

WONEN IN DE PLANTAGE

Nieuw in de verkoop
3 ruime bouwkavels in fase 2, De Buitenplaats
4 ruime bouwkavels in fase 3, De Woongaard

GEMEENTE WEST BETUWE

MAAK VAN UW DROOM EEN HUIS



KIES VOOR NIEUWBOUW-WIJK ‘DE PLANTAGE’

Wonen in ‘De Plantage’, een nieuwbouwwijk in de gemeente West Betuwe, betekent wonen op een plek die ruimte biedt voor inspiratie en ontspanning. De wijk grenst aan Geldermalsen maar hoort formeel bij Meteren. U woont er buiten, maar toch centraal in de Betuwe. Er heerst rust, u kunt de vogels horen fluiten en de wind door de bomen horen ritselen. Er is veel groen, in de ruime tuinen maar ook in het straatbeeld. In De Plantage staat kwaliteit bovenaan.

Om van dit alles te kunnen genieten hebben we speciaal voor u mooie kavels in de aanbieding voor het bouwen van uw eigen droomwoning. Een comfortabele en unieke plek met alle ruimte voor u en uw gezin. U kunt daarop niet alleen genieten van de natuurlijke omgeving, maar ook van de vele andere voorzieningen die binnen handbereik aanwezig zijn. Denk aan cultuur, sport, onderwijs en winkelen. Kortom, met een woning in De Plantage bent u van alle gemakken voorzien!

WONEN IN EEN UNIEKE OMGEVING

De Betuwe is bijzonder. De één kent het van de witroze bloesem, de ander noemt Flipje, het Fruitcorso of Appelpop. Allemaal hoogtepunten in een veelzijdig gebied, waar cultuurhistorie, nostalgie, waterrecreatie en bruisende festivals hand in hand gaan.

Ervaar het gemak van de centrale ligging van Geldermalsen

In de Betuwe zijn de mogelijkheden om het goede landleven te ervaren legio: genieten van de bloesem in het voorjaar, de evenementen en kersen in de zomer, de appels en peren in het najaar en de stilte in de winter. De inwoners zijn niet voor niets trots op hun streek; langs de kronkelige rivier de Linge komen cultuurhistorie en natuur op een prachtige manier samen. U kunt wandelen en fietsen over slingerende dijkjes en u per voet- of fietsveer de rivier over laten zetten. Onderweg geniet u van de vele fruitbomen, karakteristieke dorpjes en talloze historische forten en kastelen. Ervaar het gemak van de centrale ligging van Geldermalsen ten opzichte van Utrecht, Den Bosch, Rotterdam en Arnhem. Dat vanwege uitstekende spoorverbindingen vanuit het NS-station Geldermalsen en de nabijgelegen rijkswegen A2 en A15. Wonen in De Plantage betekent wonen in een unieke omgeving.

CENTRALE LIGGING

De Plantage wordt mooi verweven in het bestaande groen en water tussen Meteren en Geldermalsen. Zo sluiten de singels goed aan op de omliggende wateren. De gevarieerde architectuur geeft de nieuwe wijk zijn charme. In en nabij de wijk liggen een Kindcentrum en een multifunctioneel centrum. Verder haak je aan op alles wat Geldermalsen te bieden heeft. En dat is veel. Het is hier heerlijk wonen.

De Plantage kenmerkt zich door afwisselende architectuur in de verschillende deelplannen. Van unieke gevelontwerpen tot een statige eenheid: elke buurt ademt een eigen sfeer. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de ligging in de Betuwe. Met kenmerken en stijlen die typisch zijn voor deze omgeving. Je woont weliswaar in een splinternieuw huis, maar het oogt toch heel vertrouwd.

Helemaal nieuw is De Plantage in Meteren niet meer. De wijk bruist, kleurt groen en is populair! Bewoners genieten van wonen in een hoogwaardig opgezette wijk met goede voorzieningen en de prachtige natuur van de Betuwe lekker dichtbij.

Leven in De Plantage betekent dat je alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Op loopafstand vindt je het multifunctionele centrum De Pluk met bibliotheek, grandcafé en bioscoop. Ook ligt het gezellige centrum van Geldermalsen dichtbij. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels én op vrijdagochtend is er markt. In het dorp zijn diverse basisscholen, een scholengemeenschap, talloze sportmogelijkheden en zorgvoorzieningen. Alles wat je dagelijks nodig hebt en net een beetje meer.

Vanaf de nieuwe wijk fiets je zo naar het treinstation in Geldermalsen waar je de trein pakt naar Utrecht of Den Bosch. Een half uurtje en je bent er. En met de auto zit je zo op de A15 of de A2. Veel bewoners kiezen voor De Plantage omdat ze hier de rust en ruimte van de Betuwe vinden en wel zo in de levendige stad zijn.







WELKE STAPPEN MOET U ZETTEN?

HOE WERKT HET?

Zelf bouwen is leuk, maar ook spannend. U gaat een avontuur aan waar veel bij komt kijken. Niet alles is zomaar geregeld. Het begint natuurlijk met de kavel. Wat wilt u precies? Waar? Welke stappen moet u zetten? Wij helpen u hier op weg.

Kijk voor meer informatie op www.westbetuwe.nl/bouwkavels

Oriënteren

Op www.westbetuwe.nl/bouwkavels vindt u alle informatie over de aangeboden kavels. Voor elke kavel is een kavelpaspoort gemaakt met informatie over grootte, prijs, ligging en een samenvatting van de regels en randvoorwaarden. Ook kunt u zich hier verdiepen in het beeldregieplan, omgevingsplan en stedenbouwkundig plan. Stuk voor stuk met voorschriften en richtlijnen voor de straks te kiezen architect. Tenslotte vindt u hier de inschrijfvoorwaarden, een inschrijfformulier, optieovereenkomst en koopovereenkomst.

Inschrijven

Hebt u een kavel gevonden die bij uw wensen past? Dan kunt u zich online inschrijven via het inschrijfformulier.
U kunt alleen persoonlijk en voor uzelf op een kavel inschrijven. U ontvangt per mail een bevestiging van uw inschrijving.





Toewijzing bouwkavel

Voor de inschrijvers, waarvan de gemeente een juist en volledig inschrijfformulier heeft ontvangen, vindt de kaveltoewijzing plaats. De kavels worden toegewezen middels notariële loting. Uiteraard ontvangt u bericht over de toewijzing.

Optie & Optievergoeding

Zodra een kavel aan u is toegewezen spreken we over een optie (een reservering). De optie gaat per direct in en geldt voor een periode van acht weken. Binnen de eerste twee weken ontvangt u een te ondertekenen optieovereenkomst. Voor optie brengt de gemeente u een optievergoeding van 750 euro inclusief btw in rekening. Na de periode van 8 weken kunt u de optie eenmalig met zes weken verlengen. Bij definitieve koop van de kavel krijgt u de optievergoeding terug via verrekening met de koopsom. Koopt u de kavel toch niet, dan ontvangt u de optievergoeding niet meer terug.

Reservelijst

Wanneer de kavel van uw voorkeur niet meer beschikbaar is, plaatsen wij u op een reservelijst. Wanneer een kavel terug komt uit een reservering, wijzen wij deze opnieuw toe conform de volgorde van de notariële loting.

Supervisor

Geheel vrijblijvend en kosteloos bieden wij aan een gesprek met onze supervisor/ stedenbouwkundige. Hij bekijkt samen met u of de plannen die u voor ogen hebt passen op de kavel, hij doet zo mogelijk suggesties om de bouwkavel optimaal in te vullen en draagt ideeën en suggesties aan voor het ontwerp. In een later stadium (wanneer de kavel echt is gekocht) beoordeelt de supervisor uw schetsplan en kijkt of het aan alle voorwaarden voldoet. Een positief oordeel draagt bij aan het verkrijgen van de noodzakelijke omgevingsvergunning.





Advies inwinnen

Zelfbouw betekent veel zelf regelen. Aan de ene kant veel vrijheid maar ook veel verantwoordelijkheid. In de optietermijn adviseren wij u al zo veel mogelijk gesprekken te voeren om uw bouwplan compleet te maken. Bijvoorbeeld met een aannemer of architect. Het is ook de tijd om de plannen met een financieel adviseur te bespreken voor een eventuele hypotheek.

Aankoop kavel

Voordat de optietermijn verloopt, laat u via e-mail weten of u de kavel koopt. Wij sturen u vervolgens een koopovereenkomst voor ondertekening toe.

Wij verkopen een bouwkavel onder standaard voorwaarden. Daarbij houden wij rekening met het verkrijgen van een hypothecaire geldlening.

Kosten

Na ondertekening van de koopovereenkomst doet u via de notaris een aanbetaling van 10% van de kavelprijs. Aanbetaling kan ook in de vorm van een bankgarantie. Naast de koopsom, komen de kosten van notaris en inschrijving in het kadaster voor uw rekening. De bouwkavels zijn bouwrijp. Aansluiting van uw woning op de nutsvoorzieningen, komen eveneens voor uw rekening.

Omgevingsvergunning

Binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst moet u de omgevingsvergunning aanvragen. Dit kunt u doen via het digitaal loket www.omgevingsloket.nl. Uw architect of bouwkundig adviseur kan u zeker bij het doorlopen van deze procedure ondersteunen. Desgewenst helpen wij u ook graag op weg. Het doorlopen van een voorspoedige procedure duurt minimaal acht weken. Zes weken na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt deze onherroepelijk. Dat is het geval wanneer hiertegen geen bezwaar wordt ingediend.

Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning zijn legeskosten verschuldigd. De legesverordening van de gemeente West Betuwe vindt u terug via www.westbetuwe.nl/bouwkavels.

Levering grond

Uiterlijk zes weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden is bij de notaris de levering van de grond. Vooraf stelt de notaris een akte van levering op en stuurt die voor een laatste controle naar u en de gemeente toe. Na de formele levering bent u officieel de eigenaar van de kavel en kunt met de bouw starten.

STAPPENPLAN OP HOOFDLIJNEN





ALGEMENE BOUWREGELS DE WOONGAARD

WAT KAN ER?

Voor De Plantage zijn een stedenbouwkundig plan, een omgevingsplan en een beeldregieplan opgesteld. Daarmee wordt richting gegeven aan de vormgeving en uitstraling van de nieuw te bouwen woningen. Volgens dit beeldregieplan vallen kavels in het deelgebied De Woongaard.

De Woongaard is een groene informele woonbuurt, geïnspireerd op de sfeer van de Betuwse dorpen. Het gevarieerde beeld van de Betuwse dorpen komt tot uiting in de planopzet, met organisch gegroeide linten, groene lanen, smalle woonstraten en plantsoenen. De bebouwing wordt gekenmerkt door een landelijke architectuur, met een grote mate van variëteit in vorm materialisering en kleur.

De hoofdstructuur van de Woongaard is opgebouwd uit het Betuwse Lint, de bestaande Blankertseweg en de Rondgang, die een groene laan door het plangebied vormt. Afhankelijk van waar de kavel ligt, heeft de bebouwing een andere massaopbouw, die aansluit bij de sfeer van het deelgebied. Zie het kopje ‘Hoofdgebouw’.

Per kavel zijn bijzonderheden opgenomen met verdere uitwerking van de massaopbouw, die reageren op de situatie en de verschillende deelgebieden. Zie hiervoor de kavelpaspoorten.

De kavels aan de Sterrebos (en dus aan de Blankertseweg) staan in het plandeel De Buitenplaats, maar schikken zich aan de beeldkwaliteit, die in de Woongaard en aan de Blankertseweg wordt beoogd. Deze kavels worden getoetst aan het beeldregieplan van de Woongaard.



Ligging / situatie

- Situering binnen het bouwvlak.
- Maatvoering en afstanden comform het kavelpaspoort.
- Vaste rooilijn per kavel, zie kavelpaspoort
- Oriëntatie op voornaamste openbare ruimte, zie kavelpaspoort.

Hoofdgebouw

- Bouwhoogte: maximaal 11 meter
- Goothoogte: binnen het volume komen meerdere goothoogten voor. Maximaal 6 meter, maar ten minste één zijde heeft een doorgeschoten kap.
- Alle hoofdgebouwen hebben een kap met een kaphelling tussen de 40 en 80 graden.
- De breedte van de gezamenlijke dakkapellen op het dakvlak van de voorgevel van een gebouw bedraagt ten hoogste 50% van de breedte van dat dakvlak.

Rondgang

- Twee bouwlagen met kap. Accentuering door een beperkt hoger volume is toegestaan.
- Op snijpunten, blikvangers en zichtlijnen kan de bebouwing een accent verkrijgen.

Lint

- De goothoogtes zijn naar het lint afwisselend laag (3-3,5 meter) tot middelhoog (3,5-4,5 meter) en bij uitzondering twee lagen met kap.

Sterrebos / Blankertseweg

- Overwegend lage goot, de kap begint ten minste aan één zijde vanaf de 1e bouwlaag.

Aan-, uit- en bijgebouwen

- Maximaal oppervlak aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is afhankelijk van de kavelgrootte: zie kavelpaspoort.
- Situering binnen het op het kavelpaspoort aangegeven ‘gebied bijgebouwen’.
- Maatvoering aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen: Bouwhoogte: max. 6 meter. Goothoogte: max. 3,20 meter Maatvoering vrijstaande bijgebouwen: Bouwhoogte: max. 5 meter. Goothoogte: max. 3 meter.
- Erkers, aan- en uitbouwen voor de voorgevel: maximaal 1,5 meter voor de voorgevel met tenminste 2 meter resterende voortuindiepte.






referentiebeelden architectuur

Architectuur

In de Woongaard is de bebouwing geïnspireerd op de landelijke en dorpse typologie in de Betuwe. Betuwse dorpen kennen een grote variatie aan gebouwen in zowel volume, verschijningsvorm, architectuur, materiaal- en kleurgebruik als detaillering.
De architectuur hoeft niet 'historiserend' te zijn of architectuur na te bootsen. Er mag sprake zijn van eigentijdse interpretaties of een zogenaamde "traditie-innoverende" houding (innovatief omgaan met traditionele kenmerken). Eigentijdse architectuur voegt zich tussen de traditie, zij het bescheiden en in harmonie met traditionele kleuren en materialen. De massa van woningen zijn opgebouwd uit een eenvoudige volume, waarbij een samengestelde massa eveneens toepasbaar is. Woningen en bijgebouwen zijn voorzien van een kap.

De 'beeldregels' voor de architectuur zijn gespecifieerd in het Beeldregieplan De Woongaard Definitief, hoofdstuk 4 (01-12-2022).

Kenmerken

Aansluiten op specifieke kenmerken die in de Betuwse dorpen te vinden zijn:

- Een duidelijk architectonisch concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel.
- Duidelijke hiërarchie in (eenvoudige) hoofd- en nevenvolumes.
- Variatie in bouwvolumes, goot- en nokhoogtes en nokrichtingen.
- Bijzondere aandacht voor blikvangers, hoekoplossingen en kopgevels. Hiermee worden contact tussen de woning en de openbare ruimte en sociale veiligheid bevorderd.
- Schuine daken toepassen voor zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken Kappen: alle woningen hebben een kap en grote (zichtbare) dakvlakken.
- Architectuur gebaseerd op traditionele Betuwse kenmerken .
- Architectuur reageert op de openbare ruimte, waarbij ramen, deuren en/of erkers een rol spelen. Woningen op hoeken hebben

een tweezijdige oriëntatie.
- Materialen: toepassing van beperkt aantal materialen binnen 1 woning. Overwegend traditionele materialen als (grove) baksteen, hout, dakpannen. Verbijzonderingen in afwijkende materialen.
- Kleur: er is sprake van een natuurlijk kleurenpalet en/of toepassingen van (wit) geschilderde gevels.
- Hoofdvormen worden verlevendigd met erkers, bloemkozijnen etcetera en bij blikvangers is de detaillering rijk en verfijnd.
- Erkers/veranda's zijn bijzondere vormen van aanbouwen. Om de dorpse sfeer te benadrukken, komen er in de architectuur bijzondere elementen voor in de vorm van erkers en veranda's.

Parkeren

Voor de kavels worden enkele voorwaarden gesteld aan de inrichting van het eigen erf:
- Er worden ten minste 2 parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd en in stand gehouden.
- De parkeerplekken liggen altijd naast elkaar.
- Een parkeerplek meet 5x2,5 meter.Daarbij dient (afhankelijk van de situatie) rekening gehouden te worden met ruimte voor een erfscheiding (min. 0,4 meter), een pad naar een eventuele voordeur in de zijgevel (min. 1 meter) en afstand tot eventuele garagedeuren (min. 1 meter).
- Parkeerplekken worden volledig achter (het verlengde van) de voorgevellijn gerealiseerd, of onder een carport in 'Gebied verplicht bijgebouw'.

Erfafscheidingen

Het beeld dat wordt nagestreefd is een in de Betuwe kenmerkende groene afscheiding rondom tuinen van boerderijen en hoeven.

Erfgrenzen aan de openbare ruimte

- Erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd als lage haag (max. 1 meter hoog).
- Als uitzondering hierop mag, waar aangegeven in de kaveltekening, een hoge haag toegepast worden (max 1,8 meter hoog).

Tussenerfgrenzen

- Erfscheidingen die niet grenzen aan de openbare ruimte mogen worden uitgevoerd als stalen hekwerk met begroeiing of als haag. Alleen een hek of schutting is niet toegestaan.

Aanvullende voorschriften

- Waar hagen voorgeschreven zijn mag achter de haag een transparant hekwerk geplaatst worden, omwille van de veiligheid. De haag groeit echter onafhankelijk van het hekwerk en is dus geen begroeid hekwerk. De haag en achterliggend hekwerk staan volledig op eigen erf, met minimaal 40 cm groeiruimte tussen de erfgrens en het hekwerk. Zie bijgaand schema.
- Het hekwerk mag in geen geval worden dichtgezet met kokosmatten, schuttingen, rietschermen, plastic en soortgelijke materialen.
- De hagen sluiten aan bij het landelijk karakter. Keuze uit de volgende inheemse haagsoorten: Beukenhaag (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Veldesdoorn (Acer campestre), Berberis, Taxus.


gekapt bijgebouw


hoogteaccent


erfscheiding

- Hagen dienen in redelijk volwassen vorm te worden aangebracht. Voor een optimale verdeling van takken en ranken wordt geadviseerd om 5 planten per strekkende meter aan te planten. Hoogte van de plant circa 1,60 m.

Inrit (doorbreking van de erfscheiding)

De toegangen voor voertuigen naar een particulier erf bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toerit: de toegang tot de kavel in openbaar gebied;
- Inrit: de opening in de erfafscheiding;
- Oprit: het gedeelte op de woonkavel (met 2 parkeerplaatsen naast elkaar).

De toerit is onderdeel van het stedenbouwkundig plan en wordt aangelegd door de gemeente. Bij de betreffende kavels heeft de toerit de volgende afmetingen:

- Toerit bij 1 woning met 2 opstelplekken: 5,60m
- Toerit bij 2 naast elkaar gelegen woningen:
  - combinatie enkele en dubbele opstelplek: de gedeelde toerit meet: 7,20m;
  - combinatie twee dubbele opstelplekken: de gedeelde toerit meet: 8,80m.

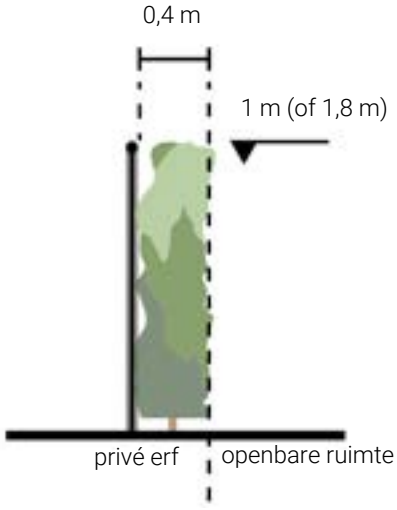
De breedte van de inrit moet worden afgestemd op de breedte van de toerit. De breedte van de inrit, die hieruit volgt, wordt per kavel in het kavelpaspoort aangegeven.

De bouwer/koper draagt zorg voor voldoende manoeuvreerruimte op eigen erf. Indien aangetoond kan worden dat de inrit redelijkerwijs verbreed moet worden, is dat mogelijk, met in acht neming van een maximaal groene uitstraling van de voorerfgrens. Indien nodig kunnen er 'oortjes' aangebracht worden in de toerit, om het gras te beschermen.

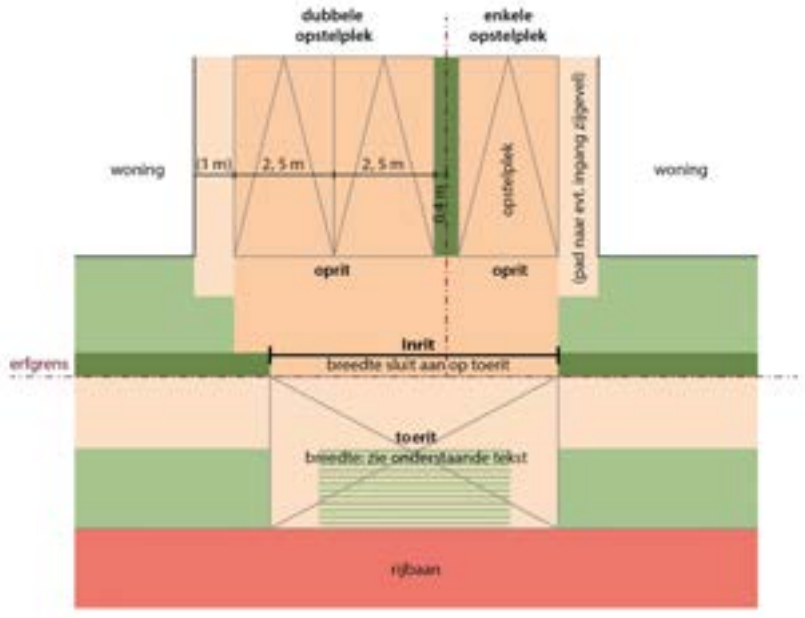
Zie het onderstaande schema.

Maatregelen waterhuishouding

Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke Afkoppelverordening.



Lage (of hoge) haag
(hekwerk is optioneel)



Schema inrit en opstelplekken





INSPIRATIE

DUURZAAM BOUWEN

Steeds meer mensen willen graag een duurzaam huis, met een beperkte impact op ons milieu. Zonnepanelen en warmtepompen zijn zo goed als gemeengoed en ook isolatie en HR++ ramen zijn inmiddels standaard geworden. Maar er kan nog veel meer op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusief bouwen en het voorkomen van hittestress.

In de Afkoppelverordening staan de verplichtingen, die met betrekking tot het afkoppelen van de waterafvoer, gelden voor deze kavels.

Aanvullend op de Afkoppelverordening, staat op de volgende pagina's een overzicht, ter inspiratie, van maatregelen die u kunt treffen aan uw nieuwe woning of in uw eigen terrein. Deze maatregelen dekken niet alleen de infiltratie en afkoppeling van hemelwater, maar dienen ook ter inspiratie voor het bijdragen aan biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.

Denk eens aan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

Extreme weersomstandigheden komen steeds vaker voor. Hierdoor valt bijvoorbeeld in kortere tijd zoveel neerslag, dat de omgeving het water niet goed kan afvoeren. Ook andere weersextremen zoals langdurige droogte komen vaker voor. Daarbij staat de biodiversiteit in ons land onder druk.

Bij de ontwikkeling van uw woning, inrichting van de tuin en realiseren van de erfscheiding kunt u een steentje bijgedragen aan een meer klimaatadaptieve en natuurinclusieve wijk. Dit komt ten goede aan de woonkwaliteit en waarde van uw woning en buurt. Daarnaast kunnen toekomstige schade en hogere onderhoudslasten worden voorkomen.

Kopers dienen te voldoen aan de verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe en zijn zelf verantwoordelijk voor de realisatie hiervan.

Slim met water

Woning

a. Door middel van een regenwatergebruiksysteem kan gratis en kalkvrij regenwater worden gebruikt voor de wc, wasmachine en de tuin. Hiermee bespaart u op uw waterrekening en draagt u bij aan de nationale drinkwatervoorraad.

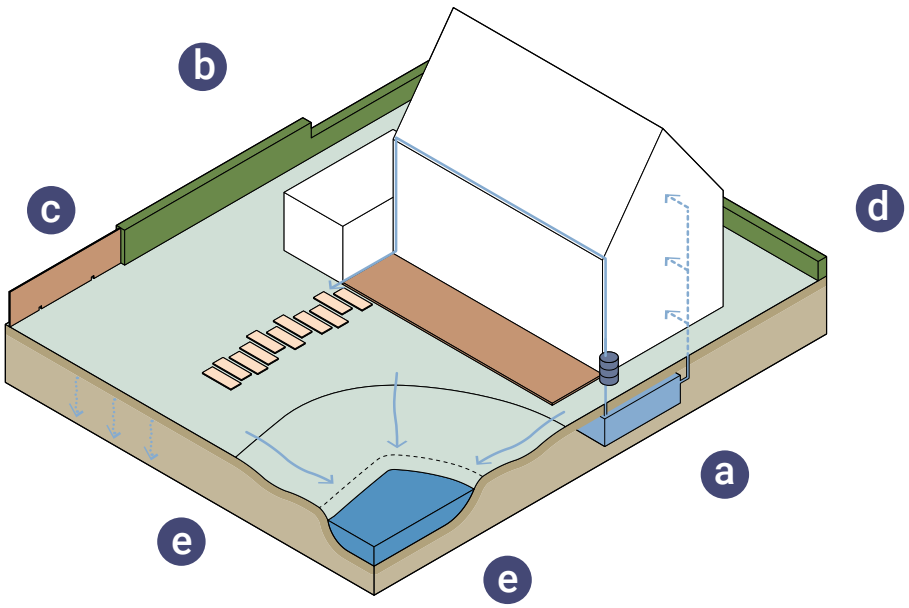
b. Door het regenwater dat op het dak valt los te koppelen van het riool komt dit regenwater in de grond terecht en wordt het riool minder belast. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging.

Tuin

c. Minimaliseer de verharding in uw tuin om regenwater makkelijker in de bodem te laten infiltreren.

d. Door hemelwater op te vangen in een regenton maakt u gemakkelijk een regenwaterbuffervoorziening bij uw woning. Hiermee kunt u gedurende droge tijden uw tuin begieten zonder drinkwater te verspillen

e. Door het toepassen van reliëf en regenwatervijvers in de tuin kunt u zonder hinder tijdelijk regenwater bergen.



Voorkom hittestress

Woning

a. Lichtgekleurde of houten gevels zijn in het algemeen minder warmteabsorberend. Dit leidt tot een koelere gevel- en luchttemperatuur en dus minder hittestress.

b. Groene gevels of gevelelementen hebben positieve effecten op de isolatie van de woning, het verminderen van de hittestress en het bevorderen van de biodiversiteit. Er zijn verschillende typen groene gevels die varieren in toepasbaarheid van plantensoorten, intensiteit van onderhoud en prijs.

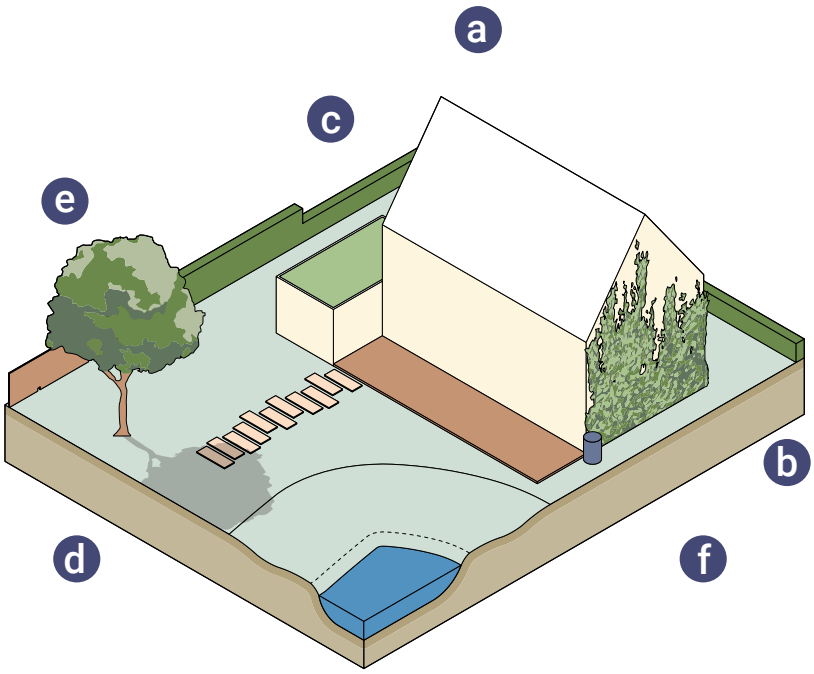
c. Pas groene daken toe op platte daken. Dit werkt isolerend en blijft koel tijdens zonnige dagen.

Tuin

d. Creëer voldoende schaduwplekken in de tuin. Bomen geven schaduw en dus ook verkoeling op zonnige dagen. Een natuurlijke airconditioning dus die geen stroom kost of lawaai maakt. In de winter verliest de boom haar bladeren en kan de zon uw huis en tuin de nodige licht en warmte bieden.

e. Minder verharding en meer ruimte voor groen houdt de tuin koeler op hete zomerse dagen.

f. Pas houten vlonders toe als terras. Deze warmen minder snel op in de zon.







Draag bij aan biodiversiteit

Woning

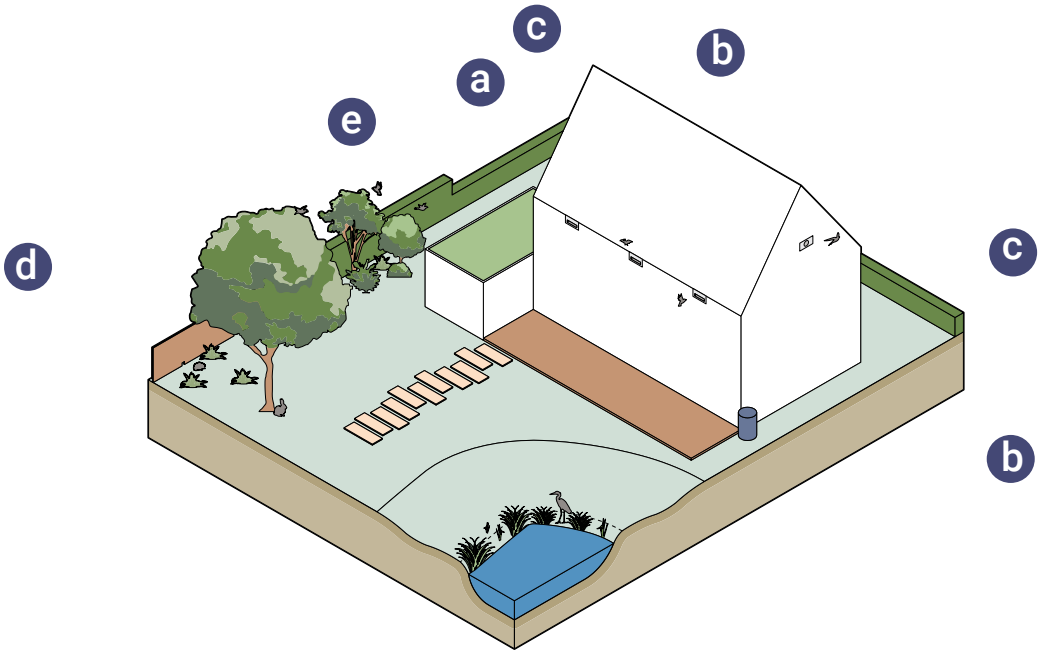
a. Natuurvriendelijke daken zorgen voor extra isolatie, wateropvang en bevorderen de biodiversiteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen groene intensieve en extensieve daken en bruine daken. Deze zijn allemaal toepasbaar op platte daken. Extensieve groene daken kunnen eventueel ook op kappen worden toegepast.

b. Verblijfs- en nestmogelijkheden in de gevel of het dak maakt de omgeving aantrekkelijk voor verschillende soorten dieren en insecten. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de desbetreffende soorten en de hiervoor geschikte gevelrichting en type verblijfs- of nestvoorziening.

Tuin

c. Hagen zijn per definitie geschikt voor het aantrekken van verschillende diersoorten waaronder de egel.

d. Vogel- en insectenvriendelijke beplanting zorgt niet alleen voor een mooie groene tuin, maar leidt ook nog eens tot meer bezoek van vogels, bijen en andere insecten. Op https://www.vogelbescherming.nl/mijn-vogeltuin kunt u checken welke vogels er bij u in de buurt zitten. Vervolgens kunt u op https://www.vogelbescherming.nl/in-mijn-tuin/tuininrichting/vogelvriendelijke-beplanting inspiratie op doen voor welke bomen, stuiken en planten u kan aanplanten in uw tuin.







KAVELS FASE 2 - DE BUITE



Voorlopig ontwerp. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
De kavel Blankertseweg 2 valt buiten deze kavelverkoop. De functie daarvan wordt gewijzigd van woonhuis naar een maatschappelijke of commerciële functie.

ENPLAATS

Bouwkavel	Oppervlakte	Koopsom incl. btw exclusief kosten koper
15-1	608 m²	319.500 euro
	De verkoop en levering van kavel 15-1 vinden plaats onder een opschortende voorwaarde. Deze voorwaarde houdt verband met een lopende procedure voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Naar verwachting wordt deze procedure in het vierde kwartaal van 2026 afgerond. Pas na een positieve afronding kan tot definitieve verkoop en levering worden overgegaan. Geïnteresseerden wordt geadviseerd hiermee rekening te houden in hun planning. De opschortende voorwaarde houdt in dat de koop pas definitief wordt wanneer de benodigde planologische besluiten onherroepelijk zijn. Voor kavel 15-1 betreft dit een wijziging waarbij de volledige kavel een woonbestemming krijgt, omdat een klein deel nu nog een agrarische bestemming heeft. Daarnaast heeft de BOPA betrekking op het perceel Blankertseweg 2 voor de wijziging naar een maatschappelijke of commerciële bestemming en een verruiming van de bouwmogelijkheden.	
15-2	493 m²	284.000 euro
15-3	500 m²	300.000 euro



Naast de koopsom, komen de kosten van de notaris en inschrijving in het kadaster voor uw rekening. De bouwkavels zijn bouwrijp. Aansluiting van uw woning op de nutsvoorzieningen zijn voor eigen rekening. Uiteraard bouwen we duurzaam, dus zonder gas.

KAVELPASPOORTEN

VRIJE KAVEL 15-1

Kavel
Oppervlakte: ca. 608 m²

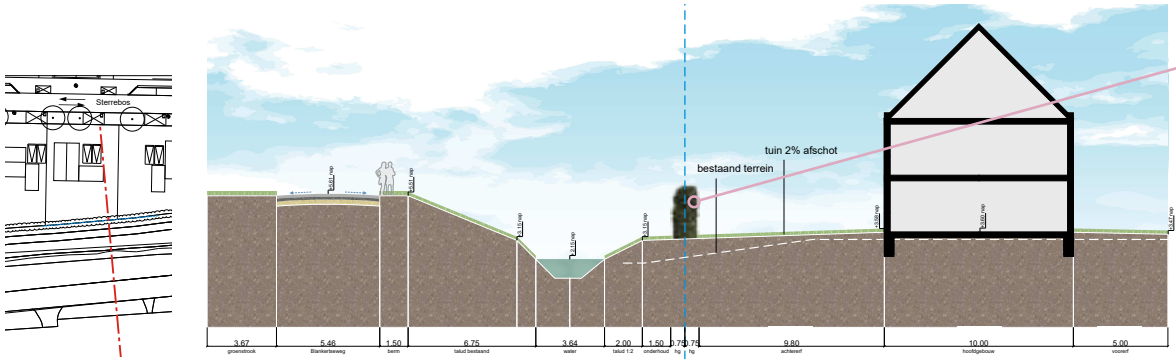
Bijzonderheden
Echter vormt de bebouwing ook de bebouwingslijn van de Blankertseweg. De Blankertseweg is een oud bebouwingslint, met een landelijk en groen straatbeeld. Bebouwing heeft een landelijke uitstraling, met overwegend een lage goot. De kap begint aan ten minste één zijde (zuidgevel) vanaf de 1e bouwlaag. Net als de woning is ook de aanbouw uitgevoerd met een kap.

Ten behoeve van de privacy en het landelijke straatbeeld vanuit de Blankertseweg, wordt na oplevering in opdracht van de gemeente een dubbele haag aangeplant van 1,5 m breed. Deze komt voor de helft op gemeentegrond en voor de andere helft op grond koper. Het eerste jaar na aanplanting is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud. Na een jaar is de koper verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de haag aan tuin zijde. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de slootzijde en bovenzijde. Uitgangspunt is dat de haag hier 1,8 m hoog wordt en in stand wordt gehouden.

De inrit moet conform het kavelpaspoort worden uitgelijnd op de toerit. Zie 'Algemene bouwregels' voor een nadere toelichting.

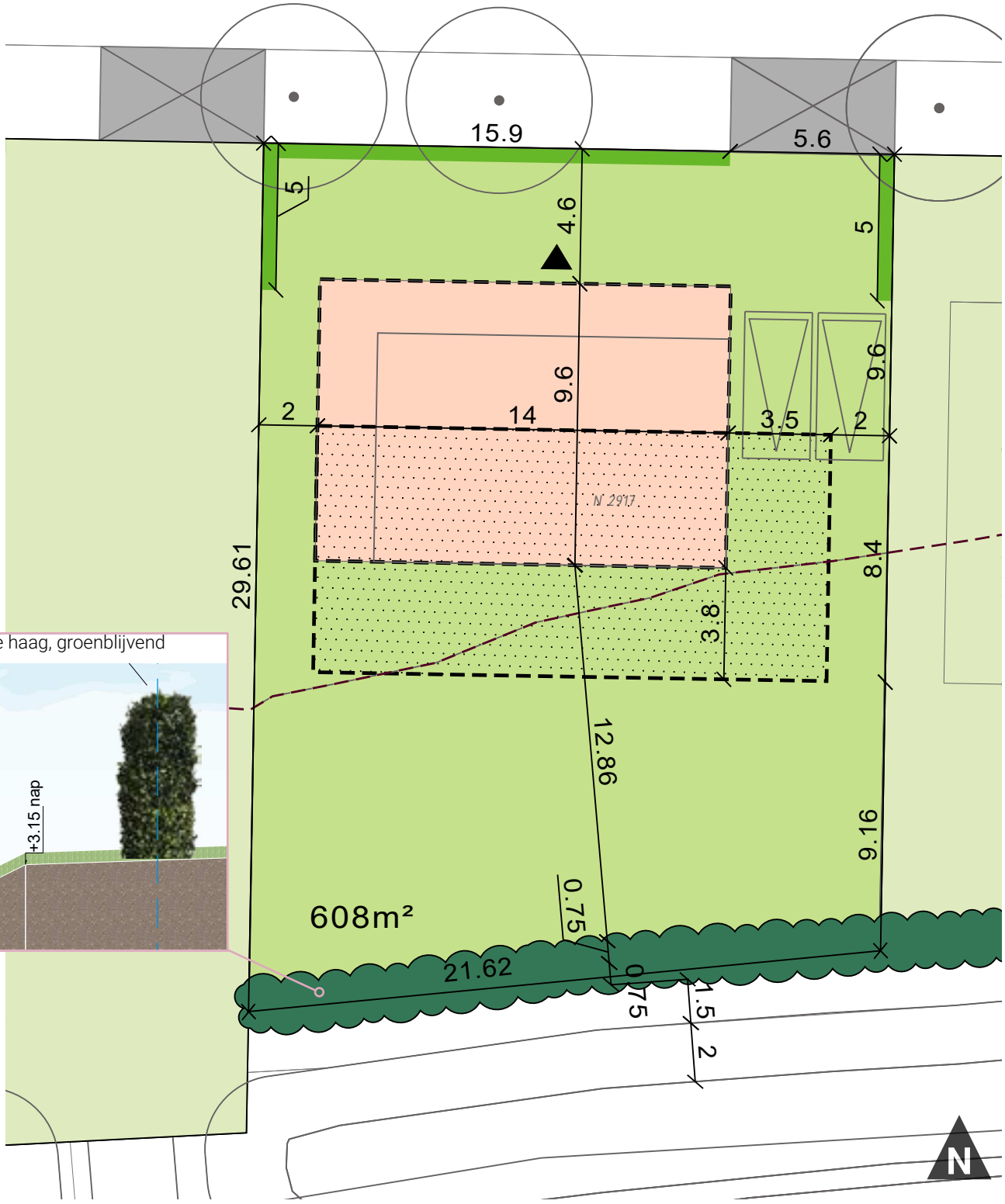
Legenda

- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bouwvlak hoofdgebouw binnen 48dB geluidscontour, Ontheffingsprocedure noodzakelijk
- Gebied bijgebouwen
- 3.0 — Maatvoering in meters
- Lage erfscheiding (max. 1m)
- Hoge erfafscheiding toegestaan (max. 1,8m)
- Groenblijvende, dubbele haag: 75cm op eigen terrein, 75cm op openbaar gebied. (plus 1,5m onderhoudsstrook). Hoogte: 1,8m.
- Parkeren op eigen terrein
- Inrit
- Geluidscontour 48 dB
- Locatie trafo
- Visuele relatie: bebouwing - openbare ruimte, representatieve gevel



Doorsnede kavel tussen de Blankertseweg en de Sterrebos

STERREBOS


15.9
5.6
5
4.6
5
9.6
9.6
2
14
3.5
2
N 2917
29.61
8.4
3.8
12.86
9.16
608m²
0.75
21.62
0.75
1.5
2
N
dubbele haag, groenblijvend
+3.15 nap

KAVELPASPOORTEN

VRIJE KAVEL 15-2

Kavel
Oppervlakte: ca. 493 m²

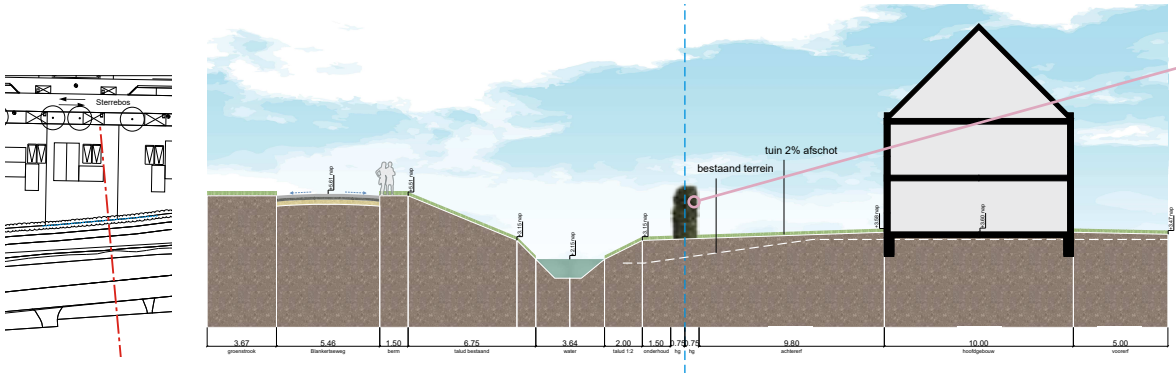
Bijzonderheden
De kavel staat met de voorgevel gericht op de Sterrebos. Echter vormt de bebouwing ook de bebouwingslijn van de Blankertseweg. De Blankertseweg is een oud bebouwingslint, met een landelijk en groen straatbeeld. Bebouwing heeft een landelijke uitstraling, met overwegend een lage goot. De kap begint aan ten minste één zijde (oostgevel) vanaf de 1e bouwlaag. Net als de woning is ook de aanbouw uitgevoerd met een kap.

Ten behoeve van de privacy en het landelijke straatbeeld vanuit de Blankertseweg, wordt na oplevering in opdracht van de gemeente een dubbele haag aangeplant worden van 1,5 m breed. Deze komt voor de helft op gemeentegrond en voor de andere helft op grond koper. Het eerste jaar na aanplanting is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud. Na een jaar is de koper verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de haag aan tuin zijde. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de slootzijde en bovenzijde. Uitgangspunt is dat de haag hier 1,8 m hoog wordt en in stand wordt gehouden.

De inrit moet conform het kavelpaspoort worden uitgelijnd op de toerit. Zie 'Algemene bouwregels' voor een nadere toelichting.

Legenda

- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bouwvlak hoofdgebouw binnen 48dB geluidscontour, Ontheffingsprocedure noodzakelijk
- Gebied bijgebouwen
- 3.0 — Maatvoering in meters
- Lage erfscheiding (max. 1m)
- Hoge erfafscheiding toegestaan (max. 1,8m)
- Groenblijvende, dubbele haag: 75cm op eigen terrein, 75cm op openbaar gebied. (plus 1,5m onderhoudsstrook). Hoogte: 1,8m.
- Parkeren op eigen terrein
- Inrit
- Geluidscontour 48 dB
- Locatie trafo
- Visuele relatie: bebouwing - openbare ruimte, representatieve gevel



Doorsnede kavel tussen de Blankertseweg en de Sterrebos

STERREBOS


Sterrebos
10.1
5.6
3.3
5
5
5
5
2
10.5
4.5
2
27.16
24.99
8
7.5
493m²
0.75
19.12
1.5
2
N
dubbele haag, groenblijvend
+3.15 nap

KAVELPASPOORTEN

VRIJE KAVEL 15-3

Kavel
Oppervlakte: ca. 500 m²

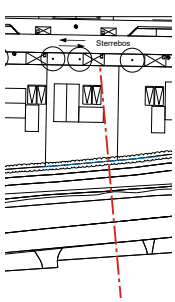
Bijzonderheden
De kavel staat met de voorgevel gericht op de Sterrebos. Echter vormt de bebouwing ook de bebouwingslijn van de Blankertseweg. De Blankertseweg is een oud bebouwingslint, met een landelijk en groen straatbeeld. Bebouwing heeft een landelijke uitstraling, met overwegend een lage goot. De kap begint aan ten minste één zijde (westgevel) vanaf de 1e bouwlaag. Net als de woning is ook de aanbouw uitgevoerd met een kap.

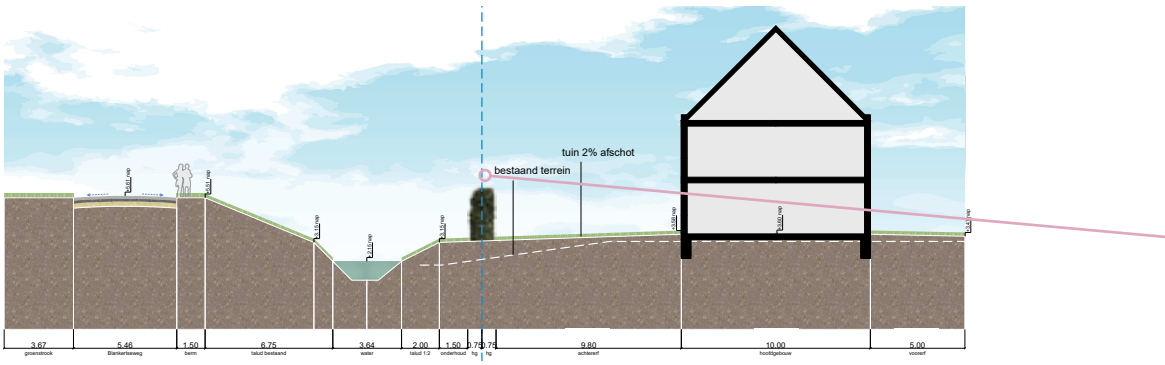
Ten behoeve van de privacy en het landelijke straatbeeld vanuit de Blankertseweg, wordt na oplevering in opdracht van de gemeente een dubbele haag aangeplant worden van 1,5 m breed. Deze komt voor de helft op gemeentegrond en voor de andere helft op grond koper. Het eerste jaar na aanplanting is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud. Na een jaar is de koper verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de haag aan tuin zijde. De gemeente blijft verantwoordelijk voor de slootzijde en bovenzijde. Uitgangspunt is dat de haag hier 1,8 m hoog wordt en in stand wordt gehouden.

De inrit moet conform het kavelpaspoort worden uitgelijnd op de toerit. Zie 'Algemene bouwregels' voor een nadere toelichting.

Legenda

- Kavel
- Bouwvlak hoofdgebouw
- Bouwvlak hoofdgebouw binnen 48dB geluidscontour, Ontheffingsprocedure noodzakelijk
- Gebied bijgebouwen
- 3.0 — Maatvoering in meters
- Lage erfscheiding (max. 1m)
- Hoge erfafscheiding toegestaan (max. 1,8m)
- Groenblijvende, dubbele haag: 75cm op eigen terrein, 75cm op openbaar gebied. (plus 1,5m onderhoudsstrook). Hoogte: 1,8m.
- Parkeren op eigen terrein
- Inrit
- Geluidscontour 48 dB
- Locatie trafo
- Visuele relatie: bebouwing - openbare ruimte, representatieve gevel





STERREBOS

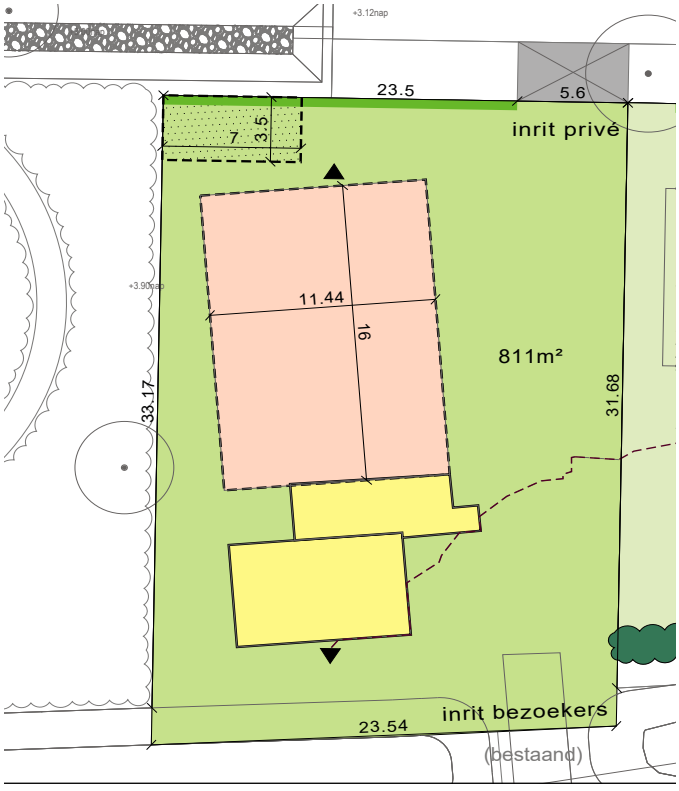

6.8
5.6
8.6
5
4
9
5
2
6.5
10.5
2
24.99
9
500m²
13.6
4.04
0.75
0.75
21.14
1.5
2
N
dubbele haag, groenblijvend
+3.15 nap

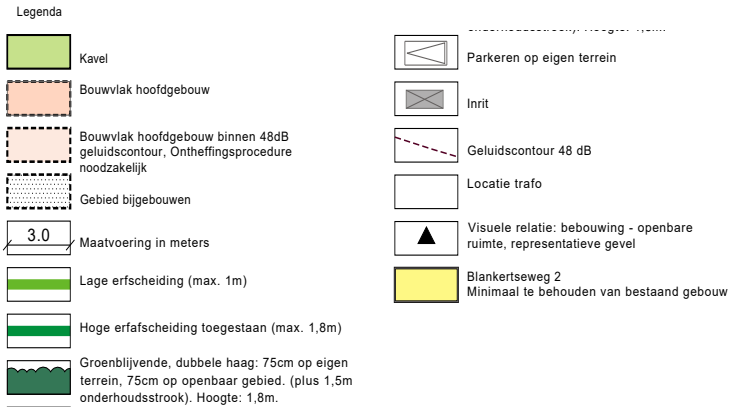
KAVELPASPOORTEN

KAVEL BLANKERTSEWEG 2 MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Kavel

In een later stadium in de verkoop. De bijgaande situering en maat-voering zijn indicatief en kunnen nog wijzigen n.a.v. een definitief programma. Aan de afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.





Bijzonderheden

De Blankertseweg 2 is een bijzonder kavel, met een bestaand monumentaal pand uit 1900. De oorspronkelijke functie van het 'witte huisje' was als poortwoning van het voormalige Huis Meteren (ter plaatse van het Archeologiepark). Tot voor kort werd het monument als woonhuis gebruikt.

De woning bestaat uit een hoofdgebouw, met een aanbouw en een kolenhok aan de zijkant van de aanbouw. De aanbouw is richting de straat schuin afgedekt, in de nokrichting van het hoofdgebouw. Ook het kolenhok heeft een afdak, haaks op de aanbouw. Het hoofdgebouw en de aanbouwen vormen hierdoor een samengesteld volume. Ook vormen deze volumes een duidelijk architectonisch ensemble, met witgekeimde gevels en een grijze plint en dakpannen.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie krijgt de kavel een sociaal-maatschappelijke bestemming, die niet alleen de Plantage, maar het hele dorp Meteren bedient. De ontsluiting voor bezoekers blijft, om deze reden, aan de Blankertseweg. Het is wel mogelijk een secundaire inrit voor personeel te realiseren aan de Sterrebos, maar er is geen doorsteek tussen Blankertseweg en Sterrebos.
Om een maatschappelijke functie haalbaar te maken is een uitbreiding van het volume noodzakelijk. Deze mogelijkheid wordt aan de noordkant geboden, in de vorm van een 'lichte' schuurvormige, of plat afgedekte aanbouw. Deze uitbreiding heeft een afwijkende architectuur en materialen, die het monument in zijn waarde laat. Er worden bovenop het beeldregieplan en omgevingsplan aanvullende regels opgesteld.

BLANKERTSEWEG









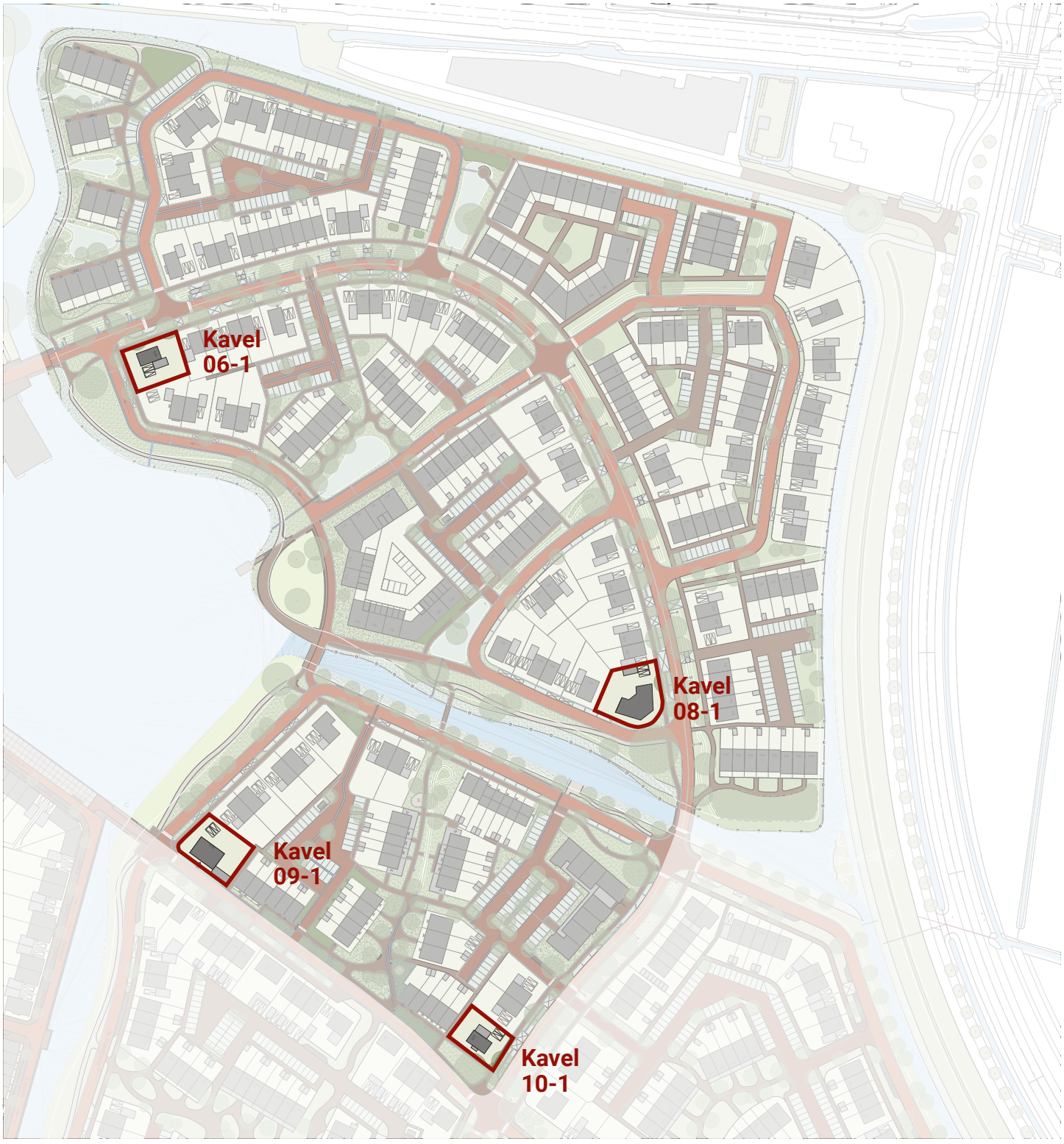
referentiebeelden





huidige situatie

KAVELS FASE 3 - DE WOO



Voorlopig ontwerp. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichting van de openbare ruimte is geheel de verantwoordelijkheid van de gemeente.

NGAARD

Bouwkavel	Oppervlakte	Koopsom incl. btw exclusief kosten koper
06-1	489 m²	293.500 euro
08-1	643 m²	354.000 euro
	Kavel 08-1 ligt in het plandeel waar de aanleg van de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen staat gepland in het eerste kwartaal van 2027. Naar verwachting zijn deze werkzaamheden april/mei 2027 afgerond en is kavel 08-1 bouwrijp. Daarna kunnen de huisaansluitingen en bouwstroom worden aangevraagd. Aan de genoemde planning kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in de uitvoering en planning, waaronder vertraging in de aanleg van de nutsvoorzieningen, blijven nadrukkelijk voorbehouden. Geïnteresseerden wordt geadviseerd hier nadrukkelijk rekening mee te houden in hun planning.	
09-1	565 m²	325.000 euro
10-1	406 m²	244.000 euro



Naast de koopsom, komen de kosten van de notaris en inschrijving in het kadaster voor uw rekening. De bouwkavels zijn bouwrijp. Aansluiting van uw woning op de nutsvoorzieningen zijn voor eigen rekening. Uiteraard bouwen we duurzaam, dus zonder gas.

KAVELPASPOORTEN

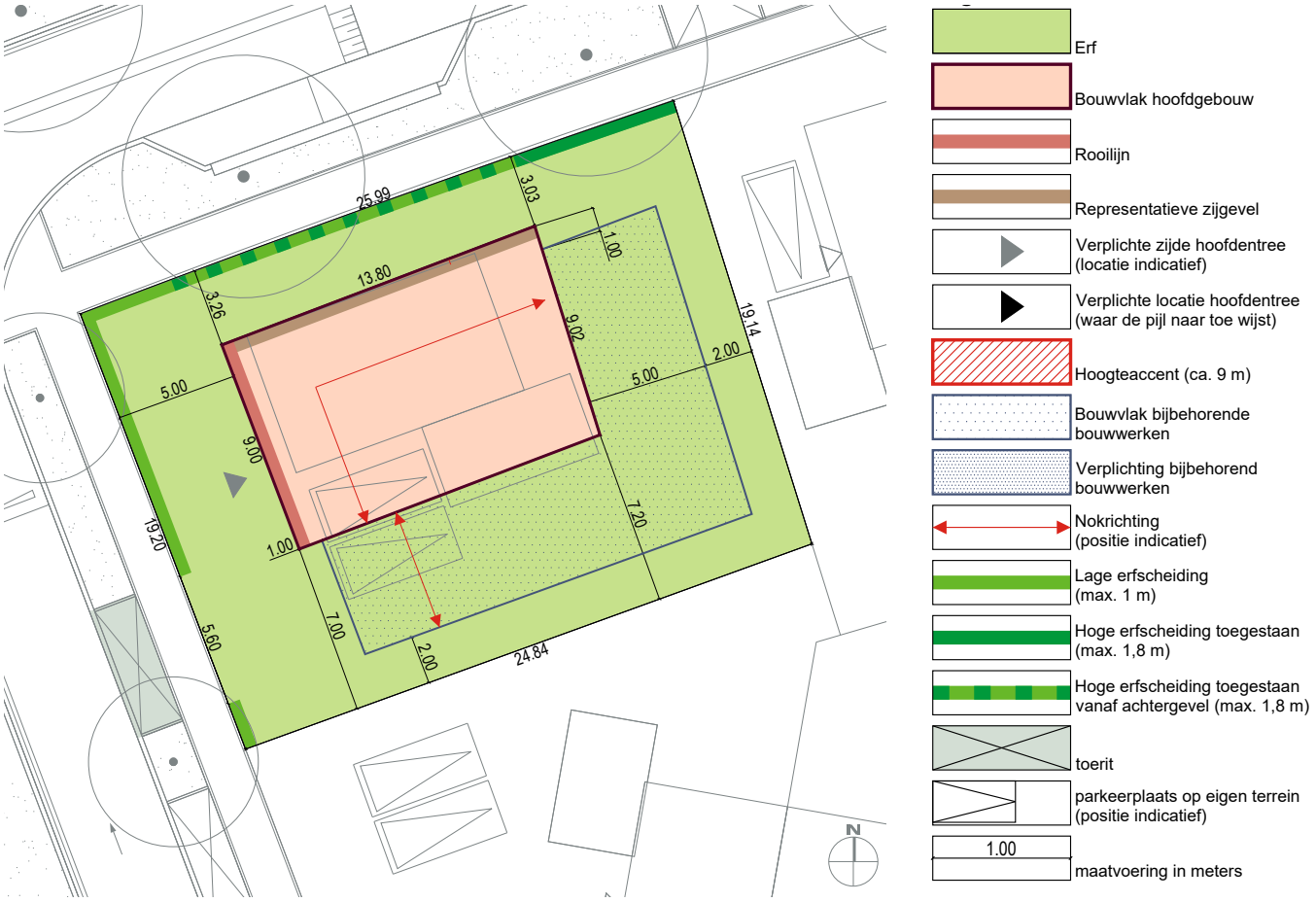
VRIJE KAVEL 06-1

Kavel
Oppervlakte: ca. 489 m²

Bijzonderheden
De kavel ligt aan de Rondgang, maar staat met de voorgevel richting de plas. De woning vormt een belangrijke blikvanger vanaf de brug en de overkant van de plas. De massaopbouw van het hoofdgebouw is aan de noordgevel ten minste 2 bouwlagen tot 2,5 bouwlagen met kap en aan de zuidgevel maximaal 1,5 bouwlaag met kap (en kent dus een asymmetrische opbouw). Gezien de positie als blikvanger dient de woning een duidelijk accent te vormen, en dit wordt in de bouwmassa en de architectuur duidelijk vorm gegeven.

De rooilijn betreft een vaste rooilijn: de woning mag in principe niet verder naar achteren worden gesitueerd. De rode pijlen geven de hoofdrichting van de nok aan, waarbij ondergeschikte dakvlakken in een andere richting zijn toegestaan, zoals dwarskappen. Net als de woning is ook de aanbouw uitgevoerd met een kap.

De inrit moet conform het kavelpaspoort worden uitgelijnd op de toerit. Zie 'Algemene bouwregels' voor een nadere toelichting.



VRIJE KAVEL 08-1

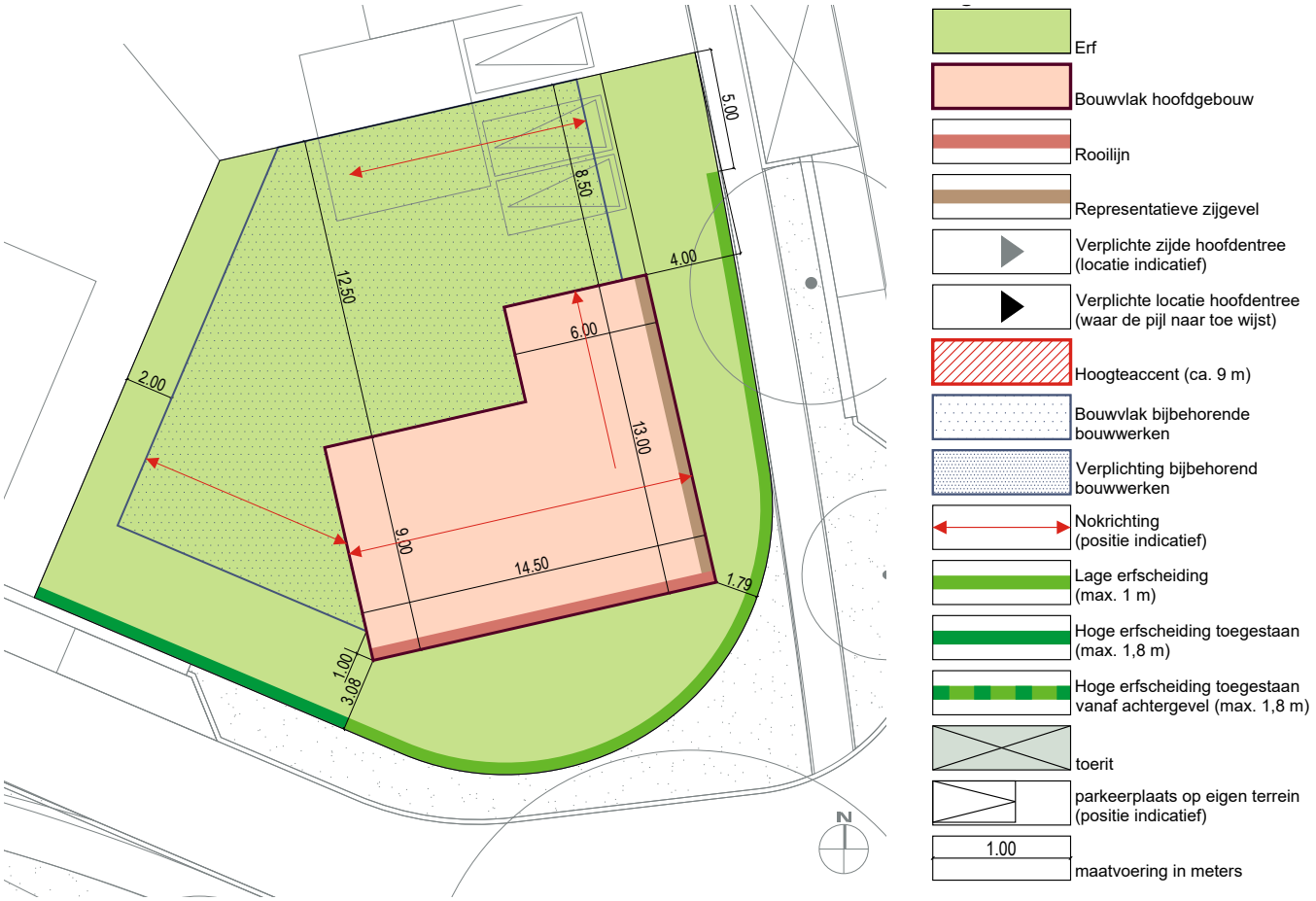
Kavel
Oppervlakte: ca. 643 m²

Dit kavel behoort tot Jaarschijf 2: levering als bouwrijp kavel medio 2027, dan wel zoveel eerder als mogelijk in verband met aanleg nuts-voorzieningen

Bijzonderheden
De kavel ligt aan de Rondgang en staat met de voorgevel naar het zuidoosten, gericht op de kruising en de brug over het water. De woning vormt een belangrijke blikvanger vanuit het zuidoosten en de brug. De massaopbouw van het hoofdgebouw is ten minste 2 tot 2,5 bouwlagen met kap en met de positie als blikvanger dient de woning een accent te vormen. De kavel heeft, door de brede groenstrook en de diepe afgeronde voortuin, een groene uitstraling.

De rooilijn betreft een voorste rooilijn, de woning mag in principe iets naar achteren worden gesitueerd, maar niet meer dan 0,5 meter. De rode pijlen geven hoofdrichting van de nok, waarbij ondergeschikte dakvlakken in een andere richting zijn toegestaan, zoals dwarskappen. Net als de woning is ook de aanbouw uitgevoerd met een kap.

De inrit moet conform het kavelpaspoort worden uitgelijnd op de toerit. Zie 'Algemene bouwregels' voor een nadere toelichting.



KAVELPASPOORTEN

VRIJE KAVEL 09-1

Kavel
Oppervlakte: ca. 565 m²

Bijzonderheden
De kavel staat met de voorgevel gericht op het Lint. De woning vormt tevens een belangrijke aanzicht vanuit de plas en de Bastide. De goothoogte kent aan het Lint afwisselend een middelhoog deel (3,5-4,5 meter) en een hoger deel (maximaal 5,5-6,0 meter) met een voorgeschreven kap. In de groenstrook in de openbare ruimte ligt een toegangspad naar de hoofdingang. Deze kan desgewenst iets schuiven.

De rooilijn betreft een vaste rooilijn. De rode pijlen geven de hoofdrichting van de nok, waarbij ondergeschikte dakvlakken in een andere richting zijn toegestaan, zoals dwarskappen. Een verplicht bijbehorend bouwwerk staat in de zijdelingse en achterste erfgrens. Deze is vormgegeven als Betuwse kapschuur. Zie het hoofdstuk 'Algemene Bouwregels' voor een voorbeeld van een gekapte schuur.

De inrit moet conform het kavelpaspoort worden uitgelijnd op de toerit. Zie 'Algemene bouwregels' voor een nadere toelichting.



VRIJE KAVEL 10-1

Kavel
Oppervlakte: ca. 406 m²

Bijzonderheden
De kavel ligt op de kruising van het Lint en de Rondgang. De woning is gericht op de Rondgang, maar heeft ook een accent aan het Lint. De woning heeft aan het Lint een doorgeschoten kap (goothoogte 3,5-4,5 meter, hoge kap). Aan de Rondgang kan de massa omhoog naar maximaal 2,5 lagen plus kap.

De rooilijn aan het Lint en de Rondgang betreft een vaste rooilijn. De rode pijlen geven de hoofdrichting van de nok, waarbij ondergeschikte dakvlakken in een andere richting zijn toegestaan, zoals dwarskappen. Ter plaatse van het hoogteaccent vindt een duidelijke accentuering van de bouwmassa plaats.
Zie het hoofdstuk Algemene Bouwregels voor een voorbeeld van een hoogteaccent.
Net als de woning is ook de aanbouw uitgevoerd met een kap.

De inrit moet conform het kavelpaspoort worden uitgelijnd op de toerit. Zie 'Algemene bouwregels' voor een nadere toelichting.





MEER INFORMATIE

Meer informatie over ‘De buitenplaats en de Woongaard’ kunt u vinden op www.westbetuwe.nl/bouwkavels.

Hier vindt u ook:

- **Kavelpaspoorten**
- **Beeldregieplan**
- **Bestemmingsplan**
- **Inschrijfvoorwaarden**
- **Inschrijfformulier**
- **Optieovereenkomst**
- **Koopovereenkomst**

Interesse? Onze collega’s van vastgoed en grond vertellen u graag meer. Maak een afspraak of bel voor vragen met: Team Vastgoed en grond via 0345-728800 of mail naar bouwkavels@westbetuwe.nl

GEMEENTE
WEST
BETUWE

BEZOEKADRES
Kuipershof 2
4191 KH Geldermalsen

POSTADRES
Postbus 112
4190 CC Geldermalsen

T 0345 - 72 88 00
gemeente@westbetuwe.nl
www.westbetuwe.nl

Uitgave oktober 2026 - gemeente West Betuwe
Aan de inhoud van deze folder kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voorbehouden.

FSC www.fsc.org
MIX
Papier van verantwoorde herkomst
FSC® C015420