

BESTEMMINGSPLAN VOSSENAKKER, 1E UITWERKING

GEMEENTE ELBURG

december 2008

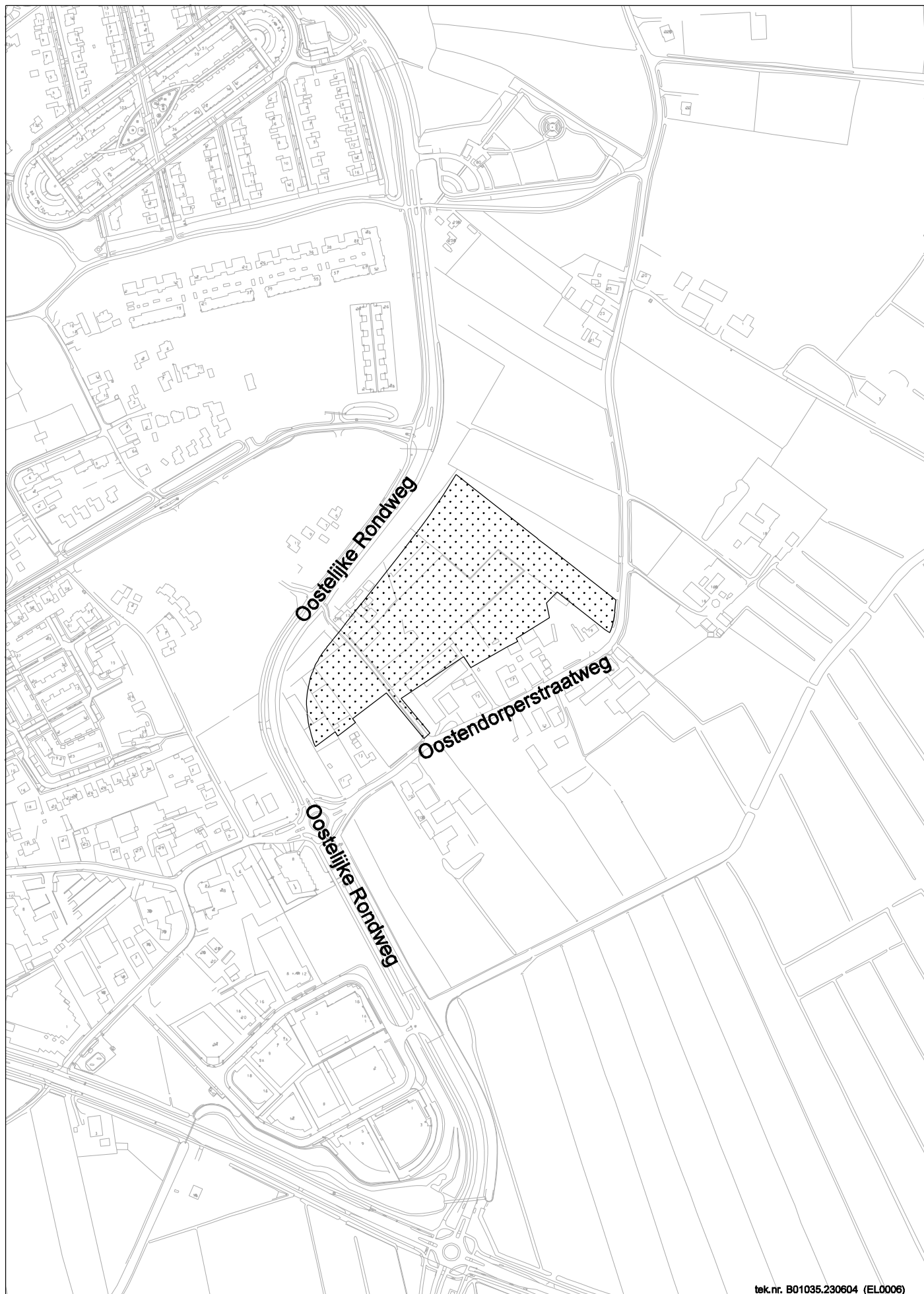
B01035.230604

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
2. Onderzoek	2
2.1. Algemeen	2
2.2. Stedenbouwkundige visie Vossenakker	2
2.3. Verkeer	2
2.4. Milieu, water en natuur	2
2.5. Duurzaam bouwen	3
2.6. Woningbehoefte en woningbouwprogramma	3
2.7. Stedenbouwkundige structuur	4
3. Het plan	6
3.1. Algemeen	6
3.2. Bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften	6
3.3. Uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking	6
3.4. Programma woonwijk	7
3.5. Verkeer, parkeren en openbaar vervoer	8
3.6. Water	9
3.7. Beeldkwaliteit	10
3.8. Aanvullende criteria	11
3.8.1. Algemeen	11
3.9. Planologisch-juridische regeling	12
4. Economische uitvoerbaarheid	13
5. Procedure uitwerking bestemmingsplan	14

Bijlage

1. Aanvullende beeldkwaliteiteisen per deelgebied



tek.nr. B01035.230604 (EL0006)



1.1. Algemeen

Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Vossenakker vastgesteld. Het plan is door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd bij besluit van 27 november 2007. De goedkeuring is niet onherroepelijk geworden in verband met een ingediend beroepschrift tegen het noordelijk deel van het woongebied. Het plan is wel geldend.

Het plan Vossenakker bestaat planologisch-juridisch uit twee delen, en deel met enkele gedetailleerde bestemmingen en een globaal uit te werken plandeel alwaar moet worden voorzien in woningbouw.

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Elburg/Oostendorp en wel aangrenzend aan de woonwijk De Pal.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is grotendeels bestemd als WONEN - UIT TE WERKEN en teneinde aldaar woningbouw te realiseren dient een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden opgesteld. Bij die uitwerking moeten de door de raad vastgestelde uitwerkingsregels worden gerespecteerd.

Het voorliggende uitwerkingsplan beoogt de eerste woningbouwactiviteiten en de realisering van 100 tot 120 woningen mogelijk te maken.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het uitwerkingsplan "Vossenakker, 1^e uitwerking" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. nr. B01035.230604);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de onder het voorliggende plan vallende gronden en opstallen aangegeven.

In de voorschriften zijn regels en bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het voorliggende plan zeker te stellen.

Het voorliggende plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin een planbeschrijving is opgenomen, terwijl ook wordt ingegaan op de voor dit plan noodzakelijk onderzoeken.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied wordt globaal gezien aan de westzijde begrensd door de Oostelijke Rondweg, aan de noordzijde door de Kruidenlaan en aan de oostzijde door de Oostendorperstraatweg.

Afbeelding 1 geeft inzicht in de ligging van het plangebied.

2.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de WRO van het bestemmingsplan "Vossenakker". Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en is op 27 november 2008 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd. Voor het bestemmingsplan Vossenakker zijn veel onderzoeken uitgevoerd en op basis daarvan is tot het inzicht gekomen dat de in het plangebied aanwezige gronden kunnen worden ingezet voor nieuwe ontwikkelingen. Voor zo ver van belang geacht wordt hierna nog ingegaan op van belang zijnde aspecten.

2.2. Stedenbouwkundige visie Vossenakker

Aan de ontwikkeling van zowel de VMBO-school als de nieuwbouwwoningen in het plangebied Vossenakker ligt de Stedenbouwkundige visie Vossenakker ten grondslag, die op 29 september 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De visie geeft inzicht in kwalitatieve en kwantitatieve aspecten, zoals belevingskwaliteit, inpassing in de bestaande omgeving, ontsluiting, interactie tussen de woonwijk en de school, milieueisen en dergelijke. Ook zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor het te ontwikkelen gebied opgesteld.

De beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan.

2.3. Verkeer

De ontsluiting van het woongebied zal plaatsvinden aan de noordzijde ter plaatse van de Kruidenlaan. Voor de Kruidenlaan zal een maximum snelheid gaan gelden van 50 km/uur en voor de wegen in het plangebied geldt dat deze worden ingericht als woonef.

De Oostelijke Rondweg is voorzien van 'stil' asfalt. Verkeersveiligheid en sociale veiligheid worden zo goed mogelijk in het plan gewaarborgd, door onder andere vrijliggende fietspaden, auto-luwe buurtschappen, duurzaam-veilig ingerichte wegen en bouwen volgens eisen van het politiekeurmerk veilig wonen.

2.4. Milieu, water en natuur

Voor het gebied aan de zijde van de Oostelijke Rondweg en de Oostendorperstraat geldt dat bij de bouw van woningen moet worden voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de te bouwen woningen aan de Oostendorperstraatweg een procedure hogere grenswaarde moest worden gevolgd. Die procedure is inmiddels doorlopen.

Voor het zuidelijk deel van het (moeder)plangebied Vossenakker zijn met uitzondering van de stankcirkel van het agrarisch perceel Oostendorperstraatweg 10, de voorheen bestaande stankcirkels komen te vervallen en in het noordelijk plangebied zijn de stankcirkels nog aanwezig. De stankcirkel van Oostendorperstraat 10 beslaat nog een klein gedeelte van het uitwerkingsgebied.

Voorts is uit onderzoeken gebleken dat er uit het oogpunt van water, milieuhygiëne, luchtkwaliteit, natuur, archeologie en externe veiligheid geen belemmeringen zijn om de voorgestane woningbouw te ontwikkelen.

2.5. Duurzaam bouwen

Uitgangspunt van de gemeente Elburg is dat op duurzame wijze wordt gebouwd. De gemeente hanteert hierbij het beleid uit de notitie "Pakket Duurzame Stedebouw en Openbare Werken in het ISV Noordwest-Veluwe".

Onderstaand zijn enkele thema's genoemd aan de hand waarvan tijdens de verdere planontwikkeling gezocht kan worden naar maatregelen die de schade aan het milieu zoveel mogelijk beperken.

- ♦ water:
 - (her-)gebruik van regenwater;
 - beperking gebruik leidingwater;
- ♦ nationaal pakket duurzaam bouwen in de woningbouw:
 - conform het convenant "Duurzaam bouwen in de regio Noordwest-Veluwe" dient bij de ontwikkeling van de bouwplannen het "Nationaal pakket woningbouw" te worden gehanteerd;
 - conform het convenant dienen toegepast te worden:
 - alle vaste maatregelen;
 - naar keuze de variabele maatregelen zodat aan 75% van het totaal van de maatregelen voldaan wordt, voor zover van toepassing op het te bouwen woningtype;
 - geen gebruik van uitlogende materialen;
- ♦ binnenmilieu:
 - expliciet aandacht voor ventilatiesystemen, stralingswarmte, zonwering, koeling en dergelijke;
- ♦ energie:
 - beperken van de energievraag op woningniveau;
 - toepassen van duurzame energiebronnen waarbij vooral het toepassen van passieve en actieve zonne-energie onderzocht dient te worden.

Met het vaststellen van een landelijke Energie Prestatie Norm (EPN) voor de woningbouw is een duidelijk ambitieniveau neergezet. De EPN is een norm die aangeeft hoe energiezuinig een woning is. Hoe lager de EPN, hoe energiezuiniger een woning. In de bijlage van het bestemmingsplan Vossenakker zijn voor de onderscheiden thema's de uitgangspunten nader uitgewerkt.

2.6. Woningbehoefte en woningbouwprogramma

Als uitwerking van het streekplan is op 8 december 2005 het 'Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2005-2014' vastgesteld, kortweg het KWP2. Het KWP2 is een actualisering van het KWP 2000-2009, het KWP1. Het KWP1 was al een eerste stap naar een Woonbeleid met Kwaliteit. In deze actualisering is rekening gehouden met nieuwe informatie over woningbehoefte, de conjuncturele en woningmarktontwikkelingen en de bevolkingsontwikkeling. Het Woningbehoefteonderzoek (WBO) van 2002 is hierbij leidraad.

Het KWP2 is een regionaal woonprogramma en heeft dus nadrukkelijk een regionaal karakter. Per regio staat centraal de regionale woonopgave als geformuleerd in dit KWP2. De gemeenten hebben de taak - gezamenlijk in regionaal verband - deze regionale woonopgave te realiseren, waar mogelijk samen met de woningstichtingen.

Per regio is een aantal punten voor extra inspanning afgesproken. Voor de gemeente Elburg geldt hierbij specifiek:

- ♦ in het regionale woonprogramma meer woningen realiseren als koopwoningen met een maximale koopprijs vrij op naam van € 170.000,00;
- ♦ in het regionale woonprogramma een gelijkblijvend aandeel duurdere huurwoningen te behouden;
- ♦ het aandeel dure koopwoningen regionaal gelijk te houden;
- ♦ in het regionale woonprogramma levensloopbestendige woningen realiseren in de nieuwbouw of in de bestaande bouw gelijk aan de ambities en programma's;
- ♦ in de periode 2005 tot en met 2014 in de regio 9.500 woningen netto realiseren.

Het KWP2 is bekrachtigd door het gemeentebestuur van Elburg en de in de gemeente werkzame woningstichtingen De Betere Woning en Omnia Wonen.

De woningbouwprogrammering is een dynamisch proces en kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 3.4 (programma woonwijk).

2.7. Stedenbouwkundige structuur

Functioneel en ruimtelijk gezien bestaat het plangebied Vossenakker uit twee bebouwde gebieden. Deze gebieden worden met elkaar verbonden door een centrale groene zone, van waaruit ze ontsloten worden. Ten noorden van deze groene zone bevindt zich de school en een bouwcluster voor woningen, ten zuiden het grotere woongebied.

Vanwege de bestaande karakteristiek en de te realiseren ruimtelijke kwaliteit, is het plangebied als één samenhangende stedenbouwkundige invulling ontworpen. Een samenhangend beeld is van belang om de Oostelijke Rondweg tot een hoogwaardige stedenbouwkundige ruimte om te vormen. Hetzelfde geldt voor de centrale groene zone en voor de oostelijke bebouwingsrand (langs de Oostendorperstraatweg). Het is van belang dat de bebouwing langs deze routes zich presenteert aan de openbare ruimte en dat achterkantsituaties vermeden worden.

Het plangebied van de uitwerking wordt ontsloten door middel van een verkeerslus die aantakt op de ontsluiting (Kruidenlaan) in de centrale groene ruimte. Overige verbindingen met de aangrenzende woonwijk De Pal worden in het plangebied vermeden doch om stedenbouwkundige redenen is echter voor het langzame verkeer één uitzondering gewenst, te weten ter plekke van de doorgang in de geluidswal ten zuiden van de rotonde. Dit is een oude structuurlijn, die evenals de Oostendorperstraatweg in het noorden (de voormalige Achterweg) een directe verbinding vormt naar het hart van de woonwijk De Pal.

De centrale groene ruimte sluit aan op de hoofdgroenstructuur die samenvalt met de Veldbloemlaan. Deze ruimte opent zich als het ware naar het landelijke gebied ten oosten van de Oostendorperstraatweg. De entree van het plangebied nabij de rotonde wordt verbijzonderd door de hoekbebouwing aan weerszijden van de groene ruimte als een poort te realiseren. Dit

beeld wordt verkregen door niet alleen de massa van de hoekbebouwing op elkaar af te stemmen, maar ook het kleur- en materiaalgebruik. Het poorteffect wordt verder versterkt door de hoeken architectonisch te verbijzonderen.

Gezien vanuit de (nieuwe) rotonde ten noordwesten van het plangebied, worden de zichtlijnen op de markante monumentale boerderijen (aan de Oostendorperstraatweg) met bijbehorend opgaand groen en het open landschap vrijgehouden van bebouwing. Zo zijn in de centrale groene ruimte de zichtlijnen bepalend voor het zicht op het gebied aan de oostzijde van de Oostendorperstraatweg. Door het handhaven van de zichtlijnen krijgt de groene openbare ontmoetingsruimte meerwaarde en blijft het oorspronkelijke landschap afleesbaar.



De beleving van de zichtlijnen wordt versterkt doordat de 'nood'ontsluiting van het plangebied in het verlengde ligt van de zichtlijn. Het is van belang dat de ontsluiting (ook voor het langzaamverkeer) wordt voortgezet tot aan de Oostendorperstraatweg, in het verlengde van de zichtlijn. Dit is tevens een logische route tussen de Oostendorperstraatweg en de Veldbloemenlaan.

De randen van het plangebied worden vrijgehouden van bebouwing, waardoor een hoogwaardige groene invulling gerealiseerd kan worden. Dit draagt bij aan een hoge beeld- en omgevingskwaliteit langs de Oostelijke Rondweg. Ter hoogte van de Oostendorperstraatweg zal een evenwichtige combinatie worden gevonden tussen het handhaven van het bestaande karakter en een meer intensief ruimtegebruik, dit opdat de uitstraling van dit gebied niet wordt aangetast.

De lineaire bebouwingsstructuur aan weerszijden van de nieuwe rotonde krijgt een losser en groener karakter richting de zuidelijke entree van het plangebied (de zuidelijke rotonde) en de noordelijke entree (de kruising Oostelijke Rondweg - voormalige Achterweg). Op deze wijze wordt zo optimaal mogelijk aansluiting gezocht bij de ruimtelijke structuur van de bestaande percelen.

3.1. Algemeen

Voor een uitgebreide toelichting op het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de toelichting op het moederplan "Vossenakker". In dit hoofdstuk wordt voor de duidelijkheid op enkele aspecten ingegaan, die betrekking hebben op de eerste uitwerking van het plan ten behoeve van woningbouw in het westelijk deel.

Hierbij wordt voor de duidelijkheid opgemerkt dat de stedenbouwkundige verkaveling zoals die al in de toelichting van het "moederplan" is opgenomen niet wezenlijk is veranderd.

3.2. Bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften

In de voorschriften van het moederplan is aangaande de uit te werken bestemming de volgende bestemmingsomschrijving gegeven:

"De aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, woonstraten, paden, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende gebouwen, anderebouwwerken, tuinen, erven en terreinen."

In de voorschriften is bepaald dat zolang en voor zover de uitwerking geen rechtskracht heeft, de gronden niet mogen worden bebouwd en dat burgemeester en wethouders daartoe vrijstelling kunnen verlenen mits het bouwplan in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde uitwerking.

3.3. Uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking

In de voorschriften van het moederplan is een aantal uitwerkingsregels opgenomen die bij het uitwerken van de woonbestemming van kracht zijn. Voor het onderhavige uitwerkingsgebied zijn onder meer de volgende uitwerkingsregels gesteld:

a. Inrichten van het gebied

Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal te bouwen woningen mag niet minder respectievelijk meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal eenheden;
- b. de hoofdontsluiting van het gebied zal plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding hoofdontsluiting, dan wel binnen een afstand van 25 m van die aangeduide gronden;
- c. ter plaatse van de aanduiding nevenontsluiting zullen nevenontsluitingen dan wel langzaam-verkeer- en/of noodontsluitingen worden gerealiseerd;
- d. geluidgevoelige gebouwen mogen alleen worden gebouwd indien - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder - wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een hogere grenswaarde is verleend dan wel indien sprake is van een bouwkundige constructie met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A).

b. Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een bouwvlak mogen als hoofdgebouw woonhuizen vrijstaand, halfvrijstaand en aaneen, alsmede woongebouwen worden gebouwd;

-
- b. de afstand van (uitbreidingen van) het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen. Met betrekking tot de situering van uitbreidingen van een woning geldt dat deze tenminste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg toe gekeerde bouwgrens van de woning gesitueerd dient te worden. De goothoogte van de uitbreiding van een woning mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,25 m;
 - c. de goothoogte en/of de bouwhoogte mogen/mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte en/of bouwhoogte;
 - d. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet meer dan 60° bedragen.
- c. Bijgebouwen bij hoofdgebouwen
- Voor bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de bepalingen als genoemd in 7.2.2, met dien verstande dat bij woongebouwen geldt dat buiten het bouwvlak bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 6 m² per woning.
- d. Andere-bouwwerken
- Voor andere-bouwwerken gelden de bepalingen als genoemd in 7.2.3.
- e. Nadere eisen
- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. een goede woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voorst is bepaald dat bij gebruikmaking van de uitwerkingsplicht de in artikel **14.1** opgenomen procedure van toepassing is.

3.4. Programma woonwijk

In het bestemmingsplan Vossenakker is aangegeven dat gebouwd zal worden overeenkomstig de afspraken zoals neergelegd in het kwalitatief woningbouwprogramma (KWP). Bij de opzet van de uitwerkingsplannen (verkaveling) wordt dit als uitgangspunt meegenomen. Onderstaand het overzicht van het woonprogramma.

Toetsingscriteria van het KWP2:

- ♦ Verhouding huur - koop moet voldoen aan (tenminste) 40% huur en 60% koop;
- ♦ Van het aandeel huur moet tenminste 30% vallen binnen de huursubsidiiegrens (nu € 622,00 per maand) t/m middelduur (eis 2).
- ♦ De verdelingen van de koop moet voldoen aan de verhouding (eis 3):

goedkoop	17%
middelduur	14%
duur	29%

Plan Vossenakker

Woningbouwprogramma volgens opzet Gemeente gewijzigd d.d. 28 maart 2008

aantal **120**

verdeling

	g	m	d	totaal
huur	21	14	12	47
koop	16	23	34	73
totaal	37	37	46	120

		KWP2			programma	
		40%	60%			saldo
		48	72	120	47	-1
eis 2	30%	36			35	-1
huur	10%	12			12	0

		KWP2				
eis 3		17%	14%	29%	60%	
koop	eis	20	17	35	72	
	programma	23	16	34	73	
	saldo	3	-1	-1	1	1

Verhouding KWP2

Het voorliggende woningbouwprogramma voldoet op 1 huurwoning na aan het KWP2.

Dit kan worden opgelost door het omzetten van een koopwoning naar een huurwoning in de goedkope/middeldure categorie. De verhoudingen binnen de koop laten een zekere overmaat zien in de goedkope categorie.

Conclusie is dat wordt voldaan aan het KWP.

3.5. Verkeer, parkeren en openbaar vervoer

De ontsluitingsweg van de woonwijk, die hoofdzakelijk noord-zuid gericht is en waarlangs een groot deel van het parkeren in de wijk wordt opgelost, takt centraal in het plangebied aan op de Kruidenlaan. De westelijk in het plangebied gelegen woningen worden via verkeerslussen met deze ontsluitingsweg verbonden.

De verbinding met de Oostendorperstraatweg in het zuidelijk deel van het plangebied is niet voor doorgaand verkeer vanuit of naar de woonwijk bedoeld. Het dient als noodontsluiting en zal te zijner tijd worden gebruikt als ontsluiting voor de woningen die op termijn zullen worden gebouwd aan weerszijden van die weg. Voorkomen wordt hiermee dat er te veel ontsluitingen rechtstreeks op de Oostendorperstraatweg komen.

Door de woningtypen met een hoge parkeernorm langs de noord-zuidgerichte ontsluitingsweg te situeren kan het parkeren goed in het brede straatprofiel worden opgelost. Omdat grote aantallen gestalde auto's in het beeld vanaf de Oostelijke Rondweg ongewenst zijn, worden hier de woningtypen met een lage parkeernorm gesitueerd. Volgens de landelijke parkeernormen, zijn dit tevens de woningen in een goedkoper prijssegment.

Als uitgangspunt voor het parkeren in de woonwijk worden de parkeernormen, zoals die zijn opgenomen in het CROW 182/ASVV2004 aangehouden (maximale norm rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied):

- dure huizen: 2,2 parkeerplaatsen/woning;
- goedkope huizen: 1,7 parkeerplaatsen/woning;
- middenklasse: 1,9 parkeerplaatsen/woning.

Opgemerkt wordt dat 0,3 parkeerplaats bestemd is voor bezoekers en dat niet alle fysieke parkeergelegenheid op eigen terrein mag worden meegeteld (ASVV-tabel 6.3/1).

Naast deze parkeernormen gelden voor de inrichting van het woongebied de door de gemeente opgestelde uitgangspunten voor 'duurzaam veilig';

- geen lange rechtstanden;
- geen volledige kruisingen (met 4 takken);
- bij de overgang van 50 naar 30 km/uur 1 plateau van tenminste 7 meter lang, verder geen drempels.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte bij het appartementencomplex kan worden gemeld dat daarin wordt voorzien door tevens een parkeerdek op te nemen.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is gegarandeerd door een snelnettransferpunt op circa 200 meter buiten het plangebied (= op 300 meter van de schoolingang aan de Veldbloemlaan). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen die de Netwerknota van de provincie Gelderland aan de OV-ontsluiting van een woonwijk en een school van dergelijke omvang stelt.

3.6. Water

Langs de Oostelijke Rondweg wordt een hoogwaardige groenzone nagestreefd waar kan worden voorzien in de berging van het regenwater uit het plangebied. In samenwerking met het waterschap Veluwe is een waterhuishoudingsplan gemaakt. De uitgangspunten en eisen van het waterhuishoudingsplan zijn verwerkt in het plangebied. De grote groenzones doen tevens dienst voor opvang en als infiltratieruimte voor hemelwater.

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd en er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hemelwater afkomstig van daken en wegen/terreinen. Het hemelwater zal ondergronds worden opgevangen in een infiltratieriolering. Het huishoudelijk afvalwater wordt door middel van een gemaal afgevoerd naar het bestaande gemengde stelsel in de Veldbloemlaan.

Er zal in het plangebied niet kruipruimteloos worden gebouwd.

3.7. Beeldkwaliteit

Aan de ontwikkeling van plangebied Vossenakker ligt de Stedenbouwkundige visie Vossenakker ten grondslag, die op 29 september 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld.

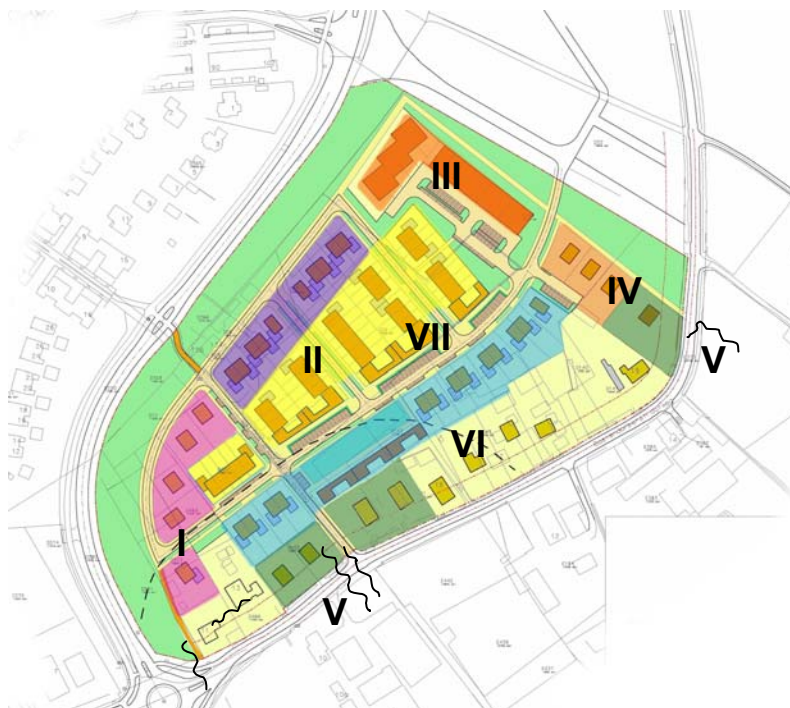
De visie geeft inzicht in kwalitatieve en kwantitatieve aspecten, zoals belevingskwaliteit, inpassing in de bestaande omgeving, ontsluiting, interactie tussen de woonwijk en de school, milieueisen en dergelijke. Ook zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor het te ontwikkelen gebied opgesteld en zijn de beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden vertaald in het bestemmingsplan.

De specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten, die van toepassing zijn bij de uitwerking van de deelgebieden, worden weergegeven in het Beeldkwaliteitsplan Vossenakker Zuid.

Aangezien het planproces van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan parallel verlopen en er reeds aangevangen is met de uitwerking, wordt er op het moment van schrijven gewerkt met de notitie Criteria voor uitwerking Vossenakker Zuid. Deze notitie zal worden uitgewerkt tot een concept-beeldkwaliteitsplan dat, na instemming van de Welstand, door het college van burgemeester en wethouders akkoord bevonden moet worden. Vervolgens zal het beeldkwaliteitsplan 6 weken ter inzage worden gelegd, en in de loop van 2009 door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voor de voorlopige uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals die verwoord zijn in notitie Criteria voor uitwerking Vossenakker Zuid, wordt dan ook verwezen naar bijlage 1.

Om de gewenste beeldkwaliteit van de woningen duidelijk te kunnen beschrijven, is het toekomstige woongebied opgedeeld in deelgebieden. Deze deelgebieden zijn in de onderstaande voorbeeldverkaveling met verschillende kleuren aangeduid. De zwarte stippellijn geeft de begrenzing weer van de eerder genoemde stankcirkel. De woningen ten zuid-oosten van deze lijn (deelgebied VI) kunnen pas in een later stadium gerealiseerd worden. In de eerste fase zal deze ruimte dus geheel vrij blijven van bebouwing. Een deel van deze ruimte, grenzend aan de toekomstige patiowoningen, krijgt dan al een invulling als speelplaats. Vanwege de positionering in het plangebied, heeft de gehele groene ruimte ook in de eerste fase voldoende belevingskwaliteit. Dit komt doordat er geen snippergroen over blijft, en doordat de ruimte helder begrensd wordt door de nieuwbouwwoningen aan de noord-westzijde. Hierdoor is tevens de sociale controle gewaarborgd.



Afbeelding 3: Voorbeeldverkaveling met deelgebieden beeldkwaliteit.

3.8. Aanvullende criteria

Naast de criteria die voort zijn gekomen uit de Stedenbouwkundige visie Vossenakker en het bestemmingsplan Vossenakker, worden hieronder aanvullende algemene criteria voor de beeldkwaliteit beschreven. Deze dienen als uitgangspunten en voorwaarden bij de verdere uitwerking van de verkaveling.

3.8.1. Algemeen

- ♦ Vanwege de markante ligging, worden er bij de woningen langs de randen van het plangebied zeer hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Dit zijn de woningen in deelgebied I, II, III, IV, en V. Aan de woningen, die niet zichtbaar zijn vanuit de omgeving, worden minder vergaande beeldkwaliteitseisen gesteld. Dit zijn de woningen in deelgebied VI en VII.
- ♦ Bij de woningen langs de randen van de woonwijk, dit zijn de woningen in deelgebied I, II, III, IV en V, worden kleuren en materialen toegepast met een terughoudend karakter. Uitgangspunt hierbij is aan te sluiten bij de kleuren en materialen, die bij de VMBO-school zijn toegepast. Bij de school zijn in hoofdzaak donkere gevelstenen toegepast. Geadviseerd wordt om de gevelstenen van de school als referentie beschikbaar te stellen, zodat de kleur van de gewenste gevelstenen voor de nieuwbouwwoningen kan worden vergeleken. De marge waarbinnen het kleurbereik valt kan hierbij aangegeven worden met andere beschikbaar gestelde gevelstenen. Plaatmaterialen of grote vlakken met houten delen komen in deze deelgebieden niet voor in de voor- en zijgevels van de woningen.
- ♦ Bij de woningen die vanuit de randen van het plangebied niet of beperkt waarneembaar zijn, dit zijn de woningen in deelgebied VII, is het kleur- en materiaalgebruik vrij. Een rommelig beeld wordt voorkomen, doordat alle woningen projectmatig ontwikkeld worden.

- Erfafscheidingen op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde, die aan de openbare ruimte grenzen, worden gebouwd en zijn maximaal 2 meter hoog. Het ontwerp sluit aan bij de woning en wordt bij de bouwaanvraag meegenomen. Hierbij wordt gedacht aan de hekwerken op een gemetselde onderbouw of aan gemetselde, opengewerkte (tuin) muren.



- Op enkele plekken heeft de erfafscheiding, die zich op de zijdelingse perceelsgrens of aan de achterzijde bevindt en die grenst aan de openbare ruimte, een geheel groene karakteristiek. Deze plekken zijn op de verkaveling met deelgebieden aangegeven in de vorm van een zwarte slingerende lijn.
- Aan de voorzijde van de woningen wordt een groene erfafscheiding toegepast. Voorgesteld wordt om in een zo vroeg mogelijk stadium op eigen terrein een haag aan te planten. Bij voorkeur nog voor de oplevering van de woning, zodat er al een overtuigend groen straatbeeld ontstaat. Hierdoor is de meerwaarde zichtbaar, waardoor de kans vergroot wordt dat de haag niet vervangen wordt door een andere tuininrichting.
- Bij de uitwerking van het plan dient er rekening gehouden te worden met opstelplekken voor vuilcontainers.

3.9. Planologisch-juridische regeling

Het juridische plan is gedetailleerd opgezet, waarbij is aangesloten bij de systematiek van het gedetailleerd geregelde deel van het 'bestemmingsplan ' Vossenakker'.

Op de plankaart is mede vanwege de verschijningsvorm onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen WONEN en WONEN - WOONGEBOUW. De toegestane goot- en/of bouwhoogte van de geprojecteerde woonhuizen en/of woongebouwen is op de plankaart aangegeven.

Binnen de bestemming GROEN zijn plantsoenen, speelplaatsjes, trapveldjes en dergelijke mogelijk. Ter plaatse van de aanduiding 'spelen' is de realisering van een wijkspelvoorziening mogelijk. Ook de noodzakelijke afwateringsslootjes, wadi's en dergelijke zijn binnen deze bestemming mogelijk.

De bestemming VERKEER - VERBLIJF omvat de regeling voor de woonstraten met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

4.

Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Bro '85) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Vossenakker een onderzoek ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Uit het grondexploitatieplan dat voor dat bestemmingsplan is vervaardigd, blijkt dat voldoende inzichtelijk is gemaakt en aangetoond is dat het plan - de onderhavige uitwerking inbegrepen - economisch gezien uitvoerbaar is.

5. Procedure uitwerking bestemmingsplan

Overeenkomstig de procedurebepalingen, die deel uitmaken van de voorschriften van het bestemmingsplan “Vossenakker”, zal het ontwerpbesluit tot uitwerking van het bestemmingsplan gedurende twee weken ter inzage liggen en bestaat er gelegenheid tot het naar voren brengen van een zienswijze.

december 2008.