

G) Stedenbouwkundige uitwerking van de bouwtypes K1, K2 en K3.

Onderstaand zijn puntsgewijs per bouwtype de criteria beschreven die als regels zijn (of moet worden) opgenomen in een bestemmingsplan en derhalve gelden als harde criteria. Deze criteria worden ingezet om te komen tot een optimaal resultaat in de lijn van de Structuurvisie Linten.

Bouwtype K1

Bouwtype K1 wordt in de bestemmingsplansystematiek en vervolgens in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd en de ruimte tot sturing is beperkt tot het inzetten op een hergebruik van historische panden.

- in geval van woningbouw sec alleen grondgebonden woningen, tenzij de huidige bestemming (peiljaar 2012) al 'gemengd met gestapeld bouwen' is.
- in geval van bedrijfsruimte begane grondlaag is combi met één woning op bovenverdieping(en)/ tweede en derde bouwlaag wel mogelijk;
- hoogte gelijk aan huidige hoogte van het pand (2012). Indien lager dan 11 meter, dan mag binnen het bestemmingsplan tot max. 11 meter hoogte worden gebouwd.
- breedte gelijk aan huidige breedte van het pand (2012). Indien minder breed dan 6,5 meter, dan mag binnen het bestemmingsplan tot max. 6,5 meter breed worden gebouwd.
- diepte gelijk aan huidige diepte van het pand (2012). Indien de diepte van het pand minder is dan 12 meter, dan mag binnen het bestemmingsplan tot max. 12 meter diep worden gebouwd.
- verruiming van de van bouw mogelijkheden door het toestaan van oppervlakte aan- en bijgebouwen;
- ontheffing van de parkeernorm bij de vestiging van commerciële ruimte (bedrijf/detailhandel) tot maximaal 80 m²;
- inzetten op een hergebruik van historische panden.

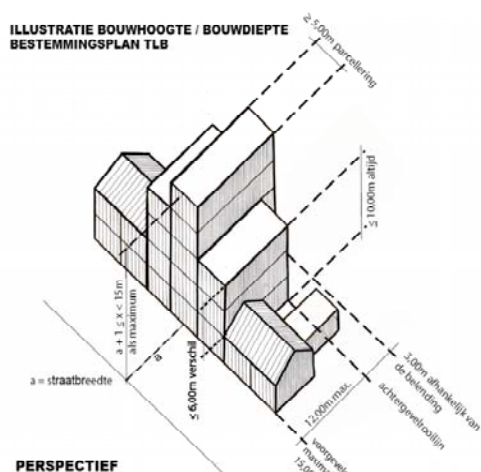
Bouwtype 'korrel overig'

Onder 'korrel overig' vallen korrelgrootte K2 en K3. De schaalgrootte van een initiatief bepaald welke randvoorwaarden er gelden.

Voor bouwtype 'korrel overig' geldt dat deze niet worden opgenomen in het bestemmingsplan, maar dat een herziening van het bestemmingsplan in de vorm van een postzegel bestemmingsplan nodig is. Op basis van de Structuurvisie Linten is de gemeente steeds bereid om de mogelijkheden voor een dergelijke wijze van ontwikkelen positief te benaderen, mits dit initiatief is gelegen aan een bedrijvig lint. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bouwtype K2

- grootschalige bebouwing- voornamelijk appartementencomplexen dan wel combi van grondgebonden woningen en appartementen;
- breedte maximaal 16,5 meter;
- hoogte maximaal 15 meter;
- diepte maximaal 15 meter;
- regeling zijdelingse perceelsgrens - z.g. parcellering. Regeling waarbij in bepaalde mate overgangszones kunnen worden afgedwongen boven de 10 meter hoogte en 12 meter diepte. Deze overgangszones hebben tot doel om ruimtelijke conflicten in bestaande situaties te verzachten. Zie onderstaande illustratie;



- hoogte plint minimaal 3,5 meter, wat bijdraagt aan de flexibiliteit van het complex. Dit maakt een commerciële functie - al dan niet in de toekomst - mogelijk;
- ontsluiting via een zij - of achterstraat; dit draagt bij aan een betere doorstroming op de linten zelf, weinig afslaande bewegingen en verbetert fietsroutes en trottoirs en zorgt voor meer aangename plinten;
- vanwege voldoende sociale controle de situering van entrees van gebouwen aan de straatzijde
- ook streven naar situering van verblijfsruimtes aan de straatzijde ter verbetering van de relatie tussen lint en bebouwing;
- rekening houden met milieuaspecten, wat altijd 1 geluidsluwe zijde aan een woning impliceert;
- streven naar variatie van meerdere woningtypes (grondgebonden en gestapeld) in een collectief woongebouw. Dit zorgt voor meerdere doelgroepen hetgeen het wooncomplex - op termijn - minder kwetsbaar maakt voor verloedering;
- inpassing van nieuwe ontwikkeling in historische context met behoud van waardevolle (zeer hoog en hoge waardering) cultuurhistorische ensembles (handhaving en hergebruik). Tevens dient er aandacht te zijn voor de historische context (bijv. cultuurhistorie net buiten het plangebied);
- parkeren op eigen terrein. Geen harde eis tot parkeren onder maaiveldniveau;
- ruimte creëren voor grote bomen: eerder een goede plek voor één grote boom dan 4 mindere plekken voor kleine bomen;
- bijzondere aandacht voor de achterzijde van het plan op de begane grondniveau: de overgang van privé terrein naar het openbaar gebied;
- voorzien in fietsenstalling op eigen terrein.

Bouwtype K3

- Hoger dan 15 meter, breder dan 16,5 meter.
- grootschalige bebouwing- voornamelijk appartementencomplexen of een combi van grondgebonden woningen met appartementen;
- regeling zijdelingse perceelsgrens - z.g. parcellering. Regeling waarbij in bepaalde mate overgangszones kunnen worden afgedwongen boven de 10 meter hoogte en 12 meter diepte. Deze overgangszones hebben tot doel om ruimtelijke conflicten in bestaande situaties te verzachten;
- hoogte plint minimaal 3,5 meter, wat bijdraagt aan de flexibiliteit van het complex. Dit maakt een commerciële functie - al dan niet in de toekomst - mogelijk;
- ontsluiting via een zij - of achterstraat. Dit draagt bij aan een betere doorstroming op de linten zelf, weinig afslaande bewegingen en verbetert fietsroutes en trottoirs en zorgt voor meer aangename plinten;
- het plan zorgt voor een betere aansluiting op de achterliggende buurt;
- het plan kan zorgen voor een extra verbinding tussen buurt en lint;
- het plan probeert de parkeerdruk op de linten/buurt te verlichten;
- het plan zorgt voor extra toevoeging openbare/collectieve ruimte;
- het plan voorziet in extra groen met uitstraling naar de straat/lint;
- het plan creëert een luw woonmilieu achter het lint en biedt mogelijkheden voor extra woonkwaliteit;
- vanwege voldoende sociale controle de situering van entrees van gebouwen aan de straatzijde
- ook streven naar situering van verblijfsruimtes aan de straatzijde ter verbetering van de relatie tussen lint en bebouwing;
- rekening houden met milieuaspecten, wat impliceert altijd 1 geluidsluwe zijde aan een woning;
- streven naar variatie van meerdere woningtypes (grondgebonden en gestapeld) in een collectief woongebouw. Dit zorgt voor meerdere doelgroepen hetgeen het wooncomplex - op termijn - minder kwetsbaar maakt voor verloedering;
- alleen toestaan bij een ontsluiting via de zijstraat of achterstraat; dit draagt bij aan een betere doorstroming op de linten zelf, weinig afslaande bewegingen en verbetert fietsroutes en trottoirs en zorgt voor meer aangename plinten;
- inzetten op inpassing historische ensembles in nieuw complex;
- het slagen van het plan is afhankelijk van de aandacht voor collectieve voorzieningen , zoals gezamenlijke groene ruimte;
- het plan heeft een zekere mate van openheid/transparantie naar het lint;
- het slagen van het plan is sterk afhankelijk van de aandacht voor interne circulatie in het complex.