

Uitwerkingsplan 1

van het bestemmingsplan De Beekse Akkers



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Toelichting, behorende bij “Uitwerkingsplan 1 De Beekse Akkers”
van het bestemmingsplan De Beekse Akkers, gemeente Laarbeek

Opdrachtgever:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Laarbeek

Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

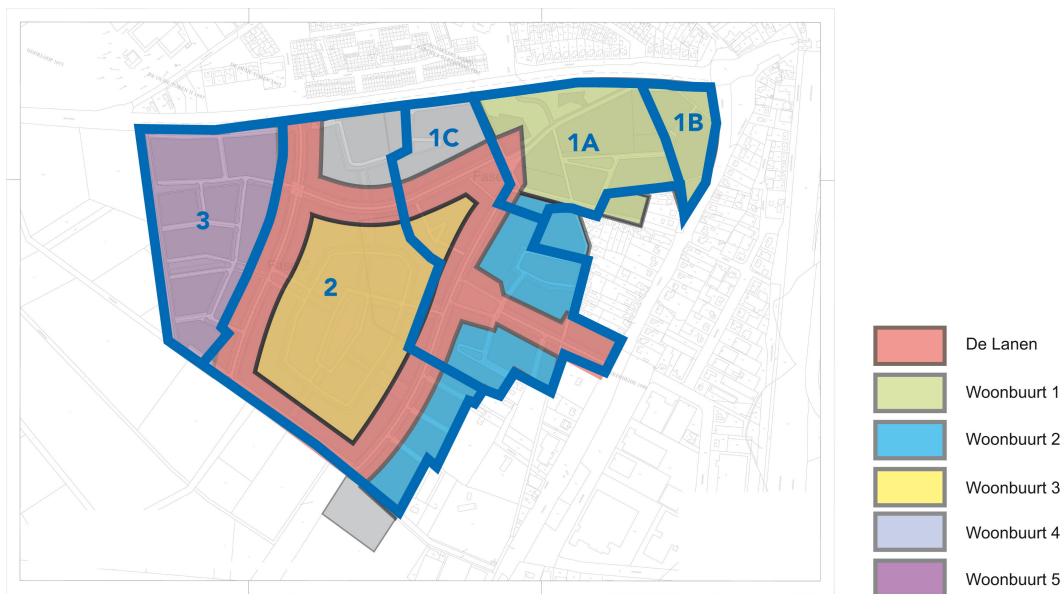
Barendrecht, mei 2010

INHOUDSOPGAVE

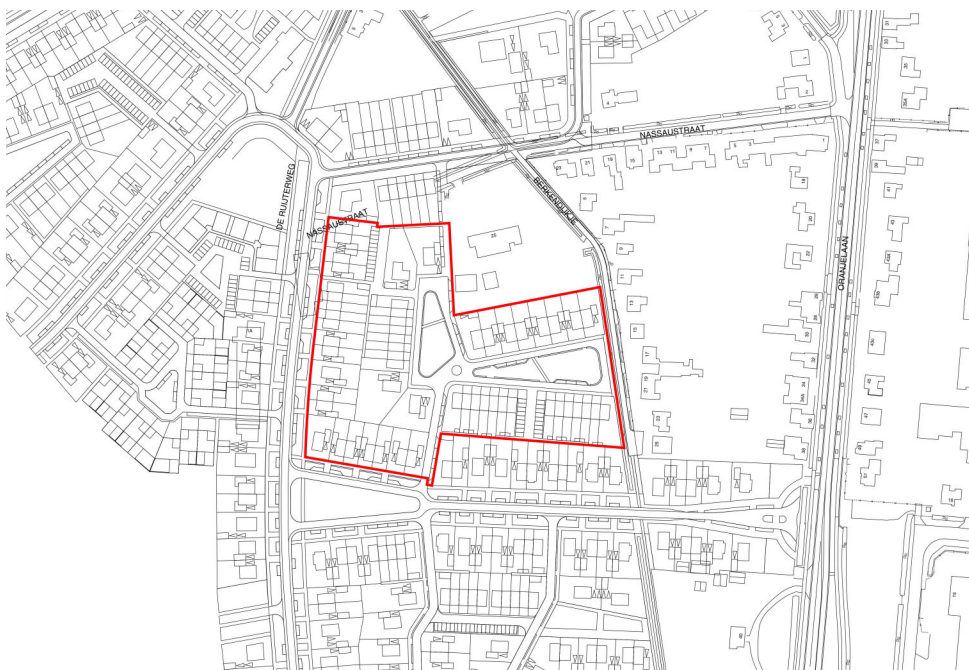
1	INLEIDING	1
2	UITGANGSPUNTEN	3
2.1	Onderdeel van een geheel	3
2.2	Ontsluiting	4
2.3	Bouwhoogte	4
2.4	typologie en situering	4
2.5	Kapvorm en richting	5
2.6	Stedenbouwkundige accenten	5
2.7	Aan- en bijgebouwen	6
2.8	Erfafscheidingen	6
2.9	Parkeren	7
2.10	Supervisie	7
2.11	Water	8
3.	JURIDISCHE PLANOPZET	10
4.	FORMELE TERINZAGELEGGING	11

1 INLEIDING

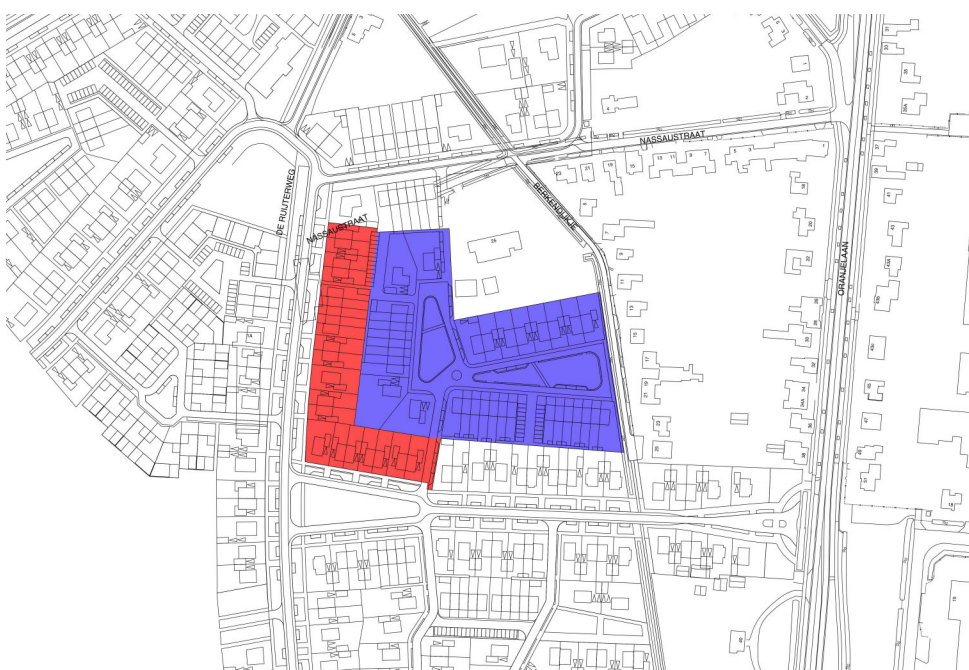
Het voorliggende uitwerkingsplan is een uitwerking van het Bestemmingsplan De Beekse Akkers, Gemeente Laarbeek, vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 31 januari 2008, onherroepelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 1 september 2008, nr. 1381292. Ten behoeve van de realisering van de nieuwe woonwijk ten zuiden van Beek en Donk is voornoemd bestemmingsplan De Beekse Akkers opgesteld. Het bestemmingsplan heeft een globaal karakter voor het gehele plangebied, uitgezonderd deelplan 1a. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op een deel van woonbuurt 2 gelegen in fase 1c.



Inmiddels is de planvorming van het deelplan, bestaande uit wonen aan “De Lanen” en wonen in de “Woonbuurt ” zover gevorderd dat het kan worden uitgewerkt in gedetailleerde bestemmingen. De begrenzing van het plangebied van de voorliggende uitwerking is aangegeven op de kaart ligging plangebied alsmede de onderverdeling in “De Lanen” en “Woonbuurt”.



Afbeelding: De begrenzing van het plangebied van de voorliggende uitwerking



Afbeelding: Onderverdeling in “De Lanen” (rood) en “Woonbuurt” (blauw)

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Onderdeel van het geheel

Het spreekt vanzelf dat de in de toelichting en de verbeelding van het moederplan opgenomen indicaties van de stedenbouwkundige opzet vrijwel ongewijzigd hun definitieve uitdrukking vinden in het uitwerkingsplan, immers de stedenbouwkundige hoofdopzet was al bekend toen het moederplan werd opgesteld.

Daarom behoeft de toelichting van het moederplan De Beekse Akkers in dit uitwerkingsplan nauwelijks te worden aangevuld.

De uitwerking van de bestemming Uit te werken bestemming W-U2 heeft vanzelfsprekend plaats gevonden binnen de uitwerkingsregels die daarvoor in het moederplan geformuleerd zijn, en voldoet dan ook in de daaraan gestelde beperkingen en normen.

Voor informatie over de ruimtelijke en planologische context van dit uitwerkingsplan, alsook over de ideeën die aan de verkavelingsopzet ten grondslag liggen, wordt hier verwezen naar het bestemmingsplan De Beekse Akkers.

Het deelplan is een gedeeltelijke uitwerking van een geheel. In het moederplan is het geheel beschreven. Navolgend wordt een korte uiteenzetting gegeven van relevante aspecten voor het deelgebied.



Afbeelding: Verkaveling plangebied mei 2010

2.2 Ontsluiting

De toekomstige ontsluitingsstructuur van De Beekse Akkers wordt beschreven in het bestemmingsplan. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de Oranjelaan, naar de Blokskampsedreef en de Rijbroeksedreef. De woonbuurt wordt ontsloten door middel van een woonstraat Ter Boort die aangesloten is op de Blokskampsedreef.

2.3 Bouwhoogte

De Lanen

Om het beeld van stevige robuuste volumes te creëren, geldt in De Lanen de dominante bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap. De maximale nokhoogte bedraagt 12 meter.

De vrijstaande woning, twee onder één kap en rijwoningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter. Maximaal 50% van de gevellengte kan worden verlaagd tot een goothoogte van maximaal 4 meter.

Woonbuurt 2

De bouwhoogte in deze woonbuurt bestaat uit één en twee lagen met een kap met een maximum nokhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van de omringende bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat een overwegend groen en kleinschalig beeld. De woningen hebben een goothoogte van minimaal 2.70 meter en maximaal 6 meter. De bijgebouwen zoals garages en bergingen hebben een bouwhoogte van 1 laag en kunnen eventueel worden voorzien van een kap met een maximale nokhoogte van 6 meter.

2.4 Typologie en situering

De Lanen

In het beeld zoals dat langs De Lanen ervaren wordt, zullen de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen een dominante rol spelen. Ter variatie van het straatbeeld is aan de Rijbroeksedreef eenmalig een langere rij van maximaal 5 woningen toegestaan. Om de gewenste variatie te kunnen bewerkstelligen komen nooit meer dan twee van dezelfde typologie naast elkaar voor. Uitzondering hierop zijn de 3 twee-onder-één-kap woningen aan de Blokskampsedreef ter plaatse van het plantsoen.

Het toepassen van diepe voortuinen versterkt het groene karakter van De Lanen. Om het gewenste groene en gevarieerde beeld te krijgen wordt een gevarieerde rooilijn voorgesteld tussen de 5 en 7 meter vanuit de perceelsgrens. Uitzondering hierop vormt de rooilijn van de woningen aan het plantsoen aan de Laan (Blokskampsedreef). Hier kan vanwege de verbreding van het profiel en het groene beeld van het plantsoen de maximale rooilijn worden opgeschoven naar 4 meter. Ook voor hoekwoningen van rijen ten behoeve van een accent kan de maximale rooilijn worden opgeschoven naar 4 meter.

Vóór de rooilijn zijn doormiddel van een ontheffing aanbouwen (erkers en entrees) toegestaan. Deze is maximaal 1,25 m diep maar mag de voorerfgrens niet dichterbij naderen dan 4 meter. De situering van de woningen is door middel van een bouwvlak aangegeven op de verbeelding.

Woonbuurt 2

De woningtypes in Woonbuurt 2 sluiten aan bij het groene karakter van de buurt. In de buurt komen rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen. De woningen staan gegroepeerd rondom een plantsoen. De woningen worden in een eenduidige rooilijn geplaatst met diepe voortuinen van 4-6 meter. Voor hoekwoningen van rijen kan ten behoeve van een accent de maximale rooilijn worden opgeschoven naar 3 meter. De situering van de woningen is door middel van een bouwvlak aangegeven op de verbeelding.

2.5 Kapvorm- en richting

De Lanen

Omwille van de samenhang en het dorpse karakter van De Lanen worden zuivere kapvormen ten eerste bepleit, maar indien 'onzichtbaar' uitgevoerd en passend in de architectuur zijn afgeknotte daken geen breekpunt in de advisering. Voorbeelden van daken zijn zadeldak, schildkap en mansardekap. Vanwege het diverse beeld van De Lanen is een gevarieerde nokrichting noodzakelijk. Om het beeld van rijzige volumes aan De Lanen te versterken heeft het hoofddakvlak een helling tussen de 40 en 60 graden.

Woonbuurt 2

In woonbuurt 2 is voor alle bebouwing (hoofdgebouwen) gekozen voor een zadeldak. Om de sfeer van de Amsterdamse School te versterken kan de gevel van (een deel van) de woonlaag onder het dakvlak worden bekleed met dezelfde materialen als het dakvlak. Op deze manier krijgt de kap een uitstraling als mansarde kap wat zo typerend is voor de Amsterdamse school. De dakhelling van het dakvlak mag minimaal 30° en maximaal 60° bedragen. Alle objecten hebben minimaal één topgevel naar de voorzijde gericht.

2.6 Stedenbouwkundige accenten

In het plangebied komen stedenbouwkundige accenten voor in de vorm van hoeken van bouwblokken aan de openbare ruimte. Voor de vormgeving van de hoeken van de stedenbouwkundige bouwblokken wordt een tweezijdig georiënteerde bebouwing voorgestaan. Een hoekwoning heeft altijd twee straatgevels behandeld als "voorgevels". Tweezijdige hoeken hebben het voordeel dat er een optimale sociale controle op de openbare ruimte ontstaat, schuttingen in zijtuinen die het straatprofiel verstoren worden voorkomen, evenals inkijk op achterkanten van woningen.

De verbijzondering in de bouwmassa van deze hoekwoningen kan plaats vinden in de vorm van het uit de rooilijn schuiven van eindwoningen, een gedraaide kaprichting en door entreepartijen, ramen of uitbouwen in de zijgevels op te nemen.

2.7 Aan- en bijgebouwen

Met name achter de woningen zijn substantiële uitbreidingen van de woningen toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig opzicht dienen alle aan- en bijgebouwen van ondergeschikte aard te zijn en in architectuur verwant aan de woning. Positionering van de bijgebouwen op de kavel is een belangrijk aspect voor de beleving van De Lanen als dorps in een groene setting met doorzichten tussen de woningen. Er moet worden voorkomen dat door het plaatsen van bijgebouwen de woningen aan elkaar vastgroeien, waardoor de transparantie van De Lanen verloren gaat. Op een aantal plaatsen zijn daarom tussen de woningen geen bijgebouwen toegestaan. Op de verbeelding is door middel van een aanduiding de locatie van bijgebouwen aangegeven.

2.8 Erfafscheiding

Soort

Erfafscheidingen vormen de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In De Beekse Akkers staan daarom, in het kader van de ambitie om een duurzame en sfeervolle woonbuurt te maken, zorgvuldig en mooi afgewerkte erfafscheidingen voorop. In De Beekse Akkers is gekozen voor een groene erfafscheiding in de vorm van een haag.

Dit geldt voor alle erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte zoals hoge groene erfafscheiding en erfafscheidingen die gelegen zijn in de voortuin-zone. Voor de overige erfafscheidingen is de keuze vrij.

Voor De Lanen geldt een variatie van verschillende groene erfafscheidingen. Voor de woonbuurt geldt een uniforme haag.

Afmeting

De erfafscheiding bij de voortuinen is laag (maximaal 1 m). Waar zij- en achtertuinen aan de openbare ruimte grenzen worden in verband met de privacy hoge erfafscheidingen van maximaal 2 meter toegestaan.

Voor de overgang bij zijtuinen op hoekpercelen van de lage naar de hoge erfafscheiding geldt in principe dat de lage erfafscheiding (minimaal) 2/3 van de zijgevel van de woning beslaat en de hoge erfafscheiding (maximaal) 1/3. Het karakter van de zijgevel als voorgevel (entree, raampartijen) is medebepalend daarbij. Voor de erfafscheidingen grenzend aan de achterpaden wordt in verband met de privacy hoge erfafscheidingen voorgesteld van maximaal 2 meter.

2.9 Parkeren

Doel is om de parkeerplaatsen dusdanig in te passen dat er een 'leefbare' wijk ontstaat. Daarom zal er een balans moeten worden gevonden tussen de behoefte aan rust, veiligheid en activiteit in de straten. In het plangebied worden diverse vormen van parkeervoorzieningen getroffen op eigen terrein en in openbaar gebied.

Voor de woningen wordt uitgegaan van 3 verschillende parkeernormen verdeeld naar financieringscategorie:

- Goedkoop; 1,4 parkeerplaatsen per woning;
- Middelduur; 1,85 parkeerplaatsen per woning;
- Duur; 2 parkeerplaatsen per woning.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met waar mogelijk twee opstelplekken op eigen terrein. Omdat een garage niet altijd als autostalling wordt gebruikt, wordt deze niet meegeteld in de normering. Ook voor de opstel mogelijkheden op eigen terrein gelden verschillende verdelingen van de parkeernorm afhankelijk van de situering van de opstelplaatsen en de lengte van de oprit. In de openbare ruimte wordt minimaal 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd.

In De Lanen bevinden zich langspaarkeerplaatsen in het groen. De rijwoningen in De Lanen en Ter Boort zijn voorzien van een collectieve parkeervoorziening gelegen achter of tussen de woningen. De overige parkeerplaatsen in Ter Boort worden gerealiseerd in de woonstraten in de vorm van langsparkeren.

2.10 Supervisie

Voor het plangebied geldt ook een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan De Beekse Akkers De Lanen en Woonbuurt 2 is vastgesteld door de raad op 25 februari 2010 en is door middel van nadere eisen gekoppeld aan het bestemmingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn o.a. criteria opgesteld op het gebied van architectonische stijl, detaillering en materiaal en kleurgebruik. De verschillende bouwplannen worden in het kader van de welstandstoetsing eerst voorgelegd aan de supervisor, die zal toetsen aan het Uitwerkingsplan en de architectonische uitgangspunten zoals geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan. De supervisor bewaakt de kwaliteit en samenhang van de plannen en adviseert de welstandscommissie en begeleidt de individuele particuliere bouwplanontwikkeling.

2.11 Water

Voor De Beekse Akkers is in het moederplan het uitgangspunt geformuleerd om een duurzaam watersysteem te realiseren, waarbij het schone hemelwater mogelijk in het plangebied geborgen en geïnfiltreerd wordt. Het vuilwater wordt via een rioolstelsel afgevoerd. Uitgangspunt daarbij is het zo min mogelijk verstoren van het natuurlijke afvoerregime. Er is aansluiting gezocht bij het bestaande waterhuishoudingssysteem in het gebied, waarbij onder andere is gekeken naar de aanwezige hoogteverschillen en de grondwaterstanden.

Voor het plangebied is gekozen voor een bewezen waterhuishoudingssysteem. Daartoe is het Masterplan De Beekse Akkers onderverdeeld in twee deelgebieden, te weten het lage oostelijk deel (Masterplan fase 1) en het hogere westelijk plangebied (Masterplan fase 2/3). Het Uitwerkingsplan 1 vormt een onderdeel van het lage oostelijke deel fase 1. In dit deel van het plangebied wordt gebruik gemaakt van een traditioneel gescheiden riool in combinatie met de aanleg van een retentiebekken.

Retentiebekken

Het retentiebekken (in fase 1) is gerealiseerd op het laagste punt van het plangebied aan de Lieshoutseweg, aan weerszijden van het Berkendijkje. Ondanks het feit dat het aanwezige stelsel qua diameter niet fors is, gaat afvoer van water uit de retentievijver plaats vinden in noordelijke richting. De retentievijver komt op een hoogte te liggen van 13,60 meter, hetwelk een afwatering in noordelijke richting garandeert. De lozing mag niet meer zijn dan in de bestaande situatie plaats vindt. De retentievijver heeft een zodanige omvang dat hierin ook een extreme regenbui kan worden opgevangen. Voor de maatgevende winterperiode zal voor fase 1 een retentievijver worden gerealiseerd met een wateroppervlakte van circa 10.468 m². Er wordt uitgegaan van een toegestane peilstijging bij T=25 van 0,5 meter. De gemiddelde constante landbouwkundige afvoer is 1,4 l/s/ha.

Grondwater

De afwatering van fase 1 vindt plaats in noordelijke richting. Het noordelijke gedeelte van het plangebied watert af via de Trekgraaf in noordelijke richting en het westelijk gedeelte zal richting de bergingsvijver afwateren.

In het plangebied van Uitwerkingsplan 1 liggen de maaiveldhoogten lager, waardoor grondwaterstanden kunnen worden verwacht die kunnen stijgen tot circa 0,4 meter beneden het maaiveld nabij de sloten. In deze omgeving is ophoging van het terrein en aanleg van aanvullende maatregelen voor de ontwatering noodzakelijk.

Riolering

Voor het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Omdat de gronden in fase 1 voor een groot gedeelte opgehoogd moeten worden en dat aldaar alleen gewerkt kan worden met een gesloten rioleringsbuis wordt hier geen IT-riool toegepast.

DWA-stelsel:

In het plangebied wordt uitgegaan van de aanleg van een vrij-verval-systeem.

HWA-stelsel:

Het HWA-stelsel zal zoveel mogelijk lozen op het retentiebekken en op de watergangen.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van de bestemming Wonen- Uit te werken bestemming: W-U2 van het bestemmingsplan “De Beekse Akkers”.

Krachtens artikel 3.6 Wro maken de regels van dit uitwerkingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Derhalve is in deze uitwerking naast de regels alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de begripsbepalingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan “De Beekse Akkers”.

Hieronder volgt de toelichting op de verschillende bestemmingen binnen het plangebied van het uitwerkingsplan.

Artikel 2 Verkeer- woonomgeving

Zowel rijweg als voetgangersgebieden en voet- en fietspaden zijn binnen deze bestemming toegestaan. Ook parkeer-, speel-, en groenvoorzieningen, alsmede voorzieningen van openbaar nut mogen worden gerealiseerd. Ten dienste van de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan.

Artikel 3 Wonen

Naast vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen biedt de bestemming tevens ruimte aan beroepsmatige activiteiten aan huis en aan tuinen, erven en bijgebouwen. Binnen de bestemming zijn de bebouwingsvlakken voor de hoofdbebouwing aangegeven, alsmede aanduidingen voor bijgebouwen, die via de regels bepalen welke de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden zijn, zoals die gelden ten aanzien van de situering van de woningen, de bouwhoogte en de situering van bijgebouwen.

Artikel 4 Titel van het plan

Dit artikel geeft de naam waaronder dit plan kan worden aangehaald.

Artikel 5 Bepalingen van het bestemmingsplan “De Beekse Akkers” welke van toepassing zijn.

In dit artikel wordt aangegeven welke regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan.

4 FORMELE TERINZAGELEGGING

Het ontwerp uitwerkingsplan zal ter inzage worden gelegd volgens de daarvoor geldende procedure uit de nieuwe Wro. Dit houdt onder andere in dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken na afloop van de termijn van ter inzagelegging besluiten over het uitwerkingsplan. Eventuele zienswijzen dienen binnen de termijn van 8 weken te worden beantwoord.