

Uitwerkingsplan 2

van het bestemmingsplan De Beekse Akkers



wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Toelichting, behorende bij “Uitwerkingsplan 2” (ex artikel 11 WRO) 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

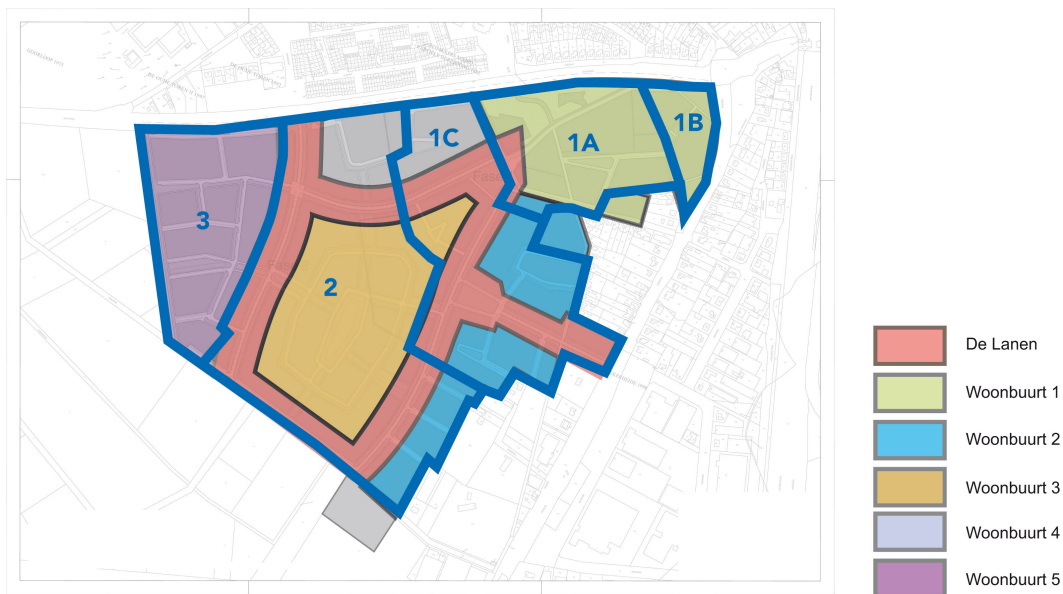
Barendrecht, september 2009

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	6
2.10	Supervisie	7
3.	JURIDISCHE PLANOPZET	8
4.	OVERLEG EN FORMELE TERINZAGELEGGING	9

1 INLEIDING

Het voorliggende uitwerkingsplan is een uitwerking ex artikel 11 WRO 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 en 1b. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op een deel van fase 1c



Afbeelding: Buurten

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 gebied voor woondoeleinden 4 (WU-4) 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

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 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 bouw-hoogte van 2 bouwlagen met kap. De maximale nokhoogte bedraagt 12 meter.

Vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen hebben een goothoogte van maximaal 6. 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 m en maximaal 6 m. 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 m.

2.4 Typologie en situering

De Lanen

Binnen het plangebied wordt het beeld zoals dat langs De Lanen ervaren wordt, bepaald door vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Om de gewenste variatie in De Lanen te kunnen bewerkstelligen komen nooit meer dan twee van dezelfde typologie naast elkaar voor.

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. Vóór de rooilijn zijn door middel van een vrijstelling 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 aangegeven door middel van een bouwvlak 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 worden in een eenduidige rooilijn geplaatst met diepe voortuinen van 4-6 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 zijn alleen zuivere kapvormen toegestaan; zoals zadelpak, schildkap en mansardekap e.d.. 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 moet 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 kap-richting, een extra bouwlaag of iets hogere kap, etc.

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 en in de woonstraten kan informeel op de rijbaan worden geparkeerd. Ter plaatse van de rijwoningen in het plangebied is een collectieve parkeervoorziening gerealiseerd.

2.10 Supervisie

Voor het plangebied geldt ook een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan De Beekse Akkers De Lanen en Woonbuurt 2 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 beeldkwaliteitplan. De supervisor bewaakt de kwaliteit en samenhang van de plannen en adviseert de welstandscommissie en begeleidt de individuele particuliere bouwplanontwikkeling.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van de bestemming Wonen- Uit te werken bestemming: W-U4 van het bestemmingsplan “De Beekse Akkers”.

Krachtens artikel 11, lid 6 W.R.O. 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 OVERLEG EN FORMELE TERINZAGELEGGING

Het voorontwerp uitwerkingsplan zal ter inzage worden gelegd volgens de daarvoor geldende procedure uit de WRO.