

# Inhoudsopgave

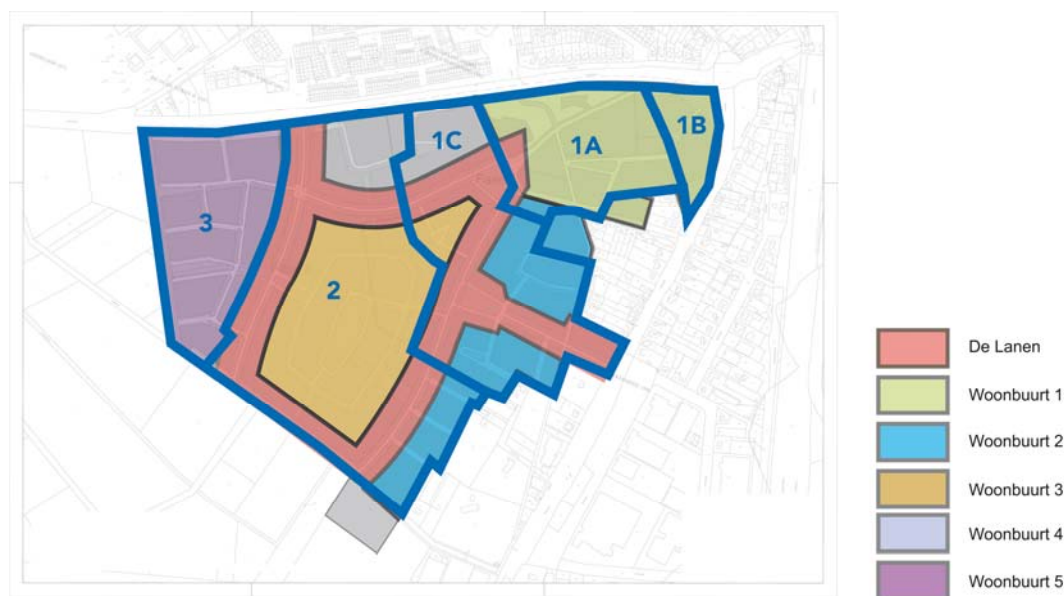
<b>hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	1
<b>hoofdstuk 2</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>3</b>
2.1	Onderdeel van het geheel	3
2.2	Ontsluiting	4
2.3	Bouwhoogte	4
2.4	Typologie en situering	5
2.5	Kapvorm- en richting	5
2.6	Stedenbouwkundige accenten	6
2.7	Aan- en bijgebouwen	6
2.8	Erfafscheiding	7
2.9	Parkeren	7
2.10	Supervisie	9
2.11	Water	9
<b>hoofdstuk 3</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>11</b>
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>FORMELE TERINZAGELEGGING</b>	<b>12</b>



# hoofdstuk 1 **Inleiding**

## 1.1 **Aanleiding en doelstelling**

Op het voorliggende uitwerkingsplan is een uitwerking ex artikel 3.6 Wro van toepassing. De uitwerking heeft betrekking op 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 het noordelijke deel van fase 1c.

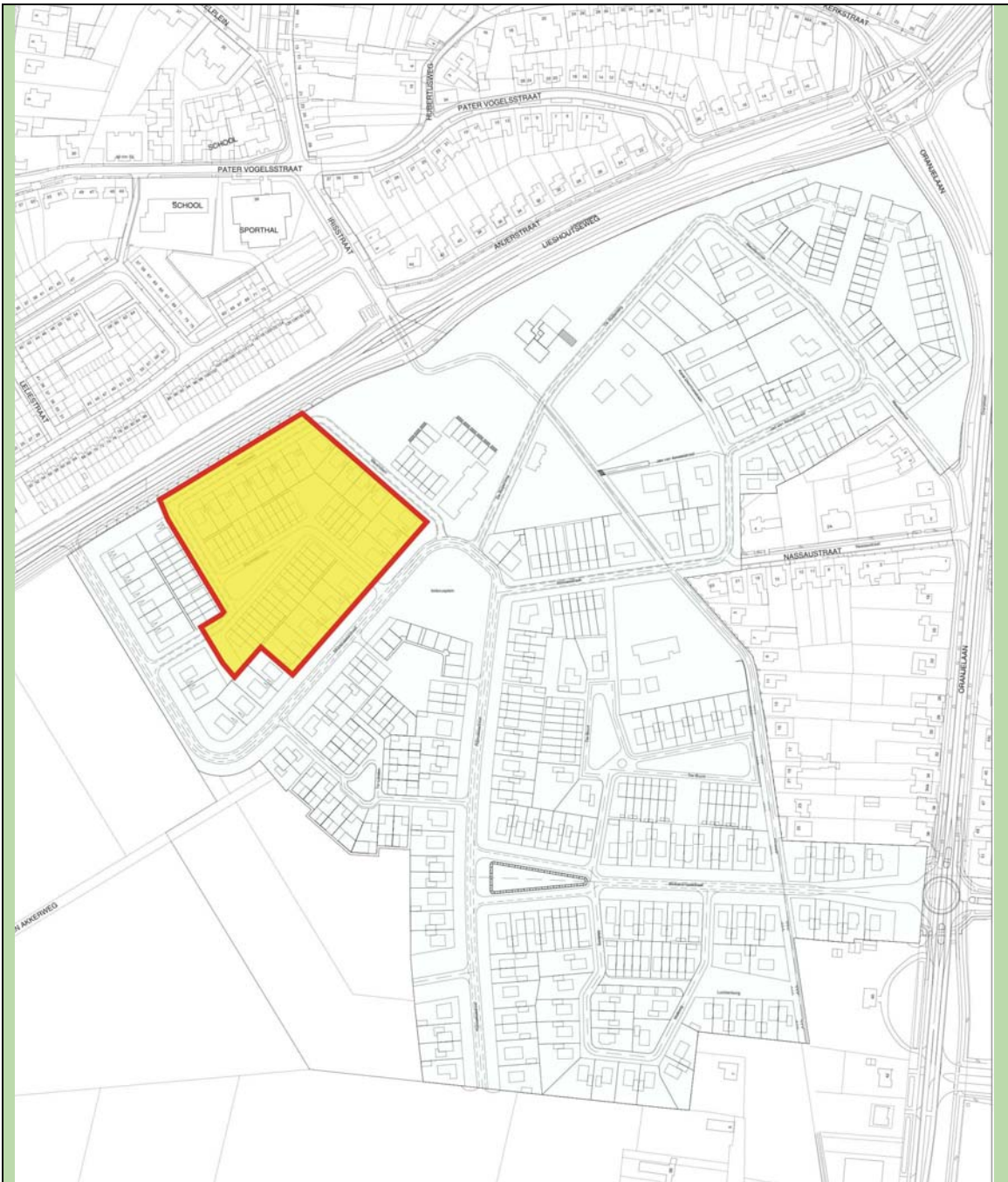


*Afbeelding: Buurten Masterplan De Beekse Akkers*

Inmiddels is de planvorming van het deelplan Merensteinplein, bestaande uit wonen aan "De Lanen" en "Woonbuurt 4", zover gevorderd dat het kan worden uitgewerkt in gedetailleerde bestemmingen. In tegenstelling tot het Masterplan waarin de buurt is aangegeven als "Woonbuurt 4", is voor Merensteinplein gekozen voor de uitwerking in de sfeer van "Woonbuurt 1". Door de economische moeilijke jaren is de snelheid van de woningbouw afgenomen. Dit heeft tot gevolg dat ook voor De Beekse Akkers de ontwikkeling trager is gegaan dan aanvankelijk was beoogd. Voor De Beekse Akkers wordt daarom voorlopig alleen fase 1 ontwikkeld. Omdat Merensteinplein een relatief kleine woonbuurt is en het de voorlopige afronding vormt aan de noordwestrand van De Beekse Akkers wordt aangesloten bij fase 1a, die is gebouwd in de sfeer van "Woonbuurt 1".

De begrenzing van het plangebied van de voorliggende uitwerking is aangegeven op de kaart ligging plangebied. Het Uitwerkingsplan beslaat niet de hele woonbuurt Merensteinplein. Het westelijk deel van Merensteinplein

inclusief de nieuwe ontsluitingsweg op de Lieshoutseweg valt buiten de scope van deze uitwerkingsplicht. De westelijke afronding van Merensteinplein wordt daarom mogelijk gemaakt met een apart bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Uitwerkingsplan Merensteinplein.

## hoofdstuk 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.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op uit te werken woondoeleinden 1 (WU-1) met maximaal 55 woningen. De uitwerking van de bestemming uit te werken gebied voor WU-1 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.

Merensteinplein is onderverdeeld in de sferen "De Lanen" en Woonbuurt 1". De criteria voor "De Lanen" worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan De Beekse Akkers, De Lanen en Woonbuurt 2, gemeente Laarbeek van december 2009. De criteria voor "Woonbuurt 1" worden beschreven in het beeldkwaliteitsplan De Beekse Akkers, Deelplan 1A, gemeente Laarbeek van januari 2008.

Navolgend wordt een korte uiteenzetting gegeven van relevante aspecten voor het betreffende deelgebied.



Figuur 2.1 Verkaveling woonbuurt Merensteinplein met begrenzing van het uitwerkingsplan.



Figuur 2.2 Onderverdeling in De Lanen (rood) en Woonbuurt (groen).

## 2.2 Ontsluiting

De toekomstige ontsluitingsstructuur van De Beekse Akkers wordt beschreven in het bestemmingsplan. Het plangebied zelf is gelegen aan de Middenakkerdreef, die aangesloten is op de Lieshoutseweg, die als hoofdontsluiting van het plangebied dient. De nieuwe aansluiting op de Lieshoutseweg is nog niet gerealiseerd. De gemeente is voornemens deze nieuwe aansluiting in 2014 aan te leggen. De nieuwe ontsluiting wordt met een apart bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

## 2.3 Bouwhoogte

### *De Lanen*

Om het beeld van stevige robuuste volumes te creëren, geldt in “De Lanen” (Middenakkerdreef) de dominante bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap. De woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 meter, waarvan over de helft van de lengte van de voorgevel uitsluitend de minimale goothoogte van 6 meter wordt gerealiseerd.

### *Woonbuurt 1*

De bouwhoogte in deze woonbuurt bestaat uit één en twee lagen met een kap met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Deze bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogte van de omringende bestaande bebouwing. Hierdoor ontstaat een overwegend groen en kleinschalig beeld. De lage woningen hebben een goothoogte van minimaal

2.70 m en de hoge woningen hebben een goothoogte van maximaal 6 m. De bijgebouwen zoals garages en bergingen hebben een bouwhoogte van 1 laag met kap met een maximale hoogte van 6 m.

## 2.4 Typologie en situering

### *De Lanen*

Binnen het plangebied is 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 4 en 7 meter vanuit de perceelsgrens. Vóór de rooilijn zijn door middel van een afwijking van de bouwregels (erkers en entrees) toegestaan. Deze is maximaal 1,25 m diep maar mag de voorerfgrens niet dichter naderen dan 2,75 meter. De situering van de woningen is aangegeven door middel van een bouwvlak op de verbeelding.

### *Woonbuurt 1*

Er is gekozen voor woningtypes die aansluiten bij het groene en individuele karakter van de buurt. In de buurt komen vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen zijn gesitueerd langs de noord- en oostrand van de buurt. Deze rand vormt tevens de representatieve rand van De Beekse Akkers langs de Lieshoutseweg. De rijwoningen staan gegroepeerd rondom het plantsoen. De woningen kunnen afhankelijk van de situering bestaan uit een enkelvoudig volume en een samengesteld volume.

De woningen worden in een eenduidige rooilijn geplaatst. Langs Merenstein is gekozen voor een minimale rooilijn van 3,5 meter. Aan het plantsoen Merensteinplein gaat de voorkeur uit naar een rooilijn van 3 meter. Vanwege de flexibiliteit bij de uitwerking van de bouwplannen is in het uitwerkingsplan het bouwvlak gelegd op 1,5 uit de voorerfperceelsgrens. Hierdoor ontstaat een rustig en groen beeld van de openbare ruimte en wordt het individuele karakter van de woning benadrukt.

## 2.5 Kapvorm- en richting

### *De Lanen*

Omwille van de samenhang en het dorps 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 steilere helling tussen de 40 en 60 graden. Deze afwijkende dakhelling is door middel van een maatvoeringsaanduiding aangegeven.

### *Woonbuurt 1*

De sfeer van woonbuurt 1 is geïnspireerd op de traditionalistische architectuurbeweging Delftse School. Als uitgangspunt geldt dat voor de verschillende woningen een uniforme kapvorm gekozen dient te worden. Voor alle bebouwing (hoofdgebouwen, garages) is gekozen voor een zadelpak of daarmee vergelijkbaar.

Er worden doorgetrokken topgevels toegepaste waarbij het dakvlak tegen de topgevel aanloopt of over het metselwerk heen gaat, zodat de robuuste, en doelmatige hoofdvorm wordt benadrukt. De kappen van zowel de hoofdbebouwing als de nevengebouwen dienen dezelfde hoeken te hebben. Er geldt een minimale dakhelling van 30 graden en maximale dakhelling van 60 graden. Het individuele karakter van de woning wordt extra benadrukt door verschillende nokrichtingen in de buurt.

## **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, 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, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding zijn bijgebouwen toegestaan.



## 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.

### *Afmeting*

De erfafscheiding bij de voortuinen is laag (maximaal 1 m). Waar zij- en achtertuinten 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 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw wordt gesitueerd. Voor de erfafscheidingen grenzend aan de achterpaden, wordt in verband met de privacy, hoge erfafscheidingen voorgesteld van maximaal 2 meter.

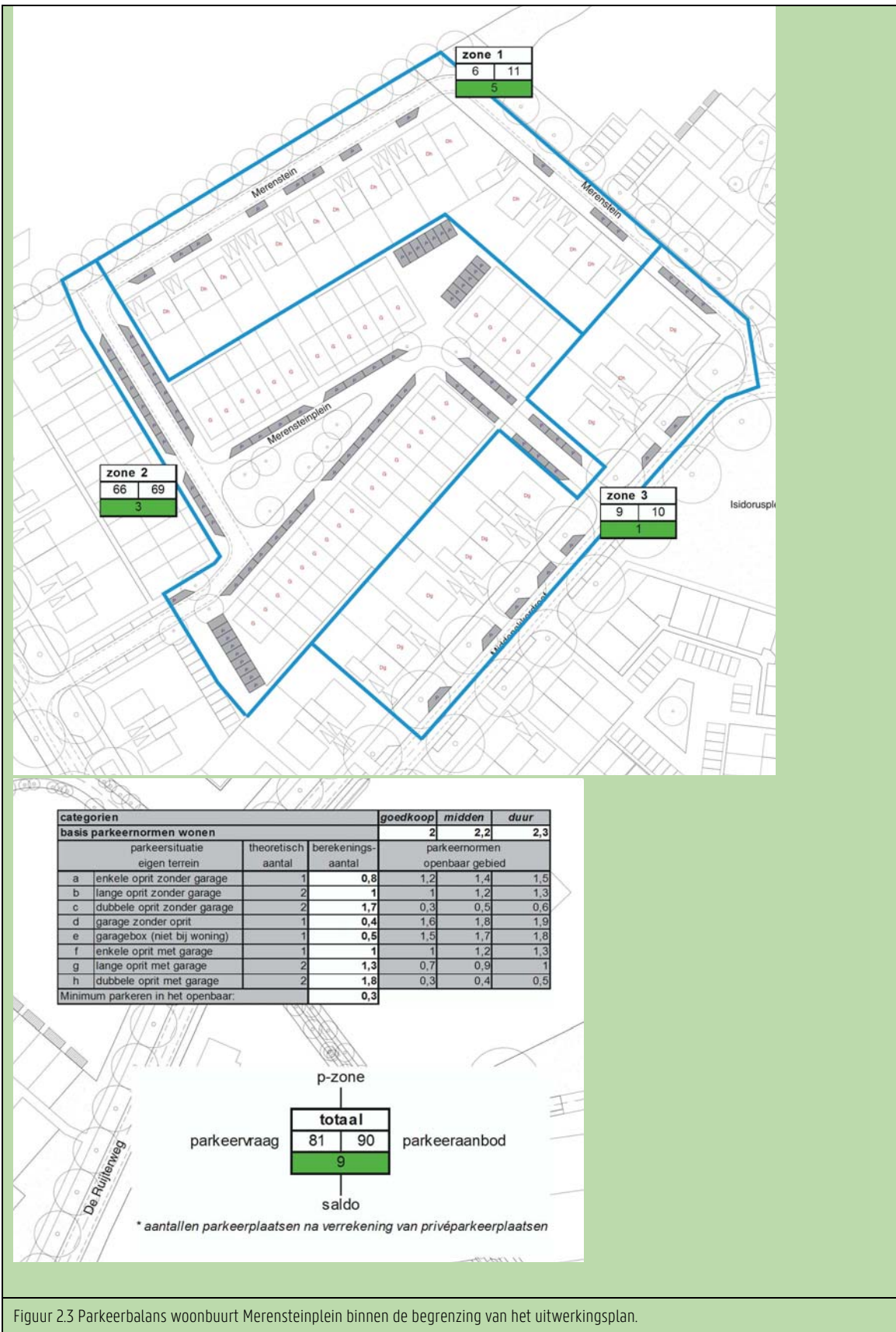
## 2.9 Parkeren

Doel is om de parkeerplaatsen dusdanig in te passen dat er een 'leefbare' buurt 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: 2 parkeerplaatsen per woning;
- Middelduur: 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- Duur: 2,3 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. Aan de woonstraten en de Lanen bevinden zich langsparkerplaatsen. In de woonbuurt liggen twee parkeerhofjes. De parkeerbalans kent in zone 1, 2 en 3 een klein overschot. De loopafstanden tussen de verschillende zones zijn zo klein dat voor de totale buurt er voldoende parkeerplaatsen zijn.



Figuur 2.3 Parkeerbalans woonbuurt Merensteinplein binnen de begrenzing van het uitwerkingsplan.

## 2.10 Supervisie

Voor het plangebied geldt ook een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan De Beekse Akkers, deelplan 1a, is door middel van nadere eisen gekoppeld aan het bestemmingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan zijn onder andere criteria opgesteld voor Woonbuurt 1 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 geïnfilteerd 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 plangebied onderverdeeld in twee deelgebieden, te weten het lage oostelijk deel (Masterplan fase 1) en het hogere westelijk plangebied (Masterplan fase 2/3). Dit uitwerkingsplan 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.

In het kader van het vooroverleg merkt het Waterschap Aa en Maas op dat de huidige eisen voor de watertoets inmiddels zijn gewijzigd ten opzichte van die uit de tijd van het moederplan 'De Beekse Akkers'. De inmiddels gerealiseerde retentiebekken voldoet echter ook aan de huidige eisen.

### 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, vindt de afvoer van het water uit de retentievijver plaats in noordelijke richting. De retentievijver ligt op een hoogte 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 is voor fase 1 een retentievijver gerealiseerd met een wateroppervlakte van circa 10.468 m<sup>2</sup>. Er wordt uitgegaan van een toegestane peilstijging bij T=25 van 0,5 meter, met een gemiddelde constante landbouwkundige afvoer van 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 watert af richting de bergingsvijver.

In het plangebied van Merensteinplein 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 wordt een gescheiden stelsel 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.

## hoofdstuk 3 **Juridische planopzet**

Dit uitwerkingsplan is een uitwerking van de bestemming Wonen- Uit te werken bestemming: W-U1 van het bestemmingsplan "De Beekse Akkers".

Krachtens artikel 3.6 onder 3 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- Verblijfsgebied*

Zowel woonstraten als 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, geschakelde en aaneengebouwde 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. Door middel van nadere eisen is een koppeling gemaakt met de geldende beeldkwaliteitsplannen. Door middel van een afwijking van de bouwregels kan worden afgeweken van het maximale bebouwingspercentage en een erker of entree voor de voorgevel worden toegestaan.

### *Artikel 4 Anti-dubbeltelregel*

Deze regel is om te voorkomen dat mocht in het bestemmingsplan zijn bepaald, dat bij een gebouw een open terrein verplicht is, dat terrein nog eens meetelt bij de beoordeling van een aanvraag van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke verplichting wordt gesteld.

### *Artikel 5 Overige regels*

In het lid 'Bepalingen van het bestemmingsplan "De Beekse Akkers" welke van toepassing zijn' wordt aangegeven welke regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan.

### *Artikel 6 Overgangsrecht*

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 3.2.1 Bro. Dit artikel is één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is dan wel planologisch mogelijk is, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en

ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan. Het afwijkend gebruik mag worden voortgezet.

#### *Artikel 7 Slotregel*

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

## hoofdstuk 4 **FORMELE TERINZAGELEGGING**

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten beschreven van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. De eventuele overlegreacties worden in dit hoofdstuk verwoord.

### 4.1.1 **Overleg en zienswijzen**

Het voorontwerp-uitwerkingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro opgestuurd naar het Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant. In het ontwerp-uitwerkingsplan is de reactie van het waterschap verwerkt. Het voorontwerp-uitwerkingsplan geeft de Provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het Uitwerkingsplan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn binnen deze periode uitgenodigd om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Er is 1 zienswijze ingediend. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Responsnota.

