

Plan Morgenbad Leuth

Datum : 8 juni 2015

Nummer: 012-451

Betreft : toelichting bij stedenbouwkundig plan Morgenbad Leuth

Inleiding en aanleiding

Voor de planlocatie "Morgenbad" te Leuth is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt, dat hierna inhoudelijk is toegelicht. Deze toelichting behoort bij de stedenbouwkundige inrichting, juni 2015.

In 2012 is gestart met een haalbaarheidsonderzoek om de gronden ter plaatse van het voormalige Morgenbad tot een woningbouwlocatie te herontwikkelen. Daartoe is in 2013 een intentieovereenkomst gesloten tussen de eigenaar van het terrein en de voormalige gemeente Ubbergen. Dit heeft geleid tot het sluiten van een realiseringsovereenkomst in 2014 tussen gemeente en de eigenaar van het terrein voor de herontwikkeling van deze locatie d.m.v. de realisatie van in totaal 25 woningen in 2 fasen. Nadat de haalbaarheid van deze herontwikkeling is onderzocht is het plan vervolgens opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma dat is afgestemd met de MUG en Stadsregio. In de eerste fase worden 14 huurwoningen gerealiseerd. Voor deze fase is provinciale subsidie toegekend uit het Impulsplan Wonen voor de realisatie van deze huurwoningen met de sloop van het zwembad en de inrichting van de openbare ruimte. Een voorwaarde voor het verkrijgen van genoemde subsidie is dat de 1e fase binnen 3 jaar moet zijn gerealiseerd.

Voor de locatie Morgenbad is daarom een eerste concept stedenbouwkundig plan uitgewerkt (BOOT, maart 2015) dat in overleg met de gemeente is besproken op 1 april j.l. Dit op basis van de gemeentelijke notitie "1^e reactie verkavelingstekening Plan Morgenbad", eveneens gedateerd 1 april 2015. Naar aanleiding van deze notitie is een aantal onderzoeksvragen geformuleerd mbt de stedenbouwkundige opzet en specifieke planinhoudelijke aspecten. Vervolgens in een werkatelier met gemeente, extern stedenbouwkundig adviseur en Waterschap Rivierenland gehouden, waarin aanpassingen van het conceptplan zijn besproken. Het aangepaste verkavelingsplan is hierna thematisch toegelicht.

Ruimtelijke context

De locatie is gelegen ten zuidoosten van de kern Leuth. Op het terrein bevindt zich het voormalig zwembadgebouw (1.795 m²) alsmede het achterliggende voormalige parkeerterrein. De planlocatie wordt omringd door enkele rijen/ en groepen bomen, te weten zomereiken (oostzijde) en een laan essen (westzijde).

Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich een tenniscomplex met 3 tennisbanen en clubhuis. Ten zuiden van het tenniscomplex bevindt zich een clustering van burgerwoningen. De planlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Morgenstraat.

Ten noordoosten van de planlocatie bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf, dat inmiddels als woning is bestemd. De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de bebouwde kom van Leuth alsmede de doorgaande weg Botsestraat. De provinciale weg Botsestraat - Steenheuvelsestraat vormt de hoofdontsluiting van de kern Leuth en voert verder als hoofdontsluiting naar Millingen.

Aan de noordwestzijde van de planlocatie bevinden zich enkele vrijstaande woningen aan de Botsestraat die met de achterzijden naar het buitengebied staan. Ook aan de noordelijke overzijde van de Botsestraat zijn burgerwoningen; deels als rij met de achterzijde naar de straat en meer oostelijk met de voorzijde. De bushalte ter hoogte van het plangebied blijft door de planvorming ongewijzigd. De omgeving van het plangebied bestaat verder uit akkers en weilanden.



Uitsnede luchtfoto met locatie plangebied (rode markerings) (Bron: www.bing.nl/maps)

Leuth is gelegen op een oeverwal in een stroomruggengebied. De kern wordt verder grotendeels omgeven door een relatief grootschalige verkaveling. Het oude occupatiepatroon is nog sterk aanwezig. Om boerderijen te vrijwaren van overstromingen werden ze, ook na de bedijking, gebouwd op pollen. Pollen zijn duidelijk kunstmatige verhogingen met steile randen in het landschap. Bij Leuth liggen pollen in groepen bij elkaar.

Stedenbouwkundig planconcept

Het uitgangspunt is dat het bouwprogramma, 11 vrijstaande woningen en 14 rijwoningen, zoals ook eerder is overeengekomen, ongewijzigd blijft. Ook is uitgangspunt dat de 14 woningen op zo kort mogelijke termijn gerealiseerd worden vanwege de subsidieverlening. De 11 woningen kunnen in een tweede fase worden gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan kent daarom een opzet waarbij reeds na afronding van fase 1 een ruimtelijk passend en afgerond beeld ontstaat. De eerste fase zoals opgenomen in de verkaveling vormt daarmee een definitieve oplossing; de vervolgfase is indicatief aangegeven en kan t.z.t. voorafgaand aan de realisatie meer exact worden uitgewerkt (zie ook aanduidingen eerste en tweede fase op de tekening bij deze toelichting). Het plan gaat uit van de realisatie van de eerste fase in de vorm van een hofje. Dit hofje bestaat uit 3 rijen bebouwing die een centrale ruimte omsluiten.

De rijen staan aan de Botsetraat, aan de zijde Morgenstraat en een derde rij, die het hofje insluit, aan de zuidzijde centraal in het plangebied.

Zuidelijk van dit hofje worden 11 woningen voorzien; vrijstaand of eventueel deels aaneengebouwd. In het stedenbouwkundige plan is vooralsnog uitgegaan van 11 vrijstaande woningen, ontsloten via een lusvormige weg die aansluit op de Botsetraat.

Tevens wordt de beleving van het landschap benut (wonen aan de dorpsrand met zicht op het landschap) door de toegangsweg naar de wijk t.o.v. de bestaande situatie in oostelijke richting op te schuiven. Vanaf de entree aan de Botsetraat wordt daarmee het doorzicht naar het wijkje vergroot en het panorama op het landschap breder. Tevens wordt de beeldbepalende en karakteristieke bomenrij gespaard en deze wordt groene structuurdrager in de dorpsuitbreiding.

Ten behoeve van het behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden zal het terrein worden opgehoogd. Deze ophoging zal globaal oplopen van nihil in het noordelijke plandeel (bestaand zwembad) tot 1 meter in het zuidelijke plandeel. Bijkomend voordeel van deze ophoging is dat daarmee de goede afwatering en drooglegging geborgd is.

Lintstructuur

Onderzocht is hoe de aansluiting bij de lintbebouwing aan de noordzijde (Botsetraat) vormgegeven kan worden, gegeven dat aan de Botsetraat een hofje wordt gerealiseerd, bestaande uit 3 rijen woningen. Aan de zijde van de Botsetraat is een rijtje van 4 woningen voorzien. Dit rijtje zal als volgt op een stedenbouwkundig passende wijze worden vormgegeven. De lengte van de rij is daarbij op zichzelf inpasbaar, mits aan een aantal voorwaarden kan worden voldaan bij de verdere uitwerking:

- Er dient een samenhangende bouwmassa te ontstaan met een hoofdmoment aan de westelijke entree van het plangebied.
- Dit gebouw kent een geleding zoals ook bij grotere woonboerderijen in de omgeving het geval is; een kop of hoofdmoment, met een ondergeschikte romp. De gevelindeling van de individuele woningen is hieraan ondergeschikt.
- Middels een gevelsprong midden in het gebouw kan een verdergaande geleding worden bereikt. Hierdoor volgt het verloop van de voorgevelrooilijn de richtingverdraaiing in de weg.

Door deze opzet zal visueel-ruimtelijk geen sprake zijn van een rijtje woningen, wat minder passend is in het dorpslint, maar van een samengestelde bouwmassa met asymmetrische onderverdeling en een markante hoekoplossing bij de aansluiting van het plangebied op de Botsetraat.

Behoud meest waardevolle groenstructuren

Aan de westzijde van het plangebied staat parallel aan en op ongeveer 2 meter uit de perceelsgrens een rij essen die onder goede groeiomstandigheden is uitgegroeid. Deze bomen hebben veelal een goed ontwikkelde kroon en door de structuur van deze rij en de lengte is deze in het stedenbouwkundige plan inpasbaar als een stevige groene structuurdrager, die langdurig bij kan dragen aan het ruimtelijke beeld binnen de planlocatie.

Deze bomenrij is weergegeven op de volgende foto. De keuze is gemaakt om in het stedenbouwkundige plan de verkaveling af te stemmen op enerzijds het behoud van deze westelijke rij essen en anderzijds het verwijderen van de eiken aan de oostzijde van het plangebied die in slechte toestand verkeren en behoud van enkele goed uitgegroeide eiken waar dat passend is in het stedenbouwkundige plan. Hiermee wordt de landschappelijke inbedding en beeldwaarde binnen de toekomstige woonlocatie versterkt. Tevens kan de essenrij als vliegroute voor vleermuizen dienen, zo is in het flora- en faunaonderzoek geconstateerd.

Als gevolg van dit alles zal de essenrij een sterke ruimtelijke begeleiding vormen van het te ontwikkelen woongebied. Om de rij ook goede groeiomstandigheden te beiden, is het stedenbouwkundige plan aan de westzijde zeer open en ruim opgezet, met brede groenstroken en woningen op ruime afstand van deze bomenrij.



Essenrij westzijde plangebied

Als gevolg van deze inrichting kunnen aan de westelijke planzijde de volgende doelstellingen worden gerealiseerd:

- Ruimte voor vlakke bermstrook van 3 meter breed in plangebied (vanaf de rand van het plangebied tot 1 meter voorbij de as van de bomenrij), waarbij het hoogteverschil wordt opgevangen in een aansluitend talud 1:3.
- Bij de aansluiting Botsestraat is het niveau plangebied ongeveer gelijk aan het straatniveau; het in zuidelijke richting aflopende plangebied leidt ertoe dat zuidelijk plaatselijk maximaal 1 meter wordt opgehoogd. Bij een talud 1:3 betekent dit een taludbreedte van 3 meter waarin het hoogteverschil wordt opgevangen; een visueel-ruimtelijk acceptabele oplossing.
- De grondophoging boven de wortelzone van de essen is aan de oostzijde van de bomen minimaal, aan de westzijde is er geen ophoging. De wortelzones worden aldus niet te zeer aangetast.
- Met het in oostelijke richting opschuiven van de ontsluitingsweg (de bestaande weg ligt dicht bij de bomen) ontstaat aan de westzijde voldoende ruimte om een haaksparkeeroplossing te realiseren. Enerzijds is dit noodzakelijk om te voldoen aan de parkeernorm. Anderzijds worden deze parkeervakken, door deze te omgeven met hagen (Gelderse haag, zoals de gemeente die ook elders toepast), benut om het beeld van het hoogteverschil tussen plangebied en omgeving te verzachten. De ontsluiting op de Botsestraat blijft in principe gehandhaafd.
- De brede bermzone (talud en 3 meter brede, laaggelegen vlakke bermzone, biedt de mogelijkheid om hier beperkt hemelwater van de straat en parkeervakken via een bermassage te laten infiltreren in de bodem. De capaciteit van de overig benodigde hemelwaterinfiltratie kan hiermee in beperkte mate worden teruggebracht.

- Al met al zal door deze ruimtelijke oplossing het straatparkeren elders in het plangebied niet nodig zijn, wat een sterk ruimtelijk beeld op zal leveren. Alleen langs de rij van 6 woningen in het hofje wordt aan de zuidzijde een langspaarkeerstrook voorzien. Dit maakt de woonkwaliteit bij zowel de hof-vormige 14 woningen als de 11 vrijstaande woningen groot en maakt de straat en het hof tot prettige verblijfsgebieden.

Het te creëren hoogteverschil zal aan de oostzijde worden opgelost middels een gebiedseigen verlenging van het sloottalud. In de noordelijke planhelft ligt een maaiveldniveau van het plangebied op het niveau van de huidige slootinsteek. Verder zuidelijk zal het hoogteverschil worden overbrugd door ter plaatse van de slootinsteek het sloottalud te verlengen (indicatie 1:2) tot toekomstig wegpeil in het plangebied. Ruimtelijk zal dit leiden tot een beeld van een sloot met aan één zijde een beperkt hoger oplopende slootrand dan aan de andere zijde (Morgenstraat). Overigens ligt deze straat grotendeels ook hoger dan het omliggende maaiveld, waardoor het beeld vanaf de Morgenstraat ruimtelijk acceptabel is. De passant ervaart de terreinophoging niet als kunstmatige ingreep. Zo ontstaat een landschappelijk passende oplossing.

Aandachtspunten en oplossingen

Hierna zijn de relevante aandachtspunten voor de verdere planuitwerking samengevat.

Dorpsrandafronding en zicht vanuit het landschap

Vanuit het landschap bezien zijn de oostelijke en westelijke rand van het plangebied van belang. De rand aan de westzijde wordt bepaald door behoud van de bomenrij en bijbehorende brede bermzone. In deze bermzone worden parkeervakken gerealiseerd die met Gelderse hagen worden omgeven. Dit ontnemt grotendeels het zicht naar geparkeerde auto's. Door behoud van de bomen ontstaat een groene maar voldoende transparante dorpsrand, waarin naast de bomenrij ook het spel van kappen van woningen zichtbaar is. Aan de westzijde zijn uitsluitend topgevels of langsggevels van vrijstaande woningen zichtbaar. Een dergelijk bebouwingsbeeld met de beoogde dichtheid is passend in de dorpsrand en ruimtelijke relatie met het landschap. Aan de oostzijde is sprake van een besloten landschap, waarin de boomgaard het zicht vanuit de omgeving naar het plangebied volledig wegneemt. Van belang is wel de beeldvorming vanaf de Morgenstraat. De vrijstaande woningen in het gebied kunnen allen met voorgels gericht naar de Morgenstraat worden ontworpen. De inpassing van de bebouwing van het hofje vraagt om een collectieve oplossing met hagen (zie hiervoor), passend bij een hofje. Deze dient nog nader uitgewerkt te worden.

Hoogteverschillen vanzelfsprekend oplossen

Daar waar sprake is van peilverhoging, wordt voorzien in ruim gedimensioneerde groene taluds aan de westzijde en in het slootprofiel opgenomen talud aan de oostzijde. Hiervoor is toegelicht dat de ophoging niet het gehele terrein betreft maar vooral de zuidelijke helft. Het beeld van de ophoging wordt verzacht door aan de westzijde te kiezen voor behoud van de bomenrij in combinatie met toepassing van flauwe grastaluds en door Gelderse hagen omgeven parkeervakken. Er is daardoor slechts zeer beperkt zicht op taluds, die daardoor ook ruimtelijk en landschappelijk goed worden ingepast. De oplossing van verlengde sloottaluds aan de oostzijde in combinatie met de verhoogde ligging van de Morgenstraat maakt dat ook aan deze zijde het hoogteverschil op landschappelijke wijze wordt vormgegeven en nauwelijks zal opvallen voor de passant. Ook blijven aan de zijde van de sloot (oostzijde) de meest waardevolle eiken behouden. Het hoogteverschil aan de zuidzijde wordt opgevangen met een keerwand ter plaatse van de omheining van de tennisbaan. Door deze in passend materiaal uit te voeren, vormt deze een logische invulling van de scheiding van tennisvelden en tuinen. Vanuit het landschap is deze scheiding onzichtbaar. Overigens is deze afronding aan de zuidzijde een voorlopig voorstel en zal de gemeente met de ontwikkelaar en de tennisvereniging de exacte inrichting nader gaan afstemmen.

Hiervoor is nog voldoende tijd, aangezien deze oplossing onderdeel zal uitmaken van de vervolgfase van het plan (de elf woningen) die op meerdere aspecten een nadere uitwerking zal krijgen zodra de woningbouw ook feitelijk zal gaan plaatsvinden.

Beoogde sfeer hof

Het doel van het plan is om het hofje vrij te houden van autoparkeren en in te richten als collectieve open ruimte voor de aanwonenden. Door de aansluitende private buitenruimte bij de woningen klein te houden (uitsluitend een zitgelegenheid), wordt voorkomen dat bewoners hun tuin afbakenen met afscherming. Behoud van een open zichtrelatie en collectief gebruik van het hofje leiden tot de beoogde ruimtelijke samenhang. Dit wordt daarnaast bereikt door:

- Rond de drie blokjes van woningen wordt zowel aan de voor- als achterzijde bij de realisatie van het plan door de ontwikkelaar een lage haag aangebracht, waardoor een uniform beeld ontstaat en samenhang in het hofje;
- De aanplant van deze haag, alsmede de instandhouding zal in het bestemmingsplan en in een anterieure overeenkomst worden geborgd middels een verplichting;
- Tevens zal deze verplichting worden opgenomen in het huurcontract tussen de individuele bewoners en de verhuurder. Hierin zal het onderhoud en de instandhouding van de haag als plicht worden opgenomen. De verhuurder zal hierop toezien en de naleving van deze eis borgen.

Ook aan de achterzijde die gericht is op de Morgenstraat zal een collectieve haag worden aangebracht, die leidt tot een samenhangende en passende overgang naar de sloot. Dit is vooral van belang om enerzijds vanuit de woningen enig zicht naar de omgeving te behouden en anderzijds deze dorpsrand ruimtelijk goed af te ronden (zicht vanaf de Morgenstraat). Er zal nog wel een nader afstemming dienen plaats te vinden waarbij de herprofilering van de sloot en het behouden van een obstakelvrije strook van 1,5 meter exact wordt uitgewerkt.

Parkeren voor de doelgroepen

Het plan is afgestemd op de gemeentelijke parkeernorm. Vooral nabij de seniorenwoningen worden ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd ter hoogte van het hofje. Loopafstanden worden daarmee gereduceerd tot een gangbare beperkte en daarmee acceptabele omvang.

Het hofje zal een vlakke inrichting krijgen met een gazon, enkele zitmogelijkheden en een cluster van bomen. Hierdoor krijgt het hofje een meer parkachtig karakter en kan het dienen als verblijfplaats voor de aanwonenden. Parkeren is hier daarom niet gewenst. De samenhang tussen de woningen en het centrale hofje krijgt daarmee een sterke beeldwaarde en gebruikswaarde. Dit door de eenvoudige maar tevens treffende inrichting van het hofje met een gazon, boomgroep en zitmeubel(s). Bijkomend voordeel hiervan is dat een dergelijke inrichting zeer onderhoudsvriendelijk is en dat er binnen het hofje geen hagen in openbaar gebied worden voorzien.

Bij het beoogde bouwprogramma (14 woningen/senioren en 11 vrijstaande woningen) zijn op basis van de gemeentelijke norm 47 plaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd door bij de vrijstaande woningen 1 parkeerplaats op eigen erf te realiseren (berekening gaat uit van 1; dat mogen er in de praktijk ook 2 zijn). Aldus dienen 36 plaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd. In het gebied worden daartoe 6 langsparkerplaatsen gerealiseerd en aan de rand van het gebied 30 plaatsen, verdeeld over kleinere parkeerclusters van 5 parkeerplaatsen, omgeven door Gelderse hagen. Door de parkeerclusters met haaksparkeren 5,5 meter diep te maken wordt het in- en uitrijden vereenvoudigd. De breedte van de straat kan hierdoor ook beperkt blijven, wat de kwaliteit van het dorpsgebied vergroot. Daarnaast is door toepassing van haaksparkeren het niet langer vereist een rondrijdende beweging te maken zoals bij het alzijdig langsparkeren in het eerste concept.

Verkeer, wegen

Het buurtje van 25 woningen zal voor autoverkeer uitsluitend ontsloten worden vanaf de Botsestraat. Daarnaast zal een calamiteitenontsluiting worden gerealiseerd naar de Morgenstraat. Deze aansluiting is gezien het profiel van de Morgenstraat (niet geschikt als permanente autostraat) en de verkeerscapaciteit van de aansluiting van de planlocatie op de Botsestraat (25 woningen betekent indicatief zo'n 200 verkeersbewegingen per etmaal) niet nodig als reguliere ontsluiting, maar kan wel een meerwaarde zijn als langzaamverkeersverbinding en calamiteitentoeegang. Deze ontsluiting wordt daarom voorzien als laagwaardige verbinding middels een duiker over de sloot en kan reeds bij realisatie van fase 1 worden aangebracht en wordt uitgevoerd met een afzetpaal.

Uit landschappelijke motieven is het overigens niet gewenst het profiel van de Morgenstraat aan te passen.

Water

Met het waterschap dienen navolgende punten te worden afgestemd:

- betekenis keurzone langs watergang Morgenstraat;
- afstemming mogelijkheid waterberging in deze A-watergang;
- bodemhoogte i.r.t. de grondwaterspiegel;

Deze aspecten zullen met het waterschap worden kortgesloten, zodra met de gemeente overeenstemming is over het stedenbouwkundige plan. Overleg hierover is overigens al wel enige tijd gaande. Daarbij zal ook afstemming plaatsvinden over de aanpassing van sloottaluds, aanleg van een duiker i.v.m. de calamiteitenontsluiting en beheer van deze zijde van het plangebied.

Vooralsnog wordt bij het stedenbouwkundige plan uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Uitgaande van een $T=10$ jaar + 10% norm, zal bij volledige berging 49 m³ geborgen moeten worden. Bij de $T=100$ jaar + 10% norm is dit 90 m³. Indien een deel van de waterinfiltratie aan de westzijde in het talud en de berm kan plaatsvinden (zoals hiervoor toegelicht), kan dit minder zijn.
Eerstgenoemde norm zou bij een belendende slootlengte van ongeveer 150 meter (bestaande a-watergang) opgelost kunnen worden door het bergende vermogen van de watergang te verruimen met 0,3 m³ per strekkende meter. Aangenomen kan worden dat bij een slootverruiming ten behoeve van de $T=10$ jaar + 10% norm ook meteen voldoende ruimte gecreëerd worden voor de $T=100$ jaar + 10% norm. Punt van aandacht is overigens dat de sloot verland is en dat de bodemhoogte dusdanig is dat de sloot alleen incidenteel en tijdelijk watervoerend is. Een oplossing wordt daarom bij voorkeur gezocht in taludverbreding aan zowel de zijde Morgenstraat als (bij voorkeur in mindere mate de plangebiedzijde en door slootverdieping. Door het talud aan de plangebiedzijde zo min mogelijk aan te passen, blijft de mogelijkheid voor de verkavelbaarheid optimaal geborgd en ook de mogelijkheid om een deel van de eikenopstand te behouden (niet graven in wortelzone).
- Nader dient te worden afgestemd of volstaan kan worden met de inrichting waarbij eenzijdig aan de zijde Morgenstraat een schouwstrook van 4 meter kan worden benut. Vanaf deze zijde kan dan het slootonderhoud plaatsvinden, waarbij het maaisel op de oever aan deze zijde wordt gedeponneerd. Deze zone is reeds obstakelvrij. Aan de westzijde is gedeeltelijk ontheffing gewenst, waarbij ter hoogte van de woningen en te behouden eiken ontheffing wordt verleend voor een obstakelvrije zone van 1,5 meter. Ter hoogte van de wegontsluiting in de vervolgfase kan de reguliere 4 meter zone worden toegepast en ook de inrichting nabij de Botsestraat zal niet behoeven te wijzigen.
- Tevens dient afgestemd te worden op welke wijze het eigendom en beheer van de watergang wordt geregeld. Gemeente, waterschap en initiatiefnemer zullen ook hierover nader met elkaar in overleg gaan. Een mogelijkheid is dat de ontwikkelaar zorg dient te dragen voor de uiteindelijke inrichting en dat vervolgens de eigendommen aan de gemeente worden overgedragen, waarbij de gemeente verantwoordelijk wordt voor beheer en onderhoud.



Bestaande watergang langs Morgenstraat; opschonen, herprofiëren en verruimen waterberging gewenst

In beginsel lijkt hiermee een doelmatig te beheren en onderhouden inrichting mogelijk die tevens ruimte-effectief kan zijn ten behoeve van de waterbergingsopgave. Niet onbelangrijk is dat een dergelijke oplossing ook uit stedenbouwkundige motieven sterk de voorkeur geniet.

Archeologie

Ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden wordt er vooralsnog vanuit gegaan dat het terrein wordt opgehoogd. Deze ophoging loopt uiteen van nihil aan de noordzijde (aansluiting Botsetraat) tot plaatselijk ongeveer 1 meter in de zuidelijke planhelft, zoals eerder is aangegeven.

Het archeologisch advies is om o.a. de ondergrondse sloopwerkzaamheden ter plaatse van het zwembad onder Archeologische Begeleiding (protocol Opgraven) te doen uitvoeren én hetzelfde voor de andere bodemverstoringen beneden de kritische niveaus (0,3 m -Mv ten zuiden van het zwembad en 0,7 m -Mv ten noorden van het zwembad), zoals bij de aanleg van de kabels- en leidingensleuven het geval kan zijn. De zuidzijde van het plangebied is in archeologisch opzicht 'gevoeliger' voor bodemwerkzaamheden dan het gedeelte waarop het zwembad staat. Geconstateerd is dat derhalve het totale terrein niet in zijn geheel met 1 meter hoeft te worden opgehoogd.

Op hoofdlijnen is e.e.a. ambtelijk afgestemd en er zal nog een afstemmingsoverleg met de archeologische dienst plaatshebben over de uitvoering van de archeologische begeleiding etc. Wellicht kan daarbij ook nog worden bepaald dat de ophoging in delen van het gebied minder hoog hoeft te zijn. Het verkavelingsplan gaat evenwel uit van een 'worst case' maximaal benodigde ophoging. Daarbij zijn taluds dusdanig ontworpen en ingepast, dat zowel stedenbouwkundige als landschappelijk een goede inpassing kan worden bereikt. Een minder grote ophoging zal in dat geval leiden tot meer ruimtelijke kwaliteit en verdergaande optimalisatie van het onderhoud.

Ten behoeve van het stedenbouwkundig plan zal over het hele gebied de dubbelbestemming Waarde Archeologie (1 resp. 2) worden opgenomen.

Beeldkwaliteit

Voor een goede ruimtelijke inbedding is het wenselijk om het stedenbouwkundige plan te ontwerpen als goede dorpsafronding met passende landschappelijke overgangen en goede aanhechting op het dorpslint Botsestraat. Evenzeer is het van belang dat bij de verdere planuitwerking een passende beeldkwaliteit wordt gerealiseerd. Dit geldt voor de bebouwing en voor de openbare ruimte, inclusief overgangen naar private ruimte. Hierna zijn enkele beeldkwalitieve uitgangspunten genoemd die gehanteerd zullen worden bij de uitwerking van de definitieve verkaveling en de bouwplannen.

Bebouwing zijde Botsestraat

Zoals hiervoor toegelicht wordt een boerderij-achtig woongebouw voorzien aan de Botsestraat, met een verwijzing naar de geleding zoals gebiedseigen boerderijen die ook kennen; een kop aan de toegang tot het plangebied met 2 straatgerichte voorgevels en een romp met lage goot (één bouwlaag), aansluitend aan de bebouwingskop. Een gevelsprong in het gebouw leidt tot een verdere geleding van dit woongebouw. Hierdoor zal de als voorgevel uit te werken zijde aan de Botsestraat een straatgericht karakter hebben en zal het gebouw de bocht in de weg bevestigen met het rooilijnverloop. De toepassing van lage tuinhagen (zie ook hierna) versterkt de ruimtelijke eenheid van dit blokje en de landelijke uitstraling ervan.

Het 'hoekhuis' dat aan de zijde van de entree van het buurtje wordt gerealiseerd, kent een duidelijke gerichtheid naar zowel de Botsestraat als de toegangsweg tot het buurtje. De overige woningen in het rijtje zijn complementair aan deze gerichtheid en richten zich naar de Botsestraat.

Het hoofdgebouw bestaat uit twee vormen: de hoofdvorm (hoekhuis) en de nevenmassa (achterhuis). Het hoekhuis is opgebouwd uit twee bouwlagen met een samengestelde kap, de maximale goothoogte 6 meter. Eventueel is de verdieping deels in de kap gelegen. Het achterhuis bestaat uit één bouwlaag met rijzige kap, maximale goothoogte van 3,5 meter.

Het gevelbeeld van de hoekwoning aan de Botsestraat en aan de zijde van de buurtentree (de straatgerichte gevels) dient gevarieerd te zijn; relatief open gevels – verticale ramen. De entrees van individuele woningen worden geaccentueerd door goede detaillering. De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerde

Het gevelbeeld van de naar de Botsestraat gekeerde zijde van het achterhuis is sober en kent een horizontale geleding, zonder uitbouwen als erkers. Openingen zijn beperkt in aantal en omvang. Het gevelbeeld dient rustig te zijn en uit grotere eenheden te bestaan dan de gevelindeling van één woning. Exacte repetitie van gevels van individuele woningen is dan ook niet wenselijk. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en op de karakteristieken te zijn afgestemd. Sobere detaillering zoals horizontale banden, deuren, borstweringen, lateien of plinten indien toegepast. Daarbij is herhaling vereist, zodat woningen een collectieve en geen individuele uitstraling krijgen.

Boeiboord of overstek met stevige goot. Het dak is voorzien van een beperkt aantal schoorstenen, waarin bij voorkeur per woning of per 2 woningen alle luchtkanalen uitkomen.

De dakvorm is traditioneel. Een langskap in de vorm van een zadeldak is verplicht. Het dakvlak heeft een traditioneel overstek, met een ranke goot. Dakkapellen, schoorstenen en luchtkanalen zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter aan de Botsestraat:

- Gevels: rode of donkere baksteen of pleisterwerk in gedempte kleur met donkere plint (spatrand);
- Daken: antraciet/zwarte niet glimmende gebakken pannen;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Weliswaar is de tuininrichting aan de voorzijde (Botsestraat) nauwelijks afdwingbaar: toch is het wenselijk om hierin zo veel mogelijk sturend op te treden. Dit kan door bij de aanleg minimaal een doorlopende lage haag aan de straatzijde aan te planten en te streven naar gebruik van eenduidige verharding (paden) naar de voordeuren.

Bebouwing rond het erf

Het is van groot belang dat de 3 rijen woningen rond het erf als 'één familie' worden ontworpen. Van belang is om de naar de binnenzijde (hof) gerichte gevels eenduidig te ontwerpen, met lage goot (maximaal 3,5 meter). Tussen deze woningen en de openbare ruimte zal een private zone (tuin) worden ingericht als zitplek. Van belang is hier sturend op te treden mbt aan- en bijbouwen. Deze mogen geen afbreuk doen aan het hof-concept. Bij voorkeur worden deze mee-ontworpen met het ontwerp van het hoofdgebouw.

De toepassing van hagen zal op eenzelfde wijze plaatsvinden als hiervoor genoemd onder de zijde Botsestraat.



Referenties materialisering en kapvorm hof

Bebouwing 11 woningen in tweede fase

Vooralsnog is voor fase 2 geen concreet stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Ook zijn er geen bouwplannen voor individuele woningen in ontwerp. Van belang is dat er voldoende ruimtelijke eenheid zal ontstaan tussen fase 1 en 2 en dat er gekomen wordt tot een algehele passende ruimtelijke uitstraling, gehorende bij de schaal, maar en sfeer van de dorpsrand. Vandaar dat reeds bij het stedenbouwkundige plan beeldkwaliteitsvoorwaarden zijn uitgewerkt voor fase 2.

Woningen worden onderscheidend van elkaar vormgegeven. Het onderscheidende kan zeer vergaand zijn door bijvoorbeeld een afwijking in maatvoering, situering maar ook subtieler zoals een afwijking in kleur- of materiaalgebruik, zonder hierbij de architectonische kwaliteit uit het oog te verliezen. Twee onder één kap woningen worden als één pand ontworpen waardoor de dubbele woonfunctie niet leidt tot een beeld van twee aan elkaar gebouwde woningen, maar tot een eenheid.

Voor de reguliere vrijstaande en twee onder één kap woningen gelden per zijde van het lint de volgende voorwaarden:

Situering

- De woningen kennen een duidelijke gerichtheid naar de straat;
- De voorgevelrooilijn mag variëren; woningen kunnen onderling verspringende voorgevels te hebben.
- Minimale afstand van de woning (niet zijnde aanbouwen of garages) tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 meter, behoudens aan de zijde waar woningen eventueel geschakeld zijn.

Massa en hoofdvorm

- De hoofdmassa bestaat in de regel uit één laag met kap, waarbij de kaprichting vrij is;
- Variatie in kappen is gewenst: voornamelijk zadeldaken met minimale dakhelling van 35 graden, incidenteel wolfseind of mansarde kap, (half)ronde of lessenaarskap;

Gevels

- De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
- Bij voorkeur open gevels – voldoende ramen;
- De overgang van gevel naar dakvlak dient te worden voorzien van een goed gedimensioneerd boeiboord of overstek;
- Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
- Verticale gevelgeleding door ondermeer topgevels, gevelopeningen en schoorstenen;
- Horizontale gevelbeëindiging door ondermeer plinten, goten en kaprichting.

Materiaal en kleurgebruik

- Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter;
- Voorkeur voor traditioneel materiaalgebruik;
- Gevels: hoofdzakelijk baksteen;
- Daken: hoofdzakelijk rode of donkere niet glimmende gebakken pannen; bij een niet traditionele kapvorm is afwijkend materiaalgebruik toegestaan;
- Kozijnen, draaiende delen en dakranden: hout variabel in lichte kleuren met donkere accenten;
- Niet toegestaan zijn felle kleuren of glimmende materialen.

Voor aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen bij de woning gelden de volgende voorwaarden:

- Bij eventuele kap is de kaprichting vrij;
- De dakhelling is in overeenstemming met die van het hoofdgebouw en minimaal 35 graden;
- De goothoogte is maximaal 4 meter;

- De nokhoogte is maximaal 6 meter;
- De situering is minimaal 3 meter achter de voorgevel of denkbeeldige verlenging daarvan.

Hierna is een aantal referentiebeelden opgenomen voor mogelijk toepasbare woningtypen.



Variatie kapvormen en kaprichting, goede detaillering overgang gevel-dak



Referentie gevel-detaillering en materialisering

Beeldwaarde groen

Erfscheidingsen

Ter versterking van het groene karakter komen bij het hof op de overgang van openbaar naar privé hagen bij de woningen. Op de afbeelding van het stedenbouwkundige plan is aangegeven waar deze hagen worden gerealiseerd. De voortuinen van de woningen krijgen lage (beuken)hagen. De maximale hoogte bij de rijwoningen is aan de voorkant 1 meter. Uitsluitend aan de zijde waar achterkanten zijn gericht naar de Morgenstraat mogen hagen hoger uitgroeien, tot maximaal 2 meter.

De haagbeplanting wordt direct na de bouw, op eigen erf aangeplant en meegeleverd met de woning. In het huurcontract zal een handhavingsplicht worden opgenomen en ervaring leert dat men – mede door goede voorlichting – het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren. Voor de overige woningtypen, vrijstaande woningen en 2/1 kappers, worden geen eisen gesteld aan de erfscheiding, behoudens aan de voorkant een maximale hoogte van 1 meter en aan de achterzijde 2 meter.

Verlichting

De verlichting dient eenvoudig te zijn qua vormgeving en een donkere kleur te krijgen en moet het dorps karakter onderstrepen. Langs de rijwegen komen masten van ca. vier meter. De paden in het hof worden verlicht door lage bolderverlichting.

Speelplekken

In het plangebied liggen geen formele speelplekken voor kinderen, maar het hof kan hier op eenvoudige wijze wel geschikt voor worden gemaakt. Eventuele speeltoestellen hebben een natuurlijk karakter of een verwijzing naar de agrarische achtergrond van het aangrenzende gebied. De toestellen geven een aanleiding om te spelen, i.p.v. letterlijk een speeltoestel te zijn.

Opritten, trottoirs en rijbaan

Alle vrijstaande woningen en 2/1 kappers krijgen oprit en mogelijk een garage of berging.. Bij aansluiting op de weg en ook bij trottoirs en parkeerstroken wordt de gebruikelijke elementenverharding toegepast, waarbij alleen het straatverband is verdraaid.

Goten

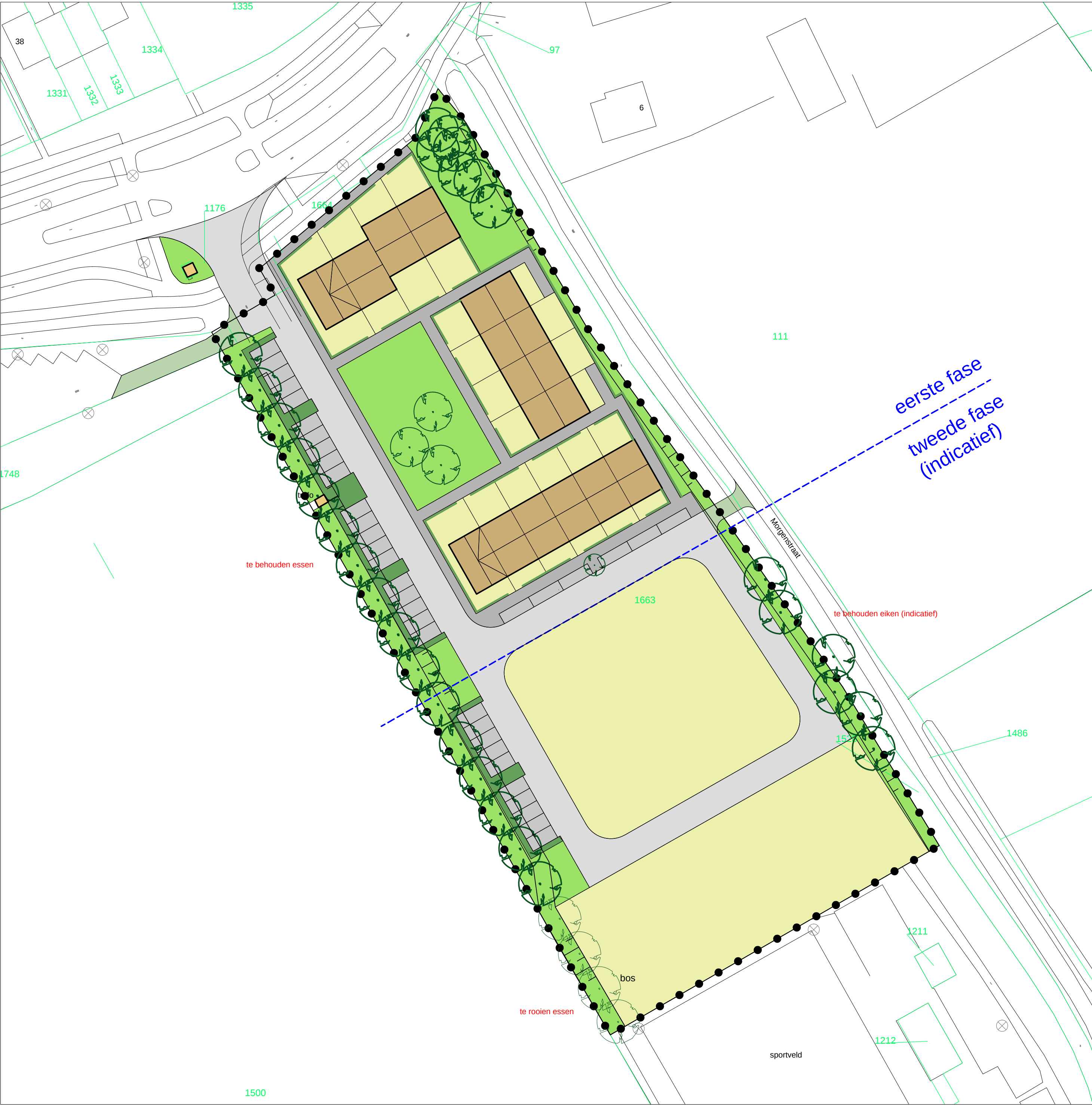
Het hemelwater wordt geheel afgekoppeld van het vuilwaterriool. Het water wordt verzameld in open straatgoten, die opgenomen zijn in het straatprofiel. De goten dienen afwijkend te zijn in materiaal en maat t.o.v. het materiaal van de rijweg en parkeerstrook. Ter plaatse van de goot wordt standaard een 50 cm brede afwijkende bestrating aangelegd. Indien een goot om technische redenen breder moet worden, wordt deze uitgevoerd in de bestrating van de aangrenzende rijbaanverharding of parkeerstrook.

Groen

De te behouden essenrij en een aantal solitaire eiken vormen de basis voor de buurtgroenstructuur. Aan de westzijde wordt het talud en de aangrenzende vlakke grasbanen regulier beheert en regelmatig gemaaid. Dit geldt eveneens voor het gazon binnen het hof. Hier wordt een boomgroep van 3 bomen aangapant, als baken binnen het erf. De toe te passen boomsoort kan in nader overleg met de bewoners worden bepaald, evenals de toepassing van zitmeubilair. Rond de parkeervakken worden Gelderse hagen aangebracht. De inrichting is afgestemd op de gemeentelijke beheersvoorwaarden en is overal toegankelijk voor machinaal maaibeheer.



Illustratie erfscheiding hof en boomgroep als baken binnen het hof.



STARTDATUM

MAART 2015

STATUS

DATUM

BESLISTNR.

FORMAAT

A3

PC-CODE

012-451

GEFLOT

SDATES

REF. TEK.

JH

GEMEENTE GROESBEEK

bestemmingsplan Morgenbad Leuth

PLANSTATUS

CONCEPT

PLANNUMMER

verkavelingsvoorstel PC

SCHAAL

DATUM

Verkavelingsvoorstel (012-451)

1:500

05-06-2015

POUDEROYEN

compagnons

vormgeving van stad en land

st. Stevenskerkhof 2

postbus 156

6500 AD Nijmegen

telefoon: 024-3 224 579

telefax: 024-3 241 240

e-mail: info@pouderoyen.nl

www.pouderoyen.nl