

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voorliggend Stedenbouwkundig Plan betreft de tweede fase De Ploeg. In deze fase, De Ploeg II, worden 10 woningbouwkwavels met een oppervlakte variërend van circa 500 m² tot circa 1300 m² gerealiseerd. Bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan van de locatie 'De Ploeg II' worden een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten gehanteerd. Randvoorwaarden zijn die punten waar in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken.

Randvoorwaarden

- Duurzame afronding De Ploeg I.
 - Aansluiten op ontsluitingsstructuur De Ploeg I.
 - Aansluiten op bouwmogelijkheden en beeldkwaliteit van De Ploeg I.
 - Aansluiten op groenstructuur De Ploeg fase I.
 - Aansluiten op waterstructuur De Ploeg fase I.
- Ontsluiting via het lint De Ploeg.
- Beheer Wambergse beek via openbaar gebied.
- Voor de locatie dient een duurzaam watersysteem te worden opgezet.
- Verkeersstructuur volgens het principe duurzaam veilig.
- Parkeren in principe op eigen terrein.
- Materialisering en kleurgebruik buitenruimte als in fase I. Denk hierbij aan gebakken klinkers en het type lichtmasten.

Uitgangspunten

- Duurzame afronding van de dorpsrand door zorg te dragen voor een zachte overgang naar het aangrenzende landschap.
- Wambergse beek onderdeel maken van de locatie door deze een prominente ligging te geven.
- Rekening houden met incidenteel parkeren voor bezoekers in het openbaar gebied.

Stedenbouwkundig plan

De 'Ruimte voor Ruimte'-locatie De Ploeg II maakt onderdeel uit van de gehele voorziene woningbouwontwikkeling op de locatie 'De Ploeg'. Voorliggend Stedenbouwkundig Plan is gebaseerd op de integrale ontwerpvisie voor deze gehele woningbouwontwikkeling, dat opgesteld is door Grontmij Advies & Techniek b.v., d.d. april 2004 en is gebaseerd op de uitwerking van De Ploeg I.



Figuur 1, De Ploeg II in relatie tot De Ploeg I

De ontwikkelingsrichting voor deze locatie bestaat uit een tweetal ruimtelijke dragers, namelijk de stedenbouwkundige en de landschappelijke structuur. De locatie ligt op de overgang van bebouwing en landelijk gebied. Deze afronding moet dusdanig gebeuren dat de openheid naar de omgeving vertaald wordt in een zo transparant mogelijke bebouwingsstructuur. Dit houdt in dat vanaf het landschap geen aaneengesloten bouwwand ontstaat, maar voldoende ruimte tussen de bouwblokken gerealiseerd wordt om deze openheid te waarborgen. De ontsluitingstructuur van het gebied sluit aan op de Beekstraat (De Ploeg I) en via De Ploeg II op de Ploeg. Beide ruimtelijke dragers worden zodanig met elkaar vervlochten dat ze elkaar gaan versterken. Dit staat garant voor een kwalitatief hoogwaardig geheel. De 'Ruimte voor Ruimte'-kavels De Ploeg II worden binnen de hoofdstructuur zodanig ingevoegd, dat één zelfstandige woonlocatie ontstaat. Hierbij worden grote kavels van 'Ruimte voor Ruimte' aan de buitenzijde (landschapszijde) geprojecteerd. De achtertuinten van deze kavels worden gericht naar het landschap, waarmee een zachte overgang naar het buitengebied wordt bewerkstelligd. De verkaveling is opgehangen aan lange 'lijnen' die karakteristiek zijn voor de locatie, zoals de ontsluiting, de Wamberge beek en de zichtlijnen naar het omringende landschap.

De Wambergse beek krijgt extra aandacht door de beek een prominente ligging op de locatie te geven. Door de beek te verleggen en aan de ontsluitingsweg te koppelen wordt de beek een wezenlijk onderdeel van de locatie. Een gedeelte van de huidige Wambergse beek zal dan worden gedempt en als achtertuin worden uitgegeven.

In navolging van De Ploeg I wordt het nieuwe woongebied De Ploeg II gekenmerkt door een ruime opzet. Deze ruime opzet wordt bewerkstelligd door het voorkomen van uitsluitend vrijstaande woningen en door het brede groene profiel van de beek en de straat. De locatie biedt ruimte aan 10 kavels waarbij de kavelgrootte varieert van ca. 500 m² tot ca. 1300 m². De woningen zijn allemaal georiënteerd op de ontsluitingsroute met beekloop, welke de verbinding vormt met De Ploeg I. De grotere kavels zijn gelegen aan de landschapszijde (oostzijde).



Figuur 2, verkaveling en inrichtingsplan De Ploeg II

De Ploeg II sluit wat betreft bebouwingsmogelijkheden en beeldkwaliteit aan op De Ploeg I. Binnen De Ploeg I is onderscheid gemaakt in een drietal woningtypologieën, namelijk: Beekwoningen type A, Beekwoningen type B en Erfwoningen. In de Ploeg II is, gezien de ontsluitingsstructuur, alleen sprake van Beekwoningen. Echter, in De Ploeg II zal geen onderscheid gemaakt worden in Beekwoningen type A en B. In dit plan worden de bebouwingseisen en beeldkwaliteitseisen van Beekwoningen type A en B samengevoegd tot één type Beekwoningen. Bovendien wordt het kleurgebruik van de gevels van type Erfwoningen ook toegestaan. Deze samenvoeging zorgt ervoor dat kopers meer vrijheid krijgen in bebouwingsmogelijkheden dan in De Ploeg I, maar dat er wel sprake is van afstemming van de bebouwing ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bebouwing in De Ploeg I.

Oriëntatie woningen

Over het algemeen krijgen alle woningen hun hoofdoriëntatie op de nieuwe ontsluitingsstraat. Door de specifieke ligging van enkele woningen geldt voor deze kavels een aanvullende/afwijkende oriëntatie.

Het is belangrijk dat de woningen een representatieve gevel krijgen aan de zijde die naar openbaar gebied gekeerd is. Een drietal woningen zijn met twee zijden naar het openbaar gebied gekeerd. Deze krijgen dus twee representatieve gevels. een representatieve gevel heeft architectonische kwaliteit. Als voorbeeld van een uiterste: een blinde gevel is geen representatieve gevel. De keuze voor de zijde waar de voorgevel (met voordeur) wordt gesitueerd, is door de eigenaar vrij te bepalen.



Figuur 3, hoofd- en nevenoriëntatie woningen

Beekwoningen

Er wordt gestreefd naar een rustig beeld, ook in de bebouwing. Om dit te borgen is een gevellijn voorgeschreven. De voorgevel van de woningen mag maximaal 3 meter achter deze lijn worden gesitueerd. In tegenstelling tot De Ploeg I is de nokrichting per kavel in De Ploeg II vrij.



Figuur 4, principe van gevellijnen

De woningen op de twee kleinere kavels vormen samen een eigen stedenbouwkundige identiteit, door de geringere oppervlakte van de kavels, en de afzonderlijke ligging ten opzichte van de rest van het plan. Hierdoor is het mogelijk om deze woningen op een kleinere afstand van de nieuwe watergang te situeren, zonder dat dit een vreemde aanblik geeft. Tegelijk worden de inrichtingsmogelijkheden van de kavels daardoor geoptimaliseerd.

Per bouwkaavel mag één vrijstaande woning worden gerealiseerd inclusief eventuele aan- en uitbouwen. Daarnaast is het mogelijk om bijgebouwen te realiseren. De bebouwingseisen worden vastgelegd middels een maximale omvang van de bebouwing. Wat betreft het te bebouwen oppervlak, kapvorm en dakhelling is aangesloten op de bebouwingseisen van De Ploeg fase I. Voor de bouw- en goothoogten is uitgegaan van de standaardmaten die in de gemeente Sint-Michielsgestel gelden. De bebouwingseisen voor De Ploeg II worden hieronder weergegeven.

Bebouwingseisen Beekwoningen:

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| • Situering hoofdgebouw: | | in bouwvlak |
| • Positionering voorgevel hoofdgebouw | : | in en/of 3 meter achter gevellijn |
| • Positionering bijgebouw: | | minimaal 5 meter achter gevellijn |
| • Dakvorm hoofdgebouw: | | kap |
| • Dakvorm bijgebouw: | | kap of plat dak |
| • Dakhelling hoofd en evt. bijgebouw: | | 30 - 60 graden |
| • Maximale goothoogte hoofdgebouw: | | 6,5 meter |
| • Maximale bouwhoogte hoofdgebouw: | | 11 meter |
| • Maximale goothoogte bijgebouw: | | 4 meter |
| • Maximale bouwhoogte bijgebouw: | | 6,5 meter |
| • Nokrichting hoofd en evt. bijgebouw: | | vrij |
| • Maximale hoogte erfscheiding voor de voorgevel: | | 1 meter |
| • Maximale hoogte erfscheiding achter de voorgevel: | | 2 meter |

Groen

De groenstructuur van het nieuwe woongebied wordt in hoofdzaak bepaald door de Wambergse beek en de waterbergingszone. De beek vormt samen met de hoofdontsluitingsweg een langgerekte, open groene ruimte (groene as), waaraan de woningen gelegen zijn.

Om een verlegging van de beek mogelijk te maken is aan de oostzijde van de locatie De Ploeg I, parallel aan de hoofdontsluitingsweg, een ruimtereservering gedaan. Deze zone is als infiltratie- en retentiebekken ingericht en zal omgevormd worden tot nieuwe beekloop. Daar waar de ruimte het toelaat worden solitaire bomen of bomen in een groepje aangeplant. Er wordt gekozen voor soorten die in de Ploeg I, dan wel in het omliggende landschap voorkomen.

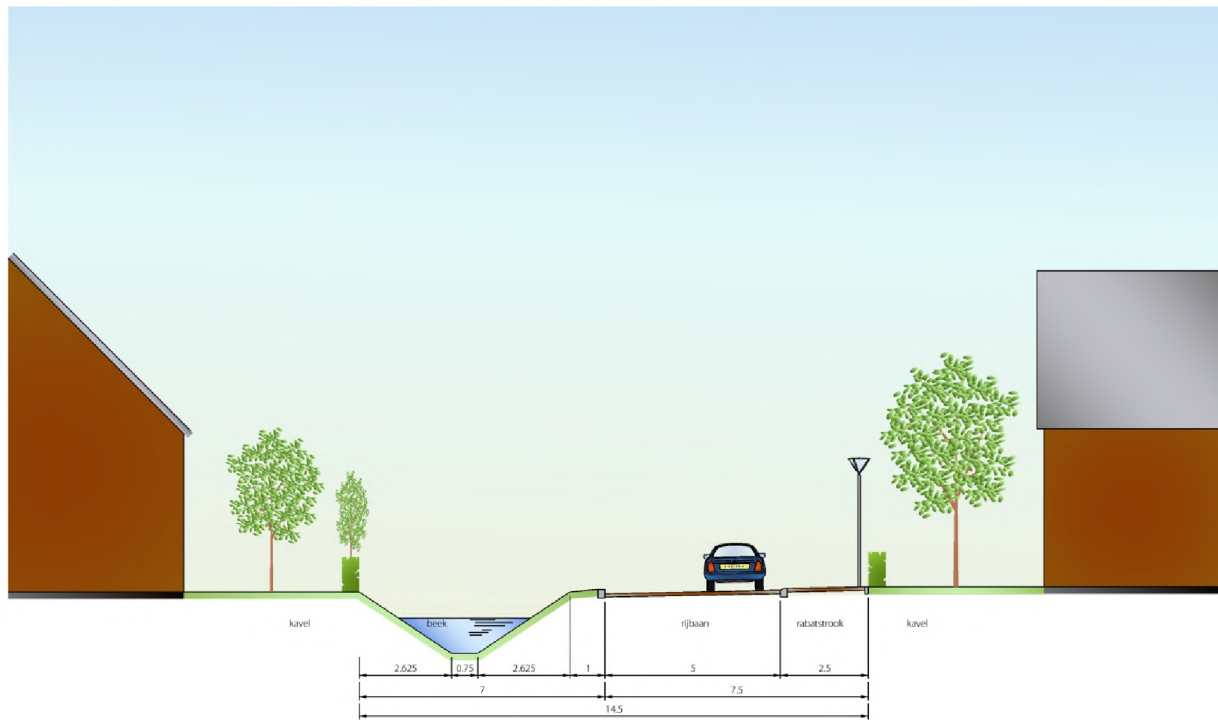


Figuur 5, groenstructuur aansluitend op De Ploeg I

Verkeer

Het woongebied wordt ontsloten door middel van een hoofdontsluitingsweg, de Coudevoort in De Ploeg I. De hoofdontsluitingsweg is aangetakt op de Beekstraat en heeft in de Ploeg I een oostwest georiënteerde richting. Deze weg ontsluit de beekwoningen en loopt in oostelijke richting door tot de daar gesitueerde woningen. In De Ploeg II wordt deze weg vanaf hier in zuidelijke richting doorgetrokken tot aan De Ploeg.

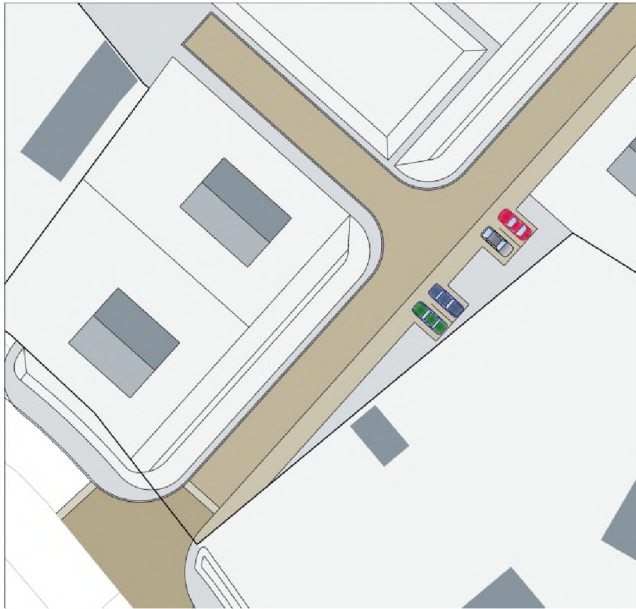
In De Ploeg II wordt de rijbaan ca. 5 meter (noordelijk deel ca. 4.80 m) breed en begeleid door een rabatstrook van 2,5 meter breedte. Deze rabatstrook is bedoeld voor voetgangers en dient als extra capaciteit voor parkeren.



Figuur 6, wegprofiel

Er zal een snelheidsregime van 30 km/u gaan gelden. Voor fietsers en voetgangers zijn geen extra voorzieningen benodigd. De voetganger kan ter plaatse van de hoofdontsluitingsweg gebruik maken van de rabatstrook aan één zijde van de weg. De nieuwe aantakking van de interne ontsluiting op het lint De Ploeg wordt voorzien van een plateau.

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Bewoners moeten minimaal twee parkeerplaatsen op de woningbouwkavel realiseren. Daarnaast worden er ten behoeve van bezoekers 4 informele parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd en dient de rabatstrook voor opvang van piekbelasting wat betreft het parkeren. De informele parkeerplekken betreft in bestrating een verbreding van de rabatstrook. De parkeerplekken worden niet expliciet vormgegeven / aangeduid.



Figuur 7, informele parkeerplekken

De woonkavels worden ontsloten via 5,00 meter brede inritten. De situering voor de kavels aan de zuidoostzijde is in principe vrij, echter er moet rekening worden gehouden met de standplaats van verlichtingsarmaturen. De inritten aan de noordwestzijde liggen vast zoals aangegeven op de tekening. Voor de realisatie van de inritten wordt ter plaatse van de kruising met de beek een duikerconstructie gerealiseerd bestaande uit een duiker met een duikermuur.

Het aantal inritten dat de beek kruist, wordt hierom beperkt.



Figuur 8, voorbeeld duiker met muur

Beeldkwaliteit

Het voorliggende hoofdstuk Beeldkwaliteit, dat door de gemeente zal worden vastgesteld, zal fungeren als welstandstoetsingskader voor de bouwvergunningsaanvragen voor deze locatie. Zaken als oriëntatie, gewenste dakvormen, kleurgebruik, materiaal en architectuur worden in dit hoofdstuk per woontypologie beschreven.

Beekwoningen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is het aansluiten van de nieuwe woningen op de reeds gerealiseerde woningen in De Ploeg I. Het open agrarische landschap waar de Beekwoningen aan grenzen en de ligging van de Beekwoningen langs de Wambergse beek vragen hier om een architectuur dat een reactie geeft op beide elementen: openheid en water. De architectuur van de woningen geeft een antwoord op deze ligging en wordt vertaald in een bescheiden, traditionele architectuur of een moderne sobere vertaling daarvan.

De afbeeldingen dienen als referentiekader voor de toe te passen architectuur op de betreffende woningbouwkwavels. Enkele referentiebeelden komen uit de beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan De Ploeg I. Andere referentiebeelden betreffen gerealiseerde woningen in De Ploeg I. Daarnaast zijn, ter verduidelijking, enkele referentiebeelden van elders toegevoegd.



Figuur 9, referentiebeelden

Qua architectuurstijl moet aansluiting gezocht worden met de stijl die in de directe omgeving (De Ploeg I) aangetroffen wordt. Authenticiteit in materiaalgebruik en algemeen voorkomen speelt hierbij een belangrijke rol. Als gevelmateriaal wordt baksteen voorgesteld, in combinatie met hout (kozijnen) en bijvoorbeeld natuursteen voor details. Zorgvuldigheid in de detaillering van kozijnen en in de gevel wordt aanbevolen. Dakpannen worden als dakbedekking voorgesteld. Het gebruik van riet behoort eveneens tot de mogelijkheden. De architectuur van de aan- en bijgebouwen dient aan te sluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Richtlijnen beeldkwaliteit beekwoningen:

- Kleurgebruik gevels: rood-bruin, wit tot lichtgrijs (gekeimd of gecementeerd)
- Materiaalgebruik: baksteen, natuursteen, hout en glas (raampartijen)
- Architectuur: sober, traditioneel of een moderne vertaling daarvan
- Dakbedekking kleur: antraciet, riet of combinatie daarvan
- Dakbedekking materiaal: keramische, niet glanzende pannen en/of riet
- Aan- en bijgebouwen: in stijl met architectuur van het hoofdgebouw

Oriëntatie

De voorzijde van de woning oriënteert zich op de straat waaraan de kavel ontsloten wordt. Dit betreft dan de zijde van de hoofdoriëntatie. Daar waar de kavel aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied krijgt de woning een dubbele oriëntatie, een hoofd- en nevenoriëntatie. Onder openbaar gebied valt: straat, beek, waterbergingszone. De gevel aan de zijde van de nevenoriëntatie mag geen gesloten gevel zijn. Er moeten raampartijen en evt. toegangsdeuren aan deze zijde verwerkt worden waardoor zicht en sociale controle vanuit de woning op het openbaar gebied kan plaatsvinden. Mogelijke geveloplossingen (dubbele oriëntatie) worden in onderstaande referentiebeelden getoond.



Figuur 10, opengewerkte gevels aan voor- en zijgevels woningen

Beeldkwaliteit openbare ruimte

Wegverharding

Wederom aansluitend op de Ploeg I wordt de verharding uitgevoerd in gebakken klinkers in sobere op elkaar afgestemde kleuren.



Figuur 11, materialisering verharding De Ploeg I

- Rijbaan; gebakken klinkers, keiformaat, keperverband, kleur rood-paars bont.
- Molgoten: gebakken klinkers, keiformaat, strekken, kleur rood-paars bont.
- Opsluiting: schuine, overrijdbare betonband, kleur hardsteen (lichtgrijs).
- Rabatstrook: gebakken klinkers, dikformaat, halfsteensverband, kleur rood-paars bont.

Verlichting

Het openbaar gebied wordt voorzien van een functionele verlichting. Voor wat betreft de vormgeving is in De Ploeg I het uitgangspunt gehanteerd dat de armaturen ondersteunend moeten zijn aan het beoogde (dorpse) karakter. De Armaturen worden aan een zijde van het rijprofiel geplaatst en de onderlinge afstand van de lichtpunten is ongeveer 25 meter. Wat betreft type mast en armatuur en bijbehorende kleur wordt aangesloten op de masten en armaturen in fase I.



Figuur 12, mast en armatuur in De Ploeg I, afb. rechts betreft indicatieve positie lichtmasten De Ploeg II

Groen

De taluds en de berm van de verlegde beek wordt voorzien van een begroeiing, bestaande uit grasachtige plantensoorten, die periodiek vocht kunnen verdragen. Op enkele plekken wordt een solitaire boom, of bomen en/of heesters in groepjes geplaatst. Als soorten worden gebiedseigen soorten gekozen.

Haagbeplanting

Uitgangspunt in het Stedenbouwkundig Plan is een duurzame afronding van het dorp en een goede overgang naar het aangrenzende open landschap. Hieraan kan door de bewoners vorm gegeven worden door op de erfgrenzen van de kavels hagen aan te planten. Een mooie geschikte soort is haagbeuk (*Carpinus betulus*). Deze soort is ook in De Ploeg I toegepast. Hierdoor ontstaat een rustig beeld van de locatie met groene overgangen naar aangrenzende gebieden.



Figuur 13, frisgroen blad van de haagbeuk in de lente