

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Paul Verhappen (0495-575221)	DJ-1856274
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1856273
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' in te stemmen.
2. Met het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening' in te stemmen.
3. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' in te stemmen.
4. Met het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
5. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van de stukken in te stemmen.

Inleiding

Het woongebied Laarveld is een uitbreidingswijk voor woningbouw aan de noordzijde van de stad Weert. Dit gebied is eind jaren '90 aangewezen als uitbreidingslocatie. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de 4e en laatste fase. Fase 1 en 2 zijn nagenoeg volledig gerealiseerd. Fase 3 is in uitgifte/realisatie. Aan het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de locaties Gertrudisstraat 7 en 20 toegevoegd.

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' is op 23 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan werd fase 1 gedetailleerd bestemd binnen de kaders van de uitwerkingsregels maar werd daarbij ook de mogelijkheid tot realisering van een woonzorgcomplex in het bestemmingsplan opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een maatschappelijke voorziening in fase 3. In 2009 is op grond van een wettelijke verplichting een exploitatieplan vastgesteld. Ook zijn toen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (inwerkingtreding 1 juli 2008) zowel in het bestemmingsplan als in het exploitatieplan woningbouwcategorieën vastgelegd.

Weert, 28 december 2022	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 31 januari 2023

Nummer: 4

De secretaris, 

Vervolgens zijn op 29 september 2016 de bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' is op 25 november 2016 in werking getreden en op 18 januari 2017 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' is eveneens op 25 november 2016 in werking getreden en is op 22 maart 2017 onherroepelijk geworden. Bij de vaststelling van deze bestemmingsplannen is tevens het in 2009 vastgestelde exploitatieplan herzien (1e herziening). Ook bij de vaststelling van deze bestemmingsplannen in 2016 is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een uitwerkingsplan op te stellen, waarvoor het college bevoegd gezag is. Reden was dat in fase 1 een aantal wijzigingen werden doorgevoerd (herverkaveling binnengebied Korenaar, locaties begeleid wonen waarvan er een is vervallen ten gunste van een speelvoorziening en een is omgezet in een bouwkaai, herverkaveling omgeving Boender). In fase 3 en 4 werden ook een aantal wijzigingen doorgevoerd (vervallen wijzigingsbevoegdheid naar 'Maatschappelijk', concreet bestemmen bestaande woning Laarderweg 35, verminderen maximum aantal woningen), waardoor een bestemmingsplan nodig was. De bebouwingmogelijkheden bleven binnen de ruimtelijke opzet van het moederplan 'Laarveld'.

Op 8 juli 2020 is het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 20 januari 2021 in werking getreden en onherroepelijk geworden. Ook is daarbij het exploitatieplan opnieuw herzien. Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2e herziening' is eveneens vastgesteld op 8 juli 2020, in werking getreden op 16 juli 2020 en onherroepelijk geworden op 20 januari 2021. Ook hier bleven de bebouwingmogelijkheden binnen de ruimtelijke opzet van het moederplan 'Laarveld'. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2020 was er wederom geen sprake van een uitwerkingsplan. Reden was dat het aantal woningen in fase 4 is vermeerderd. Tevens is de woningcategorie middenhuur toegevoegd. In het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' heeft voor fase 1 en 2 een actualisatie plaats gevonden. Dat wil zeggen dat alle bouwstroken zijn omgevormd tot bouwvlakken met aanduidingen 'bijgebouwen'. Tevens is een correctie doorgevoerd in het binnengebied bij de Korenaar (woonbestemming omgezet in verkeer op basis van werkelijke situatie). Voor fase 4 is tenslotte een bestemming 'Wonen - Uit te werken' opgenomen binnen dit bestemmingsplan. De ruimtelijke opzet van het moederplan 'Laarveld' is daarbij gelijk gebleven.

Voorliggend bestemmingsplan betreft ook geen uitwerkingsplan waarvoor het college het bevoegd gezag is. Reden is dat het aantal woningen in fase 4 is vermeerderd met 29 naar 339 woningen. Dit is primair ingegeven door de beschikbare ruimte in fase 4. En daarnaast wordt door het wegvallen van de milieucirkel van Gertrudisstraat 7 de bouw van 4 woningen binnen de locatie Laarveld mogelijk. Het wegvallen van deze milieucirkel maakt het tevens mogelijk om op de locatie Gertrudisstraat 7 een extra woning te bouwen. De woningbouwprognose laat deze toename met in totaal 30 woningen toe. De locatie Gertrudisstraat 7 betreft een agrarisch bedrijfskavel en wordt herontwikkeld naar woningbouw, waarbij de bestaande woning gehandhaafd blijft en de mogelijkheid voor de bouw van één woning wordt toegevoegd. Op de locatie Gertrudisstraat 7 wordt daarnaast de mogelijkheid voor de bouw van een schuur in agrarisch gebied geregeld ten behoeve van agrarische doeleinden en de stalling van landbouwwerktuigen. De woning Gertrudisstraat 20 wordt betrokken bij de ontwikkeling van de locatie 'Laarveld'. Dit is een bestaande woning die dient te worden gesloopt als voorwaarde voor de ontwikkeling van een nieuwe woning binnen de locatie 'Laarveld'. Op deze wijze komt het totale aantal woningen in het bestemmingsplan op 340. Voor het overige blijft de ruimtelijke opzet van fase 4 passen binnen het moederplan 'Laarveld'.

Tegelijk met het bestemmingsplan wordt ook het exploitatieplan herzien. Dit is de derde herziening van het exploitatieplan. In het bestemmingsplan is een percentageregeling opgenomen ten aanzien van de woningbouwcategorieën. In het

exploitatieplan is een uitwerking van de bestemmingsplanregels opgenomen. De percentageregeling is gewijzigd. Daarnaast is het aantal woningen verhoogd met 29. Verder zijn er aanpassingen in verband met de actualisatie van de kwaliteitsomschrijving en is het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4' toegevoegd aan het exploitatieplan. De eigendomssituatie is geactualiseerd en er hebben hertaxaties plaats gevonden. Dit houdt in dat inbrengwaarden en uitgifteprijsen opnieuw zijn bepaald. De kosten van het compensatie- en mitigatieplan en het wegnemen van de milieucirkel van de Gertrudisstraat 7 zijn als verhaalbare kosten toegevoegd in het exploitatieplan. Voorts is de exploitatieopzet geactualiseerd naar prijspeildatum 1 juli 2022. Tot slot zijn de bijlagen aangepast.

De locaties Gertrudisstraat 7 en 20 maken geen deel uit van het exploitatieplan. De bestaande te slopen woning aan de Gertrudisstraat 20 betreft geen aangewezen bouwplan waarvoor kostenverhaal nodig is. Ten aanzien van Gertrudisstraat 7 is door de gemeente tijdig een anterieure overeenkomst gesloten met afspraken over kostenverhaal. Het publiekrechtelijke gevolg hiervan is dat de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden voorgesteld voor deze locatie geen exploitatieplan vast te stellen. Het is overigens niet toegestaan om het exploitatieplangebied te vergroten.

Als gevolg van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor de locatie Laarveld dienen de percentages van de verschillende woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' die betrekking hebben op de hele locatie Laarveld te worden aangepast. Dit is nodig omdat voor deelgebied fase 4 een afzonderlijk bestemmingsplan wordt gemaakt, waardoor er twee bestemmingsplannen gaan gelden voor de locatie Laarveld. Hierdoor wijzigen de percentages in het bestemmingsplan 'Laarveld 2020' zoals dat na vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' geldt. De percentages hebben daardoor alleen betrekking op fase 1, 2 en 3 en niet meer op fase 4. In verband daarmee is het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' nodig.

Beide bestemmingsplannen worden gelijktijdig in procedure gebracht.

Per 1 januari 2023 zijn 402 woningen gerealiseerd in fase 1 en 2, alsmede 31 verpleegplaatsen in het woonzorgcomplex. Er zijn in fase 1 en 2 nog 4 woningen voorzien, waarvan er 3 in aanbouw/vergund zijn. In fase 3 zijn 152 woningen voorzien. De uitgifte loopt, per 1 januari 2023 zijn vergunningen verleend voor 142 woningen in fase 3 en hiervan zijn 33 woningen gereed en 95 woningen in aanbouw. In totaal zijn per 1 januari 2023 435 woningen gereed in Laarveld. De gemeente heeft geen bouwkvavels meer beschikbaar, nagenoeg alle gronden zijn verkocht. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. De gemeente is toe aan de ontwikkeling van fase 4, mede in verband met de voorbereidingstijd die nodig is voordat tot uitgifte overgegaan kan worden.

Uw college heeft op 30 november 2021 ingestemd met het ontwerp Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4. Dit plan is op onderdelen aangepast. Op de locatie van het rundveehouderijbedrijf aan de Gertrudisstraat is thans woningbouw voorzien, waar eerder sprake was van groen. Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met de bestemmingsplannen en het exploitatieplan ten behoeve van het indienen van zienswijzen op het ontwerp ter visie gelegd.

M.e.r. beoordeling aanmeldingsnotitie

Op 28 december 2022 is besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer. Dit besluit is gemandateerd aan de teamleider van de afdeling Ruimte & Economie. Het betreffende besluit maakt deel uit van bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is tempo te houden op bouwontwikkeling.

Te behalen resultaten

Twee vastgestelde bestemmingsplannen, een vastgesteld exploitatieplan en een vastgesteld beeldkwaliteitsplan.

Uit te voeren activiteiten

Doorlopen van de processtappen om te komen tot vastgestelde bestemmingsplannen, een vastgesteld exploitatieplan en een vastgesteld beeldkwaliteitsplan.

Argumenten

1.1 In het bestemmingsplan is Laarveld fase 4 uitgewerkt in een gedetailleerd bestemmingsplan.

In fase 4 zijn 339 woningen voorzien, waarvan 112 bouwkavels, 135 projectmatig te bouwen woningen, 51 sociale huurwoningen en 41 middenhuur woningen, met bijbehorende infrastructuur en openbare ruimte. Er is ingespeeld op de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek uit 2018 door grondgebonden levensloopbestendige woningen in de vorm van patio's op te nemen, alsmede bouwkavels en sociale huurwoningen. Het aandeel sociaal/middenhuur in fase 4 bedraagt 27,1%. Er is extra aandacht voor de opvang en berging van hemelwater, groen, biodiversiteit en duurzaamheid.

Volgens de huidige inzichten worden er in totaal 897 woningen gebouwd in Laarveld:

- fase 1: 256 woningen en 31 verpleegplaatsen
- fase 2: 150 woningen
- fase 3: 152 woningen
- fase 4: 339 woningen

In het plangebied is verder sprake van 14 bestaande woningen. In voorliggend bestemmingsplan is daarnaast tevens sprake van een extra woning aan de Gertrudisstraat 7. Het totaal aantal nieuwe woningen komt daarmee uit op 340.

1.2 Het bestemmingsplan is flexibel.

Op 30 oktober 2013 is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin opgeroepen is tot meer flexibiliteit bij nieuwe woongebieden. In fase 4 is hierin voorzien door bouwstroken op te nemen in plaats van bouwvlakken. Hierdoor is flexibiliteit opgenomen in de breedte van de percelen.

1.3 Het bestemmingsplan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De woningen in Laarveld maken deel uit van de planvoorraad. De 29 extra woningen zijn regionaal afgestemd en maken deel uit van de op 15 juni 2022 vastgestelde structuurvisie.

1.4 Er is een groene buffervoorziening in de overgang naar de Gertrudisstraat.

Laarakker is een beschermd stads- en dorpsgezicht. De lintbebouwing aan de zuidzijde van de Gertrudisstraat, die deel uitmaakt van Laarakker, wordt gerespecteerd door een groene buffer tussen de achterzijde van deze bebouwing en de bebouwing in Laarveld fase 4. Hierdoor wordt de overgang tussen Laarveld en het lint verzacht. De buffer doet tevens dienst ten behoeve van waterberging en wordt zodanig ingericht dat deze groene buffer, samen met andere groenvoorzieningen in Laarveld, voldoende compenserende en mitigerende maatregelen bevat ten behoeve van foerageergebied van beschermde diersoorten, waaronder de steenuil, kerkuil en torenvalk. Aan de westzijde van

Gertrudisstraat ontbreekt deze groene buffer. Hier is een bestaande woonboerderij met 2 woningen aanwezig op gronden met een totale oppervlakte van 4.775 m², verdeeld over meerdere percelen. Dit geheel vormt een intrinsieke buffer met Laarveld fase 4. Verder zijn in de directe omgeving van deze 2 woningen enkel royale bouwkavels voorzien. Hiermee wordt een ruime opzet gecreëerd naar het aan de noordkant van Laarveld gelegen Laarakker en naar het buitengebied. De toegestane bebouwingshoogte is hier aangepast overeenkomstig het andere gedeelte van Laarveld dat in een stads- en dorpsgezicht ligt (in de kop van fase 3). De maximale hoogten zijn 5,5 m (gothoogte) en 8 m (bouwhoogte), tegenover 6 m respectievelijk 10 m in de rest van Laarveld. Hiermee wordt ook qua bebouwingshoogte aangesloten bij de oudere bebouwing aan de Gertrudisstraat.

1.5 Het bestemmingsplan is haalbaar.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsplan haalbaar is. Uit de uitgevoerde stikstofberekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase in relatie tot de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Er is extra waterbuffering voorzien om de restopgave uit fase 3 te bergen. In het mitigatie- en compensatieplan zijn de uit te voeren maatregelen beschreven, het gaat met name om de realisatie van foerageerbiotoop.

In de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van:

- de aanleg van waterbergende voorzieningen;
- het bouwen van geurgevoelige objecten binnen twee gedefinieerde geurcirkels ter plaatse van de Gertrudisstraat 7 en ter plaatse van de Gertrudisstraat 26. Dit heeft een relatie met het intrekken van twee Omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu, waarover afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst voor Gertrudisstraat 7 en in een posterieure overeenkomst voor Gertrudisstraat 26;
- de sloop van de bestaande woning Gertrudisstraat 20 als voorwaarde voor de bouw van een woning in Laarveld fase 4;
- parkeren;
- sloop van bestaande bebouwing in verband met onderzoek naar beschermde soorten;
- sanering van gronden als voorwaarde voor gebruik voor 'Verkeer' of voor 'Wonen'.

Verder dienen de compenserende en mitigerende maatregelen te worden aangelegd voordat met de bouw van woningen kan worden gestart en dient de geluidwal te zijn aangelegd voordat de woningen die binnen de geluidcontour vallen in gebruik genomen mogen worden.

2. De herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 is o.a. noodzakelijk vanwege de beoogde realisering van fase 4.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan. Dit was destijds nodig aangezien de gemeente niet alle gronden in eigendom had. Het exploitatieplan is sindsdien een nieuw instrument voor de gemeente, primair gericht op kostenverhaal in het kader van grondexploitatie. Daarnaast biedt het exploitatieplan de mogelijkheid om via locatie-eisen regels te stellen ten aanzien van bijvoorbeeld de fasering van de bouwactiviteiten, de woningcategorieën en de wijze van bouw- en woonrijp maken. Voor het gebied Laarveld geldt al sinds 2009 een exploitatieplan, maar dit plan dient structureel te worden herzien.

De belangrijkste aanleiding voor deze derde structurele herziening is dat de gemeente fase 4 wil gaan realiseren en het aantal woningen met 29 heeft vermeerderd. Daarnaast wijzigt de procentageregeling woningbouwcategorieën als gevolg van fase 4. Dit kan alleen door hiervoor een bestemmingsplan op te stellen en daarbij voor deze fase een gedetailleerd exploitatieplan op te stellen. Een herziening omvat het gehele exploitatieplangebied. Het

bestemmingsplan en exploitatieplan moeten gelijktijdig bekend worden gemaakt en vormen voor beroep één besluit.

4. In het ontwerp raadsbesluit is o.a. opgenomen dat de Crisis- en Herstelwet van toepassing is.

Dit betekent dat er een verkorte procedure is bij een eventuele beroepsprocedure. Belanghebbenden dienen hun inhoudelijke beroepsgronden direct kenbaar te maken. De Raad van State beslist binnen een half jaar nadat de gemeente verweer heeft uitgebracht met betrekking tot ingediende beroepen. Dit is overigens een termijn van orde.

5. Inspraak maakt deel uit van de procedure.

De ontwerp bestemmingsplannen en het ontwerp exploitatieplan wordt ten behoeve van het indienen van zienswijzen ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4 wordt op grond van de inspraakverordening ter inzage gelegd.

Kantttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bestemmingsplan is in eigen beheer opgesteld.

Het resultaat van de grondexploitatie van Laarveld is negatief. Hiervoor is een voorziening getroffen.

De bestemmingsplannen en het exploitatieplan worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Het Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4 wordt tevens ter inzage gelegd. Hierover kunnen zienswijzen worden ingediend. Hiertegen staat echter geen beroep open.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E:

Michel Jans, jurist

Fred van Vliet, planeconoom

Johan van der Burg, beleidsadviseur milieu

Rick Martens, beleidsadviseur bodem

Werner Mentens, beleidsadviseur groen, landschap en natuur

VTH:

Paul Corpelijn, casemanager Wabo bouwen

Aan het projectteam Laarveld fase 4 hebben daarnaast deel genomen:

OG, Patrik Trines, Dirk Franssen, Robert Smid

Projecten: Birgit Eggelen

OCSW: Wim Truyen

R&E: Ralph van den Waardenberg

Stedenbouwkundige: Martijn van Bussel

Extern:

Digireg (tekenwerk verbeelding)

Van den Brand Grondbeleid B.V. (opsteller exploitatieplan)

Participatie

Het stedenbouwkundig plan is op 7 december 2021 toegelicht aan omwonenden van Laar en Laarveld, dorpsraad Laar en wijkraad Laarveld-Hushoven en raadpleegbaar op de website www.laarveld-info.nl. Voor de direct omwonenden van de omgeving Gertrudisstraat-Schonkenweg en Rietstraat alsmede de dorpsraad Laar en wijkraad Laarveld-Hushoven wordt een inloopbijeenkomst gehouden over voorliggend plan. Dit gebeurt op 6 februari 2023.

In december 2021 heeft ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan Laarveld fase 4 vooroverleg plaats gevonden met het Waterschap Limburg en de provincie Limburg. Het Waterschap heeft aangegeven dat het plan akkoord is. De provincie had opmerkingen op de toelichting, een paragraaf over de Omgevingsverordening 2021 ontbrak, een beschrijving van de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 ontbrak, een aantal onderzoeken waaronder het stikstofonderzoek en het mitigatie- en compensatieplan ontbraken en er is geadviseerd nader onderzoek te doen naar de buizerd. In paragraaf 8.3 is een reactie gegeven op de opmerkingen. Deze zijn verwerkt in de toelichting. De opmerking ten aanzien van de buizerd is weerlegd, de provincie heeft hiermee ingestemd.

Communicatie

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Watertoetsloket via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

De bestemmingsplannen en het exploitatieplan worden gedurende de periode 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023 ter inzage gelegd. De bekendmakingen van de ontwerp bestemmingsplannen en het ontwerp exploitatieplan worden gepubliceerd in het Gemeenteblad. De bestemmingsplannen en het exploitatieplan zijn raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4', waarmee uw college al heeft ingestemd, wordt tegelijkertijd ter inzage gelegd. De bekendmaking van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via www.laarveld-weert.info.

Belanghebbenden worden per brief geïnformeerd over het exploitatieplan, wanneer het plan ter inzage wordt gelegd.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Planning en uitvoering

Naar verwachting kunnen de plannen in de raadsvergadering van 7 juni 2023 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Bp. Laarveld fase 4 – Toelichting

2. Bp. Laarveld fase 4 – Regels
3. Bp. Laarveld fase 4 – Verbeelding
4. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 1 bij regels Mitigatie- en compensatieplan
5. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 2 bij regels Stads- en dorpsgezicht
6. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 1 Vooronderzoek bodem
7. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek perceel W351
8. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek perceel W766
9. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek perceel W421
10. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek perceel W110
11. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeer
12. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 7 Memo geluid Gertrudisstraat 7
13. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 8 Geuronderzoek
14. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid
15. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 10 Advies Veiligheidsregio
16. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 11 Explosievenonderzoek
17. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 12 Verkennend flora- en faunaonderzoek Laarveld fase 4
18. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 13 Nader soortenonderzoek en monitoring
19. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 14 Soortgerichte onderzoeken locatie Gertrudisstraat 26 Weert
20. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 15 Onderzoek stikstofdepositie
21. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 16 Compensatie- en mitigatieplan
22. Bp. Laarveld fase 4 – Bijlage 17 Aanmeldingsnotitie m.e.r.
23. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening
24. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied 3e herziening
25. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 2 Kaart gekoppelde planologische besluiten 3e herziening
26. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 3 Ruimtegebruiksk kaart 3e herziening
27. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 4 Faseringskaart 3e herziening
28. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 5 Eigendommenkaart 3e herziening
29. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 6 Kaart eigendom en kostenverhaal 3e herziening
30. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 7 Kaart bestaande situatie 3e herziening
31. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 8 Kaart toelichting ruimte-indeling 3e herziening
32. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 9 Kaart toelichting uitgiftefasering 3e herziening
33. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 10 Kaart toelichting uitgiftecategorieën 3e herziening
34. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 11 Verwervingskaart 3e herziening
35. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 12.1 Taxatierapport inbrengwaarden 3e herziening
36. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 12.2 Taxatierapport inbrengwaarden gronden en opstallen bestemmingsplan Laarveld 2016, fase 2, 3 en 4, 1 januari 2016 – 3e herziening
37. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 12.3 Taxatierapport inbrengwaarden voor Exploitatieplan Laarveld 2009, 11 mei 2009 – 3e herziening
38. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.1 Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 1 en 2, augustus 2016 – 3e herziening
39. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.2 Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3, mei 2020 – 3e herziening
40. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.3 Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4, definitief augustus 2022 – 3e herziening
41. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 13.4 Programma van eisen openbare ruimte Laarveld 5 augustus 2022 – 3e herziening

42. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 14.1 Inkoop- een aanbestedingsbeleid 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert – 3e herziening
43. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 14.2 Inkoop- een aanbestedingsreglement 2013 gemeenten Leudal, Nederweert, Roermond en Weert – 3e herziening
44. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 15 Plankostenscan 3e herziening
45. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 16.1 Civieltechnische raming 3e herziening
46. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 16.2 Detailuitwerkingen raming kosten exploitatieplan 3e herziening
47. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 16.3 Toelichting buitenplanse voorzieningen 3e herziening
48. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 16.4 Kosten opheffen geurhinder locatie Gertrudisstraat 7
49. Ep. Laarveld 2009, 3e herziening - Bijlage 17 Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet 3e herziening
50. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 18 Jaarschijvenoverzicht kosten en opbrengsten grondexploitatie 3e herziening
51. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 19 Overzicht macroaftopping 3e herziening
52. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 20 Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied 3e herziening
53. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 21 Overzicht gewogen eenheden per eigendom 3e herziening
54. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 22 Advies waardbepaling kavels Laarveld 3e herziening
55. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 23 Overzicht ruimtegebruik per eigendom 3e herziening
56. Ep. Laarveld 2009 – 3e herziening - Bijlage 24 Specificatie exploitatiebijdrage per eigenaar/eigendom 3e herziening
57. Bp. Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020 - Toelichting en regels
58. Bp. Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2009 - Verbeelding
59. Ontwerp raadsbesluit bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening', 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020 en 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4'
60. Toelichting behorende bij het raadsbesluit, onderdeel 3 en 5 welke betrekking hebben op het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3e herziening'
61. Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 1 februari 2023 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 2 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 maart 2023 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage hebben gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4', het ontwerp bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009 (te citeren als: exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'), met bijbehorende toelichtingen en stukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder voor wat betreft de bestemmingsplannen en belanghebbenden voor wat betreft de 3^e herziening van het exploitatieplan schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad. De ontwerp bestemmingsplannen en het ontwerp besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan zijn digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tevens heeft het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4' gedurende voornoemde periode ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor eenieder om hierop schriftelijk of mondeling een inspraakreactie in te dienen. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan is digitaal raadpleegbaar via www.laarveld-weert.info. Het identificatienummer van de ontwerp bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' is NL.IMRO.0988.BPLaarveldfase4-ON01 en van het ontwerp 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' is NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020PH1-ON01. Het identificatienummer van het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' is NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. De bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' zijn digitale ruimtelijke plannen en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt. Sinds 1 juli 2013 geldt de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening ook voor exploitatieplannen, zodat ook hiervoor in het raadsbesluit zal worden vastgelegd dat er sprake is van een authentiek digitaal plan.

Voorts overwegende dat het noodzakelijk is te komen tot een 3^e herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009, zoals dat exploitatieplan laatstelijk is herzien bij besluit van de gemeenteraad van 8 juli 2020, dit in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' en het belang om te komen tot een algehele actualisatie van de exploitatieopzet, regels en toelichting (inclusief de bijlagen) van het exploitatieplan.

Voorts overwegende dat de ontwerp bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' met alle bijlagen op grond van het collegebesluit van 31 januari 2023 op 1 februari 2023 bekend zijn gemaakt in het Gemeenteblad en dat de eigenaren van de gronden in het exploitatieplangebied, ingevolge artikel 6.14 Wro, op 1

februari 2023 schriftelijk hiervan in kennis zijn gesteld en een afschrift hebben ontvangen van zojuist genoemde bekendmaking.

Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening' wordt opgemerkt dat in dit exploitatieplan is aangegeven wat de uitgangspunten waren volgens het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' en wat de omstandigheden zijn geweest om over te gaan tot een herziening van een aantal structurele onderdelen van dit plan. De herziening van het exploitatieplan wordt nader toegelicht in een bij dit ontwerp raadsbesluit behorende bijlage.

Ten aanzien van het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4' wordt opgemerkt dat dit plan, nadat dit door de raad is vastgesteld, door het college zal worden gehanteerd als toetsingsinstrument voor het stellen van nadere eisen op grond van de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer' in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'. Hiervoor wordt door het college een beleidsregel vastgesteld waarmee invulling wordt gegeven aan het begrip beeldkwaliteit in de 'nadere eisen' -regeling.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 2 februari 2023 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 15 maart 2023 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht voor wat betreft de ontwerp bestemmingsplannen 'Laarveld fase 4' en 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' en het ontwerp exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' en op grond van de inspraakverordening voor wat betreft het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4'.

Overwegende dat ten aanzien van de ontwerp bestemmingsplannen eenieder in de gelegenheid is gesteld en ten aanzien van het ontwerp besluit tot herziening van het exploitatieplan belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen de onderhavige bestemmingsplannen en het ontwerp besluit tot herziening van het exploitatieplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Met betrekking tot het beeldkwaliteitsplan zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om:

1. het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor zover gelegen aan de Gertrudisstraat 7 en aan de Gertrudisstraat 20;
4. het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening', waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen, vast te stellen;
5. het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
6. Overgangsbepalingen:
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het "Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening" zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
7. het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' vast te stellen;
8. het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
9. het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4' vast te stellen.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8, 6.12 lid 2 en artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveldfase4-VA01 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' voor zover gelegen aan de Gertrudisstraat 7 en aan de Gertrudisstraat 20;
4. het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.EPLaarveld2009H3-VA01, vast te stellen, waarbij de toelichting, de exploitatieopzet, de regels en de bijlagen van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' vervangen worden door de toelichting, de exploitatieopzet en regels van deze herziening inclusief de hierbij behorende bijlagen;
5. het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' aan te merken als authentiek digitaal plan;
6. Overgangsbepalingen:
Op een voor de datum van vaststelling van dit besluit ingediende aanvraag tot verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen op gronden binnen het exploitatieplangebied waarop voor de datum van vaststelling van dit besluit nog niet is beslist, is van toepassing het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening' zoals dit geldt na de vaststelling van dit besluit.
7. het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPLaarveld2020PH1-VA01 vast te stellen;
8. het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
9. het 'Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4' vast te stellen.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepsschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op (datum),

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting behorende bij het raadsbesluit, onderdeel 3 en 5 welke betrekking hebben op het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening'.

Aanleiding

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan 'Laarveld 2009' en 'Exploitatieplan Laarveld 2009' zijn op 23 september 2009 vastgesteld om ruimte te bieden aan het realiseren van ca. 900 woningen, voornamelijk grondgebonden woningen alsmede een school en een woonzorgcomplex.

De bestemmingsplannen 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' en 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' alsmede het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' zijn op 29 september 2016 vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 1 en 2' werden voor fase 1 enkele aanpassingen doorgevoerd en werd de in eerste instantie voor fase 2 opgenomen uit te werken woonbestemming omgezet naar een directe bouw- en ontwikkeltitel ten behoeve van woningbouw. In het bestemmingsplan 'Laarveld 2016 fase 3 en 4' werd de uit te werken woonbestemming gehandhaafd met vermindering van het totaal aantal te realiseren woningen. De mogelijkheid voor een school kwam te vervallen. Deze bestemmingsplanherzieningen leidden tot de noodzaak het exploitatieplan te herzien. Daarnaast zijn in het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 1^e herziening' de regels, omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting aangepast aan de actuele situatie.

Ingevolge artikel 6.15 Wet ruimtelijke ordening dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Die functie ziet erop dat ten aanzien van zowel de omvang/opbouw van verhaalbare kosten als de toepassing van publiekrechtelijke locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee-ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

De inhoud en omvang van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan Laarveld 2009

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' kan worden getypeerd als een integrale herziening van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening'. Kenmerk hiervan is dat de regels, exploitatieopzet, omschrijving van werken en werkzaamheden en de toelichting op deze onderdelen integraal worden herzien, waarbij de doorgevoerde aanpassingen als volgt beknopt kunnen worden omschreven:

- a. De gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4'.
Met de vaststelling van het bestemmingsplan ontstaat een gewijzigde bestemmingsregeling. Zo maakt de uit te werken woonbestemming voor fase 4

plaats voor een directe ontwikkeltitel. Daarnaast wordt de plancapaciteit van het aantal woningen vergroot. Voorts bevat het bestemmingsplan een percentageregeling voor aangewezen woningbouwcategorieën, waarbij de percentageregeling over de aangewezen woningbouwcategorie 'geliberaliseerde woningen voor middenhuur' is aangepast. Het gevolg hiervan is dat het exploitatieplan dient te worden herzien.

- b. Regels (hoofdstuk 5 van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening')
- In de regels zijn de volgende inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd:
1. In de faseringsregeling is de zone tijdelijk fietspad, zone (tijdelijk) water en zone geluidwerende voorziening vervallen. .
 2. De regeling over de te hanteren kwaliteitseisen voor de aanleg van de openbare ruimte is aangepast op basis van actuele gewijzigde inzichten voor onder meer de ontwikkeling van deelgebied fase 4.
 3. De koppelingsregeling in artikel 3 lid 2 is in verband met de onderhavige uitwerking en detaillering van fase 4 komen te vervallen.
 4. In artikel 4.3 is aanvullend bepaald dat de op de ruimtegebruikskaat, als onderdeel van het uitgeefbaar gebied, aangeduide 'uitgeefbare achterpaden' zijn aangewezen voor de aanleg van tot het uitgeefbaar gebied behorende achter- en zijpaden.
 5. Aanvullend is in artikel 4.2 bepaald dat de aanleg van de geluidwerende voorziening dient plaats te vinden in de op de ruimtegebruikskaat aangeduide zone geluidwerende voorziening.
- Als gevolg van de aanpassing van een aantal bijlagen met een bindend karakter is voorts op deze wijze sprake van een doorwerking naar de aanpassing van de regels.

- c. De exploitatieopzet (hoofdstuk 4 van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening')
- De exploitatieopzet is geheel geactualiseerd. Verwerking heeft plaatsgevonden van onder meer:
1. de stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie;
 2. de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' ;
 3. aanpassingen uitgifteprijs op basis van nadere marktanalyse;
 4. (her)taxatie van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied;
 5. Aanpassing van de ramingen van de kosten en opbrengsten aan de marktinzichten en -omstandigheden.
- d. Omschrijving werken en werkzaamheden (hoofdstuk 2 van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening')
- De omschrijving van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte (onderverdeeld naar bouwrijp maken openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte) is aangepast op basis van de

inzichten die zijn opgedaan vanuit de actuele stand van zaken van uitvoering van de grondexploitatie, en de thans voorgestane aanpak van de grondexploitatie.

- e. Bijlagen bij het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'
Het exploitatieplan zoals dat geldt voor de herziening, kent 24 bijlagen, waarvan een aantal bijlagen uit meerdere onderdelen bestaat. Het merendeel van deze bijlagen ondergaat een aanpassing als gevolg van de aanpassingen onder a tot en met d. Ten opzichte van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' is het aantal bijlagen gelijk gebleven.
- f. Toelichting (hoofdstuk 1 en 3 van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening')
De Inleiding (hoofdstuk 1) is aangepast met onder meer een nadere toelichting op het verloop van de grondexploitatie tot 2022. De toelichting op de regels (hoofdstuk 3) is aangepast op basis van de aanpassingen die voortvloeien uit de onderdelen a tot en met e.
- g. Grondverwerving en eigendom (hoofdstuk 6 van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening')
- h. In dit hoofdstuk is de eigendomssituatie en het verwervingsbeleid voor de ontwikkeling van Laarveld beschreven.

Dit hoofdstuk over grondverwerving en eigendom is geactualiseerd. In het bijzonder voor het onderhavige deelgebied 4.

Uit het vorenstaande blijkt dat met de vaststelling van het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' alle hoofdstukken zijn herzien. Voorts zijn daarbij 24 bijlagen herzien.

Status van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan

De inhoud van het herzieningsbesluit leidt tot het aanpassen van de regels, de omschrijving van de werken en werkzaamheden, de exploitatieopzet en de toelichting (inclusief bijlagen) van het exploitatieplan.

De aard van deze herziening maakt dat het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening' kan worden getypeerd als een herzieningsbesluit waarbij zogenoemde structurele onderdelen als bedoeld in artikel 6.15 Wro in het exploitatieplan worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich dat op de voorbereiding van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan afdeling 3.4 Awb van toepassing is (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Voorts geldt het herzieningsbesluit als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro).

Toelichting bij de onderdelen van het besluit tot 3^e herziening van het exploitatieplan, onderdelen 3 en 5.

De verschillende onderdelen van het besluit inzake de 3^e herziening van het exploitatieplan worden als volgt toegelicht.

Onderdeel 3 raadsbesluit

Algemeen

Het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening' kent bindende en toelichtende onderdelen. De doorgevoerde aanpassingen op basis van het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 2^e herziening' zien in eerste instantie op de bindende onderdelen van het exploitatieplan. Daarnaast zijn toelichtende onderdelen van het exploitatieplan aangepast.

Ad a. Herziening titelblad en inhoudsopgave exploitatieplan

Er is voor gekozen het exploitatieplan integraal te herzien. Dit is ook tot uitdrukking gebracht in het titelblad, dat is komen te luiden Exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening'. Voorts is de inhoudsopgave als gevolg van de herziene hoofdstukken en bijlagen aangepast.

Ad b. Herziening hoofdstukken 1 tot en met 6 en toevoeging hoofdstuk 7 exploitatieplan

Volstaan wordt met de toelichting dat alle hoofdstukken 1 tot en met 6 integraal zijn herzien. Hoofdstuk 7 is als nieuw hoofdstuk toegevoegd en in dit hoofdstuk is een overzicht van de bij het exploitatieplan behorende bijlagen opgenomen. Het expliciet benoemen van elke bijlage in het raadsbesluit is hierdoor niet meer nodig.

Ad c. Herziening bijlagen exploitatieplan

Omwille van de leesbaarheid wordt elke via dit herzieningsbesluit gewijzigde bijlage bij het exploitatieplan aangeduid in de titeltekst met de toevoeging '3^e herziening' om daarmee inzichtelijk te maken dat deze bijlage is herzien c.q. hernieuwd is vastgesteld bij het 'Exploitatieplan Laarveld 2009, 3^e herziening'. Waar in de tekst van het exploitatieplan wordt verwezen naar een gewijzigde bijlage, blijft evenwel de oorspronkelijke aanduiding van die bijlage in de tekst van het exploitatieplan (dat wil zeggen zonder de toevoeging '3^e herziening') in stand.

Onderdeel 5 raadsbesluit

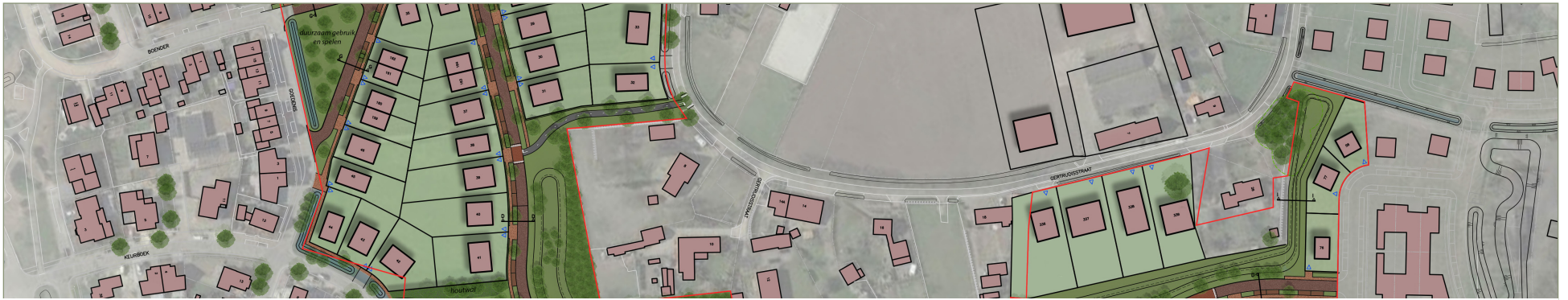
Overgangsbepalingen

Het exploitatieplan 'Laarveld 2009, 3^e herziening', is van toepassing op vóór de datum van vaststelling van het besluit ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen in het exploitatieplangebied waarop vóór de datum van vaststelling van het herzieningsbesluit nog niet is beslist.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Weert van (datum).

Mij bekend,

De griffier,



BEELDKWALITEITPLAN LAARVELD

FASE 4



BEELDKWALITEITPLAN LAARVELD FASE 4

Opdrachtgever: GEMEENTE WEERT
POSTBUS 950
6000 AZ WEERT

Datum: **DEFINITIEF**



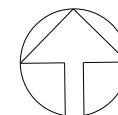
PLANGROEP HEGGEN B.V.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Leeswijzer	5
2.	UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN	6
2.1	De ruimtelijke en functionele visie op Laarveld en de beeldkwaliteit	6
2.1.1	<i>Duurzaamheid</i>	10
2.2	Het begrip beeldkwaliteit	12
2.3	Doel en functie van het beeldkwaliteitplan	14
2.4	Landelijk wonen en welstand	16
2.4.1	<i>De verbeelding van Laarveld</i>	16
2.4.2	<i>Welstandsbeleid</i>	18
3.	ONTWERPTHEMA'S	20
4.	UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS	24
4.1	Stedenbouwkundige kenmerken	24
4.1.1	<i>Relatie met het landschap en bebouwingsbeeld</i>	24
4.1.2	<i>Woningtypologie</i>	26
4.1.3	<i>Situering van de hoofdbebouwing en bijgebouwen</i>	26
4.1.4	<i>Materialisatie en kleurgebruik</i>	28
4.1.5	<i>Dakvorm en materialisatie</i>	28
4.1.6	<i>Accenten</i>	28
4.1.7	<i>Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen</i>	30
4.2	Woonmilieu Lintbebouwing	32
4.3	Woonmilieu Randbebouwing	36
4.4	Woonmilieu Tuindorp	42
4.5	Woonmilieu Dries	46
5.	INRICHTING OPENBARE RUIMTE	49
5.1	Groen / Water	49
5.2	Infiltratie	51
5.3	Verharding / Materialisatie	52
5.4	Profielen openbare ruimte	54
5.5	Straatmeubilair / Verlichting	67
5.6	Speelvoorzieningen	67

LIGGING PLANGEBIED LAARVELD FASE 4



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Weert heeft tot taak voldoende nieuwe woningen te faciliteren. Een deel van deze woningen wordt gerealiseerd binnen inbreidingslocaties en herstructureringslocaties in de stad Weert en de kernen dan wel door transformatie van leegstaand commercieel vastgoed. Een deel van de woningbouwproductie wordt gerealiseerd middels uitbreiding van de stad en de kernen, waaronder Laarveld. Zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve opgave is hierbij van belang.

De ontwikkeling van Laarveld heeft in 2009 een sterke start gemaakt. Veel particuliere initiatieven, sociale woningbouw, deels met zorg, en projectmatige woningbouw zijn voortvarend tot ontwikkeling gebracht en gerealiseerd. De financiële c.q. bouwcrisis in de periode 2010-2014 (heeft remmend gewerkt op de oorspronkelijke planning van de realisering van Laarveld. In de afgelopen jaren (sinds 2019) is de vraag naar bouw kavels aanzienlijk toegenomen. Bij de actualisatie van het woonbeleid in Midden-Limburg in 2018 heeft een breed marktonderzoek plaatsgevonden naar de woningbehoefte aan woonvormen.

Resultaten van het marktonderzoek, de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021, het gemeentelijk woningbouwprogramma en de concrete wensen van potentiële gegadigden hebben mede de basis gevormd voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in Laarveld fase 4. De groeiende vraag naar nieuwe woningen heeft tot gevolg gehad dat Laarveld fase 2 in een snel tempo is gerealiseerd. Fase 3 is nagenoeg volledig uitgegeven. De druk op de woningmarkt houdt aan, rede temeer om Laarveld fase 4 ter hand te nemen.

Ten opzichte van het moment waarop Laarveld fase 3 van start is gegaan hebben er geen relevante wetswijzigingen plaatsgevonden. Wel zijn het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid met betrekking tot duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling, energie, waterhuishouding, biodiversiteit, en ook duurzame woningbouw (gas-loos), zoals in fase 3 reeds is ingezet, nu nog meer binnen het planproces vorm gegeven.

De ligging van de gerealiseerde en nog te ontwikkelen plandelen van Laarveld zijn aangegeven op de luchtfoto. De laatste fase van de ontwikkeling van Laarveld is in een nieuw bestemmingsplan 'Laarveld fase 4' opgenomen. Voor fase 4 is het onderhavige beeldkwaliteitplan opgesteld.

Voor het nagenoeg gerealiseerde deel van Laarveld fase 1 en 2 is het bestemmingsplan "Laarveld 2016 fase 1 en 2" van toepassing. Voor het gedeelte fase 3 en 4 is de bestemming "wonen uit te werken" in het bestemmingsplan "Laarveld 2016 fase 3 en 4" opgenomen. In het vigerend bestemmingsplan "Laarveld 2016 fase 1 en 2" zijn enerzijds voor het deelgebied fase 1 enkele ruimtelijke aanpassingen opgenomen en anderzijds voor het plangebied fase 2, mede op basis van de regels uit het bestemmingsplan "Laarveld 2009) met de bestemming "wonen uit te werken", een gedetailleerde uitwerking opgenomen.

Boven benoemde stukken vormde de basis voor de opmaak van het vigerende bestemmingsplan "Laarveld 2020" waarin fase 3 is uitgewerkt. Een juridische planmethodiek met een grote mate van flexibiliteit voor bouwinitiatieven, afgestemd op de concrete vraag van het moment, welke heeft gewerkt, zo blijkt uit de evaluatie.

1. INLEIDING

Bij de uitwerking van concrete bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte, dient aandacht geschonken te worden aan het aspect beeldkwaliteit. De uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan fase 4 dienen in de architectuur van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte tot uitdrukking te komen. Het beeld van het woongebied Laarveld fase 4 zal niet alleen worden bepaald door het verkavelingspatroon, maar valt of staat uiteindelijk met de concrete invulling van het totale woongebied. De bijzondere opgave van het onderhavige beeldkwaliteitplan is daarbij tweeledig. Enerzijds biedt het beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen kaders voor het realiseren van een evenwichtige en samenhangende buurt. Anderzijds dient het beeldkwaliteitplan voldoende vrijheden te bieden om de toekomstige bewoners de ruimte te geven binnen de samenhangende buurt, eigen wensen in te brengen en te verwezenlijken. Dit alles binnen de kaders van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Uitgangspunt vormt het gemeentelijk beleid inzake welstand, vastgelegd in de “Welstandsnota 2017” vastgesteld d.d. 21 december 2016.

In dit beleid is voor het woongebied Laarveld aangegeven op welke wijze de beoogde welstandskwaliteit voor het totale gebied wordt gewaarborgd. Uit ervaring van de afgelopen jaren mag gesteld worden dat dit beleid vruchten heeft afgeworpen. Over het algemeen wordt positief gesproken over de tot op heden gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit van inrichting van de openbare ruimte en de woonbebouwing, alles passend binnen een sterk stedenbouwkundig en landschappelijk kader.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van het “Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4” wordt een toelichting gegeven op het begrip “beeldkwaliteit” en op het doel en de functie van het beeldkwaliteitplan. Daarnaast wordt de relatie met de Welstandsnota gelegd. De ontwerpthema’s worden in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitwerking van de woonmilieus. Tot slot worden de eisen voor de inrichting van de openbare ruimte in hoofdstuk 5 besproken.

2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

2.1 De ruimtelijke en functionele visie op Laarveld en de beeldkwaliteit

Dit beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4 vormt de nadere uitwerking op basis van het in 2008 opgesteld “Stedenbouwkundig masterplan en masterplan beeldkwaliteit Laarveld”. In de afgelopen 10 jaar heeft zich op het gebied van de ruimtelijke ordening tal van ontwikkelingen voorgedaan die thans om een heroverweging vragen. Vraagstukken in het kader van volkshuisvesting, maar ook milieuaspecten rondom duurzaamheid, energie, ecologie, biodiversiteit, waterhuishouding en robuust stedelijk groen dienen thans nadrukkelijk in de planvorming te worden betrokken.

Nu we voor de opgave staan om Laarveld fase 4 tot ontwikkeling te brengen is dit ook het moment waarop we de bovengenoemde functionele en ruimtelijke aspecten dienen te implementeren in het stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4 op hoofdlijnen en het beeldkwaliteitplan Laarveld fase 4. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4 is, daar waar mogelijk, rekening gehouden met het bestaande gebruik, zoals wegenbeloop, watergangen, erfbeplanting, maar ook maaiveldhoogte. Hier vormt het aspect van duurzaamheid de “onderligger” c.q. “drager” voor het toekomstig woon- en leefklimaat; zuinig zijn op wat je hebt en inspelen op actuele of verwachte klimaatveranderingen en kansen die de klimaatverandering biedt.

De nadere planvorming van Laarveld fase 4 vormt een direct voortvloeisel op de visie en ideeën zoals deze door Bureau Dhondt zijn bedacht voor het gebied. Samen met het nieuwe programma van eisen en ontwikkelingen, vormen deze de basis.

De ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen blijft uitgangspunt in de uitwerking van fase 4. Met name de drie gekozen ontwerpthema's vormen de basis voor verdere planvorming en uitwerking.

- Laarveld dient als woongebied een streek-eigen karakter te krijgen
- Laarveld dient aan te sluiten bij het landelijk wonen
- Laarveld dient stedenbouwkundig gebaseerd te zijn op het “hoven en buurtmodel”

Voor de inhoud van deze ontwerpthema's wordt volledigheidshalve verwezen naar het bovengenoemd “Stedenbouwkundig masterplan en masterplan beeldkwaliteit Laarveld”.

Laarveld fase 4 wordt stedenbouwkundig ingepast binnen de reeds gerealiseerde fases 1 en 2 en fase 3 welke momenteel wordt uitgevoerd. Het vormt de laatste stap in de gefaseerde oplevering van een woongebied dat fysiek begrensd wordt door Hushoven, Rietstraat, Gertrudisstraat, Laarderweg en de Ringbaan-Noord.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

fase 1

fase 2

fase 3

Legenda

	Bebouwing		Struweel met boomvormers
	Asfaltverharding		Struweel
	Klinkerverharding (rijbaan)		Sierplantsoen
	Klinkerverharding (parkeervak)		Haag
	Klinkerverharding (triatir)		Bomen
	Grasbetontegels		Zoekgebied waterbuffering
	Groen (nader in te vullen)		Waterpoel
			Nieuwe inrit

Ringbaan-Noord

Loosdrechtseweg

Kansdijk

2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

Het gebied van fase 1 en 2 is voor autoverkeer ontsloten vanaf de Eindhovenseweg via de Rietstraat en de westzijde van het plangebied. Fase 3 is aan de zuid-oostzijde via de Laarderweg ontsloten op het hoofdwegenet. Voor fase 4 wordt gebruik gemaakt van de ontsluiting van fase 1 en 2 en van fase 3.

Mede omdat de vraag naar ruimte voor het opvangen, bergen en infiltreren van hemelwater aanzienlijk is toegenomen, is er bij de totstandkoming van het masterplan onderzocht hoe een goed werkend watersysteem er uit kan zien voor Laarveld fase 4. Deze dient qua systeem en vormgeving aan te sluiten op fases 1 t/m 3 en waar mogelijk zo veel mogelijk aan te sluiten op bestaande hoogten. Dit ontwerpend onderzoek heeft geresulteerd in een combinatie tussen greppels (fase 1 en 2) en wadi's (hoofdzakelijk fase 3).

De wadi's worden ook in fase 4 Laarveld zichtbaar ingepast in de openbare ruimte langs wegen, fiets- en langzaamverkeerroutes en voor een niet onbelangrijk deel in de robuuste groenzone aan de noordzijde van de Ringbaan Noord en ten zuiden van de Gertrudisstraat. Dit gebied moet het karakter uitstralen van een wijkpark met daarin geluidwerende voorzieningen, speel- en recreatieruimte, maar ook ruimte voor ecologie met daarin water, alsmede een rijk assortiment aan beplanting ter ondersteuning van de biodiversiteit binnen het woongebied Laarveld.

In het programma van eisen fase 4 Laarveld wordt met betrekking tot ecologie, naast de watervraag, ook meer robuuster groen binnen het plangebied beoogd. De ruime parkachtige- en recreatieve groenzone evenwijdig aan de geluidwerende voorzieningen maakt deel uit van het plangebied. Naast de bestaande structuur van houtwallen is gekozen

om meer groen in de openbare ruimte op te nemen. Een fijnmazige groenstructuur met een diversiteit aan plantensoorten. Dit om een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit binnen het plangebied. Daarnaast blijft er ruimte om met de omgeving gedeelten in te richten als gebruiksgroen. Uitgangspunt daarbij is dat in principe alle groenzones binnen het plangebied zodanig worden aangelegd (verdiept) dat deze ook als retentie voor regenwater kunnen dienen. Tevens kunnen beoogde speelplekken zodanig worden aangelegd dat deze ook bij kunnen dragen aan de tijdelijke opvang van regenwater.

Voor de ruimtelijke en functionele verbinding met de bestaande stad, met name ter overbrugging van de fysieke barrière van de Ringbaan Noord, is naast de beoogde fietsbrug in fase 2 een tweede oversteekplaats. De bereikbaarheid van de oversteek vanuit Laar – Laarveld is bij de aansluiting Laarderweg – Ringbaan Noord, die er al van oudsher ligt, verbeterd. De openbare ruimte binnen het plangebied fase 4 wordt geheel als “dertig kilometergebied” ingericht, hetgeen maximale ruimte biedt voor de fietsers en voetgangers. Om de doordringbaarheid van het plangebied te vergroten zijn er ook specifieke langzaamverkeerroutes opgenomen die gekoppeld worden aan het omringende wegenpatroon waarvan ook het fietsverkeer gebruik maakt. In deze fase 4 van de ontwikkeling van Laarveld wordt een oversteek gerealiseerd nabij de Wiekendreef.

INSPIRATIE

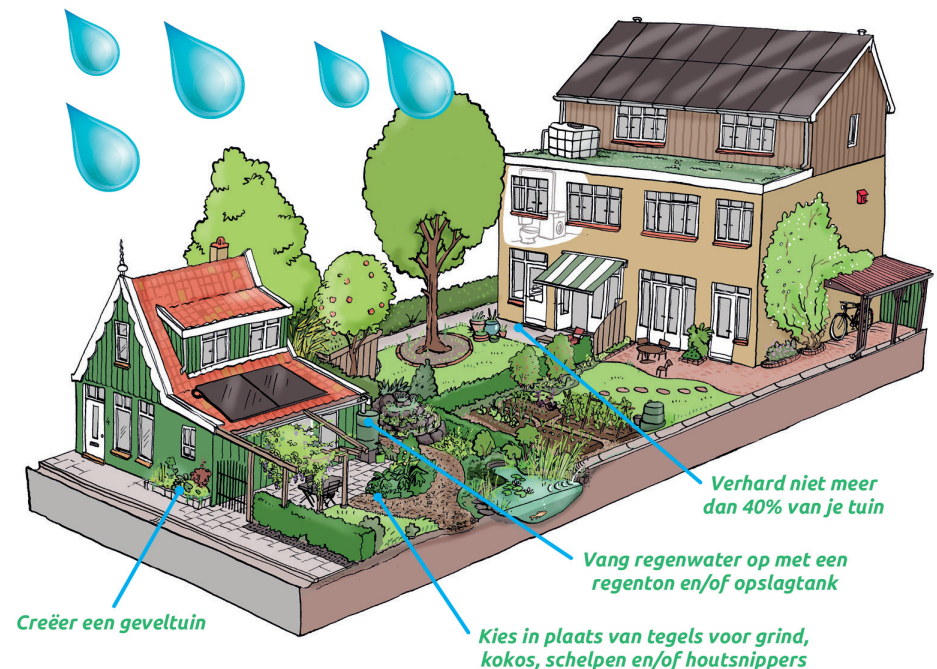


2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

2.1.1 Duurzaamheid

Uit het Energieakkoord en uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen vloeit de verplichting voort dat alle nieuwe gebouwen vanaf 1 januari 2021 Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG) zijn. De richtlijn beoogt twee zaken: ten eerste het realiseren van een energie-unie om energiezekerheid en onafhankelijkheid te bereiken en ten tweede het bereiken van klimaatdoelen die in Parijs zijn afgesproken. Deze eis geldt ook voor de woningbouwontwikkeling in Laarveld fase 4. In het programma van eisen inzake de ontwikkeling van Laarveld fase 4 heeft de gemeente Weert nadere eisen aan de duurzaamheid gesteld. Het betreft hier met name de stedenbouwkundige verkaveling, de ligging en vormgeving van de kavels en het ontwerp van de woningen. Hierbij dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met:

- Gebruikmaken van zonnewarmte en licht
- Toepassen van duurzaam energiegebruik
- Toepassen van duurzaam watergebruik
- Toepassen van duurzaamheid in de infrastructuur



INSPIRATIE



2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

2.2 Het begrip beeldkwaliteit

Het begrip “beeldkwaliteit” kan in algemene termen worden aangeduid als “alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving”. Dit geldt ook bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4.

Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn “structuur”, “identiteit” en “belevingswaarde”.

Structuur

Een belangrijk aspect van beeldkwaliteit is een duidelijke ruimtelijke structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van een gebied draagt er immers toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling kan maken van een gebied.

Aan een duidelijke ruimtelijke structuur dragen bij:

- de aanwezigheid van structurerende routes en eventueel andere structurerende ruimtevormen als dragers van de stedenbouwkundige planopzet;
- de aanwezigheid van oriëntatiepunten, opvallende objecten of ruimten, die goed waarneembaar en herkenbaar zijn;
- de aanwezigheid van knooppunten, plaatsen waar verschillende ruimtesoorten elkaar ontmoeten, die duidelijk herkenbaar zijn;
- de herkenbaarheid van deelgebieden, samenhangend onderdeel van het totale plangebied.

Identiteit

Met identiteit wordt bedoeld de herkenbare eigenheid van een gebied of object. In het kader van beeldkwaliteit is het gewenst dat een gebied, ruimte of object zich zichtbaar onderscheidt van de andere, gelijksoortige gebieden.

Identiteit kan worden ontleend aan:

- specifieke landschappelijke kenmerken;
- kenmerkende functies;
- kenmerkende bebouwing;
- referenties aan de historie;
- referenties aan de specifieke ligging;
- karakteristiek materiaal- of kleurgebruik;
- karakteristieke ruimtevormen;
- beeldbepalende objecten;
- landschappelijke inpassing van de privé- en openbare ruimte.

2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

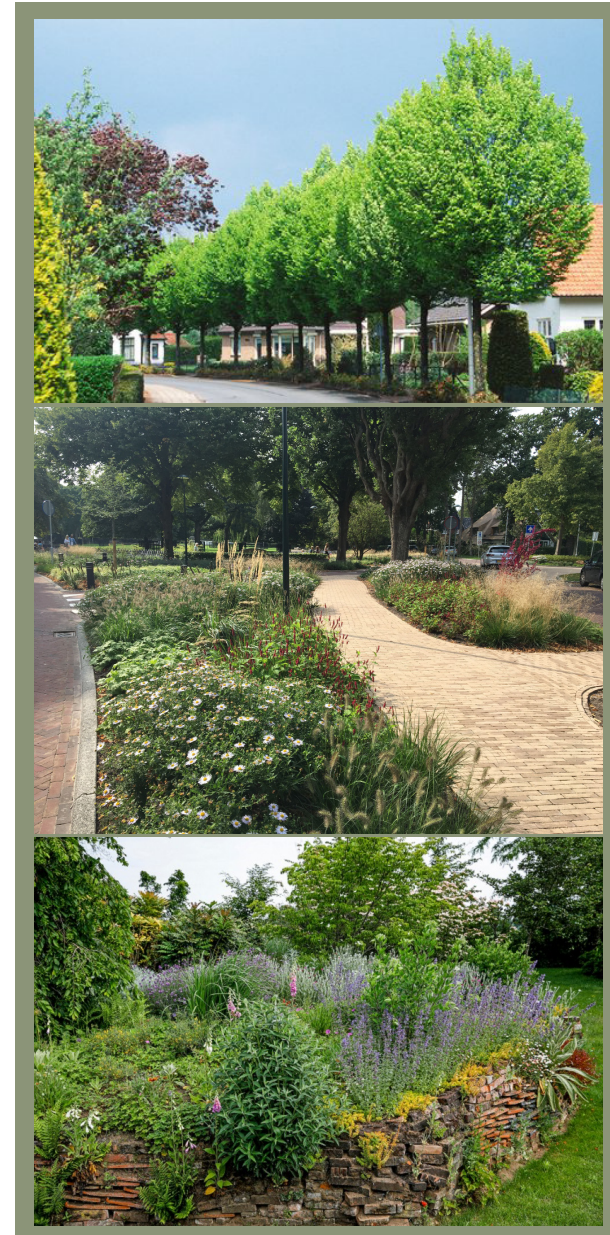
Belevingswaarde

Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied, ruimte of een object.

De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door:

- de bijzondere expressie van een gebouw en/of ruimte;
- de architectonische kwaliteit van een bebouwing;
- de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte;
- de inrichting van de ruimte, zowel openbaar als privé;
- variatie in bebouwingsstructuren en plekken;
- variatie in toepassing van plantensoorten, de biodiversiteit;
- beheer en onderhoud van gebouwen en openbare ruimte en met name het groen en oppervlaktewater;
- bijzondere objecten;
- activiteiten, zoals verblijven, spelen, tuinieren, etc.

Op basis van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het niet alleen van belang is veel zorg te besteden aan een heldere, herkenbare en duidelijke ruimtelijke en functionele opzet van het stedenbouwkundig plan “Laarveld fase 4”, maar dat ook de concrete invulling van het plangebied de volle aandacht behoeft. Het beeld dat reeds aan het ontstaan is in fase 1, 2 en 3 wordt enerzijds bepaald door het stedenbouwkundig plan, maar valt of staat met de concrete invulling betreffende inrichting van de groene en steenachtige open ruimte en de bebouwing. De beeldkwaliteit dient dan ook de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken. Dit betekent dat in het licht van de beeldkwaliteit alle bijzondere functies en woningen in relatie tot de stedenbouwkundige structuur een eigen specifieke landschapsinrichting c.q. architectuur dienen te krijgen.



2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

2.3 Doel en functie van het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan kan omschreven worden als “een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4”.

Het onderhavige beeldkwaliteitplan “Laarveld fase 4” geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van “Laarveld fase 4 weer, met het accent op de verschijningsvorm en beeld- en belevingskwaliteit. Als zodanig is het beeldkwaliteitplan aan te merken als een ruimtelijk facetplan, wat onderdeel uitmaakt van het totale beleid c.q. de integrale planontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de woningen en met name ook die van de openbare ruimte.

1. De functie van het onderhavig beeldkwaliteitplan is daarom drieledig. Het beeldkwaliteitplan vormt naast de reeds gerealiseerde fase 1 en 2 en de nog te realiseren fase 3 samen met het bestemmingsplan “Laarveld fase 4 het juridisch kader, waarbinnen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid met betrekking tot de gewenste structuur en beeldkwaliteit zijn vastgelegd.
2. Het beeldkwaliteitplan dient het ontwerp- en uitvoeringskader te vormen dat de bedoeling van het in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd kader overbrengt naar het uitwerkingsniveau van de architectuur en de inrichting van de privé-ruimte en de openbare ruimte. Het dient de leidraad te vormen bij de op de uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
3. Het beeldkwaliteitplan is voor de gemeente en haar supervisor het toetsingskader bij de beoordeling van woningbouwplannen en inrichtingsplannen.



— VERBEELDING VAN LAARVELD —



2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

2.4 Landelijk wonen en welstand

2.4.1 De verbeelding van Laarveld

In de rapportage “De verbeelding van Laarveld” van 1999 heeft de gemeente Weert in beeld- en sfeerimpressies aangegeven, welke beeldkwaliteit zij voorstaat met het thema “landelijk wonen”. Ook voor de uitwerking van Laarveld fase 4 zijn deze ongewijzigd nog van toepassing.

Het landelijk wonen in Laarveld is in de visie van de gemeente als volgt geformuleerd:

- behoud aanwezige identiteit;
- directe functionele en visuele relatie met het landschap;
- geen afzonderlijk stedelijk en landelijk gebied maar een stadsland-schap;
- overzichtelijke ruimtelijke eenheden omringd door groene ruimten;
- het groene casco structureert het plangebied;
- het landschap fungeert als plandrager.

Er dient harmonie te bestaan in de mate van dichtheid van het stedenbouwkundig plan en de verschijningsvorm, architectuur, schaal, massa, oriëntatie, profielen, inrichting en materiaalgebruik van de bebouwing. Laarveld dient een modern en eigentijds woongebied te zijn met een traditioneel landelijk aanzien. Er dient ingespeeld te worden op bewezen kwaliteiten, sprake te zijn van een harmonieuze samenhang en integratie en er dient een simpel maar gevarieerd stratenplan te worden gerealiseerd.

Het nieuwe woongebied Laarveld dient een sterke stedenbouwkundige en architectonische eenheid te vormen. In het nieuwe woongebied dienen verschillende soorten sferen en architectonische plekken aanwezig te zijn. Romantische regionale architectuur en traditionele middelen dienen daarbij subtiel te worden gebruikt.

Bij het ontwerp van de woningen kunnen eigentijdse plattegronden worden ontworpen, afgestemd op de hedendaagse leefstijlen. Woningen behoren een eigen identiteit te hebben, waarbij ruimte voor eigen inbreng aanwezig zou moeten zijn. Met name woonvormen in het kader van levensloopbestendigheid met duurzame uitgangspunten met betrekking tot energie en ecologie zullen van invloed zijn op de verschijningsvorm van de bebouwing en daarnaast aansluiting vinden bij de meer duurzame en ecologische inrichting van de omringende ruimte.

SFEERBEELDEN WOONMILIEUS

LINTBEBOUWING



RANDBEBOUWING



TUINDORP



DRIES



2. UITGANGSPUNTEN OP HOOFDLIJNEN

2.4.2 Welstandsbeleid

De gemeenteraad van Weert heeft gegeven de verplichting vanuit de woningwet (Ww) van 2003 een eigen welstandsbeleid geformuleerd. Dit beleid is voor het laatst in de “Welstandsnota 2017” verwoord en vastgesteld op 21 december 2016. Het welstandsoordeel mag alleen gebaseerd worden op criteria die in bovengenoemde welstandsnota zijn opgenomen. De welstandsnota geeft een onderscheid aan in de welstandsbeoordeling van “vergunningsvrij”, “welstandsvrij” tot “welstandsverplicht” activiteiten. Tijdens de uitvoeringsfase van Laarveld fase 1 is het welstandsbeleid binnen de gemeente Weert gewijzigd.

Onder hoofdstuk 4 lid 4.b van de welstandsnota zijn specifieke objecten en gebieden benoemd waarvoor een advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie. Het toetsingskader voor de welstandscommissie kan een beeldkwaliteitplan zijn. Voor het onderhavige plangebied Laarveld, benoemd in de welstandsnota, is reeds een beeldkwaliteitplan vastgesteld voor de fasen 1, 2 en 3. Het thans voorliggende beeldkwaliteitplan betreft Laarveld fase 4 is gebaseerd op het stedenbouwkundig verkavelingsplan en inrichtingsplan Laarveld fase 1, 2 en 3.

De gemeenteraad heeft, passend binnen de beleidskaders, bij de ontwikkeling van het woongebied Laarveld gekozen voor een supervisor. Een onafhankelijke zelfstandige adviseur van de gemeente. Het toetsingskader voor de supervisor is het door de gemeenteraad vastgesteld beleid inzake de “Beeldkwaliteit Laarveld fase 1 en 2” van augustus 2016 en het “Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 3” van juli 2020. De uitgangspunten in deze zijn voor fase 4 niet gewijzigd.

De gemeente Weert heeft in 2009, voor een proefperiode van 4 jaar, binnen de gemeente een tweetal gebieden als welstandsvrij aangemerkt. In 2012 heeft de gemeenteraad nieuwe keuzes gemaakt met betrekking tot het welstandsvrij bouwen, waarbij zij vertrouwt op de eigen verantwoordelijkheid van haar burgers en met name daar waar het gaat om de gebouwde omgeving.

In het “Beeldkwaliteitplan Laarveld fase 1 en 2” is, in aansluiting op het ingeslagen gemeentelijk beleid rondom het welstandsvrij bouwen binnen het onderhavige plangebied, een locatie aangegeven waarvoor geen omgevingscriteria gelden. Binnen het woonmilieu “Vrije keuze” wordt een toets uitgevoerd binnen hoofdstuk 4 van het ter plaatse vigerend beeldkwaliteitplan. De toets is door de supervisor voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning uitgevoerd. In het thans voorliggende beeldkwaliteitplan fase 4 zijn evenals in fase 3 geen nieuwe locaties toegevoegd binnen het woonmilieu “Vrije keuze”. Ervaring heeft uitgewezen dat de initiatiefnemers om moverende redenen behoefte hadden om met de supervisor van gedachte te wisselen omtrent het individuele voornemen en/of dit passend was in het beeld van de directe omgeving, dit om esthetische fricties uit te sluiten. Dit heeft er toe geleid dat alle bouwactiviteiten binnen het woonmilieu “Vrije keuze”, op verzoek van initiatiefnemers overeenkomstig het toetsingsbeleid voor de overige woonmilieus, ook voor dit woonmilieu heeft plaatsgevonden. Het resultaat van deze werkwijze heeft zijn vruchten afgeworpen en passen de reeds gerealiseerde bouwinitiatieven naadloos in de omgeving. Een resultaat dat past in het individuele- en gemeenschappelijk belang van de directe omgeving.

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR



3. ONTWERPTHEMA'S

De belangrijkste ontwerpthema's voor de opzet van de stedenbouwkundige structuur van het woongebied "Laarveld" zijn neergelegd in het bestemmingsplan "Laarveld 2020". Samengevat komen deze thema's neer op het volgende:

- het nieuwe woongebied dient een (streek)eigen karakter te krijgen;
- er dient sprake te zijn van landelijk wonen;
- het stedenbouwkundig concept dient gebaseerd te worden op het "hoven- en buurtenmodel".

Een streekeigen karakter

Het woongebied "Laarveld" kent vanuit cultuurhistorisch oogpunt een aantal zeer kenmerkende elementen. Het hooggelegen gebied is van oorsprong open van karakter. De oorspronkelijke ontwikkelingspatronen in dit gebied kunnen gekarakteriseerd worden als "linten", "clusters" en "driesen", waaraan de bebouwing is gelegen, de zogenaamde "kransakkernederzettingen". Door het behoud en de integratie van deze kenmerkende elementen en het gebruik van structuren als ontwerpthema's is een nieuwe stedenbouwkundige structuur ontworpen die aansluiting vindt bij het eigen karakter van het gebied, de overgang van stad naar het landschap. De beleefbaarheid van de oorspronkelijke kransakkernederzettingen dient daarbij gewaarborgd te blijven.

Landelijk wonen

Zoals in de bovengenoemde bestemmingsplannen is aangegeven wordt het thema landelijk wonen tot uitdrukking gebracht door de stedenbouwkundige structuur, gebaseerd op streekeigen karakters. In het stedenbouwkundig plan "Laarveld fase 4" is door het behoud en de integratie van de voor

Laarveld kenmerkende elementen "linten", "clusters" en "driesen", de stedenbouwkundige hoofdopzet van het nieuwe woongebied in hoofdzaak bepaald. Mede door toepassing van een voor de stad lagere woningdichtheid ten opzichte van andere stedelijke woongebieden en door de in de duurzame stedenbouwkundige hoofdopzet de nadruk te leggen op ecologie mede door het realiseren van relatief veel groen en water middels de gebiedseigen natuurlijke gegevens in het openbaar gebied, wordt het gevoel van landelijk wonen krachtig ingezet.

Een hoven- en buurtenmodel

Kenmerkend voor het hoven- en buurtenmodel, zoals dat in de rapportage "De verbeelding van Laarveld" is aangegeven, is de vorming van buurten, zijnde; clusters van woningen van elkaar gescheiden door open, groene ruimten. Binnen deze clusters zijn plekken aanwezig, de hoven, waaraan de bebouwing gelegen is. Door de stedenbouwkundige hoofdopzet van het masterplan van Laarveld 2007 te baseren op principes van de "tuinstad", een stedenbouwkundige stroming, welke rond de jaren '20 in Nederland ontstond, heeft het hoven- en buurtenmodel een uitwerking gekregen waarbij de thema's streekeigen karakter en landelijk wonen gewaarborgd blijven. Kenmerkend voor deze stroming zijn immers organisch gevormde structuren met "linten", "plekken" en "pleinen", een ruime opzet van de bebouwing, variatie in bebouwingstypen langs de verschillende structuren en niet in de laatste plaats de relatie met de natuur.

3. ONTWERPTHEMA'S CIRCULAIRE ONTWIKKELING LAARVELD

		Maatregel in openbaar gebied	Maatregel op de kavels
Water & bodem			
	Robuste groenblauwe structuren	x	
	Minder verharding in gebied	x	
	Watersysteem in de wijk, verdiepte ligging wegen, grasvelden, bermen en pleinen	x	
	Hergebruik regenwater		x
	Gesloten grondbalans	x	
	Toepassen vegetatiedaken		x
	Maximaal percentage verharding op kavels		x
Materiaalgebruik & afval			
	Herbruikbaar materiaal - beton	x	x
	Gebruik reststromen als vulmateriaal (vezels in beton, rubbergranulaat in asfalt, bodemas in beton)	x	x
	Gebakken klinkers	x	x
	Bio-composiet (hout/agrovezels en bio-hars), vervangt beton en staal. Bv. verhardingen, bruggen, straatmeubilair	x	
	Bouwen in hout	x	x
	Materialenpaspoort (hoogwaardig gebruik bij einde levensduur)	x	x
Mobiliteit & infrastructuur			
	Hoogwaardig fietsroutenetwerk	x	
	Bereikbaar openbaar vervoer	x	
	Duurzame stadsdistributie	x	
	Fietsgebruik stimuleren (parkeerfaciliteit is de straat)	x	
	Duurzaam elektrisch laden op parkeerveld	x	
	Eco-dynamische verlichting	x	
Groen & biodiversiteit			
	Natuurinclusief bouwen	x	x
	Natuurlijk groen realiseren en beheren	x	x
	Gemeenschappelijk gebruiksgroen realiseren	x	
	Groene tuinen stimuleren		x
	Vergroten biodiversiteit	x	x
Overige maatregelen			
	Geluidwal als zonnepark	x	
	Flexibiliteit in bestemmingsplan	x	x
	Uitleenhub voor spullen	x	
	Circulair aanbesteden	x	
	Smartgrid	x	
	Oplaadpunten elektrische auto's	x	
	Masten met zonnepanelen	x	

Toepassen door gemeente

Inspiratie voor bewoners

3. ONTWERPTHEMA'S

Van een organisch gegroeide structuur, een van de belangrijkste kenmerken van “echt” landelijk gebied, is echter geen sprake. Per 1 januari 2021 zijn in fase 1 en 2 382 woningen gerealiseerd en nog 24 woningen voorzien. In fase 3 zijn 152 woningen voorzien. In de komende periode kunnen er circa 330 woningen binnen het stedenbouwkundig plan Laarveld fase 4 worden gerealiseerd. Het nieuwe woongebied, fase 4, heeft een geplande - geordende hoofdstructuur gekregen, waarin individueel en/of projectmatig woningen aan straten, parken en pleinen nader kunnen worden uitgewerkt. Daarbij is en wordt rekening gehouden met hedendaagse wetten, eisen en normen. De streekeigen, landelijke elementen samen met de ontwerpthema's zijn waarborgen voor het beeld van landelijk wonen in Laarveld. De duurzaamheidsaspecten zoals reeds eerder benoemd worden nadrukkelijk bij de planvorming betrokken, “circulair ontwikkelen van Laarveld”, zoals reeds in fase 3 opgenomen, vormt de leidraad in het duurzaam denken van gemeente en ontwikkelende partijen.

De bestaande ecologische verbindingen binnen het bestaand gebied worden gehandhaafd c.q. versterkt. In de beoogde openbare ruimte is maximale ruimte opgenomen voor houtwallen, grasbermen, struweel, alsmede laan- en solitaire bomenstructuren. Samen met robuuste structurele groenelementen met water draagt dit bij aan een samenhangend netwerk van groene (natuur)gebieden en kan tevens bijdragen aan de migratie van flora en fauna tussen de groene openbare gebieden en de privé-tuinen onderling.

Onlosmakelijk verbonden aan duurzame klimaatbestendige en circulaire gebiedsontwikkeling is de biodiversiteit. Het zorgt voor een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Biodiversiteit kan op alle niveaus toegepast worden en geïntegreerd worden

in de groene en blauwe ruimte, maar ook juist in de aanleg en beheer van infrastructuur en bebouwing. Het kan verschillende functies verweven en elkaar laten versterken. Kortom, biodiversiteit kan een grote meerwaarde zijn voor Laarveld als totaal en voor fase 4 in het bijzonder. Daarom wordt in de verdere uitwerking van het plan nadrukkelijk gekeken naar welke maatregelen (groot en klein) getroffen kunnen worden om biodiversiteit te versterken. Een niet onbelangrijke ambitie is het te kiezen energieconcept, dat in lijn dient te zijn met het landelijk karakter van Laarveld fase 4 en in fase 3 is ingezet. De opgave hierbij is om een goede balans te vinden tussen alle daken volleggen met zonnepanelen en de feitelijke energiebehoefte, de efficiëntie van PV-panelen (onder andere rekeninghoudend met oriëntatie en schaduw), het realiseren van groene daken (draagt bij aan biodiversiteit en voorkomt hittestress en wateroverlast), en andere mogelijke energieopwekkers zoals een warmtepomp en een WKO-installatie.

Bij de ontwikkelingen van Laarveld fase 4 krijgen we te maken met de gewijzigde regelgeving van 2020. De inhoud van deze regelgeving en de gevolgen voor nieuw te bouwen woningen worden steeds concreter. De EPC-eis (energie prestatiecoëfficiënt: maat voor energiezuinigheid) is verdwenen en daarvoor zijn de nieuwe BENG-eisen (bijna energie neutrale gebouwen) in de plaats gekomen. Elke afzonderlijke woning moet aan deze energie-eisen voldoen. Het wordt niet meer mogelijk om collectieve verduurzamingsmaatregelen in te zetten om individuele woningen aan de BENG-eisen te laten voldoen. Om tot verdere planuitwerking te komen worden varianten ontwikkeld waarmee aan de toekomstige wettelijke BENG-eisen kan worden voldaan. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een warmtepompsysteem per woning in combinatie met PV-panelen (zonnepanelen die elektriciteit opwekken) op de woning.

WOONMILIEUS



fase 1

fase 2

fase 4

fase 3

beschermd stad- en dorpszicht

-  woonmilieu lintbebouwing
-  woonmilieu randbebouwing
-  woonmilieu tuindorp
-  woonmilieu dries

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.1 Stedenbouwkundige kenmerken

Het stedenbouwkundig plan “Laarveld fase 4” wordt gekenmerkt door organisch gevormde clusters van woongebieden, deels van elkaar gescheiden door openbare ruimten. Deze clusters vormen de woonmilieus. De centrale ontwerpthema's “streekeigen karakter”, “landelijk wonen” en het “buurten- en hovenmodel”, waarop het stedenbouwkundig plan is gebaseerd, dienen bij de invulling van deze ruimtelijke eenheden een verdere vertaling te krijgen, waarbij rekening gehouden wordt met de bescherming als “gemeentelijke stads- en dorpsgezichten, gebied V1 - Laarakker”. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn een aantal woonmilieus te onderscheiden, te weten:

- Woonmilieu Lintbebouwing;
- Woonmilieu Randbebouwing;
- Woonmilieu Tuindorp;
- Woonmilieu Dries.

Om de herkenbaarheid en oriëntatie van de verschillende woonmilieus te versterken en om vorm te geven aan de samenhang en verscheidenheid van de verschillende woonmilieus is iedere eenheid binnen een eigen thema vormgegeven. Hierbij wordt per woonmilieu een aantal specifieke kenmerken benoemd. Deze ruimtelijke kenmerken worden hieronder verder uitgewerkt:

- relatie met het landschap en bebouwingsbeeld;
- woningtypologie;
- situering van de hoofd- en bijgebouwen;
- materialisatie en kleurgebruik;
- dakvorm en materialisatie;
- accenten;
- erfafscheidingen.

4.1.1 Relatie met het landschap en bebouwingsbeeld

Bij de thema's “streekeigen karakter”, “landelijk wonen” en het “buurten- en hovenmodel” profiteren het private domein (de woning met haar buitenruimte) en het landschap van elkaar, ze doordringen elkaar. Er wordt gewoond langs een 'lint', aan een 'hof' of een 'dries' of aan agrarische percelen en/of aan de rand van andere nederzettingen. De kwaliteit van de plek waar de woning wordt gesitueerd maakt nadrukkelijk deel uit van de karakteristiek van de woning. De kwaliteiten van het landschap bepalen en geven vorm aan de thematiek van het wonen en het huis. De gevel of erfafscheiding wordt niet gebruikt om het private domein af te schermen van de openbare ruimte, maar dient om de ruimtelijke relatie te creëren tussen beide plekken. Ook de tuin, het erf, de bijgebouwen of de serre, al dan niet vergunningsvrij te bouwen, dragen bij in het ondersteunen van de relatie tussen privé- en openbaar gebied.

SFEERBEELDEN - WOONMILIEUS

LINTBEBOUWING



RANDBEBOUWING



TUINDORP



DRIES



4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

Het landelijk wonen onderscheidt zich van het wonen in een stad doordat het de mogelijkheid biedt om de onderlinge relatie tussen de openbare ruimte en het privé-domein tot leidraad van het wonen te maken. Uitgangspunt voor de woonmilieus is dan ook dat er een actieve relatie ontstaat tussen het private domein en de openbare ruimte. Het individuele huis danwel een bebouwingspatroon van meerdere percelen zullen dan na verloop van tijd zelf het beeld en het landschap gaan vormen waardoor de woningen onderdeel gaan uitmaken van het landschap. Immers, daar waar wonen, het landschap en het gebruik van het landschap kunnen samensmelten in een ruimtelijk concept is de aantrekkingskracht van wonen in het landelijk gebied het grootst.

Het thema “landelijk wonen” kan bij de invulling van de te onderscheiden woonmilieus verder benadrukt worden door deze in te vullen met verschillende typen architectuur en gebouwen. Kenmerkend voor het wonen in het landelijk gebied is immers dat de bebouwing bestaat uit een verscheidenheid aan elementen. Boerderijen, landhuizen, woningen, schuren, stallen e.d. wisselen elkaar af. Dus geen monotonie van allemaal dezelfde eengezinswoningen binnen een ruimtelijke eenheid, respectievelijk een woonstraat, maar een ruimtelijke rijkdom van naast en door elkaar gesitueerde kleine en grotere woningen. Een variatie in de breedte van de percelen ondersteunt de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk wonen.

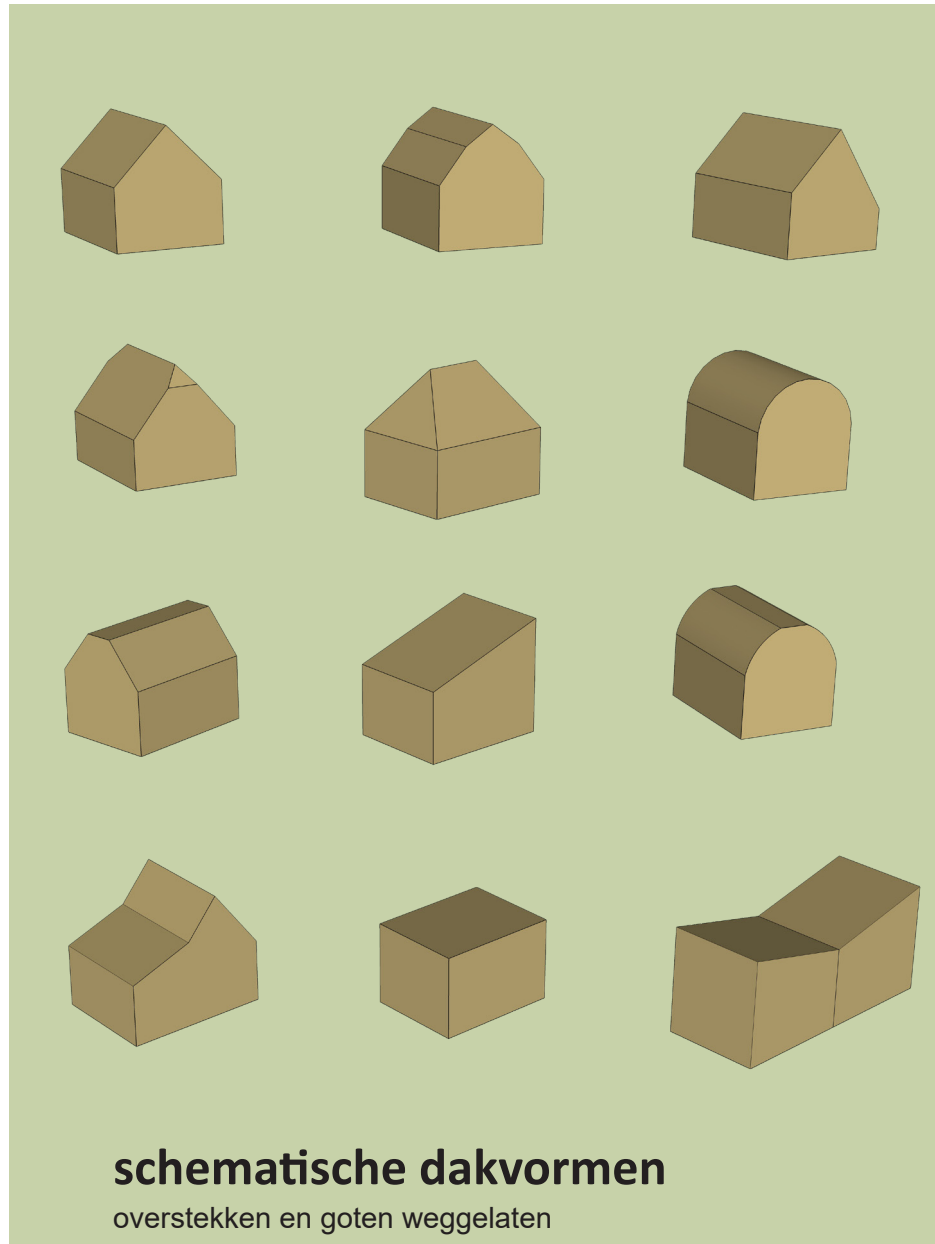
4.1.2 Woningtypologie

Binnen het plangebied van Laarveld fase 4 wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma van circa 330 woningen voorgestaan. Dit houdt in dat er een variëteit in typologie aan grondgebonden woningen gebouwd kan worden. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengesloten, patiowoningen en/of zorgwoningen. Dit met mogelijkheden voor concepten met een experimentele aanpak maar ook “nultreden woning” of “levensloopbestendige woning”, waar gezien maatschappelijke ontwikkelingen thans een grote vraag naar is ontstaan. Door deze differentiatie in het woningbouwprogramma wordt voor een brede doelgroep gebouwd.

4.1.3 Situering van de hoofdbebouwing en bijgebouwen

Kenmerkend bij het thema “landelijk wonen” zijn de perceelsomvang en -vorm, het bouwvolume van hoofdgebouw en bijgebouwen, de kapvorm en nokrichting, de materialisatie en het wisselend rooilijnbeloop. Een afwisseling van diepe en minder diepe voortuinen ondersteunen het beoogde ruimtelijk beeld. Om stedenbouwkundige redenen zijn er accenten in het bouwvolume opgenomen van minimaal twee lagen met een kap. Deze zijn voornamelijk op knooppunten van wegen gesitueerd. In het vigerende bestemmingsplan voor Laarveld fase 4 is de mogelijkheid opgenomen om binnen de aangegeven bouwstrook of bebouwingvlak de plaats van de hoofdbebouwing nader te situeren.

BOUWVOLUME - DAKVORMEN - MATERIALISATIE



4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.1.4 Materialisatie en kleurgebruik

De woningtypologie en de situering van de woningen ten opzichte van de straat, variatie in architectuur en materialisering van de woningen onderling, kunnen bijdragen aan de beoogde landelijke levendigheid van een straatbeeld.

Bedoeld wordt dat woningen in een ruimtelijke eenheid of straat verschillend zijn, maar tegelijk wel deel uitmaken van een “familie”. Dit niet, omdat ze in één vast stramien zijn ontworpen, maar wel omdat ze in een bepaalde eigen ontwerptraditie passen en elementen van elkaar overnemen.

Middels afstemming in kleur- en materiaalgebruik kan voorkomen worden dat de verscheidenheid te groot wordt waardoor de samenhang in het plan verloren gaat. Voor aangegeven woonmilieus van fase 4 is een bandbreedte van kleur- en materiaalgebruik beschreven.

4.1.5 Dakvorm en materialisatie

Voor het woongebied Laarveld fase 4 is een verscheidenheid aan dakvormen toegestaan. Het betreft de volgende dakvormen: zadeldak, zadeldak met wolfseinden, afgeplat zadeldak, knikdak, asymmetrisch zadeldak, mansardedak, schilddak en lessenaarsdak alsmede getoogde en geboogde dakvormen. Op aangegeven locaties binnen de verschillende woonmilieus zijn ook platte daken toegestaan.

Per woonmilieu wordt de keuze van de dakvormen bepaald met daaraan gekoppeld de keuze uit de soort materialen en kleur.

Voor de materialisatie van het dak is een ruime keuze van dakbedekking aangegeven waaronder; keramische dakpannen en/of betonpannen in de kleuren terracotta, zwart, blauwgrijs of zwartgrijs, riet en natuursteen leien, zink-ogende materialen alsmede hout en groene daken. Geglazuurde pannen als afwerkingen zijn uitgesloten. Glanzende dakpannen verstoren het landschappelijk karakter.

Het toepassen van zonnepanelen en zonnecollectoren passen bij het beleid van duurzame stedenbouw en zijn niet meer weg te denken. De voorkeur voor het gebruik van zonnepaneel of zonnecollector in het dakvlak gaat uit naar een verzonken uitvoering, zodanig dat de hoofdvorm van het dakvlak blijft behouden. Vanuit de stedenbouwkundig duurzame gedachte biedt het voor gebouwen die plat zijn afgedekt, om naast groene natuurlijke dakbedekking ook zonnepanelen te plaatsen, maximale kansen.

4.1.6 Accenten

Accenten dragen bij aan de oriëntatie binnen het gebied. Ze benadrukken de entree van het gebied of verbijzonderen een gebouw. Accenten worden, naast de architectuur als geheel, mede vormgegeven door bijvoorbeeld het toepassen van kopgevels, hoogteverschillen in de hoofdbebouwing, goot of nokhoogte zoals op diverse locaties aangegeven, bijzondere vormgeving van entrees, subtiele verspringingen in de gevel en overstekken en/of het plaatsen van een erker of andere functionele bouwkundige elementen. Met het toepassen van accenten aan bebouwing, architectonisch vormgegeven, wordt een afwisselend straatbeeld bereikt. Een belangrijk aspect is dat bij hoekwoningen, de zijgevel die grenst aan de openbare ruimte eveneens als voorgevel, een architectonische behandeling moet krijgen.

Binnen de verschillende woonmilieus komen ook accenten voor, door toepassen van bijvoorbeeld een afwijkende nokrichting van de kap, of door het toepassen van een kopgevel. Binnen de afzonderlijke woonmilieus zijn de stedenbouwkundige accenten in de vorm van de maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing aangegeven. Deze bouwhoogte vormt het uitgangspunt bij het planvormingsproces van de individuele woning. Ook kunnen andere architectonische middelen in de kap en/of de hoofdmassa gebruikt worden.

INSPIRATIE AFSCHIEDINGEN



4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.1.7 Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

Hoewel erfafscheidingen tot een bepaalde hoogte, met name achter de voorgevelrooilijn, vergunningsvrij kunnen worden opgericht, is in dit beeldkwaliteitplan toch ruimte genomen om een gewenst beeld te schetsen van de erfafscheidingen. Het landelijk karakter van het woongebied dient centraal te staan en dient daarmee nadrukkelijk in de aandacht van de gemeente en de initiatiefnemers (particulier en/of projectbouw) te blijven.

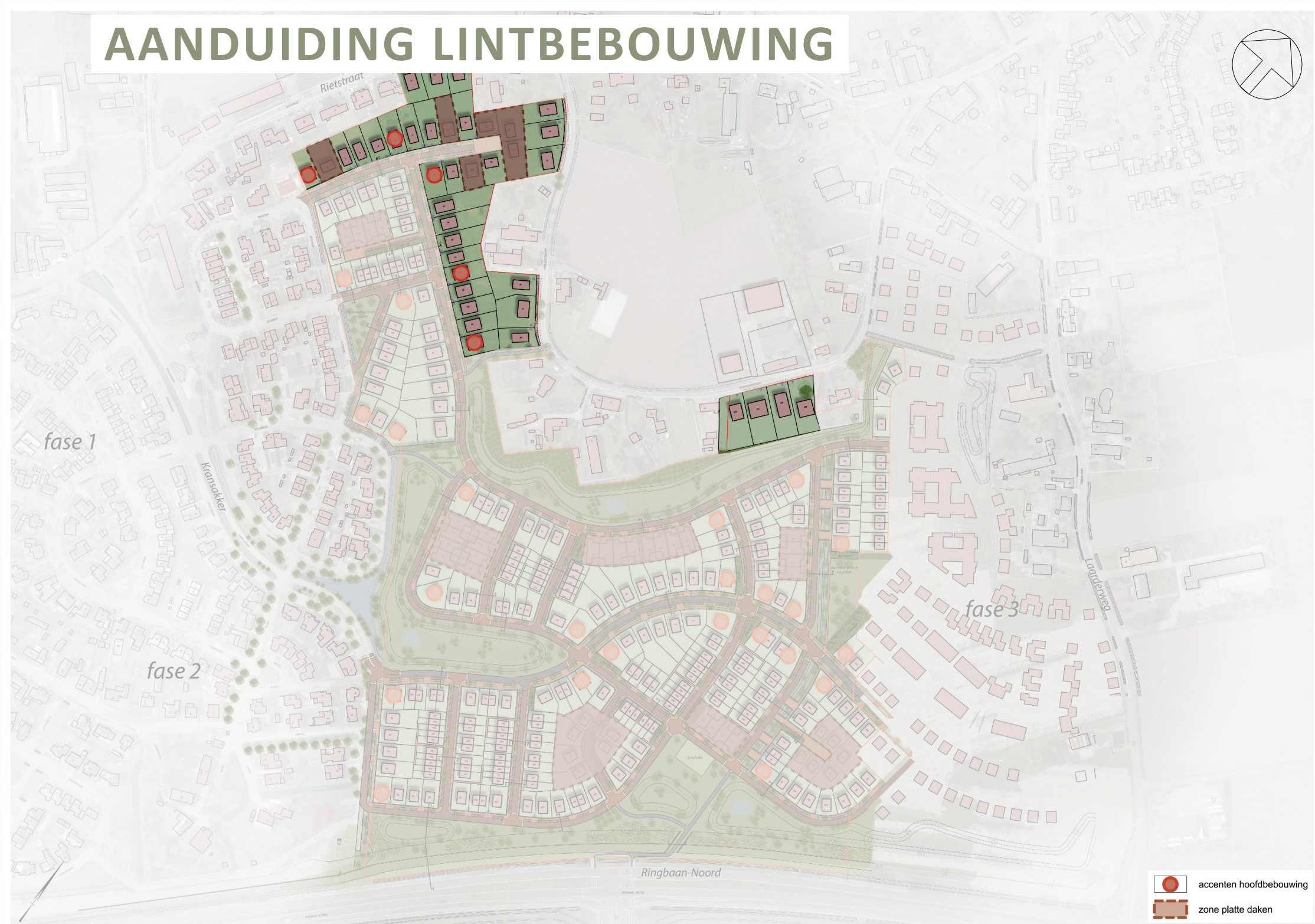
Om het groene karakter en de biodiversiteit van het woongebied Laarveld te versterken en een verzorgde overgang van privé naar het openbaar gebied te bewerkstelligen worden hagen, in soorten zoals ondermeer beuk, meidoorn, esdoorn, liguster en andere passende soorten gebiedseigen erfbeplanting voorgestaan. Dit, al dan niet in combinatie met een in kleur terughoudend hekwerk. Een open gaashekwerk in combinatie met een ruime diversiteit aan groenblijvende beplanting is een toepasselijke oplossing om aan het gewenste beeld te voldoen. Houten schuttingen en gemetselde muren, vanaf de openbare ruimte waarneembaar, dragen niet bij aan het groene landelijk karakter. Vanuit een gemotiveerde informatieoverdracht is de burger veelal bereid om het uitgangspunt van het “landelijk wonen” ook in de vorm en soort van de erfafscheiding tot uiting te laten komen. Harde tuinafscheidingen voor de voorgevelbouwgrens zijn niet passend binnen het landelijk karakter en derhalve niet gewenst.

De erfafscheiding die evenwijdig grenst aan het openbaar gebied wordt vormgegeven door middel van een haag en wordt op gemeentegrond geplant. Deze hagen in het openbaar gebied worden door de bewoners onderhouden. De aanwezigheid van hagen zorgt voor het gewenste groene landschappelijk beeld. De erfafscheiding tussen de perceelsgrenzen

op privé-terrein is weliswaar ondergeschikt aan het stedenbouwkundig, landschappelijk beeld. Ook hier dient de voorkeur uit te gaan naar groene erfafscheidingen, bijvoorbeeld vastgelegd bij de verkoop van grond in een publiek-private overeenkomst.

Van belang hierin zijn met name bij hoekpercelen, de erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied. Uitgangspunt hierbij is groene afscheiding al dan niet in combinatie met gaashekwerk, te beginnen één meter achter de voorgevel van het bouwplan. Bij hoekpercelen dient rekening gehouden te worden met een uitzichthoek vanwege de verkeersveiligheid. Daarnaast dragen groene tuinen meer bij aan het kwaliteitsbeeld van het landelijk wonen en dient terughoudend omgegaan te worden met het aanbrengen van verharding, zowel privé als openbaar, meer dan functioneel noodzakelijk.

AANDUIDING LINTBEBOUWING



4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.2 Woonmilieu Lintbebouwing

Het woonmilieu “Lintbebouwing” betreft de gehele zone grenzend aan de Rietstraat en de Gertrudisstraat, een zone ten zuiden van de Rietstraat en een zone ten westen van de Gertrudisstraat. Binnen dit woonmilieu vindt een mengeling plaats van bestaande bouwobjecten en nieuw te bouwen woningen. De bestaande groenelementen worden behouden.

Relatie met het landschap / Bebouwingsbeeld

Het karakter van de historische lintbebouwing wordt bepaald door de langgevelboerderijen en de schuren op de achtererven, bouwvolumes in verschillende omvang. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing zijn een verspringende rooilijn, verschil in de omvang en diversiteit. Hierdoor ontstaat een informeel karakter waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt. De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het lint waardoor de herkenbaarheid en kleinschaligheid wordt versterkt. De bouwhoogte van de hoofdbebouwing, daar waar stedenbouwkundig belangrijk, is hier aangegeven. Door de afwisseling van nokrichting, soms haaks soms parallel aan de weg, ontstaat een afwisselend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld.

Iedere woning heeft haar eigen expressie, haar eigen gezicht maar vormt toch een samenhangend geheel met de andere woningen aan het lint. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, materiaal- en kleurgebruik wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bereikt. De percelen hebben voldoende breedtemaat waardoor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voldoende is om het vrijstaande karakter van de bebouwing te bewerkstelligen.

Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een fors dak. Om bij toevoeging van nieuwe woningen de samenhang te bewaren zijn de ruimtelijke kenmerken hierna beschreven. Bij nieuwe ontwikkelingen moet hiermee rekening worden gehouden. Het gaat hierbij om het spel tussen samenhang en subtiele verscheidenheid.

Woningtypologie

Voor de nieuw te bouwen, grondgebonden vrijstaande woning, in het woonmilieu “Lintbebouwing” geldt een wisselend rooilijnbeloop. De hoofdmassa van de bebouwing bestaat uit maximaal twee bouwlagen met een kap in de gewenste vorm of een plat dak en materiaalgebruik passend binnen dit woonmilieu, verbijzonderd door een topgevel.

Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

De percelen hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen een (ruime) zijtuin kan ontstaan. Immers, uitgangspunt is een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol.

Teneinde het vrijstaande beeld van het hoofdgebouw te versterken dienen de bijgebouwen ruim achter de voorgevelrooilijn gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om maximaal 2 auto's op eigen terrein te parkeren (norm bestemmingsplan). Bijzondere functies kunnen middels een afwijkende architectuurstijl verbijzonderd worden.

BEELDKWALITEITASPECTENWOONMILIEU LINTBEBOUWING



materialisatie gevels



betonpan: terracotta / grijs / zwart / rood



metaal

hout

riet

natuursteen leien



groene daken

zonnepanelen

materialisatie daken

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt dat gebruik dient te worden gemaakt van traditionele materialen, zoals een genuanceerde donkerbruine of rode baksteen en natuursteen. Om het gevarieerd beeld te benadrukken behoren wit stuc- of keimwerk en/of houten gevels tot de mogelijkheden. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken is niet wenselijk.

Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende voorwaarden toepasbaar geacht.

- Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken met houtmotief, toe te passen voor ondergeschikte onderdelen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden. De toe te passen materialisering dient voorafgaand aan de beoordeling bemonsterd te worden.
- Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd “renovatieprofiel” in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijnhout. Voor alle toe te passen kozijnen dienen, voorafgaand aan de beoordeling, een bemonstering van de toe te passen kunststof profielen aangeleverd te worden.

Dakvorm en materialisatie

Er kan een keuze gemaakt worden uit de dakvormen zoals omschreven bij paragraaf 4.1.5. De nokrichting is om stedenbouwkundige redenen vrij gelaten. Voor de materialisatie van de kap kan gebruik worden gemaakt van een diversiteit aan materialen, waarbij geglazuurde pannen zijn uitgesloten. Groene dakbedekking sluit aan bij de beoogde duurzaamheid en biodiversiteit.

Accenten

Binnen de lintbebouwing komen, behoudens enkele stedenbouwkundige hoekelementen met name de bouwhoogte, geen accenten voor. Iedere vrijstaande woning is uniek in haar verschijning. Door de wisselende rooilijn en het door elkaar gebruiken van langs- en kopgevels wordt een afwisselend beeld gecreëerd.

Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voortuin. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen met een ruime diversiteit aan plantensoorten aangeplant. Dit, om de biodiversiteit in het plangebied te vergroten.

Met name bij de hoekpercelen met de zijtuin grenzend aan het openbaar gebied is een “groen aanzien” gewenst ter ondersteuning van het landelijk karakter. Op tal van plaatsen binnen het plangebied fase 1, 2 en 3 zijn passende oplossingen gekozen, waaronder open hekwerken met groenblijvende beplanting maar ook andere soorten groene erfafscheidingen. Dit voornemen geldt ook voor fase 4 van Laarveld. Achter de voorgevelbouwgrens is het plaatsen van een erfafscheiding vergunningsvrij. Hier komt de verantwoordelijkheid van de burger inzake het oog hebben voor de beoogde beeldkwaliteit in de gebouwde omgeving in beeld. Publiek-privaatrechtelijke afspraken maken over de erfafscheiding bij de verkoop van de grond is een middel om dit doel te bereiken.

AANDUIDING RANDBEBOUWING



fase 1

fase 2

fase 3

Rietstraat

Kansaker

Ringbaan-Noord

Louderweg

-  accenten hoofdbebouwung
-  zone platte daken

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.3 Woonmilieu Randbebouwing

Voor het woonmilieu “Randbebouwing” is het streven aansluiting te zoeken bij de karakteristiek van de bestaande gebouwde omgeving van Hushoven en het kerkdorp Laar, alsmede voor het reeds gerealiseerde gebied in fase 1, 2 en 3 van Laarveld. Het woonmilieu is gelegen tussen de doorgetrokken Kransakker en de geluidwal naast Ringbaan Noord en wordt gekenmerkt door een afwisselend beeld van vrijstaande woningen tot geschakelde woonvormen.

Relatie met het landschap / Bebouwingsbeeld

Kenmerkend voor het bebouwingsbeeld van een historisch gegroeide nederzetting is de diversiteit aan woonvormen al dan niet met bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op wisselende kavelgroottes. De ruimte tussen de gebouwen versterkt de landelijke beleving. De te bouwen woningen hebben naar de weg toe een formele voorkant. De achterzijde is informeel en grenst aan andere achtertuinen.

De recent gerealiseerde en de bestaande bebouwing binnen het woonmilieu van fase 1, 2 en 3 worden gekenmerkt door combinatie van grondgebonden bouwvormen. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van randbebouwing is ondermeer het wisselend rooilijnbeloop, de kleinschaligheid en diversiteit. Hierdoor ontstaat een informeel karakter waarbij het landschap steeds een wisselende rol speelt.

De bebouwing staat afwisselend met langs- en kopgevels aan het lint waardoor de herkenbaarheid en de kleinschaligheid wordt versterkt. Daar waar stedenbouwkundig gewenst, wordt de maximale bouwhoogte van de hoofdbebouwing aangegeven. Dit, om een afwisselend en aantrekkelijk bebouwingsbeeld te waarborgen.

Iedere woning heeft een eigen expressie, een eigen gezicht doch vormt een samenhangend geheel met de andere woningen. Door overeenkomsten in bouwtypologie, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, alsmede materiaal- en kleurgebruik, wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bereikt.

De percelen, met uitzondering van de geschakelde woonvormen, hebben voldoende maat zodat de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens voldoende is om het vrijstaand, landelijk beeld te waarborgen. Traditionele kenmerken van de architectuur overheersen het straatbeeld. De hoofdmassa is eenvoudig van opzet en afgedekt met een wisselende dakvorm.

Om bij toevoeging van nieuwe woningen de samenhang te bewaren zijn de meest belangrijke ruimtelijke kenmerken hierna beschreven. Bij nieuwe initiatieven vormen deze kenmerken de basis bij het planvormingsproces en de toetsing daarvan. Het gaat hierbij om het spel tussen samenhang en subtiele verscheidenheid van de bebouwing gerelateerd aan de directe omgeving.

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS



4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

Woningtypologie

Met de beoogde woonvorm, zoals vrijstaande, halfvrijstaande woningen, patiowoningen en geschakelde woningen, wordt een wisselende rooilijn voorgestaan. De hoofdmassa van de woning bestaat uit 1 of 2 bouwlagen met een kap en incidenteel ook plat afgedekt. Bij de woontypologie van de patiowoningen hebben een eenduidig rooilijnbeloop en bestaan uit één bouwlaag en zijn plat afgedekt.

Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

De percelen binnen het onderhavige woonmilieu hebben een dusdanige maat dat bij alle woningen, met uitzondering van tussenwoningen, een zijtuin gerealiseerd dient te worden. Immers, uitgangspunt is om een groen, landelijk beeld te realiseren waarbij de erfafscheidingen niet benut worden om een grens te creëren tussen openbaar en privé, maar om het landschap over te laten vloeien in het private deel van het plangebied en omgekeerd. Zijtuinen spelen daarbij een belangrijke rol.

Teneinde het vrijstaand beeld van het hoofdgebouw te versterken, dienen de bijgebouwen achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd te worden. Hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om een tweetal auto's op eigen terrein te parkeren (parkeernorm).

Voor de herkenbaarheid en oriëntatie kan een afwijkende architectuurstijl of het gebruik van bijzondere bouwmaterialen bijdragen aan de karakteristiek van het woonmilieu "Randbebouwing".

Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt overwegend het gebruik van traditionele materialen, zoals een geel – en/of bruin genuanceerde en/of rode baksteen in combinatie met natuursteen. Om het gevarieerde beeld te benadrukken behoort het gebruik van gevels in wit stuc- of keimwerk of gevels met hout bekleed tot de mogelijkheden. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken sluit niet aan bij het landelijk karakter van dit woonmilieu.

Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende voorwaarden toepasbaar geacht.

- Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken met houtmotief, toe te passen voor ondergeschikte delen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden. De toe te passen materialisering dient bij beoordeling van het individuele plan bemonsterd te worden.
- Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd "renovatieprofiel" in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijnhout is voorstelbaar. Voor alle toe te passen kozijnen dient, voorafgaand aan de beoordeling een bemonstering van de toe te passen kunststof profielen aangeleverd te worden.



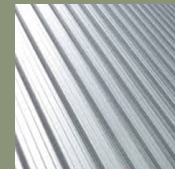
materialisatie gevels



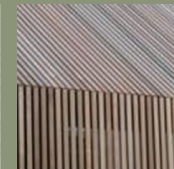
keramische pan: grijs / zwart



betonpan: grijs / zwart



metaal



hout



riet



natuursteen leien



groene daken



zonnepanelen



materialisatie daken

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

Dakvorm en materialisatie

Er kan een keuze gemaakt worden uit de dakvormen zoals omschreven bij paragraaf 4.1.5. De nokrichting is om stedenbouwkundige redenen vrijgelaten en binnen het onderhavige woonmilieu is op de aangegeven locatie de mogelijkheid geboden om de hoofdbebouwing met een platdak uit te voeren. Voor het materiaal en kleurgebruik van de kap kan gebruik worden gemaakt van een diversiteit aan materialen, waarbij geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten. Deze dragen niet bij aan de landelijke beleving. Daarnaast wordt nadrukkelijk ruimte geboden om de daken te voorzien van “groene natuurlijke dakbedekking” die aansluit bij de beoogde duurzaamheid en biodiversiteit.

Accenten

Binnen de randbebouwing komen stedenbouwkundig gewenste accenten voor. Met name de woningen die aan de entrees van het gebied staan dienen verbijzonderd te worden om de aanwezigheid van de entree van de woonwijk te benadrukken. De gevels van de woningen die op de hoeken staan dienen aan twee zijden als voorgevel te worden behandeld.

Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voortuin. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen met een diversiteit aan plantsoorten aangeplant om de diversiteit te vergroten.

Met name bij de hoekpercelen waar de zijtuinen grenzen aan het openbaar gebied is een “groen aanzicht” gewenst ter ondersteuning van het landelijk karakter. Op tal van plaatsen binnen het plangebied van fase 1, 2 en 3 zijn passende oplossingen gekozen, waaronder open hekwerken met groenblijvende beplanting maar ook andere soorten “groene” erfafscheidingen. Achter de voorgevelbouwgrens is het plaatsen van een erfafscheiding vergunningsvrij. Hier komt de verantwoordelijkheid van de burger inzake het bewaken van de beeldkwaliteit in de gebouwde omgeving in beeld. Publiek-privaatrechtelijke afspraken maken over de erfafscheiding bij de verkoop van grond is een middel om dit doel te bereiken.

AANDUIDING TUINDORP



fase 1

fase 2

fase 3

Rietstraat

Kansaker

Ringbaan-Noord

oudeweg

-  accenten hoofdbebouwung
-  zone platte daken

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.4 Woonmilieu Tuindorp

Relatie met het landschap / Bebouwingsbeeld

In het woonmilieu “Tuindorp” zijn elementen uit de principes van de “tuinstad-stroming” als uitgangspunt gekozen bij de stedenbouwkundige uitwerking. Dat wil zeggen dat het wonen weer verbonden wordt met de natuur en het landschap. Op stedenbouwkundig niveau zijn dit wisselende, vrij groene straatbeelden met een variëteit aan ruimtelijke vormen waaraan de bebouwing is gelegen. Het woonmilieu Tuindorp bevindt zich hoofdzakelijk rondom de doorgetrokken Kransakker en meer richting de ontwikkeling van Laarveld fase 3.

De architectuur is meer als traditionele jaren ‘30 aangeduid, maar waarbij bij de verdere uitwerking van dit woonmilieu van Laarveld, en zoals reeds gerealiseerd in fase 1, 2 en 3, een eigentijdse interpretatie aan deze stijl kan worden gegeven met een fors pannendak met overstek en incidenteel woningen plat afgedekt. Om bijzondere plekken te benadrukken of geleiding in de gevelwand aan te brengen kunnen verbijzonderingen in de vorm van kopgevels en erkers worden toegepast. De architectuur is overwegend ingetogen en sober van opzet met een verfijning in materiaal- en kleurtoepassing en de detaillering van bijzondere delen.

Woningtypologie

In dit woonmilieu kunnen, naast vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing, daar waar in het stedenbouwkundig plan aangegeven, ook geschakelde woonvormen waaronder patiowoningen voorkomen. Onder geschakelde woningen wordt ook verstaan halfvrijstaande woningen en ook meerdere aaneengesloten woningen al dan niet geschakeld door een tussenbouw.

De hoofdmassa van de woningen kan zowel in één of danwel twee bouwlagen, evenwijdig en/of haaks op de weg worden gesitueerd. Binnen het woonmilieu zijn om stedenbouwkundige redenen accenten aangegeven waarbij tenminste twee bouwlagen met een kap gerealiseerd dienen te worden.

Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

Het woonmilieu “Tuindorp” wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een vaste afstand tussen de voorgevelbouwgrens en de perceelsgrens met de openbare ruimte. Verspringingen in de rooilijn komen daar, waar stedenbouwkundig gewenst, beperkt voor. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. In het onderhavige woonmilieu dient zoveel mogelijk op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien, met uitzondering van de geschakelde woonvormen. Bebouwing dient zodanig te zijn gesitueerd dat de auto voor het grootste deel uit het straatbeeld verdwijnt en op eigen terrein wordt geparkeerd. Hierdoor wordt de openheid tussen de bebouwing zoveel mogelijk gewaarborgd.

Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt dat gebruik dient te worden gemaakt van traditionele materialen, zoals een genuanceerde bruine of rode baksteen in een combinatie met bijvoorbeeld natuursteen. Ondergeschikte gevelbekleding in hout en/of bijvoorbeeld zink-look draagt bij aan de identiteit van de individuele woning. De kozijnen dienen bij voorkeur in hout te worden uitgevoerd. Het kleurgebruik is traditioneel. Het gebruik van sterk contrasterende kleuren in grote vlakken op de gevels is niet passend binnen het beoogde landelijk beeld.



materialisatie gevels



keramische pan: grijs / zwart



betonpan: grijs / zwart



natuursteen leien



groene daken



zonnepanelen



materialisatie daken

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende voorwaarden toepasbaar geacht.

- Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken met houtmotief, toe te passen voor ondergeschikte delen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden. De toe te passen materialisering dient bij de beoordeling van het individuele plan bemonsterd te worden.
- Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd “renovatieprofiel” in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijnhout is voorstelbaar. Voor alle toe te passen kozijnen dient, voorafgaand aan de beoordeling, een bemonstering van de toe te passen kunststof profielen aangeleverd te worden.

Dakvorm en materialisatie

Diverse kapvormen, maar overwegend een zadel- of schilddak met een ruime overstek en bakgoten zijn passend binnen dit woonmilieu. De nokrichting is wisselend, zowel parallel aan de weg en op bijzondere plekken haaks op de weg. Afwijkende dakvormen zijn op stedenbouwkundig verantwoorde locaties toegestaan. Het gebruik van platte daken is op concrete plaatsen binnen het woonmilieu aangegeven. Voor het materiaal en kleurgebruik van de kap kan gebruik worden gemaakt van donkergrijze, blauwgrijze of zwarte keramische dakpannen of van een betonpan eveneens met “golving”, waarbij geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten. Deze dragen niet bij aan de landelijke beleving. Daarnaast wordt binnen het woonmilieu nadrukkelijk ruimte geboden om de daken, zowel schuin als platte dakvlakken, te voorzien van “groene natuurlijke dakbedekking” die aansluit bij de beoogde duurzaamheid en biodiversiteit.

Accenten

Binnen het woonmilieu “Tuindorp” komt een aantal stedenbouwkundig gewenste bebouwingsaccenten voor. De accenten worden gevormd door de woningen die aan de entrees of op de kruising van wegen gesitueerd zijn. Deze woningen dienen om stedenbouwkundige redenen verbijzonderd te worden vanwege de specifieke hoekligging. De zijgevel van de woning die op een straathoek staat dient als voorgevel te worden ontworpen.

In het woonmilieu “Tuindorp” is, voor zover gelegen ten zuiden van de Kransakker (de centrale route door Laarveld tussen de Riestraat en de Laarderweg) het toegestaan architectonische elementen behorende bij de beeldkwaliteit van het aangrenzend woonmilieu “Randbebouwing” toe te passen. Dit biedt dit de initiatiefnemer en ontwerper meer ruimte in de keuze om tot een beeld te komen dat past in het individueel of collectief ruimtelijk beeld. Het biedt ook kansen om de stedenbouwkundige uitgangspunten behorende bij het “landelijk wonen” nog nadrukkelijker te verankeren in het aangegeven gebied Tuindorp. De flexibiliteit c.q. meer ontwerpkeuze bevordert de beoogde beeldkwaliteit van heel Laarveld als totaal. In eerste instantie gelden de uitgangspunten van het woonmilieu “Tuindorp”. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, waarbij elementen uit het woonmilieu “Randbebouwing” bij het ontwerp van de woning worden betrokken.

Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voortuin. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen met een ruime diversiteit aan plantsoorten aangeplant.

AANDUIDING DRIES



fase 1

fase 2

fase 3

Rietstraat

Kansaker

Ringbaan-Noord

oudeweg

-  accenten hoofdbebouwung
-  zone platte daken

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

4.4 Woonmilieu Dries

Relatie met het landschap / Bebouwingsbeeld

Een van de streekeigen elementen betreft de “Dries”. Uitgangspunt voor dit woonmilieu betreft dan ook het realiseren van een clustering van woningen rondom een open ruimte teneinde dit kenmerkende streekeigen element een plaats te geven binnen het onderhavige plangebied. Rond de pleinvormige ruimte wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van een hogere woningdichtheid.

Woningtypologie

Rond de pleinvormige ruimte kunnen geschakelde halfvrijstaande-, aaneengesloten- en/of patiowoningen gerealiseerd worden. Naar de randen toe wordt de dichtheid lager. Hier kunnen vrijstaande- en halfvrijstaande woningen alsmede geschakelde en aaneengesloten woonvormen gerealiseerd worden. De hoofdmassa van alle woningen binnen deze ruimtelijke eenheid bestaat uit maximaal 1 of 2 bouwlagen met een kap. De situering is gericht op de openbare weg evenwijdig aan de grens met de openbare ruimte.

Situering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen

In dit woonmilieu hebben nagenoeg alle beoogde woonvormen ten opzichte van de openbare weg een vaste maat. Grote verspringingen in de rooilijn komen daar, behoudens op stedenbouwkundig gewenste plaatsen, niet voor. Alle woningen hebben een voor- en achtertuin. In het woonmilieu “Dries” dient zoveel mogelijk op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Bebouwing dient derhalve zodanig te zijn gesitueerd dat de auto voor een groot deel uit het straatbeeld verdwijnt.

Materialisatie en kleurgebruik

Voor de materialisatie van de gevel geldt dat gebruik dient te worden gemaakt van traditionele materialen, zoals baksteen hoofdzakelijk in wit keim- of stucwerk uitgevoerd. Ondergeschikte elementen in de gevels zoals plinten, spiegels en andere passende architectonische elementen kunnen uitgevoerd worden in een bijpassende kleur. Om het gevarieerd beeld te benadrukken behoren voor de bijgebouwen het gebruik van zwarte houten potdekselgevels, donkere baksteen of zink-look e.d. tot de mogelijkheid. Meer keuzemogelijkheden in materiaalgebruik in deze landelijke omgeving verhogen de beoogde beeldkwaliteit in het onderhavige woonmilieu.

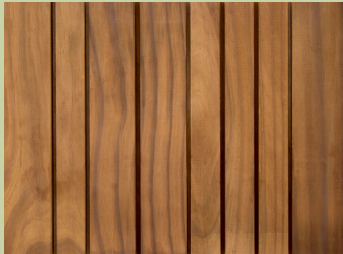
Kunststof bouwmaterialen worden onder de volgende voorwaarden toepasbaar geacht.

- Gevelbekleding anders dan baksteen, natuursteen en/of hout, in kunststof geprofileerde stroken met houtmotief, toe te passen voor ondergeschikte delen van de gevels van de hoofdmassa, alsmede dakoverstekken, bakgoten en boeiboorden. De toe te passen materialisering dient voorafgaand aan de beoordeling bemonsterd te worden.
- Toepassing van kunststof kozijnen opgebouwd uit een zogenaamd “renovatieprofiel” in een maat en profilering overeenkomstig met dat van traditioneel kozijnhout is voorstelbaar. Voor alle toe te passen kozijnen dienen, voorafgaand aan de beoordeling, bemonstering van de toe te passen kunststof profielen aangeleverd te worden.

BEELDKWALITEITASPECTENWOONMILIEU DRIES



* voor bijgebouwen



materialisatie gevels



keramische pan: terracotta



betonpan: terracotta / rood



groene daken



zonnepanelen



materialisatie daken

4. UITWERKING VAN DE WOONMILIEUS

Dakvorm en materialisatie

Binnen het woonmilieu "Dries" zijn diverse dakvormen toepasbaar, waaronder het zadeldak, schilddak en lessenaarsdak met passende overstekken en goten. De nokrichting is overwegend parallel aan de weg en bij bijzondere plekken haaks op de weg en wordt in het bebouwingsplan aangegeven. Afwijkende dakvormen zijn op stedenbouwkundig verantwoorde locaties toegestaan. Het gebruik van platte daken is op aangegeven plaatsen binnen het woonmilieu aangegeven. Voor de materialisatie van de kap dient gebruik te worden gemaakt van terracottakleurige keramische dakpannen. Geglazuurde pannen en andere glanzende toplaagafwerkingen zijn uitgesloten. Daarnaast wordt er ook binnen dit woonmilieu nadrukkelijk ruimte geboden om zowel schuine- als platte dakvlakken te voorzien van een "groene natuurlijke dakbedekking" die aansluit bij de beoogde duurzaamheid en biodiversiteit.

Accenten

Accenten benadrukken en verbijzonderen een specifieke plek, zoals bij entrees en bij pleinen. Binnen de ruimtelijke eenheid "Dries" zijn een aantal accenten opgenomen. De locaties dienen verbijzonderd te worden om de ligging op een bijzondere stedenbouwkundige plek te ondersteunen. Tal van architectonische middelen zijn, afhankelijk van de locatie, hier te benutten. De zijgevels van de woningen die op een hoek zijn gesitueerd, dienen als voorgevel ontworpen te worden.

In het woonmilieu "Dries" is het toegestaan architectonische elementen behorende bij de beeldkwaliteit van het aangrenzend woonmilieu "Tuindorp" toe te passen. Dit biedt de initiatiefnemer en ontwerper meer ruimte in de keuze om tot een beeld te komen dat past in het individueel of

collectief ruimtelijk beeld. Het biedt ook kansen om de stedenbouwkundige uitgangspunten behorende bij het "landelijk wonen" nog nadrukkelijker te verankeren in het aangegeven gebied Dries. De flexibiliteit c.q. meer ontwerpkeuze bevordert de beoogde beeldkwaliteit van heel Laarveld als totaal. In eerste instantie gelden de uitgangspunten van het woonmilieu "Dries". Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken, waarbij elementen uit het woonmilieu "Tuindorp" bij het ontwerp van de woning worden betrokken.

Overgang privé-openbaar / Erfafscheidingen

De overgang van het privé-domein naar openbaar domein wordt vormgegeven door een voortuin. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen met een ruime diversiteit aan plantensoorten aangeplant.

Bij met name hoekpercelen grenzend aan het openbaar gebied is een "groen aanzicht" gewenst ter ondersteuning van het landelijk karakter. Op tal van plaatsen binnen het plangebied fase 1, 2 en 3 zijn passende oplossingen gekozen, waaronder open hekwerken met groenblijvende beplanting maar ook andere soorten erfafscheiding. Achter de voorgevelbouwgrens is het plaatsen van een erfafscheiding vergunningsvrij. Hier komt de verantwoordelijkheid van de burger inzake het bewaken van de beeldkwaliteit in de gebouwde omgeving in beeld. Publiek-privaatrechtelijke afspraken maken over de erfafscheiding bij de verkoop van grond is een middel om dit doel te bereiken.

5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De buitenruimte dient voldoende bijzonder te zijn om een landelijk karakter uit te stralen. Geen standaard-straten met voetpaden met voornamelijk geparkeerde auto's langs een brede rijbaan. De openbare buitenruimte dient samen met de aangrenzende tuinen de groene woonomgeving in het landelijk wonen te vormen. Het is de collectieve ruimte waar men elkaar tegenkomt, de welkome schakel tussen de privétuinen en de openbare straat. De relatie tussen de buitenruimte en de privépercelen bepaalt bij uitstek het landelijk beeld van Laarveld.

Een heldere en zorgvuldig ontworpen ontsluiting en afwerking van de randen van fase 4 met het buitengebied het dorp "Laar", de bestaande historische lintbebouwing aan de Laarderweg en de randen van de woongebieden fase 1, 2 en 3 zorgen voor herkenbaarheid en oriëntatie.

5.1 Groen / Water

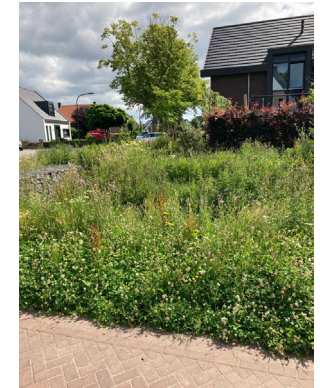
Aansluitend bij het landelijk karakter van de oorspronkelijke openbare ruimte, is het groen in de openbare ruimte in het nieuwe woongebied Laarveld deels gevormd. Daarnaast wordt de groenstructuur versterkt door bestaand groen, nieuwe houtwallen, solitaire bomen en hier en daar strooibomen, groepjes bomen, hagen, en grasbermen. Het beheer dient afgestemd te worden op het gebruik en het gewenste beeld van het landelijk karakter. Voor de nieuw te planten bomen worden gebiedseigen soorten gebruikt. De keuze van het plantmateriaal dient het beeld van de seizoenen te ondersteunen.

Het beoogde groene karakter zal ook versterkt worden door het groen op de woonkavels. Naast ruime voortuinen en bij voorkeur ook zijtuinen, zijn het de groene erfafscheidingen aan de openbare ruimte die het gewenste landelijk beeld versterken. Daarnaast dragen groene tuinen meer bij

aan de het kwaliteitsbeeld van landelijk wonen en dient terughoudend omgegaan te worden met het aanbrengen van verharding op privéterrein en openbaar gebied, meer dan functioneel noodzakelijk. In het openbaar gebied worden voor de perceelsgrens hagen aangeplant ter ondersteuning van het landelijk karakter.

Ook de inrichting van de bermen krijgt bijzondere aandacht binnen het plan. In 2014 is het beleidskader Duurzaamheid 2014-2020 vastgesteld. Dit beleidskader is de basis voor de uitwerking van de groenstructuur van Laarveld fase 2 en de volgende fases. In dit door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader, is afgesproken dat de gemeente gaat werken aan ecologisch bermenbeheer en dat groenvoorzieningen meer ecologisch worden ingericht.

Ecologisch bermbeheer houdt in dat er over het algemeen minder gemaaid wordt en minder maaisel wordt afgevoerd. Qua beeldvorming zorgt dit ervoor dat eentonig gras veranderd in bermen die biodiverser, kleurrijker en levendiger ogen. De bermen zullen worden ingezaaid met het zogenaamde 'bloemrijke grasmengsel', een grasmengsel gemengd met akkerbloemmengsel. Dit wordt 1 keer per jaar gemaaid en wel in het najaar.



5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

Door het behoud van bestaande groenelementen aangevuld met nieuwe houtwallen, wordt het “groene” beeld van Laarveld versterkt en wordt de verweving met het omliggende landschap bewerkstelligd. De bestaande waterlopen binnen en rondom het plangebied van fase 4 zijn in het stedenbouwkundig plan opgenomen en daar waar nodig ruimtelijk en functioneel aangepast. Binnen het stedenbouwkundig plan zijn extra waterlopen en buffers toegevoegd. Dit, ter ondersteuning van de stedenbouwkundige structuur en daarnaast om de vraag naar berging van regenwater zoveel mogelijk in het gebied op te vangen en te infiltreren. In dit beeldkwaliteitplan wordt het gebruik van “groene daken” sterk aanbevolen. Het ondersteunt de beoogde biodiversiteit en houdt regenwater vast. Deze oplossing heeft een koelend effect op gebouwen en draagt daardoor bij aan een robuuste, klimaatadaptieve ontwikkeling.

Keuze groeninrichting

De keuze voor de groeninrichting per straat/locatie is van een aantal factoren afhankelijk. Onder andere het aantal woningen in een straat en de daarvoor benodigde parkeerplaatsen en trottoirs in het openbaar gebied, zijn daarbij van belang. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat bij een lage woningdichtheid de behoefte aan openbare parkeerplaatsen en trottoirs minder groot is dan bij een hogere woningdichtheid.

Bij een hogere woningdichtheid worden bermen meer onderbroken door parkeervakken en meer doorsneden door inritten naar woningen. De ruimte die resteert voor groen is daarom relatief beperkt. Dit soort “resterende” ruimtes wordt veelal ingevuld met lage heesters en solitaire bomen. Lagere heesters groeien minder breed uit en zorgen er vervolgens voor dat de beplanting niet over de openbare weg heen groeit. De keuze in solitaire bomen wordt gemaakt op basis van het wegprofiel. Bij deze keuze wordt

met vele factoren rekening gehouden, eindhoogte, breedte, grondsoort, gevoeligheid voor ziekten en plagen, etc.

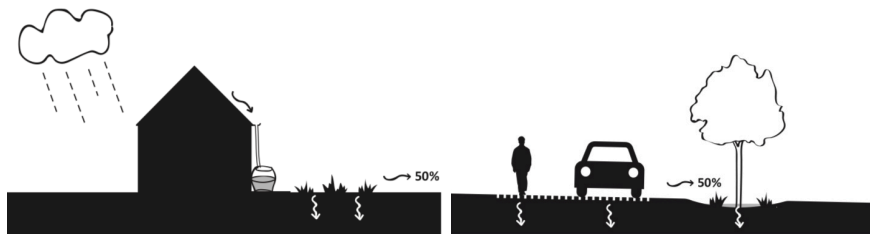
Bij een lage woningdichtheid is vaak sprake van langere en bredere bermen, al dan niet in combinatie met een bermsloot. In deze situaties is een bloemrijke grasberm passend bij het landelijke karakter dat Laarveld nastreeft.

In de ontwerpfase van een groenplan worden afwegingen gemaakt voor de locaties waar heesters geplant worden. Dit zijn veelal afgebakende en kleinere stroken grond. De grote groenstroken, groenstroken grenzend aan watergangen en of wadi's maar ook groenstroken welke in ecologisch opzicht een verbinding vormen, worden veelal ingezaaid met een bloemen- en kruidenrijk mengsel. Met name deze grotere groenstroken bieden kansen om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit in de buurt.

5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

5.2 Infiltratie

Het regenwater dat in Laarveld op de verharding en de daken van de woningen valt dient zoveel mogelijk geïnfiltreerd te worden in de bodem. Er zijn verschillende manieren om regenwater in de bodem te infiltreren, voor Laarveld is in eerste instantie gekozen voor het infiltratiesysteem dat onder de rijbanen wordt aangebracht door bijvoorbeeld een infiltratieriool. Dit infiltratie-systeem kan het regenwater bergen, zuiveren en infiltreren. Het merendeel van het op te vangen water wordt zichtbaar gemaakt binnen het stedenbouwkundig plangebied door bestaande en nieuwe watergangen, speel- en groen gebieden, etc. Dit verhoogt de beeldkwaliteit en sluit aan bij de typologie van het landschap. Op privéterrein kunnen ook tal van maatregelen bijdragen aan berging en infiltratie van regenwater, zoals gebruik van regentonnen of hemelwater van daken afkoppelen boven het maaiveld, groene daken toepassen en het beperken van bestrating in de tuinen. Het overschot zal, na een hevige regenbui, vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater in de directe omgeving. Daarnaast kan regenwateropvang in regentonnen bij de woningen of collectieve opslagruimten, boven- of ondergrondse opslagmogelijkheden, bijdragen aan een ecologische inrichting van het plangebied. Belangrijk hierbij is dat de waterveiligheid niet in het gedrang komt.



Schema regenwater infiltratie



5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

5.3 Verharding / Materialisatie

De materialisatie van de hoofdontsluiting, profiel A, wordt uitgevoerd in zwartkleurig asfalt. Het gebruik van asfalt vergroot de herkenbaarheid van de hoofdontsluitingsweg van het totale woongebied Laarveld.

De voetpaden en parkeervakken zijn reeds in de delen van Laarveld die woonrijp zijn in roodbruine gebakken klinkers in verschillende formaten en steenverbanden uitgevoerd.

Voor de rijbaan van de woonstraten zijn roodbruine gebakken klinkers in een keperverband gebruikt. Voor de vrijliggende fietspaden geldt dat deze in asfalt met een bruinkleurige toplaag worden uitgevoerd.

Voor alle betonnen opsluitbanden geldt dat deze in een donkergrijze “hardsteen” kleur dienen te worden uitgevoerd.

De dwarsprofielen met inrichting en materialisering van fase 4 zijn gebaseerd op de inrichting van Laarveld fase 1, 2 en 3. Delen van het plangebied zijn reeds woonrijp gemaakt en bevestigen het gewenste beeld van de inrichting van de openbare ruimte.



5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE



5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

5.4 Profielen openbare ruimte

Bij de uitvoering van fase 1, 2 en 3 Laarveld zijn principedwarsprofielen vastgesteld. Deze zijn gedimensioneerd op de te verwachte verkeersbewegingen van motorvoertuigen, fietsers en voetgangers. Daarnaast is er functionele ruimte gereserveerd voor de nutsvoorzieningen. Voor fase 4 zijn deze elementen als ontwerpuitgangspunt meegenomen, waarbij opgemerkt dat het gehele plangebied ingericht wordt als een “dertig kilometergebied”.

De flexibiliteit binnen de principedwarsprofielen is met name gericht op zo min mogelijk verharding. Daar waar noodzakelijk wordt er ruimte gereserveerd voor parkeervoorzieningen in de directe nabijheid van geconcentreerde woningbouw (huursector). In de principedwarsprofielen is extra ruimte gereserveerd om het groene karakter van Laarveld te ondersteunen. Indien gewenst en mogelijk, kan daar waar minder verharding nodig is dan nu in de principedwarsprofielen aangegeven, deze ruimte ten goede kan komen aan de openbare groenvoorziening, bijvoorbeeld in de uitbreiding van bermen en beplantingsstroken.

De hoofdontsluiting, profiel A, wordt gekenmerkt door een rijbaan in twee richtingen met direct aangrenzend robuuste groene bomen.

Om het landelijk beeld te versterken zijn in de overige profielen groene bermen opgenomen. Daar waar de woningdichtheid toeneemt, neemt ook de behoefte aan parkeerruimte toe. Dit kan ten koste gaan van de beoogde bermen of delen daarvan.

Bij vrijstaande en twee-onder-eenkapwoningen alsmede bij geschakelde woningen wordt het grootste deel van de auto's op eigen terrein geparkeerd waardoor de parkeerdruk op het openbaar gebied beperkt blijft. In het straatprofiel wordt de ruimte die is gereserveerd voor parkeren in een open bestrating c.q. verharding, en waar mogelijk groen, uitgevoerd.

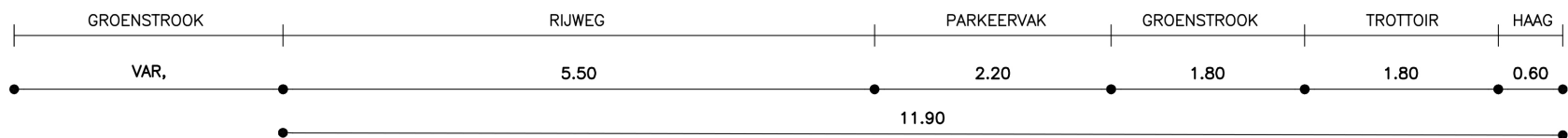
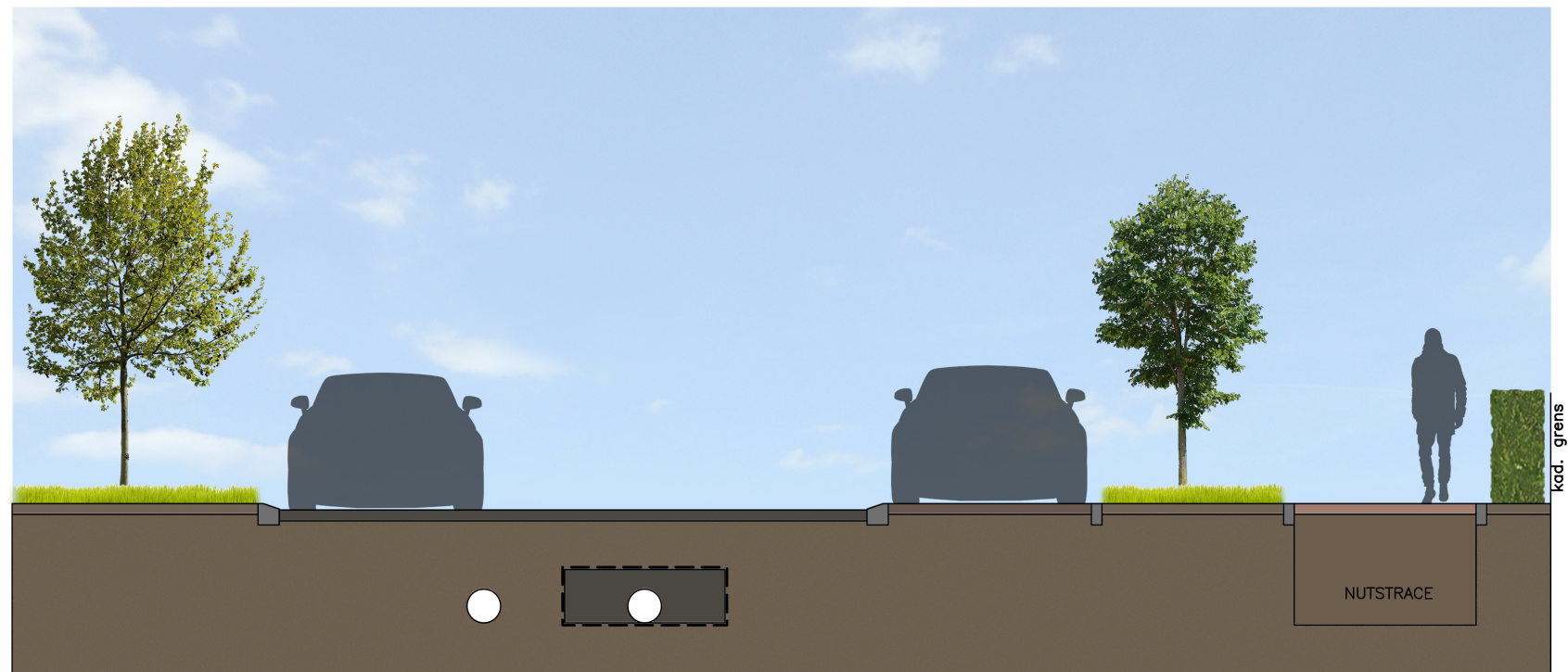
Het verkeersbeeld zal in de straten met een lage woningdichtheid zo rustig zijn dat de voetgangers van de rijbaan gebruik kunnen maken, danwel via smalle voetpaden. Dit beeld sluit aan bij het gewenste landelijk beeld van Laarveld.

In het onderhavige beeldkwaliteitplan zijn de principedwarsprofielen van alle openbare ruimten aangegeven. De reeds uitgevoerde openbare ruimte met verharding, groen, openbare straatverlichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen e.d. worden als uitgangspunt meegenomen in de verdere fase “woonrijp maken”, het zgn. inrichtingsplan, voor het totale plangebied waarop het onderhavige beeldkwaliteitplan betrekking heeft.

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

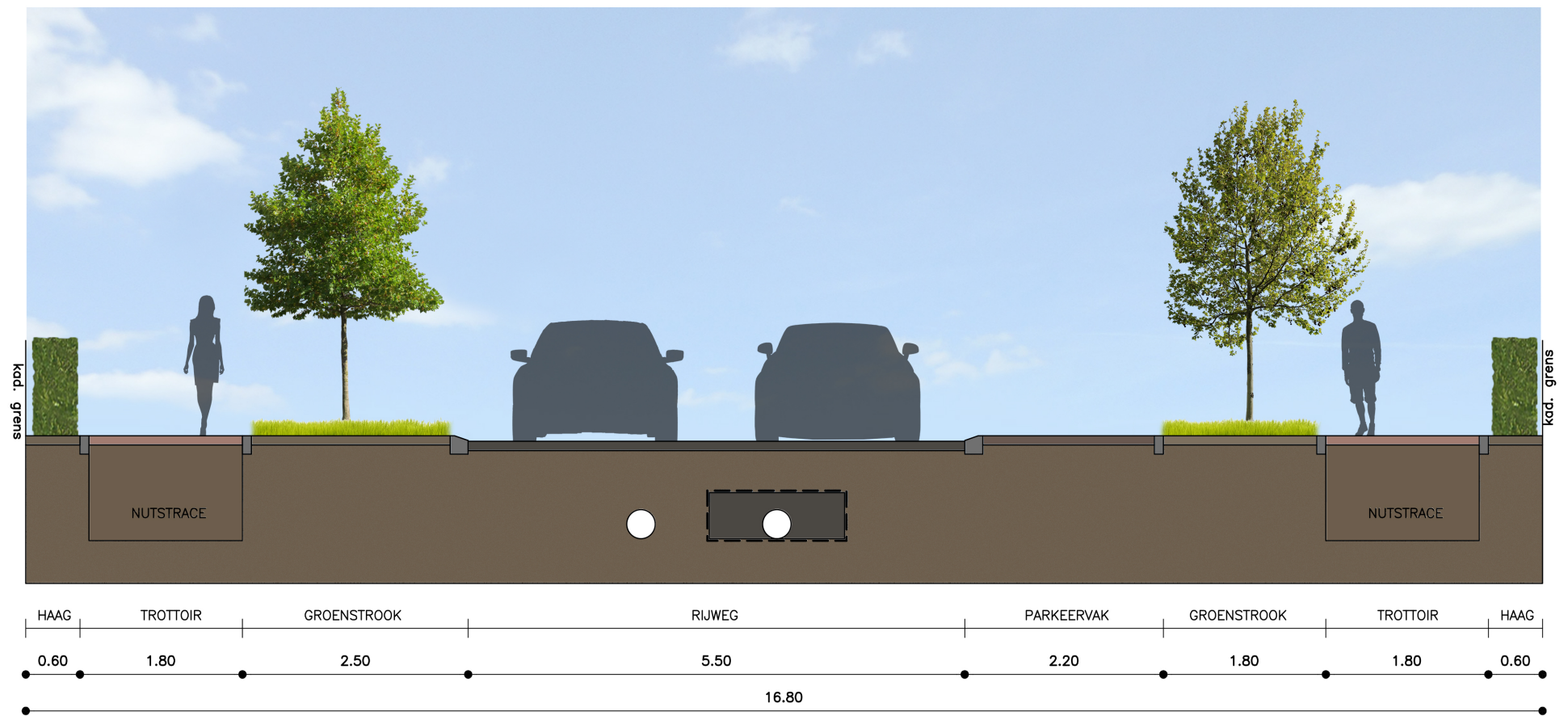


PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



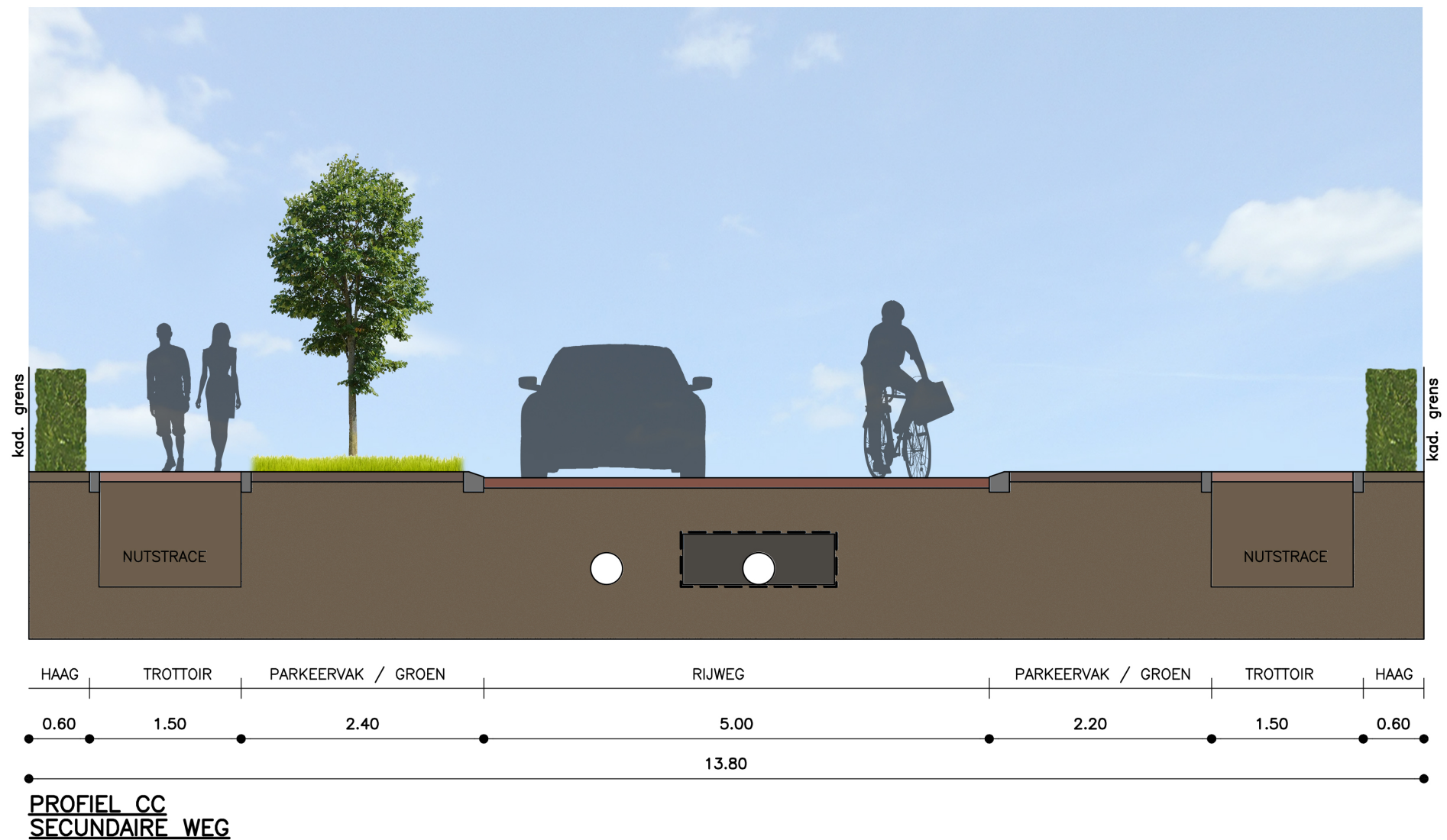
PROFIEL AA
HOOFDONTSLUITINGSWEG

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

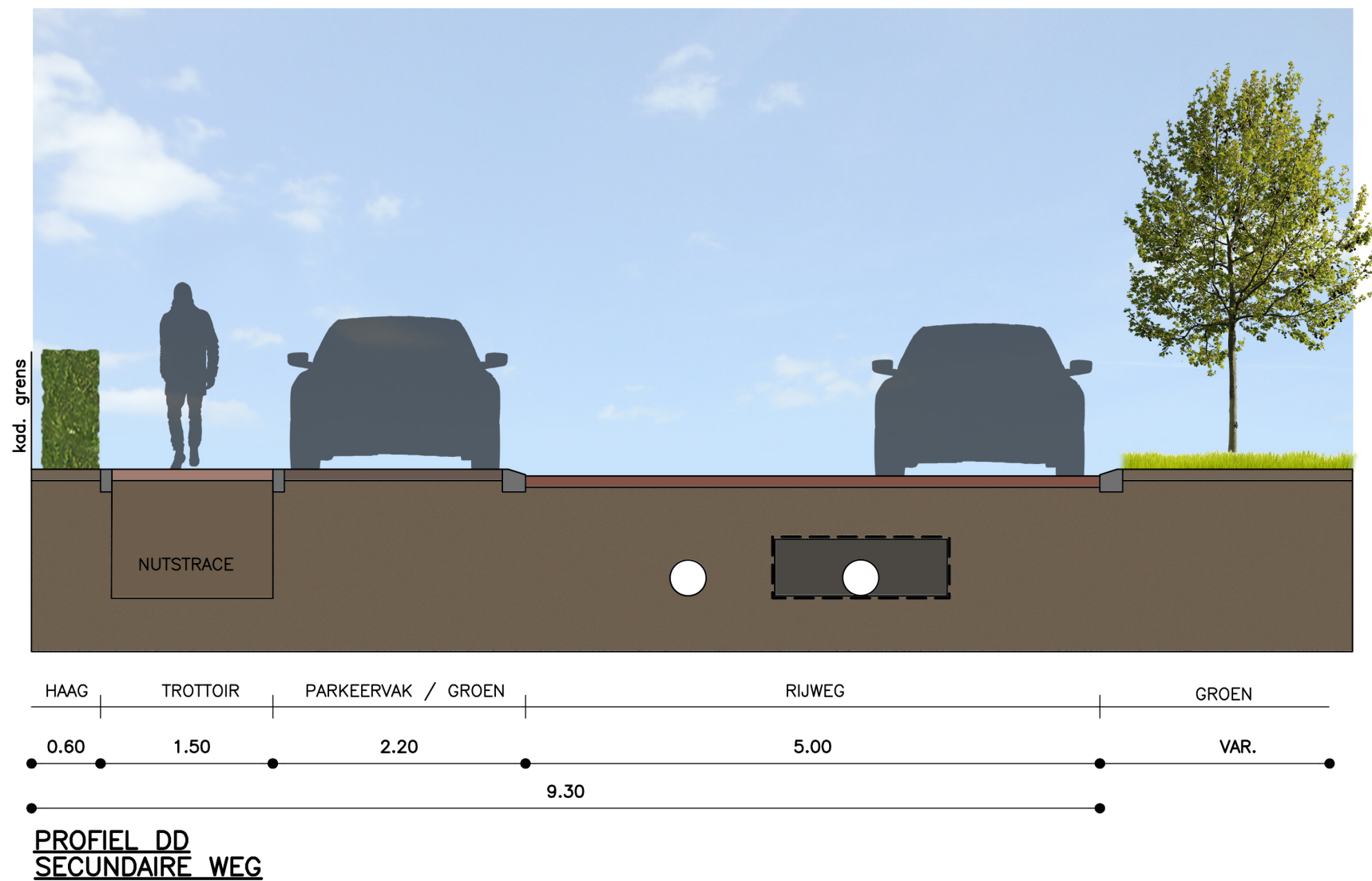


PROFIEL BB
HOOFDONTSLUITINGSWEG

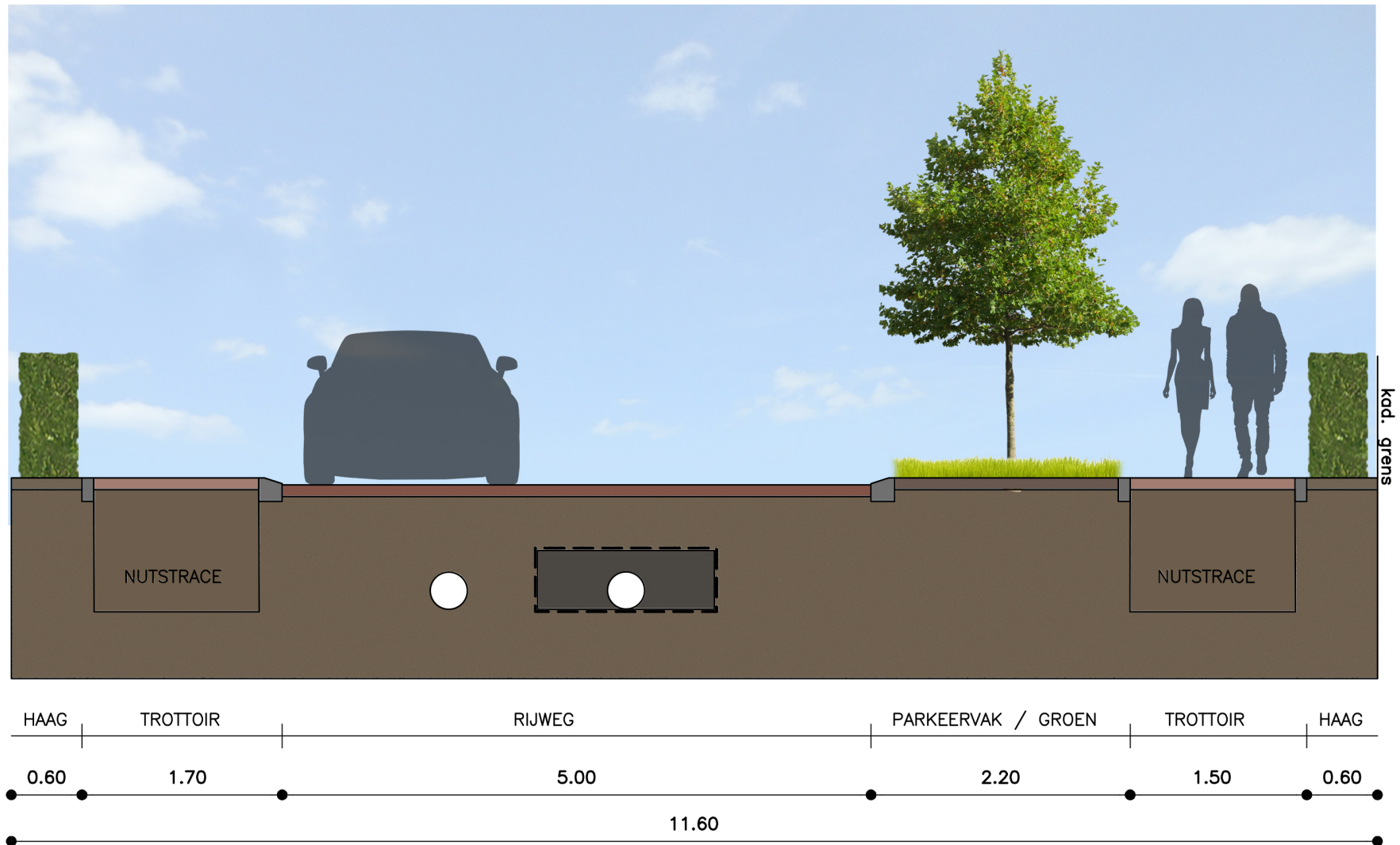
PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

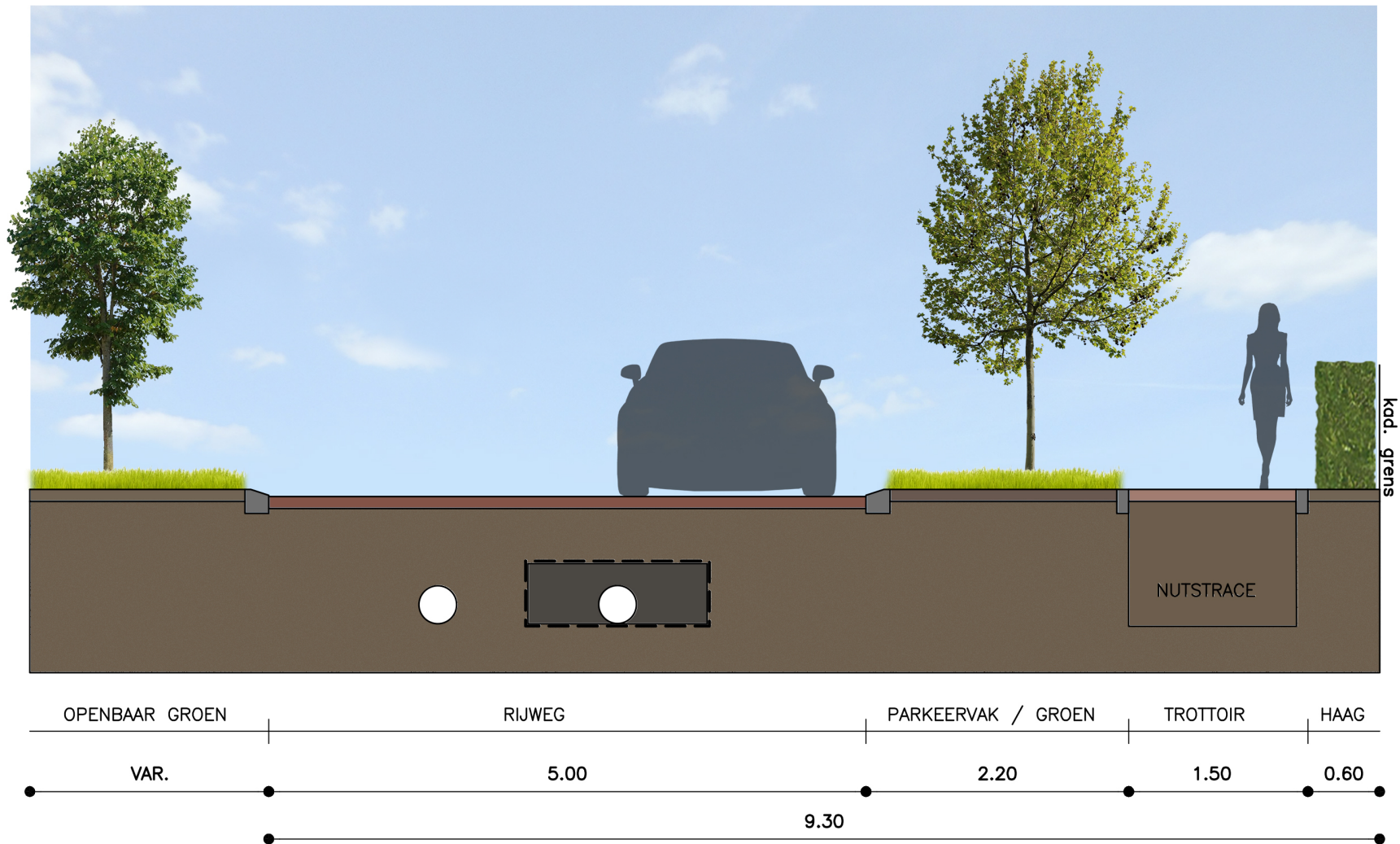


PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



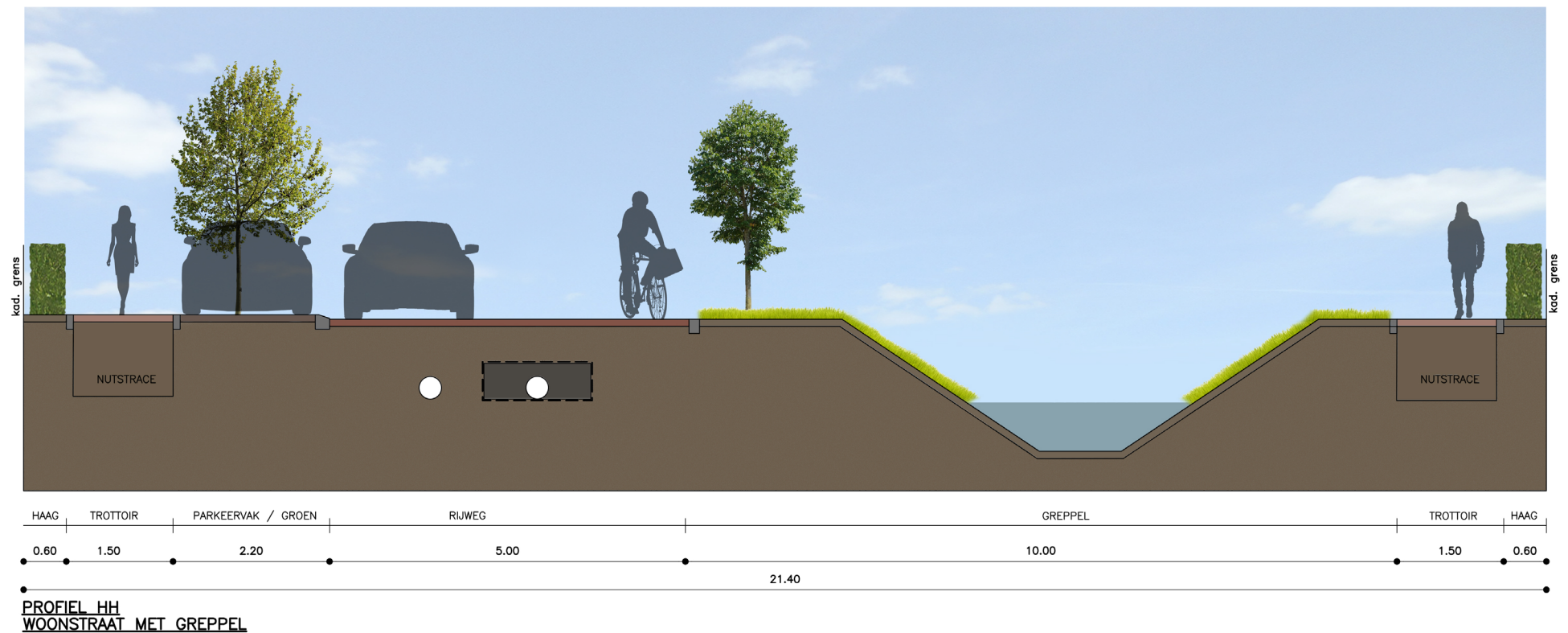
PROFIEL EE & FF
WOONSTRAAT ZONDER GREPPEL

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

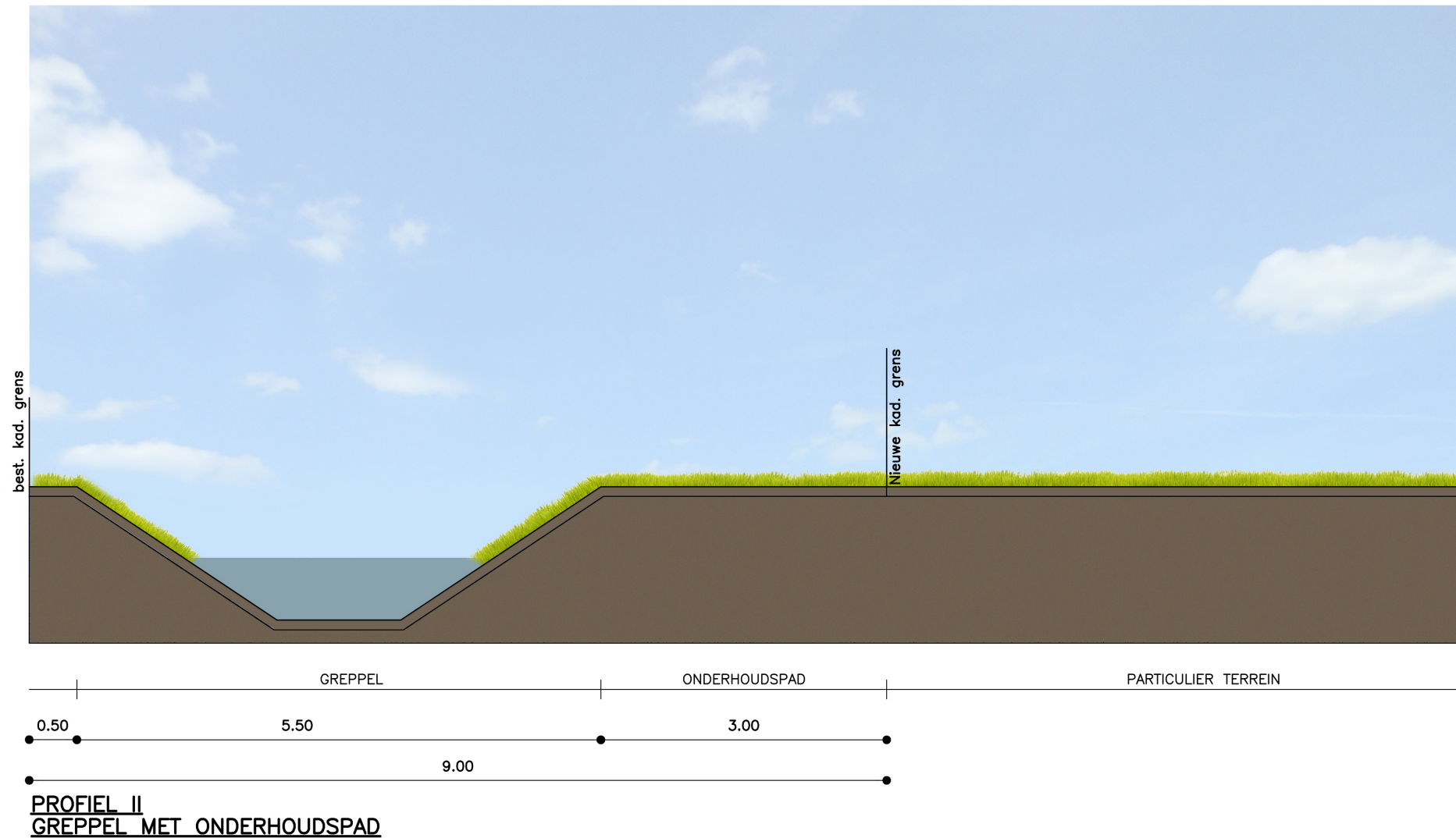


PROFIEL GG
WOONSTRAAT ZONDER GREPPEL

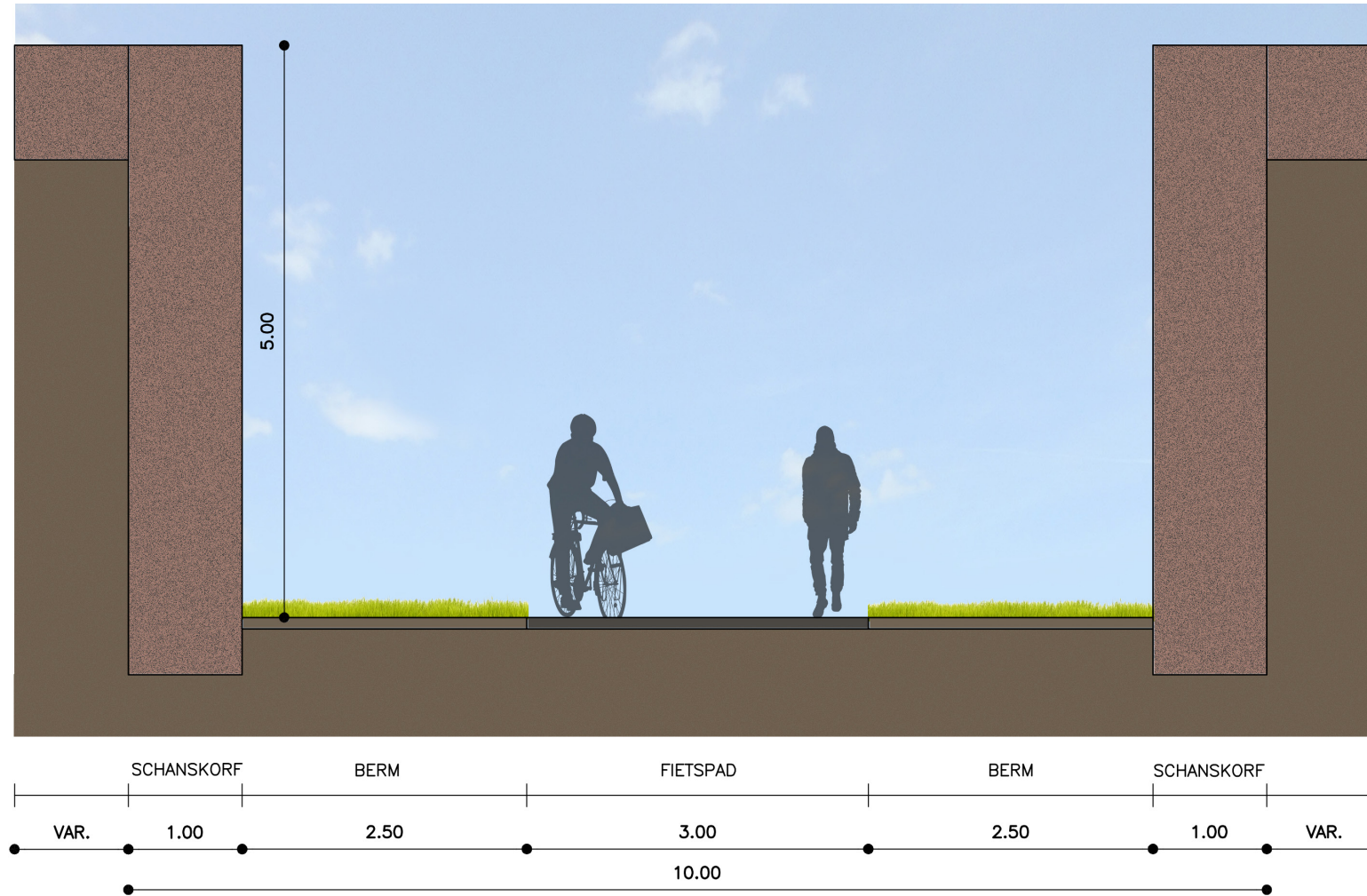
PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

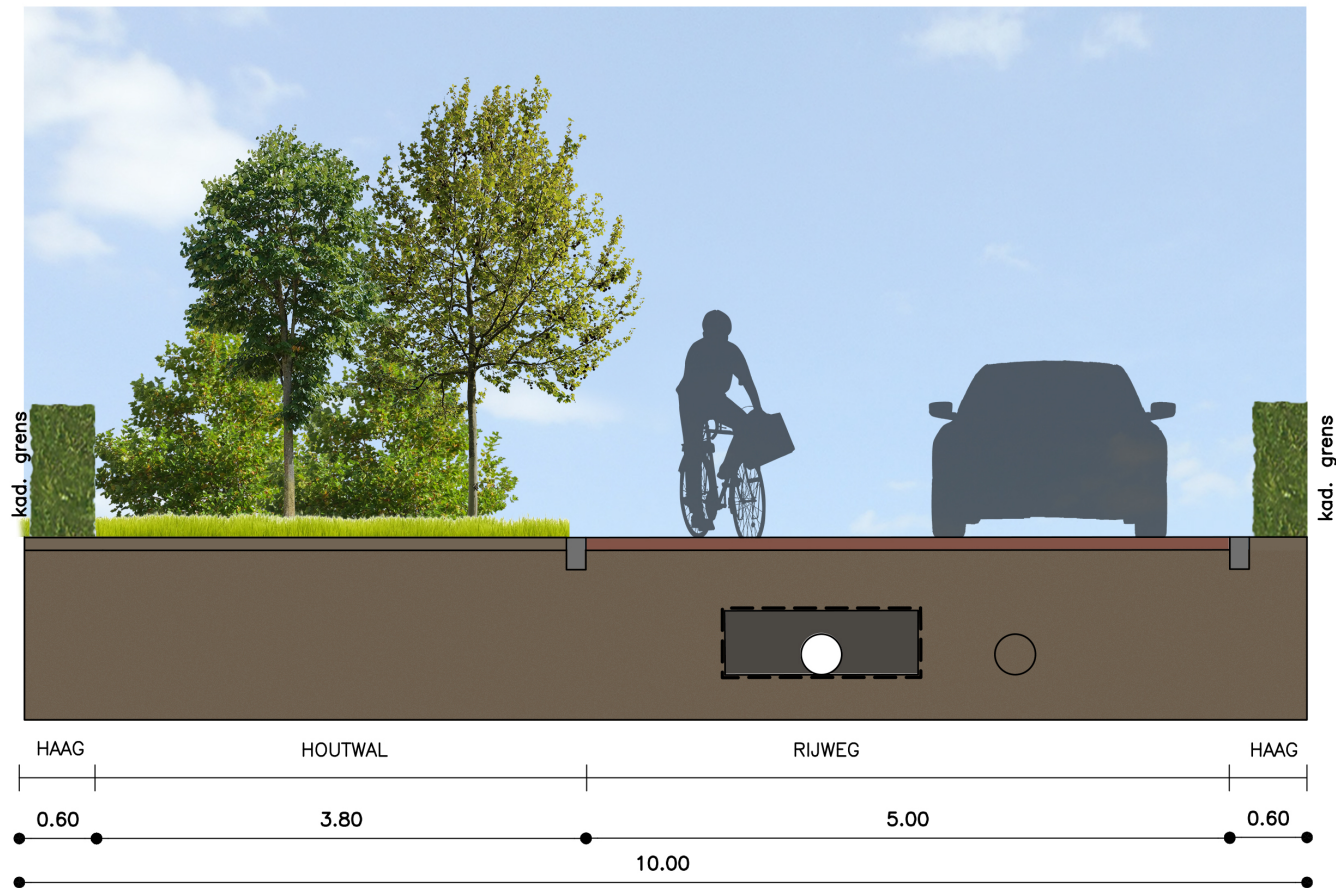


PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



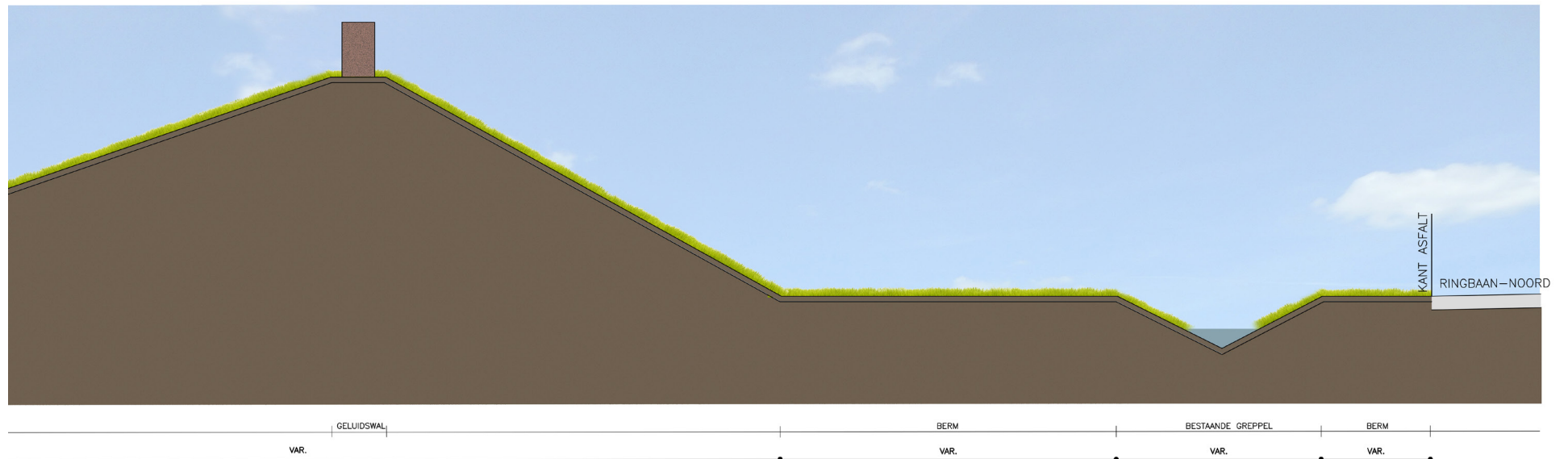
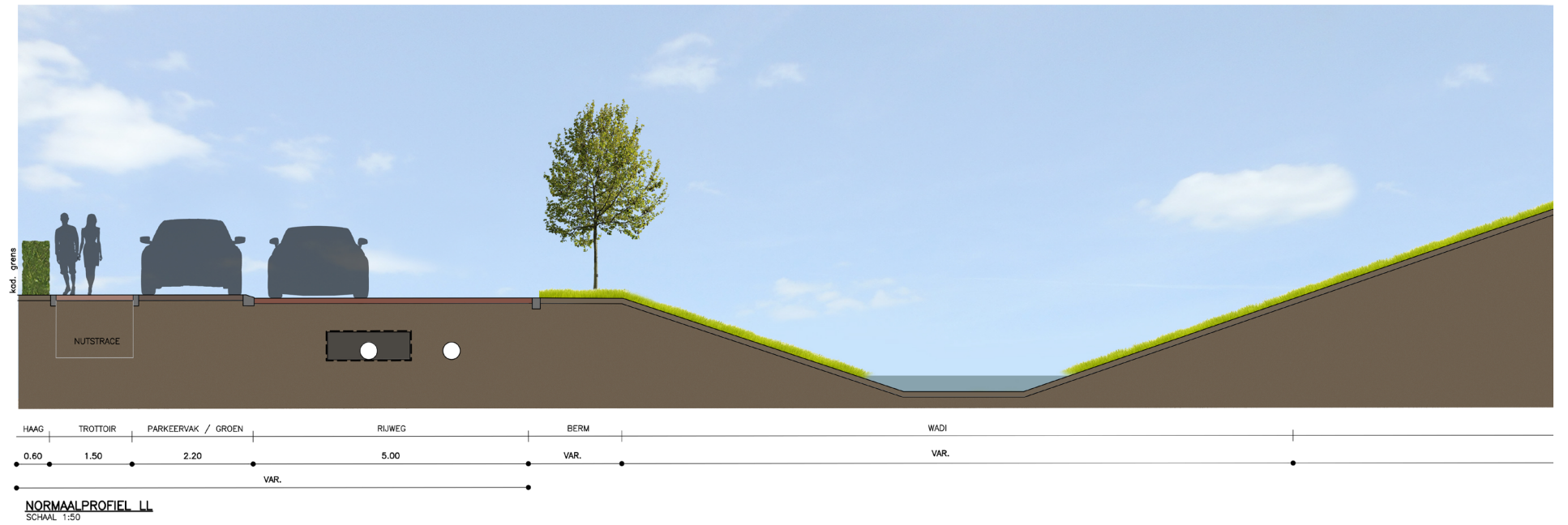
PROFIEL JJ
DOORSTEEK GELUIDSWAL

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



PROFIEL KK
ERF MET HOUTWAL

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE



5. INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

5.5 Straatmeubilair / Verlichting

Uitgangspunt is het creëren van een rustig ingetogen straatbeeld.

Dit betekent dat het gebruik van lichtmasten en verkeersborden zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk gecombineerd dient te worden.

Uitgangspunt is om zo min mogelijk obstakels te gebruiken die dit beeld verstoren.

Het type, de kleur en de vorm van het straatmeubilair worden op elkaar afgestemd zodat er sprake is van een eenheid. Elementen zoals afvalbakken, masten voor verlichting, verdeelstations en banken etc. behorende tot de inrichting van de openbare ruimte, dienen in een donkere niet opvallende kleur te worden uitgevoerd.

Voor de verlichting van de openbare ruimte worden boogmasten gebruikt.

Deze masten variëren in hoogte van 6 tot 8 meter, afhankelijk van de breedte van het profiel. Het armatuur van de boogmast heeft dezelfde kleur als de mast.

De boogmast heeft als voordeel dat het lichtpunt meer boven de as van de weg komt te staan in vergelijking met een traditionele mast. In combinatie met bomen is dit voor de spreiding en gelijkmatigheid van het licht een voordeel. Verder passen de boogmasten uitstekend bij het landelijk beeld van Laarveld.

Bij bijzondere plekken zoals de pleintjes zijn donkergrijze conische masten met een hoogte van 4 meter in combinatie met een karakteristiek armatuur reeds toegepast, passend in de sfeerbeelden van het landelijk wonen.

5.6 Speelvoorzieningen

In het stedenbouwkundig plan is een aantal speelplaatsen, verspreid over het plangebied, opgenomen. Voor de materialisatie van de speeltoestellen, maar ook voor de vormgeving en inrichting, dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van natuurlijke materialen, passend in de landelijke omgeving. Kunststof kan in geringe mate worden toegepast, maar zoveel mogelijk in natuurlijke tinten.

De speeltoestellen moeten uiteraard voldoen aan de veiligheidseisen die gesteld worden door de gemeente Weert. In overleg met de toekomstige bewoners wordt bepaald welke speeltoestellen er op de speelterreinen geplaatst worden.

— STRAATMEUBILAIR-VERLICHTING-SPEELVOORZIENINGEN —



PLANGROEP HEGGEN B.V.



Parkweg 1A
6121 HV Born
T: +31 46 458 22 22
E: info@plangroep-heggen.nl