

A rural landscape at sunset or sunrise. In the foreground, a person is riding a bicycle on a path. In the background, there is a field with a fence and several cows. The sky is hazy with a warm glow from the sun. The image is overlaid with a semi-transparent circular graphic.

Ruimtelijke onderbouwing “Houtse Akker”

Gemeente Helmond



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
Projectgebied en omgeving	1
2. BELEIDSKADER	2
Rijksbeleid	2
Provinciaal beleid	2
Regionaal beleid	2
Gemeentelijk beleid	2
3. PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING	3
Gebiedsbeschrijving en projectbeschrijving	3
Programma	3
Volkshuisvesting	3
Programma	3
Doelgroep	3
Particulier opdrachtgeverschap	4
Duurzaam bouwen	4
4. JURIDISCHE PARAGRAAF	4
Geldend bestemmingsplan	4
Vrijstellingsprocedure 19 lid 2 WRO	4
Toekomstig bestemmingsplan	4
Beeldkwaliteit	4
5. ONDERZOEK	5
Economische uitvoerbaarheid	5
Milieu	5
Algemeen	5
Geluid	5
Lucht	5
Bodem	5
Bedrijven	5
Externe veiligheid	5
Waterhuishouding	6
Waterbeleid	6
Waterhuishouding huidige situatie.	6
Toepassing waterbeleid op het plangebied	6
Natuur, landschap en groenvoorzieningen	7
Flora en fauna	7
Archeologie en cultuurhistorie	7
Cultuurhistorie.	7
Archeologie.	7
Kabels en leidingen	7
Verkeer	7
Ontsluiting	7
Bereikbaarheid- en mobiliteitsprofiel	7
Parkeren	7
Bijlage I	8
Gebiedsanalyse & Uitgangspunten	8
Bijlage II	2
Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteit	2
Bijlage III	16
Bebouwingsvoorschriften particuliere kavels	16

1. INLEIDING

Projectgebied en omgeving

Het plangebied is gelegen tussen de Houtsestraat, de Kromme Haagdijk en de Eikenwal / Eindhovens kanaal. Een gedeelte van de Elderse Loop vormt onderdeel van het plangebied.

Het gebied is binnen het bestemmingsplan "Houtsestraat e.o." van de gemeente Helmond gelegen. Conform dit bestemmingsplan is de voorgestane herontwikkeling van het plangebied niet mogelijk. Het initiatief kan gerealiseerd worden met behulp van de zogenaamde zelfstandige projectprocedure in het kader van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna:WRO). Dit betekent dat het College van Burgemeester en Wethouders vrijstelling kan verlenen van het geldend bestemmingsplan.

Om vrijstelling te kunnen verlenen dient het project voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van de beoogde functies op het betreffende terrein gegeven. De definitieve planologische regeling wordt te zijner tijd meegenomen in een bestemmingsplanherziening. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat hieraan vooraf ter begeleiding van het, op korte termijn te verwezenlijken, bouwplan. Omdat uit het onderstaande zal blijken dat het project niet afwijkt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, met uitzondering van de bestemming voor de betreffende gronden, en omdat de onderhavige ontwikkeling geen aanleiding geeft tot het opstellen van een afzonderlijk gemeentelijk structuurplan, is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- Toetsing aan het geldend beleid en relatie met het geldend bestemmingsplan;
- Overeenstemming met toekomstige bestemming/ ruimtelijke inrichting;
- Project- en gebiedsbeschrijving;
- Duurzaamheid van het project;
- Toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals water, geluidoverlast, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, aanwezige leidingen, cultuurhistorie en archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- Belangenafweging;
- Procedurele voortgang.



2. BELEIDSKADER

Voor de projectlocatie Houtse Akker is enkele jaren geleden een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat planologisch juridisch is vastgelegd in het bestemmingsplan "Houtsestraat e.o.". De beleidsmatige afweging of in dit gebied een woningbouwlocatie met deze omvang ontwikkeld kan worden, heeft op dat moment plaatsgevonden.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een gewijzigd stedenbouwkundig plan voor het gebied Houtse Akker, dat niet binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan past. Het nieuwe stedenbouwkundig plan komt overeen met ligging, aard en omvang van het oorspronkelijke plan; alleen het stedenbouwkundig ontwerp is gewijzigd. Om die reden is een nieuwe beleidsmatige afweging voor het realiseren van woningbouw op deze locatie niet noodzakelijk. Bovendien is het planologisch beleidskader van de diverse overheden ten aanzien van deze ontwikkeling op hoofdlijnen niet gewijzigd. Desondanks wordt voor de volledigheid het relevante beleidskader hierna kort beschreven.

Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van het rijk is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het motto van de Nota Ruimte is: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Dit wil zeggen dat alleen voor ontwikkelingen die het nationaal belang aangaan, het rijk sturend zal optreden. Enerzijds gaat het dan om de waarden die van nationaal belang worden geacht, zoals ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, milieu, groen en water, waarvoor in de nota enkele generieke regels zijn opgenomen. De regels zijn opgesteld teneinde een bepaalde basiskwaliteit te behouden of te bereiken. Anderzijds is in de nota een nationale ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen, waarvoor het rijk zich actief zal inspannen. De keuze van het kabinet betekent voor provincies en gemeenten, dat zij meer verantwoordelijkheid krijgen over de regie op ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit initiatief heeft geen relatie met de nationale ruimtelijke hoofdstructuur en door middel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de basiskwaliteit voor de ruimtelijke afweging verantwoord.

Provinciaal beleid

Streekplan 2002

Het streekplan 'Brabant in Balans' (2002) heeft als hoofddoel om zorgvuldiger om te gaan met de Brabantse ruimte teneinde de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen. Om dit te kunnen realiseren heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid:

- 1 meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- 2 zuinig ruimtegebruik: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- 3 concentratie van verstedelijking;
- 4 zonerings van het buitengebied;
- 5 grensoverschrijdend denken en handelen.

Deze principes zijn in het streekplan uitgewerkt in beleidslijnen die leidend zijn voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Principes 4 en 5 zijn niet van toepassing, omdat het een project met een lokaal karakter betreft. De andere 3 principes worden hierna in relatie tot het plan kort belicht:

Ad 1. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de lagenbenadering bij de afweging betrokken en wordt in de navolgende hoofdstukken beschreven.

Ad 2. De projectlocatie wordt ingeklemd door de bebouwde kom van Helmond, zodat in feite sprake is van een inbreidingslocatie. Het voorliggende project is qua bebouwingsdichtheid vergelijkbaar met het oorspronkelijke plan. De differentiatie in woningtypen is wel toegenomen.

Ad 3. Het plan betreft de bouw van 96 woningen in het stedelijk gebied van Helmond.

Regionaal beleid

Het regionaal beleid is op hoofdlijnen gebaseerd op het rijks- en provinciaal beleid. Hiervoor is al aangegeven dat het initiatief binnen die beleidskaders past. Met betrekking tot het betreffende perceel is op regionaal niveau het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP) van toepassing.

In het RSP is de projectlocatie gelegen in een gebied dat op de plankaart is gezoneerd als landelijk gebied met als aanduiding 'zoekgebied verstedelijking - transformatie afweegbaar'. Dit wil zeggen, dat dit gebied kan worden aangewend voor planmatige stedelijk uitbreiding als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Het plan Houtse Akker voldoet aan deze vereisten.

Gemeentelijk beleid

Stads(re)visie Helmond 2015 en Algemeen Structuurplan 2015

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van Helmond is verankerd in de "Stadsrevisie Helmond 2015" en het "Algemeen Structuurplan Helmond". De ontwikkeling van een stad in balans is een leidend principe in het gemeentelijk woningbouw en ruimtelijke ordeningsbeleid.

De projectlocatie is in het ASP, op de kaart behorende bij het onderdeel Palet van Wijken, als ontwikkelingslocatie aangeduid.

3. PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING

Gebiedsbeschrijving en projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt voor wat betreft de gebiedsanalyse en formulering van uitgangspunten voor de planvorming verwezen naar bijlage I ("gebiedsanalyse & uitgangspunten"). Hierin wordt op zowel structuur- als op wijkniveau het plangebied en zijn omgeving beschreven en wordt tevens per niveau (op het rechter deel van de pagina) aangegeven wat het wensbeeld is in de vorm van uitgangspunten en doelstellingen. Deze analyse heeft geleid tot het stedenbouwkundig plan, welke is toegelicht in bijlage II. In deze bijlage ("Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteit") komen zowel het stedenbouwkundig plan als beeldkwaliteitsregels voor het plangebied aan de orde. Op hoofdlijnen zijn Akkers en Houtse Akker als één wijk te zien met één wijkrand en eenzelfde interne structuur.

Programma

In het plangebied worden in totaal 96 woningen gerealiseerd:

- 23 vrijstaande woningen
- 17 vrijstaand geschakelde woningen
- 12 patiowoningen
- 22 twee-onder-één kap woningen en
- 22 rijwoningen

De gemeente zal hiervan in totaal 29 kavels uitgeven aan particulieren (rood):

- 23 vrijstaande woningen
- 4 twee-onder-één kap woningen en
- 2 vrijstaand geschakelde woningen

Ontwikkelaars zullen in totaal 55 woningen realiseren in het gebied (geel):

- 15 vrijstaand geschakelde woningen
- 18 twee-onder-één kap woningen
- 22 rijwoningen

Daarnaast zullen de 12 patiowoningen door SIR 55+ worden gerealiseerd ten behoeven ouderen (oranje).

Deze ruimtelijke onderbouwing is inclusief bijlagen I en II het kader voor ontwikkeling van het gehele plangebied, dus voor alle bovengenoemde partijen. Voor het gebied dat de gemeente uitgeeft aan particuliere bouwers zijn gedetailleerde bouwvoorschriften weergegeven in bijlage III, op de bijgevoegde kaart "bouwvoorschriften particuliere kavels". Voor particuliere bouwers geldt naast bijlage I en bijlage II, dus ook bijlage III als toetsingskader.

Voor de ontwikkelaars en Sir 55+, zijn namelijk de uitgangspunten gedefinieerd in de vorm van een randvoorwaarden notitie en bijlage I en bijlage II. In nader overleg met hen en een architect zal de vormgeving verder uitgewerkt worden.

Volkshuisvesting

Programma

Het merendeel van de geprojecteerde woningen zal naar verwachting in de duurdere vrije sector worden gerealiseerd. Van de 96 woningen zijn er 29 als bouwkaavel getekend en 12 kavels gereserveerd voor de SIR 55+. In het middensegment (tot ca. € 250.000,-) worden 12 woningen gerealiseerd en in de sociale koop (stichtingskosten max. € 163.508,-, prijspeil 1-1-2006) 8 woningen.

Doelgroep

Met name de individuele bouw kavels zullen zich richten op de doorstroming van gezinnen. De (semi-)bungalows van de SIR 55+ zijn bedoeld voor senioren. De sociale koop is primair bedoeld voor starters op de woningmarkt.



Daarnaast moeten alle woningen voldoen aan de volgende eisen:

- Duurzaam Bouwen
- Politie Keurmerk Veilig Wonen
- Bezoek- en Aanpasbaar bouwen
- Prijs-Kwaliteit toets

Deze zijn verwoord in de randvoorwaardennotitie **zoals** voor de ontwikkelaars en Sir 55+ is vastgelegd.

Particulier opdrachtgeverschap

De meest verregaande vorm van particulier opdrachtgeverschap is de uitgifte van individuele bouw kavels. Een groot deel van de woningen valt in deze categorie.

Daarnaast lenen de 12 woningen van de SIR 55+ zich ook uitstekend om een vorm van consumentgericht bouwen toe te passen. Kopers worden dan in een zeer vroeg stadium betrokken bij het bouwproces zodat er een grote mate van vrijheid in indeling, materiaalkeuze en afwerking ontstaat

Bij de projectmatige woningen zal geen vorm van particulier opdrachtgeverschap worden toegepast.

Duurzaam bouwen

De wijk Houtse Akker sluit aan bij de reeds bestaande wijk Akkers zoals die in de afgelopen jaren is gerealiseerd. In deze wijk zijn, naast de toepassing van diverse vormen van duurzaam bouwen, ook een aantal aspecten van duurzame energie toegepast en dan met name vormen van zonne-energie.

Voor de particuliere kavels worden volgens een cafetariamodel maatregelen en **concepten** voorgesteld.

De particuliere bouwer dient bij de planontwikkeling van zijn woning een van deze concepten toe te passen.

Het doel hiervan is enerzijds het terugdringen van het energieverbruik in de woning en anderzijds aansluiting zoeken bij het duurzame karakter van de aangrenzende wijk Akkers.

De EPC-eis ligt daarmee uiteraard lager dan de EPC norm zoals genoemd in het Bouwbesluit. (2007)

De concepten:

- HR ketel, zonneboiler en lagetemperatuurverwarming (LTV)
- Warmtepompboiler en lage temperatuurverwarming
- Elektrische combiwarmtepomp en LTV
- HR ketel, zonneboiler en LTV
- Elektrische combiwarmtepomp, LTV. Gebalanceerde ventilatie aanvulling

Maatregelen die in ieder geval leiden tot een verbetering zijn.

- toepassing van passieve zonne-energie waar mogelijk
- vermijd koudebruggen in het ontwerp
- beperk leiding lengtes naar badkamer (2 tot 4 meter) en keuken (2 tot 6 meter), en pas kleine diameters van de leidingen (10mm) toe (dus opwekking dicht bij de tappunten)
- pas lagetemperatuurverwarming toe
- pas energiezuinige ventilatoren toe bij mechanische ventilatie
- pas HR107-ketels toe met kwaliteitsverklaring op tapwater
- leg een loze leiding aan van de meterkast van de woningen naar het dak voor eventuele latere toepassing van fotovoltaïsche zonnecellen en zorg voor een extra elektrische groep in de meterkast.

Daarnaast zijn de navolgende uitgangspunten van toepassing:

- Aanscherping van de EPN norm met 0.1 lager dan de thans geldende landelijke norm zoals vermeld in het Bouwbesluit.
- In het verlengde van de wijk Akkers het gebruik van zonne-energie stimuleren zowel op stedenbouwkundig als op woningniveau. Gebruik of toepassen van een HR-zonne-boiler combi verplicht stellen. Het effect voor de EPC is direct 0.26 lager.
- Gebruik van duurzame materialen, conform het regionaal convenant DUBO zoals is vertaald in de basislijst duurzaam bouwen voor particulieren.
- Toepassen van diverse van vormen van domotica met name in relatie tot de SIR 55 woningen.
- De eventuele toepassing van grasdaken (sedumdaken)

4. JURIDISCHE PARAGRAAF

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Houtsestraat e.o.". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 1 april 1999, bijlage no. 88, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 12 oktober 1999 no. 612690/641333 welke goedkeuring in beroep onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 oktober 2001 nr.199903315.

De gronden van het projectgebied hebben de nader uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO "Woongebied", met dien verstande dat in artikel 16 van de planvoorschriften is bepaald dat de verkaveling van het gebied zal plaatsvinden overeenkomstig de bij de voorschriften behorende bijlage 2 "hoofdstructuur De Barrier-Zuid". Tevens is bepaald dat de ontsluitingswegen alsmede de woonstraten en/of paden ten behoeve van de te bouwen woningen overeenkomstig de structuurlijnen uit de hoofdstructuur worden aangelegd. Inmiddels is gekozen voor een nieuwe stedenbouwkundige structuur voor het plangebied, welke niet meer past in bovengenoemde opzet.

Vrijstellingsprocedure 19 lid 2 WRO

Realisatie van het project is mogelijk middels de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2. Bij brief d.d. 22 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het plangebied uitdrukkelijk aangemerkt als verdichtingslocatie als bedoeld onder 3 van de lijst van gevallen ex artikel 19 lid 2 WRO, behorende bij het besluit van GS van 9 maart 2004. Daarmee is feitelijk groen licht gegeven voor de vrijstellingsprocedure.

De regels van de Wet Uniforme Voorbereidingsprocedure (UOV) zijn op de vrijstellingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat de procedure genoemd in artikel 19a lid 4 WRO jo. afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) moet worden gevolgd. De aanvraag ligt gedurende 6 weken ter inzage, gedurende welke periode een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijzen kenbaar kan maken. Vervolgens beslist het college van burgemeester en wethouders omtrent het verzoek om vrijstelling. Daarna kunnen de bouwvergunningen worden verleend.

Toekomstig bestemmingsplan

Het plangebied zal te zijner tijd worden meegenomen in de toekomstige actualisering van het plangebied Houtsestraat e.o. Deze actualisering moet uiterlijk plaatsvinden binnen 10 jaar na het inwerking treden van het oude bestemmingsplan d.w.z. voor 2011.

Beeldkwaliteit

Het aspect beeldkwaliteit heeft betrekking op te stellen nadere esthetische eisen aan het uiterlijk van de (geprojecteerde) bebouwing zoals maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik. In plaats van daarvoor een wijziging of aanvulling van de gemeentelijke welstandsnota in procedure te brengen, wordt er hier voor gekozen om het onderwerp beeldkwaliteit in al zijn details mee te nemen in deze ruimtelijke onderbouwing. Dat betekent dat de bijlagen "stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit" alsmede de bijlage "bouwvoorschriften particuliere kavels" een integraal en onlosmakelijk deel uitmaken van deze ruimtelijke onderbouwing. De genoemde bijlagen vormen een kader van randvoorwaarden waaraan kopers van individuele bouw kavels zich gehouden weten. Na het verlenen van de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 worden bouwaanvragen dan ook rechtstreeks getoetst aan hetgeen in genoemde bijlagen opgenomen is. Bij de eerstvolgende integrale herziening van de welstandsnota -vermoedelijk in 2008 - zal het onderdeel beeldkwaliteit Houtse Akker worden toegevoegd.

Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, -aan en uitbouwen. Uitgezonderd de zichtbare delen van de ondergrondse gebouwen. Ondergrondse bouwwerken worden niet meegerekend bij de maximale inhoud van de woning. De verticale diepte mag maximaal 3 m¹ bedragen.



5. ONDERZOEK

Economische uitvoerbaarheid

Nagenoeg alle percelen zijn eigendom van de gemeente Helmond.

De grondexploitatie van het stedenbouwkundig plan Houtse Akker vertoont een batig saldo en is derhalve economisch uitvoerbaar.

Milieu

Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de stad. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims kunnen leggen op de schaars beschikbare ruimte.

Geluid

De geluidzonering van verschillende wegen valt (deels) over het plangebied. Omdat het bestemmingsplan de realisering mogelijk maakt van een of meerdere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, gelegen binnen een zone, is een akoestisch onderzoek vereist. De rapportage van dit onderzoek is separaat bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de genoemde wegen, ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Ook wanneer geluidgevoelige bestemmingen niet zijn gelegen binnen de zone van een weg, bijvoorbeeld bij wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur en er in het kader van de planontwikkeling dus geen akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd, kunnen hoge gevelbelastingen optreden. In dat geval wordt geadviseerd bij de aanvraag van een bouwvergunning door de bouwer toch een nader akoestisch onderzoek te laten overleggen naar de geluidswering van de betreffende gevels.

Lucht

Algemeen

In ruimtelijke plannen dienen de normwaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit in acht te worden genomen. In nieuwe bestemmingsplannen moet aan deze waarden worden voldaan. Het gaat om normwaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en koolmonoxide (CO). Het meest kritisch zijn stikstofdioxide en fijn stof.

In 2006 is door de gemeente Helmond een luchtkwaliteitsplan opgesteld (TAUW R001-4432621). In dit plan wordt geconstateerd dat het lokale verkeer de grootste bijdrage levert aan de luchtverontreiniging.

Wegverkeer

In voornoemd luchtkwaliteitsplan is de luchtkwaliteit ten gevolge van alle (hoofd)wegen in Helmond berekend in de huidige situatie (2005) en de toekomstige situatie (2010 en 2015). Daarbij zijn enkele knelpuntsituaties aangegeven welke echter geen van alle binnen, of nabij dit bestemmingsplan zijn gelegen.

De nieuwe ontwikkelingen welke in dit plan zijn voorzien kunnen invloed hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse (en of elders in de stad). Uit berekeningen in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit, gebaseerd op door de gemeente Helmond verstrekte verkeersgegevens, blijkt dat bij ongewijzigd beleid in het jaar 2015 / 2020 geen overschrijdingen te verwachten zijn van de norm concentraties van koolmonoxide, zwaveldioxide en benzeen ten gevolge van het wegverkeer.

In bijgevoegde rapportage naar de te verwachten immisies van de diverse bronnen die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden, wordt hierop nader ingegaan.

Op grond van het LKP (luchtkwaliteitplan) blijkt (zie bijgevoegd onderzoek) dat in en nabij het plan Houtse Akker geen knelpunten ten aanzien van het Besluit luchtkwaliteit 2005 aanwezig zijn. Daarnaast geeft het plan Houtse Akker geen significante bijdrage aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Industrie

Uit de regionale rapportage “Luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006” en het luchtkwaliteitsplan van de gemeente Helmond kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Helmond gelegen bedrijven, over de gehele stad bezien, verwaarloosbaar bijdragen aan het achtergrondniveau.

Binnen het plangebied of de nabije omgeving ervan zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de emissies van genoemde stoffen naar de lucht van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Bodem

Uit historisch onderzoek zijn geen ontwikkelingen bekend die erop wijzen dat ter plaatse de bodem verontreinigd zal zijn. In 2006 werd voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de aangetroffen concentraties geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemming en het gebruik van dit terrein.

De zekerheid, dat voorkomen wordt dat op verontreinigde bodem zal worden gebouwd, wordt verkregen in het kader van de bouwvergunningprocedure. Op grond van de Woningwet c.q. de gemeentelijke bouwverordening wordt een onderzoeksrapport verlangd betreffende de gesteldheid van de bodem. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek zal worden vastgesteld of (en zonodig) welke saneringsmaatregelen nodig zijn, voordat tot verlening van de bouwvergunning zal worden overgegaan.

Bedrijven

Het plan Houtse Akker is gelegen in een gebied met zowel woningen als bedrijvigheid. Aan de oostkant en de zuidoostkant van het plangebied bevinden zich enkele bedrijfsruimtes die echter geen invloed op het plangebied hebben.

Aan de westkant van het plangebied zijn voornamelijk kleinschalige, bedrijven gevestigd. De mogelijke milieubelasting voor het plangebied is afdoende beperkt door de voorschriftenpakketten behorende bij de verschillende van toepassing zijnde besluiten. Een aandachtspunt aan de westkant betreft het atelier van de heer Reniers (beeldhouwer) aan de Houtsestraat 12. In de huidige situatie kan dit “bedrijf” voldoen aan de normen van het voor hem van toepassing zijnde “Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer”. Op basis van deze AMvB zal ter plaatse van de dichtst bij gelegen woningen aan een geluidsnorm van 50 dB(A) moeten worden voldaan. Op basis van een eerste berekening blijkt dat de waarde van 50 dB(A) op een afstand van ca. 10 meter van de bedrijfsbebouwing kan worden verwacht. Aanvullende maatregelen blijken noodzakelijk, aangezien de voorgenomen bebouwing direct achter het atelier gesitueerd wordt. In een bijgevoegde rapportage van een specifiek hiertoe uitgevoerd akoestisch onderzoek worden de maatregelen gedimensioneerd die noodzakelijk zijn om het plan doorgang te doen vinden.

Externe veiligheid

Voor externe veiligheid zijn twee typen risico's gedefinieerd, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is bedoeld voor de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen, het groepsrisico voor de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt en leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als de curve van de oriënterende waarde wordt overschreden dient te worden verantwoord of, en onder welke condities, dat toelaatbaar wordt geacht. In een bijgevoegde rapportage naar de te verwachten plaatsgebonden en groepsrisico's, wordt hierop nader ingegaan.

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Helmond en waarvoor een wettelijke contour geldt voor het plaatsgebonden risico (op grond van het Bevi, het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Aandachtspunt is de mogelijke vestiging van een LPG-tankstation in de hoek Houtsestraat/Verlengde Brandevoortsedreef. Voor het plaatsgebonden risico moet een veiligheidsafstand van 45 meter worden aangehouden (bij een doorzet van tot 1000 m³ per jaar). Aan deze afstand kan worden voldaan.

Het plangebied ligt (niet) nabij de spoorweg of nabij wegen die deel uitmaken van de Helmondse hoofdinfrastructuur. Transporten van gevaarlijke stoffen zullen in- of nabij het plangebied niet, of slechts zeer incidenteel voorkomen.

Voor nieuwe woongebieden geldt voor hoogspanningslijnen een specifieke veiligheidszone van 0,4 µT (microtesla). Rondom het plan Houtse Akker bevinden zich twee van dergelijke lijnen. Een ten noorden (150kV) en een ten zuiden (380kV). De indicatieve veiligheidszones overlappen met het plan.

Op grond van de lokale lijnkenmerken kan de veiligheidszone mogelijk teruggebracht worden. Dit geldt dan voor het gehele tracé. Beide lijnen zijn eerder door KEMA geanalyseerd (project Brandevoort II). Voor beide lijnen kan de specifieke 0,4 µT (veiligheids)zone worden geoptimaliseerd. Voor de zuidelijke lijn geldt nu een specifieke (zone)afstand van 65 meter; voor de noordelijke een afstand van 68. Bij de ontwikkelingen van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

De noordelijke woning in de 'ruggengraat' is met een aanbouw gelegen in de 0,4 uT- zone. Vanuit de stedenbouwkundige wens de 'knik' in de noordrand te benadrukken, daarnaast is bezien vanuit de beleving van het kavel op deze plek deze bebouwing nodig maar daarnaast moet er ook op logische wijze aangesloten worden op de bestaande bebouwing aan de Houtsestraat.

Op korte afstand ten zuiden van het plan passeert een ondergrondse hoge druk aard gasleiding van de Gasunie. Op basis van de leiding-gegevens heeft het RIVM de grens van het plaatsgebonden risico bepaald op 30 meter. Door het aanbrengen van beschermende voorzieningen kan deze afstand teruggebracht. Tussen gemeente en projectontwikkelaar zijn afspraken gemaakt dat de buisleiding ter plaatse van het plan wordt afgedekt met betonplaten. Hierdoor kan de veiligheidsafstand beperkt worden tot 5 meter (zakelijk recht).

Waterhuishouding

Waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente Helmond is vastgelegd in het Waterplan 2000-2004 dat in 2000 door de gemeenteraad is vastgesteld en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Helmond vorm moet krijgen. Belangrijke aandachtspunten in het Waterplan zijn het scheiden van vuil- en schoonwaterstromen, het vasthouden van gebiedseigen (regen)water, het doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" en het zichtbaar en aantrekkelijk maken van water in de gemeente. Voor dit plan zijn de alle genoemde onderwerpen relevant.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Onderhavig plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Zichtbaar en aantrekkelijk maken van water

Onderstaand is aangegeven hoe met dit aspect wordt omgegaan.

Waterhuishouding huidige situatie.

Oppervlaktewater:

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het gaat om de Elderse Loop aan de noordzijde van het plangebied en een aantal sloten langs de Houtsestraat en de Kromme Haagdijk. Een gedeelte van het hemelwater uit Brandevoort en vanuit de bestaande bebouwing aan de Houtsestraat en Geldropseweg wordt via de Eldersche Loop afgevoerd. Het Elderse Loop voert dit water sinds jaar en dag af en in dit bestaande systeem worden daarom geen wijzigingen voorzien.

Daarnaast ligt aan de zuidkant van het plangebied het Eindhovens Kanaal. Het Eindhovens Kanaal heeft vanuit het oppervlaktewater gezien geen relatie met het plangebied. Er vindt geen inlaat plaats vanuit het kanaal in het plangebied. Het peil van het Eindhovens Kanaal is 18,34 - 18,54 +NAP.

Het waterpeil van de Elderse Loop kan oplopen tot 17,35 m + NAP. De bodem van de Elderse Loop ligt op ca. 16,60 m + NAP.

Het gebied watert af in noordelijke richting.

Grondwater:

Aan de Kromme Haagdijk, net ten oosten van het plangebied, staat een peilbuis van de gemeente, het maaiveld is hier 18,67m. De gegevens laten een grondwaterstand zien die fluctueert van 0,80-mv in een natte periode tot 1,70 -mv in een droge periode. De gemiddelde grondwaterstand ligt, op deze plaats, ruim een meter onder maaiveld.

Het huidige maaiveld van het plangebied zelf verloopt van ca. 20 meter aan de zuidkant tot ca. 18 meter ter hoogte van de Elderse Loop aan de noordzijde van het plangebied. De zuidelijke rand van het toekomstig woongebied heeft een huidige maaiveldhoogte van ca. 19 meter. Mid-denin ligt een 'zonk' waar het maaiveld onder de 18 meter ligt. Dit betekent globaal dat op basis van de huidige maaiveldhoogten niet overal voldoende drooglegging kan worden gerealiseerd voor een nieuwe woonfunctie.

Uitgangspunt voor het realiseren van voldoende drooglegging is, dat de grondwaterstand niet permanent wordt verlaagd ten opzichte van de huidige situatie: Het terrein zal daarom (gedeeltelijk) opgehoogd worden.

Afvoerend verhard oppervlak en riolering:

Op dit moment ligt er nauwelijks verharding en staat er geen bebouwing in het plangebied. Er is alleen verharding aanwezig in de bestaande wegen, de Kromme Haagdijk en het pad langs het Eindhovens Kanaal. Deze veranderen niet.

Het nieuw te ontwikkelen plan Houtse Akkers leidt tot een toename van het verhard oppervlak en daarmee tot een waterbergingsopgave.

In het plan zullen 96 grondgebonden woningen gerealiseerd gaan worden. Voor de berekening van de noodzakelijke waterberging wordt uitgegaan het feitelijk nieuw te realiseren verhard oppervlak in het openbaar gebied en een aanname voor de verharding op particulier terrein:

Toename openbaar verhard terrein: 8162 m²

Aanname bebouwing: 80 m² hoofdgebouw en 60 m² bijgebouw, dus 140 m² per perceel.

Er worden 96 woningen gebouwd: dit betekent dat er voor bebouwing 13.440m² wordt gerealiseerd.

De totale toename van het verharde oppervlak in het plangebied wordt daarmee 21.602m².

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Watersysteem en waterberging

Door het centrale deel van de wijk zal, zuid-noord-gericht, een groen-blaauwe zone aangelegd worden die aansluit op de Elderse Loop (zie bijlage met kaartje). Deze zone moet een bodemhoogte krijgen van tenminste 17,80m +NAP om stilstaand water te voorkomen. Het bouwpeil van de woningen komt te liggen op 18,70 tot 19,00m + NAP, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht met bestaande maaiveldhoogtes.

Het totale gebied waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is 97.675 m² groot. Binnen dit gebied neemt het afvoerend verhard oppervlak toe met 21.602 m². Bij een neerslaggebeurtenis van T=25 betekent dit een bergingsopgave van 928 m³.

De verwachting is dat infiltratie niet of nauwelijks mogelijk is en dat het meeste regenwater oppervlakkig geborgen zal moeten worden, voordat het naar de Elderse Loop wordt afgevoerd.

Deze bergingsbehoefte wordt in het plangebied zelf gevonden (zie verderop), waardoor het plan waterneutraal wordt uitgevoerd.

De minimale bodemhoogte voor de centrale sloot, gecombineerd met de verwachting dat het plangebied op dit moment niet overal voldoende drooglegging heeft, leidt ertoe dat de waterbergende schijf bij T= 25 maximaal 20 cm mag zijn. Dit geeft een noodzakelijk ruimtebeslag van 4.640 m². Die ruimte is in het plangebied te vinden.

De groene 'wig' die van zuid naar noord door het plangebied loopt heeft, met inbegrip van de groenzones langs de straten, een bruto-oppervlak van 11.992 m². Hiervan zal echter niet alles gebruikt kunnen worden voor waterberging, omdat ook andere functies hier geaccomodeerd moeten worden en hoogteverschillen met taluds opgevangen moeten worden. De noordelijke groene zone van het plangebied (onder de hoogspanningsleidingen) heeft een bruto-oppervlak van 11.594 m². Daarnaast is er nog een zone oostelijk van de Kromme Haagdijk beschikbaar van 5.659 m². Het totale potentiële bergingsoppervlak wordt daarmee 29.245 m². Dit is meer dan voldoende om de bergingsbehoefte te realiseren.

Bij het inrichten van de bergingszones wordt allereerst het gebied in de 'wig' gebruikt. Het regenwater van de noordelijke bouwblokken voert niet af op deze 'wig', maar zal gelijk naar de zone rondom de Elderse Loop afgevoerd worden. Om te voorkomen dat het regenwater uit deze gebieden te snel afvoert op de Elderse Loop, zal bij de aansluiting met de Elderse Loop een constructie worden aangelegd die de afvoer beperkt. De dimensionering van deze constructie is zodanig dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot waterafvoer en waterberging (regulier: 1 l/s/ha, T=25: 1,44 l/s/ha).

De verdere invulling en detaillering moet in het inrichtingsplan duidelijk worden.

Toekomstig rioolstelsel

Het plangebied is relatief klein en leent zich door de verkaveling voor de aanleg van een alternatief rioolstelsel. Normaal gesproken worden bij in- en uitbreidingsgebieden gescheiden stelsels aangelegd. In dit geval is in het rioleringsplan opgenomen dat er alleen een afvalwaterriool wordt aangelegd. Het regenwater van daken en andere (geschikte) verharde terreinen wordt oppervlakkig, dus over het maaiveld, afgevoerd naar de groene 'wig' in het centrale deel van het plangebied. Het afstromende regenwater blijft hiermee zoveel en zolang mogelijk zichtbaar. Het oppervlakkig afstromen van regenwater stelt eisen aan de inrichting van de particuliere, maar vooral openbare, ruimte. De bestaande drukrioolstelsels in de Kromme Haagdijk en de Houtsestraat worden opgeheven en het bestaande vrijvervalstelsel wordt aangesloten op het DWA-stelsel van Houtse Akker.

Bouwmaterialen:

Aangezien het hemelwater van dit plangebied rechtstreeks geloosd wordt op nabijgelegen oppervlaktewater is het belangrijk dat dit water zo schoon mogelijk blijft.

De gemeente streeft daarom naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen.

Het waterschap zal worden betrokken bij het op te stellen inrichtingsplan.

Natuur, landschap en groenvoorzieningen

Het plangebied kenmerkt zich door een kleinschalig agrarisch karakter met afwisselend percelen met mais, ruigte, (ruig) grasland en gazon. Op een aantal plaatsen worden de percelen begrensd met struweel en/of houtwallen. In het zuiden van het plangebied is populierenbos aanwezig met een beperkte vegetatie van ruigtekruiden. Tijdens veldbezoek zijn alleen algemeen voorkomende soorten geconstateerd.

Aan de westzijde van de Kromme Haagdijk staan bomen in een berm langs de sloot. De eiken uit deze structuur zijn waardevol als individu en hebben een cultuurhistorische waarde als restant van een oude houtwal. Deze bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het inrichtingsplan. De rest van de structuur wordt opgeschoond en vervangen door nieuwe eiken.

Flora en fauna

Het plangebied is gelegen binnen drie kilometerhokken van het natuurloket. Deze hokken beslaan een vierkante kilometer. Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat waardevolle vogels vooral zijn waargenomen in de omgeving van het Eindhovens kanaal, dus deze worden door de voorgestane planontwikkeling niet verstoord. De werkzaamheden zullen desondanks zoveel mogelijk worden uitgevoerd buiten het broedseizoen.

Op basis van een veldbezoek is geconstateerd dat in het plangebied vooral algemene soorten voorkomen. Het is niet waarschijnlijk dat in het plangebied beschermde soorten uit categorie 2 en 3 van de Flora en Faunawet voorkomen. Er is dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek. In de directe omgeving van het plangebied ligt het Eindhovens kanaal, dat in het Streekplan als ecologische verbindingzone is benoemd. In dit gebied komen mogelijk beschermde soorten voor. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve invloed op deze soorten. Het beoogde eindresultaat biedt zelfs betere kansen voor beschermde dier- en plantsoorten. De Eldersche Loop blijft in het plan op zijn huidige plek liggen.

Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie.

Binnen het plangebied noch in de directe omgeving bevinden zich gemeentelijke of van rijkswege beschermde monumenten. Ook bevinden zich hier geen panden waaraan in het kader van het (M)onumenten (I)nventarisatie (P)roject enige monumentale kwaliteit is toegekend.

Archeologie.

De ondergrond van dit terrein bestaat uit een relatief laaggelegen dekzandvlakte (geen dekzandrug). In het zuiden van het gebied bevindt zich een oud ven (zie Geomorfologische Kaart van Nederland, blad 51). Op gemeentelijk niveau heeft in 2003 een inventarisatie van archeologische waarden plaatsgevonden. De resultaten zijn neergelegd in de kaart van "Terreinen met een archeologische verwachting in Helmond" en betreffen een verfijning van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Op de provinciale kaart vormt het plangebied deel van een in archeologisch opzicht gewaardeerd gebied. Gezien de landschappelijke ligging is dit onwaarschijnlijk en bevinden zich in het plangebied geen archeologische waarden. Derhalve is op de gemeentelijke kaart op betreffend plangebied geen archeologische verwachting toegekend.

Nader archeologisch onderzoek ter plaatse is om deze reden niet aan de orde.

Kabels en leidingen

In de Houtsestraat en de Kromme Haagdijk zijn alle Nutsvoorzieningen en de riolering aanwezig. Voor de aansluitingen van dit nieuwe bouwplan moet de ondergrondse infrastructuur nog volledig aangelegd te worden.

De nutsbedrijven zullen ook de nodige gasreducerstations transformatorstations, wijkdistributiecentra, wijkcentrumkasten en andere kabelkasten plaatsen.

Verkeer

Ontsluiting

De bestaande ontsluiting van het plangebied wordt door de voorgestane uitbreiding en bestemmingen in dit plan voor gemotoriseerd verkeer niet veranderd:

- Het gemotoriseerde verkeer wordt ontsloten via de bestaande routes Houtsestraat c.q. Kromme Haagdijk op de hoofdwegstructuur van Helmond (Heeklaan en Geldropseweg).
- Voor het langzaam verkeer is langs de Houtsestraat een fietspad c.q. fietsstrook gelegen. Ten noorden van het plangebied sluit deze fietsverbinding aan op de kruising Houtsestraat/ Heeklaan en in zuidelijke richting op de Houtsestraat/ Verlengde Brandevoortsedreef en gaat daar over op het non-stopfietspadennet van de gemeente Helmond.

- Het plangebied wordt op loopafstand ontsloten middels openbaarvervoer. De streekbus heeft een halte op de Geldropseweg en op de Heeklaan.

Bereikbaarheid- en mobiliteitsprofiel

Vanuit de nota Mobiliteit wordt gestreefd naar een zorgvuldige afstemming tussen de situering van activiteiten (functies) en het verkeers- en vervoerssysteem.

De functies die in dit bestemmingsplan worden toegelaten, in samenhang met de aard en ligging van het plangebied, behoeven in dit kader momenteel geen bijzondere aanpassing.

Parkeren

Parkeernormen voor de woningen zijn gedifferentieerd naar prijsklasse. Binnen de norm is tevens 0,3 ppl per woning bezoekersparkeren opgenomen.

- | | |
|--|---|
| - goedkope woningen (rijwoningen) | 1,6 ppl per woning |
| - middeldure woningen (hoek/twee onder een kap) | 1,8 ppl per woning waarvan 1 op eigen erf |
| - dure woningen (vrijstaande woningen) | 2 ppl op eigen erf. |

Voor de overige voorwaarden t.a.v. de parkeerplaatsen wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Helmond (december 2006).

In de verkoopcontracten dient verder opgenomen worden dat de parkeerplaatsen op eigen erf in stand gehouden en gebruikt moeten worden.

Bijlage I

Gebiedsanalyse & Uitgangspunten

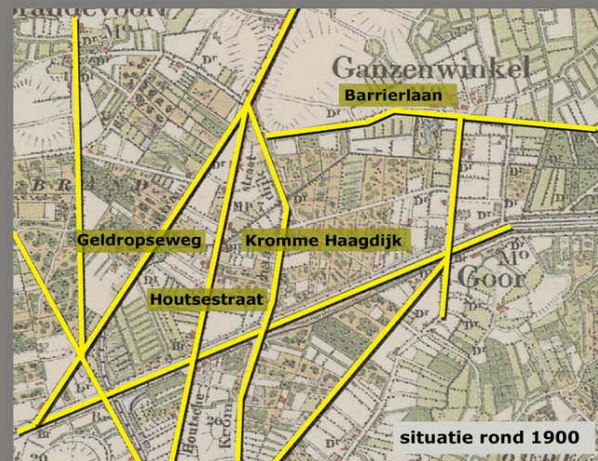
Analyse & waardebeoordeling



Ligging plangebied aan hoofdwegenstructuur

In de huidige situatie grenst het plangebied aan de Geldropseweg en de Brandevoortse Dreef

In het kader van de studie hoofdwegenstructuur is gestudeerd op een mogelijke doortrekking van de Brandevoortse Dreef. In het Algemeen Structuur Plan (ASP) is deze echter niet overgenomen. De vormgeving van het plan moet een eventuele doortrekking van de Brandevoortse Dreef echter niet uitsluiten



Waardevolle linten & lijnen

Streven naar behoud van historische lijnen die in de huidige situatie nog aanwezig zijn:

- Geldropseweg,
- Houtsestraat,
- Kromme Haagdijk en,
- de Barrierlaan



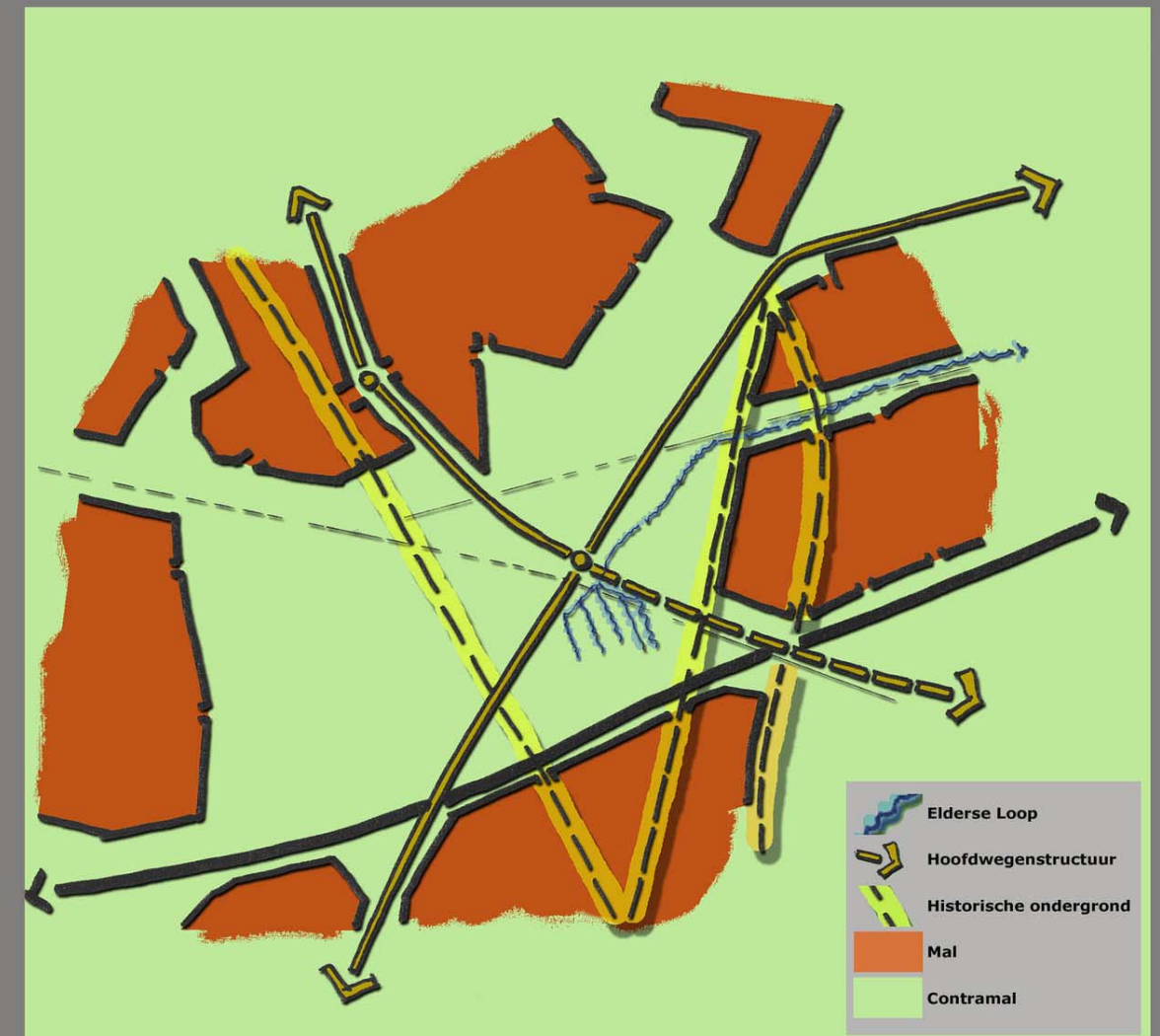
Mal - contramal

Het hiernaast aangegeven groene gebied vormt een waardevolle groene entree van de stad

Dit groengebied houdt de stedelijke gebieden 'uit elkaar' en zorgt ervoor dat wijken herkenbaar blijven. De uitstraling van de wijkrand is op dit niveau belangrijk

De Elderse Loop speelt hierbij een rol in de geleiding tussen de Vissenwijk en Akkers

Visie & ruimtelijk concept



- Elderse Loop
- Hoofdwegenstructuur
- Historische ondergrond
- Mal
- Contramal

Hoofdkeuzes

Behoud karakteristiek van oude linten,

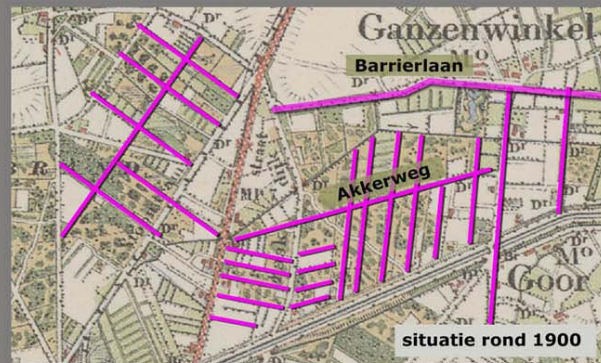
Creëren van heldere wijkrand (continuïteit), onderscheid maken interieur-exterieur van wijk, hierbij ook rekening houden met de uitstraling naar de geplande doorgetrokken Brandevoortse Dreef,

Plangebied als uitbreiding van Akkers (ondersteund door onderstaande structuur-kaarten),

Elderse Loop als geleedende zone tussen Vissenwijk en Akkers,

Analyse & waardebeoordeling

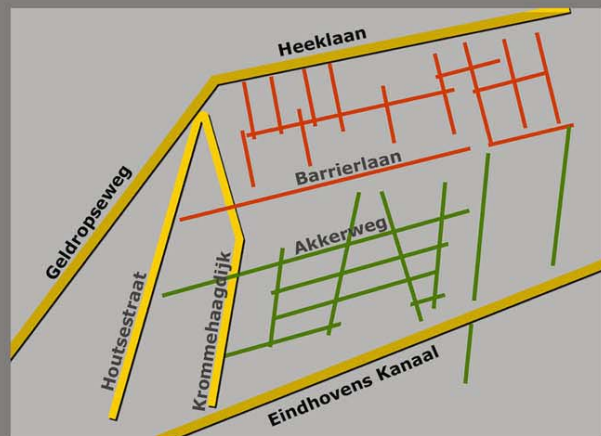
Visie & ruimtelijk concept



Waardevolle (verkavelings-) lijnen

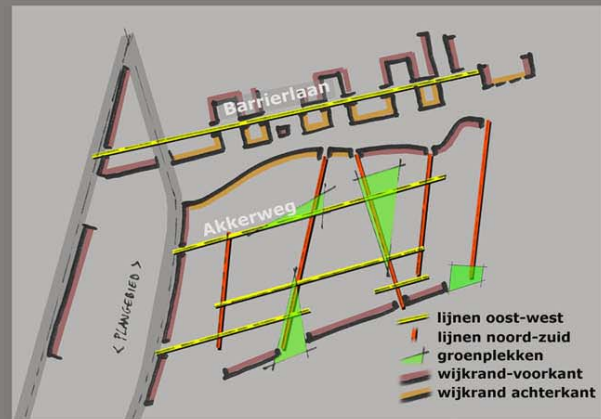
Bij verkavelingen rekening houden met structuur-bepalende lijnen uit het verleden:
- Barrierlaan,
- Akkerweg

Daarnaast zijn er nog verkavelingsrichtingen van verleden tijden aanwezig in de huidige situatie en verkaveling van Akkers (zie onderstaande kaart)



Aanwezige richtingen

De Barrierlaan en Akkerweg (beide oude lijnen) lopen evenwijdig. De verkaveling van de Vissen wijk staat hier haaks op. De verkaveling van Akkers niet. Het zijn wat structuur betreft andere wijken.



Ruimtelijke opzet Akkers & Vissenwijk

De Barrierlaan en Akkerweg (beide oude lijnen) zijn voor een groot deel structuurbehalend voor beide wijken.

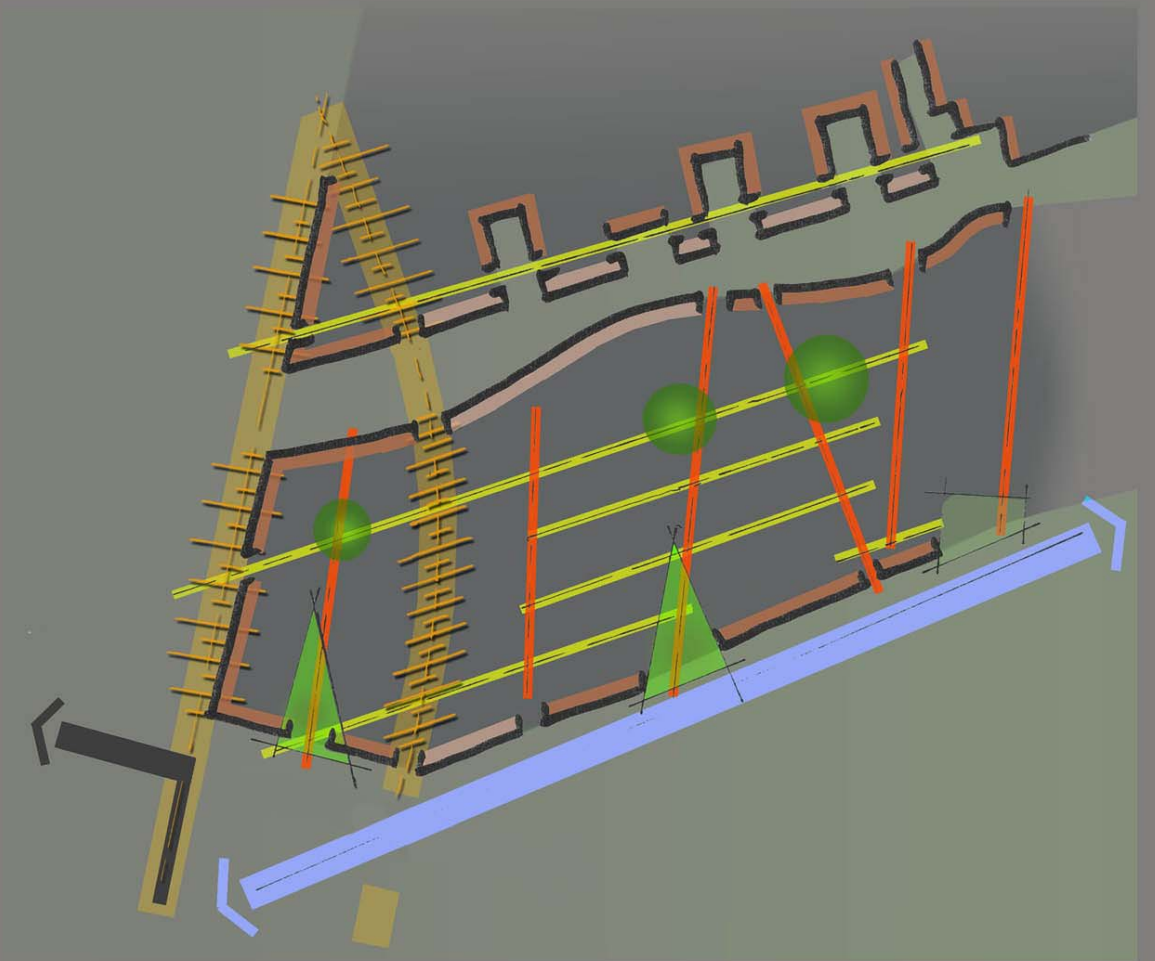
Het interieur van Akkers heeft een andere opbouw dan de Vissenwijk. De Vissenwijk heeft een structuur gekoppeld aan en haaks op de Barrierlaan. In Akkers bepalen lijnen (bijna-) evenwijdig aan het kanaal, lijnen in noordzuidrichting en de plekken ('plaetse') de structuur van de wijk.

De wijkranden van beide wijken wisselen van oriëntatie. Zowel voor- als achterkanten presenteren zich naar het groen.



Huidige verkeersstructuur

Door de komst van nieuwe structuren als de Brandevoortse Dreef wordt de verkeersfunctie van de aanwezige oude linten verminderd. Toch blijven deze lijnen belangrijke lijnen die het gebied eigenheid geven.



Hoofdkeuzes

De verkeersstructuur voor zowel de Vissenwijk als Akkers 'ophangen' aan een lus, welke op de Heeklaan aansluit.

Wat betreft het karakter van buurten en linten, zie bovenstaand kaartje 'structuur plangebied':

1. Linten hebben eigen karakteristiek, hierbij is continuïteit en de relatie met de ontstaansgeschiedenis maatgevend,
2. Het binnenmilieu heeft een eigen karakter en beeldkwaliteit welke vrijer is in te vullen,
3. De wijkrand is georiënteerd op buiten en heeft zoveel mogelijk continuïteit en samenhang.

Doorzetten structuur van Akkers, door:

- Het doorzetten van lijnen in oost-west richting. Hiermee heeft Akkers tegelijk een mogelijkheid zich te presenteren naar de hoofdwegenstructuur (zichtlijnen),
- Het doorzetten van het principe van lijnen en plekken (noord- zuid lijnen aanbrengen in plangebied en het maken van plekken (in Akkers 'Plaetse' genoemd). Hierbij is nog onderscheid te maken in plekken met een introvert karakter (de noordelijke) en plekken met een wat meer extravert karakter (aan de zuidrand)

Bijlage II

Stedenbouwkundig plan & beeldkwaliteit

HOUTSE AKKER STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN BEELDKWALITEIT

TOTAAL: 96 WONINGEN

23 VRIJSTAAND
17 VRIJSTAAND GESCHAKELD
12 PATIO
22 TWEE-ONDER-EEN KAP
22 RIJ

GEMEENTE

23 VRIJSTAAND
4 TWEE-ONDER-EEN KAP
2 VRIJSTAAND GESCHAKELD
TOTAAL 29 WONINGEN

ONTWIKKELAAR (AM WONEN / HEIJMANS)

15 VRIJSTAAND GESCHAKELD
18 TWEE-ONDER-EEN KAP
22 RIJ
TOTAAL 55 WONINGEN

SIR 55+

12 PATIO

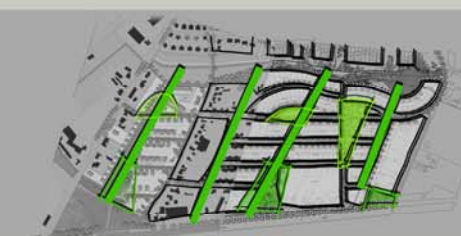
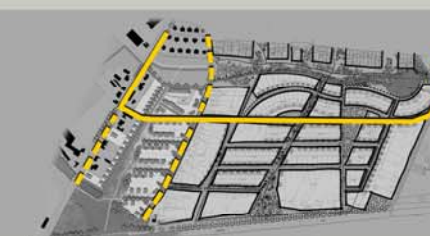
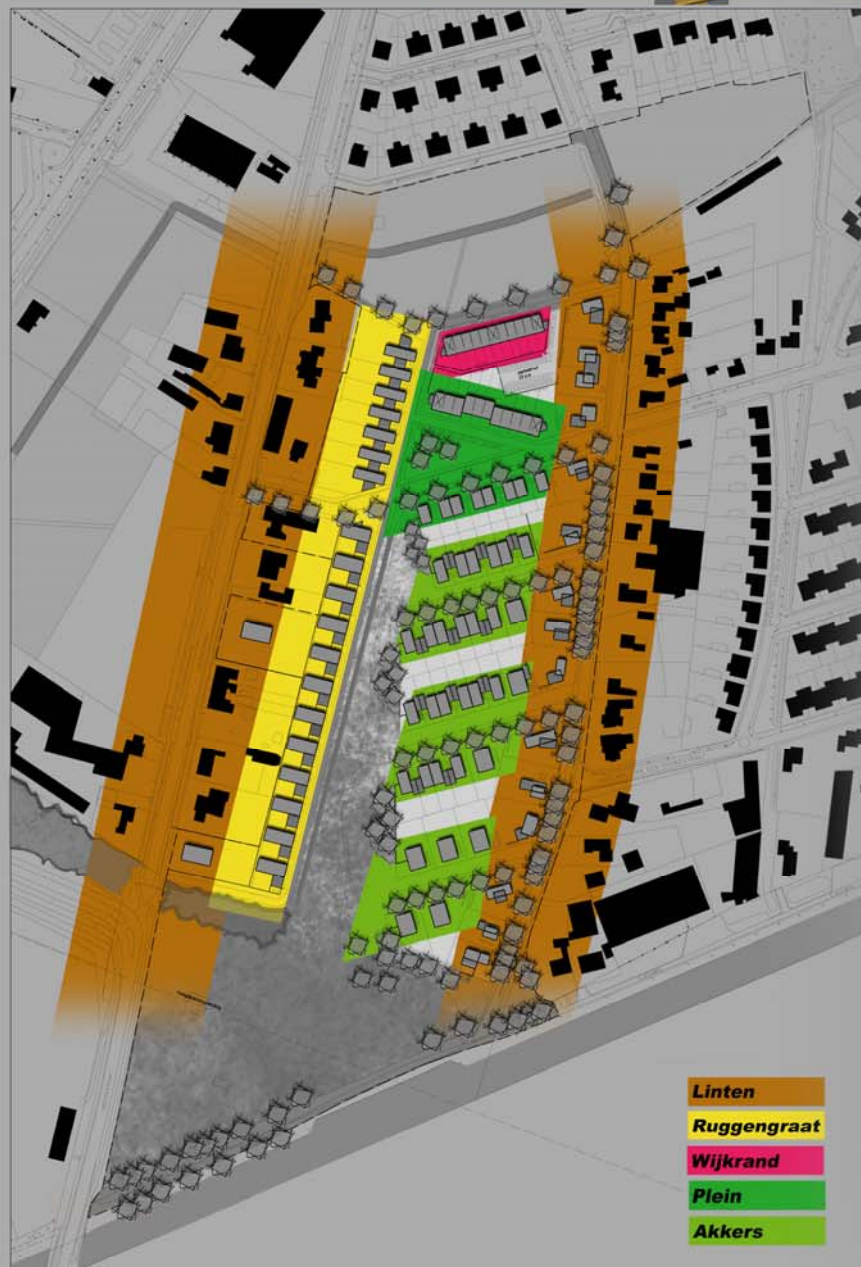
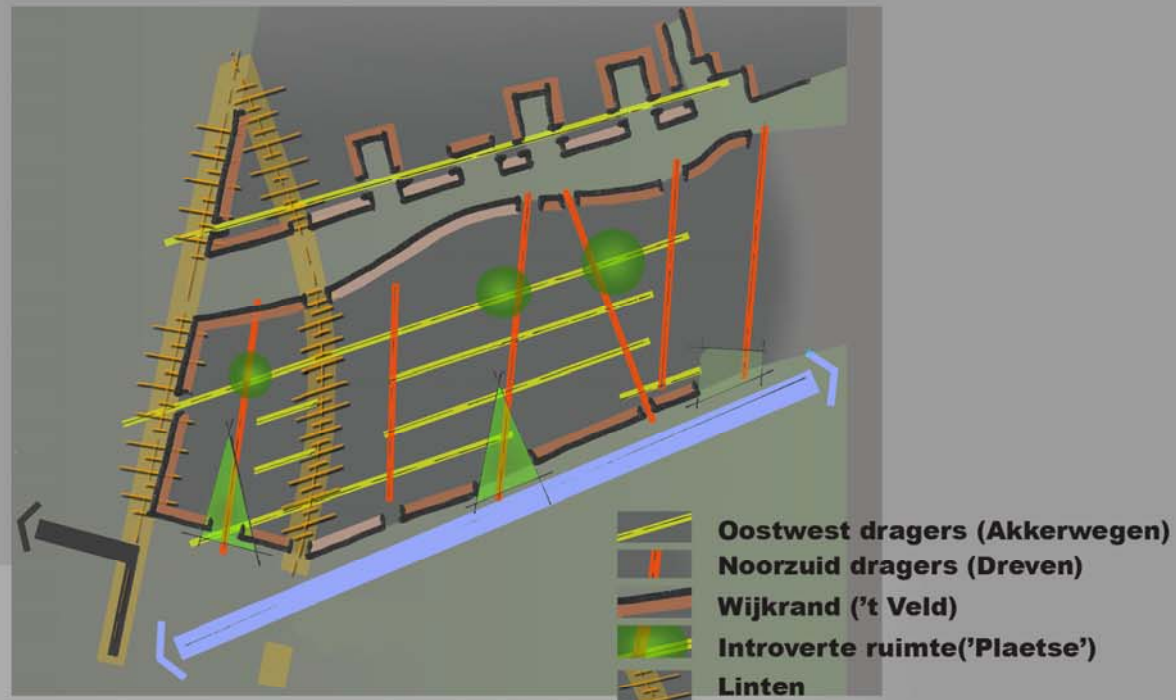
GEMEENTE HELMOND
SB / ROV / SL / JP

26 JANUARI 2007



HOUTSE AKKER

Wijkniveau



Vooraf

In de studie 'Ruimtelijke Context Houtse Akker' (bijgevoegd als bijlage) is een analyse gemaakt van de omgeving van Houtse Akker. Hierin is een kader voor een nieuwe invulling van het betreffende plangebied gegeven. Onderaan de pagina is middels enkele thematische kaarten aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan aansluit op Akkers.


In dit document wordt de structuur van het plan en de relatie met Akkers verder uitgewerkt en wordt een beeld gegeven van de gewenste beeldkwaliteit. Naast de ruimtelijke structuur die nagestreefd is in het ontwerp, zijn beeldkwaliteit en de inrichting belangrijke elementen om samenhang te verkrijgen tussen Houtse Akker en Akkers. Om deze reden en om de reden dat een aantal kavels door de gemeente rechtstreeks aan particulieren uitgegeven wordt is deze uitgebreide toelichting op de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. deze vormt het toetsingskader voor zowel particulier als ontwikkelaar als voor SIR 55

Structuur Akkers en Houtse Akker

Algemeen geldt voor Akkers en Houtse Akker dat ze als 1 wijk te zien zijn met 1 wijkrand en eenzelfde interne structuur. Kenmerkend is de meanderende Elderse Loop. Hierop is in Akkers aangesloten met een meanderende buurt ('t Veld) die doorgezet is in Houtse Akker (Wijkrand en Plein). Dit noordelijk deel vormt in beide wijken een overgangszone tussen de meanderende Elderse Loop en de lineaire Akkerwegenstructuur in het zuiden van de wijken. Beide gebieden nemen richting zuiden in bebouwingsdichtheid af en hebben door de noordzuid lijnen (Dreven en De Gaarde) een directe relatie met zowel de Elderse loop als met het Eindhovens kanaal.

De uitwerking van de beeldkwaliteit volgt logisch uit de analyse die gemaakt is en uit de toelichting. Er zijn enkele dragers voor de wijk Akkers en HOUTSE AKKER aangegeven die vragen om een eigen vormgeving. Hierin is onderscheid te maken in lijnen, plekken en een wijkrand. Dit zijn:

- De oude akkerwegen ("Akkers"). De oostwest gerichte straten (gele lijnen) met een sterk lineair karakter. Deze wegen vormen in functioneel opzicht de basis voor de ontsluiting van de wijk. Voornamelijk de Akkerweg.
- De noordzuid lijnen (rode lijnen- hier "Ruggengraat"). Deze hebben een strakke lineaire structuur die (bijna-) haaks staat op de akkerwegen.
- De plekken zijn in te delen in enkele introverte plekken (groene bol) en enkele meer extraverte plekken (groene driehoek). De introverte plekken, welke in Akkers een driehoekige vorm hebben, verwijzen naar de Plaetse zoals deze in oud brabantse dorpen te zien is (hier - "Plein"). Meer extraverte plekken zijn verwijdingen naar het landschap ten zuiden van de wijk en naar het Eindhovenskanaal.
- De wijkrand. In het noordelijk deel van de wijk Akkers heeft de rand een meanderende vorm aansluitend bij de Elderse loop. Deze rand wordt doorgezet in het plan Houtse Akker in "Wijkrand".
- Linten. De Kromme Haagdijk loopt als een oude lijn door de wijk. Het groene karakter en de gevarieerde bebouwing verwijzen naar het verleden en de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De Houtsestraat vormt de begrenzing van de wijk. Deze beide linten hebben een gevarieerd bebouwingsbeeld, passend bij de geleidelijke ontwikkeling die deze linten in de loop der jaren hebben ondergaan.



Gemêleerde bakstenen muren
rood-bruin

Karakter Houtse Akker

De sfeer in de wijk Houtse Akker zal net als Akkers een sterke relatie hebben met de omgeving. Deze relatie wordt versterkt doordat de karakteristiek van de omgeving in de vormgeving van het plan terugkomt. Elementen uit het Brabants landschap als de 'plaetse' (hier- "Plein"), beukenhagen en eikenlanen zijn, net als in Akkers, ook in Houtse Akker een belangrijk onderdeel van het ontwerp.

Wat betreft de architectuur zal er aangesloten worden bij dit karakter: een moderne overwegend baksteen architectuur met veel natuurlijke materialen, als bijvoorbeeld hout en grasdaken. In Houtse Akker en omgeving zijn echter ook, in uitzondering op Akkers, witte woningen die het beeld bepalen. Vandaar dat in Houtse Akker ook witte gevels en elementen worden toegepast, bijvoorbeeld in de vorm van wit beton, wit keimwerk en wit stucwerk (zie gebiedsuitwerkingen). In Akkers is de steenkeuze overwegend uniform (exact zelfde kleur stenen) in Houtse Akker wordt gestreefd naar een meer gemêleerde roodbruine steenkleur (zie beelden).

Om het moderne karakter van het gebied te benadrukken worden net als in Akkers lessenaarsdaken toegepast en ook platte kubistische vormen.

Natuurlijk groen

De Elderse Loop en het Eindhovens kanaal begrenzen het plangebied aan de noordelijke en zuidelijke zijde. De Elderse Loop is een meanderende, soms verbrede en hier en daar met riet begroeide, beek die uitkomt in een bergingsplas en uitmondt in de Goorloop.

Het gebied waar de voormalige volkstuinten hebben gelegen wordt in deze natuurlijke sfeer getransformeerd en vormt onderdeel van het exploitatiegebied. Momenteel vormt dit gebied een barrière in de inrichting van de Elderse Loop.

Aan de zuidkant van het plangebied zal de natuurlijke sfeer en inrichting van het Eindhovens kanaal en de Eikenwal tot ver in het plangebied doorlopen. Dit gebied wordt op natuurlijke wijze ingericht en is opgenomen in het exploitatiegebied van dit project.

Stedelijk groen

Stedelijk groen in straten en pleinen bepaalt voor een groot deel het beeld in Akkers en Houtse Akker. De Akkerweg (en het verlengde daarvan) is een met eiken beplante laan en beukenhagen.

Het plein is wat betreft vormgeving een interpretatie van de aloude driehoekige vorm zoals deze te zien is in brabantse dorpen. Het plein is een ruime groene ruimte, beplant met eiken langs de randen en grasveld. Ook geeft de ruimte plek aan enkele speelvoorzieningen (ruimte=autovrij).


Als erfafscheidingen langs de openbare ruimte worden beukenhagen, muurtjes en schanskorven toegepast (zie themakaart "Erfafscheidingen")

Het karakter en de ruimtelijke opzet van Houtse Akker wordt verder toegelicht aan de hand van enkele thematische kaarten en toelichtingen. Daarnaast worden de identiteiten in Houtse Akker separaat verbeeld in gebiedsuitwerkingen.


Omdat er in de thematische toelichting ook veel informatie wordt gegeven voor de deelgebieden, zal niet alles uitputtend in de gebiedsuitwerkingen aan de orde komen.




wit & Hout



stedelijk groen langs sloten



Houten details
kozijnen en lijsten



Beukenhagen en eiken langs Akkerweg

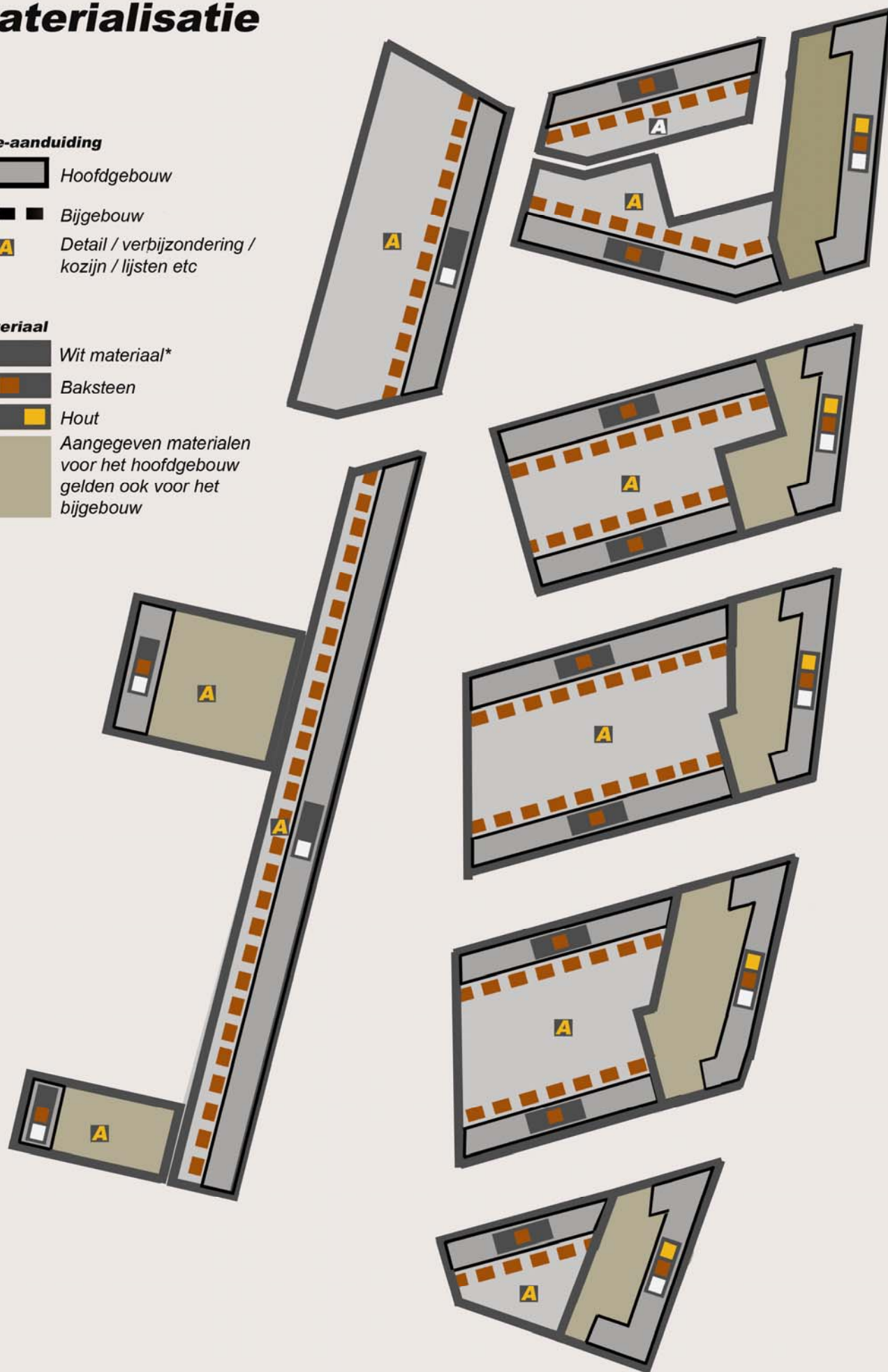
Materialisatie

Type-aanduiding

-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw
-  Detail / verbijzondering / kozijn / lijsten etc

Materiaal

-  Wit materiaal*
-  Baksteen
-  Hout
-  Aangegeven materialen voor het hoofdgebouw gelden ook voor het bijgebouw



HOUTSE AKKER

Materialisatie

Voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en details / verbijzonderingen / kozijnen / lijsten etc worden in het plangebied drie materialen toegepast: wit materiaal*, (rood-bruin gemeleerde-) handvorm baksteen en hout.

Overwegend wordt in het plangebied gebouwd met baksteen. In het binnenterrein worden zowel de hoofdgebouwen als bijgebouwen van baksteen en overwegend met houten kozijnen, lijsten en verbijzonderingen.

In de randen (noord rand, Kromme Haagdijk, de Houtsestraat en de ruggengraat) is ook wit materiaal* voor de aangegeven bouwwerken mogelijk. Dit omdat aan de linten en randen in het gebied reeds witte woningen gerealiseerd zijn.

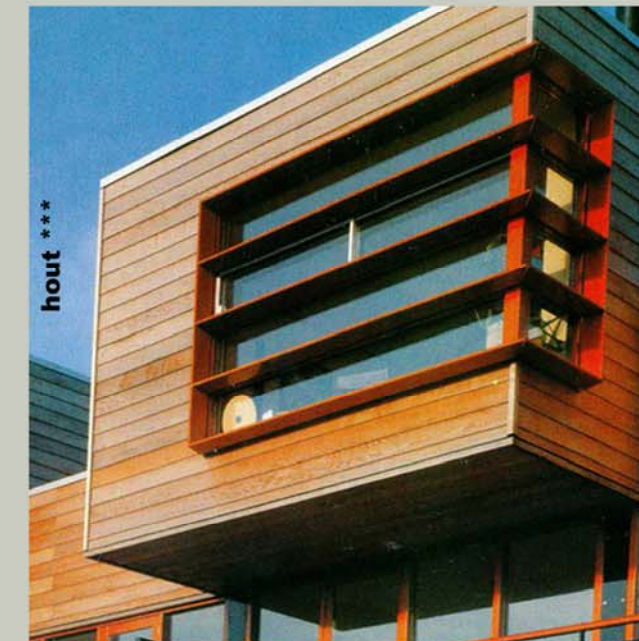
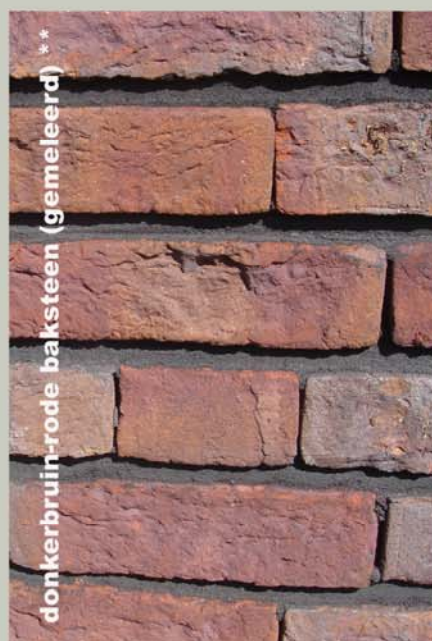
Voor de gebieden die aangegeven zijn met een beige kleur, gelden de aangegeven materialen voor het hoofdgebouw ook voor bijgebouwen en details / verbijzonderingen. De laatste twee zijn niet apart aangegeven in deze beige gebieden.

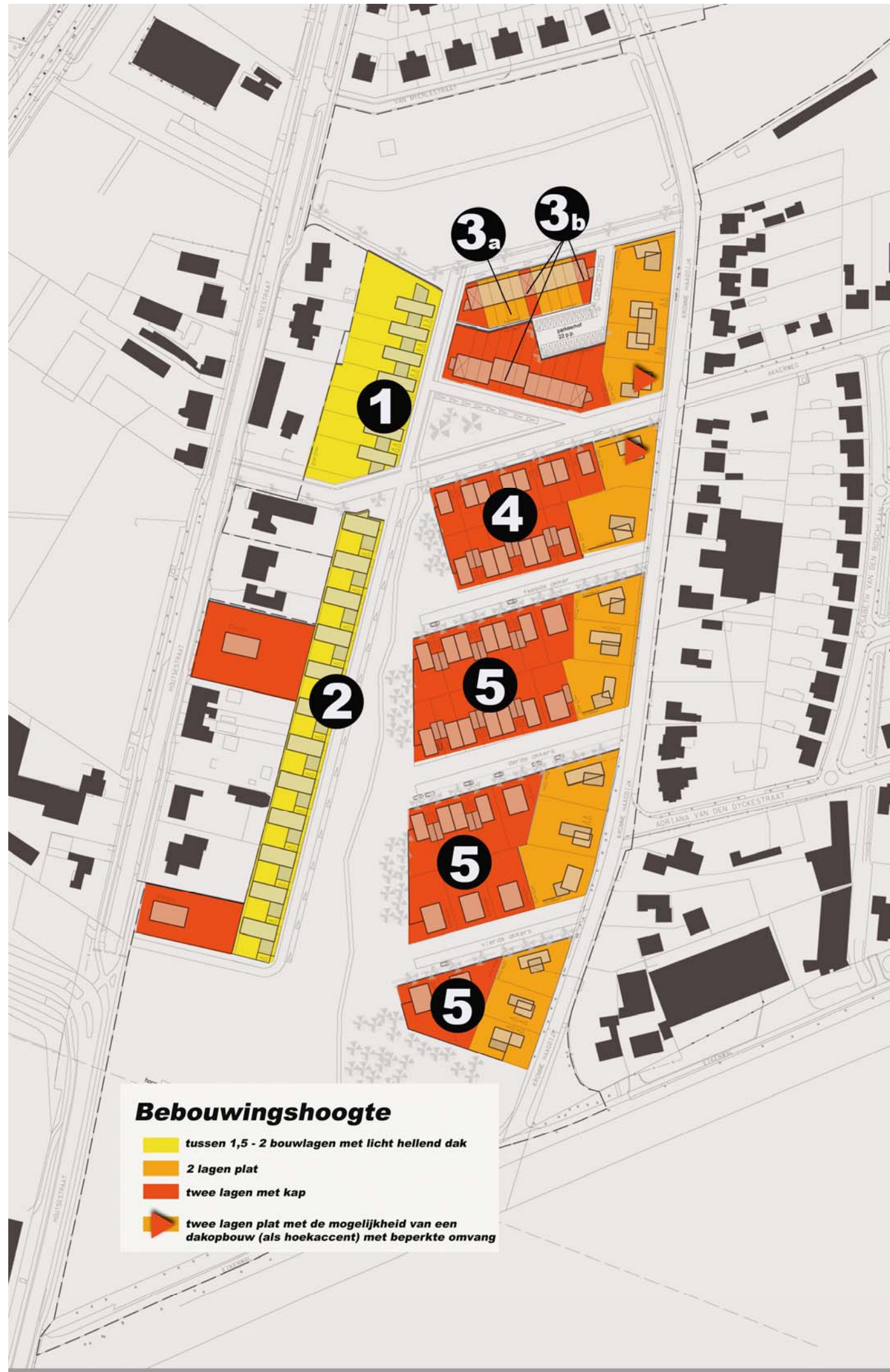
Om de overgang van de meanderende noordrand naar de lineaire structuur te benadrukken ter plaatse van het plein, voor gekozen om "materialen in elkaar over te laten lopen": Het binnengebied bestaat voor een groot gedeelte uit hout, de noordrand heeft accenten / verbijzonderingen in wit materiaal* en aan het plein (noordzijde) wordt de overgang tussen beide benadrukt door dezelfde accenten toegepast in de wijkrand hier in hout uit te voeren.

*** "Wit materiaal"** wordt in dit plan ingezet als contrast met de natuurlijke materialen baksteen en hout, combinaties als witgeverfde / gekeimde bakstenen gevels en wit geverfd hout daarom dus juist NIET toepassen. Deze zwakken het contrast natuurlijk en "wit-monoliet" af. Wit materiaal is vooral ingezet als 'Monoliet'. Hiermee wordt bedoeld een heldere vorm zonder structuur of eigen relief (dat baksteen en hout wel hebben), Voorbeelden zijn wit stucwerk of wit gekeimd / geverfd beton. De kleur wit wordt gebroken wit, hierbij wordt gedacht aan een KEIM-nummer-reeks van 9556, 9555, 9554 en 9552 of in de RAL 9010 of RAL 9001 range. met de ontwikkelaar zal dit in overleg besloten worden, de particulieren zullen dit samen met de supervisor architectuur danwel welstandscommissie vormgeven.

**** "Baksteen"** De bruinrood- gemeleerde baksteen kan in het plangebied toegepast worden in een kleurrange. Deze hoeft niet identiek te zijn. In overleg met de ontwikkelaar wordt dit vormgegeven. De samenhang in de kleur en type baksteen bij de particuliere kavels wordt gerealiseerd door afstemming met de supervisor architectuur / welstandscommissie en wordt afgestemd op de project matig te ontwikkelen woningen.

***** "Hout"** Hier wordt bedoeld het beeld van gelakt hout. Hieronder vallen dus zowel echt gelakt hout, als (onderhoudsarmer-) hout look sidings of panelen. Voorwaarde bij de kunstmaterialen is dat deze niet van echt te onderscheiden zijn.





Bebouwingshoogte

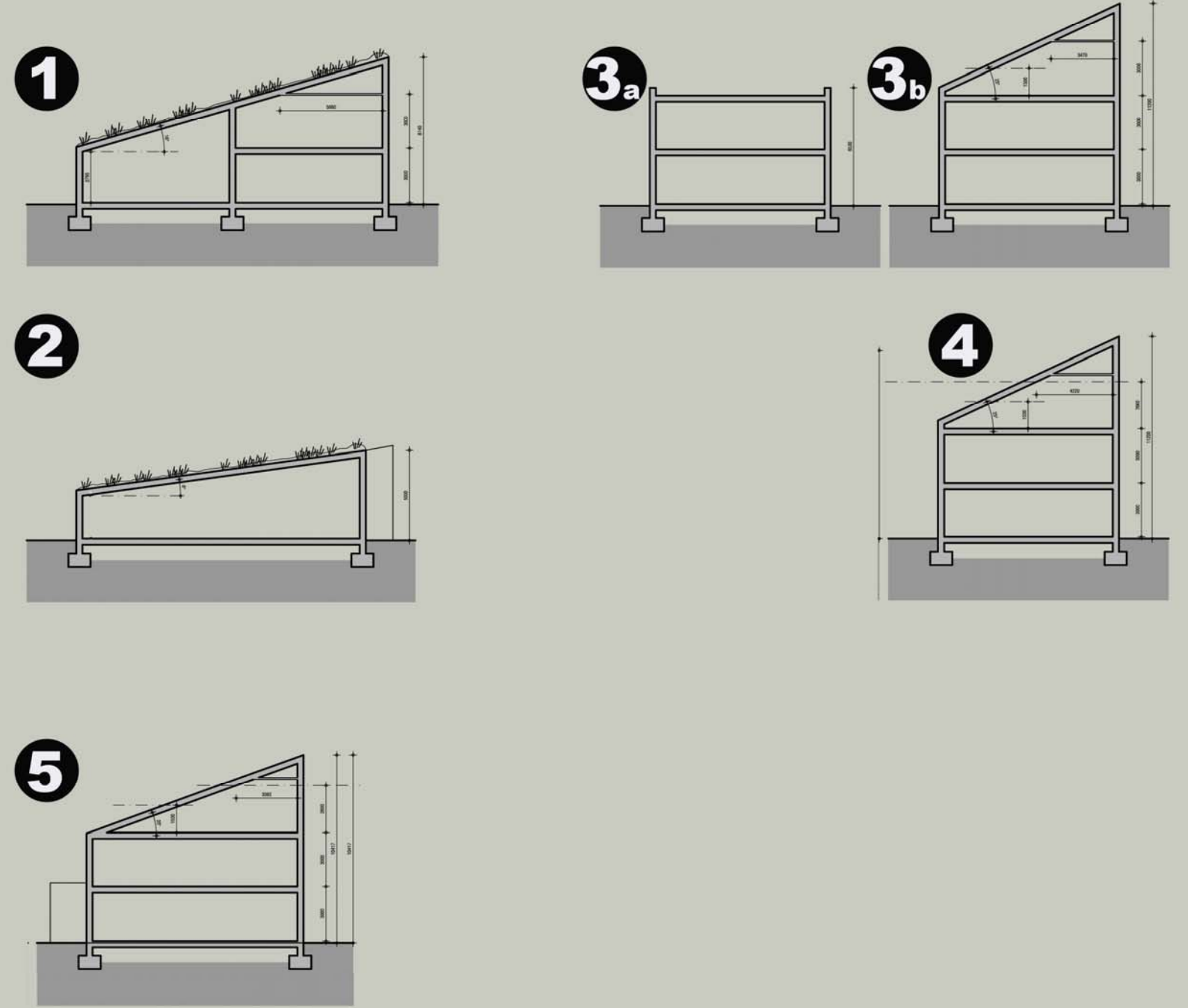
- tussen 1,5 - 2 bouwlagen met licht hellend dak
- 2 lagen plat
- twee lagen met kap
- ▲ twee lagen plat met de mogelijkheid van een dakopbouw (als hoekaccent) met beperkte omvang

Het binnenterrein bestaat uit twee verdiepingen met kap (rood). De randen worden in principe twee lagen plat met aan de noordkant accenten (twee plus) en aan de Houtsestraat twee met kap.

De ruggengraat bestaat uit een wat lagere bebouwing van 1 a 2 bouwlagen. Door lage woningen met een doorlopende plint en per woning dezelfde materialen voor te stellen voor plint en opbouw, ontstaat een heel sterke eenheid in 1 rechte lijn. De aangegeven hoogte voor de sir woningen is dus, in afwijking op alle aangegeven hoogtes in dit plan, een minimum hoogte. Deze woningen kunnen in een nadere uitwerking ook de maximum hoogte van de (ruggengraat-)bebouwing aan het plein krijgen. belangrijk is dat voor beide delen de 'koppen' identiek zijn wat betreft uitwerking en hoogte.

De Kromme Haagdijk is getypeerd door een lagere, kleinschaliger bebouwing. Daarom wordt aan deze straat maximaal twee lagen (plat) gebouwd.

In de beschrijving van de deelgebieden wordt hier verder op ingegaan.



HOUTSE AKKER

Kaptype en kleur

Op de hiernaast weergegeven kaart zijn zowel het type daken als de kleuren en de materialen op de daken aangegeven.

In principe bestaat het gehele gebied uit lessenaarsdaken en platte daken, waarbij de lessenaarsdaken:

- een dakhelling hebben tussen de 20- 25 graden,
- een 5/6 meter hoge goot hebben aan de lage zijde (achterzijde),
- zwarte, -en rode dakpannen of een grasdak (sedumdak) hebben.

Uitzonderingen hierop zijn onder andere de ruggengraat, de twee woningen aan de Houtsestraat (welke zowel een lessenaarsdak, als een zadeldak als een platdak mogen hebben), en de rijenwoningen (accenten) aan de noordrand en het plein. Zie hiervoor de bebouwingshoogtekaart met doorsneden.

De kleurstelling en materialisering van de daken is gedeeltelijk afgeleid van Akkers. Daar heeft de noordrand en de noordelijke bebouwing (de meanderende structuur) aan de plaetse zwarte dakpannen en de rest rode dakpannen (de lineaire Akkerwegenstructuur). Dit is in Houtse Akker overgenomen.

De ruggengraat van het plan (noord zuidlijn) zal worden uitgevoerd met sedumdaken.

Er worden keramische dakpannen voorgeschreven, oranje-rode danwel blauw gesmoorde platte dakpannen. en nadrukkelijk geen gesinterde (glimmende-) pannen gebruiken en geen betonpannen.



Kleurstelling dakpannen

- Zwarte dakpannen
- Rode dakpannen
- Sedumdaken

Dakopbouw

- laag hoog
- lessenaarsdak
- kaptype & richting indifferent

HOUTSE AKKER

Erfafscheidingen

Als erfafscheiding worden hoofdzakelijk beukenhagen toegepast. Op de kaart is aangegeven welke hagen en muren door particulieren (of ontwikkelaars-) worden gerealiseerd en welke door de gemeente. Hagen en muren welke door de gemeente en de ontwikkelaar worden gerealiseerd, worden voor de oplevering van de woningen vastgelegd en met de bewoners contractueel vastgelegd en beschermd.

In Akkers zijn alle hagen in voortuinen aangelegd door de ontwikkelaar. hagen in voortuinen worden in dit plan aangelegd door de gemeente danwel ontwikkelaar (zie kaartje). Alle muren op particuliere (en projectontwikkelaars-) gronden dienen in dezelfde roodbruine, gemeleerde baksteen gerealiseerd te worden.

Woningen op hoeken hebben erfafscheidingen (muren, hagen, haag met hekwerk etc)) vanaf halverwege de zijkant van de woning tot maximaal de achterperceelsgrens. Er is gestreefd naar een tweezijdige orientatie van bebouwing op deze plekken. Muren en andere erfafscheidingen op deze plekken moet voorkomen worden. De muren op de hoeken van de akkerwegen met de kromme haagdijk worden gedeeltelijk geïntegreerd in de woning.



HOUTSE AKKER

Inritten

Er is gestreefd naar zoveel mogelijk gecombineerde inritten (rode pijlen) en een minimum aantal enkele inritten (gele pijlen)

Minimum aantal inritten vanaf de Kromme Haagdijk in verband met het behoud van de continuïteit van de groenstrook, watergang en het behoud van waardevolle bomen langs deze straat.
De woningen aan de Kromme Haagdijk die ook aan een Akkerweg grenzen hebben een inrit vanaf de Akkerweg.

Het profiel van de Akkerwegen heeft aan de zuidelijke zijde een brede groenstrook (op de tekening staat deze nog aan de noordelijke zijde maar bij het inrichtingsplan wordt dit profiel gespiegeld), welke door de toegepaste gecombineerde inritten minimaal wordt aangetast.

Wegen, paden & Inritten

-  Enkele inrit
-  Gecombineerde inrit
-  Hoofdontsluiting
-  Nevenontsluiting
-  Woonstraat
-  Voetpad

inritten door groenzones (bijvoorbeeld akkerwegen) : minimale verharding



Deelgebied

wijkrand

Typering

De wijkrand volgt in zijn vormgeving de meanderende loop van de Elderse Loop. Dit principe sluit aan op vormgeving van de 'slingerwoningen' in Akkers ('t Veld). De rand gaat hier over in de lintbebouwing van de Houtsestraat. Dit in de vorm van een witte kubistische woning op de hoek. De overzijde van de Elderse Loop wordt begrensd door witte twee-onder-een kap (witte-) woningen met een doorlopende raampartij direct onder het dak.

De wijkrand sluit aan op de de rand van Akkers door het overwegend gebruik van donker bruinrode bakstenen. De aansluiting op de witte elementen in de omgeving wordt gemaakt door witte accenten.

Architectuur

Deze woningen vormen de wijkrand van Houtse Akkers en Akkers. Net als de woningen in 't Veld in Akkers. Om deze reden wordt ook gedeeltelijk aangesloten op de voor deze woningen omschreven beeldkwaliteitregels. voor de accenten geldt:

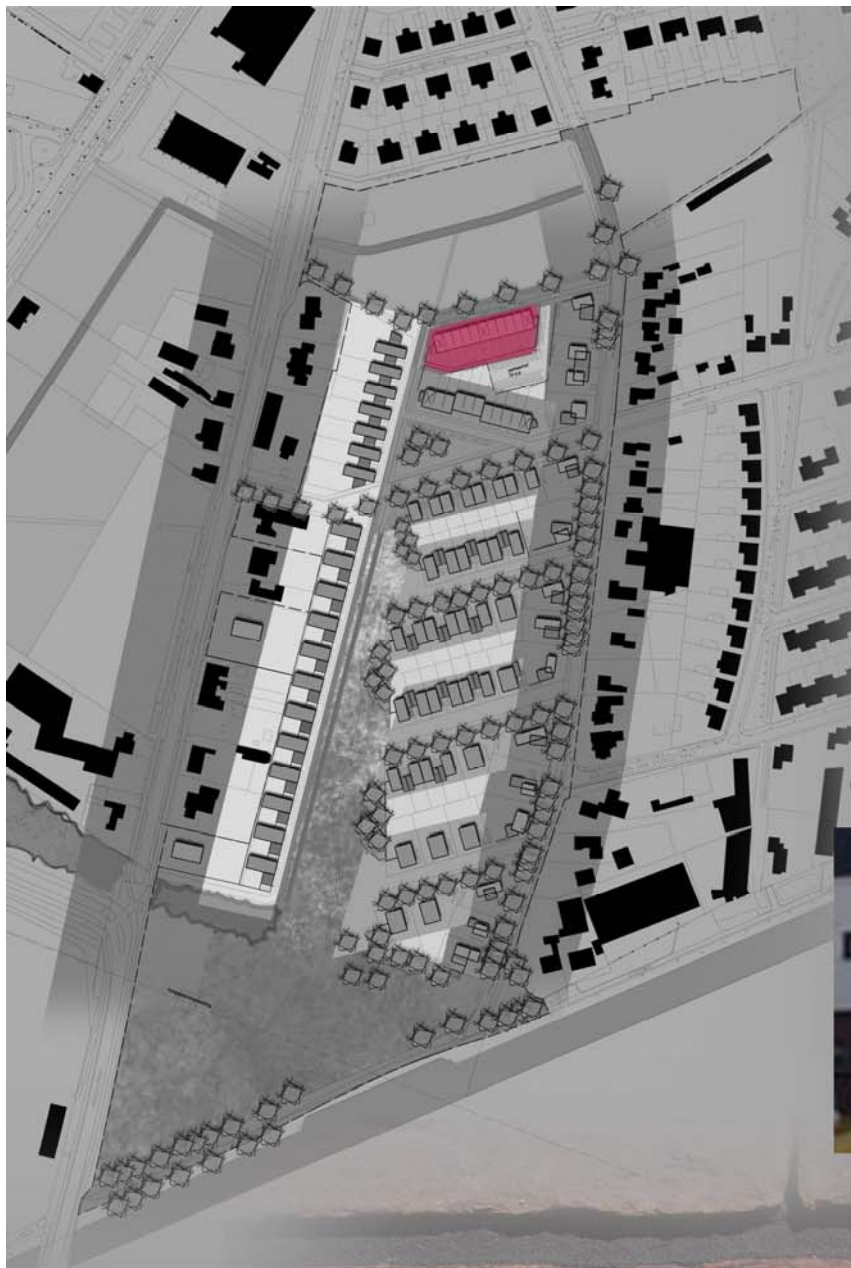
- Lessenaarsdak (dakhelling 20-25 graden)
- hoogtes: zie doorsnede
- zwarte dakbedekking / dakpannen

Aan de zijanten van de woningen lopen de bakstenen aanbouwen over in muren van 1.80 hoog of hagen van dezelfde hoogte. Indien er gekozen wordt voor een muur, zal deze bestaan uit hetzelfde bakstenen als de gevels.

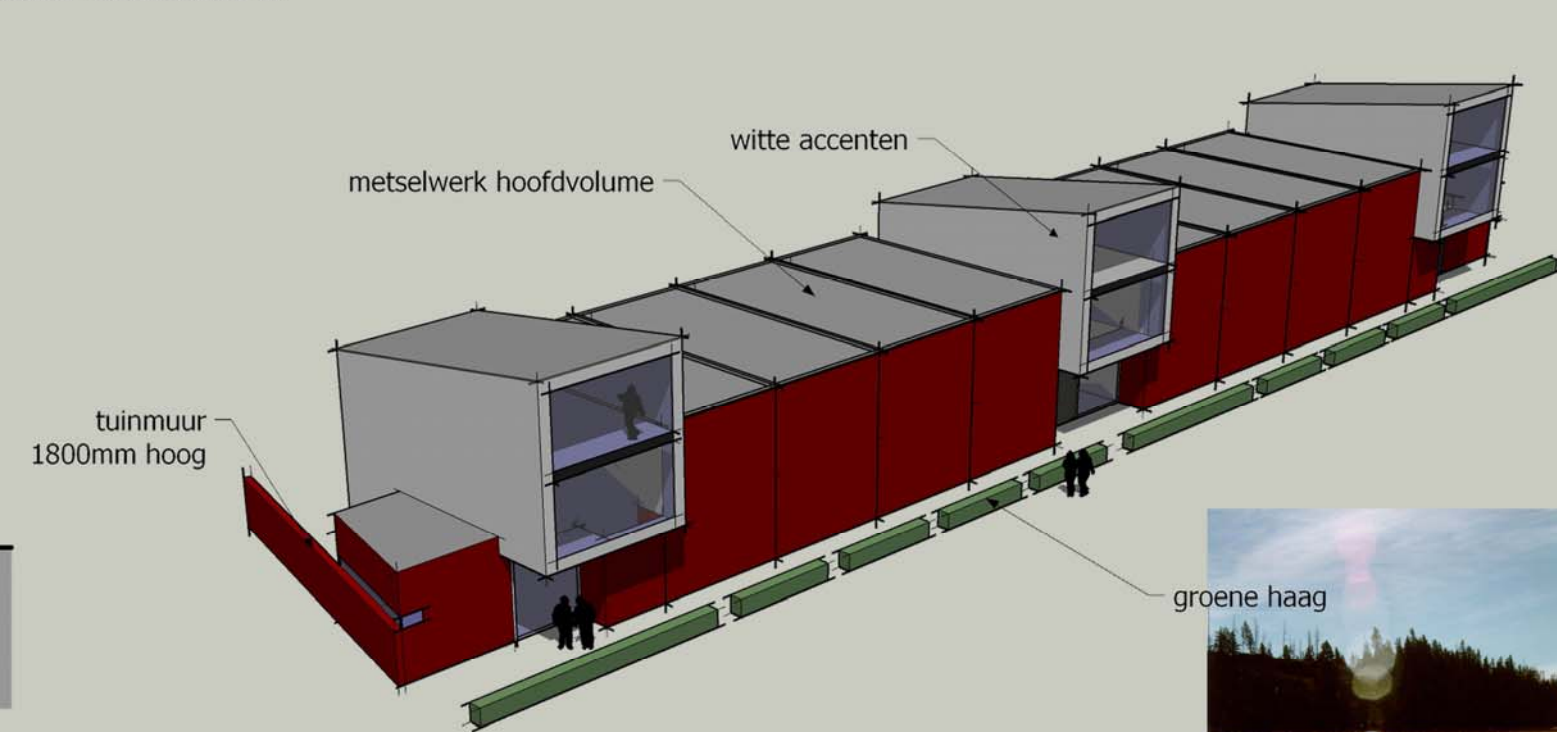
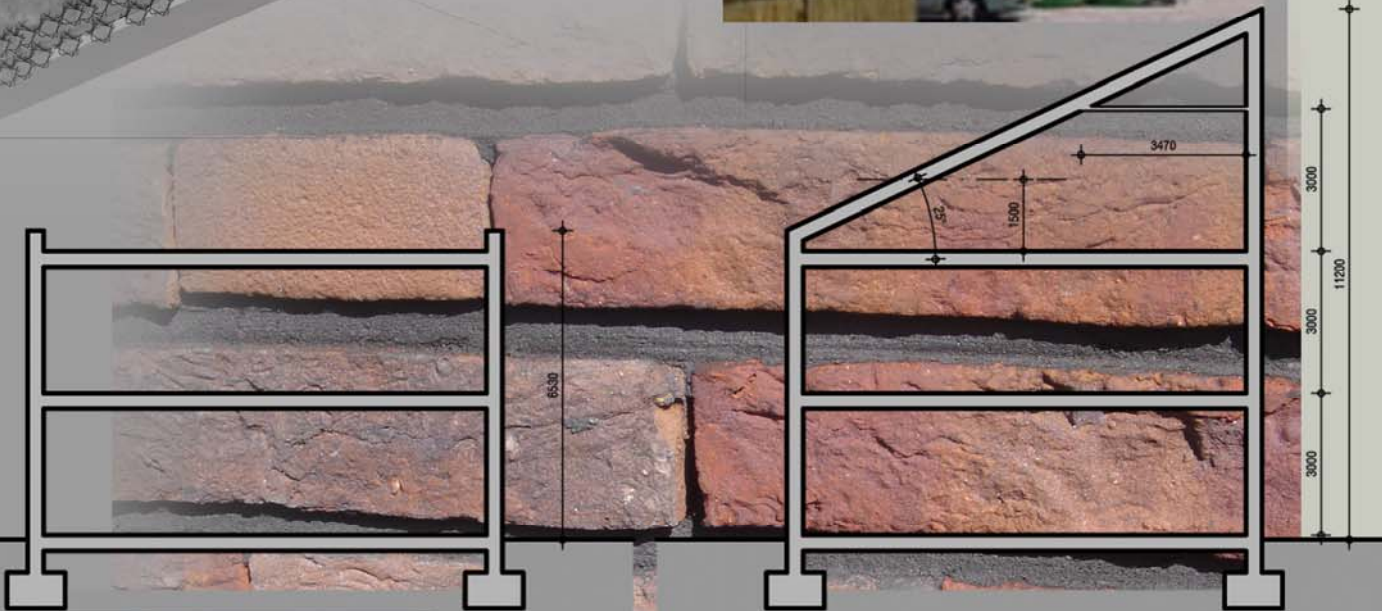
Inrichting

Parkeerplaatsen voor de bewoners zijn een binnenterrein gemaakt, dit terrein zal (samen met de andere projectmatig gerealiseerde woningen) in beheer komen van een vereniging van eigenaren. Het terrein heeft een tweetal toegangen welke afsluitbaar zullen worden.

Het gebied van de Elderse Loop wordt heringericht (tevens de volkstuinten). De Elderse Loop is reeds verlegd naar dit gebied en zal een natuurlijk karakter krijgen (rietkragen en verwijdingen). De padenstructuur loopt door vanuit Akkers naar de Houtsestraat en Houtse Akker in.



bakstenen gevels & stucwerk accenten



witte woningen in omgeving deze zijn enkel bedoeld als onderbouw voor witte accenten

woningen Van Meyerlestraat

Elderse Loop: doorlopende padenstructuur vanuit Houtse Akker



Deelgebied

Plein



Typering

Samen met de wijkrand (noord) vormt dit gebied een overgang tussen de meanderende structuur van de Elderse Loop en de lineaire structuur in het zuidelijk deel van het gebied. In dit gebied komen een aantal lijnen bij elkaar (noordzuid & oostwest). De ruimte vormt een verwijzing naar de brink en plaatse zoals te zien is in Akkers, om deze reden is er gekozen voor een driehoek. Aan de zuidzijde van het plein staan vergelijkbare woningen als in de Akkers, maar met een hogere voorgevel (zie doorsnede). Aan de noordzijde van het plan staan woningen die eenzelfde opzet hebben als de noordrand, maar met afwijkende details die aansluiten op het materiaalgebruik van de Akkers (hout).

Architectuur

- Eigentijdse architectuur,
- De woningen noordelijk van het plein, bestaan uit samengestelde volumes. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de hoofdbouw en een daarboven uitkragend houten accenten. Houten volumes worden gecombineerd met volumes uit metselwerk. Lijsten en kozijnen zijn van hout. De accenten die hier worden toegepast zien er wat betreft vorm hetzelfde uit als de accenten in de rand, alleen het materiaal is anders. Dit om de overgang van rand naar lineaire structuur ook in materiaal te benadrukken (van stucwerk naar hout).
- De noordzijde heeft de hoofdbouwmassa twee verdiepingen met plat dak en de accenten drie verdiepingen aan de voorzijde en twee aan de achterzijde.
- de bebouwing aan de zuidzijde heeft lessenaarsdaken (met rode dakpannen) en zijn van donker bruinrode baksteen gebouwd. Deze hebben houten kozijnen en veel glas op de begane grond.

Inrichting

De woningen aan de noordelijke zijde van het plein zijn voor gemotoriseerd verkeer ontsloten aan de achterzijde van het kavel. Dit achterterrein zal mogelijk door een vereniging van eigenaren kunnen worden beheerd. Het voordeel van deze opzet is dat de woningen aan de voorzijde minder auto's het beeld domineren en het plein groen kan blijven.

De beukenhagen in de voortuin worden voor oplevering gerealiseerd



Deelgebied

Ruggengraat

Typering

Deze noordzuiddrager staat diagonaal op de richting van de Akkerwegen evenals de Dreven en de Gaarde in Akkers. Deze drager zal net als de vergelijkbare dragers in Akkers gekenmerkt zijn door het beeld van een sloot, wilde grasberm, struiken en natuurlijke inrichting. Deze lijnen geven een directe (zicht-) relatie met zowel de Elderse Loop zone als met de kanaal en parkachtige zone in het zuiden van het plangebied.

De groene ruimte wordt begeleid door een rechte lijn bebouwing, welke door 1 architect uitgewerkt zal worden en door zijn materialisering en vormgeving 1 doorgaande lijn zal vormen van zuid tot noord, als 'ruggengraat' voor het plangebied.

Architectuur

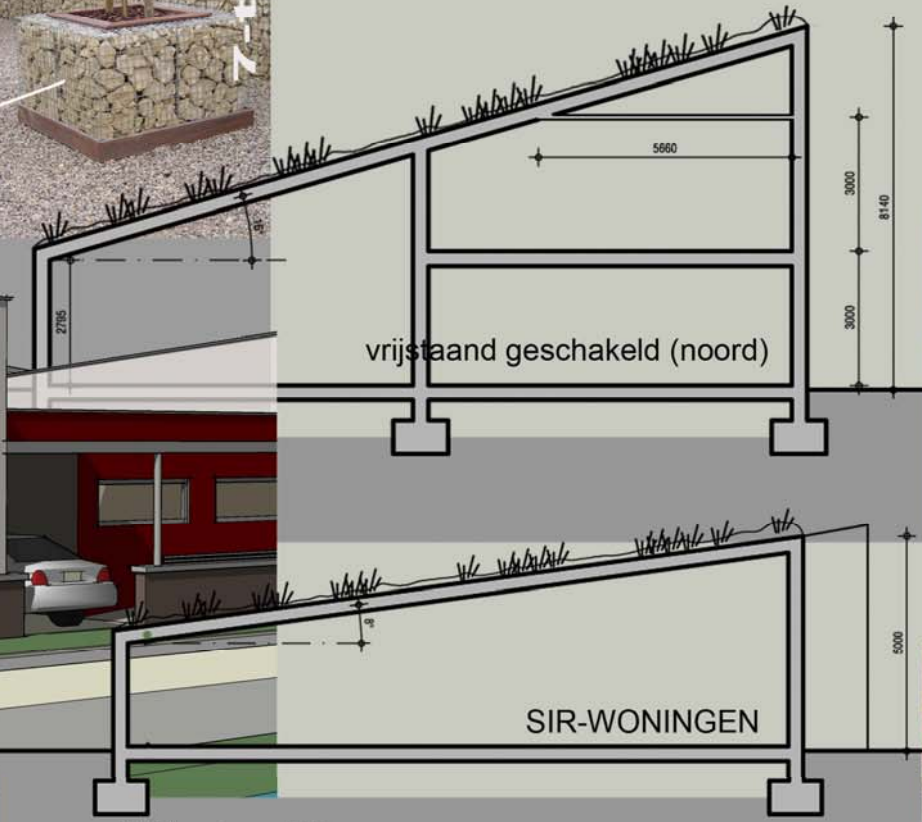
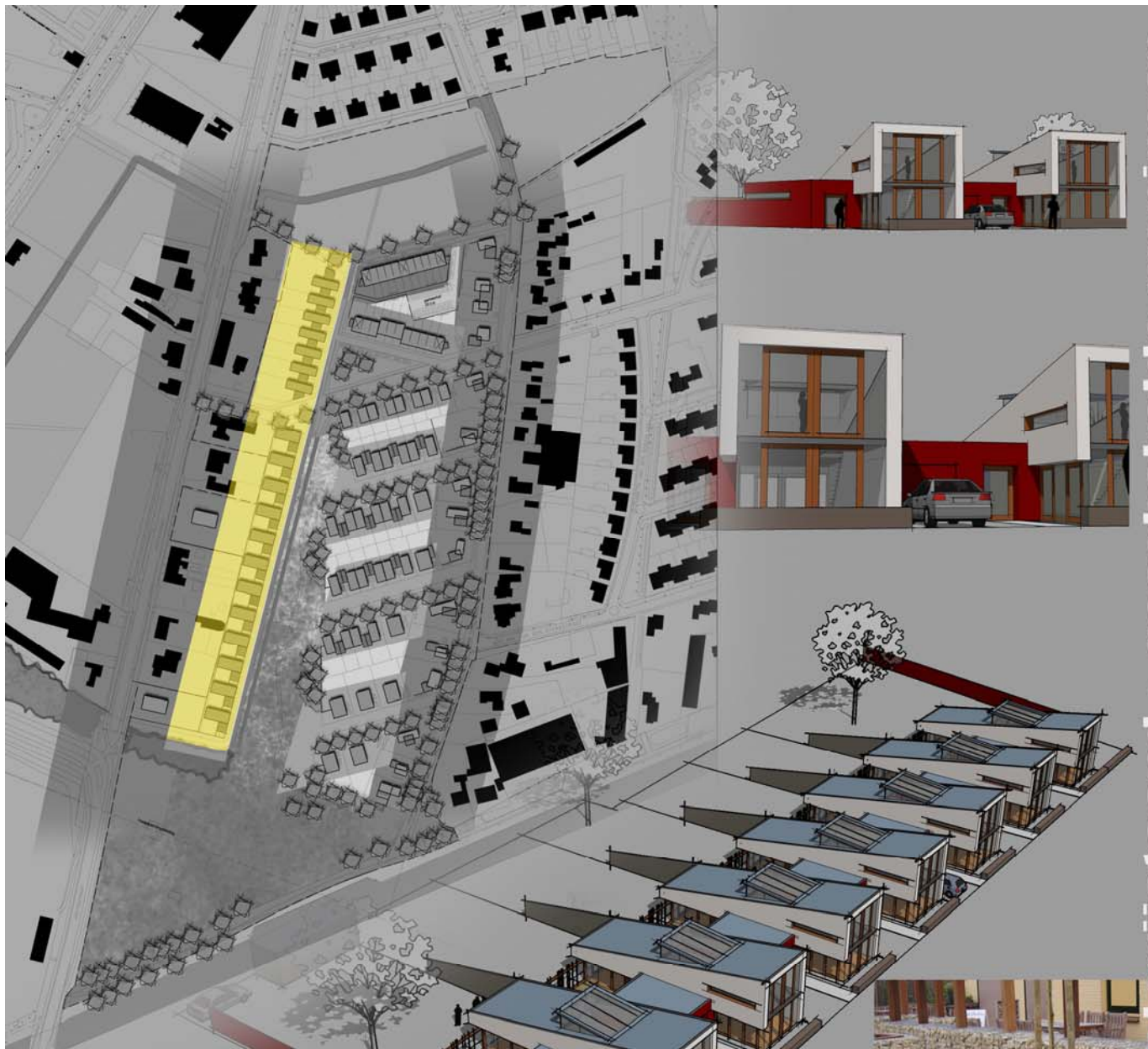
- De woningen hebben flauwe lessenaarsdaken. De hoofdbouw wordt van wit materiaal gemaakt (zie * materialise ring) en de doorlopende 1 bouwlaag hoge plint (3 meter hoog) wordt van bruinrood gemeleerde baksteen.
- De woningen krijgen grasdaken (sedumdaken),
- Hoekwoningen worden vormgegeven met twee voorgevels, met name de woningen grenzend aan de Akkerweg en de Elderseloop
- Kozijnen en lijsten worden uitgevoerd in hout.
- Als voor-erfafscheiding wordt in het ontwerp een schanskorf van 60 cm hoog geïntegreerd, de noordelijke 7 vrijstaand geschakelde woningen hebben veel glas in de voorgevel (zoals verbeeld op neven staande 3d beelden)

Inrichting

Een informele straatinrichting met een sloot die afwatert richting Elderse Loop bepalen het beeld. Langsparkeren op informele wijze. De verlaagde zone zal dienst doen als waterberging en afwatering richting Elderse Loop. Deze zone zal natuurlijke hellingen en beplanting krijgen.

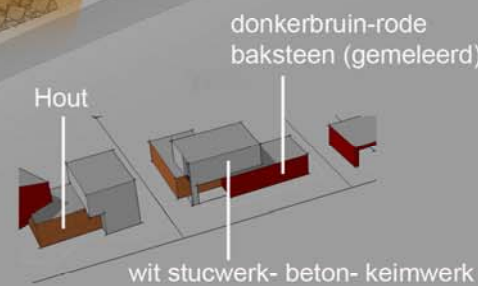
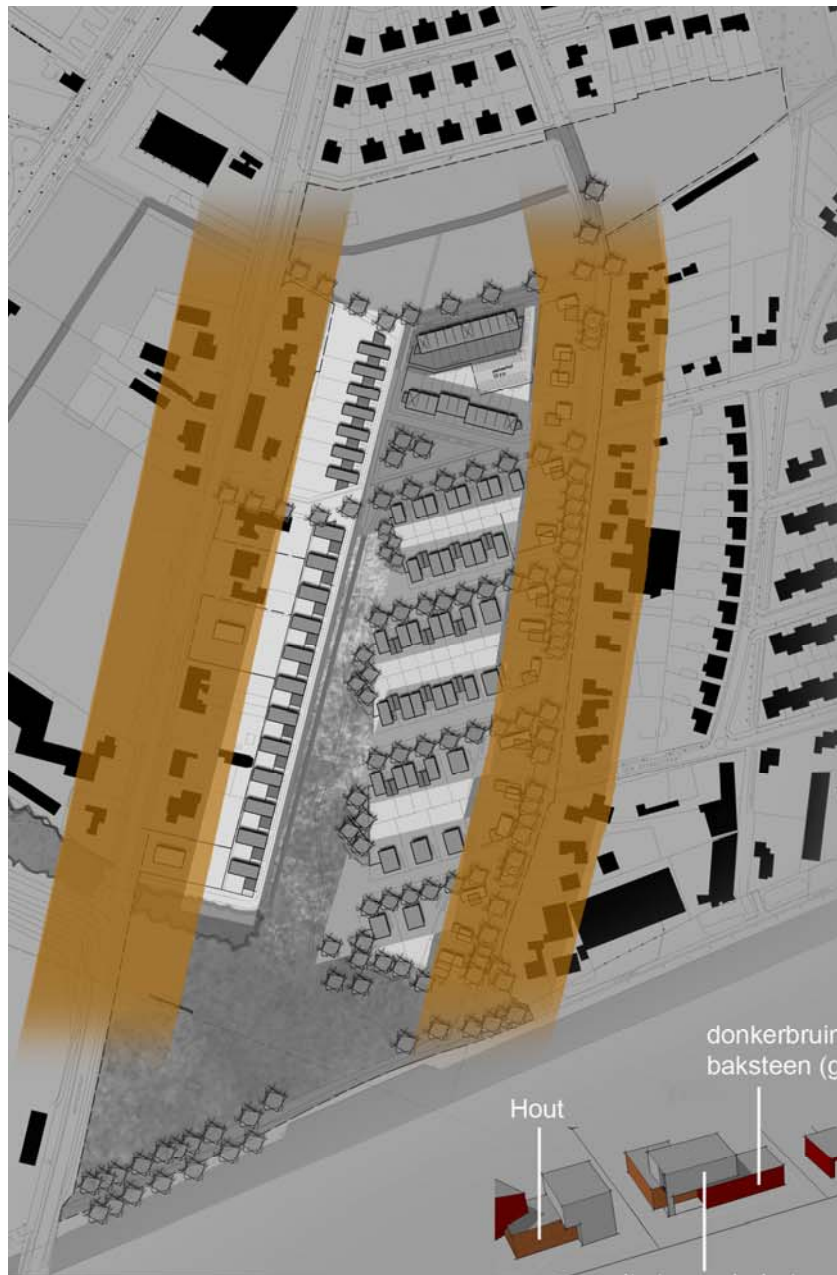
De paden in het groen worden in hardhout uitgevoerd. Er zal tussen het park langs de Elderse loop en het Eindhovens kanaal 1 doorlopend houten pad worden gemaakt dat dwars door het plangebied loopt.

7-tal vrijstaand - geschakelde woningen



Deelgebied

Linten



niet haakse hoeken op hoeken Akkerwegen- Kromme Haagdijk



geen uitbouwen maar uitsparingen: heldere kubistische bouwmassa's



Hout & (wit-) stuwk / beton & donkerbruine baksteen

Typering

De linten zijn de oude lijnen in het gebied die de wijk zijn eigenheid geven. Het zijn de oude wegen die geleidelijk verdicht zijn met bebouwing. Hierdoor hebben beide linten een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld met wisselende perceelsbreedtes, hoogtes en kleurgebruik. Deze variatie en ontstaansgeschiedenis moeten worden gekoesterd.

De Kromme Haagdijk valt midden in de wijk. Bijzonder aan dit lint is de gebogen vorm, het ruime groene profiel en de bestaande houtwal langs een afwateringssloot.

De nieuwe bebouwing zal aan de Houtsestraat worden ingepast tussen bestaande bebouwing en zal dus ook aangepast moeten worden aan dit beeld. De Kromme Haagdijk is een ander lint omdat hier over een grote lengte van het lint nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Hier is gekozen voor een nieuwe 'eigentijdse' variant van een lint. Variatie in materialen (hout, wit stucwerk/ beton/ gekeimde gevels en donkerbruin-rood gemeleerde baksteen), wisselende perceelbreedtes en een tweetal type woningen (hoek en tussen woningen) geven het beeld van een gevarieerde lintbebouwing, echter wel in een kubistische eigentijdse vormgeving.

Architectuur

De woningen aan de Kromme Haagdijk bestaan uit vierkante/ rechthoekige bouwmassa's met een plat dak. Deze woningen hebben 1 of meer kubistische volumes. elk volume heeft 1 van de drie voorgeschreven materialen. de bouwvolumes die gerealiseerd worden in handvorm baksteen zijn donkerrood-bruin. Hierin zit echter een marge welke afgestemd dient te worden met de supervisor architectuur / welstand. in dit verband wordt namelijk de samenhang bewaakt tussen de diverse gekozen steensoorten en kleuren. Om aan te sluiten op de (beperkte-) hoogte van de bestaande bebouwing aan de oostelijke zijde van de Kromme Haagdijk wordt er niet hoger gebouwd dan twee bouwlagen, dus 6 meter hoog maar daarnaast moet minimaal 1 bouwmasa een hoogte hebben van minimaal 5 meter.

De tussenwoningen staan met 1 bouwmasa in de voorgevelrooilijn van de Kromme Haagdijk (4 meter van de voorperceelsgrens) geplaatst. Deze woningen hebben enkel haakse hoeken.

De hoekwoningen hebben een tweezijdige orientate naar zowel de Akkerwegen als naar de Kromme Haagdijk. Deze woningen hebben in principe ook haakse hoeken behalve aan de voorkant in de hoek Kromme haagdijk - Akkerweg (-en), in deze hoek kan gekozen worden voor een haakse hoek maar ook voor de hoek die de betreffende Akkerweg met de Kromme haagdijk maakt. Een scherpere of een flauwere hoek dan 90 graden dus. Deze woningen moeten in ieder geval met 1 bouwmasa in de rooilijn langs de Kromme Haagdijk bouwen en met 1 bouwmasa in de rooilijn van de betreffende Akkerweg staan (3 danwel 4 meter vanaf perceelsgrens).

De hoekwoningen op de hoek van de Akkerweg en de Kromme Haagdijk hebben de mogelijkheid een opbouw te realiseren op de 2 verdiepingen van 1 verdieping (drie dus maximaal). Deze subtiele en beperkte opbouw accentueert de hoek van twee belangrijke wegen in het gebied.

Het aantal inritten vanaf de Kromme Haagdijk naar de woningen moet worden geminimaliseerd om hiermee de continuïteit van het groen en de watergang in het profiel te waarborgen. De hoekwoningen dienen een inrit te realiseren vanaf de aangrenzende Akkerweg. Daar waar tussenwoningen alleen vanaf de Kromme Haagdijk bereikbaar zijn wordt een inrit gemaakt, rekening houdend met bestaande bomen. Daar waar mogelijk worden deze inritten (per twee woningen) gecombineerd.

De twee-onder-een-kap woning aan de Kromme Haagdijk wordt ontworpen door 1 architect.

De nieuwbouw aan de Houtsestraat (twee woningen) moet worden ingepast tussen de bestaande woningen:

- Maximaal twee verdiepingen met kap,
- Zowel wit als (donker-bruinrood gemeleerde-) bakstenen bebouwing mogelijk met in het geval van een kap zwarte dakpannen,
- Inritten voor autogarages aan de noordzijde van de woning,
- De meest zuidelijke woning heeft een orientatie naar beide wegen, vandaar dat de zijmuur (zie erfafscheidingen) pas vanaf halverwege de woning begint. Deze woning dient ook in de voorgevelrooilijn en in de zijgevel rooilijn te bouwen (voorgevelrooilijn op 5 meter afstand van de voorperceel grens en de zijgevel rooilijn op 5 meter van de zijperceelsgrens).

Voor alle woningen geldt dat deze een afstand tot de achterperceelsgrens aan moeten houden van 4 meter. Alle woningen worden niet groter dan 750 m³.

Inrichting

In onderstaand principe profiel is de bestaande en nieuwe situatie van de Kromme Haagdijk aangegeven. De sloot zal worden verbreed en gedeeltelijk verlegd, hierbij zal afhankelijk van de benodigde bergingsruimte het profiel vormgegeven worden. Langs de Kromme Haagdijk plant de gemeente beukenhagen van 60 cm hoog op particulier terrein. Langs de Akkerwegen maken particulieren een 1.80 m hoge muur (evt geïntegreerd in de woning en met ramen), waarlangs de gemeente een tevens een haag zal aanplanten van 60 cm hoog ook op particulier terrein. Deze hagen worden contractueel beschermd. de muur moet een aanzet geven voor de rooilijn in de Akkerwegen en wordt opgenomen in de bouwmasa van deze hoekwoningen.



Deelgebied

Akkers

Typering

De Akkerwegen (Akkers) zijn rechte straten, evenwijdig aan elkaar, die de oude verkaveling van de akkers voelbaar maken; de verhoogd gelegen akkers. De Akkerweg is hierin de hoofdontsluiting en heeft een andere inrichting dan de Akkers.

Architectuur

De woningen hebben een homogene massaopbouw en hebben een lessenaarsdak waarbij de nokrichting evenwijdig is aan de weg.

De bebouwing aan de akkerwegen moet in de voorgevelrooilijn gebouwd worden (3 meter van de voorperceels-grens aan de noordelijke zijde van het straatprofiel en 4 meter aan de zuidelijke zijde).

De woningen hebben donker bruin-rood gemeleerde bakstenen gevels, houten details en accenten en rode dakpannen. De gevelsteen en kleur wordt voor zowel de particuliere bouwer als voor de ontwikkelaar identiek. Dit zal in nader overleg met de supervisor architectuur worden afgestemd bij de verdere architectonische uitwerking van het plan.

De hoekwoningen zijn zowel georiënteerd op de Akkerwegen als op de het groen (richting sir-woningen).

De twee-onder-een kap woning die door particulieren wordt gebouwd moet door 1 architect ontworpen worden. Daar waar particulieren hun garage tegen de andere garage realiseren, dit in 1 lijn en in dezelfde gevelsteen realiseren.

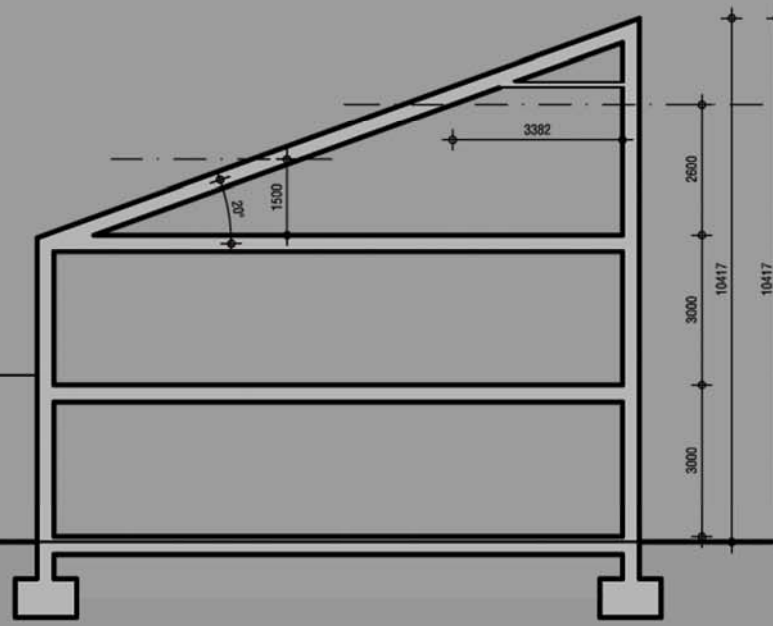
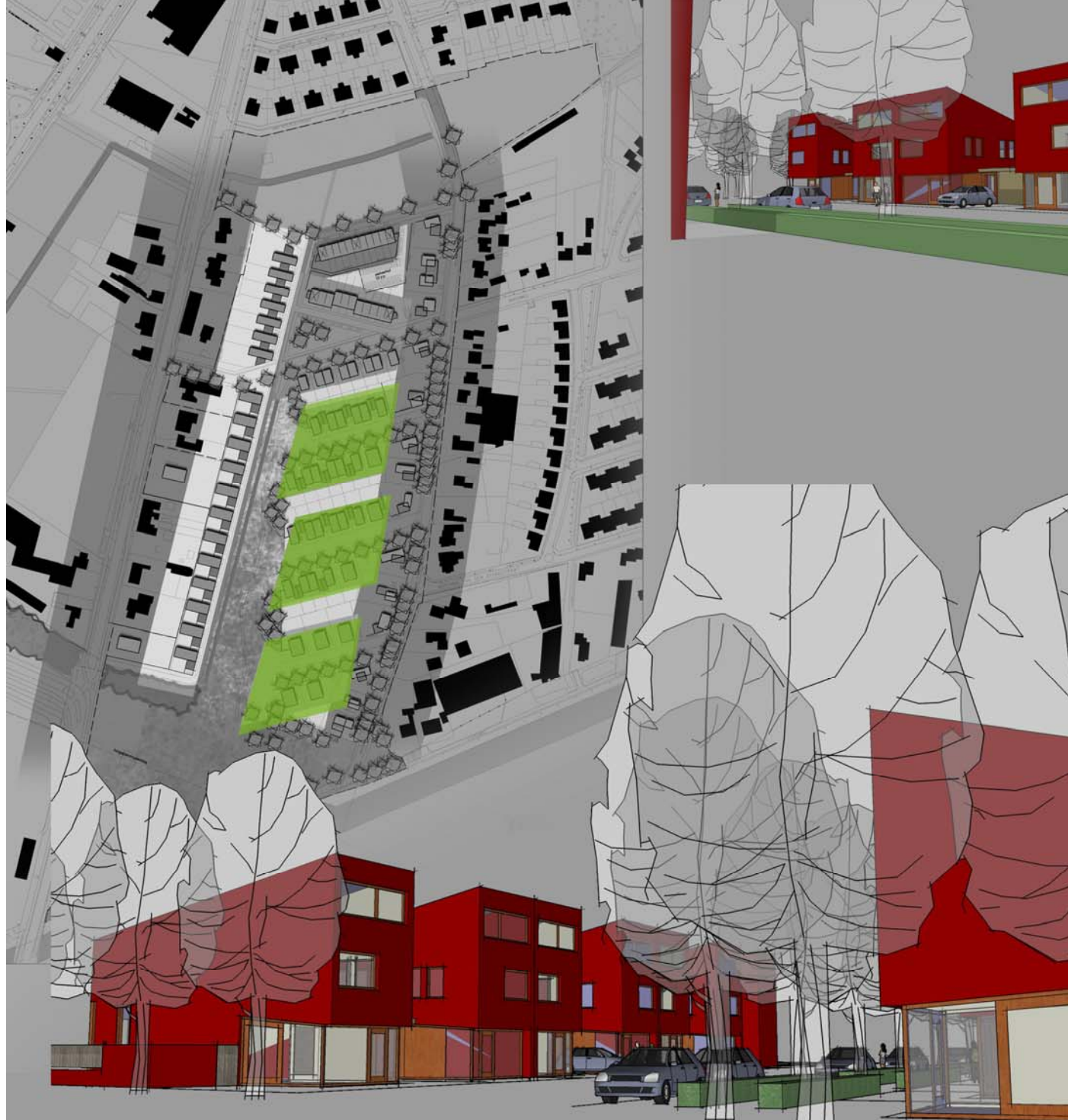
Inrichting

De Akkerweg wordt wat betreft profiel in principe doorgezet in Houtse Akker. De Akkers zijn in functioneel opzicht ondergeschikt aan de Akkerweg en worden daarom met een minimale maat rijbaan ontsloten vanaf de Kromme Haagdijk.

De kwaliteit van de Akkers wordt voornamelijk bepaald door het ruime profiel, veel groen en hagen. De brede groenstrook wordt minimaal onderbroken door inritten door deze per twee woningen te combineren.

Naast de woningen zal de gemeente een 1.50 meter hoge beukenhaag aanplanten, de particulier en ontwikkelaar maken op het eigen terrein een donkergroen hekwerk van 1.80 meter.

Aan de voorzijde krijgen sommige woningen een gecombineerde inrit voor de auto (per twee woningen 1 inrit). Bij deze woningen dient er rekening mee te worden gehouden dat de oprit toegankelijk blijft vanaf de inrit: geen erfafscheidingen tussen de woningen voor de voorgevel dus.



LEGENDA

- GEBIED WAARIN HOOFDBOUWMASSA, UITBOUWEN, AANBOUWEN + BIJBOUWEN ZIJN TOEGESTAAN MITS HET BEBOUWINGSPERCENTAGE VAN 40% NIET WORDT OVERSCHREIDEN EN DE MAXIMALE INHOUD VAN 750m³ VOOR DE HOOFDBOUWMASSA NIET WORDT OVERSCHREIDEN.
 - GEBIED WAARIN HOOFDBOUWMASSA, UITBOUWEN, AANBOUWEN + BIJBOUWEN ZIJN TOEGESTAAN MITS HET BEBOUWINGSPERCENTAGE VAN 40% NIET WORDT OVERSCHREIDEN EN DE MAXIMALE INHOUD VAN 850m³ VOOR DE HOOFDBOUWMASSA NIET WORDT OVERSCHREIDEN.
 - GEEN BEBOUWING TOEGESTAAN
 - GEBIED WAARIN ALLEEN UITBOUWEN, AANBOUWEN EN BIJBOUWEN ZIJN TOEGESTAAN, MAXIMAAL 60m² MITS BEBOUWINGSPERCENTAGE VAN 40% VAN HET PERCELOPPERVLAKTE NIET WORDT VERSCHREIDEN. MAXIMALE GOOT-/OF BOEIHOOGTE 3 METER
-
- VR** VRUJSTAANDE WONING
 - HV** HALFVRUJSTAANDE WONING
 - ▲** INRIT VOOR AUTO
 - *** VOORKEURSLOCATIE(S) GARAGE
 - H1** 5-6 METER - 2 LAGEN MET PLAT DAK
 - H2** 6-9 METER - 2 LAGEN MET PLAT DAK MET ACCENTEN VAN 3 LAGEN OP DE HOEK (OOK PLAT DAK) HIER IS MAXIMAAL 50% VAN HET OPPERVLAKTE VAN HET HOOFDGEBOUW 3 LAGEN HOOG OP DE HOEK REST IS MAXIMAAL 6,5 METER HOOG (NET ALS H1)
 - H3** GOOTHOOGTE MAXIMAAL 6 METER MET OF ZONDER KAP MAXIMUM NOKHOOGTE 10 METER
 - H4** LESSENAARSDAK MET AAN DE STRAATZIJDE DE HOGE ZIJDE (NOK) VAN MAXIMAAL 10,5 METER EN AAN DE ACHTERZIJDE EEN GOOT MET EEN HOOGTE VAN 5 TOT 6 METER.
-
- NOK
 - GOOT
 - 10** MATEN IN METERS
 - MUUR 1,80 METER HOOG - DOOR PARTICULIEREN
 - BEUKENHAAG AAN TE PLANTEN DOOR DE GEMEENTE
 - DONKERGROEN GAASHEKWERK 1,80 METER HOOG DOOR PARTICULIEREN
 - 23** KAVELNUMMER
 - GAASHEKWERK 1,80 METER MET BEUKENHAAG 1,50 METER OP PARTICULIER TERREIN
 - ▨** VERKOCHTE KAVELS

