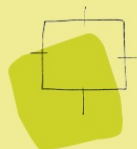


bestemmingsplan Waagweg 1, Vlierden

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij toelichting

Waagweg 1, Vlierden

ontwerp

Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting	5
Bijlage 1 Digitale watertoets	7
Bijlage 2 Beeldkwaliteit Vlierden Zuid	15

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Digitale watertoets

Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. normale procedure
2. Advies met betrekking tot materiaal gebruik
3. Advies verlaagde afgevoerd op een leggerwatergang of een ander oppervlaktewater

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater.	nee
Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater?	nee
Heeft het plan een verhardingstoename van 500 m2 of meer tot gevolg?	nee
Wordt er binnen het plan 10.000 m2 of meer verharding afgekoppeld?	nee
Betreft het de bouw van minimaal 100 woningen en/of de (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein?	nee
Is er sprake van een grondwateronttrekking (inclusief drainage)?	nee
Wordt het geborgen water vertraagd afgevoerd op een watergang of op oppervlaktewater?	ja
Wordt hemelwater in dit plan verwerkt via een gemengd stelsel?	nee
Worden er inrichtingsmaatregelen getroffen ter verbetering van oppervlaktewaterkwaliteit?	nee
Ligt het plangebied nabij een A-watergang?	nee
Ligt het plangebied in een beschermd gebied Keur?	nee
Ligt het plangebied in een profiel van vrije ruimte?	nee
Ligt het plangebied in een gebied dat is aangewezen als regionale waterberging?	nee
Ligt het plangebied nabij een waterkering?	nee
Ligt het plangebied in een zone die is aangewezen als rivierbed?	nee
Ligt het plangebied in een ecologische verbindingszone?	nee
Ligt het plangebied in een attentiegebied Keur?	nee
Ligt het plangebied in een reserveringsgebied waterberging?	nee
Ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebieden?	nee
Ligt het plangebied nabij een RWZI?	nee
Ligt het plangebied nabij een rioolgemaal?	nee
Ligt het plangebied nabij een riooltransportleiding?	nee
Ligt het plangebied in een wijstgebied?	nee

Details

1. normale procedure

Wat moet ik doen?

Bedankt voor het invullen van de Digitale Watertoets!

Uit de door u ingevoerde gegevens blijkt dat uw planvoornemen mogelijk één of meerdere waterbelangen raakt. De adviezen die hiervoor in ieder geval van toepassing zijn ziet u hieronder vermeld. Wij denken graag mee over de voorgenomen ontwikkeling.

U kunt contact met ons opnemen via planadvies@aaenmaas.nl. Hier kunt u ook terecht met eventuele vragen of opmerkingen.

Met vriendelijke groet, Team Planadvies van Waterschap Aa en Maas

Let op! De Digitale Watertoets is een hulpmiddel om inzichtelijk te maken welke waterbelangen mogelijk spelen in het plangebied. Vandaar dat dit automatisch gegenereerde toetsresultaat niet gezien kan worden als vervanging van het watertoetsproces of vrijstelling van een eventuele vergunnings- of meldingsplicht op basis van de Keur. Voor meer informatie m.b.t. het vergunningverleningsproces kunt u contact opnemen met ons Waterwetloket via 073 – 615 83 33 of info@aaenmaas.nl

Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze applicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

2. Advies met betrekking tot materiaal gebruik

Wat moet ik doen?

Wij verzoeken u om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

3. Advies vertraagde afgevoerd op een leggerwatergang of een ander oppervlaktewater

Wat moet ik doen?

Als er sprake is van afvoer naar een nabijgelegen leggerwatergang / overig oppervlaktewater, mag deze alleen vertraagd plaatsvinden. Hierbij mag de afvoernorm (afvoercoëfficiënt) die voor de locatie geldt niet worden overschreden, om overbelasting van het watersysteem te voorkomen. Het water uit een bergingsvoorziening kan via een uitstroomvoorziening (bijvoorbeeld een pijp) vertraagd worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De waterafvoer vanuit de bergingsvoorziening mag deze norm niet overschrijden. Voor een uitstroomvoorziening in het talud van een A-watergang dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Bijlage 2 Beeldkwaliteit Vlierden Zuid

Beeldkwaliteit Vlierden Zuid

Welstandsnota

In de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen 'categorie 12, Thematische woningbouw', dit is passend bij het toekomstig woongebied. Een klein deel, ter plaatse van de percelen aan de Vlierdenseweg, is gelegen binnen 'categorie 16, Welstandsvrij'. Voor wijken en buurten met een planmatige stedenbouwkundige opzet en een eenheid in bebouwing en architectuur is het welstandsniveau 'categorie 12, Thematische woningbouw' passend. Bij herziening van de welstandsnota zal dit voor het gehele plangebied worden meegenomen.

In deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit van de toekomstige woonbuurt beschreven. Deze geeft criteria voor de invulling van de thematiek van het woongebied. De beschreven criteria zijn een aanvullend toetscriterium voor deze specifieke locatie waarop 'categorie 12, Thematische woningbouw' geldt.



Stedenbouwkundig plan Vlierden Zuid

Wonen rondom het groen

De toekomstige woonbuurt ligt achter de linten Pastoriestraat en Vlierdenseweg, hierdoor heeft het plan een intieme ligging. In het plangebied zijn veel bomen aanwezig, vooral aan de randen. Uitgangspunt is deze zoveel mogelijk te behouden en in te passen. Dit versterkt de intimiteit en het groene karakter.

Centraal komt een groen veldje. Vrijwel alle woningen richten zich met de voorkant op het groen. Door dit gezamenlijke groene middengebiet ontstaat een samenhangende buurt.

Hoge en lage woningen

In het plan zijn woningen in verschillende hoogten mogelijk;

- 2 bouwlagen met kap

De hoge woningen (2 lagen met kap) liggen aan de entreeweg en rondom het centrale groene veld. Aan de entreeweg om vanaf de Vlierdenseweg duidelijk te laten zien dat hier een nieuw woongebied ligt. Het veldje is het centrale deel van het plan, daarom worden ook rondom het veldje de woningen hoog.

- *1 bouwlaag met kap*

Rondom het centraal groen zijn de woningen hoog en is de dichtheid hoger, naar het zuiden en noorden neemt de dichtheid af en zijn woningen in 1 bouwlaag met kap gepland.

- *1 bouwlaag zonder kap (bungalow).*

In het zuiden en het noorden van het plan zijn enkele plekken waar een woning zonder kap mogelijk is.

Op onderstaande afbeelding 'hoogte & kap' is op kaart aangegeven waar welke hoogte is toegestaan.

Kappen

De kaprichting van de verschillende woningen is bepaald. Op onderstaande afbeelding 'hoogte & kap' is op kaart aangegeven waar welke kap is toegestaan.

- *Langskap*

De meeste woningen hebben een 'langskap', een kap parallel aan de weg.

- *Dwarskap*

Enkele woningen hebben een 'dwarskap', een kap haaks op de weg. Woningen met een dwarskap kondigen meestal een zijweg of pad aan. Hier is extra aandacht voor de zijgevel gewenst, blinde gevels zijn niet gewenst.

- *Platte afdekking*

Op een paar plekken zijn bungalows mogelijk, deze hebben een platte afdekking. Op onderstaande afbeelding is aangegeven waar deze liggen. Het plat afdekken is geen verplichting maar een mogelijkheid. Als er toch een kap gerealiseerd wordt, dient de aangegeven kaprichting gevolgd te worden. Indien er geen kaprichting aangegeven is, is deze vrij te kiezen.



Hoogten en kapvorm van woningen

Ontsluiting

Aan de Vlierdenseweg wordt (ter plaatse van te slopen nr 206) een ruime, groene entree naar het nieuwe plan gemaakt. Vanaf de Vlierdenseweg is de woonbuurt goed zichtbaar. Dit is de auto-ontsluiting van het plan.

Voor langzaam verkeer is er nog een toegang aan de noordzijde; het paadje vanaf de Pastoriestraat.

Architectuur

De samenhang in de buurt wordt versterkt door een samenhangende architectuur. Alle woningen worden 'modern landelijk'. Hiervoor gelden de volgende criteria:

Gevels

- Gevels worden uitgevoerd in
 - o baksteen in de kleuren zwart, grijs, donkerbruin en wit
 - o naturel hout of hout in de kleuren zwart, grijs, donkerbruin en wit
- Ondergeschikte geveldelen; wit keimen of in natuursteen of zink uitgevoerd.
- De voorgevel heeft minstens 2 kleuren; een helemaal witte of zwarte gevel is niet toegestaan
- Zijgevels gericht op het op openbaar gebied krijgen extra aandacht, blinde gevels zijn ongewenst. Hier worden ramen of erkers gesitueerd.
- Ondergeschikte, door de goot heen stekende geveldelen zijn gewenst.
- Bijgebouwen of garages krijgen een verbijzondering in een gevel wanneer die gericht is op het openbaar gebied. Bijvoorbeeld een raam, meerdere verbanden of kleuren metselwerk.

Kappen

- Kappen worden uitgevoerd met een antraciet pannendak of een rieten kap
- Grote overstekken en overkappingen zijn gewenst.
- Er is een duidelijk kleurverschil tussen de gevel en de kap. Een helemaal dezelfde kleur (gevel en kap) woning is niet toegestaan.
- Niet toegestaan voor gevels of kappen zijn warme, roodoranje, gele en felle kleuren.



Impressie beeldkwaliteit en architectuur

