



gebiedsvisie

DE NEERLANDEN II

‘de kroon op Maarheeze’

inhoud

1.	inleiding	4
	1.1 aanleiding	4
	1.2 doel	4
	1.3 leeswijzer	6
2.	bestaande situatie	7
	2.1 plangebied	8
	2.2 eigendomssituatie	8
	2.3 ruimtelijk	10
	2.4 ruimtelijk fictioneel	12
	2.5 beleidskader	20
3.	proces	23
	3.1 projectaanpak	24
	3.2 gebiedsvisie	26
	3.3 participatieproces	28
	3.4 input uit participatieproces	30
4.	programma van eisen	41
	4.1 projectaanpak	42
	4.2 gebiedsvisie	42
	4.3 ruimtelijk-stedenbouwkundig	44
	4.4 functioneel-programmatisch	46
	4.5 bereikbaarheid en parkeren	48
	4.6 groen	52
	4.7 water	54
	4.8 openbare ruimte	56
	4.9 duurzaamheid	60

5.	anatomie structuurplan	63
5.1	basisfilosofie	64
5.2	stedenbouwkundig concept	66
5.3	ruimtelijk-stedenbouwkundig	68
5.4	functioneel-programmatisch	70
5.5	bereikbaarheid en parkeren	72
5.6	groen	74
5.8	openbare ruimte	76
5.8	openbare ruimte	78
6.	beeldkwaliteit	79
6.1	algemeen	80
6.2	deelgebieden	82
6.3	beeldkwaliteit stedenbouw	82
6.4	beeldkwaliteit architectuur	84
6.5	beeldkwaliteit openbare ruimte	93
7.	economische uitvoerbaarheid	97
7.1	uitgangspunten	98
7.2	economische uitvoerbaarheid	98
8.	Vervolgtraject	99
8.1	uitgangspunten	100
8.2	economische uitvoerbaarheid	100

inleiding

1.1 Aanleiding

In Maarheeze is de afgelopen jaren weinig gebouwd, maar is wel sprake van een substantiële behoefte aan woningen. Met de realisatie van De Neerlanden II denkt de gemeente Cranendonck aan deze behoefte tegemoet te komen.

1.2 Doel

De bedoeling is om de wijk De Neerlanden II vorm te geven als een kwalitatief hoogwaardige woonwijk in een groene omgeving met een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Deze woonwijk zal tot stand komen door middel van een interactief participatieproces.

De gemeente Cranendonck gaat voor een duurzame afronding van de kern met een zorgvuldig vormgegeven overgang naar het buitengebied, een gevarieerd woonmilieu, een goede bereikbaarheid en het bouwen van een bijzonder duurzame wijk, in lijn met de uitdagingen van Brainport. Kwaliteit is hierbij leidend, geld volgend, waarbij een kostenneutrale grondexploitatie het minimumresultaat is.

Het hogere doel van het gehele planproces is de realisatie van een woonwijk zoals hierboven omschreven. Om te zorgen dat het geambieerde kwaliteitsniveau wordt bereikt, is er behoefte aan randvoorwaarden. In de voorliggende gebiedsvisie worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities beschreven waaraan de ontwikkeling van woonwijk De Neerlanden II moet voldoen.

Omdat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan, zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Deze gebiedsvisie is bedoeld als opmaat voor het nieuwe bestemmingsplan. Het op te stellen bestemmingsplan volgt in principe de gebiedsvisie met hierin opgenomen het Programma van Eisen (hierna PvE). Het opstellen van het bestemmingsplan zal deels parallel lopen aan de procedure voor het vaststellen van het PvE. Tussentijdse interactie en bijstelling is dus mogelijk en wellicht noodzakelijk.

Het uiteindelijke doel is om een wijk van onderop (bottom up) te ontwikkelen. Het ontwerp voor de toekomstige woonwijk is door middel van een interactief participatieproces tot stand gekomen. Er zal worden gebouwd naar behoefte. Naast bewoners en potentiële kopers zijn ook partijen bij het planproces betrokken, die de marktsituatie in Maarheeze en de omgeving goed kennen.

Een gezonde ontwikkeling

De ontwikkeling van De Neerlanden II levert een bijdrage op elk van de 6 thema's voor een gezonde ontwikkeling. Het doel van de ontwikkeling van De Neerlanden II is te vatten in de volgende thema's:

1. Gezonde leefomgeving
2. Dorps en divers
3. Bereikbaarheid
4. Groene kwaliteit
5. Water
6. Duurzaamheid en klimaatadaptatie.



1.3 Leeswijzer

In deze gebiedsvisie wordt in hoofdstuk 2 allereerst een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, de achtergronden en het relevante, vigerende gemeentelijke beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het proces beschreven, waarbinnen deze gebiedsvisie, met burgerparticipatie als een belangrijk onderdeel hiervan, tot stand is gekomen. Hoofdstuk 4 bevat het Programma van Eisen, dat als basis fungeert voor de gebiedsvisie en voor de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de 'anatomie' van het structuurplan, een belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie. Hoofdstuk 6 beschrijft de beeldkwaliteit, die gewenst wordt, zowel op stedenbouwkundig, architectonisch als op landschapsarchitectonisch vlak. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8 wordt tenslotte aandacht geschonken aan het vervolgtraject, dat zal worden doorlopen nadat de gebiedsvisie is vastgesteld.



2

BESTAANDE SITUATIE

2.1 Plangebied

Maarheeze is één van de 6 kernen in de gemeente Cranendonck. Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Maarheeze. Het gebied sluit aan op bestaand bebouwd gebied. Het vormt de overgang van bestaand bebouwd gebied naar het buitengebied. Het plangebied ligt ten noorden van de straat 'De Neerlanden'. Deze straat vormt samen met de daaraan liggende bebouwing de zuidelijke grens van het plangebied. In de zuidoostelijke hoek wordt de grens gevormd door de straten Wulp en Houtsnip met de daaraan liggende bebouwing. Deze straten vormen de eerste fase van plan De Neerlanden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achterzijde van de kavels met vrijstaande woningen langs de Sterkselseweg. De westelijke grens wordt gevormd door de Akkerstraat en de Schimmelstraat. Ten noorden daarvan gaat het plangebied over in landbouwgebied (akkers).

2.2 Eigendomssituatie

Het plangebied is voor het grootste deel eigendom van de gemeente Cranendonck. Slechts een smalle reep grond in het zuidwestelijk deel van het plangebied is nog in particulier bezit. Aan de randen van het plangebied is sprake van versnipperd particulier bezit. Zo is langs de Sterkselseweg sprake van een reeks kavels in particulier bezit. Ook aan de zuidzijde langs De Neerlanden liggen enkele particuliere kavels. In de zuidoosthoek (fase 1) bestaat een deel van het woonblok uit sociale woningbouw. Dit is in bezit van woningbouwvereniging WoCom.



2.3 Ruimtelijk

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern. Deze zijde van de kern is nog relatief 'leeg' te noemen. De kern heeft zich voornamelijk uitgebreid in noordoostelijke richting, langs het spoor. Hier ligt de wijk 'Bruine Akkers' genaamd. De wijk kenmerkt zich door een informeel, organisch stratenpatroon met 'golvende wegen'. De wijk kent hierdoor een vrij informele structuur. Deze komt echter niet geheel tot zijn recht door het ontbreken van openbare ruimten van een zekere schaal en maat.

Ten westen van het plangebied is ook bebouwing aanwezig. Door het agrarische karakter van deze bebouwing is de schaal relatief groot als het gevolg van e aanwezigheid van grote bijgebouwen en schuren.

Direct ten oosten van het plangebied is de kern ook in noordelijke richting uitgebreid. Het betreft hier een eenzijdige lintbebouwing langs de Sterkselseweg. De achterkanten van deze kavels met vrijstaande woningen grenzen aan het plangebied.

Voor het overige liggen zowel ten oosten als ten westen van het plangebied 'groene vingers' of 'groene wiggen', die vrij diep het woongebied insteken tot aan De Neerlanden. In de westelijke wig ligt een bosperceel. Dit geeft de nodige structuur aan de ruimte.



2.4 Ruimtelijk-functioneel

Cultuurhistorie Maarheeze

De oudste schriftelijke vermelding van Maarheeze dateert van 1289 in een stuk waarin Willem van Cranendonk, Heer van Maarheeze wordt genoemd. De kern Maarheeze is, zoals eigenlijk alle kernen binnen de gemeente Cranendonck (behalve Budel-Dorplein), ontstaan als een zogenaamd esdorp. Esdorpen worden ook wel brinkdorpen of enkdorpen genoemd. Een esdorp is een van de dorpsvormen aan de rand van de zandgronden in Nederland, over het algemeen ontstaan in de hoge middeleeuwen. Verspreid over Noord-Brabant liggen nog enkele esdorpen, zoals Liempde en Sint Anthonis. Esdorpen hebben een aantal overeenkomsten:

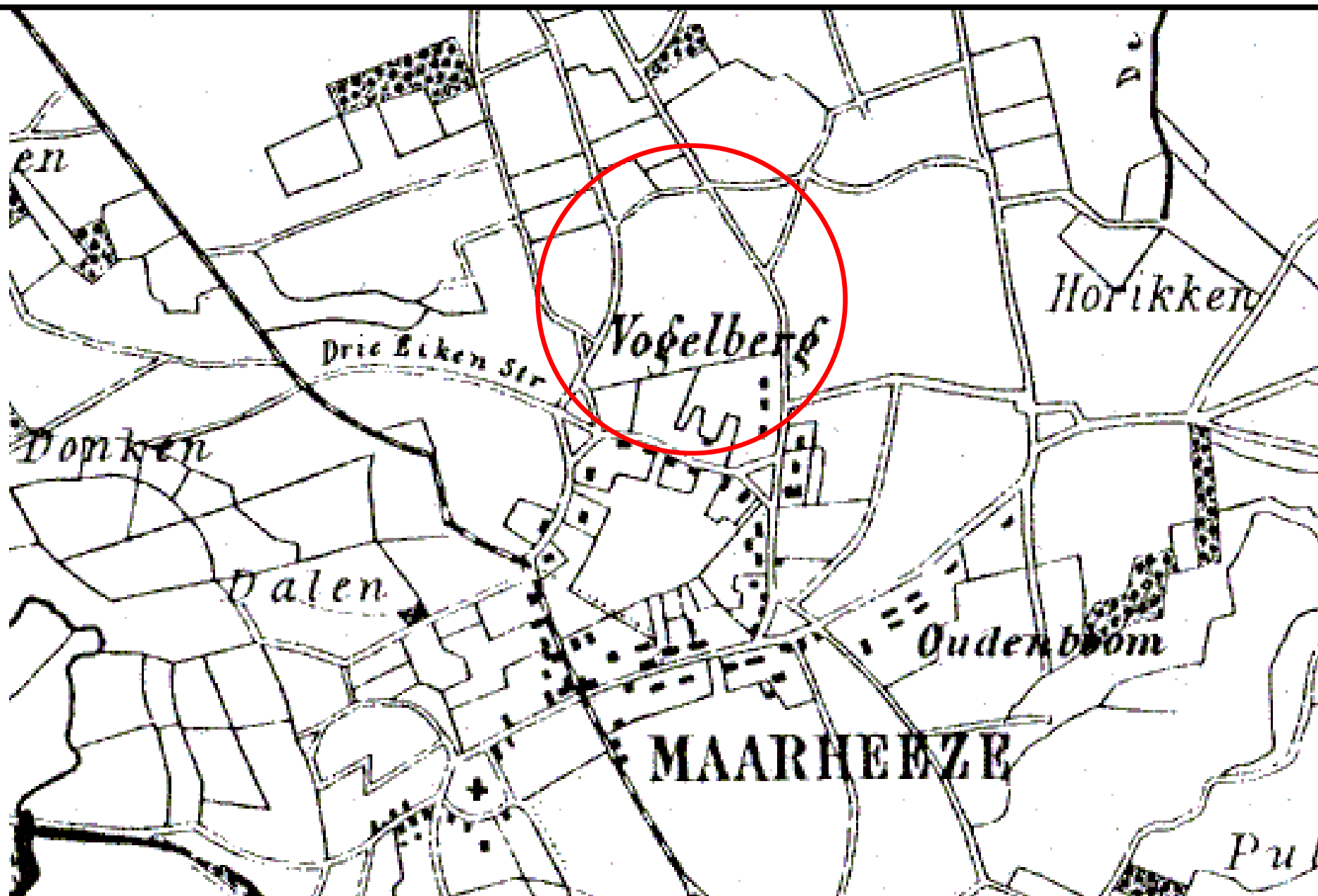
- Een brink

Oorspronkelijk lag een zogenaamde 'brink' aan de rand van het dorp (vergelijk het Engelse *brim* = "rand"), waar de koeien en schapen 's avonds en 's ochtends bijeenkwamen. Op die brink plantte men eiken of populieren om het hout daarvan te gebruiken als bouw materiaal. Door de groei van de dorpen kwam de brinken later vaak in het centrum van het dorp te liggen. Bovendien vonden op de brink ook markten plaats, waardoor het een centrale functie kreeg. De aanwonenden, 'gelanders' genaamd, waren gezamenlijk eigenaar van de brink en van de bijhorende akkers (es, zie ook hierna).

- Een gemeenschappelijke akker (es)

De es, enk of eng ligt vaak wat hoger dan het dorp. Die hoge ligging is deels ontstaan doordat de locaties van zichzelf al hoger lagen. Daarnaast is de situatie versterkt door de wijze van bemesting van de essen.

- De boerderijen staan bij elkaar in het dorp.



Cultuurhistorie plangebied

Een goed middel om een beeld te krijgen van de cultuur-historische situatie is het bestuderen van de topografische kaart uit 1900. Als we deze kaart bekijken valt een aantal zaken op:

- Het plangebied was ook in die tijd nog onbebouwd.
- Het gebied was in die tijd in gebruik als akker.
- De wegenstructuur is op hoofdlijnen intact gebleven.
- Het gehele gebied werd toen al De Neerlanden genoemd, het nabij gelegen gehucht heette 'De Vogelsberg'.
- De voor de zandgronden in deze streek kenmerkende vork structuur van de wegen is goed zichtbaar.
- Veel wegen waren toen nog (deels beplant) beplant met een laanbeplanting.
- Straatnamen hadden beeldende namen die veel zeggen over het gebied, zoals de Drie eikenstraat, het Broekstraatje.
- Een broek was een laag gelegen, nat gebied.
- Af te lezen aan de naam van het Broekstraatje en de vernauwing van de verkaveling is te zien dat ten noorden van het plangebied een relatief laag en nat gebied lag.

Oude akkercomplexen omringen nu nog steeds de kern. Het plangebied ligt op een oude zogenaamde 'hoge akker'. Doordat het plangebied relatief hoog gelegen was, werd in het verleden voornamelijk akkerbouw gepleegd. Weiland en hooilanden lagen in de nattere, lager gelegen gebieden langs waterlopen zoals beken en riviertjes.

In de loop van de tijd heeft Maarheeze zich flink uitgebreid, echter niet in lijn met de oorspronkelijke structuur van de kern.

Doordat de richting en de structuur van de uitbreiding vooral werden bepaald door de ligging tussen de A2 en de spoorweg is er nauwelijks nog sprake van lintbebouwing langs de akkercomplexen.



Functioneel

De grootste functionele kwaliteiten van het plangebied worden vooral ingegeven door de ligging nabij het centrum van Maarheeze en de daarbij horende voorzieningen en daarnaast door de multimodale bereikbaarheid, die ook Maarheeze zelf kenmerkt. Hierdoor is het hier aantrekkelijk wonen voor diverse doelgroepen. Zowel doelgroepen die van een rustige, groene ruimte houden als doelgroepen die aangewezen zijn op een relatief hoog voorzieningenniveau.

Het plangebied zelf is nu in gebruik als agrarische grond, met name voor akkerbouw. Een deel is echter ook als weiland in gebruik.

Rondom het plangebied zijn nog andere functies aanwezig. Aan de zuid- en oostzijde wordt gewoond. Deze delen worden echter niet tot het plangebied gerekend. Zo liggen er enkele reeds gerealiseerde vrije kavels aan de straat De Neerlanden. Ook aan de oostzijde liggen kavels langs de Sterkselseweg. Het gebiedje dat De Neerlanden fase 1 genoemd wordt en in de zuidoostelijke hoek van het gebied ligt, behoort officieel niet tot het plangebied. Ruimtelijk gezien vormt dit een eenheid met het plangebied. In dit gebiedje wordt ook gewoond. Oostelijk bevinden zich hier vrije sector woningen, in het westelijk deel sociale huurwoningen.

Ten noordwesten van het plangebied liggen agrarische gronden. Aan de noord)westzijde en deels aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door (deels onverharde) wegen.

Multimodale bereikbaarheid

Het gebied is goed bereikbaar voor meerdere wijzen van vervoer. Wat de auto aangaat is de bereikbaar zowel goed op het niveau van de



kern als ook daarbuiten. De straat De Neerlanden loopt langs de zuidzijde van het plangebied. De Neerlanden gaat over in de Sterkselseweg, die naar het westen overgaat in de Vogelsberg. Naar het oosten toe takt deze straat aan op de Sterkselseweg, die naar het noorden richting Sterksel loopt. In zuidelijke richting loopt de Sterkselseweg naar de Stationsstraat, die de kern in oost westelijke richting doorsnijdt.

Via de Vogelsberg ligt het plangebied zeer dichtbij de A2, die Eindhoven (20-25 minuten) en Weert (ca. 15 minuten) binnen handbereik brengt.

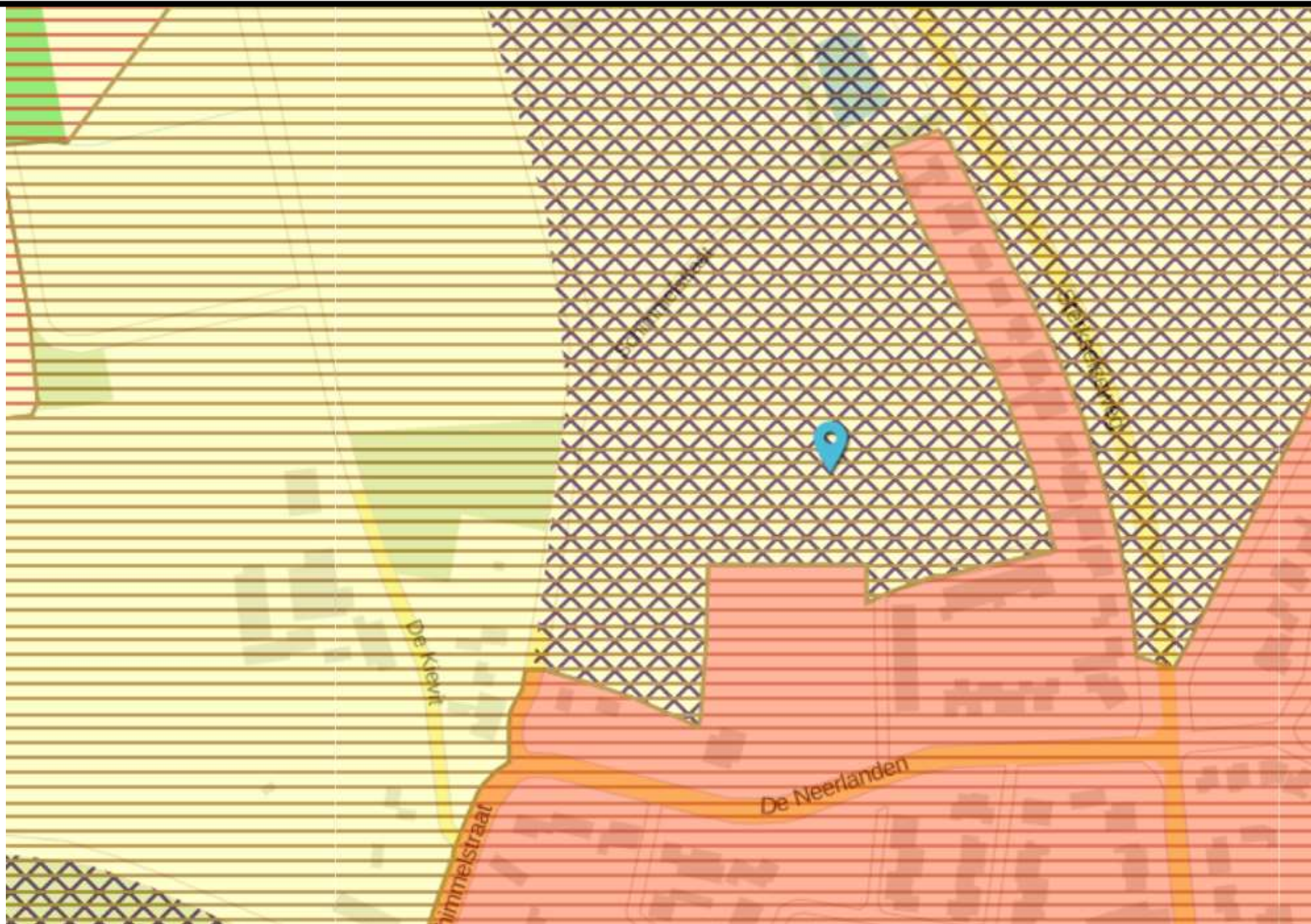
OV

Het plangebied ligt daarnaast gunstig op het gebied van het openbaar vervoer: Er rijden bussen over De Neerlanden. Ten zuiden van het plangebied ligt aan De Neerlanden een bushalte voor buslijn 11. Dzee rijdt van Eindhoven naar Weert en vice versa en stopt daartussen in Leende, Soerendonk, Maarheeze en Budel. Daarnaast kent Maarheeze een treinstation. Hiermee ben je in 17 minuten in Eindhoven en in 7 minuten in Weert.

Langzaam verkeer

Naast een goede bereikbaarheid voor auto en OV kent het plangebied ook een (potentieel) goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer (fiets/voetganger). Er is een vrij dicht netwerk van (onverharde) wegen en paden aanwezig, dat het plangebied aan alle kanten raakt. Hierop kan relatief eenvoudig met het nieuwe interne netwerk worden aangehaakt. De voorzieningen in het centrum liggen hemelsbreed slechts op 400 meter van de rand van het plangebied.

Door de (rechtstreekse) (fiets)route naar het centrum te verbeteren kan de bereikbaarheid van voorzieningen nog worden verbeterd.



2.5 Beleidskader

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Het plangebied kent het gebiedstype 'Gemengd landelijk gebied'.

In Artikel 3 van de Verordening Ruimte, getiteld 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' staat hierover het volgende omschreven:

Verantwoording afleggen:

- Zorgvuldig ruimtegebruik.

Toelichting geven:

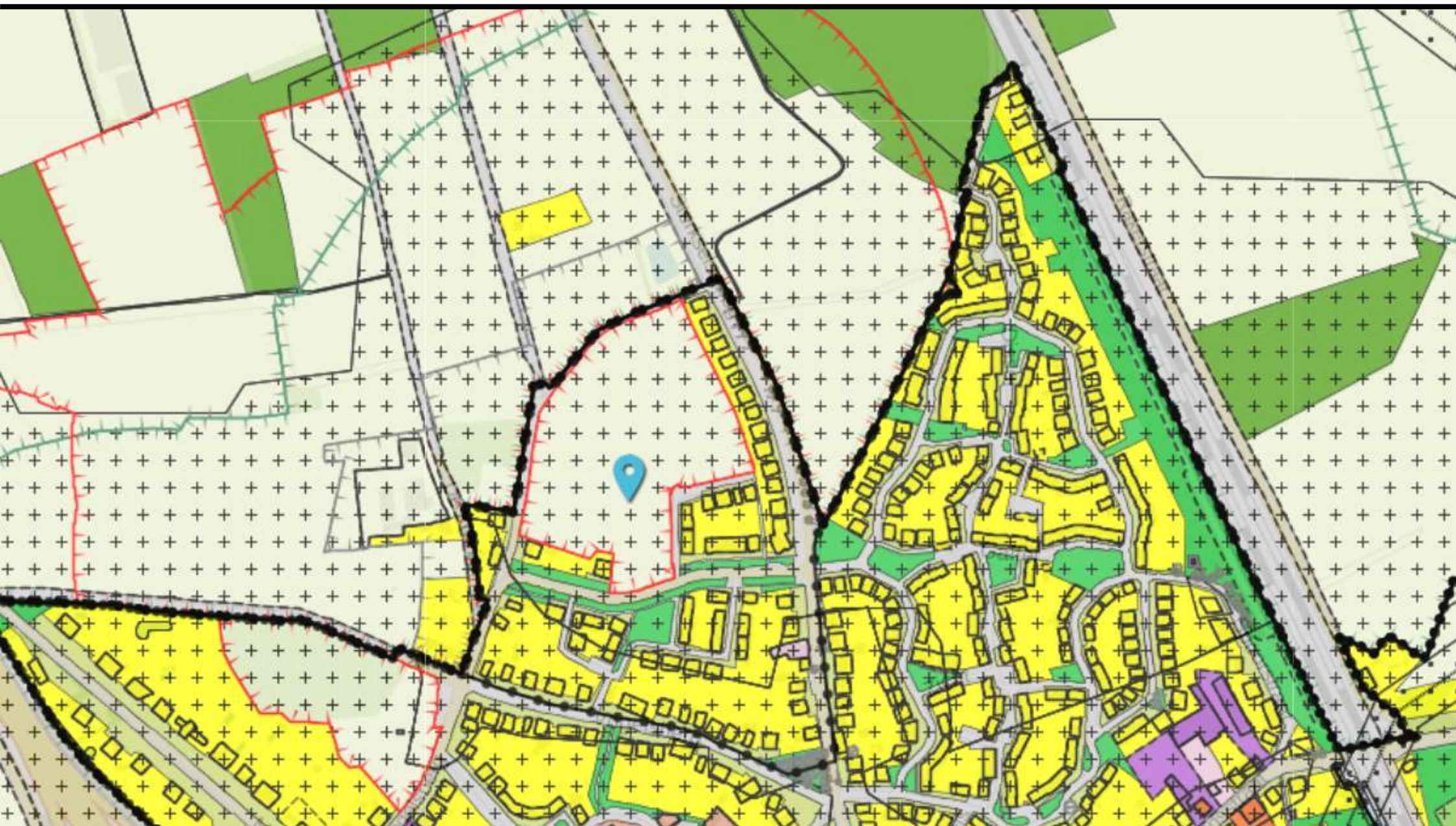
- Rekening houden met cultuurhistorie, ecologie, aardkundige waarden, landschappelijke waarden; bestaande en toekomstige functies.

Daarnaast valt het plangebied in de zone 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling'.

In Artikel 8, 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling', staat het volgende omschreven. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

Hieronder is mede inbegrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.



Gemeentelijk beleid

Naast het provinciale beleid, waaronder de Verordening Ruimte, zijn ook meerdere gemeentelijke beleidsstukken van toepassing. Het gemeentelijk beleidskader, waarbinnen de gebiedsvisie uitgevoerd dient te worden, bestaat uit:

- Structuurvisie.
- Nota grondbeleid.
- Woonvisie 2018 – 2030.
- Nota omdenken.
- Duurzaamheidsnota.
- Milieubeleidsplan.
- Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020.
- Nota Leefbaarheid (toekomstig).

2.3.3 Bestemmingsplan

Op het plangebied De Neerlanden II is het Bestemmingsplan Kom Maarheeze van toepassing: Het gehele plangebied kent de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast kent het gebied de dubbelbestemming 'Archeologie – 4'. Dit geeft aan dat er sprake is van een hoge archeologische verwachting. Het plangebied wordt begrensd door de bestemmingen 'Wonen' (oost- en zuidzijde, Agrarisch (west- en noordzijde en voor een deel door 'Verkeer' (west- en zuidzijde).

3

PROCES

3.1 Projectaanpak

In nevenstaand schema is de projectaanpak weergegeven. Het doel van dit proces is te komen tot een vastgestelde gebiedsvisie. Deze wordt aan het einde van de zomer door de Raad vastgesteld. De gebiedsvisie bevat de input en de randvoorwaarden voor het te wijzigen bestemmingsplan.

Het proces wordt opgestart met het opstellen en uitvoeren van een gebiedsanalyse. In deze fase worden zowel het gebied zelf als het achterliggend beleid beiden goed bestudeerd. Een aantal van de beleidsstukken zagen wij in hoofdstuk 2 reeds voorbij komen.

Naast literatuurstudie bevat een ruimtelijke inventarisatie en analyse ook een of meerdere terreinbezoeken.

Na de analysefase komt de fase van het 'ophalen van informatie'. Daartoe zijn enige bijeenkomsten en avonden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten is getracht zoveel mogelijk informatie en kennis bij de bezoekers en participanten 'op te halen'.

Naast twee participatieavonden met de bewoners, heeft er ook een sessie met plaatselijke marktpartijen plaats gevonden. Het gezelschap bestond uit mensen die werkzaam zijn in diverse branches zoals projectontwikkeling, banken, makelaardij, woningbouwverenigingen etc.

Naast informatie uit de externe wereld is er natuurlijk ook gekeken naar kennis en informatie van binnen de gemeentelijke organisatie. Deze komt naar voren tijdens de sessies met de projectgroep en tijdens één-op-één-gesprekken.

Gebiedsvisie

Gebiedsanalyse

Ambtelijke input

Externe input bewoners

Externe input markt/behoefte

Gebiedsvisie:

- scenario's met ambities
- Duurzaamheidsscan
- Grondexploitatie

Vaststelling door raad (zomer 2018)

3.2 Gebiedsvisie

Het uiteindelijke doel van het gehele, te doorlopen planproces is het realiseren van een mooie, gezonde woonwijk, die aan de noordzijde van Maarheeze de afronding van de kern vormt. Om dit te bereiken, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Om dit bestemmingsplan op te kunnen stellen op basis van de juiste uitgangspunten en randvoorwaarden is de voorliggende gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie dient als opmaat voor het op te stellen bestemmingsplan. De gebiedsvisie bevat in ieder geval:

- een programma van eisen (PVE) dat de stedenbouwkundige (ontwerp) en programmatische kaders voor de ontwikkeling van De Neerlanden II vastlegt.
- een integrale schetsmatige gebiedsvisie met de mogelijkheid tot en suggesties voor fasering.
- een beeldkwaliteitsparagraaf.
- een exploitatieopzet (op basis hiervan kan de bouwgronduitgifte plaats vinden).



3.3 Participatieproces

Doel

Het hogere doel is om een gezonde, duurzame woonwijk te realiseren die tot stand is gekomen met behulp van het betrekken van inwoners en andere partners. Zo wordt een woonwijk ontwikkeld die 'bottom-up' tot stand is gekomen en daarmee op een goede wijze beantwoordt aan de woonbehoefte en overige wensen en behoeftes uit de kern Maarheeze en omgeving. Via een interactief proces komen we samen tot een 'slimme realisatie'.

Interne en externe input

Op basis van de interne (ambtelijke) en externe (participatie) input is een programma van eisen (PvE) opgesteld. In dit programma van eisen worden de stedenbouwkundige (ontwerp) en programmatische kaders beschreven. Het PvE vormt de basis voor de gebiedsvisie en uiteindelijk voor het bestemmingsplan.

In het gevolgde proces heeft veelvuldig afstemming plaatsgevonden met de bewoners, omwonenden en stakeholders en zijn door de gemeente Cranendonck in breed verband diverse interactieve avonden georganiseerd.

Dit participatieproces heeft geleid tot input aan de voorzijde van het planproces en op latere momenten tot aanpassingen van de stedenbouwkundige modellen, het stedenbouwkundig plan en uiteindelijk het Programma van Eisen (PvE).

Er hebben tijdens het planproces in totaal 6 sessies plaats gevonden, 3 intern en 3 externe. Intern betreft het een startbijeenkomst en twee overleggen met de projectgroep.

Extern gaat het om de volgende bijeenkomsten:

- eerste interactieve sessie d.d. 5 maart
- een interactieve bijeenkomst met makelaars, marktpartijen, banken, woningbouwcorporatie WoCom en andere stakeholders d.d. 23 april 2018,
- een terugkoppeling en tweede interactieve sessie d.d. 15 mei 2018.

In eerste instantie heeft de gemeente als initiatiefnemer aan de bewoners en stakeholders modellenstudies gepresenteerd. Hierop hebben de bewoners en stakeholders op interactieve wijze gereageerd en hun mening en inhoudelijke input gegeven. Tijdens de eerste interactieve sessie op 5 maart 2018 heeft de interactie plaats gevonden op basis van posters, panelen en flip overs. De opmerkingen van de bewoners zijn op diverse manieren verzameld en genoteerd.

Op basis van deze input en de intern in de projectgroep verzamelde informatie is één van de drie modellen vervallen en zijn de overige twee modellen aangepast. Ook heeft er een duurzaamheidscheck plaats gevonden. De twee overgebleven modellen zijn vervolgens ambtelijk besproken in de projectgroep. Op basis van de daar opgehaalde informatie en aanwijzingen is één voorkeursmodel gestedilleerd.

Dit voorkeursmodel is vervolgens gepresenteerd aan de bewoners op de tweede interactieve avond. Tijdens deze avond zijn de bezoekers op interactieve wijze (via de methode met de app 'Mentimeter') bevraagd over hun wensen en meningen op het gebied van verkeerscirculatie, parkeren, duurzaamheid en inrichting van de openbare ruimte (zie bijlagen).



3.4 Input participatieproces

Eerste interactieve bijeenkomst 5 maart 2018

De eerste interactieve bijeenkomst met bewoners heeft plaats gevonden op 5 maart 2018. Hieronder is een overzicht opgenomen van de belangrijkste punten die tijdens deze bijeenkomst zijn opgehaald:

- Duurzaamheid werd als vanzelfsprekend ervaren.
- Aspecten als aardgasloos bouwen, energieneutraal bouwen, nul-op-de-meter-woningen etc. werden niet of nauwelijks ter discussie gesteld.
- Er werd goed meegedacht over het thema duurzaamheid, diverse voorbeelden (bijv. oriëntatie op zuid, duurzame houtstook, 'sustainer-homes' et cetera) werden genoemd.
- Wat betreft duurzaamheid was energie niet het enige thema, er werd ook gesproken over water (hemelwaterinfiltratie), groenvoorzieningen et cetera.
- Men geeft de voorkeur aan een groene en overzichtelijke wijk (afwijkend van de opzet van de wijk Bruine Akkers), waarbij ook aandacht dient te zijn voor groen voor de omwonenden in het bestaande deel van Maarheeze.
- Er is belangstelling voor ontwerpvrijheid en zelf bouwen.
- De aanwezigen op deze avond tonen meer belangstelling voor vrijstaande woningen dan voor sociale woningen of alternatieve woonvormen.
- Men vraagt aandacht voor de situatie voor de achterkanten van de woningen aan de Sterkselseweg.
- Er is een wens voor een gemeenschappelijke ontmoetingsplek.
- Half open verharding wordt in beginsel akkoord bevonden, maar over de vorm dient nog te worden gediscussieerd.
- Hagen genieten de voorkeur boven schuttingen, met het oog op beeld, maar ook vanuit het perspectief van het milieu.
- Diversiteit in woningen werd als positief ervaren, maar 'Belgische toestanden' moeten worden voorkomen.
- De omwonenden gaven aan dat zij het belangrijk vonden dat ook zij aan of nabij het groen wonen en niet alleen de nieuwe bewoners.
- Wat betreft bouwstijl bleken 'eigentijds landelijk' en 'dorps' de voorkeur te hebben boven meer modernistische stijlen.
- Ontwerpvrijheid en zelf bouwen worden als belangrijk gezien.
- Men geeft duidelijk de voorkeur aan het getoonde model 2 en model 3 boven model 1 (zie afbeeldingen hiernaast).

De bewoners hebben dus duidelijk een voorkeur voor modellen 2 en 3 uitgesproken en model 1 laten afvallen. Dit laatste had met name te maken met de minder goede koppeling met de bestaande wijk en het minder goede contact met groen in dit model.



model 1



model 2



model 3

Interactieve bijeenkomst met marktpartijen en stakeholders

Op 23 april 2018 heeft de gemeente Cranendonck een Interactieve bijeenkomst met marktpartijen en overige stakeholders georganiseerd. Om het gesprek goed op gang te helpen, de focus op de juiste punten te leggen en de aanwezigen aan te zetten tot het doen van uitspraken, is tijdens deze bijeenkomst gewerkt met het poneren van enkele inspirerende en prikkelende stellingen. Hieronder zijn de belangrijkste opmerkingen en adviezen, die tijdens deze bijeenkomst zijn opgehaald, op een rij gezet:

- Men wil graag goede afspraken maken over de toepassing van duurzame maatregelen in de publieke en private ruimte.
- De uitspraak: 'de kurk moet van de fles' valt. Dit houdt in dat men woningen moet bouwen voor kleinere (één- en tweepersoons-) huishoudens t.b.v. de doorstroom op de woningmarkt.
- Men vraagt aandacht voor het drukken van de bouwkosten om woningen te bouwen die betaalbaar zijn voor kleine huishoudens of specifieke doelgroepen.
- Men vraagt om ruimte om te kunnen spelen met de grondprijs ten behoeve van de toepassing van maatregelen op het gebied van duurzaamheid, die men kan nemen.
- Een 'kleine tuin' is subjectief: wat de ene doelgroep als 'klein' ervaart, is voor de ander doelgroep juist passend en wenselijk.

- Geef een goede definitie van wat een 'levensloopbestendige woning' inhoudt, dit voorkomt spraakverwarring en verkeerde verwachtingen.

Tweede interactieve bijeenkomst met bewoners (16 mei)

De tweede bijeenkomst met bewoners, waarbij zowel terugkoppeling van de eerste bijeenkomst als het tweede interactieve deel van het proces is uitgevoerd, heeft plaats gevonden op 15 mei 2018. Tijdens deze bijeenkomst is gebruik gemaakt van de applicatie (app) genaamd 'Mentimeter'. Met behulp van deze app kunnen mensen stemmen op vragen of stellingen, die door de organisator van de bijeenkomst zijn geformuleerd. Tijdens deze bijeenkomst is met name aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. Thema's als parkeren, verkeerscirculatie, profielopbouw, materiaalkeuze en duurzaamheidsmaatregelen zijn hierbij aan bod gekomen. Hieronder is een overzicht opgenomen van de belangrijkste punten, die tijdens deze bijeenkomst zijn opgehaald:

Algemeen (op basis van de presentatie)

- Men benadrukt nogmaals het belang van een groene en overzichtelijke opzet van de wijk.
- Enkele deelnemers maken vergelijking met de naastgelegen wijk 'de Bruine Akkers', die als onoverzichtelijk wordt ervaren.
- Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersstructuur.



- Enerzijds wil men dat bijvoorbeeld de Schimmelstraat bij voorkeur geen doorgaande route wordt, anderzijds wil men graag dat de Akkerstraat goed bereikbaar blijft.

Specifiek (op basis van de sessie met de 'Mentimeter- app ')

- Profielopbouw: obstakelvrij (dorpsvloer) of traditioneel (met verhoogde trottoirbanden):
 - de dorpsvloer heeft de voorkeur.
- Parkeeroplossing
 - De voorkeur bij het thema parkeren ligt bij het parkeren op een 'rabatstrook'.
- Type groen: traditioneel (beheerd) groen, gebruiksgroen of natuurlijk groen
 - De voorkeur gaat uit naar een mix van groentypen.
- De centrale brink: open, halfopen of gesloten karakter
 - De voorkeur van de bewoners gaat uit naar een brink met een halfopen karakter: een grasveld in combinatie met boomgroepen.
- Spelen voor kinderen: natuurlijk spelen, een mix of traditioneel
 - De deelnemers geven aan dat hun voorkeur ligt bij een avontuurlijke speeltuin in de centrale groene ruimte ('De Brink').

- Spelen voor senioren: innovatief-modern of traditioneel?
 - Maarheeze wordt niet als de juiste plek ervaren om innovatieve speeltuinen voor senioren te plaatsen.
- Materiaalkeuze verharding: traditioneel, mix of modern?:
 - De deelnemers hebben geen eenduidige mening wat het materiaalgebruik betreft.
- Water: zichtbaar of onzichtbaar afvoeren?
 - Er was een voorkeur voor onzichtbaar afvoeren met als uitleg dat zichtbare waterafvoer de aanwezigheid van ongedierte (met name muggen) bevordert.
- Duurzaamheid: type duurzame woning?
 - Er is een sterke voorkeur voor een nul-op-de-meter-woning.
- Duurzaamheid: vergroenen van tuin en kavel, van tuin, kavel en erfafscheiding of van tuin, kavel, erfafscheiding en de woning zelf (bijvoorbeeld groen op dak en/of gevel)?
 - Het vergroenen van de tuin, het kavel én de erfafscheiding geniet de voorkeur. Op vergroenen van de woning zelf wordt minder enthousiast gereageerd.



Overige input: woonwensenonderzoek Maarheeze

De gemeente Cranendonck heeft in het voorjaar van 2018 een woningbehoefteonderzoeken uitgevoerd in de diverse kernen, zo ook in Maarheeze.

In Maarheeze beginnen diverse woningbouw-initiatieven tegelijkertijd van de grond te komen. Om beter inzicht te krijgen in het aantal woningen waar behoefte aan is en aan welk type woningen behoefte is in Maarheeze, heeft de gemeente Cranendonck in samenwerking met de Dorpsraad Maarheeze onderzoek gedaan naar de woonwensen in het dorp. Dit is gedaan met het doel de te bouwen woningen op een goed onderbouwde manier te kunnen verdelen over de verschillende plannen en initiatieven. Tot dusver geeft het onderzoek slechts globale conclusies. Een extra verdiepingsslag is derhalve nodig. De gebiedsvisie geeft om die reden een enkel 'Maarheeze brede' resultaten van het woonwensenonderzoek weer.

Maarheezenaren met een woonwens

In het onderzoek zijn 2.200 mensen gevraagd naar hun woonwens. 258 deelnemers geven aan een woonwens te hebben.

Verhouding huur/koop

42 % van de respondenten zoekt een huurwoning, 47 % zoekt een koopwoning en 11 % is in beginsel op zoek naar beide. Het aantal respondenten dat op zoek is naar een huurwoning is hoger dan in eerste instantie werd verwacht.

Woonwens

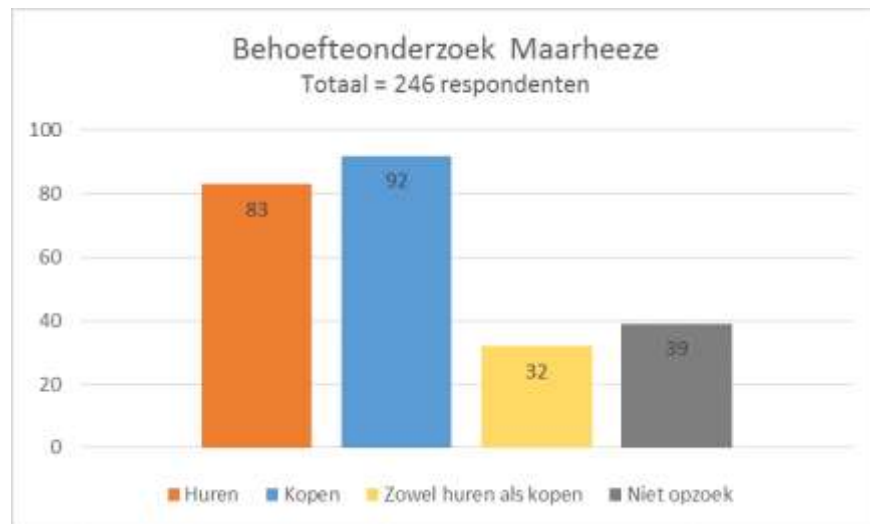
Bijna de helft zoekt een levensloopbestendige woning of een seniorenwoning (47 %). Dit percentage lijkt hoog, maar is lager dan het aantal 50-plussers (75 %). 41 % is op zoek naar een gewone woning, variërend van een rijwoning tot een vrijstaande woning.

Verhuistendens

Een kwart van de 258 respondenten heeft binnen 2 jaar behoefte aan een woning. 65 procent geeft aan binnen 5 jaar te willen verhuizen. De rest zoekt op langere termijn een woning.

Alternatieve woon- en procesvormen

74 respondenten geven aan interesse te hebben voor alternatieve woon- en procesvormen. Het gaat hierbij om CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (35 % van de 74)), Tiny Houses (25 % van de 74), gemeenschappelijk wonen (21 % van de 74) en kamerbewoning, studio's en overige (18 % van de 74).



Van voorkeursmodel naar de gebiedsvisie

In de gebiedsvisie die nu voorligt, is de hoofdopzet van een van de modellen uit de initiële modellenstudie behouden en nader uitgewerkt tot een structuurplan. Hierbij zijn de inzichten die volgden uit de consultatie van de bevolking (participatieproces), de consultatie van marktpartijen en stakeholders (lunchbijeenkomst), overleg met de interne disciplines (projectgroep) en het woningbehoefteonderzoek Maarheeze zo goed mogelijk verwerkt. Een belangrijk afwegingscriterium om van de twee overgebleven modellen, die na de eerste participatiesessie waren overgebleven, te komen tot een voorkeursmodel, is de duurzaamheidscheck. Deze wordt hieronder uitgebreid beschreven.

Duurzaamheidscheck

Zoals gezegd hecht de gemeente Cranendonck grote waarde aan de thema's duurzaamheid en klimaatadaptatie. Deze thema's hebben dan ook een belangrijke rol gespeeld in het, ten behoeve van de totstandkoming van de gebiedsvisie doorlopen, proces. Daarmee houdt de inzet natuurlijk niet op. Ook bij de verdere uitwerking in stedenbouwkundige uitwerkingen, het opstellen van het bestemmingsplan en de vormgeving van de openbare ruimte (inrichtingsplannen, civieltechnische uitwerkingen en bestekken) zullen deze thema's een belangrijke rol blijven spelen.

In het tot nu toe doorlopen proces zijn de thema's serieus meegenomen bij het opstellen van de modellenstudie en zijn ze uitgebreid behandeld tijdens de participatieavonden en overige bijeenkomsten. gebiedsvisie. Bij het uitvoeren van de 'duurzaamheidscheck' is de methode 'GPR stedenbouw' als leidraad gebruikt. Deze methode heeft sterke verwantschap met

de methode 'GPR-gebouw,' die veelvuldig wordt toegepast om de mate van duurzaamheid van gebouwen te bepalen.

De uitkomst van deze 'check' heeft, naast de professionele input van het adviesbureau en de interne gemeentelijke disciplines en de wensen en aanbevelingen vanuit de bevolking een belangrijke rol gespeeld bij de uiteindelijke keuze voor het voorkeursmodel. Dit voorkeursmodel is uitgewerkt tot het uiteindelijke structuurplan dat, naast het stedenbouwkundig programma van eisen, een belangrijk onderdeel vormt de methode GPR stedenbouw. Deze methode GPR-stedenbouw is bij het doorlopen van de 'check' niet 'op de letter' gevolgd. Dit is ook nog niet mogelijk, omdat er geen sprake is van een uitgewerkt stedenbouwkundig plan.

Sommige onderdelen van GPR-stedenbouw vragen uitspraken die eerst bij een gedetailleerder stedenbouwkundig plan kunnen worden bepaald en getoetst. Het volgen van de methode GPR stedenbouw geeft echter wel houvast en vormt een goede leidraad om de mate van duurzaamheid van het plan in dit stadium te bepalen.

Bij het uitvoeren van de 'duurzaamheidscheck' op basis van de methode GPR stedenbouw zijn de twee overgebleven modellen getoetst op de volgende aspecten:

- Energie
- Ruimtelijke inrichting
- Gezondheid
- Gebruikswaarde
- Toekomstwaarde

3. Gezondheid	Er worden mogelijk overdrachtsmaatregelen getroffen in de vorm van een geluidsscherm / geluidswal	Het ontwerp is door de stedenbouwkundige lay-out afgestemd op de geluidsbelasting	Er is (in varianten van het plan) mogelijk sprake van autoluwe gebieden in de vorm van groene hofjes en 'wonen aan een woonpad'.	Voldoende aanrijroutes zijn aanwezig vanuit meerdere kanten van het plangebied.	Er is sprake van een groot aandeel woningen met een gunstige bezonning.	De overheersende bebouwingshoogte is laag en de afstanden relatief groot, waardoor de kans op hinder door schaduwwerking klein is.	SCORE
Model 2	+	++	+	+	+	+	7
Model 3	+	-	-	+	++	+	5

Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke modellenstudie opgesomd:

- Laten vervallen minst gedragen schetsmodel, keuze voor voorkeursmodel.
- Vergroten van de afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen aan de Sterkselseweg.
- Vrij houden van een strook van groene openbare ruimte langs de bestaande woningen aan de Houtsnip en Wulp.
- Laten vervallen van een klein woonveld in de zuidoostelijke deel van het plan (zie ook bovenstaand punt).
- Vergroten aantal woningen dat uitkijkt op groen.
- Versterken van boomstructuur.
- Aanpassen van de verkeerscirculatie.

Daarnaast zijn in het PvE aanvullende randvoorwaarden op het gebied van indeling van de straatprofielen, wijze en locatie van parkeren, invulling van de centrale groene ruimte (De Brink), de aard van de speelaanleidingen, zichtbaarheid van hemelwaterafvoer en dergelijke opgenomen.

Daarnaast is er op het moment dat de modelstudie was afgerond en nadat de eerste participatieavond was gehouden, een zogenaamde 'duurzaamheidscheck' uitgevoerd op de twee overgebleven modellen.

A faint, artistic background image featuring a fountain pen with a dark, textured barrel and gold-colored accents. The pen is positioned horizontally, with its nib pointing towards the left. Below the pen, several faint, light blue geometric shapes, including squares and rectangles, are scattered across the surface. The overall color palette is light and airy, with a soft blue gradient on the left side.

4 PROGRAMMA VAN EISEN

4.1 Algemeen

De visie draagt bij aan de gemeentelijke ambities op het gebied van het ontwikkelen van een duurzame en gezonde woonomgeving. De doelstelling voor het realiseren van een gezonde woonwijk De Neerlanden II is hierna uitgewerkt in zes thema's.

De gemeente Cranendonck heeft het initiatief genomen om in de vorm van een proces van participatie en samenwerking kennis en ideeën op te halen om het ontwikkelen van een duurzame en gezonde woonwijk verder inhoud te kunnen geven. De gemeente, de bewoners en de stakeholders hebben samen onderzocht hoe de uitkomst hiervan concreet geïmplementeerd kan worden in de visie. Het uiteindelijke doel van dit planproces is:

- Een stedenbouwkundig structuurplan op te stellen dat de sociale cohesie, de kans op (spontane) ontmoetingen etc. bevordert.
- Een wijk te creëren die enerzijds een eigen identiteit kent, anderzijds een plek voor iedereen is.
- Een groenstructuur te realiseren die ruimte biedt voor verschillende invullingen, zowel in beeld als in gebruik. Het realiseren van een wijk die een hoge mate van toegankelijkheid kent, zowel psychologisch als fysiek.

4.2 Gezonde leefomgeving

De ligging op relatief korte afstand van de snelweg A2 heeft voordelen op het gebied van bereikbaarheid (zie ook hierna), maar

stelt ook eisen aan de ontwikkeling. Hier spelen met name de (eventuele) geluidsoverlast en fijnstof een rol. De nieuwbouw zal met aandacht voor deze aspecten ontworpen moeten worden. Het vigerend beleid ten aanzien van geluid wordt nageleefd.

Met de nieuwe bebouwing ontstaat een luwe zijde, waarmee geluidsoverlast in de bestaande woonomgeving, de nieuwe woonvelden in het centrale deel van het plan en in de groengebieden (mogelijk) vermindert.

Een gezonde leefomgeving stelt daarnaast ook eisen aan de kwaliteit van de bestaande leefomgeving als gevolg van de ontwikkeling. Zo mag de ontwikkeling geen verslechtering van de situatie in de bestaande leefomgeving betekenen.

Een 'gezonde leefomgeving' dient zich in het stedenbouwkundig structuurplan onder andere te uiten door:

- Realiseren van een stedenbouwkundig plan waarin zoveel mogelijk direct (visueel) contact met groen hebben.
- Voorkomen van een verslechtering voor de (bestaande) leefomgeving door de ontwikkeling.
- Bieden van een meerwaarde voor het dorp door bijvoorbeeld het toevoegen van groen en speelruimte.
- Realiseren van een goede woonkwaliteit in relatie tot geluid en fijnstof.
- Zorgen voor een hoge kwaliteit van de inrichting van de (openbare) buitenruimte.
- Tegengaan van de nadelige gevolgen van klimaatverandering (bijv. hittestress) door een robuuste, groene invulling.



4.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundig

De opgave voor het project De Neerlanden II vormt de afronding van Maarheeze aan de noordkant van de bestaande kern. Belangrijk punt daarbij is een goede inbedding van het plan in de ruimtelijke context en een goede aansluiting van het plan op haar omgeving in het algemeen en het landschap in het bijzonder. Gegeven de bijzondere ligging van de locatie aan de rand van de kern Maarheeze is een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan de overgang tussen de woonvelden, de individuele woningen en het landschap.

Dorps en divers.

Een belangrijk kenmerk van 'dorps wonen' is de sociale cohesie. Mensen ontmoeten elkaar en hebben zicht op elkaar. Door deze sociale interactie ontstaat vanzelf een hogere mate van verantwoordelijkheid voor elkaar. Dit uit zich bijvoorbeeld in het 'elkaar de helpende hand toesteken'. De opzet van het plan zal zodanig zijn dat de kans op (spontane) ontmoetingen zo groot mogelijk is. De locatie dient dan ook als een samenhangend, dorps woongebied ontwikkeld te worden. Dit komt tot uiting in de stedenbouwkundige lay-out, de maat van de woonvelden, de architectonische uitwerking en de inrichting van de buitenruimte.

Uitgangspunten ruimtelijk-stedenbouwkundig

- Het nieuwe plan dient op een goede manier aan te sluiten op de specifieke ruimtelijke kenmerken en de sfeer van de omgeving.
- Iedereen woont direct aan of heeft zicht op groen.
- Het is ene overzichtelijke wijk met herkenningspunten.
- Op het gebied van sfeer en ruimtelijke beleving gaat de visie uit van een stedenbouwkundige lay-out, die gebaseerd is op (ver)gezichten, contact met het landschap en openheid langs de randen van het plan.
- Daarnaast ligt de focus op rust, beslotenheid en sociale cohesie in de centraal in het plan gelegen, omsloten groene (binnen)ruimten.
- Er wordt uitgegaan van de ruimtelijke contrasten rust en dynamiek in de openbare ruimte en logische openbare routes binnen het plangebied.
- Aan de zuid- en oostzijde van het plan dient op een goede manier te worden aangesloten op bestaande structuren, woningen en inrichting van de openbare ruimte.
- De openbare ruimte kent een eenduidige, eenvoudige en obstakelarme ruimte (een zogenaamde dorpsvloer).
- Het bovenstaande geldt met name voor de aansluiting op de achterzijde van de kavels aan de Sterkselseweg.
- Ook met de niet gebouwde ruimte (groene contramal) dient te worden aangesloten op bestaande structuren grenzend aan en rondom het plan.
- Door nieuwe, goede langzaamverkeersroute wordt de nieuwe wijk verbonden met de bestaande wijken en het centrum
- Op termijn is de ambitie om een betere (rechtstreekse) fietsverbinding met het centrum te maken (op dat moment zal de nieuwe wijk namelijk een belangrijke plaats innemen in de route van het buitengebied (landschap) naar het centrum.



4.4 Functioneel-programmatisch

Dorps en divers

De gemeente Cranendonck streeft naar een gevarieerd woningaanbod en een flexibele mix van woningtypen.

Uitgangspunt voor de locatie De Neerlanden II is het realiseren van een landelijk ('dorps') gedifferentieerd programma met variatie in woningtypologieën, plattegronden en prijsklassen met zowel sociale huur, geliberaliseerde/institutionele huur (deels middeldure huur) als koop.

Met de huidige plannen wordt, op basis van de 'landelijke' en 'dorpse' bebouwingsdichtheid van circa 20 woningen per hectare, uitgegaan van een uiteindelijk programma van circa 100 woningen.

Het woningaanbod dient te variëren van kleinere (flexibele) woningen voor starters tot grotere eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Voor een deel (minimaal 30%) wordt het programma sociaal ingevuld, bij voorkeur met een relatie met zorg. Deze programmatische invulling vormt een goede aanvulling op het aanbod in de omgeving.

Ook wordt onderzocht of de functie wonen kan worden gecombineerd met kleinschalig werken (aan huis). Hierdoor wordt het gebied aantrekkelijk om te wonen, te leven en te verblijven. Er ontstaat een wijk waar bewoners zich prettig voelen en gezond zijn.

Uitgangspunten functioneel-programmatisch

- Realiseren van een gemêleerde woonwijk voor alle segmenten van de bevolking.

- Een wijk voor zowel jongeren en gezinnen als voor oudere inwoners en daarnaast voor bijzondere doelgroepen van de samenleving.
- 30 % van het totale aantal woningen in het sociale segment te realiseren.
- Kiezen voor een ruimtelijk-programmatische opzet, die bijdraagt aan de diversiteit van het woningaanbod in Maarheeze en aan doorstroming op de woningmarkt.
- Een structuur te realiseren met een grote flexibiliteit, zodat de woningtypen kunnen aansluiten bij de actuele behoefte en vraag.

Behalve deze afspraken moet het woningbouwprogramma nog verder uitgewerkt worden. Het is van belang om in de kaders van het stedenbouwkundig programma van eisen (PvE) en van het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit te behouden, zodat bij de realisatie met het woningbouwprogramma kan worden aangesloten op de marktvraag. Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma wordt geadviseerd rekening te houden met de volgende aspecten:

- Het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt ('de kruk van de fles').
- Een mogelijkheid hiertoe is het realiseren van woningen voor eenpersoonshuishoudens (kleine woningen).
- Het realiseren van levensloopbestendige woningen.
- Het realiseren van woningen voor (échte) starters.
- Het gefaseerd realiseren van het project De Neerlanden II.

vrijstaande woning



twee-onder-kapwoning



hoekwoning



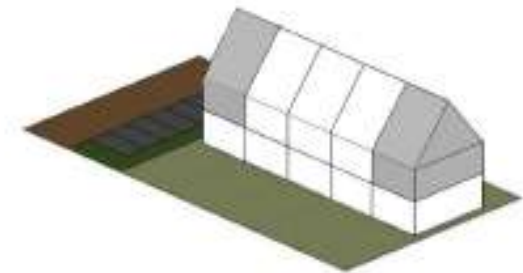
tussenwoning



**levensloopbestendige
woning**



**appartement /
duplex-woning**



4.5 Bereikbaarheid en parkeren

Door de strategische ligging binnen Maarheeze is het plangebied van De Neerlanden II zeer goed te voet of te fiets te bereiken vanuit het centrum en vice versa. Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om in de toekomst nieuwe fietsverbindingen te maken, waarmee het gebied nog beter ontsloten wordt. Door het creëren van een rechtstreekse verbinding naar het centrum van Maarheeze, zullen meer mensen vanuit de omgeving door het gebied fietsen of wandelen. Dit komt ook de levendigheid van de wijk ten goede.

Voor de langere afstanden spelen de buslijn(en), de trein en de auto een belangrijke rol. De ligging van het plangebied leent zich uitstekend voor de ontwikkeling van een gezonde en diverse woonwijk, het gebied ligt zowel dicht bij de voorzieningen in het centrum als bij het groen van het buitengebied. Ook op hoger schaalniveau is de bereikbaarheid van voorzieningen goed. Deze voorzieningen zijn zowel met het openbaar vervoer als met de auto (via de snelweg A2) goed bereikbaar.

Algemene uitgangspunten bereikbaarheid:

- Benutten van de gunstige ligging t.o.v. het centrum, openbaar vervoer en het buitengebied, dit vormt een goede aanleiding om fietsen en lopen te stimuleren.
- Creëren van zoveel mogelijk rechtstreekse, veilige routes voor langzaam verkeer (fiets, voetganger) door een fijnmazig netwerk.

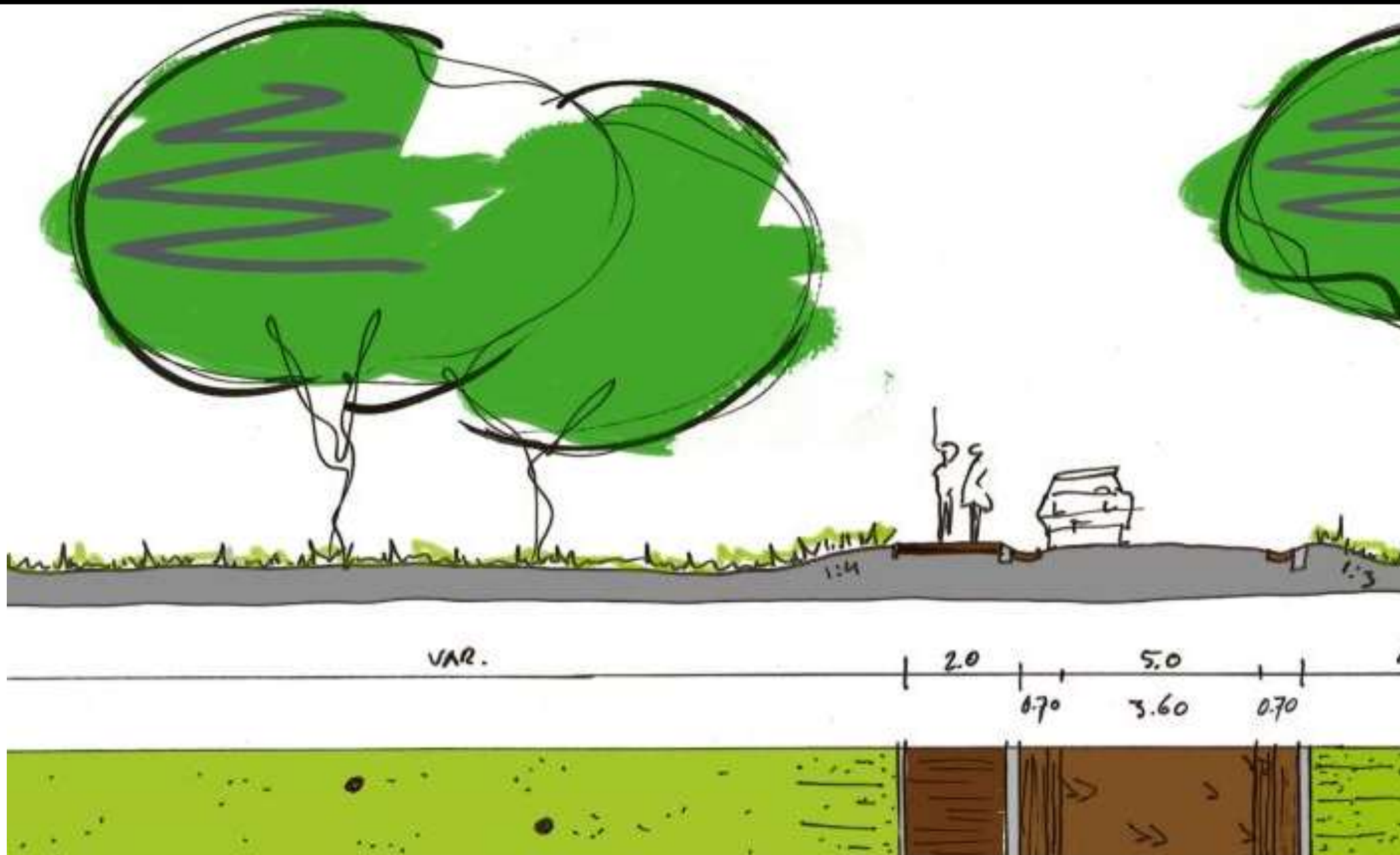
- Benutten van bestaande structuur van paden en (onverharde) wegen.
- Het stedenbouwkundig plan moet voldoen aan (of onderbouwd afwijken van) de uitgangspunten van het GWP van de gemeente Cranendonck.

Uitgangspunten langzaam verkeer (fietsers-voetgangers)

- Zo goed mogelijk ontsluiten van het fietsverkeer tussen het centrum en het plangebied.
- Ruimte reserveren voor een mogelijke toekomstige rechtstreekse verbinding voor fietsers en voetgangers naar het centrum van Maarheeze.
- Zoveel mogelijk drempel- en obstakelvrij inrichten van de van de openbare ruimte behoeve van de toegankelijkheid voor mensen met een hulpmiddel/beperking.

Uitgangspunten openbaar vervoer

- Zorgen voor een goede OV-bereikbaarheid.
- De bushaltes dienen vanuit het nieuwe plan goed zichtbaar en bereikbaar te zijn.
- Dit wordt versterkt door heldere, veilige en goed bereikbare loop- en zichtlijnen (ook en met name voor ouderen, mindervaliden, blinden en slechtzienden et cetera).



Uitgangspunten verkeersontsluiting

- Voor alle wegen binnen het plangebied geldt een 30 km/uur regime.
- Vermijden van doorgaand autoverkeer, dit betekent: wél verkeer vóór de wijk, geen verkeer dóór de wijk.
- De inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig worden toegepast (bijvoorbeeld snelheid beperkende maatregelen).
- Er zijn geen bijzondere voorrangsmatregelen, het verblijfskarakter is primair (zie ook 'dorpsvloer').
- De wijk krijgt geen doodlopende structuur (routes voor langzaam verkeer en hulpdiensten lopen altijd door).
- Met het oog op huisvuilinzameling, verhuizen, bevoorrading etc. is het noodzakelijk dat de (weg)profielen voldoende ruimte bieden voor dit incidentele vervoer.

Uitgangspunten parkeren

- Het totale benodigd aantal parkeerplaatsen dient binnen de plangrenzen gerealiseerd te worden.
- Voor deze planontwikkeling is in beginsel het GWP van de gemeente Cranendonck van toepassing.
- In dit beleidsdocument zijn parkeernormen opgenomen die zijn gebaseerd op de meest recente CROW-normen.
- Het verkeerbeleidsplan gaat in de regel uit van een norm, die tussen het minimum en het maximum in ligt.
- Het bezoekersparkeren dient volledig in de openbare ruimte te worden opgelost.
- Parkeerplaatsen zullen toekomstbestendig (gemakkelijk om te vormen) te worden gerealiseerd, voor het geval het autogebruik in de toekomst afneemt.



4.6 Groen

De kwaliteiten van het omringende landschap zijn bepalend voor de identiteit van de nieuwe wijk en vormen zowel fysiek als sociaal de verbinding tussen de oude en nieuwe bewoners en gebruikers.

Groen is gezond

Zoals we in de inleiding al zagen toont wetenschappelijk onderzoek steeds vaker aan dat een groene leefomgeving een positieve invloed op de gezondheid van de bewoners heeft. Wie groen woont, leeft langer. Bewoners van een groene wijk hebben minder last van allerlei (geestelijke) ziektes en leven langer. Bovendien stimuleert het aangrenzende landschap de bewoners om te gaan wandelen of om andere vormen van sport, spel en recreatie te beoefenen, hetgeen de gezondheid ook positief beïnvloedt. .

Door in het stedenbouwkundig plan groene ruimten te creëren met voldoende ruimte en maat, worden (spontane) ontmoetingen en verblijf in de buitenlucht gestimuleerd. Door een robuuste groenstructuur te creëren, worden verschillen in beeld en gebruik mogelijk gemaakt. Het groen kan op een ontspannen en natuurlijke wijze worden gezoneerd, waardoor het juiste groen op de juiste plek ligt.

Door het inpassen van groen met voldoende maat, heeft dit direct invloed op het (micro)klimaat in de wijk. Negatieve effecten van klimaatverandering zoals hittestress en wateroverlast worden op een natuurlijke manier voorkomen. Een gevarieerde beplanting creëert ecologische kansen en heeft een gunstige invloed op het gebied van biodiversiteit. Ook de beleving van het groen is intenser, met ruimte voor seizoenbeleving.

Het thema 'groen is gezond' dient in het plan tot uiting te komen door:

- Iedereen aan het groen: iedereen woont in de nabijheid van of heeft zicht op groen.
- Dit geldt zowel voor de nieuwe bewoners als voor de bewoners in de bestaande wijk en omliggende woningen.
- Het is namelijk wetenschappelijk aangetoond dat contact met groen een positieve invloed op de gezondheid heeft.
- Benutten van bestaande (structuren en elementen in het) landschap en bestaande groene kwaliteiten.
- Inpassen van robuuste, groene ruimten met voldoende maat.
- Aanbieden van voldoende diversiteit in het groen (voor ieder wat wils).
- Toevoegen van gemakkelijk toegankelijk en nabij gelegen groen ter bevordering van ontmoeting en beweging.
- Mogelijk maken van 'groen op maat' door 'groene participatie'.
- Groen(voorzieningen) zijn makkelijk bereikbaar voor iedereen, ook voor kwetsbare doelgroepen als rolstoel- en rollatorgebruikers.
- Doelstellingen en maatregelen met het oog op klimaatadaptatie.
- Een integrale groene uitstraling': ook op kavels, in tuinen, erfafscheidingen en op en aan bebouwing.
- Natuur-inclusief bouwen.



4.7 Water

Water is de bron van alle leven. Water in een plan geeft een meerwaarde op het gebied van beleving, functionaliteit en biodiversiteit. Tijdens de participatiebijeenkomsten is door diverse aanwezigen aangegeven dat de aanwezigheid van water in het plan aantrekkelijk zou zijn. Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of dit mogelijk is. Een en ander is natuurlijk sterk afhankelijk van de ondergrond. Het inbrengen van (oppervlakte)water in het plan dient alleen te geschieden als dit op een logische en natuurlijke wijze kan gebeuren. Het treffen van artificiële maatregelen zoals het kunstmatig aanbrengen van waterdichte ondergronden is ongewenst.

Het thema water heeft ook een sterke relatie met het onderwerp klimaatadaptatie. De negatieve gevolgen van klimaatverandering hebben vaak met water te maken. Zo kan klimaatverandering enerzijds leiden tot wateroverlast bij hevige buien, maar anderzijds ook tot 'verdroging' in de zomer. Bij de planontwikkeling is om die reden het uitgangspunt om naast het voorkomen van wateroverlast door hoosbuien ook rekening te houden met het voorkomen van droogte (verdroging) en hittestress.

Het thema water uit zich in de gebiedsvisie in ieder geval door:

- 100% opvangen en verwerking van regenwater in het gebied (geen afwenteling op de omgeving).
- Regenwater ter plaatse bufferen/bergen en waar mogelijk infiltreren en/of nuttig gebruiken.

- Aantrekkelijk vormgeven van de (afvoerende of bergende) voorzieningen, deze onderdeel laten zijn van de (nieuwe) identiteit.
- Eventueel aanleggen van speelwater, met 'stepping stones', ondiepe delen, waterspeeltuin, waterpomp et cetera.
- Onderzoeken van de mogelijkheden van de inzet van water ter verhoging van de biodiversiteit.





4.8 Openbare ruimte

De opbouw van het stedenbouwkundig plan bepaalt de lay-out van de openbare ruimte. Er ontstaat zo een aantal gebieden of zones met een eigen schaal en karakteristiek. Op hoger schaalniveau worden gebieden en plekken verbonden met het landschap en zijn deze onderling verbonden door een groen netwerk. Vanuit dit perspectief kunnen algemene uitgangspunten voor de buitenruimte worden geformuleerd, te weten:

- Er dient een functionele en visuele relatie te zijn tussen bebouwing en de buitenruimte.
- De beeldkwaliteit van de openbare ruimte maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan.

Om handvatten te geven zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte opgehangen aan 3 thema's, te weten: een herkenbare openbare ruimte, een gedeelde openbare ruimte en een duurzame openbare ruimte. Hieronder zijn de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte per thema op een rij gezet:

Herkenbare openbare ruimte

- De vormgeving van het stedenbouwkundig plan vormt, o.a. door zijn gebogen, golvende lijnen, een goede basis voor een spannende openbare ruimte met een goede aansluiting op (cultuur)historische structuren.
- De lay-out van 'woonvelden rond het groen' sluit goed aan bij het uitgangspunt van een divers woonmilieu (Woonvisie).

- De strategie behelst robuuste ruimten, waarbij de landschapsarchitect de hoofddeling bepaalt. De bewoners kunnen de ruimte vervolgens (deels) gezamenlijk naar hun wens inrichten.
- Deze aanpak sluit goed aan op de maatschappelijke tendens van participatie en zelfredzaamheid. Deze combinatie van structuur en eigen invulling kan tot unieke combinaties leiden.
- De hoofdstructuur van bomen sluit aan op het landschap in de omgeving: dit zorgt voor eigen identiteit.
- De openbare ruimte van het plan De Neerlanden II zal hierdoor niet anoniem maar herkenbaar zijn.

Een 'gedeelde' openbare ruimte

- Naast het stedenbouwkundig plan kent ook de openbare ruimte de mogelijkheid tot een flexibele inrichting.
- De basis wordt geleverd door de gemeente Cranendonck.
- Deze basis is robuust en sober.
- De 'plus' kan worden gegenereerd door de bewoners zelf.
- Door de ruime maatvoering is er voldoende ruimte voor ontmoeting, bijv. voor een straat- of buurtbarbecue op het gras.
- De inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op de vergrijzende samenleving.



- Zo wordt er zo min mogelijk met hoge obstakels en belemmeringen (bijv. hoge trottoirbanden) gewerkt.
- Dit geeft zowel een dorps beeld als een maximale toegankelijkheid (mindervaliden, ouderen et cetera).
- Daarnaast zal door het strategisch plaatsen van (passend) meubilair de kans op ontmoeten (tussen jong en oud) worden bevorderd.
- Logische en comfortabele routes bevorderen vormen van beweging (bijvoorbeeld het maken van 'een ommetje').
- Ook de afwatering kan zo op een ontspannen wijze geschieden, zonder dat technische hoogstandjes nodig zijn.
- De sociale veiligheid in de buitenruimte dient gewaarborgd te zijn, waarbij het ontwerp bijdraagt aan een sociaal veilige woonomgeving.
- Sociale duurzaamheid wordt bereikt door de ruime groenpartijen (aanleiding voor ontmoeting).
- In het stedenbouwkundig plan met bijbehorend inrichtingsplan worden zoveel mogelijk waardevolle, bestaande bomen behouden.
- De beheerkosten kunnen beperkt blijven door te kiezen voor een sobere basisinrichting van het groen en door het (gedeeltelijk) zelf (laten) invullen en beheren door bewoners
- Door het vermijden van 'over-design' worden 'modieuze fratsen' vermeden en is de openbare ruimte tijdloos en aanpasbaar.

Een duurzame openbare ruimte

- In de openbare ruimte zullen zoveel mogelijk duurzame materialen worden gebruikt.
- Dit hoeft zeker niet altijd kostenverhogend te werken. Het gaat hierbij om het maken van duidelijke (slimme) keuzes.
- Een reductie van kosten door minimalisering van verharding door het toepassen van smalle wegen en dubbelgebruik van de beschikbare ruimte helpt hieraan mee.



duurzaam materiaalgebruik



passieve energie



gemeenschappelijke zonnepanelen



biodiversiteit: vogelvriendelijke tuin



opvang van hemelwater: bijv. regenton



groendak / vegetatiedak / grasdak



(half)open verharding

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Cranendonck heeft de ambitie klimaatneutraal te zijn in 2050. De mogelijke toekomstige bewoners en ook de mogelijke ontwikkelaars van het plan delen deze ambitie met de gemeente en willen hierop vooruitlopen door te onderzoeken of deze ambitie nu al in de visie te verwezenlijken is.

Met de visie voor De Neerlanden II wordt een aantrekkelijk, duurzaam en klimaat robuust woongebied geambieerd. Dit uit zich op verschillende schaalniveaus. Duurzaamheid beperkt zich namelijk niet tot de woningen.

Het is belangrijk dat op het schaalniveau van het gehele plan (en daarbuiten) maatregelen worden genomen om een zo duurzaam mogelijk plan te realiseren.

Op het schaalniveau van het stedenbouwkundig plan wordt duurzaamheid bereikt door een plan te maken dat op een logische wijze aansluit op bestaande dorpse en landschappelijke structuren. Door een logisch en overzichtelijk plan te realiseren met voldoende groen en maat in de openbare ruimte is de eerste basis voor een duurzaam plan reeds gelegd. Dit betekent dat ook op het niveau van de kavel, de erfafscheiding en de openbare ruimte over duurzaamheid kan worden nagedacht.

Ook op sociaal vlak wordt duurzaamheid bereikt door een goede aansluiting op bestaande ruimtelijk-sociale structuren. Door aantrekkelijke, groene buitenruimte te creëren wordt ook de sociale cohesie binnen het plan bevorderd.

Daarnaast kan ook op economisch vlak een hogere mate van duurzaamheid worden bereikt door een logisch en flexibel plan op te stellen. Door deze grote flexibiliteit kan goed worden ingespeeld op veranderingen in demografie en op veranderingen in vraag en behoefte uit de markt. Hierdoor kunnen vertraging in de realisatie en/of financiële verliezen door tussentijdse aanpassingen worden voorkomen.



voorkomen van hittestress: grote, groene vlakken



overgang naar het landschap zorgvuldig vormgeven



opvang van hemelwater in robuuste groenstructuren



Inheemse boomsoorten kiezen

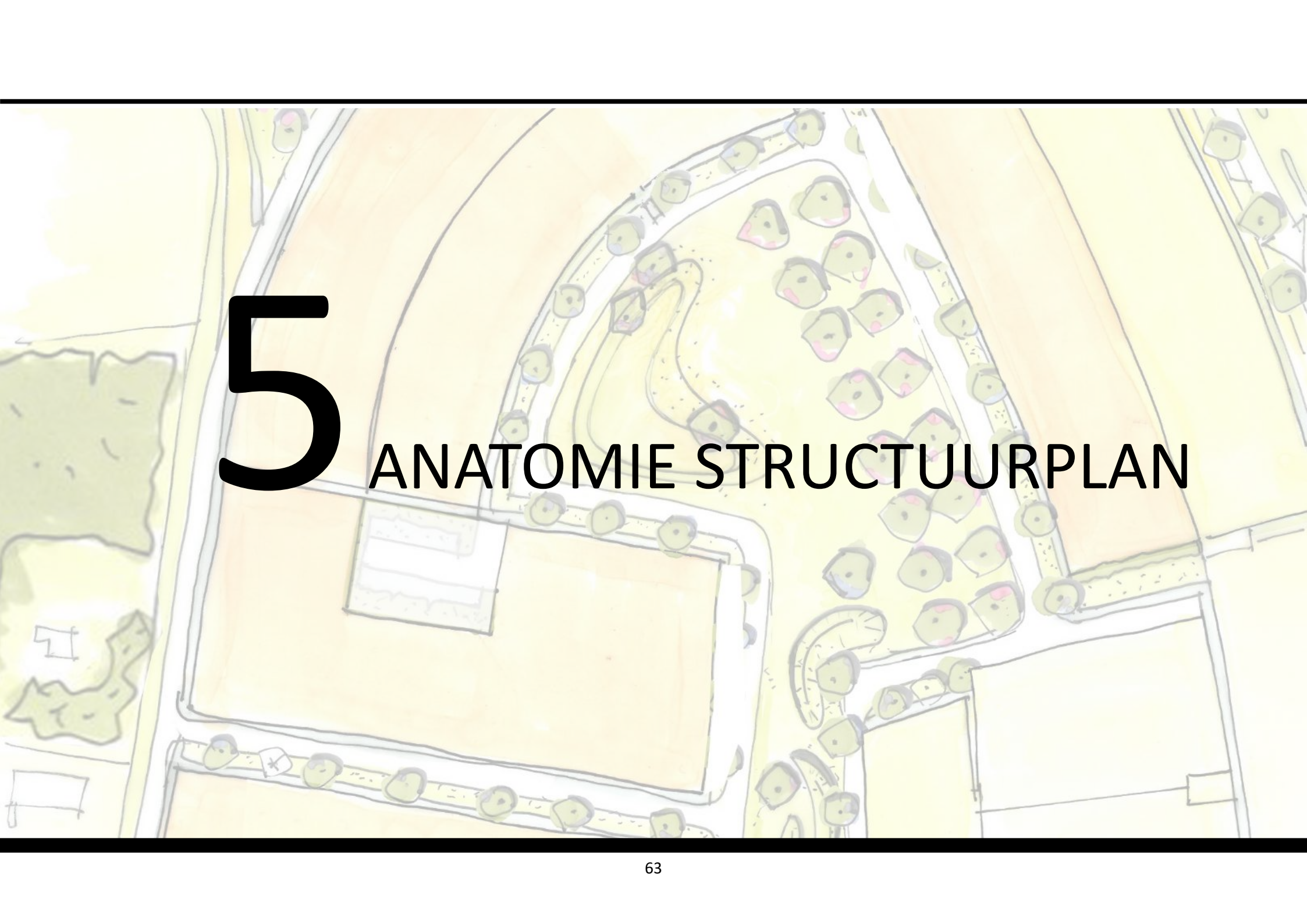


bloeiende planten voor biodiversiteit

Uitgangspunten duurzaamheid

- Ontwikkelen van zo duurzaam en energiezuinig mogelijke woningen.
- Concreet betekent dit voor De Neerlanden II dat er in ieder geval geen aardgasaansluiting komt.
- Er zal nader moeten worden onderzocht wat de optimale energie-infrastructuur is.
- Daarnaast heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om de woningen energieneutraal te (laten) bouwen of te realiseren met een lagere EPC-waarde dan wettelijk wordt geëist.
- Er wordt ruimte geboden voor 'experimenten' op het gebied van duurzaam en innovatief bouwen.
- Hierbij kan worden gedacht aan extra duurzame woningen (bijvoorbeeld passief huizen) of aan Tiny Houses.
- Daarnaast moet er aandacht zijn voor circulair bouwen.
- Ook op het gebied van materiaalgebruik wordt aandacht aan het thema duurzaamheid geschonken.
- Indien bijvoorbeeld hout wordt toegepast, dient gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout.
- Indien bijvoorbeeld hout wordt toegepast, dient gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout.
- Rekening houden met klimaatadaptatie, te weten: hittestress (schaduw gevende bomen), wateroverlast: (robuuste voorzieningen voor hemelwateropvang) en verdroging. (vasthouden van hemelwater in het gebied zelf).



A hand-drawn site plan in pencil and light washes of color. It shows a large rectangular area with a curved path along one side, lined with small green trees. Inside this area are several small, irregular shapes representing buildings or structures. To the left is a large green area, possibly a park or field, with some smaller structures. The overall style is sketchy and conceptual.

5

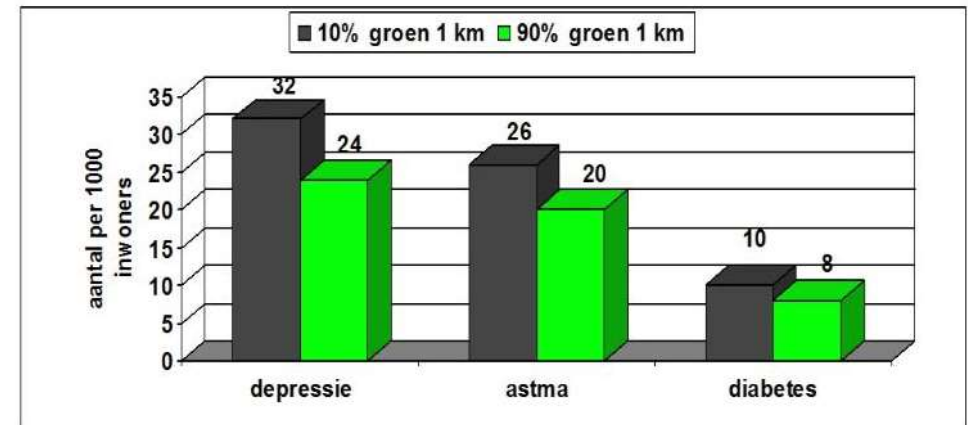
ANATOMIE STRUCTUURPLAN

5.1 Basisfilosofie

Hoe groen je woont, hoe langer je leeft

Het stedenbouwkundig concept geeft invulling aan de ambitie om met de realisatie van De Neerlanden II een gezonde, groene woonomgeving te creëren.

Steeds vaker blijkt uit recent wetenschappelijk onderzoek dat het wonen in een groene omgeving, dat wil zeggen met zicht op en contact met groen, een positieve werking op de gezondheid van mensen heeft. Aansluitend op dit wetenschappelijk inzicht, is bij het opstellen van de gebiedsvisie getracht zoveel mogelijk woningen zicht op en contact met groen te geven.



Relaties groen in de leefomgeving – gezondheid Bron: Maas, J Verheij, P. A., De Vries, S. Spreeuwenberg, P., Schellevis, P.G. en Groenewegen, P.P. (2009) Morbidity is related to a green environment, Journal of Epidemiology and Community Health 63(12), 987-993

Hoe groener je woont, hoe langer je leeft

De preventieve of curatieve werkzaamheid van natuur als therapie is volgens medische maatstaven nog niet bewezen. Wel komen er volgens omgevingspsychologe Agnes van den Berg uit diverse onderzoeken sterke aanwijzingen dat er een relatie is tussen natuur en gezondheid. "Er zijn inmiddels ruim honderd studies gedaan, die allemaal in dezelfde richting wijzen, vooral als het gaat om de psychische effecten. Mensen die in een groene buurt wonen en veel buiten zijn, voelen zich gezonder en komen minder bij de huisarts dan mensen met weinig groen in hun leefomgeving." Maar, erkent de onderzoekster, dat zou natuurlijk ook kunnen liggen

aan sociaal-economische omstandigheden. "Mensen uit een hoger milieu, met een goede baan en genoeg geld, kunnen zich eerder een woning in het groen permitteren, en zorgen statistisch gezien toch al beter voor hun gezondheid dan mensen uit lagere milieus. Het mooiste zou daarom zijn als voor iedereen het groen onder handbereik is, want hoe groener je woont, hoe langer je leeft, blijkt uit onderzoek. De lagere klassen hebben aan een groene leefomgeving het meeste, want hogere klassen hebben meer middelen om gezond te blijven." Van den Berg pleit daarom voor meer groen in de directe omgeving van steden. "Aan grote, robuuste natuurgebieden ver weg

hebben sociaal zwakkeren niets. Als het om mensen en hun gezondheid gaat, is het niet zo belangrijk of natuur uniek is of alledaags, maar vooral of ze dichtbij is en makkelijk toegankelijk. Ik zie het als een taak van de landelijke overheid om dit alledaagse groen, dat zwaar onder druk staat nu het ook nog eens zonder budget is overgedragen aan de provincies, goed te beschermen. Dat vind ik belangrijker dan de bescherming van speciale natuurgebieden." Agnes van den Berg houdt een website bij, waarop informatie is te vinden over (onderzoek naar) natuurbeleving en natuur en gezondheid: www.agnesvandenbergnl.nl.

5.2 Stedenbouwkundig concept

Door te kiezen voor een grote centrale groene ruimte, die als interne drager van het plan dient, ontstaat er een natuurlijke diversiteit in (groene) ruimten. Een groot aantal woningen heeft hierdoor uitzicht op en contact met groen.

Er bestaat verschil in de aard van de groene ruimten. De woonvelden aan de 'buitenzijde' van het plan kijken uit op de grote, open ruimten van het omringend buitengebied, het bestaande bosje en de meest noordelijke groene ruimte. De woonvelden aan de 'binnenzijde' van het plan, hebben zicht op de centrale groene ruimte, 'de brink' genaamd.

De centrale groene ruimte steekt als het ware de straat genaamd 'De Neerlanden' over. De bestaande groene ruimte aan de zuidkant van De Neerlanden, met een speeltuin erin, wordt hiermee opeens onderdeel van deze robuuste groenstructuur.

De centrale groene ruimte maakt op deze manier contact met de bestaande wijk aan de zuidzijde van De Neerlanden. Hiermee wordt een connectie, tussen beiden gemaakt, niet alleen op ruimtelijk, maar ook op sociaal gebied.

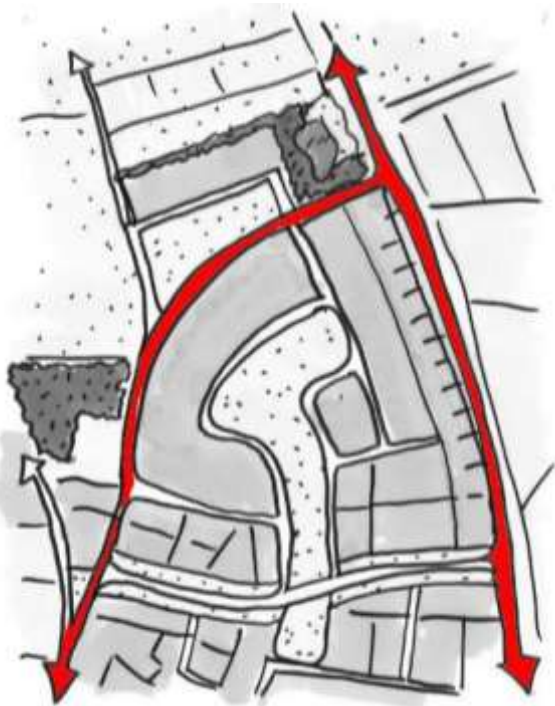
Naast de centrale groene ruimte is ook de vormgeving van de noordrand een belangrijk onderdeel van de visie. De noordrand sluit namelijk aan op de gebogen lijn van de Schimmelstraat. Deze lijn is al op zeer oude topografische kaarten zichtbaar en heeft een hoge cultuurhistorische waarde.



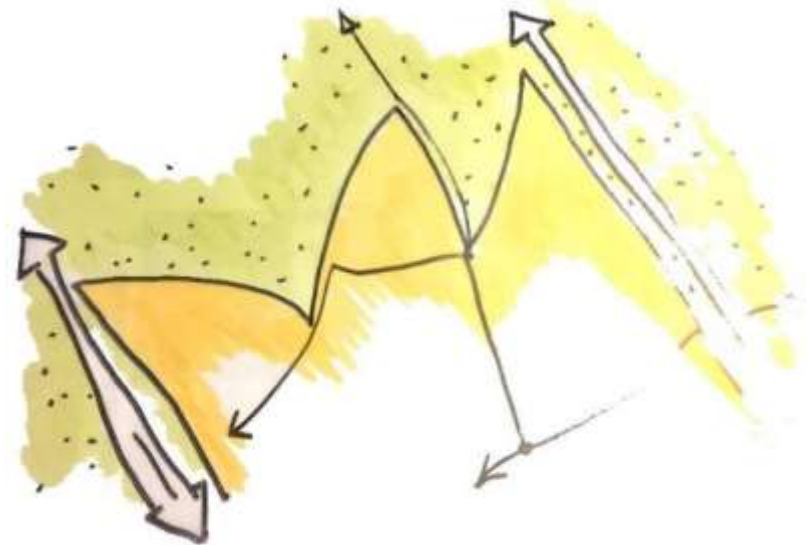
Voorkeursmodel

Door deze lijn op te nemen in het plan en hem een nieuwe betekenis te geven, krijgt dit element een nieuwe waarde en wordt hiermee beleefbaar gemaakt.

Het ruimtelijk concept is zo opgebouwd dat er woonvelden ontstaan, die een flexibele tweezijdige verkaveling mogelijk maken. Hierdoor kan de beleving van de verschillende groene ruimten mogelijk worden gemaakt. Ook kan hierdoor op een goede manier worden aangesloten op de achterkanten van de bestaande kavels aan de Sterkselseweg.



Projectie historische lijnen op voorkeursmodel



Ruimtelijk concept: 'de kroon van Maarheeze'



Ruimtelijk concept op planniveau

5.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundig

Zoals we in de beschrijving van het ruimtelijk concept reeds zagen, is het structuurplan georganiseerd rondom een robuuste, centraal gelegen groene ruimte, 'De Brink' genaamd. Hierdoor ontstaat een natuurlijke ordening van woningen die aan deze besloten, groene ruimte aan de 'binnenzijde' van het plan liggen en woningen die aan het 'buitengebied' grenzen.

Het structuurplan is in basis opgebouwd uit 4 woonvelden. In de visie zijn zoveel mogelijk dubbel georiënteerde woonvelden uitgezet. De achtertuinen van de grondgebonden woningen liggen aan de binnenzijde van de woonvelden (voorzijden naar de openbare ruimte gericht). Tussen twee woonvelden ligt in alle gevallen een openbare ruimte in de vorm van een brede, groene ruimte of een straat met een groenstructuur (berm met bomen).

1. Het westelijke woonveld omarmt de centrale groene ruimte aan deze zijde. Dit is woonveld 1 (zie ook nevenstaande afbeelding). Dit woonveld kenmerkt zich door haar tweezijdigheid. De kavels liggen in principe rug aan rug. De binnenste band grenst aan de centrale ruimte. De woningen in deze band kijken uit op 'de brink'.

De buitenste band grenst aan het omliggend landschap. De woningen in deze band hebben zicht op de grotere ruimten van het omliggende landschap. In het meest zuidelijke deel van dit woonvlak liggen de woningen in een groene straat.

Woonvlak 1 kent een vooraf bepaalde parkeerkoffer. In deze in de hoek, gelegen koffer, die niet efficiënt te verkavelen is,

wordt het (bezoekers)parkeren van eventueel rijwoningen of ander geschakelde woningen, die niet voldoende ruimte voor twee auto's op eigen erf hebben, opgelost.

2. Het meest oostelijke woonveld is woonvlak 2. Dit vlak ligt tegen de achterkanten van de bestaande kavels aan de Sterkselseweg aan. Hierdoor worden hier kavels gecreëerd, die met hun 'voorzijde' naar de centrale, groene ruimte gekeerd zijn. Over de exacte aansluiting op de achterkanten van deze bestaande kavels wordt nog nagedacht. In een later stadium zal deze aansluiting nader worden gedetailleerd.
3. Het meest zuidelijke woonveld is woonvlak 3. Dit woonvlak kent een soortgelijke benadering als woonvlak 2. Ook hier wordt aangesloten op een aantal kavels die reeds langs De Neerlanden gerealiseerd zijn. Het noordwestelijke woonveld is geheel nieuw gepositioneerd. In de oksel van dit veld is ruimte gereserveerd voor een relatief grote parkeerkoffer.
4. Geheel in het noorden van het plangebied ligt woonvlak 4. Dit is een lang, vrij ondiep woonveld. Het is de bedoeling dat dit veld wordt ingevuld met de laagste dichtheid van het plan. Hier is ruimte voor relatief grote kavels. Eén van de mogelijkheden is dat hier ruimte is voor een invulling met Ruimte-voor-Ruimte-kavels.

De woonvelden zijn met maximale contouren aangeduid, zodat in de uitwerking van de plannen flexibiliteit worden aangeboden. Daarnaast zijn er rooilijnen bepaald. Op de plankaart van het bij deze gebiedsvisie horende structuurplan zijn de (verplichte, maximale en indicatieve) rooilijnen aangegeven.



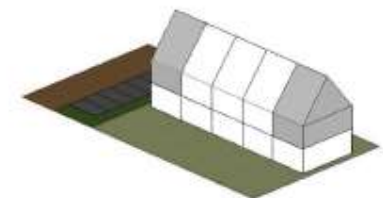
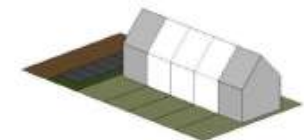
5.4 Functioneel-programmatisch

In het structuurplan zijn zoveel mogelijk dubbel georiënteerde woonvelden uitgezet. De woonvelden hebben een strategisch gekozen diepte, waardoor ze op een zeer flexibele wijze kunnen worden ingevuld (verkaveld). De diepte is zodanig gekozen dat alle gewenste woningtypen kunnen worden ingepast. Zowel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen kunnen worden ingepast. Ook levensloopbestendige woningen, patio's of seniorenwoningen met veel programma op de begane grond kunnen probleemloos worden ingevoegd. Voor de rijwoningen is daarnaast rekening gehouden met het inpassen van parkeerkoffers, daar bij deze typologie de parkeervraag niet geheel op eigen terrein kan worden opgelost.

Aangezien de woonvelden zeer flexibel zijn en de vraag naar woningtypen en aantallen op dit moment nog niet bekend is, blijft de gebiedssvisie op het abstractieniveau van het structuurplan.

Op een later moment zullen de velden gefaseerd worden ingevuld. Op dit moment wordt nog geen uitspraak gedaan over het gegeven op welke plek welk woningtype komt.

Het is nadrukkelijk de bedoeling om ruimte te laten voor 'experimenten'. Dit betekent dat niet het gehele plan wordt ingevuld met standaardwoningen. De gemeente Cranendonck vindt het belangrijk dat De Neerlanden II naast het invullen van de directe woonbehoefte, ook een voorbeeldfunctie heeft. Dit betekent dat er ruimte wordt geboden voor niet alledaagse typen als 'passief huizen en Tiny Houses. Door met een marktselectie te werken, kan de realisatie hiervan ook actief worden gestimuleerd.





5.5 Bereikbaarheid en parkeren

Langzaam verkeer

De visie kent een zodanige ruimtelijke structuur dat langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) zich gemakkelijk door het plan kunnen bewegen. De realisatie van een fijnmazig netwerk is goed mogelijk. Hierbij wordt voor een deel gebruik gemaakt van bestaande (oude) lijnen en structuren. (wegen en paden)

In het centrale deel van het plan is sprake van de aanleg van nieuwe wegen en paden. Daar het 30-kilometergebied betreft, zullen hier binnen het plan in de straten geen vrij liggende paden voor fietsers worden aangelegd. De structuur is zodanig dat de fietser hier op de rijbaan kan rijden. Voor voetgangers worden wel separate zones aangelegd. Deze hebben echter een informeel karakter. Het onderscheid met de rijbaan zal subtiel zijn en er zullen zo min mogelijk hoogteverschillen worden gerealiseerd.

Openbaar vervoer

Belangrijk is dat de langzaamverkeersroutes goed aansluiten op de bestaande bushalte aan De Neerlanden. Daarnaast dienen deze routes goed aan te sluiten op bestaande routes en netwerken voor langzaam verkeer, zodat ook de weg naar de trein zo snel en comfortabel mogelijk met de fiets kan worden afgelegd.

De halte zelf dient goed zichtbaar te zijn en op een logische plek te liggen. In een later stadium zal worden onderzocht of de bushalte aan De Neerlanden een stukje dient te worden verplaatst om op een wat logischer plek aan de langzaamverkeersroutes in het plan te liggen.

Verkeersontsluiting

Het gehele plan wordt 30 kilometergebied. De auto kan op de meeste plekken in het plan goed komen, maar zal door de inrichting altijd het gevoel hebben 'te gast' in het gebied te zijn. De nadruk ligt op de bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer.

Doorgaand autoverkeer wordt ontmoedigd of zelfs onmogelijk gemaakt. Er zal worden onderzocht of in de Akkerstraat een 'knip' kan worden gemaakt om deze straat optimaal geschikt te maken voor langzaam verkeer en doorgaand autoverkeer hier onmogelijk te maken.

Calamiteitenroutes

Het structuurplan kent minimaal twee aansluitingen, één aan de zuidzijde aan De Neerlanden en één aan de noordoostzijde aan de Sterkselseweg. Hierdoor zijn er altijd twee in- en uitgangen in het geval van calamiteiten.



5.6 Groen

Het structuurplan van deze gebiedsvisie heeft een zeer groen karakter. Doordat de ruimtelijke hoofdstructuur om de centrale groenzone (De Brink) heen is georganiseerd, ontstaan er mogelijkheden om een grote diversiteit aan groene ruimtes met verschillende maat en schaal, sferen en functies te realiseren.

In de centrale ruimte zullen groene ruimten met een meer intern, besloten karakter worden gerealiseerd. Deze ruimten aan de binnenzijde van het plan bieden plaats voor ontmoeting, verblijf, sport en spel. Daarnaast zullen voorzieningen voor de berging (en indien mogelijk infiltratie) van hemelwater hier een plek vinden.

Deze ruimtes spelen een grote rol op het gebied van klimaatadaptatie. Doordat hier plaats is voor robuuste voorzieningen voor de berging van hemelwater, kunnen zowel wateroverlast als (tijdelijke) verdroging worden voorkomen. Door de grote maat van deze groene ruimte is het koelend effect groot. Hierdoor levert deze ruimte een zeer positieve bijdrage in het licht van het voorkomen van hittestress.

Aan de buitenzijde profiteren de woningen van de groene kwaliteit van de grote, open ruimten. Ook in de woonstraten zullen te allen tijde bomen worden ingepast, zodat de woningen ook hier zicht op groen hebben en het koelend effect van de bomen een positief effect heeft op het microklimaat in de straat.





5.7 Water

De landschappelijke context geeft niet direct aanleiding tot het inpassen van oppervlaktewater (open water). In het structuurplan is op voorhand dan ook geen open water ingepast.

Ten noordoosten van het plangebied ligt in de huidige situatie reeds een 'poel'. Dit is een gebiedje met als functie de berging en infiltratie van het hemelwater van De Neerlanden fase I. Deze 'poel' heeft een tamelijk natuurlijk karakter. Bij realisatie van het plan De Neerlanden II kan deze voorziening mogelijk een rol spelen voor deze tweede fase en wellicht zelfs daarbuiten. Daartoe zou de voorziening moeten worden uitgebreid.

Op het gebied van (hemel)water is in de gebiedsvisie rekening gehouden met ruim gedimensioneerde groengebieden. Deze groene structuur kan eenvoudig gecombineerd worden met een zogenaamde 'groenblauwe inrichting'. Hierdoor ontstaat voldoende plaats voor robuuste voorzieningen voor de berging van hemelwater. Deze zullen in beginsel de vorm hebben van zogenaamde wadi's of andere informele groene ruimten.

Er zijn mogelijkheden om te spelen met maaiveldhoogten. Hierdoor kan het hemelwater gefaseerd en gezoned worden geborgen. Bij weinig neerslag kan het water in eenvoudige voorzieningen als bijvoorbeeld een greppel worden geborgen. Bij veel neerslag worden dan ook de hogere delen ingezet.

Aan de buitenrand van het plan kunnen eventueel voorzieningen voor de berging van hemelwater worden aangelegd die meer aansluiten bij het agrarische karakter van dit gebied.

Men moet daarbij denken aan lineaire voorzieningen zoals (berm)sloten en/of greppels. Een goed voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de A-watergang, genummerd KD14, ten oosten van het plangebied.

Wellicht kan er dan een combinatie worden gemaakt met de bestaande 'poel'. De potentiële capaciteit van deze poel kan eventueel ook worden ingezet om een rol te vervullen voor De beerlanden II en zelfs voor grotere delen van Maarheeze. Hiermee kunnen wellicht zelfs zaken op het gebied van wateroverlast in de bestaande situatie worden verbeterd en/of worden opgelost. Nader onderzoek naar de mogelijkheden van deze 'poel' is echter noodzakelijk en zal bij het opstellen van het bestemmingsplan en bij de civieltechnische uitwerking worden meegenomen.



5.8 Openbare ruimte

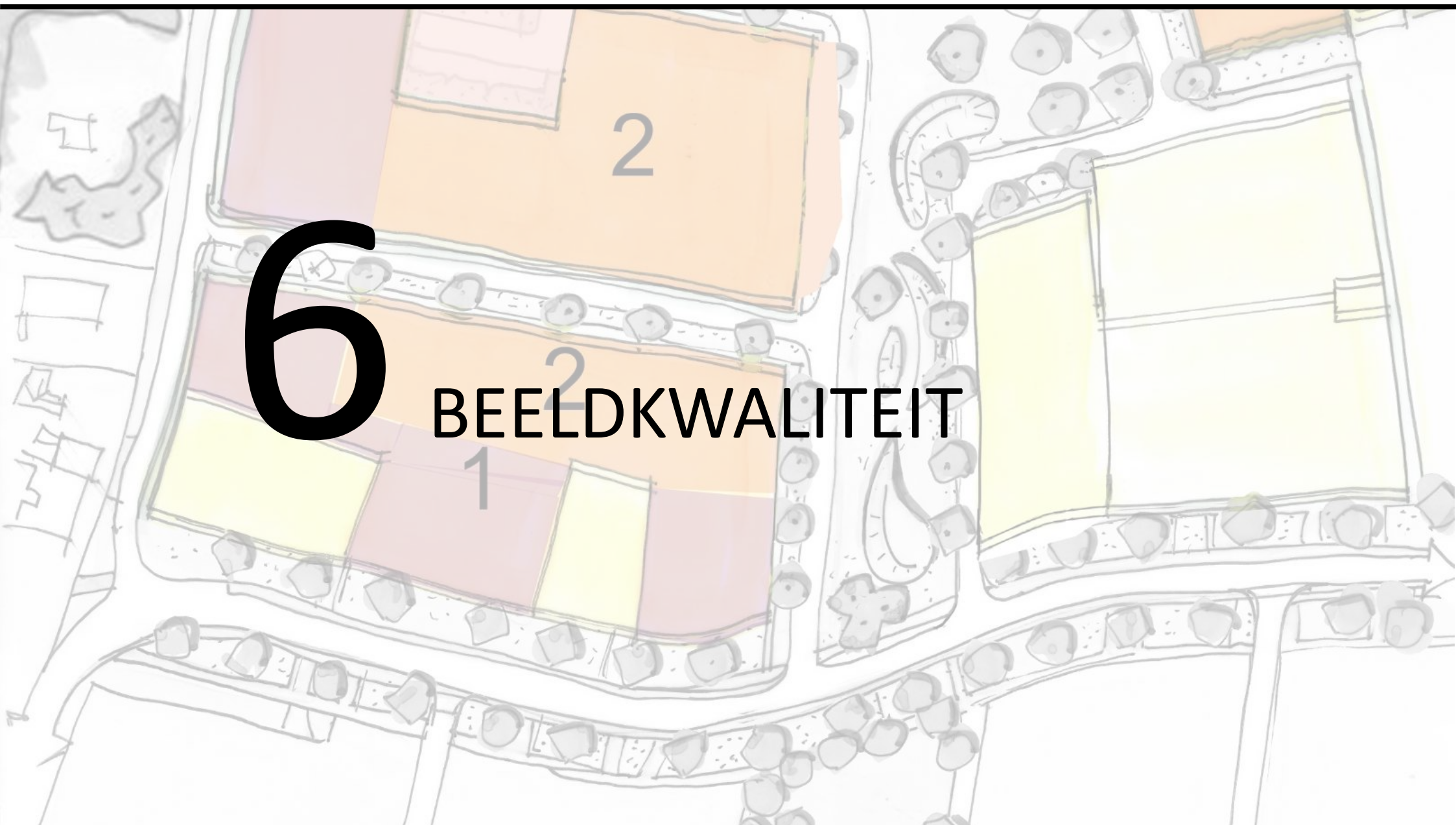
De gebiedsvisie doet nog geen uitspraken over de inrichting van de openbare ruimte op een lager (gedetailleerder) schaalniveau. Op structuurniveau is reeds zichtbaar dat er veel grote, groene ruimten in de openbare ruimte aanwezig zijn. De wegen en paden hebben veelal een gebogen verloop. Hierdoor ontstaat van nature al een informeel, ongedwongen karakter.

Dit informele, dorpse karakter is de leidraad die bij het uitwerken van de rijrichting van de openbare ruimte zal worden gehanteerd. De meest straten zullen worden vormgegeven als een zogenaamde 'dorpsvloer'. Dit betekent dat hoogteverschillen en 'stadse fratsen'; in de zin van over-gestructureerde, stedelijke oplossingen worden vermeden. Zo zal het parkeren zoveel mogelijk op een dorpse, informele manier worden opgelost. Geparkeerde auto's mogen het beeld niet domineren en het zicht op groen niet teveel storen. Daarnaast wordt er gezocht naar kansen voor minimalisatie van verharding.

In de fase ná de gebiedsvisie zal een inrichtingsplan worden opgesteld voor de inrichting van de buitenruimte van De Neerlanden II, waarin de doelstellingen en uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing en de inrichting van de openbare ruimte verder worden uitgewerkt.

Bij het opstellen van de inrichting van de openbare ruimte van dit plan dient een groene, gezonde leefomgeving altijd het uitgangspunt te zijn. De eisen van de gemeente, welke zijn vastgelegd in het handboek inrichting openbare ruimte van de gemeente, zal worden meegenomen, maar geldt niet als dictaat.





6.1 Algemeen

Beeldkwaliteit bestaande situatie

Vanwege de randligging van de planlocatie aan de dorpsrand van Maarheeze en in de nabijheid van het open landschap is gezocht naar kenmerken van beide karakteristieken. Het open buitengebied kent een traditie van agrarische bebouwing in de vorm van boerderijen met bijgebouwen. Rondom het plangebied liggen nog enkele van deze boerderijen verspreid in het landschap.

Meer naar het dorp toe wordt de stijl meer dorps of suburbaan van aard. Met name in de nabijgelegen wijk Bruine Akkers zou men de stijl het best kunnen duiden als 'suburbaan'. Hier is geen sprake van 'typisch dorps' architectuur. Ook de bebouwing aan het lint aan de Sterkselseweg is eerder te duiden met de kenschets 'eigentijds suburbaan' dan met 'klassiek dorps'.

Stedenbouwkundig concept

Belangrijke thema's van de gebiedsvisie zijn 'dorps en divers', gezondheid, groene kwaliteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie. Deze beeldkwaliteitsparagraaf geeft richtlijnen en inspiratie om deze thema's door middel van beeldkwaliteit van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte vorm te geven. Hierbij wordt tegelijkertijd gezocht naar differentiatie in woningtypen en architectuur.

Participatie

Tijdens de participatieavonden is de gewenste beeldkwaliteit uitvoerig besproken aan de hand van posters, die elk een eigen beeldkwaliteitsstijl lieten zien.

Uit deze sessies is naar voren gekomen dat de bewoners over het algemeen de thema's 'eigentijds landelijk' en 'eigentijds dorps' het meest wisten te waarderen.





6.2 Deelgebieden

Aansluitend op het ruimtelijk concept kent de hoofdropzet van het structuurplan drie ruimtelijke deelgebieden. Deze sluiten niet per definitie één op één aan op de woonvelden, zoals genoemd bij de beschrijving van het structuurplan. Zo kan één 'deelgebied beeldkwaliteit' bijvoorbeeld twee woonvelden bevatten.

Het eerste deelgebied is het plandeel dat voor het grootste deel aan de buitenrand van het plan grenst en daardoor contact met het buitengebied heeft. Dit deelgebied draagt de naam 'De Buitenrand'. Daarnaast is er een tweede deelgebied dat bestaat het deel van het plan dat de centrale groene ruimte, 'De Brink' genaamd, omringt en om die reden de naam 'Rondom de Brink' heeft gekregen. Geheel in het noorden van het plangebied ligt het deelgebied met de naam 'Het Boerenerf'. In nevenstaande afbeelding zijn de deelgebieden aangegeven op de tekening van het structuurplan.

6.3 Beeldkwaliteit stedenbouwkundig

Alvorens de architectonische beeldkwaliteitseisen per deelgebied worden behandeld, zijn hieronder eerst de aspecten op stedenbouwkundig niveau uiteen gezet.

Deelgebied 1: De Buitenrand

- In dit deelgebied mogen alleen woningtypen met een kleine stedenbouwkundige korrelgrootte worden gerealiseerd.
- We spreken dan in beginsel over vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

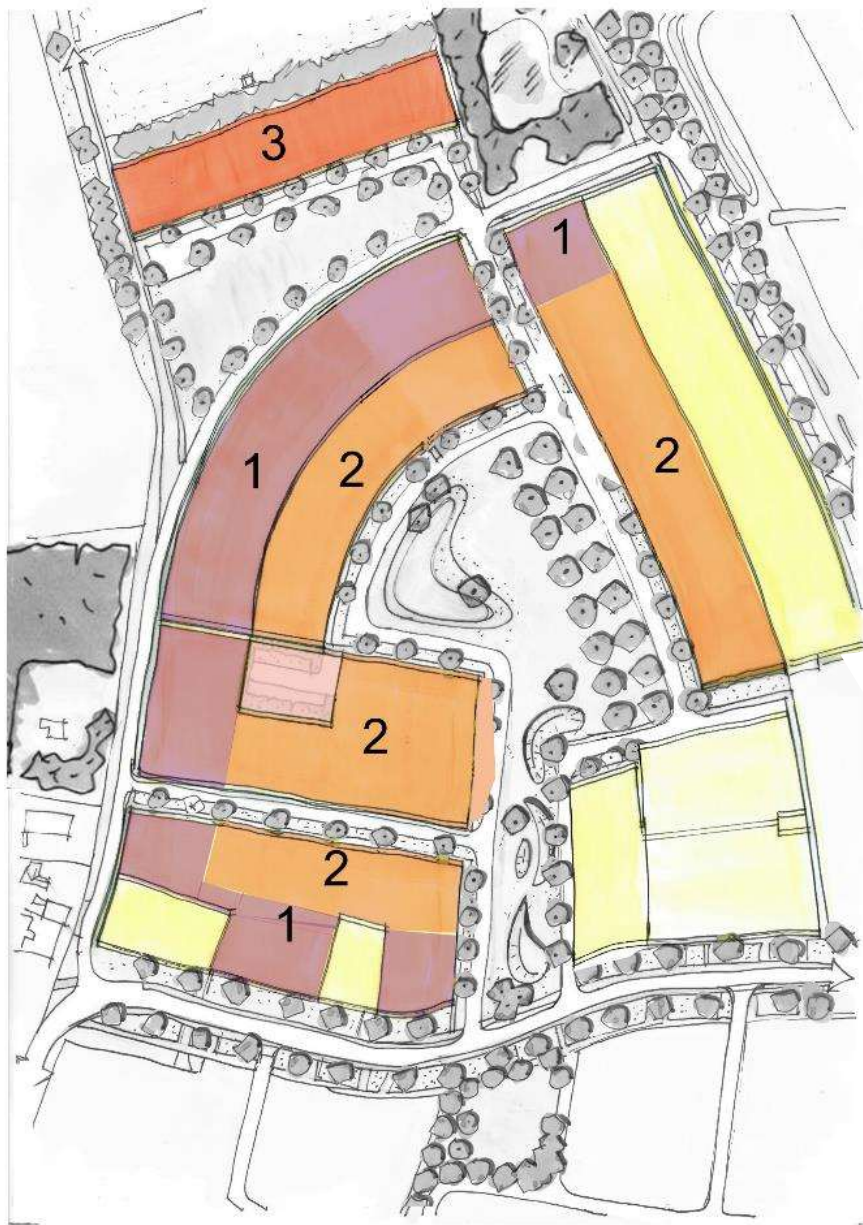
- Daarnaast kan men denken aan bijzondere typen als levensloopbestendige woningen, seniorenwoningen etc.
- Woningen op hoeken van straten of op het einde van een woonveld, dienen een tweezijdige oriëntatie te hebben.
- De positie op het kavel is in principe vrij, maar de rooilijn (afstand tot de voorste perceelsgrens) is in het structuurplan vastgelegd.

Deelgebied 2: Rondom De Brink

- In dit deelgebied kunnen alle woningtypen worden ingepast.
- Aangezien de woonvelden van dit deelgebied de groene brink omringen, is een bepaalde mate van wandvorming hier op zijn plaats.
- In het geval dat rijwoningen worden toegepast, mogen de blokken geen langere lengte dan 5 woningen hebben.
- In het geval van een keuze voor een blok van 5 woningen dient er een sprong in het blok van minimaal 1 meter te worden gemaakt.
- Om de leesbaarheid van de wijk te bevorderen, zullen op strategische plekken 'herkenningspunten' komen.

Deelgebied 3: Het Boerenerf

- In dit deelgebied mogen alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd.
- De positie op het kavel is in principe vrij, maar de voorste (meest oostelijke) woning bepaalt de positie van de tweede.
- De tweede woning is namelijk, wat positie en richting betreft, gekoppeld aan de eerste woning.



6.4 Beeldkwaliteit architectuur

Deelgebied 1 'De Buitenrand'

Algemeen

De belangrijkste bindende kenmerken voor dit deelgebied komen vanuit het thema landelijk (agrarisch geïnspireerd) wonen. Dit thema dient als leidraad voor de beoogde beeldkwaliteit. Er wordt op een relatief abstracte, meer metaforische manier met het thema omgegaan. De kap vormt hierbij een belangrijk leidmotief. Deze 'landelijke basis' zal worden gecombineerd en verrijkt met moderne toevoegingen. Een gelijke noemer waarborgt de eenheid van het totaal, terwijl per woonveld op het centrale thema zal worden gevarieerd.

Kapvorm

De kap vormt in dit deelgebied het plastische element, waarmee naar hartenlust geëxperimenteerd en gevarieerd mag worden. De kap vormt het meest dominante element van de woning. Veel is geoorloofd, mits er iets bijzonders met de kap wordt gedaan. Deze mag worden geknikt, gevouwen, als gevel worden ingezet, worden doorgetrokken etc. Ook de overgang van binnen naar buiten is hier belangrijk. De kap biedt vele mogelijkheden om deze overgang fraai vorm te geven, bijv. in de vorm van veranda's en /of overkappingen.

Goot- en nokhoogte

In analogie met de agrarische bebouwing, waar de volumes vaak een relatief eenvoudige hoofdvorm hebben, gelden voor dit hele deelgebied heldere en vrij eenvoudige regels.

Voor alle woningen geldt een basale maximale goothoogte van 3.50 meter. De bijbehorende nokhoogte bedraagt hierbij 9.00 meter. Doordat de kavels in potentie ruim zijn, kan er veel programma op de begane grond worden gerealiseerd. Dit legitimeert de lage goothoogte.

Richting en oriëntatie

De meest voorkomende nokrichting in het plan is parallel aan de richting van de straat. Doordat de straten ook in dit plandeel een gebogen verloop hebben, is er in beginsel dynamiek genoeg. Een rustige begeleiding door parallelle nokken zorgt ook hier voor evenwicht.

Een groot verschil met deelgebied 'Rondom de Brink' is echter dat hier wordt gefocust op een kleine stedenbouwkundige korrel, lees vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bij deze typologie ligt de nokrichting minder vast. Er is hier dus meer variatie in nokrichting mogelijk dan in deelgebied 'Rondom De Brink'. Een afweging in dit verband is het thema duurzaamheid. Door het dakvlak haaks op de straat te leggen zijn er in sommige delen van dit deelgebied betere mogelijkheden voor het toepassen van zowel actieve als passieve zonne-energie.

Kleur- en materiaalgebruik

De gevels bestaan uit een combinatie van baksteen en hout. De keuze voor de kleur wordt relatief vrij gehouden. Alle tinten binnen het bruine scala zijn toegestaan. Dit mag variëren van lichtbruin tot zwartbruin. Voor deze hoofdkleur is gekozen om aansluiting te vinden bij de agrarische bebouwing in het omliggende landelijk gebied, waar deze kleur ook regelmatig voorkomt.



De nadruk ligt hier echter wat meer richting het lichtere rood dan richting de donkerder, roodbruine tinten. Lichte kleuren in het gele spectrum en het zandkleurig-beige spectrum zijn uitgesloten. Ditzelfde geldt voor wit en lichtgrijs als hoofdkleur. De kleur van de pannen is antracietgrijs.

Overgang privé-openbaar (erfafscheidingen)

Een open beeld met lage haagjes en hekjes met veel ruimte voor groen is hier het streefbeeld. De voorkeur gaat hierbij uit naar een wat lossere inheemse soort met een verwijzing naar de (oorspronkelijke) houtwallen zoals bijv. meidoorn, linde, veldesdoorn of liguster. De zijkanten van de kavels worden ook groen uitgevoerd in dezelfde (hogere versie van de) haag, vergezeld door een ondersteunende constructie (bijv. spandraden).

Deelgebied 2: Rondom De Brink

Uitgangspunt voor dit deelgebied is een beeldkwaliteit gebaseerd op traditionele stijlkenmerken en verwijzingen naar authentieke architectuur. Deze 'landelijk-dorpse basis' zal worden gecombineerd en verrijkt met moderne toevoegingen, details en accenten. Door een duidelijke gelijke noemer te benoemen, blijft de eenheid bewaard en ontstaan er geen conflicten en tegenstrijdigheden in kleur en architectuur.

Kapvorm

Over het algemeen gezien is de variatie in kapvormen in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. De meest voorkomende vorm is het zadeldak. Afhankelijk van de positie in het deelgebied kan hiervan worden afgeweken en gevarieerd in richting en mate van expressie.

Goot- en nokhoogte

De goothoogte mag hier maximaal 4.50 meter bedragen, maar het heeft de voorkeur om, in ieder geval plaatselijk (bijvoorbeeld aan de achterzijde van de Sterkselseweg) en afhankelijk van het woonveld, juist met lagere hoogten te werken. De nokhoogte is volgend aan de goothoogte. Bij een goothoogte van 3.50 meter dient een nokhoogte van maximaal 8.0 meter gehanteerd te worden, bij een goothoogte van 4.50 m. maximaal 9.00 meter.

Richting en oriëntatie

Ook op het gebied van de kaprichting is de variatie in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of min of meer dwars op de straatrichting gericht (hoekverdraaiing). Om de bebouwing in het plan zich zo ontspannen mogelijk in de omgeving te laten voegen, sluit deze zich ook wat de kaprichting betreft bijna volledig aan bij de bestaande bouw.

De meest voorkomende nokrichting in het plan is parallel aan de richting van de straat. Een rustige begeleiding van de groene ruimte van De Brink door parallelle nokken zorgt voor evenwicht in en rond deze ruimte.

Doordat de straten in dit plan een gebogen verloop hebben, is er reeds voldoende dynamiek aanwezig. Een rustige begeleiding van 'De Brink' door parallelle nokken zorgt voor evenwicht. Door incidenteel gebruik van dwarskappen kunnen op belangrijke punten accenten worden aangebracht. Dit dient echter bij hoge uitzondering en alleen op enkele bijzondere punten te geschieden.



Kleur- en materiaalgebruik

De hiervoor genoemde gelijke noemer wordt onder meer gewaarborgd door de eenheid in materiaal. Traditionele materialen als baksteen in combinatie met gebakken pannen zetten de toon. Voor de baksteen geldt dat deze altijd in het rood-roodbruine scala ligt. Deze tinten komen veel voor bij de (oorspronkelijke) bebouwing in de ruime omgeving. Tinten als geel en beige komen oorspronkelijk nauwelijks in het gebied voor en zijn om die reden ongewenst. In de naoorlogse periode zijn deze tinten wel regelmatig toegepast, maar op deze (achterhaalde) trend wordt hier niet langer aangesloten.

De goot zelf is in beginsel afgetimmerd. Een platte, zinken goot is als alternatief ook toegestaan. Uitloging dient in dat geval wel te worden voorkomen. PVC-goten en hemelwaterafvoeren zijn uitgesloten. De pannen zijn altijd gebakken en gesmoord en in verband met de toepassing van zonnepanelen, antraciet van kleur.

Overgang privé-openbaar

Deelgebied 'Rondom De Brink' wordt het meest 'dorpse' deel van het plan. Dit geeft aanleiding om naar een koppeling te zoeken tussen de 'dorpse' architectuur en de informele, landschappelijke inrichting van het openbaar gebied. Een geschoren haag zorgt voor het juiste groene, dorpse beeld.

Wat de soortkeuze voor de haag betreft, gaat de voorkeur hierbij uit naar een wat strakker te knippen soort zoals beuk, haagbeuk, linde of liguster. De zijkanten van de kavels worden, zeker als zij aan openbaar gebied grenzen, ook groen uitgevoerd in dezelfde (hogere versie van) haag ondersteund door een constructie (hekwerk, spandraden).

Deelgebied 3: 'Het Boerenerf'

Voor het meest noordelijke deelgebied (tevens noordelijkste woonveld) geldt als leidmotief een boerenerf. Deze inspiratiebron dient niet te letterlijk te worden genomen. De speelruimte binnen het thema is vrij groot.

Wanneer men dit leidmotief vertaald naar woningen komt men uit bij een ensemble van gebouwen (woningen), waarbij één ervan het hoofdhuis vormt (met analogie met een boerderij) en de rest van de woningen een analogie met de agrarische bijgebouwen, (stallen of schuren) hebben. Vertaald naar een woningtype komt men voor deze woningen uit bij een zogenaamde 'schuurwoning' of 'een woning van het schuurtype'.

Aangezien er slechts één woning van het 'hoofdhuisstype' is, 'zet deze woning de toon' voor de rest van de woningen. Aangezien het leidmotief een boerenerf is, dient op voorhand te worden bepaald welke woning dit is. Het betreft hier de meest oostelijke woning. Dit is namelijk de eerste woning die men tegenkomt als men het ontsluitingsweggetje (de oprijlaan) oprijdt. Daarna volgt een smalle weg 'over het erf'. De woningen aan dit weggetje zijn per definitie van het 'schuurtype'.

Kap

Belangrijk element bij het bereiken van het juiste niveau van beeldkwaliteit in dit deelgebied is de kap. Deze speelt te allen tijde een belangrijke rol. Het grootste deel van het programma dient onder de dominante kap te worden uitgevoerd. Aangezien de kap hier zo belangrijk is, zijn patio's en bungalows en andere typen zonder kap in dit deelgebied niet toegestaan.



Indien wordt gekozen voor een relatief hoge nokhoogte t.o.v. de verplicht gestelde lage goothoogte, ontstaat vanzelf een groot dakvlak. De woning krijgt dan vanzelf een 'agrarisch geïnspireerd' uiterlijk. Verspringingen in en aantastingen van de kap zelf zijn ongewenst. De kap dient zo zuiver en onaangetast mogelijk te blijven. Voor de woning van het hoofdhuis type is de keuze voor een kapvorm relatief vrij. Dit mag een zadeldak of schilddak zijn, met of zonder wolfeinden of een mansardekap (Franse kap).

Voor de woningen van het 'schuurtype' zijn de regels strenger. Deze mogen alleen een zadeldak hebben. Er mag wel worden gewerkt met grote overstekken aan voor- en of achterzijde. Overstekken aan de zijkanten zijn minder wenselijk en mogen alleen onder strikte voorwaarden worden toegepast.

Om plaatselijk meer programma en afwijkende ruimtes te kunnen maken, kan bij de uitwerking op onderdelen door de kap worden heen gebroken. Hiermee kunnen ook eigentijdse accenten worden gecreëerd. Dit is zowel bij het 'hoofdhuis type' als bij het 'schuurtype' toegestaan.

Deze ingreep dient te geschieden in de vorm van een duidelijk, zelfstandig volume met voldoende maat en een eigen beeldtaal. Zo wordt het eigentijdse karakter en de bewuste aantasting van de archetypische schuur duidelijk zichtbaar en leesbaar gemaakt. De aantasting van de kap mag echter maximaal 20% van de totale footprint beslaan.

Goot- en nokhoogte

De goothoogte mag hier maximaal 3.50 meter bedragen, De nokhoogte is gekoppeld aan de goothoogte.

Aangezien het de bedoeling is een zo aanwezig mogelijke kap te realiseren, is de maximale nokhoogte relatief hoog, namelijk 9.00 meter.

Richting en oriëntatie

Ook op het gebied van de kaprichting zijn de aanleidingen om een logische richting te bepalen in de directe omgeving van het plangebied vrij gering. Afhankelijk van de locatie is de richting van de nok parallel aan of dwars op de straatrichting gericht. Alleen de meest oostelijke woning en de eerst daarop volgende woning in westelijk richting liggen vast. De nokrichting van het 'hoofdhuis type' is oost-west gericht. De direct daarop volgende woning dient dezelfde nokrichting te hebben.

Kleur- en materiaalgebruik

Voor het hoofdhuis type gelden wat kleur- en materiaalgebruik betreft dezelfde regels als voor de buitenrand. Om bij het 'schuurtype' de analogie met de archetypische schuur nog eens te vergroten dient een deel van de gevel te worden uitgevoerd in hout. Het gaat om de verwerking van hout met een horizontale plaatsing van de planken, liefst overlappend ('potdekselen', zie afbeelding hiernaast).

Door incidenteel gebruik van dwarskappen kunnen op belangrijke punten accenten worden aangebracht. Dit dient echter slechts bij hoge uitzondering en alleen op enkele bijzondere punten te geschieden.



Overgang privé-openbaar

De vrijstaande woningen in deelgebied 'Het Boerenerf' liggen relatief ingesloten tussen de smalle toegangsweg aan de voorzijde de 'nieuwe houtwal' aan de noordzijde van de kavels. De beeldkwaliteit van de achterkanten van de kavels en de overgang naar het landschap is hiermee in voldoende mate veilig gesteld. Vanzelfsprekend zijn hoge, harde erfscheidingen ook in combinatie met de houtwal ongewenst. Voor de voorzijde van de kavels op de overgang naar de smalle straat toe, geldt dat hier sprake dient te zijn van een lage, groene erfscheiding in de vorm van een losse haag. De soortkeuze dient bij voorkeur inheems te zijn met een referentie naar de streekeigen beplanting in de houtwal.



6.5 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen

Ook voor de openbare ruimte geldt het thema 'landelijk wonen' als uitgangspunt. Daarnaast dienen (cultuur)geschiedenis en lokale identiteit als inspiratiebron te worden gebruikt. Lokale trots zoals de focus op energie en techniek en de koppeling met Philips kunnen bij materiaalkeuze en uitwerking van details worden gebruikt om 'couleur locale' toe te voegen aan de inrichting.

De uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet in dit licht geschieden. De materiaalkeuze neigt in het algemeen naar de traditionele en sobere kant. Materialen zijn duurzaam en stralen tegelijkertijd kwaliteit en eenvoud uit. Te felle kleuren en 'over-design' dienen te worden vermeden. Vormen zijn eenvoudig, kloek en logisch. Kleuren zijn rustig en harmonieus.

Verhardingen

De wegen rondom het plangebied van De Neerlanden hebben in de huidige situatie een zeer wisselende verharding, bestaand uit asfalt, betonstraatstenen en deels uit gebakken klinkers. Dit laatste is het wensbeeld voor de toekomstige inrichting van de wijk. Gebakken klinkers geven, zeker in combinatie met grasbermen, een zeer landelijk karakter. Door het intensievere gebruik zal de rijbaan plaatselijk iets moeten worden verbreed ('Akkerstraat').

Aangezien er op de rijbaan of op een rabatsrook wordt geparkeerd is er sprake van langspaarkeerplaatsen. Door deze informele oplossing zijn er weinig gecompliceerde detailleringpunten (markeringen e.d.) nodig. Ook de parkeerkoffers in het plandeel 'De Buitenrand' zullen in gebakken klinkers worden uitgevoerd.



Ook andere verharde plekken zullen in dit materiaal worden uitgevoerd. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op de bestaande verhardingen in Wulp en Houtsnip zal de kleur hierop worden afgestemd of zal de verharding in deze straten worden vervangen of hergebruikt. Op hoofdlijnen zal dit neerkomen op de toepassing van gebakken klinkers in het roodbruine segment. In het op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte zullen kleuren en formaten in detail worden bepaald.

De langzaamverkeersroutes worden uitgevoerd in een halfverharding van een gelige natuursteensplit of in asfalt met een slijtlaag van hetzelfde materiaal. Dit gebeurt om het beeld van het oorspronkelijke onverharde wegen en/of zandpaden zo dicht mogelijk te benaderen. Bij voorkeur worden deze routes uitgevoerd als 'overrijdbaar fietspad'. Dit wil zeggen dat het pad smal blijft (breedte van een tweezijdig fietspad), maar zodanig zal worden uitgevoerd dat beperkt verkeer mogelijk is om de aanliggende agrarische percelen te kunnen bereiken.

Parkeren

Het concept 'landelijk' wonen dient als een rode draad door het gehele plan te lopen. (Teveel) geparkeerde auto's doen vanzelfsprekend afbreuk aan dit beeld. In de keuze voor parkeeroplossingen is in het structuurplan dan ook gezocht naar een zorgvuldige afweging tussen praktische aspecten en mogelijkheden voor een hoge beeldkwaliteit. In de uitwerking dienen de ideeën achter deze oplossingen dan ook zo consequent mogelijk te worden doorgevoerd.

Zo geldt in het algemeen de regel dat het 'parkeren voor de deur' zo informeel mogelijk dient te worden opgelost. In alle gevallen is in de straten sprake van 'langsparkeren'. d.w.z. dat de auto's evenwijdig aan de straat staan. De auto's staan hier echter op een rabatstrook of gewoon op de rijbaan. Aanduidingen van individuele plekken worden op deze manier tot een minimum beperkt. Te stedelijke oplossingen als opvallende streepaanduidingen, vak-indelingen etc. dienen te worden voorkomen. De parkeerplekken voor de overige auto's (bezoekers) zijn zoveel mogelijk opgelost in zgn. parkeerkoffers. Deze zijn in het structuurplan zoveel mogelijk buiten het straatbeeld geplaatst, echter op een zodanige wijze (zichtbaarheid, schaalgrootte) dat de sociale veiligheid gewaarborgd blijft.

Groen

Ook binnen het thema 'groen' dienen de beeldkwaliteitsthema's 'landelijk' en 'duurzaam' in ieder facet naar voren te komen. Het groen bestaat uit vier hoofdgroepen: (laan)bomen, opgaand groen in de vorm van (bestaande) houtwallen, groenstroken en boom(groepen) in gras (wadi's, bermen en gazons). De centrale groene ruimte in het plan (De Brink) vormt de drager en het visitekaartje van het gehele plan, doordat het grootste deel van de bewoners en bezoekers via deze ruimte het plangebied zal binnenkomen.

Rondom en in de infiltratiebekkens/wadi's in de centrale groenzone worden nieuwe bomen en boomgroepen aangeplant. Alle groene bermen en veldjes bestaan uit gras; ofwel in de vorm van geschoren gazon (bijvoorbeeld in het geval van een speelveldje



voorkomen van hittestress



vogelvriendelijke inrichting



voorkomen van wateroverlast



open verharding



duurzame materialen



biodiversiteit



rustplekken

of in de vorm van 'ruig gras' (bermen en greppels) of extensief gras (bloemrijk grasland in de centrale groenzone).

Stedelijk groen in de vorm van plantvakken, bloembedden en groepen met exotische heesters dient te worden vermeden. Dit zijn té stedelijke of suburbaan getinte elementen die in dit plan niet thuis horen.

Onder 'verhardingen' zagen we al oplossingen voor de inrichting van het maaiveld ter plaatse van de parkeervakken. Minstens zo belangrijk zijn de oplossingen in de derde dimensie, waarmee veel 'blik' aan het zicht kan worden onttrokken. Alle parkeerkoffers dienen in groen te worden 'ingepakt'. Dit gebeurt bij voorkeur niet met hoge, weelderige heesters. Om een verzorgd, sociaal veilig beeld te bereiken, kan worden gedacht aan lage, geschoren (blok)hagen van maximaal 0.80 meter hoog. De soortkeuze is inheems en niet te snelgroeiend (geschikt om strak te scheren/knippen) en sluit zoveel mogelijk aan bij de erfafscheidingen van de nieuwe woningen.

De lineaire groenstroken tussen de deelgebieden bestaan uit grasstroken met (per woonstraat) bomen van één soort. Dit zijn bij voorkeur water gerelateerde bomen als zwarte berken (*Betula nigra*) of elzen (*Alnus glutinosa*). Dit i.v.m. het optimum tussen het wenselijke beeld en hun geschiktheid voor wisselende waterstanden. De bomen staan namelijk ook gepland in de (taluds van) de wadi's. Op drogere stukken kunnen weer andere soorten worden toegepast, bijv. Drentse krentenboompjes (*Amelanchier spec.*). i.v.m. hun waarde m.b.t. seizoensbeleving.

Water

Het grootste deel van de voorzieningen t.b.v. berging en infiltratie van hemelwater worden bovengronds en zichtbaar opgelost. Het watersysteem bestaat in zijn basis uit voorzieningen in de woonstraten (transport, bijvoorbeeld goten en kolken) en wadi's (berging) in de centrale groenzone 'De Brink'. Deze wadi's bestaan uit verdiepte grasvelden met daarin robuuste bomen en boomgroepen. Daarnaast kunnen ook de groene bermen in de woonstraten een rol spelen bij de (eerste) opvang van hemelwater.

Zowel de wadi's als de bermen dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. Het wensbeeld voor de bermen is een vrij vlakke berm, begroeid met gras met hooguit een lichte verlaging van het maaiveld. Ook de grotere bergingsvoorzieningen (wadi's) zien er bij voorkeur zo informeel mogelijk uit. Het lijken natuurlijke laagten in het landschap, die een wat ruiger, ongecultiveerde beeld mogen hebben dan de bermen in de woonstraten.

Naast de 'groene voorzieningen' om water te transporteren en te bergen, komen er in de straten ook 'harde' voorzieningen voor. Ook hierbij moet men denken aan zo informeel mogelijke voorzieningen zoals molgoten. Oplossingen met een sterk technische inslag en vorm, zoals roostergoten, dienen zoveel mogelijk te worden vermeden.

Bij het opstellen van het structuurplan is rekening gehouden met onderlinge afstanden, waardoor het gebruik van molgoten gewaarborgd is. De molgoten worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de rijwegen en parkeervakken (gebakken klinkers).



7

ECONOMISCHE UITVAARBAARHEID

7.1 Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt een grondexploitatie geopend met vaststelling van de gebiedsvisie door de raad.

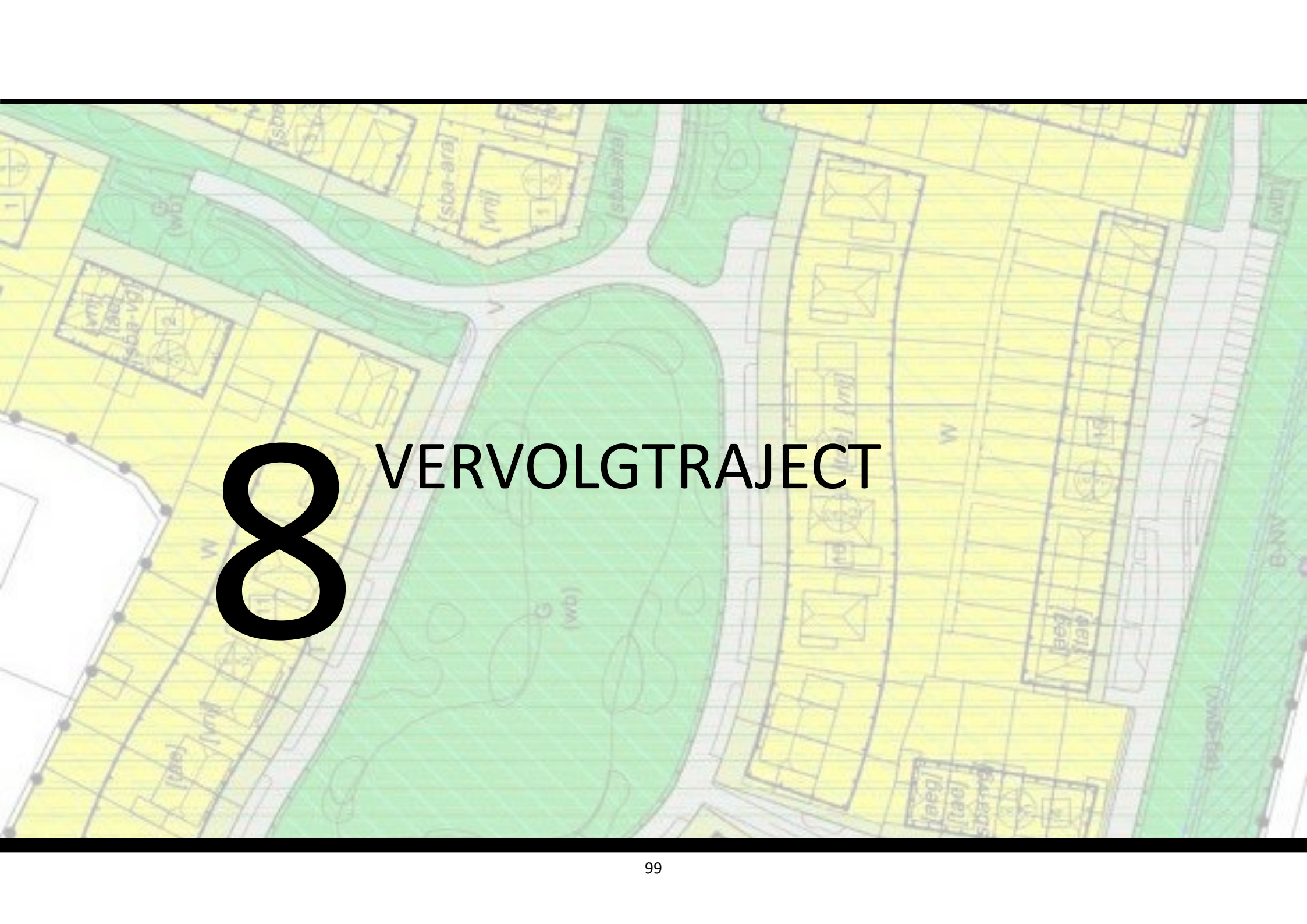
Uitgangspunt voor de gemeente is dat de grondexploitatie in ieder geval kostenneutraal dient te gebeuren. Er wordt ingezet op kwaliteit en niet op kwantiteit.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De gronden op de woningbouwlocatie de Neerlanden zijn (op één perceel na) in eigendom van de gemeente Cranendonck.

Het perceel dat niet in eigendom is van de gemeente is niet strikt noodzakelijk om in de ontwikkeling te betrekken, maar zou wel zorgen voor een logische afronding van de bebouwde kom.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling gegarandeerd.



8 VERVOLGTRAJECT

8.1 Planologisch-juridisch proces

Onderdeel van het realiseren van een nieuwe wijk is de bestemmingsplanprocedure. Deze procedure legt de nieuwe bestemming vast. Deze procedure bestaat uit drie fases:

1. *De voorbereiding van de planprocedure:* om te komen tot een ontwerp bestemmingsplan vinden in deze fase verschillende onderzoeken en het vooroverleg met diverse partners plaats. Termijnen voor inspraak gelden nog niet. De raad en commissie kunnen informeel gevraagd worden om van gedachte te wisselen over het project.
2. *De planprocedure:* deze fase begint met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan door het college van B&W. Daarop kunnen zienswijzen worden ingediend. Wanneer de eventuele zienswijzen zijn verwerkt, kan de raad het plan vaststellen.
3. *Beroep:* eventueel beroep door een belanghebbende bij de Raad van State.

De onderstaande tabel geeft de planprocedure weer.

Fase	Besluit	Hoe lang reageren?	Soort reactie
Voorontwerp	College van B&W	-	-
Ontwerp	College van B&W	6 weken	Zienswijze
Vaststelling	Gemeenteraad	6 weken	Beroep

8.2 Planning

De gebiedsvisie zal ter vaststelling worden aangeboden aan de Raad. Uitgangspunt is najaar 2018. De gebiedsvisie is de basis voor het bestemmingsplan en de bouwgronduitgifte. De termijnen in de planning die volgen, zijn afhankelijk van diverse factoren zoals de onderzoeksresultaten. In het project zet de gemeente in op burgerparticipatie. Deze trajecten leiden vaak tot een langere doorlooptijd, waardoor om moverende redenen van de planning kan worden afgeweken. Dit is echter niet het uitgangspunt.

Het streven is om het ontwerp bestemmingplan begin 2019 ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan treedt aan het eind van 2019 in werking. Parallel hieraan wordt de gebiedsvisie verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp en bestek waarna overeenkomstig het gemeentelijk aanbestedingsbeleid tot aanbesteding kan worden overgegaan.

Het ontwerp wordt doorgegeven aan commerciële partijen die het project gaan realiseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de werkwijze 'tenderen' of 'marktselectie'. Hierbij bepaalt de gemeente de eisen (randvoorwaarden) en wensen. Er kunnen bijvoorbeeld extra ambities op het gebied van duurzaamheid, innovatie en speciale doelgroepen worden geformuleerd. De marktpartijen zorgen vervolgens voor een optimale aansluiting op de vraag vanuit 'de markt'.

De realisatie van de eerste woningen wordt in 2020 verwacht. De verwachting is dat de wijk gefaseerd zal worden uitgevoerd.

Fase / onderwerp	Besluitvorming:	Wanneer
Vaststelling gebiedsvisie	Raad	Najaar 2018
(Voor)ontwerp bestemmingsplan (BP)	B&W	2018 / 2019
Vaststelling BP	Raad	Najaar 2019
Realisatie		2020/2021

Begrippenlijst

Voor een verklaring en uitleg van de in deze rapportage genoemde termen en begrippen wordt verwezen naar de, in MRE-verband afgesproken, 'Regionale begrippenlijst Wonen 2018'. Deze begrippenlijst is te vinden onder de onderstaande link:

<https://metropoolregioeindhoven.nl/actueel/ons-nieuws/regionale-begrippenlijst-wonen-2018-vastgesteld/regionale-begrippenlijst-wonen-2018---versie-5-dec-2017-002>

Buro Hofsteden bv

Hans Hofman, MA

Senior adviseur stedenbouw en landschap

Gemeente Cranendonck

Joris Kantelberg

Projectleider

Sandu Niessen

Assistent projectleider

