Braaksche Akkers

LOS · ruimte maak je samen

Randvoorwaarden en uitgangspunten | 31 maart 2025

Braaksche Akkers | concepttekening

Braaksche Akkers | randvoorwaarden en uitgangspunten

LOS · ruimte maak je samen

Definitie randvoorwaarden en uitgangspunten

- Randvoorwaarden: die zijn hard. Vanwege bestaande regelgeving of gemeentelijke beleid of aanvullend voor deze woningbouwontwikkeling. Deze geven dus niet alleen richting, maar zijn ook kaderstellend en kennen geen flexibiliteit.
- Uitgangspunten: deze geven expliciet richting, zijn niet willekeurig en zeker niet vrijblijvend. Maar in verdere uitwerking kan een bepaalde mate van flexibiliteit noodzakelijk zijn. Dat is het geval in de afweging met de gestelde randvoorwaarden of andere uitgangspunten. Individuele wensen of belangen horen daar niet bij. Flexibiliteit in een uitgangspunten kan nooit zonder degelijke motivatie in relatie tot de uitvoerbaarheid of verbetering van het plan.

Randvoorwaarden

Algemene randvoorwaarden

- Een dorps en landelijk karakter passend in Reusel-De Mierden met goede landschappelijke inpassing passend bij het gebied.
- Programma: vooralsnog alleen wonen, 'uitruil'-ruimte voor eventuele maatschappelijke voorziening.
- De bestaande waarden van het gebied integreren in de woningbouwontwikkeling.
- Een klimaatadaptieve wijk in opzet, uitwerking en realisatie.
- Zelf hemelwater opvangen, geen overlast in de omgeving door hemel- of afvalwater.
- Bodem-, water- en landschap mede sturend.
- De groennorm is 75 m^2 per woning.
- Woningbouwprogramma conform gemeentelijk beleid.
- Parkeernormering conform gemeentelijk beleid.
- Substantieel woningbouwvolume (meer dan 400 woningen.
- Toepassing van de zogeheten lagenbenadering en de rond-breed-diep-gedachte van de provincie Noord-Brabant.
- Harde grens plangebied, binnen de omliggende wegen: Het Heike, Kruisstraat, Sleutelstraat. Aan de noordzijde vormt de huidige komgrens de grens.
- Gemeentelijke ontwikkeling, zodat gemeente regie heeft op inhoud en tempo planvormingsproces, bouwtempo en afspraken met de woningcorporatie.
- Minimaal een sluitende grondexploitatie.
- Landelijke wet- en regelgeving, zoals milieuthema's en flora & fauna.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Een substantiële open ruimte tussen de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat) en de nieuwe woningbouwontwikkeling.
- De robuuste groene gebruikszone aan de noordzijde behouden, met ruimte voor burgerinitiatieven.
- De waarde van de cultuurhistorische open akker ruimtelijk in het ontwerp verwerken. Deze centrale groene open akker aan de zuid- en noordzijde openhouden (minimaal 30-50 meter).
- Twee nieuwe linten als ruggengraat van de nieuwe woningbouwontwikkeling.
- Het laaggelegen natte gebied bij de oorsprong van de Schuurloop benutten voor waterberging (en infiltratie).
- Bijna alle woningen hebben uitzicht op openbaar groen (dat onderdeel uitmaakt van de groenstructuur).
- Erfafscheidingen aangrenzend aan openbaar groen worden uitgevoerd in hagen/heggen.

Randvoorwaarden voor de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat)

- Verdichting d.m.v. nieuwe woningen aan de bestaande linten is mogelijk, mits:
  - de aangegeven doorzichten (openheid waarborgen) behouden blijven;
  - het alleen eerste en tweede-lijns bebouwing is, die via het bestaande lint ontsloten wordt;
  - er minimaal 50 meter open ruimte blijft tussen het bouwvlak en de nieuwe woningbouwontwikkeling.

Verkeerskundige randvoorwaarden

- De hoofdontsluitingen voor de auto takken aan op de bestaande linten (Het Heike, Sleutelstraat en Kruisstraat).
- De hoofdontsluitingen zijn doorgaande wegen, met een maximum van 150 meter voor doodlopende wegen.
- Geen autoverkeer door de centrale open akker (alleen voor calamiteiten).
- Parkeren wordt binnen de rode gebieden opgelost en niet in het groen.
- De bestaande wijk en de nieuwe wijk via wandel- en fietspaden met elkaar verbinden.

Uitgangspunten

Bouwstenen voor stedenbouw en landschap

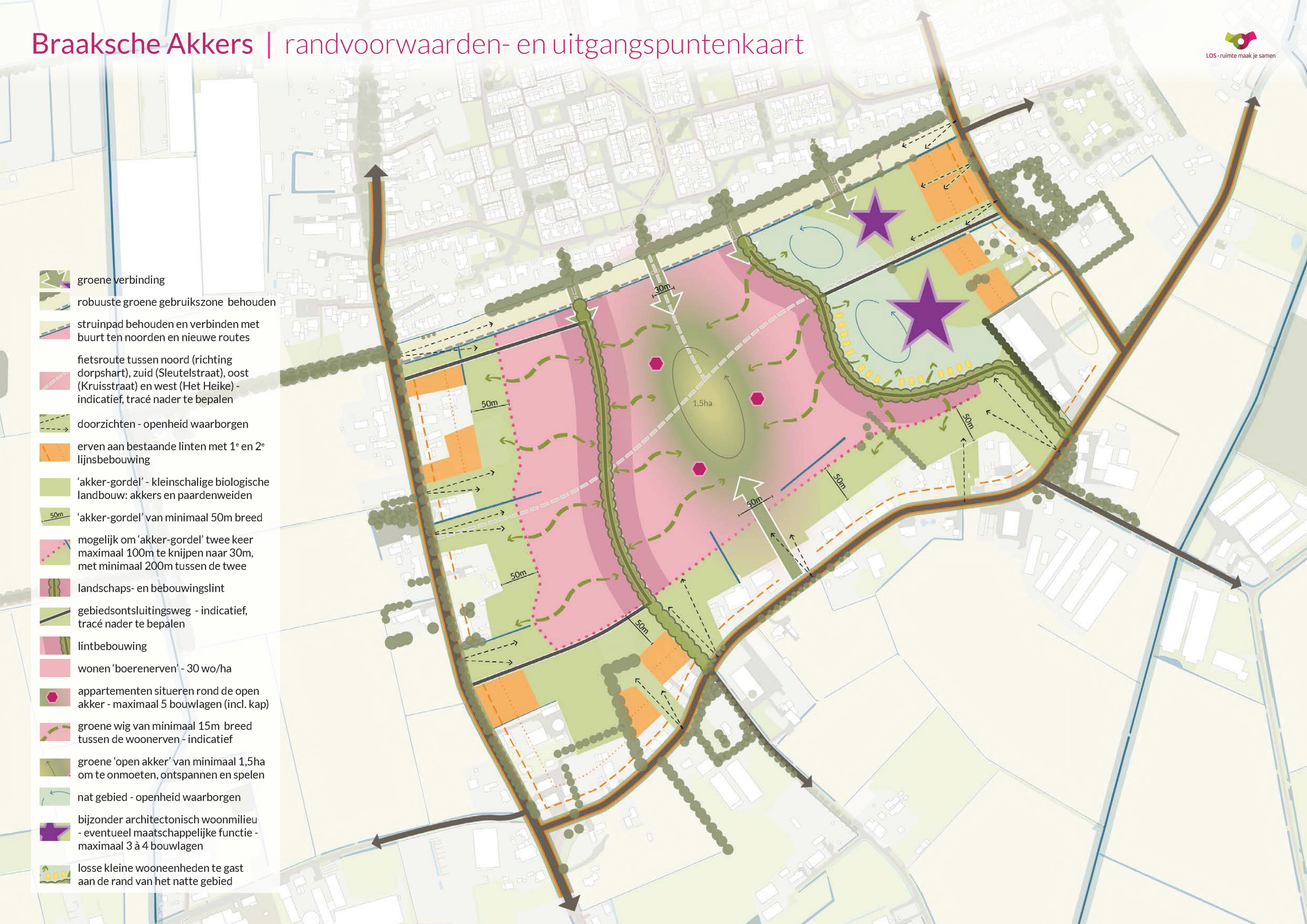
- Naast het dorpse karakter ook het agrarische karakter terug laten komen. Het agrarische landschap is beleefbaar vanuit de nieuwe woningen. Een zoom met akkers ('akker-gordel') om de nieuwbouwontwikkeling heen.
- Dorpse en landelijke stedenbouwkundige principes, denk aan boerenerven (hoofdgebouw met bij-gebouwen zoals schuren en stallen, gegroepeerd rondom een semi-open erf).
- Verspreid op een aantal locaties aan de centrale open akker appartementen situeren. Gedacht wordt aan maximaal 5 bouwlagen (inclusief kap).
- Twee bijzondere architectonische woonmilieus aan de oostrand van het natte gebied. Beide woonmilieus zijn duidelijk familie van elkaar en zijn 3 à 4 bouwlagen hoog.
- Redelijk fijnmazige groene dooradering. Gedacht wordt aan groene wiggen van minimaal 15 meter breed met een gevarieerd assortiment bomen en struiken, die zorgen voor een goede biodiversiteit. In deze groene wiggen ook speelaanleidingen/-voorzieningen opnemen voor kleinere kinderen.
- In de centrale groene, open akker speelvoorzieningen voor grotere kinderen opnemen.
- Bergingen clusteren en binnen de rode gebieden oplossen.
- De twee nieuwe linten hebben een bomenlaan als middellijn. Qua boomsoort zou een inheemse soort kunnen, passend bij het gebied. De bomenlanen mogen van elkaar verschillen.

Bouwstenen voor verkeer

- Een fijnmazig netwerk voor fietsers en wandelaars.
- Parkeren zoveel mogelijk nabij eigen woning.
- Erfontsluitingen voor de auto niet door de groene wiggen.

Braaksche Akkers | randvoorwaarden- en uitgangspuntenkaart

LOS · ruimte maak je samen



- groene verbinding
- robuuste groene gebruikszone behouden
- struinpad behouden en verbinden met buurt ten noorden en nieuwe routes
- fietsroute tussen noord (richting dorpshart), zuid (Sleutelstraat), oost (Kruisstraat) en west (Het Heike) - indicatief, tracé nader te bepalen
- doorzichten - openheid waarborgen
- erven aan bestaande linten met 1e en 2e lijnsbebouwing
- 'akker-gordel' - kleinschalige biologische landbouw: akkers en paardenweiden
- 50m 'akker-gordel' van minimaal 50m breed
- mogelijk om 'akker-gordel' twee keer maximaal 100m te knijpen naar 30m, met minimaal 200m tussen de twee
- landschaps- en bebouwingslint
- gebiedsontsluitingsweg - indicatief, tracé nader te bepalen
- lintbebouwing
- wonen 'boerenerven' - 30 wo/ha
- appartementen situeren rond de open akker - maximaal 5 bouwlagen (incl. kap)
- groene wig van minimaal 15m breed tussen de woonerven - indicatief
- groene 'open akker' van minimaal 1,5ha om te onmoeten, ontspannen en spelen
- nat gebied - openheid waarborgen
- bijzonder architectonisch woonmilieu - eventueel maatschappelijke functie - maximaal 3 à 4 bouwlagen
- losse kleine wooneenheden te gast aan de rand van het natte gebied

Braaksche Akkers | proefverkaveling

Dit schetsmatige beeld weergeeft een eerste ruimtelijke vertaling van de randvoorwaarden en uitgangspunten.
Het is geen definitief plan, maar een instrument om mogelijkheden te verkennen, te bespreken en te verfijnen.

LOS · ruimte maak je samen