

ZAAKNR.	1334-2019		
DOC.NR			
28 FEB 2019	AFD.		
	TEAM	ontw.	
	KOPIE		
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEEK			

Gemeente Laarbeek
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Beek en Donk, 26 februari 2019

Betreft. : zienswijzen bestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek

Geacht college,

Onlangs heeft u besloten om het ontwerp bestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek in procedure te brengen en ligt dit momenteel ter inzage. Onze stichting is voorvechter van het gedachtegoed van consument gestuurd bouwen. Daartoe hebben wij namens een aantal initiatiefnemers uit Beek en Donk op 22 augustus jl. een verzoek om bouwgrond ingediend. Zij willen in Beek en Donk héél graag hun eigen woonwens realiseren en de belangstelling gaat met name uit naar bungalows (zowel koop als huur).

Naar aanleiding hiervan hebben wij het voornoemde ontwerp bestemmingsplan bekeken en zijn wij allereerst verheugd om te zien dat de gemeente Laarbeek patiobungalows expliciet mogelijk maakt op deze locatie. Dank hiervoor.

Consument gestuurd bouwen betekent dat de toekomstige bewoners inspraak en zeggenschap hebben in het ontwerp en de ontwikkeling van de woning, waarbij wij trachten flexibiliteit te creëren om tegemoet te kunnen komen aan individuele woonwensen. Uiteraard binnen de kaders die de gemeente stelt. Naar aanleiding van voornoemd ontwerp bestemmingsplan zijn wij echter van mening dat sommige kaders de woonwensen van potentiële toekomstige bewoners belemmeren. Om die reden willen wij zienswijzen indienen.

1. Definitie patiowoning

De definitie van patiowoning luidt: 'Woning met een binnenplaats of binnentuin, die geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de bouwmassa van aangrenzende woning(en) en of muren'. Met de voorwaarde dat de tuin te allen tijde volledig omsloten moet zijn door muren al dan niet behorende bij een bouwmassa, wordt het ontwerp en de ligging van de woningen redelijk beperkt. Bij de realisatie van dergelijke woningen is het ons inziens het belangrijkste dat woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond kunnen worden gerealiseerd, zonder dat daarbij eisen worden gesteld aan de afbakening van de binnenplaats/binnentuin.

2. Hoofdgebouw versus (aangebouwd) bijgebouw

De definitie van een hoofdgebouw luidt 'een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, situering, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken'.

Echter, de meeste bungalows/patiowoningen hebben een volledig woonprogramma op de begane grond, waarbij de kans aanwezig is dat bijvoorbeeld de keuken, badkamer én hoofdslaapkamer worden gerealiseerd in het (aangebouwd) bijgebouw. Dit strookt niet met de definitie van hoofdgebouw en (aangebouwd) bijgebouw. Met andere woorden, ook in het (aangebouwde) bijgebouw moeten hoofdfuncties mogelijk zijn.

3. Kap en dakhelling hoofdgebouw

Conform het bestemmingsplan moet ten minste 30% van de bebouwde oppervlakte worden voorzien van een kap met een voorgeschreven dakhelling. Echter, veel van de potentiële toekomstige bewoners willen juist géén kap dan wel eerste woonlaag, door het extra onderhoud dat het met zich meebrengt en omdat ze juist géén trappen meer in de woning wensen. Graag zouden we zien dat ook bungalows met één woonlaag kunnen worden gerealiseerd binnen het bestemmingsplan.

4. Bebouwingspercentage en afstand perceelsgrens

Maximaal 70% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Hoeveel m² onbebouwd blijft is hierbij afhankelijk van de grootte van het perceel. Graag zouden we hier een minimaal onbebouwd m² aanhouden, bij voorkeur minimaal 30 m² onbebouwd. Onder andere omdat met name mediores en senioren, gezien de leeftijd, geen grote tuin die veel onderhoud vergt meer wensen. Door een minimaal m² onbebouwde ruimte op te nemen, is tevens uitgesloten dat het hele perceel wordt bebouwd. Tot slot, als we kijken naar de definitie van bouwperceel, te weten 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan', vragen wij ons af of hier wel of niet de 3 meter afstand tot de perceelsgrens bij wordt gerekend conform artikel 3.2.1 onder c en f in het kader van onbebouwde m².

Wij verzoeken u onze zienswijzen te honoreren en vervolgens te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
Namens Stichting SAMENBOUWEN.IN

drs A.C.M. Geerts MMO
Voorzitter