
Beeldkwaliteitsparagraaf Lobelia De Moer

Project	woningbouwontwikkeling Lobelia in De Moer
Opdrachtgevers	Somnium Real Estate & Van Wanrooij Projectontwikkeling
Projectnummer	2020047
Datum	13 november 2023
Bijlagen	verkeveling SO-05U d.d. 13 november 2023

Inleiding

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden de kwalitatieve uitgangspunten geformuleerd voor de verdere uitwerking van de verkaveling Lobelia in De Moer. Het vertrekpunt hierbij is de verkaveling versie SO-05U welke is toegevoegd in bijlage. De kwalitatieve uitgangspunten beschrijven de ruimtelijke ambities voor deze ontwikkeling.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf beschrijft enkel uitgangspunten die direct gevolgen kunnen hebben op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Verkaveling SO-05S van Lobelia in De Moer

Ontsluiting

De nieuwe wijk Lobelia wordt aan de zuidzijde ontsloten via de bestaande woonwijk Hooivork II. Aan de westzijde bevindt zich een verbinding voor calamiteiten welke aansluit op de bestaande woonwijk. Aan de het uiteinde van noord-zuid ontsluiting is een keermogelijkheid voor auto's en de vuilniswagen. Deze is gematerialiseerd in grasbeton.

Omdat Lobelia een schakel vormt tussen Hooivork II en het landschap is er in de verkaveling extra aandacht voor wandelverbindingen. Lobelia heeft daarom een doorwaadbare structuur van informele wandelpaden en bruggetjes die aansluiten op de directe omgeving.



Themakaart ontsluiting

Groen

Lobelia kent twee type groenstructuren. Aan de oostzijde van het plan zorgt landschappelijk groen voor de overgang naar het natuurgebied "Huis ter heide". Aan de noordzijde wordt het bestaande groengebied opgewaardeerd en openbaar gemaakt, zodat mensen uit de directe omgeving hier kunnen wandelen. De nieuwe woonwijk heeft een structuur van openbaar groen. Dit groen heeft een dorps karakter en is zorgvuldig afgestemd op de woonwijk Hooivork II aan de westzijde.

Daar waar het openbaar groen grenst aan zijtuinen van de woningen wordt extra aandacht gevraagd in de uitwerking van dit groengebied. Zie hiervoor de markeringen op deze themakaart.



Themakaart groen

Bouwhoogte

De vrije kavels aan de oost- en zuidzijde van de verkaveling grenzen aan landschappelijk gebied. Daarom wordt hier een lagere goothoogte van 4,5 meter toegepast. Voor de overige woningen wordt een typisch dorps profiel beschreven met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter.



Themakaart bouwhoogte

Geveloriëntatie

Lobelia kent een afwisselende positionering van bouwblokken met verschillende woningtypen. De rijwoningen hebben vergelijkbare korrel en variëren in positionering en oriëntatie. Hiermee ontstaat een dorpse ongedwongenheid die past bij de locatie.

Door de wisselende oriëntatie van de bouwblokken aan openbaar gebied wordt er extra aandacht gevraagd voor het zorgvuldig ontwerpen van de kopgevels. Op de themakaart is weergegeven welke gevels als representatief worden aangemerkt.



Themakaart geveloriëntatie

Parkeren

Ter plaatse van de noord-zuid ontsluiting liggen de parkeerplaatsen haaks op de rijweg. Het aantal hiervan is afgestemd op het woonprogramma op deze plek. Deze parkeerplaatsen worden groen omzoomd het hagen en bomen.

Voor de tweekappers en vrije kavels wordt parkeren zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein. Aan de rijstrook rondom het bouwveld van de tweekappers bevinden zich enkele langsparkeerplaatsen.



Themakaart parkeren

Erfafscheidingen

De woningen in het plan Lobelia hebben een wisselende oriëntatie. Om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige woonwijk is het van belang dat erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied later zorgvuldig worden ontworpen. Op de themakaart is te zien op welke posities hier extra aandacht voor wordt gevraagd. Er wordt gekozen voor een groenblijvende erfafscheiding. Een groene erfafscheiding van ca. 0,6 meter ter plaatse van de voortuinen en kopgevels. Ter plaatse van de achtertuinen een groene erfafscheiding van ca. 2 meter.

Bergingen dienen achter deze groenblijvende erfafscheidingen te worden gepositioneerd.

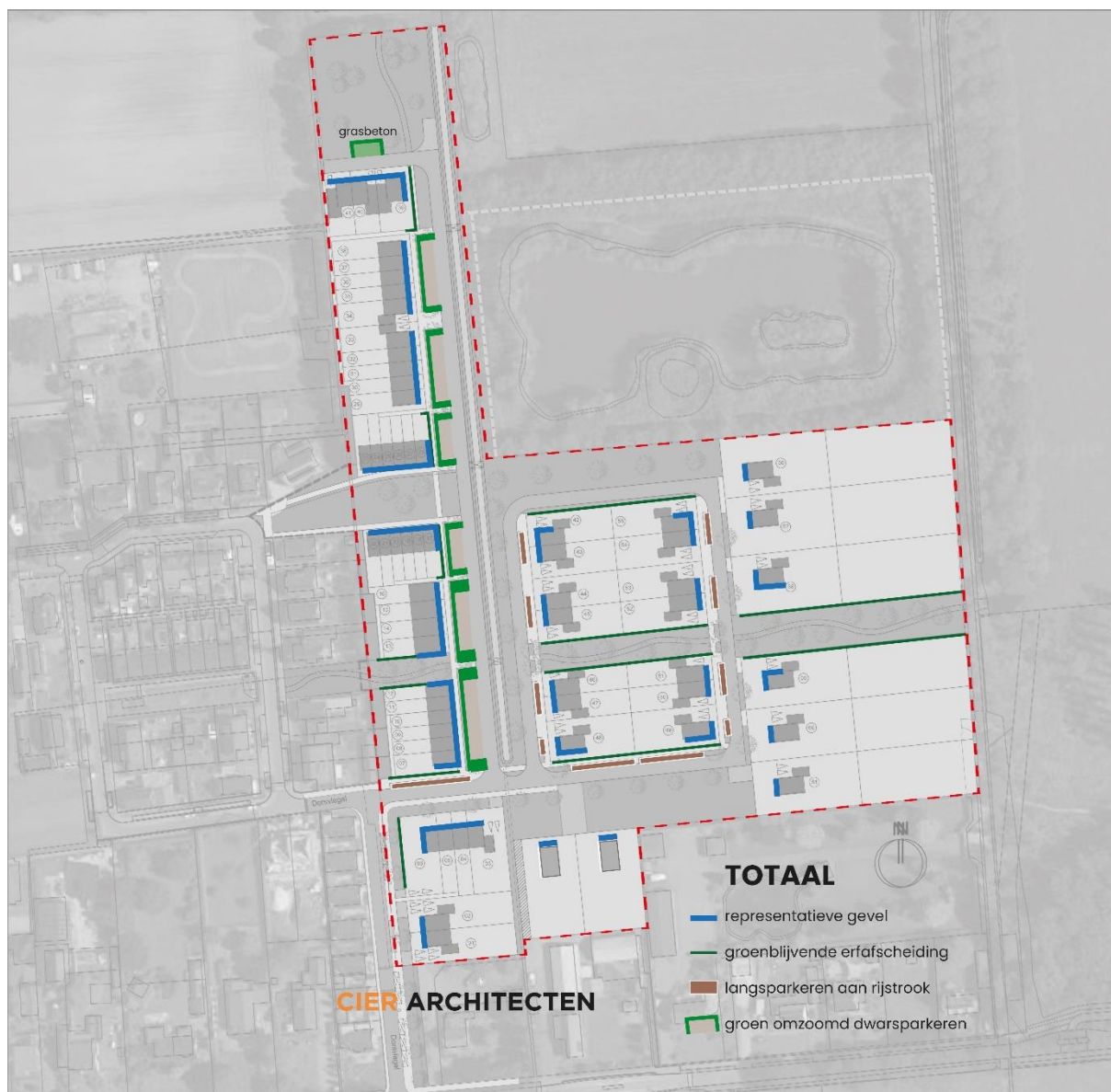


Themakaart erfafscheidingen

Totale beeldkwaliteit

In onderstaande afbeelding is te zien hoe de beeldkwaliteit van de representatieve gevels, de beeldbepalende erfafscheidingen en de openbare parkeerplaatsen samen komen.

In deze conclusiekaart is te zien dat de beeldkwaliteit die waarneembaar is vanaf openbaar daarmee rondom is geborgd.



Themakaart totaal (representatieve gevel, erfafscheidingen, parkeren)