

Bestemmingsplan Lith-oost - 2011 Beeldkwaliteitsplan

Vastgesteld

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	STEDENBOUWKUNDIG	7
	ONTWERP	
3.	BEELDKWALITEITSVISIE	13
4.	BEELDKWALITEITSREGELS	17
	BEBOUWING	
5.	BEELDKWALITEITSREGELS	25
	OPENBARE RUIMTE	
6.	INSPRAAK	33

INLEIDING

1

1. INLEIDING

Met het bestemmingsplan “Lith-oost” wordt invulling gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt ten oosten van de bebouwde kern van Lith.

Naast het bestemmingsplan is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Het levert de uitgangspunten om te komen tot een aantrekkelijk ruimtelijk beeld in de nieuwe buurt.

Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad en zal, als aanvulling, onderdeel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota (het gedeelte ten aanzien van architectuur).

Het beeldkwaliteitplan geeft de kaders waarbinnen de uitwerking van bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied zal plaatsvinden.

Voor de welstandscommissie heeft het beeldkwaliteitplan een toetsingsfunctie voor het beoordelen van bouwplannen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige en welstand treden op als supervisor om toe te zien op realisatie van het gewenste ruimtelijke beeld.

In het beeldkwaliteitplan wordt het ruimtelijk streefbeeld weergegeven. Het doel is om door middel van het geven van richtingen, sferen en beelden een zekere samenhang in de gebouwde en onbebouwde omgeving te krijgen (zonder daarbij voorbij te gaan aan het dorpse karakter van Lith) en daarmee een voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt een ruimtelijke kwaliteitswaarborg bij nieuwe bouwplannen.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

2

2. STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

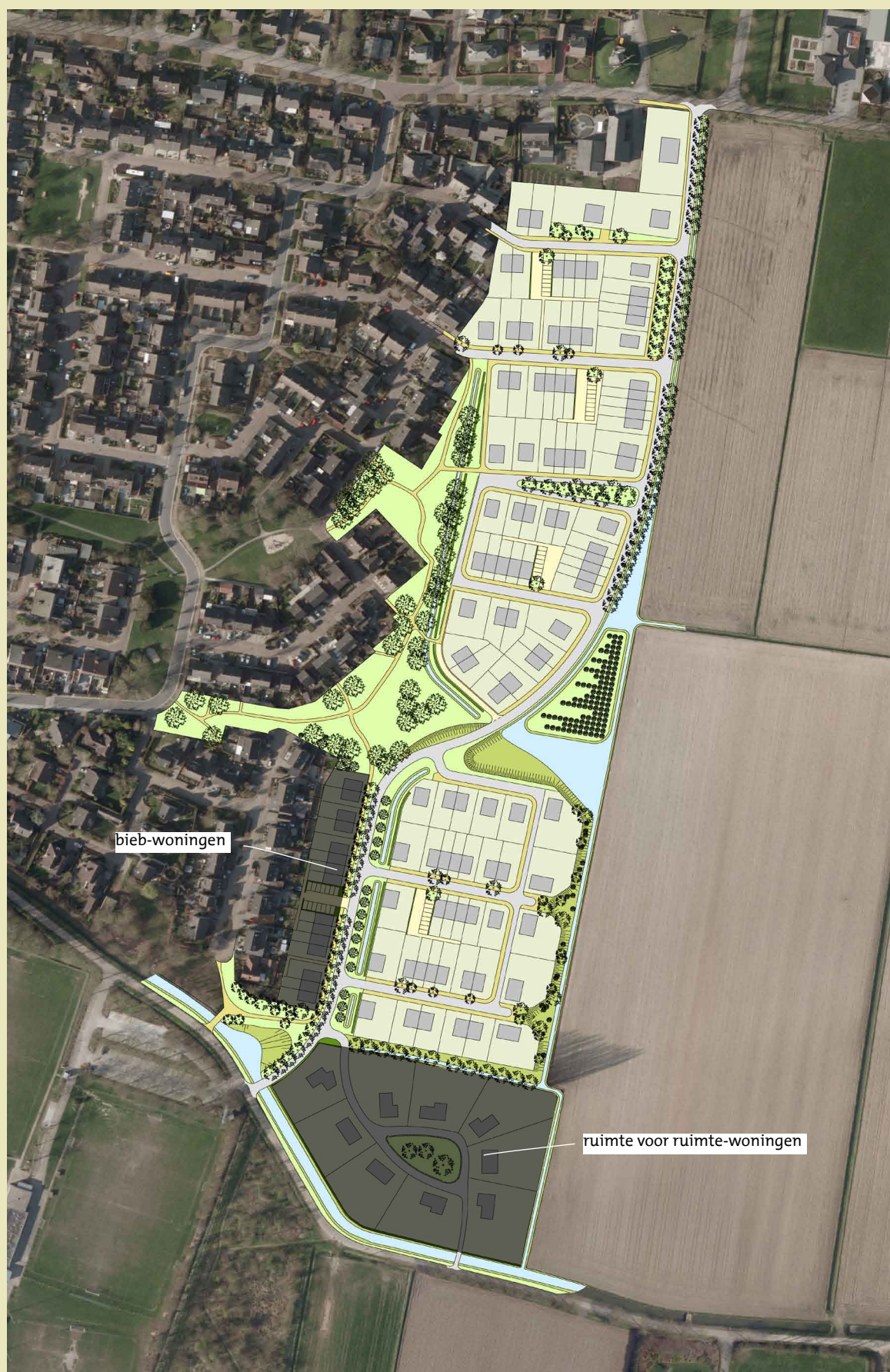
Kenmerkend voor het plangebied is de langgerekte vorm. Het plangebied, circa 100 m 'smal', ligt opgespannen tussen twee oude verbindingswegen (Molenstraat en Valkseweg) die op ca. 700 m van elkaar liggen. Door de ligging aan de rand van het dorp is het contrast tussen de westzijde en de oostzijde van het plangebied groot; aan de westzijde de beslotenheid van de bestaande woonbuurt de Akkeren en aan de oostzijde de openheid van het landelijke gebied tussen Lith en Lithoijen.

In het plan is gezocht naar een heldere aansluiting van de nieuwe buurt op het bestaande dorp. Ook is getracht om een aantrekkelijke, groene overgang van de nieuwe buurt naar het aangrenzende landschap te creëren. Een uitgebreide verantwoording voor de verkavelingopzet is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Kort samengevat komt het ontwerp voor de nieuwe woonbuurt op het volgende neer; De nieuwe buurt is opgebouwd uit korte woonstraten die door een van noord naar zuid lopende buurtontsluitingsweg aan elkaar worden geregen. Een groene wig, een uitloper van de bestaande groenzone binnen de buurt de Akkeren, vormt een centrale, onbebouwde plek in het plan. Het vormt een venster op het landschap en een verbindend element tussen de bestaande en de nieuwe buurt. Ook door de oostwestrichting van de woonstraten en het open einde van de straten ontstaan er (zicht)relaties met de bestaande buurt en het aangrenzende landschap.

Binnen Lith-oost liggen twee 'bijzondere' deelgebieden. Het betreft een strook met Bouwen-In-Eigen-Beheer-kavels (BIEB-kavels) en een buurtje met Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Beide deelgebieden vormen ruimtelijk een onderdeel van Lith-oost maar worden juridisch en planologisch mogelijk gemaakt op basis van afzonderlijke bestemmingsplannen. Beide ontwikkelingen vormen om deze reden geen onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan.



stedenbouwkundige hoofdstructuur



stedenbouwkundig verkavelingsplan

Het stedenbouwkundig kader is eenvoudig. Binnen het overgrote deel van de buurt is een mengeling van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen voorzien.

Bepaalde locaties binnen het plan geven aanleiding om een accent aan te brengen. De woningen in het zuidelijk deel aan de rand van de buurt vormen bijzondere elementen. Om een natuurlijke overgang naar het aangrenzende open landschap te realiseren zijn hier vrijstaande woningen van één à anderhalve bouwlaag met een flinke kap voorzien op ruime, groene percelen.

Daarnaast verdienen de woningen ten oosten van de buurtontsluitingsweg (eveneens in het zuidelijke deel) bijzondere aandacht. De woningen die direct aan de groenzone grenzen vormen een soort 'poorten' naar de achterliggende woonstraten. De woningen hebben een dubbele oriëntatie, op de buurtontsluitingsweg en op de woonstraat.

Verder vormen de woning aan de noordelijke entree en de woning aan de buurtontsluitingsweg op de hoek van het park herkenningpunten/markeringen binnen de stedenbouwkundige structuur. Deze plekken vragen om een bijzonder accent.

Uitgangspunt is om geparkeerde auto's niet het beeld van de openbare ruimte te laten overheersen. Parkeren kan voor een belangrijk deel plaatsvinden op eigen terrein (bij vrijstaande, halfvrijstaande woningen en bij een aantal hoekwoningen). Daarnaast zijn voor de rijwoningen geconcentreerde parkeerplekken voorzien tussen de woningen. Parkeren aan de straat wordt niet uitgesloten, maar wel wordt voorkomen dat auto's het straatbeeld (in negatieve zin) domineren.



bijzondere woningen / architectonische accenten

VEELDKWALITEITS

3

3. BEELDKWALITEITSVISIE

Nagestreefd wordt om van Lith-oost een moderne, eigentijdse woonbuurt te maken met een landelijk karakter. In de uitwerking wordt eerder een ontspannen soberheid gevraagd dan een overdaad aan vorm.

Beoogd wordt een sobere en informele inrichting van de openbare ruimte, verwevenheid met het landschap en diversiteit aan woningen.

Deze aspecten komen met name in het stedenbouwkundig plan tot uiting:

- Er zijn onbebouwde plekken gehandhaafd, die 'lucht' brengen in de bebouwingsstructuur;
- Straten hebben een open einde gekregen met zicht op het aangrenzende landschap en/of de centrale groenzone.
- Kavelgrootten en woningtypen zijn zo afgewisseld dat er ruimte zit tussen de woningen;

Ook de bebouwing en de positionering ervan kan bijdragen aan de gewenste ontspannen, landelijke sfeer:

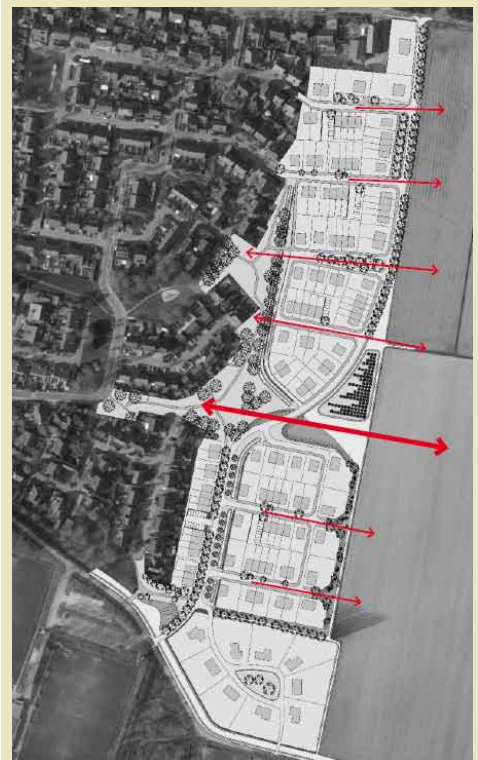
- Afwisseling in bouwbloklengtes, bouwmassa's, rooilijnen, goot- en nokhoogten en nokrichtingen;
- Gebruik van kappen (de kap speelt een belangrijke rol);
- Garages ondergeschikt in het beeld (ondergeschikte bouwmassa op ruime afstand achter de voorgevel van de woning);
- Hoofzakelijk gebruik van 'natuurlijke' kleuren en materialen.

Om de gewenste variatie in het beeld te bereiken is gekozen voor een sterke mix van woningtypen. Dit maakt het bovendien makkelijk om met verschillende architecten/opdrachtgevers bouwplannen te kunnen ontwikkelen binnen Lith-oost.

Afstemming in materiaal- en kleurgebruik moet leiden tot een zekere mate van eenheid binnen de 'verzameling' van individuele woningen.



onbebouwde plekken brengen 'lucht' in de bebouwingsstructuur

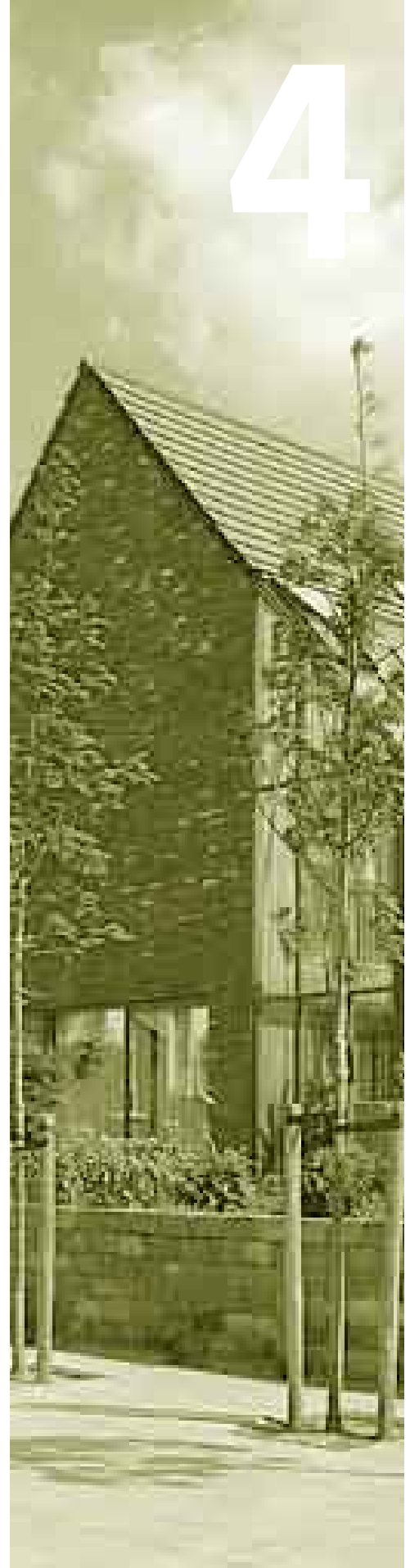


straten hebben open einde gekregen met zicht op landschap



gevarieerd beeld door afwisseling kavelgrootten en woningtypen

BEELDKWALITEITSREGELS BEBOUWING



4. BEELDKWALITEITSREGELS BEBOUWING

Het beeldkwaliteitsplan volgt het eenvoudige stedenbouwkundige kader. Het overgrote deel van de buurt is aangemerkt als één beeldgroep waarbinnen dezelfde beeldkwaliteitsregels gelden; **bouwblokken**. Alleen de woningen aan de zuidoostzijde zijn binnen het stedenbouwkundig plan aangemerkt als bijzondere elementen, waarvan een specifieke doorvertaling in het (architectonische) beeld gewenst is; **rand**.

Verder zijn er een aantal woningen die bijzondere aandacht verdienen; **accenten**. Bij de woningen ten oosten van de buurtontsluitingsweg (aan de zuidzijde) moet de dubbele oriëntatie op de woonstraat en op de groenstrook in het woningontwerp tot uiting worden gebracht. Ook de woning nabij de Molenstraat vormt een bijzonder element. Deze woning vormt een onderdeel van het bebouwingslint aan de Molenstraat en markeert bovendien de entree naar de nieuwe buurt. Tot slot vormt de woning op de hoek van het park en de buurtontsluitingsweg een soort schakel centraal binnen de buurt. Door de centrale ligging en de zichtbaarheid vanuit vele richtingen vormt het een herkenningspunt binnen de buurt die een verbijzondering rechtvaardigt.

Duurzaamheid en energiegebruik

De gemeente heeft het regionaal convenant duurzaam bouwen ondertekend. Ambitie echter is om hierin wel een stap verder te gaan. Op het gebied van energiegebruik zijn er steeds meer mogelijkheden voorhanden om op een verantwoorde wijze te bouwen. Volop mogelijkheden zijn aanwezig voor goede isolatie, warmteterugwinning, gecombineerde vloerverwarmingssystemen met warmtepompen, inzet van zonne- en windenergie, etc. Voor een aantal systemen zijn zichtbare elementen zoals collectoren of panelen benodigd. Integratie van deze elementen in het architectonisch ontwerp is gewenst.

Duurzaam watersysteem

Het infiltreren (en bij hevige regen afvoeren) van regenwater moet bij voorkeur zichtbaar worden gemaakt bij zowel woning als in de tuin. Gedacht kan worden aan het realiseren van een grindkoffer of andere infiltratievoorziening of aan een flinke dakoverstek zodat dakgootloos gebouwd kan worden.



beeldgroepen en accenten





afwisseling van bouwmassa's door een mix van woningtypes



dubbele oriëntatie op hoeksituaties in gevel tot uiting brengen



eenvoudig, eenduidig herkenbaar volume met een duidelijke kap en verlaagde gootlijn

Bouwblokken

- welstandsniveau*

Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 1 (het hoogste toetsingsniveau) uit de welstandsnota gemeente Oss.
- algemeen*

De straten bestaan uit een mix van woningtypes (vrijstaande, halfvrijstaande en rijwoningen). Daardoor ontstaat er een afwisseling van bouwmassa's in de straat.

Sprake moet zijn van individuele huizen met een eigen gezicht. Het (eindeloos) kopiëren van een bepaald huis (seriebouw) binnen een straat is niet gewenst.
- situering en oriëntatie*

De woningen moeten in de rooilijn worden georiënteerd of maximaal 2 m erachter.

Bij woningen die aan twee zijden aan de openbare ruimte grenzen moet de hoeksituatie door middel van een dubbele oriëntatie in de gevels tot uiting worden gebracht.

Garages staan bij voorkeur niet aan de zijde van de openbare ruimte.
- bouwmassa en dakvorm*

Een eenvoudig, eenduidig herkenbaar volume vormt het uitgangspunt van de woning.

Het volume wordt voorzien van een duidelijke kap. Kappen bepalen in belangrijke mate het straatbeeld. Overwegend worden langskappen toegepast (nok evenwijdig aan de straat). De toepassing van een dwarskap op sommige plekken zorgt voor een verbijzondering van de straatwand en draagt bij aan een ontspannen karakter van de buurt. Een lagere gootlijn dan de op de verbeelding aangeduide maximum goothoogte zal veelal worden nagestreefd om het landelijke karakter te benadrukken.

Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Uitbouwen zijn beperkt in grootte in relatie tot het hoofdvolume.
- architectuur*

Sprake moet zijn van eenvoudige en sobere maar toch krachtige architectuur. De architectuur is eigentijds, hedendaags.

Een stedelijk karakter is niet wenselijk evenmin als een dorpse, historiserende uitstraling.

- *kleur en materiaalgebruik*

Als hoofdmateriaal wordt baksteen of hout toegepast. Baksteen in de kleuren variërend van rood, bruin tot grijs. Hout, behandeld of onbehandeld, in natuurlijke, aardse kleuren. Voor de daken wordt uitgegaan van donkere, blauwe/grijze of oranje keramische pannen. Uitgesproken glanzende (bv. geglaazuurde) pannen zijn niet toegestaan. Afwijking van het hoofdmateriaal is mogelijk wanneer dit geen afbreuk doet aan het gewenste ingetogen, ontspannen karakter van de buurt. Zorgvuldige, hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardig architectonisch beeld. Accenten zijn mogelijk indien beheerst toegepast.

- *bijgebouwen*

De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- *erfafscheidingen*

Bij dorpen hoort een groene overgang tussen woonpercelen en openbare ruimte. Bij de voortuin en de situaties grenzend aan de openbare ruimte wordt een groene erfafscheiding voorgeschreven, bij voorkeur hagen van een inheemse soort (lijsterbes, liguster, haagbeuk etc.).

Ook bij de parkeercoffers is sprake van een openbare ruimte. Ook hier moeten hagen worden toegepast. Een hekwerk of schutting met begroeiing is hier eveneens een optie.

- *parkeren*

Voor (half)vrijstaande woningen wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen terrein (veelal een oprit van minimaal 11 m diep). Ook bij een aantal eindwoningen van de rijwoningen kunnen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor de rijenwoningen moet een op de locatie afgestemde parkeeroplossing worden gerealiseerd. Het parkeren vindt plaats binnen het bouwblok in de vorm van parkeercoffers. Het parkeren van auto's in de voortuin wordt niet toegestaan.

Het overige parkeren kan in de berm naast de rijbaan plaatsvinden.



sobere, krachtige, eigentijdse architectuur



materiaal: baksteen en/of hout in natuurlijke kleuren



afwijkend materiaalgebruik met ingetogen uitstraling is bespreekbaar



dakkapellen, ondergeschikt aan de hoofdvorm



groene erfafscheidingen tussen tuinen en openbare ruimte



woningen, losse bebouwingselementen in een groene rand



woningen, beëindiging van de straat en 'kader' van zicht op het landschap



gehele bouwmassa onder één kap

Rand

- welstandsniveau*

Voor het hele plangebied geldt welstandsniveau 1 (het hoogste toetsingsniveau) uit de welstandsnota gemeente Oss.
- algemeen*

De woningen aan de (zuidoost)rand van Lith-oost vormen losse elementen in een groene rand. De woningen in combinatie met de ruime percelen moeten een zachte overgang naar het open polderlandschap creëren. Daarnaast moeten ze fungeren als herkenbare beëindiging van de woonbuurt.
- situering en oriëntatie*

De positie van de woningen is specifiek vastgelegd door middel van bouwvlakken in het bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn op de hoeken van de percelen gesitueerd. Zo vormen de woningen een visuele beëindiging van de straat en 'kaderen' ze het zicht op het open polderlandschap. De hoeksituatie moet door middel van een dubbele oriëntatie in de gevels tot uiting worden gebracht.
- bouwmassa en dakvorm*

De bouwmassa van de woning bestaat uit één à anderhalve bouwlaag met kap. Zowel de hoofdmassa als eventuele aanbouwen worden onder één kap gebracht. De kap mag geleed, gesegmenteerd of geknikt zijn, als deze maar als één kap oogt; de nok en/of het dakvlak lopen door. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
- architectuur*

De architectuur van de woningen aan de rand moet ingetogen en eigentijds zijn.
- kleur en materiaalgebruik*

Als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen (in de kleuren variërend van rood, bruin tot grijs) of hout (behandeld of onbehandeld, in natuurlijke, aardse kleuren), of een combinatie van beide voorgeschreven. Toepassing van een witte of gele steen is niet toegestaan. Voor de kozijnen en deuren worden niet bij voorbaat materialen uitgesloten. Ingetogen kleuren

dienen te fungeren als basis. Accenten in fellere kleuren zijn mogelijk.

Voor de daken wordt uitgegaan van keramische dakpannen (geen uitgesproken glanzende) of riet. Een combinatie met andere (moderne) materialen (bv. zink) is ook mogelijk.

Andere (moderne) materialen worden niet bij voorbaat uitgesloten. Mits ze geen afbreuk doen aan het gewenste architectonische beeld, het ingetogen karakter, is toepassing ervan mogelijk.

- *bijgebouwen*
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Als het bijgebouw aan de woning wordt vastgebouwd dient het onder één kap met de woning te worden gebracht.
- *erfafscheidingen*
Aan de straatzijde moet het perceel worden begrensd met een haag van een inheemse soort (lijs-terbes, liguster, haagbeuk etc.).
Aan de zijden waar het erf grenst aan het landschap is een informelere begrenzing voorzien. Bepanting in de tuin in combinatie met de groenzone met sloot moeten voor een groene overgang naar het landschap zorgen. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- *parkeren*
Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In dit geval waarschijnlijk twee parkeerplaatsen op een inrit naast elkaar.
Het overige parkeren (bezoekers) kan in de berm naast de rijbaan plaatsvinden.



ingetogen, eigentijdse architectuur



materiaal: combinatie van steen met hout en pannen met zink



haag als erfafscheiding



groene overgang naar het landschap

BEELDKwalITEITSREGELS

OPENBARE RUIMTE



5

5. BEELDKWALITEITSREGELS OPENBARE RUIMTE

De openbare ruimte van de buurt Lith-oost kan worden onderverdeeld in groengebieden, straten en parkeererven. De straten kunnen worden onderverdeeld in een buurtstraat en woonstraten. Bij de groengebieden kan nog een verdere onderverdeling gemaakt worden in de zuidelijke entree, een centrale parkzone en een groene rand als overgang naar het landschap.

Groengebieden - zuidelijke entree

- *algemeen*

Via de entrees wordt Lith-oost aangehaakt op het bestaande stratenpatroon van Lith, aan de noordzijde op de Molenstraat en aan de zuidzijde op de Valkseweg.

De entree aan de noordzijde heeft een markante ligging. De nieuwe ontsluiting is hier geprojecteerd aan het open landschap, op het einde van het bebouwingslint aan de Molenstraat.

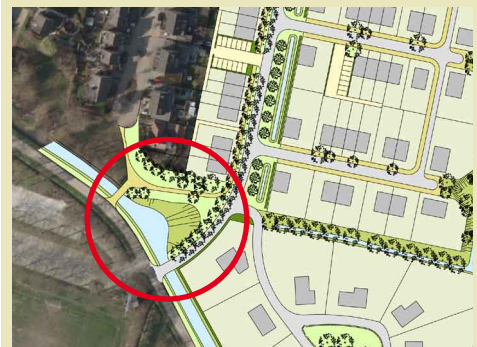
De zuidelijke entree van de nieuwe buurt heeft een centralere ligging. Door de situering van de nieuwe ontsluitingsweg ontstaat hier een soort overhoek tussen de Valkseweg en Lith-oost. In deze overhoek kan de bestaande waterloop langs de Valkseweg worden vergraven tot een waterpartij danwel worden ingericht als groengebiedje. Hiermee ontstaat een open, groene entree van de nieuwe woonbuurt met een fraai doorzicht op de nieuwe buurt vanaf de Valkseweg.

- *inrichting en materiaalgebruik*

De ruimte krijgt een informele, losse groeninrichting. De waterloop langs de Valkseweg wordt ter plaatse vergraven tot een plas danwel enigszins verbreed. In het laatste geval kan een open groenplek aan het water worden gecreëerd. De buurtontsluitingsweg zal met een bomenrij worden begeleid. Boomgroepen en bosschages vormen de noordelijke rand van het groengebied.



noordelijke entree vanaf de Molenstraat



zuidelijke entree vanaf de Valkseweg



inrichtingsuggestie zuidelijke entree



groenzone, centrale plek tussen bestaande buurt de Akkeren en nieuwe buurt



bestaande park met de uit te dunnen groensingel



groene rand, overgang tussen buurt en landschap

Groengebieden – centrale parkzone

- algemeen*

Het bestaande park aan de rand van de buurt de Akkeren wordt doorgetrokken in de nieuwe buurt. Daarmee wordt deze groenzone een centrale plek met betekenis voor zowel de nieuwe buurt als de bestaande buurt. Verschillende bestaande en nieuwe straten grenzen aan deze ruimte óf komen er op uit. De ruimte biedt (zicht)relaties tussen de woonbuurten en het aangrenzende landschap ten oosten van Lith-oost. Het park vormt met de aanwezige wandelpaden een aantrekkelijke plek voor een 'blokje om'. Vanuit Lith-oost zullen nieuwe paden op het bestaande padennetwerk worden aangesloten. Verder biedt het park ruimte om te spelen.

- inrichting en materiaalgebruik*

Het bestaande park, bestaande uit grasvelden met paden en bosschages aan de randen, blijft nagevoeg ongewijzigd en wordt doorgetrokken naar de nieuwe buurt. Wel zal de groensingel aan de oostzijde van het bestaande park enigszins worden aangepast. In de bestaande situatie vormt de groensingel een relatief gesloten 'scherm' die de woonbuurt de Akkeren begrensd. Om het park tot een centraal element tussen de Akkeren en Lith-oost te maken is het wenselijk dit 'scherm' op te heffen. Daartoe zal de dichte onderbegroeiing veelal worden verwijderd en mogelijk op plaatsen ook een aantal bomen. De sloot met haag blijft voor een belangrijk deel behouden. Wel zal de sloot gedeeltelijke verlegd worden om aan te sluiten op het nieuwbouwplan. De sloot zal in het nieuwbouwplan ook zijn waterhuishoudkundige functie behouden. Eventueel meubilair en speeltoestellen moeten in natuurlijke materialen en kleuren worden uitgevoerd.

Groengebieden – groene rand

- algemeen*

Aan de oostzijde van de nieuwe woonbuurt is een groene rand voorzien die de overgang naar het aangrenzende landschap moet gaan vormen. Ook speelt deze rand een belangrijke rol in de waterhuishouding van de buurt. Voor deze groenzone wordt een meer natuurlijke,

sfeer nagestreefd. Dit in tegenstelling tot het overig groen binnen de buurt dat een meer gecultiveerde inrichting krijgt.

- inrichting en materiaalgebruik*

De groene rand krijgt een natuurlijke inrichting met een nat karakter. De bestaande sloot wordt verbreed en aan de zijde van de woonbuurt voorzien van flauwe oevers. Hierdoor ontstaat ruimte om het schone regenwater uit de buurt te bergen. Ruige oevers met gras en kruidenmengsel en boomgroepen en boschages bepalen het beeld. Deze vormen een groene overgang tussen buurt en landschap. Bijzonder element binnen de groene rand vormt een 'eiland' met bomen. Een apart bouwwerk (mogelijk een speeltoestel) kan het bijzondere karakter van deze groenruimte versterken.

Straten – buurtstraat

- algemeen*

De 'doorgaande' route, die aansluit op de Molenstraat en op de Valkseweg kan worden aangemerkt als een soort buurtstraat. Het is een woonstraat met een belangrijke ontsluitingsfunctie voor de rest van de buurt. Het wat formelere karakter van de straat sluit hier op aan.
- inrichting en materiaalgebruik*

De buurtstraat 'slingert' van de westzijde naar de oostzijde van het plan, van een ligging binnen de buurt naar de rand van de buurt. Het profiel van de buurtstraat verandert mee.

In het zuidelijke deel bestaat het profiel uit een rijbaan met aan één zijde een voetpad, van elkaar gescheiden door een groene berm met bomen. Aan de andere zijde is een brede groenstrook voorzien waarbinnen de bestaande sloot en knotwilgen een plek krijgen. Mogelijk wordt de berm enigszins verlaagd of de sloot vergraven om extra bergingscapaciteit voor regenwater te creëren.

Centraal binnen de buurt in de parkzone, waar de straat van de westzijde naar de oostzijde slingert bestaat het profiel uit alleen een rijbaan, om de 'doorsnijding' van het park zoveel mogelijk te beperken.

In het noordelijke deel bestaat het profiel uit



ruige oevers met gras, boschages en bomen



eiland met bomen als bijzonder element



buurtstraat 'slingert' door de buurt



straatbeeld de Akkeren doortrekken naar Lith-oost; vlak profiel, relatief smalle rijbaan, informeel ingerichte berm

een rijbaan met aan één zijde een verharde (parkeer)berm. Aan de andere zijde, grenzend aan het landschap, is een groene berm met bomenrij en een zaksloot voorzien.

Aansluitend bij het bestratingsmateriaal in de aangrenzende buurt de Akkeren wordt de rijbaan uitgevoerd in een bestrating van gebakken klinkers (of klinkers van een vergelijkbare kwaliteit / uitstraling). Ook parkeerbermen en het voetpad worden qua materiaal en kleur afgestemd op de Akkeren.

Straten - woonstraten

- *algemeen*
Als beeld voor de overige woonstraten wordt uitgegaan van een 'vlak' profiel, zonder trottoirs en trottoirbanden, waarbij het verkeer wordt gemengd op de rijbaan. Dit profiel sluit aan bij de beperkte verkeersfunctie van de woonstraten en bij het straatbeeld van de aangrenzende buurt de Akkeren.
- *inrichting en materiaalgebruik*
De inrichting van de woonstraten bestaat uit een relatief smalle rijbaan met overwegend aan weerszijden een ruime berm. De bermen hebben een informeel karakter. Een deel van de bermen wordt groen ingericht en voorzien van bomen of kleine boomgroepen. Het andere deel van de bermen wordt verhard. Hier kan op een vanzelfsprekende manier worden geparkeerd, aanduiding van parkeervakken is hier dus niet gewenst.
Ook qua kleur en materiaal wordt aangesloten bij de Akkeren. De bestrating bestaat overwegend uit rode, gebakken klinkers (of klinkers van een vergelijkbare kwaliteit / uitstraling). Met name door een ander formaat klinker en een ander bestratingspatroon wordt een subtiel onderscheid tussen rijbaan en berm aangebracht.

Parkeererven

- *algemeen*
Binnen het plan kunnen, afgestemd op het woningbouwprogramma en het woningtype, zogenaamde parkeerkoffers worden gerealiseerd.
De parkeerkoffers worden gesitueerd tussen de

woonbebouwing, achter de voorgevel, zodat deze voor een belangrijk deel opgaan in het straatbeeld. Om de parkeerkoffers niet te dominant te laten zijn in het straatbeeld mogen ze niet worden geprojecteerd op de hoeken van de straat of tegenover elkaar (aan weerszijden van een straat). Ook mogen parkeerkoffers niet in elkaars verlengde worden aangelegd aangezien er dan een ongewenste doorgaande route of doorkijk ontstaat.

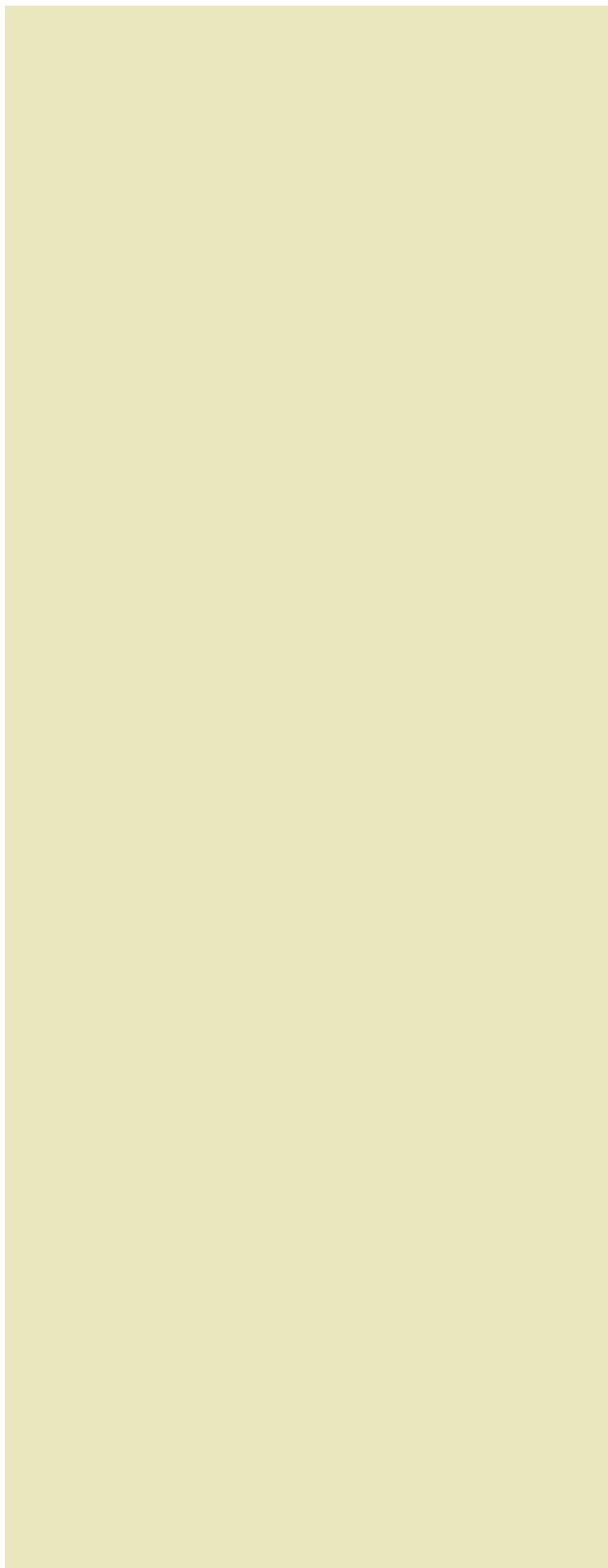
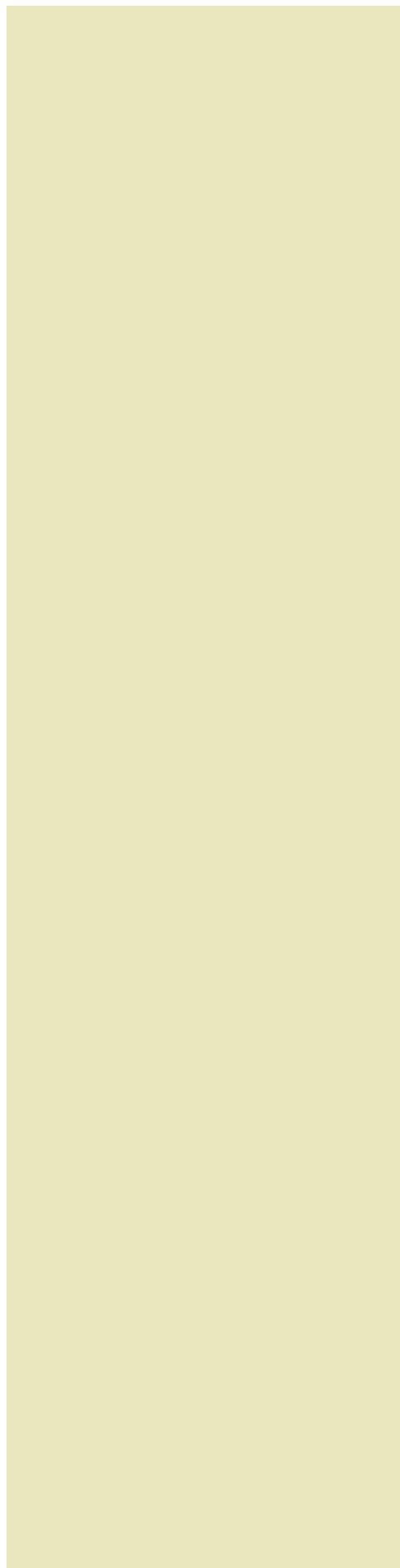
- *inrichting en materiaalgebruik*

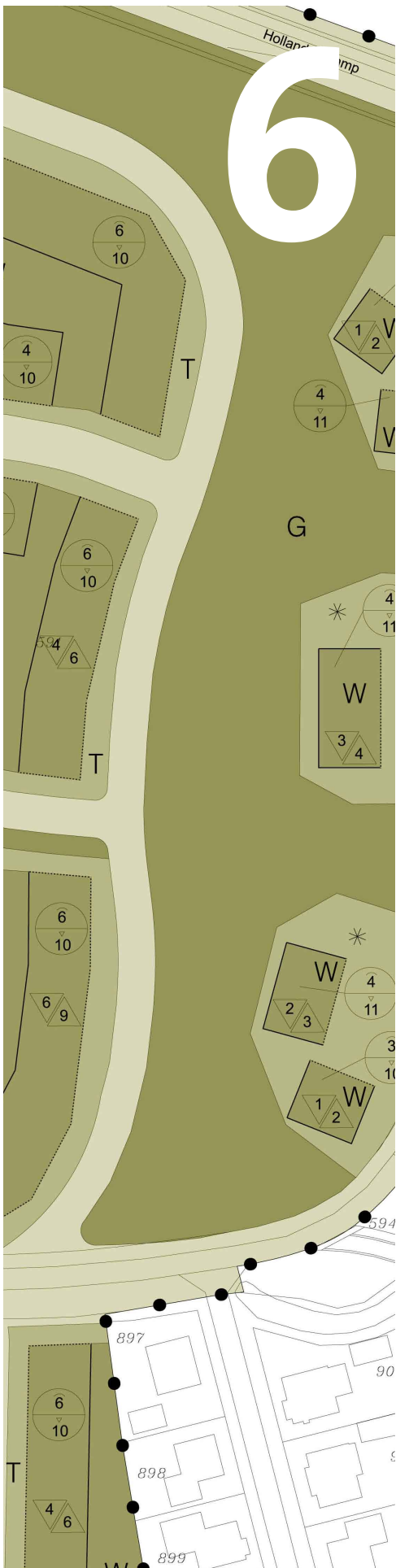
De parkeerkoffers worden uitgevoerd in een bestrating van eenzelfde donkere, rode (gebakken) klinker. Voor de erfafscheidingen grenzend aan deze ruimte moeten hagen worden toegepast. Omwille van de privacy is een schutting in combinatie met een haag aan de openbare zijde hier eveneens een optie.

Bijgebouwen dienen binnen deze erfafscheiding te worden gesitueerd of onderdeel uit te maken van het ontwerp. Bij de parkeerkoffers is aan de straat ruimte voor een boom of boomgroepje.



parkeerkoffer gaat op in straatbeeld (door ligging tussen woningen, achter voorgevel)





6. INSPRAAK

Het beeldkwaliteitsplan is in ontwerp op vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Het plan heeft in het kader van de inspraakprocedure van tot, samen met het ontwerp-bestemmingsplan “Lith-Oost” gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het beeldkwaliteitsplan is op ... vastgesteld door de raad als onderdeel van de Welstandsnota gemeente Oss.