GEMEENTE WOENSDRECHT

Noordrand Ossendrecht

Beeldkwaliteitplan

07-09-2018

Compositie 5
stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: gemeente Woensdrecht

Projectnummer: 170428

Datum: 7 september 2018

Referentie: 170428bkp11

Noordrand - Ossendrecht

“…een nieuw woongebied in een landschappelijke setting”

Inhoudsopgave

gebiedsvisie Noordrand Ossendrecht

01 INLEIDING 7

1.1 Inleiding 9
1.2 Plangebied en begrenzing 9
1.3 Leeswijzer 9
1.4 Relatie met welstandsnota 9

02 PLANTOELICHTING 11

2.1 Ruimtelijke hoofdopzet 13
2.2 Ontsluiting en parkeren 14
2.3 Bebouwingsstructuur 15
2.4Groen- en waterstructuur 16
2.5 Sfeer en identiteit 17
2.6 Duurzaamheidsaspecten 17

03 BEELDKWALITEIT BEBOUWING 19

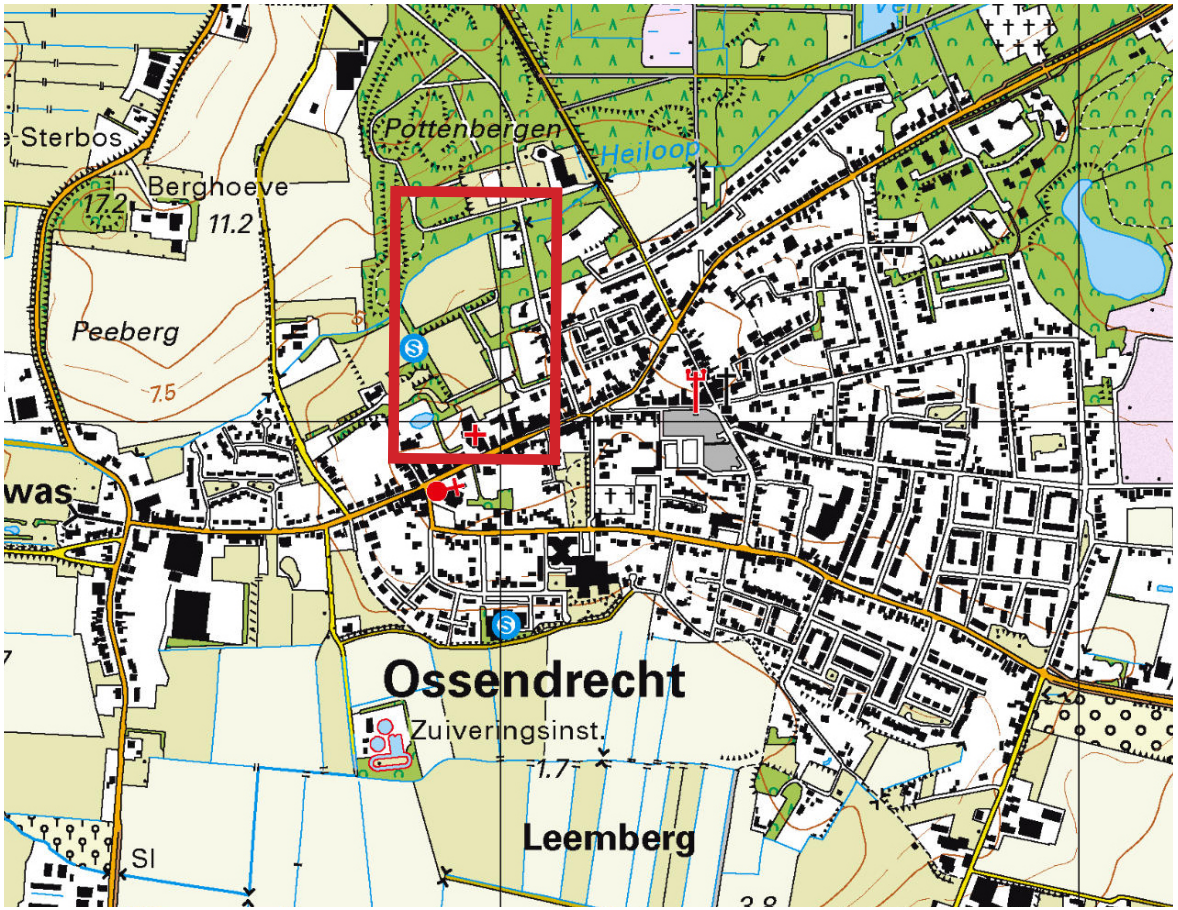
3.2 Bebouwingsrand 21
3.3 Bebouwingsclusters 25

04 INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE 29

4.1 Inleiding
4.2 Materialen
4.3 Inrichtingselementen
4.4 Riolering / hemelwater
4.5 Beplanting

INLEIDING

01



Ligging plangebied op topografische kaart

Ligging plangebied op luchtfoto

Inleiding

1.1 Inleiding

In het noordwesten van Ossendrecht, noordelijk van de Dorpsstraat en westelijk van de Doktersstraat, zijn gronden gelegen thans in gebruik als sportveld ten behoeve van sportpark "De Heiloop". De gemeente Woensdrecht is voornemens het oostelijk gedeelte van het sportpark, inclusief een kleine uitloop naar het zuiden en oosten, te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt ter plaatse de eerste gasloze wijk in de gemeente Woensdrecht te ontwikkelen. Het beoogde woongebied zal plaats bieden aan maximaal 50 woningen.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Ligging
Het plangebied is gelegen in het noordwesten van Ossendrecht, in de hoek waar de Doktersstraat en de Dorpsstraat elkaar kruisen. Ter plaatse zijn de sportvelden van sportpark De Heiloop gelegen. Het sportpark zal op zijn huidige locatie blijven bestaan, maar zal door onderhavig initiatief wel in oppervlakte afnemen. Oostelijk van het plangebied zijn bestaande woningen aan de Doktersstraat gelegen. Het betreft hier in hoofdzaak vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen, veelal bestaande uit een tot twee bouwlagen met kap. Ter plaatse is tevens de brandweer gevestigd, welke onderdeel uitmaakt van het plangebied. Zuidelijk van het plangebied, aan de Dorpsstraat, worden woningen afgewisseld met detailhandel. De Dorpsstraat gaat hier over in de Markt en het Hondseind. Deze twee straten vormen tezamen de westelijke begrenzing van het centrum van Ossendrecht, welke aldus op een afstand van circa 200 meter tot het plangebied is gelegen. Het plangebied is aan de noordzijde gelegen aan waterloop de Heiloop. Deze waterloop vormt globaal de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied van Ossendrecht. Noordelijk hiervan bevindt zich een werklocatie van waterproductiebedrijf Evides alsook Natura 2000-gebied 'De Brabantse Wal'.

Begrenzingen
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ossendrecht, sectie D, perceelnummers 6392, 6394, 6395, 6650 en 4206. Noordelijk wordt de plangrens gevormd door waterloop de Heiloop. Oostelijk en zuidelijk wordt het plangebied feitelijk begrensd door de percelen van de woningen aan de Doktersstraat respectievelijk Dorpsstraat. Westelijk wordt het plangebied begrensd door de sportvelden van sportpark De Heiloop. Aan de Doktersstraat 5 te Ossendrecht is de brandweerkazerne gevestigd. In het oosten loopt de begrenzing van het plangebied, tussen de woningen aan de Doktersstraat 35 en 27, door tot aan de Doktersstraat zelf.

1.3 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van het woongebied en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Naast dat het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie, dient het tevens als toetsingskader voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te bieden. Ten tweede fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader voor de welstandscommissie. Dit beeldkwaliteitplan is geen star document en kan de doorlooptijd van de ontwikkeling van het woongebied faciliteren met heldere kaders. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

naar de letter of de geest?
De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt hier in de leeswijzer benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

1.4 Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van het stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan kan daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota worden beschouwd.

PLANTOELICHTING

02

“….een nieuwe dorpsrand in combinatie met twee bebouwingsclusters in het groen”

Plantoelichting

2.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Het plangebied grenst met de oost- en zuidzijde aan de achterzijden van de bestaande woningen aan respectievelijk de Doktersstraat en Dorpsstraat. De noord- (waterloop Heiloop) en westzijde liggen op de overgang naar het buitengebied.
Direct grenzende aan de achterzijden van de bestaande woningen aan de Doktersstraat en Dorpsstraat wordt een nieuwe bebouwingsrand geïntroduceerd die met de representatieve zijden (voorgevels) de nieuwe dorpsrand gaat vormen. De achterzijden van de bestaande percelen aan de Doktersstraat en Dorpsstraat worden hierdoor uit het zicht onttrokken.

Naast de nieuwe bebouwingsrand worden er twee bebouwingsclusters in het groen gesitueerd. Beide clusters worden omringd door een landschappelijke setting die op een vanzelfsprekende wijze overgaat in het buitengebied en de aanwezige bebossing en waterloop Heiloop.

De bebouwingsrand krijgt een dorpse karakteristiek, of een eigentijdse uitwerking hiervan, waarbij de woningen qua massaopbouw en materiaal- en kleurgebruik aansluiten bij de bestaande woningen aan de Doktersstraat en Dorpsstraat. Een heldere en eenduidige massaopbouw en kapvorm vormen samen met het kleur- en materiaalgebruik voor een samenhangende en representatieve dorpsrand.
De bebouwingsclusters in de landschappelijke setting kennen eenzelfde eenvoudige massaopbouw en kapvorm-/kleur maar onderscheiden zich door een eigentijds landelijke uitstraling waarbij de gevels vormgegeven worden door een mix van natuurlijke materialen.

2.2 Verkeer en parkeren

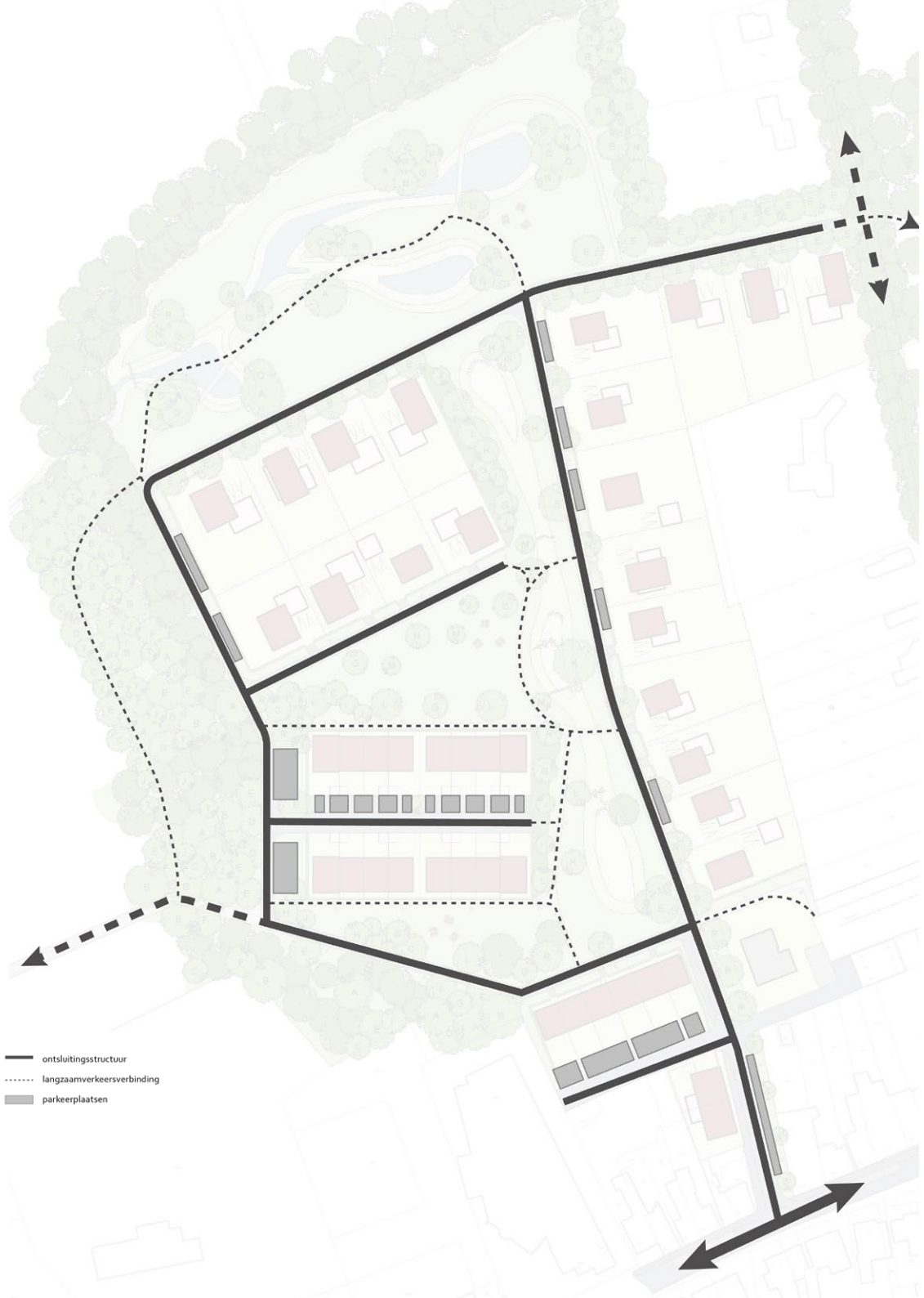
Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer kent een heldere opzet. De hoofdaansluiting is op de Dorpsstraat, een langzaamverkeersontsluiting verbindt het plangebied met de Doktersstraat. De interne structuur bestaat uit een doorgaande ontsluitingsring die beide aansluitingen met elkaar verbindt. Het profiel van de ringweg is smal gehouden om het aandeel verharding te minimaliseren.

Voor het langzaamverkeer is er tevens een extra ontsluiting aan de zuidzijde (ter hoogte van de brandweerkazerne) op de Doktersstraat. In de toekomst bestaat er de mogelijkheid om de doorgaande ringstructuur voor langzaamverkeer te verbinden met de westelijk gelegen Trambaan.
In de landschappelijke vormgegeven ruimte is een uitgebreid netwerk van paden aangelegd die de verbinding vormt tussen de bebouwingsclusters en de ringstructuur

Parkeren

Bij de vrijstaande woningen is er ruimte voor twee opstelplaatsen op eigen terrein. Bezoekersparkeren vindt hier plaats in de vorm van langsparkeerplaatsen die opgenomen zijn in het profiel van de ringstructuur. Het parkeren voor de rijwoningen en de patiowoningen in de zuidelijke bebouwingsrand vindt aan de achterzijde plaats in de vorm van haaksparkeren.
Bij het zuidelijke bebouwingscluster vindt parkeren uit het zicht aan de achterzijde plaats. Er is hier ruimte voor 1 parkeerplaats per woning. Op de kop van het bebouwingscluster zijn haaksparkeerplaatsen gesitueerd.



2.3 Bebouwingsstructuur

Het plangebied biedt ruimte aan maximaal 50 woningen met een grote diversiteit aan woningtypologieën. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen woningen in de bebouwingsrand en in de bebouwingsclusters.

1. Bebouwingsrand

In de nieuwe dorpsrand is er ruimte voor vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, rijwoningen en patiowoningen. De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan bij de bestaande aangrenzende woningen. De vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen hebben een bouwmassa van maximaal 2 bouwlagen met kap, de rijwoningen maximaal 1 bouwlaag met kap en de patiowoningen 1 bouwlaag met kap (plat afgedekt).

2. Bebouwingsclusters

De bebouwingsclusters bevinden zich in een landschappelijke setting en onderscheiden zich qua architectonische uitwerking van de dorpsrand. In plaats van overwegend metselwerk worden de gevels in de bebouwingsclusters opgetrokken uit een mix van natuurlijke materialen.

Het noordelijke bebouwingscluster biedt ruimte aan vrijstaande en/of twee-onder-één kapwoningen in maximaal 2 bouwlagen met kap. Het zuidelijke bebouwingscuster bestaat uitsluitend uit rijwoningen in 1 bouwlaag met kap.

2.4 Groen- en waterstructuur

Bij de inrichting van de openbare ruimte vormen de bestaande landschappelijke kwaliteiten de drager. Aan de westzijde wordt het bestaande bosje het plangebied ingetrokken. De waterloop 'Heiloop' vormt de aanleiding om aan de noordzijde met kleine waterpartijen, wadi's en bomen het landschap vorm te geven. In het groene binnengebied is ruimte voor wadi's. De positionering van de bomen is dusdanig gekozen dat er een spannend spel ontstaat met zichtlijnen.

1. Bebouwingsrand
2. Bebouwingscluster

2.5 Sfeer en karakteristiek

Om een aangenaam en duurzaam woonmilieu te realiseren is zowel een ambitieus als realistisch plan noodzakelijk. Daarom wordt in dit beeldkwaliteitplan in de eerste plaats het ambitieniveau geregeld. De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijke, gevarieerde, groene en karaktervolle woonwijk met een tijdloos karakter.

De kernwaarden voor de nieuwe buurt zijn:

- behouden van de dorpse sfeer (maat en schaal van de stedenbouwkundige verkaveling, ingetogen architectuur)
- rust (woonfunctie met veel groen)
- authenticiteit (behoud maat en schaal openbare ruimte en landschappelijke kwaliteiten)

De samenhang wordt verzorgd door het toepassen van eenzelfde eenvoudige hoofdopbouw, kapvorm en kleurgebruik van de kappen. Het onderscheid tussen de bebouwingsrand en de bebouwingsclusters door de architectonische verschijningsvorm.

Karakteristiek bebouwingsrand
Traditioneel dorps of een eigentijdse vertaling daarvan bestaande uit eenvoudige volumes opgetrokken uit donker rood bruin metselwerk en een antraciet zadeldak

Karakteristiek bebouwingsclusters
Vormen verbijzonderingen in de landschappelijke setting. Onderscheiden zich van de bebouwingsrand doordat de gevels transparanter (relatie binnen - buiten) zijn vormgegeven en opgebouwd zijn uit diverse natuurlijke materialen in plaats van alleen metselwerk.

Hoofdstuk 3 geeft aan hoe de geambieerde sfeer, identiteit en de planstructuur die worden beoogd, op een consistente manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur van de woningen en de inrichting openbare ruimte (hoofdstuk 4).

2.6 Duurzaamheidsaspecten

Naast het uitgangspunt van gasloos bouwen komt het toepassen van natuurlijke materialen, zoals gebakken materialen, hout (met FSC keurmerk) en keramische dakpannen, de beeldkwaliteit ten goede en is in het algemeen duurzaam. Niet alleen bij de woningen, maar ook bij de inrichting van de openbare ruimte dient het materiaalgebruik zoveel mogelijk duurzaam te zijn.

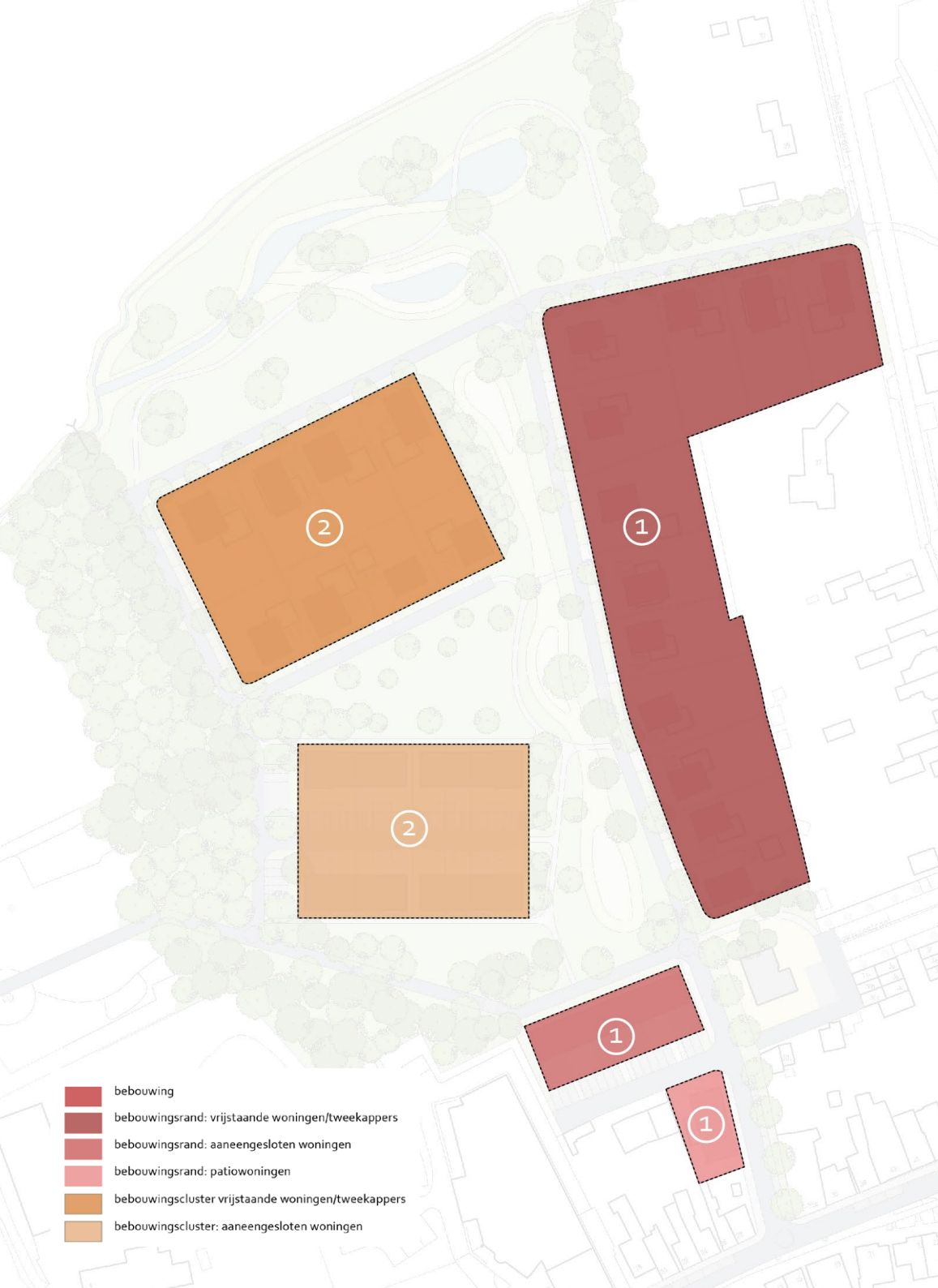
Het toepassen van zonnepanelen en –collectoren wordt gestimuleerd maar daarbij dient direct aangetekend te worden dat het niet tot afbreuk mag leiden van de sfeer en de kwaliteit van de wijk.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en – collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- Plaats de zonnepanelen/-collectoren zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- Maak bij voorkeur gebruik van geïntegreerde systemen (de zonnepanelen liggen in het dakvlak ipv erop en vervangen de waterkerende functie van dakpannen)
- Plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitstekend

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

03



“nieuwe dorpsrand met een traditioneel dorpse uitstraling of eigentijdse vertaling daarvan.”

Bebouwingsrand
beeldkwaliteit

Sfeer en karakteristiek
Met deze nieuwbouw wordt direct aangesloten op de bestaande bebouwing aan de Doktersstraat en Dorpsstraat waarmee een nieuwe dorpsrand gecreëerd wordt bestaande uit representatieve voorgevels. De bebouwing krijgt dan ook een traditionele dorpse uitstraling of een eigentijdse vertaling hiervan. De hoofvorm van het hoofdgebouw is eenvoudig en de kap is eenduidig bestaande uit een zadeldak. Het kleurgebruik sluit aan bij de bestaande bebouwing en bestaat uit donker rood/bruin metselwerk voor de gevel met een mat antraciet pannendak (eventueel voorzien van zonnepanelen).

Woningtypologie
- De noord-oostrand biedt ruimte aan vrijstaande en/of twee-onder-één kapwoningen.
- De zuidrand biedt ruimte aan een bouwblok met rijwoningen en ten zuiden hiervan twee patiowoningen

Situering
- De woningen staan in een licht verspringende rooilijn om het informele dorpse karakter te versterken. De voorgevelrooilijn varieert binnen de bandbreedte zoals aangegeven in het bestemmingsplan
- De woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsstructuur
- Garages bevinden zich op minimaal 5 meter van de voorgevellijn zodat ze geaprkeerde auto's uit het zicht gesitueerd worden. De groene inrichting van de voortuinen versterkt hiermee de groene hoofdopzet van de buurt

Massaopbouw
- De woningen in de noordoostelijke rand bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap (eventueel met ondergeschikte verbijzonderingen). Het blok met rijwoningen bestaat uit één bouwlaag met kap en de twee patiowoningen aan de zuidzijde uit één bouwlaag (plat afgedekt)
- De kapvorm is een zadeldak dat bij de vrijstaande woningen loodrecht gesitueerd is op de ontsluitingsstructuur
- De bouwmassa's hebben een eenvoudige en traditionele hoofdvorm
- Aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op hoeken gesitueerd worden
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm

Eenvoudige hoofdvorm met zadeldak

Rijwoningen bestaande uit één bouwlaag met kap

Patiowoningen bestaande uit één bouwlaag (plat afgedekt)

Gevelkarakteristiek

- De architectonische uitwerking betreft een dorpse traditionele uitstraling of een eigentijdse vertaling hiervan
- Een evenwichtige traditioneel dan wel neutraal geordende gevelindeling
- (kop)gevels die vol zichtbaar zijn (hoekbebouwing), hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, uitbouwen en/of entreepartijen een rol spelen
- Eventuele erkers, balkons en dakkapellen vormen een architectonisch geheel met de gevel

Eenvoudige hoofdvorm met zadeldak

Evenwichtige traditionele gevelindeling

Eenvoudige hoofdvorm met ondergeschikte verbijzonderingen en een eigentijdse vertaling van de dorpse karakteristiek

Rood-bruin metselwerk met antraciet pannendak

Eigentijdse vertaling dorpse karakteristiek met ondergeschikte verbijzonderingen in de kap

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- De gevels bestaan nagenoeg geheel uit metselwerk en worden opgetrokken uit donker roodbruine aardetintenbaksteen waarbij aansluiting gezocht wordt met de bestaande bebouwing. Tussen de woningen mogen lichte kleurnuances aangebracht worden passende binnen een vooropgesteld monsterbord
- In de gevel mogen in zeer beperkte mate delen uitgewerkt worden in natuurlijke ondersteunende materialen zoals leem, hout en natuursteen
- De daken bestaan uit een mat antraciet/zwart pannendak (eventueel voorzien van zonnepanelen)
- Detaillering is eenvoudig en ingetogen
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw

Overgang privé/openbaar

- De voorzijde wordt vormgegeven door beukenhagen met een hoogte van circa 75 cm
- De zijdelingse perceelsgrens, grenzende aan de openbare ruimte, wordt vormgegeven door een beukenhaag met een hoogte van 1,80 cm
- Tussen de patiowoningen en het rijtje van 6 woningen wordt een tuinmuur gerealiseerd, die het zicht op het achterliggende parkeren wegneemt en de patio's met de rijwoningen verbindt

Eenvoudige hoofdvorm met zadeldak met een eigen-tijds landelijke uitstraling

“...eigentijdse landelijke uitstraling uitgewerkt met een mix van natuurlijke materialen”

Bebouwingsclusters

beeldkwaliteit

Sfeer en karakteristiek

In het westelijke deel van het plangebied zijn twee bijzondere bebouwingsclusters in een landschappelijke setting gesitueerd. De samenhang met de bebouwingsrand bestaat uit de eenvoudige massaopbouw van de bouwmassa's bestaande uit rechthoekige bouwvolumes die voorzien worden van een zadeldak.

Qua architectonische uitwerking verschillen ze echter van elkaar. De bebouwingsrand kenmerkt zich door een dorpse karakteristiek of een eigentijdse vertaling hiervan waarbij de gevels overwegend bestaan uit rood/bruin metselwerk. De bebouwingscluster hebben daarentegen een meer eigentijdse landelijke uitstraling waarbij de uitwerking gebruik gemaakt wordt van een mix van natuurlijke materialen. Om de interactie met het landschap te vergroten worden de woningen ook meer transparant uitgewerkt.

Woningtypologie

- Het noordelijke bebouwingscluster bestaat uit vrijstaande woningen en/of twee-onder-één kapwoningen
- het zuidelijke bebouwingscluster bestaat uitsluitend uit rijwoningen

Situering

- De woningen staan in een licht verspringende rooilijn om het informele dorpse karakter te versterken. De voorgevelrooilijn varieert binnen de bandbreedte zoals aangegeven in het bestemmingsplan
- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte
- Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen bevinden garages zich op minimaal 5 meter van de voorgevellijn zodat gearkeerde auto's uit het zicht gesitueerd worden. De groene inrichting van de voortuinen versterkt hiermee de groene hoofdopzet van de buurt
- hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan

Massaopbouw

- De woningen in het noordelijke bebouwingscluster bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap (eventueel met ondergeschikte verbijzonderingen). De rijwoningen in het zuidelijke bebouwingscluster uit één bouwlaag met kap
- De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en worden uitgevoerd met een zadeldak
- De nokrichting is evenwijdig dan wel haaks op de openbare ruimte
- De kapvorm is een zadeldak. Bij de rijwoningen kan op hoeken (eindwoningen) een kapverdraaiing dan wel een dakverhoging plaatsvinden om de hoeken te verbijzonderen/ markeren
- Woningen binnen hetzelfde bebouwingscluster vormen een samenhangend ensemble
- Aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op hoeken gesitueerd worden
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de bouwmassa

Aandacht voor hoekoplossingen (overhoekse raampartijen, entrees etc)

Natuurlijke materialen en transparantie in de gevel met een eigentijdse landelijke uitstraling

Gevelkarakteristiek

- De architectonische uitwerking betreft een landelijke uitstraling of een eigentijdse vertaling hiervan
- Een evenwichtige traditioneel dan wel neutraal geordende gevelindeling
- (kop)gevels die vol zichtbaar zijn (hoekbebouwing), hebben een verzorgde gevelindeling waarin ramen, uitbouwen en/of entreepartijen een rol spelen
- Gevels hebben een grotere openheid/transparantie middels het gebruik van veel glas en/of open constructie om interactie tussen woningen en landschap te vergroten
- Bij meer woningen in een volume dient het gebouw haar eenvoudige hoofdvorm en architectonische eenheid te tonen
- Eventuele erkers, balkons en dakkapellen vormen een architectonisch geheel met de gevel

Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

- Woningen worden vormgegeven door een mix van natuurlijke materialen zoals hout, metselwerk, leem en veel glas ter bevordering van de transparantie
- Het gebruik van metselwerk is ondergeschikt in gevelbeeld
- Het dak dient bekleed te worden met natuurlijke of gebakken materialen (keramische pannen, leipannen of leien). Het kleurgebruik is antraciet/zwart eventueel voorzien van zonnepanelen)
- Detaillering is eenvoudig en ingetogen
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten in kleur en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm

Overgang privé/openbaar

- De voorzijde wordt vormgegeven door beukenhagen met een hoogte van circa 75 cm
- De zijdelingse perceelsgrens, grenzende aan de openbare ruimte, wordt vormgegeven door een beukenhaag met een hoogte van 1,80 cm

Rijwoningen: verbijzonderen hoek door kapverhoging

Gebruik natuurlijke materialen in gevel anders dan metselwerk

INRICHTINGSPLAN OPENBARE RUIMTE

04

Bosstrook met Amelanchier Lamarckii,
Sorbus aucuparia, Corylus avellana
en Viburnum opulus (allen 25%)

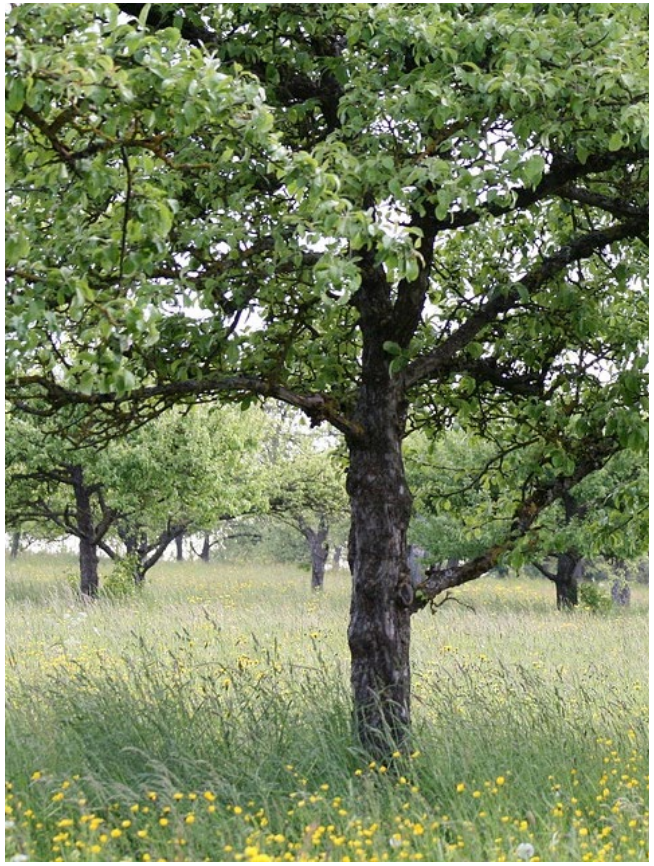
Inrichtingsplan

4.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen op de overgang van het hoog gelegen dorp op de Brabantse wal naar het beekdal van de Heiloop. In deze overgang wordt een hoogteverschil van ruim 4 meter overbrugd, waarin de verschillende biotopen en hellingen extra beleefbaar gemaakt worden.

In het inrichtingsplan staat duurzaamheid centraal. Het beleefbaar maken van de duurzaamheid is het uitgangspunt voor het inrichtingsplan. Hierbij is de landschappelijke setting en opzet van de wijk de basis voor de verdere inrichting en invulling van het openbare gebied. Natuurlijke processen zoals waterberging, landschappelijke overgangen en beleving van de seizoenen worden juist beleefbaar gemaakt en niet verstopt. Zo veranderd de openbare ruimte mee met het jaargetijde en het weer.

Bij de inrichting van de openbare ruimte komt dit door uitdrukking in het materiaalgebruik (hergebruik, duurzame materialen), duurzame beplanting (inheems, beleving van seizoenen, meerwaarde voor mens en dier), opvang van regenwater in wadi's en natuurlijke speelaanleidingen in plaats van een standaard speeltuin. Hierdoor wordt voor jong en oud de natuur beleefbaar en bruikbaar.



4.2 Materialen

Verharding rijbaan
De rijbanen worden bestraat met elementenverharding van hergebruikte gebakken klinkers in een warme kleur. Deze worden gelegd in keperverband met een opsluitband van beton. De afwatering van de rijbaan vindt plaats in een goot in het midden van de rijbaan, waardoor het hemelwater niet het groen in kan stromen.

Verharding parkeerplaatsen
De langsparkeerplaatsen in het openbare gebied worden aangelegd met betongrassteen, waardoor het groene karakter van de berm behouden blijft. De parkeerplaatsen op de binnenterreinen worden aangelegd met dezelfde hergebruikte gebakken klinkers als de rijbanen. Ook de inritten naar de woningen worden met deze steen aangelegd, zodat een geheel ontstaat.

Verharding voetpaden
De voetpaden in het plan worden aangelegd in een duurzame halfverharding; Padvast. Deze halfverharding is waterdoorlatend maar toch vormvast, waardoor deze altijd goed toegankelijk blijft voor fietsers, rolstoelen en rollators.

Knuppelpaden
De paden in het beekdal van de Heiloop kruisen op sommige punten de nieuwe bypass, waardoor hier een verhoogde padconstructie nodig is. Deze zal gemaakt worden als knuppelbrug, een verhoogd pad van hout, zodat dit mooi in de omgeving opgaat.

Gerecyclede gebakken klinkers

Betongrassteen

Knuppelpad over het water

padvast halfverharding

4.3 Inrichtingselementen

Spelen
In het plangebied is geen traditionele speelvoorziening of speeltuin voorzien. In overeenstemming met het duurzame en groene karakter van het plan wordt het spelen vormgegeven met diverse natuurlijke speelaanleidingen, zoals rotsblokken, stapstammen en klimbomen. Indien er een valdempende ondergrond nodig is zal gebruik gemaakt worden van rubber doorgroeimatten, zodat deze geheel opgaan in de groene omgeving.

Meubilair
De centrale groene ruimte in het plan is geschikt voor diverse informele activiteiten. Hierdoor kunnen de bewoners van de wijk elkaar ontmoeten en samen activiteiten ondernemen. Om deze interactie te stimuleren is in de centrale wig, vlakbij de speelvoorzieningen en de grote weide, een ontmoetings/picknickplaats ontworpen. Deze bestaat uit drie picknickbanken in een natuurlijke stijl, gemaakt van inheems hardhout (eik of robinia).

Verlichting
De openbare verlichting gaat mee met het groene karakter van de wijk. De armaturen moeten energiezuinig zijn en voorzien van LED-verlichting. De parkachtige omgeving dient als inspiratie voor het type armatuur, zoals de Prunus A1 van Lightronics.
Langs de fiets/voetpaden in de groene scheggen kan een lagere variant van dezelfde armatuur gebruikt worden als langs de wegen.

Natuurlijke speelpaats

Speelaanleidingen in wadi

Robuste picknickbank

Verlichtingsarmatuur Prunus A1

4.4 Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoer verharding

De hemelwaterafvoer van de verharding kan vanwege de mogelijke vervuiling niet direct op het groen en de wadi's afgewaterd worden, omdat een groot deel van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied gelegen is. Het regenwater wordt hier via een rioolstelsel naar een aparte wadi geleid die buiten dit grondwaterbeschermingsgebied gelegen is. Via een overstort wordt deze wadi gescheiden van de rest van de bypass.

Hemelwaterafvoer groen

Het niet-stedelijke hemelwater wordt via het oppervlak via de groene scheggen afgewaterd op de wadi's. Deze wadi's zijn bij droge periodes een glooiing in het landschap en vangen bij pieken het overtollige water op. Via overstorten kan het overtollige water afgevoerd worden naar het beekdal, terwijl het overige water in de wadi in de bodem kan infiltreren. Door het toepassen van een damconstructie met overstort van grote keien blijft er meer water in de wadi staan, waardoor de dynamiek van de natuur hier benadrukt wordt.

Beekdal

Via de overstorten en een buis onder de weg door kan het overtollige water vanuit de wadi afgevoerd worden naar de bypass in het beekdal van de Heiloop. Het water wordt hier opgestuwd zodat het grootste deel van het jaar hier water zal zijn. Het overtollige water kan via een overstort geloosd worden op de westelijke wadi en vanaf hier kan het water verder afgevoerd worden via de Heiloop.

4.5 Openbaar groen

Het openbaar groen in het plan kan grofweg verdeeld worden over drie verschillende zones, die losjes in elkaar overvloeien. Hieronder worden de verschillende zones kort beschreven, waarna ze per zone in detail uitgewerkt worden

Zone A: Bosrand
De bosrand is de afscheiding tussen de te behouden voetbalvelden aan de westzijde en bestaat uit een deels bestaande brede bomenrij, die gelegen is op een helling. Om deze rand te versterken wordt deze uitgebreid met inheemse loofbomen van de 1e orde grootte die kenmerkend zijn voor de Brabantse wal. De bosrand draagt bij aan de lommerrijke omranding van het plan.

Zone B: Groene scheggen
De groene scheggen vormen de parkachtige, luchtige groene longen van het plan. Ze bestaan uit een reliëfrijk bloemrijk grasland met daarop losse bomen en boomgroepen van inheemse bomen en struiken die een meerwaarde bieden voor insecten, bijen en vogels. Deze bomen bestaan uit een mix van kleinere en grotere boomsoorten, zodat het een afwisselend en luchtig geheel wordt.

Zone C: Heiloop
Het beekdal van de Heiloop is het laagste deel van het plan en heeft een waterbergende functie. Bij piekbuien kan het gebied daardoor nat worden, waardoor het een duidelijk andere biotoop is dan de drogere groene scheggen en de bosrand. De basis bestaat uit vochtig bloemrijk grasland, waarop diverse boomgroepen en solitaire bomen speels gesitueerd zijn. Deze inheemse boomsoorten zijn veelvoorkomend in de vochtige Brabantse beekdalen en verschillen in grootte.

Zone A: Bosrand
De beplanting in de bosrand bestaat uit bomen in bloemrijk grasland. Struikbegroeiing ontbreekt, waardoor de bosrand een luchtig karakter houdt, maar door de ligging op een helling toch het zicht blokkeert richting het voetbalveld.

Onderbegroeiing
De onderbegroeiing bestaat uit bloemrijk droog grasland. Deze wordt ingezaaid met Bloemenmengsel O1 voor ruige onderbegroeiing - Bloemenrijk mengsel voor ruige onderbegroeiing en boszomen op voedselrijke grond.

Boomsoorten
Quercus robur (zomereik) - enkelstam
Fagus sylvatica (gewone beuk) - enkelstam
Acer campestre (veldesdoorn) - enkelstam
Carpinus betulus 'A Beeckman' (haagbeuk) - enkelstam
Tilia cordata (winterlinde) - enkelstam
Betula pendula (ruwe berk) - meerstammig
Corylus avellana (hazelaar) - struik
Rhamnus frangula (sporkehout) - struik

Tilia cordata

Acer campestre

Carpinus betulus 'A Beeckman'

Betula pendula

Zone B: Groene scheggen
De beplanting in de groene scheggen bestaat uit solitaire bomen en boomgroepen in bloemrijk grasland. De bomen zijn een mix van lagere (grotendeels inheemse) vruchtdragende bomen en hogere landschapsbomen. Alle bomen hebben echter een meerwaarde voor zowel mensen als fauna, zoals eetbare vruchten, uitbundige bloei, kronkelige stammen, sierlijke bladeren of mooie herfstkleuren.
De achtertuinen van de woningen die direct aan het openbare groengebied grenzen worden afgeplant met een brede strook met vruchtdragende inheemse struiken, zodat de bewoners hier letterlijk zelf de vruchten kunnen plukken.

Onderbegroeiing
De onderbegroeiing bestaat uit bloemrijk grasland. Deze wordt ingezaaid met Bloemenmengsel G1 voor alle (behalve zware en natte) gronden

Boomsoorten
Pyrus communis (wilde peer) - hoogstam
Sorbus aucuparia (vogelkers) - meerstammig
Amelanchier lamarckii (krentenboompje) - meerstammig
Juglans regia (walnoot) - enkelstam
Prunus avium (wilde kers) - meerstammig
Malus domestica 'Brabants bellefleur' (appel) - hoogstam
Acer platanoides (Noorse esdoorn) - enkelstam

Struiksoorten
Ribes rubrum (aalbes)
Ribes nigrum (zwarte bes)
Sambucus nigra 'Korsör' (gewone vlier)
Sambucus racemosa (bergvlier)
Corylus avellana (hazelaar)

Malus domestica 'Brabants bellefleur'

Juglans regia

Sorbus aucuparia

Prunus avium meerstammig

Zone C: Heiloop
De beplanting in de heiloop bestaat uit boomgroepen in een vochtig bloemrijk grasland, gesitueerd rondom diverse waterpartijen. De boomgroepen bestaan uit inheemse soorten van verschillende grootte, waardoor ze een afwisselend karakter hebben. Door te spelen met open en gesloten plekken ontstaat een spannende overgang naar de dichte bosrand aan de noordrand van het plan.

De bestaande houtwal aan de oostzijde van de Heiloop wordt verder uitgebreid met enkele bomen van 1e orde grootte.

Onderbegroeiing
De onderbegroeiing bestaat uit bloemrijk nat grasland. Deze wordt ingezaaid met Bloemenmengsel G3 voor jaarrond natte- tot vochtige gronden

Boomsoorten
Quercus robur (zomereik) - enkelstam
Salix alba 'Liempde' (schietwilg) - enkelstam
Salix caprea (boswilg) - meerstammig
Alnus glutinosa (zwarte els) - meerstammig
Acer platanoides (Noorse esdoorn) - enkelstam
Betula pubescens (zachte berk) - meerstammig

Boomsoorten in houtwal
Quercus robur (zomereik) - enkelstam
Fagus sylvatica (gewone beuk) - enkelstam
Carpinus betulus (haagbeuk) - enkelstam
Alnus glutinosa (zwarte els) - meerstammig
Acer platanoides (Noorse esdoorn) - enkelstam

Acer platanoides

Alnus glutinosa

Salix caprea

Betula pubescens