

BEELDKWALITEITPLAN OPENBARE RUIMTE

PRINSENSTRAAT



MAAS-JACOBS VASTGOED BV

9 APRIL 2019

COLOFON

PRINSENSTRAAT

Beeldkwaliteitplan Openbare Ruimte
Oosterhout, 9 april 2019
IND01-0253289-04b



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.com

Opdrachtgever:



Maas-Jacobs Vastgoed BV

VRIJGAVE

Opsteller(s):
Remond Baselmans



GOEDKEURING

Projectleider:
Martijn Stabel

update

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	OPGAVE	5
1.2	WAT VOORAF GING	5
1.3	KLIMAATADAPTIEVE OPENBARE RUIMTE	5
1.4	LEESWIJZER	5
2	DEELGEBIEDEN	7
3	BASISKEUZES	9
3.1	STRAATTYPEN	9
3.2	AFWATERINGSPRINCIPES	11
3.3	BASISKEUZES	13
3.4	STANDAARDPROFIEL A - HOOFDSTRAAT	17
3.5	STANDAARDPROFIEL B - WOONSTRAAT	19
3.6	STANDAARDPROFIEL C - WOONPAD	21
4	PROFIELEN	23



Prinsenstraat, Zundert
Verkeersplan
fase 1 en 2
Maatstaf: 1:500

datum: 2020-01-01
versie: 1.0
auteur: [naam]



croonenburos

Stedenbouwkundig ontwerp
Landschap architectuur
Ruimteplanning
Verkeersplanning
Milieuwetenschappen
Historie en cultuur

INLEIDING

1.1 OPGAVE

De opgave is een beeldkwaliteitplan te maken voor de openbare ruimte van fase 2 van de uitbreidingslocatie Prinsenstraat. In het beeldkwaliteitplan worden de keuzes voor de profielen, materialen, details en beplanting bepaald. Het document vormt de basis voor de civieltechnische uitwerking door Antea Group. CroonenBuro5 heeft het stedenbouwkundige plan gemaakt voor Prinsenstraat (fase 1 en 2) en draagt zorg voor de samenhang in de uitwerking van de openbare ruimte en het samenkomen in één tekening.

1.2 WAT VOORAF GING

Fase 1 van Prinsenstraat is in ontwikkeling. Op basis van het stedenbouwkundige plan heeft Agel in samenspraak met de gemeente Zundert en Maas-Jacobs Vastgoed BV de openbare ruimte van fase 1 verder uitgewerkt tot de besteksfase. Een aannemer is momenteel bezig met de aanleg. In de uitvoering worden enkele delen van het ontwerp aangepast

1.3 KLIMAATADAPTIEVE OPENBARE RUIMTE

In fase 2 is het thema klimaatadaptatie meer meegenomen in het stedenbouwkundige plan. Door de lagere bebouwingsdichtheid en de groene vingers het plan in is er meer speelruimte om klimaatadaptief te gaan ontwerpen in de openbare ruimte. Het belangrijkste verschil zit in het hoge aantal 'woonpaden'. Het waterschap en de gemeente onderschrijven en stimuleren deze gewijzigde aanpak.

Door minder verharding, meer open verharding en een directe afwatering naar de groenzones ontstaat er een andere openbare ruimte: groener, minder standaard straten en de klimaatmaatregelen zijn zichtbaar aanwezig.

Voor fase 1 heeft Wurck de landschapszone ontworpen. Essentieel aan het ontwerp van Prinsenstraat is dat de groene vingers een geheel vormen met de landschapszone. Vanuit deze gedachte is Wurck gevraagd om een ontwerp te maken voor het extra deel landschapszone (fase 2) richting de corsobouwplaats, de groene vingers (fase 2) en het aangepast 'waterontwerp' voor het plein in fase 1.

1.4 LEESWIJZER

Voor het beeldkwaliteitplan heeft de volgende opzet:

- Deelgebieden: Toelichting verschillende deelontwerpen en aanduiding op de kaart.
- Basiskeuzes: Het vastleggen van het type straten, de materiaalkeuzes, de afwateringsprincipes en de drie standaardprofielen (inclusief details). Fase 1 is uitgangspunt voor de basiskeuzes. In fase 2 wordt klimaat adaptiever ontworpen, dit heeft enkele toevoegingen als gevolg. De wijzigingen in fase 2 worden toegelicht.
- Uitwerking profielen: In het laatste hoofdstuk worden alle profielvarianten van de drie standaardprofielen toegelicht.

Ontwerp landschappelijk deel
door Wurck (fase 1 en 2)

Ontwerp woongedeelte
door CroonenBuro5 (fase 1 en 2)

Rode arcering:
Wijziging ten opzichte van 'Woonrijp maken' door Agel Adviseurs

Rode gestippelde contour:
'Woonrijp maken' door Agel Adviseurs (fase 1)

Overgenomen uit tekening Agel
Niet overgenomen uit tekening Agel

DEELGEBIEDEN

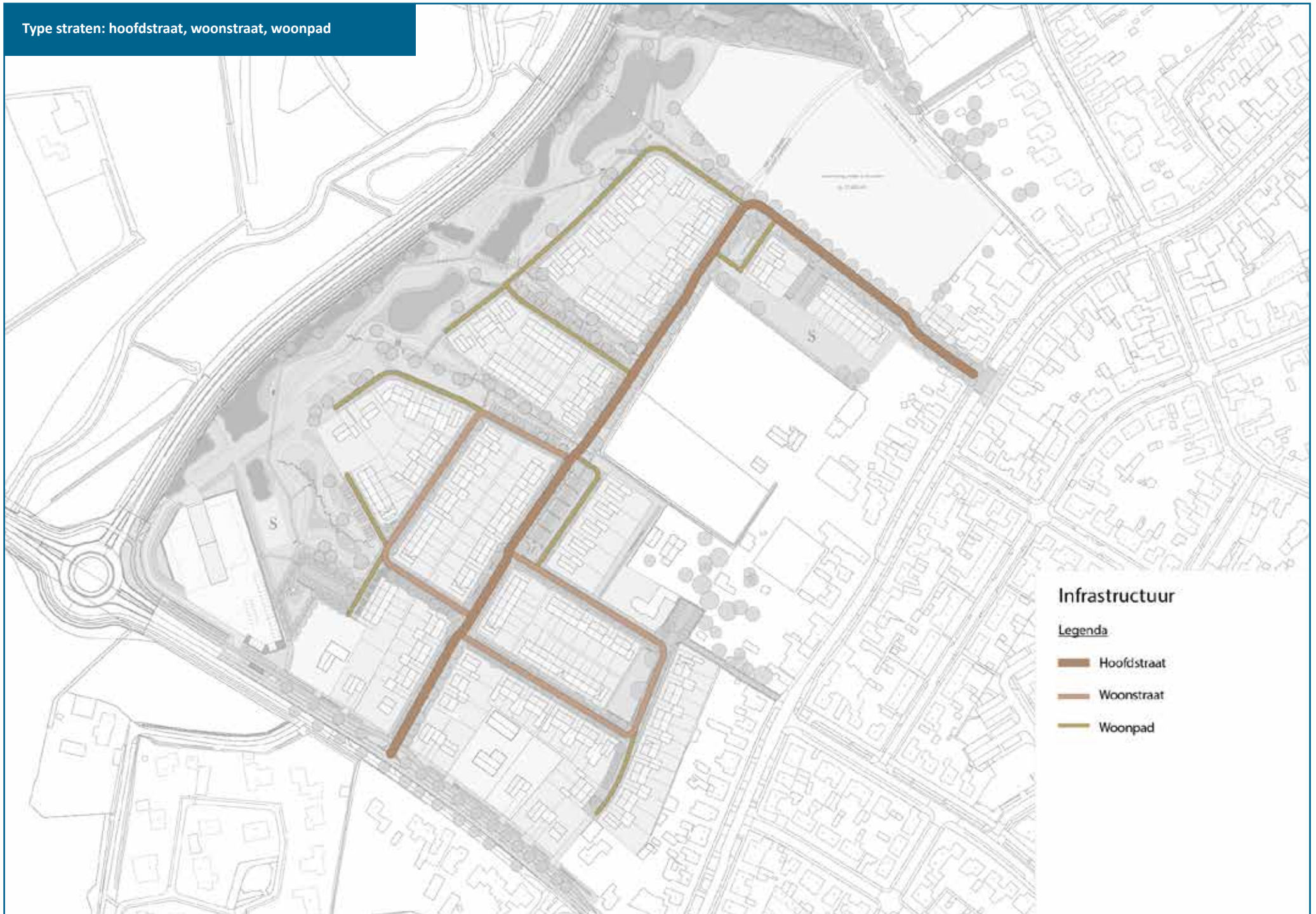
In het plangebied zijn de volgende deelgebieden:

- Woonrijp maken - fase 1, bestekstekening (Agel Adviseurs, d.d. 13-6-2018, deel A en B):
 - Het SO ontwerp van de openbare ruimte is gemaakt door CroonenBuro5, later heeft Agel Adviseurs het ontwerp omgezet naar een DO en bestekstekening.
 - Er zijn kleine wijzigingen (breedte rijweg, trottoirs) in de inrichting van het openbaar gebied ten aanzien van stedenbouwkundige plan (VO). Voor de delen die aansluiten op fase 2 zijn de maten uit tekening Agel overgenomen in het stedenbouwkundige plan (DO) om problemen in aansluiting tussen fase 1 en 2 te voorkomen. Voor het overige deel niet. In de kaart is de grens aangeduid met een stippellijn.
 - Fase 1 is in uitvoering, Antea Group begeleid de uitvoering.
 - Voor enkele delen uit fase 1 vindt een wijziging in het ontwerp plaats:
 - 1 in de entreezone is een oprit verplaatst en er worden meer bomen en andere boomsoort (1e orde, es) toegepast;
 - 2 Wurck gaat de speelplaats verder uitwerken;
 - 3 de dubbele parkeerbox aan de oostzijde;
 - 4 het waterplein van Wurck en de aansluiting op de groene spie (watergoot en betonnen voetpad over weg en negatieve drempel)
 - 5 aanpassing woonpad oostzijde waterplein door een bredere parkeerstrook, weg watert niet meer af op de groenzone, maar via de hoge band stroomt het naar de woonstraat (zuidzijde) en negatieve drempel (noordzijde);
 - 6 de aansluiting op fase 2 met de hoofdroute (aansluiting zijstraat) is gewijzigd en er wordt een negatieve drempel toegepast.
- Ontwerp landschappelijk deel door Wurck (fase 1 en 2):
 - Voor de aangeduide gebieden heeft Wurck het ontwerp gemaakt.
 - De parkeerplaatsen in de groenzone zijn nodig om de parkeerbalans te waarborgen.
 - In het ontwerp van Wurck zitten verbindende betonnen voetpaden en watergoten, deze kruisen de voetpaden, wegen en negatieve drempels buiten het plangebied van Wurck.
- Ontwerp woongedeelte door CroonenBuro5 (fase 1 en 2). Voor de aangeduide gebieden heeft CroonenBuro5 het ontwerp gemaakt

Elndtekening

CroonenBuro5 heeft ervoor gezorgd dat de tekeningen gaat aansluiten op elkaar en zijn samengevoegd tot een overzichtstekening. Antea Group gaat het ontwerp verder civieltechnisch uitwerken tot een woonrijp-maken tekening.

Type straten: hoofdstraat, woonstraat, woonpad



Infrastructuur

Legenda

- Hoofdstraat
- Woonstraat
- Woonpad

BASISKEUZES

3.1 STRAATTYPEN

In het stedenbouwkundige plan zijn drie typen straten te onderscheiden. In de uitwerking van de openbare ruimte dienen deze verschillen duidelijk afleesbaar worden.

Principes woonwijk

De hele wijk is ingericht als een 30 km/uur zone. Alles is op een niveau (geen hoge stoepbanden) ontworpen en er zijn inrichtingsmaatregelen genomen om de snelheid te verminderen zoals asverspringingen in de hoofdroute, de wegbreedte en een omgekeerd dakprofiel met middengoot.

De hoofdstraat

De hoofdstraat is de doorgaande route van de Prinsenstraat naar de Veldstraat en vormt de hoofdontsluiting van de woonwijk.

Ten opzichte van de woonstraten is er aan een zijde extra groen opgenomen. Om het smalste deel een strook met ruimte voor bomen, op het brede middendeel een groenzone van circa 14 meter breed.

Over het algemeen is er aan een zijde van de hoofdstraat parkeren, incidenteel is er aan twee zijden parkeren. Op enkele plekken is er bewust geen parkeren langs de hoofdroute. Aan de zijde van het parkeren is altijd een trottoir gesitueerd, op enkele plekken aan beide zijden.

Vraag aan gemeente: met of zonder middengoot in het omgekeerde dakprofiel?

De woonstraat

De woonstraten vormen lussen aan de hoofdstraat, deze lussen ontsluiten de 'dichtere' delen van het woongebied.

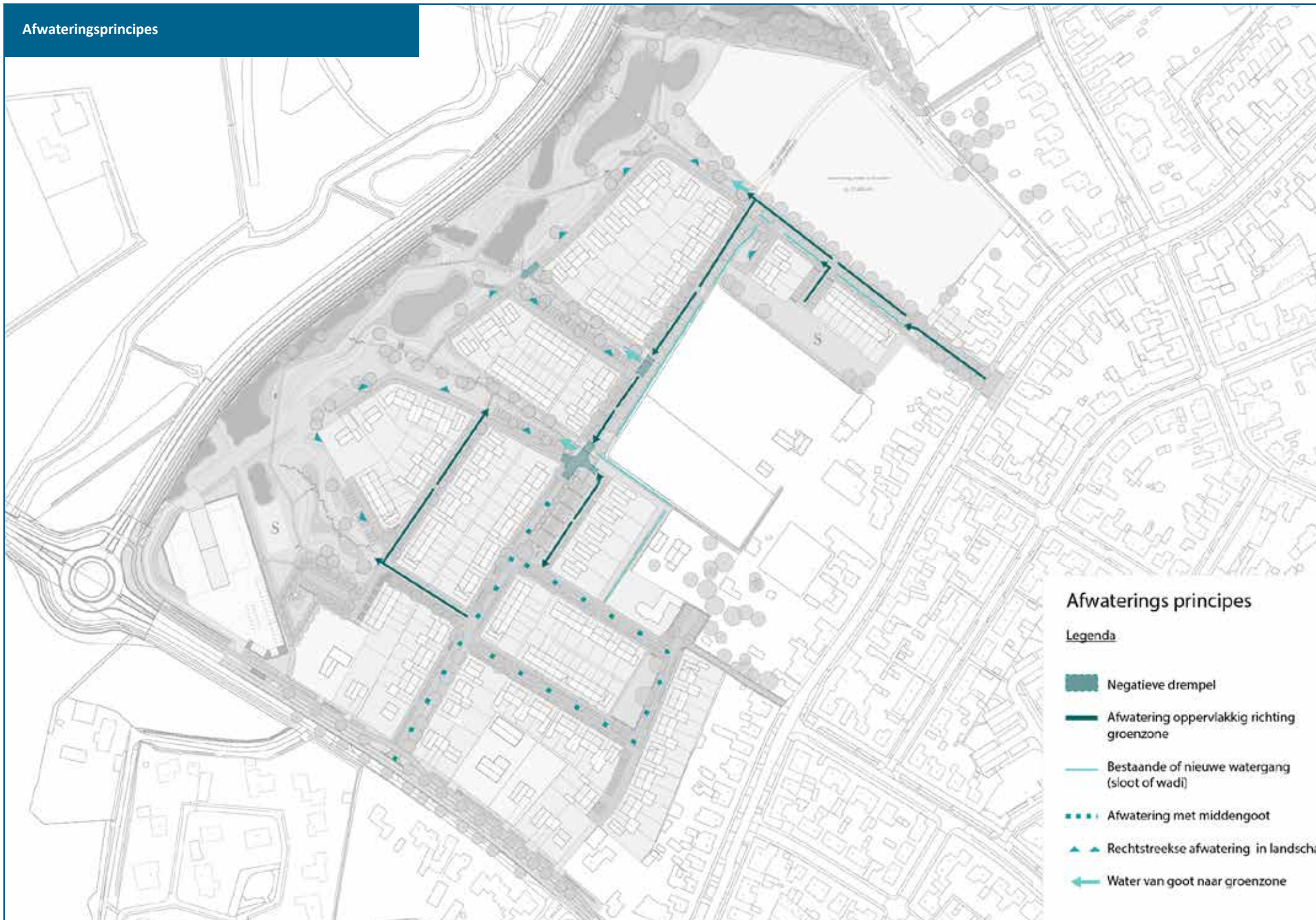
Over het algemeen is er aan beide zijde wonen met als gevolg ook aan beide zijden parkeren. Aan minimaal een zijde is er een ruim trottoir en voor rijwoningen is er altijd een ruim trottoir. Bij twee-onder-een kapwoningen en vrijstaande woningen is een smal trottoir (ten behoeve van uitstappen) mogelijk. Het groen in de straten is beperkt tot plantvakken met heesters en bomen.

De straten hebben een omgekeerd dakprofiel, de middengoot is in het bestratingsverband gemarkeerd met een 1,20 meter brede strook met halfsteenverband.

Het woonpad

Het plan, met name fase 2, heeft door de groene vingers die vanuit de landschapszone het gebied ingaan en de centrale groene ruimte, een landschappelijk karakter. Dit thema is in de profielen doorvertaald door geen standaard woonstraten te ontwerpen, maar woonpaden. Kenmerkend aan de woonpaden is dat de voetganger en auto zich op één strook bevinden (geen trottoirs) en dat de straten smal zijn (3,50 meter, uitgezonderd bij haaksparkeren).

Het parkeren vindt plaats op een open verharding. De open verharding wordt ook gebruikt om de profielen visueel te versmallen.



3.2 AFWATERINGSPRINCIPES

In fase 1 is gewerkt met een middengoot waarbij het water via een ondergrondse hemelwaterafvoer wordt afgevoerd naar de landschapszone. Alleen voor het woonpad aan het centrale plein is uitgegaan van direct afwateren op de groenzone (onder afschot).

In fase 2 wordt klimaatadaptiever ontworpen. Vanuit het waterschap en de gemeente is er de wens water zichtbaar af te voeren. Doordat fase 2 meer groenzones met waterberging en waterafvoermogelijkheden heeft, is het mogelijk om op de meeste plekken water direct af te voeren naar het groen.

Voor de continuïteit van de hoofdstraat is er gekozen voor een omgekeerd dakprofiel zoals in fase 1. In het ontwerp van de groene vingers heeft Wurck negatieve drempels geïntroduceerd om het water zichtbaar af te voeren van de ene zijde naar de andere zijde van de weg. Deze drempels worden ook gebruikt om het water uit de middengoot het groen in te laten stromen.

In de hoofdstraat wordt overal een middengoot voorgesteld. De afwatering verloopt volgens de volgende principes (in volgorde van prioriteit):

- 1 De hoofdkeuze is om het water zichtbaar via een middengoot (kolkloos) af te voeren naar de negatieve drempels vanwaar het de groenzone instroomt. Voorwaarde is dat het afschot in de lengte van de straat voldoende is.
- 2 Kolken met een ondergrondse hemelwaterafvoer direct naar de wadi/sloot in de naastgelegen

groenzone wanneer het afschot niet voldoende is om kolkloos af te voeren.

- 3 Kolken met een ondergrondse hemelwaterafvoer (in lengte straat) dat water afvoert naar verder afgelegen groenzone (fase 1), en op straten in fase 2 waar optie 1 en 2 niet mogelijk zijn.

Voor een deel van de woonstraten in fase 2 wordt een middengoot toegepast omdat er geen groenstrook naast de straat is. Bij het andere deel van de woonstraten is het wel mogelijk om rechtstreeks op de groenzone af te wateren door het profiel op een oor te leggen. Voor de woonstraten geldt dezelfde prioritering als de hoofdstraat

Voor alle woonpaden is het mogelijk om het profiel op een oor te leggen en rechtstreeks af te voeren op de naastgelegen groenstrook.



A1 Rijweg



A4 Rijweg- stroken open verharding 2



B2 Parkeren - open verharding



A2 Rijweg- middengoot



A5 Rijweg- negatieve drempel



C1 Opritten - gesloten verharding



A3 Rijweg- stroken open verharding 1



B1 Parkeren - gesloten verharding



C2 Opritten - open verharding

3.3 MATERIALKEUZE

Fase 1 is uitgangspunt voor de keuze van de materialen van de hoofd- en woonstraten. In het ontwerp van Wurck zijn drie nieuwe materialen geïntroduceerd: de open verharding en de luxe verharding op het waterplein.

Het betreft de volgende materialen:

A1 Rijweg:

- conform fase 1;
- MBI geobasic betonstraatstenen
- keiformaat, 290 donkerbruin.
- keperverband.

A2 Rijweg- middengoot:

- conform fase 1;
- MBI geobasic betonstraatstenen
- keiformaat, 290 donkerbruin;
- halfsteensverband (in lengte).

A3 Rijweg- stroken open verharding 1:

- Klostermann Greenstone Combi Rasenkammerstein;
- open betonstenen met basaltsplit toplaag;
- 20x20x8 cm, antraciet;
- geschikt voor zwaar verkeer en veel draaien.

A4 Rijweg- stroken open verharding 2:

- Klostermann Greenstone Combi Rasenkammerstein;
- open betonstenen met gras;
- 20x20x8 cm, antraciet;
- geschikt voor zwaar verkeer en veel draaien.

A5 Rijweg- negatieve drempel:

- Klostermann Greenstone Combi Rasenkammerstein;
- open betonstenen met basaltsplit toplaag;
- 20x20x8 cm, antraciet;
- geschikt voor zwaar verkeer en veel draaien.

B1 Parkeren - gesloten verharding:

- conform fase 1;
- MBI geobasic betonstraatstenen ;
- keiformaat 195 basaltzwart;
- elleboogverband.

B2 Parkeren - open verharding:

- Klostermann Greenstone voor vakken;
- zeer open betonstenen met gras;
- 25x25x8 cm, antraciet;
- ongeschikt voor zwaar verkeer en veel draaien;
- Voor aanduiding parkeervakken:
 - Klostermann Greenstone Combi Pflasterstein;
 - 20x20x8 cm, antraciet;

C1 Opritten - gesloten verharding:

- conform fase 1;
- MBI geobasic betonstraatstenen ;
- keiformaat, 290 donkerbruin;
- elleboogverband.

C2 Opritten - open verharding:

- Klostermann Greenstone Combi Rasenkammerstein;
- open betonstenen met basaltsplit toplaag;
- 20x20x8 cm, antraciet;
- geschikt voor zwaar verkeer en veel draaien.



D1 Trottoirs - basic



F Betonpaden landschapszone en groene vingers



D2 Trottoirs- luxe



E Achterpaden

D1 Trottoirs - basic:

- conform fase 1;
- MBI geobasic betonstraatstenen;
- dikformaat, 290 donkerbruin;
- elleboogverband.

D2 Trottoirs- luxe:

- conform ontwerp Wurck;
- bestrating waterplein:
- Fico gebakken straatsteen;
- waalformaat, wasserstrich;
- verband ?.

E Achterpaden:

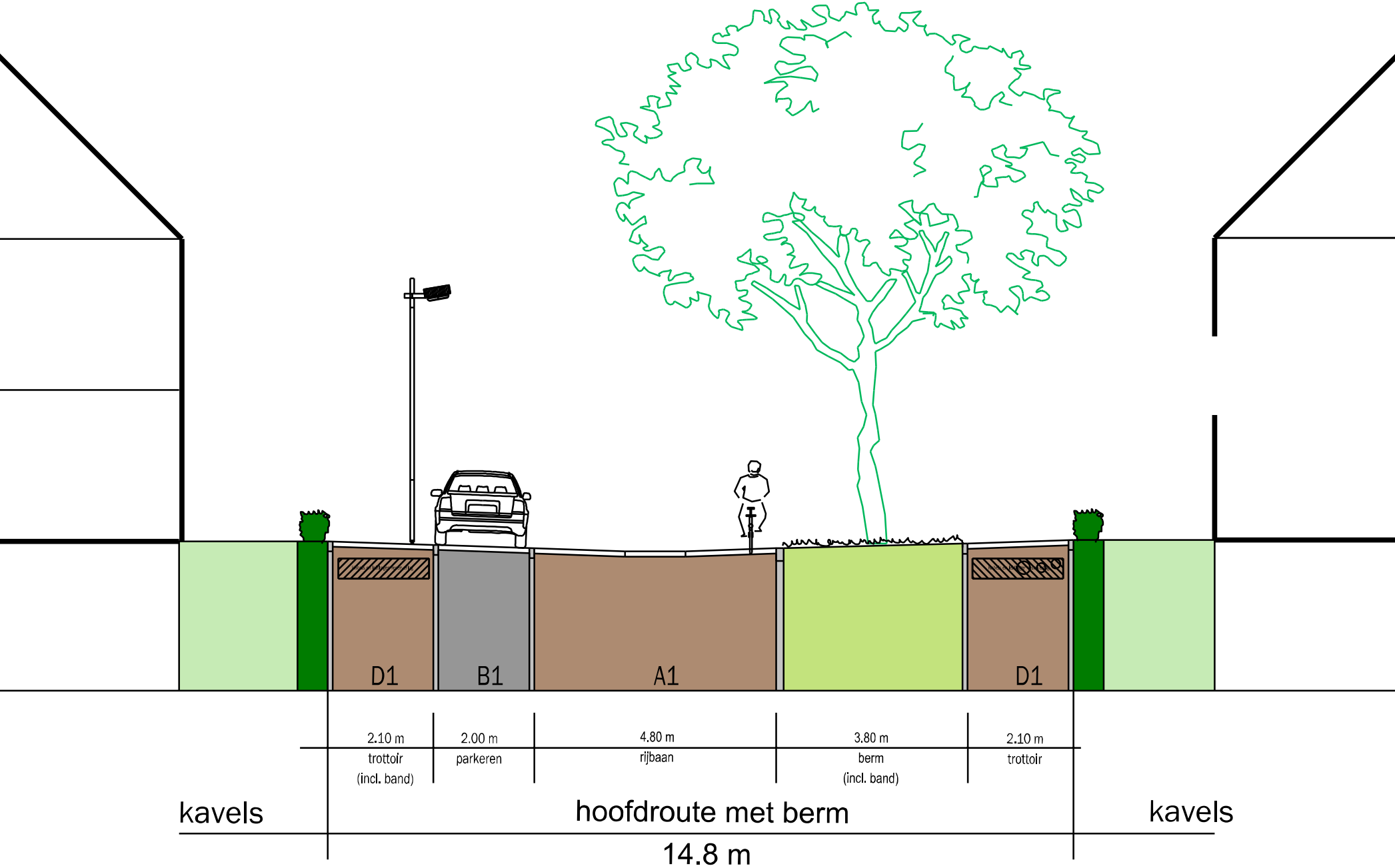
- conform fase 1;
- tegels;
- 30x30x4,5 cm, grijs;
- halfsteensverband.

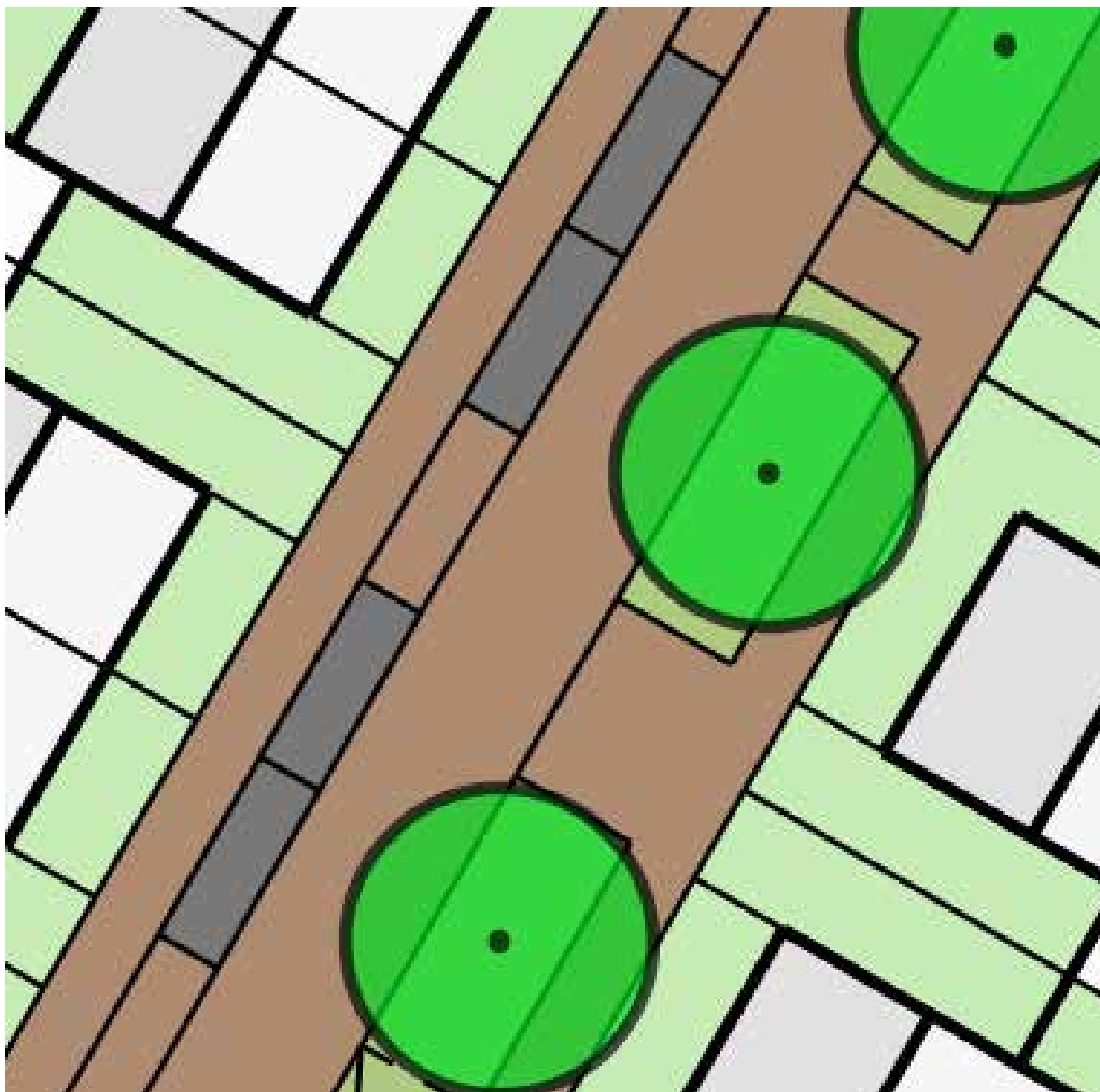
F Betonpaden landschapszone en groene vingers:

- conform ontwerp Wurck;
- betonplaten;
- 120x300x14 cm, grijs.

De volgende banden worden toegevoegd:

- 10x20 banden:
 - opsluiten van bestrating naar groen en kavels;
 - om scheiding tussen rijweg, parkeerstrook en trottoir aan te duiden;
 - kleur lichtgrijs.
- Uitgangspunten banden:
 - banden altijd in de parkeerstrook van 2,0 meter;
 - banden nooit in de rijweg;
 - band tegen kavel is onderdeel trottoir.
- Streklagen tussen ondergeschikte bestratingen, bijvoorbeeld rijweg en openvarharding rijweg.
- Hoge en brede band waterplein (met inritbanden voor toegankelijkheid).

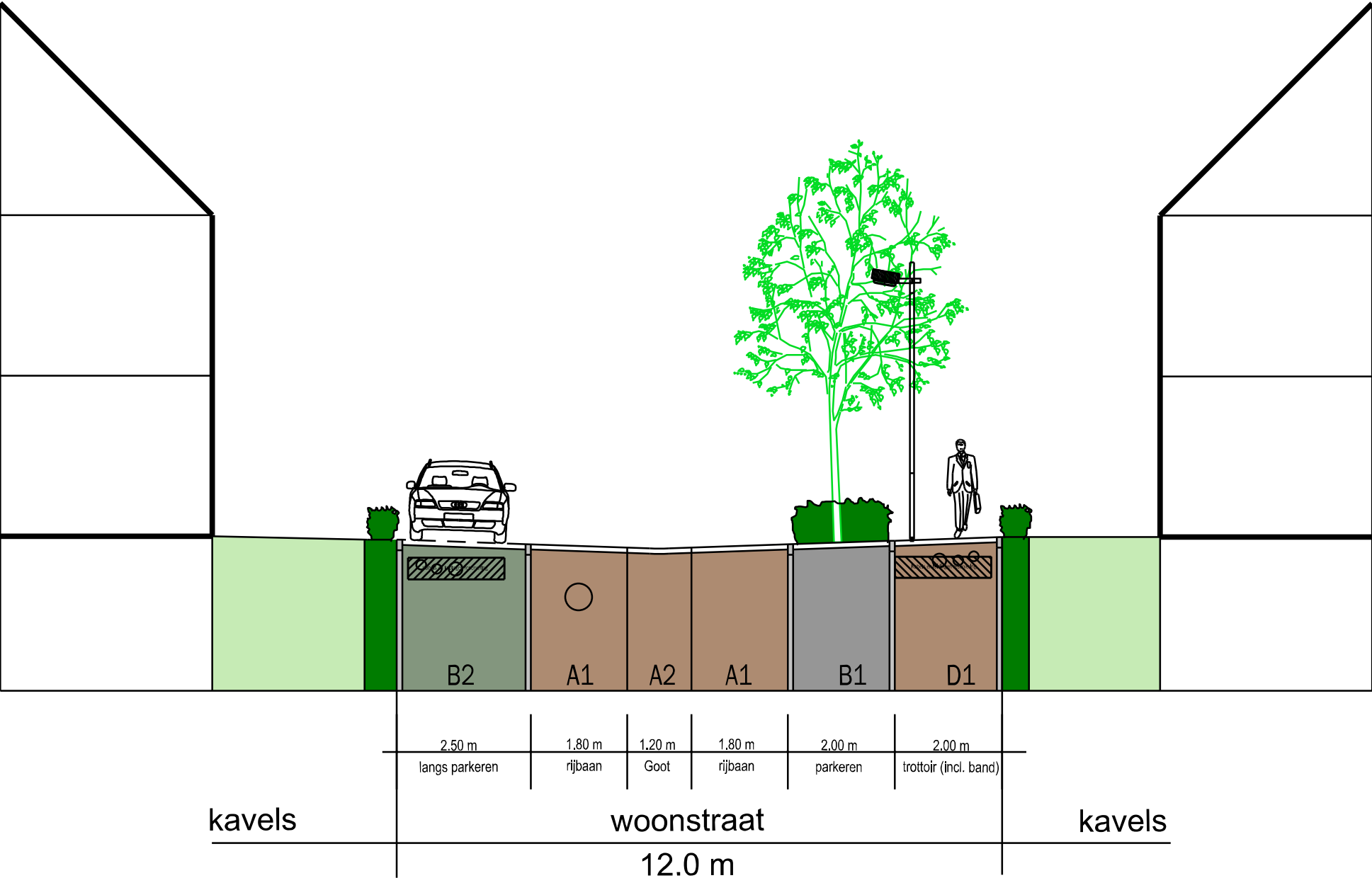


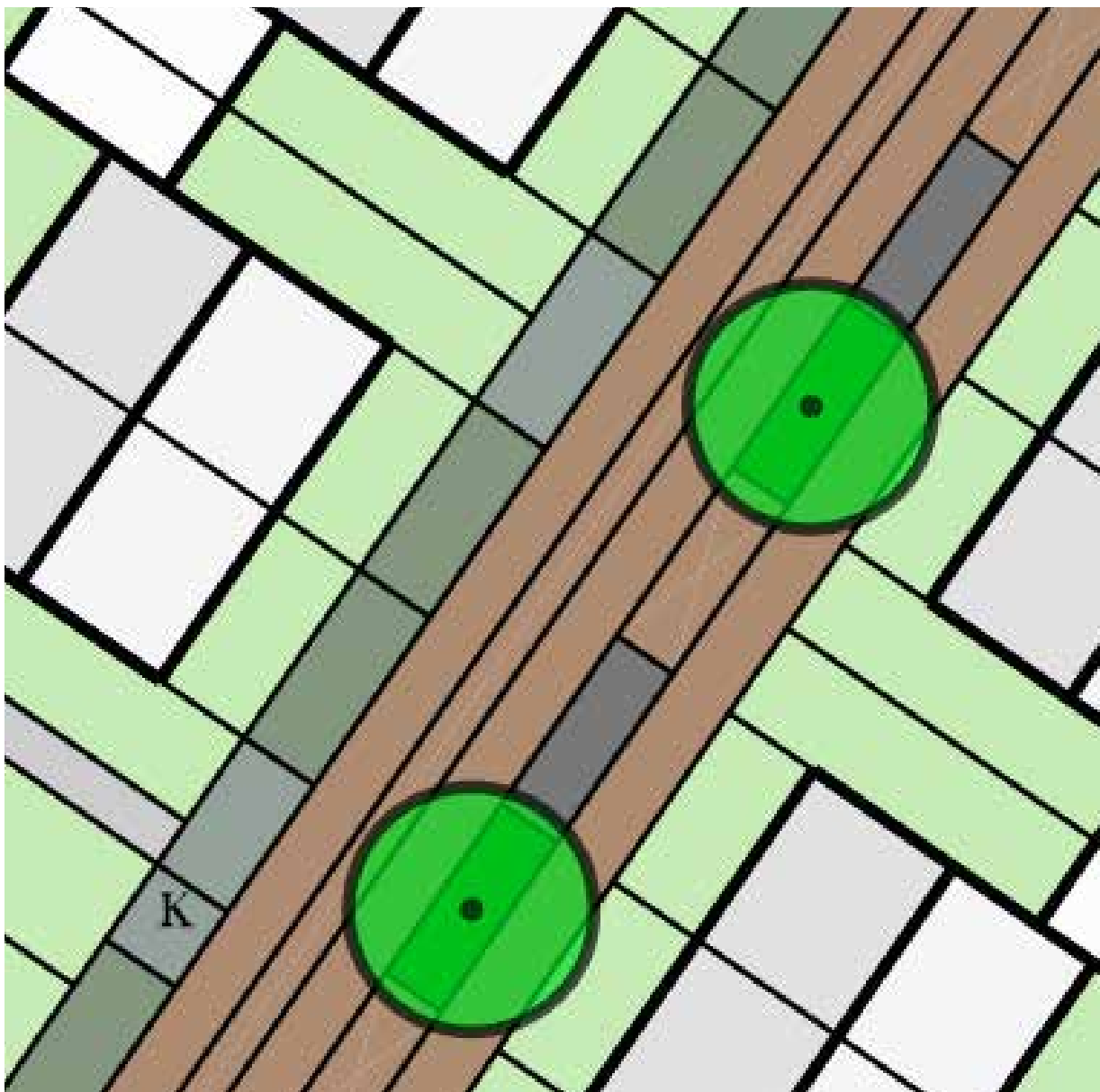


3.4 STANDAARDPROFIEL A - HOOFDSTRAAT

Uitgangspunten voor de hoofdstraat:

- Rijweg:
 - conform fase 1;
 - materiaal A1, nog vraag uit staan bij gemeente of middengoot met streklagen wordt toegepast;
 - 4,80 meter.
- Parkeren:
 - conform fase 1;
 - materiaal B1, gesloten verharding;
 - 2,0 meter;
 - niet of enkelzijdig, incidenteel aan twee zijden.
- Opritte:
 - conform fase 1;
 - materiaal C1, gesloten verharding;
 - strook in verlengde voetpad, de rest als trottoir uitvoeren.
- Trottoirs:
 - conform fase 1;
 - materiaal D1;
 - standaard 2,0 meter, in fase 1 2,16 meter;
- Groenstrook:
 - elk deel van het profiel is breder dan een standaard woonstraat en heeft groenstrook en/of plantgaten voor grote bomen, variatie tussen 2,0 en 16,0 meter;
 - ruimte voor bomen (1e en 2e orde);
 - ruimte voor water (waterplein, sloot, wadi), met neame in fase 2.

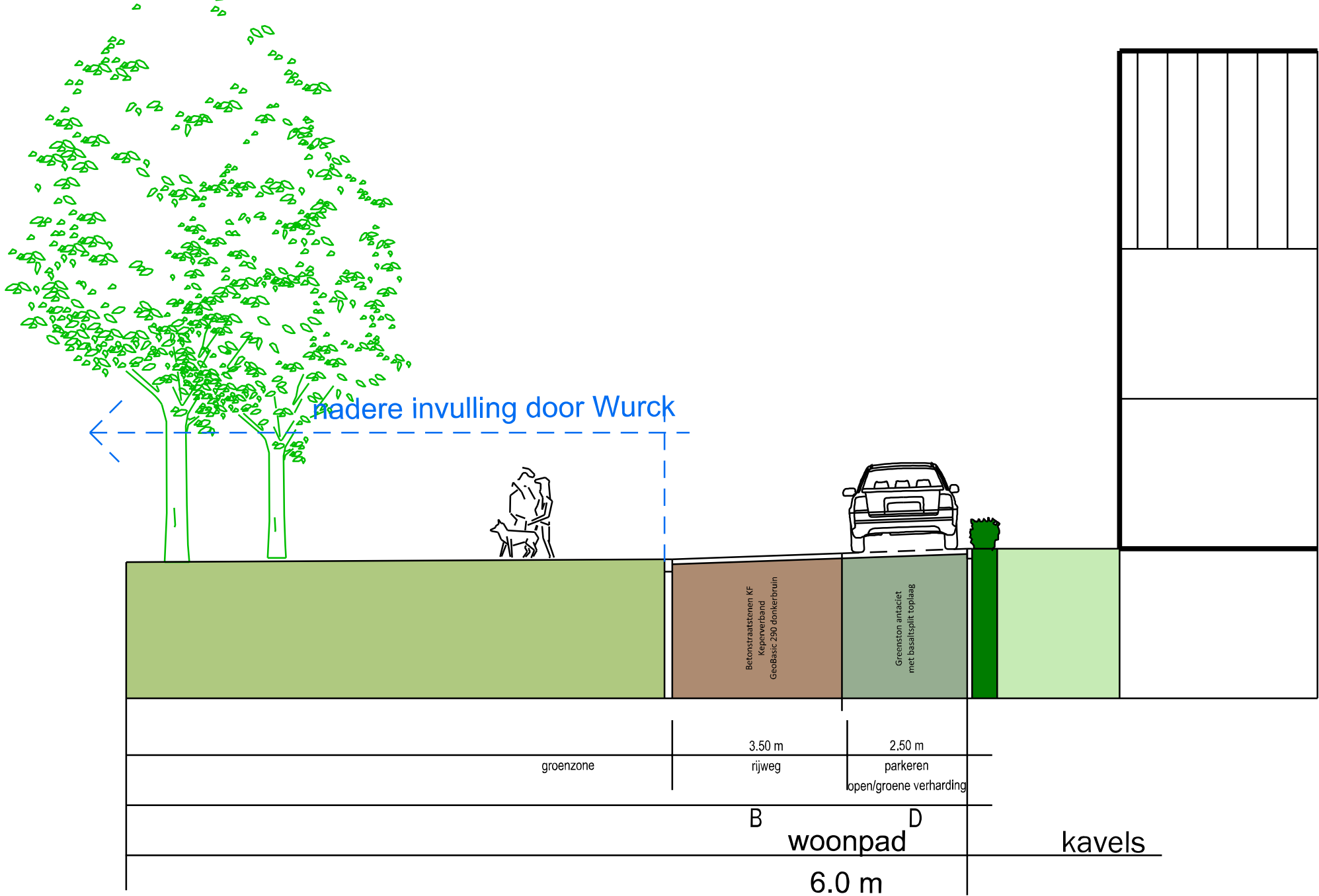


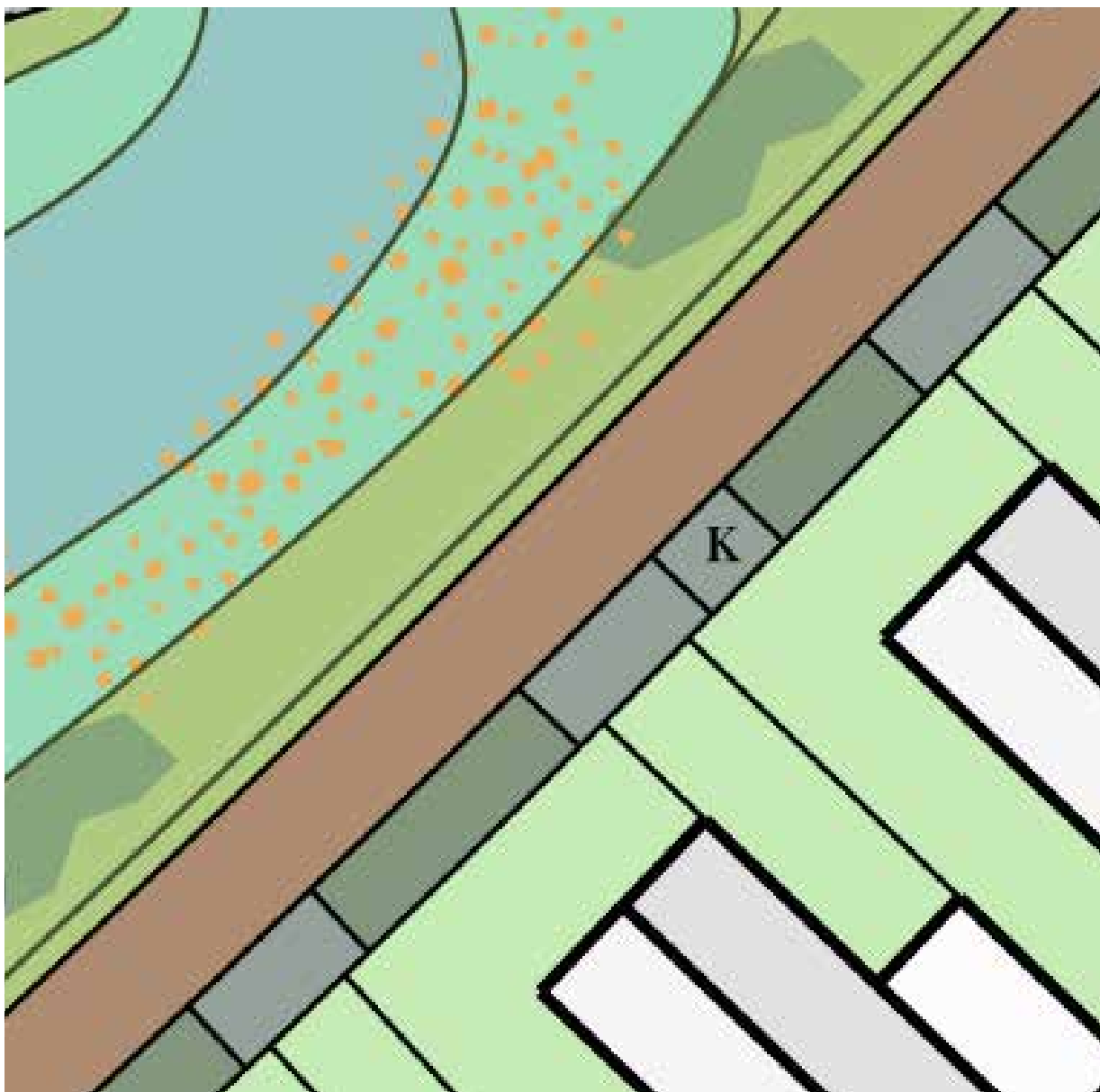


3.5 STANDAARDPROFIEL B - WOONSTRAAT

Uitgangspunten voor de woonstraat:

- Het verschil met standaard woonstraatprofiel in fase 1 is:
 - van 12,0 naar 11,0 meter;
 - enkelzijdig voetpad;
 - enkelzijdig parkeren op open verharding;
 - verschil in materialen tussen beide zijden.
- Rijweg:
 - conform fase 1;
 - zijflanken in materiaal A1, middengoot in materiaal A2;
 - 4,80 meter, bij straten met haaksparkeren 5,00 meter.
- Parkeren/opritten/trottoir:
 - standaard langsparkeren, op enkele plekken haaksparkeren, beide varianten nooit tegen over elkaar;
 - enkelzijdig conform fase 1: materiaal B1/C1 (ruimte voor groen en bomen) in combinatie met trottoir (materiaal D1);
 - enkelzijdig met parkeerstrook (materiaal B2) en opritten (materiaal C2) in open verharding, geen trottoir toepassen maar een verbreed parkeervak voor uitstappen (2,50 meter breed);
 - haaksparkeren 6,00 meter, waarvan laatste 1,0 meter ander materiaal / detail.

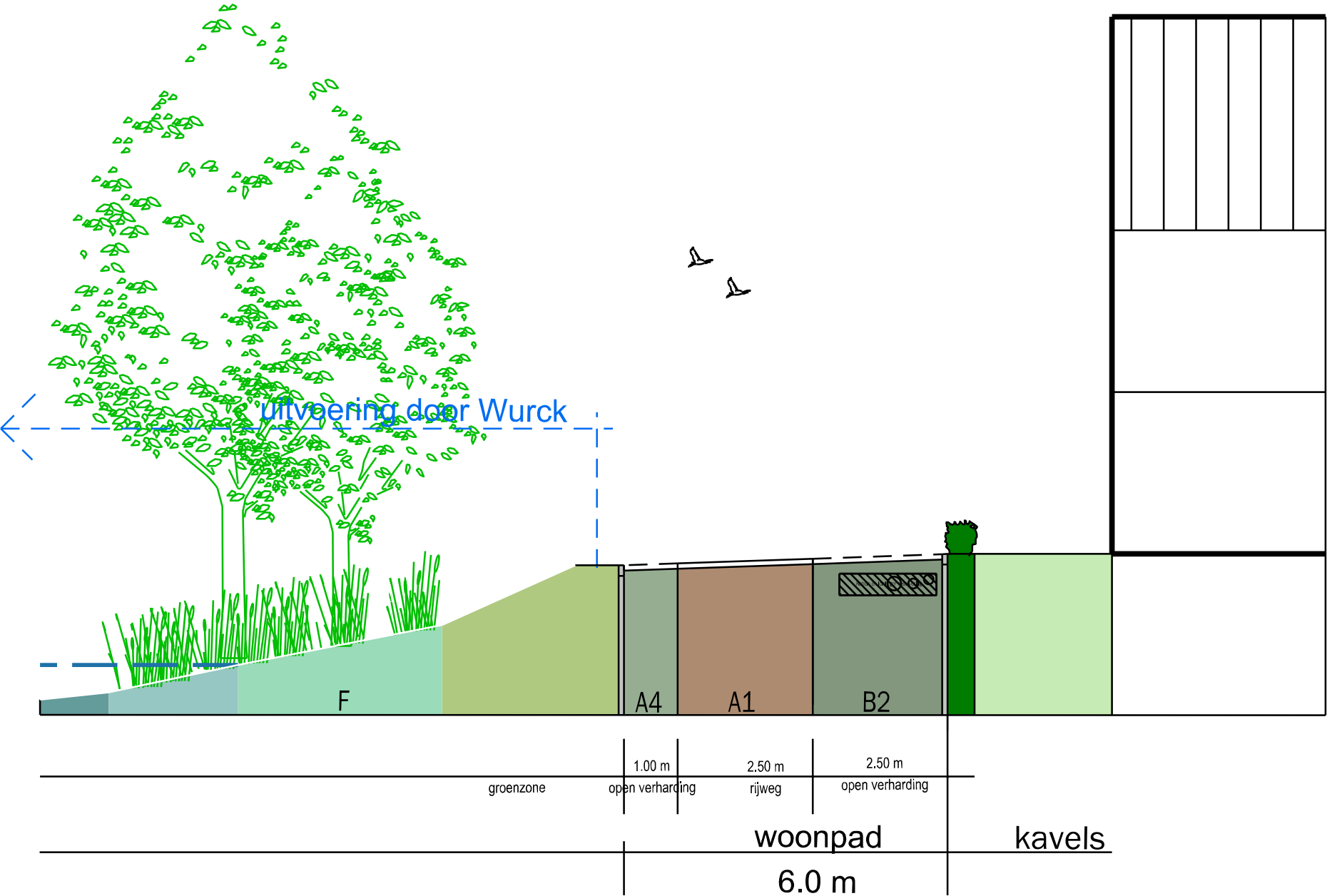


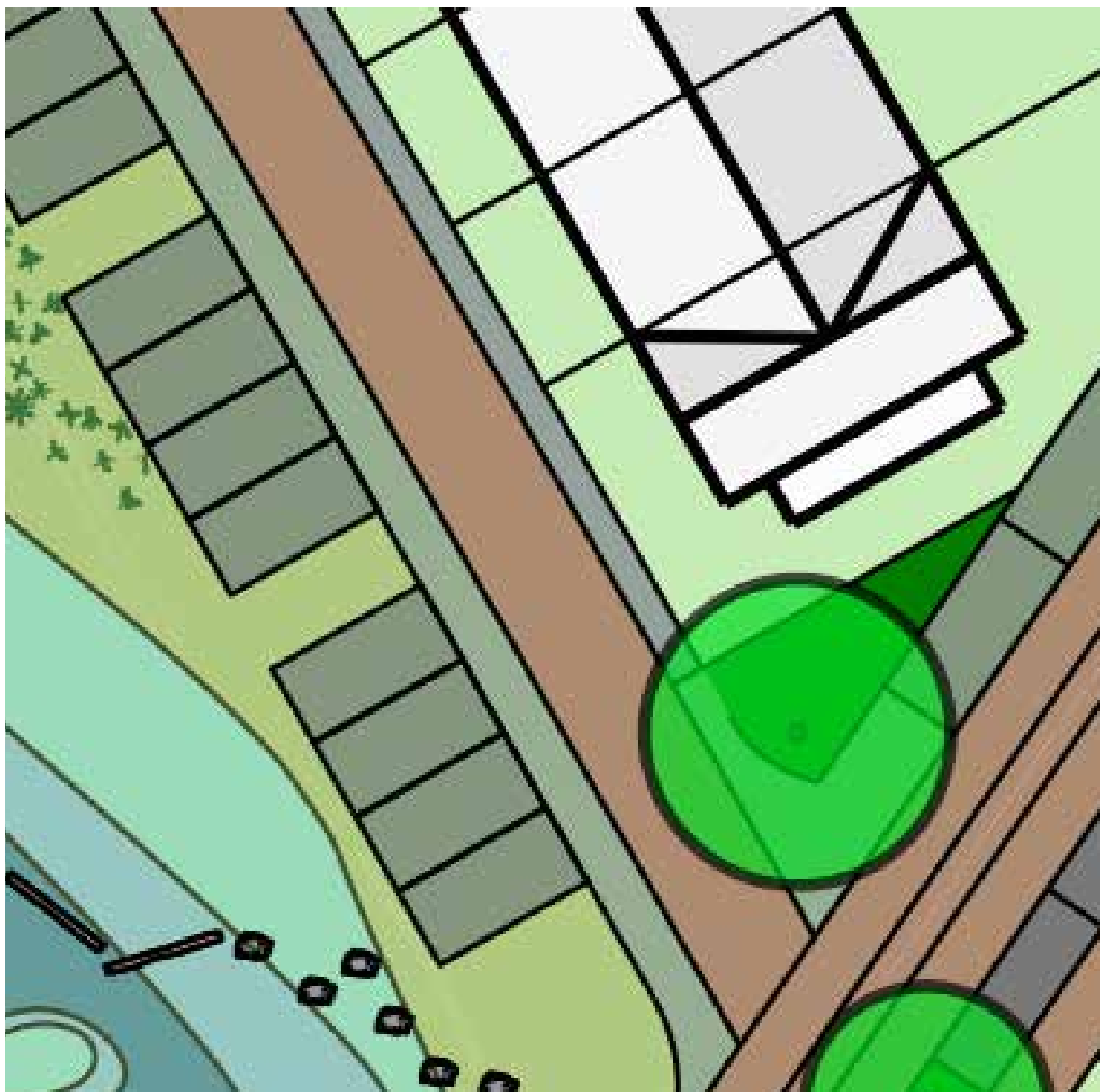


3.6 STANDAARDPROFIEL C - WOONPAD

Uitgangspunten voor het woonpad (variant met langsparkeren):

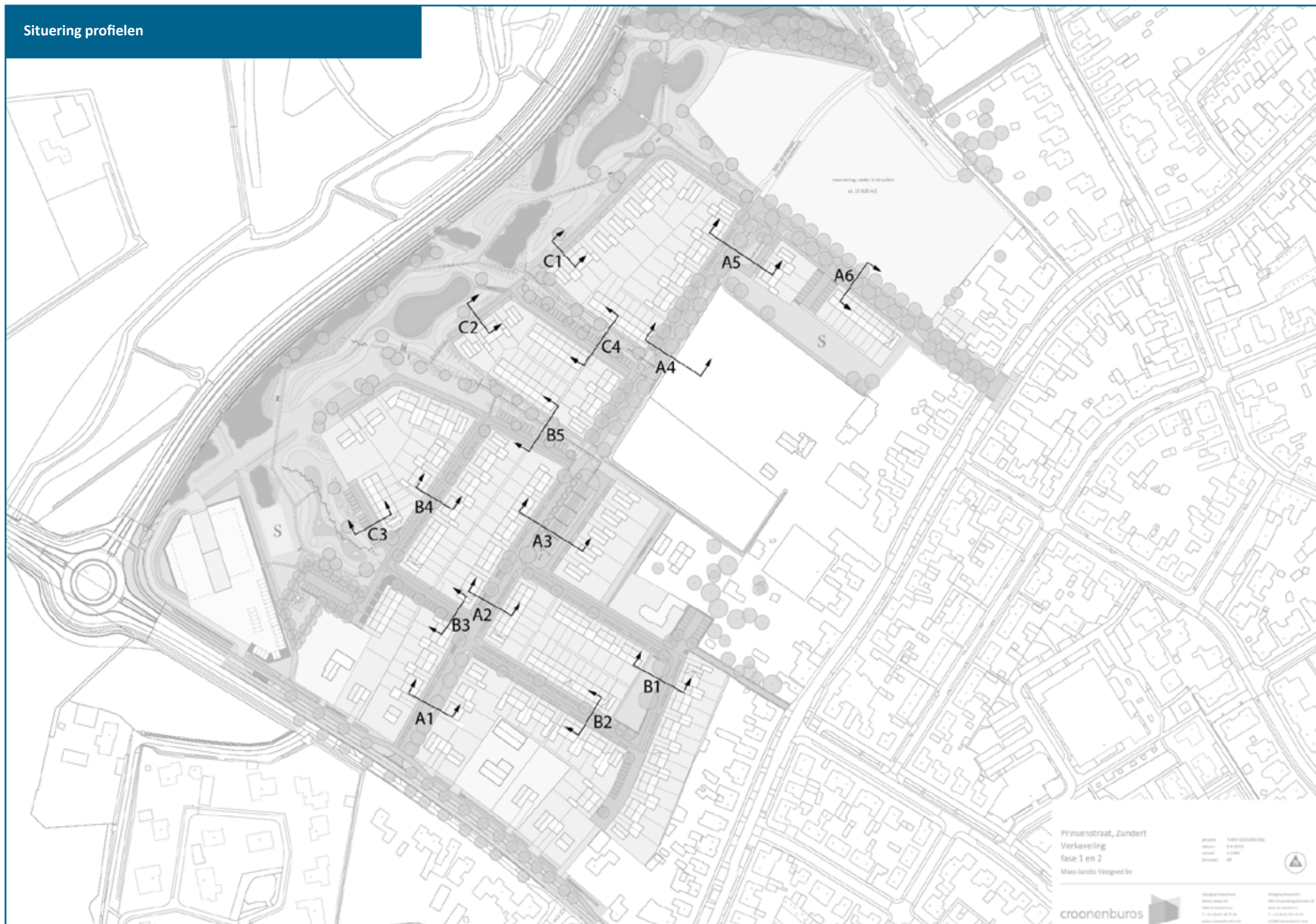
- Het verschil met het woonpad in fase 1 is:
 - parkeren in een open verharding;
 - op meer plekken toegepast en in een grotere variatie (ook met haaksparkeren).
- Rijweg:
 - conform fase 1, materiaal A1
 - rechtstreeks afwateren op groenzone (kolkloos)
 - 3,50 meter, verkeer in tweerichtingen (ondanks het smalle rijprofiel twee richtingen behouden, het verkeer op het pad is minimaal en door de vele opritten voldoende passeermogelijkheden).
 - Rijweg uitvoeren als een rijloper, de extra verharding in de bochten als open verharding (materiaal A4).
- Parkeren:
 - enkelzijdig met open verharding, geen trottoir toepassen maar een verbreed parkeervak voor uitstappen (2,50 meter breed), materiaal B2.
 - onder parkeren leidingstrook, dus geen bomen.





Uitgangspunten voor het woonpad (variant haaksparkeren):

- Rijweg:
 - conform fase 1, materiaal A1;
 - rechtstreeks afwateren op groenzone (kolkloos);
 - 3,50 meter, met aan weerszijden een strook met open verharding, totale breedte is 6,0 meter;
 - stroken weerszijden rijweg:
 - uitvoeren in A3 en A4, beide zijn dezelfde stee;
 - bij A3 zijn gaten afgestrooid met basaltsplit zodat er geen planten in groeien, toegepast voor de rijwoningen en bij opritten naar de woningen,
 - bij A4 met gras, toepassen bij opritten, zijkanten van woningen, tegen groenstroken en in de bochten
- Parkeren:
 - enkelzijdig met open verharding, 2,50 meter breed en 5,0 meter diep, materiaal B2.

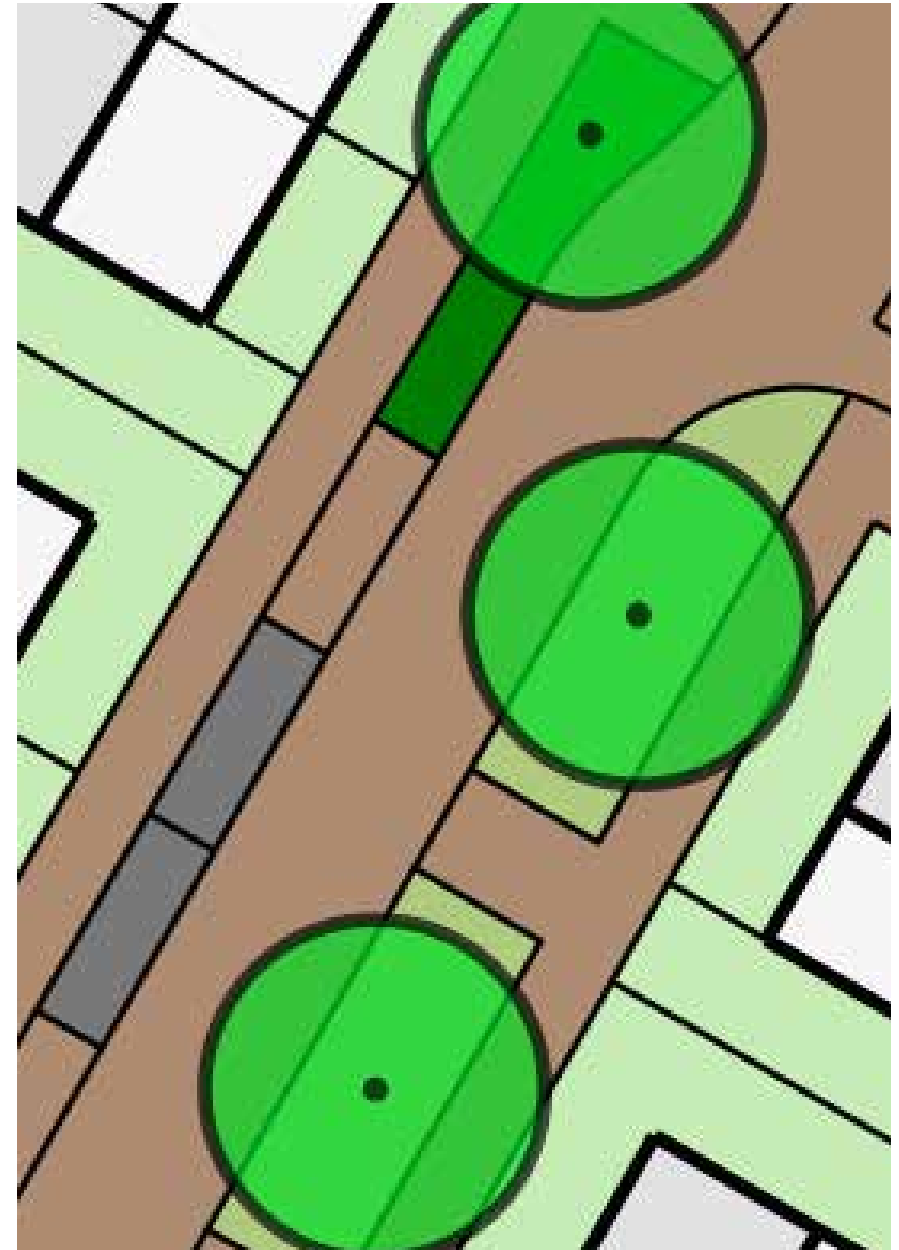
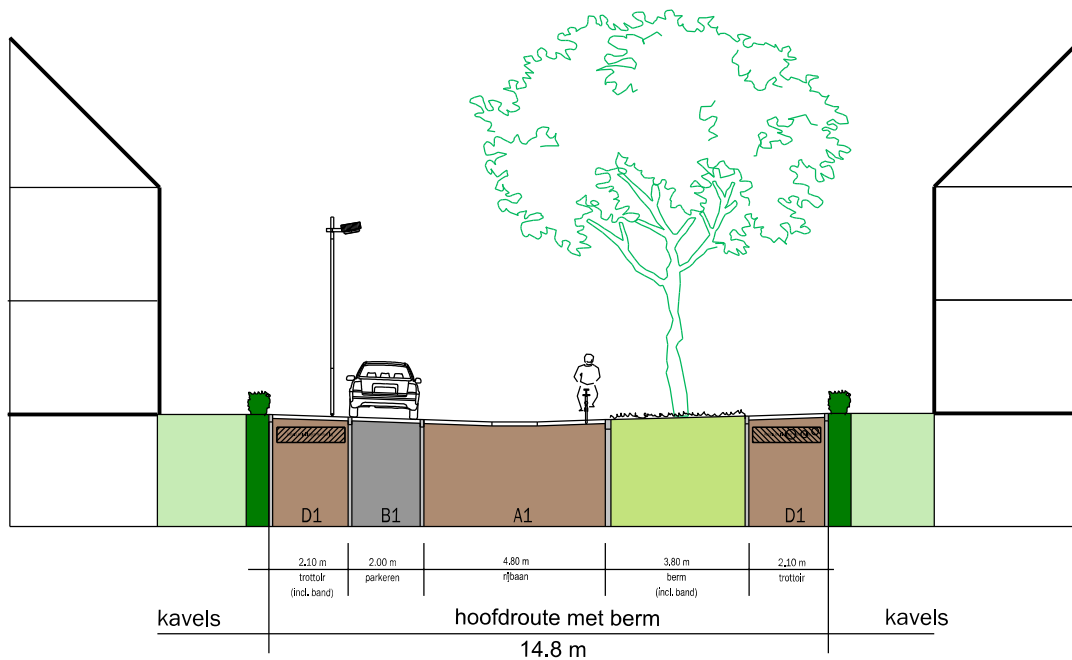


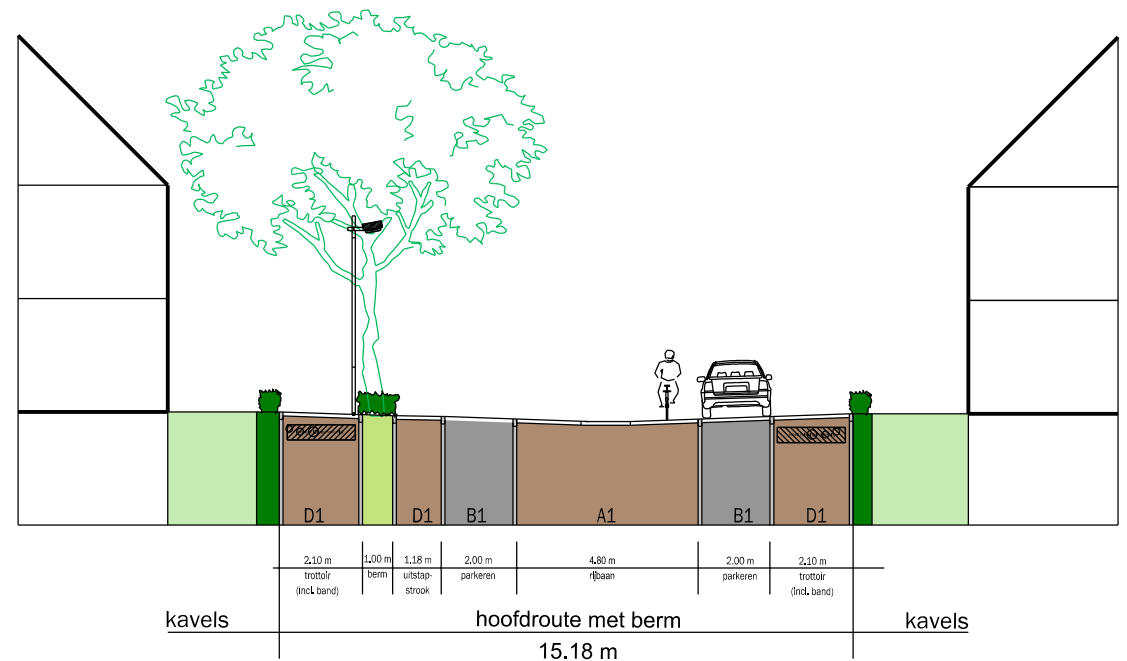
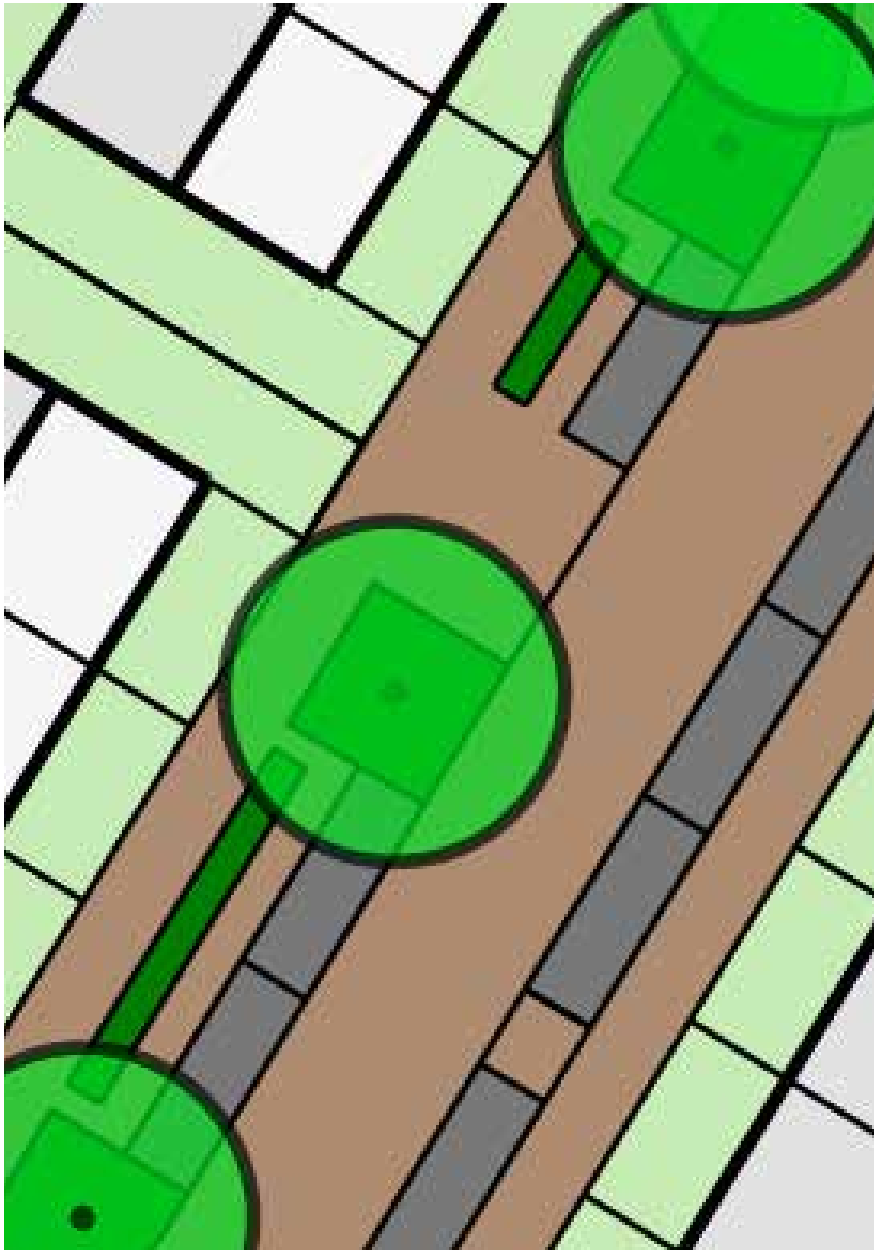
4

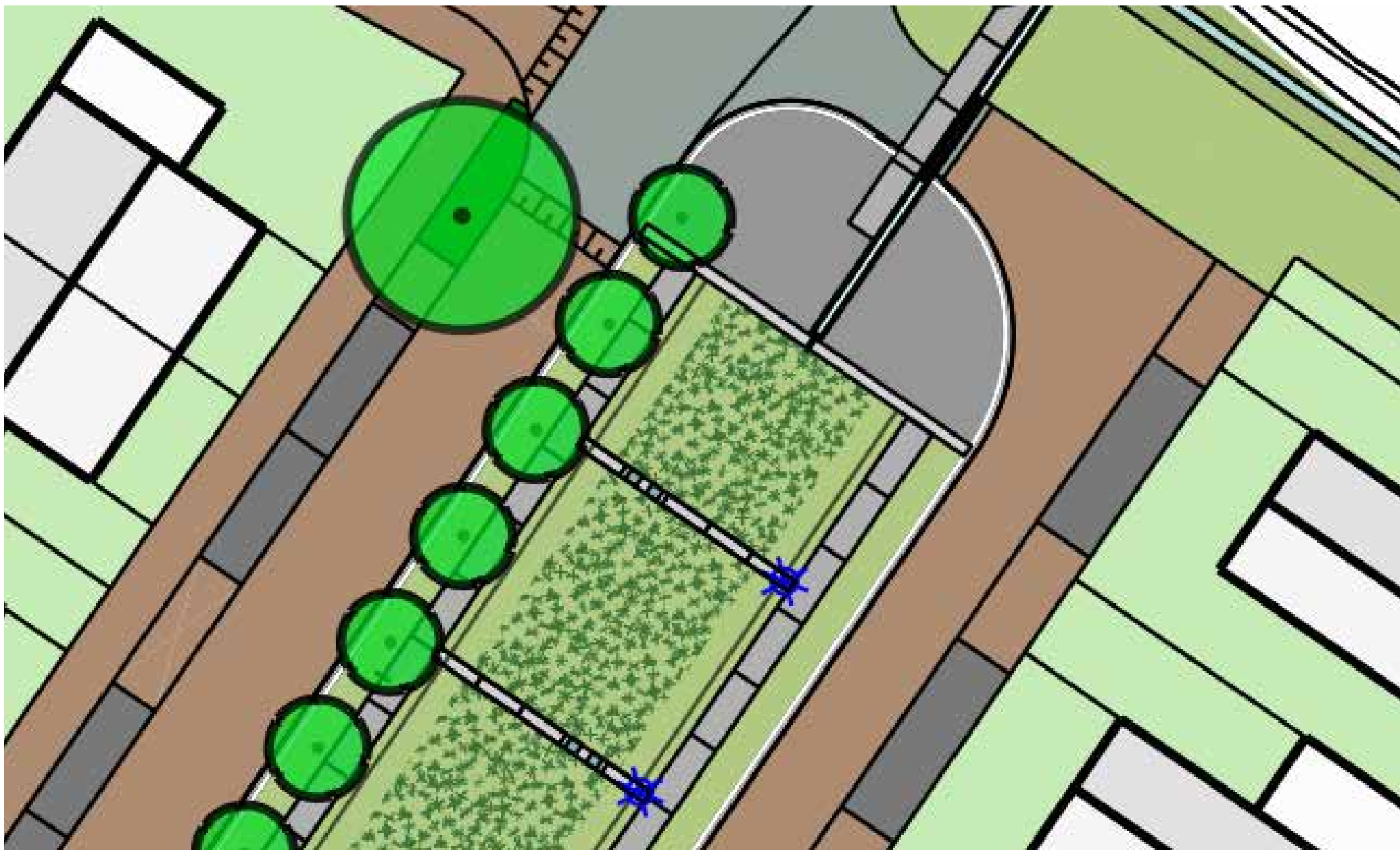
PROFIELEN

De standaardprofielen zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan (DO), hierbij zijn een aantal varianten ontstaan door de context van de straat zoals situering ten opzichte van het groen, variatie in parkeren/trottoirs, haaks- of langsparkeren etcetera.

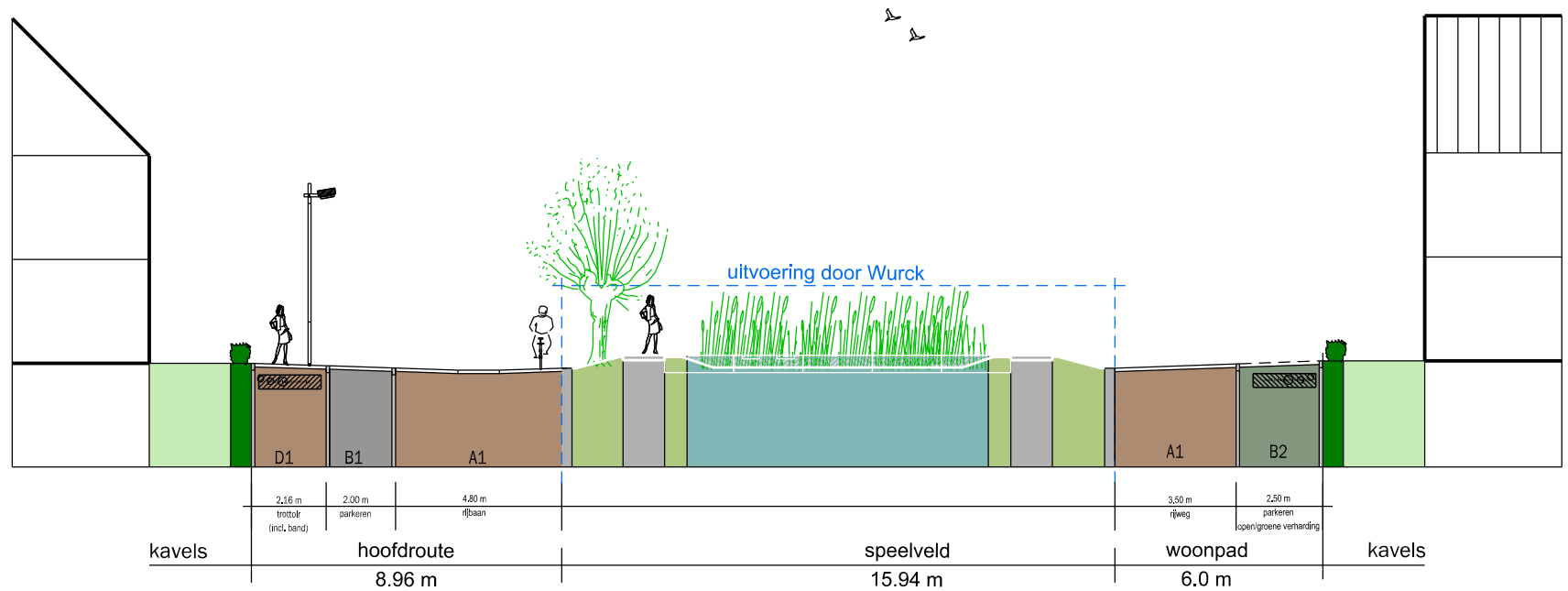
Profiel A1: Eerste deel hoofdroute, fase 1 (1:200)

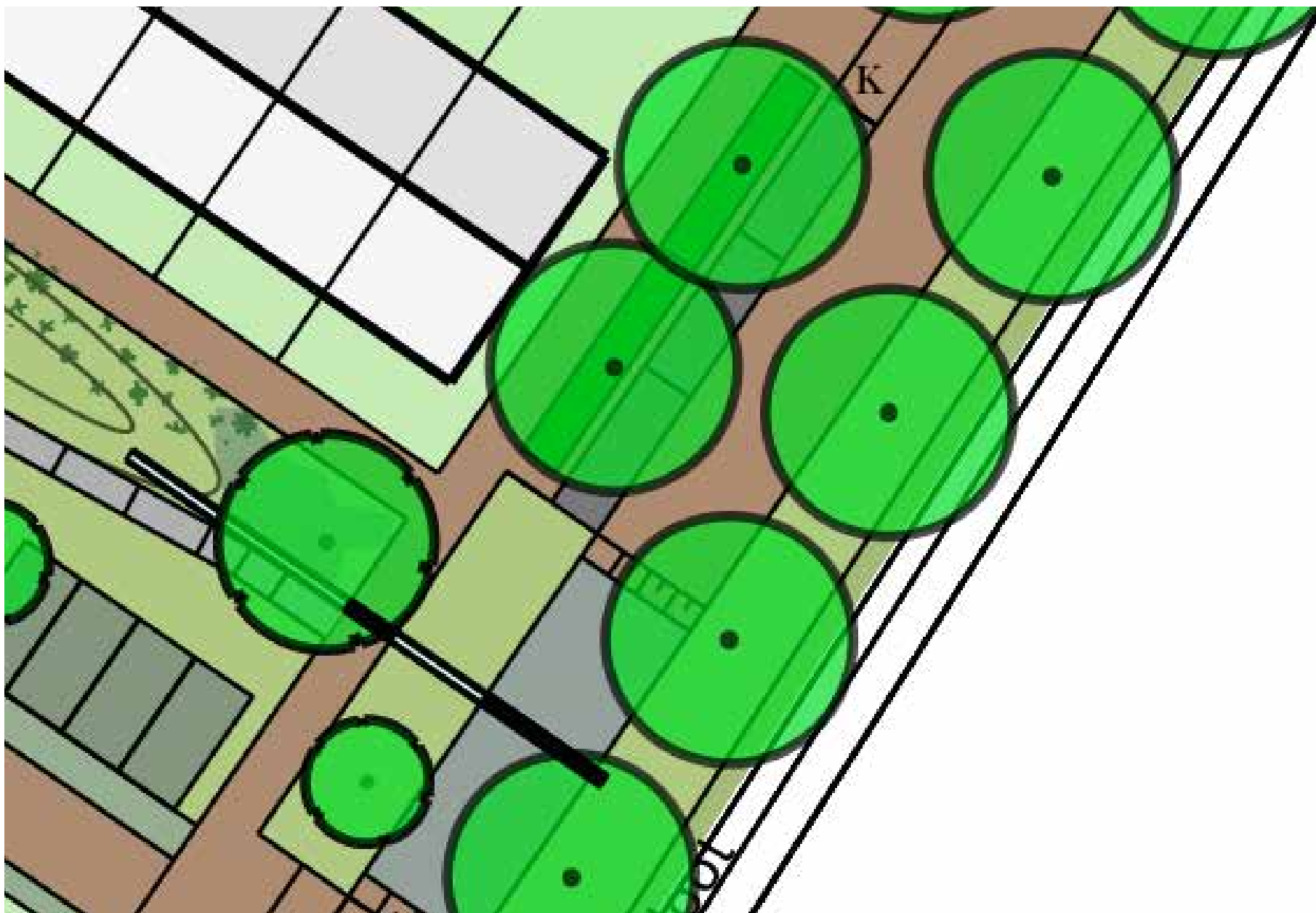


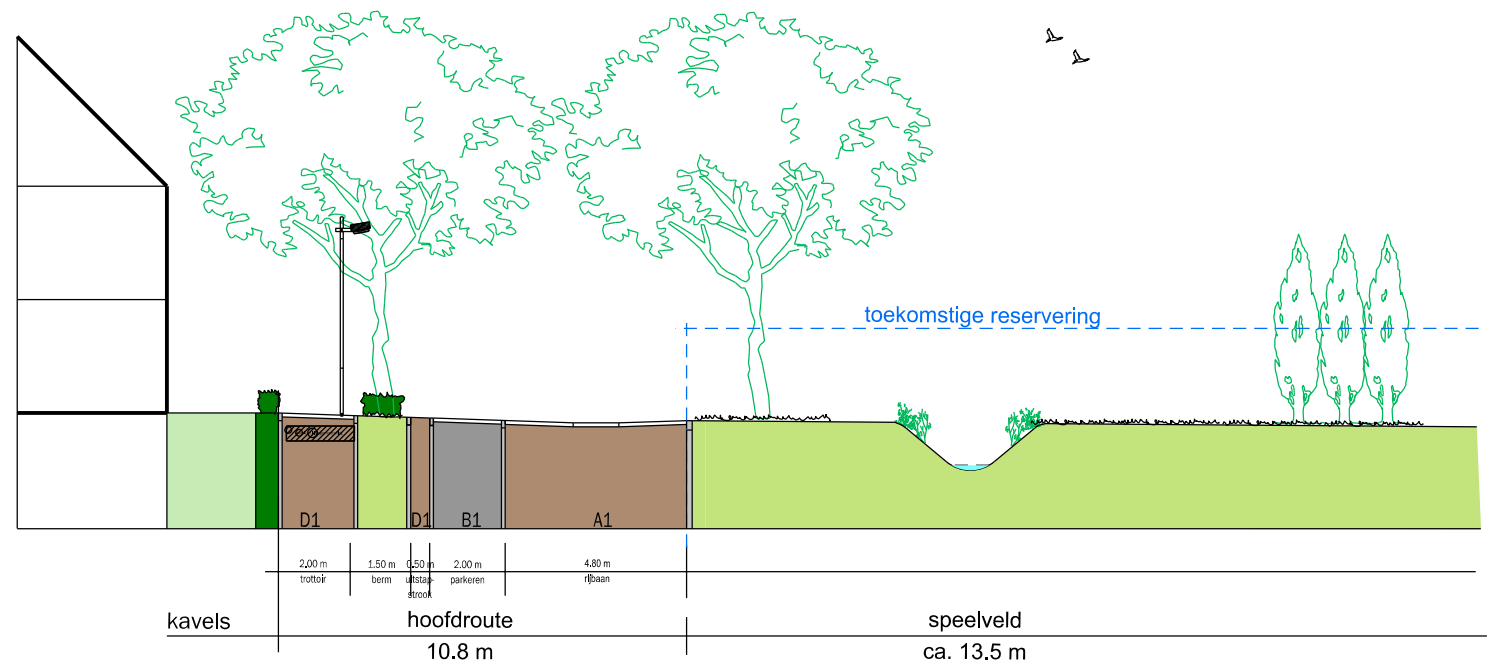


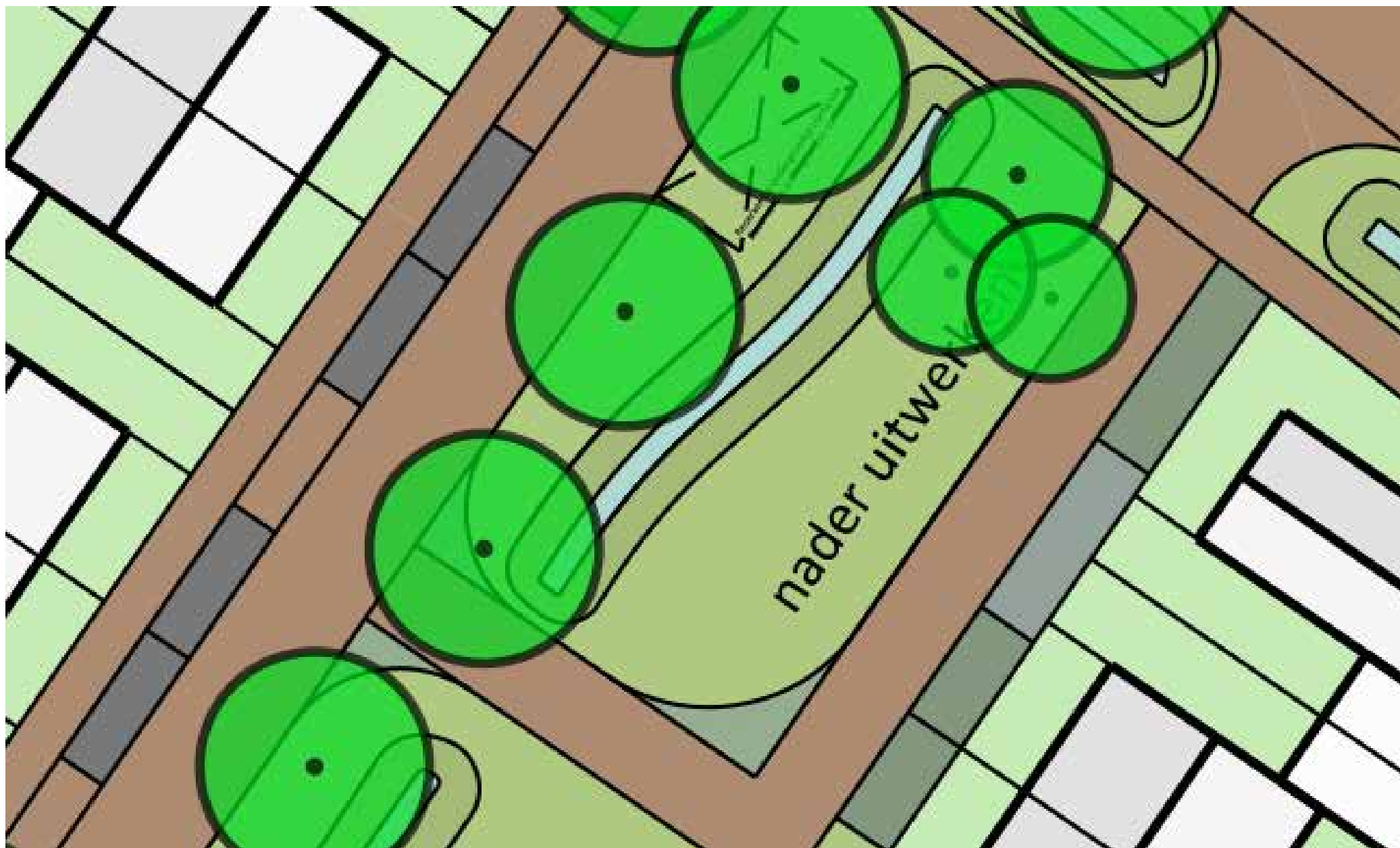


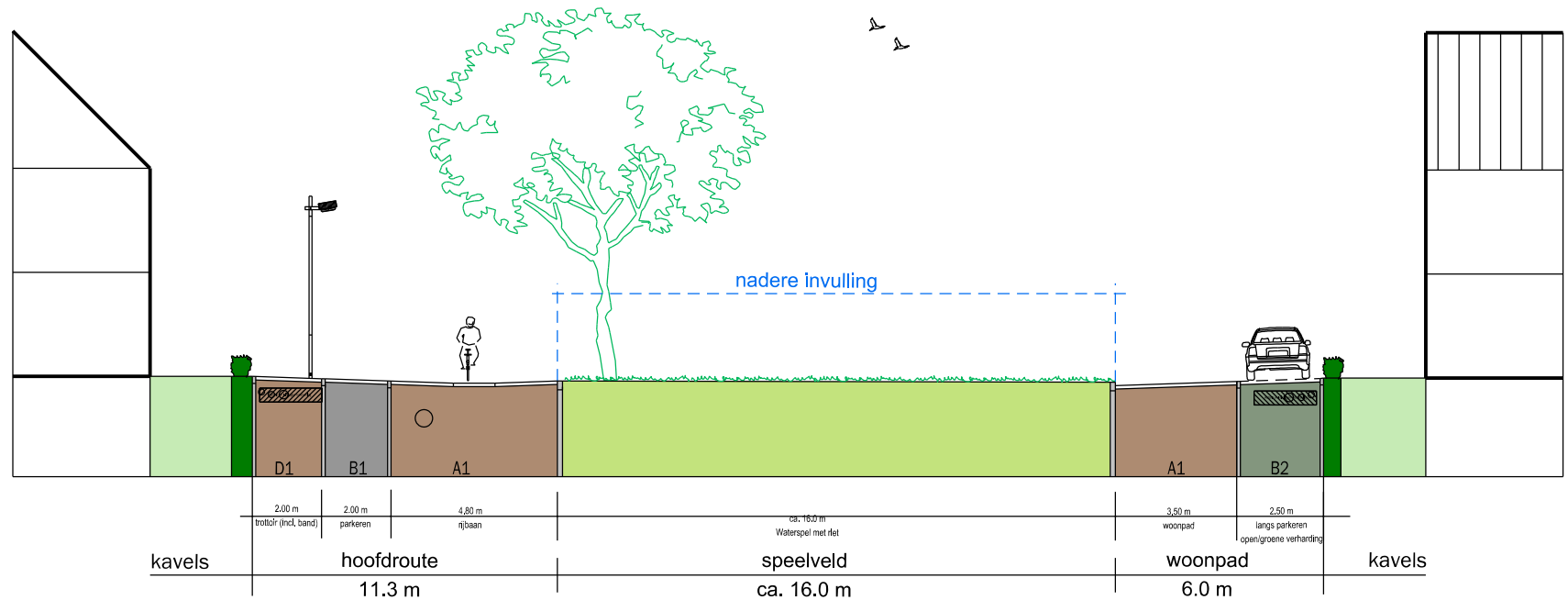
Profiel A3: Hoofdroute met waterplein, fase 1 (1:200)

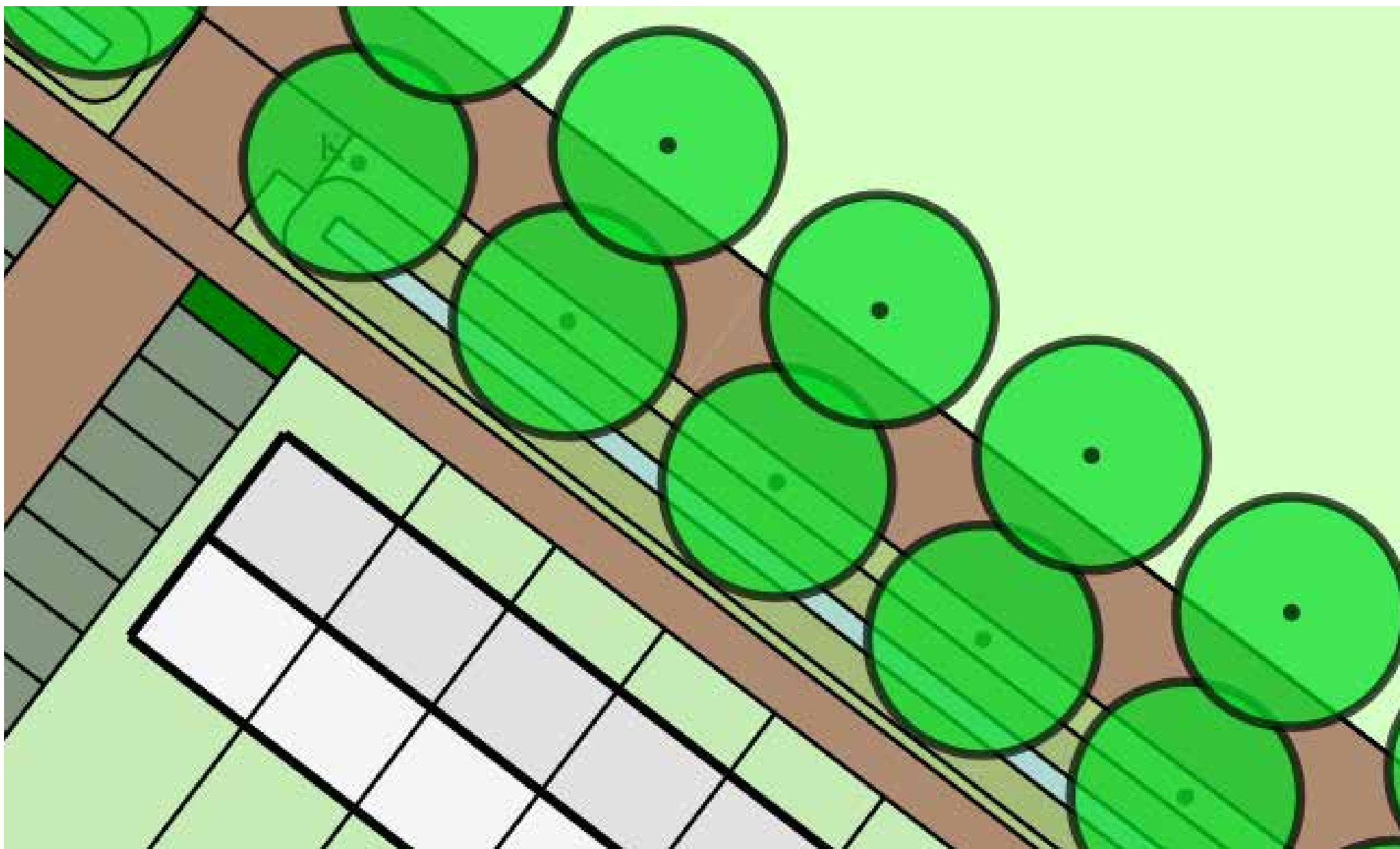


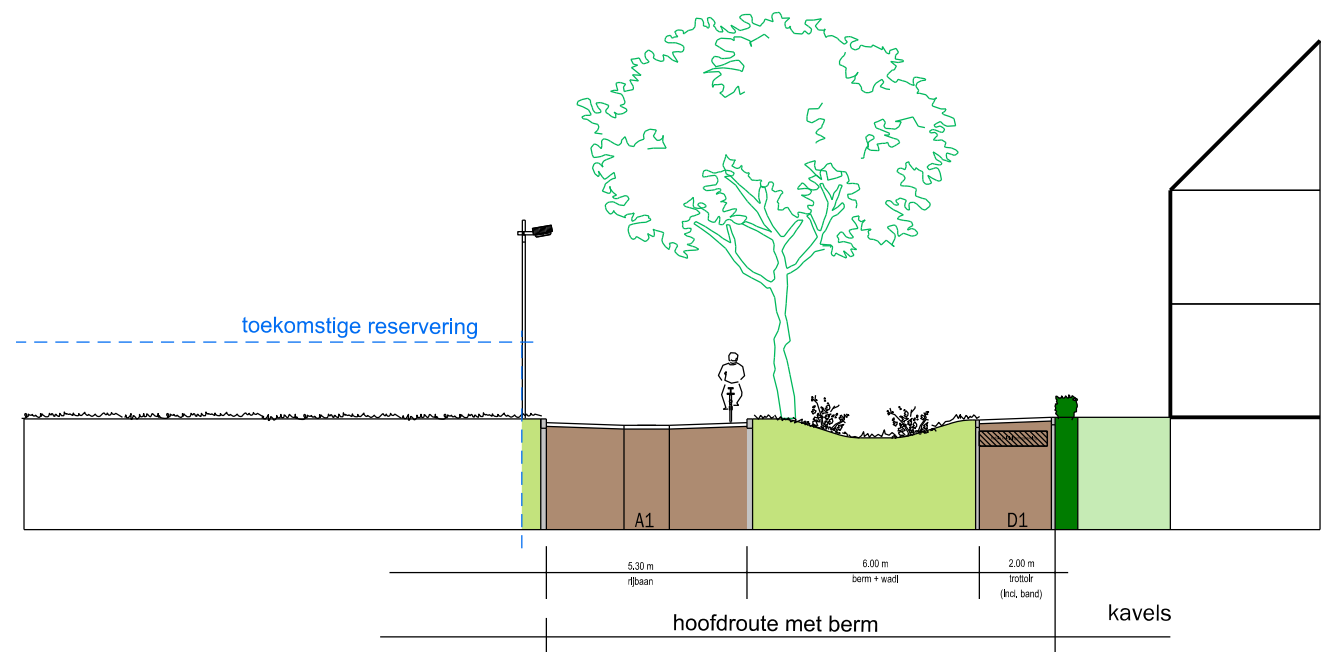


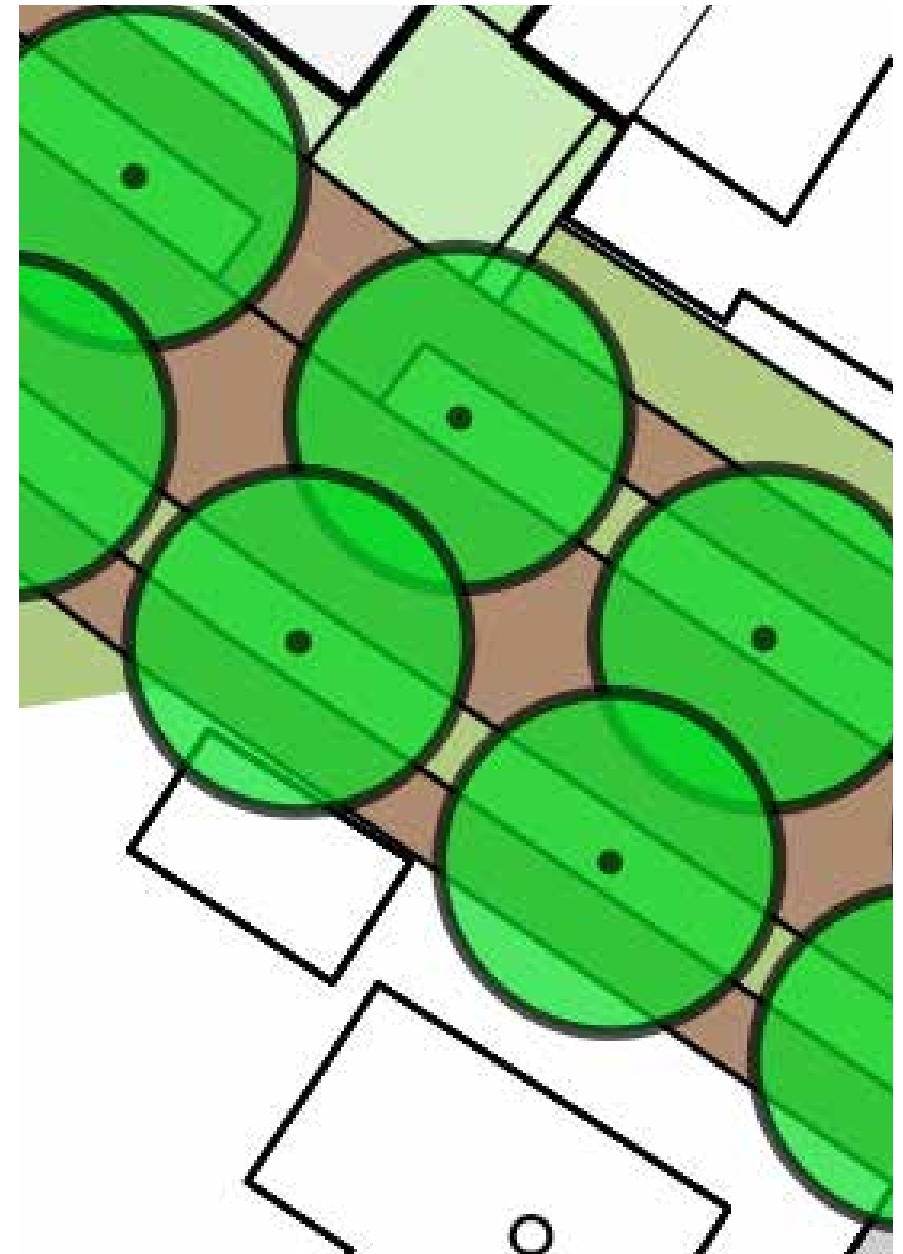
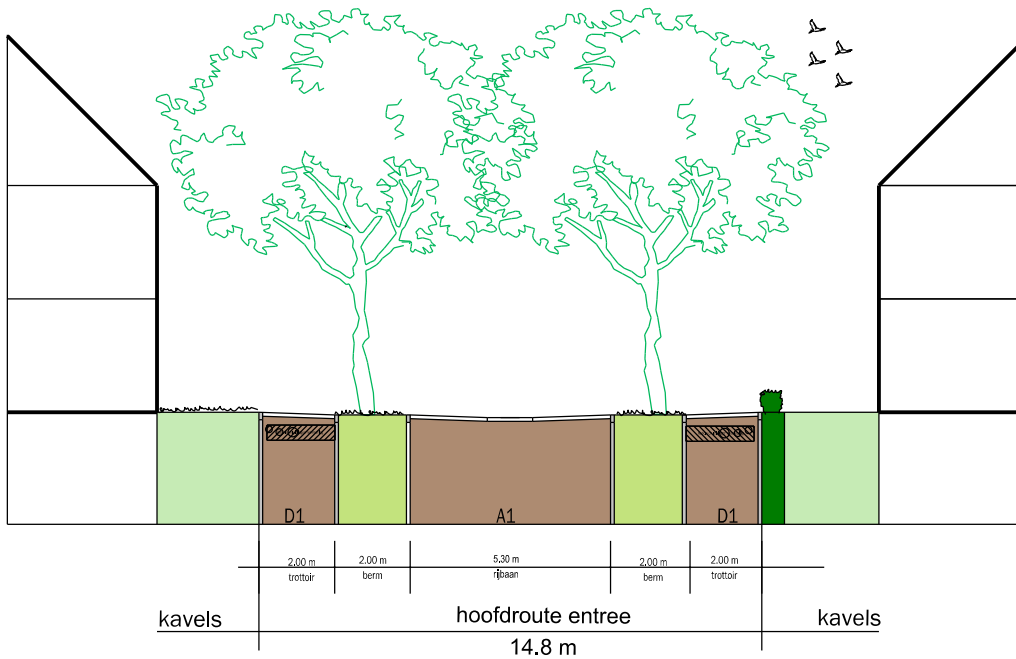




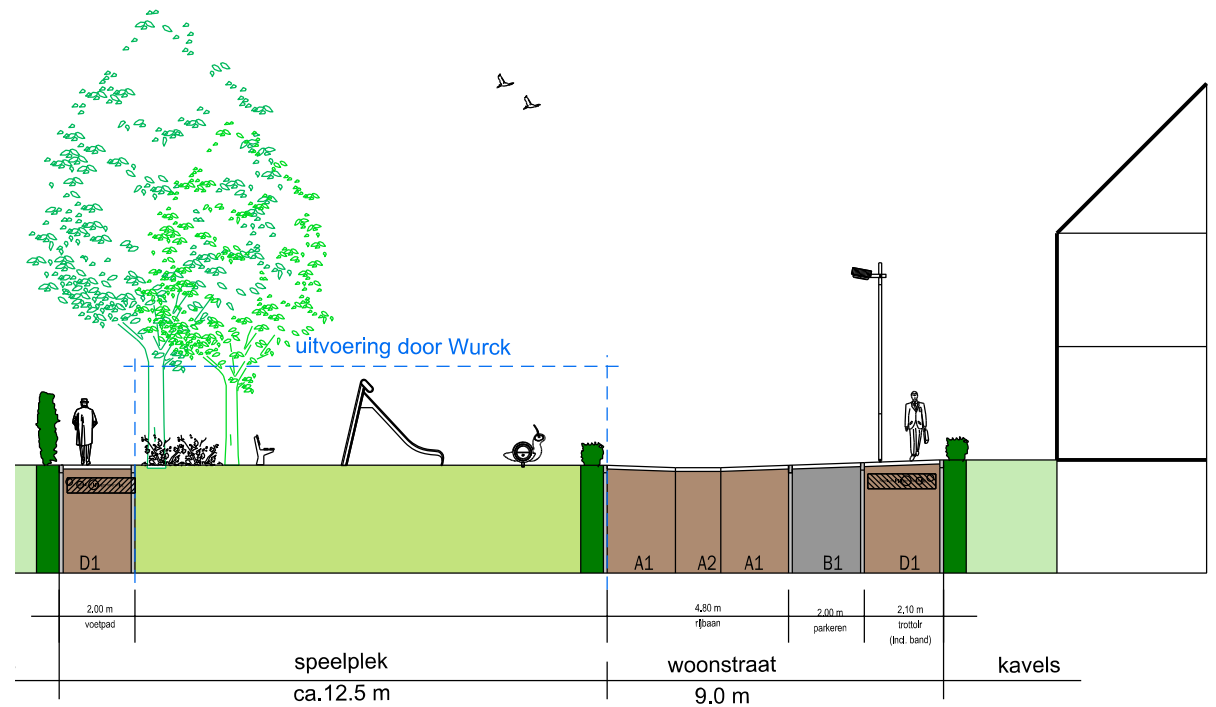
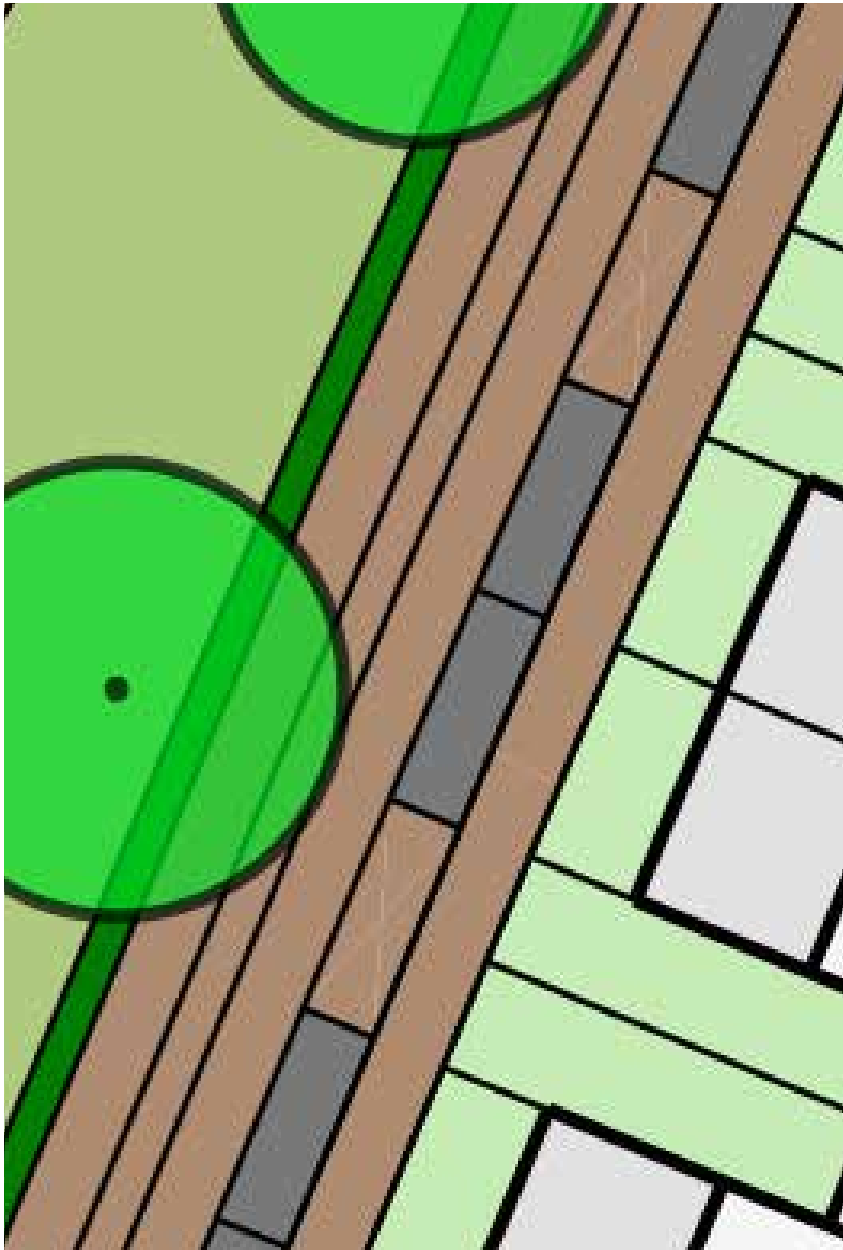




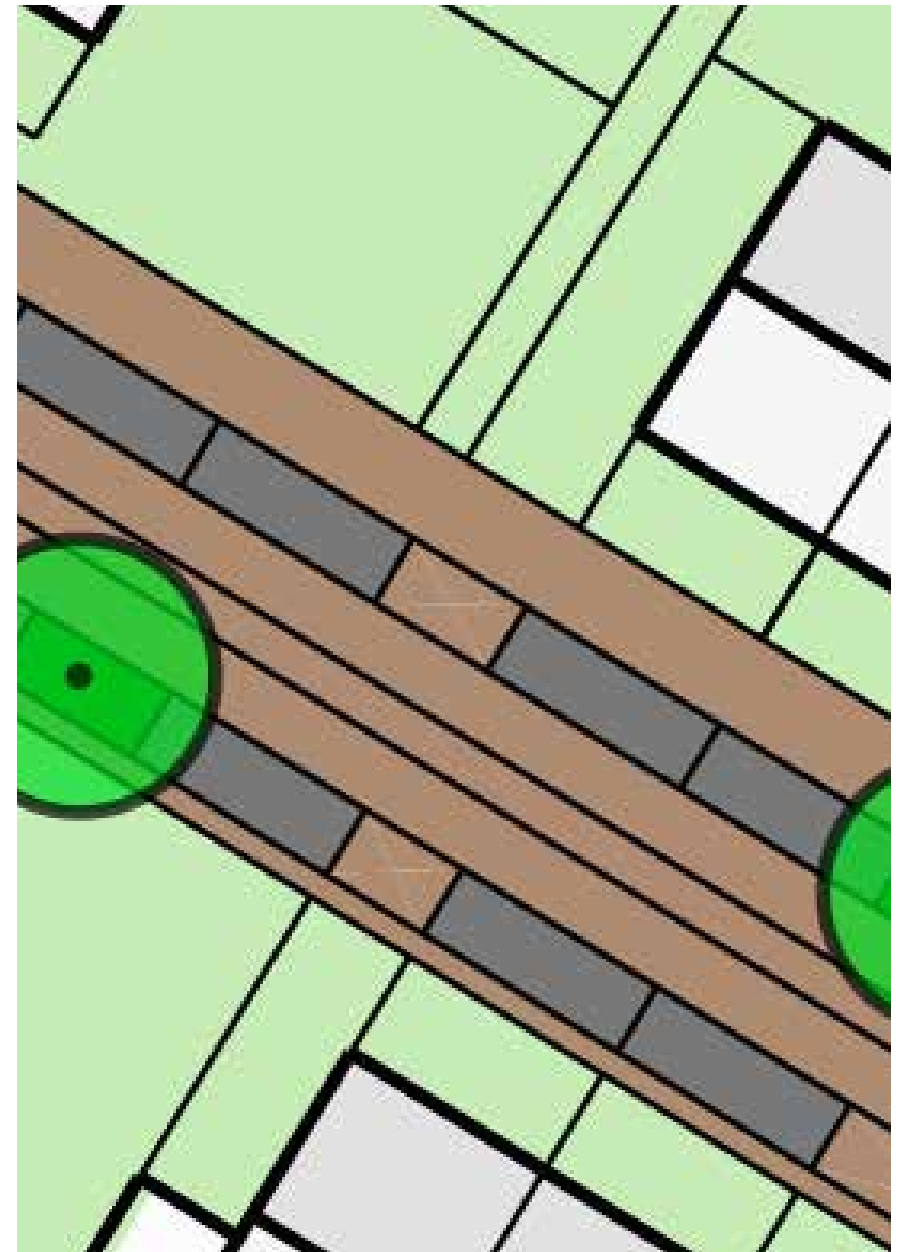
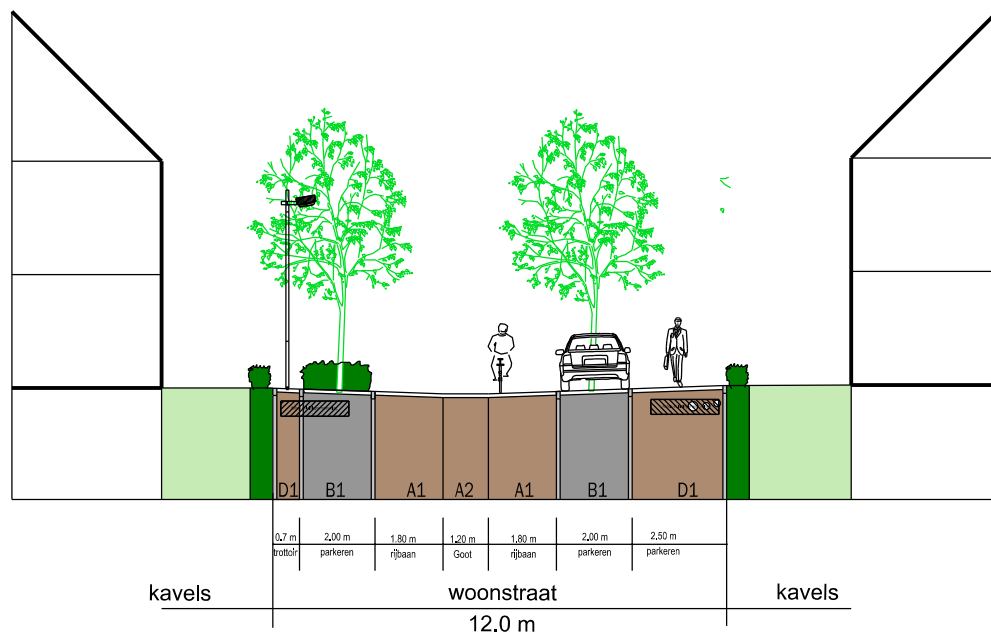


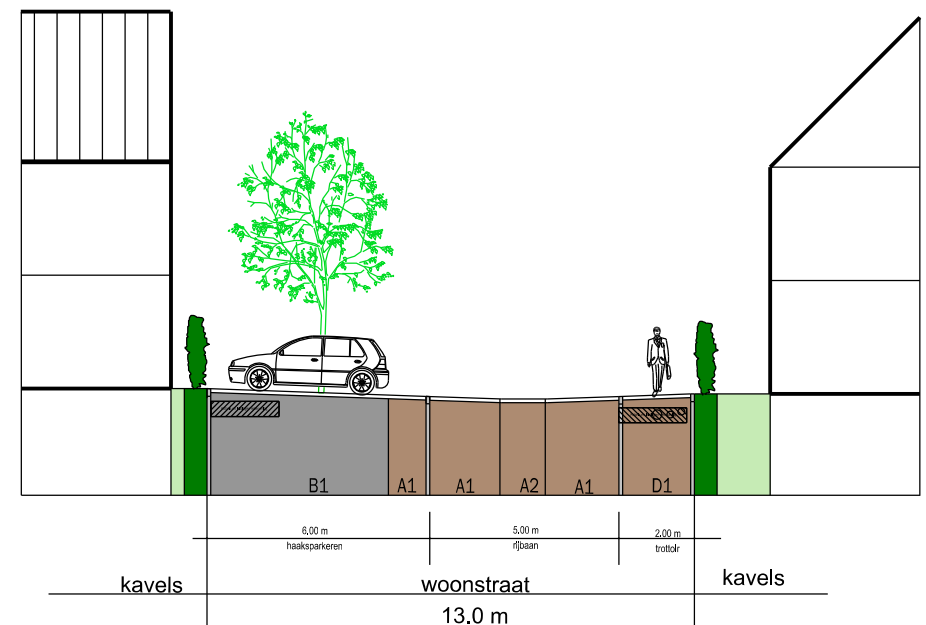
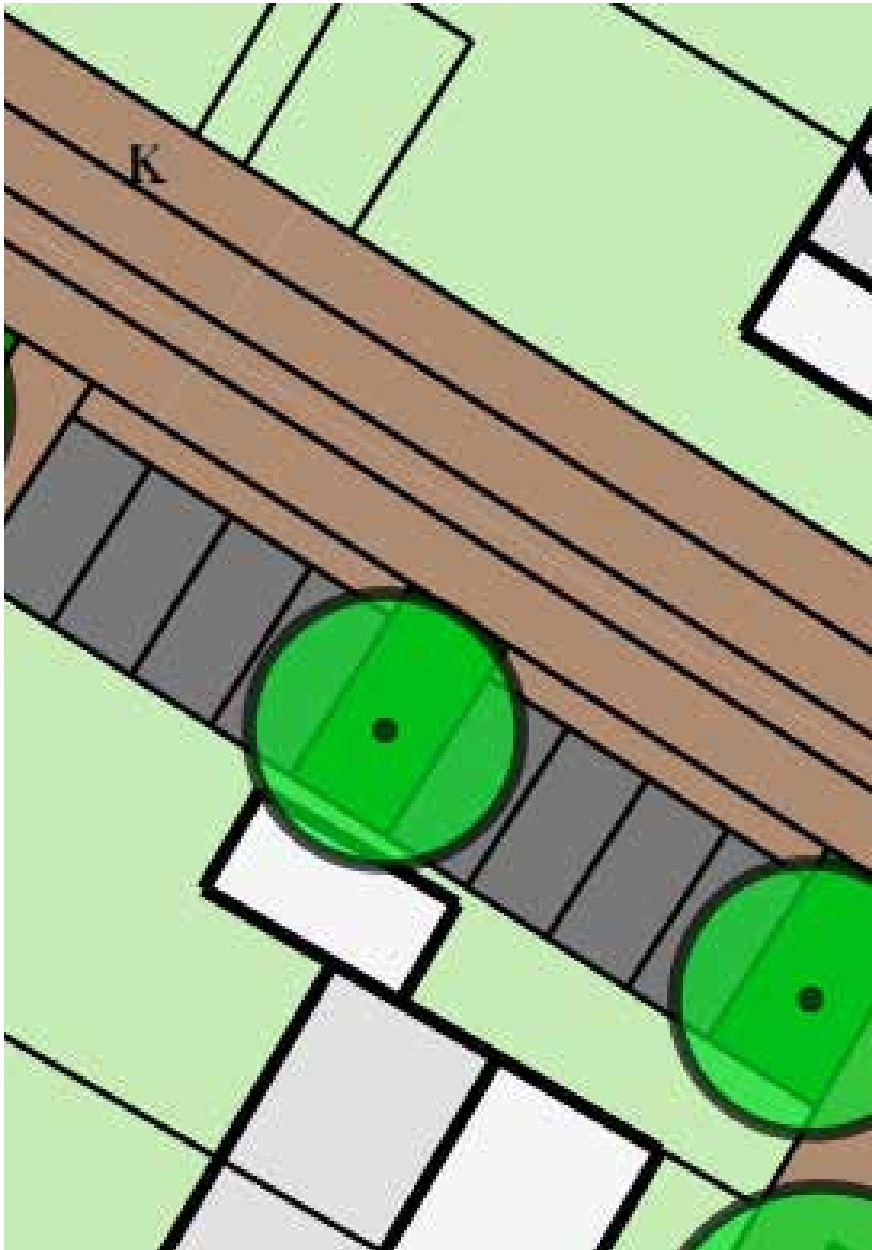


Profiel B1: Woonstraat bij speelplek, fase 1 (1:200)

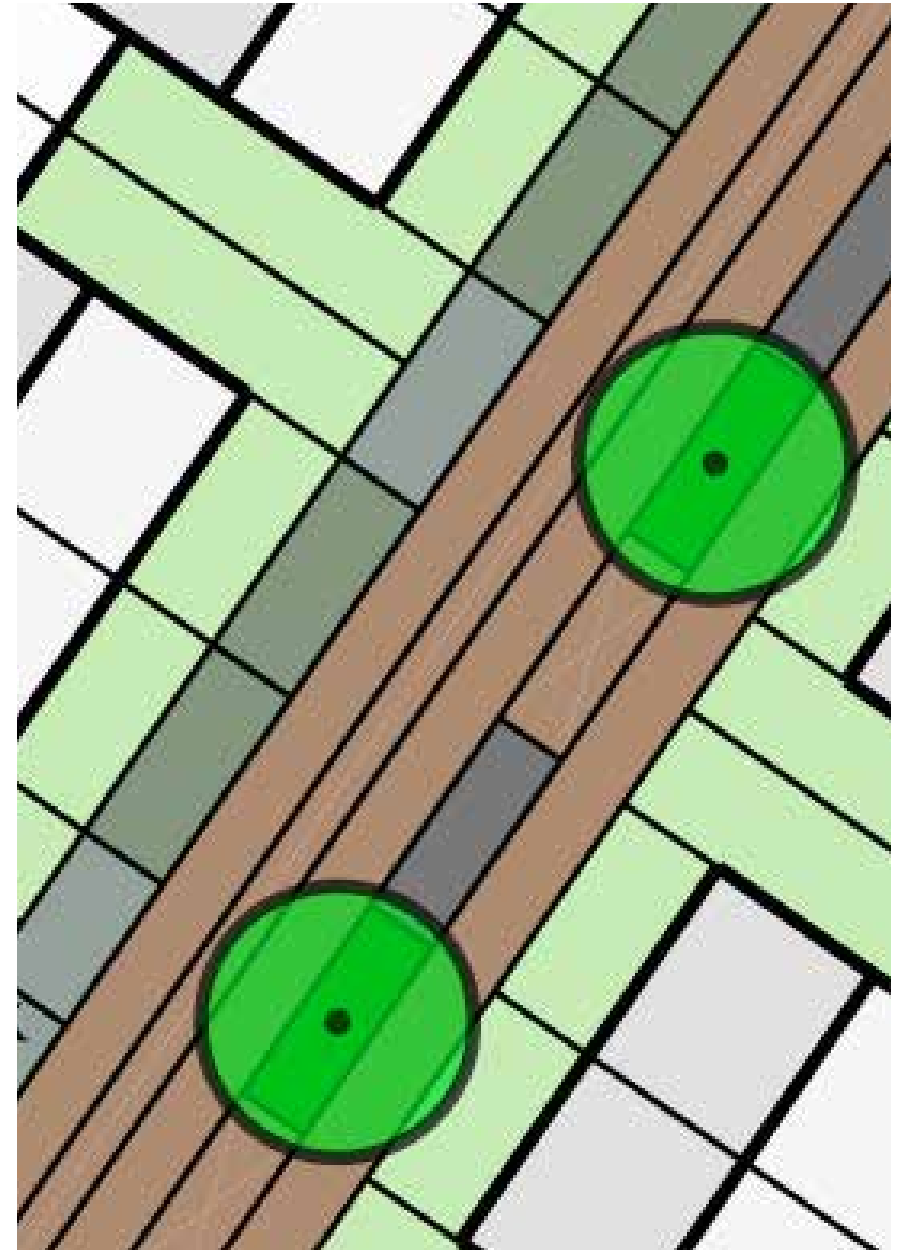
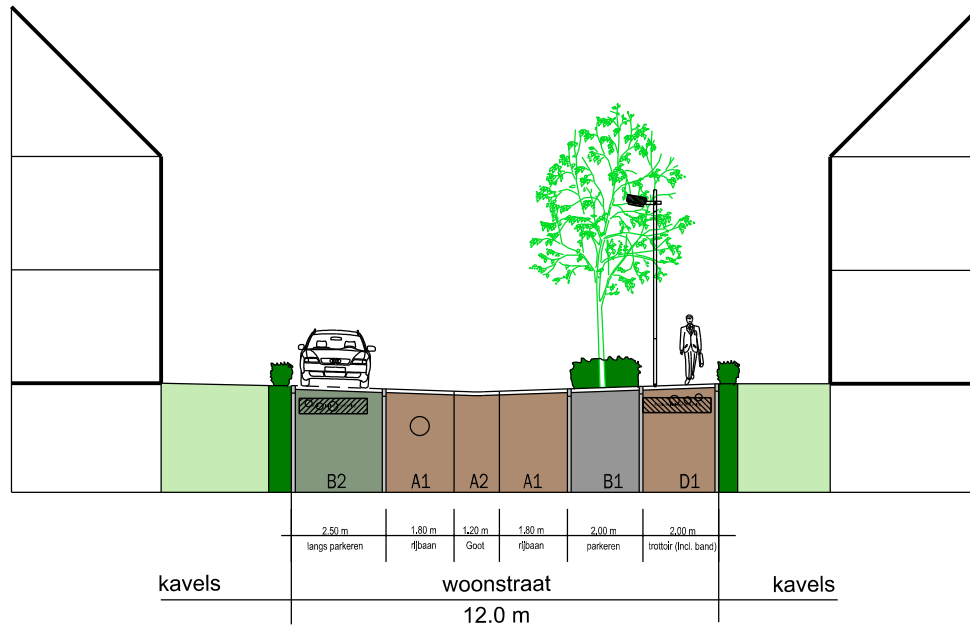


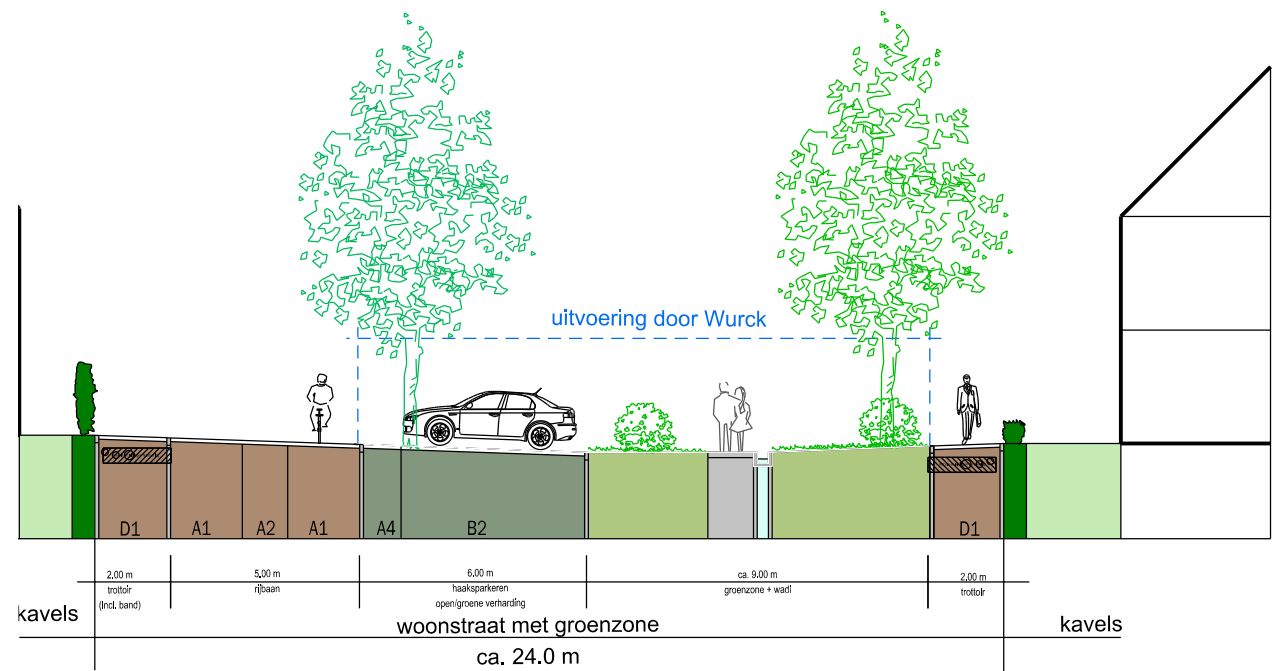
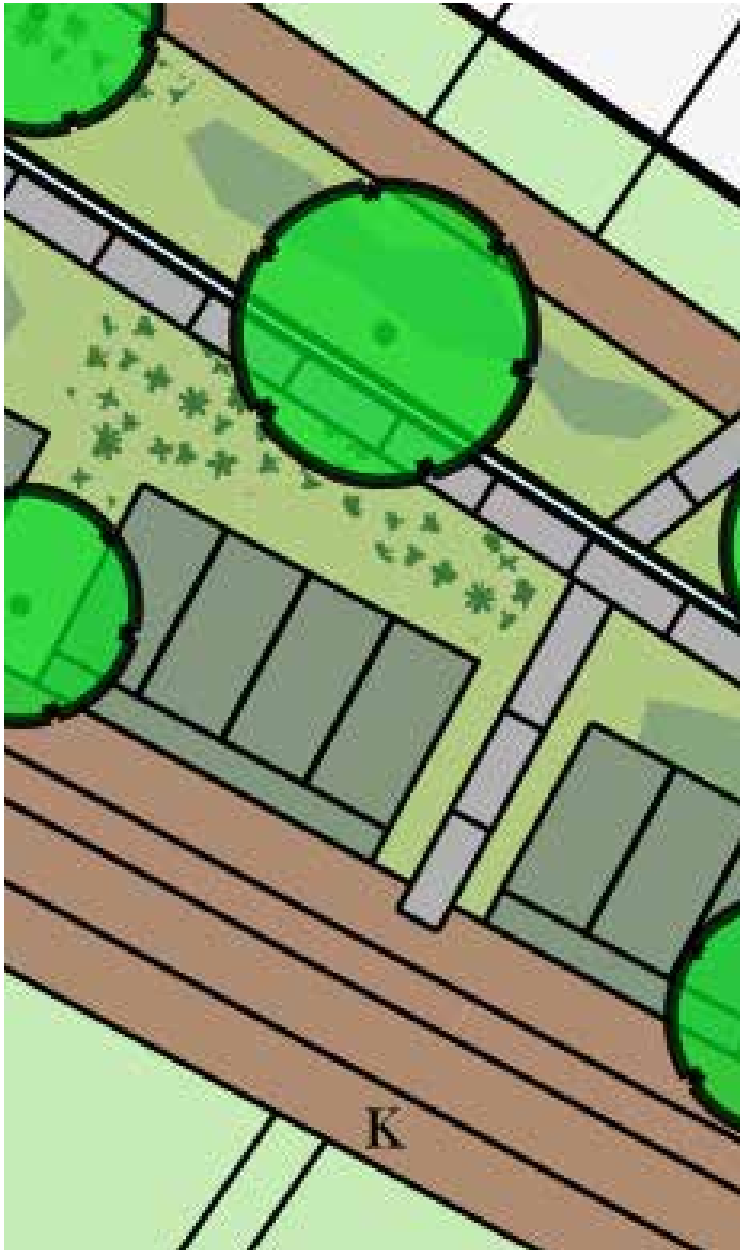
Profiel B2: Woonstraat standaard, fase 1 (1:200)



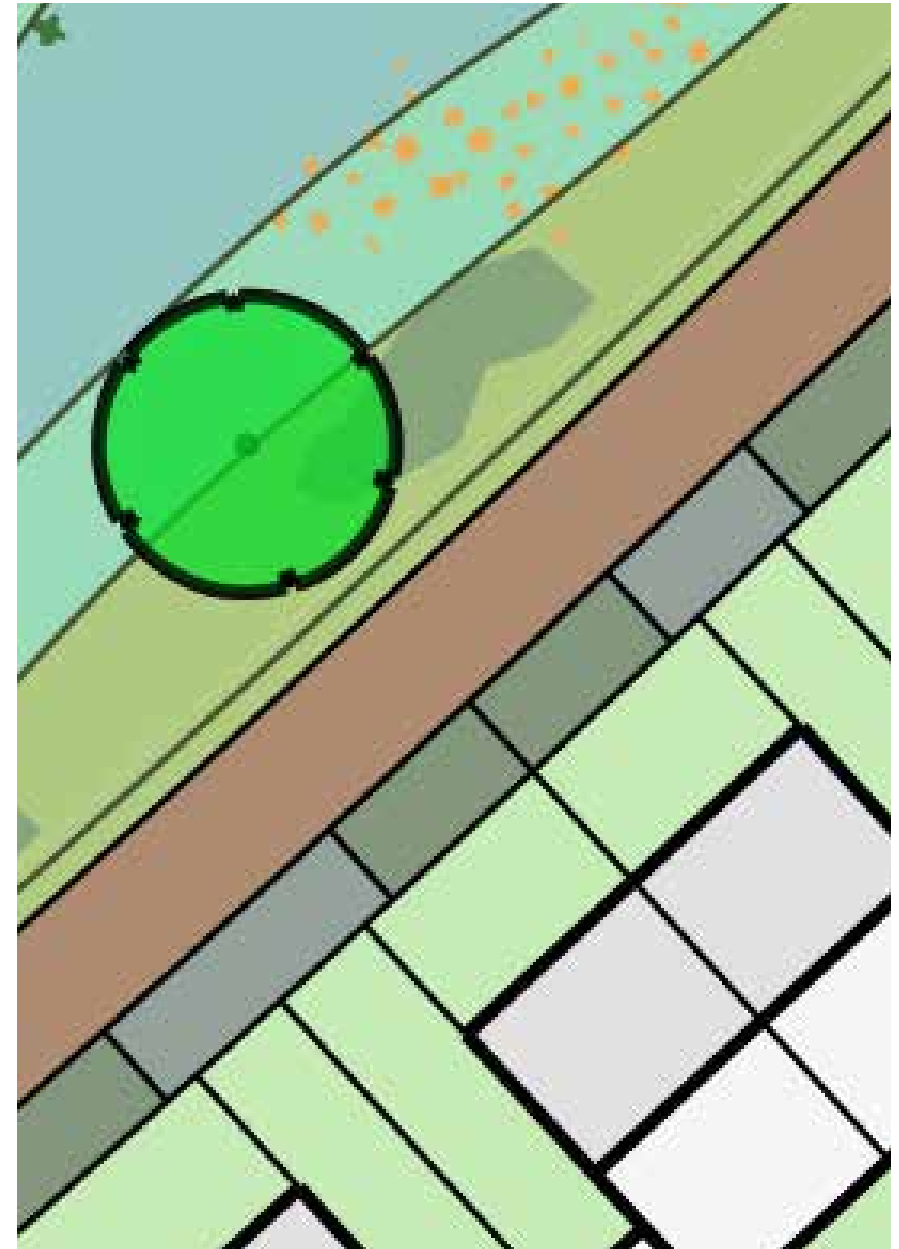
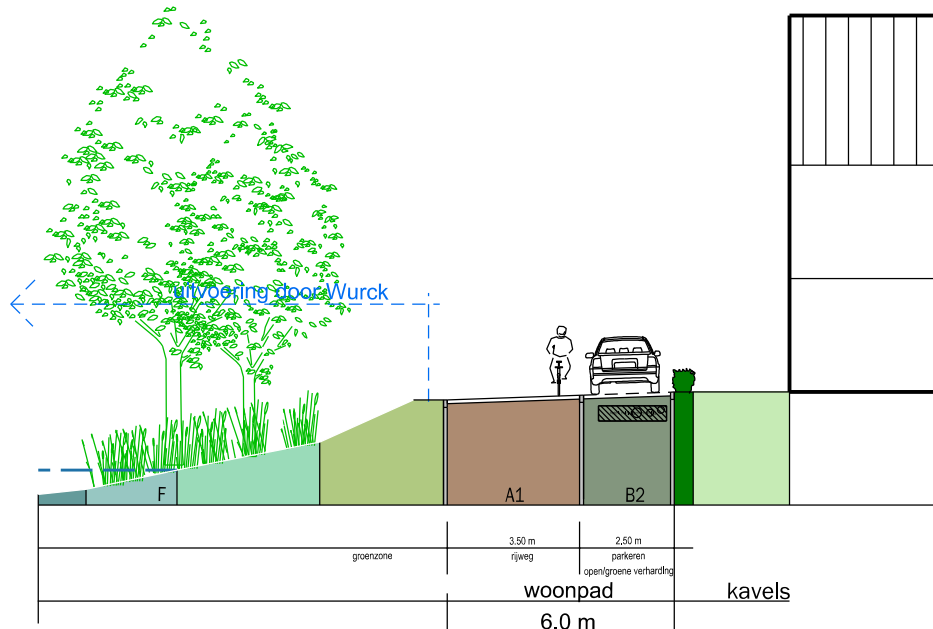


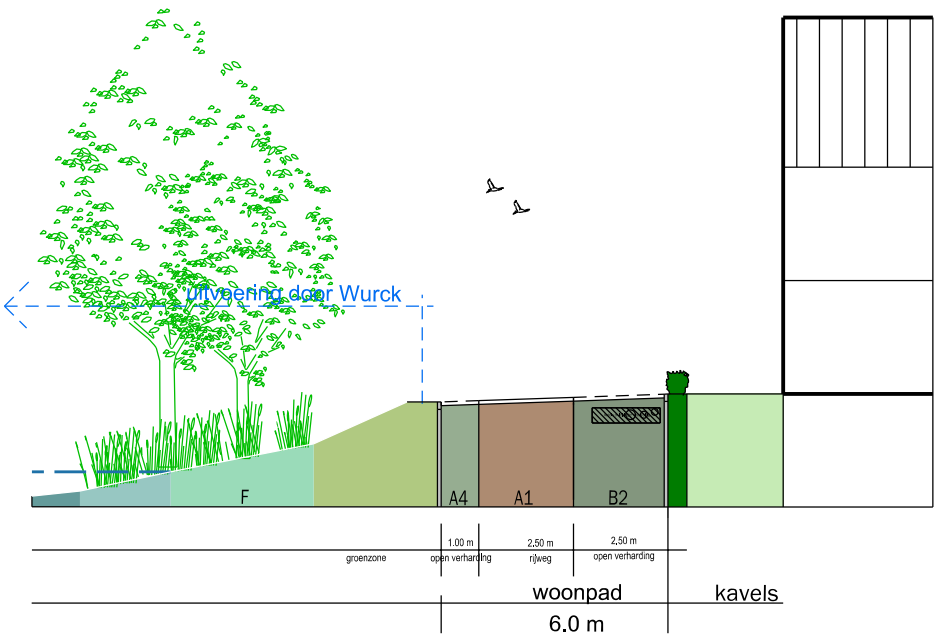
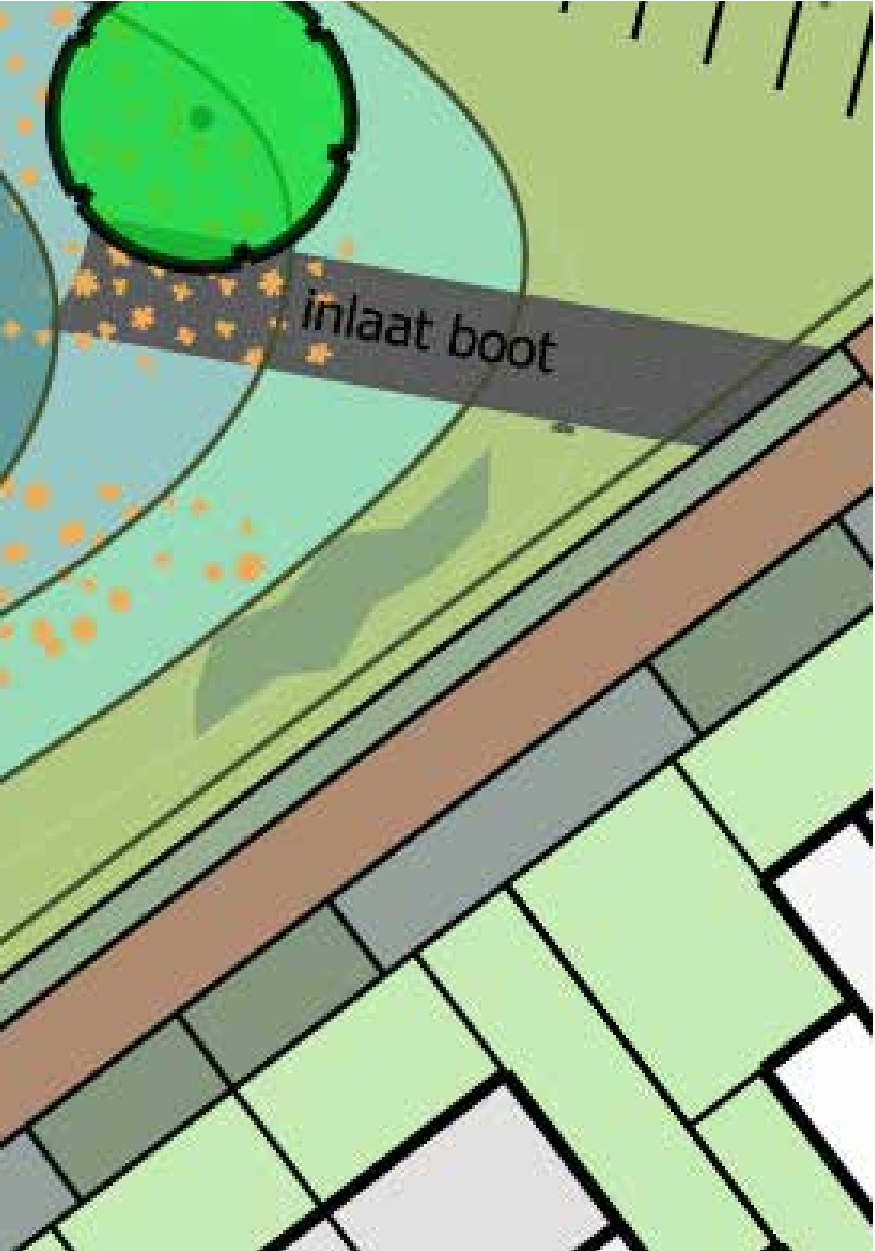
Profiel B4: Woonstraat standaard, fase 2 (1:200)



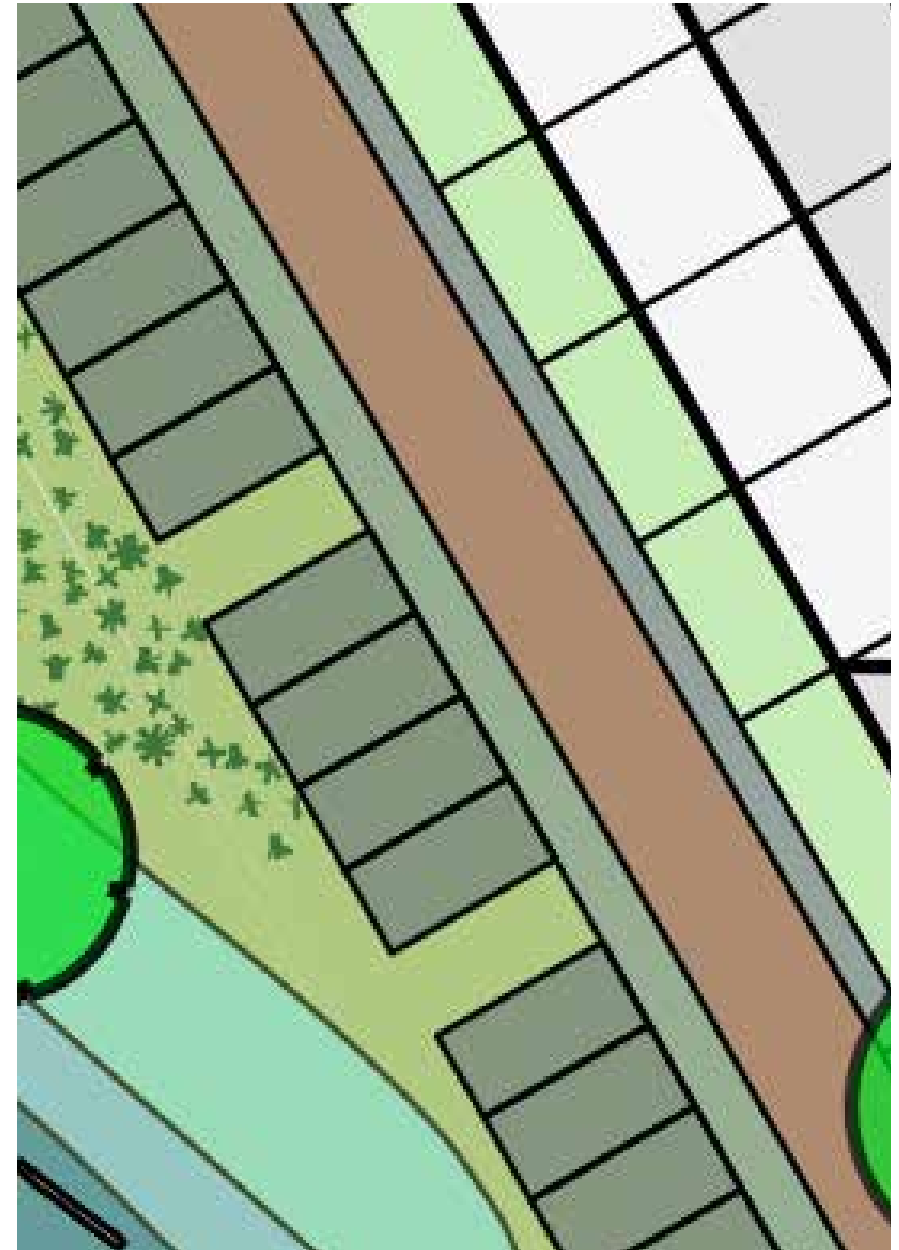
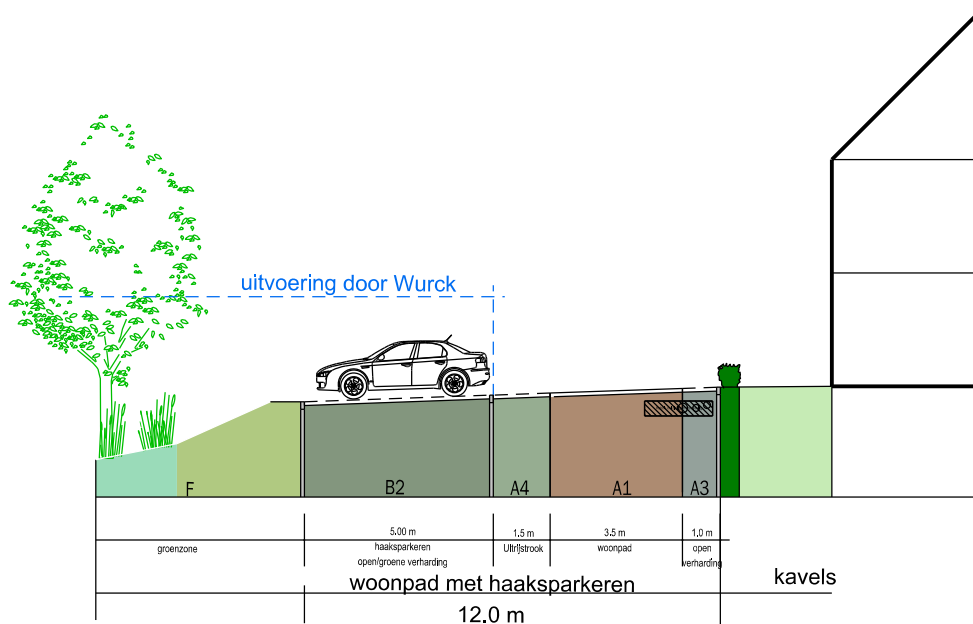


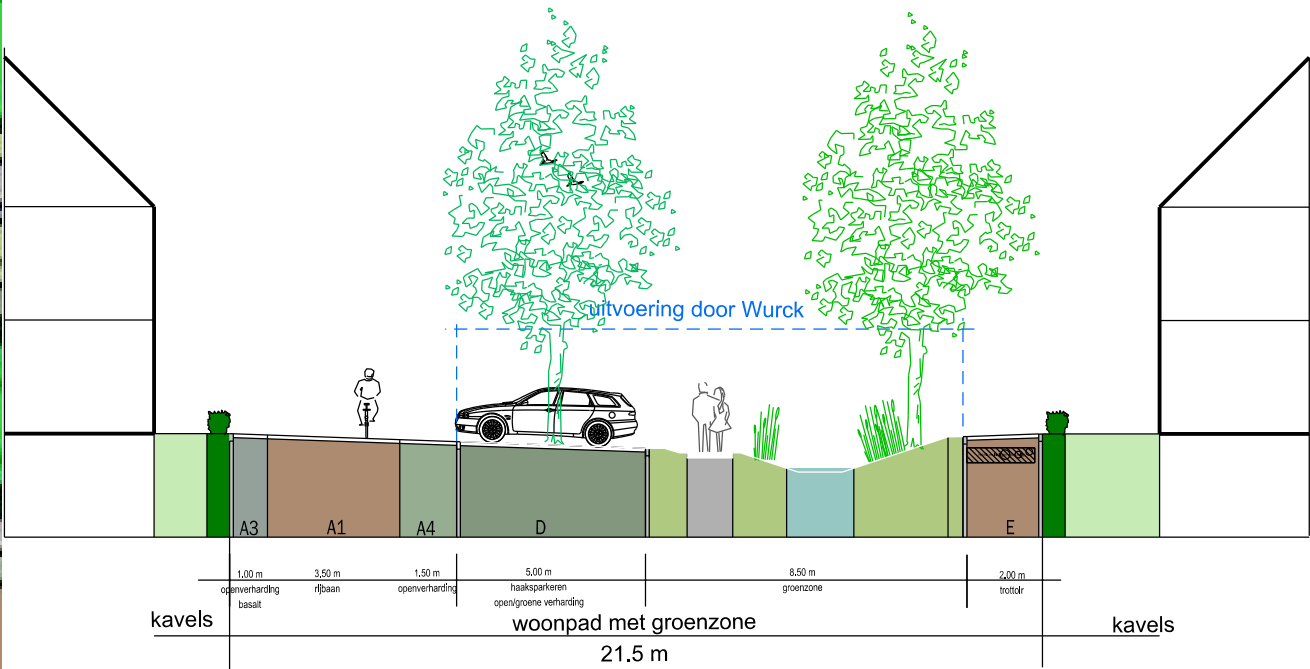
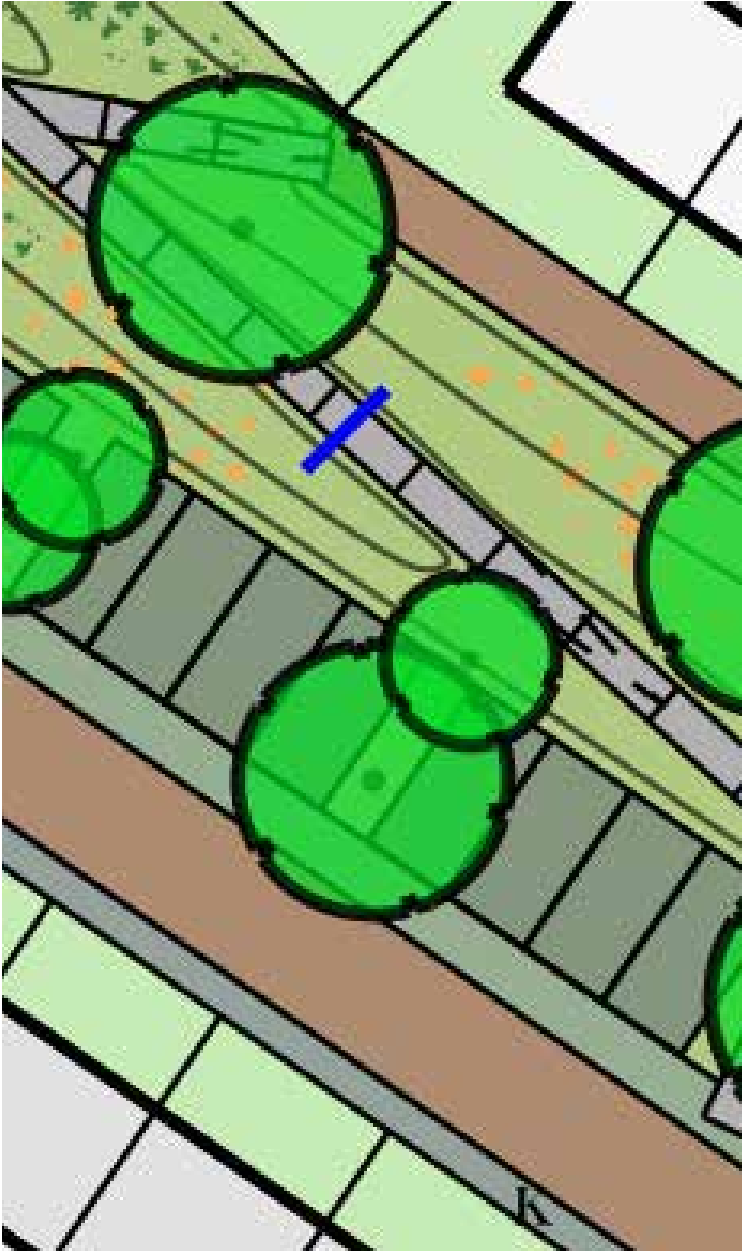
Profiel C1: Woonpad tegen groenzone, fase 2 (1:200)

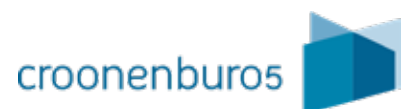




Profiel C3: Woonpad met haaksparkeren tegen groenzone, fase 2 (1:200)







Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

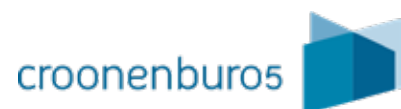
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info,nl@anteagroup.com



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 000

info,nl@anteagroup.com