

Herontwikkeling Steenfabriek Milsbeek

BEELDKWALITEITPLAN



Colofon

Opdrachtgever:



Opgesteld door:



Kenmerk: W-18024

18 juli 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Ruimtelijke context	7
	• 2.1 Landschappelijke context - stroomrug	7
	• 2.2 Historische context - steenfabriek	9
3	Richtlijnen beeldkwaliteit	11
	• 3.1 Beeldkwaliteit woningen op de stroomrug	14
	• 3.2 Beeldkwaliteit locatie kantine	26
	• 3.3 Beeldkwaliteit openbare ruimte	27



1 Inleiding

AANLEIDING

Voor de herontwikkeling van steenfabriek Milsbeek is een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie pagina 12), welke de basis vormt voor dit beeldkwaliteitplan. In dit beeldkwaliteitplan zijn de belangrijkste spelregels voor de architectuur van de bebouwing en de erfafscheidingen vastgelegd.

HET DOEL VAN HET BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft in woord en beeld de uitgangspunten weer voor de te realiseren bebouwing. Samen met het stedenbouwkundig plan zorgt het beeldkwaliteitplan voor de verankering van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het is in die zin een verfijning van het stedenbouwkundige plan, dat juridisch-planologisch verankerd wordt in een bestemmingsplanregeling. Het schept een kader voor de ontwikkeling van het gebied, garandeert samenhang in het uiteindelijke beeld en vormt een aanzet tot het leveren van een op kwaliteit gerichte inspanning. Het beeldkwaliteitplan is een communicatiemiddel, dat met behulp van beelden en tekst aangeeft wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang, en waar ruimte ligt voor eigen invullingen. Binnen dit kader is het de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen.

In dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een inspirerend kader geschetst, maar zijn tevens beeldkwaliteitscriteria benoemd. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria, die als zodanig kunnen worden toegepast bij de beoordeling van de (toekomstige) bouwplannen door de welstandscommissie.

De beeldkwaliteitscriteria zijn daarom uitgewerkt in heldere, toetsbare criteria. Door het beeldkwaliteitplan, gelijktijdig bij vaststelling van het bestemmingsplan, ook als onderdeel van de welstandsnota vast te stellen, kunnen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook daadwerkelijk als toetsingscriteria worden gehanteerd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning.

HARDHEIDSCLAUSULE

Als een bouwplan uitzonderlijke architectonische kwaliteiten bezit, maar niet voldoet aan de beeldkwaliteitscriteria in dit beeldkwaliteitplan, is de welstandscommissie bevoegd om gemotiveerd afwijkend te adviseren. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een bijzonder vormgegeven woning of naar aanleiding van een omstandigheid die tijdens het opstellen van de voorliggende beeldkwaliteitplan niet voorzien was.



stuwwal / Sint Jansberg

natuurgebied
De Gebrande Kamp

Milsbeek

Maas

terrein
steenfabriek

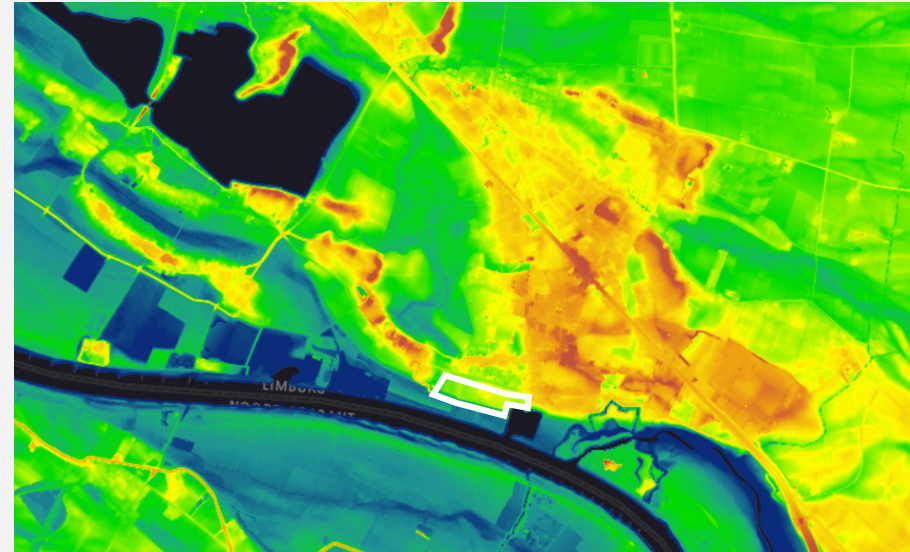
ruïne
Genneperhuis

2 Ruimtelijke context

Het gebied kent een lange en gelaagde geschiedenis. Deze geschiedenis krijgt een vertaling in de landschappelijke en stedenbouwkundige opzet en in de beoogde architectuur voor de locatie.

Landschappelijke context - Stroomrug

De basis is de landschappelijke ligging langs de rivier bij de uitlopers van de stuwwal. In het gebied is een interessant reliëf van voormalige rivierarmen met hoger gelegen gebieden en lage gebieden met deels open water. Traditioneel werd op de hoger gelegen gebieden gewoond. De landschappelijk, stedenbouwkundige opzet is de verhoogde ligging op een stroomrug, hiermee wordt de locatie verweven met het omliggende landschap.





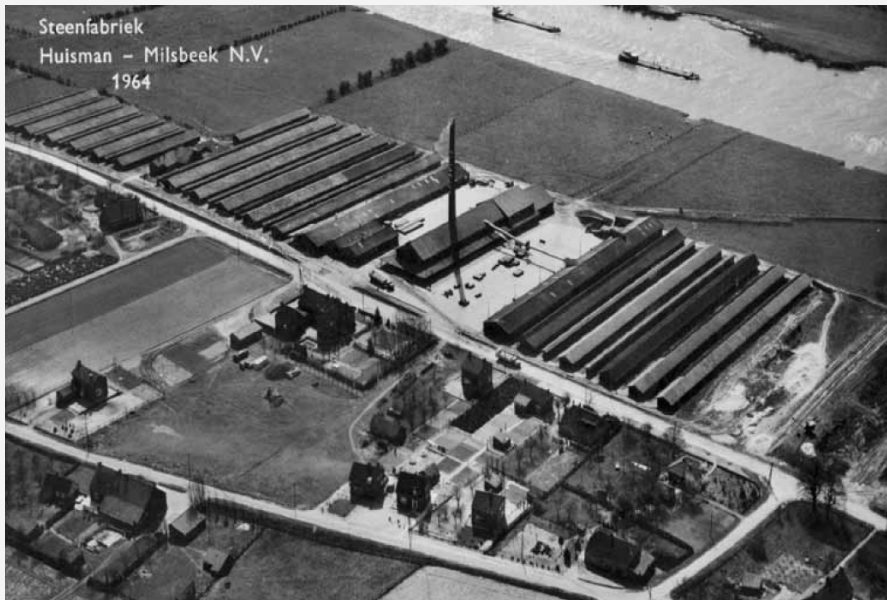
Historische context - Steenfabriek

Daarnaast heeft de locatie een lange geschiedenis als steenfabriek. In de loop van de jaren is een groot deel van de oorspronkelijke industriebebouwing gesloopt of vervangen. Vandaag resteren nog enkele behoudenswaardige objecten (gemeentelijke monumenten). Deze bouwkundige elementen verankeren de locatie met het dorp en vormen een inspiratie voor de architectuur van de nieuwbouw.

De kantine/werkplaats uit 1946 zijn de enige historische gebouwen op het terrein. Voorkeur heeft een bijzondere (openbare) functie op deze locatie. Aandachtspunt daarbij is de visuele en functionele relatie met de directiewoning.

De directiewoning aan de overkant van de Bloemenstraat maakt formeel geen onderdeel uit van het plangebied, maar vormt wel een aanknopingspunt ('anker') voor de nieuwbouw met de bebouwing langs de Bloemenstraat.

De huidige schoorsteen bij de dijk is in 1976 gebouwd, de oorspronkelijke schoorsteen aan de Bloemenstraat is tijdens de modernisering van de steenfabriek in 1996 gesloopt.



Luchtfoto, 1964 (bron: Stichting Cultuurbehoud Milsbeek)



Schoorsteen



Kantine en werkplaats



Directiewoning/kantoor



Bloemenstraat



Verbinding Milsbeek
met de Maas

Toekomstige
dijkversterking

Verhoogde stroomrug

Kenmerkende
bebouwing steenfabriek

Ecologische en recreatieve verbinding

3 Richtlijnen beeldkwaliteit

Om tot een stedenbouwkundig plan te komen voor deze bijzondere plek, is uitgegaan van de volgende ontwerp-uitgangspunten:

- De nieuwe ontwikkeling ligt op een verhoogde stroomrug, in het verlengde van de uitlopers van de stuwwal.
- Het plangebied kan zorgen voor een betere en toegankelijker verbinding van Milsbeek met de Maas.
- Langs het plangebied hebben we te maken met een toekomstige dijkversterking.
- De dijkzone en de omliggende gronden kunnen bijdragen aan een betere ecologische en recreatieve verbinding met de omgeving.
- De kenmerkende bebouwing van de steenfabriek (de kantine/werkplaats en schoorsteen) blijft behouden. De kantine/werkplaats krijgt een prominente plek op de hoek van plangebied, waardoor hier vanaf de Bloemenstraat vrij zicht op is. De schoorsteen is door de hoogte goed zichtbaar vanaf de Bloemenstraat en ook bereikbaar via een wandelpad.
- Het industrieel verleden wordt beleefbaar in de detaillering en materialisering van het plan. Ook is het zichtbaar in de orthogonaliteit, nokrichting en vormgeving van de architectuur.
- De landschappelijke ligging van het plangebied wordt gecombineerd met de herkenningpunten van het industrieel verleden.



Wegen sluiten aan op
bestaand wegennet

20 woningen op ruime kavels
(800-1000m²)

Verhoogde ligging
'stroomrug' (0,8 m)

Voormalige kantine
aangrenzende parkzone
(mogelijke openbare functie)

Schoorsteen

Ruimte voor fietspad
en verbinding met Gennepershuis

Natuurontwikkeling
en struinp pad

Flauwe taluds
met beplanting

Kenmerken landschappelijke ligging:

- Stroomrug met flauwe hellingen, hoger gelegen t.o.v. de omgeving;
- De bebouwing ligt op enige afstand van de Bloemenstraat;
- Het plan volgt de knik in en het hoogteverschil van de Bloemenstraat;
- Oriëntatie van bebouwing naar binnen, golvende randen en wegen, ruime kavels en bebouwing met verspringende rooilijn;
- De vijf woningen aan de westkant van het plangebied verzelfstandigen enigszins, door de ligging buiten het voormalige fabrieksterrein.



Kenmerken landschappelijke ligging

Kenmerken industrieel verleden:

- In vorm, nokrichting, materialisatie en detaillering van de gebouwen komt het verleden van de steenfabriek terug;
- Historische bebouwing koesteren, de schoorsteen fungeert als landmark en de werkplaats/kantine krijgt een nieuwe functie;
- De koppeling tussen de voormalige kantine en de directiewoning aan de overkant van de Bloemenstraat zorgt voor verbinding van het dorp met de locatie;
- Erfafscheidingen in orthogonale richting en gelijkvormige uitstraling, d.m.v. combinatie van gemetseld muurtjes en schanskorven (met hergebruikte materialen) en beplanting. Nadruk ligt op het voormalige grondvlak van de steenfabriek en de bijbehorende hoekpunten van het plangebied.



Kenmerken industrieel verleden

3.1 WONINGEN OP DE STROOMRUG

Algemeen

- Vrijstaande woningen op ruime kavels
- De landschappelijke ligging op de stroomrug vormt de groene laag. De nieuwe bebouwing verwijst naar het industriële verleden (rode laag). Samen verwijzen ze naar het unieke verleden van de locatie
- De bebouwing heeft een industriële uitstraling/stijl
- Hoofdgebouw en aan- en bijgebouwen vormen een architectonisch geheel
- Samenhang/sturing op vorm, materiaal en kleur



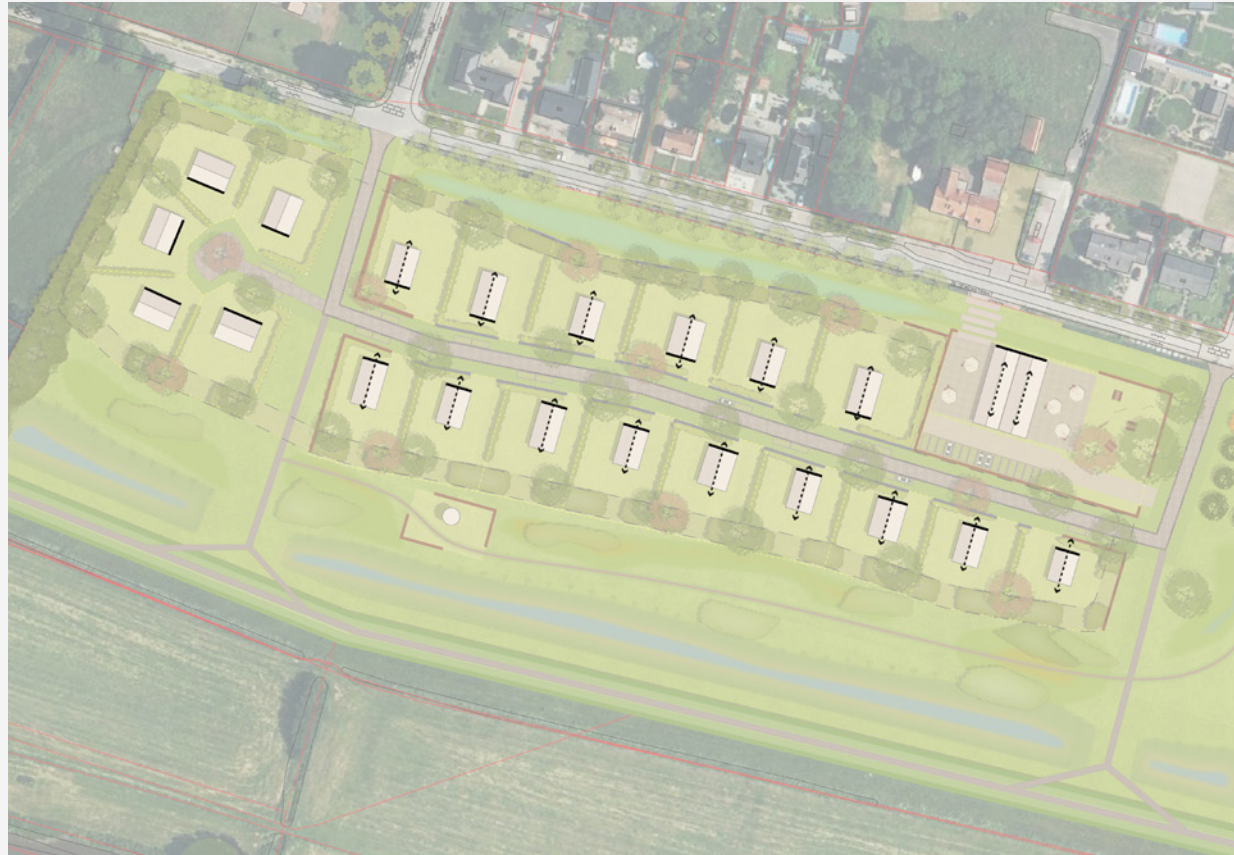
BEBOUWING

Oriëntatie

- De nokrichting van de woningen volgt de bebouwingsrichting van de fabrieksbebouwing, namelijk haaks op de Bloemenstraat. De meest representatieve en/of open gevel is gericht op de ontsluitingsweg; niet naar de Bloemenstraat.
- De vijf woningen ten westen van het voormalige fabrieksterrein verzelfstandigen en mogen vrij geplaatst worden.
- De ontsluiting van de woningen (voor deur/ garage) ligt aan de kant van de weg; niet vanaf de achterzijde.

Rooilijn

- Geen van de naast elkaar gelegen woningen heeft dezelfde rooilijn. De rooilijn verspringt ten minste 1 meter, maar bij voorkeur meer.
- De hoofdwoning ligt aan de voorkant minimaal 4 meter en maximaal 8 meter vanaf de erfgrans.
- De afstand naar de erfgransen aan de zijkant is minimaal 5 meter.
- Een aanbouw bevindt zich altijd tenminste 1 meter achter de rooilijn.
- Langs het talud aan de buitenrand is een zone van 7 m waar geen bouwwerken zijn toegestaan.



▲ Oriëntatie en rooilijn van woningen

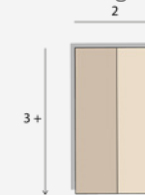
Toetsingscriteria:

- Nokrichting van woningen haaks op Bloemenstraat, met uitzondering van vijf woningen ten westen van westelijke ontsluiting
- Ontsluiting via nieuwe ontsluitingsweg
- Verspringende rooilijn
- Rooilijn min. 4 m. en max. 8 m. van erfgrans
- Afstand zijkant erfgrans min. 5 m.
- Aanbouw min. 1 m. achter rooilijn
- Zone van 7 m. op talud vrij van bouwwerken



Volume, kapvorm en -richting

- De bouwmasa bestaat uit heldere en in samenhang ontworpen volumes.
- De woning bestaat uit één of twee lagen met een zadeldak (afgeknot is niet toegestaan).
- Schuine daken hebben een dakhelling van minimaal 45 graden en maximaal 60 graden.
- De kopgevel geeft een leidend beeld en heeft geen overstek.
- Het hoofdvolume heeft een rechthoekige plattegrond met minimale verhouding 2:3, maar mag ook 2:4, 2:5, etc.



- Aanbouwen hebben een plat dak.
- Dak- en gevelopeningen worden bij voorkeur vlak of verdiept gedetailleerd, niet naar buiten.
- Eventuele dakkapellen zijn ondergeschikt en geïntegreerd in het volume. Het dakvlak blijft zoveel als mogelijk overeen.
- Bebouwing aangrenzend of tegenover de bestaande werkschuur/kantine houden rekening met het bestaande gebouw in maat, vorm en detaillering.

Toetsingscriteria:

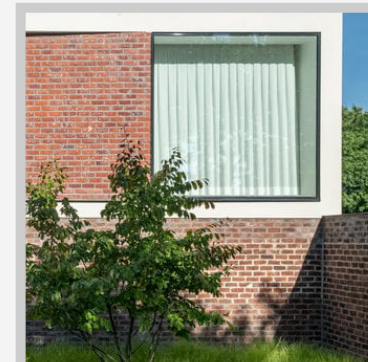
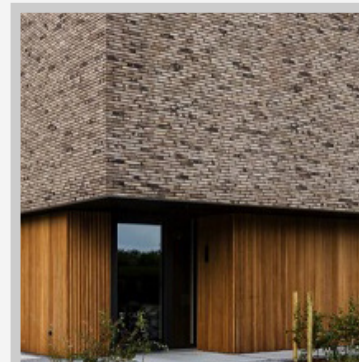
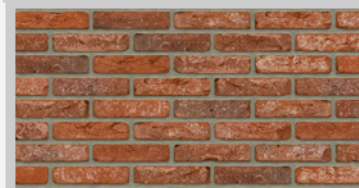
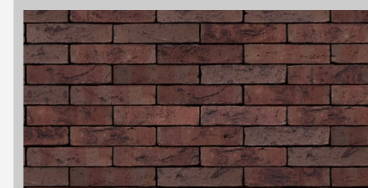
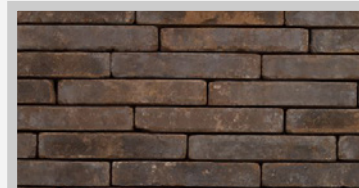
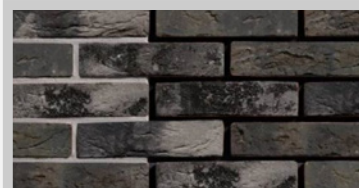
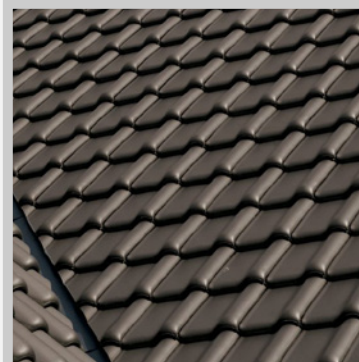
- Eén of twee bouwlagen met zadeldak
- Schuine daken min. 45 gr. en max. 60 gr.
- Hoofdvolume minimale verhouding 2:3
- Aanbouwen hebben plat dak

Materiaal en kleur

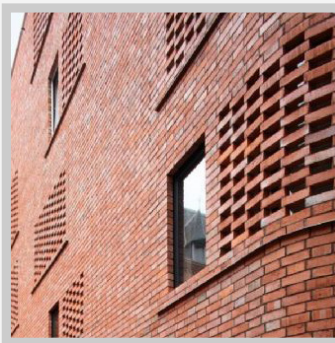
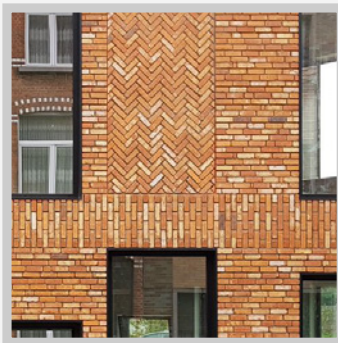
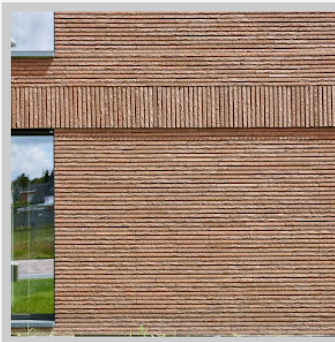
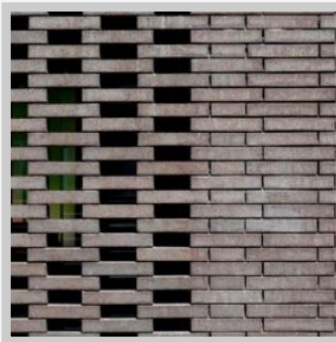
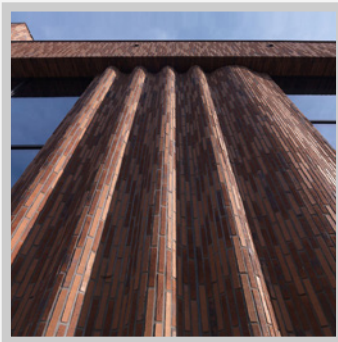
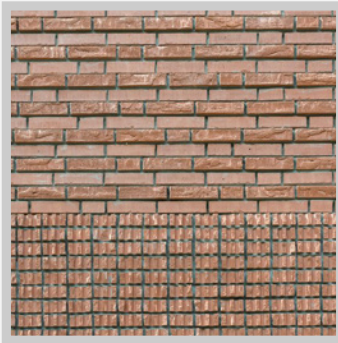
- Bebouwing refereert door materiaalkeuze en vormgeving aan de voormalige steenfabriek, eigentijdse interpretaties zijn mogelijk.
- Hoofdmateriaal is baksteen; één hoofdkleur in gedekte tinten; bij voorkeur donkere, roodbruine tinten. Geen geeltinten.
- Accenten en toevoegingen van een afwijkend materiaal (beton, hout, metaal, gevelstucwerk, glas) zijn ondergeschikt.
- Accenten en toevoegingen van een afwijkende kleurstelling, met uitzondering van wit, zijn mogelijk.
- Schuine daken in het oostelijke deel hebben een dakbedekking van antraciete of gesmoorde pannen. In het westelijke deel is meer variatie mogelijk, bij voorkeur roodbruine of antraciet-zwarte pannen.
- Gemêleerde tinten zijn mogelijk, mits ingetogen toegepast.

Toetsingscriteria:

- Hoofdmateriaal is baksteen in gedekte tinten
- Afwijkende materialen zijn ondergeschikt
- Accenten van afwijkenden kleurstelling zijn mogelijk, geen wit
- Dakbedekking in oostelijke deel bestaat uit antraciete of gesmoorde pannen



Impressie kleur- en materiaalgebruik



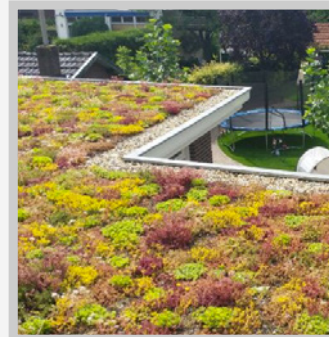
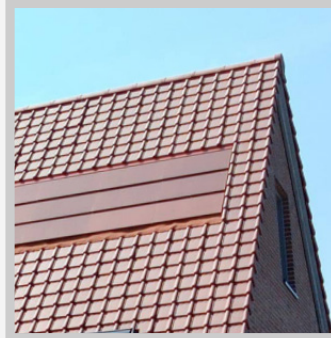
Detail en structuur

- Gebruik maken van verschillende vormen van metselwerk.
- Afwijkende steenformaten zijn mogelijk.

◀ Impressie verschillende metselvormen

Duurzaamheid

- De bouw van de woningen gebeurt bij voorkeur met aandacht voor duurzaamheid en circulair bouwen, zie daarvoor het 'Ambitiedocument duurzaamheid'.
- Opwekking van duurzame energie maakt bij voorkeur onderdeel uit van het gebouw. Aandacht voor detaillering, geen 'losse' toevoeging.
- Innovatie wordt gestimuleerd; bijvoorbeeld dakpannen met geïntegreerde zonnepanelen.
- Schuine daken: zonnepanelen/-collectoren liggen op het dakvlak of zijn mee-ontworpen met het dak, verschillende opstellingen zijn denkbaar. De verdeling is afgestemd op dakvlak, uitgegaan wordt van rechthoekige vlakken. Panelen liggen in één richting, op duidelijke afstand van dakranden. Kleur afstemmen op kleur dakpan.
- Geen combinaties van verschillende oriëntaties zonnepanelen (staand/liggend).
- Waar mogelijk worden platte daken groen uitgevoerd met sedum, eventueel in combinatie met zonnepanelen.
- De woningen worden bij voorkeur natuurinclusief ontworpen, daartoe wordt bijgedragen door het toepassen van bijv. geïntegreerde nestkasten.
- Bij de terreininrichting wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van op de locatie aanwezig materiaal.



ERFAFSCHIEDING EN BEPLANTING

De erfafscheidingen bestaan uit een combinatie van gemetselde muurtjes, schanskorven, taluds en beplanting, aangevuld met hekwerken. Gebouwde elementen herinneren aan het industriële verleden. Waar mogelijk worden bestaande muurtjes behouden.

Een groene uitstaling van de kavels is voor de sfeer van het geheel en de landschappelijke inpassing heel belangrijk. Om een gevarieerd en duurzaam groen beeld te realiseren zijn in dit beeldkwaliteitplan uitgebreide richtlijnen en beschrijvingen ter inspiratie voor de beplanting opgenomen.



Gemetselde muurtjes en schanskorven, inritten en talud



Inritzone

- De inritzone is 5 m breed.
- Precieze locatie inritzone nader uit te werken.

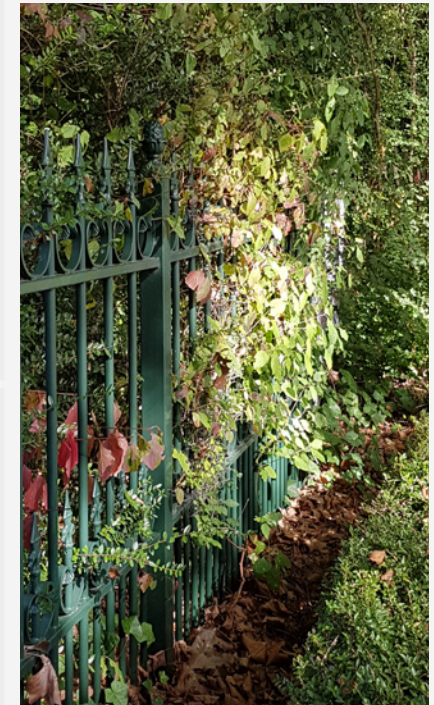
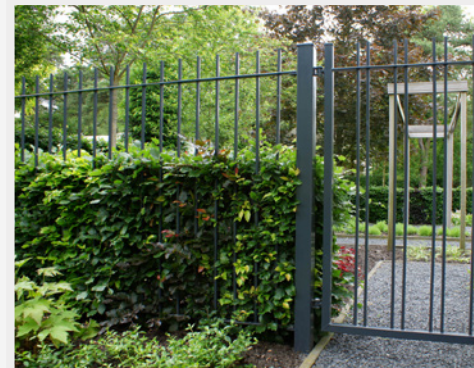
Muurtjes en schanskorven

- De grens aan de voor- en zijkant tussen openbaar gebied en particuliere kavel wordt gemarkeerd door een gemetseld muurtje of schanskorf met hergebruikte materialen.
- In de markering is het industriële verleden herkenbaar.
- Eenvoudige vormgeving, laag muurtje of schanskorf, geen verbijzonderingen bij inritten.
- Hoogte circa 0,4 m.
- Ter hoogte van de inritzone vouwt de schanskorf 1-2 m naar binnen.
- Instandhoudingsplicht van muurtjes en schanskorven.



Hekwerk

- Langs de erfgrens is een hekwerk incl. poort van maximaal 1,8 m hoog toegestaan.
- Het hekwerk staat op 1 meter afstand vanaf het openbaar gebied.
- De vormgeving is transparant, in gedekte kleuren en met een eenvoudige en hoogwaardige uitstraling.
- Hekwerk in combinatie met hoge beplanting.
- Schuttingen en gesloten muren op de erfgrens zijn niet toegestaan.



Taluds

- De aangelegde taluds langs de achtererfgrens dienen in stand gehouden te worden.
- Ophogingen met als resultaat steilere taluds of keermuren zijn niet toegestaan.



Toetsingscriteria:

- De grens aan de voor- en zijkant tussen openbaar gebied en particuliere kavel wordt gemarkeerd door een gemetseld muurtje of schanskorf van 0,4 m hoog.
- Een eventueel hekwerk is max. 1,8 m. hoog en staat op 1 m. afstand van openbaar gebied.
- De taluds dienen in stand gehouden te worden en mogen niet aangepast worden.

BEPLANTING



Ensemble woonhuis met gevarieerde beplanting



Beplanting met doorzichten naar de omgeving



Algemeen

- De landschappelijke setting vormt een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom zijn voor beplanting langs de erfgrenzen richtlijnen ter inspiratie uitgewerkt.
- De richtlijnen variëren per randzone:
 - Taludzone 7 m breed
 - Voorzone 3 m breed
 - Zijzone langs openbaar gebied 3 m breed
 - Zijzone tussen kavels, aan weerskanten van de erfgrens 1,5 m breed
- Soortenlijst voor randen naar openbaar gebied, tussen kavels vrije soorten.

Bomen

- Minimaal 3 bomen van de 1^e orde (soorten volgens plantlijst), meer is wenselijk.
- De bomen mogen vrij over de kavel verdeeld zijn.
- Bomen mogen ook binnen de beplantingszone langs de erfgrens geplant worden (met inachtneming van minimaal 2 meter afstand tot de erfgrens).

Taludzone

- Taludzone met opgaande beplanting van 7 m breed.
- Voor een gevarieerd landschappelijk beeld is minimaal 70% en maximaal 100% van deze beplanting hoger dan 2 meter in vorm van een landschappelijk struweel (zie plantlijst).

Voorzone

- Voorzone is 3 m breed. Halfopen beeld, beplanting zorgt voor afscherming maar ontnemt niet het zicht op de bebouwing.
- Voor een gevarieerd landschappelijk beeld is minimaal 40% en maximaal 70% van deze beplanting hoger dan 2 meter in vorm van een landschappelijk struweel (zie plantlijst).

Zijzone grenzend aan openbaar gebied

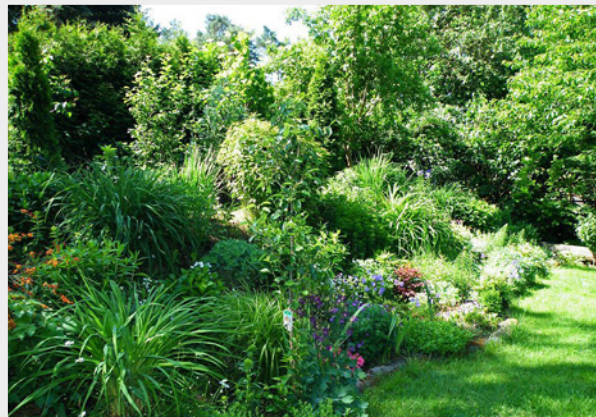
- Zone van 3 m breed met overwegend dichte beplanting.
- Voor een gevarieerd landschappelijk beeld is minimaal 70% en maximaal 100% van deze beplanting hoger dan 2 meter in vorm van een landschappelijk struweel (zie plantlijst).

Zijzone tussen kavels

- Tussen de kavels is de zijzone eveneens 3 m breed, waarbij elk 1,5 m aan weerskanten van de kavelsgrens ligt.
- Opgaande beplanting van 1,5 tot 3 m hoog, vrije soortenkeuze.
- Gestimuleerd wordt gemeenschappelijke beplanting met de burens.



Voorzone met doorzicht



Talud met beplanting



Verhoogd liggende bebouwing

KAVELPASPOORT TER INSPIRATIE



PLANTLIJST

Bij voorkeur worden er inheemse planten- en boomsoorten toegepast in het plangebied. Daarvoor biedt de volgende plantenlijst inspiratie, deze is afkomstig van de de Soortentabel Groen in de Stad van de Wageningen Universiteit. Raadpleeg de originele Soortentabel voor meer informatie over elke soort.

Acer buergerianum	ssp. Atlantica	Juglans nigra	Populus alba	Salix babylonica
Acer campestre	Cedrus deodara	Juglans regia	Populus nigra	Salix x sepulcralis
Acer negundo	Cedrus libani	Koelreuteria paniculata	Populus tremula	Sambucus nigra
Acer platanoides	Celtis australis	Larix decidua	Populus x canadensis	Sophora japonica
Acer pseudoplatanus	Celtis occidentalis	Liquidambar styraciflua	Populus x canescens	(Styphnolobium jap.)
Acer rubrum	Cercidiphyllum japonicum	Liriodendron tulipifera	Prunus avium	Sorbus aria
Acer saccharinum	Cercis canadensis	Magnolia grandiflora	Prunus cerasifera	Sorbus aucuparia
Acer tataricum ssp. Ginnala	Cercis siliquastrum	Magnolia spp.	Prunus cerasus	Sorbus intermedia
Aesculus hippocastanum	Chamaecyparis lawsoniana	Malus baccata	Prunus maackii	Sorbus latifolia
Aesculus x carnea	Cornus mas	Malus tschonoskii	Prunus padus	Sorbus x thuringiaca
Alnus cordata	Corylus colurna	Malus cv's	Prunus sargentii	Tamarix gallica
Alnus glutinosa	Crataegus coccinea	Metasequoia glyptostroboides	Prunus serrulata	Taxodium distichum
Alnus incana	Crataegus x lavalleyi	Morus alba	Prunus spinosa	Taxus baccata
Alnus spaethii	Crataegus monogyna	Morus nigra	Prunus virginiana 'Shubert'	Thuja occidentalis
Amelanchier arborea	Elaeagnus angustifolia	Parrotia persica	Pyrus calleryana	Thuja plicata
Amelanchier lamarckii	Fagus sylvatica	Paulownia tomentosa	Quercus cerris	Tilia americana
Betula nigra	Fraxinus angustifolia	Picea abies	Quercus coccinea	Tilia cordata
Betula papyrifera	Fraxinus excelsior	Picea pungens	Quercus frainetto	Tilia platyphyllos
Betula pendula	Fraxinus ornus	Pinus nigra	Quercus ilex	Tilia tomentosa
Betula pubescens	Fraxinus pennsylvanica	Pinus strobus	Quercus palustris	Tilia x europaea
Betula utilis	Ginkgo biloba	Pinus sylvestris	Quercus petraea	Ulmus cv's
Carpinus betulus	Gleditsia triacanthos var.	Platanus occidentalis	Quercus robur	Ulmus laevis
Castanea sativa	inermis	Platanus orientalis	Quercus rubra	Ulmus pumila
Catalpa bignonioides	Gymnocladus dioica	Platanus x acerifolia = P. x	Robinia pseudoacacia	Zelkova serrata
Cedrus atlantica = C. libani	Ilex aquifolium	hispanica	Salix alba	

3.2 BEELDKWALITEIT LOCATIE KANTINE

Algemeen

- De kantine/werkplaats is de laatste historische bebouwing op de locatie zelf.
- Aan de overkant van de Bloemenstraat (buiten het plangebied) ligt de voormalige directiewoning. Een visuele en/of functionele relatie tussen beide gebouwen is wenselijk.

Bebouwing

- Handhaven bestaande, historische gebouwen.
- Nieuwe aan- of bijgebouwen in samenhang met de historische bebouwing ontwerpen.

Erfafscheiding

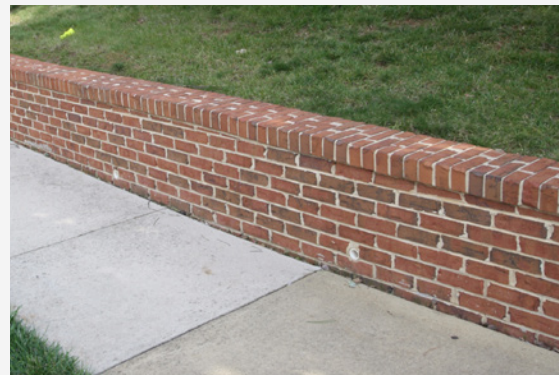
- Zelfde muurtje als bij woonkavels, deels evt. hoger.
- Muurtje op erfgrans vangt hoogteverschil op (keermuur).
- Evt. beplanting langs het muurtje is transparant.

Erfinrichting en beplanting

- Groene uitstraling; minimaliseren verharding en bij voorkeur parkeren 'achter' de bebouwing.
- Minimaal 3 bomen van de 1^e orde (soorten volgens plantlijst), meer is wenselijk.
- De bomen mogen vrij over de kavel verdeeld zijn.



Locatie kantine



Keermuur baksteen



Bestaand gebouw

3.3 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

De beeldkwaliteitseisen dienen ter inspiratie en moeten in een inrichtingsplan verder uitgewerkt te worden. De verschillende zones en karakters worden één voor één beschreven.

Algemeen

Combinatie van 'landschap' en industrieel verleden. Landschappelijke vormgeving en beplanting ('geen lange rechte wegen met strakke hagen'). In de detaillering en materiaalkeuze komt het industriële verleden tot uiting.

De verharding wordt geminimaliseerd, door gering aantal verkeersbeweging is een gecombineerde weg voor auto's, fietsers en voetgangers mogelijk. Daarnaast wandelpad voor voetgangers door groenzone langs Bloemenstraat en naar de dijk. De beplanting is gericht op biodiversiteit en klimaatadaptatie. Gebiedseigen soorten sluiten aan bij voorkomende soorten in de omgeving (aanvullende soorten met sierwaarde langs Bloemenstraat).

Karakter van openbare ruimte verandert van half open met extensief beheer naar natuurlijk:

- Groenstrook langs de Bloemenstraat extensief beheert met half open karakter.
- Sfeer langs ontsluitingsweg landschappelijk ontspannen.
- Zone langs dijk natuurlijk, aansluitend bij schaal en sfeer van de rivier.



Deelgebieden

DEELGEBIEDEN

Groenstrook langs Bloemenstraat

- Rand tussen Bloemenstraat en nieuwbouw steenfabrieksterrein krijgt een landschappelijke/ parkachtige uitstraling. De groenstrook creëert afstand tot de bestaande dorpsbebouwing en zorgt voor een landschappelijke ligging.
- Belangrijk is een halfopen tot open uitnodigend karakter, met afwisselende beplanting en een openbaar pad.
- De (particuliere) beplante taluds zorgen voor voldoende privacy van de tuinen. De grens tussen particuliere talud en de groenstrook deels beplanten met struweel zodat een geleidelijke, natuurlijk ogende overgang ontstaat.
- De beplanting sluit aan bij de plantenlijst voor de particuliere kavels.
- In de groenstrook is aan de voet van het talud ruimte gereserveerd voor waterberging in vorm van een ondiepe wadi. De wadi maakt onderdeel uit van de groenzone en heeft flauwe taluds en gevarieerde beplanting (geen technische 'waterbak').



Talud met struweel



Wadi met flauw talud



Wadi met bloemrijk grasland

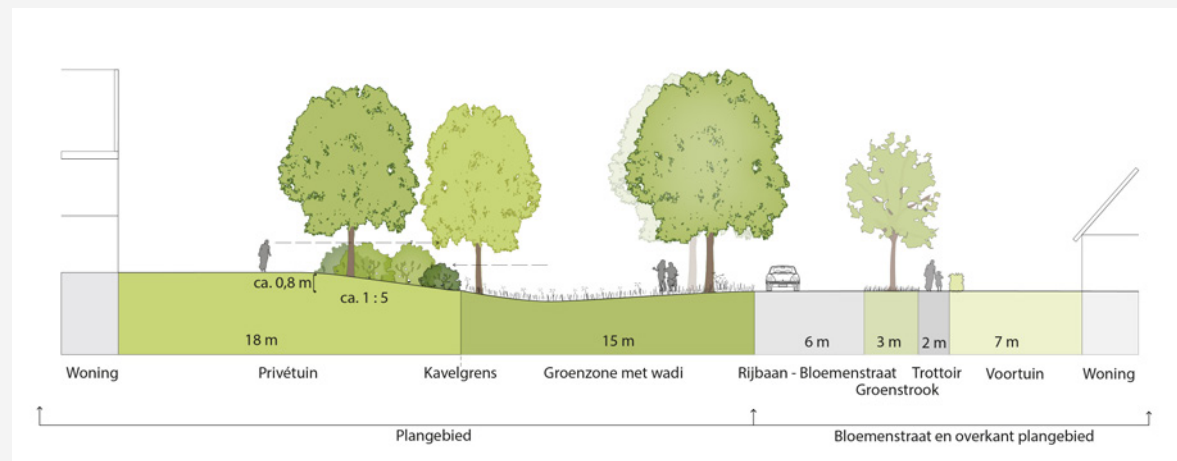


Weg met grasberm en bomen



Centrale ontsluitingsweg

- Rijweg van gebakken klinker in een lichte, aardse tint. Inritten worden tot aan de perceelsgrens meegenomen in de bestrating.
- Parkeren voor bewoners op eigen erf. Parkeren langs de weg voor bezoekers is mogelijk.
- Bomen/struiken, onregelmatig in de berm (volgens plantlijst).



Dijkzone incl. schoorsteen

- Landschappelijke, natuurlijke overgang tussen kavels en dijk (in contrast met karakter groenzone Bloemenstraat, deze heeft een meer parkachtig karakter).
- Open gebied met ruigte, ruimte geschikt voor extensieve waterberging (geen technische 'waterbak' wadi).
- De grens tussen particuliere talud en de dijkzone deels beplanten met struweel zodat een geleidelijke, natuurlijk ogende overgang ontstaat.
- Inrichting van de dijkzone laat zicht op schoorsteen intact.
- Schoorsteen behouden, voetpad leidt langs de schoorsteen, evt. kleine rustplek met zitbankje.

Boomgaard

- Fruit- en notenbomen, bij voorkeur lokale rassen.
- Evt. collectief beheer, bijenkasten.
- Boomgaard met extensief beheerd bloemrijk grasland, ruimte tegelijk geschikt voor tijdelijke extra waterberging (geen technische 'waterbak' wadi).



Dijkzone met struinnatuur



Boomgaard, extensief beheerd

