



MOLENSTRAAT 30 GEMERT

INRICHTINGSVOORSTEL
BUITENRUIMTE

9 DECEMBER 2019

COLOFON

Titel document:

Molenstraat 30 Gemert

Datum:

9 december 2019

Status:

Schetsontwerp

Opdrachtgever:

Bouwbedrijf Raaijmakers

Molenstraat 43

5421 KD Gemert



Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 V W Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Inleiding	5
1.2 Uitgangspunten	5
1.3 Wensen buitenruimte	5
1.4 Analyse huidige situatie	6
1.5 Coniferen achterzijde	6
2 Voorstel	8
2.1 Visie	9
2.2 Inrichtingsvoorstel	10
2.3 Verharding	12
2.4 Erfafscheiding	13
2.5 Groen	14
2.6 Overig	15

1

Inleiding

1.1 Inleiding

Het café met bedrijfswoning aan de Molenstraat 30 te Gemert wordt omgevormd tot een appartementencomplex. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft Bouwbedrijf Raaijmakers een pand laten ontwerpen door architectenbureau Snep uit Eindhoven. Daarnaast is Van Dooren Landschap gevraagd de inrichting voor de buitenruimte vorm te geven.

Bijgaand een korte onderbouwing voor de buiteninrichting. De bestaande situatie is geïnventariseerd en geanalyseerd. In combinatie met de uitgangspunten van de gemeente en opdrachtgever is een visie opgesteld. Deze is uitgewerkt in een inrichtingsplan en wordt aan de hand van beelden nader toegelicht.

1.2 Uitgangspunten

- Conform 'Groenambitie & Kaders bomenbeleid Gemeente Gemert-Bakel' is 300m² groen noodzakelijk binnen de bouwkavel. Dit is niet haalbaar binnen dit stedelijk kavel. Om dit te compenseren zal geïnvesteerd moeten worden in bijvoorbeeld:
 - * Hoogwaardig groen
 - * Duurzaamheid
 - * Grote maten plantgoed, voorkeur minimaal één 1^e orde grootte boom verwerken in het plan
- In de huidige situatie staan enkele oude coniferen. Voorkeur behoud van zoveel mogelijk bestaand groen. Indien er redenen zijn deze te verwijderen moet dit goed onderbouwd en gecompenseerd worden;
- Nabij de achterzijde poort staat een Es op grond van de gemeente. Deze blijft behouden en gewaarborgt in het plan;
- Parkeernorm is 6 stuks.

1.3 Wensen buitenruimte

- Toegang met poortje naar burens oost;
- 6 bergingen met minimale oppervlakte 5m² en minimale breedte van 1,8m;
- Voor de berging voldoende verharding om de fiets te keren (1,6m breed);
- 3 terrassen aan de buitenruimte;
- Trap naar appartement 5 bereikbaar via paden;
- Entrees twee gebouwen bereikbaar via verhard pad;
- Afscherming burens gewenst. Met name buurman west wil een hoge afscherming; geen zicht vanuit zijn tuin op het nieuwe gebouw;
- De inrichting heeft qua buitenruimte een hoge beeldkwaliteit, is duurzaam en heeft een ecologische meerwaarde voor zijn omgeving.



Huidige situatie. Grote gezonde es nabij achteringang plangebied.



Huidige situatie coniferen. Zeer kort op de gevelgrens en grote kans op uitzakking van takken.

1.4 Analyse huidige situatie

- Weinig tot geen waardevolle beplanting in huidige achtertuin;
- In de rand enkele waardevolle bomen van buren en gemeente;
- Geen uniforme inrichting t.a.v. erfgrens;
- Coniferen in volwassen stadium. Kans op uitzakken van takken (door bijvoorbeeld sneeuw) wordt groter. Mogelijke overlast bij buren wordt groot door schaduw en overhangende takken. Huidige verharding erg kort bij de stammen, waardoor de worteldruk onder verharding groot is.



Huidige situatie achtertuin. Weinig tot geen duurzame beplanting.

1.5 Coniferen achterzijde

Zoals de beelden laten zien heeft de huidige situatie weinig waardevolle beplanting. Het streven is een plan met kwalitatief hoogwaardig groen. Bestaand groen van aanzienlijke grootte kan hier positief aan bijdragen. In dit kader nemen we de overweging voor het behouden van de bestaande coniferen achter op de kavel serieus. Ondanks de bomen niet inheems zijn, hebben ze een beeldbepalend karakter voor de naast omgeving.

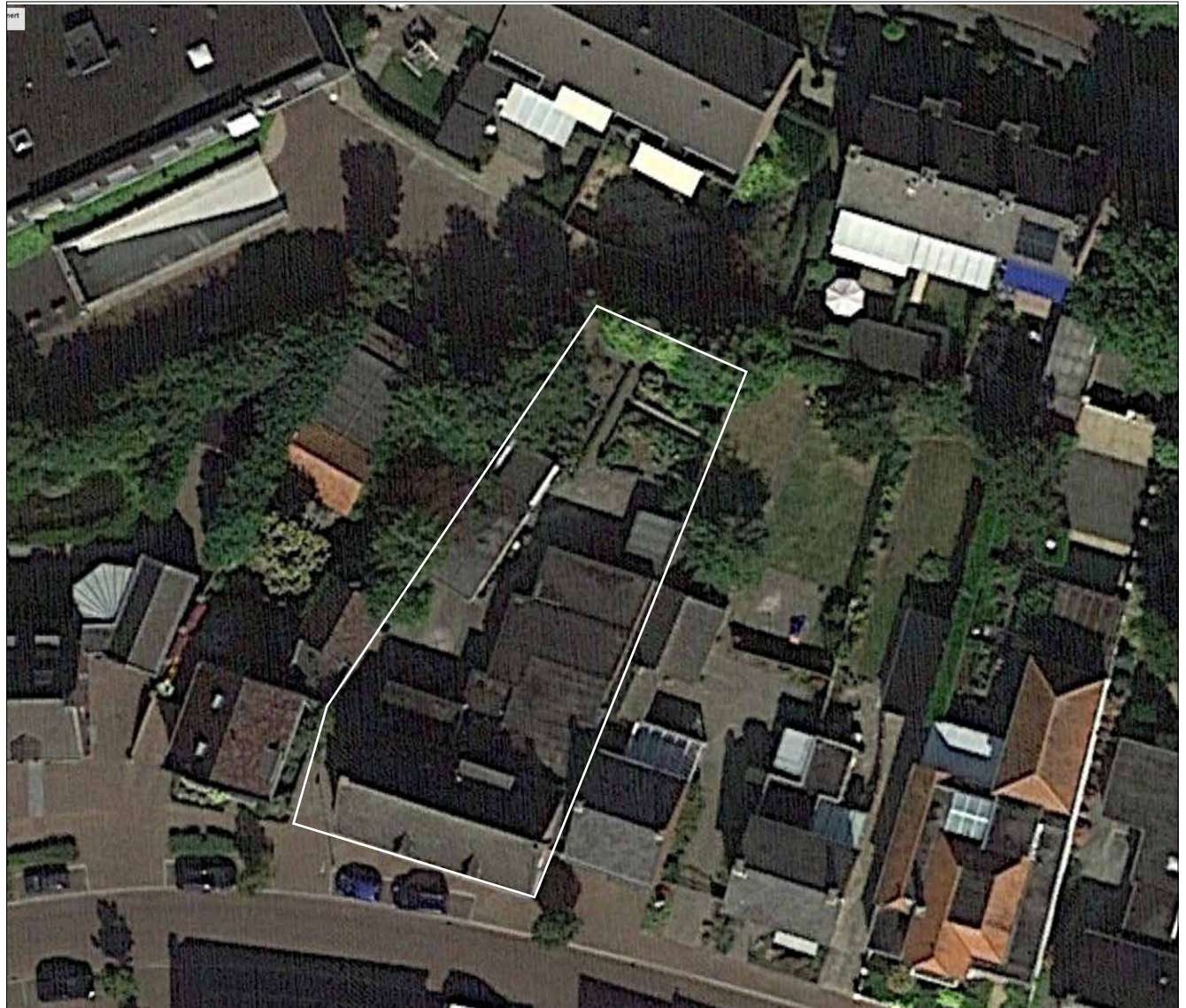
Echter, deze bomen brengen ook veel risico's met zich mee:

- De coniferen zijn in een volwassen eindstadium. Veel groeien zullen ze niet meer doen, waarbij de kans op uitzakkende takken groter wordt (denk aan bijvoorbeeld sneeuw op de takken);
- De coniferen staan zeer kort op de bergingen van de buren, waarbij de overhangende takken over het dak schuren en otverlast kunnen veroorzaken;
- We kunnen ons voorstellen dat de buren hinder ondervinden door veel schaduw van deze bomen in hun tuin;
- De coniferen staan weliswaar kort op de verharding. Meer ruimte kan er niet geboden worden, aangezien de ingang voor auto's beperkt wordt door de ingangspoort in het verlengde van de rijbaan van de naastliggende parkeerplaats. In de toekomst zal door auto's de worteldruk toenemen, wat ten koste gaat van de vitaliteit van de coniferen.

Het risico is groot dat de coniferen toch lijden onder de aanpassingen in de omgeving, ook al zouden er beschermende maatregelen toegepast worden.

Gezien de ingrepen die nu in de tuin gedaan worden, adviseren we een nieuwe stabiele ondergrond te maken die geschikt is voor bomen. Dit voor zowel in de groenstrook (onder de bomen) als het parkeerterrein. Het planten van een goed e onderhouden bomen met voldoende groeiruimte in de ondergrond biedt een duurzame oplossing, waar zowel de buurt als de eigenaar bij is gebaat.

Met bovenstaande in overweging, adviseren we de coniferen te vervangen door nieuwe bomen met een gedegen ondergrond als kwalitatief hoogwaardig groen.



Indicatie plangebied aan de Molenstraat 30 te Gemert

2

Voorstel

2.1 Visie

Het appartement staat op de voetprint van het huidige café met bedrijfswoning. Achter het appartement komt een tweede blok appartementen. Het terrein is via twee kanten te benaderen, namelijk via de westzijde van het pand over een wandelpad en via de achterzijde door middel van een auto en fiets.

Het terrein is opgedeeld in 3 verschillende type ruimtes, namelijk de entrees, de parkeerplaats en de hofjes.

De entrees

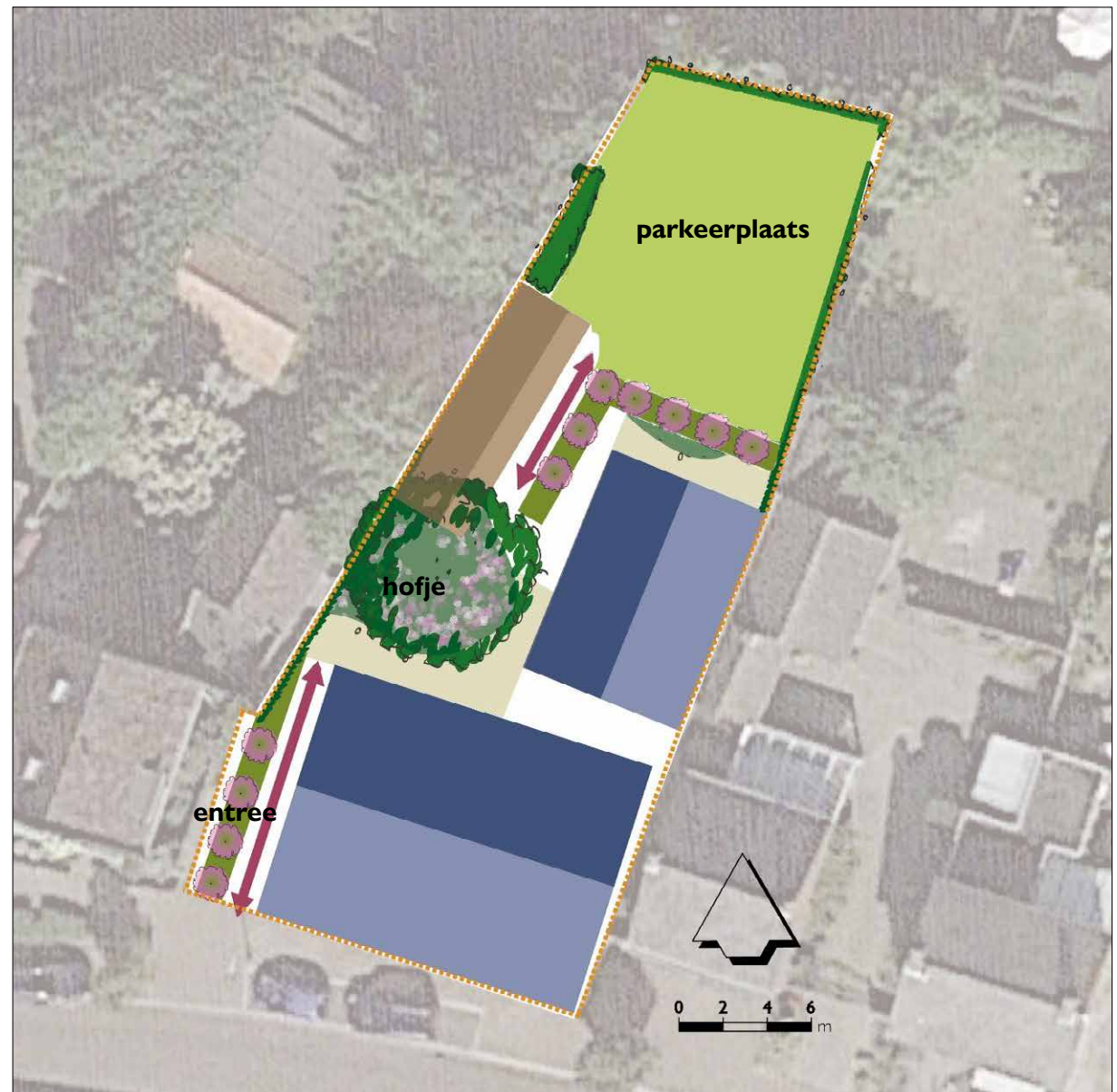
De entree is een verhard pad van smalle klinkers. Naast dit pad staat een groen-blijvende blokhaag met smal opgaande solitaire heesters op stam. Deze heesters bieden mooie bloemen in de zomerperiode.

Vanaf de Molenstraat heeft men via de entree zicht op het hofje. Het nodigt uit te gaan kijken, waardoor de 'entree' functie wordt versterkt.

Vanaf het parkeerterrein ligt een soortgelijke entree met dezelfde materialen (eenheid). Dit pad is breed genoeg om de bergingen te bereiken met een fiets en /of karretje.

De hofje

Het hofje heeft als functie verblijven, wandelen en kijkgroen. In de rand is verharding om de entree van het complex en de terrassen van bewoners te bereiken. Midden in het hofje staan solitaire meerstammige bomen met sierwaarde. De onderbegroeiing bestaat uit bodembedekkers in



Visietekening

combinatie met bloemrijke heesters, vaste planten en siergrassen. De beplanting betreft vlinder- en bijen minnende soorten. De verharding in de randen wateren af op de plantvakken.

Parkeerplaats

De parkeerplaats wordt via de achterzijde ontsloten. Deze bestaat uit een waterdoorlatende halfverharding op de rijbaan en gestabiliseerd gras in de parkeervakken.

2.2 Inrichtingsvoorstel

De uitwerking en keuzes van het inrichtingsvoorstel wordt toegelicht aan de hand van materialen en beelden op de volgende pagina's.



Inrichtingsvoorstel



Referentie BylandtTerra Umbria - Waalformaat 90



2.3 Verharding



Wandelpad en terrassen

De paden en terrassen zijn vervaardigd uit hetzelfde materiaal om de rust te behouden en het tuinachtig te maken.

- Type steen: Bylandt Terra Umbria - Waalformaat 90
- Legverband: halfsteens breederichting met enkele strek (zie ontwerp).
- Opsluiting: opsluitband antraciet
- Afwatering: zoveel mogelijk in de plantvakken afwateren op één oor. Nabij achterdeur hoofdgebouw een lijngoot.

•



Parkeerplaats

De parkeervoorziening is een waterdoorlatende halfverharding.

- Type materiaal rijbaan: Achterhoeks Padvast.
- Opsluiting: Verlaagde opsluitband.
- Opbouw Padvast van onder naar boven:
Onderlaag geschikt maken voor bomen in de randen, 15 cm schoon ophoogzand, 17 cm Padvast fractie 0-31,5, 5cm Padvast fractie 0-14, 3 cm Padvast fractie 0-6cm.
- Afwatering: Water infiltreert in verharding. In verband met stortbuizen terrein tonrond leggen 2% afschot naar randen.
- Parkeervakken uitvoeren in grasbetonkeien met gras;
- Betonnen varkensrug antraciet per parkeervak.



Referentie Achterhoeks Padvast



Referenti parkeerbakken in gestabiliseerd gras

2.4 Erfafscheiding



Wand met buurman west

Erfafscheiding vormt onderdeel van bergingen.

- Een gevel van 4m gemetseld met dezelfde baksteen als het gebouw;
- Daar waar geen gevel komt een muur metselen van 2m hoog. Aan zijde binnentuin gaas monteren met klimplant.



Groene afrastering

Daar waar de binnentuin grenst met de tuin van de burens wordt een groene afscheiding gemaakt.

- Betongaas maaswijdte 7cm, 2m hoog;
- Geïmpregneerde palen 8,8x8,8 cm, onderlinge afstand 1,5m;
- Klimop als basisbegroeiing.



Poort parkeerplaats

Loopoort naar buurman oost.

- Houten poort van Siberisch Larix planken 2cm dik met variabele breedtes met slot en zwart beslag. Eenvoudig en robuust.



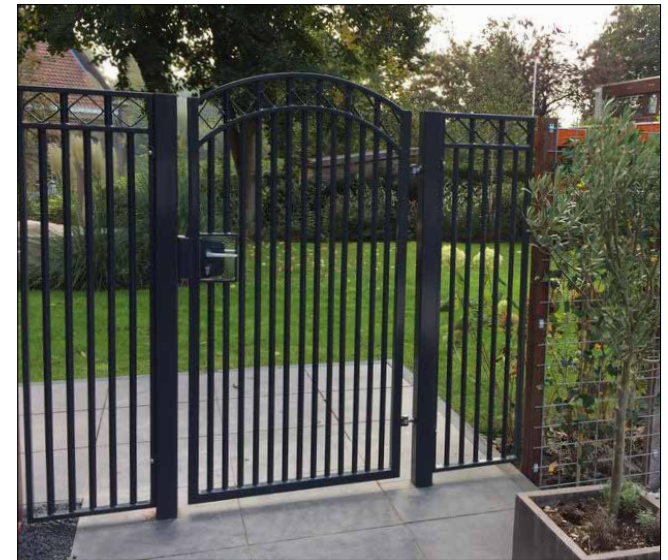
Poort voorzijde

Loopoort naast hoofdgebouw naar achtertuin.

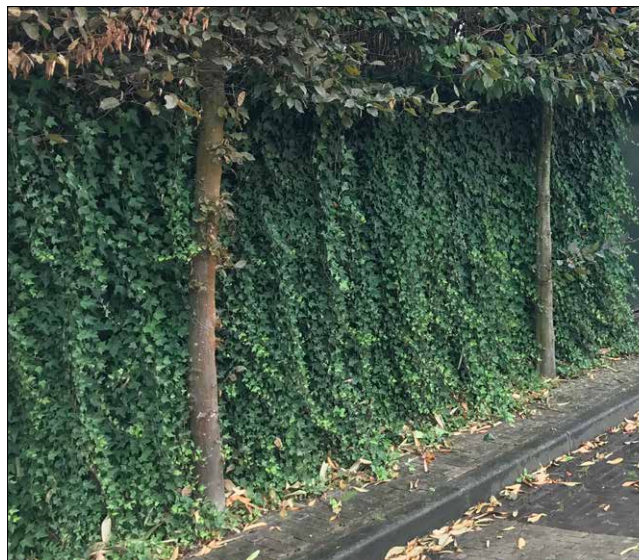
- Smeedijzeren poort antraciet met slot en beslag in stijl. Eenvoudig en robuust.



Siberisch Larix planken met variabele breedtes



Referentie looppoort smeedijzer



Afscheiding gaas met klimop



Referentie beplanting hofjes



Referentie Davidia involucrata

2.5 Groen



Blokhagen

- Naast entreepaden Viburnum tinus, hoogte 70cm;
- Rondom terrassen Ligusterhaag, hoogte 70cm.



Beplanting

Hofjes zijn aangeplant met diverse vaste planten en heesters. Deze zijn grotendeels bodembedekkend en maximaal 1,25m hoogte.

In de blokhagen naast entreepaden staan heesters op stam. Soort nader te bepalen, maximale hoogte 1,7m.

Boom

- Achter hoofdgebouw (nabij berging) staat een meerstammige 1^e orde boom, soort Davidia involucrata. Deze heeft een mooie sierwaarde in bloemen, die als zakdoekjes aan de boom hangen.
-

2.6 Overig



Verlichting

- Begeleidende verlichting naast entree voorzijde door middel van kniepaaltjes (lage armaturen);
- Nabij berging en deur voldoende verlichting om de tuin zowel functioneel als sfeervol te verlichten. Type Modernista NYX Bollard antractiet.

De verlichting wordt centraal geregeld door middel van een lichtschakelaar buiten.

Ecologisch

De gekozen beplanting trekken bijen en vlinders met hun bloemen.

Diverse vogelnestkastjes en een bijenhotel (Bijenhotel type Andrena) worden nabij de parkeerplaats en het bergingshok opgehangen. De locaties worden bepaalt in samenwerking met de lokale vogelstichting.



Afwatering

Het water op de verharding wordt zoveel mogelijk ter plekke geïnfiltreerd en afgewaterd op de naastgelegen beplantingsvakken. De huidige situatie ligt vrij vlak, waardoor dit geen problemen oplevert voor de aansluiting op de omgeving. Naast de haag, die als afscherming van het terras dient, bij de entree van het hoofdgebouw aan de achterzijde ligt een lijngoot van ACO. Deze vangt het water van het naastgelegen terras op.



Referentie bijenhotel



Referentie armatuur buitenlamp gevel



Referentie NYX bollard



Opdrachtgever:



Auteur/Adviseur:

VAN DOOREN
Landschap