

BEELDKwaliteit
stedenbouw
en architectuur

RUBENSLAAN 1

BUDEL

1.	inleiding	05
2.	bestaande situatie	05
	2.1 plangebied	06
	2.2 eigendomssituatie	07
	2.3 ruimtelijke opbouw	08
3.	stedenbouwkundig plan	10
	3.1 toelichting stedenbouwkundig ontwerp	11
4.	beeldkwaliteit stedenbouw en architectuur	13
	4.1 beeldkwaliteit bestaande situatie	14
	4.2 beeldkwaliteit stedenbouwkundig	19
	4.3 beeldkwaliteit architectuur	21
5.	beeldkwaliteit openbare ruimte	26
	5.1 groen	27
	5.2 verharding	29
	5.3 hemelwaterberging	31

De vestiging van Bibliotheek De Kempen (BDK) aan de Rubenslaan in Budel is verplaatst naar multifunctioneel centrum De Borgh. Hierdoor is de voormalige locatie aan de Rubenslaan vrijgekomen voor herontwikkeling. Gelet op de behoefte aan sociale woningbouw is de gemeente vervolgens de samenwerking aangegaan met woningcorporatie WoCom. Dit heeft geresulteerd in een programma van twaalf nieuw te bouwen sociale huurappartementen.

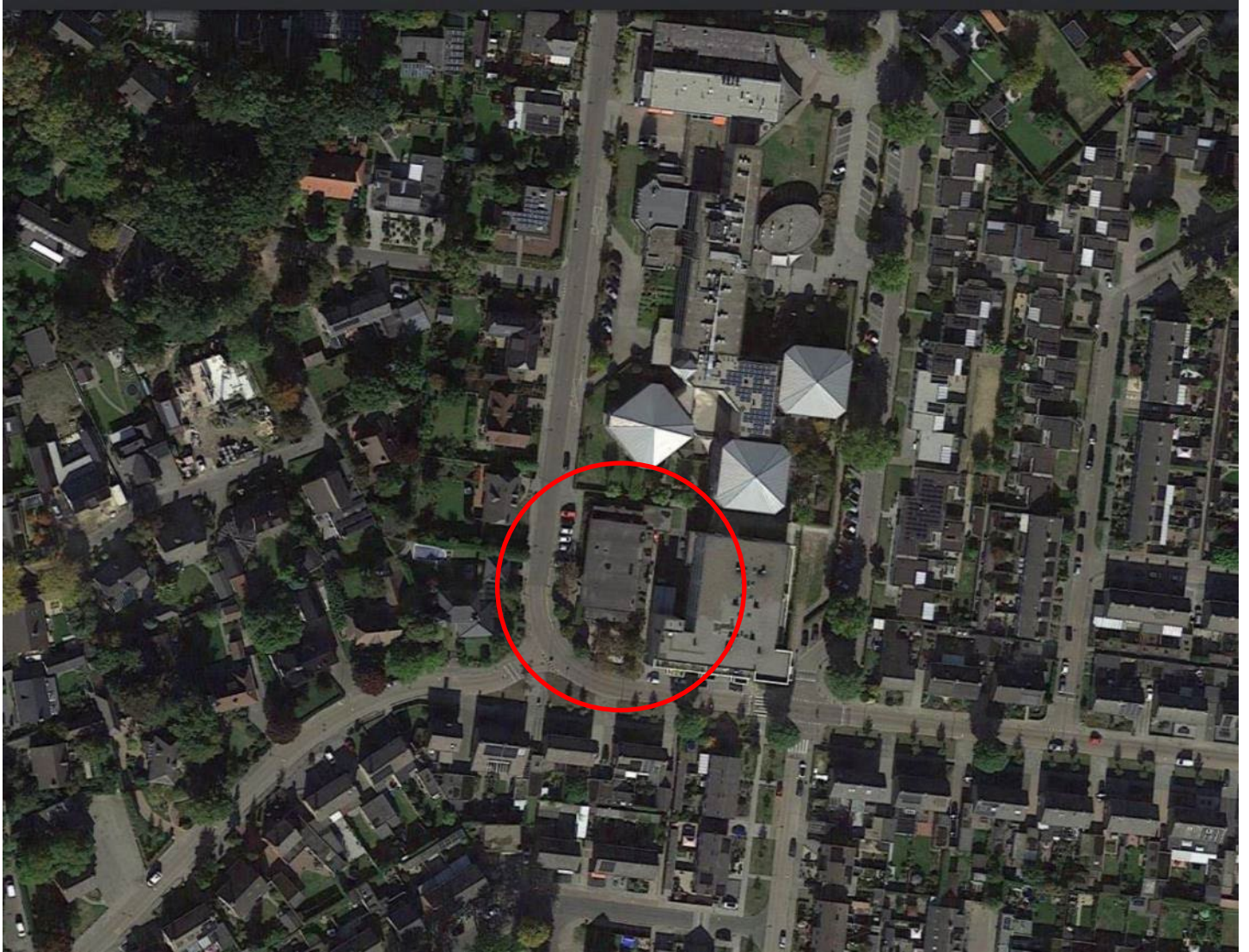
Leeswijzer

In deze rapportage wordt in hoofdstuk 2 allereerst een beschrijving gegeven van de historische en de bestaande situatie en van de relevante achtergronden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig ontwerp, dat de basis vormt voor de beeldkwaliteit, beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de beeldkwaliteit, die gewenst wordt. Dit gebeurt in dit hoofdstuk zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de beeldkwaliteit op landschapsarchitectonisch vlak ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte en de buitenruimte in beeld gebracht.



2

BESTAANDE SITUATIE



Aanduiding planlocatie op luchtfoto (Bron: Google maps)

2.1 Plangebied

De locatie ligt aan de westzijde van de kern Budel, ten zuidwesten van het dorpscentrum. De afstand tot het centrum is tussen de 750 en 1000 meter. De plek ligt officieel aan de Rubenslaan (adres Rubenslaan 1), maar grenst aan de zuidzijde ook aan de Cranendoncklaan. Aan de oostzijde van de locatie ligt een bestaand appartementencomplex. Aan de noordzijde ligt het bestaande zorgcentrum Mariënburcht. Nog verder naar het noorden liggen twee huisartsenpraktijken. Aan de west- en zuidzijde van de plek staat bestaande woningbouw.



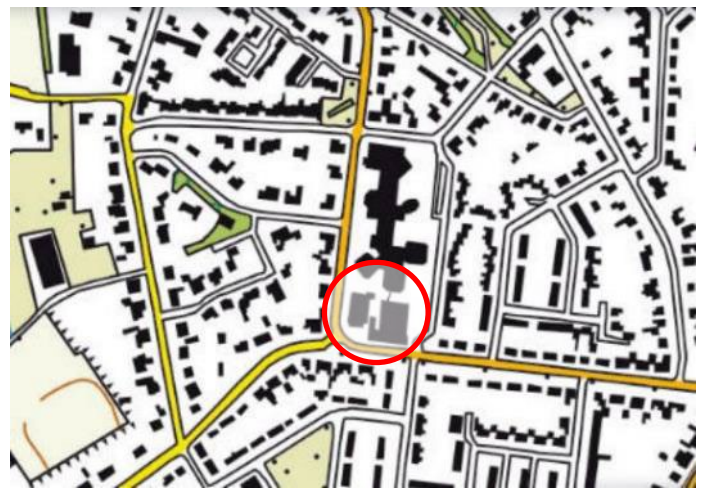
Historische kaart uit 1925



Historische kaart uit 1950



Historische kaart uit 1975



Historische kaart uit 2000

2.2 Historische situatie

De kern Budel is ontstaan op de rand van het beekdal van de Bulder Aa, op de overgang van de laaggelegen gronden van het beekdal naar de hoger gelegen gronden van de Weerter- en Looserheide. Budel is een voorbeeld van een kransakkerdorp. Rond 1900 was er sprake van een centraal dorp met een kerk en een marktplein, dat door wegen over de akkercomplexen was verbonden met de gehuchten in de omgeving. De Rubenslaan bestond toen (rond 1900) nog niet. De locatie lag nog in het landelijk gebied/ agrarische buitengebied (zie afbeelding linksboven, historische kaart 1925).

In de periode tot de Tweede Wereldoorlog werd de bebouwing langs de landwegen verdicht, met name in oostelijke en zuidelijke richting, waar de meeste gehuchten zich bevonden. In de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn planmatige woongebieden en bedrijvenparken gerealiseerd. In de jaren 50 (zie afbeelding rechtsboven) was de Rubenslaan nog steeds niet aanwezig.

Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw groeide Budel fors door toevoeging van nieuwe woonwijken tussen de dorsplinten en door de geleidelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Meemortel. In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw werd op korte afstand van de Markt een nieuw winkelcentrum gerealiseerd met op de kop daarvan, aan het Capucijnerplein, een nieuw gemeentehuis. In de jaren 70 is de Rubenslaan gerealiseerd. In die periode was er echter nog heel weinig bebouwing aan gekoppeld (slechts twee woningen, zie afbeelding linksonder, historische kaart 1975). In de jaren 80- zijn zowel de bibliotheek als het zorgcomplex Mariënburcht gebouwd. In het begin van de jaren 2000 is het appartementencomplex naast de locatie (oostzijde) gerealiseerd.



Ruimtelijke analyse plangebied

2.3 Ruimtelijke opbouw

Zoals hierboven reeds beschreven ligt de locatie aan de westzijde van de kern Budel, ten zuidwesten van het dorpscentrum. De plek ligt officieel aan de Rubenslaan (adres Rubenslaan 1), maar grenst aan de zuidzijde ook aan de Cranendoncklaan. Aan alle kanten van de locatie ligt reeds bebouwing, maar wel verschillend van vorm, functie en typologie.

Een belangrijk verschil is het schaalniveau en de stedenbouwkundige korrelgrootte. Het verschil in korrelgrootte is echter wel vrij helder ingedeeld. Aan de noord- en oostzijde van de locatie ligt bebouwing met een vrij grote korrelgrootte.

Aan de oostzijde van de locatie ligt een bestaand appartementencomplex en aan de noordzijde ligt het bestaande zorgcentrum Mariënburcht. Deze twee complexen zijn van een relatief grotere schaal en hebben een relatief grote stedenbouwkundige korrelgrootte (footprint). Het bestaande appartementengebouw aan de oostzijde heeft een hoogte van drie volledige bouwlagen en een setback op de vierde laag.

Het zorgcentrum Mariënburcht heeft een nog grotere korrelgrootte, maar deze is wel opgedeeld in een hoofdgebouw en verschillende subvolumes. Het hoofdvolume bestaat uit vier volledige bouwlagen met een plat dak. De drie omliggende subvolumes zijn zeer verschillend van hoogte. Het meest westelijk (aan de Rubenslaan) gelegen subvolume bestaat uit twee bouwlagen met een zeer flauwe kap. De subvolumes van het zorgcomplex aan de oostzijde van het gebouw hebben afwijkende hoogten. Het ene subvolume is drie bouwlagen hoog, de andere vier bouwlagen. Verder naar het noorden ligt aan de oostzijde van het hoofdgebouw nog een subvolume. Hierin zijn twee huisartsenpraktijken gevestigd. Dit subvolume is slechts anderhalve bouwlaag hoog.

Aan de west- en zuidzijde van de plek ligt bestaande woningbouw. Aan de westzijde is dit bebouwing met een relatief beperkte korrelgrootte. Dit zijn namelijk allemaal vrijstaande woningen. Het zijn echter wel vrijstaande woningen van een vrij groot formaat (en dus ook een relatief grote footprint). De bouwhoogte bestaat voor een groot deel uit één bouwlaag met een kap. De woning op de hoek Rubenslaan – Cranendoncklaan heeft echter een hoofdvolume van twee bouwlagen met een kap.

Aan de zuidzijde is de korrelgrootte relatief beperkt hier staan voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen. Alleen aan de zuidwestzijde (verder op de Cranendoncklaan) staat nog een vrijstaande woning. Dit type woning heeft een hoogte van twee bouwlagen met kap. Verder naar het oosten (aan de Graafschap Hornelaan) staan rijwoningen. Ook deze hebben een hoogte van twee bouwlagen met een kap.



3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

3 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

3.1 Toelichting stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op de bestaande situatie, de inpassing in de ruimtelijke context het gewenste woningbouwprogramma en de typologie voor de doelgroep. Uitgaande van de wenselijkheid van sociale huur bestaat de basistypologie uit betaalbare appartementen met een relatief beperkte schaalgrootte. Ook de korrelgrootte (footprint) is afgestemd op een combinatie van het bestaande gebouw (bibliotheek) en de aangrenzende bebouwing.

Op basis van de bovenstaande gegevens in combinatie met de hoogte van de aangrenzende bebouwing (variërend van twee bouwlagen met kap tot vier plat afgelegde bouwlagen) is er sprake van een object bestaande uit gestapelde bouw ontworpen. Het geplande gebouw bestaat uit een tussenliggende bouwhoogte van drie bouwlagen met een plat afgedekt dak. Er zijn 4 appartementen per bouwlaag ingepland. Het totaal komt dus uit op 12 eenheden.

Gezien het aantal verdiepingen en de doelgroep (mogelijk senioren) is er een stijgpunt met een combinatie van trappenhuis en een lift bedacht. Dit stijgpunt ligt aan de zuidzijde van het complex.

Parkeren

Het parkeren zal op twee verschillende plaatsen worden opgelost. Het eerste deel ligt aan de Rubenslaan . Deze parkeerplek is deels gebaseerd op de bestaande situatie. Hier liggen nu reeds haakse parkeervakken. Deze zullen nu echter worden aangepast en geoptimaliseerd. Daarnaast zal er nog een nieuwe 'parkeerkoffer' worden toegevoegd aan de noordzijde van het appartementengebouw.

Bergingen

De bergingen voor de 12 nieuwe appartementen zullen op maaiveld worden gepositioneerd. Deze bergingen komen aan de oostzijde van het nieuwe complex te staan.

Privéruimten

Aan welke zijde en op welke locatie de buitenruimten (balkons) komen te liggen is nog niet 100% gedetailleerd uitgewerkt. Er zullen in beginsel wel zeker balkons aan de westzijde van het gebouw komen. De appartementen op de begane grond (4 eenheden) zullen geen balkons krijgen, Deze 4 eenheden krijgen een tuin van een beperkte grootte op maaiveld, grenzend aan het gebouw. Deze proeftuintjes komen aan de westzijde onder de balkons te liggen.





4

BEELDKWALITEIT

stedenbouw en
architectuur

4 BEELDKWALITEIT STEDENBOUW EN ARCHITECTUUR

4.1 Beeldkwaliteit bestaande situatie

Vanwege de ligging van de planlocatie op de hoek/ overgang van de Rubenslaan en de Cranendoncklaan is gezocht naar kenmerken van beide karakteristieken. Het bestaande appartementencomplex aan de oostzijde van de locatie (aan de Cranendoncklaan) heeft een gevelopbouw bestaand uit gebakken metselstenen. Deze zijn in beginsel zandkleurig met een ietwat gemêleerd karakter. De gevelindeling is horizontaal opgebouwd. Tussen en rondom de gevelopeningen (ramen) zijn horizontale stroken met zowel een afwijkende kleur als materiaal ingepast. De balkons zijn opvallend met groengele, transparante afscheidingen.

Het zorgcentrum Mariënburcht heeft als basismateriaal ook gebakken metselstenen. Deze zijn echter meer geelbeige van kleur dan het hiervoor beschrevene appartementengebouw. Het hoofdvolume van dit complex heeft ook een horizontale gevelindeling met per verdieping dominante, afwijkende stroken/ structuren, die de balkons begeleiden. De subvolumes hebben een andere gevelindeling. Bij het meest westelijk (aan de Rubenslaan) gelegen subvolume van twee bouwlagen is de opzet meer verticaal georiënteerd. Het enige horizontale element is de galerij. Maar doordat dit er hier maar één is, heeft deze een beperkte impact. De subvolumes van het zorgcomplex aan de oostzijde van het gebouw hebben afwijkende hoogten. Het ene subvolume is drie bouwlagen hoog, de andere 4 bouwlagen. Hierdoor hebben ze meer galerijen. Door deze combinatie ontstaat er een hybride gevelindeling met horizontale lijnen (galerijen) en verticale lijnen (afwijkende geveldelen).

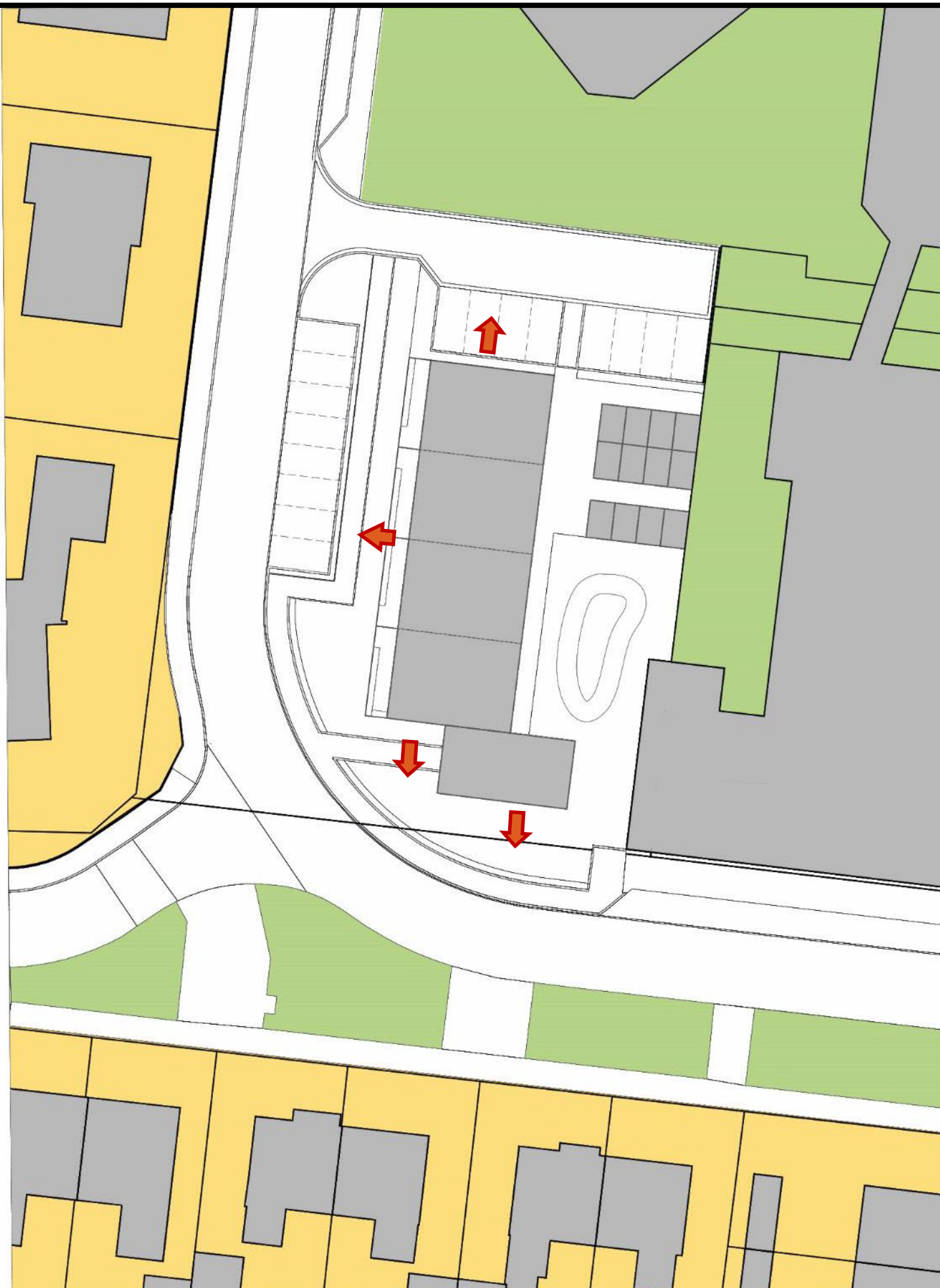
Grondgebonden woningen

De omliggende, grondgebonden woningen zijn zeer divers van kleur- en materiaal. De meeste eenheid zit in de zuidelijke gelegen tweekappers. Deze hebben de grootste delen met een gemeenschappelijke kleur en materialen. Dit komt doordat deze woningen projectmatig in één keer zijn gebouwd.

De gevels bestaan grotendeels uit metselstenen. Deze stenen zijn, zelfs in de voorgevel, echter hybride van kleur. Er zijn naast de belangrijkste/ dominante hoofdsteen, die een beige-achtige tint heeft, ook vlakken/ delen met een veel donkerdere kleur aanwezig. De gevelopeningen (ramen en deuren) hebben een witgekleurde omlijsting (kozijnen).



Inventarisatiefoto's bestaande situatie





Inventarisatiefoto's bestaande situatie

De wat verder naar het zuidoosten (aan de Graafschap Hornelaan) gelegen rijwoningen zijn anders van kleur. Hier bestaan de gevels bijna 100% uit warme, roodbruin getinte metselstenen. Ook hier zijn de 'kaders' van de gevelopeningen (kozijnen) wit van kleur. De daken zijn bedekt met dakpannen. Deze zijn antraciet van kleur en 'mat' van karakter.

Aan de westzijde van de locatie (op hoofdlijnen aan de Rubenslaan en deels bij de kruising met Cranendoncklaan) zijn allemaal vrijstaande woningen aanwezig. Deze zijn zeer gevarieerd op het gebied van maatvoering, karakter en uitstraling. Er is een variatie van woningen van één bouwlaag met een kap naast woningen met accenten of bouwlagen van anderhalve bouwlaag tot woningen van twee bouwlagen met een kap (aan de Cranendoncklaan). Daarnaast zijn ook de kapvormen zeer verschillend. Er is variatie van woningen met klassieke zadeldaken tot exemplaren met schilddaken en lessenaarsdaken

Naast de variatie in de vorm en massaopbouw is er ook veel verschil in kleur en materialisatie. Er zijn woningen aanwezig variërend van eenheden met gevels van witgeschilderde metselstenen tot woningen met lichtbruine, gemêleerde, zandkleurige en lichtgrijze metselstenen. Daarnaast is er ook variatie in de dakbedekking: van rode (op de hoek Rubenslaan - Cranendoncklaan) via midden-grijze tot donkergrijze en donkerbruine dakpannen. Daarnaast is er variatie in de vorm (golvend of plat) en de uitstraling (mat of glanzend) van de dakpannen.



Referentiebeelden m.b.t. de voorzijde van het gebouw (o.a. oriëntatie (zie boven) en het strategisch geplaatste en ogende stijgpunt (onder)



Referentiebeelden m.b.t. achterzijde (oostkant) van het gebouw met parkeerplaatsen (boven) en mogelijke buitenruimtes (onder)

4.2 Beeldkwaliteit stedenbouwkundig

Alvorens de architectonische beeldkwaliteitseisen per deelgebied zullen worden behandeld, zijn hieronder eerst de aspecten op stedenbouwkundig niveau uiteengezet.

Oriëntatie

- De bebouwing heeft per definitie een meerzijdige oriëntatie. Met andere woorden: meerdere zijden zijn 'naar buiten gericht'.
- Er mogen om die reden geen 'dode gevels' ontstaan, zowel niet aan de westelijke, zuidelijke en noordelijke zijde. Deze dienen aantrekkelijk te zijn met voldoende uitstraling en levendigheid (door gevelopeningen en/ of buitenruimten). Voor de oostelijke gevel is dit iets minder belangrijk.

Positionering/ rooilijn

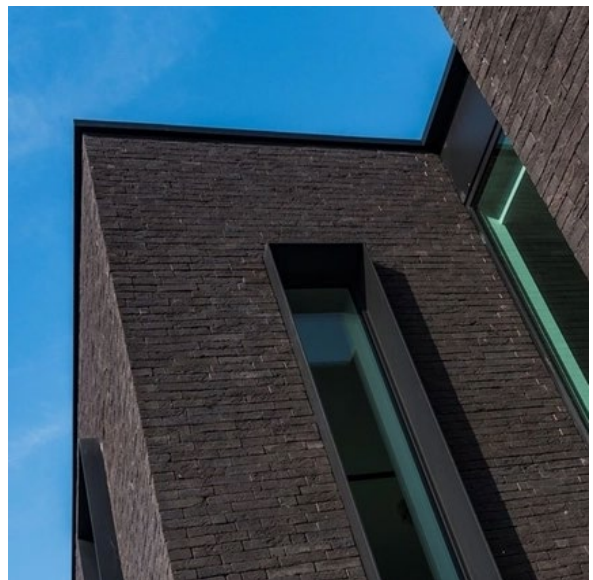
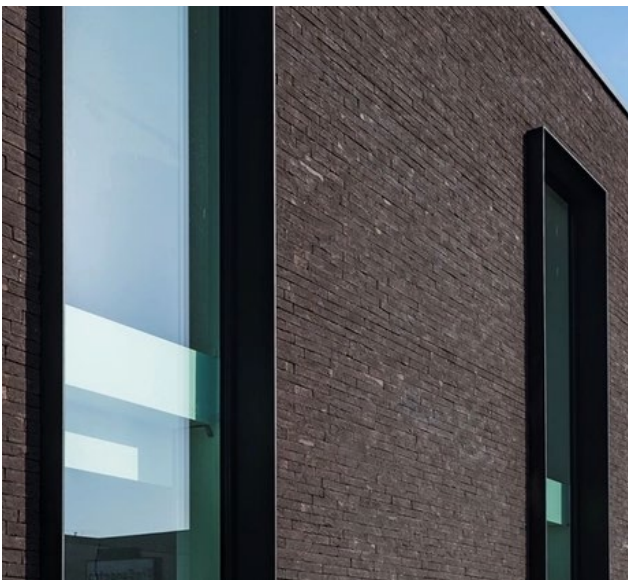
- Het gebouw ligt aan de zuidzijde per definitie niet in dezelfde rooilijn als het bestaande appartementencomplex. Het gebouw ligt 'verder terug' (in noordelijke richting). Dit geldt voor het hoofdgebouw/ hoofdvolume, maar ook voor de uitbreiding/ het subvolume in de vorm van het stijgpunt aan de zuidzijde.
- Aan de westzijde is er geen relatie met de rooilijn/ positie van het zorgcomplex. Dit is, gezien de opbouw daarvan met de subvolumes ook niet relevant. De rooilijn aan de westzijde ligt om die reden niet geheel vast. Er dient echter wel voldoende groen ruimte te blijven tussen de haakse parkeerplaatsen aan de Rubenslaan en de voorgevel en/ of privétuintjes van het nieuwe gebouw.

Hoogte

- De maximale bouwhoogte is in het bestemmingsplan bepaald en bedraagt 11 meter.
- Aangezien het een gebouw van een vrij beperkte grootte is en de ligging vrij rationeel, is er in beginsel niet veel behoefte aan diversiteit in de massaopbouw (en dus ook bouwhoogte) van het nieuwe volume. Om die reden hoeft er niet gezocht te worden naar een afwisseling in hoogte. Dit verschil dient echter wel met het subvolume (het stijgpunt) plaats te vinden.

Karakteristiek en sfeer

- De karakteristiek van het stedenbouwkundige plan dient zoveel mogelijk te worden gebaseerd op het uitgangspunt 'wonen aan het groen'. Hierdoor wordt het plan aan meerdere zijden omringd door groen, hetgeen voor een groot deel de sfeer bepaalt.
- De bebouwing is niet al te sterk contrasterend, maar op hoofniveau in harmonie met de bestaande, omliggende/ aansluitende bebouwing en met de groene context.
- In dat licht is 'baksteenarchitectuur' het meest passend, maar een combinatie met andere materialen (op minder dominant/ meer gedetailleerd niveau), is wel voorstelbaar.



Referentiebeelden gevelbeeld (boven) en materialisatie gevelopeningen o.a. zwarte kozijnen (onder)

4.3 Beeldkwaliteit architectuur

Dakvorm

- Het gebouw maakt onderdeel uit van de 'ruimtelijke context'.
- Het gebouw sluit dan ook zowel aan op het naastgelegen appartementengebouw als op de 'maatschappelijke bebouwing' bestaande uit het zorgcomplex Mariënburcht.
- Deze gebouwen hebben voor het grootste deel (behalve de subvolumes van zorgcentrum 'Mariënburcht') platte daken.
- Het nieuwe gebouw dient dan ook plat afgedekt te zijn.

Gevelkarakteristiek / gevelopbouw

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig.
- De gevels kennen een 'genuanceerde variatie' in opzet.
- Deze variatie in de gevel kan bijvoorbeeld worden bereikt door subtiele verschillen in gevelopeningen en/of door iets terugliggende vlakvullingen van hout of hout-vervangend materiaal (houtlook).

Entree/ stijgpunt

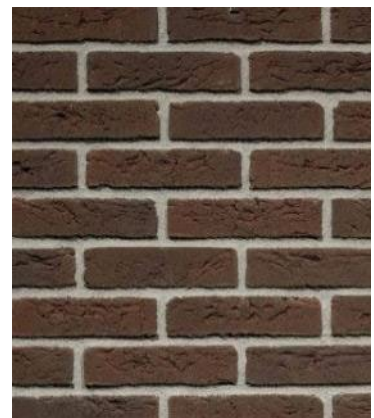
- Het stijgpunt (met entree, trappenhuis en lift) dient duidelijk herkenbaar te zijn.
- De invulling hiervan is in beginsel vrij. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door aspecten als positionering, een afwijkende vormgeving, een afwijkend kleur- en materiaalgebruik et cetera.

Kleur- en materiaalgebruik

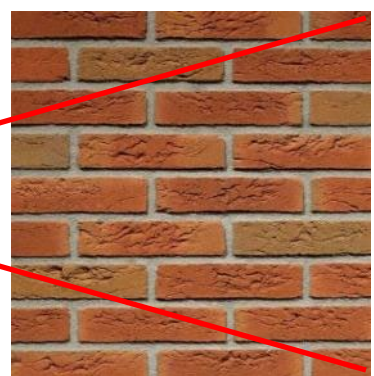
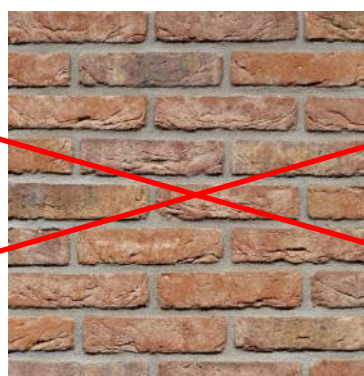
- Het basale uitgangspunt is baksteenarchitectuur. Er wordt voor het nieuwe gebouw dus aangestuurd op gevels, die in basis bestaan uit gebakken metselstenen.
- Aangezien er bij het naastgelegen appartementengebouw ook al gemêleerde metselstenen zijn toegepast, is dit voor dit gebouw niet passend.
- Om die reden wordt er voor dit gebouw gekozen voor een meer eenduidig scala met een zeer genuanceerde variatie.
- Hoofdmateriaal: gebakken metselstenen, monochroom of subtiele verschillen in kleur.
- Hoofdkleur: in beginsel in het scala roodbruin – (grijs)bruin, eenduidig of met een zeer genuanceerde variatie (donkerder/lichter) of (deels) wit keimwerk.
- Metselstenen in de kleuren geel, beige (zandkleurig) en/of wit met grijze voegen zijn per definitie uitgesloten.
- Ondergeschikte geveldelen worden bij voorkeur uitgevoerd in hout en/of hout-vervangend materiaal (houtlook).
- Kozijnen en deuren zijn in beginsel donker van kleur en in goede afstemming met het hoofdmateriaal (metselstenen en hout/ hout vervangend materiaal (houtlook)), zwart/ antraciet.



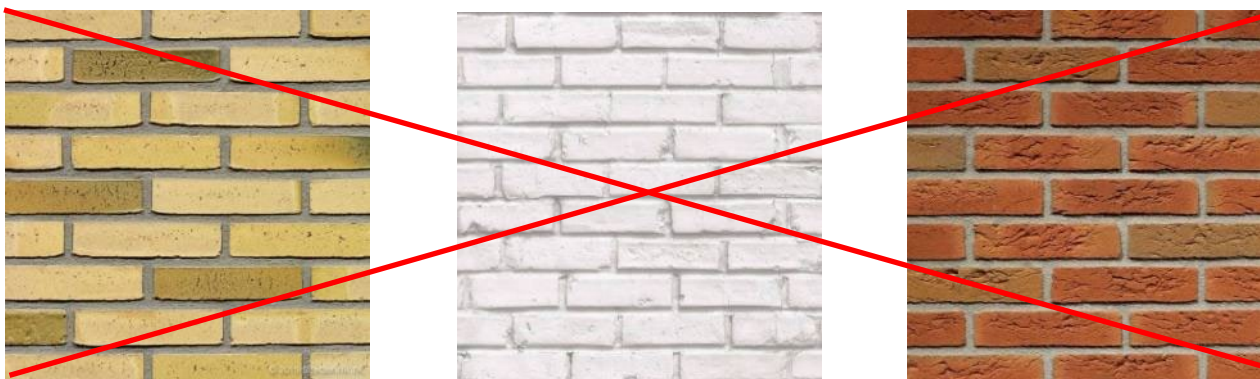
Referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze van de hoofdmaterialen. Boven: hoofdkleur in beginsel in het scala (rood)bruin - grijsbruin, eenduidig of met een genuanceerde variatie of (deels) wit keimwerk. Onder: geveldelen: hout en/of hout-vervangend materiaal (houtlook).



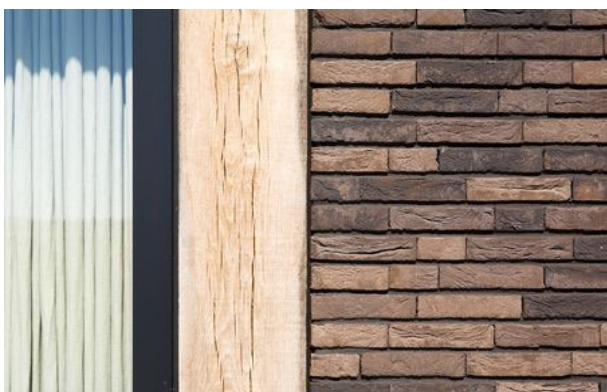
Referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze van de hoofdmaterialen (metselstenen) zijnde akkoord.



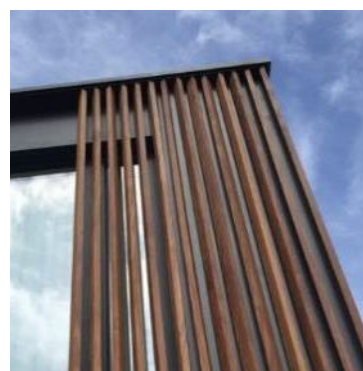
Referentiebeelden kleur- en materiaalkeuze van de hoofdmaterialen (metselstenen): té gemêleerd/ té verschillende kleuren) per definitie níet akkoord.



Referentiebeelden hoofdmateriaal (metselstenen geel, beige (zandkleurig), wit met grijze voeg en té rood) per definitie níet akkoord.



Referentiebeelden relatie gevelopeningen met het hoofdmateriaal



Referentiebeelden materiaal: houten geveldelen



Themakaart erfafscheidingen

Detaillering

- De detaillering wordt gevormd door de toepassing van hout/ houtlook en/ of verbijzonderd metselwerk (bijvoorbeeld afwijkend metselverband).
- Samen met onderdelen als bijvoorbeeld betonnen waterslagen/ dorpels bepalen deze details op een gevarieerde wijze het grotere geheel.

Installaties en zonnepanelen

- Het toevoegen van zonnepanelen en andere installaties dient uit het zicht te geschieden.
- Het uit het zicht plaatsen van installaties en zonnepanelen kan bijvoorbeeld worden bereikt door het ietwat 'optrekken' van de (voor)gevels.

Groene daken

- De daken van de bergingen in het plan dienen zo groen mogelijk te worden uitgevoerd. Dit betekent dat er beplanting op deze daken zal worden gepositioneerd.
- Het zouden bijvoorbeeld sedumdaken kunnen worden. Er kan echter ook voor een alternatief worden gekozen. De beplantingssoort ligt echter niet geheel vast en wordt nader bepaald op basis van het beeld de groeiomstandigheden en dergelijke.

Erfafscheidingen (openbaar-privé)

- Daar waar erfafscheidingen aanwezig zijn, die duidelijk zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimte, dienen deze te bestaan uit lage hagen (max. 1.0 meter hoog).
- Hier geldt dat, zowel vanuit sfeer als vanuit ecologische meerwaarde, inheemse soorten dienen te worden toegepast, bijvoorbeeld hagen van beuk (*Fagus sylvatica*), liguster (*Ligustrum vulgare*) of veldesdoorn (*Acer campestre*).
- Indien hagen om bepaalde redenen niet mogelijk zijn, mag eventueel worden gekozen voor een alternatief, gevormd door lage, begroeide hekwerken. De hekwerken dienen van hoge kwaliteit te zijn (zwart, gepuntlast, voorzien van poedercoating).
- Deze hekwerken dienen daarnaast te worden voorzien van klimplanten van passende soorten.



Referentiebeelden van hagen van, liguster (links) en/ of beuk (midden) en van groene erfafscheidingen door toepassing van lage, zwarte metalen hekwerken met klimplanten (rechts).



5

BEELDKWALITEIT buitenruimte en openbare ruimte

5 Beeldkwaliteit openbare ruimte/ buitenruimte

De buitenruimte van het stedenbouwkundig plan bestaat zowel uit de binnenruimte als de groene randen rond het plan. Aangezien de binnenruimte (de 'gemeenschappelijke binnentuin') officieel privégebied blijft, en de groene randen in eigendom van de gemeente blijven, wordt hier gesproken over buitenruimte en niet over openbaar gebied. Hieronder staan de uitgangspunten/ toetsingskaders per thema puntsgewijs opgesomd.

5.1 Groen

- De insteek is om de buitenruimte zo groen mogelijk in te richten. Om die reden zijn er grote groene vlakken in het plan opgenomen.
- Om te beginnen is er sprake van de groene buitenrand. In de huidige situatie is er ook al een redelijk ruime buitenrand aanwezig. Deze blijft kwantitatief zoveel mogelijk behouden.
- Het groene kader/ de groene buitenrand zal mogelijk wat natuurlijker worden ingericht, waardoor er een meerwaarde ontstaat op het gebied van biodiversiteit.
- Daarnaast wordt er in de binnenruimte zoveel mogelijk groen aangelegd.
- De groene stroken en vlakken worden bij voorkeur op biodiverse wijze ingericht. Dit betekent dat het gras, indien mogelijk, zo bloemrijk mogelijk dient te zijn.
- Aan de zuidwestzijde blijven drie van de bestaande bomen van de 3^e grootte (bolesdoorns) bij voorkeur behouden. Deze zijn dan ook ingepast in het plan. Indien deze bomen om functionele redenen toch moeten verdwijnen, moeten er ter compensatie meerdere bomen van de 3^e grootte of 3 grotere bomen (2^e grootte) worden teruggebracht. Deze dienen in beginsel inheems te zijn.
- Geparkeerde auto's mogen het beeld niet domineren en het zicht op groen niet teveel storen.
- Daarom zijn er bij de haakse parkeerplaatsen blokhagen ingepast om de parkeerplaatsen te omkaderen en/of af te schermen.
- De doelhoogte van deze blokhagen is 0.80 tot 1.00 meter.
- De bestaande blokhagen, die langs de zuidwestelijke bocht staan, blijven ook behouden.
- De soort(en) van de nieuwe hagen dienen inheems te zijn en geschikt om op goede wijze strak te worden gesnoeid/ geschoren. Ook dienen ze óf hetzelfde te zijn óf goed aan te sluiten bij de bestaande hagen (*Taxus baccata*).



Referentiebeelden van relatief lage blokhagen, inheemse soort, 0.80 tot 1.00 meter hoog en geschoren.



Themakaart groen

5.2 Verharding

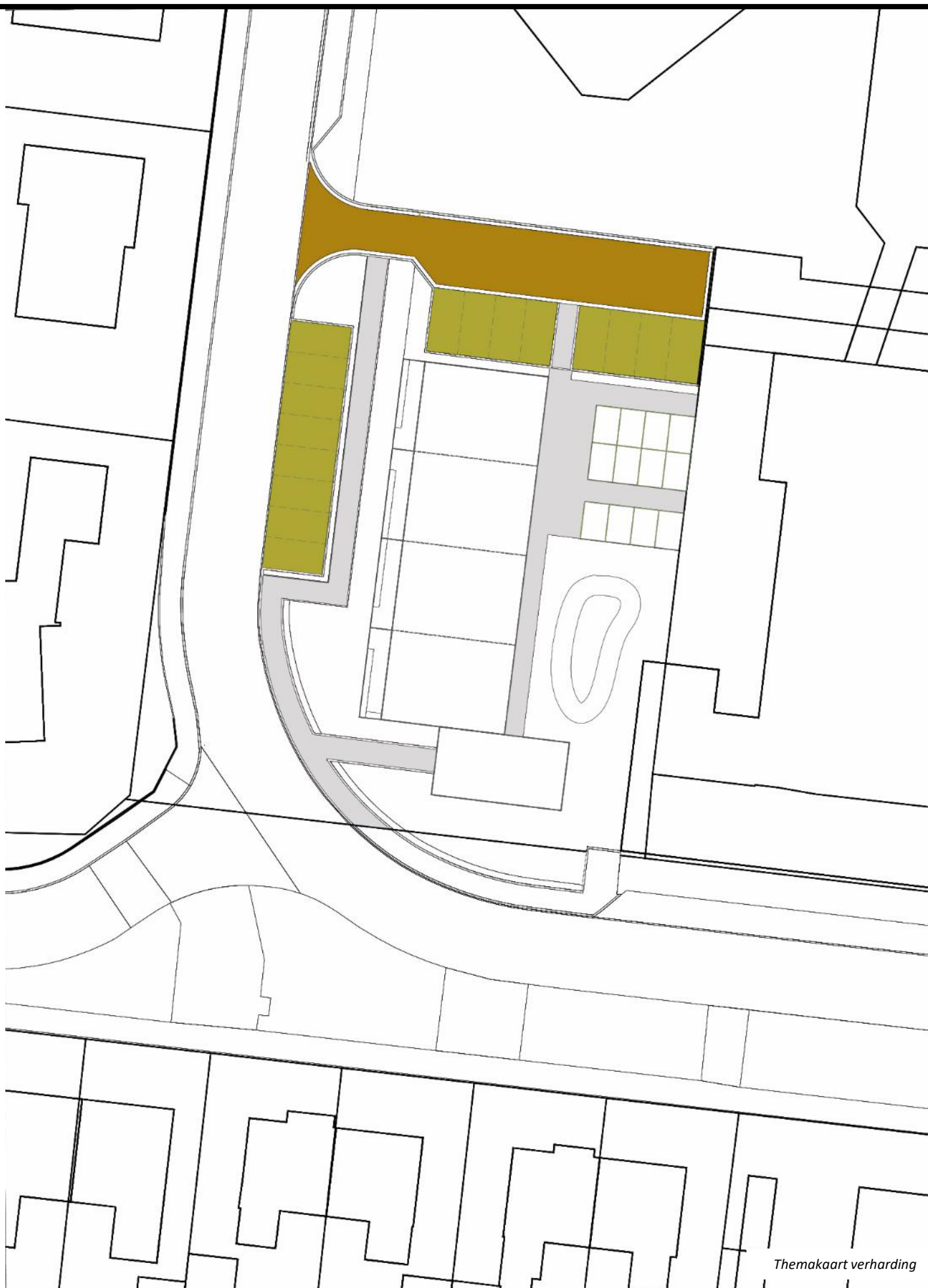
- In beginsel dient er te worden gezocht naar kansen voor een minimalisatie van de verharding.
- Zo zullen er langs de (tuinen van de) woningen slechts smalle paadjes worden aangelegd, waar in principe alleen de bewoners zelf gebruik van zullen maken om bij hun woning te komen.
- Ook de overige paden worden zoveel mogelijk geminimaliseerd. Het uitgangspunt is een informele, groene vormgeving.
- Bij het kleur- en materiaalgebruik van de verharding dient er aandacht te worden besteed aan een goede aansluiting op de te behouden bestrating van bestaande straten en paden. Ook dient de verharding passend te worden afgestemd op de bebouwing. Daarnaast, indien mogelijk, de kleur niet te donker maken in verband met klimaatadaptatie. Dit dient echter wel in balans te zijn met het esthetisch gezien passende karakter in verbinding met de omgeving en de architectuur.
- De parkeervakken dienen groen te worden uitgevoerd. Dit betekent dat er grasstenen moeten worden toegepast. Aangezien de bestaande verharding uit betonproducten bestaat, mogen de grasstenen ook uit beton bestaan. De grastenen mogen echter niet worden uitgevoerd als “standaard grasbetonstenen”. Hiervoor zijn 2 alternatieven: het eerste alternatief is de NCB grassteen van MBI in de kleur antraciet (zie beeld linksonder). Het 2e alternatief is hetzelfde materiaal als de rijbanen in een “open” elleboogverband, waardoor het gras er tussendoor groeit (zie referentiebeeld rechtsonder). .
- Daarnaast dienen er zo min mogelijk hoogteverschillen te worden gecreëerd in (de bestrating van) de buitenruimte. Dit betekent dat er zoveel mogelijk overrijdbare banden dienen te worden toegepast.



Referentiebeelden van een lage, overrijdbare betonband (links), de zelfde betonklinkers als in de omliggende omgeving (midden) en een molgoot van het standaard verhardingsmateriaal als scheiding tussen de rijloper en de parkeervakken of middenin de rijloper (rechts).



Referentiebeelden van de NCB grassteen van MBI in kleur antraciet (links) en hetzelfde materiaal als de rijloper in een “open” elleboogverband (rechts).



5.3 Hemelwaterberging

- In beginsel dient de berging van hemelwater op eigen terrein plaats te vinden. Dit betekent dat de berging van het hemelwater op het terrein van woCom gepositioneerd moet worden.
- Het hemelwater watert in beginsel af richting de groene ruimte(n) en naar de open verharding (grasstenen e.d.). In dat licht is er in principe in de groene ruimte aan de oostzijde van het gebouw, die in bezit van woCom blijft, een wadi gepositioneerd. Hierin dient potentieel het grootste deel van het hemelwater te worden geborgen.
- Deze wadi dient op een passende wijze te worden ingepast in de groene omgeving. Dit betekent dat hij niet te diep mag worden; in beginsel een diepte van maximaal circa 0.40 m. Daarnaast geldt ook dat de oevers/ taluds zo flauw mogelijk moeten blijven (minimaal 1:4).
- Het grastype in de wadi dient op een goede wijze aan te sluiten op het omringende groen (gras). Dus als dit terrein wordt beplant met bloemrijk grasland, dient dit ook in de wadi te worden geïntegreerd.
- Indien in de wadi niet de gehele hoeveelheid hemelwater kan worden geborgen of de wadi geheel niet kan worden gerealiseerd, is het ook nog een optie om (een deel van) de waterberging op technische wijze op te lossen, bijvoorbeeld door het hemelwater onder de parkeerplaatsen in kratten te bergen.



Referenties wadi's. Boven: gecultiveerd met gemaaid gazon, onder: biodivers met bloemrijke beplanting.



Themakaart hemelwaterberging

