

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
cvk Breda

MEMO

Project : Geraniumstraat te Made
Opdrachtgever : Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Contactpersoon : Rob Crul
Datum : 11 september 2019
Referentie : 172670
Onderwerp : Groenplan Geraniumstraat / Prinsenvolder
Behandeld door : Dhr. ir. J. Borsje

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. is voornemens gronden ten noorden en oosten van de woning aan de Geraniumstraat 36 te Made te herontwikkelen ten behoeve van een kleinschalig woongebied van 36 grondgebonden woningen in diverse typologieën. Van deze woningen zijn er 3 georiënteerd op de Geraniumstraat en de overige 33 woningen zijn georiënteerd op de nieuwbouwwijk 'Prinsenvolder', een woonwijk die tussen 2011 en 2018 ontwikkeld is aan de noordwestzijde van de kern Made. De 33 woningen vormen de westelijke afronding van de nieuwbouwwijk Prinsenvolder en sluiten qua ruimtelijke structuur en opzet naadloos aan bij het stedenbouwkundige plan van de wijk.

Ruimtelijke opzet

De 33 nieuwe woningen maken onderdeel uit van het westelijke deel van Prinsenvolder. Dit deel van de wijk is opgezet rondom een grote centrale groenzone die gelegen is aan de hoofdontsluiting van de wijk, de Vossenstaart. De groene ruimte is vormgegeven als een grasveld met speels geplaatste bomen, die aan de noordzijde van de wijk, ter plaatse van de Korenbloem, uitmondt in een groter veld met een speeltuintje. Haaks op deze hoofdstraat zijn kleinere doodlopende zijstraten gelegen, te weten de Korenbloem, Akkermunt en Klaproos. Deze straten zijn functioneel ingericht met aan een zijde haaksparkeren en aan beide zijden een trottoir. In deze zijstraten is geen openbare groene ruimte aanwezig, maar door de beperkte lengte van de straat blijft de relatie met de centrale groenzone behouden. De bebouwing aan de zijstraten bestaat uit rijwoningen.



Ruimtelijke opzet Prinsenvolder met links de centrale groenzone en rechts een zijstraat zonder openbaar groen (bron: Cyclomedia)

Deze stedenbouwkundige- en bebouwingsstructuur wordt in de nieuwe bouwplannen doorgezet, waarbij de zijstraten verlengd worden in dezelfde structuur als het reeds ontwikkelde gedeelte. Aan de westzijde wordt de wijk afgerond met een nieuwe straat die de zijstraten met elkaar verbindt, waardoor deze niet meer doodlopend zijn. Aan deze nieuwe straat, die in overeenstemming met de andere noord-zuid gerichte straten in de wijk wat breder en groener opgezet is, komen enkele twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Om deze ruimtelijke hiërarchie te benadrukken worden de koppen van de dwarsstraten groen vormgegeven, waardoor er een luchtig en eenduidig straatbeeld ontstaat.

Inrichting openbaar groen

Het openbaar groen in het plangebied zal hoogwaardig vormgegeven worden, waarbij het tevens aan zal sluiten op het reeds gerealiseerde openbaar groen in de wijk. Dit zal vastgelegd worden in de anterieure overeenkomst met de gemeente. Hierbij zal de overgang gezocht worden van het bestaande centrale groene park met een open en luchtig karakter naar een robuustere dichtere afsluiting van de wijk aan de westzijde. In de verbindende dwarsstraten zal deze overgang zichtbaar worden in de steeds robuuster wordende groenstructuur, waarbij deze begeleid kan worden door een speel- / ontdekroute door de wijk.



Inrichtingsplan (openbaar) groen in samenhang met westelijk plandeel 'Prinsenvolder' (bron: C5s)



Voorbeeld speel- / ontdekroute in Rijswijk (bron: Speelplan)

Buiten het openbare groen zullen ook alle voortuinen en zijtuinen voorzien worden van een uniforme haag, om zo de overgang tussen privé en openbaar groen in te vullen. Deze haag van 50 cm breed zal ook toegevoegd worden aan de groene ruimte van de wijk en via een overeenkomst en voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan in stand gehouden worden, waardoor het groen altijd aan weerszijde van de straat aanwezig zal zijn.

Het openbaar groen is grofweg op te delen in twee zones; de (verlengde) dwarsstraten en de verbindingstraat aan de westzijde van het plangebied. Het openbaar groen zal aansluiten bij de ambitie voor groenblijvend en kleurrijk groen, zoals deze gesteld is in het integraal groenbeleidsplan. De focus van de beplanting ligt op inheemse soorten met verschillende bloeitijden/bloeiwijze, vruchten/zaden en waar mogelijk een ecologische meerwaarde. Daarbij is klimaatadaptatie een belangrijke eis voor de beplanting, zodat deze zowel droge als natte periodes kan overleven zonder veel onderhoud.



Detail dwarsstraat met straatboom in blokhaag en strook met bloeiende vaste planten op kopse kanten.

Waar de dwarsstraten in de bestaande situatie zeer stenig en functioneel ingericht zijn, vergt de toekomstige situatie een andere aanpak. Doordat de straten verlengd worden, wordt de interactie met de centrale groenzone minder sterk. Wanneer de gehele straat op eenzelfde wijze voortgezet zou worden, zou een zeer stenig straatbeeld ontstaan. Dit is niet wenselijk, zowel ruimtelijk als klimaatadaptief gezien. Door de afwezigheid van groen, met name bomen, kan het klimaat in een dergelijke straat extreem worden. In het groenplan zijn dan ook enkele bomen voorzien met een blokhaag (beuk) als onderbegroeiing. Door de blokhaag wordt de lange rij geparkeerde auto's doorbroken en worden de auto's gedeeltelijk aan het zicht onttrokken, terwijl de bomen de straat voorzien van een groene structuur.

De bomenstructuur wordt van oost naar west steeds dichter, waardoor deze de overgang aanduidt van het luchtige centrale groene gedeelte van de wijk naar de robuustere groenstructuur aan de westzijde. Een extra boom in het bestaande gedeelte, op de locatie van een parkeerplaats, kan deze structuur verder completeren zodat een eenheid ontstaat in de wijk.



Referentiebeeld blokhagen tussen haaksparkeren met sierbomen (bron: streetview)

De kopse kanten van de dwarsstraten worden ingepakt met een groenstrook. Deze zal ingericht worden met bloeiende vaste planten als onderbegroeiing met enkele (meerstammige) sierbomen. Deze hoge borders passen de zijkanten van de woningen in en vormen een blikvanger in de openbare ruimte.



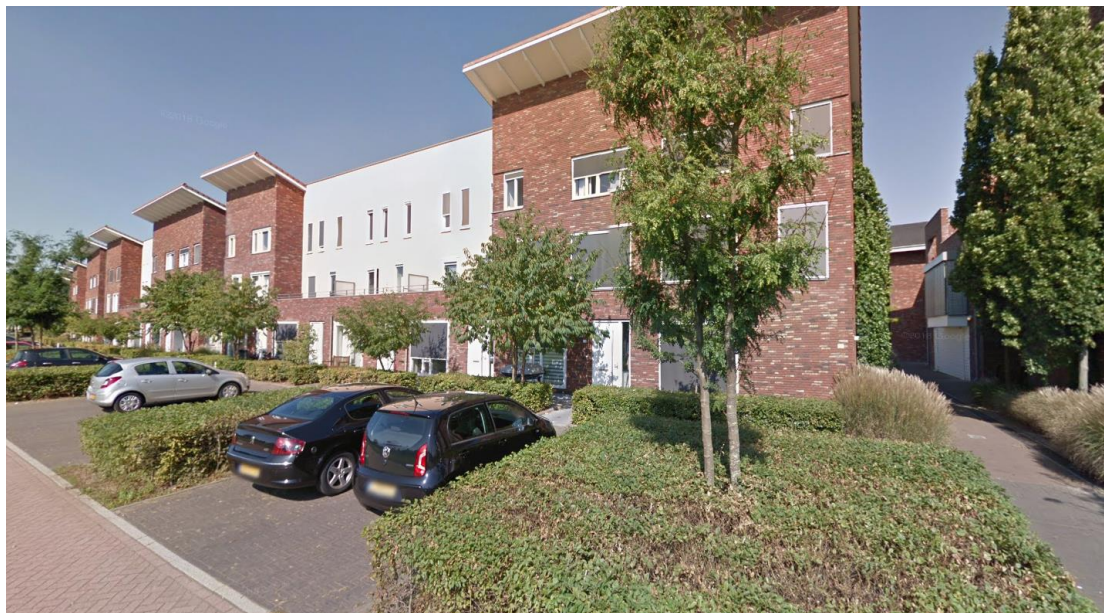
Referentiebeeld bloeiende vaste planten met sierbomen aan zijkant woningen (bron: Griffioen)



Detail inrichting westelijke verbindingsstraat

De westelijke verbindingsstraat is ruimer en groener van opzet dan de dwarsstraten. Hier is aan de westzijde de ruimte voor een robuuste groenstructuur, die deels ook de achtergelegen percelen aan het zicht onttrekt. Hier is een brede groenstrook ontworpen met een strook gazon die over gaat in een bosschage met opgaand groen van inheemse, deels wintergroene, struiken. In deze strook is ook een speelse bomenrij aanwezig die de rand van de wijk afbakent. In het gazon zijn een zestal parkeerplaatsen in halfverharding (grasdallen) aanwezig, die als overloop kunnen dienen voor de overige parkeerplaatsen in de wijk.

Ter hoogte van de 6 woningen die aan de westzijde van deze straat gelegen zijn gaat deze bosschage over in een blokhaag met sierbomen, die de voorzijde van de woningen groen inpast en daarnaast ruimte biedt aan drie parkeercoffers met ieder 4 parkeerplaatsen. Hierdoor kent de gehele westzijde van deze straat een groene invulling, die samen de afronding van de wijk vormt.



De parkeercoffers worden ingepast met een blokhaag met meerstammige sierbomen (bron: streetview)

Beleid

In het 'Integraal groenbeleidsplan 2017-2026' van de Gemeente Drimmelen stelt de gemeente de ambitie van 50m² openbaar groen per woning in de kern. Hierin wordt gesteld dat *"Het betreft een richtlijn vanuit het oogpunt van maatwerk. De nieuwbouwplannen worden bijvoorbeeld bekeken in relatie met bestaand groen in de omgeving, de aanwezigheid van grote tuinen en de nabijheid van het buitengebied."*

Onder de directe omgeving van het plangebied verstaan we het westelijke gedeelte van de wijk Prinsenvolder, gelegen ten westen van de Dahliastraat, ten zuiden van de Haagstraat en ten oosten van de Geraniumstraat. Het plangebied zelf telt, exclusief de 3 op de Geraniumstraat gerichte percelen, 33 woningen en een totale oppervlakte openbaar groen van 1343 m². Dit komt neer op 40,7 m² openbaar groen per woning. Dit is minder dan de ambitie van 50 m² openbaar groen per woning, maar gezien de stedenbouwkundige opzet van de wijk is dit logisch verklaarbaar. Daarnaast zal de groenstructuur in de nieuwe wijk robuust en hoogwaardig ingericht worden, zoals reeds vermeld.

De centrale groene ruimte is gelegen aan de Vossenstaart, waarbij de dwarsstraten stenig en functioneel ingericht zijn. De ontwikkeling in het plangebied breidt voort op deze stedenbouwkundige opzet; een plotselinge verandering in het straatbeeld zou niet passend zijn binnen de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Daarnaast is reeds bij het ontwerp van de wijk Prinsenvolder rekening gehouden met de verdeling van de groenzones in de wijk, waarbij bewust de keuze is gemaakt een robuuste centrale groenzone te creëren in de wijk, waardoor de dwarsstraten functioneel ingericht konden worden.



Stedenbouwkundig plan 'Prinsenvolder en Prinsenhof' met aan de westzijde het plangebied met pijlen aangeduid als uitbreiding (bron: gemeente Drimmelen)

In het reeds ontwikkelde deel van de wijk Prinsenvolder (straten Vossenstaart, Korenbloem, Akkermunt en Klaproos) zijn 63 woningen gebouwd en is ruim 3400 m² openbaar groen gerealiseerd, wat neerkomt

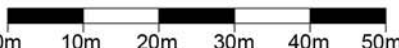
op 54 m² openbaar groen per woning. Gezien de stedenbouwkundige opzet biedt dit ruimte om de dwarsstraten functioneel in te richten, zonder kwaliteit uit het oog te verliezen.

Wanneer het westelijke gedeelte van de wijk Prinsenvolder als geheel bekeken wordt, inclusief de nieuwbouw, betreft deze 96 woningen (63 reeds ontwikkeld, 33 nieuw te bouwen) en 4743 m² openbaar groen (3400 m² in het reeds ontwikkelde gedeelte en 1343 m² in het nieuw te ontwikkelen gedeelte). Dit komt neer op 49m² openbaar groen per woning, wat nagenoeg voldoet aan de ambitie van 50m² openbaar groen per woning.

Conclusie

De openbare groene ruimte in het plangebied is met 40,7 m² per woning minder dan de ambitie van 50 m². Echter doordat deze op een kwalitatief hoogwaardige wijze ingevuld wordt, rekening houdend met belangrijke wensen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en ecologie, heeft het een toegevoegde waarde op de stedenbouwkundige en groenstructuur van de wijk Prinsenvolder als geheel. De nieuwe ontwikkeling kan stedenbouwkundig ook niet los gezien worden van het reeds ontwikkelde deel van plan Prinsenvolder. Een dergelijke uitbreiding was al voorzien in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en de 33 nieuw te bouwen woningen zijn enkel toegankelijk via deze wijk. De groenstructuur voegt een nieuwe dimensie toe aan de bestaande groenstructuur in de wijk, zonder in herhaling te raken. Hierdoor vormt het een duidelijke toevoeging en afronding voor de wijk Prinsenvolder. Over de wijk als geheel gezien is per woning 49m² openbaar groen aanwezig, wat nagenoeg voldoet aan de ambitie om minimaal 50 m² openbaar groen per woning. Hiermee past de groenstructuur op wijkniveau binnen een kleine marge aan de door de gemeente Drimmelen gestelde ambitie in het Integraal groenbeleidsplan 2017-2026.



Compositie 5 stedenbouw bv	Compositie 5 stedenbouw bv Boschstraat 35 4811 GB Breda telefoon 076-5225262 e-mail info@c5s.nl website www.c5s.nl		Geraniumstraat Made	
	 Schaal : 1:1000 Papierformaat: A3 		Inrichting openbare ruimte - groen	
			Opdrachtgever : Jansen de Jong projectontwikkeling	
			Projectnummer : 172670	
		Gemeente : Drimmelen		
		Id./nr. : 172670i12		
		Getekend : 11-09-2019 J.B. / M.v.B.		
		Status : ..		