

Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Kamerlingh Onnes

Nieuwerkerk aan den IJssel

Projectnummer: SR230257

INITIATIEFNEMER

Gemeente Zuidplas

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM

4 juni 2024



Inhoud

1	Inleiding	5	5	Beeldkwaliteit buitenruimte	18
1.1	Aanleiding	5	5.1	Beeldambitie en sfeer	18
1.2	Doel	5	5.2	Verharding en parkeren	18
1.3	Plangebied	5	5.3	Groen en beplanting	19
1.4	Leeswijzer	5	5.4	Duurzaamheid buitenruimte	20
2	Analyse ruimtelijke context	7			
2.1	Dorrestein	7			
2.2	Directe omgeving plangebied	7			
3	Nota van Uitgangspunten	11			
3.1	Programma	11			
3.2	Ruimtelijke randvoorwaarden	11			
3.3	Modelkeuze	12			
4	Beeldkwaliteit bebouwing	14			
4.1	Beeldambitie en sfeer	14			
4.2	Situering en oriëntatie	14			
4.3	Massa en vorm	14			
4.4	Architectonische uitwerking	15			
4.5	Materiaal- en kleurgebruik	16			
4.6	Duurzaamheid bebouwing	16			



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied, Kamerlingh Onnesstraat in Nieuwerkerk aan den IJssel, is met de verplaatsing van de Prins Willem Alexanderschool naar de Brede School in Esse Zoom Hoog beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. Het voornemen bestaat om hier woningbouw te ontwikkelen.

Hiervoor heeft Gemeente Zuidplas een Nota van Uitgangspunten (vastgesteld d.d. 27 juni 2023) opgesteld, waarin de stedenbouwkundige opzet van variant C als voorkeursvariant naar voren komt. Op basis van de voorkeursvariant wordt een bestemmingsplan opgesteld dat deze herontwikkeling planologisch mogelijk maakt. Het bestemmingsplan bevat echter geen kwaliteitseisen voor de beoogde uitstraling van de bebouwing en de buitenruimte. Aangezien het gebied welstandsvrij is biedt ook de welstandsnota geen houvast om dit te waarborgen. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan gewenst.

1.2 Doel

Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders mee voor de uitwerking van de gebouwen en de inrichting van de buitenruimte. Doel daarvan is om te komen tot een goede kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling en een passende aansluiting op de directe omgeving en de wijk Dorrestein.

Dit beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de richtlijnen kunnen geven. Het BKP vormt geen blauwdruk, maar tipt principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Dit BKP geeft het minimale ambitieniveau aan. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt daarmee ook aan de richtlijnen voldaan. Dit BKP wordt door de gemeenteraad van Zuidplas vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit en voor de verdere planuitwerkingen.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Dorrestein in Nieuwerkerk aan den IJssel en wordt grotendeels omsloten door woningbouw en de Thorbeckeschool (Thorbecke, locatie Nieuwerkerk aan den IJssel). Het gebied ligt ingeklemd tussen de Kamerlingh Onnesstraat aan de noordzijde, de Zernikestraat aan de oostzijde, het Tinbergenpad aan de zuidzijde en de Zeemanstraat aan de westzijde. Het plangebied is kadastraal bekend onder de (voormalige) gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel, sectie A, perceelnummer 7312. Het totale plangebied heeft een omvang van 4.940 m².

1.4 Leeswijzer

Gezien het doel om passend aan te sluiten op de bestaande omgeving waarin deze ontwikkeling een plaats in zal nemen vangt dit beeldkwaliteitsplan na deze inleiding aan met een duiding en analyse van die bestaande omgeving. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een samenvattende uiteenzetting van de relevante ambities die in de Nota van Uitgangspunten zijn opgetekend. Hoofdstuk 4 en 5 bevatten achtereenvolgens de richtlijnen voor de bebouwing en buitenruimte. Gezien het belang dat de gemeente hecht aan een duurzame ontwikkeling bevatten die beide hoofdstukken een paragraaf over duurzaamheid.



Ligging planlocatie binnen Dorrestein

2 Analyse ruimtelijke context

2.1 Dorrestein

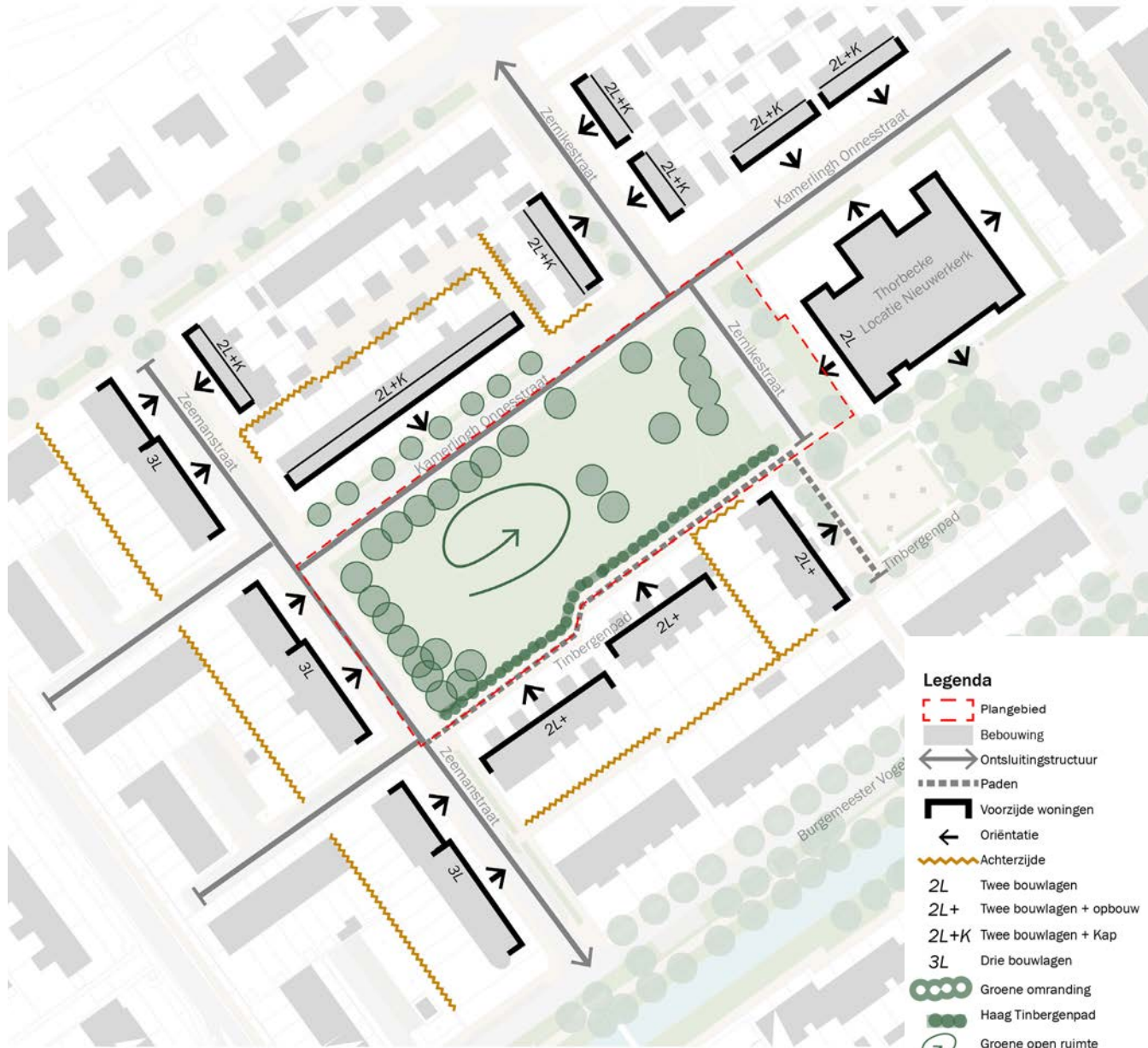
Dorrestein is een woonwijk aan de westzijde van Nieuwerkerk aan den IJssel. De wijk dateert grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw en kent een combinatie van grondgebonden woningen, gestapelde bebouwing en diverse voorzieningen. De gestapelde bebouwing bevindt zich hoofdzakelijk aan de zuidrand bij het spoor en in het centrale gedeelte waar ook de voorzieningen zich concentreren. Dit centrumgebied ligt niet ver van de planlocatie, even ten oosten daarvan. In de rest van de wijk staan vooral grondgebonden woningen. Hierbij komt er een grote diversiteit aan woningtypen voor. Overwegend is er echter sprake van rijwoningen van twee bouwlagen met kap met voortuinen gericht op de straat. Een hoofdstructuur van singels met brede oevers geeft de wijk een groen karakter. De overige openbare ruimte is afwisselend stenig en groen ingericht.

2.2 Directe omgeving plangebied

Direct rond het plangebied is er sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld. Ook hier zijn de rijwoningen van twee lagen met kap te vinden. Deze bevinden zich aan de noordzijde en kijken uit op het plangebied. De rijwoningen zijn opgetrokken uit licht zandkleurig metsel-



Centrale zone in Dorrestein



Parkeerterrein Zernikestraat



Aangrenzende school



Bebouwing Zeemanstraat



Bebouwing Kamerlingh Onnestraat



Bebouwing Tinbergenpad

werk en voorzien van een antracietkleurig pannendak. Deze woningen kennen een sterke horizontale belijning door de horizontaal doorlopende vensters direct onder de goot en de luifels die zich per cluster van twee woningen over de entree en een groot bloemkozijn uitstrekken.

Aan de westzijde bevinden zich drive-in woningen van drie lagen plat afgedekt. De woonkamers en de balkons liggen op de eerste verdieping en kijken uit op de planlocatie. De begane grond kent een wat introverter karakter met de entree en de garage. Ook deze woningen bestaan uit licht zandkleurig metselwerk. Door te toepassing van een donkerder materiaal voor de begane grond en het donkere houtwerk hebben de woningen een sobere uitstraling.

Ook aan de zuidzijde liggen woningen met een gevarieerdere massaopbouw van twee bouwlagen en een opbouw op de derde laag. De woningen zijn eenduidig vormgegeven met wederom licht zandkleurig metselwerk en donkerdere opbouwen en houtwerk. Twee van de blokken zijn gericht op het plangebied, het andere blok is een kwartslag gedraaid en juist met de kopgevel naar het plangebied gekeerd. Aan de oostzijde is er geen woonbebouwing maar bevindt zich de school. Dit is een solitair gebouw van één tot twee bouwlagen.

Net als de bebouwing is ook de buitenruimte direct rond het plangebied gevarieerd. De Kamerlingh Onnesstraat bevat momenteel aan beide zijden langsparkeren langs de rijbaan en wordt begeleid met hagen en bomenrijen. De voortuinen en de bomen geven de straat een groen karakter. De Zeemanstraat aan de westzijde is veel steiniger. De voortuinen worden benut als parkeerplaats evenals beide zijden van de rijbaan en er is hier geen begeleidend groen. De zuidzijde toont met het Tinbergenpad een wat intiemer karakter en heeft een vriendelijke uitstraling. Het smalle parkeervrije profiel van het woonpad, de groene haag langs het plangebied, de nette voortuinen met afwisselend parkeren en groen en tuinmuurtjes zorgen hiervoor. De noordoostzijde kent het meest lommerrijke beeld en bestaat uit een parkeerterrein met veel groen in de vorm van blokhagen en bomen tussen de parkeerplaatsen en een groene afscherming van het schoolperceel.

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit een open grasweide. Langs de uiterste randen staan bomen en is er onderbegroeiing die het plangebied afschermt. Op de grasweide staan enkele solitaire bomen.



3 Nota van Uitgangspunten

Met de Nota van Uitgangspunten zijn de kaders vastgelegd voor de beoogde ontwikkeling. De Nota van Uitgangspunten vormt dan ook de basis voor dit beeldkwaliteitsplan en het vertrekpunt voor het ontwerp van het gebouw. Daarom formuleren we in dit hoofdstuk de randvoorwaarden en ruimtelijke kaders uit de Nota van Uitgangspunten die relevant zijn voor de beeldkwaliteit. Deze geformuleerde punten zijn een samenvatting van de Nota van Uitgangspunten. Bij de toelichting van het bestemmingsplan is de gehele Nota van Uitgangspunten als bijlage bijgevoegd.

3.1 Programma

Doelgroep

Voor de locatie Kamerlingh Onnes bestaat de doelgroep voornamelijk uit één- en tweepersoonshuishoudens voor ouderen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning of een middeldure huurwoning. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Dit betekent dat alle leeftijdscategorieën zich hier kunnen vestigen, maar dat de woning zodanig is ingericht dat de bewoner zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan blijven wonen en indien nodig zorg kan inkopen en thuis kan ontvangen.

Woningtypologie

Het streven is de bouw van huurappartementen met een mix in huurprijzen, in de vorm van appartementen van ca. 65 – 75 m² gebruiksoppervlakte (GBO). Gezien de omvang van de locatie, de parkeernorm, de mix van huurwoningen en de bouw van één appartementencomplex heeft de locatie een capaciteit van 44 appartementen.

Binnen de gemeente Zuidplas is de doelstelling om 30% sociale huur te bouwen en 7% middenhuur woningen. Dit vertaalt zich in een programma van 35 sociale huurwoningen en 9 middenhuur woningen.

Overige randvoorwaarden bij ouderenwoningen:

- De woning is bij voorkeur drempelloos of in elk geval eenvoudig drempelloos te maken.
- Buiten de woning dient een individuele bergruimte gecreëerd te worden voor het stallen van (elektrische) fietsen.
- In het complex dient het mogelijk te zijn om scootmobielen brandveilig te stallen.
- Een gemeenschappelijke ruimte of ontmoetingsplek voor de bewoners.

3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Bouwvolumes maximaal 3 lagen hoog

Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt niet meer dan het aantal bouwlagen van de omliggende woningen aan de Kamerlingh Onnesstraat, het Tinbergenpad, Zeemanstraat en de Zernikestraat.

Groen

Beplanting biedt verkoeling, bergt regenwater (klimaatadaptatie) en is in de vorm van een parkje een fijne verblijfsplek. De haag langs het Tinbergenpad blijft behouden. Te verwijderen bomen moeten worden gecompenseerd.

Parkeren

Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en wel zo dat deze gelijkmatig verdeeld wordt over het plangebied en zo mogelijk afgeschermd dan wel afgewisseld met groen. Het toekomstige gebouw zal meerdere toegangen kennen. Daarmee wordt ook gestreefd naar een spreiding van het parkeren.

Klimaatadaptief bouwen en inrichten

De druk op het bebouwd gebied neemt door de klimaatverandering toe. De gemeente streeft om bij (her)ontwikkelingen hierop in te spelen door de bebouwing en het omliggende gebied klimaatadaptief in te richten.

Voor de ontwikkeling aan de Kamerlingh Onnesstraat dient in de nadere uitwerking te worden ingespeeld op natuurinclusief ontwerp, natuurinclusieve kansen, groen en bomen, hittestress, extreme neerslag en droogte, waterberging, energieopwekking, bodemdaling en circulariteit. Het hierna beschreven BKP geeft hierbij een eerste aanzet in de belangrijkste uitgangspunten op basis van het voorgenoemde voorkeursmodel.

3.3 Modelkeuze

De omgeving wordt gedomineerd door grondgebonden woningen met voor- en achtertuin. Hierbij passen appartementen met een hoogte van maximaal drie lagen en met een groene voortuin. Aangezien de omliggende bebouwing de voorgevel heeft in de richting van het bouwperceel moeten duidelijke achtergevels worden vermeden. Een bebouwingstypologie zonder duidelijke achtergevel en voorgevel is dan ook gewenst.

Op basis van de hiervoor genoemde punten zijn twee modellen uitgewerkt tot een verkavelingsstudie.

De voorkeursvariant is de “slinger” (zie afbeelding pagina 13). Deze vormt de basis van dit beeldkwaliteitsplan en is hiernaast weergegeven.

De slinger biedt woningen die hun buitenruimtes naar de twee tuinen gericht hebben. Die buitenruimtes bestaan uit brede galerijen met zitruimte. De slinger omvat twee groene ruimten die dienen als semi-openbare binnentuin en zo nodig als locatie voor waterberging. De bestaande haag maakt van een van de parkjes een besloten groene plek. Het andere parkje is een groene voorruimte

van de hoofdentree van het gebouw die daardoor geaccentueerd wordt. De groene rand is niet overal even diep en is smal op de koppen van het perceel.

De voorkeursvariant is de slinger (variant C') vanwege de hogere woningkwaliteit en hogere kwaliteit van de buitenruimte. Door het toepassen van zowel 2 als 3 bouwlagen wordt ingespeeld op de omliggende bebouwing van het plangebied. Extra aandacht moet besteed worden aan de vormgeving van de galerij die ook breder ontworpen moet worden om te kunnen dienen als verblijfsruimte.



Voorkeursvariant uit de Nota van Uitgangspunten

4 Beeldkwaliteit bebouwing

4.1 Beeldambitie en sfeer

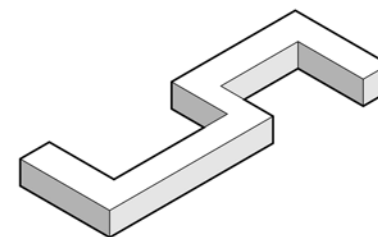
Het nieuwe appartementengebouw voegt zich in de bestaande structuur van Nieuwerkerk aan den IJssel en de wijk Dorrestein. Daarbij is de dorpse schaal, passend bij de structuur en afgestemd op de ligging in de wijk, het uitgangspunt. Een eigentijds zorgvuldig vormgegeven bebouwingsbeeld is daarbij de ambitie. Wat betreft materiaalgebruik refereert het gebouw aan de directe omgeving, maar dan met een kwalitatieve en passende twist. Uitgangspunt is zoveel mogelijk klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen.

4.2 Situering en oriëntatie

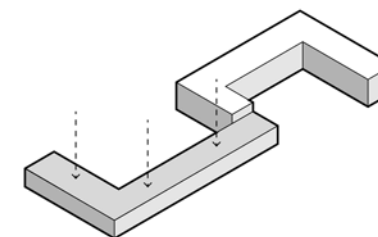
- De bebouwing ligt in het verlengde van of achter de bestaande voorgevelrooilijnen in de directe omgeving.
- De bebouwing is gesitueerd in een slinger rond twee grote groene semi-openbare binnentuinen, conform de opzet van het model 'slinger' uit de Nota van Uitgangspunten.
- Het gebouw krijgt eenzijdige oriëntatie. Dit betekent dat de appartementen zowel gericht zijn op de bestaande openbare ruimte als de nieuwe binnentuinen.
- Met uitzondering van de benodigde ruimte voor bergingen en eventuele groene kopgevels komen er geen blinde gevels voor.

4.3 Massa en vorm

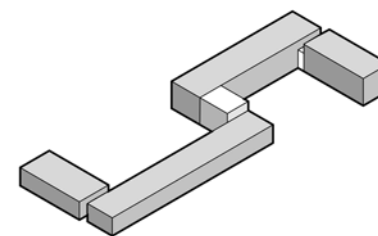
- De appartementen maken deel uit van één stedenbouwkundige eenheid met als basisvorm een slinger van maximaal drie bouwlagen hoog (exclusief installaties en liftopbouwen).
- Deze basisvorm is opgedeeld in vier herkenbare volumes met een onderling sterke samenhang. Deze opdeling dient om het gebouw visueel te verkleinen en variatie in het beeld aan te brengen.
- De opdeling van de bouwmassa vindt enerzijds plaats door te wisselen in bouwhoogte; drie bouwlagen voor de noordoostelijke delen van de slinger en twee bouwlagen voor de zuidwestelijke delen. Anderzijds vindt de opdeling plaats door het duidelijk onderling losknippen van de vier afzonderlijke delen van de slinger.
- Bebouwingsaccenten zijn toegestaan en wenselijk: geschikte middelen hierbij zijn lichte sprongen in de gevels, een verbijzondering van de entree of subtiele plaatselijke uitkragingen of inkepingen in de bouwmassa. Voorwaarde is dat alle massa's en volumes één duidelijke familie van elkaar zijn en in samenhang met elkaar zijn ontworpen.



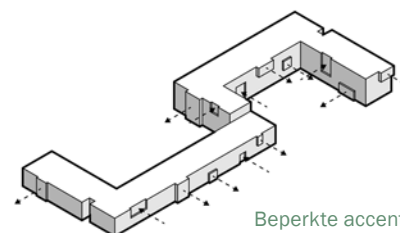
Basis: slinger van maximaal 3 lagen



Massa opdelen door hoogteverschil



Massa opdelen door losknippen volumes



Beperkte accenten voor verdere variatie



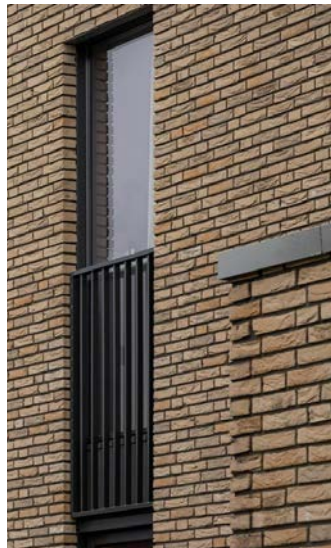
Appartementen alzijdig ontwerpen



Duidelijke vormgeving en aantrekkelijke entree



Voldoende gevelplastic



Gevelplastic en licht metselwerk



4.4 Architectonische uitwerking

- Het gebouw heeft geen duidelijke voor- of achtergevels. Dit betekent dat de gevels aan de bestaande openbare ruimte én de gevels aan de binnentuinen representatief zijn.
- De situering van gevelopeningen vertoont samenhang over alle bouwlagen. De voorkeur gaat uit naar een gevarieerd beeld waarbij een te strikte symmetrie wordt vermeden.
- Gevels krijgen voldoende plasticiteit (dieptewerking, reliëf) bijvoorbeeld met diep liggende kozijnen en gevarieerd metselwerk.
- De hoofdentree is aantrekkelijk en duidelijk onderscheidend ten opzichte van de overige gevels vormgegeven.
- Balkons en galerijen krijgen een open en zorgvuldige vormgeving en worden met elkaar gecombineerd aan de zijde rond de binnentuinen. Aan de andere zijden zijn geen balkons of loggia's toegestaan.
- De gecombineerde galerij wordt eenduidig bij alle volumes uitgevoerd.
- Er is aandacht voor een zorgvuldige inpassing van de hemelwaterafvoer. Hemelwaterafvoeren worden mee-ontworpen en bijvoorbeeld verwerkt in de gevels.

- Beweegbare zonwering wordt integraal meeontworpen. Hiertoe worden voldoende diepe negges gemaakt zodanig dat de zonweringskasten binnen de negges vallen.
- Zonnepanelen worden evenwichtig en zorgvuldig binnen het dakvlak ingepast. Waar mogelijk gecombineerd met groen en waterberging.
- Installaties zijn bij voorkeur inpandig opgelost, opgenomen in de architectuur of niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

4.5 Materiaal- en kleurgebruik

- Het materiaal- en kleurgebruik van de bebouwing is passend bij de directe omgeving en is daarom eenduidig en ingetogen.
- Het hoofdmateriaal voor de gevels is baksteen in lichte zandkleur als afgeleide van de omliggende bebouwing.
- Voor een afwisselend gevelbeeld kunnen enkele delen of verbijzonderingen in een afwijkende donkere kleurstelling worden uitgevoerd.
- Toe te passen materialen dienen zo duurzaam mogelijk te zijn.
- De gecombineerde galerij met buitenruimten wordt mee-ontworpen als volwaardig onderdeel van het gebouw. Deze wordt hierbij ofwel eenduidig vormgegeven met borstweringen in hetzelfde materiaal

als de gevel, ofwel onderscheidend met afwijkend transparant materiaalgebruik van rustige houten of metalen hekwerken al dan niet in combinatie met glas. Uitgangspunt bij een transparante afscheiding is dat deze niet nader wordt afgeschermd.

4.6 Duurzaamheid bebouwing

Vanuit de Nota van Uitgangspunten wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Daarbij gaat het om diverse maatregelen op gebouwniveau om in te zetten op minder en andere vormen van energiegebruik, het tegengaan van hittestress, het voorkomen van wateroverlast en het bevorderen van de biodiversiteit. In deze paragraaf worden daarom de wenselijke en passende duurzaamheidsmaatregelen voor de bebouwing beknopt aangegeven.

- Het gebouw wordt zo duurzaam mogelijk gemaakt en voldoet aan BENG-niveau. Daarbij wordt onder andere gekeken naar mogelijkheden van nieuwe duurzame energievormen en toepassing van groene daken en gevels.
- Toe te passen materialen dienen zo duurzaam mogelijk te zijn. Het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving, detaillering en moet toekomstbestendig zijn (onderhoud).



Galerij en balkon combineren, privéruimte aan woningzijde



Galerij en balkon combineren, privéruimte aan binnentuin



Accenten met afwisselend materiaalgebruik

- Het dakoppervlak wordt optimaal benut door een goede verdeling tussen zonnepanelen, waterberging en groen, waar mogelijk deze te combineren.
- Gebouwen worden zoveel mogelijk voorzien van maatregelen om de biodiversiteit te stimuleren en nestgelegenheid/onderkomen te bieden. Daarbij kan worden gedacht aan onder andere nestkastjes, vegetatiedaken, spandraden voor klimplanten etc. Deze maatregelen worden meegenomen in het ontwerp van de bebouwing.
- Verblijfsplaatsen voor vleermuizen worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen.
- Kopgevels kunnen uitgevoerd worden in (deels) groene gevels als schuil- en broedplaats voor zangvogels als de merel.



Toepassen van groene gevels



Dakoppervlak wordt optimaal benut



Sedumdaken



Toepassen van zonnepanelen



Nestkasten in gevel



5 Beeldkwaliteit buitenruimte

5.1 Beeldambitie en sfeer

Voor de inrichting van de (openbare) buitenruimte worden de aanwezige kwaliteiten van het bestaande groen verbeterd en versterkt. Het streven is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit, bewegen en ruimte voor ontmoeting.

Uitgangspunt is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, waarbij inrichtingselementen zich onopvallend schikken in hun groene en bebouwde context. Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen en hekwerken krijgen over het gehele openbare gebied een uniforme vormgeving conform de DIOR van de gemeente. Dit wordt nader uitgewerkt middels een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De buitenruimte op de gronden van de corporatie wordt vormgegeven via een integraal ontwerp dat is afgestemd op de inrichting van de openbare ruimte.

5.2 Verharding en parkeren

- De verharding grenst aan bestaande rijbanen en bestaat in het plangebied uit nieuw aan te leggen voetpaden, parkeervakken en entreepleintjes.

- De inrichting van de buitenruimte krijgt zo min mogelijk verharding.
- Voor de materialisering van de parkeervakken, voetpaden en entreepleintjes is een rustig en eenduidig beeld het streven.
- Voetpaden worden uitgevoerd in een 30 x 30 cm formaat qua kleur en textuur passend en in aansluiting op de bestaande trottoirs. De entreepleintjes mogen zich hiervan onderscheiden met bijvoorbeeld gebakken klinkers, hoogwaardige betonstraatstenen, halfverharding of groene verharding.
- Afval wordt ingezameld middels gebruik van nieuwe ondergrondse afvalcontainers langs de Kamerlingh Onnesstraat conform het DIOR van de gemeente.
- In het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd grenzend aan openbaar gebied, door middel van haaksparkerplaatsen en een parkeerveld. Beide worden uitgevoerd met grasbetonstenen. Parkeervakken wateren waar mogelijk direct af op groen.
- Voor bezoekers van de appartementen dient rekening te worden gehouden met voldoende fietsparkeerplaatsen nabij de hoofdentree. Deze worden zorgvuldig ingepast op of aan de entreepleintjes en krijgen een rustige en onopvallende uitstraling.



Materialen aansluiten bij bestaand straatbeeld



Referentiebeeld groen parkeervak met haag



Bestaande haag handhaven



Onderbreking parkeren met hagen



Privétuinen bij begane grond appartementen

5.3 Groen en beplanting

De groeninrichting van de openbare en semi-openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de buurt. Belangrijk is om de beplanting zo te kiezen dat deze een robuuste groene sfeer uitstraalt en aansluit bij het bestaande groen van de omgeving.

- De inrichting van de buitenruimte is zo groen mogelijk om maximaal bij te dragen aan enerzijds een groen beeld en anderzijds klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Aan de zuidzijde van het plangebied, aan het Tinbergenpad blijft een ruime groenstrook behouden en wordt de locatie afgeschermd met de bestaande haag van circa 1.8 meter hoog.
- Aan de overige zijden krijgen de appartementen op de begane grond een privé buitenruimte/voortuin. Deze dient voldoende diep te zijn om een groene inrichting mogelijk te maken.
- Het groen en parkeren wordt zorgvuldig op elkaar afgestemd. Tussen parkeervakken worden waar mogelijk bomen en/of onderbeplanting ingepast.
- Bestaande beplanting dient zoveel mogelijk te worden ingepast, bomen die niet behouden kunnen worden dienen te worden gecompenseerd.
- De boomspiegels worden beplant met robuuste vaste planten of een lage blokhaag. Uitgangspunten bij de beplantingskeuze daarbij zijn:

- ecologische waarden.
 - voorkeur voor inheems.
 - onderhoudsvriendelijk.
 - ziekteresistent.
 - geen overlast met luis 'drup'.
 - jaarrond aantrekkelijk.
- Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de kavel en de private of openbare buitenruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. De privé buitenruimten/tuinen bij de appartementen op de begane grond krijgen een mix van haagplanten die uitgroeien tot een gemengde haag als erfafscheiding. Dit om de overgang van openbaar en privé een eenduidige groene uitstraling te geven.
 - De slingervormige opzet vormt twee binnentuinen die zich in sfeer van elkaar onderscheiden.
 - De zuidoostelijke binnentuin aan het Tinbergenpad heeft een afgesloten karakter. Streefbeeld is hier een inrichting als gezamenlijke, intieme, besloten en weelderige tuin. Bloeiende vaste planten in plantvakken, heesters, (bestaande) bomen en boomgroepen en verschillende zitelementen worden hier daarom beeldbepalend. Dit beeld zet zich door langs de groenstrook richting Zee-manstraat die aansluit op deze binnentuin.
 - De noordwestelijke binnentuin wordt ingericht voor parkeren. Het parkeren wordt afgeschermd met een lage haag.

5.4 Duurzaamheid buitenruimte

Vanuit de Nota van Uitgangspunten wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. De maatregelen daarbij voor de inrichting van de buitenruimte hebben invloed op de beeldkwaliteit die ontstaat. In deze paragraaf worden daarom de wenselijke en passende duurzaamheidsmaatregelen voor de buitenruimte en hun effect op het beeld beknopt aangegeven.

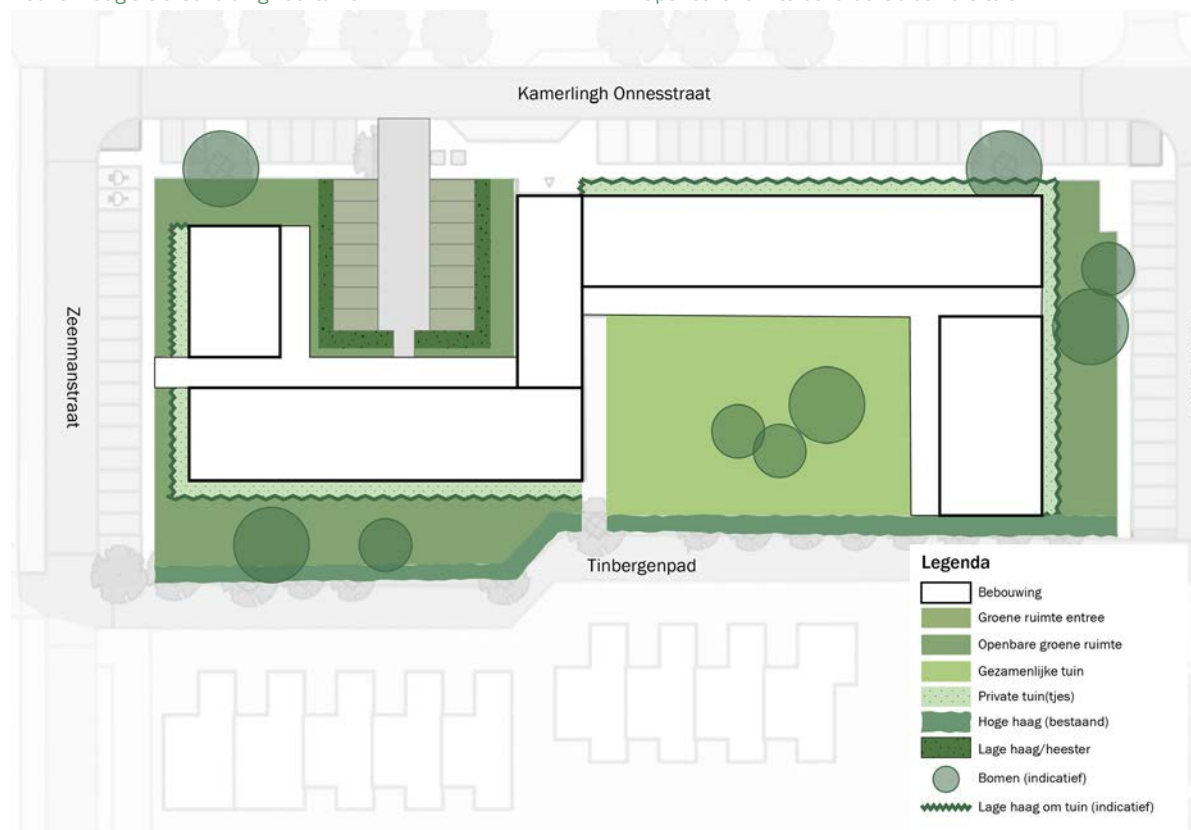
- Inrichting van de (semi) openbare buitenruimte dient zo groen mogelijk te zijn met een diversiteit aan groen. Dit om een aantrekkelijk beeld te bereiken, maar ook om hittestress tegen te gaan, bij te dragen aan het zo lang mogelijk vasthouden van water en aan het vergroten van de biodiversiteit (o.a. door middel van de keuze beplanting en het plaatsen van insectenhôtels). Om dit beeld en deze functies continu te laten zijn dient het groen bestand te zijn tegen droogte.
- Toe te passen materialen dienen zo duurzaam mogelijk te zijn. Het materiaal moet goed (technisch) toepasbaar zijn voor de gekozen vormgeving, detaillering en moet toekomstbestendig zijn (onderhoud).
- Hitte absorberende (bouw-)materialen worden zoveel mogelijk beperkt.
- De zuidoostelijke binnentuin dient in beeld zo min



Beukenhaag als afscheiding voortuinen



Openbare ruimte bevordert biodiversiteit



Typering buitenruimten rond appartementen



Zuidelijke binnentuin; intieme, gezamenlijke tuin

mogelijk verharding te krijgen, alleen de noodzakelijke paden ten behoeve van onderhoud of bereikbaarheid van de woningen mogen worden aangelegd.

- Elke woning dient zicht te hebben op de (groene) buitenruimte.
- Bestaande bomen zullen zoveel als mogelijk behouden blijven. Nieuw te planten bomen dragen bij aan de doelsoorten die in de kansenscan zijn bepaald en aan het vergroten en verbeteren van de lokale habitat. Daarnaast dienen ze in beeld aan te sluiten bij de bestaande omgeving.
- Gestreefd wordt naar minimaal 30% beschaduwde omgeving bij de hoogste zonnestand, te koppelen aan de omvang van de boomkronen van bestaande en toekomstige (nieuwe) bomen en hagen en te bereiken in een tijdsspan van 5 jaar na oplevering van de gebouwen.



burosro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement