RUIMTE VOOR RUIMTE, DOEVERENSESTRAAT, GENDEREN

ONTWERP, BEELDKWALITEIT EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Opdrachtgever: Ruimte voor Ruimte B.V.
Projectnr: RVR003
Datum: 14 mei 2024

INHOUDSOPGAVE

1 LOCATIE | IN DE ZUIDWESTELIJKE DORPSRAND VAN GENDEREN 4
1 LOCATIE | IN DE DORPSRAND AAN DE DOEVERENSESTRAAT 5
2 ANALYSE | PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING 6
2 ANALYSE | HISTORIE 8
2 ANALYSE | ONDERGROND - BODEM 10
2 ANALYSE | ONDERGROND - HOOGTE 11
2 ANALYSE | ONDERGROND - WATER 12
2 ANALYSE | GROEN 13
2 ANALYSE | STEDENBOUW 14
3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN 15
4 ONTWERP 16
4.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET 16
4.2 WATERBERGING 17
4.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 18
5 BEELDKWALITEIT | DORPS EN LANDSCHAPPELIJK 20
6 BELEID | STRUCTUURVISIE GENDEREN ZUID 22

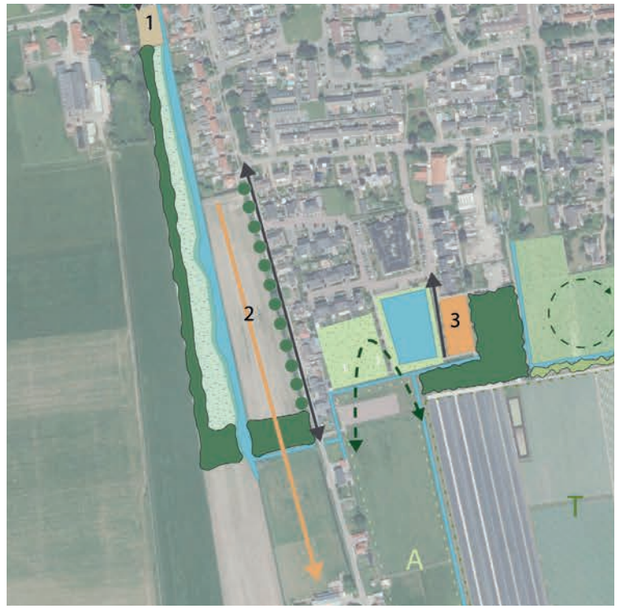
1 LOCATIE | IN DE ZUIDWESTELIJKE DORPSRAND VAN GENDEREN

INLEIDING

Aan de zuidwestzijde van Genderen ligt een langgerekt kavel aan de Doeverensestraat dat momenteel in gebruik is voor agrarische doeleinden. Het kavel ligt in het verlengde van de bestaande woningen aan de westzijde van de Doeverensestraat. Het kavel loopt door tot aan de bestaande woningen tegenover de locatie.

Het plangebied betreft perceel D156 met een oppervlak van circa 1,3 hectare. Vanuit de visie voor Genderen Zuid is deze locatie aangewezen als woningbouwlocatie voor vrijstaande woningen (Ruimte voor Ruimte-titels). De initiatiefnemer wenst deze locatie dan ook te ontwikkelen voor 11 Ruimte voor Ruimte-woningen gecombineerd met een landschappelijke inpassing.

In voorliggend document wordt middels een gerichte gebiedsanalyse een onderbouwd ontwerp gepresenteerd.



Structuurvisie Genderen Zuid (gebied 2)

1 LOCATIE | IN DE DORPSRAND AAN DE DOEVERENSESTRAAT

2 ANALYSE | PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

1 Zicht op plangebied vanaf kruising Doeverensestraat - Hoefstraat

2 Kruising Doeverensestraat - Ruiterhof - rechts plangebied

3 Zicht vanaf Doeverensestraat op plangebied (links)

4 Zicht vanaf Doeverensestraat op plangebied (links)

2 ANALYSE | HISTORIE

BEVINDINGEN

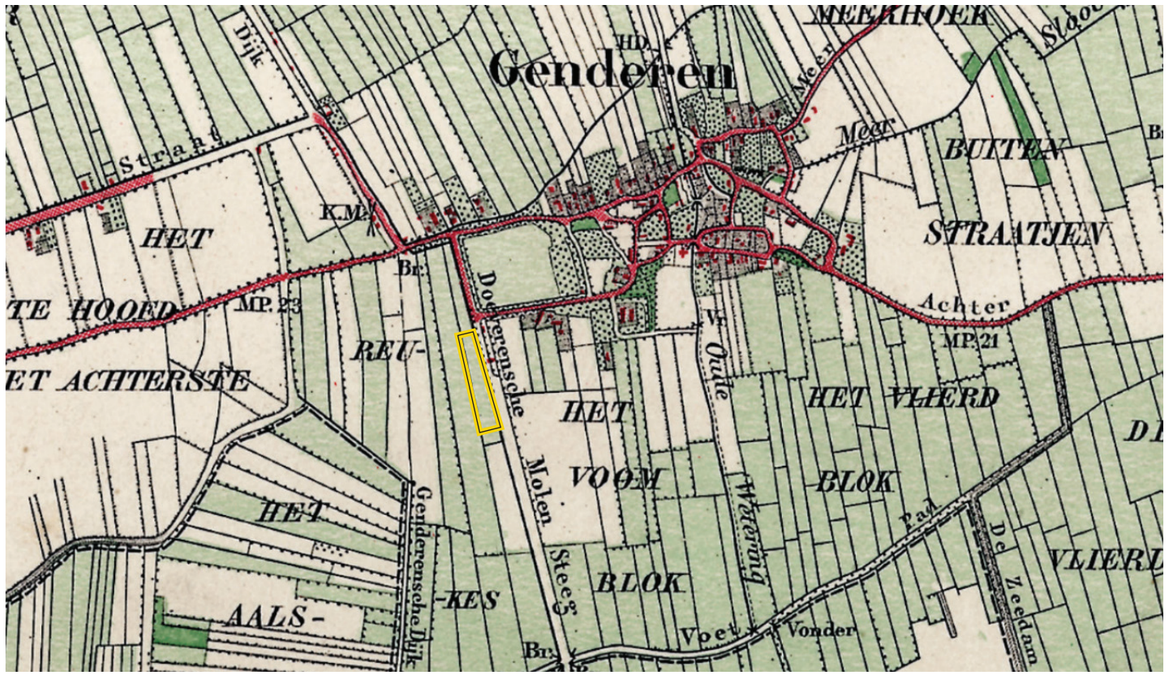
Voor de aanleg van de Bergsche Maas heette de huidige Doeverensestraat de Doeverensche Molen Steeg. Het was de weg van Genderen naar Doeveren. Inmiddels ligt Doeveren aan de overkant van de Bergsche Maas, maar destijds waren de kernen met elkaar verbonden door de polder.

Het oude stratenpatroon van Genderen is nog volledig in tact. Uitbreiding heeft voornamelijk in westelijke richting plaatsgevonden vanaf de Oegemastraat tot aan de Doeverensestraat. Daarnaast heeft er vanaf eind 19e eeuw een sterke verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Historische boerderijen en oude karakteristieke panden worden nu afgewisseld door nieuwe vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen. Het dorpse karakter is echter onveranderd gebleven.

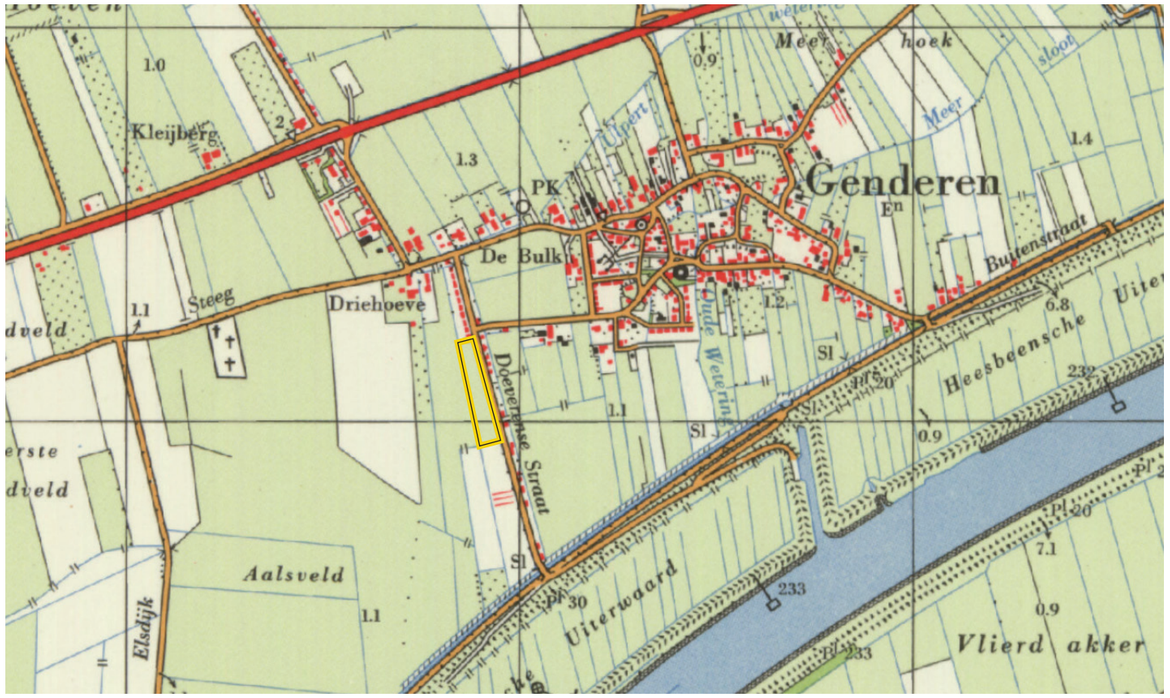
Het min of meer organische karakter van Genderen heeft geresulteerd in sterk wisselende afstanden van de rooilijnen tot de weg en tussen de gebouwen onderling en grote verschillen in kavelgrootte. Deze diversiteit aan typologieën en verschijningsvormen zorgt voor een dorps karakter.

UITGANGSPUNTEN

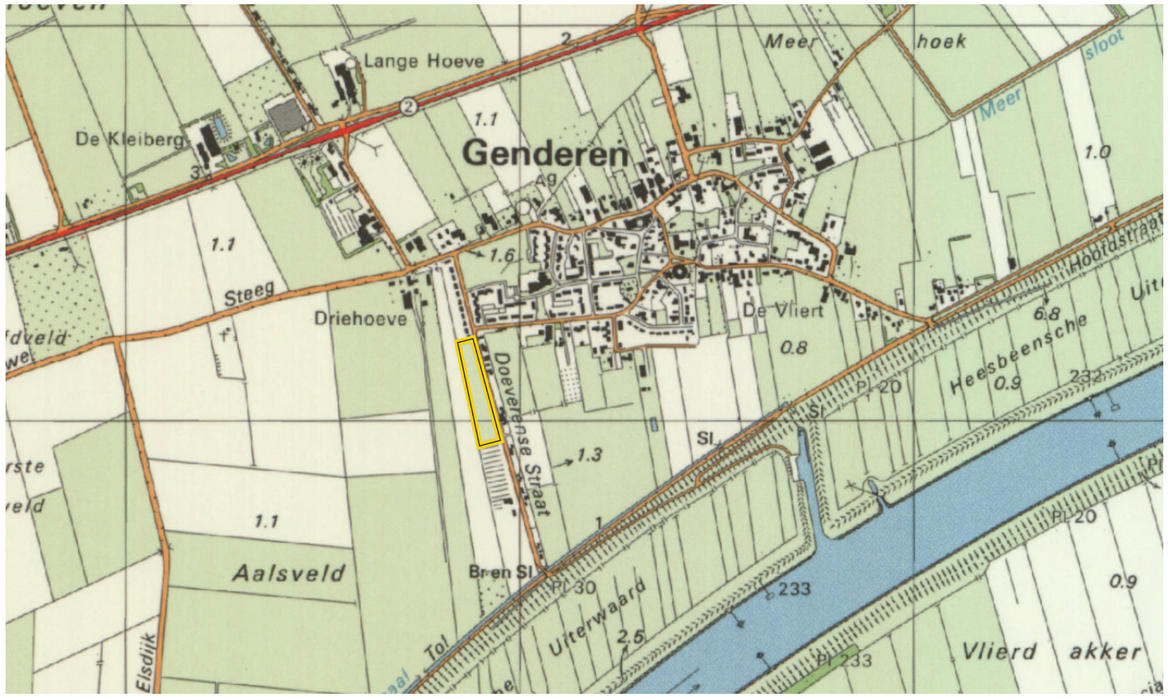
Gezien de groei van de kern in westelijke richting en de reeds bestaande bebouwing aan de Doeverensestraat, past de ontwikkeling van onderhavig plan binnen de ontwikkelingen van Genderen.



1900



1975



1990

Huize Eykhout
De Lange Hoeve
Meerhoek
Pompstation
14
13
1.1
Genderen
eijberg
Nieuwe Steeg
Keizershoeff
De Vliert
Hoofds
Uiterwa
0.8
0.9
Sl
Pl 550
Doeverensestraat
1.3
Aalsveld
Pl 540
Genderensche
233
Pl 980
Pl 233
Vlierdakk

2022

2 ANALYSE | ONDERGROND - BODEM

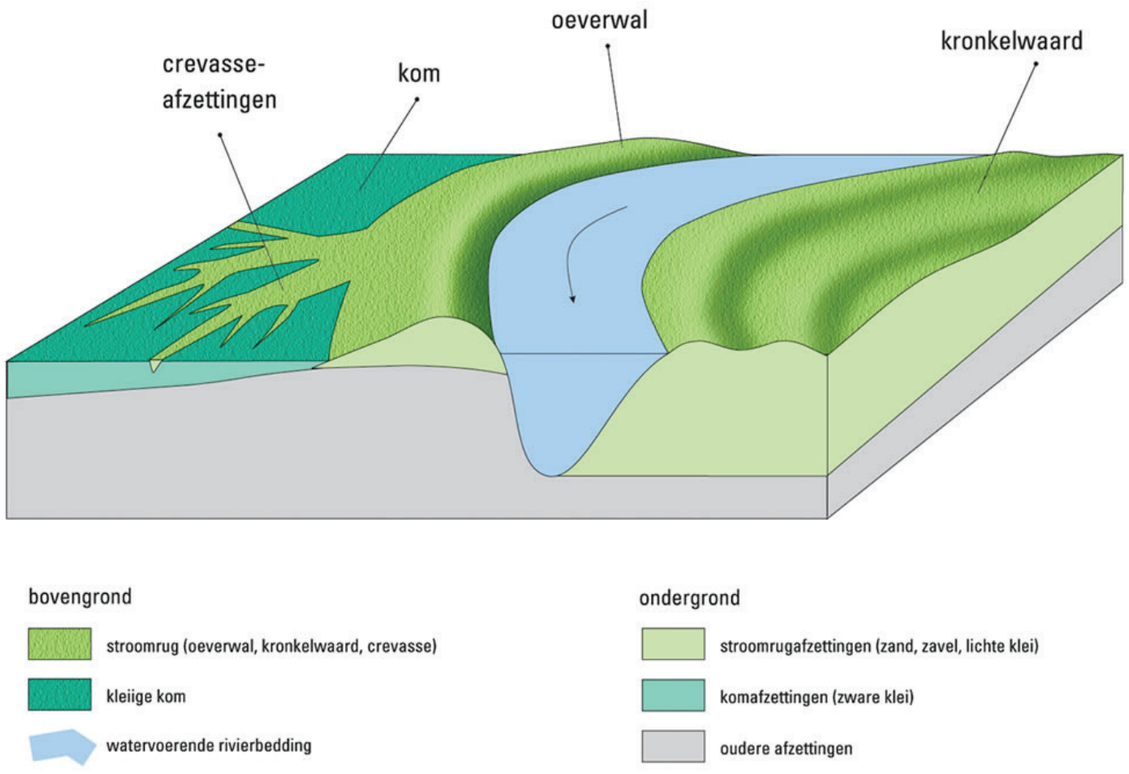
BEVINDINGEN

Op de geomorfologische kaart is goed te zien dat het plangebied onderdeel is van een oude stroomrug. Een stroomrug is een in het landschap zichtbare voormalige rivierloop met oeverwallen, gekenmerkt door de verhoogde ligging. Door gestage zandafzetting (sedimentatie) kwam de rivier en het deel onmiddellijk langs de rivier steeds hoger in zijn omgeving te liggen. Door inklinken van omringend land leek de stroomrug relatief nog hoger te liggen.

De hogere ligging van de kern van Genderen is ook goed te zien op de op de bodemkaart waar deze met een roze kleur als terp staat aangeduid. De projectlocatie is gekarteerd als kalkloze poldervaaggronden. Dit bestaat over het algemeen uit zavel en lichte klei. Deze grondsoorten staan bekend om zijn slechte doorlatendheid.

UITGANGSPUNTEN

Vanwege de hoge grondwaterstand en de lichte kleigronden is infiltratie lastig. Compensatie dient plaats te vinden in nieuw oppervlaktewater.



Geomorfologie

Bodemkaart

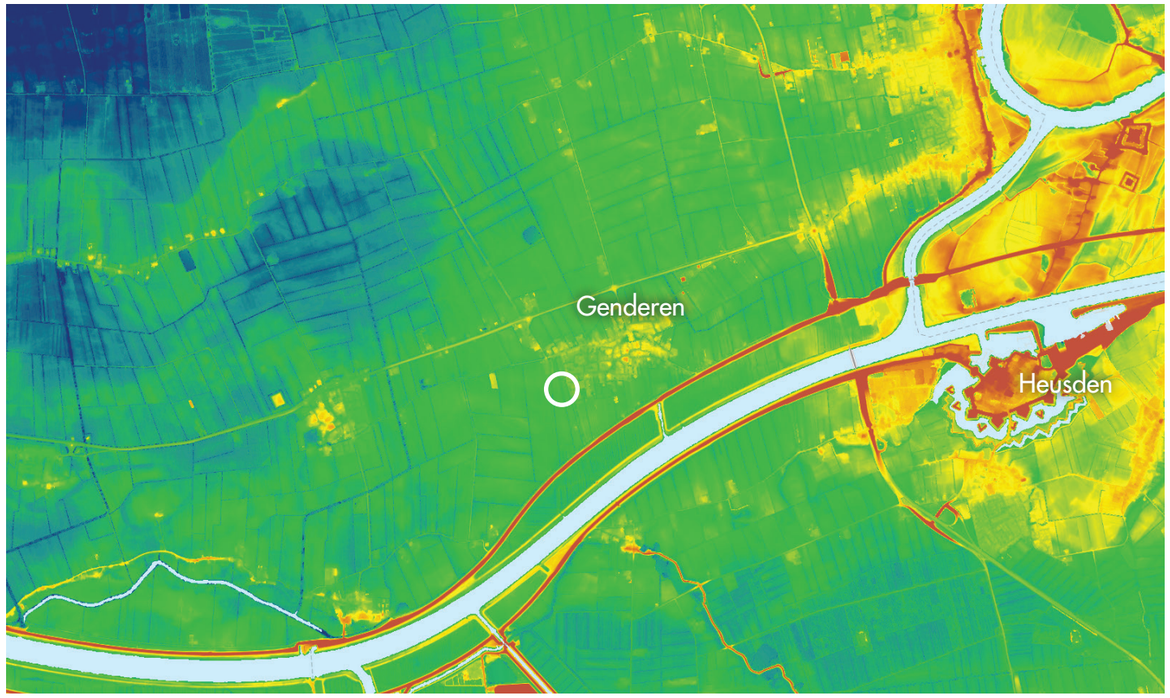
2 ANALYSE | ONDERGROND - HOOGTE

BEVINDINGEN

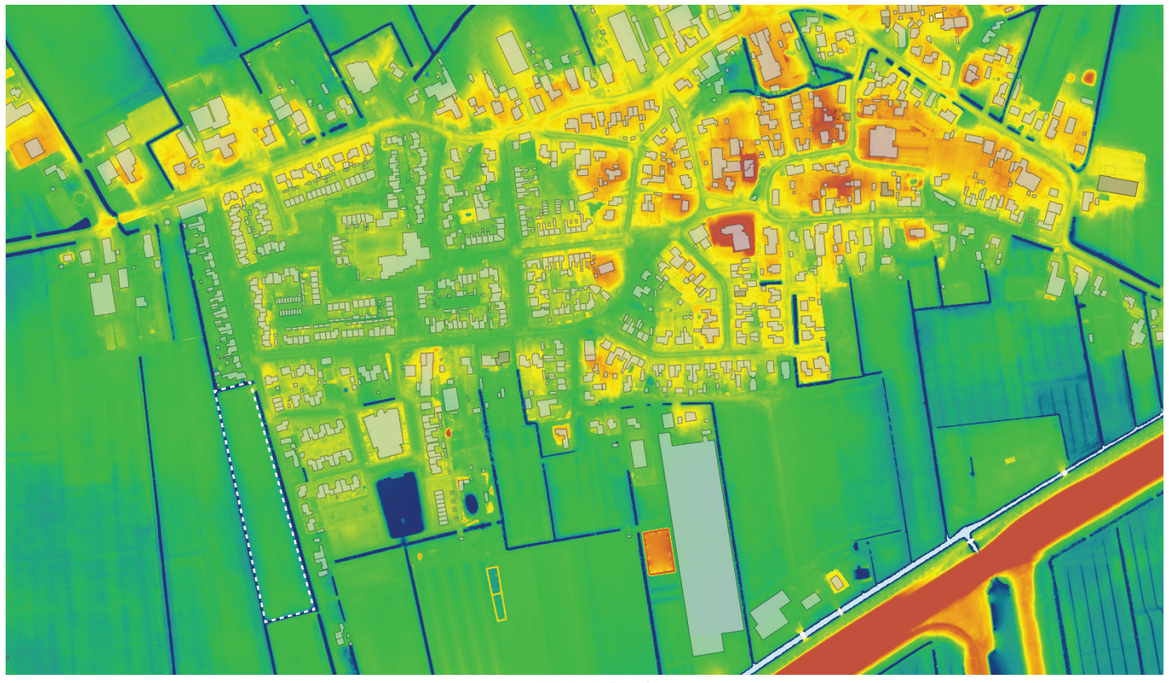
De omgeving wordt gekenmerkt door een lagere ligging in het polderlandschap dat onderdeel is van het rivierendal dat zich richting de kust uitstrekt (blauwe delen op de kaart). Binnen dit rivierengebied zijn als gevolg van de oude stroomruggen kleine hoogteverschillen waar te nemen die bepalend geweest zijn voor vestigings- en ontwinningsstructuren (zichtbaar in de groen delen op de kaarten). Rondom Heusden en de rivieren zijn diverse hoogteverschillen te zien als onderdeel van de vestingwerken en verdedigingslinie. Ook zijn de dijken (rode lijnen) die de kernen verbinden goed te zien. Genderen is ook ontstaan op een oude stroomrug, zie ook de terp (roze) op de bodemkaart op de vorige pagina. Ten behoeve van ontwatering werden sloten gegraven. Op het niveau van Genderen zie je een duidelijk hoogteverschil tussen de oorspronkelijke kern en de wijken die daar omheen zijn ontwikkeld. De stichting van de kern was immers op hogere drogere plekken in de polder. Het hoogteverschil tussen de nieuwe kern en de polder is relatief klein (circa 30-40 cm). Wat je op het niveau van Genderen ook duidelijk ziet zijn alle kavelsloten die rondom de kern liggen en op meerdere plekken ook de kern in gaan ten behoeve van de gewenste ontwatering. Het plangebied ligt ingesloten tussen vier kavelsloten. Het maaiveld ligt hier op circa 1,10 m +NAP. Iets lager ten opzichte van de kavels aan de noord- en oostzijde die op respectievelijk circa 1,30 m en 1,50 m +NAP liggen.

UITGANGSPUNTEN

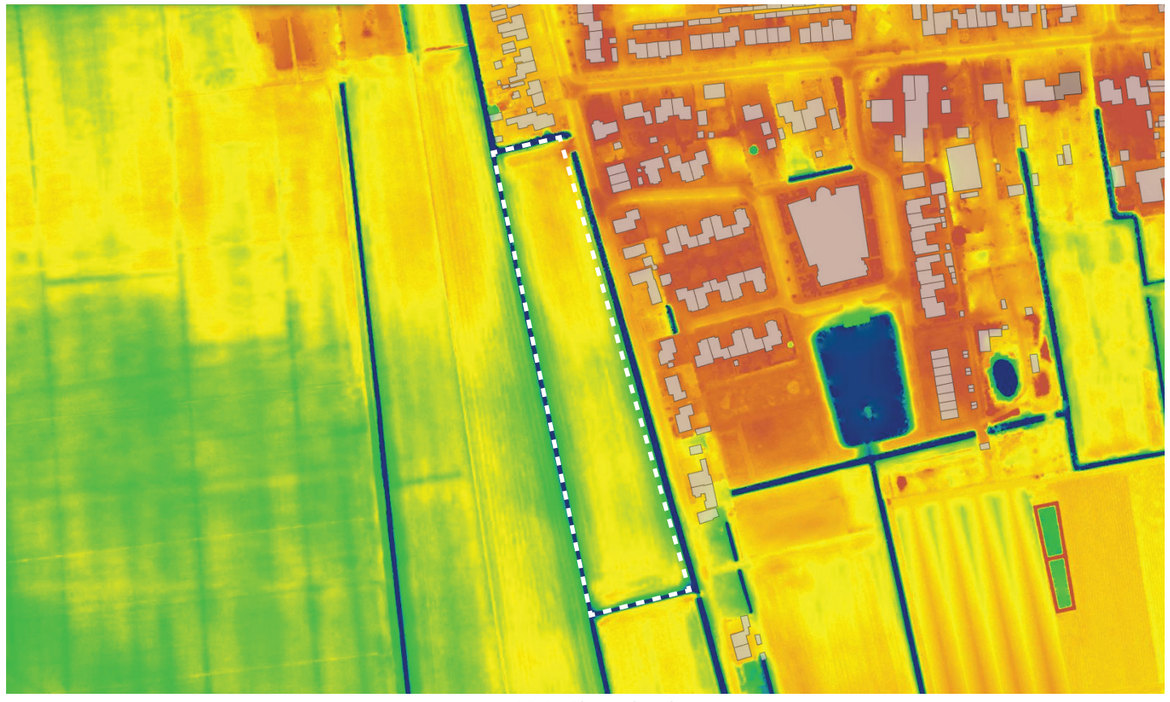
Binnen het plangebied zijn geen grote hoogteverschillen wat dus niet leidt tot ontwerpuitgangspunten bij de ontwikkeling van deze locatie. Er zal mogelijk iets opgehoogd moeten worden ten behoeve van het bouwpeil.



AHN - Regionaal



AHN - Lokaal



AHN - Plangebied

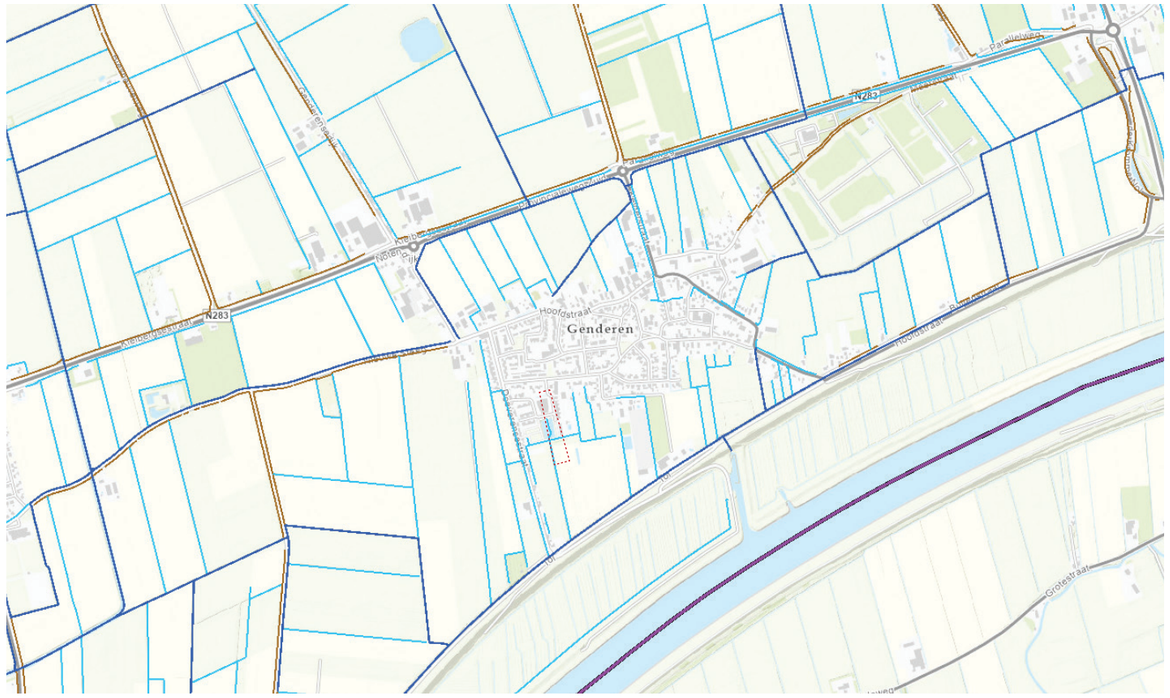
2 ANALYSE | ONDERGROND - WATER

BEVINDINGEN

Kenmerkend voor de omgeving is de relatie met en de strijd tegen het water. Rondom het plangebied liggen enkele sloten die kenmerkend zijn voor de landschapsstructuur en al op historische kaarten zichtbaar zijn. Het web van sloten in en rondom Genderen (weergegeven in naaststaande kaart) zijn noodzakelijk voor de afwatering omdat het water slecht in de bodem infiltreert. Al deze sloten liggen in het beheer van Waterschap Rivierenland en zijn onder verdeeld in primaire en secundaire waterlopen. Het plangebied wordt omsloten door secundaire waterlopen. Deze waterlopen staan met elkaar in verbinding en wateren af richting de primaire waterloop die voor de Tolwijk naast de Bergsche Maas ligt. Uit diverse bronnen blijkt dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) circa 0,4 tot 0,7 m onder het maaiveld ligt. Het gebied valt onder waterschap Rivierenland. Binnen Rivierenland wordt gebruik gemaakt van peilgebieden, een gebied waar eenzelfde waterpeil heerst. Het beleid van Waterschap Rivierenland schrijft voor dat bij het realiseren van extra verhard oppervlak waterberging aangelegd moet worden. Bij een maatgevende bui mag het waterpeil in een sloot maximaal 30 cm stijgen.

UITGANGSPUNTEN

Het zichtbaar houden en maken van de door sloten bepaalde historische landschapsstructuren, is iets dat in het plan terug dient te komen. In de sloot aan de Doeverensestraat liggen twee bestaande riooloverstorten van de naastgelegen wijk die een plek moeten krijgen in het schetsontwerp.



Watersysteem Rivierenland

Peilgebieden Rivierenland

Legger waterschap Rivierenland

2 ANALYSE | GROEN

BEVINDINGEN

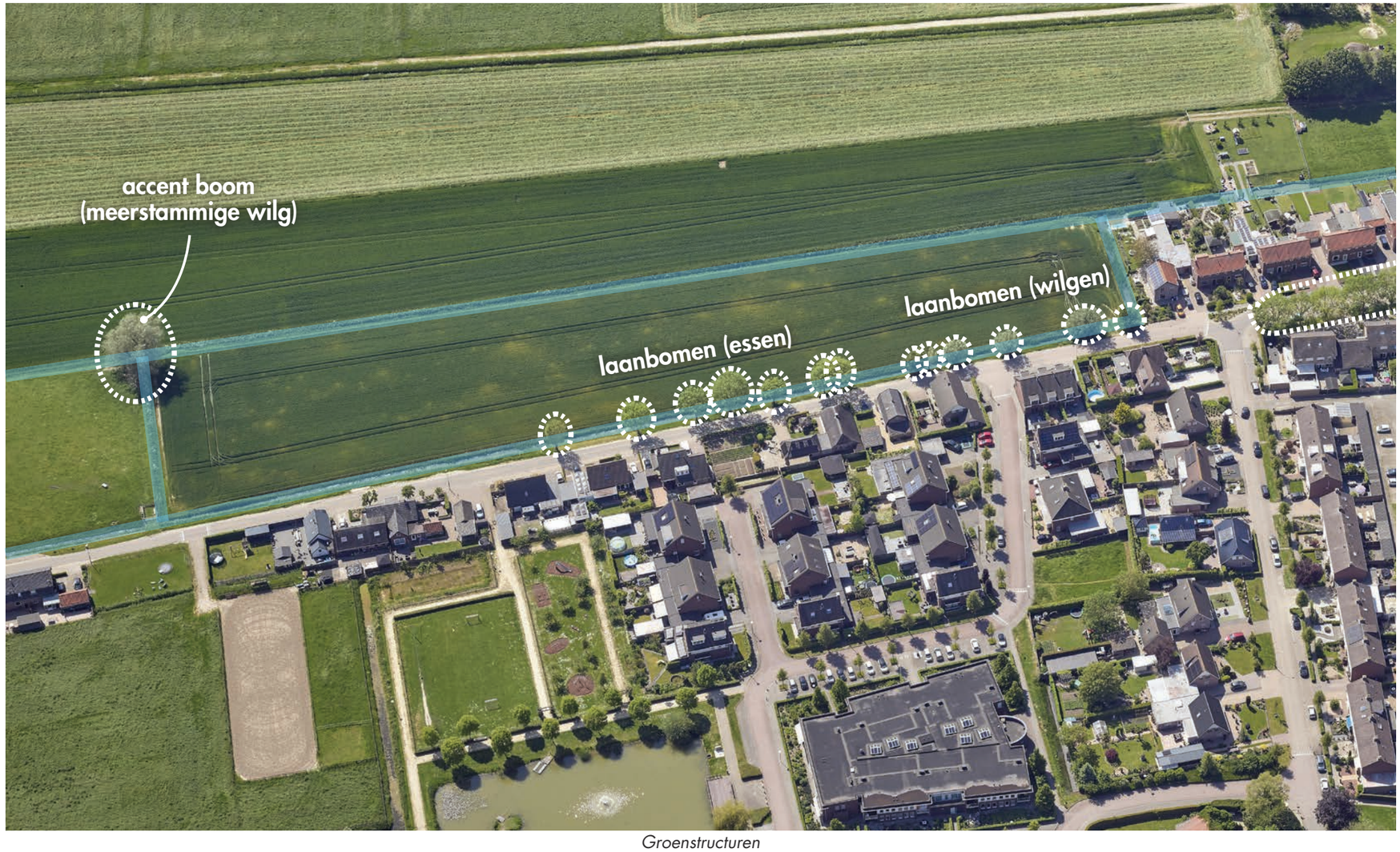
Wat rondom het plangebied direct opvalt is het open polderlandschap. Lange zichtlijnen over het landschap met af en toe een rij (knotwilgen), laanbomen, perceelbeplanting en opgaande rietkragen. Het plangebied is zoals beschreven omgeven met waterlopen. De waterloop langs de Doeverensestraat wordt begeleid door oude knotwilgen die waarschijnlijk zijn gepland om de oever vast te houden, maar inmiddels ook als laanbomen fungeren. Deze knotwilgen staan ter hoogte van de noordzijde van het plangebied. Rond het midden van het plangebied staan enkele essen en meer naar het zuiden houdt de laanstructuur aan de Doeverensestraat op. Meer richting het noorden, de kern in, staan laanbomen die waarschijnlijk bij de aanleg van de naastgelegen wijk zijn geplant. Opvallend is de solitaire meerstammige wilg in de zuidwest punt van het plangebied. Deze staat net buiten het plangebied. Vaak werden dit soort bomen geplant om de hoek aan te duiden van het perceel. Inmiddels heeft de volwassenheid van de boom ook een landschappelijke waarde gekregen. Juist de combinatie van waterdoorvoerende waterlopen en bomen (wilgen) biedt een ecologische meerwaarde. De wilg staat dan ook bekend als veelzijdig boom met uitstekende nestgelegenheid voor diverse soorten vogels, als voedselbron voor insecten en zorgt de boom aan de waterrand schaduw, waar vissen en andere waterdieren weer van profiteren.

UITGANGSPUNTEN

De waterlopenstructuur in samenhang met de wilgen (en essen) is kenmerkend voor het polderlandschap en heeft een ecologische waarde. Zorg voor behoud en integratie van deze landschapskenmerken in het ontwerp.

wilg en essen als laanbomen

meerstammige wilg



Groenstructuren

2 ANALYSE | STEDENBOUW

BEVINDINGEN

Het nieuwere westelijke deel van Genderen kent een typologie die varieert van een halfopen beeld van veelal vrijstaande woningen langs de oude linten (noord en zuid) en een meer gesloten typologie met voornamelijk rijwoningen daar tussenin. In stedenbouwkundig opzicht vormt het nieuwe gedeelte een eenheid met het oudere gedeelte. Binnen deze eenheid neemt het nieuwbouwdeel wel een bijzondere positie in. De bebouwing is hier dichter, waardoor een meer begrensd karakter ontstaat. De straten zijn hier ook vaker uitgerust met een trottoir en parkeerruimte. In het algemeen is de bebouwing in

nieuwbouwdeel Doeverensestraat

halfopendeel Doeverensestraat

Genderen gesitueerd in bouwblokken, waarbij de bebouwing zich oriënteert op de openbare ruimte. Ten noorden van het plangebied zie je een duidelijk voorbeeld van dit nieuwe deel in de Doeverensestraat. Ruim opgezet, gesloten bebouwingsranden (geschakelde garages), twee trottoirs en parkeerplaatsen. Hoe anders is dit beeld in dezelfde straat voorbij de kruising met de Hoefstraat. Het smalle profiel (met het ontbreken van een duidelijk voetpad en parkeerplaatsen), de vrijstaande woningen, de beperkte bouwhoogte (een laag met kap) en natuurlijk de directe relatie met het landschap, geven dit deel van de Doeverensestraat een veel meer open karakter.

Genderen is goed ontsloten door de Nieuwe Steeg, Doeverensestraat, Hoofdstraat, Kelderstraat en de Genderensedijk. Deze laatste twee straten komen uit op de Provincialeweg-Zuid die Genderen verbindt met de A27 en de N267. In het dorp functioneert de Hoofdstraat als de interne dorpsontsluitingsweg.

Veel van de oudere Genderense straten hebben geen trottoir. De straten in het nieuwbouwgedeelte hebben in de meeste gevallen wel een trottoir. Hoewel de ruimtelijke structuur van Genderen zich daarvoor prima leent, is er sprake van weinig hiërarchie in het stratenpatroon. De Hoofdstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg. De secundaire ontsluiting wordt gevormd door de Doeverensestraat, Bulkstraat, Hoefstraat en Kerkstraat die de 'onsluitingsring' afmaken. Het ontbreken van hiërarchie is met name te wijten aan de profilering van de wegen.

De oudere straten van Genderen, gelegen in het oosten van het dorp, bestaan uit zeer kronkelende straten met incidenteel een trottoir en geen bijzondere parkeervoorzieningen binnen de openbare ruimte. De afstanden van de weg-as tot de rooilijnen verschillen per kavel waardoor er een zeer gevarieerd profielbeeld ontstaat. In het nieuwere, westelijker gelegen deel is er sprake van een meer constant profiel. Veel woningen zijn in dit deel in rijen gebouwd met een constante afstand van de rooilijn tot de weg-as. In de profielen is ook openbaar groen opgenomen. In de profielen in het oudere deel is weinig tot geen groen opgenomen, maar wordt het groene beeld gecreëerd door de (ruime) voortuinen.

UITGANGSPUNTEN

De ligging aan de zuidkant en rand van Genderen pleit voor een halfopen structuur waarbij er een relatie wordt gezocht met zowel de kern als het landschap. De vrijstaande Ruimte voor Ruimte-woningen passen goed bij dit halfopen karakter. Het huidige profiel van de Doeverensestraat doet erg denken aan het karakter van het oude Genderen. In samenhang met de landschappelijke waarde van de waterloop en de bomen ligt er een kans om hier nieuw met oud te verenigen. Hoewel de Doeverensestraat heringericht dient te worden, kan behoud van het huidige karakter bijdragen aan de aansluiting op het karakter van Genderen. Door het toepassen van varierende rooilijnen is het dorpse beeld compleet.

oude deel Rondedans, smal profiel en waterloop

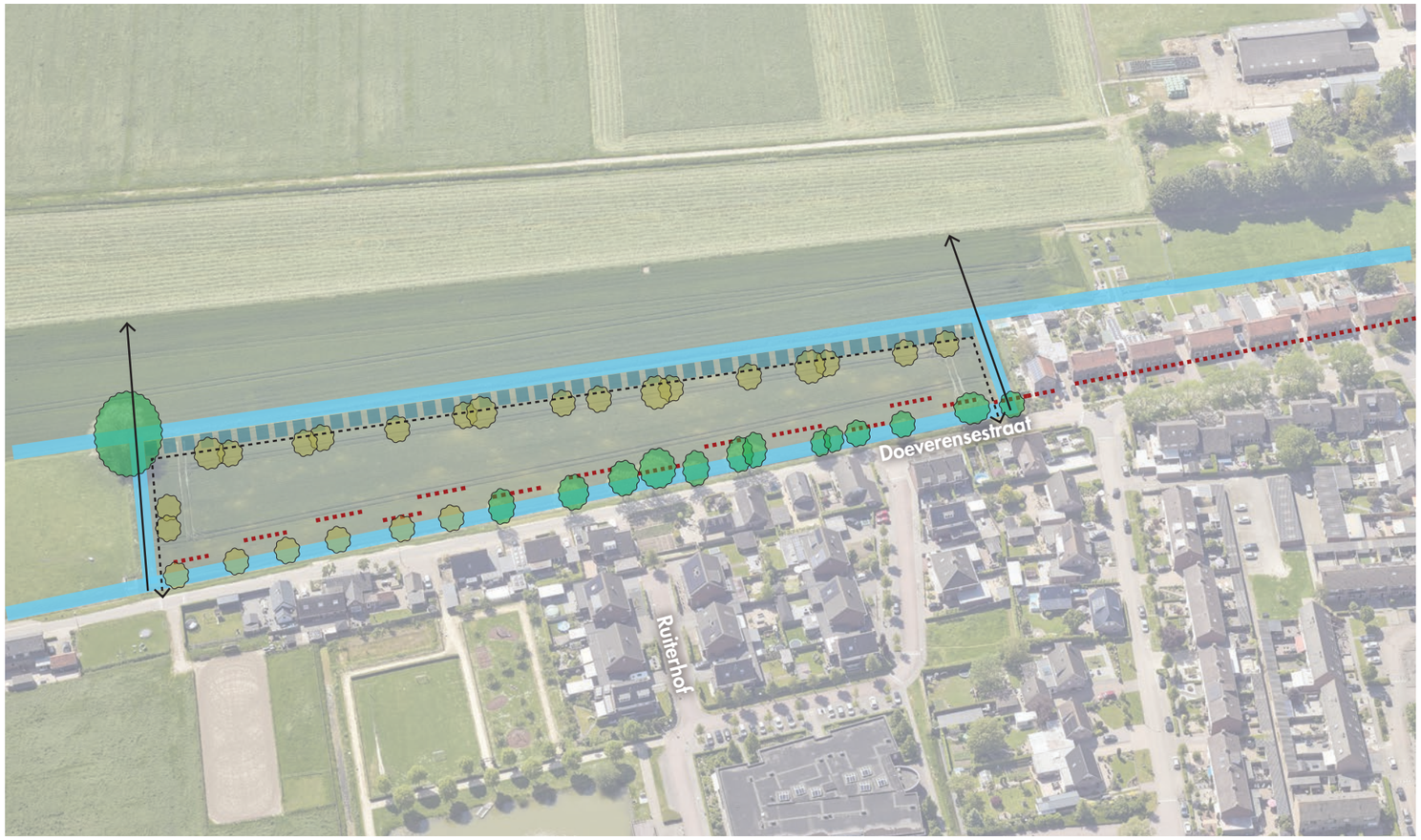
oude deel Kerkstraat, smal profiel en variërende gevellijnen

3 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

UITGANGSPUNTEN

De ligging aan de rand van Genderen pleit voor een halfopen structuur met vrijstaande woningen waarbij er een relatie wordt gezocht met zowel de kern als het landschap.

- Zo veel mogelijk behoud van het bestaand profiel van de Doeverensestraat want:
  - het smalle profiel is kenmerkend voor (oud) Genderen
  - de waterlopen en bomen (wilgen) zijn kenmerkend voor het landschap
  - de waterlopen en bomen (wilgen) vertegenwoordigen een ecologische waarde.
- Behoud van alle watergangen zowel parallel aan als haaks op de Doeverensestraat wat bijdraagt aan de relatie tussen dorp en landschap.
- Bestaande waterloop aan de achterzijde verbreden ten behoeve van de benodigde waterberging.
- Behoud van de bestaande bomenrij aan de Doeverensestraat en het uitbreiden van deze groenstructuur van bomen (wilgen) langs de waterlopen om het geheel landschappelijke in te passen. Er wordt weinig onderbeplanting toegepast om zodoende de dorpsrand te ervaren.
- Bestaande meerstammige wilg geeft van oudsher de hoek van het perceel aan. Hier volstaat beperkte beplanting om het hoekkavel landschappelijk in te passen.
- Aan de achterzijde ontstaat een halfopen beeld met meer variatie in situering en soort beplanting.
- Doorzetten van woningen aan de weg, georiënteerd op de weg.
- Kiezen voor vrijstaande woningen om halfopen beeld te creëren.
- Kiezen voor verspringende rooilijnen en kaprichtingen om dorpse diversiteit te versterken.



bestaande waterloop
verbreding waterloop
onderhoudspad waterloop
bestaande boom
nieuwe boom
rooilijn
zichtlijn

4 ONTWERP

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Genderen en de directe omgeving wordt gekenmerkt door de relatie met het water. Dit gaat ook op voor voorliggend plan. Het plangebied wordt omringd door vier sloten die onderdeel zijn van een groter netwerk dat in en om Genderen heen ligt. Deze sloten zijn daarmee een belangrijk kenmerk van de omgeving en blijven dan ook behouden.

Het smalle profiel van de Doeverensestraat, in samenhang met de sloot en de verschillende bestaande vrijstaande woningen, doen denken aan het straatbeeld van het oude deel van Genderen. Het schetsontwerp richt zich dan ook op een straatbeeld dat dichtbij de huidige kenmerken blijft en tegelijkertijd geïnspireerd is op het oude Genderen. Om dicht bij het karkater van Genderen te blijven en tegelijkertijd een relatie te leggen met zowel het dorp als het landschap, wordt een halfopen structuur met vrijstaande woningen gecreëerd. Hierdoor blijft er tussen de woningen lucht en ruimte over richting het achterliggende landschap.

In totaal komen er 11 vrijstaande woningen binnen het plangebied aan de Doeverensestraat te staan. De percelen hebben een oppervlakte variërend tussen de 950 - 1.200 m². Door de afstanden van de woningen tot de weg onderling te laten verspringen en te sturen op een diversiteit aan kaprichtingen ontstaat er de gewenste dorpse diversiteit.

Het behouden van de sloot aan de Doeverensestraat geeft direct de relatie van wonen met het water weer. De structuur van de sloot moet samen gezien worden met de wilgen en essen die hier langs staan. De bestaande bomenrij wordt gehandhaafd en verlengd tot en met de zuidzijde van het plan. Om bij de nieuwe percelen te komen worden middels duikers inritten over de sloot gerealiseerd. Om het aantal inritten te beperken worden telkens twee inritten samengevoegd tot één inrit. Mede hierdoor wordt de relatie met het water nog duidelijker. Deze inritten worden tussen de bestaande en nieuwe bomen geplaatst. Per woning dient er rekening gehouden te worden met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. De percelen zijn groot genoeg om hier aan te voldoen.

Voor de benodigde waterberging wordt de watergang aan de westzijde verbreed. Daar parallel aan ligt rondom een onderhoudpad van 5 meter zodat er altijd sprake is van een goede bereikbaarheid. Aan deze westzijde worden de nieuwe woningen deels groen ingepast met een diversiteit aan boomsoorten. Deze halfopen structuur die een combinatie is van beplanting en bebouwing, is kenmerkend voor dorpsranden waar het landschap en het dorp samenkomen.

Het behoud van het bestaande straatprofiel draagt bij aan de aansluiting op het karakter van Genderen. Bij de herinrichting zal een minimaal straatprofiel worden toegepast dat uiteraard voldoet aan het keurmerk van een veilige verkeerssituatie.

4 ONTWERP

4.2 WATERBERGING

Op basis van het beleid van de gemeente Altena dient voor percelen die groter zijn dan 600 m² bij de dimensionering van hemelwatervoorzieningen uitgegaan te worden van minimaal 400 m² verhard oppervlak. Alle percelen hebben een oppervlak groter dan 600 mm².

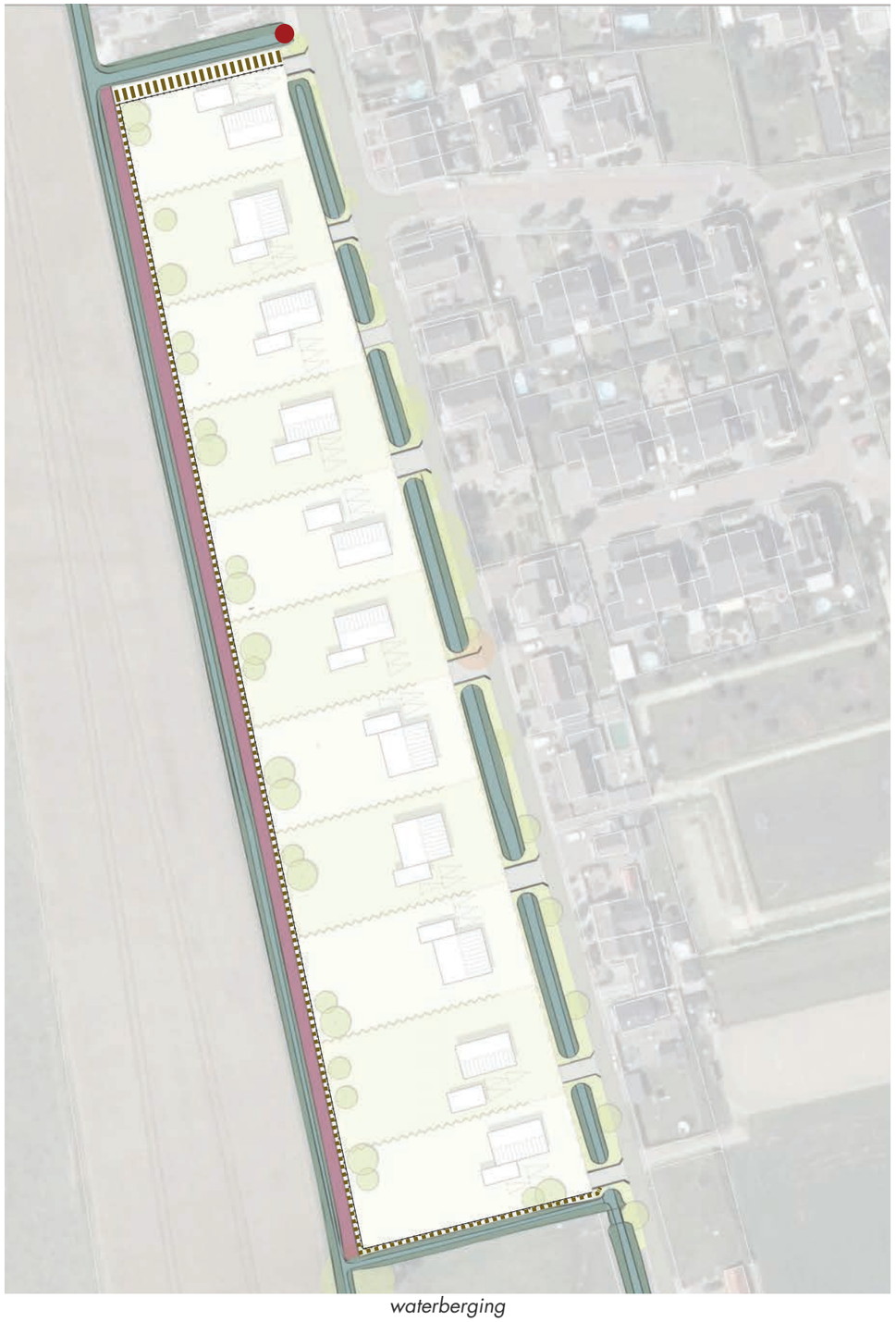
Dit houdt in dat het totale verhard oppervlak op de percelen waarmee gerekend dient te worden (11 * 400 =) 4.400 m² bedraagt. Daarnaast worden er inritten over de watergang aan de voorzijde van de woningen gelegd middels een duiker. Deze inritten hebben per stuk ongeveer een oppervlak van 35 m². Het totale verhard oppervlak van de bruggen komt hierdoor neer op (6 * 35 =) 210 m². Het totale verhard oppervlak van de ontwikkeling komt hierdoor neer op (4.400 + 210 =) 4.610 m².

Volgens het beleid van het waterschap dient er per m² toename verhard oppervlak 46,3 mm berging gerealiseerd te worden. Dit geldt alleen wanneer het water wordt geborgen in oppervlakkige waterbergingen. In dit project is dit geborgd door het verbreden van de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied.

In de huidige situatie is er geen verhard oppervlak op het perceel aanwezig. Hierom is de toename van het verhard oppervlak door de ontwikkeling 4.610 m². Over dit oppervlak dient 46,3 mm berging aangebracht te worden, wat resulteert in een bergingsopgave van circa (4.610 * 0,0463 =) 213 m³. Volgens het beleid van het waterschap dient dit te worden geborgen in maximaal 0,3 m peilstijging van het open water. Dit houdt in dat de verbreding van de bestaande watergang een totaal oppervlak van circa (213 / 0,3 =) 712 m² moeten hebben. In het ontwerp is aan de westzijde de bestaande watergang verbreed (hiernaast aangeduid met het rode vak).

Vanwege de bestaande riooloverstort is het noodzakelijk dat er sprake is van een functionerend watersysteem met voldoende doorstroming. Het is daarom van belang dat de noordelijke watergang goed onderhouden kan worden. Daarom is er parallel aan de noordelijke sloot rekening gehouden met een onderhoudpad van 4 meter. Voor de andere sloten geldt dat deze ook onderhouden kunnen worden, dit gebeurt middels een schouwpad van 1 meter breed.

verbreding waterloop
onderhoudspad (4m)
schouwpad (1m)
bestaande riooloverstort



waterberging

4 ONTWERP

4.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Uitgangspunt is dat het karakteristieke beeld aan de Doeverensestraat behouden blijft. Dit betekent dat het straatprofiel wordt geminimaliseerd en de sloot en bomen behouden blijven. De bomenrij wordt met knotwilgen doorgetrokken naar het zuiden tot en met het laatste perceel. Indien er in de toekomst sprake is van eventuele essentaksterfte kunnen de bestaande essen ook worden vervangen door knotwilgen. Zo ontstaat er een eenduidig herkenbaar straatbeeld.

Kenmerkend voor dorpsranden zijn de rafelige overgangen van landschap en bebouwing. Aan de achterzijde wordt daarom nadrukkelijk gekozen voor een halfopen structuur in plaats van het inpakken/afschermen met groen, zodat de dorpsrand van buitenaf ook beleefbaar is. Vanwege de obstakelvrije zone van 1 meter voor het schouwpad van de watergang zijn knotwilgen direct grenzend aan de sloot niet gewenst. Ook is dit beeld van knotwilgen hier niet leidend als landschappelijk beeld. Het beeld mag hier juist organischer en divers zijn. Door het toepassen van diverse soorten ontstaat er tevens een ecologische meerwaarde. Elke perceel dient minimaal twee verschillende bomen in de landschappelijke inpassingzone (aansluitend aan het schouwpad) te planten. Dit betreft de achterste 5 meter aan de westzijde van de percelen. Daarnaast geldt de zone en verplichting van aanplant van twee bomen ook voor de zuidelijkste woning in de zone tussen het hoofdgebouw en het vrij te houden schouwpad. Deze bomen kunnen uit bijgevoegde bomenlijst gekozen worden. Op basis van de ondergrond (kalkloze zavel tot lichte klei) en de directe omgeving zijn de boom- (en haag)soorten geselecteerd.

De groene inpassing gaat daarnaast gepaard met de aanplant van groene natuurlijke perceelhagen. Een haag biedt bescherming en nestgelegenheid aan verschillende soorten tuinvogels, insecten en zoogdieren. De haag is ook een stof- en vuilvanger. Door de perceelsgrenzen hiermee te markeren ontstaat er een verbinding tussen de bomen aan de achter- en voorzijde. Voor de toe te passen soorten is ook een soortenlijst toegevoegd. In overleg met hun buren dienen de toekomstige bewoners een keuze te maken.

De bestaande meerstammige wilg markeert van oudsher het eigendom. Door zijn volwassenheid zal deze boom qua omvang boven de nieuwe beplanting uit te laten steken en blijft deze markering op de hoek van de ontwikkeling behouden.

BOMENLIJST VOOR TOE TE PASSEN BOMEN OP KAVEL

- Fruitbomen (peer of appel)
  ook mogelijk om Prunus padus – vogelkers aan te planten, deze aanplant is een verwijzing naar de van oudsher aangeplanten boomgaarden om de oude kern
- Acer pseudoplatanus – gewone esdoorn
- Fraxinus excelsior – es (mogelijk kans op essentaksterfte of essensterfte)
- Quercus robur – zomereik (wordt groot)
- Salix alba – schietwilg (kan ook tot knotboom ontwikkelen)

HAGENLIJST VOOR TOE TE PASSEN HAGEN OP KAVEL

- Acer campestre – veldesdoorn
- Alnus glutinosa – els
- Amelanchier lamarckii – krentenboompje (eigenlijk niet inheems maar volledig ingeburgerd)
- Cornus sanguinea – rode kornoelje
- Corylus avellana – hazelaar
- Crataegus monogyna – meidoorn
- Rosa canina – hondsroos
- Salix viminalis – katwilg
- Viburnum opulus – Gelderse roos

landschappelijke inpassing

Hondroos

Schietwilg

Zomereik

Esdoorn

Veldesdoorn

Appelboom

Hazelaar

5 BEELDKWALITEIT | DORPS EN LANDSCHAPPELIJK

Het smalle profiel van de Doeverensestraat, in samenhang met de sloot en de verschillende bestaande vrijstaande woningen met bescheiden bouwhoogtes, doen denken aan het straatbeeld van het oude deel van Genderen. De beoogde beeldkwaliteit sluit dan ook aan bij dit dorpse en landschappelijke karakter.

Aan de voorzijde betekent dit dat de woningen op een redelijke afstand tot de weg moeten liggen om de bomen en de watergang ruimte te geven. Om de dorpse diversiteit te creeren moet er voorkomen worden dat alle woningen op één strakke lijn worden gebouwd. Door de afstanden van de woningen tot de weg onderling te laten verspringen en te sturen op een diversiteit aan kaprichtingen ontstaat er de gewenste dorpse diversiteit. Er zijn hier voor drie verschillende gevellijnen gehanteerd. De basislijn volgt de gevellijn van de twee-onder-een-kapwoningen aan de Doeverensestraat ten noorden van de locatie. Deze liggen op 12 meter uit de weg. Naast de basislijn wordt een minimale gevellijn en een maximale gevellijn gehanteerd die respectievelijk 2 meter voor en 2 meter achter de basislijn liggen. Zodoende is er in ieder geval minimaal 10 meter afstand tot de weg waarbinnen genoeg plek is voor de bestaande watergang en bomen en ontstaat er een divers beeld met verspringende rooilijnen. Om dit vast te leggen in het bestemmingsplan worden verspringende individuele bouwvlakken opgenomen waarbij er een verplichting komt om in de voorste perceelgrens te bouwen.

Om aan te sluiten bij het dorpse karakter en de direct tegenoverliggende woningen, wordt de bouwhoogte beperkt. Daarnaast geldt voor iedere woning een kapverplichting dat passend is bij een dorp als Genderen. Deze uitgangspunten hebben geleid tot een minimale- en maximale goothoogte van respectievelijk 3 meter en 4,5 meter een minimale- en maximale bouwhoogte van respectievelijk 7 meter en 8 meter.

Het ontwerp van de woningen dient geïnspireerd te zijn op landelijke dorpse woningtypen in een eigentijdse vertaling. Qua materialisatie wordt ingezet op traditionele natuurlijke materialen die duurzame verouderen zoals baksteen, hout, zink en riet.

5 BEELDKWALITEIT | DORPS EN LANDSCHAPPELIJK

6 BELEID | STRUCTUURVISIE GENDEREN ZUID

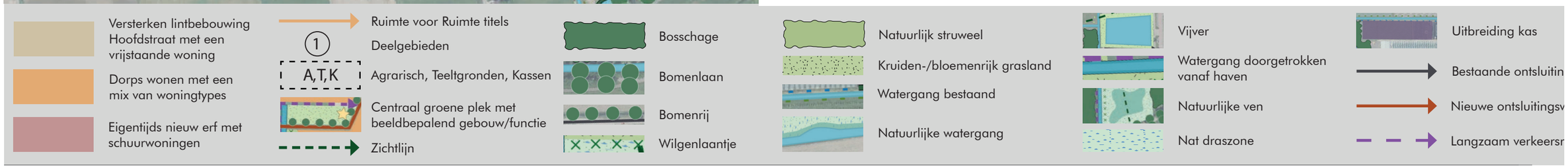
STRUCTUURVISIE GENDEREN ZUID

Voorliggende locatie is als ontwikkelingsgebied voor Ruimte voor Ruimte-titels opgenomen in de structuurvisie Genderen Zuid.

''De Doeverensestraat is een ontsluitingsweg van Genderen met een dorps karakter. Het uitgangspunt voor dit deelgebied is het toevoegen van enkele ruim opgezette woonkavels als invulling van Ruimte-voor-ruimte-titels. De landschapsontwikkeling van deelgebied 1 sluit aan op het westelijke deel van deelgebied 2, zodat er mooi afgerond geheel ontstaat. De landschapsontwikkeling is in samenhang bekeken. De bestaande B-watergang wordt verbreed met aangrenzend een nat gebied voor in tijden met veel regenval. Deze ecologische watergang betreft een bestaande waterloop en wordt ter hoogte van het plangebied verbreed met ecologische taluds en een nat-draszone. De watergang wordt ten zuiden van deelgebied 2 doorgetrokken naar deelgebied 3 en sluit aan op een bestaande watergang. Ten westen van de watergang komt bosschage als landschappelijke inpassing. Beide deelgebieden liggen aan een bestaande ontsluitingsweg. Deze wegen zijn voorzien van een bomenrij, deze bomenrij is deels al aanwezig maar wordt met dit plan versterkt overeenkomstig de landschapsdoelstelling.''

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 11 ruim opgezette woonkavels. De bomenrij aan de Doeverensestraat blijft gehandhaafd en wordt versterkt als belangrijke landschappelijke structuur. Het plan sluit daarmee goed aan op de structuurvisie.

De beoogde landschapsontwikkeling is geen onderdeel van voorliggend ontwerp. Vooralsnog zijn de gronden die voor deze landschapsontwikkeling benodigd zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. Daarnaast lijken de achtertuinen van de Doeverensestraat deze landschapsambitie in de weg te staan. Dit neemt niet weg dat voorliggend plan niet zal voorzien in een gewenste landschappelijke en ecologische waardevermeerdering. De bestaande watergangen worden ecologische ingericht met de juiste planten en bomen. Een afschermende bosschage geniet vanuit het landschappelijke karakter ook niet de voorkeur. Kenmerkend voor dit soorten dorpen is juist zicht op een gevarieerd beeld van woningen en groen vanuit het landschap. Dit geldt zowel voor de zuid- als westkant van het plangebied. De gewenste waterverbinding met deelgebied 3 kan nog wel gemaakt worden.



de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch