



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE KORENVELD - WANROIJ

30 AUGUSTUS 2022

COLOFON

Korenveld, Wanroij
Stedenbouwkundige visie

Oosterhout
IND-459883-03e



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Opdrachtegever:

Korenveld Wanroij B.V.
www.woneninwanroij.nl

VRIJGAVE

Opsteller(s):

Remond Baselmans
Thea van Roosmalen

Goedkeuring:

Mark van der Poll

Vrijgave:

30-8-2022

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	4	DEELASPECTEN	24
1.1 OPGAVE	5	4.1 BEBOUWINGSSTRUCTUUR	25
1.2 PLANGEBIED	6	4.2 GROENSTRUCTUUR	28
1.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 2021	7	4.3 OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR	30
1.4 LEESWIJZER	7	4.4 VERKEERSSTRUCTUUR	33
		4.5 OPENBARE RUIMTE	35
ANALYSE	8	4.6 OVERIG	36
2.1 HISTORISCHE ANALYSE	9	4.7 INSPIRATIEKADER BEELDKWALITEIT	37
2.2 FOTOANALYSE	10		
2.3 RUIMTELIJKE ANALYSE	13	SCHETSONTWERP	40
2.4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	14	5.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	41
		5.2 PLANDATA	42
CONCEPT	19	5.3 PROGRAMMA	43
3.1 DE GROENE GENERATIE	20	5.4 PARKEERBALANS	44
3.2 CONCEPT	21	5.5 FASERING	45
3.3 TOEKOMSTIGE DOORGROEIMOEGELIJKHEDEN	23	5.6 PROFIELEN	46
		5.7 PROGRAMMATISCHE VARIANTEN	49



INLEIDING



1.1 OPGAVE

Locatie

De locatie van de Welkoop in Wanroij ligt aan een oud bebouwingslint in de kern. Door het verdwijnen van de huidige functie wordt het terrein herontwikkeld met maximaal 90 nieuwe woningen. In de anterieure overeenkomst is vastgesteld dat de locatie maximaal 92 woningen bevat bestaande uit de 2 bestaande woningen, 80 nieuwe wooneenheden en 10 (onzelfstandige) zorgwoningen.

Stedenbouwkundige visie

In deze herziene stedenbouwkundige visie wordt een aangepast concept uitgewerkt dat als kwaliteitskader dient voor het stedenbouwkundig plan. Het doel is een haalbaar, flexibel en faseerbaar plan te maken dat zorgvuldig is ingepast in de omgeving, kan anticiperen op een veranderde marktvraag en de huidige dynamiek in de bouwsector.

Het stedenbouwkundige plan wordt uitgewerkt in een concept en deelthema's. Deze geven de ruimtelijke en functionele hoofdkeuzes weer om te komen tot een haalbaar plan.

Middels een reeks varianten is aangetoond dat binnen het concept verschillende programmatische ontwikkelingsmogelijkheden oplosbaar zijn. Van deze reeks is de meest kansrijke variant uitgewerkt tot het stedenbouwkundige plan (VO).

— Plangebied
- - - Eigendom

LUCHTFOTO, KADASTRALE KAART EN PLANGRENS

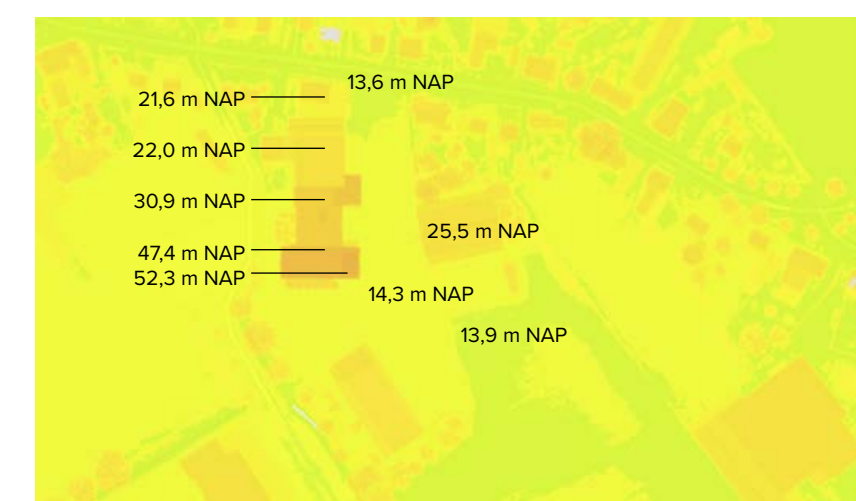


1.2 PLANGEBIED

- De omvang van het eigendom is 2.0280 m² (ca. 2,03 ha). Het plangebied bestaat uit het eigendom, de te herinrichten beekzone (ca. 1930 m²) en een strook langs de Molenstraat (ca. 190 m²). Het totale plangebied is ca. 2.2400 m².
- De twee bestaande woningen op het terrein zijn verhuurd (lopende contracten) en worden derhalve behouden.
- De overige opstallen worden gesloopt.
- De hoogtekaart geeft de hoogtes van maaiveld en objecten aan. De hoge gebouwen (ca. 40 meter boven maaiveld) op de locatie worden gesloopt.
- Het kaartmateriaal geeft een duidelijk beeld van positie bestaande erfgrenzen, de watergang, de bomen en struiken. Deze informatie is verwerkt in de planvorming.

— Plangebied

- - - Eigendom



PLANGEBIED





stedenbouwkundige plan 2021

1.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 2021

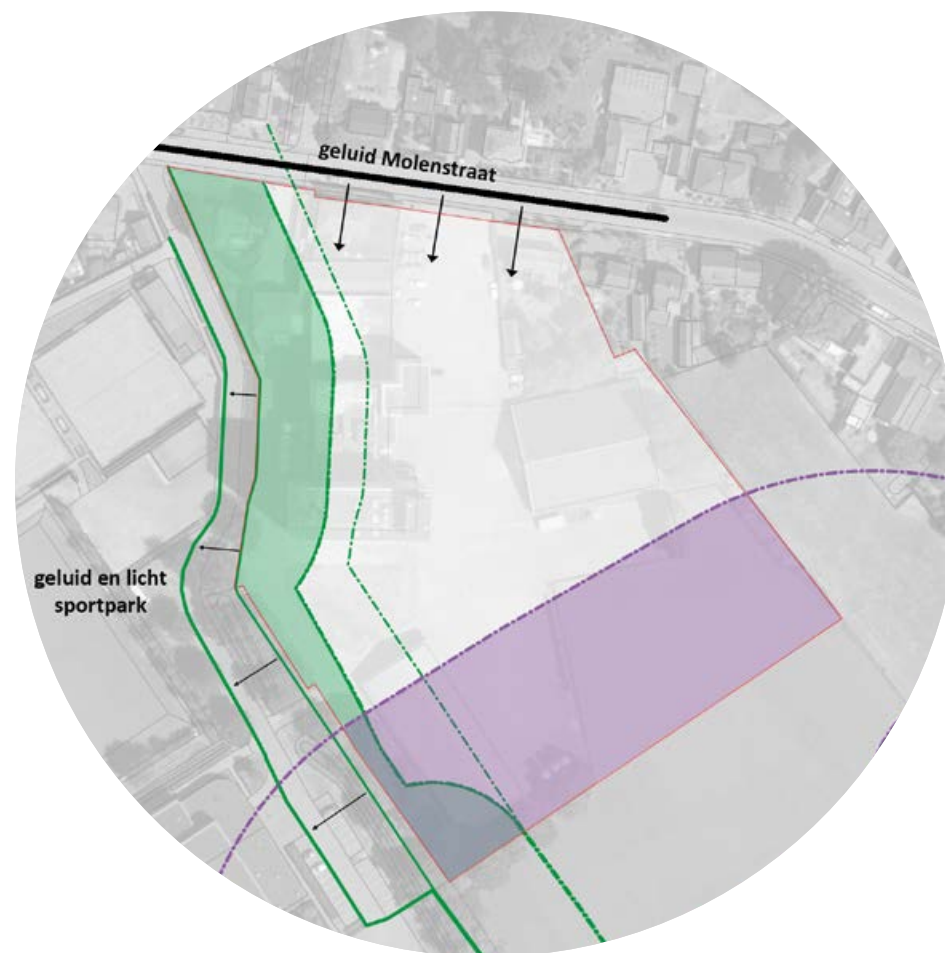
Hiernaast is het stedenbouwkundig plan (versie 2021) afgebeeld waarop de anterieure overeenkomst is gebaseerd met het maximale aantal woningen van 92 stuks. Voor het stedenbouwkundige plan zijn toen enkele varianten gemaakt om het bestaande gebouw deels te behouden. Daarvoor zijn de afgebeelde visualisaties gemaakt. De nu voorliggende stedenbouwkundige visie is een nadere uitwerking van het stedenbouwkundige plan 2021.

1.4 LEESWIJZER

Deze studie bevat een analyse (H2) waarin de ruimtelijke kansen en (on)mogelijkheden voor de locatie zijn onderzocht. In het hoofdstuk zijn ook de conclusies uit de diverse onderzoeken samengevat.

Hierna is de planfilosofie van de Groene Generatie en het concept (H3) bepaald. Op basis van het concept wordt een doorkijk gegeven naar de deelaspecten (H4) zoals de bebouwingsstructuur, groenstructuur, overgang privé-openbaar, verkeersstructuur, openbare ruimte en beeldkwaliteit.

Het stedenbouwkundige plan (H5) laat de uitwerking zien van het concept. Middels een parkeerbalans, fasering en profielen wordt het plan toegelicht. Tot slot wordt middels enkele programmatische varianten aangetoond dat het stedenbouwkundige casco flexibel is en het maximaal aantal woningen uit de overeenkomst haalbaar is.



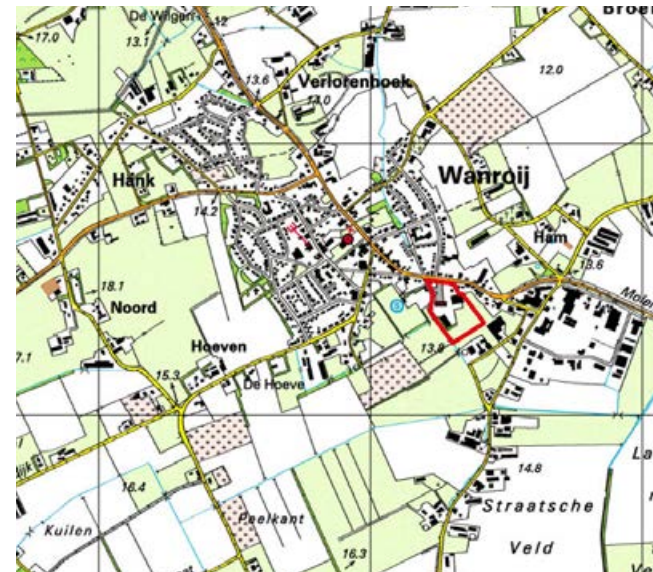
ANALYSE



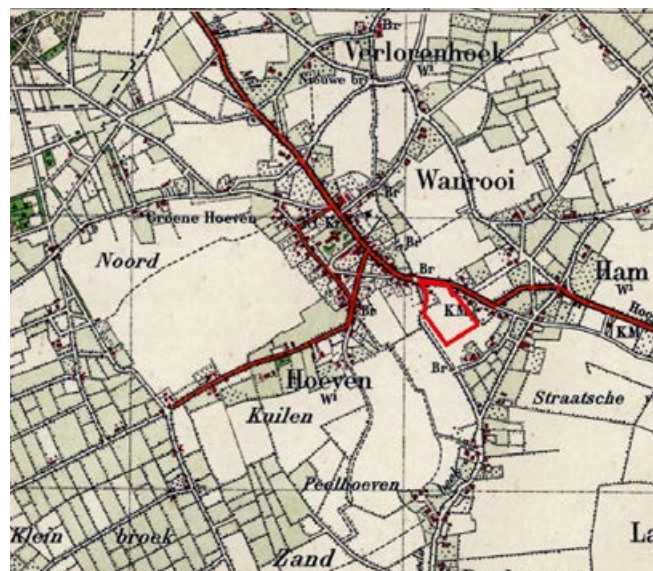
Jaartal: 1900



Jaartal: 1960



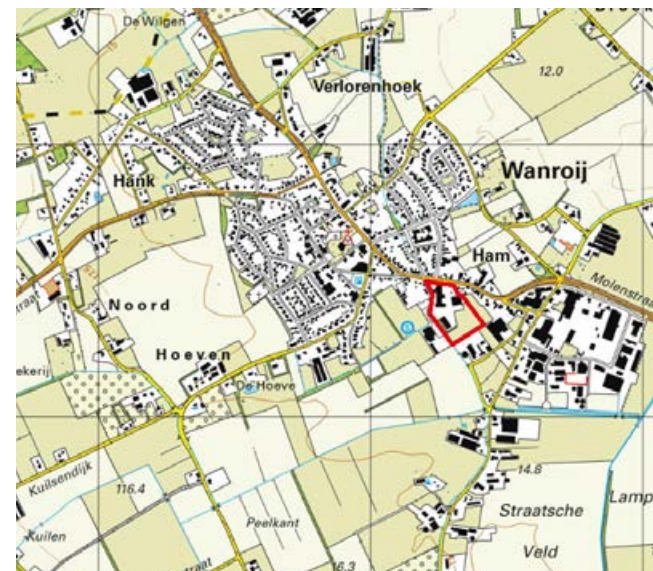
Jaartal: 2000



Jaartal: 1930



Jaartal: 1980



Jaartal: 2019

2.1 HISTORISCHE ANALYSE

Wanroij ligt in het oosten van Brabant en begon als een kleine kern vrijstaande woningen, gecentreerd rondom de kerk. Het omliggend gebied bestond toen vooral uit weiland. In het oosten van de kern loopt een beek, genaamd de Breede Beek, die in 1900 de grens van de kern aangaf. In de jaren daarna is de kern gegroeid langs de historische linten.

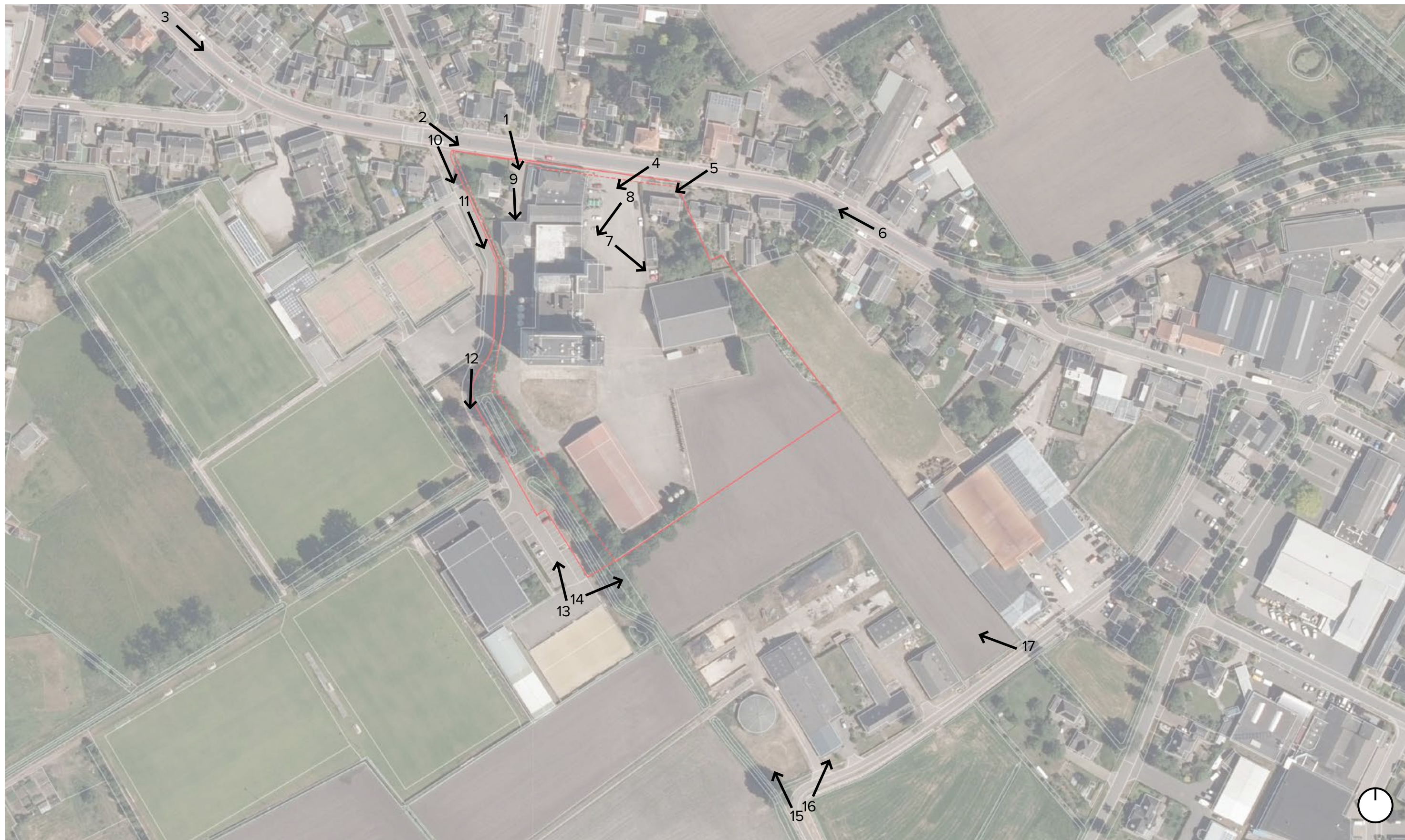
Rond 1960 is te zien dat er een bedrijventerrein ontstaat aan de andere kant van de beek. De beek fungeert dus niet meer als grens van de kern, maar als scheiding tussen het centrum en het bedrijventerrein. Het plangebied ligt precies op deze scheiding.

Tussen 1980 en 2000 groeit de kern met een aantal uitbreidingswijken. Rond deze tijd is ook te zien dat de beek weggedrongen wordt. Het bedrijventerrein blijft eveneens in deze periode groeien.

In 2019 is te zien dat de expansie van de kern vooral naar het noordoosten plaatsvindt. Het bedrijventerrein daarentegen blijft groeien richting het zuiden. De beek is niet meer beleefbaar rondom het plangebied en de sportterreinen. In de woonwijken ten noorden van het plangebied is een poging gedaan om de beek wel weer uit te lichten.

Momenteel heet de beek bij het waterschap Oude Lage Raam.

HISTORISCHE ANALYSE



2.2 FOTOANALYSE

FOTOANALYSE





Afbeelding 1: Molenstraat 4 (Welkoop) met op achtergrond de oude veevoederfabriek



Afbeelding 4: Duidelijk beeld van Molenstraat op gebouwen locatie



Afbeelding 7: Loods op oostzijde terrein



Afbeelding 2: Molenstraat 2 (verhuurde woning)



Afbeelding 5: Molenstraat 8 (buurperceel) en 10 (verhuurde woning)



Afbeelding 8: De veevoederfabriek en bijhorende gebouwen



Afbeelding 3: zicht op locatie vanaf westzijde (Dorpsstraat)



Afbeelding 6: Molenstraat ten oosten van locatie



Afbeelding 9: Het gebouw (te slopen) tegen de locatie

FOTOANALYSE





Afbeelding 10: Entree 't Paddenpad



Afbeelding 13: Einde 't Paddenpad met sporthal



Afbeelding 16: Bebouwing Bus 7



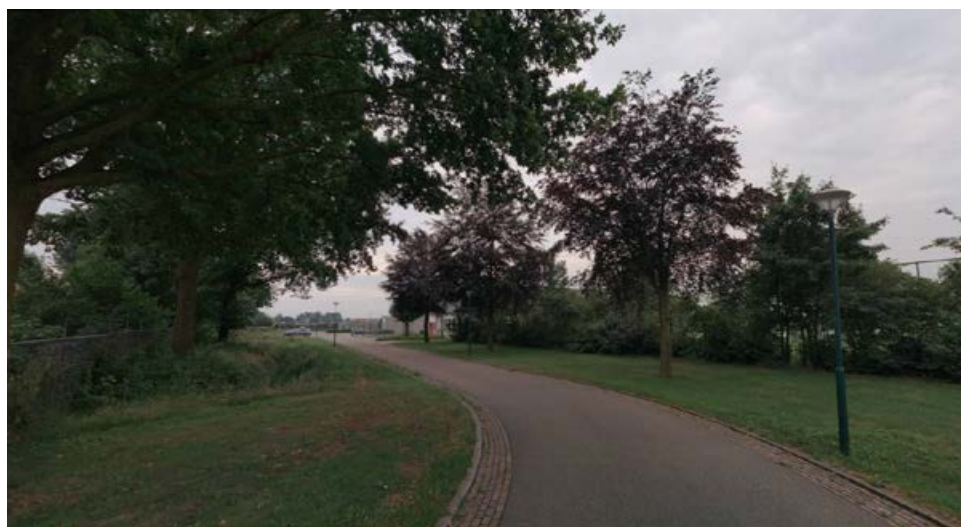
Afbeelding 11: 't Paddenpad met muur bij entree tennisclub



Afbeelding 14: Doorzicht naar buitengebied (Bus 7)



Afbeelding 17: Zicht vanaf Bus (tussen nr 6 en 7) op locatie



Afbeelding 12: Het groene deel van 't Paddenpad met links de beek en bomen



Afbeelding 15: Zicht vanaf Bus (bij nr 7) op locatie



Afbeelding 18: De Bus



2.3 RUIMTELIJKE ANALYSE

Het projectgebied ligt aan de Dorpsstraat-Molenstraat, één van de historische linten van Wanroij. Aan dit lint zijn vooral vrijstaande woningen gesitueerd. Dit resulteert in een herkenbare structuur met een kleine korrel.

Het projectgebied bevat een grote kavel met een aantal kleinere kavels aan het lint. Momenteel heeft de kavel van de Welkoop een industriële functie met detailhandel en de kleinere kavels hebben een woonfunctie.

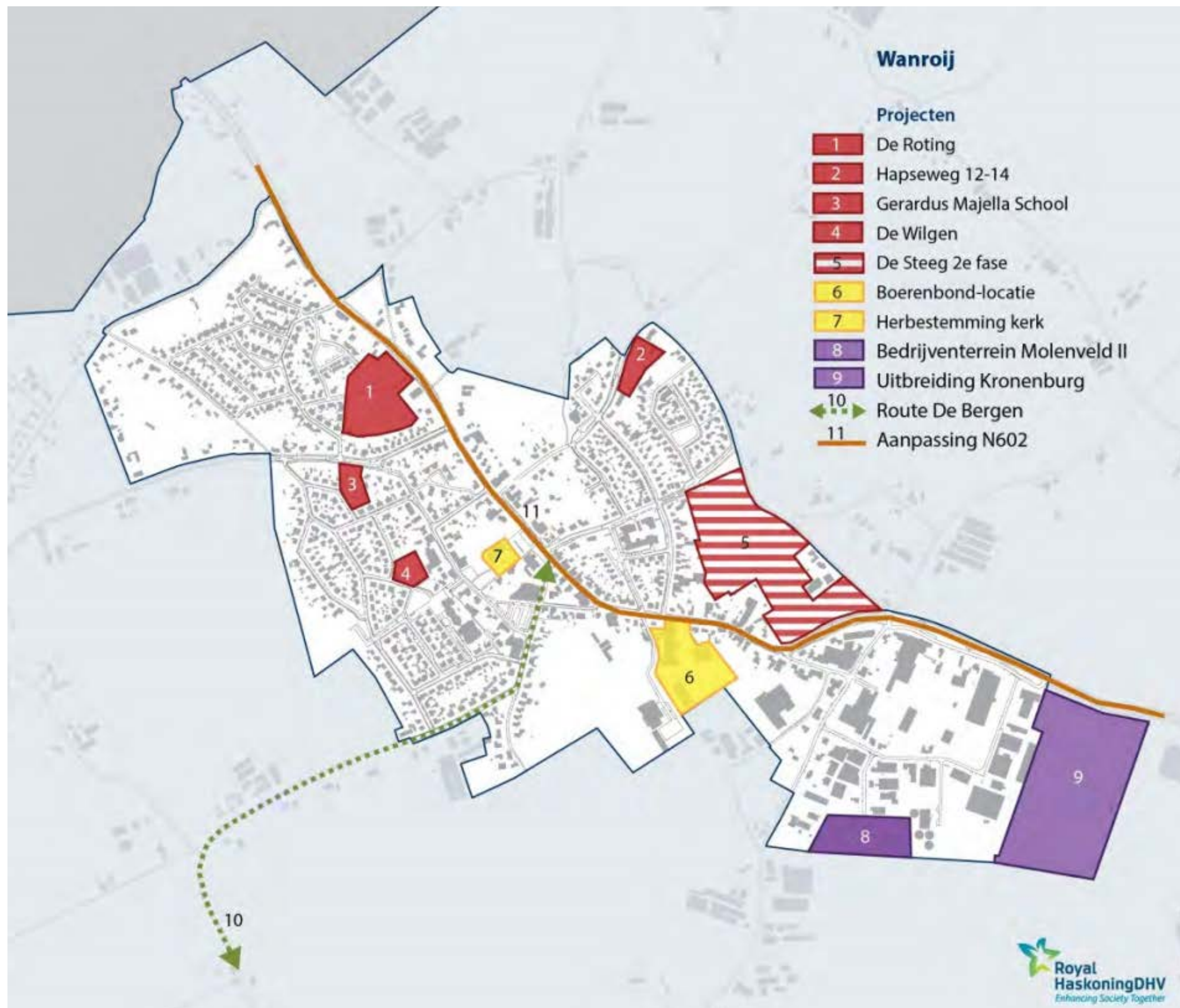
De locatie is gesitueerd tussen het bedrijventerrein aan de oostkant van Wanroij en het centrum. Aan de zuidwestkant ligt een sportterrein met verschillende sportverenigingen. De ontsluiting van de tennisvereniging en de handboogvereniging loopt via 't Paddenpad. Dit pad loopt langs de westgrens van het plangebied.

Zoals uit de historische analyse bleek loopt door Wanroij en het plangebied een beek die voorheen een landschappelijke waarde had. Deze beek is echter steeds meer verdrongen en op dit moment nauwelijks beleefbaar.



De beek achter het sportterrein

RUIMTELIJKE ANALYSE



2.4 PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Om de haalbaarheid van de mogelijke ontwikkeling inzichtelijk te maken is een quickscan uitgevoerd naar de relevante planologische en milieutechnische aspecten. De resultaten zijn hierna per onderdeel weergegeven.

Structuurvisie

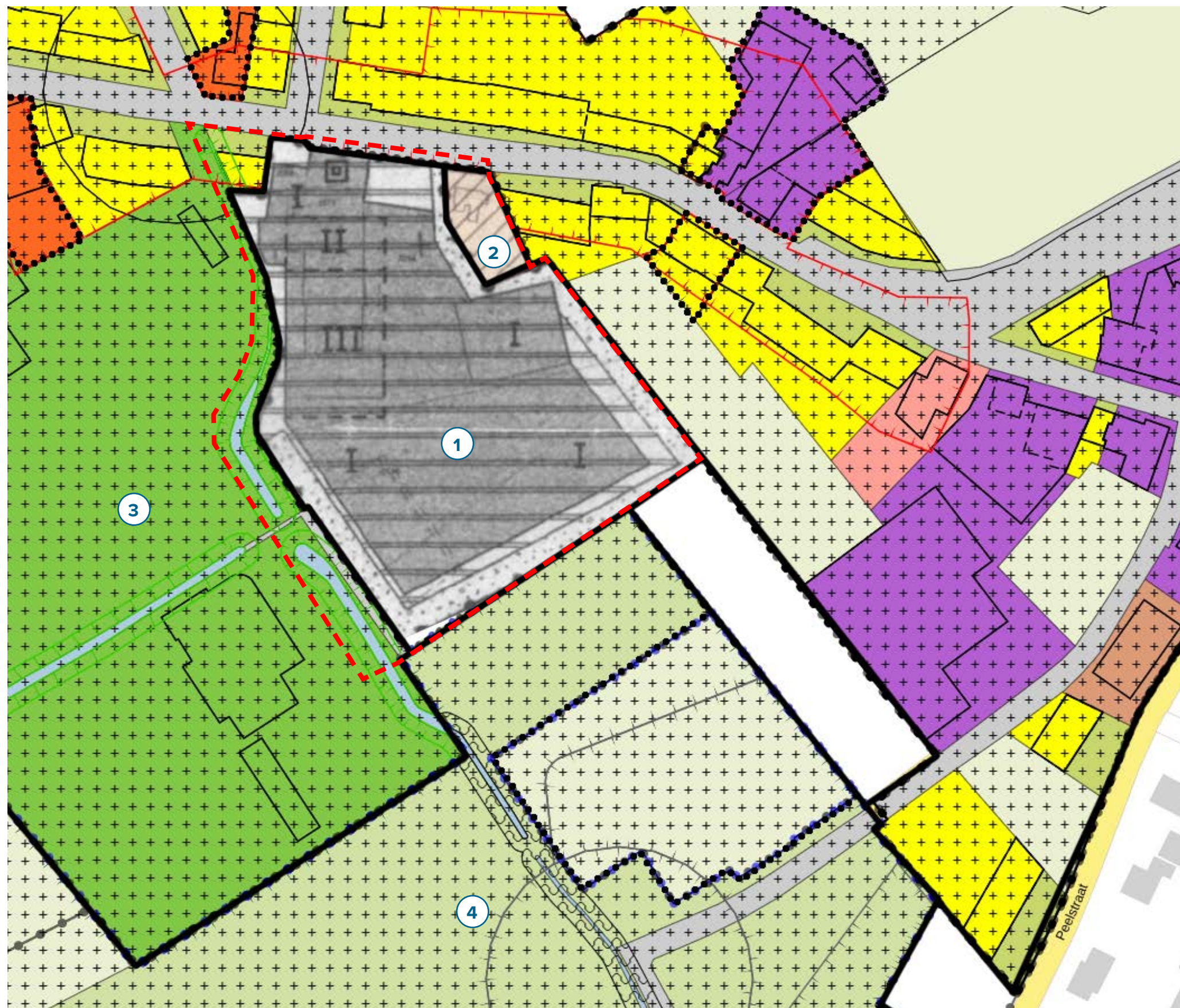
Wettelijke kader

De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken (Art. 2.1 Wro). De structuurvisie Kernen, gemeente Sint Anthonis juni 2016, bevat een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen van de voormalige gemeente Sint Anthonis. De visie betreft de dorpskernen en de 'bebouwde kom', en omvat daarmee de gebieden die in de eerder opgestelde Structuurvisie Buitengebied (2013) buiten beschouwing zijn gebleven.

Toelichting

Het plangebied is in de structuurvisie opgenomen als project 6, Boerenbondlocatie. Volgens de visie kan op termijn de locatie worden herontwikkeld. Onderzocht dient te worden of daarbij gebruik gemaakt kan worden van het beekje de Oude Lage Raam, dat onder het perceel van de Boerenbond ligt. Mogelijk kan dit bijdragen aan een deels groene herinrichting van de locatie. Voor wat betreft bereikbaarheid zijn de bewoners van Wanroij gevraagd mee te denken over de aanpassing van de N602.

PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN



Bestemmingsplan

Op de kaart hiernaast zijn de bestemmingsplannen uit de directe omgeving samengevoegd:

- De verschillende bestemmingsplannen zijn van elkaar gescheiden met een dikke zwarte lijn, de herzieningen zijn aangeduid met een zwarte stippellijn.
 - Het plangebied is aangeduid met een rode stippellijn.
- 1 Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Molenveld' (vastgesteld 1993): Op de locatie Welkoop geldt de bestemming 'Mengvoederbedrijf'
 - 2 Bestemmingsplan 'Kom Wanroij' (vastgesteld 1993): Voor het perceel Molenstraat 8 geldt de bestemming 'Wonen C', waar wonen is toegestaan.
 - 3 Kom Wanroij:
 - De omliggende functies, zoals het sportterrein, het bedrijventerrein en de bebouwing aan het lint (waaronder Molenstraat 2) liggen binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Wanroij" (onherroepelijk, vastgesteld 2013, NL.IMRO.1702.2BPkomwanroij-VA01).
 - In 2020 is er een herziening geweest waarbij onder andere Molenstraat 18 van bestemming is gewijzigd (van bedrijf naar wonen).
 - 4 Bestemmingsplan Buitengebied: Voor het gebied buiten de bebouwde kom vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Sint Anthonis 2013" (deels in werking, vastgesteld 2015-02-04). Direct achter het plangebied ligt de enkelbestemming 'agrarisch gebied met waarden'. Bus 7 heeft de enkelbestemming 'agrarisch - niet grondgebonden'. Met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 7'. Voor Bus 7 is een herziening gemaakt in 2016.

PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN



Deelonderzoeken

1. Bedrijven en milieuzonering

Met de beoogde toevoeging van woningen worden gevoelige objecten toegevoegd aan de omgeving. Daarom moet in de omgeving worden nagegaan of er mogelijk bedrijven of inrichtingen aanwezig zijn die invloed hebben op de ontwikkelingen. Op basis van de verscheidenheid aan bestemmingen en functies in de omgeving, de impact van deze functies op het plangebied en de ligging aan een provinciale doorgaande weg, kan worden geconcludeerd dat (de omgeving van) het plangebied als 'gemengd gebied' kan worden getypeerd. Derhalve kunnen de richtafstanden voor gemengd gebied worden gehanteerd.

- Afstand tot veehouderij Bus 7:
 - De milieuzonering (richtafstand 100 meter) gaat over het plangebied.
 - Het achterste deel kan voorlopig niet bebouwd worden en bepaalt daarmee de fasering.
 - Herontwikkeling Bus 7 --> idee eigenaar: vier ruime kavels en bestaande woning.
- Afstand tot veehouderij Bus 6/6a:
 - De milieuzonering gaat NIET over het plangebied.
- Afstand tot sportvelden:
 - De bestemming sport grenst direct aan het plangebied. De milieuzonering gaat over het plangebied en geeft daarmee beperkingen. De richtafstand is 30 meter.
 - 't Paddenpad en de daaromheen gelegen parkeerplaatsen en openbaar groen worden herbestemd tot de bestemming verkeer en groen,

PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

daarmee verschuift de bestemming en de milieuzonering.

- De milieuzonering gaat nog deels over het plangebied.
- Uit het vervolgonderzoek blijkt het aspect lichthinder en geluid van de sportvelden oplosbaar te zijn (zie punt 4 en 5).
- Afstand tot bedrijven Molenstraat 19a en 21:
 - In bestemmingsplan zijn percelen opgenomen als bedrijven in de categorieën 1 en 2 (maximale richtafstand is 30 m).
 - Door de afstand tot plangebied (ca. 55 meter) geen invloed. De zonering gaat NIET over het plangebied, tussenliggende bestaande woningen zijn aldaar maatgevend.

2. Bodem en Asbest

Het terrein is sinds begin 1900 in gebruik geweest als bedrijfslocatie. In de gebouwen en de ondergrond zijn asbest en bodemverontreinigingen aanwezig. In het kader van de herontwikkeling worden deze gesaneerd. Over het totale gebied is het mogelijk te saneren tot de voor de herontwikkeling benodigde waarden zodat dit verder geen invloed heeft op de planvorming. Hieruit volgen derhalve geen belemmeringen voor het plan.

3. Verkeer en parkeren

Het onderdeel parkeren komt later in deze stedenbouwkundige visie aan bod. Op het gebied van verkeersaantrekkende werking blijkt dat de toename van de aantallen verkeersbewegingen ten gevolge van de herontwikkeling afgewikkeld kunnen worden via de omliggende wegen. Daarop is nog voldoende ruimte binnen de huidige capaciteiten. Hierbij wordt eveneens rekening gehouden met het wegvallen van de huidige bezoekers, medewerkers en het zwaar transport van en naar de locatie binnen het huidige bedrijfsmatige gebruik.

4. Lichthinder

Gezien de nabijheid van de aanwezige voetbal- en tennisvelden is onderzoek uitgevoerd naar eventuele lichthinder. Hieruit blijkt dat de voetbalvelden geen effect hebben op het plangebied, de tennisvelden hebben wel invloed op gedeelten het plangebied.

Op basis van het voorliggende stedenbouwkundige plan is een aanvullende berekening gemaakt. Daaruit blijkt dat de verlichting van de tennisvelden geen invloed hebben op de dichtstbij gelegen zijgevel in het stedenbouwkundige plan. Er is dus geen beperking in de uitwerking van de architectuur van de woning, een overhoekse gevelkwaliteit met oriëntatie richting 't Paddenpad is mogelijk.

Het aspect lichthinder vormt derhalve geen specifieke aandachtspunt in de vormgeving van het stedenbouwkundig plan.

5. Geluid

Op het gebied van geluid is er sprake van enerzijds wegverkeerslawaai ten gevolge van de noordelijk gelegen Molenstraat en anderzijds zogenaamd industrielawaai vanuit de naastgelegen sportverenigingen.

Recentelijk is de Molenstraat heringericht. Daarbij is gebruik gemaakt van akoestisch straatklinkers die het geluid reduceren. Op basis van de akoestische straatklinkers en het laatste stedenbouwkundige plan (voorgevel ca. 9,5 meter uit hart van de weg) is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de berekende waarden lager zijn dan de maximaal te ontheffen waarden van 63dB en dat het binnenklimaat van de woning daarmee binnen de normen van het aanvaarbare woon- en leefklimaat valt. De achtertuinen van de woningen aan de Molenstraat zitten in de luwte van

de woningen. Daarnaast vormen de woningen als zodanig een geluidswering voor het overige deel van het plangebied. Het vrijhouden van het noordelijk deel van het plangebied is enerzijds nadelig voor de planexploitatie maar zou anderzijds het geluid enkel verder het plangebied in laten. Het plaatsen van woningen in het lint met het daarbij vaststellen van een hogere grenswaarde is derhalve de meest optimale oplossing.

Op het gebied van industrielawaai blijkt dat voor alle woningen voldaan kan worden aan de waarden uit het activiteitenbesluit en derhalve sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Enkele buitenruimten ervaren wel het geluid van de sportverenigingen. In het laatste stedenbouwkundige plan is, ten opzichte van versie 2021, getracht zoveel als mogelijk de tuinen in de luwte van woningen te plaatsen en woning als buffer naar de sportvelden te richten.

Samenvattend zijn er binnen het plangebied geen zones welke niet te bebouwen zijn, wel is er in de verkaveling rekening gehouden met het aspect geluid om een optimaal woon- en leefklimaat te verkrijgen.

6. Geurhinder

Zuidelijk van het plangebied is een boerderij gelegen. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft ten gevolge van de geurhinder een belemmering. Dit is tevens de toe te passen fasering in het plangebied. Dit deel zal pas bebouwd worden nadat de belemmering is opgeheven. De eigenaar van de agrarische bestemming is in overleg met de gemeente over een eventuele alternatieve invulling van zijn perceel. De fasering staat de haalbaarheid van de herontwikkeling niet in de weg.

7. Luchtkwaliteit

Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt eveneens uit de berekening op basis van de NIBM-tool.

8. Water

De ontwikkeling is hydrologisch positief. Ten opzichte van de huidige situatie vindt een afname van het verhard oppervlak plaats evenals ontkoppeling van het gemeentelijk riool. Binnen het plangebied is ruimte opgenomen voor het realiseren van de benodigde wadi. Daarnaast zal de naastgelegen A watergang gereconstrueerd worden hetgeen eveneens een positief effect heeft op het gebied van waterhuishouding.

9. Flora en fauna

Over de afgelopen periode hebben diverse (vervolg) onderzoeken naar de aanwezigheid van beschermde soorten plaatsgevonden. Het blijkt dat sprake is van diverse soorten waarvoor een ontheffing nodig is. In het kader van het ecologisch onderzoek is een vergelijking gemaakt tussen de oude en nieuwe situatie waaruit blijkt dat op verschillende vlakken sprake is van een verbetering. Met name de lange landschappelijke lijnen en de daarbinnen toe te passen beplanting vormt een aanzienlijke verbetering. Daarmee is in het voorliggende stedenbouwkundige plan reeds op gebiedsniveau voorzien in voldoende compenserende en mitigerende maatregelen. Additioneel is het denkbaar op woningniveau diverse voorzieningen te treffen. De exacte uitwerking hiervan vindt plaats in het activiteitenplan in het kader van de benodigde

ontheffing.

Het onderdeel flora en fauna is een belangrijk aandachtspunt in de uitwerking maar kent geen specifieke belemmeringen of harde uitgangspunten die leidend zijn in het stedenbouwkundig plan. Alle benodigde maatregelen kunnen voorzien worden binnen de beoogde verkaveling en binnen de toekomstige bestemming. Zo kan voldaan worden aan hetgeen volgt uit de ontheffing.

10. Stikstof

Het initiatief heeft geen nadelig effect op de omliggende natura 2000 gebieden. Hierbij is gekozen voor een worst-case benadering door enkel het nieuwe initiatief te beoordelen en niet daartegenover te salderen met het wegvallen van de bestaande fabriekssituatie.

11. Archeologie

Er is verkennend onderzoek uitgevoerd op basis waarvan verwachtingswaarden worden opgenomen in de plankaart. In de realisatiefase zal een PvE opgesteld worden voor eventueel proefsleuvenonderzoek al dan niet gevolgd door een definitieve opgraving. De onderzoeken geven geen aanleiding bepaalde delen van het plangebied vrij te houden ten gevolge van archeologie.

12. Externe veiligheid

Externe veiligheid is beoordeeld en leidt niet tot effecten of belemmeringen voor het plangebied.

Haalbaarheid plan

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar alle relevante milieutechnische en planologische effecten. De uitkomsten hiervan liggen aan de basis van het voorliggende stedenbouwkundig ontwerp. De hierboven beschreven deelonderzoeken zijn allemaal positief beoordeeld en zo nodig meegenomen in de planontwikkeling.



C O N C E P T

ONTWERPPRINCIPE 1

Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde



ONTWERPPRINCIPE 3

Stimuleer mensen naar buiten te gaan

ONTWERPPRINCIPE 2

Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig



ONTWERPPRINCIPE 4

Maak zichtbaar en bewust

3.1 DE GROENE GENERATIE

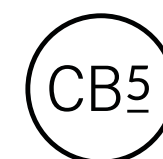
CB5 ziet een omslag in het denken over woongebieden die verder gaat dan alleen 'klimaat adaptief ontwerpen'. Het gaat veel breder over het realiseren van woonkwaliteit en het op kleine schaal aanpakken van andere problemen (klimaat, CO2/fijnstof, mobiliteit, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) waar de maatschappij mee te maken heeft.

Als bureau heeft CB5 de ontwerpfilosofie van de 'Groene Generatie' gedefinieerd volgens vier ontwerpprincipes:

- 1 Natuur bij huis heeft exponentiële meerwaarde:
Streven naar substantiële hoeveelheid groen in alle straten. Het groen wordt landschappelijk aangelegd met ruimte voor flora & fauna, biodiversiteit en inheemse soorten
- 2 Sturen op groen beeld, verhard enkel waar nodig:
De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd met behoud van functionaliteit rondom bereikbaarheid en parkeren. Het straatbeeld wordt minder gericht op de auto en meer op verblijfskwaliteit.
- 3 Stimuleer mensen naar buiten te gaan:
De buitenruimte biedt ruimte om buurtbewoners te ontmoeten en met elkaar activiteiten te ondernemen. Jong en oud moet gestimuleerd worden om naar buiten te gaan, dus een inclusieve openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.
- 4 Maak zichtbaar en bewust:
Door de maatregelen rond klimaat, energie, biodiversiteit zichtbaar te maken, worden bewoners zich bewust van hun leefomgeving. Doel is om bewoners bewust te maken en te stimuleren om deze lijn op eigen perceel door te zetten.

CB5 heeft deze principes onder meer succesvol toegepast in De Tuinderij (Zundert), Heem van Selis (Boxtel) en Stadstuinen Heiveldhoef (Breda).

DE GROENE GENERATIE



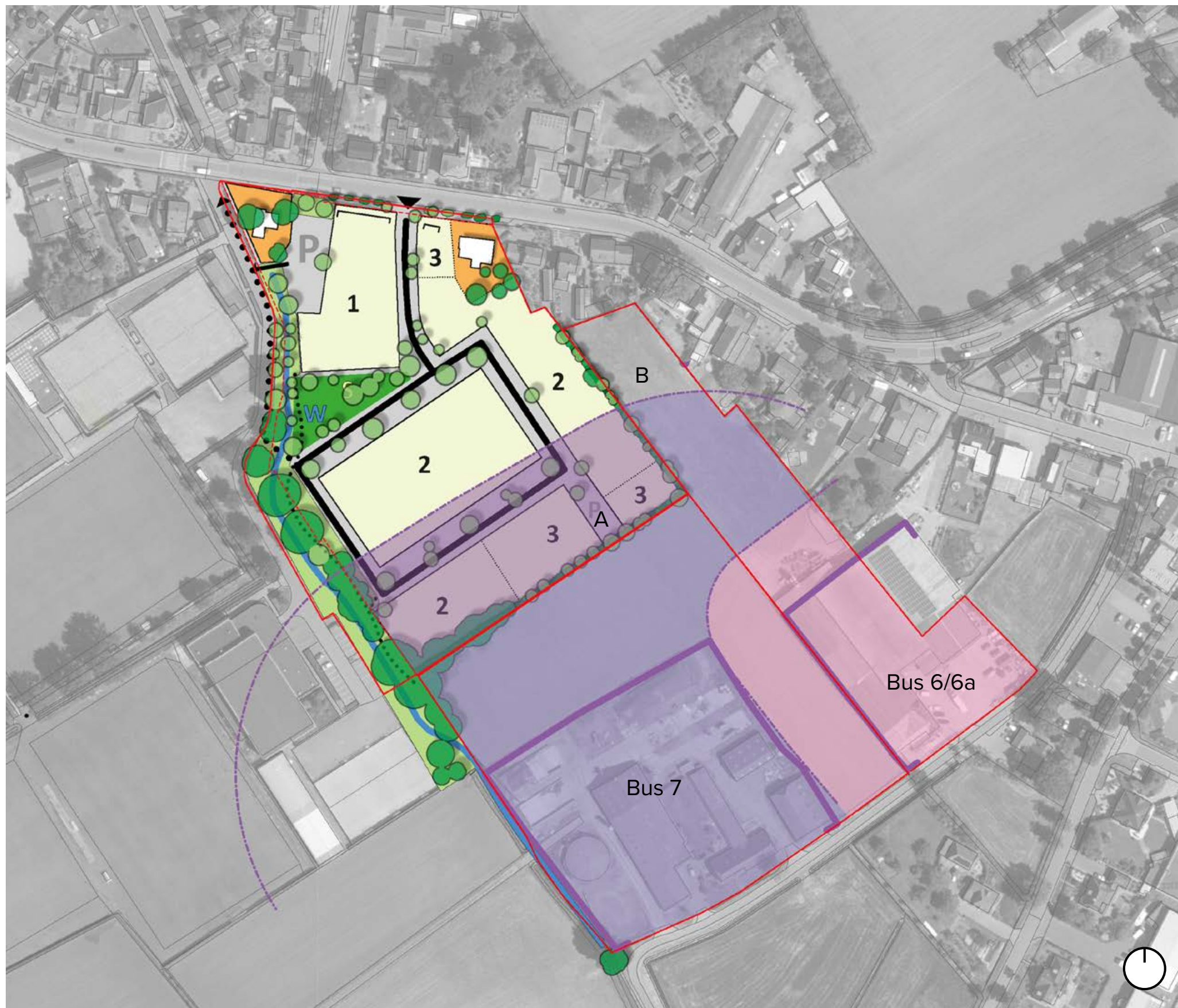


3.2 CONCEPT

- Hoofdstructuur:
 - Onderscheid in de zone langs de Molenstraat (lintstructuur) en de woonbuurt daarachter.
 - De wegenstructuur en de groene driehoek zorgen ervoor dat vanuit de woonbuurt het groen langs de beek maximaal beleefbaar is.
- Het park langs de beek:
 - Het groen in het plan wordt zoveel mogelijk geclusterd en beleefbaar gemaakt voor de bewoners.
 - De zone is een belangrijke drager voor de ontwerpfilosofie van de Groene Generatie.
 - Het herstellen van de beek voor over de gehele diepte van het eigendom, zowel binnen als buiten plangebied. De herinrichting wordt in fase 1 uitgevoerd.
 - De groene beekzone vormt de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied.
 - De bestaande bomen zoveel mogelijk inpassen en bomen toevoegen.
 - Het onverharde historische 'fabriekspad' langs de beek, qua eigendom zover als mogelijk, doortrekken tot aan de Bus. Daarmee wordt een wandelroute gecreëerd die de woonwijk verbindt met het agrarische landschap.
 - De beekzone verbindt de woonwijk met het sportpark, een belangrijk groengebied in de kern Wanroij.
 - Door zijn vorm en positie vormt de groene driehoek een scharnierpunt. Vanaf de T-splitsing



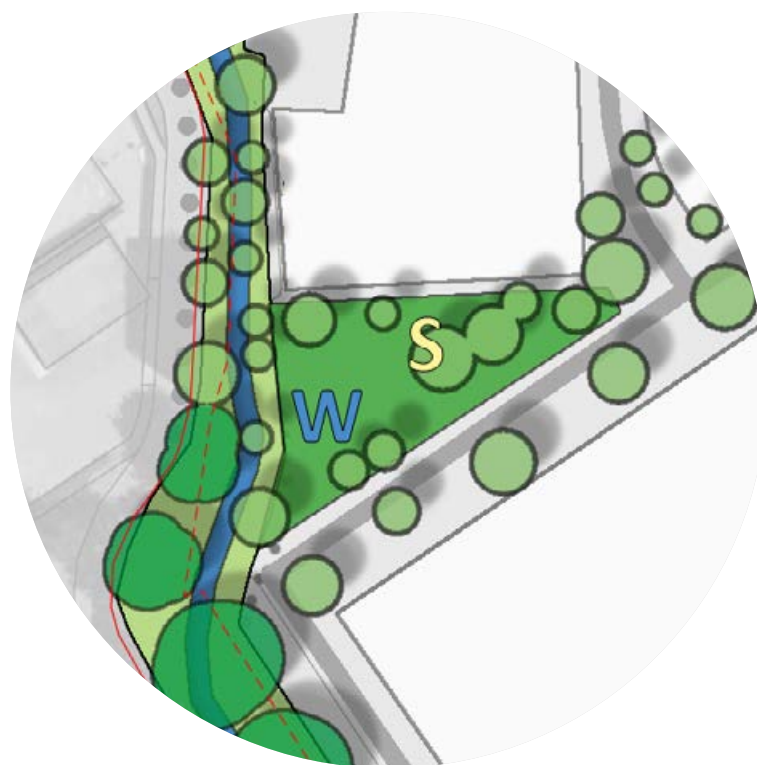
- in het plan vormt de groene driehoek een zichtlijn naar de beekzone.
- De groene driehoek met de wadi (120 m³) en spelen (droog en wadi) is gekoppeld aan de beekzone.
- De beekzone en groene driehoek lenen zich perfect voor het uitwerken van de ontwerpprincipes 1, 3 en 4 van de Groene Generatie.
- Landschappelijke inpassing zuid- en oostzijde:
 - Basis: landschappelijke haag op de kavel met enkele (kleine) bomen in de haag;
 - Zuid- en oostzijde: bestaande bomen nabij perceelsgrens op kavel behouden.
- Ontsluitingsprincipe en parkeren:
 - Principe van een hoofdentree aan de Molenstraat met een verkeerslus door het plan. Vanaf de verkeerslus is het groen goed ervaarbaar.
 - De calamiteiten ontsluiting, tevens langzaamverkeerspad, sluit aan op 't Paddenpad;
 - De parkeercoffer wordt ontsloten vanaf 't Paddenpad. Hierdoor blijft een deel van het verkeer uit de nieuwe woonbuurt.
 - Haaks- en langsparkeren in de straatprofielen met daartussen ruimte voor laag groen en bomen.
 - Het ontwerpprincipe 2 van de Groene Generatie wordt op hoofdlijnen doorgevoerd in het stedenbouwkundige plan. De principes worden verder uitgewerkt met de civieldeskundigen van de gemeente Land van Cuijk.
- De woonvelden:
 - Een gevarieerde typologie en straatwand naar de Molenstraat aansluitend op de klein korrelige lintstructuur. Deze variatie doorvertalen naar de beeldkwaliteit.
 - Een woonbuurt met een planmatige en projectmatige opzet met woningen gericht naar de straten en parkruimte.
 - Twee bestaande woningen (verhuurd) inpassen:
 - linkerwoning: kavel respecteren;
 - rechterwoning: kavelgrenzen aanpassen.
 - Toegestane typologieën per zone:
 - 1: grondgebonden woningen (aaneengebouwde, twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen), gestapelde woningen en niet zelfstandig bewoonbare zorgwoningen;
 - 2: grondgebonden woningen (aaneengebouwde, twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen);
 - 3: twee-onder-een-kap, geschakelde en vrijstaande woningen;
 - Aspecten van de ontwerpprincipes 1 en 4 van de Groene Generatie worden toegepast in het stedenbouwkundige plan (hagen op overgang privé-openbaar) of kunnen in de inrichting van het openbare gebied vorm krijgen.



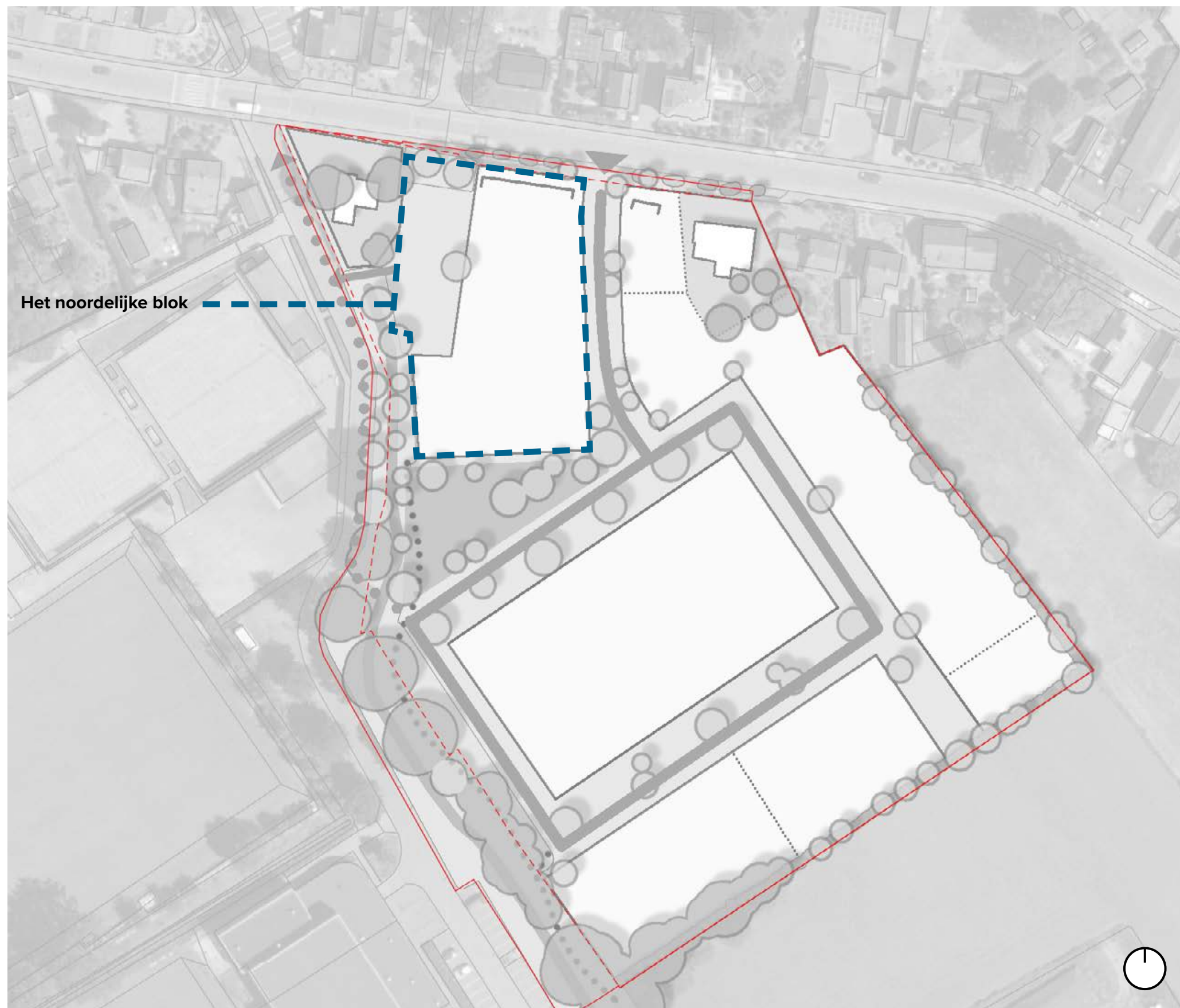
3.3 TOEKOMSTIGE DOORGROEIMOGEELIJKHEDEN

- Plangebied:
Bestuurlijk uitgangspunt bij het tot stand komen van de plannen is een afgeronde samenhangende ontwikkeling binnen het plangebied. Toekomstige uitbreiding van de kern is in de structuurvisie beoogd op gebied De Steeg 2^e fase noordelijk van het plangebied. Desalniettemin biedt het voorliggend ontwerp de mogelijkheid om in de toekomst eventueel de naastgelegen gronden te ontsluiten middels een doorsteek (aangeduid met A).
- Perceel B:
 - Eigendom hoort bij Bus 6/6a en loopt door tot achter oostzijde locatie (B).
 - Vanuit het participatietraject is dit gebied door omwonenden benoemd als essentiële buffer richting het plan. Daarom wordt deze zone als zodanig gehandhaafd in de planontwikkeling.
 - Er wordt dus niet geanticipeerd op de ontwikkeling van B door middel van een reservering van een doorgang vanaf het plangebied.
- Initiatief fam. Vloet (Bus 7) voor herontwikkeling perceel:
 - Het betreft een separate aanvraag met herontwikkeling van de verlaten boerderij en toevoegen van een aantal nieuwe woningen aldaar.
 - Een eventuele herontwikkeling van de bestaande boerderij zal zich richten naar de weg de Bus.
 - Noodzakelijk voor opheffen milieucirkel over het zuidelijke deel van het plangebied.

TOEKOMSTIGE DOORGROEIMOGEELIJKHEDEN



DEELASPECTEN



Het noordelijke blok

4.1 BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Voor de bebouwingsstructuur zijn twee varianten uitgewerkt met een verschillend gebruik van het noordelijke blok in de varianten:

- met grondgebonden woningen, deze is uitgewerkt tot het stedenbouwkundig plan (zie 5.1);
- met appartementencomplex, deze is niet verder uitgewerkt maar vanuit de woningaantallen in de overeenkomst wel een mogelijkheid (zie 5.6).

In het bestemmingsplan zijn voor de bebouwing onder andere de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Bouwhoogte:
 - woningen met plat dak maximaal 3,5 meter bouwhoogte;
 - woningen met kap maximaal 6,5 meter goothoogte en maximaal 11 meter bouwhoogte;
 - gestapelde woningen maximaal 13,5 meter bouwhoogte, aan de Molenstraat maximaal 11 meter bouwhoogte en 6,5 meter goothoogte.
- Rooilijn:
 - vrijstaande woningen minimaal 3 meter;
 - twee-onder-een-kapwoningen minimaal 3 meter;
 - geschakelde woningen minimaal 2 meter;
 - aaneengebouwde woningen minimaal 2 meter;
 - seniorenwoningen minimaal 1,5 meter
 - appartementen minimaal 2 meter.
- Voor aspecten als diepte hoofdgebouw, bebouwingspercentage en afstand zijdelingse perceelsgrens wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.



Het lint

- De bebouwing aan de Molenstraat aansluiten op de karakteristiek van het lint door variatie in maat en schaal, kapvorm en -richting, langs- of dwarsrichting, rooilijn (0 en 10 meter uit kavelgrens) en verschijningsvorm van woningen.
- Door de positie en breedte van de bebouwing heeft de bebouwing voor het verkeersgeluid een afschermende werking naar de rest van de woonbuurt.
- Aan weerszijden entree komt een blok bebouwing, vermijd overeenkomsten tussen beide blokken (variatie Rooilijn Molenstraat).
- Uitgaan van individualiteit per woning of blok.
- Een van de twee blokken (voorkeur blok rijwoningen / appartementencomplex) vormt de schakel naar de woonbuurt, dus qua verschijningsvorm daarop aansluiten.
- Bij blok rijwoningen: Zoek asymmetrie in het blok, vermijd ritmiek, zoek verbinding met de andere lange blokken aan de Molenstraat door bijvoorbeeld één bouwlaag met ruime kapvorm.
- Bij appartementencomplex: Ga uit van een compositie van twee koppen met daartussen de (hoofd)entree, neem daarin ook een passend kappenlandschap op.

De dorpse woonbuurt

- Een herkenbare woonbuurt met een eigen identiteit passend bij Wanroij.
- De entree begeleiden met bebouwing, op de zichtlijn een duidelijk accent maken. Zorg bij de variant met de appartementen dat er in de gevel een geleding plaatsvindt.



- De rooilijnen volgen de wegen en ruimtes.
- Zorg op hoeken voor dubbelzijdige oriëntatie. Enkele hoeken zullen bepalend zijn (zie aanduiding tekening) en dienen zorgvuldig te worden uitgevoerd.
- Repetitie in straatwanden geeft een rustig beeld.
- Werken met een variatie in rooilijn, kapverdraaiing, daklijn, noklijn of andere architectonische middelen om een passende schaal voor het gebied te creëren.
- Worden de blokken van rijwoningen langer dan 6 eenheden dan wordt gewerkt met tenminste een verspringing in de rooilijn en daarnaast een van de andere aspecten.
- Voor de ondergeschikte kleine nuances zijn in beide kaarten andere suggesties gedaan.

Uitgangspunten woningen

- In het bouwplan worden de definitieve afmetingen bepaald.
- Vrijstaande woning: kaveloppervlakte ca. 350-400 m², lange oprit met garage of dubbelbrede oprit met garage.
- Twee-onder-een kapwoning of geschakelde woning: kaveloppervlakte ca. 220-300 m², kavelbreedte ca. 9,0 meter, lange oprit met garage.
- Seniorenwoning: kaveloppervlakte ca. 140-200 m², twee bouwlagen of één bouwlaag met kap, hoofdslaapkamer met badkamer op begane grond, kavelbreedte ca. 7,2 meter, korte oprit.
- Rijwoning: kaveloppervlakte ca. 90-130 m², beukmaten variërend van 4,2 tot 5,7 meter, geen oprit.
- Appartement: vloeroppervlakte ca. 70 m², beukmaten ca. 7,0 meter.
- Zorgappartement: vloeroppervlakte ca. 50 m², beukmaten ca. 5,8 meter.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR



4.2 GROENSTRUCTUUR

Algemeen

- De beekzone en de groene driehoek vormen een aaneengesloten groenzone aan de westzijde van de locatie waar het openbaar groen geconcentreerd is en dat tevens dienst doet als landschappelijke inpassing.
- Het verblijfs- en speelgroen wordt geconcentreerd in de groene driehoek.
- Er wordt middels onder meer typen- en situering beplanting aangesloten op de maatregelen die voortkomen uit het ecologisch onderzoek.
- De bestaande bomen worden zoveel als mogelijk behouden (hoofdzakelijk langs beek en aan rand plan). Voor de enkele te kappen bomen en struiken wordt een veelvoud teruggeplaatst.
- In het plangebied zijn geen bomen van de beschermwaardige bomenlijst aanwezig.

Beekzone

- De beekzone wordt als onderdeel van het project Korenveld hersteld en gaat ruimtelijk onderdeel vormen van de woonbuurt.
- Het wordt een landschappelijk en natuurlijk ingerichte zone waarin delen van de beek worden hersteld.
- De onderbegroeiing op plaatsen terug snoeien voor doorzichten en sociale veiligheid.
- De beekzone gaat over in de groene driehoek,

Groene driehoek

- De groenzone biedt ruimte voor spelen en om te ontmoeten: op het droge deel (toestellen, bankje) en in de wadi (bij droog en nat weer, denk aan klimboom, stepping stones etc.).



Natuurlijke uitstraling groen



Principe van natuurlijk spelen



- De wadi wordt gesitueerd tegen de weg: voorkomen van parkeren in het groen.
- Ruimte voor een wadi van 120 m³ waarin water kan infiltreren of wordt gebufferd (vertraagde afvoer naar beek).
- Voor de wadi is uitgegaan van*:
 - een bodemdiepte van 0,60 meter (nader onderzoeken of dieper mogelijk is, grondwaterstand is bepalend);
 - een waterschijf van 0,40 meter;
 - talud minimaal 1:4, aan speelzijde 1:8.
- Berekening*:
 - boven bodem: 194 m² x 0,4 m = 77,6 m³;
 - boven talud: 328 m² x 0,133 m^{**} = 43,7 m³;
 - totaal = 121,3 m³;
 - ** De exacte uitwerking hiervan vindt samen met de reconstructie van de Oude Lage Raam in nauw overleg met het waterschap plaats in de realisatiefase.
 - * driehoek in talud die gevuld wordt met water = waterschijf x (waterschijf / bodemdiepte) x 0,5 = 0,4 (0,4/0,60) x 0,5 = 0,133.

Bomen

- De keuze voor de soort bomen per plantvak wordt afgestemd op de grootte van het plantvak. De meeste plantvakken zijn groter dan 12 m² en bieden ruime mogelijkheden voor bomen.
- Er wordt een gevarieerd assortiment bomen toegepast van verschillende grootte (gevarieerd en natuurlijker straatbeeld).
- Door het toepassen van meer soorten minder kans dat er door ziekte veel groen verloren gaat (dus als geheel robuuster tegen ziekten).



4.3 OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR

Deze hagen staan allemaal op privéterrein. Het ontwerp voorziet in twee typen groene overgang privé-openbaar:

- de overgang van het plangebied naar het landschap middels een landschappelijke haag;
- de overgangen van privé-openbaar binnen het plangebied middels de overige hagen.

Algemeen

- Toepassen van een assortiment dat past bij het type landschap (betere landschappelijke inpassing, bijdrage biodiversiteit) en de dorpse sfeer.
- Hekwerk in hagen toegestaan (afsluiten, veiligheid), niet hoger dan de voorgestane haag.
- De hagen en hekwerken grenzend aan de openbare ruimte en aan de buitenrand van het plan worden projectmatig aangelegd.
- Instandhoudingsplicht hagen op overgang privé-openbaar en de landschappelijke haag vastleggen.
- Erfafscheidingen tussen percelen zijn vrij in te vullen.

Bestaande bomen

- Enkele bestaande bomen nabij de erfgrans worden gehandhaafd. In de zuidelijk hoek staan de bomen 1,35 tot 1,69 meter (hart van de boom) uit de plangrens.' Aan de oostzijde staan de twee bomen 2,35 en 2,65 m (hart van de boom) uit plangrens.
- De bomen staan op private gronden en vormen onderdeel van de nieuw aan te planten landschappelijke haag.
- Voor de bestaande bomen wordt een instandhoudingsplicht opgenomen.

OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR



Principe van landschappelijke haag



veldesdoorn (als haag)



gewone beuk



hondsroos



haagbeuk



wilde liguster



meidoorn



Principe van landschappelijke haag met bomen in haag



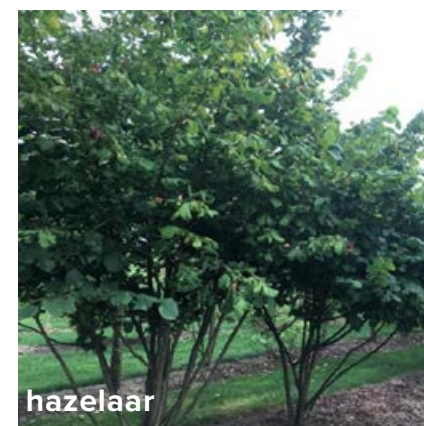
veldesdoorn (als boom)



lijsterbes

Klein blijvende bomen

Boomvormende heesters



hazelaar

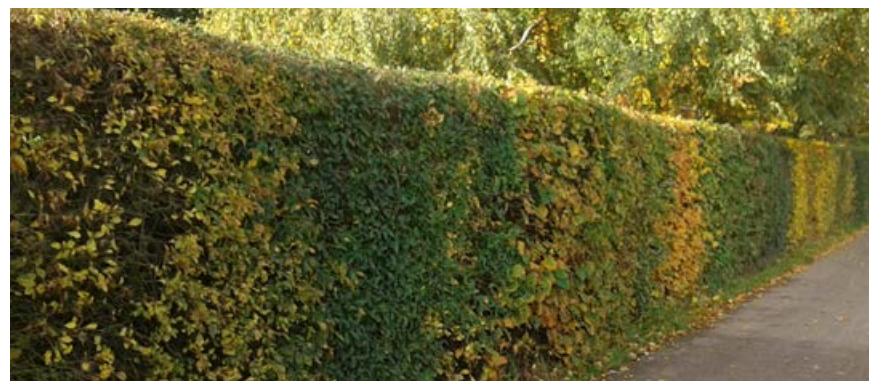


krenteboompje - bloeiwijze

Landschappelijke haag

- Overgang naar landschap als landschappelijke haag (oftewel gemengde haag / boerenhaag) uitvoeren. Kenmerkend aan de haag is de menging van soorten en de natuurlijke uitstraling door de breedte en het extensieve onderhoud (eens per 2 jaar snoeien).
- De landschappelijke haag is bestemd als groen, derhalve kan hier geen bebouwing (hoofdbouw, aanbouw, berging) of eventueel achterpad direct tegen het landschap aan komen. Deze elementen bevinden zich altijd aan de planzijde van de landschappelijke haag en overwegend in uitgeefbaar gebied (privé).
- Minimale breedte 2,0 meter, minimale hoogte 2 meter.
- Afstand hart stam van struik tot perceelsgrens minimaal 0,5 meter.
- Aanplanten in driehoeksverband, 8 stuks per meter.
- Voor de haag minimaal toepassen van 3 soorten uit onderstaand assortiment:
 - gewone beuk (Fagus sylvatica);
 - haagbeuk (Carpinus betulus);
 - krenteboompje (Amelanchier lamarckii);
 - meidoorn (Crataegus monogyna);
 - hondsroos (Rosa canina);
 - wilde Liguster (Ligustrum vulgare);
 - veldesdoorn (Acer campestre);
 - kornoelje (Cornus sanguinea).
- Enkele bestaande bomen worden zoveel als redelijkerwijs mogelijk behouden. In de zuidelijk hoek staan de bomen in de landschappelijke haag en aan de oostzijde direct achter de landschappelijke haag.
- Toevoegen van een incidentele klein blijvende boom in de haag, keuze uit:
 - hazelaar (Corylus avellana);
 - vuilboom (Rhamnus frangula);

OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR



Overige hagen



veldesdoorn (als haag)



gewone beuk



liguster



haagbeuk



wilde liguster

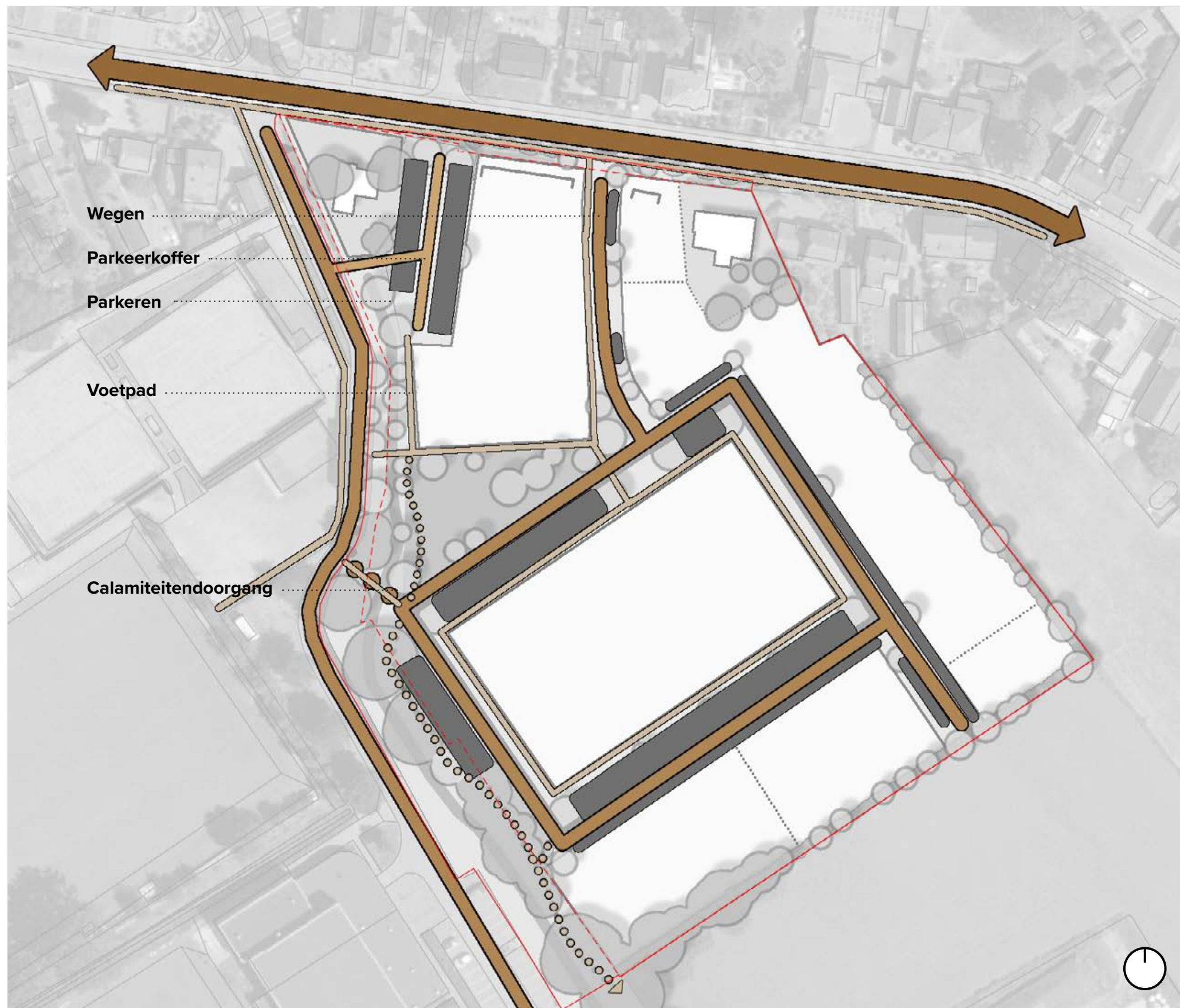


hulst

- veldesdoorn (Acer campestre, als boomvorm);
- lijsterbes (Sorbus aucuparia, als boomvorm).
- sommige soorten uit de lijst voor de haag kunnen uitgroeien tot bomen (boomvormende heesters).

Overige hagen

- De overgang van de woonkavels (privé) naar het openbaar gebied in de wijk.
- Onderscheid in lage en hoge hagen: in de kaart zijn de posities indicatief ingedeeld.
- Hoge hagen:
 - hoogte: ca. 2 meter;
 - positie: verplicht bij achterpercelen tot aan achtergevel, maximaal verlengen tot aan voorgevel.
- Lage hagen:
 - hoogte: tussen de 0,60 en 1,20 meter;
 - positie: de overige overgangen privé-openbaar;
- Voor de hagen kunnen de volgende soorten worden toegepast:
 - gewone beuk of haagbeuk (Carpinus betulus);
 - veldesdoorn (Acer campestre);
 - liguster soorten;
 - hulst soorten;
 - voorkeur voor het toepassen van meerdere soorten in de wijk (robuuster tegen ziekten).
- Hagen, voor zover geen onderdeel van de landschappelijke inpassing, niet verplicht bij:
 - achterpaden (schuttingen toegestaan);
 - wanneer hoofdgebouw, aanbouwen, bergingen (de projectmatig geplaatste) op de erfgrans staan;
 - poorten en opritten.



4.4 VERKEERSTRUCTUUR

Wegen

- Aansluiten op de Molenstraat met de hoofdentree van de wijk en de parkeerkoffer.
- Entree vanaf de Molenstraat met een verkeerslus door het plan (breedte rijbaan 4,8 meter, twee-rijrichtingen).
- Calamiteitenaansluiting op 't Paddenpad: toepassen knikpaaltje, breedte 3,25 meter, rekening houden met draaicirkels (dimensionering op brandweerauto), uitvoeren in verharding (functie voetganger/fietser).

Padenstructuur

- Voetpad langs entreeweg en verkeerslus (enkelzijdig, 2,0 meter) en langs noordzijde park en naar noordelijke parkeerkoffer.
- Route langs beek:
 - bestaande voetpad 't Paddenpad;
 - pad vanaf parkeerkoffer tot zuidrand plangebied;
 - op meerdere plekken mogelijkheid om door te steken naar 't Paddenpad;
 - sommige delen zijn verhard (vanuit opzet woonbuurt), de overige delen als struipad langs de beek (uitvoeren als halfverharding of gemaaide grasstrook).
- Fietser bevindt zich op de rijbaan.

Parkeren

- Geen parkeren toevoegen aan de Molenstraat.
- Toepassen parkeerkoffer voor het noordwestelijke bouwblok, indien nodig een extra parkeerkoffer op een andere plaats.
- Een mix van haaks- en langsparkeren in de straten.
- Bomen inpassen in de parkeerstructuur.
- Geen open verhardingen toepassen.

Parkeernormen

- Het gebied wordt in deelgebieden opgedeeld per straatruimte. Per deelgebied kan er een klein tekort zijn, echter de totale parkeerbalans is sluitend. Hierdoor liggen de parkeerplaatsen altijd in de directe omgeving van de woningen waarvoor ze zijn.
- Het uitgangspunt is minimaal 1,8 parkeerplaats per woning voor het gehele plan conform de overeenkomst en het vigerende beleid van de voormalige gemeente St. Anthonis.
- Telling parkeren op eigen terrein conform regels CROW-publicatie 317:

• enkele oprit	0,8 pp
• lange oprit	1,0 pp
• enkele oprit met garage	1,0 pp
• lange oprit met garage	1,3 pp
• dubbelbrede oprit	1,7 pp
• dubbelbrede oprit met garage	1,8 pp

- In de uitwerking van het ontwerp wordt aanvullend op de geldende norm van 1,8 parkeerplaats per woning nagestreefd zover als mogelijk te anticiperen op de parkeerkentallen zoals gebruik in de CROW-publicatie 317. Daarbij wordt uitgegaan van de gemiddelde bandbreedte voor rest bebouwde kom en weinig/matig stedelijk:

• vrijstaande woning	2,3 pp/wo
• twee-onder-een kapper (geschakeld)	2,2 pp/wo
• rijwoning	2,0 pp/wo
• appartement (uitgegaan van een mix goedkoop en midden)	1,8 pp/wo
• appartement goedkoop	1,6 pp/wo
• appartement middenduur	1,9 pp/wo
• zorgappartement	0,6 pp/wo
- CROW gaat uit van typologieën. Er is geen norm voor een seniorenwoning, afhankelijk van de uitvoering wordt deze geteld als twee-onder-een kapper (geschakeld) of rijwoning.

4.5 OPENBARE RUIMTE

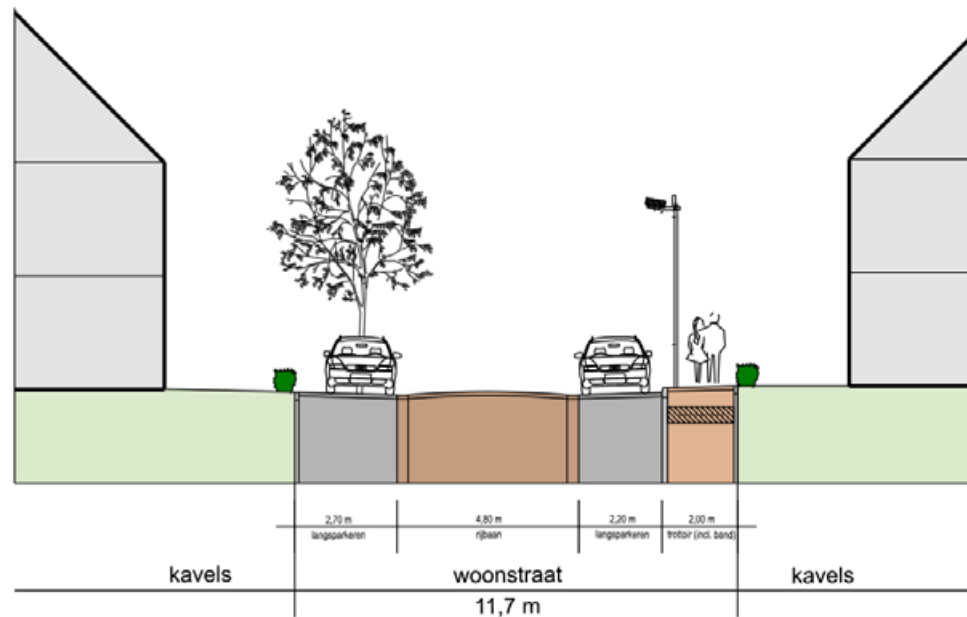
De profielen zijn schetsen en worden verder uitgewerkt met de civielkundigen van de gemeente Land van Cuijk.

Basis profiel

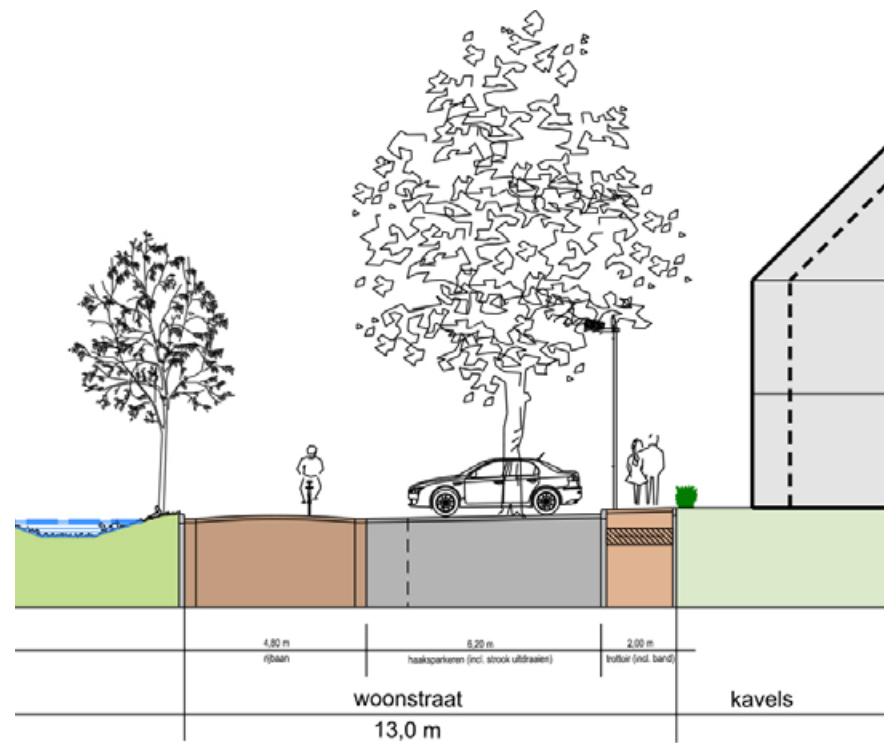
- Tonronde rijweg met goten van 4,8 meter.
- Minimaal aan één zijde straat en voor rijwoningen een trottoir van 2,0 meter.
- Langsparkeren met breedte van 2,2 meter indien trottoir, is er geen trottoir nodig dan langsparkeren met uitstapstrook van 2,7 meter. Lengte van 6,0 meter, indien gecombineerd met oprit dan lengte van 5,5 meter mogelijk.
- Haaksparkeren met lengte 5 meter en breedte van 2,5 meter. Tussen parkeren en weg een uitrijdstrook van 1,2 meter. De breedte van parkeren, uitrijdstrook en rijweg is 11 meter.
- Werken met een geleedprofiel met een hoge trottoirband. Hierdoor ontstaat er op de straat de mogelijkheid om een extra 15 mm wateropvang toe te passen als reserve naar de toekomst (wens vanuit Land van Cuijk).
- Bomen in parkeerstrook situeren, mits dit geen leidingstrook is.
- Streven naar materialisering conform LIAR (wordt momenteel nog opgesteld voor hele Land van Cuijk).

Klimaat adaptief ontwerp

- Uitgaan van klimaat adaptief ontwerpen openbare ruimte in nader overleg met de gemeente.
- Schaduw van bomen zoveel mogelijk over de trottoirs en een schaduwplek in de groene driehoek.



Basisprofiel 1 - langsparkeren



Basisprofiel 2 - haaksparkeren



4.6 OVERIG

Transformatorvoorziening

- De transformatorvoorziening wordt gesitueerd aan het 't Paddenpad (buiten plangebied), direct naast een bestaande nutsvoorziening.
- De benodigde ruimte in de verkaveling is ca. 6 x 10 meter (op foto indicatief aangeduid). De transformatorvoorziening is ca. 30 m².



- De transformatorvoorziening moet nog in overleg met Enexis ingepast worden ten opzichte van bestaande nutsvoorziening en ondergrondse kabels en leidingen. Daarom is op de kaart een groter zoekgebied aangeduid.

REFERENTIEBEELDEN VRIJSTAANDE EN TWEE-ONDER-EEN KAPWONINGEN



4.7 INSPIRATIEKADER BEELDKWALITEIT

Voor de latere uitwerking van de architectuur van de woningen wordt aangesloten bij de wensen van omwonenden en toekomstige bewoners vanuit het participatietraject. Gestreefd wordt naar een planmatige wijk met planmatige architectuur.

Het gebied is welstandvrij. De referentiebeelden geven een mogelijke sfeer aan, het zijn geen beelden van woningen die er letterlijk in deze vorm gaan komen.

Wanroijse beeldkwaliteit

- Passend binnen het Wanroijse:
 - Baksteenarchitectuur met mix van traditioneel en eenvoudig dorps, historiserend en tijdloos.
 - Refererend aan het verleden van de plek.
 - Aan de Molenstraat een gevarieerd straatbeeld aansluitend op de bestaande lintbebouwing.
 - Eenheid in de woonbuurt achter het lint met voldoende variatie daarbinnen.
 - Per woonstraat voldoende afwisseling in het straatbeeld, herhaling in andere straten mogelijk.
 - Geen grootse stedelijke gebaren, maar benutten unieke lokale kwaliteiten.
 - Werken met een variatie in rooilijn, kapverdraaiing, daklijn, noklijn of andere architectonische middelen om een passende schaal voor het gebied te creëren.
- Worden de blokken van rijwoningen langer dan 6 eenheden dan wordt gewerkt met tenminste een verspringing in de rooilijn en daarnaast een van de andere aspecten.

INSPIRATIEKADER BEELDKWALITEIT

REFERENTIEBEELDEN RIJWONINGEN



Maat en schaal - algemeen

- De basis voor grondgebonden woningen is twee bouwlagen met een kap.
- Mogelijkheid tot een woonblok met appartementen:
 - Twee bouwlagen met een kap aan de Molenstraat en eerste deel entreestraat.
 - Drie bouwlagen in het binnengebied met mogelijkheid voor een accent in de vierde laag aan het park.
 - Bergingen in volume appartementenblok oplossen.
- Aandacht voor de compositie van het straatbeeld.
- Bij langere bouwblokken met rijwoningen (meer dan 6) het bouwblok architectonisch knippen door verspringing in rooilijn en daarnaast variatie in gootlijn, noklijn en/of kapvorm.
- Repetitie in blok toegestaan, wel zorg voor variatie tussen blokken of op bijzondere plekken in blokken (koppen, zichtlijnen).
- Accenten uitvoeren door specifieke kapvorm (dwarskap, dakkapel).

REFERENTIEBEELDEN SENIORENWONINGEN EN APPARTEMENTEN



Vorm en gebaar - algemeen

- Architectonische eenheid per pand of bouwblok.
- Losse positionering ten opzichte van elkaar, voorkomen symmetrie en repetitie in straatbeeld.
- De basis kapvorm is een zadeldak, geen moderne kapvormen (rond, lessenaars, plat).
- Appartementen:
 - Aan de Molenstraat werken met koppen om aan te sluiten op schaal straat.
 - Hoofdentree (stijgpunt) aan Molenstraat, secundaire entree toegestaan.
 - Bergingen inpandig oplossen.
- Rijwoningen: overwegend langskappen, dwarskappen op accenten en hoeken.
- Twee-onder-een kap en vrijstaande woningen een variatie tussen langs- en dwarskappen.
- Kappen overwegend in west-oostrichting (in verband met mogelijkheid toepassen zonnepanelen).
- Aandacht voor zijgevels gericht op de straten of groene ruimten door het toepassen van ramen, entrees of bebouwingselementen. Voorkom blinde zijgevels.
- Bebouwingselementen (bijvoorbeeld erkers, dakkapellen) en aanbouwen ondergeschikt aan hoofdvolume.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



5.1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Randvoorwaarden ontwikkeling

- Flexibiliteit, vraaggestuurd en faseerbaar.
- Maximaal 92 woningen conform overeenkomst waarvan:
 - 2 bestaande woningen;
 - 80 nieuwe wooneenheden (grondgebonden of appartementen);
 - 10 (onzelfstandige) zorgwoningen.

Stedenbouwkundige visie

- Eenduidig en flexibel concept: de wegenstructuur wordt vastgelegd, nog variatie in bouwvelden mogelijk.
- Bestaande groenwaliteiten van beekzone benutten en uitbreiden met groene driehoek en straatgroen.
- Doorgroeimogelijkheden naar zuiden niet uitsluiten.
- Efficiënte verkaveling en daarmee zuinig ruimtegebruik op de locatie.
- Klimaatadaptief ontwerpen.

— Plangebied

- - - Eigendom



VOORKEURSMODEL





5.2 PLANDATA

Plandata

- Eigendom 2.0280 m²
- Plangebied 2.2400 m²
- Data op basis plangebied:
 - Dichtheid 31,7 wo/ha
 - Uitgeefbaar 57,7%
 - Verharding 24,7%
 - Groen en water 17,6%
- De landschappelijke inpassing (434 m²) staat op uitgeefbare grond en is in het bestemmingsplan vastgelegd als de bestemming 'groen - 2':
 - Groen per woning (excl. landschappelijke inpassing) 55,7 m²/wo
 - Groen per woning (incl. landschappelijke inpassing) 61,9 m²/wo



5.3 PROGRAMMA

Programma (inclusief gemiddelde kavelgrootte):

	2	bestaande woningen	(ca. 570 m ²)
	3	vrijstaande woningen	(ca. 425 m ²)
	14	twee-onder-een kapwoningen	(ca. 240 m ²)
	15	seniorenwoningen	(ca. 145 m ²)
	37	rijwoningen	(ca. 135 m ²)

71 woningen

VOORKEURSMODEL - PARKEERBALANS



5.4 PARKEERBALANS

- De deelgebieden zijn bepaald aan de hand van de straatruimtes.
- Voor deelgebied 1 en 2 geldt dat de parkeerplaatsen voor de woningen aan de Molenstraat in het plangebied gesitueerd worden.
- Er zijn twee parkeerbalansen gemaakt (zie 4.4):
 - conform de geldende parkeernorm (1,8 parkeerplaats per woning) uit de overeenkomst
 - Anticiperen op parkeerkentallen CROW-publicatie 317.
- Beide parkeerbalansen zijn sluitend. Met name rondom de twee-onder-een kapwoningen ontstaan verschillen tussen beide parkeerbalansen.
- Deelgebied 5 voldoet aan de norm van 1,8 parkeerplaats per woning, maar heeft op basis van de CROW een beperkt tekort, deze wordt gecompenseerd in deelgebied 3. In de praktijk zal dit verschuiven van deelgebied 5 naar 4 en vervolgens van deelgebied 4 naar 3.
- De tekorten per deelgebied blijven onder de 0,3 parkeerplaats per woning (bezoekersaandeel) en de compenserende parkeerplaatsen zijn op een acceptabele loopafstand.

Parkeerbalans:	norm 1,8	CROW
- deelgebied 1	+3,2 PP	-0,7 PP
- deelgebied 2	+2,5 PP	+1,0 PP
- deelgebied 3	+6,0 PP	+3,6 PP
- deelgebied 4	+2,0 PP	0,0 PP
- deelgebied 5	+3,5 PP	-3,4 PP
-deelgebied 6	+6,2 PP	+1,4 PP
	-----+	-----+
totaal	+22,1 PP	+0,6 PP

VOORKEURSMODEL - PARKEERBALANS



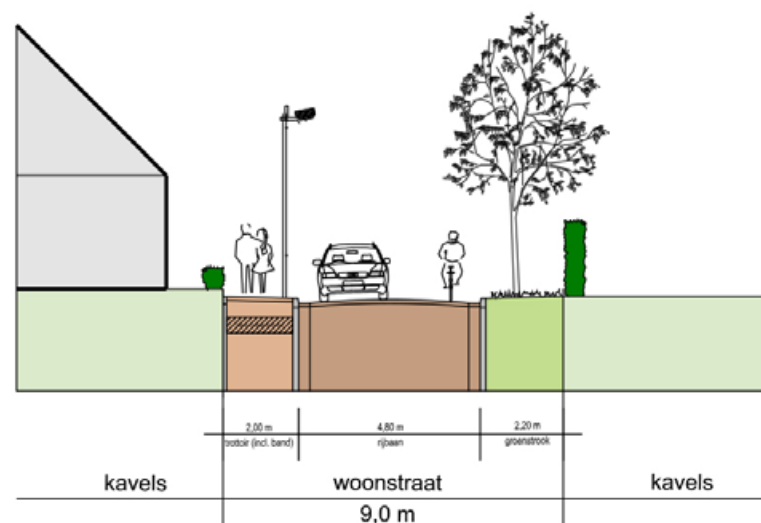
5.5 FASERING

- De fasering wordt bepaald door de milieucirkel van Bus 7.

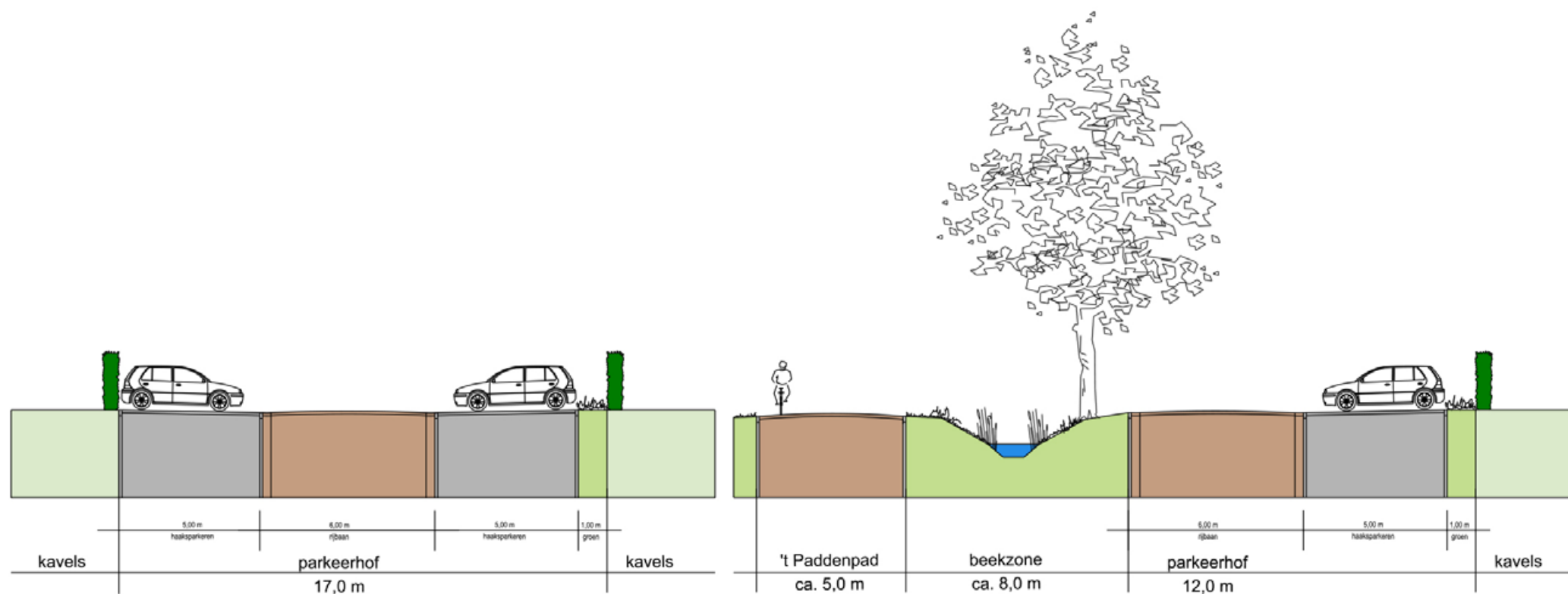
- Programma fase 1:
 - 2 bestaande woningen
 - 3 vrijstaande woningen
 - 4 twee-onder-een kapwoningen
 - 11 seniorenwoningen
 - 21 rijwoningen
 -
 - 41 woningen

Parkeerbalans (F1):	norm 1,8	CROW
deelgebied 1	+3,2 PP	-0,7 PP
deelgebied 2	+2,5 PP	+1,0 PP
deelgebied 3	+8,0 PP	+6,4 PP
deelgebied 4	+2,0 PP	0,0 PP
deelgebied 5	+0,5 PP	-3,2 PP
	-----+	-----+
totaal	+14,9 PP	+2,2 PP

- Programma fase 2:
 - 10 twee-onder-een kapwoningen
 - 4 seniorenwoningen
 - 16 rijwoningen
 -
 - 30 woningen



Profiel AA: Entree bij grondgebonden woningen



Profiel B1B1: Noordelijke parkeerkoffer

Profiel B2B2: Noordelijke parkeerkoffer bij beek

5.6 PROFIELEN

Op de hierna volgende pagina's zijn zes profielen schetsmatig uitgewerkt welke tonen hoe de verschillen in hiërarchie van de wegen in de woonwijk zich tot elkaar verhouden.

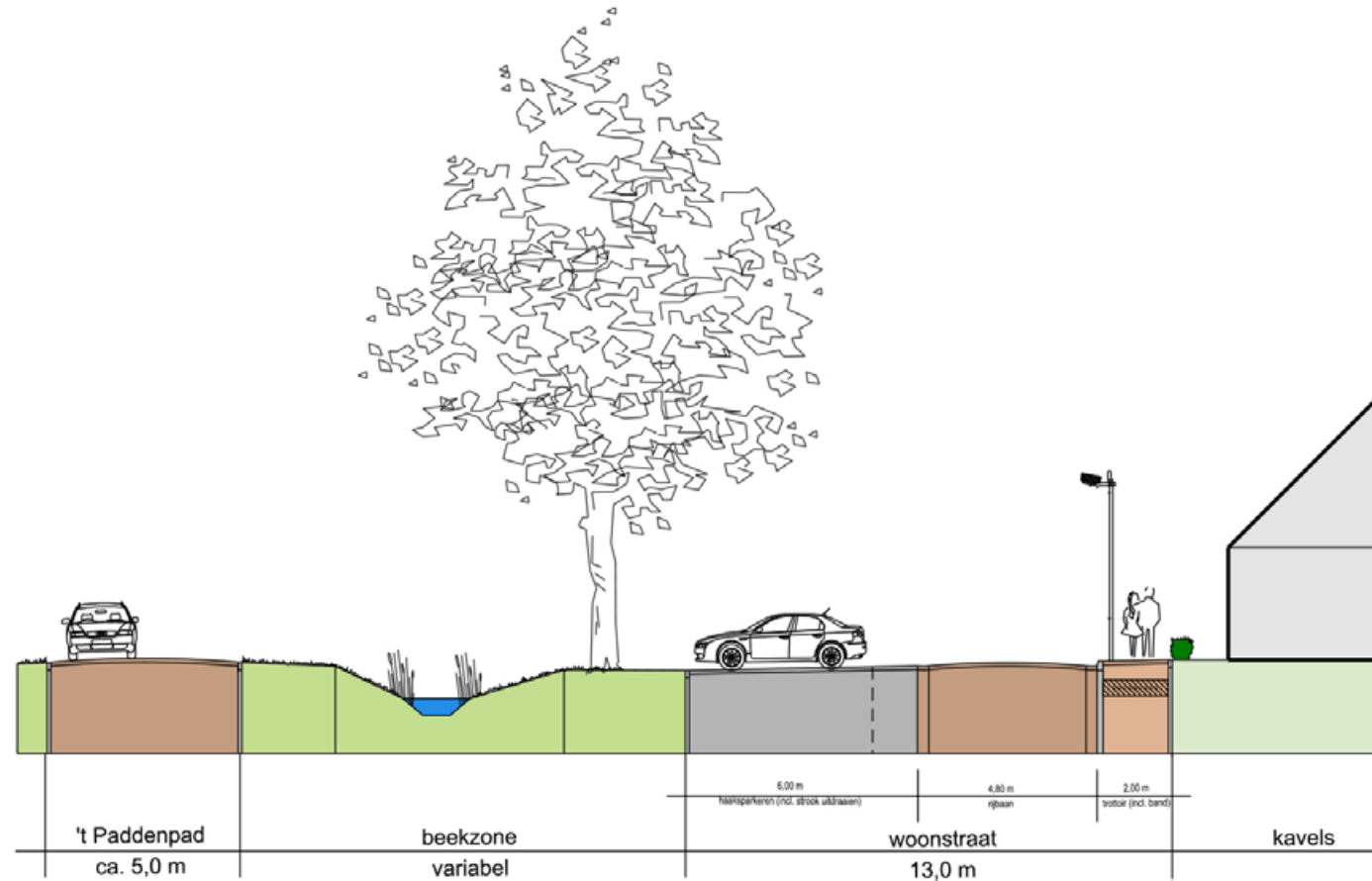
Werken met een geleedprofiel met een hoge trottoirband. Hierdoor ontstaat er op de straat de mogelijkheid om een extra 15 mm wateropvang toe te passen als reserve naar de toekomst (eis vanuit Land van Cuijk).

De profielen worden civieltechnisch nog verder uitgewerkt. Daarin wordt onder andere de afwatering en klimaat adaptief ontwerpen meegenomen.

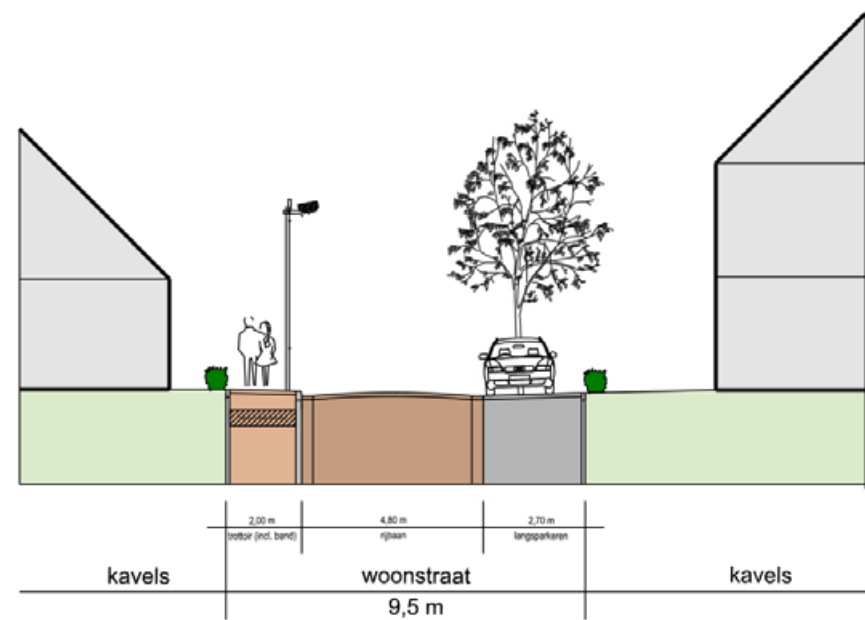


PROFIELEN



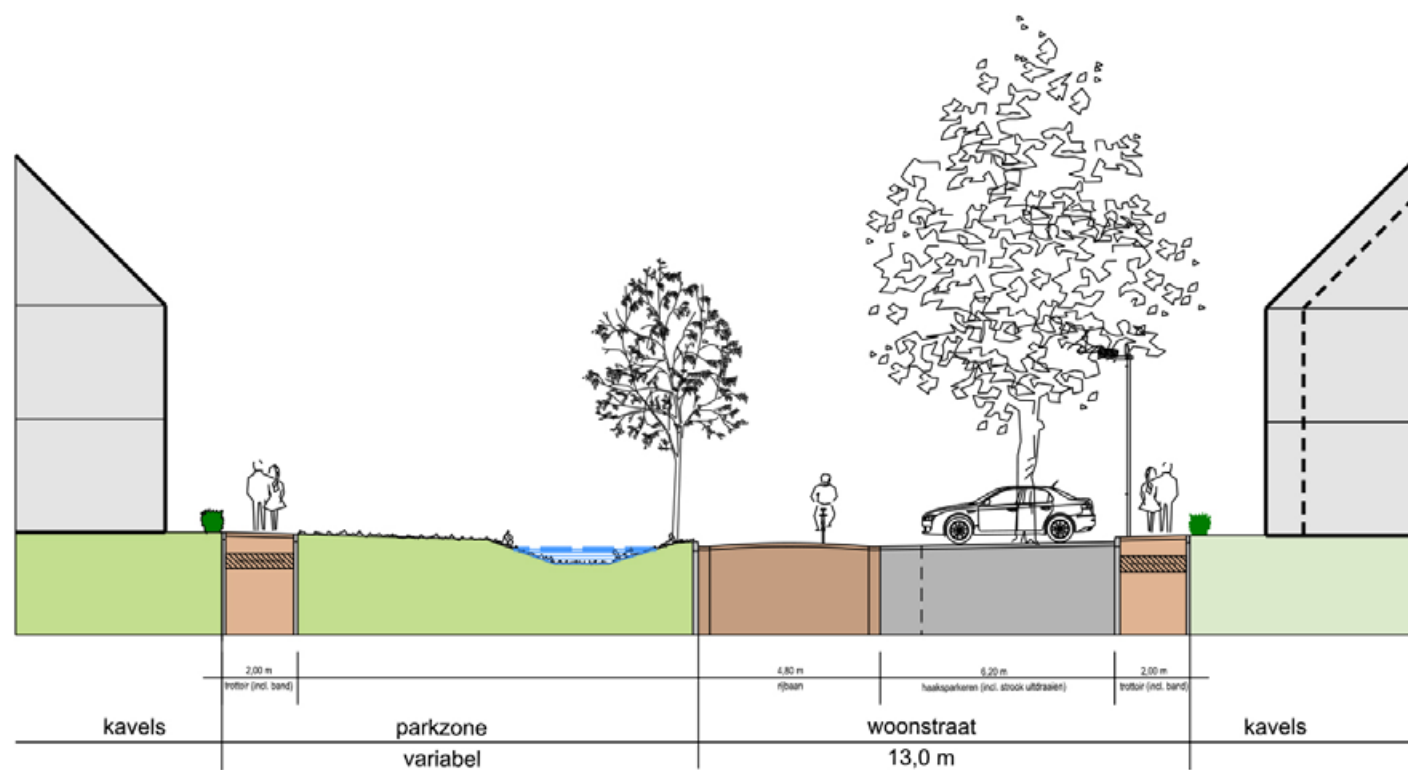


Profiel CC: Straat aan beekzone

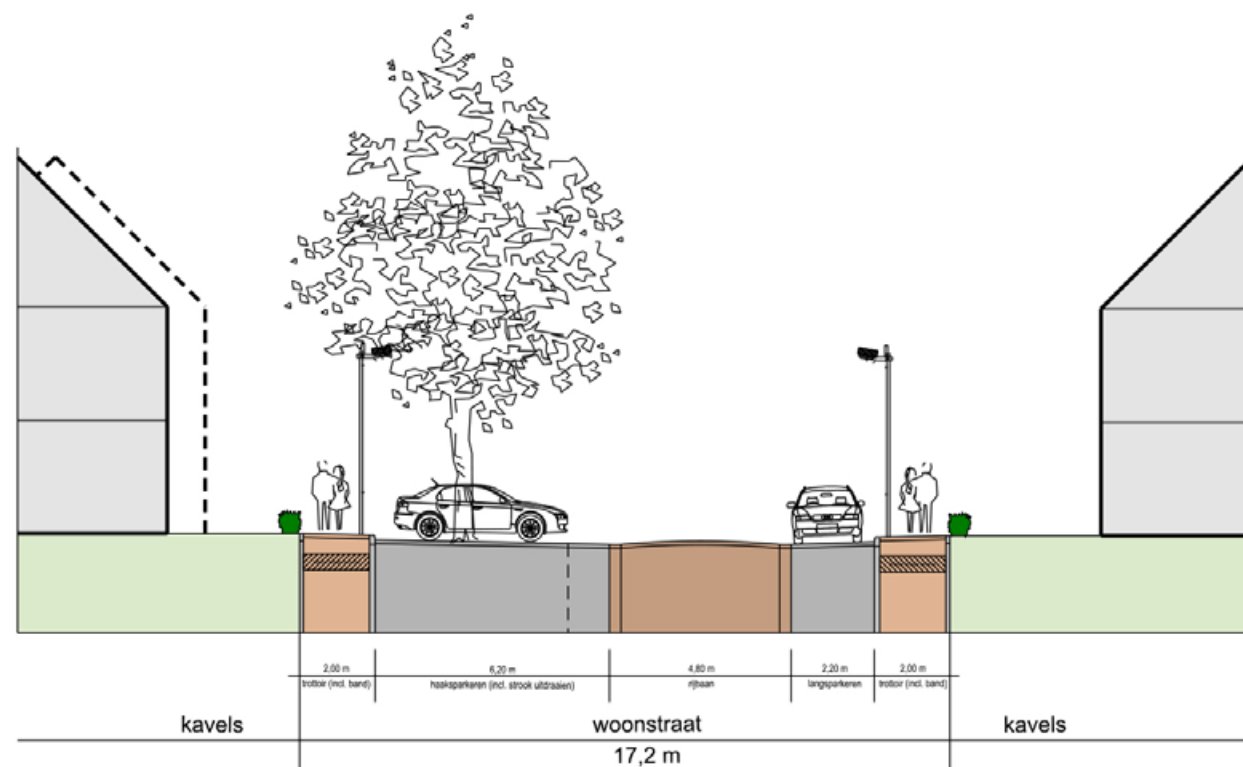


Profiel DD: Oostelijke woonstraat





Profiel EE: Woonstraat aan groene driehoek



Profiel FF: Zuidelijke woonstraat



PROFIELEN



5.7 PROGRAMMATISCHE VARIANTEN

- Om aan te tonen dat verschillende programma's op locatie passen conform de afgesproken aantallen in de overeenkomst zijn zes programmatische varianten gemaakt gedurende het ontwerpproces (april-mei 2022):
 - Variant 1: Grondgebonden woningen;
 - Variant 2: Grondgebonden woningen met meer twee-onder-een kapwoningen;
 - Variant 3: Grondgebonden woningen met meer seniorenwoningen;
 - Variant 4: Grondgebonden woningen met meer rijwoningen;
 - Variant 5: Maximaal regulier woonprogramma (grondgebonden woningen en appartementen) conform overeenkomst;
 - Variant 6: Maximaal regulier woon- en zorgprogramma (grondgebonden woningen en appartementen) conform overeenkomst.
- De zes varianten op de volgende bladzijden zijn na mei 2022 niet meer aangepast.
- Doel is om de gewenste flexibiliteit van de locatie aan te tonen om op de toekomstige woningvraag te anticiperen.
- Stedenbouwkundige plan (5.1):
 - De meest kansrijke, variant 2, is vervolgens verder uitgewerkt.
 - Daarin zijn diverse wijzigingen doorgevoerd om tot een beter model te komen.
 - Bij een toekomstige programmatische wijziging wordt altijd verder gegaan op het stedenbouwkundige plan met deze wijzigingen, niet op een van de zes oude varianten.

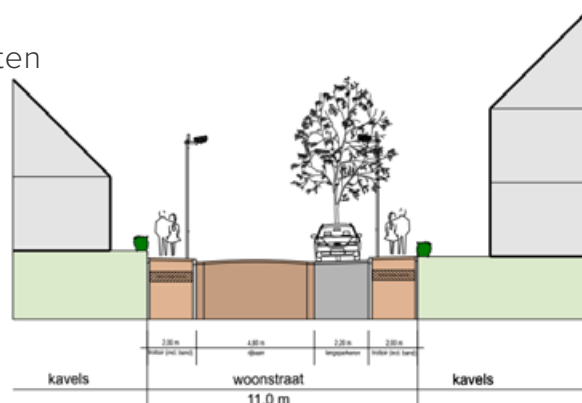


Variant 1: Grondgebonden woningen

Programma:

- 2 bestaande woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 12 twee-onder-een kapwoningen
- 15 seniorenwoningen
- 42 rijwoningen
- 0 appartementen
- 0 zorgappartementen

73 woningen

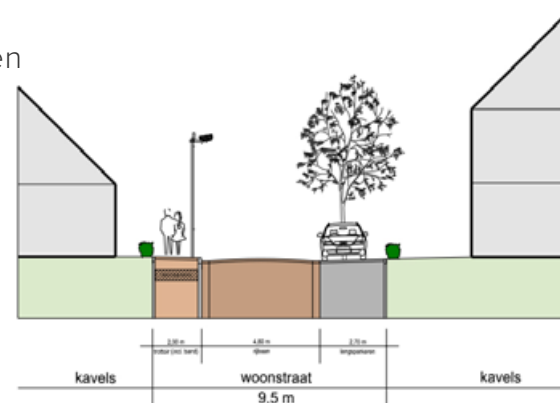


Variant 2: Grondgebonden woningen met meer twee-onder-een kapwoningen

Programma:

- 2 bestaande woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 16 twee-onder-een kapwoningen
- 15 seniorenwoningen
- 37 rijwoningen
- 0 appartementen
- 0 zorgappartementen

72 woningen

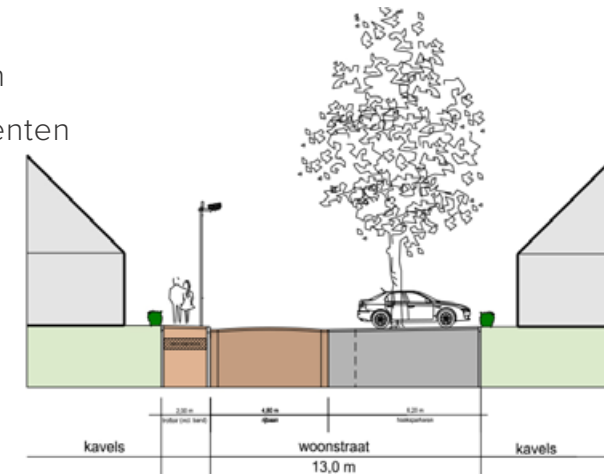


Variant 3: Grondgebonden woningen met meer seniorenwoningen

Programma (gemiddelde kavelgrootte):

- 2 bestaande woningen
- 2 vrijstaande woningen
- 8 twee-onder-een kapwoningen
- 30 seniorenwoningen
- 29 rijwoningen
- 0 appartementen
- 0 zorgappartementen

71 woningen



PROGRAMMATISCHE VARIANTEN



Variant 4: Grondgebonden woningen met meer rijwoningen;

Programma:

2	bestaande woningen
2	vrijstaande woningen
8	twee-onder-een kapwoningen
15	seniorenwoningen
46	rijwoningen
0	appartementen
0	zorgappartementen

73 woningen



**Variant 5: Maximaal regulier woonprogramma
(grondgebonden woningen en appartementen) conform
overeenkomst**

Programma:

2	bestaande woningen
2	vrijstaande woningen
8	twee-onder-een kapwoningen
12	seniorenwoningen
42	rijwoningen
16	appartementen
0	zorgappartementen

82 woningen



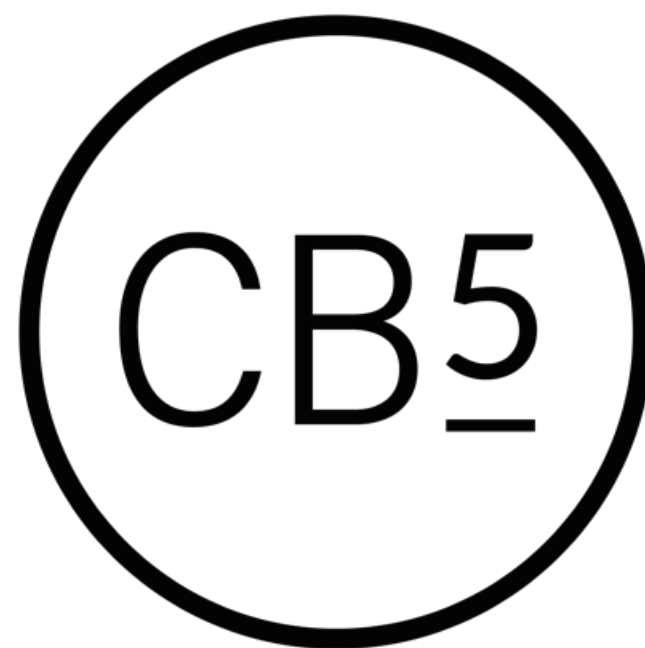
**Variant 6: Maximaal regulier woon- en zorgprogramma
(grondgebonden woningen en appartementen) conform
overeenkomst**

Programma:

2	bestaande woningen
2	vrijstaande woningen
8	twee-onder-een kapwoningen
12	seniorenwoningen
42	rijwoningen
23	appartementen
10	zorgappartementen

92 woningen

PROGRAMMATISCHE VARIANTEN



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl