

Woongebied De Pas

Beeldkwaliteitplan

Gemeente Overbetuwe



Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: gemeente Overbetuwe

Projectnummer: 211156

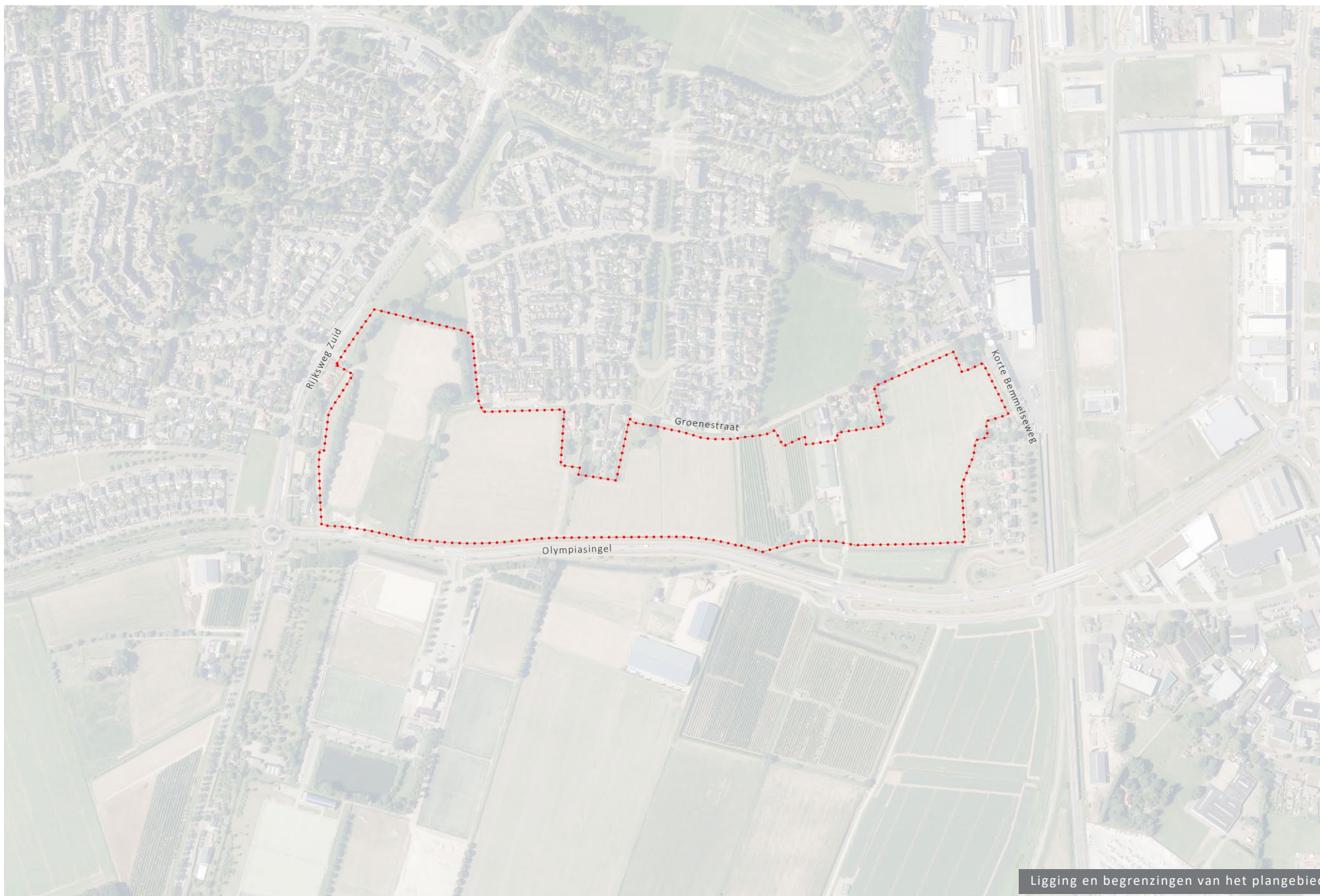
Datum: september 2021

Referentie: 211156bkp16

Inhoudsopgave

Beeldkwaliteitplan woongebied De Pas

01 INLEIDING	5
02 INSPIRATIE	7
03 HOOFDLIJNEN	9
04 PROEFVERKAVELING	11
05 BEELDKWALITEIT	13
INLEIDING	13
ALGEMENE ARCHITECTONISCHE UITWERKINGSREGELS	14
<i>SFEER</i>	16
<i>SITUERING</i>	16
<i>BOUWMASSA</i>	17
<i>KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK EN DETAILLERING</i>	19
OLYMPIASINGEL	20
RIJKSWEG ZUID	22
KORTE BEMMELSEWEG	24
GROENESTRAAT	25
GROENE DOORLIJNINGEN	29
<i>WESTELIJKE ENTREE</i>	31
<i>CENTRALE ZICHTAS</i>	33
<i>OOSTELIJKE ENTREE</i>	33
GROENE HOVEN	35
PARKEERHOVEN	37
OVERIGE ASPECTEN	41
<i>BUITENBEENTJES EN ONTWERPEN ENSEMBLES</i>	41
<i>OVERGANG PRIVÉ-OPENBAAR</i>	42
<i>VERHARDING</i>	43
<i>STRAATMEUBILAIR</i>	43



Ligging en begrenzingen van het plangebied

01 INLEIDING

Aanleiding

Aan de zuidzijde van Elst, in de gemeente Overbetuwe, ligt de uitbreidingslocatie De Pas. De kern van Elst wordt hier uitgebreid met 350 woningen tussen de Groenestraat en de Olympiasingel. De afgelopen jaren heeft de planvorming hiervoor plaatsgevonden. Daarbij zijn in diverse stadia door middel van participatie aanwonenden en belangstellenden in de gelegenheid gesteld mee te denken over de invulling van het plan. Als uitkomst van een van de participatietrajecten is in 2019 het Inspiratieboek opgesteld. In dit Inspiratieboek zijn beelden en ideeën samengebracht, die de toon hebben gezet voor de ontwikkeling van De Pas. In het kort samen te vatten als een traditioneel-eigentijds, gevarieerd, dorps woongebied, ingebed in een robuust, natuurlijk ingericht groen-blauw raamwerk.

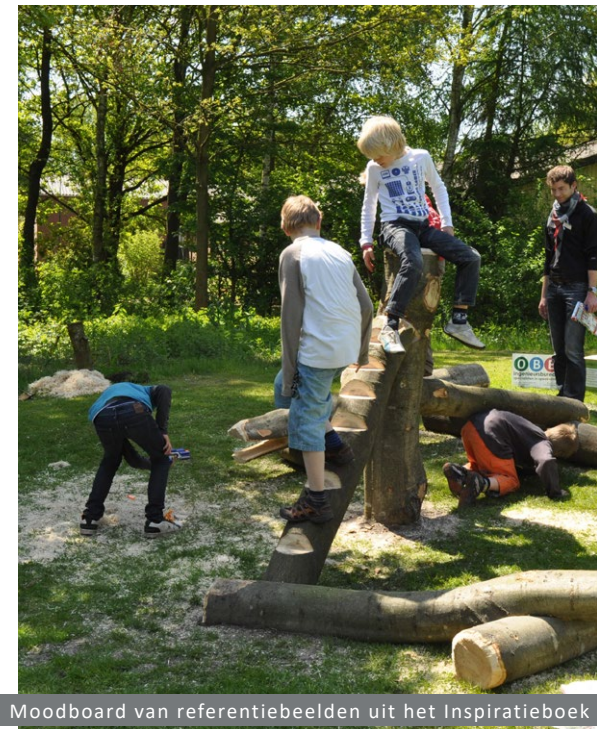
Leeswijzer

In dit beeldkwaliteitplan wordt uiteengezet wat de beoogde beeldkwaliteit van zowel de woningen als de openbare ruimte is. Als eerste komen in hoofdstuk 2 enkele beelden uit het Inspiratieboek terug, waarmee de algemene sfeer van het plan wordt neergezet. In hoofdstuk 3 zijn de hoofdlijnen van het stedenbouwkundig plan beschreven, gevolgd door de proefverkaveling in hoofdstuk 4, op basis waarvan we kunnen zeggen dat de gekozen hoofdopzet overleidend blijft als alle parkeerplaatsen nauwkeurig zijn ingetekend volgens de gemeentelijke parkeernormen, dat de bestaande bomen en windsingels zo veel als mogelijk behouden zijn, dat ondergrondse infrastructuur inpasbaar is, etc. etc..

Vanaf hoofdstuk 5 wordt de beeldkwaliteit aan de hand van verschillende illustraties op een beeldende manier beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de wijze waarop de inrichting bijdraagt aan het bereiken van de duurzaamheidsambities, zoals die onder andere verwoord zijn in het Integraal Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte.

Vervolgens is per onderdeel van het raamwerk uit hoofdstuk 3 'Hoofdlijnen' ingegaan op de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte. Deze is opgesplitst in; Olympiasingel, Rijksweg Zuid, Korte Bemmelseweg, Groenestraat, Groene doorlijningen, Groene hoven en Parkeerhoven. Aan de hand van een intermezzo 'Architectuur' wordt ook het streefbeeld voor de woningen in beeld gebracht en de connectie met de openbare ruimte gezocht. In basis biedt het stedenbouwkundig plan en de proefverkaveling daarvoor al een goede basis, vandaar dat -om de creativiteit van de architecten te stimuleren- er slechts een beperkt aantal toetsingscriteria zijn opgenomen.

Tot slot wordt aan de hand van een aantal criteria richting gegeven voor het mogelijk toepassen van 'buitenbeentjes' en ontworpen ensembles. Ook voor de overgang privé-openbaar, verhardingen en inrichtingselementen zoals speeltoestellen/-aanleidingen en straatmeubilair is de beoogde beeldkwaliteit beschreven in beelden en met waar nodig begeleidende tekst.



Moodboard van referentiebeelden uit het Inspiratieboek

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

02 INSPIRATIE

In maart en april 2019 hebben veel mensen meegedacht over de ontwikkelingsrichting van woongebied De Pas. Via verschillende gremia (Toekomstkamer, plangroep, enquête) zijn verlangens, wensen, concrete ideeën en behoeften gedeeld. Hier zijn allerlei passende beelden bij verzameld, die in het Inspiratieboek zijn samengebracht. Op deze pagina's zijn enkele referentiebeelden uit het Inspiratieboek afgebeeld. Tezamen geven ze de beoogde sfeer weer, zoals volgens velen woongebied De Pas eruit zou moeten komen te zien. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen en de doorvertaling daarvan in de proefverkaveling

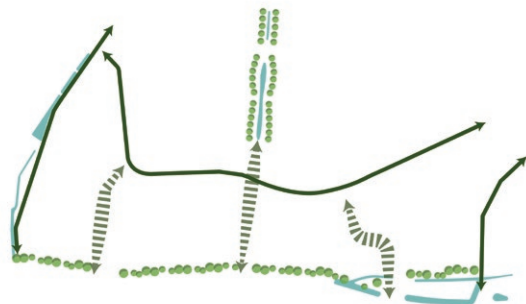
zijn deze beelden richtinggevend geweest. De belofte, zoals die in het Inspiratieboek is opgenomen dat de beoogde sferen een vertaling zullen krijgen in het beeldkwaliteitplan, wordt met dit document waargemaakt!





Hooflijnenkaart woongebied De Pas

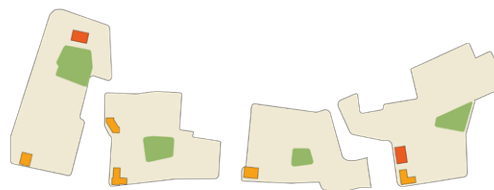
03 HOOFDLIJNEN



Groenblauw raamwerk

Het belangrijkste onderdeel van het raamwerk wordt gevormd door de bestaande en nieuwe groenstructuren. De aansluiting op het bestaande woongebied wordt gevormd door: de Groenestraat en de achterzijden bij de woningen aan zowel de Rijksweg-Zuid als de Korte Bemmelseweg.

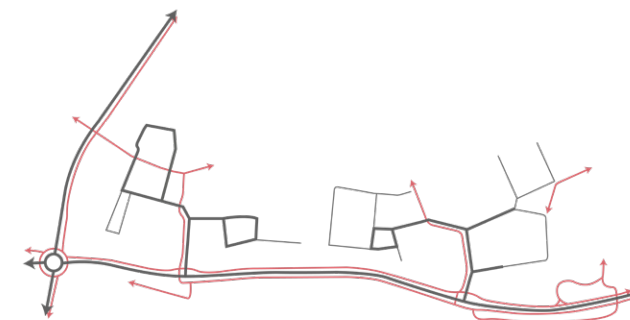
Naast deze groene randen van het plangebied, krijgt De Pas ook aan de zuidzijde, langs de Olympiasingel, een groene aanblik. Daarmee wordt een overgang van het landelijke gebied naar de bebouwde kom gemaakt. Deze overgang wordt verder vormgegeven door de drie groene doorlijningen bij de entrees vanaf de Olympiasingel én de voortzetting van de groene zicht-as vanuit de aangrenzende woonbuurt Brienenshof. Het landschap wordt zo vanaf de Olympiasingel tot in Brienenshof doorgetrokken. Ook de zichtlijn op de kerktoeren blijft zo behouden.



Woonbuurtjes

Binnen het raamwerk zijn vier woonbuurtjes te onderscheiden. Deze woonbuurtjes zijn ieder ongeveer even groot in omvang. De verschillende woningtypen die in De Pas gerealiseerd gaan worden, worden evenredig over de woonbuurtjes verdeeld. Hierdoor ontstaat voor heel De Pas een gevarieerd bebouwingsbeeld, dat past in het idee van een dorpse uitstraling. Afwisselend worden vrijstaande woningen, rijwoningen en vrije kavels ontwikkeld.

Daarnaast kent elk woonbuurtje 1 of 2 bebouwingsaccenten in de vorm van een kleinschalig appartementengebouw (oranje) of een kleinschalig zorgcomplex (rood).



Infrastructuur

Vanaf de Olympiasingel worden twee entrees gerealiseerd, vanwaar de woonbuurtjes aan weerszijden bereikt kunnen worden.

In het stedenbouwkundige plan zijn zo veel mogelijk parkeerplaatsen op binnenhoven gerealiseerd, aan de achterzijde van woningen. Daardoor hoeven er minder parkeerplaatsen in het groene raamwerk en de groene hoven in de woonbuurtjes aangelegd te worden.

De belangrijkste routes voor de fietser worden aangelegd als vrijliggend fietspad. Tussen de Groenestraat en de Olympiasingel is daarvoor bij de beide entrees van De Pas ruimte gereserveerd. Het sportpark en het viaduct over het spoor zijn daardoor zowel vanuit De Pas als vanuit de omliggende woonbuurten voor de fietser goed en veilig bereikbaar.



04 PROEFVERKAVELING

Op de afbeelding op pagina 10 is de proefverkaveling te zien. Met deze proefverkaveling wordt aangetoond dat de belofte van het groen-blauwe raamwerk overeind blijft, ook als naast de 350 woningen alle benodigde parkeerplaatsen, hondenuitlaatplekken (H), speelplekken (S), boven- en ondergrondse infrastructuur, retentievoorzieningen, bestaande bomen en windsingels, etc. zijn ingepast.

Bij de proefverkaveling is uitgegaan van een regelmatige verspreiding van alle voorkomende woningtypologieën. Daarmee wordt niet alleen de basis voor een gevarieerd, dorps bebouwingsbeeld gelegd, maar wordt ook de parkeerdruk over het plangebied verspreid. Op markante punten, zoals bij de entrees van De Pas vanaf de Olympiasingel, worden kleinschalige appartementengebouwen gerealiseerd. Daarnaast wisselen de verschillende grondgebonden woningtypologieën (rij, twee-onder-één-kap, vrijstaand) elkaar af, waarbij ook gevarieerd wordt in bouwhoogte van één tot twee bouwlagen met kap.

In de proefverkaveling zijn tevens de locaties aangeduid waar de principeprofielen genomen zijn. De principeprofielen zijn verbeeld en verspreid opgenomen dit beeldkwaliteitplan.



Groene hoven als verbijzondering in de woonbuurten

05 BEELDKWALITEIT

INLEIDING

De drager van de hoofdstructuur van De Pas wordt gevormd door het groen-blaauwe raamwerk dat het gehele plangebied opdeelt in vier woonbuurten. Het groen-blaauwe raamwerk zelf bestaat uit een aantal herkenbare ruimtelijke eenheden: de Olympiasingel, Rijksweg Zuid, Groenestraat, Korte Bemmelseweg en de groene doorlijningen, die een verbinding tussen het landschap aan de zuidzijde en de bestaande woonbuurt Brienenshof leggen. Naast deze ruimtelijke eenheden van het raamwerk zijn in de vier woonbuurten nog de groene hoven en de parkeerhoven als herkenbare ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Voor al deze onderdelen van woongebied De Pas wordt in dit hoofdstuk de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Daar waar het gaat over de openbare ruimte is het recentelijk vastgesteld 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' van de gemeente Overbetuwe leidend geweest. In dit beleidsdocument wordt de koers uitgezet voor de wijze waarop met de inrichting van de openbare ruimte wordt omgegaan.

Er zijn zes ambities geformuleerd:

1. Identiteit behouden en versterken;
2. Bijdragen aan gezond gedrag van inwoners;
3. Klimaatadaptief handelen;
4. Biodiversiteit verhogen;
5. Circulariteit stimuleren;
6. Een betere en veiligere leefkwaliteit

maken met behulp van de openbare ruimte.

Bij de invulling van het robuuste groen-blaauwe raamwerk wordt aan de ambities vormgegeven. Dit vertaalt zich in een inrichting waarbij inheemse planten en bomen de biodiversiteit bevorderen en wadi's zorgen voor de benodigde waterberging/infiltratie en aanleiding geven voor natuurlijk spelen. Per onderdeel van het groen-blaauwe raamwerk zijn locatiespecifieke aspecten te benoemen, waarover in het kader van het beeldkwaliteitplan uitspraken worden gedaan.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal uiteindelijk een afzonderlijk gedetailleerd inrichtingsplan opgesteld worden. Hierin dienen onder andere de volgende aspecten verder uitgewerkt te worden; waterhuishoudkundige aspecten/keuzes, verkeerskundige oplossingen, de situering en inpassing van ondergrondse vuilcontainers, de inrichting van alle groene ruimtes inclusief hondenuitlaat- en speelplekken, etc.

In het nader uit te werken inrichtingsplan zal tevens het thema duurzaamheid meegenomen dienen te worden. Hierbij is de landschappelijke setting/omgeving en de opzet van het woongebied De Pas de basis voor de verdere inrichting en invulling van het openbare gebied. Natuurlijke processen zoals waterberging, landschappelijke overgangen en beleving van de seizoenen worden beleefbaar gemaakt. Daarnaast komt de duurzaamheid tot uitdrukking in het materiaalgebruik, beplanting, infiltratie van regenwater in wadi's en natuurlijke speelaanleidingen.

ALGEMENE ARCHITECTONISCHE UITWERKINGSREGELS

Met De Pas wordt een substantieel woongebied toegevoegd aan het stedelijk weefsel van Elst. Met de Groenestraat als verbindend element sluit woongebied De Pas aan op de Brienenshof, een woonbuurt die in de jaren '90 is ontwikkeld. De Groenestraat vormt de aanleiding voor de planopzet van De Pas: De gevarieerde, dorpse uitstraling van dit organisch gegroeide lint, wordt doorgezet in De Pas. Vanuit het woningbouwprogramma en de producten die daarbij horen, kan voor wat betreft de bouwmassa's al een redelijk divers bebouwingsbeeld worden verwacht. De verschillende woningtypen eengezinsrijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen worden allen zowel in één als in twee bouwlagen met kap uitgevoerd. In de proefverkaveling zijn deze verschillende woningtypen evenredig over het plangebied verdeeld. Daarnaast zijn ook de appartementengebouwen (3 tot 5 bouwlagen) en de zorgcomplexen (2 bouwlagen met kapverdieping) evenwichtig over de vier te onderscheiden woonbuurten verspreid. Met deze ingrediënten én de inpassing van enkele bestaande woningen wordt de basis voor de het dorpse, gevarieerde bebouwingsbeeld, zoals die in de proefverkaveling is neergezet, verstevigd.

In dit hoofdstuk wordt de algemene sfeer van de beoogde beeldkwaliteit van de woningen beschreven. Daarbij zijn ook generieke criteria opgenomen, die voor heel het plangebied gelden.



Dorps architectuurbeeld

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening



Afwisselend bebouwingsbeeld door variatie in woningtypologieën en bouwhoogtes



Eigentijdse dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvorm en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik



Eigentijds dorps bebouwingsbeeld

De basis voor het gewenste, gevarieerde bebouwingsbeeld wordt dus gelegd door de afwisseling in woningtypologieën en bouwhoogtes. De getoonde beelden geven hiervan een impressie. Naast de algemene afwisseling in typologieën en hoogtes zijn navolgend enkele algemene architectonische uitwerkingsregels opgenomen. Deze criteria zien erop toe dat binnen bepaalde marges een gevarieerd, eigentijds dorps bebouwingsbeeld ontstaat.

Sfeer

Eigentijds dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvormen met daaraan ondergeschikte details en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

Situering

De situering van de woningen op de kavels draagt bij aan het gewenste dorpse bebouwingsbeeld. Dit houdt in dat bij de positionering/situering van de woningen op de kavels de voorgevels van de woningen op de openbare ruimte worden georiënteerd. De voorgevels definiëren daarmee de meest herkenbare openbare ruimtes (entrees, groene hof, Groenestraat, woonstraatje, ...). Verspringingen in de rooilijn (op 2 tot 5 meter uit de erfgrans) zijn een middel om langgerekte gevelwanden te voorkomen.

- Voorgevels van woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte
- Bouwmassa's staan in een licht verspringende rooilijn om het dorpse karakter te versterken
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan



Bouwmassa

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk beschreven, worden er in De Pas diverse vormen van hoofdbouwmassa's en woningtypologieën verspreid over het plangebied gerealiseerd. Om bij de nadere uitwerking van de plannen nog de afweging te kunnen maken waar welk woningtype wordt gerealiseerd, is dit niet op voorhand vastgelegd. Onderstaande criteria zien er daarom op toe dat de beoogde variatie in het plangebied ook voor wat betreft de bouwmassa wordt bereikt, echter zonder dit op perceelsniveau te regelen.

- Verspreid over de vier woonbuurten worden de vijf appartementengebouwen en de twee zorgcomplexen gesitueerd
- De appartementencomplexen worden in samenhang met de belendende woningen ontwikkeld
- Beide zorgcomplexen sluiten qua schaal aan bij de dorps karakteristiek
- Rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen worden evenwichtig over de vier woonbuurten verdeeld
- Bij de grondgebonden woningen wisselen bouwmassa's in één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap elkaar af
- De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging

bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing

- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de massa
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Een blok rijwoningen bestaat uit maximaal 7 woningen
- Bij een blok rijwoningen dat uit meer dan vijf woningen bestaat, wordt de massa van het bouwblok door een verbijzondering aan de voorzijde onderbroken (geleed), bijvoorbeeld door een topgevel in de 2e of 3e woning van de rij en/of een substantiële verspring in de rooilijn vanaf de 3e of 4e woning
- Bij de grondgebonden woningen zijn meerdere kapvormen (zadeldak, tentdak, lessenaarsdak, samengesteld kap, mansarde, ...) mogelijk. Naast het veelvoorkomende zadeldak zullen andere kapvormen bijdragen aan het gewenste diverse bebouwingsbeeld
- Toegepaste maatregelen op het gebied van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur(stijl)



Impressie van een kleinschalig zorgcomplex passende bij een dorps karakteristiek



Hoekbebouwing dient architectonisch in te spelen op hoekligging

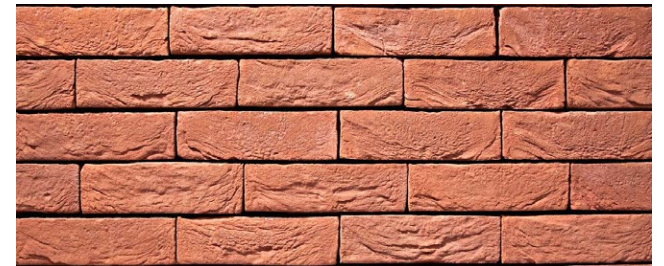


Kleur- en materiaalgebruik en detaillering

Passend bij het idee van traditioneel-eigentijds dorps bouwen past de toepassing van gebakken metselstenen voor de gevels, waarbij het kleurgebruik in de aardetinten van geel/beige tot oranje/rood tot rood/bruin tot bruin/mangaan kan variëren. Als verbijzondering kan her en der wit keimwerk en/of hout worden toegepast.

Gelet op de toepassing van zonnepalen op de daken, wordt bij voorkeur een antraciete, gebakken pan toegepast, omdat tegen deze achtergrond de zonnepanelen het minst verstorend werken. Maar een rieten kap is uiteraard ook toegestaan.

- Gevels overwegend in aardetinten metselwerk
- Wit keimwerk en/of houten gevels zijn her en der inpasbaar
- Daken afgedekt met antraciete gebakken pannen of riet
- Detaillering is zorgvuldig, eenvoudig en ingetogen, gebruik makende van een hoogwaardig (duurzaam) materiaalgebruik
- Dakkapellen, erkers en andere aan- en uitbouwen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning. Daarnaast doen zij geen afbreuk aan de heldere opbouw van de hoofdmassa



Riet is ook toegestaan. Detaillering en dakkapellen in stijl van de woning



Dakkapellen en andere aan- en uitbouwen zijn in stijl, detaillering, materialisatie en kleurgebruik afgestemd op de woning



Impressie kleur- en materiaalgebruik



Impressie van een natuurlijke en landelijke inrichting als overgang naar het buitengebied



Bosplantsoenen als contrast en groene buffer

OLYMPIASINGEL

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Olympiasingel (tagent). De radiale wegen verbinden het centrum van Elst van oudsher met het buitengebied. Karakteristiek hierbij is het samenvallen van radialen met zichtlijnen naar de Elstertoren. Vroeger waren de radiale wegen beplant en waar mogelijk voorzien van een enkele of dubbele rij bomen (eiken). De tangenten zijn de moderne dwarsverbindingen tussen de radialen en vormen tezamen de hoofdontsluitingsstructuur rondom het centrum. De tangentweg heeft geen overeenkomsten met de oude historische radiale wegenstructuur. Op de tangentwegen worden hierom verspreide boomgroepen

aangeplant in een grasberm. Afwisselend zal de weg groener of opener zijn afhankelijk van het groen in rand van de wijk. Daar waar de radialen en tangenten elkaar kruisen ontstaat een bijzondere plek, ook wel knooppunt genoemd. Op deze plekken komen bijzondere, opvallende bomen voor.

Bij de stedenbouwkundige planvorming voor De Pas is het principe van de solitaire bosplantsoenen langs de tangent Olympiasingel toegepast om een afwisselend beeld te creëren. Bij de twee entrees vanaf de Olympiasingel en bij de centrale zichtas is bewust openheid aangebracht, om daarmee

de oriëntatie te bevorderen. Daartussen zijn de dichte bosplantsoenen gesitueerd. Deze zorgen enerzijds voor een contrast met de hiervoor benoemde openheid en ze vormen een groene buffer tussen de Olympiasingel en de achtertuinen bij de achter de bosplantsoenen gelegen woningen.

- Natuurlijke uitstraling
- Bosplantsoen inplanten met inheemse bomen en heesters (eik, els, kardinaalsmuts, hazelaar, vlierbes, n.t.b. ...)
- Open delen als kruidenrijk grasland in richten, 1 á 2 maal per jaar te maaien



Zomereik



Peer



Mengsel G5



Rood asfalt



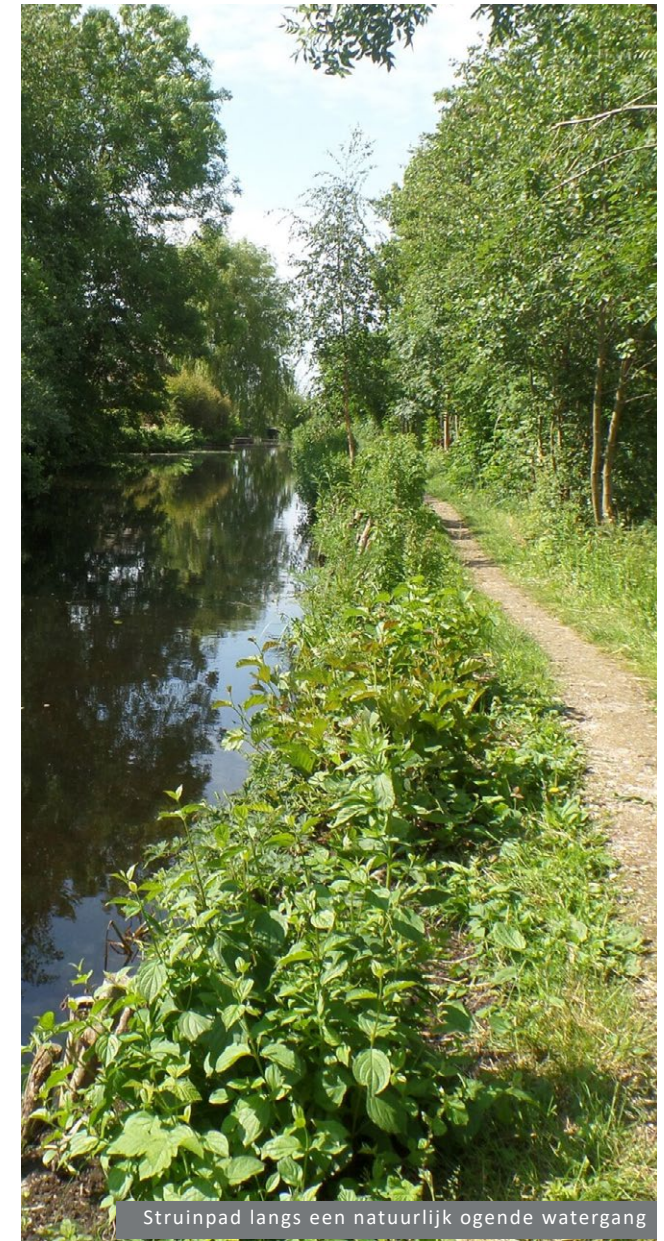
Glooiende watergang met gradaties van nat naar droog

RIJKSWEG ZUID

Aan de achterzijde van de woningen aan de Rijksweg Zuid ligt tussen de westelijke woonbuurt van De Pas een watergang met daarnaast een windsingel. Deze windsingel blijft behouden en zal dienen als afscherming van de aangrenzende achtertuinten. De watergang wordt waar noodzakelijk ten behoeve van de benodigde waterberging verbreed. Daarnaast is er ruimte om een struinp pad door deze groene rand aan te leggen. Uitgevoerd als een informeel struinp pad zal het slechts extensief gebruikt worden, waardoor de natuur hier tot bloei kan komen. Door bij het vergraven van de watergang gevarieerde taludsteiltes te hanteren, ontstaan allerlei

gradiënten van nat naar droog, die een grote diversiteit aan plant- en diersoorten gaan opleveren.

- Waar noodzakelijk draagt een verbreding van de watergang met een gevarieerd talud bij aan gradaties van nat naar droog
- Informeel struinp pad in halfverharding
- Inheems bloemrijk grasland mengsel voor bloemzoekende 'nuttige' insecten (bijvoorbeeld mengsel G2 van CruydtHoeck O.G.)
- Natuurlijke oevers met gradiënten ontwikkelen
- Bestaande windsingel behouden
- Bomensoort o.a. Zomereik, Esdoorn en Wilg



Struinp pad langs een natuurlijk ogende watergang

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening



Mengsel G2



Groot hoefblad



Grote lisdodde



Watergentiaan

KORTE BEMMELSEWEG

Aan de achterzijde van de woningen aan de Korte Bemmelseweg wordt een groenzone gerealiseerd, die de overgang vormt tussen De Pas en de woningen aan de Korte Bemmelseweg. In deze groenzone is ruimte voor waterberging (wadi's) en diverse, natuurlijke beplantingen. Met deze beplanting kunnen daar waar gewenst de achterzijdes van de erven aan het zicht onttrokken worden. Inheemse boomsoorten en heesters worden hiervoor ingezet.

- Informeel in te richten groenzone
- Wadi's met kruidenrijk grasland, 1 à 2 maal per jaar te maaien
- Inheemse heesters (rode kornoelje, krentenboom, appelbes, ntb...) aan achterzijde erven



Wadi's worden natuurlijk ingericht

GROENESTRAAT

De Groenestraat vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied van De Pas. In de basis blijft deze ongewijzigd. De herinrichting van de Groenestraat is door de gemeente echter wel geagendeerd maar dat staat los van deze ontwikkeling.

Bestaande groenstructuren, zoals de windsingel aan de westzijde en de huidige parkeerplaatsen blijven gehandhaafd. Ook het kenmerkende hoogteverschil tussen de noord- en de zuidzijde van de Groenestraat blijft herkenbaar aanwezig. Dit hoogteverschil tot circa 70 centimeter wordt opgevangen in groenstroken die tussen de weg en de nieuwe woningen wordt aangelegd. Het historische karakter van de Groenestraat wordt op deze wijze gerespecteerd.



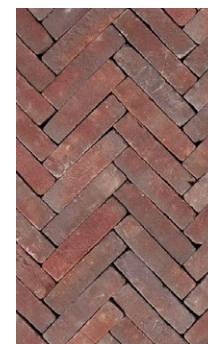
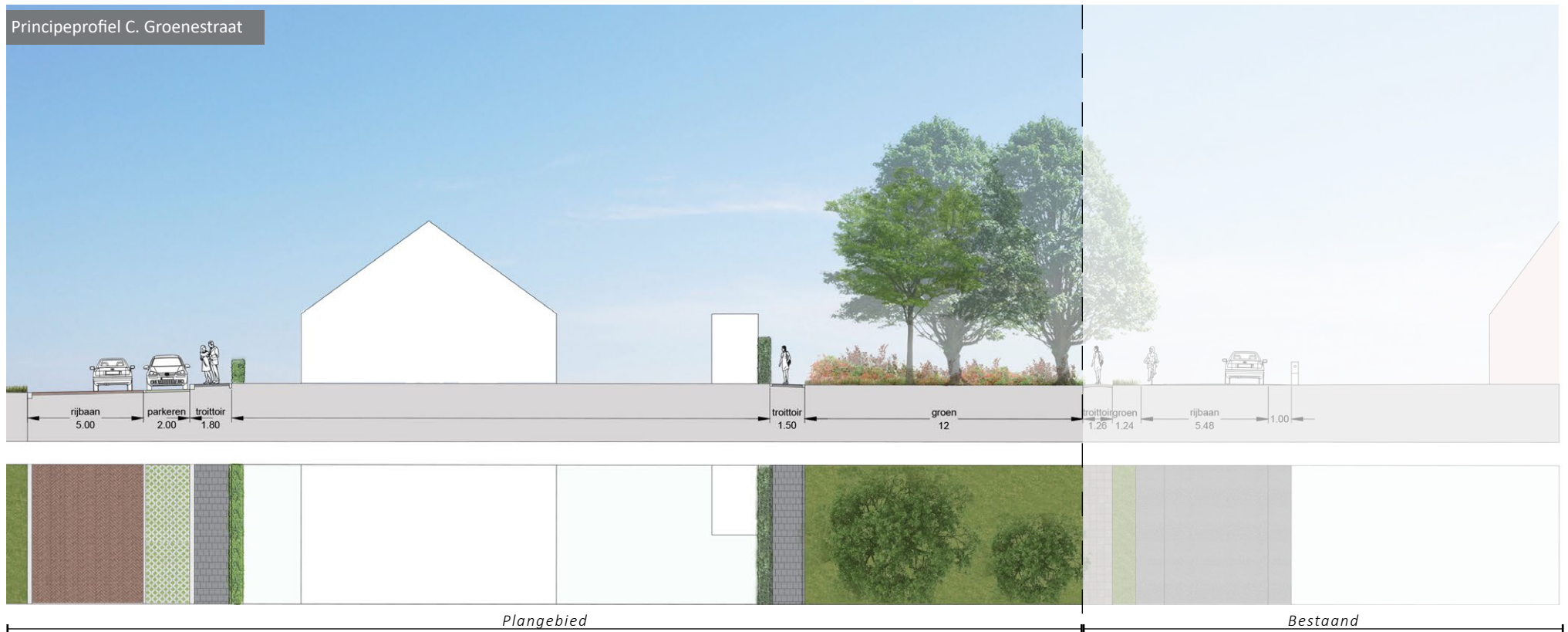
Bestaande situatie Groenestraat

- Grote mate van afwisseling in architectonische uitwerking, o.a. door herkenbaarheid individuele woning

- Handhaven huidige inrichting Groenestraat
- Ruimte voor opvangen hoogteverschil tussen Groenestraat en De Pas in groenstroken
- Handhaven watergang langs Groenestraat
- Ruimte voor de aanplant van solitaire bomen in de groenstroken
- Bestaande windsingel behouden
- Hagen langs erfgrens nieuwe woningen

- Parkeervak uitvoeren in grasbetontegel
- Bestaande maaiveldhoogte behouden en benutten
- Groenstrook van ca. 8 meter tussen bestaande rijbaan en nieuwe woningen
- Parkeren op/langs de rijbaan
- Bestaande NAP hoogte behouden en benutten
- Bestaande Wilgen(laan) behouden
- Hagen ca. 1,80 meter hoog langs achterzijde erfgrens nieuwe woningen
- Parkeervak uitvoeren in grasbetontegel

Principeprofiel C. Groenestraat



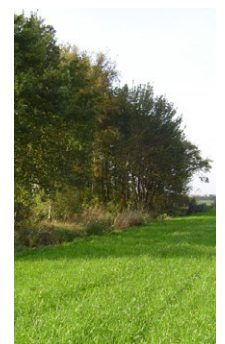
Bestrating bruin/rood



Kornoelje heg



Grasbetontegel



Windsingel

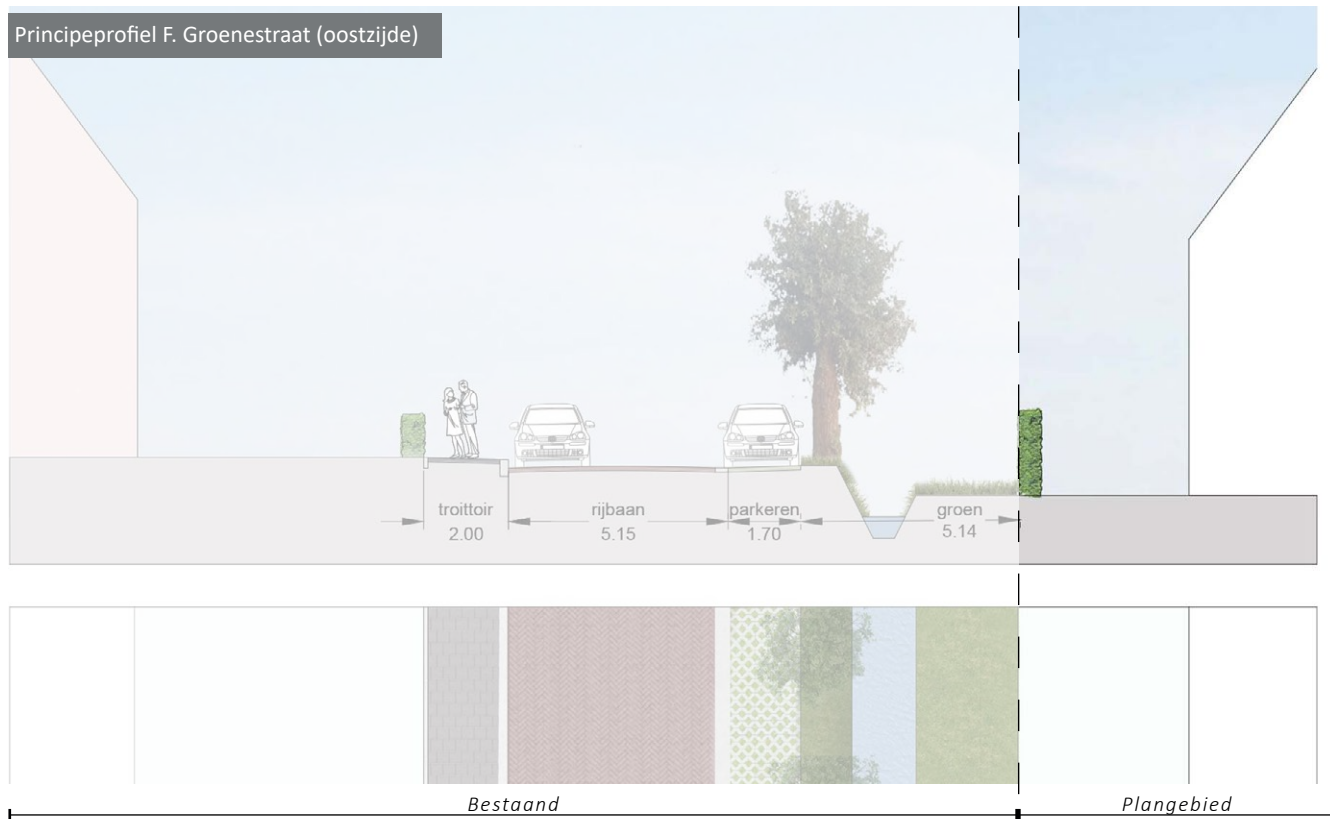
Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening



Kornoelje heg



Bestaande situatie



Wilgen(laan)



Bestaande situatie

GROENE DOORLIJNINGEN

De drie groene doorlijningen verbinden het landschap aan de zuidzijde van de Olympiasingel met de woonbuurt Brienenshof. Daarnaast komen in de doorlijningen diverse functies samen: verkeersontsluitingen, waterberging, zichtlijnen, spelen, natuurontwikkeling, etc. De ruime opzet van de doorlijningen maken dit mogelijk. Ze vormen daarmee het gezicht van de nieuwe woonbuurt naar buiten toe. De ambities van het 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' komen hierin allemaal tot uitdrukking:

1. Identiteit behouden en versterken

Met de ontwikkeling van De Pas kan in één keer het beoogde beeld van het IKP OR worden neergezet, anders dan bij locaties in de gemeente waarbij dit stapsgewijs zal gebeuren. De Pas krijgt daarmee een heel eigen identiteit, die volledig inspeelt op de hedendaagse wensen en behoeften.

2. Bijdragen aan gezond gedrag van inwoners

Met de groene, natuurlijke inrichting worden bewoners uitgenodigd om gebruik te maken van de recreatieve mogelijkheden (spelen, sporten, ontspannen, natuur) die De Pas biedt.

3. Klimaatadaptief handelen

Door het hemelwater op te vangen in wadi's wordt voorkomen dat dit schone water onnodig gezuiverd moet worden in de RWZI of

dat er elders, als gevolg van de ontwikkeling van De Pas waterproblemen ontstaan. Daarbij voorkomt de ruime, groene opzet het ontstaan van hitte-eilanden.

4. Biodiversiteit verhogen

De doorlijningen zullen, evenals de kaders van het groen-blauwe raamwerk, ingericht worden met inheemse planten en bomen, die onder andere geselecteerd zullen worden op hun bijdrage aan de biodiversiteit.

5. Circulariteit stimuleren

In eerste instantie wordt het hemelwater opgevangen binnen het plangebied, waarmee het door verdamping en inziging onderdeel blijft van een circulaire watersysteem.

6. Een betere en veiligere leefkwaliteit maken met behulp van de openbare ruimte

In de groene doorlijningen zijn de verschillende verkeersstromen (auto, fiets, voetganger) van elkaar gescheiden, waardoor bij de entrees van de De Pas de vele verkeersbewegingen niet voor een onveilige situatie zorgen. De doorlijning met de centrale zichtas op de kerktoeren is nagenoeg autovrij ingericht, waardoor centraal in De Pas een veilige en comfortabele speel- en ontmoetingsplek gerealiseerd kan worden.



Algemeen gelden voor de groene doorlijningen de volgende criteria:

- Wadi's, ingezaaid met bloemrijk grasland, 1 à 2 keer per jaar te maaien
- Natuurlijk spelen, gecombineerd met wadi's
- Inheemse bomen, losjes gegroepeerd, verspreid over de openbare ruimte



Westelijke entree

De westelijk entree vanaf de Olympiasingel wordt geaccentueerd door een appartementengebouw in 4 à 5 bouwlagen. Het accent wordt niet alleen door de afwijkende bouwhoogte bepaald. Het kleurgebruik (ton-sur-ton) benadrukt de ten opzichte van de grondgebonden woningen afwijkende bouwmassa.

Aan de overzijde van de entreeruimte ligt het 'wilgenlaantje'. Dit bestaande laantje is in het stedenbouwkundig plan opgenomen als ontsluitingspad voor de daaraan gelegen rijwoningen die de entreeruimte tezamen met de rij knotwilgen op een heldere manier begeleiden. De bestaande sloot, waaraan de wilgen staan, wordt onderdeel van het nieuwe watersysteem.

In de westelijk entreeruimte wordt een hondenuitlaatplek gerealiseerd. De oppervlakte hiervan bedraagt circa 400m². Het veld wordt omsloten door een hekwerk en heg van circa 1 meter hoog. De inpassing hiervan sluit aan bij de natuurlijke uitstraling die de gehele entreeruimte zal krijgen.

- Appartementengebouw bij entree Olympiasingel als accent benadrukken door ton-sur-ton kleurgebruik.

- Behouden wilgenlaantje en bijbehorende sloot
- Hondenuitlaatplek inpassen met een heg van gebiedseigen inheemse plantsoorten. Eventueel te combineren met een landelijk hekwerk.

- Water laten infiltreren in de bodem van groene doorlijningen
- Inheems bloemrijk-grasland mengsel voor bijen, vlinders en vogels (bijvoorbeeld mengsel G5 van CruydtHoeck O.G.)
- Bomensoorten o.a. Appel, Peer, Pruim, Zomereik, Esdoorn en Wilg
- Bestaande wilgenlaantje met sloot behouden



Appartementengebouw als bebouwingsaccent



Hondenuitlaatplek met heg en landelijk hekwerk



Bestaand 'wilgenlaantje' met sloot te behouden

Principeprofiel G. Groene doorlijning (entree westzijde)



Plangebied



Mengsel G5



Vergeet me niet



Zomereik



Rood asfalt

Centrale zichtas

De middelste groene doorlijning wordt gevormd door de centrale zichtas vanaf de Olympiasingel richting de Grote Kerk aan de Dorpsstraat. Het plan voor De Pas sluit hier aan op de centrale as door de wijk Brienenshof. De gevels van de bebouwing aan de centrale as in de Brienenshof zijn overwegend lichtgrijs en/of beige van kleur. De bebouwing aan de centrale zichtas in De Pas sluit hier bij aan, zodat een herkenbare ruimtelijke eenheid ontstaat. Om het zicht op de kerktoren niet te belemmeren worden nieuwe bomen met name aan de randen van de centrale zichtas aangeplant.

- Kleurgebruik gevels woningen en appartementengebouw aansluitend bij Brienenshof: lichtgrijs en/of beige baksteen
- Behoud zichtlijn op Grote Kerk



BKP woongebied De Pas | september 2021

Oostelijke entree

Evenals bij de westelijke entree wordt de oostelijke entree vanaf de Olympiasingel geaccentueerd door een appartementengebouw in 4 à 5 bouwlagen. Ook hier wordt dit accent niet alleen benadrukt door de bouwhoogte, ook het ton-sur-ton kleurgebruik benadrukt de ten opzichte van de grondgebonden woningen afwijkende bouwmassa.

Tegenover het appartementengebouw wordt de bestaande boerderij ingepast in de groene doorlijning. Na sloop van de stallen kunnen hier twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Vooralsnog wordt hier gedacht aan een vormgeving waarbij het idee van een boerenerf de inspiratie vormt. Dit plan onderdeel kan uitgewerkt worden onder de regels, zoals die gesteld worden in 'buitenbeentjes en ontworpen ensembles'.



Appartementengebouw als bebouwingsaccent

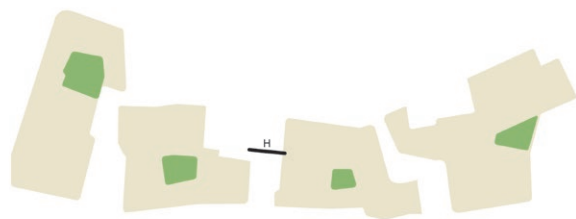
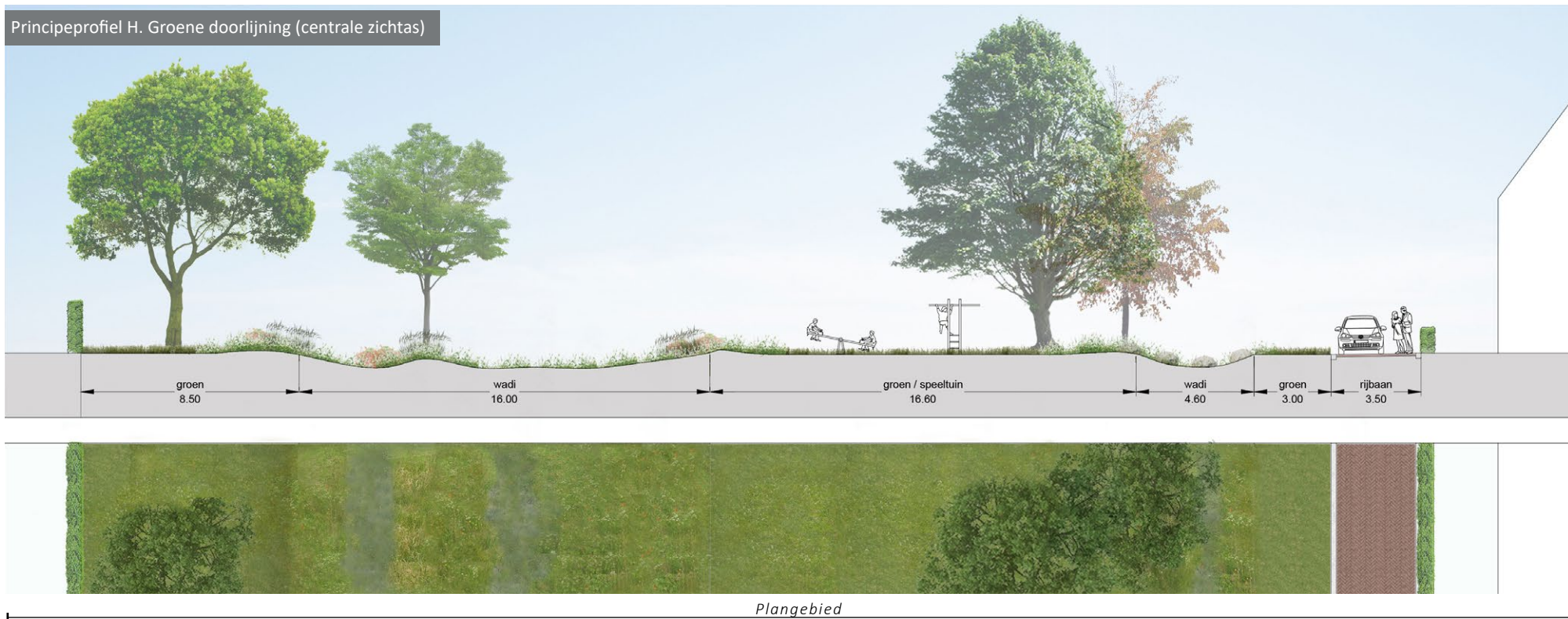


Groene, breede, open entrees en straatprofielen

- Appartementengebouw bij entree Olympiasingel als accent benadrukken door ton-sur-ton kleurgebruik
- Inpassing bestaande boerderij met nieuwe woningen onder het thema 'boerenerf'

- Water laten infiltreren in de bodem van groene doorlijningen
- Inheems bloemrijkgrasland mengsel voor bloemzoekende 'nuttige' insecten (bijvoorbeeld mengsel G2 van CruydtHoeck O.G.)
- Bomensoorten o.a. Appel, Peer, Pruim, Zomereik, Esdoorn en Wilg

Principeprofiel H. Groene doorlijning (centrale zichtas)



Mengsel G2



Kattenstaart



Pruim



Wilg

GROENE HOVEN

Elk van de vier woonbuurtjes kent een centraal gelegen groen hof. Kennen de onderdelen van het groen-blauwe raamwerk een heel natuurlijke inrichting, de groene hoven worden meer culturelijker ingericht. Refererend aan de fruitteelt worden hier onder andere verschillende fruitbomen aangeplant, waarbij elke hof een eigen thema kan krijgen. In de hoven worden ook de speelplekken voor de kleinere kinderen gerealiseerd.

De woningen rondom de hoven zijn zodanig gesitueerd dat ze de hoven omsluiten. Hierdoor ontstaat een contrast tussen de doorgaande openbare ruimtes van het groenblauwe raamwerk en de beslotenheid van de groene hoven. Vormgeving en situering van de woningen aan de groene hoven benadrukken de beslotenheid. Middelen die daarvoor ingezet kunnen worden zijn onder andere de toepassing van topgevels (hoogte), beperkte diepte voortuinen, weinig verspringende rooilijn, ontworpen ensemble als middel om bebouwingswand te versterken.

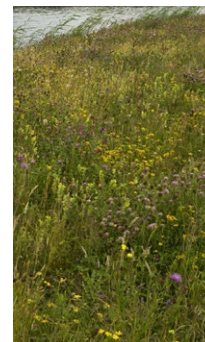
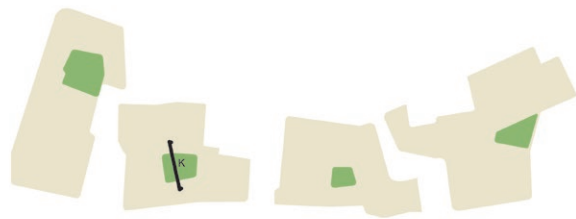
- Beslotenheid groene hoven benadrukken door bebouwingswanden de ruimte zo sterk mogelijk te laten omsluiten.

- Inrichting meer formeel dan groen-blauwe raamwerk, onder andere door aanplant fruitbomen.

- Water laten infiltreren in de bodem van groene hoven
- Inheems bloemrijkgrasland mengsel voor bijen, vlinders en vogels (bijvoorbeeld mengsel G5 van CruydtHoeck O.G.)
- Inrichting meer formeel dan groen-blauwe raamwerk, onder andere door aanplant fruitbomen zoals Appel, Peer, Pruim.



Impressie groen besloten hof in woonbuurtje



Mengsel G5



Wilg



Speelaanleiding

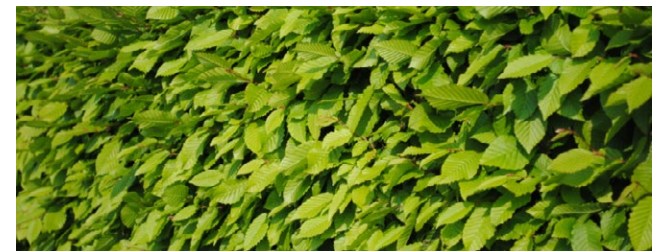


Peer

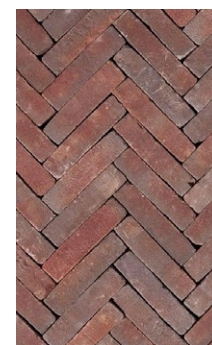
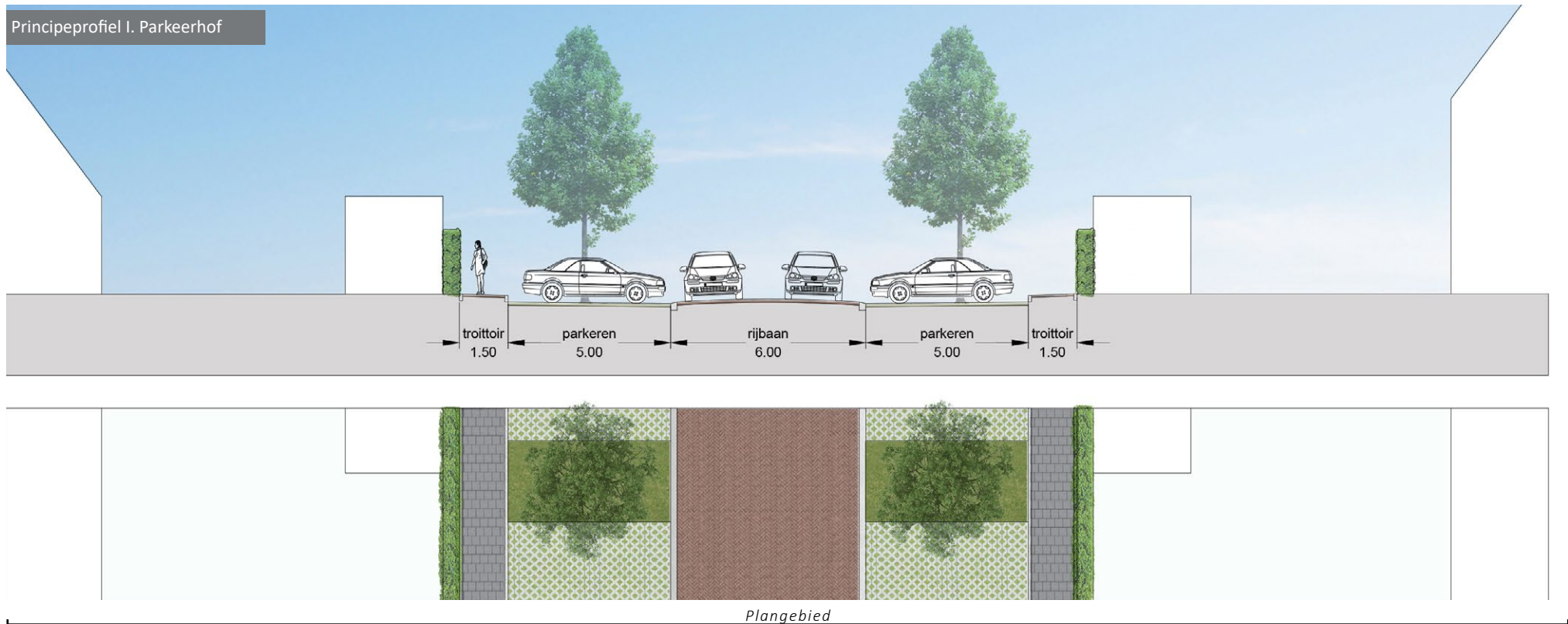
PARKEERHOVEN

Evenals voorgaande principeprofielen zijn de profielen op de volgende pagina's slechts een schematische uitwerking. Hiermee wordt het beeld waar voor de parkeerhoven naar gestreefd wordt geschetst. Bij het uitwerken naar inrichtingsplan en civieltechnisch plan kunnen er eventueel wijzigingen in de inrichting plaatsvinden. Echter, de na te streven ambities ten aanzien van beeldkwaliteit dienen intact te blijven. Hierbij is een goede ondergrondse groeiruimte voor bomen en een 'groene buffer' tussen bestaande woningen en de parkeerplaatsen van belang.

- Hagen ca. 1,80 meter hoog langs achterzijde erfgrans nieuwe woningen
- Parkeervak uitvoeren in grasbetontegel
- Rijbaan in parkeerhoven uitvoeren in rood/bruin gebakken materiaal



Impressie kleur en materialisering parkeerhoven



Bestrating bruin/rood



Heg i.c.m grasbetontegel

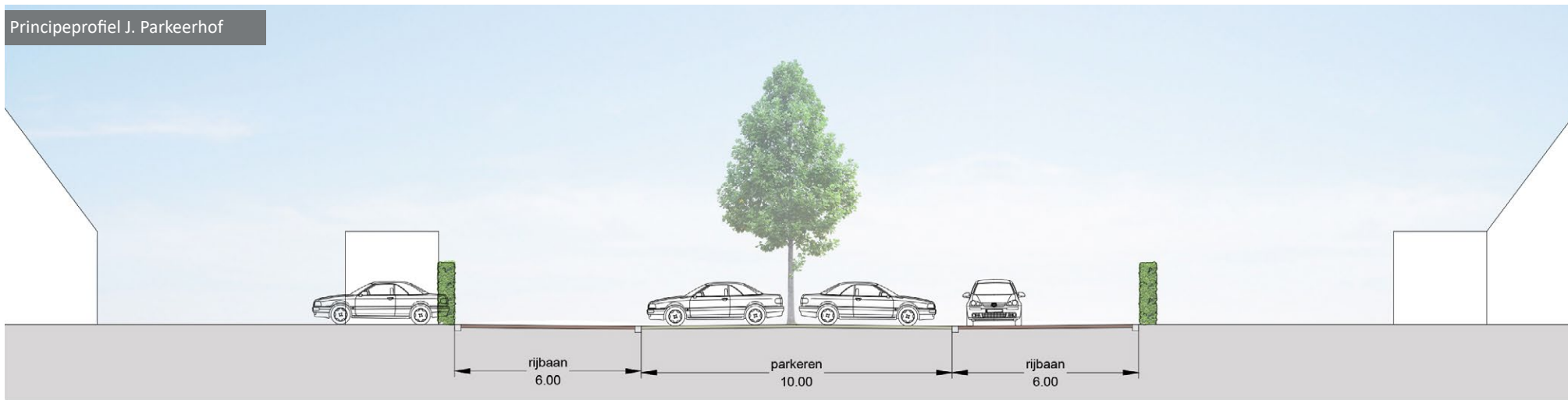


Grasbetontegel

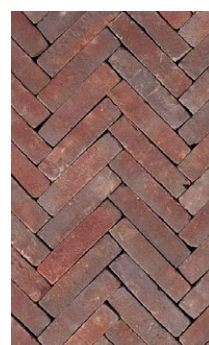


Grasbetontegel

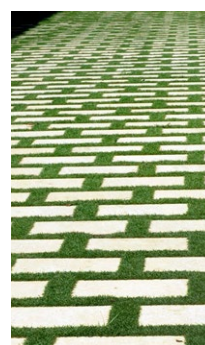
Principeprofiel J. Parkeerhof



Plangebied



Bestrating bruin/rood



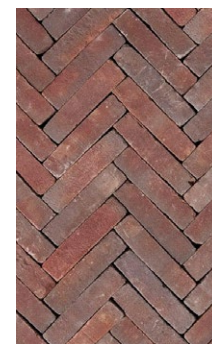
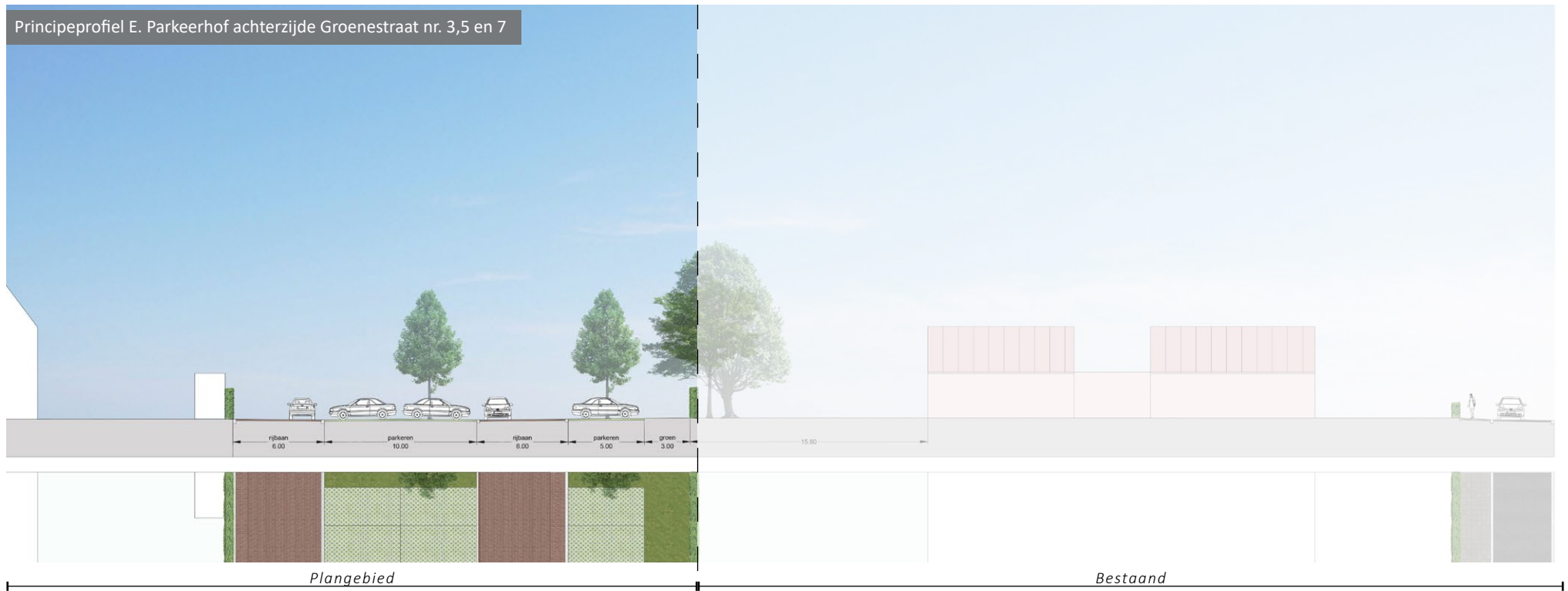
Grasbetontegel



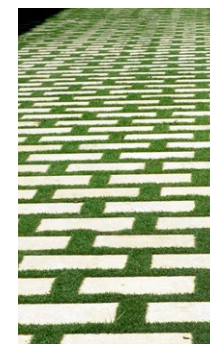
Kornoelje heg



Esdoorn



Bestrating bruin/rood



Grasbetontegel



Grasbetontegel



Peer

Compositie 5 stedenbouw- landschap- ruimtelijke ordening

OVERIGE ASPECTEN

Buitenbeentjes en ontworpen ensembles

In de inleiding op dit hoofdstuk is het dilemma van het vastleggen van de hiervoor beschreven criteria benoemd. Om diegenen die met de architectonische ontwerpen een nadere invulling geven aan de plannen voor De Pas zich niet beperkt te laten voelen, wordt de mogelijkheid geboden om daar waar dat kan, een 'buitenbeentje' in De Pas te laten landen of een ontworpen ensemble van gebouwen vorm te geven. Waar dit wel of niet mogelijk is, is op voorhand niet aan te geven. Het hangt af van de algehele planontwikkeling. Maar een incidenteel 'buitenbeentje' of 'ontworpen ensemble' draagt wel bij aan het karakter van De Pas. Ze benadrukken de diversiteit, verrassen, bieden structuur waar dat gewenst is, zijn ontstaan uit spontaniteit, ze ...

Zonder dit helemaal vast te leggen, wordt ingeschat dat per woonbuurt één buitenbeentje en/of een ontworpen ensemble van gebouwen volstaat om het plan op een zinneprikkelende manier te verbijzonderen.

- Buitenbeentjes zijn woningen die afwijken van de uitwerkingsregels, zoals die in dit beeldkwaliteitplan zijn opgenomen.
- Een 'ontworpen ensemble' van enkele gegroepeerde bouwblokken en/of woningen wijkt af van de uitwerkingsregels van de beeldkwaliteitplan.



Voorbeelden van buitenbeentjes en een ontworpen ensemble

Overgang privé – openbaar

Woningen hebben aan de voorzijde een lage inheemse haag (o.a. veldesdoorn, haagbeuk en kornoelje) van circa 1,00 meter hoog. Ook ter afscheiding van zijtuinen.

Op erfafscheidingen van achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen mogen geen schutting geplaatst worden. Hier is een groene afscheiding verplicht, zoals een inheemse haag van circa 1,80 meter hoog of een hekwerk met klimop. Ten behoeve van eventuele geluidsmaatregelen mag hier van afgeweken worden.

De afscheiding tussen bestaande woningen en het nieuwe woongebied de Pas worden beplant met heesterbeplanting.



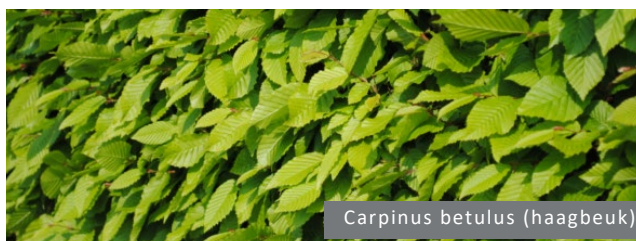
Erfafscheiding met hagen



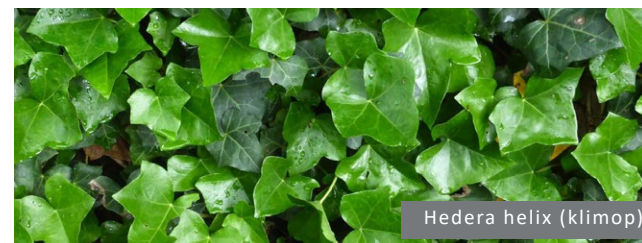
Erfafscheiding met hagen



Acer campestre (veldesdoorn)



Carpinus betulus (haagbeuk)



Hedera helix (klimop)



Cornus mas (kornoelje)

Verharding

Omdat 'het groen' op een heel (bio)diverse wijze wordt aangeplant, wordt terughoudend omgegaan met de variatie voor wat betreft de verhardingen. Voor het creëren van samenhang en herkenbaarheid wordt de rijbaan door heel het plan in een roodbruine/heidepaarse gebakken klinker uitgevoerd. Trottoirs daarnaast in een donkergrijze betontegels, parkeervakken waar het kan in graskeien/-tegels en vrijliggende fietspaden in rood asfalt.

Straatmeubilair (verlichting, banken, vuilnisbakken, ondergrondse containers)

Voor wat betreft de inrichtingselementen is in eerste instantie het natuurlijke karakter van het groen-blauwe raamwerk leidend. Passend daarbij zijn natuurlijk vormgegeven spelaanleidingen en toestellen, met daarbij passend zitmeubilair, zoals hiernaast afgebeeld. Overige inrichtingselementen, zoals straatverlichting, hekwerken (hondenuitlaatplek), vuilnisbakken, etc. zijn sober en doelmatig vormgegeven, zodat deze niet onnodig de aandacht trekken en passen bij de eigentijdse dorpse karakteristiek.

In een nog op te stellen gedetailleerd inrichtingsplan wordt het een en ander nader uitgewerkt.



Moodboard natuurlijke speelaanleidingen



Moodboard inrichtingselementen passend bij het landelijke en dorpse karakter