



BEELDKWALITEITSPLAN DE STEENUIL, BERGHAREN

PRESENTATIE VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN VOOR DE REALISATIE
VAN WONINGEN IN BERGHAREN

201200_BKP_05

21 FEBRUARI 2023



PLANGEBIED 'DE STEENUIL'

Het plangebied is niet gelegen in een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde of in een waardevol cultuurhistorisch ensemble. Daarnaast sluit het niet aan op een bestaand bebouwingslint. De locatie wordt ontsloten vanaf De Dorsvlegel en is alzijdig begrensd door het foerageergebied voor de steenuil, de achtertuinen van de woningen aan De Dorsvlegel en de achtertuinen van een 3-tal royale kavels aan de Wijksestraat. Het gehele plangebied wordt ingericht als een zelfstandige entiteit, waarbinnen diversiteit wordt gerealiseerd door materiaalgebruik, detaillering en woningtypologie. De locatie kan gelezen worden als één buurt en hierbinnen wordt verschil gemaakt tussen de verschillende bouwvolumes. Diversiteit in woningen wordt gekoppeld aan de positie ten opzichte van elkaar en in relatie tot de omgeving. Zo bevindt zich nabij de entree van de buurt een hoofdbouw dat geflankeerd wordt door een 2-tal eenvoudigere bouwvolumes waarin zich de starterswoningen bevinden. Waar de buurt overgaat in de royale en groene tuinen van de woningen aan de Wijksestraat, wordt de bebouwing lager en ondergeschikter in kleur en materiaalgebruik.

Bij het verkavelingsplan is uitgegaan van:

- Woningen die zich naar binnen (buurt) richten;
- De achtertuinen richten zich naar de grenzen van het plangebied;
- De tuinen van de woningen, grenzen aan openbaar groen en de verharding wordt beperkt;
- De erfafscheidingen grenzend aan het openbare gebied bestaan uit groene hagen of begroeide schermen.

Massavorm

- De hoofdvorm van de nieuwe woning bestaat uit een enkelvoudige bebouwingsmassa met een duidelijke kap (zadeldaken, eventueel met accenten);
- Iedere bouwmassa heeft zijn eigen karakteristiek;
- De bouwhoogte van de woningen wordt 1 en 2 bouwlagen met kap.

Gevelopbouw en -indeling

De architectuur is eigentijds en varieert in materiaalgebruik.

- De zijgevel van het hoofdbebouwing is duidelijk zichtbaar nabij de entree van de locatie en wordt als 'voorgevel' behandeld worden. De architectuur van de hoofdbebouwing is statig door de toepassing van één kleur metselwerk voor het bouwvolume.
- De bouwvolumes waarin zich de starterswoningen bevinden, zijn opgetrokken uit 2 kleuren metselwerk waardoor een sterk horizontale gevelopbouw ontstaat. Voordeuren worden gecombineerd om het horizontale karakter te bevestigen;
- De levensloopbestendige woningen in de buurt bestaan uit één bouwlaag met kap, die in hun materialisatie 'ondergeschikt' zijn aan de overige bebouwing en de overgang vormen naar de aangrenzende tuinen.

Kleuren en materialen

- De toe te passen gevelstenen zijn rood/bruin genuanceerd en antraciet voor ondergeschikte bouwdelen, waarbij 'houten' geveldelen toegepast worden als overgang naar de aangrenzende tuinen en foerageergebied;
- Daken zijn gedekt met gebakken antracietkleurige, pannen.

Natuurinclusiviteit

In het plan wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. Denk hierbij aan het toepassen van vogelhuisjes, insectenhôtels en ingemetselde vogel- en/of vleermuiskasten. In de openbare ruimte is vooral veel ruimte voor een grote diversiteit aan groen, wat helpt tegen hitte en wateroverlast tijdens piekbuien.



SOBERE BOUWVOLUMES



STATIGE HOOFDBEBOUWING



ONDERGESCHIKTE KLEINERE BIJGEBOUWEN



HORIZONTAAL GERICHTE BOUWVOLUMES

► Inleiding

CPO de Steenuil is van plan 20 woningen te bouwen ten oosten van de kern Bergharen. Ten noorden van het plangebied wordt op dit moment CPO de Rivierduin gebouwd en het tussengelegen compensatiegebied voor de steenuil is inmiddels aangelegd.

Uit onderzoek is gebleken dat op het naastgelegen erf aan de Wijksestraat 29 een steenuilenpaar leeft. Daarom is het van belang dat er langs de noordoost- en noordwestkant een groene bufferzone aangelegd wordt in aansluiting op het compensatiegebied.

In voorliggend document presenteren wij het stedenbouwkundig plan met de inrichting van de openbare ruimte. Door middel van principeprofielen laten we zien hoe de openbare inrichting er mogelijk uit kan gaan zien, waar ruimte is voor groen en wadi's en welke type materiaal toegepast kan worden. Daarnaast gaan wij verder in op de groene bufferzone aan de rand van het plangebied.



► Plangebied van CPO de Steenuil, ten noorden daarvan ligt CPO de Rivierduin en het compensatiegebied voor de steenuil

► Stedenbouwkundige schets



- Takkenril, bestaande uit opgestapeld snoeihout, t.b.v. steenuil
- Houtsingel t.b.v. groene bufferzone voor steenuil, bestaande uit inheemse beplanting en enkele boomvormers
- Zit element, bijv. zwerfkeien
- Centraal pleintje voor activiteiten, bestrating evt. met patroon dat verwijst naar het verendek van de steenuil
- Groen ingerichte voortuinen
- Groene parkeervakken
- Wadi met bloem- en kruidenrijk grasland
- Geschoren, lage haag
breedte: 0,5-1 m; hoogte: 80 tot 120 cm; 5 st./m, plantmaat min. 40-60 cm; streekeigen soorten: gewone beuk, haagbeuk, liguster en/of veldesdoorn
- Bestaande bomen en hagen bij entree behouden

0 10 50 m



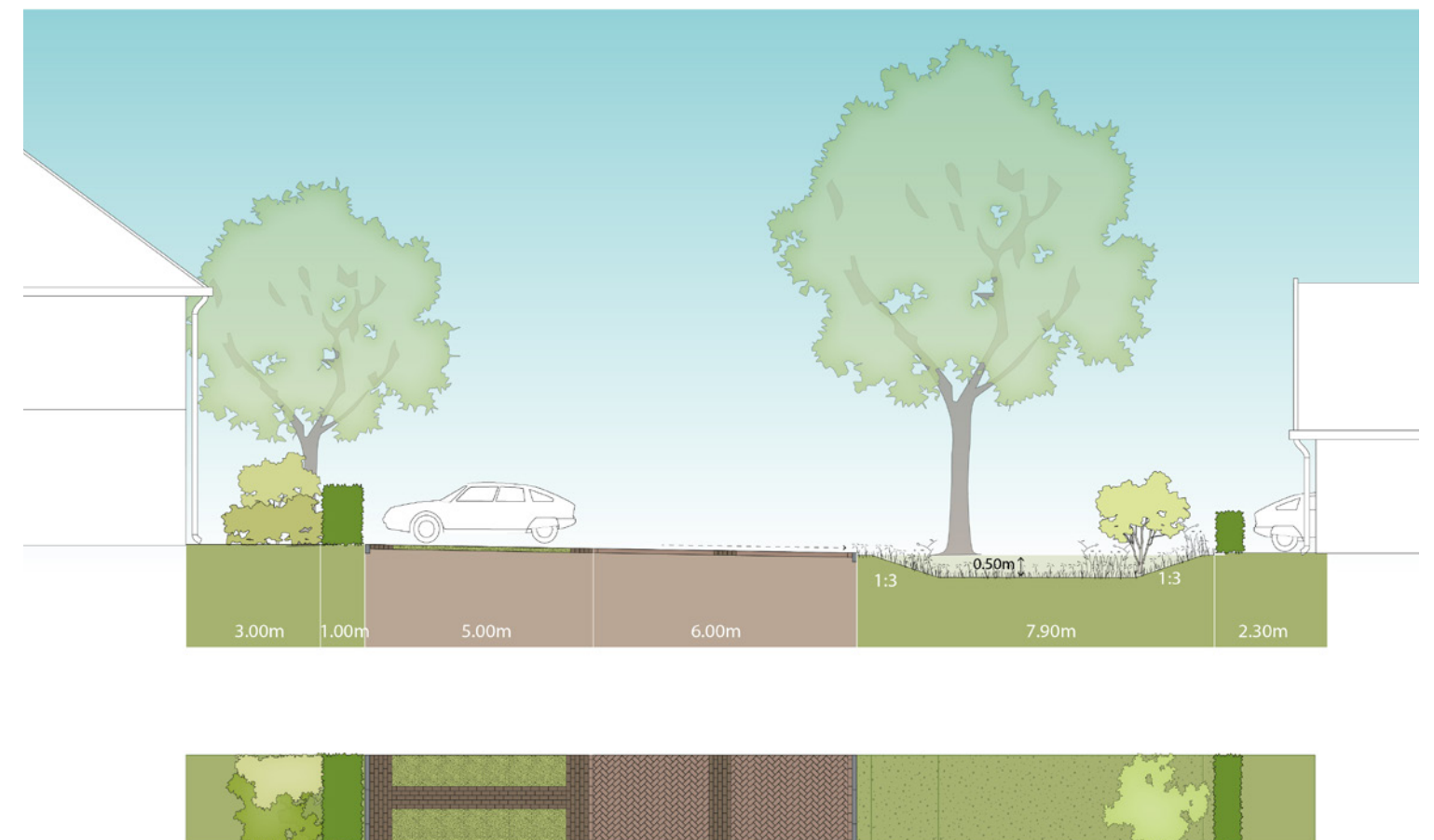
► Principeprofielen

De openbare ruimte van deze nieuwe ontwikkeling zal een gelijkvloerse erfinrichting krijgen. Zo kunnen we de hoeveelheid verharding zo minimaal mogelijk houden en blijft er meer ruimte over voor groen. Daarnaast krijgen parkeervakken deels een groene halfverharding, dit kan door bijvoorbeeld grasbetontegels toe te passen.

Op het kruispunt waar de vier wegen samenkomen, komt een klein pleintje met zitelementen, waar ruimte is voor sociale activiteiten en ontmoetingen. In de bestrating (bijv. een patroon) kan een verwijzing naar de steenuil gemaakt worden.

Water wordt opgevangen in wadi's. Hemelwater van verhard openbaar gebied wordt in de wadi's verwerkt (geborgend en geïnfiltreerd). Het hemelwater van verhard particulier terrein wordt op het eigen particuliere terrein verwerkt (geborgend en geïnfiltreerd).

Door de wadi's ruim op te zetten met een flauw talud, worden ze onderdeel van een groenzone waar ook ruimte is voor vaste beplanting en grote bomen. Door de wadi's in te zaaien met bloem- en kruidenrijk grasland, dragen ze bij aan de biodiversiteit van het gebied. Op pagina 8 wordt verder ingegaan op de wadi's.



► Principeprofiel A - A'

► Principeprofiel B - B'

► Principeprofielen

Aan de noordoost- en noordwestkant van het plangebied wordt een groene bufferzone aangebracht, ten behoeve van de steenuil die in de omgeving verblijft. Aan de noordoostkant van het plangebied, grenzend aan het erf van de Wijksestraat 29, wordt een dichte houtsingel en een takkenril aangebracht. De houtsingel bestaat uit een dicht struweel met enkele boomvormers. De beplanting zal bestaan uit gebiedseigen soorten en daar wordt verder op ingegaan op pagina 9.

Aan de noordwestkant van het plangebied is op het aangrenzende perceel reeds een compensatiegebied ingericht voor de steenuil. Langs de rand, tussen het plangebied en dit compensatiegebied, zal ook een takkenril en houtsingel aangebracht worden. Dit zorgt voor extra voedselaanbod voor de steenuil.



Principeprofiel C - C'



► Principeprofiel D - D'



► Referentiebeelden van houtsingel en takkenril

► Wadi

In het plangebied zijn diverse groenzones met een wadi ingericht. Daardoor kan hemelwater snel een wadi bereiken. De wadi's krijgen een flauw talud waardoor het onderdeel wordt van de groene ruimte en niet ervaren wordt als een technische bak met harde randen. De wadi's worden ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland van inheemse, gebiedeigen soorten.

Op twee plekken wordt de wadi doorsneden door de oprit van een aantal woningen. Door middel van een buis of goot onder de oprit staan de verschillende delen van de wadi met elkaar in verbinding. Zie daarvan een voorbeeld rechtsonder op deze pagina.

De infiltratiemogelijkheden en benodigde ruimte voor wadi's is onderzocht door Aeres Milieu. Daaruit bleek dat het goed mogelijk is in deze bodem te infiltreren en dat de wadi's voldoende capaciteit bieden bij flinke regenvuilen. In het stedenbouwkundig plan voor CPO de Steenuil is ruim 1/3 van het openbaar gebied gereserveerd voor groen en wadi's.

De wadi's hebben een talud van 1:3 en zijn maximaal 50 cm diep. Dit is voldoende zodat er geen water op straat blijft staan.



► Referentiebeeld van wadi met bloem- en kruidenrijk grasland



► Afwatering binnen plangebied, hemelwater gaat allemaal richting de verschillende wadi's



► Referentiebeeld van wadi met beplanting



► Referentiebeeld van oprit in combinatie met wadi

► Parkeren en verkeer

Parkeerbalans

Parkeernorm: CROW publicatie 381
Gebied: weinig stedelijk
Ligging: rest bebouwde kom
Min./max.: maximale norm

Type woning	max. norm/woning		aantal	totaal parkeerplaatsen	
Koop, tussen/hoek	2,4	x	14	=	33,6
Koop, 2zonder1	2,6	x	6	=	15,6
Totale parkeerbehoefte				49,2 parkeerplaatsen afgerond 50 parkeerplaatsen	

Aanwezig in het plan

Parkeerkoffers				39 parkeerplaatsen	
Opritten (2pp achter elkaar = 1,3pp)	1,3	x	8	=	10,4 parkeerplaatsen
Aanwezige parkeerplaatsen				49,4 parkeerplaatsen afgerond 50 parkeerplaatsen	



► Locatie parkeerplaatsen en keercurves vrachtwagens

► Landschappelijke inpassing

Deze landschappelijke inpassing is van toepassing op de rand aan de noordoost- en noordwestkant van het plangebied.

Houtsingel

De houtsingel langs de noordostrand en noordwestrand van het plangebied bestaat uit struweel met enkele boomvormers en zal circa 4 meter breed worden. De toe te passen beplanting bestaat uit gebiedseigen soorten, waaronder ook groenblijvende soorten.

Voorbeeldsoorten:

- Struweel: Liguster, Hulst, Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Gelderse Roos, Kardinaalsmuts.
- Bomen: Zoete kers, Lijsterbes

Takkenril

De takkenril langs de noordostrand en noordwestrand van het plangebied bestaat uit opgestapeld snoeihout. Door middel van houten paaltjes worden deze takken op hun plaats gehouden.

- Breedte: 1-2 m



Meidoorn



Sleedoorn



Vlier



Gelderse Roos



Liguster



Hulst



Kardinaalsmuts











