Zandsestraat, Bemmel

Stedenbouwkundig plan

14 december 2023



Zandsestraat, Bemmel

Programma en parkeren

14 december 2023



Benodigde parkeerplaatsen volgens parkeernota

Categorie	Woningtype	Beuk tussen/hoek	Aantal	Percentage	Parkeernorm	Eigen terrein	Totaal op eigen terrein	Parkeerplaatsen in o.r.	aandeel bezoek o.r.	aandeel bewoners totaal	Totaal p.p. benodigd
Deelgebied 1							**17,0**	79,1	15,0	81,1	
Sociale huur											
	Rijwoning	4,20 / 4,50	13	8,9%	1,6		-	20,8	3,9	16,9	
Midden huur											
	Rijwoning	5,10	6	4,1%	2,0		-	12,0	1,8	10,2	
Goedkope koop											
	Rijwoning	4,20 / 4,50	2	1,4%	2,0		-	4,0	0,6	3,4	
Betaalbare koop											
	Rijwoning	4,50	5	3,4%	2,0		-	10,0	1,5	8,5	
	Rijwoning levenloopbestendig	6,60	5	3,4%	2,0	-	-	10,0	1,5	8,5	
Dure koop											
	Vrijstaand met garage en dubbele oprit		3	2,1%	2,3	1,8	5,4	1,5	0,9	6,0	
	Tweekapper met garage en dubbele oprit		2	1,4%	2,2	1,8	3,6	0,8	0,6	3,8	
	Rijwoning levensloopbestendig	5,10 + uitbouw	2	1,4%	2,0	-	-	4,0	0,6	3,4	
	Rijwoning levensloopbestendig met enkele oprit	5,10 + uitbouw	2	1,4%	2,0	0,8	1,6	2,4	0,6	3,4	
	Rijwoning	5,40 / 5,70	6	4,1%	2,0	-	-	12,0	1,8	10,2	
	Rijwoning met garage en dubbele oprit	5,40 / 5,70	3	2,1%	2,0	1,8	5,4	0,6	0,9	5,1	
	Rijwoning met garage en enkele oprit	5,40 / 5,70	1	0,7%	2,0	1,0	1,0	1,0	0,3	1,7	
Deelgebied 2							**7,8**	66,0	10,8	63,0	
Goedkope koop											
	Rijwoning	4,20	16	11,0%	2,0	-	-	32,0	4,8	27,2	
	Beneden-boven woning	6,00	8	5,5%	2,0	-	-	16,0	2,4	13,6	
Betaalbare koop											
	Rijwoning	5,10 / 5,40	6	4,1%	2,0	-	-	12,0	1,8	10,2	
Dure koop											
	Vrijstaand met garage en lange oprit		6	4,1%	2,3	1,3	7,8	6,0	1,8	12,0	
	Vrijstaand met garage en dubbele oprit		2	1,4%	2,3	1,8	3,6	1,0	0,6	4,0	
Deelgebied 3							-	74,0	12,9	61,1	
Sociale huur											
	Appartement		30	20,5%	1,6	-	-	48,0	9,0	39,0	
Betaalbare koop											
	Rijwoning	4,50	7	4,8%	2,0	-	-	14,0	2,1	11,9	
Dure koop											
	Rijwoning	5,10 / 5,40	6	4,1%	2,0	-	-	12,0	1,8	10,2	
Deelgebied 4							**27,0**	**7,5**	4,5	30,0	
Dure koop											
	Vrijstaand met garage en dubbele oprit		15	10,3%	2,3	1,8	27,0	7,5	4,5	30,0	
Totaal			**146**	**100,0%**			**51,8**	**226,6**	**43,2**	**235,2**	**278,4**
Sociale huur			43	29,5%							
Middenhuur			6	4,1%							
Goedkope koop			26	17,8%							
Betaalbare koop			23	15,8%							
Vrije sector/ dure koop			48	32,9%							

Aantal parkeerplaatsen getekend in stedenbouwkundig plan

	O.r.	eigen terrein	totaal	balans
Deelgebied 1	73	17	**90**	5,0
Deelgebied 2	58	7,8	**65,8**	0,5
Deelgebied 3	60	-	**65**	-0,3
Deelgebied 4	7	27,0	**34**	3,4
	198	**51,80**	**254,8**	

Dubbelgebruik volgens parkeernota

Aanwezigheidspercentages auto in aantal parkeerplaatsen

Aanwezigheidspercentage bewoners								
	werkdag					zaterdag		zondag
aantal p.p.	ochtend	middag	avond	nacht	Koopavond	middag	avond	middag
100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
235,2	117,6	117,6	211,7	235,2	188,2	141,1	188,2	164,6
Aanwezigheidspercentage bezoekers								
100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
43,2	4,3	8,6	34,6	0,0	30,2	25,9	34,6	30,2
Totaal								
278,4	**121,9**	**126,2**	**246,2**	**235,2**	**218,4**	**167,0**	**222,7**	**194,9**

Deelgebied 1

Aanwezigheidspercentages auto in aantal parkeerplaatsen

Aanwezigheidspercentage bewoners								
	werkdag					zaterdag		zondag
aantal p.p.	ochtend	middag	avond	nacht	Koopavond	middag	avond	middag
100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
81,1	40,6	40,6	73,0	81,1	64,9	48,7	64,9	56,8
Aanwezigheidspercentage bezoekers								
100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
15,0	1,5	3,0	12,0	0,0	10,5	9,0	12,0	10,5
Totaal								
96,1	**42,1**	**43,6**	**85,0**	**81,1**	**75,4**	**57,7**	**76,9**	**67,3**

Deelgebied 2

Aanwezigheidspercentages auto in aantal parkeerplaatsen

Aanwezigheidspercentage bewoners								
	werkdag					zaterdag		zondag
aantal p.p.	ochtend	middag	avond	nacht	Koopavond	middag	avond	middag
100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
63,0	31,5	31,5	56,7	63,0	50,4	37,8	50,4	44,1
Aanwezigheidspercentage bezoekers								
100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
10,8	1,1	2,2	8,6	0,0	7,6	6,5	8,6	7,6
Totaal								
73,8	**32,6**	**33,7**	**65,3**	**63,0**	**58,0**	**44,3**	**59,0**	**51,7**

Deelgebied 3

Aanwezigheidspercentages auto in aantal parkeerplaatsen

Aanwezigheidspercentage bewoners								
	werkdag					zaterdag		zondag
aantal p.p.	ochtend	middag	avond	nacht	Koopavond	middag	avond	middag
100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
61,1	30,6	30,6	55,0	61,1	48,9	36,7	48,9	42,8
Aanwezigheidspercentage bezoekers								
100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
12,9	1,3	2,6	10,3	0,0	9,0	7,7	10,3	9,0
Totaal								
74,0	**31,8**	**33,1**	**65,3**	**61,1**	**57,9**	**44,4**	**59,2**	**51,8**

Deelgebied 4

Aanwezigheidspercentages auto in aantal parkeerplaatsen

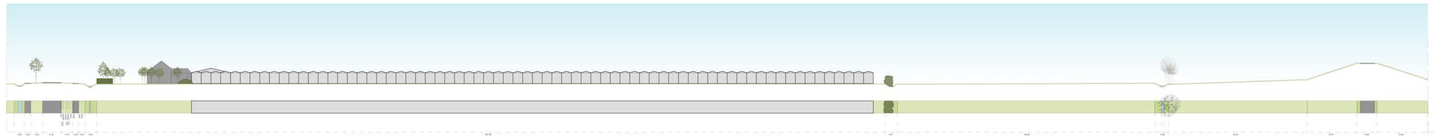
Aanwezigheidspercentage bewoners								
	werkdag					zaterdag		zondag
aantal p.p.	ochtend	middag	avond	nacht	Koopavond	middag	avond	middag
100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
30,0	15,0	15,0	27,0	30,0	24,0	18,0	24,0	21,0
Aanwezigheidspercentage bezoekers								
100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%
4,5	0,5	0,9	3,6	0,0	3,2	2,7	3,6	3,2
Totaal								
34,5	**15,5**	**15,9**	**30,6**	**30,0**	**27,2**	**20,7**	**27,6**	**24,2**

Zandsestraat, Bemmel

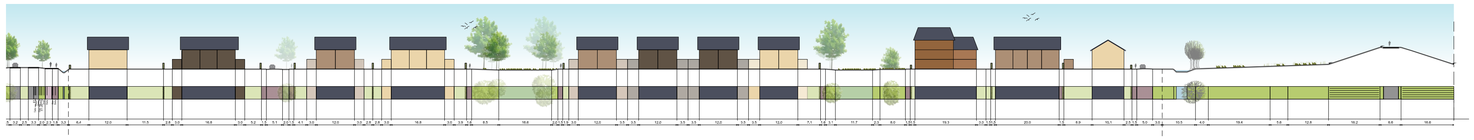
Doorsnedes

14 december 2023

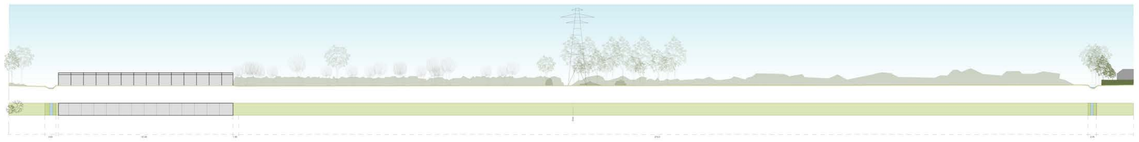
Doorsnede A - Huidige situatie (1:1000)



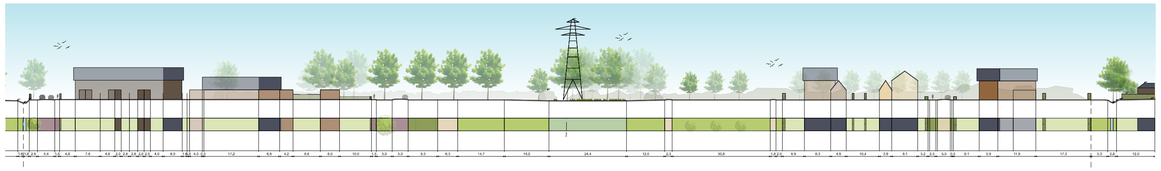
Doorsnede A - Toekomstige situatie (1:1000)



Doorsnede B - Huidige situatie (1:1000)



Doorsnede B - Toekomstige situatie (1:1000)

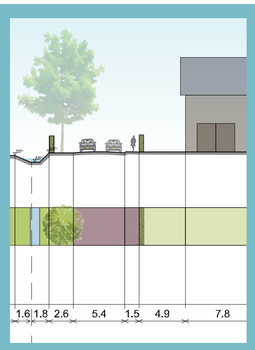


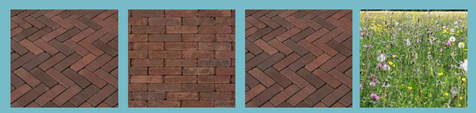
Locatie doorsnedes



Straatprofiel woonstraat

- Rijbaan: klinkers (dikformaat) in roodbruine tint.
- Voetpad: klinkers (waalformaat) in roodbruine tint.
- Parkeren op rijbaan (subtiele aanduiding) of in langsparkeervakken met grasstenen.

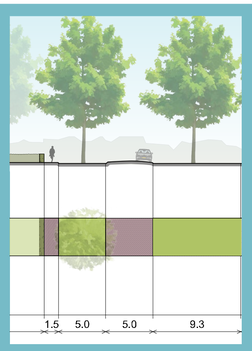




Rijbaan klinkers | *Voetpad klinkers* | *Parkeren op rijbaan (klinkers)* | *Berm bloemrijk grasland*

Straatprofiel Zuidelijk Dorpsrand

- Rijbaan: klinkers (dikformaat) in roodbruine tint. Optische versmalling door subtiele aanduiding fietsstroken in verharding.
- Voetpad: klinkers (waalformaat) in roodbruine tint.
- Parkeervakken: grasbetonsteen voor infiltratie.
- Berm: bloemrijk grasland met bomen.





Rijbaan klinkers | *Voetpad klinkers* | *Parkeren grasbetonsteen* | *Berm bloemrijk grasland*

Straatprofiel woonstraat De Pas

- Rijbaan: klinkers (dikformaat) in beige tint.
- Langsparkeervakken: grasbetonsteen
- Berm: bloemrijk grasland met bomen





Rijbaan klinkers | *Parkeren grasbetonsteen* | *Berm bloemrijk grasland*

Zandsestraat, Bemmel

Groenelementen

14 december 2023

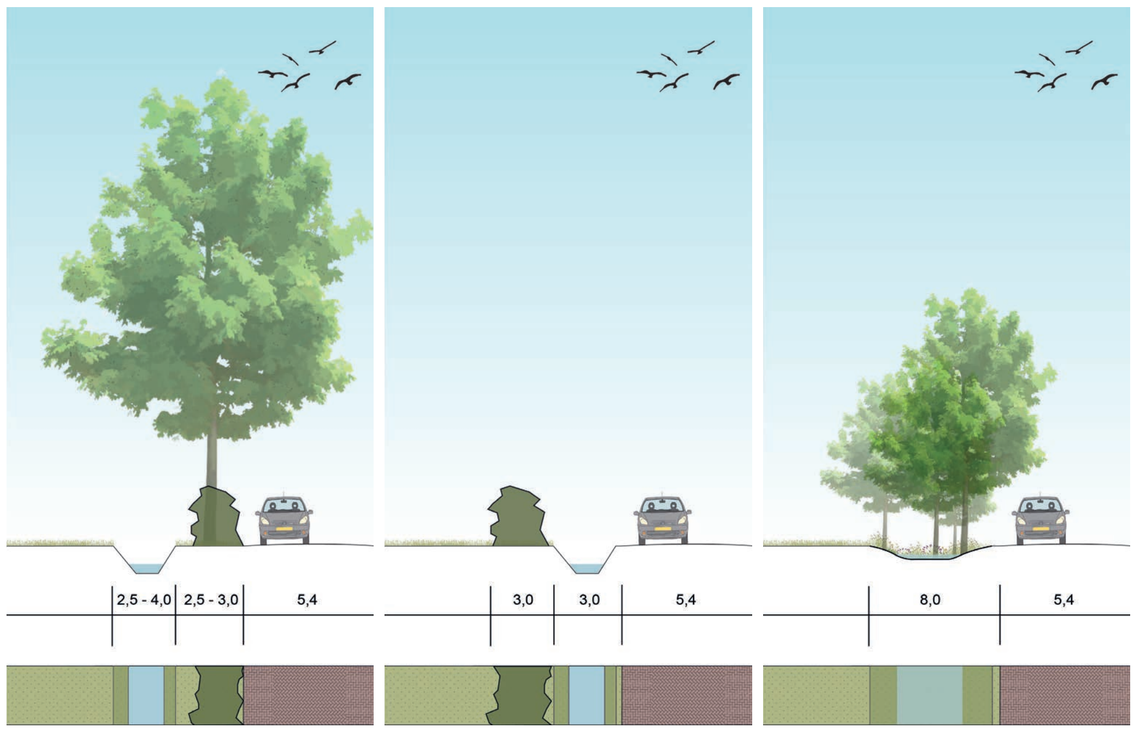
Lanschappelijke noordrand

Voor de noordrand is een goede landschappelijke overgang tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande kavels met onder andere volkstuinencomplex beoogd. Daarvoor zijn verschillende opties mogelijk, die in overeenstemming met bestaande bewoners toegepast kunnen worden. Drie mogelijke principes geven ieder op hun eigen wijze een goede landschappelijke overgang weer tussen beide gebieden:

- **Watergang (bestaand) + haag en bomen:** Deze optie gaat uit van het handhaven van de bestaande watergang, met aan de zuidzijde de realisatie van een nieuwe landschappelijke haag van ca. 2 meter breed, waarin tevens nieuwe bomen worden geplaatst. Onderhoud van de watergang is alleen mogelijk vanaf de bestaande kavels ten noorden
- **Haag en watergang omdraaien:** In optie 2 komt de watergang aan de zuidkant te liggen en een nieuwe haag aan de noordkant. De watergang kan beheerd worden vanaf de rijbaan.
- **Plasdraszone:** In optie 3 wordt de watergang getransformeerd naar landschappelijke plasdraszone met daarin bomen die goed tegen tijdelijke overstroming kunnen.



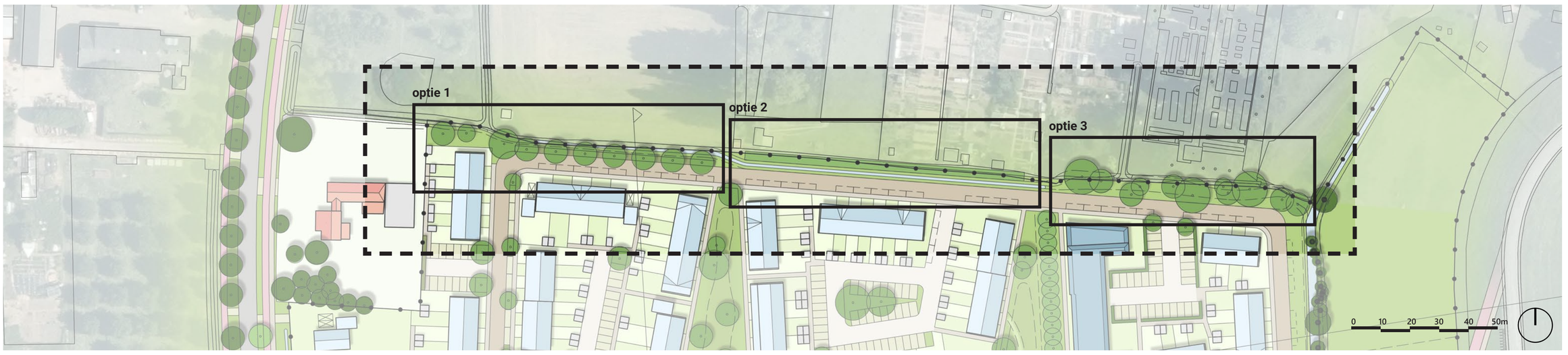
Landschappelijke haag



1. Bestaande watergang met haag en bomen

2. Haag en watergang omdraaien

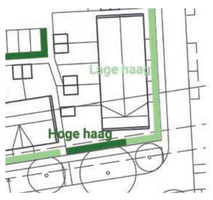
3. Plasdraszone



Erfafscheidingen

Deelgebied Bemmel

- Erfafscheidingen hebben een groen karakter. Er worden meerdere soorten toegepast voor biodiversiteit;
- Erfafscheidingen aan voorkanten bestaan uit een lage haag, van max. 1m hoog;
- Erfafscheidingen aan zij- en achterkanten grenzend aan het openbaar gebied bestaan uit een hoge haag, van 1,80m;
- Erfafscheidingen bij achterkanten grenzend aan de openbare ruimte bestaan uit een hekwerk met verschillende klimmers, zoals hedera, kamperfoelie en wingerd.





Hekwerk met hedera



Grenzend aan openbare ruimte hagen toepassen



Haagbeuk



Meidoorn



Veldesdoorn

Deelgebied de Pas

Erfafscheidingen zijn groen. Schuttingen zijn uitgesloten en een hekwerk is enkel mogelijk indien deze in landschappelijke haag wordt ingepast.

Buitenste randen:

- Hoge landschappelijke haag van 2 meter hoog.
- Gemengde haag van veldesoorn, haagbeuk, hondsroos, liguster, mei- en sleedoorn.
- Bloeiende en vruchtdragende soorten t.b.v. biodiversiteit.

Tussen percelen:

- Hoge haag van 2 meter hoog.
- Aan straatzijde laag t.b.v. openheid en doorkijk, tot minimaal 4 meter achter de voorste perceelgrens.
- Eén of meerdere streekeigen soorten.

Straatzijde:

- Lage landschappelijke haag van 1 meter hoog.
- Gemengde haag van veldesoorn, haagbeuk, mei- en sleedoorn.
- Bloeiende en vruchtdragende soorten t.b.v. biodiversiteit.



Gemengde haag met verschillende soorten



Gemengde haag met verschillende soorten

Voorbeeldsoorten



Veldesdoorn



Haagbeuk



Meidoorn



Sleeedoorn