BEELDKWALITEITSPLAN SONSEWEG, NIJNSEL

Gemeente Meierijstad

NieuwBlauw
ONTWERPERS · VERBINDERS · VERBEELDERS

BEELDKWALITEITSPLAN SONSEWEG, NIJNSEL

Gemeente Meierijstad

In opdracht van:
Woonmeij en Hendriks Coppelmans

Opgesteld door:
NieuwBlauw
www.nieuwblauw.nl
info@nieuwblauw.nl

Datum:
25 Juli 2024

Status:
Concept

Documentnaam:
20240725-HCO003-BKP-IND-1i

Formaat:
dubbelzijdig A4 liggend

NieuwBlauw
ONTWERPERS · VERBINDERS · VERBEELDERS

Dit document is bedoeld voor beeldvorming in besloten kring. De beelden zijn deels ontleend aan bestaande (kunst-) projecten of architectuur en dienen als illustratie van een idee. Van elke gebruiker wordt terughoudendheid verwacht bij publicatie in pers en/of online.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
1.1 Aanleiding 4
1.2 Het plangebied 4
1.3 Programma 4
1.4 Welstandsbeleid 6
1.5 Doel beeldkwaliteitsplan 6
1.6 Toetsing bouwplannen 7
1.7 Leeswijzer 7

2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR
2.1 Ligging plangebied 8
2.2 Stedenbouwkundige opzet 8
2.3 Hoofdontsluiting 8
2.4 Groen en water 10
2.5 Duurzaamheid 10

3. BEBOUWING
3.1 Algemeen 12
3.2 Appartementen “Lounge 8”/Sonseweg 12
3.3 Appartementen Dahliastraat/Violenstraat 14
3.4 Bajonetwoningen 16
3.5 Eensgezinswoningen 18

4. OPENBARE RUIMTE
4.1 Algemeen 20
4.2 Erfafscheiding 22
4.3 Parkeren 22

Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Sonseweg, een woningbouwontwikkeling van de kern Nijnsel in de gemeente Meierijstad.

Om in de toekomst de woonbehoefte te vervullen en de leefbaarheid in Nijnsel hoog te houden, is een woningbouwontwikkeling ten westen van de kern Nijnsel geïnitieerd. De uitbreiding van Nijnsel voorziet in de lokale en regionale vraag naar woningen.

Woonmeij en Hendriks Coppelmans hebben de handen ineen geslagen voor de herontwikkeling van het gebied dat op de kaart hiernaast is aangegeven. Het gaat concreet om sloop en nieuwbouw met appartementen van het complex Lounge 8 en sloop en nieuwbouw van een aantal gedateerde woningen van Woonmeij in het gebied Violenstraat-Dahliastraat-Rozenstraat naar appartementen en grondgebonden woningen.

Door de komst van de woningbouwontwikkeling Sonseweg krijgt de kern Nijnsel een nieuwe impuls. De ligging van het plangebied grenst aan bestaande bebouwing. Hierdoor wordt er extra aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding en afronding van Nijnsel aan deze zijde, zowel in verschijningsvorm van de bebouwing maar ook de landschappelijke inpassing.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst het gewenste beeld en verschijningsvorm voor de nieuwbouw en de bijbehorende openbare ruimte en landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de hedendaagse duurzaamheidseisenen waterberging zodat de Sonseweg klimaatbestendiger wordt ingericht.

1.2 Het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Rozenstraat. Aan de oostzijde sluit het plan aan op bestaande bebouwing. Aan de zuidzijde grenst het plan aan de Violenstraat. Aan de westzijde van het plangebied loopt de Sonseweg. De Dahliastraat loopt door het plangebied heen.

1.3 Programma

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met maximaal 20 appartementen ter plaatse van een bestaande verouderd horecapand met bijbehorende parkeervoorzieningen. Daarnaast worden er 12 grondgebonden sociale huurwoningen gesloopt waarvoor 34 sociale huurwoningen voor in de plaats worden teruggebouwd. Deze sociale huurwoningen worden gerealiseerd in verschillende woningtypologieën o.a. appartementen, bajonetwoningen en eengezinswoningen. Hierdoor biedt het plan plaats aan verschillende doelgroepen. Door Sonseweg in Nijnsel te ontwikkelen draagt dit bij aan zowel de lokale als regionale woningvoorraad.

1.4 Welstandsbeleid

Op 29 mei 2018 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Meierijstad 2018 vastgesteld. De Welstandsnota levert een bijdrage aan de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving en daarmee aan de aantrekkelijkheid van de gemeente. De welstandsbeoordeling en advisering wordt uitgevoerd door De Welstandscommisssie van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Door aspecten en de daarbij behorende criteria te benoemen waarop een plan beoordeeld wordt, creëren we een objectief en duidelijk toetsingskader voor de welstandscommissie. Voor de burger ontstaat hiermee meer inzicht in de welstandstoetsing en vooraf meer zekerheid over de haalbaarheid van plannen. Bovendien kan de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en de verantwoordelijkheid die we aan initiatiefnemers geven, bijdragen aan een groter maatschappelijk draagvlak van de welstandsbeoordeling.

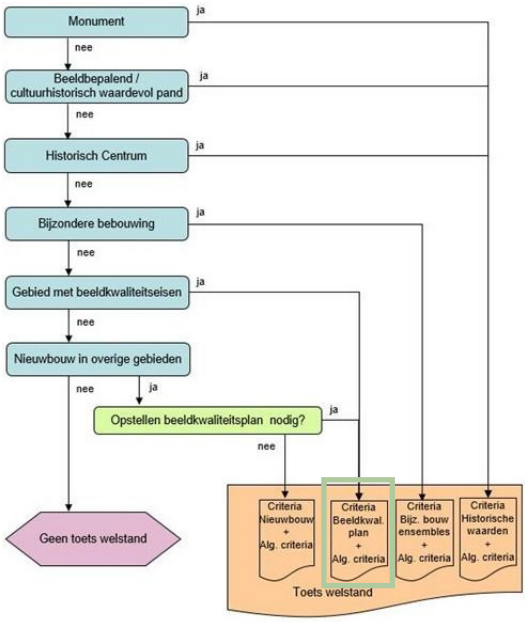
Uit het schema van de Welstandsnota volgt dat er criteria beeldkwaliteitsplan en de algemene criteria gelden. De algemene criteria zijn terug te vinden in hoofdstuk 5.1 van de Welstandsnota Meierijstad 2018.

Plangebied Sonseweg

Status beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan zal door de raad worden vastgesteld als aanvullend beleid op de Welstandsnota Meierijstad 2018. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.



Schema Welstandsnota Meierijstad 2018

1.5 Doel beeldkwaliteitsplan

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van de Woningbouwlocatie Sonsweg hanteert de gemeente Meierijstad dit beeldkwaliteitplan. Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er wordt gestreefd naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol. De beeldkwaliteit in Woningbouwlocatie Sonseweg zal aansluiten op de beeldkwaliteit van de bestaande omgeving.

Het beeldkwaliteitplan Sonseweg, Nijnsel vormt drie kaders:
- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

1.6 Toetsing bouwplannen

De welstandscommissie vormt een belangrijk onderdeel in het streven naar behoud en versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Kerntaak van De Welstandscommisssie van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit door deskundig en onafhankelijk te toetsen.

1.7 Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitplan is opgedeeld in 3 delen. In deel I wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan. In dit deel wordt de samenhang in het plan toegelicht en worden de structuren beschreven. In deel II wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing. Deel III beschrijft de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de erfafscheidingen.

Stedenbouwkundige structuur

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Nijnsel, aan de rand van het dorp. Binnen het plangebied wordt een gemengd woningbouwprogramma gerealiseerd.

Voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de huidige aanwezige woningen en het horecapand van 'Lounge 8'. De sloop maakt plaats voor de realisatie uit onder andere: appartementen, rijwoningen en bajonetwoningen. Hierdoor biedt het plan plaats aan verschillende doelgroepen.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

De nieuwe bebouwing zal zich voornamelijk oriënteren richting de straatzijde en het openbaar groen in de omgeving.

De appartementen zullen worden gerealiseerd door middel van twee appartementencomplexen. Waarvan één wordt gerealiseerd op het perceel waar 'Lounge 8' is gevestigd. Hier zullen max. 20 appartementen worden gerealiseerd voor het middeldure huur/koop segment, met in totaal vier bouwlagen. Het appartementencomplex zal worden voorzien van een parkeerterrein dat in de nodige parkeervraag van de nieuw te realiseren woningen kan voorzien. Dit terrein zal worden ontsloten op de Sonseweg.

Aan de andere zijde van het plangebied worden 12 twee-onder-een-kap woningen gesloopt om plaats te maken voor de drie eengezinswoningen, 4 bajonetwoningen en een appartementencomplex van max. 27 appartementen.

De grondgebonden woningen aan de Violenstraat zullen uit twee bouwlagen met een kap bestaan. De grondgebonden woningen aan de Rozenstraat zullen uit één laag met een kap worden opgericht. Het appartementencomplex aan de Dahliastraat/Violenstraat, zal worden gerealiseerd in drie bouwlagen in een L-vorm, tevens zal dit appartementencomplex worden voorzien in een parkeerplaats die ruimte biedt voor de gecreëerde parkeervraag van de nieuw te realiseren woningen. Deze parkeerplaats zal worden ontsloten op de Violenstraat.

De rooilijn van de woningen aan de Dahliastraat wordt naar achter geschoven t.o.v. de oude situatie. Hierdoor ontstaat in beeld een breder straatprofiel.

Parkeren is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Rondom de nieuwe gebouwen komt veel groen.

2.3 Hoofdontsluiting

De ontsluiting van plan gaat via de Sonseweg, Rozenstraat en de Violenstraat.

In het plan is aandacht voor langzaamverkeer. Er is een route centraal door het plan waardoor het centrum van Nijnsel voor het fietsverkeer en wandelaars heel direct bereikbaar wordt. Elk nieuw gebouw is zoveel mogelijk georiënteerd op openbare groenzones.

Aan de Violenstraat en de Rozenstraat worden langsparkeerplaatsen gerealiseerd en aan de Dahliastraat enkele haaksparkeerplaatsen. Door de herinrichting van terrein van Lounge 8 vervallen de bestaande parkeerplaatsen.

Legenda

- rijbaan
- nieuwe verbinding
- rooilijn (breder profiel)
- orientatie nieuwe bebouwing
- gebruik verandering rijbaan (directe bewoners/langzaam verkeer)
- groen verbinden
- zoekgebied waterberging
- plangebied

2.4 Groen en water

Het gebied zal worden heringericht met een divers aanbod aan vegetatie om een groene woonomgeving te creëren, die aansluit bij de omgeving en kenmerken van de gemeente Meierijstad. In het plan ontstaan groene verblijfruimtes die makkelijk bereikbaar zijn.

De straten in het plangebied worden begeleid met bomen en overige groenelementen. Waterberging zal voornamelijk worden gerealiseerd tussen de Sonseweg en de A50.

Hierdoor is de planlocatie niet alleen een fijne plek voor de nieuwe bewoners maar ook een aangename plek voor de huidige bewoners van de kern Nijnsel.

2.5 Duurzaamheid

Bij duurzame woningbouwontwikkelingen denken we aan het aanpassen op de klimaatverandering. Ingrepen zoals (collectieve) duurzame energie opwekking op de daken van nieuwe woningen en het gebruik maken van warmtepompen.

Op structuurniveau moet gedacht worden aan efficiënt ruimtegebruik en ruimte bieden in groenstructuren voor infiltratie hemelwater. De woningen liggen 250 mm boven de kruin van de weg om o.a. wateroverlast te voorkomen en om de weg van de regendruppel zoveel mogelijk te vertragen en vast te houden waar deze valt. Ook maken we de parkeerplaatsen in open, groene bestrating om opwarming te voorkomen en water te infiltreren. De benodigde waterberging wordt zoveel mogelijk opgelost in openbaar gebied.

Een groene inrichting met minder verharding gaat hittestress tegen en zorgt voor een hoge woon- en verblijfkwaliteit. Door relaties met het landschap open te houden met zichtlijnen en langzaam verkeersverbindingen aan te leggen wordt het voor bewoners en bezoekers van de nieuwe ontwikkeling, een fijne plek om te verblijven of te wonen.

Met het versterken van groenstructuren, gelaagdheid van groen in het plan en het toevoegen van nest en schuilgelegenheid door bijv. nestkasten ontstaat er een samenhangende biotoop.

Sociale duurzaamheid wordt bereikt door het diversiteit in aanbod van woningtypes en prijsklassen te faciliteren. In dit plan is daar rekening mee gehouden.

bestaande woningen direct aan trottoir

bajonetwoningen incl. bergingen

gemengde haag omzoomd woningen

accent bestrating (kleur of legpatroon) as

wadi met ruigtegrassen

vakbeplanting

appartementen met kap 27st

appartementen 20st

stinzenbollen

parkeren halfopen bestrating

Bebouwing

3.1 Algemeen

De voorliggende ontwikkelingsvisie voor de nieuwe woonwijk Sonseweg sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Meierijstad. Het plan heeft een diversiteit in woning typologieën, prijsklassen (koop en sociaal) als grondgebonden of kleinschalige appartementen gebouw.

Het ontwikkelingsplan is opgedeeld in een viertal sferen waarbij voor iedere zone specifieke eisen worden opgesteld in dit beeldkwaliteitsplan ten aanzien van massaopbouw, verschijningsvorm en materiaalgebruik. Het kleurpalet met variëteit in baksteenkleur, wat hieronder weergegeven staat, geldt voor het plangebied en zal in gemeleerde vorm toegepast worden.

Kleurenpallet bakstenen

3.2 Appartementen "Lounge 8"/Sonseweg

De appartementen aan de Sonseweg bestaan uit een bouwmassa van 4 lagen en is alzijdig georiënteerd. Aan de zuidelijke zijde grenst het gebouw aan de parkeerplaats en aan de noordzijde ligt een groengebied. De entree bevindt zich aan de oostelijke zijde. Via wandelpaden is de entree ook gemakkelijk te bereiken vanuit de Dahliastraat.

Appartementen Sonseweg		
Situering	Oriëntatie	• Bebouwing oriënteert zich alzijdig
Hoofdvorm	Typologie	• Appartement
	Bouwmassa	• 4 lagen
	Kapvorm	• Plat
	Kaprichting	• Vrij
	Accent	• Bebouwingsaccent aan noordwestelijke zijde
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit.
	Gevelgeleding	• Vrij • Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel
	Plasticiteit	• Door verschillende manieren van opbouw en detailleren toe te passen per gevelvlak, ontstaat er plasticiteit.
Materiaal	Materiaalkeuze	• Baksteen, stucwerk / keimwerk, plaatwerk en accentvlakken in andere materialen mogelijk.
	Materiaalkleur	• Baksteen in ten minste 2 gemêleerde aardetinten t.b.v variëteit. • Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detaillering	Detaillering	• Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden
Overig	Parkeren	• Parkeren op aangrenzende parkeerterrein

Entree, details in gevel

Detaillering in gevelwerk

Afbouw in hoogte richting de bestaande wijk

Accenten in volume op de bovenste laag

Verspringende massa opbouw

Verspringende massaopbouw, kleurgebruik

Deelgebied Appartementen "Lounge 8"/Sonseweg

Kleurgebruik, materialen en gevelgeleding

3.3 Appartementen Dahliastraat/Violenstraat

Op de kruising van de Dahliastraat en Violenstraat staat een L-vormige appartementengebouw. Deze is in bouwmassa 3 lagen hoog. De galerij van de appartementen ligt aan de noordzijde van het gebouw. Deze zijde grenst aan de parkeerplaats. De zuidzijde oriënteert zich op de straat en de openbare groenruimtes rondom het appartement. Aan deze zijde zijn ook de logia's/balkons.

Appartementen Dahliastraat/Violenstraat		
Situering	Oriëntatie	• Bebouwing oriënteert zich alzijdig
Hoofdvorm	Typologie	• Appartement
	Bouwmassa	• 3 lagen, waarbij de bovenste laag een terugliggende kap heeft
	Kapvorm	• Plat
	Kaprichting	• Vrij
	Accent	• Accent (bijv in kapvorm) op hoek Dahliastraat/Violenstraat
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit. • Plint en dakopbouw zijn duidelijk onderscheidend in gevelopbouw
	Gevelgeleding	• Geen onderscheidende verticale of horizontale geleding • Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel • gevelgeleding in terugliggend metselwerk en metselwerkverbanden
	Plasticiteit	• In de gevel aanwezig (overstek - verdiepte kozijnen - verdiept voegwerk)
Materiaal	Materiaalkeuze	• Baksteen, stucwerk/keimwerk, accentvlakken in andere materialen mogelijk • Op de daken: gebakken keramische pannen in matte uitvoering
	Materiaalkleur	• Baksteen in gemêleerde aardetinten (zie beeld) • Plint en dakopbouw in donkere antracietkleur • Kozijnen in donkergedekte (antraciet) tinten • Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detaillering	Detaillering	• Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden • Schilderwerk gevelelementen in antracietkleur • Veel details in metselwerkverbanden
Overig	Parkeren	• Parkeren op aangrenzende (openbare) parkeerterrein

Herkenbare entree

Kleurgebruik en accenten op de hoek

Appartementen met een kap

Bouwvolume, accenten op de hoek

Achterkant met parkeerterrein en entree's woningen

Deelgebied Appartementen Dahliastraat/Violenstraat

3.3 Bajonetwoningen

De bajonetwoningen zijn een welkome aanvulling op de bestaande woningtypologieën in de omgeving. Deze woningen hebben een oriëntatie op oost en west. Voorwaarde voor een fijn woonklimaat is dat de er een robuuste groenbuffer wordt aangelegd tussen het trottoir en de tuinen zodat de privacy geborgd is. Aan de zuidwestzijde is het belangrijk dat de gevels niet blind wordt afgewerkt en er voldoende ramen komen voor een aantrekkelijk beeld naar de Dahliastraat toe.

Bajonetwoningen		
Situering	Oriëntatie	• Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde of aangrenzende robuuste groenbuffer • Hoekwoningen hebben geen blinde gevel
Hoofdvorm	Typologie	• Bajonetwoningen
	Bouwmassa	• 1 laag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak
	Kaprichting	• Langsrichting
	Accent	• Sobere architectuur met weinig accenten
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit. • Bakstenen kader met opvulling met glas en antraciete gevelelementen
	Gevelgeleding	• Voornamelijk verticale geleding in gevelopbouw. • Verticale ramen in zijgevel
	Plasticiteit	• In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	• Baksteen • Daken: keramische pannen in matte uitvoering
	Materiaalkleur	• Baksteen in gemeleerde donkere aardetinten (zie beelden) • Dakpannen zijn mat in de kleur antraciet of grijs • Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detaillering	Detaillering	• Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden • Schilderwerk in antracietkleuren

Kopgevels naar de (Dahlia)straat

Eén laag met kap, dakkapel

Natuurlijke afscheiding

Tuinen, gevelaanzicht

Deelgebied Bajonetwoningen

Bouwvolume, erfafscheidingen

3.4 Eensgezinswoning

De eengezinswoningen bestaan uit twee lagen met kap. De architectuur is eenvoudig. Accenten tref je aan in het metselwerk. Het metselwerk ligt soms terug en ook wordt er metselwerkverbanden gespeeld. De baksteen sluit aan op de bebouwing in de omgeving van het plangebied.

Eensgezinswoning		
Situering	Oriëntatie	• Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde • Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie en ramen in de zijgevel
Hoofdvorm	Typologie	• Rijwoningen
	Bouwmassa	• 2 lagen met kap
	Kapvorm	• Zadeldak
	Kaprichting	• Langsrichting
	Accent	• Accenten in metselwerk
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit.
	Gevelgeleding	• Geen onderscheidende verticale of horizontale geleding
	Plasticiteit	• In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	• Baksteen • Daken: keramische pannen
	Materiaalkleur	• Baksteen in gemeleerde aardtinten (zie beelden) • Dakpannen zijn mat in de kleur antraciet of grijs • Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detaillering	Detaillering	• Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden • Schilderwerk kozijnen in antraciet, donkere tinten • Accent bij entree d.m.v metselwerk, kozijn variatie of bijv. luifel of pergolastructuur passend bij architectuur.

Detaillering en ondergeschikte materialen

Accenten, kleurgebruik, overgang openbaar-privé

Gemêleerde bakstenen, details in gevel

Bouwmassa, kleurgebruik

Deelgebied Eensgezinswoning

Openbare ruimte

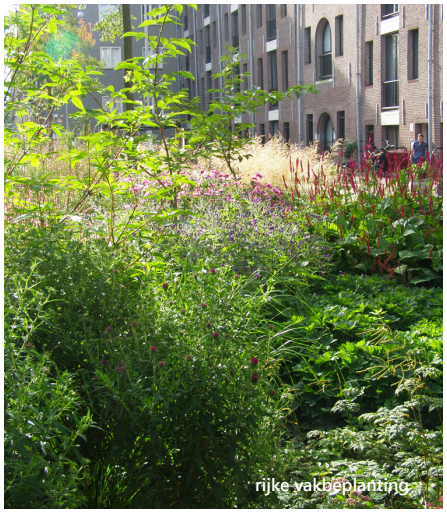
4.1 Algemeen

Langs wandelpaden wordt bloeiende beplanting met wintersilhouette toepast. Ook zijn er accentbomen langs paden in en door het plangebied om deze routes te begeleiden. Langs autowegen wordt gebruik gemaakt van laanbeplanting.

Rondom de plinten van de appartementen worden bloemrijk grasland en meerstammige solitaire heesters ingepast.

De wadi ten noorden van het appartementencomplex aan de Sonseweg wordt natuurlijk en organisch ingericht met waterwinnende soorten.

Parkeerhoven worden aan het zicht onttrokken door gemengde hagen. In de hoven staan bomen (2e categorie).


rijke vakbeplanting

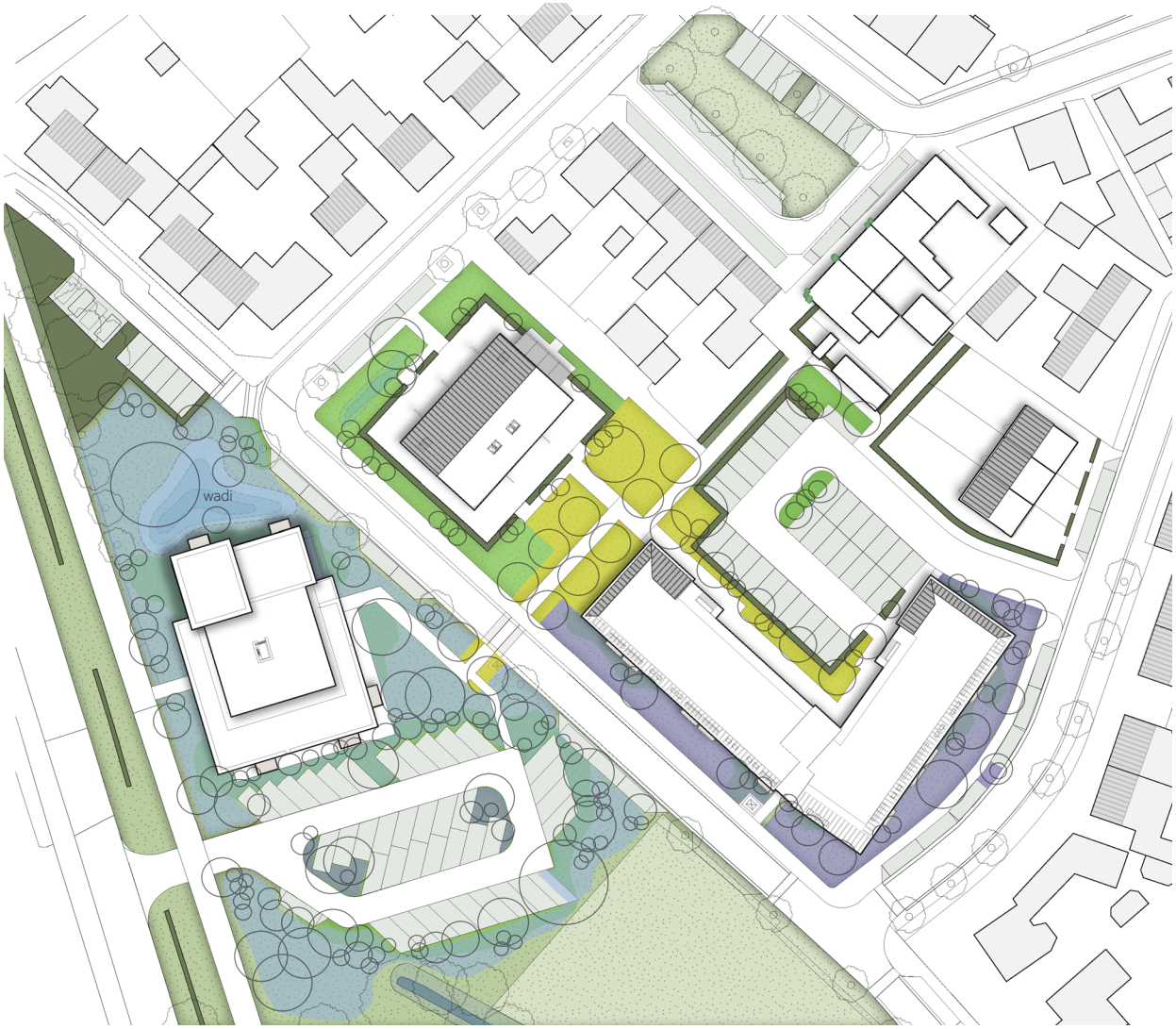
afwisseling gemaaid en ruigtegras

gras met voorjaarsbollen

parkeren niet 100% verhard

woningen direct aan trottoir plein

gemeleerde strip strakke opsluiting



zone opvallende as d.m.v bloeiende vakbeplanting, begeleiding as/loper met bomen

zone natuurlijke ruigere beplanting met wadi en lage heesters

zone open karakter met natuurlijke beplanting en bodembedekkers plint

zone met gemaaid gras en bloeiende struiken/heesters

Voor soorten en aantallen zie concept beplantingsplan.
Deze kunen afwijken in DO fase

4.2 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied of zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dragen bij aan de kwaliteit van het straatbeeld. Om een eenduidig beeld zonder verrommeling te creëren zijn er voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied of zichbaar zijn vanuit de openbare ruimte, enkel (levende) groene afscheidingen toegestaan.

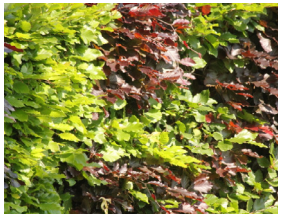
4.3 Parkeren

In het plan wordt zowel langs de straat geparkeerd (langsparkeren) als gebruik gemaakt van parkeerhoven (haaksparkeren). Hier ligt de kans om inzetten op circulariteit d.m.v hergebruiken van oude verharding of het terug brengen naar grondstoffen. Het parkeren in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk omzoomd door groen in de vorm van hagen, struiken en bomen. Hierdoor valt deze verharding en auto's op parkeerplaatsen minder op en blijven de straten met groen karakter behouden.

4.4 Duurzaamheid

Het plan benut de klimaat-adaptieve kansen. Er is ruimte gereserveerd voor natuur en een goed nat/droog, micro-klimaat. Daarnaast biedt het plan kansen om zorgvuldig om te gaan met piekbuien. Door het gebruik van waterdoorlatende verharding, een wadi om deze pieken op te vangen en het creëren van een gezonde bodem ontstaat er een klimaatbestendige inrichting van de buitenruimte. Rijke inheemse beplanting groeit en bloeit aan de voet van de bouwblokken en vormt met de gevels een samenhangende biotoop waar veel tuinvogels, insecten, kleine zoogdieren en vleermuizen zich thuis zullen voelen. Met het versterken van dichte groenstructuren op maaiveldniveau en het toevoegen van nest en schuilgelegenheid door bijv. nestkasten staat het plan in verbinding met zijn omgeving.

Hagen

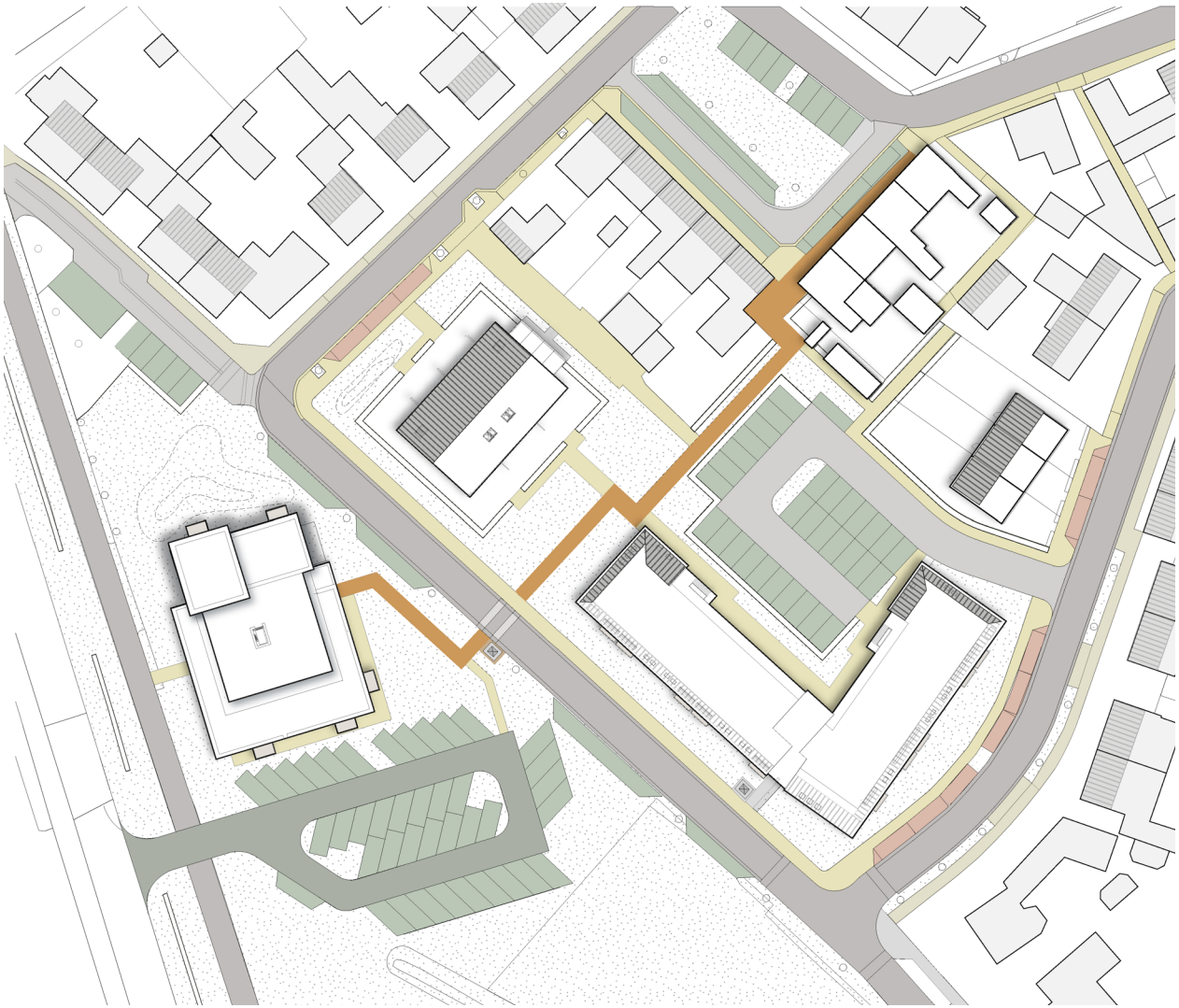


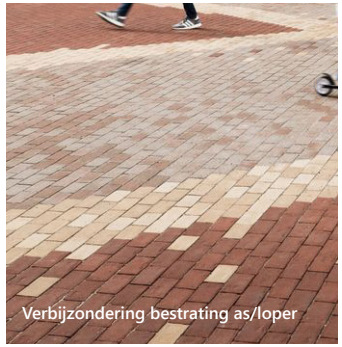
Haagbeuk

** Gemengde haag*

Erfafscheiding		
Voorzijde	Soorten	• Haagbeuk of beuk, velddes-, mei- en sleedoorn (hagen)
	Hoogte	• Maximale hoogte 80 cm
Zijgevel	Soorten	• Haagbeuk of beuk, velddes-, mei- en sleedoorn (hagen) of levend/ bladhoudend groene afscheiding in combinatie met hekwerk
	Hoogte	• Maximale hoogte 180 cm

Materialisatie	
Rijbanen	• Uitgevoerd in straatbakstenen met facet, keiformaat in keperverband. Kleur conform bestaand. Hoogte ten minste 85mm.
Parkeervakken	• Uitgevoerd in straatbakstenen kleur n.t.b. halfopen bestrating grasklinkers, keiformaat. Hoogte ten minste 78mm.
Voetpaden trottoir	• Voetpaden tegen rijbanen worden uitgevoerd in tegelverharding 30x30x6 m.u.v de as-loper.
Voet/fietspad	• Ter plaatse van verbijzondering as-loper word uitgevoerd in straatbaksteen. Kleur, afmeting en legverband n.t.b





- Voetpaden / trottoir opvallende as- loper
- Voetpaden / trottoir
- Rijbanen
- Parkeren straatbaksteen, halfopen bestrating 70% verhard en halfopen bestrating 50% verhard