Ontwerp bestemmingsplan;

Beeldkwaliteitsplan

Pastoor Smitsstraat 36 te Olland

November 2023

Bestemmingsplan:	Verbruggen Juridisch Advies Mr. A.W.R.A. Verbruggen Adriaen van Ostadehof 22 5753 CP Deurne a.verbruggen@verbruggenadvies.nl
Architect:	.EU Architecture and Urbanism Ir. B.W.H. Munsters Blasiusstraat 8 5754 AV Deurne
Opdrachtgever:	
Versie:	NL.IMRO.1948.BGXXXXXXXXX-ON01
Kenmerk:	BP.PastoorSmitsstraat-Roest.2022.06
Datum:	12 November 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**

Hoofdstuk 2 Ambitie **6**

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan **7**

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit **09**

- 4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit
- 4.2 Duurzaamheid
- 4.3 Duurzaam bouwen
- 4.4 klimaatadaptatie
- 4.5 Natuurinclusief bouwen

Hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit bebouwing **12**

Hoofdstuk 6 Beeldbepalende erfafscheidingen **18**

Hoofdstuk 7 Beeldkwaliteit openbare ruimte **20**

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ontwikkeling “Pastoor Smitsstraat - Roest” omvat een plan om de kern van Olland uit te breiden ten behoeve van woningbouw in de gemeente Meierijstad. Het beeldkwaliteitsplan voorziet, bij vaststelling door de gemeente als onderdeel van de welstandsnota, de welstandskaders voor dit gebied. Het biedt hiermee handvatten voor de verdere uitwerking van de (bouw-)plannen voor plangebied Pastoor Smitsstraat - Roest.

1.1 Plan locatie

In Olland is voor de locatie Pastoor Smitsstraat - Roest een verkavelingsplan gemaakt voor 32 woningen.

Het plan ligt aan de zuid-oostzijde van het dorp.. Het gebied wordt begrensd de Pastoor Smitsstaat, Roest en een oud zandpad, Locht. Zowel aan de pastoor Smitsstraat als aan Roest staat een aantal woningen die gehandhaafd blijven. Daarachter ligt de ontwikkelingslocatie op het huidige fruitteeltgebied.

In het plan wordt rekening gehouden met een mogelijke toekomstige uitbreiding op het naastliggende terrein, dat in eigendom is bij de gemeente Meierijstad.

Het gebied ligt op de overgang van dorp naar landschap. Het is daarom dat dit plan ook in stedenbouw, architectuur en openbare ruimte een antwoord moet geven op de landschappelijke context. Daarom zijn ruimtelijke kaders opgesteld die als basis voor het beeldkwaliteitsplan dienen.

1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, ontwikkelaars en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3 Opbouw beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Daarnaast zijn voor ieder onderdeel de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

Hoofdstuk 2 Ambitie

In Olland staat “dorps bouwen” centraal. Bouwen in een dorp is iets anders dan bouwen in de stad. Toch lijken nieuwbouwwijken veel op elkaar, of ze nu in een dorp of in een stad liggen. De sfeer van de directe omgeving vormt de basis voor deze woonontwikkeling. Olland is een typisch Brabants dorp, ruim opgezet met relatief veel groen en met kleinschalige architectuur. De zijbeek van rivier de Dommel, de Ollanse waterloop is prominent aanwezig en zorgt voor een afwisselend beekdallandschap met daaromheen de oude ontginningen.

De ambitie is om ruimte te bieden voor een uitbreiding van Olland met voornamelijk grondgebonden woningen en hoge ambities op het vlak van omgevingskwaliteit, duurzaamheid, ecologie, wateropvang, parkeren en verkeer.

De locatie ligt op de overgang van het dorp en landelijk gebied. Op oude kaarten is te zien dat dit een akkerrijk gebied was op voormalige heidegronden, na 1950 ontgonnen tot landbouwgrond.

In de afglopen jaren werden de gronde gebruikt voor de zachtfruitteelt, achter de beeldbepalende na-oorlogse boerderij aan de Pastoor Smitsstraat. Het behoud van dit boerenerf onderschrijven de ambitie van het thema ‘erfwonen’. De plek en de omgeving zelf vormen de directe aanleiding voor deze keuze.

In dit beeldkwaliteitplan zijn uitgangspunten en richtingen aangegeven die de genoemde kwaliteiten moeten bewaken. De sfeer van Olland wordt gekenmerkt door traditionele bebouwing, openheid richting het landschap en bestaande historische structuren en landschappen. De Pastoor Smitsstraat en de Roest vormen hierbij een belangrijk onderdeel; deze fungeren namelijk als structuurdrager voor de ruimtelijke opbouw van het gebied.

In het plan is uitgegaan van een uitstraling en gevelexpressies die passen bij het thema ‘erfwonen’. De architectuur van de woningen is familiair met een ingetogen en terughoudend kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de omgeving.

Binnen de planontwikkeling zal gestreefd worden naar en relatief compacte opzet van woningen. Straten worden zorgvuldig tussen de woningen en het groen door gelegd, het groen is daarbij prominent herkenbaar.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan

De Pastoor Smitsstraat is een oud bebouwingslint. De linten zijn organisch gegroeid, waardoor er in zo'n oud lint veel variatie, maar ook veel overeenkomsten in bebouwingstypologie is te zien. Dit geldt voor kapvorm, hoogte, kleur, rooilijn en architectuur. Er zijn vooral langskappen te zien met grijze pannen. Incidenteel komen rode pannen voor. De bebouwing heeft merendeels 1 tot 1,5 laags met kap. Er zijn enkele uitzonderingen, waarvan de goothoogte hoger is (2 laags). Dit is een typisch dorpse bebouwing, waar ook de nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen. Langs de Pastoor Smitsstraat staan woningen met 1 of 2 bouwlagen en dak.

Het ensemble van de boerderij met schuren en grote bomen aan de voorzijde is beeldbepalende. Er moet voor worden gewaakt dat de achterliggende bebouwing niet te hoog en massaal is en het beeld vanaf de Pastoor Smitsstraat aantast. Langs Roest staan aan de zijde van de ontwikkeling ook woningen met 1 of 1,5 laag met kap. Deze woningen staan op afstand van de weg achter de waterloop. De vrijstaande woning in de nieuwe ontwikkeling (1) ligt voor de rooilijn van de bestaande woningen. Deze woning dient daarom twee voorzijden te hebben. Een aan de zijde van Roest en een naar de straat.



Aan de zijde van het zandpad Locht staan vrijstaande woningen en tweekappers (2). Herhaling is niet dorps. Deze woningen dienen daarom verschillend te zijn in dakvorm- en richting, goothoogte en verschijningsvorm. Aangezien deze woningen direct aan het landschap grenzen is aan deze zijde een
lage goothoogte denkbaar. De tuinen van deze woningen grenzen aan de sloot. De tuinen moeten qua hoogte aflopen richting de sloot en aansluiten op het huidige maaiveld met een zachte oever, dit om te voorkomen dat er tegen de sloot damwanden, keringen etc. worden geplaatst.

De rijwoningen aan de zijde van Roest (3) krijgen een passende goothoogte, zodat deze aansluiten bij het beeld vanaf de weg. De rijwoningen (4) krijgen een passende goothoogde aan de zuidzijde, omdat zijn in het zicht staan vanaf de Pastoor Smitsstraat en het beeld aan moet stuiten met het beeld van de aanliggende woningen. Rij 5 heeft ook aan de achterzijde een passende goothoogte.

De bijgebouwen staan los van de erfgrens, dat wil zeggen ca 1-1.5 m afstand van de erfgrens. Op de erfgrens staan hagen. Tussen het bijgebouw en de erfgrens is ruimte voor de containers, die achter de haag uit het zicht staan van het openbaar gebied en achter het bijgebouw uit het zicht staan van de woning.

Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit

Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten en criteria voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces.

4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

De vormgeving van het stedenbouwkundig plan, opgesteld door, gemeente en .EU architecture and Urbanism, zal een aansluiting zoeken bij de traditionele woningkarakteristieken van een Brabants dorp. Om dit te realiseren wordt voorgesteld om een ingetogen, evenwichtige op klassieke architectuurprincipes gebaseerde vormgeving toe te passen.

Binnen de beeldkwaliteits criteria bestaan er vrijheidsgraden voor het ontwerp zodat de ontwerper deze kan benutten om uniciteit in het ontwerp aan te brengen. Om individuele expressie te realiseren kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van hoogteverschillen, parcellering in de gevels, en toe te passen detailleringen.

Leidend voor de uitstraling en sfeer van het plan is het erfwonen. Deze dragen bij aan het gewenste karakter van het wonen op een erf. De vormgeving, kleuren en materialen die gebruikt worden voor de woningen dienen de sfeer van erfwonen te complementeren en moeten passen bij die van de openbare ruimte waarin ruimte is voor groen, bomen, hagen en waterbergingen. Op deze wijze ontstaat een nieuwe buurt met een eigen identiteit, uniek voor Olland.

4.2 Duurzaamheid

In het kader van dit plan zet de gemeente Meijerijstad in op de implementatie van drie aspecten van duurzaamheid in de plannen, te weten duurzaam bouwen, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.

4.3 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat nieuw te ontwikkelen gebieden ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens, dier en milieu. Het gaat dus niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- het gebruik van materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van mens en dier, zowel in woningen als in de openbare ruimte;
- gebieden en woningen zo te ontwerpen dat deze in de toekomst langer bruikbaar, aanpasbaar en waardevast blijven;

- Het implementeren van nieuwe vormen van energie en het tegengaan van onnodig verlies van energie in de woonomgeving en woningen met als doel het verkleinen van de Carbon-footprint;
- Het zo hoogwaardig mogelijk hergebruik van materialen.
  In de woningen en planinrichting dienen aantoonbaar duur-zaamheidsmaatregelen te worden opgenomen die boven- staande doelen ondersteunen.

4.3 *Klimaatadaptatie*

Klimaatadaptatie betekent dat we gebieden en woningen robuust maken voor de klimaatveranderingen. We richten gebieden anders in en ontwerpen woningen op een andere wijze, zodanig dat ze bestand zijn tegen overmatige regenval, perioden van droogte en hittestress.

Maatregelen die we hiervoor nemen zijn:
• het afkoppelen van regenwater zowel voor als achter de woning;
• het beperken van verhardingen zowel privé als openbaar;
• het opslaan van hemelwater in groene bergingen;
• het tegengaan van verdamping en hittestress door aanbrengen van meer schaduwvlakken door het planten van bomen en het behoud van bestaand groen.

Van alle woningen in het plan wordt het regenwater afgekoppeld en naar beoordeling van de gemeente op het perceel in de tuin en/of infiltratievoorzieningen of daarbuiten in groene bergingen opgevangen.

Hiertoe is het streven om de aanleg van verharding zoveel mogelijk te beperken en open verharding toe te passen. Waar mogelijk (parkeerplaatsen) is die waterdoorlatend.

Het groen in het plan wordt ingezet voor het tegengaan van opwarming van de woonomgeving. De bestaande bomen zijn ene eerste aanzet welke worden aangevuld met nieuwe bomen in de openbare ruimte. De aanplant van bomen is echter ook een verzoek aan de nieuwe bewoners hieraan een steentje bij te dragen.

4.4 Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp.

Voorbeelden van maatregelen zijn:
- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels;
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken;
- pocketparks en natuurlijk spelen;

In elke woning in het plan wordt een natuurinclusieve maatregel opgenomen zoals hiervoor enkele voorbeelden zijn genoemd. De locatie van de maatregel is ter i.o.m. van de gemeentelijke ecoloog.

Ter stimulans van het buiten spelen worden de groene bergingen kindvriendelijk ingericht en worden speelaanleidingen aangebracht zoals boomstammen en stapstenen.

Hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit bebouwing

Het groene erf (natuurlijke spelen/ wadi) vormt het hart van het plan. Daar waar de toegang tot het plan gebied een tweeledige functie heeft, die van de entree en de aansluiting op het bestaande lint aan de pastoor smitsstraat, is in op het groene erf het thema erfwonen leidend voor de beeldkwaliteit met een eigen sfeer ten aanzien van de woningen en boom- en plantkeuze. Dat geldt voor zowel de bebouwing, de percelen als de openbare ruimte.

5.1 Uitgangspunt bebouwing

Het uitgangspunt voor het erf is dat bebouwing, tuinen en openbare ruimte gezamenlijk de sfeer van erfwonen oproepen. Voor de woningen betekent dit dat deze in kleur- en materiaalgebruik moeten passen bij het wonen op een erf. Woningen krijgen metselwerk en andersoortige natuurlijke materiaalaccenten mee en de kleuren zijn materiaaleigen of natuurlijk, terughoudend en gedekt en van aard. Deze zoeken aansluiting bij deze natuurlijke omgeving zonder dat deze een sombere en saaie sfeer teweeg brengen. Dit betekent onder andere dat het gebruik van kunstmatige materialen en in het oog springende accentkleuren vermeden dienen te worden. Deze mogen alleen bij uitzondering en met toestemming van de kwaliteitscommissie toegepast worden (maatwerk).

Grondgebonden (eengezins)woningen krijgen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa met één tot twee bouwlagen met een kap.
Extra aandacht is vereist voor de hoekwoningen die grenzen aan openbaar gebied. Hierbij worden zijgevels deels of aangebouwde bijgebouwen en uitbouwen van een afwijkend natuurlijk gevelmateriaal voorzien.

5.2 Detaillering en materiaalgebruik

Om het thema erfwonen tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele en natuurlijke materialen met gedekte kleuren. De uitstraling wordt gekenmerkt door horizontale geleding en optioneel een dakoverstek. Deze draagt daarmee bij aan de leesbaarheid van de daken. Eigentijdse of karakteristieke elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Een individuele gevelopbouw en variatie in de detaillering
is toegestaan in de vorm van een afwijkende tint van de baksteen kleur, een uitkragend bouwdeel, een dakkapel en/ of het toepassen van een dwarskap om de woning (in de rij) te benadrukken.

De individuele expressie van de woningen dient tot stand te worden gebracht door gebruik te maken van sprongen in de hoogte (die beperkt in afmetingen kunnen zijn) en de gevels, het aanbrengen van een parcellering in de gevels d.m.v. kleurstelling en toe te passen detailleringen, binnen nader te bepalen kleurschakeringen.

Situering

Rooilijn

- In het bestemmingsplan is de situering van de hoofdmassa met bouwvlakken vastgelegd. Binnen deze bouwvlakken dienen de principes van beeldkwaliteit en stedenbouwkundig plan in ogenschouw genomen te worden;
- Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume.

Oriëntatie

• Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat of het voetpad. Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen krijgen een tweezijdige oriëntatie;

Hoofdvorm

Bouwmassa

- De hoofdmassa krijgt een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond.
- De bebouwing rondom het erf, dient een uitwerking te krijgen, passend bij de maat van de openbare ruimte.

Bouwhoogte

- De hoofdmassa bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap;

Kapvorm

- Hoofdmassa : (on)Gelijkzijdige zadelkap of samengestelde kap;
- Bijgebouwen: vrij

Kaprichting

- In hoofdzaak langskappen met incidenteel een steekkap wanneer sprake is van rijen met 4 woningen of meer.

Gevelaanzicht

Gevelopbouw

- De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet;
- De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;
- De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide;
- Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.

Gevelgeleding

- Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een ritmiek waarin iedere woning zelfstandig zichtbaar is.

Plasticiteit

- Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevel- vlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;

Detaillering

Materiaalkeuze

- De gekozen materialen versterken het thema erfwonen, het karakter van de omgeving en het bouwwerk en doen hieraan geen afbreuk;
- Er wordt gebruik gemaakt van traditionele en natuurlijke bij het thema passende materialen; het gebruik van kunstmatige, vervuilende, uitlogende materialen dient vermeden te worden;
- Gevels: overwegend baksteen met houtaccenten in delen van de gevel.
- Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, hout, glas, zink en wit stucwerk zijn mogelijk;
- Daken: gebakken pannen;

- Zijgevels grenzend aan openbaar gebied worden voor meer dan 40% uitgevoerd in een afwijkend natuurlijk materiaal passend bij het thema indien geen sprake is van aan- en bijgebouwen aan deze zijde;
- Aangebouwde bijgebouwen en uitbouwen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd in een afwijkend natuurlijk materiaal passend bij het thema.

Materiaalkleur

- Gevels en kozijnen: gedekte/terughoudende en natuurlijke tinten, geen accent- en primaire kleuren zoals wit, zwart, geel etc...
- Geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Daken: donkere (zwarte, donker grijze of donker bruine) pannen;
  Bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw.

Compositie massaonderdelen

- De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
- Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning;
- Schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.
  Evenwichtige afstanden moeten voorkomen dat gekapte dakkapellen niet in de goot, niet gelijk met de zijgevel en niet tegen de nok komen te liggen.
  Zonnepanelen en overige installaties op het dakvlak dienen in kleurstelling afgestemd te worden op het dakvlak.

Detaillering

- Bijzondere aandacht voor detaillering zoals, deuren, borstweringen, lateien of plinten indien toegepast.

Beeldkwaliteit bebouwing 01

Beeldkwaliteitplan







Gebruik van verschillende materialen in de gevel

Beeldkwaliteit bebouwing 02

Beeldkwaliteitplan


Houten accenten bij ramen



Hoofdstuk 6 Beeldbepalende erfafscheidingen

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het erf karakter wordt voor een groot deel bepaald door de (zij)tuinen en erfafscheidingen. Er wordt in de planontwikkeling aan de Pastoor Smitsstraat gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste erf achtige sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk. Voor de hele buurt zijn over het algemeen groene erfafscheidingen in de vorm van inheemse struweel hagen het uitgangspunt.

6.1 Beeldbepalende erfafscheidingen

Binnen de ontwikkeling aan de Pastoor Smitsstraat bevinden zich enkele erfafscheidingen die cruciaal zijn voor de beeldkwaliteit van het gebied. Deze afscheidingen zijn beeldbepalend voor het straatbeeld. De erfscheidingen dienen te worden meegenomen in de vormgeving van het gebouw. Door dit mee te nemen in het ontwerp van de woningen is de kans dat deze erfscheidingen worden behouden groter en daarmee wordt

6.2 Parkeerkoffer scheidingen

Voor de parkeerkoffer scheidingen is het eveneens wenselijk om een groene omheining te realiseren. Dit kan via een lage ruwe struweel(haag) indien er geen achtertuin aan grenst. Indien er wel een achtertuin aan grenst is het wenselijk om hier een hoge ruwe gemengde haag te plaatsen.

6.3 Voor- en zijgevels

In het plangebied bevinden zich verder nog hoekwoningen waarbij twee gevelzijdes nadrukkelijk het straatbeeld bepalen. Voor deze woningen is het van belang dat de woningen een dubbele oriëntatie krijgen richting de openbare ruimte. De zijgevels kunnen door gevelopeningen zoals ramen en deuren tot uiting komen.

Beeldkwaliteit erfscheidingen

Beeldkwaliteitplan



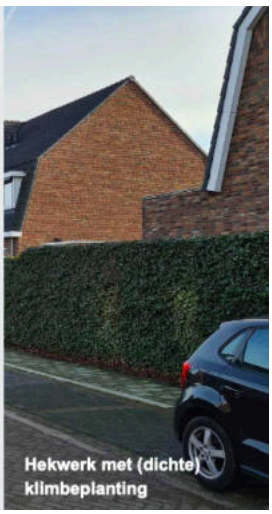












Hoofdstuk 7 Beeldkwaliteit openbare ruimte

7.1 Inrichting

De inrichting van de openbare ruimte richt zich tevens op
het bereiken van de erfsfeer. Hierbij worden de bestaande aanwezige beplantings- en boomstroken zoveel mogelijk in het plan ingezet als basis voor de bosachtige omgeving en waar nodig versterkt met nieuwe groen- en boomstroken. Deze zijn zowel noord-zuid gericht vanaf de Roest als oost-west in de binnenzijde van het plan langs de centrale as haaks op de Pastoor Simtsstraat. Hier bestaan ze uit een drietal verbrede groene parkjes waar de woningen omheen zijn gesitueerd.
In deze stroken staan meerdere inheemse boomsoorten en struweel beplantingen in een losse strooiing. In deze centrale groenruimten zijn eveneens de waterbergende voorzieningen en spelaanleidingen opgenomen.

De paden en straten in het plan zullen met gebakken elementenverharding worden ingericht om in combinatie met het aanwezige groen een hoogwaardige erfsfeer te bewerkstelligen. De verharding van rijbanen, parkeerstroken en voetpaden wordt nagenoeg op één niveau gelegd en bestaat achtereenvolgens uit gebakken klinker (kei formaat), grasstenen en grasbeton tegels in een ongelijke maat. Paden in het groen worden bij voorkeur in halfverharding aangelegd. Hierbij wordt eveneens ingezet op het hergebruik van materialen elders uit de gemeente.

De elementen verharding voor de rijbanen bestaat uit een licht gemêleerd rood/ bronzen kleurschakering. De parkeerstroken en zijn donkergrijs en de voetpaden in een rode kleur. Voor de half- verharde voetpaden is Achterhoeks padvast een goede optie.

<u>Verharding</u>

Rijbaan

- De rijbaan wordt uitgevoerd in gebakken klinker in keiformaat in een licht gemeleerde rood/bronzen kleurstelling

Voetpad

- De voetpaden en de inritten zijn uitgevoerd in betonstenen in een afwisselend formaat of gebakken klinkers in een rode kleur.

Parkeerplaatsen

- De parkeervakken zijn uitgevoerd in waterdoorlatende grasstenen stenen in een (donker)grijze kleur.

Detaillering

- De overgang tussen de rijbaan en het trottoir /parkeren wordt gemarkeerd door middel van brede, platte band, 20-30 cm met minimaal hoogteverschil over de gehele lengte;
- Ten behoeve van infiltratie van regenwater wordt waar mogelijk waterdoorlatende of waterpasserende verharding toegepast.

Groen

Zonering

- Het groen in het plan fungeert tevens als groene berging voor de opvang en infiltratie van hemelwater en kan ook recreatief gebruikt worden.
- Groene bergingen hebben twee gebruiksdoelen; het dient als natuurlijke afvoer voor het regenwater en het aangrenzend groen kan recreatief (natuurlijk spelen) gebruikt worden;
- De interne straten worden zoveel als mogelijk begeleid door een bomenrij. De bomenrijen van het erf in combinatie met de groene bergingen verzachten het zicht op de bebouwing zonder deze volledig weg te nemen.

Hemelwaterafvoer

- Het hemelwater wordt afgevoerd via molgoten. Deze goten komen uit in de groene bergingen. Hierdoor ontstaat er een zichtbare (en daarmee beleefbare) afwatering.

Detaillering

- Beplanting bestaande uit inheemse soorten.

Objecten openbare ruimte

Straatverlichting

- Straatverlichting is overeenkomstig de standaard verlichting in Olland.

Straatmeubilair

- Het straatmeubilair heeft een landelijke of dorpse sfeer en is overeenkomstig met de rest van Olland.

Beeldkwaliteit buitenruimte/ openbare ruimte

Beeldkwaliteitplan





