

WONINGBOUW MOLENSTRAAT 5

BRUCHEM - GEMEENTE ZALTBOMMEL

BEELDKWALITEITPLAN



URBAN JAZZ
stedenbouw & landschap

COLOFON

In opdracht van:

WOONSTICHTING DE KERNEN

Postbus 13
5320 AA Hede



Opgesteld door:

URBAN JAZZ B.V.

Leerfabriek KVL Oisterwijk

Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

Datum: 6 januari 2023

INHOUD

1. INLEIDING

2. HET PLAN

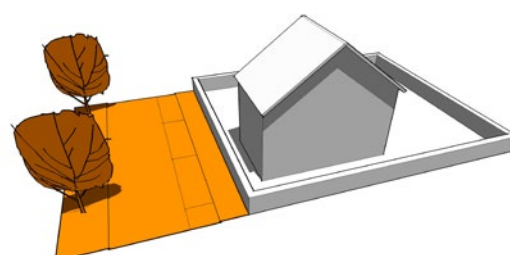
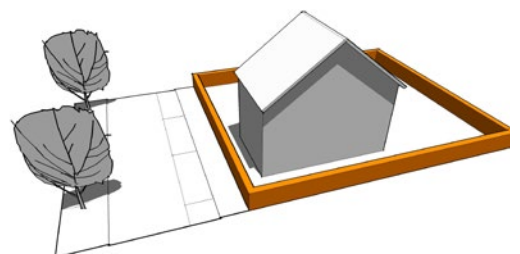
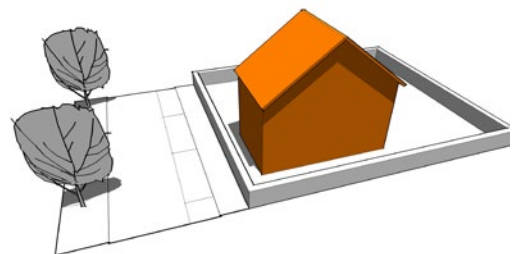
3. BEBOUWING

4. ERFAFSCHEIDING

5. BUITENRUIMTE

INSPIRATIEKADER

TOETSINGSKADER





Ligging plangebied aan de rand van Bruchem



Ligging plangebied in de directe omgeving

1. INLEIDING

AANLEIDING

Het plangebied Molenstraat 5 bestaat momenteel uit onbebouwd grasland. Voorheen heeft er bedrijfsbebouwing op dit kavel gestaan. Woonstichting De Kernen heeft het voornemen op deze locatie 10 woningen te realiseren.

Voor deze nieuwe woningen wordt een kwalitatief hoogwaardige vormgeving en uitstraling nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt er een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Kwaliteit en met name samenhang in kwaliteit is immers niet altijd vanzelfsprekend. Het is een maatschappelijke en culturele verantwoordelijkheid van zowel de plantoetser, initiatiefnemer als de ontwerpers om het maximale eruit te halen.

De opgave is zodoende de juiste balans te vinden tussen ontwerp vrijheid voor de architect en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht besteed te worden aan de samenhang in de totale openbare ruimte.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt. Deze beeldkwaliteitsgids dient drie doelen:

1. Als **beleidskader**; de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Als **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.
3. Als **toetsingskader**; voor de stadsbouwmeester dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een toekomstig gebouw en de gebouwde omgeving.

LEESWIJZER

Deze beeldkwaliteitsgids is in twee delen opgesplitst: een *inspiratiekader* en een *toetsingskader*.

In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie het verkavelingsplan en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

Ondanks dat wij er van uit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerp proces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit de zelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerp proces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetser efficiënter maken.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen) heldere criteria opgesteld.



Situatie plangebied gedurende 1e helf vorige eeuw



Stedenbouwkundig plan

2. HET PLAN

RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

Historie

Bruchem ligt op een stroomrug van de Waal middenin de Bommelerwaard dicht bij de stad Zaltbommel. De naam Bruchem bestaat uit twee delen: bruc en hem. Bruc komt van broek, dat laagland of een weiland betekent. Hem is afgeleid van heim, dat woonplaats betekent. De historische dorpskern van Bruchem heeft haar originele cultuurhistorische waardevolle karakteristiek weten te behouden. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. De bebouwing aan de Dorpsstraat vormt het oudste deel van Bruchem. De verschillende planmatige uitbreidingen van Bruchem zijn beperkt en hebben zich geschikt naar de bestaande landschappelijke en dorpsstructuren, waarvan de oorspronkelijke bebouwingslinten nog steeds de belangrijkste verkeersverbindingen zijn. De panden in het dorp hebben overwegend een individuele uitstraling en bestaan voornamelijk uit één of twee bouwlagen. De bouwhoogte is sterk afwisselend en de bebouwing kent hoofdzakelijk een zadeldak, met of zonder wolfeinden, schilddak of mansardekap. Over het algemeen is er sprake van een traditionele baksteenarchitectuur met een eenvoudige agrarische vormgeving.

Aan de uitvalswegen Peperstraat en Molenstraat zijn veelal grote boerderijen op woerden gebouwd wat karakteristiek is voor de bebouwing van voornamelijk voor 1900 in Bruchem. De woningen staan over het algemeen wisselend geordend op grote kavels, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

Gebiedskenmerken

Het perceel Molenstraat 5 in Bruchem is 2474 m² groot. De plek is lange tijd afwisselend in gebruik (geweest) als agrarisch-, woon- en bedrijfsperceel met één of meerdere gebouwen. Sinds enkele jaren is de bebouwing van het perceel verwijderd, met de ambitie woningbouw te realiseren.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een woonperceel met een karakteristieke rietgedekte voormalige boerderij. Aan de oostzijde ligt, afgescheiden door een sloot, akkerland dat tevens in eigendom is van Woonstichting De Kernen en een hoge archeologische waarde heeft. Hier bevond zich in het verleden een mottekasteel. Ten zuiden van het plangrens ligt een boomgaard en de Molenstraat vormt de westelijke begrenzing van de locatie. Aan de overzijde van de Molenstraat is relatief recent een woning gerealiseerd met een historiserende uitstraling.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verkavelingsconcept

In de stedenbouwkundige studie voor de invulling van deze locatie zijn diverse varianten getekend met verschillende verkavelingsconcepten en woningtypologieën. Uiteindelijk is tot het nevenstaande ontwerp gekomen met 10 aaneengebouwde woningen met een beukmaat van 4,8 meter en een diepte van 9,5 meter. Gebaseerd op de geldende parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning zijn er 20 parkeerplekken ingepast binnen het plangebied.

De woningen zijn zodanig gepositioneerd dat er enkel representatieve gevels op de omgeving gericht zijn en de openbare ruimte rondom de woningen een afstand creëert naar de omringende percelen. De randen van het plan kunnen op deze wijze ingericht worden met groenstroken. Van belang is tevens dat de zijgevels van de beide kopwoningen aan de Molenstraat vormgegeven worden als een voorgevel om de ontwikkeling een juiste uitstraling naar deze straat te geven. Het bouwvolume van de twee rijen woningen blijft beperkt door het toepassen van één bouwlaag met een kap.

Ontsluiting

De ontsluiting van het plan gebeurt op twee punten aan de Molenstraat, waarbij de meest noordelijke vormgegeven wordt als hoofdontsluiting. De oost-west gerichte straat in het verlengde van toegang tot het plan maakt het eveneens mogelijk om in de toekomst een mogelijke woningbouwontwikkeling op het oostelijk gelegen perceel te realiseren.

De zuidelijke entree tot het gebied zal functioneren als de secundaire ontsluiting en in maatvoering ondergeschikt zijn. Het zuidelijke woonblok wordt bereikbaar gemaakt middels een brede stoep die ingericht is ten behoeve van het langzaamverkeer, maar incidenteel ook gebruikt kan worden voor gemotoriseerd verkeer dat er te gast is.

Groen & water

De randen in het verkavelingsplan blijven vrij van bebouwing of verkeersfunctie, dit biedt de kans om de locatie een groene sfeer te geven. Elke zijde kan daarbij een eigen karakter krijgen:

- De Molenstraat is voor het grootste deel begeleid met bomen, ter hoogte van het plan ontbreken de bomen echter. In de brede berm wordt een mengsel gezaaid dat voor meer biodiversiteit zorgt en zal de bomenrij verlengd worden.
- Aan de noordzijde wordt tevens een mengsel gezaaid dat voor meer biodiversiteit zorgt ter hoogte van de bestaande woning om het uitzicht te waarborgen. Het na de boerderij liggende parkeren worden omkaderd met een haag.
- Langs de oostelijke grens wordt de sloot verbreed naar maximaal 8 meter om de toename aan verharding te compenseren. De slootkanten worden ingezaaid met een mix die qua soortenrijkdom bijdraagt aan de biodiversiteit.
- De zuidzijde van het plangebied grenst aan een A-watgang, waarlangs een onderhoudszone vrijgehouden dient te worden. Solitair moet een wilgenboom geplant worden zoals die zich ook aan de zuidzijde van de watgang bevinden. De groenstrook wordt tevens gebruikt als informeel klompenpad die de verbinding legt met de woonwijk aan de oostzijde.

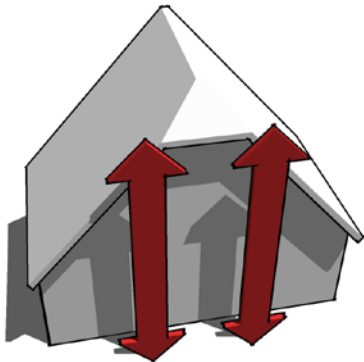
materiaal: - traditionele, warme materialen



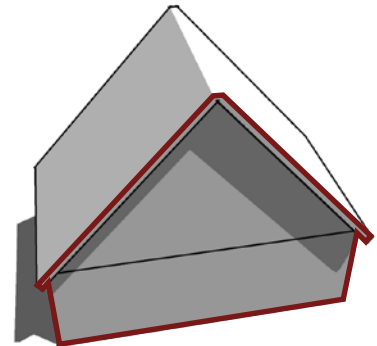
Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling



gevelkarakteristiek: - verticale geleding
- details verwijzend naar
oorspronkelijke boerderijen



massa en vorm: - max. 1 laag met forse kap,
- éénduidige, herkenbare
bouwworm met zadeldak
- toepassen van dakoverstek
of nadrukkelijke
gevelbeëindiging



Referentie naar historische, landelijke bebouwing: traditionele materialen, details, onderlinge variatie, integraal bouwvolume

3. BEBOUWING

ALGEMEEN

In het toetsingskader is, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. **situering**, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak vast wordt gelegd en de positie van de woning hierop bepaald kan worden,
2. **massa en vorm**, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden,
3. **gevelkarakteristiek**, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl worden vastgesteld,
4. **kleur en materiaal**, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren wordt bepaald. In het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals deze in hoofdstuk 2 'Het plan' beschreven staan.

Daarbij worden de volgende onderdelen toegevoegd:

5. **erfafscheidingen**, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd,
6. **inrichting openbare ruimte**, waarin de juiste relatie van de planopzet met de inrichting van de openbare ruimte kan worden bereikt.

De eerste twee punten ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, mogelijk aangevuld met enkele relevante aspecten. Het tweede en derde punt ('gevelkarakteristiek' en 'kleur en materiaal') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en het laatste punten ('erfafscheidingen' en 'inrichting openbare ruimte') behelzen de criteria voor de inrichting van de buitenruimte. Deze kan zowel op de openbare ruimte als op de private percelen van toepassing zijn.

SAMENHANG EN CONTRAST

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen. Daarbij dient de nieuwe bebouwing te passen in de omgeving en zal er onderlinge samenhang in de woningen moeten zijn om een rommelige uitstraling te voorkomen. Ondanks het feit dat het plan uit slechts twee bouwvolumes bestaat kan het zo als een geheel herkenbaar blijven.

De architectuur en detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie in het landelijk gebied en de ambitie om tot een kwalitatief hoogwaardige buurt te komen. Het plan gaat onderdeel uitmaken van de Molenstraat als landelijke bebouwingslint waarin elk bouwvolume een eigen bouwvorm en uitstraling heeft, repetitie komt er niet of nauwelijks voor. De twee bouwvolumes dienen daarom, passend in het lint, elk een onderscheidende architectonische vormgeving te krijgen, maar waarin wel herkenbaar is dat ze samen tot de zelfde ontwikkeling behoren. Ook binnen deze beide hoofdbouwmassa's dient teveel repetitie voorkomen te worden. Niet het beeld van rijtjeswoningen dient de sfeer te bepalen, maar die van een eenduidige, integrale bouwmassa zoals een boerderij of schuur.

In dit beeldkwaliteitplan wordt daarom gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die de rode draad vormen door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om daarmee voldoende variantie te krijgen en ruimte te geven aan een individuele uitstraling per bouwvolume.

Het bereiken van de samenhang komt neer op het consequent toepassen van de volgende aspecten:

- De twee hoofdbouwmassa's hebben een **eenduidige traditionele bouwvorm** van maximaal één bouwlaag en een zadeldak.
- De twee hoofdbouwmassa's zijn een **samenhangend, integraal geheel**. Repetitie van telkens de zelfde gevel is daarom niet toegestaan.
- Alle woningen hebben een **zichtbare dakoverstek met duidelijke gevelbeëindiging** als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan.
- Beide hoofdbouwmassa's hebben een overwegend **verticale gevelgeleding** (staande ramen).
- Alle woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit **traditionele, warme materialen**: baksteen/hout/keramische dakpannen.
- De twee hoofdbouwmassa's hebben een vormgeving met architectonische **details die verwijzen naar de oorspronkelijke boerderijen en stallen** die aan de Molenstraat staan.

Buiten de bovenstaande zes punten die de samenhang in de bebouwing waarborgen is de architectonische vormgeving daarin vrij. Zodoende wordt er veel ruimte gelaten waarin contrast tussen de afzonderlijke bouwvolumes kan ontstaan:

- De beide hoofdbouwmassa's hebben als geheel een duidelijk te onderscheiden **individuele uitstraling** door middel van verschil in tenminste één van de volgende aspecten: materiaal, kleur, gevelindeling of mate van detaillering.
- **Beperkte plasticiteit in de gevels en het dakvlak** door toevoegen van ondergeschikte bouwelementen zoals een kleine sprong in gevelvlakken (bijv. in raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een dakkapel. De eenduidige en eenvoudige bouwvorm van het geheel dient leidend te zijn en duidelijk herkenbaar te blijven.



agrarische referentie, mede door voorkomen van teveel repetitie in de gevelwand (bijv. entrees combineren in dubbele staldeur)



eenduidig bouwvolume + verbijzondering kop



wolfseind + representatieve kopgevel



kopgevel met makelaar

Zowel gedetailleerde traditionele stijlen als sobere eigentijdse architectuur mogelijk, mits ze voldoen aan de uitgangspunten voor samenhang



gevels opgetrokken uit volledig baksteen...

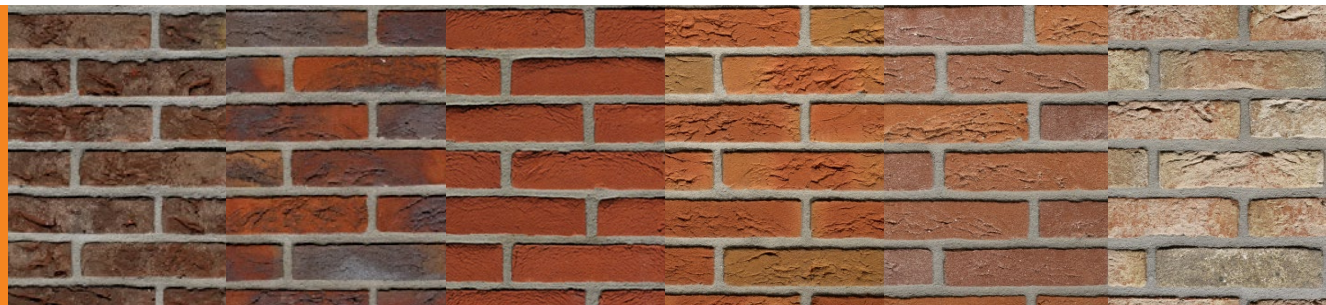


combinatie hout/baksteen...

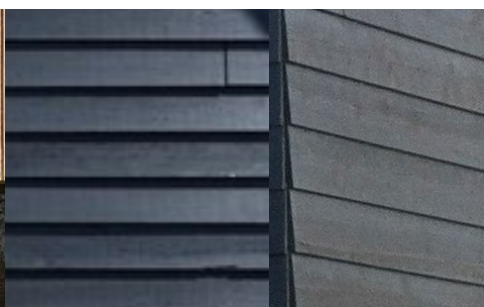
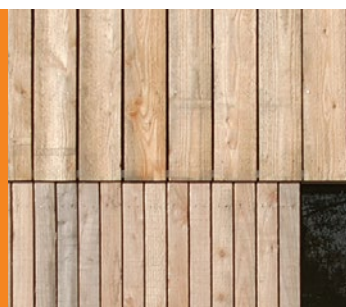


of volledig hout

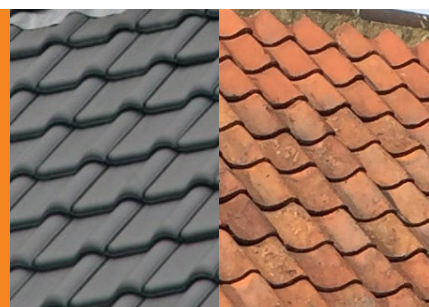
GEVELMATERIAAL



GEVELMATERIAAL



DAKBEDEKKING



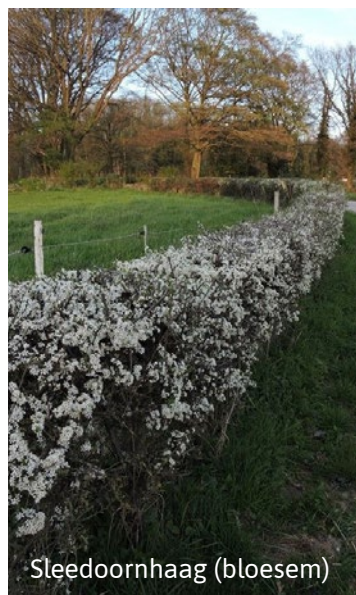
TOETSINGSKADER BEBOUWING

SITUERING	Positie	De woningen worden in één continue, strakke lijn gesitueerd binnen de aanduiding 'bouwvlak' zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.
	Zijdelingse afstand	De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	Uitsluitend gesitueerd op minimaal 3 m. achter het verlengde van de voorgevel van de woning.
MASSA EN VORM	Bouwlagen	Maximaal 1 laag plus kap.
	Gevelvorm	Toepassen van dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak, topgevels zijn zodoende niet toegestaan.
	Kapvorm en -richting	- Zadeldak verplicht voor hoofdbouwmassa, eventueel met wolfseind. - Langskappen toepassen.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	- Maximaal 1 laag. - Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).
	Oriëntatie	Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels. Met name de kopgevels gericht op de Molenstraat zorgvuldig vormgeven met voldoende gevelopeningen.
	Vormgeving	De woningen hebben door de detaillering en architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande historische agrarische panden in de omgeving. Dit kan op een historiserende of eigentijdse wijze, mits eenduidig toegepast in het gehele plangebied.
	Plasticiteit	- De mate van toe te passen plasticiteit (mate van dieptewerking/reliëf in de gevel) is beperkt, de eenvoudige en eenduidige bouwvorm dient leidend te zijn. - Toegevoegde elementen (bijv. dakkapel) en verbijzonderingen dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectonische vormgeving van het geheel.
	Detaillering	- Detaillering toepassen die karakteristiek is voor de agrarische gebouwen in de omgeving, zoals verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen), muurankers, roedenverdeling in het raam, luiken, windveren, makelaar of een gemetselde, natuurstenen of betonnen plint/trasraam. - Constructieve details en functionele onderdelen zorgvuldig ontwerpen. - Toegepaste schoorstenen dienen gemetseld te zijn. - Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel. - Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op de bebouwing geplaatst.
MATERIALISERING	Gevel	- Gevels van hoofd- en bijgebouwen overwegend uitvoeren in baksteen en/of hout. - Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten toegestaan. Afwijkende donkerdere steen voor, of cementeren van, trasraam/plint is mogelijk. - Kleuren van het verfwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend, in beginsel traditioneel (wit of donkere/gedekte kleuren) en per bouwvolume in samenhang. - Hout toepassen in de materiaaleigen kleur of zwart.
	Dak	- Toepassen van een gebakken keramische pan - of gelijkwaardig - voor schuine daken. - Dakpannen in zwart/antraciet of rustieke roodbruine kleur toepassen.

REFERENTIEBEELDEN ERFAFSCHIEDINGEN



Meidoornhaag



Sleedoornhaag (bloesem)



Beukenhaag (zomer en winter)



Gelderse roos



Vuilboom



Ongecultiveerde gemengde haag

De groene erfafscheidingen dragen nadrukkelijk bij aan de inpassing in de landelijke omgeving

4. ERFAFSCHIEDINGEN

NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het omringende landschap bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving vanuit de omgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar de landschappelijke kwaliteiten karakteristiek zijn, zal de uitstraling van de erfafscheidingen hierbij dienen te passen en waar mogelijk tevens aanvullend te zijn op de natuurlijke functies.

Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de landschappelijke context. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.

Voor afscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het omringende landschap worden daarom enkel natuurlijke afscheidingen beoogd in de vorm van hagen.

De haag en de omgeving van de haag hebben een positief effect op de biodiversiteit die aanwezig is in en rondom het plangebied, gezien de dekking en voedselvoorziening die de haag biedt aan allerlei soorten prooidieren. Tevens worden de hagen gebruikt als migratieroute door allerlei insecten, amfibieën en zoogdieren.

De hagen zullen bestaan uit een mix van meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, beuk of vuilboom. Daar waar de hagen ruimte hebben (in zij- en achtertuinen) worden ze bij voorkeur gefaseerd elke vijf of zes jaar gesnoeid, zodat ze een ongecultiveerde landelijke uitstraling krijgen.

Ter ondersteuning van het groene karakter wordt het toepassen van geveltuintjes gestimuleerd. Hierbij kan een diversiteit aan (klim)planten worden toegepast.

Voor erfafscheidingen tussen de privékevels onderling, is het aan de bewoners zelf een keuze te maken in de wijze van afscheiden. Vanuit de ambitie om een buurt te realiseren die zich voegt in het omringende landschap wordt er echter aangedrongen om hiervoor een continue natuurlijke heg te realiseren.

TOETSINGSKADER ERFAFSCHIEDING

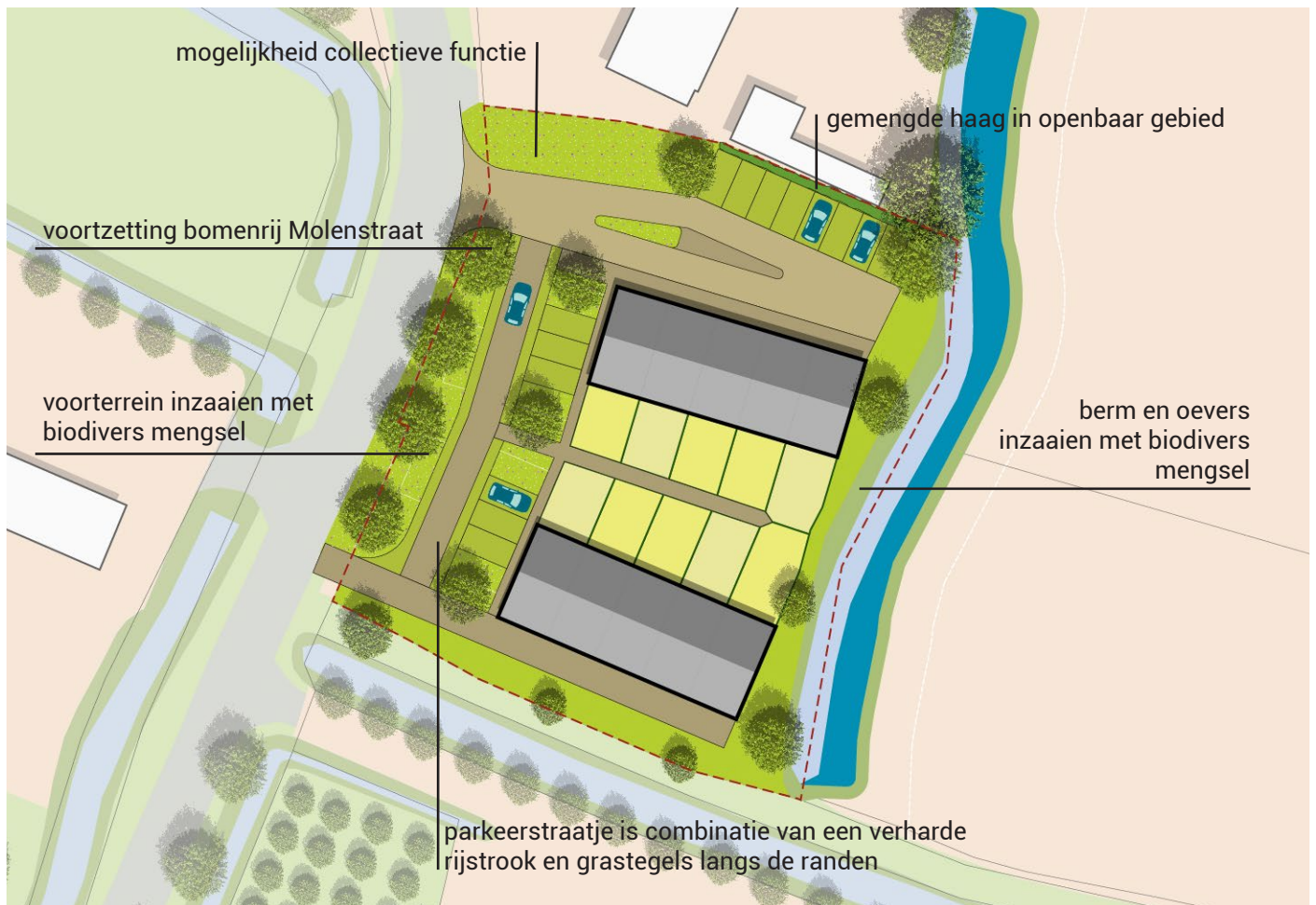
AAN DE OPENBARE RUIMTE	Materiaal	• Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte wordt een gemengde haag aangeplant. • Hagen bestaan uit een mix van meidoorn, sleedoorn, Gelderse roos, beuk en vuilboom.
	Hoogte	• Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel is een hoogte tot 1,2 meter toegestaan. • Geveltuintjes met een diepte van maximaal 40 cm. zijn gewenst. • Op zijdelingse perceelsgrenzen achter de voorgevel en achterste perceelsgrenzen is een hoogte tot 2 meter toegestaan. • Daar waar de hagen ruimte hebben (in zij- en achtertuinen) worden ze bij voorkeur gefaseerd elke vijf of zes jaar gesnoeid, zodat ze een ongecultiveerde landelijke uitstraling krijgen.



Gesnoeide gemengde haag



Geveltuintjes toepassen



De openbare ruimte de uitstraling van een informeel landelijk boerenerf, waar kleuren en geuren elkaar door het jaar heen afwisselen



STRAATMEUBILAIR

5. OPENBARE RUIMTE

TOETSINGSKADER OPENBARE RUIMTE

Het openbaar gebied heeft als geheel de uitstraling van een informeel boerenerv, waarbij de beide bouwblokken direct aan de verharde openbare ruimte staan. De inrichting ondersteunt zo het architectonisch beeld dat naar de bestaande agrarische context refereert. Er worden drie verschillende profielen onderscheiden:

1. een woonerv met tweerichtingsverkeer tussen de aansluiting op de Molenstraat tot aan de sloot (in de toekomst mogelijk de entreeweg voor woningbouw ten oosten van het plangebied),
2. een parkeerstraatje parallel aan de Molenstraat en,
3. een breed voetpad aan de zuidzijde van het plan dat met name bedoeld is voor langzaamverkeer.

De samenhang blijft door het consequent toepassen van het bestratingsmateriaal en groen echter duidelijk herkenbaar.

Het parkeren vindt in principe alleen plaats in de openbare ruimte, binnen de daarvoor bestemde parkeervakken. Middels de inrichting dient het parkeren in de groenstroken voorkomen te worden zodat het groene karakter het beeld zoveel mogelijk blijft bepalen. Door de parkeervakken bovendien uit te voeren in een combinatie van verharding en gras dragen deze bij aan de gewenste groene sfeer. Om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm van 2 plekken per woning voorziet het plan in een parkeercapaciteit van 20 parkeerplaatsen. Uit ervaring met deze typologie huurwoningen blijkt echter, dat in de praktijk een parkeernorm van 1,4 plekken per woning volstaat. Daarom worden 6 parkeerplaatsen vooralsnog zo groen mogelijk ingericht. Mocht het nodig zijn dan kunnen ze echter toegevoegd worden aan de parkeercapaciteit.

Met een traditionele inrichting zal het plan met ca. 60 m² openbaar groen per woning niet voldoen aan de gemeentelijk gewenste 75 m² per woning. Daarom wordt met de inrichting extra aandacht besteed aan het creëren van een sterk groen beeld: het parkeren maakt in het straatbeeld integraal onderdeel uit van de groenstroken en het parkeerstraatje bestaat uit een verharde rijbaan met relatief beperkte breedte, waarnaast grastegels worden toegepast. Hierdoor kan de gemeente met een kanttekening akkoord gaan met dit plan.

Langs de Molenstraat wordt de straat begeleid door een landelijke bomenlaan in een brede berm met grassen en bloemen die interessant zijn voor insecten en daarom ook insectvriendelijk (extensief) onderhouden wordt. Deze bomen vormen een continuering van de bomenrijen die momenteel ook voorkomen langs deze landelijke route.

De noordelijkwestelijke hoek wordt helemaal vrijgehouden waardoor zicht op, en zicht vanuit de bestaande monumentale boerderij blijft bestaan. In deze ruimte is er de mogelijkheid om een collectieve functie toe te voegen. Te denken valt aan (een combinatie van) een informele speelvoorziening, zitgelegenheid of sier-, pluk- en/of kruidentuin. De keuze voor de definitieve inrichting en functie kan ter zijner tijd overgelaten worden aan de toekomstige bewoners.

Langs de oostelijke grens wordt de sloot verbreed naar maximaal 8 meter om de toename aan verharding te compenseren. Dit vindt plaats aan de zijde van het aangrenzende agrarische perceel dat tevens in eigendom is van De Kernen. De slootkanten worden ingezaaid met een mix van oeverbeplanting, waarin een wandelpad uitgemaaid kan worden dat als informele noord-zuid route gebruikt kan worden.

De zuidzijde van het plangebied grenst aan een A-watgang, waarlangs een onderhoudszone vrijgehouden dient te worden. Solitair kan een wilgenboom geplant worden, zoals die ook aan de zuidzijde van de watgang voorkomen. De groenstrook functioneert tevens als informeel klompenpad die de verbinding legt met de woonwijk aan de oostzijde. Tussen de noordelijke parkeerstrook en het bestaande bijgebouw wordt een haag voorzien die overeenkomt met de gemengde hagen zoals die voorgesteld zijn in het hoofdstuk over de erfafscheidingen. Zo ontstaat een uniform beeld.

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan te optimaliseren gelden de volgende criteria:

- Toepassen van zo min mogelijk verschillende materialen om een rustig en samenhangend straatbeeld te verkrijgen.
- Bij voorkeur toepassen van gebakken straatmaterialen.
- Functieaanduidingen enkel waar nodig aangegeven d.m.v. afwijkend materiaalgebruik of een bescheiden (kleur) nuance in de bestrating of beplanting.
- Waar mogelijk ondersteunt de inrichting het groene, agrarische karakter van de woonomgeving, gebruik van grastegels is daarbij zeer wenselijk.
- Bomen en onderbeplanting (haag of struik) toevoegen die de diversiteit vergroten en klimaatbestendig zijn, waar mogelijk met voldoende sierwaarde en aantrekkelijk voor vogels, vlinders en bijen.
- Kleurgebruik bestrating afstemmen op de warme gevelmaterialen.
- Uniformiteit in zowel vorm als materiaal-, en kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair.
- Verlichtings- en andere inrichtingselementen ondersteunen het groene, landschappelijke karakter van de woonbuurt en hebben een sobere en tijdloze vormgeving die passend is bij de diverse architectonische stijlen die mogelijk zijn.
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimte voor klike's (of een centrale ondergrondse container) en voldoende manoeuvreerruimte voor een vuilniswagen.
- Kasten voor nutsvoorzieningen (trafo-kasten, verdeelkasten) worden geplaatst tegen de erfafscheidingen op het openbaar gebied en ingepast met groen.
- Het regenwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar de oostelijke sloot, hierop dienen de peilhoogtes afgestemd te worden. Voor het afvalwater is een vrijval riolering van toepassing. De woningen komen hierdoor hoger te staan dan de weg en de naastgelegen boerderij.

