



AAN DE DIJK DEVENTER

STEDENBOUWKUNDIG PLAN OP HOOFDLIJNEN | PROEFVERKAVELING | BEELDKWALITEIT

06.03.2020

RROG
stedenbouw en landschap

COLOFON

Aan de Dijk, Deventer.
Dit document is niet bestemd voor publicatie.
06.03.2020

In opdracht van:

HEGEMAN
ONTWIKKELING
betekenis geven aan ruimte

rentree.

 gemeente
Deventer

In samenwerking met:

inbo

RRog

stedenbouw en landschap

© 2020
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 - 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

INLEIDING

In december 2018 heeft de gemeente Deventer een gebiedsvisie vastgesteld: "Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk". In dit document zijn de plannen opgenomen voor de nog te realiseren deelgebieden. Het ontwerp voor het plan "Aan de Dijk" is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de gemeente Deventer, Rentree, Hegeman Ontwikkeling, INBO-architecten en RRog stedenbouw en landschap.

LEESWIJZER

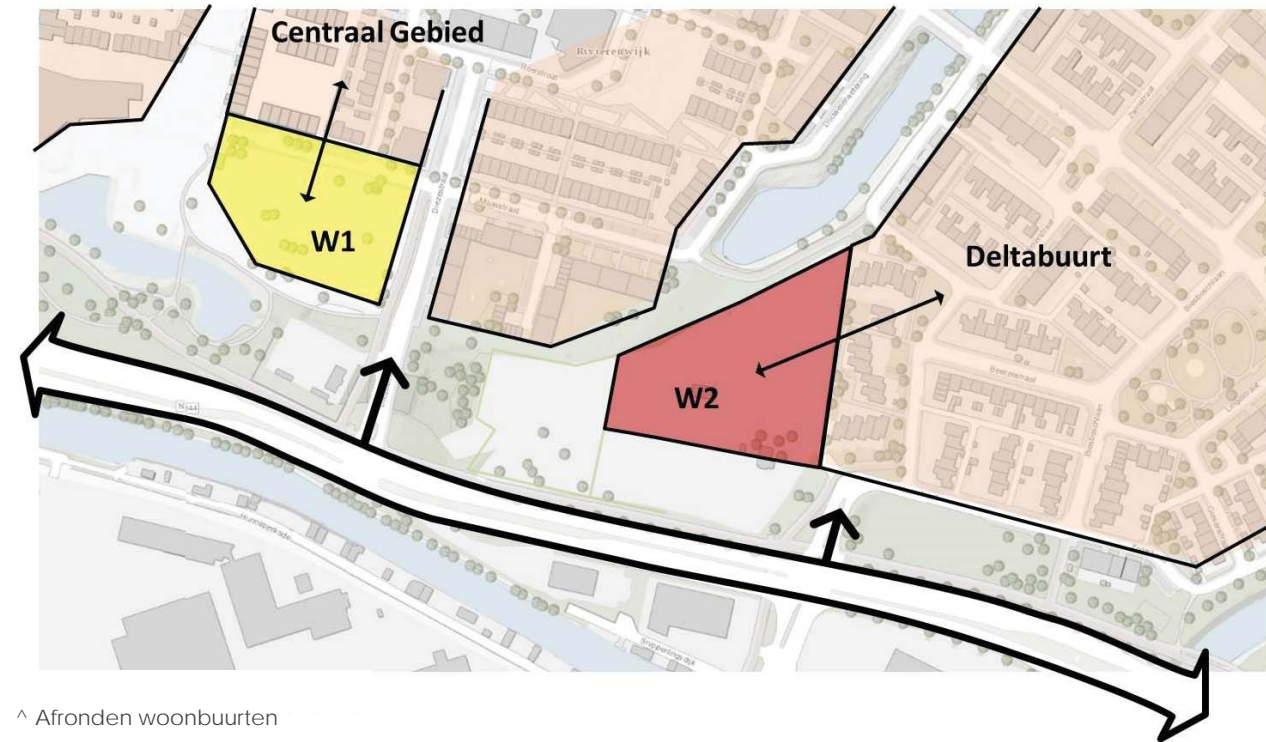
Dit document bestaat uit vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de opgave en geeft de deelgebieden aan. Een korte terugblik op de Gebiedsvisie is te vinden in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Dit plan wordt vastgesteld in deze fase van het planproces. Daarna volgt in hoofdstuk 4 de proefverkaveling met een beeldkwaliteitsparagraaf. De proefverkaveling geeft inzicht hoe het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen zou kunnen worden uitgewerkt. Echter deze verkaveling kan bij de uitwerking nog enigszins wijzigen. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de ambities voor de openbare ruimte.

1. OPGAVE

De opgave betreft het maken van een stedenbouwkundig ontwerp voor de deelgebieden W1 en W2 als uitbreidingen van bestaande buurten en voor de deelgebieden A, B, C1 en D die onderdeel uitmaken van de Groene Bies (een groenzone langs de Snipperlingsdijk). De deelgebieden samen genaamd "Aan de Dijk" maken deels onderdeel uit van een grotere herstructureringsopgave voor de Rivierenwijk. Het project Aan de Dijk biedt kansen de Rivierenwijk waardig af te ronden. Bij de uitwerking dient de grotere context die geldt voor de gehele wijk in ogenschouw te worden genomen. In het rapport "Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk, december 2018" is deze context uitvoerig aangegeven. De in de Gebiedsvisie genoemde deelgebieden C2, E, F en G zijn in de uitwerking buiten beschouwing gebleven. Gedurende het planproces is overleg gevoerd met de bewoner van het vrijstaande huis dat staat op deelgebied E.



^ Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk



^ Afronden woonbuurten



^ Deelgebieden in de Groene Bies

2. RUIMTELIJKE GEBIEDSVISIE RIVIERENWIJK AAN DE DIJK, DECEMBER 2018

Dit stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen is gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk, december 2018". Het is een uitwerking van de eerder opgestelde kaders. In het ontwerp zijn alle uitgangspunten onderzocht en hebben op een specifieke manier een plek gekregen in het plan. Voor een gedetailleerd inzicht van deze uitgangspunten wordt verwezen naar dit document. In volgende opsomming zijn de belangrijkste uitgangspunten nog een keer samengevat (zie hiervoor ook Blz. 13 uit de Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk, december 2018). De uitgangspunten zijn:



- Maak een sterk groen raamwerk gebaseerd op het concept Groene Vingers zoals toegepast bij De Venen en Centraal Gebied, met twee belangrijke componenten: de Blauwe (water) verbinding tussen de bestaande vijvers (Venenpark en Douwelerleide) en de Groene Bies (groenzone) langs de N344;
- Ontwerp onderscheidende woonbuurten waarvan één buurt (W1) aansluit op het reeds gerealiseerde Centraal Gebied, opgebouwd uit de zogenaamde "scherven" en een buurt (W2) die aansluit op de bestaande Deltabuurt;
- Ontwerp in de deelgebieden A, B,C en D woningbouw die recht doet aan de ligging in de Groene Bies. Uitgangspunt hier is dat het groen dominant aanwezig is;
- Breng de ontwerpen voor de deelgebieden met elkaar in verband en zie het totale plangebied als één opgave;
- Geef speciale aandacht voor het opwaarderen van de entree van de Rivierenwijk;
- Ontwerp passende bebouwing in de Groene Bies, de groenzone langs de Snipperlingsdijk;
- Onderzoek hoe het groene raamwerk en de bebouwing elkaar kunnen versterken en geef daarbij aandacht aan de overgangen tussen de openbare ruimte en de private kavel;
- Snipperlingsdijk verbinden voor langzaamverkeer met de achterliggende woonwijk;
- Onderzoek hoe en in welke mate de particuliere locatie (deelgebied C) bij deze gebiedsontwikkeling kan worden betrokken en kijk daarbij op welke manier de historie van deze bijzondere plek zichtbaar kan worden gemaakt;
- Zoek een alternatieve locatie voor de te verplaatsen woonwagens binnen het plangebied.

3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN OP HOOFDLIJNEN

DEELGEBIED W1

Bij de stedenbouwkundige opzet is gekozen deelgebied W1 aan te sluiten bij het Centraal Gebied. Het Centraal Gebied bestaat uit de zogenaamde "scherven". Er komt een nieuwe vijfde scherv. De bebouwing van W1 is in feite een voortzetting van de reeds gerealiseerde scherven. De scherven zijn plandelen die bestaan uit een schakeling van individuele woningen met tuinen die samen een gesloten bouwblok vormen. De parkeerplaatsen liggen veelal aan binnenhoven zodat het merendeel van de auto's aan het zicht vanuit de openbare ruimte worden onttrokken. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De nieuwe bebouwing in W1 wordt bereikbaar voor auto's vanaf de Maasstraat. Aan de Maasstraat komen nieuwe haakse parkeerplaatsen zoals verderop in de straat. Rondom de vijfde scherv ligt net als bij de gerealiseerde scherven een éénrichtingsweg met enkele langsparkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen liggen op eigen erf en worden bereikbaar gemaakt via een collectief binnenhof. De woningen hebben vrijwel allemaal één parkeerplaats op eigen erf. Bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte worden waar mogelijk bestaande gezichtsbepalende bomen ingepast en zullen nieuwe bomen worden aangeplant. Het plaatsen van bomen wordt afgestemd op de aanwezigheid van zonnepanelen. Bomen mogen geen belemmering vormen voor het winnen van energie. Dit uitgangspunt geldt in feite voor alle deelgebieden.

DEELGEBIED A

Naast de vijfde scherv is een appartementengebouw gesitueerd in deelgebied A. Het gebouw markeert deze entree van de wijk en maakt onderdeel uit van het Venenpark. Het park met daarin de waterpartij die in oostelijke richting wordt verlengd waardoor het gebouw eventueel met één zijde in het water kan komen te staan. Deze uitbreiding is van belang omdat dit nieuwe stukje park tevens onderdeel is van de waterverbinding naar de Douwelerwetering. De bebouwing staat vrij in de ruimte en is alzijdig georiënteerd waardoor het aan alle kanten een aantrekkelijke uitstraling krijgt. De bebouwing bestaat uit maximaal zes bouwlagen met kap. De bewoners van de appartementen parkeren in een nieuwe woonstraat parallel aan de Diezestraat.

DEELGEBIED B EN C1

In de deelgebieden B en C1, aan overzijde van de Diezestraat, is een bouwlocatie voor appartementen, dit kan in de vorm van één gebouw of een ensemble van twee gebouwen. In het geval van twee gebouwen is er wel sprake van één beeldtaal. De bebouwing onderscheidt zich ten opzichte van het appartementengebouw in deelgebied A. Hier wordt niet uitgegaan van een alzijdig gebouw maar van een volume dat aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur met appartementen langs de Diezestraat en Maasstraat. Hier is sprake van een voorzijde aan de Diezestraat en de N344 en een meer privé-kant aan de zijde

van de semi-openbare binnentuinen van de bestaande portiekappartementen. De bebouwing bestaat uit maximaal vijf of zes bouwlagen. Het parkeren vindt plaats aan de privé-kant of onder de gebouwen.

DEELGEBIED C2

Deelgebied C, genaamd Snipperlingsdijk 25, is het hoger gelegen deel waarop in het verleden het Jurriensgasthuis lag. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden dat één enkel woonhuis met bijgebouwen kan worden herbouwd. Het particulier erf kan worden hersteld. Op deze kavel blijven de beeldbepalende en waardevolle bomen bestaan. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de historie van de plek en de manier waarop dit zichtbaar kan worden gemaakt.

DEELGEBIED W2

Voor de invulling van deelgebied W2 is gekozen voor een andere insteek. Hier is gekozen voor een woonlandschap waarbij het groen dominant aanwezig is. In deelgebied W1 bestaat een duidelijke grens tussen bebouwing en park, in de deelgebieden W2 is de bebouwing meer dooraderd met groen. Groen en bebouwing zijn met elkaar verweven. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu met vrijliggende wandelpaden die de nieuwe woonbuurt verbindt met de omgeving. De Snipperlingsdijk (N344) en het water langs de Douwelerwetering worden

op deze manier voor de voetganger vanuit het plangebied direct bereikbaar. De bebouwing in deelgebied W2 bestaat uit woningen met tuinen opgebouwd in twee en drie bouwlagen. De woningen sluiten aan bij de kleinschalige bebouwing van de Deltabuurt. De bewoners parkeren in een woonstraat. Door het parkeren te concentreren is de openbare ruimte die direct grenst aan de woningen autovrij. Tussen de parkeerplaatsen staan bomen in de vorm van een laan. De straat sluit voor autoverkeer niet aan op de Neerstraat. Wel is er een doorsteek voor langzaam verkeer waardoor fietsers vanaf de kruising met de Neerstraat door het plangebied kunnen fietsen in de richting van de Maasstraat.

DEELGEBIED D

De bebouwing in deelgebied D staat net als de bebouwing van de deelgebieden A, B en C in de Groene Bies. Dit betekent dat de bebouwing omsloten wordt door het groene raamwerk en het groen dominant aanwezig is. De bebouwing bestaat uit twee delen: een wooncluster met patio-woningen en een kleiner cluster met twee woonwagendstandplaatsen. De patio's bestaan uit twee bouwlagen. De woonwagendstandplaatsen worden landschappelijk ingepast. De bewoners van de patio's parkeren in de genoemde woonstraat en de bewoners van de twee woonwagendstandplaatsen hebben in het verlengde van, een kleine parkeerterrein met enkele eigen parkeerplaatsen.



^ stedenbouwkundigplan op hoofdlijnen

4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

DEELGEBIED W1

Deelgebied W1 bestaat uit een bouwveld met grondgebonden woningen die samen een gesloten bouwblok vormen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Alle woningen hebben een achtertuin met daarbij een berging. Nabij het kindcentrum wordt gebouwd in het verlengde van de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Maasstraat. De rooilijn aan de Diezestraat wijkt naar binnen om de entree van wijk allure te geven en het zicht op het bestaande appartementengebouw op de hoek van de Maasstraat en de Diezestraat te behouden. Op deze manier is er ruimte voor een nieuwe woonstraat die loopt naar deelgebied A. In de woonstraat wordt de waardevolle en beeldbepalende rode beuk ingepast.

De woningen worden gebouwd rond een semi-openbaar binnenhof. Belangrijk is dat aan de buitenzijde van het totale bouwcluster, gelegen aan het park en de openbare weg, de voorzijde van de woning ligt. De woningen zijn op deze manier zowel van de buitenzijde (voorzijde) als via het binnenhof (achterzijde) bereikbaar. Via het binnenhof kunnen het merendeel van de woningen parkeren op eigen erf. Bij de uitwerking dient er aandacht te zijn voor een hoogwaardige inrichting van het binnenhof. Vanuit het binnenhof wordt een wandelpad aangelegd voor wandelaars die direct naar het park willen lopen. Een gesloten bouwblok vraagt om ontwerp-aandacht op de hoeken van het cluster. Een zorgvuldig gebouwde aansluiting met bergingen en hoogwaardige erfafscheidingen zoals bijvoorbeeld tuinmuren

is vereist. Rond de woningen van deze scherf ligt een éénrichtingsweg met langspaarkeerplaatsen zoals bij de andere scherven in het Centraal Gebied. Langs de Maasstraat wordt het huidige haaksparkeren uitgebreid.

Programma: circa 38 rijwoningen

BEELDKWALITEIT

Voor de beeldkwaliteit van dit plandeel wordt verwezen naar de paragraaf spelregels voor beeldkwaliteit van het document: Rivierenwijk, Nieuwe Stroming, Stedenbouwkundig plan voor het centrale gebied, april 2013. Deze vijfde scherf sluit qua beeld aan bij de reeds gerealiseerde bebouwing in het Centrale Gebied. Dit betekent dat de bebouwing modern mag zijn, maar ingetogen passend bij de rest van de wijk. Er worden geen eisen gesteld aan de materialisatie en architectuur. Wel is het belangrijk dat de bebouwing een gevarieerd straatbeeld oplevert, wat betekent dat er minimaal na zeven woningen een goed herkenbare onderbreking in de rij moet worden gemaakt. Te lange horizontaal ogende gevels zijn ongewenst. De individuele bouwblokken dienen zo veel mogelijk op elkaar aan te sluiten met representatieve gevels aan de buitenzijden van het totale bouwcluster (aan de zijden van de openbare ruimte / park en wegen).





^ deelgebied W1



4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

DEELGEBIED A

Naast het nieuwe vijfde scherfdeel staat een appartementengebouw dat de entree van de wijk markeert. Het appartementengebouw staat los van de grondgebonden woningen vrij in de groene ruimte. Het appartementengebouw bestaat uit maximaal zes bouwlagen en krijgt eenzijdige oriëntatie. De bergingen zijn opgenomen in de begane grondlaag tussen de appartementen. De bewoners parkeren langs de nieuwe woonstraat parallel aan de Diezestraat. De parkeerplaatsen worden met een stevige groenstrook omzoomd. Ter hoogte van het appartementengebouw in de oksel van de Diezestraat en de Snipperlingsdijk wordt het Venenpark in oostelijke richting doorgetrokken. Het aandeel oppervlaktewater wordt hier substantieel uitgebreid en het appartementengebouw kan deels in het water en deels in het groen komen te staan. Het gebouw markeert de entree van de wijk en is tevens de beëindiging van het Venenpark. In uitstraling is het appartementengebouw familie van de appartementengebouwen in scherf 1 en het plan De Venen. De huidige woonwagenstandplaats ter hoogte van het nieuwe appartementengebouw wordt verplaatst naar deelgebied D.

BEELDKWALITEIT

Het appartementengebouw sluit aan op de beeldkwaliteit van de appartementen verderop langs de Snipperlingsdijk en de Amstellaan. De grondgebonden woningen en de appartementen hebben dezelfde beeldtaal en zijn in sfeer en uitstraling duidelijk familie van elkaar.





^ deelgebied A

4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

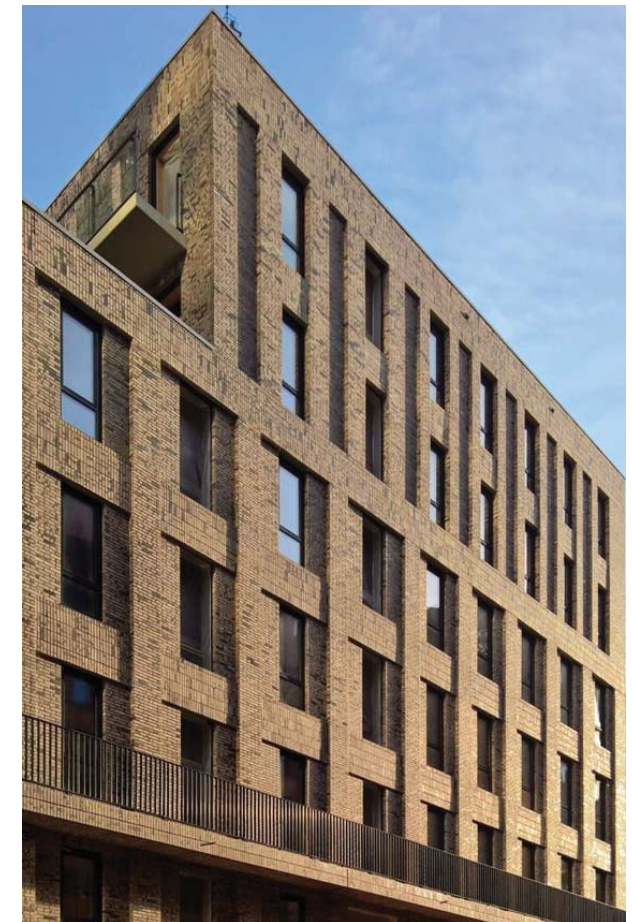
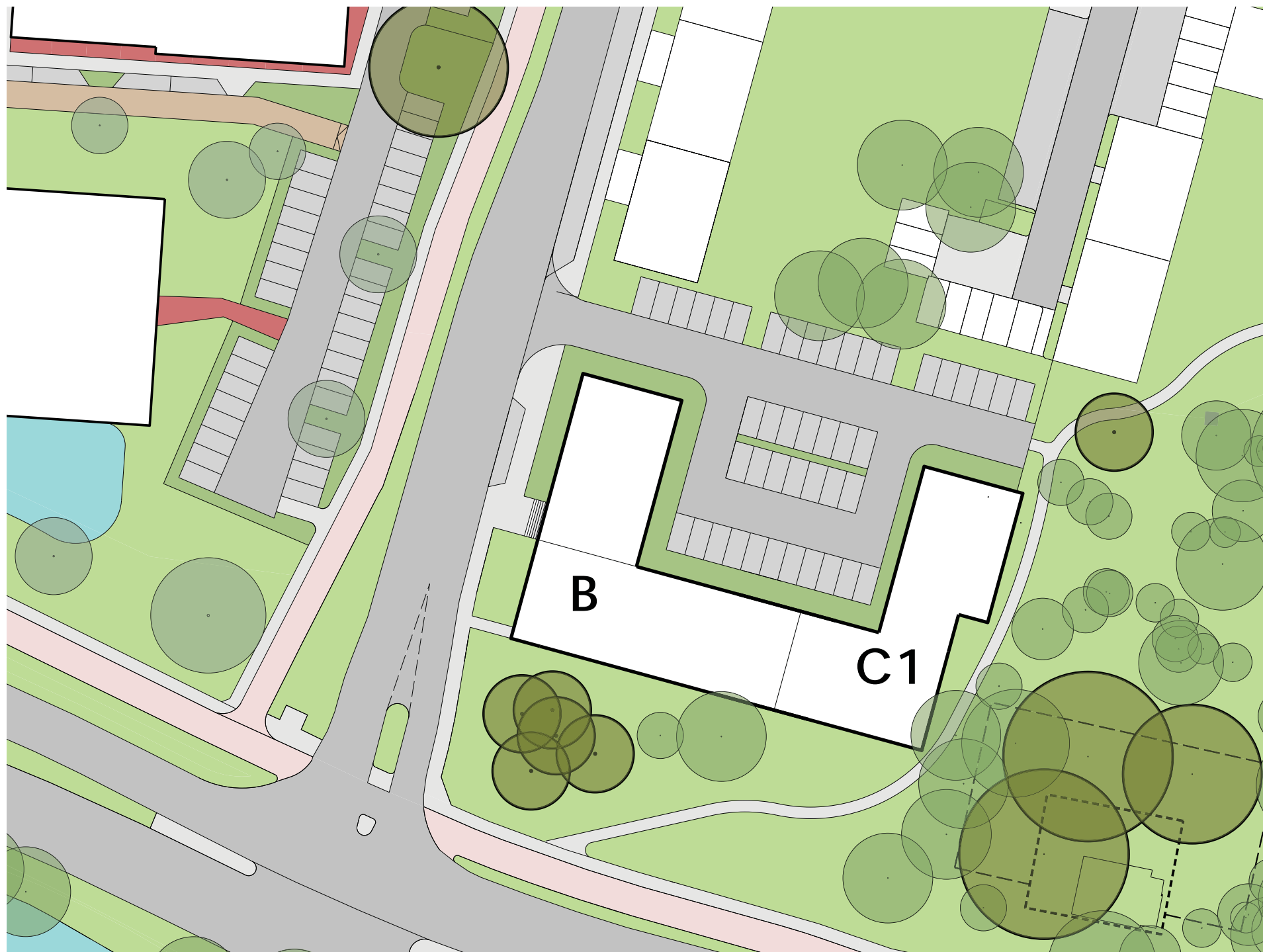
DEELGEBIED B EN C1

Dit deelgebied bestaat uit een appartementengebouw of ensemble van twee gebouwen met één identiteit en is/zijn gelegen in een groene parkachtige omgeving. Het appartementengebouw bestaat uit een maximale hoogte van deels 15 en deels 18m. Het appartementengebouw is in de rooilijn geplaatst van de bestaande bebouwing langs de Diezestraat. Op deze manier sluit het gebouw aan op de huidige appartementengebouwen. Het complex richt zich op de Diezestraat en op de Snipperlingsdijk. Het vloerpeil van de woningen op de begane grond is iets verhoogd ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. De markante entree op de hoek van het gebouw is bereikbaar via een aantal treden en een hellingbaan. De appartementen worden ontsloten met een galerij die aan de binnenzijde is gesitueerd. De bergingen zijn opgenomen in het volume op de begane grond en worden zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken. Tussen de bestaande en het nieuwe appartementengebouw wordt een hofje gemaakt. Het parkeren vindt plaats in het hofje of onder het gebouw. Ze blijven hierdoor uit het zicht van de entree van de wijk. Langs het gebouw wordt in de groene zone een wandelpad aangelegd als verbinding naar de deelgebieden C en D. Bij de definitieve plaatsing van het gebouw worden zo veel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd.

BEELDKWALITEIT

Het appartementengebouw krijgt een eigentijdse uitstraling. Gevraagd wordt een gevel te ontwerpen met een mooie plastic (geleding) en een open en transparante uitstraling. Hiervoor is een spel met (metselwerk)patronen, terrassen of Franse balkons, neggen en kaders een mogelijk middel.





^ deelgebied B en C1

4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

DEELGEBIED C2

Dit deelgebied is in particulier bezit en blijft buiten de planontwikkeling. In de toekomst kan het worden ingevuld met bescheiden bebouwing in de vorm van een woonhuis met een schuur conform de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Het uitgangspunt is het behoud van de waardevolle bomen en het herstellen van het particuliere erf. Uitgangspunt is dat bebouwing in dit plandeel zich niet afzondert van de groene omgeving maar deel gaat uit maken van haar omgeving en daarmee onderdeel wordt van de Groene Bies. Onderzocht kan worden op welke manier de unieke historie van de plek zichtbaar kan worden gemaakt. Wellicht is het mogelijk de wandelroutes in de omgeving in relatie te brengen met het erf. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden.



^ historische context deelgebied C2



^ deelgebied C2

4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

DEELGEBIED W2

Deze nieuwe woonbuurt sluit aan op de aangrenzende Deltabuurt. Er is gekozen voor rijwoningen in een groene setting en die samen een nieuw woonmilieu vormen. Om een zekere speelsheid in het ontwerp te brengen worden de rijen onderbroken en verspringen de rooilijnen. Bij de uitwerking is er aandacht voor de eindwoningen. Deze woningen hebben aantrekkelijke, transparante zijgevels. De woningen bestaan uit een mix van woningen met twee en drie bouwlagen. Het zijn huizen met aan de achterzijde privé-tuinen en aan de voorzijde grenzen aan een collectieve, autovrije, groene ruimte. Deze opzet past bij de gewenste 'gele' doelgroep. Deze doelgroep vindt het belangrijk in een herkenbare woonomgeving te wonen waarbij buurtbewoners elkaar ontmoeten en zo bij elkaar betrokken raken. Hierbij is het belangrijk dat zij een eigen private buitenruimte bij de woning bezitten maar daarnaast ook via de voorzijde van de woning betrokken kunnen zijn bij hun burens. Gedacht wordt aan veranda's als overgang vanuit de woning naar de openbare ruimte. Ontsluiting voor autoverkeer loopt via de Maasstraat. De parkeerplaatsen voor de bewoners liggen langs de woonstraat. Vanaf de waterpartij langs de Douwelerwetering loopt een ondergrondse waterverbinding. Deze verbinding blijft bestaan. Op het maaiveld wordt vanuit dit deelgebied verbinding voor wandelaars naar de Diezestraat aangelegd.

Programma: circa 37 woningen

BEELDKWALITEIT

De woningen vormen één geheel met een duidelijke eigen identiteit. Het buurtje krijgt een specifieke eigen uitstraling. Het thema is de "Tuinwoning". Bij de uitwerking van dit woningtype is het de bedoeling door middel van een overgangszone voor de woningen privé en openbaar vloeiend in elkaar over te laten lopen. Het uitgangspunt is dat bewoners worden uitgedaagd aan de voorzijde van de woning te verblijven. Met name de relatie tussen binnen en buiten is hier aan de orde. De woningen ogen kleinschalig en versterken de gewenste geborgenheid van de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit woningen met twee of drie bouwlagen zonder kap. De architectuurstijl is vrij. Ook de materialisatie is vrij. Wel wordt gevraagd in duurzame materialen te bouwen die passend zijn bij deze landschappelijke opzet. Groen en natuur zijn daarbij de inspiratiebronnen.



Voorbeelden van verblijfsruimte grenzend direct aan de woningen





^ deelgebied W2

4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

DEELGEBIED D

De bebouwing van dit deelgebied ligt in de Groene Bies. De bebouwing bestaat uit twee woonwagendstandplaatsen en een cluster met zes patiowoningen. Deze woonvorm met patio's speelt in op de ligging aan de Snijpelingsdijk, grenzend aan een geluid-belaste zone. De twee patiowoningen die grenzen aan de geluidszone krijgen een geluidsdichte gevel aan de zijde van de N344. Het bouwcluster met zes patio's is omringd door groen en staat als het ware in een grote "tuin". De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen zonder kap waarbij de leefruimte zich bevindt op de begane grond. De woningen en de erfafscheidingen vormen samen één geheel. De erfafscheidingen worden geïntegreerd in het totaal-ontwerp voor het gehele bouwcluster. Iedere woning heeft een eigen pad naar zijn entree. De bewoners parkeren in de woonstraat. De woonwagens parkeren in het verlengde van een parkeerhof. Het cluster met woonwagens wordt landschappelijk ingepast, waarbij er voldoende zicht blijft op de woonwagens. De wandelpaden die liggen langs de woningen worden aangesloten op de bestaande paden en de Snijpelingsdijk en er komt een fietsverbinding vanaf de Douwelerwetering naar de Snijpelingsdijk.

Programma: 2 woonwagendstandplaatsen en circa 6 patiowoningen.

BEELDKWALITEIT

De zes woningen samen ogen als één geheel en worden uitgevoerd in één materiaal. De overgangen tussen openbaar en privé krijgen vorm met tuinmuren in hetzelfde materiaal als de woningen. Tuinmuren kunnen ook van hout zijn, eventueel in combinatie met groen. Deze erfafscheidingen dienen architectonisch te worden afgestemd op de gevelarchitectuur. De erfafscheidingen zijn minimaal 1,80 meter hoog. De uitstraling van deze zes woningen mag afwijken van de "tuinwoningen". Er zijn geen voorgeschreven uitgangspunten voor de architectuur.



^ deelgebied D

5. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN PROFIELEN

De beeldkwaliteit voor de openbare ruimte is in beeld gebracht met de stedenbouwkundige profielen. Het uitgangspunt is het realiseren van een hoogwaardige openbare ruimte met veel groen. Groen is het bindmiddel tussen de bebouwingen en heeft met goede maatvoeringen een duidelijk plek gekregen in het plan. De inrichting krijgt een natuurlijk karakter met een speelse invulling en diversiteit aan kleine boomsoorten. In de autovrije, groene ruimte tussen de woningen is ruimte voor spelen voor de jongste kinderen. Waar mogelijk wordt aangesloten op de aanwezige openbare ruimten en wordt ingezet op vergelijkbaar ambitieniveau voor de inrichting van de openbare ruimte zoals in de directe omgeving. Met het uitwerken van de straatprofielen wordt het gewenste ambitieniveau duidelijk.

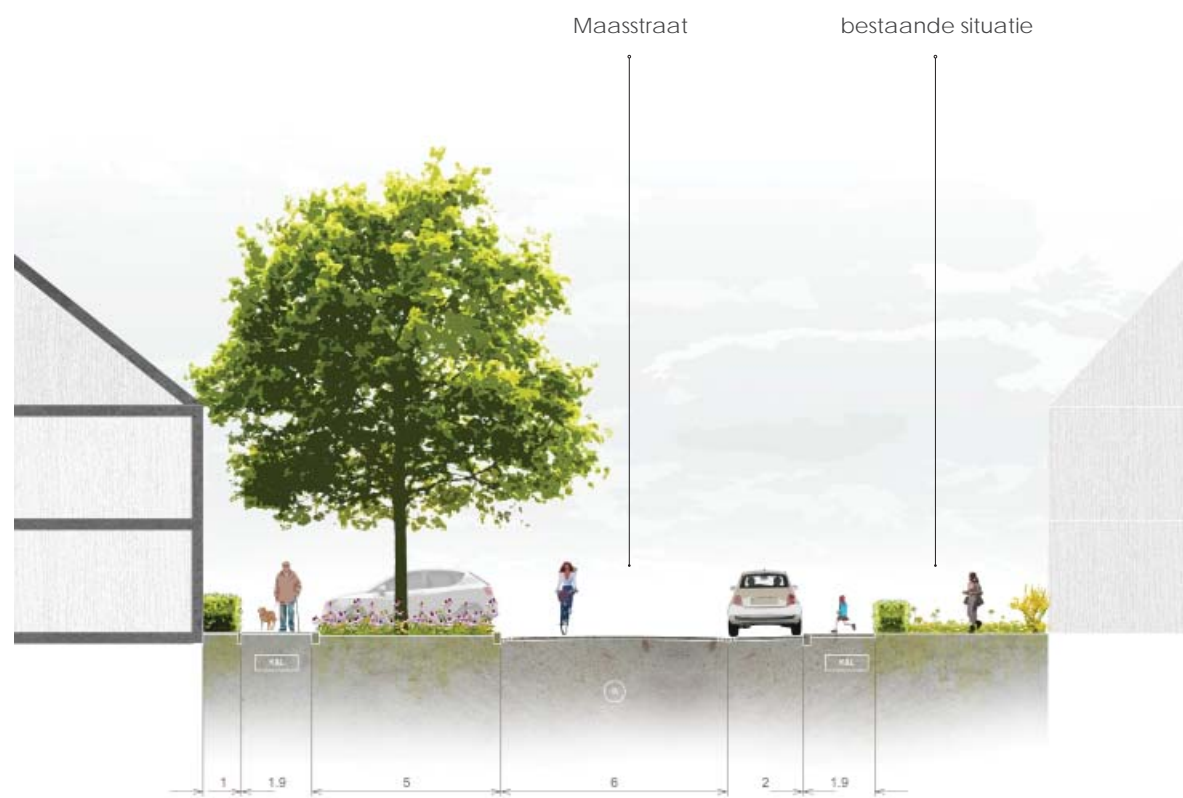
De speerpunten bij de inrichting van de openbare ruimte zijn:

- De uitwerking van de openbare ruimte dient klimaatbestendig te zijn, dit betekent zorgen voor voldoende opvang van water en het voorkomen van hittestress;
- Groen zo veel mogelijk direct aan laten sluiten op de woningen;
- Inpassen van beeldbepalende bomen;

- Gevarieerde aanplant van nieuwe bomen;
- Parkeren centreren aan de rijbanen zodat er autovrije of autoluwe delen in het plan kunnen komen;
- Voor een deel van de woningen parkeren op eigen terrein in combinatie met een binnenhof;
- Vrijliggende voetpaden in het groen;
- Ontwerpen van een sociaal veilige openbare ruimte, aandacht voor verlichting;
- Voldoen aan de gestelde parkeernormen;
- Materialisatie afstemmen op omgeving.



1. DEELGEBIED W1 'MAASSTRAAT'

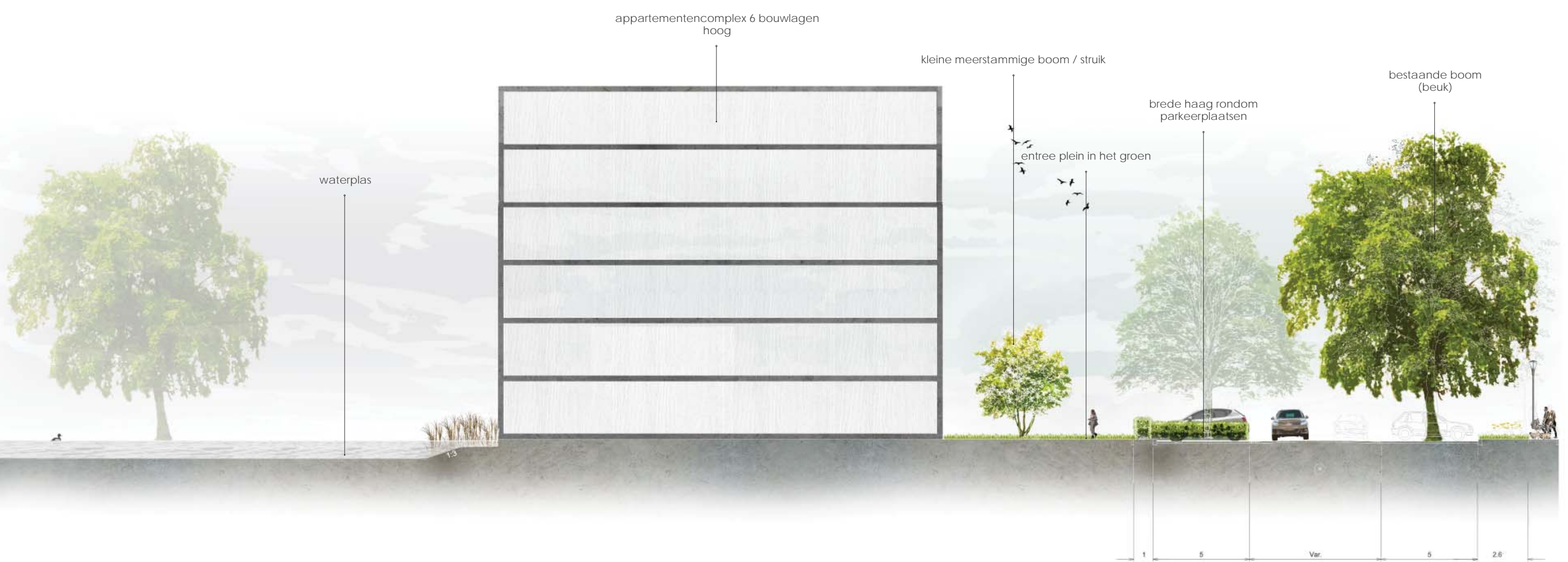


groen voor de woning



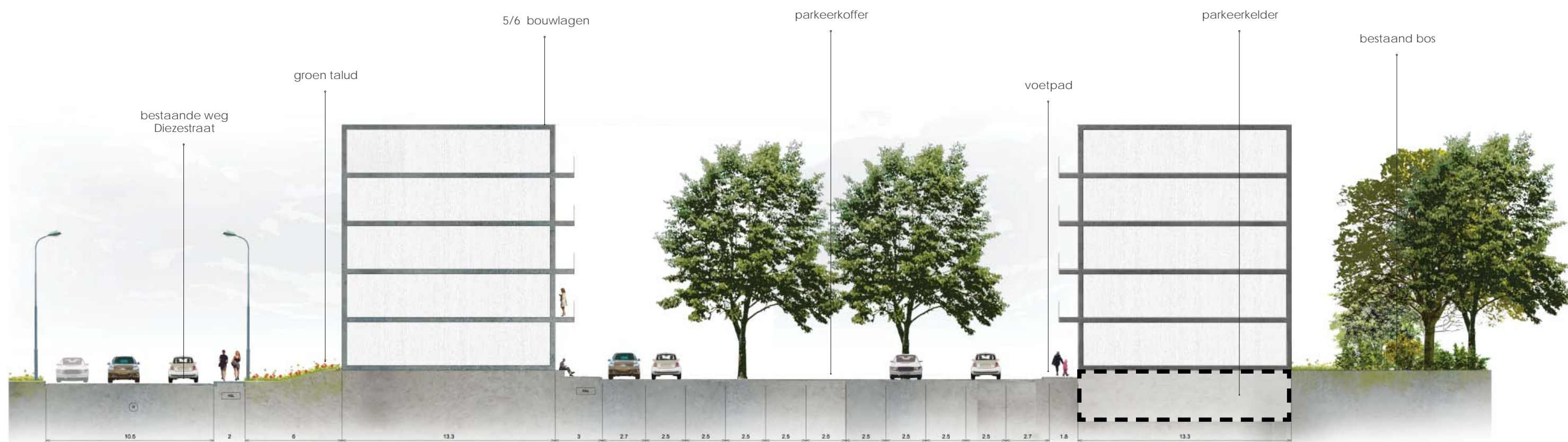
huidige Maasstraat

2. DEELGEBIED A



Venenpark

3. DEELGEBIED B EN C1

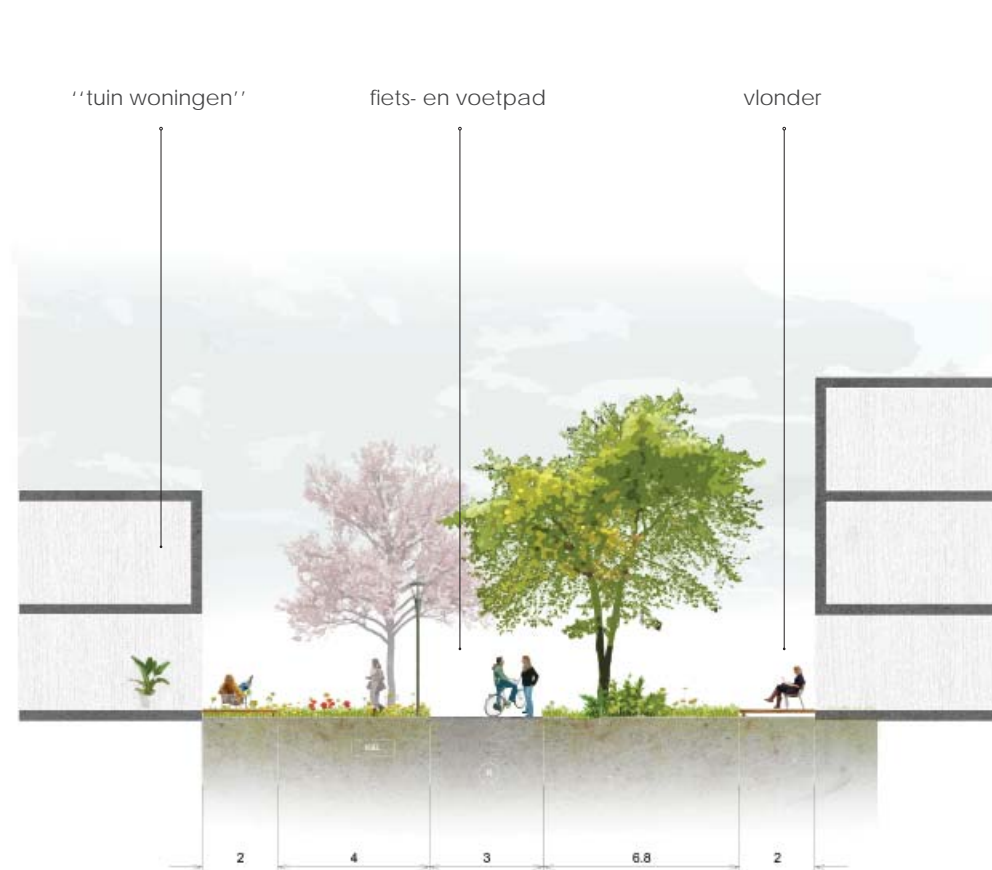


huidige Diezestraat

4. DEELGEBIED W2 'WOONSTRAAT'



5. DEELGEBIED W2 'COLLECTIEVE GROENE RUIMTE'



6. DEELGEBIED W2 + D 'WOONSTRAAT'



veranda woningen



veranda



groene binnenplaats

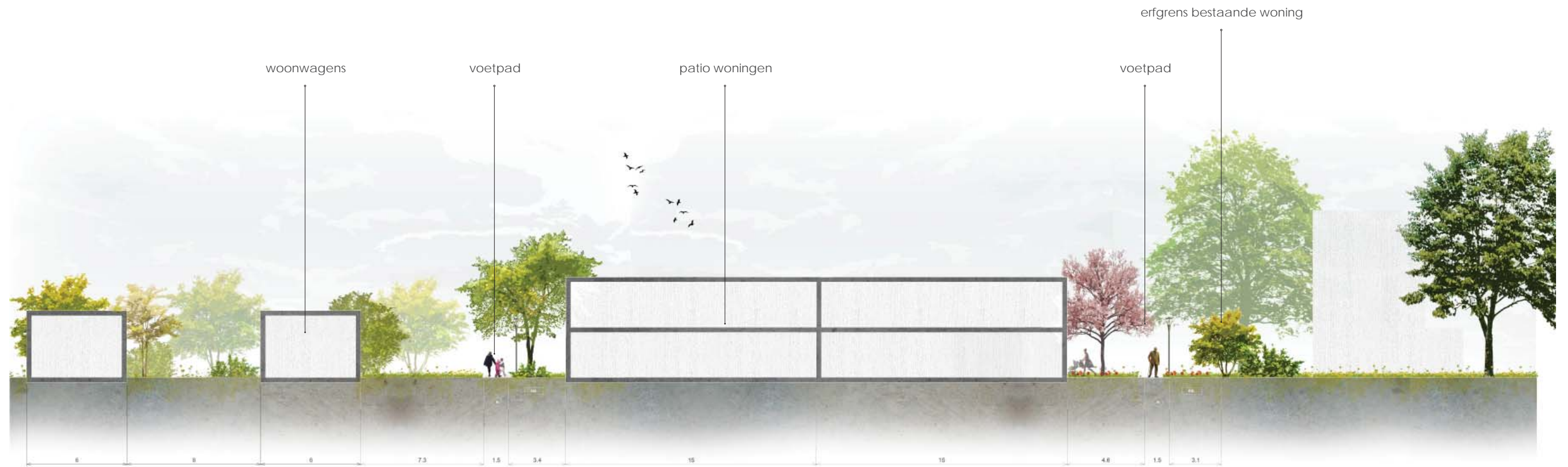


groene binnenplaats



groene binnenplaats

7. DEELGEBIED D 'GROENE BIES'



AAN DE DIJK, 06.03.2020

RR09
stedenbouw en landschap