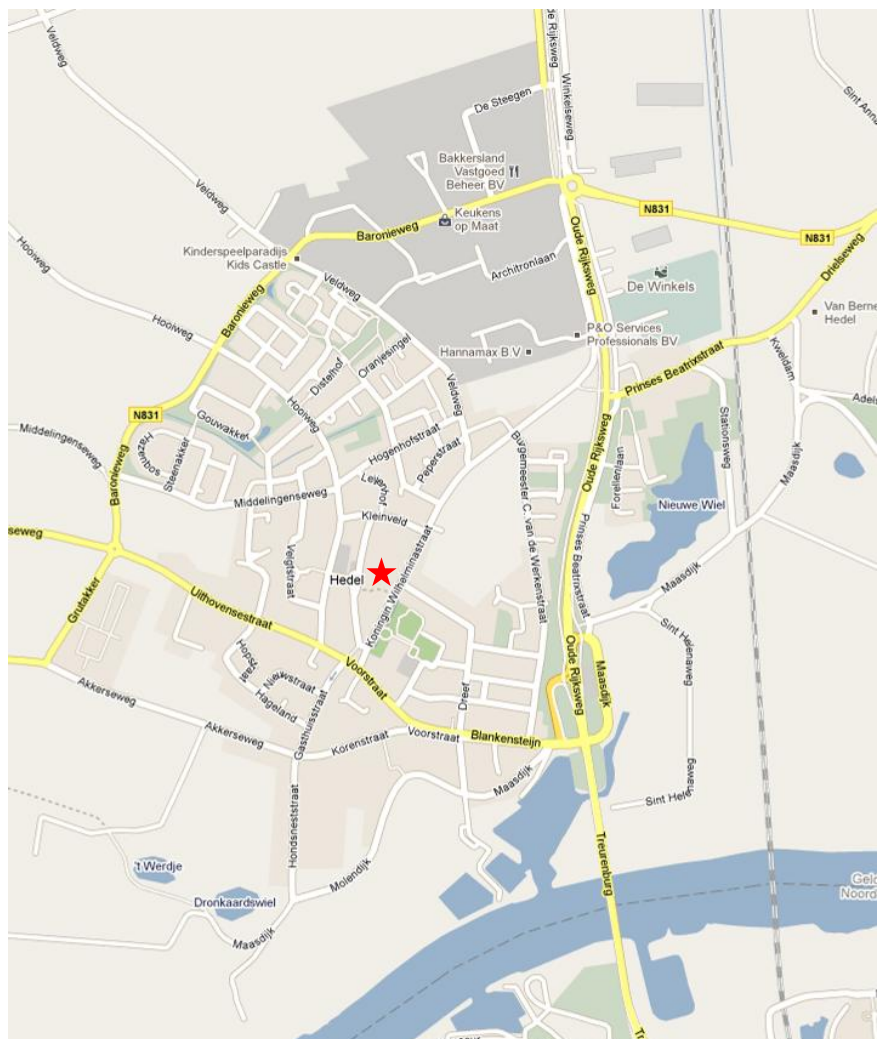
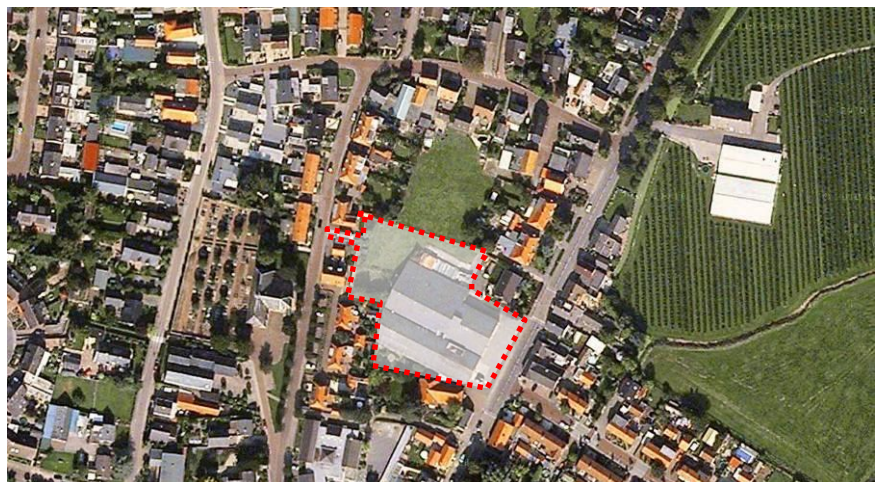


1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Beleid.....	3
1.3.	Doel	4
1.4.	Ambitie.....	4
1.5.	Leeswijzer	4
2.	ANALYSE.....	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Beschrijving plangebied	5
3.	VISIE	7
3.1.	Ontwikkeling	7
3.2.	Typologie	8
4.	VERKAVELINGSPLAN.....	9
5.	BEELDKWALITEIT	11
5.1.	Inleiding	11
5.2.	Ambitie beeldkwaliteit.....	11
5.3.	Criteria bebouwing	12
5.4.	Criteria openbare ruimte.....	14
	BIJLAGE INRICHTING OPENBARE RUIMTE	16



ligging plangebied in Hedel



globale begrenzing locatie

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor het terrein aan Koningin Wilhelminastraat 21 in Hedel is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit plan betreft een herontwikkeling van de nu aanwezige voormalige aardappelloods naar woningbouw. Voorliggend plan voorziet het stedenbouwkundig ontwerp van een beeldkwaliteitskader.

Het is van belang dat de gedachten achter het stedenbouwkundig plan in de uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen concreet gestalte krijgen. Ter begeleiding van een kwalitatieve realisatie van het stedenbouwkundig plan en de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, is daarom dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het bevat zowel een richtinggevend kader als toetsingscriteria voor architecten, bouwers en welstand.

1.2. Beleid

Visie Maasdriel 2020+

Met de Visie Maasdriel 2020+ (d.d. 16 juni 2008) wil de gemeente richting geven aan de lange termijn ontwikkeling, oftewel het jaar 2020 en verder. Hedel is aangewezen als één van de kernen waar binnen de gemeente de grootste groei wordt nagestreefd.

In Hedel wordt ingebreed op locaties die door handel en industrie en landbouw zijn verlaten en wordt uitgebreid met nieuwe woonwijken aan de randen. Verdichting op beperkte schaal zijn hier mogelijk. Voorliggend plan levert aan dit laatste een bijdrage door versterking van bestaand bebouwd gebied.

Structuurvisie

De StructuurvisiePlus Maasdriel (2004) geeft de gemeentelijke kaders voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied in de periode 2004-2012. In de StructuurvisiePlus zijn ook de bouwlocaties aangegeven. Deze bouwlocaties staan in het teken van stedelijke vernieuwing, efficiënt ruimtegebruik en/of versterking van de relatie tussen dorp en rivier. Dit betekent, dat de ontwikkeling van deze bouwlocaties leidt tot een duidelijke kwaliteitsslag binnen Hedel.

De betreffende bouwlocatie is in de StructuurvisiePlus opgenomen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling van het Wilhelminahof past binnen zowel de geldende als de toekomstige structuurvisie.



uitsnede ontwerpbestemmingsplan
Hedel

Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan “Hedel-dorp 1994”, vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 28 juni 1995. In het vigerend plan heeft de projectlocatie vrijwel geheel een bedrijfsbestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is in procedure gebracht. In het ontwerpbestemmingsplan Hedel (NL.IMRO.0263.BP1016-ON01) heeft de locatie grotendeels de bestemming “Bedrijf” (zie uitsnede hiernaast). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. De herziening is in voorbereiding.

1.3. Doel

Het doel van voorliggend document is te komen tot bouwstenen en een toetsingskader inzake beeldkwaliteit die door initiatiefnemers kunnen worden gehanteerd bij de verdere planuitwerking. Dit zonder dat een eventuele ontwikkeling van aanliggende gronden wordt bemoeilijkt, en zonder daarbij buitensporig veeleisend te zijn.

1.4. Ambitie

De ambitie van de gemeente is om te komen tot aantrekkelijke en goed functionerende woongebieden waarbij wordt aangesloten op bestaande en eventuele toekomstige ruimtelijke structuren. Door de herontwikkeling van dit voormalige aardappelbedrijf wordt een ruimtelijk enigszins ontsierende situatie vervangen door een eenvoudig doch aantrekkelijk en dorps woonmilieu.

1.5. Leeswijzer

In dit document volgt achtereenvolgens een analyse van het plangebied (H2), een visie op de opgaaf (H3) en de vertaling/uitwerking daarvan in een concept verkavelingsplan (H4) en afsluitend worden de beeldkwaliteitscriteria vastgelegd (H5).

2. ANALYSE



2.1. Ontstaansgeschiedenis

Hedel is ontstaan langs de Maas en is in noordelijke richting gegroeid. Door de strategische ligging uit te buiten wist het eeuwenlang een onafhankelijke positie te handhaven als hoge heerlijkheid. De heren van Hedel bouwden in het midden van de 14e eeuw een kasteel. Nu resten de begin jaren 1980 opgegraven en deels gereconstrueerde fundamenten (oostzijde van het plangebied). Het dorp werd op het einde van de tweede wereldoorlog grotendeels verwoest. Hierdoor heeft Hedel geen wezenlijke cultuurhistorische waarden. De kerk uit de 17e eeuw (westzijde plangebied) en de omgeving hiervan zijn waardevol.



De Koningin Wilhelminastraat is een van de historische verbindingswegen waaraan in de loop van de tijd lintbebouwing is ontstaan. Naast wonen werden er ook enkele bedrijven gevestigd. De uitbreiding van het dorp zijn vervolgens ontstaan als opvulling tussen de historische linten. Deze bebouwing is over het algemeen minder gevarieerd dan de lintbebouwing. Hierdoor blijven beide gebieden afzonderlijk herkenbaar.

2.2. Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie, gelegen tussen de Koningin Wilhelminstraat – Kleinveld – Kerkstraat te Hedel. De bebouwing langs deze wegen bestaat uit gevarieerde lintbebouwing in de vorm van vrijstaande en twee onder een kap woningen. Westelijk van de locatie staat een 17^e eeuwse kerk, welke zichtbaar is vanuit het te ontwikkelen binnengebied. Samen met de eenduidig traditioneel vormgegeven woningen rondom de kerk geeft dit een fraai historische dorpsbeeld.



Aan de andere zijde, langs de Koningin Wilhelminastraat wordt het beeld bepaald door gevarieerde lintbebouwing. Ter hoogte van de locatie is nu nog sprake van een afwijking in de lintbebouwing in de vorm van een grote bedrijfsloods. Dit gebouw verdwijnt met de herontwikkeling. De markante T-boerderij daarnaast blijft gehandhaafd met de zuidelijk daarvan gelegen doorsteek naar de Kerkstraat.



De omringende, bestaande woningen kenmerken zich door een traditionele vormgeving en dorpse uitstraling. De wisseling in positie is beperkt, de huizen staan veelal in een gelijke rooilijn. Aan de westzijde, rond de kerk, bestaan de woningen uit één bouwlaag met een kap. Langs de Koningin Wilhelminastraat is ter hoogte van het plangebied een afwisseling aanwezig van zowel één als twee bouwlagen met een kap. De huizen bestaan overwegend uit baksteen en hebben pannendaken (zie afbeeldingen hiernaast). Het kleurgebruik is gevarieerd, met de



nadruk op ingetogen kleuren als rood/bruin, zand en mat oranje/zwart. Incidenteel komt een wit gekeimde/ gestuukte woning voor.

De functie wonen overheerst in de directe omgeving. Daarnaast zijn, zoals eerder opgemerkt, een kerk en begraafplaats in de nabijheid aanwezig en een park met het voormalig kasteelterrein. Bedrijvigheid beperkt zich tot een aantal bedrijven danwel beroepen aan huis. Ten zuiden van de locatie ligt een peuterspeelzaal en een school. Geconcludeerd is, na onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan, dat er geen belemmeringen zijn.

3. VISIE

3.1. Ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie welke een opvulling betreft van een gebied tussen twee historische verbindingswegen. Daarbij is sprake van vervanging van de huidige bedrijfsbebouwing door woonbebouwing. De ligging van het plangebied tussen bestaande bebouwing vraagt om een zorgvuldige afstemming met de omgeving. Zowel de omgeving rond de kerk als de lintbebouwing van de Koningin Wilhelminastraat vormen duidelijke stedenbouwkundige eenheden welke een eigen kwaliteit bezitten. Belangrijk is hier geen afbreuk aan te doen en deze stedenbouwkundig te respecteren.

Visie Wilhelminahof

Het plangebied bevindt zich tussen twee bestaande structuren waar een binnengebied is ontstaan. Een invulling hiervan middels een hofstructuur past ruimtelijk in de dorpse context. Een dergelijke element vraagt om een eigen identiteit. Uitgangspunt is dan ook geen kopie te maken van de omgeving, maar voor de nieuwbouw te zoeken naar een ontwerp/vormgeving met een eigen uitstraling. Voor het gedeelte van het plangebied langs de Koningin Wilhelminastraat geldt dat hier een passende aanvulling op de lintbebouwing komt.

De ruimtelijke opzet van een hof in een binnengebied geeft het plan een redelijk zelfstandige positie ten opzichte van de omliggende lintbebouwing. Het hof wordt krachtig neer gezet, zowel in stedenbouwkundige opzet als in architectonische vormgeving. Om het herkenbaar te krijgen, moet het zich onderscheiden van de omliggende gevarieerde lintbebouwing. Dit komt ten goede aan de identiteit van het project. Gezien het voorgaande geldt voor het hof een eenduidige architectonische uitstraling als uitgangspunt. In detaillering kan de bebouwing onderling verschillen, maar de architectuurstijl is voor alle woningen aan het hof gelijk. Gezien de positie in een binnengebied, wat een zekere ondergeschikte positie betekent ten opzichte van het lint, ligt de goothoogte laag op maximaal anderhalve bouwlaag. De toepassing van een kap is verplicht.



Visie lintbebouwing Koningin Wilhelminastraat

Aan de Koningin Wilhelminastraat gaat de nieuwe ontwikkeling deel uitmaken van bestaande lintbebouwing. Een enigszins afwijkende, doch passende, architectuur dan de direct aangrenzende woningen, wordt toegepast om ook een relatie tot het hofje te krijgen. Dit kan per woning zijn, maar een beperkte herhaling is ook mogelijk. Een referentie voor deze invulling is gevonden in de westelijk gelegen woningen tegenover de kerk (zie afbeelding hiernaast).

Voor wat betreft de samenhang tussen de lintbebouwing aan de Koningin Wilhelminastraat met het binnenhof geldt dat ook middels een samenhang in architectuur wordt beoogd het lint en het hof met elkaar te verbinden. De nieuwbouw betekent dan zowel een versterking van de lintbebouwing langs de Koningin Wilhelminastraat als een verwijzing naar het binnenhof zodat daarmee herkenbaar is waar het hof zich bevindt. Ter onderscheid van het binnenhof geldt hier een maximum goothoogte van twee bouwlagen. Eveneens is hier een kap verplicht. De hoogte van twee bouwlagen met een kap komt ook binnen de bestaande lintbebouwing voor.

3.2. Typologie

Binnen de opzet van het project en de visie daarop wordt beoogd het programma in te vullen met (korte) rijwoningen en 2/1 kapwoningen. In onderstaande tabel staat de verdeling van het woningbouwprogramma met indicatie van de kavelgrootte.

Woningprogramma				
type	aantal	koop/h uur	%	kavelgrootte
rijwoningen sociaal	3	huur	18%	kavel 110 – 160 m ²
rijwoningen sociaal	4	koop	24%	kavel 110 – 160 m ²
2/1 kap levensloopbestendig	2	koop	12%	kavel 160 – 260 m ²
2/1 kap vrije sector	8	koop	46%	kavel 160 – 260 m ²

4. VERKAVELINGSPLAN

De voorgaande visie heeft een vertaling gekregen in een verkavelingsplan (zie afbeelding hieronder).



Het plan bestaat uit 17 grondgebonden woningen. Het merendeel (13) is gesitueerd aan het Wilhelminahof. Langs de Koningin Wilhelminastraat komen vier twee onder een kap woningen. Gekozen is voor rustige opzet waarbij door de plaatsing in gelijke rooilijnen en overeenkomstige vormgeving het project als geheel herkenbaar is. De tweekappers aan de Koningin Wilhelminastraat voegen zich in het straatbeeld en de woningen daarachter vormen een duidelijk rechthoekig hof. De wegstructuur van het hof voorziet in een mogelijkheid om aansluitend een eventuele vervolgentwikkeling in noordelijke richting te maken.

De hoofdtoegang ligt aan de Koningin Wilhelminastraat. Vanaf hier is het hof voor snel- en langzaam verkeer bereikbaar. Ook blijft vanaf deze weg de verdiepte garage bij de woning Koningin Wilhelminastraat 21a toegankelijk. Langzaam verkeer heeft de mogelijkheid via een pad naar de Kerkstraat te gaan. Het hof is primair een verblijfsruimte. Verharding en groen liggen op één niveau, de auto is te gast. Door middel van hagen en bomen vindt enige groene aankleding plaats in het openbaar gebied.

Voor het parkeren wordt aangesloten op gemeentelijke beleid. Er geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 openbaar moet zijn. Dit houdt in dat er bij de realisatie van 17 woningen 34 parkeerplaatsen nodig zijn. Een deel van het parkeren komt op eigen terrein (9 parkeerplaatsen). Openbare parkeerplekken liggen hoofdzakelijk centraal in het hof in de vorm van haaksparkeren (20 parkeerplaatsen). Daarnaast ligt er nog een parkeerkoffer aan het zijstraatje aansluitend op het hof (6 parkeerplaatsen). In totaal zijn daarmee 35 parkeerplaatsen, waarvan 20 openbaar, beschikbaar en wordt voldaan aan de gestelde norm.

5. BEELDKWALITEIT

5.1. Inleiding

De gemeente Maasdriel heeft voor haar grondgebied een welstandsnota vastgesteld. Daarin is geregeld dat voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitplan moet worden opgesteld waarin duidelijke criteria zijn vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan wordt als onderdeel van de Welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad en krijgt daarmee een bindende werking.

Dit laatste hoofdstuk geeft de leidraad voor de beoogde kwaliteit van het plan, het levert het toetsingskader voor de Welstandscommissie en heeft eveneens de functie van kwaliteitswaarborging in de beheerfase. In dit hoofdstuk is het kwalitatieve kader opgenomen inzake het gewenste eindresultaat zoals dat kwantitatief en qua gebruik vastgelegd is in het bestemmingsplan. Deze beeldkwaliteitsrapportage kan op drie manieren gebruikt worden:

1. Beleidskader: gemeentelijk beleid met stedenbouwkundige hoofdlijnen en de beeldkwaliteit van het gebied.
2. Ontwerp- en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars en architecten en overige betrokkenen bij het realiseringstraject, en vormt het een inspiratie- en referentiekader.
3. Toetsingskader: voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandscommissie) en geldt als toetsingsinstrument bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

5.2. Ambitie beeldkwaliteit

Bij de verkaveling is gezocht naar een opzet welke leidt tot een aangename omgeving. De beeldkwaliteit dient dit te ondersteunen. Het doel is om tot samenhang te komen met de omliggende bebouwing en de openbare ruimte. De opgestelde criteria dienen de kwaliteit van de architectuur en kavelinrichting van de nieuw te realiseren woningen, alsook de onderlinge samenhang, te garanderen, als ook de openbare ruimte. Woningen zullen binnen het totaalbeeld individueel herkenbaar moeten blijven. De nieuwe ontwikkeling dient kwalitatief een positieve impuls te geven zonder dat daarbij de vormgevingscriteria buitensporig veeleisend worden.



zadelkap

Net zoals de hofstructuur passend is in de ruimtelijke dorpse context is voor de beeldkwaliteit aansluiting gezocht op de omgeving. Vanuit dit oogpunt en kijkend naar Hedel staat een dorpse, traditionele architectuur met een landelijke uitstraling aan de basis van de beeldkwaliteit. Voor de architectonische vormgeving van de woning betekent dit een enigszins klassieke architectuur met de nadruk op eenvoud en harmonie. Hierdoor zijn er beperkingen in het materiaalgebruik en kleur. Daarin mag niet te veel variatie zijn; er zijn dus duidelijke keuzes gemaakt.



referentie traditionele woning



referentie hof



referentie hof



referentie woning bij entree hof

In de openbare ruimte ligt de nadruk op het creëren van een verblijfsgebied met een rustige uitstraling en het toepassen van traditionele, kwalitatief hoogwaardige materialen. De inrichting moet voldoen aan de eisen van het Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR, versie 02-2010) van de Gemeente Maasdriel.

5.3. Criteria bebouwing

De voorgaande ambitie is vertaald naar concrete toetsbare criteria. De bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen in de vorm van twee onder een kap woningen en rijwoningen. De volgende eisen zijn van toepassing waarbij ter illustratie en inspiratie referentiebeelden zijn opgenomen.

Situering op de kavel

- De woningen staan per straatdeel in een vaste rooijlijn. De afstand van de hoofdbouwmassa tot de voorste erfgrans is voor rijwoningen minimaal 3 meter, voor de twee onder een kap woningen bedraagt deze afstand minimaal 4 meter.
- Voor rijwoningen geldt dat uitgegaan wordt van maximaal 4 woningen aaneen, die individueel herkenbaar zijn.
- Bij hoekwoningen met een garage/aanbouw komt minimaal één parkeerplaats in de vorm van een oprit voor de garage/aanbouw/bijgebouw. Deze oprit is minimaal 2,50 m breed en 8,00 m diep.

Architectonische vormgeving

- De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen met een kap (goot 6,00 en nok 11,50 meter) aan de Koningin Wilhelminastraat en anderhalve bouwlaag met kap (goot 3,50 en nok 9,20 meter) aan het Wilhelminahof.
- Eenduidige hoofdvorm (kloekke hoofdbouwmaasa) in de vorm van een bakstenen huis met een pannendak.
- De basis van de gevels bestaat uit een baksteen in een natuurlijke kleurstelling. Het metselwerk van uitspringende gevels, aan-/uitbouwen en garages bestaat heeft, met behoud van de natuurtinten, een afwijkende kleurstelling.
- Ingetogen versiering/bekleding van de gevels. In het metselwerk blijft dit beperkt tot de toepassing van een rollaag of vergelijkbare verbijzondering boven alle gevelopeningen. Daarnaast worden ondergeschikte gevelbekledingen met hout toegepast.
- Voordeuren zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte, zij het dat bij blokjes van twee woningen een entree aan de zijkant, met behoud van herkenbaarheid van de voorgevel, ook is toegestaan. Verder worden sobere deur- en raamomlijstingen en plinten toegepast.



referentie regenpijp

- Kozijnen worden uitgevoerd in wit geschilderd hout. De deuren krijgen een donkere kleurstelling.
- Daar waar ter hoogte van de koppen van bebouwing zijkantsituaties richting de openbare ruimte ontstaan, geldt dat deze gevels zich transparant en architectonisch kwalitatief tonen. Dit houdt in ieder geval in dat gevelopeningen worden toegepast in zowel de hoofdbouwmassa als de eventueel aanwezige aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- Op de schuine daken komen keramische dakpannen in een matte, rode kleurstelling.
- De kap bestaat uit een symmetrisch zadeldak met doorgetrokken kopgevels. De hellingshoek van de daken ligt tussen de 45° en 50°. De nokrichting ligt evenwijdig aan de straat. Met name in het hof zorgt dit in combinatie met de lage goothoogte voor de gewenste dorpse uitstraling.
- Het dakvlak is dominant en bepalend voor het aangezicht van de woning. Elementen die op het dakvlak worden aangebracht zijn daarom altijd secundair. Dit leidt ertoe dat dakkapellen staand belijnd zijn en dat ze simpel zijn vormgegeven. De dakkapellen kunnen ook door de goot heen worden geplaatst. Grote dakkapellen mogen alleen ontworpen worden als onderdeel van de gevel en zijn uitsluitend aan de achterzijde toegestaan.
- Een dakkapel krijgt een verbijzondering in het materiaalgebruik, waarbij kunststof (Trespa) niet is toegestaan.
- Geen toepassing van dakoverstekken en gootlijsten. Uitgangspunt is een zinken bakgoot met gootbeugels. Zo nodig behandeld door middel van poedercoating, galvaniseren, beitsen of polijsten voor een langere levensduur en ter voorkoming van uitloging. Bij voorkeur is het materiaalgebruik van de regenpijpen en dakgoten gelijk.
- Naast de afstemming in kleur- en materiaalgebruik is voor de gewenste harmonie de toepassing van 'goede' verhoudingen belangrijk. Daarmee wordt bedoeld dat ramen, deuren, daken, detailleringen en gevels steeds in een natuurlijke en gelijke verhouding ten opzichte van elkaar worden geplaatst.
- Goede verhoudingen zijn ook terug te vinden in de vormgeving en volumeverschillen tussen hoofd- en bijgebouwen. Secundaire volumes zoals schuurtjes of kleinere vleugels zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en worden in principe uitgevoerd met een plat dak. Net zoals in de gevels wordt bij vrijstaande bijgebouwen hout toegepast.

Erfinrichting

- Aan de voorzijde (voor de verlengde voorgevelrooilijn) van de woningen komt op eigen terrein een lage ligusterhaag van 0,5 meter breed en maximaal 1 meter hoog.

- Gezien de vormgeving van het hof als verblijfsplein met enkele bomen is het van belang dat de woningen een groene voortuin krijgen. Dit sluit eveneens aan op het dorpse karakter. Voor de woning mag derhalve geen verharding van beduidende betekenis worden toegepast. Naast de oprit bestaat de verharding uit een tuinpad naar de voordeur en een strook van max. 0,60 m tegen de voorgevel (ramen wassen).
- Op de erfafscheiding aan zijdelingse en achterperceelsgrenzen (vanaf 3 meter achter verlengde voorgevel rooilijn) komt op eigen terrein een ligusterhaag (gelijk aan de voorzijde) van 0,5 meter breed en maximaal 2 m hoog op particulier terrein.

5.4. Criteria openbare ruimte

Voor de openbare ruimte gelden op basis van de Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR, versie 02-2010) van de Gemeente Maasdriel de volgende eisen.

- De ruimte wordt ingedeeld als een verblijfsgebied, de auto is te gast.
- De aansluiting op de Koningin Wilhelminastraat wordt uitgevoerd als inritconstructie (zie bijgevoegde tekening).
- De verharding bestaat uit een genuanceerd gebakken dikformaat (referentiesteen: Pavonia, of gelijkwaardig) - te beoordelen samen met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) en aan het BLOR.
- De kleurstelling wordt afgestemd op de steenkleur van de woningen. De doorsteek naar de Kerkstraat wordt uitgevoerd in hetzelfde materiaal als voor de rijbaan, zoals hiervoor aangegeven.
- Het steenformaat en/of straatverband is voor het gehele hof gelijk (dikformaat en keperverband).
- Voor de waterafvoer naar de straatkolken wordt gebruik gemaakt van een molgoot, gelegen tussen rijbaan en parkeren en tussen overgang openbare ruimte en de kavels.
- De parkeervakken en opstelruimten worden, conform gemeentelijke eisen, uitgevoerd in betonklinker (Breccia, of gelijkwaardig). De kleurstelling van de parkeervakken is zwart/antraciet met een grijze omranding.
- De minimale afmetingen van een parkeerplaats is 2,40 x 5,00 m bij haaksparkeren. Gezien de breedtemaat van 2,40 m bedraagt de minimale uitdraairuimte op de weg 5,50 m. Voor langsparkeren geldt een minimale afmeting van 2,00 x 6,00m. In eventueel aangrenzende groenstroken komt een uitstapstrook van minimaal 0,70 m (inclusief opsluitbanden).
- De groenstroken bestaan uit gras met liguster blokhagen (van minimaal 80 centimeter hoog en breed). Deze hagen komen rondom alle parkeerplaatsen evenals rond de boom aan het begin van de doorsteek naar de Kerkstraat.
- De nieuwe aanplant van bomen bestaat uit een Prunus gondouinii 'Schnee' (zie afbeelding hiervoor).



Ligusterhaag



Prunus

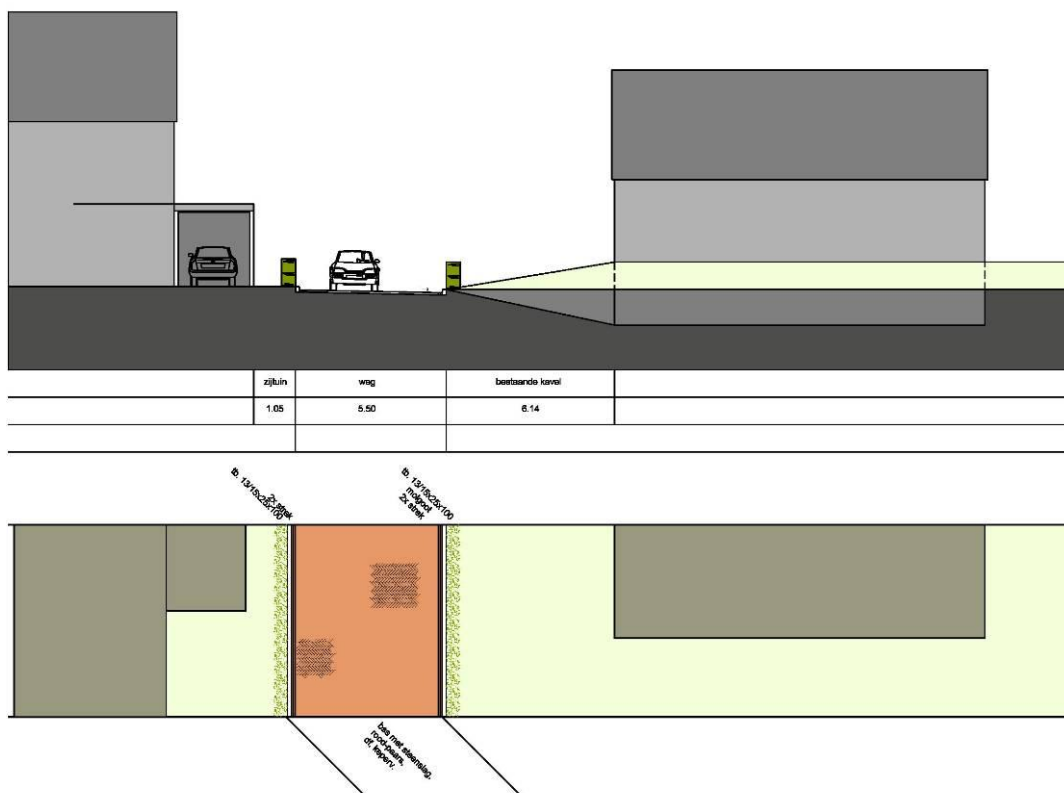
- In overleg met de toekomstige bewoners zal een speelvoorziening in het hof worden gecreëerd. Een en ander conform het speelruimteplan van de gemeente Maasdriel.

In de bijlagen zijn enkele profielen opgenomen welke als basis dienen voor de verdere uitwerking in een definitief ontwerp van de openbare ruimte.

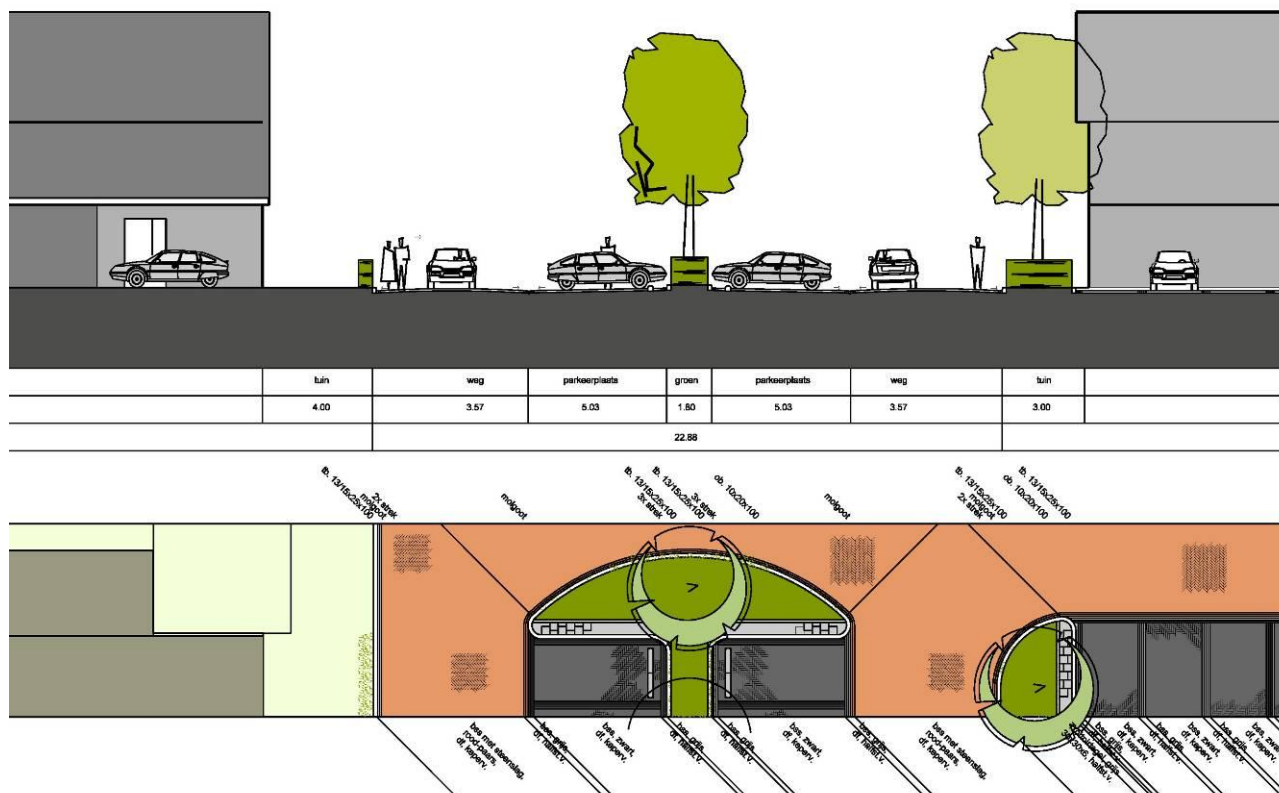
BIJLAGE INRICHTING OPENBARE RUIMTE



Inrichting openbare ruimte

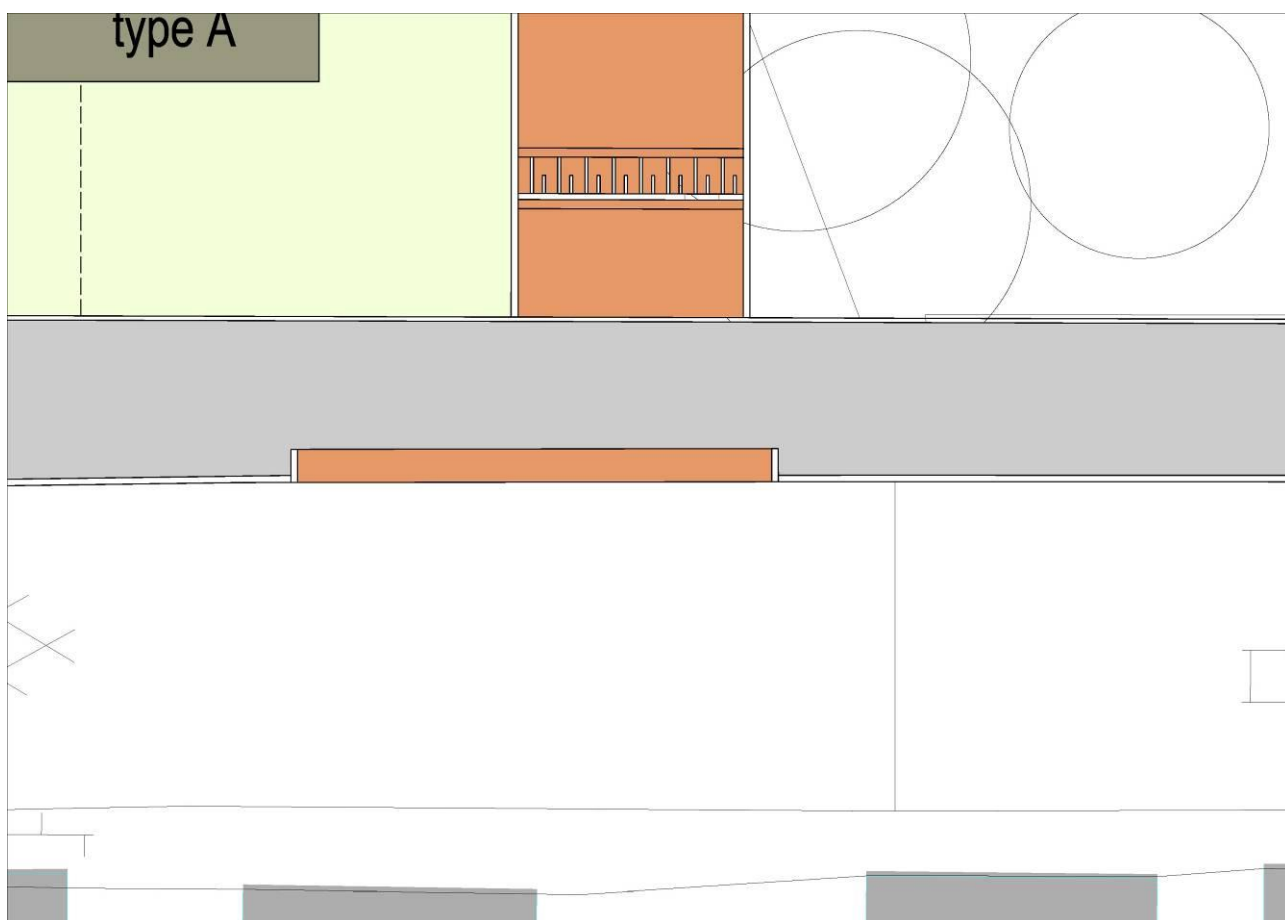


Principeprofiel A: Entree

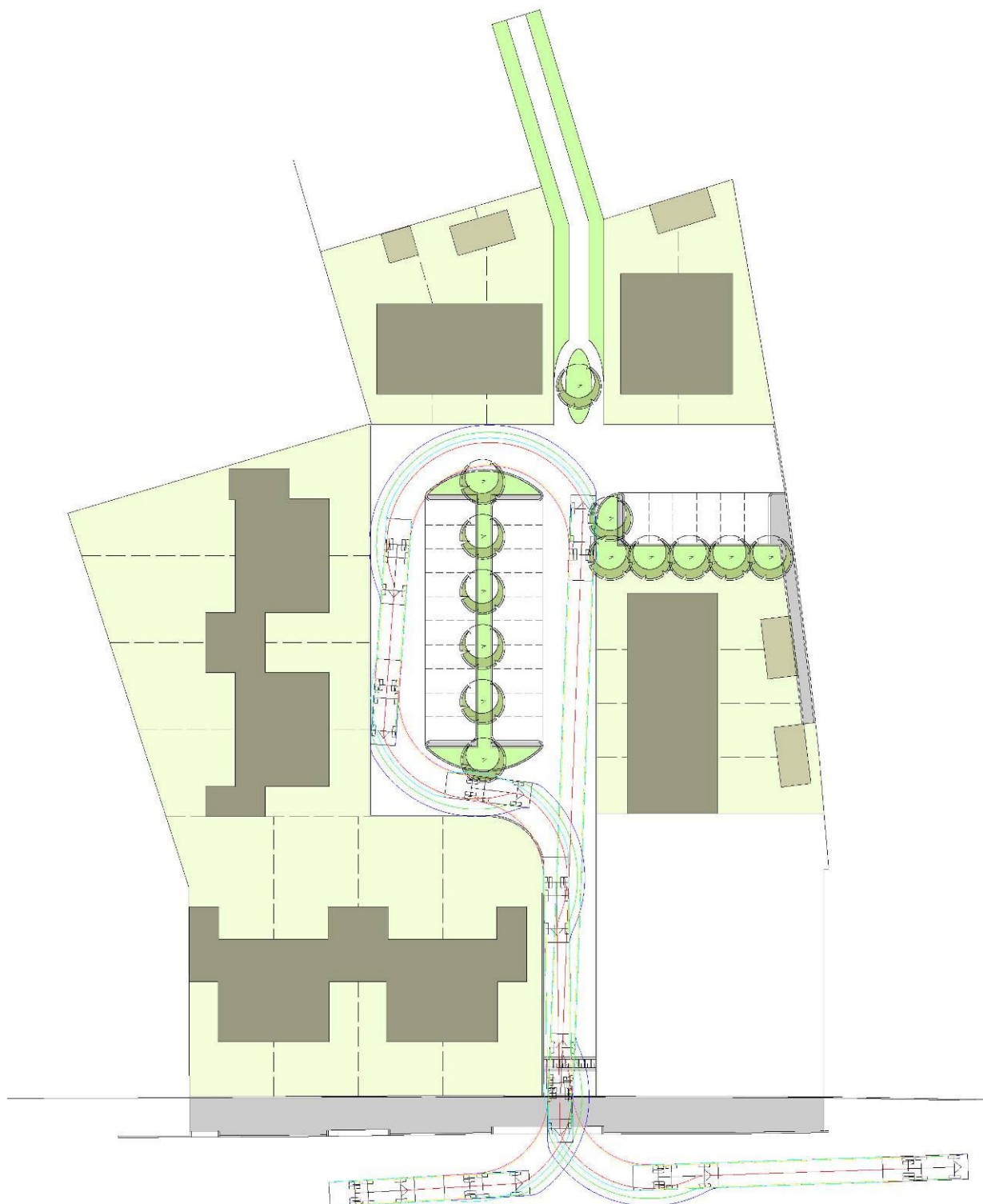


Principeprofiel B: Parkeerplein





Inrichting inrit hof



Rijcurve milieuvrachtwagen