

GROENPLAN
Donsveld & Hoge Overdam
Maarn

Concept woensdag 14 februari 2024



Zuidsingel 8a

Raadhuisplein 1, 3951 XV Maarn

+31 (0)33 432 82 43
info@kienontwerp.nl
www.kienontwerp.nl

+31 (0)343 700 236
info@aenr10.nl
www.aenr10.nl

project

Ontwikkeling Donsveld & Hoge Overdam Maarn

datum

14.02.2024

project fase

Voorontwerp

opdrachtgever

samenwerkingsverband 'Het Donsveld' Woningbouwvereniging 'Maarn'
Woningbouwvereniging Maarn

projectnummer

402

COLOFON



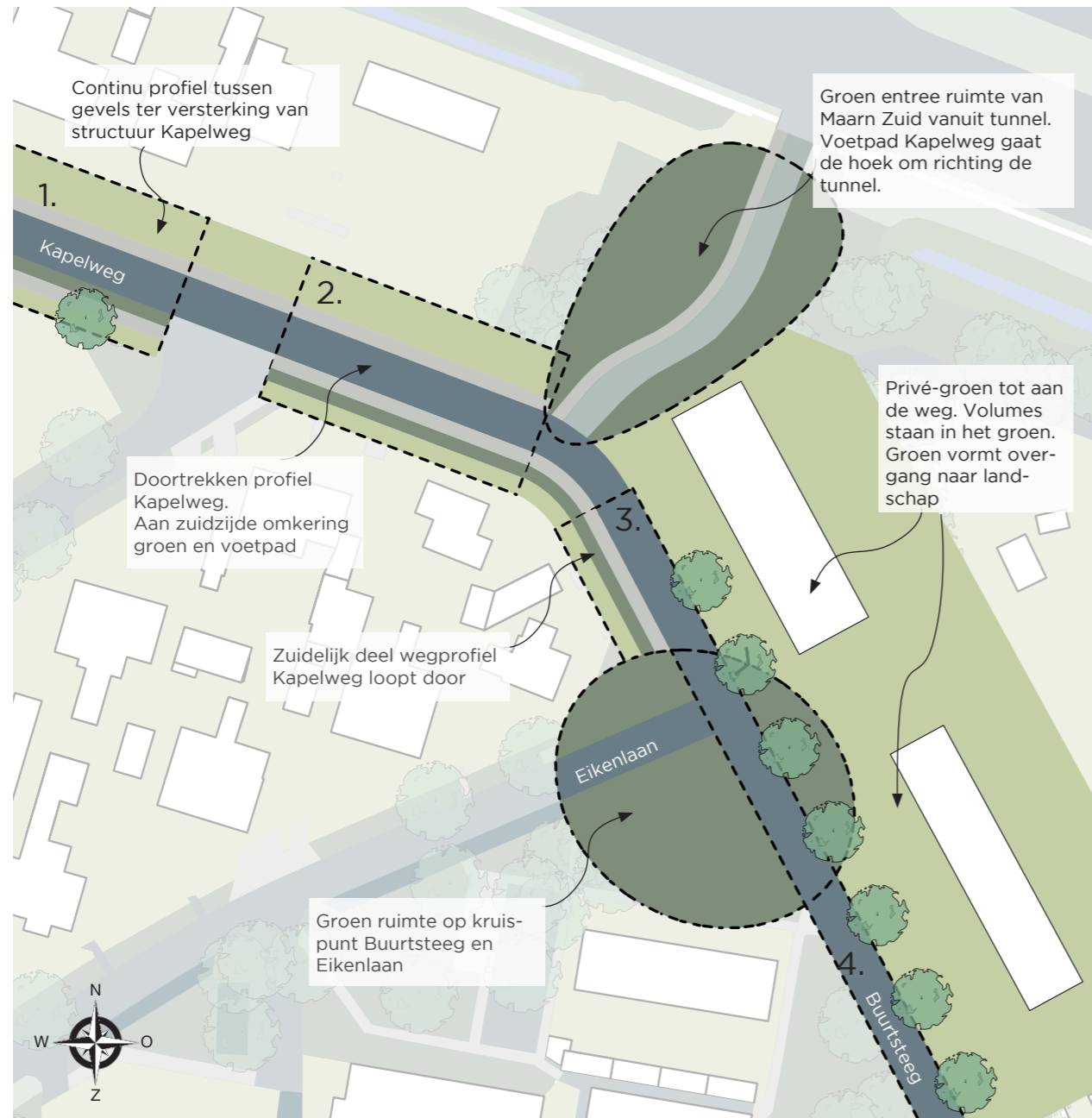
De visie van het groenplan van het Donsveld & Hoge Overdam is afkomstig uit het analyseren van de huidige situatie van de stedenbouwkundige uitgangspunten:

- het doortrekken van de bebouwingslint aan de noordzijde van Kapelweg dat wordt beëindigd met een accent;
- de fietsroute onder de A12 en het spoor door wordt, net als in de huidige situatie, open met ruw gras en enkel ongekroonde bomen;
- de locatie Hoge Overdam sluit aan op het woningblok aan de Buurtsteeg, waar het bos al voelbaar is, deze bossfeer trekken we door op de locatie Hoge Overdam.

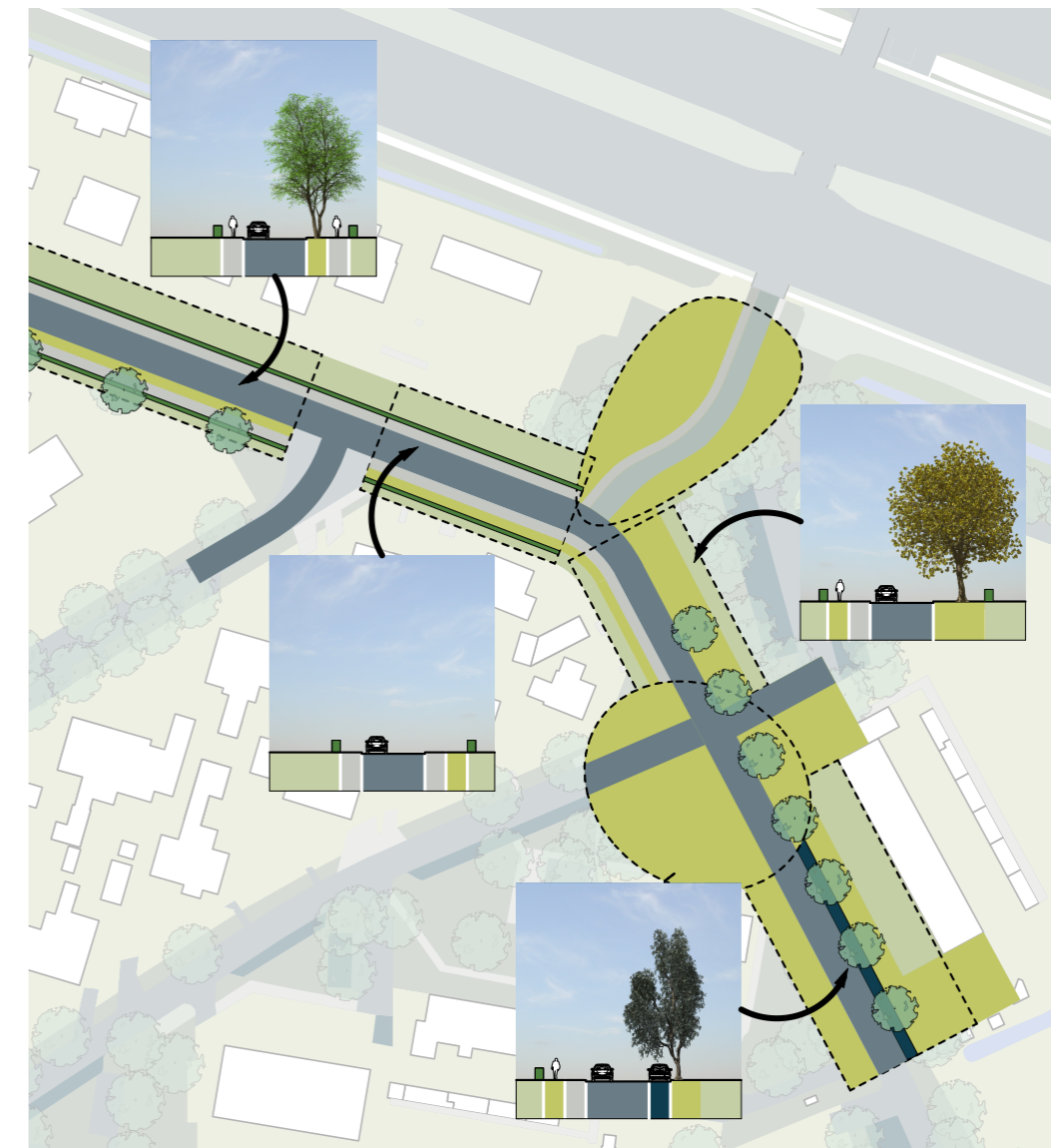
Inrichting

Beide locaties bevatten in de huidige situatie veel groen. Waardevol groen dient zo veel mogelijk te worden gehandhaafd. Waar dat niet mogelijk is dient dit waardig te worden gecompenseerd. De inrichting van de onbebouwde ruimte op de locaties dient passend bij Maarn zo veel als mogelijk groen ingericht te worden. De ruimte voor de bebouwing dient geheel groen ingericht te worden. Hierdoor vormen deze ruimtes een vanzelfsprekend deel uit van de groene beleving van de tuinen. Vooral op de locatie Het Donsveld dient voor een aantrekkelijke leefomgeving tussen het gebouw en het geluidsscherm langs de A12 hoog opgaand groen worden behouden of nieuw worden geplant.

Aan de voorzijde van de gebouwen maken de tuinen deel uit van de beleving vanuit de openbare ruimte. De voortuinen dienen het huidige wegprofiel te versterken. Vanaf de Kapelweg richting de Buurtsteeg zijn er vier basisprofielen te onderscheiden die steeds smaller worden. Tot aan de Sparrenlaan heeft de Kapelweg een eenduidig profiel dat is opgebouwd uit voortuinen, trottoir, weg, groenstrook met bomen, trottoir en voortuinen. Voorbij de Sparrenlaan richting de bocht in de Kapelweg wisselen de groenstrook en voetpad ten zuiden van weg om. Het openbaar groen grenst aan de tuinen wat in de beleving tot een versmalling van het profiel leidt. Bij de bocht in de Kapelweg buigt het voetpad aan de noordzijde om en volgt het fietspad. Na de bocht loopt het profiel van de Kapelweg verder door, maar dan zonder voetpad aan de noordoostzijde. De voortuinen aan de oostzijde lopen door tot aan de weg. Aan deze zijde wordt de weg begeleid door bomen. Vanaf de Eikenlaan heet de weg Buurtsteeg. De weg ligt, uitgezonderd van enkele parkeerplekken voor de woningen aan de oostzijde, aan twee zijden in het groen. Hier oogt het wegprofiel het smalst.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden openbare ruimte



Vier basisprofielen

Voor de uitgangspunten voor de openbare ruimte rondom het Donsveld & Hoge Overdam is er sprake van vier basisprofielen. Deze vier profielen zorgen voor rust en herkenbaarheid in de openbare ruimte. Samen met de inrichting van de kavels bepalen ze de sfeer van het gebied.

Gebouwen in het groen met respect voor het 'Maarnse' profiel

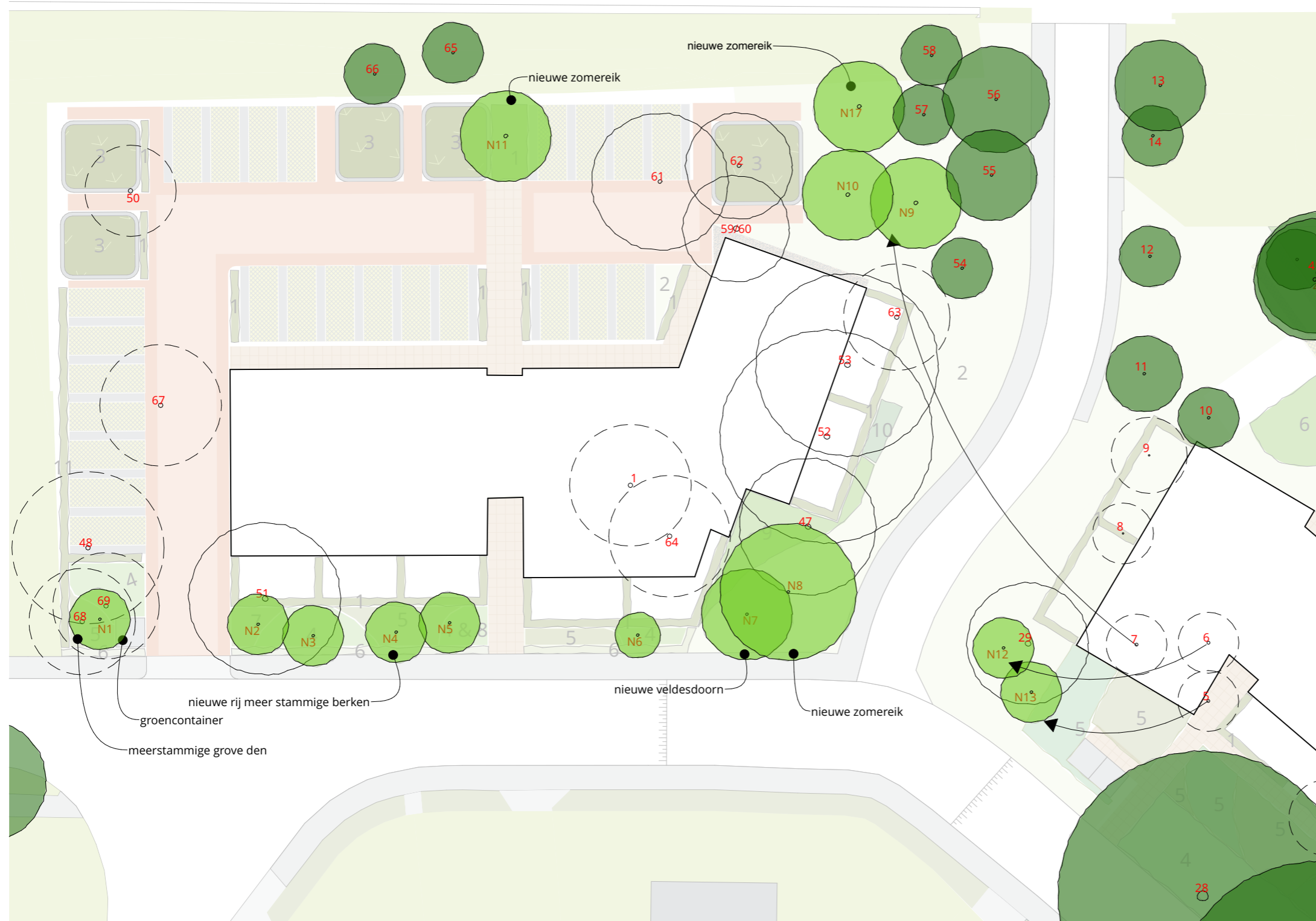


Bij de uitwerking van het groenplan zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande profielen aan de Kapelweg als het bestaand profiel aan de Buurtsteeg.

De locatie Donsveld wordt aansluiting gezocht bij het profiel van de Kapelweg waarbij voortuinen aansluiten op de stoep. In dit voorstel worden plantvakken voorzien die afgesloten worden met een lage haag. Op de kruising met het fietspad stop de haag eerder zodat er ruimte gemaakt wordt voor ruw gras. Hierdoor ontstaat er een verbreding naar de fietstunnel en vind dit profiel aansluiting bij de lokatie Hoge Overdam.

In dit ruwe gras is ook ruimte voor nieuwe bomen.

Bij de Hoge Overdam blijft het 'ruwe gras' behouden tot aan de hagen die als afscheiding zorgen naar de terrassen van de beneden woningen. Bij de Hoge Overdam blijven de bomen aan de straatzijde behouden. Het nieuwe gebouw komt daarmee meer naar achter te staan.

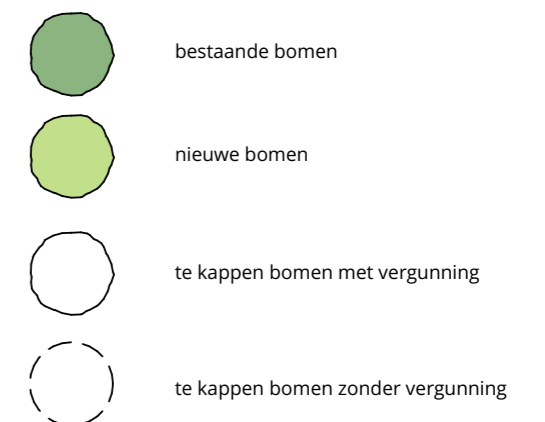


Waar mogelijk worden de bestaande bomen behouden. Het hoog opgeschoten groen zal ter plaatse van de nieuwe bebouwing gekapt worden. In de planvorming is rekening gehouden met ruimte voor nieuwe bomen. Zo zal er voor alle bomen die gekapt worden met een stamdiameter groter dan 30 cm. vervangen ruimte zijn voor nieuwe aanplant.

Te kappen bomen (vergunning):

- 47. Amerikaanse Eik
- 50. Grove den
- 51. Valse Acacia
- 52. Amerikaanse Eik
- 53. Amerikaanse Eik
- 61. Vederesdoorn
- 62. Valse Acacia

De nieuwe bomen die worden voorgesteld passen binnen de bestaande reeds aanwezige boomsoorten zoals de Zomereik, Esdoorn en Ruwe berk. Deze zullen geplaatst worden aan de randen van het plangebied waarbij er gezorgd wordt voor ruime plantvakken.





Langs de Kapelweg wordt de afscheiding tussen openbaar en privé-ruimte gerealiseerd middels lage hagen. Passend bij de aansluiting van de woningen aan de overzijde van de Kapelweg. Tussen deze hagen en de overgang naar de privé terrassen is ruimte voor plantvakken met diverse heesters.

Aan de zijde van het fietspad vind de overgang plaats middels een plantvak met heesters naar ruw gras. Hiermee wordt aansluiting gerealiseerd op het bestaand gras en hoger opgaand groen nabij de geluidswand van de snelweg.

Aan de achterzijde worden de parkeervakken gemarkeerd met blokhagen. De daken van de bergingen worden voorzien van sedum.

1. beuken haag (blijft bruin in winter)
2. (ruw) gras
3. sedum (op daken bergingen)
4. berghortensia
5. Forget me not
6. lage haag, Veldesdoorn
7. viburnum vavidii - sneeuwbal
8. laagblijvende rododendrons
9. vinca minor
11. Portugese laurier (op verzoek burenen)



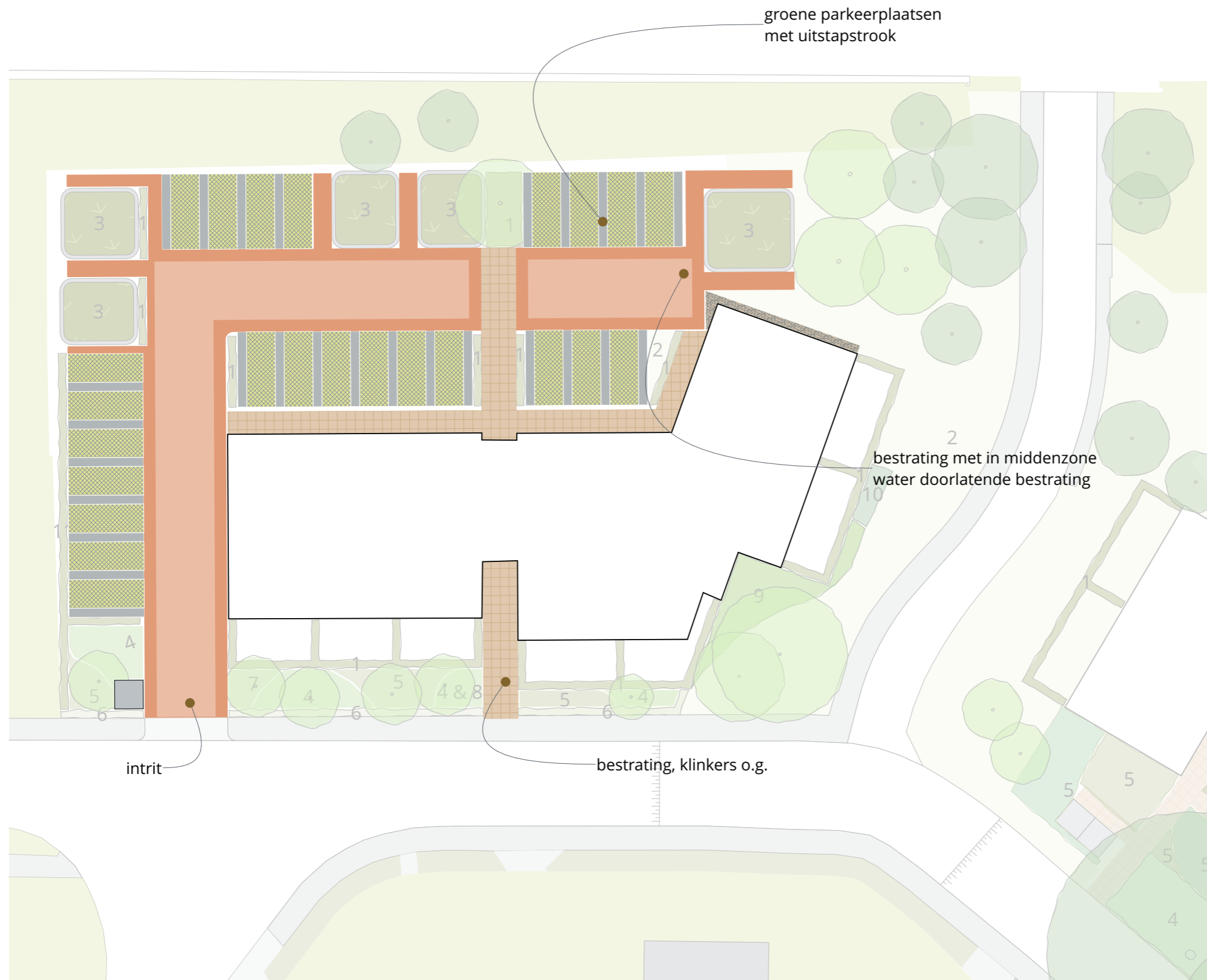
5. hydrangea serrata 'Forget me not'



8. Berghortensia



10. Sneeuwbal



afwerking parkeerplaatsen met verharde uitstapstrook



nieuwe waterdoorlatende bestrating



hergebruik bestaande klinkers in open structuur





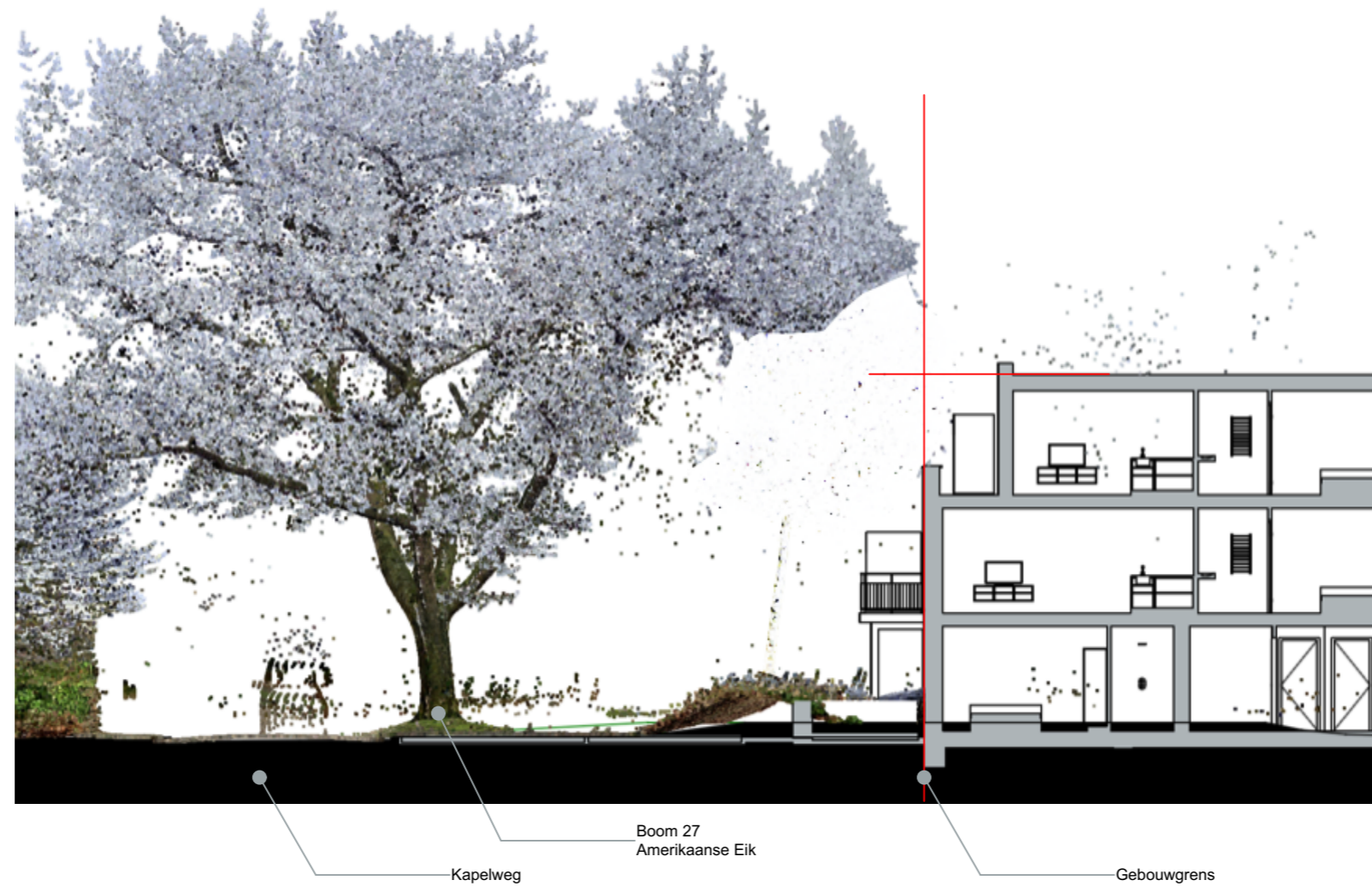
Waar mogelijk worden de bestaande bomen behouden. Met name wordt voorzien in de kap van bomen met een kleinere omvang (kroon diameter ca. 4-5 meter). In de planvorming is rekening gehouden met ruimte voor nieuwe bomen.

Te kappen bomen (vergunning):

- 29. Gewone Esdoorn
- 30. Veldesdoorn

De nieuwe bomen die worden voorgesteld passen binnen de bestaande reeds aanwezige boomsoorten zoals de Zomereik, Esdoorn en Ruwe berk. Deze zullen geplaatst worden aan de randen van het plangebied waarbij er gezorgd wordt voor ruime plantvakken.

-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen
-  te kappen bomen met vergunning
-  te kappen bomen zonder vergunning



INVULLING BODEM 'HOGE OVERDAM'



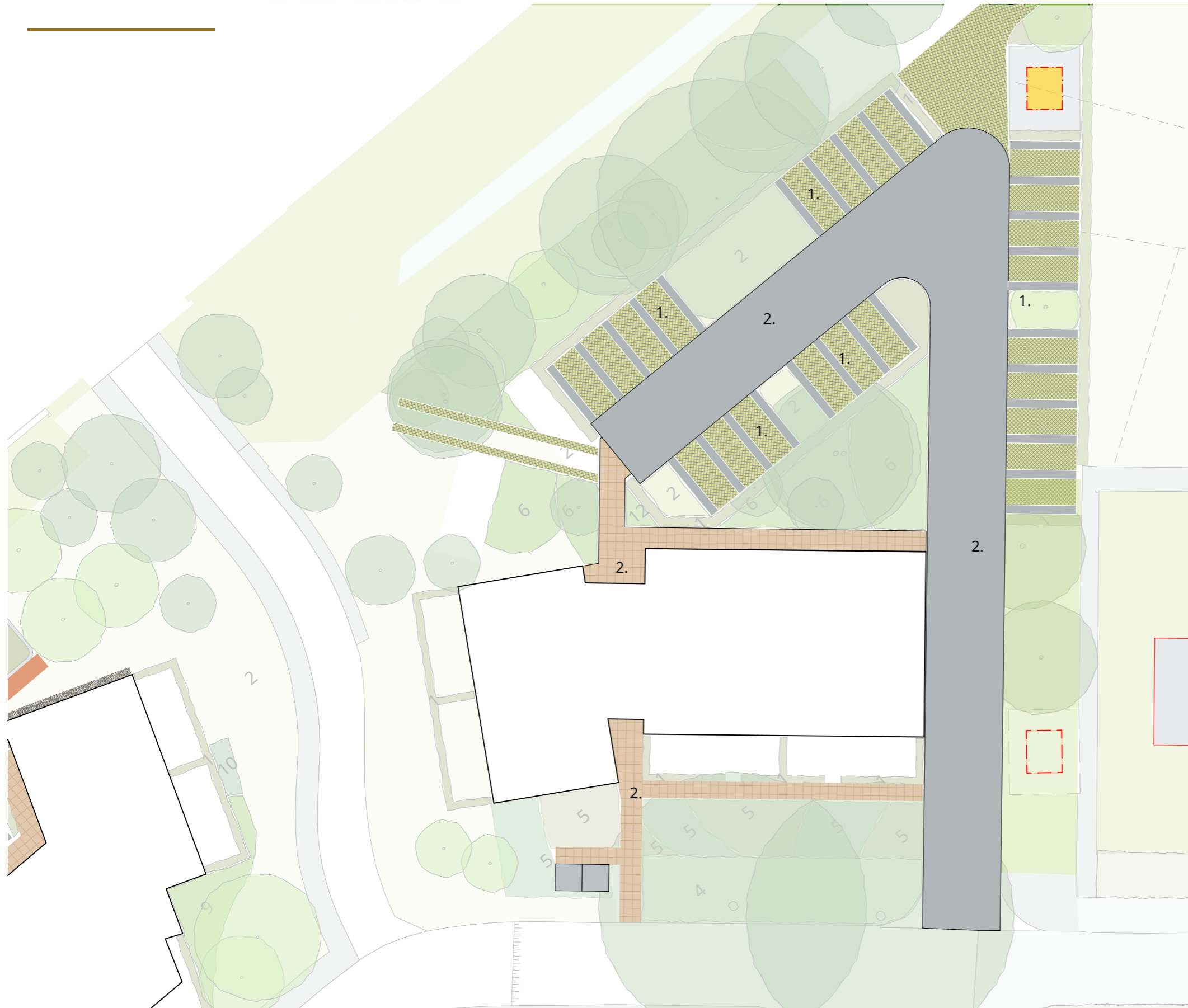
Langs de Kapelweg wordt de afscheiding tussen openbaar en privé-ruimte gerealiseerd middels lage hagen. Openbaar blijft er bedekking van gras. deze loopt door tot het fietspad naar het tunneltje.

Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Buurtsteeg blijft het bestaande groen behouden.

Aan de achterzijde worden de parkeervakken gemarkeerd met blokhagen.

1. beuken haag (blijft bruin in winter)
2. (ruw) gras
3. bestaand groen
4. winter heide
5. laagblijvende rhododendrons
6. hedra i.c.m. vinca minor

INVULLING VERHARDING 'HOGE OVERDAM'



1. afwerking parkeerplaatsen met verharde uitstapstrook



2. nieuwe waterdoorlatende bestrating



hergebruik bestaande klinkers in open structuur als alternatief graskeien

Locatie Donsveld

plangebied ca. 1.868 m²

Verharding:

- bebouwing
- bestrating
- rijbanen
- terrassen

Vergroening:

- groene bermen
- half-verharding parkeerplaatsen
- groen daken op bergingen
- nieuwe bomen
- groene mogelijkheden bij gevel

Hemelwater:

- infiltratie op eigen terrein d.m.v. kratten of grindkoffers;
- lozen op watergang (indien mogelijk)



Locatie Hoge Overdam

plangebied ca. 1.913 m²

Verharding:

- bebouwing
- bestrating
- rijbanen
- terrassen

Vergroening:

- groene bermen
- half-verharding parkeerplaatsen
- groen daken op bergingen
- nieuwe bomen
- groene mogelijkheden bij gevel

Hemelwater:

- infiltratie op eigen terrein d.m.v. kratten of grindkoffers;
- lozen op watergang (indien mogelijk)

De gemeente Utrechtse Heuvelrug wil door middel van de 'Lokale Adaptatie strategie' richting geven aan het omgaan met de Regionale Adaptatie Strategie. Deze strategie omvat de volgende punten:

Hemelwater infiltreren op eigen terrein, waarbij een bui van 70 mm op eigen terrein verwerkt moet worden;

Geen gebruik van uitlogende materialen;

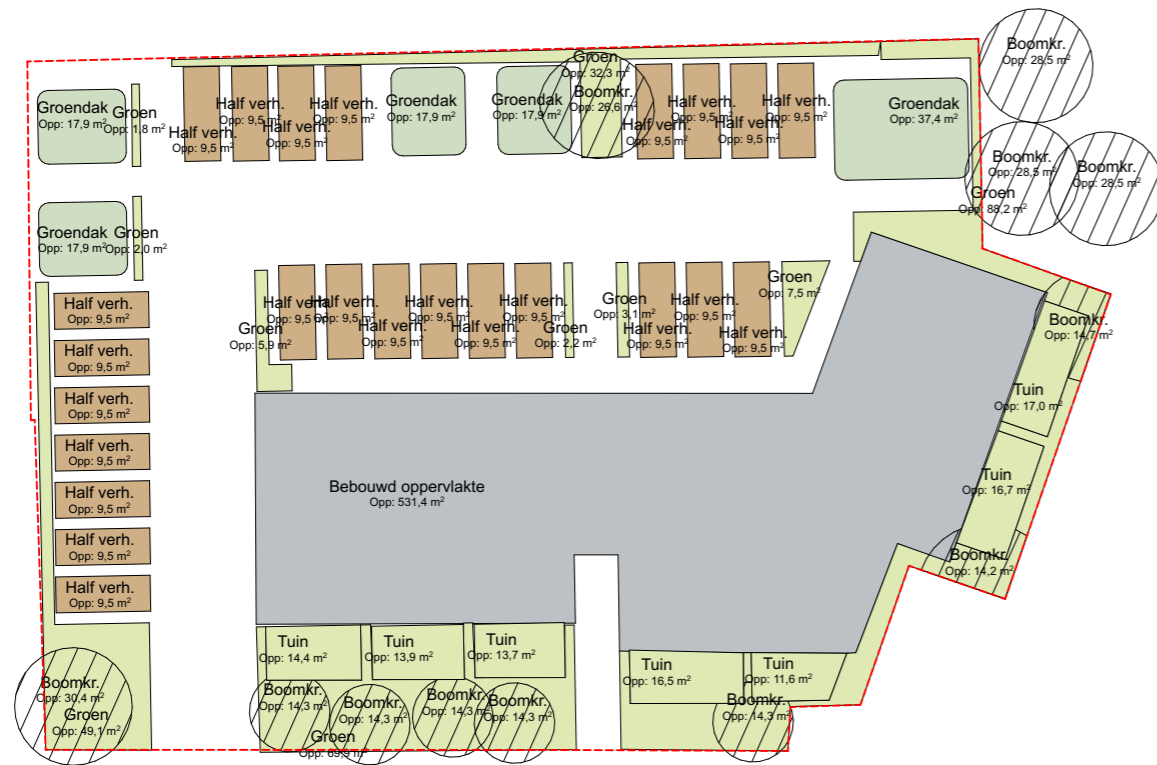
Vloerpeil minimaal 30 cm boven het hoogste punt van de weg;

50% groenoppervlak op maaiveld niveau (waaronder halfverharding), maar ook op daken en door boomkronen waarbij groene gevels opgeteld mogen worden.

Op maaiveld groen, tenzij...

Het plangebied creëert een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouwbewonende soorten.

Minimaal 40% van alle horizontale en verticale oppervlakten wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.



Plangebied
Opp: 1.888,4 m²

Oppervlakte plangebied

Donsveld	1868
Hoge Overdam	1913
Totaal	3781 m²

Oppervlakte plangebied

Bebouwd oppervlakte	Donsveld	531 m ²
	Hoge Overdam	433 m ²
Totaal		964 m²

Minimaal groenop. (van plangebied) 1891 m² 50%

Daken groen (bergingen)	108 m ²
Half verharding	534 m ²
Groen terrein	662 m ²
Onverhard terrein	0 m ²
Oppervlakte boomkronen	602 m ²
Tuinen (30% groen)	191 m ²
Totaal	1963 m²

Totaal groenopp. 1963 m² 52%

Voldoet (min. 50% van plangebied) ja



- In gebouwen ruimte maken voor beschermde soorten
- Groenstroken inzaaien met bloemrijke inheemse zaadmengsels

Bij verdere planuitwerking zullen bovenstaande voorzieningen in het ontwerp van het gebouw worden geïntegreerd. Mede in overleg met de ecooloog zodat gebruik gemaakt kan worden van de juiste posities en mogelijkheden.