

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

DE VILLA B , DRIESSER VELDEN MIDDEN EN DE MUZENKAMER

BESTEMMINGSPLAN "DRIESSEN"

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

DE VILLA B , DRIESSER VELDEN MIDDEN EN DE MUZENKAMER

BESTEMMINGSPLAN "DRIESSEN"

Gemeente  **Waalwijk**

Datum: 1 juni 2022

Werknummer: 621.150.90



INHOUDSOPGAVE

| | | | |
|---|-----|-----|------------|
| 1. Inleiding | | | |
| 1.1 Algemeen | 7 | | |
| 1.2 Relatie bestemmingsplan | 8 | | |
| 1.3 Inhoud van deze nota | 11 | | |
| 2. Ruimtelijk en functioneel kader | | | |
| 2.1 Algemeen | 14 | | |
| 2.2 Ruimtelijk kader | 16 | | |
| 2.3 Functioneel kader | 18 | | |
| 3. Nota van Uitgangspunten | | | |
| 3.1 Algemeen | 22 | | |
| 3.2 Wijzigingen t.o.v. het “ Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen” | 26 | | |
| 3.3 Duurzaamheid | 30 | | |
| 3.4 Hoofdopzet De Villa B, Driesser Velden Midden en de Muzenkamer | 47 | | |
| 3.5 Structuurversterkende onderdelen | 69 | | |
| 3.6 Hoofdlijnen maatvoering van gebouwen | 77 | | |
| 3.7 Architectuur-taakgebieden | 93 | | |
| 3.8 Beeldkwaliteit bebouwing | 95 | | |
| 3.9 Beeldkwaliteit openbare ruimte | 103 | | |
| 3.10 Beeldkwaliteit de Muzenkamer | 149 | | |
| 3.11 Beeldkwaliteit De Driesser Velden Midden | 163 | | |
| 4. Relatie aangrenzende gebieden | | | |
| 4.1 Algemeen | | 173 | |
| 4.2 Het Groene Venster | | 173 | |
| 4.3 De Driesser Velden Oost | | 175 | |
| 4.4 De Villa A en C | | 177 | |
| 4.5 Lommerrijk | | 179 | |
| 4.6 De Orangerie | | 181 | |
| 5. Actuele stand van zaken | | | 184 |





HOOFDSTUK 1

INLEIDING



1.1 Algemeen

Op 14 juni 2013 is het nieuwe bestemmingsplan 'Driessen' vastgesteld door de Raad. Dit bestemmingsplan is sinds 10 augustus 2013 onherroepelijk van kracht. Het betreft een update van het bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' uit 16 mei 2000 (nr 644539). Het nieuwe vigerende bestemmingsplan is aangevuld met de uitwerkingsplannen die de afgelopen jaren voor diverse deelgebieden zijn gemaakt. In het nieuwe bestemmingsplan 'Driessen' wordt verwezen naar de bepalingen over de gewenste functionele en ruimtelijke inrichting van het totale plangebied in het bestemmingsplan 'Landgoed Driessen'. In die



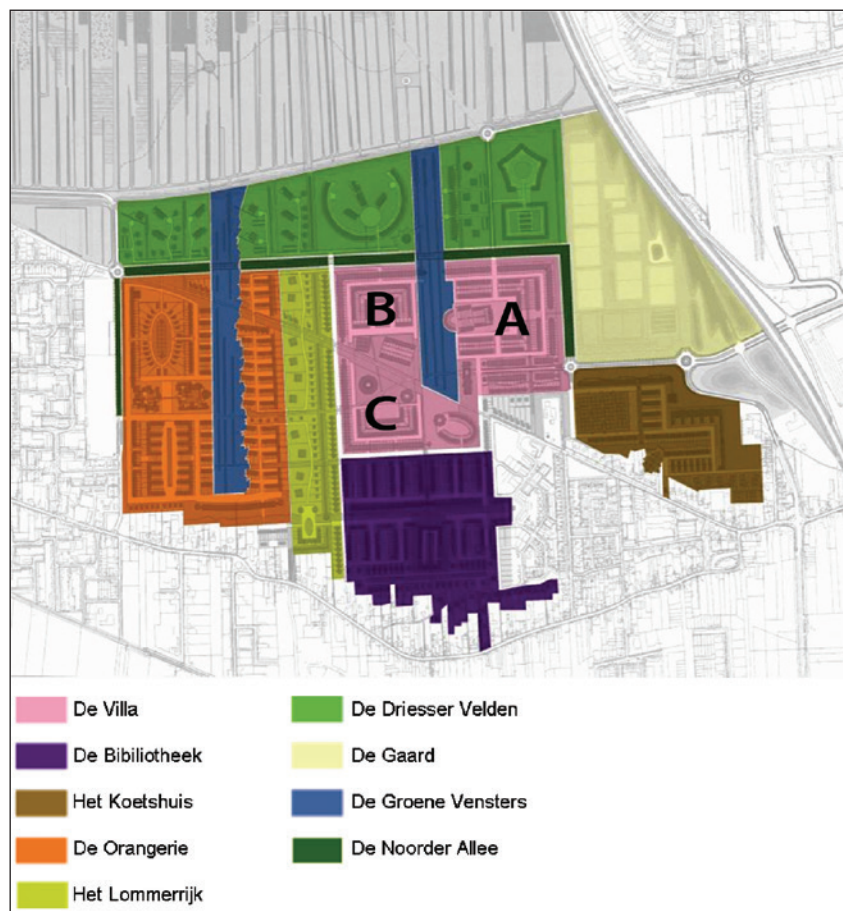
Ontwikkelingsplan 1997

zin blijft bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' een belangrijke rol spelen, ook in deze Nota van Uitgangspunten voor De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer.

Het plangebied van het bestemmingsplan is globaal gezien gelegen aan de westzijde van de kern Waalwijk en de provinciale weg N261 en aan de noordzijde van de kern Sprang.

Het plangebied van Driessen omvat het Halve Zolenfietspad en zuidelijk daarvan het verder te ontwikkelen stedelijk gebied, inclusief het nu nog agrarisch bestemd gebied ten westen van de Sprangse sloot tot en met de Bernhardstraat (2e fase). Het gebied ten noorden van het Halve Zolenfietspad maakt deel uit van het verder te ontwikkelen natuurgebied. Het stedelijk gebied wordt zodanig ingericht dat deze stedelijke ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de vernatting van het natuurgebied.

In het woongebied wordt onderscheid gemaakt tussen een zestal thematisch benoemde deelgebieden: De Villa, De Bibliotheek, Het Koetshuis, De Orangerie, De Driesser Velden en Lommerrijk. De start van de woningbouw van Landgoed Driessen heeft plaatsgevonden in De Villa. Eind 2021 zijn in Landgoed Driessen totaal ca.1820 woningen en voorzieningen gerealiseerd zoals een basisschool, praktijkschool, middelbare school, een woon-zorgcomplex, een sportcomplex (twee voetbalverenigingen), een sporthal, fitnesscenter en een ambulancepost.



*Thematische indeling Landgoed Driessen
bron: Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen december 1997*

Deze Nota van Uitgangspunten legt in dat kader, overeenkomstig de daartoe strekkende bepaling in het bestemmingsplan, de basis voor de nadere uitwerking van De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer. In tegenstelling tot voorgaande Nota's van Uitgangspunten in Landgoed Driessen waarbij per deelgebied een nota werd gemaakt, is voor de laatste en afrondende 1e fase gekozen voor een gezamenlijke Nota van Uitgangspunten van de drie deelgebieden.

De Villa B is het meest noordwestelijk gelegen onderdeel van De Villa en omvat tevens een deel van De Muzenkamer. Het overige deel van De Muzenkamer ligt ten zuiden van de Oudestraat, boven het gerealiseerde deelgebied De Villa C. Aan de noordzijde van De Villa B, tussen de Noorderallee en het Lage Water, worden De Driesser Velden Midden ontwikkeld. Op hoofdlijnen worden de drie deelgebieden begrensd door Het Groene Venster, een klein deel van Lommerrijk, het huidige agrarische gebied ten westen van de Sprangesloot (in 2e fase als de Orangerie) en het noordelijk gelegen natuurgebied de Westelijke Langstraat.

1.2 Relatie bestemmingsplan

Voor de woongebieden binnen Landgoed Driessen is in het voormalige bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' een bestemmingsplanmethodiek gevolgd, waarbij de toekomstige inrichting op hoofdlijnen is vastgelegd. In het nieuwe vigerende plan

‘Driessen’ is deze methodiek overgenomen voor de delen die tot op heden niet uitgewerkt zijn. Er is gekozen voor een globale, door burgemeester en wethouders uit te werken, bestemming UW(bv): uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen. In deze bestemming is bepaald dat burgemeester en wethouders, voorafgaand aan het opstellen van uitwerkingsplannen, een zogenaamde Nota van Uitgangspunten ten behoeve van de uitwerking opstellen.

Deze heeft onder meer betrekking op:

- beleidsaspecten met betrekking tot duurzaam bouwen;
- de actuele woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
- de te realiseren structuurversterkende onderdelen en of (steden)bouwkundige accenten;
- maatvoering van gebouwen (aantal lagen, goothoogten, bouw- en kapvormen, et cetera) op hoofdlijnen;
- de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimten.

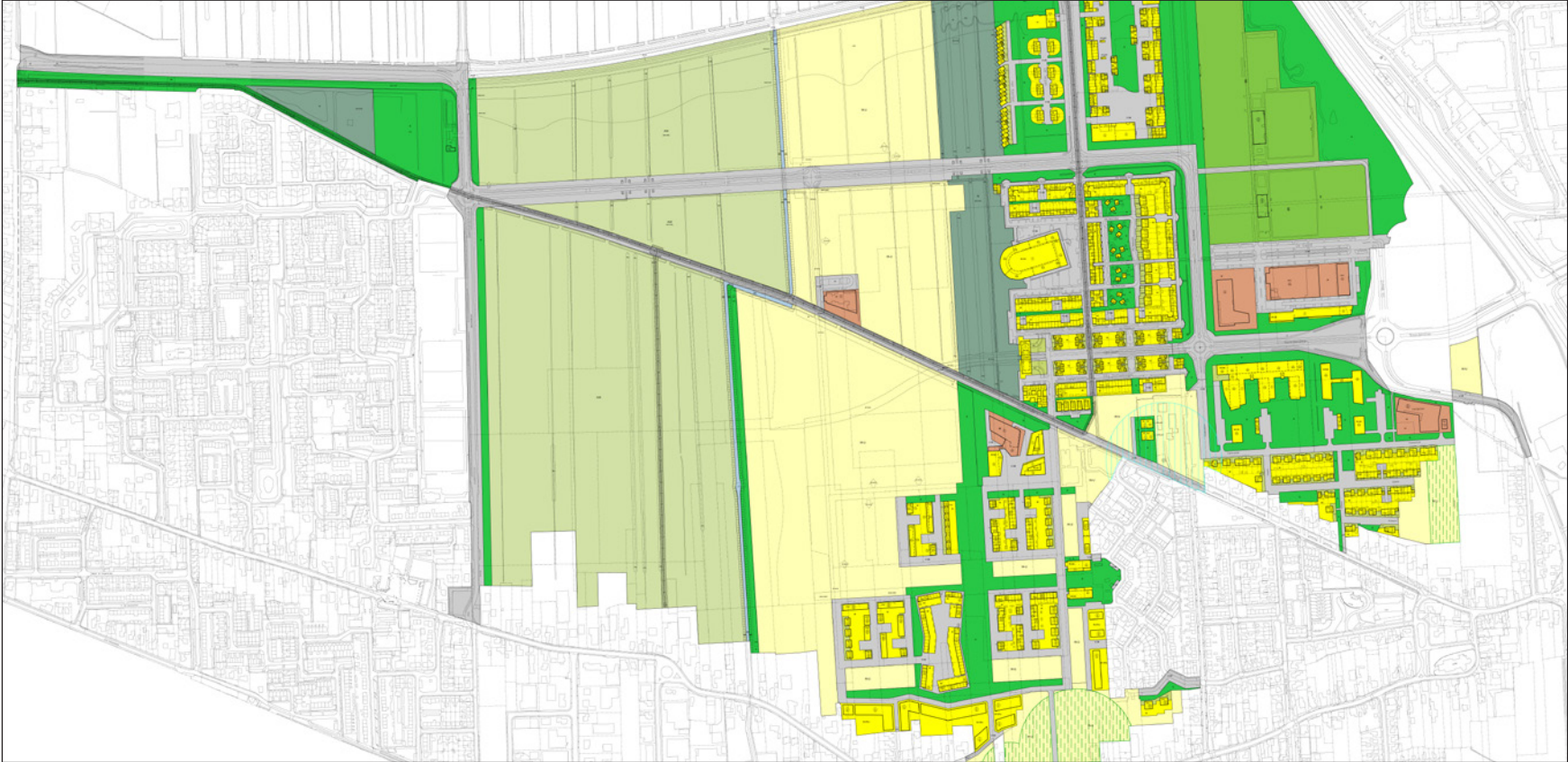
Deze Nota van Uitgangspunten voor De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer geeft vorm en inhoud aan het bepaalde in het bestemmingsplan ‘Driessen’. Daarnaast geeft hij op hoofdlijnen een toetsingskader voor de te realiseren en te handhaven ruimtelijke kwaliteit voor het deelgebied.

Het bestemmingsplan kent voor de Nota van Uitgangspunten geen verdere procedurevoorschriften. Wel zal de concept -

Nota van Uitgangspunten een inspraakprocedure doorlopen en wordt pas als deze is afgerond door het college vastgesteld.

Er bestaat een relatie tussen de op te stellen Nota van Uitgangspunten en de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de deelgebieden. Voor de beeldkwaliteit wordt enerzijds gestreefd naar een variatie in bebouwing tussen de onderscheiden deelgebieden en anderzijds naar een (steden)bouwkundige eenheid binnen de nader aan te geven architectuur-taakgebieden.

De beeldkwaliteit van het plangebied is tot stand gekomen door de uitgangspunten uit de ontwikkelingsvisie verder uit te werken en tot een basisprincipe te komen voor verdere uitwerking van de plannen door de architecten. Voor de situering van gebouwen en de daarbij behorende maatvoeringen blijft het bestemmingsplan het directe toetsingskader.



Uitsnede Bestemmingsplan Driessen (juni 2013)

1.3 Inhoud van deze nota

In vervolg op De Villa, De Gaard, Het Koetshuis, De Driesser Velden, De Bibliotheek en Lommerrijk wordt nu gewerkt aan de voorbereiding van een aantal daarop in ruimtelijke en functionele fasering logisch aansluitende deelgebieden; De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer.

Gezamenlijk hebben de drie deelgebieden een capaciteit van circa 312 woningen en wordt ieder afzonderlijk deelgebied verdeeld in zijn eigen specifieke taakgebieden.

De feitelijke Nota van Uitgangspunten is opgenomen in hoofdstuk 3, waarbij een indeling is gehanteerd overeenkomstig de bepalingen uit het bestemmingsplan. Met het oog op de inzichtelijkheid en “zelfstandige” leesbaarheid van deze nota zijn voorafgaand daaraan in hoofdstuk 2 de belangrijkste bepalingen vermeld. Deze bepalingen worden immers als het kader beschouwd voor de verdere uitwerking. Er is een onderscheid gemaakt tussen ruimtelijke en functionele aspecten.

Met de beschrijving van de te hanteren uitgangspunten voor de plangebieden De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer zoals opgenomen in hoofdstuk 3, wordt formeel voldaan aan het gestelde in het bestemmingsplan. Aanvullend is in hoofdstuk 4 de relatie met aangrenzende gebiedsdelen beschreven ter bevordering van het inzicht in de samenhang in groter verband. Uitsluitend bedoeld als nadere informatie gaat

hoofdstuk 5 tenslotte kort in op de actuele stand van de planontwikkeling en voorbereidend overleg met eventuele marktpartijen.



A wide, green field with a fence in the foreground and a line of trees in the background under a blue sky. The field is lush and green, with a fence made of wooden posts and wire running across the foreground. In the background, there is a dense line of trees. The sky is a clear, bright blue with a few wispy clouds.

HOOFDSTUK 2

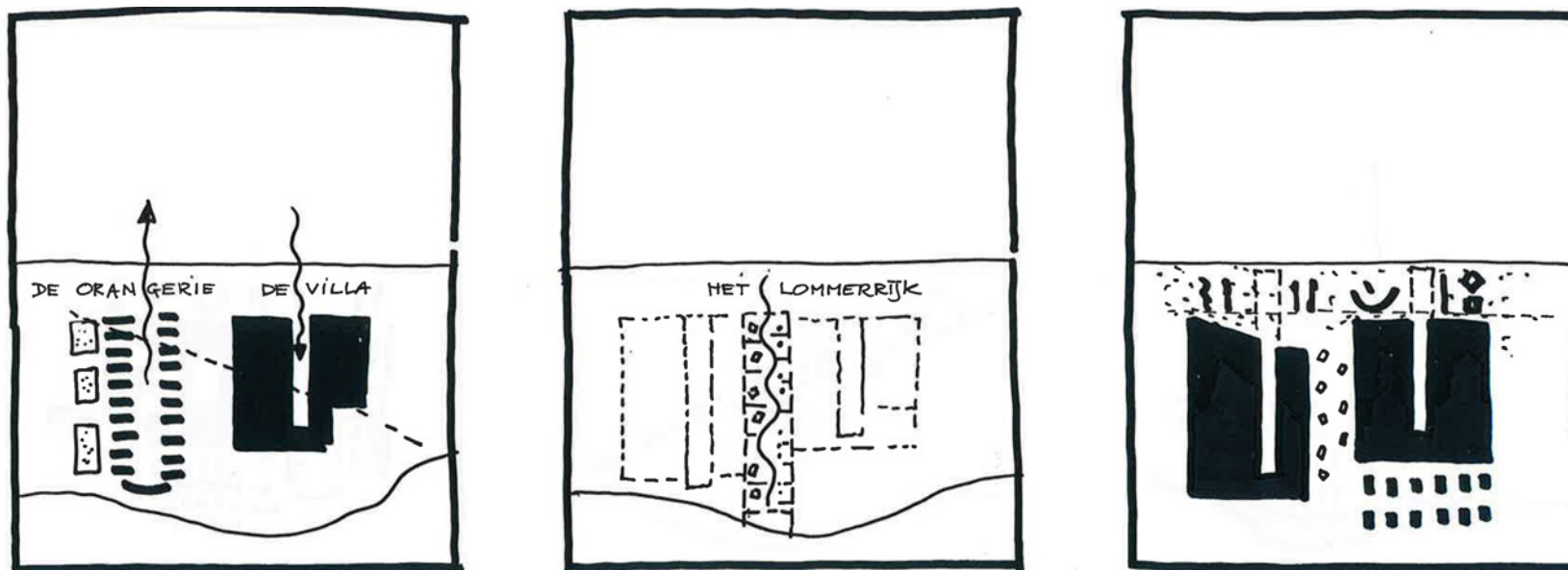
RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL KADER

2.1 Algemeen

De nota van uitgangspunten is geen op zichzelf staand document maar een afgeleide van het bepaalde in het bestemmingsplan 'Driessen' en de hieraan voorafgaande bestemmingsplan Landgoed Driessen en Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen. Zowel voor de ruimtelijke als voor de functionele uitwerking is het kader al vastgelegd.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en verbeelding zijn juridisch bindend. Dit geldt niet voor de toelichting. In het

huidige bestemmingsplan methodiek is het niet meer mogelijk gebruik te maken van een 'beschrijving op hoofdlijnen'. In de tijd dat bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' werd opgesteld was dit wel het geval. De destijds in het bestemmingsplan gehanteerde methodiek met een zogenaamde beschrijving in hoofdlijnen betekende aan de ene kant dat een duidelijk beleidskader was geformuleerd. Aan de andere kant liet deze methodiek nog ruimte voor verfijning en verdieping. Vanuit dit oogpunt vormde deze beschrijving in hoofdlijnen niet alleen het bindmiddel tussen het goedgekeurde bestemmingsplan en de nog op te stellen uitwerkingsplannen maar ook tussen de toelichting en de voorschriften. In het vigerende bestemmingsplan



Hoofdstructuur De Villa/Muzenkamer – bron: Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen december 1997)

HOOFDSTUK 2 RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL KADER

'Driessen' wordt nog steeds verwezen naar de uitgangspunten van de 'beschrijving op hoofdlijnen', zoals deze in bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' zijn terug te vinden.

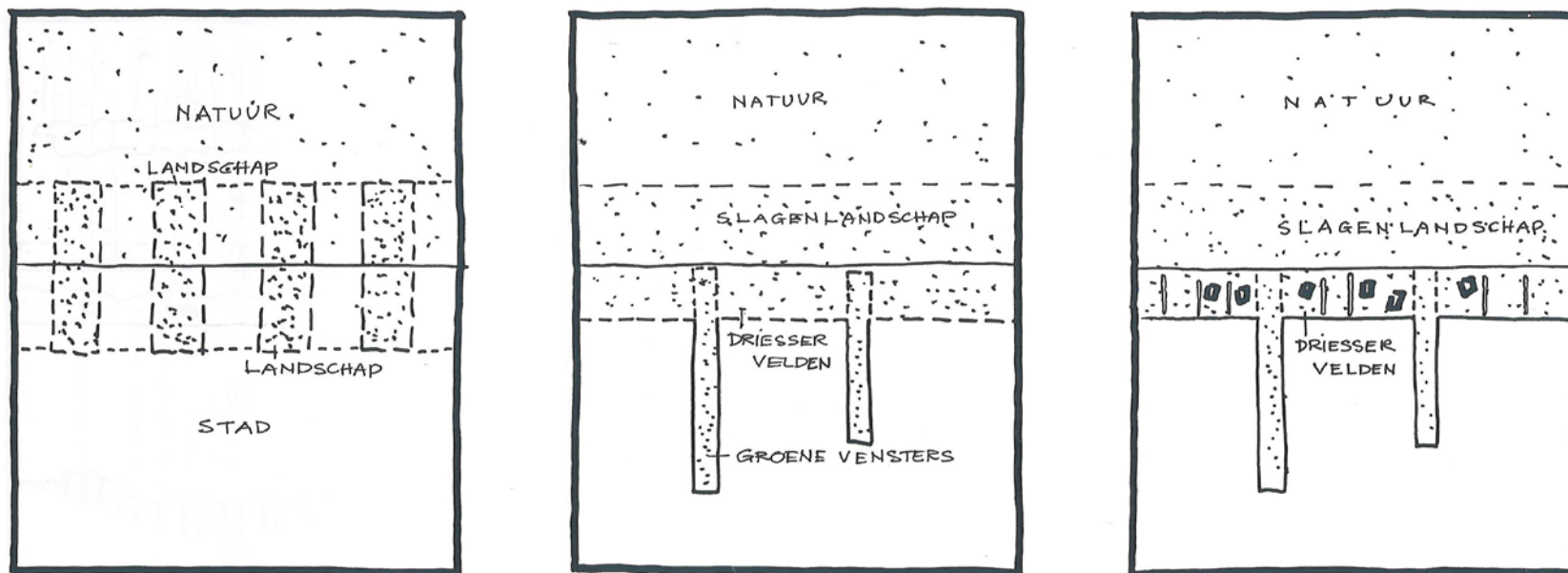
In de volgende paragrafen worden de belangrijkste bepalingen uit het bestemmingsplan, als basis voor de Nota van Uitgangspunten, puntsgewijs vermeld. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen het ruimtelijk en het functioneel kader.

Om te beginnen is een fragment van de verbeelding opgenomen. Hieronder volgt een opsomming van de zaken die hierin

zijn vastgelegd voor de deelgebieden De Villa, De Driesser Velden en De Muzenkamer en de directe omgeving.

Op de kaart zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

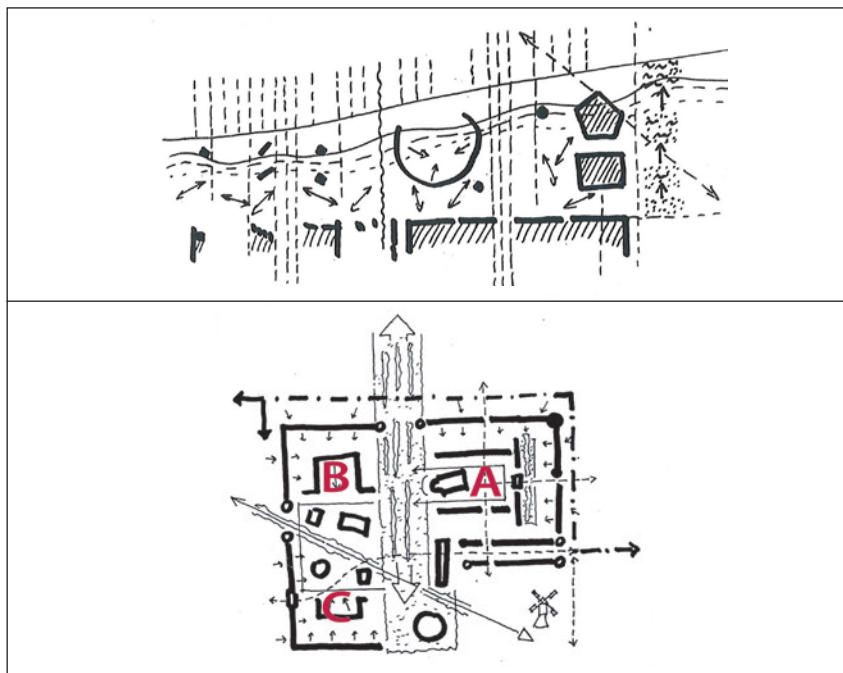
- de (hoofd)ontsluitingsstructuur voor auto's;
- de 'indicatieve' ontsluitingspunten van de woonstraten;
- de reservering voor de ligging van toekomstig openbaar vervoer;
- Oudestraat als doorgaande fietsverbinding (bestemming: verkeers- / verblijfsgebied);
- Aansluiten langzaamverkeersroute vanaf de Noorder Allee op het Halve Zolenpad.



Hoofdstructuur De Driesser Velden – bron: Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen december 1997

2.2 Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader is vooral vastgelegd in de toelichting en de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan 'Landgoed Driessen'. In het bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende onderdelen van De Villa, De Driesser Velden en de Muzenkamer. Voor onderstaand ruimtelijk kader is daarom een selectie gemaakt die van toepassing is op deze specifieke deelgebieden:



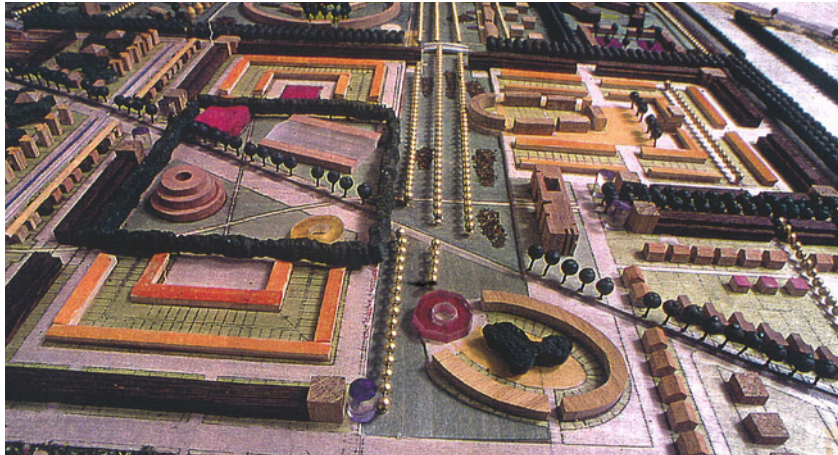
Bebouwingsstructuur De Driesser Velden (boven) en de Villa/Muzenkamer (onder)
Bron: Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen december 1997

De Villa B

- De Villa is een bebouwingmassa waarbinnen de openbare ruimte als het ware is uitgesneden.
- De Villa wordt ingesneden door het Groene Venster. De Villa B ligt in zijn geheel aan de westzijde van het Groene Venster.
- Regenwater van daken en wegen wordt via het Groene Venster afgevoerd.
- De Villa is een formeel en introvert. Het wordt omkaderd door Muurhuizen, waardoor De Villa zich manifesteert als één geheel.
- De Villa is aan de binnenkant stedelijk van karakter.
- De bebouwingswanden omkaderen het park (Muzenkamer).
- De Oudestraat, die het gebied schuin en verdiept doorsnijdt, vormt een prachtig contrast met de orthogonale structuur van De Villa.
- De Villa kent variatie in bebouwing en herkenbare woonplekken met een eigen karakter en identiteit.

De Driesser Velden

- De Driesser Velden wordt gekenmerkt door het oorspronkelijk niet opgehoogde landschap.
- Het natuurlijke hoogteverschil van het zuiden naar het noorden wordt benut voor een geleidelijke verloop in landschapstype van droog, via drassig (wadi's) naar open water (Lage Water).



- De ruimte van het slagenlandschap wordt in de oost-west richting door de coulissen van de bestaande en nieuwe elzensingels in “kamers” verdeeld.
- Wonen in deze kamers is verweven met het landschap en neemt een eigen richting aan.
- De bebouwing is gesitueerd op palen of terpen en bestaat voornamelijk uit houtskeletbouw.
- De fragmentarische en/of losse stroken verkaveling wordt in oostelijke richting meer objectmatig in grotere complexen.
- De natuurlijke dynamiek van het landschap vormt het schouwspel op het “toneel” dat wordt ingekaderd door het Amfitheater.
- Enkele hoge accenten (torens) markeren De Driesser Velden met uitzicht op het landschap.

- De wooncomplexen aan het Lage Water begeleiden de nieuwe fietsroutes in Landgoed Driessen naar het Halve Zolenpad.
- Regenwater van daken en wegen wordt via de omringende wadi's naar het Groene Venster en het Lage Water afgevoerd.

De Muzenkamer

- De Oudestraat, die de Muzenkamer als beeldbepalende zone schuin doorsnijdt, behoudt zijn autonome structuur van losse bebouwing aan het voormalige historische vestigingslint.
- In de Muzenkamer staan alzijdige objecten met verschillende hoogte, grootte, vorm, materialisatie en kleurgebruik (als meubels in een kamer). Hierin kunnen naast woningen ook voorzieningen worden ondergebracht.

In deze Nota van Uitgangspunten is de strook tussen de Sprangesloot en de Burgemeester van Casterenstraat opgenomen in de structuur van de Villa B. In het Ontwikkelingsplan van 1997 maakte deze strook (de Pergola) deel uit van het deelgebied Lommerrijk. De Sprangse sloot blijft gehandhaafd op zijn huidige positie en vormt hiermee de natuurlijke begrenzing van het plangebied.

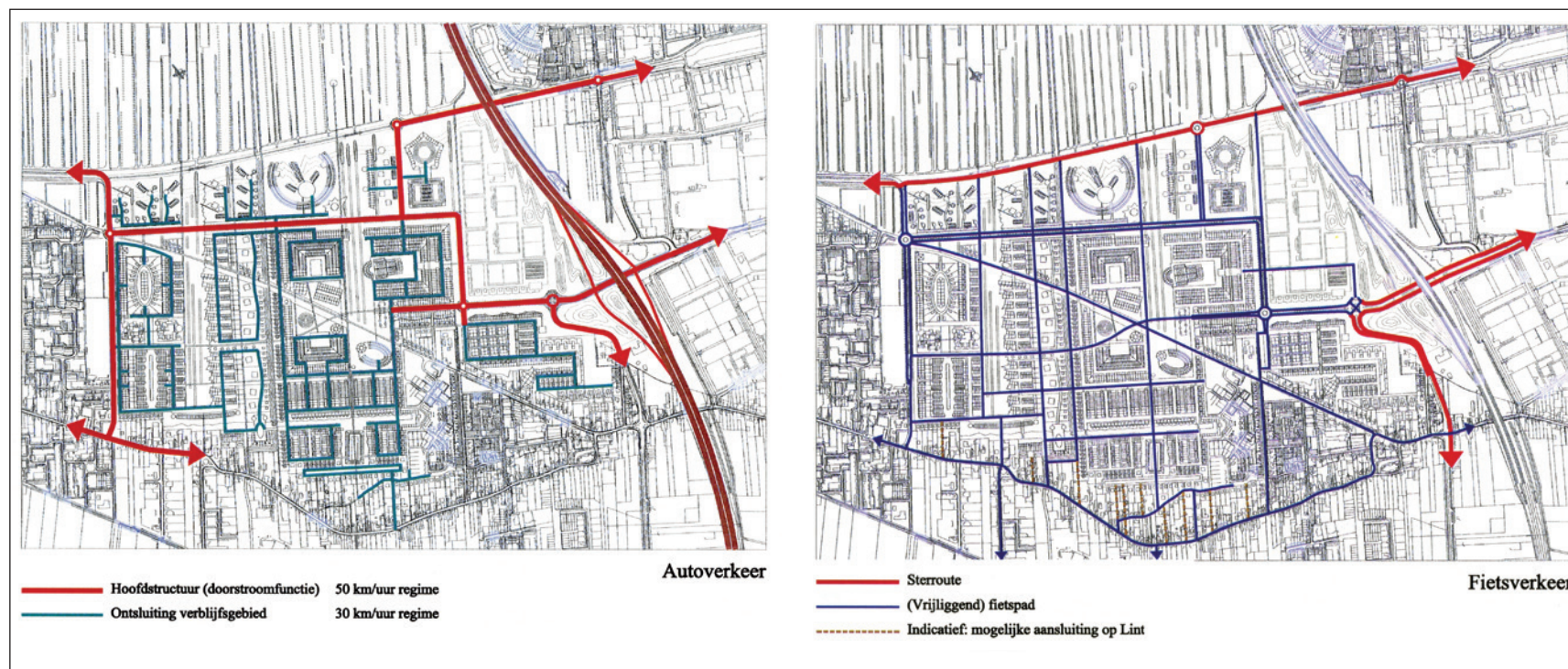
2.3 Functioneel kader

Het functioneel kader is vastgelegd in artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan (Wonen - Uit te werken). In tegenstelling tot het voorgaande bestemmingsplan 'Landgoed Driessen' is in het vigerende bestemmingsplan de stedenbouwkundige uitwerking van de verschillende plangebieden veel beperkter

vastgelegd. Het bestemmingsplan geeft aan dat de uitwerking van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de deelgebieden plaatsvindt in de Nota van Uitgangspunten.

De volgende punten zijn vastgelegd in bestemmingsplan 'Driessen':

- De woningdichtheid bedraagt 25-30 woningen per hectare.



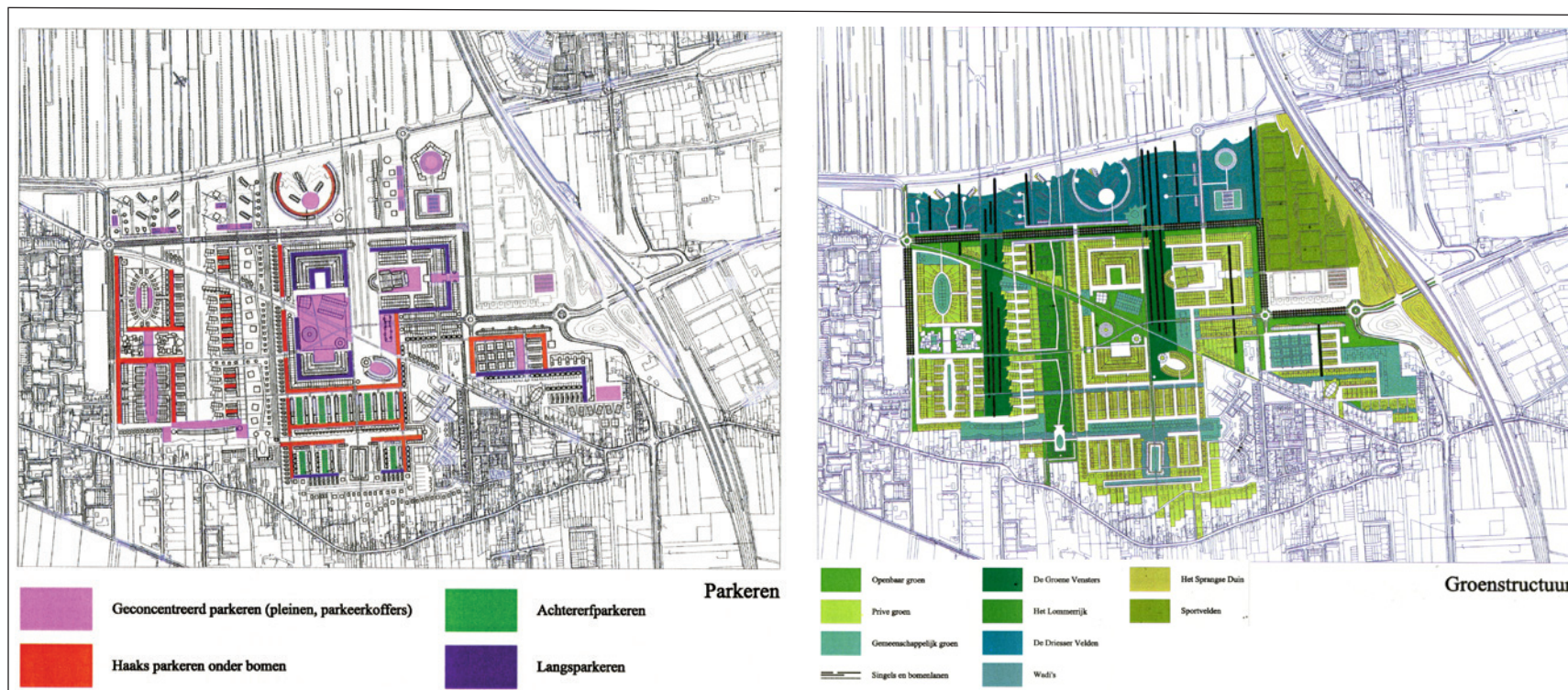
Autoverkeer en fietsverkeer – bron: Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen december 1997

HOOFDSTUK 2 RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL KADER

- Circa 70% van de woningen wordt gerealiseerd in de vrije sector en circa 30% in de sociale sector.
- Er mogen zowel eengezinswoningen als gestapelde woningen worden gebouwd.
- Er wordt een route voor openbaar vervoer aangelegd (door De Muzenkamer, De Villa C en Lommerrijk).
- Bij de realisatie van woningen moet worden voorzien in de

noodzakelijke parkeervoorzieningen. De norm is afhankelijk van de woningcategorieën en -differentiatie.

- Naast wonen en bijzondere woonvormen zijn ook andere functies toegestaan, zoals maatschappelijke voorzieningen, (beperkt) detailhandel, dienstverlening en horeca, en (beperkt) kantoren en praktijkruimten.



Autoverkeer en fietsverkeer – bron: Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen december 1997





HOOFDSTUK 3

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

3.1 Algemeen

Als voorbereiding op de nadere uitwerking is ‘Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen’ (d.d. december 1997) uitgewerkt en verfijnd in een basis-verkavelingsplan. Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen geeft de hoofdlijnen weer. Het voorliggende document moet daarom niet worden gezien als blauwdruk maar als een richtinggevend inspiratiebron en waar nodig ook kader. De ruimtelijke structuur van de verkaveling sluit uiteraard aan op het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan. De capaciteit van het totale plangebied bedraagt ongeveer 312 woningen. Voor de leesbaarheid en vanwege de samenhang tussen de deelgebieden is er voor gekozen geen afzonderlijke Nota’s van Uitgangspunten voor de verschillende plandelen te maken. Per onderwerp zullen de afzonderlijke plandelen worden uitgelicht.

Duurzaamheid

In de voorgaande Nota’s van Uitgangspunten werd het onderwerp “duurzaamheid” als laatste thema behandeld. Dat wil niet zeggen dat dit thema als onbelangrijk in Landgoed Driessen wordt bestempeld. In tegendeel, Landgoed Driessen werkt vanaf het begin al met twee verschillende niveaus: het stedenbouwkundige en het bouwkundige niveau. Duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau is voor het totale plangebied verwerkt in het ontwikkelingsplan en de uitgangspunten in het bestemmingsplan ‘Landgoed Driessen’ met de daaraan ten grondslag liggende facetnota’s voor water, energie, verkeer en natuurontwikke-



Visie Duurzaam Waalwijk 2030

ling en het MER Landgoed Driessen. Deze documenten liggen ook ten grondslag aan het geldende bestemmingsplan Driessen en de op te stellen uitwerkingsplannen, waarbij conform de aanbevelingen van de commissie MER rekening wordt gehouden met gewijzigde omstandigheden, voortschrijdend inzicht en technische ontwikkelingen. Om duurzaamheid op het bouwkundige niveau te bevorderen zijn voorafgaand aan deze ontwikkeling uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de voorliggende Nota van Uitgangspunten.

HOOFDSTUK 3 **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

Inmiddels is de bewustwording van de term duurzaamheid de laatste jaren in een stroomversnelling gekomen. Hierbij geldt dat:

- alle nieuwbouw vanaf 1 januari 2021 moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG);
- uitsluitend aardgasvrije nieuwbouwwijken worden gerealiseerd;
- de Rijksoverheid de CO₂-uitstoot wil verminderen door over te stappen op duurzame energie en vanaf 2050 in principe geen aardgas meer gebruikt kan worden;
- ons klimaat in een hoog tempo en soms met desastreuze gevolgen aan het veranderen is;
- hittestress, klimaatadaptie, circulair bouwen, bodemdaling, waterproblematiek enz. niet meer weg te denken begrippen zijn geworden.

Kortom, geen vrijblijvendheid meer maar een nadrukkelijke structurele aanpak van duurzaamheid aan het begin van de planontwikkeling.

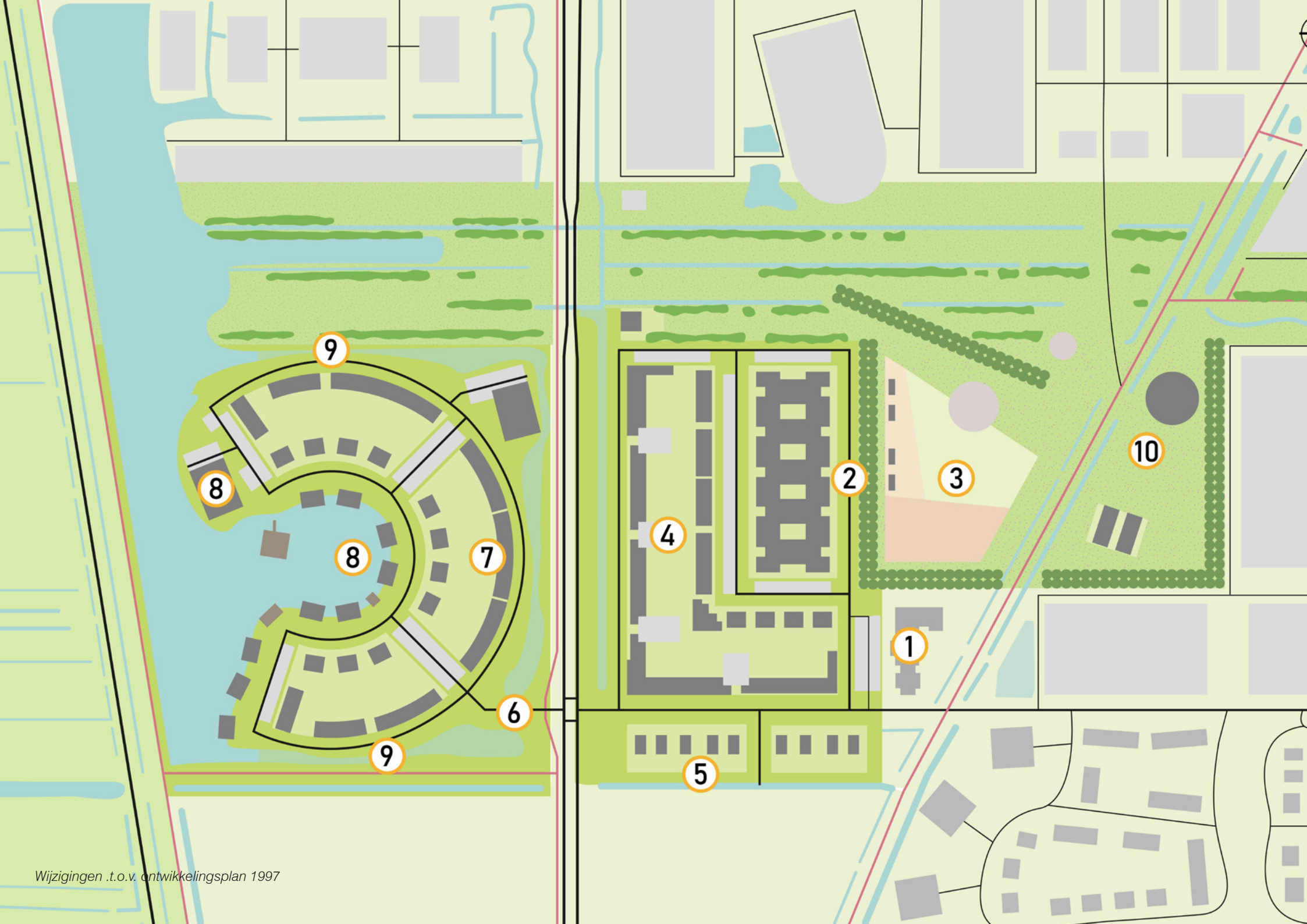
Met die ambitie heeft de Gemeente Waalwijk gekozen om in de voorliggende Nota van Uitgangspunten voor een andere optie te gaan en duurzaamheid als kapstok te hanteren bij de ontwikkeling en afronding van de laatste fase van Landgoed Driessen. Duurzaamheid in de brede zin en als containerbegrip. Het bevat thema's als water, energie en warmte, klimaat, biodiversiteit en circulariteit. Thema's als gezondheid, wonen en verkeer en mobiliteit kunnen ook aan deze duurzaamheidskapstok worden

opgehangen. De gemeente Waalwijk wil een gezond woon- en leefklimaat realiseren voor zijn bewoners, dat leidt tot een diverse woningvoorraad met een diversiteit van bewoners en daarmee een sociaal duurzamere wijk. Doordachte keuzes op het gebied van verkeer en mobiliteit moeten bijdragen aan een gezondere en meer leefbare woonomgeving.

In tegenstelling tot de twee niveaus van voorgaande Nota's zal duurzaamheid zich nu manifesteren op drie niveaus. Voor zover van toepassing zal voor ieder thema in de Nota Uitgangspunten maatregelen beschreven worden op drie niveaus:

- het stedenbouwkundig plan;
- de inrichting van de buitenruimte;
- het perceel.

In hoofdstuk 3.3 Duurzaamheid zal hier uitvoerig op worden ingegaan. Om onderscheid te maken tussen de keuzes uit het ontwikkelingsplan en het basis-verkavelingsplan, wordt hierna in hoofdstuk 3.2 eerst ingegaan op de vraag welke wijzigingen ten opzichte van het ontwikkelingsplan zijn doorgevoerd.



Legenda

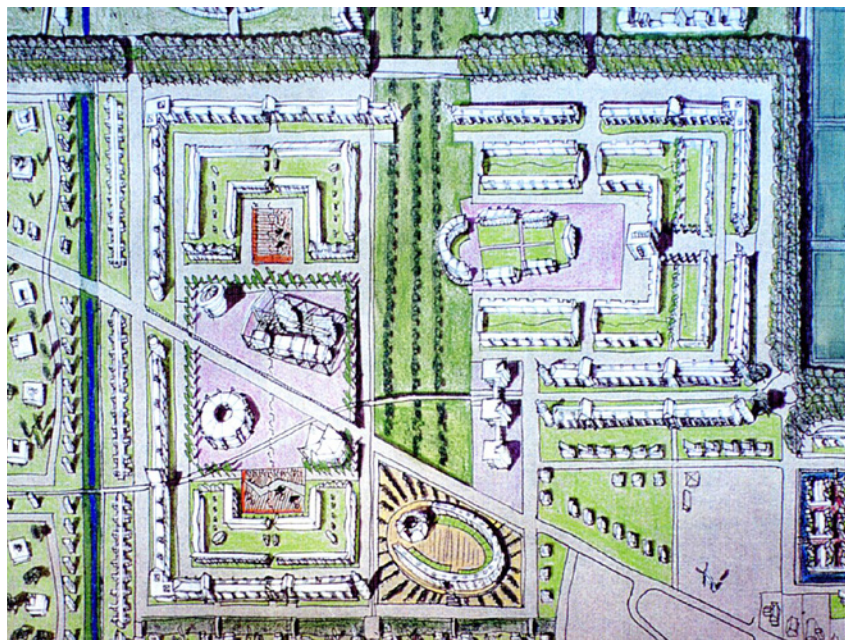
- ① Inpassen onderwijsvoorziening (Koningschool)
- ② Centrale openbare ruimte komt te vervallen wordt gecompenseerd met de Muzenkamer
- ③ Geen wooncomplexen in de Muzenkamer ten noorden van de Oudestraat
- ④ Randbebouwing van de Villa B uitvoeren als tweezijdig bouwblok, geen achterkanten naar openbare ruimte
- ⑤ Sprangse sloot wordt niet verlegd, vormt natuurlijke begrenzing van fase1 Landgoed Driessen
- ⑥ Hoofdontsluiting van Driesser Velden Midden op de Noorder Allee in het verlengde van de Burgemeester van Casterenstraat
- ⑦ Amphitheater uitvoeren als tweezijdig bouwblok met ingesloten tuinen en een aangepaste ontsluitingsstructuur
- ⑧ Het Lage Water uitbreiden en toevoegen van grondgebonden en meergezinswoningen aan de (oever)rand met zicht op het water en landschap
- ⑨ Het Amphitheater meer integreren met het Lage Water door het te omgeven met groen en water
- ⑩ Reservering openbaar vervoer vervalt

3.2 Wijzigingen ten opzichte van 'Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen'

In de uitwerking van de basisverkaveling is een aantal belangrijke wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwikkelingsplan doorgevoerd.

1. *Inpassen onderwijsvoorziening (Koningschool)*

Het gebouw van de huidige Koningschool is gesitueerd aan de Oudestraat en de hoofdontsluiting vanaf de Noorderallee (Burgemeester van Casterenstraat). De keuze voor deze positie



Schets De Villa en De Muzenkamer uit het Ontwikkelingsplan 1997

komt voort uit een goede bereikbaarheid en de gedachte vanuit het Ontwikkelingsplan in de Muzenkamer maatschappelijke voorzieningen op te nemen. Echter, de positie van het gebouw wijkt af van het Ontwikkelingsplan aangezien hier de formele rand van de Villa is gedacht. In het bestemmingsplan Driessen heeft het gebouw een maatschappelijk bestemming gekregen. Op grond hiervan zijn meer functies toegestaan dan alleen onderwijs. Niettemin dient rekening gehouden te worden met behoud van de parkeer- en speelvoorzieningen. De bestaande parkeerplaatsen voor de school maken geen deel uit van de parkeerbalans voor de Villa B. In de Muzenkamer wordt een deel gereserveerd als speelzone, bestemd voor de Konings-school.

2. *Centrale openbare ruimte komt te vervallen wordt gecompenseerd met de Muzenkamer*

In het Ontwikkelingsplan is in de Villa ruimte gemaakt voor een centrale openbare ruimte aan de Muzenkamer. De opzet van de Villa B wordt echter aangepast naar een compact stedelijk blok met de formele buitenranden en, in afwijking van het Ontwikkelingsplan, een bouwblok met patiowoningen. Aangezien het noordelijke deel van de Muzenkamer boven de Oudestraat vrij blijft van woningbouw en daarvoor in de plaats een groene wijk-park wordt gerealiseerd, is het wegvallen van deze openbare ruimte hiermee gecompenseerd.

3. Geen wooncomplexen in de Muzenkamer ten noorden van de Oudestraat

Vanuit een stijgende behoefte van de huidige bewoners van Landgoed Driessen om te voorzien in een centrale groene ruimte waar kan worden gespeeld, gerecreëerd en mensen elkaar kunnen ontmoeten, is besloten een deel van de wooncomplexen in de Muzenkamer te laten vervallen. Het gebied ten noorden van de Oudestraat zal worden ingericht als wijkpark. Het wegvallen van de uitgeefbare gronden worden gecompenseerd in het aangrenzende deelgebied de Villa B.

4. Randbebouwing van de Villa B uitvoeren als tweezijdig bouwblok

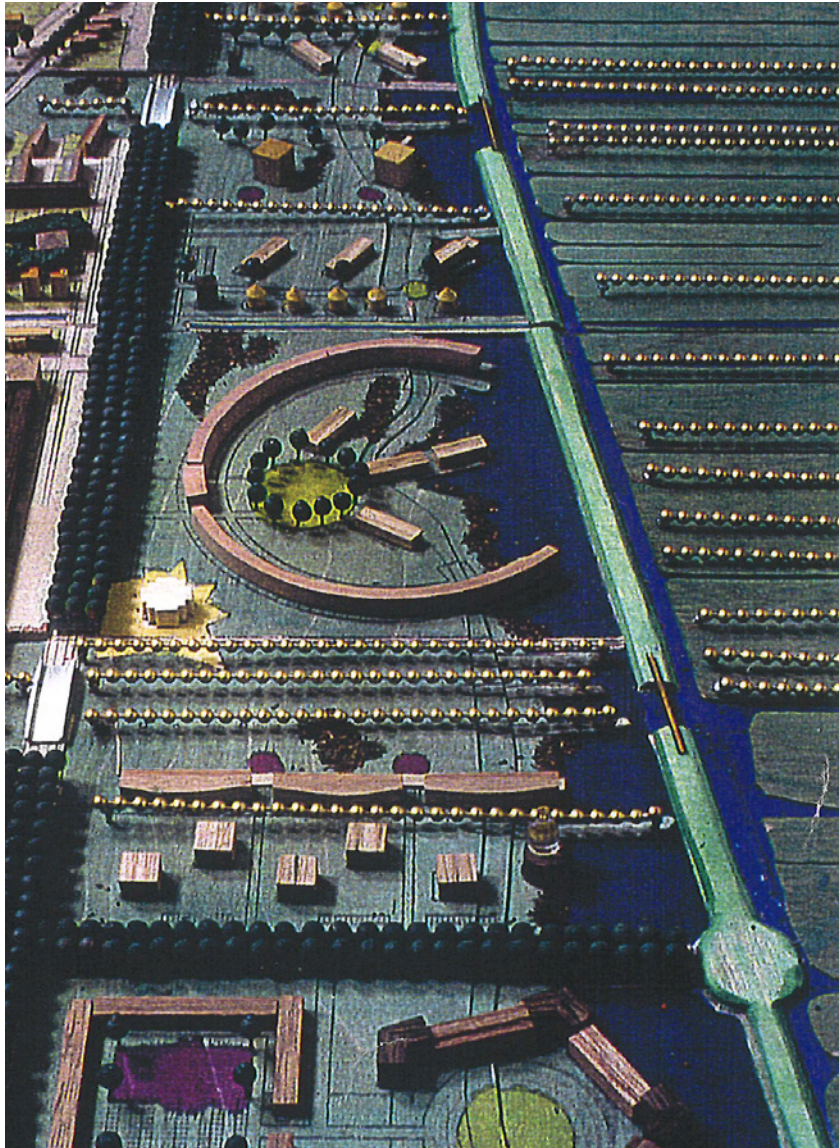
In het Ontwikkelingsplan vormt de buitenste rand van de bebouwing van De Villa een rand met zogenaamde Muurhuizen of Kadewoningen. Deze buitenrand grenst met zijn achterzijde naar de voorzijde van de bebouwing die daarbinnen ligt. De achterzijde grenst dus aan de openbare ruimte. Een dergelijke opzet vraagt bijzondere aandacht aan de vormgeving en afwerking van de erfafscheiding van de buitenrand om kwaliteit te kunnen maken.

In De Villa B wordt hiervan afgeweken door de woningen langs de buitenrand op “traditionele wijze” met de achtertuinzijde naar elkaar toe te situeren. De buitenrand wordt als tweezijdig bouwblok uitgevoerd en liggen de woonkavels rug-aan-rug. In deze situatie grenzen geen achterzijden meer aan de openbare

ruimte en ontstaat meer vanzelfsprekend kwaliteit van de openbare ruimte en sociale controle.

5. Sprangse sloot

In afwijking van het Ontwikkelingsplan waarin de Sprangse sloot wordt verplaatst tussen de deelgebieden Lommerrijk en de Pergola uit het plangebied van de Bibliotheek, blijft deze waterloop gehandhaafd op zijn huidige positie. Hiermee is de oorspronkelijke Pergola, als begeleiding van de hoofdontsluiting naar de Villa en de Bibliotheek komen te vervallen. Deze strook parallel aan de Sprangse sloot en de Burgemeester van Casterenstraat krijgt een nieuwe woonbestemming met vrije kavels. Tussen de Oudestraat en het Lage Water blijft de Sprangse sloot onveranderd. De Sprangse sloot vormt hiermee de natuurlijke begrenzing van het Landgoed Driessen. De sloot voorziet uitsluitend in de afwatering van de omliggende agrarische gebieden en vanuit Landgoed Driessen vindt hierop geen afwatering plaats. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal rekening gehouden worden met een schouwpad van 5 mtr breed voor het onderhoud van de Sprangse sloot door het Waterschap. Het gebied ten westen van de Sprangse sloot tot aan de Bernhardstraat behoudt zijn huidige agrarische bestemming en geldt als zoekgebied voor de toekomstige woningbouw.



Maquette De Driesser Velden
Bron: Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen december 1997

6. Hoofdontsluiting van Driesser Velden Midden op de Noorder Allee in het verlengde van de Burgemeester van Casterenstraat

Met de definitieve realisatie van de hoofdontsluitingsweg de Noorder Allee is rekening gehouden met een wijkaansluiting op de kruising met de Burgemeester van Casterenstraat. Aangezien de Noorder Allee een 50 km regime kent ligt het niet voor de hand op korte afstand van deze kruising een nieuwe of vervangende aansluiting op te nemen. De huidige kruising voorziet eveneens in een overzichtelijke en veilige oversteek voor het langzaam verkeer. Met deze uitgangspunten is ook de aansluiting in het verlengde hiervan naar het Amfitheater een logische keuze in plaats van niet parallel aan de Noorder Allee, zoals in het Ontwikkelingsplan is voorgesteld. De oriëntatie van het deelplan wordt eveneens bevorderd door de entree van de wijk te verbinden met de zichtlijn via de parkeerstraat op het centrale binnengebied.

7. Amfitheater uitvoeren als tweezijdig bouwblok met ingesloten tuinen met een aangepaste ontsluitingsstructuur

De cirkelvormige randbebouwing van het Amfitheater in het Ontwikkelingsplan is als een enkelzijdige woning ontworpen, waarbij de achterzijde naar de Noorder Allee is gericht. De voorzijde van de woningen met de verkeersontsluiting ligt aan de zijde van het Lage Water. De kwetsbare achterzijde met terrassen grenst dus aan de openbare ruimte en tevens

prominente zichtzijde. In de uitwerking is op een efficiëntere wijze invulling gegeven aan de omranding van het Amfitheater door een buiten- en binnenring toe te passen. Het bouwblok krijgt hiermee twee voorkanten, gevels georiënteerd op de openbare ruimte en ingesloten privégebieden.

8. Lage Water uitbreiden en compenseren met grondgebonden en meergezinswoningen aan het water met zicht op het landschap

Voor het centrale binnengebied aan het Lage Water gaat het Ontwikkelingsplan uit van een drietal lineaire bebouwingen in en aan het water. Door de gewijzigde opzet van het plangebied, met een tweezijdig bouwblok als omranding met de bijbehorende ontsluitingen, is voor een andere benadering van het “waterwonen” gekozen. Het Lage Water is deels naar binnen gehaald waarbij de mogelijkheid is gecreëerd om in de contramal van het Amfitheater extra grondgebonden- en meergezinswoningen aan het water met zicht op het landschap te maken.

9. Het Amfitheater meer integreren met het Lage Water door het te omgeven met groen en water

In De Driesser Velden wordt gebruik gemaakt van het natuurlijke hoogteverschil in Landgoed Driessen waarbij de Driesser Velden in het laagste deel liggen en overgaan in het Lage water. Het Ontwikkelingsplan voorziet hierin door de bebouwing in de Driesser Velden op palen, dijken of terpen te situeren. In het

waterhuiskundig plan is er rekening mee gehouden dat het vuilwaterriool onder vrijverval af kan voeren naar het hoofdriool in de Oudestraat. Hiervoor is de maaiveld hoogte aangepast. Om uitdrukking te geven aan het “gevoel” van wonen op terpen of op een eiland is gekozen voor de optie om rondom het amfitheater groen met water te combineren. In de zomerperiode zal dit gebied droog en drassig zijn en in de winter vernatten. Het Lage Water zal op deze wijze ook meer waarneembaar worden vanaf de Noorder Allee.

10. Reservering OV

In de oost-west richting in Landgoed Driessen komt de reservering voor een (toekomstig) openbaar vervoerlijn te vervallen.

3.3 Duurzaamheid

Door klimaatverandering krijgen we de komende jaren steeds meer te maken met de uitdagingen en negatieve gevolgen van het veranderende klimaat. Hierdoor moeten we anders gaan nadenken over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dan in het verleden. Duurzaam en toekomstbestendig ontwikkelen is de norm. Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien te beperken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen de duurzaamheidsopgave niet vergroten, maar moeten bij voorkeur zelfs een bijdrage leveren aan de oplossing van de duurzaamheidsopgave. Het is belangrijk hierbij een duidelijk

handelingsperspectief te hebben. Daarom wordt hier aan het begin uitgebreid bij stilgestaan.

De gemeente Waalwijk hecht veel belang aan de thema's duurzaamheid en klimaat, zo blijkt ook uit het coalitieakkoord 'Samen Duurzaam Vooruit 2018-2022'. Het duurzaamheidsbeleid is vastgelegd in de 'Visie Duurzaam Waalwijk 2030'. De gemeenteraad heeft deze visie op 6 februari 2020 vastgesteld. De visie hanteert de 'Global Goals for Sustainable Development' van de Verenigde Naties, maar brengt ook een belangrijke scope aan gericht op het terugdringen van de CO₂-uitstoot. In 2015 zijn door wereldleiders 17 Global Goals for Sustainable Development opgesteld. Ook de gemeente Waalwijk onderschrijft deze doelen.



De gemeente Waalwijk onderschrijft de Global Goals for Sustainable Development van de Verenigde Naties

Duurzaamheid is een containerbegrip dat in verschillende thema's kan worden opgesplitst en op verschillende schaalniveaus kan worden toegepast. Om te komen tot duurzame en toekomstbestendige oplossingen zijn nu adequate en proactieve acties nodig. Het is belangrijk hierbij een duidelijk handelingsperspectief te hebben. Daarnaast moet een goede afweging en balans wordt gemaakt tussen duurzame ontwikkelingen en de financiële kosten.

In de visie 'Waalwijk Duurzaam 2030' worden een drietal overkoepelende duurzame thema's beschreven. Deze drie thema's vormen de basis voor het formuleren van uitgangspunten voor

een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling. De drie duurzame thema's zijn:

- energie;
- water en groen;
- duurzame consumptie.

Tot het thema energie wordt ook warmte gerekend. Bij water en groen komen onderwerpen als hittestress en biodiversiteit aan de orde. Bij duurzame consumptie kan gedacht worden aan circulariteit van bouwmaterialen en afval, maar ook mobiliteit.

In deze nota van uitgangspunten worden deze 'klassieke' duurzaamheidsthema's voorafgegaan door paragrafen over gezondheid en wonen. De gemeente Waalwijk wil een gezond woon- en leefklimaat realiseren voor haar inwoners. En een diverse woningvoorraad leidt tot diversiteit van bewoners en daarmee een sociaal, duurzamere wijk.

Al deze thema's worden verder uitgewerkt in verschillende uitgangspunten. Per uitgangspunt kan aangegeven worden op welk schaalniveau het toepasbaar is: het gehele plan, een deel daarvan of een enkel perceel.

Daarnaast kan elke ontwikkeling variëren van wat minimaal (wettelijk) vereist is, in lijn ligt met de Waalwijkse duurzaamheidsambitie of zich onderscheidt ten opzichte van reguliere duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van vergelijkbare projecten. De gemeente streeft ernaar met toekomstige

ruimtelijke ontwikkelingen onderscheidend te zijn op het thema duurzaamheid.

1. Gezondheid

Algemeen

Ruimtelijke kwaliteit betekent een duurzame, gezonde en veilige leefomgeving, nu en later. De gemeente Waalwijk ziet gezondheid daarbij als overkoepelend onderwerp. Om gezondheid te wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen is de notitie Bouwsteen gezonde fysieke leefomgeving opgesteld. Deze bouwsteen geeft een beleidsbasis voor de toekomstige Omgevingsvisie t.a.v. het onderwerp gezondheid in relatie tot de fysieke leefomgeving.



Referentie groene daken

Voor gezondheid kennen we twee doelen:

1. **Basis op orde:** er wordt voldaan aan de wet- en regelgeving. Wet en regelgeving kan een standaardnorm en een bandbreedte bevatten. Het voldoen aan de standaardnormen is het vertrekpunt. Bijvoorbeeld het beperken/voorkomen van negatieve invloeden zoals geluidshinder en vervuiling van lucht en bodem.
2. **Gezondheidswinst:** waar mogelijk en nodig gebruik maken van beleidsruimte om gezondheidswinst te boeken. Bijvoorbeeld door het bevorderen van positieve invloeden op de gezondheid, zoals het aanleggen van kwalitatief hoogwaardig groen wat bijdraagt aan meervoudig ruimtegebruik, klimaatadaptatie en ruimte om te bewegen en ontmoeten.

Uitgangspunt is dus een positieve gezondheid, wat meer inhoudt dan enkel voldoen aan de wettelijke normen. Door slim meervoudig ruimtegebruik wordt een optimale gezonde invulling gegeven op het niveau van plan, inrichting en perceel.

Plan

Gezondheid wordt op planniveau gestimuleerd door onder andere het verspreid over het plan opnemen van diverse kleine en grote speel- en sportvoorzieningen. Ook is het plangebied via het Halve Zolenpad en de Oudestraat voor fietsers goed verbonden met Waalwijk en de omgeving. En op slechts enkele



Referentie groene gevels

fietsminuten afstand ligt het busstation in De Gaard. Van hieruit kan onder andere de bus genomen worden naar Den Bosch en Tilburg. In de Driesser Velden Midden en de Villa B worden de parkeerplaatsen op diverse plaatsen geconcentreerd.

Maar gezondheid gaat om meer dan alleen bewegen. Ook beleving draagt bij aan het welbevinden en daarmee de gezondheid. Een voorbeeld is het versterken van blauwe en groene kwaliteiten. Zo wordt het Lage Water benut om wonen aan het water te introduceren in Landgoed Driessen. En de Muzenkamer wordt landschappelijk verbonden met het slagenlandschap van het Groene Venster.

Inrichting

Bij gezondheid op inrichtingsniveau wordt gedacht aan het realiseren van voldoende en divers groen. Wat niet op de grond kan, kan misschien op daken. En groen en parkeren laten zich vaak prima combineren. Maar gedacht kan ook worden aan (verkeers-)veiligheid. Onoverzichtelijke hoeken en stegen worden voorkomen en er wordt voldoende straatverlichting geplaatst. Dit laatste is helder waar nodig en gekleurd waar het kan.

Perceel

Op het niveau van het perceel (of bouwblok) kan bij gezondheid gedacht worden aan het positioneren van voorzieningen met geur-/geluidsuitstoot (zoals een warmtepomp) op een zodanige manier dat deze geen overlast kan veroorzaken voor burens. Maar ook aan de inrichting van tuinen en erven om overlast in hete zomers te beperken. Maar ook minder medisch gerelateerde aspecten zoals het oriënteren ten van woningen op het openbaar gebied. Dit draagt bij aan sociale verbindingen en daarmee het welbevinden en de gezondheid.

2. Wonen

Algemeen

Als we kijken naar een duurzame woningmarkt, dan spelen naast fysieke ook sociale aspecten een rol. In zijn algemeenheid is de term woonmilieu goed om naar te kijken; een duurzame buurt brengt een woonmilieu waar nu en in de toekomst behoefte aan is en/of wat op andere plekken in de gemeente weinig geboden kan worden.

Plan

In totaal zullen er ca. 312 woningen worden gerealiseerd in de Villa B, de Driesser Velden Midden en de Muzenkamer. Door één stedenbouwkundig plan te ontwikkelen voor deze drie deelgebieden samen, spelen we in op de grote behoefte aan woningen in de gemeente Waalwijk en leveren we een bijdrage aan een belangrijke doelstelling in de Woonvisie (2020), namelijk het bouwen van voldoende woningen.

Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek uit 2018 blijkt dat er met name behoefte is aan de woonmilieus rustige stadswijk, luxe woonwijk, dorps en landelijk. De woonmilieus rustige stadswijk en landelijk kunnen in Landgoed Driessen niet geboden worden gezien de bestaande structuur en voorzieningen. Dorps is een woonmilieu dat ook lastig te realiseren is bij de afronding van fase I. Dan blijft over: het woonmilieu luxe woonwijk.

HOOFDSTUK 3 NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Een luxe woonwijk kenmerkt zich door een lage dichtheid, veel groen en nabij of goed verbonden met het buitengebied. Doorgaans zien we in deze wijken veel vrijstaande of ruime rijwoningen en twee onder een kap woningen met weinig aandacht voor levensloopbestendigheid. De woningdichtheid van rond de 20 woningen per hectare sluit aan bij de lagere dichtheid die gewenst wordt. Bovendien laat dit ruimte voor het realiseren van voldoende groen om zo vorm te geven aan andere (duurzaamheids)ambities.

Een duurzame woningmarkt is ook een woningmarkt die niet eenzijdig georiënteerd is op een specifieke generatie, inkomensniveau of leefstijl, maar waarin meerdere generaties, inkomensniveaus en leefstijlen samen leven en waar ruimte is om elkaar te ontmoeten. Het is de uitdaging om de kenmerken van een luxe woonwijk te combineren met dit uitgangspunt van een inclusieve woonwijk. Op die manier wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat in de Woonvisie genoemd wordt, waarin gestreefd wordt naar differentiatie op wijkniveau.

Ruimte voor verschillende leefstijlen vraagt ook om ruimte voor verbijzonderingen binnen de woningtypen (bijvoorbeeld boven- en benedenwoningen) en voor bijvoorbeeld Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bij het opzetten van het stedenbouwkundig plan voor de Villa B, de Driesser Velden Midden en de Muzenkamer is nadrukkelijk gestreefd naar een mix van woningtypen.



Referentie Nul Op de Meter (NOM wonen)

In het plangebied worden verschillende woningtypen gerealiseerd, waarbij de nadruk ligt op eengezinswoningen. Ongeveer een kwart van de woningen bestaat uit appartementen. De overige woningen zijn grondgebonden woningen in verschillende varianten (rijwoningen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen). Hoewel de nadruk in Driesser Velden Midden, De Villa B en de Muzenkamer ligt op gezinnen, omvat het plan ook kleinere woningen die geschikt zijn voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast zijn uiteraard ook bijzondere woonvormen,

bijvoorbeeld voor inwoners met een ondersteuningsbehoefte, mogelijk.

Het uitgangspunt is dat tenminste 40% van de woningen in dit deel van Landgoed Driessen levensloopbestendig is. Dergelijke nultredenwoningen zijn zonder traplopen te betreden. En woonkamer, keuken, toilet, douche en slaapkamer zonder traplopen vanuit de ingang bereikbaar. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een rollator, rolstoel en kinderwagen (ook voor het stallen ervan), en is er een berging waarin ook plaats is voor het opladen van een scootmobiel. De buitenruimte bij dergelijke woningen is groot genoeg voor zowel bewoners als visite, zonder te groot te zijn (i.v.m. onderhoud). De nultredenwoningen worden in de vorm van appartementen gerealiseerd, maar ook grondgebonden (patio)woningen.

Daarnaast (en mede daardoor) is sprake van een diversiteit in prijsklassen en financiering (koop/huur):

- sociale huur: in lijn met de Woonvisie worden 30% van de woningen sociale huurwoningen;
- middeldure huur: tot (op het moment van schrijven) € 950,-, met daarbij afspraken over aanvangshuur, huurprijsstijging, uitpondtermijn;
- koop: met daarbij afspraken over zelfbewoning en anti-speculatie.

Met goedkope woningen en dure woningen wordt ingespeeld op de behoefte die ook uit het onderzoek naar schaarste (Stec

groep, 2021) naar voren kwam. Daaruit bleek zowel een vraag naar woningen in het goedkope segment zowel huur als koop, als een vraag naar woningen in het duurdere segment.

Inrichting

Vanuit het gewenste woonmilieu is een aantal aspecten belangrijk voor de inrichting: ruimte om te ontmoeten en veel groen en water in de buurt. Groen en water zijn ruimschoots voorhanden en beleefbaar in dit plangebied. En de Muzenkamer vormt straks de centrale ontmoetingsplan voor Landgoed Driessen.

3. Energie

Het streven van de gemeente is om een NOM (nul op de meter) wijk te realiseren. Naast het streven om een wijk energieneutraal te maken gaat de voorkeur zelfs uit naar een energieleverende wijk. Een groot deel van de woningbehoefte van woningen wordt bepaald door de vraag naar warmte. Vandaar dat warmte en elektriciteit hier apart besproken worden

Warmte

Plan

Een minimale vereiste op het gebied van warmte is een gasloze wijk. De Waalwijkse duurzaamheidsambitie is om innovatieve technieken toe te passen waarmee met zo min mogelijk energie een wijk kan worden verwarmd of gekoeld.

In de aanloop naar het opstellen van deze Nota van Uitgangspunten is daarom onderzocht of de aanleg van een collectief warmtenet haalbaar is. Vanwege het ontbreken van bronnen in de directe omgeving (restwarmte), maatschappelijke discussie (biogas, geothermie) en/of onduidelijkheid over de termijn waarop technieken praktisch inzetbaar zijn (waterstof, geothermie) is de focus daarbij gelegd op aquathermie in combinatie met warmte-koudeopslag.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat aquathermie in beginsel gebruikt kan worden als bron voor een lage temperatuur warmtenet. De impact van het bodemenergiesysteem op de grondwaterstand in het op zeer korte afstand gelegen Nature 2000 gebied Westelijke Langstraat zal echter beperkt moeten worden. Als al een vergunning verkregen kan worden, dan zullen de hiermee samenhangende voorwaarden zwaar drukken op de investeringskosten. Daarmee weegt de aanleg van een collectief warmtenet financieel niet op tegen individuele oplossingen of oplossingen op buurt- of blokniveau.

Perceel

De gemeente Waalwijk laat het aan ontwikkelende partijen over om te komen met voorstellen voor het verwarmen van door hen te realiseren woningen, rekening houdend met de uitkomsten van het verrichte onderzoek. Dit kunnen individuele systemen zijn (bodem- of luchtwarmtepompen, zonthermie), maar ook voorzieningen die gedeeld worden door meerdere bewoners.



Referentie wijk met zonnepanelen (RijswijkBuiten)

Elektriciteit

Plan

Met de huidige en toekomstige ontwikkelingen is het aannemelijk dat het elektriciteitsgebruik van woningen de komende jaren gaat stijgen. Het is belangrijk dat bij een nieuwe wijk op deze behoefte wordt ingespeeld, zodat de capaciteit op het stroomnet voldoende blijft. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een grotere ruimtebehoefte. Voorafgaand aan de uitwerking en uitgifte zal naar de locaties voor middenstations van Enexis gekeken moeten worden.

Inrichting

De gemeente gaat uit van een duurzaam energienet voor openbare verlichting waarbij “regelbare” LED-verlichting wordt toegepast in de openbare ruimten. Slimme meters worden op de ontstekingspunten van de openbare verlichting aangebracht (gemiddeld 1 per 60 lichtmasten). Op deze wijze kan aan de verbruikspatronen worden gezien of het verwachte afgenomen verbruik klopt met de praktijk. Daarnaast is het niet alleen het punt of we het licht met zo weinig mogelijk stroom maken, maar ook of het licht met de juiste dosering op de juiste plek komt.

Perceel

Zonnepanelen zijn tegenwoordig niet meer weg te denken uit de gebouwde omgeving. Zonder zonnepanelen kan bijna niet voldaan worden aan de eisen die het bouwbesluit stelt, laat staan nul-op-de-meter gebouwd worden. En dit laatste is voor dit plangebied het uitgangspunt. Gelet op de belasting van het elektriciteitsnet op piekmomenten, is het van belang om te onderzoeken of lokaal opgewekte stroom in de wijk of in de huizen zelf kan worden opgeslagen voor gebruik op een later moment. Wellicht dat zelfs sprake kan zijn van een energieleverende wijk. Dit vraagt om inventiviteit en flexibiliteit van alle betrokken partijen.

4. Water en groen

Water

Het Integraal Waterplan Waalwijk (IWW) 2021-2024 omvat de beleidsvoornemens en maatregelen voor het Waalwijkse rioolstelsel. Het plan is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2016-2020. Omdat de interactie met het oppervlaktewater sterk is toegenomen, is het oppervlaktewater toegevoegd aan de scope van dit beleidsplan.

Klimaatadaptatie is een actueel thema. Behoud van regenwater in het gebied speelt daarbij een belangrijke rol. Daarnaast blijft een deugdelijke afvoer van vuil water cruciaal voor een gezonde samenleving. Samen met een sterke structuur van oppervlaktewater zijn dit dragers van de leefkwaliteit in de gemeente Waalwijk. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, ontwikkelaars en bewoners, waar in verschillende stadia van planvorming en beheer naar gehandeld moet worden (ontwerp, voorlichting, beheer, controle, etc.) en hierover te communiceren met de (toekomstige) bewoners.

Plan

Vanaf het eerste begin van Landgoed Driessen is er bewust voor gekozen om geen hemelwaterriool aan te leggen. Regenwater wordt niet via een riool afgevoerd, maar loopt bij hevige regenval via een netwerk van sloten en wadi's naar het Groene Venster ten westen van de Basilica. Vanuit daar loopt het naar

het Lage Water aan de noordzijde van de wijk.

Het watersysteem in De Villa deel B en Driesser Velden Midden sluiten aan bij het bestaande watersysteem. Regenwater wordt hierdoor zoveel mogelijk behouden in het gebied en de overstort van riolering op het oppervlaktewater wordt tegengegaan.

Inrichting

Evenals in de reeds gerealiseerde plandelen van Landgoed Driessen worden ook in De Villa deel B en Driesser Velden Midden wadi's aangelegd om regenwater op te vangen, te infiltreren en (bij overvloedige regenval) vertraagd af te voeren. Bij de inrichting van deze wadi's wordt gezocht naar beplanting die er tegen kan om af en toe 'natte voeten' te krijgen.

Perceel

Het IWW stelt, conform wetgeving, dat iedere perceeleigenaar in beginsel verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater dat op zijn/haar perceel valt. Bij nieuwbouw en aanbouw vraagt de gemeente om 60 mm (6 liter/m²) berging te maken over de extra verharding. Dit kan middels een ondergrondse infiltratievoorziening. Een dergelijke voorziening bestaat uit een aantal elementen:

1. een bladafscheider in de regenpijp;
2. een zandvangputje;
3. infiltratiekragen;
4. een overstortputje op de grens van kavel en openbaar gebied



(1) bladafscheider (2) zandvangput (3) infiltratiekragen (4) overstortput

Maar water kan ook geborgen worden op een groen dak of waterbufferdak.

5. Hittestress

Dit thema heeft nadrukkelijke raakvlakken met de thema's water en groen. De aarde warmt op. Ook in Nederland worden de zomers heter. Het vasthouden van voldoende water en aanplanten van genoeg en het juiste groen draagt bij aan een klimaatbestendige woonomgeving.



Referentie beeld groene (sedum) daken

Plan

Verspreid over het plan is voldoende ruimte opgenomen voor groen en water.

Inrichting

Één van de mogelijkheden om meer groen te realiseren en tegelijkertijd water te infiltreren en daarmee de kans op hittestress te verkleinen, zonder dat dit ten koste gaat van de uitgeefbaarheid van grond, is om groene parkeervakken aan te leggen. Op het moment van schrijven loopt er een pilot met dergelijke vakken. Als uit de evaluatie hiervan blijkt dat deze succesvol is, kunnen standaard groene parkeervakken aangelegd worden in Driesser Velden Midden en De Villa deel B.

Perceel

Platte en licht hellende daken van woningen, maar ook aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen in De Villa deel B en Driesser Velden Midden worden voorzien van een groen (sedum) dak. Dit is goed voor de biodiversiteit, zorgt voor koeling van de woningen in de zomer en zorgt er voor dat hemelwater minder snel afgevoerd wordt. Een groen dak in combinatie met zonnepanelen resulteert in een hogere opbrengst van de zonnepanelen.

Ook minder erfverharding (en/of kunstgras!) draagt bij aan een betere, hittestressbestendige omgeving. De gemeente streeft ernaar om tot een goede balans te komen tussen verharding en groen op eigen terrein. Dus liever geen geheel bestrate of met grind/split bedekte tuinen en liever wel opritten van (half) open verharding. Voorafgaand aan het opstellen van uitwerkingsplannen zal onderzocht worden of en hoe hier eisen aan gesteld kunnen worden. En of dit wenselijk is.

6. Groen, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen

De ambities van de gemeente Waalwijk met betrekking tot groen zijn vastgelegd in het Groenstructuurplan 2017.

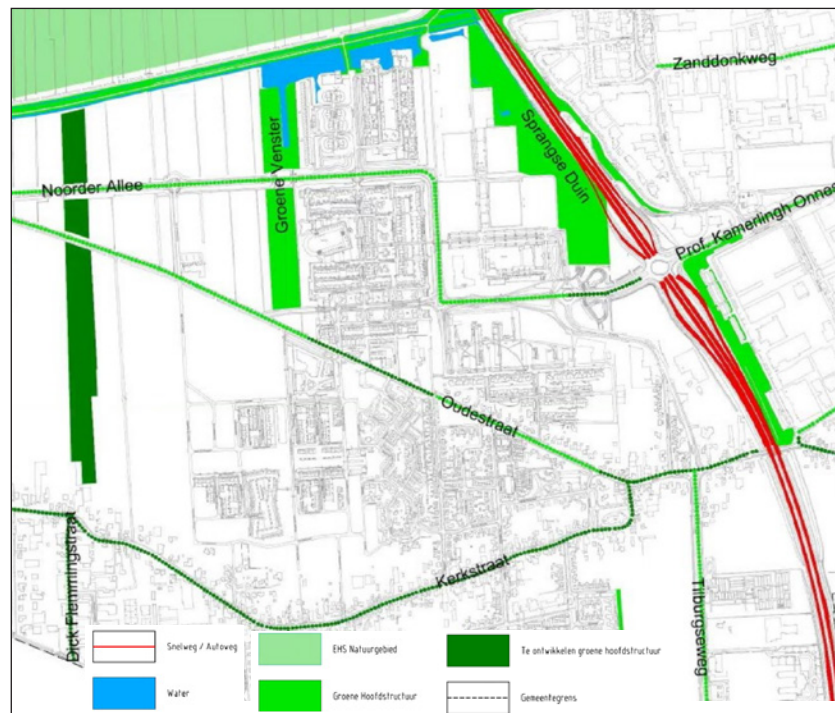
Daarnaast is er de in november 2019 vastgestelde groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!'. Dit document bevat een lange-

termijnvisie voor het groen en vormt het uitgangspunt voor al het andere beleid en regels over het groen in de gemeente Waalwijk. In de groenbeleidsvisie is een groennorm opgenomen.

Naast de hoeveelheid groen, is ook het soort groen belangrijk. Biodiversiteit is de verscheidenheid aan in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Mensen hebben biodiversiteit nodig. Een groot deel van ons eten hangt af van biodiversiteit, van bestuiving van voedselgewassen door insecten. Ook levert biodiversiteit grondstoffen zoals hout en ingrediënten voor medicijnen.

Bij natuurinclusief bouwen gaat het om het verbeteren van de leefomstandigheden van soorten die in, op of aan gebouwen wonen. In de gemeente Waalwijk zijn dat de huismus, huiszwaluw, gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Tegenwoordig wordt op zo'n manier gebouwd dat deze soorten weinig verblijfmogelijkheden hebben. Dit komt met name doordat huizen goed worden geïsoleerd en doordat geen overstekende dakgoten en overstekken meer worden toegepast.

Middels een puntensysteem wil de gemeente bevorderen dat marktpartijen bij de ontwikkeling van bouwplannen meer aandacht besteden aan biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.



Afbeelding uit het Groenstructuurplan 2017

Plan

De groenbeleidsvisie 'Groen Leeft!' schrijft dat in nieuwe woonwijken, dorpen en bedrijventerreinen het openbaar gebied tenminste voor 10% uit grondgebonden openbaar groen moet bestaan. Daar bovenop moet in de woonwijken en dorpen minimaal 5% combinatie-groen worden gerealiseerd. Aan deze norm wordt in Driesser Velden Midden en De Villa deel B ruim-schoots voldaan.

Inrichting

Hoe het groen ingevuld moet worden is in de groenbeleidsvisie niet voorgeschreven. Gedacht kan worden aan bomen, maar ook aan gazon, bloemen en struiken. Gekozen wordt voor een diversiteit aan (inlandse) soorten om de biodiversiteit te vergroten. Als het om bomen gaat, dan is het van groot belang dat de juiste boom op de juiste plaats gezet wordt. Alleen met de juiste invulling en voldoende ruimte kunnen de bomen in goede conditie hun eindbeeld bereiken en overlast voor bewoners voorkomen of beperkt worden. De gemeente hanteert daarbij de uitgangspunten uit het Handboek Bomen 2018 van het norminstituut Bomen. Bovendien houdt zij bij het bepalen van soorten en plantlocaties rekening met zonnepanelen die bij de bouw op de daken gelegd worden.

Op het moment van schrijven van deze nota loopt er een pilot met groene parkeervakken. Als uit de evaluatie hiervan blijkt dat de resultaten succesvol zijn, dan worden er ook in dit deel van Landgoed Driessen groen (openbare) parkeerplaatsen toegepast.

Perceel

Gaandeweg de ontwikkeling van plandeel Lommerrijk (fase 5) is een puntensysteem Natuurinclusief bouwen geïntroduceerd. De eerste ervaringen met dit systeem zijn positief. Bouwers staan niet onwelwillend tegenover het treffen van voorzieningen en door deze in de ontwerpfase al mee te nemen leidt dit nauwe-



Natuur in de wijk

lijks tot extra kosten. Na een evaluatie zal dit systeem (al dan niet aangepast) ook in deze plandelen toegepast worden.

7. Duurzame consumptie

Materialen

Bij het thema duurzame consumptie is circulariteit een belangrijk onderdeel. Ten eerste bij de materiaalkeuze. Een duurzame keuze in materiaal kan op verschillende manieren worden bereikt. Nieuw te bouwen gebouwen moeten levensloopbestendig en herbruikbaar zijn. Ook bij een eventuele sloop in de toekomst moeten afvalstoffen weer herbruikbaar zijn als nieuwe grondstof voor nieuwbouw.

HOOFDSTUK 3 **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

Inrichting en perceel

De gemeente Waalwijk streeft naar circulariteit en hergebruik van grondstoffen, zowel in de inrichting van de openbare ruimte als bij de bouw van woningen en andere gebouwen.

Afval

De gemeente Waalwijk heeft de ambitie om in 2030 nog maar een geringe hoeveel huishoudelijk restafval te produceren. Nagenoeg al het huishoudelijke afval wordt hergebruikt of gerecycled. Afvalscheiding en hergebruik worden niet alleen gestimuleerd door kennis en goede voorbeelden, maar ook door financiële en service prikkels.

Scheiding en recycling van verschillende afvalsoorten is het uitgangspunt. Vooralsnog gebeurt dit met losse containers en zakken. Maar wellicht dat omgekeerd inzamelen in de toekomst de norm gaat worden. Bewoners dienen hun afval daarbij zelf naar ondergrondse containers in de buurt van hun woning te brengen

Inrichting

In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt daarom al rekening gehouden met de mogelijkheid om in een later stadium eventueel ondergrondse containers te plaatsen. Deze komen op plekken die goed toegankelijk zijn voor zowel de gebruikers (inclusief mensen die bijvoorbeeld slecht ter been zijn) als de ophaaldienst. Daarnaast kan bij prullenbakken in de openbare

ruimte, zoals bij een speeltuintje, afval (bijv. gft, pmd en restafval) ook gescheiden worden ingezameld.

Perceel

Vooralsnog is omgekeerd inzamelen nog niet de norm. Dit betekent dat iedere woning behoefte heeft aan een opstelruimte voor verschillende afvalbakken en containers. Bij het ontwerp van woningen en woongebouwen dient hier rekening mee gehouden te worden. Bij gestapelde woningen kan er bijvoorbeeld een centraal inzamelpunt zijn voor de (tijdelijke) opslag van reststromen binnen het gebouw.



Scheiding en recycling

Deeleconomie

Bij circulariteit kan ook gedacht worden aan deeleconomie. Bij een deeleconomie kan het gaan om het uitwisselen van materialen, maar bijvoorbeeld ook om energie en mobiliteit: de gemeente zorgt voor een veilige en goed werkende infrastructuur om van A naar B te kunnen. Daarbij probeert zij bewoners, werknemers en bezoekers van Waalwijk te bewegen zoveel mogelijk duurzaam te gaan. Denk aan de fiets en de elektrische auto, maar ook aan deelmobiliteit. Dit klinkt door in de 'mobiliteitsvisie Waalwijk 2030, meer met minder' die in 2021 werd vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin wordt aangekondigd dat in het nog op te stellen mobiliteitsplan gekeken wordt naar de gehele keten, van deur tot deur, en multimodaliteit van verkeersstromen.

Mobiliteit

Algemeen

In 2021 heeft de gemeenteraad de mobiliteitsvisie Waalwijk vastgesteld. De voor deze ontwikkeling in Landgoed Driessen relevante ambities uit de mobiliteitsvisie zijn

- Schoon, stil en gezond
- Veilig
- Inclusief
- Robuust en betrouwbaar
- Slim en efficiënt



Electrische (leen)fietsen

Omdat de mobiliteitsvisie nog nader uitgewerkt moet worden in een mobiliteitsplan (gepland 2022), worden genoemde ambities hieronder slechts kort en vooral op plan- en inrichtingsniveau besproken.

Plan en inrichting

Schoon stil en gezond

Ambitie is om te komen tot een schoon, stil en gezond verkeerssysteem. De gemeente Waalwijk geeft daarbij prioriteit aan actieve en duurzame verplaatsingen zoals lopen en fietsen. Hiertoe wordt in Driesser Velden Midden, de Villa deel B en De Muzenkamer aangesloten op het elders in Landgoed Driessen reeds aanwezige directe, comfortabele en veilige netwerk van fiets- en wandelpaden.



Deelauto's

Daarnaast wordt het gebruik van duurzame (elektrische en waterstof) voertuigen voor personen- en goederenvervoer gestimuleerd. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van laadpalen is vooralsnog vraagvolgend. Maar bij de inrichting van de openbare ruimte dient - vooral ondergronds - en nu reeds rekening gehouden te worden met een toenemende vraag.

Veilig

De gemeente Waalwijk wil ongevallen zoveel mogelijk voorkomen. Daartoe werkt zij bij de verbetering van de (verkeers) veiligheid zoveel mogelijk risicogestuurd. Routes voor langzaam en gemotoriseerd verkeer worden zoveel mogelijk van elkaar

gescheiden. En de kruispunten van beide stelsels worden zodanig ingericht dat de snelheid van het gemotoriseerd verkeer zo laag mogelijk is.

Inclusief / Robuust en betrouwbaar

(Openbaar) vervoer moet voor iedereen toegankelijk zijn. De gemeente Waalwijk kijkt daarom, samen met de regio en de provincie, naar de gehele verplaatsingsketen. Ambitie is om mobiliteitsoplossingen van deur-tot-deur te bieden, bijvoorbeeld door middel van het aanbieden van flexibele mobiliteitsdiensten. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat verschillende vormen van mobiliteit onderling op elkaar aan moeten sluiten. Mobiliteitshubs spelen hierin een belangrijke rol. In Landgoed Driessen ligt er een hub bij sportpark De Gaard.

Slim en efficiënt

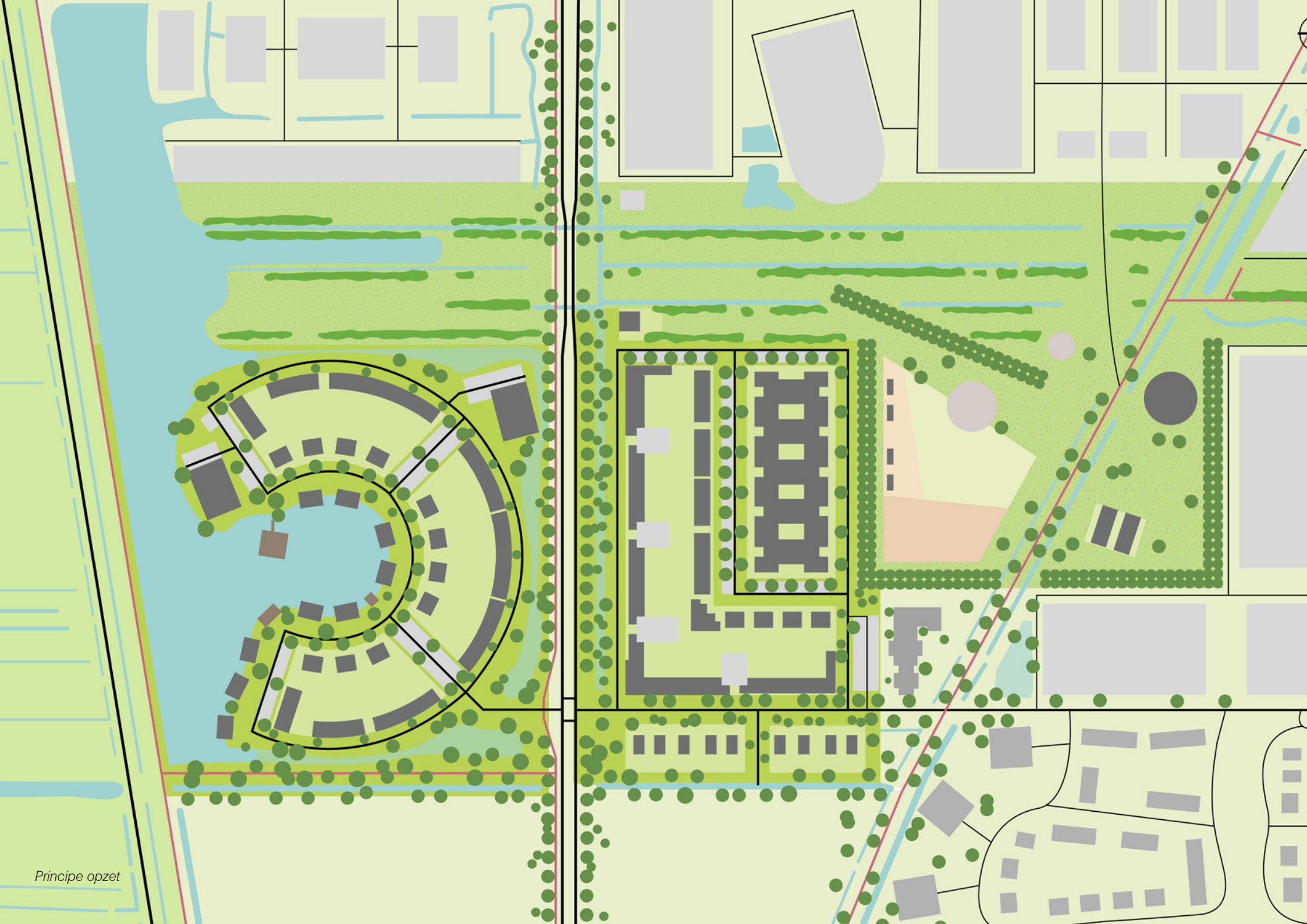
Door middel van data kan schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benut worden en worden reizigers gestimuleerd om een zo slim en efficiënt mogelijke reis af te leggen (MaaS). Door het efficiënter gebruik van de beschikbare parkeerruimte en het beperken van de automobilität zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Dit kan vooral in en om centrumgebieden kansen bieden voor woningbouw en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Ook in Landgoed Driessen vormt dit een aandachtspunt. Vooralsnog wordt hier echter niet gekozen voor het toepassen van lagere parkeernormen.



oplaadpunt elektrische auto's

Perceel

Evenals in Lommerrijk zal ook In De Muzenkamer, De Villa deel B en Driesser Velden Midden aan marktpartijen als eis gesteld worden dat woningen met een eigen oprit voorbereid worden op het eenvoudig plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische auto's.



Principe opzet

3.4 Hoofdropzet van De Villa B , Driesser Velden Midden en de Muzenkamer

Na het bespreken van de wijzigingen ten opzichte van het ontwikkelingsplan en het benoemen van de meest essentiële duurzaamheidspunten zijn we toegekomen aan de hoofdropzet of het principe van De Villa B , De Driesser Velden Midden en de Muzenkamer.

De hoofdropzet van de drie deelgebieden wordt in grote mate bepaald door de orthogonale structuur van Landgoed Driessen. De oorspronkelijke landschappelijke hoofstructuren gecombineerd met bestaande en nieuwe infrastructuren vormen het ruimtelijk raamwerk waarbinnen de deelgebieden hun plaats krijgen.

In de noord-zuidrichting zijn het de lineaire groene structuren van het Groene venster en de Sprangsesloot die de begrenzingen vormen van het plangebied. Parallel hieraan loopt vanaf de Noorder Allee de hoofdontsluitingsstructuur, de Burgemeester van Casterenstraat met in haar verlengde de Burgemeester van Geusstraat tot diep in het plan deel van De Bibliotheek.

De oost-west lijnen worden in grote mate bepaald, aan de noordzijde door het voormalige spoortracé, het Halve Zolenpad samen met het watergebied Het Lage Water.

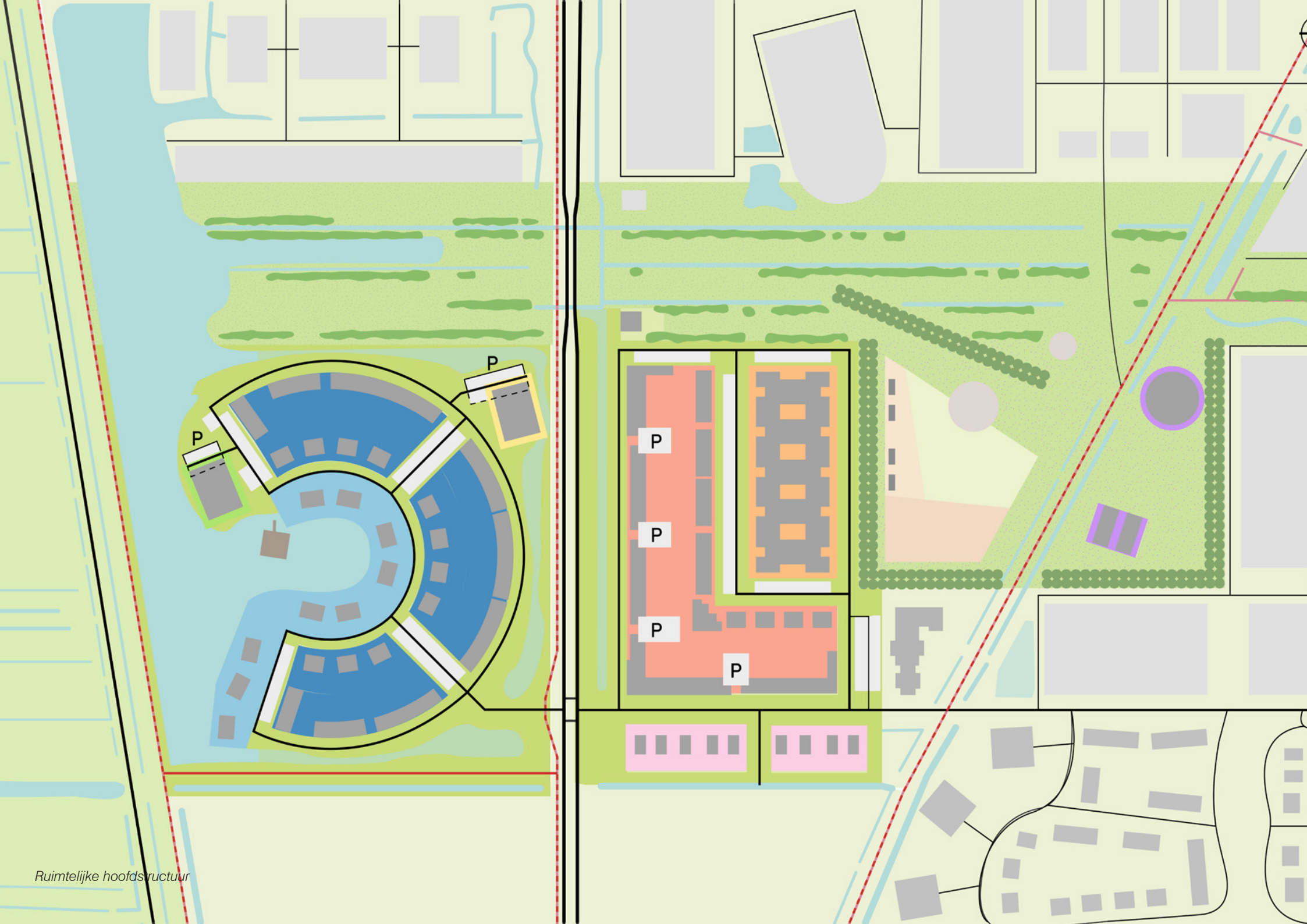
In zuidelijke richting wordt het plangebied doorsneden door de gerealiseerd robuuste hoofdontsluitingsstructuur, de Noorder Allee.

Op deze wijze vindt er een tweedeling plaats; ten noorden van de Noorder Allee ontstaan de Driesser Velden en aan de zuidzijde de structuur van de Villa.

Vervolgens wordt met behulp van het historische lint van de Oudestraat het plangebied een tweede keer en op geheel eigenwijze, diagonaal doorsneden. Deze opmerkelijke doorsnijding splitst de Villa-structuur in twee gebieden waarin de Muzenkamer een centrale (openbare)ruimte inneemt.

Het noordelijke deel bevat het deelgebied de Villa B en aan de zuidkant bevindt zich het gerealiseerde plandeel van de Villa C.

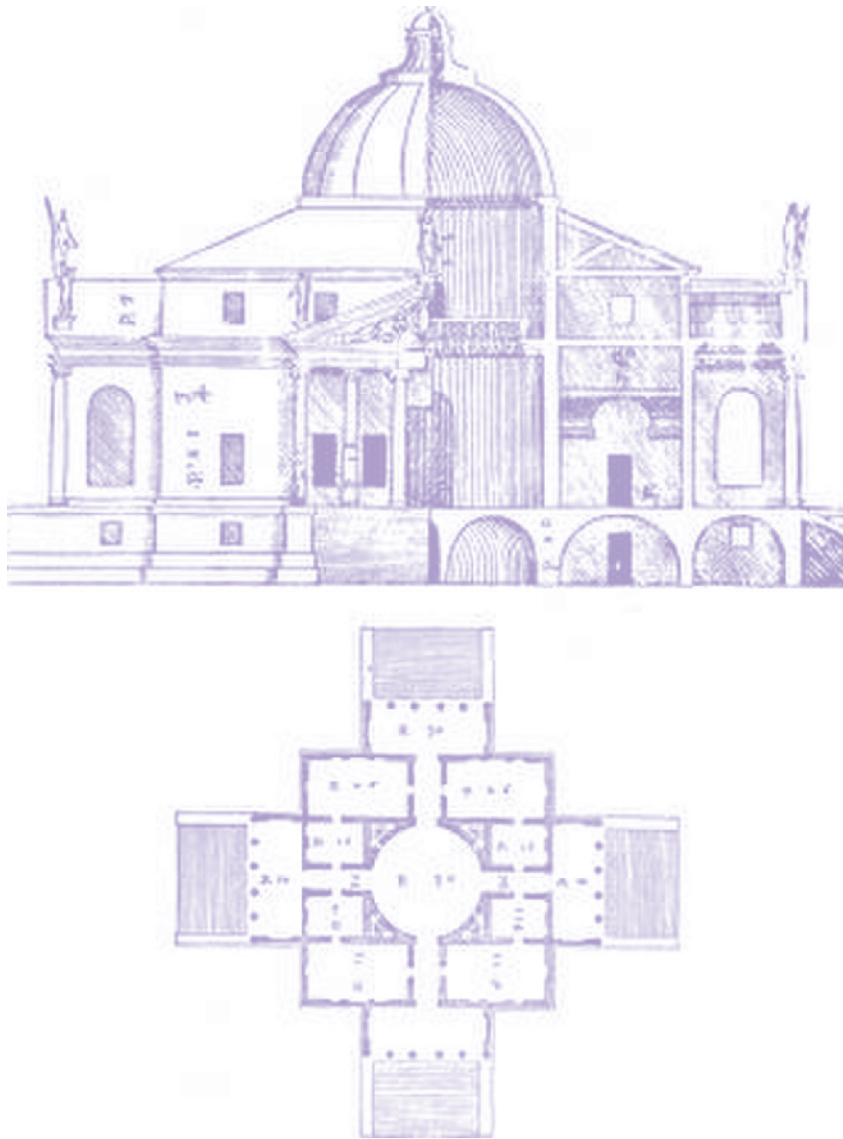
Dit netwerk van lijnen, vlakken en zones vormt de basis waarin de drie plandelen De Villa B, De Driesser Velden Midden en de Muzenkamer zijn opgebouwd.



Legenda

-  Uitgeefbaar deelgebied 1
-  Uitgeefbaar deelgebied 2
-  Uitgeefbaar deelgebied 3
-  Uitgeefbaar deelgebied 4
-  Uitgeefbaar deelgebied 5
-  Uitgeefbaar deelgebied 6
-  Uitgeefbaar deelgebied 7
-  Uitgeefbaar deelgebied 8
-  Gebiedsontsluitingsweg
-  Erftoegangsweg
-  Vrijliggend fietspad
-  Parkeerkoffer

Het is in belang voor de afrondende fase van Landgoed Driessen de kwaliteit en samenhang van de nieuwe woon-omgevingen in een helder en duurzaam raamwerk van openbare ruimtes een zorgvuldige inpassing en bijzondere eigen identiteit te geven. De drie plandelen zijn sterk verweven met de symbolieke uitgangspunten uit het Ontwikkelingsplan van 1997, echter wordt hier bij de uitwerking een moderne en eigentijdse invulling aan gegeven. Binnen de verschillende plandelen wordt ingezet op een landelijke en kleinschalige opzet met relatief minder bebouwingsoppervlakte en meer ruimte voor een groene omgeving. De gemiddelde woondichtheid voor de gezamenlijke woongebieden ligt tussen de 20 en 25 woningen per hectare. De nieuwe woonbuurten krijgen ieder een uitgesproken groen karakter, aansluitend bij de groene karakteristiek van Landgoed Driessen.



De Villa B

De Villa dankt zijn naam als metafoor van de Villa “La Rotonda” (Andrea Palladio), waarbij een strenge symmetrie geldt en de colonnades in de gevels een sterke omkadering vormen. Deze inspiratie heeft geleid tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Villa in Landgoed Driessen. Formele statige wanden kenmerken de randen van de gerealiseerd delen van de Villa A en C. De Villa B wordt het sluitstuk van dit drieluik en is een voorzetting van de formele omkadering van de buitenrand en de bijzondere invulling van de “informele” binnenkant. Het principe van dit deelgebied is helder en eenvoudig van opzet; binnen de strenge rechthoekige vorm ontstaan een haakvormige woonblok als buitenrand (de Buiten- en Binnenmuur) met in de contramural een compact woonblok van patiowoningen (de Binnenplaats). Rondom de woonblokken en tussen de beide deelgebieden in, bevinden zich in de openbare ruimte met de ontsluitingen, parkeergelegenheden en het buurtgroen. Aan de westzijde tussen de Burgemeester van Casterenstraat en de Sprangse Sloot begeleiden een reeks van vrijstaande woningen de formele omranding van de Villa.

De Villa als metafoor van de Villa “La Rotonda” (Andrea Palladio)



Driesser Velden wordt gesymboliseerd met het Amphitheater als een uitgesproken cirkelvormig wooncomplex

De Driesser Velden Midden

De Driesser Velden maken deel uit van het meest noordelijke woongebied van Landgoed Driessen. Door het bestaande slagenlandschap vormen de natuurlijke coulissen van houtwallen ruimtelijke “kamers” waarin een variëteit aan woonvormen is gesitueerd. De Driesser Velden Midden maakt deel uit van de kamers waarin de grootschalige compacte wooncomplexen zijn opgenomen. Het deelgebied wordt gesymboliseerd met het Amfitheater als een uitgesproken cirkelvormig wooncomplex gericht op het Lage water en de Westelijke Langstraat. Een bijna theatrale beleving van een doorlopende “voorstelling” van het landschap vanuit de woningen. De sterke ronde vorm

van het Amfitheater is de inspiratie geweest voor een hedendaagse weergave van een compact stedelijk wooncomplex met een optimale beleving van het landschap.

De cirkelvormige hoofdstructuur van het Amfitheater is verdeeld in een buitenrand georiënteerd op de Noorder Allee; de Buitenring en een naar binnen gerichte zijde; de Binnenring. Het compacte gebogen wooncomplex is uitgevoerd als tweezijdig woonblok met ingesloten tuinen. Een tweetal radiale onderbrekingen t.b.v. het parkeren, verdelen de hoofdvorm in drie nagenoeg gelijke delen.

Binnen de structuur van de cirkel worden diverse woningtypologieën toegepast. Het Amfitheater wordt ter zijde gestaan door een appartementencomplex: het Noorder Baken. In de kern van het Amfitheater is het Lage water naar binnen gevoerd om in de oeverzone watergebonden woningen te kunnen realiseren. Een voor Landgoed Driessen nieuw en bijzonder woningtypologie, grondgebonden woningen aan of op het water. De waterwoningen (de Oeverranden) worden als twee-onder-een-dak met een grote tussenruimte in de oeverzone gesitueerd. Een hoogtemarkering met meergezinswoningen aan het Lage water zorgt voor een extra dimensie en afronding van het Amfitheater. De overzichtelijke ontsluitingsstructuur rondom het Amfitheater en de strategisch geplaatste zichtlijnen zorgen voor een optimale relatie met het omringende landschap.



De Muzenkamer symboliseert een van de kamers in de Villa de "kunstkamer", een (openbare)ruimte waar de "schone" kunsten worden getoond.

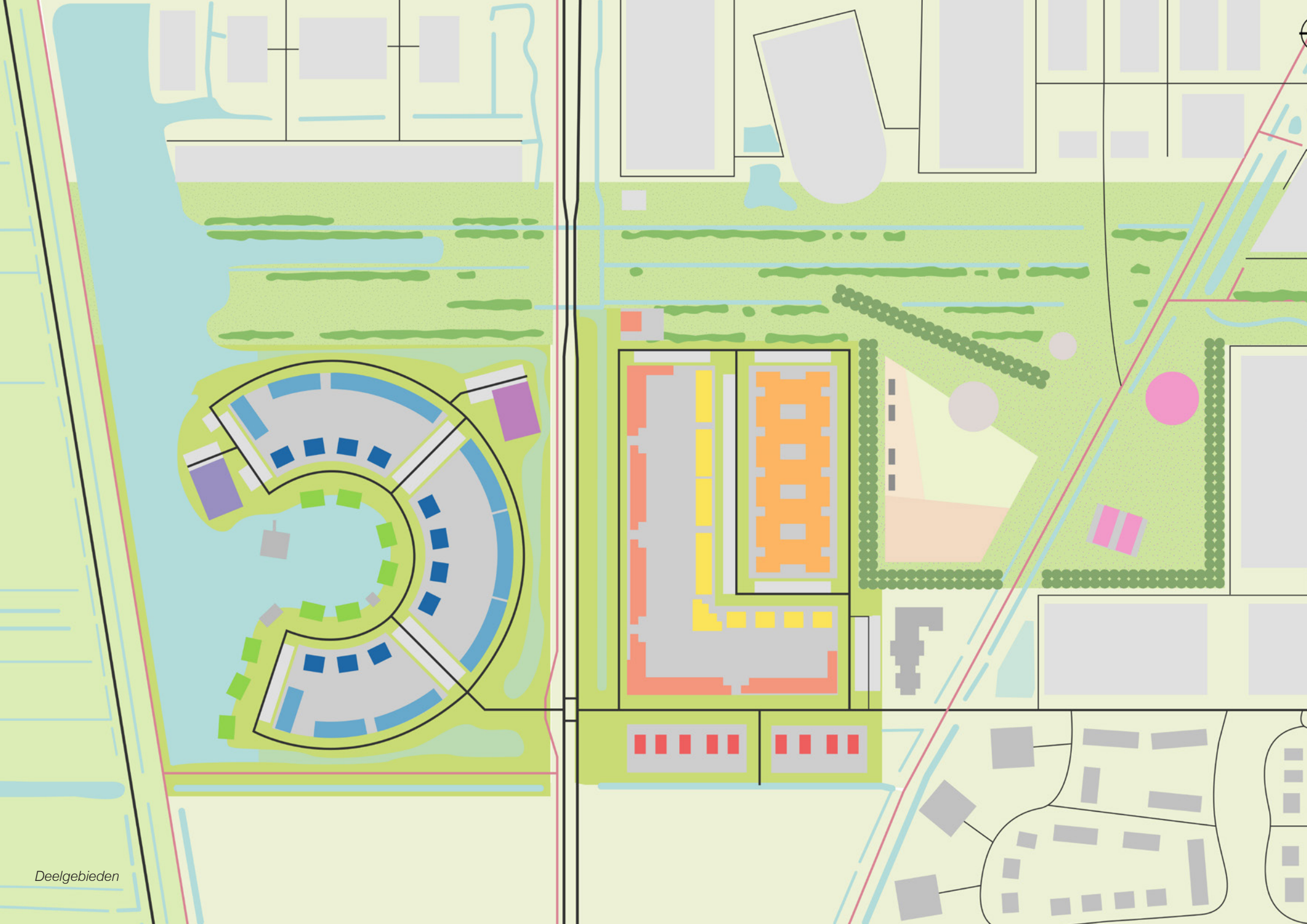
De Muzenkamer.

De Muzenkamer symboliseert één van de kamers in de Villa, de “kunstkamer”. Dit is een (openbare) ruimte waar de “schone” kunsten worden getoond. Deze betekenis is aanleiding om de Muzenkamer meer als een bijzondere en groene openbare ruimte voor heel Landgoed Driessen te gaan opnemen. Een ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, kinderen veilig kunnen spelen, evenementen worden gehouden, van de natuur genoten kan worden en waar creatieve uitingen worden gehouden.

De Muzenkamer is een ruimtelijke “uitsparing” van de hoofdstructuur van de Villa en is gelegen aan weerszijde van de Oudestraat. Deze openbare “kamer” wordt geflankeerd door de gerealiseerde Villa C en de te ontwikkelen Villa B.

De bebouwing in de Muzenkamer wordt gezien als bijzonder “meubelstuk”. Hier bevinden zich objecten met verschillende afmetingen en materialisatie en kleurgebruik op een kleurrijk en groen tapijt. Uitsluitend aan de zuidzijde van de Oudestraat krijgt de Muzenkamer zijn permanente “bewoners”. Binnen de groene omlijsting staan een tweetal objectmatige wooncomplexen (de Parkwachters) als verwijzing naar historische nederzettingen langs het voormalige lint van de Oudestraat.

Deze alzijdige objecten hebben een uitgesproken vormgeving en een opvallend materiaal-en kleurgebruik. Zij vormen een markering van de doorsnijding van de Muzenkamer en begeleiding van het Groene Venster.



Deelgebieden

Legenda

-  De Villa - Buitenmuur
-  De Villa - Binnenmuur
-  De Villa - Binnenplaats
-  De Villa - Vrije kavels
-  Het Amphitheater - Buitenring
-  Het Amphitheater - Binnenring
-  Het Amphitheater - Oeverranden
-  Het Amphitheater - Noorderbaken
-  Het Amphitheater - Waterbaken
-  De Muzenkamer - Parkwachters

Deelgebieden

De verkaveling is vooral het resultaat van het streven naar een heldere ruimtelijke en functionele structuur (naar bebouwing, groen, verkeer en inrichting van de openbare ruimte) met een duidelijke indeling in deelgebieden. Binnen de verschillende plangebieden kan onderscheid gemaakt worden tussen:

De Villa B

De formele buiten omranding van de Villa B in twee zones:

- de Buitenmuur;
- de Binnenmuur.

Het compacte en kleinschalige binnengebied:

- de Binnenplaats.

De begeleiding van de Burgemeester van Casterenstraat:

- de Vrije kavels

De Driesser Velden Midden

De cirkelvormige omranding, het Amfitheater verdeeld in:

- de Buitenring;
- de Binnenring.

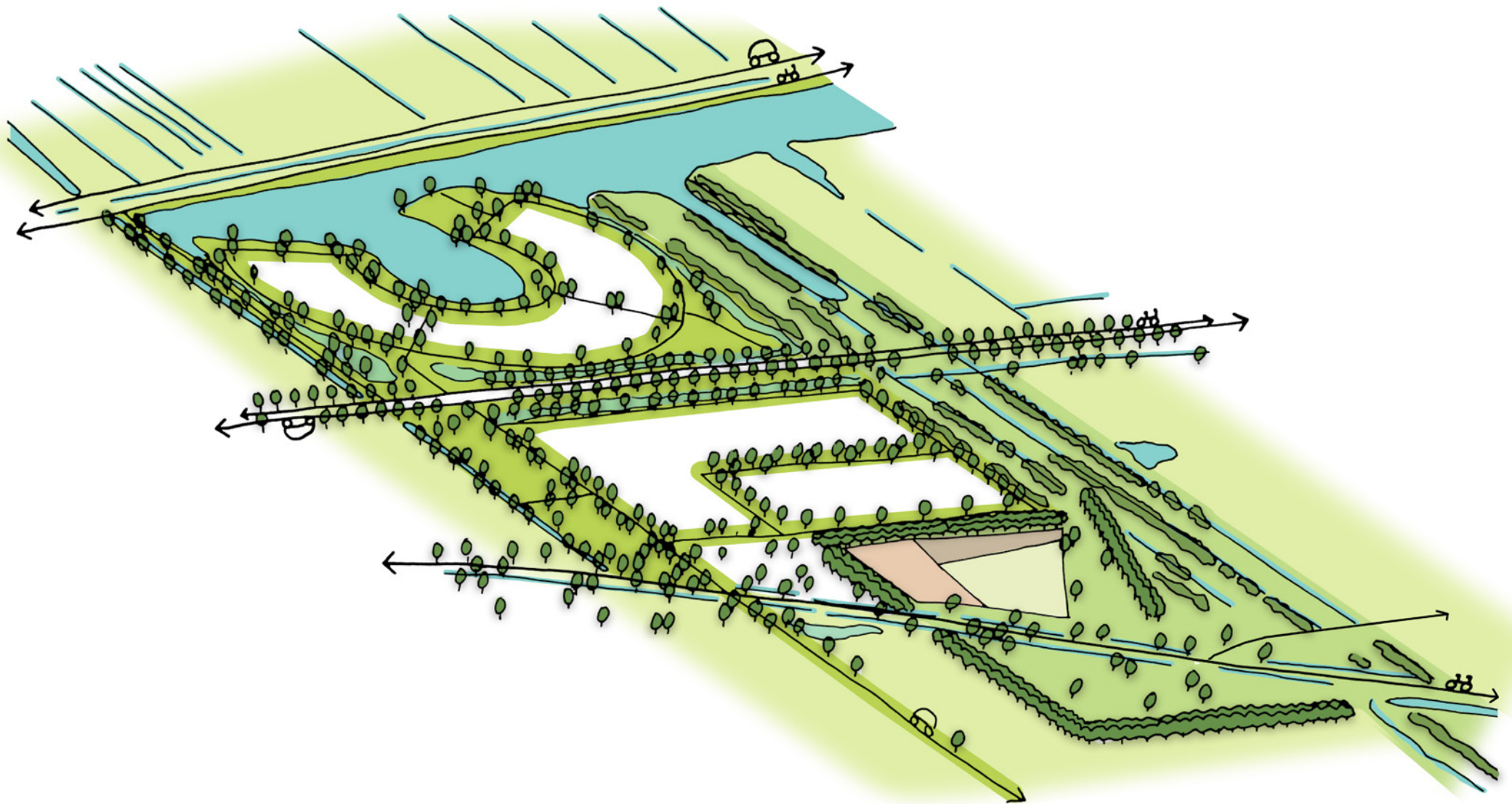
Binnen het Amfitheater bevinden zich de watergebonden objecten:

- de Oeverranden;
- het Noorderbaken;
- het Waterbaken.

De Muzenkamer

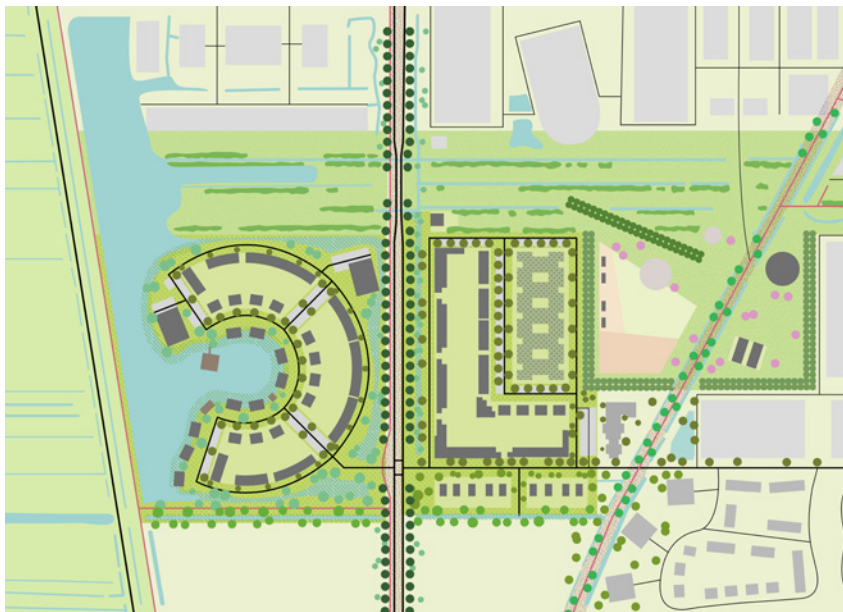
De objectmatige bebouwing aan de zuidzijde van de Oudestraat;

- de Parkwachters.



Groenstructuur

De drie deelgebieden de Villa B, Driesser Velden Midden en de Muzenkamer maken onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk van Landgoed Driessen. In groter verband zijn de deelgebieden verbonden met de verschillende aangrenzende groenblauwe gebieden: de westelijk Langstraat met het slagenlandschap en het Labbegat, de groene long het Groene Venster en het structurele (wijk)groen in de verschillende woonbuurten van het Landgoed Driessen.

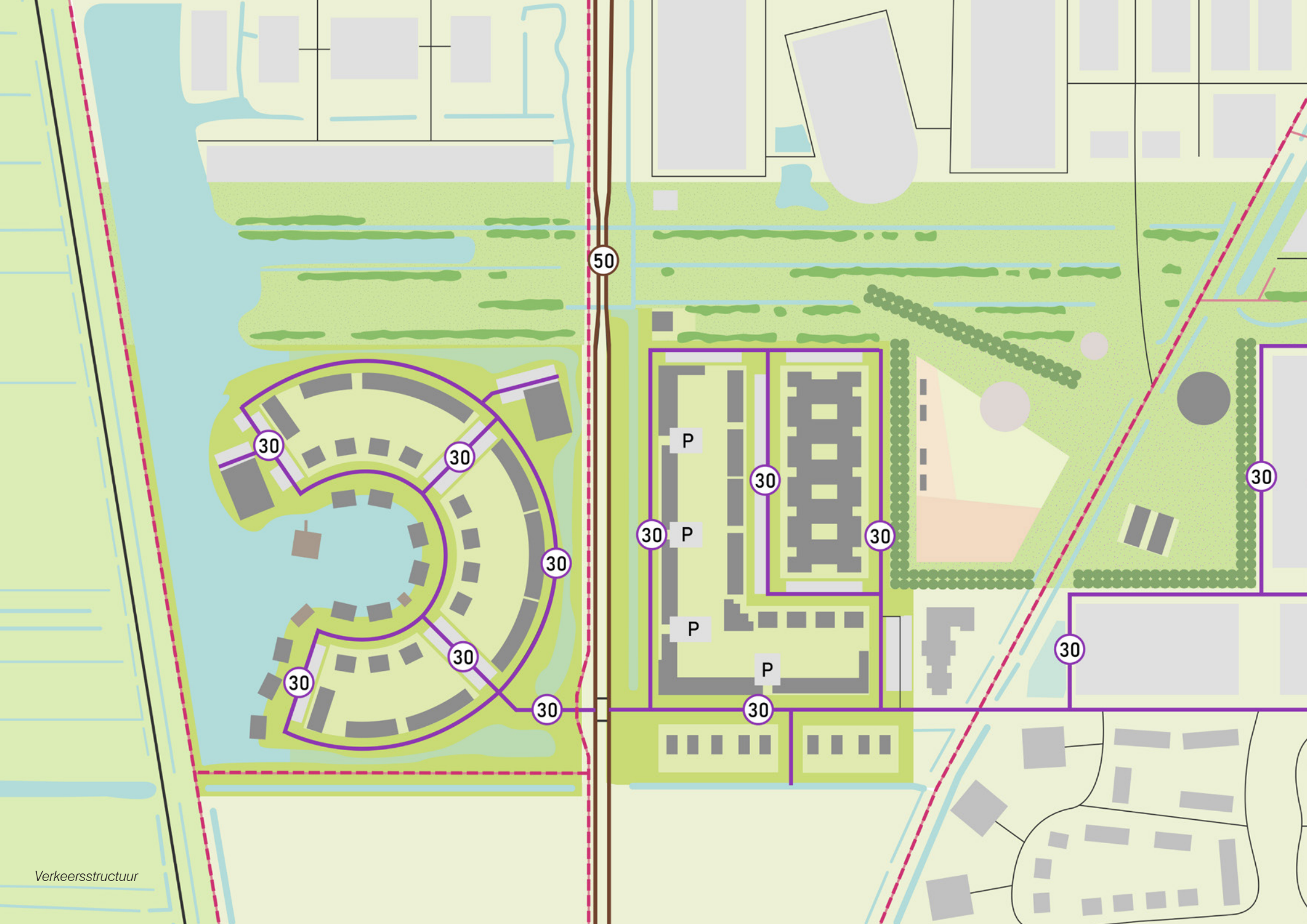


Groenstructuur

De diversiteit van de groenblauwe structuur zorgt voor een duurzame, kwalitatieve en gezonde leefomgeving, voor biodiversiteit en een hoge belevingswaarde en draagt tegelijkertijd bij aan de wateropgave en het voorkomen van hittestress. De groenstructuren verzorgen naast het gevoel van ruimte, speelruimte, wandel- en recreatiemogelijkheid, bovendien een belangrijke rol in de waterhuishouding, namelijk de waterinfiltratie (wadi's).

De overwegend orthogonale groenstructuren van wadi's, bermen en velden wateren af in oostelijke richting naar het Groene Venster. Dit oorspronkelijk deel van Landgoed Driessen als slagenlandschap zorgt voor het binnenlaten van de natuur in de stad en vormt de doorgaande waterinfiltratiezone en ecologische verbinding met het Lage Water en het natuurlandschap.

Vanuit duurzaamheid bevorderen de groenstructuren de mogelijkheid om mensen te verleiden en uit te nodigen om naar buiten te gaan, te wandelen, te bewegen/sporten, verkoeling te zoeken of buiten te gaan spelen en andere bewoners te ontmoeten. Het openbaar groen is daarmee een functionele en belangrijke schakel tussen de onderlinge woongebieden. Een ruimtelijk raamwerk met in ieder deelgebied een eigen karakter waarmee de leesbaarheid, samenhang en oriëntatie in het openbare gebied wordt versterkt.



Verkeerstructuur





Autoverkeer

De autobereikbaarheid en het parkeren zijn belangrijke voorwaarden voor de nieuwe woningen in de drie plangebieden. Parkeren in de buurt van de woning wordt gevraagd en gewaardeerd, niet alleen door mensen die minder mobiel zijn of met een beperking of zorgbehoefte, maar ook voor mensen met kinderen. Tegelijkertijd is juist voor al deze bewoners ook de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van de directe woonomgeving van groot belang. De auto moet daarom niet overheersend aanwezig zijn. Gevoelsmatig is de auto in het plangebied te gast, ondergeschikt aan het wandelen, fietsen en spelen. De auto hoeft zeker niet onzichtbaar gemaakt te worden, maar zal niet overheersend zijn in het straatbeeld. Het veranderen van ons gedragspatroon, om i.p.v. de auto te gebruiken meer en gezond te bewegen en eerder te wandelen of te fietsen, zal bijdragen tot een duurzame en kwalitatieve wijk.

Om de plangebieden te ontsluiten wordt gebruik gemaakt van de bestaande en nieuw te maken ontsluitingswegen. De bestaande Noorder Allee is de gebiedsontsluitingsweg (50 km/u) aan de Noordzijde van Landgoed Driessen en ontsluit de planden De Villa B en De Driesser Velden Midden.

De huidige Burgemeester van Casterenstraat sluit haaks aan op de Noorder Allee. Deze erftoegangsweg (30 km/u) in de noord-zuid richting zorgt voor de afwikkeling van zowel het woon-

Legenda

-  Gebiedsontsluitingsweg (50 km/u)
-  Erftoegangsweg (30 km/u)
-  Langzaam verkeersroute
-  Parkeerkoffer

verkeer van de Bibliotheek, Lommerrijk en het nieuwe ontwikkelingsgebied de Villa B. De Driesser Velden Midden wordt met een nieuwe erftoegangsweg op de bestaande kruising van de Burgemeester van Casterenstraat en Noorder Allee aangesloten.

De Villa

Vanaf de Burgemeester de Casterenstraat wordt de Villa B op een tweetal punten ontsloten: de noordelijke aantakking ter plaatse van de hoek van de Buitenmuur, parallel aan de Noorder Allee en een “vrij liggende” wijkontsluiting naast de bestaande Koningsschool. Om de verkeersbeweging (K+R) rondom de school te vermijden, wordt evenwijdig aan de bestaand parkeer-gelegenheid een eigen wijkentree gemaakt. Deze erftoegangsweg (30 km/u) voorziet in de hoofdafwikkeling van het autoverkeer van de Villa B maar ook de bezoekers aan de Muzenkamer. Dieper in de Villa B worden de woningen ontsloten middels een systeem van erftoegangswegen die een erfachtige inrichting krijgen. Hierbij is de auto “te gast” en maken auto, fietser en voetganger op een gelijkwaardige wijze gebruik van dezelfde ruimte in het wegprofiel. Dat betekent dat iedereen op een natuurlijke wijze gedwongen wordt goed op te letten op andere weggebruikers en daar ook zijn snelheid op moet aanpassen. De wegen worden niet geïnterpreteerd als verkeersruimte maar als verblijfsruimte met meer ruimte voor langzaam verkeer. In de erfachtige inrichting wordt het onderscheid tussen stoep en straat beperkt, waardoor het aantal hoogteverschillen in de

openbare ruimte wordt gereduceerd en daarmee aansluit op een gewenste toegankelijkheid voor mensen met een beperkte mobiliteit.

De Driesser Velden Midden

Vanaf de Noorder Allee krijgt het Amfitheater in de Driesser Velden Midden zijn eigen wijkaansluiting. Deze erftoegangsweg (30 km/u) vertakt zich in twee richtingen rond de gebogen hoofstructuur. In binnenwaartse richting gaat de ontsluiting over in een erfachtig regiem (zie ook De Villa B). Het aantal vervoersbewegingen zal hier minder zijn, omdat het parkeren dan al grotendeels heeft plaatsgevonden in de parkeerstraten en op de koppen van de blokken. In de Driesser Velden Midden zijn geen doodlopende straten waardoor een snelle overzichtelijke afwikkeling van het autoverkeer gewaarborgd is.

De Muzenkamer

De ontsluiting van de woonobjecten (Parkwachters) in de Muzenkamer vindt plaats via de bestaande woonerven van de Villa C. In de Muzenkamer worden geen nieuwe ontsluitingswegen gemaakt. De Oudestraat vormt als belangrijke fietsverbinding de enige doorsnijding in de Muzenkamer. De rijweg van de huidige woonstraten, de Frans Slaatstraat en de Wielrenner, blijft onveranderd en krijgt uitsluitend aan de zijde van de Muzenkamer extra langspaarkeervakken voor de bewoners van de Parkwachters.

Parkeren

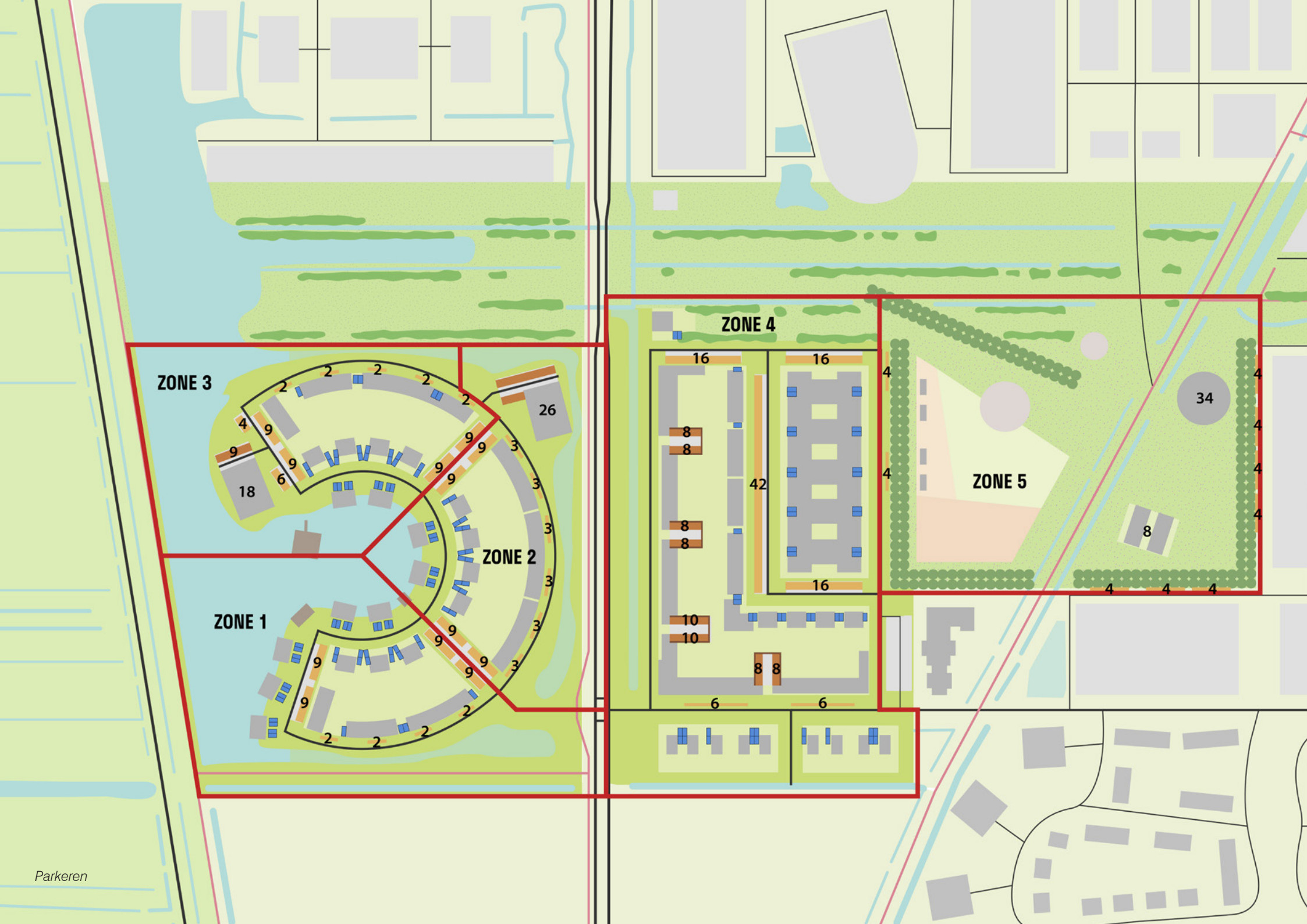
Het streven is de auto niet dominant in het straatbeeld te houden en bepaalt daarmee de wijze van parkeren. Een zorgvuldig evenwicht van parkeren is daarom gewenst voor het plangebied, waarbij duurdere woningen op eigen terrein parkeren en de midden - en goedkope sector in de openbare ruimte. De huidige gemeentelijke parkeernorm voorziet in de wens naar meer parkeerruimte en om ongeoorloofd parkeren zoveel mogelijk te voorkomen.

Als parkeernorm wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormering (Parkeernormennota Waalwijk 2015): koop vrijstaand woning: 2.0; koop twee-onder-een-kap woning: 2.0 en koop, tussen/hoek woning: 1.8. De parkeernorm is op te splitsen in een deel voor bewoners en een deel voor bezoekers (0,3 parkeerplaats per woning). De parkeernormering is afhankelijk van het type woning goedkoop, midden of duur en de wijze van parkeren openbaar of op eigenterrein (zie onderstaande Tabel 2.1 Wonen).

Tabel wonen

| Functie | Eenheid | Waalwijk | | | Sprang-Capelle, Driessen & Waspik | |
|---------------------------|---------|----------|-------|------|-----------------------------------|--------------|
| | | centrum | schil | rest | bebouwde kom | buitengebied |
| koop vrijstaand | woning | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| koop twee-onder-een-kap | woning | 1,7 | 1,8 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| koop, tussen/hoek | woning | 1,5 | 1,7 | 1,8 | 1,8 | 2,0 |
| koop, etage, duur | woning | 1,6 | 1,7 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| koop, etage, midden1 | woning | 1,4 | 1,6 | 1,8 | 1,9 | 1,9 |
| koop, etage goedkoop1 | woning | 1,3 | 1,4 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| huurhuis, vrije sector | woning | 1,5 | 1,7 | 1,9 | 1,9 | 2,0 |
| huurhuis, sociale huur | woning | 1,3 | 1,4 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| huur, etage, vrije sector | woning | 1,4 | 1,6 | 1,8 | 1,9 | 1,9 |
| huur, etage, sociale huur | woning | 1,1 | 1,2 | 1,4 | 1,4 | 1,4 |
| kamerverhuur, zelfstandig | kamer | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| kamerverhuur, studenten | kamer | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| aanleunwoning/serviceflat | woning | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |

Bron:
(Nota Parkeernormen Waalwijk dec. 2015)



ZONE 3

ZONE 4

ZONE 5

ZONE 2

ZONE 1

Parkeren








Op basis van het huidige woningbouwprogramma van ca. 312 woningen (zie blz. 68) is een parkeerbalans gemaakt. Het gehele plangebied is verdeeld over vijf zones waarbij gelet is op een evenredige verdeling van de parkeervoorzieningen. Bij de verdeling is rekening gehouden om het parkeren voor de bewoners zo optimaal mogelijk in de nabijheid van de woningen te situeren.

In de woongebieden zal, afhankelijk van het type woning, een deel van het parkeren voor de bewoners van een aantal hoekrijwoningen, patiowoningen, twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woningen op eigen terrein plaatsvinden. In de situaties dat er 1 of 2 opstelplaatsen met een garage of uitsluitend opstelplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, gelden de richtlijnen uit de Parkeernormennota Waalwijk 2015 (zie tabel Parkeren op eigen terrein).

Tabel Parkeren op eigen terrein

| Parkeervoorziening | Berekeningsaantal |
|-----------------------------|-------------------|
| Enkele oprit zonder garage | 1,0 |
| Lange oprit zonder garage | 1,5 |
| Dubbele oprit zonder garage | 2,0 |
| Garage zonder oprit | 0,1 |
| Garagebox (niet bij woning) | 0,1 |
| Garage met enkele oprit | 1,1 |
| Garage met lange oprit | 1,6 |
| Garage met dubbele oprit | 2,1 |

Legenda

-  Parkeerzones
-  Parkeren privé
-  Parkeren openbaar
-  Parkeerkoffer
-  Parkeren oprit enkel (norm 1,0)
-  Parkeren lange oprit (norm 1,6)
-  Parkeren dubbele oprit (norm 2,0)

Parkeren voor de aaneengeschakelde woningen wordt opgelost middels geclusterd parkeren in parkeerkeffers en langs -en haaksparkeren in het straatprofiel. Het parkeren voor bewoners en bezoekers is alleen toegestaan op die plaatsen die als zodanig zijn aangeduid of aangegeven met een “P”. Wanneer meerdere parkeerkeffers in een bouwblok worden toegepast, mogen deze niet in elkaars verlengde liggen. Uitzondering vormen de parkeerkeffers in de binnen- en buitenring van de Driesser Velden Midden. Door de parkeerkeffers ten opzichte van elkaar te laten verspringen, wordt voorkomen dat er sluiproutes ontstaan. De parkeerkeffers worden van de straat gescheiden door hagen, eventueel gecombineerd met begroeide hekwerken.

In de Villa B zal het parkeren voor de woningen van de Buitenmuur voornamelijk in de parkeerhoven plaatsvinden om te voorkomen dat de “randontsluiting” vol komt te staan met geparkeerde auto’s. Bezoekers kunnen parkeren in de omliggende woonstraten. De parkeervoorzieningen voor de diverse woningen van de “Binnenmuur” en de patiowoningen in de “Binnenplaats” worden grotendeels in de woonstraten en/of op eigenterrein gesitueerd.

De Driesser Velden Midden voorziet in veel parkeren in de openbare ruimte, zoals langs- en haaksparkeren. De erftoegangsweg aan de buitenzijde van het Amfitheater heeft een beperkt aantal langsparkerplaatsen voor de rijwoningen. Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gecompenseerd op korte loopaf-

stand door een tweetal parkeerstraten en geclusterd parkeren op de koppen van het blok. De twee-onder-een-kapwoningen en waterwoningen aan de binnenzijde voorzien in parkeren op eigenterrein (2 p.p.)

De meergezinswoningen in De Driesser Velden Midden parkeren voor of deels onder de bebouwing op maaiveldniveau. De bewoners van de Parkwachters, de meergezins- en grondgebonden woningen parkeren in nieuw te maken langsparkerplaatsen aan de zijde van de “ Groene Omlijsting” van de Muzenkamer.

Langzaam verkeer

De fiets speelt een belangrijke rol in Landgoed Driessen. Het beleid is erop gericht het autogebruik te ontmoedigen, zeker waar het om verplaatsingen binnen de wijk gaat. Een fijnmazige, interne fietsstructuur met goede aansluitingen op het lokale fietspadennet moet dit als positieve maatregel mede bevorderen.

De belangrijkste regionale fietsontsluiting in het plangebied is de bestaande historische Oudestraat. Het grotendeels autovrije fietspad doorkruist het plangebied (Muzenkamer) en verbindt de dorpskernen van Sprang en Vrijhoeve met elkaar. Buiten het plangebied zijn, vanaf deze belangrijke oost-westroute, voor de fietsers bovendien nog een drietal verbindingen met Waalwijk. Vanaf de Oudestraat kan men vanuit de zuidoost hoek van Landgoed Driessen gemakkelijk via het Oosteind onder de N261

HOOFDSTUK 3 **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

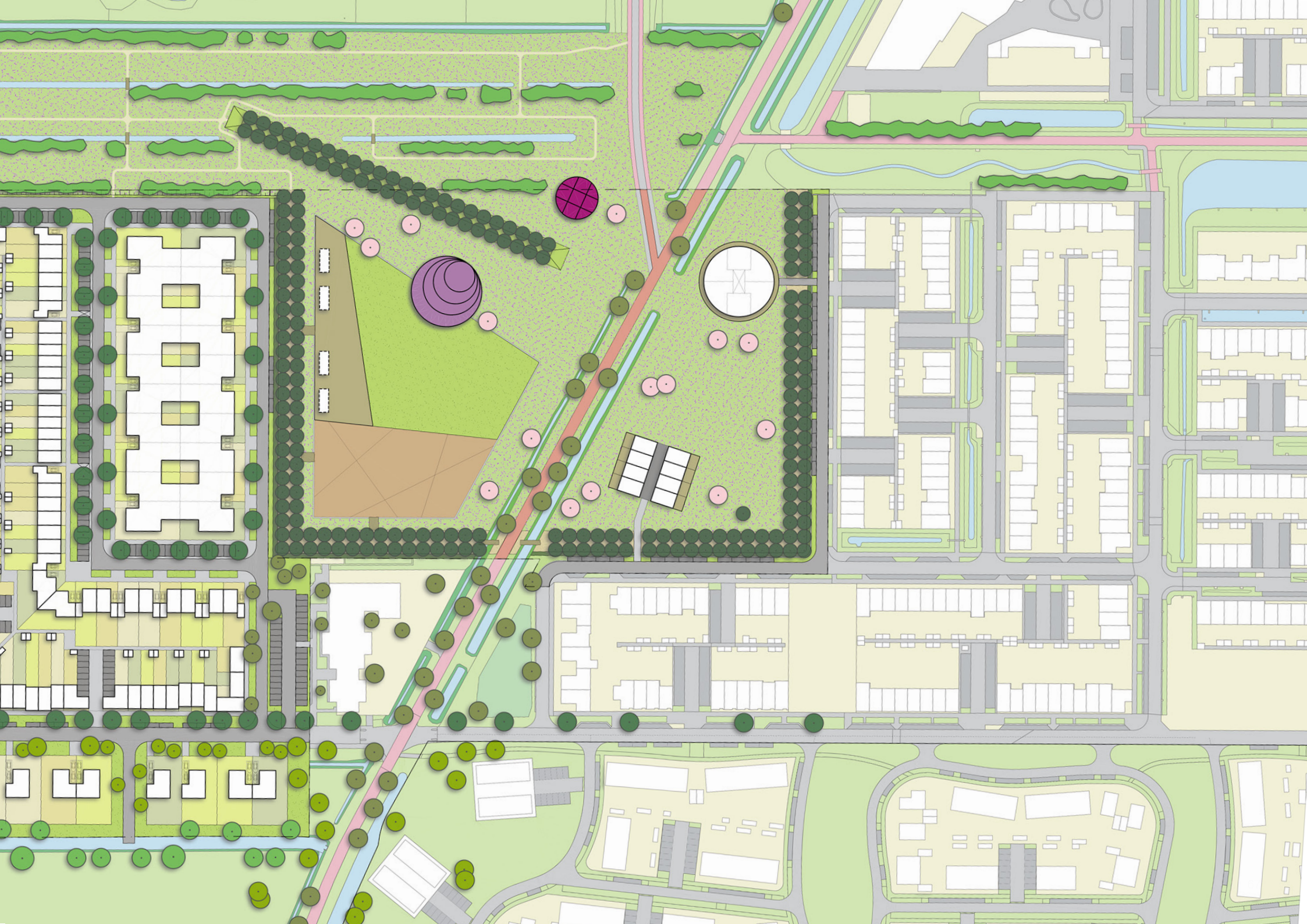
de stad bereiken. Voor het noordoostelijke deel van Landgoed Driessen biedt de Noorder Allee de fietsers via de fietsbrug over de N261 toegang tot het centrumgebied van Waalwijk. Een derde fietsontsluiting, het Halve Zolenfietspad aan de noordzijde van Driessen, biedt een snelle en comfortabele route naar Waalwijk Centrum.

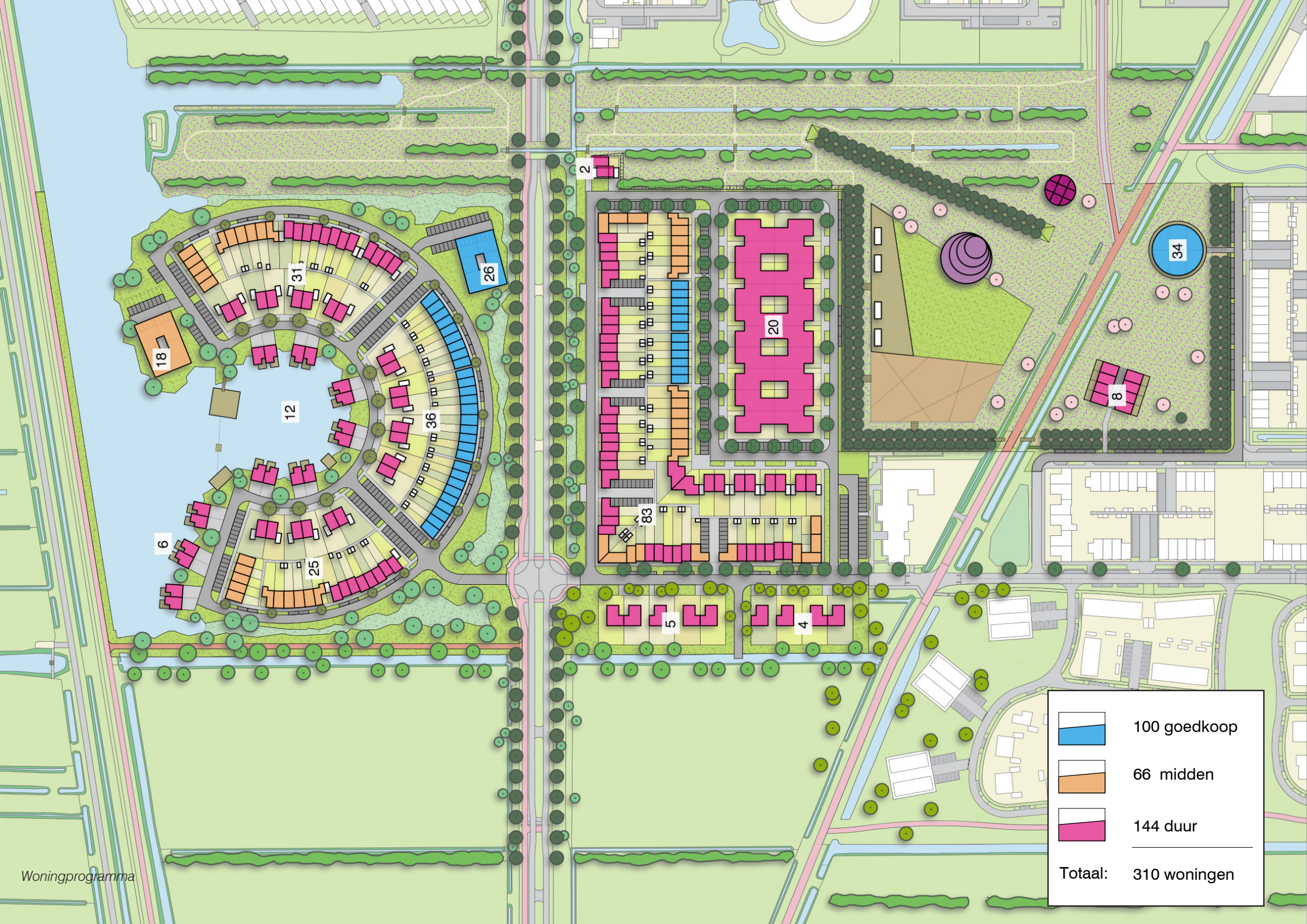
In de noord-zuid richting wordt binnen het plandeel De Driesser Velden Midden, evenwijdig aan de Sprangse sloot, een vrijliggende langzaamverkeersroute gerealiseerd. Deze langzaamverkeers-ontsluiting verbindt de Noorder Allee met het Halve Zolenpad. In de toekomst zal het vrijliggende fietspad langs de Sprangse Sloot in Lommerrijk worden verbonden met de Noorder Allee. Hiermee wordt de volledige noord-zuidverbinding tussen het Halve Zolenpad en het historisch lint van Sprang Capelle (Van der Duinstraat) mogelijk gemaakt.

Openbaar vervoer

De buslijn (134) loopt vanaf de N261 in westelijke richting over de Noorder Allee en heeft ter hoogte van de Burg. Van Caste-
renstraat een halteplaats.







| | |
|---|--------------|
|  | 100 goedkoop |
|  | 66 midden |
|  | 144 duur |
| Totaal: 310 woningen | |

3.5 Structuurversterkende onderdelen

In paragraaf 3.1 zijn de indelingen van de deelgebieden aangegeven. Dit zijn ook de structuurversterkende onderdelen. Voordat we hier uitgebreid op ingaan, wordt de hoofdstructuur van De Villa B /De Muzenkamer en De Driesser Velden Midden uitgelegd.

Algemeen

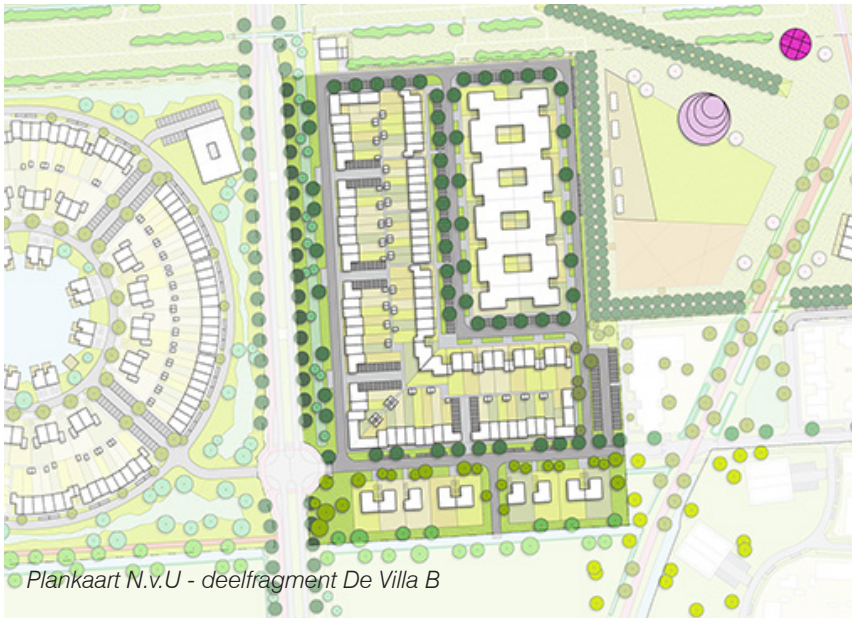
De hiervoor benoemde hoofdstructuren van het orthogonale stelsel van infrastructuren, waterlopen en groenstructuren is beeld- en ruimtebepalend voor het totale plangebied. De lineaire hoofdstructuren zorgen voor aantrekkelijk lange zichtlijnen die de deelgebieden met elkaar en hun omgeving verbinden. Binnen het ruimtelijk raamwerk van de openbare ruimte onderscheiden we de twee zelfstandig woongebieden de Villa B en de Driesser Velden Midden. Het derde deelgebied bestaat uit het wijkpark in de Muzenkamer waarin een tweetal woonobjecten zijn opgenomen. Voor de beide woongebieden geldt als uitgangspunt een krachtige en compacte hoofdstructuur:

- De Villa B als robuust en introvert rechthoekig blok, het sluitstuk van de Villastructuur van Landgoed Driessen
- De Driesser Velden Midden met een uitgesproken en dynamisch cirkelvormig Amfitheater

In tegenstelling tot genoemde woongebieden is de Muzenkamer voor het overgrote deel vrij van bebouwing om invulling

te kunnen geven aan het wijkpark. Een tweetal opmerkelijke objecten als de nieuwe “nederzettingen” aan het voormalige historische vestigingslint is als alzijdige woonvolume hierin opgenomen.

De drie deelgebieden worden ieder als themagebied gezien en onderverdeeld in de verschillende plandelen (zie deelgebieden). De architectuur is per deelgebied wisselend met een eigen identiteit, kleur en materiaalgebruik, enkel de samenhang tussen de deelgebieden wordt verkregen door de architectonische moderne vormgeving. Bij het toepassen van kapvorm zal de dakafwerking op voorhand voor alle deelgebieden in een antracietgrijze kleur moeten plaatsvinden i.v.m. het integreren van de zwarte PV-panelen.



SFEERBEELDEN DE VILLA B



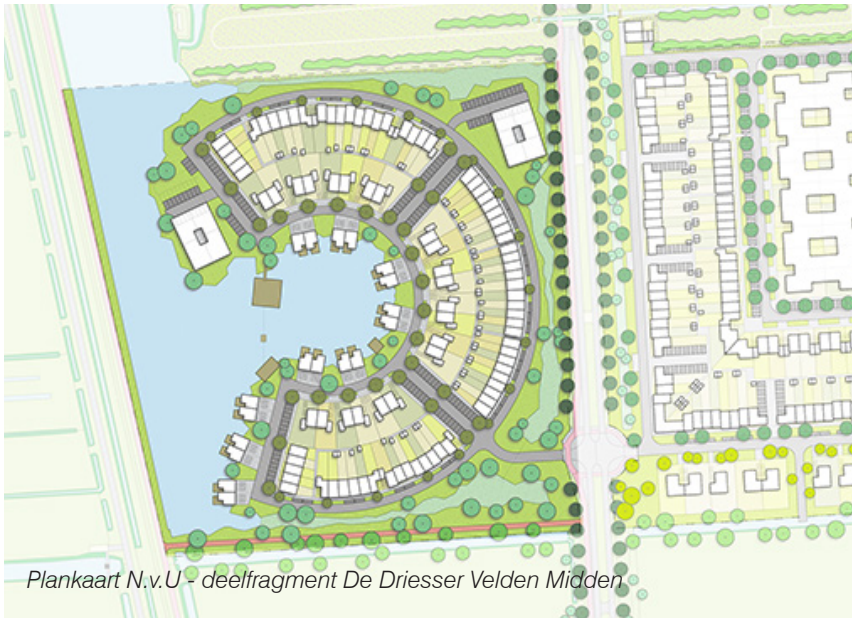
De Villa B

De hoofdstructuur van de totale Villa kent zowel in de noord-zuid - als in de oost-westrichting een strenge en symmetrische orthogonale structuur. Dit gegeven geldt ook voor de Villa B waarbij de structuur in beide richtingen bepaald wordt door de infrastructuren van de Noorder Allee en de Burgemeester van Casterenstraat. De formele hoofdstructuur van de Villa B bestaat uit de L-vormige buitenomranding langs de hoofdontsluitingen en in de oksel een kleinschalig woonblok. De buitenschil bestaat uit een compact tweezijdig bouwblok met ingesloten tuinen. De buitenzijde wordt aangeduid als de Buitenmuur en de woningen aan de binnenzijde worden benoemd als de Binnenmuur.

De Buitenmuur bestaat uit een volledig aaneengesloten structuur van geschakelde rijwoningen in drie bouwlagen en platte daken. Tussen de kavels van de Buitenmuur worden op evenredige afstanden een viertal openbare parkeerhoven ingepast. De “muurwoningen” krijgen een formele, introverte en statige uitstraling, gevels zijn gesloten met een verticale geleiding. Hiermee wordt de samenhang gezocht met het karakter van de bestaande woningen in de Spaanse Ruiters in de De Villa A. Overigens betekent dat niet dat de woningen in de Buitenmuur een kopie moeten worden van de woningen in De Villa A, maar wel dat er overeenkomsten kunnen zijn. De architectuur van de Buitenmuur wordt wel gezien als één taakgebied waarmee de gewenste samenhang in architectuur gewaarborgd blijft. Dat

geldt in mindere mate voor de Binnenmuur waar een meer vrijblijvendheid geldt. De Binnenmuur is anders van karakter door de opzet van een gevarieerd programmatische invulling en een transparante uitstraling. De binnenrand bestaat weliswaar ook uit aaneengeschakelde woningen, maar met wisselende woningtypologie; rij- en seniorenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Het “verzachtende” karakter van de woningen gaat hier gepaard met het toepassen van voortuinen en een robuust groen straatprofiel.

De contramal van de buitenrand onderscheidt zich als een kleinschalige tegenhanger in de vorm van een enkellaags patio wooncomplex; de Binnenplaats. Het wooncomplex als begeleiding van het Groene Venster en de Muzenkamer wordt volledig omzoomd door groene wadi's die deel uitmaken van het profiel van de woonstraten. Om de vergroening en duurzaamheid op perceel niveau extra kracht bij te zetten worden de platte daken van het patio complex voorzien van een combinatie met vegetatiedaken en PV panelen. Het meest westelijke deel van de Villa B vormt de begeleiding van de belangrijke hoofdontsluiting de Burgemeester van Casteren en in het verlengde de Burgemeester de Geusstraat. Een negental vrijstaande woningen flankeren de entree van de Villa B en de overige achterliggende deelgebieden.



Plankaart N.v.U - deelfragment De Driesser Velden Midden



Inspiratie De Driesser Velden Midden - de Binnenring amfitheater

SFEERBEELDEN DE DRIESSER VELDEN MIDDEN



Inspiratie De Driesser Velden Midden - de Buitenring amfitheater



Inspiratie De Driesser Velden Midden - de Oeverranden

De Driesser Velden Midden

In Driesser Velden Midden is het thematische aspect van “wonen verbonden met landschap” de constante factor in de opzet van de hoofdstructuur van het deelgebied. In de uitwerking wordt uitgegaan van een zo groot mogelijke optimalisatie van de verbondenheid met het landschap en de oriëntatie van de woningen op het omringende landschap. De eigentijdse vormgeving van het Amfitheater vertaalt zich in een tweezijdig georiënteerd wooncomplex, opgebouwd uit de Buitenring en de Binnenring.

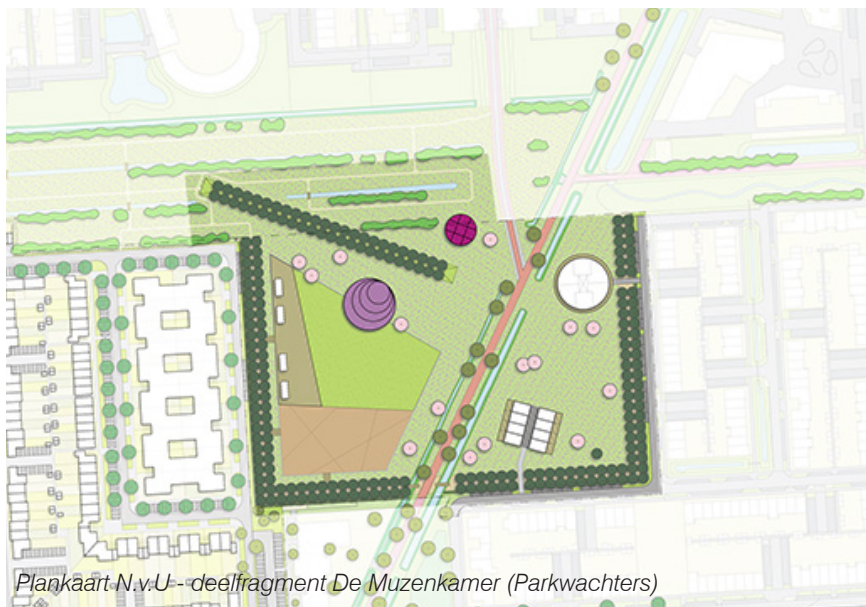
De Buitenring van overwegend aaneengeschakelde woningen van verschillende woningcategorieën en wisselende beukmaten hebben een formele en stoere uitstraling. Om de massa en continuïteit van de Buitenring te waarborgen, wordt een groot deel van de woningen in minimaal drie bouwlagen met platte daken uitgevoerd. De hoge gevels staan overwegend in de rooilijn of hebben klein(Delfts)stoepje. De architectuur van de woonblokken kan per blok wisselend zijn, de onderlinge samenhang wordt verkregen in het gebruik kleur en materiaal.

Het gebogen wooncomplex bestaat uit drie delen, opgesplitst door een tweetal parkeerwoonstraten. De parkeerstraten liggen in de radialen van de cirkel en vormen naast de oriënterende zichtlijnen, de (erf)verbinding met het centrale binnengebied aan het Lage Water. De koppen van het Amfitheater worden dichtgezet met rijwoningen, georiënteerd op het Lage Water.

De Binnering heeft een open structuur met uitsluitend twee-onder-een-kap woningen. De woningen zijn minimaal tweemoet lagen met kap en worden in een en dezelfde architectuur gerealiseerd.

De Oeverranden zijn de “acteurs in het theater van de natuur”. De bijzondere watergelieerde woningen zijn als twee onder een dak, gefragmenteerd in de oeverzone van het Lage Water gepositioneerd. De woningen hebben geen tuin maar krijgen als buitenruimte een groot terras zwevend over het Lage Water. De waterwoningen krijgen een maritieme en landelijke uitstraling met toepassing van natuurlijke en duurzame materialen. Voldoende tussenliggende groene openbare ruimte waarborgt het doorzicht van de achtergelegen woningen in de Binnen-cirkel op het landschap.

De (hoogte)accenten in het Amfitheater komen op naam van de “Bakens”: het Noorder- en het Waterbaken. Een tweetal appartementen blokken accentueren enerzijds de structuur van het Amphiteater, anderszijds vormen zij een oriëntatiepunt en de begeleiding van het Lage water en het Groene Venster. De beide bakens staan met hun fundering in het groen of in het geval van het Waterbaken deels in het water. De meergezinswoningen hebben een alzijdige uitstraling en zijn volledig rondom georiënteerd op het omliggende landschap. De gevels van de Bakens zijn overwegend transparant, modern, en onderling afwijkend van kleur- en/of materiaalgebruik.



SFEERBEELDEN DE PARKWACHTERS



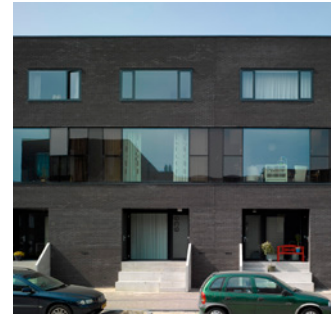
Beide wooncomplexen krijgen een hoogte van 5 bouwlagen. Het parkeren voor bewoners wordt gerealiseerd op maaiveld, deels onder de bebouwing.

De Parkwachters

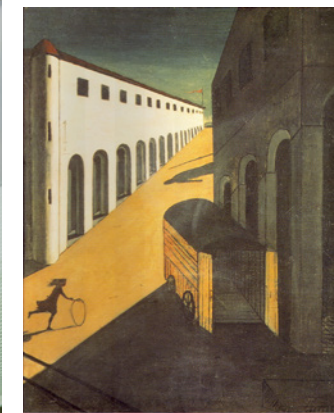
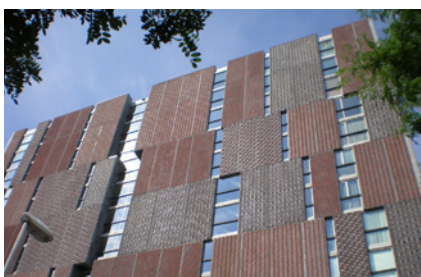
In de Muzenkamer wordt het deel ten zuiden van de Oudestraat niet alleen als wijkpark ingevuld, maar krijgt de collectieve groene openbare ruimte eveneens een tweetal objectmatige volumes. De bijzondere alzijdige objecten worden aangeduid als de “Parkwachters” en worden gezien als de nieuwe “nederzettingen” aan het voormalige historische vestigingslint. Beide objecten markeren de diagonale structuur van de Oudestraat en de structuur van het slagenlandschap van het Groene Venster in Landgoed Driessen. De wooncomplexen in de Muzenkamer zijn niet identiek vanwege hun programmatische invulling; de oostelijke Parkwachter omvat meergezinswoningen en in het andere woonobject zijn eengezinswoningen gevestigd. De gebouwen staan bijna willekeurig en een beetje gedraaid t.o.v. de Oudestraat in de stedelijke ruimte.

De voorkeur gaat uit naar een heldere en eenduidige maar eigenzinnige vorm als massa, weliswaar in verschillende hoogten maar met een herkenbare, samenhangende architectuur. Beide Parkwachters worden vormgegeven als bijzondere markante gebouwen en zijn volledig georiënteerd op hun groene omgeving. De Parkwachters staan gevoelsmatig direct in het gras van de collectieve openbare groenstructuur.





SFEERBELDEN DE VILLA B - DE BUITENMUUR



3.6 Hoofdlijnen maatvoering van gebouwen

Algemeen

Hieronder worden per deelgebied de hoofdlijnen van de maatvoering aangegeven. De afbeeldingen of impressies bij de deelgebieden zijn alleen indicatief en dienen gebruikt te worden als inspiratie voor de ontwikkelaar en architect. Daarnaast zijn ze een afspiegeling van het ambitieniveau dat nagestreefd wordt in De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer.

De Villa B

De Buitenmuur

De haakvormige omranding van de Villa B heeft een constante blokdiepte van 55 meter en mag variëren in tuindiepten, afhankelijk van de wooncategorie. De woningen in de Buitenmuur hebben bij voorkeur een minimale hoogte van drie bouwlagen, zodat hoge gevels ontstaan die bijdragen aan het statige beeld van de omkadering van de Villa.

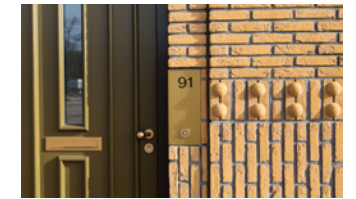
Het is ook mogelijk een gedeeltelijke derde, terug gelegen bouwlaag te realiseren met een terras. De daklijn/beëindiging over de gehele lengte van het blok kan hierdoor een afwisselend beeld geven. De gevels verspringen gevarieerd t.o.v. de rooilijn en zijn een eigentijdse weergave van de ritmiek van de colonnade of arcade.

De Buitenmuur wordt met platte daken uitgevoerd, waarbij gestreefd wordt naar een duurzame toepassing van groene mos-sedumdaken in combinatie met PV panelen. De ruime rijwoningen worden aaneengesloten gebouwd, zodat een hechte wand ontstaat. De kopse beëindigingen van de Buitenmuur worden als gesloten hoekoplossing uitgevoerd.

De drie hoeken krijgen een verbijzondering/accents, dit kan op deze plekken met een extra vierde laag of door middel van een bijzonder woningtype. De overige kopgevels in het zicht of bij de entrees van de parkeerhoven krijgen een gevelverbijzondering. De breedte van de woningen mag (onderling) verschillen, de ontwikkelaar is vrij te bepalen welke beukmaten wordt toegepast. Wel dient bij verschillende beukmaten een bepaald patroon en ritmiek te worden gehanteerd en dient de minimale beukmaat 5,40 meter te zijn.



SFEERBEELDEN DE VILLA B - BINNENMUUR



Binnenmuur

De bebouwing in de Binnenmuur is minder streng van opzet, de bebouwingsstructuur is losser en gevarieerder door het toepassen van korte en lange woonblokjes. De afwisseling in woningtypologie draagt ook bij aan de losse structuur. Vanuit het woonprogramma is het ook noodzakelijk een breder en gevarieerder aanbod in de Villa B te maken. Voor de gemiddelde bouwhoogte wordt uitgegaan van twee bouwlagen met kap of mogelijk een terugliggende derde bouwlaag. De basis gedacht voor de Binnenmuur is een transparante en lagere bebouwingsstructuur.

De beukmaten van de woningen variëren en ook hier geldt voor de ontwikkelaar enige mate van vrijheid t.a.v. de beukmaat die passend is bij de woningcategorie.

De voorgevels van de woningen staan wisselend t.o.v. de rooilijn en mogen uitsluitend bloksgewijs, per wooncategorie verspringen. De gevels stralen geen individualiteit uit maar samenhang in architectuur, materialisatie en kleur tussen de woonblokken onderling.

De woningen in de Binnenmuur krijgen meer groen door hun eigen voortuin maar ook door het groen in het woonstraatprofiel. Bewoners parkeren op eigen terrein of met de bezoekers in de openbare parkeerplaatsen in het straatprofiel.

In het algemeen geldt dat aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen evenals opties voor erkers en dakkapellen, bij de ontwikkeling van de woningen worden mee-ontworpen.





SFEERBEELDEN DE VILLA B - DE BINNENPLAATS



De Binnenplaats

In de Binnenplaats worden aantrekkelijke en levensloopbestendig patiowoningen opgenomen, in principe als eenlaagse bebouwing. Afhankelijk van de uitwerking biedt het wooncomplex de mogelijkheid om voor een deel van de woning een tweede laag te realiseren. De woningen hebben een plat dak en worden uitgevoerd met een groene mos-sedumdak in combinatie met PV panelen. Het gehele wooncomplex heeft een totale lengte van ca. 125 meter en een diepte van 50 meter.

Bij de 20 patiowoningen wordt uitgegaan van een kavelmaat van 12,50 meter bij 25 meter. De moderne heldere gevels zijn aan de buitenzijde niet volledig gesloten maar transparant waar mogelijk. De patio's voorzien in een inpandig garage met één opstelplaats voor de bewoners op eigen terrein. Het gehele patioblok is omlijst door een groen kader van wadi's.

De Vrije Kavels

In de strook tussen de Noorder Allee en de Oudestraat worden een negen tal vrijstaande woningen opgenomen. De woningen vormen enerzijds de begeleiding van de hoofdontsluiting en anderzijds het contrast met de overliggende gesloten Buitenmuur.

De ruime kavels bieden de mogelijkheid om een grote mate van transparantie in deze strook te houden. De individuele kavels krijgen een keuzevrijheid in architectuur, kapvorm en materialisatie. De vrijstaande woningen op de prominente zichtlocaties aan de Noorder Allee en de Oudestraat krijgen een extra beeldkwaliteitseis door middel van een bebouwingsaccent. De kavels hebben een gemiddelde oppervlakte van ca. 435 m², met een kavel breedte van ca. 15 meter en diepte van ca. 29 meter.



Inspiratie Driesser Velden midden - Buitenring amfitheater

De Driesser Velden Midden

De Buiten- en Binnenring

De hoofdstructuur van de Driesser Velden Midden bestaat uit een drietal beeldbepalende elementen: de gebogen randstructuur, het Amfitheater met de Buiten- en Binnenring; de twee markante hoogte accenten, de Bakens en de watergerelateerde kleinschalige objecten in de oeverzone, de Oeverranden. In tegenstelling tot de buitenstructuur van de Villa B waar duidelijk onderscheid gemaakt wordt tussen buiten- en binnen, is het randblok van het Amfitheater meer open en homogeen. Het enige onderscheid tussen de buiten- en binnenring is de minimale hoogte van drie bouwlagen die in bepaalde zones gewenst is.

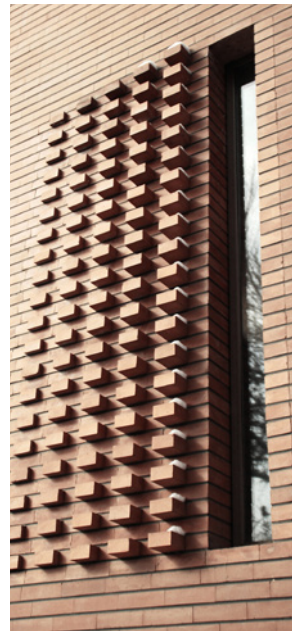
De randstructuur bestaat uit een tweezijdig op het landschap georiënteerd bouwblok met ingesloten achtertuinen. Het bouwblok heeft over de gehele lengte een blokdiepte van 55 meter. De diepte van de kavelmatten kan variëren afhankelijk van het woningtype. De randstructuur biedt de mogelijkheid om een gevarieerd aanbod te realiseren; aaneengeschakelde woningen in verschillende woningtypen: betaalbare rijwoningen, dure stadwoningen, levensloopbestendig dan wel seniorenwoningen en half-geschakelde woningen. Bij de verschillende woningcategorieën horen verschillende beukmatten, variërend vanaf 5,10 meter tot maximaal 7,20 meter. Aangezien de cirkelstructuur ervoor zorgt dat de kavelvorm taps toe loopt,

is gesteld dat de achtergevel van de (rij)woning nooit kleiner mag zijn dan 4,80 meter. De woningen aan de Buitenring worden m.u.v. de seniorenwoningen (één bouwlaag met opbouw) in drie bouwlagen met een plat dak uitgevoerd.

Aan de zijde van de Noorder Allee krijgt het Amfitheater voor een groot deel meer hoogte en massa-uitstraling. De gevels in de Buitenring hebben om die reden ook een meer verticale geleiding dan in de Binnenring. De formele bebouwing begeleidt de rondweg aan de buiten- en binnenzijden en staat in een wisselende rooilijn evenwijdig aan de as van de weg. De gevels van de betaalbare rijwoningen staan op de erfgrans, terwijl stads- en seniorenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen verspringende rooilijnen krijgen met wisselende diepten van de voortuinen. De individuele gevels van alle woningen zijn hier ook niet verschillend van architectuur, Er wordt uitsluitend onderscheid gemaakt tussen de onderlinge bouwmassa's in architectuur. Wel hebben de individuele woningen hun eigen karakter en identiteit, maar de samenhang blijft bouwbloksgewijs. De hoekwoningen van de woonblokken vereisen extra aandacht, omdat hierbij sprake is van een meezijdige oriëntatie. De kopgevels die grenzen aan het openbaar gebied, worden bij voorkeur vormgegeven als een aantrekkelijke (voor)gevel en zijn voorzien van gevelopeningen en/of erkers. Algemeen geldt ook hier dat aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen evenals opties voor erkers en dakkapellen worden bij de ontwikkeling van de woningen mee-ontworpen.



SFEERBEELDEN DRIESSER VELDEN MIDDEN - BUITENRING





SFEERBEELDEN DRIESSER VELDEN MIDDEN - BINNENRING





SFEERBEELDEN DRIESSER VELDEN MIDDEN - DE OEVERRANDEN



De Oeverranden

In het hart van het Amfitheater zijn in de oeverzone aan het Lage Water 18 bijzondere woningen opgenomen; de Oeverranden. Per paar geschakeld staan de woningen met hun fundering in het water. Een woningtypologie van grondgebonden woningen aan open water is uniek voor Landgoed Driessen en geheel passend bij hoe de invulling van wonen aan het Lage water van Driesser Velden Midden ooit is bedacht. De woning staan als alzijdige objecten in het landschap omgeven door openbaar groen en water. Voorop staat dat het woongenot van de woningen uit gaat van een optimalisatie van de beleving van het water. Verblijfsruimten en buitenruimten zijn gericht op het natuurlijke schouwspel.

De dominante en gerichte oriëntatie van de woningen op het landschap vraagt om een bijzondere behandeling van de gevels in de vorm van grote transparante (eventueel gecombineerde) vensters naar het natuurlijke schouwspel. De beukmaat van de woning is beperkt tot maximaal 7.20 meter om de geschakelde woningen niet te massaal te maken. Bijgebouwen en aanbouwen zijn niet toegestaan, voldoende bergingsruimte of eventueel een inpandige garage is wel gewenst.

Het parkeren voor bewoners is op eigen terrein door middel van twee opstelplaatsen aan de voorzijde. De hoogte van de woning mag variëren tussen twee lagen met kapvorm en drie bouwlagen, gemeten vanaf de kruin van de weg. De begane grond-

laag kan aan de waterzijde hoger zijn met een splitlevel of verlaagde vloer om de beleving van het water nog intenser te maken. Uiteraard gelden wel de veiligheidsnormen van minimaal drooglegging t.a.v. de waterpeilhoogtes. De gevelbehandeling en dakafwerking zal in lijn moeten liggen met het ontwerp, waarbij het wenselijk is uit te gaan van natuurlijke en duurzame materialen, passend in zijn bijzondere natuurlijke habitat.



SFEERBEELDEN DRIESSER VELDEN MIDDEN - NOORDER- EN WATER BAKEN



De Bakens

Het Amfitheater wordt geflankeerd door een tweetal bijzondere markeringen genaamd de Bakens; het Noorder Baken aan de Noorder Allee en het Water Baken aan het Lage Water. Beide Bakens hebben een alzijdige robuuste en stoere uitstraling, de geveloriëntatie is voornamelijk gericht op het omringende landschap (het Lage Water en het Groene Venster). De respectievelijk 6- en 4-spanner hebben een centrale ontsluitingskern waaromheen de woningen zijn gesitueerd in vijf bouwlagen.

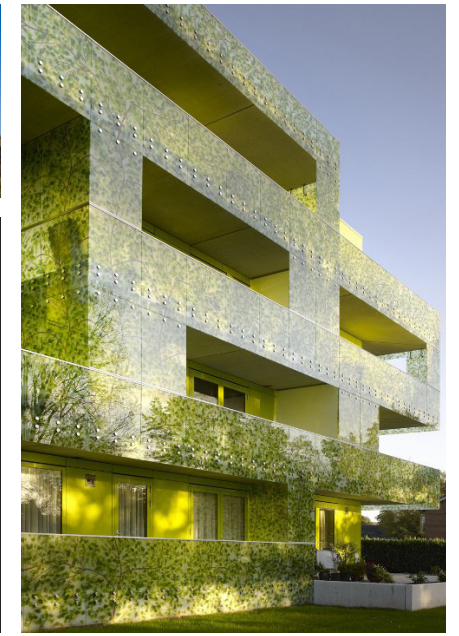
Beide Bakens hebben een maximale hoogte van ca. 18 meter en als basis een eenvoudig bouwvlak, een rechthoekige vorm van 33 bij 22 meter. De gevels dragen bij aan de eigenheid van de bouwmassa. Beide appartementenblokken kunnen hun identiteit ontleen aan een eigen gevelgeleding en vlakverdeling. Er is geen duidelijke hoofdrichting in de geleding aanwezig. Juist de variatie in geleding maar ook de materialisatie zorgen voor het eigen specifieke karakter.

De plasticiteit wordt verkregen door de massa “aan te tasten”, te laten verspringen en de buitenruimten als loggia’s te integreren in het volume. De Bakens doorstaan de “weerselementen” met gebruik van natuurlijke en duurzame materialen die mooi verouderen zoals baksteen, houten of stalen kozijnen. Baksteen metselwerk in warme aardse tinten vormt het belangrijkste gevelmateriaal, eventueel gecombineerd met houten gevels.





SFEERBEELDEN MUZENKAMER - DE PARKWACHTERS



De Muzenkamer

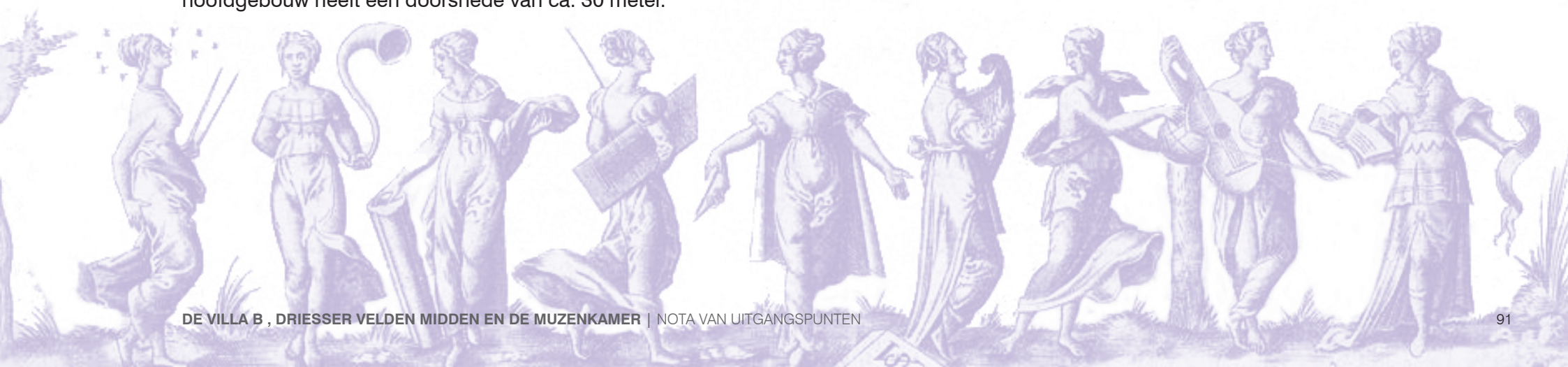
De Parkwachters

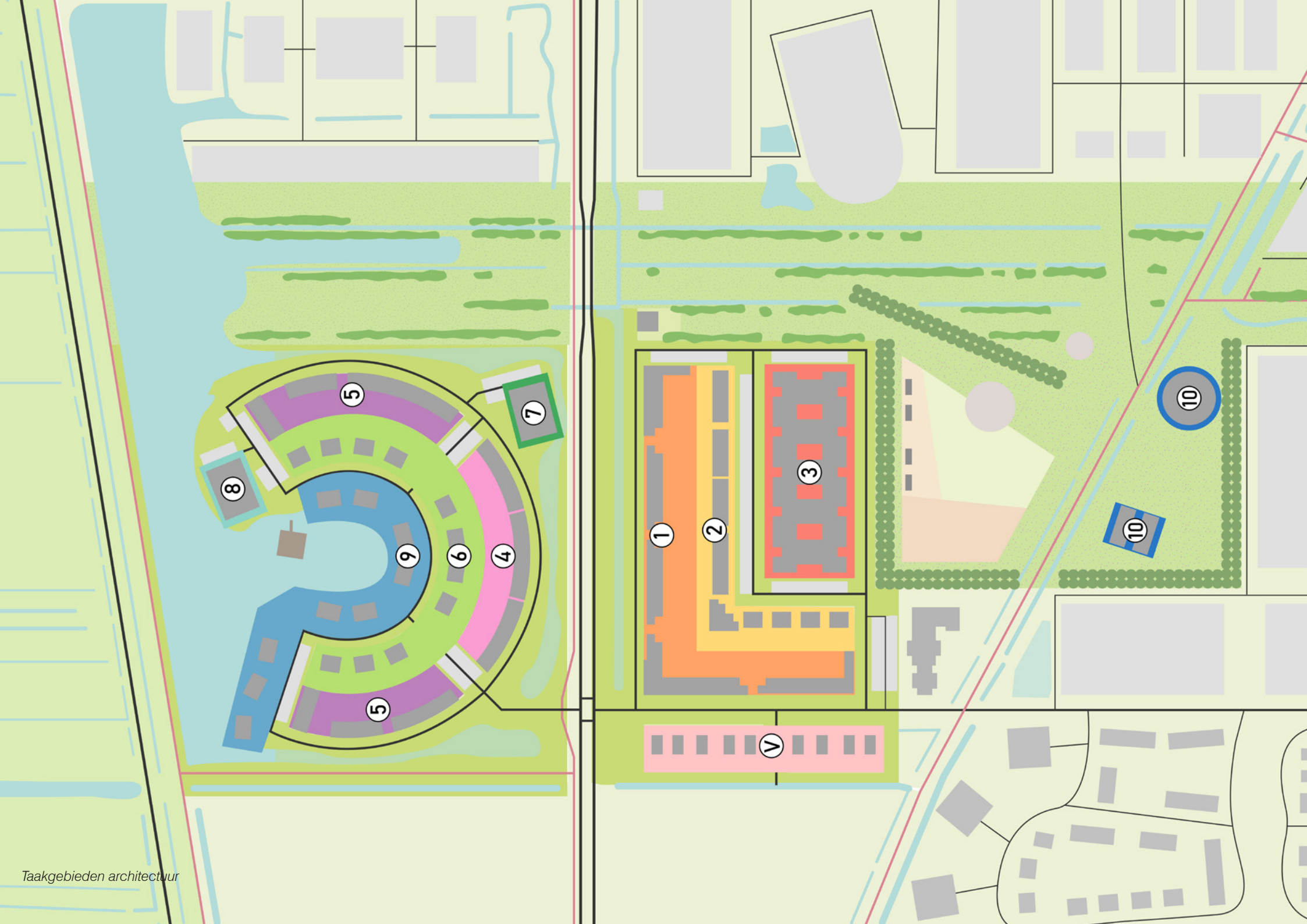
De oostelijke Parkwachter, als bescheiden “parktoren” biedt onderdak aan betaalbare appartementen met een maximale bouwhoogte van zes lagen (max. 20 meter hoog). Het wooncomplex krijgt op voorhand een ronde of ovale vorm om massaliteit te voorkomen en de slankheid te bevorderen. De appartementen zijn rond de ontsluitingskern gesitueerd waardoor alle woningen uitzien over het park. De zuidoriëntatie zal maatgevend zijn voor de positie van de buitenruimten. De gevels krijgen een sterke horizontale opbouw door de vloervelden zichtbaar te benadrukken. Het begane grond niveau wordt extra geaccentueerd als terugspringende plint.

De moderne en overwegend transparante gevels vormen een uitdaging om met duurzame en natuurlijk materialen (hout) hieraan uiting te geven. De woonverdiepingen hebben 6 woningen per laag, in de plint zijn de bergingen en entree opgenomen. Het hoofdgebouw heeft een doorsnede van ca. 30 meter.

Het zuidelijke wooncomplex met de eengezinswoningen is maximaal drie bouwlagen hoog en voorzien van een plat dak. Deze Parkwachter heeft een sterke horizontale geleding en plastiek in de gevels om de kleinschaligheid verder te versterken.

De begane grondverdieping is in de gevelopbouw mogelijk herkenbaar als een (terugspringende) plint. De buitenruimtes worden integraal rondom mee-ontworpen als terrassen of vlonders met een scherpe overgang van privé naar openbaar. Het wooncomplex ligt verhoogd ten opzichte van het maaiveld, waardoor het gebouw als het ware zweeft boven het “groene bloemen tapijt”. Het grondvlak van het hoofdgebouw is ca. 25 meter in het vierkant. Bijgebouwen en aan-/uitbouwen zijn niet mogelijk en moeten worden geïntegreerd in het hoofdgebouw. De gevels van het wooncomplex zijn overwegend transparant, modern, strak en afwijkend in kleur- en/of materiaalgebruik. De platte daken zijn belegd met groene mos-sedumdaken in combinatie met PV panelen.





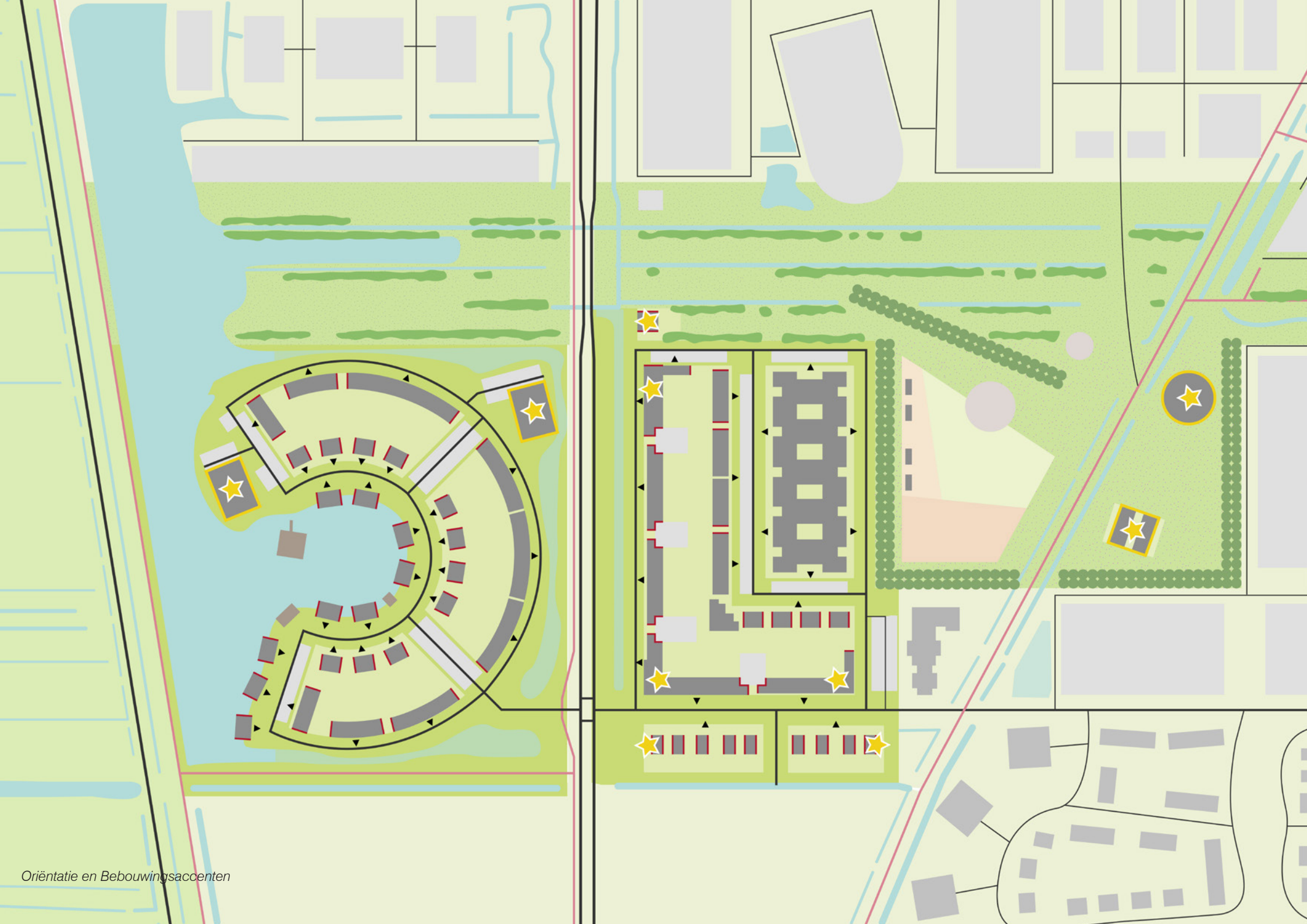
Legenda

- ① Taakgebied 1
- ② Taakgebied 2
- ③ Taakgebied 3
- ④ Taakgebied 4
- ⑤ Taakgebied 5
- ⑥ Taakgebied 6
- ⑦ Taakgebied 7
- ⑧ Taakgebied 8
- ⑨ Taakgebied 9
- ⑩ Taakgebied 10
- ∇ Vrije kavels

3.7 Architectuur-taakgebieden

In een voorlopige opzet is een indeling in architectuur-taakgebieden gemaakt, verdeeld over de verschillende plandelen, waarbij de onderlinge deelgebieden in evenredige delen zijn opgesplitst. Een dergelijke opzet maakt het aantrekkelijk om een grotere diversiteit in architectuur per deelplan te verkrijgen. In onderlinge afstemming met gemeente en marktpartijen zal in de uitwerkingsfase de definitieve verdeling van de taakgebieden plaatsvinden en zal zoveel mogelijk worden voorkomen dat de architectuur-taakgebieden per woningtypologie worden aangewezen. Het moet een uitdaging voor ontwikkelaar en architect worden om binnen elk architectuur-taakgebied, ieder met zijn eigen beeldkwaliteit en diversiteit in woningtypologie in samenhang met elkaar, te kunnen realiseren.

Juist omwille van de samenhang is er voor de Buitenmuur van de Villa B gekozen om deze zone als één architectuur-taakgebied aan te wijzen; een formeel krachtig gebaar in een identieke architectuur. Dit in tegenstelling tot het Amfitheater waarbij wel verschillende architectuur-taakgebieden voor de Buitenring zijn aangewezen. Hier komt het op onderlinge afstemming aan van de taakgebieden met de verschillende woningtypologieën. De architectuur kan hier verschillend zijn, maar kleur- en materiaalgebruik zijn dan weer verbindend. Voor de Parkwachters met hun bijzondere woningtypologie ligt het voor de hand om deze ook als één architectuurtaakgebied



aan te wijzen. Hier komen betaalbare meergezinswoningen in een compacte ronde vorm en grondgebonden woningen met een buitenruimte als terras, binnen een ruimtelijke opgave van het collectief landschapspark.





Gelet op de separate ligging van de Villa B en de Driesser Velden Midden en de wens om de woningbouwproductie te versnellen zal uitgegaan worden van gelijktijdige bouwfaserings van de architectuur-taakgebieden.

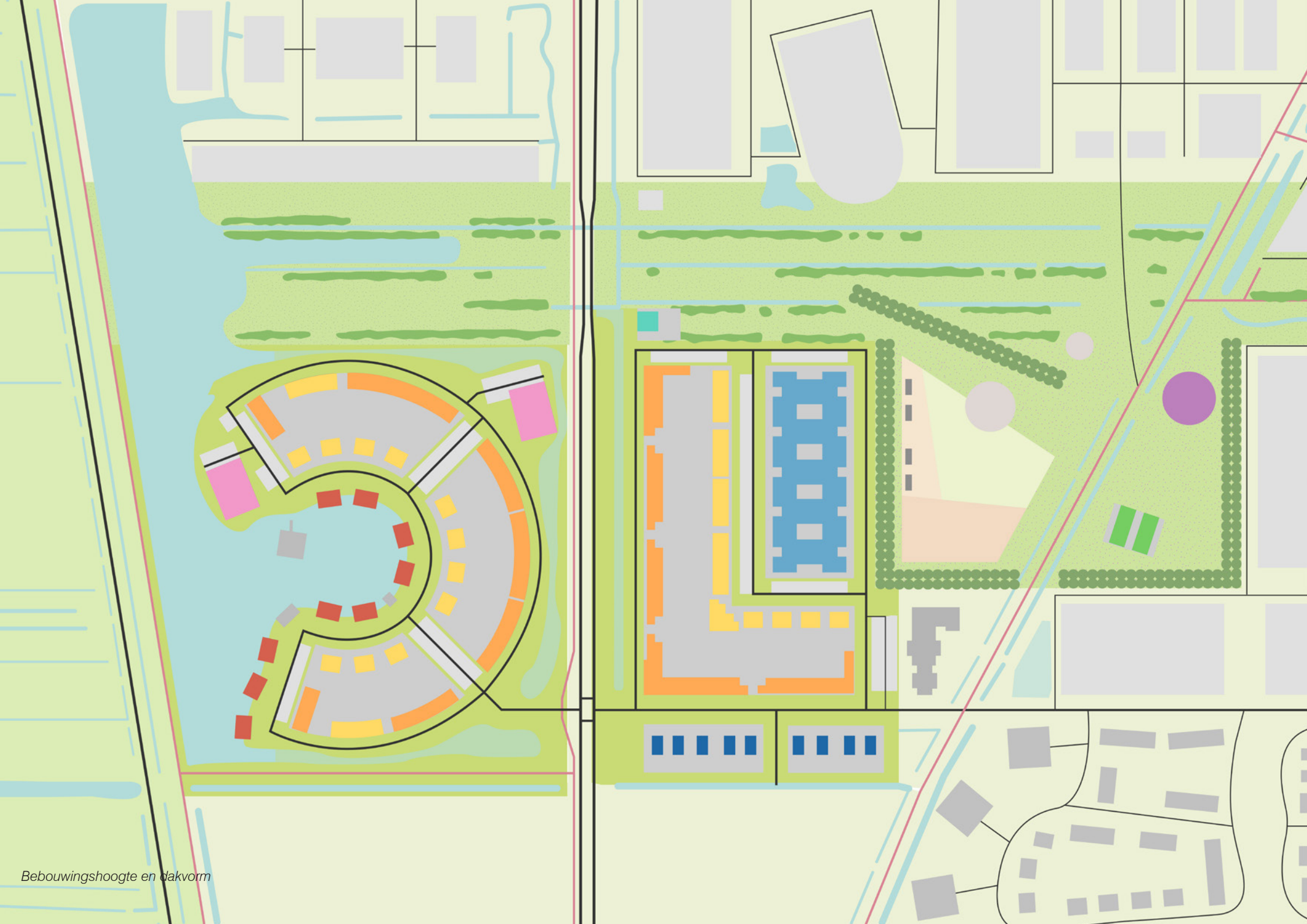
3.8 Beeldkwaliteit bebouwing (De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer)

Belangrijke inspiraties voor de beeldkwaliteit komen onder meer uit het Ontwikkelingsplan. In hoofdstuk 3.3 zijn, als nadere uitwerking daarvan, sfeer en karakteristiek van de verschillende hoofdelementen binnen de verkaveling geschetst. De gebruikte referentiebeelden geven vooral een lijn van denken aan.

In de drie plangebieden wordt niet ingezet op een historiserende architectuur, maar wordt gezocht naar een eigentijds beeld dat tegelijkertijd beantwoordt aan de wens naar een herkenbare woning waar men zich thuis voelt.

Legenda

-  Bebouwingsaccent
-  Alzijdige oriëntatie
-  Verbijzondering kop- en/of zijgevel
-  Gevel oriëntatie







Bebouwingshoogte en dakvorm

In zijn algemeenheid krijgt de identiteit van de woning in deelgebieden, een uniforme samenhang per blok, strook of object. Individuele woningen mogen dus niet van elkaar verschillen in architectuur, kleur en materiaal. Woonblokken en deelgebieden onderling mogen wel van elkaar verschillen, zonder de samenhang uit het oog te verliezen van de specifieke kenmerken van het deelgebied.

Na de beschrijving, in de voorafgaande hoofdstukken van de hoofdstructuren en de maatvoering van de gebouwen, worden nu voor de drie plangebieden per deelgebied de beeldkwaliteitsaspecten benoemd:

- situering (oriëntatie, rooilijnen, zijdelingse afstand);
- hoofdvormen (bouwmassa, kapvorm en -richting, aan-, uit- en bijgebouwen);
- gevelaanzichten (gevelopbouw en -geleding, plasticiteit);
- materialisatie en detaillering (materiaalkeuze, kleurstelling).

Legenda

| | |
|---|---------------------------------------|
|  | 1 - 2 lagen (plat dak) |
|  | 1 - 2 lagen (met kap - vrije kapvorm) |
|  | 1 - 2 lagen (met kap) |
|  | 2 - 3 lagen (plat dak) |
|  | 2 - 3 lagen (vrije kapvorm) |
|  | 3 lagen (plat dak) |
|  | 3 -4 lagen |
|  | 5 lagen (plat dak) |
|  | 6 lagen (plat dak) |



SFEERBEELDEN VERBIJZONDERINGEN





SFEERBEELDEN VERBIJZONDERINGEN



| Beeldkwaliteit De Villa B: de Buiten- en Binnenmuur, de Binnenplaats en de Vrije Kavels | |
|---|---|
| Situering | |
| <i>Rooilijn</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; De rooilijn van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de as van de weg. De Buitenmuur; Gevarieerd beeld van verspringende rooilijnen (verspringing minimaal 0,5 mrt.). De Binnenmuur; De rooilijn mag verspringen ten opzichte van de naastgelegen bouwblokken. De Binnenmuur; Voortuinen variëren van minimaal 1,50 meter tot maximaal 3 meter diep. De Binnenplaats; De rooilijn van het hoofdgebouw op minimaal 3 meter van de perceelgrens met de openbare ruimte. Algemeen; Erfscheidingen aan de voorzijde mogen niet hoger zijn dan 1 meter, overige erfscheidingen max 2,20 meter. |
| <i>Zijdelingse afstand</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Binnenmuur; De zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens bij garages/opstelplaatsen is minimaal 3 meter. Vrijstaande kavels; De zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 meter. |
| <i>Oriëntatie</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. Algemeen; De zij/kopgevels grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd als voorgevel (geen blinde gevels). De Buitenmuur; De kopgevels grenzend aan de openbare parkeerplaatsen mogen niet uitgevoerd worden als blinde gevels. |
| <i>Verbijzonderingen</i> | <ul style="list-style-type: none"> Buitenmuur; Beëindigingen van bouwblokken op zichtlocaties krijgen een verbijzondering in de gevel en/of hoogte accent. Buitenmuur; Vrijstaand geschakelde woning in het Groene Venster als markant (poort)gebouw. |
| Hoofdvormen | |
| <i>Bouwmassa</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Heldere compacte driedeling van de hoofdbouwmassa. Algemeen; Variatie in lengte van de verschillende bouwmassa's van uitsluitend grondgebonden woningen. De Buitenmuur; Aaneengesloten grondgebonden woningen als formele homogene randbebouwing. Afzonderlijke bouwblokken in onderlinge samenhang. Variatie in ritmiek, verspringing in de blokken en onderbreking door parkeerhoven. De maximale lengte van aaneengesloten blokken mag niet meer bedragen dan 65 meter. De Binnenmuur; Afwisseling van verschillende bouwblokken met rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en seniorenwoningen. Eenvoudige hoofdbouwmassa's, onderscheiden zich van de Buitenmuur door een grote mate van transparantie tussen de bouwvolumes. De Binnenplaats; Compact gesloten wooncomplex in een rechthoekig volume van 50 bij 125 meter als patiobungalows. Vrijstaande kavels; Hoofdbouwvolume is robuust en heeft een basale verschijningsvorm met individualiteit tussen de onderlinge bouwmassa's. |
| <i>Bouwhoogte</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Bouwhoogte varieert van een tot drie bouwlagen, een tussenvorm met twee bouwlagen en een kap of terugliggende derde laag en incidenteel als verbijzondering mag een verhoogd bouwvolume (4^e bouwlaag) worden toegepast. De Buitenmuur; In basis drie lagen met een plat dak (11 meter), hoekverbijzondering met vierde laag. De Binnenmuur; Eén of twee lagen met een kap. De nokhoogte is maximaal 12 meter, nok- en goothoogte mogen variëren. De nok- en de goothoogte blijft binnen één bouwblok gelijk. Incidenteel of als hoekverbijzondering zijn drie bouwlagen toegestaan Mits dit een duidelijke versterking is van het stedenbouwkundig ensemble en in samenhang is met de andere bouwvolumes. De Binnenplaats; De patiobungalows worden uitgevoerd als enkele bouwlaag met een gedeeltelijke opbouw, totaal toegestane bouwhoogte 7 meter. Vrijstaande kavels; Twee bouwlagen met een kap, nok- en goothoogte mogen van elkaar variëren in hoogte, maximale nokhoogte is 12 meter. |
| <i>Kapvorm</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buitenmuur; Strengere formele gevelbeëindiging door een vlak dak, géén lessenaarsdaken of gebogen daken. De Binnenmuur; Dakafwerking onderscheidt zich van de Buitenmuur met een kappenstructuur, overwegend zadeldaken. De Binnenplaats; Plat dak, géén lessenaarsdaken of gebogen daken. Vrijstaande kavels; Vrije kapvorm, géén lessenaarsdaken of gebogen daken. |
| <i>Kaprichting</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Binnenmuur; Kappen zijn overwegend in de langsricting parallel aan het hoofdbouwvolume gesitueerd. Twee onder een kap kunnen als uitzondering een afwisselende kap in langs- en dwarsrichting hebben. Vrijstaande kavels; Kappen afwisselend in langs- en dwarsrichting. Duidelijk hellende daken: hellingshoek tussen 40-60 graden. |
| <i>Aan-, uit- en bijgebouwen</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Aan-, uit- en bijgebouwen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen Algemeen; Garages mogen worden gekoppeld aan de woning met behoud van de reservering voor de opstelplaats(en) voor het parkeren op eigen erf, goothoogte garage is 3 meter. Algemeen; Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan aan de voorzijde van de woning |
| Gevelaanzichten | |
| <i>Gevelopbouw</i> | <ul style="list-style-type: none"> Buitenmuur; Formele gesloten gevelopbouw over drie bouwlagen. Aantasten van gevelvlak met gevelopeningen (entree /ramen). Binnenmuur; Informele, afwisselende, transparante gevelopbouw. Gevelhoogtes zijn lager en variëren van 1 bouwlaag met kap tot 2 bouwlagen met kap of terugspringende derde laag. Binnenplaats; Eenheid in gevelopbouw, in samenhang met het totale wooncomplex. Gedeeltelijke eerste verdieping als "los" element in voorgevel opnemen. Vrije kavels; Diversiteit in gevelopeningen en markeren van de woningentree. |
| <i>Gevelgeleding</i> | <ul style="list-style-type: none"> Buitenmuur; Overwegend verticale geleding, ritmiek van open en gesloten vlakken, eigentijdse vertaling van de colonnades/arcade. Binnenmuur; Variatie in gevelopeningen en individuele herkenbaarheid binnen ieder afzonderlijk bouwblok. Binnenplaats; Sterke horizontale geleding. Vrije Kavels; Individueel herkenbaar. |
| <i>Plasticiteit</i> | <ul style="list-style-type: none"> Buitenmuur; Repetitie en ritmiek van de herhalend bepaald hier de ingetogen plasticiteit. Binnenmuur; Omlijsting van entree, raamkozijnen en toepassen van bijzondere raamvensters. Als verbijzondering en om de plasticiteit van het hoofdvolume te versterken, kunnen erkers en dakkapellen worden toegepast. Binnenplaats; Verdiepingsopbouw als bijzondere toevoeging. Vrije kavels; Diepe neggen of omkaderen van gevelopeningen. |

| Materialisatie en detaillering | |
|--|--|
| <i>Materialkeuze</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Gevels worden opgetrokken uit bijzondere en natuurlijke duurzame materialen, bij voorkeur baksteen. Algemeen; Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout/aluminium(of ander materiaal met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling). Algemeen; PV-panelen worden op platte daken toegepast in combinatie met mos- sedum vegetatiedak. Binnenmuur; Bij kapafwerking worden de daken beled met keramische pannen en geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak (andere innovaties met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling zijn ook toegestaan) Algemeen; Aan-, uit- en bijgebouwen worden in dezelfde materialisering uitgevoerd als de hoofdbouwmassa. |
| <i>Kleurstelling</i> | <ul style="list-style-type: none"> Buitenmuur; Kleuren binnen het spectrum van donkere aardse kleuren: donkerpaars, donkergrijs, donkerbruin en blauwzwart. Binnenmuur en Binnenplaats; Kleuren binnen het spectrum van lichte bonte kleuren: lichtgeel, lichtgrijs, lichtbruin en lichtrood. Algemeen; Wit metselwerk of wit gekeimde buitenmuren/vlakken als verbijzondering/accents of geleding van de (individuele)gevel. Algemeen; Kleurkeuze van de gevel en het verfwerk worden op elkaar afgestemd. Buitenmuur; Géén wisseling van gevelkleur binnen de gehele (buiten)rand van het bouwblok, accenten zijn toegestaan. Binnenmuur; Wisseling van gevelkleur t.o.v. de onderlinge bouwblokken, binnen het bouwblok één gevelkleur. Binnenmuur; Kleur van de dakpannen wordt uitgevoerd in de kleur antraciet vanwege (zwarte) PV panelen. Vrije Kavels; Vrij Kleurgebruik, accenten in wit. |
| <i>Detaillering</i> | <ul style="list-style-type: none"> (Lucht) warmte pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Algemeen; Verantwoorde afvoer en infiltratie van regenwater, zichtbaar maken van het afwateren van HWA. Algemeen; Verbijzonderingen in de gevel door bijzondere metselwerk verbanden. Algemeen; Aandacht voor de entree's van de woningen als ensemble van deur/omlijsting /luifel/verlichting/ nummering enz. Algemeen; Toepassen in gevels nestbakstenen voor vogels waar mogelijk en in de kapafwerking dmv keramische nestpan. |
| Beeldkwaliteit De Driesser Velden Midden: Het Amfitheater – de Buiten- en Binnenring, de Oeverranden en de Noorder- en Water Bakken | |
| Situering | |
| <i>Rooilijn</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buiten- en Binnenring; De rooilijn van de bebouwing is evenwijdig aan de as van de weg. De Oeverranden en Bakens; Geen vaste rooilijnen, losse positie in de openbare ruimte. De Buitenring; Gevarieerd beeld van verspringende rooilijnen binnen een blok (verspringing minimaal 0,5 meter) en verspringen van de rooilijn ten opzichte van de naastgelegen bouwblokken. De Buitenring; Gevels van de rijwoningen in het middelste segment staan op de erfgrans. De Buiten- en Binnenring; De diepte van de voortuin varieert van minimaal 1 tot maximaal 4,50 meter. De Oeverranden; Rooilijn is variabel ten opzichte van de voorste erfgrans echter met een minimale afstand van 6 meter i.v.m. opstelplaats parkeren. Algemeen; Erfscheidingen aan de voorzijde mogen niet hoger zijn dan 1 meter. Overige erfscheidingen max 2 meter De Bakens en Oeverranden; Geen erfscheidingen maar geïntegreerde(gebouwde) overgang privé openbaar of met vlonder/terras. |
| <i>Zijdelingse afstand</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buiten- en Binnenring; De zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens bij garages/opstelplaatsen is minimaal 3 meter. De Oeverranden; Er is geen zijdelingse afstand tussen het hoofdgebouw en de aangrenzende openbare ruimte. |
| <i>Oriëntatie</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De Bakens; Vrij liggende gebouwde objecten, met een alzijdige oriëntatie op de omliggende groenstructuur. Buiten- en Binnenring/Oeverranden; De zij/kopgevels grenzend aan de openbare ruimte worden uitgevoerd als voorgevel (geen blinde gevels). De Oeverranden; De bebouwing is georiënteerd op het Lage Water (verbijzondering van de gevel). |
| <i>Verbijzondering</i> | <ul style="list-style-type: none"> Beëindigingen van bouwblokken op zicht locaties krijgen een verbijzondering in de kopgevel en/of hoogteaccent. |
| Hoofdvormen | |
| <i>Bouwmassa</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buitenring; Over drie bloksegmenten zijn verschillende bouwvolumes verdeeld met grondgebonden rijwoningen, stadswoningen en seniorenwoningen. Eenvoudige statige bouwmassa's, onderscheiden zich van elkaar in de bouwvolumes, gelaagdheid en enige mate van geslotenheid. De Binnenring; Uitsluitend grondgebonden woningen in de vorm van twee-onder-een-kapwoningen, geen aaneengesloten rijwoningen. De Oeverranden; Vrijstaande half-geschakelde woningen zonder bijgebouw of uit- en aanbouw(berging/garage inpandig). De Bakens; Stoere kubistische massa's als hoofdvolumen, met een rechthoekig bouwvlak van 22 x 33 meter. |
| <i>Bouwhoogte</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buitenring; Binnen de bouwhoogte van 11 meter varieert de Buitenring in een bouwlaag met kap tot drie volle bouwlagen met plat dak en een tussenvorm met twee bouwlagen met kap of terug liggende derde laag aan de koppen. De Binnenring; Twee lagen met een kap, de nokhoogte is maximaal 12 meter. De nok- en goothoogte mogen t.o.v. elkaar variëren binnen het bouwblok. De Oeverranden; In principe twee bouw lagen met een kap of een terugspringende derde bouwlaag met totale bouwhoogte van 12 meter hoog. Een extra bouwlaag aan het water, in de vorm van "splitlevel" past binnen de ruime bouwhoogte. De Bakens; Bouwingshoogte van vijf bouwlagen met maximale hoogte van 18 meter. |
| <i>Kapvorm</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buiten- en Binnenring; Afwisseling van formele gevelbeëindiging met platte daken en gedeeltelijke kleinschalige kappenstructuur, met zadeldaken en/of kruiskappen, géén lessenaarsdaken of gebogen daken. De Oeverranden; Vrije kapvorm. De Bakens; Plat dak. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Kaprichting</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buiten-en binnenring; Kappen zijn overwegend in de langsrichting parallel aan het hoofdbouwvolume gesitueerd. Twee onder een kap woningen kunnen als uitzondering een afwisselende kap in langs- en dwarsrichting hebben. Om de Buitenring met behulp van twee lagen en kap extra gevelhoogte te geven kunnen de rijwoningen in het centrale deel een kap in de dwarsrichting krijgen. Algemeen; Duidelijk hellende daken: hellingshoek tussen 40-60 graden. De Oeverranden; vrije kapvorm. |
| <i>Aan-, uit- en bijgebouwen</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Aan-, uit- en bijgebouwen bevinden zich aan de achterzijde van de woningen Algemeen; Garages mogen worden gekoppeld aan de woning met behoud van de reservering voor de opstelplaats(en) voor het parkeren op eigen erf, goothoogte garage is 3 meter. Algemeen; Aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan aan de voorzijde van de woning. |
| Gevelaanzichten | |
| <i>Gevelopbouw</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buitenring; Combinatie van gesloten en transparante delen in de Buitenring, afhankelijk van het aantal bouwlagen. De opbouw van de hoge gevels heeft een afwisseling van open en gesloten gevelvlakken in een bepaalde ritmiek. Bij de lagere gevels is de eenheid in samenhang van het totale bouwblok maatgevend. De Binnenring; Variatie in gevelopbouw door individueel onderscheid binnen het bouwblok van de twee onder een (kruis)kap. De Oeverranden; Gevels aan waterzijde volledig transparant en aan de voorzijde meer geslotener. Hoogte verschil in land- en waterpeil in gevelopbouw laten uitkomen. De Bakens; Beide bouwblokken hebben een terugspringend basement, met bovenliggende abstracte en eenvoudige kubistische opbouw. |
| <i>Gevelgeleding</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buitenring; Overwegend verticale geleding in de 3 laagse bebouwing en een combinatie van verticale en/of horizontale geleding in de overige bebouwing (1 en 2 bouwlagen met kap). Variatie in gevelopeningen per individuele woning per blok. De Binnenring; Variatie in gevelopeningen en individuele herkenbaarheid binnen ieder afzonderlijk bouwblok. Ontbreken van een sterke verticale of horizontale geleding. De Oeverranden; individuele herkenbaarheid binnen bouwblok samen met de verbijzondering van (gecombineerde) gevelopeningen aan de waterzijde. De Bakens; Ontbreken van een sterke verticale of horizontale geleding, wel een prominente toepassing van gevelopeningen en buitenruimten gerelateerd aan het uitzicht op het landschap. |
| <i>Plasticiteit</i> | <ul style="list-style-type: none"> De Buiten- en Binnenring; Omlijsting van entree, raamkozijnen en toepassen van bijzondere raamvensters. Als verbijzondering en om de plasticiteit van het hoofdvolume te versterken, kunnen erkers en dakkapellen (bij kappen) worden toegepast. De Oeverranden; Prominente vensters op het landschap, ontworpen als onderdeel van hoofdbouwvolume. De Bakens; Plasticiteit door aantasten hoofdvorm met behulp van inkepingen (loggia's), overkraging en overhangende delen op detail niveau zoals balkons en erkers. |
| Materialisatie en detaillering | |
| <i>Materiaalkeuze</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Gevels worden opgetrokken uit bijzondere en natuurlijke duurzame materialen, bij voorkeur baksteen. Bijzondere gebouwen (Bakens) kunnen grotendeels uitgevoerd worden in hout in combinatie met baksteen Algemeen; Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout/aluminium (of ander materiaal met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling). Algemeen; PV-panelen worden op platte daken toegepast in combinatie met mos- sedum vegetatiedak. Algemeen; Bij kapafwerking worden de daken belegd met keramische pannen en geïntegreerde/integrale zonnepanelen als dakvlak (andere innovaties met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling zijn ook toegestaan) Algemeen; Aan-, uit- en bijgebouwen worden in dezelfde materialisatie uitgevoerd als de hoofdbouwmassa. Algemeen; Erischeidingen grenzend aan het openbaar gebied worden uitgevoerd als groene hagen of begroeid (schoepen)hekwerk. |
| <i>Kleurstelling</i> | <ul style="list-style-type: none"> Buitenring; Kleuren onderscheiden zich van de buitenrand van de Villa door een minder donkere kleur van bonte, kloeke, handvorm stenen in de kleuren: oranjebruin, geelbruin en bruinrood. Binnenring; Kleuren binnen het spectrum van lichte bonte kleuren: lichtgeel, lichtgrijs, lichtbruin en lichtrood. Oeverranden; Kleuren sterk gerelateerd aan het maritieme wonen en de natuurlijke duurzame materialen: lichte pastelachtige kleuren (wit /licht geel) Bakens; Onderscheidende stevige, stoere kleuren binnen het spectrum van donkere aardse kleuren: donkerbruin en donkergrijs. Algemeen; Wit metselwerk of wit gekeimde buitenmuren/vlakken als verbijzondering/accent of geleding van de (individuele)gevel. Algemeen; Kleurkeuze van de gevel en het verwerk worden op elkaar afgestemd. Buiten- en binnenring; Wisseling van gevelkleur t.o.v.. de onderlinge bouwblokken, binnen het bouwblok één gevelkleur. Buiten- en Binnenring; Kleur van de dakpannen wordt uitgevoerd in de kleur antraciet vanwege (zwarte) PV panelen. |
| <i>Detaillering</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; (Lucht) warme pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Algemeen; Verantwoorde afvoer en infiltratie van regenwater, zichtbaar maken van het afwateren van HWA. Algemeen; Verbijzonderingen in de gevel door bijzondere metselwerk verbanden. Algemeen; Aandacht voor de entree's van de woningen als ensemble van deur/omlijsting /luifel/verlichting/ nummering enz. Algemeen; Toepassen in gevels nestbakstenen voor vogels waar mogelijk en in de kapafwerking d.m.v. keramische nestpan. De Oeverranden; Extra aandacht in het ontwerp: de positionering van de woning aan het Lage Water benadrukken en de directe relatie maken van de woonruimte en de veranda met het water. |

| | |
|--|--|
| Beeldkwaliteit De Muzenkamer: de Parkwachters | |
| Situering | |
| <i>Rooilijn</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Geen vaste rooilijnen, losse positie in de openbare ruimte. Algemeen; geen erfscheidings maar geïntegreerde(gebouwde) overgang privé openbaar of met vlonder/terras. |
| <i>Zijdelingse afstand</i> | <ul style="list-style-type: none"> N.V.T. |
| <i>Oriëntatie</i> | <ul style="list-style-type: none"> Vrij liggende gebouwde objecten, met eenzijdige oriëntatie op de omliggende groenstructuur. Alle gevels worden uitgevoerd als voorgevel (geen blinde gevels). |
| <i>Verbijzondering</i> | <ul style="list-style-type: none"> Markante bebouwingsaccenten in het parklandschap. |
| Hoofdvormen | |
| <i>Bouwmassa</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Ontworpen als ensemble, in samenhang met elkaar. Meergezinswoningen; Bijzondere monolithische verschijningsvorm door hoofdvolume als cilinder vorm, met een diameter van ca. 30 meter. Meergezinswoningen; Zichtbare en afleesbare gelaagdheid van de verdiepingen met een sterke mate van openheid/transparantie. Grondgebondenwoningen; Eenvoudige kubistische hoofdvorm, afmeting ca. 25 meter in vierkant. Grondgebondenwoningen; Terugspringende of opgetilde begane grond met toevoeging en/of aantasting van de compacte basisvorm. |
| <i>Bouwhoogte</i> | <ul style="list-style-type: none"> Meergezinswoningen; Bebouwingshoogte van zes bouwlagen met maximale hoogte van 20 meter. Grondgebondenwoningen; Bebouwingshoogte van drie bouwlagen met maximale hoogte van 11 meter. |
| <i>Kapvorm</i> | <ul style="list-style-type: none"> Meergezinswoningen; Plat dak. Grondgebondenwoningen; Plat dak. |
| <i>Kaprichting</i> | <ul style="list-style-type: none"> N.v.t. |
| <i>Aan-, uit- en bijgebouwen</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Bergingen en bijgebouwen zijn geïntegreerd in de hoofdmassa. Meergezinswoningen; Buitenruimten als balkons geïntegreerd in het volume. Grondgebondenwoningen; Buitenruimten in de vorm van terrassen, vlonders of loggia's, geen tuinen. Garages en aanbouwen zijn niet toegestaan, bewoners parkeren in openbaar gebied. |
| Gevelaanzichten | |
| <i>Gevelopbouw</i> | <ul style="list-style-type: none"> Meergezinswoningen; Uitgesproken afwijkend (terugliggend) basement, belijning van de vloervelden in transparante gevels benadrukken. Grondgebondenwoningen; Herkennen van de plint, onderscheid tussen begane grond en bovenliggende verdiepingen. |
| <i>Gevelgeleding</i> | <ul style="list-style-type: none"> Meergezinswoningen; Gelaagdheid door sterke horizontale belijning van de verdiepingen. Grondgebondenwoningen; Horizontale geleding en gelaagdheid aangeven. Variatie in gevelopeningen per individuele woning. |
| <i>Plasticiteit</i> | <ul style="list-style-type: none"> Meergezinswoningen; Door de uitgesproken cilindrische vorm zal ieder reliëf (balkons/erkers/uitkraging) in de gevel tot plasticiteit leiden. Grondgebondenwoningen; De begane grond terugleggen t.o.v. de bovenliggende lagen. Compacte basisvorm verschalen door toevoegen/ uitkragen of aantasten/inkepen. Verbijzondering door erkers, ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa. |
| Materialisatie en detaillering | |
| <i>Materiaalkeuze</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Gevels worden opgetrokken uit bijzondere en natuurlijke duurzame materialen. Bijzondere gebouwen kunnen grotendeels uitgevoerd worden in hout in combinatie met baksteen Algemeen; Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout/aluminium (of ander materiaal met vergelijkbare kwaliteit en uitstraling). Algemeen; PV-panelen worden op platte daken toegepast in combinatie met mos- sedum vegetatiedak |
| <i>Kleurstelling</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; Opvallende en bijzondere kleur toepassingen van de gevels. Algemeen; Geen verschillende gevelkleuren binnen één bouwvolume wel onderling verschil tussen bouwvolumen. Algemeen; Kleur keuze van de gevel en het verwerk worden op elkaar afgestemd. |
| <i>Detaillering</i> | <ul style="list-style-type: none"> Algemeen; (Lucht) warme pompen moeten ten alle tijden aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Algemeen; Verantwoorde afvoer en infiltratie van regenwater, zichtbaar maken van het afwateren van HWA. Algemeen; Aandacht voor de entree's van de woningen als ensemble van deur/omlijsting /luifel/verlichting/ nummering enz. Algemeen; Toepassen in gevels nestbakstenen voor vogels waar mogelijk. |



SFEERBEELDEN OPENBARE RUIMTE



3.9 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Algemeen

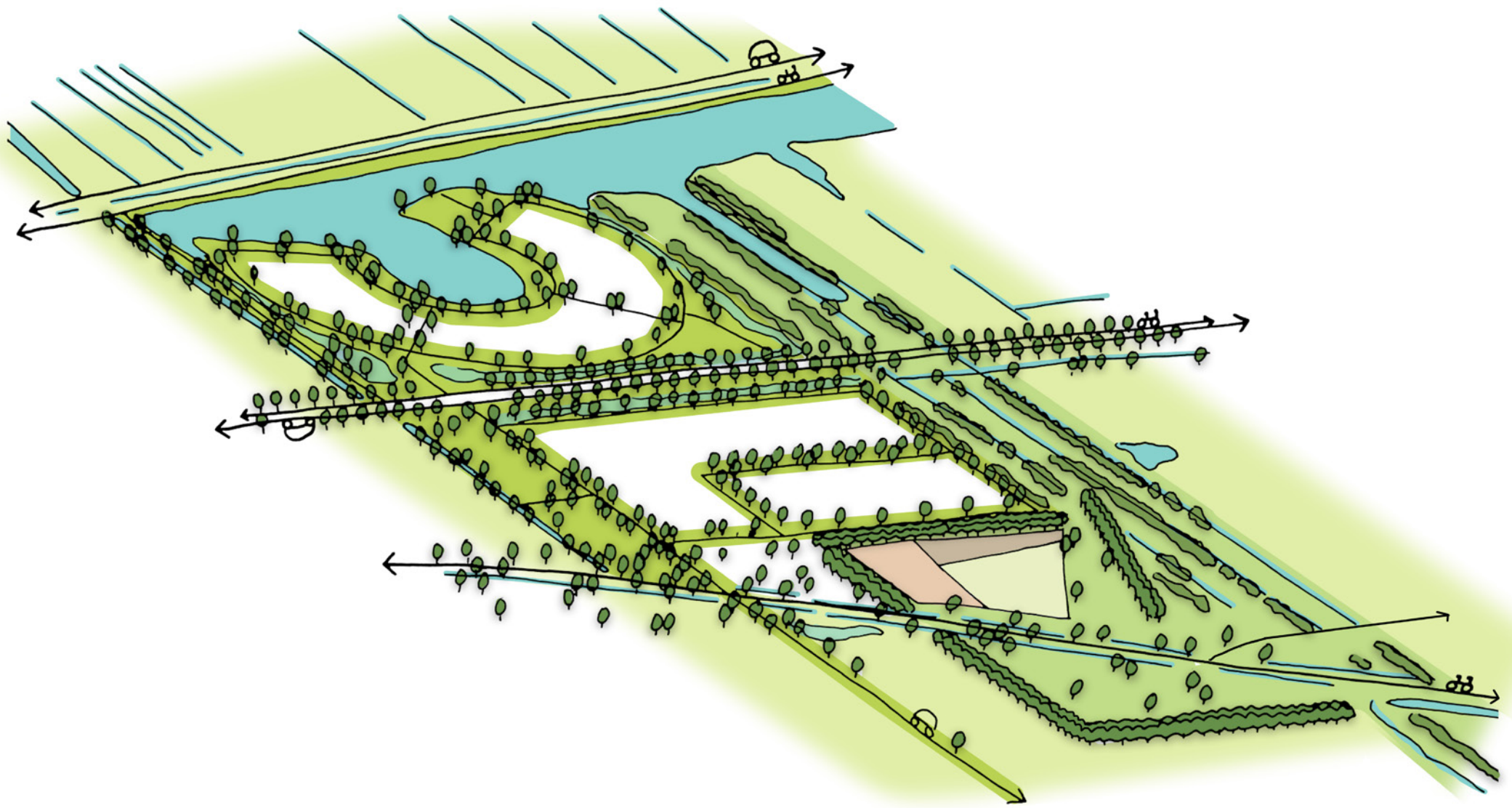
Ook voor de inrichting van de openbare ruimte geldt het Ontwikkelingsplan als vertrekpunt en inspiratiebron. Maximaal terugdringen van de dominantie van de (stilstaande) auto, een duurzame inrichting op functioneel- en materiaalniveau, het “waterinfiltratiesysteem” en het groen zijn van groot belang. Het vormgeven van de concrete inrichting vindt tegelijkertijd en in samenhang met het ontwerpen van de bebouwing plaats. In dit stadium wordt daarom volstaan met de belangrijkste uitgangspunten.

Groen en water worden bepalend voor de sfeer, het klimaat en het karakter van het gebied. De gevarieerde groenblauwe structuur zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving, biodiversiteit, een hoge belevingswaarde en draagt tegelijkertijd bij aan de wateropgave en het voorkomen van hittestress. De focus ligt op een aangename klimaatbestendige verblijfsruimte, waar hitte gedempt, droogte gebufferd en water zichtbaar wordt afgekoppeld en opgeslagen. Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt het principe: ‘groen, tenzij het vanuit functioneel gebruik niet anders kan’ toegepast. Dit betekent dat waar mogelijk het openbare groen wordt gemaximaliseerd en de verharding minimaal blijft.

De openbare ruimte vormt een robuust ruimtelijk raamwerk voor de toekomstige, gefaseerde invulling van de deelgebieden: De Villa B, De Driesser Velden Midden en De Muzenkamer. De openbare ruimte kenmerkt zich door eenheid in verscheidenheid in het beeld van de verschillende deelgebieden, die elkaar aanvullen en versterken. Samen vormen deze een aantrekkelijk, herkenbaar en samenhangend verblijfs- en woongebied voor mens en dier.

De openbare ruimte bindt en verbindt. De basisinrichting en beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt gevormd door een familieband van materialisering (o.a. verlichting, meubilair, verharding). Dit zorgt voor samenhang, herkenbaarheid en identiteit. Deze overkoepelende beeldkwaliteit van de openbare ruimte geldt voor alle drie de deelgebieden.

Binnen het totale plangebied leveren de Muzenkamer en de De Driesser Velden echter ook een belangrijke bijdrage aan de uitstraling en leefkwaliteit van Landgoed Driessen als geheel. De beeldkwaliteit en inrichting van deze specifieke openbare ruimten sluiten aan op de sfeer en het gebruik van de betreffende omgeving en zijn apart beschreven en in beeld gebracht in Hoofdstuk 3.10 en 3.11.



Groenblauwe raamwerk

Het plangebied is onderdeel van het robuuste groenblauwe raamwerk van Landgoed Driessen. Op grote schaal verknoopt het de verschillende groenblauwe gebieden: Het Labbegat, het Slagenlandschap, De Driesser Velden, De Groene Vensters, de Muzenkamer en het groen in de verschillende woonbuurten van het Landgoed met elkaar. Deze gevarieerde groenblauwe structuur zorgt voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving, voor biodiversiteit en een hoge belevingswaarde en draagt tegelijkertijd bij aan de wateropgave en het voorkomen van hittestress.

Het Slagenlandschap is verweven met Landgoed Driessen. Het Slagenlandschap loopt door in Landgoed Driessen, middels De Driesser Velden en De Groene Vensters. “De Groene Vensters” en de Driesser Velden verwijzen met hun inrichting naar het slagenlandschap. De waterhuishouding van deze gebieden is met elkaar verweven. Het Slagenlandschap wordt gevoed door regenwater uit landgoed Driessen. De Muzenkamer is de centrale parkkamer in het centrum van het Landgoed. Het woongebied van Landgoed Driessen wordt gekenmerkt door de orthogonale groenstructuur van singels, vensters, wadi’s en robuuste laanbeplanting van de Noorder Allee. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Sprangse sloot. Het groen wordt doorgetrokken tot aan de voordeur en ook vanuit huis is er zicht op het groen. De natuur tot aan je huiskamer.

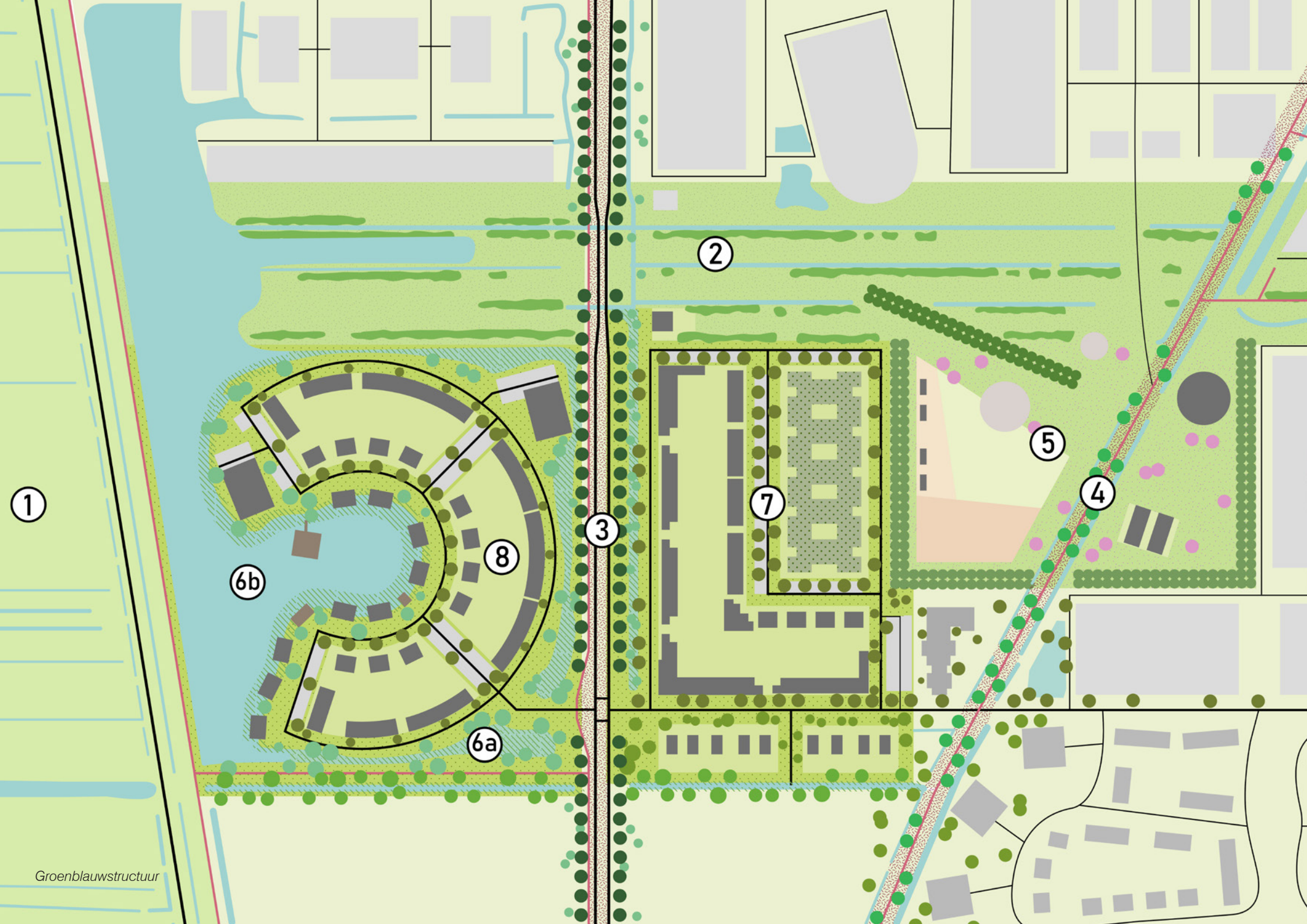
Deze structuren vormen een stevig ruimtelijk raamwerk, ‘de kapstok’ waarbinnen de diverse woonbuurtjes/milieus zich voegen. Deze belangrijke groenblauwe structuren hebben elk een eigen karakter. Zo wordt de leesbaarheid, samenhang en oriëntatie in het gebied versterkt. We onderscheiden de volgende groenblauwe structuren binnen het plangebied:

Slagenlandschap

Het gebied tussen het Labbegat en het halve Zolenpad wordt hersteld als veenontginningslandschap met het karakteristieke patroon van elzensingels en sloten voor de ruilverkaveling en schaalvergroting. Het slagenlandschap, nu getransformeerd tot prachtig natuurgebied de Langstraat en buffergebied voor het Labbegat, loopt door in Landgoed Driessen. Vanaf het Halve Zolenpad zullen enkele polder- en laarzenpaden worden gerealiseerd om vanuit het woongebied een directe verbinding te leggen met dit historische cultuurlandschap.

Het Halve Zolenpad

Het cultuurhistorische Halvezolenlijntje was vroeger een belangrijke spoorlijn voor de schoenindustrie van Den Bosch tot aan Lage Zwaluwe. Inmiddels is het een fietspad op regionaal niveau waar zich op enkele plekken een parkachtige groenstructuur heeft ontwikkeld en loopt als een ‘groene ader’ door de kernen van gemeente Waalwijk. Ten Westen van Waalwijk kan deze ontwikkeld worden als bijzondere route langs het natuurgebied en Landgoed Driessen. De waterpartij het lage



1

2

5

4

3

7

8

6b

6a

Legenda

-  Laan Noorder Allee
 -  Losse laanstructuur De Oudestraat
 -  Losse boomstructuur Sprangense sloot
 -  Groene venster met bestaande houtwallen
 -  Groene Lijst Muzenkamer
 -  Elzen walk Muzenkamer
 -  Losse boomstructuur Lommerrijk
 -  Losse boomstructuur wadi's
 -  Lanen De Villa
 -  Lage water met natuurvriendelijke oevers
 -  Slootjes met natuurvriendelijke oevers
 -  Wadi met ruigte en vochtminnend kruidenmengsel
 -  Groene venster met kruidenrijk weidemengsel
 -  Bermen met bloemrijk bermmengsel
 -  Muzenkamer met muzenmix
 -  Sedumdaken
 -  Tuinen
-
- ① Slagenlandschap
 - ② Zone Groene venster
 - ③ Laan De Noorder Allee
 - ④ Lint De Oudestraat
 - ⑤ De Muzenkamer (lijst van bomen, elzenwalk, met muzenmix)
 - ⑥a Wadi Driesservelden
 - ⑥b Het Lage water, Driesservelden
 - ⑦ De Villa
 - ⑧ Het Amfitheater

water met de markante gebouwen creëren een fraaie overgang van wijk naar natuur. De route met kunstwerken en pauzeplaatsen aan het bestaande tracé wordt verlengd. De nieuwe uitbreiding takt aan op deze route, middels pauzeplaatsen en entrees voor de wijk.

De Driesser Velden

De Driesser Velden is een overgangszone tussen stad en landschap, gelegen ten zuiden van het Halve Zolenpad. Het is een uniek waterrijk landschap met een natuurlijk karakter.

Karakteristiek is het open water, 'het Lage Water', langs het Halve Zolenpad (voormalige spoortracé). In zuidelijke richting gaat het open water over in een waterfilter (wadi) voorzien van natuurlijke inheemse beplanting, moeras, natte ruigte en broekbos en natuurlijke oevers. De woningbouw van het Amfitheater is hier te gast in het waterrijke natuurlandschap. In de Driesser Velden woon je "boven" het water.

De Groene Vensters

De Groene Vensters verbinden het woongebied met het Slagenlandschap. Lange smalle slagen met een afwisseling van weide, sloten en de bestaande karakteristieke beplanting van elzenrijen/singels (ter breedte van ca. 100 meter) dringen tot diep in het woongebied door. De Groene Vensters blijven onbebouwd, als voorposten van het noordelijk gelegen natuurreserveat. De functie van de Groene Vensters is tweeledig: de natuur de stad



Sprangense sloot



Driesser velden



Noorder Allee



Muzenkamer



Groene venster

inhalen en door bewoners te laten beleven én een doorgaande natte en ecologische verbinding met het landschap te leggen.

De Noorder Allee

De Noorder Allee is de hoofdontsluitingsroute van de wijk. Passend binnen de thematiek van het Landgoed is de weg vormgegeven als een robuuste brede groene bomenallee met allure. Een statige oprijlaan naar de verschillende woonbuurten. De “Noorder Allee” wordt aan weerszijden geflankeerd door een natuurlijke overgang naar de verschillende woongebieden met een eigen sfeer een karakter. Aan de zijde van de Villa B met natuurlijke bermen, wadi’s en een diversiteit en afwisseling aan (inheemse) bomen en extensief beheer. Aan de zijde van de Driesser Velden Midden een overgang met natuurlijke bermen naar het waterrijk dat bestaat uit de waterfilter (wadi), met riet, ruigte, broekbos en het open Lage water. Ter plaatse van het Groene Venster is de bomenallee onderbroken, zodat er maximaal uitzicht is op het karakteristieke slagenlandschap en het landschap letterlijk de wijk wordt ingetrokken.

De Sprangse sloot

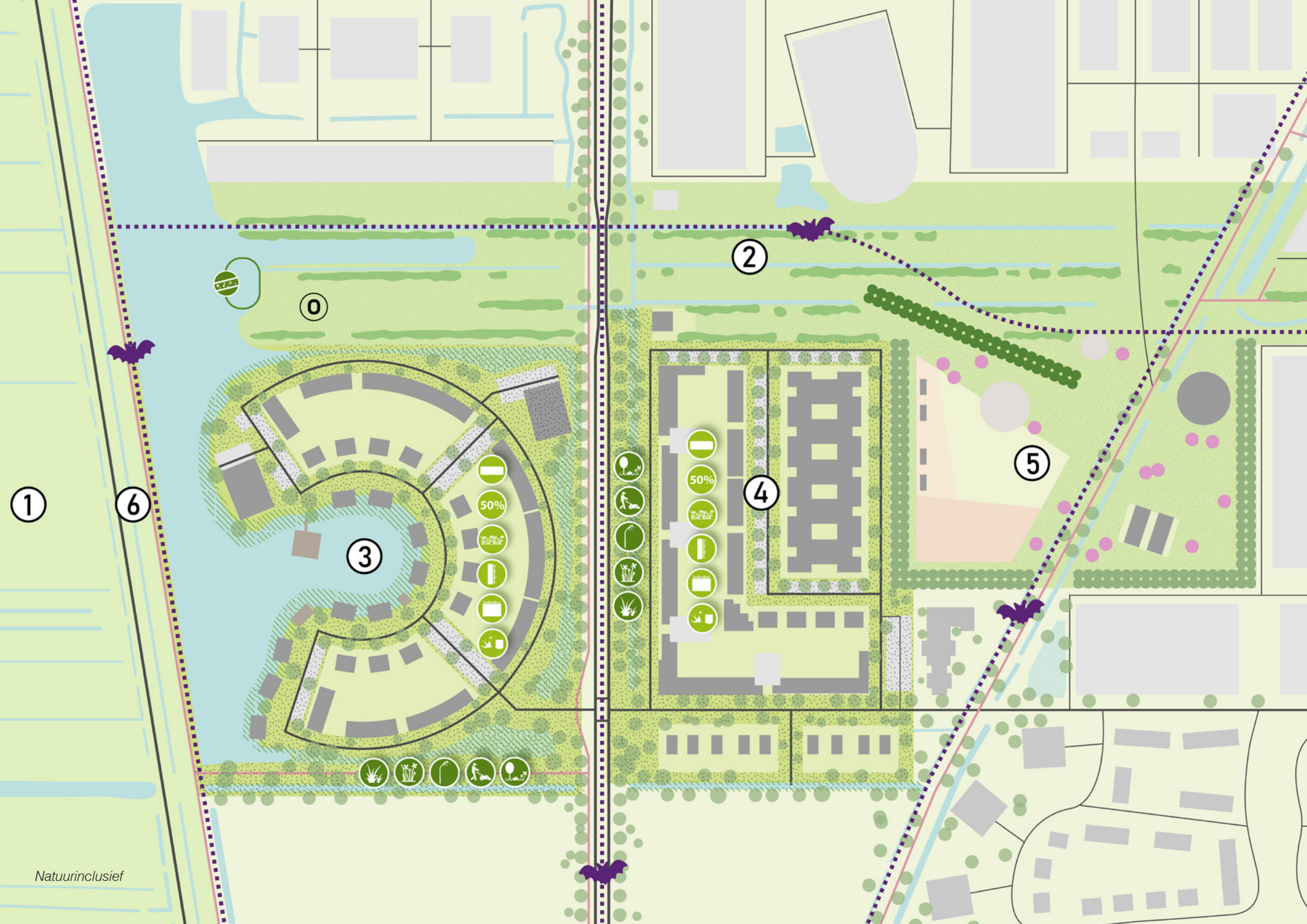
De Sprangse sloot vormt een natuurlijke begrenzing van de westzijde van het plangebied. De sloot voorziet uitsluitend in de afwatering van de omliggende agrarische gebieden en vanuit het plangebied vindt geen afwatering hier op plaats. De Sprangse sloot wordt geflankeerd door een recreatieve route voorzien van een losse boomstructuur en sluit aan op het Halve Zolenpad.

Muzenkamer



















De Muzenkamer vormt de centrale parkkamer en het groene natuurlijk hart van de wijk. Deze groene parkkamer is een vanzelfsprekend element en aanvulling op de reeds aanwezige groene eenheden in het landschap en op het landgoed: de Groene vensters, de Driesser Velden, het Lage water, etc. De ligging aan het Groene Venster, de poort naar het natuurgebied, maakt het mogelijk om de natuur naar het hart van de wijk te leiden en de bewoners te verleiden tot een ommetje. Het landschap wordt naar binnen gehaald: ontmoeting van natuur en cultuur. De traditie van een landgoed wordt voortgezet door klassieke stijlelementen op eigentijdse wijze toe te passen in deze parkkamer, zoals bosquet, tapisvert, bloementapijt, belvédère, amfitheater, berceau/laan, etc.

De Oudestraat

Het historische lint de Oudestraat vormt een belangrijke langzaamverkeersverbinding voor de wijk en doorkruist de Muzenkamer. Het lint wordt gekenmerkt door een open en losse boomstructuur met greppels en natuurlijke bermen.



Legenda

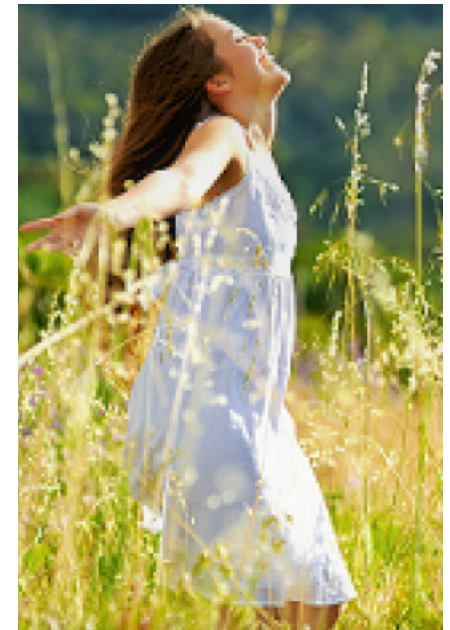
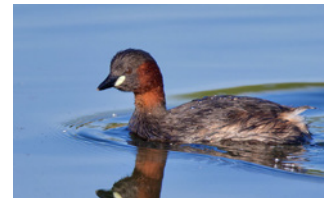
-  Integrale faunavoorziening: insectenhotel, nestkast vogels (zwaluw, mus, spreeuw), vogelvide, vleermuiskast
-  Natuurvriendelijk dak (natuurdak)
-  Groene gevel: modulaire groene gevel, zelfhechtende klimplant, klimplant op constructie
-  Ecologische tuin
-  Streef perceel minimaal 50 % groen
-  Streekgebonden gemengde (maas) hagen of wildernismuur als erfafscheiding
-  Kruidenrijke gazons, grasveldjes, bermen (alle structuren met zadenmix)
-  Natuurvriendelijke waterberging (wadi) en oevers
-  Groene kerende natuurinclusieve muur (zwaluwwand)
-  Ooievaarsnest
-  Vleermuisroute
-  Elzenwalk Muzenkamer
-  Vlinder en bijenidylle Muzenkamer
-  Openbare ruimte zo groen mogelijk
-  Inheemse gebiedseigen beplanting, voorkeur bloemen zaden bessen noten
-  Terughoudend met verlichting, bij voorkeur naar beneden gericht
-  Ecologisch beheer
-  Zoveel mogelijk variatie en overgangen (gradiënt)

De biotopen: verschillende zones met onderscheidend karakter

- ① Slagenlandschap en natuurgebied Langstraat: smalle kavels, elzensingels, slootjes, kruidenrijk grasland
- ② Groene vensterbiotoop: smalle kavels, elzensingels, slootjes, kruidenrijk grasland
- ③ Driesser velden biotoop: waterrijk, gradiënt: vochtig tot (riet)moeras tot water en oever
- ④ Villa biotoop: stenig, natuurinclusieve bebouwing, hagen, tuinen
- ⑤ Muzenbiotoop: park, groene kamer, natuurinclusieve bebouwingsrand, bloemrijk grasland
- ⑥ Halve zolenbiotoop: voormalige spoordijk



SFEERBEELDEN NATUURINCLUSIEF



Natuurinclusief

Landgoed Driessen ademt groen en natuur en wordt gekenmerkt door verschillende biotopen die samen een robuust groen en natuurlijk netwerk vormen voor mensen, planten en dieren. Het groene en natuurinclusieve karakter is de onderscheidende kwaliteit van Landgoed Driessen. Het groen is veelkleurig en natuurlijk ingericht en levert samen met nieuwe natuurinclusieve bebouwing een bijdrage aan het verrijken van de biodiversiteit en ondersteuning van de lokale icoonsoorten afgestemd op de verschillende biotopen. Door ook het beheer hierop af te stemmen ontstaat er diversiteit in gebruik en onderhoud, waardoor verschillende leefomstandigheden voor planten en dieren ontstaan.

De biotopen onderscheiden zich in verschillende zones en structuren met een eigen karakter en kwaliteit en vullen elkaar aan:

1. Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door een orthogonaal kleinschalig weidelandschap met smalle kavels, elzensingels, kwelsloten en kruidenrijk grasland. Het slagenlandschap vormt een aantrekkelijk leefgebied voor diverse moeras- en weidevogels, vleermuizen, vlinders, kikkers en karakteristieke waterplanten zoals waterviolier en duizendknoopfonteinkruid. Hier wordt de natuur verwelkomd.
2. De Groene vensterbiotoop: lange smalle slagen met een afwisseling van weide, sloten en de bestaande karakteristieke beplanting van elzenrijen/singels (ter breedte van ca. 100 meter) verknoopt het woongebied met het Slagenlandschap. Het zuidelijke deel is relatief droog. Het lagergelegen middeldeel, met veel lokale kwel, is meer open grasland afgewisseld met de karakteristieke bestaande elzensingels. Het noordelijke deel is zeer nat met stagnerend water (moerasbiotopen, open water, broekbos). Het Groene Venster vormt een interessante ecologische verbinding voor onder andere wezel, fitis, tjiftjaf, vlinders, libellen, padden, kikkers en salamanders.
3. De Driesser Velden vormt een waterrijk biotoop: een overgangszone met een gradiënt van open water naar vochtig (riet) moeras, natte ruigten en drassig weidegebied. Hier komen waterbuffering, natuur, recreatie en wonen samen. Er liggen met name interessante kansen in de overgang van de oevers naar het open water, met meer geleidelijke natuuroevers. Daarmee kan ook de waterkwaliteit en het onderwaterleven een impuls krijgen. Veel vogelsoorten van bos, struweel en moeras zoals: sijsje, gekraagde roodstaart, fuut. Maar ook voor insecten en vleermuizen zijn de Driesser Velden is een ideaal leefgebied en schakel naar het noordelijk gelegen slagenlandschap.
4. De Villa biotoop vormt een lommerrijke stadsbiotoop met veel meer stedelijk groen met een natuurlijke inrichting, groene daken, groene gevels (tuinen), groene privé-tuinen, streek-

gebonden erfafscheidingen en groene straten. De bebouwing biedt ruimte voor nest- en rustgelegenheid. Er wordt ook ingezet op geveltuinen met vruchtenrijke vaste (klim)planten en natuurvriendelijke daken. De Villa biotoop vormt daarmee een waardevolle groene schakel tussen Muzenkamer en het Groene Venster. Dit vraagt ook om prestaties op private terrein, zoals het toevoegen van groen en schaduw gevende elementen, het toepassen van waterberging, verkoelend bouwen en het creëren van aangename binnentemperaturen.

5. De Muzenkamerbiotoop biedt met zijn droge en natte vegetatie een uitstekend habitat voor flora en fauna. Er is ruimte voor waterberging, beschutting in bomen en elzensingel, een biodivers en kleurrijk en kruidenrijk bloementapijt natuurinclusieve parkbebouwing en follies. De groene parkkamer wordt omringd met een natuurinclusieve bebouwingsrand. De Muzenkamerbiotoop is een vlinder en bijenidylle en vormt een waardevolle schakel voor een verscheidenheid aan vogels, kleine zoogdieren, insecten, amfibieën en vleermuizen.
6. Halve Zolen biotoop: een voormalige spoordijk met een natuurrijk en extensief karakter. Het is een belangrijke ecologische verbinding en grens/overgang tussen het Slagenlandschap, de Driesser Velden en het Lage water.

Daarnaast vormen de Noorder Allee met haar robuuste en statige boomstructuur en het historisch lint van de Oudestraat diagonaal door Landgoed Driessen ook belangrijke ecologische waardevolle verbindingen voor vogels, kleine zoogdieren, insecten en vleermuizen.

In de bebouwing worden diverse nestvoorzieningen voor vogels, vleermuizen en insecten in de gevels en op de groene daken opgenomen. In het landschap zijn ook op verschillende plekken natuurinclusieve voorzieningen opgenomen zoals een ooievaarsnest en zwaluwwand. Hiermee wordt de natuur zichtbaar en beleefbaar in de wijk en de vestigingsmogelijkheden voor dieren verhoogd.

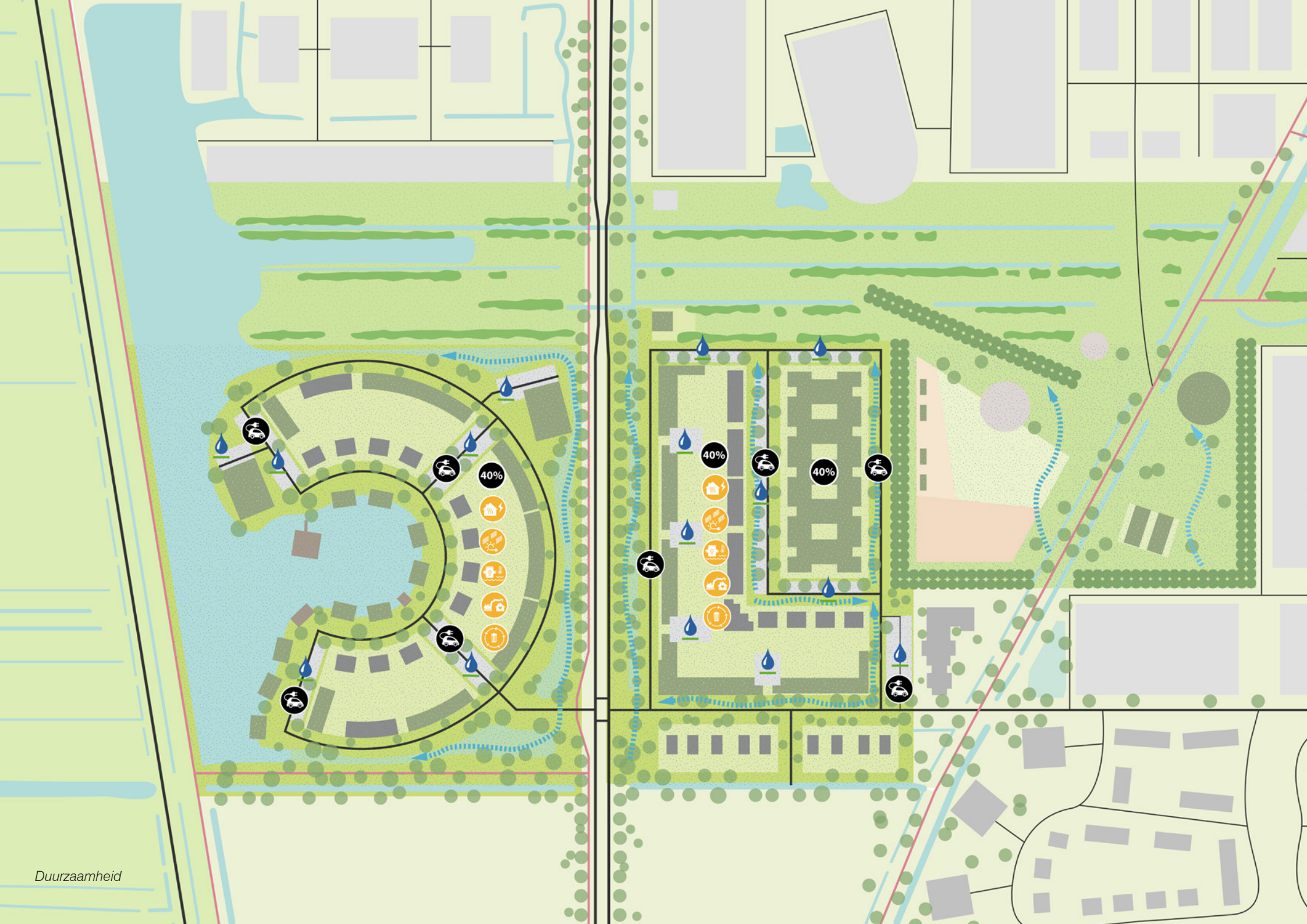
Klimaatadaptief en biodivers groen

De verscheidenheid aan biotopen, groene lijnen, bomen, kleurrijke beplanting, wadi's, infiltratiezones, hagen, elzensingels, natuurdaken, bloemrijke bermen zorgen voor veel variatie, kleur en een rijke afwisseling, biodiversiteit en een hoge belevingswaarde en draagt tegelijkertijd bij aan de wateropgave en het voorkomen van hittestress. Bij de uitwerking wordt een bandbreedte van bloeiende, liefst streekgebonden bomen en beplantingen gekozen.

Uitgangspunten:











- differentiatie in soort, kleur, vorm, voor biodiversiteit;
- groen tenzij: daar waar mogelijk de hoeveelheid verharding op het maaiveld beperken ten gunste van hemelwaterinfiltratie en groen;
- duurzame beplanting: de juiste beplanting op de juiste plek;
- waardplanten voor vogels en insecten;
- combinatie van extensief en ecologisch beheer.

De definitieve soortkeuze van bomen en beplantingen wordt gemaakt in de uitwerkingsfase.



Duurzaamheid

Legenda

-  Energieneutraal
-  Geïntegreerde PV panelen op dak, zonthermie
-  Platte daken voorzien van groene (sedum)daken; koeling en infiltratie regenwater in comb. met PV panelen
-  Bodem- en/of luchtwarmtepompen (individueel of op blok/buurniveau)
-  Schoon bouwen
-  Grondstoffen uit afvalstromen, biobased materialen en circulair systeem gebruiken
-  Huidig systeem voortzetten: hemelwater zichtbaar afvoeren en infiltreren
-  Oplaadpunt voertuigen
-  Bij voorkeur maximaal 40% van de tuin verhard
-  Waterdoorlatende verharding (druppel bij parkeerplaatsen)

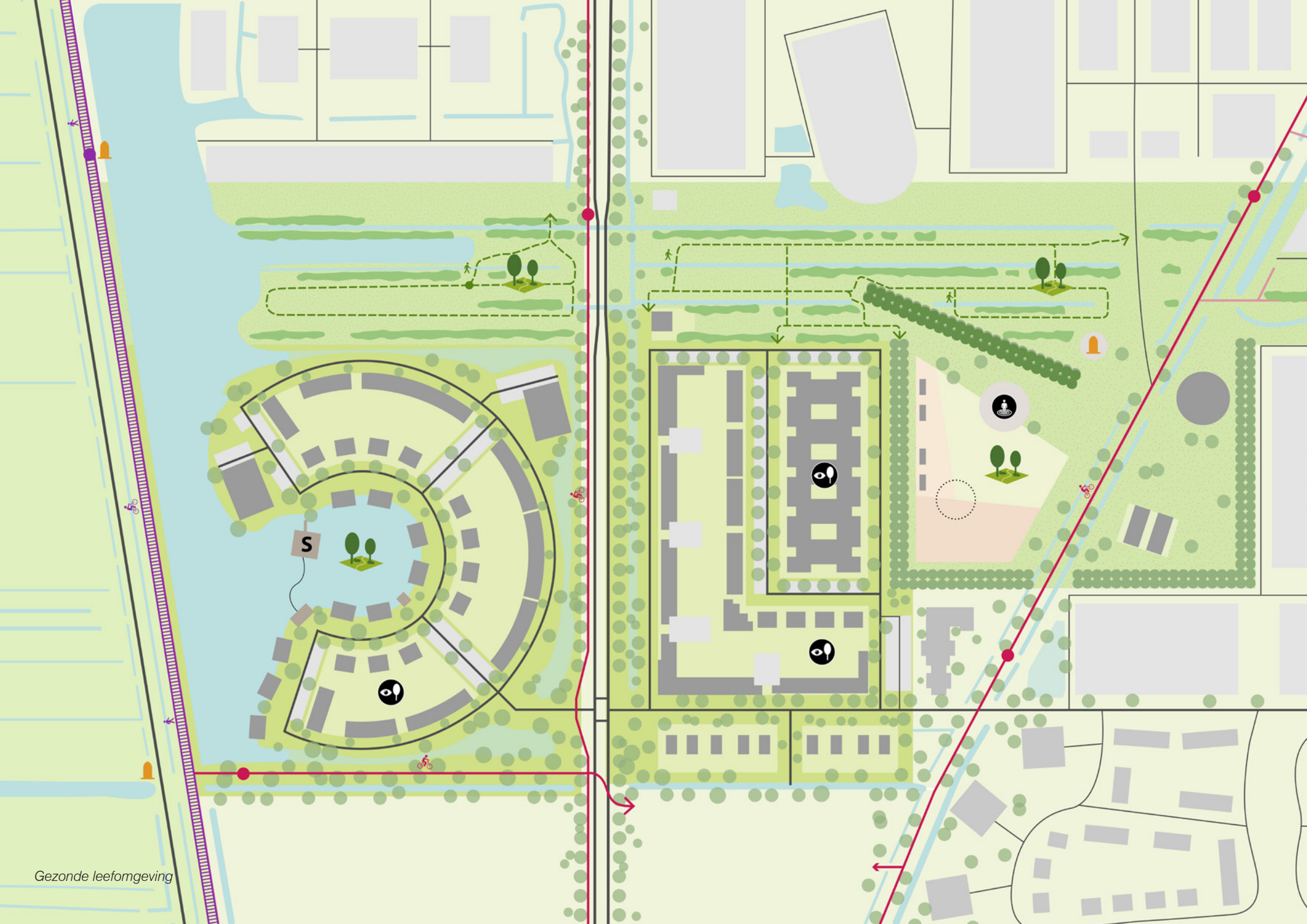
Duurzaamheid

Voor het gehele plangebied wordt een integrale benadering nagestreefd, waarbij in samenhang wordt gekeken naar thema's zoals water, mobiliteit, groen, biodiversiteit, gezondheid, ruimtegebruik, materialen en energie.

De ambitie hierbij is Landgoed Driessen in balans. Een biotoop waar mensen, dieren en planten geheel in hun omgeving passen. Een aantrekkelijk en aansprekend woongebied met een sterke identiteit waar water en natuur centraal staan. Een woongebied dat sterk verweven is met het landschap waar mensen en dieren van kunnen genieten. Landgoed Driessen is een sociale wijk met woningen voor diverse doelgroepen die elkaar ontmoeten in de groene en waterrijke openbare ruimte.












Bij het ontwerpen van landgoed Driessen is de balans gecreëerd in landschap, de openbare ruimte en het groen, de stedenbouwkundige structuur en de architectuur. Met aandacht voor duurzaamheid, maximaal water en groen in de openbare ruimte en op de kavels, zodat het bijdraagt aan de veranderende en extremere klimaatomstandigheden.

Op de verschillende schaalniveaus, van omgeving tot woonhuis, wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsambities van Landgoed Driessen



Gezonde leefomgeving

Legenda

-  Natuurroute Groene venster, laarzenpad met pauzeplaats
-  Historische route, halve zolen pad met pauzeplaats
-  Sportieve fiets- en skateroutes met pauzeplaats
-  Muzenkamer voor ontmoeting en cultuurbeleving
-  Muzenvelden: eetplein, speelveld, speelweide
-  Elzenwalk poort naar groene venster
-  Folies voor natuurbeleving
-  Kleine natuurspeelplekken
-  Zicht op groen vanuit woning
-  Royale uitnodigende buitenruimte
-  Openluchttheater

Gezonde leefomgeving

Bij de ontwikkeling van landgoed Driessen wordt gestreefd naar het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving. Een omgeving waar de levenskwaliteit centraal staat, die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag (bewegen, spelen, ontmoeten) en waar sociaal en technologisch hoogstaande woonmilieus worden gerealiseerd.

De grotere groengebieden zoals de Muzenkamer, het Groene Venster, de Driesser Velden en het aangrenzende Slagenland-schap dragen bij aan het verkoelen van de woongebieden, bieden ruimte aan natuurontwikkeling en nodigen uit om tot beweging, ontmoeting, en natuurbeleving. Om te fietsen, wandelen, spelen, even te zitten en een praatje te maken. Het zijn aangename uitloopgebieden op hete dagen waar mensen even kunnen afkoelen of tot rust kunnen komen. Vrije ruimte, licht, stilte, schone lucht/ bodem/water, verkoeling, zicht op groen met rijke flora en fauna voor ontspanning en stressreductie.

Verschillende thematische routes gekoppeld aan de verschillende groenstructuren en sferen worden verbonden met bestaande routes en verleiden de bewoners naar buiten te gaan en te bewegen en ontspannen, zoals de natuurroute door het Groene Venster, de historische route het Halve Zolenpad en de sportieve routes om erop uit te gaan en buiten te zijn.



SFEERBEELDEN GEZONDE LEEFOMGEVING

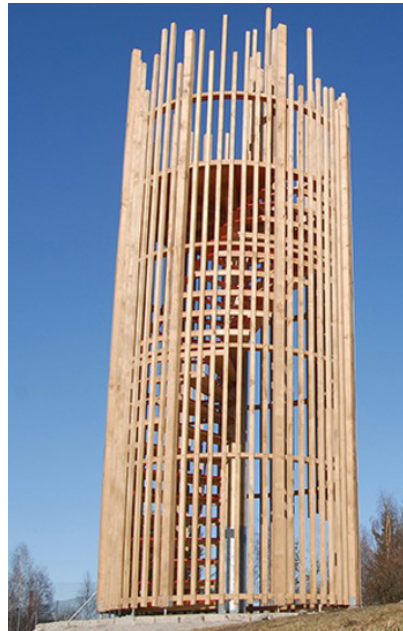


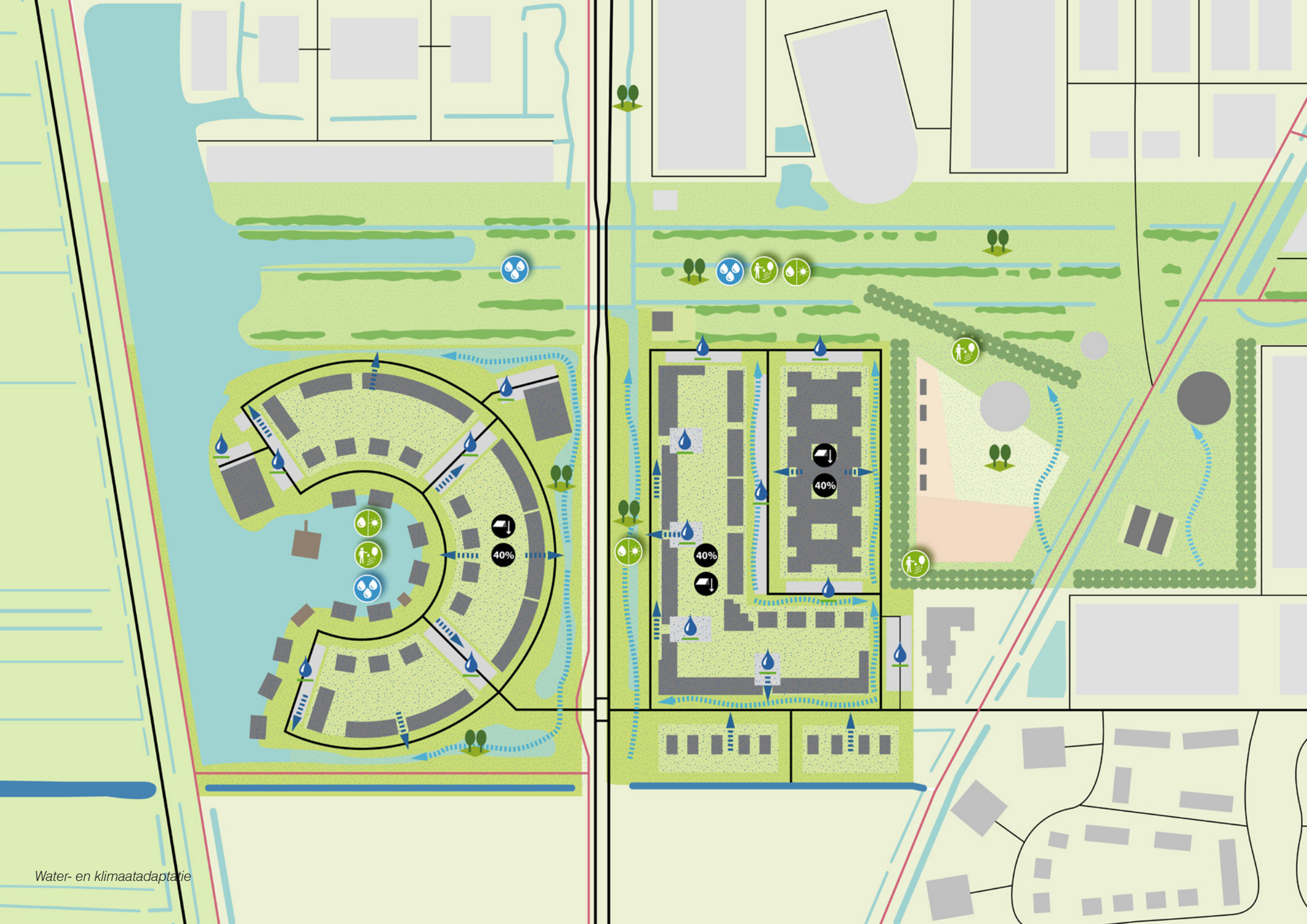
HOOFDSTUK 3 **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

Aan deze routes liggen verschillende pauzeplaatsen om even-
tjes uit te rusten, te sporten of te spelen.















Follies in de verschillende landschappen vormen belevings-
plekken en schakelstukken in het Landgoed: de poort aan het
Slagenlandschap, de Waterhalte aan het Halve Zolenpad en de
uitkijk aan de Muzenkamer/Groene Venster.

De Muzenkamer ligt aan het Groene Venster en maakt het
mogelijk om de natuur naar het hart van de wijk te leiden en de
bewoners te verleiden tot een ommetje. Het landschap wordt
naar binnen gehaald en de Muzenkamer vormt het hart van de
wijk: de ontmoeting van natuur en cultuur.





Legenda

-  Lage water
-  Sprangense sloot
-  wadi
-  Water vasthouden op daken en binnenterreinen van bouwblokken
-  Water infiltreren in groenstructuur
-  Water bufferen in wadi's en groene venster en vertraagd afvoeren naar lage water
-  Bij voorkeur maximaal 40% van de tuin verhard
-  Waterdoorlatende verharding
-  Water afvoeren langs groenstructuur
-  Water zichtbaar afwateren
-  Water zichtbaar afkoppelen bebouwing
-  Concentratiegebieden water opvang
-  Hitte- en regenvalbestendige bestendige groen-blauwe structuur
-  Water en schaduw voor verkoeling

Water- en klimaatadaptie

Voor heel Landgoed Driessen zijn water en klimaatadaptatie de belangrijke pijlers voor een gezond woon-werk en verblijfsgebied. De klimaatverandering is daarbij een uitdaging van formaat. We gaan een tijd tegemoet waarin weersextremen toenemen. Dat betekent zowel meer extreme neerslag, maar ook langere perioden van droogte. Dit zorgt voor een toenemend risico op overstromingen, wateroverlast en watergebrek. Daarnaast vormt de zeespiegelstijging en de dalende Nederlandse bodem een extra uitdaging. Dit alles heeft invloed op de kwaliteit van het water. Gezamenlijk vormen deze nieuwe uitdagingen voor de manier waarop wij met onze leefomgeving omgaan en hoe we deze inrichten.

De ambitie voor Landgoed Driessen is een aantrekkelijk klimaat-robust groen watersysteem te creëren waarbij het regenwater zoveel mogelijk zichtbaar en lokaal wordt vastgehouden, wordt geïnfiltreerd en stapsgewijs vertraagd wordt afgevoerd naar de robuuste groen-blauwe structuren: de Muzenkamer, het Groene Venster naar het Lage water aan de zuidzijde van het Halve Zolenpad. De infiltratie van het regenwater draagt bij aan de vernatting, kwel en het versterken van de waterkwaliteit van het noordelijk gelegen natuurgebied/Slagenlandschap. De Sprangse sloot is geïsoleerd van dit schone watersysteem.

HOOFDSTUK 3 NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

De woongebieden worden klimaatbestendig gemaakt. Het regenwater op privaat terrein wordt zoveel mogelijk opgevangen en vastgehouden op de groene daken, groene privé-tuinen en binnenterreinen van de bouwblokken. Extreme regenbuien kunnen makkelijker worden opgevangen door de klimaatrobuuste inrichting van de openbare ruimte. Hier worden zoveel mogelijk opgaand groen, wadi's en waar mogelijk open en waterdoorlatende verhardingen toegepast. De klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte zorgt voor infiltratie, verdamping, schaduw en een gezond en prettig microklimaat.

Om het proces van afvoer en inzigen van hemelwater inzichtelijk te maken is in het plangebied veel ruimte gemaakt voor



Inspiratie water beleefbaar maken

wadi's in met name de oost-west richting van de verschillende woongebieden en langs de Noorder Allee. Het schone hemelwater van daken en wegen wordt zichtbaar afgekoppeld op de wadi's. Op diverse plekken wordt het water op een speelse wijze zichtbaar en beleefbaar gemaakt met bijvoorbeeld uitstroomvoorzieningen, bijzondere bruggen, natuurlijke speel-aanleidingen, etc.

In het Groene Venster blijft het huidige maaiveld gehandhaafd. Het fungeert niet alleen als schakel tussen de verschillende groenblauwe structuren, maar ook als 'spons' om na extreme regenval overtollig water te bergen. Ook in de Muzenkamer wordt het huidige maaiveld gehandhaafd als infiltratiezone met uitzondering van de verschillende Muzenvelden die als hoger gelegen velden in de ruimte elk een eigen invulling en gebruik kennen voor spelen, sporten en ontmoeten. De overloop van het water uit de wadi's vanuit de omliggende woongebieden vindt plaats via de Muzenkamer en de Groene Vensters op het Lage water. Het Lage water vormt de schoonwaterbuffer ten zuiden van het Halve Zolenpad. Hier wordt het hemelwater verzameld en gezuiverd en vastgehouden, zodat in droge periode, indien noodzakelijk hieruit water kan worden ingelaten in het aangrenzende natuurgebied.



Inspiratie ontmoeten

Spelen en ontmoeten

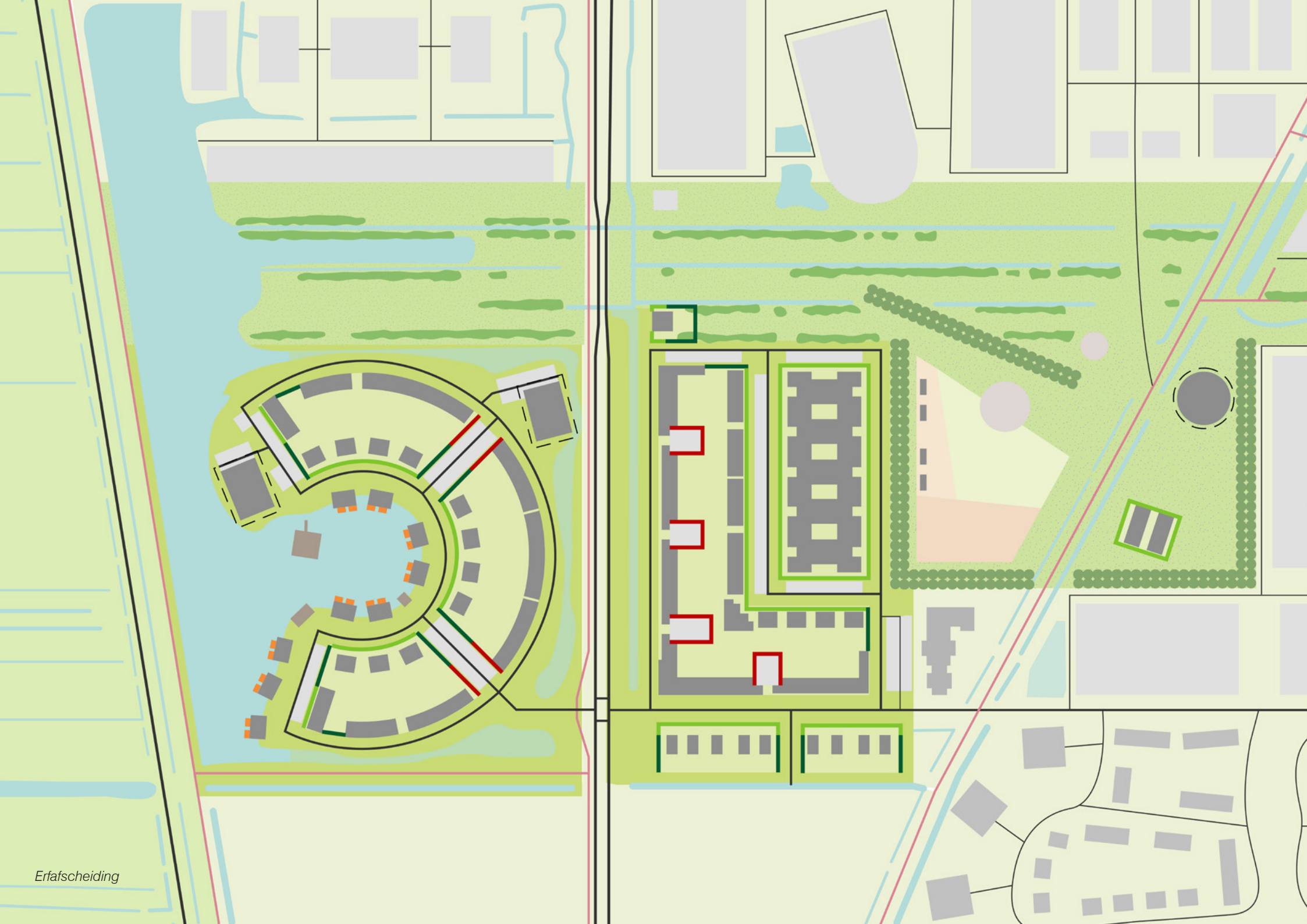
Ruimte voor spelen, sporten en ontmoeten voor jong en oud is een belangrijke kwaliteit van het woongebied. Hoe meer groen en minder autoverkeer, hoe veiliger en prettiger voor kinderen om buiten te spelen. In het plangebied is ruim groen aanwezig met natuurlijke speelaanleidingen waar kinderen, jongeren en ouderen de omgeving kunnen ontdekken.

In de Muzenkamer, de Driesser Velden en het Groene Venster zullen passende speelmogelijkheden en ontmoetingsplekken voor jong en oud ontstaan. Deze royale groene ruimtes vormen samen één groot en uitdagende en afwisselend speelterrein en ontmoetingsruimte.

De Muzenkamer is de centrale parkkamer in het hart van de wijk. Het is de ontmoetings- en speelplaats van Landgoed Driessen voor bijzondere momenten om samen te vieren. Maar ook in het dagelijks leven heeft de plek veel te bieden voor jong en oud, als speelplek voor de school en kinderen uit de omgeving, een eetpleintje met lokale smaken van de food-truck(s), het startpunt voor een avontuurlijke wandeling naar het natuurgebied of de plek om even samen op te warmen voor een sportieve tocht. De Muzenkamer is gelegen aan verschillende recreatieve routes en vormt hierdoor ook een aantrekkelijke pauzeplaats voor passanten.






Een aantal Follies van natuur en cultuur vormen blikvangers in de Muzenkamer en nodigen uit om te spelen, muziek te maken en zijn schuilplekken voor mens en dier.

De Driesser Velden ligt aan het open water waarin twee speeleilandjes zijn gelegen die verbonden zijn met een trekvlotje. Vanuit deze plekken kijk je uit op het water, het Halve Zolenpad en het natuurgebied de Langstaart; de natuur als schouwspel. Aan het open water zijn twee speeleilandjes gelegen, waartussen een trekvlotje ligt. Op de speeleilandjes is ruimte voor natuurlijke speelaanleidingen. Vanuit deze plekken kijk je uit op het water, het Halve Zolenpad en het natuurgebied de Langstaart; de natuur als schouwspel.



Erfafscheidung

Legenda

-  (Schoepen) hekwerk met hедера (2 meter hoog)
-  Hagen 2 meter hoog
-  Hagen 1 meter hoog
-  Gebouwde erfafscheiding (geïntegreerd met hoofdgebouw)
-  Vlonders

Erfafscheiding

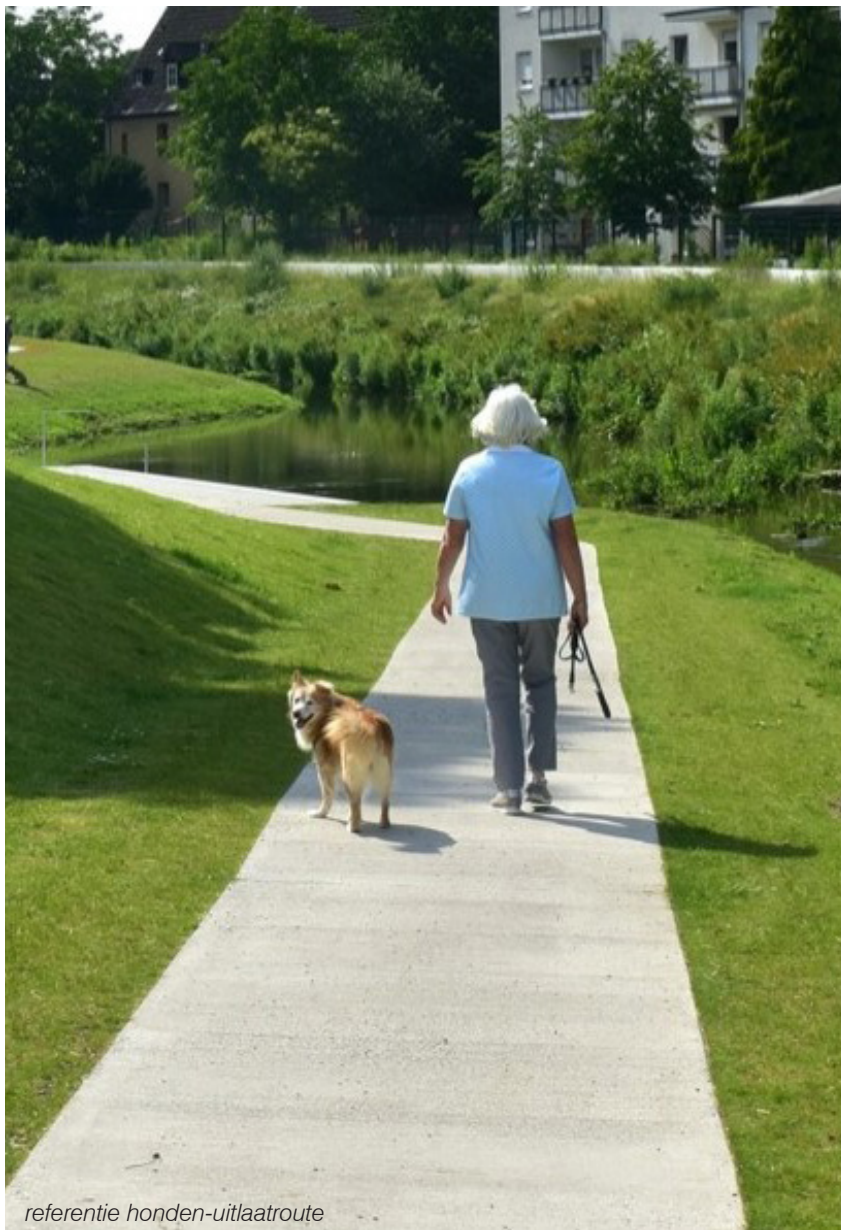
Binnen de nieuwe woonbuurten van De Villa B en De Driesser Velden Midden wordt vooral ingezet op het toepassen van uniforme groene hagen rondom de voor- en zijtuinen en bij voorkeur ook als erfafscheiding tussen de tuinen tot aan de voorgevel. Zijtuinen krijgen een twee meter hoge haag, die enerzijds de benodigde privacy verschaft en anderzijds het samenhangende groene beeld continueert naar de openbare ruimte toe. Het toepassen van groen op het (woon)perceel waar mogelijk draagt bij tot verduurzaming en een grotere biodiversiteit. Voor de overgang van de privé tuinen naar het openbare parkeren wordt bij de parkeerkeffers aan de binnenpaden gebruik gemaakt van groene erfafscheidingen, uitgevoerd als (schoepen) hekwerk begroeid met hедера. De parkeerhofjes krijgen hierdoor een groene en vriendelijke uitstraling.

De erfafscheidingen tussen de private tuinen zijn in principe een vrije keuze van de bewoners, maar bij de uitwerking zal gekeken worden op welke manier hier ook het toepassen van groene erfafscheidingen gestimuleerd kan worden. De appartementenblokken, Waterbaken en Noorderbaken in de Driesser Velden Midden en de Parkwachters in De Muzenkamer staan met hun “voeten“ in het groen of deels in het water. Hier is de overgang met de openbare ruimte een gebouwde of architectonische geïntegreerde overgang. De parkeerplaatsen ten behoeven van de appartementen worden ingepakt met groene hagen. De, op de volgende pagina, getoonde afbeeldingen zijn indicatief en uitsluitend als streefbeeld opgenomen.



SFEERBEELDEN ERFAFSCHEIDING





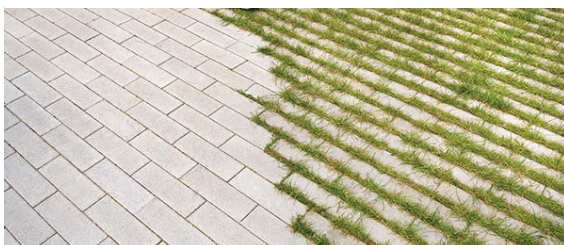
referentie honden-uitlaatroute

Honden-uitlaatroute

In het plangebieden van De Villa B, De Driesser Velden Midden en de Muzenkamer zal een honden-uitlaatroute worden opgenomen langs een groenzone die verbonden is met de routes in andere gebiedsdelen van Landgoed Driessen. Hondenbezitters in de wijk worden op deze wijze gefaciliteerd waarmee overlast kan worden voorkomen. De spelregels voor hondenbezitters en de honden-uitlaatroutes zijn in lijn met de vastgestelde nota; Hondenbeleid gemeente Waalwijk 'Opgeruimd uitlaten' 2013.



SFEERBEELDEN OPENBARE RUIMTE



Profielen

Algemeen

Uitgangspunt bij het ontwerpen van de profielen is het duurzame en groene karakter van de woonwijken; eigentijds, duurzaam, comfortabel en met een informele uitstraling. Verhardingen dienen tot een minimum te worden beperkt om het groene karakter maximaal te laten spreken. Het ruimtebeslag voor kabels en leidingen zal op een verantwoorde en slimme wijze worden ingepast binnen de maatvoering van de profielen. Daarbij is rekening gehouden met de gevolgen van toekomstige verduurzaming van de wijken waaronder uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk, inpassen van ondergrondse containers en alternatieven voor verharding bij openbare parkeerplaatsen. Deze principes zijn bepalend geweest voor de structuur en de keuze voor de materialisatie van de profielen in voornamelijk De Villa B en De Driesser Velden Midden. De Muzenkamer krijgt geen andere ontsluitingen dan de bestaande Oudestraat en de aangrenzende de Frans Slaatstraat en de Wielrenner. De woonbuurten worden herkenbaar gemaakt door een eenheid in materiaalgebruik en een rustige evenwichtige uitstraling. De basisprofielen zijn overwegend asymmetrisch en grenzen met een zijde aan het groene infiltratiegebied of in de binnenpaden aan een wadi waarbij de afwatering zichtbaar wordt geregeld.

De inrichting van de openbare ruimte is in samenhang met de opgaande architectuur en is terug te herleiden naar het toepassen van duurzame (gebakken) materialen in combinatie met plant- en boomvakken, die het groene karakter van de deelgebieden versterken. Alle rijbanen en voetpaden worden bestraat met bruinrode klinkers als toegepast in Landgoed Driessen. Voor de openbare parkeervakken in het wegprofiel en in de parkeerkoffers wordt in een afwijkend verband een zwarte klinker gebruikt. Vooralsnog wordt van deze verharding voor de parkeervakken uitgegaan maar een alternatief wordt onderzocht om openbestrating (betonkeien in combinatie met gras) te kunnen toepassen.

Om het parkeren in de aangrenzende groenzones te voorkomen zullen informele en dorpse oplossingen worden gezocht, zoals een zorgvuldig vormgegeven verhoogde brede opsluitband aan de zijde van de wadi's. De wandelroutes veelal door het groengebied van het Groene Venster zijn informeel met als doel dat deze routes als het ware wegvallen binnen het groen en een uitgesproken recreatief en informeel karakter krijgen.



HOOFDSTUK 3 **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

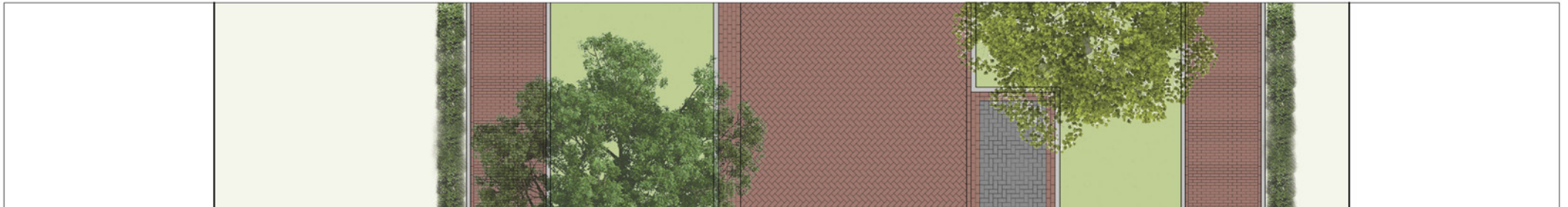
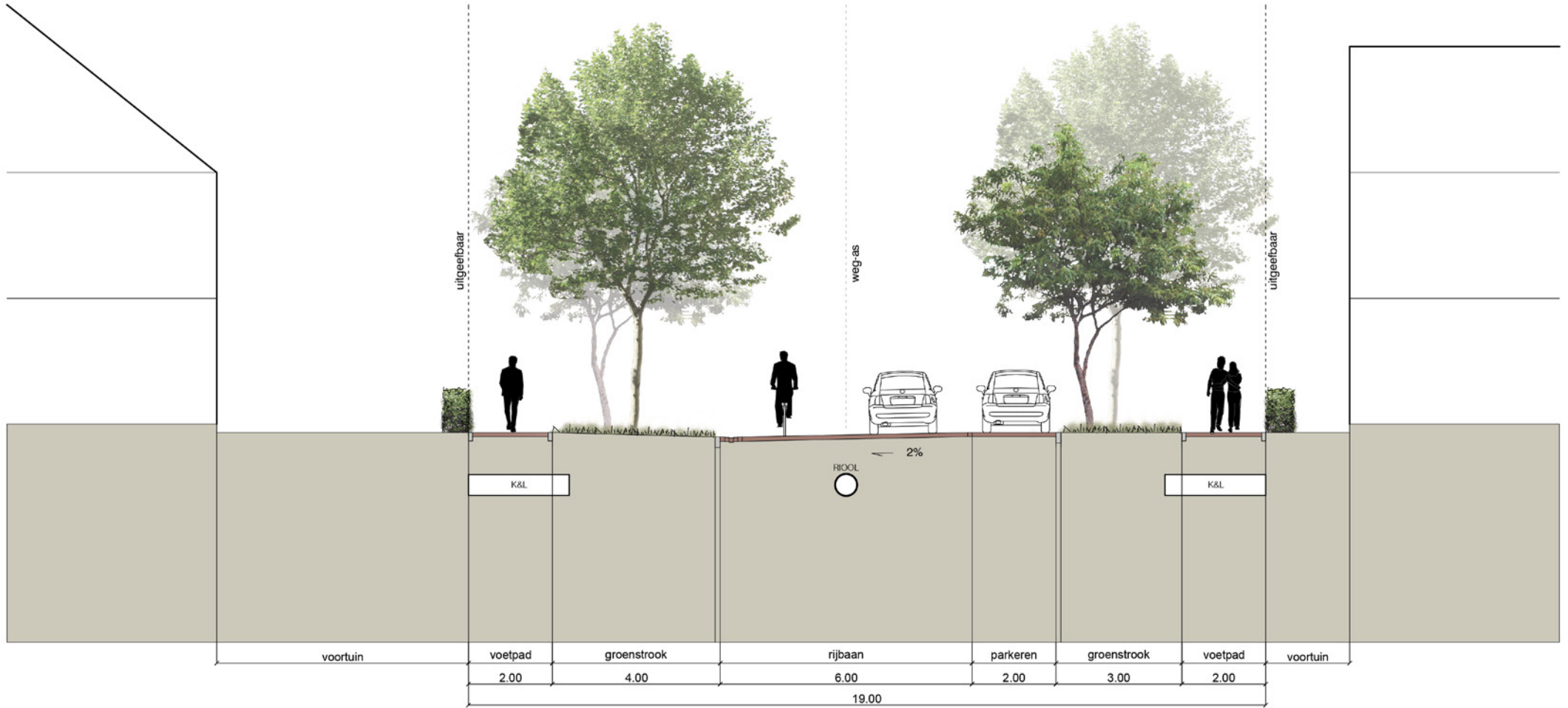
De toe te passen verlichtingsarmaturen en masten versterken de stedenbouwkundige structuur en sluiten aan bij de verlichtingstypen die in Landgoed Driessen gebruikt worden.

Bij de verduurzaming van de wijk moet gekeken worden of het haalbaar is om duurzame LED-verlichting toe te passen en als dimbaar uit te voeren. De gemeente Waalwijk is uitgebreid bezig met het aanbrengen van LED-verlichting in de openbare ruimten.

Slimme meters worden op de ontstekingspunten van de openbare verlichting toegepast (gemiddeld 1 per 60 lichtmasten). Daarmee kunnen de verbruikspatronen en of het verwachte afgenomen verbruik klopt met de praktijk, inzichtelijk gemaakt worden. Belangrijk daarbij is of de lichtopbrengst zo weinig mogelijk stroom afneemt maar ook of het licht met de juiste dosering op de juiste plek komt. De sociale veiligheid speelt een belangrijke rol in de afweging daarvan.

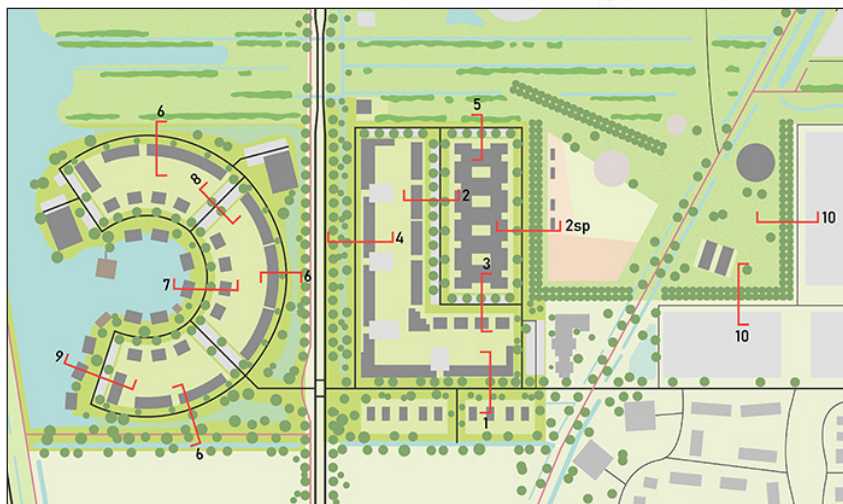
Aangezien er alleen 30km wegen worden gerealiseerd kan worden volstaan met 1 type armatuur; Lightronics Prunus A3 3000K 1500LM Optiek Code 7 voorzien van Dimregime 3A . Het bomenplan en het verlichtingsplan moeten uiteraard zorgvuldig op elkaar worden afgestemd.

PROFIEL 1

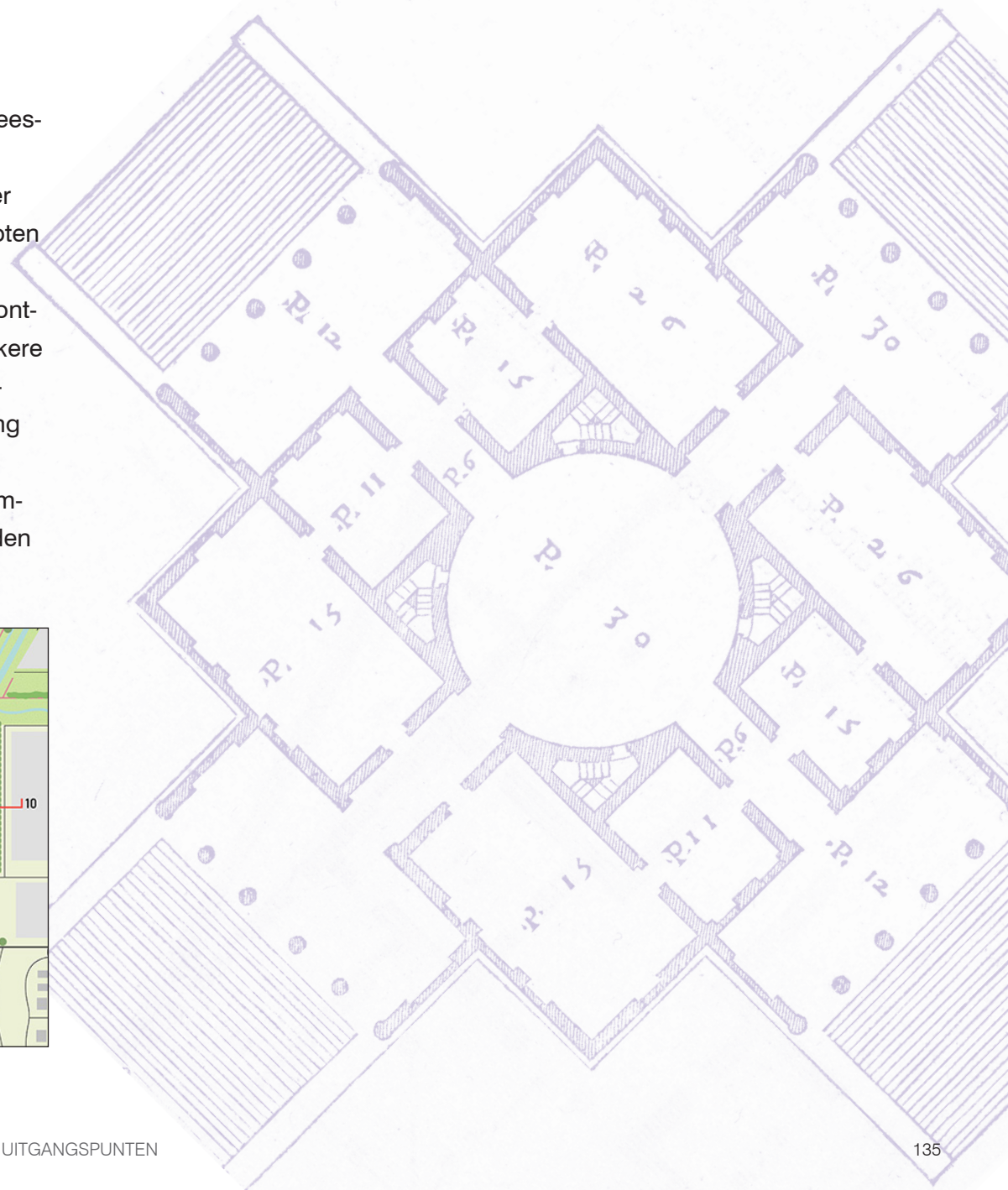


De Villa B

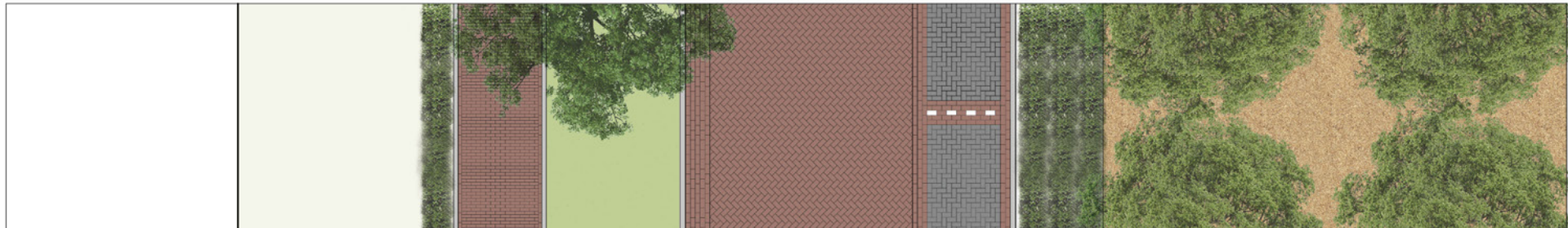
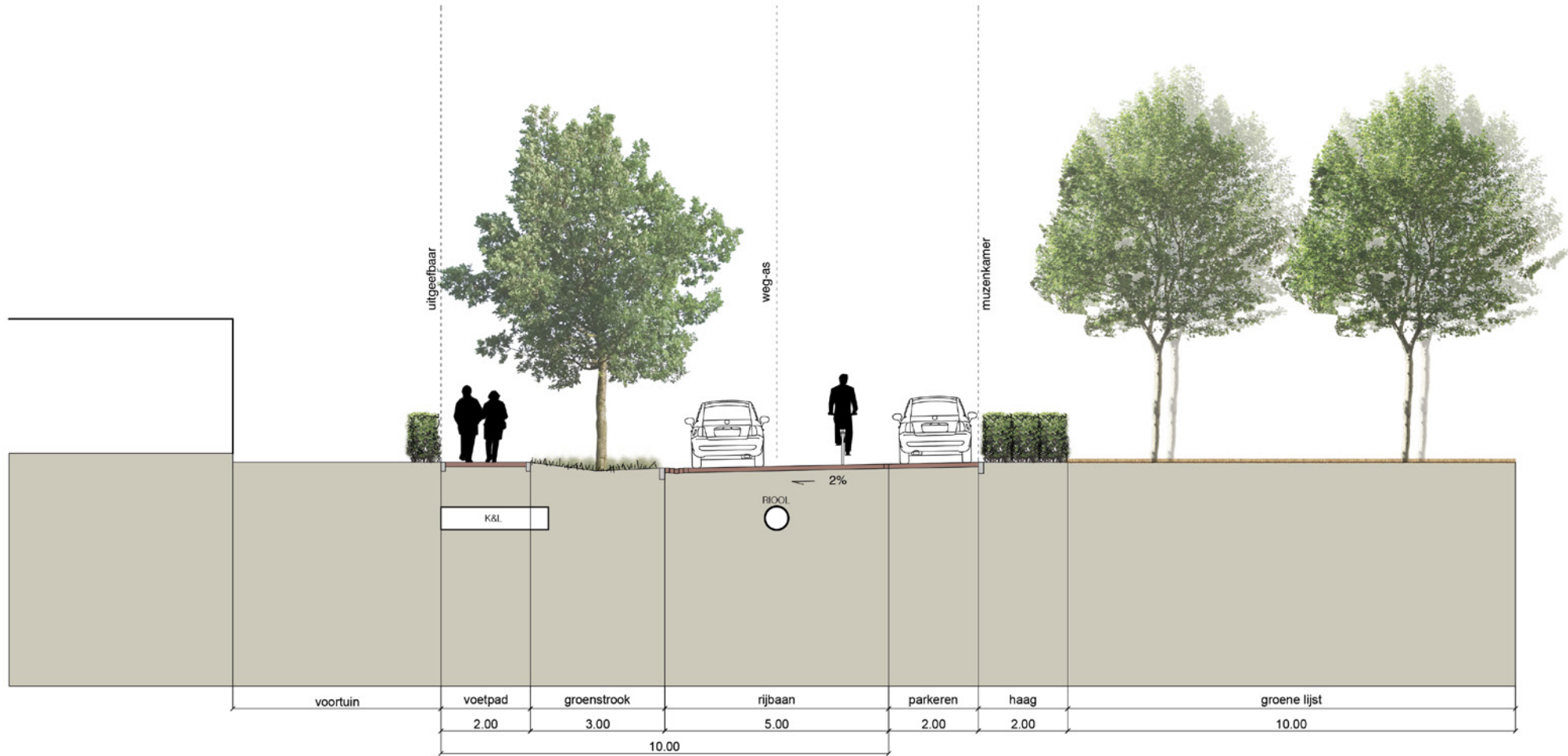
Het profiel 1 van de bestaande ontsluitingsweg (de Burgemeester van Casteren) is het verlengde van en in zijn doorsnede gelijk aan het zuidelijke gelegen profiel van de Burgemeester de Geusstraat. Het regenwater wordt verzameld in de molgoten aan weerszijde van de centrale rijbaan en van daaruit op de aangrenzende wadi's geloosd. De parkeervakken langs de ontsluitingsweg worden in een afwijkend verband met een donkere klinker bestraat, tenzij besloten wordt om "groene" parkeerplaatsen te realiseren. De profielen 2 t/m 5 hebben betrekking op de interne ontsluiting van het woongebied van de Villa B. Binnen het woongebied is gekozen voor eenduidige en asymmetrisch basisprofielen waarbij de ontsluitingen aan de randen zich onderscheiden van de interne (woon)erfonthsluiting.



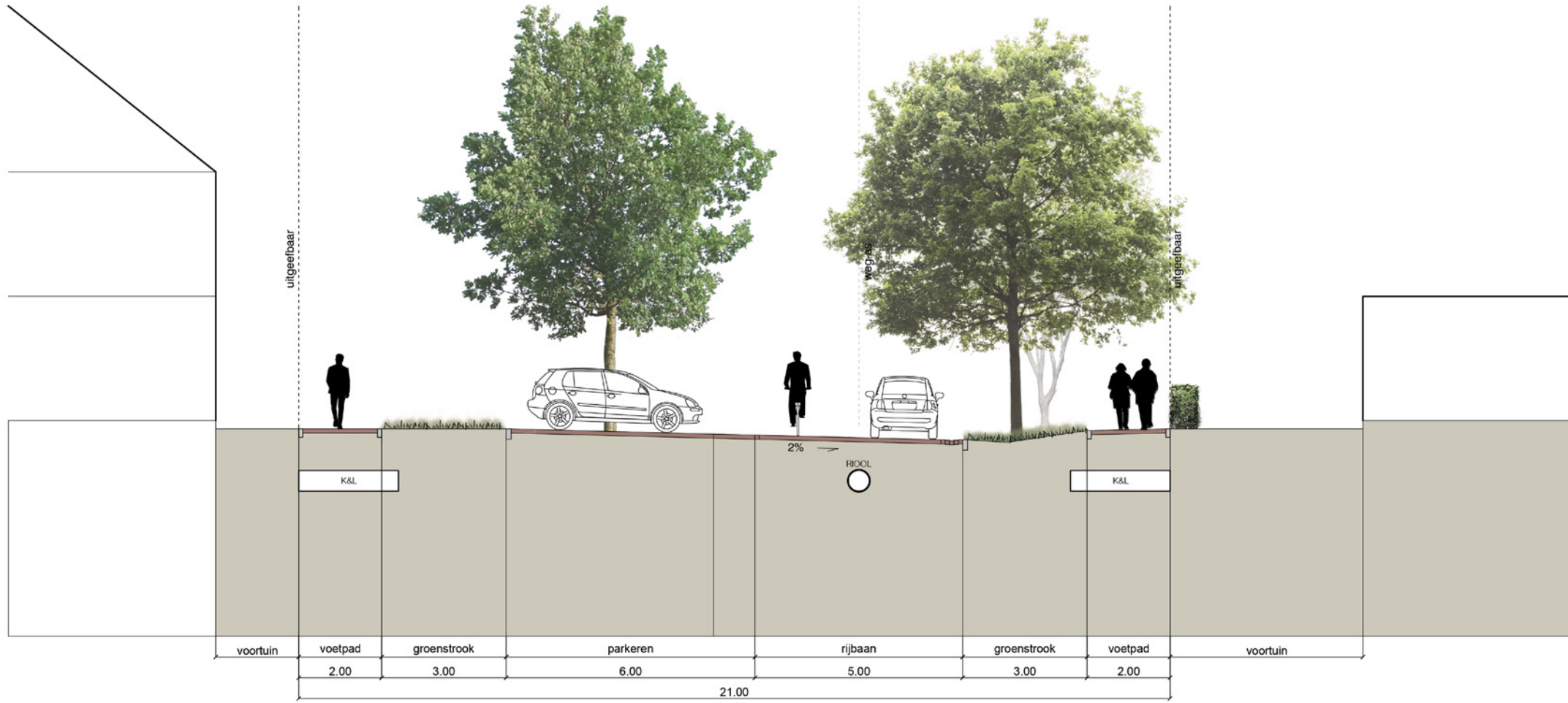
Overzicht profielen



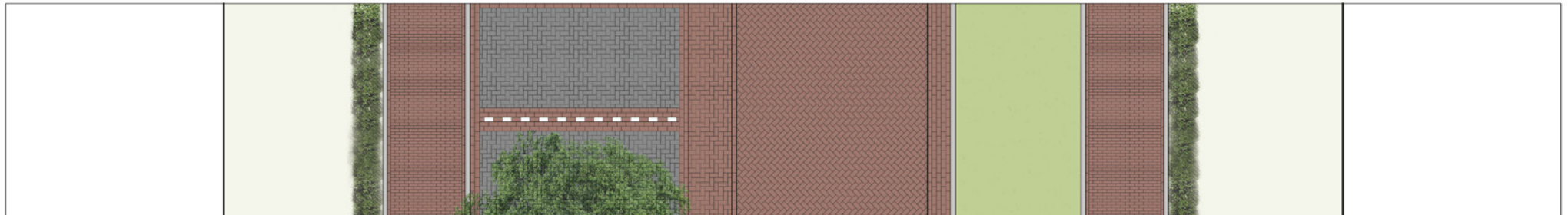
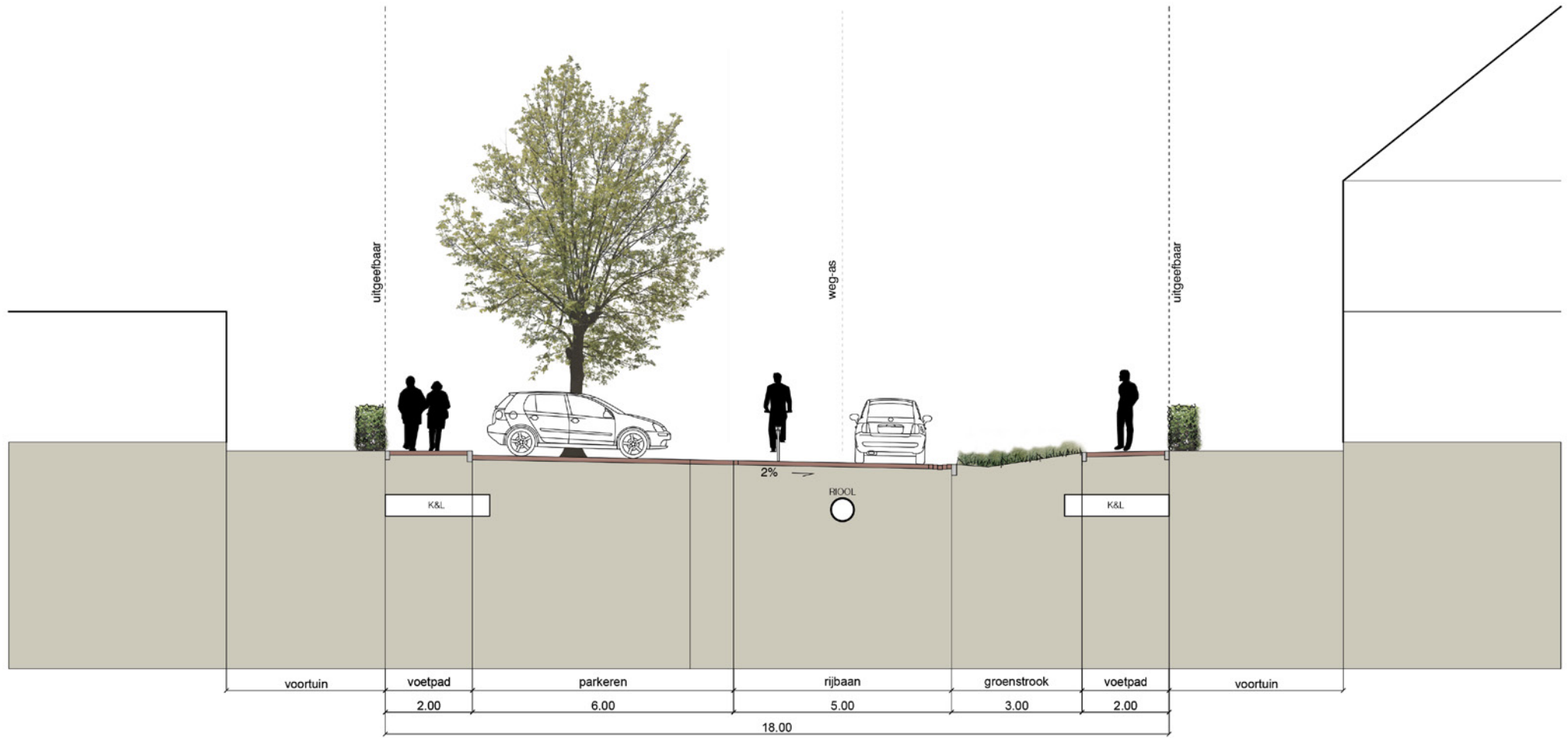
PROFIEL 2 - SPIEGEL



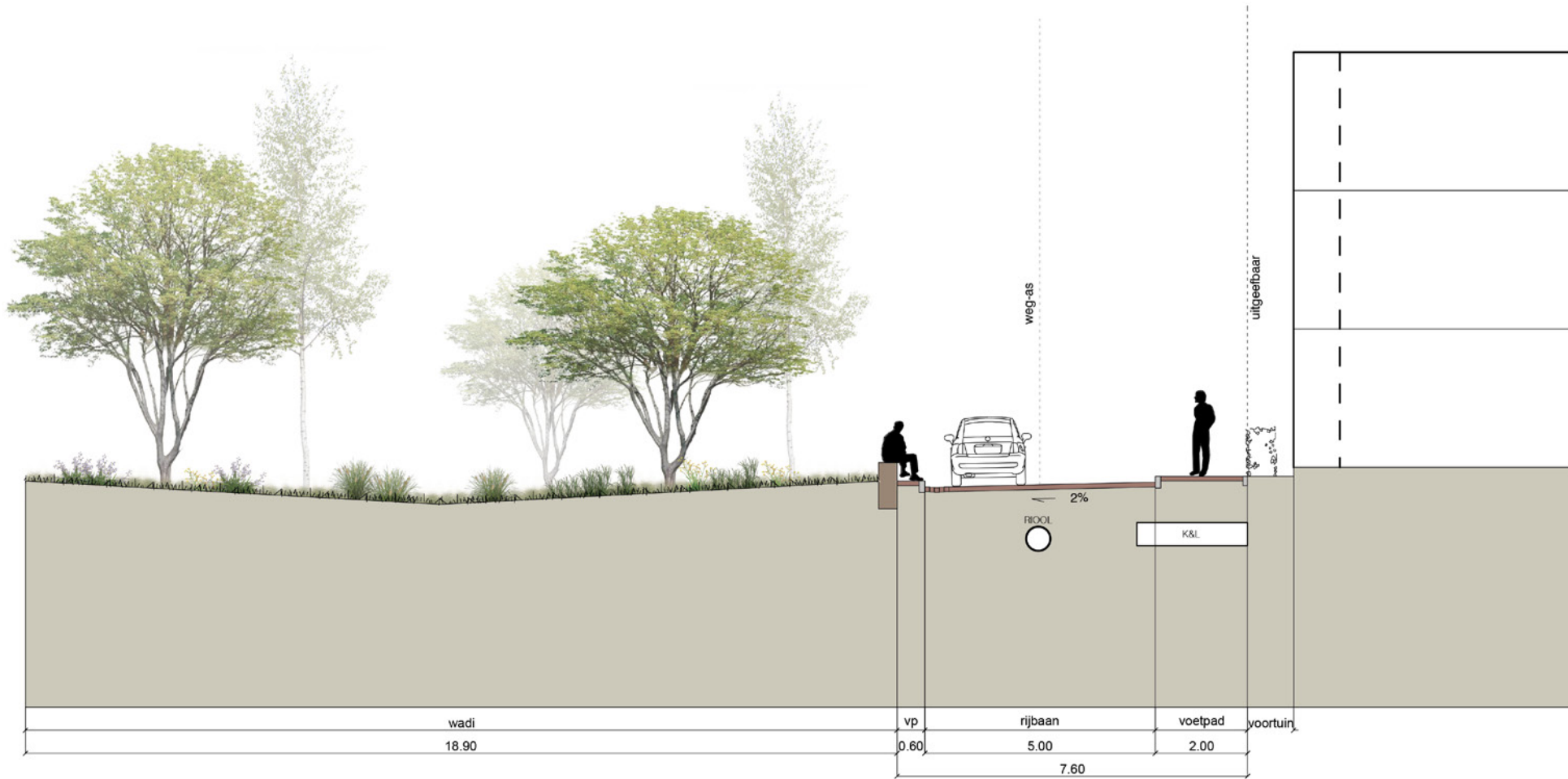
PROFIEL 2



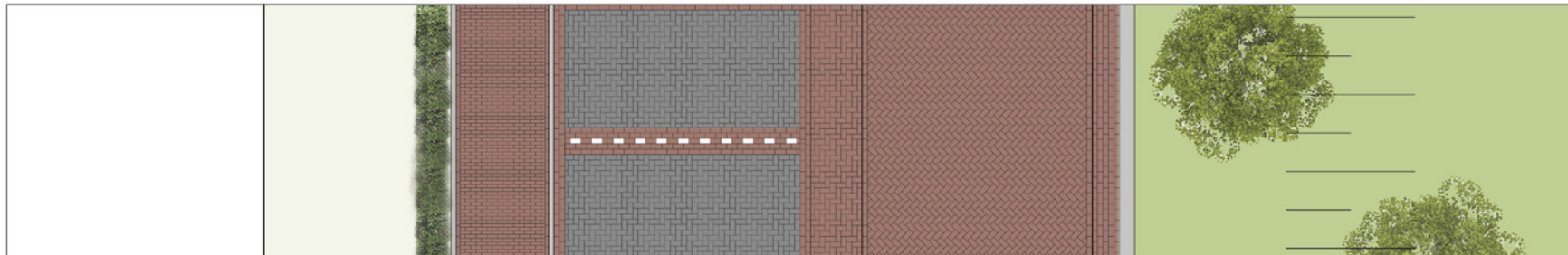
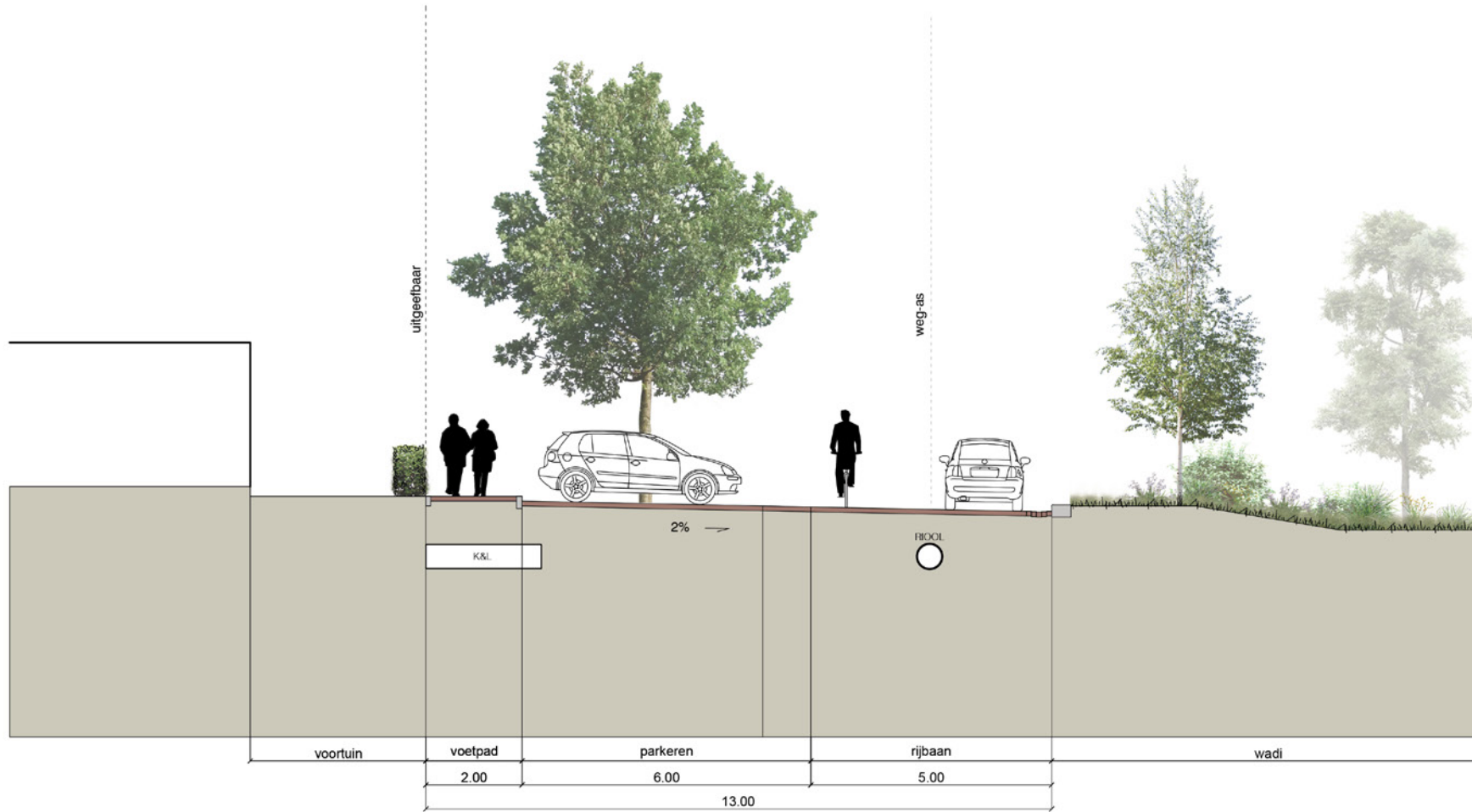
PROFIEL 3



PROFIEL 4

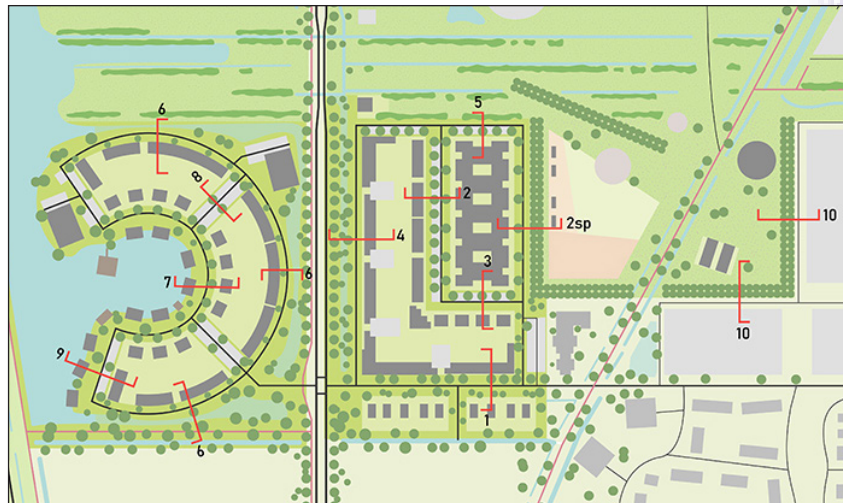


PROFIEL 5



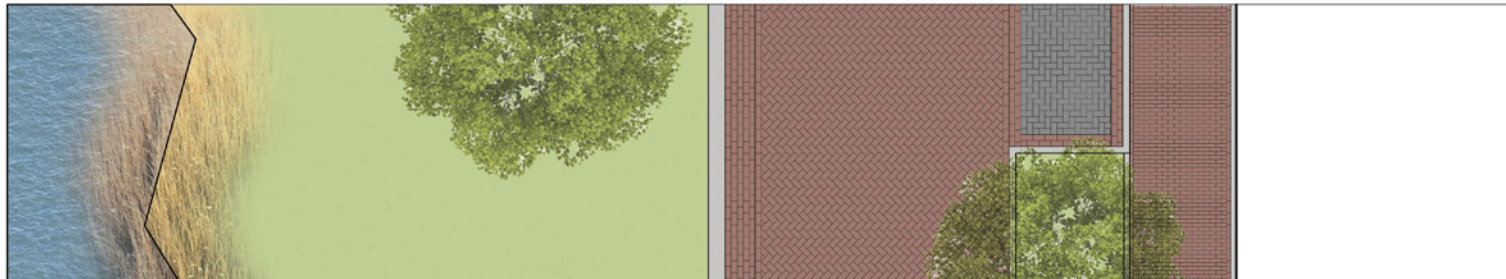
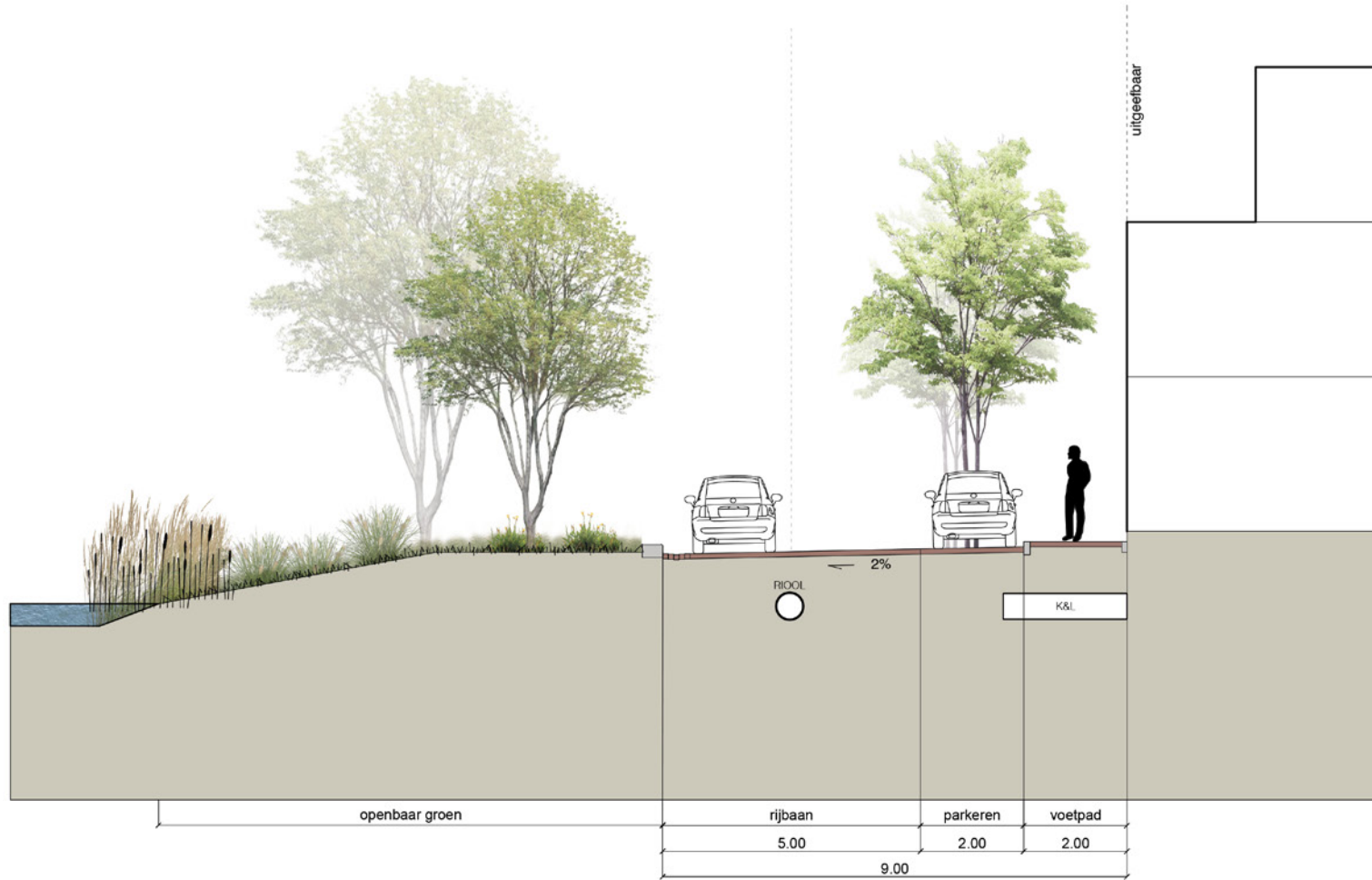
De Driesser Velden Midden

De profielen 6 t/m 9 zijn gesitueerd in de Driesser Velden Midden en gaan overwegend uit van een vlakke verharding, met een rijbaan en een voetpad aan de zijde van de woningen met daartussen een groen of een parkeerzone. De erftoegangsontsluitingen liggen op één oor en wateren af via de molgoot direct op de rondom gelegen wadi's of het Lage Water. Het profiel van de radiale parkeerstraten is volledig verhard ten behoeven van het tweezijdig haaksparkeren.

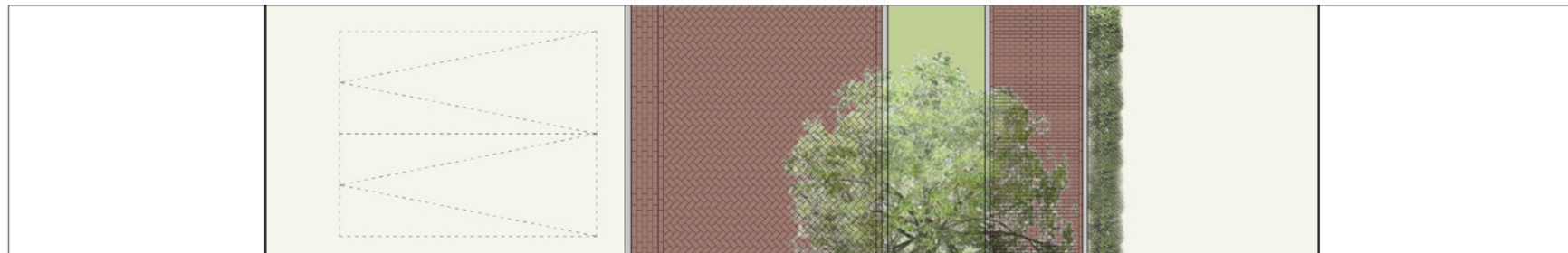
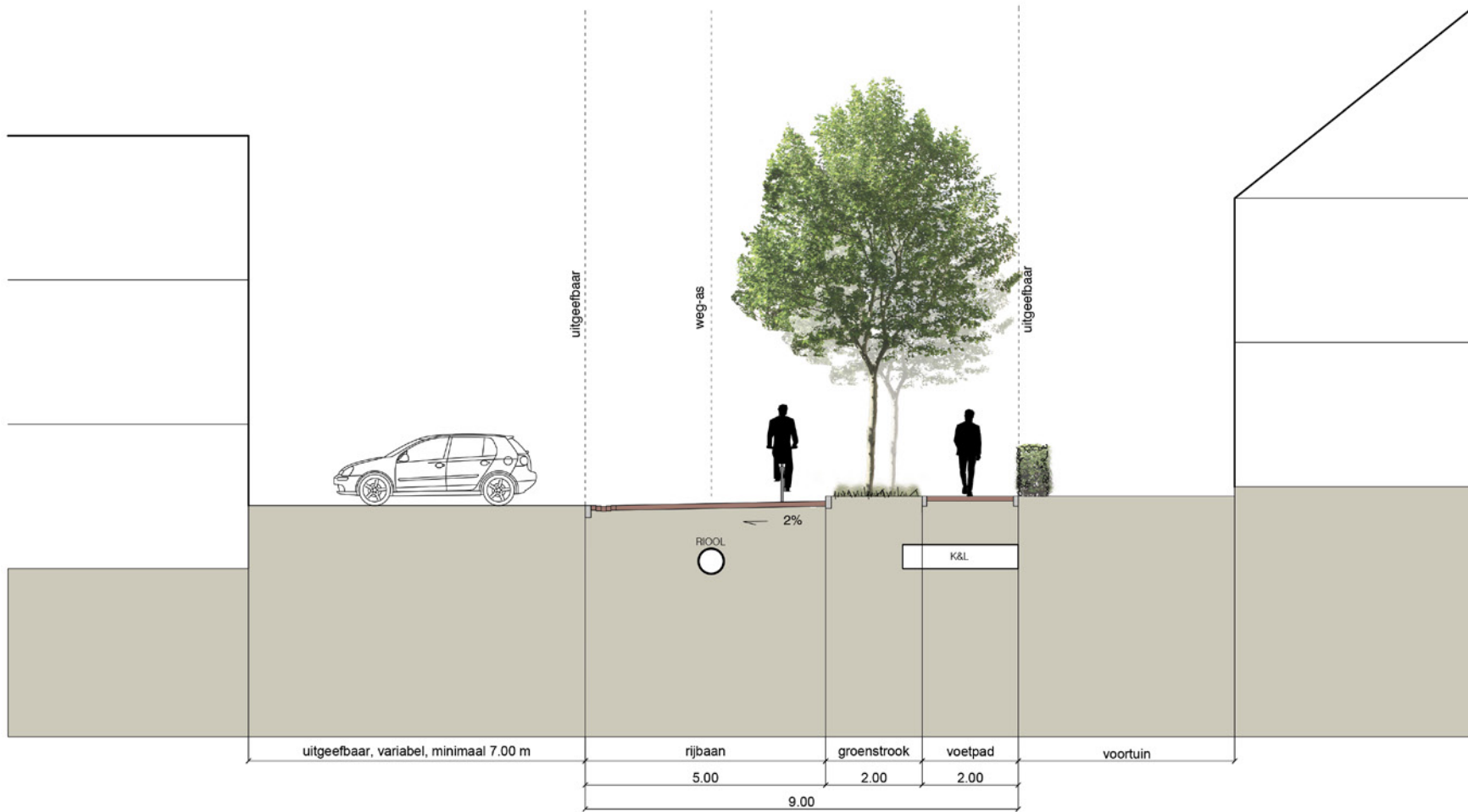


Overzicht profielen

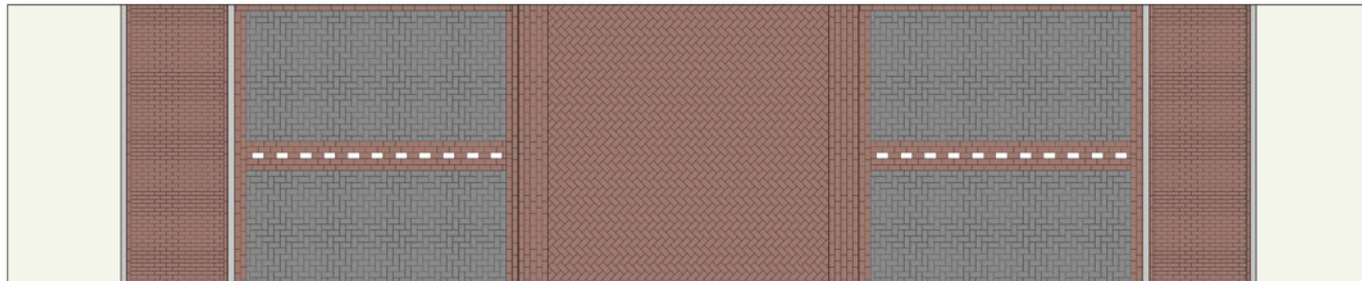
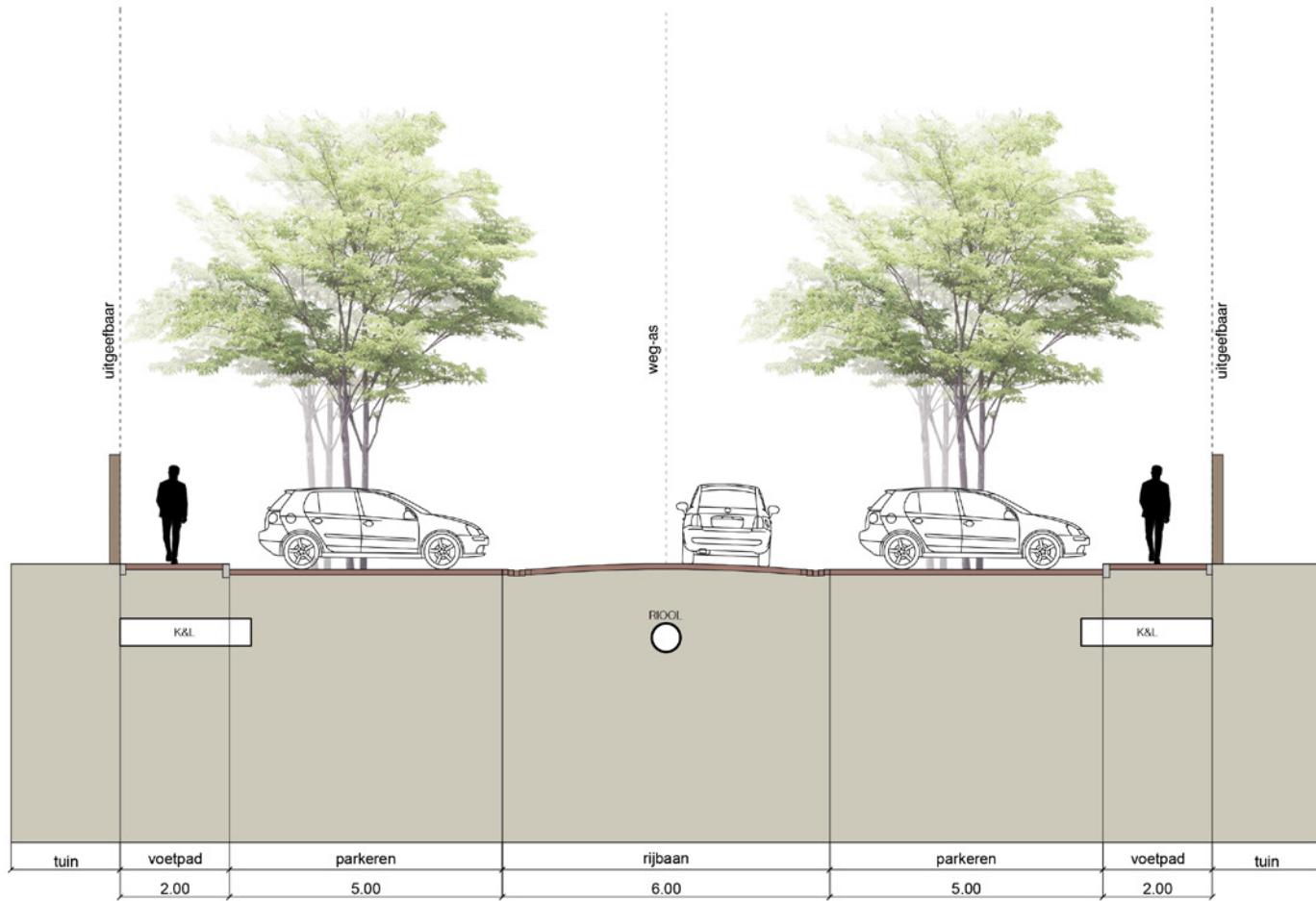
PROFIEL 6



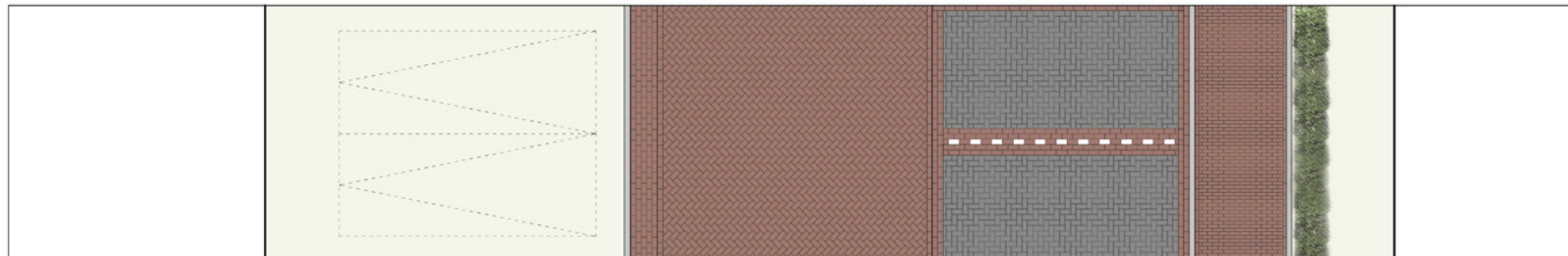
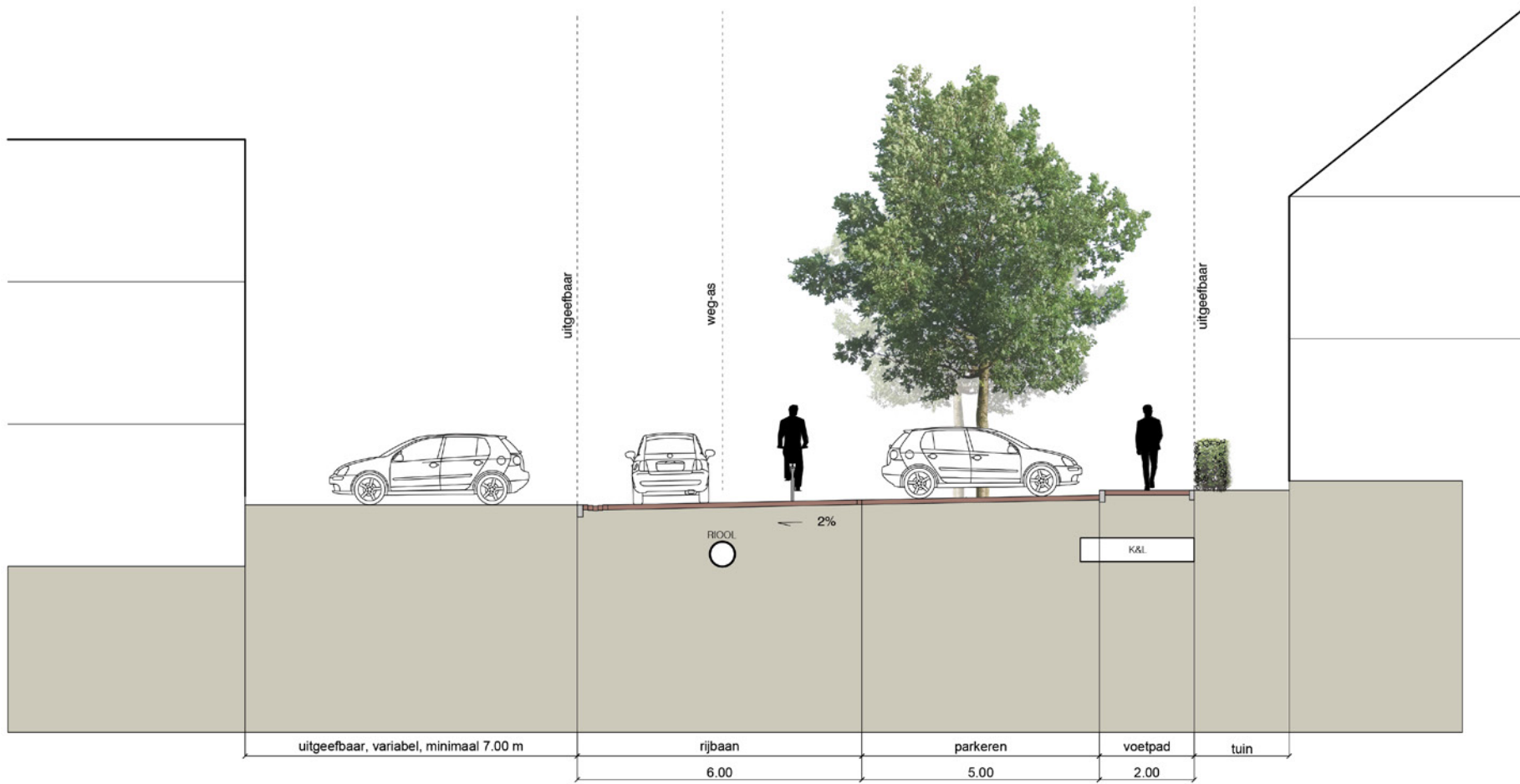
PROFIEL 7



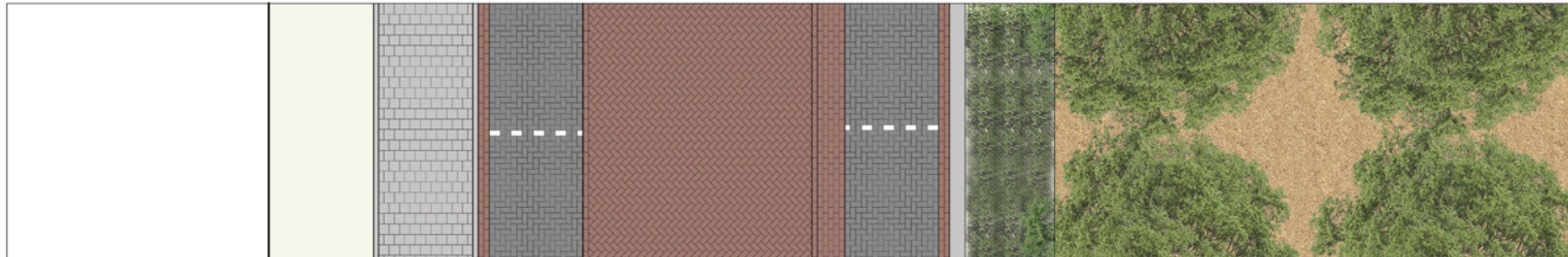
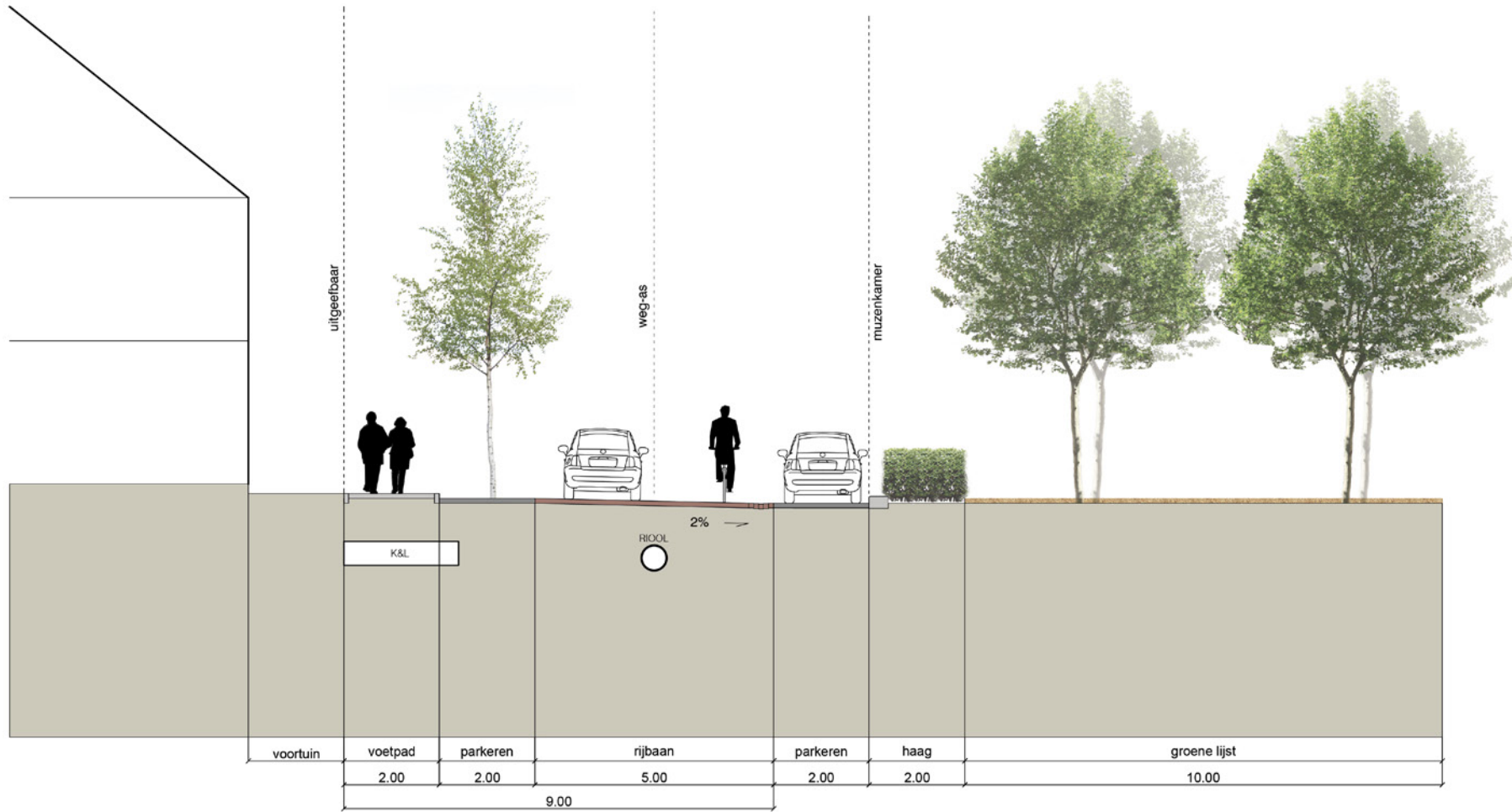
PROFIEL 8



PROFIEL 9

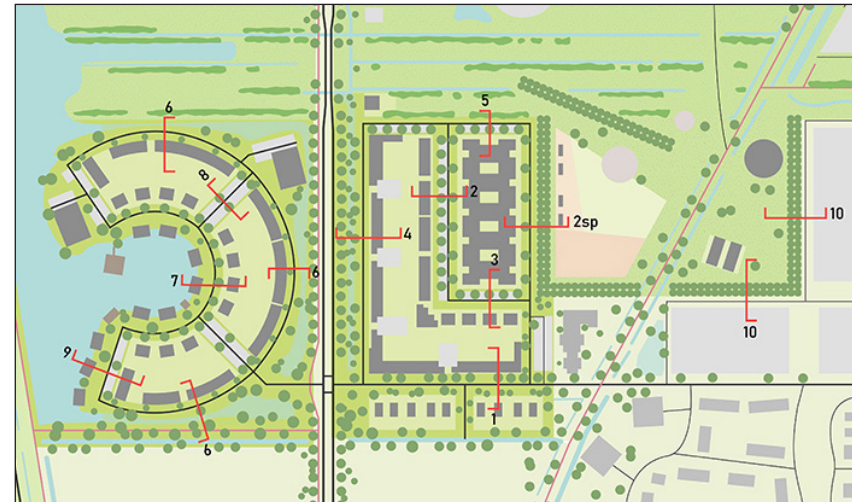


PROFIEL 10



De Muzenkamer

Het bestaande profiel van de Frans Slaatstraat en de Wielrenner gelegen rondom de Muzenkamer zal worden aangevuld met een langspaarkeerzone ten behoeven van de wooncomplexen, de Parkwachters (profiel 10). Hiermee wordt de Muzenkamer vrij gehouden voor autoverkeer en vindt het parkeren voor bewoners en bezoekers uitsluitend plaats aan de randen.



Overzicht profielen



1. KUNST

CONCEPT

DE MUZERIJE

INSPIREREN – UITDAGEN – ONTDEKKEN – LEREN – OBSERVEREN – INZICHT – REFLECTIE – DROMEN – VERLICHTEN. AFGESTEMD OP SCHAAL EN BEHOEFTE VAN HET DORP

2. ONTMOETEN

BETEKENIS DORP

SPEELPLAATS VAN HET DAGELIJKS LEVEN

ONTMOETEN EN INSPIREREN. KUNSTEN DELEN EN BELEVEN, VAN ELKAAR LEREN. SAMENHORIGHEID – TROTS – GEMEENSCHAP – HART VAN DE WIJK

3. DORPSKAMER

RUIMTELIJKE VERTALING

KAMER IN LANDGOED

KAMER IN EEN LANDGOED. BEBOUWINGSRAND MET CENTRALE BINNENRUIMTE, PAVILJOEN ALS OBJECT "MEUBEL IN DE HUISKAMER". STEVIG GROENE KADER, LIJST OF PLINT, TAPIJT ALS VLOER. THEMATIEK VAN EEN LANDGOED

4. SPINN OF

BETEKENIS LANDGOED DRIESSEN

NATUURINCLUSIEF

POORT GROENE VENSTER NAAR SLAGENLANDSCHAP. AANSLUITEN OP BLAUW-GROEN VENSTER MET RECREATIEVE EN EDUCATIEVE FUNCTIES. INCLUSIEF EN BESTENDIG (HOLISTISCH) ONTWERP; KLIMAATADAPTIEF, BIODIVERS, AANTREKKELIJK VOOR MENS, VAN JONG TOT OUD, PLANT EN DIER. ONTMOETING VAN NATUUR EN CULTUUR.

3.10 Beeldkwaliteit Muzenkamer

“cultureel hart en schakel naar het groene buiten”

Hart van cultuur en natuur

De Muzenkamer is het centrale hart van Landgoed Driessen. De negen muzen uit de Griekse mythologie verbeelden de godinnen van kunst en wetenschap die inspireren. De Groene Muzenkamer en de Muzenvelden bieden ruimte voor activiteiten om te inspireren. Een podium van dorpscultuur, een toonkamer, voor lokale kunsten en het dagelijks leven. Een eetplein, speelveld, speelweide, buiten lokaal/open lucht theater om te proeven, ruiken, zien, horen en voelen.

Aangejaagd door een collectieve voorziening in de buurt of in de school waar initiatieven worden omarmd, gecoördineerd en getoond. Elkaar ontmoeten rondom cultuur in een groene setting. Om samen te vieren. Om bij te dragen aan levendigheid, saamhorigheid, sociale contacten, cohesie.

Ambitie



De Muzenkamer

Beschut door hoge bomen

Wij de muzenmeiden

Delen dorpsgenoten kunsten

Kinderen ravotten

Vensters lichten

Voorbijgangers stillen

Zinnen, zangen, klanken klinken

Wielen walen, kiekken dieven

dansend over de bloemenweide

dartel in de middagzon

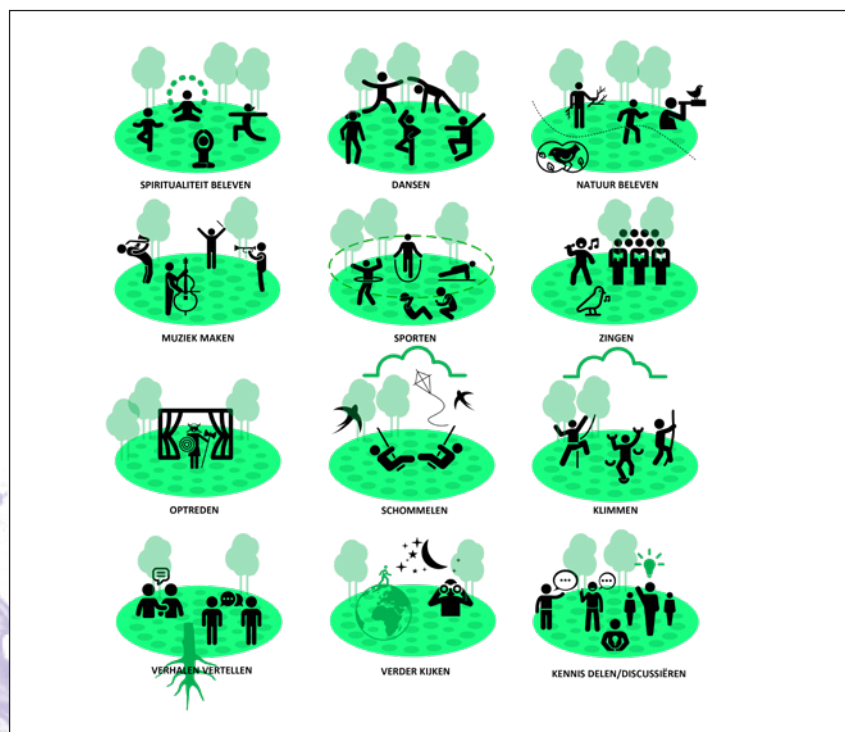
samen even opgetild



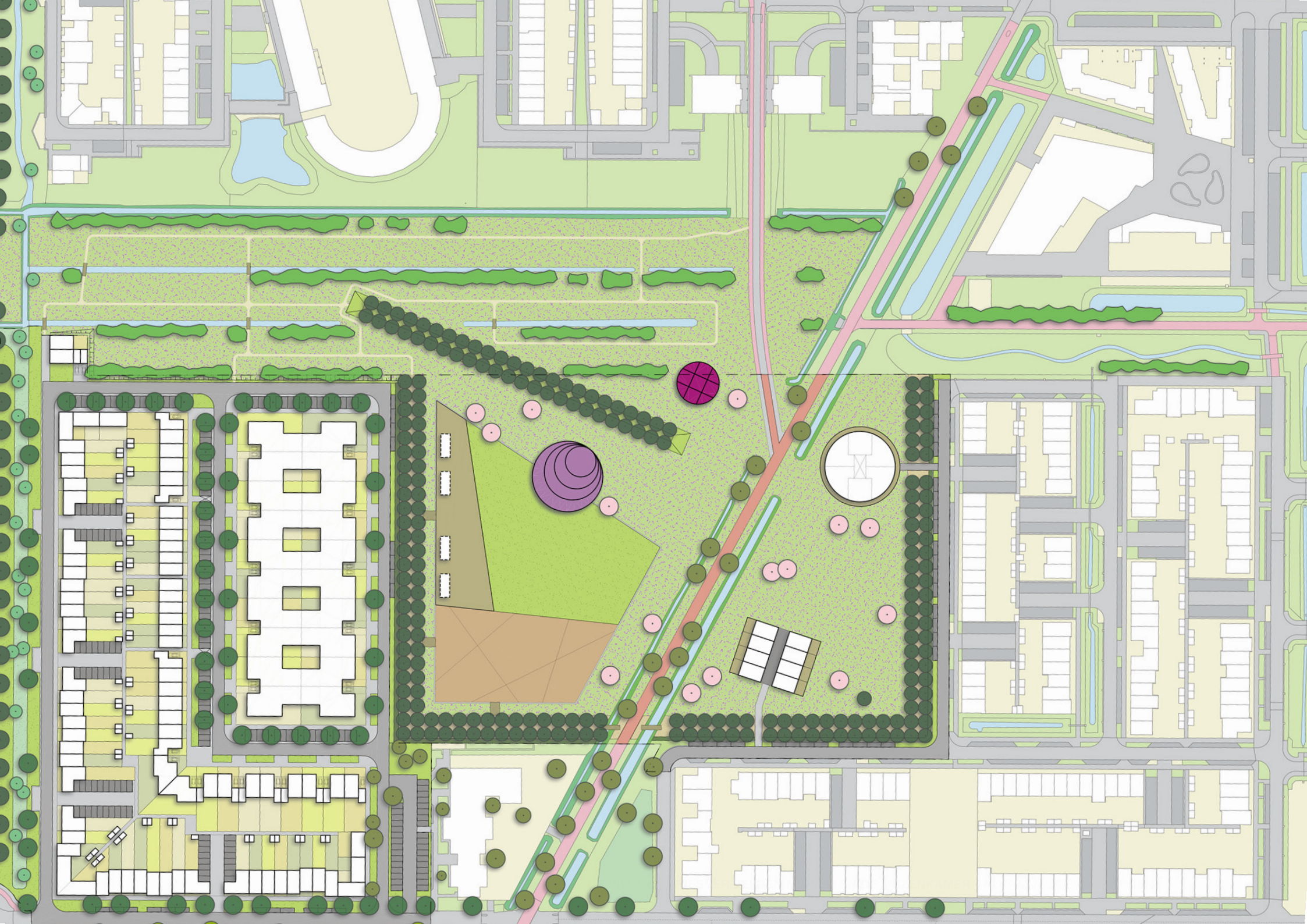
HOOFDSTUK 3 NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

De Muzenkamer is ook het natuurlijke hart van het Landgoed Driessen. De ligging aan het Groene Venster, de poort naar het natuurgebied, maakt het mogelijk om de natuur naar het hart van de wijk te leiden en de bewoners te verleiden tot een ommetje. Het landschap wordt naar binnen gehaald: ontmoeting natuur en cultuur. Een zinnenprikkelend park: met strofes van zangvogels, ruisende bomen, kleurenpracht van de seizoenen. Om te proeven ruiken en te ontdekken. Een schouwspel van natuur

en cultuur. De Muzenkamer biedt met zijn droge en natte vegetatie een uitstekend habitat voor flora en fauna, er is ruimte voor waterberging, beschutting in bomen, elzensingel en natuurinclusieve bebouwingsrand. Een inclusief en holistisch ontwerp; klimaatadaptief, biodivers, aantrekkelijk voor mens en dier.

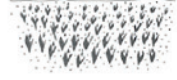


Samen spelen, ontdekken en ontplooiën

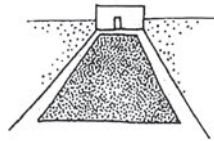




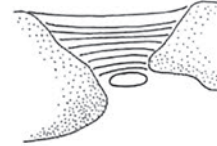
BOSQUET/ LOOF ARCADE



BLOEMENTAPIJT



TAPIS VERT



AMPHITHEATER



BERCEAU



BELVEDERE



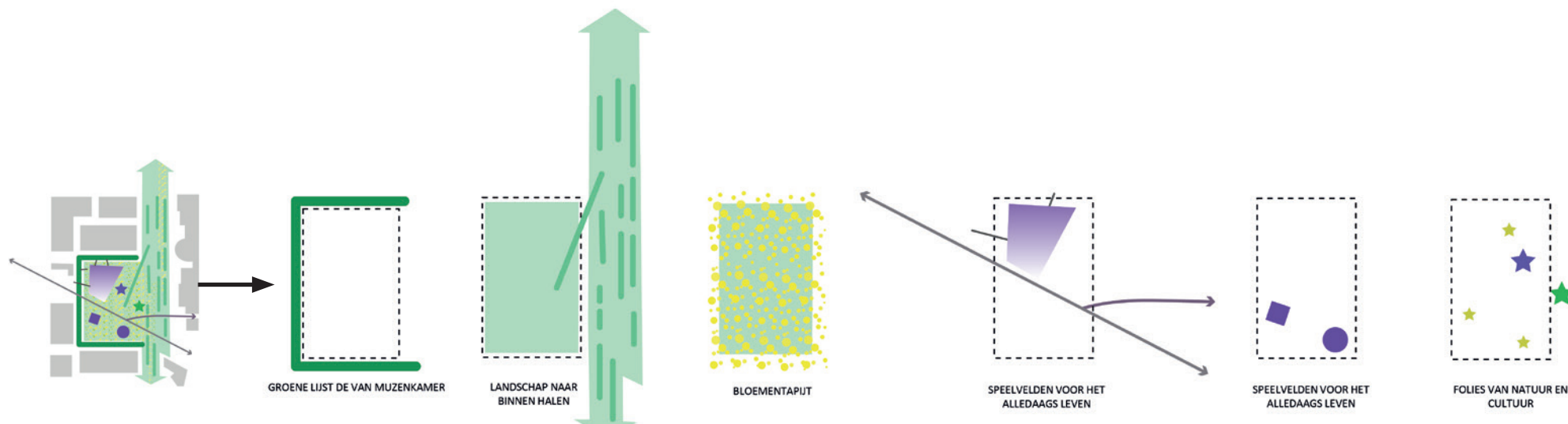
TOPIARY

Thematiek landgoed

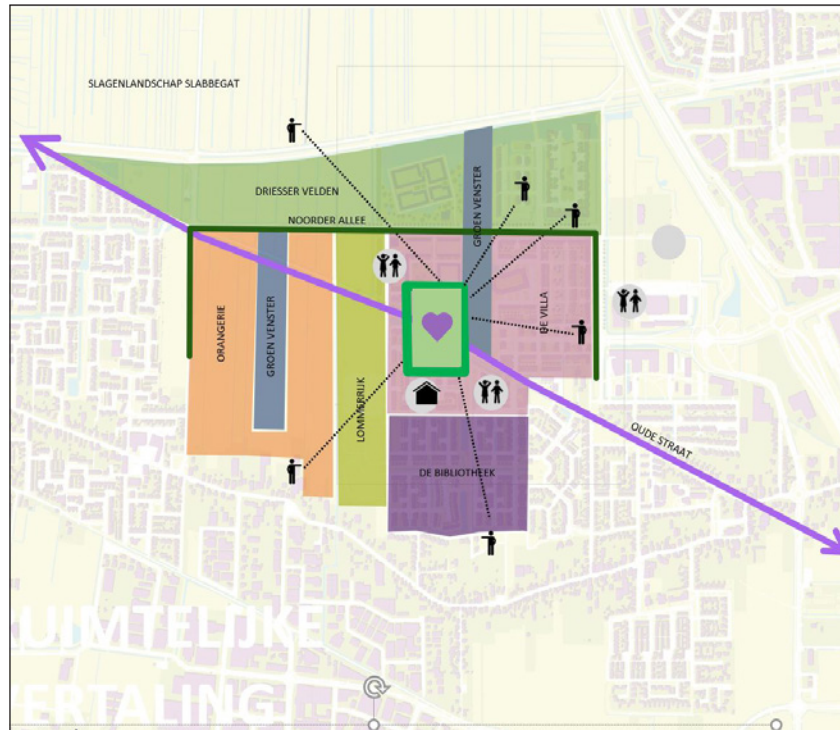
Thematiek landgoed

In het ontwikkelingsplan vormt de thematiek van een Landgoed de leidraad voor de hoofdstructuur. De traditie van een landgoed wordt voortgezet door klassieke stijlelementen op eigentijdse wijze toe te passen in de Muzenkamer, zoals bosquet, tapisvert, bloementapijt, belvedere, amfitheater, berceau/laan, (spiegelvijver). Samen met de bijzondere objectmatige woonbebouwing symboliseren ze de kunstzinnige meubelstukken in de Muzenkamer als een klassiek schilderij omlijst.





Concept Muzenkamer ruimtelijke opbouw



De Muzenkamer is het centrale hart van Landgoed Driessen

Ruimtelijke opbouw

De Muzen kamer grenst aan de oostzijde aan het Groene Venster: het landschap wordt naar binnen gehaald. Op een bloementapijt schaart een elzensingel in de Muzenkamer. Een groene lijst omarmt het tafereel. Een losse compositie van hoger gelegen Muzenvelden bieden ruimte aan sport, spel en ontmoeting en liggen in de weelderige bloemenweide. Elk met een eigen invulling en gebruik. De muzenvelden zijn toegankelijk over uitnodigende loopplanken. Follies van natuur en cultuur vormen blikvangers in de Muzenkamer.



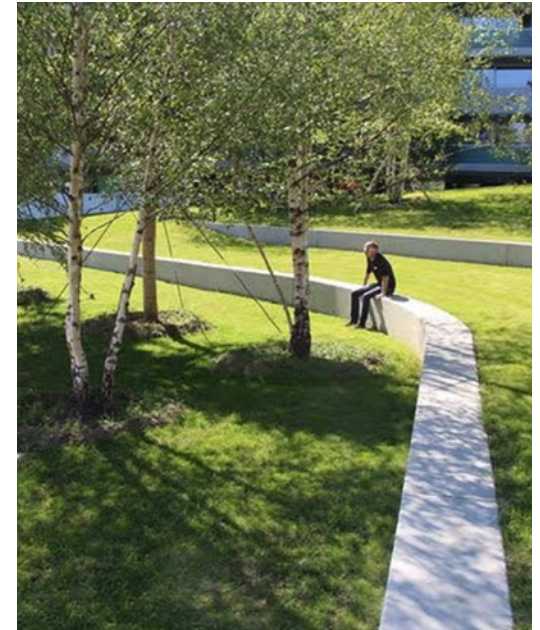
GROENE LIJST VAN
DE MUZENKAMER



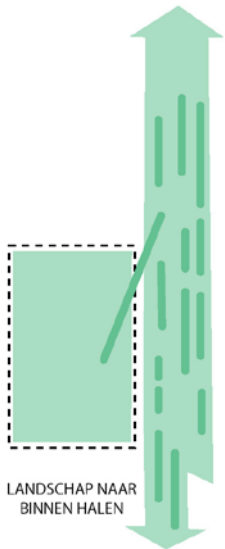
Haag met poorten



Bomenrij en halfverharding



Zitrand



LANDSCHAP NAAR
BINNEN HALEN



Houtwal



Elzenwalk

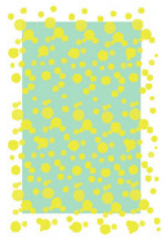
Groene Lijst

De Muzenkamer wordt omlijst met een markante dubbele bomenrij (linde/plataan) in een brede strook halfverharding. De overgang van straat naar park is beleefbaar en gemarkeerd, hier passeer je de brede haag door de markante poort, betreedt je het halverharde pad en kun je via de betonnen treden afdalen naar de lagergelegen bloemenweide of via de loopplanken naar de verhoogde Muzenvelden.

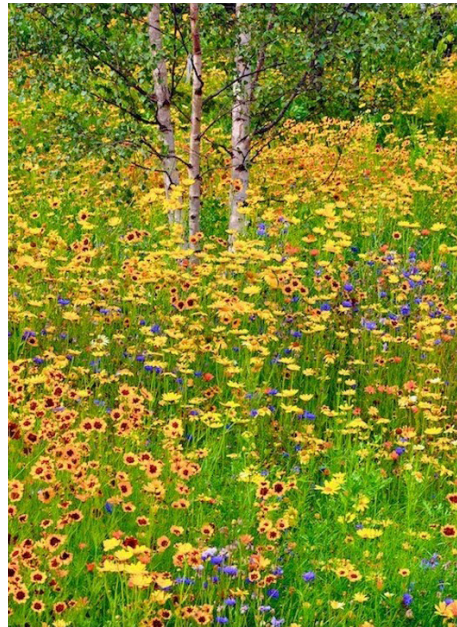
Elzenwalk

De voor het slagenlandschap zo kenmerkende Elzensingel wordt het stijlelement in de Muzenkamer. In een natuurlijke houtwal (inheemse bosaanplant) staan grote elzen als laan. Een mix van natuurlijk en cultureel. Centraal op de wal ligt de catwalk, een houten vlonder met treden naar het Groene Venster. De 9 muzen vormen “sculpturen” samen een beeldengalerij gekoppeld aan de Elzenwalk, geïnspireerd op het klassieke landgoed.

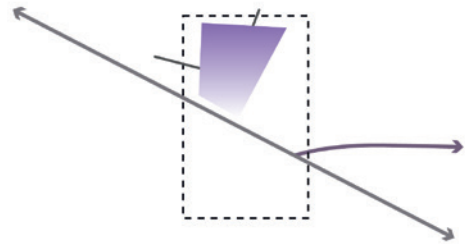




BLOEMENTAPIJT



Bloemenweide met meerstammige bomen



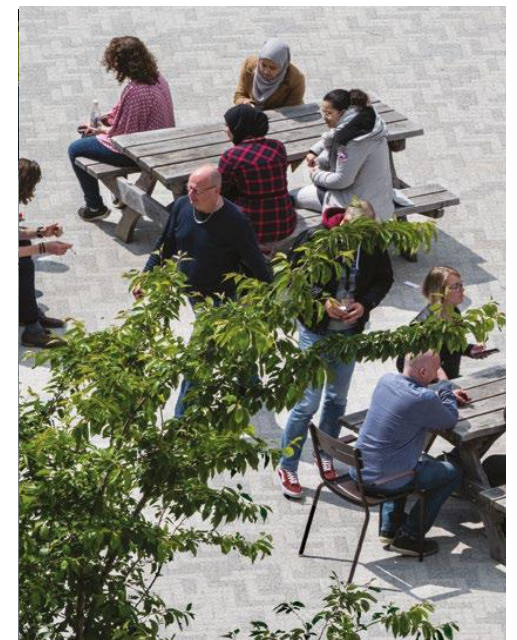
SPEELVELDEN VOOR HET ALLEDAAGS LEVEN



Speelplein



Speelweide



Eetplein

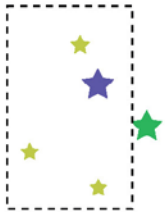
Weelderige bloementapijt

Vanuit de groene lijst betreedt je de natuurlijke lagergelegen bloemenweide met bomen, dwaalpaden en follies verspreid over de natuurlijke zone. Een biodivers en kleurrijk kruidenrijk bloementapijt. Veranderend met de seizoenen, verrijkt met een kleurrijk en biodivers inheems pallet van meerstammige en solitaire bomen (clumps, solitair, etc.) zijn een feest om naar te kijken. De lagergelegen weide (huidig maaiveld) biedt ruimte voor waterberging. Verspreid in de weide liggen her en der houten zit- en speelobjecten met zicht op de Muzenvelden.

Muzenvelden

Een speelse compositie van hoge vlakke velden liggen in het ruige bloementapijt. Elk muzenveld kent een eigen invulling en gebruik. Een eetplein, speelveld, speelweide om te proeven, ruiken, zien, horen en voelen. Vanuit de groene lijst betreedt je via de loopbruggen de verschillende speelvelden om te spelen, sporten, ontmoeten, etc. Markante opsluitbanden, taluds en onderscheidende vloeren (speelvloer, dorpsvloer, grastapijt) markeren deze velden als herkenbare elementen.





FOLIES VAN NATUUR
EN CULTUUR



Uitkijk met klimfunctie



Begroeide uitkijk



Houten zit- en speelobjekten



Levend podium




Podium met speelaanleiding

Follies

Follies van natuur en cultuur vormen blikvangers in de Muzenkamer en nodigen uit om te spelen, muziek te maken en zijn schuilplekken voor mens en dier. Allen van hout of natuurlijke materialen met een natuurinclusief karakter:

- belvédère; een levende uitkijk aan het Groene venster, met klimaanleiding;
- open luchttheater: een levend podium met speelaanleiding;
- zit- en speelobjecten verspreid en zitranden aan de Muzenvelden.



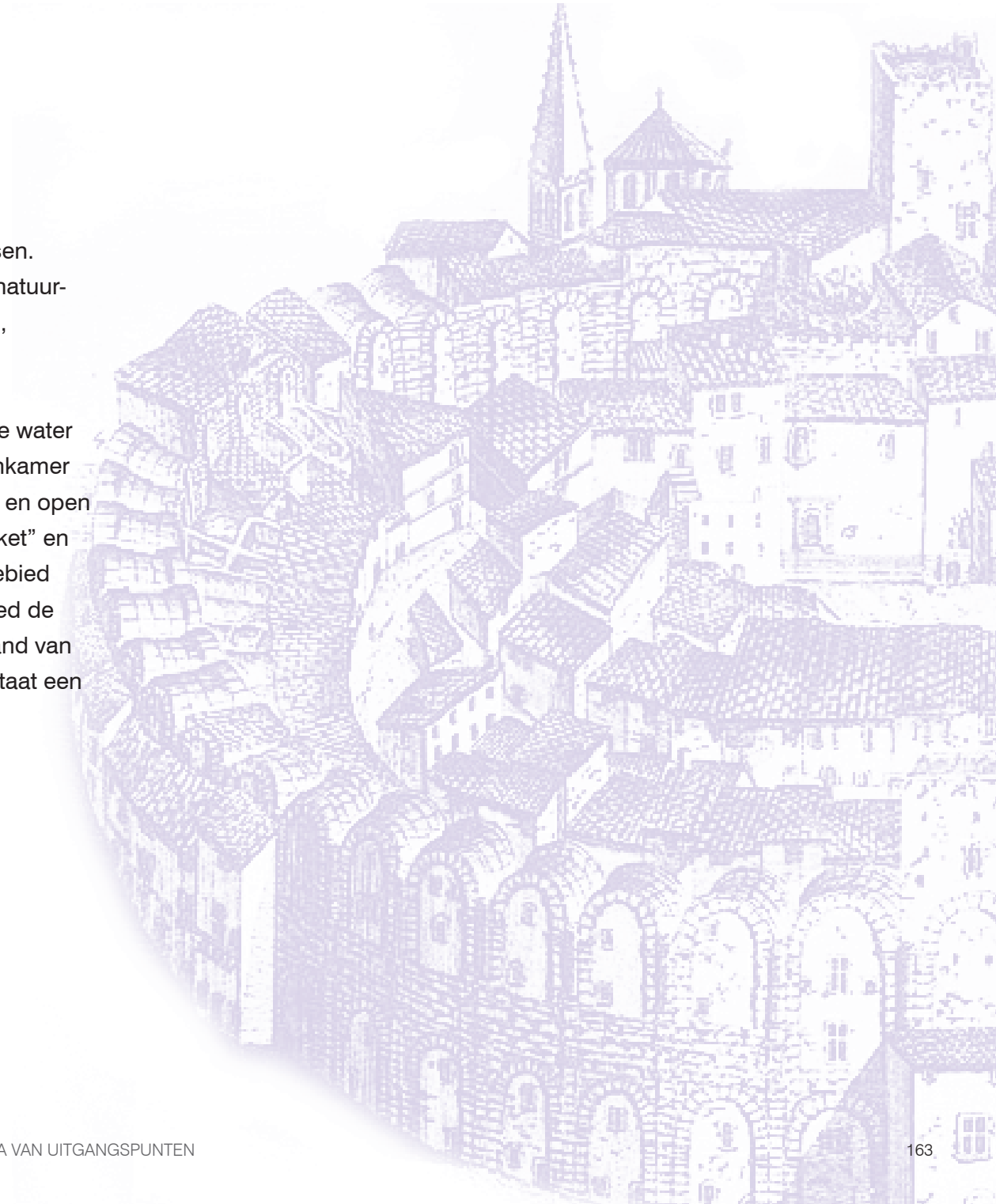
een deken dauw dekt het lage water
lichtjes stralen in het avondrood
een fuut trekt sporen
riet wuift zachtjes mee
vleermuizen scherpen het lage water
fietsen nog even het oude lijntje
de steenuil schalt en bid
de wildernis dichtbij

3.11 Beeldkwaliteit de Driesser Velden Midden

Het waterrijk

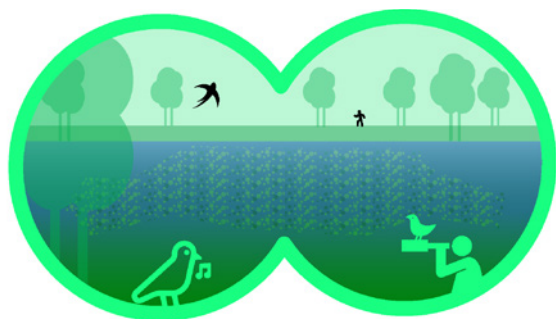
Het slagenlandschap is verweven met Landgoed Driessen. Het slagenlandschap, nu getransformeerd tot prachtig natuurgebied de Langstraat, loopt door in Landgoed Driessen, middels De Driesser Velden en De Groene Vensters.

Het bijzondere hydrologische systeem wordt in het Lage water zichtbaar. Het schone regenwater wat via wadi's, Muzenkamer en Groene vensters noordwaarts passeert, wordt zuiver en open water in de Driesser Velden. De druk van dit water “pakket” en de opgezette grond van de wijk stuwt kwel het natuurgebied in. Op de grens van zand en klei, daar waar natuurgebied de Langstraat is gelegen, maar die over de gehele noordrand van Brabant loopt, de zogenaamde Naad van Brabant, ontstaat een bijzonder natuurgebied.





HOOFDSTUK 1 INLEIDING



Natuur als schouwspel



Speeleiland en observatiepost



Houten vlonder als verblijfsplek

In de Driesser Velden woon je “boven” het water. Het waterrijk bestaat uit de waterfilter (wadi) en het open lage water. Voorzien van natuurlijke inheemse beplanting, moeras, natte ruigte en broekbos en natuurlijke oevers. In dit waterrijk is afwatering theateraal en op bijzonder wijze zichtbaar in gebouw en openbare ruimte. De formatie van het gebouw sluit aan op de thematiek van het klassieke landgoed, het amfitheater en is alzijdig gelegen in het waterrijk met centraal een theatrale waterkamer.

De centrale ruimte wordt vrijgehouden, spuwers zorgen voor zichtbare hemelwaterstroming en schouwspel. Het maaiveld van het Amfitheater ligt verhoogd met rondom natuurvriendelijke oevers en nestgelegenheid. Aan het open water zijn twee speeleilandjes gelegen, waartussen een trekvlotje. Vanuit deze plekken kijk je uit op het water, het Halve Zolenpad en het natuurgebied de Langstraat; de natuur als schouwspel. De speeleilandjes zijn tevens observatiepost en hebben een natuurinclusieve voorziening voor watervogels.

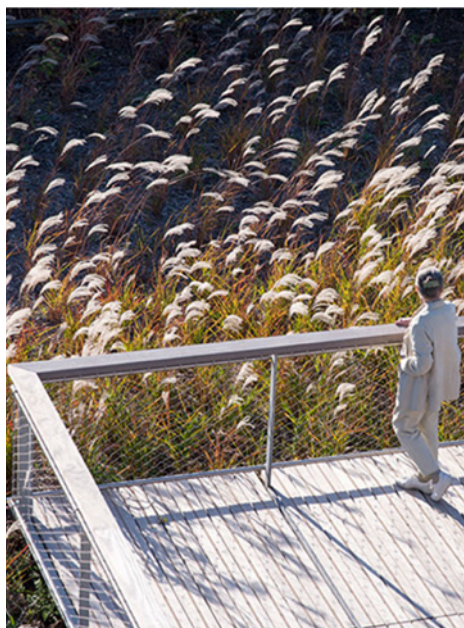


SFEERBEELDEN DRIESSER VELDEN MIDDEN





SFEERBEELDEN DRIESSER VELDEN MIDDEN





Pauzeplaats aan het water



Poort aan het slagenlandschap



Bestaand kunstwerk Halvezolenlijntje



HOOFDSTUK 3 **NOTA VAN UITGANGSPUNTEN**

Het Halvezolenlijntje was vroeger een belangrijke spoorlijn voor de schoenindustrie van Den Bosch tot aan Lage Zwaluwe. Inmiddels is het een fietspad op regionaal niveau waar zich op enkele plekken een parkachtige groenstructuur heeft ontwikkeld en loopt als een 'groene ader' door de kernen van gemeente Waalwijk. Ten Westen van Waalwijk kan deze ontwikkeld worden als bijzondere route langs het natuurgebied en Landgoed Driessen. De waterpartij het lage water/waterrijk met de markante gebouwen creëren een fraaie overgang van wijk naar natuur. De route met kunstwerken en pauzeplaatsen aan het bestaande tracé kan worden verlengd met nieuwe pauzeplaatsen en markante entrees van de wijk.







HOOFDSTUK 4

RELATIE AANGRENZENDE GEBIEDEN



HET GROENE VENSTER

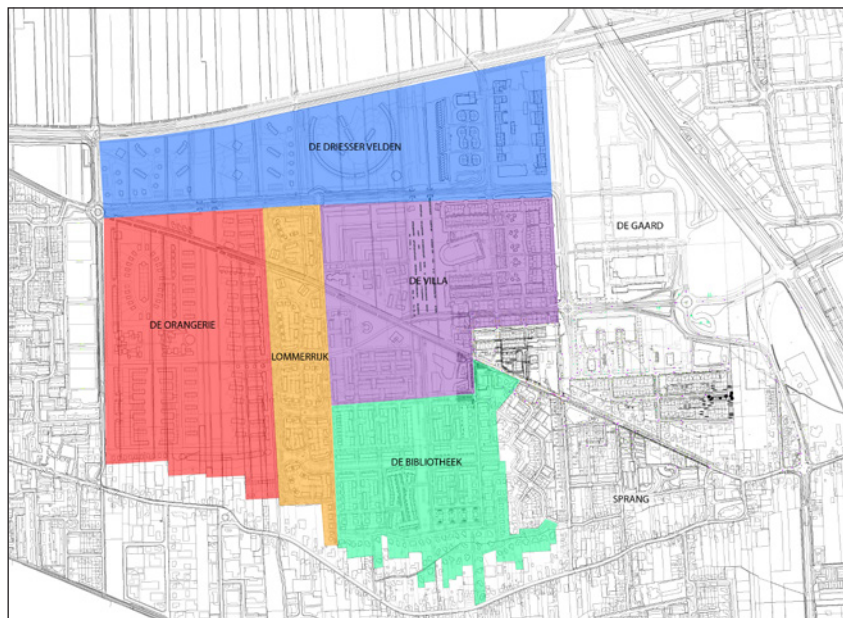


4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt in het kort de omgeving van het plangebied besproken. Op die manier kan inzicht worden verkregen in de directe omgeving.

4.2 Het Groene Venster

Over de volledige oostzijde grenzen de deelgebieden De Drieser Velden Midden, De Villa B en De Muzenkamer aan



Aangrenzende gebieden

een groene hoofdstructuur, in het bestemmingsplan als de bestemming 'Natuur' aangeduid. De voorschriften voor deze zone bevatten de basisregels voor de inrichting van dit gebied. Deze natuurontwikkeling, ook wel als het "Groene Venster" aangeduid, is direct/rechtstreeks bestemd en maakt dus geen deel uit van een uitwerkingsplan. Er is een belangrijk onderscheid tussen de eisen die worden gesteld aan de natuurontwikkeling ten noorden van het Halve Zolenpad (agrarisch) en de Groene Vensters (doorstroomgebied).

Het Groene Venster bestaat uit drie zones. De twee zones, ca 100 meter breed tussen het Lage Water en de Oudestraat (van elkaar gescheiden door de Noorder Allee) hebben de bestemming "Natuur". Deze zones onderscheiden zich van elkaar in een noordelijk deel met voornamelijk (natte) natuurfuncties en een zuidelijk deel met een gemengde natuur/stadspark functie.

De zuidelijke zone onder de Oudestraat wordt met een gemiddelde breedte van 50 meter doorgetrokken tot diep in de Bibliotheek en heeft de bestemming 'Groen'. Deze groene lob is meer gericht op ruimte voor speelgelegenheid (speelvoorzieningen, trapveldje e.d.). In die zin is het gebied niet identiek aan de noordelijke zones van het Groene Venster.

Aangezien de woongebieden opgehoogd worden en het Groene Venster niet, zal er een hoogteverschil zijn.



DRIESSERVELDEN



4.3 De Driesser Velden Oost

Het deelgebied De Driesser Velden Midden maakt deel uit van de noordelijke ontwikkeling van Landgoed Driessen. Het deelgebied grenst aan de oostzijde direct aan het Groene Venster en in 2e instantie aan De Driesser Velden Oost.

In de ontwikkelingsvisie worden De Driesser Velden gekenmerkt door het oorspronkelijke, niet opgehoogde landschap. In oost-west richting verdelen de coulissen van bestaande en nieuwe elzensingels de ruimte in “kamers”. Het natuurlijk hoogteverschil tussen zuid- en noordzijde wordt benut voor een geleidelijk verloop in landschapstype; van droog, via drassig naar water (het Lage Water).

De bebouwing is verweven met het landschap, neemt een eigen richting aan en staat objectmatig in het groen. Het oostelijk deel van De Driesser Velden is volledig gerealiseerd in verschillende bouwstructuren met stroken verkaveling en een compact wooncomplex “ t’ Fort ” bestaande uit grondgebonden- en meer-gezinswoningen. Het uitkijken over en genieten van het aangrenzende natuurlijk landschap , de Westelijk Langstraat staat voor het wonen centraal.



DE VILLA A EN C



4.4 De Villa A en C

De hoofdopzet van De Villa bestaat uit drie deelgebieden, namelijk de deelgebieden A, B en C. Het oostelijk gerealiseerde deel De Villa A grenst aan de deelgebieden De Villa B en De Muzenkamer.

De Villa C vormt de zuidelijke begrenzing van De Muzenkamer en is eveneens volledig gerealiseerd. De Villa B zal als laatste sluitstuk van deze hoofdstructuur worden ontwikkeld.

De Villa is een symbolische verwijzing naar de Villa Rotonda van Andrea Palladio waarin de formaliteit en symmetrie de basis ingrediënten zijn. De hoofdstructuur van De Villa heeft zich vertaald in een formele en orthogonale opzet. Een aaneengesloten formele buitenrand vormt hierbij de omlijsting waardoor De Villa een introvert thema mee krijgt. De binnenkant van de Villa daarentegen ontstaat door de uitsparingen in de “stedelijke massa” van De Villa als openbare ruimten; De Muzenkamer en Het Forum.

De Oudestraat, die hoofdstructuur van De Villa diagonaal doorsnijdt op de overgang van De Villa B en C draagt hiertoe bij. De “formele omkadering” wordt onderbroken en geformeerd tot een bijzondere groene centrale ruimte voor Landgoed Driessen. Geslotenheid aan de buitenzijde en openheid/transparantie door de speciale openbare ruimte aan de binnenzijde van De Villa structuur.



LOMMERRIJK



4.5 Lommerrijk

Ten zuiden van de Oudestraat worden De Muzenkamer en de Villa B voor een klein deel begrensd door Lommerrijk.

Het deelgebied Lommerrijk wordt als een bijzonder woongebied ontwikkeld, waarvan momenteel de helft van de woningen is gerealiseerd. Lommerrijk is opgezet met een uitgesproken groen karakter met relatief minder bebouwingsoppervlakte.

Lommerrijk als metafoor voor een romantisch, groen en schaduwrijk woonmilieu. In basis een groen robuust raamwerk waarbinnen een gebogen en losse organische verkavelingsstructuur invulling geeft aan een kleinschalig- en dorpswoonmilieu. De groenstructuur in de openbare ruimte doet dienst als ontmoetings- en speelruimte en verzorgt bovendien de waterinfiltratie.



4.6 De Orangerie

Ten westen van de Sprangse sloot liggen de agrarische percelen bestemd voor het huidige gebruik. In de opzet van Het Ontwikkelingsplan Landgoed Driessen (december 1997) wordt voor deze percelen voorzien in de ontwikkeling van woningbouw, aangeduid als De Orangerie en de Driesser Velden West. Op termijn zullen deze percelen deel uitmaken van het woongebied van Landgoed Driessen. Binnen de planperiode van het vigerende bestemmingsplan zal deze ontwikkeling evenwel niet plaatsvinden.





HOOFDSTUK 5
ACTUELE STAND VAN ZAKEN

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door het college van burgemeester en wethouders zal een start gemaakt worden met de concrete uitwerking van het plan. Hiertoe wordt samengewerkt met een aantal marktpartijen en hun architecten. In overeenstemming met de bedoeling is de indeling in grote lijnen gebaseerd op de onderverdeling naar architectuur-taakgebieden zoals eerder omschreven. In hoofdstuk 3 worden in de paragrafen “Beeldkwaliteit bebouwing” en “Beeldkwaliteit openbare ruimten” voor de verschillende deelgebieden referentiebeelden opgenomen. Deze beelden geven naast de inspiratie vooral de lijn van denken aan waarbij de nota van uitgangspunten richtinggevend is.