

NOORDERBUNDER DONGEN



VOORLOPIG ONTWERP OPENBARE RUIMTE

15 december 2023

inhoudsopgave

1	Inleiding	4	7	bouvvelden	32
			7.1	overgangen naar de openbare ruimte	32
			7.2	functionele opgave binnen het veld	32
			7.3	bouwhoogtes	32
			7.4	identiteit	32
2	infrastructuur	8	8	profielen	40
2.1	rijwegen autoverkeer	8			
2.2	parkeren	8			
2.3	voetgangersontsluiting bouvvelden	8			
2.4	voetgangers recreatief	8			
3	groen	14			
3.1	gras	14			
3.2	structuur- en sierbeplanting	14			
3.3	bomen	14			
4	water	20			
4.1	watergangen	20			
4.2	oppervlaktewater	20			
4.3	wadi's	20			
5	elementen	24			
5.1	trafo's	24			
5.2	gemaal	24			
5.3	afvalinzameling	24			
5.4	bruggen	24			
5.5	boomstammen	24			
5.6	schanskorven	24			
6	activiteiten	28			
6.1	spelen en ontmoeten	28			
6.2	honden	28			



HOUTMAN+SANDER
Landschapsarchitectuur B.V.

Groot Grinsel 3
5275 BZ Den Dungen

073-6448491
info@houtmanensander.nl
www.houtmanensander.nl

Projectnummer: 270
Status: voorlopig ontwerp
Datum: 15 december 2023
Opdrachtgever: Gemeente Dongen

1 inleiding

In 2023 is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp opgesteld en vastgesteld voor de woonwijk de Noorderbunder in Dongen. Het betreft de ontwikkeling van 275-300 woningen. Voor de realisatie van de wijk is in het bestemmingsplan een aantal doelstellingen geformuleerd. Zo dient het de huisvesting van uiteenlopende doelgroepen te faciliteren en een natuur-inclusieve wijk te worden met veel aandacht voor duurzaamheid, klimaatbestendigheid en circulariteit. Er zal ruimte moeten zijn voor ontmoeting voor iedereen en staan de voetgangers en de fietser centraal.

Het stedenbouwkundig ontwerp zegt daarover:

“De openbare ruimte wordt uitnodigend, met ruimte voor ontmoetingen. Het gevoel van ‘collectiviteit’ en samen verantwoordelijk zijn voor de wijk draagt ook bij aan ontmoetingen. Het is mogelijk dat bewonersgroepen samen zorg kunnen dragen voor een deel van de groene ruimte in het plan. Denk onder andere aan een gezamenlijk pluk- of moestuin of de realisatie van een collectief groen hof.

De buitenruimte als ontmoetingsruimte draagt bij aan een sociaal veilige wijk. Ook de interactie tussen de woningen en het openbaar gebied en de groene ruimtes speelt daarin een hele goede rol.

Niet alleen een uitnodigende openbare ruimte, maar ook een voor iedereen toegankelijke openbare ruimte staat centraal. In de nieuwe woonwijk willen we dat iedereen de openbare ruimte op een zelfstandige, gelijkwaardige en zo onafhankelijk mogelijke manier kan gebruiken.

Tevens staat in het stedenbouwkundig ontwerp vermeld:

“Parkeerplaatsen dienen zorgvuldig in het plan te worden ingepast. In de nieuwe wijk parkeert niet iedereen direct voor de deur. Beperkte loopafstanden van en naar de parkeervoorzieningen zijn in deze wijk acceptabel. Dit sluit aan bij de pijler ‘Fietser en voetganger centraal, auto te gast’.

Voor wat betreft aantallen parkeerplaatsen wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. De gemeente Dongen heeft haar parkeernormen gebaseerd op de parkeerkencijfers van de CROW, waarbij de maximale norm moet worden aangehouden”.

Met woonstichting Casade zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 50% van het totale aantal woningen voor hun doelgroep. Het gaat dan om sociale en middeldure huurwoningen in diverse vormen met onder andere eengezinswoningen, appartementen, boven-benedenwoningen en grondgebonden levensloopbestendige woningen.

De opzet van de wijk is natuur-inclusief. Dit wil de gemeente Dongen ook terugzien in de te realiseren woningen. In een natuur-inclusieve wijk passen niet enkel traditionele woningen, maar zoekt de gemeente Dongen ook naar nieuwe woonconcepten. Voor alle woningen geldt dat deze moeten bijdragen aan de natuur-inclusieve wijk.

In 2023 heeft de gemeente Dongen aan HOUTMAN+SANDER Landschapsarchitectuur opdracht gegeven om het concept voor de openbare ruimte, zoals verwoord en verbeeld in het stedenbouwkundig ontwerp, verder uit te werken tot een voorlopig ontwerp. In dit ontwerp worden beloften uit het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig ontwerp vertaald in een kwalitatief ruimtelijk, robuust en faseerbaar raamwerk voor infrastructuur, groen, water en activiteiten in de Noorderbunder. Dit ontwerp biedt houvast aan de uitwerking van de bouwvelden. Tevens zijn uitgangspunten en aandachtspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van deze bouwvelden. In de volgende fase van de planuitwerking zullen ontwerp van de bouwvelden en uitwerking van de openbare ruimte gelijk opgaan.









2 infrastructuur

Om zoveel mogelijk ruimte te maken voor een groene inrichting van de openbare ruimte waar ontmoeten voor voetgangers centraal staat, is een zorgvuldig systeem voor rijwegen en parkeren ontworpen. Ondanks dat niet alle woningen een parkeerplaats direct voor de deur hebben, worden alle bouwvelden goed ontsloten. Tevens is goed bekeken hoe functionele voetgangersroutes en recreatieve voetgangersroutes een plek krijgen in het ontwerp.

2.1 rijwegen autoverkeer

Conform het stedenbouwkundig ontwerp komen er drie aansluitingen voor autoverkeer op de Noorderlaan. De wegen zijn allen 5.00 m breed. Benodigde manoeuvreerruimte voor haaks parkeren aan de weg wordt toegevoegd aan de maatvoering van de parkeerplaatsen. Hierdoor blijft de weg relatief smal wat een positief effect zal hebben op de rijnsnelheid. De rijwegen van de parkeervelden worden 6.00 m breed, maar die zijn voorzien van een groene middenberm. Alle rijwegen worden voorzien van een rood-bruine elementenverharding.

Twee overgangen naar de Noorderlaan zijn vormgegeven middels een drempelconstructie. De hoofdentree centraal in het plangebied wordt ontsloten vanaf een plateau. In de woonwijk geldt te allen tijde dat verkeer van rechts voorrang heeft, ook verkeer dat van een openbaar parkeerveld komt.

2.2 parkeren

In het ontwerp zijn parkeerplaatsen binnen de bouwvelden opgenomen (conform het stedenbouwkundig ontwerp) en parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Gezamenlijk wordt voldaan aan de vereiste norm. In de openbare ruimte wordt aan één zijde of aan twee zijden van de weg haaks geparkeerd en in geclusterde parkeervelden (parkeerkoffers). Parkeerplaatsen worden afgewisseld door bomen en heesters en waar mogelijk wordt er slechts aan één zijde van de weg geparkeerd, waardoor een groen straatbeeld wordt gerealiseerd. Alle parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden als grasparkeerplaatsen uitgevoerd.

2.3 voetgangers ontsluiting bouwvelden

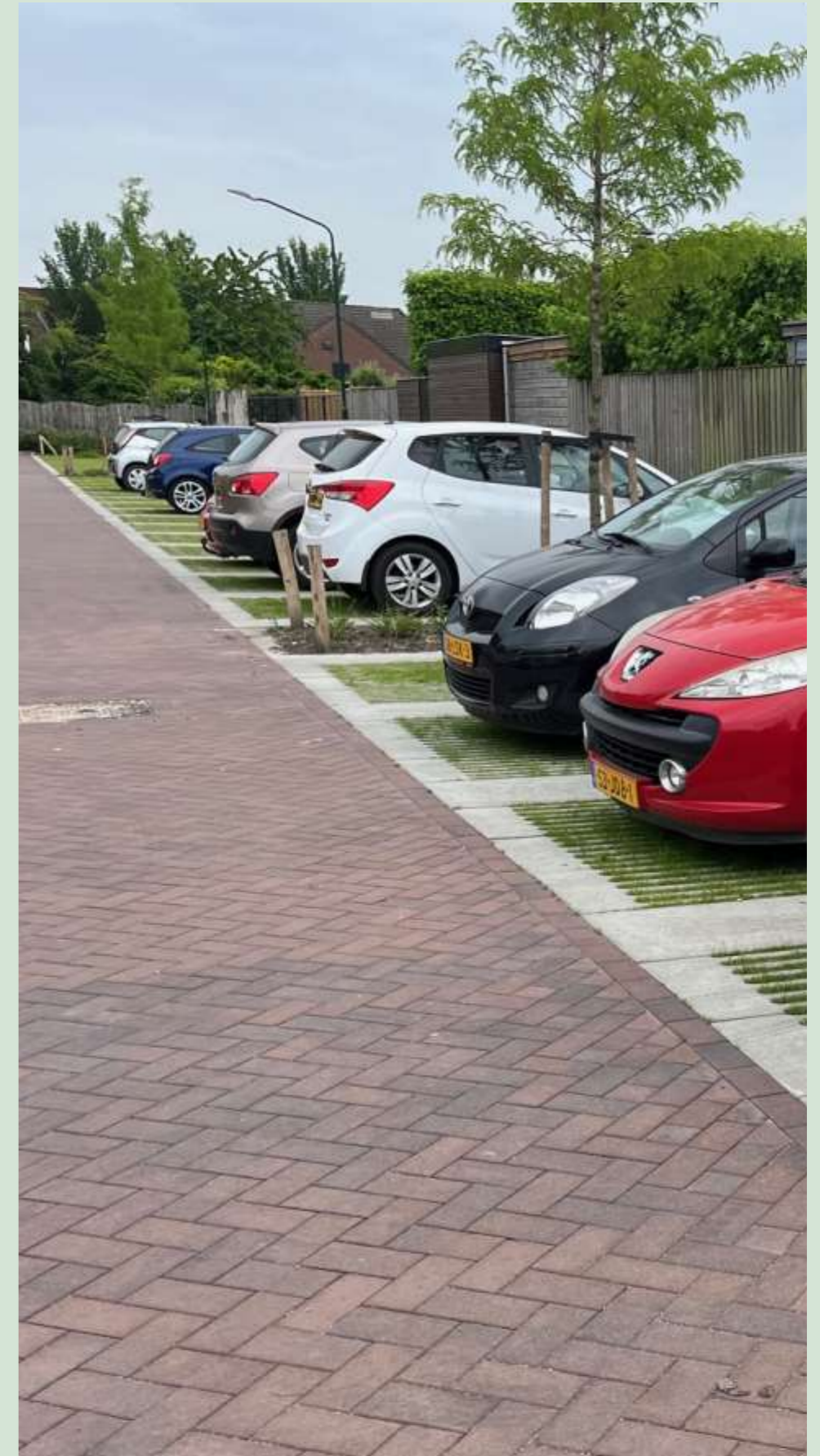
Voetpaden naar de woningen zijn niet alleen functioneel noodzakelijk om de woning te ontsluiten, vaak zijn het ook de zones waar kabel en leidingen in zijn gepositioneerd. De netto breedte van deze voetpaden is overal minimaal 1.80 meter. In het noordelijke deel van het plangebied ontbreken enkele functionele voetpaden omdat daar sprake is van een shared space, waarbij de voetganger gebruikt maakt van de rijweg (in verband met de lage verkeerintensiteit).

De voetpaden worden uitgevoerd als elementenverharding (bijvoorbeeld tegels).

2.4 voetgangers recreatief

De woonwijk Noorderbunder wordt een wijk waarin de voetganger centraal staat en ontmoeten in een natuur-inclusieve wijk centraal staat. Daarbij dient *“iedereen de openbare ruimte op een zelfstandige, gelijkwaardige en zo onafhankelijk mogelijke manier te kunnen gebruiken.”* (citaat voorlopig stedenbouwkundig ontwerp).

Daarom is bij het ontwerp voor de openbare ruimte veel aandacht besteed aan het inpassen van goed bereikbare ontmoetingsruimtes en natuurbeleving. De route die deze ruimtes met elkaar verbindt ligt altijd in de directe nabijheid van de bouwvelden. Aan de zuidzijde van het plangebied worden drie aansluitingen/oversteken op de Noorderlaan voorzien. Deze oversteken sluiten aan op een recreatief voetpad tussen de Noorderlaan en de nieuwe woonwijk. Op twee locaties aan deze route vervolgt de route door het plangebied, waarbij het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk confrontatie is met autoverkeer in de wijk. Op deze manier ontstaat er een ommetje door de wijk van circa 1 kilometer lengte (15 minuten wandelen), waarbij alleen door een parkruimte wordt gewandeld en er slechts 5x een kruising met lokaal autoverkeer is. De recreatieve (slingerende) route zal zoveel mogelijk in uniform materiaalgebruik worden gerealiseerd en voor iedereen toegankelijk zijn.





Rijwegen en parkeren in verbinding met de bouwvelden



Parkeren openbare ruimte



Parkeren overal groen ingepast



Parkeren op grasbetonsteen haaks op de rijweg en in parkeerkoffers

Parkeerbalans

Deelgebied 1

Bouwwelden	0
Openbare ruimte	184

Deelgebied 2

Bouwwelden	90
Openbare ruimte	156

Deelgebied 3

Bouwwelden	67
Openbare ruimte	122





Functionele voetpaden als woningontsluiting



Parkpad als recreatieve ontmoetingsroute



Het parkpad slingert door de parkzones van de wijk. Het pad is voor zoveel mogelijk doelgroepen toegankelijk en wordt ook als onderhoudspad gebruikt. Waar de route een watergang of wadi kruist komt een (vlonder)brug.

3 groen

De Noorderbunder wordt een zeer groene woonwijk. Dit groen dient meerdere doelen. Het is bewezen dat een groene leefomgeving bijdraagt aan het welzijn van de bewoners. Dat welzijn zit in de natuurbeleving, maar ook in het verbeteren van de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress. De Noorderbunder dient een natuur-inclusieve wijk te worden, waarbij er een wisselwerking is tussen de bebouwing en de openbare ruimte. In de bebouwing zal o.a. huisvesting worden opgenomen voor enkele kwetsbare diersoorten. In de openbare ruimte zal plek moeten zijn om te kunnen schuilen, foerageren, badderen, en dergelijke.

De gelaagdheid van het groen speelt een belangrijke rol bij de vergroting van de biodiversiteit: gras, gradiënten, struweel en bomen. Tevens moet beseft worden dat de (groene) openbare ruimte veelal een directe woonomgeving betreft, waarbij 'schoon en netjes' nabij de woning eveneens een uitgangspunt zal zijn. Een zorgvuldige afweging van natuurlijke inrichting en beheer en een meer gecultiveerde inrichting is noodzakelijk.

3.1 gras

Gras is het basismaaiveld voor de groene openbare ruimte in de Noorderbunder. Gras biedt een fijne ondergrond voor ontmoeten en activiteiten en is tevens een geschikte inrichting voor de berging van het regenwater. Gras kan echter zeer verschillende verschijningsvormen hebben. Van rijk bloeiend gras dat 1x per jaar wordt gemaaid, een 'nectar onder het mes' mengsel (kort gras maar wel bloemrijk) tot een intensief gemaaid speelgazon. In de uitwerking van het ontwerp zal het gewenste beheer van het gras het uiteindelijke beeld bepalen. Daarvoor is het noodzakelijk om te weten welke activiteiten worden ingepast en waar entrees/voordeuren van woningen komen. Daarom zal deze keuze pas in de fase van het definitieve ontwerp, gelijktijdig met het uitwerken van de bouwvelden, worden bepaald.

Het is waarschijnlijk dat aan de zuidrand een extensief maaibeheer wordt voorzien, in de wadi's nabij de woningen voor een 'nectar onder het mes' maaisel wordt gekozen en op de intensiever te gebruiken 'speeleilanden' voor een

speelgazon wordt gekozen. Door in een veld met extensief maaibeheer de eerste meter langs het pad intensiever te maaien, kunnen vele varianten van de beheervorm het uiteindelijke beeld gaan bepalen.

3.2 structuur- en sierbeplanting

Geconcentreerde parkeerterreinen en bomen tussen de parkeerplaatsen worden voorzien van hagen, structuurgroen en sierbeplanting. Dit kan bestaan uit wintergroene monocultuur op tredgevoelige locaties tot een combinatie van sierheester en vaste planten in de directe woonomgeving. In het rabattenpark tussen de Noorderlaan en de woonwijk wordt struweelbeplanting in smalle ribben aangeplant waar de recreatieve route doorheen slingert.

Op een aantal locaties waar de recreatieve route de (auto)infrastructuur kruist, zijn grotere velden met structuur- en sierbeplanting toegepast. Uiteraard kan deze beplanting ook worden toegepast als onderdeel van de gewenste activiteiten op de groene eilanden in de wadi's. Ook zijn vaste planten als onderdeel van de lijnvormig wadi's in het plangebied denkbaar, maar daarvoor dient bekend te zijn welk bouwveld (direct) op welke wadi's af zullen wateren. Dat zal tijdens de planuitwerking worden bepaald.

Het sortiment zal bestaan uit beplanting die een groot verschil in structuur en kleur toont en een grote bijdrage levert aan de biodiversiteit van het plangebied. Met de beheersafdeling van de gemeente zullen de soorten worden afgestemd op onderhoudbaarheid (kosten) en robuustheid (levensvatbaarheid).

3.3 bomen

In het plangebied is een aantal bestaande boomstructuren aanwezig. Het betreft onder andere de boomstructuur in de berm van de Noorderlaan. In het oostelijke deel van het plangebied staan ook nog enkele grote bomen ten noorden van deze laan. Het uitgangspunt is dat deze bomen behouden blij-

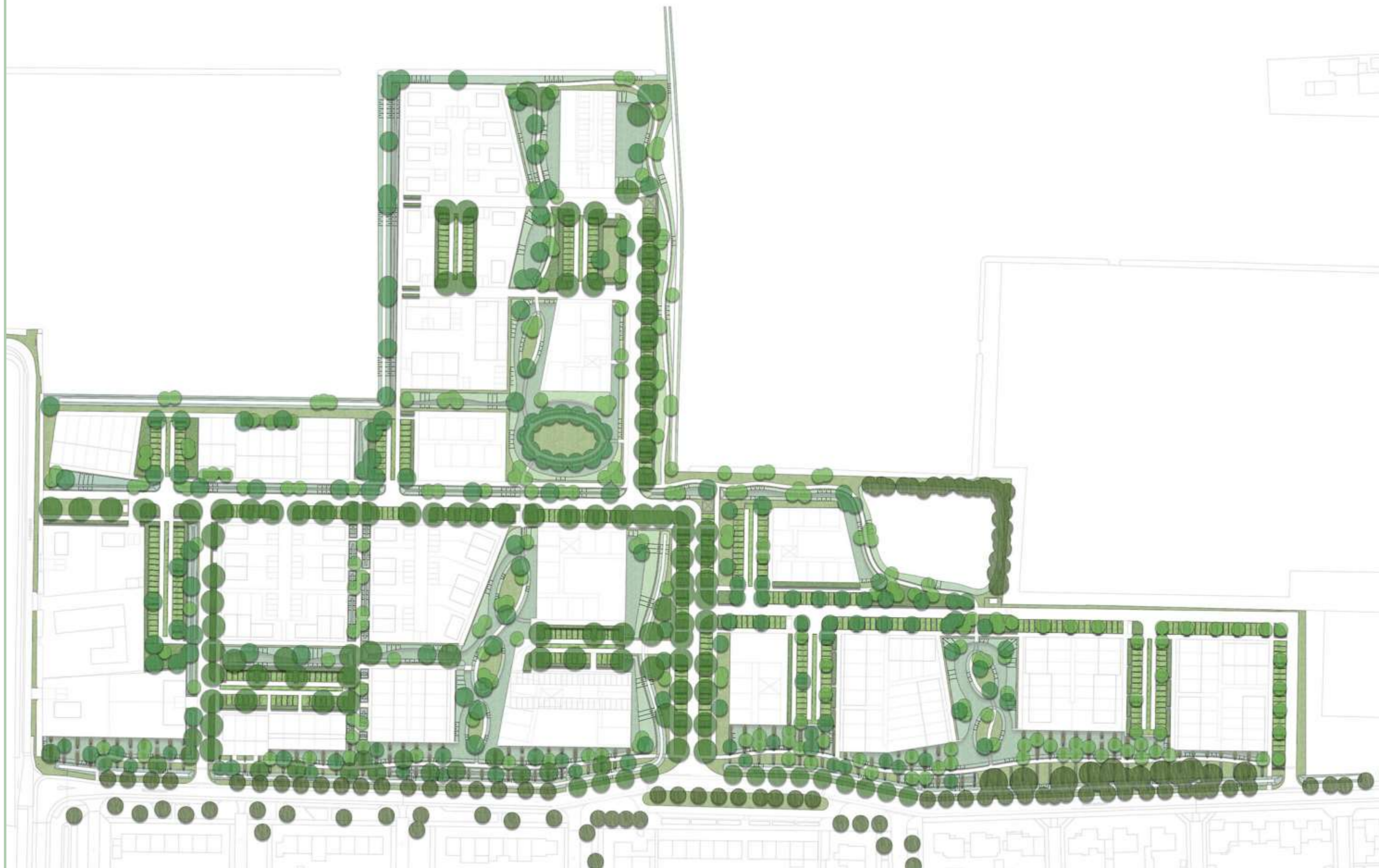
ven. Dat geldt ook voor de boom- en struweelbeplanting aan de noord- en oostzijde van de waterplas in het plangebied.

De Noorderbunder wordt boomrijk, wat resulteert in een afwisseling van grote hoogstambomen tot lagere en meerstammige bomen. Voor de aanplant van nieuwe bomen zal de ondergrondse groeirimte en het voorkomen van (te veel) hinder voor de woningbouw bepalend zijn. In het oostelijk deel van het plangebied is er nog een beperking. Daar dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop. Dit heeft beperkingen voor de maximale hoogte van de bebouwing, maar ook voor de (nieuwe) aanplant van bomen.

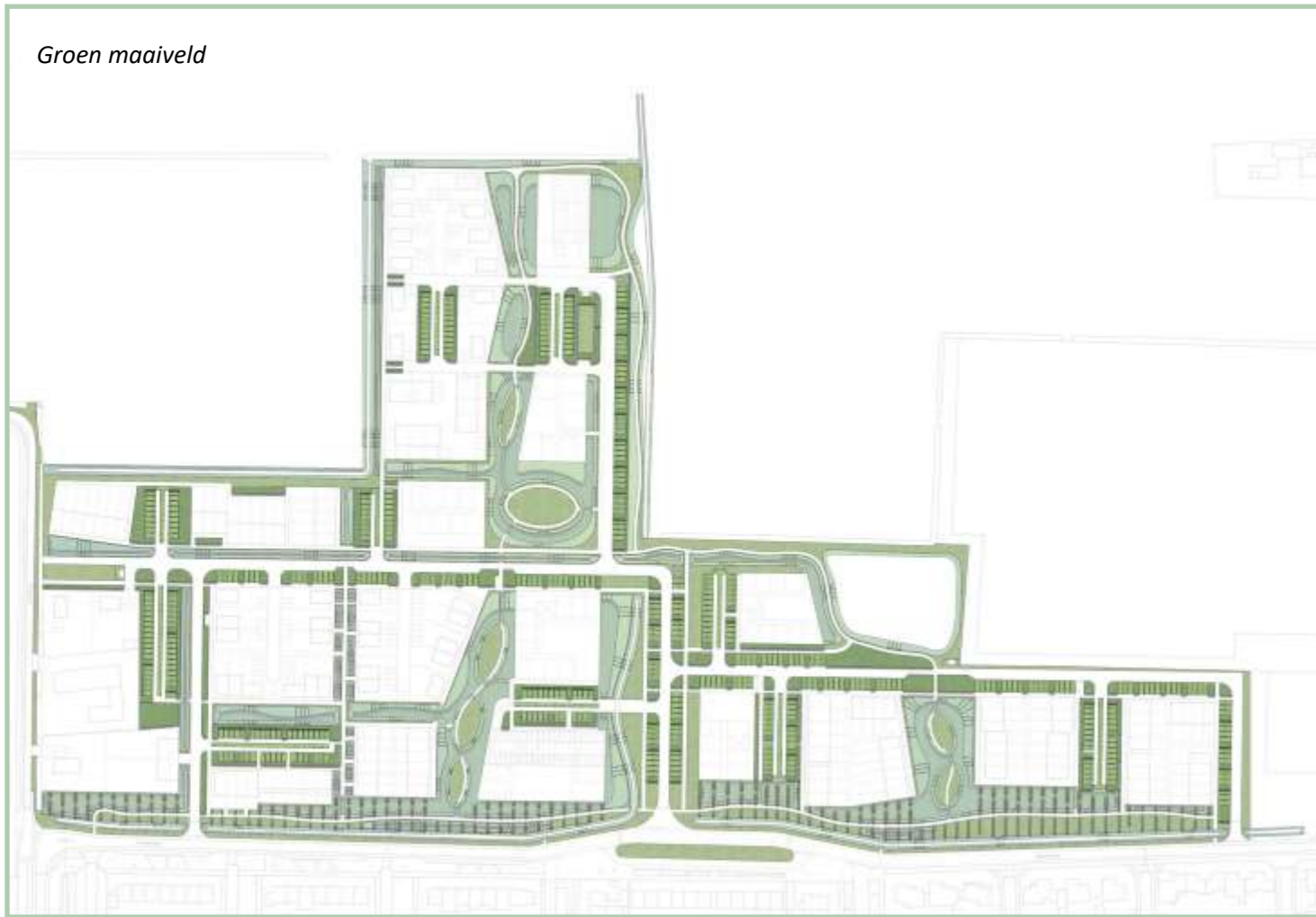
Schematisch is op de kaarten aangegeven waar bomen van de eerste, tweede en derde grootte (van groot naar klein) zijn bedacht. Daarbij is zichtbaar dat nieuwe bomen van de eerste grootte ontbreken in het oostelijke deel van het plangebied.

Wat voor de structuur- en sierbeplanting geldt, geldt ook voor de bomen: er zal een grote diversiteit komen aan groeivormen, bladvorm, bladkleur en bloeiwijze. Een substantieel deel van de bomen zal tevens waardboom zijn. Langgerekte boomstructuren/lanen zullen niet als één soort worden aangeplant. Er zal binnen de lanen voor variatie worden gekozen. Dit vermindert de kwetsbaarheid bij ziektes en verkleint tevens de schaal van het plangebied tot een meer menselijke maat. Het bomenplan wordt in het DO verder uitgewerkt, inclusief de afstemming op de ondergrondse groeirimte.

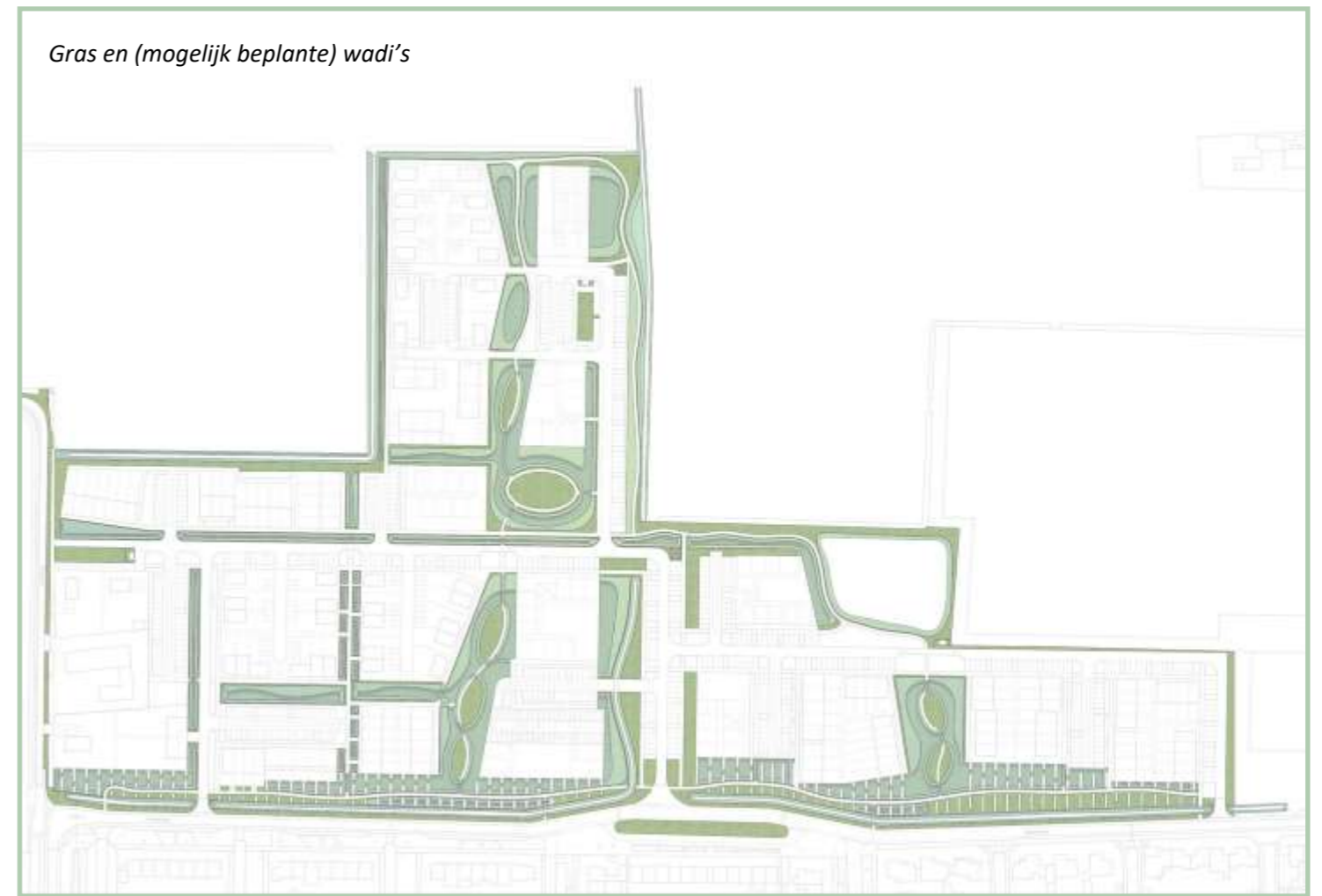




Groen maaiveld

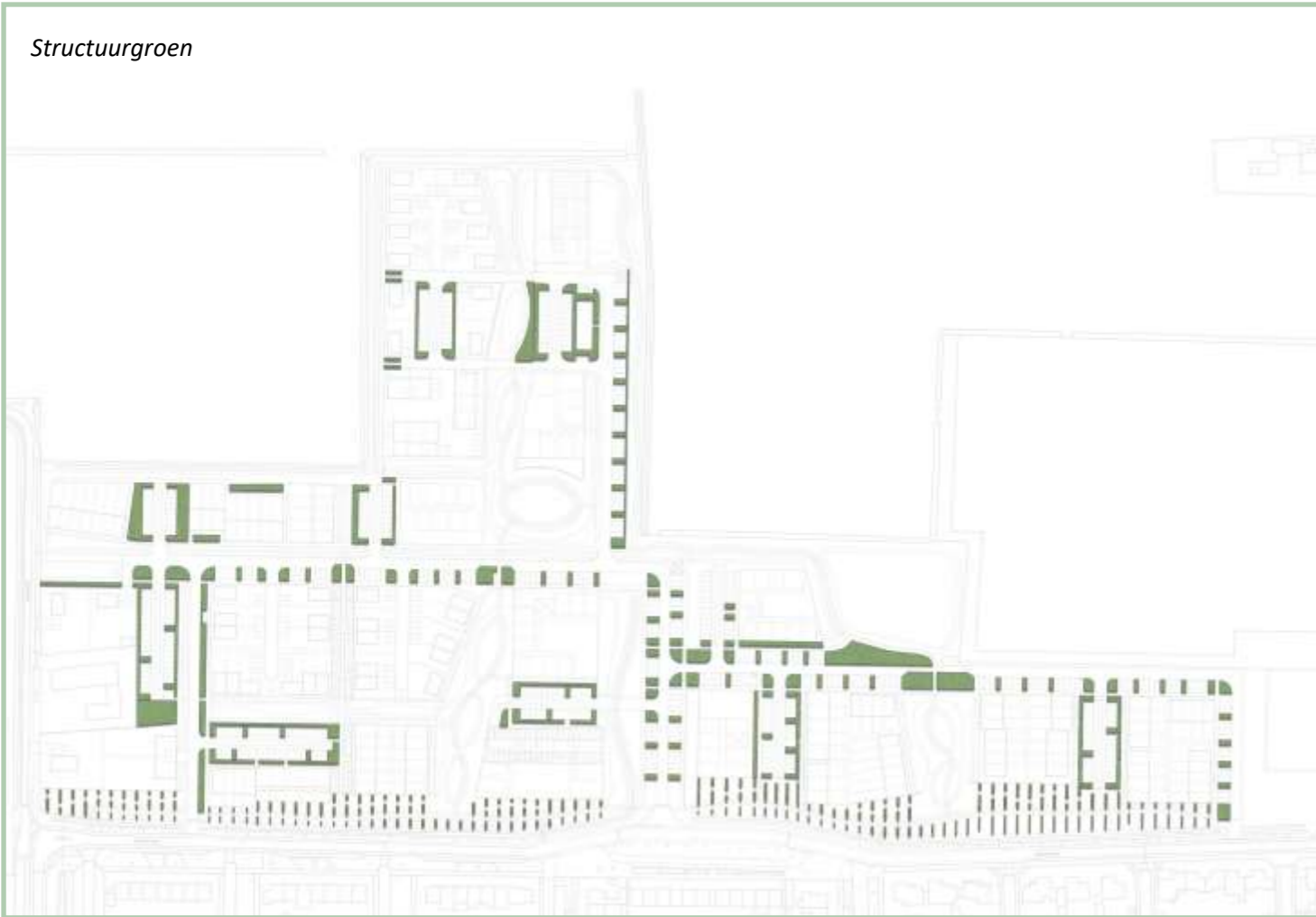


Gras en (mogelijk beplante) wadi's



Intensief gemaaid gras als speelruimte of dichtbij woningen, natuurlijk beheer waar mogelijk. Aan de zuidzijde van de wijk natuurlijk beheer met bloemrijk grasland, bomen en struweelvegetatie in afwisseling met wadi's.

Structuurgroen



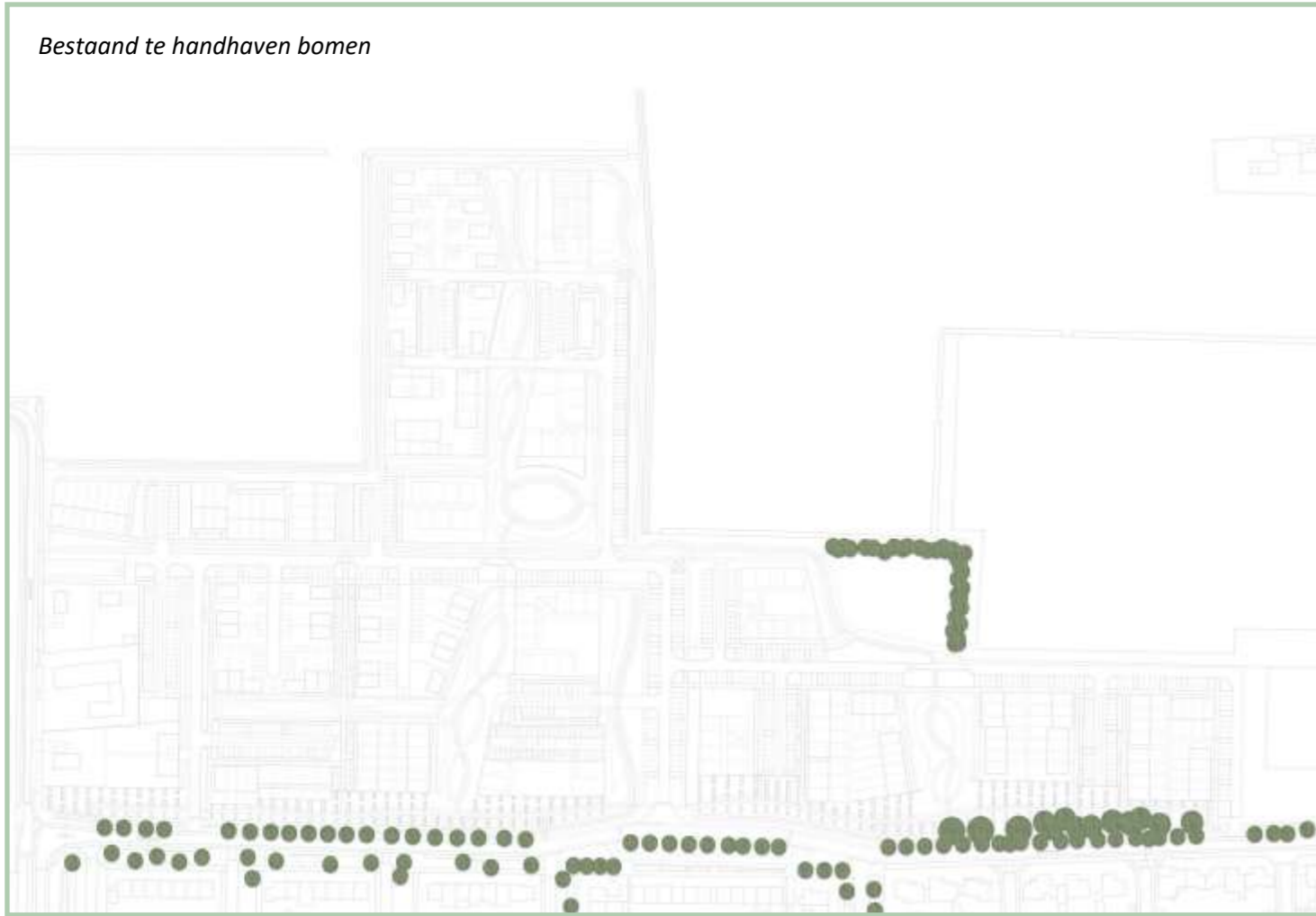
Bomen



Structuurgroen als rijk bloeiende vegetatie aan parkranden en in woonstraten, robuust onder en nabij parkeergelegenheid.

Afwisselende boomstructuur in aansluiting op bestaande bomen. Verschil in maat, kleur, vorm en bloei.

Bestaand te handhaven bomen



Nieuwe bomen eerste grootte (indicatief)



Nieuwe bomen tweede grootte (indicatief)



Nieuwe bomen derde grootte (indicatief)



4 water

Hydrologisch neutraal bouwen is al lang geen uitzondering meer bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden. De langdurige droge en hete periodes in de zomer en de hevige kortdurende regenval, zorgen ervoor dat de juiste opvang en berging van regenwater een sturend mechanisme in de ruimtelijke ontwikkeling is geworden. In de Noorderbunder wordt geen regenwaterriool toegepast, al het regenwater wordt in de wijk geïnfiltreerd in wadi's. De infiltratiewaarde van de grond is goed, dus water zal niet langdurig tot een beperking in het gebruik en beeld van de openbare ruimte leiden. Voor de aansluiting van de bouwvelden, die ook een eigen waterbergingsopgave hebben (zie H7), wordt in de planuitwerking naar maatwerk per bouwveld gezocht (uitwerking bouwvelden en definitief ontwerp van de openbare ruimte).

4.1 watergangen

In en aan de rand van het plangebied is een aantal watergangen aanwezig die een watervoerende functie hebben die plangrens overstijgend is. De afvoerende functie van de watergangen dient gewaarborgd te worden. In het watersysteem dienen ze los gezien te worden van de bergingsopgave van het regenwater in de wijk. Een verbrede watergang kan daarom niet als waterbergend oppervlak gerekend worden, maar is dan een overstromingsvlakte van de watergang. De watergangen dienen voorzien te zijn van een schouwpad, zodat onderhoud aan de watergang mogelijk is. De schouwpaden zijn bij voorkeur 4 meter breed en worden zo min mogelijk onderbroken door bomen of andere obstakels. In het ontwerp is daar rekening mee gehouden. De watergangen hoeven niet breder te worden dan de breedte die zij op dit moment hebben. De wadi's krijgen een overstort op deze watergangen, zodat er bij zeer hoge piekbelasting geen waterproblemen in de woonwijk ontstaan. De watergangen zijn in het ontwerp bewust smal gehouden en, met uitzondering van één locatie aan de noordzijde van het plangebied, niet voorzien van flauwe overstroombare oevers.

4.2 oppervlaktewater

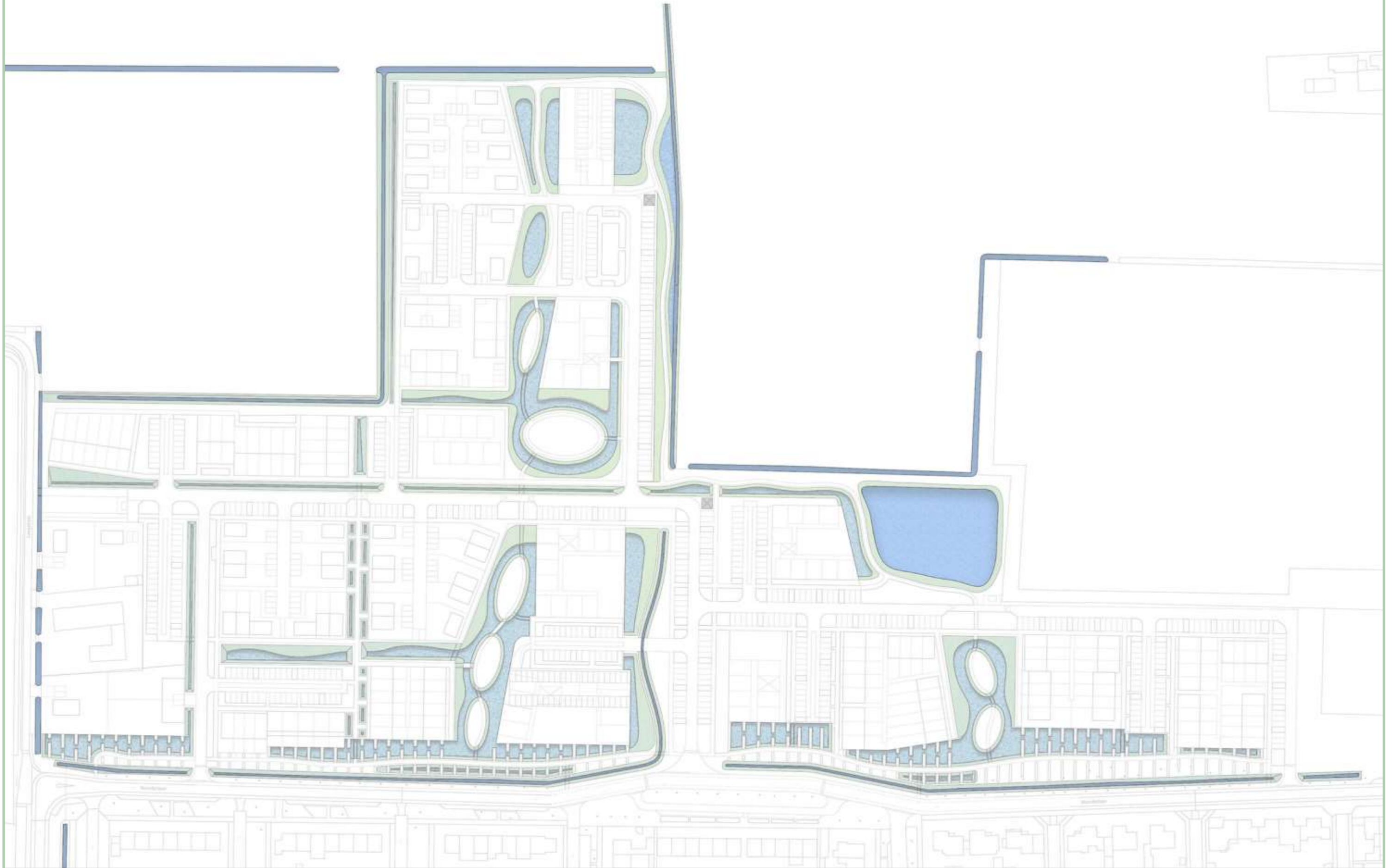
In het plangebied is een vrij grote waterplas aanwezig die, conform het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, wordt ingepast en in beleving wordt aangesloten op de groenstructuur en wandelroutes door het plangebied. De waterplas is niet gekoppeld aan de watergangen (afwateringssloten) in het plangebied en heeft daardoor ook een hogere waterkwaliteit. Het water zal mede om die reden autonoom oppervlaktewater blijven die geen functionele koppeling krijgt met de wadi's en de afwateringssloten.

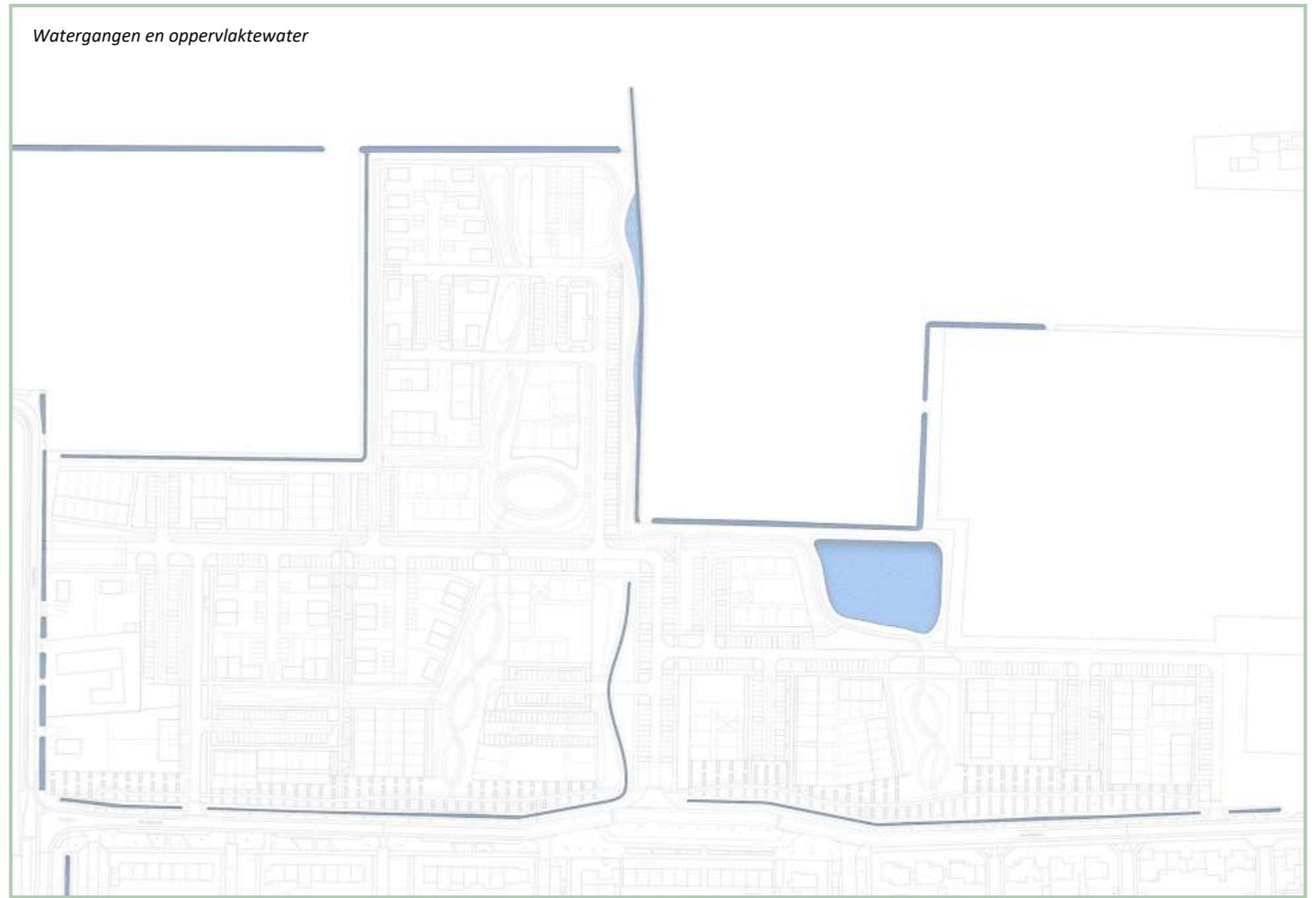
4.3 wadi's

Er zijn veel laagtes/wadi's in de groene openbare ruimte aanwezig, vaak in directe nabijheid van de bouwvelden. Hierdoor hoeft het regenwater van de bouwvelden slechts een korte afstand af te leggen naar de wadi's. De wadi's zijn maximaal 50 cm diep en zullen maximaal 30 cm water bergen. Daarom is het ook mogelijk om op de hogere en drogere taluds in de planuitwerking beplanting in te passen. Taluds naar de wadi's zijn soms bewust steil (1:3) om de contour van een droog 'eiland' goed te ervaren. Vaak zijn de taluds flauwer, vooral richting de directe woonomgeving om wat zachtere overgangen te creëren. De grote randlengte van de bouwvelden en de noodzaak voor de realisatie van wadi's, heeft ertoe geleid dat op meerdere locaties de wadi tot aan de rand van het bouwveld loopt. Onderhoud van de bebouwing kan plaats vinden vanuit de wadi, omdat deze maar zelden langer dan een etmaal met water gevuld zal zijn. De lage ligging van de wadi zorgt dan tevens voor een goede privacy overgang naar de woonvelden. In de uitwerking van de bouwvelden en de openbare ruimte zal per bouwveld maatwerk worden geleverd. De wadi's zullen veelal onderling (ondergronds) met elkaar verbonden zijn en een overstort krijgen op de watergangen (afwateringssloten).



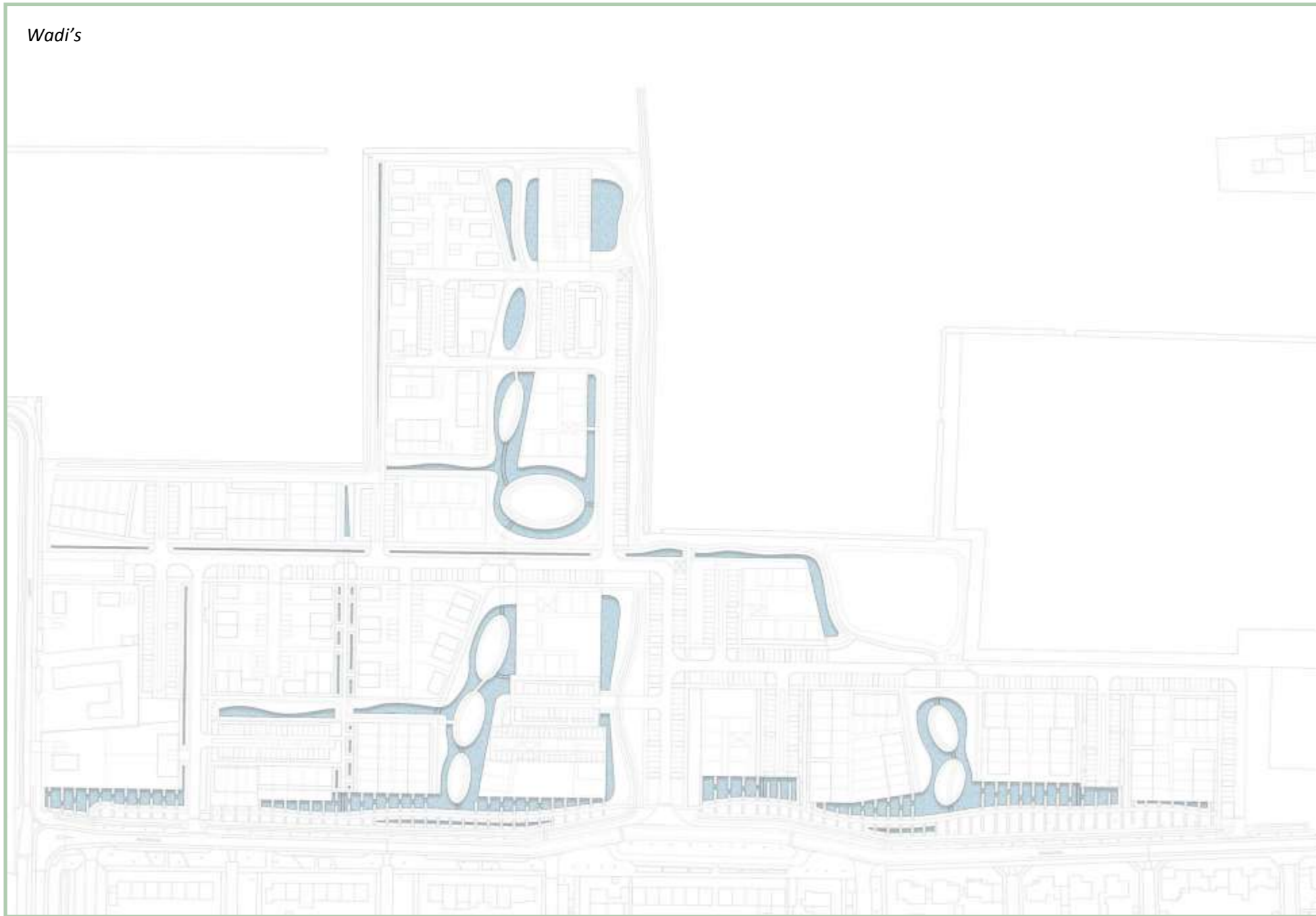
Wadi's, watergangen en oppervlaktewater (inclusief taluds)





Bestaande watergangen en oppervlaktewater in het plangebied en een beeld van een toekomstige watergang met extensief beheer bij een smal profiel.

Wadi's



Wadi's afwisselend (aan de randen) beplant met vaste planten of ingericht als bloemrijk grasland. De wadi's zijn veelal onderling verbonden en bieden ook de mogelijkheid om kleinschalige speelgelegenheid in te passen.

5 elementen

In het definitieve ontwerp zullen objecten zoals zitmeubilair, kleine nutskasten en eventuele paalafschermingen etc. worden ingepast. Ook het verlichtingsplan zal, integraal met de ontwikkeling van de bouwplannen en het bomenplan, in het DO worden opgesteld. Voor een aantal bijzonder objecten of ingrepen geldt dat ze al een plek hebben gekregen in het voorlopig ontwerp.

5.1 trafo's

In de wijk zijn, conform de bouwopgave uit het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp, 3 locaties aangewezen voor een trafo. Met de ruimte voor de trafo en de obstakelvrij ruimte rondom de trafo is in het ontwerp rekening gehouden.

5.2 gemaal

Op twee locaties zijn reserveringen opgenomen voor de inpassing van een gemaal. Mogelijk hoeft slechts één van deze locaties gebruikt te worden. De definitieve locatie wordt in het definitieve ontwerp bepaald.

5.3 afvalinzameling

Op 5 locaties, verdeeld over het plangebied, zijn locaties voor ondergrondse afvalinzameling gereserveerd. Op elke locatie zijn 3 containers inpasbaar.

5.4 bruggen

Op een aantal locaties in het plangebied kruist verkeer watergangen. In de planuitwerking zal bekeken worden welke kruising als brug en welke als duikerbrug uitgevoerd kan/moet worden. De recreatieve voetgangersroute doorkruist op veel locaties een wadi. De wens is dat de recreatieve route altijd bereikbaar blijft, waardoor een overkluizing van de wadi nodig is. Dit is echter alleen voor voetgangers en betreft slechts een overbrugging van 50 cm hoogte. Er is dan eerder sprake van een 'zwevend pad'. In dit voorlopig ontwerp staan

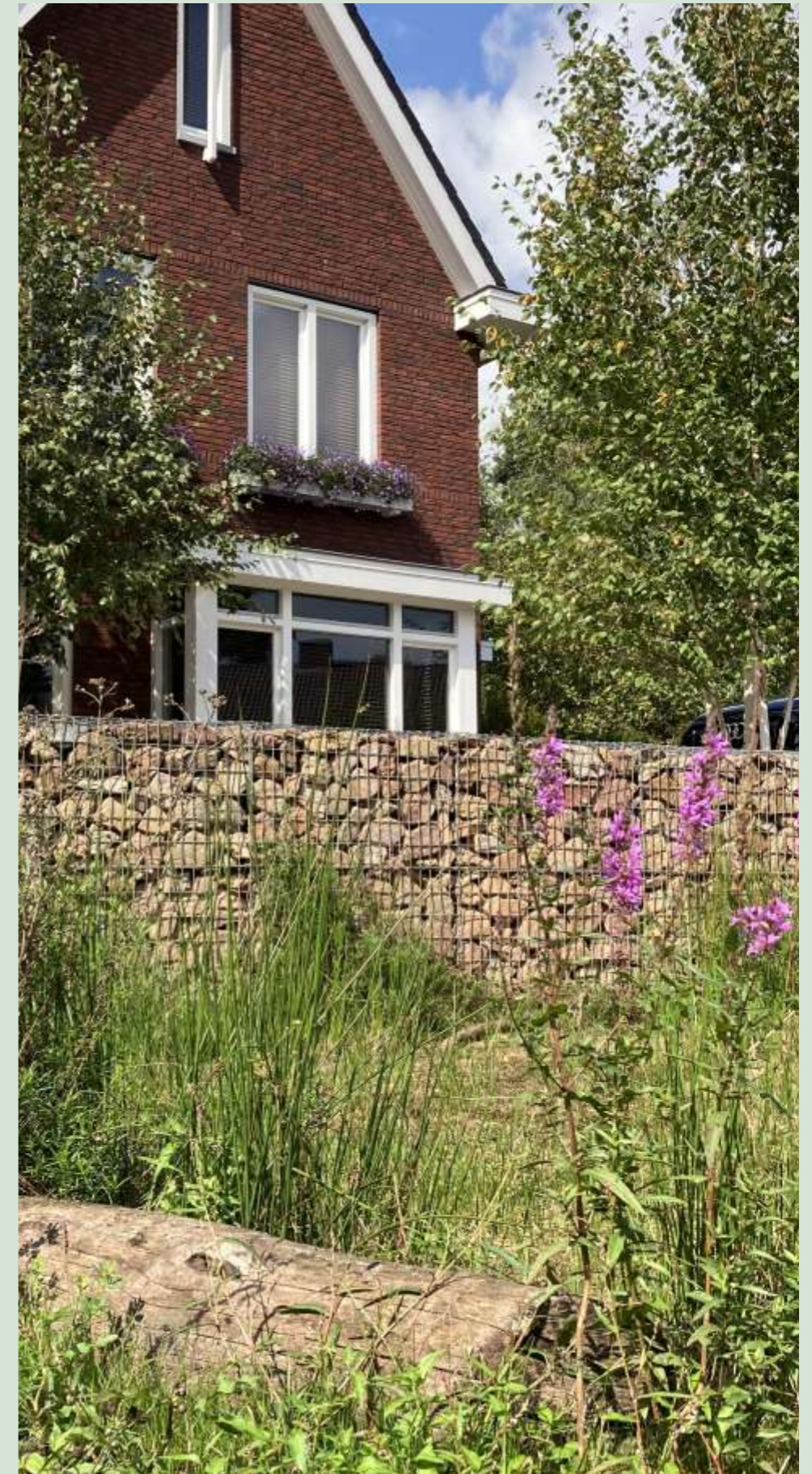
ze allemaal aangegeven als 'bruggen', wat dus eerder 'overbrugging' betekent. In de planuitwerking wordt maatwerk per type overbrugging ontworpen.

5.5 boomstammen

Een bijzonder element in de parkzone aan het zuidzijde van het plangebied, zijn boomstammen met een dikte van circa 20 cm ingepast die de struweelbeplanting in de wadi begrenzen. De grond tussen de boomstammen wordt 20 cm hoger aangebracht, waardoor het struweel zelden onder water staat en de wadi over een groot oppervlak benut kan worden. Na een aantal jaar vormen grondwerk, wortels en boomstammen één geheel met veel ecologisch interessante randlengtes en overgangen en maken zij onderdeel uit van een bijzonder parkgebied.

5.6 schanskorven

Op de overgang tussen bouwvelden en woonstraten naar grootschalige wadi's, worden schanskorven toegepast. Mogelijk worden deze ook binnen de bouwvelden toegepast als overgang naar de openbare ruimte. In de uitwerking van het definitieve ontwerp wordt dit integraal ontworpen.



Bijzondere elementen:

- 1 *Trafo's (alle locaties)*
- 2 *Gemaal (locatiereservering, alle locaties)*
- 3 *Afvalcontainers (alle locaties)*
- 4 *(vlonder)bruggen (voorbeeldlocatie)*
- 5 *Boomstammen (voorbeeldlocatie)*
- 6 *Schanskorven (voorbeeldlocatie)*





Boomstammen als natuurlijke overgang in hoogtes en als scheiding tussen struweelvegetatie en maai-beheer. Schanskorven als natuurlijke hoogtekering tussen natuurlijke en culturele inrichting.



Het parkpad verbindt alle parkruimtes met elkaar en is een groot deel van het jaar voor (bijna) iedereen toegankelijk. Hiervoor worden ook (vlonder)bruggen toegepast.

6 activiteiten

In de inleiding van dit voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte staat één van de uitgangspunten voor de nieuwe wijk vermeld:

“De openbare ruimte wordt uitnodigend, met ruimte voor ontmoetingen.

Het gevoel van ‘collectiviteit’ en samen verantwoordelijk zijn voor de wijk draagt ook bij aan ontmoetingen. Het is mogelijk dat bewonersgroepen samen zorg kunnen dragen voor een deel van de groene ruimte in het plan. Denk onder andere aan een gezamenlijk pluk- of moestuin of de realisatie van een collectief groen hof.

Dit is een belangrijk leidmotief geweest voor de uitwerking van de openbare ruimte van het stedenbouwkundig ontwerp. Uiteraard kan het ook een thema zijn voor de meer private (collectieve) buitenruimte bij de appartementengebouwen in het plangebied.

6.1 spelen en ontmoeten

De openbare ruimte van de wijk bestaat uit een functionele inrichting van rijwegen, parkeerplaatsen, bermen en voetpaden naar de woningen. Uiteraard kunnen trottoirs en soms zelfs de inrichting van de straat aanleiding vormen tot ontmoeting en spel, maar dat blijft bijvangst. Naast de functionele inrichting is er ook een recreatieve inrichting voorzien. Deze bestaat uit een wandelroute van 1.300 meter lengte die als ‘speel-, natuur-, ontdek- en ontmoetroute wordt ingericht. Aan deze route bevinden zich 7 (nader uit te werken) ‘eilanden’ van verschillende omvang. Deze eilanden kunnen worden ingericht als pluk- of moestuin, als picknickveld, speeltuin of andersoortige ontmoetingsruimte. Een natuurlijke inrichting is gewenst. De inrichting ervan zal bepaald worden bij het opstellen van het definitieve ontwerp, afgestemd op de ruimtelijke uitwerking (en bewoners samenstelling) van de bouwvelden.

Ook in de wadi's aan de wandelroute kunnen kleinschalige ingrepen worden toegevoegd, waaronder natuurlijke speelaanleidingen en struinpaden. De route door de zuidelijke parkrand is tevens een interessante natuureducatieroute. Het ontmoeten zal ook op de nader in te passen zit- en picknick gelegenheden

aan de route mogelijk zijn. Aan de grote plas is een grotere (extensieve) ontmoetingsplek denkbaar, in afstemming met de ontwikkeling van het bouwveld aldaar.

6.2 honden

De wandelroute zal ook gebruikt gaan worden voor een ommetje met de hond. In het noordelijke plandeel is, enigszins losgekoppeld van de recreatieve route, een hondenuitlaatplaats voorzien. Deze wordt begrensd door parkeergelegenheid en ligt op enige afstand van bebouwing.



Uitwerking ontmoetings- en speelruimtes in de fase van het definitieve ontwerp openbare ruimte, in samenhang met de uitwerking van de bouwvelden.

** = locatie hondentoilet.*





Ruimte voor spelen en ontmoeten in balans met de (doelgroepen)uitwerking van de bouwvelden.



7 bouwvelden

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Noorderbunder Dongen bestaat uit een zeer diverse lappendeken van bouwvelden. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte tussen en rondom deze bouwvelden is inmiddels uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte. In dit ontwerp zijn alle benodigde (openbare) wegen en parkeervoorzieningen, de benodigde waterberging en de gewenste groenstructuur opgenomen. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een zeer groene uitstraling (in zowel inrichting als materiaalgebruik) waarin veel ruimte is voor bewoners om doorheen te wandelen en in te verblijven.

7.1 overgangen naar de openbare ruimte

Door de grote randlengte van de bouwplannen, is de groene openbare ruimte voor bewoners altijd dichtbij. Daarom is er gekozen voor beperkte private ruimtes aan de voorzijdes van de woningen. Dat geldt voor zowel de locaties van de grondgebonden woningen als voor de appartementen. Voorruimtes kunnen bestaan uit bijvoorbeeld een Delftse stoep, een muurtje of veranda.

Binnen de bouwvelden voor de appartementen is een proefverkaveling opgenomen die vaak een kleinere voetprint heeft dan de beschikbare ruimte. Bij aanpassingen van de voetprint geldt nog steeds dat slechts een beperkte private zone op de overgang naar de openbare ruimte gewenst is. Er kunnen wel groene, collectief beheerde buitenruimtes bij de gebouwen ontstaan.

De bouwvelden worden rondom begrensd door hoogwaardige openbare ruimte. Soms is dat een rijweg met groen ingepaste parkeerplaatsen en soms is dat alleen openbaar groen, met of zonder een voetpad. De bouwvelden grenzen aan de openbare ruimte met de voorkant, zijkant en soms ook met de achterkant. Alle randen van de bouwvelden (de overgangen openbare ruimte en kavels) moeten hoogwaardig en integraal worden mee-ontworpen met het bouwplan en ook direct bij oplevering van de bouwvelden gerealiseerd zijn. Doordat de bouwvelden een zeer divers programma kennen en zeer diverse aansluitingen op de openbare ruimte hebben, zal de vertaling van deze randen om creatief en zorgvuldig maatwerk per bouwveld vragen.

7.2 functionele opgave binnen het veld

Zoals vermeld is de overgang van de bouwvelden naar de openbare ruimte van groot belang. Per veld is een bouwprogramma geformuleerd die al dan niet gecombineerd wordt met een parkeeropgave. In het voorlopig ontwerp openbare ruimte is de parkeeropgave in relatie tot de woningaantallen per bouwveld inzichtelijk gemaakt. Om de parkeerbalans van de wijk sluitend te maken, is deze verhouding van belang en zullen deze parkeerplaatsen binnen de bouwvelden gerealiseerd dienen te worden. De aansluitingen van deze parkeervoorzieningen op de openbare ruimte zijn in het voorlopig ontwerp aangegeven en nog aanpasbaar, mits veranderingen geen inbreuk doen op de ruimtelijke kwaliteit.

Er is geen groennorm voor de woningen binnen de bouwvelden, de groene kwaliteit van de wijk ligt tussen de bouwvelden in het openbaar gebied. Waar een groene kwaliteit kan worden toegevoegd moet dit echter niet nagelaten worden. Er is wel een waterbergingsopgave voor de bouwvelden. Voor alle verharding van de wijk (bebouwing, bestrating en bestrating van de tuinen) dient 78 mm waterberging per m² te worden gerealiseerd. Voor de bouwvelden geldt dat 28 mm binnen de bouwvelden gerealiseerd dient te worden en dat het overige water naar de openbare ruimte kan worden afgevoerd. De locaties van deze overstorten naar de openbare ruimte worden in een vroeg stadium van het planproces tussen ontwikkelaar en gemeente afgestemd. Er komt namelijk geen regenwaterriool. Het verdient een pré als (een deel van) de waterberging binnen de bouwvelden kan worden gebufferd om in droge tijden de private tuinen mee water te kunnen geven, zodat het onttrekken van drinkwater voor dit doel wordt beperkt.

7.3 Bouwhoogtes

De maximale bouwhoogtes zijn bepaald in het bestemmingsplan en gekoppeld aan het verwachte programma per bouwveld. Er zijn geen restricties aan specifieke nok- en goothoogtes. Voor het oostelijke deel van het plangebied is de molenbiotop bepalend voor de bouwhoogte. Op enkele locaties

kan er niet hoger gebouwd worden dan twee lagen.

7.4 Identiteit

De dooradering van de wijk door een zeer groene en diverse buitenruimte en de consistente doorwerking en materialisatie van dit ontwerp voor het hele plangebied, zal zeer bepalend zijn voor de identiteit van de wijk Noorderbunder. Er is (nog) geen specifieke identiteit bepaald voor de architectuur van de bebouwing. De bebouwing is veelal dienend aan de groene omgeving waar het in gesitueerd is. De bebouwing zal een natuur-inclusieve bijdrage moeten leveren aan die omgeving: in de uitwerking van het ontwerp zullen architect en landschapsarchitect (namens de gemeente Dongen) samen op zoek moeten naar de beste foerageer-, nest- en schuilgelegenheid voor o.a. vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren (in zowel bebouwing als openbare ruimte). Er dienen materialen te worden toegepast die natuurlijk verouderen.

Ondanks dat de bouwplannen van identiteit zullen verschillen (door programma en locatie), is er ook de noodzaak om in de architectuur op zoek te gaan naar de ‘verbindende schakel’ tussen de bouwplannen. Dit kan op een subtiele of iets uitgesprokener wijze plaatsvinden. Waarin zit de esthetische verbinding tussen de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen? Waarmee wordt verbinding gezocht tussen de commerciële woningbouw en de sociale woningbouw? En zit dat in de dakopbouw, de vormgeving van de plint, de kleurstelling, de entrees? Het is een bewuste keuze van de gemeente om deze vraag aan de beoogde ontwikkelaars te stellen en met een voorstel voor de lokale identiteit van Noorderbunder te komen. Dit zal één van de selectiecriteria zijn. Na selectie van de ontwikkelende partij, zal in twee workshops de identiteit op wijkniveau verder worden uitgewerkt. Daarvoor is het van belang dat er door beide ontwikkelende partijen (ten minste) twee architecten worden geselecteerd die samen met de dorpsbouwmeester (welstand) en de landschapsarchitect namens de gemeente en samen met de opdrachtgevers op zoek gaan naar de ‘eenheid in verscheidenheid’ van de Noorderbunder.





bouwveld nummer	oppervlakte	Woningtypes per bouwveld
1	2.100 m2	9 rijwoningen (soc huur) 4 geschakelde nultredewoningen (huur midden) 4 geschakelde nultredewoningen (soc huur)
2	1.890 m2	14 rijwoningen
3	2.425 m2	10 rijwoningen (soc huur) 8 geschakelde nultredewoningen (huur midden)
4	1.074 m2	20 appartementen (soc huur) (3 lagen)
5	1.177 m2	20 appartementen (2 lagen)
6	1.948 m2	32 appartementen (5 lagen)
7	1.680 m2	26 appartementen (soc huur) (3 lagen)
8	2.654 m2	8 tweekappers 2 vrijstaande woningen
9	1.221 m2	12 rijwoningen (soc huur)
10	982 m2	4 rijwoningen (soc huur) 10 be/bo woningen (soc huur)
11	3.045 m2	6 tweekappers/ vrijstaande woningen 6 rijwoningen
12	1.871 m2	1 vrijstaande woning 2 tweekappers
13	1.440 m2	2 vrijstaande woningen
14	871 m2	9 erfwoningen
15	977 m2	8 rijwoningen (huur midden)
16	607 m2	5 rijwoningen (huur midden)
17	1.233 m2	16 appartementen (soc huur) (3 lagen)
18	1.989 m2	8 erfwoningen
19	1.177 m2	14 appartementen (huur midden) (3 lagen)
20	1.176 m2	4 vrijstaande woningen
21	2.390 m2	8 vrijstaande woningen
22	1.100 m2	18 appartementen (5 lagen)
	35.027 m2	290 woningen





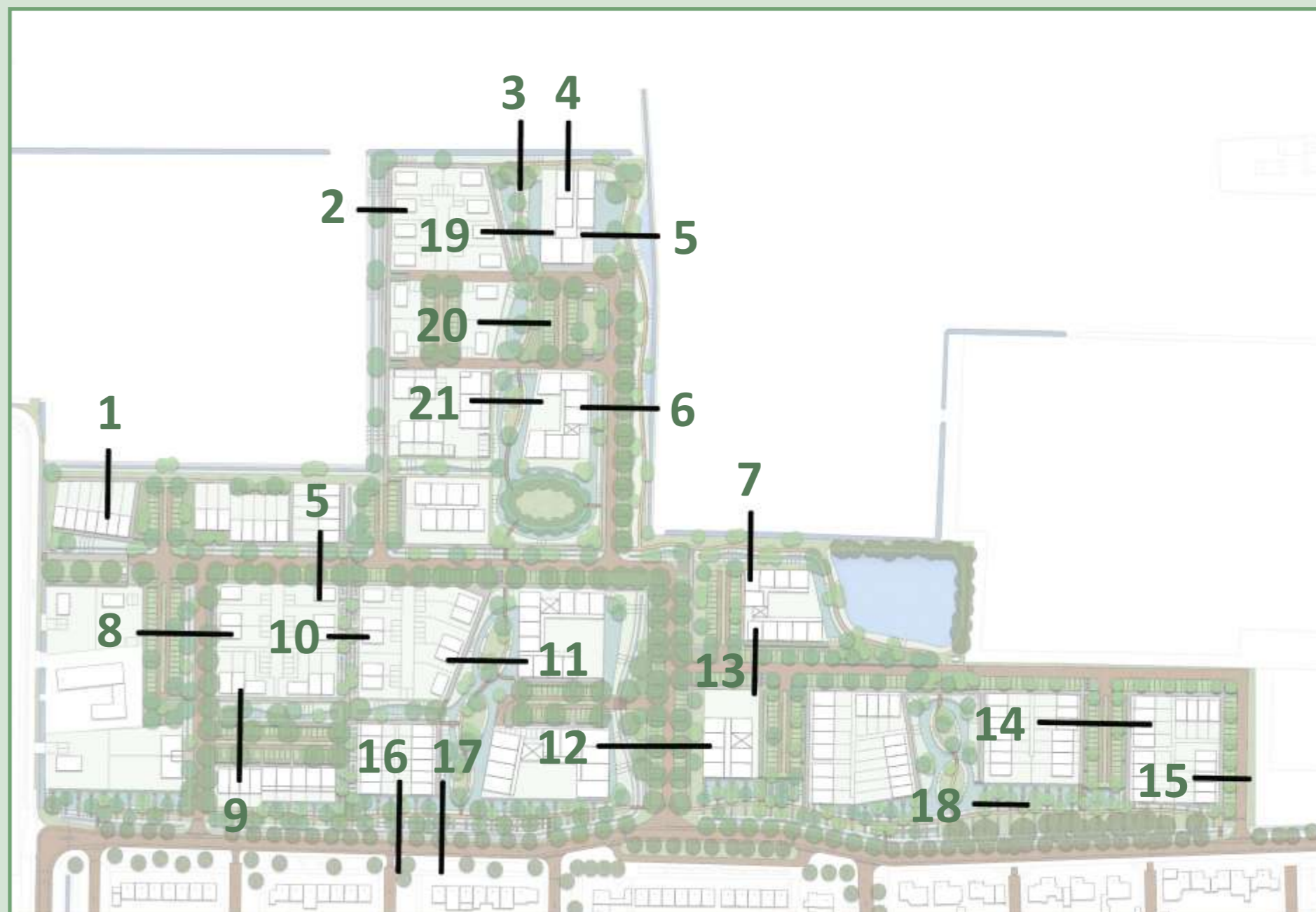


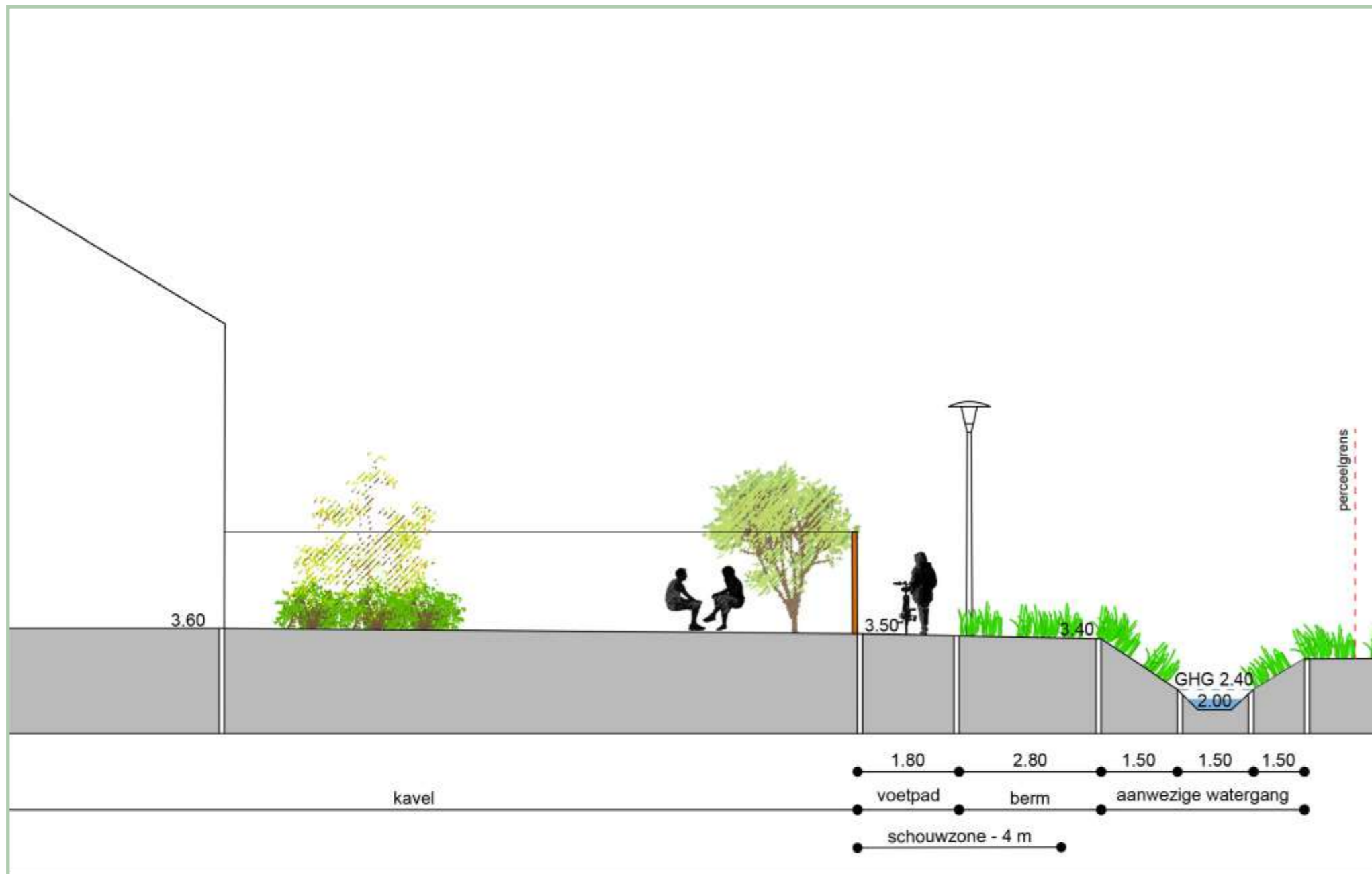


8 profielen

Het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte is een integraal ontworpen plan, waarbij een functioneel en ruimtelijk raamwerk is ontworpen die houvast biedt voor de planuitwerking. De planuitwerking zal gefaseerd en integraal plaatsvinden met de uitwerking van de bouwvelden.

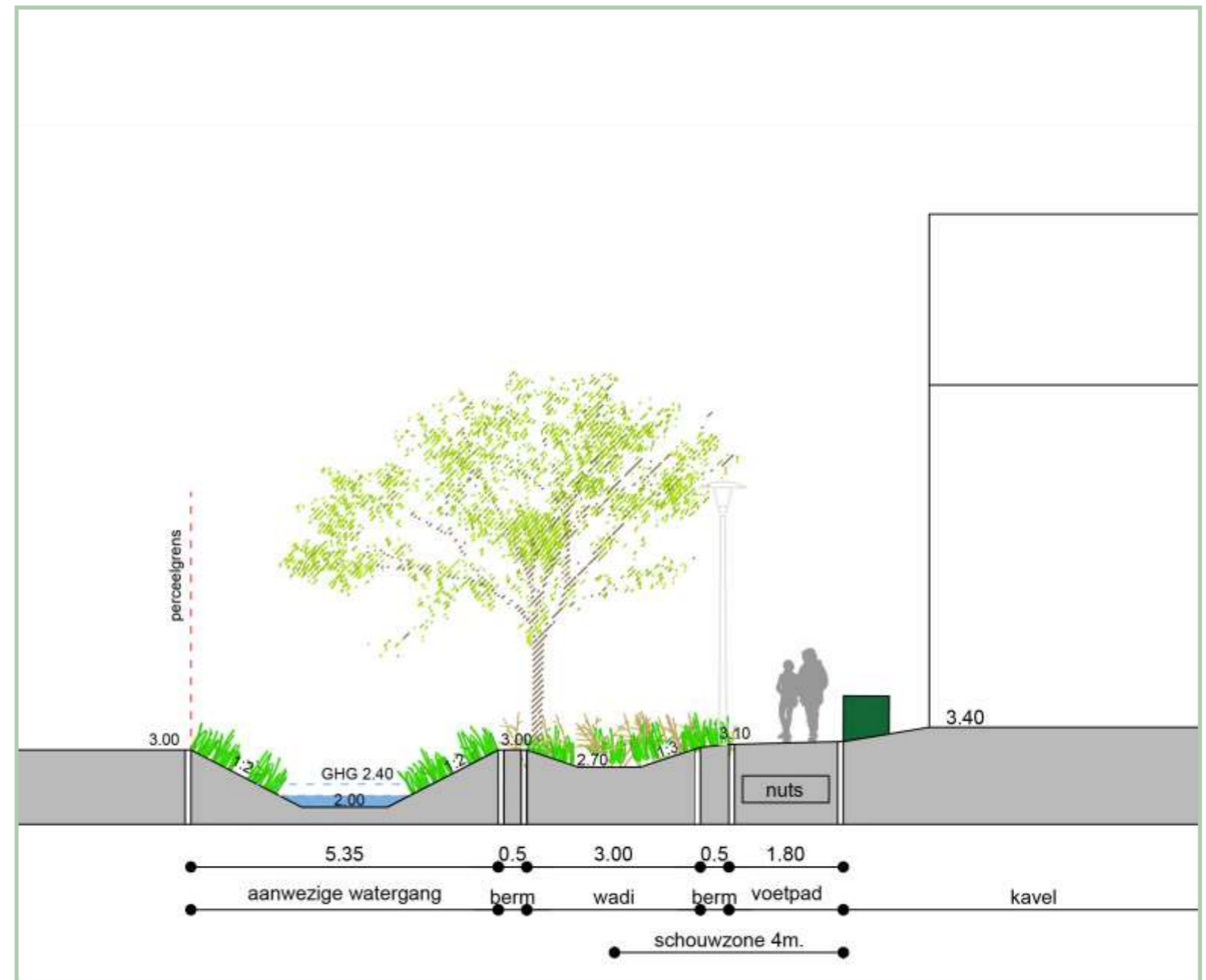
Met de profielen zijn de functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor de planuitwerking vastgelegd. Indien er bij de uitwerking van de bouwvelden behoefte bestaat aan aanpassingen van deze profielen, dan zal dat altijd integraal afgewogen moeten worden, waarbij de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en de integrale functionaliteit gewaarborgd blijft.





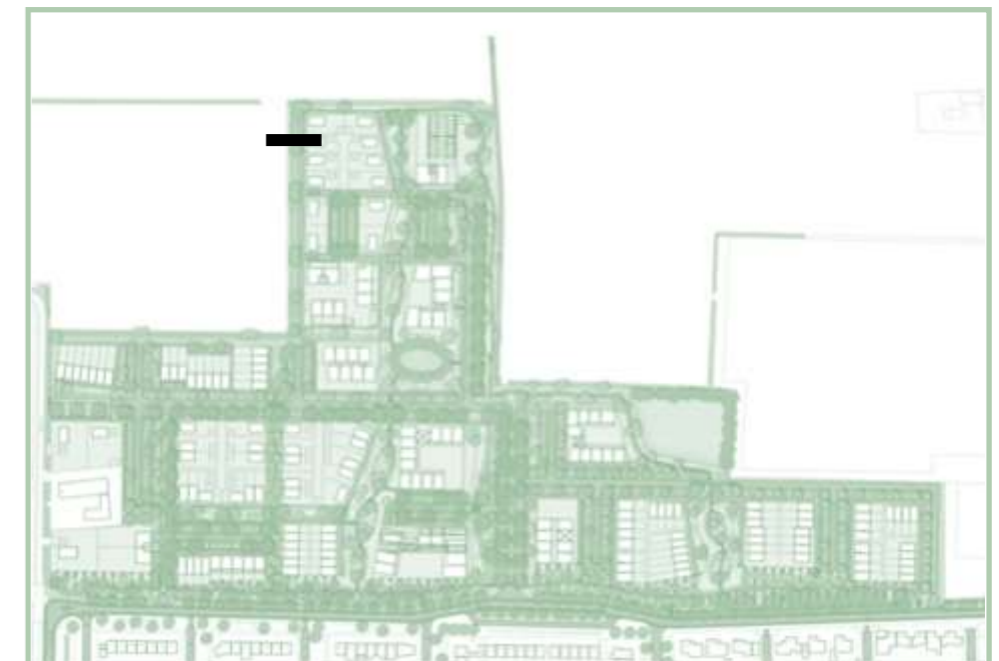
Profiel 1

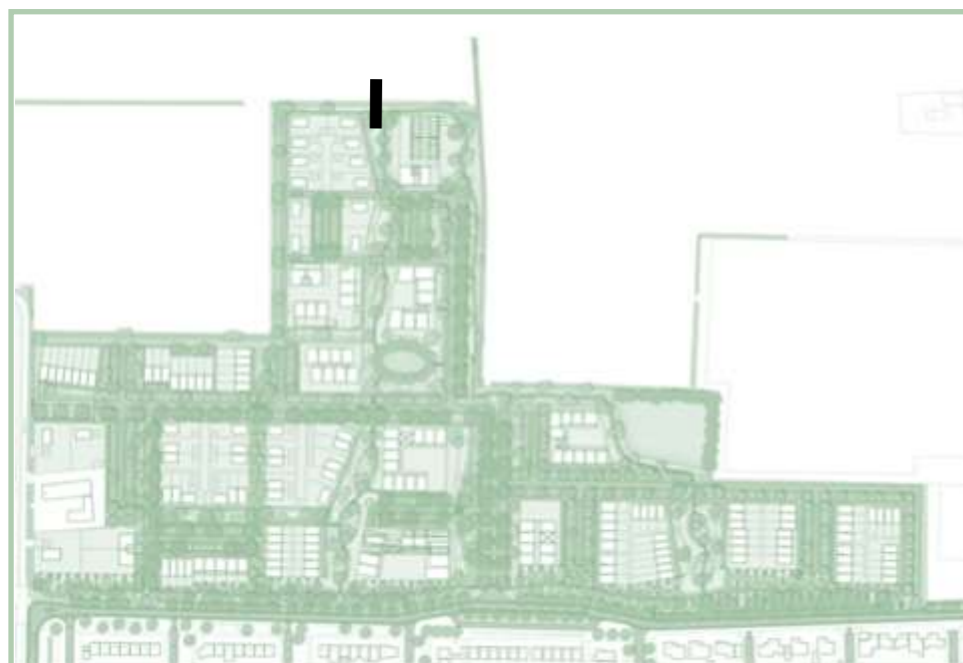
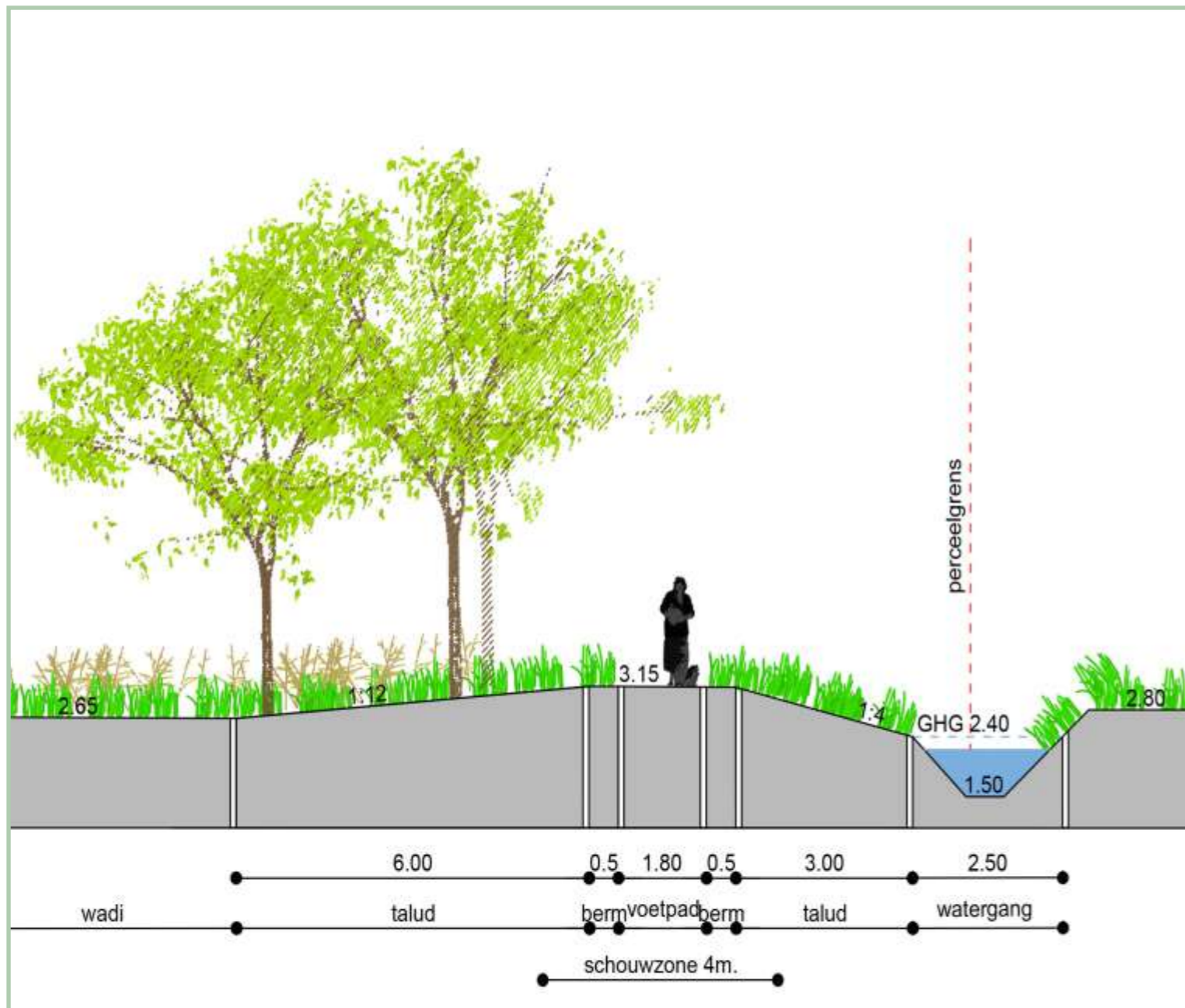
- In de schouwzone dienen zowel het voetpad als de bermen toegankelijk te zijn voor zwaar onderhoudsverkeer en dient de fundering daarop te worden afgestemd.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 2

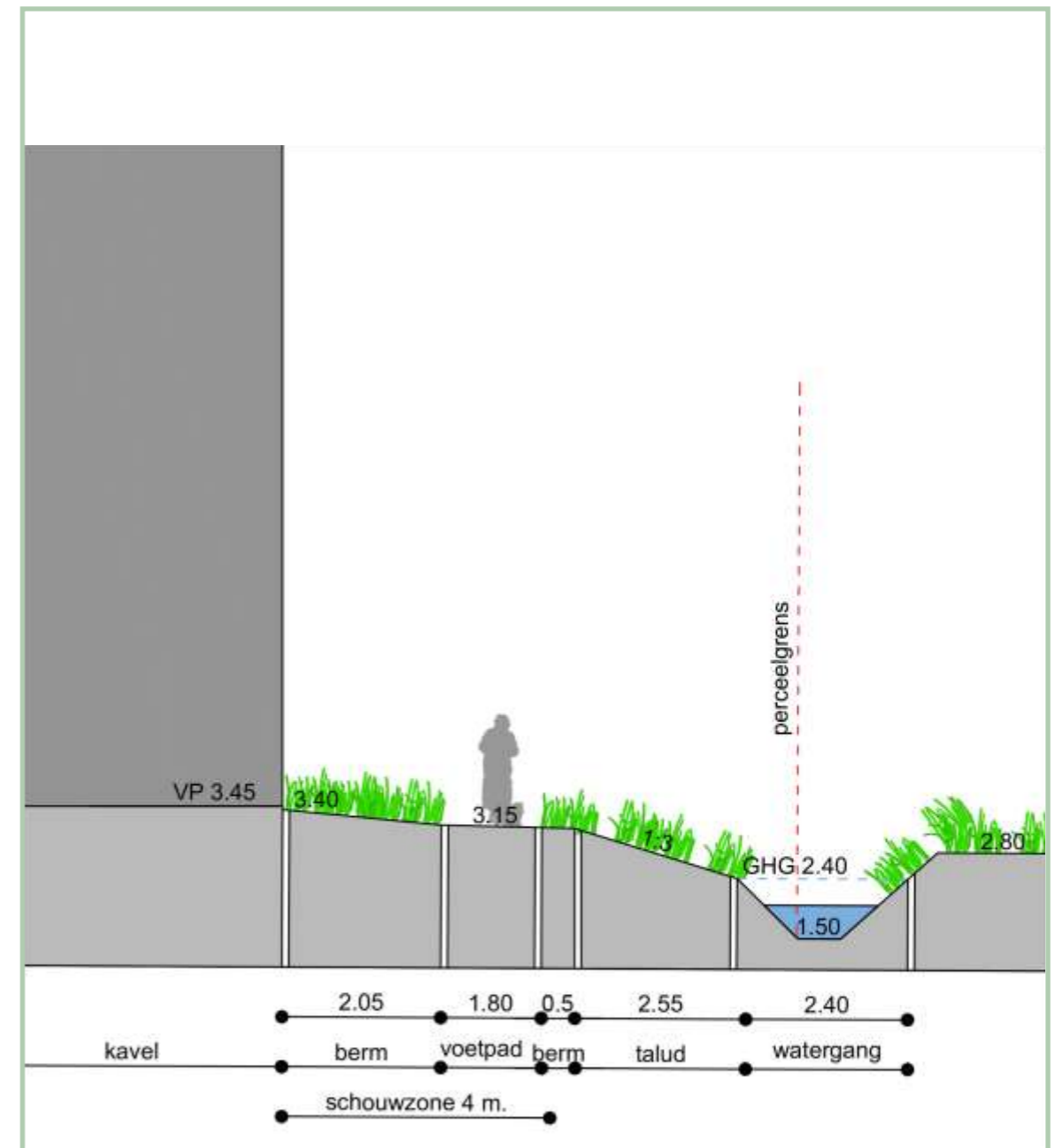
- In de schouwzone dienen zowel het voetpad als de bermen toegankelijk te zijn voor zwaar onderhoudsverkeer en dient de fundering daarop te worden afgestemd.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





Profiel 3

- In de schouwzone dienen zowel het voetpad als de bermen toegankelijk te zijn voor zwaar onderhoudsverkeer en dient de fundering daarop te worden afgestemd.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 4

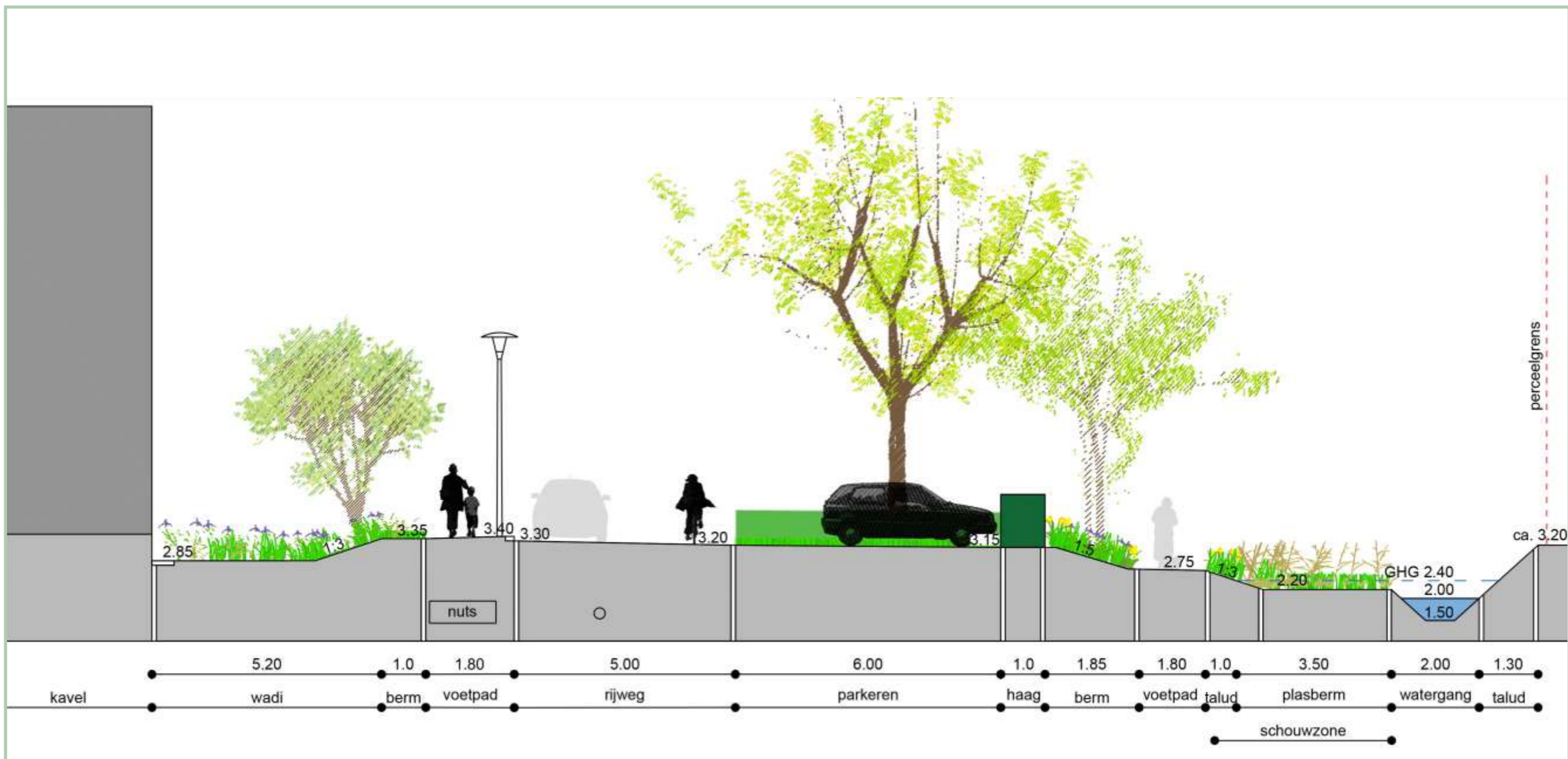
- In de schouwzone dienen zowel het voetpad als de bermen toegankelijk te zijn voor zwaar onderhoudsverkeer en dient de fundering daarop te worden afgestemd.
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





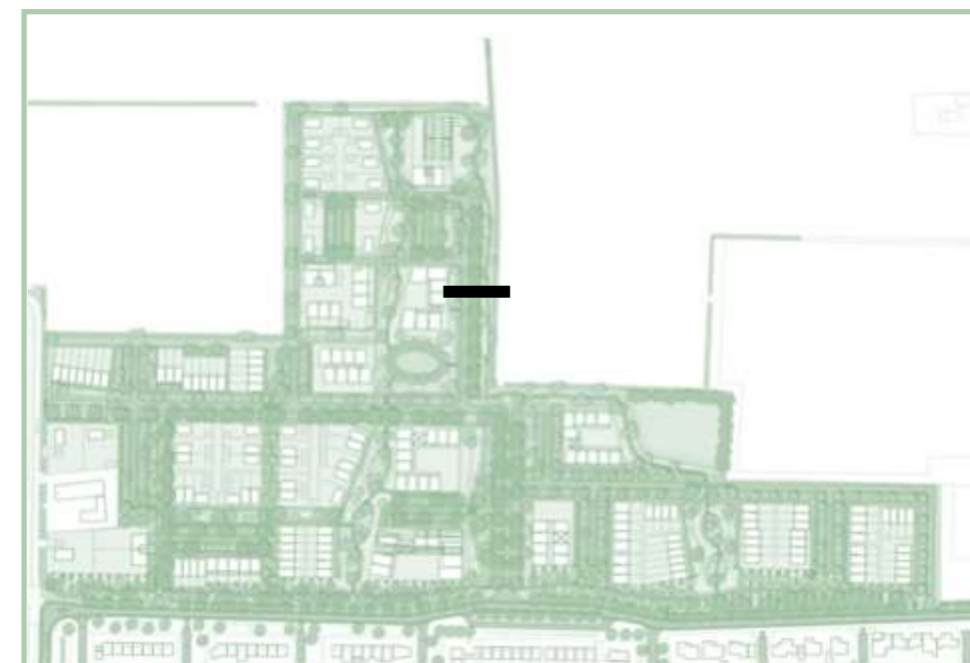
Profiel 5

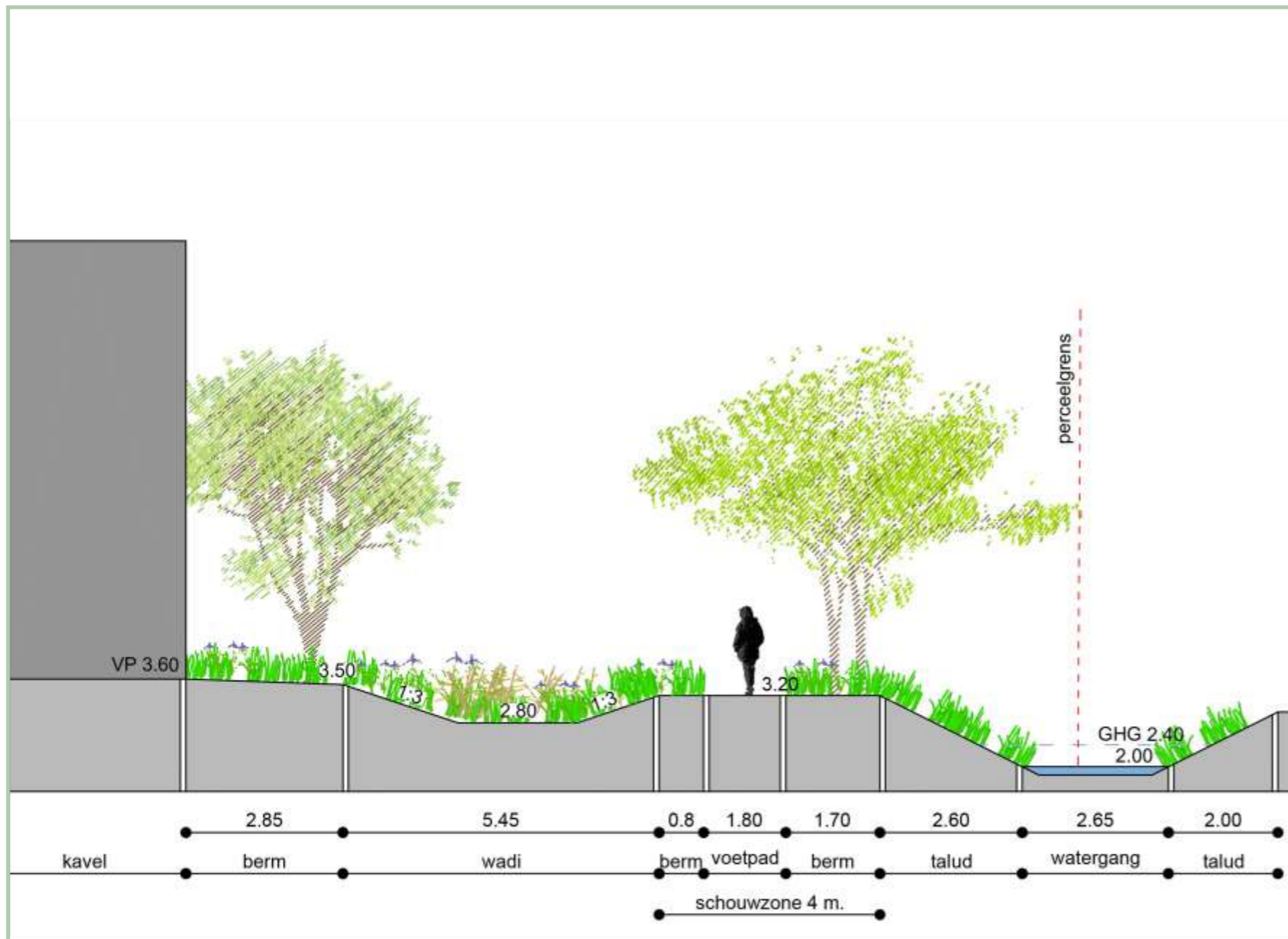
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 6

- In de schouwzone dienen zowel het voetpad als de bermen toegankelijk te zijn voor zwaar onderhoudsverkeer en dient de fundering daarop te worden afgestemd.
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





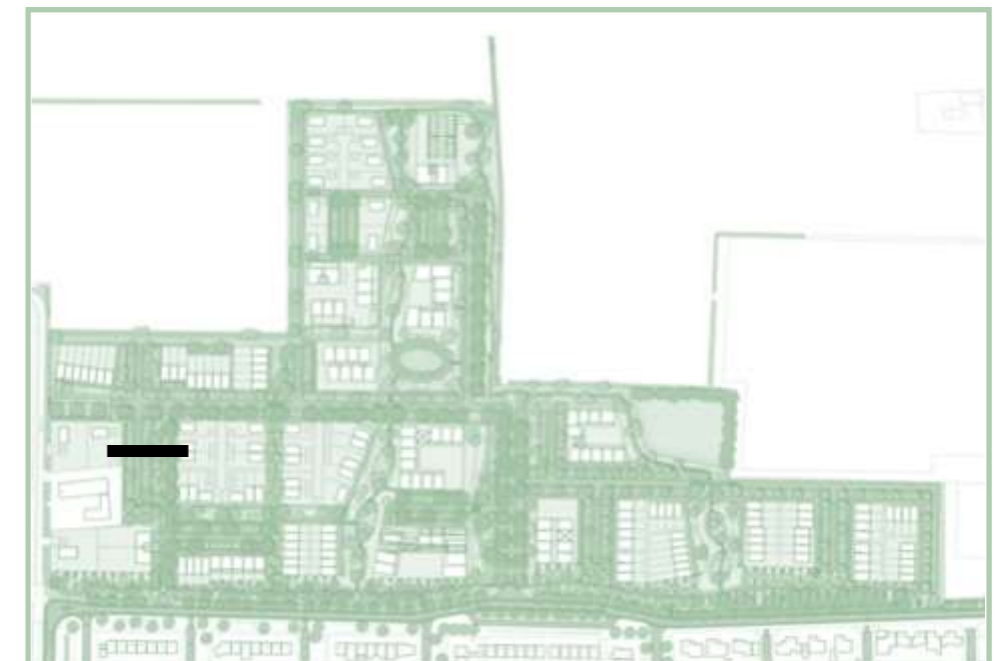
Profiel 7

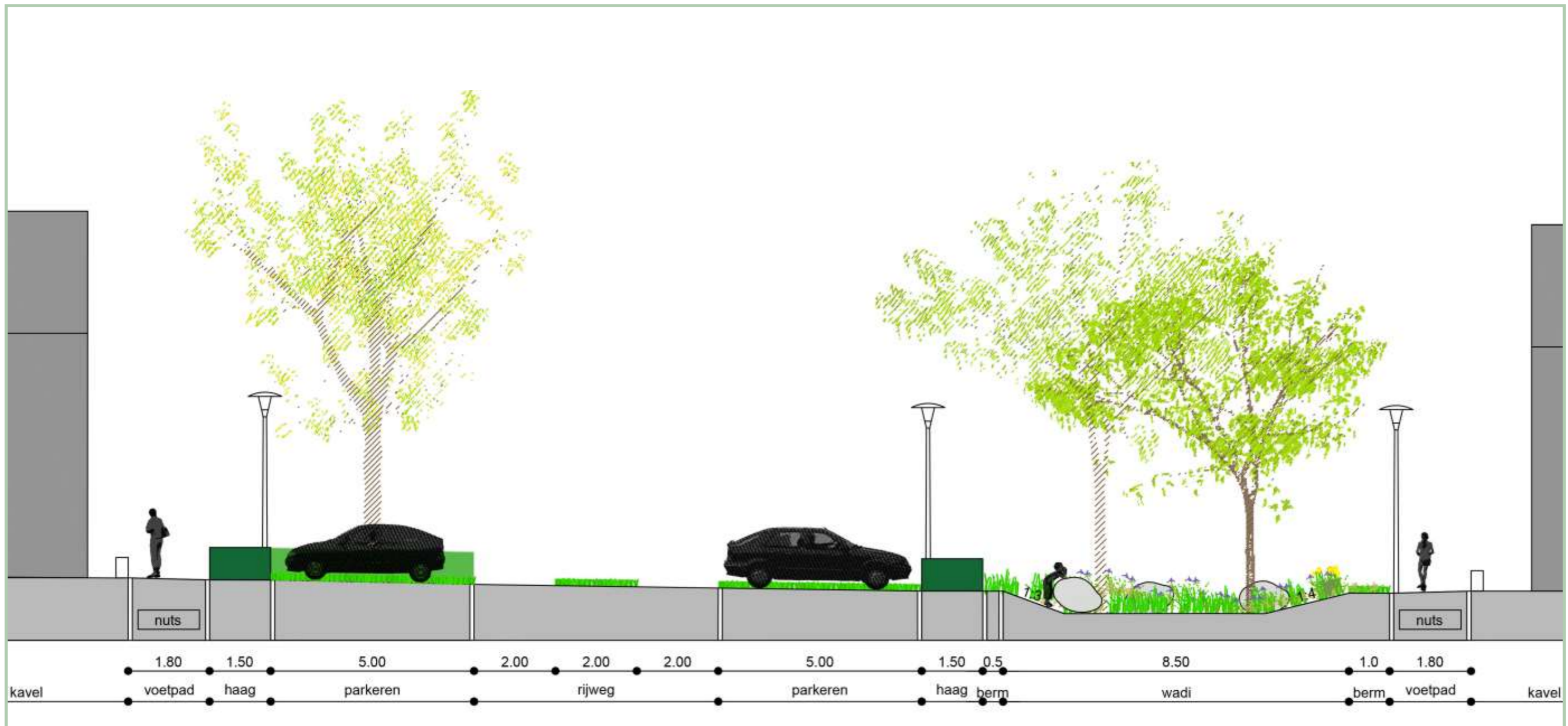
- In de schouwzone dienen zowel het voetpad als de bermen toegankelijk te zijn voor zwaar onderhoudsverkeer en dient de fundering daarop te worden afgestemd.
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 8

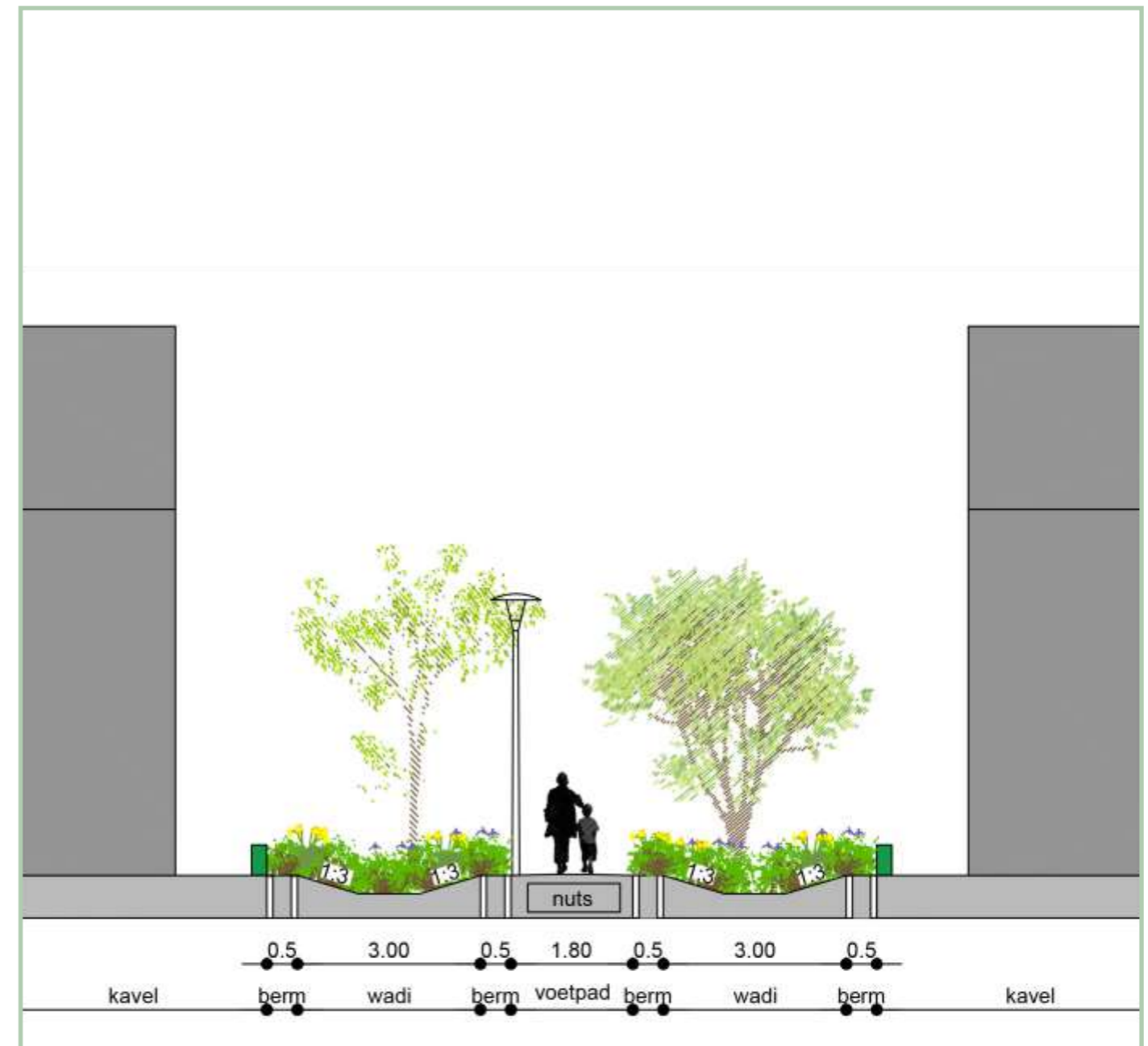
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peelhoogtes zijn richtinggevend.





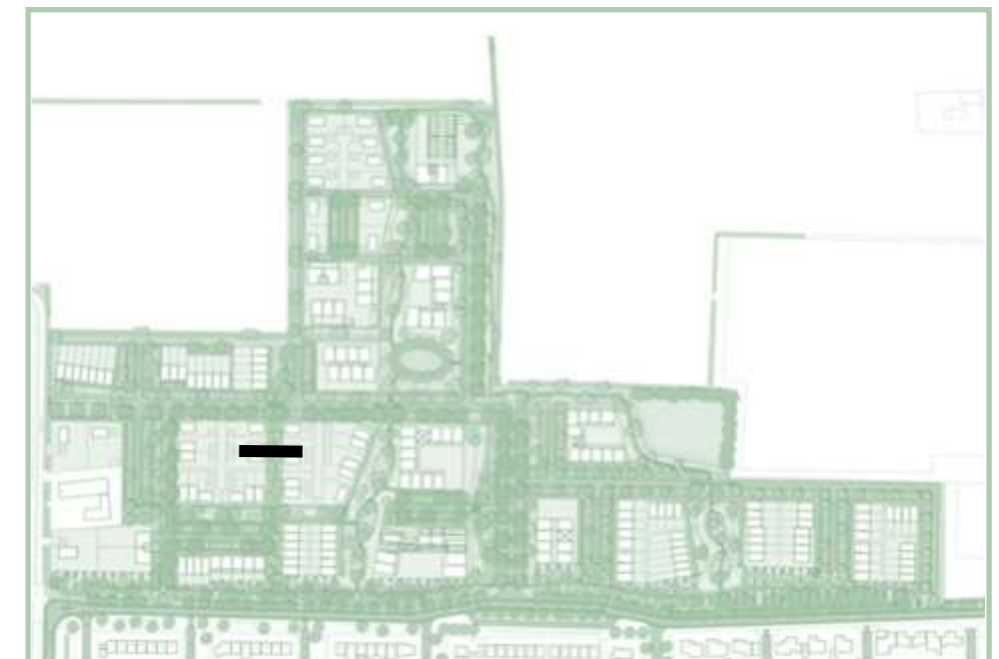
Profiel 9

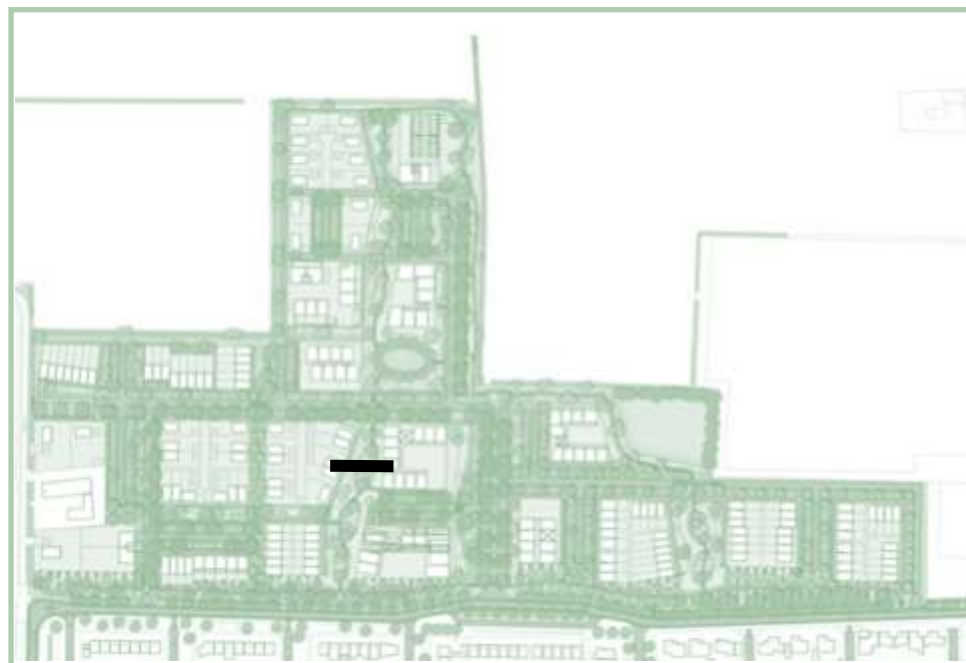
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 10

- In de uitwerking aandacht voor aansluiting kavel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





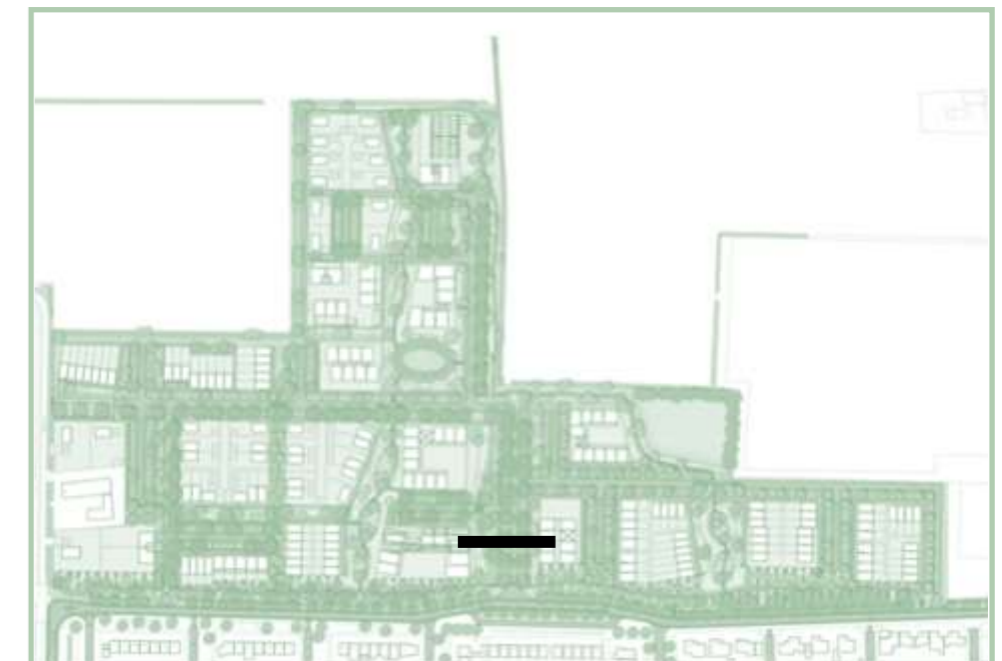
Profiel 11

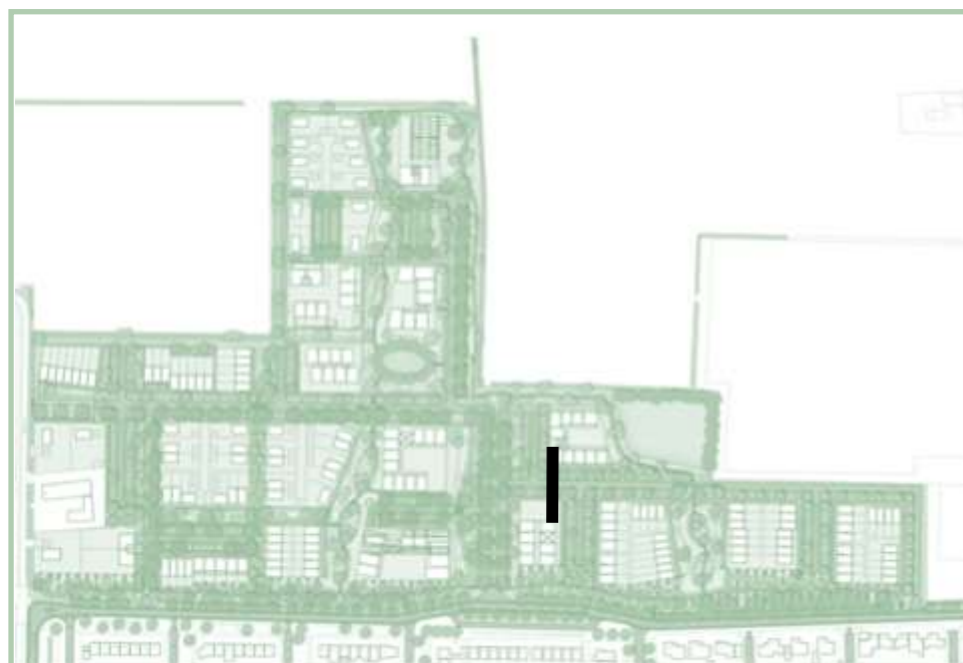
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 12

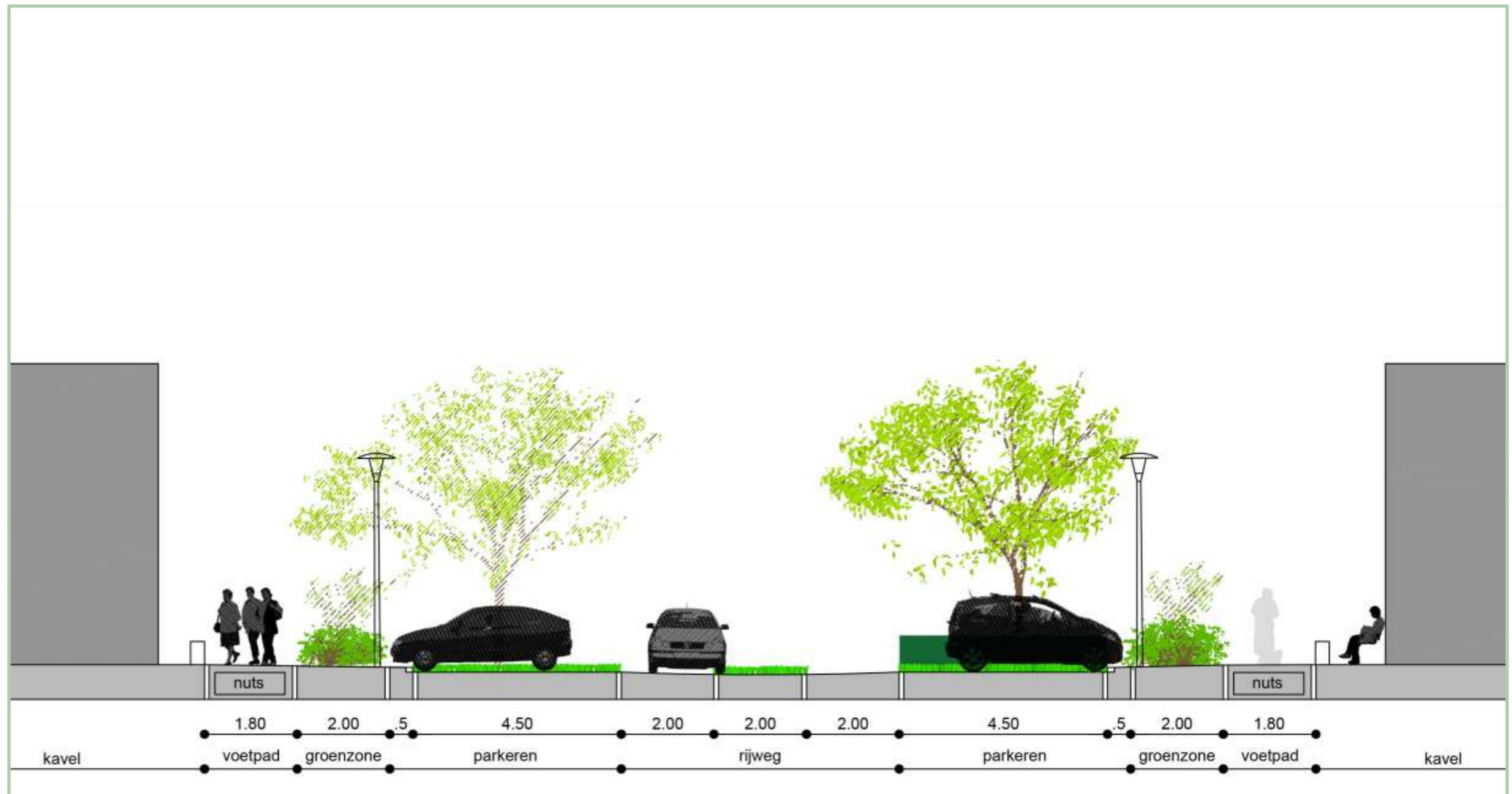
- In de schouwzone dienen zowel het voetpad als de bermen toegankelijk te zijn voor zwaar onderhoudsverkeer en dient de fundering daarop te worden afgestemd.
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





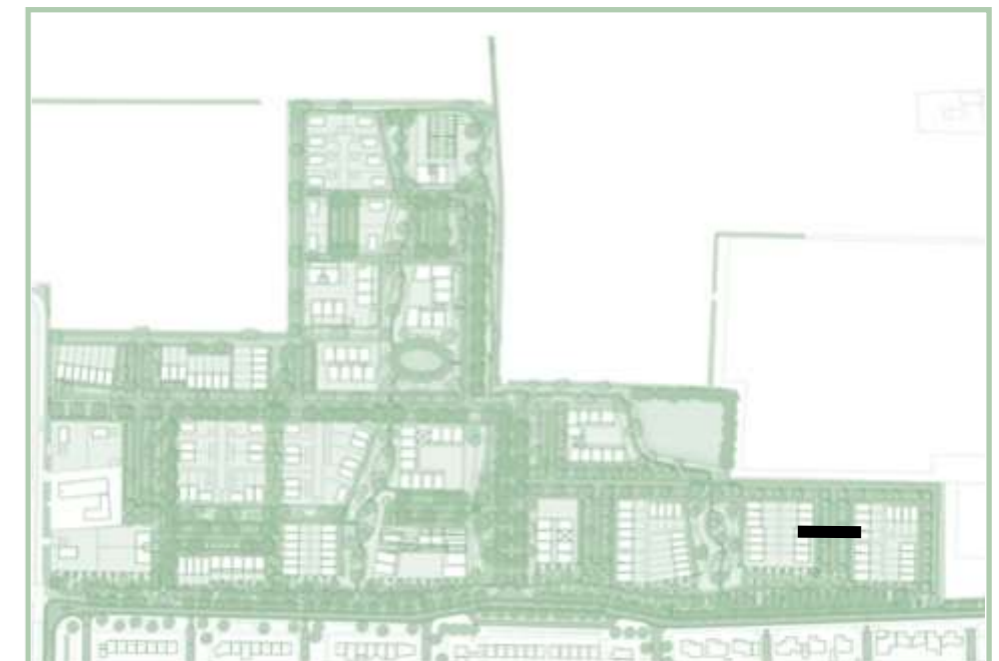
Profiel 13

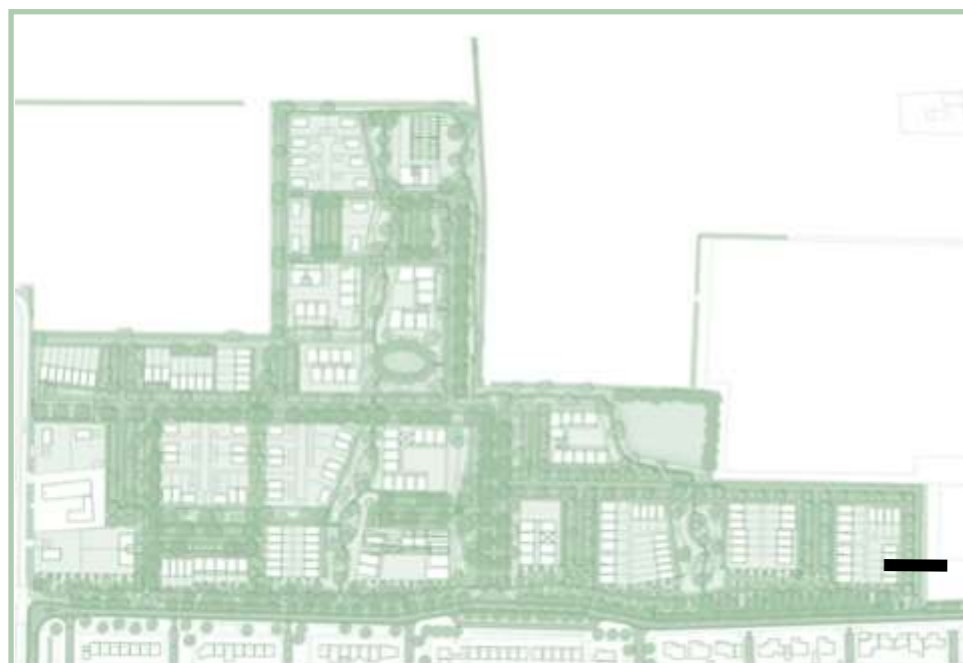
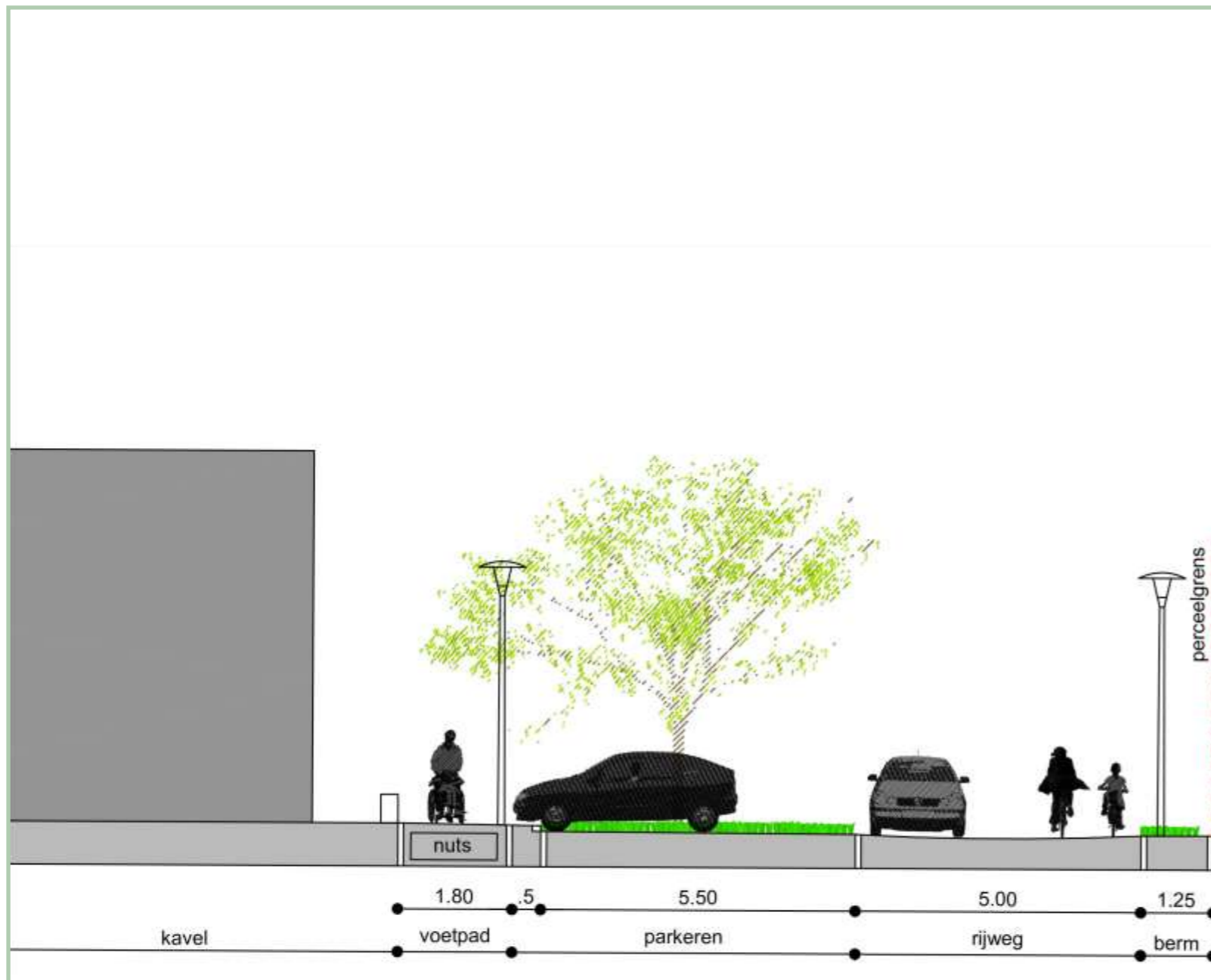
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 14

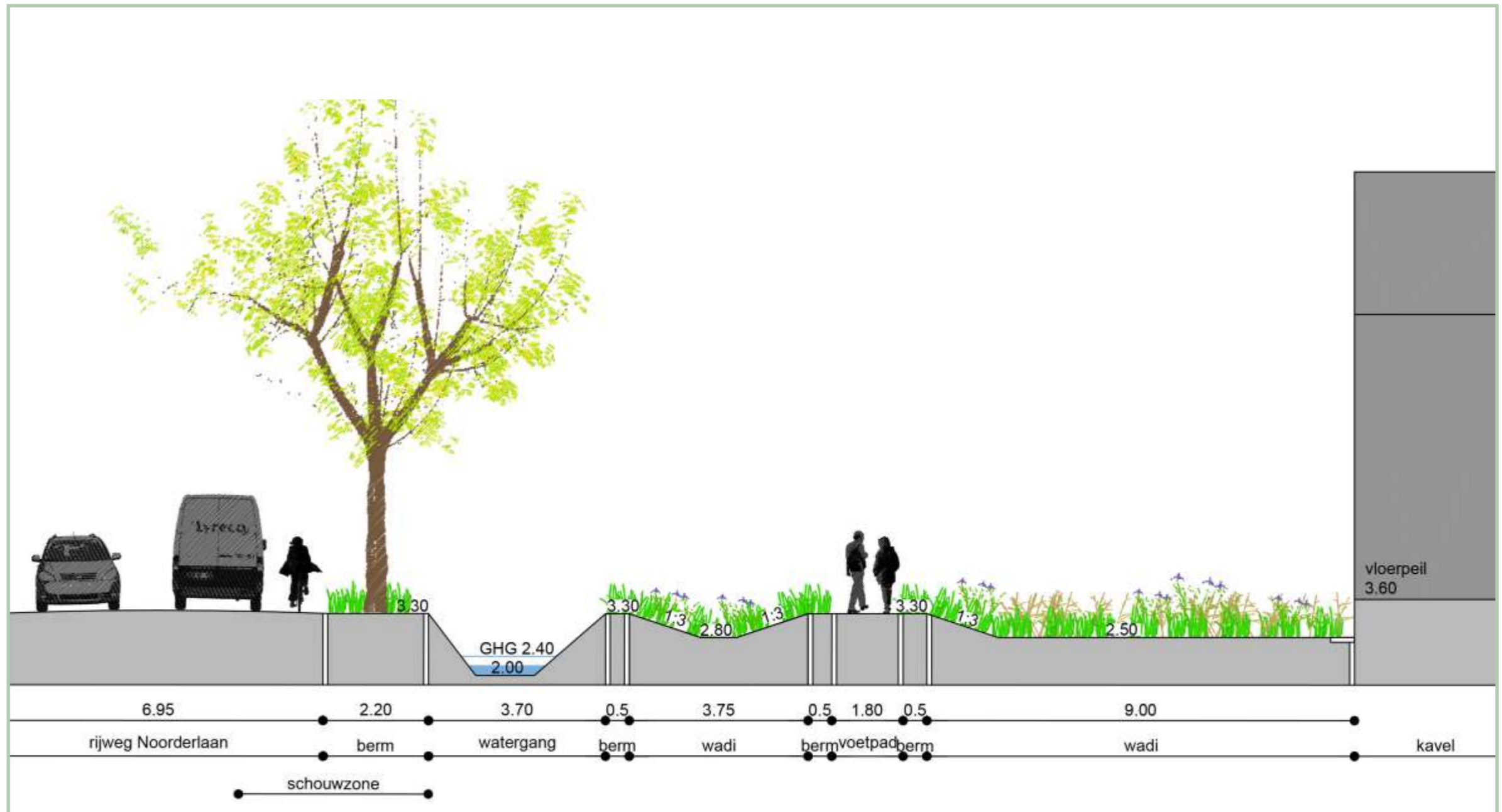
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





Profiel 15

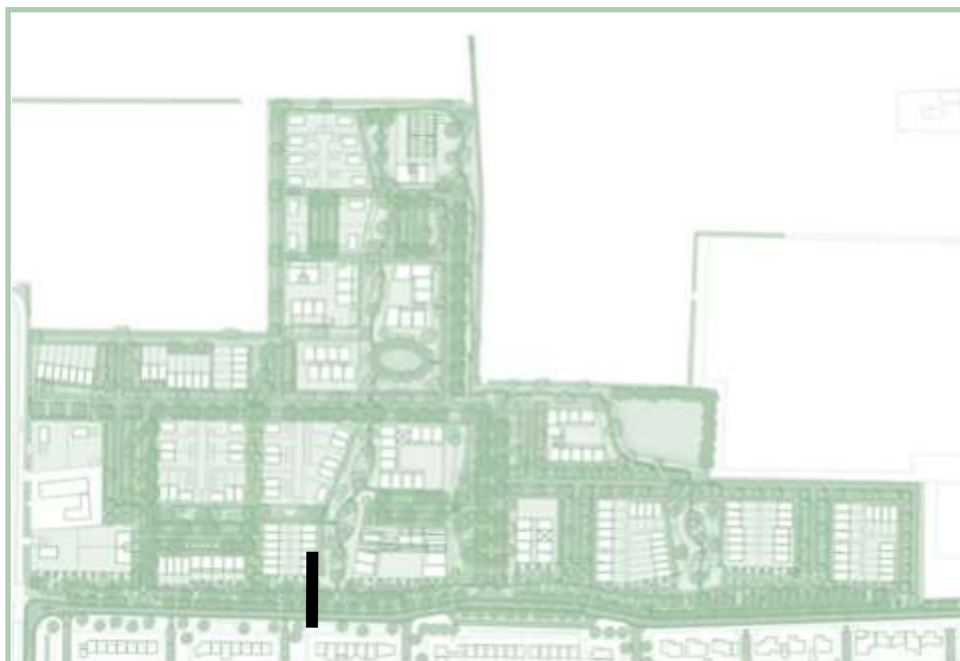
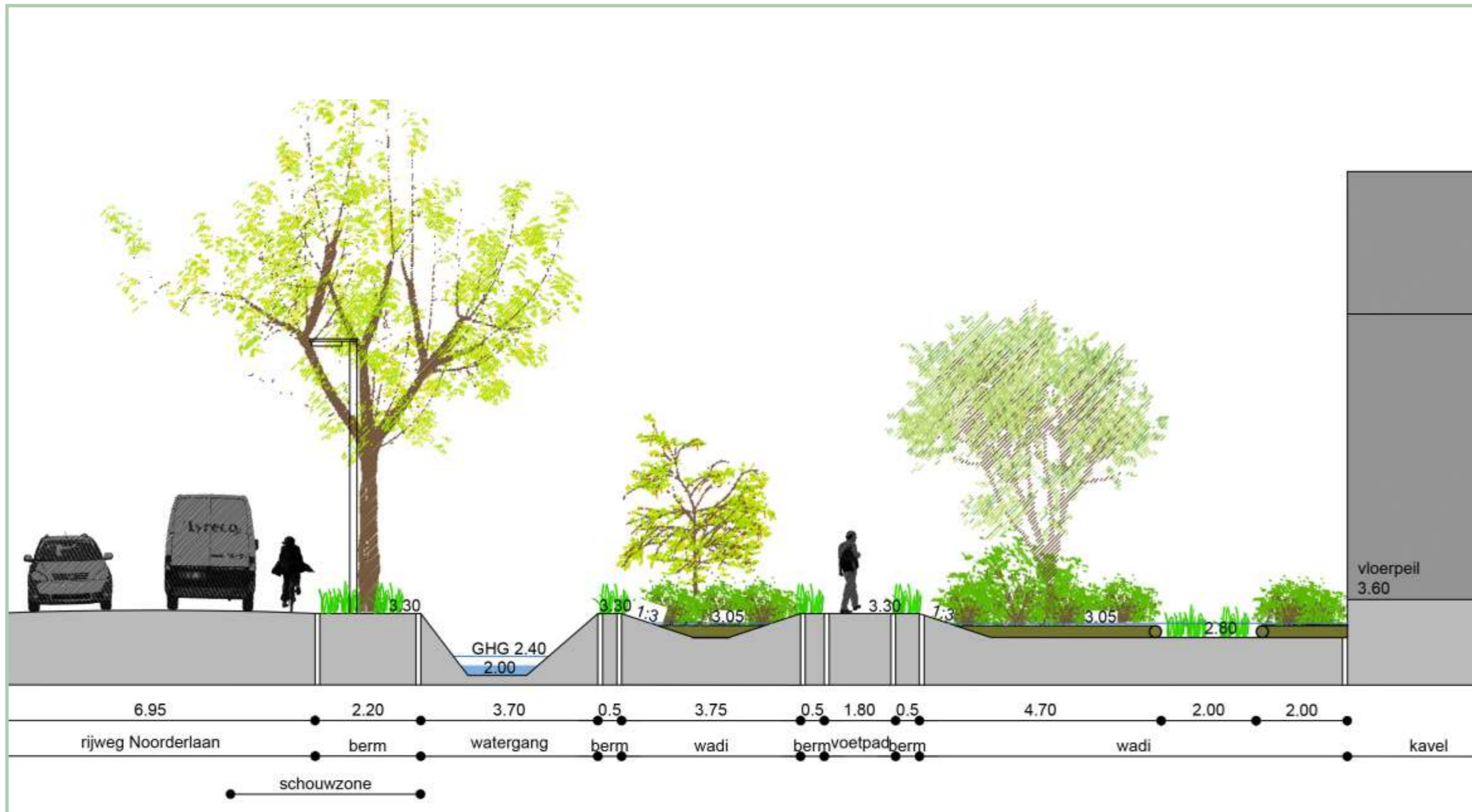
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 16

- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





Profiel 17

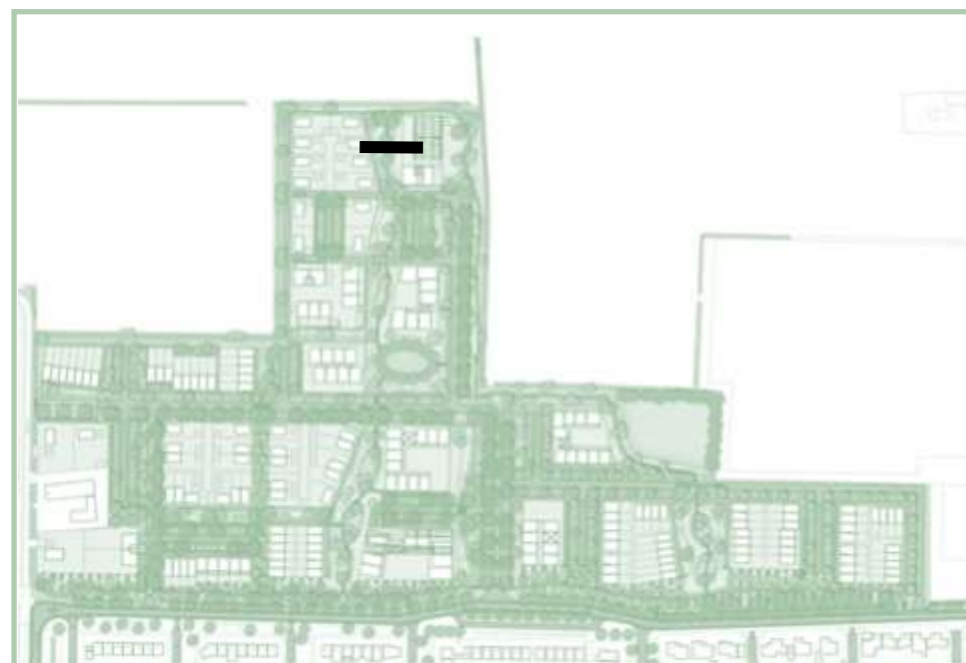
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 18

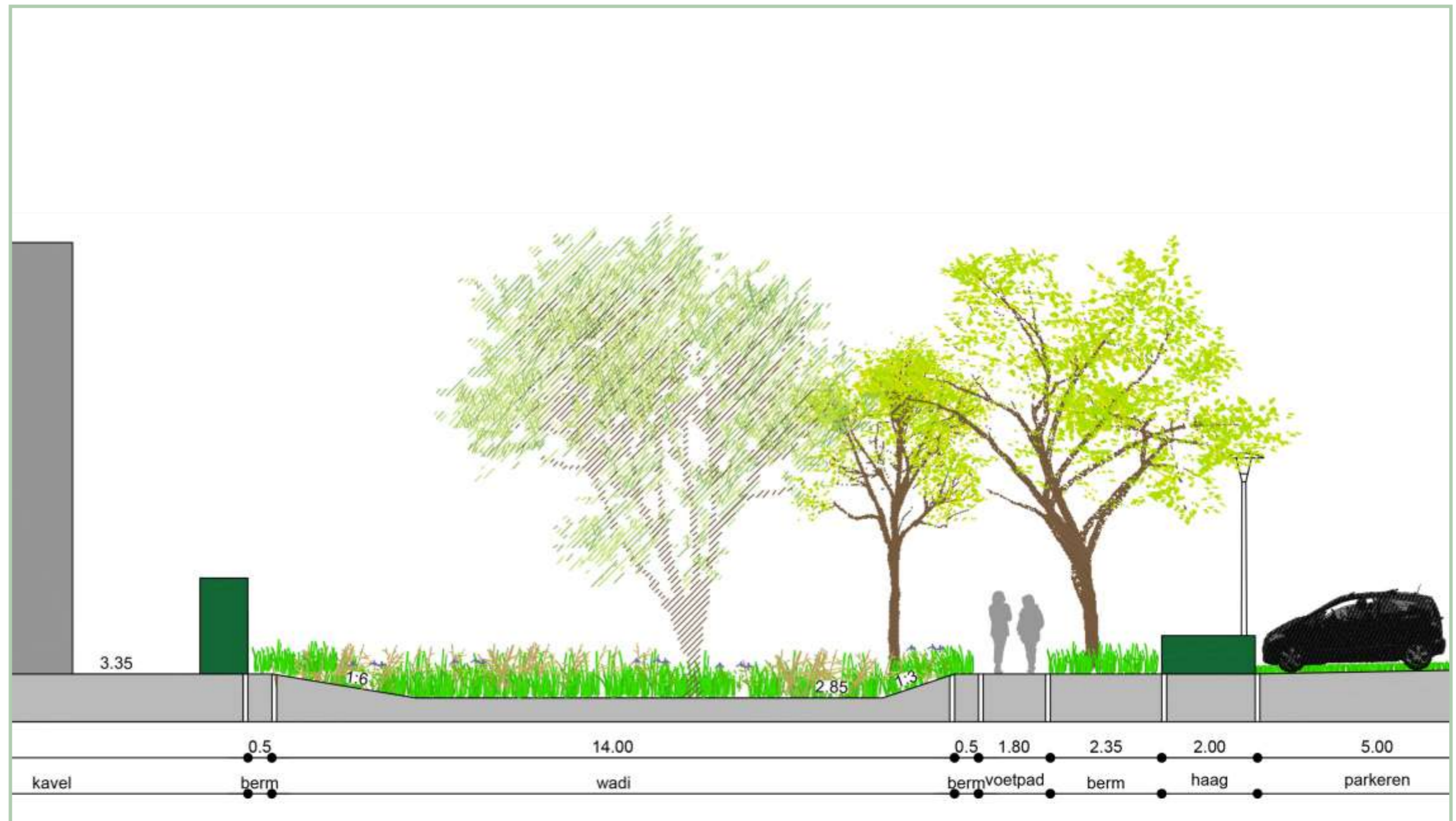
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





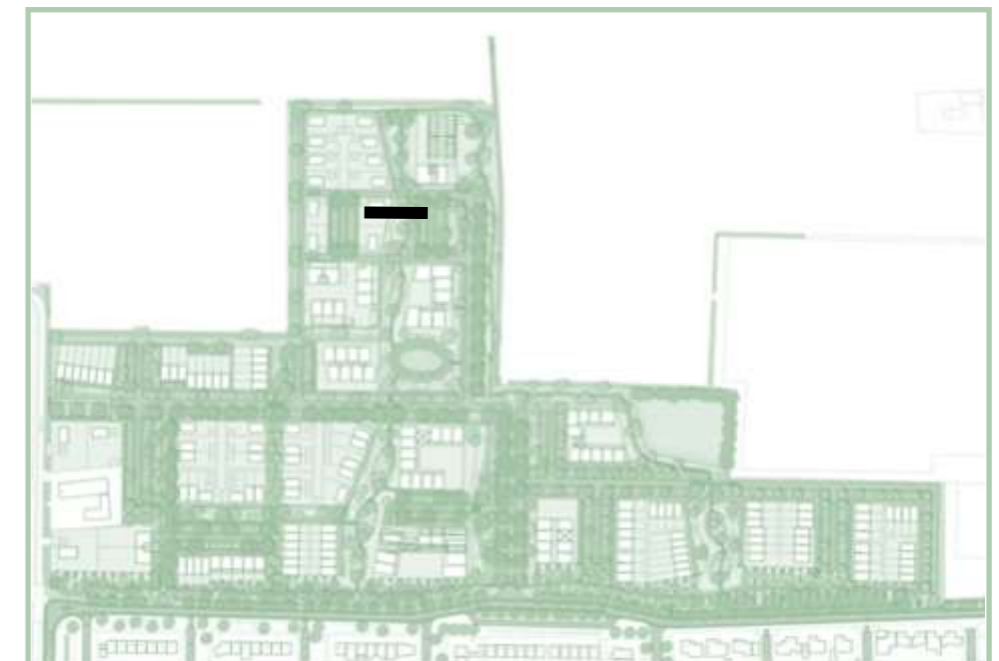
Profiel 19

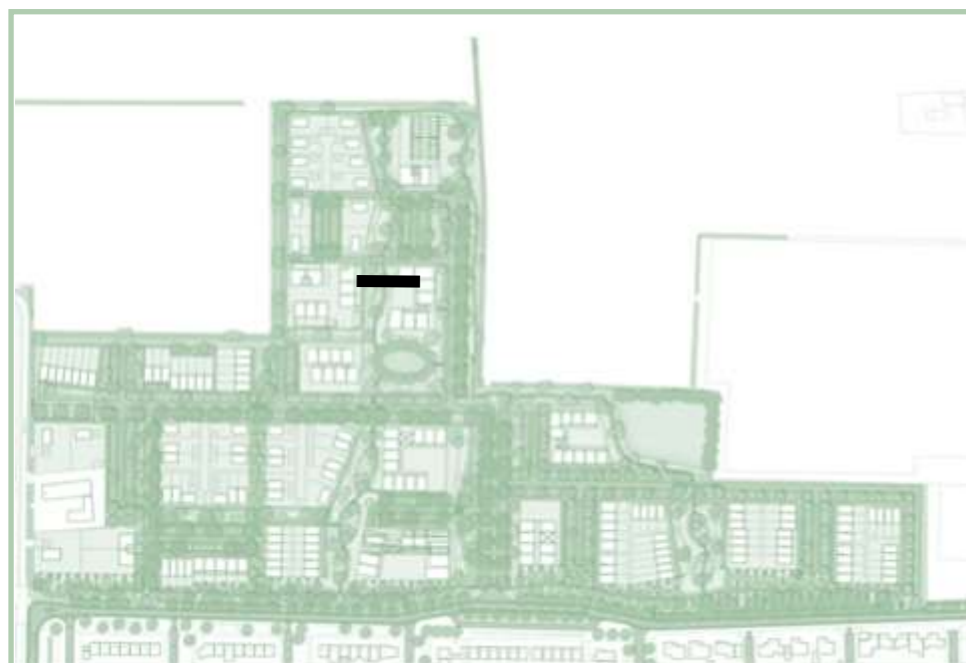
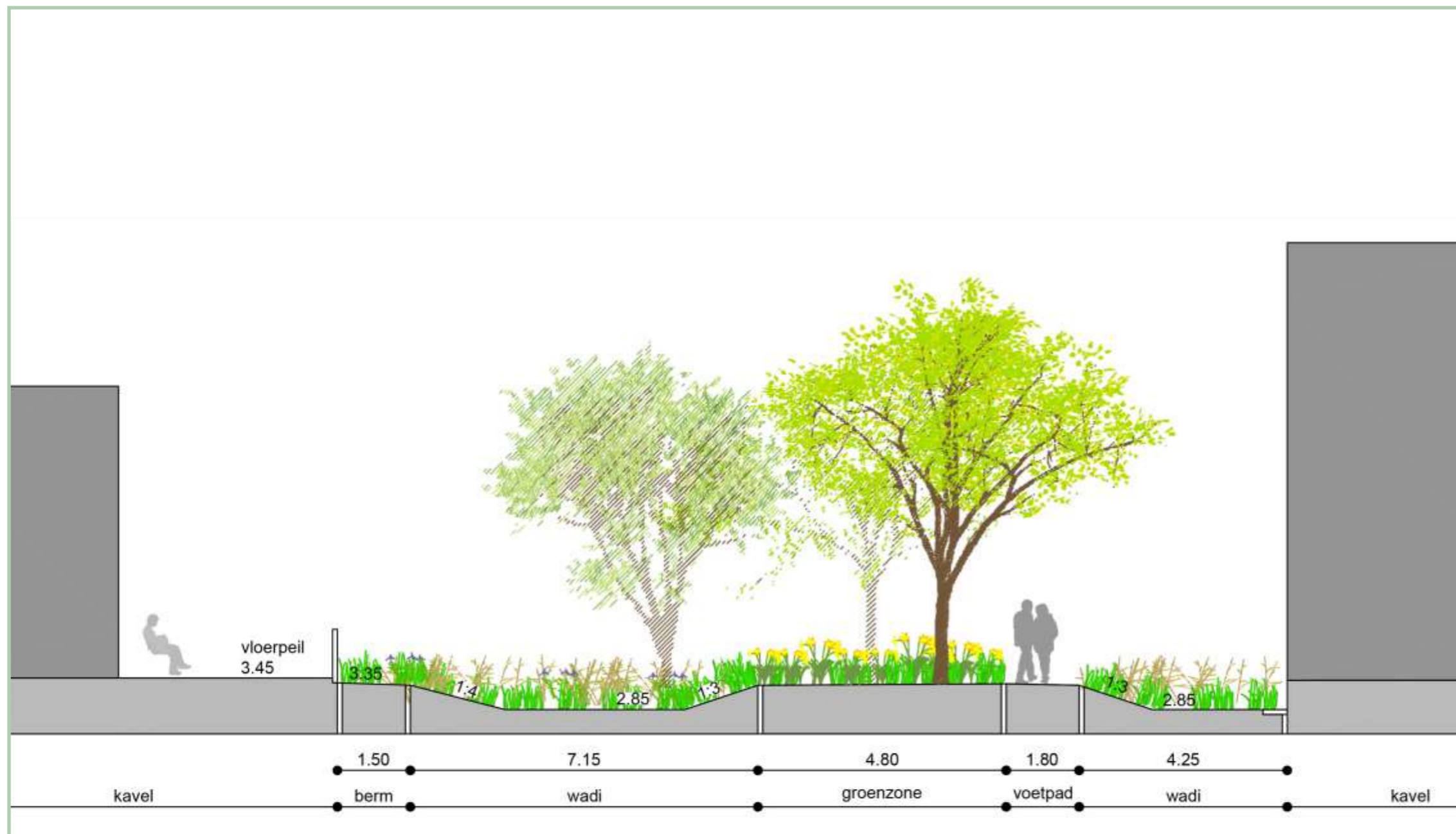
- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.



Profiel 20

- In de uitwerking aandacht voor aansluiting kavel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.





Profiel 21

- In de uitwerking aandacht voor aansluiting gevel/groen.
- Bouwhoogtes zijn ter indicatie.
- Peilhoogtes zijn richtinggevend.

