



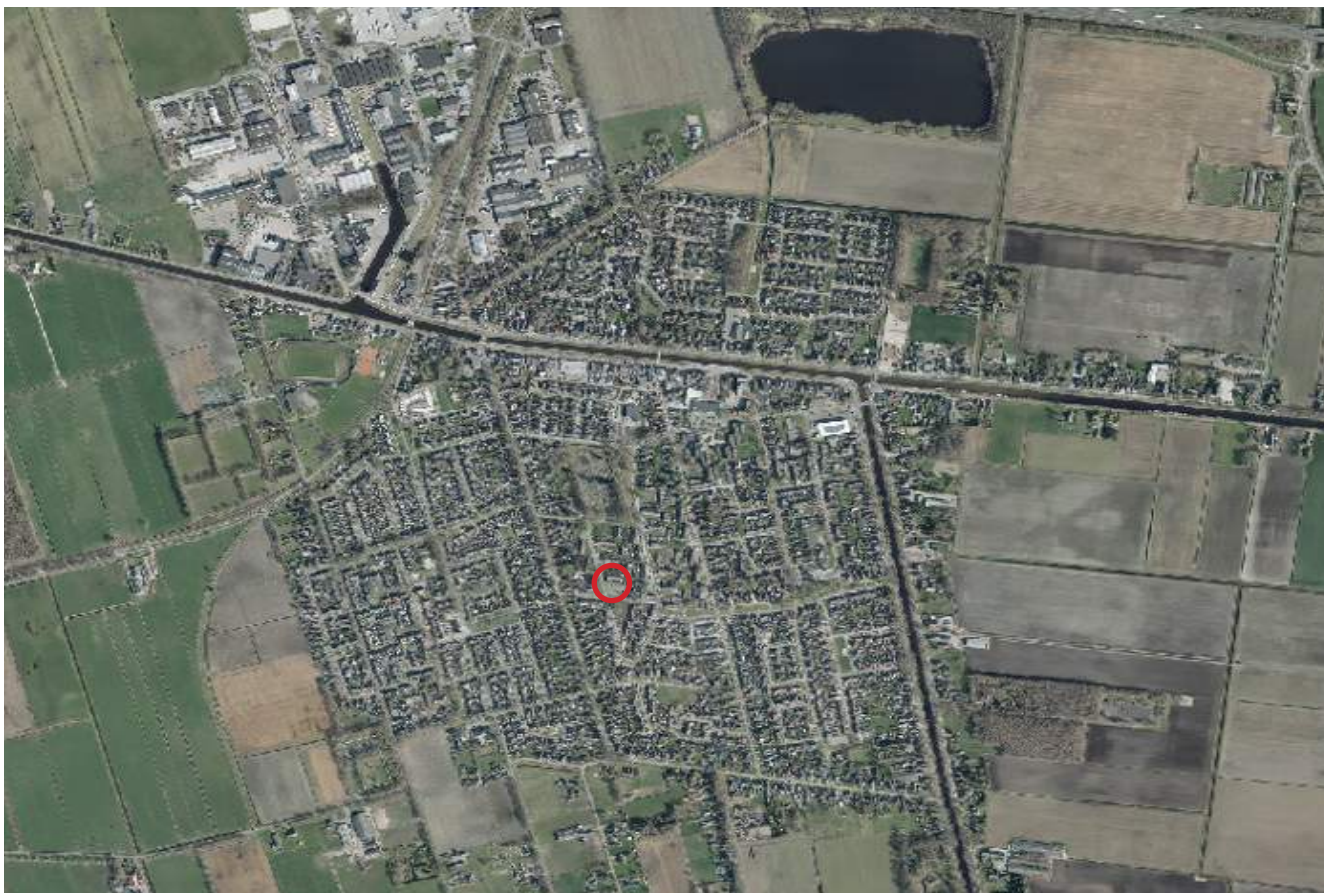
Locatie De Schalm, Nieuw-Amsterdam

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

December 2023
Team Ruimtelijke Ontwikkeling

Inhoudsopgave

Inleiding	5
Analyse	7
Concept	12
Stedenbouwkundig plan	15
Beeldkwaliteit	16
Openbare ruimte	18



Ligging plangebied ten opzichte van Nieuw-Amsterdam



Huidige situatie plangebied

Inleiding

Het voormalige dorpshuis van Nieuw-Amsterdam: De Schalm, is recent gesaneerd. De bijbehorende parkeerplaats is blijven liggen en wordt door een aantal buurtbewoners gebruikt. De locatie ligt momenteel braak en staat bij hevige regenval soms onder water.

Beleidsmatige context

Op 24 juni 2021 is er een motie aangenomen door de gemeenteraad Emmen voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Om hierop antwoord te geven zijn er een aantal gemeentelijke locaties aangewezen waar versneld woningbouw ontwikkeld zal worden. Een van deze locaties is de voormalige locatie van De Schalm in Nieuw-Amsterdam.

Ligging en context

Het plangebied ligt te midden van een woonwijk uit de zeventiger jaren. De wijk wordt gekenmerkt door strokenbouw. Er staan hoofdzakelijk rijwoningen, welke in een orthogonale stempelstructuur zijn geplaatst tussen de Schooldijk en de Wijkstraat. De ruimtes tussen de rijwoningen zijn ingericht als buurtgroen. Het geheel heeft een parkachtige uitstraling.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door bestaande rijwoningen, aan de oostzijde door de Jagerslaan, aan de zuidzijde door de Ringlaan en aan de westzijde door de Wildbaan.

In de omgeving van het plangebied, met name de Jagerslaan, zijn de straten opnieuw ingericht.

Het plangebied heeft in het verleden altijd een maatschappelijke functie vervuld. Er hebben op de plek nooit woningen gestaan. Het oppervlak van het plangebied betreft 4.371 m².

Leeswijzer

Dit document betreft een stedenbouwkundig plan waarin de mogelijkheden voor woningbouw zijn onderzocht aan de hand van verkavelingsstudies. Daarnaast zijn ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling en een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Schooldijk

Wijkstraat



Topotijdreis 1925 Eerste bebouwing ontstaat langs Schooldijk en Wijkstraat

Schooldijk

lagerlaan

Wijkstraat



Topotijdreis 1975 Strokenbouw tussen de twee bebouwingslinten

Schooldijk

lagerlaan



Topotijdreis 2013 Dorpshuis De Schalm te midden van de rijwoningen

Analyse

Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich in een uitbreidingswijk van Nieuw-Amsterdam, welke rond de jaren '70 is ontstaan. Tussen de Schooldijk en de Wijkstraat is de Jagerslaan aangelegd. Deze weg slingert door de wijk en ontsluit de rijwoningen. Het is een opvallende structuur. Het gebied is namelijk van oudsher, middels blokverkaveling ontgonnen. Rechthoekige structuren domineren het gebied.

De oude wegen, als de Ringlaan, zijn nog steeds aanwezig en functioneel in het gebied. Een aantal rijwoningen zijn ontsloten via de Wildbaan. De Wildbaan is aangelegd op de oude kavelgrens van de woningen aan de Schooldijk. Aan deze weg zijn verschillende parkeerhavens aangelegd. Het merendeel van de woningen is ontsloten via de Jagerslaan. Ook hier zijn parkeerhavens aangelegd.

De slingerende Jagerslaan is een, bij de bouw van de buurt in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw, aangelegde ontsluitingsweg. Een parkachtige groenstructuur met boomgroepen en (verspringende) rijen van esdoorns in gras begeleiden deze weg en de daaraan gelegen parkeerhavens. Deze parkachtige hoofdstructuur gaat over in het buurtgroen met speelweides en andere groene nevenruimtes.

De Ringlaan is met de uitbreiding van Nieuw-Amsterdam getransformeerd van een voornamelijk onbeplante weg richting kalkovens tot de huidige brede parkachtige ontsluitingsweg met boomweides met rijen en groepen esdoorns in gras.

Voormalige bebouwing

De voormalige bebouwing van het plangebied was een dorpshuis. Dit was een volume van één bouwlaag. Het geheel bestond uit zeshoekige volumes met her en der een klein kapje, welke in elkaar geschoven waren. Deze vormen verwezen naar de oude kalkovens in dit gebied.

Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt ten zuiden van een in stroken verkavelde wijk. Rondom het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk rijwoningen. De rijwoningen liggen met de voorkanten tegen achterkanten aan. Er is variatie in bouwhoogte aanwezig (zowel één als twee bouwlagen) en ook variatie in kapvorm. Ten noorden en ten oosten van het plangebied zijn de bergingen meeontworpen met de woningen.

Aan de Ringlaan staan zowel tweekappers, rijwoningen zowel één laag met kap, als twee lagen met kap en vrijstaande woningen aan een brede groenzone.

Het overgrote deel van de woningen is geschikt voor gezinnen. De rijwoningen van één laag met kap hebben kleine tuintjes en zijn daarmee geschikter voor senioren.

Een deel van de rijwoningen is in eigendom van de woningcorporatie Lefier. Het betreffen de noord-zuid georiënteerde rijtjes. De overige woningen zijn in particulier bezit.

Er wordt vanuit twee blokken rijwoningen uitgekeken op het plangebied. De andere rijwoningen staan zij met de zijgevels, zonder gevelopeningen, gericht op het plangebied.



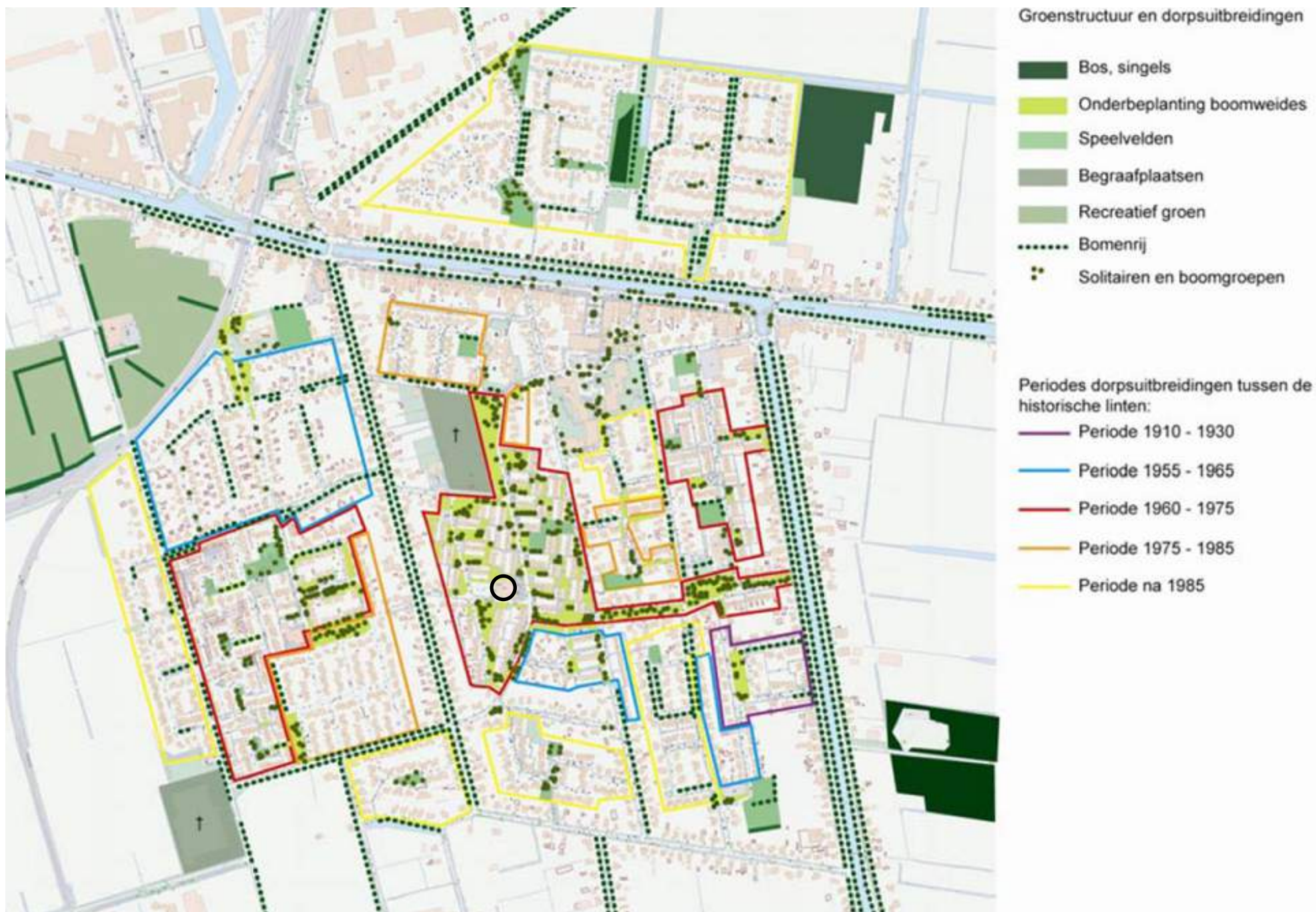
Luchtfoto 2021, voormalige dorpshuis de Schalm



Straatbeeld met De Schalm vanuit de Jagerslaan 2021



Straatbeeld met De Schalm vanuit de Ringlaan 2021



Overzicht van de diverse dorpsuitbreidingen met bijbehorende groenstructuur in Nieuw-Amsterdam en Veenoord. Het plangebied is gemarkeerd met de zwarte cirkel.

Groen - blauwe structuur

Tussen de rijwoningen zijn kleine stukjes groen aanwezig. De groene ruimtes grenzen aan de ontsluitingswegen en dragen bij aan het groene karakter van de wijk. Ze scheppen lucht en ruimte in de wijk. In groene ruimtes zijn bomen geplant met een bijbehorende stempelstructuur. Hier en daar zijn speeltoestellen aanwezig in de groenzones.

Ten zuiden van het plangebied ligt een grote groenzone met een paar prachtige bomen.

De Jagerslaan is recent aangepakt, hier zijn nieuwe bomen geplant. De Ringlaan is ter hoogte van het plangebied kaal. In de oostelijke richting is de weg aangezet met bomen en is er een brede groenzone langs de weg aanwezig. Dit geeft ook deze weg een parkachtig karakter.

In en rond het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied ligt relatief laag ten opzichte van de rest van het gebied. Dit maakt dat er momenteel veel water staat bij hevige regenval en het een wat natter gebied is. Het hoogste punt in het plangebied ligt op ca. 14,89 meter, waar het laagste punt op ca. 14,15 meter is gelegen. Dit hoogteverschil en het voorkomen van wateroverlast, is bij de uitwerking van dit plan een belangrijk aandachtspunt.

Infrastructuur en parkeren

Het plangebied is goed ontsloten (zie ook paragraaf ontstaansgeschiedenis). De bewoners van de rijwoningen in het plangebied parkeren haaks op de ontsluitingswegen, Wildbaan en Jagerslaan.

De parkeerplaats van het voormalige dorps huis is nog aanwezig en ook hier wordt op geparkeerd. De parkeerdruk is in deze wijk hoog. De wijk is namelijk niet ontworpen op het grote autobezit van vandaag de dag.

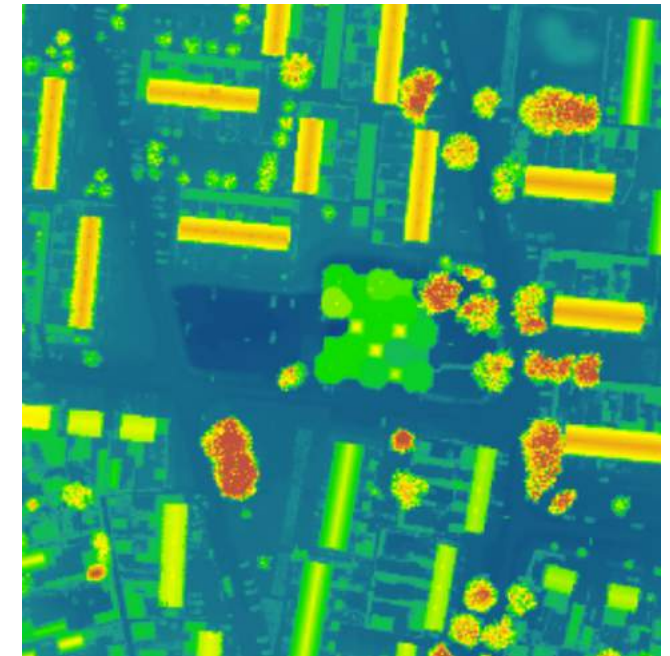
Langs en tussen de rijwoningen is een netwerk van voetpaden aanwezig.



Het plangebied staat bij hevige regenval onder water



Het plangebied ligt in een omgeving waar, vanwege de lage ligging, het water lastig weg kan. Bij hevige regenval is daarom kans op wateroverlast.





Bestaande rijwoningen ten noorden en westen van het plangebied



Tweekappers aan de Ringlaan



Breed profiel Ringlaan ten oosten van het plangebied



Blinde zijgevels van de rijwoningen met schuttingen

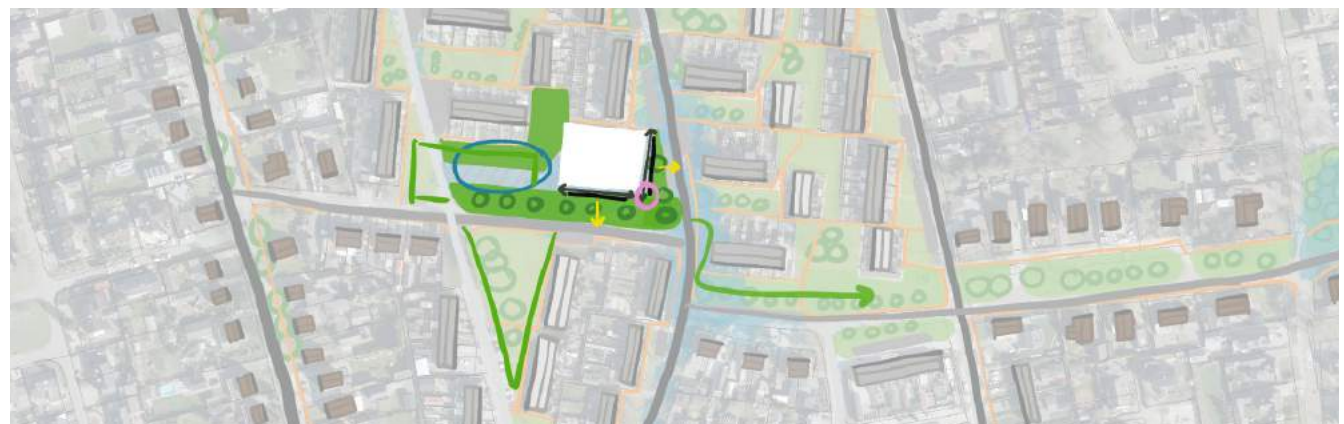
Ruimtelijke uitgangspunten

Ruimtelijke uitgangspunten voor de invulling van het plangebied betreffen:

- Nieuwe bebouwing heeft een voorzijde aan de Jagerslaan.
- Nieuwe bebouwing heeft een voorzijde aan de Ringlaan.
- Schuttingvorming langs zijfgrenzen naar de openbare wegen dient te worden voorkomen.
- Nieuwe bebouwing wordt op ruime afstand van de Ringlaan gesitueerd om de brede parkachtige weg aan de oostzijde voort te zetten.
- Het vloerpeil van de bebouwing dient op 30 centimeter boven het straatpeil te worden opgericht om wateroverlast te voorkomen. Het te bebouwen gedeelte van het plangebied dient daarom te worden opgehoogd tot het maaiveld van de woningen ten noorden van het plangebied.
- Verschil in hoogte biedt kansen voor wateropvang.
- De groene stempelstructuur wordt, waar kan, doorgetrokken over het plangebied, ter behoud van de sfeer van het gebied.
- De orthogonale richtingen worden gevolgd.
- Bestaande bomen worden waar mogelijk gehandhaafd.
- Het plangebied biedt ruimte aan de doelgroep starters.



Ruimtelijke analyse van het plangebied



Ruimtelijke uitgangspunten plangebied

Concept

Overwegingen

Tijdens het opstellen van dit stedenbouwkundige plan zijn een aantal concepten aan de orde gekomen.

1. Voorzetten stempelstructuur noordzijde Ringlaan

Gezien de ligging van het plangebied zou het voor de hand liggen de bestaande strokenverkaveling met noord-zuid georiënteerde rijwoningen afgewisseld met oost-west georiënteerde rijwoningen voort te zetten. Echter bestaat er onvoldoende ruimte om rijwoningen in de maten van de stempel in het plangebied te laten landen. Er zou daarbij gewerkt moeten worden met aangepaste maten.

2. Voorzetten stempelstructuur zuidzijde Ringlaan

Bij het voorzetten van deze structuur zou het logisch zijn om twee parallelle blokken rijwoningen te laten landen in het gebied. Echter komt de bebouwing dan dicht op de Ringlaan en wordt daar nauwelijks contact mee gemaakt.

3. Toevoegen van twee onder een kappers

De bebouwing langs de Ringlaan wordt gekenmerkt door verschillende woningtypologieën. Waaronder ook twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Het zou passen binnen de huidige stedenbouwkundige structuur om vrijstaande of twee onder een kapwoningen langs de Ringlaan te situeren. Het nadeel van deze opzet is dat de kavels met hun zij-erfgrens langs de Jagerslaan gesitueerd zouden worden. Dit is een minder prettige optie aangezien alle bestaande de woningen langs de westzijde van de Jagerslaan met de voorgevel georiënteerd zijn op de Jagerslaan.

Openbare ruimte

Voor wat betreft de invulling van de openbare ruimte zijn er kansen voor het voorzetten van de brede parkachtige Ringlaan met doorgaande groenstructuur. Daarnaast is er voldoende ruimte in het plangebied om tijdelijk water te bergen.

Gekozen concept 1 - voor starters

Er is gekozen voor een voortzetting van de bestaande orthogonale structuur van het plangebied. Omdat het niet mogelijk is om de nieuw te bouwen woningen in dezelfde stijl en afmetingen terug te bouwen als de bestaande woningen is voor een ander woningtype met een andere uitstraling gekozen: startersappartementen. Wel past de opzet van de hoofdvolumes binnen de bestaande structuur.

Starterswoningen passen bij de huidige vraag. De woningen qua materialisering en vorm twee laag plat, contrasteren met de bestaande woningen. Dit is hier passend, aangezien het plangebied altijd al een andere functie (maatschappelijk) heeft gehad.



Concept 1 rijwoningen in orthogonale structuur



Concept 2 rijwoningen in parallelle structuur



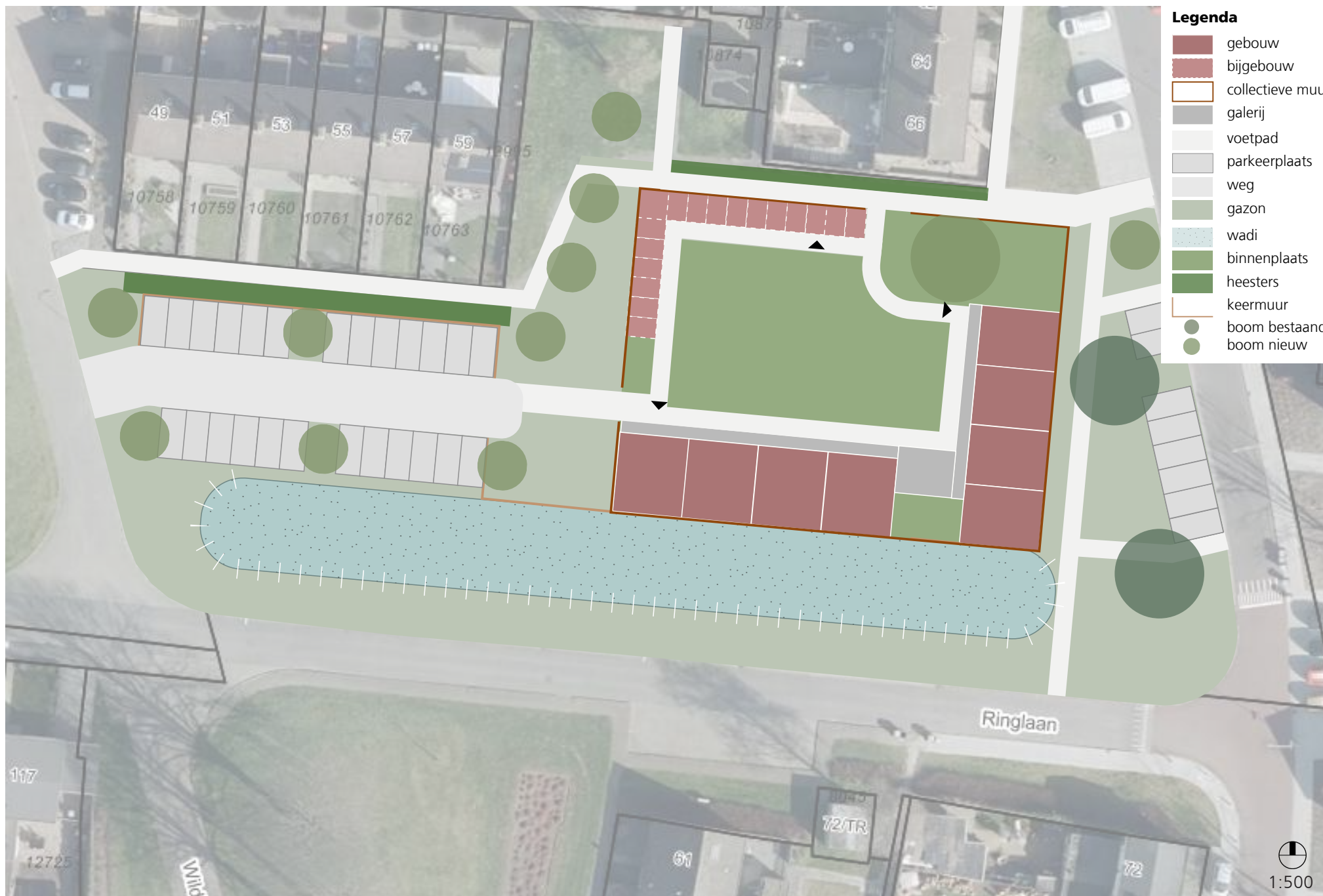
Concept 3 twee onder één kappers aan de Ringlaan



Legenda

- gebouw
- bijgebouw
- collectieve muur
- galerij
- voetpad
- parkeerplaats
- weg
- gazon
- wadi
- binnenplaats
- heesters
- keermuur
- boom bestaand
- boom nieuw

Concept 1 verder uitgewerkt in relatie tot bestaande stedenbouwkundige structuren



Stedenbouwkundig plan

Bebouwingsstructuur

In het plangebied is ruimte voor minimaal 12, maximaal 16 kleine (huur) appartementen. Deze woningen zijn geschikt voor starters op de woningmarkt. De bebouwing volgt de bestaande orthogonale structuur en de verspringingen in rooilijnen. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en sluit daarmee aan op de omliggende bebouwing (1 of 2 lagen met kap). De bebouwing heeft een plat dak. Het noord-zuid georiënteerde blok bestaat uit appartementen van ca. 6 bij 8 meter. In het oost-west georiënteerde blok is meer ruimte beschikbaar voor de appartementen (ca. 7,5 x 8 meter) gezien de breedte van het plangebied. De appartementen worden vanuit de noordzijde, het binnengebied, ontsloten middels een galerij. Het is van belang dat de dakvlakken van de twee bouwvolumes niet met elkaar worden verbonden. Deze losse eenheden doen eer aan de bestaande bebouwingsstructuur. Het geheel zal door een projectontwikkelaar of corporatie ontwikkeld moeten worden.

Gevels en collectieve erfscheiding

De gevels richting de Ringlaan en Jagerslaan zijn de voorgevels. Gevelopeningen, loggia's en balkons worden aan deze zijde opgericht. De kopse kanten van de bouwvolumes dienen ook te worden voorzien van gevelopeningen. Vanuit de gevels wordt een collectieve erfscheiding rond het plangebied ontworpen, deze gaat over in de bergingen en zorgt dat er een duidelijk onderscheid komt in het openbare gebied en semi-openbare gebied.

Galerij en binnengebied

Het is van belang de galerij van een licht materiaal en een lichte constructie te laten zijn voor een vriendelijke uitstraling van het binnen gebied. Het binnengebied is een semi-private ruimte, welke groen ingericht dient te worden. Hier kunnen bewoners buiten zitten en is ruimte voor ontmoeting. Vanuit dit binnengebied is er toegang tot de externe bergingen.

Bergingen

De externe bergingen zijn rond het binnengebied gesitueerd. Hiermee wordt een semi-private ruimte gecreëerd. De bergingen van ca. 3 bij 2 meter. De bergingen worden in eenheid ontworpen en zijn passend bij het hoofdgebouw. De daken van de bergingen worden duurzaam aangelegd (sedum of zonnepanelen).

Hoogteverschillen en waterberging

Om te voorkomen dat er wateroverlast ontstaat bij hevige regenval, wordt alléén het gedeelte van het plangebied waar woningen op komen te staan opgehoogd, tot ca. 14,9 meter N.A.P.. De rest van het plangebied behoudt de huidige maaiveldhoogte. Hierdoor ontstaan zichtbare hoogteverschillen. De hoogteverschillen worden opgevangen met keerwanden en toegankelijk via trappetjes en hellingsbanen, welke over het gehele plangebied in dezelfde stijl worden aangelegd. Aan de voorzijde, langs de Ringlaan wordt een grote langgerekte wadi aangelegd. Deze wadi biedt ruimte voor hemelwateropvang bij hevige regenval. De bebouwing hangt met de balkons iets over de wadi heen. Hiermee wordt contact gemaakt met het water. In de wadi zullen, wegens het hoogteverschil, verschillende soorten planten groeien. Deze verzachten de rand naar de bebouwing.

Groenstructuur

De groenstructuur volgt de bestaande groenstructuur uit de stempel. De maatvoering wordt waar mogelijk overgenomen en ook de schuine boomstructuur (kleine boomvormers) tussen de bebouwingseenheden wordt doorgetrokken tot de parkeerplaats. Aan de voorzijde van de appartementen langs de Ringlaan wordt een grote wadi aangelegd. Hierin zullen vanwege de wisselende waterstanden verschillende beplantingssoorten opkomen. De twee volwassen bomen langs de Jagerslaan blijven behouden, deze zijn sfeerbepalend voor de locatie.

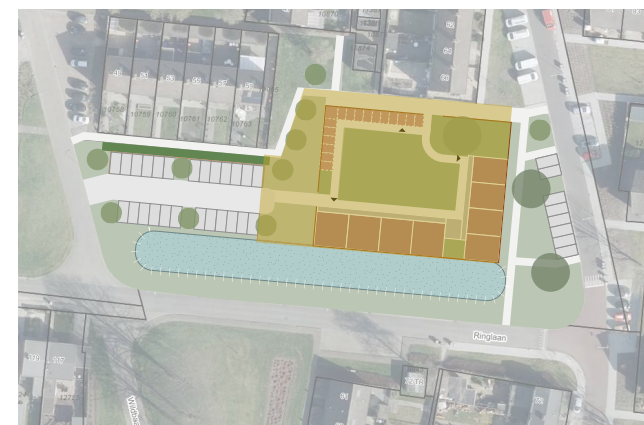
Infrastructuur en parkeren

De woningen zijn bereikbaar vanuit de Wildbaan en Jagerslaan. Het bestaande parkeerterrein (dat ten dienste stond van het dorps huis) zal worden heringericht en biedt plaats aan 26 auto's. Er is sprake van 1,6 parkeerplaatsen per woning.

De appartementen zijn vervolgens via een breed voetpad toegankelijk. Om het hoogteverschil te overbruggen zal er vanaf de parkeerplaats naar de woningen een hellingsbaan en/of trap aangelegd moeten worden. Het parkeerterrein ligt namelijk ca. 80 centimeter lager dan de woningen. De bewoners zullen vanuit de bestaande woningen, welke met de voortuinen aan het plangebied liggen, op deze manier ook zo min mogelijk overlast hebben en zicht hebben op de auto's. De parkeerplaatsen worden aangelegd met halfverharding.

Aan de zijde van de Jagerslaan zullen de bestaande parkeerplekken gehandhaafd worden.

De nieuw aan te leggen voetpaden worden aangesloten op de bestaande structuur. Er wordt langs de Ringlaan geen extra voetpad aangelegd, dit om privacy van de woningen georiënteerd op de Ringlaan te waarborgen. Bovendien ligt aan de overzijde een voetpad.



Maaiveld onder het gele vlak dient verhoogd te worden en aan te sluiten op het maaiveld ten noorden van het plangebied.



Appartementengebouw in twee bouwlagen plat (bron: 5d Architectuur & Fotografie)



Twee bouwblokken ontsloten middels galerij in contrasterend materiaal (bron: 5d Architectuur & Fotografie)



Voorbeeld van toepassing flauwe kap boven balkons, kan ook worde toegepast boven galerij.



Transparante galerij met dakconstructie en groene binnenplaats Hof van Erica (bron: Bureau Noordeloos)



Transparante galerij, groene binnenplaats



Bebouwing met loggia maakt contact met wadi.



Voorbeeld doorgetrokken erfscheiding in de vorm van een lage muur vanuit het hoofdgebouw als onderdeel van de erfscheiding.



Voorbeeld dakconstructie boven galerij en gebruik van hout (Foto: Constance Gennari)

Beeldkwaliteitsplan

Situering appartementen

- De minimaal 12 en maximaal 16 appartementen worden opgericht in twee hoofdvolumes, welke worden gesitueerd in de gevellijn. De twee volumes zijn met elkaar verbonden door de galerij.
- Wanneer er sprake is van een gemeenschappelijke entree van de appartementen, dan is deze gelegen in de hoek van de twee hoofdvolumes en kent een verzorgde uitstraling.
- De appartementen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan het binnengebied, de appartementen op de verdieping zijn ontsloten via een galerij welke is gesitueerd aan het binnengebied. De galerij is via twee zijden toegankelijk i.v.m. brandveiligheid.
- Bijgebouwen worden in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw opgericht. Met een platdak.
- Tussen de appartementen en bijgebouwen ligt een gezamenlijk binnengebied. Dit binnengebied krijgt een semi-openbare sfeer.

Massa en vorm appartementen

- De goot- en bouwhoogte dienen uitgevoerd te worden conform het bestemmingsplan. Goot- en nokhoogte zijn maximaal 7 meter. Het appartementengebouw is daarmee twee lagen hoog.
- Het hoofdgebouw heeft een platte dakconstructie. Een transparantie dakconstructie met een flauwe kap boven de galerij en deels boven het hoofdgebouw is alleen toegestaan wanneer deze is opgenomen in de architectuur van het gebouw.
- Het dak wordt benut voor energieopwekking en/of voor groen en waterberging.
- Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn onderdeel van het architectonische ontwerp, evenals airco's, warmtewisselaars en andere installaties. Deze vallen weg achter een verhoogde dakrand.

Gevelkarakteristiek

- De ontwikkeling kent een alzijdige uitstraling. Hoogwaardige kwaliteit van gevels is gewenst aan alle zijden, ook van de gevels die grenzen aan het binnengebied.
- De woningen hebben een eigentijdse vormgeving.
- De hoekappartementen kennen een verbijzondering in de gevel op de kopse kant, in ieder geval in de vorm van gevelopeningen.
- De gevels in de gevellijnen zijn voorzien van uitkragende balkons of een loggia welke in de gevellijnen worden opgericht. Deze zijn opgenomen in de totale compositie van de gevel.
- Voor het oost-west gerichte volume geldt dat er interactie moet worden gezocht met de wadi langs de Ringlaan, bijvoorbeeld door overhangende balkons. Het gebouw staat met deze zijde in de wadi.

Detailering, kleur en materiaal

- De materialisering van het gebouw bestaat uit natuurlijke materialen, zoals glas, steen en hout. Accenten van materialen als beton en staal zijn toegestaan. Er wordt geen plaatmateriaal toegepast, anders dan plaatmateriaal hoofdzakelijk bestaande uit hout.
- Het kleurgebruik is ingetogen en bestaat uit natuurlijke kleuren en tinten.
- Een transparantie dakconstructie met een flauwe kap boven de galerij wordt vanuit de architectuur van het gebouw vormgegeven middels een lichte constructie.
- De bergingen worden in eenzelfde materialisering als het hoofdgebouw vormgegeven en zijn plat afgedekt. Omdat de bergingen onderdeel uitmaken van de uitstraling van het binnengebied is het van belang dat ook deze van hoogwaardige kwaliteit zijn.
- De balkons en galerijen worden uitgevoerd in een glazen of verticale balustrade en zijn transparant van aard.

Erfscheidingen en binnengebied

- De erfscheiding tussen de gebouwen, erfgrans en de bijgebouwen wordt mee ontworpen met het hoofdgebouw en loopt over in de bijgebouwen. De hoofdgebouwen met bijgebouwen worden dus bij elkaar gehouden door de erfscheiding in de vorm van bijvoorbeeld een gemetselde lage muur van maximaal 1 meter. Indien er wordt gekozen voor een gemetselde muur, dan wordt deze doorgetrokken in de plint van de bergingen. Hierdoor wordt een samenhangend ensemble gecreëerd.
- Het binnengebied is semi-openbaar en staat ten dienste van de bewoners van de appartementen. Het terrein wordt maximaal voor 50 procent verhard, de inrichting is hoofdzakelijk groen, met aandacht voor biodiversiteit en ontmoeting. Er ligt hoogwaardige bestrating.

Openbare ruimte

- Bestaande bomen in het plangebied worden waar mogelijk gehandhaafd.
- De bestaande parkeerplaats wordt heringericht en aangelegd in grasstenen, om zo hemelwater te kunnen infiltreren.
- Er wordt een langgerekte wadi aangelegd ten behoeve van hemelwater infiltratie.
- Hoogteverschillen in het plangebied worden opgevangen door grondwallen of keermuren. Waarbij de materialisatie van de keermuren dient te passen bij de vormgeving van de appartementen.

De afbeeldingen op de pagina hiernaast dienen als inspiratiebron en zijn voorbeelden van de hierboven genoemde kwaliteitseisen. Qua sfeer dient hier met de bebouwing op aangesloten te worden.

Openbare ruimte

Erfweg en parkeerplaats

Het plangebied wordt toegankelijk gemaakt via de Wildbaan. De erfweg wordt uitgevoerd in klinkerbestrating. De parkeervakken in halfverharding of grasstenen om zoveel mogelijk hemelwater te kunnen infiltreren in de ondergrond. Om te voorkomen dat de auto's in de wadi rijden vanaf de parkeerplek, kunnen hier keien worden geplaatst, zoals deze reeds aan de noordzijde van de Ringlaan liggen.

Binnengebied

Het binnengebied vormt een apart milieu ten opzichte van de omgeving. Hier is een hoogwaardige inrichting wenselijk om zo een sfeervolle verblijfsruimte te creëren.

Beplantingssoorten

Om uniformiteit in de wijk te creëren, wordt voortgeborduurd op bestaande beplantingsvakken. Hierin staat weigelia. Hetzelfde geldt voor de kleine boomvormers die in diagonale lijn in het plangebied staan. De *Crataegus grignonensis* wordt ook in het nieuwe plan toegepast. Bestaande bomen worden waar mogelijk gehandhaafd.

Speelvoorziening

In het westelijk deel van de wadi, het stuk dat voor de parkeerplaatsen is gelegen, kan wanneer daar behoefte voor is vanuit de straat een speelvoorziening worden toegevoegd waarbij interactie met het water kan worden gezocht. Het is wenselijk dit niet direct voor de woningen te doen om overlast te voorkomen.

Voetpaden

De bestaande voetpaden in het plangebied zijn uitgevoerd in 30x30 tegels. Het is wenselijk de nieuwe voetpaden in dezelfde verharding aan te leggen voor uniformiteit.

Straatverlichting

Langs noordzijde van de Ringlaan staan in de huidige situatie reeds lantarenpalen. Deze kunnen blijven staan.

Huisvuil

Er dienen ondergrondse containers te worden aangelegd voor het afvoeren van huisvuil. Deze dienen goed toegankelijk te zijn voor de vuilniswagen. Bij voorkeur worden deze aan de Jagerslaan gesitueerd.

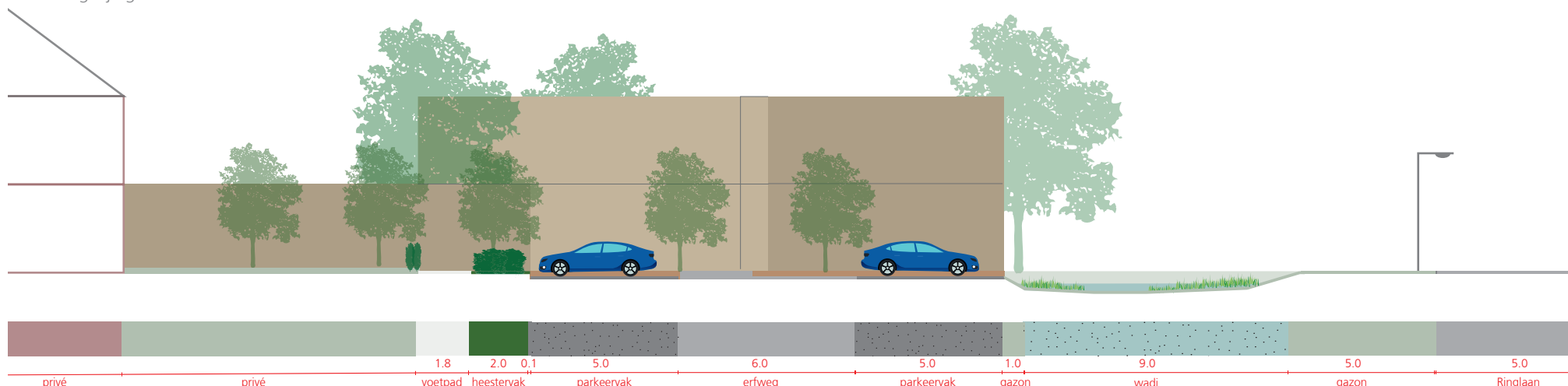
Omgang hoogteverschillen

Het maaiveld van het plangebied dient voor een deel te worden opgehoogd om water overlast te voorkomen.

Om het hoogteverschil in het plangebied op te vangen dienen een keerwanden te worden aangelegd of grondwallen. De keerwand dient voor het hele plangebied uit hetzelfde materiaal te bestaan voor een uniformiteit. Hoogteverschillen in voetpaden worden waar nodig overbrugd met trappetjes en hellingsbanen (voor iedereen moet het gebied toegankelijk zijn).

Hemelwaterafvoer

Afwatering van het hemelwater mag naar de wadi stromen. Ook de afwatering van de Ringlaan kan zo worden aangelegd dat het water de wadi in stroomt, dus zonder band. Om te voorkomen dat de berm kapot wordt gereden kunnen de keien die op dit moment aanwezig zijn langs de Ringlaan blijven liggen en waar nodig aangevuld.



Dwarsprofiel t.p.v. parkeerterrein en wadi voor de bestaande woningen

