

Toelichting op de schetsverkeveling van Kerkdriel Noord, 2^e fase

Oktober 2015

Ligging en programma

Het plangebied van Kerkdriel Noord, 2^e fase wordt begrensd door de Veersteeg aan de noordzijde, de Kloosterstraat aan de oostzijde, de Hoorzik aan de zuidzijde en de 1^e fase van Kerkdriel Noord (Kersenbuurt) aan de westzijde. Het gebied zal voornamelijk worden ingevuld met woningen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals speelplekken, parkeerplaatsen en hemelwaterberging. Een uitzondering daarop vormt de strook aan de noordzijde van het plangebied. Hier wordt, grenzend aan de achterzijde van de woningen en bedrijven aan de Veersteeg, voorzien in de mogelijkheid tot het realiseren van kleinschalige bedrijfsbebouwing met daarbij een woning. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld een zzp'er, die behoefte heeft aan een kleine loods voor de opslag van materialen. Enerzijds wordt hiermee voorzien in een behoefte, anderzijds wordt hierdoor een overgang gecreëerd tussen de bestaande bedrijven aan de Veersteeg en het nieuw te ontwikkelen woongebied.

Groen en water

Het stedenbouwkundig plan kent een sterk groen en blauw karakter, dat met name op het grensvlak tussen de 1e fase (Kersenbuurt) en de 2e fase tot uitdrukking komt. De noord-zuid gerichte hoofdwatgang tussen de Veersteeg en de Hoorzik is hier sterk verbreed. Dit komt voort uit de behoefte aan voldoende vierkante meters wateroppervlakte, die nodig zijn om het hemelwater in het plangebied bij regenbuien op te kunnen vangen.

Gekoppeld aan de hoofdwatgang ligt centraal in Kerkdriel Noord een grote groen- en speelplek, waar voldoende ruimte is om een voetbalveldje aan te leggen en waar ook aan de waterkant gespeeld kan worden. Een tweede, iets kleinere speelplek ligt centraal in Kerkdriel Noord, 2e fase. Met direct zicht vanuit de aanliggende woningen en een duidelijke barrière richting het water, ontstaat hier een (sociaal) veilige speelplek voor de kleinere kinderen. Gezien van west (Kersenbuurt) naar oost is dan sprake van een openvolging van groen- en speelplekken, die tezamen het plangebied dooraderen en structureren.

Verkeer en parkeren

Het plan kent in principe drie ontsluitingsmogelijkheden voor het autoverkeer, namelijk vanaf de Veersteeg, de Kloosterstraat en de Hoorzik. Bij de verdere uitwerking van de verkeveling tot bestemmingsplan wordt nog onderzocht of de noord-zuid verbinding voor auto's onderbroken wordt door het opnemen van een barrière ter hoogte van de twee noordelijk gelegen ruime kavels. Daarmee zou de weg vanaf de Veersteeg alleen als ontsluiting voor het noordelijke deel van het gebied (bedrijven) dienen. Tussen de bushalte aan de Kloosterstraat en de Kersenbuurt zal een langzaam-verkeerroute worden vormgegeven, die gekoppeld wordt aan de groene dooradering van het plan. Ten aanzien van de parkeerbehoefte is voorlopig gerekend met een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, die zowel in het openbare gebied als op eigen terrein geprojecteerd zijn. Om te voorkomen dat geparkeerde auto's te dominant in het straatbeeld aanwezig zullen zijn, wordt het parkeren geconcentreerd in parkeerkoffers en op een binnenterrein (bij het zuidwestelijke bouwblok). In de woonstraten zelf is ruimte voor enkele parkeerplaatsen.

Verkeveling

De verkevelingsopzet gaat uit van kaveldieptes van circa 25 meter. Met deze maat wordt zo veel mogelijk flexibiliteit geboden. Dat wil zeggen dat, naar gelang de behoefte op de woningmarkt, er ingespeeld kan worden op de vraag. Zo kunnen ten opzichte van het nu getekende model bijvoorbeeld twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd worden in plaats van rijenwoningen, en andersom. Dit geldt overigens niet voor de realisatie van de woningen aan de Hoorzik en de Kloosterstraat. Hier wordt uitgegaan van een ontwikkeling, die aansluit bij de directe omgeving, hetgeen resulteert in een invulling met voornamelijk vrijstaande woningen en mogelijk enkele twee-onder-een-kap woningen.

De schetsverkeveling voldoet in basis aan het Politiekeurmerk veilig wonen. Bij de verdere uitwerking zal specifieke aandacht worden besteed aan de desbetreffende richtlijnen voor achterpaden, verlichting en parkeerplaatsen.

Beeldkwaliteit

Ten aanzien van de beeldkwaliteit zal aansluiting worden gezocht bij het beeldkwaliteitplan van de Kersenbuurt. De uitwerkingsregels die hierin zijn opgenomen om tot een 'kleurrijk dorp' te komen, zijn ook toe te passen op Kerkdriel Noord, 2e fase.