

## **Toelichting bij de definitieve verkaveling van Kerkdriel Noord, 1<sup>e</sup> fase (Kersenbuurt)**

*Oktober 2015*

### *Ligging en bebouwingsstructuur*

Het plangebied van de Kersenbuurt in Kerkdriel Noord wordt begrensd door de Hoorzik aan de zuidzijde, de Luttel Inghweg aan de westzijde, de Veersteeg aan de noordzijde en de 2<sup>e</sup> fase van Kerkdriel Noord aan de oostzijde. Het verkavelingsplan wordt geheel ingevuld met woningen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals straten, parkeerplaatsen, groenplekken en watergangen. Het sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing binnen het plangebied. Op een tweetal uitzonderingen na kenmerkt de geprojecteerde bebouwing in het plangebied zich als woningbouw. Zo bevindt zich aan de Luttel Inghweg, ten zuiden van de woning Luttel Inghweg 1, een gasdoorvoerstation en in de voormalige woning Hoorzik 38a is een BSO (buitenschoolse opvang) gevestigd. Deze voorzieningen zijn net als de bestaande woningen aan de randen niet ingekleurd in de tekening en ze maken daarmee geen onderdeel van de verkaveling zelf uit.

Op sommige plekken binnen het verkavelingsplan zijn nu al woningen gerealiseerd of in aanbouw. De situering van deze woningen en de al gerealiseerde ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) zijn leidend geweest bij de totstandkoming van het verkavelingsplan.

Het plan kent in hoofdlijnen een tweedeling: de randen en het binnengebied. De randen worden gevormd door de bebouwing aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Hier wordt de bebouwingsstructuur van de Veersteeg en de Hoorzik doorgezet. Overwegend vrijstaande en mogelijk enkele twee-onder-een-kap woningen vinden hier een plek. Aan de achterzijde van deze woningen zijn, parallel aan de gegraven oost-west gerichte watergangen, eveneens woningen geprojecteerd. Deze woningen begrenzen het binnengebied, waar de woningen ten opzichte van de woningen aan de randen een kwartslag zijn gedraaid.

### *Groen en water*

De oostflank van de Kersenbuurt wordt gevormd door een watergang die reeds aanwezig is en die verbreed zal worden. Ook aan de westzijde is in het verkavelingsplan een watergang ingetekend. Deze watergangen worden met elkaar verbonden door twee gegraven oost-west gerichte watergangen. Centraal in het binnengebied ligt 'het groene lint', dat de verschillende groenplekken aan het einde van de woonstraatjes onderling verbindt. Door dit groene lint loopt van west naar oost een voetpad, dat een veilige route vormt tussen de verschillende speelplekken in het plangebied onderling en naar de grote speelplek in het oostelijk plandeel van Kerkdriel Noord. De geschetste inrichting van het groene lint met bomen, vlonders en situering paden is indicatief. In het vervolgtraject zal hieraan een nadere uitwerking worden gegeven.

### *Verkeer en parkeren*

De autoverkeersontsluiting is hoofdzakelijk op de Hoorzik georiënteerd. Vanaf de entree van het plangebied aan de zijde van de Hoorzik, die gemarkeerd wordt door plantsoenen aan weerszijden, vindt het verkeer zijn weg door het plan via de hoofdontsluitingen langs de oost-west gerichte watergangen, die onderling verbonden zijn door een hoofdroute aan de westzijde van het plangebied. Vanaf de oost-west gerichte hoofdontsluitingen langs de watergangen kunnen de verschillende woonstraatjes/parkeerhoven worden bereikt. Waar het vanwege eisen van de calamiteitendiensten of voor een betere verkeerscirculatie nodig is, worden doorsteekjes door het centraal gelegen groene lint mogelijk gemaakt. Zo zal aan de oostzijde een verbinding voor de auto worden gerealiseerd. Deze wordt echter dusdanig vormgegeven dat duidelijk is dat het hier een ondergeschikte verkeersverbinding betreft, wat de veiligheid van met name spelende kinderen, die het centrale groene lint als route naar de grotere speelplek in het oostelijk deel van Kerkdriel Noord nemen, bevordert. Op de Veersteeg takt het plan aan met een fietspad aan de westzijde en een autoontsluiting aan de oostzijde. Deze is ondergeschikt aan de hoofdontsluiting op de Hoorzik.

Voor wat betreft het parkeren is rekening gehouden met een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, die zowel in het openbare gebied als op eigen terrein geprojecteerd zijn. Aangezien het verkavelingsplan uitgaat van een flexibele invulling, kan naar gelang het aantal woningen dat uiteindelijk gerealiseerd wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen toe- of afnemen. In de voorgestelde woonstraatjes/parkeerhoven kan hierop ingespeeld worden door het groen in deze straten, grenzend aan het groene lint, kleiner of groter te laten worden.

### *Verkaveling*

De kaveldiepte bedraagt circa 25 meter. Met deze maat wordt zo veel mogelijk flexibiliteit geboden. Dat wil zeggen dat er ingespeeld kan worden op de wisselende woningmarktbehoefte. Zo kunnen ten opzichte van het nu getekende model bijvoorbeeld twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd worden in plaats van rijenwoningen, en andersom. Bij het eventueel omzetten van de woningtypologieën is de balans met het aantal parkeerplaatsen, dat in de directe omgeving aangelegd kan worden van cruciaal belang. Er komen alleen grondgebonden woningen, dus van hoogbouw is geen sprake.

De verkaveling 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 is een nieuw beeldkwaliteitplan "Kerkdriel Kersenbuurt" opgesteld. Het eerdere thema van Kerkdriel Noord uit 2010, genaamd "kleurrijk dorp", is gehandhaafd maar de regels zelf zijn eenvoudiger en flexibeler van opzet gemaakt. Kenmerken van het nu toegepaste concept zijn:

- Wonen in een dorp --- rust, ruimte, groen en geborgenheid
- Kleurrijk staat voor variatie en differentiatie
- Grote variatie in woningen en architectuur
- Afwisselende structuur --- informeel en kleinschalig met veel ruimte voor groen en water
- Informele, ontspannen routes voor langzaam verkeer
- Centrale groen-blauwe zone als ruggengraat

Voor de vrije kavels, die nabij de entree aan de Hoorzik zijn gelegen, heeft het gemeentebestuur besloten om als pilot geen welstandsregels meer vast te leggen.