

Randvoorwaarden en uitgangspunten ontwikkeling Dorst Zuidoost

Plangebied



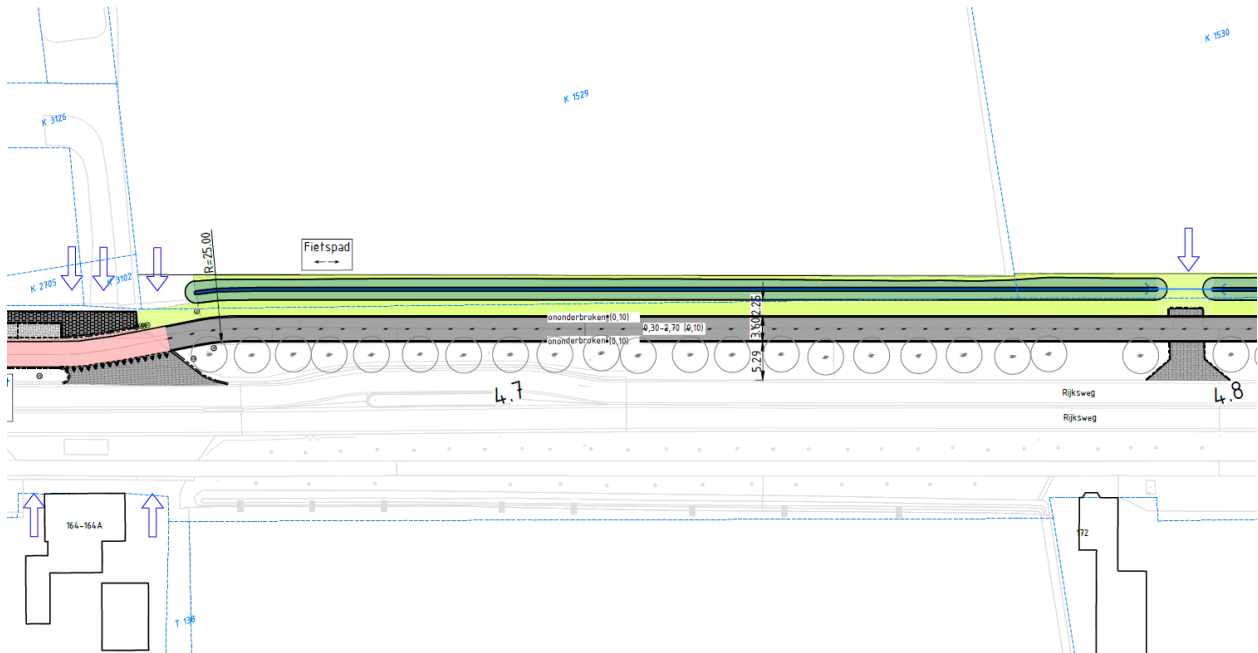
Wonen

- 30% sociale huur; 50% middelduur (betaalbaar); 20% duur.
- Circa 55-70 woningen.

Verkeer

- Nieuwe ontsluitingsweg vormgeven als erftoegangsweg 30km/uur.
- Maximale breedte 6 meter.
- Open verharding
- Gemengd verkeer (fiets en auto)
- Voetgangersvoorziening aan de westzijde, bij de woningen
- Geen autoverbinding tussen de nieuwe ontsluitingsweg (Rijksweg-Oude Tilburgsebaan) en St. Jorisveld.

- Rekening houden met snelfietsroute langs de Rijksweg: 2 richtingen fietspad aan de noordzijde van de Rijksweg met bomen tussen fietspad en rijbaan incl. sloot



Stedenbouw

- Representatieve randen van het plangebied met minimaal voorkanten naar de Rijksweg en nieuwe ontsluitingsweg (Rijksweg-Oude Tilburgsebaan)
- Dorpse korrel en architectuur
- Max 1,5 bouwlaag aan de Rijksweg
- Overige woningen in het plangebied maximaal 2 lagen + een kap
- Woonbuurtje heeft een interne groene kwaliteit/plek
- Samenhang zoeken met hofjes in 2^e lijn Oude Tilburgsebaan
- Nieuwe verbindingsweg is een woonstraat met berm-/boombegeleiding aan de zijde van het dorp en beplanting welke aansluit op de landschappelijke karakteristiek aan de zijde van het landschap

Groen

Algemeen

- Landschappelijke inpassing door laan- en houtwalbeplanting
- De weg naar Dorst-Oost is een woonstraat en hoort bij de woonwijk, niet bij het landschap
- Oude Tilburgsebaan = historische structuur, dus identiteit versterken met laanbeplanting
- Historische houtwal als structuur(element) doortrekken in woonwijk
- Natuurinclusief ontwerpen inrichten en bouwen

Openbaar groen

- Aandacht voor biodiversiteit
- Geen smalle groenstroken tegen particulier eigendom (=snippergroen)
- Inzetten op gras en bomen in verband met beheer en onderhoud
- Het aandeel heesterbeplanting zeer beperkt houden i.v.m. beheer en onderhoud
- Westzijde van de verbindingsweg is gecultiveerd, de westzijde is natuurlijk/landschappelijk

- De gemeentelijke Leidraad Inrichting Openbare Ruimte-maatvoering aanhouden voor plantvakken en bomen
- Eén boom per woning en 116 m2 openbaar groen als streven aanhouden
- Inpassen bestaande bomen is het streven

Kwaliteitsverbetering

- De kwaliteitsverbetering concreet vormgeven en realiseren

Bouwstraat-woonstraat-aansluiting rijksweg

- De Rijksweg is een historische structuur → beplanting wezenlijk kenmerk
- Onderbreking van de laanstructuur minimaliseren
- Compensatie/herstel in strook tussen fietspad en rijbaan → maatvoering en situering



Water

- Voorwaarden uit geldende afvalwater- en hemelwaterverordening

- Regels van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant voor het grondwaterbeschermingsgebied
- Mogelijk heeft het bestaande riool niet genoeg capaciteit voor de toename van het vuilwater van dit project; in dat geval moet het rioolstelsel op kosten van de projectontwikkelaar worden aangepast.

CONCEPT