



BURO LUBBERS

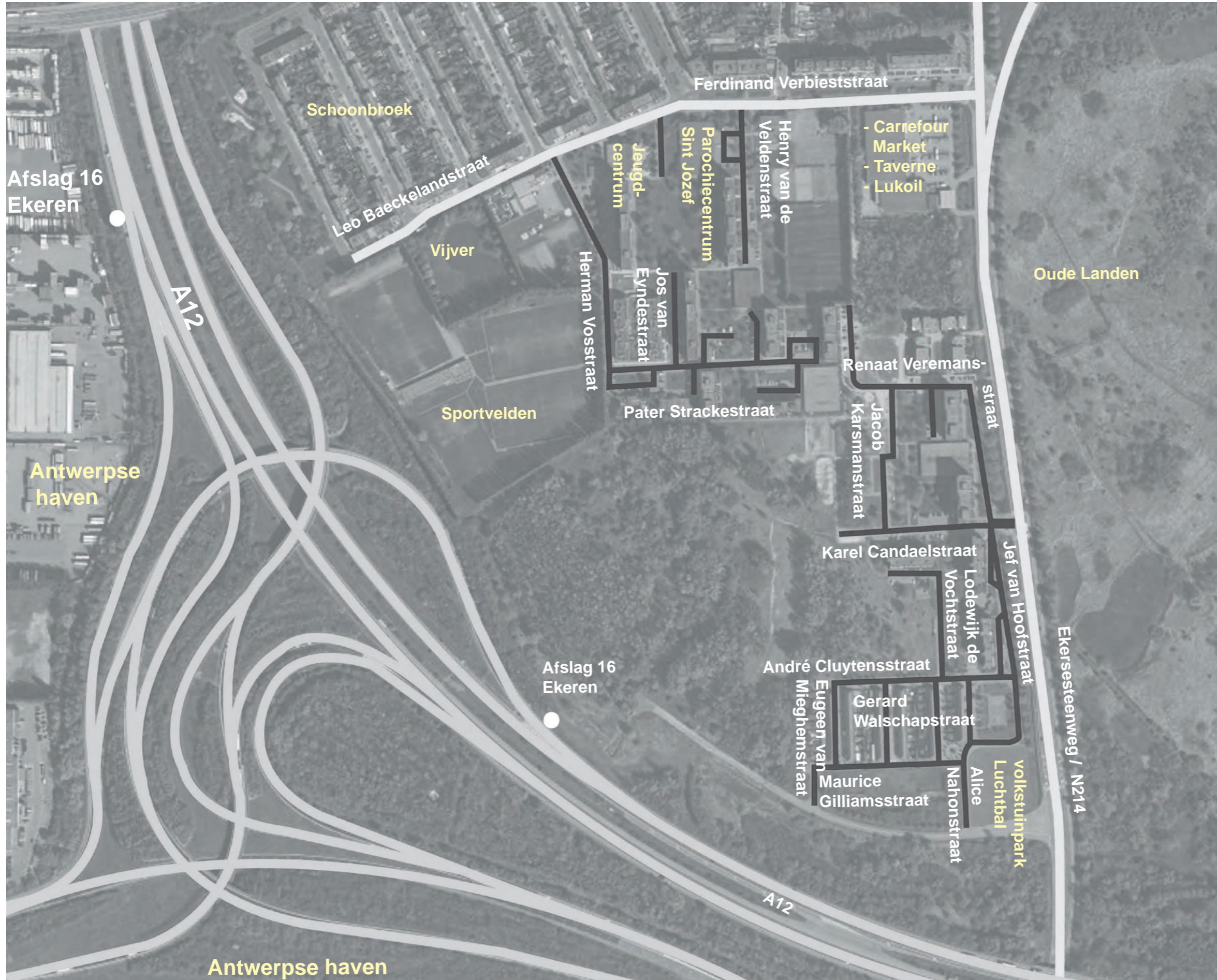
landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 13 | 5264 PC | Vught | 073-614 9321 | www.burolubbers.nl

 **GROEP infra**

**DEFINITIEF ONTWERP MASTERPLAN ROZEMAAI
WONEN IN HET GROEN**

14 juni 2016



toponiemen op basis van luchtfoto 2012

1. Inleiding	
Opgave	4
Traject / betrokkenen	
samenvatting van VO	8
Leeswijzer	9
2. Facetten Ruimtelijk Raamwerk	12
Infrastructuur gemotoriseerd verkeer	12
Infrastructuur parkeren	14
Infrastructuur fietsers en voetgangers	16
Opgaand groen	18
Laagblijvend groen	20
Recreatie en spelen	24
Hart van de wijk: Inspiratie	26
Uniformiteit inrichtingselementen en meubilair	28
Uniformiteit verlichting	29
Uniformiteit overgangen openbaar - Privé	30
hoogteverschillen	31
bruggen, zitmeubilair en bebording beekdalpark plankaart p.m.	32
3. Fasering planvoorbereiding en uitvoering	34
fasen van planvoorbereiding, sloop, renovatie en nieuwbouw	35
Bijlagen	
1. Randvoorwaarden Masterplan	
2. Parkeertelling	
3. Profielen	
4. Plankaart	
5. Colofon	

INHOUDSOPGAVE



diverse soorten bomen in gras bestaande situatie
dit beeld wordt versterkt en als inspiratie gebruikt voor de toekomstige inrichting

1. INLEIDING

SAMENVATTING VO MASTERPLAN

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

hoofdingeling



functies aan Ferdinand Verbieststraat:

jeugd- en ontmoetingscentrum (JES) Rozemaai, kerk, supermarche, taverne en tankstation

sport

voetbalvelden, visvijver, minigolf en tennis
afgesloten/omheind

Donkse Beekvallei

de beekvallei wordt uitgediept en verbreed en het centrale element in de wijk met natuurlijke beplanting, fiets-wandelpaden, speelaanleidingen en seizoensdynamiek: de beekvallei wordt een eigen wereld, een waterrijk gebied met natuurlijke begroeiing. Het westelijke en oostelijke oeverpad begrenzen deze wereld.

hart van de wijk: verbindt oost en west

ontmoetingsplek door speeltuin, paviljoens, ruimte voor activiteiten

woonvelden van bestaande woningen of nieuwbouw met zoveel mogelijk groen

bestaand bosgebied met extensieve recreatieve functies

speelaanleidingen, natuurspelen, wandelen

functie aan de Jef van Hoofstraat: apotheek

recreatieve zone als intermediair gebied tussen woonwijk en beekdalpark met intensieve recreatieve voorzieningen als speelvelden, speeltoestellen, moestuinen, hondenuitlaatzone, plukbomen, etc

bestaande natte natuur langs A12 (voormalige beekvallei richting Ekers

moeras in het westen) en natuurgebied Oude Landen ten oosten van de wijk

hoofdopzet Rozemaai



Rozemaai betekent wonen in het groen: het beeld wordt bepaald door inheemse bomen en gras



Rozemaai betekent wonen in het groen: de oppervlakte verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast



de toegankelijkheid van het bos verbetert door paden te voorzien



in het bos is ruimte om te spelen in de natuur



de zichtbaarheid van de beek wordt vergroot door het beekdal breder en toegankelijk te maken

1. INLEIDING

Rozemaai: wonen in het groen



de wegenstructuur wordt vereenvoudigd tot twee ontsluitingslussen met groene bermen en laanbomen (platanen)



comfortabele fiets-/voetpaden verbinden de groengebieden in de buurt met het beekdalpark en het bos



het hart van de wijk is ruimte voor spelen en ontmoeting en wijkactiviteiten



de invulling van een deel van de recreatieve zone kan met de bewoners worden bepaald: bijvoorbeeld trapveldjes



de invulling van een deel van de recreatieve zone kan met de bewoners worden bepaald: bijvoorbeeld een buurtmoestuin



parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast

Karakter van de wijk

De wijk Rozemaai is een sociale woonwijk met veel grote appartementengebouwen, die een brug vormt tussen het centrum van Ekeren en de Noorderlaan in Antwerpen. De wijk wordt de komende 15 jaar stapsgewijs grondig vernieuwd. De grote hoeveelheid groen in zowel de wijk zelf, als in de directe omgeving is bepalend voor het karakter van de wijk. Het groen in de wijk bestaat vooral uit bomen en intensief gemaaid gras. De boomsoorten zijn divers. Het gebied langs de beek en het bos zijn verwilderd en op dit moment moeilijk toegankelijk. Het groengebied wordt hierdoor niet optimaal gebruikt door de bewoners uit Rozemaai en de omliggende wijken. Naast het groen is de grote oppervlakte aan verharding van wegen en parkeerplaatsen beeldbepalend. De wegen zijn breed en een groot deel van de wegen loopt dood op een parkeerplaats. Naast woningen en appartementengebouwen staan parkeergebouwen verspreid over de wijk. Deze worden inmiddels nauwelijks gebruikt, maar drukken een belangrijke stempel op de leefbaarheid en sociale veiligheid door hun blinde gevels.

Stedenbouwkundig plan

Appartementsgebouwen die aan vervanging toe zijn, worden afgebroken en herbouwd, de anderen worden grondig gerenoveerd. Daarnaast komen er ongeveer tweehonderd nieuwe woonegelegenheden bij, met name nieuwe sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, private woningen en overige functies. Een goede mix van sociale woningen en private woningen is belangrijk om tot een sociaal dynamische woonwijk te komen. De parkeergebouwen worden gesloopt en deze parkeerplaatsen worden in de buitenruimte ingepast, waardoor de wijk overzichtelijker en daardoor sociaal veiliger zal zijn. Het netwerk van straten en paden wordt hertekend zodat de wijk beter toegankelijk wordt. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt vervangen door twee ontsluitingslussen met daaraan parkeervelden met parkeerplaatsen voor de bewoners. Parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast. Voor voetgangers en fietsers wordt een dicht netwerk van comfortabele routes voorzien, die de wijk doorkruisen en het buurtgroen, maar ook het toekomstige beekdalpark, het bos en de sportvelden optimaal met elkaar verbinden en toegankelijk maken.

Hart van de wijk

De Donkse beek zal terug opengelegd worden. Deze is door ophoging van de terreinen in de jaren '50 verdwenen. De beek zal als buffer dienen en het regenwater van de gehele wijk opvangen en hierdoor weer seizoensdynamiek krijgen. Regenwater dat op daken en verharding valt, wordt in de toekomst via greppels / wadi's richting de beek getransporteerd. Halverwege het beekdalpark vormt een schakelgebied het hart van de wijk. Een unieke aantrekkelijke plek waar naast waterstromen ook bewoners samenkomen om elkaar te ontmoeten, te spelen of gezamenlijk activiteiten te ondernemen. Aan deze plek worden functies toegevoegd in een tweetal paviljoens om de levendigheid te vergroten. Hier worden markten en wijkfeesten gehouden, kinderspeelplekken en workshops georganiseerd. Er is voldoende ruimte om binnen en buiten met elkaar bij te koken, te eten en zo de sociale cohesie te versterken.

Wonen in het groen

Het doel is om Rozemaai om te vormen naar een zo groen mogelijke en gebruiksvriendelijke wijk. De aanwezige sferen worden versterkt. Door de ruime opzet van de gebouwen, heeft elke bewoner straks zicht op het groen. Door het dichte netwerk van langzaam verkeerroutes is het goed bereikbaar. De wijk wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht met inheemse soorten bomen en struiken, die in het gebied thuishoren en verwilderende bollen. Ook het beheer wordt natuurlijker, door het gras binnen het woongebied minder vaak te maaien en bijvoorbeeld geen hagen en sierbeplanting meer toe te passen. Langs de hoofdwegen is in uitzondering gekozen voor een uitheemse boomsoort, de plataan.

In het beekdal en het bos mag de natuur zijn gang gaan in aansluiting op de natuurwaarden in de Oude landen en het groengebied direct langs de A12. Hier liggen natuurlijke speelvoorzieningen en speelaanleidingen. Zo kun je via een dam of stapstenen de beek oversteken en in het bos hutten bouwen. Intensievere speelplekken (speeltoestellen, trapveldjes) met gemaaid gras liggen zowel binnen als aan de rand van de wijk in de recreatieve zones tussen wijk en beekdalpark.

Proces

Dit Definitief Ontwerp (DO) Masterplan (MP) is een vervolg op het stedenbouwkundig masterplan uit 2012. Op basis van dit plan zijn door Buro Lubbers en Infrabo een Analyse en Visiedocument (2014) en een VO Masterplan (2015) opgesteld. De Analyse en Visie worden samengevat op de volgende bladzijde. Het VO is goedgekeurd op 13 november 2015. Het VO is vertaald in een Definitief Ontwerp voor de Donkse beekvallei en voor Bouwveld 15B. In deze laatste twee plannen is het VO Masterplan getoetst op realiseerbaarheid. De wijzigingen en wensen, die hieruit voortkwamen zijn in overleg met de projectgroep (afdelingen van stad Antwerpen, sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven en Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)) vertaald in onderliggend DO Masterplan. Bepaalde onderwerpen zijn uitgediept in nauw overleg met Natuurpunt (eigendommen langs A12), de brandweer (toegangsroutes hulpdiensten), Agentschap Natuur en Bos (boscompensatie bij kap), Rionlink (waterbeheer en hemelwaternetwerk) en Agentschap Wegen en Verkeer (paden in veiligheidszones langs A12).

Planning

Inmiddels zijn de eerste onderdelen in uitvoering. Het nieuwe jeugd- en gemeenschapscentrum is in 2015 geopend. Aan de oostzijde van de wijk is in 2015 begonnen met de renovatie van twee appartementengebouwen langs de Jef van Hoofstraat (bouwveld 15B) door Woonhaven. Ook gaat de eerste fase van de beekvallei in 2016 in uitvoering. Tevens wordt Rozemaai in 2016 aangesloten op het fietsnetwerk in Antwerpen doordat een veilige oversteek wordt voorzien op de Ekersesteenweg aan de zuidzijde van de wijk. Het DO Masterplan zal gespreid in ongeveer 15 jaar uitgevoerd worden.

Leeswijzer

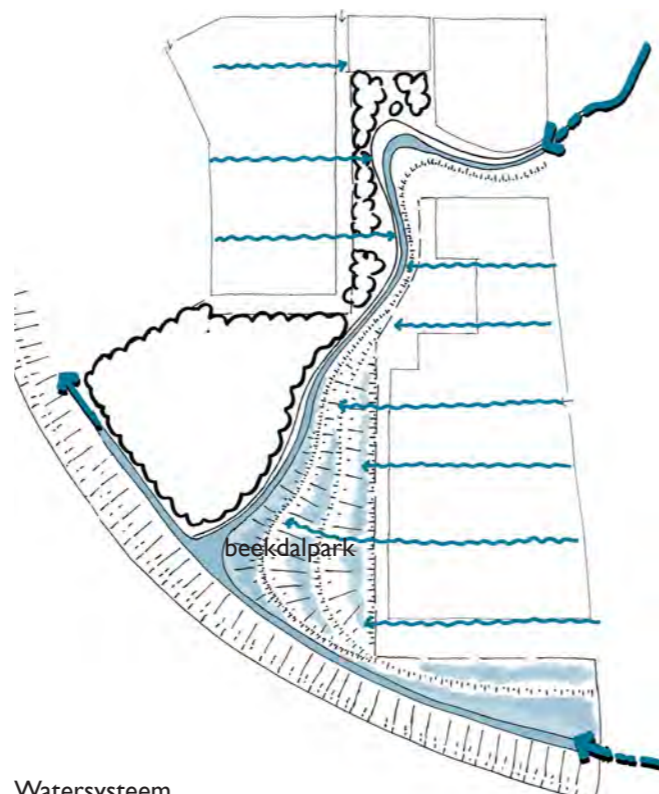
In het volgende hoofdstuk worden alle onderwerpen uit het Masterplan facetsgewijs behandeld. Een opzet voor de fasering is terug te vinden in Hoofdstuk 3. In de bijlagen zijn de randvoorwaarden, de parkeertelling en gedetailleerde profielen opgenomen.

1. INLEIDING

samenvatting Visie



Visiekaart
In de nieuwe situatie vormen de drie ruimtelijke lagen water, groen en routing het raamwerk voor Rozemaai.



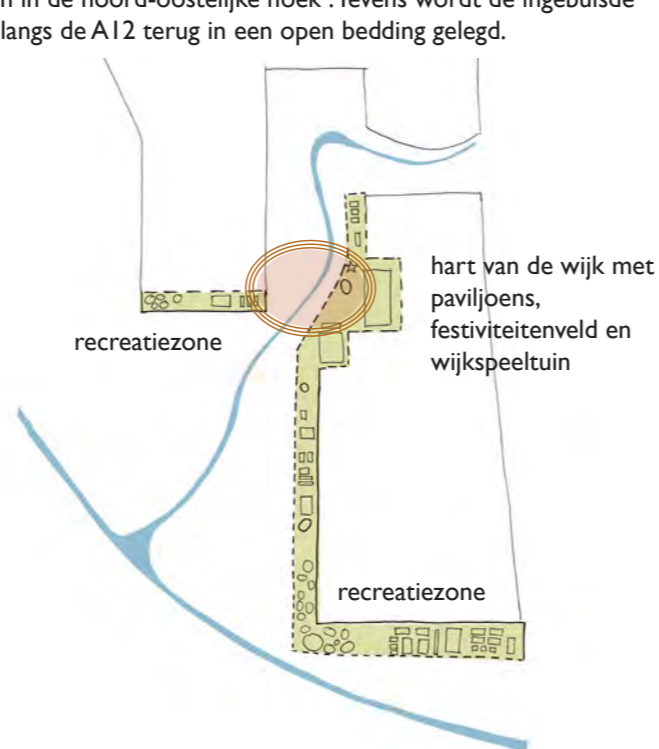
Watersysteem
De hoofdingreep bestaat uit het afgraven van de oostelijke oever. De herstelde beek wordt gevoed met grond- en hemelwater uit de wijk. Op langere termijn wordt de historische verbinding van de Donkse beek met Rozemaai hersteld en stroomt deze de wijk binnen in de noord-oostelijke hoek. Tevens wordt de ingebuisde beek langs de A12 terug in een open bedding gelegd.



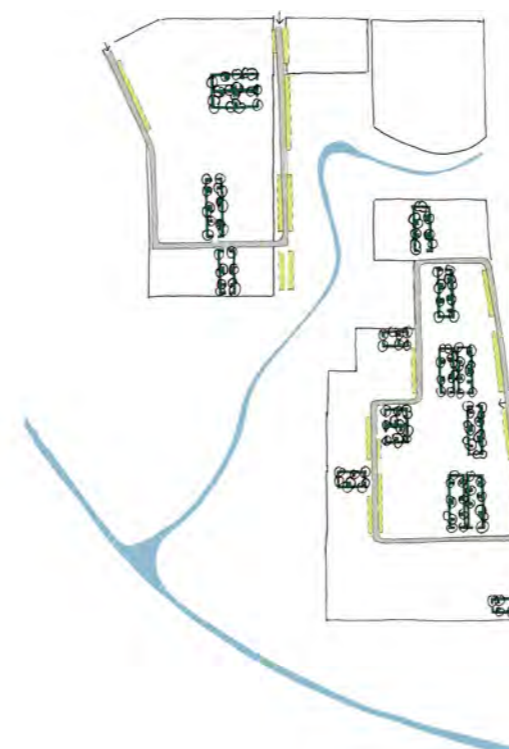
Groen
Het westelijk deel van het bos wordt behouden
Het bos dat verdwijnt wordt in het beekdal of buiten de wijk gecompenseerd.



Routenetwerk
Een netwerk van paden voor fiets en voetganger verbindt het park met de wijk. Aan de routes worden diverse objecten en verblijfsplekken gekoppeld.



Hart van de wijk en recreatiezone
Op de overgang tussen woonbuurten en beekdalpark ligt de recreatiezone waarin sport, spel, en allerlei recreatieve activiteiten worden opgenomen als het wijkgebouw, feestplein, wijkspeltuin, moestuinen, speelvelden, hondenuitlaatzone etc. De inrichting wordt afgestemd op wensen en behoeften van de bewoners.



Parkeervelden
Door de parkeervelden op te nemen in het groen, vogelbosjes en een omranding van kruipwilg, wordt de totale groenstructuur versterkt. De parkeervelden vormen groene plekken in de wijk en dragen bij aan het lommerrijke karakter.

Samenvatting Visie

Het nieuwe landschappelijke raamwerk bestaat uit drie ruimtelijke lagen. De eerste laag, het water, gaat uit van de karakteristieke landschappelijke eigenschappen van Rozemaai, namelijk de ligging in een beekdal. De oorspronkelijke Donkse beek wordt weer open gemaakt. Hierdoor ontstaat een grote landschappelijke kwaliteit in de vorm van een beekdalpark. Het park bestaat uit verschillende gradiënten en is bij uitstek geschikt voor waterbergende en recreatieve functies. Vanuit de wijk wordt het water via greppels/wadi's naar het beekdal afgevoerd. Deze vormen daarmee eveneens een dragende structuur. De tweede laag is de groenstructuur. Gebiedseigen beplanting verbindt de orthogonale structuur van de buurten met het natuurlijke beekdalpark en de omgeving. De derde laag wordt gevormd door de routing. Wegen voor snel en langzaam verkeer, verharde straten en struinpaden, doorgaande en recreatieve routes vormen een helder mobiliteitsnetwerk en verbinden de woonstraten met elkaar.

Watersysteem

De ingreep bestaat uit het afgraven van de oostelijke beekoever. Hierdoor ontstaat een lage natuurvriendelijke oever die aansluit op overstromingsgebieden met natuurlijke waterwachtbekkens en verschillende gradiënten. De nieuwe beek wordt via de greppels gevoed met grondwater en hemelwater uit de wijk.

Groen

De gebiedseigen beplanting uit het beekdalpark wordt doorgezet in de buurten en aangevuld met andere weelderige soorten. Door variatie in kleinere en grotere bomen, variatie in kleur, geur en bloeiwijzen ontstaan afwisselende woonstraten en erven. Ter herkenning en oriëntatie krijgt elke straat en erf zijn eigen boomaccent binnen een overkoepelend beplantingsbeeld. Waar mogelijk wordt de oppervlakte aan verharding verminderd en vervangen door groen.

Routenetwerk

Het recreatieve routenetwerk geeft Rozemaai zijn onderscheidende karakter. Buurten en woonstraten zijn direct met elkaar en het hart van de wijk verbonden door een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden. De routes lopen door tot in het beekdalpark, waar het orthogonale patroon in een meanderend routenetwerk verandert. Objecten en voorzieningen, als het evenementenveld, de wijkspeltuin en de sportveldjes, zit- en verblijfsplekken, tribunes, paviljoens en bruggen aan de routes vormen voor de bewoners van Rozemaai aanleidingen om te verblijven en te recreëren in het park, om er te sporten en spelen en elkaar te ontmoeten.

Gemotoriseerd verkeer en parkeren

Het gemotoriseerd verkeer wordt georganiseerd in twee ontsluitingslussen, die alle woonstraten goed bereikbaar maken. Aan deze lussen worden parkeervelden ontsloten. De parkeervelden worden voorzien binnen de bouwvelden. Deze parkeervelden vormen samen met de straatprofielen een belangrijk onderdeel van de groenstructuur. De straten worden ingeplant met veel bomen en de parkeervelden worden opgenomen in de groenstructuur door de vogelbosjes tussen de parkeerplaatsen en een omzoming van kruipwilg.

1. INLEIDING

samenvatting Visie



plankaart VO Masterplan 2015

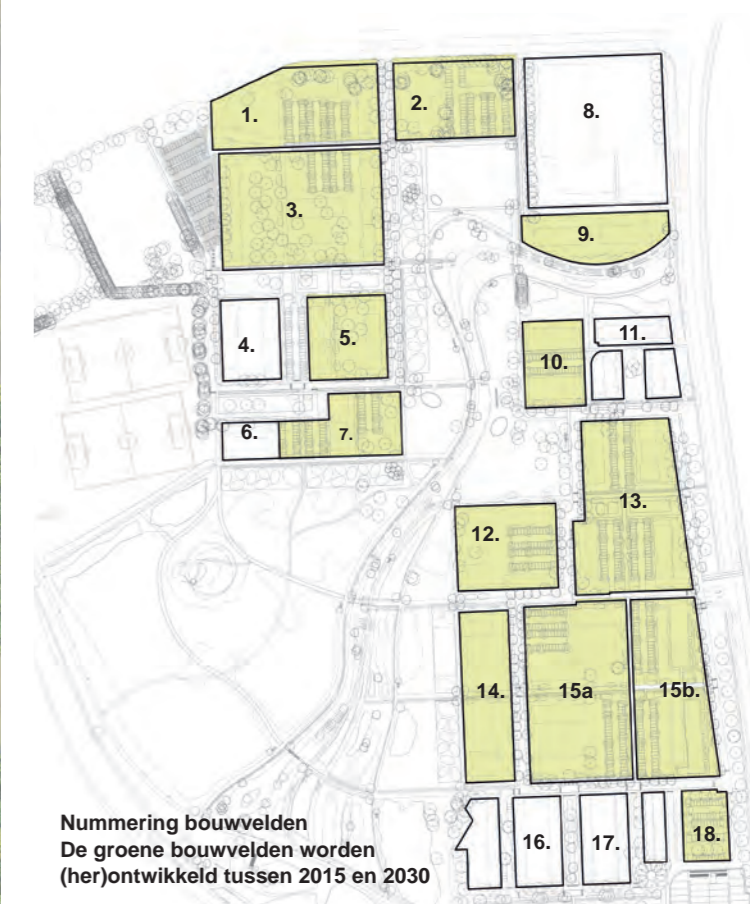
Recreatieve zones

Op de overgang van de buurten naar het beekdalpark liggen recreatieve zones. De routes uit de buurten leiden hier als vanzelf naar toe. Dat maakt de overgangzone een geschikte plek voor het onderbrengen van recreatieve functies als volkstuinten, BBQ-plekken, picknickplekken, plukweides, fruitboomgaardjes, enzovoort. De recreatievoorzieningen worden afgestemd op de ideeën, behoeften en wensen en in overleg met de bewoners bepaald. Elke functie ligt los in de zone en wordt omzoomd door kruipwilg. In de recreatieve zone is verder ruimte voor paviljoens, speelplekken, een hondenrenveld, en sportvelden ten behoeve van voetbal, basketbal en pannavoetbal.

Het DO Masterplan beschrijft Rozemaai zonder rekening te houden met de eigendomsgrenzen: het DO is een totaalplan voor een groene en leefbare wijk. De architectuur van de verschillende bouwvolumes zal divers blijven. In het stedenbouwkundig Masterplan uit 2012 zijn bouwvelden aangegeven (zie onder). Deze komen op een aantal plekken in het Masterplan terug.

Door juist in de buitenruimte (zowel privaat als publiek domein) gezamenlijk op te trekken en dezelfde inrichtingselementen (verlichting, meubilair), groenelementen en verhardingen toe te passen wordt de wijk op een hoger niveau getild. Hierdoor wordt de wijk gebruiksvriendelijker, sociaal veiliger en leefbaarder.

Het toekomstbeeld is groen, natuurlijk, open en zeer samenhangend met voldoende ruimte voor speelaanleidingen, natuurbeleving, ontmoeting en activiteiten.



Nummering bouwvelden
De groene bouwvelden worden
(her)ontwikkeld tussen 2015 en 2030



het beekdalpark vormt het centrale element van de wijk
comfortabele fiets-/voetpaden verbinden de groengebieden in
de buurt met het beekdalpark, het hart van de wijk en het bos

2. RUIMTELIJK RAAMWERK FACETKAARTEN

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

Infrastructuur gemotoriseerd verkeer

In het Masterplan is de hoofdstructuur voor gemotoriseerd verkeer vereenvoudigd ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk is de oppervlakte aan verharding verminderd en is de wijk vergroend. de maximale snelheid bedraagt 30km/u. Voor voetgangers en fietsers worden comfortabele doorgaande routes voorzien, die de wijk in alle richtingen doorkruisen (zie facetkaart fietsers en voetgangers)

Hoofdstructuur

De nieuwe wegen en routes zijn grotendeels gepositioneerd op het huidige stratenpatroon. De nieuwe ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer bestaat uit twee wijkontsluitingslussen, die ontsloten zijn vanaf de Ekersesteenweg en de Ferdinand Verbieststraat. De twee wijkontsluitingen zijn herkenbaar aan de asfaltverharding van de rijwegen en de boomstructuur van stoere platanen. Bezoekers parkeren langs deze hoofdstraten.

Aan de twee wijkontsluitingslussen liggen de straten die de parkeervelden voor de bewoners ontsluiten. Dit zijn voornamelijk doodlopende straten.

Technische uitgangspunten

De wijkontsluitingslus aan de Ekersesteenweg heeft een breedte van 6,00 meter, in verband met de benodigde toevoeroute en opstelruimte voor de brandweer bij bebouwing van meer dan 25 meter hoog. Waar de bebouwing minder hoog is, zoals aan de noordzijde van de wijk, is de wijkontsluitingslus 4,80 meter breed voldoende. Aan beide zijden van de rijbaan worden langspaarkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

Verkeersremmende maatregelen als drempels en plateaus ondersteunen het 30 km/u-regime. Ze worden toegepast bij oversteekplaatsen voor fietsers en bij aansluitingen en kruisingen met zijstraten en onderbreken hierdoor de lange lengtes in de 2 wijkontsluitingslussen.

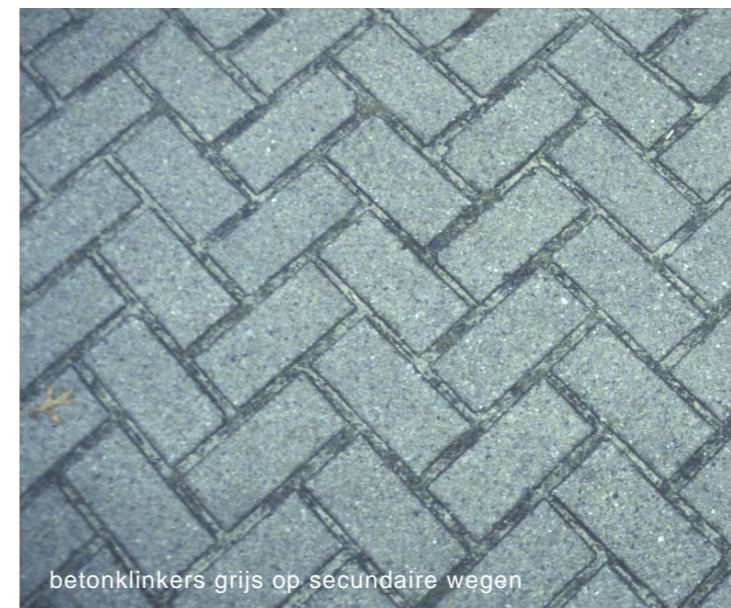
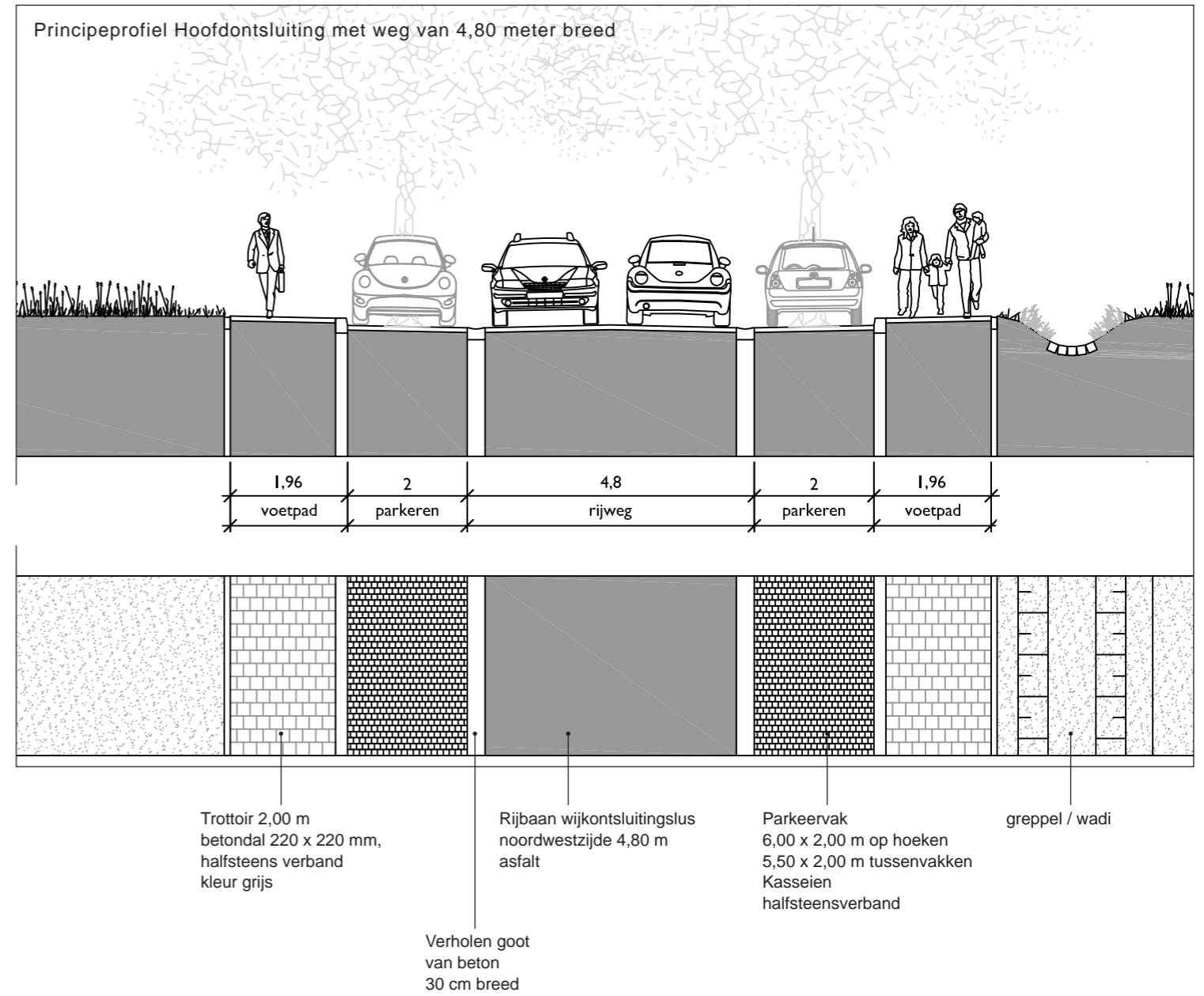
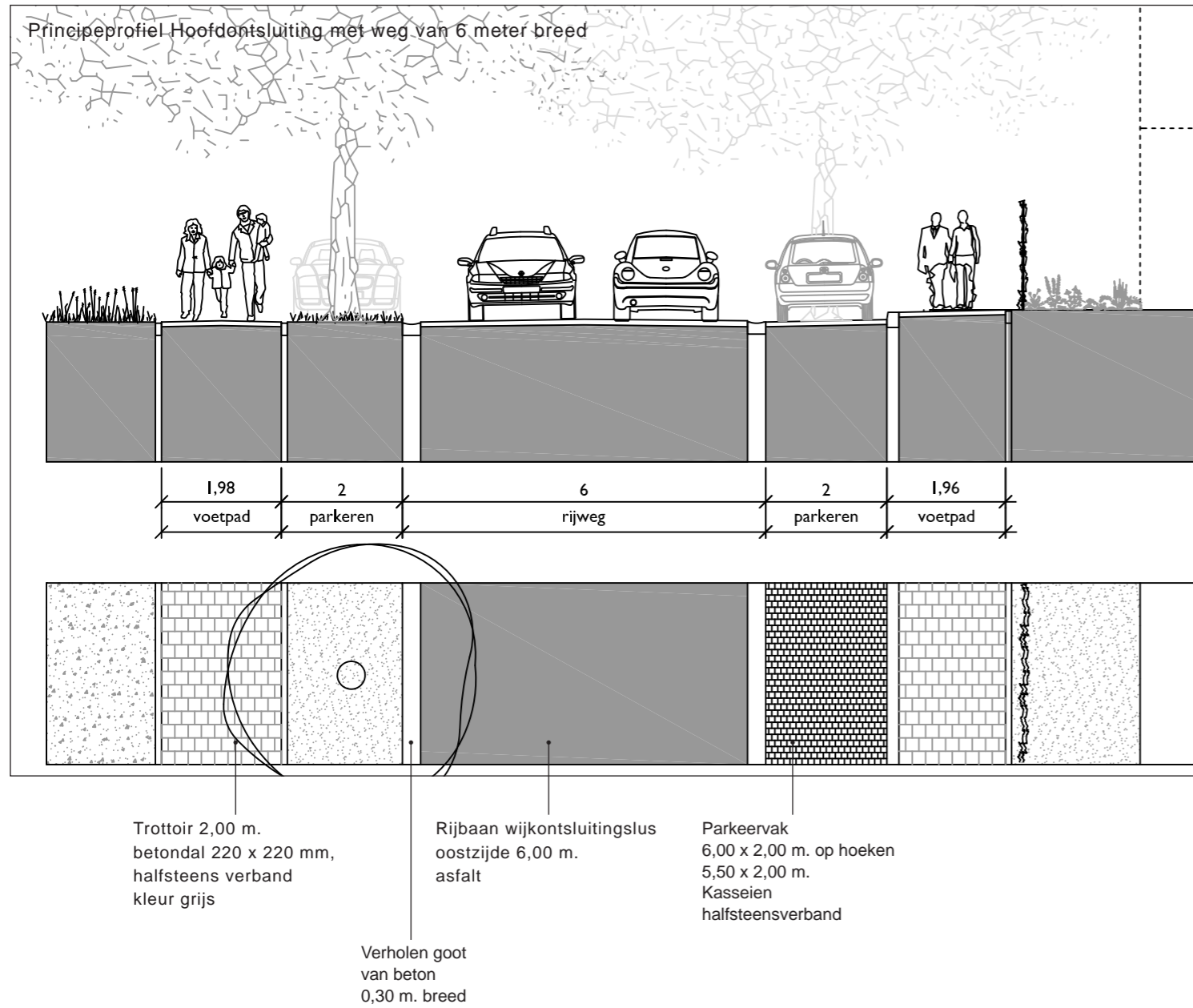
De nevenontsluiting (rijbaan woonstraten en rijbaan parkeervelden) wordt bestraat met grijze betonstraatstenen in keperverband. Alle parkeervakken zijn bestraat met kasseien in halfsteens verband.

-  wijkontsluiting gemotoriseerd verkeer
materiaal: asfalt
breedte: 4,80 m. (noordelijke lus) of 6,00 m. (westelijke lus)
-  nevenontsluiting gemotoriseerd verkeer / rijbaan naar parkeervelden
materiaal: BSS 220 * 110 mm, grijs in keperverband
-  woonerf
materiaal: betondallen van gevel tot gevel zonder niveaoverschillen, maat 220 * 220 mm, grijs
-  verkeersremmende maatregel (drempel/plateau) bij kruisingen of aansluitingen van fietspaden en zijstraten, BSS 220 * 110 mm, grijs
-  parkeervakken zowel op parkeervelden als langs langspaarkeerplaatsen hoofdontsluiting
materiaal: kasseien in halfsteensverband en materiaal mindervalidenparkeerplaatsen: gezaagde kasseien en blauwe betontegels (zie blz. 15)



2. RUIMTELIJK RAAMWERK

Infrastructuur gemotoriseerd verkeer



2. RUIMTELIJK RAAMWERK

Infrastructuur parkeren

Overzicht van de parkeerplaatsen

in de bouwvelden DO Masterplan Rozemaai april 2016:

bouwveld	aantal p.	bouwveld	aantal p.
1	52 st.	11	0 st.
2	69 st.	12	44 st.
3	40 st.	13	94 st.
4 & 5	34 st.	14	0 st.
6	0 st.	15a	78 st.
7	56 st.	15b	72 st.
8	nvt: winkelcentrum	16 & 17	17 st.
9	0 st.	18	36 st.
10	31 st.	A.	81

aantal aanwezige garageboxen:	54
totaal plaatsen op parkeervelden:	758
bezoekersparkeerplaatsen langs de weg:	158
totaal plaatsen aanwezig buitenruimte:	916
benodigd volgens telling (bijlage2):	835

Parkeerbalans Masterplan

In bijlage 2. is een tabel te vinden van de beoogde hoeveelheid woningen met bijbehorende parkeeraantallen waarop het Masterplan gebaseerd is. Het overzicht is de stand van zaken in april 2016 en is opgenomen in de bijlage omdat het zeker aan wijzigingen onderhevig zal zijn. Volgens de tabel / norm bouwcode zijn 835 parkeerplaatsen nodig. Er zit een overmaat van 81 parkeerplaatsen in het masterplan. In de toekomst kunnen parkeernormen worden bijgesteld, worden woningen eventueel gerenoveerd in plaats van gesloopt en kan het aantal woningen op een bouwveld afnemen ten opzichte van het aantal woningen in het stedenbouwkundig Masterplan. Ook zijn mindervaliden plaatsen breder en zal de aanleg hiervan plaatsen kosten. Deze plaatsen zijn nog niet meegerekend.

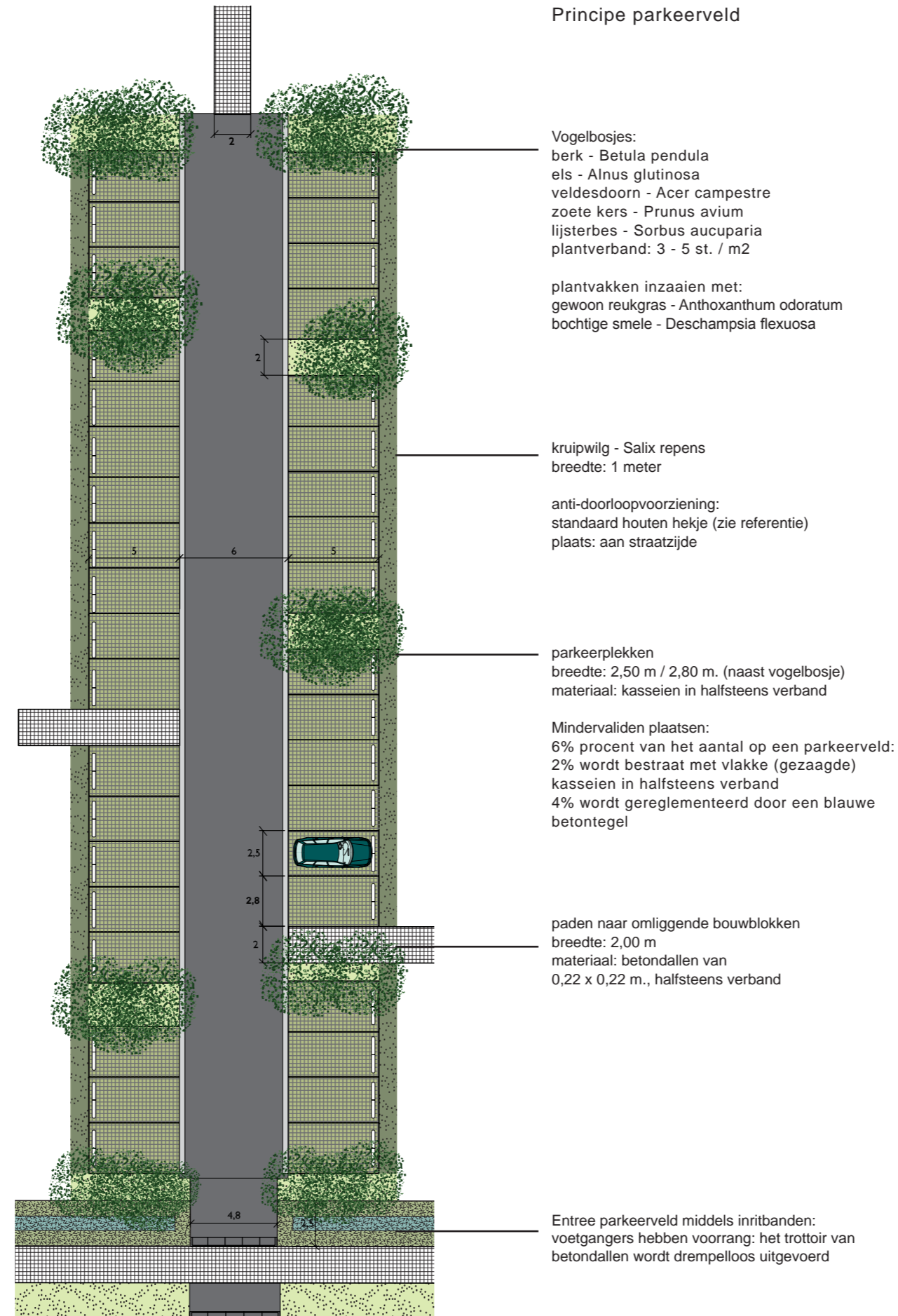
Als er in de eindsituatie minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan nu voorzien, wordt de oppervlakte toegevoegd aan de groene gebruiksruimte (bomen in gras) of tuinen. Het beperken van verharding is en blijft een belangrijk uitgangspunt van het Masterplan Rozemaai.

- 12.** nummer bouwveld
- 44** aantal parkeerplaatsen
-  bezoekersparkeren langs hoofdroute en parkeerstraten
totaal Masterplan 158 parkeerplaatsen
materiaal: zie facet 'infrastructuur gemotoriseerd verkeer'
-  private ontwikkeling: parkeerplaatsen voor zowel bewoners als bezoekers worden opgenomen in het bouwvolume
-  aanwezige garagebox, behorend bij bestaande woning
totaal huidige situatie 54 stuks
-  bewonersparkeren op parkeervelden
totaal Masterplan 758 parkeerplaatsen
materiaal parkeerplaatsen: kasseien in halfsteens verband
breedte plaats: 2,50 m / 2,80 m. (naast vogelbosje)
6% procent wordt bestemd voor minder validen
materiaal mindervalidenplaatsen: 2% wordt bestraat met vlakke (gezaagde) kasseien in halfsteens verband, 4% wordt gereguleerd door een blauwe betontegel



2. RUIMTELIJK RAAMWERK

Infrastructuur parkeren



Door de hoge woningdichtheid in Rozemaai is er een grote behoefte aan parkeerplaatsen. Deze zijn in hoge mate beeldbepalend en zijn om deze reden landschappelijk ingepast.

In de nieuwe situatie wordt het parkeren voor de bewoners geconcentreerd binnen de bouwvelden op zorgvuldig gepositioneerde parkeervelden. Parkeren voor bezoekers wordt voorzien langs de rijweg op het publiek domein. Op de Jef van Hoofstraat na wordt tweezijdig geparkeerd langs de hoofdontsluiting.

Landschappelijke inrichting

Op de parkeervelden worden de parkeerplaatsen ingepast tussen een landschappelijke beplanting van vogelbosjes. Deze bosjes bestaan uit dicht op elkaar geplante, diverse inheemse boomsoorten die bij het gebied passen; berk, els, veldesdoorn, zoete kers en lijsterbes. Hierdoor dragen de parkeervelden bij aan het groene lommerrijke karakter van de wijk. De bezoekersparkeerplaatsen langs de weg worden opgenomen in de laanbeplanting.

Bouwvelden sociale woningbouw

Op de bouwvelden voor de sociale woningbouw wordt bewonersparkeren voorzien op eigen terrein. Als het niet lukt omwille de afmetingen van het bouwblok in relatie tot de grootte van het bouwveld, kan overwogen worden om de parkeerplaatsen op een naastliggend bouwveld te voorzien, waar meer plaats is. Op die manier komt de ruimtelijke kwaliteit niet te veel in het gedrang en blijft het plan een coherent geheel. Als dit onmogelijk blijkt en aangetoond kan worden dat dit op een kwalitatieve manier kan, mogen bewoners parkeren op het openbaar domein (langs de weg). De parkeervelden worden door de sociale huisvestingsmaatschappij(en) onderhouden en de parkeerplaatsen op het publiek domein door de Stad.

Bouwvelden private ontwikkeling

Alle bouwvelden, die niet ontwikkeld worden door een sociale huisvestingsmaatschappij (bouwvelden 6, 9, 14), zullen zowel de parkeerplaatsen voor bewoners als bezoekers op eigen terrein moeten voorzien, liefst gecentraliseerd ondergronds of in pandig. (terug te vinden in de bouwcode, onder hoofdstuk parkeren). Er zijn voor deze bouwvelden om deze reden geen parkeervelden ingetekend. Als op deze bouwvelden parkeerplaatsen worden voorzien in de buitenruimte worden ze op dezelfde manier ingericht als de overige parkeervelden, met vogelbosjes.

Verharding

In de materialisatie wordt geen fysiek onderscheid gemaakt tussen bewonersparkeren en bezoekersparkeren: parkeervakken worden verhard met kasseien. De hoeveelheid en plaats van de benodigde mindervaliden parkeerplaatsen wordt bepaald bij elke nieuwe ontwikkeling: zes procent van de parkeerplaatsen op de parkeervelden wordt ingericht voor mindervaliden: twee procent wordt bestraat met vlakke (gezaagde) kasseien en vier procent wordt gereguleerd door een blauwe betontegel. Ze worden zo dicht mogelijk bij entrees van woningen en voorzieningen geplaatst.

De hoofdstraten worden voorzien van asfalt en de straten die de parkeerterreinen ontsluiten worden verhard met betonstraatstenen. Betonnen goten brengen het regenwater naar de open grachtjes, die door de wijk richting beekvallei lopen.

2. RUIMTELIJK RAAMWERK



Netwerk van langzaam verkeerroutes

Voor voetgangers en fietsers worden comfortabele doorgaande routes voorzien, die de wijk in alle richtingen via het groen doorkruisen (zie kaart). De voet-fietspaden worden gemaakt van beton met een geborstelde afwerking. De hoofdroutes door de wijk, en het boulevardpad op de westoever van de beek zijn 3,5 meter breed. Routes vanuit de buurten naar het park en het pad op de oostoever van de beekvallei zijn 2,0 meter breed. Langs de hoofdroutes liggen brede trottoirs van betondallen. Waar de trottoirs de voet-fietspaden kruisen worden de betondallen doorgezet.

Integrale toegankelijkheid

De principes voor integrale toegankelijkheid in de publieke ruimte worden toegepast. Oversteekplaatsen met de ontsluitingswegen zijn drempelloos, voetpaden zijn voldoende breed (minimaal 2 meter). Bij de kruisingen met de secundaire ontsluitingswegen heeft langzaam verkeer voorrang. Parkeerplaatsen voor mindervaliden worden voorzien nabij entrees, zodat routes kort gehouden worden.

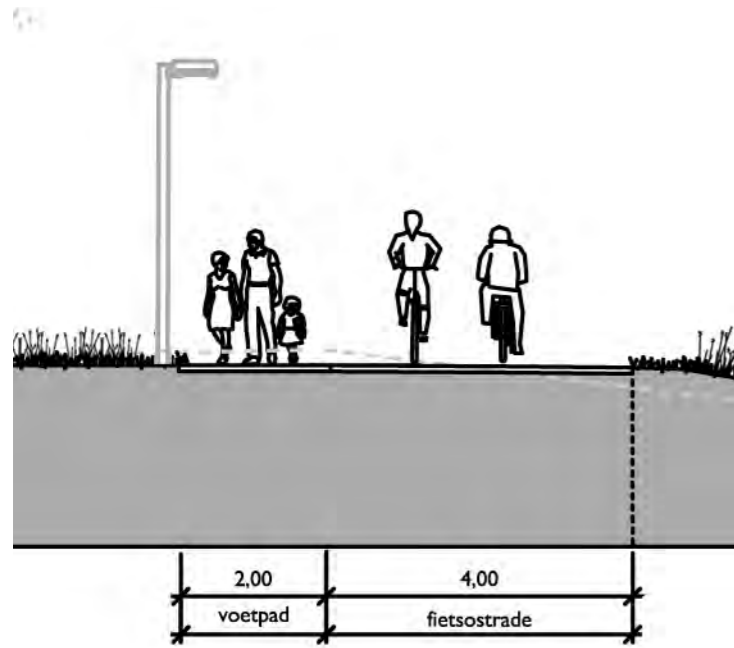
Fietsostrade

De Fietsostrade (FOS) is zodanig gepositioneerd, dat deze buiten de non-aedificandi-stroken van 10 en 30 meter langs de A12 ligt en buiten de aanwezige industriële leidingenstroken. Het is de wens om de FOS in de toekomst te verlengen naar het westen (Stabroek). Op dit moment worden richtlijnen opgesteld om langs een FOS een comfortabel halfverhard voetpad te voorzien. Deze richtlijn is verwerkt waar het mogelijk is, aan de oostzijde van het plangebied. Waar het op dit moment door ruimtegebrek nog onmogelijk is, is het voetpad opgenomen als toekomstwens (groene stippellijn).

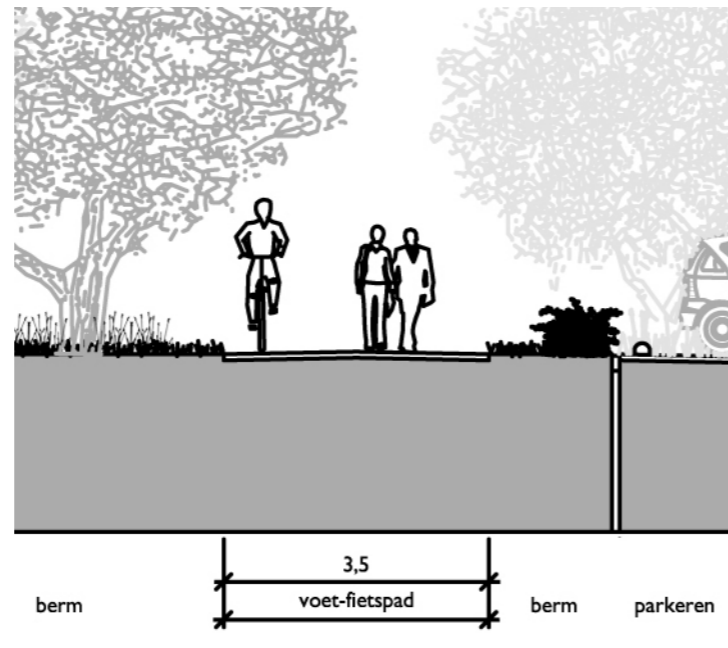
-  fietsostrade (FOS) met voetpad aan noordzijde
breedte FOS: 4,0 m. materiaal FOS: roodbruin asfalt
voetpad: westzijde porfiersplit en oostzijde beton
-  voetpaden en trottoirs (trottoirs verhoogd ten opzichte van rijbanen wijkontsluitingswegen/parkeerstraten) breedte 2,0 m, materiaal: betondallen, maat 220 * 220 mm, grijs
-  fiets-/ voetpad
breedte 3,5 m.
materiaal: geborsteld beton
-  fiets-/ voetpad
breedte 2,0 m.
materiaal: geborsteld beton
-  voetpad halfverhard / dijkpad
breedte: 2,00 m. / 1,50 m.
materiaal: porfiersplit
-  bospad
breedte: 3,00 m.
materiaal: puinfundering afgestrooid met kleine fractie puin
-  bospad
breedte: 2,00 m.
materiaal: onverhard
-  toekomstwens fietspaden:
fietspad aan westzijde Ekersesteenweg aansluitend op fietspaden ten noorden en zuiden van Rozemaai
-  toekomstwens voetpaden:
openbare (dwaal)routes tussen de sportvelden

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

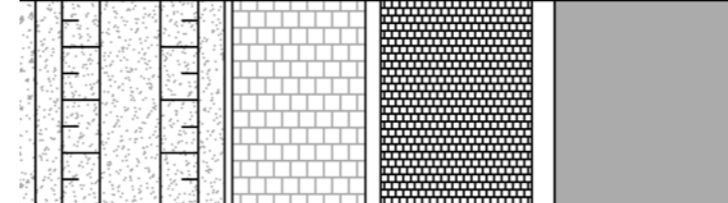
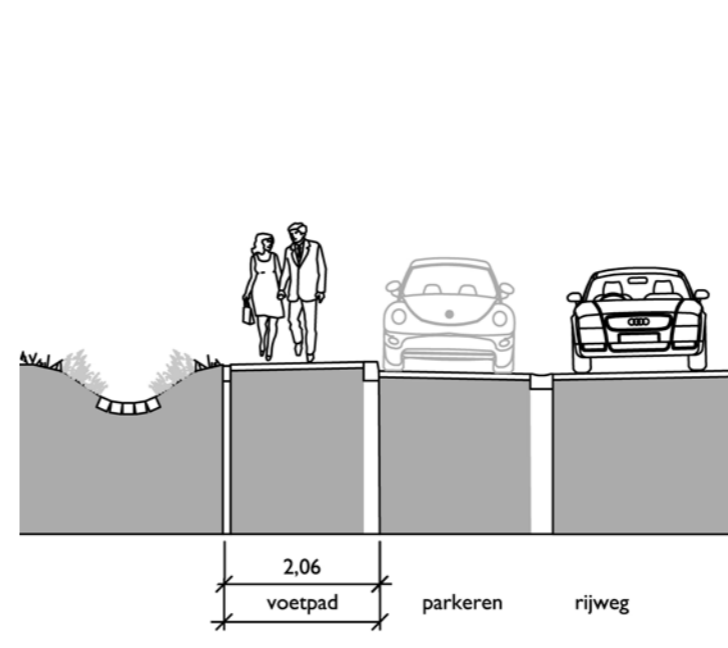
Infrastructuur fietsers en voetgangers



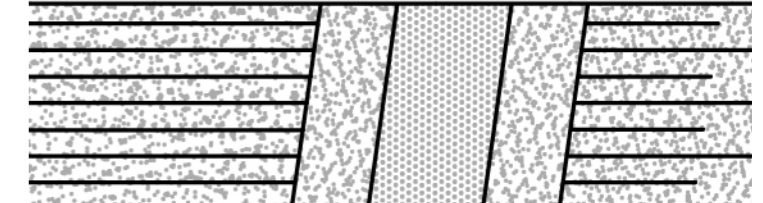
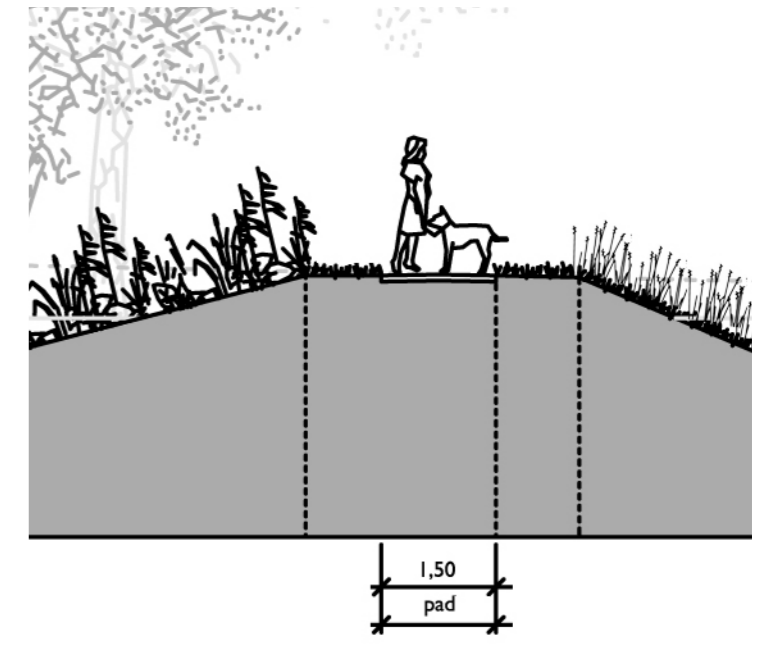
principeprofiel fietsstrade met voetpad
 breedte: fietsstrade 4,00 m., voetpad 2,00 m.
 materiaal fietsstrade: roodbruinasfalt
 materiaal voetpad langs de wijk: geborsteld beton en
 materiaal voetpad langs het bos en de sportvelden:
 puinfundering afgestoot met porfiersplit
 bermen: minimaal 0,50 m. gemaaide zone
 verlichting: noordzijde FOS, geplaatst in berm langs voetpad,
 (zie blz. 29)



principeprofiel voet-fietspad
 breedte: 2,00 m. / 3,50 m.
 materiaal: geborsteld beton
 bermen: minimaal 0,50 m. gemaaide zone langs het pad



principeprofiel trottoir
 breedte: 2,00 m.
 materiaal: betondallen, halfsteens verband, grijs
 bermen: minimaal 0,50 m. gemaaide zone langs het trottoir



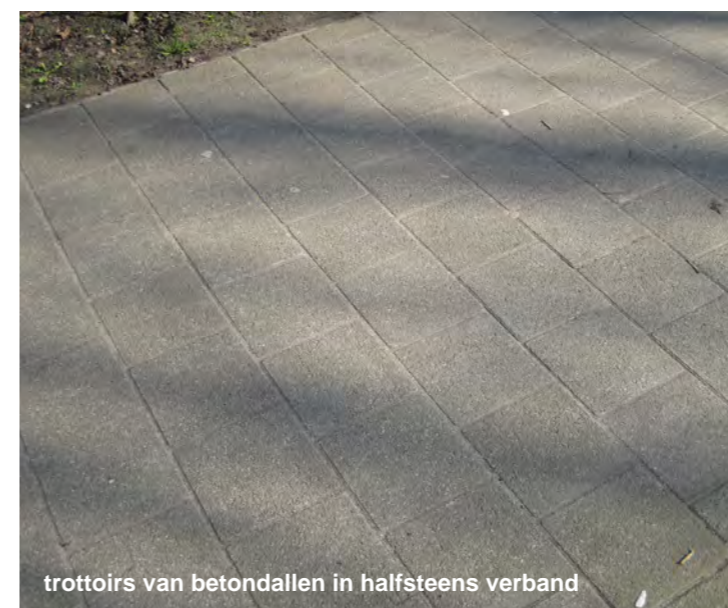
principeprofiel dijkpad / halfverhard voetpad
 breedte: dijkpad 1,50 m. / voetpad 2,00 m.
 materiaal: puinfundering afgestroot met porfiersplit
 bermen: minimaal 0,50 m gemaaide zone langs het pad



fietsstrade van roodbruin asfalt



fiets-voetpaden van beton



trottoirs van betondallen in halfsteens verband



dijkpad porfiersplit

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

water



Hemelwaterennetwerk

De Donkse beek krijgt een herwaardering en gaat deel uitmaken van de publieke ruimte en een rol spelen in het waterbeheer van de woonwijk. Concreet wordt voorzien in een oppervlaktenetwerk van nieuwe greppels / wadi's, die het hemelwater van daken en verharding (wegennis) verzamelen en infiltreren/bufferen/transporteren naar de beek. Hierdoor kunnen andere hemelwatervoorzieningen ten behoeve van infiltratie op private percelen achterwege blijven en wordt in Rozemaai in die zin afgeweken van de gewestelijke waterverordening inzake waterbeheer. Op termijn is het de wens dat de Donkse Beek (vanuit Oude Landen) weer door de woonwijk stroomt en min of meer de historische ligging benadert. De beek zal dan aansluiten in de noordoostelijke hoek in het uitgegraven beekdal. Langs de A12 stromen meerdere beken ondergronds in 3 kokers. Het is een wens om ook hier de beken in de toekomst zichtbaar te maken en interactie met de beekvallei in het nieuwe park mogelijk te maken. Dat is tevens een stimulans voor een betere natuurwaarde.

Greppels

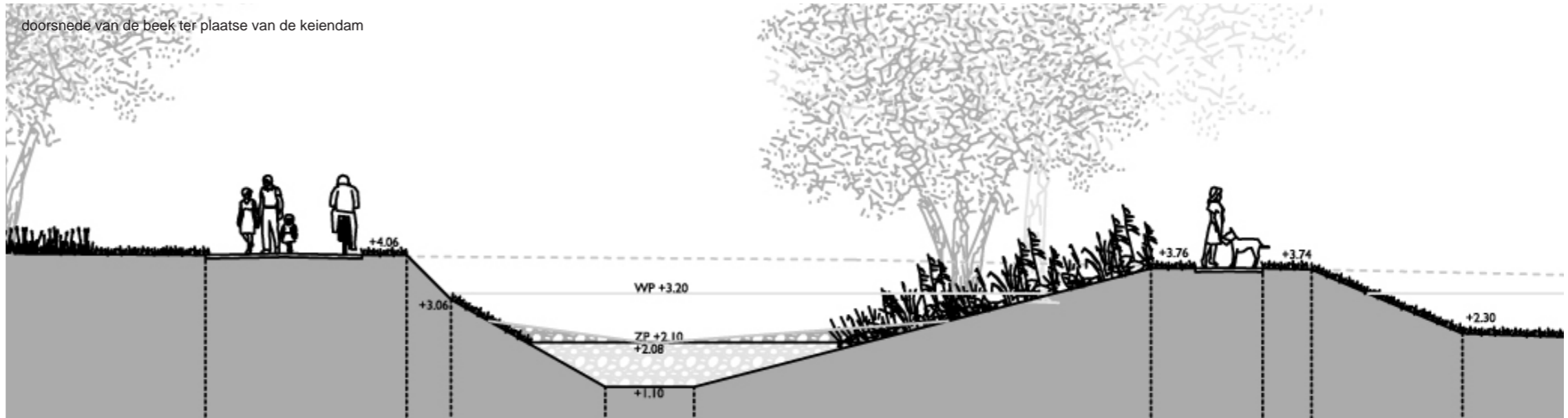
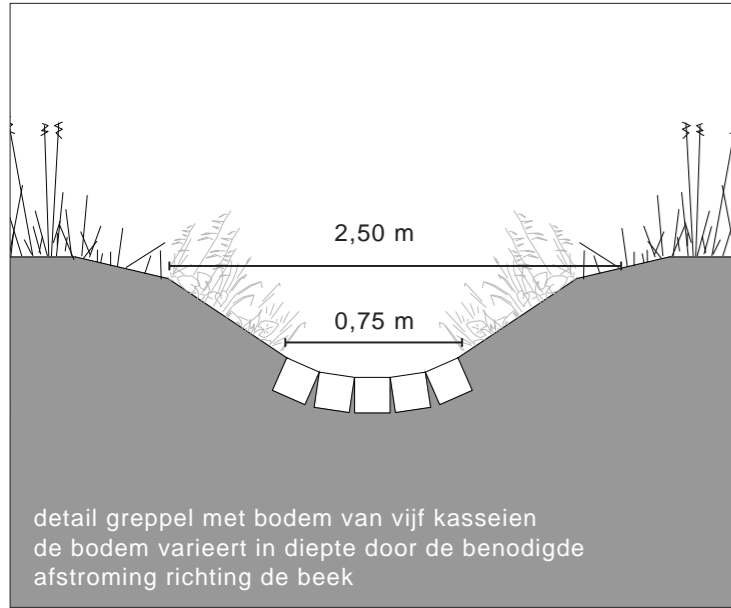
De greppels / wadi's krijgen een bodem van kasseien (zie detail), waardoor ze niet snel dichtgroeien, hun afvoercapaciteit behouden en tevens eenvoudiger te onderhouden zijn. Doel is om de beek en poelen in het parkgebied weer voldoende watervoerend te krijgen met zoveel mogelijk seizoensdynamiek. De kasseien hebben een mooie uitstraling en het materiaal is goed passend te maken in de bedding en bij aansluitingen op de oevers en overwelvingen. Duikers / overwelvingen verbinden de greppels onder de kruisende routes.

Poelen

De waterdiepte fluctueert, maar is voldoende om amfibieën te laten overwinteren. De poelen liggen geïsoleerd van het bekensysteem. Alleen bij bovenmatige regenval storten de greppels over in de poelen.



2. RUIMTELIJK RAAMWERK



2. RUIMTELIJK RAAMWERK

opgaand groen - bomen en bosjes



- 

laanbomen begeleiden hoofdroutes gemotoriseerd verkeer
soort: plataan, bomen staan tussen parkeervakken of in aanliggende berm, geen strakke rijen: plantafstanden mogen verschillen ten opzichte van elkaar en van rijbaan
- 

losse bomen in gras (bestaand (b) en nieuw (n) op bouwvelden, soorten o.a. zwarte berk, okkernoot, zoete kers, winterlinde. plantverband: los verband, soorten mixen
- 

beplanting langs voet- fietspaden oost - west
soorten: zwarte els, ruwe berk, zoete kers, lijsterbes, veldesdoorn
plantverband: los, zowel solitair als groepjes 1*1 / 1*3 / 1*10m.
- 

vogelbosjes op parkeervelden:
soorten: zwarte els, ruwe berk, zoete kers, lijsterbes, veldesdoorn
plantverband: 3 - 5 st. / m2, soorten mixen
- 

groepjes van drie populieren markeren entree beekdal
soort: zwarte populier
plantverband: groepjes op overgang van wijk naar beekdal
- 

twee treurwilgen duiden plaats van oversteek aan
soort: treurwilg
plantverband: 1 st. aan beide zijden van de brug
- 

berkenbosjes duiden zitplekken aan
soort: ruwe berk
plantverband: 1 * 1 meter, groepjes van 7 st.
- 

solitaire elzen en groepjes elzen markeren Donkse beek
soort: zwarte els
plantverband: los verband
- 

fruitbomen in recreatiezones langs de woonbuurten
soorten: bijv. appel, peer, walnoot, hazelnoot, moerbei, mispel
plantverband: mixen, groepen
- 

loofbos wordt gedeeltelijk ingepast in het beekdalpark, het te kappen bos wordt gecompenseerd, zowel binnen als buiten het plangebied (zie tekst)
- 

loofbos nieuw / compensatie van te kappen bos
soorten o.a. veldesdoorn, gele kornoelje, hazelaar, vuilboom, zomereik, lijsterbes, ratelpopulier, schietwilg
- 

bos op heuvel
soort: grove den
plantverband: los
- 

bomen in berm Ekersesteenweg
soorten: schietwilg (50%) en zwarte els (50%)
plantverband: mixen, los verband

NB. los verband: plantafstanden variëren. onderling en ten opzichte van de rijbaan

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

opgaand groen - bomen en bosjes

soortenlijst toe te passen bomen

laanboomstructuur hoofdontsluiting:
Platanus acerifolia 'Tremonia' plataan

laanbomen Ekersesteenweg fietsoversteek zuidzijde
Salix alba 'Limpde' schietwilg
Alnus glutinosa zwarte els

drie Populieren markeren entree beekvallei
Populus nigra 'Brandaris' zwarte populier

twee treurwilgen markeren de oversteek van de beek
Salix sepucralis treurwilg

elzenbosjes / solitaire elzen markeren de beekloop
Alnus glutinosa zwarte els

berkenbosje bij de zitbanken
Betula pendula ruwe berk

losse bomen in gras op bouwvelden:

Alnus glutinosa zwarte els
Betula nigra zwarte berk
Prunus avium zoete kers
Salix alba ('Limpde') schietwilg
Quercus robur zomereik
Fagus sylvatica beuk
Pinus sylvestris grove den
Castanea sativa tamme kastanje
Juglans regia okkernoot
Fraxinus excelsior gewone es
Fraxinus ornus bloemes
Acer pseudoplatanus gewone esdoorn
Populus tremula ratelpopulier
Tilia cordata winterlinde

beplanting langs voet- en fietspaden oost - west en vogelbosjes parkeervelden:

Alnus glutinosa zwarte els
Betula pendula ruwe berk
Prunus avium zoete kers
Sorbus aucuparia wilde lijsterbes
Acer campestre veldesdoorn

nieuw loofbos beekdalpark hoger gelegen gronden

Acer campestre veldesdoorn
Acer platanoides noorse esdoorn
Cornus mas gele kornoelje
Corylus avellana hazelaar
Rhamnus frangula sporkehout / vuilboom
Amelanchier lamarckii krentenboom
Viburnum opulus gelderse roos
Sorbus aucuparia wilde lijsterbes
Quercus robur zomereik
Alnus incana grauwe els
salix alba schietwilg

nieuw loofbos beekdalpark lager gelegen gronden:

Alnus glutinosa zwarte els
salix alba schietwilg
Populus tremula ratelpopulier
Betula pubescens zachte berk



laanbomen (Platanus acerifolia 'Tremonia') markeren de hoofdontsluiting, aangeplant in los verband



vogelbosjes, dicht aangeplant, zorgen voor groene parkeervelden

Rozemaai heeft veel groen. Dit groen wordt zoveel mogelijk gespaard en beleefbaar gemaakt. Nieuw groen dat aangeplant wordt bestaat uit inheemse soorten (zie soortenlijsten en legenda). Dit geldt zowel voor opgaand groen als laagblijvend groen. Uitzondering vormt de plataan, die toegepast wordt langs de hoofdontsluiting. Het onderhoud moet zoveel mogelijk beperkt worden.

Bos

Het bos wordt grotendeels gespaard. Ter plaatse van het beekdal wordt het bos helemaal gekapt en wordt de grond vergraven. In het overblijvende stuk bos worden paden vrij gemaakt en wordt onderbeplanting enkel direct langs de paden verwijderd. De heuvel in het bestaande bos wordt aangezet door het aanplanten van grove dennen.

Boscompensatie

Het bos dat gekapt wordt mag niet binnen het plangebied gecompenseerd worden, omdat het plangebied de bestemming woongebied heeft. De oppervlakte van het bos dat gekapt wordt kan, in afstemming met het 'Agentschap voor Natuur en Bos' op de volgende manieren in tweevoud gecompenseerd worden:
- compensatie op terrein dat voor boscompensatie aanvaard wordt door effectieve bebossing of spontane bebossing
- of vergoeding in euro's
De compensatie wordt per bouwveld uitgevoerd en berekend op basis van het aanwezige bos volgens de situatie van 22 jaar geleden.

Behouden solitaire bomen

In Rozemaai worden zoveel mogelijk bomen behouden. Bij de uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen per bouwveld wordt zorgvuldig gekeken welke bomen echt gerooid dienen te worden en welke kunnen blijven staan. De bomen die worden gerooid, worden binnen het bouwveld teruggeplant. Soorten kunnen gekozen worden uit de hiernaast opgenomen lijst en gekozen worden om hun habitus, vruchten, bloeiwijze en/of herfstkleur.

Nieuw groen in de wijk

Voor de groenstructuur langs de hoofdontsluiting wordt een boomsoort van 1e grootte, gebruik (hoogte is >12 m) die goed tegen verharding kan, geen ziektes kent en een behoorlijke hoogte krijgt.



bomen in gras (bermen en velden) bepalen het beeld van Rozemaai

Daarvoor is gekozen voor de plataan met een zuilvormige kroon., de Platanus acerifolia 'Tremonia'. De platanen worden toegepast tussen de langspaarplaatsen in de berm tussen rijweg en voetpaden.

Buiten de hoofdontsluitingsstructuur wordt een menging van inheemse soorten toegepast. De bomen staan verspringend ten opzichte van elkaar (niet in 1 rij), en verschillen qua onderlinge afstand. De uiteindelijke boomsoort wordt gekozen op de beschikbare ruimte en de ter plaatste aanwezige bodemkwaliteit.

Los plantverband

Bomen worden aangeplant in los verband. De bebouwing in Rozemaai is hoog en dominant in het beeld. De bomen worden geplaatst in losse opzet, om de zware bouwvolumes te verzachten. Dit betekent dat er variatie is in de plantafstanden onderling en in de plantafstanden ten opzichte van wegen en routes.

Beekdalpark

Het beekdalpark krijgt haar eigen vegetatie. Verschillende soorten bomen markeren verschillende plekken:
1. Drie Italiaanse populieren markeren entrees van het beekdalpark.
2. Twee treurwilgen markeren de overbruggingen van de beek.
3. Elzenbosjes en losse elzen markeren de beekloop.
4. Iedere zitplek langs de routes op de randen van het beekdal wordt (aan de noordzijde) gemarkeerd met een berkenbosje.

De bosjes in de beekvallei zelf worden aangeplant met gemengd bos, waarbij onderscheid gemaakt wordt in hoger gelegen en lager gelegen gronden.

Vogelbosjes

De vogelbosjes nemen de parkeerplaatsen op in het groen. De beplanting wordt dicht aangeplant, waardoor deze zichzelf opsoeit. De parkeerplaatsen worden groene enclaves in de wijk.



elzenbosjes en solitaire elzen markeren de beekloop

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

laagblijvend groen



De basisbeplanting van Rozemaai bestaat uit bomen in gras. De inrichting rond de gebouwen is hierdoor open en uitnodigend. De bloei van de bomen, vruchten en herfstkleur zorgen met bolgewassen als narcissen en krokussen voor de sierwaarde. Ze worden aageplant in het woongebied in plekken of stroken.

Bloemrijk gras en speelgras

Al het gras wordt in principe twee keer per jaar gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. Hierdoor ontstaat een bloemrijk gras.

Speelplekken, speelvelden worden ingezaaid met een speelgrasmengsel. Ze worden in het bloemrijk gras uitgemaaid en hebben een zoom van ruiger gras (zie doorsnede, detail en referentiebeelden bladzijde hiernaast)

De smalle berm langs alle routes, zowel langs infrastructuur voor auto's, de fiets-/voetpaden en de trottoirs, worden net als het speelgras vaker gemaaid, ongeveer achttien keer per jaar (zie referentiebeeld).

Parkeervelden

De parkeerplaatsen zijn landschappelijk ingepast door het toepassen van vogelbosjes. Onder de vogelbosjes wordt inheems gras ingezaaid: bochtige smele en gewoon reukgras. Aan de lange zijden wordt een zoom voorzien van kruipwilg. In de wijk zorgt de kruipwilg voor een verzorgd beeld en tevens voor het voorkomen van een conflict tussen parkeren en spelen. De kruipwilg wordt de eerste jaren afgezet met een houten hekje dat doorlopen voorkomt.

Recreatieve zone

In de recreatieve zone, op de overgang van wijk naar beekdal liggen voorzieningen die nader ingevuld worden in overleg met de bewoners. Deze plekken worden ook afgezoomd met kruipwilgen. Deze beplanting heeft weinig onderhoud nodig en past bij het natuurlijke karakter van het beekdal. Ook volkstuinpark Luchtbal, aan de zuidoostzijde van de wijk, wordt voorzien van een zoom van kruipwilg.

-  speelgras recreatiezone en speelplekken
onderhoud maaien 18x/jaar, veldjes worden omzoomd met ruiger bloemrijk gras (zie profiel en detail blz 23.)
-  bloemrijke ruigte beekdal / riet- en ruigtevegetatie oevers
onderhoud: eventueel 1x/jaar of 1x/2jaar maaien en afvoeren delen laten staan voor de overwintering van fauna
-  bloemrijk gras op alle overige plekken:
verschrallingsbeheer, 1-2 x/jaar maaien en afvoeren
-  zoom van kruipwilg - salix repens rond recreatieve voorzieningen, volkstuinencomplex en aan de lange zijde van parkeervelden, onderhoud: eventueel 1x/3-5 jaar terugzetten
-  inheems gras onder vogelbosjes
inzaaien met gewoon reukgras en bochtige smele
onderhoud: -
-  plekken met verwilderende bolgewassen binnen bouwvelden
krokus, sneeuwkllokje, herfsttijlloos, scilla, narcis
onderhoud: -

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

laagblijvend groen

