

Beeldkwaliteitsplan Velddriel-Zuid

In opdracht van Klok Ontwikkeling

gemeente Maasdriel



Titel: Beeldkwaliteitsplan Velddriel-Zuid

Status: Definitief

Rapportnummer: 209x00705_BKP_160926

Datum: 28 maart 2017

Opdrachtgever: Klok Ontwikkeling

Contactpersoon opdrachtgever: de heer B. Arts

Contactpersoon BRO: Luke Vredeveld

Projectteam BRO: Luke Vredeveld

Gecontroleerd door: Maaike Verstijnen

Bron afbeelding kaft: BRO

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl



Ligging plangebied

HUIDIGE SITUATIE

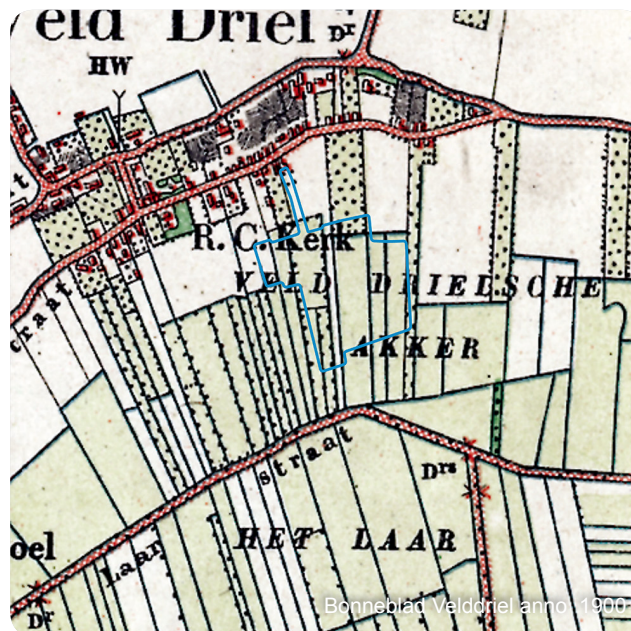
De dorpskern Velddriel is niet langs de Maas of de Waal ontstaan, maar is het enige dorp in de gemeente Maasdriel dat op een oude stroomrug midden in het agrarische komgrondgebied is gelegen. Het dorp heeft zich ontwikkeld als een 'dubbel-lint'. In de loop van de jaren heeft verdichting plaats gevonden van de Voorstraat en in veel mindere mate van de huidige Provinciale weg. Langs de Provinciale weg is niet alleen woonbebouwing gesitueerd, er zijn ook een aantal bedrijven te vinden. Het centrum wordt gevormd door het plein aan de Kapelstraat. Hier staat beeldbepalende bebouwing en de voornaamste voorzieningen zijn hier gevestigd.

De ontwikkeling Velddriel-Zuid ligt ten zuiden van de Voorstraat, tegen de meer recente ontwikkeling Klompenmakershof I. Het huidig gebruik van het gebied is agrarisch. Kenmerkend voor dit deel van de gemeente is de overgang van de stroomrug (het hoger gelegen gedeelte waarop de kern Velddriel is ontstaan) en de komgronden; de lager gelegen gronden die wijds en open zijn en waar het hoofdgebruik voornamelijk agrarisch is.

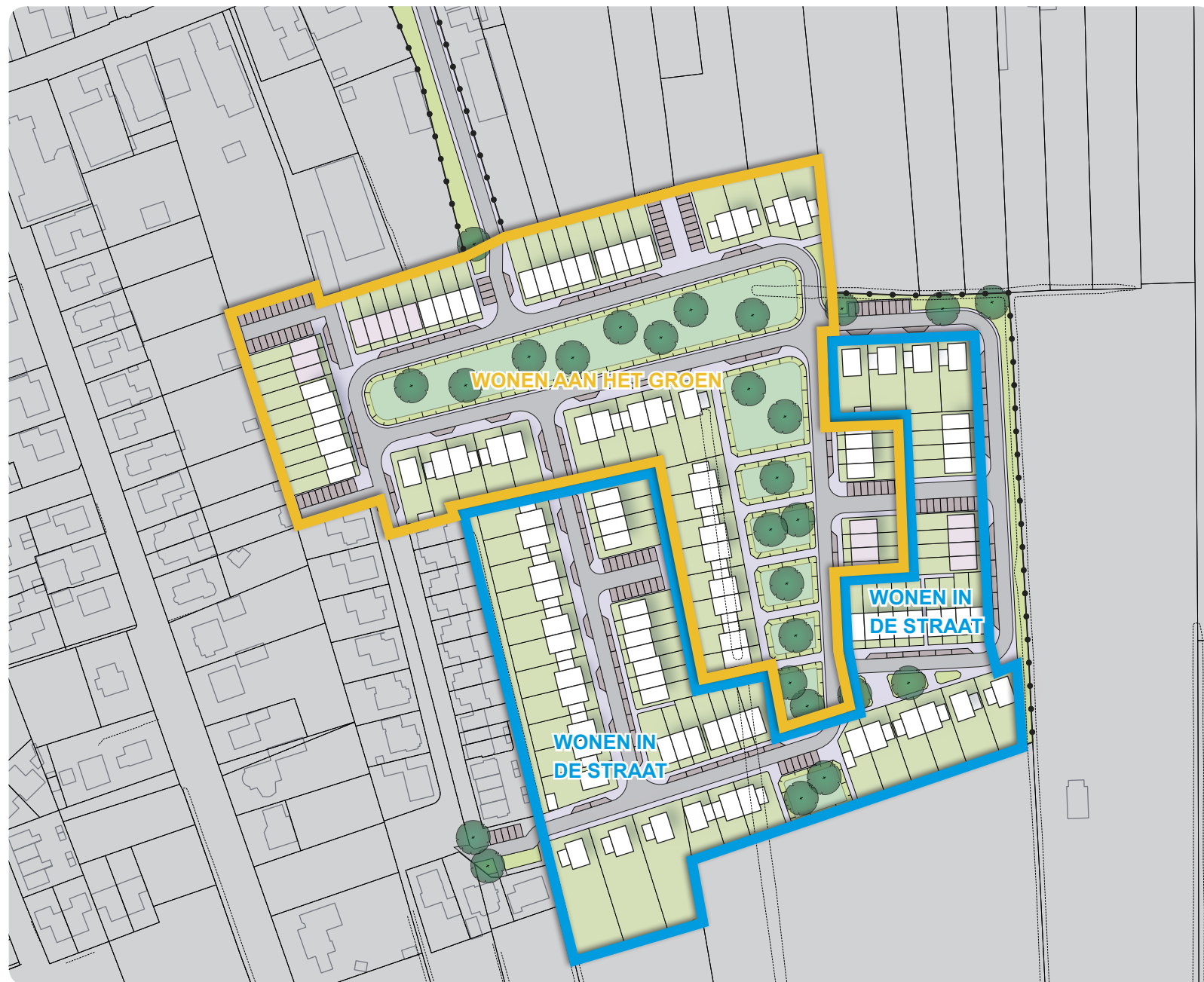
De ruimte die nu voor Velddriel Zuid ontwikkeld gaat worden, ligt besloten binnen de bestaande ruimtelijke ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Aan de westzijde vinden we Klompenmakershof I met daar achter gelegen de Sint Antoniusstraat en een kleine nieuwbouwwijk. Aan de oostzijde zorgt een potplantenkwekerij voor een fors ruimtegebruik aan de zuidzijde van het dorp Velddriel. Een deel van de ruimte tussen deze twee structuren wordt nu gebruikt als ontwikkelingsruimte voor Velddriel Zuid.

Vanuit de wijk is de nodige aandacht voor de groene invulling en het contact met het omliggende buitengebied. Een forse groenstrook die als een soort 'haak' door het gebied loopt, zorgt voor de relatie met het buitengebied aan de zuidzijde en dient tevens als intern structurelement. Veel woningen zijn rechtstreeks op dit groene gebied georiënteerd.

Qua verkavelingsstructuur wordt zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het originele verkavelingspatroon van het gebied. Daar waar sloten verdwijnen, wordt een nieuwe waterstructuur in dezelfde richting aangelegd. Hiermee wordt het gebied met respect voor de bestaande omgevingskwaliteit ontwikkeld tot een gebied waar het prettig wonen is.



Indicatief
verkavelingsplan met
deelgebieden



INLEIDING, LEESWIJZER EN STATUS

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Velddriel-Zuid. Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld in het kader van de woningbouwontwikkeling aan de zuidzijde van Velddriel. Met circa 120 woningen is deze locatie voor de komende jaren ruim voldoende voor het bieden van een divers woningaanbod voor Velddriel en omgeving.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is ruim en groen opgezet met een dorpsse uitstraling. Het uitgangspunt is geweest om voor iedere woning een betekenisvolle groene ruimte in de onmiddellijke nabijheid aan te leggen. 'Lucht', 'groen' en 'ruimte' zijn de belangrijkste kernwoorden die gebruikt zijn bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. In het beeldkwaliteitsplan zal enerzijds de dorpsse uitstraling vertaald worden in de toetsingscriteria. Ook zal de aanwezigheid van de groene omgeving een aanleiding zijn om differentiaties te maken in het architectonisch beeld.

Relatie met het bestemmingsplan

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van Velddriel-Zuid. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch onduidelijkheden blijken te bestaan tussen dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan, dan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandsc commissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandsc commissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. De tekst onder de beelden geeft aan wat het doel is van het referentiebeeld. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de volgende pagina's worden allereerst de onderdelen verder toegelicht. Daarna wordt de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt in de onderdelen architectuur, openbare ruimte en de erfafscheidingen (tussen openbaar en privé).

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



WONEN AAN HET GROEN



WONEN IN DE STRAAT



OPENBARE RUIMTE EN ERFAFSCHIEDINGEN

DEELGEBIED: WONEN AAN HET GROEN



Sfeerbeschrijving

In dit deelgebied zijn alle woningen opgenomen die rechtstreeks aan de centrale groenstrook zijn gelegen. Deze woningen kennen in hun architectuur een verwijzing naar de oorspronkelijke woningen die in dit gebied voorkwamen. De architectuur in dit deel van de streek is over het algemeen vrij sober van aard geweest. Er zijn echter ook voorbeelden van, voornamelijk agrarische, bebouwing met een rijke detaillering en luxueuzer materiaalgebruik. In dit deelgebied wordt een aantal aspecten uit de architectuurgeschiedenis van Velddriel als thema genomen. Deze "ingrediënten" dienen als inspiratie voor de architect. Bij het consequent toepassen van deze ingrediënten, gaat samenhang ontstaan binnen het deelgebied en tussen de verschillende woningtypen onderling. In de volgende paragrafen wordt verder uitgewerkt wat deze ingrediënten zijn en hoe ze toegepast kunnen worden.

Massa en positionering

De woningen bestaan allemaal uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. Ze zijn gericht op de groenzone waar ze aan zijn gelegen. Dat wil overigens niet zeggen dat ook de entree hier rechtstreeks aan dient te grenzen: deze kan ook op een andere plek liggen. Het is daarentegen wel wenselijk, dat er ook 'ogen' gericht zijn op de centrale groenstrook. In de uitwerking van de plattegrond dient hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden te worden.

Voor de rijenwoningen worden maatregelen genomen om te voorkomen dat er oninteressante bebouwingswanden ontstaan. Dat kan gedaan worden door wisseling in gevelindeling, kleur- of materiaalgebruik of door het draaien van de kap. Tevens bestaat de mogelijkheid om plaatselijk de voorgevel vooruit of juist achteruit te laten springen. Het is wel van belang om niet in één bebouwingswand alle mogelijkheden te gebruiken. Het is beter om één krachtig statement op een belangrijk punt te maken, dan allerlei variaties in een wand te introduceren, wat het geheel alleen maar onrustiger zal maken.

Materialen

De gebruikte materialen zijn eenvoudig en gebiedseigen: bakstenen, (gebakken) pannen, eventueel riet, en hout. Er worden materiaaleigen kleuren gebruikt. Voor grotere gevelvlakken kan gekozen worden om deze te voorzien van stuc- of schilderwerk in een lichte of crèmekleur. Wanneer hiervoor gekozen wordt, zijn de kozijnen en overige houten delen in een contrasterende (donkere) kleur. Voor kozijnen, boeiboorden en goten wordt zoveel mogelijk gekozen voor hout als materiaal. Tevens kan hout in de architectuur gebruikt worden in de vorm van gevelbekleding.

Detailtering

De detaillering is sober en doelmatig. Er wordt een detaillering gebruikt die past bij de kern Velddriel. Deze detaillering wordt consequent per woningblok toegepast.

Situering	Oriëntatie	Op de groene ruimte
Hoofdvorm	Bouwmassa	Maximaal 2 bouwlagen met kap
	Bouwhoogte	12 meter
	Kapvorm	Samengestelde kap of enkelvoudig zadeldak
	Kaprichting	Vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Driedeling in de gevel: plint, middeldeel en kap
	Gevelgeleding	Vrij
	Plasticiteit	Beperkte plasticiteit in het gevelvlak
Detailtering	Materiaalkeuze	Baksteen, (gebakken) pannen, hout, glas, beton, eventueel riet
	Materiaalkleur	Baksteen: roodbruin, waarbij een deel (of het geheel) wit geschilderd, gestuct of gekeimd wordt Pannen: antraciet of oranje Hout: kleureigen of contrasterend met de kleur van de gevel wanneer gebruikt als gevelbekleding Beton: kleureigen
	Detailtering	Beperkte detaillering, alleen op het niveau van het gehele gevelvlak of een deel daarvan. Zonnepanelen worden zoveel mogelijk gecentreerd per woning en vormen altijd een afgeronde vorm. Dakafvoeren op het voor- of zijdakvlak worden zoveel als technisch mogelijk geclusterd in één behuizing.

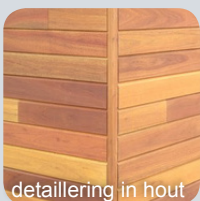


Zonnepanelen in een afgeronde vorm ...



... en niet als legpuzzel verspreid over het dakvlak.

DEELGEBIED: WONEN IN DE STRAAT



Sfeerbeschrijving

De woningen in dit deelgebied liggen niet rechtstreeks aan de centrale groenvoorziening maar wel in de onmiddellijke nabijheid daarvan. Qua hoofdbouwworm en architectuur sluiten ze aan bij de woningen in het deelgebied 'wonen aan het groen'. Alleen wordt in dit deelgebied géén gebruik gemaakt van variaties in kleurgebruik in de gevel zoals bij het andere deelgebied.

Het deelgebied bestaat uit traditionele architectuur in een moderner jasje. De lijnen zijn strak en niet bijzonder verfijnd. Er wordt gebruik gemaakt van grote gebaren: brede, doorlopende goten, topgevels en hoge kappen zijn thematisch voor dit deelgebied. De woningen bieden voldoende ruimte en zijn binnen de architectuur eenvoudig aan te passen of uit te breiden aan de wensen. Dakkapellen en uitbouwen worden zoveel als mogelijk mee ontworpen zodat één uitstraling in het straatbeeld ontstaat.

Massa en positionering

De woningen zijn over het algemeen 1 of 2 bouwlagen met een forse kap. De oriëntatie is op de rijbaan. Daar waar het hoekwoningen betreft, wordt een dubbele oriëntantie verwacht. Dit kan bestaan door ingrepen in de zijgevel of -dakvlak (bijvoorbeeld een erker, uitbouw, dakkapel).

Materialen

De gebruikte materialen zijn traditioneel en grotendeels in de materiaaleigen kleur. Er wordt gebruik gemaakt van baksteen in het roodbruine spectrum, (gebakken) pannen in antraciet of oranje. De kozijnen en omlijstingen of aftimmeringen zijn gemaakt van geschilderd hout. Indicidenteel komt hout als architectonische detaillering voor.

Detailering

Er wordt gebruik gemaakt van een sobere detaillering. De detaillering in de architectuur is voornamelijk op het niveau van het volledige gevelvlak of een aanzienlijk deel daarvan. Kleine detailleringen of veel afwisseling in details per gevelvlak zijn niet wenselijk omdat dit niet past bij het robuuste architectuurbeeld dat hier voorgestaan wordt.

Situering	Oriëntatie	Op de straat
Hoofdvorm	Bouwmassa	Maximaal 2 bouwlagen met kap
	Bouwhoogte	12 meter
	Kapvorm	Samengestelde kap of enkelvoudig zadeldak
	Kaprichting	Vrij, met wisseling bij aaneengebouwde woningen
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Driedeling in de gevel: plint, middeldeel en kap
	Gevelgeleding	Vrij
	Plasticiteit	Beperkte plasticiteit in het gevelvlak
Detailering	Materiaalkeuze	Baksteen, (gebakken) pannen, hout, glas, beton en eventueel riet
	Materiaalkleur	Baksteen: roodbruine spectrum Pannen: antraciet of oranje Hout: contrasterend met de gevelkleur Beton: kleureigen
	Detailering	Beperkte detaillering, alleen op het niveau van het gehele gevelvlak of een deel daarvan. Zonnepanelen worden zoveel mogelijk gecentreerd per woning en vormen altijd een afgeronde vorm. Dakafvoeren op het voor- of zijdakvlak worden zoveel als technisch mogelijk geclusterd in één behuizing.

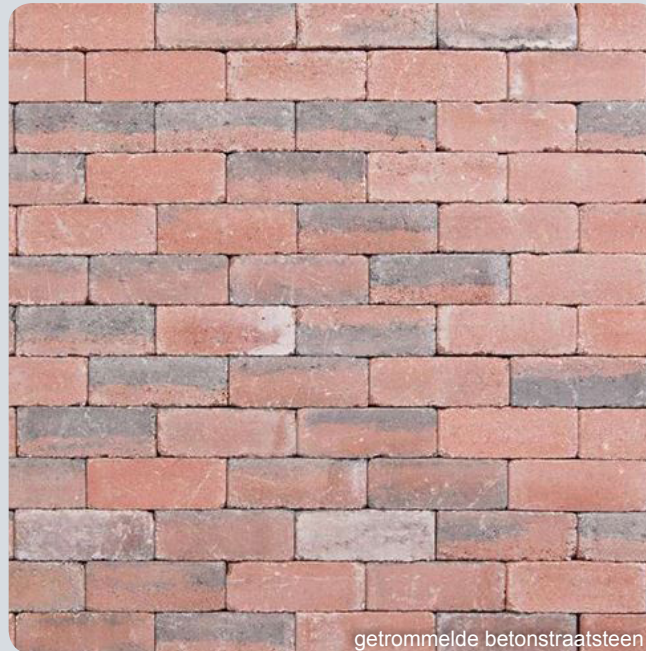


Zonnepanelen in een afgeronde vorm ...



... en niet als legpuzzel verspreid over het dakvlak.

OPENBARE RUIMTE EN ERFAFSCHIEDINGEN



Sfeerbeschrijving

De openbare ruimte heeft een dorpse uitstraling. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van veel groen en ruimte voor de voetganger. De auto heeft een ondergeschikte plek in Velddriël-Zuid. Er wordt gewerkt met elementenverharding ter verhoging van de dorpse uitstraling. Het aantal gebruikte kleuren en materialen wordt zoveel mogelijk beperkt om rust in de openbare ruimte te krijgen.

De erfafscheidingen worden voornamelijk groen uitgevoerd. Daarbij kan ook gekozen worden voor een hekwerk dat begroeid wordt. Ook kwalitatief goed hout kan gebruikt worden. Uitgangspunt is dat geen stenige en ontoegankelijke ruimte ontstaat.

De groengebieden staan centraal in het plangebied. De groene ruimten hebben een diverse functie: ze dienen als speelruimte, als 'kijkgroen' (lucht en ruimte in het gebied) en kunnen een rol spelen in de wateropvang en -berging (afhankelijk van de grondslag). De groengebieden worden aan de randen niet voorzien van parkeervoorzieningen. Dit voorkomt conflicten tussen geparkeerde auto's en spelende kinderen. Er wordt aan de rand van de groengebieden gebruik gemaakt van niet-overrijdbare opsluitbanden, om ongewenst parkeren te voorkomen. De inrichting van de groengebieden is afhankelijk van de mate waarin het gebied ook een waterbergende functie krijgt. Spelen is in vele gevallen uitstekend te combineren met de waterbergende functie en kan zelfs aanleiding geven tot extra of anders spel.

Materialen

Voor de rijwegen wordt gebruik gemaakt van een betonnen klinker. Bij toepassing van dit materiaal, is het van belang dat de uitstraling van gebakken klinkers wordt benaderd. Betonklinkers zijn daarom altijd voorzien van een kleuring of een toeslag.

De voetpaden en parkeervakken hebben een afwijkende kleur van de rijbaan. De voetpaden zijn lichter, de parkeervakken hebben een nuance kleurverschil en zijn daardoor herkenbaar. De scheiding tussen de parkeerplaatsen kan in het bestratingspatroon worden weergegeven.

Openbare ruimte	Materiaalkeuze	gekleurd betonmateriaal, goed gelijkend op gebakken materiaal.
	Materiaalkleur	basis: roodbruin, bruin, roodpaars of heidepaars contrasterende kleur: lichtgrijs punaises: staal
Erfafscheiding	Materiaalkeuze	Volledige beplanting Beplanting in combinatie met draagconstructie Hout of staal Steen (eventueel in combinatie met hekwerk)
	Materiaalkleur	Materiaaleigen kleur, antraciet of zwart

