

NIEUWBOUW TWEE WONINGEN AAN DE WELLSEINDESTRAAT TE WELLSEIND

datum 4 januari 2017
projectnummer 10716028A
versie 04

1. INLEIDING

De heer A. Groenveld uit Wellseind heeft het plan om twee woningen te realiseren op een perceel aan de Wellseindsestraat te Wellseind. Het plan vindt plaats op basis van het geldende "Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". In combinatie met de bouw van de woningen vindt de sloop van ruim 20.000 m² kassen plaats. Voor het plan is een herziening van het bestemmingsplan aan de orde.

De gemeente Maasdriel beschikt over een Welstandsnota (2004), maar deze geeft voor onderhavig plan onvoldoende handvatten om te komen tot een goede welstandsbeoordeling. Voorliggend beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste ruimtelijke samenhang en kwaliteit, en biedt kaders voor het toekomstige ontwerp van de woningen en erfafscheidingen. Dit document wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. De gemeentelijke welstandsnota dient als basis voor het beeldkwaliteitplan. Het plangebied is onderdeel van welstandsgebied 1 - Maasdorpkern - waarvoor welstandsniveau 1 - Zeer waardevolle gebieden - geldt.

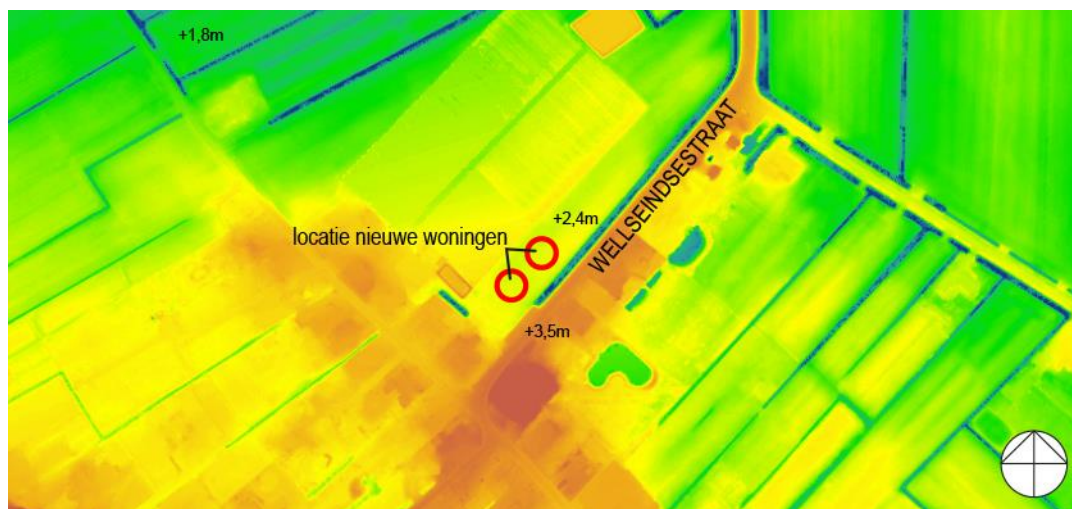
Het beeldkwaliteit plan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de bebouwing en de erfafscheidingen in de openbare ruimte bepalen. Het beeldkwaliteit plan dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige ruimtelijke samenhang en kwaliteit. De voor dit plan relevante criteria worden hierna toegelicht en betreffen:

- omgevingskenmerken;
- situering en oriëntatie nieuwe bebouwing;
- bebouwingstypologie;
- opbouw volumes;
- architectuur

- materiaal en kleur;
- voortuinen en erfafscheidingen.

2. OMGEVINGSKENMERKEN WELLSEIND

In het rivierengebied worden hoger gelegen oeverwallen en lagere komgronden onderscheiden. De kern Wellseind ligt op een oeverwal. Ook de Wellseindsestraat inclusief de bebouwing aan de zuidzijde van deze straat ligt op de oeverwal. Ten noorden van de Wellseindsestraat is sprake van het lager gelegen, open landschap van de komgronden. Het plangebied ligt op de overgang van de oeverwal naar de komgronden. Het hoogteverschil bedraagt ruim een meter.



hoogtekaart

De hoogte van de Wellseindsestraat bedraagt 3,5 meter +NAP. De aangrenzende gronden waar de twee woningen worden gerealiseerd liggen thans ongeveer een meter lager (2,4 meter +NAP). De gronden direct ten noorden van de bestaande kassen liggen nog lager (1,8 meter +NAP).

De bebouwing aan de zuidzijde van de Wellseindsestraat bestaat overwegend uit vrijstaande woningen van één bouwlaag met zadeldak, evenwijdig aan de straat. Enkele woningen staan haaks op de straat. De goothoogte varieert van circa 2,5 tot 4 meter. In enkele gevallen zijn woningen afgedekt met een schilddak met een goot op grotere hoogte.

Op de hoek van de Wellseindsestraat en Klemit staat een 'herenboerderij' waarvan het voorhuis twee bouwlagen met schilddak heeft.

Voor Wellseind als geheel is sprake van een organische groei van woning voor woning met een losse ordening in een lintstructuur.

3. BESCHRIJVING VAN DE BEELDKWALITEITEN

3.1 Algemeen

Uit de omgevingskenmerken volgen de 'hoofdkaders' voor de inrichting van het plangebied:

- a. Het is gewenst om het achterliggende landschap vanaf de Wellseindsestraat te kunnen blijven ervaren. Dus ruime doorzichten tussen de nieuwe woningen aanhouden.
- b. Het hoogteverschil in het landschap moet worden geaccentueerd.
- c. De nieuwe woningen sluiten lintvormig aan op de bestaande situatie.
- d. De nieuwe woningen moeten qua massa en karakter passen in de kleinschaligheid van het bestaande dijkdorp.
- e. De straten van Wellseind worden gekenmerkt door een relatief smal profiel waarop de voorerven van de woningen direct aansluiten, al of niet met haag of tuinmuurtje.

3.2 Situering en oriëntatie

De Wellseindsestraat kent in de bestaande situatie een eenzijdige bebouwing aan de zuidzijde en een waterloop langs de noordzijde. Met de bouw van de twee nieuwe woningen gaat de straat meer onderdeel worden van de aangrenzende straatlinten. Nergens in het dorp ligt een waterloop langs de straat of tussen de bebouwing. Daarom vervalt de aanwezige waterloop ter hoogte van de twee nieuwe woningen. Deze wordt verlegd naar de achterzijde van de nieuwe woningen.

De nieuwe bebouwing zal bestaan uit twee vrijstaande woningen met elk een bijgebouw. Een goed voorbeeld van (nieuwe) bebouwing aan de Wellseindsestraat zijn de adressen 8 en 10. De woningen worden op verhogingen gebouwd, zodat het bouwpeil van de woningen gelijk aan of licht boven de Wellseindsestraat komt te liggen. Het erf naast de woningen loopt lichtelijk naar beneden. De bijgebouwen staan op het lagere zij-/achtererf.

De afstand tussen de woningen moet minimaal 16 meter bedragen, zodat er vanaf de straat doorzichten naar de erachter liggende velden (komgronden) ontstaan.

Met het bouwen van de woning op een lichte verhoging en de bijgebouwen op een lager deel, en het behouden van doorzichten naar het achterliggende open veld ontstaat het beeld van een organische situering op de rand van de oeverwal. De lagere bouwhoogte van het bijgebouw op het lagere deel van het erf benadrukt het hoogteverschil tussen oeverwal en komgronden.

De voorgevels van de hoofdgebouwen worden met een onderling verschil van 1 à 2 meter geplaatst op minimaal 10 meter en maximaal 15 meter van de Wellseindsestraat om voldoende ruimte te kunnen bieden aan een voorerf.

3.3 Bebouwingstypologie

Gebouwd worden twee vrijstaande **middelgrote** woningen, die architectonisch 'familie' worden van de overwegend eenvoudige maar vriendelijke woningen in Wellseind. Daarom moeten klassieke vormkenmerken van grote woningen zoals 'herenboerderijen' of 'domineeswoningen' vermeden worden. Dus geen symmetrie, timpanen, risalieten en dergelijke in de gevels. Als typologie geldt een speelse, eigentijdse interpretatie van de eenvoudige dijkwoningen met de verzorgde voortuinen.



(bron: Bongers Architecten, Oud-Alblas)



woning in Lith



woning Wellseindestraat 10



terpwooning met riet

3.4 Bouwvolumes

Vanaf de straatzijde gezien bestaan de bouwvolumes uit één bouwlaag met een relatief hoge kap. De hoofdvolumes worden voorzien van een zadeldak met een dakhelling tussen 45° en 60°. De eerste woning vanaf Lenshoek heeft een nokrichting haaks op de straat; de tweede een nokrichting parallel aan de straat.

De goothoogte bedraagt voor 70% maximaal 3,5 meter. De overige 30% mag variëren tussen 1 meter hoger of 1 meter lager.

De breedte van de voorgevel is maximaal 9 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,5 meter ten opzichte van het straatpeil. (Vanaf de lagere veldzijde gezien is sprake van grotere goot- en bouwhoogten.)

De bijgebouwen kunnen vrijstaand of aan het hoofdgebouw vast gebouwd worden.

Voor wat betreft de hoogten van een aangebouwd bijgebouw geldt het peil van het hoofdgebouw. Ingeval van een vrijstaand bijgebouw het aangrenzende erf. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter. Een zadeldak is verplicht met dezelfde dakhellingen als het hoofdgebouw. In geval het volume van het bijgebouw los staat van het hoofdgebouw is een verbinding met hoofdgebouw met een plat dak toegestaan.

3.5 Architectuur

Hoofdgebouwen

Gezien de middelgrote omvang van de woning in de landelijke omgeving is een rustige en heldere gevelopbouw gewenst. Uitgangspunten daarbij zijn een eenvoudige bouwmassa omsloten met aaneensluitende gevelvlakken. De raampartijen zijn duidelijke verticale openingen in de gevelvlakken. Dus geen hoekramen of grote glazen puien als gevelvlakken. Eventuele erkers moeten terughoudend worden toegevoegd.

Ook de daken moeten eenvoudige, heldere vlakken zijn. Dakramen hebben de voorkeur boven dakkapellen.

Bijgebouw

De architectuur van de bijgebouwen moet zich voegen naar het hoofdgebouw, maar een duidelijk ondergeschikte verschijningsvorm hebben.

3.6 Materiaal en kleur

Het materiaal- en kleurgebruik moet harmoniëren met de bestaande bebouwing in de omgeving.

Als materiaal komen in aanmerking:

- gevels: handvorm baksteen, hout of stucwerk;
- daken: gebakken pannen of riet;
- ramen en deuren: bij voorkeur hout.

Het kleurgebruik moet ingetogen zijn. Uitersten in donker/zwart, en licht/wit moeten vermeden worden. De voorkeur gaat uit naar gedempte kleuren:

- gevels: baksteen bruinrood; stucwerk: middel-/donkergrijs; hout: donkergrijs, donkergroen, donkerbruin.
- daken: pannen blauwgrijs; riet naturel.
- kozijnen: gebroken wit, lichtgrijs; bewegende delen: donkergrijs, donkergroen, donkerbruin.

3.7 Voortuinen en erfafscheidingen

De voortuinen en erfafscheidingen vormen onderdeel van het beeld van de openbare ruimte. De inrichting ervan bepaalt de sfeer in de straat. Een verzorgde inrichting die past in de landelijke dorps sfeer van de Wellseindsestraat is gewenst. Dus geen heideplanten, maar een streekeigen (bloemen)tuin en inheemse beplanting. Bovendien de verharding beperken tot de oprit en aansluitende parkeerplaatsen.

Erfafscheidingen vóór de voorgevel alleen met lage begroeiing, Geen hekken of muurtjes, behoudens eventuele toegangspoorten.

Erfafscheidingen zijdelingse en achterperceelsgrens in met laagachtige beplanting of eventueel begroeid open hekwerk. Geen gesloten houten of steenachtige schuttingen.

Er kan gekozen worden voor een afzonderlijke inrit per woning, of een gezamenlijke inrit. De inrit van de westelijke woning bij voorkeur aan de oostzijde van het perceel (en daarmee op enige afstand van de Lenshoek).