



De Paddenstoelenbuurt

Kerkdriel Noord

Compositie 5
stedenbouw bv



Masterplan
Paddenstoelenbuurt
Gemeente Maasdriel

Dit boekje en de daarin opgenomen tekeningen zijn vervaardigd door

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

internet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl



Opdrachtgever: Gemeente Maasdriel

Projectnummer: 160560

Datum: 01 oktober 2019

Referentie: 160560n12



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
2	Huidige situatie	7
3	Masterplan	9
4	Groen en water	11
5	Verkeer	13
6	Beeldkwaliteit	15
7	Proefverkaveling	17
8	3D impressie	19





Divers bebouwingsbeeld aan de Hoorzik

1 INLEIDING

Aan dit Masterplan voor de ontwikkeling van de 2^e fase van Kerkdriel Noord, de Paddenstoelenbuurt, is een geruime tijd van planvorming voorafgegaan. Al in 2013 kreeg het plan de contouren, zoals die nu nog in het Masterplan zijn te herkennen. Omdat voor de ontwikkeling van de 1^e fase, de Kersenbuurt, toch meer aanpassingen aan het oorspronkelijke plan voor Kerkdriel Noord nodig waren dan gedacht, kregen deze werkzaamheden voorrang op de planvorming van de Paddenstoelenbuurt. Nu de Kersenbuurt nagenoeg gereed is en er nog steeds een grote behoefte aan woningbouwlocaties is, is de planvorming voor de Paddenstoelenbuurt in het voorjaar van 2019 weer opgepakt. Gewijzigde inzichten, onder andere ten aanzien van parkeernormen, de waterbergingsopgave en de woningbouwprogrammering, hebben geleid tot aanpassingen aan het plan uit 2013. In dit Masterplan worden de ideeën over de planvorming integraal beschreven.



Topografische kaart met ligging plangebied Kerkdriel Noord in rood



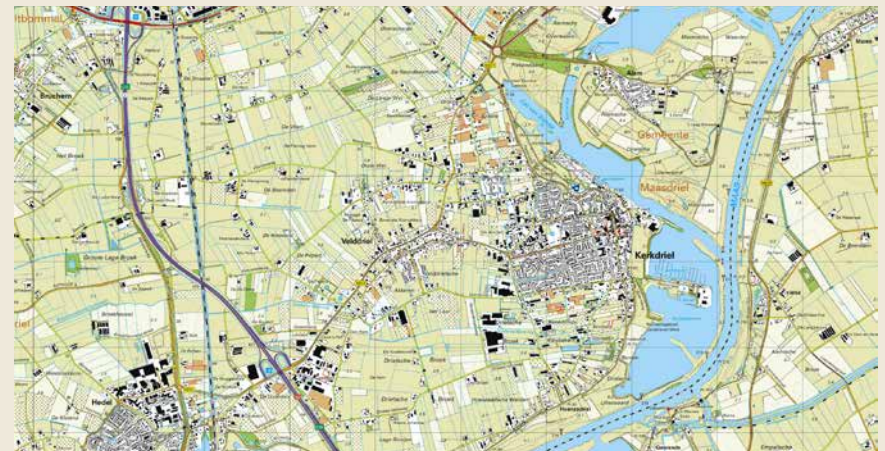
Topografische kaarten



1900



1960



2018



Landelijk karakter Veersteeg

2 HUIDIGE SITUATIE

Kerkdriel is ontstaan op een oeverwal aan de Maas, zo ongeveer op de plek die we nu kennen als het Monseigneur Zwijnsplein. Het dorp is rondom dit centrum in eerste instantie op een organische wijze tot ontwikkeling gekomen. Pas ver na de Tweede Wereldoorlog worden de eerste, kleinschalige, planmatige uitbreidingen van Kerkdriel tot ontwikkeling gebracht. Vanaf de jaren '70 neemt de bouwproductie flink toe, zodat rond de eeuwwisseling de hele oksel tussen Bulkseweg en de Maasbandijk is ingevuld.

Vanaf circa 2005 is Kerkdriel Noord, globaal gelegen tussen Veersteeg en Hoorzik, in beeld gekomen als nieuwe uitbreidingslocatie. Het westelijk deel van deze locatie, de Kersenbuurt, is inmiddels nagenoeg volledig gerealiseerd. Voor het oostelijk deel, de Paddenstoelenbuurt, wordt in dit document de gewenste ontwikkelingsrichting geschetst.

Het plangebied voor de Paddenstoelenbuurt wordt begrensd door de Veersteeg, de Kloosterstraat, de Hoorzik en de hoofdwatergang tussen Kersenbuurt en Paddenstoelenbuurt. De gronden zijn nu nog overwegend voor agrarische doeleinden in gebruik.

Zowel de Veersteeg als de Kloosterstraat en de Hoorzik worden gekenmerkt door een afwisselend bebouwingsbeeld dat bepaald wordt door sterk verspringende rooilijnen, variatie in kleur- en materiaalgebruik en een diversiteit aan kapvormen en -richtingen. Het bebouwingsbeeld aan de westzijde van het plangebied, in de Kersenbuurt, kent een meer projectmatig karakter, maar ook hierbij is enige variatie te herkennen.



Luchtfoto huidige situatie





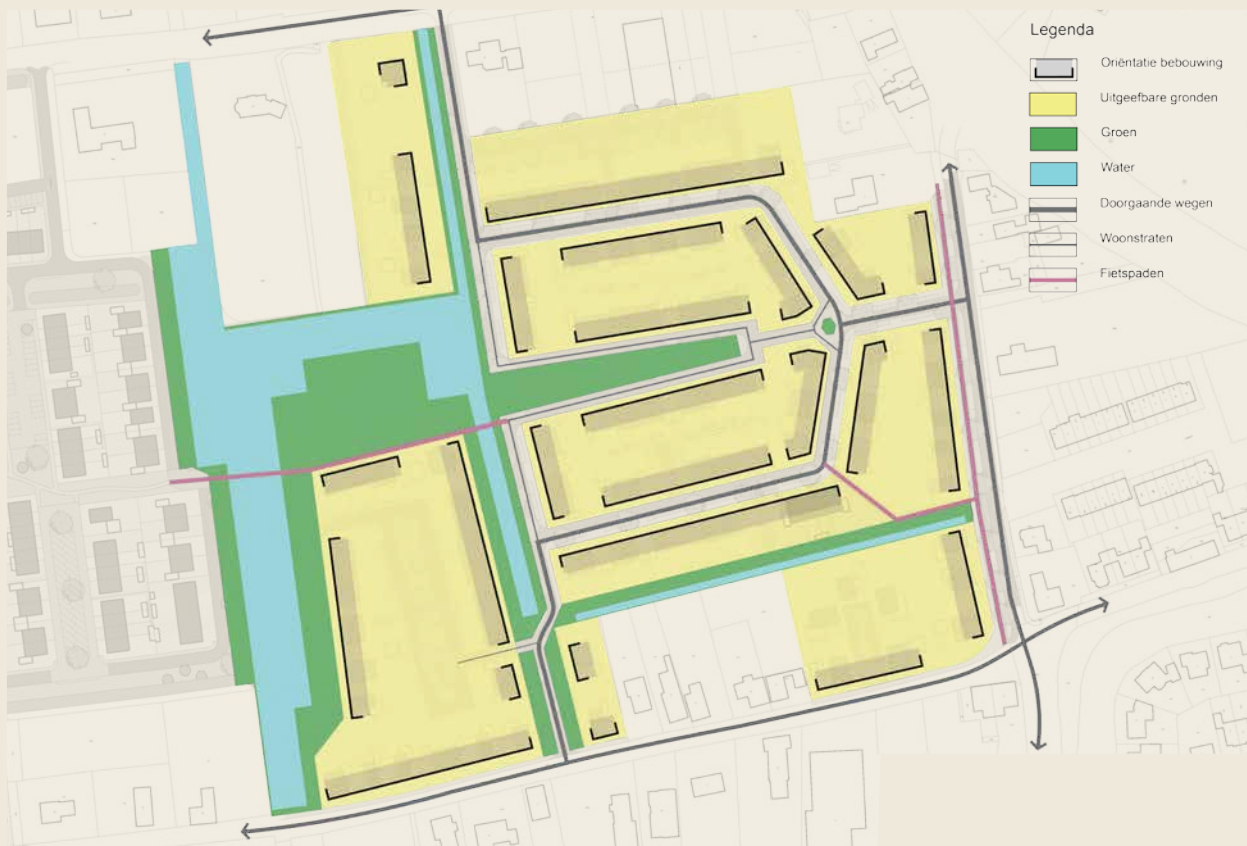
Hoofdstructuur Kerkdriel Noord

3 MASTERPLAN

De Paddenstoelenbuurt is een onderdeel van geheel Kerkdriel Noord, dat tussen de Luttel Inghweg in het westen, de Veersteeg in het noorden, de Kloosterstraat in het oosten en de Hoorzik in het zuiden is gelegen. Voor dit totale plangebied is de hoofdstructuur geschetst, zoals die op pagina 8 is afgebeeld. We zien daarin dat aan de randen de min of meer organisch gegroeide bebouwingsstructuur wordt voortgezet. Midden in Kerkdriel Noord ligt een grote groenplek, die tezamen met het omringende water het natuurlijke hart van de buurt vormt. Vanuit deze centrale plek dooradert in oostelijke en westelijke richting het groen de Paddenstoelenbuurt en de Kersenbuurt. Op deze wijze worden alle speelplekken in Kerkdriel Noord met elkaar verbonden.

Passend binnen deze hoofdstructuur is voor de Paddenstoelenbuurt een proefverkaveling geschetst, die op pagina 16 is opgenomen. Zoals het woord al zegt, is het een proeve van verkavelen. Bij de uiteindelijke realisatie kan op onderdelen de verkaveling wijzigen. De hoofdlijnen van het plan zullen echter overeind blijven, zodat de beoogde plankwaliteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

In onderstaande afbeelding zijn deze hoofdlijnen weergegeven. Dit overzicht noemen we het Masterplan voor de Paddenstoelenbuurt. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende onderdelen van het Masterplan (groen en water, verkeer en bebouwing) nader toegelicht. In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de Paddenstoelenbuurt worden de hoofdzaken, zoals in dit Masterplan beschreven, vastgelegd.



Masterplan Paddenstoelenbuurt





Groen- en waterstructuur

4 GROEN EN WATER

In Kerkdriel Noord speelt water een belangrijke rol. Hoofdwatervangsten, kwelwater, waterberging, het komt allemaal aanbod. Aan de westzijde van het plangebied van de Paddenstoelenbuurt ligt de noord-zuid gerichte hoofdwatervangst, waarmee een groot deel van de waterhuishouding van Kerkdriel geregeld wordt. Ten behoeve van de totale benodigde hoeveelheid kubieke meters waterberging wordt deze watervangst verbreed. Daarnaast wordt tussen de entrees van de wijk aan de Hoorzik en de Veersteeg een nieuwe watervangst aangelegd, die tevens de verbinding vormt tussen de watervangst achter de woningen aan de Hoorzik en de hoofdwatervangst.

Naast het ruimtebeslag dat het water inneemt, blijft er centraal in Kerkdriel Noord ruimte over voor een grote groenplek, die naast een speelfunctie ook voor natuurdoelen zal worden ingericht. Aansluitend op deze centraal gelegen groenplek ligt de wigvormige openbare ruimte in de Paddenstoelenbuurt. Door hier een wadi aan te leggen, zal deze wigvormige ruimte gedeeltelijk benut worden ten behoeve van waterberging.



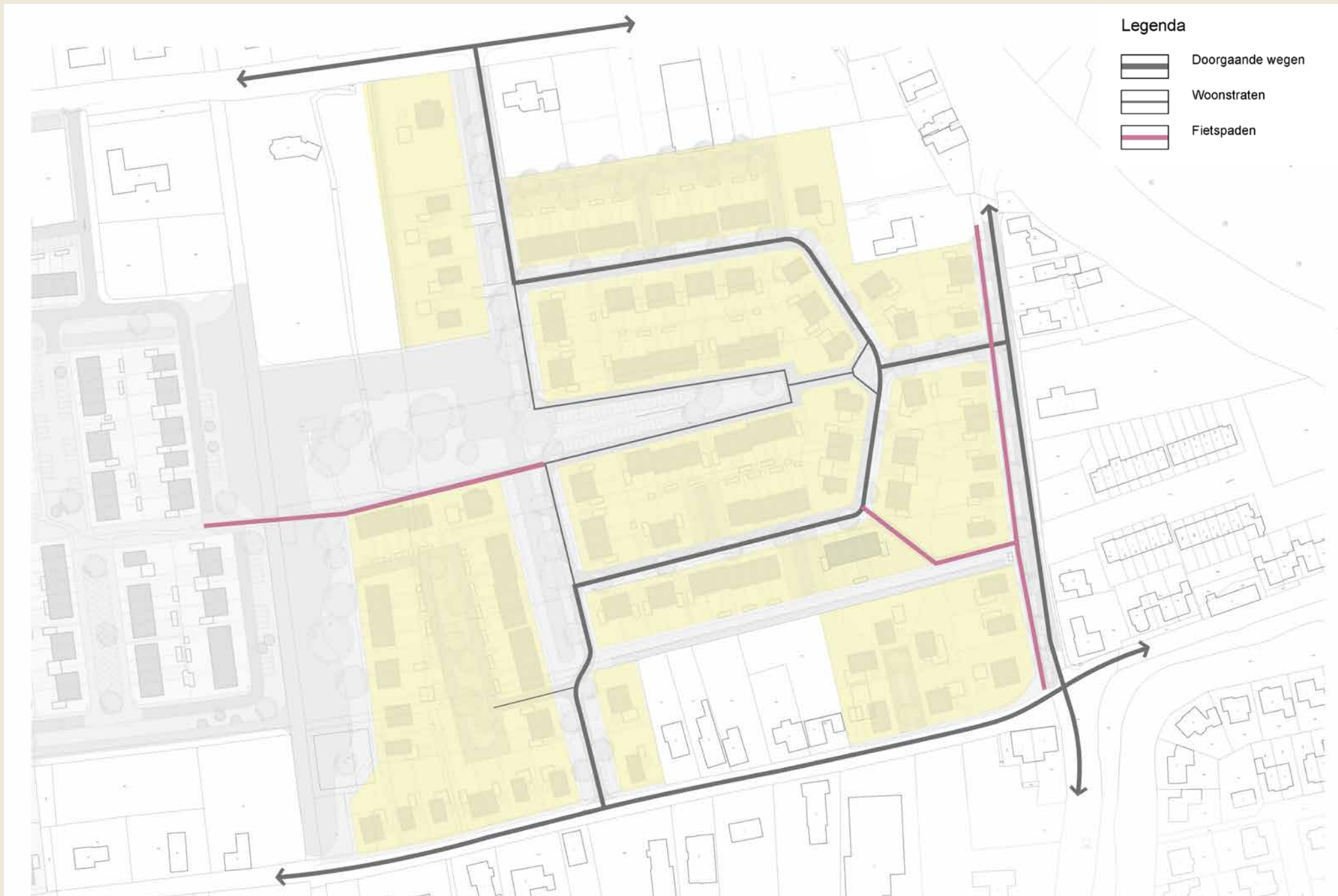
Hoofdwatervangst tussen Kersen- en Paddenstoelenbuurt

Binnen het plan opgenomen oppervlak water (wadi en watersysteem)	8.350 m ²
Dit bestaat uit:	
- Compensatie toename verharding binnen plangebied	5.983 m ²
- Compensatie demping bestaand water	780 m ²
- Water dat binnen plangebied gehandhaafd moet blijven	870 m ²
- Extra berging	717 m ²



Referentie wadi





Verkeersstructuur

5 VERKEER

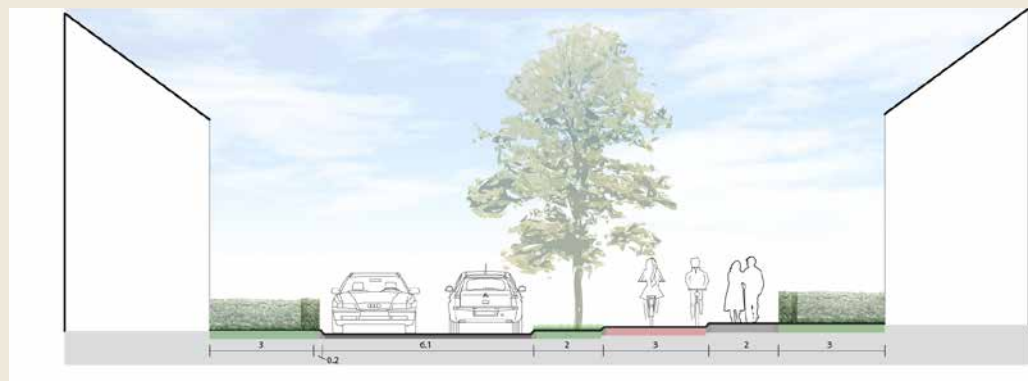
De Paddenstoelenbuurt wordt voor de auto ontsloten vanaf de Hoorzik en de Kloosterstraat. De aansluiting bij de Veersteeg is enkel bedoeld als langzaam-verkeers- en calamiteitenontsluiting. Voor de fietsers en voetgangers wordt het mogelijk gemaakt om zich dwars door de groene dooradering van de Kersenbuurt en de Paddenstoelenbuurt van oost naar west en vice versa te bewegen. Aan de oostzijde sluit de fietsroute aan op het nieuw aan te leggen fietspad langs de Kloosterstraat.

Fietsers kunnen zo ook eenvoudig de te verplaatsen bushalte bereiken, die in het plan is gedacht ter hoogte van de watergang aan de noordzijde van de woningen aan de Hoorzik. Een kleine doorsteek tussen de geprojecteerde woningen in het plan voor de Paddenstoelenbuurt, draagt er zorg voor dat ook als het fietspad langs de Kloosterstraat nog niet is aangelegd, de bushalte voor het langzaam verkeer goed bereikbaar is vanuit Kerkdriel Noord.

In het plan wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, met uitzondering van de sociale huurwoningen, waarbij volstaan wordt met 2 parkeerplaatsen per woning.



Huidige situatie Kloosterstraat met zicht op plangebied Paddenstoelenbuurt



Nieuw profiel Kloosterstraat met fietspad





6 BEELDKWALITEIT

Om de gewenste beeldkwaliteit bij de nadere uitwerking van het plan te bereiken, zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Daarin wordt ingegaan op de beoogde architectonische beeldkwaliteit, de overgang privé-openbaar en de inrichting van de openbare ruimte. In hoofdlijnen zal daarbij worden aangesloten bij het beeldkwaliteitplan van de Kersenbuurt. Zo wordt onder meer bepaald dat langs de Hoorzik en de Kloosterstraat een welstandsvrij regime zal gelden. Voor de overige woningen in de Paddenstoelenbuurt zullen criteria gaan gelden die erop gericht zijn een dorpse karakteristiek te verkrijgen. Dit wordt bewerkstelligd door eenheid in diversiteit na te streven: Licht verspringende rooilijnen, afwisselende bouwmassa's, geleding in bouwblokken, samenhang in kleurgebruik, etc. zijn daarvoor de in te zetten middelen.

Bij de inrichting van de openbare ruimte zullen de consequenties van het nieuwe beleid om hemelwater bovengronds af te voeren, zichtbaar worden. Naast het aanleggen van de centrale wadi, krijgt dit ook een vertaalslag naar een meer natuurlijke inrichting. Ook het spelen zal een meer natuurlijk karakter krijgen.



Gerealiseerde dorpse karakteristiek in de Kersenbuurt



Natuurlijk spelen



Centrale wadi





Proefverkeveling

7 PROEFVERKAVELING

Om het plan ook door te kunnen rekenen op onder meer de financiële haalbaarheid en bijvoorbeeld de waterbergingsopgave, is een proefverkaveling gemaakt. Deze proefverkaveling duidt de richting aan, die een mogelijke uitwerking van het Masterplan zou kunnen zijn. Veel ontwerpprincipes komen voort uit de ideeën, zoals die bij de Kersenbuurt ook zijn toegepast. Zo worden langs de Hoorzik, de Kloosterstraat en de Veersteeg alleen vrijstaande en een enkele twee-onder-een-kap woning toegestaan, zodat de karakteristiek van deze wegen behouden blijft en worden rijwoningen met maximaal acht stuks aaneen gebouwd.

De proefverkaveling omvat in totaal 163 woningen, waarvan 36 vrijstaande, 36 twee-onder-een-kap en 91 rijwoningen. Van die laatste categorie zullen er circa 27 als sociale huurwoningen gerealiseerd worden. De rood gearceerde woning betreft een particuliere ontwikkeling welke meelift op de planontwikkeling.

Aan de hand van de proefverkaveling is bepaald wat de toename van het verhard oppervlak zal zijn. Met dit gegeven kan de waterbergingsopgave voor de Paddenstoelenbuurt bepaald worden. In het plan wordt aan de vereisten, die daaraan door het waterschap gesteld worden, voldaan.



3D impressie (westzijde)





3D impressie (noordwestzijde)

8 3D IMPRESSIE



3D impressie (entree oostzijde)



3D impressie (vogelvlucht noordoostzijde)



3D impressie (centrale groenzone)



3D impressie (centrale groenzone)



