



KERKDRIEL Paddenstoelenbuurt

beeldkwaliteitplan

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

finternet: www.c5s.nl

email: info@c5s.nl

Opdrachtgever: Gemeente Maasdriel

Projectnummer: 160560

Datum: 15 oktober 2020

Referentie: 160560bkp17

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
2.	Plantoelichting	9
3.	Beeldkwaliteit bebouwing	15
4.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	21



Stedenbouwkundig plan Paddenstoelenbuurt met ten westen daarvan de Kersenbuurt (het licht gekleurde deel)

1 INLEIDING

SITUERING EN BEGRENZINGEN PLANGEBIED

Kerkdriel Noord is gelegen ten noordwesten van de kern Kerkdriel in de gemeente Maasdriel. Net als de eerdere grootschaligere uitbreidingen van Kerkdriel gaat het hier om een locatie die is opgespannen tussen oude ruimtelijke structuren. De Hoorzik en de Veersteeg zijn historische oost – west verbindingen die eindigen op de dijk. De Hoorzik begrenst het plangebied Kerkdriel Noord aan de zuidzijde, de Veersteeg aan de noordzijde, de Luttel Inghweg aan de westzijde en de Kloosterstraat aan de oostzijde. Openbare wegen begrenzen Kerkdriel Noord dus aan vier zijden. Langs deze wegen is veel bestaande bebouwing aanwezig. Deze bebouwing blijft grotendeels behouden en is ingepast waardoor de plangrens een grillig verloop kent.

Kerkdriel Noord bestaat uit twee fasen. Dit beeldkwaliteitplan betreft de tweede fase met de naam Paddenstoelenbuurt. Deze tweede fase wordt begrensd door de Hoorzik aan de zuidzijde, de Kloosterstraat aan de oostzijde, de Veersteeg aan de noordzijde en de Kersenbuurt aan de westzijde.

KARAKTERISTIEK

Het stedenbouwkundig concept voor Kerkdriel Noord, zowel voor de eerste als de tweede fase, is “Kleurrijk dorp”.

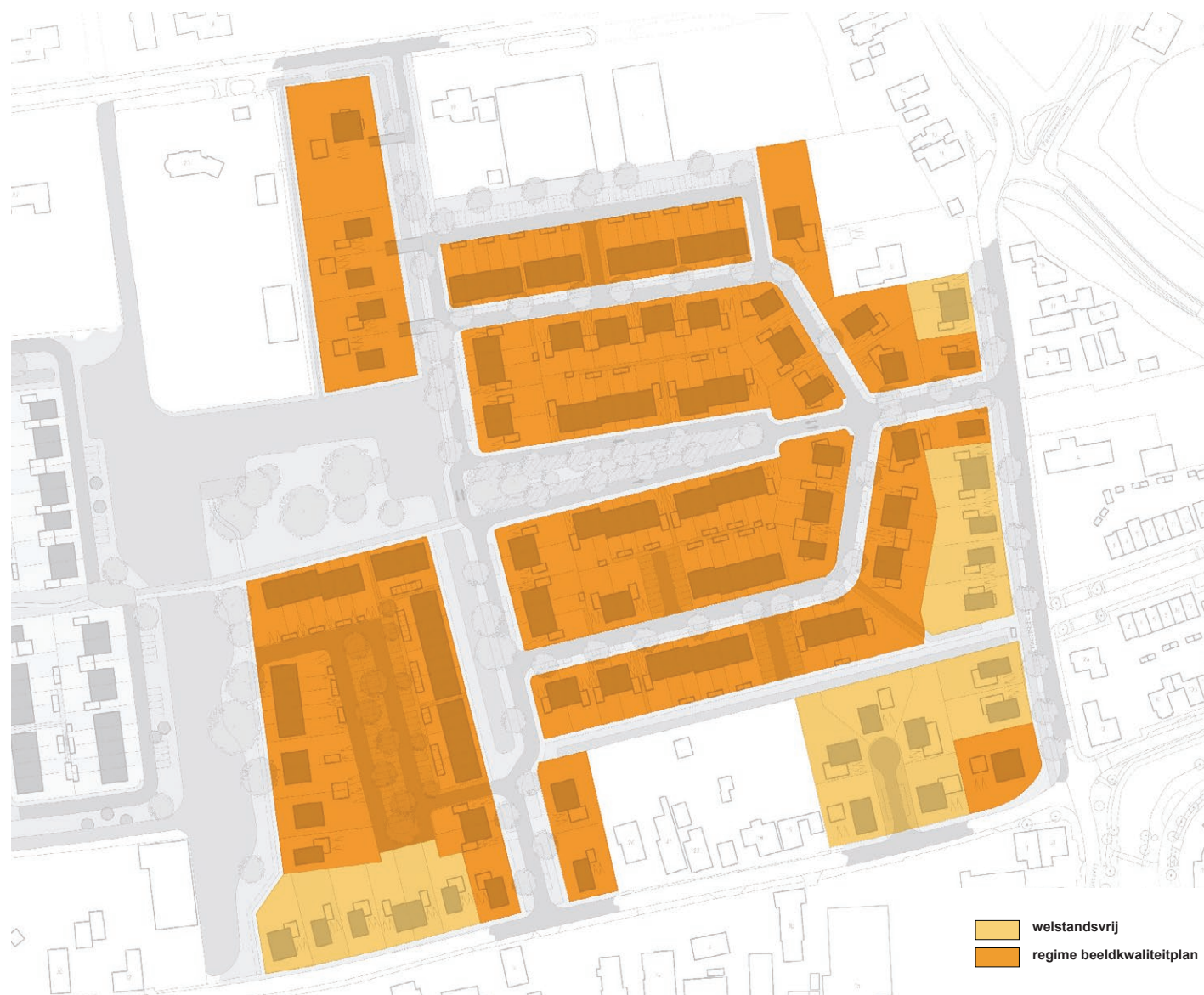
Kenmerken van het concept “Kleurrijk dorp” zijn:

- Wonen in een dorp ---- rust, ruimte, groen en geborgenheid
- Kleurrijk staat voor variatie en differentiatie
- Grote variatie in woningen en architectuur

- De structuur is afwisselend, informeel en kleinschalig met veel ruimte voor groen en water
- Informele, ontspannen routes voor langzaam verkeer
- Centrale groen-blauwe zone als ruggengraat
- De gekozen opzet heeft een grote mate van flexibiliteit en is makkelijk faseerbaar

“Kleurrijk dorp” beschrijft de ambitie voor het gewenste woonmilieu. Het vormt de basis voor de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.





Welstandsregimes

BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de wijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te realiseren. Daarnaast fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

Naar de letter of de geest?

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop

gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.

Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria worden door de welstandscommissie gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen. Dit beeldkwaliteitplan dient daardoor, na vaststelling door de gemeenteraad, als onderdeel van de welstandsnota te worden beschouwd.

Welstandsvrij

In de welstandsnota van de gemeente Maasdriel (september 2004) zijn de Veersteeg en de Hoorzik aangeduid als 'lintbebouwing'. Kenmerkend voor bebouwinglinten is dat de woonbebouwing zeer divers is doordat deze organisch gegroeid is. Het gevelbeeld van de bebouwinglinten wordt gekenmerkt door een grote mate aan variatie in positionering, bouwvolume en -hoogte, kapvorm, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Het welstandsbeleid is erop gericht het karakter van de lintbebouwing te behouden en waar nodig te versterken. Gezien de bestaande karakteristiek van 'organisch

gegroeid' en een zeer grote diversiteit aan woonbebouwing en gevelbeelden is besloten de woningen aan de Hoorzik, net als in de Kersenbuurt, welstandsvrij te bouwen waardoor de diversiteit van de lintbebouwing versterkt wordt. Aan de Veersteeg wordt binnen het plangebied slechts één vrijstaande woning op een ruime kavel ontwikkeld waarmee aangesloten wordt bij de korrel van de aangrenzende woningen. Voor de architectonische uitwerking van deze woning dient gebruik te worden gemaakt van de regels in dit beeldkwaliteitplan.



Stedenbouwkundig plan Paddenstoelenbuurt (indicatieve verkaveling)

2 PLANTOELICHTING

RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

Het plan kent in hoofdlijnen een tweedeling: een oost- en een westzijde die van elkaar gescheiden worden door een groenzone met een watergang.

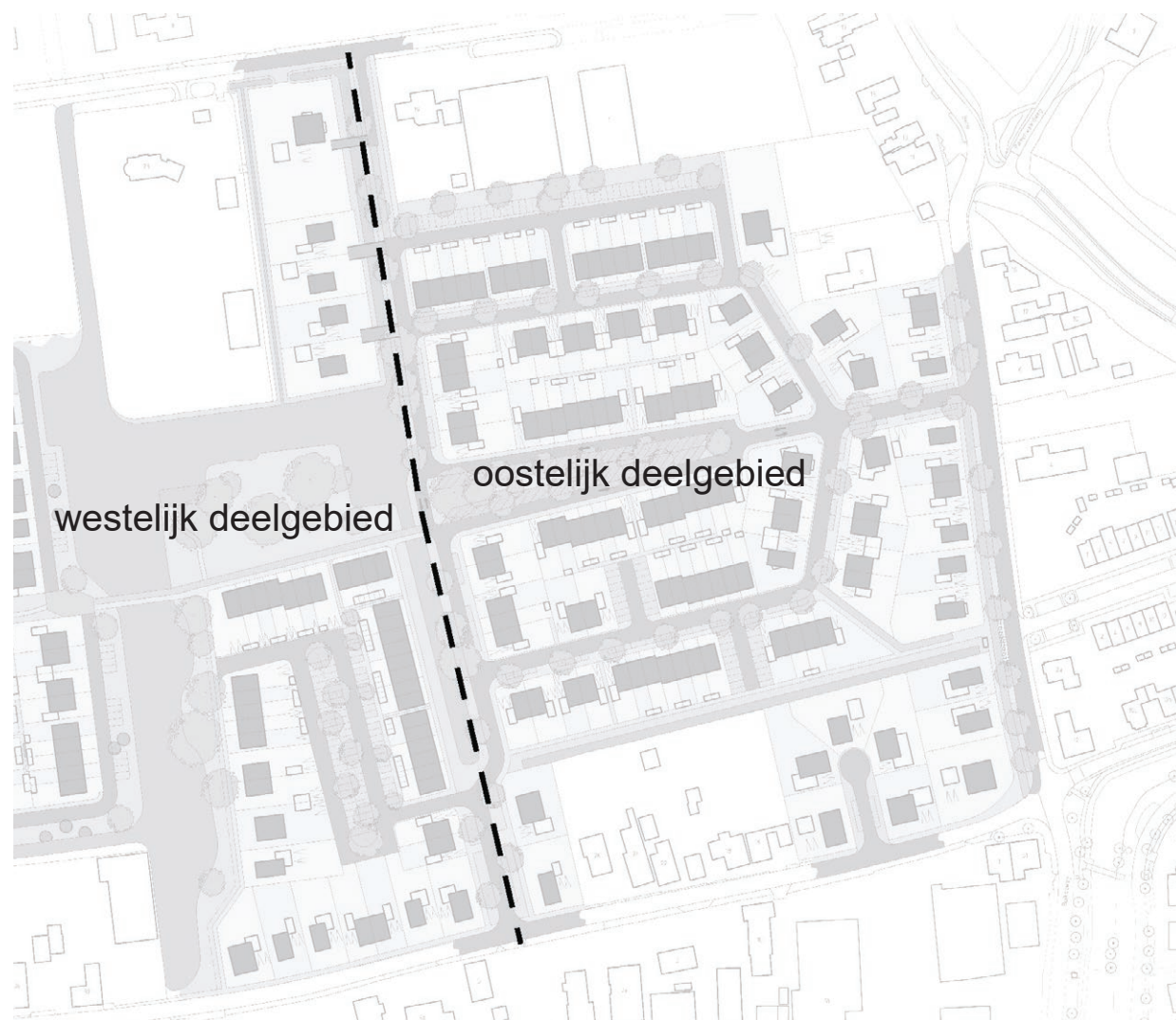
Oostelijk deelgebied

In dit deelgebied worden zowel de Hoorzik als de Kloosterstraat begeleid door woningbouw bestaande uit een combinatie van vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen die elkaar op speelse wijze afwisselen.

Het binnengebied heeft een overzichtelijke hoofdzet die gekenmerkt wordt door een gerende groene ruimte die begeleid wordt door (rij)woningen. Deze ruimte opent zich naar de centale groene ruimte die de Paddenstoelenbuurt scheidt/ verbindt met de Kersenbuurt. Daarnaast is er sprake van een interne verkeersstructuur die eveneens begeleid wordt door woningen.

Westelijk deelgebied

Dit deelgebied wordt gescheiden van het oostelijke deelgebied door een representatieve groene ruimte met daarin opgenomen een watergang die onderdeel is van de totale groen- en waterstructuur van Kerkdriel Noord. Het noordelijke deel bestaat uit een aantal vrijstaande kavels die zowel de interne verkeersstructuur als de Veersteeg begeleiden. Het zuidelijke deel vormt de overgang naar de Kersenbuurt en wordt, met uitzondering van de zuidzijde (Hoorzik), omringd door groen en water. Het vormt een soort van schiereiland waarbij de woningen op het groen en water georiënteerd zijn en parkeren uit het zicht op het binnenterrein is gesitueerd.



VERKEERSSTRUCTUUR

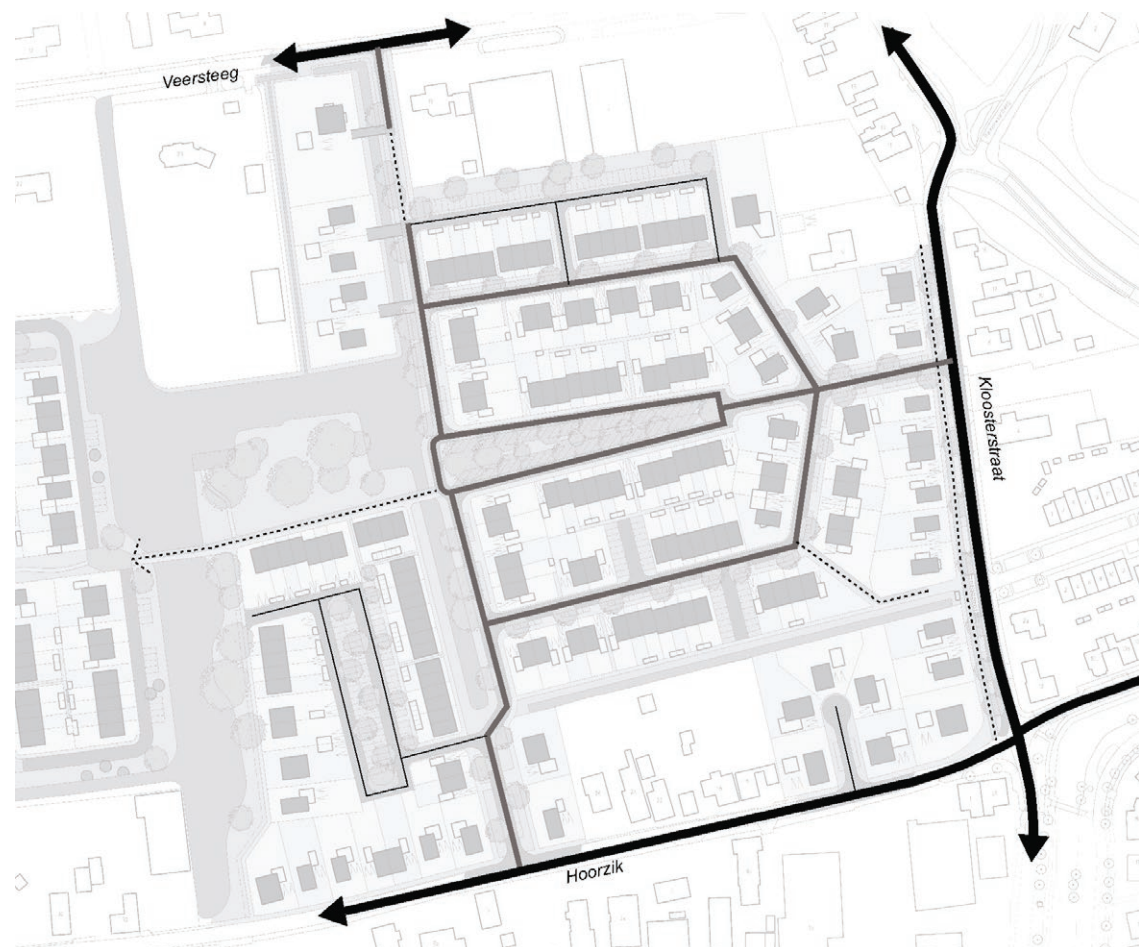
Het plangebied wordt ontsloten middels de bestaande aanliggende wegen te weten de Kloosterstraat aan de oostzijde, de Hoorzik aan de zuidzijde en de Veersteeg aan de noordzijde. Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit een heldere verkeersstructuur waarbij ter hoogte van de centrale groene ruimte een doorgaande ontsluiting voor de auto ontbreekt waardoor er geen directe verbinding is tussen de Veersteeg en de Hoorzik.

Het 'schiereiland' in het westelijke deel wordt middels één ontsluiting via het oostelijke deel ontsloten en eindigt in het binnengebied waar geparkeerd wordt. De randen aan de buitenzijde, grenzende aan het groen en water, worden begeleid door een trottoir.

Voor de auto worden de plandelen Kersenbuurt en Paddenstoelenbuurt intern niet verbonden. Beide plandelen staan via de bestaande wegen Veersteeg en Hoorzik met elkaar in verbinding. Voor het langzaamverkeer is centraal in het plangebied een route gesitueerd die via de groene structuurdrager de Paddenstoelenbuurt met de Kersenbuurt verbindt.

PARKEREN

Parkeerplaatsen zijn zowel in het openbare gebied als op eigen terrein geprojecteerd. Aangezien het verkavelingsplan uitgaat van een flexibele invulling, kan naar gelang het aantal woningen dat uiteindelijk gerealiseerd wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen toe- of afnemen. Het openbaar parkeren vindt plaats op binnengebieden, in clusters tussen de bebouwing en als langsparkeren in het straatprofiel.



GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

De verkeersstructuur wordt begeleid door bomen. De gerende groenzone in het oostelijke deel wordt voorzien van enkele bomen en een wadi.

De overgang met de Kersenbuurt wordt vormgegeven door een grote groene ruimte die omzoomd is door waterpartijen en watergangen. In deze groene ruimte is een grote diversiteit aan bomen aanwezig die gestrooid zijn in een onregelmatig verband waardoor er een parkachtige sfeer ontstaat.

Parkeren in het binnengebied in het westelijke deel wordt gecombineerd met enkele bomen in een losse structuur.



Groen- en waterstructuur (situering bomen is indicatief)

BOMENSTRUCTUUR

Er worden verschillende boomsoorten en boomgroottes toegepast. De verkeersstructuur wordt begeleid door een eenduidige boomsoort. De overgang met de Kersenbuurt wordt gevormd door water en gazon en is voorzien van diverse inheemse boomsoorten in verschillende groottes die in een losse setting ten opzichte van elkaar worden gesitueerd.

Aan de bomenstructuur, zoals die is weergegeven op de afbeelding, kunnen geen rechten worden ontleend. Het groenontwerp en de bijbehorende schakering zijn indicatief. Nadat het verkavelingsplan definitief is, worden in het inrichtingsplan de definitieve boomsoorten en exacte situering bepaald.



Bomenstructuur (indicatief)

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

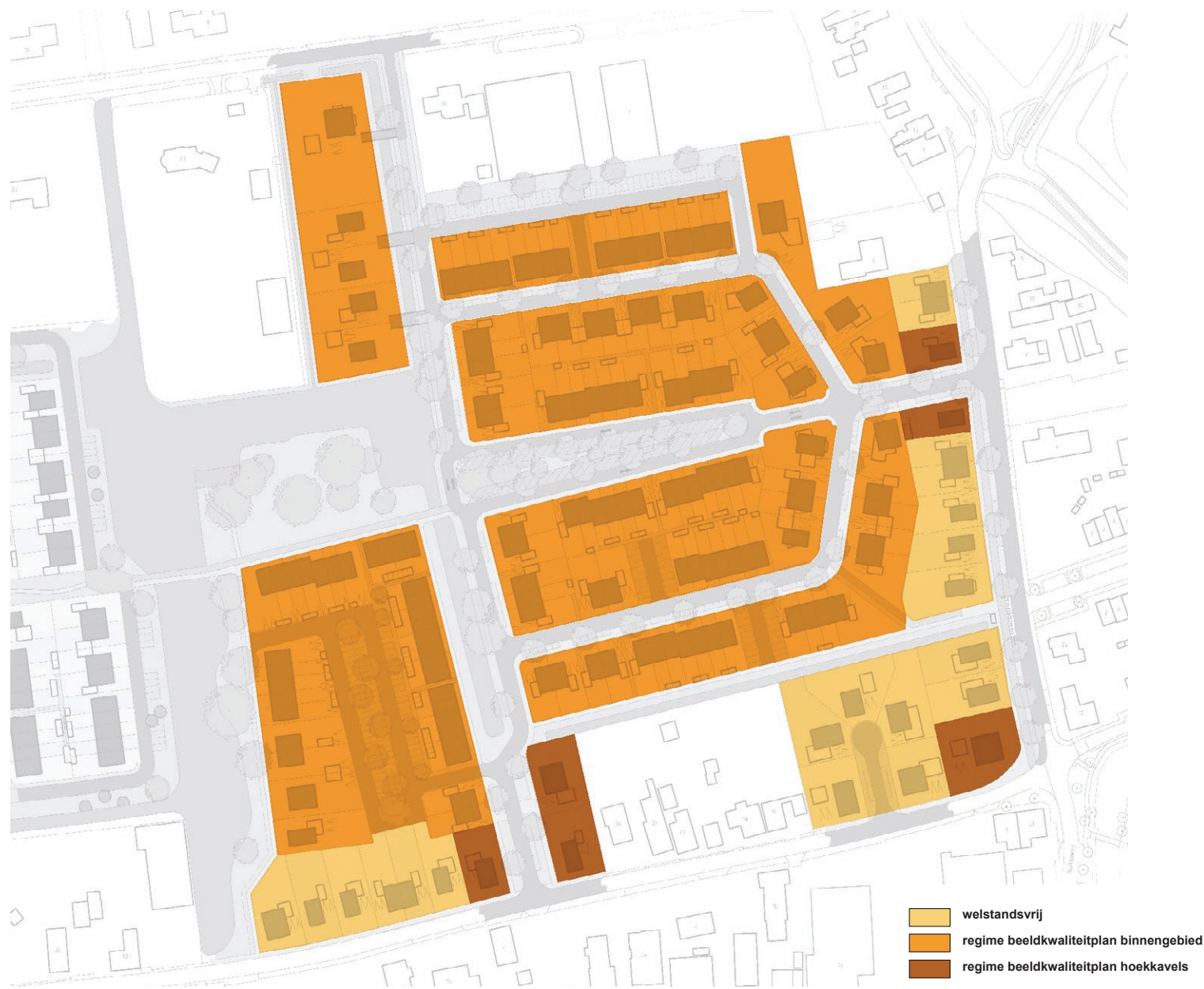
Een grote diversiteit aan woningtypologieën wisselen elkaar op een ontspannen manier af. De woningen staan in een verspringende rooilijn om de dorps karakteristiek te benadrukken. Aan de Veersteeg, Kloosterstraat en Hoorzik worden uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen gerealiseerd. Het binnengebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan woningtypologieën.

De gemiddelde kaveldiepte van de woningen bedraagt circa 25 meter. Met deze maat wordt zo veel mogelijk flexibiliteit geboden. Dat wil zeggen dat, naar gelang de behoefte op de woningmarkt, er ingespeeld kan worden op de vraag. Zo kunnen er ten opzichte van de indicatieve verkaveling in het stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld twee-onder-één-kap woningen gerealiseerd worden in plaats van rijwoningen, en andersom.

Bij het eventueel omzetten van de woningtypologieën dient voldaan te worden aan de gemeentelijke parkeernorm.



Rooilijnen (indicatief)



Welstandsregimes

3 BEELDKWALITEIT - BEBOUWING



Stedenbouwkundig plan (indicatieve verkaveling)

BEELDKWALITEITSEISEN VERSUS WELSTANDSVRIJ

Het plangebied kent drie welstandsregimes: een welstandsvrij deel, dat geldt voor het merendeel van de woningen aan de Hoorzik en de Kloosterstraat en twee verschillende welstandsregimes voor het middengebied en de hoekkavels. De criteria zijn gebaseerd op het verkrijgen van een dorps karakteristiek. Naast een variatie aan woningtypen is er ook een grote samenhangende diversiteit in kleurgebruik, verspringende rooilijnen en architectuurvormen mogelijk.

WELSTANDSREGIME BINNENGEBIED

Situering en oriëntatie

- woningen zijn met de voorgevel gericht naar de openbare weg
- gevels van woningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een meerzijdige oriëntatie. Deze gevels hebben voldoende transparantie. Geen gesloten 'dichte' zijgevels
- woningen mogen in een verspringende rooilijn gesitueerd worden
- bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst

Bouwmassa

- de bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap
- woningen hebben een kap (tussen de 30 en 60 graden), waarbij ook een mansardekap is toegestaan. De kaprichting is vrij
- een bouwblok met rijwoningen bestaat maximaal uit 8 woningen. Indien het bouwblok uit 5 rijwoningen of minder bestaat, mogen deze in dezelfde rooilijn gesitueerd worden. Indien het blok uit meer dan 5 woningen bestaat, dient er maximaal vanaf rijwoning 3 een significante verspringsing van minimaal 80 cm in de rooilijn plaats te vinden
- uitzonderingen op bovenstaande criteria worden gevormd door eventueel te realiseren sociale huurwoningen in de vorm van benedenbovenwoningen. Hierbij is een bouwhoogte van 3 bouwlagen toegestaan. Om de bouwmassa te geleiden dient per twee beukmaten een significante “knip” in de gevel gerealiseerd te worden.

Verschijningsvorm en architectuur

- de architectuur is dorps, eigentijds/traditioneel, waarbij woningontwerpen zich kenmerken door een lokaal passende herinterpretatie van dorpse architectuur. Kenmerken hiervan zijn: sobere detaillering, rustig en harmonieus gevelbeeld en natuurlijk materiaalgebruik
- woningen hebben onderling een mate van individuele verschijningsvorm
- vrijstaande woningen onderscheiden zich onderling en van de naastliggende woningen door een verschil in kapvorm en/of bouwhoogte en/of goothoogte en/of gevelindeling en/of kleurgebruik



Meerzijdige oriëntatie bij hoekwoningen



Onderscheid binnen een rij door kleurgebruik, kapvorm en gevelindeling



Dubbele woningen zijn afzonderlijk herkenbaar door variatie in kapvorm, kleurgebruik en/of een verspringsing in de rooilijn



Onderscheid binnen een rij door kleurgebruik, kapvorm, gevelindeling en een verspringsing in de rooilijn

- bij dubbele woningen zijn de afzonderlijke woningen herkenbaar door variatie in de kapvorm en/of gevelindeling en/of kleurgebruik en/of materiaalgebruik en/of verspringing in de rooilijn
- bouwblokken met rijwoningen en/of benedenbovenwoningen onderscheiden zich onderling van elkaar maar ook binnen een bouwblok onderscheiden de individuele woningen zich van elkaar door kapvorm en/of gevelindeling en/of kleurgebruik

Materiaal- en kleurgebruik

- kappen worden afgedekt met dakpannen of riet (géén kunstriet). Als voor een dakafdekking met pannen wordt gekozen, zijn deze gebakken. Geglazuurde, glimmende pannen zijn niet toegestaan. Toegestaan zijn de kleuren rood-bruin en antraciet (zwart)
- de kleuren van de gevels passen bij de dorpse uitstraling. Toegestaan zijn de kleuren wit (geen lichtgeel) en lichtgrijs voor gekeimd metselwerk en stucwerk, het gevelmetselwerk bevindt zich in het kleurenspectrum van rood, aarderood, rood genuanceerd naar rood-bruin, rood-paars (aubergine) naar bruin en antraciet
- kleuren en materialen die sterk met de omgeving contrasteren zijn uitgesloten



Dorpse kleurstelling



Kleurenspectrum van het gevelmetselwerk

Detailering

- het afwerkingsniveau is hoogwaardig en de detailering is passend bij de architectuur
- erkers, aan- en uitbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passen binnen de architectuur van de woning



Erfafscheiding

- een erfafscheiding dient in de vorm van een groenvoorziening, hagen of te begroeien hekwerken, aan de zijde van het bouwperceel dat grenst aan de openbare ruimte, uitgevoerd te worden



Hagen en/of begroeide hekwerken vormen de overgang naar de openbare ruimte

WELSTANDSREGIME HOEKKAVELS

Situering en oriëntatie

- woningen zijn met de voorgevel gericht naar de openbare weg
- gevels van woningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een meerzijdige oriëntatie. Deze gevels hebben voldoende transparantie. Geen gesloten 'dichte' zijgevels
- bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst

Bouwmassa

- de bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap
- woningen hebben een kap (tussen de 30 en 60 graden), waarbij ook een mansardekap is toegestaan. De kaprichting is vrij

Verschijningsvorm en architectuur

- de architectuur is dorps, eigentijds/traditioneel, waarbij woningontwerpen zich kenmerken door een lokaal passende herinterpretatie van dorpsse architectuur. Kenmerken hiervan zijn: sobere detaillering, rustig en harmonieus gevelbeeld, eenvoudige kappen en natuurlijk materiaalgebruik
- woningen hebben onderling een mate van individuele verschijningsvorm

Materiaal- en kleurgebruik

- de dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet (géén kunstriet). Als voor een dakafdekking met pannen wordt gekozen, zijn deze gebakken. Geglazuurde, glimmende pannen zijn niet toegestaan. Toegestaan zijn de kleuren rood-bruin en antraciet (zwart)
- de kleuren van de gevels passen bij de dorpsse uitstraling. Toegestaan zijn de kleuren wit (geen lichtgeel) en lichtgrijs voor gekeimd metselwerk en stucwerk, het gevelmetselwerk bevindt zich in het kleurenspectrum van rood, aarderood, rood genuanceerd naar rood-bruin, rood-paars (aubergine) naar bruin en antraciet
- kleuren en materialen die sterk met de omgeving contrasteren zijn uitgesloten
- bij een hoogwaardige architectonische uitwerking is afwijking van bovenstaande criteria over materiaal- en kleurgebruik in overleg mogelijk. Zo kunnen bijvoorbeeld zinken daken of houten gevels worden toegepast, afhankelijk van de opzet van de woning binnen het 'dorpsse karakter'. Hiervoor geldt maatwerkadvisering.

Detaillering

- het afwerkingsniveau is hoogwaardig en de detaillering is passend bij de architectuur
- erkers, aan- en uitbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en passen binnen de architectuur van de woning

Erfafscheiding

- een erfafscheiding dient in de vorm van een groenvoorziening, hagen of te begroeien hekwerken, aan de zijde van het bouwperceel dat grenst aan de openbare ruimte, uitgevoerd te worden

4 BEELDKWALITEIT - OPENBARE RUIMTE

Het plangebied kent een zeer grote variatie in woningtypes, architectuur en kleurgebruik. Dit levert een speels en dorps karakter op. De inrichting van de openbare ruimte zorgt voor samenhang waarbij de volgende kernwoorden gelden: dorps, rust, ruimte, groen en kleinschaligheid.

De rustige en samenhangende inrichting van de openbare ruimte wordt verkregen door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken en aan te sluiten bij het kleur- en materiaalgebruik zoals toegepast in de Kersenbuurt.

MATERIALIZERING

Rijbaan

hoogwaardige betonstraatsteen of met 100% natuurstenen toplaag, kleur donker rood/bruin/paars, keperverband

Parkeervakken - haaks

betonstraatsteen of open verharding (bijvoorbeeld grasbetonstenen)

Parkeervakken - langs

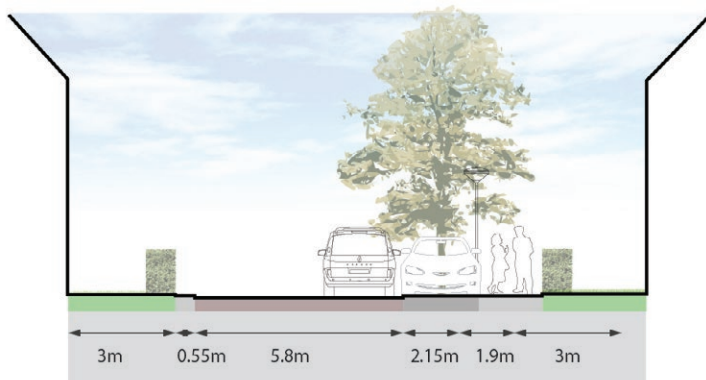
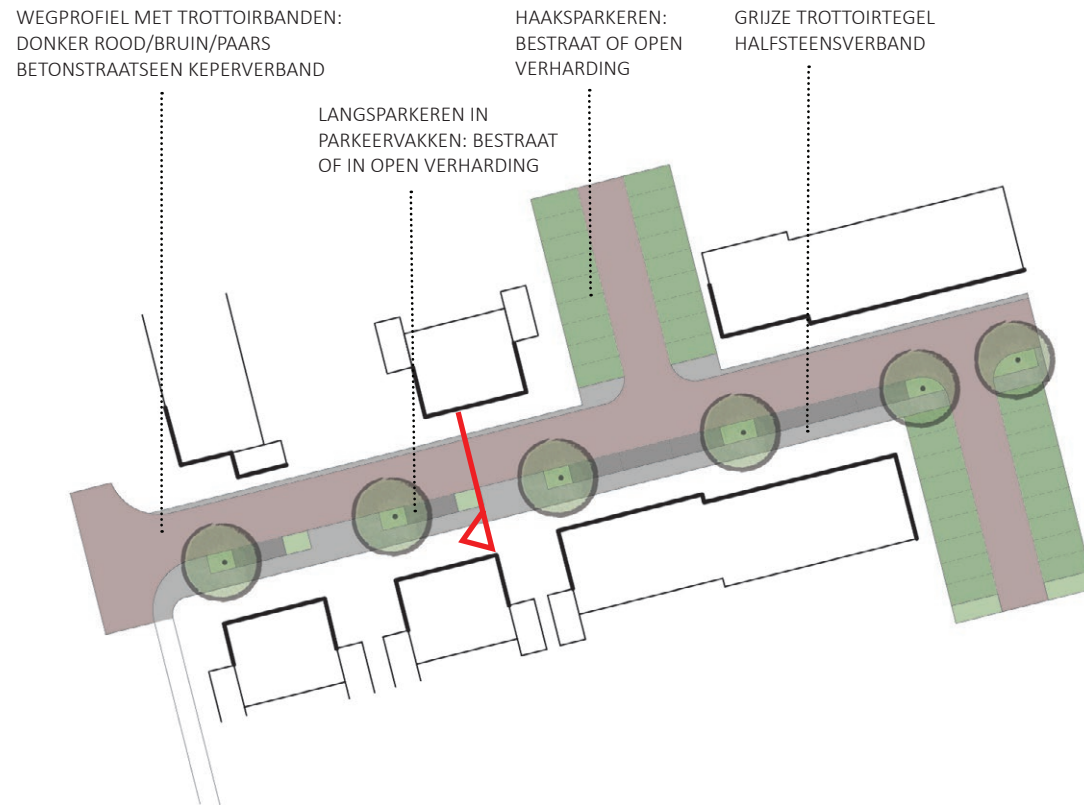
betonstraatsteen of open verharding (bijvoorbeeld grasbetonstenen)



VERKEERSSTRUCTUUR

In het gehele plangebied wordt de rijbaan qua kleur- en materiaalgebruik eenduidig vormgegeven wat voor rust en samenhang vormt. De rijweg bestaat uit een hoogwaardige betonstraatsteen, of met een 100% naartuurstenen toplaag, in de kleur donker rood/bruin/paars en in keperverband gestraat. Wanneer de rijbaan begeleid wordt door een trottoir is deze vormgegeven door een grijze trottoirtegel (bij voorkeur 20x20cm) die in halfsteensverband wordt gestraat. Het wegprofiel wordt voorzien van trottoirbanden. Langsparkeren is hierbij geregeld in parkeervakken (bestraat dan wel in een open verharding).

Haakspaarkeerplaatsen in het plangebied worden bestraat dan wel vormgegeven door een open verharding zoals grasbetonstenen.



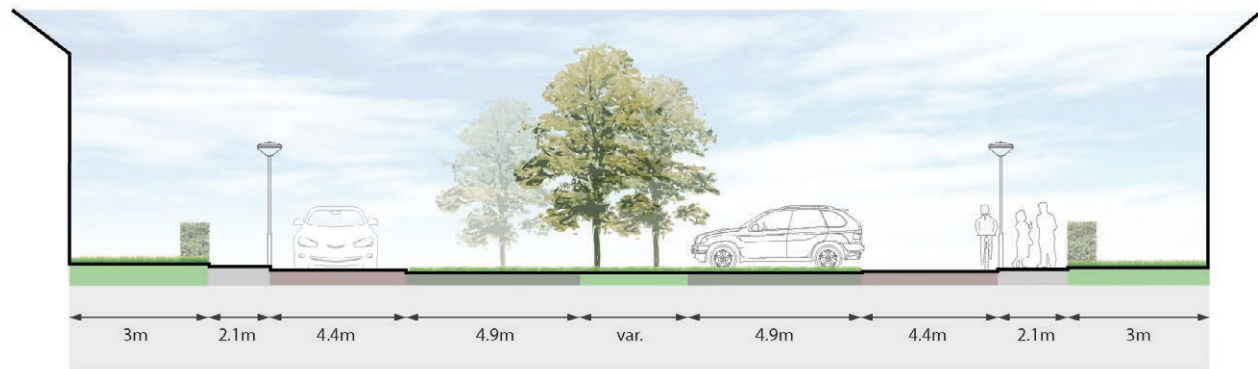
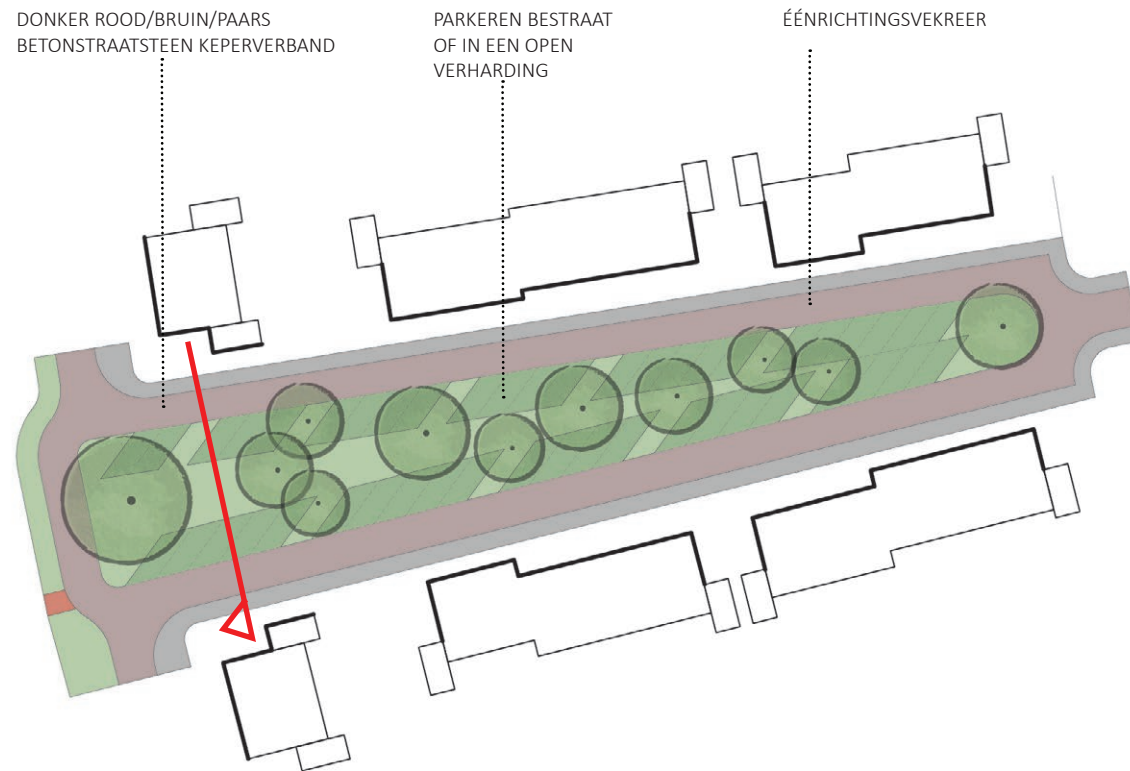
Principeprofiel ontsluiting



Referentie parkeren indien sprake is van een open verharding



Dorpse verlichting met vloeiende lijnen



Principeprofiel groene zone oostelijk deelgebied

Het groen en water in het plangebied ondersteunen de dorpse sfeer. Het groen bestaat voornamelijk uit gras, hagen en bomen. Centraal in het plangebied is open water gesitueerd met flauwe kind en- natuurvriendelijke oevers, deels voorzien van rietoevers en bloemrijk grasland. Onderdeel van de groeninrichting is een centraal gesitueerde grote groene ruimte. Een ruimte om te spelen, voetballen, struinen en ontdekken. Speeltoestellen hebben een natuurlijke uitstraling. In deze groene ruimte is een grote diversiteit aan bomen aanwezig die gestrooid zijn in een onregelmatig verband waardoor er een parkachtige sfeer ontstaat. Aan de kop van dit 'eiland' bevindt zich aan de noordwest zijde een uitkijksplaats.



Uitkijksplaats



De plekken waar de centrale langzaamverkeersverbinding, die de verbinding vormt tussen de Kersenbuurt en Paddenstoelenbuurt, een watergang kruist met een brug of een duiker is een bijzondere plek in de openbare ruimte. Deze bijzondere plekken zijn belangrijk voor de beleving en herkenbaarheid van de wijk en vragen extra aandacht bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Eventuele bruggen zijn slank en transparant vormgegeven waarbij het water als doorgaande lijn herkenbaar is. Gebouwen ten behoeve van de nutsvoorziening worden in nader overleg met de gemeente ingepast. De uitstraling van deze gebouwen past in de omgeving.



Slanke en transparante bruggen



Natuurlijk spelen



