



Maaijenstraat Well | Gemeente Maasdriel
Beeldkwaliteitsplan woningbouwontwikkeling

Project

Beeldkwaliteitsplan

Sportveld Maaijenstraat, Well

Gemeente Maasdriel

Projectnummer: 51.40.01

Initiatiefnemer

Gemeente Maasdriel

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Pim de Groot

T (026) 35 23 125

E Pim.degroot@buro-sro.nl

Datum

25-09-2020

Inhoud

Inleiding	5
Opgave en aanleiding	5
Planlocatie	5
Waarom een beeldkwaliteitsplan	6
Stedenbouwkundig plan	9
Beeldkwaliteit	10





Inleiding

Opgave en aanleiding

Op het voormalige terrein van korfbalvereniging de Maaskanters is de gemeente Maasdriel voornemens om maximaal 16 nieuwe woningen realiseren. De ontwikkeling sluit aan op de onlangs gerealiseerde woonwijk ten zuiden van de locatie. Omdat het initiatief op de locatie gewenst is, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. Om invulling te geven aan de gewenste uitstraling van het plangebied is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is vastgelegd aan welke criteria de ontwikkelingen zullen moeten voldoen, op het gebied van stedenbouw, architectuur en inrichting van de openbare ruimte.

Planlocatie

Het plangebied ligt aan de westkant van de bebouwde kom van Well, aan de rand van het dorp. Ten noorden en westen van het plangebied ligt het terrein van voetbalvereniging WSV Well. Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen woonwijken. Het plangebied is ontsloten door de Maaijenstraat, die langs de oostkant van het plangebied loopt.

Tot voor kort werd deze locatie gebruikt als korfbalveld. Het terrein wordt al enige tijd niet meer gebruikt, en de bebouwing die hier stond is gesloopt. Het terrein bestaat nu uit een open grasveld, gescheiden van de woningen aan de Maaijenstraat door een watergang.

Waarom een beeldkwaliteitplan

Naast het stedenbouwkundig plan bevat dit document tevens richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Deze richtlijnen hebben tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitwerking kan plaatsvinden. Dit om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de locatie te bevorderen. Het geven van richtlijnen voor de beeldkwaliteit heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Deze richtlijnen vullen waar nodig aan.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

Hierbij kan gedacht worden aan:

- stedenbouwkundige eenheden;
- uitstraling van de bebouwing;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste geleding van de bebouwing;
- dak- en kapvormen;
- gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- overgangen van privé naar openbaar;
- materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte;
- nagestreefd beeld met betrekking tot beplanting in relatie tot het landschap.



3. *Enthousiasmerend*

Naast de juridische aanvulling hebben de richtlijnen ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Daar waar het bestemmingsplan en de welstandsnota zich vaak manifesteren als regels, waaraan de burger zich moet houden, doen de beeldkwaliteitsrichtlijnen ook uitspraken over de openbare ruimte. Met andere woorden: de gemeente legt zichzelf ook een inspanningsverplichting op.

Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van het dorp en de locatie is, kan duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeren de richtlijnen als aanjager voor kwaliteit. Goede beeldkwaliteitsrichtlijnen enthousiasmeren en maken ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen.

De richtlijnen worden gezamenlijk met het bestemmingsplan bekrachtigd en moeten als aanvulling op de vigerende Welstands- nota worden gezien. Het gaat dan specifiek om zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte waarbij de kwaliteit van het totaalplan de leidraad is. Na vaststelling is er sprake van beleidsregels die dus ook gehandhaafd kunnen worden.



Nieuwe woningen rondom groene ruimte



Ontsluiting op Maaijenstraat



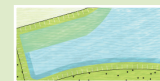
Eventuele verbinding met ontwikkelingen ten westen van het plangebied



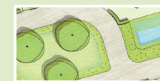
langzaamverkeer route naar aangrenzende woonwijk



Parkeercoffers met groene inpassing



Uitbreiding bestaande watergang t.b.v. waterberging



Openbaar groen, speelplek, ontmoetingsplek



Lage haag



Geluidswerende afscheiding



Parkeerplekken op eigen perceel

Stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet van het plan gaat uit van een centrale groene ruimte met daar omheen de woningen. De groene ruimte is zichtbaar vanuit de Maaijenstraat waardoor een open uitstraling ontstaat binnen het plangebied. Door het verbreden van de bestaande watergang wordt deze relatie verder versterkt.

Aan de Maaijenstraat worden twee grote vrijstaande kavels gerealiseerd. De zuidelijke woning sluit zich aan bij de open uitstraling en wordt voorzien van architectonisch accent in de zijgevel. Aan deze zijde zijn geen bijgebouwen toegestaan om de open uitstraling te waarborgen. Aan de noordzijde van het plangebied worden vijf rijwoningen gerealiseerd en aan de overzijde patiowoningen, twee-onder-een kap woningen en een vrijstaande woning. Door bovenstaand programma ontstaat een wisselend en divers straatbeeld.

De kavels zijn georiënteerd op de centrale groene ruimte en worden aan de voorzijde voorzien van een lage haag. In verband met (geluid van) de sportvelden zullen de erfafscheidingen ter plaatse van de westelijke en noordelijke woningen voorzien worden van geluidswerende materialen in een natuurlijke groene uitstraling.

De ontsluiting op de Maaijenstraat wordt begeleidt door de verbrede watergang en de open groene ruimte. Het wegprofiel loopt door in westelijke richting in verband met eventuele toekomstige ontwikkelingen naast het

plangebied. Het merendeel van de woningen heeft parkeergelegenheid op eigen perceel, voor de overige parkeerbehoefte zijn twee parkeerhofjes ingericht. De parkeerhofjes zijn ingepast met een lage haag. Aan de zuidzijde van het plan ligt een route naar de Bogerd.

De bestaande bomen aan de Maaijenstraat worden zo veel mogelijk behouden. Daarnaast worden in het plangebied een aantal bomen toevoegt zoals in de centrale groene ruimte en bij het oostelijke parkeerhof. De bestaande greppel rondom het plangebied blijft behouden en wordt waar nodig verbreed ten behoeve van de waterberging.

Op de volgende pagina wordt ingegaan op de beeldkwaliteit van bovengenoemd stedenbouwkundig plan.



Geluidswerende groene erfafscheiding

Thema	Criteria beeldkwaliteit woningen erfensemble
Architectuur	<ul style="list-style-type: none"> • Landelijke, dorpse sfeer in traditionele bouwstijl. • Vrijstaande woning aan waterpartij met accent (kapverdraaiing, uitbouw met zadeldak, erker) naar openbare ruimte.
Bouwmassa	<ul style="list-style-type: none"> • De hoofdvormen bestaan uit enkelvoudige, stevige massa's bij voorkeur met duidelijke kappen. Bij samengestelde bouwmassa's moet de hoofdvorm duidelijk herkenbaar blijven. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • Tussen woningen onderling wordt gestreefd naar diversiteit zodat een gevarieerd dorps beeld ontstaat. Bij rijwoningen worden de onderlinge woningen in architectuur afleesbaar gemaakt (bijvoorbeeld door: een gedraaide kap/topgevel óf verspringing in rooilijn of kap).
Bouwhoogte en kapvorm	<ul style="list-style-type: none"> • 1 tot max. 2 bouwlagen met kap met een maximale goothoogte van 6m en maximale nokhoogte van 10m. • De kapvorm bestaat uit een zadeldak, maar ook platte daken (max 6m hoog) zijn mogelijk. • Dakvlakken dienen wel als geheel herkenbaar te zijn: dakkapellen zijn ondergeschikt. Bij voorkeur geen dakkapellen op bijgebouwen. • Waar kappen toegepast worden bedraagt de dakhelling niet minder dan 20 graden en niet meer dan 65 graden. Verticaal toegepaste dakvlakken zijn ongewenst.
Rooilijnen	<ul style="list-style-type: none"> • Woningen staan in een rooilijn waarbij de afstand van de voorgevel tot aan de voorperceelsgrens circa. 3 meter bedraagt. Dit geldt voor de geschakelde en rijwoningen. • Afwijkend hiervan zijn de vrijstaande woningen welke de hoek om gaan. Hier kan de afstand variëren van 3 meter tot maximaal 5m tot aan de voorperceelsgrens. • Alle voorgevels zijn georiënteerd op centrale groene ruimte
Materialisatie en kleurgebruik gevels en daken	<ul style="list-style-type: none"> • metselwerk in natuurlijke, rode kleurtinten (bij voorkeur handvorm) vormen de basis, waarbij incidenteel licht gekleurd pleisterwerk of houten geveldelen (natureel behandeld of zwart gebeitst) denkbaar zijn. • Geen blinde gevels. • Gevelelementen (bijvoorbeeld goot, kozijnen) in lichtere kleurstelling zoals wit of grijs. • Bij toepassing van pannendaken worden deze uitgevoerd als keramische pannen in matte grijs tinten of antraciet. Ook het gebruik van riet als dakbedekking is mogelijk. • Dakelementen (zoals bijvoorbeeld sierlijsten of dakkapellen) worden uitgevoerd in een lichtere kleurstelling zoals wit of grijs. • Ook de detaillering van daken, gevels en kozijnen dient het dorpse karakter te benadrukken, bijvoorbeeld door toepassing van metselwerkdetails (afwijkende plint-/kozijnkleuren), verbijzonderde dakgoten/ -lijsten, toepassing van sierlijsten en rollagen, verbijzonderde entree, e.d.
Bijbehorende bouwwerken	<ul style="list-style-type: none"> • Situering en verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. • Bijgebouwen zijn bij voorkeur opgenomen in het hoofdgebouw of zoveel gecombineerd en liggen 3 meter achter de voorgevelrooilijn. • Vormgeving in één bouwlaag (en indien mogelijk voorzien van een kap). • Zonnepanelen, buitenunits van warmtepompen en andere duurzaamheidsaspecten dienen zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de architectuur.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • De erfafscheidingen hebben een landelijk karakter in de vorm van hagen in gebiedseigen soorten (beuk, liguster). • Ter plaatse van de westelijke en noordelijke plangrens wordt de erfafscheiding uitgevoerd als geluidwerende groene erfafscheiding (bijv. een met liguster begroeide kokoswall).



Openbare ruimte

De gewenste open uitstraling vertaalt zich ook naar de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt vormgegeven met inachtneming van de gemeentelijke eisen voor de inrichting openbare ruimte. De invulling van erfgrenzen, water- en speelvoorzieningen dient het dorpse karakter te ondersteunen.

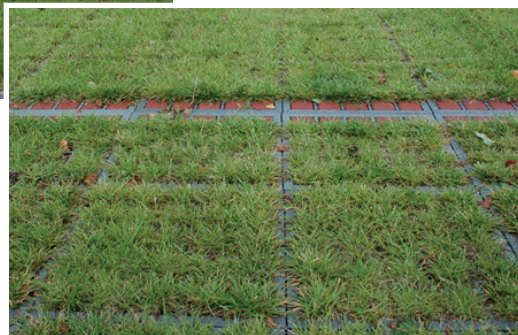
De aanwezige openbare ruimte bestaat voornamelijk uit een centrale groenplek met speelvoorziening én de ontsluitingweg met verbreding van de huidige sloot langs de Maaijenstraat. Deze watergang wordt verbreed ten behoeve van de benodigde waterberging.

Voor de openbare ruimte gelden de hiernaast beschreven beeldkwaliteitseisen.



Voorbeeld van een wadi ▲

grastegels t.b.v. parkeerplaatsen ▼



Thema	Criteria beeldkwaliteit openbare ruimte
Wegen	<ul style="list-style-type: none">• De inrichting van de verharding heeft een informele uitstraling.• Gekleurd betonmateriaal, goed gelijkend op gebakken klinkers.• Geen onderscheid in materiaalsoort en -kleur tussen troittoirs en wegen.
Parkeren	<ul style="list-style-type: none">• Parkeerhofjes worden ingericht met dezelfde bestrating als het wegprofiel.• De parkeervakken worden voorzien van “open” grastegels.• Parkeerhofjes worden ingepast met een lage haag in gebiedseigen soorten (beuk, liguster).• Parkeren voor de woningen dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.
Spelen	<ul style="list-style-type: none">• Informele, natuurlijke speelplek en ontmoetingsplek in centrale groen ruimte.
Groen & Water	<ul style="list-style-type: none">• Centrale groene ruimte, met bij voorkeur fruitbomen (appel, peer).• Ruimte voor ontmoeting in de vorm van bankjes en/of picknicktafel.• Als uitloop van de huidige sloot wordt een wadi aangelegd voor de opvang van regenwater.• Bij hevige buien zal ook de centrale groenplek dienst doen als wadi.• De wadi ter plaatse van de watergang wordt voorzien van extensief beheerd gras gecombineerd met een bloemenmengsel voor de gewenste biodiversiteit.• De (uitbreiding van de) watergang wordt voorzien van natuurlijke oevers.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement