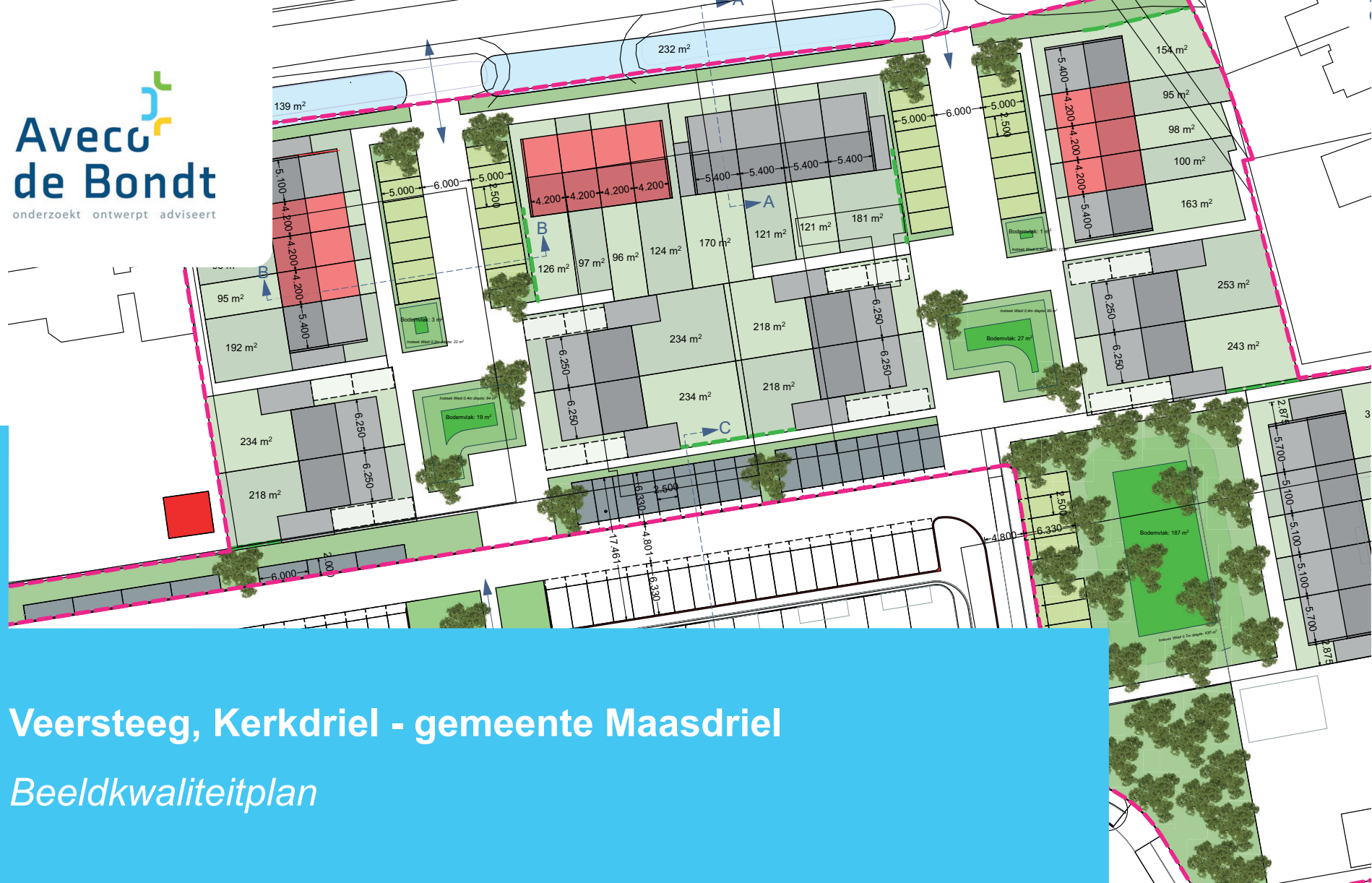




Aveco de Bondt

Boschstraat 35

4811 GB BREDA

telefoon: +31 88 004 82 12

internet: www.avecodebondt.nl

email: info@avecodebondt.nl

Opdrachtgever: Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Projectnummer: 220806

Datum: 04-08-2023

Referentie: 220806_AdB_RAP_0001_v3.0_BKP

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plantoelichting	7
Hoofdstuk 3	Beeldkwaliteit bebouwing	9
Hoofdstuk 4	Beeldkwaliteit openbare ruimte	11

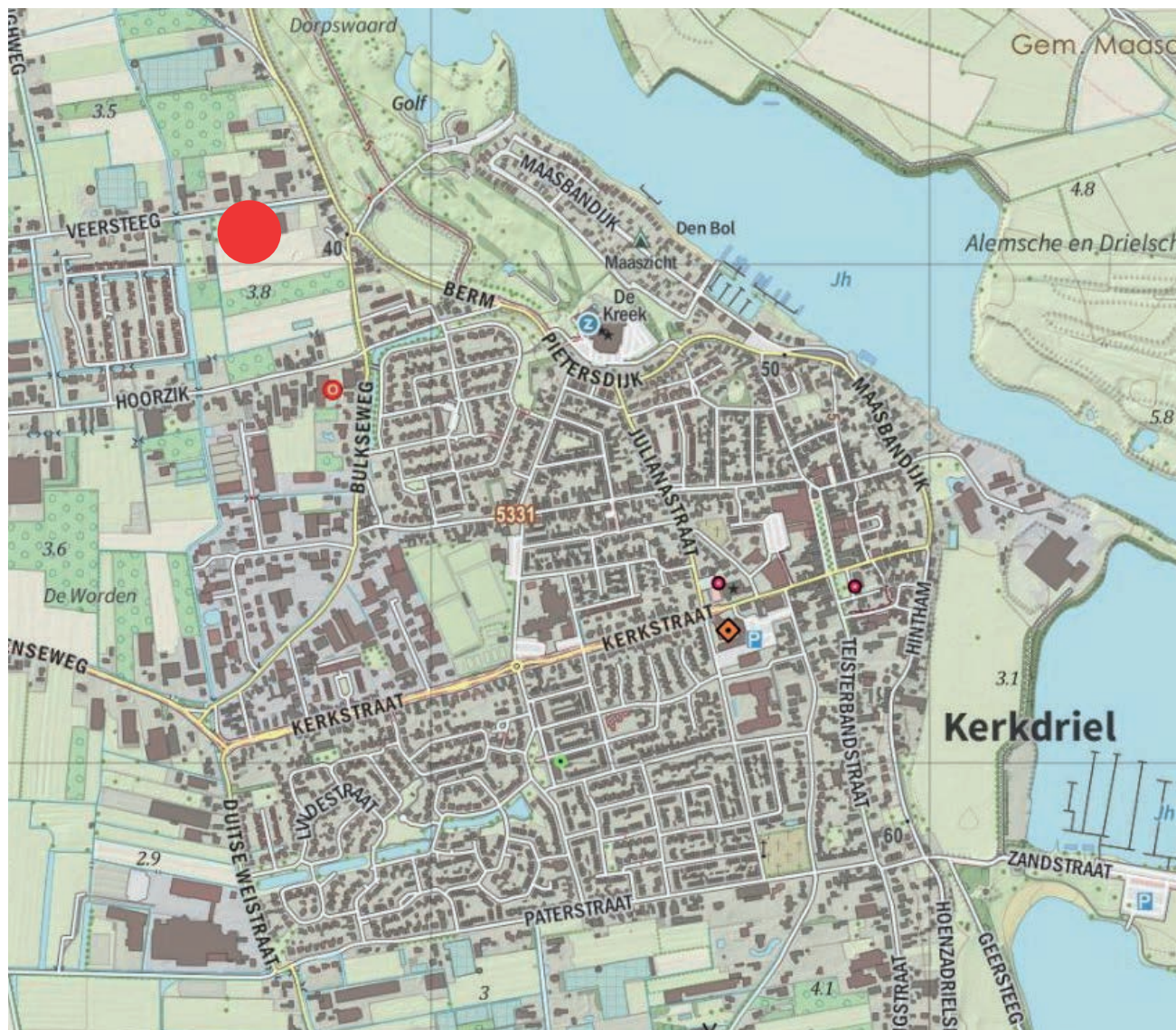


1 INLEIDING

SITUERING EN BEGRENZINGEN PLANGEBIED

Plangebied 'Veersteeg' is gelegen ten noordwesten van de kern van Kerkdriel in de gemeente Maasdriel. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Veersteeg, een historische oost-west verbinding die eindigt op de dijk. Aan de west- en oostzijde wordt het gebied omsloten door kavels gesitueerd aan de Veersteeg en de Berm. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op de nog te realiseren Paddenstoelenbuurt, een onderdeel van de ontwikkeling Kerkdriel-Noord.

Het plangebied Veersteeg is een uitbereiding op de Paddenstoelenbuurt waardoor dit beeldkwaliteitplan aansluit op de karakteristiek van deze buurt en het bijbehorende beeldkwaliteitplan.



Globale situering plangebied (bron: opentopo.nl)

KARAKTERISTIEK

Het stedenbouwkundig concept voor Veersteeg is, net zoals de eerder opgestelde plannen van Kerkdriel-Noord, “Kleurrijk dorp”. De eerder opgestelde plannen kennen een afwisselende, informele en kleinschalige structuur met veel ruimte voor groen en water. Ontspannen en informele routes voor langzaamverkeer verbinden de verschillende zones in het gebied met elkaar. Veersteeg is een uitbreiding op deze buurt en zal hierdoor aansluiten op deze structuren en kenmerken.

Naast deze structuren zijn kenmerken van het concept “Kleurrijk dorp”:

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

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

BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de buurt 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.

Relatie met welstandsnota

In dit beeldkwaliteitplan zijn, naast een algemene beschrijving van de stedenbouwkundige opzet, concrete criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking en inrichting van de openbare ruimte. 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.



Stedenbouwkundig plan Veersteeg (bron: Quadrant Architecten)

2 PLANTOELICHTING

RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

Veersteeg kent een overzichtelijke en logische structuur, waarin 31 rij- en twee-onder-één-kap woningen, uitgevoerd in twee bouwlagen met kap, elkaar afwisselen. Vanuit de Veersteeg verbinden twee voor de auto doodlopende openbare assen het plangebied met de ten zuiden gelegen Paddenstoelenbuurt. De assen, die vrijwel elkaars spiegelbeeld zijn, zijn op een efficiënte manier ingepast zodat er veel ruimte voor groen overblijft. In deze autoluwe binnengebieden zijn groene ruimtes gesitueerd met verbindingen voor langzaamverkeer tussen de Veersteeg en de Paddenstoelenbuurt. Aan de zuidoostzijde, direct grenzend aan de Paddenstoelenbuurt, zijn 5 rijwoningen gesitueerd met aan de voorzijde een groene ruimte met daarin opgenomen mogelijkheden voor waterberging.

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

23 rij- en 8 twee-onder-één-kap woningen wisselen elkaar op een ontspannen manier af. De woningen staan in een licht verspringende rooilijn om de dorpse karakteristiek te benadrukken. De oriëntatie van de woningen is wisselend. Twee bouwblokken met rijwoningen aan de noordzijde zijn georiënteerd op de Veersteeg. De rijwoningen aan de zuidoostzijde zijn georiënteerd op de groene ruimte. De hoekwoningen in deze rij worden verbijzonderd door middel van een uitbouw ten behoeve van een entreepartij of serre. De overige woningen in het plangebied zijn georiënteerd op de centrale binnengebieden. Alle hoekwoningen in het plangebied hebben een dubbele oriëntatie. Het verschil in oriëntatie zorgt voor een afwisselend straatbeeld, wat het dorpse karakter versterkt.

VERKEERSSTRUCTUUR EN PARKEREN

Het merendeel van de woningen zijn via de twee doodlopende ontsluitingswegen aan de noordzijde te bereiken. Enkel de meest zuidelijk gelegen twee-onder-één-kap woningen en de rijwoningen aan de zuidoostzijde zijn bereikbaar via de Paddenstoelenbuurt. Parkeerplaatsen zijn zowel in het openbare gebied als op eigen terrein gesitueerd. Voor een sluitende parkeerbalans is de parkeernorm van de gemeente Maasdriel toegepast. Hierin worden 2.3 parkeerplaatsen

(inclusief bezoekersparkeren) per woning gehanteerd. Het openbaar parkeren vindt plaats in clusters haaksparkeren, zowel in het binnengebied als aan de doorgaande weg die aansluit op de Paddenstoelenbuurt. Aan de westzijde zijn enkele langparkeerplaatsen in het straatprofiel ingepast. Laadpalen ten behoeve van het opladen van elektrische voertuigen worden op aanvraag geplaatst. Parkeren wordt gecombineerd met enkele bomen en groenstroken.



Ruimtelijke hoofdopzet Veersteeg



Verbijzondering hoekwoningen Veersteeg



Twee-onder-één-kap woningen zijn afzonderlijk herkenbaar door variatie in kapvorm, kleurgebruik en/of verspringing in de rooilijn



8 *Hoekbebouwing, grenzende aan de Veersteeg, dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing*



Meerzijdige oriëntatie hoekwoningen, geen gesloten 'dichte' zijgevels (bron: Cyclomedia)

3 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

BEELDKWALITEITSEISEN

De criteria zijn gebaseerd op het verkrijgen van een dorpse karakteristiek. Naast een variatie aan woningtypen is er ook een diversiteit in kleurgebruik en architectuurvormen. De hoekwoningen gelegen aan de noordzijde, grenzend aan de Veersteeg, zullen worden verbijzonderd, zodat deze woningen beter aansluiten op de bestaande lintbebouwing aan de Veersteeg.

CRITERIA

Situering en oriëntatie

- woningen zijn met de voorgevel gericht naar de openbare weg
- woningen mogen in een licht verspringende rooilijn gesitueerd worden



- bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst
- hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan

Bouwmassa

- de bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap (hellingshoek tussen de 30 en 60 graden)
- een bouwblok met rijwoningen bestaat maximaal uit 5 woningen



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
- bij een twee-onder-één-kap woning is de woning ten opzichte van de aangrenzende woning individueel herkenbaar door variatie in kleurgebruik en variantie in kapvorm en/of gevelindeling en/of materiaalgebruik en/of verspringing in de rooilijn.
- Hoekbebouwing, grenzende aan de Veersteeg, dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing
- bouwblokken met rijwoningen onderscheiden zich onderling van elkaar
- bouwblokken met rijwoningen dienen geleed te worden middels verbijzonderingen/accents zoals een kapverdraaiing en/of verschil in bouwhoogte en/of verschil in gevelindeling/materiaalgebruik en/of verspringing in de rooilijn

De architectuur is dorps, eigentijds/traditioneel, waarbij woningontwerpen zich kenmerken door een lokaal passende herinterpretatie van dorpse architectuur. (bron: Cyclomedia)

Materiaal- en kleurgebruik

- gevels bestaan als basis uit metselwerk
- de kleur van de gevel past bij de dorpse uitstraling. Als basis bevindt het gevelmetselwerk zich in het kleurenspectrum van rood, aardrood, rood genuanceerd naar rood-bruin. Ondergeschikt zijn kleuren in het kleurenspectrum van rood-paars (aubergine) naar bruin en antraciet toegestaan.
- de kap bestaat uit gebakken dakpannen. Geglazuurde, glimmende pannen zijn niet toegestaan. Toegestaan zijn de kleuren rood-bruin en antraciet (zwart)
- kleuren en materialen die sterk met de omgeving contrasteren zijn uitgesloten

Detaillering

- het afwerkingsniveau is hoogwaardig en de detailtering 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

- erfafscheidingen grenzende aan de openbare ruimte dienen in de vorm van hagen te zijn.
- erfafscheidingen voor de voorgevel worden uitgevoerd met een maximale hoogte van 1,2 meter. Erfafscheidingen achter de voorgevel worden uitgevoerd met een maximale hoogte van 1,8 meter.



Dorpse kleurstelling (bron: Cyclomedia)



Hagen als erfafscheiding (bron: Haagplanten.net)



Gemengde haag (bron: Cyclomedia)



Hagen als erfafscheiding (bron: Cyclomedia)



Kleurenspectrum van het gevelmetselwerk

4 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Het plangebied Veersteeg sluit aan bij de Paddenstoelenbuurt en kent een grote variatie in architectuur en kleurgebruik. Deze variatie 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 Paddenstoelenbuurt.

VERKEERSSTRUCTUUR EN MATERIALISERING

De materialisering van de Veersteeg dient aan te sluiten op de materialisering van de aangrenzende Paddenstoelenbuurt. In het plangebied wordt de rijbaan qua kleur- en materiaalgebruik eenduidig vormgegeven wat voor rust en samenhang zorgt. De rijbaan bestaat uit een hoogwaardige betonstraatsteen, of met 100% natuurstenen toplaag, in de kleur donker rood/bruin/paars. Deze betonstraatsteen wordt in keperverband gestraat. De aanliggende parkeerplaatsen worden in een open verharding vormgegeven. Het wegprofiel wordt voorzien van trottoirbanden en de trottoirs worden vormgegeven met een grijze trottoirtegel van 30x30cm die in halfsteensverband wordt gestraat.

Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden in nader overleg met de gemeente ingepast. De uitstraling



Rijbaan in keperverband en trottoirtegels in halfsteensverband (bron: Giverbo)

van deze gebouwen dient te passen in de omgeving door kleur- en materiaalgebruik af te stemmen op de woningen en indien mogelijk landschappelijk in te passen.

Rijbaan

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

Parkeervakken – haaks en langs

open verharding (bijvoorbeeld gras-betontegel en/of halfverharding)

Trottoir

grijze trottoirtegel (30x30cm), halfsteensverband



Parkeerplaatsen in open verharding (bron: v.d. Bosch Beton)

GROEN EN WATER

Het groen in Veersteeg ondersteunt de dorps sfeer en bestaat voornamelijk uit grasland, landschappelijke streekeigen bomen en vochtminnende beplanting. De diversiteit aan beplanting draagt bij aan de biodiversiteit. Aan de noordzijde, direct grenzend aan de watergang van de Veersteeg, is een groenstrook gelegen. Deze wordt ingericht als bloemrijke rand en deels voorzien van een natuurvriendelijke oever. Onderdeel van de groeninrichting zijn twee groene ruimtes met wadi's omringd door bloemrijk grasland in het binnengebied. De wadi's en het omliggende groen worden voorzien van verschillende meerstammige bomen en op kleine schaal speelvoorzieningen met een natuurlijke uitstraling. De groene ruimte aan de zuidoostzijde wordt grotendeels ingericht met een wadi met bloemrijk grasland en vochtminnende beplanting, zoals kattenstraat en gele lis. Daarnaast zorgen streekeigen bomen, zowel meerstammig als hoogstammig, langs en in de wadi's voor een groen karakter en het versterken van de biodiversiteit.



Wadi met speelvoorziening (bron: Ebben)



Speelvoorzieningen met een natuurlijke uitstraling (bron: Deuvie)



Wadi met een bloemrijke rand (bron: demaasenwaler.nl)

