



onderdeel: Beeldkwaliteitplan Bramert-Noord
projectnr.: NL ST-901.002
opdrachtgever: Gemeente Stein
datum: 2022-01-05
getekend: EQ
gecontroleerd: JV



Inhoud

1. Aanleiding

2. Beeldkwaliteitsplan

2.1 Uitgangspunten stedelijke en landschappelijke visie

2.2. Drie beeldclusters en hun bouwstenen

2.2.1. Wonen aan de landelijke entree

2.2.2. Wonen aan het parkje

2.2.3. Wonen in de dorpsmantel

2.3 Uitwerking stedenbouwkundig plan

Bijlage A: Verantwoording parkeren

1. Aanleiding



2. Beeldkwaliteitplan

Bramert Noord wordt een bijzonder groene woonwijk aan de dorpsrand van Urmond (gemeente Stein). In de gehele wijk is het landelijke karakter voelbaar. De entree van de woonwijk ligt aan de Molenweg-Zuid, alwaar de woningen uitkijken op het Julianakanaal. De nieuwe woningen liggen aan een bloemrijke berm met enkele fraaie bomen.

Bij de ingang markeert een grote lindeboom het entree gebied. Overal in de wijk ligt een bestrating van gemêleerde straatbakstenen, hetgeen bijdraagt aan een landelijke uitstraling en langzaam rijdend verkeer. Wandelaars worden door de parkachtige woonomgeving geleid over half verharde paden. In het hart van de wijk krijgt de opvang van hemelwater vorm door wadi's, gedecoreerd met grote Maaskeien en mogelijkheden tot natuurlijk spelen. Rondom de wadi's vinden diverse boomsoorten hun plek, waardoor de woningen hier uitkijken op een natuurlijk en informeel decor.

Dieper de wijk in opent weer een nieuwe sfeer, waar geclusterde woningen omgeven zijn door boomgaarden, die van oudsher aan de dorpsranden geplant werden. De clustering vindt plaats in de vorm van hofjes (brinkjes), een verwijzing naar oorspronkelijke dorpspleinen.

De boomgaarden zijn omzoomd met Limburgse (gemengde) hagen, die overigens de begrenzing van de gehele wijk bepalen op een binnen het plaatselijke landschap passende en zachte manier.

In de hele wijk wordt de biodiversiteit bevorderd, doordat de oorspronkelijke agrarisch functie plaatsmaakt voor het gebruik van bloemrijke bermen, een diversiteit aan bomen, boomgaarden en Limburgse gemengde hagen. De Limburgse gemengde hagen, die begrenzing geven aan de openbare ruimte, hebben overal een hoogte van 1,0 m. Zij komen op gemeentelijk eigendom te groeien en worden zodoende ook door de gemeente onderhouden. De hagen bieden dekking aan diverse vogelsoorten, insecten, zoogdieren en reptielen.

De verlichting zal worden aangebracht naar de standaard van de gemeente Stein, echter op een vleermuisvriendelijke manier.

In de openbare ruimte vindt de oppervlakkige afstroming van hemelwater plaats naar de aanwezige wadi's. Op schaal van de kavels komt er een verplichting tot hergebruik van hemelwater, of infiltratie hiervan op het eigen erf.



Op de linkerpagina:

Kaart 1: Visieschets Bramert Noord, naar aanleiding waarvan het beeldkwaliteitsplan van de openbare ruimte wordt opgesteld.

Kaart A t/m D geven stapsgewijs aan hoe de nieuwe wijk landschappelijk wordt ingepast en de verbinding naar het dorp wordt gemaakt: A. agrarische sfeer t.o.v. parkachtige sfeer Molenpark. B. Entrees vanuit de Molenweg Zuid naar de woonwijk. C. Recreatieve routes verbinden de wijk met zichtpunten naar omringend landschap en naar het Molenpark. D. Verschillende woonsferen op basis van landschappelijke kenmerken en een groene inbedding door de hele wijk en aan de dorpsrand door aanplant van boomgaarden.

Kaart 2: De hoofdstructuur van de ontsluiting:

Wegen worden uitgevoerd als dorpse wegen met een groene berm. Hiermee is dus geen sprake van een standaard stoep-rijweg-stoep profiel. De hoofdweg heeft overal in de wijk een breedte van 4,80m.

De gebakken sierbestrating zorgt voor een landelijke sfeer, waar ook fietser en voetgangers zich thuis voelen en de auto te gast is. Dit wordt versterkt door het creëren van éénrichtingsverkeer aan de 'bovenweg' van het parkje, die tien kavels aan de noordkant ontsluit. Deze weg is vormgegeven als een woonpad en heeft een breedte van 3,85m.

Wandelpaden lopen door de gehele woonwijk, parallel aan de hoofdstructuur van de wegen. Zij vervolgen hun recreatieve route verder het landschap in naar de boomgaarden, markante uitzichtplekken en het Molenpark.

Het aantal parkeerplekken in de wijk is berekend aan de hand van een norm van 1,85 voor de 15 huurwoningen en een norm van 2,1 voor de 35 koopwoningen. Binnen deze normen wordt voor alle woningen 1 parkeerplaats op het eigen erf gerealiseerd. Daarbovenop is nog een norm van 0,3 extra in de openbare ruimte voorzien.



Opbouw Beeldkwaliteitsplan van de openbare ruimte

Het beeldkwaliteitsplan van de openbare ruimte is opgebouwd uit drie verschillende beeldclusters, die voortvloeien uit de onderscheiden woonsferen van de woonwijk.

De eerste beeldcluster is *Wonen aan de groene entree (I)*. Hieronder vallen de woningen die gelokaliseerd zijn aan Molenweg Zuid en met hun achterzijde het entreegebied ingaan. De tweede beeldcluster is *Wonen aan het parkje (II)*. Hieronder vallen de woningen die uitkijken op en grenzen aan de centrale groene zone alwaar de wadi's liggen in een parkachtige structuur. De derde beeldcluster is *Wonen in de dorpsmantel (III)*. Hieronder vallen woningen die uitkijken op het landschap en de geclusterde woningen die als hofjes in de boomgaard zijn ingebed.

Op de volgende pagina's wordt dieper ingegaan op hun specifieke eigenschappen aan de hand van de doorsneden zoals aangegeven op de plankaart (zie kaart hiernaast).

Nb. Op basis van dit beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Door de afwijkingen van het stedenbouwkundig plan ten opzichte van het schetsontwerp zijn enkele aanpassingen aan het beeldkwaliteitplan doorgevoerd. Deze zijn omschreven in paragraaf 2.3 van dit document.



Kaart 3: een overzicht van drie verschillende doorsneden binnen de woonwijk, die elk een andere beeldcluster representeren met zijn eigen structuur en sfeer:

1. Beeldcluster Wonen in aan de groene entree;
2. Beeldcluster Wonen aan het parkje;
3. Beeldcluster Wonen in de dorpsmantel.

2.2. Drie beeldclusters en hun bouwstenen

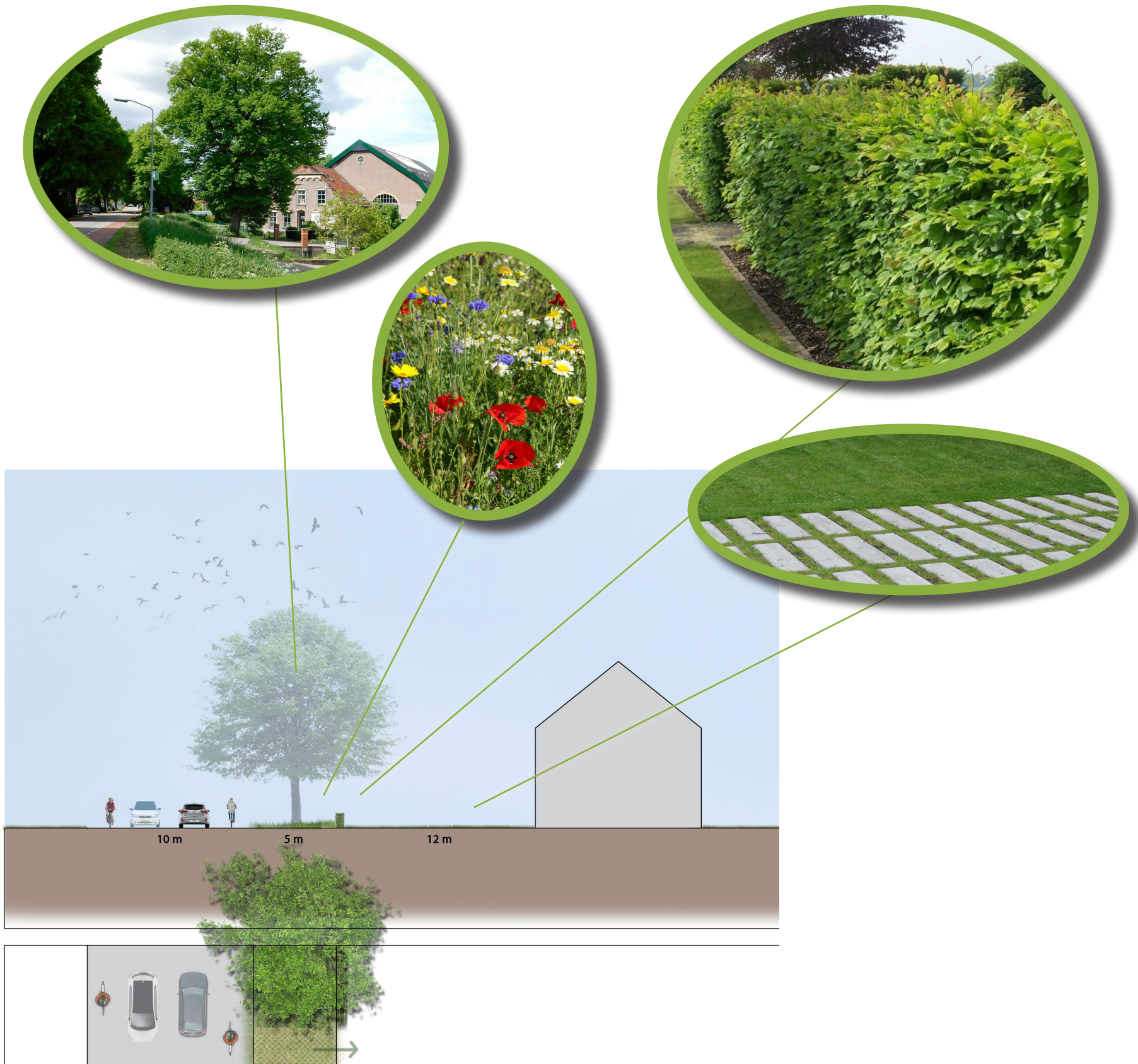
Doorsnede / Principeprofiel van de Molenweg-Zuid

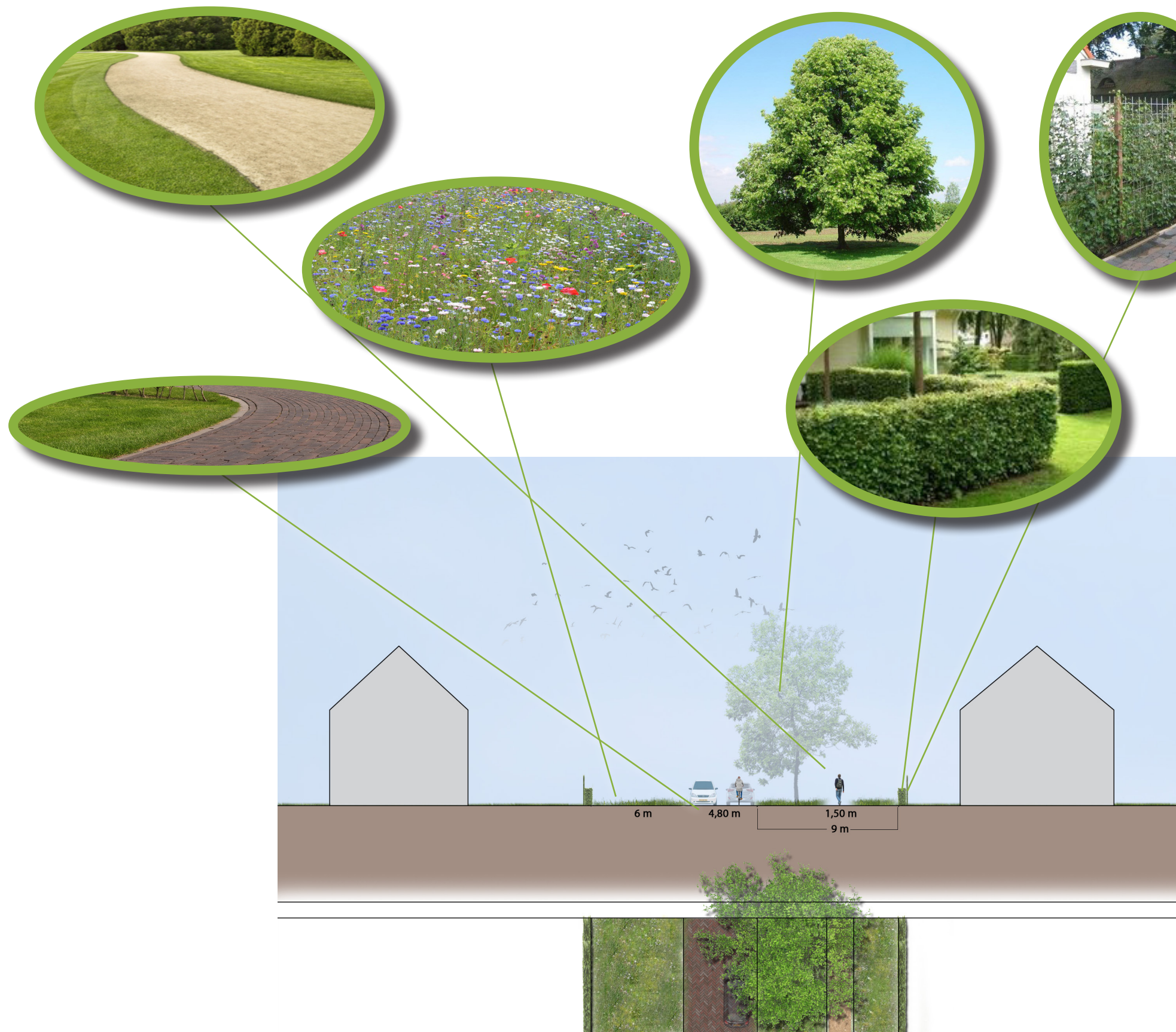
2.2.1. Wonen aan de landelijke entree

Molenweg Zuid

Het bestaande lint aan de Molenweg Zuid is doorgetrokken met nieuwe kavels, waar woningen uitkijken op het beeldbepalende Julianakanaal. In tegenstelling tot het bestaande lint, waar verschillende stijlen in tuinen tot aan de weg voeren, is een gemeentelijke bermzone met een aantal bomen voorzien. Deze zorgt voor een eenduidige begrenzing. De berm zal bloemrijk en kleurrijk zijn met een inheems mengsel, bestaande uit o.a. klaprozen, gele honingklaver en korenbloemen. Enkele fraaie lindebomen geven de berm een meer besloten karakter. Lindebomen gaven van oudsher aan waar de bodem vruchtbaar was voor akkerbouw en verwijzen op die manier naar de oorspronkelijke functie van het plangebied.

Parkeren langs de Molenweg Zuid vindt plaats via groene inritten die ‘in de berm steken’.



Doorsnede / Principeprofiel van het entreegebied*Entreegebied*

De entree naar de wijk is ruim opgezet en heeft een groen karakter. Het groen vloeit als het ware de wijk in en is bij de entree gemarkeerd door een extra grote lindeboom. Deze inheemse soort heeft betekenis als gemeenschapsboom en is veel op boerenerven gebruikt, waardoor deze past binnen de beoogde landelijke sfeer die kenmerkend is voor de woonwijk. Parkeren vindt deels plaats op de eigen kavel en deels geclusterd in de wijk.

Bij het binnengaan van de wijk valt het zicht op de zijkanten van de twee kavels die grenzen aan de hoofdweg. Om dit beeld eenduidig en groen te houden, worden hier ook gemeentelijke hagen geplaatst. In verband met de gewenste privacy voor de betreffende twee woningen mag echter achter deze gemeentelijke haag een hogere afscherming worden geplaatst tot 1,80m, in de vorm van een met klimop begroeid hekwerk of vergelijkbaar.



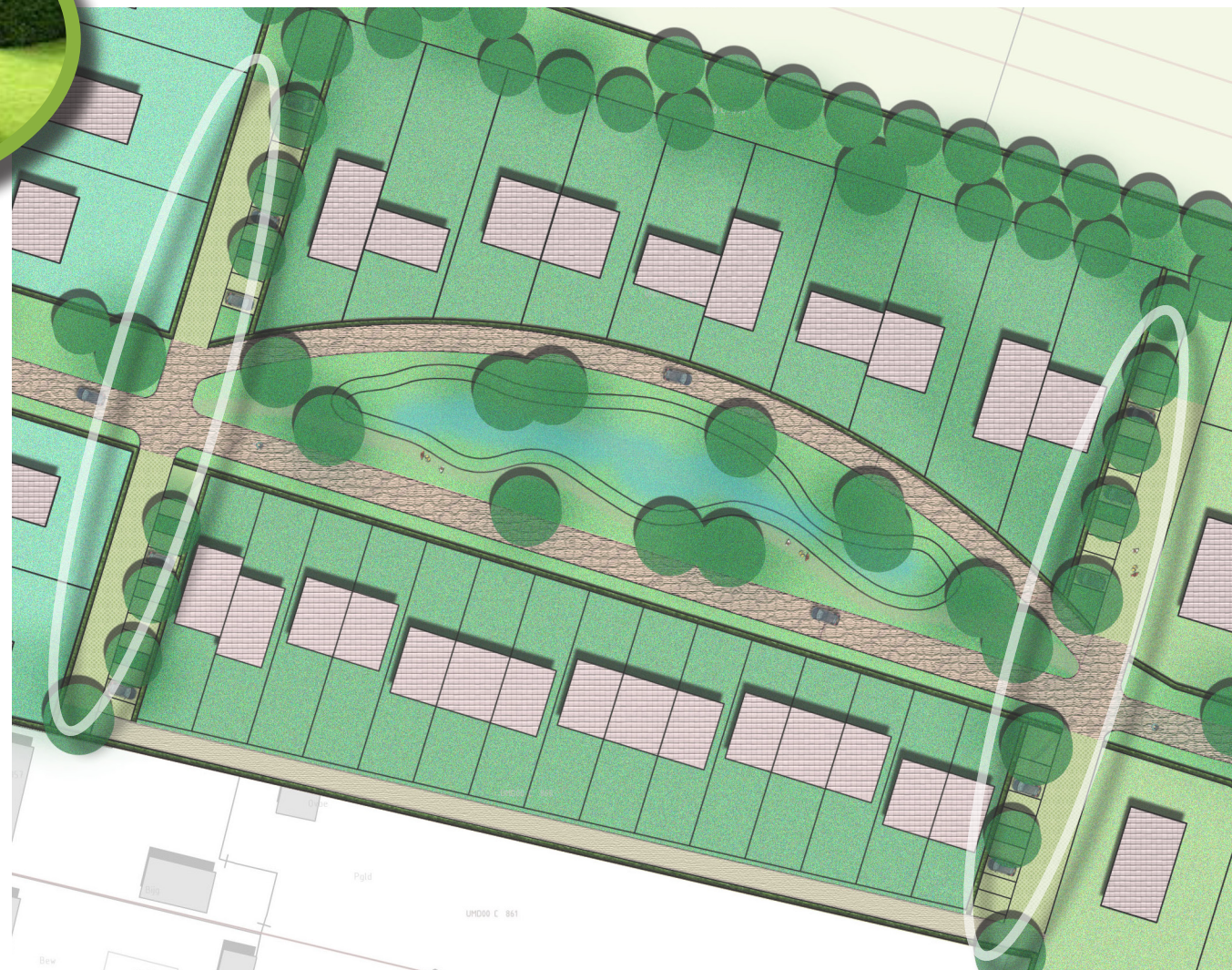
2.2.2 Wonen aan het parkje

In het hart van de wijk vormt een parkje met verschillende boomsoorten (wilg, berk, amberboom) het decor waar de woningen op uitkijken. Zij staan rondom de groene wadi's, die zorgdragen voor het natuurlijk opvangen van regenwater. In en rondom de wadi's ontstaan kansen voor biodiversiteit rondom de nattere vegetatie en de dynamiek van het regenwater. Indien deze vegetatie bloemrijk en voldoende dekkend is, kan de wadi dienst doen als ecologische verbindingszone voor kleine zoogdieren, amfibieën en vlinders. Grote Maaskeien en boomstammen passen in dit geheel als decoratie, maar ook als mogelijkheid voor kinderen om te spelen. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst, dat in geval het regenwater permanent in de wadi's blijft staan (door een mogelijk slechte doorlatendheid van de bodem), de veiligheid van spelende kinderen niet in het gedrang komen en dit in een vervolguiterwerking aandacht krijgt.



Wandelroutes lopen langs deze parkachtige zone, die als verbindende schakel wordt doorgetrokken verder de woonwijk in. De paden zijn aan weerszijden omgeven door bloemrijke bermen. Deze berm vormt ook de groene scheiding met de verharde rijbaan.





Wonen vindt aan de noordzijde van het parkje plaats in ruime twee- onder één kappers, gelegen aan de rustige eenrichtingsweg, die aanvoelt als een woonpad. Aan de zuidzijde van het parkje, waar voorheen de rijwoningen gepland waren, is een nieuwe verkaveling toegepast. Het wonen aan deze landelijke hoofdweg vindt nu plaats in de vorm van diverse twee- en drie- onder één kappers.

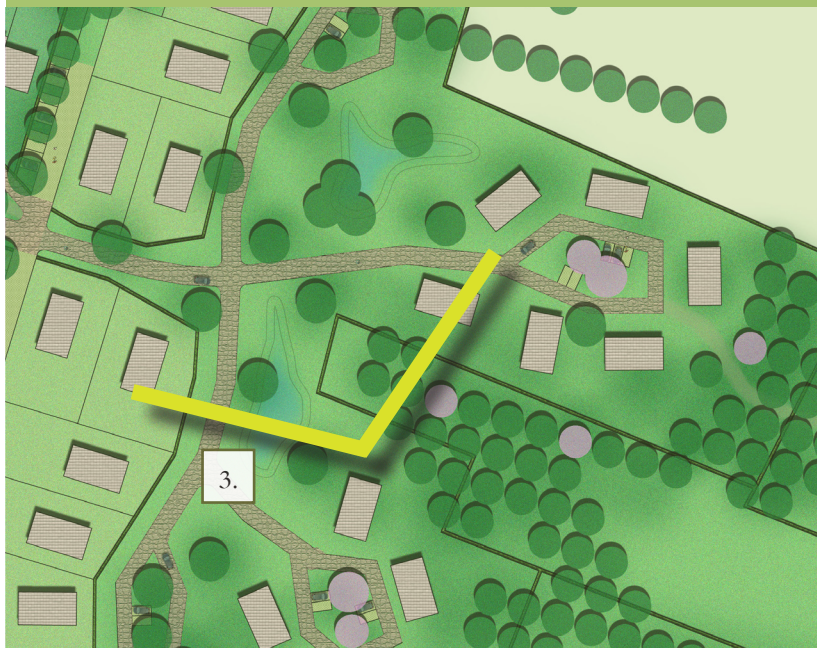
Parkeren in het parkje

Alle woningen rondom het parkje zijn voorzien van een eigen parkeerplaats (1), maar daarbovenop is parkeren mogelijk in de openbare ruimte (zie afbeelding links, voor een uitgebreidere omschrijving van de parkeernorm, zie bijlage A). Dit vindt geclusterd plaats in het groen, om het zicht op 'blik' zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor wordt ruimte tussen de kavels vrijgehouden. Geclusterd parkeren aan weerszijden van het parkgebied heeft hier de voorkeur boven centraal parkeren in de wijk. Zo kunnen niet alleen de bewoners van de kavels gelegen aan het parkje van de parkeerplekken gebruikmaken, maar ook de bewoners van de aangrenzende vrije kavels van de Molenweg Zuid (westzijde) en de vrije kavels met het uitzicht naar het landschap (oostzijde).

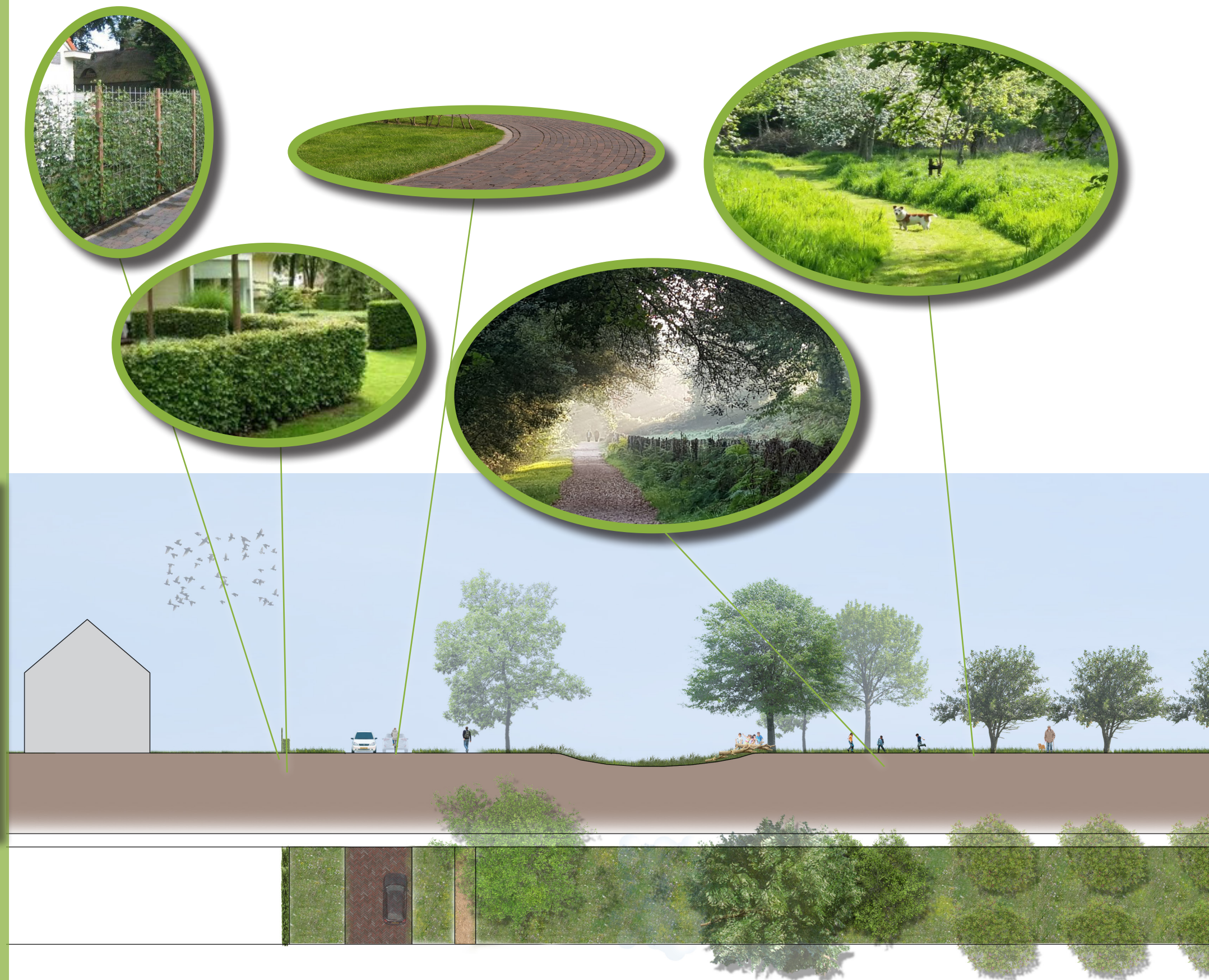
2.2.3 Wonen in de dorpsmantel

Dieper de wijk in gaat het groene karakter over in een nieuwe sfeer, die gezien de ligging aan de rand van het agrarisch gebied nog landelijker is ingericht. Binnen deze beeldcluster vertakken de wegen zich zoals landwegen dat in de nabijheid ook doen. Bij de kruising kan de vertakking geaccentueerd worden met een bijzondere boom. Wonen vindt hier plaats in twee varianten:

A. vrije kavels: deze kavels zijn ruim van opzet en naast elkaar gelegen aan de hoofdontsluiting. Hun achtertuinen grenzen direct aan het omliggende agrarische landschap, op de twee hoekkavels na. Deze grenzen aan de achterzijde aan de aanliggende kavels en kijken aan de voorzijde uit op een groen tafereel van wadi's en bijbehorende bomen. Hierachter beginnen de boomgaarden, waar de woningen van type B ingebed zijn.



B. geclusterde kavels: deze kavels zijn gelegen rondom een hofje (brink). De laatste is een verwijzing naar de open ruimte in een (dorps) nederzetting (brink), die tegenwoordig vaak omgevormd is naar een dorpsplein en dus een gemeenschappelijke functie heeft.





De meest beeldbepalende kwaliteit van wonen in de dorpsmantel is de aanplant van boomgaarden in hoogstamvorm, die de brinken omgeven met bijzonder groene en besloten karakter. De keuze voor onderhoudsvriendelijke soorten geniet hierin de voorkeur, zoals de walnotenboom, de (tamme) kastanje, sierpruimen en sierkersen (beiden niet vruchtdragend). Deze soorten zijn in het voorjaar voorzien van een fraaie bloesem, maar zij behoeven niet het onderhoud dat hoort bij vallend rijp fruit.

De hoogstamboomgaarden kunnen ecologisch gezien een aantrekkelijke leefomgeving vormen voor broedvogels, zoogdieren, dagvlinders en (hogere) planten. Dit wordt versterkt door een verscheidenheid aan rassen en soorten fruitbomen te kiezen en door de aanwezigheid van het water in de nabijgelegen wadi's en door de groene omheining in de vorm van hagen.

Om de boomgaarden heen, maar ook om de andere perceelsgrenzen van de gehele woonwijk, begrenzen Limburgse gemengde hagen de rand op een landelijke manier. Visueel vormen zij de zachte verbinding met het omliggende Limburgse landschap.

Wandelpaden lopen door de boomgaard naar uitzichtpunten en sluiten aan op bestaande wandelroutes richting het Molenpark.



Parkeren in de dorpsmantel

Parkeren vindt geclusterd plaats in het centrum van de hofjes. Dit kan groen worden ingepast, zodat het zicht op de auto's wordt verzacht en geminimaliseerd. In de plankaart is te zien, dat met de parkeernorm van 1,1 bovenop de eigen kavel, nog ruimschoots plek is voor een natuurlijke invulling van de hofjes (zie kaart, voor een uitgebreidere omschrijving van de parkeernorm, zie bijlage A).



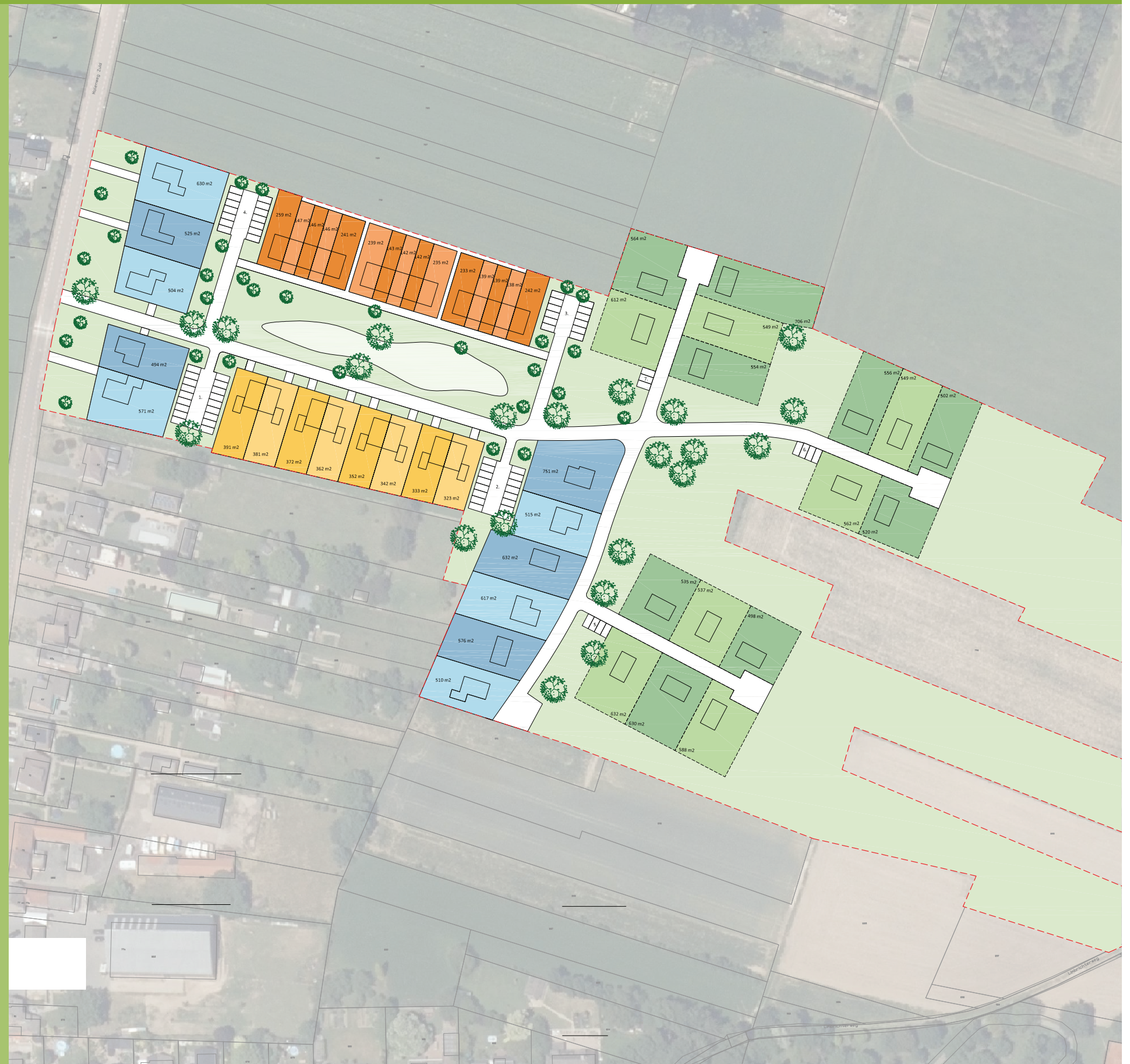


2.3 Uitwerking stedenbouwkundig plan

Het schetsontwerp is vertaald naar een maatvast stedenbouwkundig plan, waarin het plangebied is verkaveld en ontwerpprincipes zijn geïnterpreteerd.

Langs de Molenweg Zuid zijn 5 vrije kavels gesitueerd. Verder de wijk in volgend eerst aan de zuidgrens van het plangebied twee-onder-een-kap woningen en aan de noordgrens geschakelde woningen. In oostelijke richting worden woningen in clusters ingepast in het omliggende landschap.

Door de afwijkingen van het stedenbouwkundig plan ten opzichte van het schetsontwerp zijn enkele aanpassingen aan het beeldkwaliteitplan doorgevoerd. In deze paragraaf wordt de beeldkwaliteit van het stedenbouwkundig plan besproken.





CB5

Drie beeldclusters en hun bouwstenen

2.3.1. Wonen aan de landelijke entree

Molenweg Zuid

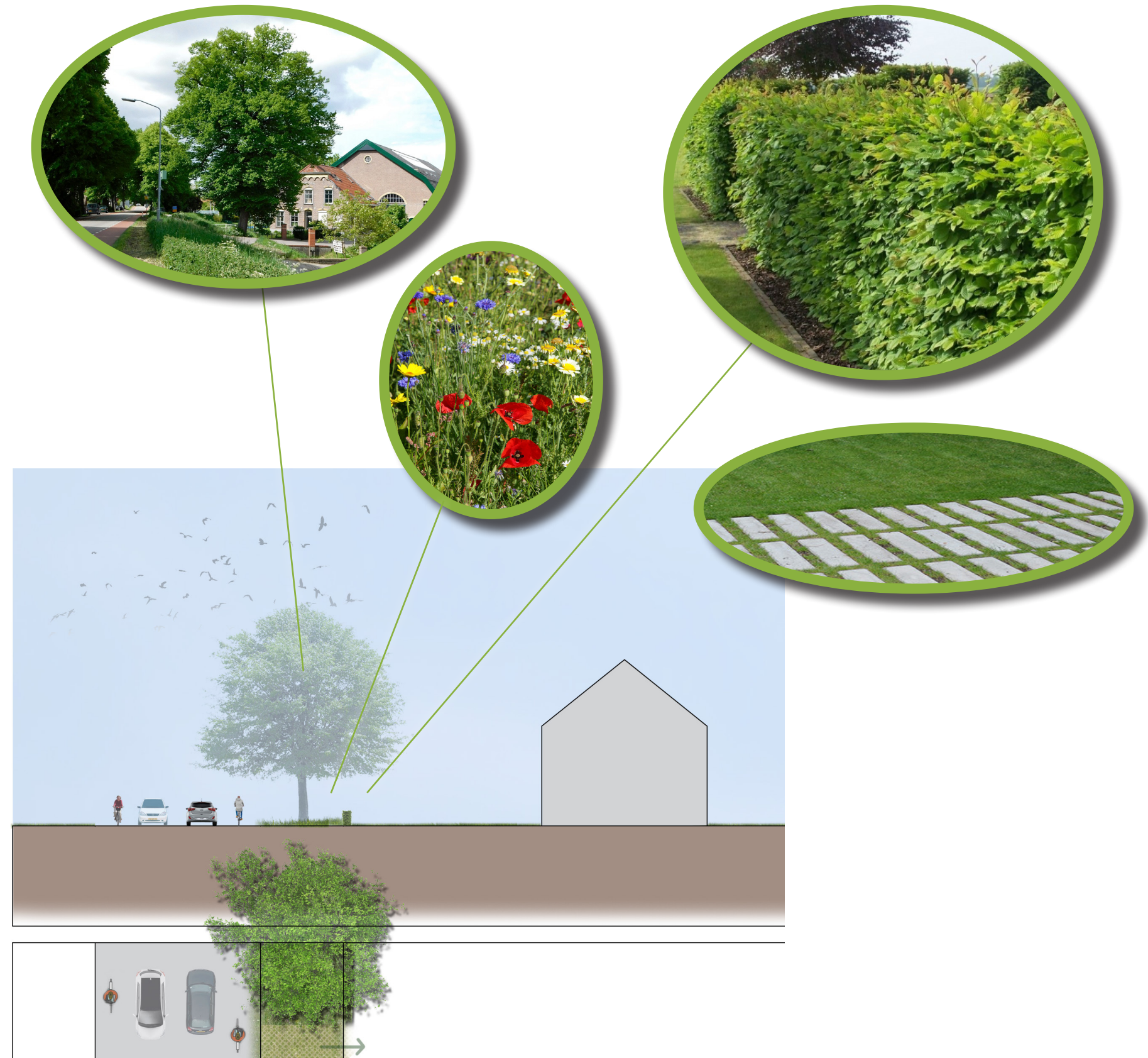
Het bestaande lint aan de Molenweg Zuid is doorgetrokken met nieuwe kavels, waar woningen uitkijken op het beeldbepalende Julianakanaal. De rooilijn van de bestaande bebouwing is daarbij aangehouden om een eenduidig beeld in de straat te creëren.

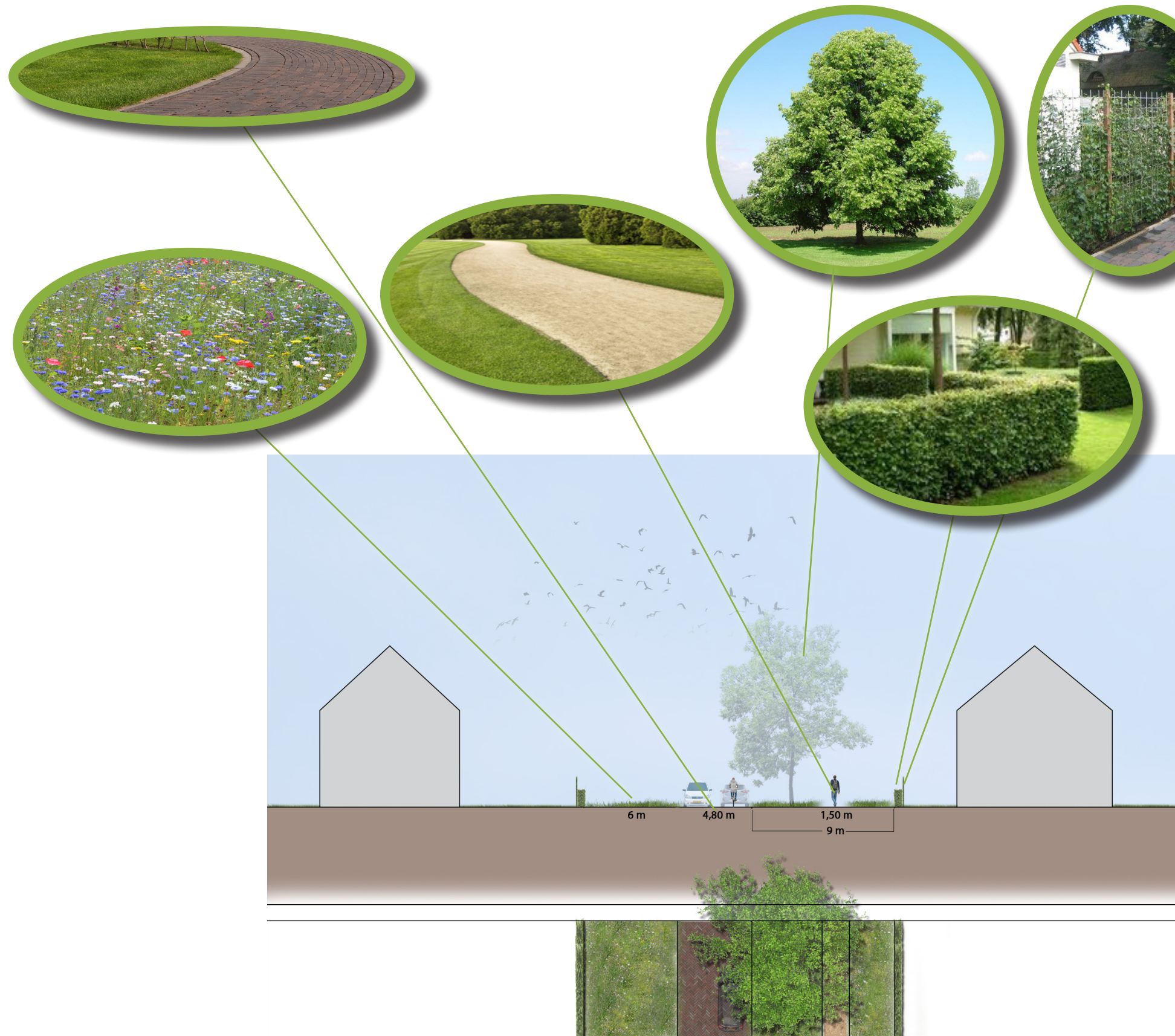
In tegenstelling tot het bestaande lint, waar verschillende stijlen in tuinen tot aan de weg voeren, is een brede bermzone met een aantal bomen voorzien. De berm is bloem- en kleurrijk bestaande uit een inheems mengsel met o.a. klaproos, gele honingklaver en korenbloem. Enkele fraaie lindebomen geven de berm een meer besloten karakter.

Een lage haag op de erfgrans zorgt voor de afscherming tussen privé en openbare ruimte.



Doorsnede / Principeprofiel van de Molenweg-Zuid



Doorsnede / Principeprofiel van het entreegebied**Entreegebied**

De entree naar de wijk is ruim opgezet en heeft een groen karakter. Aan de overgang tussen de entree en het achterliggende park staat een grote lindeboom, die de entree extra karakter geeft. Parkeren vindt deels plaats op eigen kavel en deels geclusterd in de wijk. Een losliggende voetpad zorgt voor een verbinding voor voetgangers tussen de Molenweg Zuid en het achterliggende gebied. De berm bestaat uit bloem- en kruidenrijke vegetatie.

Bij het binnengaan van de wijk valt het zicht op de zijanten van de twee kavels die grenzen aan de weg. Om dit beeld eenduidig en groen te houden, worden hier gemeentelijke hagen geplaatst. In verband met de gewenste privacy voor de betreffende twee woningen mag echter achter deze gemeentelijke haag een hogere afscherming worden geplaatst tot 1,80m, in de vorm van een met klimop begroeid hekwerk of vergelijkbaar.



2.3.2 Wonen aan het parkje

In het hart van de wijk is ruimte voor regenwateropvang in de vorm van waterbuffers, ingebed in een parkachtige omgeving waar kansen ontstaan voor biodiversiteit en nattere vegetatie. Enkele losse bomen en boomgroepen zorgen voor een parkachtige uitstraling.

Grote Maaskeien en boomstammen passen in dit geheel als decoratie en als mogelijkheid voor kinderen om te spelen. Bij langdurige aanwezigheid van oppervlaktewater in de buffer dient de veiligheid van spelende kinderen gewaarborgd te worden.

Afscheidingen tussen privétuinen en de openbare ruimte is vormgegeven met lage hagen. Aan de zuidzijde van het perceel is plek voor een groene ruimte tussen erfgrens en openbare weg.



Langs de straten worden geen stoepen aangelegd, maar er zijn wandelpaden door de parkzone voorzien. Voetgangers kunnen zich via deze paden veilig door het gebied bewegen.





Wonen vindt aan de noordzijde van het parkje plaats in geschakelde woningen, gelegen aan een éénrichtingsweg die aanvoelt als een woonpad. De achterzijde van deze kavels grenst aan het landschap en dient zorgvuldig ingepast te worden, met hagen en enkele bomen.

Aan de zuidzijde van het parkje vindt wonen plaats in de vorm van diverse twee-onder-een kappers, aan een landelijke hoofdweg.

Parkeren aan het parkje

Aan de beide randen van het parkje zijn vier parkeervoorzieningen gesitueerd. Deze parkeervoorzieningen worden ingepast in het groen met een haag en enkele bomen. Ze grenzen niet direct aan een woonkavel, om ook groene ruimte rondom te behouden.

2.3.3 Wonen in de dorpsmantel

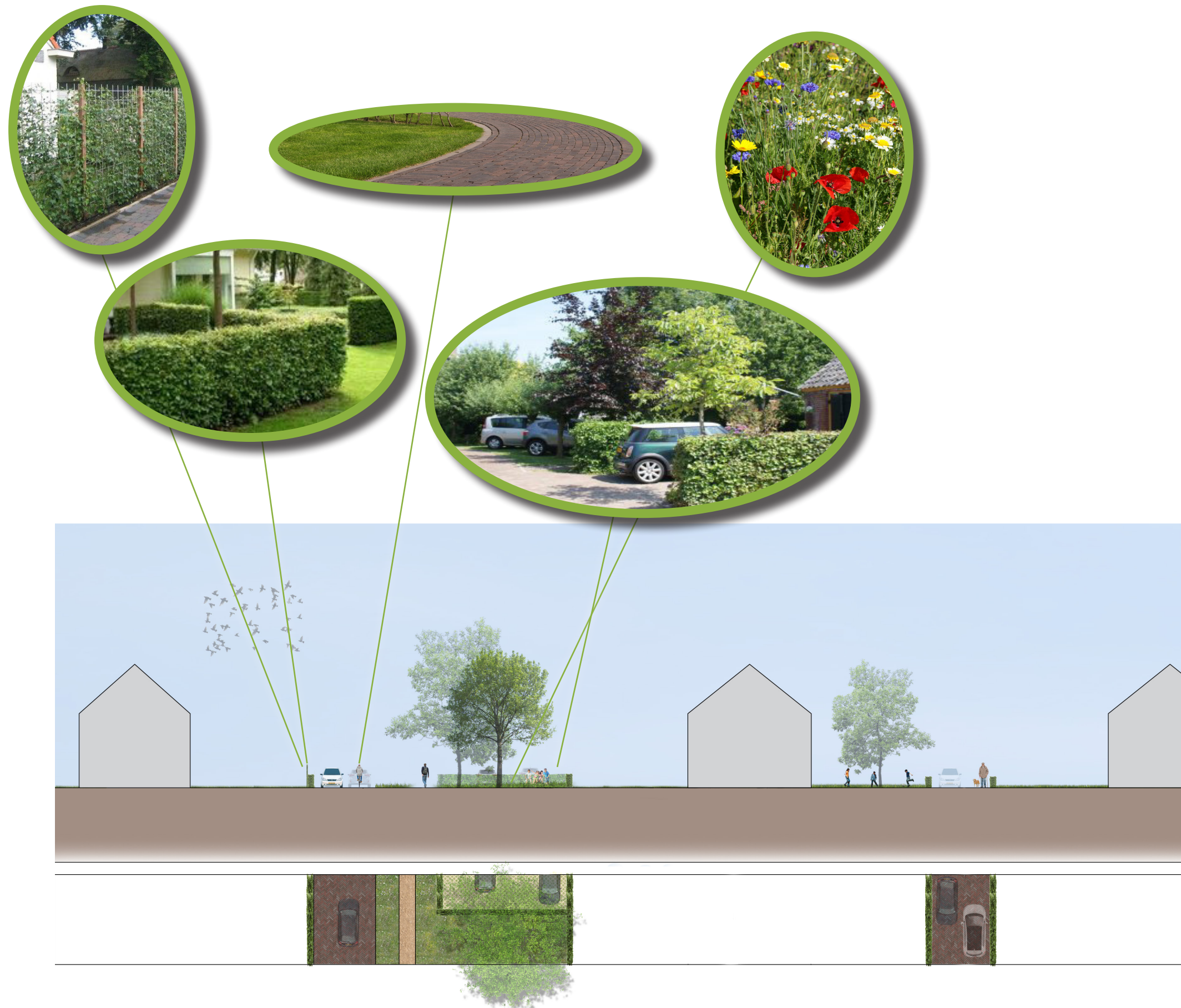
Achter de parkachtige zone gaat de wijk over in een nieuwe, landschappelijke sfeer met zowel vrije, als enkele geclusterde kavels. Hier vertakken wegen zich zoals ook de landwegen in de nabijheid dat doen, waarbij kruisingen worden geaccentueerd door solitaire bomen of boomgroepen.

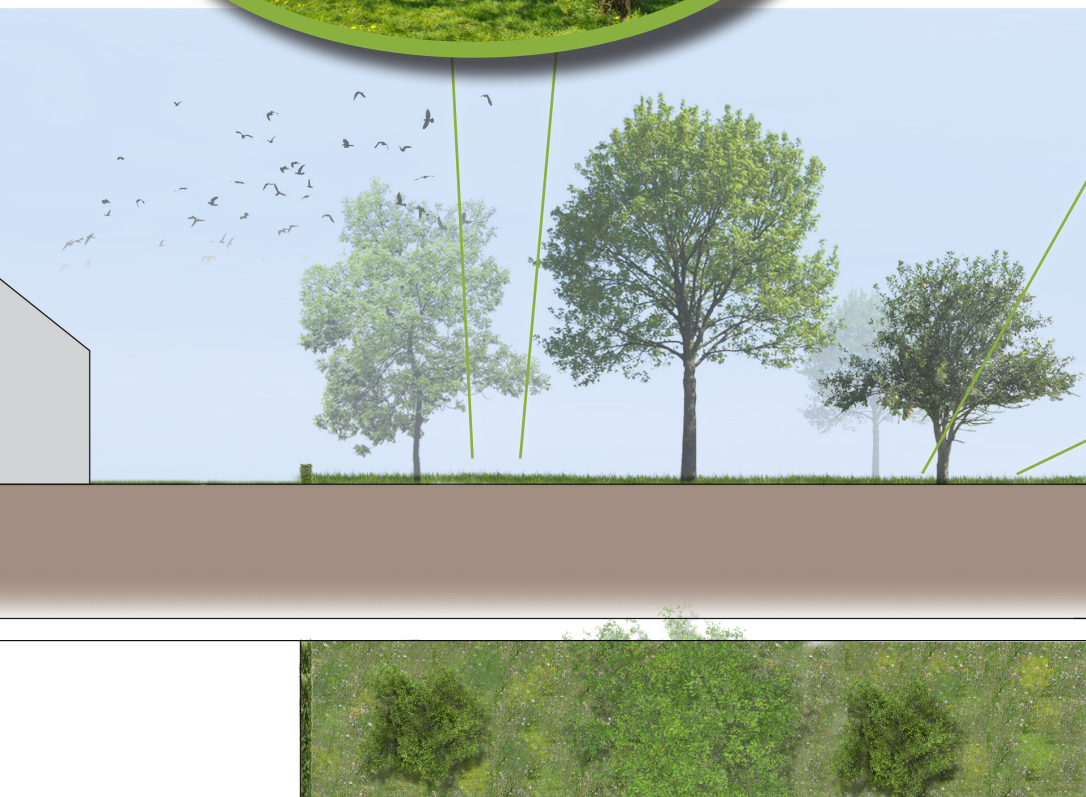
Aan de zuidwestgrens van het plangebied zijn enkele vrije kavels gesitueerd. De voortuinen van deze kavels grenzen aan het landschap en het is daarom van belang dat de erfafscheidingen in de vorm van lage hagen hier worden aangebracht.

De woningen kijken uit over een open landschap, waar solitaire bomen en boomgroepen in geplaatst zijn. Hier is ruimte voor natuurlijk spelen en eventueel wateropvang. Beplanting bestaat verder uit een mengsel van bloemen en kruiden.



De geclusterde kavels zijn ontsloten via een vertakking van de hoofdweg, door de situering van de kavels is een keermogelijkheid temidden van deze clusters noodzakelijk. Door de ligging in het open landelijk gebied is een hoge erfafscheiding hier niet gewenst.





Parkeren is bij ieder cluster mogelijk in de vorm van een kleine, door hagen omsloten parkeergelegenheid, die uitgevoerd in grasbetontegels een groen karakter krijgt.

De landerijen vormen ecologisch gezien een aantrekkelijke leefomgeving voor broedvogels, zoogdieren, dagvlinders en (hogere) planten. Door de aanwezigheid van water in de nabijgelegen regenwateropvang en door de groene omheiningen in de vorm van hagen, wordt in combinatie met de keuze voor hoogstamfruitbomen deze aantrekkelijke leefomgeving nog meer versterkt.

Rondom de clusters, maar ook om de andere perceelsgrenzen van de gehele woonwijk, begrenzen Limburgse gemengde hagen de rand op een landelijke manier. Visueel vormen zij de zachte verbinding met het omliggende Limburgse landschap.

Wandelpaden lopen door het gebied naar uitzichtpunten en sluiten aan op bestaande wandelroutes richting het Molenpark.

Bijlage A

Het aantal parkeerplekken is berekend aan de hand van onderstaande norm:

1. Norm van 1,85 voor de 15 huurwoningen: dit zijn **28 parkeerplaatsen**, die in de openbare ruimte worden gerealiseerd.
2. Norm van 2,1 voor de 35 koopwoningen: dit zijn 74 parkeerplekken, waarvan 46 op eigen terrein. Dat wil zeggen dat er **28 parkeerplaatsen in de openbare ruimte** worden gerealiseerd.
3. Norm van 0,3 extra in de openbare ruimte, geldend voor alle woningen: dit zijn 15 parkeerplekken bovenop bovenstaande aantallen.

In totaal worden er dus 71 parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd, naast het parkeren op eigen terrein.





