



BEELDKWALITEITSPLAN WEIDSVELDEN

BEELDKWALITEITSPLAN WEIDSVELDEN

Datum
Opdrachtgever
Opgesteld door

November 2023
Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.
Hoesbergen/Stedenbouw



INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding
2	Bestaande situatie
3	Plantoelichting
4	Regels en uitgangspunten
4.1	Openbare ruimte
4.2	Privé-erven
4.3	Bebouwing



OPGAVE

In het gebied tussen de Schandeloseweg en de Vilgert in de kern Velden van de gemeente Arcen Velden wordt door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V. een nieuwe woonbuurt ontwikkeld. Het plangebied ligt tussen de sportvelden en de woonbuurt Aan Vreezen die hier recentelijk ontwikkeld is. De nieuwe buurt krijgt 39 woningen in uiteenlopende categorieën en prijsklassen. Voor de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt is naast een bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk waarin de rol van het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie, waarna in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht. In hoofdstuk 4 worden met betrekking tot de aspecten openbare ruimte, kavelindeling en gebouwen de uitgangspunten en spelregels voor de ontwikkeling beschreven.

1 INLEIDING

BEELDKWALITEITSPLAN

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is voor deze ontwikkeling opgesteld planinstrument en is gericht op het realiseren van een samenhangende, karaktervolle woonbuurt, passend in de omgeving zonder dat de persoonlijke woonwensen te veel worden belemmerd.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ambities van het nieuwe woongebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, het materiaalgebruik en de stedenbouwkundige samenhang van de woningen en openbaar gebied. Deze kwalitatieve criteria, in woord en beeld zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen. Daarnaast dienen de beelden en criteria ter verduidelijking en inspiratie voor de ontwerpers die het plan verder uitwerken. Voor het gebied is een juridisch bindend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden onder andere de maatvoering en de kwantitatieve elementen uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Om discussie te voorkomen wordt in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraak gedaan over maatvoering. Als er toch discussies optreden vanwege discrepanties tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende regels en verbeelding leidend.





2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied maakt deel uit van het grotere gebied Velden Oost. Dit deel van Velden is in transitie. Er vinden grootschalige ontwikkelingen plaats. In de loop der jaren zijn rond de Vilgert een aantal woningbouwplannen gerealiseerd of in realisatie.

De planlocatie Weidsvelden ligt tussen de Schandelseweg en de Vilgert en tussen de recente uitbreiding Aan Vreezen en de sportvelden. Het gebied heeft nu een agrarische bestemming en heeft een functie als akkerland en kassen. Het gebied ligt op een hogere dekzandrug. Het landschap is te kenmerken als Coulisselandschap met bossages en bomenrijen. Het gebied heeft de sfeer van overgangsgebied tussen dorp en landschap.

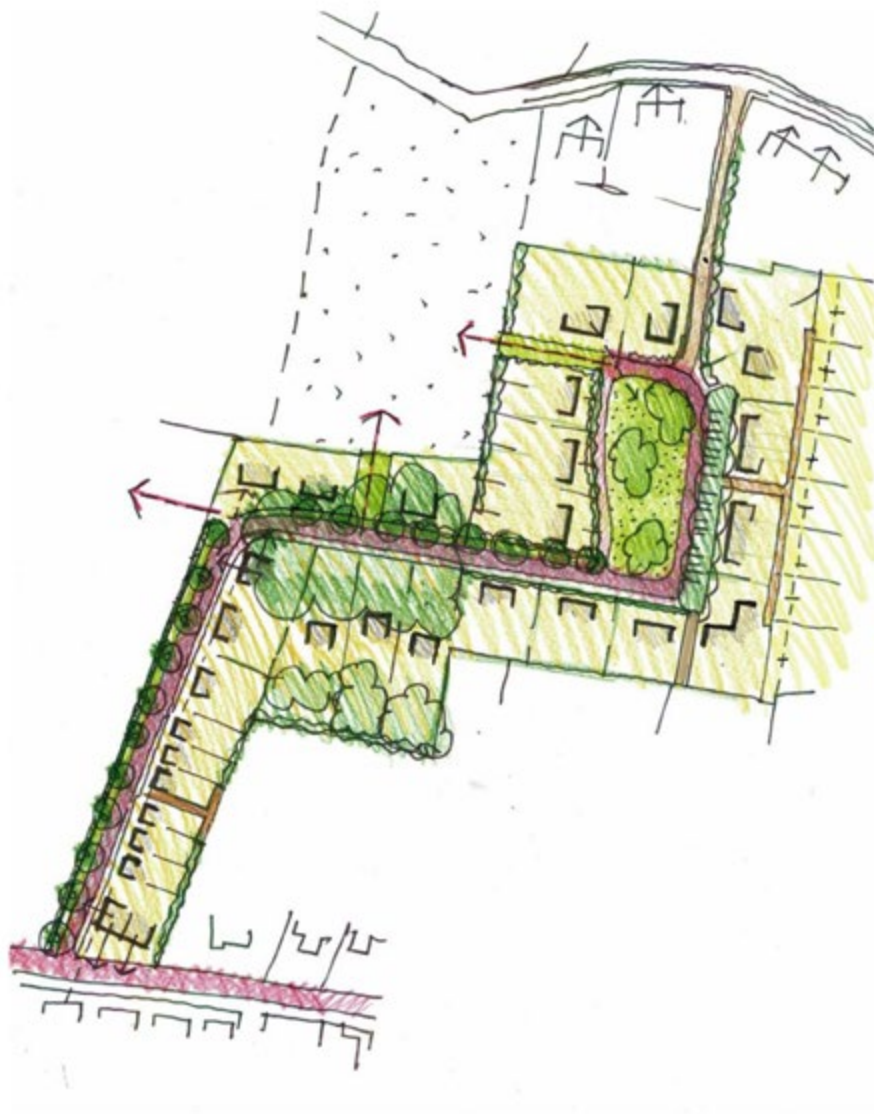
PROGRAMMA

In het plan is plaats voor 39 grondgebonden woningen in een gemêleerd woonmilieu. Zowel wat betreft programma als wat betreft de uitvoering. Het programma betreft een mix van kleine woningen in de rij, tweekappers, kleinere en grotere vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen. De woningen zullen gedeeltelijk projectmatig gerealiseerd worden en gedeeltelijk door zelfbouwers. De dichtheid van de nieuwe buurt sluit aan bij de dichtheid in Aan Vreezen en is daarbij passend voor de rand van Velden.

EVENTUELE VERVOLGFASE

De nieuwe buurt sluit aan op de naastgelegen buurt Aan Vreezen. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst de gronden aan de westzijde van Weidsvelden ook ontwikkeld worden. Daarom is in het stedenbouwkundig plan op twee plaatsen ruimte gereserveerd voor een doorkoppeling naar het gebied aan de noord-west zijde van het plangebied. De noordelijke doorgang betreft alleen langzaam verkeer.

Voor een verbinding met de naastgelegen buurt Aan Vreezen zijn destijds helaas geen ruimten gereserveerd.



3 PLANTOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Op stedenbouwkundig niveau zijn de vorm van het gebied en de mogelijkheden om aan te haken op de omliggende wegen van grote invloed op het plan. Daarnaast is de ambitie om in het plan een zekere weidsheid op te nemen bepalend.

Het plangebied ligt tussen de sportvelden aan de westzijde en de woonbuurt Aan Vreezen die hier recentelijk ontwikkeld is aan de oostzijde. Het plangebied is samengesteld uit twee eigendommen. Het agrarische perceel dat in de bestaande situatie bereikbaar is vanuit de Vilgert en een smal perceel van de gemeente dat haaks staat op de Schandelseweg. De beide ontsluitingspunten worden heel verschillend ingezet in het plan. De dagelijkse ontsluiting ligt aan de zuidkant via de Schandelseweg. Dit is ook de aansluiting die het dichtst bij het centrum van Velden ligt en dus de kortste route, ca. 400 meter, voor voetgangers en fietsers. De andere ontsluiting, de ontsluiting vanaf de Vilgert zal dienen als tweede ontsluiting.

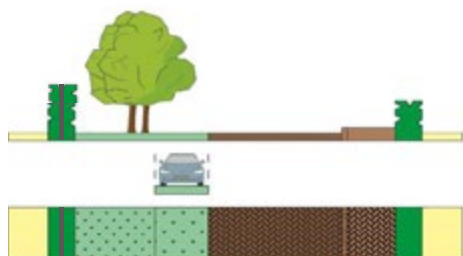
TWEEDELING

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee delen en een schakelmoment. Het smalle perceel, haaks op de Schandelseweg is belangrijk als entreegebied en visitekaartje van de nieuwe buurt en wordt benut om een rechte laan met bomen aan te leggen en zo verbinding te maken met de overige delen van het gebied. Aan de laan komt een nieuwe woonwand gericht op de sportvelden. In het grotere deel van het plangebied wordt een groot groen veld aangelegd waar de nieuwe woningen rondom gesitueerd zijn. Aan de noordkant van dit veld is de secundaire ontsluiting, de verbinding met de smallere Vilgert in het plan opgenomen. Het verschil tussen deze delen zal zichtbaar zijn in het straatprofiel in relatie tot de gevelrooilijn. In het 'entree gebied' staat de bebouwing in één rooilijn. In het deel rondom het groengebied is meer variatie in de gevelrooilijn. Tussen de twee genoemde plandelen is een groen schakelmoment in het plan opgenomen. Kenmerkend voor dit schakelmoment is de ver terugliggende gevelrooilijn. Er is sprake van een diepe, groene voortuin vol met bomen.





1

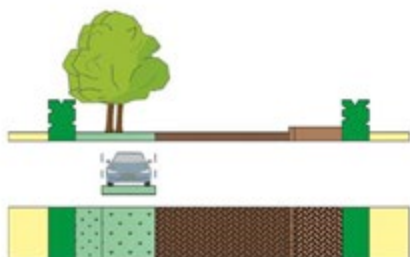


KARAKTERISTIEK PLANDELEN

Het entree gebied krijgt een meer formele en statige uitstraling door haar rechte en langgerekte vorm, haaks op de Schandelseweg. De rechtheid wordt versterkt doordat de woningen en de bomen in een strenge rechte lijn geplaatst zijn.

Het plandeel van het veld krijgt een zachtere en meer informele sfeer. De woningen krijgen een meer vrije positie. En ook de bomen dragen door hun vrije positie bij aan het gewenste beeld.

2



GROENE BUURT

De nieuwe woonbuurt krijgt een groene uitstraling. Dit groene karakter wordt opgebouwd in het openbaar gebied en doorgezet in de hagen op de privé-kavels. De verharding is tot een minimum beperkt.

In het openbaar gebied is de toonzetting van het groen landelijk en passend in de dorpsrand.

De bermen en het veld krijgen de landelijke uitstraling door de toepassing van kruidenrijke grassen en inheemse bomen. In deze zones vindt ook de waterretentie plaats.

In het schakelmoment tussen de entree en het veld ligt de bebouwing verder terug en bepalen de diepe, groene voortuinen, met de grote hoeveelheid bomen, het beeld.

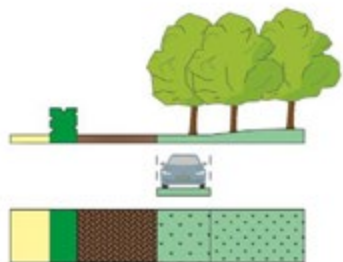
3



VERKAVELING

De verkaveling van het gebied is eenvoudig van opzet. Alle woningen zijn in principe gericht op het openbaar gebied. Met name de kavels in de hoeken van het plan zijn groter en hebben meer vrijheid ten aanzien van de indeling. Maar de kavels hebben een diepte waarbij kan worden voorzien in een voortuin en een achtertuin.

4





IMPRESSIE OPENBARE RUIMTE

4 REGELS EN UITGANGSPUNTEN

4.1 OPENBARE RUIMTE

In de bestaande situatie is het plangebied nagenoeg leeg. De nieuwe woonbuurt krijgt een eigen sfeer die dan ook niet voortkomt uit de bestaande situatie. Sfeerbepalend in de nieuwe buurt zijn de nieuwe openbare ruimte met de doorgaande slingerende straat, de herkenbare begeleidende boomstructuur, de grotere groenelementen met hun beplanting en de nieuwe bomen.

Gekozen is voor de realisatie van een terughoudende inrichting met een verzorgde sfeer die past bij een vriendelijke nieuwe buurt in de dorpsrand. De inrichting van de wegen is functioneel en rustig. Tussen rijbaan en voetpad worden banden toegepast om het smalle karakter van de weg te accentueren en zo de rijsnelheid in te perken.

In het plan worden de laaggelegen bermen langs de laan en het laaggelegen veld ingezet voor zichtbare bovengrondse afwatering en infiltratie.

De ambitie is om naast het groen van de planten en de bomen ook het rood van de boombladeren en de hagen in te zetten als kenmerkend voor het beeld van de buurt.

De statige laan krijgt bomen van meerdere soorten met ruige onderbegroeiing om bij het beeld van het landelijke gebied te passen. Varianten met brede kroon zijn gewenst. Ze dragen met hun schaduw bij aan het terugdringen van hittestress. Keuze uit: Groene beuk, Kleinbladige linde en Steeliep.

De woningen worden omgeven door groen. Auto's zijn ondergeschikt in het straatbeeld. In het openbare gebied moet plaats geboden worden aan 26 openbare parkeerplaatsen. 16 parkeerplaatsen zijn gesitueerd voor de 8 rijwoningen aan de oostkant van het plan. Er is ruimte voor 10 parkeerplaatsen in de bermen van de weg die leidt naar het groene veld.



Kokowall



Open betonstenen met groeisubstraat (referentie: SoliDrain type S2)

Auto's worden afgeschermd met gemengde hagen met soorten als: Groene beuk, Veldesdoorn, Meidoorn Laanbomen, Groene beuk, Kleinbladige linde, Steeliep. Diversiteit is gewenst.

Onderbegroeiing: Kruidenrijk grasland (bij voorkeur inheems bijenmengsel)

Het groene veld is open en transparant en multifunctioneel inzetbaar. Op het veld en daarnaast langs de weg staan grotere markante bomen zoals: Rode beuk, gewone beuk en de honingboom.

Een noodzakelijk element is de geluidswand tussen het plandeel 'Entree' en de sportvelden ten westen van het plangebied. De geluidsvoorziening zal worden uitgevoerd als 'kokowall' met een hoogte van ca. 2,5 meter. Deze dient uiteindelijk volledig begroeid te zijn, zodat de wand oogt als een groene haag.

De onderbegroeiing onder de bomen met blokhagen van één soort in de kleuren groen en rood zoals: Groene en rode beuk, Haagbeuk, Liguster.

Profiel: Constant doorgaand profiel met rijbaan van 5 meter en trottoirstrook van 2 meter

Verharding: Rijbaan in donkerbruine klinkers. De parkeerplaatsen in betonstenen met gaten in combinatie met toepassen van groeisubstraat ten behoeve van gras en klaver in verband met infiltratie en borging groene uitstraling.

Voetpad: uitgevoerd in lichtere klinkers in waalformaat

Banden: Beton met uitstraling van natuursteen

Verlichtingsarmaturen: nader te bepalen

Wateropvang: Infiltratie op eigen terrein, in de bermen en in het centrale veld



IMPRESSIE INRICHTING KAVELS

4.2 INRICHTING KAVELS

De invulling van de kavelgrenzen en de overgangen van privéterrein naar openbaar gebied zijn belangrijk omwille van de sociaalruimtelijke duidelijkheid, maar zijn in het kader van dit beeldkwaliteitsplan ook heel belangrijke elementen in de beleving van het gebied.

Gekozen is om de erfgrenzen in te zetten om het samenhangende groene beeld van de buurt te versterken. De woonbuurt krijgt op deze wijze een samenhangend beeld zonder dat de keuzen van de bewoners met betrekking tot de karakteristiek en uitstraling van de woning beknot wordt. De vrijheid van de architectuur wordt op deze wijze zelfs groter doordat de woningen opgaan in een aaneengesloten groen geheel dat de individualiteit van de kavels overstijgt. De regels met betrekking tot de erfgrenzen zijn gericht op dit rustige beeld. In dit verband dient extra aandacht uit te gaan naar de erfscheidingen rond en in de grote groene voortuinen van de 'Schakel'. Hier moeten schuttingen worden vermeden en worden groene hagen ingezet om het gewenste groene totaalbeeld te bereiken.

De verharding op het kavel is beperkt tot de noodzakelijke ruimte: de inrit, parkeerplaats, het terras en de paden.

Zonder de planten en boomkeuze te willen beperken is het advies aan de bewoners om gebiedseigen plantensoorten te introduceren in het gebied. De kavels zijn hier en daar ruimer maar over het algemeen zo groot dat het goed is om afspraken te maken over afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrenzen, de achtergrens van het kavel en de diepte van de voortuin. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw dat groter en hoger is en het bijgebouw.

Voortuindiepte minimaal 3 meter in de laan, minimaal 4 meter rondom veld.
Uitzondering in schakelmoment aan de zuidkant: minimaal 12 meter.

Parkeren op eigen perceel. Uitzondering bij woningen in de rij, waar parkeren op eigen perceel niet mogelijk is.

Erfscheidingen door lage groene haag van één soort in de voortuin. Keuze uit: Groene beuk, Veldesdoorn, Meidoorn, Haagbeuk en Liguster.
Daar waar zijtuinen en achtertuinen in het zicht zijn vanuit het openbaar gebied, toepassen van een hoge groene haag. Keuze uit: Groene beuk, Meidoorn, Haagbeuk, Liguster en hekwerk gecombineerd met klimop



IMPRESSIE BEBOUWING



Architectuur en architectonische elementen die niet passen bij de beoogde robuuste en eenvoudige woningen

4.3 BEBOUWING

Met betrekking tot de architectonische expressie van de woningen is gekozen om aan te sluiten op de naastgelegen buurt Aan Vreezen, ten oosten van het plangebied. Het idee daarachter is dat de nieuwe buurt te klein is om een eigen gezicht te ontwikkelen en voldoende kracht te geven.

De keuze voor een solide en gewone basisexpressie, zoals in de naastgelegen buurt, is ingegeven door het feit dat in deze nieuwe buurt een grote mate van differentiatie zal komen wat betreft woningtypologie maar ook in ontwikkelvorm. Een deel van de woningen zal door zelfbouwers gerealiseerd worden waardoor in het totale gebied veel verschillende architecten aan het werk zullen gaan. De keuzes zoals in de regels bij dit beeldkwaliteitsplan naar voren komen bieden voor zover mogelijk 'de garantie' dat de buurt niet uiteen zal vallen in elkaar concurrerende uitingsvormen, maar tegelijkertijd de kansen op individualiteit niet teveel worden beperkt.

Ingezet is op afspraken met betrekking tot het materiaalgebruik, de kapvorm en het kleurgebruik. De stijl van de woning is vrij gelaten, maar de kaderbiedende afspraak betreft de toepassing van eenvoudige en robuuste architectuur zonder opsmuk. Hiernaast een, niet complete, 'bloemlezing' van architectonische elementen die niet thuishoren in deze buurt omdat ze gericht zijn op exclusiviteit en onderscheid.

SITUERING

Zie voorschriften bestemmingsplan en onder 'inrichting kavels'

MATERIAAL EN KLEURGEBRUIK

Voornamelijk baksteen en dakpannen

Baksteen: rood in breed spectrum, gemeleerd mogelijk

Ondersteunende kleur: wit, maximaal 20%

Dakpannen: Om de inpassing van zonnepanelen eenvoudiger en minder storend te laten zijn is gekozen voor antraciete dakpannen.

Kapvorm: zadelkap, langskap en dwarskap. Uitzondering hierop zijn de patiowoningen aan de entreelaan waarbij, gezien de woningtypologie, ook een plat dak is toegestaan. De patiowoningen vallen, behalve de kapvorm, wel in de totale terughoudende uitstraling van de bebouwing.