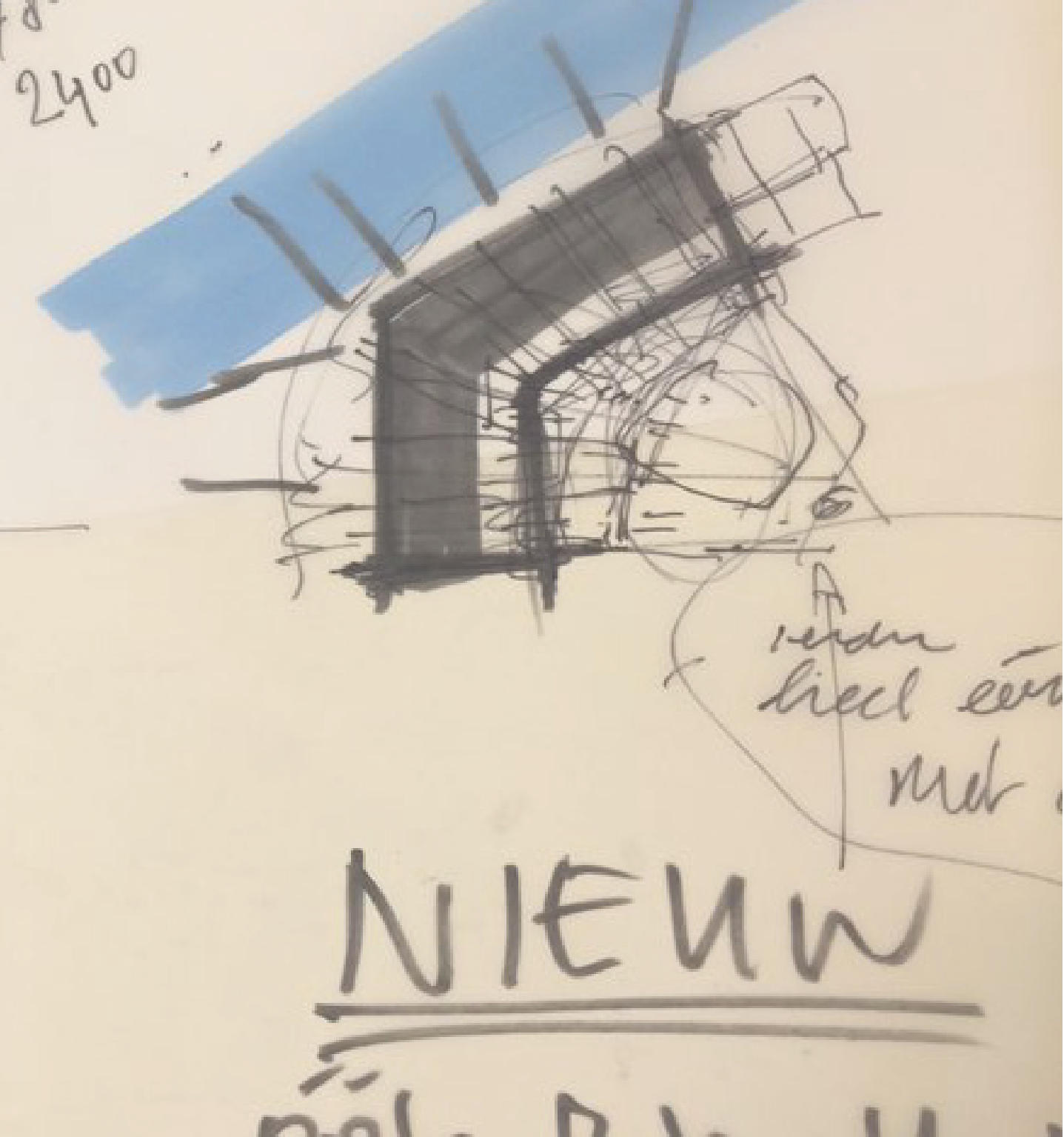




PLAN MASTENBROEK

AAN DE VECHT

MAARSSSEN DORP

WAP

BEELDKWALITEITSPLAN
VERSIE 1.0 AUGUSTUS 2017

PLAN MASTENBROEK AAN DE VECHT MAARSSENDORP

Herontwikkeling van het
voormalig garageterrein
aan de Breedstraat
en de Vecht.

BEELD- KWALITEITSPLAN

1a	Inleiding beeldkwaliteitsplan Mastenbroek
1a	Foto's huidige situatie context
2a	Gebiedsbeschrijving
2b	Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling
3a	De Utrechtse Vecht als lint door het land
3b	Huidige situatie Mastenbroek
3c	Huidige stedenbouwkundige situatie
4a	Concept
4b	Concept stedenbouwkundige situatie
5a	Architectonische vormgeving
5b	Materiaal en details referenties
6a	Situatie Breedstraat
6b	Uitgangspunten openbare ruimte Breedstraat
6c	Architectuurcriteria Breedstraat
7a	Situatie Kerkpad
7b	Uitgangspunten openbare ruimte Kerkpad
7c	Architectuurcriteria Kerkpad
8a	Situatie Langegracht
8b	Uitgangspunten openbare ruimte Langegracht
8c	Architectuurcriteria Langegracht
9a	Situatie parkeerhof
9b	Ruimtelijke uitgangspunten parkeerhof
10a	Criteria bebouwing/ richtlijnen buitenruimte

1a INLEIDING

BKP MASTENBROEK

Inleiding Beeldkwaliteitsplan Mastenbroek

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan “Plan Mastenbroek te Maarssen”. Dit plan is mede tot stand gekomen door een intensief samenwerkingsproces met de gemeente Stichtse Vecht, familie Mastenbroek, Kondor Wessels Projecten Maarssen en WAP architectuur & Projecten. Daarnaast zijn de direct omwonenden door middel van een opgestelde klankbordgroep al in een vroeg stadium betrokken bij de planopzet. Dit bkp geldt als uitbreiding op de bestaande welstandsnota

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het planologisch-juridische kader voor de herontwikkeling van de Mastenbroeklocatie en is mede gebaseerd op het door de gemeente Stichtse Vecht opgestelde beleidskader “inbreidingslocaties Maarssen-Dorp”. In 2011 zijn door het college van B&W van de gemeente Stichtse Vecht de randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie. In een vroeg stadium is welstandcommissie nauw betrokken geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. Mede hierdoor heeft de borging van de kwaliteit in een vroeg stadium plaats kunnen vinden.

Het beeldkwaliteitsplan zal als bijlage een onlosmakend onderdeel vormen van het vast te stellen bestemmingsplan “Mastenbroek”.

Ligging van het plan Mastenbroek

De garage Mastenbroek ligt in de oude historische kern van Maarssen en met de “achterkant” aan de rivier de Vecht naast de monumentale Heilig Hartkerk en met de entree aan de Breedstraat. De Breedstraat is een karakteristieke dorpsstraat met een verscheidenheid aan woningen, een restaurant, een apotheek gevestigd in een rijksmonument en detailhandel.

Concept

De eigenaar van de locatie heeft al enige tijd geleden aan de toenmalige gemeente

Maarssen kenbaar gemaakt om de locatie, zijnde een categorie 3 bedrijf, te transformeren naar woningbouw. De locatie leent zich hier nadrukkelijk voor. Het is binnenstedelijk gelegen en door de herontwikkeling naar wonen verdwijnt een milieubelastend bedrijf uit de kern van Maarssen. Er worden woningen, waaronder 30% in de sociale sector, toegevoegd aan het woningbestand van de gemeente.

De eigenaar heeft zelf geïnvesteerd in een haalbaarheidstudie om te onderzoeken of er de mogelijkheid bestaat om het garagebedrijf Mastenbroek te verplaatsen en dat zal ook plaatsvinden bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

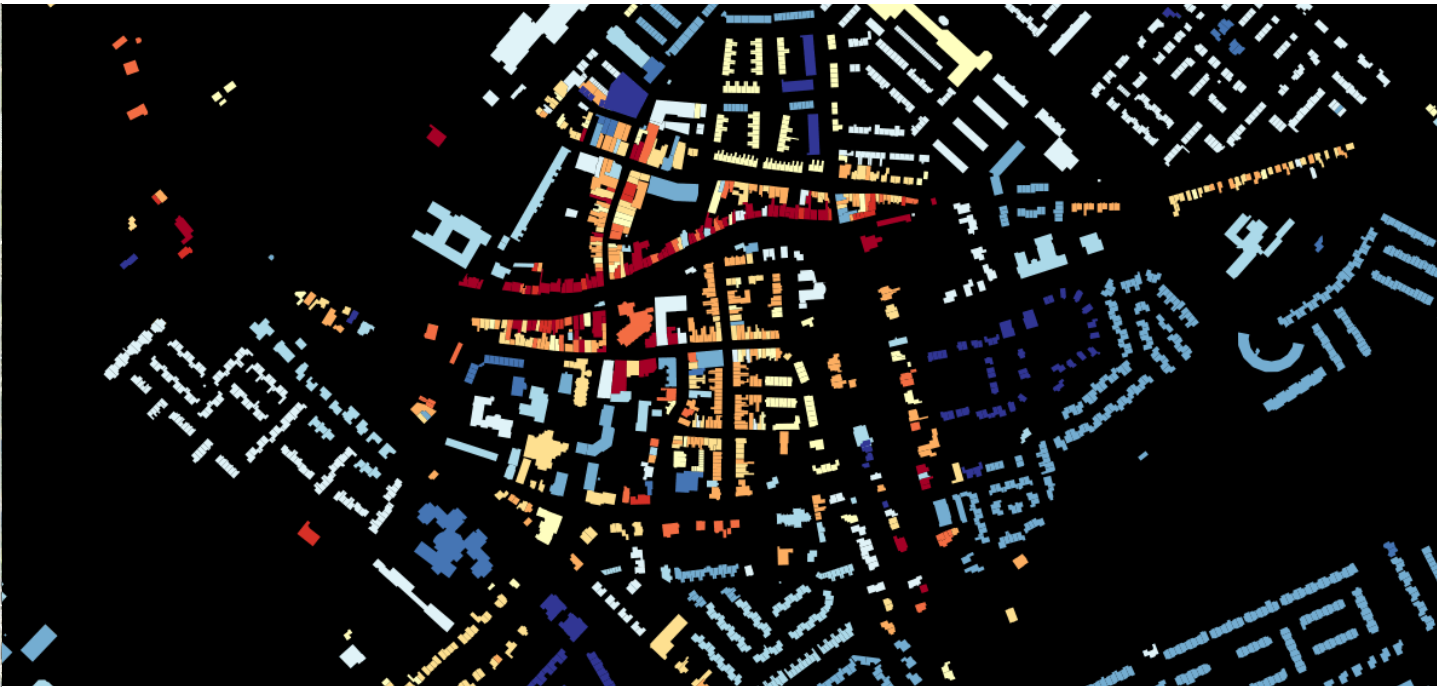
In samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht is aan een 3-tal architecten gevraagd om een visie voor het gebied op te stellen. De eerder genoemde klankbordgroep onder voorzitterschap van de wethouder ruimtelijke ordening en verder bestaande uit direct omwonenden, de dorpsraad, de Vechtplassencommissie en de eigenaar hebben uiteindelijk gekozen voor de visie die is opgesteld door WAP architectuur & Projecten. In deze visie worden de ‘dorpse korrel’, bebouwingshoogte en parkeeroplossing passend in de historische hart van Maarssen weergegeven.

Dit beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de architectonische opgave en de inrichting van de openbare ruimte. De uitwerking van het plan zal worden opgestart na het positief doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.. Dit beeldkwaliteitsplan is aanvullend op het bestemmingsplan en geeft de ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden voor de uitwerking van een architectonisch plan met betrekking tot de gebouwen en de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan lijkt misschien zelf al een beetje op een plan, maar dat is het (nog) niet. De schetsinvullingen zijn leidend voor de verdere architectonische uitwerking.

1b FOTO'S HUIDIGE SITUATIE CONTEXT



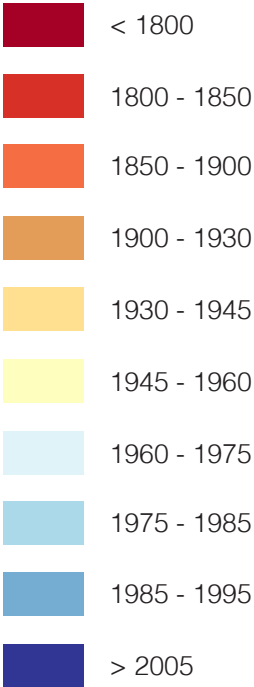
2a GEBIEDS- BESCHRIJVING



Maarssendorp is ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen aan weerszijden van de Vecht. Omdat de scheepvaart over de Vecht steeds belangrijker werd, verschoof de dorpskern omstreeks 1600 naar de rivieroever. Even ten noorden van een scherpe bocht van de rivier - waar deze zich vernauwt tot een gracht - ontstond een aaneengesloten, voornamelijk 18de-eeuwse dorpsbebouwing, gekenmerkt door een bescheiden schaal en een sobere detaillering.

Het beschermd dorpsgezicht van Maarssen bestaat uit het historische dorp met enerzijds aaneengesloten grachtenpanden en anderzijds buitenplaatsen met parken zoals Vechtenstein en Goudestein. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Parkweg, Wilhelminaweg, Kaatsbaan, Breedstraat en een deel van de Diependaalsedijk.

Maarssendorp is grotendeels beschermd welstandsgebied. Het deel dat buiten het van rijkswege beschermde gezicht ligt, is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een groene omgeving. Bij de beoordeling van de welstand zal onder meer aandacht worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren, Maarssen heeft een kleurenwaaier voor monumenten. (Bron: Nota Welstand Sichtse Vecht)



2b BELEID, WAARDE- BEPALING EN ONTWIKKELING

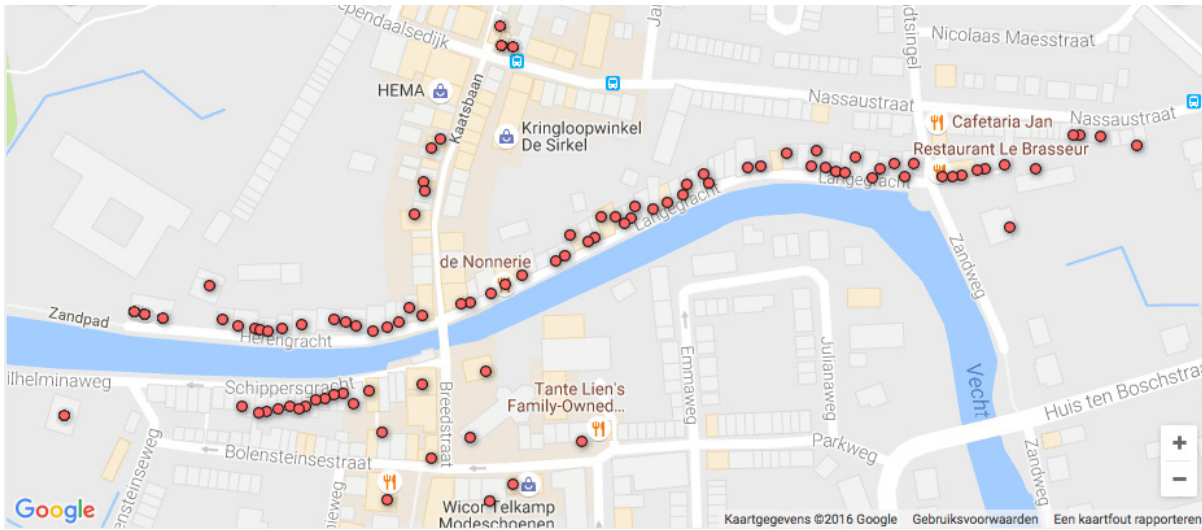
Maarssendorp heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing, de meer grootschalige ensembles van de buitenplaatsen en het relatief lege groene buitengebied. Het dorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, deels door het Rijk en deels door de gemeente zelf. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.

In de Belvédère Vechtvisie wordt opgemerkt dat de dorpen langs de Vecht een typisch Vechtse woonvorm hebben. De panden die aan weerszijde aan de Vecht zijn gelegen zijn gevarieerd in stijl en van hoge welstand. Het bijzondere van de Vechtdorpen is dat ze heel compact, dicht en stenig zijn. De straten zijn smal en samen met een enkele openbare overtuin of hofje vaak de enige openbare ruimte.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de Vecht of anders de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen en variërende kappen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld.

Vechtse architectuur is vooral eclectisch. De Vecht kent vele stijlen. Het “Vechtse” is niet gestoeld op traditioneel bouwen, maar op durven bouwen. Het particulier opdrachtgeverschap is de belangrijkste traditie. Vechts is vooral verzorgd, met aandacht voor detail, mooie materialen en goed onderhoud. Iedereen doet zijn uiterste best voor een hoge welstand. Het Vechtse is geen stijl, maar een manier van doen. De architectuur is vrij, maar de welstand is hoog.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen in aardtinten, soms van natuursteen of in een lichte tint gepleisterd. Kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.



Kaart met rijksmonumenten in Maarssendorp, rijksmonumenten.nl



De Vecht kent vele architectuur stijlen



Aandacht voor detail



De Vecht kent vele architectuur stijlen



Gevarieerde bebouwing georiënteerd op de Vecht



Rij-woningen waar herhaling voorkomt

3a DE UTRECHTSE VECHT ALS LINT DOOR HET LAND

De rivier begint bij de Weerdsluis in Utrecht en mondt zo'n 40 kilometer verder bij Muiden uit in het IJmeer. Onderweg stroomt de Vecht onder andere langs de plaatsen Maarssen, Breukelen, Loenen, Vreeland en Weesp. De Utrechtse Vecht transformeert zich drie keer. Zo komt hij voor als rivier, singel en gracht.

De Utrechtse Vecht als Rivier.

De menselijke maat en materisering speelt bij deze tranformaties een belangrijke rol. Als rivier is de Vecht het breedst en landschappelijk.



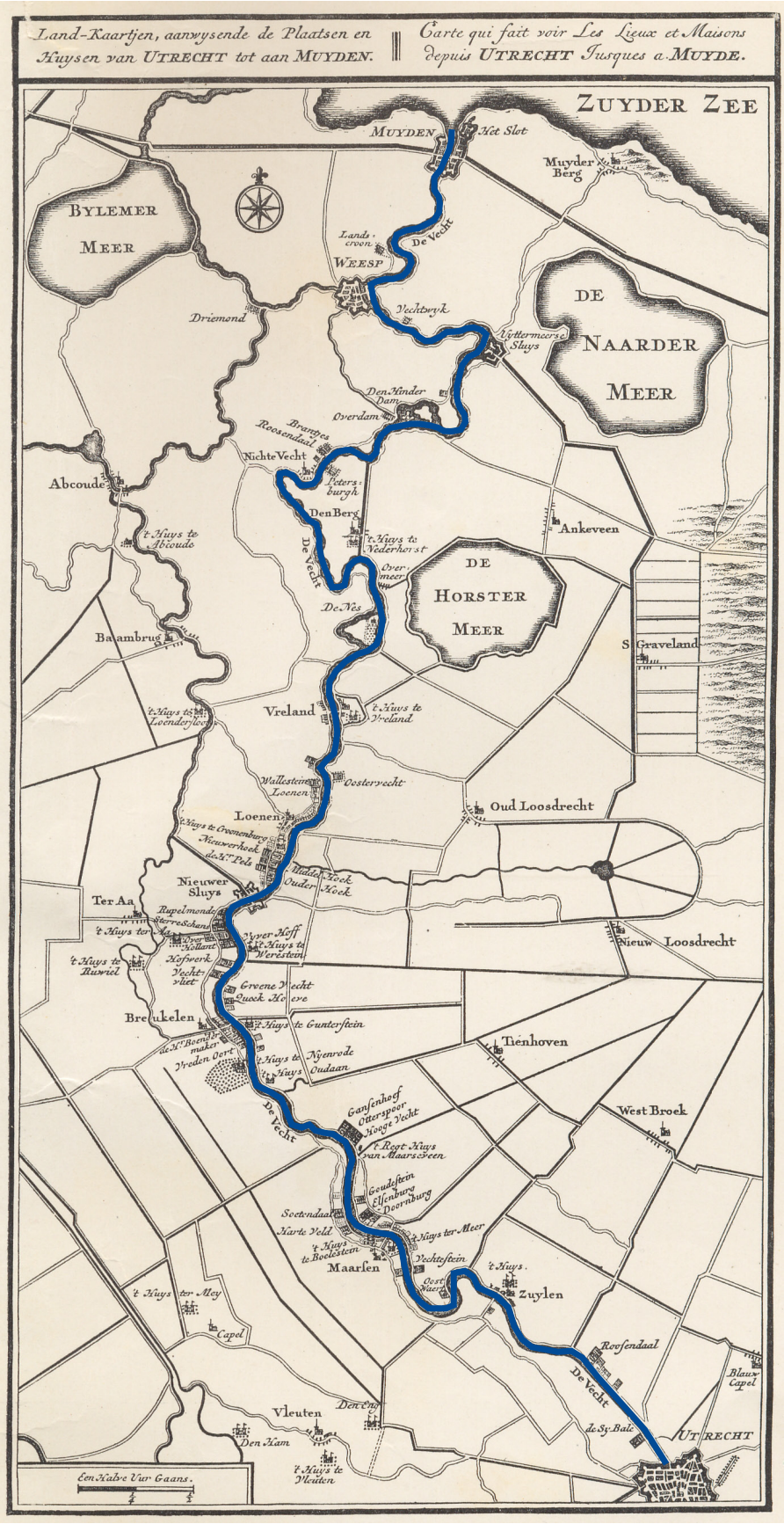
De Utrechtse Vecht als Singel.

De menselijke maat al meer voelbaar en ook zeker de menselijke hand zichtbaar. Bebouwing in de vorm van landhuizen en de kade bestaat uit een talud van zacht materiaal.



De Utrechtse Vecht als Gracht.

Menselijke maat beheerst de Vecht. Harde kade bestaand uit hard materiaal. Waar de gevels van de bebouwing het beeld bepalen.



3b HUIDIGE SITUATIE

MASTENBROEK

Op strategische plekken langs de Vecht, bij bruggen over de rivier, bij kastelen of militaire verdedigingswerken, zijn kleine dorpen ontstaan. Dit is naast de korrels (bebouwing typologie van de gebouwen) boerderij, buiten, landgoed, woonboot en incident een typisch Vechtse woonvorm die als herkenbaar geheel een rol speelt in het landschap. Het dorp bestaat voornamelijk uit huizen in gevarieerde stijl en van hoge welstand. Waar de Vechtse

woonkorrels landelijk, ruim en weelderig groen zijn, is het bijzondere van de Vechtdorpen dat ze juist heel compact, dicht en stenig zijn. De straten zijn smal en samen met een enkele openbare overtuin of hof de enige openbare ruimte. Dit contrast is typisch voor de Vecht.

De garage Mastenbroek kan qua locatie en omvang binnen het dorp als incident gezien worden en kan stedenbouwkundig vergeleken worden met Bolenstein, de historische kerk, ophaalbrug en cultureel centrum. Dit terwijl het historisch, maatschappelijk en ruimtelijk niet de zelfde status heeft. In het vigerende bestemmingsplan “Maarssen aan de Vecht” wordt de locatie als storend aangemerkt.



3c HUIDIGE STEDENBOUW- KUNDIGE SITUATIE



4a CONCEPT

Het betreft hier een locatie in het hart van Maarssendorp. De karakteristieke kwaliteiten van de ruimte dienen behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het dorps karakter: aaneengesloten straatwanden, individuele identiteit gevels en stenige straatprofielen zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten.

De uitdaging in het ontwerp is om gebruik te maken van de kwaliteiten uit de directe omgeving. Zo grenst de locatie aan de historische kerk (Heilig Hart Parochie), de kaden (Langegracht) en de historische eerste winkelstraat van Maarssendorp te weten de Breedstraat.



Conceptschets, stedenbouwkundig de kerk vrij in haar context te plaatsen



Huidige situatie

De bebouwing langs de Langegracht zoekt duidelijk aansluiting bij de overzijde van de Vecht. De opzet van één tot twee woonlagen met kap past hier uitstekend. De kappen variëren in hun oriëntatie ten opzichte van de gracht, iets wat we ook aan de andere zijde van de Langegracht zien.

Het binnenhof wordt voor een groot deel gebruikt voor parkeren. De uitgang van het binnenhof komt uit op de Breedstraat.

Door dit binnenhof en de tuinen aan de oostzijde ontstaat een aanzienlijke afstand tot de huizen aan de Emmaweg.

Het Kerkpad zorgt er voor dat het bijzondere element, de historische kerk, vrij in de stedenbouwkundige structuur komt te liggen. De huizen aan het Kerkpad zijn bescheiden in opzet, hetgeen goed past op deze locatie. Het Kerkpad komt uit op de Langegracht en loopt hier dood. Het Kerkpad heeft, gezien de beperkte verkeersfunctie, een vrij smal profiel.



Nieuwe situatie

4b CONCEPT STEDEN- BOUWKUNDIGE SITUATIE



5a ARCHITECTONISCHE VORMGEVING

In dit BKP wordt aangegeven dat de gebouwen in voorliggend plan Vechts vormgegeven moeten worden. Het is absoluut niet de bedoeling om een kopie te maken van een bestaand Vechts archetype gevel. We streven niet naar historiserende gemakzucht maar naar innovatie die wel is gebaseerd op Vechtse traditie. Het is de bedoeling de belangrijkste principes van het Vechts bouwen over te nemen waaronder die van aandacht voor het detail. Op deze klassieke manier van detailleren wordt in dit hoofdstuk verder ingegaan.

Een zestiende-eeuwse klassieke gevel is heel anders dan een achttiende-eeuwse klassieke gevel terwijl ze toch gehoorzamen aan dezelfde principes. Het gaat dus steeds om een continue herinterpretatie van de kenmerken van de klassieke bouwstijl en de vertaling naar het tijdsbeeld met de huidige eisen, voorschriften, technische verworvenheden en materialen van deze tijd. Klassiek kan en moet ook hedendaags zijn, modern klassiek dus. Er zal gebruik gemaakt worden van klassieke stilelementen, (zoals symmetrie en een hiërarchische gevelopbouw met sokkel, middenbouw, lijst en kap) maar ook van functionele detaillering van bijvoorbeeld kozijnen en dakranden.

Reliëfwerking gevels
De reliëfwerking van de gevels is van het grootste belang, want in de smalle straten worden de gevels vooral “in perspectief” ervaren. Daarom is het van belang om bijvoorbeeld verschillende negges toe te passen, waarbij gespeeld wordt met verschillende kozijnmaten en omlijstingen waarbij vooral de diepte van het kozijn van belang is. Geïnspireerd door de oude voorbeelden dienen de kozijnen en ramen dan ook op diverse wijzen vormgegeven te worden.

Raamverdeling
De raamverdelingen en de roedes binnen de kozijnen geven meer “textuur” aan de gevel.

Het dunne gaaswerk van de verdelingen als contrast met de dikkere kozijnen en het massieve metselwerk brengen meer samenhang in de gevel. De gevel wordt hierdoor als “rijker” ervaren. Onderverdelingen van ramen en raampartijen dienen zodanig te zijn ontworpen dat de kleinste glasvlakken min of meer gelijkvormig zijn en een minimale maat van 45 cm hebben. Kozijnen en ramen van staal of aluminium zijn vanwege hun slanke karakter zeer gewenst.

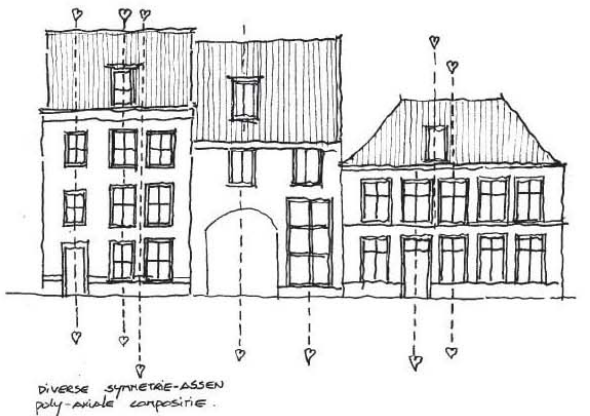
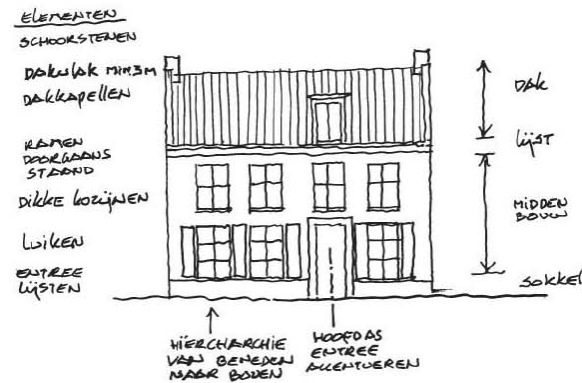
Doorgaans worden brede kozijnen toegepast (minimaal 1,10 m) en naar binnen draaiende ramen en verschillende steen- en kozijn negges. Van belang is vooral de detaillering van alle “overgangen”, zoals van voorzijde kozijn naar glasvlak, van kozijn naar muurvlak en van dakrand naar gevel. De negges van kozijnen, roedes en muuropeningen worden zodanig behandeld dat er een spel met licht ontstaat, waarbij de schaduwwerking in de gevel en de wisselwerking met oplichtende vlakken een rijk en boeiend beeld opleveren. De schaduw wordt hierdoor verlevendigd.

Gevelindeling
De gevelindelingen maken steeds deel uit van een verspringende compositie voor de hele straatwand. Dit wil zeggen dat de gevelwand uit verschillende assen bestaat en dat daardoor verspringingen optreden die het beeld verlevendigen. Zie schets C. De gevels zelf hebben een verticaal karakter en gehoorzamen aan de volgende klassieke principes:

- de gevelopbouw in sokkel, middenbouw, daklijst en dak (zie schets a)
- hiërarchie in de gevel
- verschillende symmetrie assen (zie schets c)
- ramen en deuren zijn doorgaans met verschillende negges in de gevel opgenomen waardoor vooral in perspectief gezien een divers beeld ontstaat. Over de totale gevelwand dienen ook enkele structureel grotere raamvlakken

te worden toegepast bijvoorbeeld bij poorten, hoekwoningen of bij grote verdiepingshoogtes.

Wisselingen in verdiepingshoogtes zijn dan ook verplicht.



5a ARCHITECTONISCHE VORMGEVING

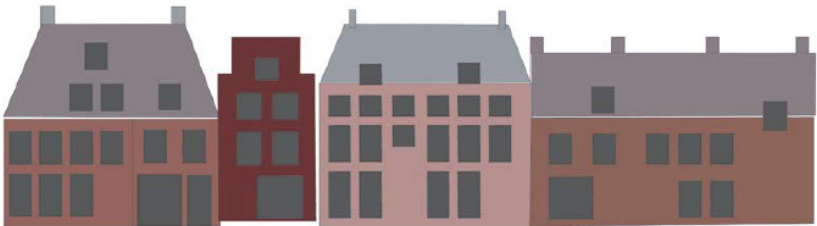
Raamverdeling
De raamverdelingen en de roedes binnen de kozijnen geven meer “textuur” aan de gevel. Het dunne gaaswerk van de verdelingen als contrast met de dikkere kozijnen en het massieve metselwerk brengen meer samenhang in de gevel. De gevel wordt hierdoor als “rijker” ervaren. Onderverdelingen van ramen en raampartijen dienen zodanig te zijn ontworpen dat de kleinste glasvlakken min of meer gelijkvormig zijn en een minimale maat van 45 cm hebben. Kozijnen en ramen van staal of aluminium zijn vanwege hun slanke karakter zeer gewenst.

Kleuren en materialen
Baksteen, stuc of geschilderd baksteen voor de gevels, gebakken pannen voor de daken (soms leien). Vechts bouwen is echter ook gedurfd en eigentijds bouwen en vooral in de

materialisering kan dit getoond worden zolang het materiaal qua maat en kleur past bij de rest. Kozijnen, ramen en deuren waren bijvoorbeeld altijd van hout, echter vanwege het slanke karakter is staal of aluminium ons inziens een goed modern alternatief. De kleurstellingen zijn licht voor de kozijnen en goten. Deuren en soms ramen hadden echter donkere gedekte kleuren: donkergroen, donkerrood, donkerblauw etc. (de kleuren van het herfstblad). De meeste kleuren zijn afgeleid van de natuursteensoorten of anderzijds aan de natuur ontleend zoals mergelwit, bentheimergeel, hardsteengrijs, omber, terracotta, zwart, donkerbruin etc. Slechts sporadisch kwamen afwijkende kleuren voor. Ook in het plan Mastenbroek zal dus slechts met mate een nieuwe kleur toegepast kunnen worden (bijvoorbeeld 10 %), afwijkend maar toch in harmonie met de rest.



1 Gevels met enkele muuropeningen



2met lijst toegevoegd....



3met onderverdeling ramen.



5b MATERIAAL EN DETAILS REFERENTIES



Deuren met donker gedekte kleuren Zacht-rode baksteen Hardsteenkleur



Natuursteen tinten Donker geschilderde baksteen Deur met donker gedekte kleuren



Gele ijsselsteentjes Natuursteen kleuren Natuursteen kleuren



Natuursteen Natuursteen kleuren Natuursteen tinten



Luik met donker gedekte kleur Donker gedekte invulling Zachte natuursteen-tinten



Zacht-rode baksteen kozijn mergelwit Natuursteenkleuren Lijst hardsteenkleur kozijn bentheimer geel



Natuursteen-tinten Donker geschilderde baksteen Zandsteenkleuren



Zacht blauw-grijs Zacht grijs-groen Natuursteenkleur

6a SITUATIE BREEDSTRAAT



6b UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE BREEDSTRAAT

De Breedstraat is de oudste winkelstraat van Maarssen. Deze loopt van de Raadhuisstraat en de Parkweg tot aan de Evert Stokbrug over de rivier de Vecht. Na de brug begint de Kaatsbaan. Aan de Breedstraat bevinden zich diverse monumentale bouwwerken waarvan een aantal met de status van rijksmonument. Het karakter van de oudste winkelstraat van Maarssen dorp dient behouden te blijven. De plint bestaat uit commerciële ruimte en op de hoger gelegen verdiepingen wordt er gewoond.



Gemengde karakter Breedstraat behouden



Levendige commerciële plint



Straatmeubilair wordt afgestemd op de omgeving

6c ARCHITECTUURCRITERIA BREEDSTRAAT

Het belangrijkste criterium bij de benadering van de Breedstraat is dat het huidige commerciële karakter behouden blijft. Hieruit volgt dat de begane grond hoge plafonds heeft waar meerdere vormen van commercie mogelijk zijn. De hoek Breedstraat/ Kerkpad wordt gekenmerkt door een volumineus accent. Met het rijksmonument Nieuw Vechtevoort wordt respectvol aansluiting gezocht. Verder wordt de toegang naar het privé parkeerhof duidelijk afgescheiden van de openbare ruimte.



Huizen hebben verschillende volumes



Rijksmonument Nieuw Vechtevoort respecteren



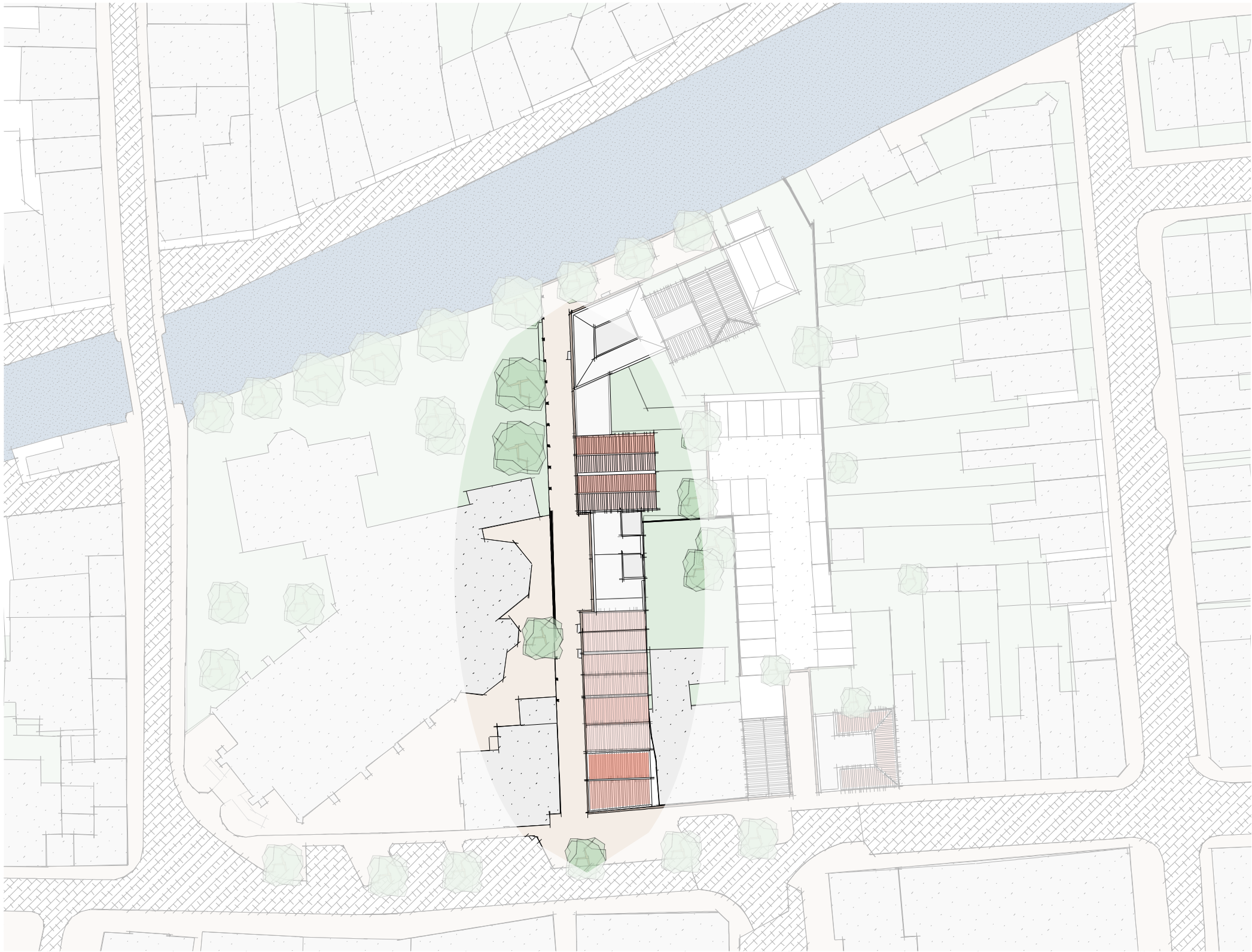
Plint heeft duidelijke relatie met de straat



Wonen boven commerciële ruimte

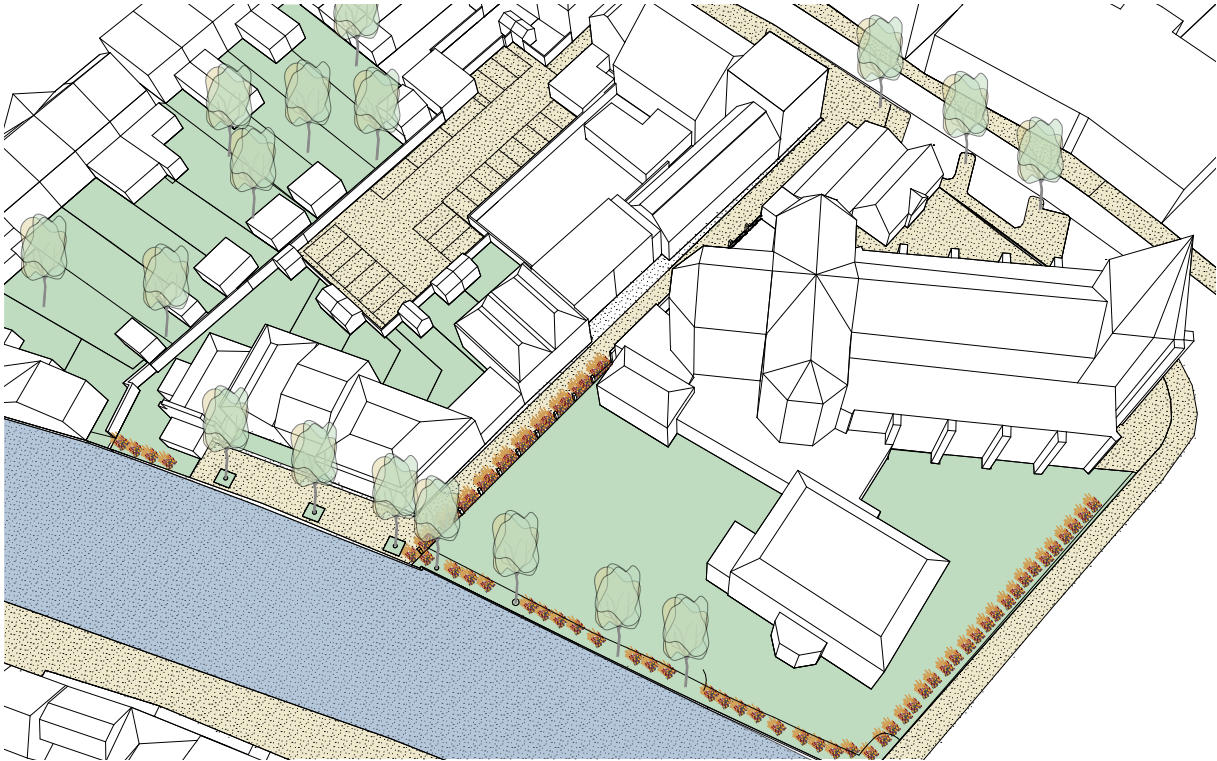


7a SITUATIE KERKPAD



7b UITGANGSPUNTEN OPENBARE RUIMTE KERKPAD

De uitdaging in het ontwerp is het gebruik maken van de kwaliteit van de kerk en de tuinen. De kerk speelt een centrale rol binnen het ontwerpen. Het voorstel is dan ook om de huidige erfafscheiding aan de Breedstraat van de kerk door te zetten in het Kerkpad en daar waar nodig is, in overleg met het kerkbestuur, aan te vullen met beplanting. Gezien de beperkte verkeersfunctie van het Kerkpad is er sprake van een vrij smal straatprofiel.



Direct aan de straat met stoepje



Veel aandacht voor verharding maaiveld (natuursteen rand)



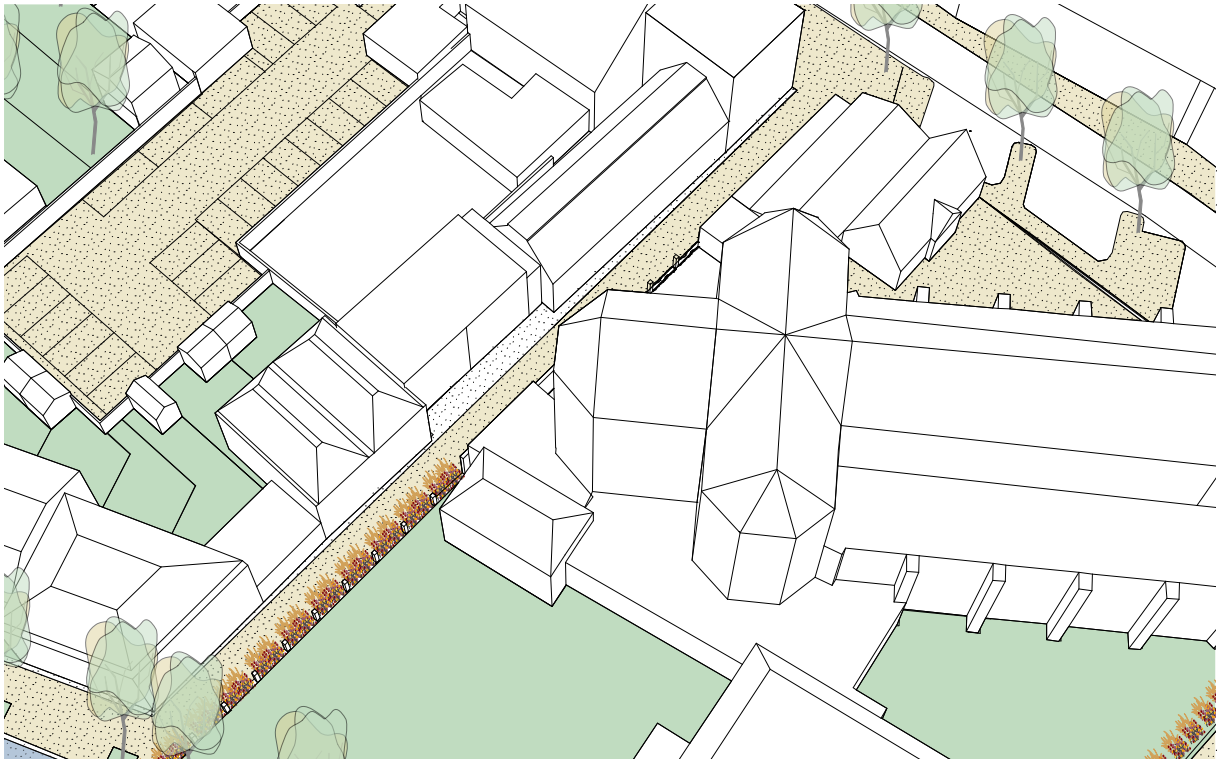
Ruimte voor ontmoeting



Transparante groene scheiding tussen Kerkpad en kerk bijv. met een beukenhaag.

7c ARCHITECTUURCRITERIA KERKPAD

De huizen aan het Kerkpad zijn bescheiden in opzet, hetgeen goed past op deze locatie. Het Kerkpad begint bij de Breedstraat en komt uit op de Langegracht. De twee hoeken worden gekenmerkt door een volumineus accent. Tussen deze twee accenten zijn de overige woningen bescheiden in hoogte en is er een horizontale lijn te lezen in de bebouwing.



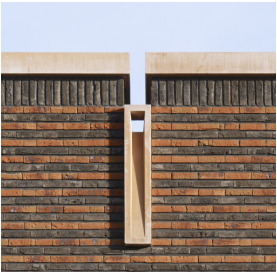
Perspectief kerk staat centraal in het plan. Door een pad naast de kerk te leggen komt de kerk vrij binnen haar context te liggen.



Huizen hebben verschillende volumes



Direct contact met de straat



Bescheiden gevarieerde geveldetailering



Natuurlijke materialen



Voornamelijk twee verdiepingen aan het Kerkpad



Verspringende rooilijn

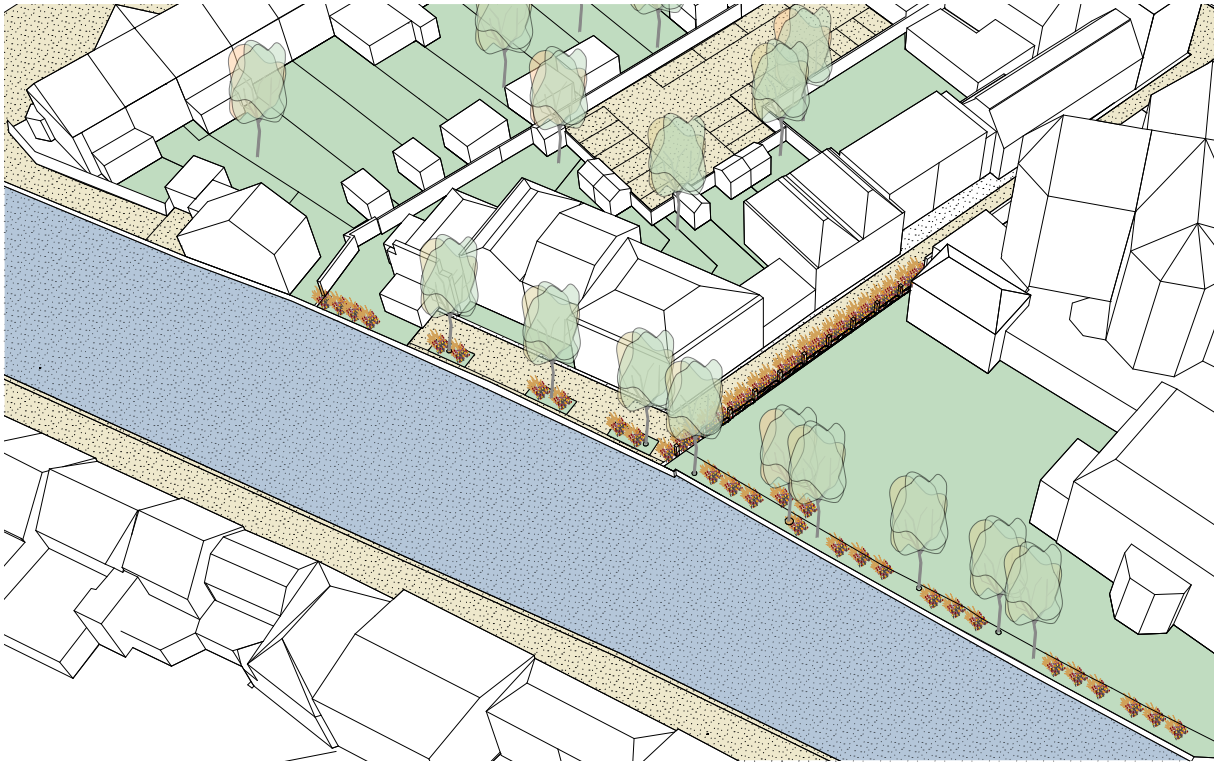


8a SITUATIE LANGEGRACHT



8b UITGANGSPUNTEN OPEN- BARE RUIMTE LANGEGRACHT

De openbare ruimte aan de Langegracht zoekt duidelijk aansluiting bij de inrichting van naast gelegen kerk waar de kade bestaat uit een talud met zacht materiaal. Het bestaande informele beeld zal worden voortgezet. Gebruik maken van de bestaande (boom)beplanting draagt hier ook aan bij. In vergelijking met de kade aan de noordzijde van de Vecht is er een verschil in gebruik van de kade. Daar waar de kade aan de noordzijde wordt gebruikt voor parkeren zal aan de zuidzijde geen parkeermogelijkheid gerealiseerd worden.



Groenstructuur kerk



Straatmeubilair wordt afgestemd op de omgeving



Kade bestaat uit een talud van zacht materiaal.



Groenstructuur Emmaweg



Kleurige voortuinen.

8c ARCHITECTUURCRITERIA LANGGRACHT

De bebouwing langs de Langegracht zoekt duidelijk aansluiting bij de overzijde van de Vecht. De opzet van één tot twee woonlagen met kap past hier uitstekend. De kappen variëren in hun oriëntatie ten opzichte van de gracht, iets wat we ook aan de andere zijde van de Langegracht zien.



Eigentijdse materialen met historische vormen



Tweeling met andere pui indelingen



Natuurlijke materialen en diversiteit in metselverband



Gevarieerde zorgvuldige detaillering



Verspringing in rooilijn



Hoofdvolume met aanbouw.



9a SITUATIE PARKEERHOF



9b RUIMTELIJKE UITGANGS- PUNTEN PARKEERHOF

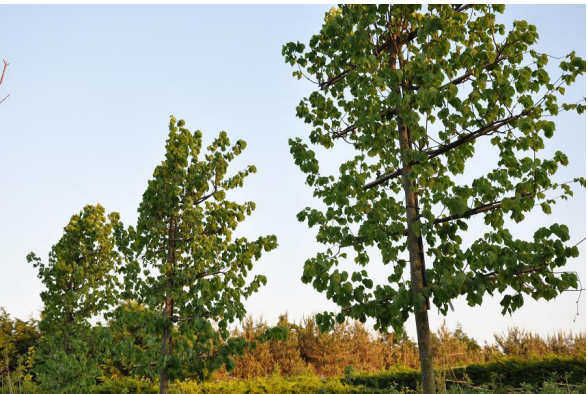
Het binnenhof dient, naast het stallen van de auto, als bufferzone tussen de achtertuinen van de Emmaweg en het te realiseren project. Het binnenhof wordt daarom voorzien van groene begroeiing. Ook zorgt het binnenhof door zijn afmetingen voor 'lucht' tussen de bebouwing.



Parkeren in parkeerhof , grind met hagen.
In samenspraak met bewoners Emmaweg



Aandacht voor stenige buitenbergingen.



Type groen dat wordt toegepast bijv. leilindes



Aandacht voor stenige buitenbergingen.



Groene structuur creëren
door het plaatsen van bo-
men



Stenige scheiding parkeer-
hof - achtertuinen Em-
maweg.
In samenspraak met bewon-
ers Emmaweg

10a CRITERIA BEBOUWING/ RICHTLIJNEN BUITENRUIMTE

CRITERIA BEBOUWING

Ontwerpeenheid:

- Het huis, het cluster van huizen of het gebouw
- Aaneengesloten bebouwing, enkele extra brede gebouwen
- Grondgebonden woningen, appartementen, maisonnettes

Situering

- Breedstraat: eenduidige rooilijn, bebouwing direct aan de straat
- Kerkpad en Langegracht: (incidenteel) verspringende rooilijn, bebouwing direct aan de straat of met ondiepe voortuin
- Huizen/gebouwen aan het Kerkpad en de Langegracht staan aan de autoluwe straat met privé stoepje of privé tuintje

Volumes:

- Huizen/gebouwen zijn verschillend qua volumes ten opzichte van elkaar
- De drie zijden van het project (Breedstraat, Kerkpad en Langegracht) zijn verschillend in volume en beukmaten
- Huizen/gebouwen overwegend hoogte van 1-2 lagen plus een kap
- Lagere bebouwing nabij de percelen aan de Emmaweg
- Bijzondere hogere volumes bijv. op hoeken als accenten
- Incidenteel hoogteverschillen door souterrain + bel-etage

Gevelbeeld:

- Arcitectuur Vechts geïnspireerd: min of meer vrij van stijl, maar van 'hoge welstand' en met een zekere mate van verfijning.
- Variatie in kapvorm en kaprichting, overwegend zadeldak en schilddak met nok.
- Aaneengesloten bebouwing met individuele uitstraling gebouwen
- Huizen/gebouwen hebben verschillende gevelindelingen
- Verschil in karakter en architectuur tussen Langegracht, Kerkpad en de Breedstraat
- Verticale gevelgeleding, gebruik van staande ramen.

Detailtering:

- 'Vechtse' verhouding tussen opstand en kap
- Verschil in detaillering van de huizen/gebouwen
- Zorgvuldige detaillering
- Bijzondere elementen in de gevel
- Dakkapellen of accenten ondergeschikt qua afmetingen

Materiaal- en kleurgebruik:

- Samenhang tussen de verschillende huizen/gebouwen
- Verschillende materialen per huis/gebouw mogelijk
- Duurzame natuurlijke materialen
- Dominante materialen: baksteen, beton, stuc, natuursteen, glas en gebakken pannen

Parkeren:

- Parkeren op (afgesloten) binnenterrein
- Parkeren gaat volgens normering gemeente Stichtse Vecht
- De afmetingen van de parkeervakken zijn conform de gemeentelijke eisen

RICHTLIJNEN BUITENRUIMTE

- In het Vechtse dorp heeft de openbare ruimte veelal een stenige sfeer.
- Materiaalgebruik is hoogwaardig. De toepassing kan per straat verschillen, vooral in profilering; de inrichting versterkt de gewenste sfeer van de straat. Gestreefd wordt naar eenheid in verscheidenheid. Een goede basis van materialen met op speciale plekken een bijzondere bestrating.
- Straatmeubilair zoals bijv. lantaarnpalen wordt afgestemd met de omgeving
- Het plan is autovrij, er wordt geparkeerd in het binnenhof. Slechts sporadisch zal er een auto in het straatprofiel van de Langegracht en Kerkpad zichtbaar zijn.
- Aan het Kerkpad en de Langegracht worden gebakken klinkers toegepast. Kleur- en materiaalgebruik worden afgestemd op de reeds toegepaste materialen in het centrum van Maarssen. Het parkeerhof mag uitgevoerd worden in halfverharding materialen zoals grind. Ook hier is een zorgvuldige inrichting gewenst. Ook de overgang van hof naar private tuinen moet zorgvuldig worden vormgegeven, bv. met hagen met ingesloten gaashek. In het verlengde van de zichtlijn vanaf de straat moet een groene plek in de hof het zicht op de auto's opvangen.
- Smalle straten bestaande uit brede stoepen/ kade en bomen. Stenige straten met evt. een eigen stoepje voor de deur, hier en daar ondiepe voortuinen met hekjes of haagjes.
- Kade aan de Langegracht bestaat uit een talud van zacht materiaal.
- De ondergrondse afvalcontainer zal in de openbare ruimte worden gesitueerd.

COLOFON

Marcus Wieringa
Jasper Ten Bosch

In opdracht van:
Gemeente Stichtse Vecht
Ilse Vaartjes
Ciska Looijmans

Evert Mastenbroek



