

TER BEOORDELING

BEELDKWALITEITSASPECTEN

HERONTWIKKELING MAARSSEVEENSEVAART 90

Februari 2013 (versie 2)

Aanleiding

De gemeente Stichtse Vecht heeft een “concept Beeldkwaliteitsplan Herenweg-Gageldijk en omgeving” opgesteld. De gemeente wil met dit beeldkwaliteitsplan sturing geven aan de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag in het gebied. Dit beeldkwaliteitsplan doet uitspraken over de verschijningsvorm van nieuwe ontwikkelingen. Met dit beeldkwaliteitsplan kan de gemeente dan ook sturen om de beoogde kwaliteit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Op basis van de analyse in het rapport en de visie op de toekomst van het gebied zijn er vijf deelgebieden te onderscheiden. Per deelgebied worden richtlijnen gegeven waar nieuwe ontwikkelingen aan getoetst worden. Op pagina 34 en 35 van dit rapport worden de beeldkwaliteitseisen voor het deelgebied Maarsseveensevaart uiteengezet:

Omschrijving van de bestaande situatie

De bebouwing langs de Maarsseveensevaart bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwing ligt op een relatief grote afstand tot de openbare weg vanwege de watergang die de woonkavels scheidt van de doorgaande route. De woningen zijn bereikbaar door middel van kleine bruggen over het water. Zes woningen in het lint zijn ontsloten door een gezamenlijke brug in combinatie met een informele insteekweg parallel aan de watergang. De kaveldiepte varieert tussen de 50 en 100 meter. Dit verschil komt voort uit de hoekverdraaiing tussen de kavelstructuur en de Maarsseveensevaart. Daarbij kan een verschil gemaakt worden tussen de eerste lijn, van circa 50 meter, met woonbebouwing en de tweede lijn van, eveneens circa 50 meter, waar voornamelijk bedrijfsbebouwing is gerealiseerd. De situering van de bebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur. Het gebied heeft een landelijke uitstraling door de ruime opzet en kleinschalige bebouwing bestaande uit één laag met kap. Één woning in het lint is uitgevoerd in twee lagen zonder kap. Hier wordt zichtbaar dat een dergelijke massa afbreuk doet aan het landelijke karakter. Bijgebouwen zijn over het algemeen achter het hoofgebouw gesitueerd zodat er relatief veel open groene ruimte tussen de woningen aanwezig is.

Transformatie

De bestaande eerstelijns bebouwing vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De bouwmassa's, situering en kavelomvang sluiten dan ook aan bij de omliggende percelen. Nieuwbouw in het gebied vormt primair een aanvulling op de eerstelijns bebouwing. Pas als in de eerste lijn alle mogelijkheden voor nieuwbouw zijn benut kan in het achterliggende gebied bebouwing worden toegestaan. Het is daarnaast wenselijk om vanaf de Maarsseveensevaart een nieuwe langzaamverkeersverbinding te creëren met het wandelpad rondom de Kleine Plas. Deze mogelijk nieuwe verbinding vormt naast de landschappelijke structuur de basis voor de situering van nieuwe bebouwing in het achterliggende gebied. Aan de aanleg van deze route en eventuele nieuwbouw dient een heldere ruimtelijke visie ten grondslag te liggen waarin de landschappelijke karakteristieken voldoende gewaarborgd zijn. Bij de ontsluiting van de nieuwe woningbouw kan gekozen worden voor zowel individuele bruggen over de Maarsseveensevaart of een collectieve brug in combinatie met een insteekweg. De ligging van de insteekweg ten behoeve van de tweedelijnsbebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur.

Situering:

Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn op circa 10 tot 20 meter vanaf de oever Maarsseveensevaart. Oriëntatie eerstelijns bebouwing primair op de Maarsseveensevaart, echter bijzondere aandacht voor relatie met de centrale as van het plann (tweezijdig georiënteerd). Oriëntatie tweedelijns bebouwing primair op de centrale as van het plan. De blauwe lijnen in onderstaande tekeningen dicteren de orientatie van de voorgevel van de woningen. Wisselende nokrichtingen. Kaveldiepte vormt een afgeleide van de landschappelijke structuur. Situering insteekweg afgeleide van landschappelijke structuur. Collectieve brug Maarsseveensevaart mogelijk. Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn. Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Ruimte aan de Maarsseveensevaart vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.



Massa:

Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend. Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van 40°. Dakvlak dominant aan de gevel. Één duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding. Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen. Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt. Bruggen hebben een sober karakter.

Kleur en materiaalgebruik

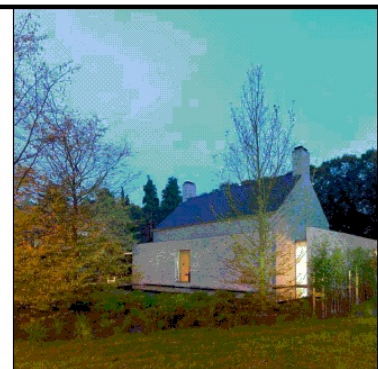
Materiaal is in principe traditioneel. Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen. Deels houten gevelbekleding mogelijk. Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen. Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout of een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal. Dakkapellen uitvoeren in hout of zink. Het kleurgebruik is terughoudend. Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.

Binnen het plangebied wordt gehoor gegeven aan de eis om een nieuwe langzaam verkeerverbinding te creëren met het wandelpad rondom de Kleine Plas. Deze nieuwe verbinding vormt naast de landschappelijke structuur de basis voor de situering van de nieuwe bebouwing (kavels). Op de volgende pagina vindt u referentiebeelden welke de kwaliteitsambitie voor de planvorming aan Maarsseveensevaart 90 weergeven.

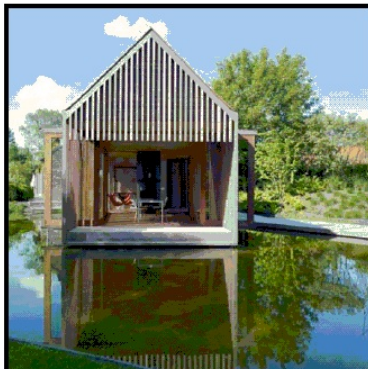
Beeldkwaliteit



eigentijds landelijk



eigentijds klassiek



eigentijds landelijk

Waarborging landschappelijke karakteristieken

Geconstateerd mag worden dat met het gestelde hiervoor voldoende kwalitatieve kaders worden gesteld ten aanzien van de ontwerpen van de opstallen. Het verdient echter de aanbeveling op aanvullende criteria te formuleren ten aanzien van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hieronder zullen aanvullende criteria worden geformuleerd ten aanzien van:

- Bruggen (openbare weg)
- Oeververbindingen (prive)
- Materialisering openbaar gebied, gelegen binnen het plangebied.

Brug openbaar: ontsluiting plangebied

Bruggen zijn bouwwerken waarmee een verbinding tussen twee delen land in deze context over water wordt gemaakt. Bruggen aan de openbare weg zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Deze bepaling streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan bruggen te voorkomen. Bruggen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

De Maarsseveensevaart is een belangrijke hoofdwatergang die een groot deel van het water uit de polder afvoert. Dit betekent dat een brug over de Maarsseveensevaart uit één overspanning zal moeten worden gemaakt en de watergang niet mag vernauwen.

Plaatsing

- direct aan het erf
- wijkt niet substantieel af van het peil van de openbare weg (zichtlijnen behouden)

Maatvoering

- hoogstens 6,00 m breed

Architectonische uitwerking

- met zorg en terughoudend vormgeven

Materiaal en kleur

- bruggen in beginsel uitvoeren in hout (indien constructief wenselijk al dan niet in combinatie met staal of beton)
- reling van hout of metaal
- kleuren zijn terughoudend zoals onbehandeld hout en grijs tinten, waar nodig helder wit ten behoeve van zichtbaarheid/verkeersveiligheid



Afbeelding links: bestaande bruggen Maarsseveensevaart. Afbeelding rechts: voorbeeld van bruggen openbaar

Oeververbinding woonkavel (eiland)

Oeververbindingen zijn bouwwerken als bruggen of duikers waarmee een verbinding tussen twee delen land in deze context over of in het water wordt gemaakt. Oeververbindingen aan de openbare weg zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Dit aanvullende criterium streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan oeververbindingen te voorkomen. Oeververbindingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen.

Particuliere oeververbindingen springen veelal niet in het oog, wat gezien hun ondergeschikte belang voor de kwaliteit van de oevers en het landschap ook wenselijk is. De watergangen in het plangebied zijn geen belangrijke hoofdwatertgangen (behoudens de Maarsseveensevaart, waarvoor een ander beleid geldt).

Plaatsing

- direct aan het erf
- wijkt in beginsel niet substantieel af van het peil van de openbare weg (zichtlijnen behouden)
- indien een oeververbinding gemaakt wordt in een watergang waar recreatieve vaarbewegingen worden gemaakt, mag deze oeververbinding de vaarbewegingen niet hinderen (cq voldoende vrije hoogte voor vrije doorgang recreatievaartuigen waarborgen)

Maatvoering

- hoogstens 6,00 m breed

Architectonische uitwerking

- met zorg en terughoudend vormgeven, passend binnen het bestaande weefsel

Materiaal en kleur

- bruggen in beginsel uitvoeren in hout (indien constructief wenselijk al dan niet in combinatie met staal of beton)
- reling van hout of metaal
- poorten / hekwerken bedoeld voor afsluiting van prive-terrein en constructies ten behoeve deze poorten of hekwerken zijn toegestaan mits terughoudend vormgegeven.
- kleuren zijn terughoudend zoals schoon metselwerk, onbehandeld hout en grijs tinten, waar nodig helder wit ten behoeve van zichtbaarheid/verkeersveiligheid



in de omgeving komen bruggen met poorten/hekwerken voor



Voorbeeld van een transparante poort/hekwerk en reling



Voorbeeld van een ingetogen brug met poort/hekwerk en reling

Materialisatie openbaar gebied binnen het plangebied.

Het materiaalgebruik en de sortering van bomen en openbaar groen binnen het plangebied bepalen voor een groot deel (het behoud van) de landschappelijke karakteristiek van het plangebied. Hieronder worden door enkele beeldreferenties de ambities ten aanzien van materiaalgebruik en groene inrichting weergegeven:



elementenverharding: traditioneel verband klinkerformaat (al dan niet gebakken)



beplanting: gebiedseigen knotwilgen en gras

bij voorkeur natuurlijke oevers (onderhoudsarm en ecologische waarde)



parkeren openbaar: voorbeelden van halfverharding

Toelichting ecologische oevers: (volgende pagina)

