

Beeldkwaliteitsplan Op De Konie, Stevensweert

Gemeente Maasgouw



Titel rapport: Beeldkwaliteitsplan Op De Konie, Stevenweert
Datum: vastgesteld, 29-01-2019
Projectnummer: P00184
Opdrachtgever: Gemeente Maasgouw
Contactpersoon opdrachtgever: mevr. C. van der Goor
Projectleider BRO: ir. Marc Oosting (stedenbouwkundige)
Projectteam BRO: ir. Michel Nelissen (stedenbouwkundige)
ir. Wietse Oostra (stedenbouwkundige)
Bron kft: BRO

BRO Boxtel

Bossheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Stedenbouwkundig plan	8
3. Deelgebied 1: Bebouwing en perceel	10
4. Deelgebied 2: Openbare ruimte	12

1. Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de locatie 'Op De Konie', een woningbouwplan aan de zuidkant van Stevensweert. Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de omgevingscommissie MER de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de bebouwde kom van Stevensweert en bestaat in de huidige situatie uit agrarische percelen, een struweelrand en een buurtspeeltuin. De directe omgeving ten noorden van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woningbouw. Aan de zuidkant bevinden zich agrarische gronden.



Situatie plangebied ten opzichte van de voormalige vesting

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van Stevensweert is het stratenpatroon dat vanuit het midden van de voormalige vesting in alle windrichtingen uitloopt. De ontstane ruimte tussen de breed uitlopende straten is bebouwd. Het plan 'Op de Konie' rond het bebouwd gebied aan de zuidrand van de kern af.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit de onderdelen 'bebouwing en perceel' en 'openbare ruimte'. Het beeldkwaliteitsplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder (deel)gebied is ook een criteriaschema opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van de criteria, kunnen de toelichtende teksten, tekeningen of de beelden uitsluitend bieden.

Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel en deelgebied omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden.



Locatie plangebied

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. In de welstandsnota van de gemeente Maasgouw staat hierover het volgende omschreven: Voor enkele gebieden binnen de gemeente Maasgouw is het ruimtelijke kwaliteitsbeleid vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Met het inzetten van een beeldkwaliteitsplan kan de gemeente haar ambities formuleren, visualiseren en vervolgens overdragen. Een beeldkwaliteitsplan biedt een referentiekader voor verschillende schaalniveaus, door in woord en beeld de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp te formuleren. De beeldkwaliteitsplannen worden gekoppeld aan deze nota om als formeel toetsingskader gebruikt te kunnen worden. Het beeldkwaliteitsplan is dan aanvullend als welstandstoets van toepassing.





foto's omgeving plangebied



foto's omgeving plangebied

2. Stedenbouwkundig plan

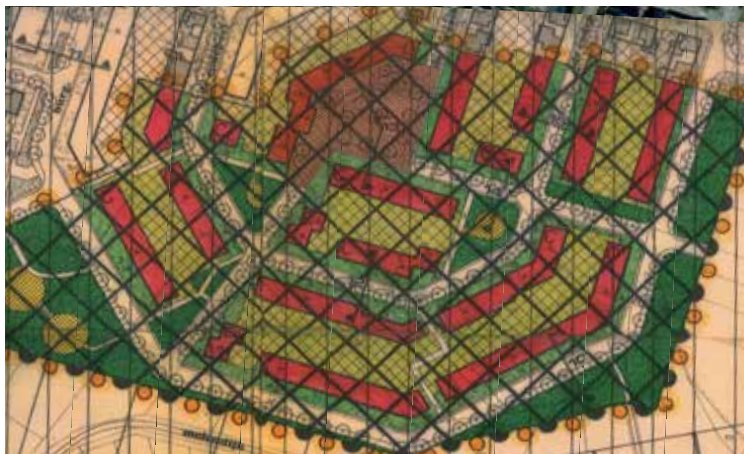
Inleiding

Voor het plangebied is in de jaren '80 van de vorige eeuw een bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van maximaal 109 woningen. Omdat dit plan nooit tot realisatie is gekomen, heeft de gemeente Maasgouw op grond van het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid, waaruit is gebleken dat er fors in de planvoorraad dient te worden geschrapt, besloten om grondeigenaren in januari 2016 een termijn van twee jaar te geven om bestaande bouwrechten te verzilveren. Dit heeft ertoe geleid dat drie omgevingsvergunningaanvragen zijn ingediend voor in totaal 29 woningen. De aanvragen zijn ingediend voor een viertal locaties binnen het gebied, wat ertoe zou leiden dat een zeer versnipperde invulling gaat ontstaan. Dit is vanuit meerdere opzichten

zeer onwenselijk. Vanuit stedenbouwkundig opzicht ontstaat een ongestructureerde verkaveling en ook vanuit bijvoorbeeld sociale veiligheid en woonkwaliteit voor de toekomstige bewoners is een dergelijke versnipperde ontwikkeling ongewenst. Daarnaast belemmert een versnipperde ontwikkeling de mogelijkheden binnen het gebied voor agrarische doeleinden.

Het nieuwe stedenbouwkundige plan

Het nieuwe stedenbouwkundige plan voorkomt deze versnipperde ontwikkeling en heeft een gestructureerde ontwikkeling tot doel van de 29 woningen. Op deze wijze krijgt Stevensweert een acceptabele stedenbouwkundige afronding.



Bestemmingsplan 1980

Structuur

Het stedenbouwkundig plan borduurt voort op het huidige wegenpatroon met hoeken van 45 graden. De verkaveling wordt afgemaakt waardoor een duurzame afronding van de kern naar het buitengebied wordt gerealiseerd. In het plan zijn 29 woningen geprojecteerd; 11 vrijstaande en 18 twee-onder-een-kap woningen. De woningen zijn met de voorkanten óf op de weg óf groen georiënteerd. De kavels sluiten aan op het huidige eigendom van de bestaande woningen en hebben een perceeldiepte van ca. 28 meter.

Sfeer

Er wordt aansluiting gezocht bij de sfeer en uitstraling van de aangelegen bestaande woonwijk. De nieuwe woningen zijn vergelijkbaar (massa, bouwvorm en materialisatie) met de bestaande woningen. De hoofdmassa van de woningen bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. De inrichting van de openbare ruimte loopt als het ware vanuit het bestaande gebied door in het nieuwe plan. De woningen aan de buitenrand zijn georiënteerd op een gezamenlijke parkachtige open ruimte die zorgt voor ruimtelijkheid en samenhang.

Ontsluiting en parkeren

De rijweg en trottoirs sluiten aan op de bestaande wegen en hebben dezelfde materialisatie. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein

plaats en bezoekersparkeren informeel langs de weg of langs het groen.

Groen

De huidige groene structuren zijn behouden en afgemaakt in het plan. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt één grote groene ruimte, waarin de bestaande houtwal is opgenomen. Deze houtwal wordt aan de zuidzijde aangevuld met struweel zodat de overgang van kern naar het omliggend landschap duidelijk wordt gemarkeerd. In deze centrale ruimte is ruimte voor een speelplek. Langs de weg die het plangebied omzoomt staat een bomenrij, die de overgang van de bebouwing naar het open landschap benadrukt.

Waterberging

De waterberging van de ontwikkeling kan deels in de centrale groene ruimte worden geborgen door middel van een wadi. De hoogteverschillen van deze wadi ten opzichte van het maaiveld kunnen worden ingezet voor versterking van de speelplek. De overige berging kan worden gezocht ten zuiden van het plangebied door middel van een brede zaksloot.



Stedenbouwkundig plan 'Op de Konie'

3. Bebouwing en perceel

Sfeer

Dit deelgebied betreft 29 woningen, 11 vrijstaande en 18 twee-onder-een-kap woningen. De woningen zijn met de voorkanten óf op de weg óf groen georiënteerd.

De woningen hebben naar de weg toe een formele voorkant waardoor samenhang ontstaat in het straatbeeld. Karakteristiek voor de vrijstaande kavels en woningen is de diversiteit. Iedere woning heeft een eigen expressie, een eigen gezicht doch vormt een samenhangend geheel met de andere woningen. Door overeenkomsten in bouwtypologieën, massaopbouw, architectonische schaal en karakter, alsmede materiaal en kleurgebruik wordt een grote mate van samenhang in het straatbeeld bereikt.

De hoofdmassa van de woningen bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. De woningen hebben een éénduidig rooilijn verloop. De verkaveling is ruim van opzet doordat de percelen voldoende maat hebben om afstand van bebouwing tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen te bewaren. Er is extra aandacht voor de zichtbare zijgevels op de hoeken en uiteinden van straten in het plan. Deze worden verbijzonderd door variatie in metselverbanden, gevelopeningen, terugliggende of naar voren liggende elementen zoals uitbouwen en erkers. Deze toegevoegde massa delen mogen gekeimd worden uitgevoerd.

Situering	<ul style="list-style-type: none"> De woningen staan in de rooilijn met de naastgelegen woningen. De voorgevelrooilijn is parallel aan de straat. Minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij de twee-onder-één kap woningen, geschakelde en vrijstaande woningen.
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none"> Bouwhoogte max. 2 bouwlagen met schuine kap. Zadeldak in langsricting bij twee onder één kap woningen. Kapvorm vrij bij vrijstaande woningen. Bijgebouw en aanbouw mogen plat worden afgedekt.
Gevelkarakteristiek	<ul style="list-style-type: none"> Gevelgeleding is verticaal. Een open uitstraling van zichtbare zijgevels. Grote gesloten vlakken moeten worden vermeden, dit kan o.a. door variatie in metselverbanden gevelopeningen, terugliggende of naar voren liggende elementen.
Materiaal en kleur	<ul style="list-style-type: none"> Rood/bruine baksteen. Niet geglazuurde keramische zwarte of rode dakpannen. Gevelplint natuurstenen of gemetseld. Details (hoekuitbouw, erkers, serres) mogen wit. Licht gekleurde kozijnen, bij voorkeur wit. HWA afvoer zink voorzijde.



4. Openbare ruimte

Sfeer

De inrichting van de openbare ruimte en de groene structuren vormen een doorlopend geheel met de bestaande woonstraten. Hetzelfde straatprofiel is toegepast waarbij de rijweg en voetpaden dezelfde materialisering en uitstraling hebben als de omliggende wegen. Het trottoir en de rijweg liggen daarom op gelijke hoogte en worden gescheiden door een molgoot. Parkeren vindt hoofdzakelijk op eigen terrein plaats. Bezoekersparkeren wordt informeel langs de weg of langs het groen opgelost.

De huidige groene structuren zijn behouden en afgemaakt. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt één grote groene ruimte, bestaande uit een grasveld met halfverharde voetpaden. In de groene ruimte is de bestaande houtwal opgenomen en aangevuld met struweel zodat de overgang van kern naar het omliggend landschap duidelijk wordt gemarkeerd. In deze centrale ruimte is ruimte voor een speelplek.

Langs de weg die het plangebied omzoomt staat een bomenrij, die de overgang van de bebouwing naar het open landschap benadrukt. De bomen zijn geplaatst in het voetpad of in de rand van de groene ruimte. Waterberging vindt plaats in de centrale groene ruimte door middel van een wadi. De wadi heeft een natuurlijke inrichting. Aan de zuidzijde van het plangebied is er een brede zaksloot met een natuurlijk vriendelijke oever.

Verharding	<ul style="list-style-type: none"> • Rijbaan: betonstraatsteen keiformaat in keperverband, edelheidemangaan (MBI Geocolor Excellent), • Voetpad: betontegeles 30x30cm met gewassen deklaag, kleur grijs (MBT Geocolor Classic) . • Tussen trottoir en rijbaan ligt een trottoirband met verhoogde ligging van trottoir. • Parkeren: informeel op de rijbaan langs de weg en het groen. • Voetpaden in park: halfverharding
Beplanting	<ul style="list-style-type: none"> • Park: kruidenrijk gras en solitaire bomen. • Laanbeplanting: bomen in plantvak voetpad of in de parkrand. • Boomsoorten worden in overleg met gemeente bepaald. • Bestaande struweelbeplanting handhaven.
Erfafscheidingen	<ul style="list-style-type: none"> • Voor de voorgevel: maximaal 1 meter hoog. • Achter de voorgevel: maximaal 2 meter hoog. • Grenzend aan openbaar gebied: Haag of hekwerk. • Overige perceelsgrenzen: vrij.
Water	<ul style="list-style-type: none"> • Waterberging en infiltratie middels wadi in centrale groene ruimte. • Wadi heeft een natuurlijke inrichting. • Aan de zuidzijde is er een brede zaksloot met natuurvriendelijke oevers.



