



# KERKDRIEL KERSENBURT

beeldkwaliteitplan

## **Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35-37

4811 GB BREDA

telefoon: 076-5225262

fax: 076-5213812

internet: [www.c5s.nl](http://www.c5s.nl)

email: [info@c5s.nl](mailto:info@c5s.nl)

Opdrachtgever: Gemeente Maasdriel

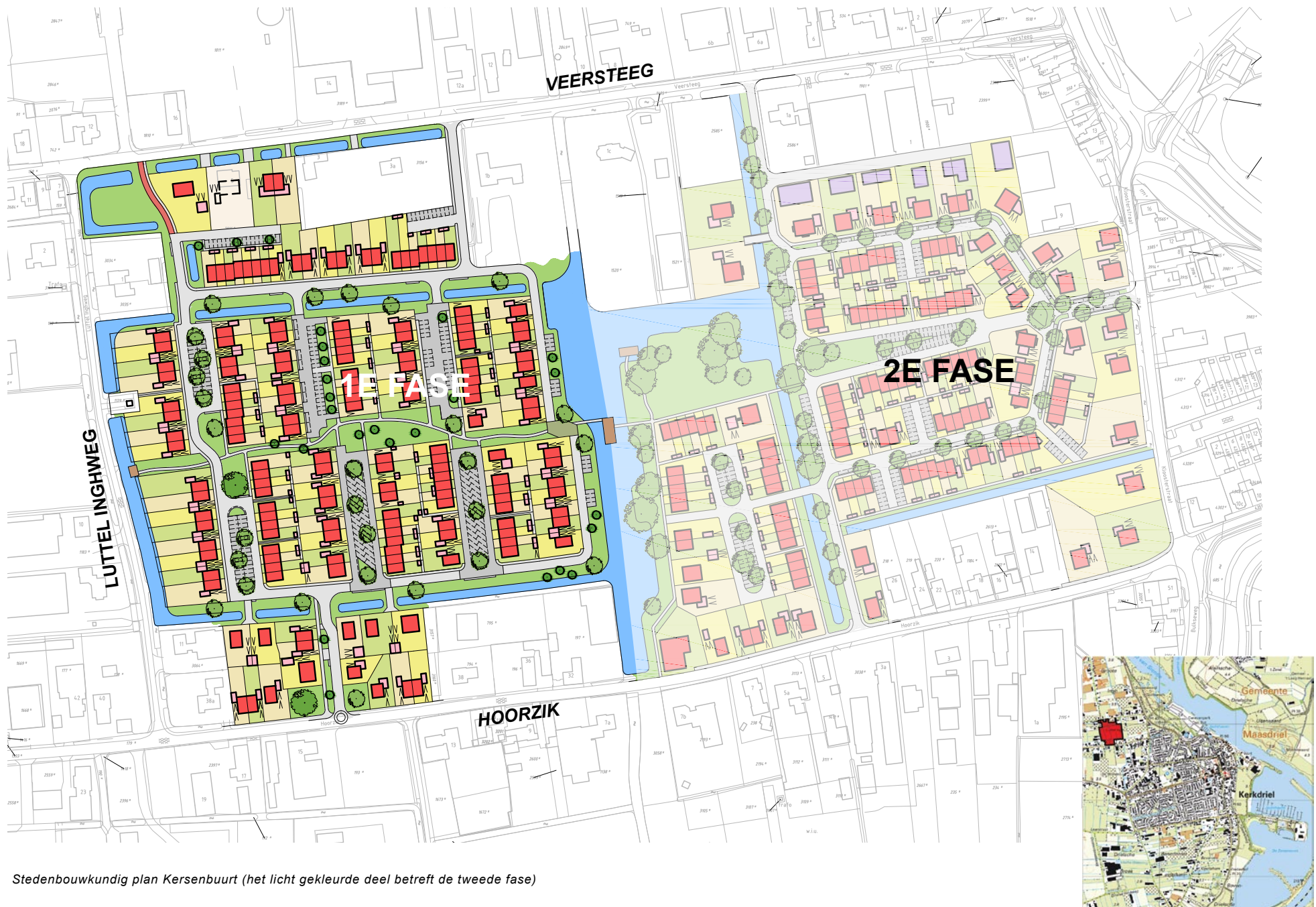
Projectnummer: 132445

Datum: 16 juni 2015

Referentie: 132445bcp15

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Plantoelichting</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Beeldkwaliteit bebouwing</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Beeldkwaliteit openbare ruimte</b>	<b>17</b>



Stedenbouwkundig plan Kersenbuurt (het licht gekleurde deel betreft de tweede fase)

# 1 INLEIDING

## SITUERING EN BEGRENZINGEN PLANGEBIED

Kerkdriel Noord is gelegen ten noordwesten van de kern Kerkdriel in de gemeente Maasdriel. Net als de eerdere grootschaligere uitbreidingen van Kerkdriel gaat het hier om een locatie die is opgespannen tussen oude ruimtelijke structuren. De Hoorzik en de Veersteeg zijn historische oost – west verbindingen die eindigen op de dijk. De Hoorzik begrenst het plangebied Kerkdriel Noord aan de zuidzijde, de Veersteeg aan de noordzijde, de Luttel Inghweg aan de westzijde en de Kloosterstraat aan de oostzijde. Openbare wegen begrenzen Kerkdriel Noord dus aan vier zijden. Langs deze wegen is veel bestaande bebouwing aanwezig. Deze bebouwing blijft grotendeels behouden en is ingepast waardoor de plangrens een grillig verloop kent.

Kerkdriel Noord bestaat uit twee fasen. Dit beeldkwaliteitplan betreft de eerste fase met de naam Kersenbuurt. Deze eerste fase wordt begrensd door de Hoorzik aan de zuidzijde, de Luttel Inghweg aan de westzijde, de Veersteeg aan de noordzijde en de 2e fase aan de oostzijde.

## KARAKTERISTIEK

Het stedenbouwkundig concept voor Kerkdriel Noord, zowel voor de eerste als de tweede fase, is “Kleurrijk dorp”.

Kenmerken van het concept “Kleurrijk dorp” zijn:

- Wonen in een dorp --- rust, ruimte, groen en geborgenheid
- Kleurrijk staat voor variatie en differentiatie
- Grote variatie in woningen en architectuur
- De structuur is afwisselend, informeel en kleinschalig met veel ruimte voor groen en water
- Informele, ontspannen routes voor langzaam verkeer
- Centrale groen-blauwe zone als ruggengraat
- De gekozen opzet heeft een grote mate van flexibiliteit en is makkelijk faseerbaar

“Kleurrijk dorp” beschrijft de ambitie voor het gewenste woonmilieu. Het vormt de basis voor de beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

## BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste identiteit van de wijk en de vertaling ervan in de uitstraling van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Dit is verwoord en verbeeld middels een set spelregels. Deze spelregels gaan onder andere over stedenbouwkundige aspecten, bebouwingstypologie, architectonische uitstraling, kapvorm, rooilijn, bouwhoogte, positionering en oriëntatie

van de bebouwing, kleurstelling en materiaalgebruik en erfafscheidingen.

Het beeldkwaliteitplan dient ter inspiratie voor iedereen die bij het verdere ontwerp- en ontwikkelingsproces betrokken is om een bijzonder woongebied met maximaal toekomstperspectief te realiseren. Daarnaast fungeert dit beeldkwaliteitplan als formeel toetsingskader. Het gaat hierbij om het vastleggen en waarborgen van de gewenste identiteit.

### *naar de letter of de geest?*

De ervaring heeft geleerd dat een beeldkwaliteitplan als te benauwend voor een deugdelijke planontwikkeling ervaren kan worden. De oorzaak hiervan ligt in het feit, dat bij het opstellen van het beeldkwaliteitplan lang niet alle mogelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden. De gestelde uitwerkingsregels zouden in dergelijke gevallen een goede planontwikkeling onmogelijk kunnen maken. Daarom wordt benadrukt dat dit beeldkwaliteitplan naar de geest gelezen dient te worden. De uitwerkingsregels zijn daarop gericht, maar wanneer in specifieke gevallen niet aan de uitwerkingsregels kan worden voldaan en de voorgenomen ontwikkeling, de geest van dit beeldkwaliteitplan indachtig, zeker wel gewenst is, kan het bevoegd gezag, na inwinning van advies van diegenen die de bouwplannen toetsen aan dit beeldkwaliteitplan, besluiten om af te wijken van de uitwerkingsregels.





Stedenbouwkundig plan Kersenbuurt (indicatieve verkaveling)

# 2 PLANTOELICHTING

## CONTEXT

Op sommige plekken binnen het stedenbouwkundig plan zijn reeds woningen gerealiseerd of in aanbouw. De situering van deze woningen en de reeds gerealiseerde ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen) zijn leidend geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan.

## RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

Het plan kent in hoofdlijnen een tweedeling: de randen en het binnengebied. De randen worden gevormd door de bebouwing aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Hier wordt de bebouwingsstructuur van de Veersteeg en de Hoorzik doorgezet. Overwegend vrijstaande en mogelijk enkele twee-onder-een-kap woningen vinden hier een plek. Aan de achterzijde van deze woningen zijn, parallel aan de gegraven oost-west gerichte watergangen, eveneens woningen geprojecteerd.

Het binnengebied kenmerkt zich door woningen die ten opzichte van de woningen aan de randen een kwartslag zijn gedraaid. Uitzondering hierop vormt de noordelijke bebouwingsrand welke onderdeel vormt van het binnengebied. Centraal in het binnengebied ligt het 'groene lint', dat de verschillende groenplekken aan het einde van de woonstraatjes onderling verbindt. Door dit groene lint loopt van west naar oost een langzaamverkeersverbinding, die een veilige route vormt tussen de verschillende speelplekken in het plangebied onderling en naar de grote speelplek in het oostelijk plandeel van Kerkdriel Noord (tweede fase).



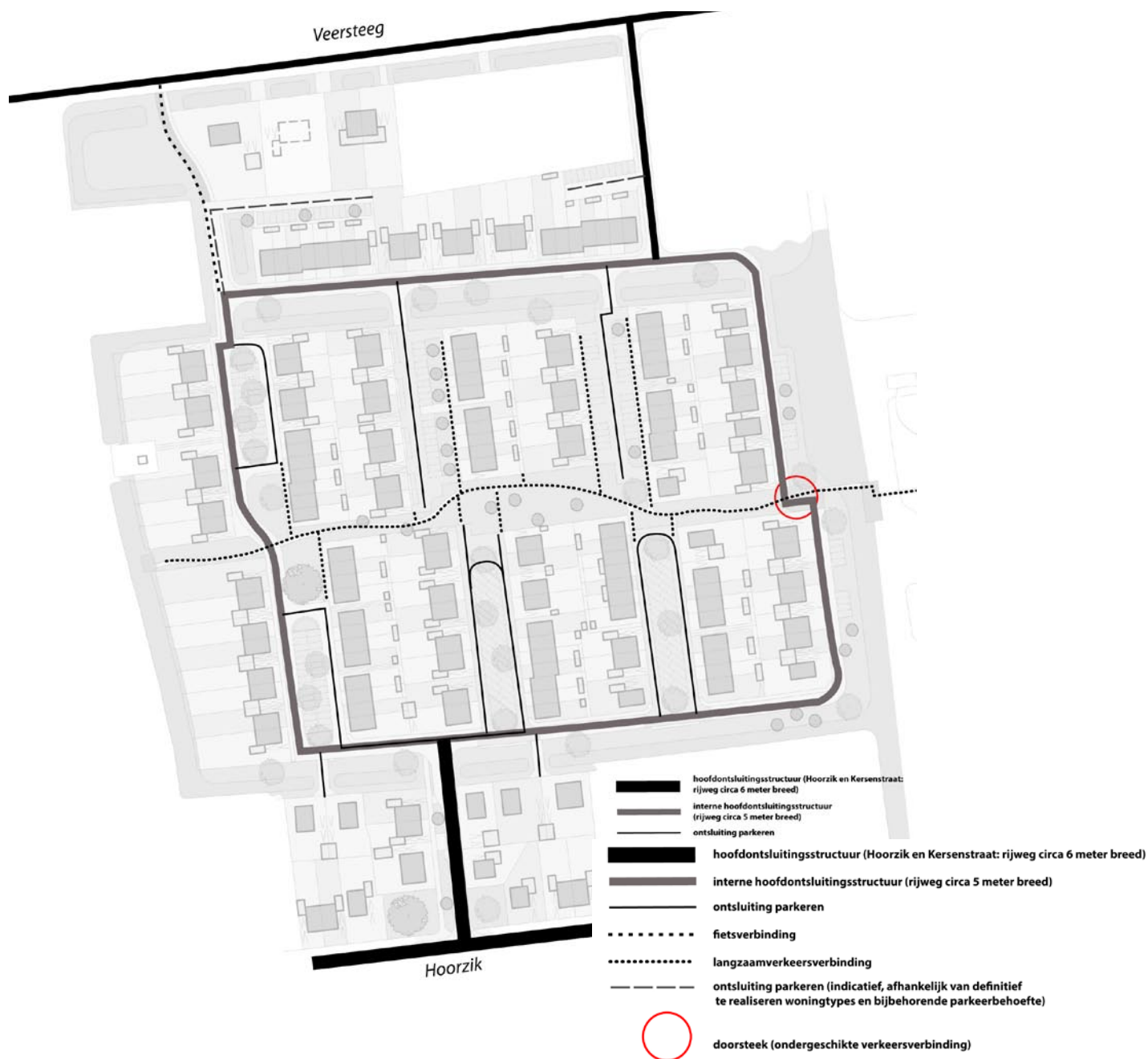


## ONTSLUITINGSSTRUCTUUR

De autoverkeersontsluiting is hoofdzakelijk op de Hoorzik georiënteerd. Vanaf de entree van het plangebied aan de zijde van de Hoorzik, die gemarkeerd wordt door plantsoenen aan weerszijden, vindt het verkeer zijn weg door het plan via de hoofdontsluitingen langs de oost-west gerichte watergangen, die onderling verbonden zijn door een hoofdroute aan de westzijde van het plangebied. Vanaf de oost-west gerichte hoofdontsluitingen langs de watergangen kunnen de verschillende woonstraatjes/parkeerhoven worden bereikt. Waar het vanwege eisen van de calamiteitendiensten nodig is, worden doorsteekjes door het centraal gelegen groene lint mogelijk gemaakt. Zo zal aan de oostzijde een doorsteek worden gerealiseerd (rood omcirkeld in afbeelding). Deze wordt echter dusdanig vormgegeven dat duidelijk is dat het hier een ondergeschikte verkeersverbinding betreft, wat de veiligheid van met name spelende kinderen, die het centrale groene lint als route naar de grotere speelplek in het oostelijk deel van Kerkdriel Noord nemen, bevordert. Op de Veersteeg takt het plan aan met een fietspad aan de westzijde en een auto-ontsluiting aan de oostzijde. Deze is ondergeschikt aan de hoofdontsluiting op de Hoorzik.

## PARKEREN

Voor wat betreft het parkeren is rekening gehouden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, die zowel in het openbare gebied als op eigen terrein geprojecteerd zijn. Aangezien het verkavelingsplan uitgaat van een flexibele invulling, kan naar gelang het aantal woningen dat uiteindelijk gerealiseerd wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen toe- of afnemen. In de voorgestelde woonstraatjes/parkeerhoven kan hierop ingespeeld worden door het groen in deze straten, grenzend aan het groene lint, kleiner of groter te laten worden. De parkeerplaatsen en bijbehorende ontsluiting aan de achterzijde van de woningen aan de noordzijde van het plan zijn indicatief. De noodzaak is afhankelijk van de uiteindelijk te realiseren woningtypes en bijbehorende parkeerbehoefte.





## GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Het binnengebied wordt omringd door water en begeleidend groen. Centraal door het plangebied loopt het oost-west gerichte groene lint, een parkachtige ruimte die het plangebied structureert en de verbinding legt met de tweede fase van Kerkdriel Noord. Aan beide zijden van het groene lint is het mogelijk een accent te realiseren in de vorm van een vlonder op het water.

Het groen loopt, afhankelijk van de benodigde parkeerbehoefte, door tot in de woonstraatjes/parkeerhoven.

De parkeerhoven kenmerken zich door parkeren gecombineerd met bomen in een losse setting.



## BOMENSTRUCTUUR

Het binnengebied wordt omringd door water en gazon en is voorzien van diverse inheemse boomsoorten. Er worden circa drie verschillende boomgroottes toegepast die in een losse setting ten opzichte van elkaar gesitueerd worden.

Aan de bomenstructuur, zoals die is weergegeven op de afbeelding, kunnen geen rechten worden ontleend. Het groenontwerp en de bijbehorende schakering zijn indicatief. Nadat het verkavelingsplan definitief is, worden in het inrichtingsplan de boomsoorten en situering bepaald.



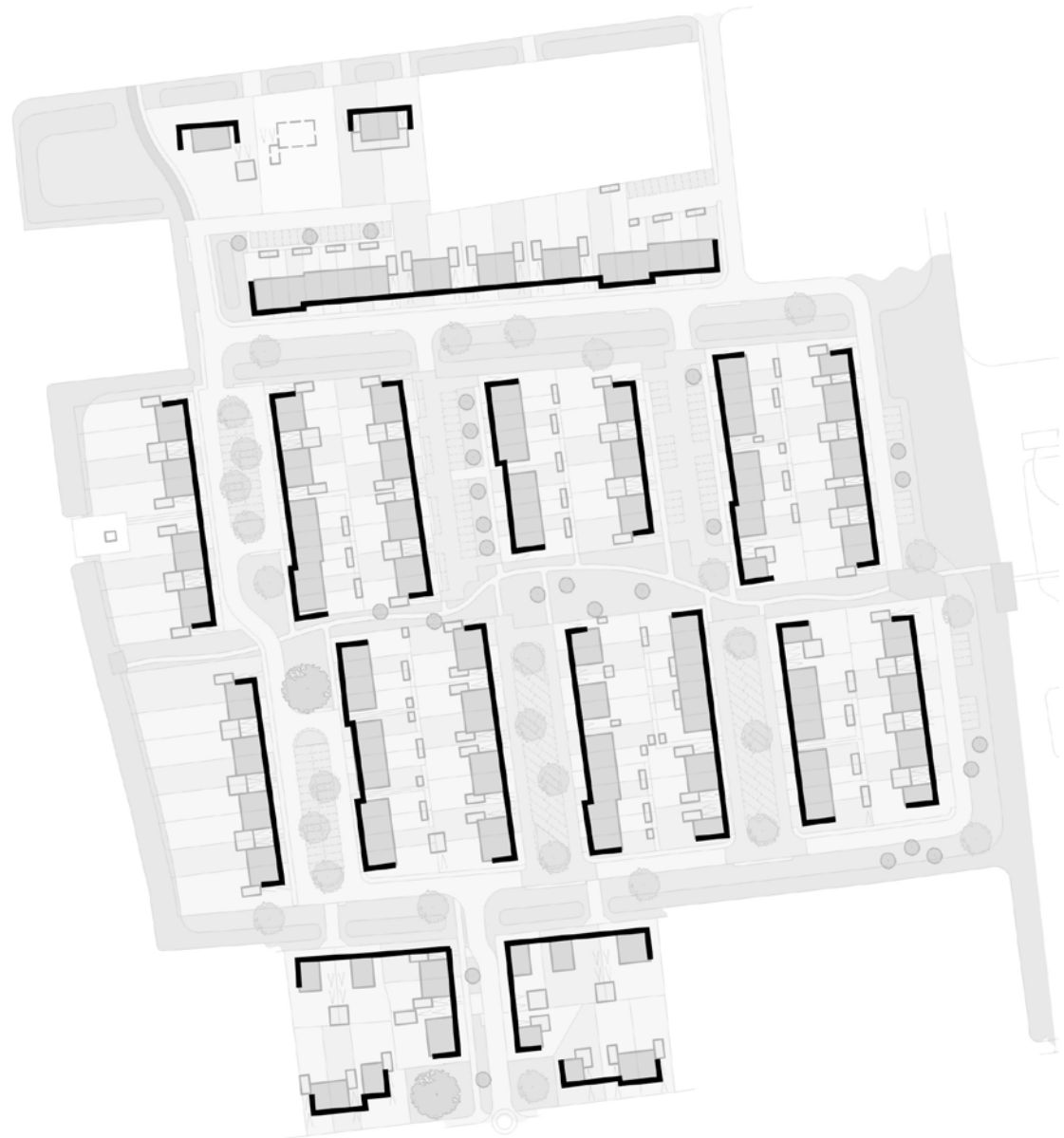
*Bomenstructuur (indicatief)*

## BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Een grote diversiteit aan woningtypologieën wisselen elkaar op een ontspannen manier af. De woningen mogen in een verspringende rooilijn staan om de dorps karakteristiek te benadrukken.

De kaveldiepte bedraagt circa 25 meter. Met deze maat wordt zo veel mogelijk flexibiliteit geboden. Dat wil zeggen dat, naar gelang de behoefte op de woningmarkt, er ingespeeld kan worden op de vraag. Zo kunnen er ten opzichte van de indicatieve verkaveling in het stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd worden in plaats van rijwoningen, en andersom. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van alleen grondgebonden woningen.

Bij het eventueel omzetten van de woningtypologieën is de balans met het aantal parkeerplaatsen, dat in de directe omgeving aangelegd kan worden leidend.







Stedenbouwkundig plan (indicatieve verkaveling)



Meerzijdige oriëntatie bij hoekwoningen



# 3 BEELDKWALITEIT - BEBOUWING

## BEELDKWALITEITSEISEN VERSUS WELSTANDSVRIJ

Het plangebied kent twee welstandsregimes. De bebouwingsclusters aan de Hoorzik (zie afbeelding hiernaast) worden welstandsvrij ontwikkeld. Voor de overige woningen geldt het regime van dit beeldkwaliteitplan.

De criteria zijn gebaseerd op het verkrijgen van een dorps karakteristiek. Naast een variatie aan woningtypen is er ook een grote samenhangende diversiteit in kleurgebruik, verspringende rooilijnen en architectuurvormen mogelijk.

## SITUERING EN ORIËNTATIE

- woningen zijn met de voorgevel gericht naar de openbare weg
- zijden van woningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een meerzijdige oriëntatie. Deze gevels hebben voldoende transparantie. Geen gesloten 'dode' zijgevels
- woningen mogen in een verspringende rooilijn gesitueerd worden
- een bouwblok met rijwoningen bestaat maximaal uit 8 woningen. Indien het bouwblok uit 5 rijwoningen of minder bestaat, mogen deze in dezelfde rooilijn gesitueerd worden. Indien het blok uit meer dan 5 woningen bestaat, dient er maximaal vanaf rijwoning 3 een significante verspringing van minimaal 80 cm in de rooilijn plaats te vinden
- bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst



## BOUWMASSA

- de bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap
- woningen hebben een kap (tussen de 30 en 60 graden), waarbij ook een mansardekap is toegestaan. De kaprichting is vrij

## VERSCIJNINGSVORM EN ARCHITECTUUR

- de architectuur is dorps, eigentijds/traditioneel, waarbij woningontwerpen zich kenmerken door een lokaal passende herinterpretatie van dorpse architectuur. Kenmerken hiervan zijn: sobere detaillering, rustig en harmonieus gevelbeeld, eenvoudige kappen en natuurlijk materiaalgebruik
- woningen hebben onderling een mate van individuele verschijningsvorm
- vrijstaande woningen onderscheiden zich onderling en van de naastliggende woningen door een verschil in kapvorm en/of bouwhoogte en/of goothoogte en/of gevelindeling en/of kleurgebruik
- bij dubbele woningen zijn de afzonderlijke woningen herkenbaar door variatie in de kapvorm en/of gevelindeling en/of kleurgebruik en/of materiaalgebruik en/of verspringing in de rooilijn
- bouwblokken met rijwoningen onderscheiden zich onderling van elkaar maar ook binnen een bouwblok onderscheiden de individuele woningen zich van elkaar door kapvorm en/of gevelindeling en/of kleurgebruik



*Onderscheid binnen een rij door kleurgebruik, kapvorm en gevelindeling*



*Dubbele woningen zijn afzonderlijke herkenbaar door variatie in kapvorm, kleurgebruik en/of een verspringing in de rooilijn*



*Onderscheid binnen een rij door kleurgebruik, kapvorm, gevelindeling en een verspringing in de rooilijn*

### MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- de dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet (géén kunstriet). Als voor een dakafdekking met pannen wordt gekozen, zijn deze gebakken. Geglazuurde, glimmende pannen zijn niet toegestaan. Toegestaan zijn de kleuren rood-bruin en antraciet (zwart)
- de kleuren van de gevels passen bij de dorpse uitstraling. Toegestaan zijn de kleuren wit (geen lichtgeel) en lichtgrijs voor gekeimd metselwerk en stucwerk, het gevelmetselwerk bevindt zich in het kleurenspectrum van rood, aarderood, rood genuanceerd naar rood-bruin, rood-paars (aubergine) naar bruin en antraciet
- kleuren en materialen die sterk met de omgeving contrasteren zijn uitgesloten

### DETAILLERING

- het afwerkingsniveau is hoogwaardig en de detaillering is passend bij de architectuur
- erkers, aan- en uitbouwen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan en onderdeel van de architectuur van de woning en zijn mee ontworpen



*Dorpse kleurstelling*



*Kleurenspectrum van het gevelmetselwerk*



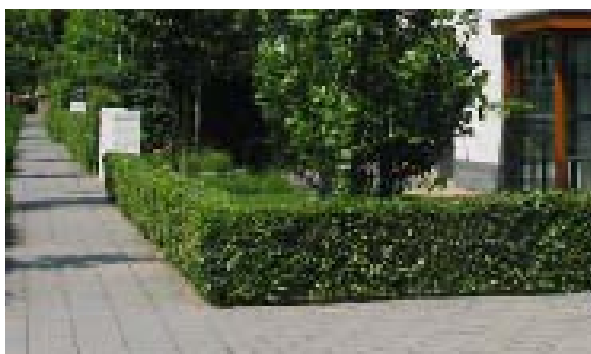


*Achterzijde water Luttel Inghweg: natuurlijk talud met oeverbeplanting, enkele bomen en vlonders*



### ERFAFSCHIEDING

- een erfafscheiding in de vorm van een groenvoorziening, hagen of te begroeiende hekwerken, aan de zijde van het bouwperceel dat grenst aan de openbare ruimte, is verplicht
- extra aandacht gaat uit naar de woningen die met hun achterzijde grenzen aan het water evenwijdig aan de Luttel Inghweg. Erfafscheidingen grenzende aan het water ontbreken en de overgang water/achtertuin wordt verzorgd door een natuurlijk vormgegeven talud voorzien van oeverbeplanting (onder andere riet) en enkele bomen afgewisseld met vlonders. Hierdoor ontstaat een groene afwisselende en 'zachte' dorpsrand die de overgang met het water en het buitengebied vormgeeft



*Hagen en/of begroeide hekwerken vormen de overgang naar de openbare ruimte*



# 4 BEELDKWALITEIT - OPENBARE RUIMTE

Kerkdriel Noord, eerste fase kent een zeer grote variatie in woningtypes, architectuur en kleurgebruik. Dit levert een speels en dorps karakter op. De openbare ruimte zorgt voor samenhang en wordt vormgegeven door een rustig vormgegeven vloer waarbij de volgende kernwoorden gelden voor de straatinrichting:

- Dorps: rust, ruimte, groen en kleinschaligheid
- 1 vloer, zoveel mogelijk mengen langzaam en snel verkeer. Daar waar nodig kunnen trottoirs gerealiseerd worden
- Spelen op straat en in het groene lint
- Bezoekersparkeren op straat
- Parkeren bij rijwoningen niet in de voortuin
- Verbijzondering oostzijde waar langzaamverkeersverbinding ontsluitingsstructuur kruist

De rustige en samenhangende vloer wordt verkregen door het verschil in materiaal- en kleurgebruik te beperken.

## MATERIALIZERING

### *Rijbaan*

hoogwaardige betonstraatsteen of met 100% natuurstenen toplaag, kleur donker rood/bruin/paars, keperverband

### *Parkeervakken*

betonstraatsteen, kleur (licht grijs) , elleboogverband  
parkeerspiegel in kleur antraciet

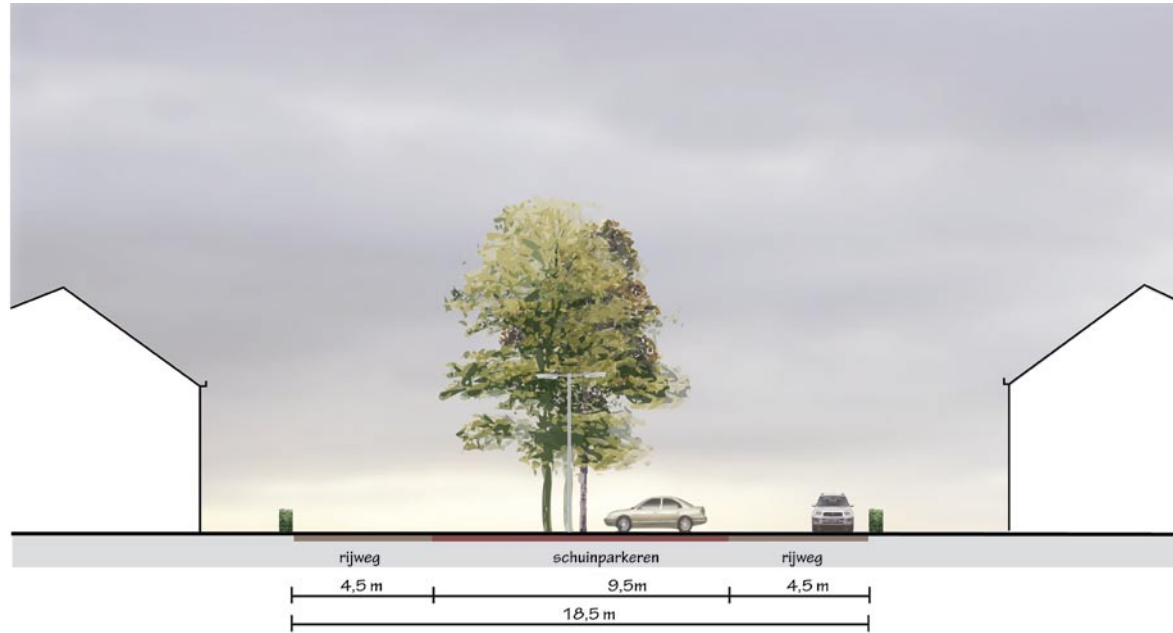
### *Het groene lint*

langzaamverkeersroute in halfverharding

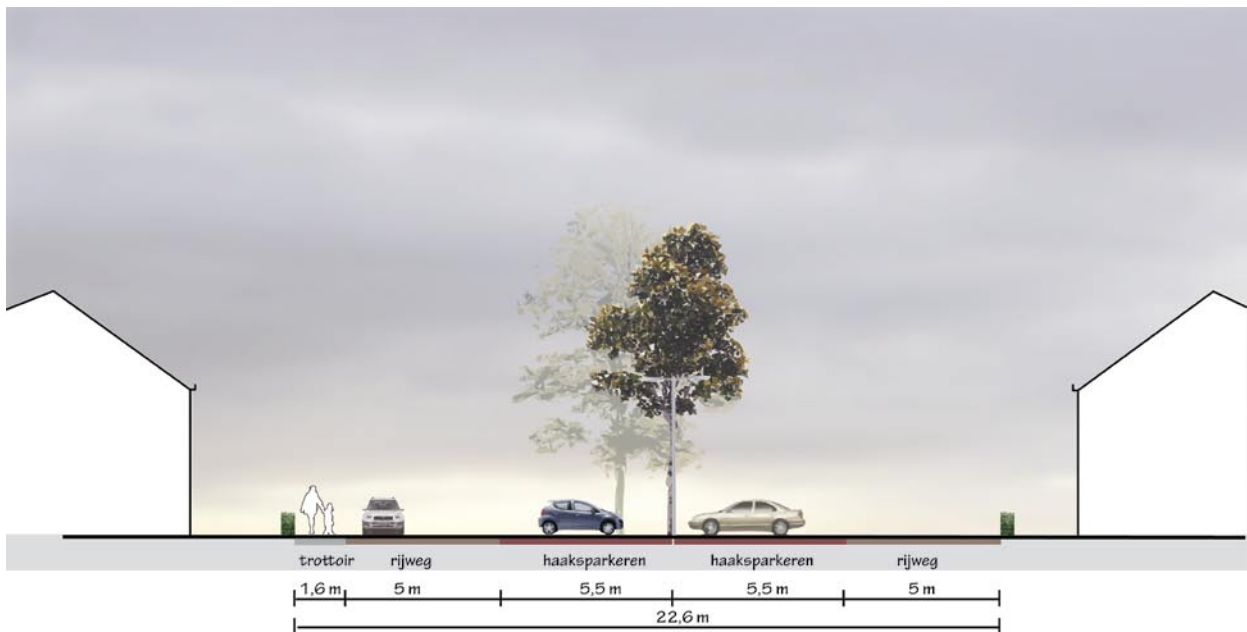




Principeprofiel schuinparkeren



Principeprofiel hoofdontsluiting gecombineerd met haaksparkeren





## PROFIELEN EN PARKEERHOVEN

De hoofdontsluiting vanaf de Hoorzik (Kersenstraat) heeft een rijwegbreedte van circa 6 meter. De interne hoofdontsluitingsstructuur heeft daarentegen een rijwegbreedte van circa 5 meter (zie pagina 8).

In de parkeerhoven worden verschillende parkeerprincipes toegepast: schuinparkeren, haaksparkeren en/of langsparkeren al dan niet gecombineerd met een trottoir/loopstrook.

De situering van verlichtingselementen wordt afgestemd op het betreffende parkeerprincipe en de situering van de rijweg.

De pleinvormige parkeerhoven zijn deels groen en deels verhard. De koppen worden groen vormgegeven en voorzien van bomen. Daarnaast worden er enkele losse bomen toegevoegd.

Een van de noordelijke parkeerhoven is voorzien van een groenstrook met bomen.



*Schuinparkeren*



*Kleurgebruik parkeerhoven*



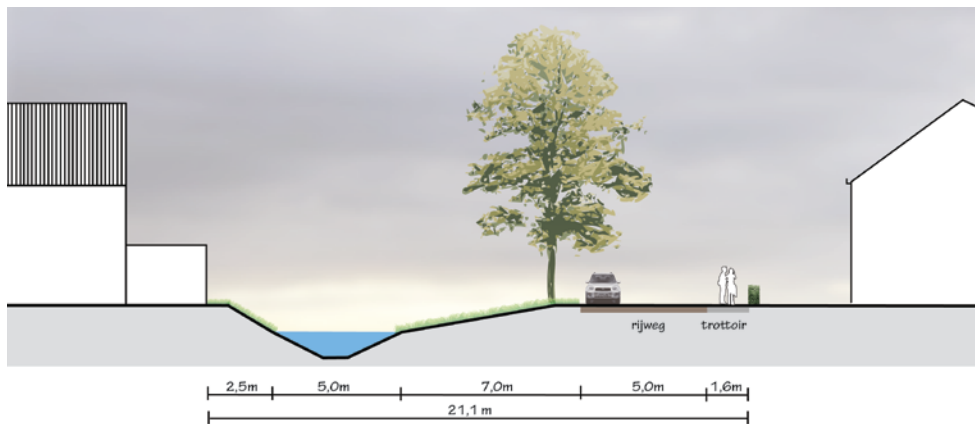
*Parkeren en bomen wisselen elkaar op een speelse manier af*



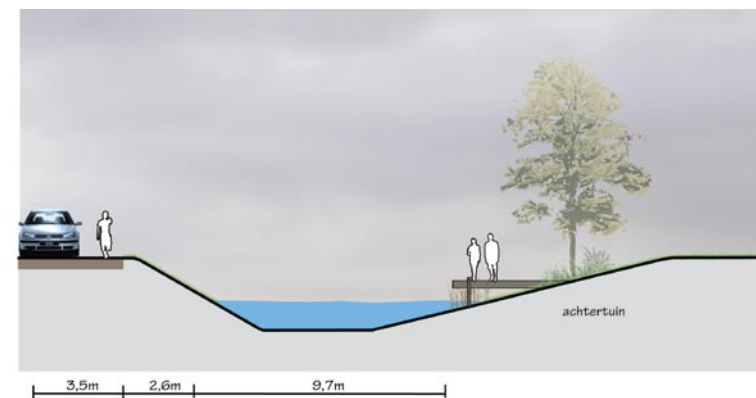
A. Principeprofiel groene lint



B. Principeprofiel hoofdontsluiting vanaf het Hoorzijk (Kersenstraat)



C. Principeprofiel hoofdontsluitingsstructuur



D. Principeprofiel watergang



## GROEN EN WATER

Het groen en water in het plangebied ondersteunen de dorps sfeer. Het groen bestaat voornamelijk uit gras met enige hagen, struiken en bomen. Onderdeel van de groeninrichting is het centraal gesitueerde groene lint. Een ruimte om te spelen met speeltoestellen met een natuurlijke uitstraling. In deze groene ruimte is een diversiteit aan bomen aanwezig die gestrooid zijn in een onregelmatig verband waardoor er een informele sfeer ontstaat. Gebouwen ten behoeve van de nutsvoorziening worden in nader overleg met de gemeente ingepast. De uitstraling van deze gebouwen past in de omgeving.



*Het 'groene lint': ruimte voor spelen*

Belangrijke structuurdrager van Kerkdriel Noord is onder andere de waterstructuur. Centraal in Kerkdriel Noord is een watergang gesitueerd die het gebied doorsnijdt van noord naar zuid. Ten opzichte van de waterstructuur in de rest van het plangebied is hier de watergang verbreed en heeft deze grotendeels flauwe, kind- en natuurvriendelijke oevers wat resulteert in een ontspannen en aangename ruimte. Het vormt een parkachtig gebied met bomen en langzaamverkeerroutes. Daar waar deze watergang de Hoorzik raakt (zie rode pijl op afbeelding) is sprake van een bijzondere plek. Vanaf dit punt is er een belangrijke zichtlijn met zicht op de representatieve watergang en beide plandelen van Kerkdriel Noord. In de inrichting van de openbare ruimte dient dit punt verbijzonderd te worden middels een fysiek waarneembare ingreep met als doel het 'voelbaar' maken dat je over het water gaat.



*Waterstructuur Kerkdriel Noord*