BEELDKWALITEITSPLAN SCHOLENLOCATIE

KAPELSTRAAT, MAURIK

19 november 2024

gemeente Buren

RHO ADVISEURS

CONCEPT

RHO ADVISEURS

DATUM: 19 november 2024
PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Scholenlocatie, Maurik
PROJECTNUMMER: 20231404
OPDRACHTGEVER: Gemeente Buren
REFERTE: Toine van Laere

RHO ADVISEURS - Rotterdam
Weena 505 (Delftse Poort)
verdieping 36
3013 AL
Rotterdam

info@rho.nl
010 2018555

gemeente Buren

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	PLANGEBIED EN OMGEVING	5
3	RUIMTELIJKE ANALYSE	7
4	UITGANGSPUNTEN VOOR HET ONTWERP	13
5	BEELDKWALITEITSPLAN	15

1 INLEIDING

Aan de westrand van het dorp Maurik ligt een perceel dat een ruime tijd geleden diende als schoollocatie. De maatschappelijke functie zal wijzigen naar wonen.

De gemeente Buren wil dit perceel inrichten met een kleinschalige woonbuurt, waarbij ontmoeting, bijzondere woonvormen, duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol spelen.

Het uitgangspunt is dat er een fijne woonbuurt wordt gecreëerd, met unieke kwaliteiten en eigen identiteit, passend bij deze rand van Maurik.

In dit document wordt het plan als het beeldkwaliteitsplan voor scholenlocatie Maurik beschreven.

2. PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied beslaat een onbebouwd perceel van een voormalig schoolgebouw aan de westzijde van Maurik en heeft een oppervlakte van ongeveer 6.500m². HHet plangebied is direct aan de Kapelstraat gelegen. Deze weg fungeert als de voornaamste toegangsweg tot het dorp en loopt verder als de Van de Geerstraat richting het platteland Deze weg takt af naar de Garsstraat richting het noordelijk gelegen en gelijknamige natuurpark Maurik aan de Nederrijn.

Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door agrarisch landschap met volwassen bomenrijen en struikbeplanting. Aan de zuidzijde ligt een historische boerderij die centraal ligt in het agrarische landschap. Deze boerderij is ontsloten door een eigen weg, oostelijk gelegen naast het plangebied. Het uitzicht naar de achtergelegen boerderij is een fraai en te behouden doorzicht.

Aan de noordzijde van het plangebied zijn boerenbedrijven en woningen te vinden. Deze passen in het karakter van een dorpslint.

Aan de oostkant van het plangebied, direct na de eigen weg, bevindt zich de toegang tot het dorp. De huizen hier zijn gerangschikt in een driehoekige opstelling bij de start van de hoofdweg, met één woning die prominent als middelpunt fungeert. Voorbij deze karakteristieke dorpsingang, loopt de hoofdweg door en verbindt het met de omliggende uitbreidingswijken.

DE OMGEVING IN BEELD

Afbeelding 1: Zicht vanuit splitsing Kapelstraat

Afbeelding 2: Zicht op achterliggende historische boerderij

Afbeelding 3: Zicht op plangebied vanaf de Kapelstraat

Afbeelding 4: Woning tegenover plangebied

Afbeelding 5: Boerderijen aan historisch lint

Afbeelding 6: Houtwal langs plangebied

Afbeelding 7: Profiel Vinkenpad oostrand

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

HISTORIE

Maurik heeft zich door de eeuwen heen ontwikkeld tot het historische lintdorp van nu. Een bepalende factor voor de gemeente was de aanleg van de stuw Amerongen, gebouwd in 1951 dit heeft de loop van de rivier veranderd, wat leidde tot de vorming van het Eiland van Maurik. Dit gebied wordt nu gebruikt voor recreatie en natuur. Hier zijn ook voormalige steenfabrieken te vinden die destijds voor veel werkgelenheid zorgde in de regio.

Via buurtschap De Ganzer loopt de verspreide bebouwing over in die van het oostelijk gelegen dorp Ingen, een ontwikkeling die in de recente jaren heeft plaatsgevonden. Op de plek waar vroeger de entree van het dorp was, stond in 1819 een kapelletje. Dit is afgebroken en vervangen door een woning.

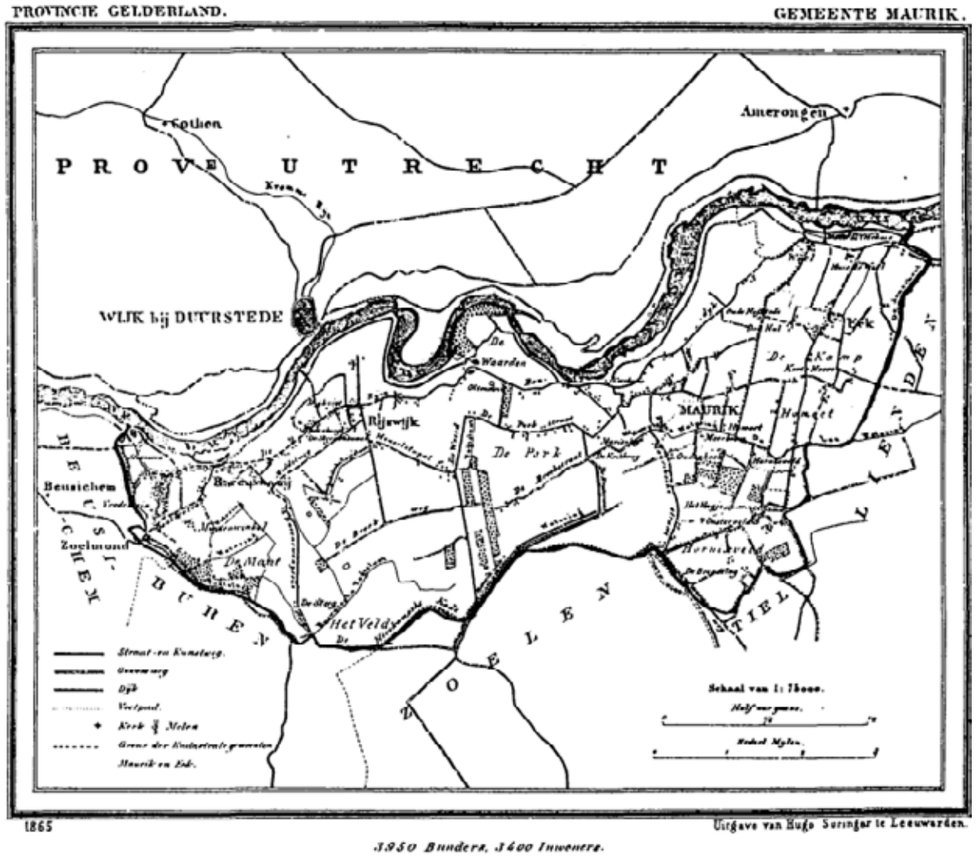
De boerderij gelegen achter het plangebied, die al sinds 1800 op kaarten zichtbaar is, toont de rijke geschiedenis van landbouw en veeteelt in het dorp en is daarmee van grote cultuurhistorische waarde. In de jaren 60 begon men met de bouw van verschillende uitbreidingswijken langs het dorpslint van Maurik. Zo is het zuidelijke deel van het dorp in 2000 langs twee kanten uitgebreid en naar elkaar toe gegroeid. Het perceel aan de Kapelstraat is sinds 1970 bebouwd geweest met een schoolgebouw, dat rond 2012 is gesloopt. Het omringende agrarische landschap is altijd vrij van bebouwing gebleven, een kwaliteit die behouden moet blijven en mogelijk door dit plan versterkt kan worden.

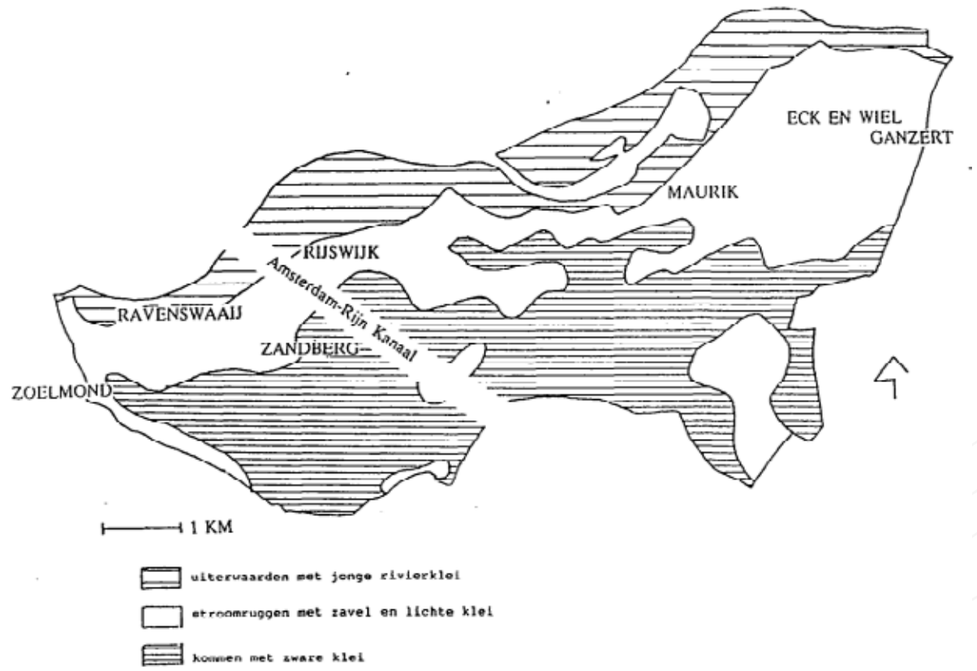
Historsiche kaartbeelden (bron: topotijdreis)

TUSSEN DE NEDERRIJN EN HET AMSTERDAM RIJNKANAAL

De gemeente Buren en de plaats Maurik bevindt zich in het rivierenland. De hoofdkerenen Maurik, Eck en Wiel en Rijswijk liggen in de oksel van de Nederrijn en het Amsterdam Rijnkanaal. Deze twee rivieren zijn bepalend geweest voor het gebied en de ontwikkeling van de kernen. Na de kanalisatie van de Nederrijn in 1960 zijn de Utrechtse gebieden de Roodvoet en Polder Koornwaard toegevoegd aan de gemeente. In die tijd ontstond ook het Eiland van Maurik. De Maurikse Wetering en de Ommergraaf vallen gedeeltelijk samen met zuidgrens van de plaats Maurik.

De stroomrug langs de Nederrijn/Lek zou reeds in de Romeinse Tijd gefungeerd hebben als heerweg. De bedijking van de Nederrijn/Lek heeft in de Late Middeleeuwen plaatsgevonden. De bandijk en enkele wegen op de stroomrug zijn omstreeks 1850 verhard, zoals de weg Maurik-Wielse Veer-Amerongen, onderdeel van de doorgaande verbinding naar Tiel. Vanuit de stroomrug loopt een aantal rechtlijnige wegen naar de kommen in het zuiden. Het wegenpatroon sluit aan bij het verkavelings- en afwateringspatroon. In 1952 is het Amsterdam Rijnkanaal geopend. In de jaren ‘60 werd de Nederrijn gekanaliseerd, waardoor de uiterwaarden van Gravenbol werden afgestaan, terwijl Polder Koornwaard en De Roodvoet aan de gemeente Maurik werden toegevoegd. Tevens werd een stuw gebouwd die in 1967 in bedrijf werd gesteld. De veren bij Maurik en bij Rijswijk zijn opgeheven. Het pontveer bij Wiel, waarvan reeds in 1400 sprake is, is nog in de vaart. Na 1865 werd er systematisch gewerkt aan de bekribbing van de rivier.





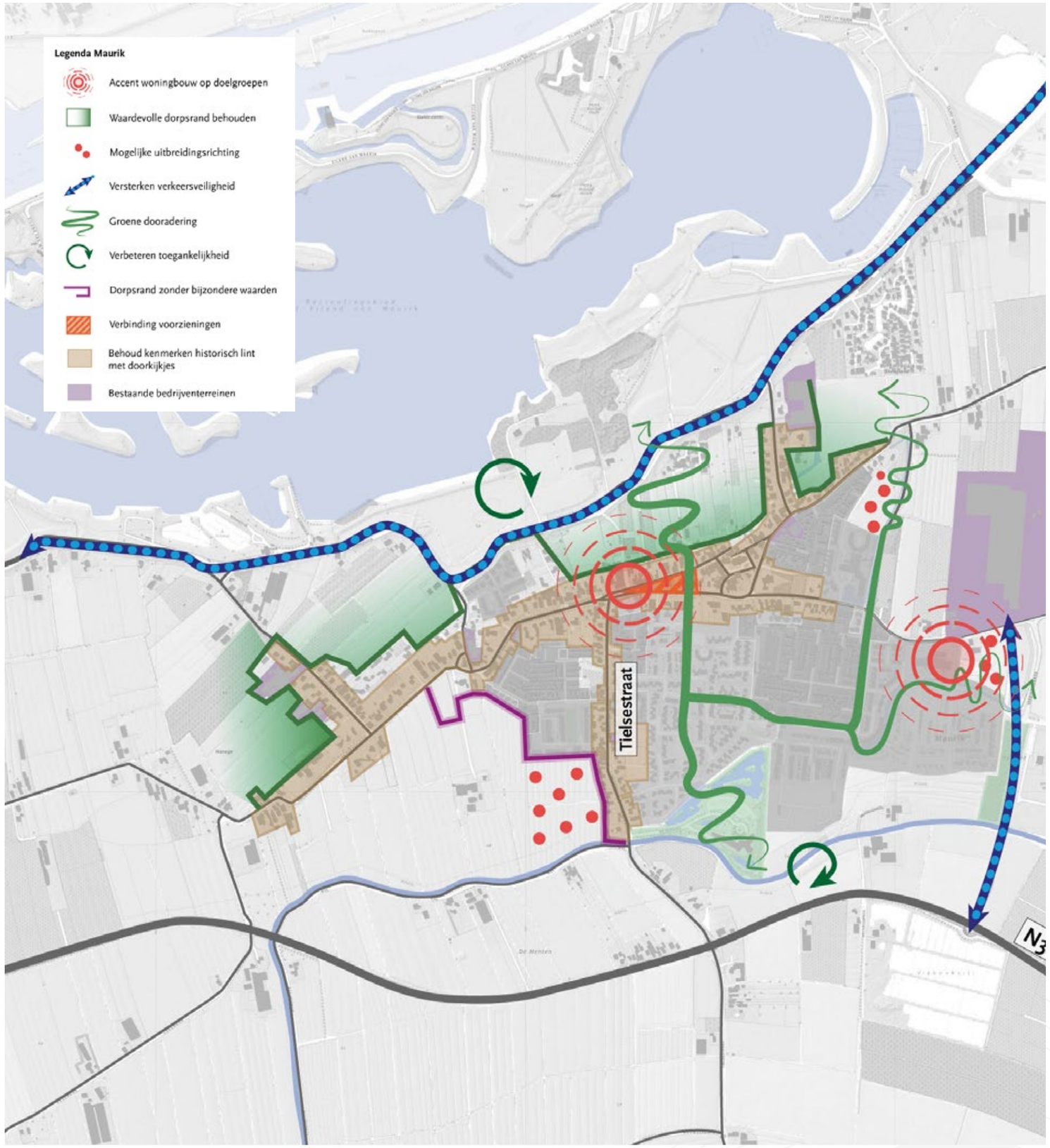
Bron: Gemeente Maurik

PLANNEN EN ONTWIKKELINGEN

De omgevingsvisie van de gemeente Buren benadrukt de versterking van Maurik's rol als centrum- en recreatiedorp, met een focus op sociale cohesie en de gezondheid van de inwoners. De visie erkent de sterke groei en verbetering van voorzieningen in recente decennia en streeft naar een verdere versterking van de voorzieningenstructuur. Dit omvat winkels, maatschappelijke voorzieningen en plekken voor gezelligheid en sociale interactie.

Op de kaart staat het plangebied aangegeven als een mogelijke uitbreidingsinrichting.

De visie voor Maurik is gericht op het creëren van een aantrekkelijk woonklimaat dat inspeelt op de veranderende wensen van de inwoners. Het streven is om voorzieningen multifunctioneel en toegankelijk te maken en meer ruimte voor ontmoeting in de openbare ruimte te bieden. De nadruk ligt op het verbinden van de groene kwaliteiten van het buitengebied met het stedelijk gebied, en het waarborgen van voldoende openheid en groen in het dorp. De ontwikkeling aan de Kapelstraat zoekt aansluiting bij de omgevingsvisie.



Omgevingsvisie gemeente Buren

GROEN EN WATER

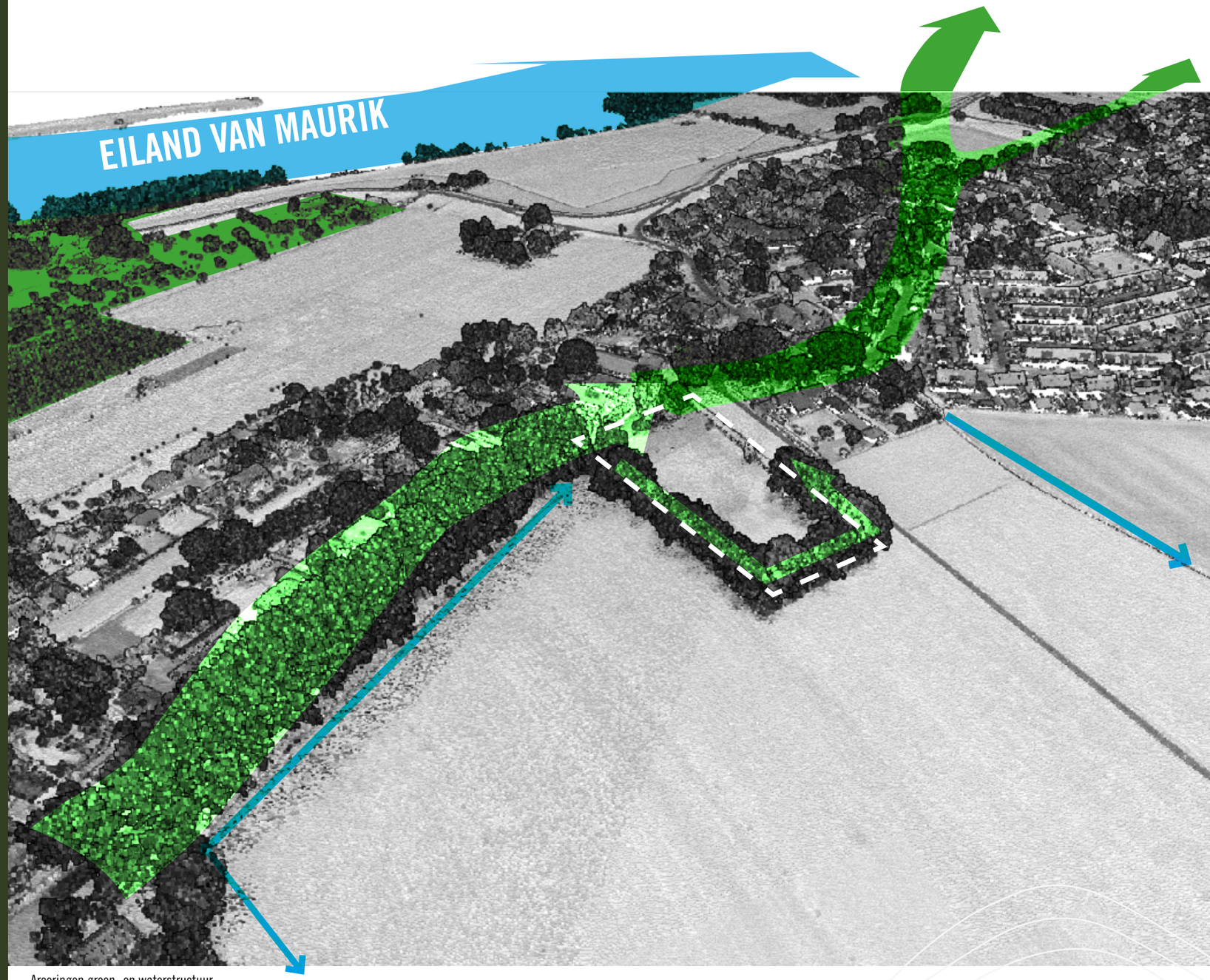
De nieuwe ontwikkeling aan de Kapelstraat in Maurik ligt op een unieke locatie die de rand van het dorp markeert.

De Nederrijn en het eiland van Maurik liggen dichtbij het dorp binnen het plan wordt een relatie gezocht met de geschiedenis van deze historische natuurelementen.

Langs de Kapelstraat vind je ook een netwerk van paden die uitnodigen tot wandelen en in de natuur. Er is langs het lint een robuuste bomenrij die verbonden is met het buitengebied van het dorp. Deze groenstructuur verbindt de Kapelstraat met de omliggende woonwijken en vormt een natuurlijke verbinding van het gebied, samen met de erfbeplanting.

Aan de zuidoostzijde van de Kapelstraat zijn slotenpatronene te zien die zorgen voor de afvoer en aanvoer van water, essentieel voor het beheer van het lokale watersysteem.

Met de komst van de nieuwe woonbuurt zal er extra aandacht zijn voor waterberging, om zo het groene karakter te behouden en te zorgen voor een duurzame ontwikkeling die past bij de historische en landschappelijke waarden van Maurik.



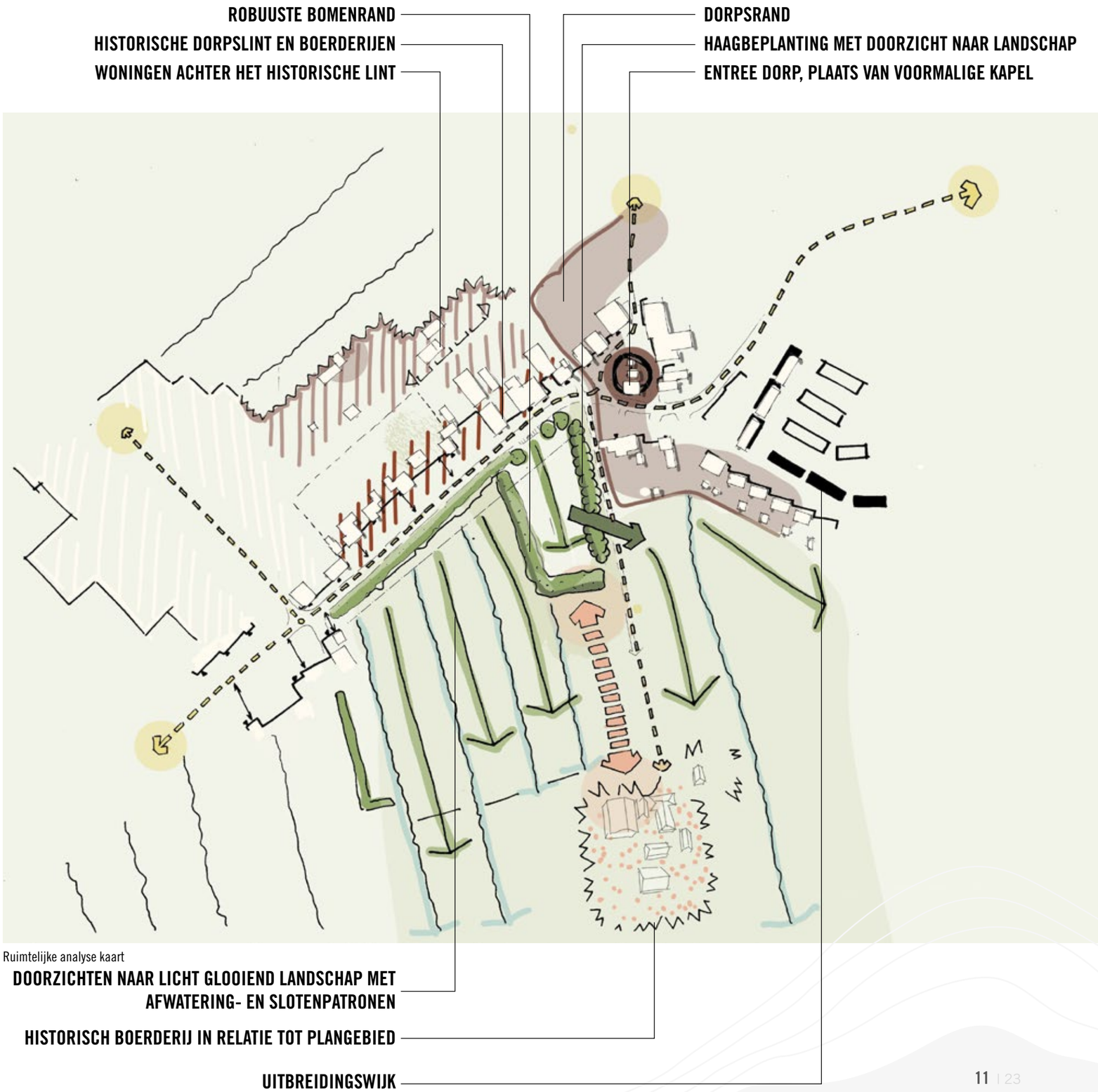
Arceringen groen- en waterstructuur

STEDENBOUWKUNDIG STRUCTUUR

De architectuur en stedenbouwkundige opzet van Maurik weerspiegelen de rijke geschiedenis en de invloed van waterstaatkundige werken. De provinciale weg N320 heeft de bereikbaarheid van de kernen verbeterd die werd aangelegd na de komst van het Amsterdamrijnkanaal. Dit zorgde ervoor de Kapelstraat niet meer de doorgaande route was voor de gemeente.

Aan de zuidelijke rand van Maurik zijn planmatige uitbreidingen met woonbuurten. De bebouwing bestaat uit een mix van eenvoudige huisjes en karakteristieke boerderijen. De boerderijen, veelal van het hallehuistype met een dwarsgeplaatst voorhuis, tonen een symmetrische of asymmetrische gevelindeling, met sommige daterend uit de 19e eeuw. Deze boerderijen hebben vaak aanpassingen ondergaan, waardoor elementen uit de periode 1850-1940 aanwezig kunnen zijn.

Voor de toekomstige woningbouwontwikkeling aan de Kapelstraat is het van belang dat deze aansluit bij de bestaande architectuur en stedenbouwkundige structuur. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkelingen de historische opzet van het dorp moeten versterken, met behoud van de karakteristieke elementen zoals de boerderijen en de met het omliggende landschap. Het doel is om de cultuurhistorische waarde van Maurik te beschermen en verrijken.



Ruimtelijke analyse kaart

VERKEER EN PARKEREN

De Kapelstraat in Maurik is een belangrijke ontsluitingsweg in de verkeersstructuur van het dorp. Als onderdeel van het historische dorpslint is deze straat bovendien een prettige verbinding tussen de oude kern en de nieuwe uitbreidingsgebieden.

Aan de straatkant van het perceel bevinden zich momenteel 26 parkeerplaatsen, waarvan het behoud zorgvuldig wordt overwogen. Hoewel er in dit document nog geen definitieve uitspraak wordt gedaan over de toekomstige invulling of verwijdering van deze parkeerplaatsen, is het duidelijk dat elke beslissing hierover met aandacht voor de lokale behoeften zal worden genomen.

Kenmerkend voor de Kapelstraat, en in lijn met de traditionele opzet van het dorpslint, is dat parkeren voornamelijk op eigen terrein plaatsvindt. Grote parkeerclusters zijn uit het straatbeeld verwijderd om de en het historische karakter van de straat te bewaren. De aanwezigheid van slechts een oprit of een diepe parkeerstrook, breed genoeg voor twee auto's, is wat men doorgaans kan verwachten langs de Kapelstraat. Dit draagt bij aan een geordend en aangenaam straatbeeld.

Hoofdweg met parkeren op straat (blauw) en eigen terrein (rood)

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET ONTWERP

Met de ontwikkeling wordt er een nieuwe dorpsrand van Maurik vormgegeven. Het doel is om een bijzonder woonmilieu te maken, welke past in de landschappelijke context.

WONEN IN EEN BUURTSCHAP

De ambitie is het creëren van een hechte woonbuurt waarbij de kleine, nieuwe gemeenschap zich naar binnen richt en rekening houdt met elkaar, met een focus op het centrale binnengebied. De buurt krijgt zijn eigen karakter passend bij de Kapelstraat met behoud van het open groen karakter dat het perceel en de naastgelegen velden nu hebben. Daarnaast zorgt een groene-blauwe dooradering in het gebied voor een ontmoetingsplek en een klimaatadaptieve buffer. Deze buffer zorgt daarnaast voor het behoud van doorzicht naar de achterliggende historische boerderij.

De architectuur zal een verwijzing zijn naar de historische boerderijen in de omgeving aan ondermeer de Kapelstraat. Deze typologie dient als modern interpretatie met een eigentijds karakter met een knipoog naar een grote boerderij en past hierdoor goed in het landschap.

Naast de toepassing van deze typologie zal ieder gebouw zijn eigen karakter krijgen. In kleur-materialisatie. Hierdoor krijgt ieder woonblok of gebouw een eigen identiteit.

Het omringende groen zal gehandhaafd worden en er zal binnen het gebied een aansluiting worden gevonden met de groenstrutuur. Het open laten van het zicht doet eer aan de maat en schaal van het dorpje Maurik.

AANSLUITING OP OMGEVING

Door aan de voorkant van het plangebied een gebouw te maken met een representatieve voorgevel wordt de relatie gelegd met de architectuur van het historische lint. Het gebouw zoekt in zijn vormgeving aansluting bij het gebouw aan de overkant van de Kapelstraat. Deze bouwvorm kent 2 bouwlagen met een kap.

AANSLUITEN OP ROOILIJN

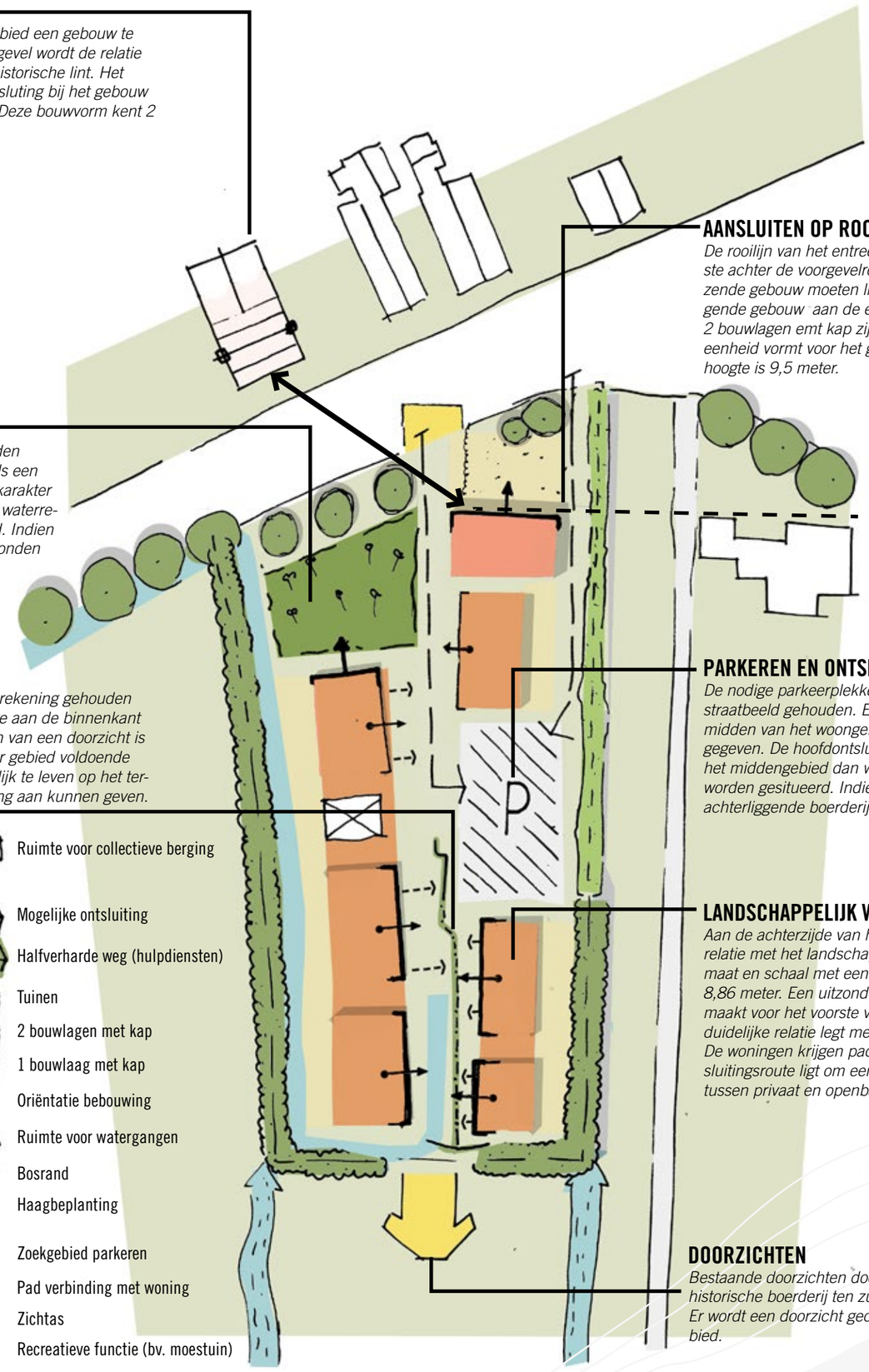
De rooilijn van het entree gebouw zal ten minste achter de voorgevelrooilijn van het aangrenzende gebouw moeten liggen. Het achterliggende gebouw aan de entree kan overwegend 2 bouwlagen emt kap zijn als dit een betere eenheid vormt voor het gebied. Maximale nokhoogte is 9,5 meter.

MOESTUINEN

Aan de voorzijde word ruimte gehouden voor gemeenschappelijke ruimte zoals een moestuin. Dit geeft een uitnodigend karakter aan de entree. Dit kan bijdragen aan waterretentie en biodiversiteit van het gebied. Indien noodzakelijk kan hier ook ruimte gevonden worden voor waterretentie.

BUURTGROEN

Bij het ontwerp van de woningen zal rekening gehouden moeten worden met voldoende ruimte aan de binnenkant van het plangebied. Naast het bieden van een doorzicht is het van belang dat er in het openbaar gebied voldoende ruimte overblijft om gemeenschappelijk te leven op het terrein waar bewoners een eigen invulling aan kunnen geven.



Ruimte voor collectieve berging
Mogelijke ontsluiting
Halfverharde weg (hulpdiensten)
Tuinen
2 bouwlagen met kap
1 bouwlaag met kap
Oriëntatie bebouwing
Ruimte voor watergangen
Bosrand
Haagbeplanting
Zoekgebied parkeren
Pad verbinding met woning
Zichtas
Recreatieve functie (bv. moestuin)

PARKEREN EN ONTSLUITEN

De nodige parkeerplekken worden uit het straatbeeld gehouden. Een zoekgebied in het midden van het woongebied is hiervoor aangegeven. De hoofdontsluiting kan zowel door het middengebied dan wel langs de oostzijde worden gesitueerd. Indien het doorzicht naar achterliggende boerderij behouden blijft.

LANDSCHAPPELIJK WONEN

Aan de achterzijde van het plan wordt de relatie met het landschap gezocht in typologie, maat en schaal met een max. nokhoogte van 8,86 meter. Een uitzondering kan worden gemaakt voor het voorste volume indien deze een duidelijke relatie legt met de Kapelstraat.
De woningen krijgen pad dat direct aan de ontsluitingsroute ligt om een duidelijke verbinding tussen privaat en openbaar te leggen.

DOORZICHTEN

Bestaande doorzichten door het gebied naar cultuurhistorische boerderij ten zuiden worden behouden. Er wordt een doorzicht gecreëerd vanaf het plangebied.

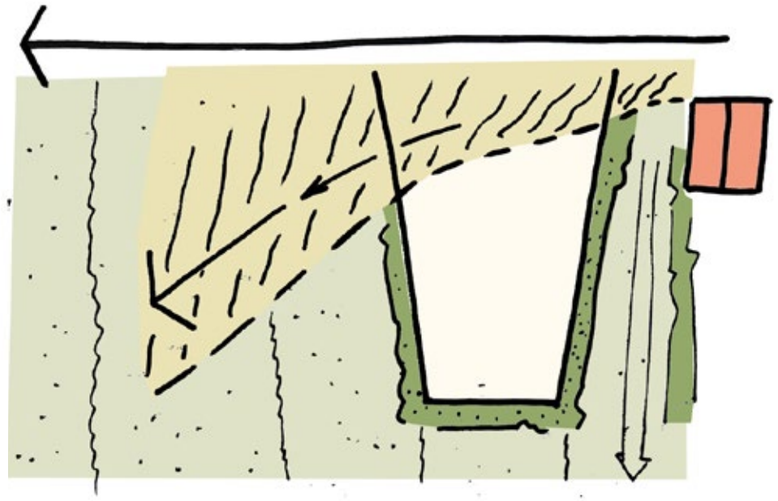
PRINCIPES

De buurt zal bestaan uit een geclusterde woonomgeving met voornamelijk starterswoningen, passend bij de behoeften van de gemeenschap.

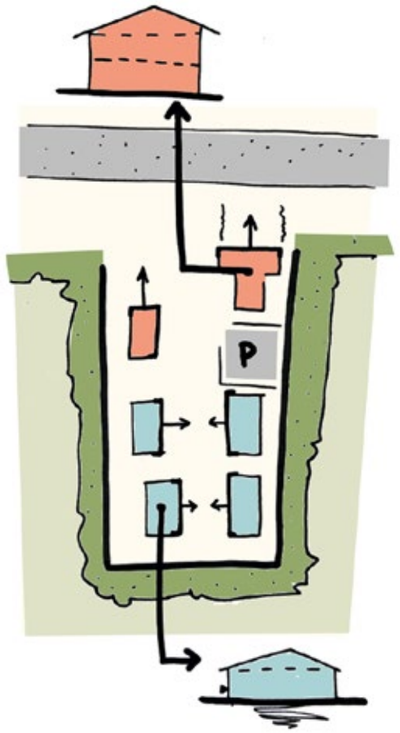
Er worden maximaal 24 grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningen zullen niet alleen een moderne uitstraling hebben, maar ook het open en groene karakter van het perceel en de naastgelegen velden behouden.

De toegang voor auto's is strategisch aan de binnenzijde van de buurt geplaatst, waardoor een route ontstaat naar een parkeerveld uit het zicht van de Kapelstraat. De onsluiting doet denken aan een lange oprit die passend is bij aangrenzend woningen.

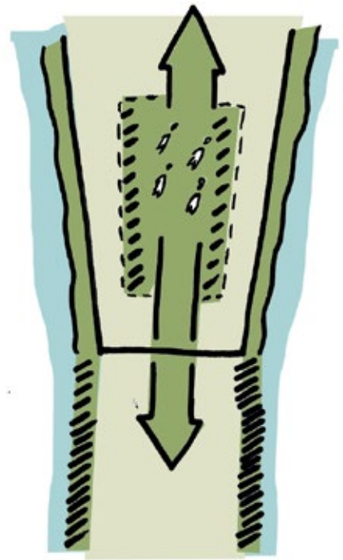
Door de huidige karkteristiek van het open landschap te bewaren en groen zoveel mogelijk te behouden wordt een goede aansluiting gevonden met het huidige landschap en het toekomstige buurtgroen.



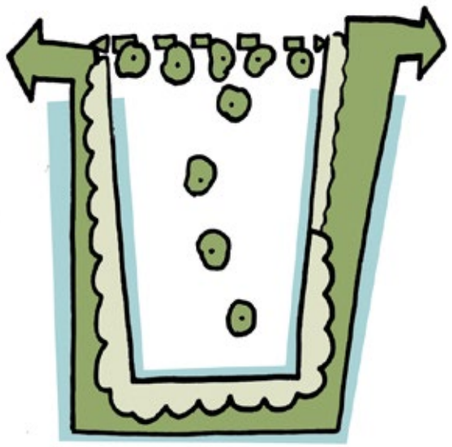
BEHOUD VAN OPENHEID
Met een uitwaaierende rooilijn vanaf de aangrenzende woning naar het openlandschap, aansluiting gezocht met het traditionele straatbeeld en de openheid van het huidige landschap.



EEN NIEUWE BUURT
Er wordt een overgang gemaakt naar het landschap door aan de voorkant met 2 bouwlagen met een kap te bouwen (max. nokhoogte 9,5m) aflopend naar 1 bouwlaag. Gebouwen in dorpse maat en schaal, met een variatie aan woningen afgeleid van tradtionele agrarische en dorpse bebouwing.



EEN GROENE GEMEENSCHAP
Het binnengebied is de ruimtelijke drager van het woongebied en legt de relatie met zowel het omringende landschap en waterpatronen als met de achterliggende historisch boerderij.



DOORLOPEND LANDSCHAP
Een robuust landschappelijk frame, ingebed in het karakter van de Nederrijn met eenzelfde vorm als de oude vertakking van de rivier. Aanleg van watergangen met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie en ruimte om te ontmoeten en te spelen.

5. BEELDKWALITEITSPLAN

In het eerste deel van dit plandocument zijn zowel de context als de stedenbouwkundige opzet voor de ontwikkeling aan de Kapelsstraat beschreven. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit.
Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van het welstandsbeleid. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook een aanvulling op de bestaande welstandsnota van de gemeente Buren. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen in het plangebied plaatsvinden.

CRITERIA

Dit beeldkwaliteitsplan geeft concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten van het plangebied. Het geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en de ambitie voor de openbare ruimte, waarbij voldoende ruimte wordt gelaten aan architecten om mooie woningen te ontwerpen en de openbare ruimte te detailleren.

Het document is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen kan plaatsvinden.

De criteria zijn niet bindend zoals bestemmingsplan-regels, maar dienen als inspirerend kader. Bij uitzonderingsgevallen kan er gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van overtuigende kwaliteit en gevoel voor de omgeving. In deze gevallen zal de welstandscommissie beoordelen of een uitzonderingssituatie gerechtvaardigd.

VISIE BEELDKWALITEIT OP HOOFDLIJNEN

Binnen de stedenbouwkundige structuur van het plan is er plaats voor maximaal 24 woningen, waarbij verschillende woningtypen worden gebouwd, zoals rijwoningen als verbijzondering van de starterwoning aan de straatzijde van het plan met een tweezijdige voorgevel met noord-west oriëntatie.

De woningen zijn ontworpen met aandacht voor de groene omgeving en zijn allemaal met de achterkant georiënteerd op de groene randen en de groene en blauwe openbare ruimte in het binnengebied. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op het groene karakter van de directe omgeving.

Er worden waterbuffers aangelegd die op een aantrekkelijke manier worden vormgegeven als onderdeel van het openbare groen én bijdragen aan de biodiversiteit.

De wandelpaden in het groene middengebied sluiten aan op de wandelpaden aan de doorlopende weg de Kapelstraat. Daarnaast word in het ontwerp de mogelijkheid tot een groene buffer rondom de oostelijke rand vrij gehouden.

Het ontwerp van de nieuwe woningen moet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied als geheel. Daarom worden specifieke kwalitatieve eisen gesteld aan de vormgeving en het materiaalgebruik.

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

MASSA EN VORM
De woningen worden uitgevoerd in maximaal 1 á 2 lagen met een kap en bestaan uit rijwoningen en een verbijzondering aan de straatzijde.
De buitenruimte wordt ingezet in de inrichting van een collectieve tuin met veel kleur en geur, die kan worden onderhouden door het collectief.

ORIËNTATIE
De bebouwing is naar de binnenkant gericht en aangrenzend aan de doorgaande weg naar buiten. Hierdoor krijgt de binnenkant een iets beslotener karakter. De woningen aan de doorgaande weg krijgen een dubbele oriëntatie door bijvoorbeeld een entree aan de zijkant, gevelopening(en) en/of een nokverdraaiing.

ARCHITECTUUR
Dit cluster krijgt een duidelijk eigen architectuur en vormgeving als ensemble. Hoewel de gebouwen in de uitwerking van elkaar mogen verschillen worden ze in één stijl en bij voorkeur door één architect uitgewerkt.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK
De landschappelijke woningen zullen voornamelijk bestaan uit bakstenen gevels, eventueel aangevuld met delen in hout. Verbijzonderingen ontstaan naast de architectuur door verschillende kleuren en het gebruik van andere materialen met een natuurlijke uitstraling. Dit in combinatie met bijzondere details.

De woning aan de voorzijde zal voornamelijk bestaan uit baksteen passend bij de kleuren van aangrenzende bebouwing. De andere voorliggende gevel achter de moestuin zal geen blinde gevel zijn en legt ook een relatie met de openbare ruimte.

Inspiratie binnenterrein en vormgeving gebouw representatieve zijde

WELSTANDSCRITERIA

De beeldkwaliteit van de woningen is voornamelijk gericht op het creëren van een samenhangend beeld. De bebouwing krijgt een eigen uitstraling en oriëntatie die natuurlijk oogt. De beoogde beeldkwaliteit van de woningen versterkt de onderlinge relatie op een manier waarbij de nieuwe woningbouw zich als sterk collectief initiatief presenteert. De architectuurreferentie is de rijwoning.

TYPOLOGIE EN PLAATSING

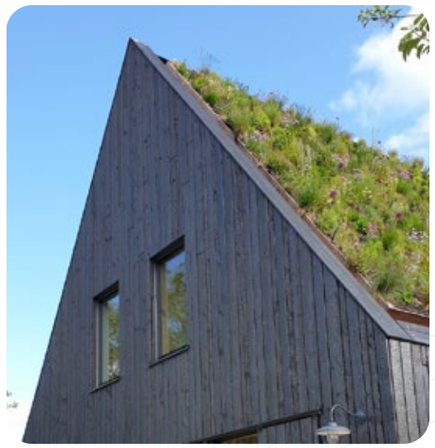
- Bouwvolumes worden vormgegeven als rijwoningen en rijwoning;
- Bouwblokken hebben mogelijk een licht verspringende rooilijn hebben ten opzichte van elkaar;
- De woningen zijn met voorkanten georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte: de straat of de gemeenschappelijke groenruimte;
- Hoekwoningen hebben een duidelijke dubbele oriëntatie.

HOOFDVORM EN KAP

- De woningen worden in één of twee bouwlagen met een stevige kap (grote dakvlakken) in de langsrichting gerealiseerd;
- Een dwarskap op de hoek van het bouwblok die de beëindiging van het blok accentueert is mogelijk;
- Bij dakkapellen of andere verbijzonderingen in het dakvlak is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren;
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen bij de rijwoningen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt.
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen worden niet aan een kopgevel gerealiseerd.

GEVELBEELD

- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende verbanden en gevelopeningen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel;
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast, door verspringingen en verbijzonderingen in de gevel.



Inspiratie vormgeving en natuurlijk materiaalgebruik

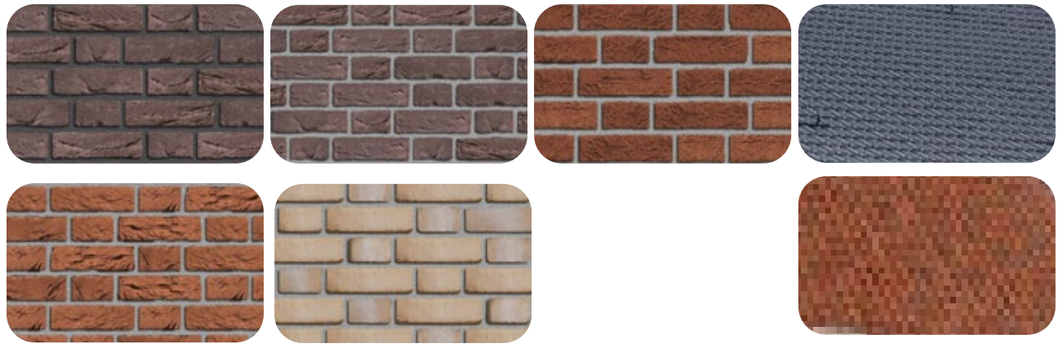
BEBOUWING AAN KAPELSTRAAT

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevels zijn opgetrokken uit traditioneel metselwerk, eventueel gecombineerd met hout en accenten in bijvoorbeeld beton, glas of metaal;
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk;
- Gevelafwerking van het metselwerk kan vergelijkbaar zijn met afwerkingen van omringende bebouwing;
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij;
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart / rood en zijn ongeglazuurd (mat).

RELATIE MET DE OPENBARE RUIMTE

- Erfafscheidingen van tuinen aan openbaar gebied bestaan uit groenblijvende hagen van maximaal 1 m hoog (voorzijde en tot 2 m achter de voorgevellijn) en maximaal 2 m aan achterzijden langs parkeerhoven en overige delen;
- Voortuinen zijn voor minimaal 50% groen ingericht.



Gevels

Daken

Ondiepe voortuinen

LANDSCHAPPELIJKE BEBOUWING

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevels zijn overwegend opgetrokken uit baksteen eventueel aangevuld met een houten plint;
- Eventueel metselwerk wordt uitgevoerd in een aarde tint. Metselverbanden en het formaat baksteen staan vrij;
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen (ongeglazuurd - mat), hout, metaal, riet of als groen dak;
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd en zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw.

RELATIE MET DE OPENBARE RUIMTE

- Erfafscheidingen van tuinen zowel aan de voorzijde als zijkanten bestaan uit groenblijvende hagen van maximaal 1 m hoog;
- Privétuinen zijn voor minimaal 50% groen ingericht;
- De overgang aan de achterzijden van private tuin naar de bomenrijen en haagbeplanting is informeel en wordt vormgegeven met beplanting. Erfscheidingen in de vorm van hekwerken of afrasteringen mogen maximaal 1 m hoog zijn en worden per woonblok uniform uitgevoerd.

Inspiratie flora

BEELDKWALITEIT
SEMI- OPENBARE RUIMTE

INRICHTING
In de openbare ruimte wordt ingezet op een eenduidige inrichting die het gebied op een natuurlijke manier verbindt. De openbare ruimte krijgt een informele en groene uitstraling, met veel aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent het beperken van verharding en een gevarieerde beplantingskeuze die aan verschillende diersoorten een habitat biedt.

Langs de nieuwe straat en het groene hart worden bomen geplant om de natuurlijke uitstraling te benadrukken. De openbare ruimte wordt samenhangend uitgevoerd zodat een rustig en aantrekkelijk beeld ontstaat. Om dit te bereiken, is het belangrijk om te werken met eenduidige materialen en een doorlopende rijbaanbreedte. Daarnaast wordt er gestreefd naar een eenduidige en herkenbare vormgeving van trottoirs en parkeervakken, zodat deze naadloos aansluiten bij de kleurstelling van de openbare ruimte én goed herkenbaar zijn.

MATERIAALGEBRUIK
Het aandeel rijbaanverharding wordt zoveel mogelijk beperkt. Indien mogelijk doormiddel van halfverharding. In de straatprofielen is zo veel mogeljk ruimte voor groenstroken en bomen. Gebakken klinkers en ander natuurlijke materialen vorme de basis voor materialisering van de openbare ruimte. Daar waar nodig worden de bermen uitgevoerd in halfopen bestrating zodat prima kan worden gepasseerd.

Parkerplaatsen in grastegels en hagen

INSPIRATIE KLIMAATADAPTIEF INRICHTEN

PARKEREN
In het openbaar gebied wordt duidelijk aangegeven op welke wijze er geparkeerd kan worden. Er is een geclusterde parkeerplaats in de bouwblokken en indien noodzakelijk infomele langspaarkplekken in openbare gebied langs de onstuiting.
De parkeerplaatsen worden aangelegd in halfopen bestrating.
Bewoners dienen collectief keuzes te maken over de aanleg van groen, speel- en beweegtoestellen en elektrische laadpalen voor auto's.

WATERKANTEN
De waterkanten in de randen worden op een natuurlijke manier ingericht. Dit omvat groene bermen met voldoende flauw talud aan minimaal één zijde, rietzomen en oeverbeplanting. Deze natuurlijke elementen zorgen voor een aantrekkelijk uitzicht en dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied.

INSPIRATIE NATUURLIJKE INRICHTING SPELEN EN BEWEGEN

INSPIRATIE NATUURVRIENDELIJKE OEVERS

Bloesembomen

Japanse sierkers

Sierappel - Malus evereste

Sierpruim - Prunus accolade

Insectenvriendellijke struiken

Krentenboompje

Sering vulgars - Sering

Cornus mas - Kornoelje

INSPIRATIE BIODIVERSITEIT EN NATUURINCLUSIEF INRICHTEN