



GEMEENTEWERF MAASBOMMEL

BEELDKWALITEITPLAN 3 NOVEMBER 2009

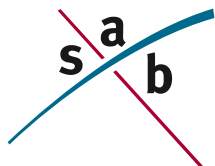
—west maas en waal—

COLOFON SAB ARNHEM

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
postbus 479
6800 AL Arnhem

T (026) 3576911
F (026) 3576611
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl



BEELDKWALITEITPLAN GEMEENTEWERF MAASBOMMEL

projectnummer: 60952.01
opdrachtgever: Gemeente West Maas en Waal

3 november 2009

SAB Arnhem
projectleider: Arjan van der Laan

INHOUD

1 INLEIDING	5
2 ANALYSE	7
3 PLAN	9
4 BEELDKWALITEIT	11



01 | INLEIDING

De gemeente West Maas en Waal heeft SAB Arnhem gevraagd een beeldkwaliteitplan te maken voor het terrein van de voormalige gemeentewerf in Maasbommel.

doel

Dit beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast. Het is het toetsingskader voor de bouwplannen voor de locatie "gemeentewerf Maasbommel". Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente West Maas en Waal en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen. Anderzijds geldt dit document als inspiratiedocument voor de architecten die dit verder uitwerken.

Het beeldkwaliteitplan is geen blauwdruk. Het geeft wel duidelijk richting aan de planvorming. Alternatieve en afwijkende plannen zijn alleen bespreekbaar mits ze voldoen aan de ambitie van het beeldkwaliteitplan en aansluiten op de achterliggende bedoelingen en randvoorwaarden zoals in het beeldkwaliteitplan zijn omschreven en ze tevens als positief worden beoordeeld door de welstandscommissie.

De getoonde referentiebeelden zijn bedoeld als sfeerbeelden. De tekst is leidend, referentiebeelden kunnen daar op onderdelen van afwijken.

opzet

Op basis van een korte analyse van de huidige situatie worden de stedenbouwkundige uitgangspunten toegelicht. Vervolgens wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit door middel van beoordelingscriteria vergezeld van tekeningen en referentiebeelden.





02 | ANALYSE

historie

De eerste bebouwing van Maasbommel is opgericht langs de dijk, rondom de kerk. Dat is het oudste gedeelte van de kern. Daarna heeft Maasbommel zich ontwikkeld langs de uitvalswegen in noordelijke en oostelijke richting. Tussen deze uitvalswegen zijn kleine buurten ontstaan, waaronder het buurtje waar de gemeentewerf aanwezig is.

stedenbouwkundige structuur en architectuur

De hoofdstructuur van Maasbommel wordt bepaald door de belangrijke routes in het dorp, de dijk, en twee uitvalswegen.

Tussen deze routes zijn in verschillende bouwperiodes woonbuurten opgericht.

De locatie “gemeentewerf” ligt in één van deze woonbuurten. De bebouwing rondom de gemeentewerf is georiënteerd op de omliggende straten. De woningen in dit “bouwblok” zijn gebouwd in verschillende periodes. De meeste woningen stammen uit de jaren '50 en '60, maar er staan ook enkele vooroorlogse woningen.

De woningen bestaan uit vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen en rijtjeswoningen. Ze zijn kleinschalig, en bestaan uit een of twee lagen met een kap. De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter, en 6 en 8 meter. De nokrichtingen zijn vrijwel in alle gevallen evenwijdig aan de weg.

Er is in de directe omgeving sprake van een sobere baksteenarchitectuur. Alleen de vooroorlogse woningen hebben enkele bijzondere architectonische details, zoals een verbijzondering van de entree, een erker of een dakgoot.

Aan de andere zijde van de Kerkstraat zijn ook enkele nieuwe kleinschalige woningen aanwezig. Deze worden ook gekenmerkt door een zorgvuldig vormgegeven baksteen architectuur.

openbare ruimte en groen

De omliggende straten zijn deels royaal gedimensioneerd. De brede profielen met veel groen (bomen, hagen, gras) zorgen met name in Kerkstraat voor een prettige uitstraling. De Kampstraat heeft een smaller profiel met minder groen.

Door het plangebied loopt een watergang met aan weerszijden een onderhoudstrook.

In het plangebied, met name in het westelijk gedeelte, staan een twintigtal bomen.

functies

Er vindt voornamelijk wonen plaats rondom de gemeentewerf. Aan de noordzijde van de Kampstraat is een tankstation aanwezig, en aan de oostzijde van de Kampstraat staat een basisschool.

eigendom

Het perceel is in eigendom van de gemeente.

| 7 |



03 | PLAN

randvoorwaarden

Voor het plangebied gelden o.a. de volgende uitgangspunten:

- inpassing in de bestaande stedelijke structuur, kleinschalig
- sloop van de woningen Kerkstraat 19 en 21
- informele inrichting openbare ruimte (geen formele scheiding voetpaden/fietspaden/rijweg/parkeervakken)
- bestaande bomen indien mogelijk handhaven (ook op privé terrein)
- inheemse bomen, passend in het dorp/regio
- parkeernorm minimaal 1.85 parkeerplaatsen per woning, en 1.55 parkeerplaatsen per zorgwoning

ruimtelijke visie

Het stedenbouwkundige plan voor de gemeentewerf gaat uit van het principe dat de bebouwing georiënteerd wordt rond een centrale open ruimte. De bebouwing bij de entree begeleidt de toegangsweg het plangebied in.

Het gebied wordt ontsloten aan de Kerkstraat. Via deze toegang wordt het binnengebied bereikt, waar een lus aanwezig is rond een groen middengebied.

Het bouwblokje op de hoek met de Kerkstraat bestaat uit drie zorggeschikte woningen. Deze woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap.

In het binnengebied staan de woningen gegroepeerd rondom het groene plein. Het betreffen acht 2 onder 1 kap woningen, drie vrijstaande woningen en drie rijtjeswoningen.

Uitgangspunt is een plan dat past in het dorpse karakter. Daarom zullen de woningen een relatief kleinschalige uitstraling krijgen, passend bij de kleinschaligheid van de woningen in de directe omgeving. Deze

kleinschalige uitstraling levert bovendien een vriendelijk beeld op rond het groene plein.

Uitgangspunt is dat de waterloop aanwezig blijft. Om een goede stedenbouwkundige verkaveling te kunnen maken is de waterloop enigszins verlegd in oostelijke richting.

De verkeersstructuur bestaat uit een lus door het plangebied, rond de wadi. Via een bruggetje worden drie woningen aan de andere zijde van de watergang bereikt. Dat is een kort doodlopend straatje, alleen bedoeld voor de bewoners van de betreffende woningen.

Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein. In de openbare ruimte worden in de nabijheid van de zorggeschikte woningen een aantal formele plekken gemaakt voor bezoekers. Rond de wadi komt een informele strook verharding bedoeld om te parkeren.



detail dakoverstek



eigentijdse architectuur



verbijzondering entree

informele sfeer



traditionele hoofdvorm



04 | **BEELDKWALITEIT**

inleiding

De woningen in het oudere gedeelte van Maasbommel staan op grond van een aantal aspecten model voor de woningen in de nieuwe buurt.

Ze hebben een traditionele hoofdvorm (woning met kap) maar het ontwerp is veelal door het tijdsbeeld bepaald. Je kan de bouw-geschiedenis van het dorp aan de woningen aflezen.

Het meest gebruikte materiaal is baksteen, veelal rood maar soms ook geel. In een aantal gevallen zijn de gevels wit gekeimd.

Sommige daken zijn voorzien van pannen, andere daken zijn bedekt met riet. De nokrichtingen zijn verschillend. Daklijsten ronden het geheel af.

Ondanks de grote verscheidenheid vormen de bestaande woningen in het oude gedeelte van Maasbommel een samenhang. Deze eenheid in verscheidenheid wordt ook nagestreefd in het plan voor de gemeentewerf.

algemeen beeld

Kenmerkend voor de nieuwe woningen in dit gebied is dat ze samenhang hebben in de hoofdvorm (woning met traditionele kap) en materiaalgebruik (baksteen) en opvallen door de detaillering van de entree, de dakgoten en ramen.

De woningen verschillen van elkaar in de massa en situering, de architectuur van de gevels en het kleurgebruik. Daarmee wordt het dorpse karakter dat heden ten dage nog zo zichtbaar is in Maasbommel ook in dit nieuwbouwproject centraal gesteld.

situering en massa

De bebouwing in het binnengebied is georiënteerd op de centrale open ruimte. De bebouwing bij de entree begeleidt de toegangsweg het plangebied in. De hoekwoningen in dit bouwblok hebben een dubbelzijdige oriëntatie.

De maximaal toegestane goothoogte van alle woningen bedraagt vijf meter, en de maximaal toegestane nokhoogte negen meter.

De situering van de bebouwing is informeel. De rooilijn is niet strak, de voorgevel mag verspringen. Garages liggen minimaal drie meter achter de voorgevelrooilijn. De nokrichting kan wisselen van richting.

De entree van de woningen bevindt zich in de voor- of zijgevel (lieft afwisselend toegepast).

architectuur

Gestreefd wordt naar een architectuur die passend is in het dorp en die tevens het kleinschalige karakter van het plan onderstreept. De hoofdvorm is traditioneel (woning met een kap), maar verder wordt gestreefd naar een eigentijdse architectonisch invulling.

Die architectonische invulling betreft een fraaie, stoere maar ook enigszins ingetogen baksteenarchitectuur. Wel is er bijzondere aandacht voor de vormgeving van details als entrees, gevelopeningen en dakrand.

De woningen zijn verschillend qua vormgeving maar zijn door de samenhang in hoofdvorm en architectuurstijl wel familie van elkaar.

Er mogen geen blinde gevels ontstaan grenzend aan de de openbare ruimte.



gebruik hagen als erfscheiding



mogelijke kleur/gekeimd



baksteen

informele openbare ruimte



informele openbare ruimte



kleur- en materiaalgebruik

Het kleur- materiaalgebruik is wisselend, maar wel op elkaar afgestemd.

Het materiaalgebruik is traditioneel. Een gebakken steen vormt het hoofdmateriaal, in een kleuren pallet dat loopt van “warmgeel tot warmrood”. Ook kan een deel van de woningen een witte gekeimde gevel krijgen. De kleur van de eerstgekozen baksteen is leidend voor de overige te gebruiken kleuren (die in het kleuren pallet moeten passen maar tevens niet mogen “vloeken” met de eerstgekozen kleur).

De dakbedekking bestaat uit donkere (zwarte of antraciete) keramische dakpannen, oranje, oranje-rode of rode keramische dakpannen, of een (deels) rieten kap.

buitenruimte

Bij voorkeur dienen hagen als groene erfscheidingen worden meegenomen in het ontwerp, om de groene uitstraling te ondersteunen. Bij de zorg gerelateerde woningen is een groene haag als erfscheiding verplicht, gezien de ligging (entree van dit buurtje) in combinatie met het feit dat de kavel aan drie zijden grenst aan de openbare ruimte.

openbare ruimte

De openbare ruimte kan informeel worden ingericht. Er is in het binnengebied dermate weinig verkeer dat een formele inrichting (met voetpaden, fietspaden, rijweg en parkeervakken) niet direct noodzakelijk is.

De wadi is bedoeld als groen plein, met aan de randen bomen. De bomen in de openbare ruimte moeten passen in het dorp/regio (inheemse soorten).

