



BEELDKWALITEITSPLAN VLAKWATER 2

BEELDKWALITEITSPLAN VLAKWATER 2

In opdracht van RUIMTE VOOR RUIMTE LIMBURG

door HOESBERGEN STEDENBOUW

datum NOVEMBER 2023



0 50 100 150 200 m

Inhoudsopgave INLEIDING

ANALYSE SITUATIE

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

REGELS

OPENBARE RUIMTE

PRIVÉ TERREIN

BEBOUWING



1 INLEIDING

Opgave

Aan de westkant van Venray is de wijk Vlakwater in ontwikkeling. De wijk groeit stapsgewijs uit tot een luxe groene woonwijk, gericht op de ontwikkeling van vrijstaande woningen.

Het gebied ten zuiden van de Vesaliuslaan is nu aan snee. Hier wordt door Ruimte voor Ruimte Limburg C.V., in overleg met de gemeente Venray, een nieuw deel van de wijk ontwikkeld.

Het plangebied wordt aan de noord en de oostzijde begrensd door bestaande en bewoonde delen van Vlakwater en gaat aan de westkant over in het beekdal van de Loobeek.

Programma

De opzet en dichtheid van de nieuwe buurt past bij het wonen in de stadsrand. De nieuwe woningen vormen een relatief uniform woonmilieu. Het programma betreft 36 grondgebonden, vrijstaande woningen op middelgrote en grote kavels.

De woningen zullen gedeeltelijk projectmatig gerealiseerd worden en gedeeltelijk door zelfbouwers.

Het stedenbouwkundige plan is gebaseerd op het basisidee dat de bewoners dicht bij hun eigen smaak en programma van eisen een individuele woning mogen realiseren in een buurt waarin de groene inrichting de samenhang biedt.

Beeldkwaliteitsplan

Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is een specifiek voor deze ontwikkeling opgesteld planinstrument dat is gericht op het realiseren van een samenhangende karaktervolle woonbuurt, passend bij de doelstelling en passend in de omgeving.

Met het beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische ambities voor het nieuwe woongebied. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling en de inrichting vanuit een heldere ambitie met betrekking tot uitstraling van de nieuwe buurt en de samenhang tussen de woningen en hun directe omgeving.

Deze kwalitatieve criteria, in woord en beeld, zijn straks leidend bij het toetsen van de bouwplannen. Daarnaast dienen de

referentiebeelden en de ontwerp-criteria ter verduidelijking en ter inspiratie voor de architecten en landschapsonwerpers die het plan verder gaan uitwerken.

Voor het gebied is een juridisch bindend bestemmingsplan opgesteld. In het bestemmingsplan worden onder andere de maatvoering en de kwantitatieve aspecten uit het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Als er discussies optreden vanwege discrepanties tussen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende regels en verbeelding leidend.

Leeswijzer

Dit hoofdstuk 1 is een inleidend hoofdstuk waarin de rol van het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie, waarna in hoofdstuk 3 het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht. In hoofdstuk 4 worden, met betrekking tot de aspecten openbare ruimte, kavelinrichting en gebouwen, de uitgangspunten en spelregels voor de ontwikkeling beschreven.

De Hiep
vrij

lan de



0 50 100 150 200 m

Op de kamm

2 ANALYSE SITUATIE

Historie

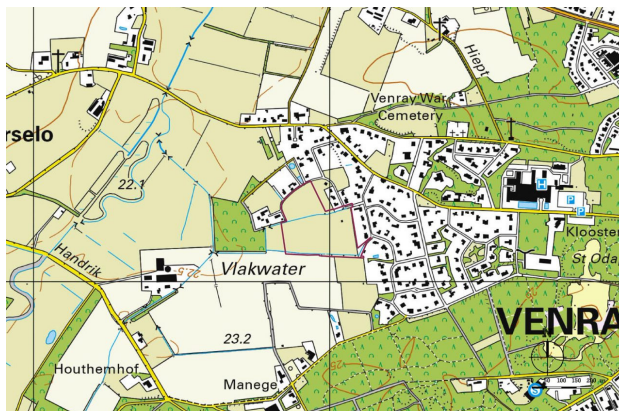
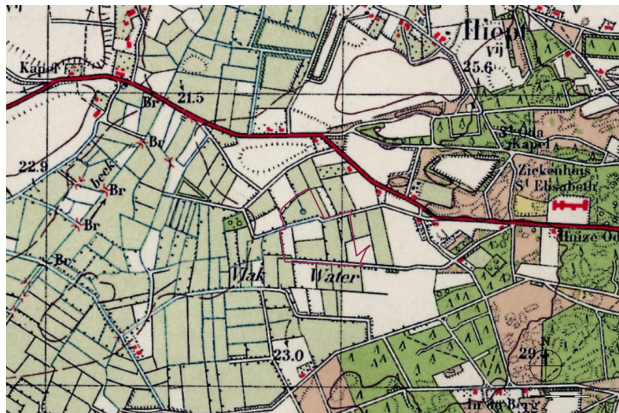
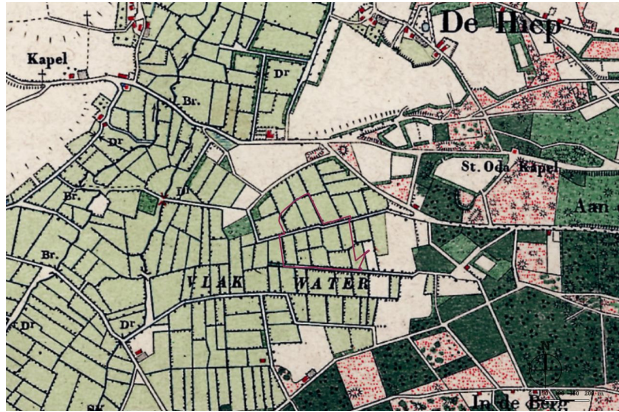
In onderstaande tekeningen is de historische ontwikkeling van het plangebied aangegeven. Achtereenvolgens de topografie in de jaren 1890, 1900, 1950 en heden.

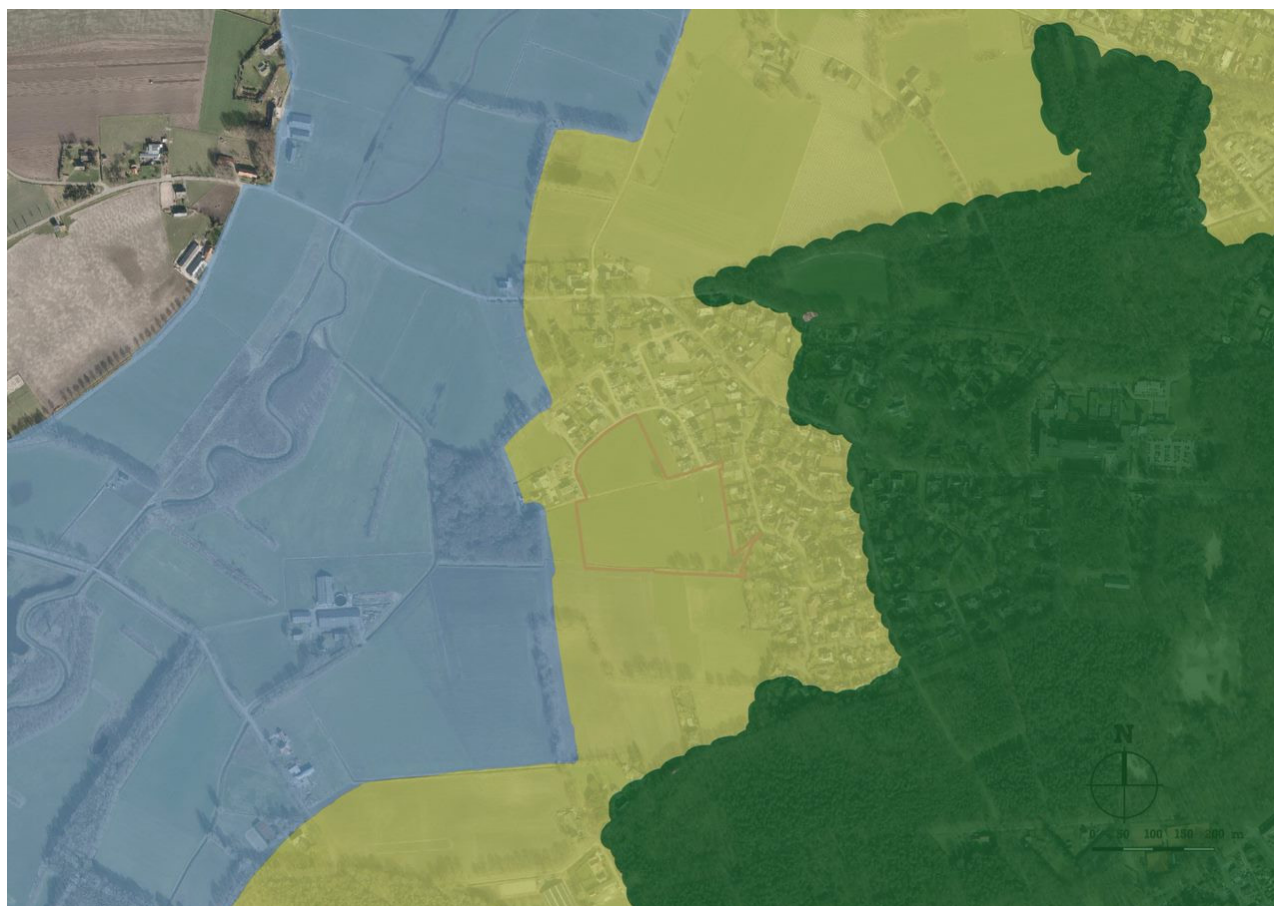
Rond 1900 was het plangebied onderdeel van het beekdal van de Loobeek. Het beekdal bestond destijds vooral uit natte laagten met hooilanden. De afwatering van het gebied vond plaats via gegraven watergangen richting de Loobeek.

Oostelijk van het plangebied vinden we droge grond met bossen en heide. Door de afwatering waren er in het overgangsgebied tussen droger en natter relatief veel mogelijkheden voor akkerbouw.

De kern Venray is door de jaren heen aan de westkant gegroeid tot aan het bosgebied. In de jaren negentig van de vorige eeuw zijn aan de westkant van het bosgebied woonenclaves en een ziekenhuis gebouwd.

Door ruilverkaveling in de jaren 70 zijn grote arealen akker en weide ontstaan met relatief weinig groenstructuren.





Plangebied in de overgangszone tussen bosgebied en het beekdal



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Bestaande situatie

De wijk Vlakwater is in de huidige situatie een villawijk in ontwikkeling met een eigen karakter, los van de kern Venray, in het tussengebied tussen het bosgebied (dekzandrug) en het beekdal van de Loobeek.

Het beekdal heeft een open karakter met veel weide (hooiland). De boscomplexen aan de oostzijde zijn meer besloten.

De overgangszone heeft een gevarieerd grondgebruik met diverse groenstructuren, als houtsingels, bomenrijen, struweelhagen en bosjes (coulisselandschap).

De nieuwe wijk ontwikkelt zich aan de zuidkant van de doorgaande Merseloseweg. Het nieuwe deel van de wijk ligt ten zuiden van de Vesaliuslaan.

Midden door dit gebied en ten zuiden van het plangebied liggen twee afwateringssloten die de afwatering van het gebied op de Loobeek verzorgen.



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ambitie

In het stedenbouwkundig plan is de keuze gemaakt om met dit nieuwe deel van Vlakwater aan te sluiten bij het gebruik en het beeld van de rest van de woonwijk Vlakwater.

Dit komt vooral tot uitdrukking in de keuze voor een uniform programma voor grotere en grote kavels met individuele vrijstaand, grond-gebonden woningen, waardoor er geen accentvorming of verbijzondering in de wijk optreedt en de gewenst rustige uitstraling goed uit de verf komt.

Voor dit Beeldkwaliteitsplan zijn vanuit deze basiskeuze de volgende ambities geformuleerd:

Aansluiten bij de opzet en uitstraling van Vlakwater betekent vooral om de vrijheid in architectonische expressie van de nieuwe bewoners met betrekking tot de woning niet in te perken maar wel afspraken te maken over het bereiken van een gezamenlijke groene uitstraling van de nieuwe buurt. Gekozen is voor consequente toepassing van hagen, met verschillende hoogte, op de perceelgrens.

De ambitie die hierbij centraal staat is dat de gewenste individualiteit van de woning niet leidt tot de confrontatie van tegenstrijdige en niet te combineren architectonische expressies.



0m 10m 20m 50m 100m

HOESBERGEN STEDENBOUW
concept & ontwerp voor dorp en stad

10-11-2023



Planopzet

De opzet van dit nieuwe wijkdeel is eenvoudig en overzichtelijk.

De bestaande situatie biedt een aantal aanknopingspunten zoals hiernaast in de eerste twee afbeeldingen is weergegeven: de watergangen en de ontsluitingspunten voor straten en paden.

De watergangen vormen de basis voor de groen en wandelstructuur door het gebied. In het noordelijke deel is de oostwest groenstructuur verbreed tot een groene centrale buurtruimte. De ruimte biedt kansen voor de ontwikkeling van kijkgroen of speelgroen of een combinatie van beide. De verdere inrichting van deze groene ruimte is onderdeel van overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de bewoners.

De overige delen van de nieuwe buurt kent een efficiënte verkaveling met middelgrote en grote kavels waarop straks individuele vrijstaande bebouwing komt. Alle kavels zijn direct bereikbaar vanaf relatief smalle en groene straten (zie deel 2 regels openbaar gebied). Het zuidelijke deel van het plangebied ten zuiden van de watergang, krijgt een lusontsluiting in het verlengde van de bestaande Vesaliuslaan. De lus start aan beide kanten aan de Vesaliuslaan.

Aan de westzijde wordt de Vesaliuslaan doorgetrokken over de watergang en aan de oostzijde sluit de ontsluitingscirkel aan op de

Vesaliuslaan op het deel waar via de Wentholtlaan aansluiting plaatsvindt op de Merseloseweg.



Een groot deel van de kavels wordt direct ontsloten via deze ontsluitingscirkel. Een aantal kavels wordt ontsloten via een centrale noord-zuid gerichte straat die in het noorden aansluit op de Kochlaan, midden in het plan de afwateringssloot kruist en in het zuiden uitkomt in de ontsluitingscirkel van de verlengde Vesaliuslaan.

De bebouwing is vrij en gedifferentieerd. De hoofdgebouwen staan los in de ruimte met voldoende afstand van elkaar. De positie van het hoofdgebouw op het kavel en de overgang van de privé kavel naar het openbare domein is gebonden aan een overzichtelijk aantal regels opgenomen in het tweede deel van dit Beeldkwaliteitsplan (zie deel 2 regels kavels en bebouwing).



- Natte dooradering
- Woonstraten
- Groene ruimte



4.1 REGELS

OPENBAAR GEBIED

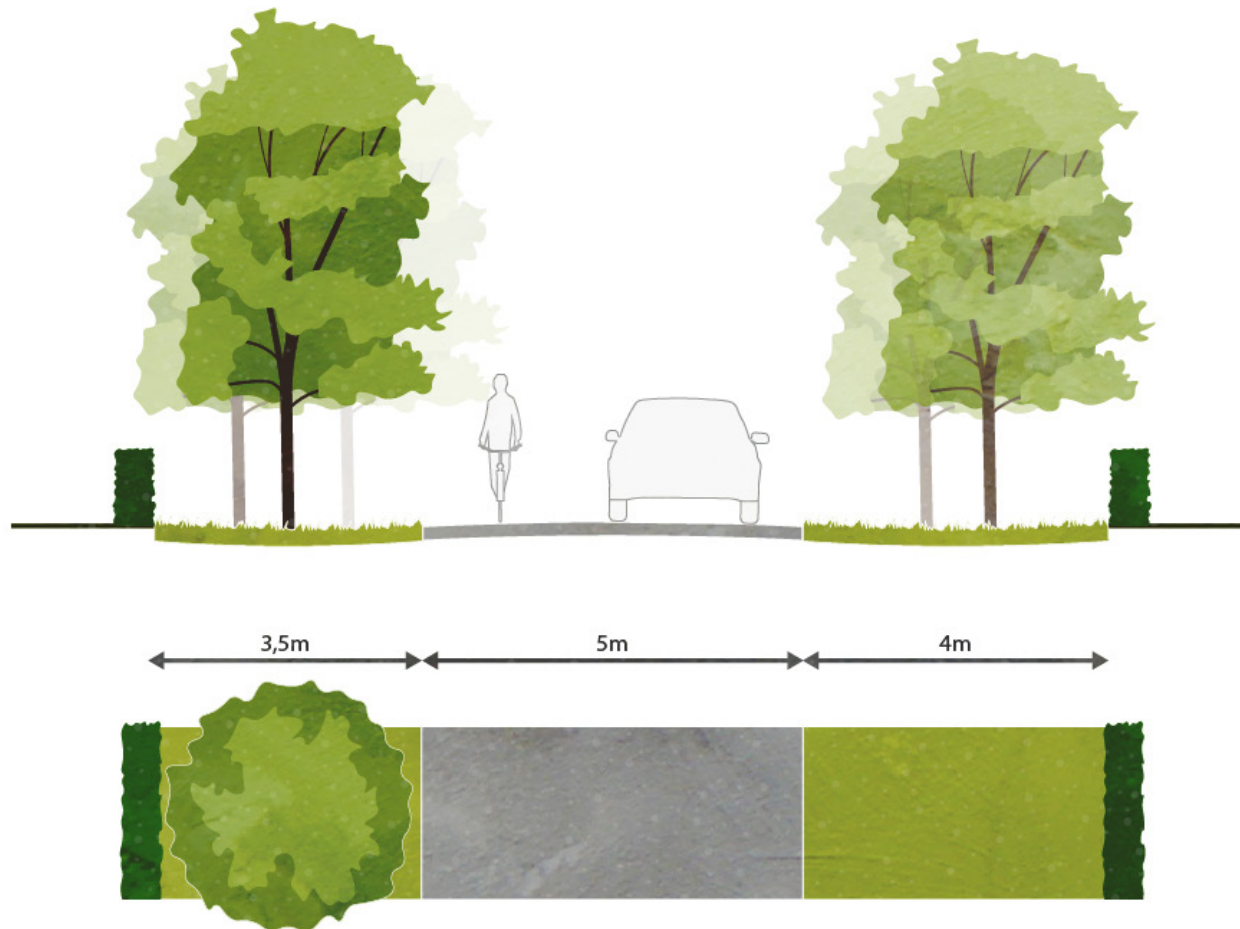
We onderscheiden vier deelgebieden in de openbare ruimte:

Het gebied met de natte dooradering. Dit is een langgerekte zone gekoppeld aan de watergangen, waarin specifieke soorten beplanting worden toegepast en er ruimte gegeven wordt aan watersfeer en de daarbij horende ecologie.

Woonstraten: groene besloten omgeving met sierwaarde

Groene ruimte in de noordwesthoek van het plangebied: groene ruimte voor ontmoeting en beleving met parkachtige sierwaarde en/of speelkwaliteit.

Groene ruimte ten zuiden van de buurt, waarin de overkluisde watergang is opgenomen





Knotwilg



Zwarte eis



Haagbeuk



Hazelaar



Kornoelje



Gelderse Roos

Deelgebied 'Natte dooradering':

Watergang

De watergang is een gegraven sloot die in de bestaande situatie niet goed zichtbaar is. Teneinde het beeld en de ecologische betekenis van de sloot te versterken is het verflauwen van het talud tot minimaal aan één zijde 1:3 gewenst. Bij voorkeur echter nog flauwer tot bijvoorbeeld 1:8.

De watergang Venrays Vlakwater (in het zuiden) zal overkluisd worden. De watergang Zijtak Venrays Vlakwater (in het midden) is een greppel die het merendeel van het jaar droog staat.

Beplanting

Landschapsbomen toepassen zoals:

Knotwilgen (*Salix alba*)

Zwarte els (*Alnus glutinosa*)

Haagbeuk (*Carpinus betulus*)

Solitaire heesters zoals:

Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

Hazelaar (*Corylus avellana*)

Kornoelje (*Cornus* in soorten)

Onderbegroeiing:

Rondom de watergangen botanische bijmengsels toepassen met extensief beheer.

Mogelijk zaadmengsel: Cruydhoeck N1.

Verharding

Wandelpaden uitvoeren in halfverharding, zoals Achterhoeks Padvast of Revikon.



Judasboom



Tamme Kastanje



Rode Esdoorn



Vlinderstruik



Amberboom



Krentenboompje



Tulpenboom



Kers



Grootbladige Linde



Gebakken klinker in
keeperverband



Liguster



Krent



Meerstammige Berk



Groene Beuk

Deelgebied Woonstraat:

We kiezen, aansluitend bij het bestaande beeld van Vlakwater voor relatief smalle profielen (zie afbeelding), waarvan een groot deel groene bermen en een verhardingsstrook met een breedte van 5 meter voor gemeenschappelijk gebruik.

Beplanting

Landschapsbomen in verschillende soorten zoals:

Judasboom (*Cersis siliquastrum*)

Rode esdoorn (*Acer rubrum*)

(sier) kers in diverse soorten (*Prunus avium*)

Amberboom (*Liquidambar styraciflua*)

Solitaire heesters in verschillende soorten zoals:

Amerikaanse krent (*Amelanchier lamarckii*)

Tulpenboom (*Magnolia 'Galaxy'*)

Kornoelje (*Cornus controversa 'Pagode'*)

Onderbegroeiing

Zoveel mogelijk gras met bomen/solitaire heesters

Verharding

Sobere landelijke verharding, zoals gebakken klinker. Rijbaan keperverband met aan weerszijde molgoten.

Parkeren door bezoekers kan plaatsvinden op of aan de openbare weg.

Het gras naast de straten loopt zoveel mogelijk door om het groene beeld te versterken. Verharding naar de inritten in openbare ruimte uitvoeren in zelfde verharding als de straten.

Deelgebied Groene ruimte:

Algemeen: Inrichting afstemmen op gebruikswensen bestaande en nieuwe bewoners

Beplanting

Landschapsbomen toepassen zoals:

Tamme kastanje (*Castanea sativa*)

Grootbladige linde (*Tilia platyphyllos*)

Kers (*Prunus avium* c.v.)

Solitaire heesters in soorten toepassen zoals:

Krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*)

Vlinderstruik (*Buddleja davidii* c.v.)

Meerstammige berk (*Betula utilis 'Jacquemontii'*)

Onderbegroeiing

Verblijfsfunctie benadrukken door versterken beleving met lage bloemrijke heesterbeplanting en aanleg van gazon.

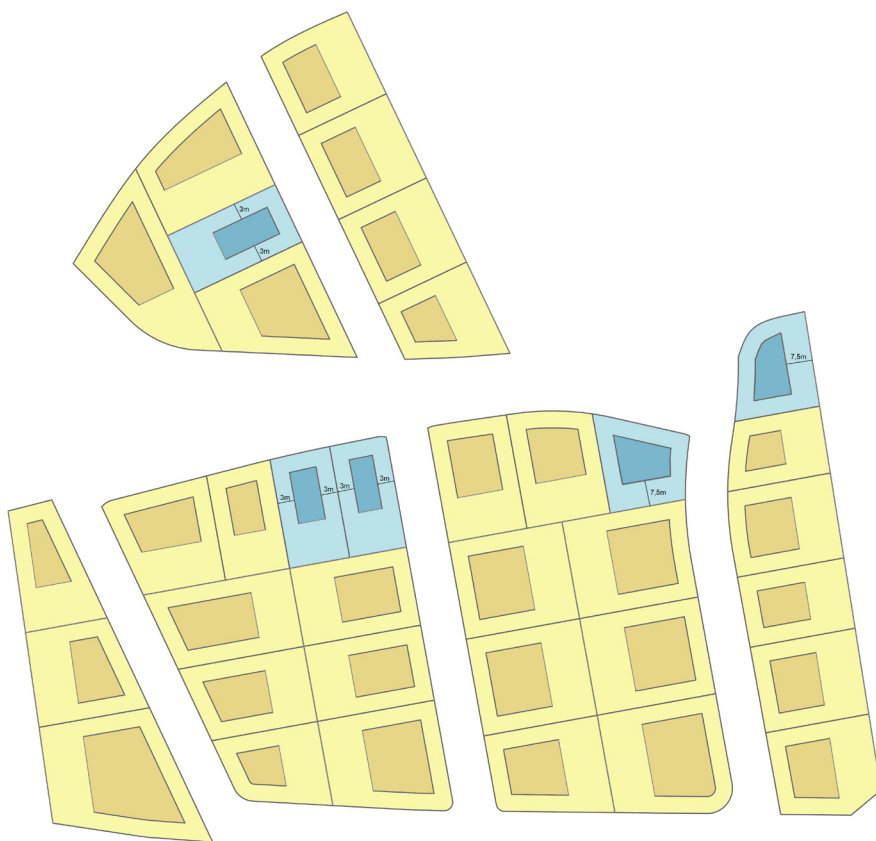
Indien afscherming wenselijk is (voor spelen of hondenuitlaat) dit aanleggen met een haag van diverse soorten als:

Groene beuk (*Fagus sylvatica*)

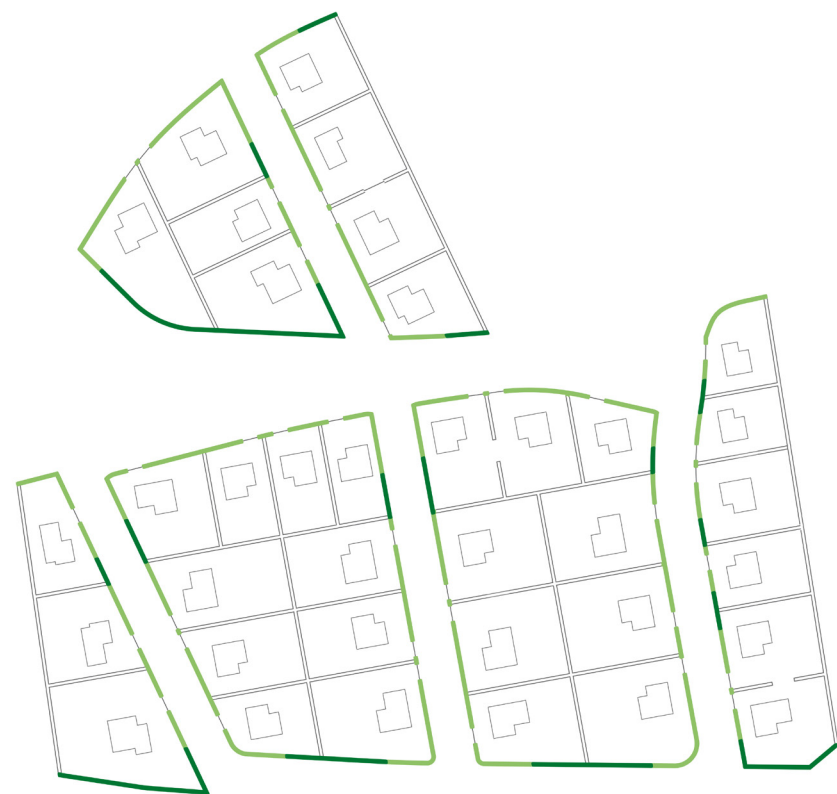
Liguster (*Ligustrum vulgare* of *ovalifolium*)

Verharding

Wandelpaden uitvoeren in halfverharding, zoals Achterhoeks Padvast of Revikon.



Bouwvlakken met uitzonderingen wat betreft afstand tot perceelgrens



— Lage haag
— Hoge haag

Overgang van privé gebied naar openbaar gebied met hogere en lagere hagen

4.2 REGELS

KAVELINRICHTING

Wat betreft de inrichting van het kavel is de positie van het hoofdgebouw belangrijk en zijn spelregels opgesteld voor de overgang van het privé-domein naar het openbaar gebied en tussen het kavel en het buurkavel.

Voor de standaardkavels gelden de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Sommige kavels hebben een afwijkende vorm, waardoor de standaardregels niet goed uitpakken.

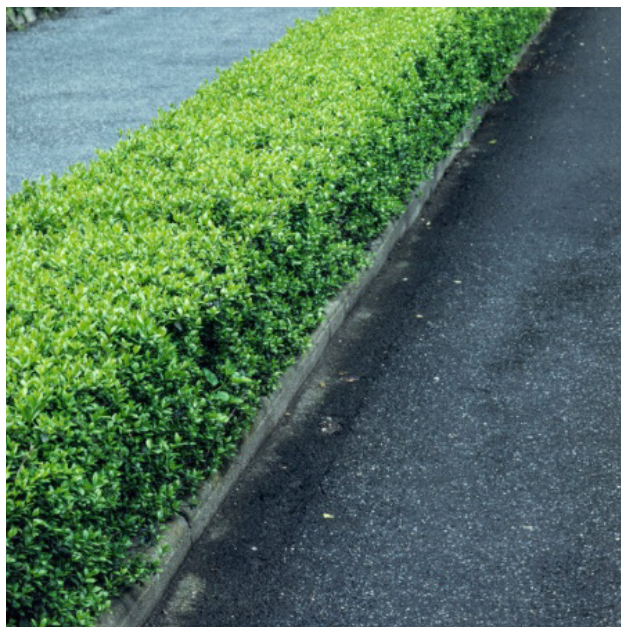
Hiervoor gelden aangepaste afstanden van bebouwing tot perceelsgrenzen die in de tekening hiernaast (pag. 22) staan aangegeven.



Veldesdoorn



Haagbeuk



Liguster



Groene beuk



Hulst

In het hele plan is gekozen is voor het voor-schrijven van groene afscheidingen tussen de woningen en tussen de kavels en het openbaar gebied. Schuttingen moeten worden voorkomen. Voor de groene scheidingen schrijven we de toepassing van groene hagen voor. Hoge hagen om een inkijk in de zij- en de achter-tuinen van de woningen te vermijden en lage hagen tussen woning en openbare straat. daar waar een inkijk in de achtertuinen speelt

Ook bij de overgangen tussen tuin en openbare ruimte maken we een onderscheid tussen de overgang naar de woonstraten of naar de natte gebieden ten behoeve van de biodiversiteit en de diversiteit in het beeld.

Afscheiding naar de natte zone

Lage haag (0,7m hoog):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur.
Kiezen uit soorten:
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)

Hoge haag (1,8-2,0m):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur.
Kiezen uit soorten:
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Hulst (*Ilex aquifolium*)

Afscheiding naar woonstraat

Lage haag (0,7m hoog):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur. Kiezen uit soorten:
Groene beuk (*fagus sylvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hoge haag (1,8-2,0m):
Uniformiteit in aanleg haagsruktuur. Kiezen uit soorten
Groene beuk (*fagus sylvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Afscheiding tussen tuinen

Ook bij de scheidingen tussen de tuinen willen schuttingen liever voorkomen. Het komt de groene sfeer van de buurt echt ten goede als ook hier gekozen wordt voor groene scheidingen.

Vaste afscheidingen als onderdeel van de woning zijn toegestaan, mits niet aan straatzijde, tot een maximum van 10m uit de woning.

Bij groene afscheiding heeft de voorkeur een gemengde haag toe te passen met soorten zoals:

Groene beuk (*fagus sylvatica*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Hulst (*Ilex aquifolium*)

Een alternatief is de aanleg van gaaswerk met een begroeiing van klimop (*Hedera helix*).



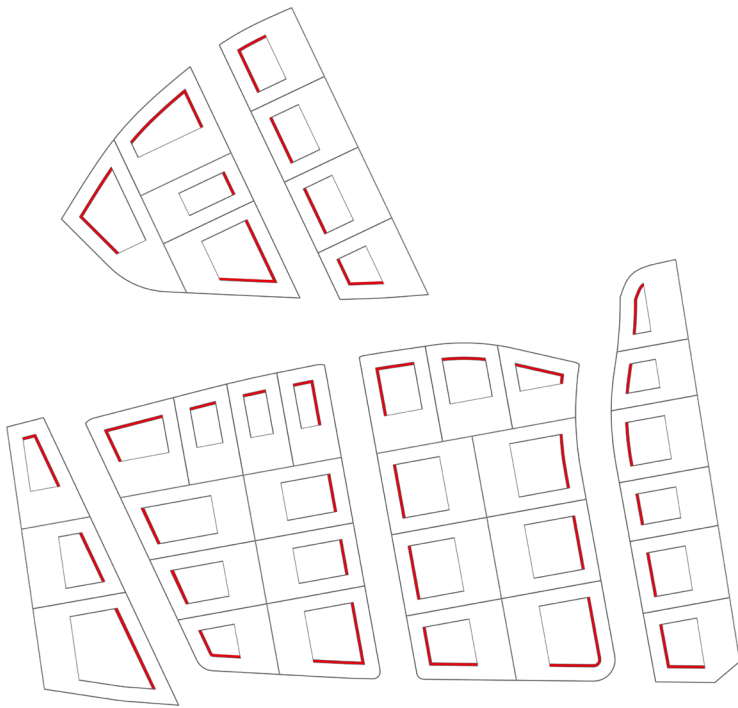
Diversiteit in architectuur toegestaan

4.3 REGELS

BEBOUWING

Voor de bebouwing zijn zoals eerder aangegeven weinig regels bepaald. Dit komt voort uit het idee dat Vlakwater een woonwijk is voor grotere en grote individuele, vrijstaande woningen met een grote mate van vrijheid wat betreft uitstraling en materialisatie.

Belangrijk is de basisregel met betrekking tot de oriëntatie van de woning. Hiervoor geldt dat de kant van de woning die gericht is op het openbaar gebied de kant moet zijn met de meest bepalende en beste uitstraling. Op de hoekpercelen geldt die kwaliteitsregels daarmee naar twee kanten.



Oriëntatie van de woningen op de openbare straat.
Bij de hoekwoningen oriëntatie naar twee kanten.

HOESBERGEN STEDENBOUW

concept & ontwerp voor dorp en stad