

Maarsseveensevaart

Bestaande situatie

De bebouwing langs de Maarsseveensevaart bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwing ligt op een relatief grote afstand tot de openbare weg vanwege de watergang die de woonkavels scheidt van de doorgaande route. De woningen zijn bereikbaar door middel van kleine bruggen over het water. Zes woningen in het lint zijn ontsloten door een gezamenlijke brug in combinatie met een informele insteekweg parallel aan de watergang.

De kaveldiepte varieert tussen de 50 en 100 meter. Dit verschil komt voort uit de hoekverdraaiing tussen de kavelstructuur en de Maarsseveensevaart. Daarbij kan een verschil gemaakt worden tussen de eerste lijn, van circa 50 meter, met woonbebouwing en de tweede lijn van, eveneens circa 50 meter, waar voornamelijk bedrijfsbebouwing is gerealiseerd. De situering van de bebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur.

Het gebied heeft een landelijke uitstraling door de ruime opzet en kleinschalige bebouwing bestaande uit één laag met kap. Één woning in het lint is uitgevoerd in twee lagen zonder kap. Hier wordt zichtbaar dat een dergelijke massa afbreuk doet aan het landelijke karakter. Bijgebouwen zijn over het algemeen achter het hoofdgebouw gesitueerd zodat er relatief veel open groene ruimte tussen de woningen aanwezig is.

Transformatie

De bestaande eerstelijns bebouwing vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. De bouwmassa's, situering en kavelomvang sluiten dan ook aan bij de omliggende percelen.

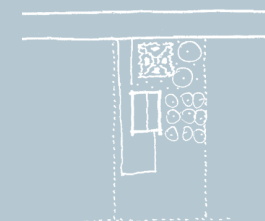
Nieuwbouw in het gebied vormt primair een aanvulling op de eerstelijns bebouwing. Pas als in de eerste lijn alle mogelijkheden voor nieuwbouw zijn benut kan in het achterliggende gebied bebouwing worden toegestaan.

Het is daarnaast wenselijk om vanaf de Maarsseveensevaart een nieuwe langzaamverkeersverbinding te creëren met het wandelpad rondom de Kleine Plas. Deze mogelijk nieuwe verbinding vormt naast de landschappelijke structuur de basis voor de situering van nieuwe bebouwing in het achterliggende gebied. Aan de aanleg van deze route en eventuele nieuwbouw dient een heldere ruimtelijke visie ten grondslag te liggen waarin de landschappelijke karakteristieken voldoende gewaarborgd zijn.

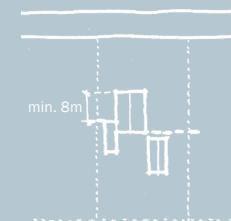
Bij de ontsluiting van de nieuwe woningbouw kan gekozen worden voor zowel individuele bruggen over de Maarsseveensevaart of een collectieve brug in combinatie met een insteekweg. De ligging van de insteekweg ten behoeve van de tweedelijnsbebouwing is altijd een afgeleide van de landschappelijke structuur.



Zadel- of mansardekap



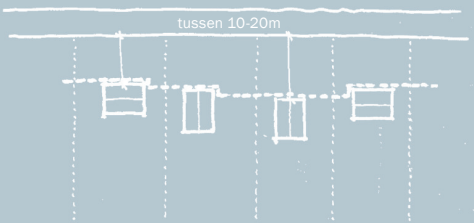
Formele tuin aan voorzijde



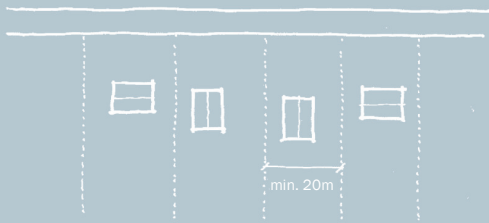
Situering bijgebouwen



Oriëntatie op de openbare ruimte



Bebouwing in licht verspringende rooilijn en met wisselende nokrichtingen



Minimale kavelbreedte van 20 meter

Situering:

- Eerstelijns bebouwing in een licht verspringende rooilijn op circa 10 to 20 meter vanaf de oever Maarsseveensevaart.
- Oriëntatie eerstelijns bebouwing primair op de Maarsseveensevaart.
- Wisselende nokrichtingen.
- Kavelbreedte minimaal 20 meter.
- Kaveldiepte vormt een afgeleide van de landschappelijke structuur.
- Bebouwing minimaal 5 meter vanaf de perceelsgrens.
- Situering insteekweg afgeleide van landschappelijke structuur.
- Collectieve brug Maarsseveensevaart mogelijk.
- Bijgebouwen bij voorkeur achter het hoofdgebouw of minstens 8 meter achter de voorgevelrooilijn.
- Tenminste ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ruimte aan de Maarsseveensevaart vormt een formele voortuin met een overwegend groen karakter.

Massa:

- Gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend.
- Één laag met zadel- of mansardekap met een minimale hellingshoek van minimaal 40°.
- Dakvlak dominant aan de gevel.
- Één duidelijk herkenbare hoofdmassa met enkelvoudige hoofdvorm.

Architectuur:

- De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk.
- Gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleiding.
- Dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt.
- Bruggen hebben een sober karkater.

Kleur en materiaalgebruik

- Materiaal is in principe traditioneel.
- Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen.
- Deels houten gevelbekleding mogelijk.
- Hellende daken van woningen zijn in principe uitgevoerd in antracietkleurige of gedekt rode keramische pannen.
- Daklijsten, luiken en kozijnen zijn uitgevoerd in hout een qua uitstraling vergelijkbaar materiaal.
- Dakkapellen uitvoeren in hout of zink.
- Het kleurgebruik is terughoudend.
- Materiaal- en kleurgebruik van op-, aan- en bijgebouwen is aangepast aan het hoofdgebouw.
- Erfafscheidingen ingetogen en bij voorkeur in natuurlijke materialen.