



dorpspaspoort Maasbommel

deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal



Colofon

Titel: Dorpspaspoort Maasbommel
Deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

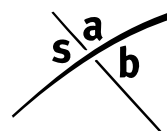
Opdrachtgever: Gemeente West Maas en Waal

Contactpersoon: Mevr. H. (Hennie) den Boer

Projectteam: Medewerkers gemeente West Maas en Waal
Medewerkers SAB
Medewerkers Gelders Genootschap

Projectnummer: 150371

Status: Vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2019



SAB
Frombergdwarstraat 54
Postbus 479, 6800 AL Arnhem

T: 026-3576911
I: www.sab.nl
E: info@sab.nl



Gelders Genootschap
Zypendaalseweg 46
Postbus 68, 6800 AB Arnhem

T: 026-4421742
I: www.geldersgenootschap.nl
E: info@geldersgenootschap.nl



Gemeente
West
Maas en
Waal

dorpspaspoort
Maasbommel

deel B van Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal

Voorwoord

In dit dorpspaspoort laten we zien wat in ruimtelijk opzicht typisch Maasbommel is. Waarom zijn we hier in Maasbommel en niet in één van de andere zeven kernen in de gemeente? We beschrijven drie thema's:

- » historische stad aan de Maas;
- » een divers woningen- en voorzieningenaanbod;
- » groene entrees.

Per thema lichten we toe waarom dit typisch Maasbommel is en laten we zien hoe de cultuurhistorische ontwikkeling van Maasbommel hiervoor heeft gezorgd. Vervolgens belichten we per thema een aantal ruimtelijke opgaven waar we in de komende jaren mee aan de slag gaan. We geven spelregels die specifiek van toepassing zijn op Maasbommel. Zo weet u wat ons ambitieniveau is en heeft u een leidraad wanneer u met één van deze opgaven te maken krijgt.





Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen..... | 6 |
| Dorpskwaliteitskaart: structuur- en identiteitsdragers | 10 |
| Dorpskwaliteitskaart: buurten en bebouwing..... | 11 |
| Historische stad aan de Maas | 12 |
| Uitwerking a: Raadhuisdijk | 16 |
| Uitwerking b: Recreatieve mogelijkheden | 18 |
| Een divers woningen- en voorzieningenaanbod | 20 |
| Uitwerking c: Hebestemming/herontwikkeling | 22 |
| Uitwerking d: Woningbouw | 24 |
| Groene entrees | 26 |
| Uitwerking e: Ontwikkelingen aan de toegangswegen | 28 |

Hoe gebruik ik het dorpskwaliteitsplan... in 8 stappen

Dit dorpspaspoort van Maasbommel (deel B) is het vervolg op het dorpskwaliteitsplan voor de gehele gemeente West Maas en Waal (deel A). Naast dit dorpspaspoort voor Maasbommel zijn er nog zeven andere paspoorten voor de kernen in de gemeente. In dit stappenplan leest u hoe u het dorpskwaliteitsplan gebruikt.

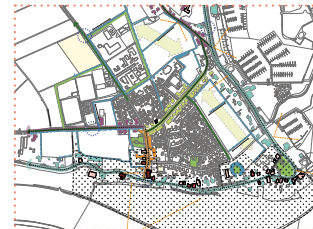
In deel A van dit dorpskwaliteitsplan leggen we uit hoe we tegen de ontwikkeling van onze dorpen aan kijken. We lieten zien dat onze dorpen ruimtelijke overeenkomsten hebben. Dijken, afwisselende dorpslinten en historische straatjes komen bijvoorbeeld in veel dorpen voor. We noemen dit de structuurdragers: samenhangende ruimtelijke eenheden die in meerdere dorpen voorkomen. We geven spelregels voor nieuwe ontwikkelingen binnen deze structuurdragers. Ook voor alle verschillende typen wijken, bebouwing en kleine bouwwerken geven we in deel A de spelregels.

Deel B gaat verder dan datgene wat overeenkomstig is en laat juist zien waarin de acht kernen in West Maas en Waal zich van elkaar onderscheiden. In dit dorpspaspoort van Maasbommel beschrijven we drie thema's die het dorp kenmerken: "historische stad aan de Maas", "een divers woningen- en voorzieningenaanbod" en "groene entrees". Per thema lichten we toe waarom dit typisch Maasbommel is en laten we zien hoe de cultuurhistorische ontwikkeling van Maasbommel hiervoor heeft gezorgd. Vervolgens belichten we per thema een aantal ruimtelijke opgaven die zijn benoemd in de 'Structuurvisie dorpen 2025'. Dit zijn de opgaven waarmee we in de komende jaren aan de slag gaan. Zo leggen we ons ambitieniveau vast.

1. RAADPLEEG DE DORPSKWALITEITSKAART VAN UW KERN

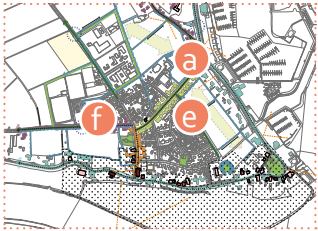
Het dorpskwaliteitsplan is opgebouwd uit een algemeen deel (deel A), een dorpspaspoort en dorpskwaliteitskaart per kern (deel B). Voor u is de dorpskwaliteitskaart van uw kern het vertrekpunt voor uw zoektocht naar de juiste spelregels, aanbevelingen, ideeën en suggesties om uw plan vorm te geven. Deze kaart laat het gewenste streefbeeld zien met de verschillende samenhangende dorpsstructuren. U vindt de dorpskwaliteitskaart voor in het dorpspaspoort van uw kern. Zoek op de kaart de plek op waar u mee aan de slag wil om te bepalen binnen welk gebied u valt. U kunt dan ook meteen zien of u op die plek mag bouwen of dat we willen dat deze locatie groen of open blijft. Ligt uw locatie niet in een van de structuurdragers raadpleeg dan de kaart buurten en bebouwing uit het dorpspaspoort van uw kern.

1 a. UW PLAN LIGT BINNEN EEN STRUCTUURDRAGER



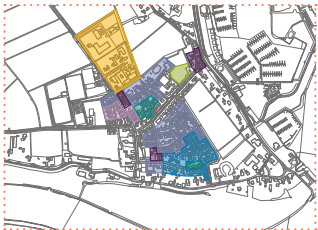
Heeft u plannen voor of bent u bezig met een ruimtelijke ontwikkeling in één van deze structuurdragers? Lees dan de beschrijving en spelregels van de betreffende structuurdrager in deel A en kijk op de kaart welke zichtlijnen belangrijk zijn en waar cultuurhistorisch waardevolle bebouwing staat.

1 b. UW PLAN LIGT BINNEN ÉÉN VAN DE RUIMTELIJKE OPGAVEN



Heeft u plannen voor een locatie die (deels) binnen één van de ruimtelijke opgaven ligt? Lees dan de spelregels van de betreffende uitwerking in het dorpspaspoort (deel B). Lees eerst de beschrijving van het thema waarbinnen deze uitwerking wordt gedaan, zodat u op de hoogte bent van de context.

1 c. IN ALLE ANDERE GEVALLEN



Ligt uw woning of ontwikkellocatie waar u interesse in hebt niet binnen een structuurdrager? En is deze ook niet uitgewerkt als één van de ruimtelijke opgaven? Bekijk dan de kaart met de verschillende typen buurten en bebouwing. Lees in deel A de spelregels voor het type buurt of bebouwing waarin uw gebied ligt. U zoekt dan in de tijdsperiode waarin uw huis is gebouwd. Zo weet u welke spelregels er gelden voor uw locatie. Wilt u bijvoorbeeld alleen een dakkapel, serre of reclame realiseren? Kijk dan in het hoofdstuk 'kleine bouwwerken' (deel A) wat hierbij belangrijk is.

2. LAAT U INSPIREREN DOOR HET VERLEDEN

Door het lezen van de ontstaansgeschiedenis van West Maas en Waal en uw eigen kern in het bijzonder, krijgt u meer inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis van uw kern. U begrijpt bijvoorbeeld beter waarom in de ene kern de wegen meer recht lopen dan in de andere kern. De woningen dichter op elkaar staan in het ene deel van de kern dan in het andere deel.

Is uw locatie aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol ensemble of gebouw dan leest u in 'Dorpen met een verleden' wat wij als gemeente belangrijk vinden en waar u op moet letten bij het opstellen van uw plannen. In het dorpspaspoort van uw kern vindt u de specifieke spelregels voor uw locatie.

Raadpleeg ook oude kaarten en historische foto's als bron van inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Maar kijk ook goed hoe uw omgeving er nu uit ziet en hoe uw plan kan bijdragen aan het versterken van het eigen karakter van uw omgeving.



Oude foto Maasbommel



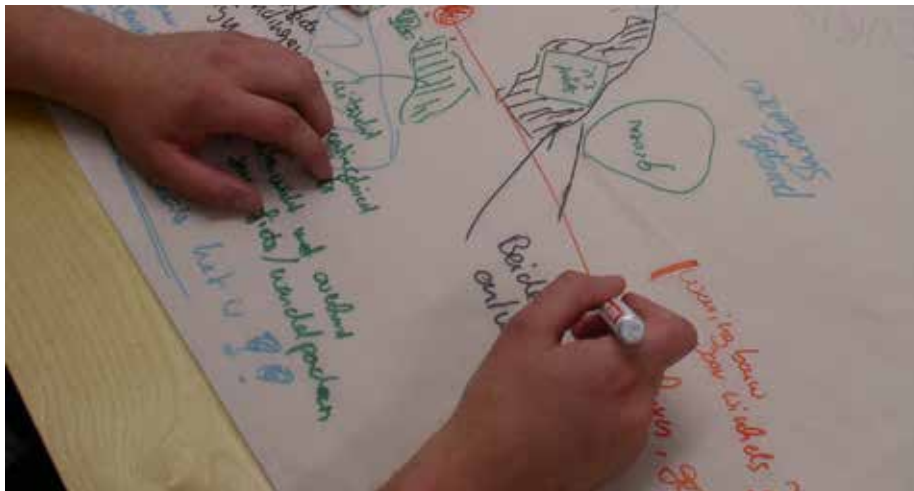
Historische kaart Maasbommel

3. ZOEK DE INSPIRATIE IN UW EIGEN KERN

In het dorpspaspoort van uw eigen kern (deel B) vindt u meer achtergrond informatie over de specifieke eigenschappen die uw kern bijzonder maken. Gebruik dit als inspiratie om uw plan nog beter te laten aansluiten op de omgeving van uw plan. Is uw locatie op de kaart aangeduid met een nummer, dan vindt u hier de specifieke spelregels die belangrijk zijn bij het maken van uw plan.

4. AAN DE SLAG!

U kunt nu gaan schetsen. U kunt de verschillende bouwstenen die u verzameld hebt in de vorige stappen gebruiken om al tekenend verschillende mogelijkheden te onderzoeken. Gebruik het dorpskwaliteitsplan om te kijken of uw uitkomsten passen bij de ambities voor uw kern.



5. AANDACHT VOOR DE OMGEVING

Zorg dat u in uw plannen voldoende aandacht geeft aan de aansluiting van uw plan bij de omgeving. De inpassing van nieuwe elementen vraagt zorgvuldigheid. Geef aan hoe u om gaat met de overgangen tussen uw gebied en de burens of de openbare weg. U vindt in het dorpskwaliteitsplan ook inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte, uw erf of erfafscheidingen. Uw plan moet immers als vanzelfsprekend passen in zijn omgeving.



Aandacht voor zorgvuldig ingepaste erfafscheidingen

6. BESPREEK UW INITIATIEF EN SCHETSPLAN MET DE GEMEENTE

Maak uw plan nog niet helemaal kant en klaar maar bespreek uw eerste bevindingen en schetsen alvast met de gemeente. We kijken dan samen met u of uw plan voldoende gebruik maakt van de spelregels en inspiratiebronnen uit het dorpskwaliteitsplan. Wij geven u aanbevelingen mee als we denken dat het plan nog beter kan aansluiten bij zijn omgeving of de gewenste ruimtelijke kwaliteit.



Voorbeeldkaart schetsplan

7. PAS UW PLAN AAN EN WERK HET VERDER UIT

Verwerk de tips en aanbevelingen van de gemeente in uw plan en maak het plan verder af.

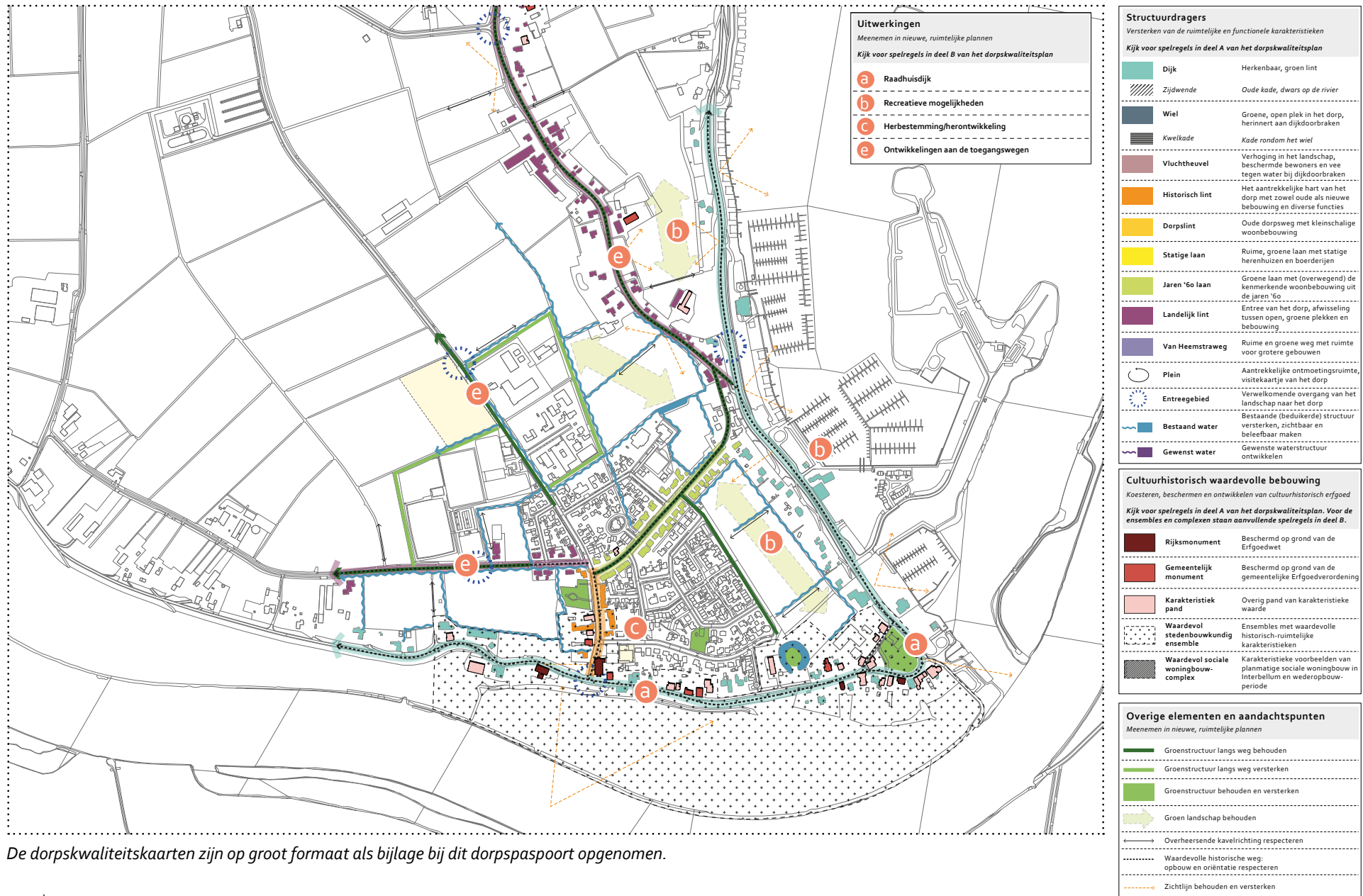


Voorbeeldkaart uitgewerkt plan

8. VERGUNNINGEN EN BESTEMMINGSPLAN

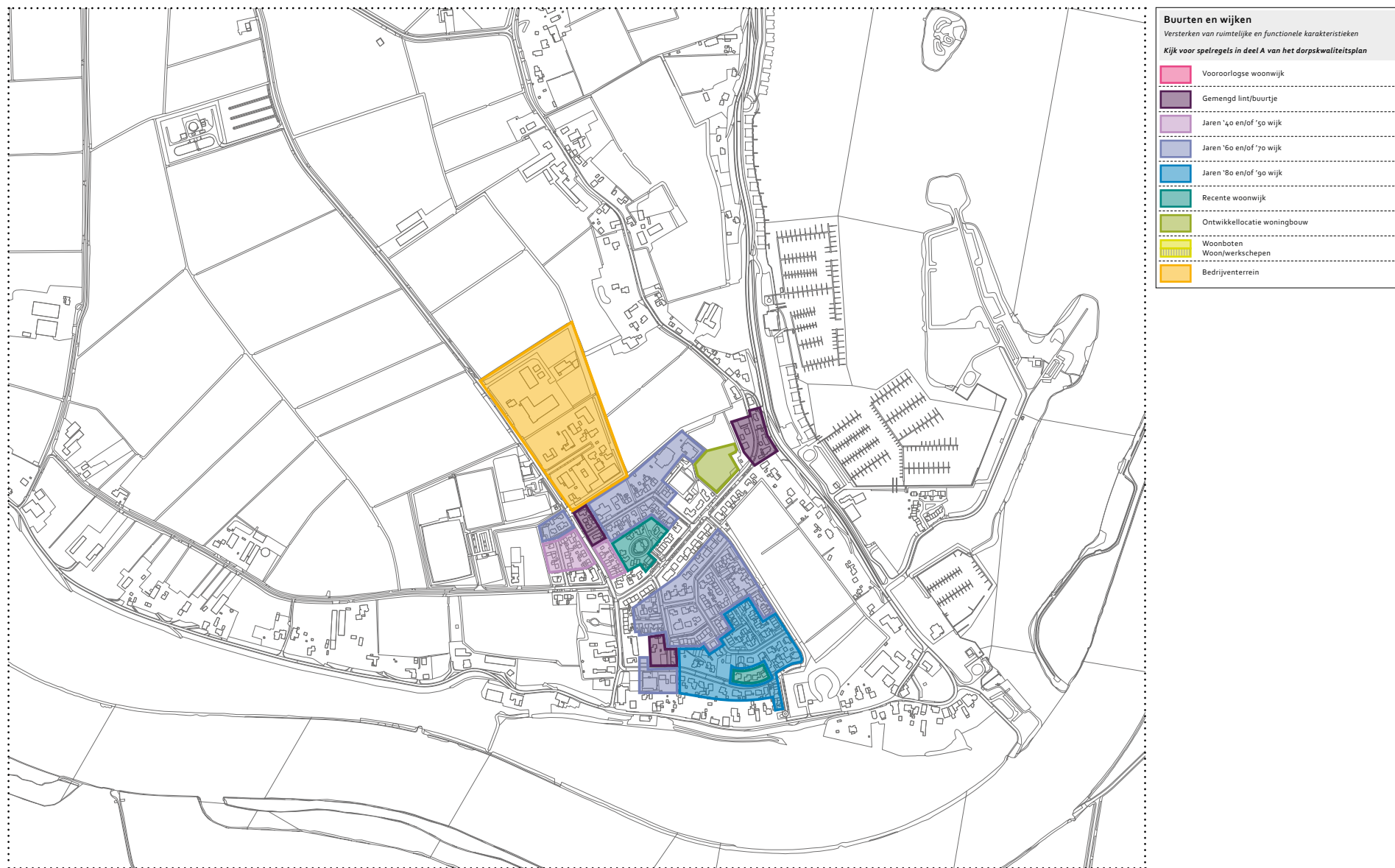
U kunt nu uw plan indienen voor de benodigde vergunning of planologische procedure.

Dorpskwaliteitskaart | Structuurdragers en ruimtelijke opgaven



De dorpskwaliteitskaarten zijn op groot formaat als bijlage bij dit dorpspaspoort opgenomen.

Dorpskwaliteitskaart | Buurten en bebouwing



De dorpskwaliteitskaarten zijn op groot formaat als bijlage bij dit dorpspaspoort opgenomen.



H. Lambertus Kerk en pastorie

Een historische stad aan de Maas

Maasbommel is ontstaan op hoger gelegen gronden, op de plek waar de Maas vroeger een grote bocht maakte. Langs de dijk liggen prachtige oude panden die de stad een bijzonder karakter geven.

De hoger gelegen oeverwalgronden langs de Maas vormden vroeger een aantrekkelijke plek om te wonen. Het is dan ook niet voor niets dat de oudste bebouwing van Maasbommel hier direct aan de dijk te vinden is. Door de opmerkelijke lus die de Maas ten zuiden van Maasbommel vroeger had, had de oude kern een strategische ligging tussen twee oevers. Binnen de geschiedenis van Maas en Waal nam Maasbommel een belangrijke positie in vanwege de stadsrechten die het al in de 14^e eeuw verwierf. Het was een heerlijkheid met een eigen hoog- en laagrechtsgebied. De heren van Maasbommel woonden op Het Hof, dat - hoewel de oorspronkelijke bebouwing al lang verdwenen is - nog altijd herkenbaar is op de dorpsplattegrond. Het Hof stond aan de noordzijde van de Raadhuisdijk, ten westen van de huidige Hervormde kerk. Op deze locatie is nog altijd de ronde structuur van de Hof te zien, omgeven door een gracht. Ook had Maasbommel het marktrecht en een marktrol op de Maas. Het aan een ruim plein gelegen tolkantoor zou in de omgeving van de middeleeuwse kerk hebben gestaan. Maasbommel was een Hanzestad. Dit betekende dat Maasbommel lid was van het Hanzeverbond, een samenwerkingsverband tussen zo'n 200 steden in Nederland en de omliggende landen. Deze samenwerking was onder meer bedoeld om de handel tussen de landen te bevorderen.



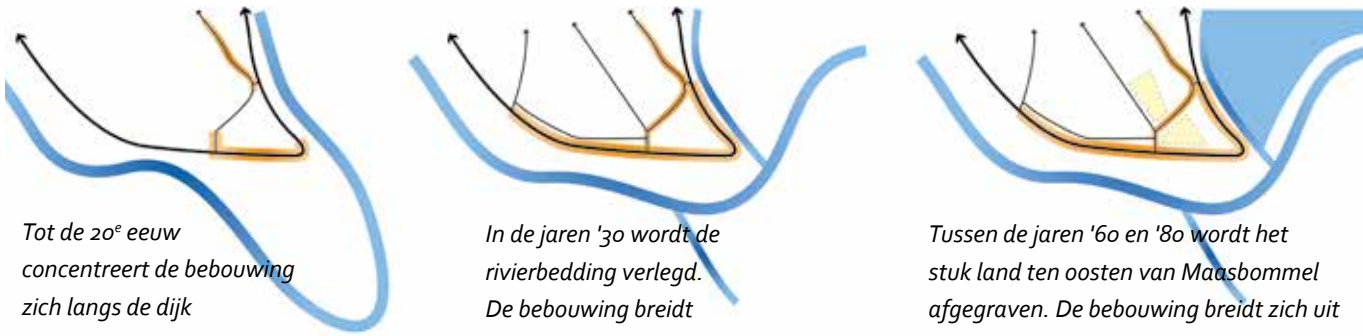
groen plein, waar Raadhuisdijk en Bovendijk samenkomen



Raadhuisdijk



Raadhuisdijk



Tot de 20^e eeuw concentreert de bebouwing zich langs de dijk

In de jaren '30 wordt de rivierbedding verlegd. De bebouwing breidt zich uit langs de linten.

Tussen de jaren '60 en '80 wordt het stuk land ten oosten van Maasbommel afgegraven. De bebouwing breidt zich uit in planmatige wijken tussen de linten.

schematische weergave van de ruimtelijke groei van Maasbommel

"De hoger gelegen gronden langs de Maas vormden vroeger een aantrekkelijke plek om te wonen. Het is dan ook niet voor niets dat de oudste bebouwing van Maasbommel hier direct aan de dijk te vinden is."



Raadhuisdijk



Raadhuisdijk



Bovendijk



voormalige Hervormde Kerk

De meander in de Maas is in de jaren '30 van de twintigste eeuw opgeheven. In die tijd werd de Maas rechtgetrokken en werden daardoor veel Maasbochten afgesneden. Het stuk land dat zich ten oosten van Maasbommel bevond, tussen de oude en de nieuwe rivierbedding, werd tussen de jaren '60 en '80 grotendeels afgegraven ten behoeve van zandwinning. De plas die daarmee ontstond werd een watersportgebied: De Gouden Ham. Het zuidelijke deel van de meander werd deels gedempt. Door deze ingrepen kwam Maasbommel op een landtong te liggen. Ondanks de wijziging in het rivierverloop, is het oude dijkpatroon wel grotendeels blijven bestaan. De dijk vormt nu een recreatieve verbinding langs de Maas. De nabijheid van De Gouden Ham zorgt ervoor dat vele fietsers en wandelaars gebruik maken van de dijk.

Met name aan de Raadhuisdijk zijn nog vele historische panden te vinden die samen een zeer waardevol ensemble vormen. De katholieke H. Lambertus Kerk is daarvan de meest markante en staat statig aan de dijk. De huidige kerk is in 1868-1869 gebouwd. De kerk volgde daarmee de Middeleeuwse kerk op, die in 1812 is gesloopt en op het huidige kerkhof aan de westzijde van de Kerkstraat stond. Oorspronkelijk was deze kerk overigens in handen van de hervormden; zij hebben de kerk overgedragen aan de katholieken.

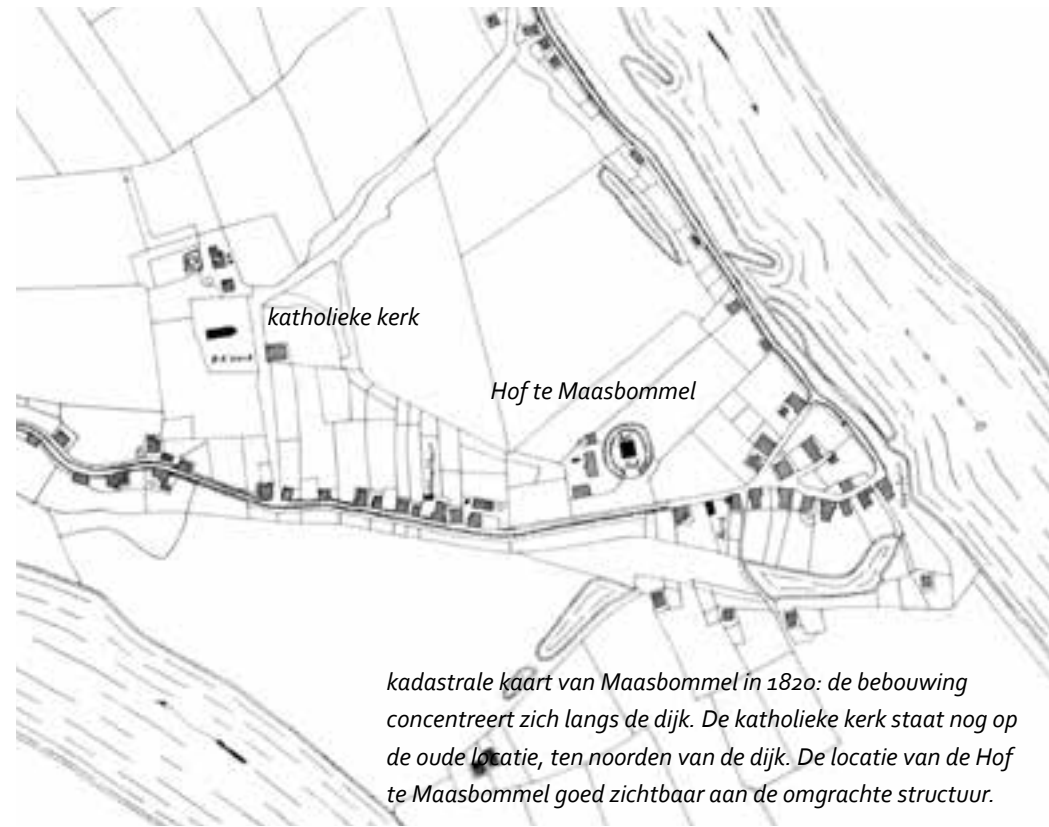
Ook rondom het groene plein, waar de Raadhuisdijk en de Bovendijk bij elkaar komen, bevinden zich veel oude panden, voornamelijk (voormalige) boerderijen, enkele statige herenhuizen en kleinere woningen. Opvallend hierin is de voormalige Hervormde Kerk, die is gebouwd in 1842. Waar bij de meeste dorpen langs de Maas de panden alleen binnendijs staan, staan ze hier ook buitendijs, dicht bij de rivier. Tot het begin van de 20^e eeuw lagen deze woningen echter een stuk verder van de rivier, omdat het rivierbedding toen nog niet verlegd was. De bebouwing staat dicht op elkaar, waardoor er een besloten buurtje ontstaat en er even geen zicht is op de rivier.



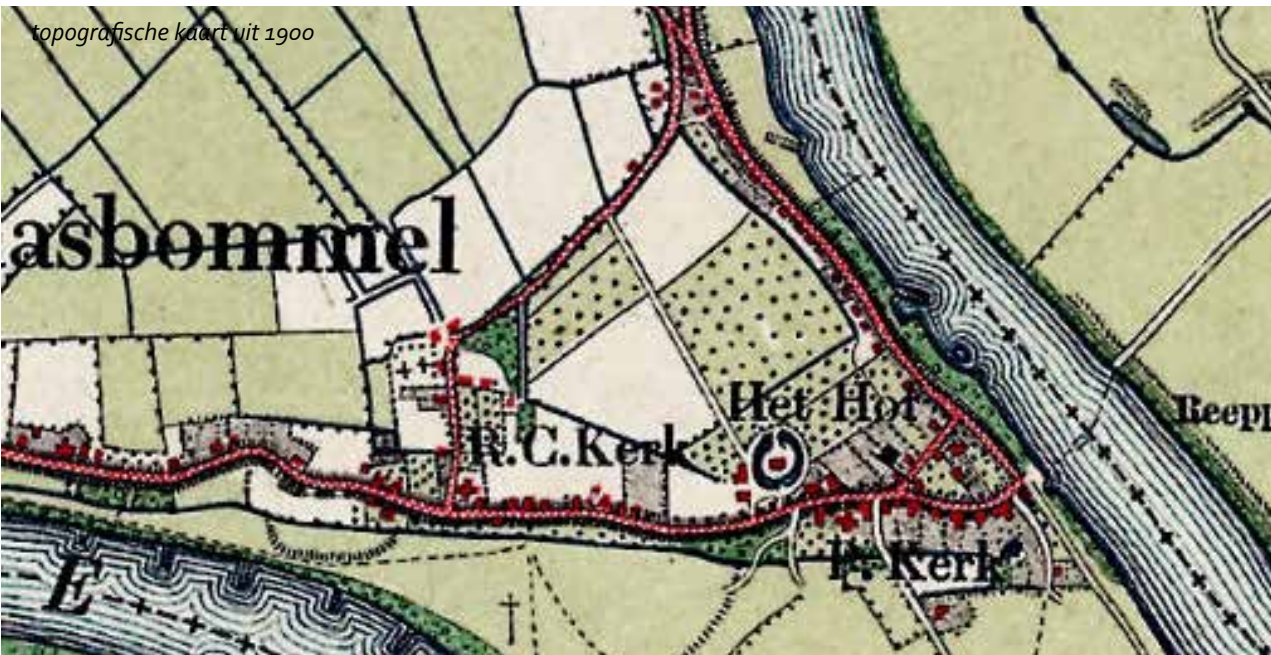
horeca aan het water (Raadhuisdijk)



de ronde, omgrachte structuur van de Hof is nog altijd zichtbaar



kadastrale kaart van Maasbommel in 1820: de bebouwing concentreert zich langs de dijk. De katholieke kerk staat nog op de oude locatie, ten noorden van de dijk. De locatie van de Hof te Maasbommel goed zichtbaar aan de omgrachte structuur.



topografische kaart uit 1900



Raadhuisdijk

Uitwerking a | Raadhuisdijk

De Raadhuisdijk wordt gekenmerkt door prachtige historische panden. De panden staan over het algemeen binnendijks, met uitzondering van het deel waar de Raadhuisdijk overgaat in de Bovendijk. Hier zijn de woningen geclusterd rondom het voormalige raadhuis.

Voor dit waardevolle stedenbouwkundig ensemble kunnen uitgangspunten geformuleerd worden die bijdragen aan het behoud van het dorpse karakter van de dijk. Daarom worden op deze pagina's een aantal aanvullende spelregels gegeven voor de Raadhuisdijk.



Oostelijk deel Raadhuisdijk

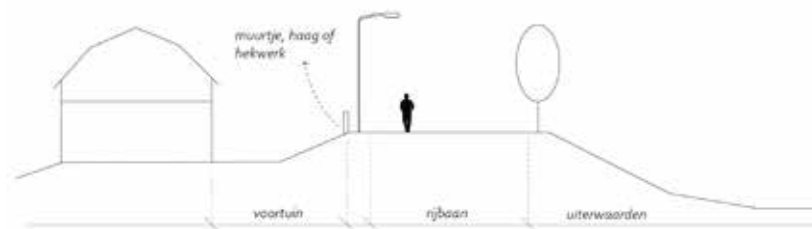


Westelijk deel Raadhuisdijk

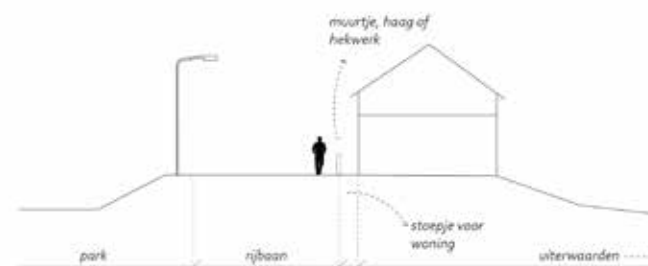
> KENMERKENDE OPBOUW VAN DE WEG

Er is een tweedeling in de ruimtelijke kenmerken van de Raadhuisdijk te zien. Ter hoogte van de H. Lambertusdijk ziet de dijk eruit zoals in alle dorpen in de gemeente die aan de Maas liggen. De dijk heeft hier een landelijk karakter, verharding bestaat uit asfalt en de woningen staan op kleine afstand van de dijk, enigszins verlaagd ten opzichte van de dijk. Deze woningen bevinden zich, op één woning na, allemaal binnendijks.

Bij het groene plein, waar de Raadhuisdijk overgaat in de Bovendijk, heeft de dijk een heel eigen karakter. De historische panden bevinden zich direct aan de weg en staan vaak op gelijke hoogte als de dijk, zowel binnen- als buitendijks. De verharding bestaat hier uit klinkers, wat ervoor zorgt dat het historische gevoel extra wordt versterkt.



Profiel westelijk deel Raadhuisdijk



Profiel oostelijk deel Raadhuisdijk

> SPELREGELS STEDENBOUW

- » Koester het dorps- en kleinschalige karakter van de Raadhuisdijk.
- » Zorg voor variatie in de bebouwing; voorkom teveel dezelfde woningen naast elkaar.
- » Sluit de rooilijn van nieuwe bebouwing aan op de rooilijnen van aangrenzende woningen.
- » Sluit aan bij de hoogte van de bebouwing in het lint: 1 - 1,5 laag met kap.
- » Variatie in het type kap mogelijk, ook rieten kap mogelijk. Overwegend zadeldak met dwarskap. Af en toe een langskap of andere kapvorm is mogelijk.
- » Pas materialen met een dorps- uitstraling toe, zoals bakstenen, dakpannen, witte accenten.
- » Plaats nieuwe woningen uitsluitend binnendijks bij het westelijk deel van Raadhuisdijk.



Woningen binnendijks bij het westelijk deel van de Raadhuisdijk.



Woningen van 1 - 1,5 laag met kap met dorps- uitstraling.



Woning te hoog.



Woning past niet bij dorps- karakter van de Raadhuisdijk.

> SPELREGELS OPENBARE RUIMTE EN GROEN

- » Richt de openbare ruimte eenvoudig en helder in. Om de eenheid te versterken kunnen mooie verlichtingsarmaturen geplaatst worden die passen bij het dorps- karakter van Maasbommel.
- » Behoud asphalt als rijwegverharding van de dijk. Rondom het groene plein op de hoek Raadhuisdijk/Bovendijk kan de klinkerverharding behouden blijven om het historische karakter te benadrukken. Eenheid kan gecreëerd worden door een eenduidige plint langs de woningen te maken.
- » Zorg voor 'dorps-' erfafscheidingen zoals lage muurtjes, hekjes, hagen of heesters.



Behoud het onderscheid op de dijk van asphalt en klinkerverharding.



Armaturen met een dorps- uitstraling.



Mooie erfafscheidingen voor de woningen.



Hoge erfafscheidingen zoals schuttingen in het zicht.

Uitwerking b | Recreatieve mogelijkheden

Tussen het dorp en de dijk ligt een groene zone die karakteristiek is voor West Maas en Waal: het landschap kenmerkt zich fruitboomgaarden en weides met grazende schapen. In deze uitwerking wordt aandacht besteed aan het versterken van de recreatieve verbindingen rondom de Bovendijk, zodat de routes tussen het dorp en de haven worden verbeterd.

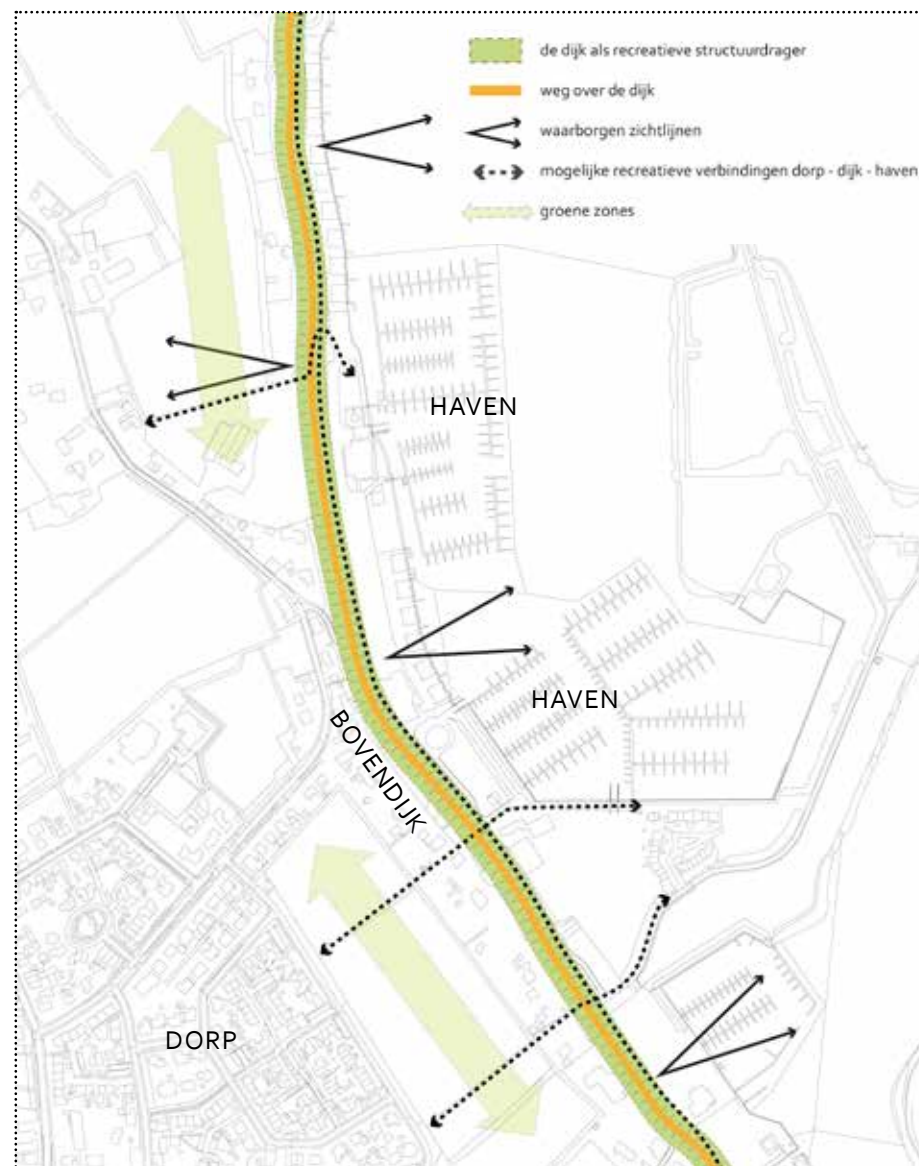
> ROUTE TUSSEN DORP EN DIJK

De dijk is de belangrijkste recreatieve structuurdrager. Nieuwe verbindingen vanuit het dorp en de haven kunnen hier goed op aansluiten. Wanneer het mogelijk is om langs de dijk een langzaamverkeersverbinding te realiseren, zal dit nog meer bijdragen aan betere verbindingen. De collage op de volgende bladzijde geeft inspiratie voor de ruimtelijke uitstraling van deze recreatieve wandelpaden tussen het dorp en de dijk.

De groenzones bieden ook ruimte voor de wateropgave. Gebleken is dat in dit gebied kwelwater omhoog komt. Recreatieve verbindingen kunnen daarom gecombineerd worden met deze wateropgave om zo een aangenaam recreatief en klimaatbestendig gebied te realiseren.



De zone tussen het dorp en de Bovendijk heeft een groene uitstraling en wordt gekarakteriseerd door fruitboomgaarden en schapenweides



Maasbommel



Route tussen dorp en dijk



vrijstaande woning

Een divers woningen- en voorzieningenaanbod

Maasbommel is uitgegroeid van een langgerekt dorp langs de dijk tot een compacte dorpskern, waarin ook nieuwere uitbreidingen een plek hebben gekregen. De vele vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen geven Maasbommel een dorps uitstraling.

Tot na de Tweede Wereldoorlog bleef de ruimtelijke ontwikkeling van Maasbommel beperkt tot een verdichting van de bebouwing langs reeds bestaande structuren, met name de Raadhuisdijk, de Bovendijk en de Velddijkseweg. Ook langs de Kerkstraat stonden verspreid enkele boerderijen. De ruimte tussen deze wegen was in gebruik als landbouwgrond en boomgaard.

De eerste planmatige woningbouw werd gerealiseerd aan de Kerkstraat/Kapelstraat en de Blauwstraat. Daar vandaan werd in de loop der jaren meer nieuwbouw gerealiseerd richting het oosten. Zo is de huidige dorpskern ontstaan, waarvan het meest dichtbebouwde deel in de hoek Raadhuisdijk/Kerkstraat ligt. Opvallend is dat er altijd een groene ruimte is blijven bestaan tussen het dichtbebouwde deel van de dorpskern en de Bovendijk. Hoewel er in de loop der jaren wel plannen zijn geweest om deze ruimte te bebouwen, is dat nooit gebeurd. Deze groene plek geeft Maasbommel een bijzonder, landelijk karakter. De groene ruimtes in het dorp hebben daarentegen een meer dorps karakter: deze vervullen een belangrijke functie als speel- en ontmoetingsplekken.

Het woningaanbod in Maasbommel bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Dit geeft Maasbommel een dorps uitstraling. Er zijn ook enkele rijwoningen te vinden, maar deze bepalen in mindere mate de uitstraling van het dorp.

Met de realisatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie, zullen de verschillende voorzieningen in het dorp op één plek bij elkaar komen. Zo ontstaat er een kans om een aantrekkelijk dorps hart te creëren.



twee-onder-een-kapwoningen



vrijstaande woningen



basisschool



vrijstaande woning

"Met de realisatie van de nieuwe multifunctionele accommodatie, zullen de verschillende voorzieningen in het dorp op één plek bij elkaar komen."



twee-onder-een-kapwoningen



*impressie van de nieuwe multifunctionele accommodatie
 (bron: www.hanzestadmaasbommel.info)*



monumentaal pand



vrijstaande woningen

Uitwerking c | Herbestemming/herontwikkeling

Wanneer gebouwen hun huidige functie niet meer kunnen vervullen, is herbestemming of herontwikkeling een mogelijkheid. Bij herbestemming krijgt een bestaand gebouw een nieuwe functie en bij de herontwikkeling van een locatie kan gedacht worden aan de bouw van nieuwe woningen of een nieuw voorzieningengebouw voor het dorp. In deze uitwerking geven we spelregels voor een locatie die in de Structuurvisie Dorpen 2025 genoemd is. Welke uitgangspunten zijn belangrijk wanneer er nieuwe ontwikkelingen op deze locatie gaat plaatsvinden? Daar geven we hier de spelregels voor.



Het huidige te slopen dorps huis biedt ruimte voor een nieuwe invulling. Het naastgelegen plein kan daarbij een opwaardering van de buitenruimte gebruiken.

> HERONTWIKKELING VOORMALIG DORPSHUIS

Er wordt een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd op de locatie van de huidige peuterspeelzaal en gymzaal aan de Kampstraat. Omdat de functies van het huidige dorps huis hierin een plek zullen krijgen, zal het terrein van het voormalige dorps huis aan de Meester van de Venstraat zijn functie verliezen. Dit biedt mogelijkheden voor herbestemming van het oude pand of de realisatie van kleinschalige nieuwbouw op deze locatie. Dit zouden woningen kunnen zijn, maar ook andere functies zijn hier goed denkbaar. Bij nieuwbouw is het belangrijk dat de bebouwing zowel op de weg als op het naastgelegen plein georiënteerd is en dat de bouwhoogte aansluit bij de omgeving: maximaal twee bouwlagen, eventueel met een kap.



Visualisatie van het nieuwe dorps huis dat aan de Kampstraat ter plekke van de peuterspeelzaal en gymzaal komt te staan.

Het naastgelegen plein, dat tevens aan de kerk grenst, kan daarbij ook een opwaardering gebruiken. Door middel van groen in de vorm van bomen rondom het plein, of kleine elementen zoals zitbanken die ook als plantvak gebruikt kunnen worden, krijgt het plein meer uitstraling en gebruikswaliteit. Het geheel draagt dan bij aan het veraangenamen van het dorpshart van Maasbommel.

> SPELREGELS HERONTWIKKELING VOORMALIG DORPSHUIS

- » Zoek een nieuwe invulling voor het bestaande gebouw, of sloop het gebouw en bouw opnieuw.
- » Zorg er bij de planontwikkeling voor dat het gebouw zich zowel op de weg als op het naastgelegen plein oriënteert.
- » Bouw maximaal twee lagen hoog, eventueel met kap.
- » Benut kansen om het naastgelegen plein op te waarderen door middel van een groene omzoming.
- » Zorg voor een "trekker" op het plein, zoals een bijzondere zitbank, een solitaire boom of een fontein.
- » Gebruik hoogwaardige verhardingsmaterialen op het plein.



Breng groen aan in openbare ruimte op stenige plekken: het oogt vriendelijk en aantrekkelijker









Zorg voor een 'trekker' op elk plein; een fontein, kunstwerk of paviljoen



Maak de geparkeerde auto's minder dominant door groen toe te passen

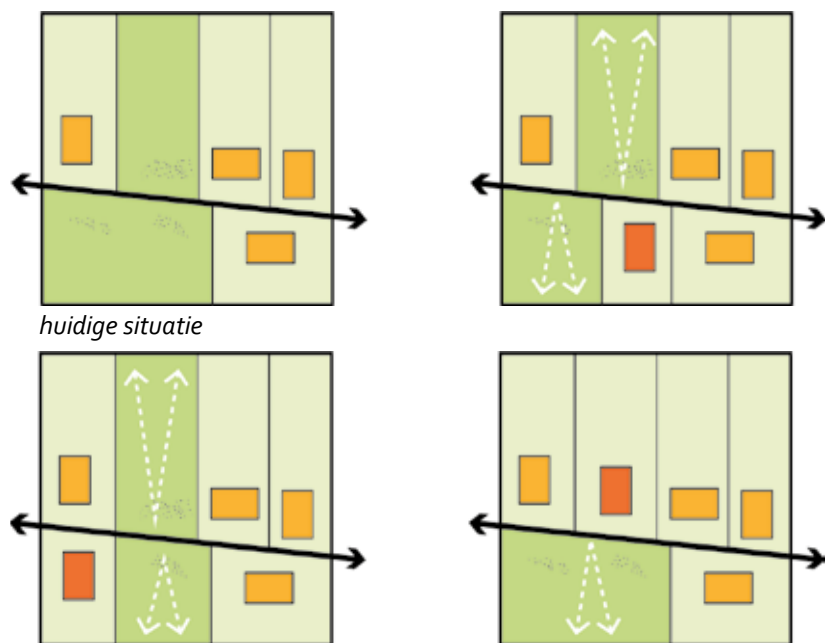


LEGENDA

-  te herbestemmen/herontwikkelen gebied
-  oriëntatie op de weg en het plein
-  max. 2 lagen + evt. een kap
-  eenduidige inrichting pleinruimte
-  groene omzoming
-  trekker op plein

Uitwerking d | Woningbouw

In Maasbommel zijn in de afgelopen jaren verschillende woningen gebouwd, maar - net als in de rest van het land - heeft de woningmarkt het ook een tijdje lastig gehad. Nu het economisch weer beter gaat, is de verwachting dat er in de komende jaren meer woningen gebouwd zullen gaan worden. Stel dat de vraag naar woningen toeneemt, wat past er dan bij Maasbommel? Op die vraag geven we antwoord in deze uitwerking.



behoud altijd de sterke relatie van het dorp met het landschap: bouw open plekken nooit volledig vol, maar behoud voldoende doorzichten naar het landschap

> DORPS BOUWEN

In Maasbommel bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Dit geeft Maasbommel een dorps karakter. Een opgave voor de komende jaren is te zoeken naar geschikte locaties voor woningbouw. Belangrijk is om deze met name binnen de bestaande kern te zoeken. Locaties van functies die verdwijnen lenen zich goed voor woningbouw, evenals (sommige) open plekken in bebouwingslinten. Als er concrete plannen worden gemaakt geeft dit dorpskwaliteitsplan spelregels. Op deze pagina's worden enkele algemene spelregels gegeven, aanvullend op de spelregels die in deel A (Gereedschapskist) van dit Dorpskwaliteitsplan worden gegeven.

> SPELREGELS WONINGBOUW

- » Zoek ruimte in het bestaande dorp: open plekken in bebouwingslinten en transformatie van functies die verdwijnen geven een goede aanleiding voor woningbouw.
- » Sluit aan bij de dorps maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in Maasbommel. Eén of twee lagen met een kap is passend. Gevels van baksteen (in diverse tinten) en antracietkleurige pannen zijn kenmerken die veel voorkomen.
- » Behoud de sterke relatie van het dorp met het landschap door voldoende doorzichten naar het landschap te behouden.



Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp



Is qua uitstraling en kapvorm niet passend aan de oudere wegen van het dorp, maar wel daar achter



Geen dorpse maat en schaal, de uitstraling is niet passend in Maasbommel



Dorpse maat, schaal en uitstraling, past goed op alle plekken in het dorp



Is qua uitstraling niet passend aan de oudere wegen van het dorp, maar wel daar achter of aan de rand van het dorp



Geen dorpse maat en schaal, de uitstraling en het kleurgebruik zijn niet passend in Maasbommel



Hogehofstraat

Groene entrees

Maasbommel heeft een groen en landelijk karakter. Vanaf veel plekken in het dorp is er direct zicht op het achterliggende landschap en veel entreewegen hebben een groene uitstraling. Dat is een bijzondere kwaliteit die gekoesterd moet worden.

De dijk langs de Maas vormde van oudsher de belangrijkste oost-westverbinding van Maasbommel. Vanuit het dorp liepen oude wegen naar de velden ten noorden van het dorp. Tussen 1952 en 1960 heeft een ruilverkaveling plaatsgevonden in het gebied ten noorden van de toenmalige bebouwingskern van Maasbommel. Het gebied werd daardoor grootschaliger en het oude patroon van paden en velden is daarmee uitgewist. Door de aanleg van de Kapelstraat (destijds: Kapelweg) verbeterde de ontsluiting van de kern flink. De Kapelstraat vertoont kenmerkende eigenschappen voor wegen die in deze periode zijn aangelegd: een groene uitstraling met bermen met laanbomen aan weerszijden. Wie vanaf de Kapelstraat het dorp binnenrijdt, ziet als eerste het bedrijventerrein. Hier ligt een kans om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In de navolgende uitwerking worden hiervoor inspiratie en spelregels gegeven.

De Velddijksestraat is een typisch landelijk lint, met verspreid erlangs woningen en oude boerderijen. De knotwilgen geven de straat een landelijke en idyllische uitstraling, evenals de vele zichtlijnen op het achterliggende landschap. Ook de Hogehofsestraat is een typisch landelijk lint, met verspreide bebouwing en veel zichtlijnen op het achterliggende landschap. Deze weg kan worden gezien als een achterweg van de Raadhuisdijk. Voor beide hiervoor genoemde wegen geeft de Structuurvisie Dorpen 2025 aan dat er eventueel kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn. In navolgende uitwerking worden hiervoor inspiratie en spelregels gegeven.



Kapelstraat



Velddijksestraat



Kapelstraat



Hogehofstraat

"De Velddijksestraat is een typisch landelijk lint, met verspreid erlangs woningen en oude boerderijen. De knotwilgen geven de straat een landelijke en idyllische uitstraling."



Kapelstraat



Velddijksestraat

Uitwerking e | Ontwikkelingen aan de toegangswegen

In deze deelopuitwerking worden voorstellen gegeven voor de gebieden bij de toegangswegen naar het dorp: de Kapelstraat, de Hogenhofstraat en de Veldwijksestraat. In de Structuurvisie Dorpen 2025 wordt aangegeven dat (kleinschalige) ontwikkelingen als woningbouw goed mogelijk zijn langs deze wegen. In deze uitwerking worden hier per gebied spelregels voor gegeven.

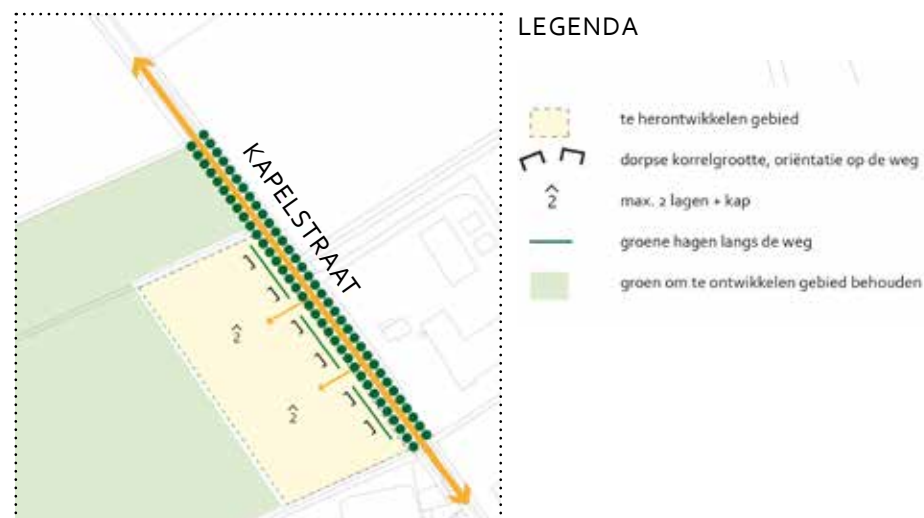


Langs de Kapelstraat is ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen.

> KLEINSCHALIGE ONTWIKKELINGEN KAPELSTRAAT

Wanneer de gronden tegenover het bedrijventerrein aan de Kapelstraat beschikbaar komen is dit een geschikte locatie voor de realisatie van kleinschalige woningbouw. Op deze locatie is, direct aan de weg, ruimte voor enkele woningen. Door deze op de weg te oriënteren, wordt het kenmerkende, rechtlijnige karakter van de weg versterkt. Een bouwhoogte van maximaal twee lagen met een kap is hier geschikt. Zie ook de spelregels op pagina 30.

Achter de eerstelijns bebouwing zou een extra uitbreiding kunnen plaatsvinden in de vorm van kleinschalige bedrijvheid aan huis, een mantelzorgwoning of een boerenerf of klein buurtje met woningen. Belangrijk is dat deze zich in de tweede lijn bevinden, dus niet direct aan de weg.

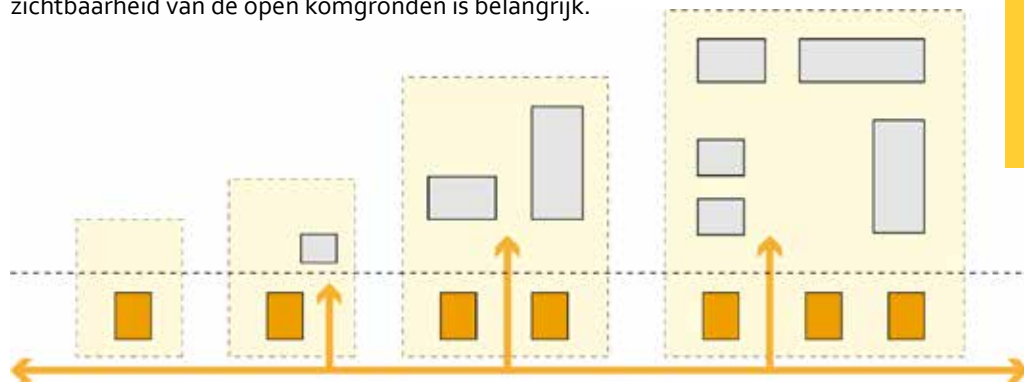




Locatie van de betreffende wegen op de dorpskwaliteitskaart.

> KLEINSCHALIGE ONTWIKKELINGEN HOGENHOFSTRAAT

De Hogenhofstraat is een landelijk lint met verspreid daarlangs enkele (agrarische) erven. Dichterbij de kern liggen de erven dichterbij elkaar en zijn de landschappelijke openingen relatief klein. Verder naar het westen, liggen de erven verder uit elkaar en zijn er meer zichtlijnen naar het landschap. De toevoeging van kleinschalige ontwikkelingen in de vorm van erven is hier goed denkbaar. Onder een "erf" wordt hier verstaan: een duidelijk in vormgeving en positionering bij elkaar horende groep gebouwen in een landelijke context of aan de rand van het dorp. Met name dichterbij de dorpskern is verdichting een goede mogelijkheid, mits er voldoende zichtlijnen op het landschap blijven bestaan. De beleving en zichtbaarheid van de open komgronden is belangrijk.



Voorbeelden van ontwikkelingen die mogelijk zijn aan de Kapelstraat en de Hogenhofstraat. Van links naar rechts: 1) een erf met één woning in de eerstelijn, 2) een erf met een hoofd woning in de eerstelijn en een mantelzorgwoning daar achter, 3) een erf met hoofd woningen in de eerstelijn en bedrijfspanden of schuurwoningen daar achter, 4) een erf met hoofd woningen in de eerstelijn en een klein buurtje daar achter, uit het zicht van de openbare weg.

> SPELREGELS ONTWIKKELINGEN KAPELSTRAAT EN HOGENHOFSTRAAT

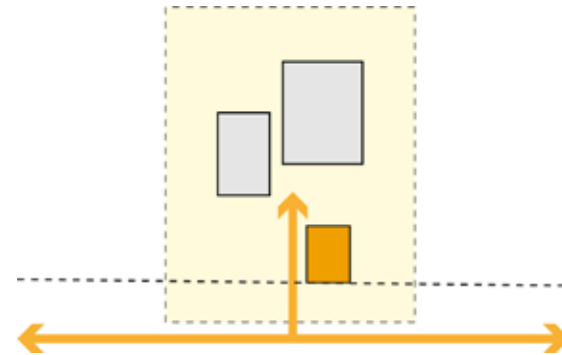
- » Behoud de Kapelstraat en Hogenhofstraat als groene entree naar het dorp.
- » Zorg ervoor dat nieuwe bebouwing in eerste instantie direct aan de weg staat, net zoals de bestaande bebouwing.
- » Zorg direct aan de weg voor een dorpsse korrelgrootte: vrijstaande woningen of twee-onder-een-kapwoningen zijn hier passend.
- » Oriënteer deze woningen op de weg.
- » Achter de eerstelijnsbebouwing zou een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een boerenerf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt.
- » Bouw maximaal twee lagen hoog met kap.
- » Zorg voor een groene uitstraling van het nieuwe erf/buurtje en voor groene erfafscheidingen naar alle zijden.

> ONTWIKKELING ERVEN VELDDIJKSESTRAAT

De bestaande woningen aan de Velddijksestraat staan verspreid van elkaar, maar vaak geclusterd met schuren en loodsen in de vorm van erven. Wanneer bestaande functies verdwijnen, kunnen de erven aan de Velddijkseweg worden herontwikkeld. Dit biedt kansen voor bijzondere woonvormen, voor bedrijvigheid aan huis of voor mantelzorgwoningen. Ook het toevoegen van nieuwe erven is denkbaar, mits rekening wordt gehouden met belangrijke zichtlijnen op het landschap (zie dorpskwaliteitskaart). Bij herontwikkeling en nieuwbouw is het belangrijk dat de hoofdwoning direct aan de weg staat. Achter de woning is plaats voor "bijgebouwen", waarin woningen of andere functies een plek kunnen vinden. Door deze "bijgebouwen" de uitstraling van een schuur te geven, passen de nieuwe erven straks goed in de landelijke omgeving.

> SPELREGELS ERVEN VELDDIJKSESTRAAT

- » Cluster nieuwe panden op erven, waarbij de hoofdwoning aan de weg staat.
- » Stem de rooilijn af op de omliggende bebouwing.
- » Bebouwing achter de hoofdwoning hebben de uitstraling van "bijgebouwen", bijvoorbeeld schuurwoningen.
- » Sluit qua bouwhoogtes en kapvorm aan bij de omliggende bebouwing. Moderne erf woningen zijn goed denkbaar, mits ze een landelijke uitstraling hebben.



Woningen aan de voorzijde, georiënteerd op de weg. Daarachter is ruimte voor "bijgebouwen".



Voorbeelden van moderne schuurwoningen met een landelijke uitstraling

