



Beeldkwaliteitplan

Maliebaan-Roode Wald, Angeren



Inhoud en colofon

Inhoud

1. Inleiding
2. Analyse plangebied
3. Stedenbouwkundig plan Maliebaan-Roode Wald
3. Beeldkwaliteit openbare ruimte
4. Beeldkwaliteit bebouwing

Colofon

Het beeldkwaliteitplan Maliebaan-Roode Wald Angeren is opgesteld door Buro Hoogstraat bv uit Olst in opdracht van de gemeente Lingewaard onder begeleiding van het Gelders Genootschap uit Arnhem.

Projectnummer: GLW00310
Datum: 4 november 2011
Status: definitief
Bestand: GLW00310 BKP-7.innd





1. Inleiding

Aan de zuidoostelijke rand van Angeren op het voormalige kermisterrein en het naast gelegen agrarische erf van de familie Hermsen wordt door de gemeente Lingewaard en een particuliere investeerder het woongebied Maliebaan-Roode Wald ontwikkeld. Deze ontwikkeling rondt de zuidelijke rand van het dorp af en creëert een geleidelijke overgang naar het agrarische gebied.

De basis voor dit beeldkwaliteitplan wordt gevormd door de uitgangspunten notitie van het Gelders Genootschap en het stedenbouwkundige schetsplan van Berry Dillen Architect van 10 mei 2010. De notitie geeft richting aan de toekomstige herontwikkeling van het terrein en in het schetsplan is aangegeven op welke wijze het gebied wordt verkaveld en wat de globale positie van de woningen op de kavel is. Een afbeelding van het voormalige adellijke huis Roode Wald is één van de inspiratiebronnen voor het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan.

1.1 Doelstelling en ambitie

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is om vooraf de ambities ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen te bepalen, zodat het plan leidend kan zijn voor de toetsing van bouwplannen in Maliebaan-Roode Wald. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan het leidende document voor het bestemmingsplan.



Uitsnede van een afbeelding van het voormalige adellijke huis Roode Wald

Om deze ambitie te verwezenlijken geeft het beeldkwaliteitplan richting aan de gewenste karakteristieken van de inrichting van de openbare ruimte, de architectuur van de woningen, de toe te passen materialen en de plantkeuze voor erfscheidende hagen in Maliebaan-Roode Wald. Aan de hand van omschrijvingen en verbeeldingen van bijvoorbeeld de oriëntatie, hoofdvormen, rooilijnen en materialisering wordt aangegeven op welke wijze deze karakteristieken kunnen worden gerealiseerd.

1.2 Status van het beeldkwaliteitplan

Voor de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Deze eisen vormen de basis van de welstandstoets voor de aanvraag van omgevingsvergunningen voor de nieuwe woningen en vervangen daarmee de voor dit gebied geldende delen van de huidige welstandsnota van de gemeente Lingewaard

De beschrijvingen en beeldkwaliteitseisen worden verwerkt in de toelichting en regels van het nieuwe bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van dit beeldkwaliteitplan wordt een analyse gegeven van het plangebied. Er wordt onder meer ingegaan op de cultuurhistorische en landschappelijke aspecten van het plangebied en er wordt een beknopte beschrijving gegeven van de dorps karakteristiek van de directe omgeving. Het stedenbouwkundige plan wordt beschreven in het derde hoofdstuk.

In het vierde en vijfde hoofdstuk komen de beeldkwaliteitseisen voor respectievelijk de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de woningen aan bod. Deze worden aan de hand van beschrijvingen van de bestaande en gewenste karakteristiek geformuleerd. Op

deze manier wordt een beeld geschetst van de wijze waarop het toekomstige woongebied Maliebaan-Roode Wald er uit gaat zien. Referentieafbeeldingen en enkele kaarten vormen een handreiking voor de inrichting van het gebied en het ontwerp van de woningen.

Het tweede hoofdstuk bestaat uit een beknopte ruimtelijk analyse van Angeren en de ligging van het plangebied in het dorp. Aan bod komen onder meer de ligging, de historische ontwikkeling en de karakteristiek van het plangebied.

2.1 Ligging

Angeren ligt in het noordoostelijke deel van de gemeente Lingewaard, circa twee kilometer zuidelijk van Huissen.

Ten opzichte van de doorgaande routes tussen Huissen en Bemmelen heeft het dorp een enigszins geïsoleerde ligging.

Ruimtelijke ontwikkelingen die vooral plaatsvinden langs de N839 gaan aan het dorp voorbij, waardoor Angeren het dorpse karakter heeft behouden.



Topografische kaart van Angeren met daarin de grens van het nationale landschap Gelderse Poort, de Rijn dijk en het plangebied aangegeven.

Angeren is te karakteriseren als een 'oeverwal dorp'. Kenmerkend voor deze zogenaamde gestrekte esdorpen zijn de ligging aan de rivier, dijken, wielen, boomgaarden en een lineair patroon, dat in Angeren haaks op de oeverwal loopt.

Nationaal landschap

De kern van het dorp ligt tegen de uiterwaarden van de Neder-Rijn. De uiterwaarden en oeverwallen met daarop oude bewoningskernen langs de rivier zijn onderdeel van het nationale landschap Gelderse Poort. Het landschap varieert van zeer open tot besloten. De Gelderse Poort omvat het gebied waar de Rijn Nederland binnenstroomt en zich vertakt in Waal, Nederrijn en IJssel. De poort is ontstaan doordat de Rijn door de stuwwal is 'gebroken'. De combinatie van het open rivierengebied met zicht op de stuwwal en de lange zichtlijnen vanaf de stuwwal over het rivierengebied bepalen het karakter van de Gelderse Poort.

2.2 Historische ontwikkeling

De Betuwe is in de 10^e of 11^e eeuw vanuit de Karolingische nederzettingen ontgonnen. De bewoning concentreerde zich op de hoogste delen van de relatief laaggelegen, vlakke stroomruggen uit de Bronstijd en op de hoger gelegen stroomruggen uit Middeleeuwen langs de Rijn. De Angerenaren woonden voornamelijk in boerderijen langs dode rivierarmen en langs de hoofdstroom van de Rijn en later langs de belangrijkste wegen die het dorp verbonden met de omliggende plaatsen.

Wegen

Het Angerense wegenpatroon was betrekkelijk eenvoudig. Vanaf het centrum van het dorp was Bemmel te bereiken via de Angerense Voirweg (nu Kamervoort) en de Karstraat. Naar Huissen kon men over de dijk of via de Kerkstraat, lepenstraat en de Leutsestraat. De Lodderhoeksestraat was minder belangrijk en is later aangelegd en liep tot aan de Kraaienstraat. Later is de Lodderhoeksestraat doorgetrokken om Gendt en Doornenburg te bereiken.



Topografische kaart van Angeren uit 1906 met daarop de historische routes naar de omliggende dorpen aangegeven.

Roode Wald

Het voormalige adellijke huis het Roode Wald stond binnendijs even ten oosten van de dorpskern van Angeren. De naam komt pas voor het eerst in de 18^e eeuw voor en wijst op een ontginning (een gerooid bos). Waarschijnlijk

is het huis in de 12^e of 13^e eeuw gebouwd door de familie van Angeren. In de 18^e eeuw wordt het huis omschreven als *'Een seker goed genaamt het Roode Walt, rontsom in sijn gragt en sijn cingels, commodieuse onder en boven gemakken hebbende. Voorts huijs en agtehuijs met sijn stallinge voor paarden en rundervee, annexe hoff en boomgaard, duiffhuijs en duijve vlugten, tabaksland, tabaksschuur, bouw- en weijland mitsgaders willigenpas te samen groot ongeveer vijff mergen binnendijs sijnde thiendvrij en een halven morgen aan uijterweerd buijtendijs.'*



Topografische kaart van Angeren uit 1906 met daarop het omgrachte adellijke huis Roode Wald aangegeven.

In 1809 kocht de steenbakker Frans Carel Cock het huis. O.G. Heldring schrijft in 1839 over het huis dat *'Het Roode Wald, dat vroeger zeker een oud kasteel geweest is, en nog in zijne grachten ligt, ook bij menschen geheugen valbruggen gehad heeft, zoude zijnen naam ontvangen hebben van een zeer*

bloedig gevecht, hier in een wald of woud plaats gevonden...
De geallieerden bombardeerden in 1944 het complex en na de oorlog werd de huidige boerderij gebouwd.

In- en uitbreiding

Het van oudsher agrarische karakter heeft het dorp tot diep in de 20^e eeuw weten te behouden. Na de Tweede Wereldoorlog zijn echter langzaam maar zeker de open ruimten tussen de voormalige boerderijen bebouwd geraakt met woningen. Verspreid in de oude kern zijn de voormalige boerderijen nog steeds te herkennen.



Voormalige boerderij aan de Molenstraat.

Pas in de laatste decennia is er sprake van uitbreiding van het dorp. Ten westen van de Iepenstraat en de Jan Joostenstraat en ten noorden van de Kerkstraat zijn in verschillende bouwfases enkele seriematige woonwijken tot stand geko-

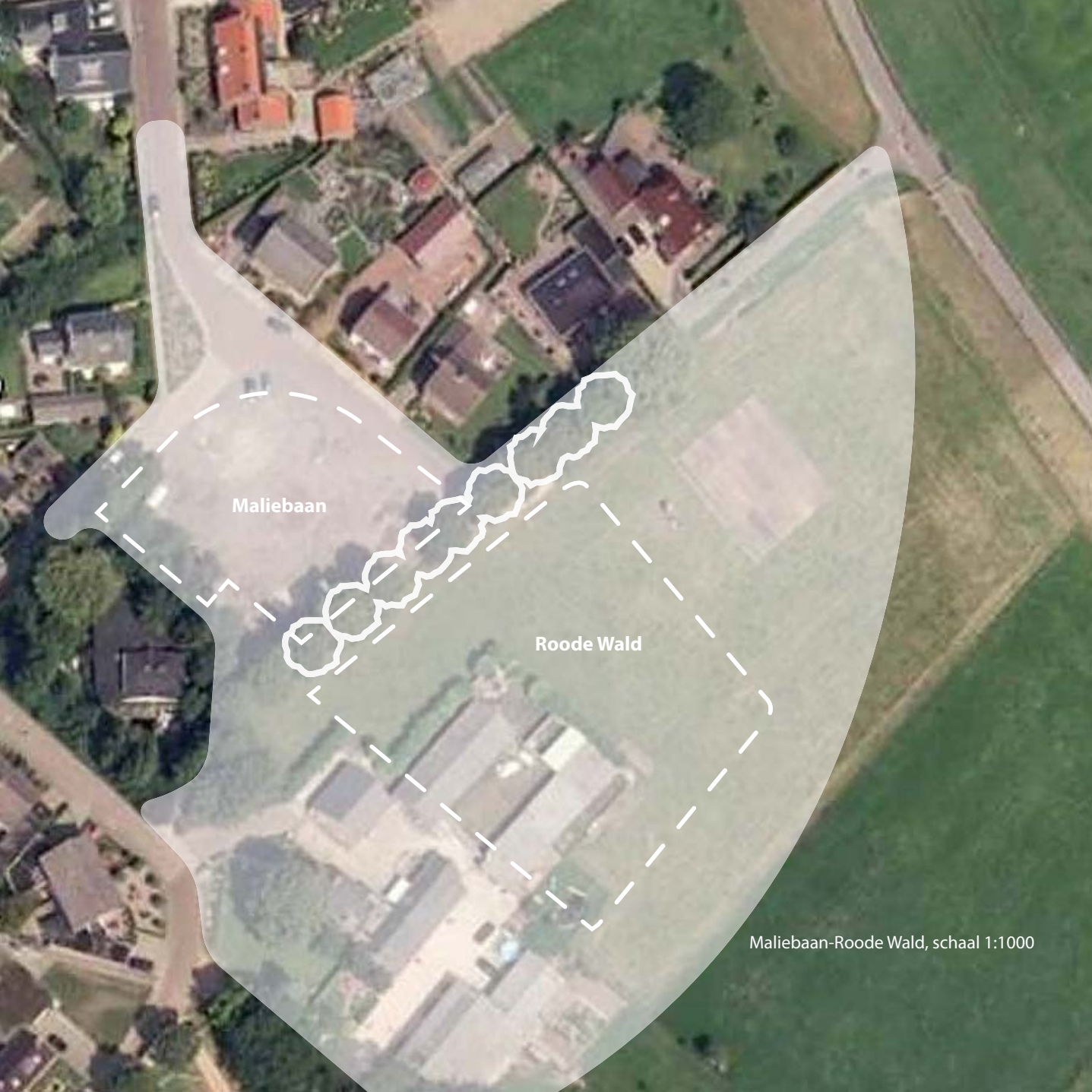
men, die passen binnen de historisch ontstane structuur, de schaal en karakteristiek van het dorp.

2.3 Maliebaan-Roode Wald

Het plangebied ligt in de zuidoostelijke hoek van de historische kern van Angeren en wordt aan noordelijke zijde begrensd door de Zahnstraat. Ten zuiden van het plangebied begint het agrarische buitengebied van Angeren. De Rijndijk en de uiterwaarden van de Neder-Rijn liggen op circa 100 meter ten oosten van het plangebied.

De locatie Maliebaan-Roode Wald valt uiteen in twee deelgebieden. Het deelgebied Maliebaan, dat bestaat uit het voormalige kermisterrein, is door de directe ligging aan de Zahnstraat nadrukkelijk onderdeel van het dorp. Nieuwe bebouwing op dit terrein dient een afronding van de zuidelijke rand van de dorpskern te vormen.

Het deelgebied Roode Wald ligt op de plek waar tot de Tweede Wereldoorlog het adellijke huis heeft gestaan. De huidige boerderij ligt tegen de dorpskern aan en is er, gezien de ontsluiting en oriëntatie op de Zahnstraat, onderdeel van. Door de sloop van de schuren wordt de inbreidingslocatie uitgebreid en kan er door middel van enkele ruim opgezette woonkavels vorm worden gegeven aan de overgang van de dorpskern naar omliggende buitengebied. Beide deelgebieden worden van elkaar gescheiden door een bomenrij die in het verlengde van dijkoprit van noordoost naar zuidwest loopt.



Maliebaan

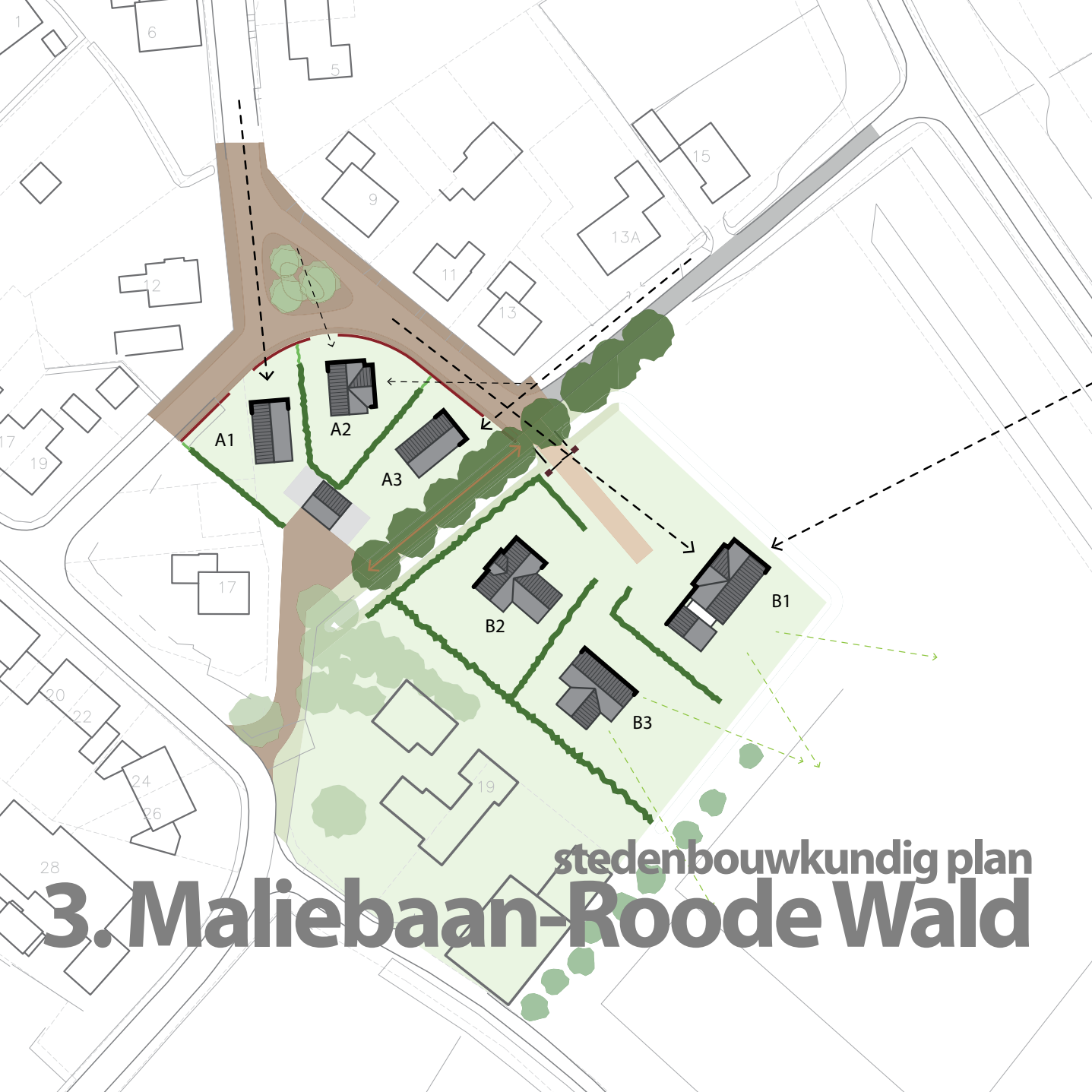
Roode Wald

Maliebaan-Roode Wald, schaal 1:1000

2.4 Conclusie

Het plangebied vormt een markante plek in de ruimtelijke structuur van Angeren. Tot het einde van de Tweede Wereldoorlog stond hier het adellijke huis Roode Wald. Tegenwoordig ligt het plangebied op de grens van de dorpskern en het buitengebied en is het inbreidingsplan één van de laatste mogelijkheden om binnen de contouren van de oude kern van Angeren woningbouw te realiseren. Door bij de invulling van het plangebied de nadruk te leggen op het dorpse karakter van de Maliebaan en de overgang naar het buitengebied in het Roode Wald ontstaat er een goede afronding van de zuidoostelijke dorpsrand van Angeren.

In het volgende hoofdstuk wordt het stedenbouwkundige schetsplan voor Maliebaan-Roode Wald besproken en in de hoofdstukken vier en vijf de gewenste karakteristiek uitgewerkt in beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte en de bebouwing.



stedenbouwkundig plan

3. Maliebaan-Roode Wald

In het derde hoofdstuk wordt het stedenbouwkundig plan voor het gebied Maliebaan-Roode Wald besproken. Achtereenvolgens komen de uitgangsnote van het Gelders Genootschap, het schetsontwerp van Berry Dillen en het uiteindelijke plan voor de verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte aan bod.

3.1 Uitgangspunten

In 2008 is door het Gelders Genootschap een uitgangspuntennotitie opgesteld voor de herontwikkeling van de Maliebaan en het vrijgekomen agrarische erf van de familie Hermesen. Door beide locaties als één plangebied te beschouwen ontstaat de kans een evenwichtige dorpsrand te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Angeren te vergroten. De cultuurhistorische betekenis van deze plek kan daarbij een belangrijke rol spelen. In de notitie worden enkele kansen benoemd en aandachtspunten gegeven voor het stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp. Deze worden hieronder opgesomd.

Kansen

- De overgang tussen dorp en buitengebied kan aantrekkelijker worden.
- De historische structuur kan worden teruggebracht waardoor de bestaande en nieuwe bebouwing beter op de plek passen. De locatie wordt veel meer onderdeel van de structuur van het dorp.
- Door de wijziging van de agrarische functie van het erf

van de familie Hermesen naar wonen en het toevoegen van bebouwing kan een karakteristiek bebouwingsensemble ontstaan dat herinnering oproept aan het verdwenen adellijke huis.

- Het uitgraven van de gedempte gracht van het Roode Wald voorziet in de behoefte tot extra waterberging.

Aandachtspunten

- Aan de westzijde wordt de Maliebaan tussen Zahnstraat 12 en 17 onvoldoende begeleid door bebouwing. De straat tussen beide woningen vertroebelt de beleving van de Maliebaan als plein.
- Nieuwe bebouwing op het erf van de familie Hermesen zal zich gedeeltelijk met de achtererven naar buiten richten, waardoor een rommelig beeld kan ontstaan.
- Het referentiebeeld van het adellijke huis moet niet uiteenvallen in een verzameling losse woningen en zal moeten aansluiten bij de maat en schaal van een boerenhoeve.
- Het Roode Wald moet na herontwikkeling beleefbaar blijven als een complex dat de overgang vormt naar het buitengebied.

Historische onderlegger als uitgangspunt

Een belangrijke randvoorwaarde is dat de historische structuren van Angeren worden behouden en waar mogelijk worden hersteld. Dit betekent dat de oude loop van de Zahnstraat over de Maliebaan teruggebracht moet wor-

den en dat de Maliebaan als een driehoekig plein moeten worden ingericht. De gracht/sloot rondom de Roode Wald dient, zoveel mogelijk langs de oude lijnen, te worden gereconstrueerd. Deze gracht/sloot voorziet in de benodigde waterbergingscapaciteit. De bestaande boerderij, de kapschuur en de boom voor het huis dienen gehandhaafd te worden. Omdat het een historische bouwlocatie betreft zijn bij de planvorming de archeologische en bouwhistorische waarden in het plangebied onderzocht.

3.2 Schetsontwerp

Op basis van deze uitgangspunten heeft Berry Dillen Architect een schetsplan voor de verkaveling en inrichting van het terrein gemaakt. In het schetsplan wordt het plangebied nadrukkelijk opgedeeld in twee delen, die van elkaar worden gescheiden door de houtsingel. Het deelgebied Maliebaan is verkaveld in drie percelen, waarbij de woningen aansluiten bij het dorpse karakter van de bestaande bebouwing. Het deelgebied Roode Wald wordt ingericht als een stedenbouwkundig en landschappelijk samenhangende eenheid met een duidelijke hoofd- en onderschikking tussen de woningen. Doordat het deelgebied is omgeven door een gracht/sloot en de randen van de percelen open zijn, vormt het deelgebied een duidelijke overgang naar het buitengebied.

3.3 Stedenbouwkundig plan

In het uiteindelijke stedenbouwkundige plan is de tweedeling in het plangebied gehandhaafd. Op een aantal punten is het schetsplan gewijzigd zodat het dorpse karakter van de bebouwing in het deelgebied Maliebaan wordt versterkt. De belangrijkste aanpassing betreft de verkaveling en de plaatsing van de woningen op het perceel. De woningen zijn allen nadrukkelijker georiënteerd op de openbare ruimte, waardoor het individuele en gelijkwaardige karakter wordt versterkt. Woning A1 ligt nadrukkelijk aan het einde van de Zahnstraat en vormt de afronding van een zichtlijn. Voor A3 geldt dit gezien vanaf de dijkafrit. Woning A2 vormt de



Uitsnede van het stedenbouwkundig plan.

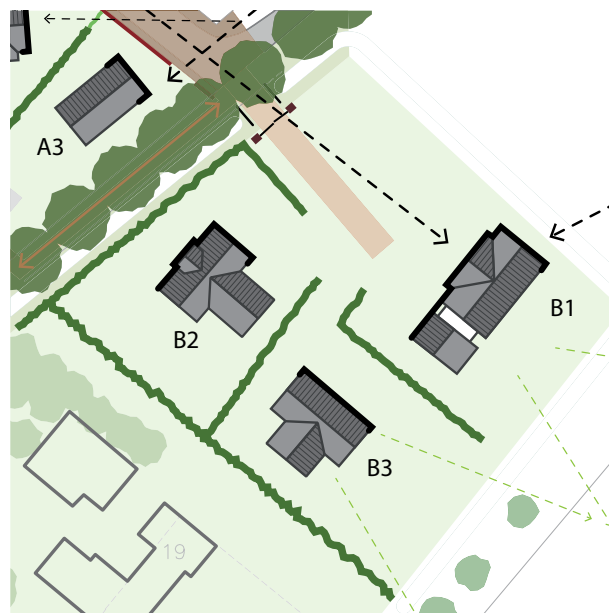
intermediair tussen beide. Hoofdgevel is georiënteerd op de centrale openbare ruimte en de zijgevel is zichtbaar vanaf de dijkafrit.

De stedenbouwkundige samenhang ontstaat door het dorps karakter van de nieuwe openbare ruimte. De splitsing van de wegen wordt door de aanleg van een verhoogd liggend 'brinkje' voor de nieuwe woningen nadrukkelijk vormgegeven en hiermee ontstaat een afronding van de zuidoostelijke dorpsrand van Angeren. Een tuinmuurtje bepaalt de grens tussen het openbare en het privé gebied. Het 'brinkje' is een verwijzing naar de het voormalige kermisterrein, dat, hoewel veel groter, net als een brink de functie van ontmoetingsplek in de buurt had. Tevens wordt op ontspannen wijze autoverkeer richting het dorpscentrum en de dijkoprit afgewikkeld.

De woningen in het deelgebied Roode Wald vormen samen met de bestaande voormalige boerderij en de daarbij behorende schuren een ruimtelijke eenheid. Vanuit de omgeving, bijvoorbeeld vanaf de Rijndijk of komende vanaf de Lodderhoeksestraat, komt het deelgebied over als één (agrarisch) erf. De eenheid van het ensemble wordt door de gracht/sloot, de beplanting, het eenduidige kleur- en materiaalgebruik voor de erfinrichting en de compositie en vormgeving van de woningen versterkt.

In het ensemble vormt woning B1 het hoofdgebouw. In landschappelijke en architectonische zin zijn de andere

gebouwen ondergeschikt aan deze woning. Dit komt bijvoorbeeld tot uiting in de ontsluiting van het erf en de oriëntatie van de woningen. De woningen worden direct ontsloten op de Zahnstraat. Woning B1 is samen met het voorerf nadrukkelijk op deze straat gericht. De woningen zijn in de bebouwingsrichting van de bestaande boerderij geplaatst, waardoor de verbinding tussen het bestaande en het nieuwe erf is vormgegeven. Door deze onderlinge samenhang en de oriëntatie van de woningen wordt de overgang naar het buitengebied vormgegeven.



Uitsnede van het stedenbouwkundig plan.



beeldkwaliteit
4. Openbare ruimte

In de analyse is geconstateerd dat in het plangebied twee deelgebieden te onderscheiden zijn met een door de ligging bepaald eigen karakter. Deze tweedeling komt tot uiting in het stedenbouwkundig plan en wordt in dit hoofdstuk uitgewerkt in voor beide deelgebieden afzonderlijk geformuleerde beeldkwaliteitseisen voor de openbare ruimte. Op deze manier wordt het verschil in karakter tussen beide gebieden ook in de inrichting van de openbare ruimte tot uiting gebracht. De beeldkwaliteitseisen gaan onder meer in op het kleur- en materiaalgebruik van de straten en de oprijlaan van het nieuwe erf en de erfafscheidingen.

4.1 Bestrating

Voor de keuze van de kleur en het materiaal van de bestrating geldt dat het materiaal dient aan te sluiten bij de geschetste karakteristiek en de gewenste beeldkwaliteit van het deelgebied.

Huidige karakteristiek Zahnstraat

De openbare ruimte bestaat uit een eenvoudige dorpse woonstraat met een duidelijke scheiding tussen de rijbaan en het trottoir. De Zahnstraat is bestraat met zowel gebakken als betonnen straatstenen. Het eerste deel van de Zahnstraat vanaf de Lodderhoeksestraat tot de haakse bocht richting het Grundel is bestraat met gebakken straatstenen. Vanaf de bocht tot de splitsing van de Zahnstraat richting de Molenstraat en de Rijndijk liggen betonnen straatstenen. Vanaf deze splitsing tot aan de Molenstraat en de haakse

bocht naar de Rijndijk liggen gebakken straatstenen. De verschillende bestratingsmaterialen hebben verschillende kleuren. Dit levert op een aantal plekken niet het gewenste dorpse karakter op. Voor de woningen Zahnstraat 1 tot en met 13 ligt een grindstrook van het waterschap.



Richting de Molenstraat liggen gebakken straatstenen.



Vanaf de Grundel tot de splitsing liggen betonstraatstenen.

Beeldkwaliteit Maliebaan

Om goede afronding van de dorpse bebouwing te laten ontstaan is het wenselijk de dorpse karakteristiek te versterken en de kleur- en materiaalverschillen op te heffen. Door de aanleg van de brink met bomen ontstaat er een aantrekkelijke centrale openbare ruimte en door het opheffen van de scheiding tussen de verkeersstromen komen verkeer, verblijf en ontmoeting samen. Alle woningen zijn nadrukkelijk op deze ruimte georiënteerd. De bestaande grindstrook van het waterschap voor de woningen aan de Zahnstraat 9-13 kan als een rabatstrook op onderhoudsvriendelijke wijze worden verhard voor voetgangers en ten behoeve van het parkeren. Tuinmuurtjes bepalen de overgang tussen privé en openbaar en kunnen worden gebruikt als zitelementen.



Beeldkwaliteitskaart openbare ruimte, schaal 1:1000

Onderstaande afbeeldingen zijn een referentie voor de gewenste beeldkwaliteit van de Zahnstraat en vormen een handreiking voor de inrichting ervan.



Voorbeelden voor de inrichting van de Zahnstraat met een dorps karakter en een 'brink-achtige' openbare ruimte op een kruispunt van wegen.

Beeldkwaliteit erfinrichting Roode Wald

Roode Wald is opgezet als een stedenbouwkundig en architectonisch samenhangende eenheid, waarbinnen de woning B1 als het hoofdvolume is te beschouwen en de woningen B2, B3 en de bestaande boerderij daaraan ondergeschikt zijn. De samenhang komt onder meer tot uiting in de gracht/sloot, de toegang tot het erf en de erfinrichting. De gracht/sloot rondom het Roode Wald is bedoeld om bij een neerslagpiek water te kunnen bergen en zal dus niet altijd voorzien zijn van water. Hierdoor zal de gracht/sloot samen met het pad langs de houtsingel, dat als 'graspad' kan worden uitgevoerd, een groen karakter hebben. De gracht/sloot geeft op een 'harde' wijze vorm aan de overgang van de openbare ruimte naar het privéterrein van de woningen.

Bij de erftoegang komt de onderschikking tussen de woningen op het erf tot uitdrukking. De toegang tot het erf

van woning B1 is op formele wijze vormgegeven en gaat over een duiker met nadrukkelijke frontmuren die worden benadrukt door twee gemetselde poeren en eventueel een poort. De poeren zijn mee-ontworpen met de woning en in dezelfde stijl, kleur en materialen uitgevoerd. De oprit heeft door het rechte verloop en begeleidende beplanting een formeel karakter en komt uit op de belangrijkste gevel van woning B1. De woningen B2 en B3 liggen ten zuiden van de oprit. De woningen zijn minder nadrukkelijk georiënteerd op de oprit, waardoor het verschil in hiërarchie met woning B1 tot uitdrukking komt. Hagen geven vorm aan de verkaveling van het terrein.

Kleur- en materiaalgebruik

De kleur- en het materiaal van de bestrating van de Zahnstraat sluiten aan op de bestaande dorps karakteristiek en versterkt deze. Dit betekent dat er gekozen dient te worden voor donkere rood-bruine stenen.

Voor de oprit geldt dat deze bestaat uit gebakken straatstenen en bijdragen aan het formele karakter van de oprit. Het kleurgebruik sluit aan op de kleur van de bestrating van de Zahnstraat.



Kleurvoorbeelden voor het bestratingsmateriaal voor de Zahnstraat en de oprit-ten

4.2 Erfafscheidingen

Het verschil in karakteristiek tussen de deelgebieden komt ook tot uiting in de vormgeving van de overgang van openbaar naar privé en de erfafscheidingen.

Van openbaar naar privé

De overgang tussen privé en openbaar wordt in het deelgebied Maliebaan uitgevoerd in uit rood-bruine bakstenen bestaande gemetselde tuinmuurtjes van circa 40 centimeter hoog. De muurtjes hebben een uniforme uitstraling, passend bij de uitstraling van de brink. De scheiding wordt op deze wijze hard gesteld.

In Roode Wald is de overgang van openbaar naar privé geleidelijker en transparanter. De overgang wordt hoofd-

zakelijk bepaald door beplanting, in de eerste plaats door de bestaande bomenrij. Op plekken waar het erf grenst aan het buitengebied is de erfafscheiding zo open mogelijk en wordt deze hoogstens bepaald door enkele heesters of kleine bomen. Voor woning B1 dient de overgang in samenhang met de oprit te worden vormgegeven.

Erfafscheidingen

De scheidingen tussen de erven in het deelgebied Maliebaan dienen te passen in het dorps karakter. Dit betekent dat erfafscheidingen zoveel mogelijk bestaan uit beplanting en deel zijn van de inrichting van de tuinen. Gemetselde tuinmuren of een combinatie van een gemetselde plint en poeren met houten schuttingdelen zijn toegestaan vanaf vijf meter achter de voorgevelrooilijn.

Om de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied vorm te geven bestaan de erfafscheidingen in het deelgebied Roode Wald uit gemengde boerenhagen. Deze haag wordt ook toegepast op de kavelgrens van woning B2 langs de houtsingel. Door in het hele deelgebied dezelfde mix van soorten toe te passen wordt de stedenbouwkundige en architectonische samenhang versterkt. De boerenhaag kan bijvoorbeeld bestaan uit een mix van:

- Spaanse Aak (*Acer Campestre*)
- Meidoorn (*Crataegus Mordenensis*)
- Kornoelje (*Cornus Sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum Vulgare*)

- Hazelaar (*Corylus Avellana*)
- Hulst (*Ilex Aquifolium*)



beeldkwaliteit
5. Bebouwing

Ook ten aanzien van de bebouwing wordt de in de analyse geconstateerde tweedeling van het plangebied uitgewerkt in afzonderlijke beeldkwaliteitseisen. Op deze manier komt het verschil in karakter tussen Maliebaan en Roode Wald ook in het ontwerp van de woningen tot uiting. De beeldkwaliteitseisen voor de bebouwing gaan onder meer in op de ligging en oriëntatie van de woningen, de hoofdvorm en het kleur- en materiaalgebruik.

De afbeeldingen zijn een referentie voor de gewenste beeldkwaliteit en vormen een handreiking voor het ontwerp.

5.1 Beeldkwaliteit Maliebaan

De woningen in het deelgebied Maliebaan zijn te karakteriseren als dorpse woonhuizen met een duidelijke oriëntatie op de straat, die vergelijkbaar is met de witte woning aan de Zahnstraat 12 (zie foto hiernaast). De woningen vormen de afronding van de woonbuurt rondom de Zahnstraat.

Ligging en oriëntatie

- de woningen zijn vrijstaand en hebben een individuele uitstraling passend bij het dorpse karakter van de Zahnstraat en omgeving;
- de woningen staan voor op het kavel;
- de woningen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte.



De woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de weg en de verschillende kapvormen nokrichtingen zorgen voor een gevarieerd dorps straatbeeld.

Hoofdvorm

- de woningen hebben een eenduidige en eenvoudige hoofdvorm;
- de woningen bestaan uit een onderbouw van maximaal twee bouwlagen met een kap, voor woning A3 geldt een bouwhoogte van anderhalve bouwlaag met kap;
- de woningen hebben zadeldaken;
- de nokrichtingen van de woningen volgen het verloop van de Zahnstraat of staan haaks hierop, waardoor het gevarieerde dorpse straatbeeld wordt benadrukt;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume of hierin opgenomen.



Woningen hebben een eenduidige en eenvoudige hoofdvorm.



A1

A2

A3

B2

B1

B3

Beeldkwaliteitskaart bebouwing, schaal 1:1000



Het kleur- en materiaalgebruik zijn traditioneel en dragen bij aan het dorpse karakter.



Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en versterkt het dorpse karakter van de Zahnstraat en omgeving;
- gevels zijn van het hoofdvolume zijn van baksteen;
- daken zijn gedekt met gebakken, rode of donkere pannen;
- gevels van aan- en uitbouwen wijken af van het hoofdvolume, zodat het onderschikte karakter wordt benadrukt.

5.2 Beeldkwaliteit Roode Wald

De woningen in het deelgebied Roode Wald hebben door hun vrijere plaatsing op het kavel, hun opbouw en traditionele kleur- en materiaalgebruik een landelijke karakteristiek. De woningen in Roode Wald vormen een stedenbouwkundig en architectonisch samenhangende eenheid, die wordt benadrukt door de omringende gracht/sloot. Binnen deze eenheid is woning B1 als het primaire volume te beschouwen; de woningen B2, B3 en de bestaande boerderij zijn hierin te beschouwen als secundaire volumes. De woningen geven vorm aan de overgang van de bebouwde kom van Angeren naar het buitengebied.

Ligging en oriëntatie

- de woningen in het deelgebied vormen een stedenbouwkundig en architectonisch samenhangende eenheid;
- de woningen hebben een vrije plek op de kavel;
- de woningen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte;
- voor woning B1 geldt dat de gevels van het hoofdvolume zowel zijn georiënteerd op de Zahnstraat en de Rijndijk.



De woningen vormen een samenhangende eenheid..

Hoofdvorm

- de woningen bestaan uit een samengesteld hoofdvolume;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume zijn;
- de woningen bestaan uit een onderbouw van één bouwlaag met een ruime overstekende kap;
- het hoofdvolume van woning B1 benadrukt het primaire karakter van het gebouw binnen de stedenbouwkundige en architectonische eenheid;
- het primaire karakter komt tot uiting in een opbouw van maximaal anderhalve bouwlaag met een kap en staande gevelopeningen;



Woningen bestaan uit eenvoudige volumes die eventueel samengesteld kunnen zijn.

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en heeft een natuurlijke uitstraling, die het landelijke karakter van het deelgebied Roode Wald versterkt..

- de woningen hebben een zadeldak;

Kleur- en materiaalgebruik

- het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, heeft een natuurlijke uitstraling en versterkt de landelijke karakteristiek;
- gevels van het hoofdvolume zijn van baksteen in de kleur die overeenkomt met de bestaande boerderij;
- de gevel van het hoofdvolume van woning B1 is van baksteen en kan gedeeltelijk in een lichte kleur geschilderd of gekeimd worden;
- de gevels van aan- en bijgebouwen zijn van dezelfde baksteen als van het hoofdvolume of in donker hout;
- daken zijn gedekt met gebakken, liefst donkere pannen;



Beeldkwaliteitskaart Maliebaan-Roode Wald, schaal 1:1000

