

Woongebied Pasnagelshof-Zwin

Gemeente Maasdriel, kern Ammerzoden

Beeldkwaliteitsplan

BRO
Ruimte om *in* te leven

Titel rapport:	Beeldkwaliteitsplan Pasnagelshof te Ammerzoden
Projectnummer:	209x00498
Datum:	9 januari 2013
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Kees Poland (Eco - Maat Project B.V.)
Projectteam BRO:	Femke Bergisch, Dirk Hopmans
Gecontroleerd door:	Luke Vredeveld

BRO Boxtel
Bosscheweg 107
Postbus 4
5280 AA Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
- 1.1 Aanleiding 2
- 1.2 Globale probleemstelling 2
- 1.3 Doel 2
- 1.4 Reikwijdte 3
- 1.5 Wettelijk kader 3
- 1.6 Leeswijzer 4

A. Planopzet: VERKAVELING 5

2. Beleidskaders 7
- 2.1 Inleiding 7
- 2.2 Plangrenzen 7
- 2.3 Hoofdopzet 9
- 2.4 Bestemmingsplan 9
- 2.4 Deelgebieden 11

B. Criteria: BEELDKWALITEIT 13

3. Algemene criteria 15
- 3.1 Inleiding 15
- 3.2 Relatie omgeving 16
- 3.3 Bebouwing op zichzelf 16

4. Gebiedscriteria bebouwing 17
- 4.1 Inleiding 17
- 4.2 Vrijstaand geschakelde woningen 19
- 4.3 Vrijstaande woning 21
- 4.4 Patiowoningen 23

C. Criteria: OPENBARE RUIMTE 29

5. Gebiedscriteria openbare ruimte 31
- 5.1 Inleiding 31
- 5.2 Profiel wegen 31
- 5.3 Water 31
- 5.4 Erfafscheidingen 33

Inleiding



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De locatie het Pasnagelshof/het Zwin in Ammerzoden (gemeente Maasdriel) wordt ontwikkeld tot een nieuwe woningbouwlocatie, waarbinnen ruimte is voor 7 woningen. Voor het Pasnagelshof/het Zwin in Ammerzoden is naast dit beeldkwaliteitsplan een verkavelingsplan en een bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Globale probleemstelling

Omdat er geen of onvoldoende expliciete en gebiedsgerichte criteria voor het Pasnagelshof/het Zwin zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota, heeft de gemeente aangegeven over een beeldkwaliteitsplan als kaderstellend document te willen beschikken. Dit biedt de mogelijkheid om inspirerend en sturend te zijn op het gebied van beeldkwaliteit in Ammerzoden.
Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan, eveneens worden gebruikt als kaderdocument voor die gronden waar het met name gaat om inrichtingsaspecten, zowel op het private perceel als in het openbare gebied. Dit beeldkwaliteitsplan is het inspiratiekader voor het inrichtingsplan.

1.3 Doel

De ontwikkeling van het Pasnagelshof/het Zwin zal in de komende jaren plaatsvinden. Om sturing te geven aan de ruimtelijke beeldkwaliteit van het plan hanteert de gemeente Maasdriel dit beeldkwaliteitsplan. Alle bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woongebied, dat weliswaar bestaat uit een twee deelgebieden, maar dat tevens een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Globaal kunnen er drie gebruiksdoelen van het beeldkwaliteitsplan onderscheiden worden:

Deel A: toelichting:
1. als beleidskader; de gemeente formuleert haar beleid in hoofdlijnen voor de beeldkwaliteit van het gebied;
2. als ontwerp- en uitvoeringskader; het vormen van een referentiekader voor ontwikkelaars en architecten en alle betrokkenen bij het realiseringstraject.

Deel B: criteria:
3. als toetsingskader; voor de welstandscommissie geldt het plan als toetssteen bij de beoordeling van bouwinitiatieven.

1.4 Reikwijdte

Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op de gehele ontwikkeling van het Pasnagelshof/het Zwin in Ammerzoden en geldt voor alle woningtypen, alsmede de daartoe behorende (ontsluitings)wegen en openbare ruimte.

1.5 Wettelijk kader

De nieuwe Woningwet geeft enkele kaders waarbinnen het welstandstoezicht dient plaats te vinden. Een van die kaders is de verplichting tot het opstellen van een welstandsnota met gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Een welstandsnota heeft tot doel het welstandsbeleid inzichtelijk en bespreekbaar te maken.

De welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering zoals voor het Pasnagelshof/het Zwin in Ammerzoden kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

In zo'n beeldkwaliteitsplan worden specifieke toetsingscriteria voor deze gebieden of voor onderdelen daarvan gegeven, waardoor het beeldkwaliteitsplan de basis vormt voor welstandstoetsing bij bouwaanvragen in de betreffende gebieden. Een beeldkwaliteitsplan treedt daarmee in de plaats van de welstandsnota en moet worden beschouwd als een zelfstandige nota.
De mogelijkheid bestaat natuurlijk ook om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen in aanvulling op een vastgestelde welstandsnota; dit ligt voor de hand als het betreffende beeldkwaliteitsplan alleen een verdere concretisering van het beleid inhoud dat in de welstandsnota is verankerd. In dat geval is er feitelijke sprake van een partiële herziening van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij de periodieke herziening van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota. Er kunnen moverende redenen zijn om hiervan af te wijken; bijvoorbeeld omdat de specifieke kwaliteiten een nadrukkelijkere bescherming behoeven. In dergelijke gevallen wordt in de welstandsnota een verwijzing naar het betreffende beeldkwaliteitsplan opgenomen.
Bij de voorgenomen ontwikkeling van het Pasnagelshof/het Zwin vormt de huidige planvisie die is vastgelegd in onder meer het bestemmingsplan en het verkavelingsplan het uitgangspunt van het welstandsbeleid.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft in deel B 'criteria'; de redelijke eisen van welstand waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen en vormt daarmee het zogenaamde welstandskader dat voor het Pasnagelshof/het Zwin de basis zal vormen voor de welstandsbeoordeling.
In dit beeldkwaliteitsplan gaat het om het zeker stellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.

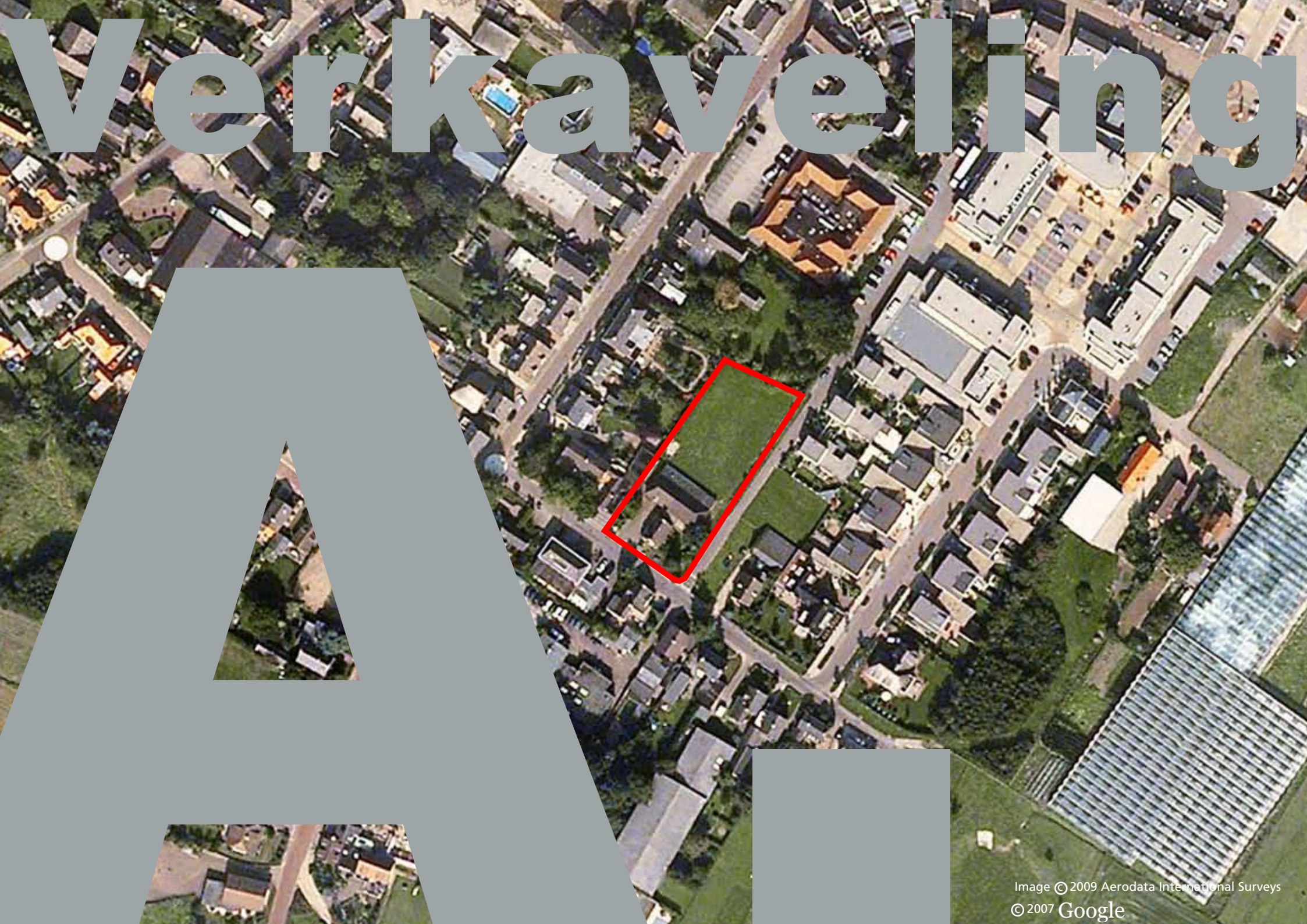
1.6 Leeswijzer

Het onderhavige beeldkwaliteitsplan omvat, naast deze inleiding, drie delen.

Deel A omvat de toelichting op de criteria die in deel B en C worden beschreven. In Deel A wordt in hoofdstuk 2 de hoofdlijnen van de totale ontwikkeling van het Pasnagelshof/het Zwin in Ammerzoden besproken. Dit hoofdstuk is een samenvatting van de belangrijkste onderliggende beleidsstukken, zoals het bestemmingsplan en het verkavelingsplan met dien verstande dat alleen die elementen worden samengevat die relevant zijn voor dit beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is in dit beeldkwaliteitsplan een aanzet voor de inrichting van de openbare ruimte opgenomen, die in een inrichtingsplan verder uitgewerkt wordt.

Deel B en C geven het juridisch toetsingskader. Hier worden de criteria voor toetsing van bouwplannen (resp. bebouwing en openbare ruimte) in het kader van welstand gegeven. De hoofdstukken 3, 4 en 5 geven vervolgens de verschillende toetsingcriteria. In deze hoofdstukken wordt nader in gegaan op de specifieke kwalitatieve richtlijnen en geeft daarmee de visie over de beeldkwaliteit. In een aantal paragrafen wordt uiteengezet welke beleidsmatige uitgangspunten maatgevend zullen zijn voor het bouwen in - en het inrichten van het Pasnagelshof/het Zwin in Ammerzoden.

Verkaveling





Ingang naar het Pasnagelshof vanaf het Zwin



Het Pasnagelshof gezien vanaf de supermarkt



Het vrijliggende gebied met zicht op de kerktoren van Ammerzoden



Het vrijliggende gebied met zicht op de te slopen bebouwing.

2. KADER

2.1 Inleiding

In het verkavelingsplan worden de hoofdlijnen van het nieuwe woongebied vastgelegd, dat wil zeggen de infrastructuur, de kavels en de situering van de woningen op de kavels.

2.2 Plangrenzen

Het plangebied ligt in de kern van Ammerzoden. Het plangebied wordt gevormd door een veld waar nauwelijks bebouwing te vinden is. Het gebied ligt deels aan het Zwin en aan het Pasnagelshof. Ten noordoosten van het plangebied is het gemeenschapshuis / bibliotheek gevestigd. En ten noordwesten ligt de Voorstraat, een hoofdweg van Ammerzoden. In het plangebied bevindt zich een oude boerderij die momenteel bewoond wordt en gesloopt gaat worden ten behoeve van de nieuwbouw.



Overzicht kadastrale grenzen prive / gemeente

28 maart 2012

2.3 Hoofdopzet

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ammerzoden en dient aan te sluiten bij de bestaande verkaveling, wegstructuur en beeldkwaliteit.

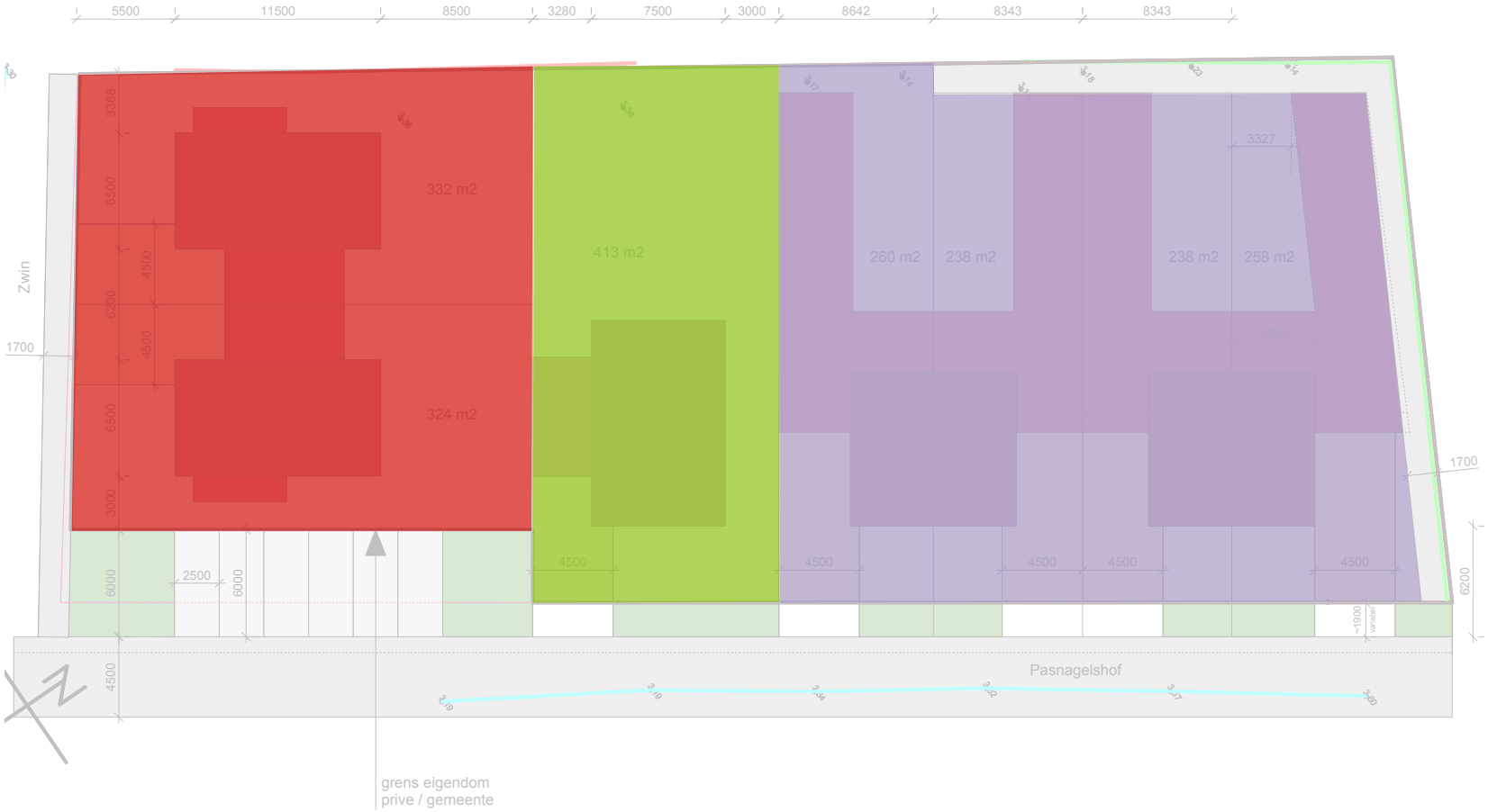
Hoofdontsluiting
Het plan gebied wordt omsloten door het gemeenschapshuis / bibliotheek, gelegen in het noordoosten, de achtertuinen van woningen gelegen aan de Voorstraat ten noordwesten van het plangebied, het Zwin en het Pasnagelshof. De Voorstraat is een straat met een 50 km/u regime. Dit is ook één van de hoofdwegen van Ammerzoden. Het Zwin is een minder drukke straat die aansluit op de Voorstraat. Het Pasnagelshof is een zeer smalle straat dat net geschikt is voor tweerichtingsverkeer. Aan deze staat kan op een aantal plaatsen geparkeerd worden.
Via het Pasnagelshof / de Haar is de laad- en losruimte van de supermarkt ontsloten. Bevoorrading door vrachtwagens geschiedt vanaf de zijde van het winkelcentrum, aangezien de draai Pasnagelshof / het Zwin niet door vrachtwagens gemaakt kan worden.

De verkaveling en omgeving
In de structuur rondom het plangebied zijn veel dorpse ruimtelijke patronen aanwezig. Aan het Zwin ligt een oude vrijstaande boerderijwoning die aansluit op deze straat. Deze gaat plaats maken voor nieuwbouw. Achter deze woning ligt een open veldje waar in dit plan nieuwbouw gerealiseerd wordt. Dit ligt aan het Pasnagelshof. Aan de andere kant van deze straat zijn drie vrijstaande nieuwbouwwoningen te vinden, met een moderne uitstraling. Deze woningen hebben een lessenaarskap en een lichte gevelkleur. Tussen de nieuwbouwwoningen en de hoekwoning aan het Zwin ligt ook nog een open veldje wat niet wordt gebruikt. Hier ligt ook een vrijstaand huis aan.
Ook ligt tussen het openliggend gebied en het gemeenschapshuis / bibliotheek in het noorden en ander open veldje dat omringd wordt door een hoge haag. Deze haag is twee meter hoog waardoor dit veldje weinig tot geen relatie heeft met de straat.

Parkeren
Parkeren is zoveel mogelijk voorzien op het eigen erf van de woningen met 2 parkeerplaatsen per woning. In de openbare ruimte zijn 6 haakse parkeerplaatsen gerealiseerd aan het Pasnagelshof. Deze liggen op de hoek van het Zwin en het Pasnagelshof. Hierdoor wordt een gemiddeld aantal van bijna 2,9 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd.

2.4 Bestemmingsplan

Voor het Pasnagelshof/het Zwin is een bestemmingsplan opgesteld dat het juridisch-planologisch kader bevat voor het hele plan. Kwalitatieve aspecten uit dit beeldkwaliteitsplan worden voor zover mogelijk, direct vertaald in bestemmingsplanvoorschriften. Daarbij kan gedacht worden aan afmetingen van woningen en bijgebouwen en bijvoorbeeld hoogte en plaatsing van erfafscheidingen.



Vrijstaand geschakelde woningen (A1)

Vrijstaande woning (A2)

Patiowoningen (B)

Deelgebieden van het beeldkwaliteitsplan

2.5 Deelgebieden

In het plangebied zijn drie verschillende deelgebieden aan te wijzen, die elk een eigen karakter en uitstraling hebben afhankelijk van hun ligging in het plangebied en de omgeving. Samen vormen zij een eenduidig beeld dat het karakter van Ammerzoden vormt. Dit karakter dient ook aan te sluiten bij de bestaande bebouwing van de omgeving.
Het plan bestaat uit 2 vrijstaand geschakelde, 1 vrijstaande en 4 patiowoningen. De vrijstaand geschakelde woningen liggen aan het Zwin en de 4 patiowoningen en vrijstaande woning aan het Pasnagelshof. De architectuur van deze woningen is geinspireerd op de architectuur van de bestaande woningen in de omgeving, alsmede het nieuwbouwplan van woningstichting de Kernen op de Rabobanklocatie.

Aan het Zwin worden 2 vrijstaand geschakelde woningen gerealiseerd. De naastgelegen woning in deze straat heeft een historisch karakter. Andere bestaande bebouwing aan deze straat bestaat uit vrijstaande woningen met een grote voortuin. Deze woningen hebben een zeer verspringende rooilijn.

Rondom dit gebied liggen een aantal vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen die gevestigd zijn aan het Zwin. De hoogte van deze woningen varieert van twee tot drie lagen. De vrijstaand geschakelde woningen bestaan uit anderhalve laag met een kap.

Aan het Pasnagelshof worden 4 patiowoningen en een vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woningen krijgen een karakter dat aansluit op de 2 vrijstaand geschakelde woningen. Ook sluiten deze woningen goed aan op de bestaande woningen aan de overzijde van de straat. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de achtertuinen van woningen gelegen aan de Voorstraat. Het is belangrijk dat deze woningen met maat, schaal en architectuur aansluiten op de huidige bebouwing, maar toch ook een eigen karakter uitstralen.

De bestaande, omliggende bebouwing bestaat uit twee bouwlagen, ook de patiowoningen bestaan uit twee bouwlagen. De vrijstaande woning bestaat uit anderhalve laag met kap. Verderop ligt de supermarkt die uit twee tot drie lagen bebouwing bestaat.

De deelgebieden verschillen qua hoogtes en schakeling. De patiowoningen zijn gedeeltelijk aan elkaar geschakeld. Onder elke kap zitten twee woningen. De vrijstaand geschakelde woningen zijn door middel van garages aan elkaar geschakeld.

Beeldkwaliteit





3. ALGEMENE CRITERIA

3.1 Inleiding

De algemene criteria gelden bij een toets op welstand voor het gehele plan Pasnagelshof/Zwin te Ammerzoden. Er zijn geen welstandsvrije gebieden.

De basis van de welstandstoets is artikel 12 van de Woningwet: "*Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand*". De bouwwerken worden daartoe beoordeeld op basis van de criteria die zijn vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan.

De algemene criteria dienen als algemeen aandachtspunt bij het bouwen in Ammerzoden. Het zijn de criteria waar het college van Burgemeester en Wethouders bij hun beslissing en de welstandscommissie bij hun advies altijd op kan terug vallen (vangnet). De algemene criteria benoemen datgene wat in algemene zin redelijk is bij de toets op redelijke eisen van welstand.

Zowel de welstandscommissie als de ontwerper en opdrachtgever moeten voor reguliere bouwaanvragen aan de hand van de algemene criteria motiveren op welke wijze men hieraan wel of niet voldoet. De algemene criteria zijn onvoldoende exact in het benoemen welke criteria op een specifieke locatie gelden. Daartoe zijn de algemene criteria aangevuld met de gebiedsgerichte criteria voor woningtypologieën in Pasnagelshof/Zwin in Ammerzoden.

Voor de algemene criteria vormt de tekst van criteria uit de modelbouwverordening (1992) een uitgangspunt. Deze criteria zijn aangevuld en nader gespecificeerd. Daarbij is vooral gebruik gemaakt van de notitie die in 1985 door de toenmalige rijksbouwmeester dhr. Tj. Dijkstra heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid".

Deze notitie gaat over de volgende aspecten:
- de relatie tussen vorm, gebruik en constructie;
- de relatie tussen bouwwerk en omgeving;
- betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context;
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit;
- schaal en maatverhoudingen;
- materiaal, textuur, kleur en licht.

Bij het eerste aspect kan teveel sprake zijn van een opvatting en subjectieve inkleuring wanneer te veel de aandacht wordt gelegd op de stijlkenmerken van het gebouw. De nadruk moet gelegd worden op de essentiële samenhang tussen de vorm en de componenten gebruik en constructie.

3.2 De relatie met omgeving, omgevingsbeleid

Bij het oprichten van een bouwwerk is sprake van invloed van het bouwwerk op de publieke ruimte. Bouwaanvragen worden beoordeeld op de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap en/of de stedenbouwkundige context zoals deze is beschreven bij het gebiedsgericht beleid.

Algemeen uitgangspunt is dat een bouwwerk zich aanpast aan de karakteristiek van het gebied waarin dit wordt ontwikkeld / gerealiseerd, tenzij deze ligt op een beeldbepalende locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking tot de omgeving verlangt.

Criteria

Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de relatie van het bouwwerk met de omgeving tot uiting komt in:

- Een positieve bijdrage van het bouwwerk aan de kwaliteit van de omgeving.
- Het aansluiten op de bestaande karakteristieken van de omgeving op de volgende punten:
  - De plaatsing;
  - De richting en oriëntatie;
  - De massa en dakvorm, in de zin van opbouw en silhouet van de massa;
  - De maat en schaal, in de zin van de omvang van het bouwwerk ten opzichte van de omgeving;
  - De detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling in relatie tot de omgeving.
  - De reactie van de terreininrichting op de ter plaatse aanwezige inrichting en het aanwezige beeld van de openbare ruimte of het landschap. Dit vooral wanneer de grens met de openbare ruimte en/of het landschap niet wordt bepaald door de gevels van het gebouw maar door eventuele erfscheidingen.

Algemeen criterium

- Een afwijking van bovengenoemde criteria is mogelijk als de locatie dan wel de functie van het bouwwerk een afwijking rechtvaardigt of er sprake is van een uitzonderlijke architectonische kwaliteit.

3.3 De bebouwing op zichzelf, bebouwingsbeleid

De woningwet spreekt ook van een welstandstoets van een bouwwerk op zichzelf. De mate aan zeggingskracht en vakmanschap die uit het ontwerp spreekt, bepaald daarbij de aanvaardbaarheid van het bouwwerk op zichzelf.

Algemeen uitgangspunt is dat de ingreep zich ondergeschikt aan het bestaande bouwwerk dient te manifesteren tenzij een geheel nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd.

Criteria

Er is sprake van redelijke eisen van welstand wanneer de eenheid van een bouwwerk tot uiting komt in:

- Een consistente ruimtelijke structuur van het bouwwerk omdat deze veelal bepalend is voor het uiterlijk van het bouwwerk. In het ontwerp moet logica en samenhang aanwezig zijn.
- De samenhang in de verschillende onderdelen van het bouwwerk of van de bouwwerken.
- Een evenwicht tussen helderheid en complexiteit.
- De verhoudingen van de gevelvlakken onderling en de verhouding tussen het open en gesloten deel van een gevelvlak.
- De detaillering, reliëf, textuur, materiaalkeuze en kleurstelling in de relatie met de totale verschijningsvorm van het bouwwerk.
- De wijze waarop wordt omgegaan met associaties die bepaalde vormen oproepen in de sociaal-culturele context.

4. GEBIEDSCRITERIA BEBOUWING

4.1 Inleiding

De algemene welstandscriteria zijn criteria op basis waarvan de welstandscommissie een gebouw op zich kan beoordelen op architectonisch vakmanschap: de algemene redelijke eisen van welstand. Daarom bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Ammerzoden ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van het Pasnagelshof/het Zwin in Ammerzoden samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkeling past bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk zijn per woongebied / woonsfeer specifieke welstandscriteria geformuleerd.

GEBIED A:



Verschil in rooilijn



Huidige boerderijwoning



Bebouwing aan het Zwin



Voorstraat vanaf het Zwin

4.2 Vrijstaand geschakelde woningen

Toepassingsgebied
De twee vrijstaande geschakelde woningen komen te liggen ten zuid-westen van het plangebied aan het Zwin. Momenteel is een oude boerderijwoning aan deze straat gelegen. Het gebied wordt aan de zuid-westzijde begrensd door het Pasnagelshof. Naast de oudere boerderij die plaats gaat maken voor twee vrijstaande geschakelde woningen ligt een vrijstaande woning.

Sfeerbeschrijving
De woningen zijn gelegen aan het Zwin en dienen zich in maat, schaal, architectuur en stijl deels te vormen naar de bestaande woningen aan deze straat. Dit houdt in dat de bebouwing deels is georiënteerd op deze straat. De omliggende woningen beschikken over grote kavels waardoor de meeste woningen ver van elkaar gesitueerd zijn. Er is veel groen in deze straat te vinden.

Bouwstijl
De stijl van de woningen is traditioneel. De meeste woningen beschikken over een zadelkap, waarbij de nokrichting zowel evenwijdig als haaks op de straat georiënteerd is. De rooilijnen zijn variabel. Hierdoor wordt er een zeer gevarieerd straatbeeld gecreëerd. Het materiaal is baksteen in de gevels en gebakken pannen op de kap, met een bruine kleur. Woningen aan het Zwin hebben voornamelijk bruine gevels afwisselend met witte gevels. De vormgeving van de woningen is traditioneel, niet historiserend, dus een minimale en zorgvuldige toepassing van details is mogelijk. Hierbij wordt gedacht aan een bijzondere verwerking van baksteen op enkele plaatsen in de gevel, bijvoorbeeld door het toepassen van rollagen boven gevelopeningen of een bijzondere detaillering bij de dakbeëindiging. De woningen hebben een eigen oprit waar minimaal twee auto`s geparkeerd kunnen worden. Voor bezoekers is het mogelijk om te parkeren in de openbare ruimte. Tevens is er een garage aanwezig welke gebruikt kan worden als parkeermogelijkheid.

GEBIED A:

Toetsingscriteria: Vrijstaand geschakelde woningen (A1)

Situering	**Zijdelingse afstand**	• 2 vrijstaand geschakelde woningen
	Oriëntatie	• Op de weg het Zwin • Hoekwoningen hebben d.m.v. ramen in de zijmuren een dubbele oriëntatie
	Rooilijn	• Rechte rooilijn, volgt de rijweg • Verspringen niet mogelijk
Hoofd-vorm	**Bouwmassa**	• Eén bouwmassa (per 2 vrijstaand geschakelde woningen)
	Bouwhoogte	• Maximaal 10 meter • 1,5 bouwlaag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak • Dakhelling 60 graden
	Kaprichting	• Haaks op de rijweg
Gevel-aanzicht	**Gevelopbouw**	• Samenhangend en evenwichtig, in lijn met sfeer- en architectuurbeeld bestaande bebouwing
	Gevelgeleding	• Traditioneel/verticaal • Geleding binnen gevelopeningen mogelijk
Detaillering	**Materiaalkeuze**	• Dak: ongeglazuurde pannen, gebakken, weinig profilering • Gevels: baksteen • Kozijnen: hout
	Materiaalkleur	• Dak: antracietkleurig • Gevels: (rood)bruine spectrum • Kozijnen: lichte kleur, wit, gebroken wit; contrasterend ten opzichte van de gevels • De garages aan de straatzijde worden bij voorkeur in de donkerbruine kleur gerealiseerd die ook in dakdeel van die woningen is gerealiseerd
	Detaillering	• Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld en architectuurstijl • Detaillering in baksteen mogelijk (rollagen, gootafwerking, etc) • Detaillering zorgvuldig en minimaal toepassen

Toetsingscriteria: Vrijstaande woning (A2)

Situering	**Zijdelingse afstand**	• 1 vrijstaande geschakelde woning
	Oriëntatie	• Op de weg het Zwin
	Rooilijn	• Rechte rooilijn, volgt de rijweg • Verspringen niet mogelijk
Hoofd-vorm	**Bouwmassa**	• Eén bouwmassa
	Bouwhoogte	• Maximaal 10 meter • 1,5 bouwlaag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak • Dakhelling 60 graden
	Kaprichting	• Haaks op de rijweg
Gevel-aanzicht	**Gevelopbouw**	• Samenhangend en evenwichtig, in lijn met sfeer- en architectuurbeeld bestaande bebouwing
	Gevelgeleding	• Traditioneel/verticaal • Geleding binnen gevelopeningen mogelijk
Detaillering	**Materiaalkeuze**	• Dak: ongeglazuurde pannen, gebakken, weinig profilering • Gevels: baksteen • Kozijnen: hout
	Materiaalkleur	• Dak: antracietkleurig • Gevels: (rood)bruine spectrum • Kozijnen: lichte kleur, wit, gebroken wit; contrasterend ten opzichte van de gevels
	Detaillering	• Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld en architectuurstijl • Detaillering in baksteen mogelijk (rollagen, gootafwerking, etc) • Detaillering zorgvuldig en minimaal toepassen

4.3 Vrijstaande woning

Toepassingsgebied
De vrijstaande woning wordt gerealiseerd aan het Pasnagelshof. De achtertuin van deze woning grenst aan de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Voorstraat. De woning wordt gerealiseerd op het huidige open veld. Tussen het plangebied en het gemeenschapshuis / bibliotheek ten noordoosten ligt een open ruimte. Vanwege aan hoge haag om dit gebied heeft het plangebied weinig tot geen relatie met het gemeenschapshuis / bibliotheek.

Sfeerbeschrijving
De woning dient zich grotendeels in maat, schaal, architectuur en stijl te vormen naar de bestaande woningen in het dorp. Dit houdt in dat alle bebouwing is georiënteerd op de rijweg. De woning bestaat uit anderhalve laag met kap. Naast de dorpse functie van de woning, dient de woning ook het karakter van Ammerzoden uit te stralen. De woning dient met de omgeving een familie van elkaar te zijn. De bebouwing dient samen met de vrijstaand geschakelde woningen aan het Zwin en de patiowoningen aan het Pasnagelshof een eenduidig karakter uit te stralen in tegenstelling tot de woningen aan de omliggende straten, die een divers karakter hebben.

Bouwstijl
De stijl van de woning is traditioneel. De woning heeft een zadeldak, waarbij de nokrichting haaks op de straat ligt. De kleurstelling van het gebied is bruin(rode) gevels met grijze daken (natuurlijke kleuren). De gebruikte materialen zijn baksteen voor de gevels en ongeglazuurde grijze pannen voor het dak. De vrijstaande woning heeft een eigen oprit waar minimaal twee auto's geparkeerd kunnen worden. Tevens is er een garage aanwezig welke gebruikt kan worden als parkeermogelijkheid.

GEBIED B:



Entree naar Pasnagelshof via het Zwin



Zicht op de oude boerderij



Profiel van het Pasnagelshof



Doorgang naar de supermarkt

4.4 Patiowoningen

Toepassingsgebied
De patiowoningen worden gerealiseerd aan het Pasnagelshof. Het gaat hierbij om vier woningen die aangesloten (geschakeld) zijn gelegen. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Voorstraat. De woningen worden gerealiseerd op het huidige open veld. Tussen het plangebied en het gemeenschapshuis / bibliotheek ten noordoosten ligt een open ruimte. Vanwege aan hoge haag om dit gebied heeft het plangebied weinig tot geen relatie met het gemeenschapshuis / bibliotheek.

Sfeerbeschrijving
De woningen dienen zich grotendeels in maat, schaal, architectuur en stijl te vormen naar de bestaande woningen in het dorp. Dit houdt in dat alle bebouwing is georiënteerd op de rijweg. De woningen bestaan uit één laag met kap. Naast de dorpse functie van de woningen, dienen de woningen ook het karakter van Ammerzoden uit te stralen. De woningen dienen een familie van elkaar te zijn. De bebouwing dient samen met de vrijstaand (geschakelde) woningen een eenduidig karakter uit te stralen in tegenstelling tot de woningen aan de omliggende straten, die een divers karakter hebben.

Bouwstijl
De stijl van de woningen is traditioneel. De woningen hebben een zadeldak, waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat ligt. De goot is deels verborgen in de kap. De kleurstelling van het gebied is bruin(rode) gevels met grijze daken (natuurlijke kleuren). De gebruikte materialen zijn baksteen voor de gevels en ongeglazuurde grijze pannen voor het dak. De woningen zijn aaneengesloten en hebben per twee woningen een kap. De aanbouw verbindt de woningen met elkaar. De vier patiowoningen hebben ieder een eigen oprit waar minimaal twee auto's geparkeerd kunnen worden.

GEBIED B:

Toetsingscriteria: Patiowoningen (B)

Situering	**Zijdelingse afstand**	• Twee-onder-één-kap woningen, geschakeld
	Oriëntatie	• Op de weg het Pasnagelshof
	Rooilijn	• Rechte rooilijn, volgt de weg (het Pasnagelshof) • Verspringing mogelijk
Hoofdvorm	**Bouwmassa**	• Één hoofdbouwmassa per twee woningen • Verschillende bouwmassa's aan het lint • Bijgebouwen aan de hoofdbouwmassa mogelijk
	Bouwhoogte	• Maximaal 8,5 meter • Eén bouwlaag met kap
	Kapvorm	• Zadeldak • Dakhelling is 45 graden • Dakgoot deels in de kap verwerkt
	Kaprichting	• Langskap (nokrichting parallel aan rijweg)
Gevelaanzicht	**Gevelopbouw**	• Samenhangend en evenwichtig, in lijn met sfeer- en architectuurbeeld bestaande woningen
	Gevelgeleding	• Traditioneel / verticaal • Geleding binnen gevelopeningen mogelijk

Detaillering	**Materiaalkeuze**	• Dak: ongeglazuurde pannen, gebakken, weinig profilering • Gevels: baksteen • Kozijnen: hout
	Materiaalkleur	• Dak: antraciet of bruin • Gevels: (rood)bruine spectrum • Kozijnen: lichte kleur, wit, gebroken wit; contrasterend ten opzichte van de gevels • De garages aan de straatzijde worden bij voorkeur in de donkerbruine kleur gerealiseerd die ook in dakdeel van die woningen is gerealiseerd
	Detaillering	• Detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld en architectuurstijl • Detaillering in baksteen mogelijk (rollagen, gootafwerking, etc) • Detaillering zorgvuldig en minimaal toepassen

patiowoningen



Kleinschalige woningbouw met verschillende volumes



Traditionele woning met zadeldak in langsrichting



Eén laags bebouwing met kap, dakkapel in dakvlak aan goot



Traditionele woningen met historische details; dak met overstek, nok in langsrichting met kapverdraaing

Gevelaanzichten(A1enA2)



optie gewijzigd raam
i.v.m.
opstelruimte keuken

optie gewijzigd raam
i.v.m.
opstelruimte keuken



positie raam
afhankelijk van
indeling keuken

Referentie (A en B)






Openbare
ruimte



Molgoot gelegen tussen rijweg en openbare straat

5. GEBIEDSCRITERIA OPENBARE RUIMTE

5.1 Inleiding

Vanwege het dorpse karakter van Ammerzoden wordt gekozen voor een basisprofiel met ook een dorpse uitstraling, met aan minstens één zijde berm en/of parkeren. Dit profiel is van toepassing op de rijweg in het gebied, met op een enkele plaats ook haaksparkeren aan één zijde. Om dit profiel te realiseren, zal het Pasnagelshof heringericht worden. Dit gebeurt vanaf het Zwin tot de oostelijke nieuwe woning aan het Pasnagelshof ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen.

5.2 Beeld wegen, parkeren, materiaal

De bestaande rijweg van het Zwin heeft een breedte van 5,4m en de bestaande rijweg van het Pasnagelshof heeft een breedte van 3,5m. De rijweg het Zwin blijft behouden. Naast deze rijweg wordt aan de zijde van de vrijstaand geschakelde woningen een trottoir van 1,5m breed gerealiseerd. De oplossing voor het parkeren is bij de verschillende woningtypen beschreven.

Belangrijk bij het bestraten van de diverse delen van de openbare en particuliere ruimte, is het onderscheid tussen openbaar en particulier en ook de aansluiting van de bestratingsmaterialen (in kleur en formaat) op de stenen van de gevels van de nieuwe woningen en de bestaande bestratingsmaterialen in de directe omgeving.

De nieuwe rijweg en opritten worden bestraat met kleinschalige bestratingsmateriaal: betonstraatsteen. De rijwegen worden bestraat in een grijze kleurstelling (keiformaat), de parkeervakken antraciet en de opritten van de woningen roodbruin. Op het trottoir worden grijze betontegels 30x30 toegepast.
De verlichting in de straat sluit aan op de huidige verlichting in Ammerzoden.

In het kader van de uitwerking worden de wegprofielen door een civieltechnisch bureau uitgetekend, waarmee voldaan zal worden aan de vereisten omtrent parkeren (in aantal, omvang en omtrent het soepel in-/uitrijden door een rabatstrook) en het wegprofiel.

5.3 Water

De waterafvoer in het gebied wordt gevormd door een gescheiden rioleringsstelstel.
Afwatering van de rijweg vindt plaats door middel van molgoten aan beiden zijden van de rijweg, gevormd door 3 strekken betonsteen gelijk aan de stenen van de rijweg.



Overzicht kadastrale grenzen prive / gemeente

28 maart 2012

5.4 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen aan zijkanten en achterzijden van woningen, die grenzen aan een openbaar gebied dienen projectmatig ontworpen te zijn, groen van karakter (max. 2m hoog).

De erfscheiding tussen de voortuinen en openbaar gebied bestaat uit een lage heg (of hekwerk). De erfafscheidingen die grenzen aan particulier gebied, zijn vrij van inrichtingseisen. Tussen de opritten bij de patiowoningen zijn enkele bomen met beplantingsvakken in het profiel gesitueerd, beplanting met een hoogte van ongeveer 0,8 tot 1 meter. Deze verzachten de overgang van openbaar naar particulier gebied.



Groen beplantingsvak



Lage groene erfafscheiding aan de voorzijde van de woningen



Groene erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte

BRO

www.bro.nl