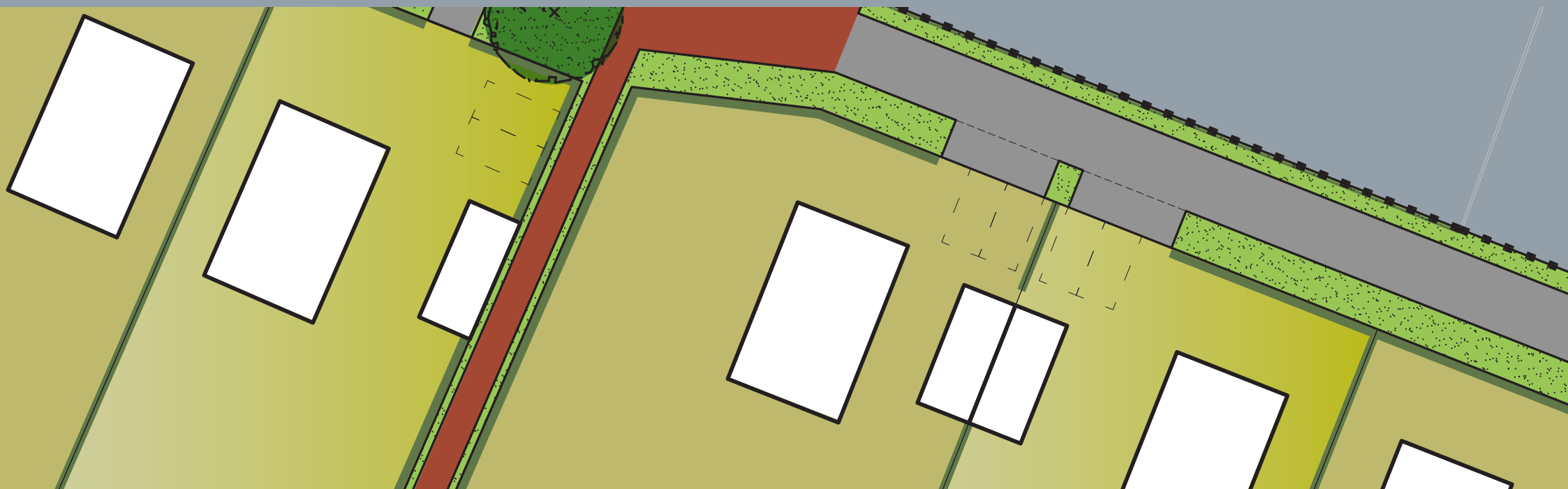


Beeldkwaliteitplan 5 woningen aan de Molendijk

Ammerzoden



Titel: Beeldkwaliteitplan 5 woningen aan de Molendijk, Ammerzoden

Status: Concept

Rapportnummer: 211x07924-bkp-20161223

Datum: 23-02-2016

Opdrachtgever: Woningstichting De Kernen

Contactpersoon opdrachtgever: Henri Janssen

Contactpersoon BRO: Rutger Wijngaarden

Bron foto kافت: BRO

BRO Boxtel

Postbus 4

5280 AA Boxtel

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

F +31 (0)411 850 401

E info@bro.nl

De 5 woningen zijn verdeeld in een groep van 3 en een groep van 2. Daartussen ligt het wandelpad en is een ruim doorzicht vanaf de Molendijk mogelijk.



Een wandelpad met trap verbindt het achtergelegen (ontwikkelings) gebied met de Molendijk.

De woningen staan op enige afstand van de dijk om de dijk als herkenbaar en doorgaand element te respecteren.

PLANBESCHRIJVING, LEESWIJZER EN STATUS

Stedenbouwkundig plan

Het plan bestaat uit vijf vrijstaande woningen langs de Molendijk in Ammerzoden. De woningen zijn bereikbaar via een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Voorstraat tussen nummer 40 en 42. Hier zijn de woningen ook op geadresseerd. De oriëntatie is min of meer tweeledig: de formele voorkant aan de nieuwe ontsluitingsweg, maar het uitzicht op en over de Molendijk geeft aanleiding om aan de dijkzijde een open gevel te maken om van dat uitzicht te genieten. In het achterliggende gebied (tussen dit beeldkwaliteitsplan en de bebouwing aan de Van Milstraat) bestaan plannen voor een inbreiding met woningbouw. Om deze toekomstige ontwikkeling én de voorzijde van de woningen uit dit bestemmingsplan een relatie met de Molendijk te geven is er een wandelpad mogelijk gemaakt vanaf de Molendijk.

De woningen zijn in twee groepen gepositioneerd. Ter plaatse van het wandelpad is hierdoor meer ruimte tussen de woningen zodat hier een doorzicht naar het achterliggende gebied mogelijk is.

Relatie met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan (wijzigingsplan) worden 5 woningen mogelijk gemaakt. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van het plan. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen.

Beeldkwaliteitplan

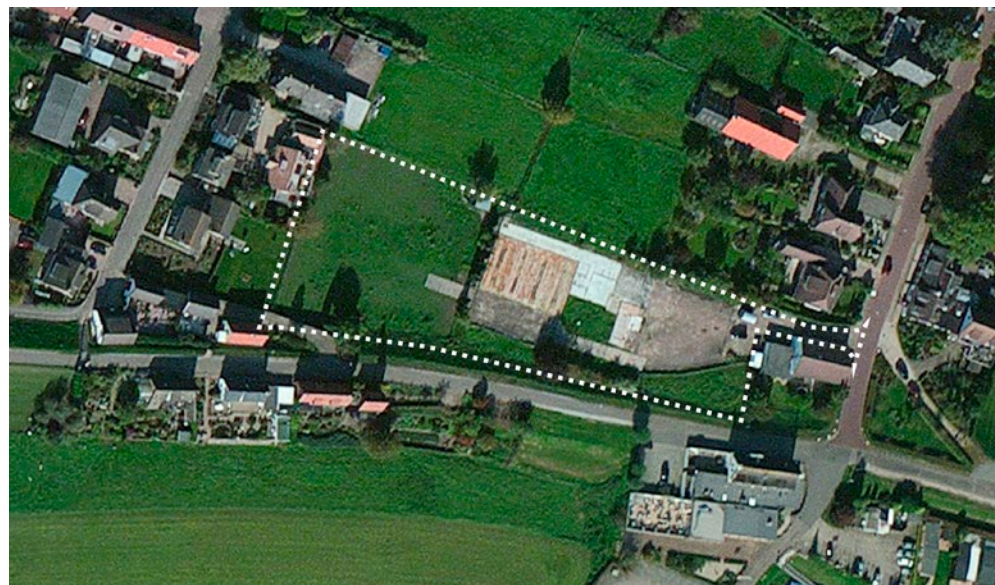
Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria opgenomen. Deze toetsingscriteria bevatten de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn leidend voor de beoordeling en voor de ontwerpers tevens ter referentie en inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de pagina's hierna wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig zijn (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



aanduiding plangebied

Architectuur



Massa en positionering

- Eén hoofdbouwmassa.
- De woningen zijn geadresseerd op de nieuwe ontsluiting ten noorden van de woningen.
- Sterke relatie met / oriëntatie op de Molendijk. Bijvoorbeeld middels grote ramen en woonfunctie op de eerste verdieping met uitzicht op de Maas.
- De woningen zijn gegroepeerd ten behoeve van doorzichten vanaf de Molendijk op het achterliggende gebied.
- Sterke sturing op samenhang per groep in bouwmassa, kapvorm en uitstraling.
- Tussen de 2 groepen bebouwing komt een wandelpad met trap naar de dijk.
- Kapvormen: zadeldak of plat dak, maximaal 2 bouwlagen met kap of 2 bouwlagen met gedeeltelijk bebouwde derde laag bij plat dak. Zadeldak haaks op de Molendijk.
- Ondergeschikte nevenmassa's, de bijgebouwen zijn ingetogen van karakter.
- Bijgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn. Inpandige garage mag wel in de voorgevel liggen, aangebouwde garage niet.
- Bij platte daken dakopstand toepassen om eventuele zonnepanelen uit het zicht (ook vanaf de dijk) te onttrekken.

Materialen

- Gevels hoofdzakelijk in donkere baksteen (rood, bruin spectrum) of wit gekeimd danwel wit stucwerk.
- Andere materialen toepasbaar, maar ondergeschikt.
- Dak: keramische dakpannen, zonnepanelen, bitumen.
- Kozijnen: hout of gelijkend materiaal.

Kleuren

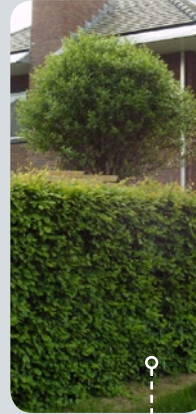
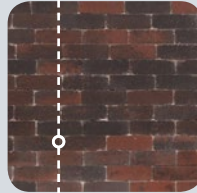
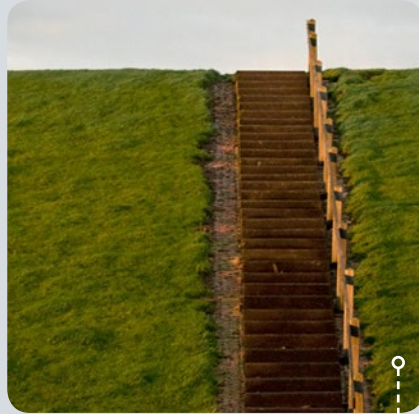
- Gevel: donkere baksteen (rood, bruin spectrum) of wit gekeimd danwel stucwerk.
- Dak: donkergrijs of antraciet.
- Kozijnen: vrij (geen zeer uitbundig kleurgebruik).

Sfeerbeschrijving

De beoogde sfeer van de Molendijk is een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met grote woningen op grote kavels. Er wordt veel vrijheid geboden in de architectuur van de woningen. Verschillende stijlen kunnen daardoor naast elkaar bestaan. Uitgangspunt is wel dat er gebruik wordt gemaakt van kwalitatief hoogwaardige materialen.

De woningen zijn gegroepeerd in een groep van 3 en een groep van 2 woningen. Samenhang in kleur, materiaal of vorm per groep wordt nagestreefd.

Openbare ruimte en erfafscheidingen



Erfafscheidingen

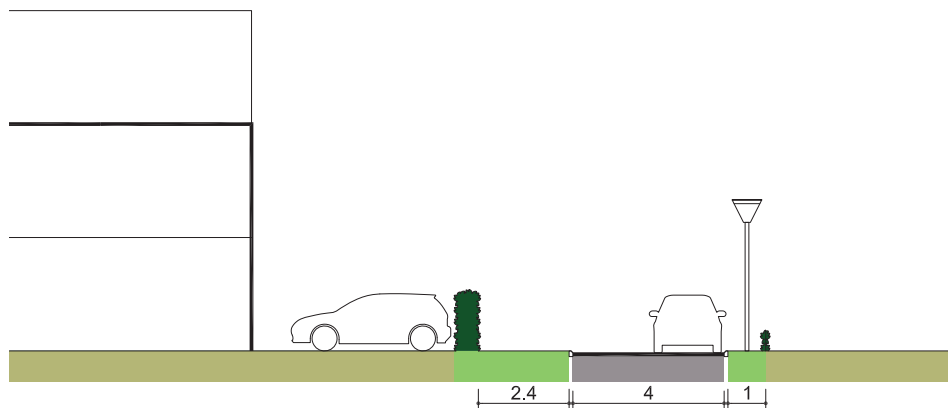
- Aan de dijkzijde (achterkant) wordt het erf afgesloten door het talud van de dijk.
- Voorkant en zijkanten: Groene erfscheiding in de vorm van een beukenhaag van maximaal 1 meter hoog (voorzijde) of maximaal 2 meter (zijkanten) hoog.
- Als afscheiding naar het achterliggende perceel (noordzijde) wordt een begroeid hekwerk danwel ook een beukenhaag aangeplant.

Openbare ruimte

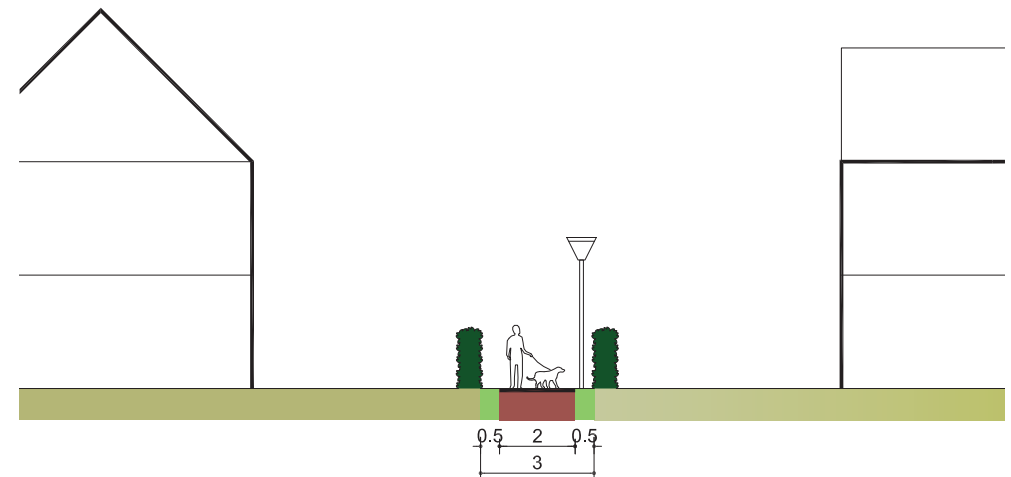
- Dijk is als doorgaand element is het uitgangspunt, daarom talud met gras intact laten.
- Achterontsluiting als privaat domein, ingetogen karakter: grijze betonklinkers zonder duidelijk zichtbare opsluitband.
- Langsparkeren langs achterontsluiting is ingericht als een verharde groen berm. Dit zijn extra parkeerplaatsen, op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen per kavel aangelegd.
- Wandelpad in rood-bruine betonklinkers (waal- of dikformaat) in halfsteensverband als verbinding met het achterliggende binnengebied om relatie met mogelijke toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken.
- Ter plaatse van de kruising tussen het wandelpad en de autoontsluiting loopt de verharding van het wandelpad door.
- Trap naar het dijkniveau vanaf het wandelpad heeft een ingetogen karakter.

Sfeerbeschrijving

De uitstraling van het openbaar gebied wordt bepaalt door de groene omgeving. De achterontsluiting is verbonden met de Voorstraat en dient als ontsluiting van de kavels. De achterontsluiting wordt beëindigd met een grote boom i.c.m. een waterberging. Tussen de achterontsluiting en de Molendijk ligt een wandelpad dat alleen te gebruiken is voor voetgangers en fietsers. De groenstrook voor de dijk is openbaar en wordt voornamelijk gebruikt voor ontsluiting. Uitgangspunt is wel dat de dijk een losstaand element is en daarmee intact wordt gehouden. Om het plan binnen de groene omgeving van de dijk in te passen worden de kavelranden groen ingericht.



dwarsprofiel nieuwe ontsluitingsweg



dwarsprofiel wandelpad naar de dijk

