

BEELDKWALITEITSPLAN (CONCEPT)

DE HOEF, AMMERZODEN



MAASDRIEL

COLOFON

DE HOEF, AMMERZODEN

Beeldkwaliteitsplan

Maastricht, 14 maart 2022

IND-461842-01I Beeldkwaliteitsplan De Hoef Ammerzoden



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



Inveniam plan & gebiedsontwikkeling

Oostwal 171
5341 KM Oss
+31 (0) 412 751 057

info@inveniam.nl

VRIJGAVE

Opsteller:
Jolien Hermans

GOEDKEURING

Projectleider:
Herre Plantinga

Datum vrijgave:
23 november 2021



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING EN CONTEXT	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN	5
1.3 LEESWIJZER	5
1.4 SITUERING VAN HET PLANGEBIED	5
1.5 HISTORIE	7
1.6 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.7 HERZIENING BESTEMMINGSPLAN	9
1.8 WAT VOORAF GING: PRINCIPEVERZOEK 9 APRIL 2020	11
2. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN PLAN	13
2.1 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	13
2.2 HUIDIGE SITUATIE	15
2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN	17
2.4 VERDELING PROGRAMMA	19
3. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE	21
3.1 ERFAFSCHIEDINGEN	21
3.2 GROEN	21
3.3 PROFIELDOORSNEDEN	23
3.4 FACETKAART VERHARDING	24
3.5 FACETKAART UITGEEFBAAR	25
3.6 PARKEERTELLING	27
4. BEELDKWALITEIT BEBOUWING	29
4.1 ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN	29
4.2 DEELGEBIEDEN	29
4.3 OVERZICHTSTABEL WELSTANDSCRITERIA	41



Cultuurlandschap
Meersloot

Kasteel Ammersoyen

Hogesteeg

plangebied De Hoef

Veer

Hogesteeg

Voorstraat

dijk

Maas

Veer



INLEIDING EN CONTEXT

1.1 AANLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan *De Hoef, Ammerzoden* voor de inbreidingslocatie die begrensd wordt door de Molendijk, Jan Oomsstraat, Ammerstraat, Van Milstraat en Voorstraat te Ammerzoden; een dorp in de gemeente Maasdriel. Het binnenterrein betreft nu een agrarisch stuk grond. Het huidige bestemmingsplan geeft aan 'Agrarisch met wijzigingsbevoegdheid naar wonen', maar dit moet in de toekomst 'Wonen' worden. De gemeente Maasdriel heeft akkoord gegeven op het principeverzoek voor de ontwikkeling van maximaal 43 woningen, de benodigde parkeerplaatsen en waterberging in het plangebied.

1.2 DOEL VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het doel van het beeldkwaliteitsplan (bkp) is om de architectonische kaders voor de verdere planuitwerking van het plangebied vast te leggen. De focus ligt daarbij op het vastleggen van de kwaliteitseisen voor de gebouwen en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan vormt met de vastlegging van de ruimtelijke kwaliteitseisen het ontwerp kader voor de ontwikkelende partijen en architecten van bouwplannen. Tevens vormt het beeldkwaliteitsplan ook het toetsingskader voor Welstand. Hiernaast fungeert het bkp als basis voor het bestemmingsplan waarin de definitieve bebouwingsmogelijkheden en bestemmingen van gronden en gebouwen worden vastgelegd.

1.3 LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van Inveniam plan & gebiedsontwikkeling door CB5 (CroonenBuro5) opgesteld. Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan in de gemeenteraad kan het plan als toetsingskader voor de Omgevingscommissie (vm. Welstandscommissie) fungeren.

Dit document is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. In hoofdstuk 1 wordt allereerst de context van het plan gegeven. Hierbij komen de volgende aspecten aan bod: situering van het plangebied, historie, het vigerend bestemmingsplan en de herziening van dit bestemmingsplan, het ingediend principeverzoek (9 april 2020). Hoofdstuk 2 gaat in op de stedenbouwkundige visie en het stedenbouwkundig plan voor plangebied De Hoef. Hoofdstuk 3 gaat in op de beeldkwaliteit voor de openbare ruimte en is zowel tekstueel als beeldend uitgewerkt. In dit hoofdstuk komen ook een aantal facetkaarten en de parkeertelling aan bod. Hoofdstuk 4 richt zich op de beeldkwaliteit voor de bebouwing. De omschrijving van de architectonische kaders, ambities en richtlijnen voor de nieuwbouw woningen in planontwikkeling De Hoef, Ammerzoden staan hierbij centraal en zijn ook zowel tekstueel als beeldend toegelicht.

Fig. 1.2 (links) Planlocatie De Hoef, Ammerzoden

1.4 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het dorp Ammerzoden ligt in het zuiden van de Bommelerwaard en ten noorden van de rivier de Maas. Rondom het dorp ligt het cultuurlandschap van de Meersloot: een oude Maasarm die onderbroken wordt door de buitengracht van Kasteel Ammersoyen. De Meersloot als oude Maasbedding zorgde ervoor dat Ammerzoden tot de provincie Noord-Brabant gerekend kon worden. Tegenwoordig behoort het dorp tot de provincie Gelderland. Op 1 januari 2020 telde het tot de gemeente Maasdriel behorende dorp ca. 3.650 inwoners.

De positie van de oude Maasarm als halve cirkel rondom het dorp is al sinds de Middeleeuwen van invloed op de ontwikkeling van het stratenpatroon in en rondom Ammerzoden. Veel gronden rondom het dorp zijn pas sinds de ruilverkaveling in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw vruchtbaar gemaakt. Voorheen was het buitengebied van Ammerzoden vanwege de zware klei een lastig begaanbaar gebied. Alleen op en langs de dijken - die veelal de vorm van de oude Maasarm volgden - kon gewoond worden.

In het zuidelijke deel van Ammerzoden is plangebied De Hoef gelegen. Het plangebied ligt achter de Molendijk en grenst pal aan de Voorstraat; een oude verbinding tussen het Veer en Kasteel Ammersoyen. Plangebied De Hoef wordt verder begrensd door de Jan Oomsstraat en Ammerstraat ten westen van het perceel en de Van Milstraat ten noorden van het ontwikkelgebied. Aan alle straten rondom De Hoef zijn grondgebonden woningen gelegen - zowel vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen als rijwoningen. Op uitzondering van drie nieuwbouwwoningen aan de Molendijk zijn alle woningen voorzien van een kap. Doordat alle achtertuinen van de woningen aan het plangebied De Hoef grenzen, kan het ontwikkelgebied gezien worden als binnengebied van het stedenbouwkundig bouwblok aan de Molendijk. Het plangebied De Hoef heeft in totaal een oppervlakte van ca. 11.700 m².



Fig. 1.1 Sfeerimpressie huidige situatie De Hoef Ammerzoden



Fig. 1.3 (links) Planlocatie De Hoef, Ammerzoden



Fig. 1.5 Noordelijke begrenzing plangebied: Van Milstraat



Fig. 1.6 Oostelijke begrenzing plangebied: Voorstraat



Fig. 1.4 Westelijke begrenzing plangebied: Ammerstraat-Jan Oomsstraat



Fig. 1.7 Zuidelijke begrenzing plangebied: Molendijk

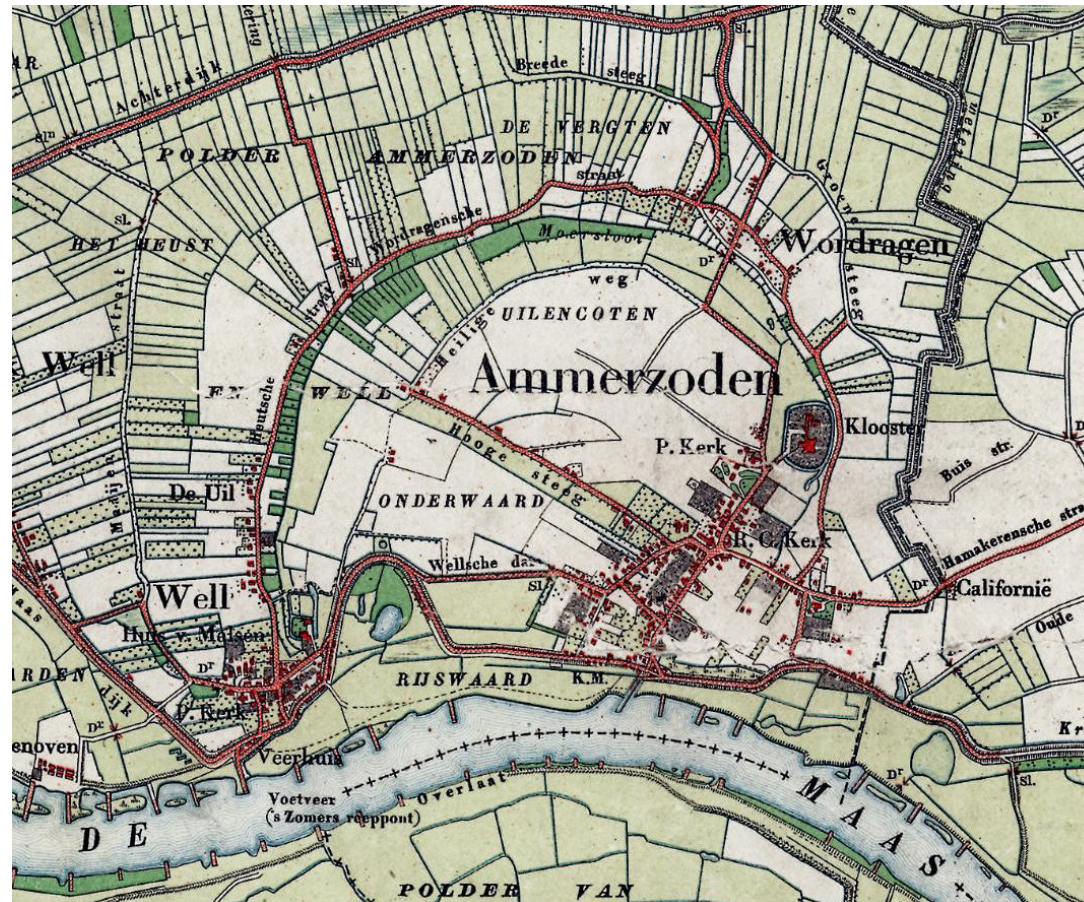


Fig. 1.8 Historie Ammerzoden 1900

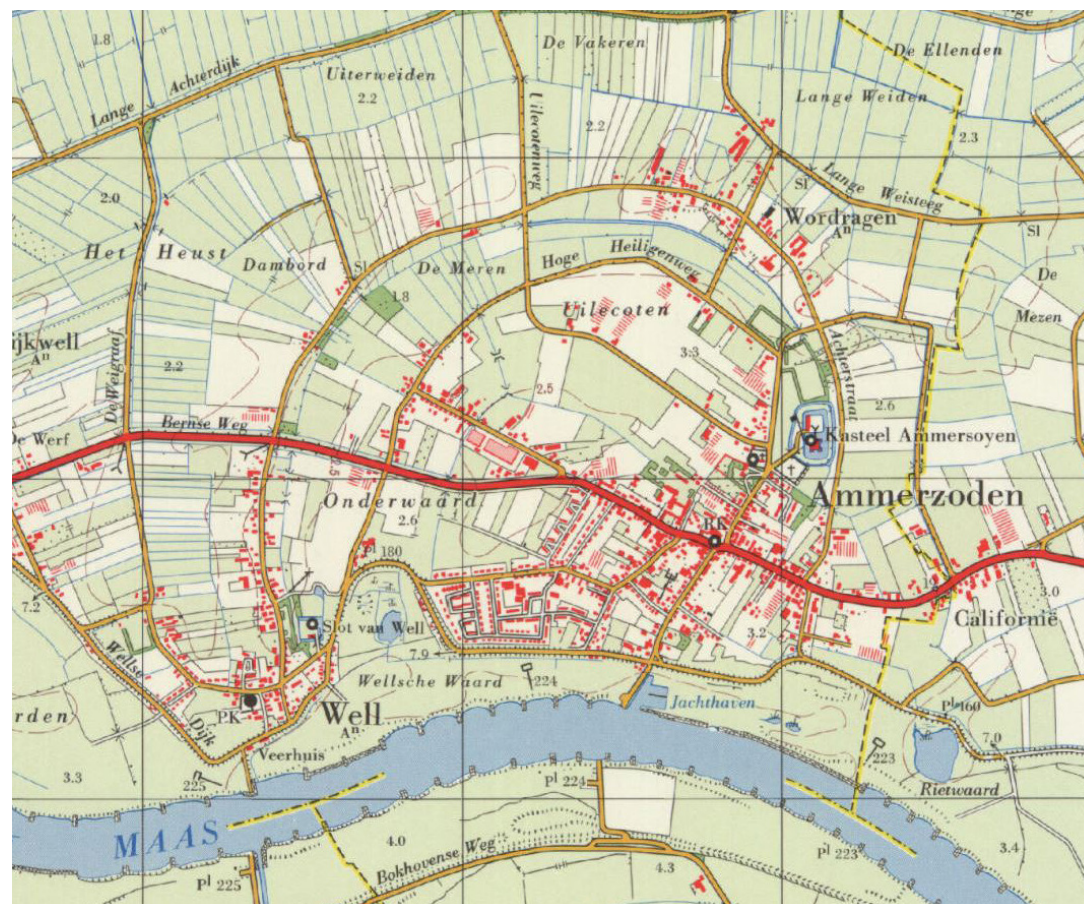


Fig. 1.9 Historie Ammerzoden 1980

1.5 HISTORIE

In het woelige grensgebied tussen het Hertogdom Brabant en het Graafschap Gelre is rondom Kasteel Ammersoyen in de 11^e eeuw een hoge heerlijkheid ontwikkeld. De eerste nederzetting van het dorp Ammerzoden lag tussen de rivier de Maas en haar oude Maasarm. De lage komgronden van deze oude Maasarm en het aangrenzend buitengebied van Ammerzoden bestonden uit onvruchtbare en zware klei. Hierdoor waren de gronden rondom Ammerzoden lastig begaanbaar. De gronden dienden daarom als hooiland en heel soms als weiland of ze werden gebruikt voor de wilgenteelt. Samen met het dorp Kerkdriel was Ammerzoden tot in de twintigste eeuw het centrum van de mandenmakerij in de Bommelerwaard. Van wilgentenen werden manden gevlochten. Andere inkomsten kwamen uit het 'juin pellen'; het uitjes pellen en schoonmaken voordat deze werden ingelegd.

In de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw vond ruilverkaveling en bodemverbetering plaats in en rondom het dorp Ammerzoden. Tevens werden er in deze periode nieuwe wegen aangelegd, waaronder de N831 en de N832. De verbeterde economische situatie, de bevolkingsgroei en de nieuwe infrastructuur zorgde ervoor dat de Ammerzodense industrie en dienstverlening groeide en professionaliseerde. Hiermee namen ook het dorp en haar aantal inwoners in omvang toe.

Ammerzoden vormde zo'n tweehonderd jaar samen met het dorp Well en enkele gehuchten een aparte gemeente. Sinds 1999 maakt Ammerzoden deel uit van de gemeente Maasdriel.

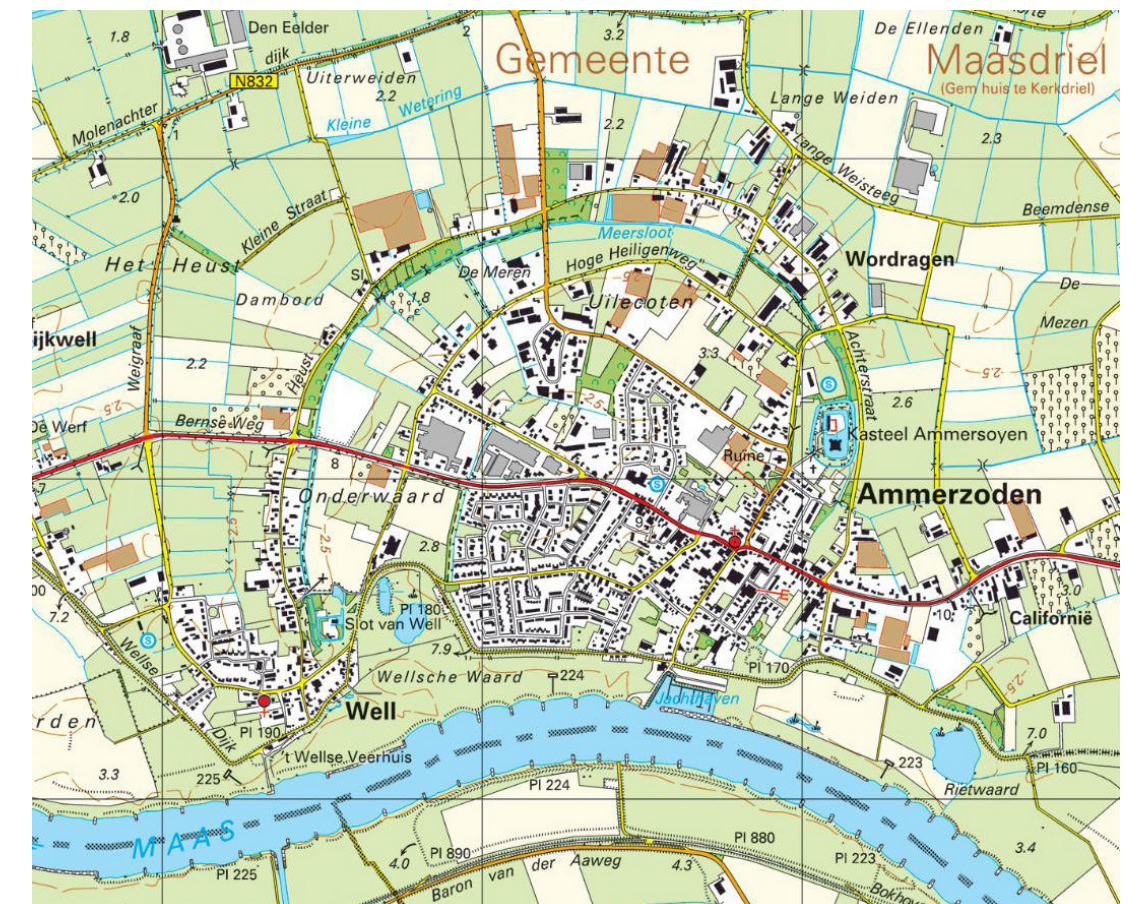
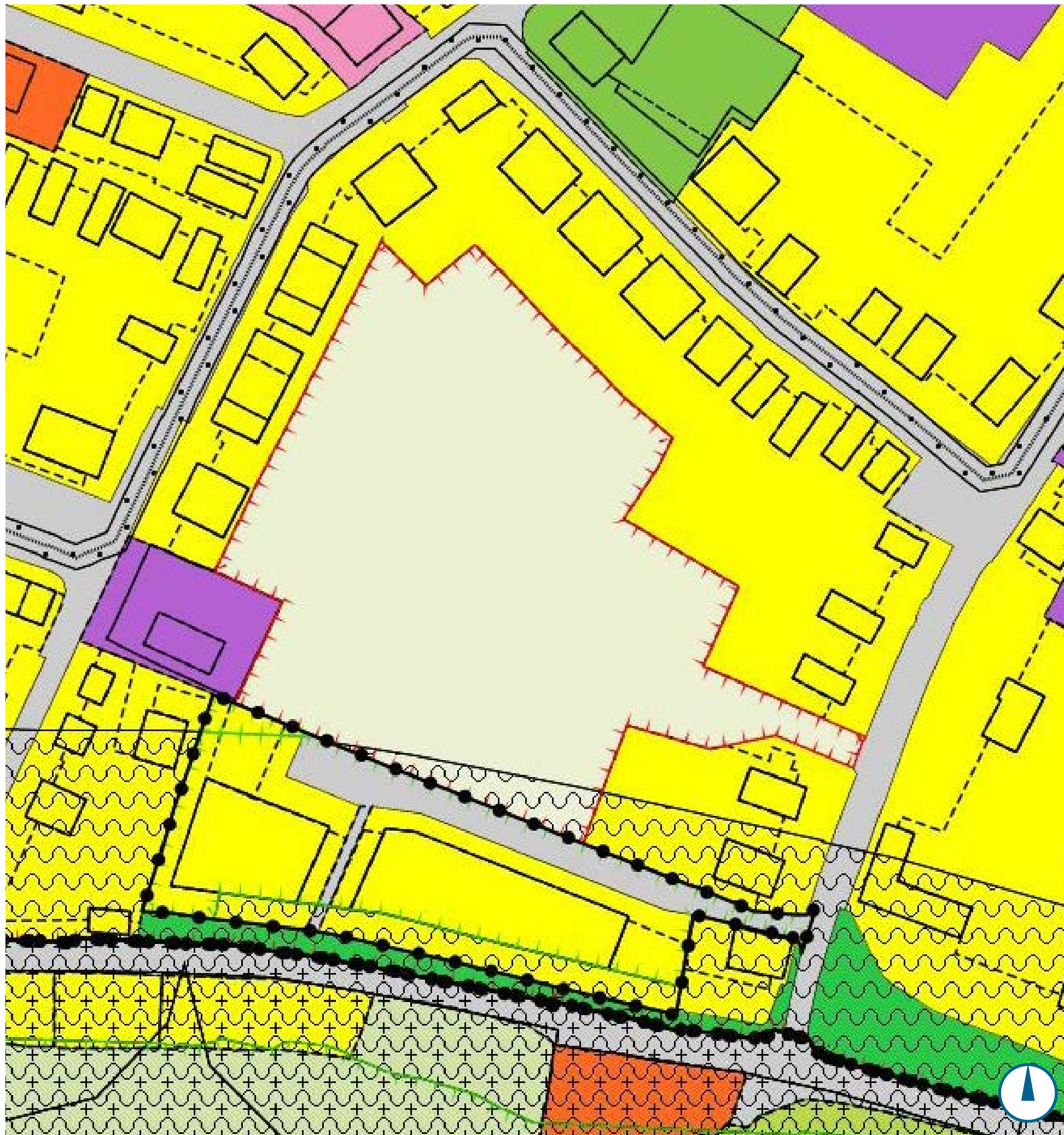


Fig. 1.10 Historie Ammerzoden 2010



1.6 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerend bestemmingsplan is 'Ammerzoden' dat in 2012 deels onherroepelijk in werking is vastgesteld. Vigerend heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden in het plangebied zijn primair bestemd voor agrarisch grondgebruik en/of watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie. De gronden die aangewezen zijn voor 'Wonen' zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en -infiltratie.

Voor het plangebied gelden er ook twee gebiedsaanduidingen. De eerste gebiedsaanduiding betreft 'wro-zone- bebouwd gebied'. Hiervoor geldt dat ter plaatse van de aanduiding uitbreiding van de bebouwing is toegestaan conform de provinciale structuurvisie 'Streekplan Gelderland 2005'. De andere gebiedsaanduiding betreft 'wro-zone- wijzigingsgebied 1'. Voor gronden waarop deze aanduiding betrekking heeft, geldt een wijzigingsbevoegdheid. Conform de regels bij het vigerend bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanzuiding 'wro-zone- wijzigingsgebied 1' wijzigingen in de bestemming 'Wonen' of 'Bedrijf', mits wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan vastgestelde bepalingen die gelden voor de wijzigingsbevoegdheid. In het beoogd plan voor De Hoef is er echter voor gekozen om geen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid, maar om een zelfstandige bestemmingsplanprocedure te volgen vanwege een gewijzigd woningbouwprogramma. Deze keuze komt voort uit het gegeven dat de voorgenomen ontwikkeling niet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden ten aanzien van het bouwprogramma en de begrenzing kan voldoen. Het bestemmingsplan dient hierdoor te worden herzien. De gemeenteraad van Maasdiel heeft kenbaar gemaakt in principe medewerking te verlenen aan het woningbouwprogramma en aan het opstarten van de bestemmingsplanprocedure ten einde het woningbouw juridisch-planologisch te verankeren (BP Ammerzoden herziening 2021, De Hoef_VO_21-05-21). Op de volgende pagina wordt de herziening van het vigerend bestemmingsplan nader toegelicht.

De planlocatie wordt begrensd door woningbouw en één bedrijf. Voor de bestaande woning aan de Ammerstraat zijn de aanduidingen 'bouwvlak', 'twee-aaneen' en 'maximum goothoogte 6 meter' opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Voor de andere woningen rondom de planlocatie - vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen - geldt ook een maximale goothoogte van 6 meter. Uitzonderingen hierop zijn de woning op de hoek tussen De Milstraat-Voorstraat waarvoor een maximale goothoogte van 3,5 meter geldt, en een vrijstaande woning aan de Jan Oomsstraat waarvoor een maximale goothoogte van 3 meter geldt. De maximum goothoogte van het bedrijvenpand betreft 4 meter.

Legenda

Enkelbestemmingen	
Wonen	Horeca
Agrarisch	Verkeer
Bedrijf	Dubbelbestemmingen
Dienstverlening	wro-zone- bebouwd gebied
Sport	wro-zone- wijzigingsgebied 1
Groen	Waterstraat- waterkering
Recreatie	Bouwvlak
	Bouwvlak

Fig. 1.11 (links) Vigerend bestemmingsplan planlocatie De Hoef, Ammerzoden

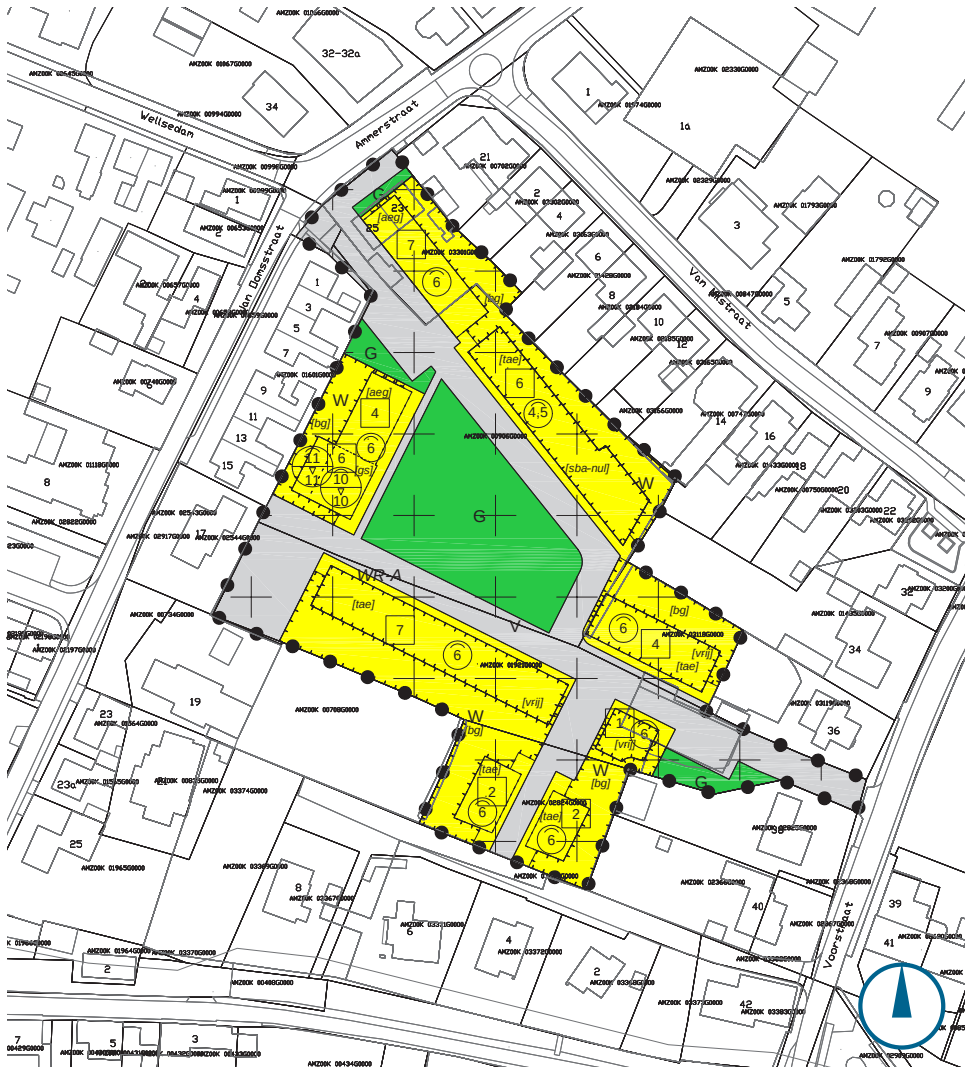


Fig. 1.12 Beoogd bestemmingsplan planlocatie De Hoef, Ammerzoden

Legenda

Ammerzoden herzien 2021, De Hoef

Enkelbestemmingen

G

Groen

V

Verkeer

W

Wonen

[WRA]

Waarde archeologie

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[aeg]

aaneengebouwd

[bg]

bijgebouwen

[tge]

twee-aaneen

[vrij]

vrijstaand

[nult]

nultreden

Maatvoeringen

4

maximum aantal wooneenheden

6

maximum goothoogte (m)

1.7 HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

Om de beoogde planontwikkeling De Hoef mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. De momenteel geldende functies ‘Agrarisch’ en ‘Wonen’ voor het plangebied dienen herzien te wonen in de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. De uitgangspunten die gelden voor deze bestemmingen zijn hieronder per functie toegelicht.

1.7.1 Wonen

Net als in het vigerend bestemmingsplan zijn de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, watergangen, waterretentievoorzieningen en voorzieningen voor waterzuivering en- infiltratie.

Op en in de gronden met de bestemming ‘Wonen’ mag uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken ten dienste van de bestemming, oftewel de functies ‘wonen’ en ‘aan huis verbonden beroep’ (BP Ammerzoden herziening 2021, De Hoef_VO_21-05-21)
- maximaal het aantal woningen zoals op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven. Per bouwvlak is door middel van een aanduiding aangegeven welke typologieën er in het plangebied verwezenlijkt mogen worden: vrijstaande woningen, twee-aaneen, aaneengebouwd en nultredenwoningen;
- bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor het bouwen van het hoofdgebouw van een woning gelden in navolging van het herziene bestemmingsplan onderstaande regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het aangegeven bouwvlak;
- de goothoogte van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ is aangegeven. Respectievelijk betreft de maximale goothoogte 6 meter; dit in navolging van de maximale goothoogte die geldt voor de bebouwing in de nabije omgeving van plangebied De Hoef;
- hoofdgebouwen mogen plat of met kap worden afgedekt. In het laatste geval bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°;
- onderkeldering van het hoofdgebouw is toegestaan tot een diepte van maximaal 3 m, uitgezonderd onderkeldering voor zwembaden waarbij de diepte maximaal 6 m mag bedragen;
- een toegang van buitenaf tot kelders mag uitsluitend aan de achtergevel worden gesitueerd;
- de bovenkant van de begane grondvloed mag niet meer dan 30 cm boven peil liggen.

De regels die gelden voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen, evenals bouwwerken die geen gebouwen zijnde, zijn nader toegelicht in de onderbouwing van het ‘Bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2021, De Hoef’ met identificatienummer: NL.IMRO.0263.BP1221-VO01 (BP Ammerzoden herziening 2021, De Hoef_VO_21-05-21).

1.7.2 Groen

De aangewezen gronden waarvoor de functie ‘Groen’ geldt, zijn bestemd voor: groenvoorzieningen; paden; speelvoorzieningen; kunstobjecten; nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen; watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en-infiltratie; en parkeervoorzieningen en inritten. ‘Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming’ mogen uitsluitend op deze gronden worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden onderstaande maximale bouw-hoogtes:

- bewegwijzering: max. 8 meter hoog;
- licht- en andere masten: max. 8 meter hoog;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: max. 4 meter hoog;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van spelen: max. 6 meter hoog.

1.7.3 Verkeer

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: wegen, voet- en fietspaden; parkeer-voorzieningen; groenvoorzieningen; speelvoorzieningen; verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d.; nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen; kunstobjecten; watergangen, waterretentie, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterzuivering en-infiltratie; en voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen.

Op de hiervoor genoemde gronden mogen uitgesluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming gebouwd worden. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

- bewegwijzering: max. 8 meter hoog;
- licht- en andere masten: max. 8 meter hoog;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: max. 4 meter hoog;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van spelen: max. 6 meter hoog.

Meer specifiek staan de regels nader toegelicht in de onderbouwing van het ‘Bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2021, De Hoef’ met identificatienummer: NL.IMRO.0263.BP1221-VO01 (BP Ammerzoden herziening 2021, De Hoef_VO_21-05-21).

BEELDKWALITEITPLAN | WOONBUURT DE HOEF AMMERZODEN | 9



1.8 WAT VOORAF GING: PRINCIPEVERZOEK 9 APRIL 2020

Uit onderzoek blijkt dat er in de woonkern Ammerzoden een behoefte is aan de ontwikkeling van nieuwe huur- en koopwoningen. Planlocatie De Hoef is aangedragen als ontwikkelgebied om te kunnen voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in de woonkern. Zoals al eerder vermeld, is het een achtergebied dat wordt omzoomd door de kavels aan de Van Milstraat, Ammerstraat, Jan Oomsstraat, de Molendijk en de Voorstraat. Het gebied is huidig onbebouwd en heeft door haar agrarische functie een groen en landelijk karakter.

De randen van het plangebied worden gevormd door laagdrempelige achterkant situaties, groene beschoeiing, houten en betonnen schuttingen en enkele bomen. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan een privé ontsluitingsweg ten behoeve van de recent gebouwde woningen aan de Molendijk.

Momenteel wordt het plangebied ontsloten via de Voorstraat. Aan deze zijde van het plangebied is tevens voldoende profiel voor een toekomstige ontsluitingsweg. Mede in verband met de ontwikkeling van een calamiteitenontsluiting voor het plangebied dient er een tweede ontsluitingsweg gerealiseerd te worden. Hiertoe worden de twee panden aan de Ammerstraat, welke in eigendom zijn van Woonstichting De Kernen, geamoveerd en betrokken bij de totale ontwikkeling van het planperceel.

Op de locatie De Hoef is voldoende ruimte voor de ontwikkeling van maximaal 43 woningen, inclusief de daarvoor benodigde parkeerplaatsen en ruimte voor waterberging binnen het plangebied. In het voorliggend plan zijn echter 39 woningen opgenomen.



Fig. 1.13 Voorstraat (bestaande entree plangebied)

Fig. 1.14 (links) Analyse kaart planlocatie De Hoef, Ammerzoden



Fig. 1.15 Voorstraat (out lint tussen het Veer en het Kasteel)



Fig. 1.16 Molendijk (aansluiting op Voorstraat)



Fig. 1.17 Ammerstraat (mogelijke doorsteek plangebied)



STEDENBOUWKUNDIGE VISIE EN PLAN

2.1 STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Inbreidingslocatie De Hoef borduurt voort op het logischerwijs ‘afbouwen’ en ‘afzomen’ van de achterkanten van de bestaande kavels die rondom het plangebied zijn gelegen. Het stedenbouwkundig plan voor De Hoef oriënteert zich daarom naar binnen toe en profileert zich daarmee als eigentijdse en intieme woonbuurt achter de dijk. Centraal in de nieuwe woonbuurt is voldoende ruimte gelegen voor een groenblauw hart, waarbij groen, waterberging, spelen en verblijven centraal staan. Het buurtgroen vormt het sociale ankerpunt in de wijk; kortom een groen centraal plein dat ontmoeting faciliteert en stimuleert.

De nieuwe woonbuurt De Hoef wordt tweezijdig ontsloten, zowel via de Voorstraat als via de kruising tussen de Ammerstraat, Jan Oomsstraat en Wellsedam. Belangrijk is dat in het straatbeeld van de wegen rondom de planlocatie het groene dorpse karakter van Ammerzoden wordt behouden én versterkt. Hiertoe wordt rondom de entrees in de planontwikkeling voldoende ruimte ingepast voor lage hagen en groenperken met af en toe een boom. Hiernaast is het ook cruciaal dat inbreidingslocatie De Hoef aantrekkelijke, groene, landschappelijke en uitnodigende entrees krijgt. Enerzijds is dit om sociaal isolement van de planontwikkeling te voorkomen, anderzijds is het prettig om de nieuwe woonbuurt op een groene en landschappelijke manier in te bedden in de bestaande context van de woonkern Ammerzoden. Ook het centrale groene plein in het midden van het plangebied voorziet in deze inbedding. Het verweven van de nieuwe woonbuurt De Hoef met haar bestaande omgeving voorziet - naast een doorgaande auto-ontsluiting - ook in een doorgaande voetgangersontsluiting (trottoir).

Vanuit de dorpse, landschappelijke identiteit van Ammerzoden is er binnen deze planontwikkeling specifiek voor gekozen om het dorpse karakter van de nieuwe woonbuurt te benadrukken. Deze benadrukking komt terug in het wegprofiel. Vastgehouden wordt aan een wegbreedte van 5 meter en een trottoirbreedte van 2 meter. Het verminderen van verharding in het plangebied draagt niet alleen bij aan de verwezenlijking van het dorps karakter in de woonbuurt, maar is ook van positieve invloed op klimaatadaptiviteit (onder andere het verminderen van hittestress en de mogelijkheid tot waterberging in het plangebied).

Om te kunnen voorzien in een fraaie overgang tussen privé en openbaar terrein worden de woningen aan de zuidzijde van het plangebied voorzien van een verharde strook van 2 meter aan de voorzijde van de gevels. De 2 meter strook wordt gedeeltelijk gelijksoortig uitgevoerd en fungeert als secundair voetpad, uitwijkstrook voor auto's en als extra ruimte voor de draaicirkel voor incidentieel haaksparkeren langs de rijwoningen aan de noorzijde van de planontwikkeling.

Fig. 2.1 (links) Visie kaart planlocatie De Hoef, Ammerzoden



Fig. 2.2 Bebouwing naar binnen geïoriënteerd; afzooming context



Fig. 2.3 Groenblauw hart, groene entree en intiem hofje



Fig. 2.4 Slim ontsloten en verbonden met de context

Jan Oomsstraat / Ammerstraat

- Historisch lint
- Kleine korrel
- Rijwoningen en vrijstaande woningen aan de Jan Oomsstraat
- Twee-onder-een-kapwoning en vrijstaande hoekwoning aan de Ammerstraat
- Private voortuinen
- Klinkerverharding Ammerstraat
- Asfalt Jan Oomsstraat
- Twee lagen met kap
- Roodbruin metselwerk
- Roodbruine en grijze dakpannen



Fig. 2.5 Huidige situatie kruising Jan Oomsstraat - Ammerstraat

Van Milstraat

- Historisch lint
- Kleine korrel
- Twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen
- Private voortuinen
- Afscheiding voortuinen met lage haag, hekwerk, stenen muurtje
- Klinkerverharding
- Twee lagen met kap
- Roodbruin en witgeschilderd metselwerk
- Roodbruine en grijze dakpannen
- Rieten dakbedekking als uitzondering



Fig. 2.6 Huidige situatie Van Milstraat



Fig. 2.7 Huidige situatie Voorstraat



Fig. 2.8 Huidige situatie Molendijk

2.2 HUIDIGE SITUATIE

Voorstraat

- Historisch lint
- Kleine korrel
- Vrijstaande woningen
- Private voortuinen
- Afscheiding voortuinen met lage haag, hekwerk, stenen muurtje
- Klinkerverharding
- Twee lagen met kap
- Roodbruin metselwerk
- Witgestuct pand als uitzondering
- Roodbruine en grijze dakpannen

Molendijk

- Kleine korrel
- Vrijstaande woningen
- Nieuwbouwontwikkeling
- Collectieve tuin
- Afscheiding met hekwerk
- Ontsluiting nieuwbouwwoningen via Molenerf (achterpad)
- Asfaltweg Molendijk
- Nieuwbouw (3x): twee lagen met vlakke kap (3x)
- Nieuwbouw (1x): één laag met programmatische kap
- Bestaande woningen: één laag met programmatische kap
- Mix tussen witgestucte panden en rood/grijs metselwerk
- Indien kap: grijze dakpannen als dakbedekking



Variant met geschakelde vrijstaande woningen



2.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Plangebied De Hoef biedt ruimte aan de ontwikkeling van 33 grondgebonden woningen, 6 appartementen, de daar-voor benodigde parkeerplaatsen en een centraal groenblauw hart. Binnen deze planontwikkeling is er bewust gekozen om aan te sluiten op de dorpse, landschappelijke identiteit van Ammerzoden. Vanuit deze identiteit staan de aspecten groen, waterberging, en het beperken van verharding in het plangebied centraal. De aspecten zijn ook positief van invloed op klimaatadaptiviteit, waaronder het reduceren van hittestress op de planlocatie. Ter reductie van verharding binnen het plangebied zijn de benodigde parkeerplaatsen uitgevoerd in half-openverharding en zijn, daarnaast, de wegprofielen opgebouwd uit een rijweg van maximaal 5 meter breed met aan een elke zijde een trottoirbreedte van 2 meter.

De dorpse identiteit van Ammerzoden wordt gekenmerkt door saamhorigheid en gemeenschapszin. Om deze aspecten ook in de planontwikkeling te integreren, is ervoor gekozen om spelen, verblijven en ontmoeten centraal te stellen. Het groenblauwe hart in de nieuwe woonwijk leent zich hiervoor. Het vorm het centrale groene plein waar ontmoeting, spel en waterberging met elkaar verweven worden.

De planlocatie wordt zowel via de Voorstraat als de kruising tussen de wegen Ammerstraat-Jan Oomsstraat ontsloten. Beide gebiedsentrees worden ingepast in de dorpse straatbeelden van de bestaande wegen rondom het plangebied. Rondom de westelijke gebiedsentree wordt extra groen ingepast, waaronder lage hagen, groen perken en bomen, ter versterking van het dorpse karakter in het plangebied.

VARIANT

De tweekappers aan de oost zijde van het plan kunnen als variant worden ingewisseld voor 4 geschakelde vrijstaande woningen. Hierdoor ontstaat een ander woning type wat de diversiteit in het plan ten goede komt. Daarnaast komt er in deze variant ten opzichte van de eerste variant een zijgevel aan het openbare groen in plaats van een garage.

Legenda

Wadi

Talud

Groen

Hagen

Trottoir

Openbaar parkeren

Woonstraat

Primaire weg

Prominente boom (1ste grote)
Contrasterend

Begeleidende bomen (2e grote)
Groen straatbeeld, herfstkleur

Fruitbomen (3e grote)
Bloesem en herfstkleur

Bebouwing

Plangebied

Uitgeefbaar

Rijwoningen

Patiowoningen

Tweekappers

Vrijstaande woningen



Fig. 2.9(links) Stedenbouwkundig plan De Hoef Ammerzoden

Fig. 2.10 Groenblauw hart en gebiedontsluitingen plangebied De Hoef



Variant met geschakelde, halfvrijstaande woningen



2.4 VERDELING PROGRAMMA

De 39 woningen die in het plangebied ontwikkeld worden, zijn zowel koop- als huurwoningen. De mix aan woningen bestaat uit 7 woningen die als sociale huur geëxploiteerd worden. Deze exploitatie is in handen van Woonstichting De Kernen. En mogelijk 4 middeldure koop of vrije sector huurwoningen in de vorm van eengezins rijwoningen (3 tussen- en 1 hoekwoning). Binnen het plan is ruimte voor 1 of 4 vrije sector huurwoningen. De andere 28 woningen worden verkocht als koopwoning (betaalbaar en middelduur).

In de plankaart op de pagina hiernaast is zichtbaar dat de mix tussen koop- en huurwoningen evenredig over het plangebied verdeeld is. Hiermee ontstaat er een gezonde mix in de doelgroepen die toekomstig in het plangebied woonachtig zullen zijn.

Tabel 2.1 Woningaantallen naar woningtypen

Type woning	Subtype	Aantal
Rijwoningen	Sociale huur	7
	Vrije sector huur of koop	3
	Vrije sector koop of koop (hoek)	1
Twee-onder-een-kap	Levensloopbestendig	6
	Regulier	10
	Regulier patio	4
Vrijstaande woningen	Regulier	2
Appartement	Sociale koop	6
Totaal:		39

Legenda

07 sociale huurwoningen (De Kernen)

01 vrije sector hoekwoning huur of koop

03 tussenwoningen middeldure koop of vrije sector huur

10 tweekappers (10m oprit)- gemiddeld

06 levensloopbestendige woningen- gemiddeld

04 tweekappers patiowoningen- gemiddeld

02 vrijstaande woningen vrije sector koop

06 starters appartementen sociale koop € 235.000,-

39 woningen totaal

Fig. 2.11 (links) Woontypologieën De Hoef Ammerzoden



Fig. 3.1 Wadi's bieden ruimte voor waterberging



Fig. 3.2 Waterberging in combinatie met spelen



Fig. 3.3 Natuurlijke vegetatie wadi: gras- en rietsoorten



Fig. 3.4 Haaksparkeren verpakken met lage hagen



Fig. 3.5 Wonen in- en aan het groen



Fig. 3.6 Bomen met hoge kruin: 'doorzichten' borgen



Fig. 3.7 Natuurlijk spelen d.m.v. 'natuurlijke' speeltoestellen



BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

3.1 ERFAFSCHEIDINGEN

Passend bij het landschappelijk en dorps karakter van Ammerzoden, doen onderstaande erfafscheidingen haar intrede in het openbaar gebied van de nieuwe planontwikkeling:

- Groenblauw hart: afzooming met laag trottoirbandje van ca. 10-15 cm hoog;
- Parkeerkoffers: afzooming met lage blokhagen;
- Gebiedsentrees: aan de westzijde bestaat deze afscheiding uit een lage blokhaag met bomen om de entree van het plangebied te versterken; aan de oostzijde wordt de erfafscheiding gevormd door de bestaande zijanten die waar mogelijk ingekleed worden als groene afscheidingen; hiertoe worden zwarte gaashekwerken met klimop/hedera begroeiing toegepast;
- Erfafscheiding bebouwing: lage blokhagen voortuin, achtertuin 1,8 meter hoge hagen of zwarte gaashekwerken met klimop/hedera begroeiing bij aansluiting op publieke ruimtes. Ter behoud van de privacy op de private kavels en ter stimulatie van de groei van de klimop/hedera dienen rietmatten toegepast te worden op de hekwerken. De toepassing van de rietmatten beperkt dat afscherming van de private kavel naar eigen inzicht wordt ingevuld; op deze manier wordt een uniform en groen straatbeeld toekomstig gegarandeerd.

Extra aandacht dient besteed te worden aan de erfafscheidingen tussen de tweekappers patio-woningen in het zuiden van het plangebied en de nieuwbouw woningen aan de Molendijk die ontsloten worden via een private weg. In beeldkwaliteit dient voorkomen te worden dat de private ontsluitingsweg als ‘achtersteeg’ omzoomd met schuttingen wordt vormgegeven. De bestaande erfafscheiding van de woningen aan de private ontsluitingsweg bestaat uit gaaswerk en eventueel rietmatten en is daarmee open van karakter. De erfafscheiding voor de tweekappers patio-woningen zullen hierop aansluiten door toepassing van 1,8 meter hoge zwarte gaashekwerken met klimop/hedera begroeiing. Bij aanleg van de nieuwbouw ontwikkeling wordt hiermee het open karakter in het plangebied behouden.

3.2 GROEN

- Wonen in- en aan het groen;
- Groenblauw hart: centraal groen plein in het plangebied, inclusief waterberging (wadi) in combinatie met spelen en ontmoeten;
- Doorzichten in het plan borgen door toepassing van bomen met hoge kruinen;
- Plaatsing van voldoende bomen in het plangebied; met name rondom de parkeerkoffers/-stroken ten gunste van schaduwwerking op de half-verharde delen;
- Gebiedsentrees: de oostelijke gebiedsentree bestaat uit het handhaven van de bestaande (groene) erfafscheidingen met waar mogelijk de inkleding van groen; de westelijke gebiedsentree wordt vormgegeven door lage blokhagen met toepassing van een rij bomen ter verduidelijking van de entree voor het plangebied.



Fig. 3.8 Bestaande (groene) erfafscheidingen handhaven en waar mogelijk inkleden met groen



Fig. 3.9 Erfafscheiding voortuin: lage blokhagen



Fig. 3.10 Erfafscheiding achtertuin: 1,8 meter hoge hagen/begroeide gaashekwerken



Fig. 3.11 Indicatie profieldoorsneden plangebied De Hoef

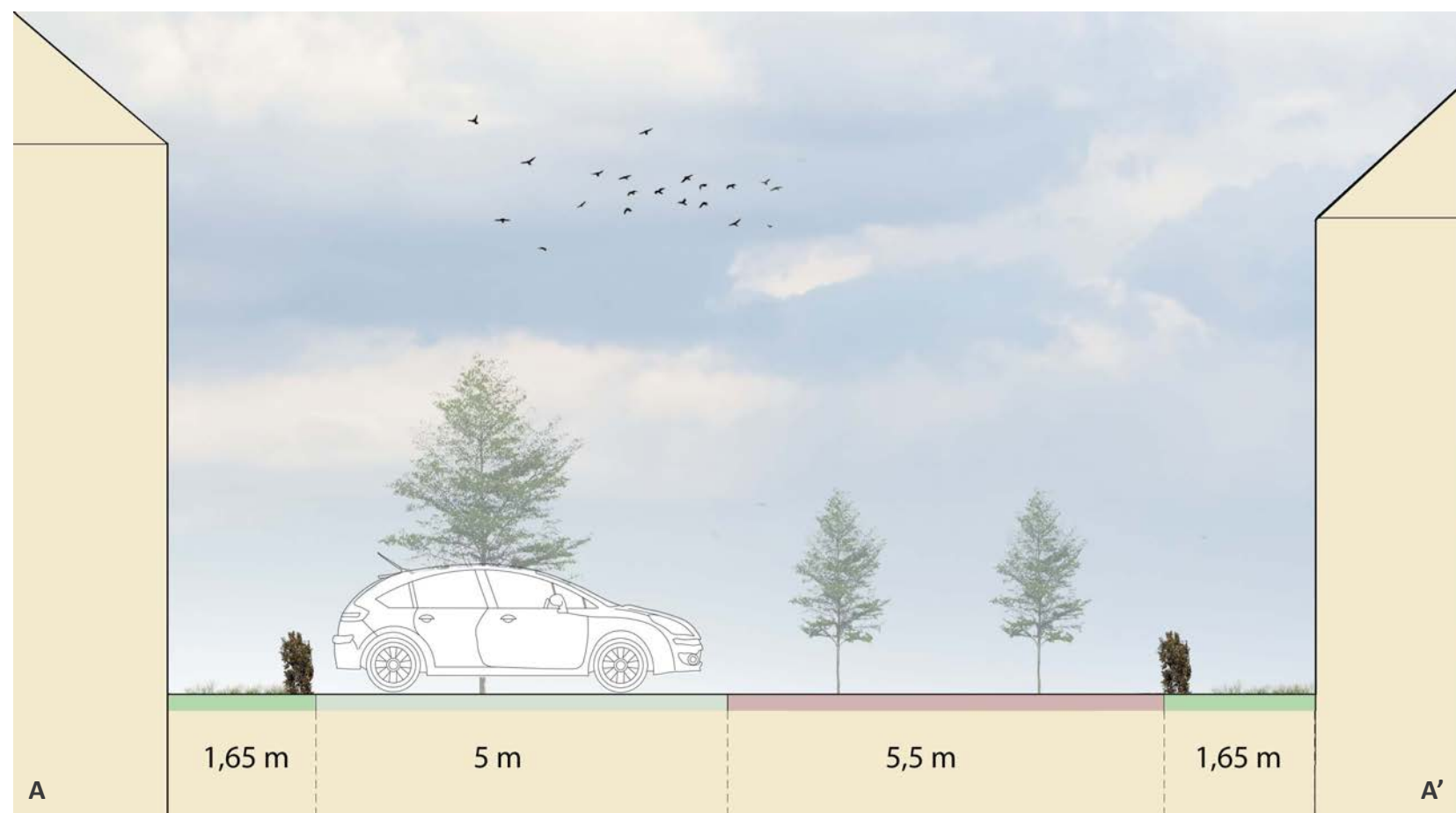


Fig. 3.12 Profieldoorsnede A-A' - Doorsnede woonhof met gelijkvloers profiel (rijbaan, voetpad en grasbetonparkeren op één niveau)



3.3 PROFIELDOORSNEDEN

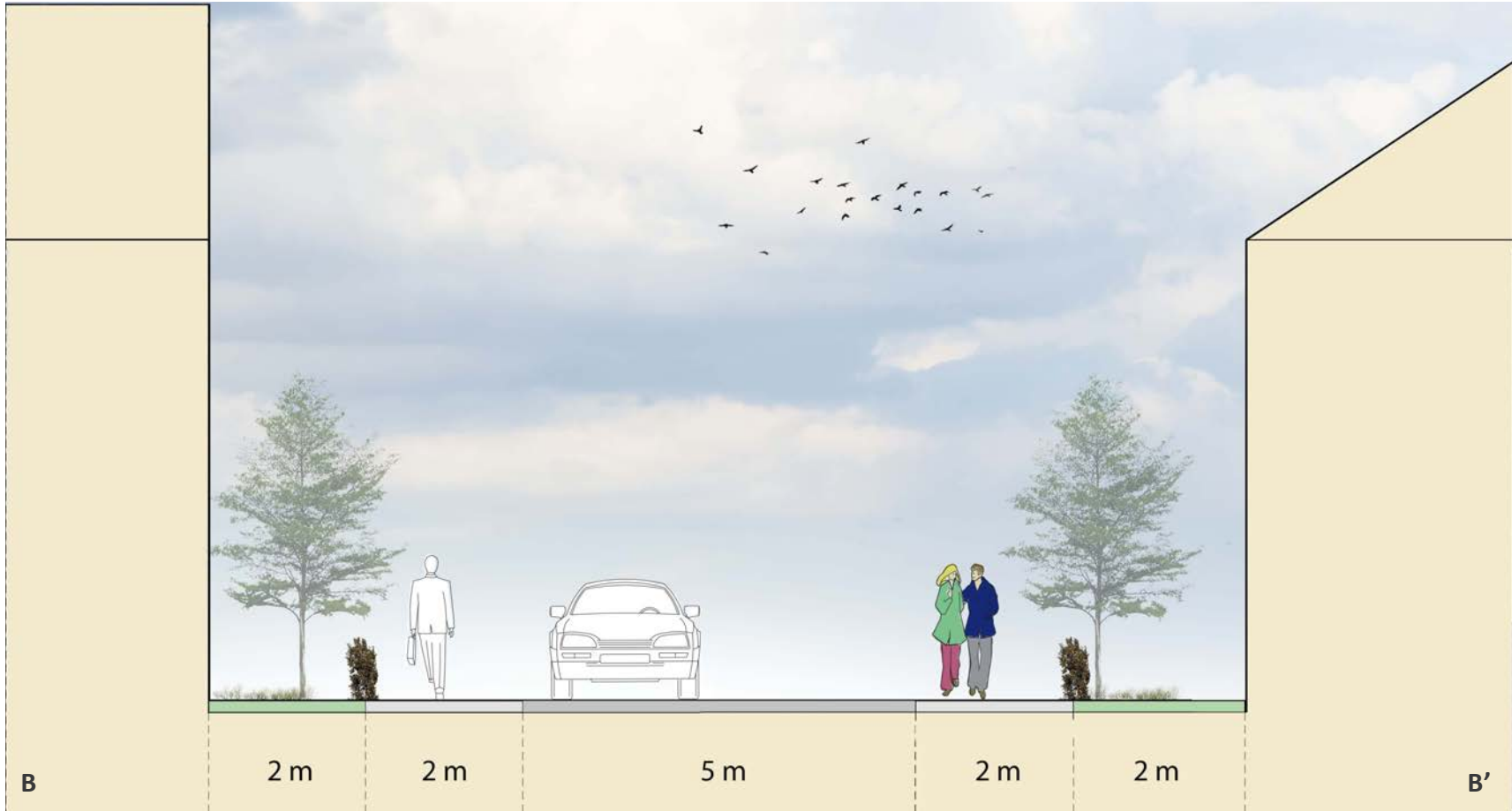


Fig. 3.13 Profieldoorsnede B-B' - Doorsnede woonstraat met gelijkvloers profiel ter plaatse van haaksparkeren



Fig. 3.14 Referenties verharding straatprofielen: gelijk in materiaal; overrijdbare trottoirs ter plaatse van haaksparkeren: 5+2 m uitdraastrook. Parkeren op grasbetontegels (half-open)



3.4 FACETKAART VERHARDING

Ten behoeve van klimaatadaptiviteit wordt verharding in het plangebied zo veel mogelijk beperkt. Hiertoe zijn de profielen uitgevoerd met een wegbreedte van 5 meter en aan één zijde een trottoirbreedte van 2 meter. Bijzonder is dat de rijbaan en het trottoir ter plaatse van de haakspaarvakken gelijkvloers of met overrijdbare stoepbanden worden uitgevoerd. De reden hiervoor is om een uitdraaicirkel van minimaal 6 meter te kunnen garanderen; oftewel, de rijbaan wordt in oppervlakte uitgebreid met de breedte van het trottoir ($5 + 2 = 7$ meter in totaal). Rood gebakken beklinking wordt als materialisatie voor de wegprofilering voorgeschreven.

Openbaar parkeren (dwars- en langspaarvakken) wordt uitgevoerd in half-open verharding, oftewel door middel van grasbetontegels. Verder wordt het parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost.



Fig. 3.14 Groen (klimaatadaptief) parkeren: grasbetontegels voor haaks- en langsparkeren

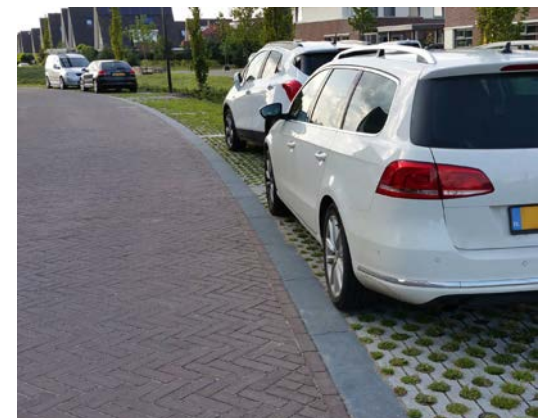


Fig. 3.15 Gebakken materialen weginrichting



Fig. 3.16 Dynamisch straatbeeld: in kleuren en materialen



3.5 FACETKAART UITGEEFBAAR

In totaal worden er 39 woningen in plangebied De Hoef ontwikkeld. Dit totaal aantal woningen bestaat uit de volgende typologieën:

• Levensloopbestendig	06	
• Tweekappers	10	
• Tweekappers patio (zuidzijde)	04	
• Rijwoningen	11	
• Appartementen	06	
• Vrijstaande woningen	02	+

Totaal aantal woningen	39	
-------------------------------	-----------	--

Fig. 3.17 Uitgeefbaarheid kavels planontwikkeling De Hoef



5 pp

6 pp

7 pp

19 pp

7 pp

6 pp



3.6 PARKEERTELLING

In de planontwikkeling worden in totaal 83 parkeerplaatsen gerealiseerd. De verhouding tussen het parkeren in de openbare ruimte en het parkeren op eigen terrein betreft:

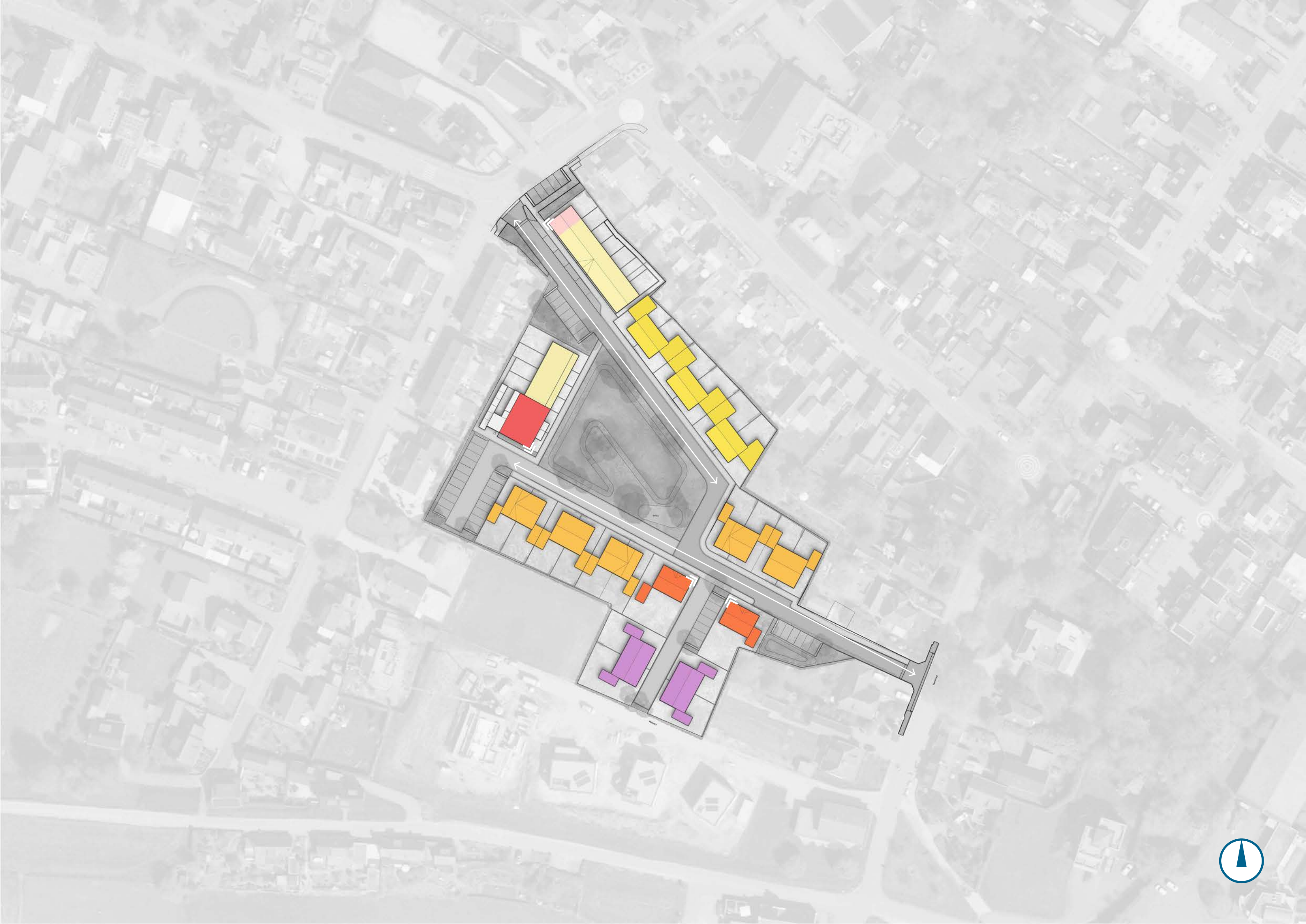
• Openbare parkeerplaatsen	50	
• Parkeren op eigen terrein	40	+
Totaal aantal parkeerplaatsen		90

Meer specifiek worden de parkeernormen zoals beschreven in onderstaande tabel gehandhaafd voor de planontwikkeling.

Tabel 3.1 Parkeernormen per typologie

Bouwprogramma	Parkeernormen eigen terrein	Parkeernormen openbare ruimte	Benodigde pp eigen terrein	Benodigde pp openbare ruimte
07 sociale huurwoningen (De Kernen)	0,0 pp eigen terrein	2,0 pp openbare ruimte	0,0 pp eigen terrein	14,0 pp openbare ruimte
01 vrije sector huurwoningen huur of koop	0,0 pp eigen terrein	2,3 pp openbare ruimte	0,0 pp eigen terrein	2,3 pp openbare ruimte
06 levensloopbestendige woningen (4,5m brede oprit)	1,7 pp eigen terrein	0,6 pp openbare ruimte	10,2 pp eigen terrein	3,6 pp openbare ruimte
10 tweekappers (10m oprit)	1,3 pp eigen terrein	1,0 pp openbare ruimte	13,0 pp eigen terrein	10,0 pp openbare ruimte
04 tweekappers patiowoningen (4,5m brede oprit)	1,7 pp eigen terrein	0,6 pp openbare ruimte	6,8 pp eigen terrein	2,4 pp openbare ruimte
03 vrije sector huur of koop woningen (10m oprit)	2,3 pp eigen terrein	0,0 pp openbare ruimte	6,9 pp eigen terrein	6,9 pp openbare ruimte
02 vrijstaande woningen (4,5m brede oprit)	1,7 pp eigen terrein	0,6 pp openbare ruimte	3,4 pp eigen terrein	1,2 pp openbare ruimte
06 sociale koopwoningen appartement	0,0 pp eigen terrein	2,0 pp openbare ruimte	0,0 pp eigen terrein	12,0 pp openbare ruimte
39 woningen (totaal aantal planontwikkeling)			40,3 pp eigen terrein	52,4 pp openbare ruimte
02 Bestaande en te slopen tweekapper (De Kernen)		Minus 2 parkeerplaatsen OR		-2 50,4 pp openbare ruimte
			40 pp eigen terrein	50 pp in openbare ruimte

Fig. 3.18 Indicatie parkeerplaatsen in openbaar gebied plangebied De Hoef



BEELDKWALITEIT BEBOUWING

4.1 ARCHITECTONISCHE RANDVOORWAARDEN

Als algemene eisen voor de beeldkwaliteit in plangebied De Hoef gelden:

- De verschillende woningtypologieën zijn familie van elkaar;
- De nieuwe woonbuurt is herkenbaar als één samenhangend gebied;
- Familie in kleuren en materialen zorgen voor een samenhangend straatbeeld waarbinnen individualiteit van de woningen plaatsvindt;
- Een afwijkend materiaal is denkbaar vanuit het oogpunt van duurzaamheid, mits het alternatieve materiaal kwalitatief hoogwaardig is qua uitstraling, levensduur en aansluit bij de beoogde uitstraling van de wijk;
- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor variatie/dynamiek in het straatbeeld;
- Hoek- en zichtpunten in het plan adresseren met verbijzonderingen in architectuur; bijvoorbeeld door toepassing van erkers, entrees op de kopgevels, overhoekse ramen, dwarskappen, opgetilde kappen, bebouwingsaccenten of grotere raamopeningen;
- De architectonische verschijningsvorm van de nieuwe woonbuurt sluit aan op de omgeving;
- Verwijzing naar architectuurstijl in de omgeving;
- Zorgvuldige detaillering;
- Samenhang in materiaalkeuze (ook in overeenstemming met het publiek domein en de omgeving van plangebied De Hoef) ;
- Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen privé en openbaar;
- Elke rij vormt een ensemble, dus ontworpen hoeken en een duidelijk midden (rondom het groenblauw hart).

4.2 DEELGEBIEDEN

Plangebied De Hoef is opgedeeld in 5 deelgebieden waarvoor de beeldkwaliteitseisen middels de architectonische verschijningsvorm nader zijn uitgewerkt. De beeldkwaliteit van de nieuwbouw woningen in plangebied De Hoef is uitgewerkt op de volgende pagina's.

De opdeling van plangebied De Hoef bestaat uit de volgende 5 deelgebieden:

- Rijtjeswoningen met hoekverbijzonderingen of hoogte accent in vorm van appartementen;
- Twee-onder-een-kapwoningen;
- Patiowoningen tweekappers;
- Levensloopbestendige woningen;
- Vrijstaande woningen.



Fig. 3.18 (links) Indicatie parkeerplaatsen in openbaar gebied plangebied De Hoef

Fig. 3.19 (boven) Referentie combinatie in typologieën (vrijstaand en geschakeld) Best, Dorps Dijkstraten



Rijteswoningen met andere typologie en/of hoogteaccent



Rijteswoningen met hoekverbijzonderingen



Twee-onder-een-kapwoningen



Patiowoningen tweekappers



Levensloopbestendige woningen



Vrijstaande woningen



Afwisseling tussen dwars- en langskappen; witte kozijnen en detailleringen



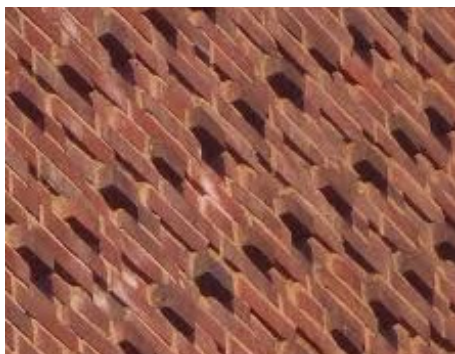
Toevoeging bebouwingsaccenten in rijwoningen



Toepassing pand wit metselwerk als accent tussen rijwoningen rood-bruin metselwerk



Grijze keramische dakpannen



Roodbruin metselwerk, verbanden. Incl. verbijzonderingen als accent



Bijzondere kopgevels met erker, overhoeks raam, bebouwingsaccent en/of entree



Erfafscheiding voortuin d.m.v. lage blokhagen; erfafscheiding openbare ruimte d.m.v. 1,8 m hoge hagen/met klimop/hedera begroeide gaashekwerken



Appartementen als onderdeel van het rijtje



Appartementen als hoogteaccent

4.2.1 Rijtjeswoningen met hoekverbijzonderingen, andere typologie of hoogte accent



Rijwoning met hoek bijzondering
Situering



Rijwoning met appartement
Oriëntatie

Het hoogteaccent in de vorm van appartementen moet aan de volgende punten voldoen:

- Door zijn materiaal en kleur vormt het appartement een onderdeel van het rijtje;
- Het bestaat uit een massa van drie bouwlagen met een plat dak;
- De gevelindeling sluit aan bij de grondgebonden woningen in maat en schaal.

- Op de hoofdontsluitingsweg in het plangebied, naar het groenblauw plein en/of naar het parkeerkoffer (zuiden plangebied)
- Entree van de woningen gericht naar het publiek domein
- Zijgevels van hoekwoningen grenzend aan openbaar gebied niet uitvoeren als blinde gevel, gevelopeningen realiseren op elke verdieping

Hoofdvorm

- | | |
|----------|--|
| Rooilijn | <ul style="list-style-type: none">• Vorgevels staan in de basis op maximaal 2 meter van de erfgrens maar bij de sociale huurwoningen op de erfgrens• Verspringingen in de rooilijn van maximaal 0,5 meter zijn toegestaan |
|----------|--|

- | | |
|-----------|--|
| Bouwmassa | <ul style="list-style-type: none">• Eenvoudige bouwvolumes |
|-----------|--|

- | | |
|------------|---|
| Bouwhoogte | <ul style="list-style-type: none">• Conform bestemmingsplan; maximaal twee bouwlagen met vlakke/schuine kap• Dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° |
|------------|---|

- | | |
|---------|--|
| Kapvorm | <ul style="list-style-type: none">• Zadeldak |
|---------|--|

- | | |
|-------------|---|
| Kaprichting | <ul style="list-style-type: none">• Afwisseling tussen dwars- en langskappen• Noklijn hoofdzakelijk evenwijdig aan hoofdontsluitingsweg plangebied• Op zorgvuldig gekozen plekken zijn accenten in de vorm van een dwarskap en/of een iets opgetilde kap toegestaan |
|-------------|---|

Gevelaanzicht

- | | |
|-------------|---|
| Gevelopbouw | <ul style="list-style-type: none">• Samenhangend en evenwichtig• Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar |
|-------------|---|

- | | |
|---------------|---|
| Gevelgeleding | <ul style="list-style-type: none">• Horizontaal |
|---------------|---|

- | | |
|--------------|--|
| Plasticiteit | <ul style="list-style-type: none">• Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld.<ul style="list-style-type: none">- Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen, deuren en kopgevels- Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw |
|--------------|--|

Materialisatie

- | | |
|-----------|--|
| Materiaal | <ul style="list-style-type: none">• Verbijzonderingen van de kopgevels door toepassing van erkers, overhoekse ramen, bebouwingsaccenten en/of entrees• Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur• Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk• Accenten met baksteen (verbanden en/of kleur) of witte gevelelementen zijn mogelijk• Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet)• Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen |
|-----------|--|

- | | |
|-------|---|
| Kleur | <ul style="list-style-type: none">• Natuurlijke/ingetogen roodbruine tinten passend bij de omgeving van De Hoef• Accenten in metselwerkverbanden/wit metselwerk/met witte gevelelementen zijn mogelijk; deze komen ook voor in de nabije omgeving van De Hoef• Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef• Felle kleuren zijn niet toegestaan |
|-------|---|

Overgang privé openbaar

- | | |
|--------|---|
| Tuinen | <ul style="list-style-type: none">• Nieuwbouw is voorzien van een voortuin/Delftse stoep van maximaal 1 meter, er is ook een mogelijkheid op de erfgrens voor nieuwbouw• Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van ca. 8-10 meter |
|--------|---|

- | | |
|---------------|---|
| Afscheidingen | <ul style="list-style-type: none">• Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen• Private voortuinen afzomen met lage erfafscheidingen in de vorm van lage blokhagen• Erfafscheiding aangrenzend aan openbaar gebied afzomen met 1,8 m hoge hagen en/of begroeide gaashekwerken met klimop/ hederen en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop |
|---------------|---|



Afwisseling tussen dwars- en langskappen



Zichtbaar onderscheid kaprichtingen twee-onder-een-kap/halfvrijstaande woningen



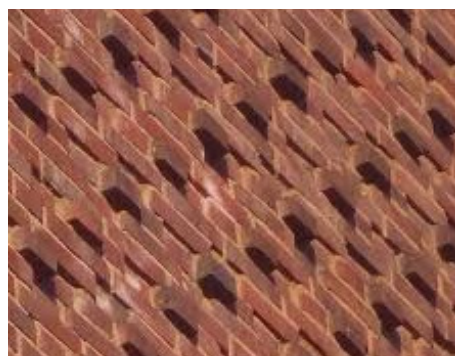
Benadrukking kop-/halfvrijstaande woningen door toevoeging bebouwingsaccenten



Grijze keramische dakpannen



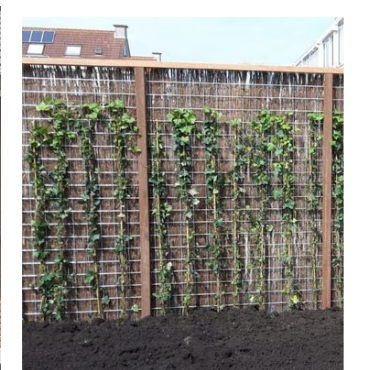
Roodbruin metselwerk, verbanden.
Incl. verbijzonderingen als accent



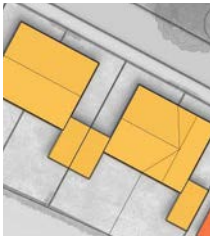
Bijzondere kopgevels met erker, overhoeks raam, bebouwingsaccent, afwijkende kleur metselwerk en/of entree



Erfafscheiding voortuin d.m.v. lage blokhagen; erfafscheiding achtertuin d.m.v. 1,8 m hoge hagen/met klimop/hedera begroeide gaashekwerken (incl. aangrenzing openbaar gebied)



4.2.2 Twee-onder-een-kapwoningen & halfvrijstaande woningen



Situering	Oriëntatie	- Op de hoofdontsluitingsweg in het plangebied én naar het groenblauw plein - Entree van de woningen gericht naar het publiek domein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels, gevelopeningen realiseren op elke verdieping
	Rooilijn	Voorgevels van de nieuwbouw staan op 2 meter van de erfgrens
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Schakeling bouwvolumes door garages
	Bouwhoogte	- Conform bestemmingsplan; maximaal twee bouwlagen met kap - Dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°
	Kapvorm	Zadeldak
Gevelaanzicht	Kaprichting	- Afwisseling tussen dwars- en langskappen - Dwarskappen en/of een iets opgetilde kappen zijn toegestaan ter plaatse van de kopwoningen/halfvrijstaande woningen - Zichtbaar onderscheid tussen de kaprichtingen twee-onder-een-kap en halfvrijstaande woningen
	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen, deuren en kopgevels - Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw ter plaatse van kop-/halfvrijstaande woningen
Materialisatie	Materiaal	- Verbijzonderingen van de kopgebouwen door toepassing van erkers, overhoekse ramen, bebouwingsaccenten en/of entrees - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen (verbanden) of witte gevelelementen zijn mogelijk - Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet) - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen roodbruine tinten passend bij de omgeving van De Hoef - Accenten in metselwerkverbanden/wit metselwerk/met witte gevelelementen zijn mogelijk ter plaatse van de halfvrijstaande woningen; deze komen ook voor op de hoeken in de nabije omgeving van De Hoef - Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef - Felle kleuren zijn niet toegestaan
Overgang privé openbaar	Tuinen	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 2 meter - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van ca. 8-10 meter
	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzomen met lage erfafscheidingen in de vorm van lage blokhagen - Private achtertuinen afzomen met 1,8 m hoge hagen en/of begroeide gaashekwerken met klimop/hedera als deze grenzen aan openbaar gebied met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop



Toepassing kapvorm patiowoningen/tweekappers toegestaan



*Toepassing kapvorm patiowoningen/tweekappers toegestaan;
Combinatie tussen roodbruin en wit metselwerk*



*Toepassing plat dag patiowoningen/tweekappers toegestaan;
Combinatie tussen roodbruin metselwerk en witte gevelmaterialisatie*



Grijze keramische dakpannen indien keuze voor een schuin dak



Roodbruin metselwerk, verbanden. Incl. wit metselwerk/gevelmateriaal als accent



Moderne, hedendaagse vormtaal; Architectonische vormtaal patiowoningen in lijn met nieuwbouw Molendijk (kleurgebruik rood/wit gevelmateriaal)



Erfafscheiding voortuin d.m.v. lage blokhagen; erfafscheiding achtertuin d.m.v. 1,8 m hoge hagen/met klimop/hedera begroeide gaashekwerken (incl. aangrenzing openbaar gebied)

4.2.3 Patiowoningen tweekappers



Situering	Oriëntatie	- Op het woonstraatje ten zuiden in het plangebied - Entree van de woningen gericht naar het publiek domein
	Rooilijn	Vorgevels van de nieuwbouw staan op 1,0 tot 1,5 meter van de erfgrens
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Eenvoudige bouwvolumes - Kopse kanten volumes voorzien van garages
	Bouwhoogte	Conform bestemmingsplan; maximaal twee bouwlagen met vlakke/schuine kap
Gevelaanzicht	Kapvorm	- Platte óf schuine daken (keuze tussen het een óf ander) - Indien schuine kap: dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°
	Kaprichting	- Toepassing kapvorm toegestaan - Indien kapvorm: keuze tussen ofwel dwarskappen of langskappen
	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen en deuren - Toepassing van verschillend kleurgebruik - Toepassing van bebouwingsaccenten: optoppingen eerste verdieping mogelijk
	Materiaal	- Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen (verbanden) of witte gevelelementen zijn mogelijk - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
Overgang privé openbaar	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen roodbruine en witte tinten passend bij de omgeving van De Hoef - Combinatie tussen roodbruin metselwerk en witte gevelmaterialisatie - Felle kleuren zijn niet toegestaan
	Tuinen	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 1,0 tot 1,5 meter, incl. haag (van 15 cm breedte) aan de voorzijde - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van maximaal 8 meter diep die wel breed is
	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzomen met lage erfafscheidingen in de vorm van lage blokhagen - Private achtertuinen afzomen met 1,8 m hoge hagen en/of begroeide gaashekwerken met klimop/hedera en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop alleen wanneer deze grenzen aan openbaar gebied



Afwisseling tussen dwars- en langskappen



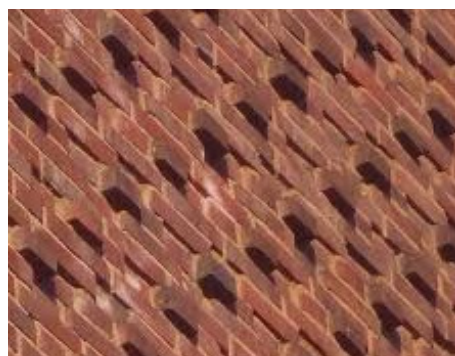
Accenten d.m.v. toevoeging bebouwingsaccenten



Grijze keramische dakpannen



*Roodbruin metselwerk, verbanden.
Incl. verbijzonderingen als accent*



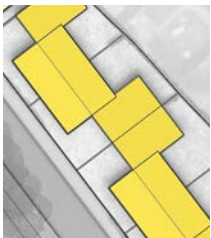
Toepassing witte gevelelementen ter accent



Erfafscheiding voortuin d.m.v. lage blokhagen; erfafscheiding achtertuin d.m.v. 1,8 m hoge hagen/met klimop/hedera begroeide gaashekwerken (incl. aangrenzing openbaar gebied)



4.2.4 Levensloopbestendige woningen



Situering	Oriëntatie	• Naar het groenblauw plein • Entree van de woningen gericht naar het publiek domein
	Rooilijn	• Voorgevels van de nieuwbouw staan op 2 meter van de erfgrens
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Eenvoudige bouwvolumes • Kopse kanten volumes voorzien van garages
	Bouwhoogte	• Conform bestemmingsplan; maximaal 1,5 bouwlagen met schuine kap • Dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°
	Kapvorm	• Zadeldak
Gevelaanzicht	Kaprichting	• Afwisseling tussen dwars- en langskappen • Accenten in de vorm van een dwarskap en/of een iets opgetilde kap toegestaan
	Gevelopbouw	• Samenhangend en evenwichtig • Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	• Horizontaal
	Plasticiteit	• Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen en deuren - Toepassing van verschillend kleurgebruik ter accent (bijvoorbeeld witte gevelelementen) - Toepassing van bebouwingsaccenten
Materialisatie	Materiaal	• Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur • Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk • Accenten met baksteen (verbanden en/of kleur) of witte gevelelementen zijn mogelijk • Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet) • Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	• Natuurlijke/ingetogen roodbruine tinten passend bij de omgeving van De Hoef • Accenten in wit metselwerk/met witte gevelelementen zijn mogelijk; deze komen ook voor in de nabije omgeving van De Hoef • Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef • Felle kleuren zijn niet toegestaan
Overgang privé openbaar	Tuinen	• Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 2 meter • Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van ca. 6-8,5 meter diep waarbij de seniorenwoningen minder tuin hebben
	Afscheidingen	• Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen • Private voortuinen afzomen met lage erfafscheidingen in de vorm van lage blokhagen • Private achtertuinen afzomen met 1,8 m hoge hagen en/of begroeide gaashekwerken met klimop/hedera en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop alleen wanneer deze grenzen aan openbaar gebied



Afwisseling tussen dwars- en langskappen; witte kozijnen en detailleringen



Mogelijkheid vrijstaande woningen met lagere kap: 1,5 bouwlaag - type notariswoning



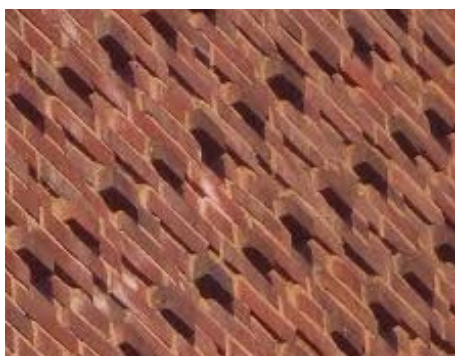
Toevoeging bebouwingsaccenten in vrijstaande woningen



Grijze keramische dakpannen



Roodbruin metselwerk, verbanden. Incl. verbijzonderingen als accent



Mogelijkheid om vrijstaande woning uit te voeren in volledig wit metselwerk: 'special'



Erfafscheiding voortuin d.m.v. lage blokhagen; erfafscheiding achtertuin d.m.v. 1,8 m hoge hagen/met klimop/hedera begroeide gaashekwerken (incl. aangrenzing openbaar gebied)



4.2.5 Vrijstaande woningen



Situering	Oriëntatie	- Op de hoofdontsluitingsweg in het plangebied - Entree van de woningen gericht naar het publiek domein - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels: overhoekse oriëntatie, gevelopeningen realiseren op elke verdieping
	Rooilijn	Vorgevels van de nieuwbouw staan op 2 meter van de erfgrens
Hoofdvorm	Bouwmassa	Eenvoudige bouwvolumes
	Bouwhoogte	- Conform bestemmingsplan; maximaal twee bouwlagen met kap - Dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° - Mogelijkheid tot vrijstaande woningen met een lagere kap: 1,5 bouwlagen hoog
	Kapvorm	Zadeldak
Gevelaanzicht	Kaprichting	- Afwisseling tussen dwars- en langskappen ten opzichte van twee-onder-een-kapwoningen in straatprofiel - Zichtbaar onderscheid tussen de kaprichtingen twee-onder-een-kap en halfvrijstaande woningen
	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar
	Gevelgeleding	Horizontaal
	Plasticiteit	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen, deuren en kopgevels - Toepassing van bebouwingsaccenten
Materialisatie	Materiaal	- Verbijzonderingen van de kopgebouwen door toepassing van erkers, overhoekse ramen, bebouwingsaccenten en/of entrees - Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Accenten met baksteen (verbanden) of witte gevelelementen zijn mogelijk - Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet) - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen roodbruine tinten passend bij de omgeving van De Hoef - Accenten in metselwerkverbanden/wit metselwerk/met witte gevelelementen zijn mogelijk; deze komen ook in de nabije omgeving van De Hoef - Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef - Felle kleuren zijn niet toegestaan
Overgang privé openbaar	Tuinen	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 2 meter - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen of zijtuinen van minimaal 10 meter.
	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzomen met lage erfafscheidingen in de vorm van lage blokhagen - Private achtertuinen afzomen met 1,8 m hoge hagen en/of begroeide gaashekwerken met klimop/hedera en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop alleen wanneer deze grenzen aan openbaar gebied

4.3 OVERZICHTSTABEL WELSTANDCRITERIA

			Uitzonderingen op algemene punten:	
Situering	Oriëntatie	Algemene punten geldend voor alle typologiën	Rijtjeswoningen met hoekverbijzonderingen	Twee-onder-een-kapwoningen & halfvrijstaande woningen
		- Entree van de woningen gericht naar het publiek domein - Zijgevels van hoekwoningen grenzend aan openbaar gebied niet uitvoeren als blinde gevel, gevelopeningen realiseren op elke verdieping		
Hoofdvorm	Rooilijn	Voorgevels van de nieuwbouw staan op 2 meter van de erfrens	- Voorgevels staan in de basis op maximaal 2 meter van de erfrens maar bij de sociale huurwoningen op de erfrens - Verspringingen in de rooilijn van maximaal 0,5 meter zijn toegestaan	Voorgevels van de nieuwbouw staan op 2 meter van de erfrens
	Bouwmassa	Eenvoudige bouwvolumes		Schakeling bouwvolumes door garages
	Bouwhoogte	- Conform bestemmingsplan; maximaal twee bouwlagen met kap - Dakhelling minimaal 30° en maximaal 65°		
	Kapvorm	Zadeldak		
Gevelaanzicht	Kaprichting	Afwisseling tussen dwars- en langskappen	- Noklijn hoofdzakelijk evenwijdig aan hoofdontsluitingsweg plangebied - Op zorgvuldig gekozen plekken zijn accenten in de vorm van een dwarskap en/of een iets opgetilde kap toegestaan	- Dwarskappen en/of een iets opgetilde kappen zijn toegestaan ter plaatse van de kopwoningen/halfvrijstaande woningen - Zichtbaar onderscheid tussen de kaprichtingen twee-onder-een-kap en halfvrijstaande woningen
	Gevelopbouw	- Samenhangend en evenwichtig - Hiërarchie gevelopeningen publiek-privaat zichtbaar		
	Gevelgeleding	Horizontaal		
	Plasticiteit	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen - Toepassing van bebouwingsaccenten	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen, deuren en kopgevels - Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw - Verbijzonderingen van de kopgevels door toepassing van erkers, overhoekse ramen, bebouwingsaccenten en/of entrees	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen, deuren en kopgevels - Toepassing van bebouwingsaccenten in dakopbouw ter plaatse van kop-/halfvrijstaande woningen
Materialisatie	Materiaal	- Hoogwaardige ingetogen eigentijdse baksteenarchitectuur - Hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk - Gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen	- Accenten met baksteen (verbanden en/of kleur) of witte gevelementen zijn mogelijk - Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet)	- Verbijzonderingen van de kopgebouwen door toepassing van erkers, overhoekse ramen, bebouwingsaccenten en/of entrees - Accenten met baksteen (verbanden) of witte gevelementen zijn mogelijk - Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet)
	Kleur	- Natuurlijke/ingetogen roodbruine tinten passend bij de omgeving van De Hoef - Felle kleuren zijn niet toegestaan	- Accenten in metselwerkverbanden/wit metselwerk/met witte gevelementen zijn mogelijk; deze komen ook voor in de nabije omgeving van De Hoef - Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef	- Accenten in metselwerkverbanden/wit metselwerk/met witte gevelementen zijn mogelijk ter plaatse van de halfvrijstaande woningen; deze komen ook voor op de hoeken in de nabije omgeving van De Hoef - Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef
Overgang privé openbaar	Tuinen	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin/Delftse stoep van maximaal 1 meter, er is ook een mogelijkheid op de erfrens voor nieuwbouw - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van ca. 8-10 meter	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin/Delftse stoep van maximaal 1 meter, er is ook een mogelijkheid op de erfrens voor nieuwbouw - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van ca. 8-10 meter	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 2 meter - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van ca. 8-10 meter
	Afscheidingen	- Relatie tussen gebouw en openbare ruimte met gevelopeningen - Private voortuinen afzomen met lage erfafscheidingen in de vorm van lage blokhagen - Erfafscheiding aangrenzend aan openbaar gebied afzomen met 1,8 m hoge hagen en/of begroeide gaashekwerken met klimop/hedera en met daar tegenaan rietmatten i.v.m. privacy & stimulatie groei klimop		

Patiowoningen tweekappers Op het woonstraatje ten zuiden in het plangebied	Levensloopbestendige woningen Naar het groenblauw plein	Vrijstaande woningen - Op de hoofdontsluitingsweg in het plangebied - Zijgevels niet uitvoeren als blinde gevels: overhoekse oriëntatie, gevelopeningen realiseren op elke verdieping
1,0 tot 1,5 meter van de erfgrens		
- Kopse kanten volumes voorzien van garages - Conform bestemmingsplan; maximaal twee bouwlagen met vlakke/schuine kap - Platte óf schuine daken (keuze tussen het een óf ander) - Indien schuine kap: dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° - Zadeldak óf platdak (keuze nader te bepalen)	- Kopse kanten volumes voorzien van garages - Conform bestemmingsplan; maximaal 1,5 bouwlagen met schuine kap	Mogelijkheid tot vrijstaande woningen met een lagere kap: 1,5 bouwlagen hoog
- Toepassing kapvorm toegestaan - Indien kapvorm: keuze tussen ofwel dwarskappen of langskappen	Accenten in de vorm van een dwarskap en/of een iets opgetilde kap toegestaan	- Afwisseling tussen dwars- en langskappen ten opzichte van twee-onder-een-kapwoningen in straatprofiel - Zichtbaar onderscheid tussen de kaprichtingen twee-onder-een-kap en halfvrijstaande woningen
- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen en deuren - Toepassing van verschillend kleurgebruik - Toepassing van bebouwingsaccenten: optoppingen eerste verdieping mogelijk - Accenten met baksteen (verbanden) of witte gevelelementen zijn mogelijk	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen en deuren - Toepassing van verschillend kleurgebruik ter accent (bijvoorbeeld witte gevelelementen) - Toepassing van bebouwingsaccenten - Accenten met baksteen (verbanden en/of kleur) of witte gevelelementen zijn mogelijk - Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet)	- Zorgvuldig ontworpen accenten zorgen voor een variatie in het straatbeeld. - Toepassing van subtiele detailleringen/verbijzonderingen in het metselwerk bij ramen, deuren en kopgevels - Toepassing van bebouwingsaccenten - Verbijzonderingen van de kopgebouwen door toepassing van erkers, overhoekse ramen, bebouwingsaccenten en/of entrees - Accenten met baksteen (verbanden) of witte gevelelementen zijn mogelijk - Daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen (antraciet)
Combinatie tussen roodbruin metselwerk en witte gevelmaterialisatie	- Accenten in wit metselwerk/met witte gevelelementen zijn mogelijk; deze komen ook voor in de nabije omgeving van De Hoef - Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef	- Accenten in metselwerkverbanden/wit metselwerk/met witte gevelelementen zijn mogelijk; deze komen ook in de nabije omgeving van De Hoef - Antraciete dakopbouw; in navolging van de architectonische verschijningsvormen in de omgeving van De Hoef
- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 1,0 tot 1,5 meter, incl. haag (van 15 cm breedte) aan de voorzijde - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van maximaal 8 meter diep die wel breed is	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 2 meter - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen van ca. 6-8,5 meter diep waarbij de seniorenwoningen minder tuin hebben	- Nieuwbouw is voorzien van een voortuin van ca. 2 meter - Nieuwbouw is voorzien van private achtertuinen of zijtuinen van minimaal 10 meter.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

