

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEITSPLAN ONDERWAARD, AMMERZODEN

7 december 2023



RHO ADVISEURS

DATUM: 7 december 2023

PROJECT: Stedenbouwkundig plan & Beeldkwaliteitsplan Onderwaard, Ammerzoden

PROJECTNUMMER: 20220190

OPDRACHTGEVER: Gemeente Maasdriel

REFERTE: Jos Leijten, Peter Steehouder

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555

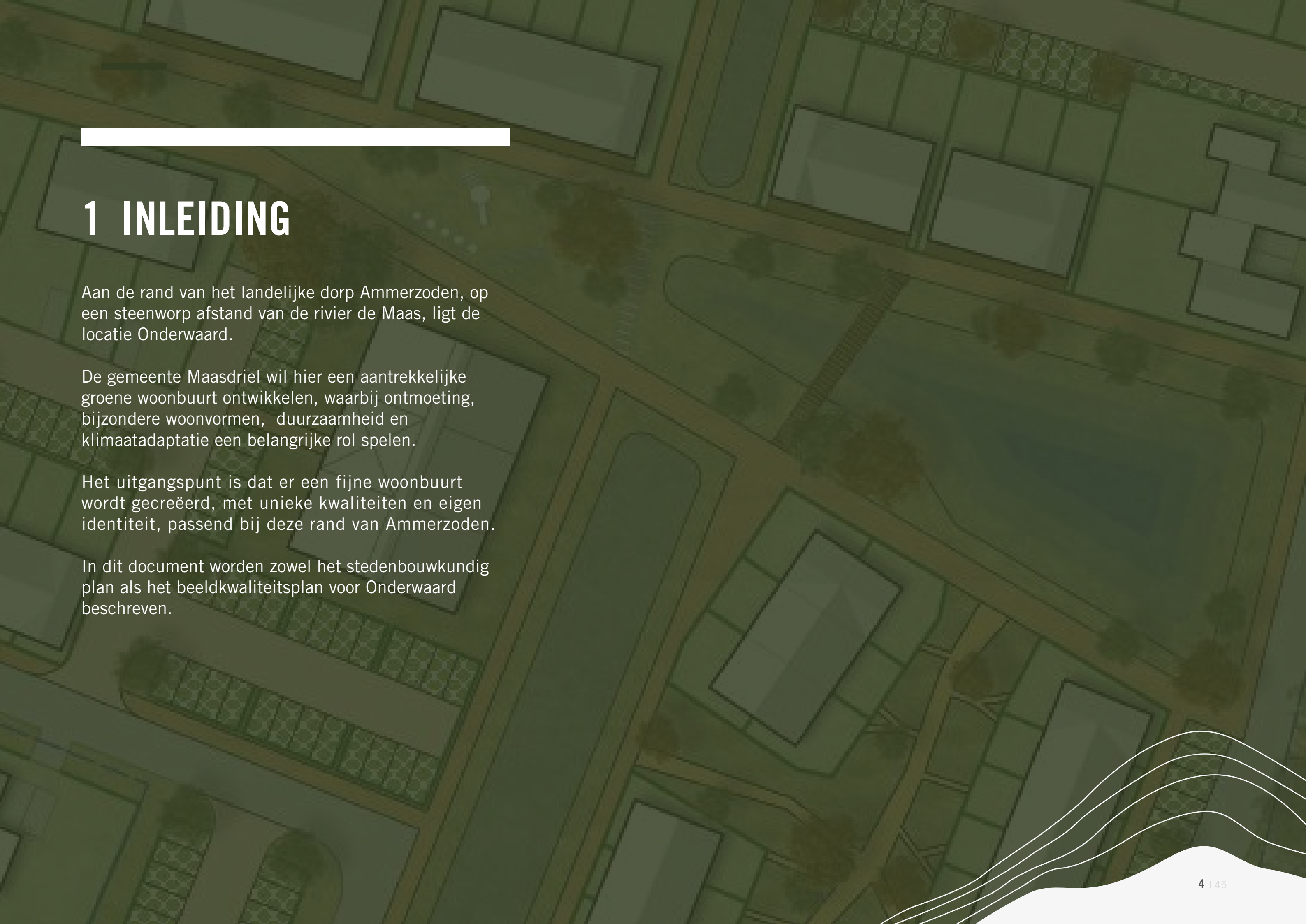


INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	PLANGEBIED EN OMGEVING	5
3	RUIMTELIJKE ANALYSE	7
4	UITGANGSPUNTEN VOOR HET ONTWERP	13
5	STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK	15
6	BEELDKWALITEITSPLAN	21

BIJLAGEN

- WONINGTYPEN
- PARKEERBALANS
- RUIMTEGEBRUIK



1 INLEIDING

Aan de rand van het landelijke dorp Ammerzoden, op een steenworp afstand van de rivier de Maas, ligt de locatie Onderwaard.

De gemeente Maasdriel wil hier een aantrekkelijke groene woonbuurt ontwikkelen, waarbij ontmoeting, bijzondere woonvormen, duurzaamheid en klimaatadaptatie een belangrijke rol spelen.

Het uitgangspunt is dat er een fijne woonbuurt wordt gecreëerd, met unieke kwaliteiten en eigen identiteit, passend bij deze rand van Ammerzoden.

In dit document worden zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan voor Onderwaard beschreven.

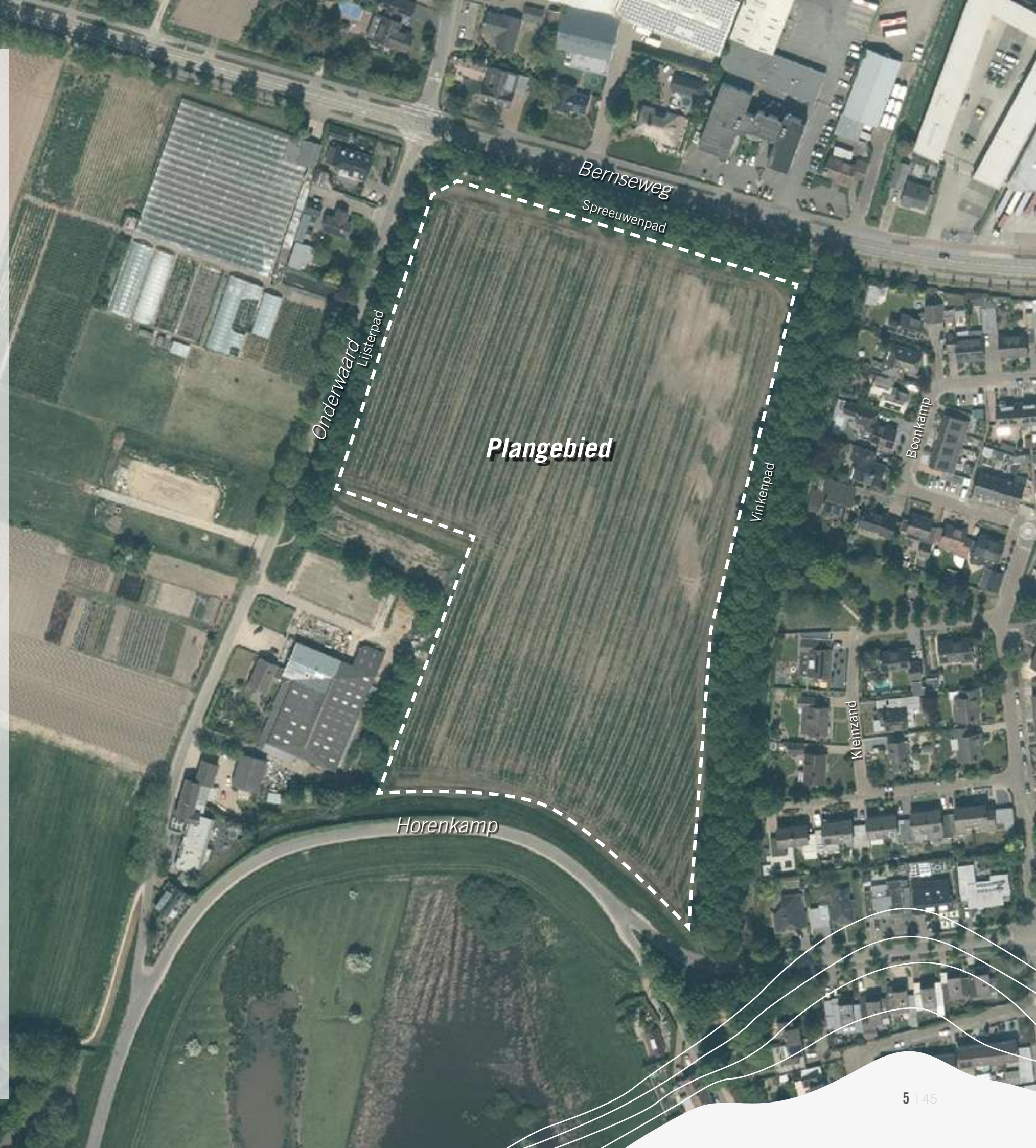
2. PLANGEBIED EN OMGEVING

Het plangebied bestaat uit een onbebouwd agrarisch perceel aan de westzijde van Ammerzoden en heeft een oppervlakte van ongeveer 40.000m². Het grenst direct aan de Bernseweg en de Onderwaard. De Bernseweg, aan de noordzijde van het plangebied, is de hoofdontsluitingsweg van het dorp en gaat over in de Haarstraat. Ook kruist de Bernseweg de Onderwaard, een kleinschaligere ontsluitingsroute aan de westzijde van het plangebied die verbinding maakt met de dijk.

Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door een fraai wandelpad met volwassen bomenrijen. Aan de zuidzijde ligt de dijk met erbovenop de Horenkamp, die een prachtig uitzicht biedt over het plangebied en het nabijgelegen natte landschap.

Aan de noord- en westzijde van het plangebied is veel bedrijvigheid te vinden. Ten noorden van het plangebied bevinden zich grote bedrijfskavels aan de Bernseweg en aan de westzijde liggen agrarische bedrijven. Één agrarisch perceel deelt zijn kavelgrenzen met het plangebied in het zuidwesten.

De oostzijde van het plangebied grenst aan een woonwijk, waarbij de woningen aan de oostzijde van het Vinkenpad met de achterzijde naar het plangebied staan. Tussen het plangebied en de woonwijk ligt een groene wig die voor een verbinding kan zorgen.



DE OMGEVING IN BEELD



Afbeelding 1: Zicht op plangebied vanaf de Onderwaard



Afbeelding 2: Zicht op plangebied vanaf de Bernseweg



Afbeelding 3: Zicht op plangebied vanaf de dijk (Horenkamp)



Afbeelding 4: Profiel aan de Bernseweg



Afbeelding 5: Profiel aan de Onderwaard



Afbeelding 6: Profiel Horenkamp (dijk)



Afbeelding 7: Profiel Vinkenpad ooststrand

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

HISTORIE

De kern van Ammerzoden ligt aan het uiteinde van de vroegere Maasmeander. De huidige Maas voert ten zuiden van de dorpskern.

Langs de dijk bevinden zich nog enkele bebouwingsconcentraties, waaronder Wellseind en Slijkwell.

Rond 1850 bestond de kern Ammerzoden uit een viertal wegen die bij de kerk samenkwamen. De bebouwing concentreerde zich aan deze wegen: de Haarstraat, mr. Lagrostraat, Voorstraat en Kerkstraat-Ammerstraat- Jan Oomstraat.

Rondom de es van Ammerzoden lopen enkele concentrische wegen, die de oude Maasmeander volgen. De Onderwaard, maar ook de Hoge Heiligenweg maken hier onderdeel van uit. In de periode 1850-1940 is de bebouwing verdicht en uitgebreid langs de bestaande wegen in de kern.

Ten tijde van de tweede wereldoorlog is de kern Ammerzoden voor een groot deel verwoest. Na de oorlog is binnen de stedenbouwkundige structuur het dorp wederopgebouwd.

Na de jaren '70 is Ammerzoden sterk uitgebreid aan de westzijde, tussen de Hogesteeg en de Molendijk.

Door het gebied werd de Bernseweg aangelegd; de verbinding tussen Bergsche Maasdijk (voorheen Afsluitdijk) en Hedel.



AAN DE MAAS

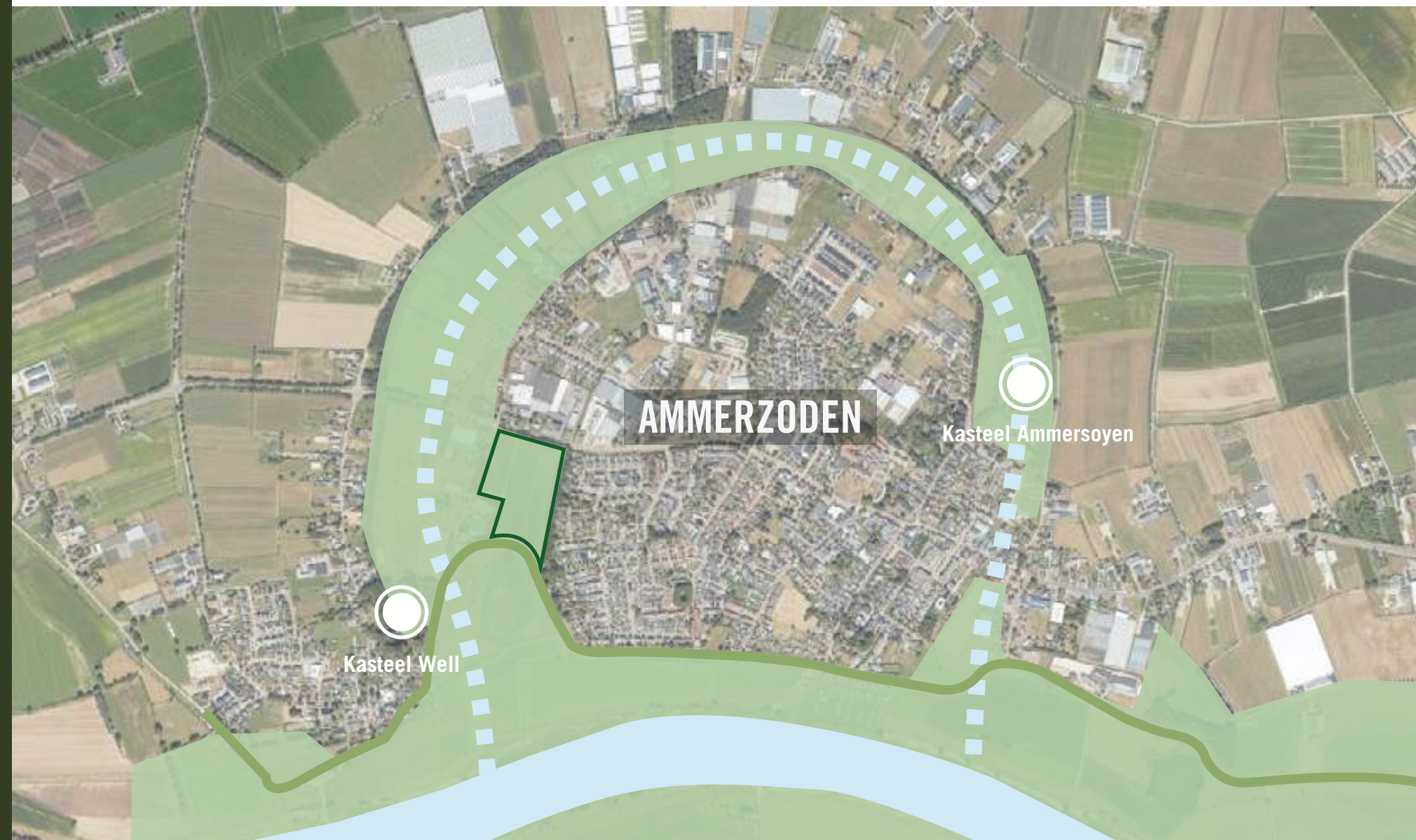
De planlocatie ligt zowel aan de dijk als aan de oude Maasmeander.

Het landschap rond Ammerzoden is door de eeuwen heen sterk beïnvloed door de waterloop van de Maas. Nadat men de meander van de Maas bij Ammerzoden (de Ammer) had afgesloten is De Ammer grotendeels verland. Tot de dag van vandaag is de oude maasmeander van bovenaf nog duidelijk zichtbaar in het landschap.

Het landschap rond Ammerzoden biedt veel ruimte aan natuur en rust, dat met name te beleven is in de uiterwaarden langs de Maas. In de omgeving zijn twee 'wielen' zichtbaar in het landschap: de wielen bij het Slot van Well en het wiel van Teskes. Dat zijn overgebleven meertjes na een dijkdoorbraak. De dijken werden veelal na een doorbraak om het wiel aangelegd, waardoor de dijken een sterk slingerend verloop kregen. De dijk vormt in de huidige situatie dan ook de begrenzing van de uiterwaarden. De entree van het dorp (Horenkamp - Wellsedam) wordt nu gevormd door opeenvolgens het agrarisch perceel, de bomenrand en kleinschalige bebouwing (éénlaag met kap) aan de Wellsedam.

Opvallend is dat deze dijk - Molendijk en Bovendijk - een rommelig karakter heeft en er vrijwel alleen achterkanten van woningen naartoe zijn gericht.

De locatie Onderwaard vormt daarmee een nieuwe westelijke rand van het dorp.



PLANNEN EN ONTWIKKELINGEN

In Ammerzoden zijn er diverse planontwikkelingen, vooral inbreidingen en enkele uitbreidingen.

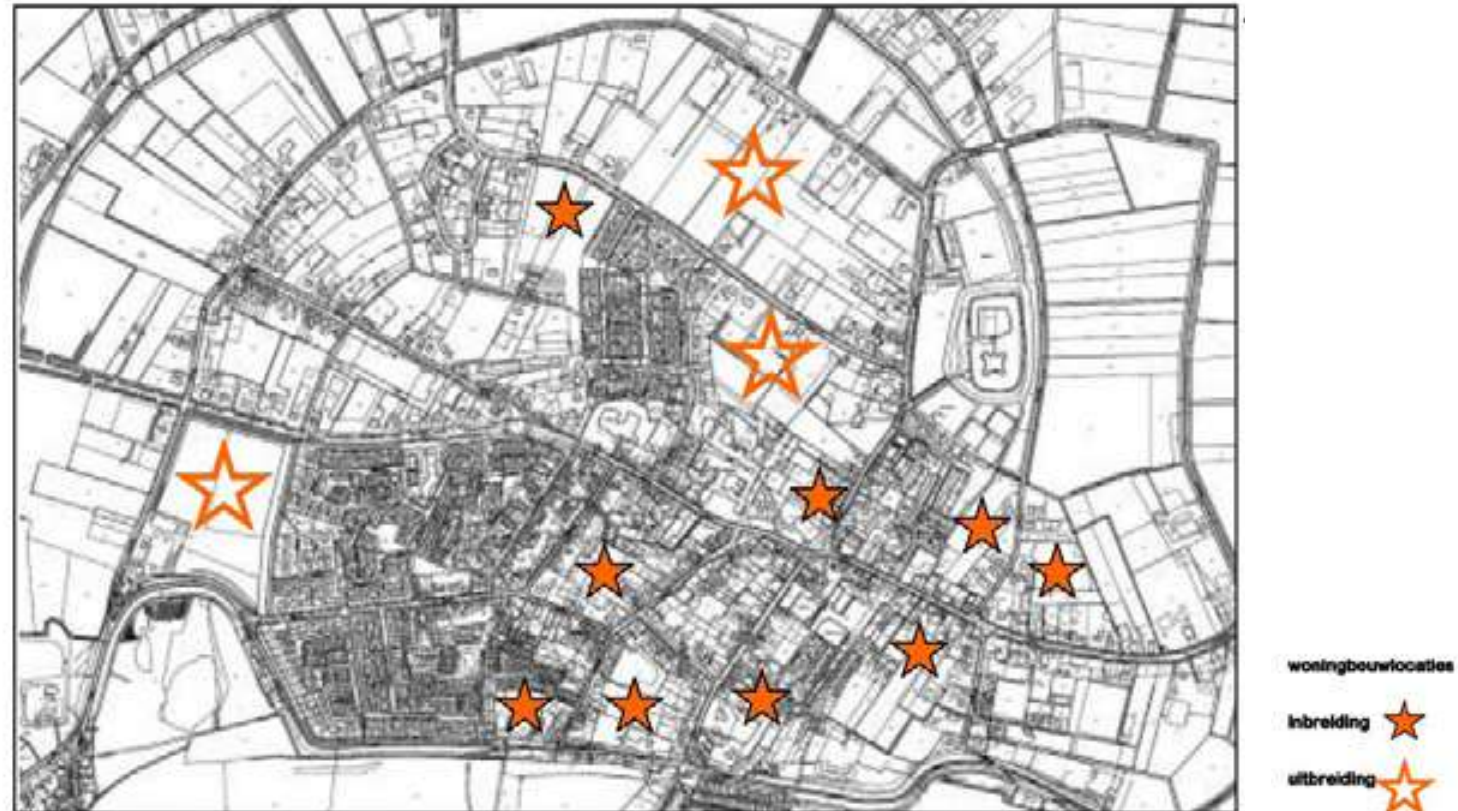
Een van deze inbreidingsplannen betreft het plan De Hoef. Een plan met woningen rondom een centraal groen park, waar ruimte is voor spelen, waterberging en ontmoeten.

Ook De Haar II is een inbreidingsplan, waarbij woningen rondom erven en hoven worden ontwikkeld. Hier wordt een autovrij binnengebied gecreëerd, met parkeren in pockets.

Onderwaard is een van de weinige uitbreidingsplannen.

In 2022 is de Atlas Ammerzoden opgesteld waarin voor verschillende thema's duidelijke ambities worden benoemd:

- Versterken van de groene identiteit van de kern (groen het dorp in)
- Kwaliteit van gebouwde omgeving versterken
- Ronde meander vorm oude maasloop accentueren/zichtbaar/beleefbaar maken
- Verbeteren van recreatieve fiets- en wandelroutes



Planontwikkelingen in Ammerzoden, inbreiding en uitbreiding, bestemmingsplan Ammerzoden (2012)



Atlas Ammerzoden (2022) - ambities voor landschap/cultuurhistorie, klimaat en duurzaamheid

GROEN EN WATER

De planlocatie aan de Onderwaard ligt op een bijzondere plek aan de rand van de dorpskern en aan de Maas. Direct ten zuiden van de locatie liggen de Maas en één van de twee 'wielen'. Ten westen van de planlocatie is de oude maasmeander nog steeds duidelijk herkenbaar. Deze contouren van de maasmeander zijn voornamelijk op de plattegrond zichtbaar, opgespannen tussen het Kasteel van Well en het Kasteel Ammersoyen.

Rondom de planlocatie is een sterke groenstructuur aanwezig met bomen, waar ook een voetpad langs ligt (Vinkenpad, Spreeuwenpad, Lijsterpad).

Deze groenstructuur en de voetgangersverbinding zijn verbonden met de interne groenstructuur van de woonwijk aan de oostzijde.

Deze robuuste groenstructuur vormt samen met de erfbepanting van Onderwaard 17 en de dijk aan de zuidzijde een sterk begrenzing van het gebied.

Aan de noordzijde en oostzijde zijn reeds bestaande watergangen aanwezig. De watergang aan de oostzijde is een B-watergang. Dit is een sloot met een lokale functie voor water aan- en afvoer.

In het plangebied zal extra ruimte moeten worden opgenomen voor waterberging in verband met de toename van verharding. Daarbij kan worden aangesloten op de bestaande B-watergang.



ORIËNTATIE VAN BEBOUWING

Zoals eerder benoemd heeft de dijkzone ter hoogte van het dorp nu een rommelige aanblik. Er zijn veel achterkanten van woningen naar de dijk gericht.

De dijk is op het moment geen verbindend element tussen het dorp en de Maas. Dit heeft te maken met het feit dat de dijk aan de binnenzijde geen echte functie heeft. Er is weinig bebouwing en de aanwezige bebouwing is niet op de dijk georiënteerd.

Bij de ontwikkeling liggen kansen om het nieuwe woongebied en de ruimte van de Maas meer met elkaar te verbinden.

Ook aan de Bernseweg ontbreekt het aan een sterke oriëntatie van representatieve bebouwing op de weg. Aan de noordzijde van de Bernseweg bevindt zich een mix van woningen en bedrijven en aan de zuidzijde staan woningen met de achterkant naar de weg.

De ligging van Onderwaard biedt kansen om een aantrekkelijke westelijke dorpsentree te creëren. In het ontwerp van de nieuwe wijk zal slim moeten worden omgegaan met voor- en achterkanten waarbij naar de buitenkanten richting woongebied en landschap vooral met representatieve voorkanten wordt gewerkt.



INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING

Het plangebied ligt tussen de Bernseweg en de Horenkamp. De Bernseweg is na de jaren '70 aangelegd en vormt de hoofdverbinding van het dorp.

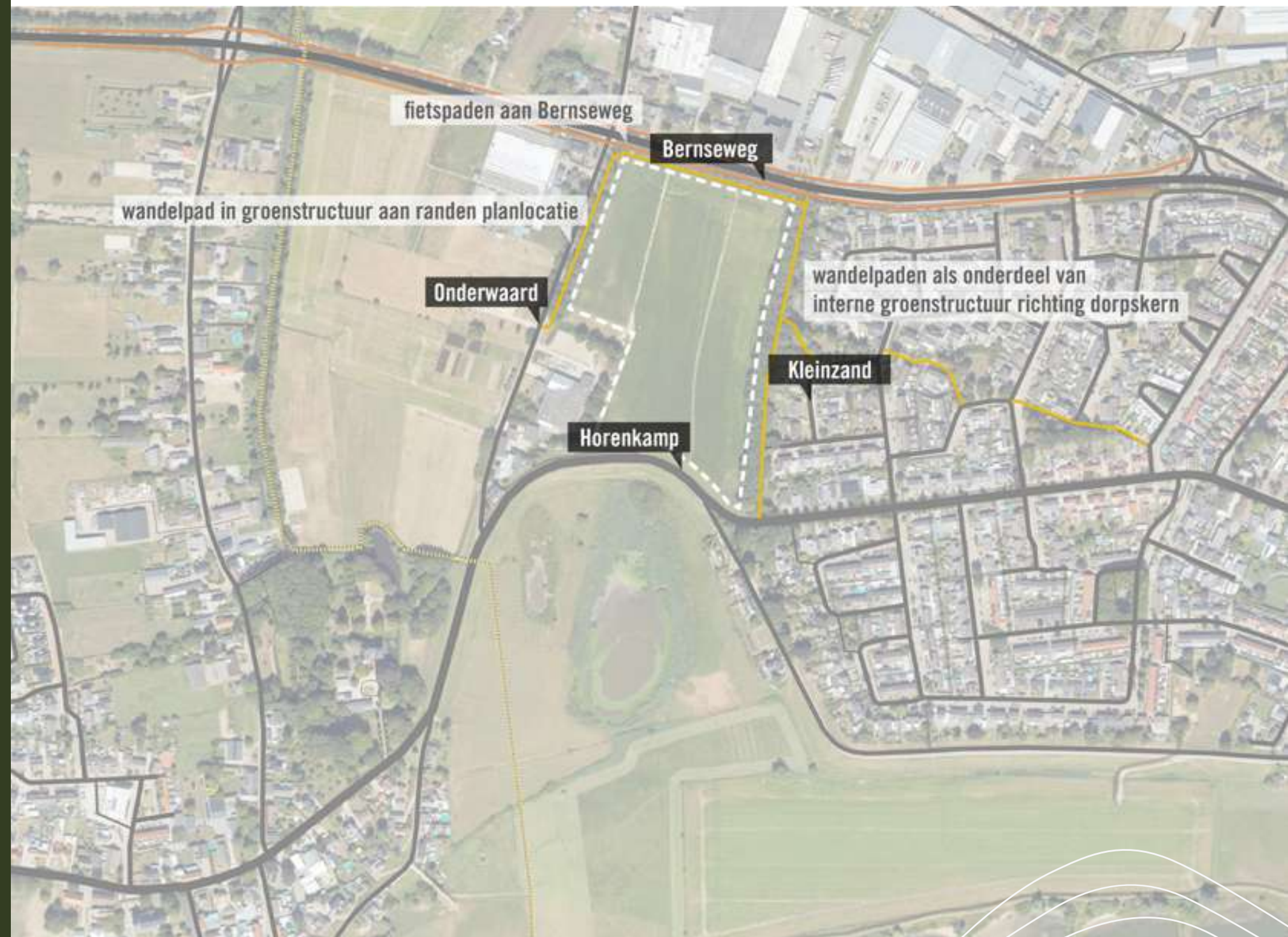
De Horenkamp is een onderdeel van de dijk en staat richting de oostzijde in verbinding met de Molendijk, Bovendijk en Maasdijk.

Aan de westzijde ligt de straat Onderwaard. Dit is een van de concentrische wegen die rondom de kern Ammerzoden lopen en die de oude Maasmeander volgen.

De woonwijk aan de oostzijde heeft een sterk naar binnen gericht karakter, met een interne groenstructuur die centraal door de wijk loopt. Het uitgangspunt is om de ontsluiting voor autoverkeer van de nieuwe woonwijk Onderwaard via de Onderwaard en de Bernseweg te laten verlopen.

De bestaande voetpaden in de groenstructuur rondom het plangebied blijven intact en hierop wordt aangesloten, zodat er goede verbindingen zijn voor langzaam verkeer richting zowel het landschap als de dorpskern van Ammerzoden.

Via Kleinzand (oostzijde plan) wordt verbinding gemaakt met de bestaande langzaamverkeersstructuur van de wijk. Deze kan tevens als calamiteitenontsluiting dienen.



4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET ONTWERP

Op deze locatie aan de rand van Ammerzoden, bij de dijk en aan de oude maasmeander, wordt een bijzonder woonlandschap toegevoegd. Het vormt de nieuwe bebouwingsrand van Ammerzoden.

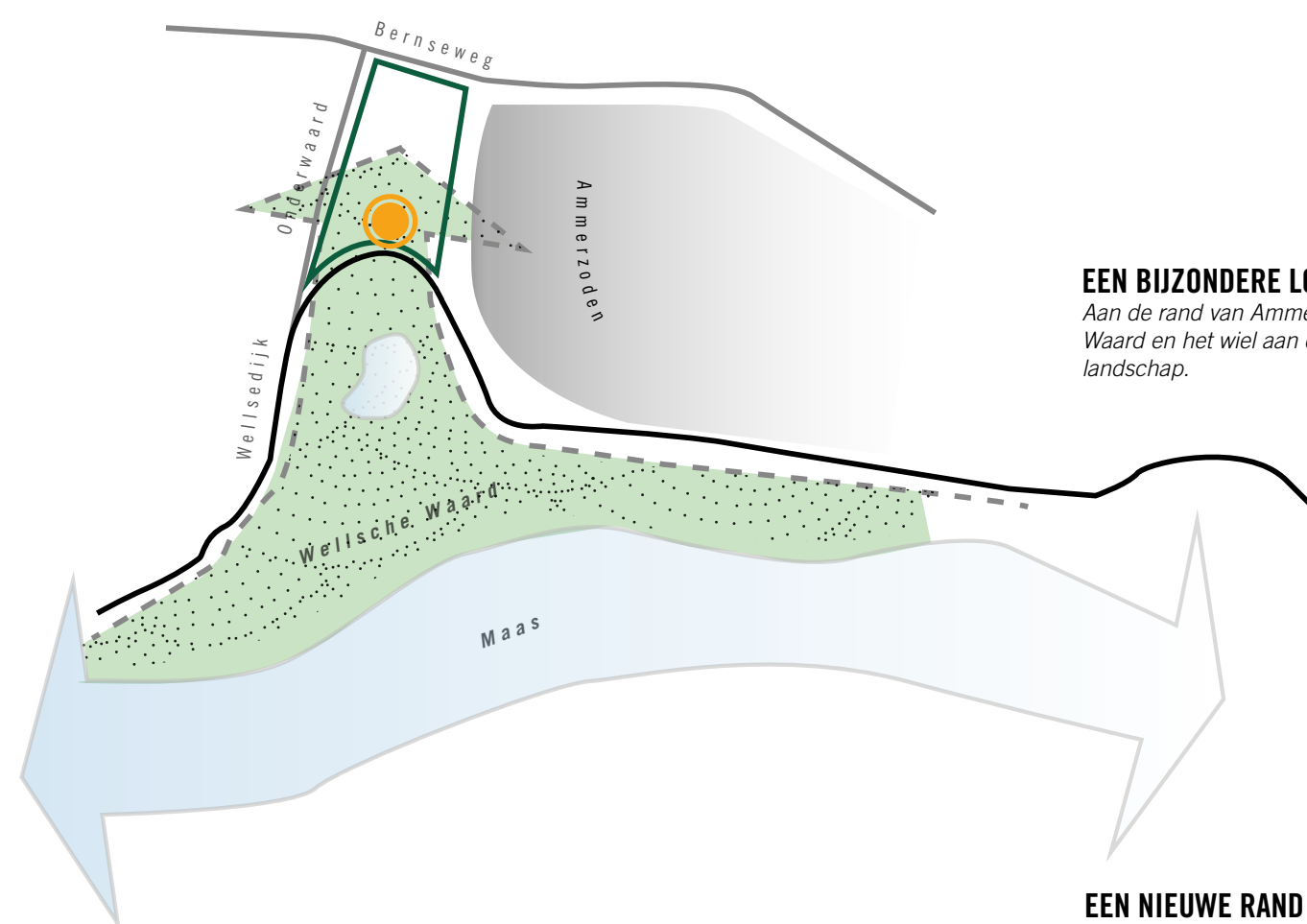
WONEN IN 'BUURTSCHAPPEN'

De ambitie is Onderwaard op te bouwen uit buurtschappen, passend bij de dorpse maat en schaal van Ammerzoden. 'Minidorpjes in het groen' zoals de gehuchten die vroeger in de omgeving voorkwamen. Ze krijgen ieder hun eigen identiteit en worden gekleurd door de kwaliteiten van de directe stedenbouwkundige context.

Er is een centraal plein, dat met de aangrenzende groenstructuren van de woonwijken en het buitengebied wordt verbonden (o.a. Vinkenpad, Kleinzand) en van waaruit de woonstraten ontspringen.

WONEN AAN DE DIJK

Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de wereld van de Maas, de uiterwaarden en de dijken. Hier is in het plan ruimte voor het 'wonen aan de dijk'. Er wordt ingespeeld op de kwaliteiten van deze plek aan de dijk en de Wellsche Waard. Dit landschap wordt gekenmerkt door stroomruggen, vroegere rivierbeddingen, relictten van vroegere dijkdoorbraken en verdedigingswerken. Enkele (relatief) hoge woongebouwen in een groene setting bieden uitzicht op dit landschap en kijken net over de dijk.



EEN BIJZONDERE LOCATIE AAN DE MAAS

Aan de rand van Ammerzoden - met uitzicht op de Wellsche Waard en het wiel aan de Maas - komt een bijzonder woonlandschap.

EEN NIEUWE RAND

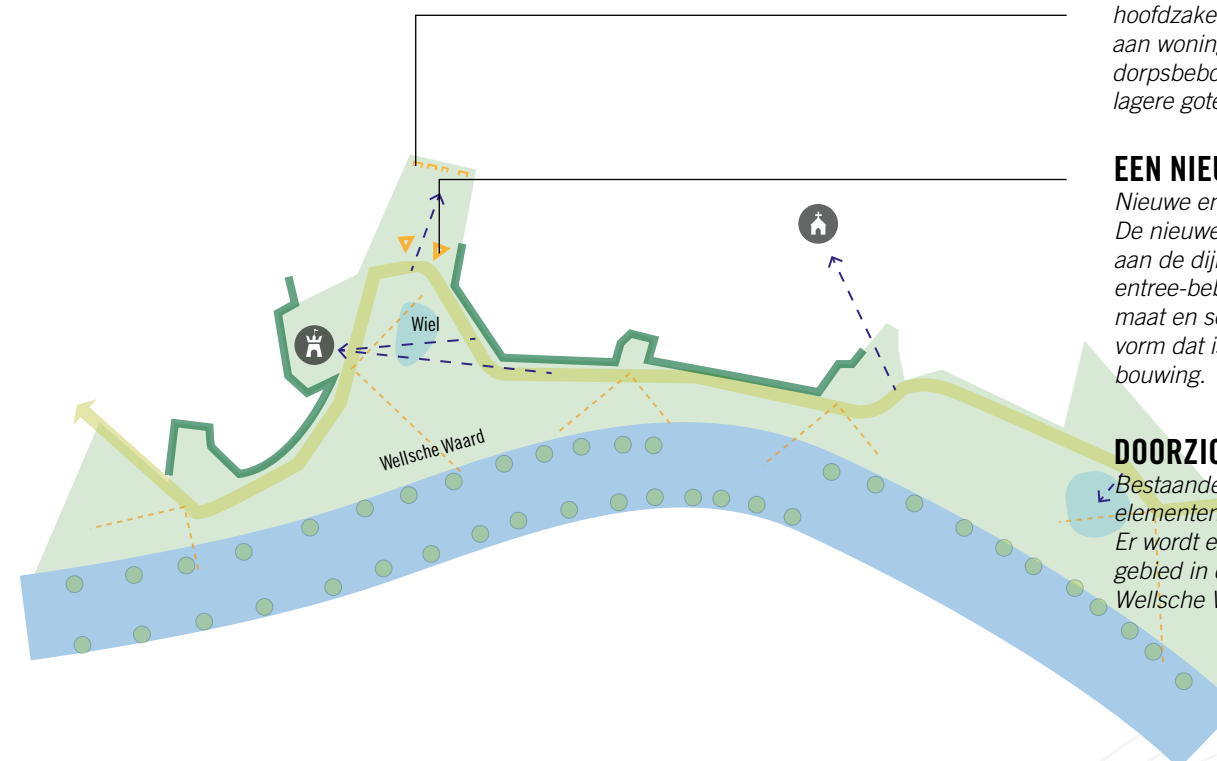
Er wordt een nieuwe overgang naar het landschap gemaakt. Daarom wordt aan de Bernseweg en de Onderwaard hoofdzakelijk in 1 bouwlaag met kap gebouwd. Een variatie aan woningen die afgeleid zijn van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing. Met voornamelijk horizontale geleding en lagere goten.

EEN NIEUWE ENTREE

Nieuwe entree van Ammerzoden aan de dijk. De nieuwe bebouwing dient de cultuurhistorische elementen aan de dijk (Slot Well en het wiel) te respecteren. Nieuwe entree-bebouwing is daarom ingetogen en past bij de dorpse maat en schaal van Ammerzoden. Een eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing.

DOORZICHTEN

Bestaande doorzichten over de dijk naar cultuurhistorische elementen als Slot Well en het wiel worden gerespecteerd. Er wordt een doorzicht gecreëerd vanaf de dijk het plangebied in en andersom vanaf het plangebied richting de Wellsche Waard en het wiel.



Onderwaard wordt als een doorlopend landschap opgezet met daarin enkele woonclusters met een gedifferentieerd programma.

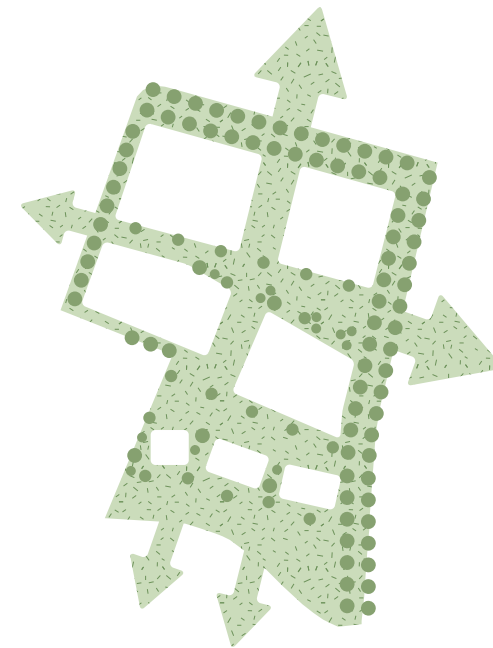
De ontsluiting voor de auto wordt aan de buitenkant gelegd. De lus ontsluit de individuele woningen met parkeerplaatsen op eigen terrein en de parkeercluster in de woonblokken voor de rijwoningen.

Zo staan naar de buitenzijde van het gebied allemaal representatieve voorzijden en ontstaat aan de binnenzijde een volledig autovrij parkachtig binnengebied.

Aan de dijk staan twee kleinschalige appartementen, die daarmee een nieuwe westelijke entree vormgeven. Deze hebben een weids uitzicht op het landschap over de dijk en vormen samen een eenheid. Tevens is er tussen de gebouwen door een zicht op het woonbuurt.

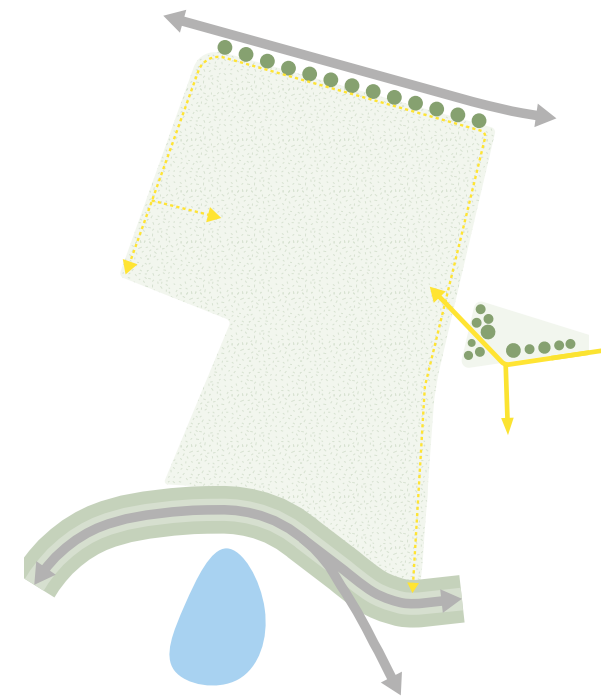
Centraal in het plan staan de rijwoningen direct aan het park met een veranda of ondiepe voortuin aan een brede speelstoep. In het park is ruimte voor groen, water en spelen en ontmoeten.

Een unieke groene woonomgeving in Ammerzoden!



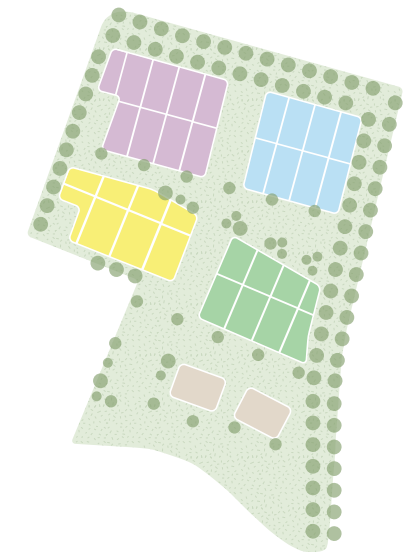
DOORLOPEND LANDSCHAP

Een robuust landschappelijk frame, ingebed in het karakter van de uiterwaarden en de dijk met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptatie en ruimte om te ontmoeten en te spelen.



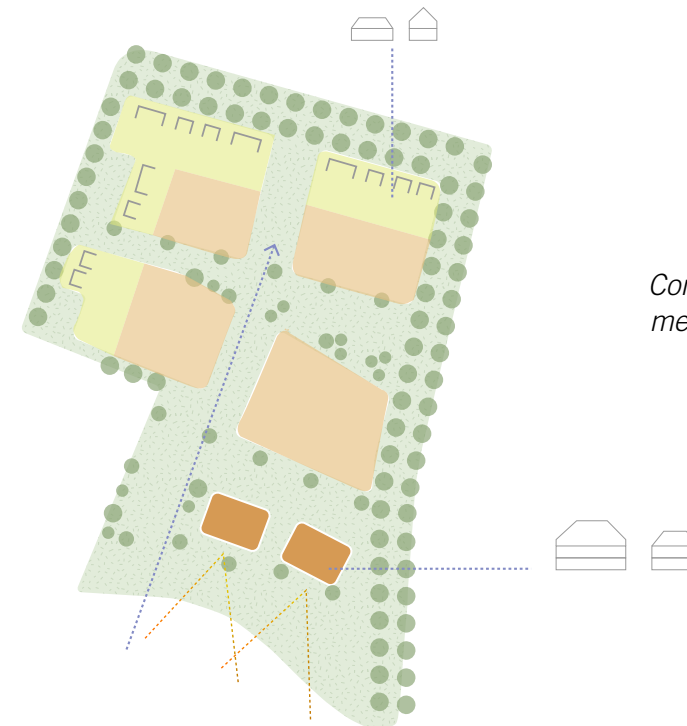
VERBONDEN MET DE OMGEVING

Met uitzicht op en verbonden met de omliggende stedenbouwkundige en landschappelijke elementen.



CLUSTERS IN HET GROEN

Compacte woonclusters in het groen met een eigen herkenbare identiteit.



EEN NIEUWE RAND

Er wordt een overgang gemaakt naar het landschap door aan de Bernseweg en Onderwaard voornamelijk in 1 bouwlaag met kap te bouwen, gebouwen in dorpse maat en schaal, met een variatie aan woningen afgeleid van traditionele agrarische en dorpse bebouwing.

Aan de dijk kleinschalige appartementen in max 3 bouwlagen met kap, met zicht op de Wellsche Waard en de Maas.

5. STEDENBOUWKUNDIG RAAMWERK

Het stedenbouwkundig raamwerk is ontworpen om een doorlopend landschap te maken met daarin compacte woonblokken; wonen in het groen, met zo min mogelijk verharding en de auto binnen de woonblokken. Centraal in het plan bevindt zich een groene ruimte met ontmoetingsplekken voor bewoners. Parkeren wordt zoveel als mogelijk georganiseerd in clusters binnen de verschillende woonbuurtjes. Er komen slechts twee ontsluitingsroutes om het landschappelijk karakter van het gebied te behouden.

KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT

De robuuste groenstructuur levert een bijdrage aan verkoeling in de zomer, zuivering van de lucht, verbetering van het sociaal klimaat, het vasthouden en bergen van regenwater en leefgebied voor meer verschillende planten en dieren. Verharding wordt geminimaliseerd in het plan voor een fijne woon- en leefomgeving.

GEZONDHEID

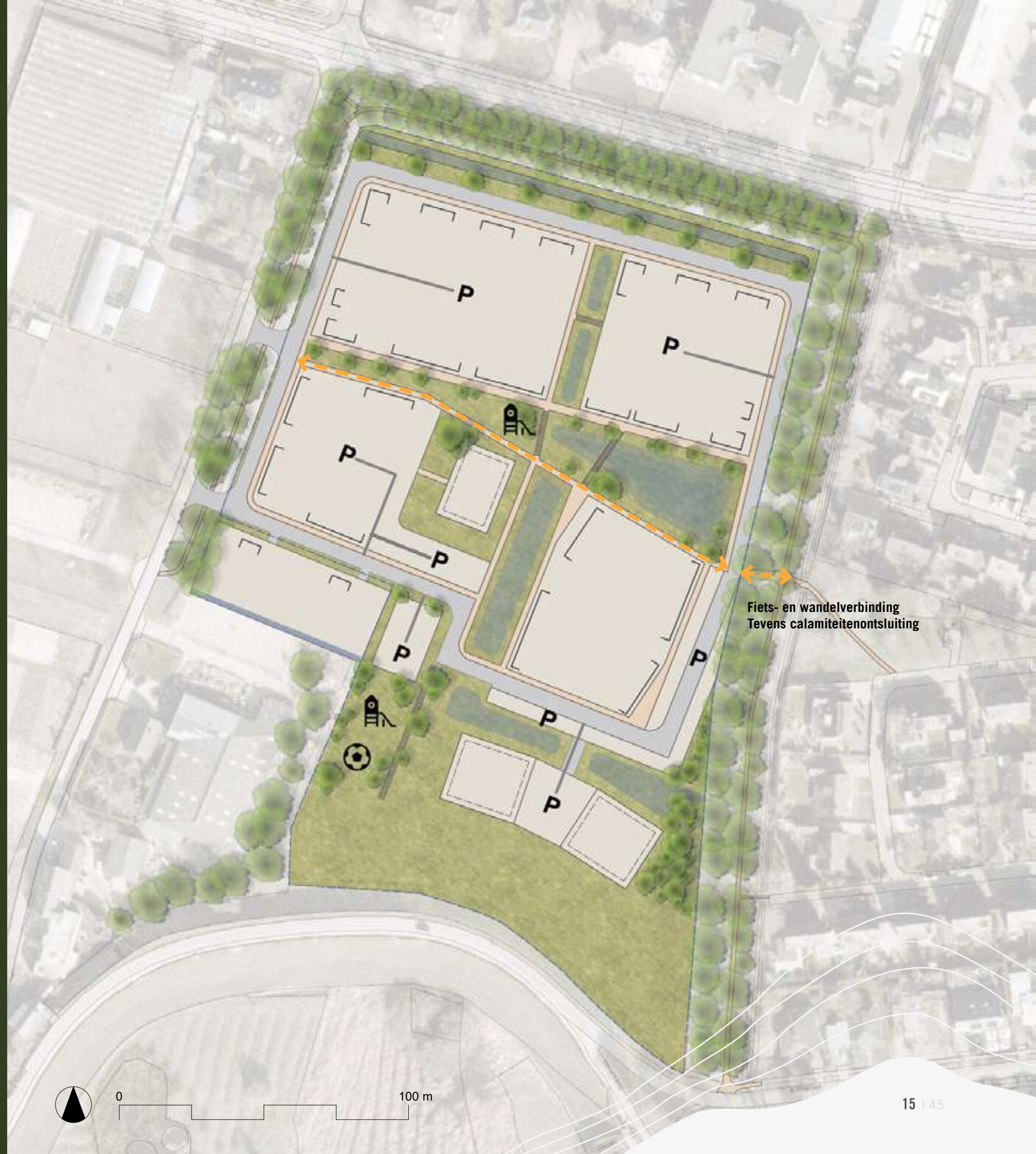
In het plan worden aan de groenstructuur 'ommetjes' gekoppeld die in verbinding staan met omliggende paden. Naast plekken voor sport en spel zijn er geen 'traditionele straten en opritte', woningen grenzen zoveel mogelijk aan het groen.

ONTMOETING

Op verschillende niveaus zijn plekken voor ontmoeting aanwezig: een centraal groen park en een gezamenlijke tuin in het wooncollectief.

NIEUWE WOONVORMEN

Het plan biedt ruimte voor verschillende woonvormen, zoals een wooncollectief en bijzondere woningen met uitzicht op en over het dijklandschap.

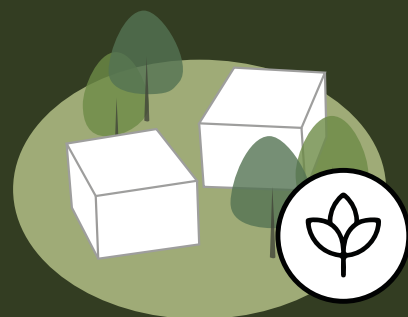


Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt als een 'proefverkaveling', zoals hiernaast is afgebeeld. Dit is nadrukkelijk een proefverkaveling, wat betekent dat er binnen de hoofdopzet van het plan nog wijzigingen kunnen optreden.

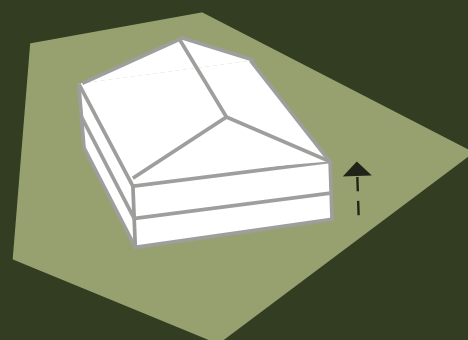
- 103 woningen:
 - Sociaal: 35
 - Betaalbare koop: 10
 - Middeldure koop laag: 25
 - Middeldure koop hoog: 20
 - Dure koop: 13
- De bestaande mantelzorgwoning op het perceel van Onderwaard 17 valt onder de dure koop woningen (deze is niet weergegeven op de proefverkaveling);
- Totaal saldo van minimaal 235 parkeerplaatsen, gebaseerd op een gemiddelde parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning;
- Parkeren in parkeerclusters, parkeerkoffers en aan de openbare weg (langs- en haaksparkeren).
- Langzaamverkeersverbindingen vanuit de omgeving;
- Het groen wordt de wijk ingetrokken en vormt een doorlopend park tussen de woonclusters;
- Veel ruimte voor spelen, bewegen, ontmoeten in een aantrekkelijke groene omgeving (klimaatadaptatie en biodiversiteit).



PLANPRINCIPES



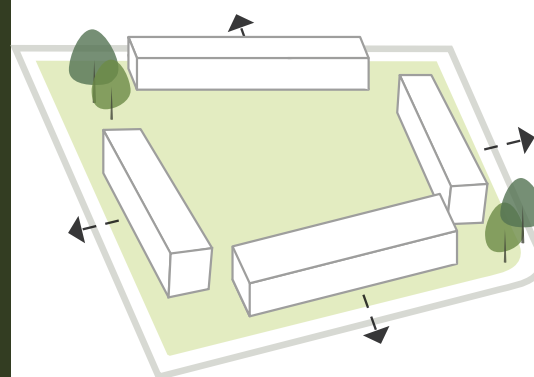
Sterke focus op een groene omgeving, duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit.



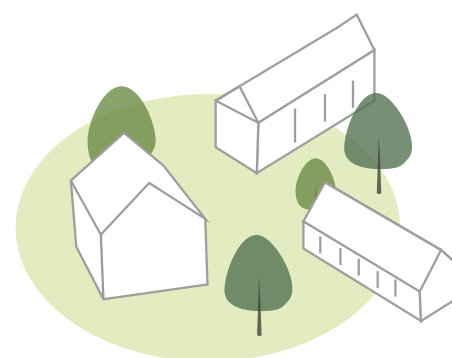
Grondgebonden woningen van maximaal 2 bouwlagen met een kap (dorpse woonomgeving)

Appartementen maximaal 3 lagen (inclusief kap) bovenop een parkeerlaag

Bovenste laag is kapvorm of set-back



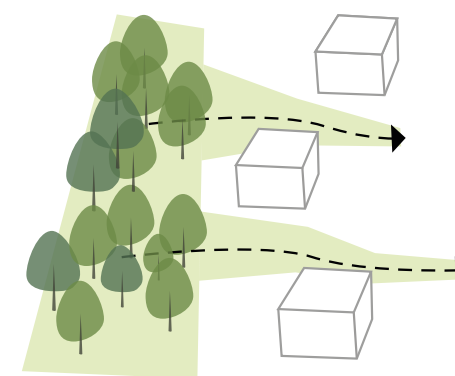
Oriëntatie richting de buitenrand



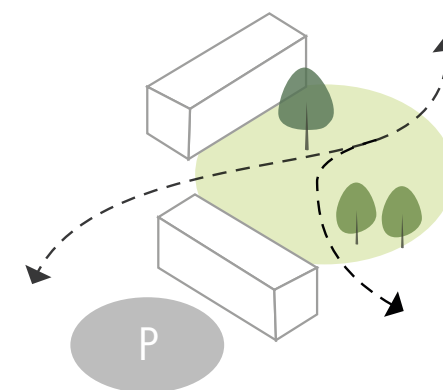
Verdeling:

- 33% sociale huur
- 12% betaalbare koop
- 25% middelduur laag
- 20% middelduur hoog
- 10% dure koop

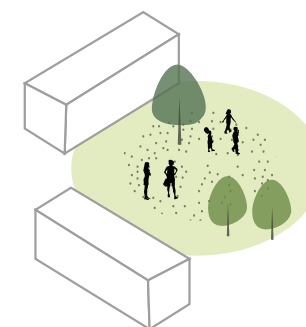
Rijtjes bestaan uit maximaal 5 woningen



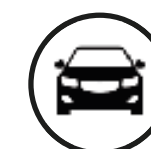
Bestaande groenstructuren aansluiten



Autovrije ruimte - parkeren in clusters



Plek voor ontmoeting en spelen



2,3 pp/w

Gemiddelde parkeernorm voor het plan.

0.3 pp/w van de norm: voor bezoekers in de buitenruimte



IMPRESSIE VOGELVLUCHT OVER DE DIJK

GROEN EN WATER

uitgeefbaar			
	totaal	percentage verhard	saldo verhard
Grondgebonden	10527	70%	7368,9
Appartement sociaal	513	100%	513
Appartementen dijk	1797	100%	1797
Totaal	12837		9678,9

verharding		
	Verhard	Halfverhard
Parkeren		989
Wegen	5579	
Wandelpad/Achterpad	3090	
Totaal		9658
TOTAAL VERHARD		19336,9

oppervlaktewater compensatie demping bestaande watergang en toename verharding dient op eigen perceel Onderwaard 17 te worden gesitueerd

Benodigde watercompensatie			
Totale toename verharding (m2)		Normering watercompensatie oppervlaktewater	
19336,9		436 m3/ha	
Benodigde watercompensatie	=	$(19336,9 / 10.000) * 436$	= 843 m3
Peilfluctuatie van 0,3 m	=	$843/0,3$	= 2810,3 m2

Watercompensatie in plan	
Oppervlaktewater	2126 m2
Wadi	1090 m2
TOTAAL WATEROPPERVLAK	3216 m2





IMPRESSIE ZICHT LANGS DE WATERGANG EN OVER DE CENTRALE PARKSTROOK

6. BEELDKWALITEITSPLAN

In het eerste deel van dit plandocument zijn zowel de context als de stedenbouwkundige opzet voor de ontwikkeling aan de Onderwaard beschreven. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is behoefte aan een kader waarin eisen zijn opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van het welstandsbeleid. Dit beeldkwaliteitsplan is dan ook een aanvulling op de bestaande welstandsnota van de gemeente Maasdriel (2004) en wordt ook als zodanig vastgesteld. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan kan de toekomstige welstandsbeoordeling van de bouwplannen in het plangebied plaatsvinden.

CRITERIA

Dit beeldkwaliteitsplan geeft concrete invulling aan de ruimtelijke aspecten van het plangebied en sluit aan op het bestemmingsplan. Het geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en de ambitie voor de openbare ruimte, waarbij voldoende ruimte wordt gelaten aan architecten om mooie woningen te ontwerpen en de openbare ruimte te detailleren.

Het document is opgesteld met als doel om:

- een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen kan plaatsvinden.

De criteria zijn niet bindend zoals bestemmingsplan-regels, maar dienen als inspirerend kader. Bij uitzonderingsgevallen kan er gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van overtuigende kwaliteit en gevoel voor de omgeving. In deze gevallen zal de welstandscommissie beoordelen of een uitzonderingssituatie gerechtvaardigd.

VISIE BEELDKWALITEIT OP HOOFDLIJNEN

Binnen de stedenbouwkundige structuur van het plan is er plaats voor circa 100 woningen, waarbij verschillende woningtypen worden gebouwd, zoals rijwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en een appartementenblok.

De woningen zijn ontworpen met aandacht voor de groene omgeving en zijn allemaal georiënteerd op de groene randen en de groene en blauwe openbare ruimte in het binnengebied. De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op het groene karakter van de directe omgeving.

Er worden watergangen aangelegd die op een aantrekkelijke manier worden vormgegeven als onderdeel van het openbare groen én bijdragen aan de biodiversiteit.

De wandelpaden in het groene middengebied sluiten aan op de wandelpaden aan de randen en tevens de groene wig en maken aantrekkelijke verbindingen naar de naastgelegen woongebieden en richting de dijk.

Aan de zuidzijde wordt een kleinschalig en bijzonder appartementencomplex gerealiseerd om de overgang te maken met de dijk. De volumes zijn hier maximaal 3 lagen hoog en kijken daarmee over de dijk en de uiterwaarden richting de Maas.

Het ontwerp van de nieuwe woningen moet bijdragen aan de kwaliteit van het gebied als geheel. Daarom worden specifieke kwalitatieve eisen gesteld aan de vormgeving en het materiaalgebruik.





IMPRESSIE ZICHT ENTREE VANAF DE ONDERWAARD

DRIE DEELGEBIEDEN

Het nieuwe woongebied is opgedeeld in drie deelgebieden, elk met een eigen karakter, maar met een samenhangende beeldkwaliteit die een mix van verschillende typologieën omvat.

- **Gehucht de Waard** (aan de noord- en westzijde)
- **De tuin van Onderwaard** (bijzonder CPO-project)
- **Aan de Wellse Waard** (appartementen aan de dijk)

De deelgebieden sluiten aan bij de verschillende invloedssferen in de omgeving, zoals de Bernseweg en de Onderwaard, de dijk aan de zuidzijde en de woonwijk aan de oostzijde.

Tussen de bouwblokken door ligt een stevig groen gebied waar groen, water, spelen, bewegen en ontmoeten samenkomen.

De drie deelgebieden liggen allemaal aan de lus die rond het plan voert. Vanuit deze lus worden de parkeerhofjes ontsloten. Zo wordt het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gelegd.

Langs de randen van het gebied zijn er prachtige bomenrijen met een wandelroute rond het hele nieuwe wijkje die de aansluiting met de dijk en de naastgelegen gebieden maakt.

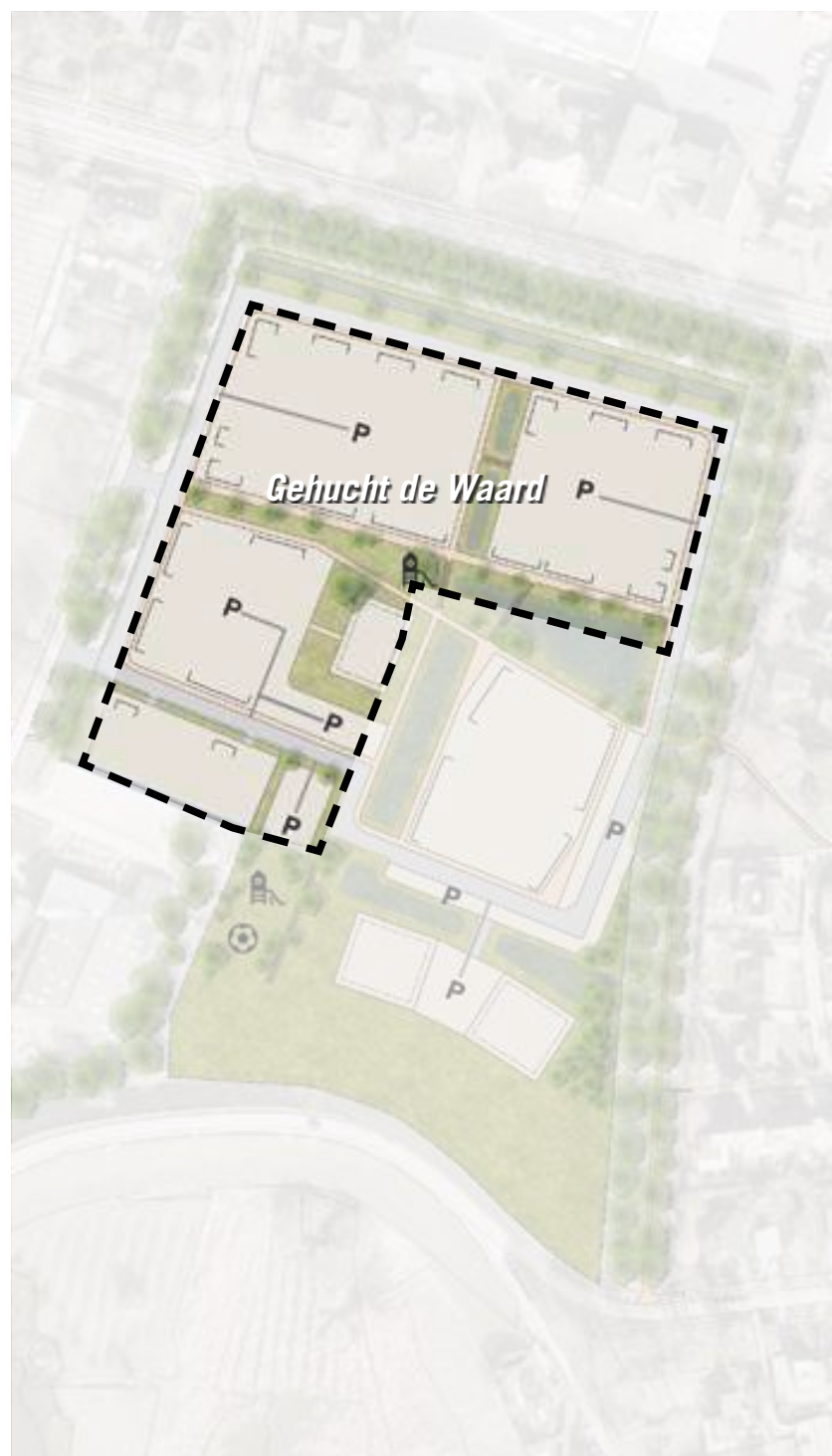
KLIMAATADAPTATIEVE INRICHTING

Het water van een groot deel van het plangebied wordt afgevoerd naar een waterelement met natuurlijke oevers. Dit waterelement sluit aan op een sloot die centraal, van noord naar zuid, door de ontwikkeling voert. Deze structuur zorgt voor een goede doorstroming. Het groene hart biedt ook veel ruimte voor een biodiverse inrichting.

Langs alle straten zijn bomen geplaatst, zowel voor de natuurlijke uitstraling als voor de schaduw in de openbare ruimte, om hittestress te verminderen en een aangenaam verblijfsklimaat te creëren.



BEELDKWALITEIT BEBOUWING GEHUCHT DE WAARD



MASSA EN VORM

Het eerste deelgebied heeft een eigentijdse, moderne uitstraling met een dorps karakter. Om een overgang te maken van het dorp naar het landschap wordt ingezet op een agrarisch/dorpse uitstraling van de bebouwing aan de randen. Dit betekent hoofdzakelijk woningen met één laag met kap en enkele woningen in twee lagen met kap. Met voornamelijk een horizontale geleding en met een duidelijke maar moderne verwijzing naar de agrarische of dorpse typologie. De bebouwing aan de randen heeft een representatieve uitstraling en vormt een front naar de *Onderwaard* en de *Bernseweg* en begeleidt voor een groot deel het groene kruis. Aan de *Onderwaard* en de *Bernseweg* staan vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen.

Aan de entrees kunnen verbijzonderingen in de kap de entree markeren en de overgang maken naar het achterliggende gebied.

Aan de centrale groene ruimte zijn vooral rijwoningen gedacht. Deze woningen aan de noordkant van dit groen kunnen aan het groen worden uitgevoerd als verandawoning (zuidzijde). Ook hier dient sprake te zijn van een dorpse maat en schaal en woningen in één of maximaal twee bouwlagen met kap.

Daarnaast is er ruimte voor een compact appartementenblokje centraal in het gebied. Dit blokje sluit min of meer aan bij de maat en schaal van de grondgebonden woningen en bestaat maximaal uit twee lagen en een kap.

ORIËNTATIE

De bebouwing heeft een duidelijke relatie met

de *Onderwaard*, de *Bernseweg* en de groene centrale ruimte. De kavelrichting en oriëntatie van de woningen is eenduidig met de voorzijden richting deze ontsluitingswegen en het groen. Hoekwoningen krijgen een dubbele oriëntatie door bijvoorbeeld een entree aan de zijkant, grote gevelopening(en) en/of een nokverdraaiing.

Het appartementengebouw heeft een hoogwaardige alzijdige oriëntatie, waarbij de representatieve zijden vooral ligging aan de groenblauwe ruimte.

ARCHITECTUUR

De architectuur refereert aan de agrarische en dorpse typologie. Dit komt tot uiting in volume, verhoudingen, afwisseling en eigentijdse beeldkwaliteit (strakke detaillering en materialen die hoogwaardige kwaliteit uitstralen). De referentie aan de agrarische typologie betekent: ingetogen qua materiaalgebruik en detaillering, uitbundig qua kap. Dit past bij deze locatie; een nieuwe rand en de overgang van het landschap naar het dorp Ammerzoden.

De woningen hebben een eigentijdse architectuur met aan de buitenzijde voldoende variatie.

Deze variatie komt tot uiting in kleurgebruik, detaillering, kaprichting, diverse goothoogtes.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

De materialisering bestaat voornamelijk uit gebakken materiaal met een natuurlijke uitstraling/kleurstelling: rood, bruin tot zandkleur. Verbijzonderingen ontstaan naast de architectuur door afwijkende materialen en detaillering (zoals beton, glas, hout of metaal of stucwerk).

WELSTANDSCRITERIA GEHUCHT DE WAARD

GRONDGEBONDEN WONINGEN

TYOLOGIE EN PLAATSING

- Rijwoningen, twee onder één kap woningen, of vrijstaande woningen.
- Woningen staan in een duidelijke rooilijn;
- Woningen op de hoek kunnen aan één zijde afwijken van de rooilijn, mits dit terugliggend is (grotere voor of zijtuin);
- Garages en bijgebouwen niet aan de zijde van de straat of parkstrook;
- De woningen zijn duidelijk georiënteerd op de straat/openbare ruimte;
- Een woning op de hoek heeft een duidelijke dubbele oriëntatie.

HOOFDVORM EN KAP

- Vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen refereren aan de agrarische of dorpse typologie. De woningen hebben een eenvoudige hoofdvorm afgeleid van de traditionele agrarische of dorpse woningen. Woningen zijn opgebouwd in één tot twee lagen met kap.
- Rijwoningen worden in één of twee bouwlagen met een kap in de langsrichting van de aangrenzende straat gerealiseerd, hoekwoningen hebben een nokverdraaiing als accent;
- Bij dakkapellen is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning in een rij te markeren maar zijn identiek per het dakvlak.

GEVELBEELD

- De representatieve gevels zijn gericht op publieke/openbare ruimte en hebben voldoende transparantie in de gevel (entrees en gevelopeningen);
- Rijwoningen aan de noordzijde langs het centrale groen worden uitgevoerd als verandawoningen;
- Gebouwen worden als familie van elkaar ontworpen. Daarbinnen dient variatie te worden aangebracht omwille van een dorpse uitstraling: variatie in kleurgebruik, detaillering, kaprichting, diverse goothoogtes, lichte verspringing in rooilijn. Gebouwen binnen de bouwblokken vormen een samenhang in architectuur;
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende metselverbanden en rollagen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel;
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast.



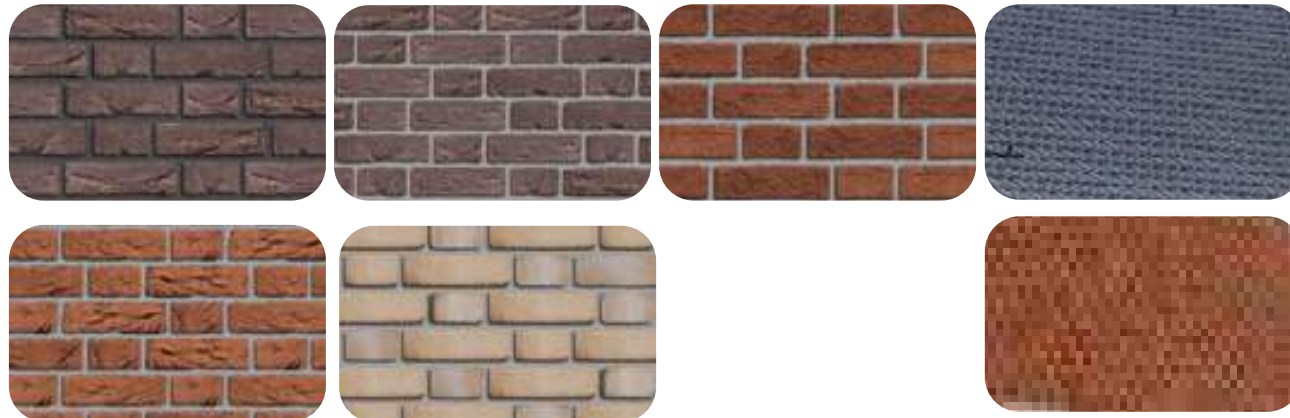
Verandawoningen aan het park en dorpse maat en schaal door toepassing variatie in bouw- en goothoogte en verspringing in rooilijn (rijwoningen noordzijde)

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevels zijn opgetrokken uit genuanceerd metselwerk, eventueel gecombineerd met hout en accenten in bijvoorbeeld beton, glas of metaal;
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk;
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij;
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart / rood en zijn ongeglazuurd (mat);
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen dan wel afgestemd op het hoofdgebouw en dragen bij aan een kleinschalig bebouwingsbeeld;

RELATIE MET DE OPENBARE RUIMTE

- Erfafscheidingen van tuinen aan openbaar gebied bestaan uit groenblijvende hagen van maximaal 1 m hoog (voorzijde en tot 2 m achter de voorgevellijn) en maximaal 2 m aan achterzijden langs parkeerhoven en overige delen;
- Voortuinen zijn voor minimaal 50% groen ingericht.



Gevels

Daken



Ondiepe voortuinen aan het park (zuidzijde)



Verbijzondering in de gevel



Afwisseling kaprichting tweekappers (evenwijdig) en vrijstaand (haaks)

WELSTANDSCRITERIA GEHUCHT DE WAARD

APPARTEMENTENGEBOUW

PLAATSING

- Het appartementengebouw wordt als zelfstandig volume aan het park geplaatst;
- Het gebouw staat evenwijdig aan de naastgelegen watergang;
- Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie, waarbij extra aandacht ligt bij de twee gevels aan de groene ruimte (noord- en oostgevel).

•

HOOFDVORM EN KAP

- De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen, waarvan de derde laag deels in de kap wordt gerealiseerd;
- De kap bestaat uit een enkele of samengestelde kap waarmee de individualiteit van de verschillende beuken kan worden benadrukt en de kleinschaligheid binnen het bouwblok zo veel mogelijk wordt opgezocht;
- Er is geen sprake van aan- of uitbouwen;
- Bergingen worden inpandig opgelost.

GEVELBEELD

- De gevel is uitnodigend en draagt bij aan de relatie met de straat en het groen;
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleding.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevels zijn opgetrokken uit metselwerk;
- Het metselwerk wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk (zie ook bij rijwoningen in dit deelgebied);
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij;
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart / rood en zijn ongeglazuurd (mat);
- Er is aandacht voor textuur en reliëf; metselverbanden en rollagen dragen bij aan het dorpse karakter.

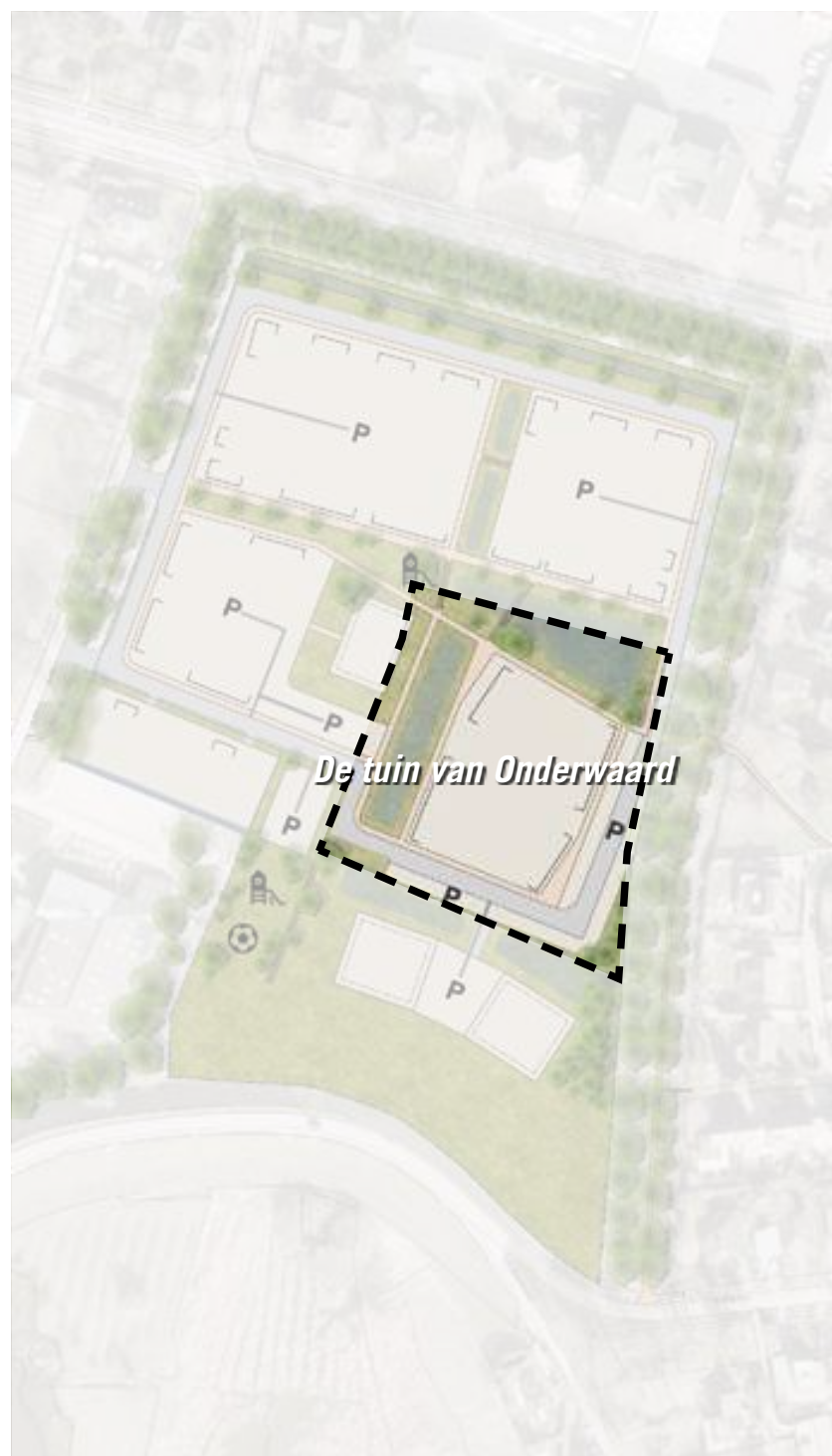
RELATIE MET DE OPENBARE RUIMTE

- Gericht op de publieke/openbare ruimte, er is geen sprake van erfafscheidingen, alleen wanneer gezien de functie niet anders mogelijk is bijvoorbeeld bij tuinen op de begane grond. In dat geval bestaat de erfafscheiding uit groenblijvende hagen van maximaal 1 m hoog;
- Tuinen buiten de gevellijnen zijn voor minimaal 50% groen ingericht.



Inspiratie kleinschalig dorps appartementengebouw

BEELDKWALITEIT BEBOUWING DE TUIN VAN ONDERWAARD



MASSA EN VORM

Dit deelgebied wordt uitgevoerd als CPO-ontwikkeling met verschillende woningtypen. Het wordt ontwikkeld in vier woonblokken rond een (semi)collectieve binnentuin. De woningen worden uitgevoerd in maximaal 2 lagen met een kap en bestaan uit rijwoningen en/of rug-aan-rugwoningen.

Waar de overige buitenruimte meer een parkachtige uitstraling meekrijgt wordt hier juist ingezet op de inrichting van een collectieve tuin met veel kleur en geur, die kan worden onderhouden door het collectief.

ORIËNTATIE

De bebouwing is sterk naar de buitenkant gericht. Hierdoor krijgt de binnenkant een iets beslotener karakter. De hoekwoningen krijgen een dubbele oriëntatie door bijvoorbeeld een entree aan de zijkant, gevelopening(en) en/of een nokverdraaiing.

ARCHITECTUUR

Dit cluster krijgt een duidelijk eigen architectuur en vormgeving als ensemble. Het mag sterk afwijken van 'Gehucht de Waard' en 'Aan de Wellse Waard' en als bijzonder cluster uitgevoerd worden. Denk daarbij aan sterk afwijkende materialen en bijzondere kapvormen. Hoewel de vier gebouwen in de uitwerking van elkaar mogen verschillen worden ze in één stijl en bij voorkeur door één architect uitgewerkt.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

De materialisering bestaat voornamelijk uit natuurlijke materialen zoals houten gevels, eventueel aangevuld met delen in baksteen. Verbijzonderingen ontstaan naast de architectuur door verschillende houtkleuren en het gebruik van andere materialen met een natuurlijke uitstraling zoals riet. Dit in combinatie met bijzondere details zoals grotere glasoppervlakken en metalen delen.

WELSTANDSCRITERIA

DE TUIN VAN ONDERWAARD

De beeldkwaliteit van de woningen is voornamelijk gericht op het creëren van een samenhangend beeld als bijzonder cluster binnen het hele plan. De bebouwing krijgt een eigen uitstraling en oriëntatie die natuurlijk oogt. De beoogde beeldkwaliteit van de woningen versterkt de onderlinge relatie op een manier waarbij de nieuwe woningbouw zich als sterk collectief initiatief presenteert. De architectuurreferentie is de schuurwoning.

TYOLOGIE EN PLAATSING

- Rijwoningen en rug-aan-rugwoningen;
- Aan- en bijgebouwen grenzen dienen in de architectuur mee-ontworpen te worden, dit voornamelijk van belang bij de rug-aan-rugwoningen.
- Bouwblokken staan in een lichte hoekverdraaiing van elkaar;
- De woningen zijn met voorkanten georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte: de straat of de openbare parkruimte;
- Hoekwoningen hebben een duidelijke dubbele oriëntatie.

HOOFDVORM EN KAP

- De woningen worden in één of twee bouwlagen met een stevige kap (grote dakvlakken) in de langsrichting gerealiseerd;
- Een dwarskap op de hoek van het bouwblok die de beëindiging van het blok accentueert is mogelijk;
- Bij dakkapellen of andere verbijzonderingen in het dakvlak is de ritmiek en verhouding relevant, ze kunnen ingezet worden om de individuele woning te markeren;
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen liggen bij de rijwoningen achter de hoofdvorm en/of zijn ondergeschikt. Bij de rug-aan-rugwoningen worden de aan- en uitbouwen/bijgebouwen mee-ontworpen;
- Aan- en uitbouwen/bijgebouwen worden niet aan een kopgevel gerealiseerd.

GEVELBEELD

- Er is aandacht voor textuur en reliëf; afwijkende verbanden en gevelopeningen dragen bij aan de gelaagdheid van de gevel;
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast, door verspringingen en verbijzonderingen in de gevel.



Inspiratie vormgeving en natuurlijk materiaalgebruik (schuur)woningen

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Gevels zijn overwegend opgetrokken uit hout eventueel aangevuld met een baksteen plint;
- Eventueel metselwerk wordt uitgevoerd in een aarde tint. Metselverbanden en het formaat baksteen staan vrij;
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in dakpannen in antraciet / zwart (ongeglazuurd - mat), hout, metaal, riet of als groen dak;
- Aan- en uitbouwen worden in dezelfde materialisering als het hoofdgebouw uitgevoerd en zijn onderdeel van de architectuur van het hoofdgebouw.

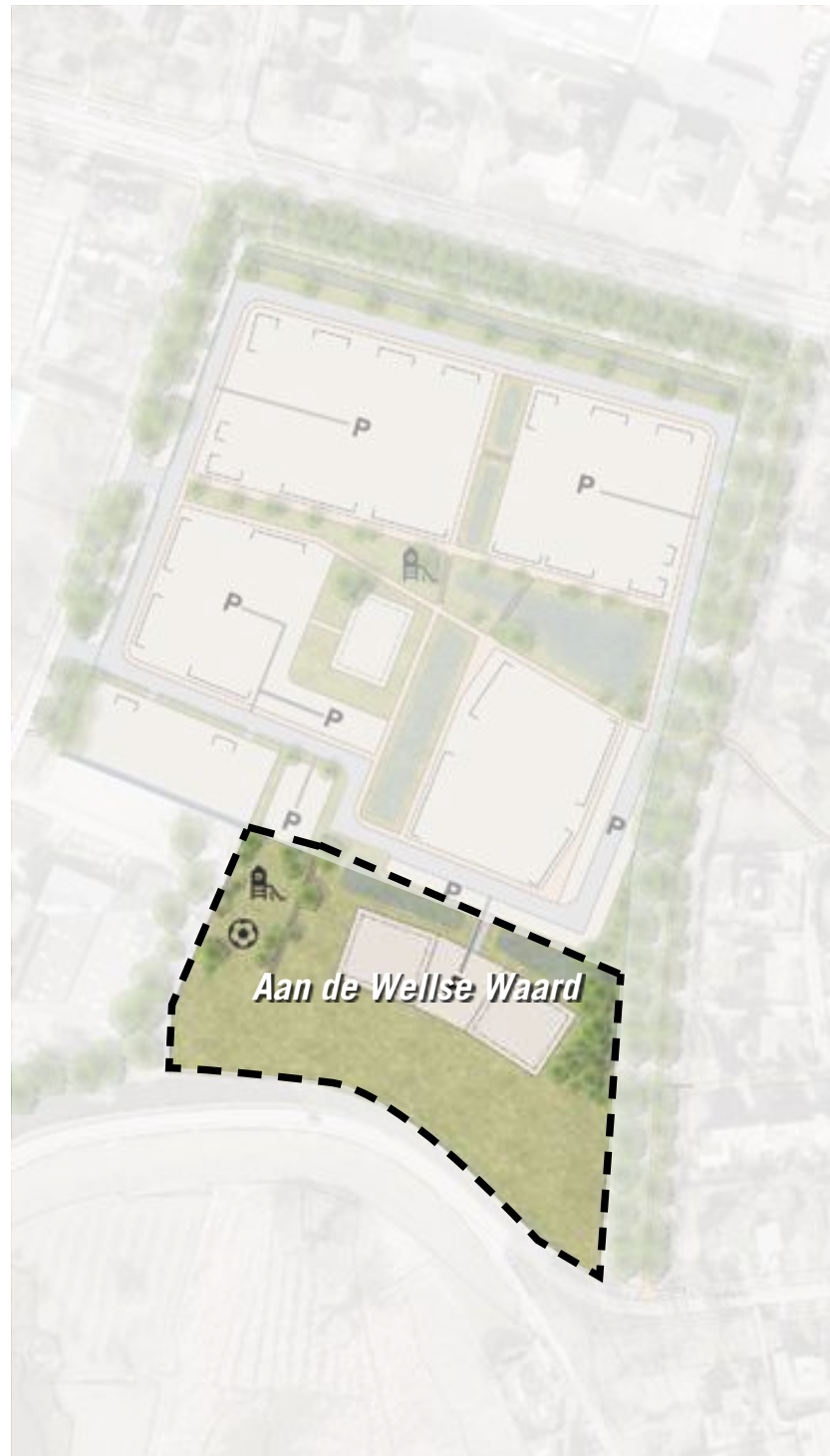
RELATIE MET DE OPENBARE RUIMTE

- Erfafscheidingen van tuinen zowel aan de voorzijde als zijkanten bestaan uit groenblijvende hagen van maximaal 1 m hoog;
- Privétuinen zijn voor minimaal 50% groen ingericht;
- De overgang aan de achterzijden van private tuin naar de collectieve tuin is informeel en wordt vormgegeven met beplanting. Erfscheidingen in de vorm van hekwerken of afrasteringen mogen maximaal 1 m hoog zijn en worden per woonblok uniform uitgevoerd.



Inspiratie flora

BEELDKWALITEIT BEBOUWING AAN DE WELLSE WAARD



INSPIRATIE

De nieuwe bebouwing aan de dijk dient de cultuurhistorische elementen aan de dijk (Slot Well en het wiel) te respecteren.

De nieuwe entree-bebouwing is daarom (relatief) ingetogen en past bij de dorpsmaat en schaal van Ammerzoden. Uitgangspunt is een eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing. Daarmee sluit de bebouwing qua beeldkwaliteit aan bij de achtergelegen woningen van Onderwaard, maar hebben deze appartementen meer uitstraling (statiger).

Zoals de statige uitstraling van een dwars voorhuis bij een traditionele hallenhuisboerderij.

Om het dorpskarakter van Ammerzoden te ondersteunen dienen de twee gebouwen een individueel karakter te hebben.

MASSA EN VORM

In deelgebied Aan de Wellse Waard wordt één samenhangend appartementengebouw beoogd. De hoofdvorm van het gebouw is eenvoudig in opzet. Het gebouw bestaat uit een plint waarin wordt geparkeerd, met daarbovenop twee appartementengebouwen. Om de dorps uitstraling te versterken dienen de twee volumes zich te onderscheiden van elkaar; in massa, kapvorm, -richting, bouwhoogte en goothoogte.

ORIËNTATIE

De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie, waarbij de voornaamste representatie gevel richting de dijk is gericht. Door de plaatsing van de twee volumes op de plint is er een doorzicht over de watergang naast het gebouw en een zicht tussen de twee volumes op de plint (op dijkhoogte) door.

ARCHITECTUUR

Het gebouw vraagt om een sterk eigen architectuur en vormgeving. Door de opzet van het gebouw met twee volumes op een plint kan een bijzonder ensemble worden gemaakt.

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

De plint van het gebouw (met daarin parkeren) wordt dusdanig uitgevoerd dat deze een zekere transparantie heeft (deels open - zicht naar binnen, bijvoorbeeld door perforaties of lammellenwerking).

De twee opbouwen met appartementen bestaan voornamelijk uit gebakken stenen waarbij de verschillende volumes elk een andere kleurstelling krijgen: aardetinten. Bijzondere elementen zoals balkons en kleinere geveldelen kunnen weer in hout (of anderszins het materiaal van de plint) worden uitgevoerd om de relatie met de onderbouw aan te zetten.

WELSTANDSCRITERIA AAN DE WELLSE WAARD

De beeldkwaliteit van de appartementengebouwen vertoont verwantschap met die van de overige woningen. Door het gebruik van een kap en vergelijkbare materialen blijft de samenhang op het niveau van het plan behouden. Vanwege de ligging met een dubbele oriëntatie is het belangrijk om aandacht te besteden aan een aantrekkelijk gevelbeeld rondom. De bergingen van de appartementengebouwen zijn inpandig opgelost. De eerste bouwlaag en de kopgevels moeten zorgvuldig worden uitgewerkt om te voorkomen dat er anonieme gesloten delen ontstaan.

PLAATSING EN ORIËNTATIE

- Solitair gebouw met alzijdige oriëntatie en extra aandacht voor de relatie met de dijk.

HOOFDVORM EN KAP

- Het gebouw bestaat in principe uit drie volumes: een onderbouw waarin wordt geparkeerd met daarop twee volumes met appartementen;
- Uitgangspunt is een eenvoudige hoofdvorm dat is afgeleid van traditionele agrarisch- en dorpsbebouwing.
- De twee gebouwen hebben een individueel karakter: in massa, kapvorm, -richting, bouwhoogte en goothoogte.
- De bebouwing bestaat uit maximaal drie bouwlagen, waarvan de derde laag met een flauwe kap kan worden afgerond;
- Er is geen sprake van aan- of uitbouwen;
- Bergingen worden inpandig opgelost.
- Zonnepanelen moeten integraal meeontworpen worden. Zowel vanuit duurzaamheidsoogpunt alsmede voor een rustig beeld vanaf de dijk.

GEVELBEELD

- Verticale geleiding in het gevelbeeld moet bijdragen aan het individuele karakter van de opbouw.
- Het creëren van dieptewerking binnen het gevelvlak (plasticiteit) wordt toegepast ter ondersteuning van de geleiding;
- Balkons maken integraal onderdeel uit van het gebouwontwerp en zijn hoofdzakelijk georiënteerd op de dijk.



Inspiratie stevige, eenvoudige volumes op (half)open/natuurlijke plint

WELSTANDSCRITERIA APPARTEMENTEN AAN DE WELLSE WAARD

KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- De materialisering van de plint bestaat uit natuurlijke ogende materialen zoals hout. Dit deel kan doorzichtig zijn bijvoorbeeld door een verticale lamellen structuur of geperforeerd materiaal. Tevens is een combinatie met groene gevels mogelijk.
- De plint beschikt over een sedumdak, bitumendaken zijn niet toegestaan;
- Het metselwerk van de twee opbouwen wordt uitgevoerd in rode of aardse tinten in combinatie met zandkleurig, schakeringen in deze kleur zijn mogelijk;
- Metselverbanden en het formaat baksteen staat vrij;
- Er is aandacht voor textuur en reliëf in de gevel.

RELATIE MET DE OPENBARE RUIMTE

- De gebouwen zijn gericht op de publieke/openbare ruimte, er is geen sprake van erfafscheidingen.



BEELDKWALITEIT (SEMI-)OPENBARE RUIMTE

INRICHTING

In de openbare ruimte wordt ingezet op een eenduidige inrichting die de drie gebieden op een natuurlijke manier verbindt. De openbare ruimte krijgt een informele en groene uitstraling, met veel aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent het beperken van verharding en een gevarieerde beplantingskeuze die aan verschillende diersoorten een habitat biedt.

Langs de nieuwe straten en het groene hart worden bomen geplant om de natuurlijke uitstraling te benadrukken. De openbare ruimte wordt samenhangend uitgevoerd zodat een rustig en aantrekkelijk beeld ontstaat. Om dit te bereiken, is het belangrijk om te werken met eenduidige materialen en een doorlopende rijbaanbreedte. Daarnaast wordt er gestreefd naar een eenduidige en herkenbare vormgeving van trottoirs en parkeervakken, zodat deze naadloos aansluiten bij de kleurstelling van de openbare ruimte én goed herkenbaar zijn.

MATERIAALGEBRUIK

Het aandeel rijbaanverharding wordt zoveel mogelijk beperkt. In de straatprofielen is zo veel mogelijk ruimte voor groenstroken en bomen. Gebakken klinkers en ander natuurlijke materialen vorme de basis voor materialisering van de openbare ruimte. Daar waar nodig worden de bermen uitgevoerd in halfopen bestrating zodat prima kan worden gepasseerd.

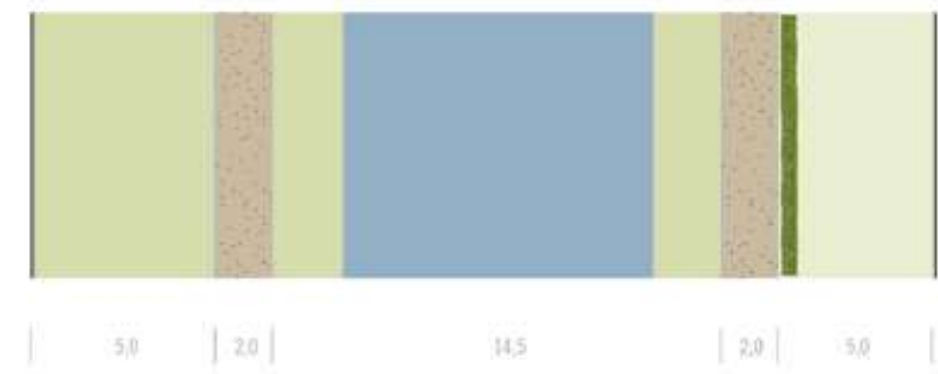
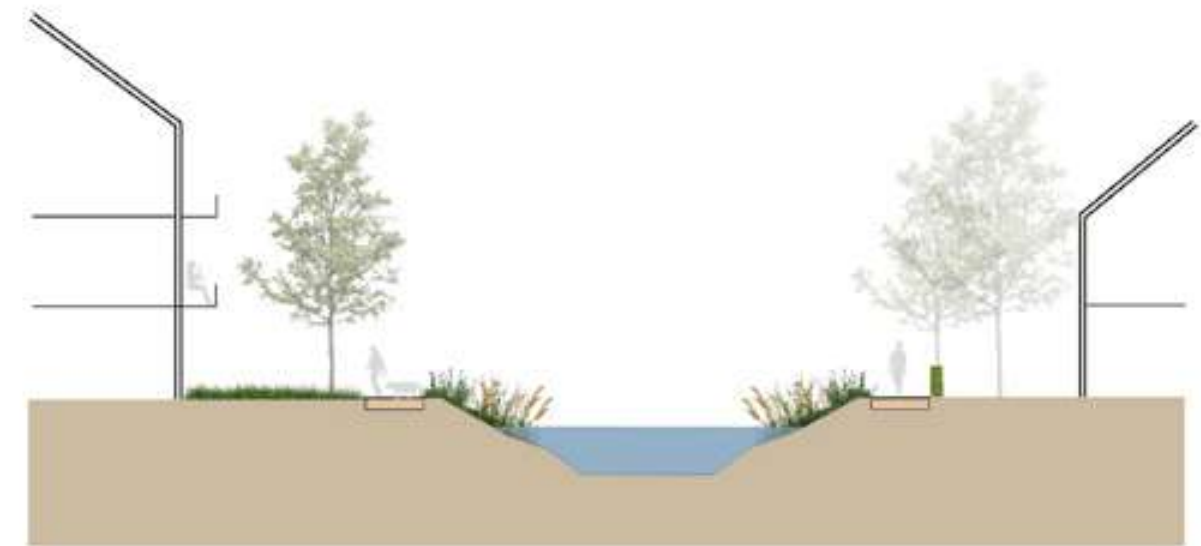


INSPIRATIE KLIMAATADAPTIEF INRICHTEN

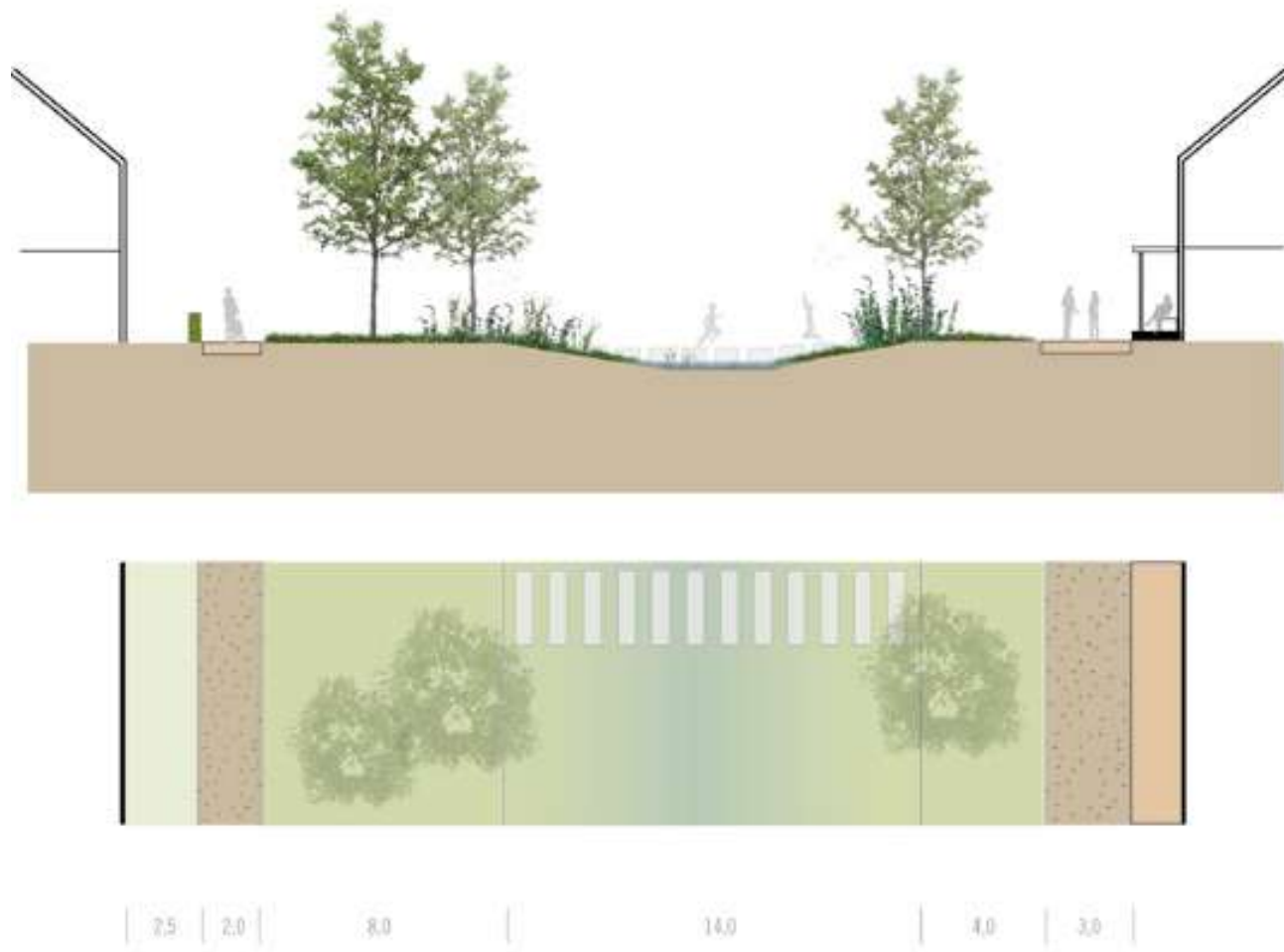


Parkerplaatsen in grastegels en hagen

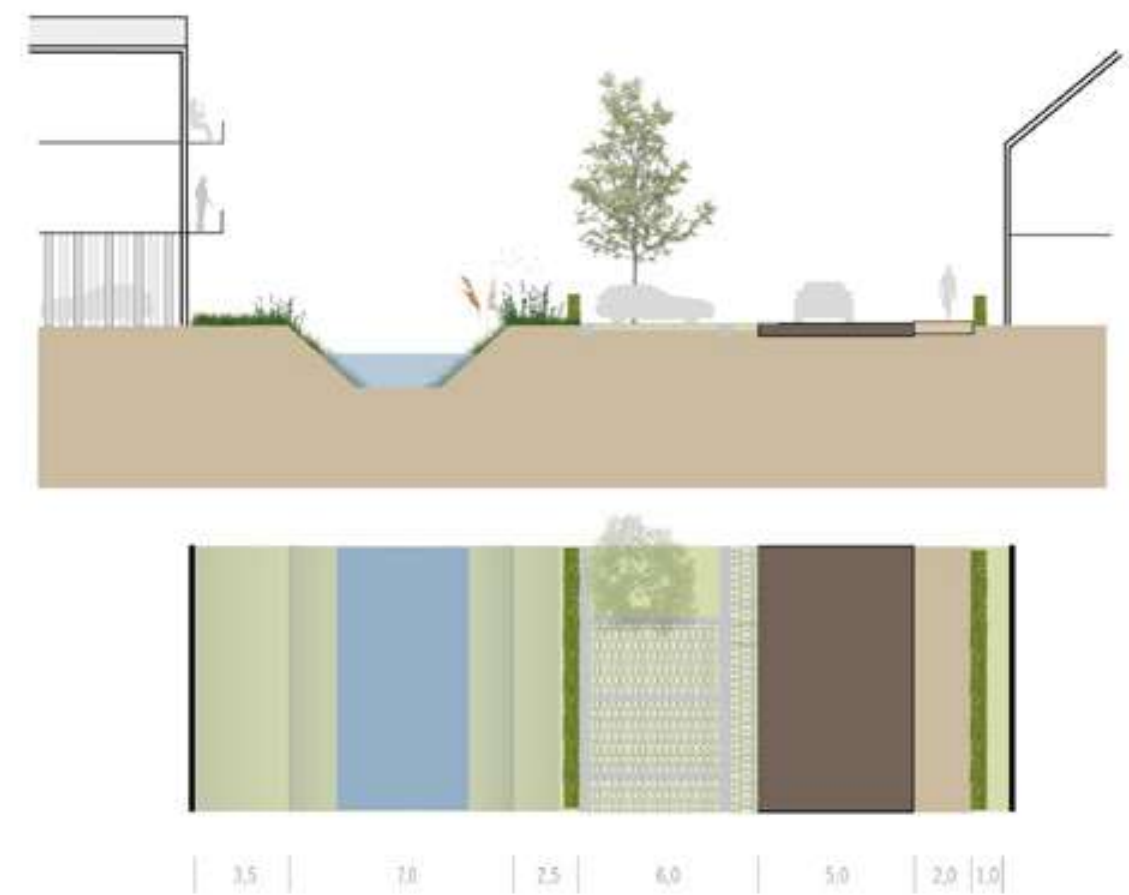
DOORSNEDEN



DOORSNEDE A-A'



DOORSNEDE B-B'



DOORSNEDE C-C'



IMPRESSIE WOONSTRAAT LANGS BERNSEWEG/SPREEUWENPAD

PARKEREN

In het openbaar gebied wordt duidelijk aangegeven op welke wijze er geparkeerd kan worden. Er zijn geclusterde parkeerplaatsen in de bouwblokken en hier en daar meer informele langspaarkeerplaatsen in openbare gebied langs de lus. De parkeerplaatsen worden aangelegd in halfopen bestrating.

OEVERS

De oevers van de waterpartijen in het groene hart worden op een natuurlijke manier ingericht. Dit omvat groene bermen met voldoende flauw talud aan minimaal één zijde, rietzomen en oeverbeplanting. Deze natuurlijke elementen zorgen voor een aantrekkelijk uitzicht en dragen bij aan de biodiversiteit van het gebied.



INSPIRATIE NATUURLIJKE INRICHTING SPELEN EN BEWEGEN

SPEELPLEKKEN

De speelplekken zijn onderdeel van de groene omgeving en worden daarom natuurlijk ingepast. Dit betekent in het landschap opgenomen elementen die bestaan uit natuurlijke materialen en spelaanleiding bieden. Denk hierbij aan houten objecten, stammen, stenen en keien, gras en zand.



INSPIRATIE NATUURVRIENDELIJKE OEVERS

Bloesembomen



Japanse sierkers



Sierappel - Malus evereste



Sierpruim - Prunus accolade



Insectenvriendelijke struiken



Krentenboompje



Sering vulgars - Sering



Cornus mas - Kornoelje



INSPIRATIE BIODIVERSITEIT EN NATUURINCLUSIEF INRICHTEN



BIJLAGEN

WONINGTYPEN



Woningtypen

(35) Sociale woning

- (a). 10 compacte woningen met 4,8 meter beuk
- (b). 10 eengezinswoningen met 5,1 meter beuk
- (c). 15 appartementen mix van compacte (60 m²) en levensloopbestendig (75 m²)

(10) Betaalbare koop

- (a). 6 kwadrant woning
- (b). 4 rijwoning met 5,1 meter beuk

(25) Middeldure koop laag

- (a). 19 rijwoning met 5,7 meter beuk
- (b). 6 appartementen van 75 m²

(20) Middelduur hoog

- (a). 14 twee-onder-een-kapwoning met beuk van 5,7 meter
- (b). 6 appartementen van 90 m²

(10 + 2) Dure koop

- (a). 2 vrijstaande woningen met 7 meter beuk
- (b). 8 appartementen van 135 m²
- (c). 2 vrijstaande woningen onderwaard 17

* bestaande mantelzorgwoning onderwaard 17 niet meegenomen



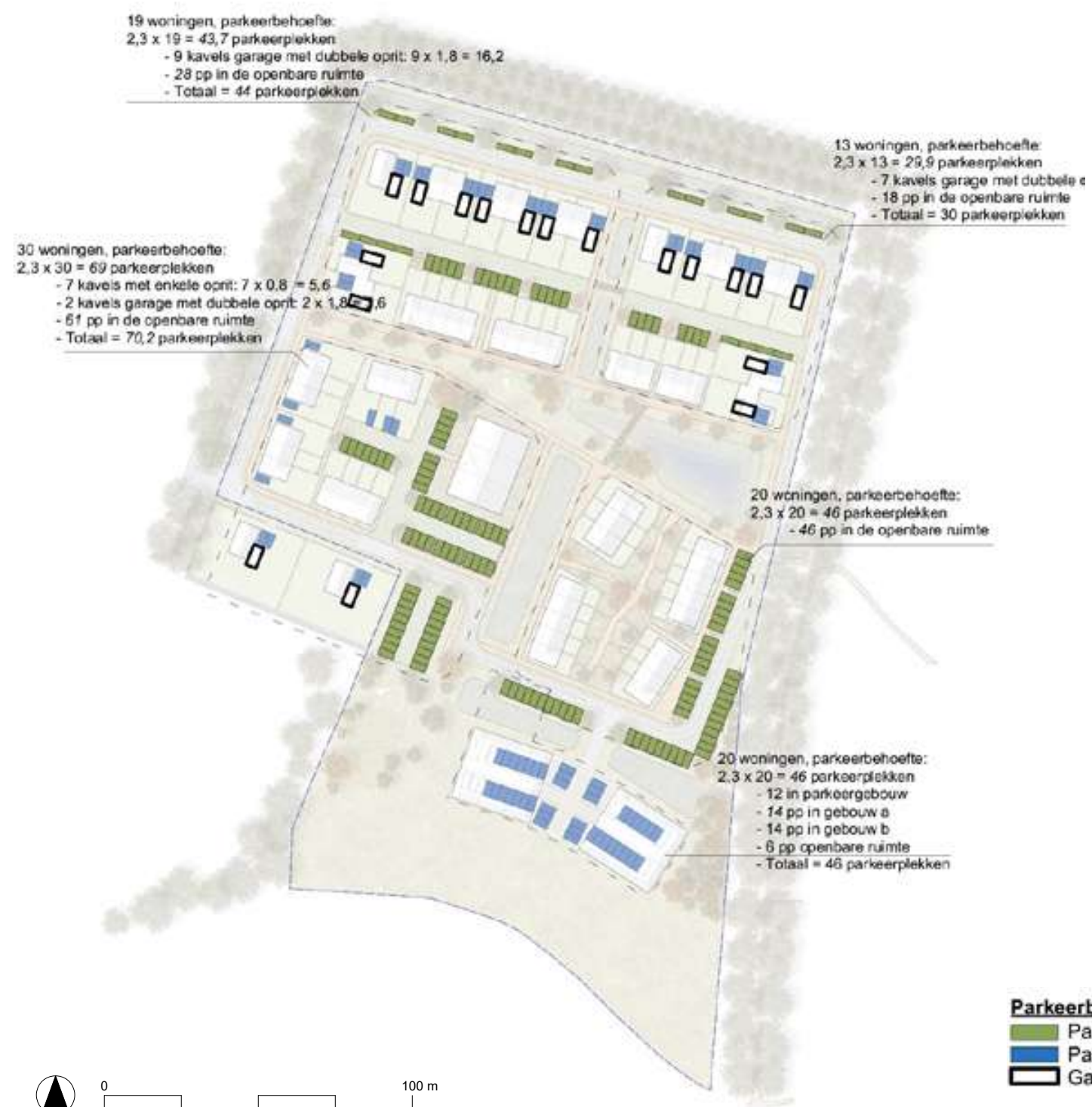
BOUWHOOGTE



-  1 tot 2 bouwlagen met kap
max goothoogte 6m, max bouwhoogte 11m
-  2 bouwlagen met kap
max goothoogte 6m, max bouwhoogte 11m
-  2 bouwlagen met kap
max goothoogte 8m, max bouwhoogte 11m
-  3 bouwlagen met kap
max goothoogte 10m, max bouwhoogte 14m



PARKEERBALANS



RUIMTEGEBRUIK

