
Beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundig plan Heppertsestraat

Te Altforst

Projectnummer: 23169.003
Datum: 07-10-2025



INHOUD

1. Aanleiding en motivatie	1
1.1 Ligging plangebied	2
2. Stedenbouwkundige opzet	3
3. Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan	4
3.1 Woningtypologieën	5
3.2 Erfafscheidingen	6
4. Openbare ruimte	8
4.1 Verharding	9
4.2 Parkeerkoffers	10
4.3 Straatmeubilair	11
5. Groen en water	12
5.1 Parkinrichting	13
5.2 Hemelwaterretentie	15
6. Aansluiting Heppertsestraat	16

1. AANLEIDING EN MOTIVATIE

In het dorp Altforst in de gemeente West Maas en Waal is al vele jaren een grote vraag naar woningen. Vanaf 2008/2009 is gewerkt aan de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van het dorp Altforst ter plaatse van de landbouwgronden gelegen ten oosten van de bestaande kern.

Tot op heden heeft er ten oosten van de kern van Altforst nog geen woningbouwontwikkeling plaatsgevonden, ondanks de grote vraag naar woningbouw.

1.1 LIGGING PLANGEBIED



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Het stedenbouwkundig plan voor de Heppertsestraat te Altforst is ontworpen vanuit de basisprincipes van het dorp. Een landelijke sfeer en een 'dorps' karakter zijn uitgangspunt. Belangrijk hierbij is de samenhang tussen de verschillende aanwezige woningtypes binnen de planlocatie. Deze dienen duidelijk 'familie' zijn van elkaar. Dit moet tot uiting komen in een samenhangende traditionele vormtaal uitgevoerd in een eigentijdse sobere detaillering. Daarnaast zorgt de woondeal voor een duurzame inrichting van het woningaanbod. Zo ontstaat er ruimte voor starters, gezinnen en senioren.

Een belangrijk uitgangspunt is de overgang van het dorp naar het achterliggende landschap waarbij er rekening gehouden wordt met de ruime opzet van de Heppertsestraat en de direct omwonenden. Hiervoor is een (multifunctioneel) park ingericht. Deze combineert groen, biodiversiteit, waterretentie en recreatie voor de huidige en toekomstige bewoners. Dit is mede met de overige groene inrichting de drager van het plan.

Alle wegen leiden richting het centrale park. Daarbij wordt gebruik gemaakt van laanbeplanting en een brede opzet van het straatprofiel. Dit in combinatie met de parkeerhoven, waardoor er (bijna) geen auto in de straat staat, zorgt voor een vriendelijk en dorps beeld met een moderne uitstraling.

3. UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Toetsingsinstrument

Het beeldkwaliteitsplan is een vervolgstap op het stedenbouwkundig plan, wat als uitwerking zal dienen voor bebouwing, openbare ruimte, groen en water.

Dit beeldkwaliteitsplan zal juridisch en planologisch geborgd worden in het omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan biedt behalve inspiratie, richtlijnen die gevolgd dienen te worden bij de realisatie van het stedenbouwkundig plan. Hierdoor ontstaat er eenheid in de basis maar is er tegelijkertijd ruimte voor differentiatie.

Deelgebieden en uitwerking

Het stedenbouwkundig plan wordt binnen dit document verdeeld in verschillende gebieden. De beoogde beeldkwaliteit voor dit beeldkwaliteitsplan is per woningtypologie uiteengezet en in beeld gebracht. Een 'dorps karakter' en 'familie van elkaar' zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Dit versterkt de samenhang en eenheid binnen het plangebied. Per woningtypologie worden de kaders gegeven waaraan concreet getoetst kan worden. Dit varieert van hoofdaspecten als massavorm en bouwhoogtes tot detailspecten als materiaalgebruik en detaillering.

Concrete toetsingscriteria

Dit beeldkwaliteitsplan biedt niet alleen een inspiratiekader voor de architect maar voegt daarnaast beeldkwaliteitscriteria toe. Het gaat daarbij om concrete toetsingscriteria die toegepast kunnen worden bij de beoordeling van de bouwplannen door de welstandscommissie.

Belangrijkste uitgangspunt bij toetsing van de verschillende woningtypen plannen is de onderlinge samenhang in architectuur, de traditonele vormtaal met moderne detaillering.

Daarnaast kunnen deze criteria de basis vormen voor eventuele toekomstige bouwplannen in of rondom de beoogde planlocatie

Deelgebieden en uitwerking

Het stedenbouwkundig plan wordt binnen dit document verdeeld in gebieden en woningtypologieën. Aan de hand van deze verdeling wordt de beoogde beeldkwaliteit in beeld gebracht. De verdeling is als volgt:

- Woningtypologieën
- Architectuurbeeld
- Goot- en nokhoogtes
- Materialisatie
- Efscheidingen
- Openbare ruimte
- Verharding en parkeren
- Groen en water



3.1 VRIJSTAANDE WONINGEN



MATERIAALGEBRUIK



Maatvoering:

max. goothoogte hoofdgebouw: 3,5m

max. nokhoogte hoofdgebouw: 9m

max. goothoogte bijgebouw: 3,2m

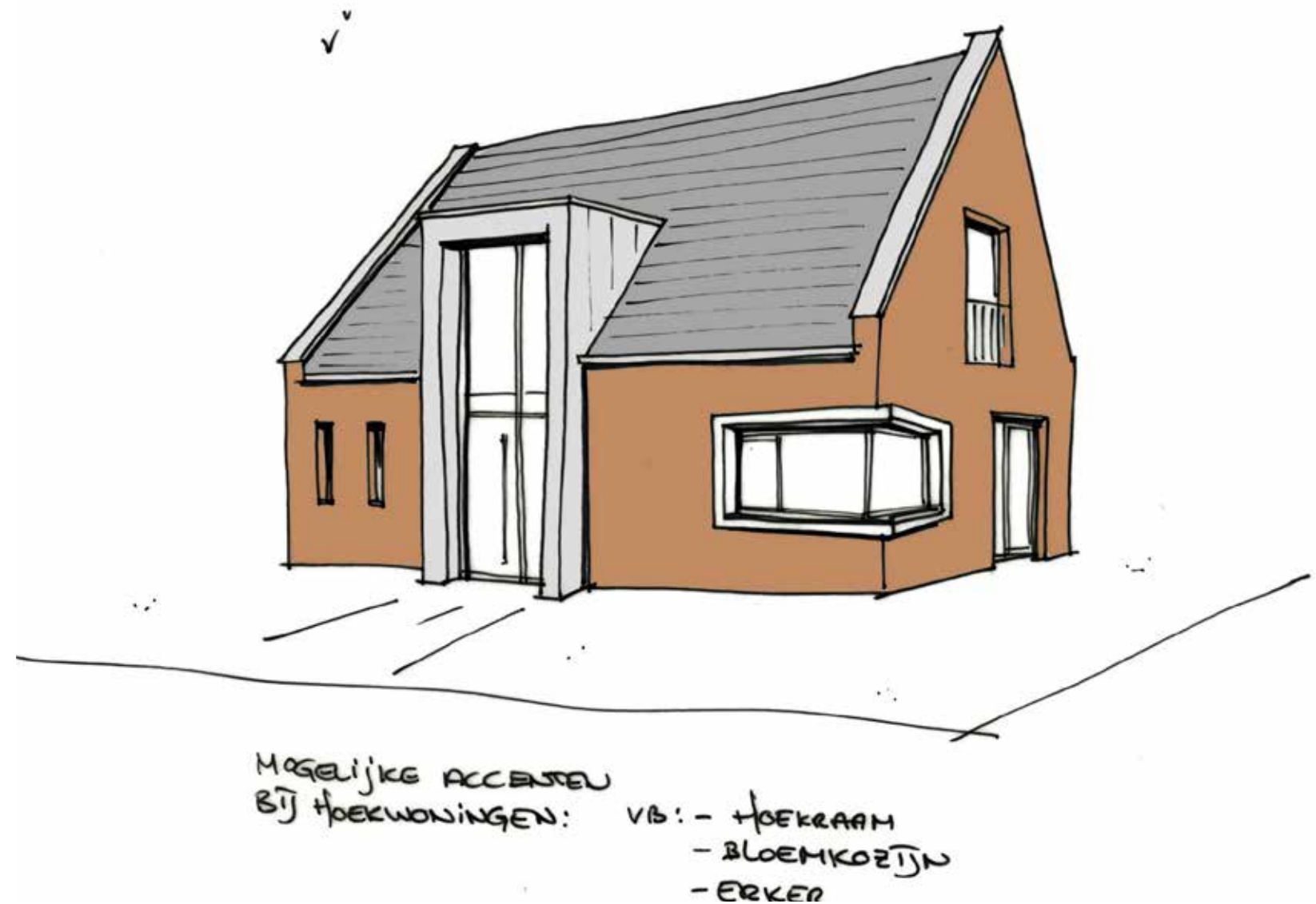
max. nokhoogte bijgebouw: 5,5m

dakhelling hoofdgebouw 12-55 graden

TOELICHTING

- Massavorm, 1 bouwlaag met kap
- Nokrichting evenwijdig of haaks op de weg, differentiatie in straatbeeld
- Bijgebouwen, aan-en uitbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen met vormgeving afgestemd op het hoofdgebouw al dan niet voorzien van een kap
- metselwerk architectuur passend bij dorpse omgeving
- traditionele vorm met moderne, sobere detaillering
- meer eigentijdse (bijvoorbeeld staande) gevelopeningen zijn goed voorstelbaar
- hoekwoningen verbijzonderen in de zijgevel. Accenten als een bloemkozijn, erker, hoekraam, risaliet of bijvoorbeeld dakkapelen zijn voorstelbaar.
- natuurlijk materiaalgebruik als baksteen, keramische pannen of riet
- toepassing van kunststof materialen of bijvoorbeeld volkern beplating dient vermeden te worden
- bio-based materiaalgebruik is een pré
- hoofdkleurtonen dienen afgestemd te zijn op het dorpse karakter in een donkerder gedekte kleurstelling
- contrasterende kleuren of het gebruik van felle kleuren is niet toegestaan

REFERENTIEBEELDEN



3.2 PATIOWONINGEN



MATERIAALGEBRUIK



Maatvoering:

max. goothoogte hoofdgebouw: 3.5m

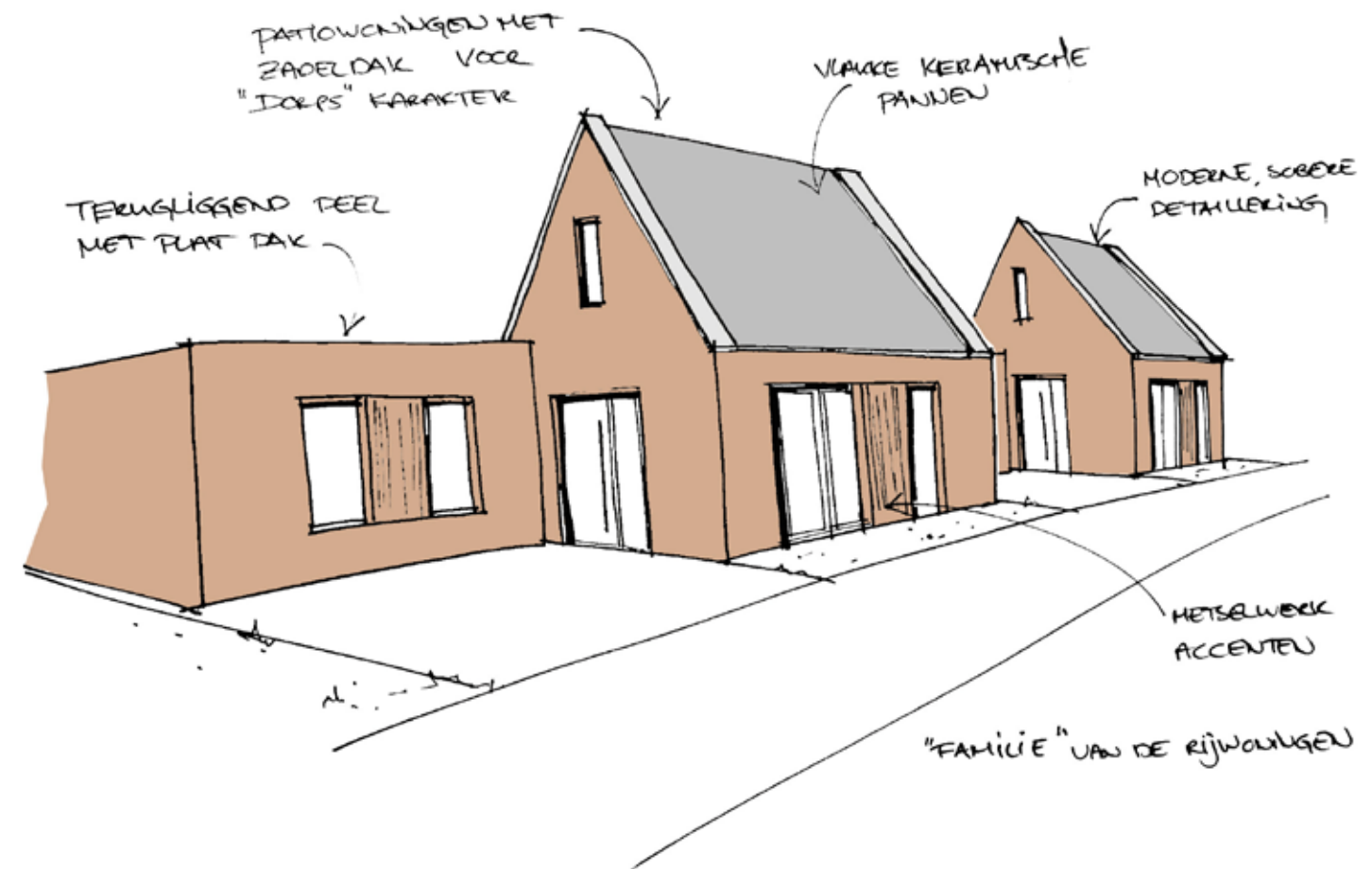
max. nokhoogte hoofdgebouw: 6m

dakhelling hoofdgebouw 12-55 graden

TOELICHTING

- Massavorm, 1 bouwlaag met gedeelte voorzien van kap
- Hoofdmassa (dichtst aan de weg gelegen) voorzien van een kap in de vorm van een zadeldak of lessenaarsdak
- Nokrichting evenwijdig of haaks op de weg
- metselwerk architectuur passend bij dorpse omgeving
- traditionele vormgeving met moderne, sobere detaillering
- meer eigentijdse (bijvoorbeeld staande) gevelopeningen zijn goed voorstelbaar
- natuurlijk materiaalgebruik als baksteen en keramische pannen (niet geglaazuurd)
- toepassing van kunststof materialen of bijvoorbeeld volkern beplating dient vermeden te worden
- bio-based materiaalgebruik is een pré
- PV-panelen op het plat dak
- hoofdkleurtonen dienen afgestemd te zijn op het dorpse karakter in een donkerder gedekte kleurstelling
- contrasterende kleuren of het gebruik van felle kleuren is niet toegestaan

REFERENTIEBEELDEN



3.3 RIJWONINGEN



MATERIAALGEBRUIK



Maatvoering:

max. goothoogte hoofdgebouw: 6m

max. nokhoogte hoofdgebouw: 9m

dakhelling hoofdgebouw 12-55 graden

TOELICHTING

- Massavorm, 2 bouwlagen voorzien van een kap
- Nokrichting evenwijdig aan de weg
- metselwerk architectuur passend bij dorpse omgeving
- traditionele vorm met moderne, sobere detaillering
- meer eigentijdse (bijvoorbeeld staande) gevelopeningen zijn goed voorstelbaar
- bij langere de langere blokken rijwoningen met 4 of 5 woningen is een verbijzondering van één woning naast de hoekwoning voorstelbaar. Accenten als een bloemkozijn of sobere risaliet zijn hierbij voorstelbaar.
- natuurlijk materiaalgebruik als baksteen, keramische pannen (niet geglaazuurd) of riet
- toepassing van kunststof materialen of bijvoorbeeld volkern beplating dient vermeden te worden
- bio-based materiaalgebruik is een pré
- hoofdkleurtonen dienen afgestemd te zijn op het dorpse karakter in een donkerder gedekte kleurstelling
- contrasterende kleuren of het gebruik van felle kleuren is niet toegestaan

REFERENTIEBEELDEN



3.4 SOCIALE HUURWONINGEN



MATERIAALGEBRUIK



Maatvoering:

max. goothoogte hoofdgebouw: 6m

max. nokhoogte hoofdgebouw: 9m

dakhelling hoofdgebouw 12-55 graden

TOELICHTING

- Massavorm, 2 bouwlagen voorzien van een kap
- Beneden-bovenwoningen in zelfde massavorm
- Nokrichting evenwijdig aan de weg
- metselwerk architectuur passend bij dorpse omgeving
- traditionele vorm met moderne, sobere detaillering
- meer eigentijdse (bijvoorbeeld staande) gevelopeningen zijn goed voorstelbaar
- natuurlijk materiaalgebruik als baksteen, keramische pannen (niet geglaazuurd) of riet
- toepassing van kunststof materialen of bijvoorbeeld volkern beplating dient vermeden te worden
- bio-based materiaalgebruik is een pré
- hoofdkleurtonen dienen afgestemd te zijn op het dorpse karakter in een donkerder gedekte kleurstelling
- contrasterende kleuren of het gebruik van felle kleuren is niet toegestaan

REFERENTIEBEELDEN



3.5 ERFAFSCHIEDINGEN

De overgang van de openbare ruimte naar privéterrein is een belangrijk onderdeel van elk stedenbouwkundig plan. Zoals de materialisatie bij woningeneenheidendifferentiatie biedt, geldt hetzelfde voor erfafscheidingen.

Hier dient een éénduidig beeld gehanteerd te worden om 'verrommeling' tegen te gaan. Dit komt ten goede van de beoogde woningbouw maar daarnaast ook ten goede voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Het landelijk karakter van Altforst is een belangrijk aspect. Om dit te waarborgen bestaan erfafscheidingen aan de voorzijde bij de rijwoningen (excl. sociale huurwoningen) en patiowoningen uit een lage, groene haag. De overige perceelsgrenzen (zij- en achterzijde) met een gaashekwerk met hедера. Deze beplanting vergt weinig onderhoud en neemt niet veel ruimte in beslag. Hierdoor ontstaat een groen beeld richting de zijgevels, binnen de parkeerkoffers en aan de achterkant van de woningen.

De vrijstaande woningen (excl. de woning aan de zuidzijde) aan de Heppertsestraat dienen aan te sluiten op de bestaande voortuin-structuur van de straat. Dit houdt in dat er behalve een lage haag ook heesters en kleinschalige beplanting toegepast dient te worden.



4. OPENBARE RUIMTE

VERHARDING

De beoogde situatie aan de Heppertsestraat bestaat uit een brede ontsluitingsweg met verschillende binnenwegen. Deze binnenwegen zijn smaller en bieden daardoor meer ruimte voor groen. Daarnaast wordt de hoeveelheid verharding binnen het plan beperkt.

Om de rust en uitstraling van het dorp Altforst door te voeren wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van dezelfde materiaalkeuze. Hierdoor ontstaat een rustig straatbeeld dat passend is binnen de omgeving. Via een middengoot wordt het hemelwater afgevoerd naar de retentiemogelijkheden aan de oost- en westzijde. Deze worden in dezelfde steen gerealiseerd als het straatprofiel.

Voetpaden binnen de wijk worden uitgevoerd in een grijs tint (of vergelijkbaar), welke een duidelijk onderscheid heeft van de rijbaan. De paden in het park worden in waterdoorlatend grind aangelegd.



PARKEERKOFFERS

Voor parkeren is gekozen voor twee parkeercoffers en twee parkeerstroken in de oostelijke groenzone. Hierdoor wordt het parkeren gecentraliseerd en het 'blik' zoveel mogelijk uit de straat gehaald. Ook dit levert een rustig eindbeeld op.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd in halfverharding, waarbij het straatprofiel aansluit op de binnenwegen en de ontsluitingsweg.



STRAATMEUBILAIR

Straatmeubilair is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. Behalve de uitstraling dient deze ook hufteproof, duurzaam en gebruiksvriendelijk te zijn. Binnen het plan wordt het volgende straatmeubilair als passend gezien:

- Zitbanken en prullenbakken in dezelfde (natuurlijke) stijl;
- Lantaarnpalen met natuurlijke look in het park;
- Lantaarnpalen bij binnenwegen en parkeerkeers met lichtstraal naar beneden (beperkt overlast)
- Speelelementen in een natuurlijke uitstraling (combineren met water)
- Overig meubilair zoals een voetbalkooi of klimrek in hufteproof materiaal



5. GROENINRICHTING

De nieuwbouwwijk komt te liggen op een voormalige fruitkwekerij. De kern van Altforst en dit deel van de Heppertsetaat liggen op een oude stroomrug in de polder tussen Maas en Waal. Deze grond is hoger en droger dan de omliggende komgronden en heeft een voedingsrijke bodem waardoor hier van oudsher al hoogstamboomgaarden stonden. Deze boomgaardsfeer wordt teruggebracht in het groenontwerp voor de nieuwe wijk bij Altforst. Karakteristieke elementen van boomgaarden zijn windsingels aan de randen en hoogstamfruitbomen in gras. Langs de sloot aan de zuidrand wordt verwezen naar de polders van de komgronden met knotwilgen. Aan de westzijde wordt de bestaande sloot verbreed als wadi. Hier wordt een natuurlijke parkzone gerealiseerd met inheemse bomen en een natuurlijke oevervegetatie met wilgenstruwelen. Pleksgewijs loopt de boomgaardsfeer uit de wijk hier door met enkele hoge fruitbomen

De Heppertsestraat heeft een eigen sfeer. Kenmerkend zijn de essenlaan langs de Heppertstraat. In verband met essentaksterfte zullen deze op termijn vervangen moeten worden. Deze straat zou dan als één geheel ingericht moeten worden. Geadviseerd wordt om soorten die passen bij de oeverwal te planten, zoals linden of eiken.

De beplanting is onderverdeeld in drie groepen. Het park, de bufferzone en de straatbeplanting en de Heppertsestraat.





547 Heppertsestraat

553

afwisselende
laan passend bij
oeverwal

wadipark met
natuurvriendelijke
flauwe oevers en
speelnatuur

onderhoudsstrook 3m
vrijhouden

speelplekje met
waterpomp in
zandbak en veldkeien

bomen en struiken
passen bij natuurlijke
oevers

hoogstamfruitbomen

open plekken voor
bloemrijke vegetatie en
bezonde oevers voor
amfibiën en insecten

speelvlonder met
ondiepe oever

afwisselende zichtlijnen
tussen open en besloten

ophogingen (ivm gesloten
gesloten grondbalans),
zorgen voor glooiend terrein

smalle straatbomen in
geschoren haagjes passend
bij boomgaardsfeer

sloot met knotwilgen als
landschappelijke rand van
wijk

Parkzone

Natuurlijke sfeer met inheemse bomen voor vochtigere gronden, zoals schietwilg (*Salix alba*), zwarte els (*Alnus glutinosa*), grauwe wilg (*Salix cinerea*), plaatselijk hoogstamfruitbomen zoals zoete kers (*Prunus avium* - variëteit nader te bepalen, walnoot (*Juglans regia*)

Aan de flauwe oevers van de wadi/sloot wordt een kruidenmengsel ingezaaid dat goed groeit op vochtige gronden, met bv kattenstaart:

G3 Bloemrijk grasland - natte grond langs de oevers van de sloot en wadi van Crujdt-Hoeck (of vergelijkbaar)

De rest van het park wordt ingezaaid met een meerjarig kruidenmengsel voor zware grond: G2 Bloemrijk grasland - zware grond van Crujdt-Hoeck (of vergelijkbaar)

Straatbeplanting

De straatbeplanting bestaat uit verschillende smalle opgaande fruit- en/of bloesembomen die geen of nauwelijks vrucht dragend zijn met daaronder gazon. Kleine sierfruitbomen in straten. Voorbeelden van deze kleinere bloesembomen: *Malus* 'Evereste', *Amelanchier* 'robin hill' etc., *mespilus germanica*, *Prunus serrulata* 'Amanogawa'. Verhardingstolerante soorten zoals *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' en *Acer campestre* 'Green column' kan in de parkeervakken.

Bufferzone

De bufferzone wordt ingevuld met een watergang en een rij bomen. Hierdoor wordt het zicht op de loods deels weggenomen en ontstaat er een groen uitzicht vanuit de woningen.



Conceptuele doorsnede watergang park



parkzone

BEPLANTING

Alnus glutinosa (zwarte els)	
hoogte:	10-12 m
verschijningsvorm:	piramidaal of meerstammige vorm
belevingswaarde:	voorjaar katjes, stikstofbinder
ecologische waarde:	insecten, vogels



Prunus avium 'Hedelfinger'	
hoogte:	6-8 m
verschijningsvorm:	eironde kroon vorm
belevingswaarde:	bloesemboom, eetbare kersen
ecologische waarde:	insecten, vogels



Pyrus calleryana 'Chanticleer'	
hoogte:	8-10m
verschijningsvorm:	rechttopgaande vorm
belevingswaarde:	voorjaar boesem, herfstkleur, weinig vrucht
ecologische waarde:	insecten



parkzone

Salix cinerea (grauwe wilg)	
hoogte:	3- 5 m
verschijningsvorm:	struikvormige wilg (afgeplat bol)
belevingswaarde:	voorjaar katjes
ecologische waarde:	bijen, insecten, waardboom vlinders



Pyrus communis 'Charneux'	
hoogte:	4-8 m
verschijningsvorm:	piramidale kroon
belevingswaarde:	bloesem, eetbare peren (kruisbestuiver nodig)
ecologische waarde:	insecten, vlinders, vogels, kleine zoogdieren



Amelanchier 'Robin hill' (krentenboompje, hoogstam)	
hoogte:	6-8m
verschijningsvorm:	rechttopgaand, boomvorm
belevingswaarde:	bloesem, eetbare vruchten, herfstkleur
ecologische waarde:	bijen, insecten, vogels



Carpinus betulus	
hoogte:	15 - 20 m
verschijningsvorm:	brede ronde hoge kruin, meerstammig
belevingswaarde:	herfstkleur, grillige bast
ecologische waarde:	insecten, vogels



Amelanchier x lamarckii (Amerikaans krentenboompje)	
hoogte:	6-8m
verschijningsvorm:	brede meerstammige struik
belevingswaarde:	bloesemboom, eetbare besjes, herfstkleur
ecologische waarde:	insecten, vogels



Malus toringo 'Scarlet' (sierappel)	
hoogte:	4-6m
verschijningsvorm:	ovaal
belevingswaarde:	bloesem, rood blad, siervruchten
ecologische waarde:	insecten



Prunus padus 'Watereri'	
hoogte:	6-10 m
verschijningsvorm:	ronde kroon
belevingswaarde:	geurende bloemen
ecologische waarde:	drachtboom bijen, waardboom vlinders, vogels



Mespilus germanica 'Bredase Reus'	
hoogte:	4-6 m
verschijningsvorm:	afgeplat bol, struikvorm, grillige sierlijke vorm
belevingswaarde:	grote bloesem, eetbare mispels in laat najaar
ecologische waarde:	drachtboom bijen, voedsel vogels



Corylus colurna (Turkse boomhazelaar)	
hoogte:	20-25m
verschijningsvorm:	ovaal
belevingswaarde:	kan in verharding veel schaduw, nootjes
ecologische waarde:	bijen, vogels, zoogdieren



straatgroen



BEPLANTING

Carpinus betulus	
hoogte:	15 - 20 m
verschijningsvorm:	brede ronde hoge kruin, meerstammig
belevingswaarde:	herfstkleur, grillige bast
ecologische waarde:	insecten, vogels



A-watergang

- Oppervlaktewaterlichamen dienen voldoende omvang te hebben.
- De doorstroming van oppervlaktewaterlichamen dient gewaarborgd te zijn.
- Bergingscapaciteit: 30 cm boven het hoogst vigerende (of bij droogvallend vanaf de bodem).
- Het dempen van water moet gecompenseerd worden.
- De ecologische situatie mag niet achteruitgaan.
- In gebieden met specifieke natuurdoelen zijn traditionele beschoeiingen en damwanden niet gewenst.
- Waterbergende oevers zijn welkom (vanwege minder diepe ontgraving en dus minder afvoer van grond, en de aanleg van natuurvriendelijke
- oevers compenseert verlies aan natuur bij bijvoorbeeld demping).
- Bij nieuw aan te leggen oppervlaktewaterlichamen in stedelijk gebied wordt minstens 35% van de oeverlengte (tweezijdig) natuurvriendelijk
- uitgevoerd, tenzij in overleg met het waterschap voor een gelijke hoeveelheid alternatieve ecologische voorzieningen wordt gekozen
- (maatwerk).

B-watergang

- Talud: helling van 1:2. Afhankelijk van de grondsoort kan het waterschap een afwijkend talud toestaan.
- Bodembreedte: 0,50 meter.
- Bodemhoogte: 0,50 m (onder het laagst vigerende peil). Afhankelijk van de fysische gesteldheid van de bodem kan het waterschap een
- andere bodemhoogte toestaan.
- Beschermingszone: 1 meter (aan beide kanten).
- Bomen minimaal 0,5 m uit de insteek.
- Bij machinaal, eenzijdig onderhoud: maximale bovenbreedte 8 meter.
- Compensatie vindt plaats in bij voorkeur minimaal secundair water.

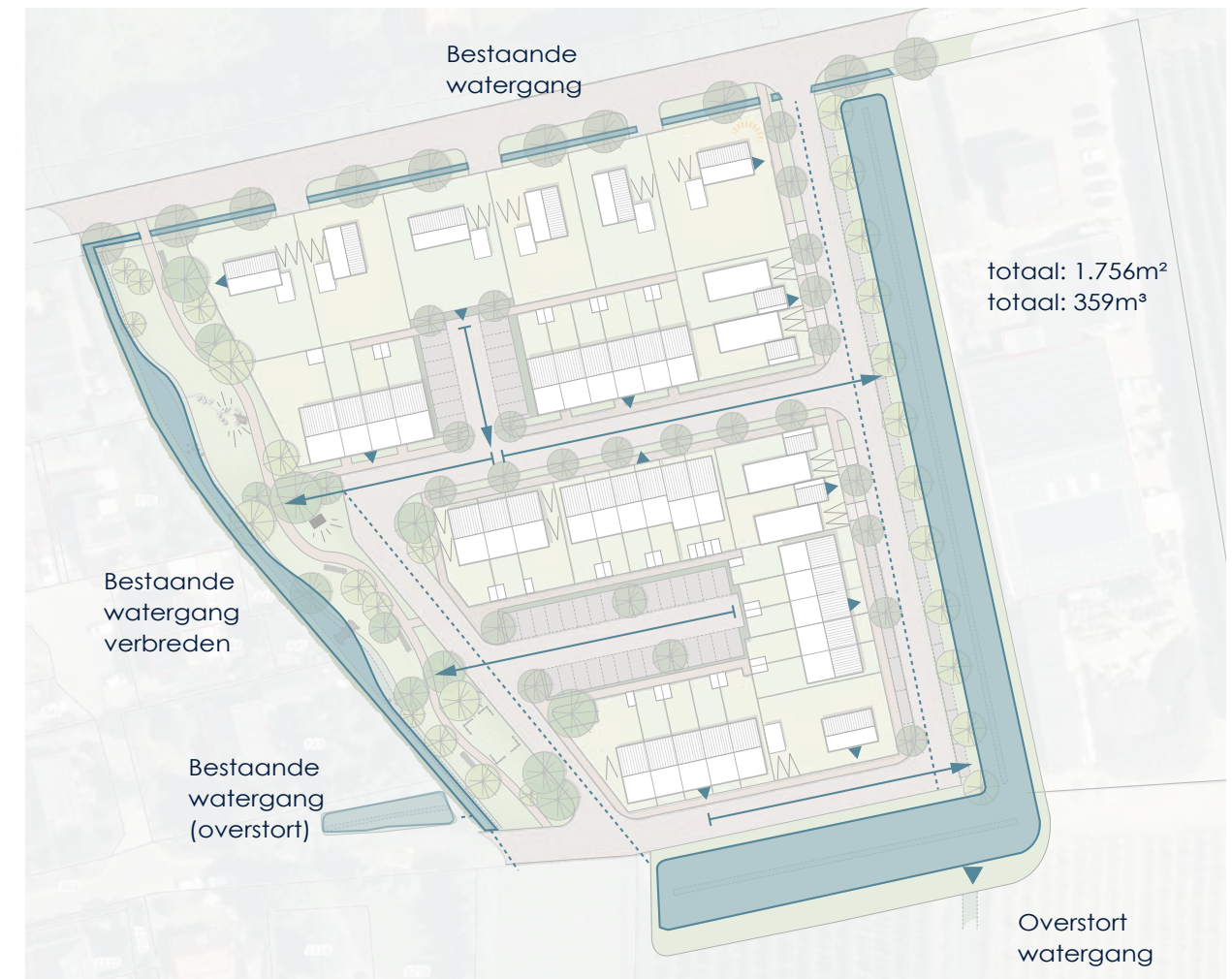


HEMELWATERRETENTIE

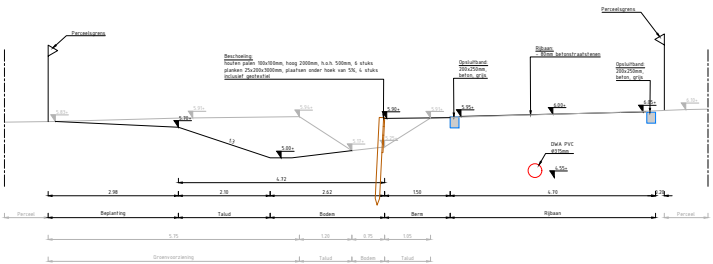
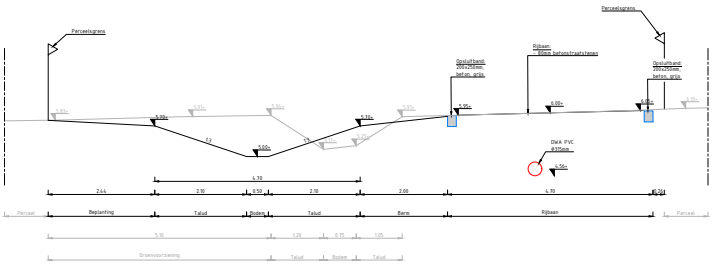
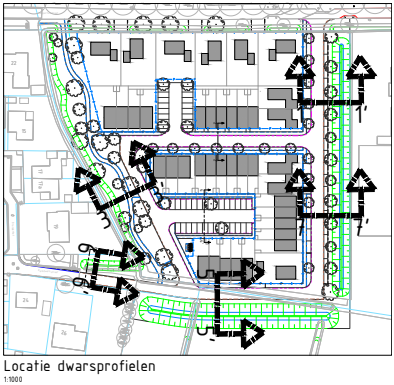
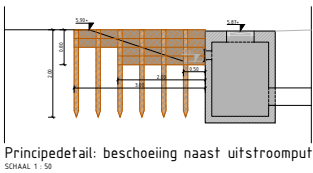
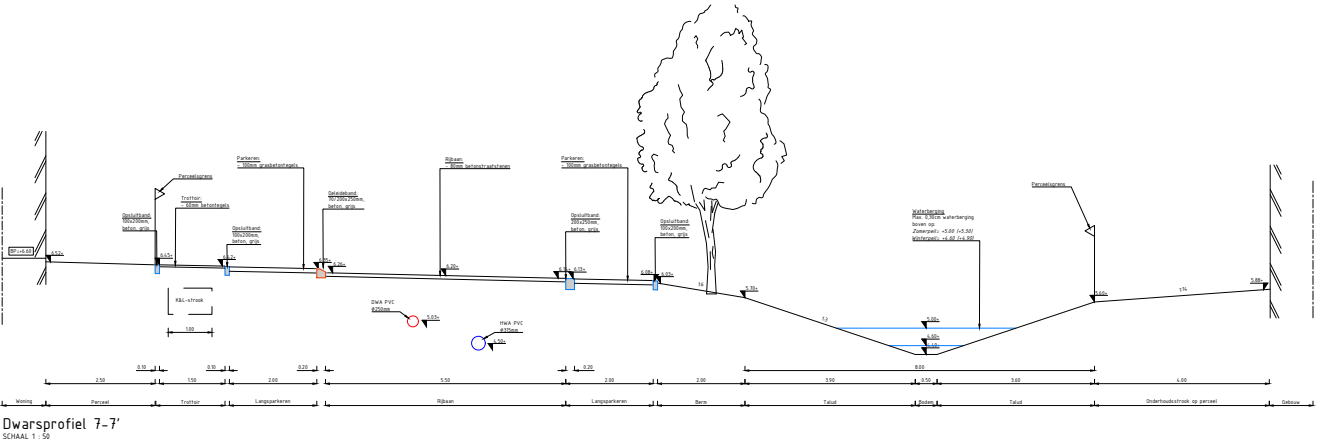
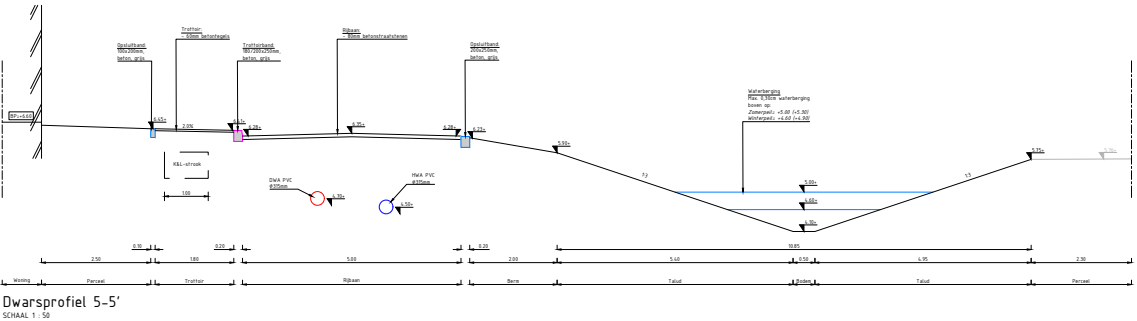
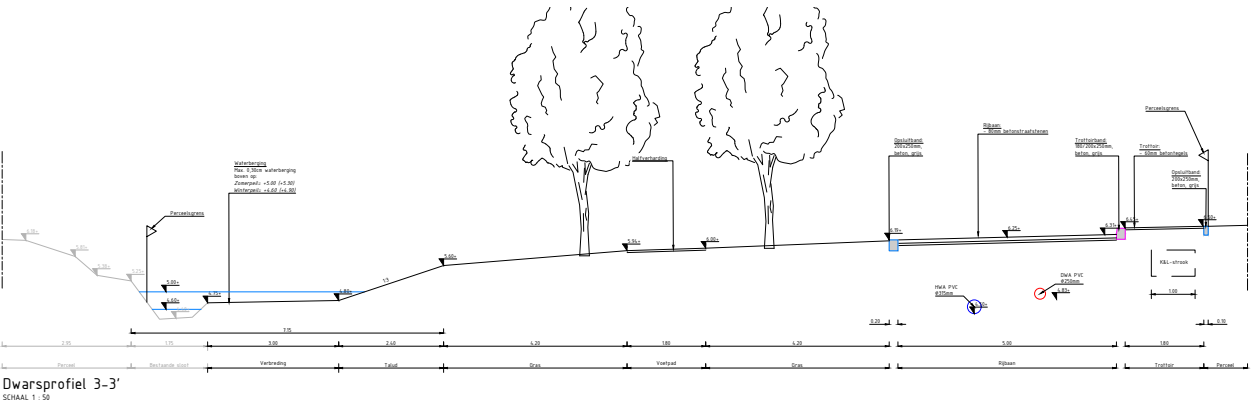
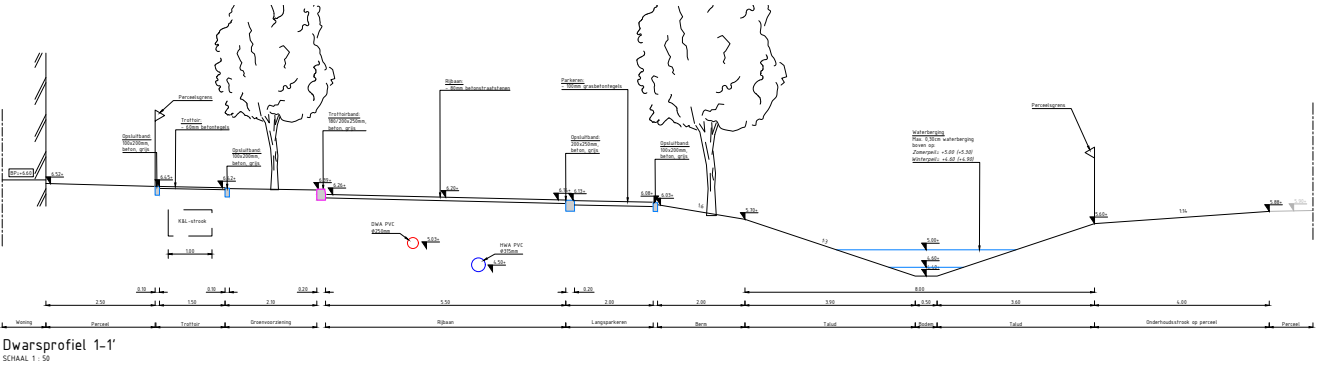
Hemelwaterretentie- en afvoer is een belangrijk aspect van de inrichting van de openbare ruimte. Mede door de klimaatverandering is er gepaste aandacht nodig voor wateropvang- en afvoer.

Binnen het stedenbouwkundig plan wordt er een brede waterpartij aangelegd aan de zuid- en oostzijde. Deze wordt gecombineerd met de bomenlaan en vormt daardoor een sterkere barrière richting de bedrijfsbebouwing. De waterpartij aan de oost- en zuidzijde vangt het grootste gedeelte van het hemelwater op. Alle watergangen worden verstaan onder 'open water'. De watergang aan de oostzijde wordt onderhouden door de gemeente. Aan de oostzijde, buiten het plangebied wordt een onderhoudsstrook aangelegd. Alle watergangen worden gerealiseerd en onderhouden middels het beleid van het waterschap en het 'Beleidsplan Water en Riolering West Maas en Waal 2023-2027'.

Binnen het park wordt een brede sloot aangelegd welke deels als wateropvang dient en voor recreatie. De sloot krijgt een lichte meandering. Hierdoor wordt spelen en klimaatadaptie gecombineerd. Om de veiligheid te waarborgen krijgt de wateropvang aan de noordoostzijde een flauwe oever (zie onderdeel: *inrichting park*). De sloot/wadi wordt gecombineerd met verschillende bloemen en planten op de bermen. Hierdoor wordt de biodiversiteit van het plan en de directe omgeving versterkt. Deze watergang wordt aan de oostzijde onderhouden door de gemeente. De watergang aan de zuidzijde wordt deels door de gemeente en deels door Brokken bv. onderhouden. Binnen de wijk wordt het hemelwater afgevoerd via (separate) riolering en via het verhard oppervlak (zie waterkaart). Dit is momenteel conceptueel opgesteld door Aveco De Bondt



DOORSNEDES & REKENMETHODE WATERGANGEN (CONCEPT AVECO DE BONDT)



5. AANSLUITING HEPPERTSESTRAAT

OVERGANG BESTAAND - NIEUW

De aansluiting op de bestaande situatie aan de Heppertsestraat vraagt om een nadere uitwerking. De bestaande woningen aan de Heppertsestraat hebben een diepe voortuin (circa 10m). Deze vorm van verkaveling past niet meer in de huidige tijdgeest.

Om deze reden is er gezocht naar een stedenbouwkundige oplossing die de bestaande en beoogde situatie kan optimaliseren. De beoogde zes woningen aan de Heppertsestraat hebben een breed kavelprofiel en een riante voortuin. Daarnaast verspringen de woningen in rooilijn en richting. Hierdoor krijgt de entree een dorpse uitstraling welke aansluit op de bestaande situatie aan de Heppertsestraat.

In het 3D model hiernaast is te zien dat het beoogde park voldoende overgang biedt tussen de bestaande woningen en de nieuwbouwwoningen. Hierdoor is het mogelijk de beoogde woningen dichterbij de Heppertsestraat te realiseren maar wel aansluiten op het bestaande straatbeeld en het dorpse karakter.





ALTFORST UITBREIDING	Koop	Huur
Vrijstaande woningen	7	-
(gelijkvloers) patiowoningen	4	-
Rijwoningen/ Bebouwingen	23	8
Totaal verdeling	34	8
Totaal	42	

WOONDEAL		
Vrije sector	13	31%
Goedkope koop (<€286.000,-)	10	24%
Middeldure koop (<€405.000,-)	11	26%
Sociale huur (BeBo/rijw.)	8	19%
Totaal	42	100%

PARKEERNORM	privé	O.R.
Vrije sector 13 x 2,3 = 29,9	22	4
Middelduur 21 x 2,3 = 48,3	5	48
Sociale huur 8 x 1,8 = 14,4	0	15
Totaal benodigd = 94	27	67

oppervlakte verdeling		
Uitgeefbaar	6.676m²	41,18%
Verharding	6.156m²	37,89%
Groen	1.844m²	11,37%
Water	1.756m²	9,56%
Totaal	16.210m²	100%

Beeldkwaliteitsplan

Stedenbouwkundig plan Heppertsestraat

Te Altforst

Projectnummer: 23169.003
Datum: 07-10-2025

