



BEELDKWALITEITPLAN DE MEANDER

NEDERHEMERT - GEMEENTE ZALTBOMMEL

COLOFON

In opdracht van:

BOVENEIND PROJECTONTWIKKELING

Molenstraat 16
5317 JG Nederhemert
0418 55 2321
de-meubelberg@hetnet.nl

Opgesteld door:

URBAN JAZZ BV.

Leerfabriek KVL Oisterwijk
Almijstraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl



Datum: 17 februari 2021

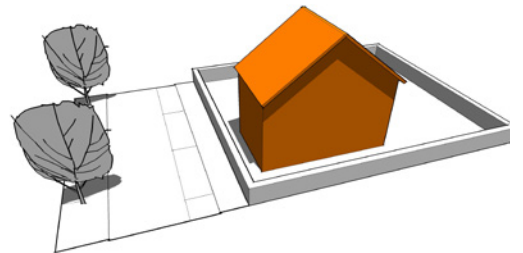
INHOUD

1. INLEIDING

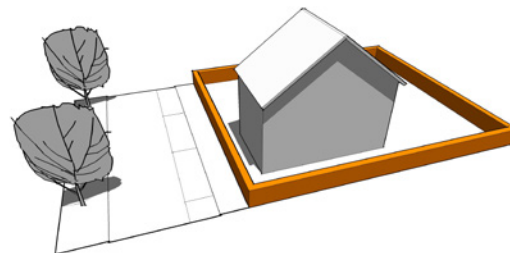
INSPIRATIEKADER

2. HET PLAN

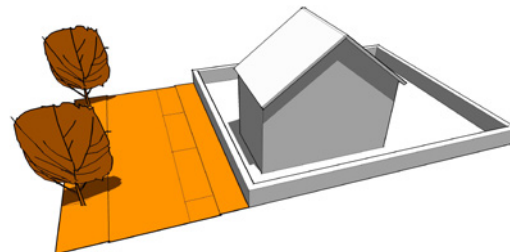
3. BEBOUWING



4. ERFAFSCHIEDING



5. BUITENRUIMTE



TOETSINGSKADER

6. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING FAUNA

1. INLEIDING



Plangebied, ten oosten van Nederhemert



Kerkpad



boven: Uitzicht op Afgedamde Maas, onder: Bestaand bedrijventerrein



Zicht over het plangebied vanaf Maasdijk

AANLEIDING

De Meander is een uitbreiding aan de oostelijke rand van het dorp Nederhemert-Noord (hierna: Nederhemert). Het plangebied ligt aan de achterzijde van een strook van lintbebouwing aan de Kapelstraat en kijkt uit over diverse akkers en weilanden richting de Maas-Waalweg. De Meander gaat mede bepalen in het aanzicht van de oostelijke dorpsrand, daarom is het van belang dat kwalitatief hoogwaardige vormgeving en uitstraling wordt nagestreefd. Om deze ambitie te bereiken wordt een helder kader vastgesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit. Kwaliteit en met name samenhang in kwaliteit is immers niet altijd vanzelfsprekend. Het is een maatschappelijke en culturele verantwoordelijkheid van zowel de plantoetsers, initiatiefnemer als de ontwerpers om het maximale eruit te halen.

De huidige functies van het plangebied de Meander zijn uiteenlopend: bedrijventerrein en landbouwgrond, waaronder een kwekerij, akkerland en weiland. Deze functies zullen in fases plaats maken voor de woningbouw. Het plan de Meander geeft ruimte aan 120 woningen die in drie fases gebouwd worden. De eerste fase van het plan ligt achter de loodsen. Het bedrijventerrein met de bijbehorende loodsen blijft tijdens de bouw van de eerste fase behouden. Zodra de eerste fase bijna afgerond is, wordt het bedrijventerrein gesloopt, zodat gestart kan worden met de bouw van de tweede fase. Daarop volgend start de 3e fase, dit bevat de 12 woningen op het perceel van Kapelstraat 24 aan de noordkant van het plangebied.

De opgave voor het beeldkwaliteitplan ten behoeve van het plan de Meander is de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht besteed te worden aan de samenhang in de totale openbare ruimte.

Door middel van de stedenbouwkundige visie en de motivering hierop wordt er op hoofdlijnen een beeld gegeven van de beoogde toekomstige situatie. Op basis hiervan kan een kader opgesteld worden waarmee de gewenste bijbehorende beeldkwaliteit van de voorgestelde bouwmassa's en de buitenruimte vastgelegd wordt.

Deze beeldkwaliteitsgids dient drie doelen:

1. **Als beleidskader;** de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
2. **Als ontwerp- en uitvoeringskader;** voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
3. **Als toetsingskader;** voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

De creativiteit en het vakmanschap waarmee, binnen de criteria en de gebiedsomschrijvingen, daadwerkelijk wordt ontworpen bepaalt echter de uiteindelijke kwaliteit van een toekomstig gebouw en de gebouwde omgeving.

LEESWIJZER

Deze beeldkwaliteitsgids is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en een toetsingskader.

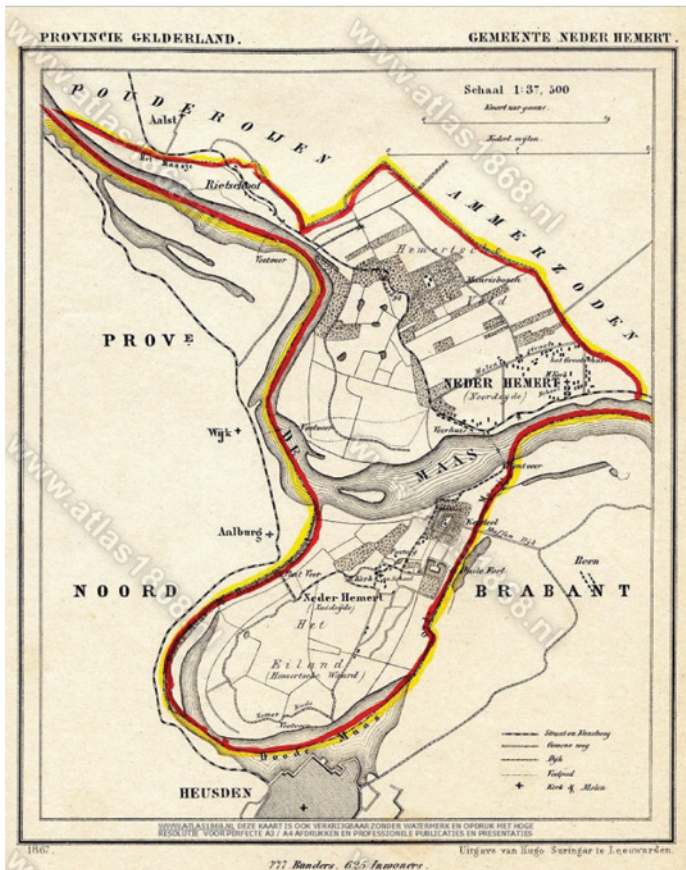
In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is, worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp mogelijkheden duidelijk gemaakt en zal blijken hoe en waarom de bijbehorende sfeer van bebouwing en buitenruimte ontstaat en op deze locatie gewenst is. Ook de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient aan te sluiten bij de beeldkwaliteit van de bebouwing. De landschappelijke kwaliteiten die het plangebied en de omgeving ervan nu herbergen kunnen daarbij benut worden. Deze vormen tevens onderdeel van het inspiratiekader.

Met bovenstaande beschrijving wordt tevens duidelijk waar de samenhang met de bestaande omgeving uit bestaat en waarmee samenhang binnen de beoogde beeldkwaliteit wordt verkregen.

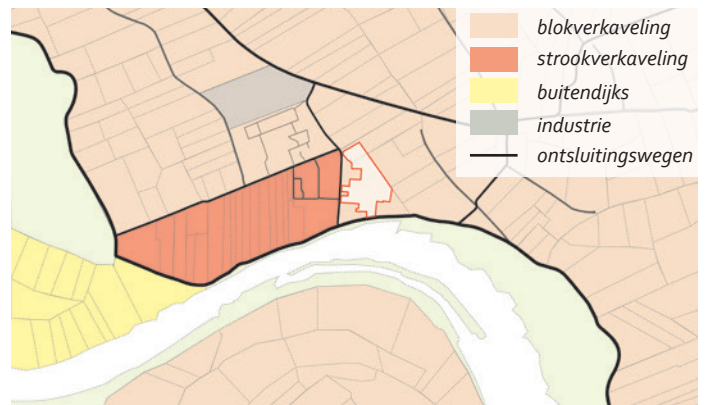
Ondanks dat wij er van uit gaan dat de specifieke kennis over de gewenste beeldkwaliteit ook bij de uiteindelijke ontwerpers aanwezig is, achten wij de toelichting in het inspiratiekader van belang om alle betrokkenen bij het ontwerpproces (waaronder uiteraard de toekomstige bewoners) vanuit de zelfde basis dit proces te kunnen laten aanvangen. Dit zal de communicatie tijdens het ontwerpproces tussen initiatiefnemer, ontwerper en plantoetsers efficiënter maken.

Het opstellen van een beeldkwaliteitplan dient voor het borgen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, maar heeft tevens een belangrijke rol in het duidelijk communiceren van de manier waarop deze kwaliteit bereikt wordt. Daarom worden in het toetsingskader op een handzame en overzichtelijke wijze op alle relevante schaalniveaus (van kavel tot baksteen) heldere criteria opgesteld.

2. HET PLAN



Nederhemert omstreeks 1850



Structuurkaart Nederhemert



Nederhemert 1960



Structuurkaart Nederhemert



Nederhemert 1988



Nederhemert 2018

RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT

Nederhemert is gelegen in de Bommelerwaard op een oeverwal in de bocht van een oude meander van de Maas. Tegenwoordig de Afgedamde Maas. Het dorp Nederhemert wordt voor het eerst genoemd in een verslag van een veldslag tussen de troepen van Floris I, graaf van Holland, en de legers van het bisdom Utrecht in de 11e eeuw. Het dorp had toen de naam Hemert. Nabij Nederhemert werd in 1300 een woontoren gebouwd dat later uitgebreid is tot het kasteel Nederhemert, dit kasteel ligt ten zuiden van de Afgedamde Maas bij Nederhemert-Zuid en is nog steeds te bewonderen.

Tot 1460 lag het gehele Nederhemert ten noorden van de Maas. De Maas lag met een scherpe bocht om Nederhemert heen, zie historische kaart 1850. Rond 1460 werd deze bocht op natuurlijke wijze afgesneden door de Maas en kwam een deel van Nederhemert (Nederhemert-Zuid) ten zuiden van de Maas te liggen. Door aanpassingen aan de Maas omstreeks 1481 om deze beter bevaarbaar te maken werd de Maas deels gekanaliseerd en ter hoogte van Well afgedamd en ontstond de Afgedamde Maas. Nederhemert-Zuid kwam op 'Het Eiland' te liggen (omsloten door het Heusdens Kanaal, Afgedamde Maas en de Maas). Nederhemert-Zuid is nog altijd verbonden met Nederhemert-Noord doormiddel van een pontje tussen de twee dorpen. De 'Neder' voor 'Hemert' is waarschijnlijk ontstaan om verwarring met het dorp Ophemert, dat ten noorden van de Waal ligt, te voorkomen.

LANDSCHAP, BEBOUWING EN WEGEN

De kern van Nederhemert is sinds 1800 tot en met de jaren '60 nauwelijks veranderd. Nederhemert bestaat tot dan toe uit grofweg twee linten met bebouwing: De Maasdijk en de Molenstraat. De kerk ligt aan het Kerkpad dat onderaan de dijk ligt. Rondom de kerk staan een aantal oude boerderijen. Het Kerkpad verbindt de Schoolstraat/Hofstraat met de Kapelstraat voor langzaamverkeer.

Vanaf de jaren '60 komen de eerste grotere woningbouwontwikkelingen tot stand en wordt het dorp dat tot dan toe bestaat uit linten verdicht. De architectuur van deze woningen is minder uitgesproken. In de jaren '80 wordt de eerste uitbreiding aan de noordzijde van het dorp gebouwd. Naast deze woonwijk ligt aan de noordzijde van Nederhemert een klein industrieterrein. De woonwijk aan de noordzijde van het dorp is nog steeds in ontwikkeling. De architectuur op deze locatie is sterk afhankelijk van het bouwjaar en veranderd per straat. De ontwikkeling van de noordzijde van Nederhemert is medemogelijk gemaakt door de komst van de Maas-Waalweg, waardoor Nederhemert beter ontsloten werd.

De Kapelstraat is een lint met vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen in uiteenlopende architectuurstijlen. De toegepaste stijlen zijn overwegend traditioneel en landelijk en variërend per woning in detaillering. De oudste bebouwing in de straat is een boerderij uit 1700, Kapelstraat 7, gelegen voor de kerk. Op de kruising met de Molenstraat staan nog een drietal oude boerderijen van rond 1850. Hiervan staat één boerderij op een terp. Deze boerderij, Kapelstraat 24, behoort tot het plangebied. De meeste bebouwing aan de Kapelstraat is na 1950 gebouwd. De oude boerderijen aan de Maasdijk, Molenstraat en de Kapelstraat zorgen voor een fraaie en historische uitstraling.

De aanleg van de Maas-Waalweg in de jaren '80 was de eerste ingrijpende verandering in het landschap in jaren. De drie genoemde straten, De Maasdijk, Molenstraat en Kapelstraat zijn al eeuwen ongewijzigd gebleven. Dit geldt voor de meeste wegen in de omgeving van Nederhemert. Zij bepaalden, tot de komst van de Maas-Waalweg, samen met de Afgedamde Maas de hoofdstructuur van het landschap. Deze wegen zijn gelegen op hogere delen in het landschap. De Maas-Waalweg maakte dat veel percelen gesplitst werden en tot grotere weilanden werden omgevormd. Door de brede groenstrook met bomen langs de Maas-Waalweg is de weg goed te herkennen in het landschap en tegenwoordig een wezenlijk onderdeel van de structuur. Tussen de wegen liggen langgerekte percelen, hiervan is het merendeel weiland vanwege de lage ligging. Buitendijks is juist veel akkerland te vinden vanwege de hogere ligging en vruchtbare grond door het achterblijven van sediment vanuit de Afgedamde Maas.



Boerderij uit 1700 (Kapelstraat 7)



Woning uit 1861 (Maasdijk 16)



Verkavelingsplan De Meander

STEDENBOUWKUNDIG PLAN 'DE MEANDER'

Het plangebied 'De Meander' is gelegen ten oosten van de Kapelstraat en is de tweede uitbreidingslocatie van het dorp. De plannaam Meander refereert aan de slingerende groenstructuur die door het plan loopt. Deze groenstructuur verwijst op zijn beurt naar het meanderende karakter van de Afgedamde Maas en haar uiterwaarden die aan de zuidzijde van Nederhemert ligt. De Meander wordt een groene woonbuurt die een duidelijke en passende afronding van het dorp vormt.

Het plangebied is, waar het direct aansluit op bestaande bebouwing, meer traditioneel in verkaveling. De bebouwing aan de randen van het plangebied grenst aan het buitengebied dat vooral uit akkers bestaat. Wanneer er geen of lage gewassen op de akkers staan, is weids uitzicht over het landschap. Om het landschap vanuit het plangebied te laten ervaren, is de opzet van de bebouwing aan de randen zo gepositioneerd dat het groen er doorheen prikt, waardoor doorzichten op de omgeving ontstaan. De woningen zijn zoveel mogelijk optimaal gepositioneerd voor het hoogte rendement van een zonnepaneel.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Maasdijk. Op de Maasdijk is goed zicht op het plangebied, belangrijk is dan ook dat deze zichtlijn optimaal benut wordt. De groene meander is hierop het antwoord. Deze meander loopt dwars door het plangebied en biedt met zijn open karakter een groene zichtlijn. De brede groenstrook met een struweelhaag, solitaire bomen en wadi's geeft het plangebied een eigen identiteit die toch nauw verbonden is met het omliggend landschap.

Door de ligging aan de dijk loopt het plangebied van zuid naar noord af met enkele meters. De eerste meters van de dijk zijn beschermd, hier mag niet worden gebouwd. Verder van de dijk vandaan mag gebouwd worden onder voorwaarden. Door de nabijheid van de Afgedamde Maas is in het gebied mogelijkheid op kwel dit wordt opgevangen door de wadi's.

Aan de oostzijde van het plan De Meander ligt een A-watergang. Deze watergang heeft een onderhoudspad aan de overzijde van het plangebied, maar blijft ook vanaf het plangebied bereikbaar. In de groenstrook die hiervoor is gereserveerd is, wordt een uitgemaaid klompenpad gerealiseerd, dit klompenpad wordt verbonden met de voetpaden die door het plangebied heen lopen, tezamen kunnen zij een wandelroute vormen met routes buiten het plangebied. Waardoor het plangebied verbonden wordt met zijn omgeving.

STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIE

De ambitie is een woonwijk te maken die een passende afronding vormt van het dorp Nederhemert. De brede groene meander tussen deelgebieden De buurt en De hoven vormt samen met de ruimte die gecreëerd is in De hoven als doorzicht op het landschap het bijzondere aspect van de wijk. De architectuur is geïnspireerd op de bebouwing in Nederhemert en zorgt ervoor dat de woonwijk een passende afronding is van Nederhemert. Dit betekent een eigentijdse interpretatie van de dorps uitstraling in De buurt, vergelijkbaar met de buurt de Ormeling aan de noordzijde van Nederhemert. Aan de oostelijke rand van het plangebied (De hoven) is een meer traditionele landelijke uitstraling van toepassing.

STEDENBOUWKUNDIGE EENHEDEN

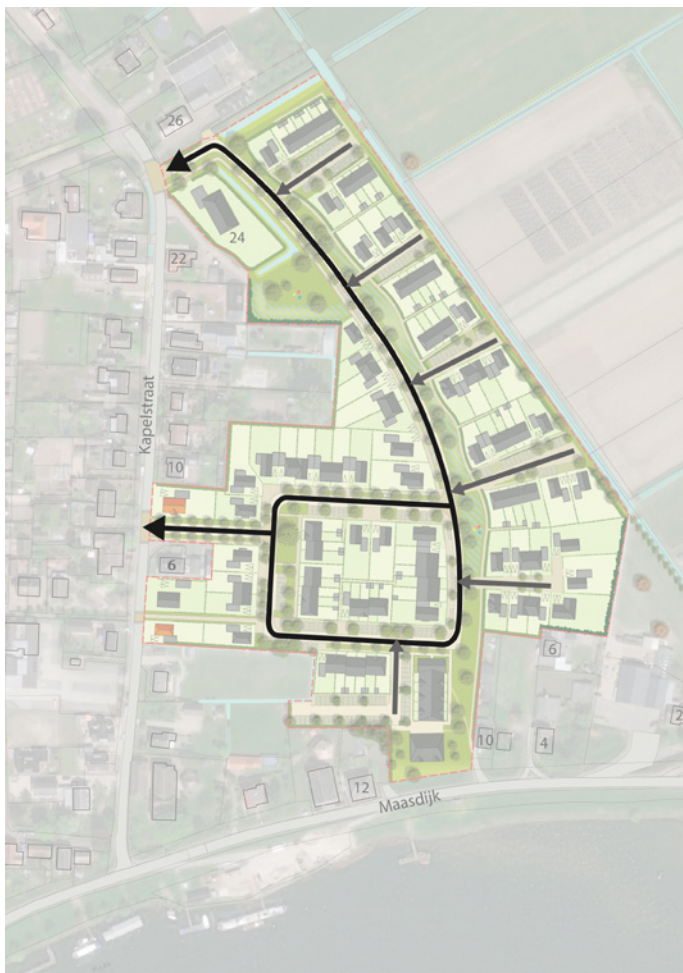
De ligging van de locatie op het snijvlak van het dorp en het landschap betekent dat er zorgvuldig omgesprongen dient te worden met de uitstraling van de toekomstige randen van het plangebied. Daarom is gekozen voor een opdeling van het plan in verschillende buurten die de overgang van het bestaande dorp naar het buitengebied benadrukken. Het plan bestaat uit vier delen: het lint, de buurt, de groene meander en de hoven.

1. Het lint

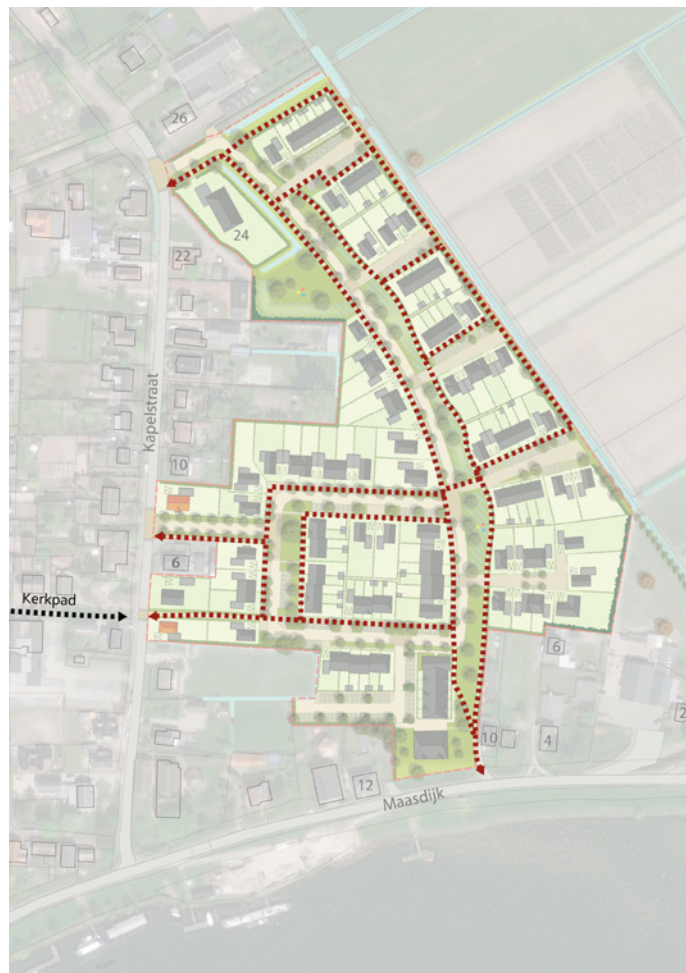
De Kapelstraat is een lint met veel vrij recente voornamelijk vrijstaande bebouwing. Om de uitstraling van het lint niet te onderbreken, worden drie vrijstaande woningen voorzien aan de Kapelstraat. Deze woningen sluiten aan op de bestaande lintbebouwing in massa en positie. Vanwege de grote diversiteit in architectuurstijlen wordt dit enigszins vrijgelaten, wel moet de nieuwe bebouwing passen in de straat. Traditionele architectuur met verwijzingen naar een boerderij of landelijke villa ligt voor de hand.

2. De buurt

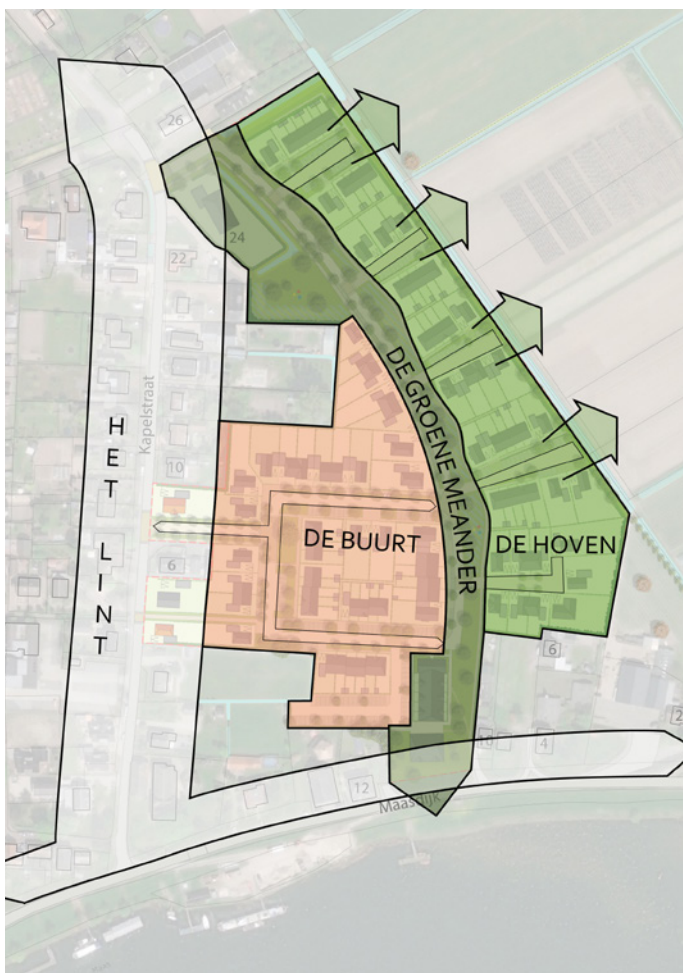
De buurt heeft een traditionele en kleinschalige verkaveling passend bij een dorp. Het vormt daarmee een duidelijke afronding van de kern Nederhemert. De bebouwing in De buurt is een eigentijdse vertaling van de dorps karakteristiek, waarbij de sobere vormgeving het onderscheidt maakt ten opzichte van de meer gedetailleerde architectuur van De hoven. Tevens kan gedacht worden aan bijvoorbeeld incidenteel een (gekeimde) topgevel als stedenbouwkundig accent en versprongen gevels. De buurt heeft een verscheidenheid aan bebouwing, twee-onder-een kap, vrijstaand en rijwoningen. Goot-en nokhoogtes zijn variabel. De buurt heeft een breed straatprofiel met veel ruimte voor groen met hier en daar een boom, zodat het vriendelijk en informeel aandoet.



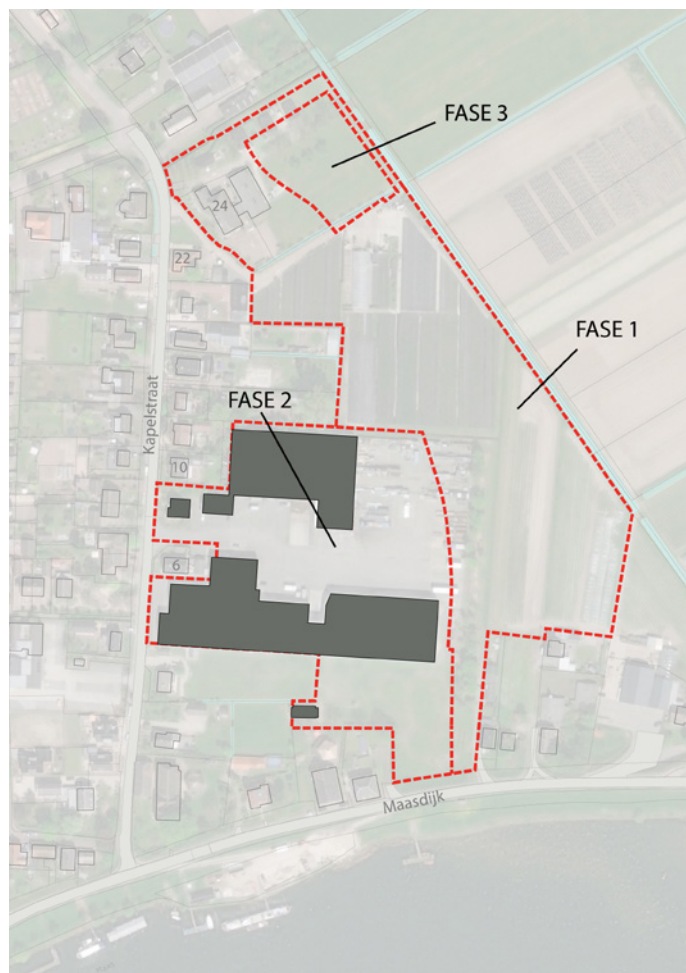
Wegen



Langzaamverkeersroutes



Stedenbouwkundige eenheden



Fasering

3. De groene meander

Het uitgangspunt is om De groene meander leidend te laten zijn voor de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan weerszijde van de groene meander staat bebouwing dat uitkijkt op of een relatie heeft met De meander. Het brede groene profiel zorgt voor lucht in het plan en een duidelijke overgang van de kleinschalige, dorpse verkaveling naar een vrijere opzet.

In De groene meander liggen twee nieuwe bouwblokken en een bestaande terpboerderij. De twee bouwblokken refereren aan oude boerderijen in de directe omgeving. Het meest zuidelijke blok grenst aan de Maasdijk, in het blok zijn appartementen voorzien. Vanwege de ligging aan de Maasdijk is de architectuur van deze bebouwing geïnspireerd op de bestaande historische dijkwoningen aan de Maasdijk. Het noordelijke blok bevat appartementen in de kop en rug-aan-rugwoningen in de "schuur". Dit blok sluit qua architectuur aan op het zuidelijk blok aan de Maasdijk. Beide liggen in het groen. De terpboerderij aan de noordzijde van het plangebied (Kapelstraat 24) blijft behouden in zijn originele staat.

4. De hoven

De oostelijke bebouwing, De hoven, is ruim opgezet met doorzichten naar het buitengebied. Het bestaat uit vijf afzonderlijke hofjes met een informeel karakter. De hoven zijn onderling alleen door voor langzaam verkeer bereikbaar. De stedenbouwkundige opzet vormt een bijzondere afronding van het dorp en de overgang naar het buitengebied. De architectuur die hier wordt toegepast is traditioneel landelijk, waardoor De hoven goed aansluit op de bestaande historische bebouwing in Nederhemert. Dit betekent onder andere houten geveldelen en luiken en rijke detaillering.

WOONPROGRAMMA

Het totale woonprogramma bestaat uit:

- Maximaal 120 woningen in totaal verdeeld over drie fases;
- Waarvan 60% koopwoningen en 40% sociale (huur)woningen in alle fases.

VERKEER EN PARKEREN

De ontsluiting van de woonbuurt vindt plaats op vier punten. Er zijn twee ontsluitingen voor zowel gemotoriseerd als langzaamverkeer. Voor langzaamverkeer zijn daarnaast nog twee secundaire ontsluitingen die verbinding maken met belangrijke functies in de omgeving.

De eerste ontsluiting van De Meander komt te liggen ten noorden van de Kapelstraat 24. Deze weg is tweerichtingen en heeft aan een zijde een voetpad. De tweede ontsluiting van De Meander wordt aangelegd ter hoogte van de huidige entree aan het bedrijventerrein. Dit wordt gezien als de hoofdentree. De weg wordt aan weerszijde aangezet door een rij van bomen en komt uit op een breed groen plein. Op dit plein splitst de weg in twee richtingen en loopt rond het centraal gelegen bouwblok en komt vervolgens uit op een lange afbuigende weg door de groene meander. De weg door de groene meander heeft vijf inpridders, deze inpridders komen uit op de hoven met woningen.

De beleving van De Meander en de omgeving ervan wordt in belangrijke mate bepaald door de routes die om en door het plan lopen. Hierin kan onderscheid gemaakt worden in enerzijds recreatieve routes voor wandelaars en anderzijds de bereikbaarheid van de woningen en het parkeren voor bewoners.

De groene rand van het plan langs de A-watgang maakt het mogelijk om een recreatieve langzaamverkeerroute langs de watgang aan te leggen in de vorm van een klompenpad. Deze route kan onderdeel uitmaken van een netwerk van wandelroutes die door het dorp en het omringende landschap heen liggen.

Een belangrijke route is het voetpad (Kerkpad) dat aan de overzijde van de Kapelstraat ligt. Dit wordt doorgezet in De Meander. Dit pad verbindt De Meander met het dorp. Op de Maasdijk is ter hoogte van het plangebied een busstation aanwezig. Een wandelpad naar de dijk is daarom wenselijk. Richting de dijk wordt een informeel schelpenpad aangelegd dat het mogelijk maakt om het busstation te bereiken. Het pad vormt samen met het klompenpad langs de A-watgang een route door De Meander en de directe omgeving.

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein of in de hoven. In fase 2 van De Meander wordt haaks geparkeerd aan de weg. Langs de groene meander (fase 1 en 3) wordt een enkele keer aan één zijde langs geparkeerd. In de hoven is voldoende parkeergelegenheid voor het aantal woningen die daar staan. De parkeerplaatsen worden bij voorkeur uitgevoerd in groenbestrating.

Bij het inrichten van de buitenruimte dient aandacht besteed te worden aan de wijze waarop het parkeren zich voegt in het groene karakter van de buurt en de omgeving, waarbij geparkeerde auto's zo min mogelijk het beeld bepalen. Vandaar ook de aandacht voor de groene inpassing van het parkeren.

Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling

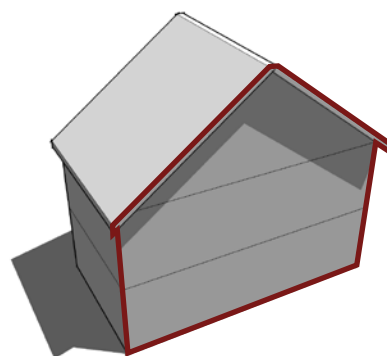
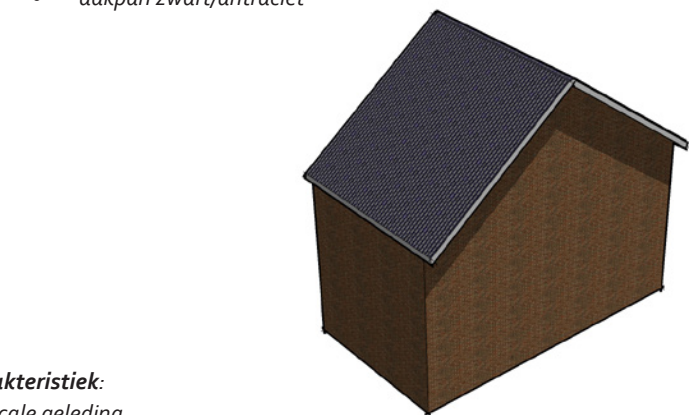
3. BEBOUWING

- materiaal:**
- traditionele materialen
 - roodbruine baksteen als hoofdmateriaal in de gevel
 - dakpan zwart/antraciet

gevelkarakteristiek:

- verticale geleding

- massa en vorm:**
- grondgebonden woning: max. 2 lagen met zadeldak
 - toepassen van dakoverstek



Woning uit 1825 (Maasdijk 12)



Kapelstraat 21



Terpboerderij 1860 (Kapelstraat 24)



Kapelstraat 3A

Bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied: overwegend toepassen van roodbruin metselwerk, een antraciete dakpan, dakoverstek en symmetrische gevels.

ALGEMEEN

In het toetsingskader is, overeenkomstig de welstandsnota, de volgende indeling gehanteerd:

1. situering, waarin onder meer de minimale en maximale omvang van het kavel en/of het bouwvlak wordt vastgelegd en de positie van de woning hierop bepaald kan worden,
2. massa en vorm, waarin bijvoorbeeld het aantal bouwlagen en de vorm van de kapconstructie vastgelegd worden,
3. gevelkarakteristiek, waarin de gevelindeling en de detaillering die kenmerkend zijn voor een architectuurstijl worden vastgesteld,
4. kleur en materiaal, waarin het spectrum van toe te passen materialen en kleuren wordt bepaald. In het kleur- en materiaalgebruik wordt met name het onderscheid herkenbaar gemaakt tussen de verschillende deelgebieden zoals deze in hoofdstuk 2 'Het plan' beschreven staan.

Daarbij worden de volgende onderdelen toegevoegd:

5. erfafscheidingen, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd,
6. inrichting buitenruimte, waarin de juiste relatie van de planopzet met de inrichting van de openbare ruimte wordt bereikt.

De eerste twee punten ('situering' en 'massa en vorm') komen overeen met de regels die in het bestemmingsplan opgenomen zijn, mogelijk aangevuld met enkele relevante aspecten. Het tweede en derde punt ('gevelkarakteristiek' en 'kleur en materiaal') is toegespitst op de architectonische uitwerking van de bouwmassa en het laatste punten ('erfafscheidingen' en 'inrichting buitenruimte') behelzen de criteria voor de inrichting van de buitenruimte. Deze kan zowel op de openbare ruimte als op de private percelen van toepassing zijn.

SAMENHANG EN CONTRAST

Ondanks dat er verschillende stedenbouwkundige eenheden te onderscheiden zijn, die elk hun eigen rol spelen in het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen, dient er wel onderlinge samenhang te zijn. Zo kan het plan de Meander als een geheel herkenbaar blijven. De architectuur en detaillering moet recht doen aan de verwijzing naar het dorpse, de ligging van de locatie op de overgang naar het buitengebied en groene natuurlijke omgeving van de Afdamde Maas en uiterwaarden.

De woningen aan 'Het lint' (Kapelstraat) vallen buiten dit beeldkwaliteitplan. Hiervoor wordt verwezen naar de welstandnota 2017 van de gemeente Zaltbommel. In dit beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op het realiseren van een basis van een aantal architectonische kenmerken die in alle stedenbouwkundige eenheden overeenkomen. Deze vormen de rode draad door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om daarmee op een adequate manier ingepast te worden binnen de specifieke ruimtelijke context en de stedenbouwkundige hoofdropzet.

Duurzaamheid is een belangrijke voorwaarde bij de ontwikkeling van deze wijk; zonnepanelen en warmtepompen zijn voorbeelden die daarbij kunnen worden toegepast. In het onderdeel 'gevelkarakteristiek' zijn enkele criteria opgenomen om deze elementen op een juiste wijze op te nemen in de architectuur van een woning.

Het bereiken van de samenhang komt kortweg neer op het toepassen van de volgende punten:

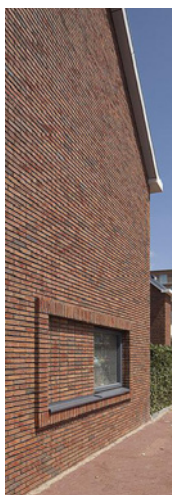
- De grondgebonden woningen hebben een **traditionele bouwvorm** met maximaal twee bouwlagen met kap.
- Woningen hebben een **zichtbare dakoverstek** als overgang naar het dakvlak, met uitzondering van incidentele topgevels die als stedenbouwkundig accent worden toegepast.
- De woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit **traditionele materialen met een warme uitstraling**: roodbruine baksteen, hout en keramische dakpannen, met uitzondering van incidentele gevels die als stedenbouwkundig accent in deelgebied 'De buurt' wit kunnen worden gekeimd.
- In het gehele plan worden **zwarte/antraciete dakpannen** gebruikt op de schuine daken, met uitzondering van incidentele accenten in orangerode dakpannen.
- De bebouwing kenmerkt zich door een **duidelijke verticale geleding** (staande ramen).
- De dakvorm van de woningen bestaat uit een **zadeldak**, vrijstaande woningen hebben eventueel een wolfseind.

Buiten de bovenstaande zes punten die de samenhang in de bebouwing waarborgen, wordt het contrast en daarmee de herkenbaarheid van de twee meest bebouwde deelgebieden 'De buurt' en 'De hoven' bereikt door:

- **De afwijkende architectonische uitstraling**; waarbij de bebouwing van 'De hoven' als onderdeel van de overgang naar het agrarische buitengebied een meer landelijke en historiserende vormgeving heeft en de woningen in 'De buurt' die de afronding van het dorp vormen een meer eigentijdse interpretatie van traditionele dorpse architectuur nastreeft.
- **De mate waarin architectonische details worden toegepast**; waarbij de rijkere detaillering in 'De hoven' (zoals geprofileerd lijstwerk, muurankers en/of roedenverdeling in het raam) zich onderscheidt van de woningen in 'De buurt' waar details deels weggelaten worden of eenvoudiger worden uitgevoerd.
- **Verhouding in type materiaalgebruik**; waarbij de bebouwing van 'De hoven' door de referentie naar landelijke bebouwing hout ook als hoofdmateriaal in de gevel kan worden toegepast en de gevels van woningen in 'De buurt' conform de meer dorpse uitstraling overwegend in roodbruine baksteen worden opgetrokken.

Het deelgebied 'De groene meander' heeft enkel nieuwe bebouwing aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Maasdijk. De bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande dijkwoningen. De stijl van de bestaande dijkwoningen is traditioneel landelijk met allure. Dit vertaalt zich in een rijke detaillering, verspringende geveldelen en bijzondere accenten in de gevel.

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED DE BUURT



Een eigentijdse, sobere vertaling van de traditionele dorpse architectuur.



*Referentie naar dorps karakter met eigentijdse uitstraling door natuurlijke materialen, forse kappen, accenten als topgevels en sobere details.
referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria*

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED DE HOVEN



Een traditonele vertaling van de bestaande landelijke architectuur.



Referentie naar landelijk karakter met traditionele uitstraling door heldere bouwvorm, natuurlijke materialen, houten geveldelen en luiken.
referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED DE GROENE MEANDER



Woning 1890 (Maasdijk 12a)



Woning uit 1912 (Maasdijk 14)



Woning uit 1825 (Maasdijk 12)



Woning uit 1825 (Maasdijk 16)



Woning uit 1860 (Maasdijk 4)



Woning uit 1890 (De Hophoven 1A)

Bestaande historische bebouwing in de omgeving van het plangebied: toepassen van overwegend roodbruin metselwerk met rol- en streklagen en trasraam, een antraciete of rode dakpan, dakoverstek met gootklossen, windveren en makelaar, luiken, symmetrische gevels.



Bouwwormen verwijzen naar boerderijen waarin d.m.v. bouwvolumes onderscheid gemaakt wordt in het woondeel en de stal referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED DE GROENE MEANDER



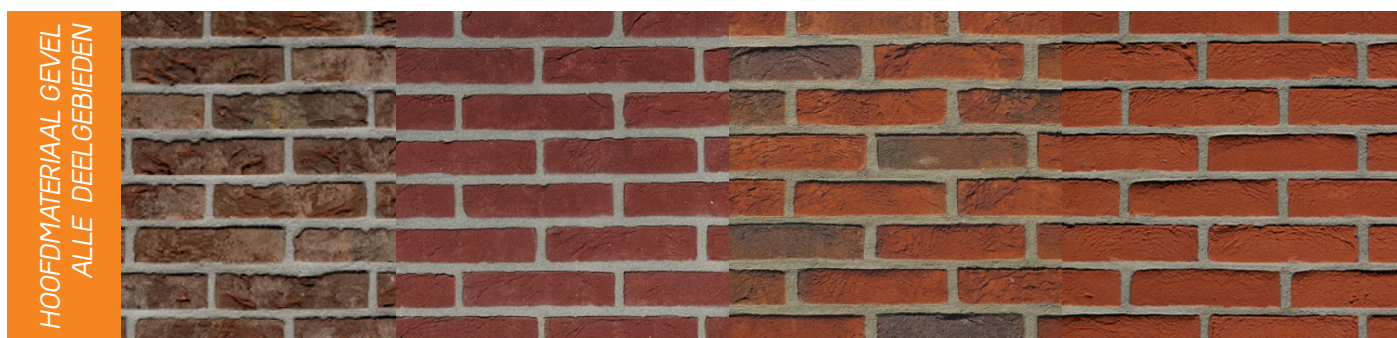
Een traditonele vertaling van de bestaande dijkwoningen.



Referentie voor appartementen: traditionele uitstraling door heldere bouwvorm, natuurlijke materialen, forse kappen en rijke details.
referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria

SITUERING	Positie	• Hoofdgebouwen mogen onderling afwisselend worden gesitueerd, echter uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.
	Zijdelingse afstand	• De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens mag niet meer bedragen dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	• Uitsluitend gesitueerd achter de voorgevellijn op het zij- en/of achtererf. Minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel(lijn). • <i>Deelgebied 'De groene meander'</i>: Losse bijgebouwen niet toegestaan, bergingen worden inpandig (in het hoofdgebouw) opgelost.
MASSA EN VORM	Bouwlagen	• Maximaal 2 lagen plus kap.
	Gevelbreedte	• De breedte van de woning bedraagt niet meer dan aangegeven in het bestemmingsplan. • Niet meer dan 6 aaneengebouwde woningen.
	Gevelvorm	• Toepassen van dakoverstek/duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak. • <i>Deelgebied 'De buurt'</i>: topgevels zijn als accent incidenteel toegestaan op stedenbouwkundig relevante plekken.
	Kapvorm en -richting	• Kap verplicht voor hoofdbouwmassa. • Zadeldak, vrijstaande woningen hebben eventueel een wolfseind. • <i>Deelgebied 'De groene meander'</i>: schilddak, zadeldak eventueel met wolfseind.
	Aan- en uitbouw en bijgebouwen	• Maximaal 1 laag, plat afgedekt of met kap overeenkomstig met hoofdbouwmassa. • De breedte van een erker bedraagt niet meer dan is aangegeven in het bestemmingsplan.
GEVELKARAKTERISTIEK	Geleding	• Overheersende verticale geleding (d.m.v. bijvoorbeeld staande ramen).
	Oriëntatie	• Uitsluiten van gesloten gevels gericht naar de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels.
	Vormgeving	• <i>Deelgebied 'De buurt'</i>: De architectuur wordt gekenmerkt door een eigentijdse, expressieve maar sobere vormgeving. De woningen zijn geïnspireerd op de traditionele dorpse bebouwing in de omgeving. • <i>Deelgebied 'De hoven'</i>: De woningen hebben door de rijke detaillering en architectonische vormgeving een duidelijke verwijzing naar de bestaande historische landelijke bebouwing in de omgeving. • <i>Deelgebied 'De groene meander'</i>: De woningen (appartementen) aan de dijk sluiten aan op de bouwkenmerken van de bestaande dijkwoningen (zie referentiebeelden).
	Plasticiteit	• <i>Deelgebied 'De buurt'</i>: Toepassen van incidentele verbijzondering in de gevel d.m.v. sprongen in gevelvlakken (bijv. in erker, raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk of een geprononceerde dakkapel. • <i>Deelgebied 'De hoven'</i>: Duidelijk herkenbaar bouwvolume door beperkte plasticiteit. Incidenteel een forser accent of verbijzondering (bijv. geveluitsparing, referentie staldeuren en/of luiken) mogelijk, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.
	Detaillering	• <i>Deelgebied 'De buurt'</i>: Toepassen van sobere/eenvoudig vormgegeven details, constructieve en functionele onderdelen zorgvuldig ontwerpen. • <i>Deelgebied 'De hoven' en 'De groene meander'</i>: Architectuur wordt gekenmerkt door rijke detaillering zoals toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk (rollagen), geprofileerd lijstwerk, entreepartij, luiken en roedenverdeling in het raam. Bij voorkeur toepassen van gemetselde, gecementeerde, natuurstenen of betonnen plint/trasraam. • Toegepaste schoorstenen dienen een gemetselde uitstraling te hebben. • <i>Deelgebied 'De groene meander'</i>: Voorkeur voor logia's. Eventuele balkons zijn ondergeschikt aan hoofdbouwmassa en worden integraal meeontworpen. • Installaties maken een integraal onderdeel uit van de architectuur van het geheel. • Zonnepanelen worden in een regelmatig ritme op de bebouwing geplaatst.

MATERIALISERING	Gevel	- Baksteen in roodbruine tint, geen bakstenen in lichte tinten en geen strengpers baksteen toegestaan. <i>Deelgebied 'De buurt'</i>: Gevels overwegend uit baksteen optrekken, . Incidenteel wit geschilderde/gekeimde topgevels zijn mogelijk op stedenbouwkundig relevante plekken. <i>Deelgebied 'De hoven'</i>: Zowel hout als baksteen mogelijk als hoofdmateriaal van de gevels. Geen witgeschilderde/gekeimde gevels toegestaan. <i>Deelgebied 'De groene meander'</i>: Gevels optrekken uit baksteen. Witgekeimde gevel(delen) zijn toegestaan, mits ondergeschikt. Houten geveldelen zijn mogelijk, mits ondergeschikt.
	Dak	- Toepassen van een gebakken keramische pan voor schuine daken. - Een platte pan (leipan) is niet toegestaan. - Donkere dakpannen (zwart/antraciet) of incidenteel orangerode dakpannen toepassen. - Vogelschroot toepassen op de derde rij dakpannen of voldoende inbouwvoorzieningen realiseren voor mussen onder het dak.
	Bijgebouwen	Het materiaal in de gevels van vrijstaande bijgebouwen komt overeen met het hoofdgebouw.
	Kleur	- Hout toepassen in de materiaaleigen kleur (dat duurzaam een kwalitatieve uitstraling behoud) of uitgevoerd in een gedekte kleurstelling of zwart. - Kleuren van het verfwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend, in beginsel traditioneel (wit of donkere/gedekte kleuren) en per rij of ensemble in samenhang.



AAN OPENBARE RUIMTE



AAN OPENBARE RUIMTE

Materiaal

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel een lage beukenhaag aanplanten.
- Bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een beukenhaag aanplanten.
- Bij aanduiding struweelhaag (zie figuur pagina 21) moet natuurlijke erfafscheiding worden toegepast in de vorm van een struweelhaag van minimaal 1 m hoog.
- De struweelhaag en houtwal moeten ten alle tijden gehandhaafd blijven.
- Langs de struweelhaag mogen alleen groene of stenen erfafscheidingen worden toegepast.
- Struweelhaag bestaat uit: sleedoorn, meidoorn en hondsroos, eventueel aangevuld met wilg, eik of es.
- Houtwal bestaat uit: struiken en minimaal 3 soorten bomen die noten en vruchten dragen zoals hazelaar, walnoot, lijsterbes, eik en Gelderse roos.

Hoogte

- Op de perceelsgrenzen voor de voorgevel en zijgevel mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan 1 meter.
- Bij zij- en achterkanten mag de hoogte van een haag niet meer bedragen dan 2 meter, houtwallen hebben geen maximum hoogte.

VOORBEELDEN HAGEN



Haag van mix gebiedseigen soorten



Beukenhaag



Natuurlijke erfafscheiding

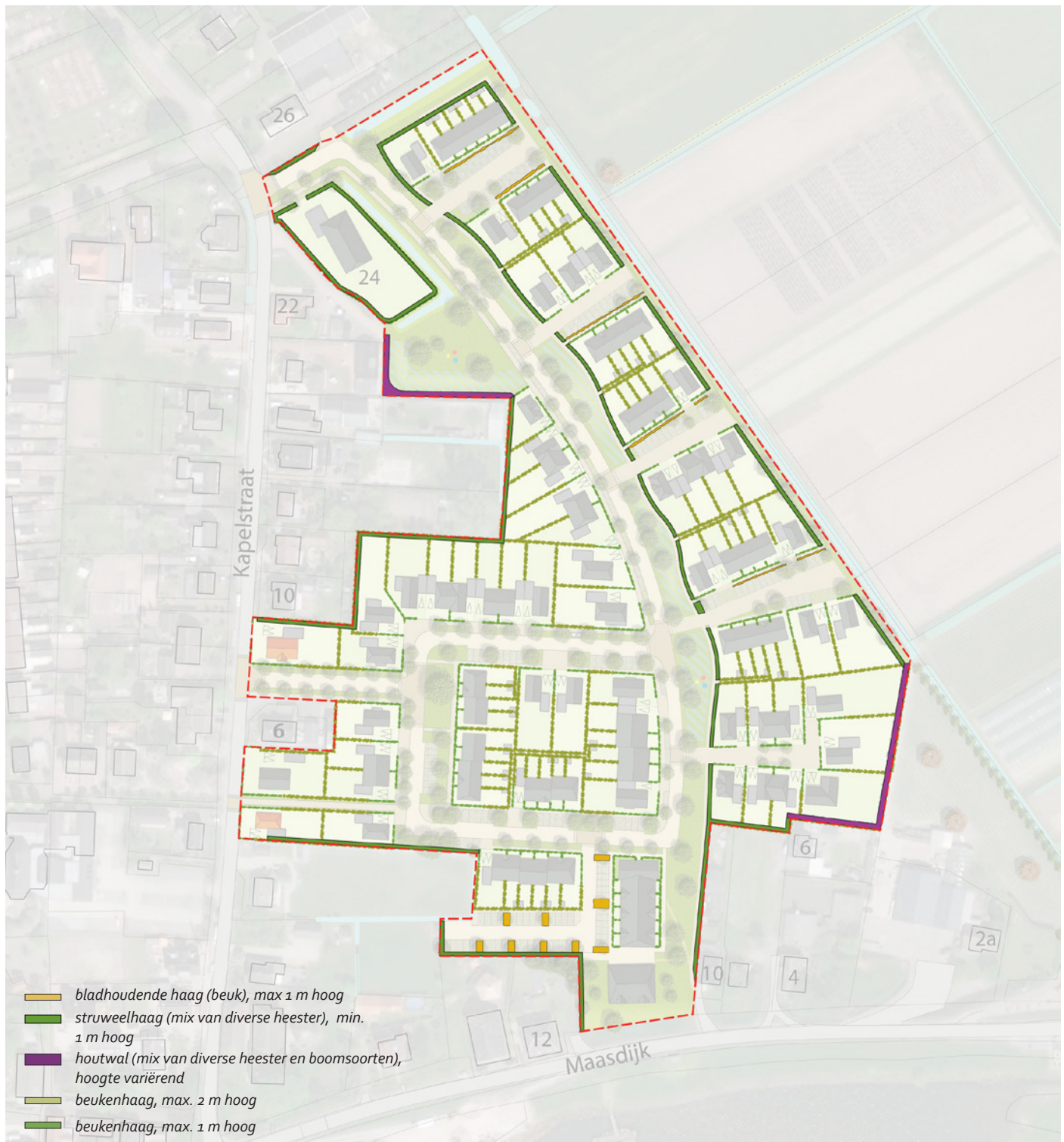
NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan en zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving van de Meander. Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de landschappelijke context. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen. De struweelhagen en houtwallen in het plangebied zijn naast een aantrekkelijke natuurlijke erfafscheiding bedoeld als landschappelijke inpassing voor de steenuil (meer over deze inpassing op pagina 24) en zijn dus ecologisch waardevol.

De brede struweelhaag wordt aan de oostzijde van de groene meander toegepast als begeleiding en versterking van het meanderend karakter van deze groene zone. De struweelhaag bestaat uit verschillende gebiedseigen soorten. Hierbij kan gedacht worden aan sleedoorn, meidoorn en hondsroos met af en toe wilg, eik of es. Om de haag zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen is bij deze haag een minimale hoogte van 1 m gewenst.

Op meerdere plekken aan de rand van het plangebied wordt de struweelhaag of een houtwal toegepast om zo de randen van het plan de Meander een vriendelijker en natuurlijk karakter te geven en aantrekkelijk te maken voor de steenuil.

In de openbare ruimte zijn op sommige plekken ook enkele beukenhagen toegepast om bijvoorbeeld parkeerplekken uit het zicht te halen.



Voor de overige erfafscheidingen die grenzen aan en duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte is de hoogte afhankelijk van of deze voor of achter de voor- en zijgevel staan. Voor de voor- en zijgevel mag de hoogte van de haag maximaal 1 meter bedragen. Door de haag ook ter hoogte van de zijgevel een maximale hoogte van 1 meter te geven, hebben de woningen op de hoeken een tweezijdige oriëntatie en wordt de verkeersveiligheid op hoekpercelen gewaarborgd. Achter de zijgevel wordt ten behoeve van de privacy een maximale hoogte van 2 meter toegestaan. Aan het openbaar gebied moet dit een groene haag zijn. Op de bijgaande afbeelding zijn alle hoogtes en locaties van de hagen in beeld gebracht.

De keuze voor erfafscheidingen tussen privé kavels onderling en aan de achterzijden die niet grenzen aan het openbaar gebied is aan de bewoners zelf.

5. OPENBARE RUIMTE



VERHARDING



GROENE WOONBUURT

Het openbaar gebied is verschillend in wegprofielen maar vergelijkbaar in groen. Groen is dan ook de samenhangende factor in het plan de Meander. Dit wordt onder andere bereikt door de uniforme toepassing van de erfafscheidingen en de informele uitstraling van de beplanting in alle deelgebieden.

De brede groene meander die van noord naar zuid door het plan heen ligt is de belangrijkste groene drager. De groene meander verbindt het plan met de Maasdijk en de uiterwaarden van de Afgedamde Maas doormiddel van een inrichting die verwijst naar de meandering van de Afgedamde Maas en de beplantingstypen in de uiterwaarden. In de groene meander staan verspreid groepen en solitaire bomen en een brede struweelhaag. Door de groene meander loopt een wadi. De slingerende lijn van de groene meander wordt benadrukt door de brede struweelhaag die aan de rand ligt.

In de basis zijn alle wegprofielen gelijk aan elkaar. Het uitgangspunt is dat de rijbaan lager ligt dan het voetpad en parkeren, afgescheiden door een overrijdbare band. Het voetpad en de rijbaan verschillen in kleur voor een duidelijk onderscheid. De hoven heeft een informele uitstraling door het voetpad en de rijbaan een kleur te geven. Het parkeren vindt enkel plaats in daarvoor bestemde parkeervakken of op eigen terrein. Door het parkeren zoveel mogelijk half verhard toe te passen worden deze wanneer zij niet gebruikt worden, opgenomen in het groen. Hierdoor krijgt de buurt een overheersend groen karakter.

De hoofdentree van het plangebied wordt begeleid door een laan van bomen met gazon. Het groen binnen het straatprofiel van de buurt heeft een rustig beeld door het toepassen van onderhouden gazon en verspreidt staande solitaire bomen. Het groen in de groene meander, de hoven en langs de A-watergang is ruiger en landschappelijkere door het toepassen van groepen heesters en minder strak onderhouden gras met een kruidenmengsels in de wadi's. De wadi's worden glooiend aangelegd. Dit oogt natuurlijk en versterkt de biodiversiteit.

De groenstrook langs de A-watergang wordt bereikbaar gemaakt door een uitgemaaid pad dat langs bomen slingert, vanaf dit pad is uitzicht op het aangrenzende landelijke gebied. Het pad naar de Maasdijk wordt uitgevoerd als schelpenpad om te voorkomen dat dit pad ook gebruikt wordt door (brom)fietzers.

Er worden twee speelplekken in de buurt voorzien, maar de gehele brede groenzone is geschikt voor spelen. Eén speelplek is gelegen in de noordelijke hoek van het plan ten zuiden van Kapelstraat 24. De andere in en langs een van de wadi's in de groene meander. De ambitie is om de noordelijke speelplek in te richten als speelvoorziening voor kinderen in de categorie vanaf 12 jaar en de speelplek in en langs de wadi's voor kinderen van 0 jaar tot 12 jaar. De daadwerkelijke inrichting van de speelplek kan in overleg met de toekomstige bewoners bepaald worden.

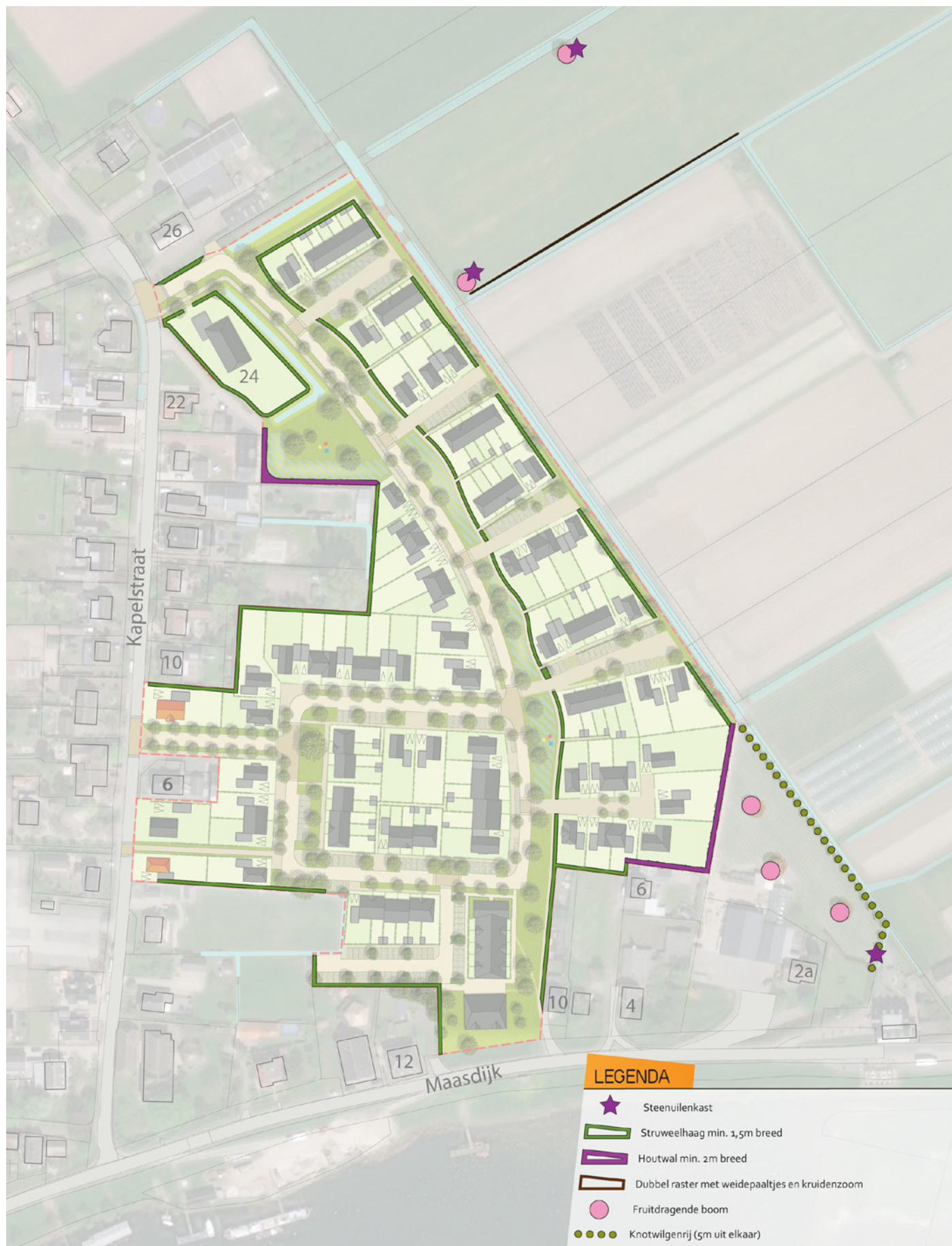
Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan met de gevelbeelden te optimaliseren gelden de volgende criteria:

- Toepassen van zo min mogelijk verschillende materialen om een rustig en samenhangend straatbeeld te verkrijgen.
- Toepassen van een gebakken klinker in roodbruine tinten.
- Aandacht voor de aansluiting op de bestaande straatprofiel van de Kapelstraat, onder andere doormiddel van snelheidsremmende maatregelen.
- Kleurgebruik bestrating dient afgestemd te zijn op de gevelstenen.
- Onderscheidt tussen voetpad/parkeren en rijbaan doormiddel van hoogteverschil d.m.v. overrijdbare band en d.m.v. een (kleur) nuance in de bestrating en beplanting.
- Uniformiteit in zowel vorm als kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair.
- Aandacht voor de inpassing van ondergrondse containers.
- Aandacht voor de inpassing van een hondenuitlaatveld.
- Gebruik van halfverharde parkeerplekken.
- Bomen en onderbeplanting (haag of struik) toevoegen die gebiedseigen zijn met voldoende sierwaarde en aantrekkelijk voor vogels en vlinders.
- Behoud van waardevol groen waar mogelijk.
- Toepassen van haag met gebiedseigen soorten als structuurdrager voor de groene meander.



6. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING FAUNA

TOETSINGSKADER LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN BINNEN EN BUITEN HET PLAN

Vanwege de aanwezigheid van een steenuilenpopulatie en huismussen is er extra aandacht voor het optimaliseren van de leefgebieden van deze vogelsoorten in en rondom het plan De Meander.

Voor de huismus is een enkel maatregel nodig: het vogelschroot dat tegenwoordig veelvuldig wordt toegepast onder dakpannen, verplaatsen naar de derde rij dakpannen of voldoende inbouwvoorzieningen realiseren. Deze maatregel is opgenomen in hoofdstuk 3. Bebouwing, onder het toetsingskader bebouwing.

De steenuil houdt van veel variatie binnen zijn territorium, daarom zijn er voor de steenuil meer maatregelen nodig dan de huismus. De landschappelijke elementen die worden toegepast zijn om zoveel mogelijk prooi aan te trekken en een goede rust- en voortplantingsplaats te creëren. Daarnaast passen de elementen goed in het reeds aanwezige landschap van de omgeving Nederhemert.

In de verbeelding op pagina 24 zijn de genomen maatregelen verbeeld. De helft van de maatregelen vindt plaats buiten het plangebied, omdat het enigszins voorspelbaar is dat de steenuil zijn leefgebied zal verleggen naar buiten het plangebied. Op deze manier is ook deze zone aantrekkelijk als rust- en voortplantingsplaats.

Samengevat worden de volgende maatregelen toegepast in en rondom het plan De Meander :

- Haag van minimaal 1,5 meter breed langs de nieuwbouwwijk bestaande uit struweel zoals sleedoorn, meidoorn en hondsroos eventueel aangevuld met wilg, eik of es (1.150 meter);
- Knotwilgen rij met om de 5 meter een wilg (125 meter);
- Dubbele raster met weidapaaltjes en kruidenzoom van minimaal 0,5 en maximaal 3 meter breed (130 meter);
- Houtwal van minimaal twee meter breed met struiken en minimaal 3 soorten bomen die noten en vruchten dragen zoals hazelaar, walnoot, lijsterbes, eik en Gelderse roos (175 meter).
 - Het duurt een aantal jaren voordat de houtwal goede schuil- en foerageermogelijkheden voor steenuilen biedt. Daarom wordt voor de helft van de lengte van de houtwal een takkenril aangelegd van minimaal 50 meter lang, 50 centimeter hoog en 75 centimeter breed.
- Vruchtdragende solitaire bomen (min. 4) aanplanten. Soorten vruchtdragende bomen die worden voorgesteld zijn walnoot, kastanje en fruitbomen zoals appel en peer.

Alle voorgestelde maatregelen moeten uitgevoerd worden voordat wordt gestart met de herinrichting van het plangebied.



