Beeldkwaliteitplan Maastuinen

Nederhemert, Gemeente Zaltbommel

definitief

BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
**Beeldkwaliteit-
plan Maastuinen**

Zaltbommel

datum
7 december 2021

projectnummer
P02159

opdrachtgever
Gemeente Zaltbommel

BRO
projectleider
LV

projectteam
CJ, MO

bron kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel beeldkwaliteitplan 4
1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan 4

2 Plangebied 5
2.1 Feitelijke gebiedsbeschrijving 5
2.2 Huidige situatie 5
2.3 Bestemmingsplan 5

3 Ambitie Maastuinen 6
3.1 Analyse landschap 6
3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten 7
3.3 Structuurschets 8
3.3 Stedenbouwkundig plan 9

4 Beeldkwaliteit 10
4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit 10
4.2 Algemene uitgangspunten 10
4.3 Zonering deelgebieden 11

5 Bebouwing: deelgebied 1 12
5.1 Uitgangspunt voor beeldkwaliteit 12
5.2 Sfeerbeschrijving en positionering 12
5.3 Detaillering en materiaalgebruik 13
Referentiebeelden 14

6 Bebouwing: deelgebied 2 16
6.1 Uitgangspunt voor beeldkwaliteit 16
6.2 Sfeerbeschrijving en positionering 17
6.3 Detaillering en materiaalgebruik 17
Referentiebeelden 18

7 Beeldbepalende erfafscheidingen en gevels 20
7.1 Beeld bepalende erfafscheidingen 20
7.2 Voor- en zijgevels 20
7.3 Parkeerkoffer scheidingen 20
Referentiebeelden 21

8 Beeldkwaliteit buitenruimte 22
8.1 Algemene inrichtingsmaatregelen 22
8.2 Principeplan landschap 24
8.3 Gedetailleerde inrichtingsmaatregelen 25
Referentiebeelden 26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om een gebied in het zuiden van Nederhemert te ontwikkelen naar woningbouw. De locatie is gelegen tussen de Schoolstraat en Maasdijk en kent op dit moment een agrarisch gebruik. De wens is op deze locatie maximaal 64 woningen te realiseren. Er worden woningen gerealiseerd uit verschillende prijsklassen en woningtypologieën, waarmee wordt ingespeeld op de lokale woningbouwbehoefte van het dorp en omgeving. Op dit moment vigeert het bestemmingsplan “Nederhemert” (vastgesteld op 15 april 2010). Binnen het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarisch bedrijf’, ‘Landelijk groen’ en ‘Water’. De realisatie van woningen is niet toegestaan binnen deze bestemmingen. Om die reden is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

1.2 Doel beeldkwaliteitplan

Een beeldkwaliteitplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, ontwikkelaars en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3 Opbouw beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Daarnaast zijn voor ieder onderdeel de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitsel bieden. De referentiebeelden zijn ter referentie én inspiratie. Het zijn echter geen letterlijke verwijzingen.

2 Plangebied

2.1 Feitelijke gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Nederhemert (-noord) in de gemeente Zaltbommel. Nederhemert is een dorp met circa 1.700 inwoners en is gelegen aan de Afgedamde Maas tussen de Maas en de Waal. Het plangebied strekt zich uit over enkele agrarische percelen tussen de Schoolstraat/Tuinstraat en de Maasdijk. Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Kerkwijk, sectie T en perceelnummers 100, 103, 104, 112, 113, 1900, 1902, 1899 (deels) en 1901 (deels).

2.2 Huidige situatie

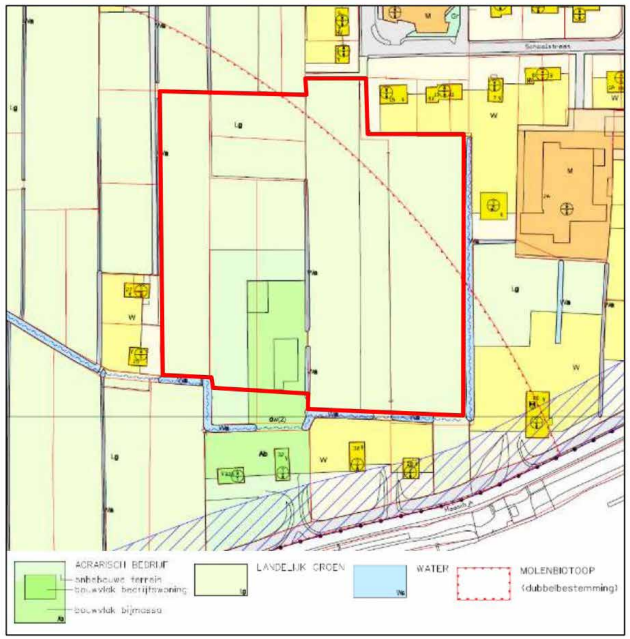
Het plangebied is op dit moment vrijwel geheel onbebouwd. Alleen aan de zuidzijde is sprake van bebouwing, deze zal worden gesloopt. Het gaat hierbij om een deel van de bijgebouwen/schuren van de woning aan het adres Maasdijk 32. De bestaande watergangen/sloten rondom het plangebied blijven behouden.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een enkele bestaande woning aan de Schoolstraat en Tuinstraat. De westelijke plangrens wordt grofweg gevormd door twee vrijstaande woningen, met bijbehorende bijgebouwen en lange oprit richting de Molenstraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied tot aan enkele vrijstaande woningen/woonboerderijen aan de Maasdijk. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de tuinen van de woningen aan het adres Schoolstraat 7 en Maasdijk 26, de achterliggende basisschool en een agrarisch perceel.

Figuur 1: Ligging plangebied (bron: google maps).

2.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Nederhemert” (vastgesteld op 15 april 2010) vigerend. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen ‘Agrarisch bedrijf’, ‘Landelijk groen’ en ‘Water’. Daarnaast ligt over een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Molenbiotoop’. De realisatie van woningen binnen de genoemde bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan is zowel functioneel als ruimtelijk niet mogelijk. Het initiatief wijkt dan ook af van zowel de gebruiks- als de bouwregels. Om de realisatie van de gewenste woningen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



Figuur 2: Huidige bestemmingen, vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen).

3 Ambitie Maastuinen

3.1 Analyse landschap

3.1.1 Kenschets (historisch) landschap

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zaltbommel en maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap. Het gebied kent een sterke noord-zuidrichting door de aanwezige verkaveling. Nederhemert Noord- waar het plangebied zich in bevindt wordt getypeerd als een es- en dijkdorp.

3.1.2 Ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zaltbommel en maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap. Het rivierenlandschap kenmerkt zich door de afwisseling van hooggelegen gronden/ruggen en de lager gelegen gronden (komgronden/uiterwaarden). Op de hoger gelegen gronden werden de eerste nederzettingen, akkers en wegen gesitueerd. Door de lange beschavingsgeschiedenis, en de relatieve hoogte en de zandige samenstelling van de ondergrond zorgen deze ruggen voor een afwisselend landschap met onder meer akkers en boomgaarden. Deze boomgaarden zijn echter door de opkomst van het cultuurlandschap verdwenen.

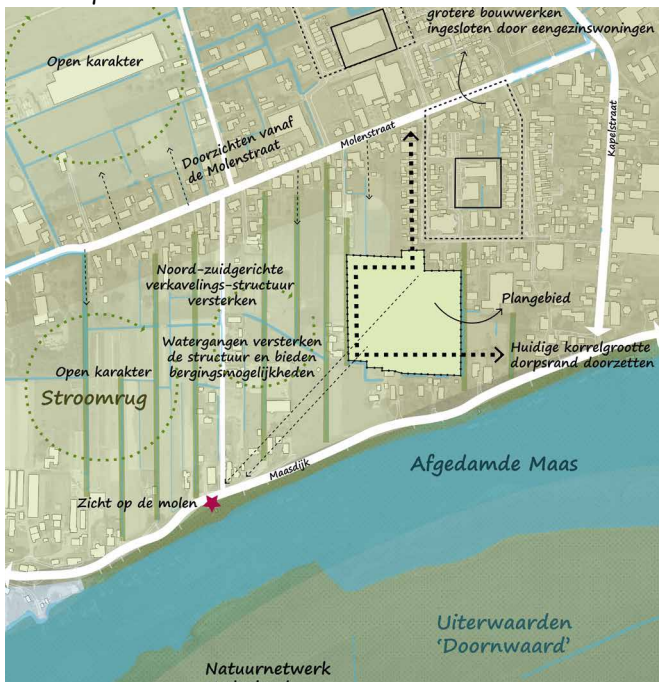
3.1.3 Natuur - NNN

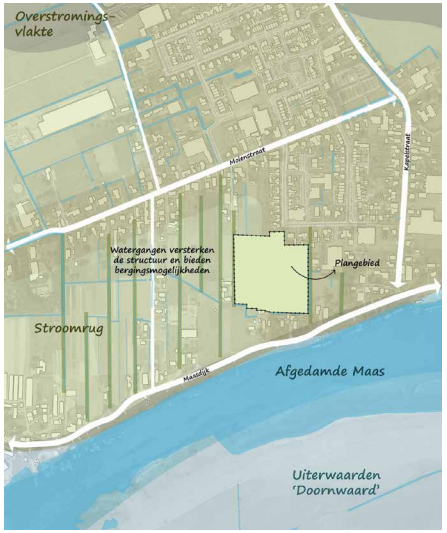
Het Eiland van Nederhemert, ook wel 'Het Aailand' genoemd ligt op een oeverwal in de Doornwaard aan een oude bocht van de Maas. Een strategische plek, tussen de Maas (nu afgedamde Maas), die in de Waal uitstroomt en de Bergse Maas, die in de Biesbosch uitstroomt. Op deze manier werden de twee belangrijke rivieren gecontroleerd. Sinds de Maas is afgedamd, stroomt er geen water meer door de Doornwaard. De uiterwaard is intact gebleven. Het verschil tussen de hoge, droge oeverwal, met daarop Nederhemert, en de lager gelegen natte Doornwaard is nog steeds goed te zien. De Doornwaard vormt een belangrijke schakel in het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

3.1.4 Massa - ruimte verdeling

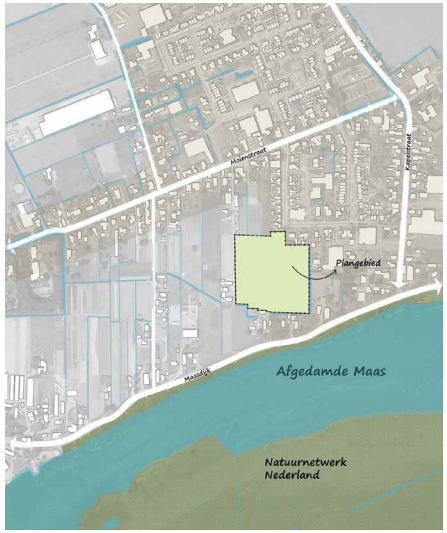
Nederhemert-Noord is een es- en dijkdorp. De bebouwing zich in de basis verdicht langs de Molenstraat (lintbebouwing) waarna na verloop van tijd tweede lijn ontwikkelingen hebben plaatsgevonden aan zowel de noord en zuidzijde. Opvallend is de repeterende opzet met grotere bouwwerken die zijn ingesloten door eengezinswoningen. De zuidelijke uitbreiding van het dorp is kleiner kent een sterke noord-zuid georiënteerde kavelstructuur. Door de kleinere omvang zijn er meer doorzichten vanaf de Molenstraat richting het landschap. In het verlengde van het plangebied zijn voornamelijk twee-onder-een-kap woningen aanwezig die met de achterkant naar het landschap zijn gelegen. Ten zuiden is de Maasdijk gelegen waaraan dijkbebouwing is gelegen, deze zijn samen met het centrale woonlint en de molen(biotoop) beeldbepalend voor Nederhemert.

Landschapsstructuurkaart

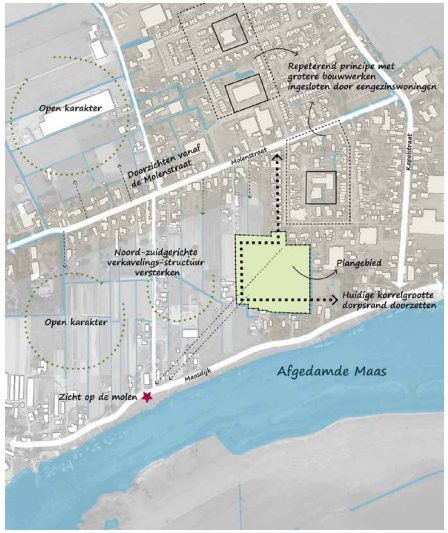




Landschappelijke ondergrond



Natuur - NNN



Massa - ruimte verdeling

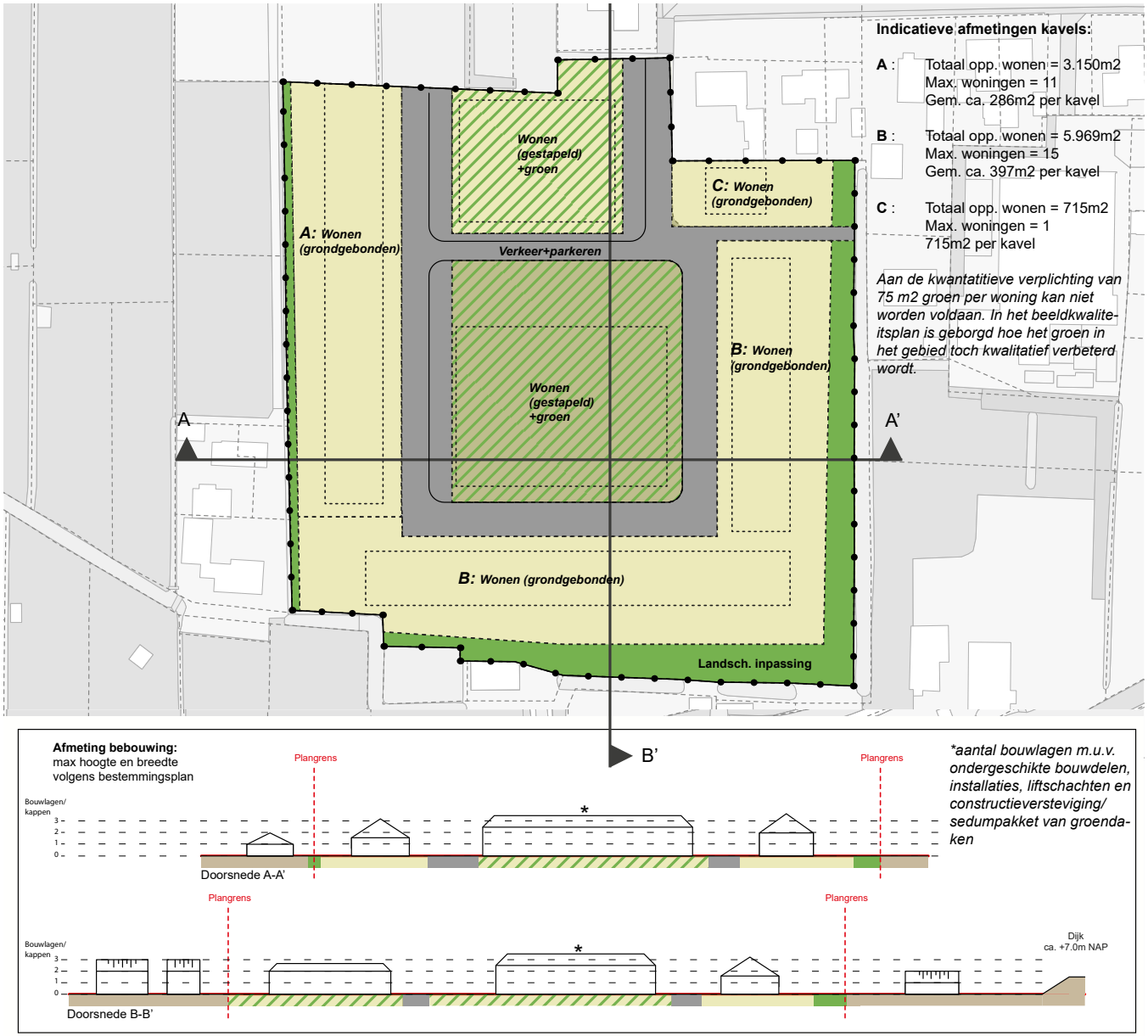
3.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten

Nederhemert is een klein dorp, ruim opgezet, niet bijzonder opvallend, met kleinschalige architectuur en gelegen aan de Afgedamde Maas. Woningbouwontwikkeling Maastuinen is een nieuwbouwproject in Nederhemert. In dit nieuwe deel van Nederhemert staat het “dorps bouwen” centraal. De sfeer van de omgeving vormt de basis voor de Maastuinen.

Het aangewezen gebied biedt ruimte voor grondgebonden woningen en appartementen met bijhorende voorzieningen als groen, wateropvang, parkeren en verkeer. De interne rondweg vormt hierbij een belangrijk onderdeel; deze fungeert namelijk als ruggengraat voor de ruimtelijke opbouw van de nieuwe woonwijk. De rondweg zal immers als hoofdontsluiting voor de wijk dienen, en vormt zodoende een belangrijke stedenbouwkundige structuurdrager.

De stedenbouwkundige ambitie is om een naar binnengekeerde wijk te realiseren. In Nederhemert komt deze configuratie van wijken namelijk vaker voor. Met als uitgangspunt aan de randen enkel grondgebonden woningen die naar het middengebied staan georiënteerd. De appartementsgebouwen in het middengebied hebben een alzijdige oriëntatie en hebben een vrijere compositie. Door de toenemende bouwhoogte ontstaat ruimte om op maaiveld meer (openbaar) groen te realiseren dat bijdraagt aan de sfeer van het totale plan.

Voor het opvang van het hemelwater is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein gebeurt. Voor het openbaar gebied kan (zichtbaar) worden afgewaterd naar de randen van het plangebied waar watergangen zijn gelegen. Door o.a. het kwel van de (afgedamde) Maas is een wadi binnen het plangebied niet mogelijk. Een soortgelijke waterbuffer wordt binnen hetzelfde peilgebied compenseerd.



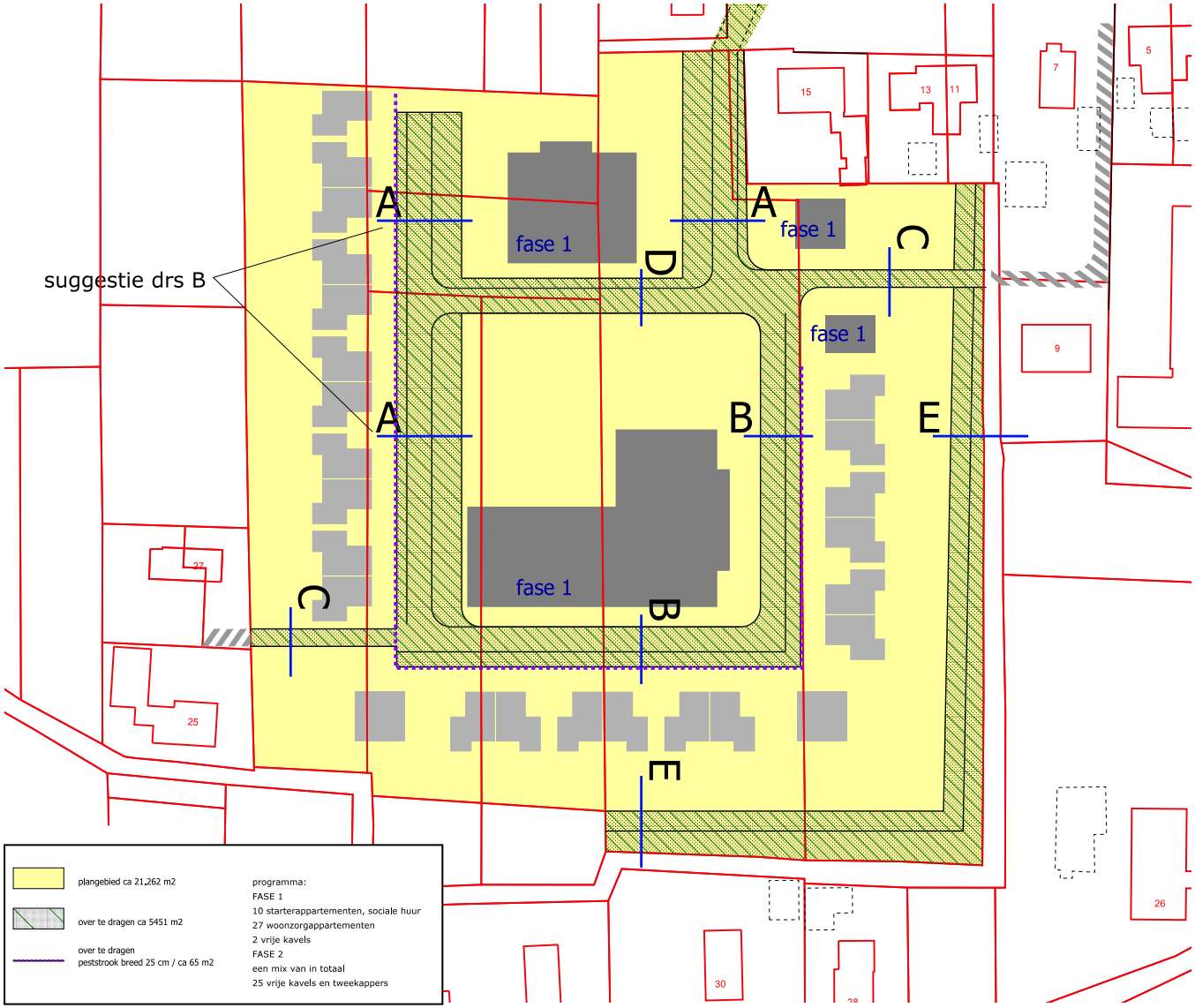
Figuur 3: Vlekkenplan met doorsneden

Om het groenbeleid van de gemeente te voldoen is 75m2 aan openbaar groen per woning vereist. Het huidige plan voor de Maastuinen omvat ca. 68m2 aan openbaar groen per woning. Om toch genoeg groen te voorzien in de wijk worden alle platte daken in het plan uitgevoerd met groen/sedum. Bij de appartementsgebouwen is het mogelijk om achter de nok een groendak te realiseren. Bij de grondgebonden woningen komen de groendaken tot uiting bij alle aan-, uit-,en bijgebouwen.

3.3 Structuurschets

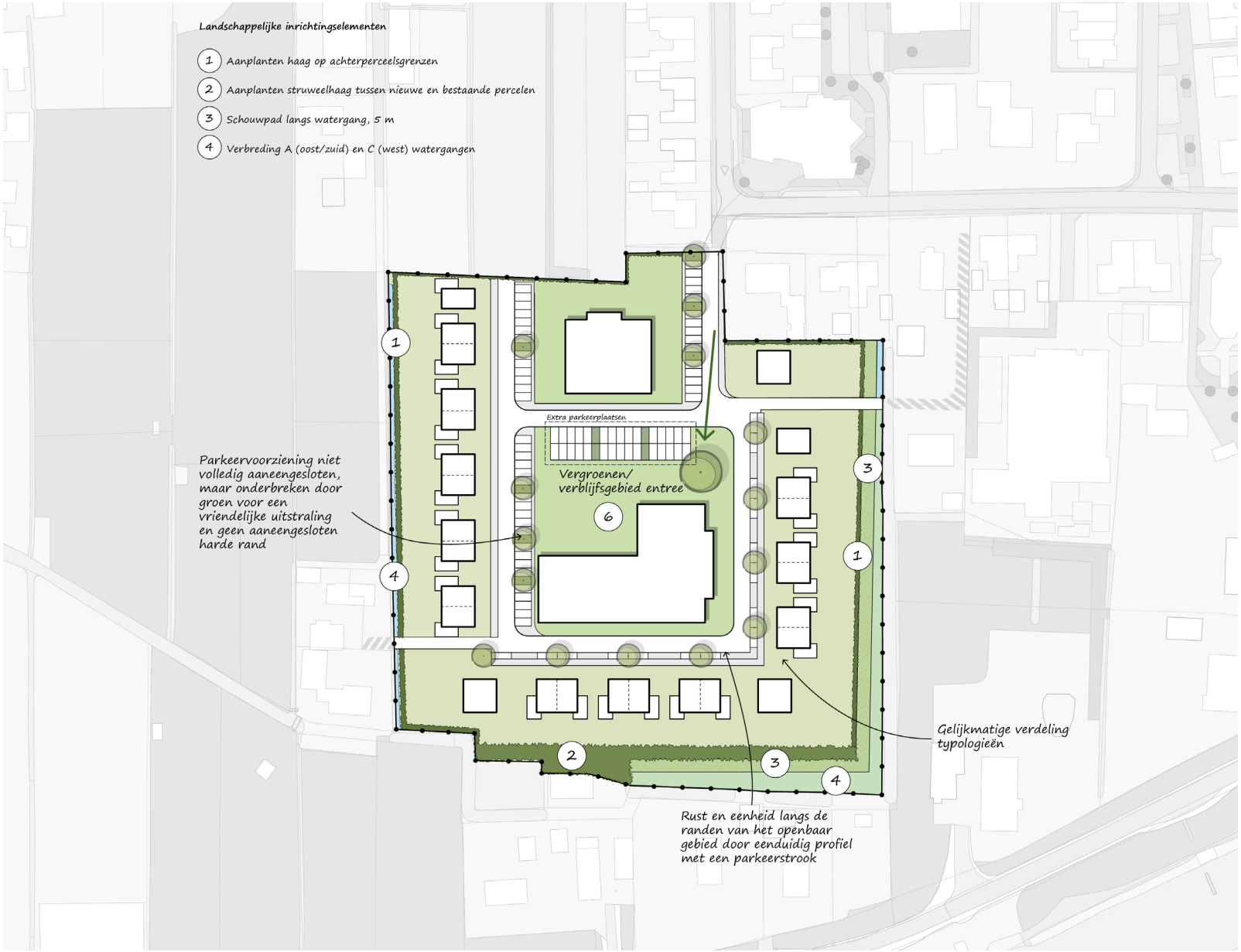
De structuurschets van de Maastuinen is opgesteld door JC Van Kessel. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling dat is ingevuld met een goed verdeelde mix van diverse woningentypen met hoofdzakelijk twee-onder-een-kapwoningen en appartementen. Daarnaast voorziet het plan enkele vrijstaande woningen. In het plan zijn circa 27 grondgebonden woningen en 37 appartementswoningen opgenomen.

Voor de opzet van de schets is aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving. De karakteristieken van de omgeving bestaan uit een landelijke signatuur en vormen de basis voor de vormgeving van de Maastuinen. Eenvoud in vorm en verscheidenheid in bebouwing vormen de uitgangspunten voor de toepassing van een landelijke en dorpse architectuur. De sfeer van de wijk Maastuinen zal voornamelijk uitgaan van kleinschaligheid in bebouwing voor de grondgebonden woningen in de buitenste ring met een schaalsprong richting het middengebied, waar de appartementsgebouwen staan met een grotere voetafdruk. De architectuur van de bebouwing is overwegend divers met hoofdzakelijk dorpse, landelijke en klassieke karaktereigenschappen met eventueel hedendaagse accenten. Bij de Maastuinen zal gestreefd worden naar een relatief compacte opzet van woningen. Straten worden zorgvuldig tussen de woningen door gelegd, het groen is daarbij herkenbaar.



Figuur 4: Stedenbouwkundige structuurschets opgesteld door JC Van Kessel Architectuur

Hierlangs is het stedenbouwkundig plan weergegeven als doorvertaling van de structuurschets opgesteld door JC Van Kessel



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan

4 Beeldkwaliteit

Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitplan worden de uitgangspunten en criteria voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces.

4.1 Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Binnen de beeldkwaliteitsbepalende criteria wordt er een bepaalde mate vrijheid toegekend om uniciteit aan te brengen. Om individuele expressie te realiseren kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van hoogteverschillen, parcellering in de gevels en toe te passen detailleringen.

De uitstraling en gewaardeerde stijlkenmerken die aan bod komen in de Nederhemert worden geherintroduceerd in de ontwikkeling van het plangebied. Op deze manier richt dit beeldkwaliteitplan zich op het voortzetten van de identiteit van de omgeving. Dit betekent niet per definitie een kopie van de gewaardeerde buurten in Nederhemert, maar een woongebied met een eigen identiteit waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande en bewezen kwaliteiten. Binnen de primaire eenheid tussen woongebieden is daaraan de ondergeschikte verscheidenheid en uniciteit per buurt van belang.

4.2 Algemene uitgangspunten

4.2.1 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- het gebruik van duurzame (herbruikbare) materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst-bruikbaar en waardevast is.

4.2.2 Natuurinclusief bouwen

Het plan streeft naar natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, het temperen van de temperatuur in het dorp. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- groene gevels;
- groene (sedum)daken;
- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels;
- insectenmuren;
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bij-vriendelijke bloemen en struiken;
- gebruik van waterdoorlatende verharding op de percelen;
- pocketparks en natuurlijk spelen.

4.3 Zonering deelgebieden

Binnen de eerder genoemde woningtypes (grondgebonden woningen en appartementen) is verdere specificering aangebracht ten behoeve van het beoogde gevarieerde karakter. Om voor de verschillende type gebieden specifieke criteria toe te kunnen kennen is het plan verdeeld in verschillende zones. Het plan voor de Maastuinen is opgedeeld in drie deelgebieden.

De beoogde beeldkwaliteit voor de zones wordt in de komende hoofdstukken geïllustreerd en beschreven. Per zone is de gewenste ontwikkelingsrichting weergegeven en vastgelegd in criteria. Door middel van referentiebeelden worden deze criteria verduidelijkt.

Figuur 6: Aanduiding deelgebieden

deelgebied 1 (a-b-c): grondgebonden woningen

deelgebied 2: appartementen

deelgebied 3: buitenruimte

5 Deelgebied 1

Deelgebied 1 omvat een u-vorm dat zich in de buitenste ring van het plangebied bevindt. Dit gebied bestaat enkel uit grondgebonden woningen, die naar binnen naar het intern middengebied staan georiënteerd.

5.1 Uitgangspunt voor beeldkwaliteit

Voor de grondgebonden woningen is de landelijke en dorpse uitstraling het hoofdthema. Buiten dit hoofdthema zijn moderne invloeden met een agrarische achtergrond, zoals eigentijdse (langgevel) boerderijwoningen, ook denkbaar. Belangrijk is hier de diversiteit van het straatbeeld en de herkenbaarheid van de individuele woning, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde landelijke karakter. Dit betekent dat grondgebonden eengezinswoningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen van anderhalf of twee bouwlagen met een kap.

Figuur 7: Aanduiding deelgebied 1

Bij de grondgebonden woningen speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Suggesties voor duurzaamheidsinpassingen zijn op p. 10 / paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 weergegeven.

Situering	Rooilijn	• Hoofdmassa's moeten vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak. Indien deze ontbreekt is het stedenbouwkundig plan leidend; • Bijgebouwen / garages staan achter de voorgevel(s) van het hoofdvolume binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan.
	Oriëntatie	• Alle woningen krijgen een oriëntatie op de straat. Hoekwoningen welke met de zijgevel aan openbare ruimte grenzen krijgen een tweezijdige oriëntatie.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• De hoofdmassa's krijgen een eenduidige hoofdvorm middels een eenvoudige rechthoekige plattegrond.
	Bouwhoogte	• Hoofdmassa's: max. twee bouwlagen met een kap; • Oostzijde maximaal twee bouwlagen met een kap; • Zuid- en westzijde (deelgebied 1b en 1c) maximaal anderhalve bouwlaag met een kap.
	Kapvorm	• Hoofdmassa geschakelde woningen: zadelkap of mansardekap; • Hoofdmassa vrijstaande woningen: hoofdzakelijk zadelkap, mansardekap of lessenaarsdaken mits uitgevoerd in een groendak. Andere kapvormen zijn denkbaar met uitzondering van platte daken. • Bijgebouwen: platte daken verplicht met een groendak.
	Kaprichting	• Hoofdzakelijk langskappen. Steekkapaccent georiënteerd op de straat toegestaan; • Geen naar het landschap (west- en zuidzijde) gekeerde kopgevels; • Asymmetrische steekkap op de hoek ter beëindiging van rij met woningen gewenst; • Dubbele steekkap op twee-onder-een-kapwoning uitgesloten doordat dit de leesbaarheid van het dakvlak teniet doet.
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	• De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; • De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; • De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; • Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel door dakoverstek gewenst; • Zijgevels die gericht zijn op het openbaar gebied moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	• Verticale elementen zoals deuren, dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een ritmiek waarin iedere woning zelfstandig zichtbaar is.
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;

5.2 Sfeerbeschrijving en positionering

Ondanks de diversiteit in woningtypen dienen zij één familie te zijn door overeenkomsten in kleurstelling en massaopbouw zoals eerder omschreven zijnde een combinatie van landelijk-agrarische en dorpse architectuur. Samenhang met de algehele beeldentaal van Nederhemert staat centraal.

De hoofd- en bijgebouwen positionering aan de zuidzijde van deelgebied 1 is breed en luchtig van opzet. Gewenst is dat hierdoor vanuit de openbare ruimte en de appartementen uit deelgebied 2 doorzichten ontstaan richting het omliggende landschap. Extra aandacht is vereist voor de hoekwoningen en uitstekende erfafscheidingen en andere zichtbare zijdes, die voor een groot deel het straatbeeld bepalen (zie toelichting: p. 20). Op de hoeken ter beëindiging van een rij met grondgebonden woningen is een (asymmetrische) dwarskap gewenst.

5.3 Detaillering en materiaalgebruik

Om het landelijk, ontspannen en kleinschalig beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte kleuren of duurzame bio-based materialen. De landelijke en dorpse uitstraling kenmerkt zich door horizontale geleding en een royale dak overstek. De dak overstek draagt daarmee bij aan de leesbaarheid van de daken. Een individuele gevelopbouw en variatie in de detaillering is toegestaan in de vorm van een afwijkende tint van de baksteenkleur, een uitkragend bouwdeel, een dakkapel en/of het incidenteel toepassen van een dwarskap. Tevens dragen horizontale geledingen, royale dakoverstekken, eenduidige gevelrooilijnen, woningoriëntaties en het gebruik materiaalgebruik bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de buurt. Eventuele eigentijdse elementen zoals omlijstingen van ramen en/of deuren met een verticale ritmiek passen binnen de beoogde beeldkwaliteit zolang de horizontale geleding van de gevel beeldbepalend blijft.

Detaillering	Materiaalkeuze	• Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van het reeds gebouwde deel van Nederhemert en het moet een duidelijke verwantschap hebben met de oorsprong van het omliggend gebied (landelijk/agrarisch/dorps); • De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Gevels: overwegend materiaal zoals baksteen, hout of duurzame materialen (bijv. bio-based materiaal). Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, zink, staal en glas zijn mogelijk; • Daken: rode of donkere pannen (gebakken pannen gewenst), een rieten afdekking of een combinatie.
	Materiaalkleur	• Gedekte tinten, overwegend roodbruin tot bruin voor gevels; • Kozijnen: neutrale kleur of wit; • Volledig wit (gekeimde) gevels, geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Witte (gekeimde) accenten in de gevels zijn denkbaar, deze delen mogen niet meer dan 1/4 uitmaken van het totale geveloppervlak; • Bijgebouwen zijn bij voorkeur verwant aan het hoofdgebouw.
	Compositie massaonderdelen	• Detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen geïntegreerd (verdiept) in het dakvlak is gewenst; • Indien toegepast: luiken dienen te passen bij de architectuur van de woning; • De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.
	Detaillering	• Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast; • Bijzondere aandacht voor woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen.
Overgang openbaar/ privé	Erfscheidingen	• Beeldbepalende erfscheidingen bestaan uit inheemse geschoren hagen. Zie p. 20 en 21 voor de gedetailleerde toelichting; • Erfscheidingen in de voortuinen bestaan uit lage hagen van max. 0,80m hoog; • Niet beeldbepalende erfscheidingen hebben geen verplichtingen maar een groene uitstraling is wenselijk voor een eenduidige uitstraling.

Typisch historisch gebouw met wolfseinden en rieten dak te Nederhemert

Eigentijdse vrijstaande woning met agrarische signatuur en rieten kap

Modern accent door witgestucte delen in de kopgevel

Referentiebeelden

Woonbebouwing

Maastuinen - Gemeente Zaltbommel
P02159
december 2021

B|ЯO
Ruimte | om *in* te leven

Gebruik van houten gevelbekleding

Groen/sedum lessenaarsdak

Typisch historisch gebouw met schildkap te Nederhemert

Erker als hoekoplossing voor dubbele oriëntatie

Hoekoplossing om tot een dubbele oriëntatie te komen

Groendak op bijgebouw

Twee-onder-een-kapwoning in sfeervolle jaren '30 architectuur

Klassiek-traditionele architectuur met sierelementen in de gevel

Kapovergang d.m.v. van een schouder i.cm. zink

Klassieke gevelelement bij deurpost

Siermetselwerken en regenpijp ingebed in de gevel

Schouder met siermetselwerk

Referentiebeelden

Woonbebouwing

Maastuinen - Gemeente Zaltbommel
P02159
december 2021

B|ЯO
Ruimte | om *in* te leven

Stijlvolle twee-onder-eenkapwoning

Baksteenkleurstellingen

Beëindiging van een woningenrij door een dwarskap bij de Rustig en gebalanceerd straatbeeld

Karakteristieke gootelementen

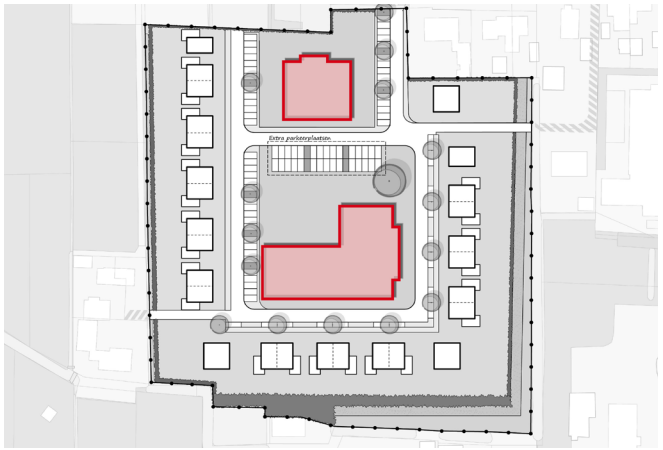
Dubbele dwarskap bij twee-onder-een-kapwoning is niet toegestaan

6 Deelgebied 2

In het midden van het plangebied liggen twee appartementsgebouwen. Het noordelijke appartementsgebouw bestaat uit startersappartementen en het zuidelijke appartementsgebouw staat ter beschikking voor seniorenhuisvesting met een focus op zorg.

6.1 Uitgangspunt voor beeldkwaliteit

Qua beeldkwaliteit geldt voor de seniorenappartementen dat dit gebouw is opgebouwd uit metselwerk met een klassieke en traditionele architectuur. Door het gebruik van authentieke elementen in het gebouw wordt een toenadering en herkenbaarheid gezocht voor de desbetreffende doelgroep. Het senioren-/zorggebouw bedraagt twee bouwlagen met een kap. Indien een appartementengebouw na de nok van de kap een plat dak heeft dient dit dak een groendak te zijn. Verdere suggesties voor duurzaamheidsinpassingen zijn op p. 10 / paragraaf 4.2.1 en 4.2.2 weergegeven.



Figuur 8: Aanduiding deelgebied 2

Situering	Rooilijn	• Hoofdmassa's moeten vanzelfsprekend conform het bestemmingsplan aangesloten worden bij het bouwvlak. Indien deze ontbreekt is het stedenbouwkundig plan leidend; • Bijgebouwen worden geplaatst binnen de daarvoor bestemde aanduiding in het bestemmingsplan.
	Oriëntatie	• Beide hoofdmassa's hebben een alzijdige oriëntatie.
	Bijgebouw	• Bijgebouwen inpanding oplossen in de hoofdmassa.
Hoofdvorm	Bouwmassa	• Beide hoofdmassa's krijgen een hoofdvorm middels een rechthoekige of samengestelde plattegrond.
	Bouwhoogte	• Hoofdmassa seniorengebouw (zuid): max. twee bouwlagen met een kap. Drie bouwlagen met platdak ook mogelijk mits de derde bouwlaag minimaal 1,5m. terugliggend is ten opzichte van de tweede bouwlaag. • Entree of gebouwdelen welke dienen als accent mogen wél drie bouwlagen met platte afwerking zonder de rooilijn van de derde bouwlaag terug te leggen. • Hoofdmassa startersgebouw (noord): een of twee bouwlagen met kap.
	Kapvorm	• Beide hoofdmassa's: Zadelkap, mansardekap of samengestelde kap; • Andere kapvormen zijn denkbaar met uitzondering van lessenaarsdaken; • Plat dak enkel toegestaan na de nok en uit het straatzicht. Een plat dak uitvoeren als groendak en kan in afwisseling met zonnepanelen tot stand komen.
	Kaprichting	• In hoofdzaak langskappen met optioneel ter accent een steekkap.
	Gevelopbouw	• De gevels zijn bescheiden en evenwichtig. Ze zijn harmonieus van opzet; • De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd; • De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide; • Duidelijk onderscheid tussen kap en gevel; • Alle gevels zijn gericht op het openbaar gebied en moeten met speciale aandacht worden ontworpen. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten.
	Gevelgeleding	• Horizontale elementen zoals gevelbanden zijn gewenst om de leesbaarheid van de gevels te benadrukken; • Verticale elementen zoals gevelopeningen (deuren en ramen), dakkapellen en schoorstenen dragen bij aan een ritmiek. Verticale elementen zijn ondergeschikt aan horizontale elementen.
	Plasticiteit	• Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, e.d.;

Het startersgebouw kent familiaire overeenkomsten met het seniorengebouw in het materiaal/kleurgebruik. Het startersgebouw krijgt daarnaast moderne elementen die een meer eigentijdse indruk geven. Ondanks deze elementen blijft de samenhang en balans tussen de twee gebouwen ten allen tijden van belang. Het startersgebouw zal 1 tot 1,5 bouwlaag met kap bedragen. Achter de nok van de kap zijn platte daken mogelijk.

Beide gebouwen kennen een alzijdige oriëntatie, doordat alle zijdes van de gebouwen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

6.2 Sfeerbeschrijving en positionering

De twee gebouwen zijn één familie door overeenkomsten in kleurstelling, massaopbouw en detaillering zoals eerder omschreven zijnde een combinatie van klassieke en dorpse architectuur.

De twee gebouwen zijn in het midden van het plangebied gepositioneerd. Door de omvang en de positie van het seniorengebouw kan dit gebouw als een landmark worden gezien, zowel van binnen de plangrenzen als vanuit de verder omgeving. Als voorbeeld biedt de verhoogde Maasdijk of de molen zicht op de nieuwe wijk met het seniorengebouw als eyecatcher. In het ontwerp van de appartementsgebouwen moeten zulk soort zichtlijnen uit de omgeving worden meegenomen.

6.3 Detaillering en materiaalgebruik

Om het klassiek en dorps beeld tot uitdrukking te laten komen wordt overwegend gewerkt met traditionele materialen met gedekte kleuren. Doordat beide gebouwen een alzijdige oriëntatie bezitten zijn alle gevels uitgerust met: gevelopeningen, gevelverbijzonderingen of andere detailleringen die het gevelvlak doorbreken. Hierdoor moet voorkomen worden dat er eentonige, kale en ononderbroken gevelvlakken ontstaan die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

In de gevel is de horizontale geleding beeldbepalend, bijvoorbeeld door het toepassen van gevelbanden (al dan niet in een afwijkende kleur). Het toepassen van een verticale ritmiek, bijvoorbeeld door gevelopeningen of verbijzonderingen, is gewenst indien deze onderdanig is aan de horizontale geleding.

Detaillering	Materiaalkeuze	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Overwegend gebruik van klassiek en traditioneel materiaal; • Gevels: overwegend materiaal zoals baksteen, hout of duurzame materialen (bijv. bio-based materiaal). Ondergeschikte bouwdelen: combinaties met natuursteen, zink, staal en glas zijn mogelijk; • Daken: rode of donkere pannen (gebakken pannen gewenst)..
	Materiaalkleur	• Gedekte tinten, overwegend roodbruin tot bruin voor gevels; • Kozijnen: neutrale kleur of wit; • Witte (gekeimde) gevels, geglazuurde dakpannen, felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten; • Witte (gekeimde) accenten in de gevels zijn denkbaar, deze delen mogen niet meer dan 1/4 uitmaken van het totale geveloppervlak;
	Compositie massaonderdelen	• De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk; • Eventuele zonnepanelen of technische installaties die in het zicht komen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen geïntegreerd (verdiept) in het dakvlak is gewenst; • De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft.
	Detaillering	• Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
Overgang openbaar/ privé	Erfscheidingen	• Erfscheidingen rondom de gebouwen bestaan uit lage inheemse geschoren hagen (ca. 80 cm).

Horizontale gevelgeleding door witte gevelbanden

Samengestelde kap met karaktervolle uitstraling

Appartementsgebouw met traditionele en eigentijdse kenmerken

Gebruik gemaakt van uitstekende geveldelen in een andere kleurstelling (hier wit)

Referentiebeelden

Woonbebouwing

Maastuinen - Gemeente Zaltbommel
P02159
december 2021

B|ЯO Ruimte om *in* te leven

Klassieke en traditionele uitstraling

Terugliggend geveldeel met glazen kap als ondergeschikt eigentijds accent

Groendaken in afwisseling met zonnepanelen

Zijgevel uitgerust met gevelopeningen om een alzijdige en straatgerichte oriëntatie te verwezenlijken

Mansarde kap over 1,5 bouwlaag voorziet een balans tussen gevelvlak en dakvlak

Traditionele bouwmassa met kap met moderne invloeden

Inpandige balkonnen

Glazen accent over de gehele hoogte van het gebouw

Appartement met eigentijdse uitkragingen en dakkappellen

Inham in dakvlak als modern accent

Referentiebeelden

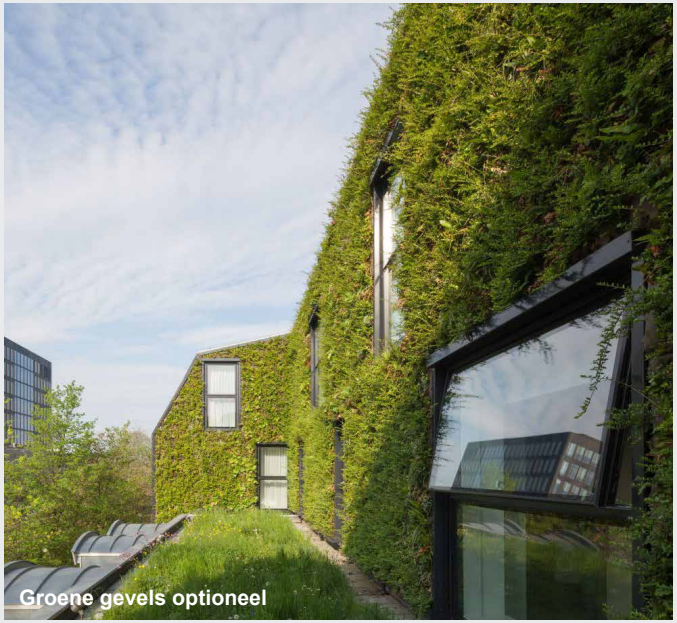
Woonbebouwing

Maastuinen - Gemeente Zaltbommel
P02159
december 2021

B|ЯO Ruimte | om *in* te leven

Overlopend dakvlak met kopgevels

Horizontale gevelgeleding toegepast door een variatie in baksteenkleur (zie donkere horizontale strepen op gevel)


Groene gevels optioneel

7 Beeldbepalende erfscheidingen en gevels

Erfafscheidingen bepalen voor een groot deel het aanzicht van een straat en een wijk. Het groene karakter en de dorpse sfeer wordt voor een groot deel bepaald door de tuinen en erfscheidingen. Er wordt bij de Maastuinen gestreefd naar een groene inrichting van tuinen. Dit sluit aan op de gewenste dorpse sfeer en bevordert ook de biodiversiteit in de wijk. Voor de hele buurt zijn groene erfafscheidingen in de vorm van inheemse hagen het uitgangspunt.

7.1 Beeld bepalende erfafscheidingen

Binnen de Maastuinen bevinden zich enkele erfafscheidingen die cruciaal zijn voor de beeldkwaliteit van het gebied. De reden is omdat deze afscheidingen beeldbepalend voor het straatbeeld zijn. Daarnaast liggen enkele van deze afscheidingen nog vóór de gevelrooilijn, waardoor de beeldbepalendheid versterkt wordt. Deze erfscheidingen dienen verplicht hoog kwalitatief te worden ingericht met groene erfafscheidingen, zoals volwassen hagen. Door dit mee te nemen in het ontwerp is de kans dat deze erfscheidingen worden behouden groter en daarmee wordt de beeldkwaliteit op deze cruciale plekken gewaarborgd. Verder worden de doorzichten naar het open landschap vanuit de tuinen aan de oost- en westzijde benardukt door het inpassen van lage hagen. Deze ingrepen zijn onderdeel van het landschapsplan. Op nevenstaande kaart zijn de erfafscheidingen in kwestie in het paars aangeduid.

7.2 Voor- en zijgevels

In het plan bevinden zich verder nog hoekwoningen waarbij twee gevelzijdes nadrukkelijk het straatbeeld bepalen. Op de kaart zijn naast de voorgevels deze beeldbepalende zijgevels aangeduid. Voor deze woningen is het van belang dat de woningen een dubbele oriëntatie krijgen richting de openbare ruimte. De zijgevels kunnen door gevelopeningen zoals ramen en deuren tot uiting komen.

7.3 Parkeerkoffer scheidingen

Voor de parkeerkoffer scheidingen is het eveneens wenselijk om een groene omheining te realiseren. Dit kan via een lage haag. Op nader te bepalen plekken kunnen enkele openingen in de hagen worden gerealiseerd, die dienen voor een snelle doorstroom naar de appartementsgebouwen. Op nevenstaande kaart zijn deze scheidingen in het lichtblauw aangeduid (zie referenties p. 26).

Figuur 9: Straatgerichte voor- en zijgevels (blauw), beeldbepalende erfafscheidingen (paars), parkeerkoffer afscheidingen (lichtblauw)

Voortuinen begrensd door lage hagen (jonge aanplant)

Hedera beplanting

Lage haag met een variatie aan begroeiing

Referentiebeelden

Erfafscheidingen (groen)

Maastuinen - Gemeente Zaltbommel

P02159

december 2021

B|ЯO Ruimte | om *in* te leven

Hekwerk met (dichte) klimbeplanting

Lage haag met leibomen

Lage haag met leibomen

Laurierhaag

Klimop met staal en hout

Hoge geschoren haag t.p.v. achtertuinen.

Lage haag gecombineerd met tuinbeplanting

8 Beeldkwaliteit buitenruimte

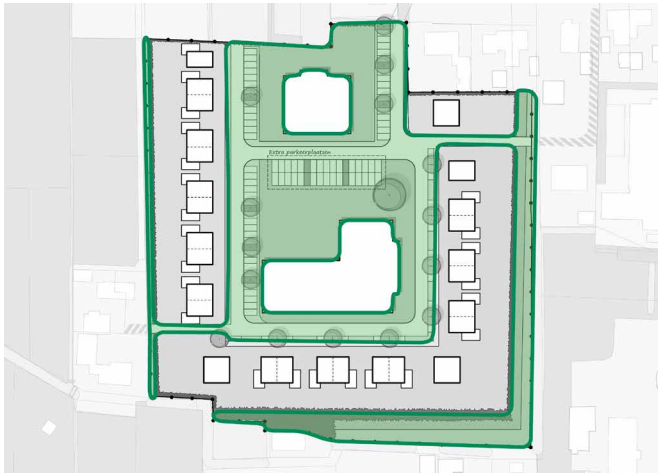
8.1 Algemene inrichtingsmaatregelen

8.1.1 Groenruimte appartmenten

Binnen het gebied liggen verder (rondom de appartementsgebouwen) twee groene ruimten, deze worden ingepast met gras en enkele bomen. Eventueel zouden natuurlijke speeltoestellen hier kunnen worden geplaatst als veilige speelplek voor de kleine kinderen in de nieuwe woonwijk.

8.1.2 Landschappelijke inpassing

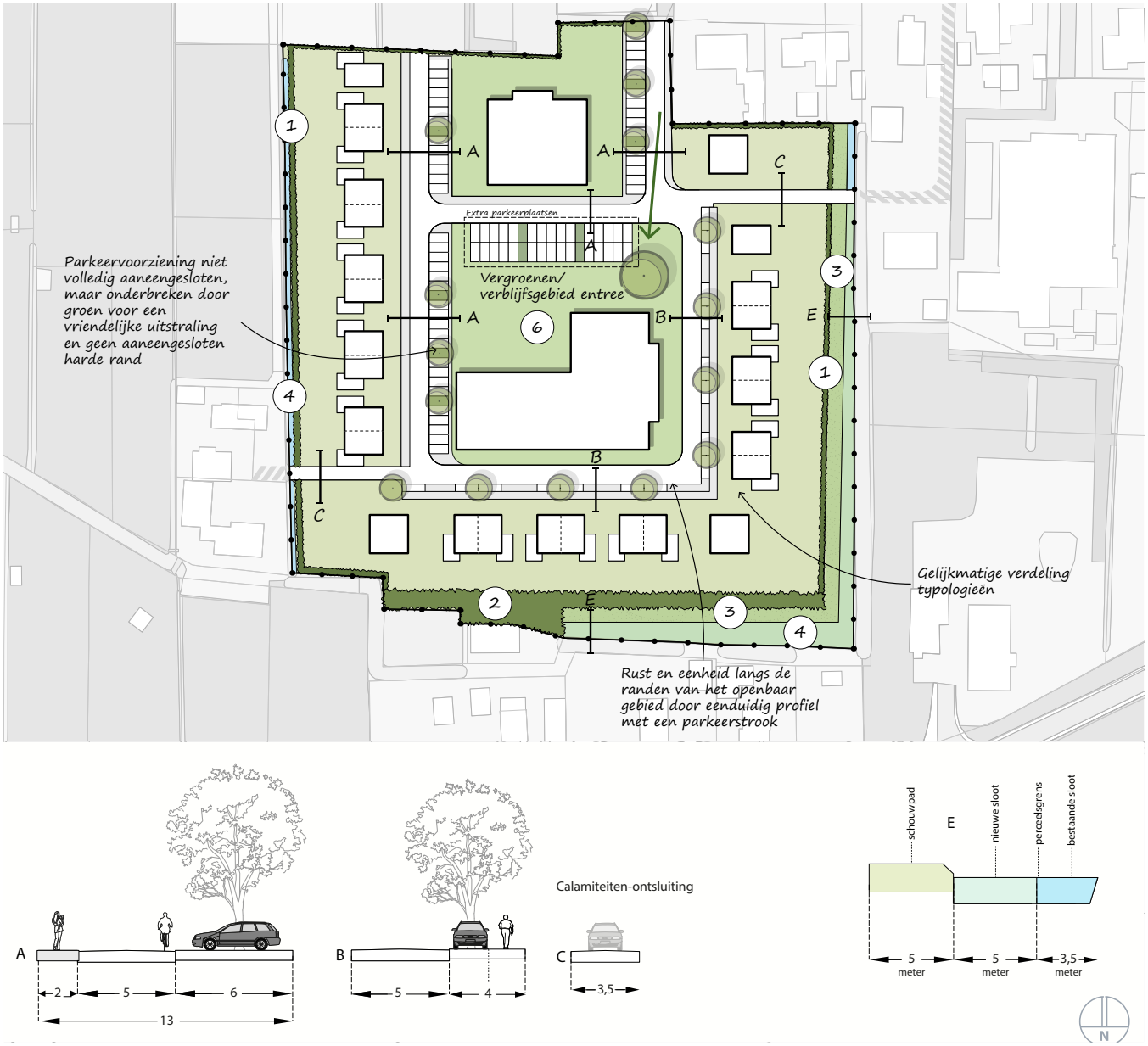
Verder bestaat er een groene strook aan de oost- en zuidzijde bedoelt voor waterberging en onderhoud. Het verlengde van deze strook loopt over in een struweelhaag dat de afscheiding tussen de bestaande en nieuwe percelen voorziet. Aan de oostzijde is de afscheiding met de percelen buiten het plangebied voorzien door een lage haag in combinatie met knotbomen. De bomen in het plan verbinden de groene ruimten met elkaar en dragen zodoende bij aan een groen straatbeeld. Aan de westzijde zijn enkel hagen ingepast.



Verharding	Rijbaan	•	Rijweg uitgevoerd in rode tot roodbruine klinker keiformaat met kleurvaste toplaag
	Voetpad	•	Het trottoir en de inritten zijn uitgevoerd in rode tot roodbruine klinker in keiformaat met kleurvaste toplaag
	Parkeerplaatsen	•	De parkeervakken zijn uitgevoerd in een donkergrijze klinker in keiformaat met kleurvaste toplaag
	Detaillering	•	Overgang tussen de rijbaan en het trottoir /parkeren wordt gemarkeerd door middel van een oprijrand (10-15 cm) over de gehele lengte;
		•	Onderscheid tussen de rijweg, het trottoir, en de parkeerplaats wordt verkregen door (subtiele) kleurverschillen.
Groen	Groene zoom	•	Voor de groene omzoming zijn verschillende inrichtingsmaatregelen voorgesteld. Op p. 24 en 25 zijn deze maatregelen in de detail toegelicht.
	Middengebied	•	De groene ruimten rondom de twee appartementsgebouwen zijn ingepast met gras en enkele bomen;
		•	Eventueel kunnen hier tevens natuurlijke speeltoestellen worden geplaatst.
	Hemelwaterafvoer	•	Het hemelwater wordt afgevoerd via molgoten langs de rijbaan. Deze goten komen uit in de waterberging in de rand van het plangebied aan de oost- en zuidzijde via een ondergronds afwateringssysteem.
	Detaillering	•	Beplanting bestaande uit inheemse soorten. Bomen opkronen voor behoud van zicht op ooghoogte.
Objecten openbare ruimte	Straatverlichting	•	Straatverlichting is overeenkomstig met de standaard verlichting toegepast in Nederhemert.
	Straatmeubilair	•	Het straatmeubilair heeft een landelijke of dorpse sfeer en is overeenkomstig met de rest van Nederhemert.
Erfafscheiding	Voorzijde	•	Lage groene afscheiding van ca. 80 centimeter hoog op de perceelsgrens middels een inheemse geschoren haag.
	Zij- en achterkant	•	Hoge groene afscheiding van ca. 2 meter, middels een struweelhaag aan de zuidzijde (zie p. 24 en 25 voor de volledige inrichtingsmaatregelen). Het doel is een landelijke uitstraling. De noord- en westzijde zijn eveneens ingepast met hagen.

8.1.3 Straten en paden

De woonstraten van de Maastuinen zullen met elementenverharding worden ingericht, om zo een hoogwaardige, dorpse sfeer te krijgen. Hierbij wordt de verharding zoveel mogelijk op één niveau gelegd om zo de dorpse/landelijk uitstraling te versterken. Het onderscheid wordt gerealiseerd door een verschil in kleur en/of lichtafwijkend materiaalgebruik.
De elementenverharding is bruin/roodpaars/antraciet en/of een andere warme kleur.



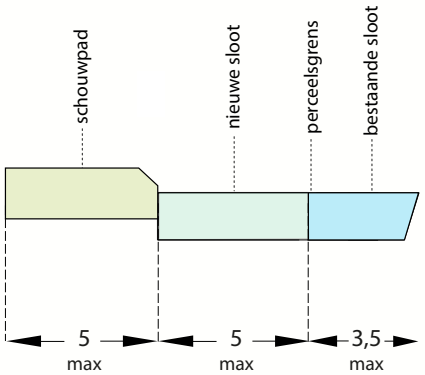
Figuur 10: Doorsnedes straatprofielen

8.2 Principeplan landschappelijke inpassing

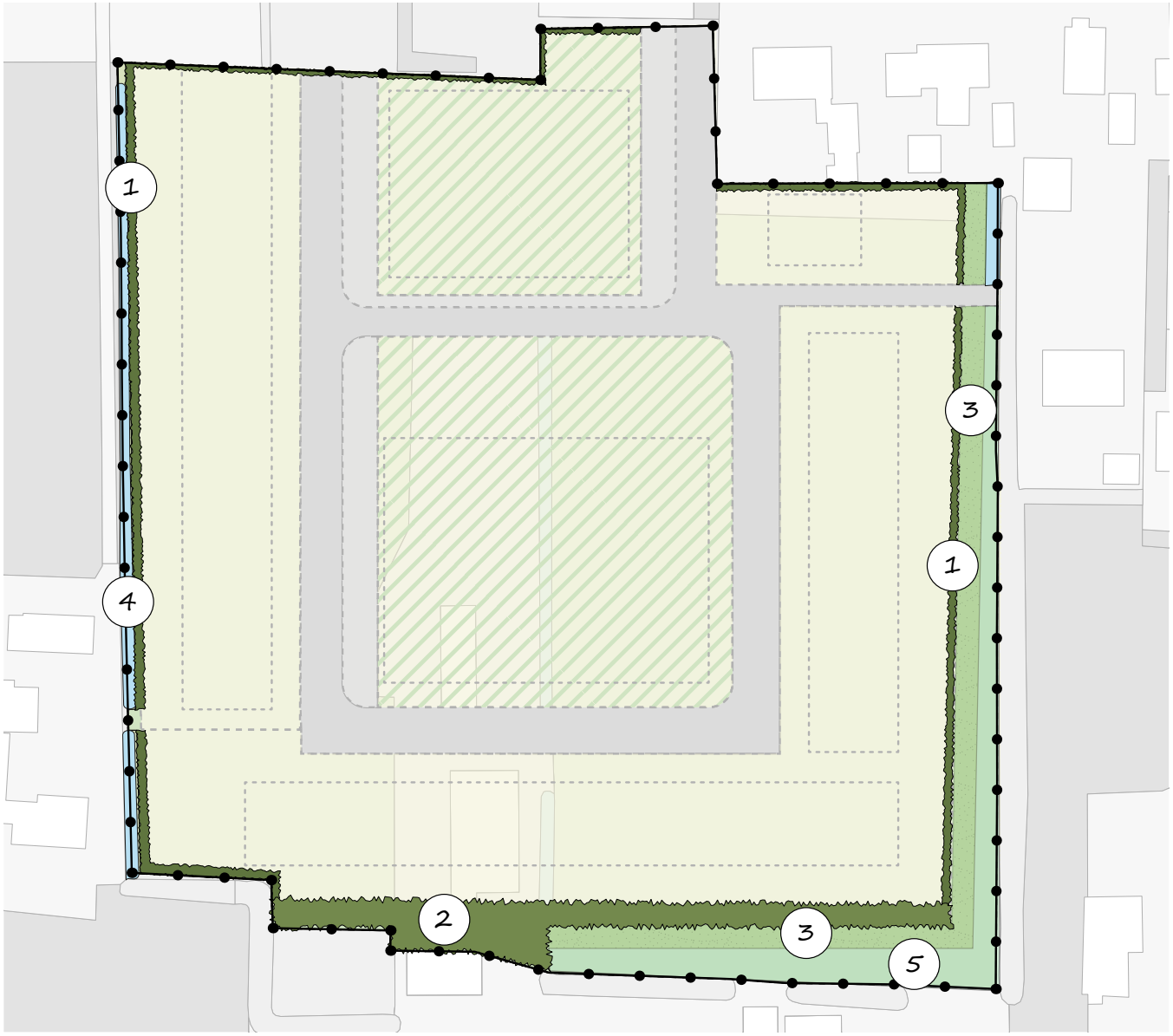
Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Voor het opstellen van het inpassingsplan is er gebruik gemaakt van de stedenbouwkundige onderlegger.

Concreet zijn de volgende ingrepen vastgesteld:

1. Aanplanten (lagere) hagen op achterperceelsgrenzen;
2. Aanplanten struweelhaag tussen nieuwe en bestaande percelen;
3. Het realiseren van een schouwpad langs watergang van 5 meter breed;
4. Verbreding C-watergang (westzijde);
5. Verbreden A-watergang met natuurlijke oevers en stimulatie biodiversiteit;
6. Aanplant-, beheer-, en onderhoudsmaatregelen.



Figuur 12: Principe doorsnede A-watergang



Figuur 11: Landschappelijke inpassing De Maastuinen

8.3 Gedetailleerde inrichtingsmaatregelen

8.3.1 Aanplanten haag op achterperceelsgrenzen

Ter inpassing van de grondgebonden woningen, aan de oost- en westzijde van het plangebied, wordt er een (lage) knip- en scheerhaag aangeplant op de achterperceelsgrens. Deze haag zorgt niet alleen voor een zichtbare scheiding, maar zorgt ook voor een gepaste groene overgang naar het buitengebied. Hierbij is het denkbaar dat een lagere haag wordt aangepland aan de westzijde waardoor het open karakter van het naastgelegen landschap waarneembaar is vanuit de achtertuin.

8.3.2 Aanplanten struweelhaag tussen nieuwe en bestaande percelen

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een struweelhaag aangeplant deze haag heeft een minimale breedte van 3 meter. Deze struweelhaag zorgt niet alleen voor een groene buffer het beperkt tevens het zicht op de nieuwbouw locatie vanuit de woningen aan de Maasdijk. Daarnaast is een struweelhaag een goede schuilgelegenheid voor verschillende soorten fauna.

8.3.3 Het realiseren van een schouwpad langs watergang van 5 meter breed

Langs de bestaande waterloop, gelegen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, wordt er een schouwpad van 5 meter vrijgehouden. Dit is noodzakelijk om het beheer van deze waterloop de kunnen garanderen. In het inpassingsplan is hier dan ook rekening mee gehouden.

8.3.4 Uitbreiding van de C-watergang

De C-watergang ten westen van het plangebied zal worden verbreedt om het toenemend verhard oppervlak en piekafvoermomenten van het (hemel)water te kunnen opvangen en weg te voeren waar nodig.

8.3.5 Uitbreiding van de A-watergang met natuurlijke oever

De watergang ten zuiden van het plangebied zal tevens uitgebreid worden om zo een grotere buffer te creëren. Daarnaast kan de uitbreiding van deze watergang bijdragen aan een ecologische impuls door het inpassen van natuurlijke oevers die biodiversiteit stimuleren. Vanwege de invloed van zowel land als water is de oeverzone van nature een systeem met een grote verscheidenheid aan flora en fauna.

- Planten dienen als voedsel, maar ook als schuilgelegenheid voor veel dieren, waaronder insecten, vissen en vogels. De ecologische invloed van de oever reikt daarmee veel verder dan alleen de grens tussen land en water.
- De oever biedt daarnaast goede migratiemogelijkheden voor planten en dieren en is als zodanig uitermate geschikt als ecologische verbindingszone.
- De natuurvriendelijke oever kan bijdragen aan een gezond, helder watersysteem.

Elke oever is een complex systeem waarbij zones in elkaar overlopen of zelfs ontbreken, wat iedere oever uniek maakt. Toch kunnen de oevers grofweg in twee verschillende categorieën worden ingedeeld:

- Dynamische oever met stromend water zoals rivieren en beken;
- Flauwe oever waar stroming ontbreekt zoals sloten, kanalen en meren.

In dit plan is er sprake van een flauwe oever. Een flauwe oever heeft een geleidelijk oplopend talud van de watergang naar het land. Door deze flauwe gradiënt is er ruimte voor een groot aantal vegetaties en overgang tussen verschillende soorten. Dit geeft ruimte aan een grote diversiteit aan vegetaties en fauna zoals bloemrijk grasland, vegetatie van vochthoudende grond, vegetatie van natte ruigtes (plasdras), moerasplanten die in ondiep water staan, moerasplanten die in dieper water staan, drijfbladplanten, ondergedoken waterplanten.

Ter aanvulling geldt dat naast de uitbreidingen van de watergangen elders, binnen hetzelfde peilgebied, een waterbuffer wordt gerealiseerd. Dit is door o.a. het aanwezige kwelwater van de (afgedamde) Maas niet mogelijk in het plangebied.

8.3.6 Aanplant-, beheer-, en onderhoudsmaatregelen

De aanplanting van het openbaar en beeldbepalend groen, zoals de beeldbepalende groene erfafscheidingen, valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar kan op deze manier garanderen dat wordt voldaan aan de gestelde eisen voor de landschappelijke inpassingen.

Het beheer en onderhoud van het openbaar groen wordt hoofdzakelijk bij de eigenaren van de gronden gelegd. In inovereenstemming met de gemeente, de bewoners, en de verenigingen van eigenaren kan na aanleg een definitief beheerplan worden bepaald. De waterloop en het schouwpad aan de zuid- en oostzijde van het plan worden door het waterschap onderhouden.

Appartementen met een voorzone gebruikt voor groen, paden en oriëntatiting

(Lagere) haag op grens van private en openbare ruimte

Het open landschap

Molgoot

Klinker

Referentiebeelden

Buitenruimte, biodiversiteit en duurzaamheid

Maastuinen - Gemeente Zaltbommel
P02159
december 2021

B|ЯO Ruimte | om *in* te leven

Mogelijkheid voor het plaatsen van natuurlijke speeltoestellen in groenruimten rondom appartementsgebouwen

Schouwpad langs watergang met een flauwe oever

Bijensteen

Inbouwkast voor vleermuizen

Struweelhaag tussen nieuwe en bestaande percelen

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl