



los stad om land



Beeldkwaliteitsplan Locatie Akwamarijn/ De Ring Zaltbommel

Laatst gewijzigd: 16/02/2022

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

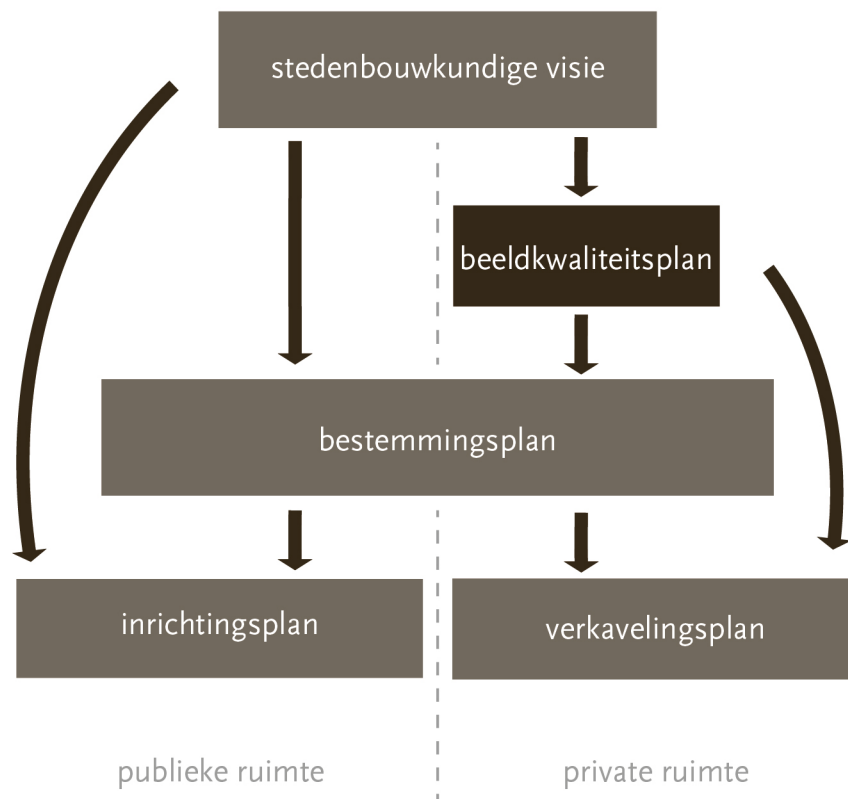
Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl

www.losstadomland.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beeldkwaliteit omgeving	7
2.1	Ligging in Zaltbommel	7
2.2	Bouwhoogten	8
2.3	Beeldkwaliteit omliggende straten	8
3	Analyse beleid	13
3.1	Stedenbouwkundige visie	13
3.2	Welstandsnota	17
4	Beeldkwaliteitsplan	19
4.1	Bebouwing	19
4.2	Buitenruimte	24
4.3	Relatie met de omgeving	26



Afbeelding 1. Schema plannen

1 Inleiding

De gemeente Zaltbommel is gestart met het proces om tot een herontwikkeling van de locatie Akwamarijn/De Ring te komen. De locatie komt vrij omdat het zwembad, de sporthal en de petanque vereniging gaan verplaatsen naar andere locaties in Zaltbommel.

Begin 2021 is door LOS stadomland samen met de gemeente en de klankbordgroep (bestaande uit een groep van omwonenden en andere betrokkenen) een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie is in september 2021 door de raad vastgesteld.

De stedenbouwkundige visie vormt de basis voor de gebiedsontwikkeling. Het bevat de hoofdlijnen voor aspecten onder andere het woningbouwprogramma, de locatie en volumes van de bebouwing, inpassing van het parkeren, routes voor auto, fiets en voetganger, inrichting en gebruik van de openbare ruimte.

Daarnaast is in de visie een voorbeelduitwerking opgenomen voor de verkaveling en inrichting van de openbare ruimte. Deze uitwerking diende als middel om tot de hoofdlijnen voor de visie te komen en biedt een basis voor de planuitwerking.

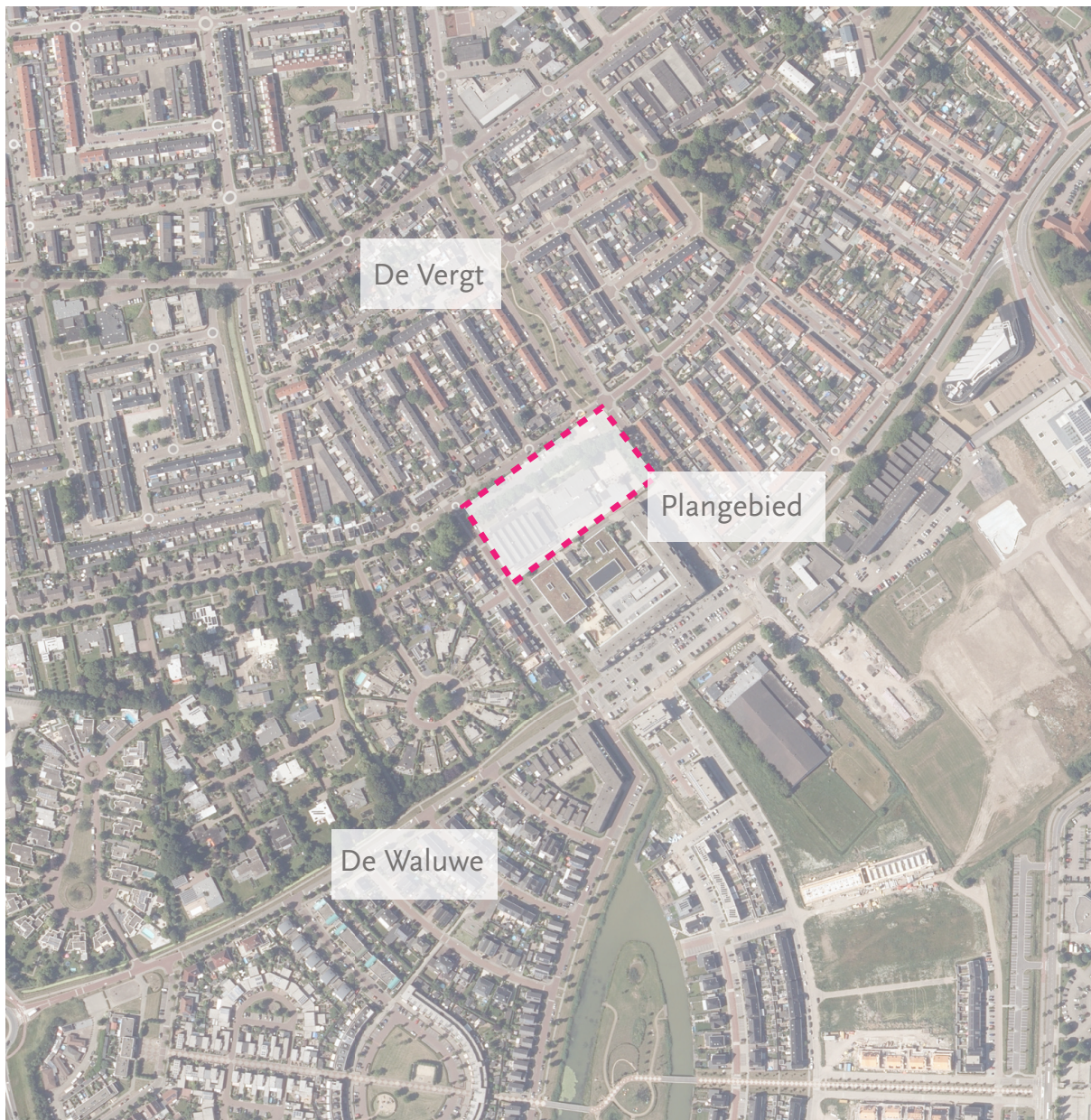
Om tot verdere ontwikkeling te komen, wordt de stedenbouwkundige visie vertaald naar de volgende plannen (zie ook nevenstaand schema):

- beeldkwaliteitsplan (uitgangspunten voor architectuur en uitstraling),
- bestemmingsplan (planologische regels voor gebruik)
- verkavelingsplan (uitwerking plattegronden bebouwing en tuinen)
- inrichtingsplan (uitwerking voor beplanting en inrichting openbare ruimte)

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan. Hierin beschrijven we de gewenste beeldkwaliteit, uitstraling en architectuur van de bebouwing en bijbehorende gronden (tuinen). De inrichting van de openbare ruimte en uitwerking tot een gedetailleerd verkavelingsplan volgt later met de voorbeelduitwerking als input.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2 Analyse van de beeldkwaliteit van de omgeving
- Hoofdstuk 3: Beknopte analyse van bestaand beleid (welstand en stedenbouwkundige visie)
- Hoofdstuk 4: Gewenste beeldkwaliteit



Afbeelding 3. Plangebied met omliggende wijken.

2 Beeldkwaliteit omgeving

2.1 Ligging in Zaltbommel

Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van de historische kern Zaltbommel, op de grens van de wijk De Vergt en de wijk De Waluwe. De wijk De Vergt ligt aan de noord-, west- en oostkant van het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de wijk De Waluwe.

De wijk De Vergt is gebouwd in de jaren 60 en de wijk De Waluwe is recenter gebouwd (eind jaren 90/begin 2000). Dit maakt dat de wijken ruimtelijk heel verschillend zijn.

Ligt het plangebied nog tot begin van de jaren 2000 nog aan de rand van Zaltbommel aan de provinciale weg. Eind jaren 90 is er begonnen met de bouw van De Waluwe. Momenteel wordt er nog gebouwd aan deelgebied II. Langzaam maar zeker wordt het plangebied omsloten door nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 4. Bouwjaar panden

2.2 Bouwhoogten

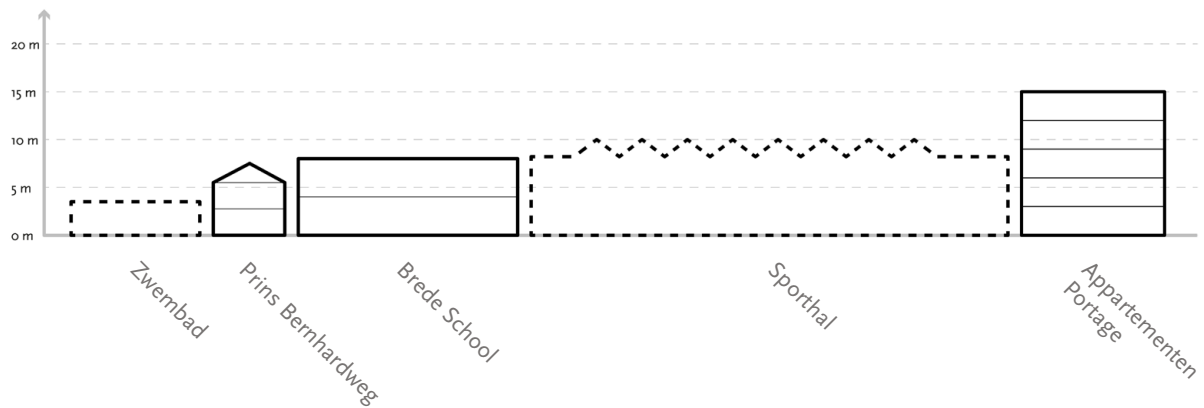
De bouwhoogten in de omgeving zijn voor een groot deel vergelijkbaar met elkaar. Het grootste deel van de bebouwing heeft als maximale hoogte 2 lagen plus een kap. De overgang van De Vergt naar De Waluwe sluit wat dat betreft logisch op elkaar aan. Enkel ten zuiden van het plangebied zijn een paar uitzonderingen. Dit betreft winkelcentrum en appartementencomplex de Portage en 2 andere appartementenblokken van 4 lagen of hoger.

De huidige bouwhoogten van de gebouwen in en rondom het plangebied zijn weergegeven in de grafiek hiernaast. Opvallend is de trapsgewijze opbouw; het zwembad heeft maar 1 bouwlaag, de Brede School heeft 2 bouwlagen, de grondgebonden woningen hebben 2 lagen plus een kap, de sporthal zit tussen 3 en 4 en dit loopt op tot 5 bouwlagen bij de Portage.

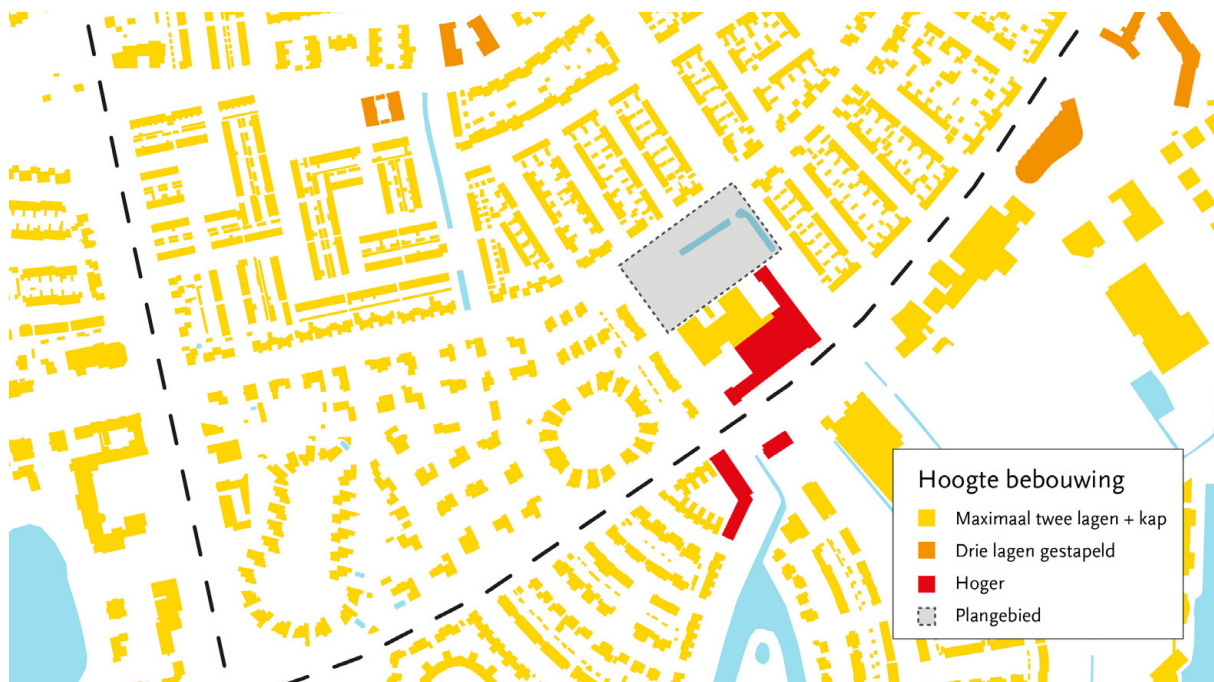
2.3 Beeldkwaliteit omliggende straten

De wijk De Vergt bestaat voornamelijk uit rijwoningen met op de kop van de straten twee-onder-een-kapwoningen. Wijk de Waluwe bestaat juist uit een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen met ook enkele rijwoningen en appartementen.

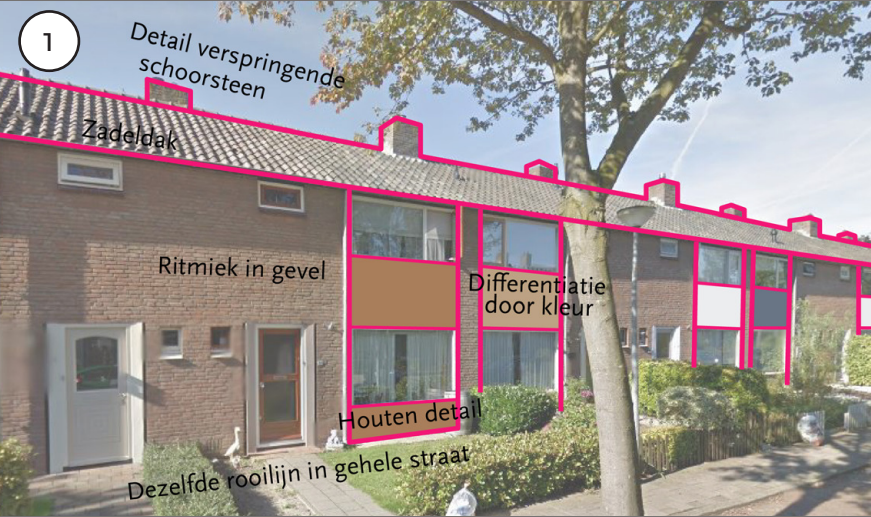
Beide wijken verschillen qua beeldkwaliteit, waarin De Vergt wat traditioneler en monotoom is. De Waluwe heeft juist verschillende architectuurthema's in het gebied. Naast de verschillen in de wijken sluit de bebouwing wel op elkaar aan door het gebruik van hetzelfde natuurlijke kleurenpalet in de bebouwing. Het zwembad en de sporthal gaan dus verdwijnen en worden vervangen door nieuwe bebouwing.

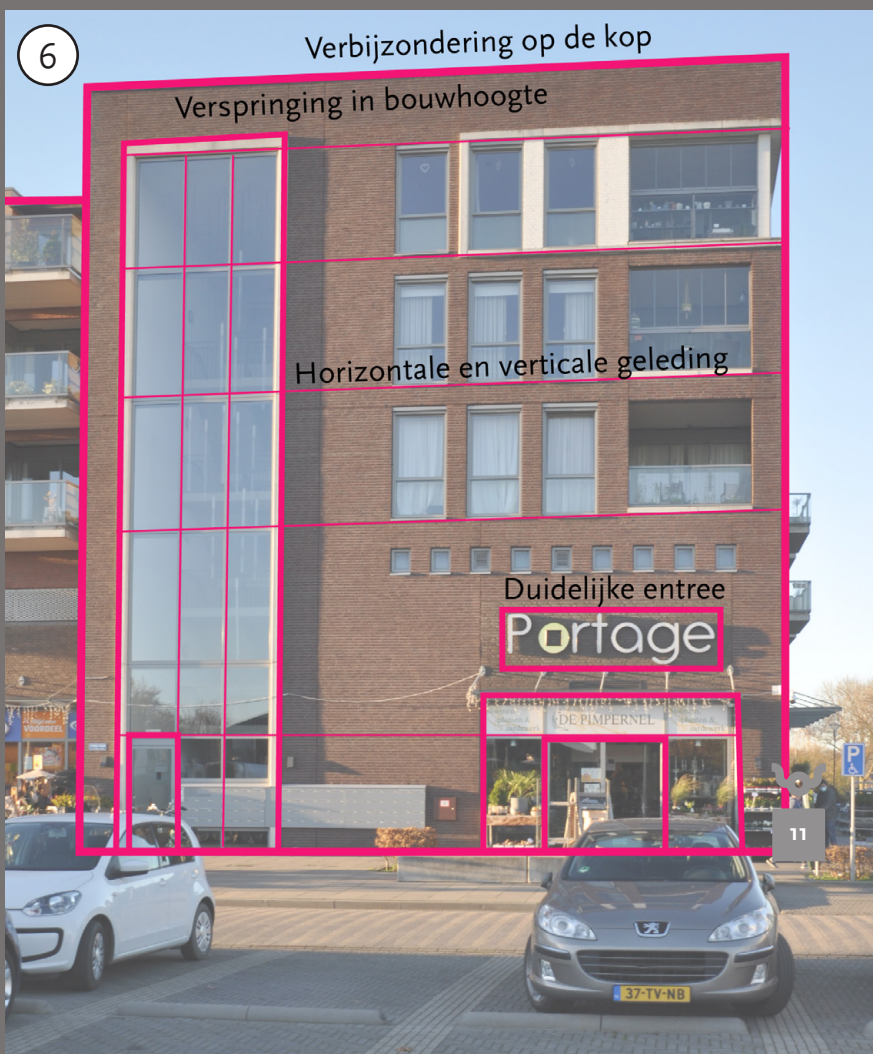
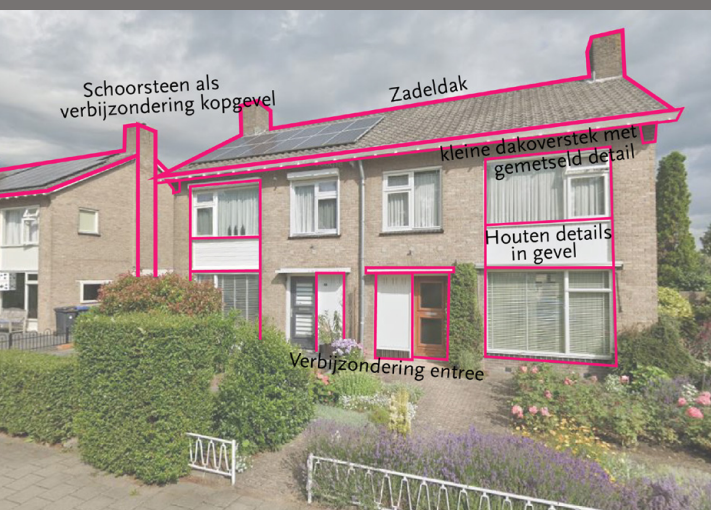


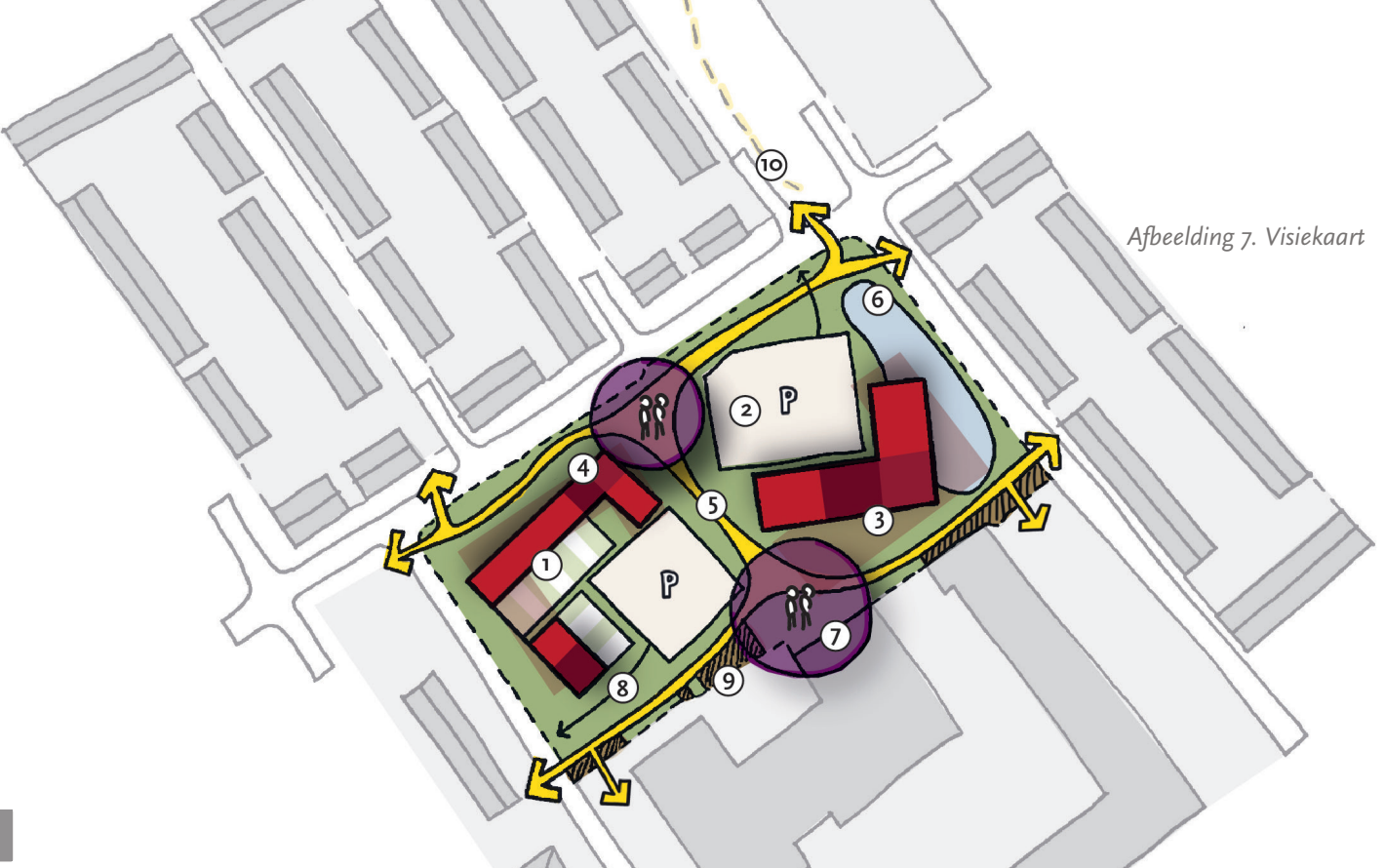
Afbeelding 5. Schematische weergave bouwhoogten huidige situatie.



Afbeelding 6. Hoogtes van de bebouwing in de omgeving.





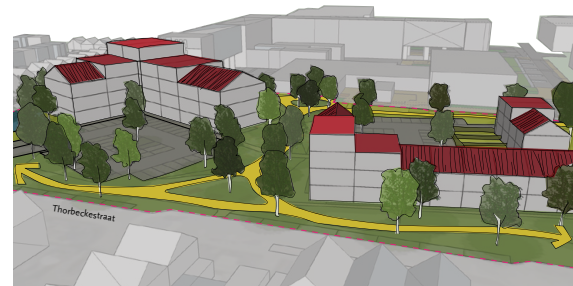


Afbeelding 7. Visiekaart



Afbeelding 8. Mogelijke planuitwerking

Afbeelding 9. 3D visual mogelijke planuitwerking



3 Analyse beleid

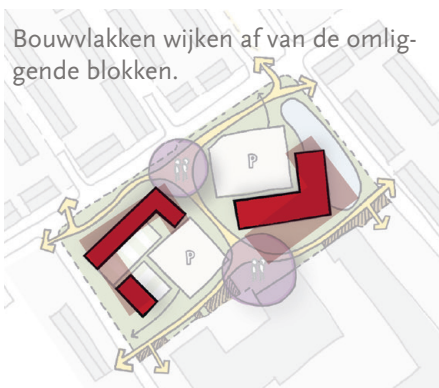
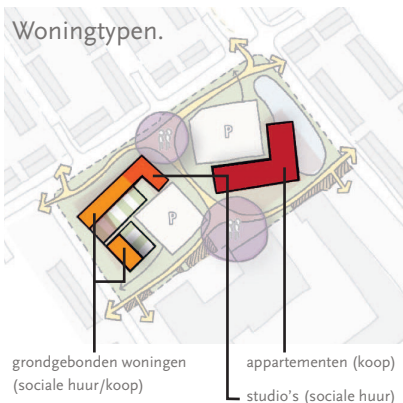
3.1 Stedenbouwkundige visie

Met de analyses van het plangebied en omgeving als basis, heeft LOS stadomland in 2021 samen met de klankbordgroep en ambtelijke projectgroep ewerkt aan de stedenbouwkundige visie voor het gebied. Deze visie bevat tien ontwerpuitgangspunten die als basis dienen voor de gebiedsontwikkeling. Daarnaast is een voorbeelduitwerking gemaakt voor de verkaveling van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte. Deze uitwerking diende als middel om tot de uitgangspunten te komen en biedt een basis voor de vervolgstappen. Dit beeldkwaliteitsplan borduurt vooral voort op de stedenbouwkundige visie. De voorbeelduitwerking dient als input voor het verkavelingsplan en inrichtingsplan.

Het centrale doel van de visie is om enerzijds te zorgen voor een goede overgang tussen beide wijken en daarbij aan te sluiten, en anderzijds met een speels ontwerp ook af te wijken van de relatief eenvormige bebouwing in de omgeving. Hierna lichten we de ontwerpuitgangspunten kort toe.

Ontwerpuitgangspunten visie

- 1 Mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's
- 2 Parkeren op maaiveld en zoveel mogelijk uit het zicht
- 3 Speels ontwerp: afwijken van de omliggende stedenbouwkundige structuur
- 4 Trapsgewijze overgang in hoogte van zuid naar noord
- 5 Parkachtige sfeer met diverse en hoogwaardige beplanting
- 6 Waterpartij integreren in het ontwerp
- 7 Ruimte voor ontmoeting en verblijf voor de wijk
- 8 Scheiden van verkeersstromen
- 9 Veilige toegang en entree Brede School
- 10 Aansluiten op wandelroutes in de wijk



Afbeelding 10. Facetten van de visie

1. Mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's

De visie gaat uit van een combinatie van grondgebonden, woningen en studio's. Met de differentiatie in woningtypen en grootte wordt er rekening gehouden met verschillende doelgroepen. De woningen bieden ruimte voor 1 of 2 persoonshuishoudens, maar ook voor starters en jonge gezinnen.

Alle woningen die grenzen aan de openbare ruimte krijgen een tuin of stoepje. De vorm en grootte hangt af van het woningtype en ligt nog niet vast.

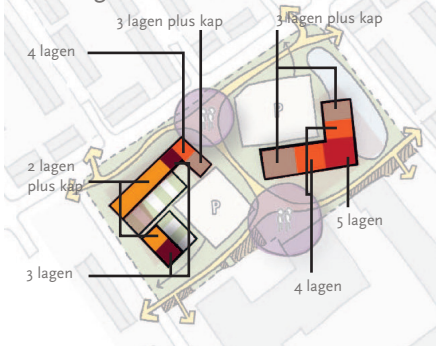
2. Parkeren op maaiveld en zoveel mogelijk uit het zicht

Het parkeren vindt plaats in twee parkeerkoffers plus langs de randen van het plangebied in langspareervakken. De parkeerplaatsen worden gemaximaliseerd langs de randen, zodat de parkeerkoffers wat luchtiger aanvoelen. De parkeerkoffers worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden met slimme en groene ontwerpoplossingen.

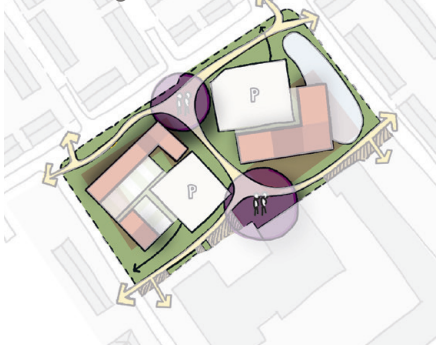
3. Speels ontwerp: afwijken van de omliggende stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt als 'spil' in de wijken De Vergt en De Waluwe en is een schakelpunt op het gebied van verkeer, routes, voorzieningen en groen. De visie richt zich dan ook op het afwijken van wat er in de omgeving gebeurt, om af te wijken van het orthogonale karakter. De nieuwe bebouwing staat speels opgesteld, en wijkt daarmee af van het stramien. De herontwikkeling biedt een kans om variatie aan te brengen in de wijk en hiermee een 'opvallend' statement te maken op deze plek.

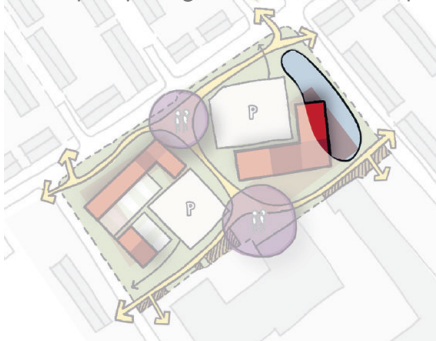
Bouwlagen binnen de blokken.



Parkachtige sfeer.



Waterpartij integreren in het ontwerp.



Afbeelding 11. Facetten van de visie

4. Trapsgewijze overgang in hoogte van zuid naar noord

Om de nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de bebouwing in de omgeving wordt de verbinding gezocht door de overgang geleidelijk van zuid naar noord te laten afnemen in hoogte en door variatie te maken in platte daken en kappen.

Het appartementengebouw krijgt op het hoogste punt aansluiting met de Portage (beide 5 lagen) en neemt tragsgewijs af naar 3 lagen met een kap. De grondgebonden woningen aan de zijde van de Prins Clausstraat sluiten aan met een plat dak en de hoogte aan bij de Brede School. De grondgebonden woningen die hieraan volgen krijgen 2 lagen plus een kap, om aan te sluiten bij de woningen in de omgeving (Prins Clausstraat en Thorbeckestraat). De studio's op de kop worden 3 of 4 lagen, waarvan een met kap. Zo wordt de aansluiting gezocht met het appartementengebouw aan de oostzijde in het plangebied.

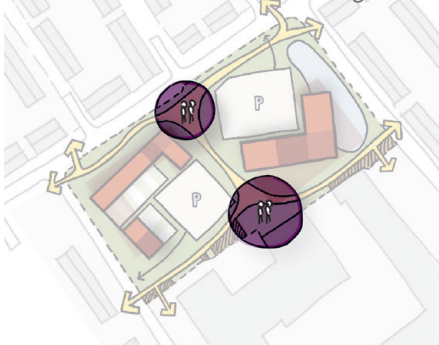
5. Parkachtige sfeer met diverse en hoogwaardige beplanting

Het plangebied krijgt als geheel een parkachtige uitstraling. Binnen het groen moet voldoende aandacht zijn voor diversiteit in soort en hoogte.

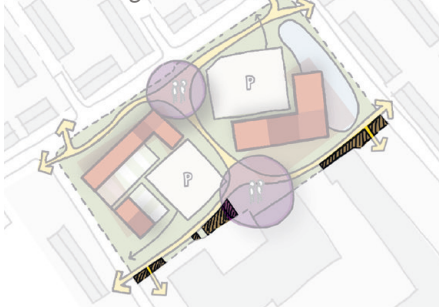
6. Waterpartij integreren in het ontwerp

De bestaande sloot langs de Prins Bernardweg wordt vergroot en verbreed en is onderdeel van de ruimte. Het legt de relatie met het appartementencomplex.

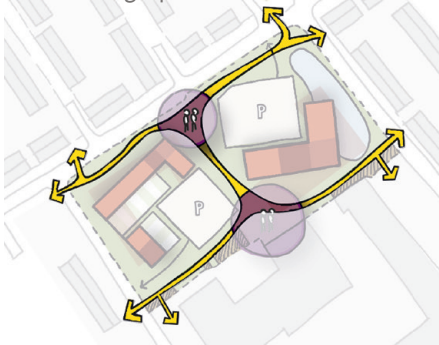
Ruimte bieden voor ontmoeting.



Toegangen naar de bestaande voorzieningen.



Aansluiting op de bestaande routes.



Afbeelding 12. Facetten van de visie

7. Ruimte voor ontmoeting en verblijf voor de wijk

In het centrale deel van het plangebied, tussen de bebouwing in, komen plekken die mogelijkheden bieden voor ontmoeting en verblijf. Het gaat hierbij om ontmoeting voor de nieuwe bewoners, maar ook voor bewoners uit de omgeving.

8. Scheiden van verkeersstromen

De voetganger komt centraal te staan binnen het plangebied. Er komen veilige looproutes en logische looplijnen. De voetganger komt zo min mogelijk in contact met fietsers en autoverkeer. Doorgaand fietsverkeer wordt ontmoedigd. Er worden geen fietsroutes aangelegd binnen het plangebied. Het fietsparkeren bij de school (Prins Clausstraat) wordt toegankelijk gehouden, net als de entree aan de zijde van de Portage. De auto komt enkel in het plangebied om te parkeren. Er komen 2 aparte parkeercoffers die onderling geen verbinding hebben.

9. Veilige toegang en entree Brede School

De toegangen naar alle onderdelen van de Brede School aan de zuidkant van het plangebied blijven toegankelijk en worden veilig ingericht.

10. Aansluiten op wandelroutes in de wijk

Door de strategische ligging van het plangebied is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de bestaande wandelverbindingen in de wijk. De ambitie is om aan te sluiten op bestaande routes en zodoende de bereikbaarheid te verbeteren. Zo kan het gebied nog meer als schakel dienen binnen de wijken.

3.2 Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Zaltbommel (2017) bevat algemene criteria voor bebouwing. Daarnaast is de gemeente verdeeld in deelgebieden waarvoor nadere gebiedscriteria en beleidsniveaus gelden. Het plangebied aan de Thorbeckestraat valt in het gebiedstype 'woongebied met samenhang' met het beleidsniveau 'respect'.

Woongebieden met samenhang

Voor woongebieden met samenhang worden de volgende waarden en kernkwaliteiten benoemd:

- Deze gebieden worden door een groot deel bepaald door een herkenbare, planmatig ontworpen stedenbouwkundige opzet, een zorgvuldige omgang met de (openbare) ruimte en een bebouwingsbeeld met een grote gemene deler, zoals herhaling van bouwblokken en bouwstijlen.
- De kernkwaliteiten betreffen de specifieke gebiedskenmerken, waaronder de stedenbouwkundige structuur, de verzorgde openbare ruimte en de samenhang in en tussen bouwblokken.

De waarden en kernkwaliteiten voor het 'Woongebied met samenhang' zijn beschreven in de Welstandsnota en weergegeven in afbeelding 13. Over het beleidsniveau 'Respect' wordt het volgende toegelicht:

Beleidsniveau respect

Over het beleidsniveau respect wordt het volgende toegelicht:

- Het uitgangspunt is: 'passen bij de omgeving'. Dat betekent vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving.

- Het middel om dat te bereiken is 'afstemmen op'. Bouwmassa's voegen zich binnen de uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

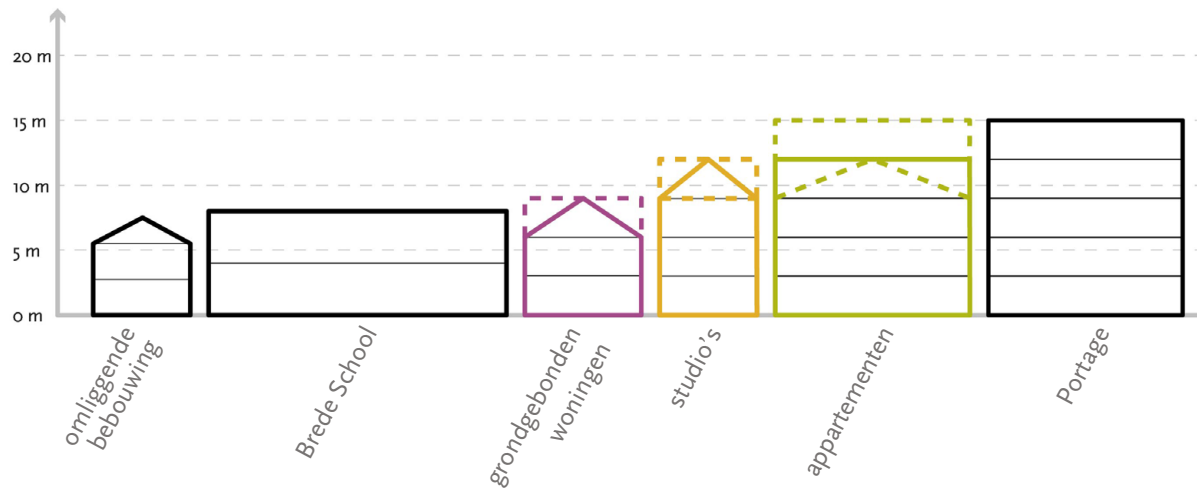
Concrete criteria

Naast de waarden, kernkwaliteiten en criteria voor respect worden er specifieke uitspraken gedaan in de Welstandsnota over een aantal onderwerpen. Dit wordt benoemd in hoofdstuk 4. Het gaat om de volgende onderwerpen die voor het plangebied relevant zijn:

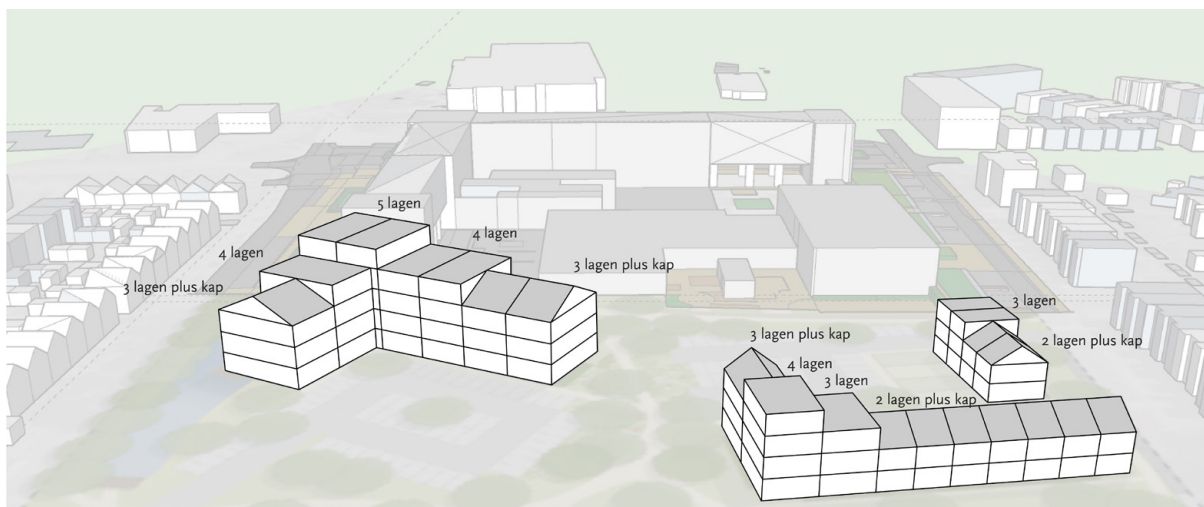
- Eventuele bijgebouwen
- Dakkapellen
- Erfafscheidingen

Afbeelding 13. Kaart met niveaus en gebieden Bron: Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017, pagina 25.





Afbeelding 14. Schematische weergave van de bouwhoogten. De nieuwe gebouwen zijn in kleur afgebeeld.



Afbeelding 15. Bouwlagen en kapvormen in 3D

4 Beeldkwaliteitsplan

4.1 Bebouwing

Belangrijk uitgangspunt van de stedenbouwkundige visie dat uit het proces met de klankbordgroep naar voren is gekomen, is dat de bebouwing in het plangebied afwijkt van de (orthogonale) opzet in de omgeving zodat een verbijzondering in de structuur ontstaat. Tegelijk moet de bebouwing qua uitstraling goed aansluiten op de omgeving en zorgen voor een vloeiende overgang tussen de hoge bebouwing aan de zuidkant en de twee lagen plus kap aan de noordzijde. Daarnaast moeten de bouwvolumes in het plangebied een duidelijke samenhang vormen en echt een familie van elkaar zijn.

De volgende aspecten zijn van belang om tot de gewenste samenhang van de bebouwing te komen:

- bouwlagen en -hoogte
- rooilijn
- kappen en daken
- verbijzonderingen
- materialisering en kleur
- dakkapellen

Bouwlagen en bouwhoogte

De bouwlagen lopen trapsgewijs op, van 2 bouwlagen met een kap bij de grondgebonden woningen, tot 3, 4 en 5 bouwlagen bij de appartementen. De maximale bouwhoogte ligt vast, zoals te zien in afbeelding 14 en 15.

Rooilijn

De rooilijnen van de bebouwing liggen niet vast. Een eventuele verspringing in de rooilijn is toegestaan. Hierbij is aansluiting bij de omgeving uitgangspunt.



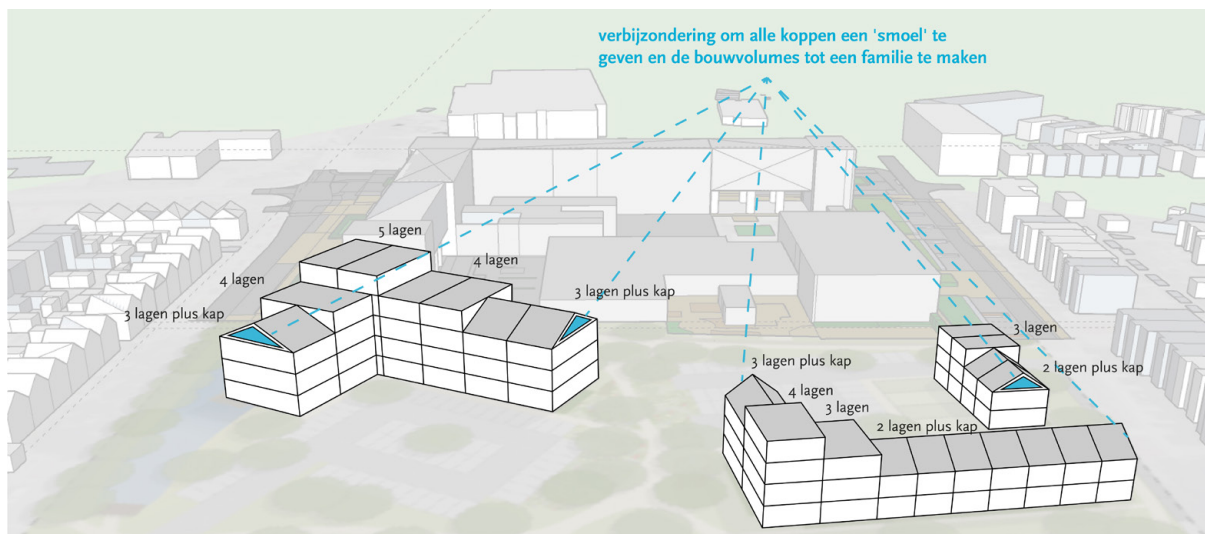
Kappen en daken

Er wordt afwisseling gezocht in platte daken en kappen (dwars) om daarmee de overgang van portage naar woonwijk vorm te geven. Er wordt gekozen voor het type zadeldak, de richting en locatie van de kappen ligt vast, zie afbeelding 16.

De platte daken bij de appartementen, grondgebonden woningen en studio's worden ingericht als groene daken en/of met zonnepanelen. Een groen dak draagt bij aan de biodiversiteit, isolatie en verkoeling van het huis, absorbeert het hemelwater en zorgt voor een vertraagde waterafvoer.

Verbijzonderingen

Op belangrijke zichthoeken in het plan wordt een verbijzondering in de kop voorgesteld, waarbij de hoekwoning een (dwars)kap krijgt. Daarnaast krijgen de kappen van de bouwblokken een 'smoel'. De smoelen geven de blokken een mooie uitstraling, zorgen voor verbinding onderling en maken dat de kappen ook een 'voorkant' krijgen in plaats van een blinde gevel.



Afbeelding 16. Bouwlagen, smoelen en kappen.



Afbeelding 17. Referentiebeelden 'smoelen'.

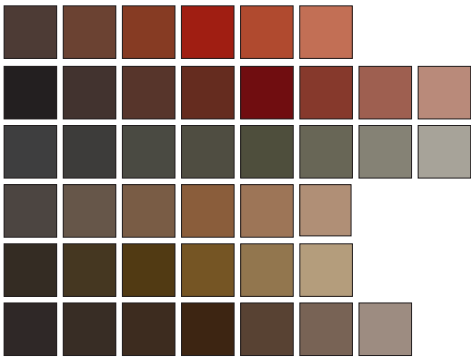
Materialisatie en kleurgebruik

De bebouwing krijgt een onderling samenhangende architectuur. De uitstraling van de bebouwing krijgt een eigen identiteit, maar sluit qua sfeer en kleurgebruik aan bij het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving.

Dakkapellen

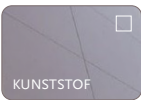
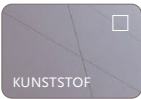
Dakkapellen moeten onderdeel zijn van de architectuur en ontwerp van het gebouw. Bij de appartementen met kap is een dakkapel toegestaan, zolang het meeontworpen wordt.

Specifieke regels die gelden voor dakkapellen grenzend aan het voorerfgebied staan in de gemeentelijke welstandsnota op pagina 66.



Afbeelding 19. Suggestie kleuren pallet voor baksteen en dakpannen

Afbeelding 18. Materialisering

HOOFDMATERIAAL GEVEL	☒ ☐ ☐ ☐ ☐ <td>DIFF.</td>	DIFF.
GEVELACCENTEN	☒ ☒ ☒ ☐ ☒ ☐	
DAK MATERIAAL	☒ ☐ ☐ ☒ ☐	DIFF.



Afbeelding 20. Referentiebeelden woningen.



4.2 Buitenruimte

Belangrijk uitgangspunt van de visie is dat de bebouwing in het plangebied zich bevindt in een parkachtige setting. De uitwerking voor de parkinrichting wordt gemaakt in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte die later volgt. In dit beeldkwaliteitsplan gaan we in op de private buitenruimte. Uitgangspunt is dat de buitenruimte van de woningen aansluit op de groene openbare ruimte en bijdraagt aan de parksfeer en sociale veiligheid.

De volgende onderdelen zijn van belang bij de vormgeving en uitwerking van de private buitenruimte:

- tuinen, balkons en/of terrassen
- bijgebouwen
- gebruik van groen
- verwerking hemelwater

Tuinen, balkons en/of terrassen

Alle woningen op maaiveld krijgen een buitenruimte aan de openbare ruimte om de sociale veiligheid te waarborgen.

Grondgebonden woningen

Alle grondgebonden woningen krijgen aan de voorzijde een voortuin, bij voorkeur niet verhard en een afscheiding met een streekeigen haag, zoals liguster, of haagbeuken. Aan de zijde aan het binnenterrein hebben de woningen een privé tuin.

Studio's

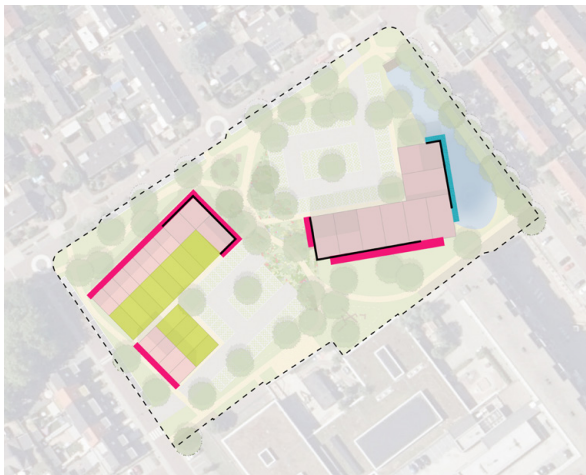
De studio's op de begane grond krijgen een voorruimte in de vorm van een stoepje of tuintje. De studio's op verdieping krijgen een balkon.

Appartementen

De appartementen op de begane grond krijgen een voorruimte in de vorm van een stoepje of tuintje (aan het groen) of vlonder (aan het water). De vlonder dient meeontworpen te worden met het gebouw. De vlonder is onderhoudstechnisch robuust en duurzaam ontworpen. De appartementen op de verdiepingen krijgen een balkon. Bij het appartementencomplex wordt de hoek vrijgehouden van balkons in verband met de situering richting de Portage. Afbeelding 21 en 24 geven dit weer.

- geveltuin/stoep
- privé tuin
- vlonder bij appartementen aan het water
- locatie balkons aan zijde complex

Afbeelding 21. Buitenruimte voorzijde woning



Bijgebouwen

Bijgebouwen worden alleen gepositioneerd in de achtertuinen van de grondgebonden woningen, of op het (achter)terrein van de studio's. De bijgebouwen dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Bijgebouwen moeten meeontworpen worden met de rest van de bebouwing en erfafscheiding. Indien het bijgebouw een plat dak heeft dient dit een groen dak te zijn.

Daarnaast gelden op grond van de gemeentelijke welstandsnota (p. 64) gelden de volgende criteria:

- Een bijgebouw is duidelijk ondergeschikt en gerelateerd aan de maat en schaal van het hoofdgebouw.
- Een bijgebouw is eenvoudig qua uitstraling en passend bij de functie.
- Een bijgebouw heeft een plat dak of een kap die afgestemd is op die van het hoofdgebouw.
- Een bijgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing of het tuinkarakter en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.

Gebruik van groen

Er ligt een kans om de doorgang tussen de appartementen en de Portage in te richten als groene 'entree' van het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan een groen kopgevel, een grote groene slinger of het vormgeven van een aantrekkelijk groen aanzicht.

Verwerking van hemelwater

Hemelwater wordt aan de voorzijde van de woningen, waar kan, oppervlakkig geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar het open water in het gebied. Er wordt een gescheiden systeem voor het hemelwater gebruikt. Aan de achterzijde van de grondgebonden woningen wordt het hemelwater oppervlakkig geïnfiltreerd in de bodem.



Afbeelding 22. Referentiebeelden groene gevel en groene slinger.

4.3 Relatie met de omgeving

Naast de vormgeving van de bebouwing de locatie en situering van de prive buitenruimten is de relatie ervan met de omliggende openbare ruimte belangrijk.

Daarbij is het van belang dat bebouwing en tuinen bijdragen aan de groene parksfeer van het hele plangebied en bijdragen aan (het gevoel van) sociale veiligheid en controle. De volgende aspecten spelen een rol:

- belangrijke zichtlijnen
- oriëntatie en ingangen
- erfafscheidingen

Belangrijke zichtlijnen

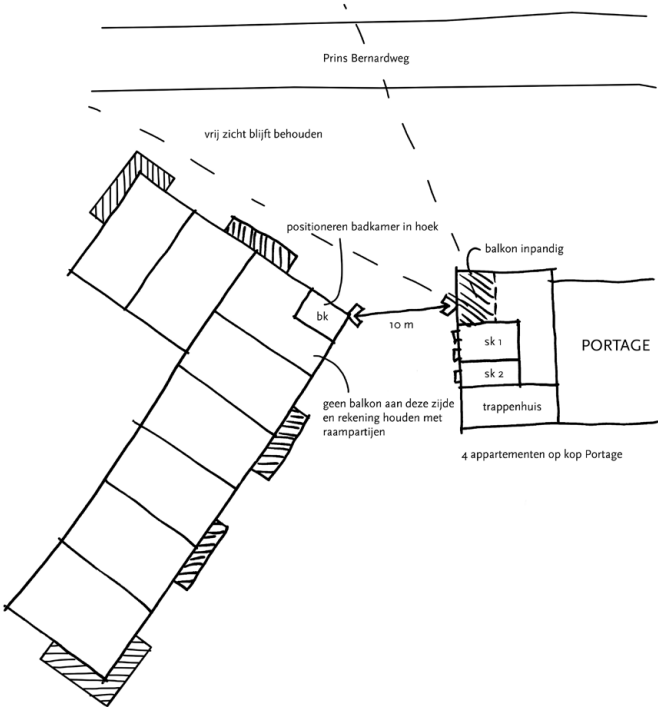
In het ontwerp is rekening gehouden met enkele zichtlijnen vanuit de bestaande bebouwing en vanaf doorgaande routes. Deze zijn afgebeeld in afbeelding 25.

Een aandachtspunt voor de uitwerking is de afstand van het nieuwe appartementenblok tot de appartementen in de Portage. De afstand in het huidige ontwerp is op het smalste deel 10 meter. Dit is enkel de punt van het gebouw. Voor de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de mogelijke indeling van de nieuwe appartementen. In afbeelding 24 is dit schematisch weergegeven.



Afbeelding 23. Het profiel bij de Brede School aan de Prins Clausstraat is breed en groen. Tegelijkertijd loopt de groenstrook in de huidige situatie 'dood' op de blinde gevel van de sporthal. Hier ligt een kans.

Afbeelding 24. Plattegrond en orientatie Portage.



Afbeelding 25. Belangrijke zichtlijnen



Oriëntatie en locatie ingang(en)

Omdat de bouwvolumes midden in een parkomgeving staan, is een aantrekkelijke uitstraling en oriëntatie naar alle zijden gewenst. Daarbij vraagt de uitstraling en oriëntatie richting het binnenterrein extra aandacht. Per bouwvolume betekent dit het volgende:

- De ingang van het appartementengebouw is aan de noordzijde gesitueerd, de appartementen zelf zijn georiënteerd op het park aan de west- zuid en oostzijde. De appartementen op de begane grond krijgen een voortuintje die eventueel kan dienen als secundaire entree.
- De grondgebonden woningen zijn primair (met de hoofdentree) georiënteerd op de straatzijden. De achteringang naar de tuin is ook belangrijk omdat deze vaak door bewoners gebruikt zal worden. Hoekwoningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Voor de studio's geldt dat de entrees aan de voor- en/of zijkant en achterkant dienen te komen. Dit is de zijde van de Thorbeckestraat, de zijde van het park en de zijde van het binnenterrein. Zo is er sociale controle op het park en de parkeerplaats.

De toegangen van de achterpaden sluiten aan op de

centrale routing om de sociale veiligheid te waarborgen en een verbinding te maken met het openbaar groen.

De bestaande entrees bij de school en appartementen blijven toegankelijk. Er is meer ruimte gelaten tussen de bebouwing waardoor het gebied een groener en opener karakter krijgt.

Afbeelding 26. Oriëntatie en indicatie entrees in verband met de sociale controle



Erfafscheidingen

Omdat de woningen in een parkachtige setting zijn gelegen, dienen de erfafscheidingen zorgvuldig en groen ontworpen te worden. In gemeentelijke welstandsnota gelden de volgende criteria voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:

- Leveren een positieve bijdrage aan het straatbeeld en hebben een verzorgde uitstraling. Geheel gesloten, afwerende en slecht onderhouden erfafscheidingen moeten voorkomen worden.
- Zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering passend bij het tuinkarakter. En verzorgd en professioneel gebouwd.
- Toepassen van haagplanten zoals liguster of haagbeuken, volledig te begroeien gazen hekken, of ander natuurlijk materiaal
- Uitgaan van een afwisseling van gesloten en open c.q. begroeide delen in een verhouding van 50-50%.
- Materialen: gaaswerk, eventueel met gemetselde plint en penanten (afgestemd op woning).

In dit plan krijgen alle grondgebonden woningen, studio's en appartementen op de begane grond een gevelduin met een haag van maximaal 1 meter hoog als erfafscheiding. Bij voorkeur streekeigen beplanting.

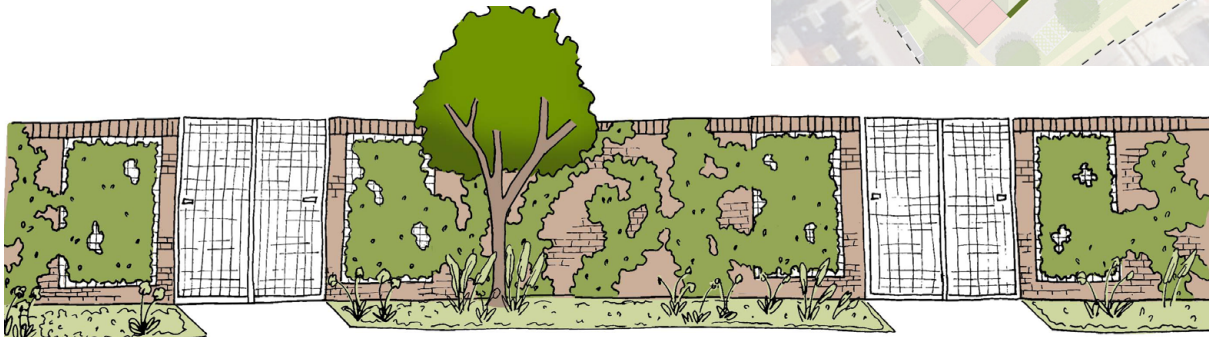
De grondgebonden woningen krijgen daarnaast een prive tuin gelegen aan de binnenzijde van het plangebied. De erfafscheidingen van deze tuinen zijn beeldbepalend voor uitstraling en beleving van de openbare ruimte in het groene binnenterrein. Daarnaast zullen de achteringen naar de tuinen dagelijks veel gebruikt worden omdat het parkeren aan deze zijde ligt. Ook de erfafscheiding grenzend aan de Prins Clausstraat vraagt extra aandacht. Binnen dit beeldkwaliteitsplan gaan we voor deze erfafscheidingen dan ook verder dan de welstandsnota. Voor de erfafscheidingen van de grondgebonden woningen aan het binnenterrein gelden de volgende criteria:

- In zijn geheel ontworpen worden als een groene 'parkgevel' / 'tuinmuur'.
- Een gemetselde structuur met een groene bekleding (geen houten schuttingen).
- Mee ontwerpen van de erfafscheiding (en eventuele bijgebouwen) met de rest van de bebouwing.
- Maximaal 2 meter hoog.
- geveltuinje om parksfeer te versterken.
- afwisseling van gesloten delen, tuindeuren en open delen die begroeid zijn.

Hiernaast een aantal referentiebeelden en een schets van hoe de tuinmuur/parkgevel eruit zou kunnen zien.

Afbeelding 29. Erfafscheiding

- hagen voortuin (max. 1m)
- erfafscheiding parkgevel (max. 1,8m)
extra aandacht uitstraling



Afbeelding 27. schetsmatig voorbeeld ontworpen erfafscheiding aan de zijde van het binnenterrein



Afbeelding 28. referentiebeelden voor zorgvuldig ontworpen erfafscheiding aan binnenterrein



Bronnen

Afbeelding 17 (pagina 21):

- <https://twitter.com/Klimawerken/status/702461851209228292/photo/1>
- <https://nl.pinterest.com/pin/311452130467767606/?d=t&mt=login>
- <https://www.joostdevree.nl/shtmls/kopgevel.shtml>
- <https://www.jcr-architecten.nl/projecten/tweeeneen-zijtaart>
- <https://www.jansman.nl/?portfolio=14-appartementen-en-9-grondgebonden-woningen>
- <https://www.genemuidenactueel.nl/2020/10/29/bouw-van-de-wester-op-tag-west-nog-dit-jaar-van-start/>
- <https://nl.pinterest.com/pin/364158319858913650/>

Afbeelding 20 (pagina 23):

- <https://la-architecten.nl/project/nieuwbouw-woningen-appartementen-en-commerciele-ruimten-centre-veghel/>
- <https://www.ditisvanwanrooij.nl/projecten/cuijk-cuijkse-lagune/>
- <https://www.wonenopseahorse.nl/project/seahorse-appartementen-woningen/3-kamer-appartement-type-o/>

- <https://www.thomasarchitecten.nl/project/appartementen-koningsoord-tilburg/>
- <https://rijnboutt.nl/portfolio/kruidenbuurt/>
- <https://vanbokhorstarchitecten.nl/projecten/appartementen-meerdorp-hoevelaken>
- <http://www.hanswitte.nl/projecten/appartementen-wolvenplein-utrecht>

Afbeelding 22 (pagina 25):

- https://www.groengent.be/groenslingers_in_de_gentse_straten
- <https://nl.pinterest.com/pin/13440498868748111/?d=t&mt=signupOrPersonalizedLogin>
- <https://www.vlario.be/hertstraat-gent/>
- <https://nl.pinterest.com/pin/554294666637727272/>
- <https://www.duurzaamgebouwd.nl/artikel/20201222-groene-gevel-verbindt-woningen-met-bosrijke-omgeving>
- <https://donkergroep.com/nl/green-fortune/specialismen/groene-gevel/>

Afbeelding 27 (pagina 29)

- https://www.haarzichtvleuten.nl/static/downloads/Erfafscheidingen_in_Haarzicht_14062020.pdf
- <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2018-41573/1/bijlage/exb-2018-41573.pdf>
- <https://www.tuintechnischburo.nl/tuinaanleg/tuinaanleg-schuttingen/>





LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl