

Hendrikstraat achter 21

Beeldkwaliteitsplan



8 juni 2023

Inhoud

1.	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	
	1.2 Planlocatie	
2.	Het plan	7
3.	Beeldkwaliteit openbare ruimte	8
	3.1 Openbaar groen	
	3.2 Bestrating	
	3.3 Meubilair	
	3.4 Parkeerkoffers	
	3.5 Klimaatadaptieve maatregelen	
4.	Beeldkwaliteit woningen	16
	4.1 Rijwoningen	
	4.2 Rug aan rug woningen	
5.	Beeldkwaliteit erfafscheidingen	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zaltbommel groeit. De locatie achter de Hendrikstraat 21 is circa 1,6 hectare groot en maakt het mogelijk om ruimte te bieden aan een kleinschalige woonontwikkeling. De wens is om op deze locatie aan de rand van Gameren een nieuwe woonbuurt te realiseren met woningen in de sociale huursector. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van 20 woningen gelegen aan een centraal groen erf.

1.2 Planlocatie

De planlocatie 'Hendrikstraat achter 21' is gelegen aan de noordwestzijde van de kern van het dorp Gameren, één van de twaalf kernen in de gemeente Zaltbommel.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achterkanten van woningen aan de Hendrikstraat. Tussen Hendrikstraat 21 en 23 is er een opening in het bebouwingslint dat een doorzicht biedt richting het achterliggende terrein. De planlocatie zelf is momenteel onbebouwd.

Aan de oost- en noordzijde wordt de planlocatie begrensd door de achterkanten van woningen en bedrijven. Aan de zuidzijde grenst de planlocatie aan een open veld en aan de westzijde aan glastuinbouw.

De meeste woningen in de omgeving zijn gesitueerd aan linten. Het merendeel heeft een bouwhoogte van 1 of 2 bouwlagen met kap. Zadeldaken en mansardekappen komen het meest voor. De meeste woningen worden gekenmerkt door een ingetogen architectuur. De traditionele en landelijke architectuur en doorzichten naar het landschap geven de locatie een landelijk karakter en zijn samen waardevolle kwaliteiten.

Om het voorliggend plan aan te laten sluiten op deze bestaande kwaliteiten en om samenhang in het plan te waarborgen is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zowel voor de bebouwing, de erfafscheidingen als de openbare ruimte.



Situering planlocatie Hendrikstraat

Impressie planlocatie en de directe omgeving



De planlocatie met zicht op de achterkanten van woningen en bedrijven



De Hendrikstraat met het naastliggende telecom gebouw



Braakliggend terrein op de planlocatie met zicht op de kassen



De Hendrikstraat met daaraan traditionele lintbebouwing, overzijde planlocatie

Ruimtelijke kwaliteiten in de omgeving



Landelijke architectuur en hagen als erfafscheidingen



Het merendeel van de lintbebouwing heeft een kleine korrel



Ingetogen architectuur en gebruik van lichte aarden tinten in de materialisatie



Eenvoudige en traditionele kapvormen in de omgeving van de planlocatie

Bestaande woningen aan de Hendrikstraat



2 Het plan

2.1 Ruimtelijke opzet

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 20 nieuwe woningen in de sociale huursector. Het gaat hierbij om twee rijen van 6 geschakelde eengezinswoningen die georiënteerd zijn op een centrale groene ruimte. Centraal in deze open, groene ruimte zijn 8 rug-aan-rug woningen in de vorm van een schuur gesitueerd. Deze schuurvorm refereert naar het landelijke karakter van de omgeving.

De schuurwoningen zullen worden gerealiseerd als een solitair bouwblok met maximaal 8 rug-aan-rug woningen voor starters.

Deze rug-aan-rug woningen zijn georiënteerd op zowel het noorden als het zuiden. Het bouwblok heeft daarmee een alzijdig karakter.

De 12 rijwoningen in het plan hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Voor de 8 rug-aan-rug woningen geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter. Alle woningen zullen duurzaam worden ontwikkeld en voldoen aan de BENG-eisen.

De ontsluiting zal plaatsvinden via een opening in het lint aan de Hendrikstraat. Vanaf deze centrale entree zijn zowel de parkeerplaatsen en woningen in het plan te bereiken en ook het nieuwe parkeerterrein van de naastgelegen bakkerij aan de Burgerstraat. Dit parkeerterrein valt buiten de planlocatie.

In totaal worden er in het plan 40 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte. De helft van deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd in een parkeerkoffer van 20 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plan. De overige 20 parkeerplaatsen worden gesitueerd in het noordelijk deel van de planlocatie. Alle parkeerplaatsen worden met half-open verharding ingericht.

De planlocatie wordt aan de westzijde begrensd door een bestaande watergang. De watergang wordt met 1,5 meter verbreed ten behoeve van de waterbergingsopgave. Daarnaast worden er delen van de oever verder afgegraven en ingericht als flauwe natuurvriendelijke oevers. Langs deze watergang ligt een variatie aan lage oeverbeplanting dat wordt afgewisseld met rietkragen en knotwilgen, hierdoor worden de achterliggende kassen deels uit het zicht ontnomen.



Stedenbouwkundig plan

Schaal: 1:1000

3 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte worden in dit hoofdstuk per thema enkele belangrijke uitgangspunten benoemd die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van het plan en een zorgvuldige inpassing in de omgeving.

Over het algemeen is er veel aandacht voor groen en natuur inclusiviteit in de openbare ruimte. Het openbaar groen bestaat uit gemaaid gazon (gebruiksgroen), bloemrijk grasland en een variatie aan beplantingssoorten. De oever van de watergang aan de westzijde van de planlocatie zal worden ingericht met zowel lage beplanting als opgaande beplanting. Hierdoor worden de achterliggende kassen deels aan het zicht onttrokken.

De groene ruimten aan de noord- en zuidzijde van de rug-aan-rugwoningen zullen worden ingericht als gebruiksgroen en bieden ruimte voor ontmoeting. Hier is ruimte voor zit- en speelvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een picknicktafel of een wip. Het merendeel van het overige groen bestaat uit bloemrijk grasland. Dit bloemrijke grasland draagt bij aan het bevorderen van de biodiversiteit en is daarnaast onderhoudsextensiever dan gemaaid gazon.

3.1 Beplanting

Mede vanwege de ligging aan de dorpsrand van Gameren, en om te zorgen voor een groene en gevarieerde openbare ruimte is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiernaast is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. Op de volgende bladzijden zijn referentiebeelden voor de beplanting opgenomen. Voor het groen zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Enkele rij laanbeplanting aan één zijde langs de entree.
- Rondom de rug-aan-rugwoningen staan solitaire en boomclusters op een speelse wijze in het groen. Op sommige plekken met onderbeplanting.
- De watergang zal 1,5 meter worden verbreed. De oostelijke oever van de watergang zal worden ingericht met een variatie aan lage oeverbeplanting afgewisseld met opgaand groen. Dit opgaand groen bestaat uit rietkragen en korte rijen knotwilgen.
- 'Overig groen' zal worden ingericht als bloem- en kruidenrijk grasland.
- Onderhouden gazon (gebruiksgroen) aan noord- en zuidzijde van de rug-aan-rugwoningen.



Landschappelijk inpassingsplan

* Het aantal bomen is vaststaand maar de locaties zijn indicatief

Voorgestelde boomsoorten



1. *Salix Alba*, Knotwilg



2. *Ulmus Dodoens*, Iep



3. *Tilia cordata*, Linde



4. *Sorbus aucuparia*, Lijsterbes



5. *Amelanchier lamarckii*, Krentenboom



6. *Juglans regia*, Walnotenboom



7. *Cornus mas*, Gele kornoelje



8. *Cercis siliquastrum*, Judasboom



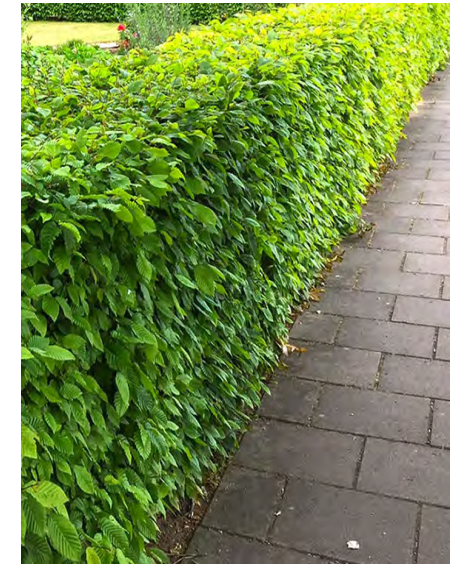
9. *Acer campestre*, Veldesdoorn



10. *Acer rubrum*, Rode esdoorn



11. *Ligustrum*, Ligusterhaag



12. *Fagus sylvatica*, Beukenhaag

13. Natuurvriendelijke oever

De oevers worden voor een deel beplant met een variatie aan lage ruigteflora. 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. Tenslotte kan de natuurvriendelijke oever bijdragen aan een gezond, helder watersysteem.

Referentiebeelden oeverbeplanting



Butomus umbellatus, Zwanebloem



Iris pseudacorus, Gele Lis



Sagittaria sagittifolia, Pijlkruid



Mentha pulegium, Poleimunt



Lythrum salicaria, Kattenstaart



Acorus calamus, kalmoes



Carex riparia, Oeverzegge



Typha angustifolia, Kleine lisdodde



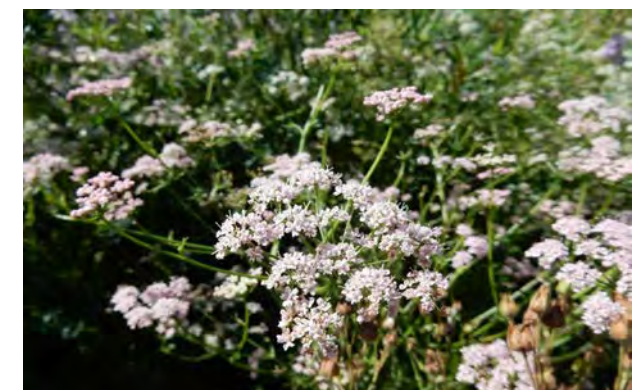
Myosotis palustris, Moeras vergeet-mij-niet



Angelica sylvestris, Gewone engelwortel



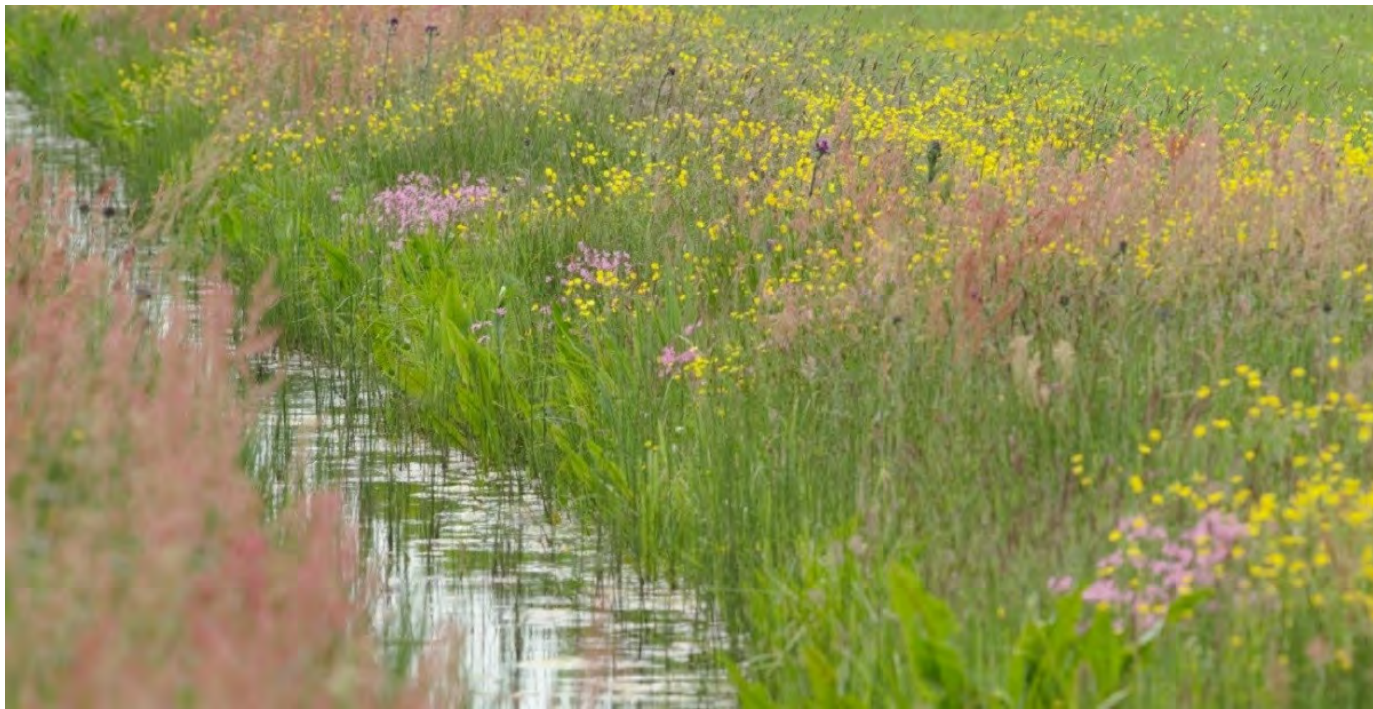
Waldsteinia ternata, Goudaardbei



Valeriana, Valeriaan



Phragmites, Riet

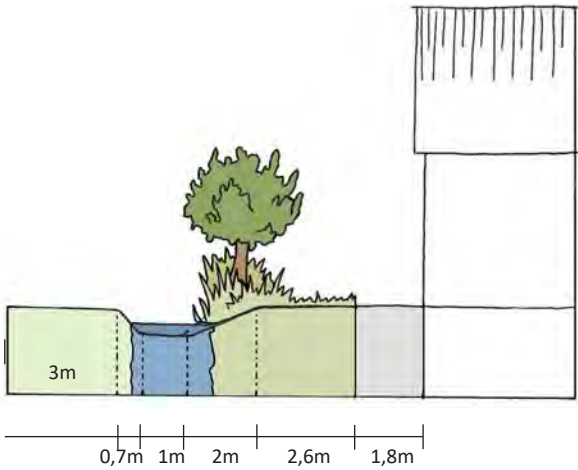


Flauwe natuurvriendelijke oever

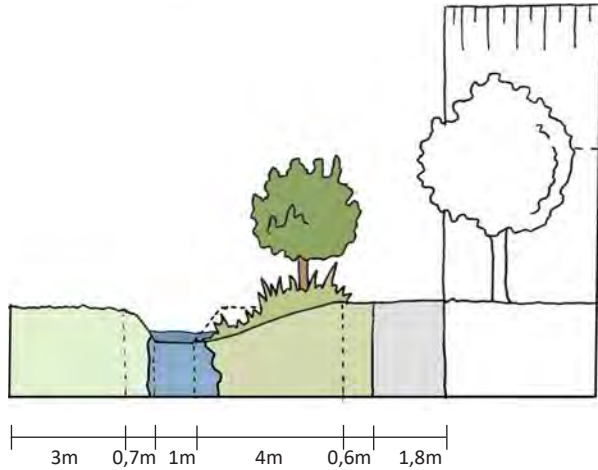


Rietkraag met knotwilgen

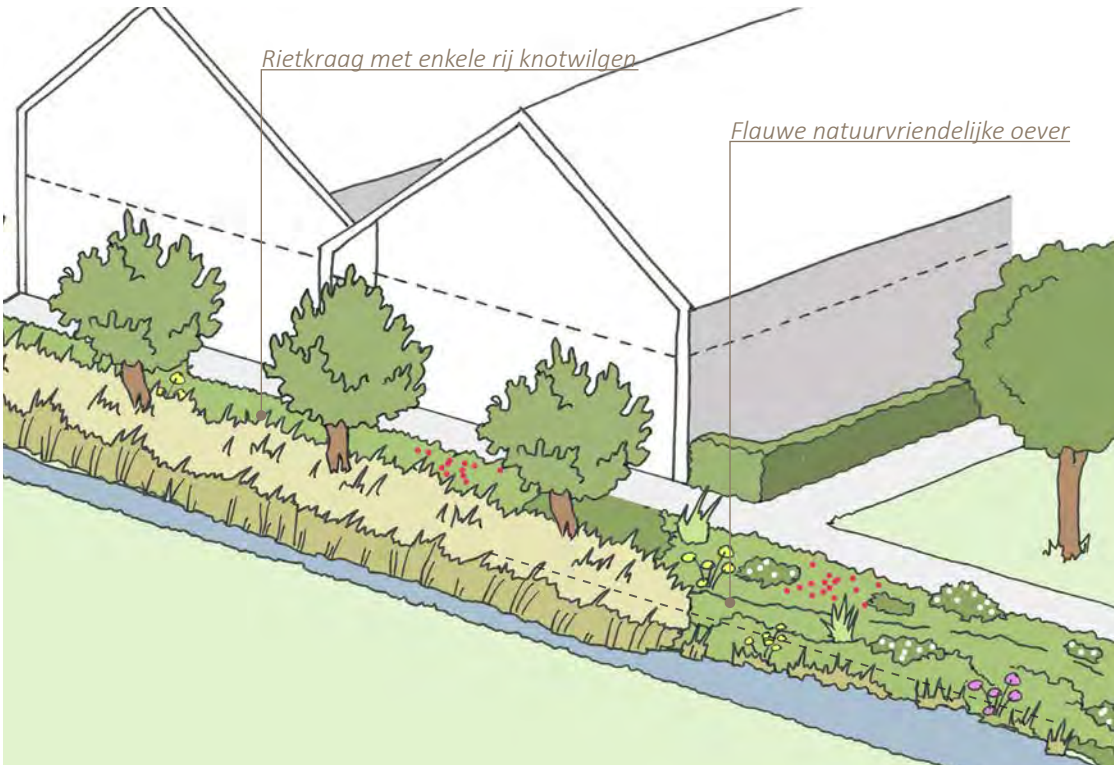
Doorsnede ter hoogte van de Rug-aan-rugwoningen



Doorsnede ter hoogte van de flauwe natuurvriendelijke oever



Dwarsprofielen watergang, schaal 1:200



Impressie oever ter hoogte van de rug-aan-rug woningen

3.2 Verhardingen

- De weg dient te worden uitgevoerd in gebakken klinkers in keiformaat.
- Trottoirs dienen te worden uitgevoerd in gebakken klinkers in waalformaat en dienen een andere kleur te hebben dan weg.
- Voor de bestrating van de parkeerplaatsen wordt uitgegaan van grasbetonstenen met aan weerszijden een volledig verharde uitstapstrook.



Parkeerplaatsen uitvoeren in grasbetonsteen



Bestrating weg, (Gebakken klinkers keiformaat)



Bestrating trottoirs (Gebakken klinkers waalformaat)

3.3 Straatmeubilair

- Voor zitgelegenheden en speeltoestellen wordt qua materialisatie uitgegaan van hout en andere natuurlijke materialen. Hout is een duurzaam en milieuvriendelijk materiaal.
- Het openbaar groen aan de noord- en zuidzijde van de rug-aan-rugwoningen is gebruiksgroen. Op deze veldjes is ruimte voor picknicktafels en speeltoestellen. Dit groen is om in te verblijven, te ontmoeten en om in te spelen.



Houten picknicktafel biedt plekken om buiten samen te komen



Voorbeelden van houten speelvoorzieningen met weinig ruimtebeslag



Voorbeelden van houten speelvoorzieningen met een groter ruimtebeslag

3.4 Parkeerkoffers

De parkeerkoffers zullen duurzaam worden ingericht en krijgen een groen karakter.

Ook worden er twee parkeerplaatsen gerealiseerd voor minder validen. Er zal er één worden gerealiseerd in de zuidelijke koffer, en één in het noordelijk plandeel. Deze parkeerplaatsen hebben een breedte van 3,5 meter.



3.5 Klimaat adaptieve maatregelen

In algemene zin heeft het plan een groen karakter. Daarnaast worden er in het plan verschillende klimaatadaptieve maatregelen getroffen. Hieronder worden deze maatregelen verder toegelicht.

Verminderen van hittestress

In het plan ligt een centrale groene ruimte die zal worden aangeplant met een variatie boomsoorten. Deze bomen zorgen voor voldoende schaduw en zullen bijdragen aan het verminderen van hittestress in de openbare ruimte rondom de woningen.

Waterveiligheid en waterberging

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland wordt aangegeven dat voor het gebiedstype 'rivierenlandschap' er van uit wordt gegaan dat waterberging plaatsvindt in oppervlaktewater.

Aan de westzijde van de planlocatie ligt een C-watgang die in verbinding staat met een A-watgang aan de zuidzijde van de planlocatie. Hier kan het hemelwater naartoe worden afgevoerd. In de C watgang zal tevens de benodigde waterberging worden gerealiseerd door de watgang met 1,5 meter te verbreden. Langs enkele plekken zal extra waterberging worden gerealiseerd door een deel van de oostelijke oever af te graven. Deze delen zullen worden ingericht als flauwe, natuurvriendelijke oevers.

Daarnaast wordt er in het plan alleen verharding toegepast waar het nodig is. Parkeerplaatsen zullen worden ingericht met grasbetonstenen. Waar mogelijk dienen alle woningen en verhardingen zichtbaar afgewaterd te worden in de watgang of in het groen.

Klimaatadaptief bouwen

De woningen zullen duurzaam worden ontwikkeld zonder gasaansluiting. Ook wordt er gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen zoals hout als gevelbekleding.

Natuurinclusiviteit

Een natuur inclusieve leefomgeving betekent in algemene zin een groene en prettige leefomgeving voor mens, dier en natuur. Zo zullen de meeste groenstroken in het plan aangeplant worden als bloem- en kruidenrijk grasveld. Een bloemrijk grasveld vergt weinig onderhoud, levert een grotere bijdrage aan de biodiversiteit en zorgt voor een betere doorworteling van de bodem dan een gazon.

Alleen de groene ruimten rondom de rug-aan-rugwoningen zullen worden onderhouden als gazon om in te spelen, te ontmoeten en te verblijven. Ook zal er in verband met verkeersveiligheid een strook gras aan weerszijden van de entree worden onderhouden als gazon.

In het plan zal een variatie aan boomsoorten worden toegepast. Een variatie aan boomsoorten draagt bij aan een betere biodiversiteit.

Een overzicht van de beplantingssoorten is opgenomen in paragraaf 5.1.

In het beplantingsplan krijgt de oever van de watgang ook een andere invulling. De watgang wordt verbreed en de oostelijke oever wordt op enkele plekken afgegraven. Deze flauwe oever heeft naast een waterafvoerende en waterbergende functie ook een ecologische functie. In de verschillende waterdieptes groeien en leven namelijk verschillende dieren en planten.

De wortels van planten houden de oevergrond goed vast. Het riet reinigt ook nog eens het water, zodat bijvoorbeeld algen minder kans krijgen.

Andere delen van de oever worden beplant met een variatie aan lage oeverbeplanting, hier ontstaan openingen richting het buitengebied. Overige delen worden ingeplant met opgaande beplanting, rietkragen en knotwilgen.

4 Beeldkwaliteit woningen

In dit beeldkwaliteitsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende woningtypologieën in het plan. Dit zijn rijwoningen en rug-aan-rug woningen (schuurwoningen).

Per typologie zijn belangrijke uitgangspunten omschreven die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit van het plan en een zorgvuldige inpassing in de omgeving.

4.1 Rijwoningen

Oriëntatie

- De voorgevels van de 12 eengezinswoningen hebben een oriëntatie op de openbare groene ruimte.
- De woningen dienen niet alleen een openheid te hebben in de voorgevels maar ook in de zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte.

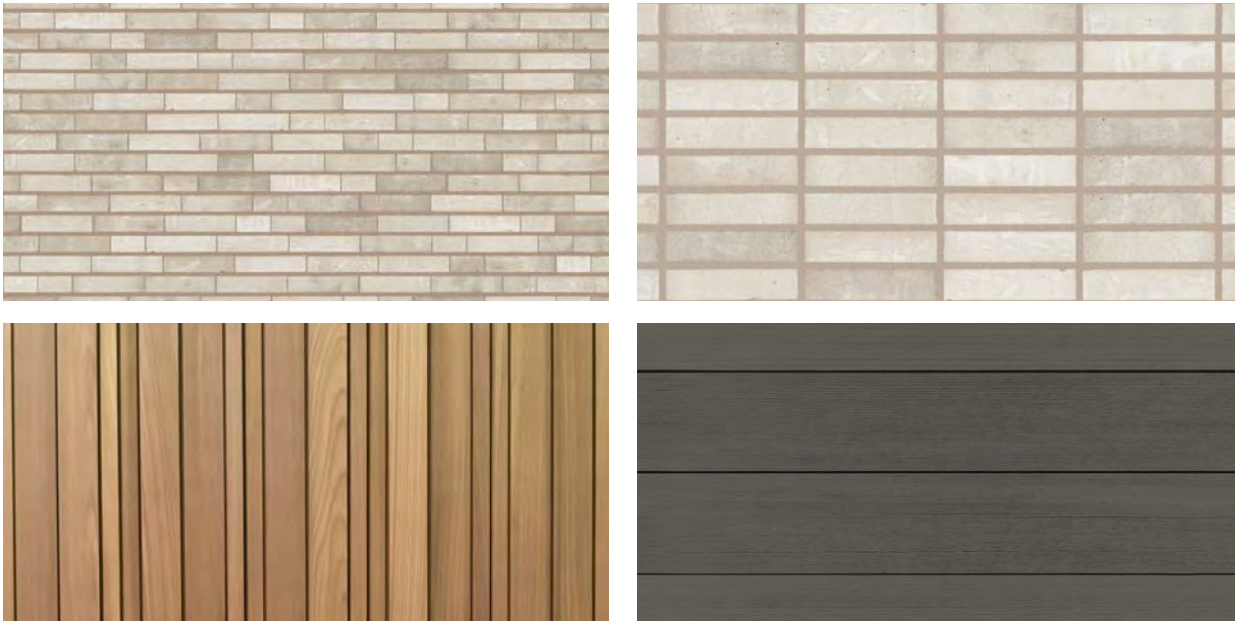
Kapvorm

- Door het toepassen van een kap draagt het plan bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn. In beginsel is dat een zadeldak.

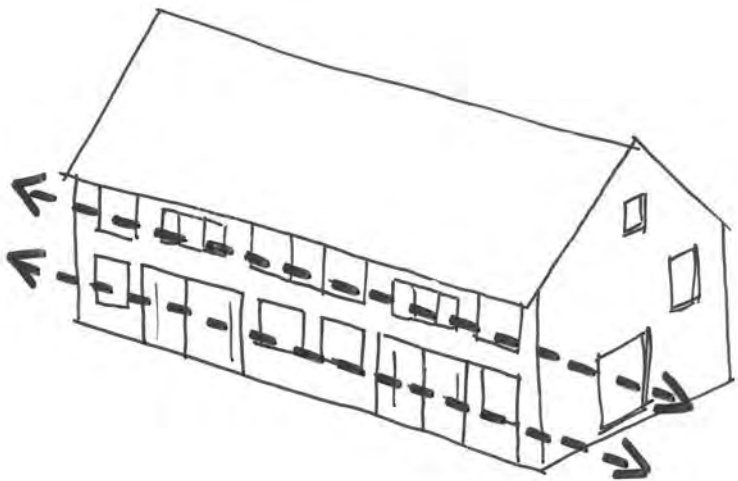
Architectuur

- De woningen moeten voldoen aan een 'gewoon dorps' karakter. Dit manifesteert zich in een wat ingetogen architectuur.
- Er dient samenhang te zijn tussen de architectuur van de woningen onderling, zowel in opzet als in beeld.
- Vanwege de ligging achter de lintbebouwing dient de architectuur van de woningen hierop te worden aangepast. Vanaf de Hendrikstraat dienen de woningen ondergeschikt te blijken ten opzichte van de lintbebouwing aan de Hendrikstraat. Het toepassen van bijvoorbeeld donkere kleuren op de kopgevels draagt hier aan bij.
- De materialisering dient aan te sluiten op bestaande bebouwing in de directe omgeving. Uitgangspunt is toepassing van baksteen. Verbijzonderingen in hout zijn voorstelbaar.
- De horizontaliteit van de woningen dient benadrukt te worden. Horizontale gevelindelingen passen beter in een dorpse/landelijke omgeving dan verticale gevelindelingen.

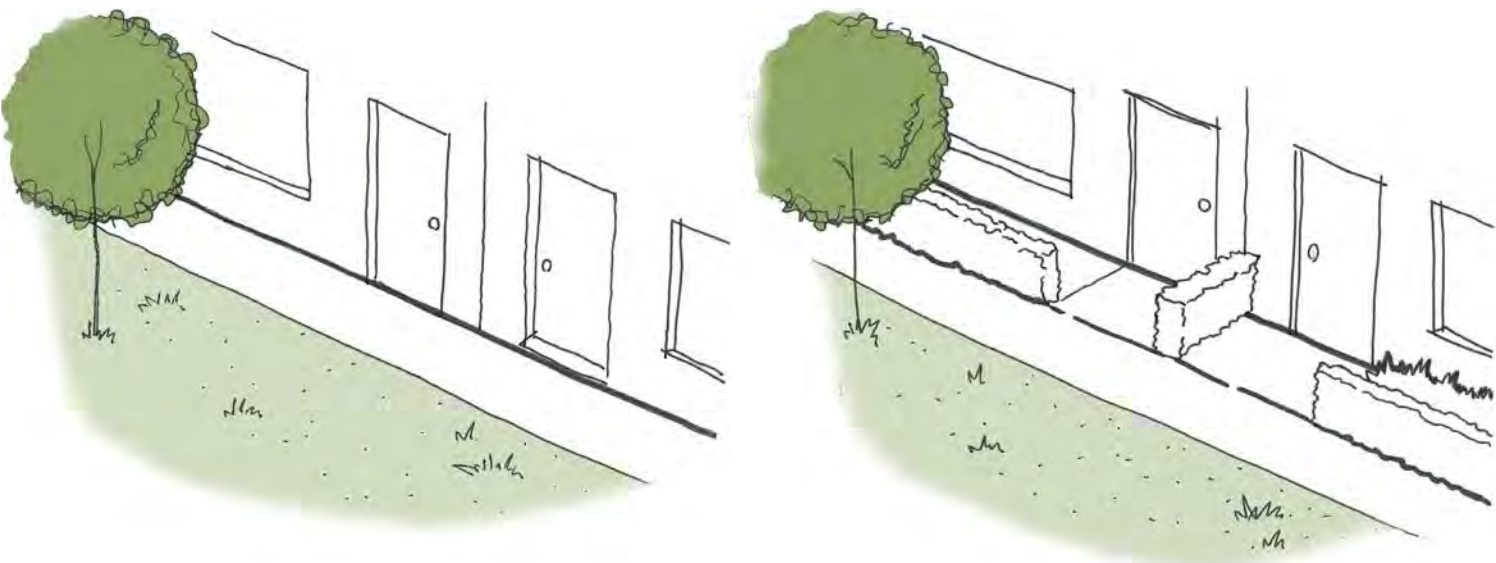




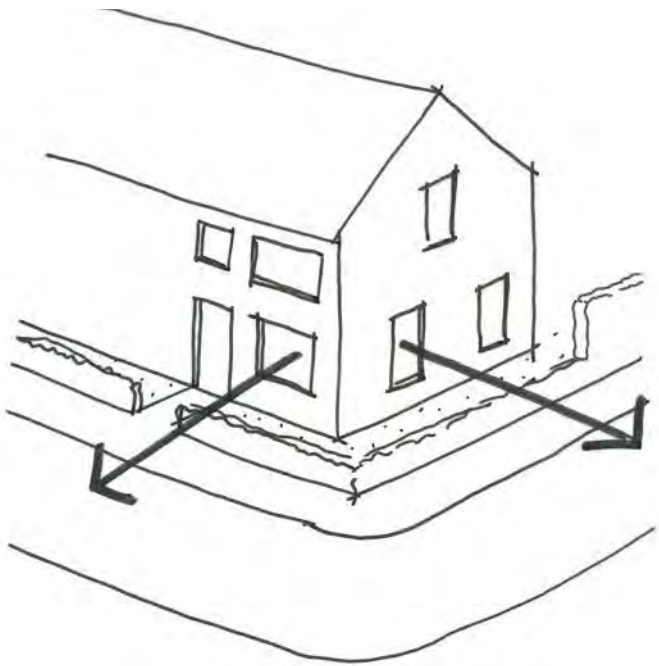
Referentiebeelden materialisatie: Een sobere architectonische uitstraling met aardetinten en toepassing van houten gevelbekleding geven de woningen een landelijke uitstraling



De horizontaliteit in de woningen dient benadrukt te worden in de gevelindelingen



Woningen hebben geen of ondiepe voortuinen en staan direct aan een collectieve groene ruimte



De woningen dienen niet alleen een openheid te hebben in de voorgevels maar ook in de zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte

4.2 Rug-aan-rug woningen

Oriëntatie

- De rug-aan-rug woningen refereren samen naar een schuur-achtige typologie.
- De rug-aan-rug woningen hebben een alzijdige oriëntatie, met gevel openingen aan alle zijden van het bouwblok.

Kapvorm

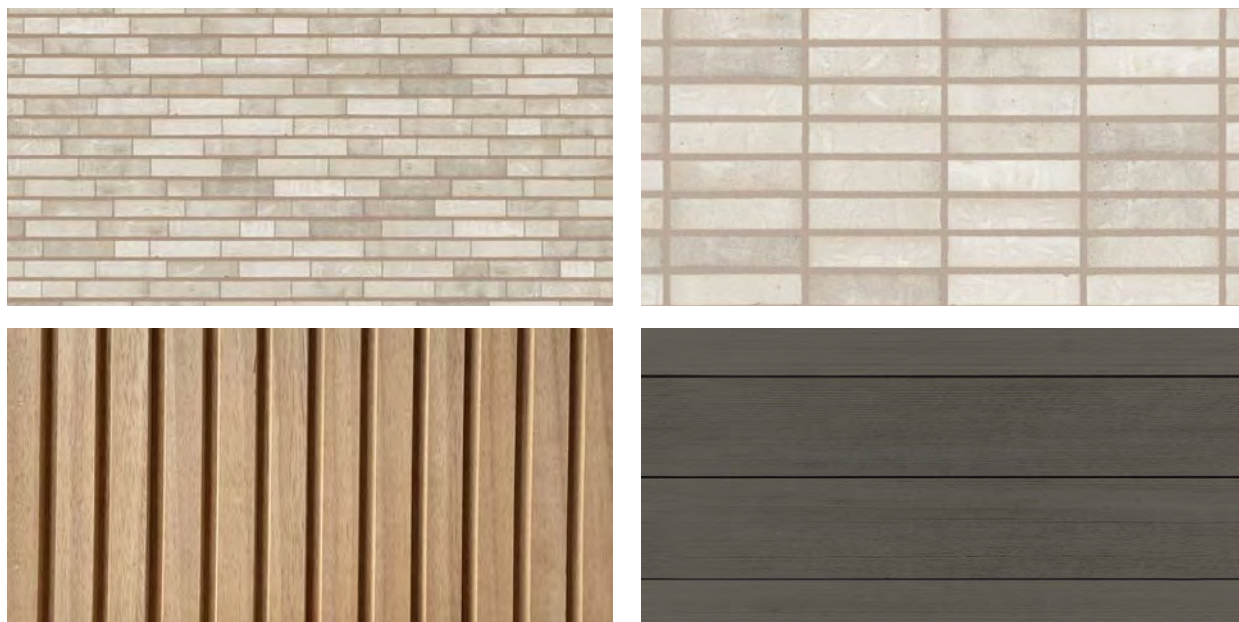
- Door het toepassen van een kap draagt het plan bij aan de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. De kapvorm dient eenvoudig en traditioneel van opzet te zijn. In beginsel is dat een zadeldak.
- De kapvorm blijft duidelijk herkenbaar en wordt niet aangetast door de toepassing van uitbouwen of dakkapellen.
- De goothoogte van de rug-aan-rug woningen is bij voorkeur zo laag mogelijk en komt nooit boven de twee bouwlagen.
- Een beperkt dakoverstek, passend bij de schuur-achtige typologie, is voorstelbaar.

Architectuur

- De woningen moeten voldoen aan een landelijk karakter. Dit manifesteert zich in een wat ingetogen architectuur en toepassing van hout in de gevelbekleding.
- Er dient samenhang te zijn tussen de architectuur van de rijwoningen en de rug-aan-rug woningen onderling, zowel in opzet als in beeld.
- Belangrijk daarbij is de toepassing van een stevig zadeldak, en materialisering die aansluit op bestaande bebouwing in de directe omgeving.
- Uitgangspunt voor de materialisering is het toepassen van baksteen en hout.
- Materialisatie en de hoofdvorm van het gebouw dient een landelijke uitstraling te hebben.
- Vanwege de ligging achter het lint dient de architectuur van de woningen hierop te worden aangepast. Vanaf de Hendrikstraat dienen de woningen ondergeschikt te lijken ten opzichte van de lintbebouwing aan de Hendrikstraat. Het toepassen van bijvoorbeeld donkere kleuren op de kopgevels draagt hier aan bij.



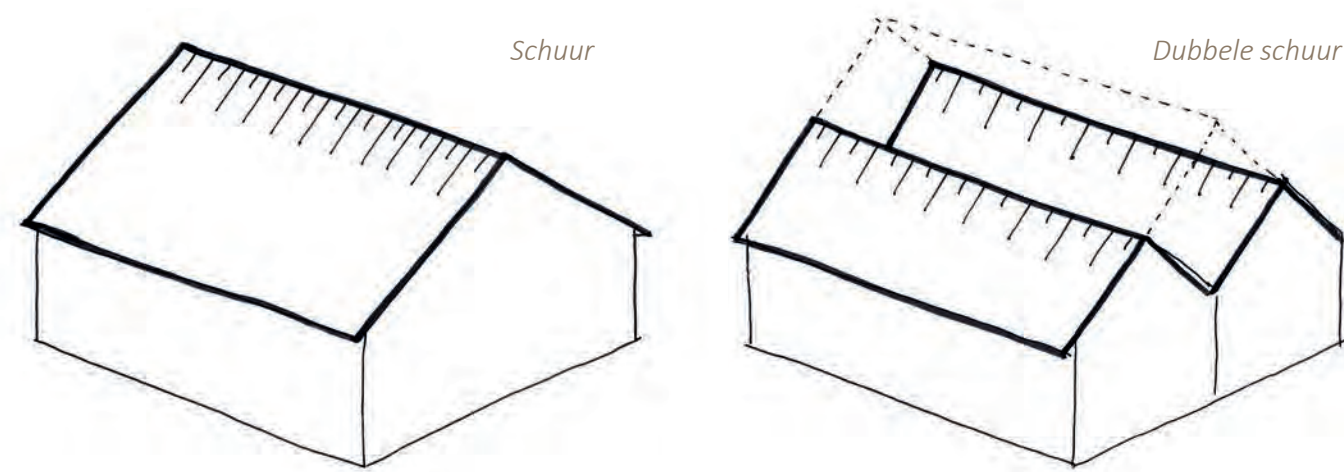
Situering rug-aan-rug woningen, Schaalloos



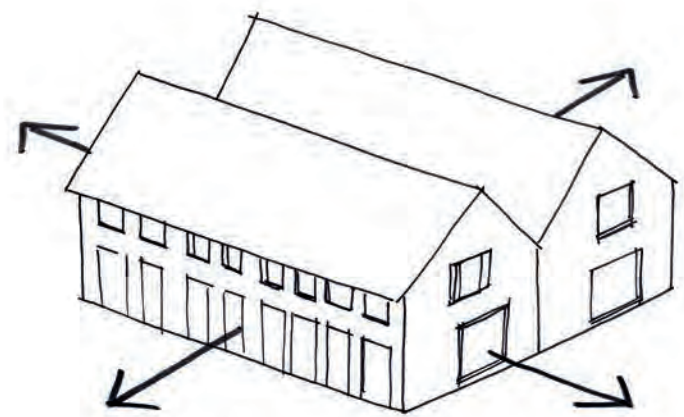
Referentiebeelden materialisatie: Een sobere architectonische uitstraling met aardetinten en toepassing van houten gevelbekleding geven de woningen een landelijke uitstraling



Verbijzonderingen in hout, bijvoorbeeld op de kopgevel zijn voorstelbaar



Duidelijke kapvormen, de hoofdvorm van het gebouw refereert naar een boerenschoor-achtig volume



De rug-aan-rug woningen hebben een alzijdige oriëntatie, met gevel openingen aan alle zijden van het bouwblok

4 Beeldkwaliteit erfafscheidingen

Om sturing te geven aan de kwaliteit van de erfafscheidingen worden hieronder enkele uitgangspunten benoemd.

Erfafscheidingen

- Aandacht dient vooral uit te gaan naar de erfafscheidingen gericht naar het openbaar gebied. De noordelijke rijwoningen hebben een ondiepe voortuin. Voor de erfafscheidingen voor de gevellijn wordt aan de voorzijde van de woningen met een tuin uitgegaan van lage, groene erfafscheidingen in de vorm van een circa 60 tot 80 cm hoge beukhaag.
- De rug-aan-rugwoningen hebben een ondiepe tuin. Voor de erfafscheidingen wordt uitgegaan van een circa 1 meter hoge beukhaag.
- Voor erfafscheidingen aan de achterzijde van de woningen, daar waar grenzend aan openbaar gebied, wordt uitgegaan van hoge erfafscheidingen in de vorm van een circa 2 meter hoog begroeid hekwerk.
- Aan de oostelijke rand van de planlocatie dienen de achterkanten van de aangrenzende bedrijven, parkeerplaatsen en woningen te worden ingepakt met een circa 2 meter hoge groene haag.
- Het geluidscherm dient op een gepaste wijze ontworpen te worden met aangrenzende groene erfafscheidingen. Het geluidscherm dient een hoogte te hebben van 2 meter, kierdicht te worden uitgevoerd en dient een massa te hebben van minimaal 10kg/m².
- Voor erfafscheidingen tussen de woningen die niet grenzen aan de openbare ruimte wordt uitgegaan van een houten schutting. De toegangen tot de achtertuinen van de woningen krijgen een houten poort.



Overzicht erfafscheidingen, Schaalloos



Lage haag als erfafscheiding voortuinen



Circa 2m hoge haag op oostgrens planlocatie



Een 2m hoog begroeid geluidscherm (kokowall)



Begroeid hekwerk met Hedera als erfafscheiding achtertuinen richting het openbaar gebied



Houten schuttingen als erfafscheiding tussen woningen

