

BEELDKWALITEITSPLAN HOF VAN POEDEROIJEN

Gemeente Zaltbommel



BEELDKWALITEITSPLAN HOF VAN POEDEROIJEN

Gemeente Zaltbommel

In opdracht van:
Giessen P&M BV

Opgesteld door:
NieuwBlauw
www.nieuwblauw.nl
info@nieuwblauw.nl

Datum:
14 november 2023

Documentnaam:
INDD-JBM024-BKP-1d

Formaat:
dubbelzijdig A4 liggend



*Dit document is bedoeld voor beeldvorming in besloten kring.
De beelden zijn deels ontleend aan bestaande (kunst-) projecten
of architectuur en dienen als illustratie van een idee. Van elke
gebruiker wordt terughoudendheid verwacht bij publicatie in pers
en/of online.*

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding	4
1.2 Programma	4
1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan	4

2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Geschiedenis	6
2.3 Hoofdontsluiting	6
2.4 Bouwvelden	6
2.5 Groen en water	8
2.6 Duurzaamheid	8

3. BEBOUWING

3.1 Algemeen	10
3.2 De Linten	10
3.3 De Hoven	12

4. OPENBARE RUIMTE

4.1 Algemeen	14
--------------	----

5. ERFAFSCHIEDING EN PARKEREN

5.1 Erfafscheidung	16
5.2 Parkeren	16

Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan Hof van Poederoijen, een woningbouwontwikkeling van de kern Poederoijen in de gemeente Zaltbommel.

Om in de toekomst de woonbehoefte te vervullen en de leefbaarheid in Poederoijen hoog te houden, is een woningbouwontwikkeling ten westen van de kern Poederoijen geïnitieerd. De uitbreiding van Poederoijen voorziet in de lokale en regionale vraag naar woningen.

De planlocatie van Hof van Poederoijen was eerder in gebruik voor agrarische doeleinden met onder andere glastuinbouw. Door het verdwijnen van de glastuinbouw is deze locatie vrijgekomen en geschikt voor de woningbouwontwikkeling van Poederoijen.

Dit plan zal in twee fases worden gerealiseerd. Dit beeldkwaliteitplan is de basis voor fase 1, maar kan ook gebruikt worden bij fase 2.

Door de komst van Hof van Poederoijen krijgt de kern Poederoijen een nieuwe impuls. De ligging van het plangebied zorgt voor een nieuwe overgang van de kern naar het landschap. Hierdoor wordt er extra aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit van de uitbreiding en afronding van Poederoijen, zowel in verschijningsvorm van de bebouwing maar ook de landschappelijke inpassing.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst het gewenste beeld en verschijningsvorm voor de nieuwbouw en de bijbehorende openbare ruimte en landschappelijke inpassing op de grens van het open landschap. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de hedendaagse duurzaamheidseisen en waterberging zodat het Hof van Poederoijen klimaatbestendig ingericht wordt.

1.2 Programma

De vraag naar woonmogelijkheden in de gemeente Zaltbommel groeit. Door Hof van Poederoijen te ontwikkelen draagt dit bij aan zowel de lokale als regionale woningvoorraad.

Door het diverse programma wordt iedere doelgroep bediend. Van starters tot senioren, grotere en kleinere kavels, al deze facetten zijn te vinden in Hof van Poederoijen.

Het aantal woningen voor fase 1 is vastgesteld op 45 woningen. Het aantal woningen voor fase 2 is op moment van schrijven nog niet bekend.

1.3 Doel van het beeldkwaliteitsplan

Dit document betreft het beeldkwaliteitplan voor woningbouwlocatie Hof van Poederoijen. Dit beeldkwaliteitplan is een plan op hoofdlijnen. Het is bedoeld als kapstok om belangrijke structuren en uitgangspunten vast te leggen die van belang zijn voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Daarnaast is dit beeldkwaliteitplan bedoeld om een bepaalde samenhang te kunnen borgen in het architectonische beeld. Binnen deze kaders geeft dit beeldkwaliteitplan ruimte aan initiatiefnemers en bouwers met eigen uitwerkingen te komen.

In dit beeldkwaliteitplan gaat het om het zekerstellen van een bepaald kwaliteitsniveau en samenhang tussen landschap, openbare ruimte en gebouwen. Dit is echter nog geen garantie voor architectonische kwaliteit. De creativiteit en vakmanschap, waarmee binnen de criteria en de gebiedsbeschrijvingen daadwerkelijk wordt ontworpen, bepaalt de uiteindelijke kwaliteit van een gebouw en de gebouwde omgeving.



Plangebied Hof van Poederoijen

Stedenbouwkundige structuur

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is direct gesitueerd aan de westkant van de dorpskern van Poederloijen. Hierdoor grenst de oostzijde van het plangebied aan de achterkanten van de woningen aan de Willem van Oranjestraat. De locatie ligt tussen de Maarten van Rossumweg in het noorden en de Dorpsweg in het zuiden. In het westen grenst de locatie aan een agrarisch landschap met enkele kassen. Op dit moment is de locatie in gebruik voor agrarische doeleinden.

De locatie voor Hof van Poederloijen ligt op de overgang van het bestaande dorp naar het open polderlandschap en vraagt daarom extra aandacht over zowel de verschijningsvorm en uitstraling van de randen om deze overgang soepel te laten verlopen.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een kas. Hierdoor is er een hindercirkel waar rekening mee gehouden moet worden (zie kaartbeeld). Doordat de oostzijde van het plangebied grenst aan bestaande bebouwing, is een verbinding aan deze zijde van het plangebied niet mogelijk. De ontsluitingsroutes lopen daardoor via de noord- en zuidzijde van het plangebied.

De uitbreiding Hof van Poederloijen wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast, waarbinnen de waterberging wordt opgelost via het waterafvoerstelsel en het verbreden van bestaande sloten. De oevers worden natuurvriendelijk ingericht met gebiedseigen beplanting.

Wandelroutes vanuit het dorp, door het Hof van Poederloijen, geven de mogelijkheid tot routes naar het buitengebied met onder andere het wiel gelegen aan de Maasdijk. Op deze manier wordt het plangebied aantrekkelijk voor alle voetgangers van Poederloijen.

2.2 Geschiedenis

Poederloijen is ontstaan in de 12e eeuw doordat het gebied werd bedijkt. Door latere ontginningen en het afdammen van de Maas zijn de ruimtelijke hoofdstructuren aangelegd. Deze structuren zijn tot op de dag van vandaag te herkennen aan de orthogonale landschapsstructuur richting de Maas. Hierdoor is een heldere bebouwingsstructuur ontstaan. Ten westen van de locatie is nog een restant vanuit een dijkdoorbraak herkenbaar, het wiel.

2.3 Hoofdontsluiting

Het Hof van Poederloijen wordt via de noordzijde ontsloten door de Maarten van Rossumweg en in het zuiden aan de Dorpsweg. De hoofdstructuur in het plan vormt de verbinding tussen deze twee straten en is voornamelijk ingesteld op gemotoriseerd verkeer. Vanuit verkeersveiligheid is gekozen voor een ontsluiting die niet in één lijn van noord naar zuid loopt, zoals wel vaker voorkomt in de kern Poederloijen. De hoofdontsluiting heeft nu

bochten waarmee het verkeer geremd wordt en er langs deze route groene verblijfsruimtes ontstaan. Het basisprofiel is opgebouwd uit een rijweg met aan weerskanten een groenstrook, waar identiteel wordt langsgeparkeerd. In deze groenstrook staan bomen waardoor de hoofdontsluiting herkenbaar is. Het overige parkeren vindt plaats in de zijstraten en parkeerhoven.

Het fietsverkeer (met name richting de basisschool) zal over het basisprofiel gaan. Het is daarom belangrijk dat er aandacht is voor een zichtbare, ruimtelijke veilige aansluiting van de hoofdstructuur op de Maarten van Rossumweg en de Dorpsweg richting het centrum van het dorp en de school.

Vanuit het plangebied zijn er wandelroutes die het Hof van Poederloijen verbinden met de bestaande dorpskern.

2.4 Bouwvelden

De bouwvelden worden gevormd door de infrastructuur en groen- en waterzones in het plan. Er mogen geen woningen gebouwd worden binnen de hindercirkel.

Door de nieuwe hoofdstructuur met de twee aansluitingen in oost-westelijke richting (richting Maasdijk), worden het plangebied in grofweg drietal bouwvelden gedefinieerd. Twee U-vormige bouwvelden om de centrale (groen) hoven en een centraal bouwveld (appartementen).



Randvoorwaarden Hof van Poederoyen



Stedenbouwkundig concept Hof van Poederoyen

In het beeldkwaliteitsplan worden deze drie bouwvelden verder beschreven onder De Hoven.

Waar het plangebied aansluit op de bestaande linten (Dorpsstraat – Maarten van Rossumsweg) zijn twee bouwvelden die de schakel vormen tussen plan en de linten. Deze worden in beeldkwaliteitsplan beschreven onder De Linten. Deze zones worden extra benadrukt in het beeldkwaliteitsplan en krijgen randvoorwaarden mee ten aanzien van verschijningsvorm en massaopbouw.

In de bouwvelden zijn verschillende typologieën geplaatst. Er zijn rijwoningen, patiowoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande (geschakelde) woningen en appartementen in het plan. De bouwvelden voor fase 2 zijn grof bepaald.

2.5 Groen en water

Doordat de hoofdstructuur door het plan heen slingert, ontstaan er groene verblijfsruimtes centraal in het plan. Hierdoor is het Hof van Poederloijen niet alleen een fijne plek voor de nieuwe bewoners maar ook een aangename plek voor de huidige bewoners van de kern Poederloijen.

De orthogonale verkeersstructuur definieert twee centraal gelegen groene hoven en twee doorzichten richting het open landschap van de Maasdijk / wiel. Kwaliteiten vanuit de omgeving die maatgevend zijn geweest voor de aanwezige structuur. De twee entrees vanuit de bestaande linten worden ook groen uitgevoerd en begeleid met groenzones en laanbomen.

Het plangebied wordt in de huidige situatie omzoomd door sloten met een A en B status. Aan de oostzijde, direct aansluitend aan de achtertuinen van de woningen aan de Willem van Oranjestaat is een smalle B watergang. In de huidige situatie zijn er op diverse plaatsen aanbouwen gerealiseerd tot op het hart van de sloot waardoor het niet wenselijk is om de wateropgave aan deze zijde te realiseren. Daarom is ervoor gekozen om de wateropgave landschappelijk op te lossen aan de westzijde van het plan op de overgang met het open landschap van de Maasdijk/wiel. In de huidige situatie is dit een watergang met een A status is zijn schouwpaden en ecologische oevers gecombineerd om de landschappelijke kwaliteit van de nieuwe dorpsrand te versterken.

Er zijn twee centrale groengebieden in het plan. Een daarvan wordt in fase 1 aangelegd. In deze groenzone is ruimte voor spelen en waterberging in de vorm van een wadi. De groenzones worden ingericht met verschillende soorten beplanting. De wadi's liggen meer richting de straatzijde, zodat het spelen iets meer in het binnengebied gesitueerd is.

De waterstructuur aan de westzijde van het plan is sterk uitgebreid ten opzichte van de huidige situatie. In deze zone wordt een aanzienlijk deel van de waterberging voor dit plan opgelost. Deze watergang heeft een onderhoudsstrook van 4 meter breed. Aan de noordoostelijke zijde van de watergang is een natuurlijke oever gecreëerd door flauwe bochten en diverse beplanting aan te planten. Hierdoor oogt de overgang tussen de achtertuinen en het open landschap erg natuurlijk.

De overige oevers van deze waterstructuur hebben een natuurlijke inrichting.

2.6 Duurzaamheid

Bij duurzame woningbouwontwikkelingen denken we aan het aanpassen op de klimaatverandering. Ingrepen zoals (collectieve) duurzame energie opwekking op de daken van nieuwe woningen en het gebruik maken van warmtepompen.

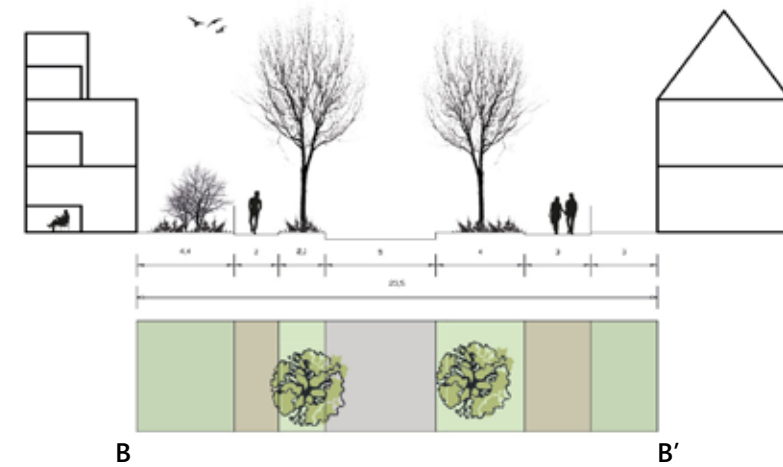
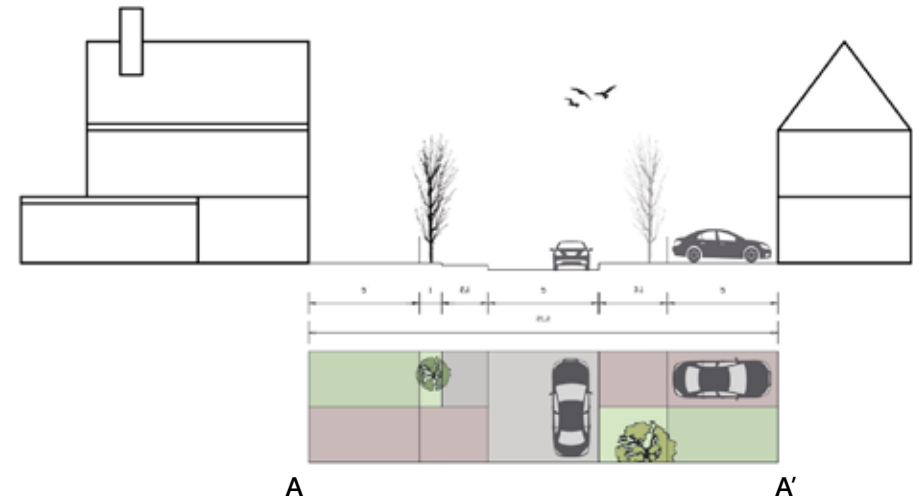
Op structuurniveau moet gedacht worden aan efficiënt ruimtegebruik en ruimte bieden in groenstructuren voor infiltratie hemelwater. De woningen liggen 250mm boven de kruin van de weg om de weg van de regendruppel zoveel mogelijk te vertragen en vasthouden waar deze valt. Benodigde waterberging wordt zoveel mogelijk opgelost in openbaar gebied.

Een groene inrichting met minder verharding gaat hittestress tegen en zorgt voor een hoge woon- en verblijfskwaliteit. Door relaties met het landschap open te houden met zichtlijnen en langzaam verkeersverbindingen aan te leggen wordt het voor bewoners en bezoekers van de nieuwe ontwikkeling, een fijne plek om te verblijven of te wonen.

Sociale duurzaamheid wordt bereikt door het diversiteit in aanbod van woningtypes en prijsklassen te faciliteren. In dit plan is daar rekening mee gehouden.



Stedenbouwkundig plan Hof van Poederoyen



Bebouwing

3.1 Algemeen

De voorliggende ontwikkelingsvisie voor de nieuwe woonwijk Hof van Poederoijen sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Zaltbommel. Het plan heeft een grote diversiteit in zowel woning typologieën, prijsklassen (koop en sociaal) als grondgebonden of kleinschalige appartementen gebouw. Woningen voor zowel starters die in het dorp willen blijven wonen, senioren of doorstromers, een gezonde mix voor een dorp als Poederoijen.

Het ontwikkelingsplan is opgedeeld in een tweetal sferen waarbij voor iedere zone specifieke eisen worden opgesteld in dit beeldkwaliteitsplan ten aanzien van massaopbouw, verschijningsvorm en materiaalgebruik. We spreken hierna over de zone gelegen in de bestaande linten (De linten) en het centrale deel van het ontwikkelingsplan (De Hoven).

3.2 De linten

De bebouwing in de linten (groene gebieden op de kaart op pagina 11) bestaan uit een basis van 1,5 bouwlaag met kap. Ze passen daarmee in het straatbeeld van de bestaande lintbebouwing. Het gebruik van baksteen en natuurlijke materialen zorgt voor een landelijke uitstraling die past bij de lintbebouwing in Poederoijen.

De Linten		
Situering	Oriëntatie	- Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde - Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning aan deze zijde en niet de garage - Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
	Typologie	Vrijstaand- en geschakelde woningen
Hoofdvorm	Bouwmassa	Basis van 1,5 bouwlaag met kap
	Kapvorm	Zadeldak of samengestelde kap
	Kaprichting	Vrij
	Accent	Riet kap, zwart gepotdekseld hout
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit.
	Gevelgeleding	- Geen onderscheidende verticale of horizontale geleding - Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel
	Plasticiteit	In de gevel aanwezig (overstek - verdiepte kozijnen - verdiept voegwerk)
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, stucwerk/keimwerk, accentvlakken in andere materialen mogelijk - Op de daken: keramische pannen, leien of riet
	Materiaalkleur	- Baksteen in gemêleerde aardetinten - Dakpannen zijn mat, in de kleur antraciet of grijs - Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	- Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden - Schilderwerk gevelelementen in wit of gedekte kleuren
Overig	Parkeren	Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen min. 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein



3.2 De hoven

De bebouwing in de hoven (oranje gebieden op de kaart op pagina 13) kent verschillende typologieën. De woningen ondersteunen de hoofdropzet van het stedenbouwkundig plan, die zich richt op een landelijke ligging waarbij de noord-zuid richting dominant is in bebouwing en inrichting. Deze bebouwing straalt één ontwerpgedachte uit. Het gebruik van baksteen in een roodbruine tint zorgt ervoor dat deze bebouwing aansluit aan de reeds bestaande bebouwing in de kern Poederoijen.

De Hoven		
Situering	Oriëntatie	- Bebouwing oriënteert zich richting de straatzijde of aangrenzende openbare ruimte - Bij een kavel met de zijkant aan het openbare gebied staat bij voorkeur de woning aan deze zijde en niet de garage - Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie
	Typologie	Verschillende grondgebonden typologieën en appartementen
Hoofdvorm	Bouwmassa	- Basis van 2 lagen met een kap - Patio woningen: 1 tot 1,5 laag - Appartementen: 3 lagen, waarbij de bovenste is uitgevoerd in terugliggende kap
	Kapvorm	- Zadeldak, samengesteld volume toegestaan - Bij 1,5 of 2 lagen: plat of schuin dak toegestaan - Bij 2,5 of 3 lagen: plat of schuin dak toegestaan
	Kaprichting	Vrij
	Accent	Accenten zijn wenselijk op een logische plek bij rij- of hoekwoningen
	Gevelopbouw	Het gevelbeeld is eenduidig en straalt één ontwerpgedachte uit.
Gevelaanzicht	Gevelgeleding	- Bij meer dan 3 woningen in een rij is er geleding in de gevelwand aanwezig - Geen onderscheidende verticale of horizontale geleding - Bouwlagen zijn duidelijk herkenbaar in de gevel
	Plasticiteit	In de gevel aanwezig
Materiaal	Materiaalkeuze	- Baksteen, stucwerk/keimwerk, accentvlakken in andere materialen mogelijk - Toepassen van gebakken keramische pan voor schuine daken.
	Materiaalkleur	- Baksteen in roodbruine tint tot lichte tinten, die aansluiten bij de bestaande bebouwing in Poederoijen. - Dakpannen zijn mat in de kleur antraciet of grijs - Accentkleur mogelijk mits passend in het totaalbeeld
Detailering	Detailering	- Hoogwaardig en in lijn met referentiebeelden - Schilderwerk gevelelementen in wit of gedekte kleuren
Overig	Parkeren	Bij vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen min. 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein



Openbare ruimte

4.1 Algemeen

De openbare ruimte is op te delen in een aantal zones. De groen- en beplantingsstructuur van de hoofdstructuur, de centrale groene hoven, woon- en parkeerstraten en de meer waterrijke zones langs de diverse sloten en watergangen aan de randen van het plangebied.

Diverse sferen met ieder een eigen uitwerking, vormgeving en uitstraling.

Hoofdstructuur

- Kleurige bloeiende bomen (2^e categorie) in een groenstrook. Deze bomen begeleiden de hoofdstructuur door het plan. Voorbeelden van bomen kunnen zijn: Japanse sierkers en sierpeer. De bomen staan in onderbegroeiing van inheemse kruiden.

De Hoven

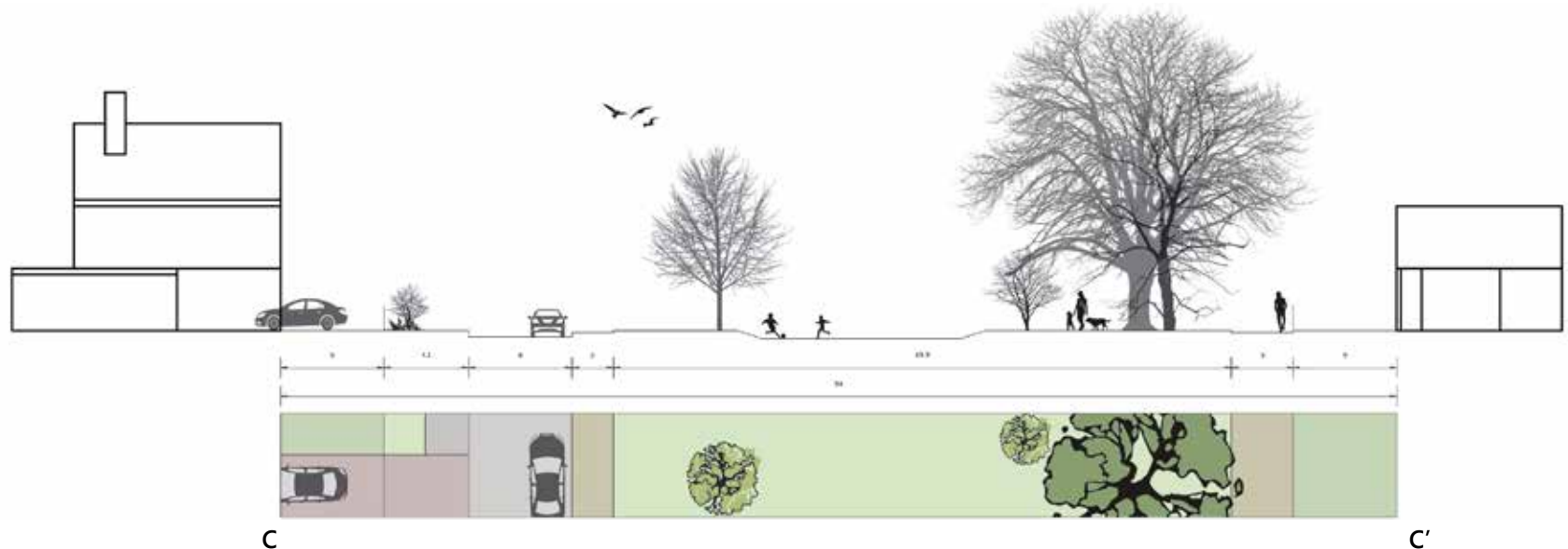
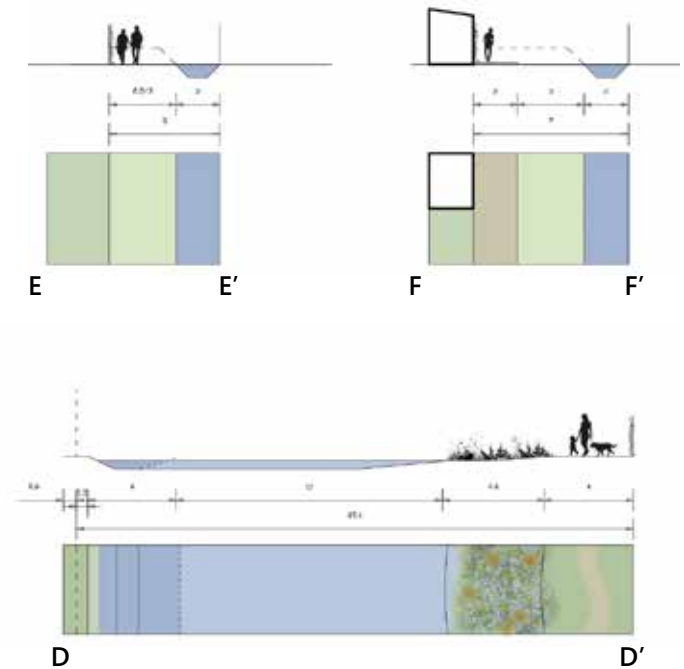
- Solitaire bomen (1^e categorie), zoals bijvoorbeeld Paardenkastanje of Rode beuk, in bloemrijk gras met wadi's.

Woon- en parkeerstraten

- Kleurige bloeiende bomen (2^e categorie) in een groenstrook. Waterdoorlatende verharding wordt gebruikt.

Waterrijke zones

- Groepen wilgen op de randen van natuurvriendelijke bloem-/ grasrijke oevers (2^e en 3^e categorie). Bomen staan niet in de weg voor onderhoud van de oevers.



Waterrijke zones



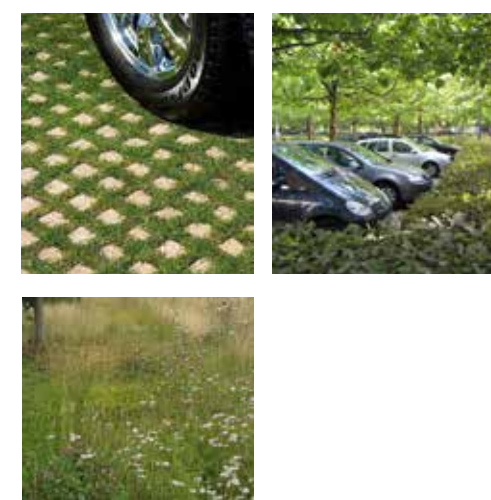
De Hoven



Hoofdstructuur



Woon- en parkeerstraten



Erfafscheiding en parkeren

5.1 Algemeen

Erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied of zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, dragen bij aan de kwaliteit van het straatbeeld. Om een eenduidig beeld zonder verrommeling te creëren zijn er voor erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied of zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, enkel (levende) groene afscheidingen toegestaan.

5.2 Parkeren

In het plan wordt zowel langs de straat geparkeerd (langsparkeren) als gebruik gemaakt van parkeerhoven (haaksparkeren). Het parkeren in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk omzoomd door groen in de vorm van hagen, struiken en bomen. Hierdoor valt deze verharding en auto's op parkeerplaatsen minder op en blijven de straten een groen karakter behouden.

Hagen



Haagbeuk

* Gemengde haag



Erfafscheiding		
Voorzijde	Soorten	Haagbeuk of beuk, veldbes-, mei- en sleedoorn (hagen)
	Hoogte	Maximale hoogte 80 cm
Zijgevel	Soorten	Haagbeuk of beuk, veldbes-, mei- en sleedoorn (hagen) of levend/ bladhoudend groene afscheiding in combinatie met hekwerk
	Hoogte	Maximale hoogte 180 cm





Groenzones Hof van Poederoijen

