

# BEELDKWALITEITPLAN HENDRIKSTRAAT MOLENDEL

GAMEREN - GEMEENTE ZALTBOMMEL



# COLOFON

## IN OPDRACHT VAN:

**Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**  
Postbus 4  
5386 ZG Geffen



## OPGESTELD DOOR:

**URBAN JAZZ B.V.**  
p/a Leerfabriek KVL  
Almystraat 14  
5061 PA Oisterwijk  
06 - 12 75 02 32  
[www.urbanjazz.nl](http://www.urbanjazz.nl)



Datum: 27 januari 2023

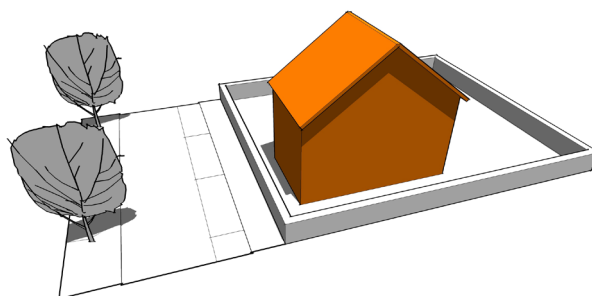
# INHOUD

## 1. INLEIDING

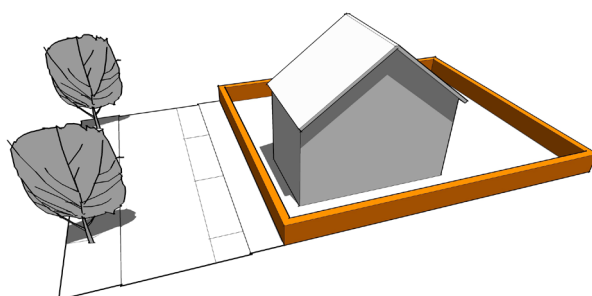
INSPIRATIEKADER

## 2. HET PLAN

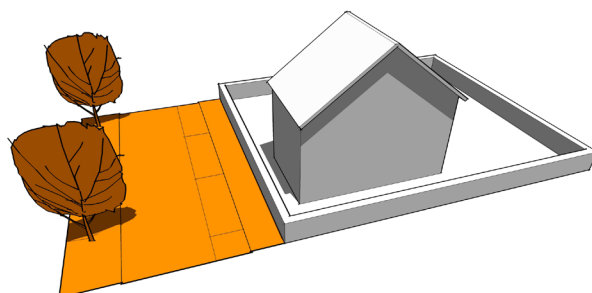
## 3. BEBOUWING



## 4. ERFAFSCHEIDING



## 5. BUITENRUIMTE



TOETSINGSKADER



## 1. INLEIDING



*Ligging plangebied in de directe omgeving*



*Zicht op plangebied vanaf de Waalbandijk*



*Plangebied gezien vanuit de Hendrikstraat*

*A-watgang in plangebied zichtbaar vanuit de Hendrikstraat*



## AANLEIDING

Het plangebied Hendrikstraat Molendel ligt ingeklemd tussen de Hendrikstraat, de Ridderstraat, de Peperstraat en de Waalbandijk. Het bestaat momenteel uit twee grote kassen met waterbassins en onbebouwde agrarische gronden. Met de realisatie van een woningbouwplan wordt een kwalitatief hoogwaardige nieuwe woonomgeving en uitstraling nagestreefd. Een woningbouwontwikkelaar heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van circa 100 nieuwbouwwoningen, in diverse typen, gefaseerd te realiseren binnen dit plangebied van circa 4,5 ha.

Kwaliteit, en met name samenhang in kwaliteit, zijn immers niet altijd vanzelfsprekend. Om deze ambitie te behalen wordt een helder kader vastgelegd ten aanzien van de beeldkwaliteit.

De opgave voor het beeldkwaliteitsplan ten hoeve van het Hendrikstraat Molendel is de juiste balans te vinden tussen keuzevrijheid en het opstellen van regels die het bereiken van de gewenste sfeer en identiteit waarborgen. Hierbij dient tevens de nodige aandacht te worden besteed aan de samenhang in de gehele openbare ruimte van het plangebied.

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

- **Beleidskader:** de gemeente formuleert haar ambitie voor de beeldkwaliteit van het gebied.
- **Ontwerp- en uitvoeringskader:** voor de ontwikkelaar, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- **Toetsingskader:** voor de welstandcommissie dienen de criteria als objectieve toetsstenen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven en als borging van de kwaliteit van de inrichting en de beplanting.

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

## LEESWIJZER

Dit beeldkwaliteitskader is in twee delen opgesplitst: een inspiratiekader en een toetsingskader.

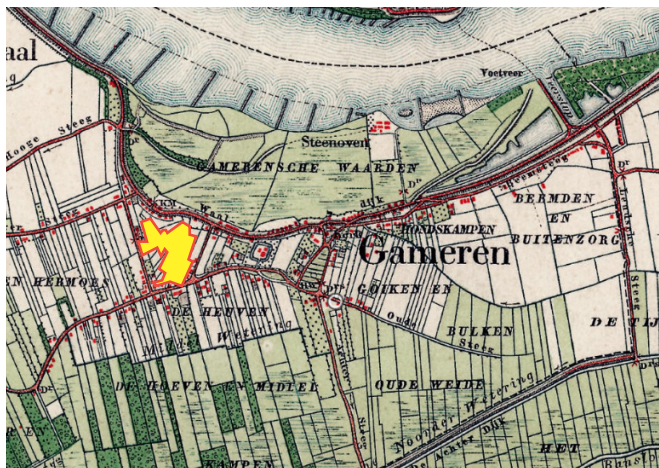
In het inspiratiekader staat een korte toelichting op de stedenbouwkundige visie, het verkavelingsplan en de gewenste beeldkwaliteit. De specifieke kenmerken waaraan deze beeldkwaliteit herkenbaar is, worden uiteengezet. Samen met referentiebeelden wordt hiermee het spectrum van de specifieke ontwerp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

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

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

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

## 2. HET PLAN



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 2021



Woningen aan de Waalbandijk



Woningen aan de Peperstraat



Woningen aan de Hendrikstraat



Woningen aan de Ridderstraat



## **RUIMTELIJKE EN HISTORISCHE CONTEXT**

### **Historie**

Gameren ligt aan de Waal op een hoogte van ongeveer 2 meter boven N.A.P. en ligt vlak bij de stad Zaltbommel. In 1031 werd de plaats voor het eerst vermeld. Er ontstond een langgerekt esdorp. In de 14e eeuw werd de Waalbandijk aangelegd. Gameren ontwikkelde zich sindsdien ook noordwaarts in de richting van deze dijk. Tussen rivier en dorp liggen de Gamerense Waarden, met plassen. Ten zuiden vindt men het natuurgebied De Lieskampen en de Capreton. De omgeving behoort tot het rivierkleigebied van de Bommelerwaard en wordt gekenmerkt door grootschalige tuinbouwbedrijven. Het lineaire karakter van de belangrijkste ontsluitingswegen is nog duidelijk aanwezig en herkenbaar. De bebouwing aan de Waalbandijk en Ridderstraat vormt het oudste deel van Gameren. De verschillende planmatige uitbreidingen van Gameren zijn beperkt en hebben zich geschikt naar de bestaande landschappelijke en dorps structuur, waarvan de oorspronkelijke bebouwingslinten nog steeds de belangrijkste verkeersverbindingen met de omgeving zijn.

De woningen in het dorp hebben overwegend een individuele uitstraling en bestaan voornamelijk uit een of twee bouwlagen. De bebouwing heeft overwegend een zadeldak, al dan niet gecombineerd met wolfeinden, schilddaken of mansardekappen. Over het algemeen is er sprake van een baksteenarchitectuur en een eenvoudige vormgeving. Aan de uitvalsweg Ridderstraat zijn veelal grote bedrijfswoningen aanwezig. De woningen staan over het algemeen wisselend gesitueerd op grote kavels, niet allemaal op gelijke afstand van de weg en niet in dezelfde rooilijn.

### **Gebiedskenmerken**

Op het perceel van circa 4,5 ha aan de Hendrikstraat in Gameren staan twee kascomplexen van circa 1,2 ha. De gronden zijn in gebruik (geweest) als weide en akkerland. De gronden liggen tussen de zuidoostelijk liggende Hendrikstraat, de noordelijk gelegen Waalbandijk, de oostelijk gelegen Peperstraat en de zuidelijk liggende Ridderstraat. Noordelijk van de Waalbandijk liggen de Gamerensche Waarden.

Het plangebied ligt tussen twee historisch linten (Waalbandijk en Ridderstraat). Deze historisch-geografische patronen zijn duidelijk waarneembaar in het landschap. Afwisselend bevinden zich hier woningen en bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen bevinden zich doorgaans in de eerstelijns bebouwing direct aan de straat, daarachter staan grootschaligere bouwmassa's in de vorm van loodsen, schuren en/of kassencomplexen. Daar weer achter liggen de tuinbouwbedrijven en kassen met grote volumes.



Stedenbouwkundige visie



Stedenbouwkundige visie - woonsferen



## STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Op basis van de ruimtelijke en functionele analyse van de plek en de omgeving is een aantal structuren zichtbaar in de planopzet:

- Twee aansluitingen voor alle verkeer op de Hendrikstraat.
- Een lusstructuur voor de ontsluiting.
- Twee groene wiggen.
- Een 50 meter brede groene zone langs de Waalbandijk.

De ambitie is om een passende stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting met bouwensembles te realiseren die aansluiten op de aanwezige lintstructuur, de omliggende woningen en het landschappelijke karakter van de omgeving. Speciale aandacht bij de verdere uitwerking gaat uit naar duurzaamheid, biodiversiteit, samenhang en collectiviteit. De visie gaat uit van een ruimtelijke opbouw in drie delen:

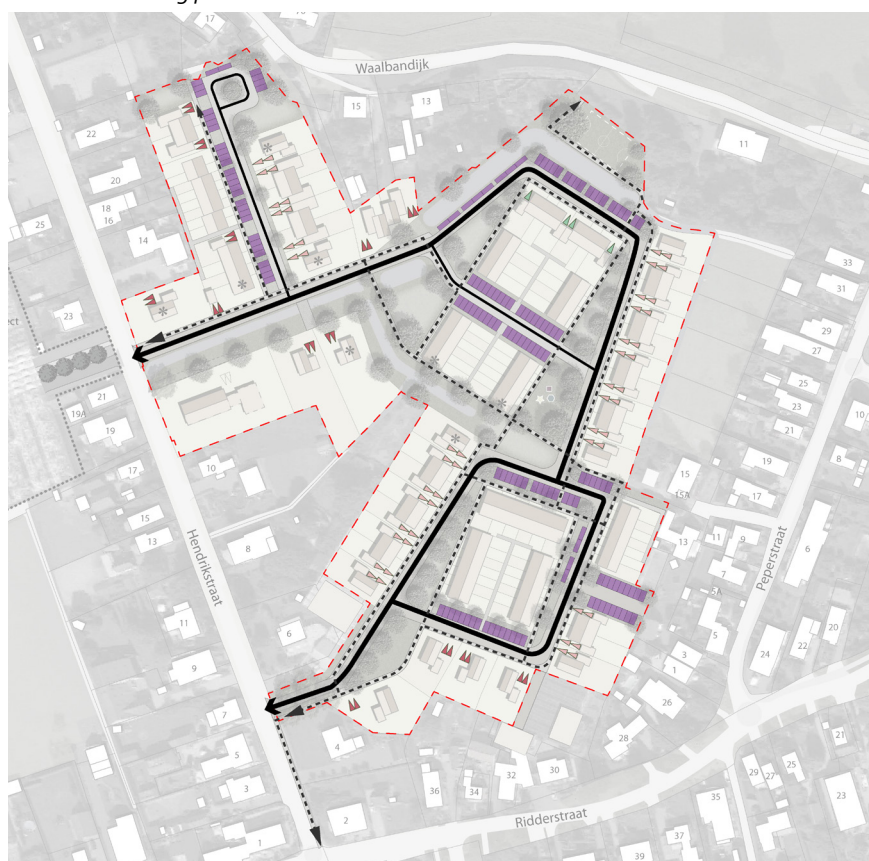
1. In het plangebied worden groene wigvormige open ruimten gecreëerd als verbinding tussen de Hendrikstraat en de Waalbandijk. De openingen vormen een doorkijk vanaf de Waalbandijk naar de Hendrikstraat en ook andersom.
2. Vanaf de Waalbandijk blijft een zone van ongeveer 50 meter breed onbebouwd. Daardoor blijven de autonome open kwaliteit en de erfachtige inrichting op de diverse (woon)kavels langs de dijk behouden.
3. In het plangebied worden drie verschillende woonsferen voorgesteld:
  - a. De Linten is het deelgebied dat aansluit aan de bestaande linten van de Hendrikstraat en de Ridderstraat. De stijl van de woningen past bij de bestaande woningen aan deze straat.
  - b. De Buurtschap is een projectmatige cluster aan dorpse bebouwing die wat dichter op elkaar staan. Vanuit het lint Waalbandijk is er zicht tussen de bestaande woningen door op dit cluster. Qua stijl van de woningen is De Buurtschap de overgang van het dorpse karakter van de bestaande linten, naar een meer eigentijdse bouwstijl.
  - c. Het Tuindorp omvat het grootste gedeelte van het plangebied en onderscheidt zich door een groene ruimte waar de woningen op georiënteerd zijn. De woningen hebben een eigentijdse uitstraling en gebruiken moderne en duurzamere materialen. Binnen de woonsfeer van Het Tuindorp is er onderscheid te maken: twee bouwensembles in het binnengebied zijn compact met een hogere dichtheid.

De bebouwing en het omliggende groen worden in samenhang ontworpen.

De mogelijkheden worden onderzocht om twee langzaam verkeersontsluitingen aan respectievelijk de Ridderstraat en Peperstraat te realiseren.



stedebouwkundig plan



### PARKEERBALANS

103 woningen x 2 pp/woning = 206 pp benodigd

- 155 pp openbaar
- 4 x 1 pp (oprit met of zonder garage)
- 27 x 1 pp (lange oprit met garage)
- 13 x 1,7 pp (dubbele oprit met garage)

Totaal : 208,1 pp aanwezig

- Rijbaan
- hof/parkeerstraat
- langzaam verkeersroute

Verkeersstructuur



## STEDENBOUWKUNDIG PLAN

### Ruimtelijke inpassing

De visie is uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan met veel aandacht aan het groene kwaliteit en de samenhang met de omgeving.

#### Groene wiggen

De groene wiggen zijn de hoofdstructuren van het plan. Ze zorgen voor de zichtlijnen vanaf de Hendrikstraat en vanaf de Waalbandijk naar het plangebied en andersom. Een deel van de groene wiggen bevat de bestaande A-watgangen en nieuwe B-watgangen. Samen met de wadi's functioneert de waterpartij in de groene wiggen als waterafvoerende voorziening. In de groene wiggen zorgen de bomenrijen, in combinatie met een bloemrijke berm van inheemse soorten, voor kwalitatief groen. In de groene wiggen ligt een speelplek, in combinatie met wadi, met natuurlijke speelvoorzieningen voor kleinere kinderen.

Bij de toegangswegen vanaf de Hendrikstraat worden onderscheidende landschappelijke elementen toegepast, bijvoorbeeld bijzondere bomen en/of hagen, zodat de twee entrees voor Molendel duidelijk herkenbaar zijn.

#### Groenstrook langs de dijk

Langs de dijk blijft een zone van ongeveer 50 meter breed onbebouwd. Deze zone langs de dijk behoudt de huidige openheid en de groene kwaliteit. In deze zone wordt een informeel trapveld opgenomen in de open groene plek, zodat deze zone een gemeenschappelijke functie krijgt.

#### Woningen

De bebouwingsstructuur bestaat uit drie verschillende woonsferen: De Linten, De Buurtschap en Het Tuindorp.

- De Linten liggen het dichtst bij de historische linten Hendriksstraat en de Ridderstraat. Voor de woningen in dit deelgebied is een variatie in bouwhoogte gewenst van 1 à 1,5 laag met kap. De woningen hebben een landelijke bouwstijl met een Gamerens karakter. Er zijn meer variaties in materialen mogelijk om een coherentie met de omliggende woningen te vormen.
- De Buurtschap heeft een directe visuele verbinding met de Waalbandijk. Voor de woningen in dit deelgebied is een variatie in bouwhoogte gewenst van 1 à 1,5 laag met kap. De woningen hebben compactere landelijke bouwstijl met een Gamerens karakter. Er is meer variatie in materialen en woontypen mogelijk om een coherentie met de omliggende woningen te vormen. Hier worden duurzame materialen en elementen gebruikt, zoals toepassingen met hout en groene erfafscheidingen.
- In deelgebied Het Tuindorp is de relatie tussen de groene wiggen en de woningen een belangrijk aandachtspunt en bepalend voor het karakter. Voor de woningen in Het Tuindorp is een grote mate van samenhang en eigenheid in de architectuur, waarbij bijvoorbeeld de hoeken van bouwblokken bijzondere aandacht krijgen. De woningen hebben een eigentijdse en onderscheidende stijl. Hier wordt een bouwhoogte voorgesteld van maximaal 2 lagen met kap. Binnen dit deelgebied liggen twee clusters die compacter zijn qua opzet.

In de belangrijke zichtlijnen vanaf de groene wiggen en de historische linten staan enkele woningen met een accent (zie in de tekening de gebouwen met \*). Dit houdt in dat deze woningen tweezijdig georiënteerd zijn en er gebruik gemaakt wordt van bijzondere en onderscheidende kleuren of materialen.

### Woningbouwprogramma

De regels van het bestemmingsplan maken de bouw van maximaal 103 woningen mogelijk. Het hierin opgenomen verkavelingsplan voorziet 103 woningen. Er wordt gedacht aan het realiseren van een brede mix met eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen en woningen voor starters en 1- en 2-persoonshuishoudens. Ook wordt er een aantal bouw kavels in het plan opgenomen.

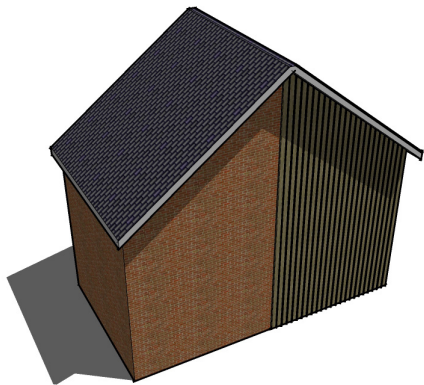
### Verkeer en parkeren

De voetpaden lopen op formele en informele wijze door het plan heen en maken groene verbindingen tussen de Hendrikstraat en Waalbandijk. Voor autoverkeer wordt het gebied middels een in- en uitritconstructie op twee punten ontsloten op de Hendrikstraat. In de woonbuurt zal een maximale snelheid 30 km/u gelden.

Voor het parkeren geldt de norm van 2 parkeerplaatsen per woning, ongeacht de woningtypologie. Met het totaal van maximaal 103 woningen dienen er zodoende tenminste 206 parkeerplaatsen voorzien te worden. Minimaal 30,9 parkeerplaatsen hiervan (0,3 parkeerplaatsen per woning) dienen openbaar toegankelijk te zijn. De nevenstaande afbeelding geeft inzicht in de parkeercapaciteit en de verdeling binnen het plan. De conclusie is dat er ruimschoots aan de vereiste 208,1 parkeerplekken wordt voldaan.

### 3. BEBOUWING

**materiaal:** - traditionele, warme materialen

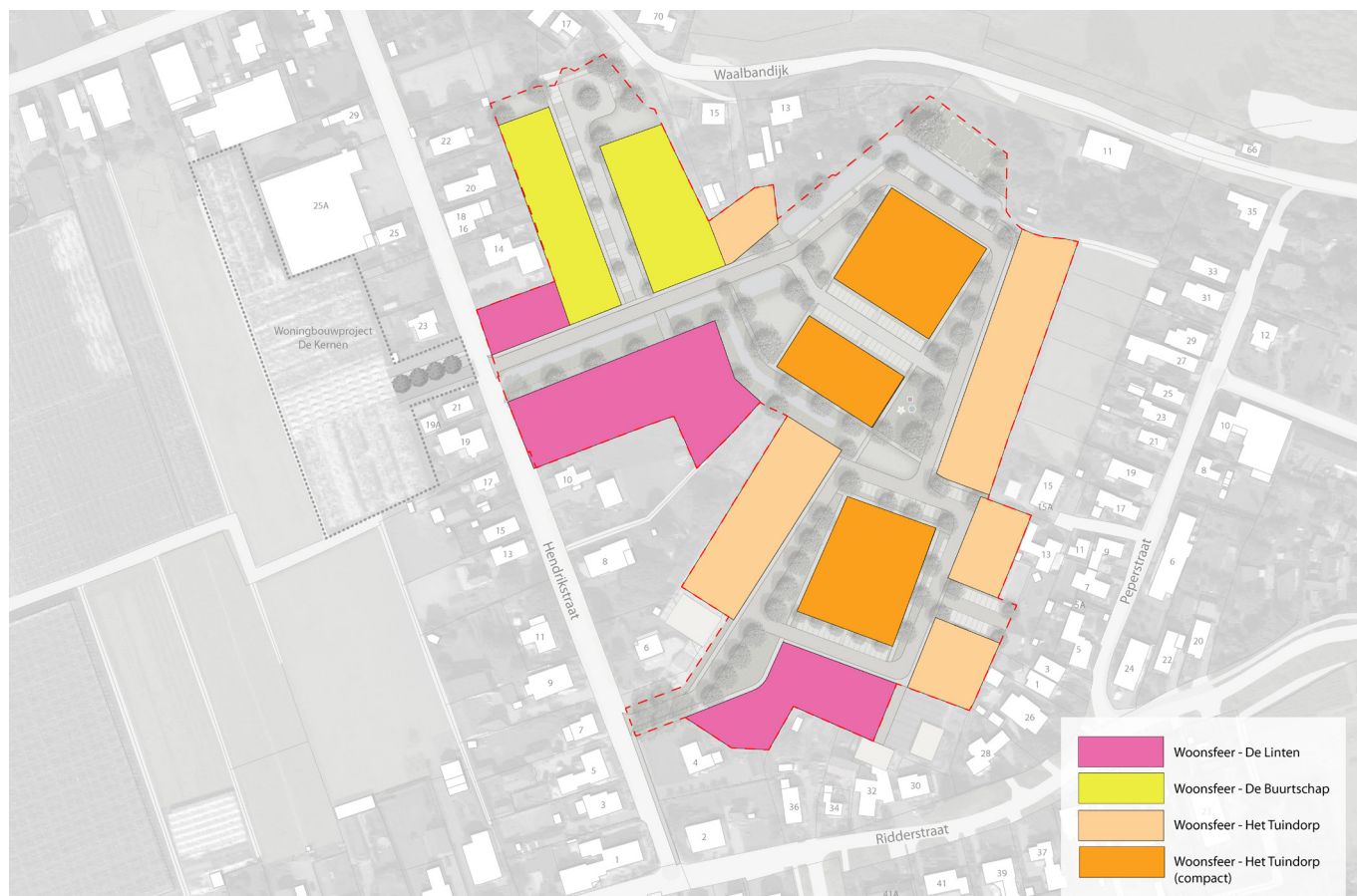
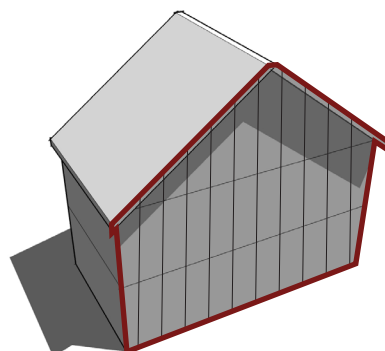


#### Uitgangspunten voor een samenhangende uitstraling

**gevelkarakteristiek:** - verticale geleiding



**massa en vorm:** - max. 2 lagen met kap,  
- toepassen van dakoverstekten en  
nadrukkelijke gevelbeëindigingen



bebouwde deelgebieden



## ALGEMEEN

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

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

Daarbij worden de volgende onderdelen toegevoegd:

- **Erfafscheidingen**, waarin de maatvoering en verschijningsvorm van erfafscheiding wordt afgekaderd;
- **Inrichting openbare ruimte**, waarin de juiste relatie van de planopzet met de inrichting van de openbare ruimte kan worden bereikt.

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

## SAMENHANG EN VARIATIE

Het doel van dit beeldkwaliteitplan is het op een juiste wijze inpassen van de nieuwe ontwikkelingen. Daarbij dient de nieuwe bebouwing te passen in de omgeving en zal er onderlinge samenhang in de architectuur moeten zijn om een samenhangende uitstraling te bewerkstelligen. Zo kan het plan als een geheel herkenbaar blijven. De architectuur en detaillering moet recht doen aan de ligging van de locatie in relatie tot het landelijke gebied en de ambitie om tot een kwalitatief hoogwaardige buurt te komen die past bij de ruimtelijke opzet van de stedenbouwkundige visie. In dit beeldkwaliteitplan wordt daarom gestuurd op het realiseren van een aantal architectonische kenmerken die de rode draad vormen door het gehele plan. Op andere punten kan de vormgeving of het kleur- en materiaalgebruik juist afwijken om voor variatie tussen de verschillende woningen te zorgen en ruimte te geven aan de persoonlijke wensen van de toekomstige bewoners en de bouwers.

Het bereiken van de samenhang komt neer op het consequent toepassen van de volgende aspecten:

- Alle **hoofdbouwmassa's** hebben een traditionele bouwvorm van **maximaal twee bouwlagen** en een **schuine kap**.
- Alle woningen hebben een **zichtbare dakoverstek** of **duidelijke gevelbeëindiging** als overgang naar het dakvlak.
- Alle woningen zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit **materialen met een warme uitstraling**: baksteen/hout/keramische dakpannen. Toepassing van biobased en/of circulaire materialen hebben de voorkeur.

Naast de bovenstaande punten die de samenhang in de bebouwing waarborgen, worden contrast en variatie in hetzelfde deelgebied bereikt door het vergroten van de mate van architectonische detaillering van hoekwoningen of de woningen die in een belangrijke zichtlijn staan. De herkenbaarheid van ieder deelgebied wordt bereikt door de afwijking in de positionering van de bebouwing, de architectonische details en afwijkende architectonische uitstraling.





*Rood-bruine baksteen als basis, enkele accenten in afwijkende kleur*



*Referentie naar de historische landelijke bebouwing in de omgeving: traditionele materialen, rijke detaillering.*

*Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria.*



## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED 'DE BUURTSCHAP'



*Landelijk karakter met eigentijdse uitstraling door heldere bouwvorm, expressieve accenten, natuurlijke materialen. Bijvoorbeeld potdekselwerk gebruiken om de landelijke sfeer te ondersteunen.*

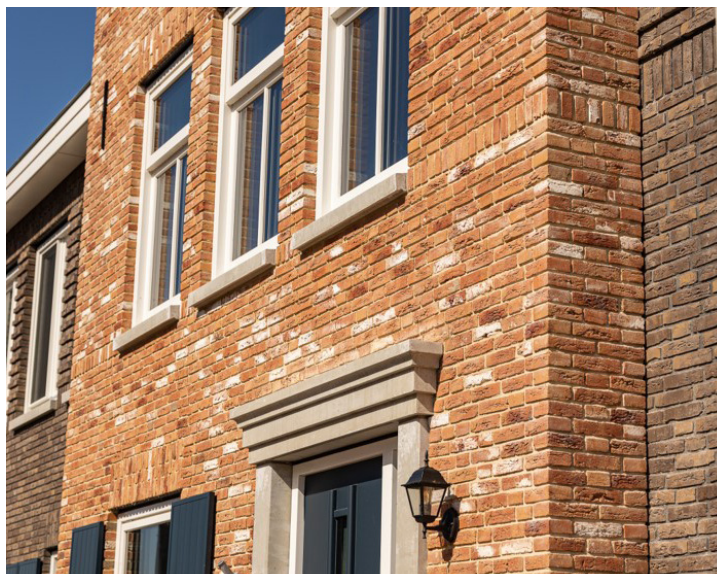


*Natuurlijke materialen zoals hout als beeldbepalend materiaal.*

*Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria.*



## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED 'HET TUINDORP'



*Grote mate van samenhang en eigenheid in de architectuur. De woningen hebben één eigentijdse stijl en bevatten details met een knipoog naar het dorpse karakter van Gameren.*



*Stimuleren van variatie met overwegende asymmetrische gevelbeelden om hiermee een gevarieerd en levendig straatbeeld te bewerkstelligen.*

*Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria.*



## REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTONISCHE UITSTRALING DEELGEBIED 'HET TUINDORP (COMPACT)'



Woningen aan de hoeken van de bouwblokken krijgen een bijzondere en afwijkende vorm. Bij meer dan 4 woningen in een rij worden versprinkingen in de rooilijn en een keuze uit afwijkende bouwvormen en kleurgebruik en bijzondere details en accenten aangebracht.



Referentiebeelden kunnen op onderdelen afwijken van de criteria.



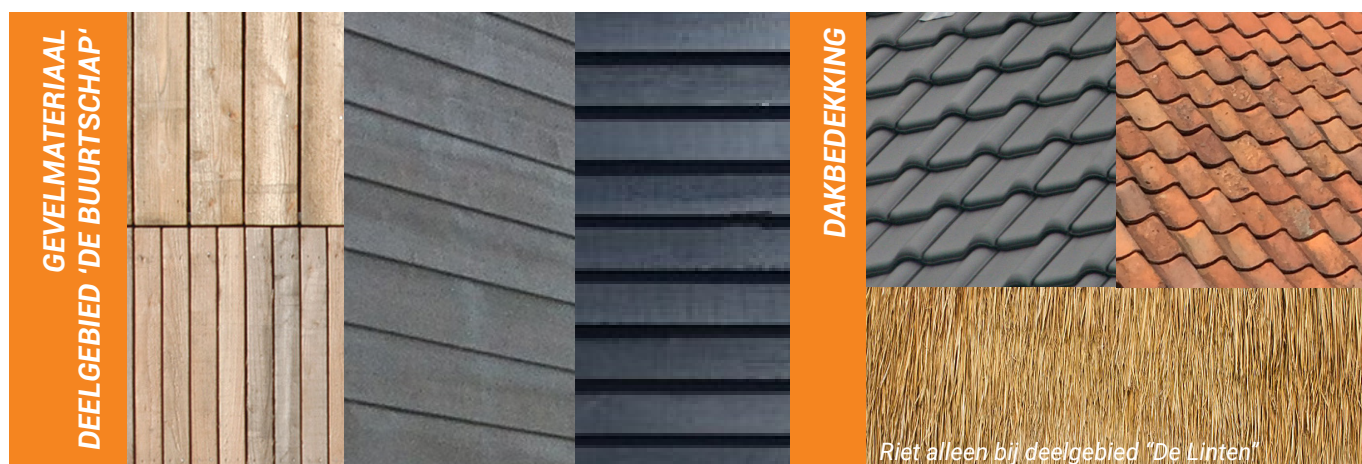
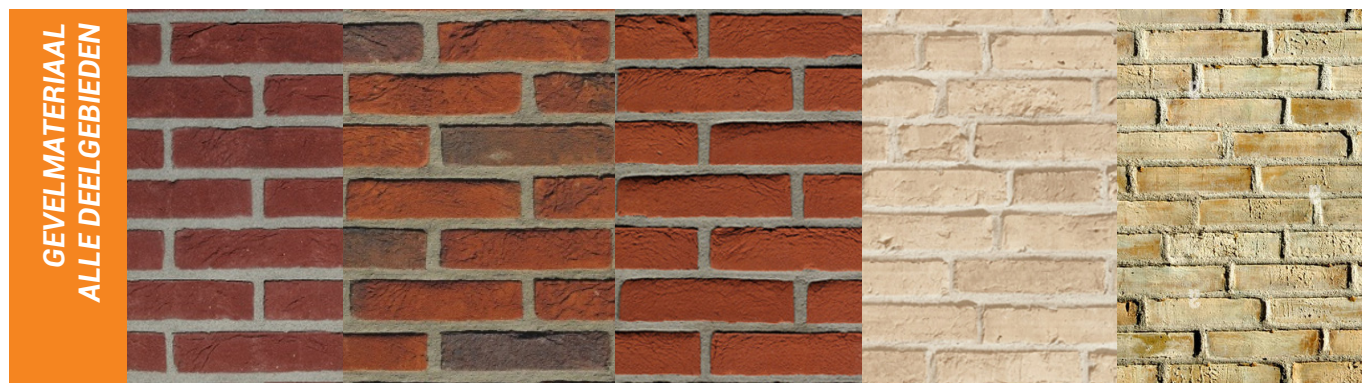
## TOETSINGSKADER BEBOUWING

|                     |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SITUERING           | Positie                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd in of achter de voorgevellijn. Als voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd.</li> <li>• Blokken, die langer zijn van vier woningen, dienen een duidelijke geleding te hebben die de lengte van het blok optisch verkleint. Bijvoorbeeld door het terugleggen van enkele woningen en/of draaiing van de kap.</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
|                     | Aan- en uitbouw en bijgebouwen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluitend gesitueerd achter de voorgevellijn op het zij- en/of achtererf.</li> <li>• Uitsluitend gerealiseerd twee meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| MASSA EN VORM       | Bouwlagen                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelgebieden “De Linten” en “De Buurtschap”: variatie van 1 tot maximaal 1,5 bouwlaag met kap.</li> <li>• Deelgebieden “Het Tuindorp” en “Het Tuindorp (compact)”: maximaal 2 bouwlagen met kap.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                     | Gevelbreedte                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij meer dan 4 woningen in een rij worden verspringingen in de rooilijn en een keuze uit afwijkende bouwvormen en kleurgebruik en bijzondere details en accenten aangebracht.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     | Gevelvorm                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen van dakoverstek of duidelijke gevelbeëindiging als overgang naar het dakvlak.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                     | Kapvorm en -richting           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap verplicht voor hoofdbouwmassa.</li> <li>• Zowel langskappen als dwarskappen als samengestelde kappen mogelijk.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                     | Aan- en uitbouw en bijgebouwen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwmassa ondergeschikt aan hoofdbouwmassa met maximum 1 laag.</li> <li>• Plat afgedekt of met kap overeenkomstig hoofdbouwmassa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| GEVELKARAKTERISTIEK | Geleding                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sturen op verticale geleding.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                     | Oriëntatie                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluiten van gesloten gevels aan de openbare ruimte, hoekwoningen hebben dus minimaal twee representatieve gevels.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                     | Gevelbeëindiging               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen van een overstek of verbijzondering van de gevelbeëindiging.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                     | Plasticiteit                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toepassen van een plastische voorgevel d.m.v. beperkte sprongen in gevelvlakken (bijv. erker, raam- en/of entreepartij), reliëf in het metselwerk, risaliet of een doorgemetselde dakkapel. Plasticiteit gevel moet eenvoudig/eenduidig zijn.</li> <li>• Incidenteel een forser accent (bijv. enkele steendikte(s) verspringende topgevel) of verbijzondering, mits vormgegeven in de architectuur van het geheel.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
|                     | Detailering                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het hoekwoningen of woningen op zichtlijnen wordt gekenmerkt door een rijke detailering.</li> <li>• Rijke detailering in de vorm van verfijnde details zoals bijvoorbeeld het toepassen van verbijzonderingen in het metselwerk, muurankers en geprofileerd lijstwerk.</li> <li>• Sobere detailering in de vorm van grove elementen zoals bijvoorbeeld uitkragend metselwerk bij topgevels (zgn. oren) en luiken.</li> <li>• Deelgebied ‘De Linten’: Toepassen van een gemetselde, natuurstenen of betonnen plint/trasraam. Bij andere deelgebieden ook mogelijk.</li> <li>• Toegepaste schoorstenen dienen opgemetseld te worden.</li> </ul> |



## TOETSINGSKADER BEBOUWING

|                  |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MATERIAALISERING | <b>Gevel</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Deelgebieden 'De Linten', 'Het Tuindorp' en 'Het Tuindorp (compact)': Gevels overwegend uit baksteen optrekken, geen strengpers baksteen toegestaan.</li> <li>Deelgebied 'De Buurtschap': Hout gebruiken als hoofdmateriaal van de gevels. Toepassen van potdekselwerk is passend.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                  | <b>Dak</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle deelgebieden: Toepassen van een gebakken keramische pan (of gelijkwaardig) voor schuine daken.</li> <li>Deelgebied 'De Linten': rieten dakbedekking toegestaan.</li> <li>Een platte pan (leipan) is toegestaan, maar beperkt tot incidentele toepassingen.</li> <li>Dakpannen zijn roodoranje of antraciet.</li> <li>De layout van de zonnepanelen op de daken dient op een verantwoorde wijze (gelijkvormig, symmetrisch) te worden geïntegreerd op de verschillende dakvlakken.</li> </ul>                                                                                                                                                              |
|                  | <b>Bijgebouwen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>De gevels van vrijstaande bijgebouwen zijn opgetrokken uit baksteen of (in combinatie met) hout conform de hoofdbouwmassa, al dan niet gepotdekseld.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                  | <b>Kleur</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bakstenen in roodbruine of lichtbruine tint.</li> <li>Bakstenen in afwijkende tinten ondergeschikt toegestaan. Afwijkende donkerdere steen voor trasraam/plint is mogelijk.</li> <li>Hout toepassen in de materiaaleigen kleur (dat duurzaam een kwalitatieve uitstraling behoud) of uitgevoerd in een gedekte kleurstelling of zwart.</li> <li>Kleuren van het verfwerk voor kozijnen en overige lijsten zijn terughoudend, in beginsel traditioneel (wit of donkere/gedekte kleuren) en per rij of ensemble in samenhang. In deelgebied 'De Linten' ook gele kozijnen mogelijk, met referentie naar de bestaande woningen in de directe omgeving.</li> </ul> |



## NATUURLIJKE MATERIALEN

Alle erfafscheidingen die grenzen aan, of zichtbaar zijn vanaf, de openbare ruimte en het omringende landschap bepalen mede de kwaliteit van het straatbeeld en de beleving vanuit de omgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar de landschappelijke kwaliteiten karakteristiek zijn en voor de biodiversiteit belangrijk zijn, zal de uitstraling van de erfafscheidingen hierbij dienen te passen en waar mogelijk tevens aanvullend te zijn op de natuurlijke functies.

Door toetsingscriteria op te stellen voor de erfafscheidingen wordt er zorg voor gedragen dat het plan ook met betrekking tot de erfafscheidingen past binnen de landschappelijke context en dat de lijnstructuren kunnen worden versterkt om de biodiversiteit te verbeteren. Bovendien wordt zo de samenhang bevorderd en daarmee een rommelig beeld voorkomen.



### BIO LINT

Om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit stellen we extra bloemrijke lintstructuren voor. Hiervoor worden hekwerken begroeid met bloemrijke (klim)planten aangebracht. Dit Bio Lint wordt voorgesteld bij erfafscheidingen die grenzen aan de groene wiggen, parkeercoffer, centrale waterpartij en wadi.

### TOETSINGSKADER BIO LINT

|          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BIO LINT | Materiaal | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij zijkanen die grenzen aan of in het zicht liggen van de openbare ruimte wordt een houten hek of gaaswerk i.c.m. een haag en/of een mix van soorten klimplanten (bijvoorbeeld: roos, kamperfoelie, passiebloem) gerealiseerd.</li> </ul>                       |
|          | Hoogte    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij erfafscheidingen aan zijkanen mag de hoogte van de erfafscheiding maximaal 0,8 meter zijn tot (het verlengde van) de voorgevel. Achter (het verlengde van) de voorgevellijn mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan 2,0 meter.</li> </ul> |

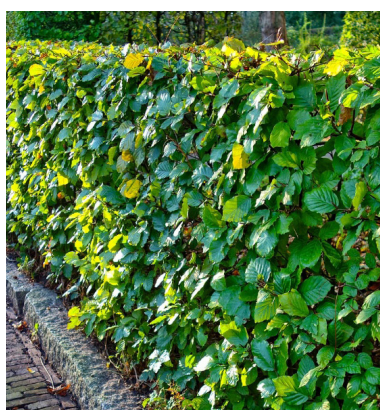
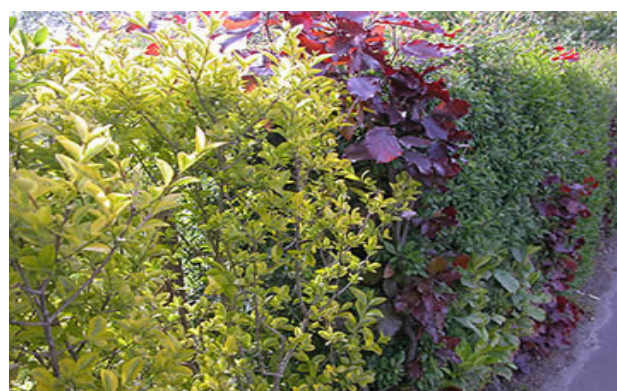




Referentiebeelden Bio lint

## TOETSINGSKADER ALGEMENE ERFAFSCHIEDING

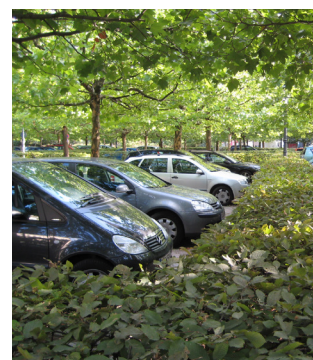
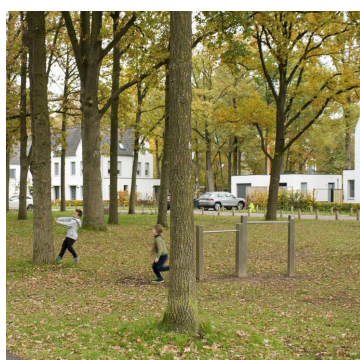
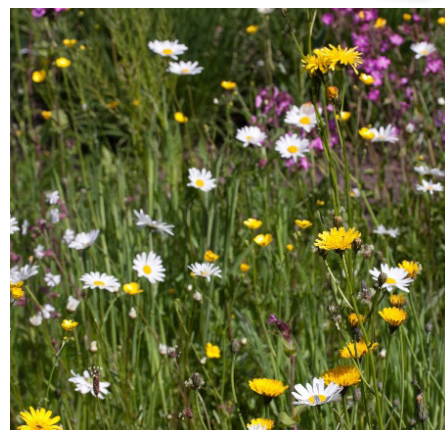
|                         |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ALGEMENE ERFAFSCHIEDING | <b>Materiaal</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij zij- en achterkanten die grenzen aan of duidelijk in het zicht liggen van de openbare ruimte een beukenhaag of een gemengde haag van inheemse soorten aanplanten (bijvoorbeeld Veldesdoorn, Liguster, Krentenboompje, Meidoorn, Gele kornoelje, Egelantier of wilde roos).</li> </ul>                                                                                              |
|                         | <b>Hoogte</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij erfafscheidingen aan zijkanten mag de hoogte van de erfafscheiding maximaal 0,8 meter zijn tot (het verlengde van) de voorgevel. Achter (het verlengde van) de voorgevellijn mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan 2,0 meter.</li> <li>Bij erfafscheidingen aan achterkanten mag de hoogte van de erfafscheiding niet meer bedragen dan 2,0 meter.</li> </ul> |



Referentiebeelden algemene erfafscheiding



## 5. OPENBARE RUIMTE



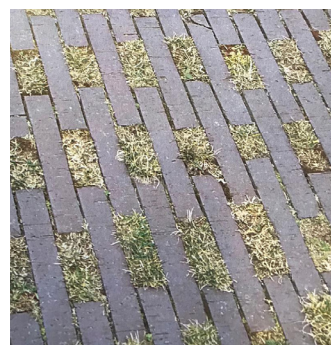
### VERHARDING



rijbaan en voetpad



rijbaan in hof en parkeerstraat



parkeerkoffer



## TOETSINGSKADER OPENBARE RUIMTE

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

De eerste circa 120 meter van de noordelijke ontsluiting (vanaf Hendrikstraat) en de eerste circa 25 meter van de zuidelijke ontsluiting (vanaf Hendrikstraat) zijn de entrees van het plangebied en worden begeleid door dominante bomenrijen met gazon. De dominante bomenrijen gaan door de groene wiggen en begeleiden de zichtlijn door naar Waalbandijk. De groene wiggen zijn de belangrijkste groene dragers voor het plan. Ze verbinden het plan met de Waalbandijk en de Gamberensche Waarden met een open zichtlijn en de vergelijkbare beplantingstypen. De rest van de groene wiggen hebben een ruiger en landschappelijkere uitstraling door het toepassen van groepen heesters en gras met kruidenmengsels in de wadi's. Door de noordelijke wig lopen de verplaatste en verbrede watergangen en de nieuwe wadi's met natuurlijke oevers.

In het midden van het plangebied ligt de verbrede A-watergang en een nieuwe wadi. Hier zijn groepen heesters en minder strak onderhouden gras met kruidenmengsels gewenst. Ze ogen natuurlijk en het versterkt de biodiversiteit. Aan de noordelijk kant van het plan houden we een open groene zone nabij de Waalbandijk, waarbij een landschappelijkere uitstraling met solitaire bomen, groepen heesters en kruidenmengsels gewenst is.

In de basis zijn alle wegprofielen gelijk aan elkaar. Het uitgangspunt is dat de rijbaan lager ligt dan het trottoir en parkeerplaatsen, afgescheiden door een overrijdbare band. Het trottoir en de rijbaan verschillen in kleur voor een duidelijk onderscheid. Het hof en de parkeerstraat (zie pagina 10) hebben ook een andere kleur verharding. Het parkeren vindt enkel plaats in de daarvoor bestemde parkeervakken of op eigen terrein. Door de parkeerplaatsen zoveel mogelijk in halfverharding toe te passen worden deze, wanneer ze niet gebruikt worden, opgenomen in het groen. Hierdoor krijgt de buurt een overheersend groen karakter.

Er worden twee speelplekken in de buurt gefaciliteerd, maar de gehele brede groenzone is geschikt voor spelen. Een informele speelplek is gelegen in de noordelijke open groen nabij de Waalbandijk. De andere in combinatie met de wadi's in de groene wiggen. De ambitie is om de noordelijke speelplek in te richten als speelvoorziening voor kinderen in de categorie vanaf 12 jaar en de speelplek in en langs de wadi's voor kinderen van 0 jaar tot 12 jaar. In de wadi's stellen we een toepassing voor met natuurlijke speelelementen, zoals sprongstenen en houten klimelementen. De daadwerkelijke inrichting van de speelplek kan in overleg met de toekomstige bewoners bepaald worden.

### Algemene uitgangspunten

Om het gebruik van de openbare ruimte en de samenhang ervan te optimaliseren gelden de volgende uitgangspunten:

- Uniformiteit in zowel vorm als materiaal- en kleurgebruik bij toe te passen verlichtingselementen en straatmeubilair;
- Bestrating bij voorkeur toepassen in gebakken materialen;
- Hof/parkeerstraat van een onderscheidende kleur gebakken materialen;
- Voetgangersgebied en parkeerstrook/rijbaan worden onderscheiden door kleur- en/of verbandverschillen in de bestrating;
- Kleurgebruik bestrating bij voorkeur in roodbruine tinten;
- Parkeerplaats/parkeerkoffer in halfopen bestrating;
- Aandacht voor de inpassing van opstelruimten voor klike's;
- Laadplaatsen voor elektrische auto's (minimaal 4pp in de wijk op openbaar gebied, bij voorkeur aan de zijde van de ingang van het plan zodat bewoners uit de omgeving hier ook kunnen laden);
- Eventuele trap naar de dijk;
- Wegen wateren waar mogelijk rechtstreeks (oppervlakkig) af op de watergangen of wadi's;
- Watergangrondom groene zone van het plangebied bij voorkeur natuurlijk inrichten met flauwe (natuurvriendelijke) taluds;
- Kantverbetering toepassen in overige watergangen;
- Wadi's flauwe (natuurvriendelijke) taluds;
- In de groene zone aanplanten van karakteristiek groen (hoogstam)bomen, wilgen en oeverbeplanting) passend in omgeving;
- Beplanting is gecultiveerd en voegt kleur toe met attractiewaarden de seizoenen heen (hagen, klimplanten en vaste planten). Bij voorkeur inheemse soorten en aantrekkelijk maken voor vogels, bijen en vlinders.



