

# Beeldkwaliteitsplan

Ammerzoden Noord

Inveniam





Titel: Beeldkwaliteit Ammerzoden Noord

Status: Definitief

Rapportnummer: 208x00715\_BKP\_20161214

Datum: 14-12-2016

Opdrachtgever: Inveniam

Contactpersoon opdrachtgever: Richard van Es

Projectteam BRO: Rutger Wijngaarden / Michel Nelissen

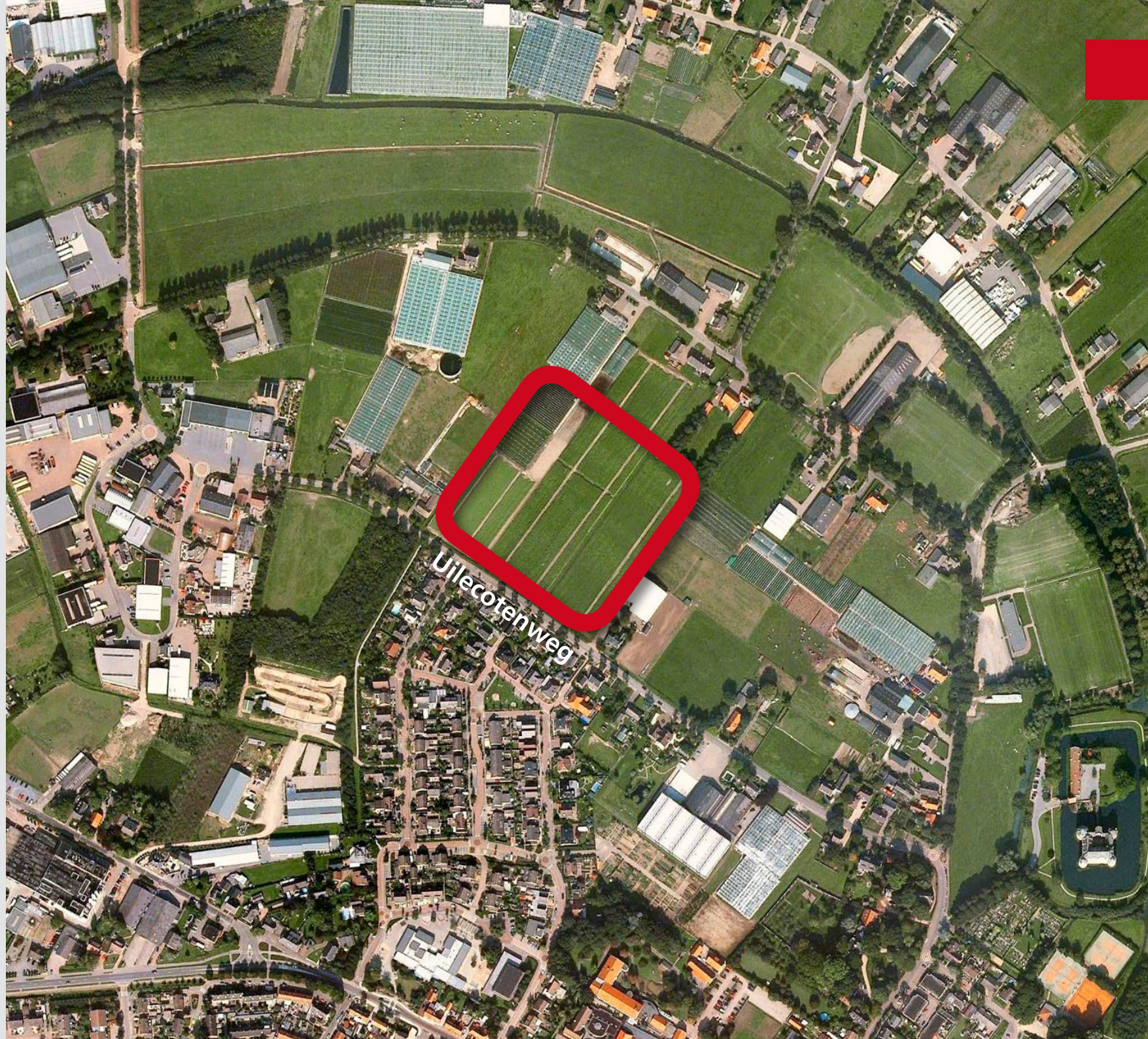
Gecontroleerd door: Luke Vredeveld

Bron foto kافت: BRO

BRO Boxtel  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven





Ligging plangebied



## HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied van Ammerzoden Noord ligt ten noorden van de Uilecotenweg in Ammerzoden. Ten zuiden van de Uilecotenweg ligt een bestaande woonbuurt met grotere kavels direct aan de Uilecotenweg. Ten westen en ten oosten van het plangebied liggen bedrijwoningen met een loods. Ten noorden van het plangebied is nu nog een kas gelegen, maar deze zal verdwijnen met de ontwikkeling van dit plan. De overige randen bestaan uit grasland.



De randen van het plangebied kenmerken zich door overwegend vrijstaande woningen en tweekappers.

Rondom het plangebied ligt een waterstructuur in de vorm van een wadi welke onderdeel uitmaakt van het straatbeeld. Hierdoor ontstaat een bijzondere woonkwaliteit langs de randen met een groene en aantrekkelijke uitstraling.

De centrale as in het plangebied is vormgegeven als een groene verbinding van de nieuwe woonwijk en sluit aan op een toekomstige uitbreiding.

Dit groene veld biedt ruimte voor ontmoeten, spelen en waterberging.

Langs de Uilecotenweg wordt ruimte gemaakt voor ruime kavels met vrijstaande woningen, passend in de bestaande lintbebouwing. De uitstraling van de Uilecotenweg wordt versterkt door een groen karakter met een wadi en bomenlaan.



Zicht op centraal veld



Zicht op straat met wadi



Zicht op Uilecotenweg

Indicatief  
verkavelingsplan



# INLEIDING, LEESWIJZER EN STATUS

## Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit drie deelgebieden met verschillende kwaliteiten: de Uilecotenweg, de straat met wadi en het centrale veld. Deze onderdelen komen terug in de onderdelen van dit beeldkwaliteitsplan. Het verkavelingsplan op de pagina hiernaast is indicatief, de ruimtelijke structuur staat echter vast en is ook in het bestemmingsplan verankerd. Maximaal aantal woningen is in het bestemmingsplan vastgelegd en de hoofdlijn zoals hier beschreven zal daarbij richtinggevend zijn. De mogelijkheid bestaat om binnen het plan flexibel om te gaan met aantallen en woningtypes.

## Relatie met het bestemmingsplan Ammerzoden Noord

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en de stedenbouwkundige samenhang van Ammerzoden Noord. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met de bijbehorende verbeelding leidend.

## Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

## Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Voor ieder onderdeel zijn de toetsingscriteria opgenomen. Dit bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kunnen de toelichtende teksten of de beelden uitsluitel bieden. De referentiebeelden zijn leidend voor de beoordeling en voor de ontwerpers tevens ter referentie en inspiratie.

Op de pagina hiernaast worden de stedenbouwkundige onderdelen kort toegelicht. Op de pagina's hiernaast wordt de gewenste beeldkwaliteit per onderdeel omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt in de onderdelen architectuur, openbare ruimte en de erfafscheidingen (tussen openbaar en privé). Per onderdeel worden de drie deelgebieden, Uilecotenweg, straat met wadi en centraal veld, behandeld.

## Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandspflichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.



Uilecotenweg



straat met wadi



centraal veld

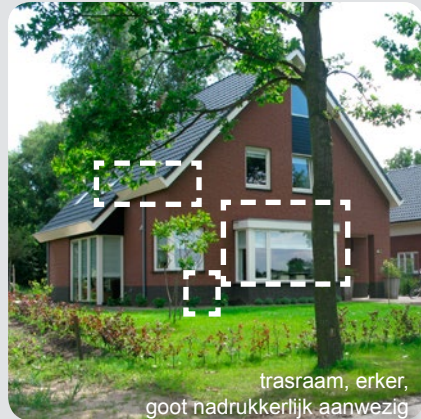


# UILECOTENWEG

## architectuur

## inrichting openbare ruimte

## erfscheidingen



trasraam, erker,  
goot nadrukkelijk aanwezig



bakstenen in  
het roodbruine  
spectrum



bakstenen in  
het roodbruine  
spectrum



combinatie van  
toegestane  
materialen



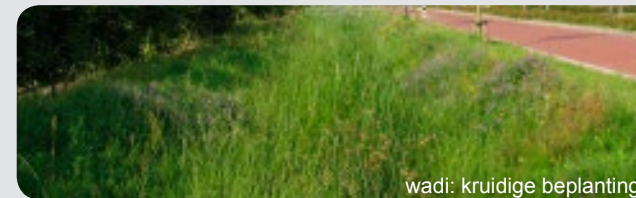
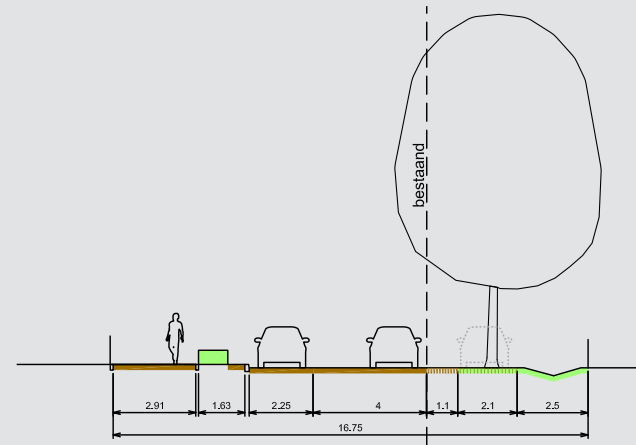
matte grijze  
dakpannen



passende  
detaillering



passende  
detaillering



wadi: kruidige beplanting



wadi: ruige inrichting



beplanting langs Uilecotenweg in  
de vorm van hagen en haagblokken



bomen langs  
de rijweg



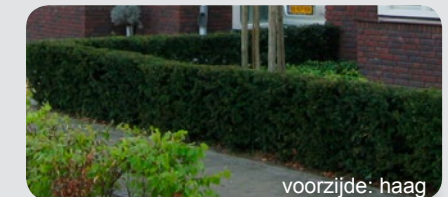
zijkant: volledig begroeide afscheiding



combinatie van trasraam met groen  
grenzend aan openbare ruimte mogelijk



voorzijde: hekwerk  
in combinatie met groen



voorzijde: haag



## Massa en positionering

- Het vrijstaande karakter aan de weg moet worden gewaarborgd door gebruik te maken van vrijstaande woningen en tweekappers. Het in het bestemmingsplan opnemen van een bebouwingsvrije strook tussen de woningen waarborgt een open en ruim karakter met doorzichten naar het achterliggend plangebied;
- Geschakelde bouwvolumes is een mogelijkheid, bijvoorbeeld door het toepassen van erkers;
- Bouwvolume: uitgangspunt is één laag met kap
- Garage in zelfde stijl als de woning, aangebouwd aan hoofdgebouw of vrijstaand op achterterrein, garage mag ook met plat dak, mits materiaal en uitstraling relatie heeft met de woning. Garages en bijgebouwen mogen het vrijstaande karakter van de woningen en bijgebouwen niet beperken;
- Verspringende rooilijnen en kaprichtingen zijn toegestaan.

## Detailering en materialen

- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur, traditioneel en/of klassiek met eigentijdse elementen;
- Baksteen in het rood-bruine spectrum;
- Wit gekeimde bakstenen of wit stucwerk;
- Rieten kappen of dakpannen, donkergrijs, mat / ongeglazuurd, geen betonpan;
- Detailering klassiek en/of modern;
- Detailering is passend bij de gekozen architectuurstijl;
- Toepassen trasraam (metselwerk bij aansluiting op het maaiveld) in donkere kleur;
- Dakkappel en erker dienen onderschikt te zijn aan de woningen en worden afgestemd op de architectuur.

## Erfafscheidingen

- Aan de voorzijde een lage afscheiding middels haag, metselwerk, hekwerk of combinatie (max 1 meter), erfafscheiding aan de voorzijde is tot 1 meter hoogte vergunningsvrij, maar referentiebeelden kunnen wel als inspiratie dienen;
- Zijkanten: Groene afscheiding in de vorm van hagen of begroeid hekwerk. Bij begroeid hekwerk voorkeur in combinatie met een laag trasraam van 8 a 10 lagen (zelfde stenen en kleur als de woning).

## Openbare ruimte

- Asfalt behouden, uitwijkstrook kan uitgevoerd worden met klinkers of grasplaten;
- Incidenteel parkeren mogelijk maken in de berm d.m.v. grasplaten;
- Accenten wijkentree en verkeersremmende maatregelen passend bij overige aansluitingen op Uilecotenweg (verhoogd aangebrachte cirkel) in afwijkend materiaal.

## Sfeerbeschrijving

Aan de Uilecotenweg liggen overwegend grotere kavels met vrijstaande woningen en tweekappers in een ruimere opzet. Dit sluit aan bij de woningen aan de overzijde van de Uilecotenweg. Uitgangspunt is dat er ruimte tussen woningen blijft, er ontstaat dus geen aaneengebouwde situatie, zodat er doorzichten zijn naar het achterliggend plangebied mogelijk zijn.

De woningen hebben geen projectmatige uitstraling. Hierop wordt ingespeeld door in de architectuur en de bouwmasa meer vrijheid toe te staan dan in de rest van het plan. Dit is vertaald in variatie tussen baksteen in rood-bruine spectrum en wit gekeimd bakstenen / wit stucwerk. Daarnaast wordt variatie in bouwmasa tussen de verschillende woningen aangemoedigd. Parkeren gebeurt op eigen terrein.

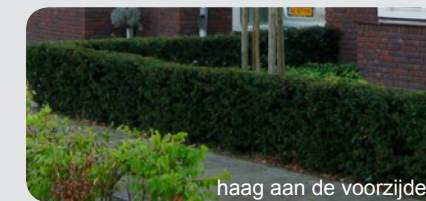
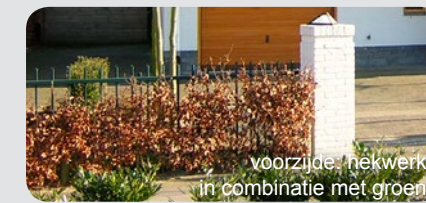
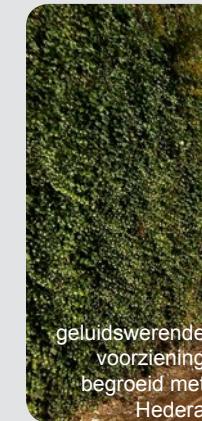
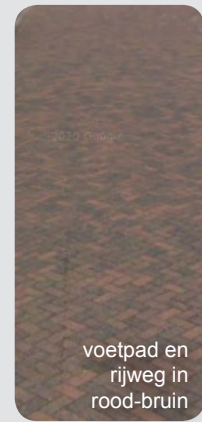
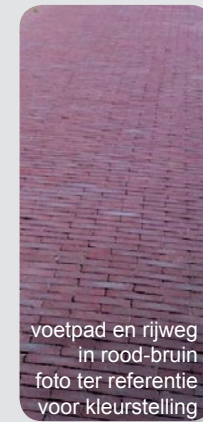
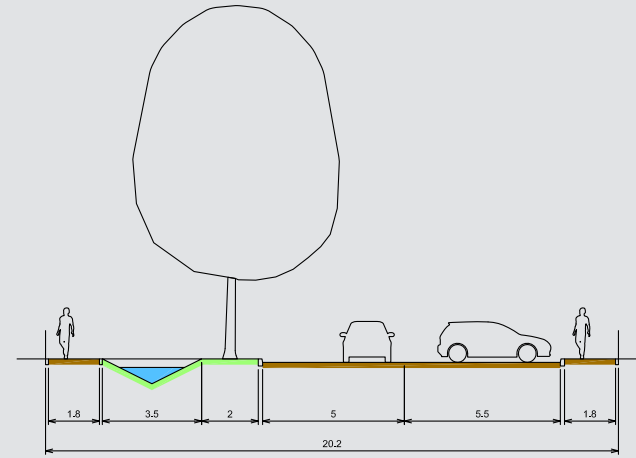
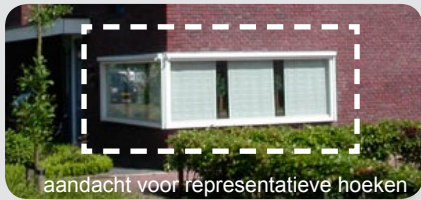


# STRAAT MET WADI

## architectuur

## inrichting openbare ruimte

## erfscheidingen





## Massa en positionering

- Rijenwoningen: horizontale gevelopbouw, toepassen van accent met een dwarskap op de hoekpunten die grenzen aan de openbare ruimte en in het midden, zoals aangegeven op de tekening rechtsonder op deze pagina;
- Bebouwing bestaat uit één hoofdbouwmassa;
- Uitbouwen zoals erkers zijn toegestaan;
- Vrijstaande woningen staan met de kap dwars op de straat;
- Voor tweekappers zijn zowel langskappen als samengestelde kappen (een combinatie van een dwars- met langskap) toegestaan;
- Rooilijn mag beperkt (max. 2 meter) verspringen;
- 1 laag met kap voor seniorenwoningen toegestaan, verder is 2 lagen met kap uitgangspunt.
- De zijgevel van de woning op de hoek (zie markering op de tekening rechtsonder op deze pagina) grenst aan de Uilecoteweg, deze zijgevel wordt daarom in uitstraling en detaillering ook als voorgevel beschouwd.

## Detailering en materialen

- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur, traditioneel klassiek (jaren '20/'30) met eigentijdse elementen;
- Dakpannen donkergrijs, mat / ongeglazuurd, geen betonpan, bij de rijwoningen eventueel oranje dakpannen (overeenkomstig met oranje pannen uit deelgebied centrale veld);
- Baksteen in rood / bruine kleurstelling;
- Ondergeschikte bouwdeelen in wit (keimwerk of stucwerk) of hout;
- Goot is nadrukkelijk aanwezig;
- Dakkappel en erker dienen onderschikt te zijn aan de woningen en worden afgestemd op de architectuur;
- Toepassen trasraam (metselwerk bij aansluiting op het maaiveld) in donkere kleur.

## Erfafscheidingen

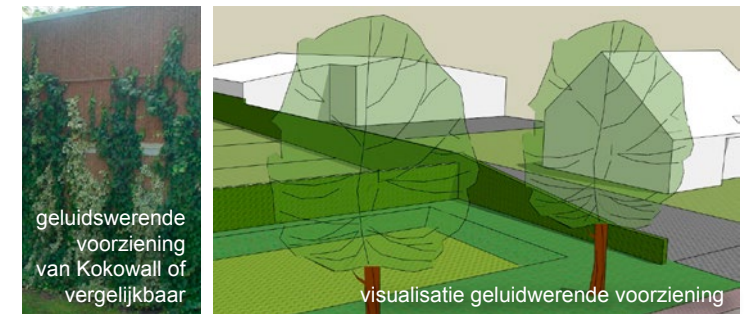
- Aan de voorzijde een lage erfafscheiding middels haag, metselwerk, hekwerk of combinatie (max 1 meter);
- Aan de zijkanten een groene erfafscheiding in de vorm van hagen of begroeid hekwerk. Bij begroeid hekwerk heeft een combinatie met een laag trasraam van 8 á 10 lagen (zelfde stenen en kleur als de woning) de voorkeur;
- Op de perceelsgrens tussen Uilecotenweg nr. 8 en het plangebied wordt (de mogelijkheid) van een geluidwerend scherm opgenomen. De geluidwerende voorziening wordt visueel afgeschermd met permanente groene beplanting (bijvoorbeeld Hedera). Het scherm heeft een hoogte van ca. 2,5 a 3m en loopt richting de Uilecotenweg af naar ca. 1.5m (zie afbeelding hiernaast). Als referentie voor materiaal wordt verwezen naar Kokowall of product met vergelijkbare uitstraling.

## Openbare ruimte

- Uitgangspunt is eenheid tussen rijweg en voetpad met kleuren uit het rood-bruine spectrum. Rijweg en voetpad mogen binnen dit spectrum ten opzichte van elkaar in kleur verschillen;
- Weg en voetpad wordt uitgevoerd in gebakken materiaal, of betonsteen met een 100% toplaag van gebakken materiaal;
- Parkeervakken accentueren in donkergrijs / zwart;
- Wadi is ingericht met kruidige beplanting en heeft een ruige uitstraling;
- De wadi en de rijweg worden gescheiden door een doorgaande bomenrij.

## Sfeerbeschrijving

Aan deze straat staan overwegend vrijstaande woningen en tweekappers. Aan de noordzijde staan daarnaast ook rijwoningen. De woningen staan ongeveer op dezelfde rooilijn. Ze kunnen beperkt verspringen om een speels straatbeeld te krijgen. De woningen hebben overeenkomsten qua uitstraling en materiaalgebruik met roodbruine bakstenen en donkergrijze dakpannen, details in hout of wit keim- / stucwerk zijn mogelijk. De openbare ruimte wordt gedomineerd door groen in de vorm van een ruw ingerichte wadi, begeleidt door een bomenrij en een rijweg met roodbruine klinkers.



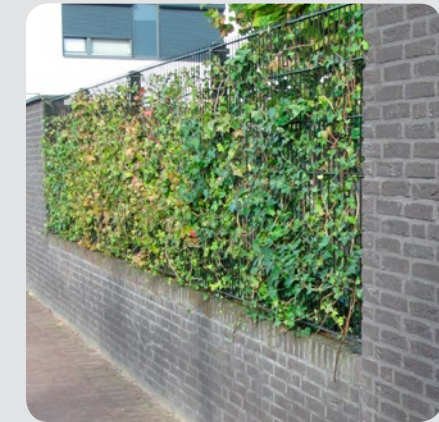
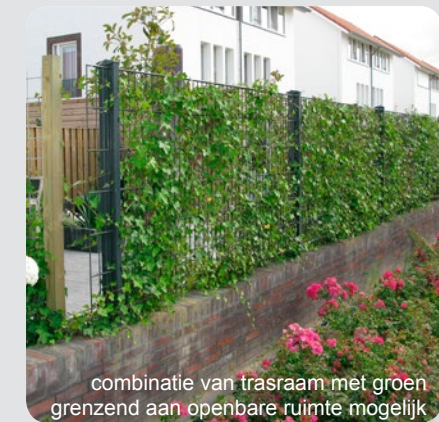
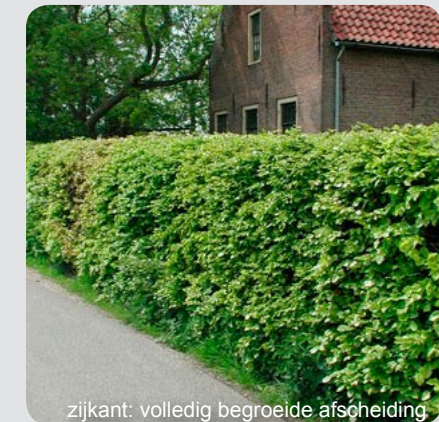
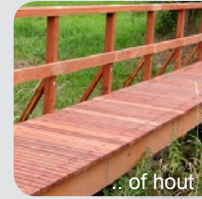
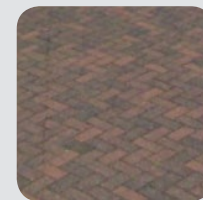
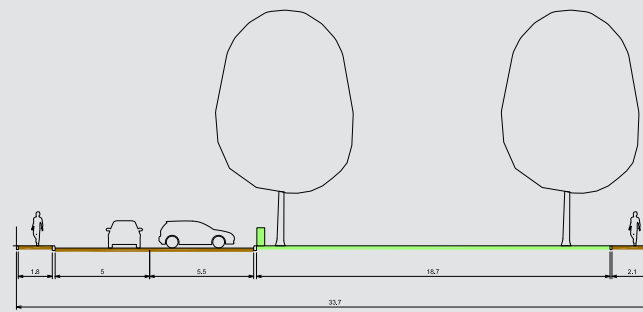


# CENTRALE VELD

## architectuur

## inrichting openbare ruimte

## erfscheidingen





## Massa

- Rijenwoningen: horizontale gevelopbouw, toepassen van accent met een dwarskap of een andere verbijzondering, op de hoekpunten die grenzen aan de openbare ruimte en in het midden, zoals aangegeven op de tekening op deze pagina;
- Twee lagen met kap is uitgangspunt, eventueel één laag met kap voor seniorenwoningen (levensloopbestendig);
- Symmetrische opbouw van tweekappers is uitgangspunt;
- Doorbreken van de goot aan de voorzijde toegestaan, als alternatief voor dakkappel aan de voorzijde. De doorbreking moet wel ondergeschikt ten opzicht van de hoofdmassa zijn: de goot dient als doorlopende lijn herkenbaar blijven.

## Detailering en materialen

- Algemeen beeld: baksteenarchitectuur, traditioneel klassiek (jaren ' 20/' 30) met eigentijdse elementen;
- Combinatie van baksteen in het rood-bruine spectrum met wit gestucte of gekeimde verdieping;
- Donkergrijze dakpannen, mat / ongeglazuurd, geen betonpan. Bij projectmatige bouw van de gehele straatwand (rijwoningen en/of tweekappers) is oranje aan het groene veld toegestaan (per straatwand één zelfde kleur toepassen);
- Ondergeschikte bouwdeelen in wit (keimwerk of stucwerk) of hout;
- Toepassen trasraam (metselwerk bij aansluiting op het maaiveld) in donkere kleur;
- Goot nadrukkelijk aanwezig;
- Dakkappel en erker dienen onderschikt te zijn aan de woningen en worden afgestemd op de architectuur;
- Veranda aan de voorzijde is mogelijk, mits deze als een overdekte galerij (open constructie) aan het huis is meeontworpen en gebouwd.

## Erfafscheidingen

- Aan de voorzijde een lage erfafscheiding middels haag, metselwerk, hekwerk of combinatie (max 1 meter);
- Aan de zijanten een groene erfafscheiding in de vorm van hagen of begroeid hekwerk. Bij begroeid hekwerk heeft een combinatie met een laag trasraam van 8 a 10 lagen (zelfde stenen en kleur als de woning) de voorkeur.

## Openbare ruimte

- Uitgangspunt is eenheid tussen rijweg en voetpad met kleuren uit het rood-bruine spectrum. Rijweg en voetpad mogen binnen dit spectrum ten opzichte van elkaar in kleur verschillen;
- Weg en voetpad wordt uitgevoerd in gebakken materiaal, of betonsteen met een 100% toplaag van gebakken materiaal;
- Parkeervakken accentueren in donkergrijs / zwart, parkeerplaatsen aan het veld afschermen met een haag;
- Het centrale groene veld heeft een open karakter met een centrale ontmoetingsplek in de vorm van een solitaire boom en zitjes rondom. De rijwoningen rondom worden begeleidt door een bomenlaan (zuilboompjes). De inrichting wordt aangevuld met enkele solitaire bomen, speelveld met speelelementen voor kinderen en een trapveldje;
- Het speelveld is ingericht met hoogteverschillen (deels gebruik makend van de wadi), de speelelementen hebben een natuurlijke uitstraling;
- Max 40% van het groene veld kan ingericht worden t.b.v. waterberging in de vorm van een wadi.

## Sfeerbeschrijving

Centraal in het plan ligt een speelveld. Dit fungeert als het groene hart waarin plaats is voor spelen, rust en ontmoeten. De woningen die aan het veld liggen hebben overeenkomsten qua uitstraling en materiaalgebruik. De woningen hebben overeenkomsten qua uitstraling en materiaalgebruik met roodbruine bakstenen en donkergrijze dakpannen, details in hout of wit keim- / stucwerk zijn mogelijk. De openbare ruimte wordt gedomineerd door het speelveld. Hierin zijn hoogteverschillen opgenomen, in combinatie met speelelementen en waterberging. Bomen zorgen voor het versterken van het groene beeld van het centrale veld. Aan het veld liggen parkeerplaatsen die worden afgeschermd van het veld met een haag. De rijweg wordt aangelegd met roodbruine klinkers. Hieronder is een indicatief verkavelingsplan opgenomen voor het deelgebied Centrale Veld. Deze afbeelding is indicatief en niet aangepast aan de criteria en uitgangspunten voor invulling van de Openbare Ruimte.



