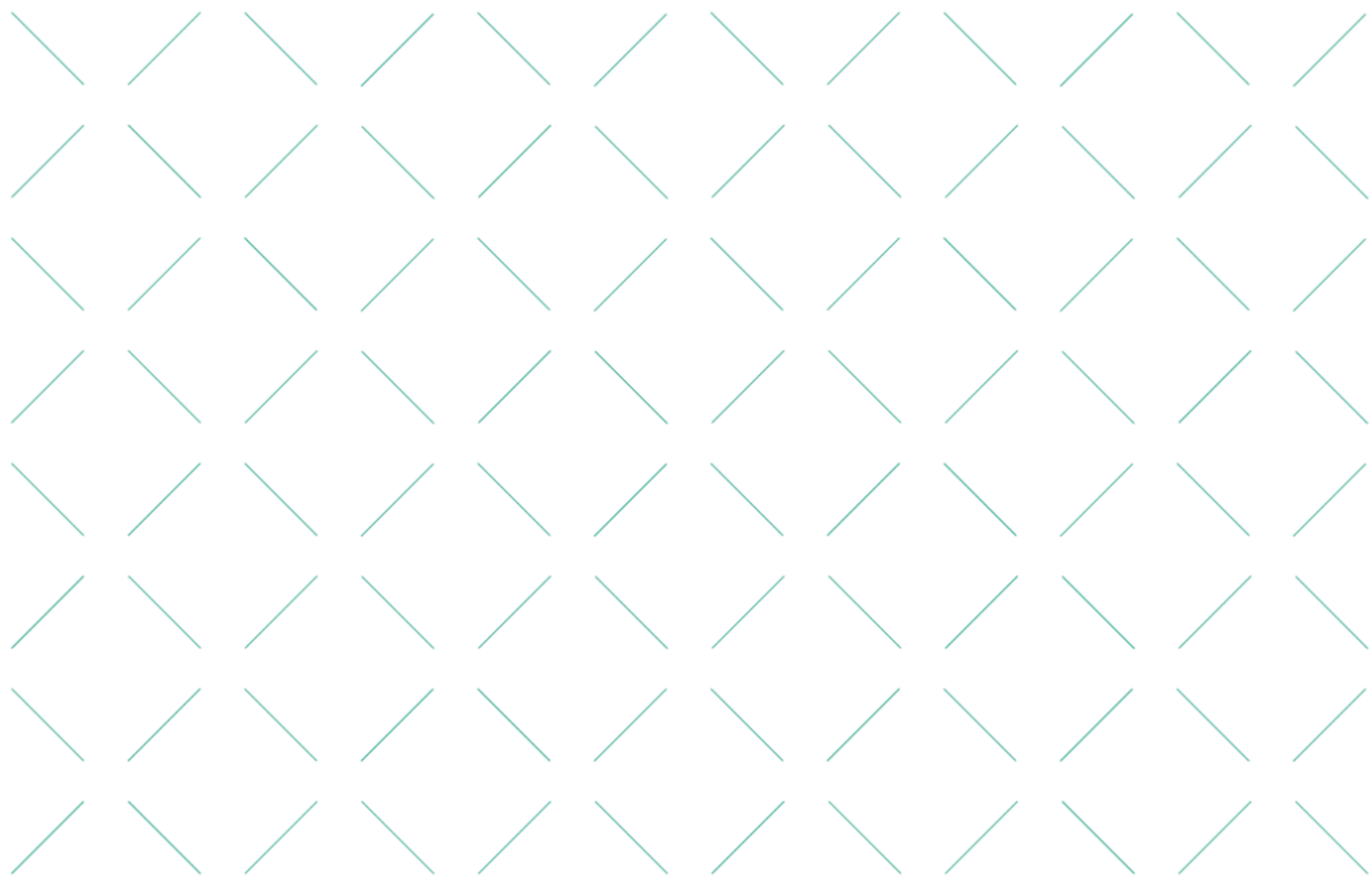


**Addendum Beeldkwaliteitplan Casterhoven 2011**

## **CASTERHOVEN DEELPLAN A - RANDEN**

ontwerp 17 februari 2017



**BUREAU**VERKUYLEN



**Addendum Beeldkwaliteitplan Casterhoven 2011**  
**CASTERHOVEN DEELPLAN A - RANDEN**

opdrachtgever	Kesteren Zuid CV
contactpersoon	R. Jakobs
documentstatus	ontwerp
documentversie	1
datum	17 februari 2017
projectnummer	31217011R
auteur	Jan Verkuylen Kees Willemsen
contact	073 623 1313 bureauverkuylen.nl



# INHOUD

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
	1.1 Algemeen	7
	1.2 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan - bouwplan	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Stedenbouwkundige plannen Casterhoven</b>	<b>9</b>
	2.1 Inleiding	9
	2.2 Structuurplan Casterhoven 2008	9
	2.3 Beeldkwaliteitplan 2011	11
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beeldkwaliteitseisen</b>	<b>15</b>
	3.1 Inleiding	15
	3.2 Kavel 308	16
	3.3 Kavel 309	20
	3.5 Kavel 310	24
	3.6 Kavel 311	28
	3.7 Kavel 312	32
	3.8 Kavel 313	36
	3.9 Kavel 314	40
	3.10 Kavel 315	44
	3.11 Kavel 316	48
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Procedure</b>	<b>51</b>



# HOOFDSTUK 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Voor het uitbreidingsplan Casterhoven is in 2011 een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Een aanvulling daarop is gewenst voor de verspreid gelegen kavels in de west- en zuidranden van het uitbreidingsplan. Dit rapport wordt als een addendum toegevoegd aan het 'Casterhoven deelplan A Beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen 2011'. Dit document zal het toetsingskader vormen voor de beoordeling van bouwaanvragen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het rapport bestaat uit twee delen:

- een algemene toelichting;
- de feitelijke beeldkwaliteitseisen.

## 1.2 Relatie bestemmingsplan - beeldkwaliteitplan - bouwplan

In het relatief dichtbebouwde Nederland wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en gestreefd naar een aantrekkelijke leefomgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in plannen van het rijk, de provincie en de gemeente. De inhoud van deze plannen verschuift van meer globaal naar meer gedetailleerd.

Het **bestemmingsplan**, dat wordt vastgesteld door de gemeente, bepaalt het gebruik van de gronden. Het is een integraal plan waarin alle maatschappelijke aspecten met hun ruimtelijke effecten - sociale, culturele, economische en milieutechnische - worden afgewogen.

De beoogde ruimtelijke kwaliteit is één van de aspecten in het bestemmingsplan. Behoudens bij kleine / eenvoudige plannen wordt voor de ruimtelijke kwaliteit een specifiek beeldkwaliteitplan opgesteld. Het **beeldkwaliteitplan** dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang. Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de *openbare ruimte* bepalen. Dit is inclusief de verschijningsvorm van de (particuliere) objecten (bebouwing, groen) die aan de openbare ruimte grenzen.

Het **bouwplan** vormt het concrete plan voor de realisering van een ruimtelijk object. Het bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan. Een bouwplan wordt op de verschijningsvorm beoordeeld door de welstandscommissie. Dit gebeurt in het kader van de voor het bouwplan benodigde omgevingsvergunning.





# HOOFDSTUK 2 STEDENBOUWKUNDIGE PLANNEN CASTERHOVEN

## 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de stedenbouwkundige rapporten die voor het opstellen van de beeldkwaliteitseisen van toepassing zijn. Achtereenvolgens:

- het structuurplan Casterhoven 2008;
- Casterhoven deelplan A, Beeldkwaliteit op hoofdlijnen 2011;
- het bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 2 en 4".

In het bijzonder wordt het aspect beeldkwaliteit in deze rapporten kort toegelicht. Dit gebeurt omdat voor het bereiken van ruimtelijke kwaliteit het nodig is zoveel mogelijk vast te houden aan het oorspronkelijke ruimtelijke concept voor een gebied. Gebeurt dat niet, dan verwatert al gauw de duidelijkheid/overtuiging in de ruimtelijke inrichting van een gebied.

## 2.2 Structuurplan Casterhoven 2008

Het structuurplan Casterhoven bevat de ruimtelijke structuur voor het gehele uitbreidingsgebied Casterhoven. Het plangebied is opgedeeld in de deelplannen A en B, respectievelijk ten oosten en ten westen van de bestaande dorpsontsluiting Hoofdstraat. Bepaald zijn de verkeersontsluiting, het watersysteem, de deelgebieden voor wonen, werken en voorzieningen en de groenstructuur.



STRUCTUURPLAN CASTERHOVEN 2008 DEELPLAN A

Ook is in het structuurplan een hoofdstuk 'Beeldkwaliteiten op hoofdlijnen' in opgenomen. Daarin worden de principes en het ambitieniveau voor de beeldkwaliteiten van de bebouwing en openbare ruimte beschreven. Het plangebied is verdeeld in zones zoals onderstaand afgebeeld.



ZONES BEELDKWALITEIT IN STRUCTUURPLAN 2008

Het basisconcept / leidend thema voor Casterhoven is het realiseren van een herkenbaar dorpsbeeld, waarbij voortgebouwd wordt op de bouwtraditie in Kesteren. Daarbij evenwel niet de architectuur historiserend kopiëren, maar eigentijds invulling geven aan de maat en schaal van de kleinschaligheid van het Betuwse dorp Kesteren.

### 2.3 Beeldkwaliteitplan 2011

Voor deelplan A zijn in 2011 de beeldkwaliteiten nader uitgewerkt in het Rapport Beeldkwaliteit op hoofdlijnen 2011. Dit beeldkwaliteitplan vormt de basis voor de beeldkwaliteitseisen die in voorliggend rapport aan de orde zijn.



BEELDKWALITEITPLAN 2011

Vanwege de lange doorlooptijd is het beeldkwaliteitplan beperkt tot hoofdlijnen, en is gekozen voor een aantal essentiële middelen, waarmee op den duur samenhang gewaarborgd wordt met name in de openbare ruimte.

.....samenhang moet ontstaan door enkele uniforme, consequent toe te passen bebouwingskenmerken (bijvoorbeeld eenduidige hoofdmassa's en een bepaald kleurenpalet van baksteenkleuren voor de gevels) en door in bepaalde delen uniforme erfafscheidingen toe te passen.

Het Beeldkwaliteitplan 2011 bevat veel criteria onderscheiden naar: algemeen, lanen, singels, spoorzone, knopen woonvelden en randen. Deze zijn samengevat in een schema aan het einde van het rapport Beeldkwaliteitplan 2011.

Voorliggend rapport gaat over nieuwe woningen in de randen. Daarom zijn in onderstaand schema de criteria overgenomen die van toepassing zijn voor de randen, met name de onderdelen: algemeen, randen en (beperkt) de aangrenzende singels en woonvelden. Omdat de randen vrij algemene uitgangspunten kennen in het Beeldkwaliteitplan 2011 is maatwerk nodig voor de 9 kavels.

Criteria	Algemeen	Randen	Singels Woonvelden.
<b>Rooilijn, typologie, oriëntatie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- menging van woningtypen</li> <li>- duidelijke oriëntatie woningen op openbare ruimte</li> <li>- geen blinde gevelvlakken naar openbare ruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nieuwbouw moet zich schikken in bestaande beeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aan singels afwisselend voor – en achterkanten aan singel</li> <li>- in woonvelden grote variatie</li> </ul>
<b>Variatie, korrelgrootte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dorpse variatie door verschillende architectonische handschriften en of kleurgebruiken</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- in woonvelden variatie per cluster;</li> </ul>
<b>Erfafscheidingen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erfafscheidingen als begeleiding hoofdstructuur ( lanen, singels, spoorzone, knopen)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- langs singel minstens aan één zijde</li> <li>- in woonvelden niet essentieel, op hoeken wel tot halverwege woning</li> </ul>
<b>Thema voor de architectuur / compositie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aansluitend op Kesterense bouwtraditie, robuuste baksteenarchitectuur, eigentijds vormgegeven, vertaling van stijlkenmerken wederopbouw architectuur Neder - Betuwe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vooral herkenbaar in oude linten waar randen op aansluiten</li> </ul>	
<b>Bouwvolume, hoogte, kapvorm, kaprichting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- robuuste eenvoudige hoofdmassa twee lagen met kap</li> <li>- bijgebouwen altijd ondergeschikt aan hoofdvolume</li> <li>- dakenlandschap als samenbindend element</li> <li>- zadeldak en schilddak is beeldbepalend</li> <li>- wisselende kaprichtingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>consequente toepassing steilere kappen, minimaal 40 graden;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>in woonvelden en langs singels overwegend noord–zuid gericht</li> </ul>

<b>Gevelindeling, detaillering</b>	- informele robuuste gevelindeling, - slanke zorgvuldige detaillering	per pand variëren	- langs singels en in woonvelden per cluster variëren
<b>Materiaalgebruik, kleur</b>	- baksteen metselwerk in warme tinten, - dakvlakken met dakpannen - per hoofdvolume één hoofdmateriaal	- uniform materiaal- en kleurgebruik zorgt voor extra samenhang, - met name kozijnen (wit), daklijsten (wit), deuren (donker) , raamlijsten roedes (donker),	- langs singels en in woonvelden afwijkingen toegestaan maar alleen tbv duurzame materialen

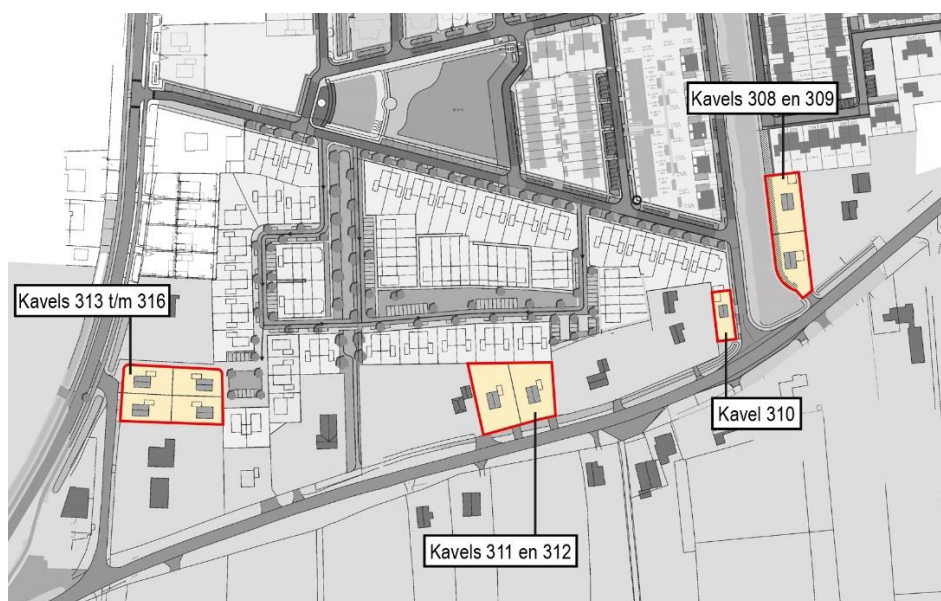
**CRITERIA VAN TOEPASSING VOOR DE RANDEN**



# HOOFDSTUK 3 BEELDKWALITEITSEISEN

## 3.1 Inleiding

De algemene uitgangspunten in het Beeldkwaliteitplan 2011 voor de randen vraagt om maatwerk per kavel. De beeldkwaliteitseisen zijn voor iedere te onderscheiden kavel bij elkaar gebracht. Per kavel is een indicatieve indeling opgenomen, het bestemmingsplan regelt de uiteindelijke ruimtelijke inpassing van het bouwvlak. De ligging van de betreffende kavels binnen het stedenbouwkundig plan zijn hieronder aangeduid. De nummering sluit aan op de kavelnummers uit fase 2.



STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN (IN BEWERKING) MET LOCATIES KAVELS



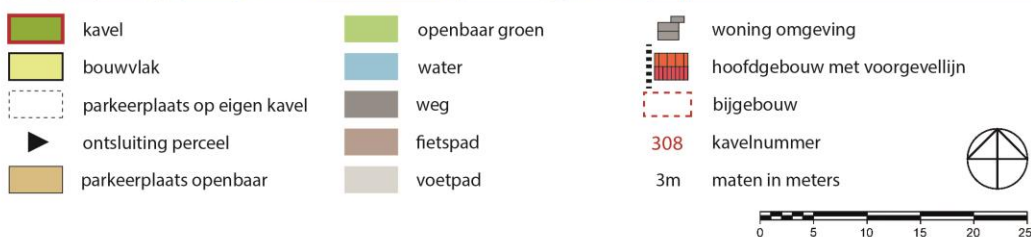
### 3.2 Kavel 308

Kavel 308 heeft een specifieke ligging: wat verscholen aan een singel tussen een woonveld Casterhoven en een nieuw bouwperceel aan de Broekdijk.



KAVEL EN OMGEVING





**INDICATIEVE INDELING KAVEL**

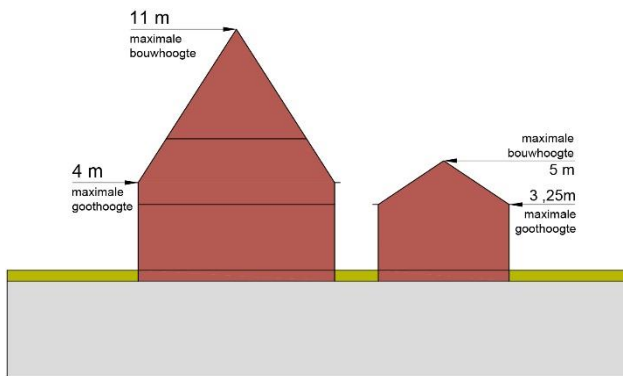
**Regels voor het bouwen**

**hoofdgebouw:**

- maximale goothoogte: 4 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- zadeldak verplicht;
- kaphelling relatief stijl;
- verplichte nokrichting.

**aan-, uitbouwen en bijgebouwen:**

- maximale goothoogte: 3,25 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m.



### bouwwerken geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m.

### **Maat en schaal bebouwingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m;
- natuurlijk talud aan het water, kade niet toegestaan.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

De specifieke verscholen ligging vraagt een ingetogen architectuur met een hoge mate van individualiteit. Door de ligging aan de singel dient de gevel aan de kant van het water een open gevel te zijn.

#### materialisatie

Hout of gekeimd metselwerk.

Dakvlakken met riet of dakpannen (rood of antraciet).



### 3.3 Kavel 309

Kavel 309 heeft een prominente ligging: aan een singel en aan de Broekdijk.



KAVEL EN OMGEVING

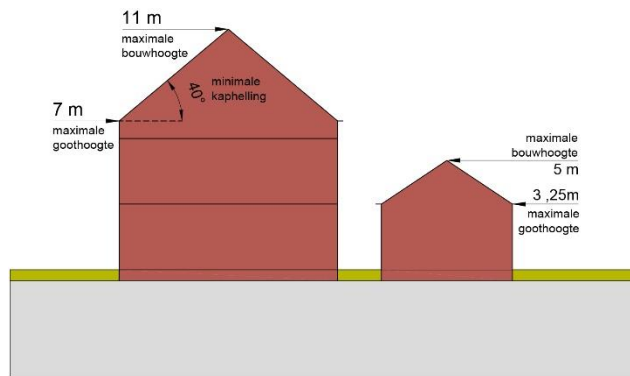


**INDICATIEVE INDELING KAVEL**

**Regels voor het bouwen**

**hoofdgebouw:**

- maximale goothoogte: 7 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- zadeldak of schilddak verplicht;
- kaphelling minimaal 40 graden;
- nokrichting verplicht.



**aan-, uitbouwen en bijgebouwen:**

- maximale goothoogte: 3,25 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m.

**bouwwerken geen gebouwen zijnde**

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m.

### **Maat en schaal bebouingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### - erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m;
- natuurlijk talud aan het water, kade niet toegestaan.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

Volgens het beeldkwaliteitplan moet sprake zijn van variatie per woning. Dus een hoge mate van individualiteit. Uitvoering in robuuste baksteen architectuur met familie van de wederopbouw architectuur. Door de ligging aan de singel dient de gevel aan de kant van het water een open gevel te zijn.

#### materialisatie

Baksteen metselwerk in warme roodbruine tinten.  
Dakvlakken met riet of dakpannen (rood of antraciet).



### 3.4 Kavel 310

Kavel 310 ligt in de oksel van het bebouwingslint Broekdijk en de entree naar het uitbreidingsplan Casterhoven. Door deze specifieke ligging kent de woning een voorgevel die wordt gedefinieerd als zijde Broekdijk en Singel.



KAVEL EN OMGEVING





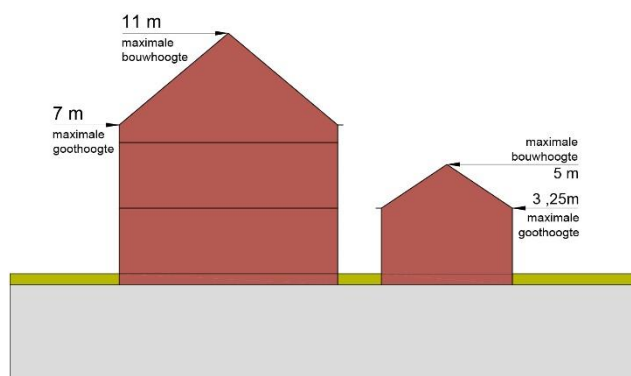
## Regels voor het bouwen

### hoofdgebouw:

- maximale goothoogte: 7 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- zadeldak verplicht.

### aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

- maximale goothoogte: 3,25 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m.



### bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding overigens: 1,8 m.

### **Maat en schaal bebouingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

Volgens het beeldkwaliteitplan moet sprake zijn van variatie per woning. Dus een hoge mate van individualiteit. Voorkeur robuuste baksteen architectuur met familie van de wederopbouw architectuur. Door de ligging aan de singel en de Broekdijk dient de gevel aan deze zijden een open gevel te zijn.

#### materialisatie

Baksteenmetselwerk in warme roodbruine tinten.  
Dakvlakken met riet of dakpannen (rood of antraciet).



### 3.5 Kavel 311

Kavel 311 vormt onderdeel van twee nieuwe bouwpercelen in het bebouwingslint Broekdijk.



KAVEL EN OMGEVING



INDICATIEVE INDELING KAVEL

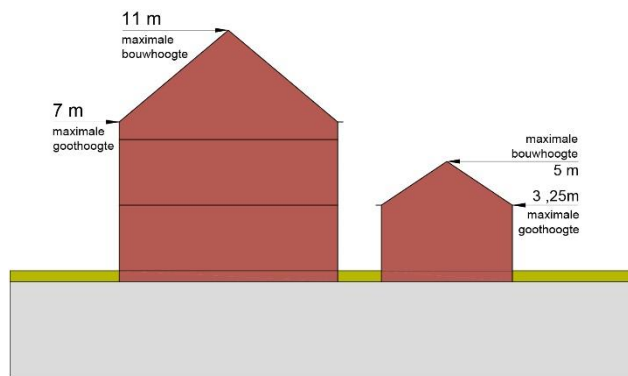
### Regels voor het bouwen

#### hoofdgebouw:

- maximale goothoogte: 7 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- zadeldak of schilddak verplicht.

#### aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

- maximale goothoogte: 3,25 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m.



#### bouwwerken geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m.

### **Maat en schaal bebouingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

Volgens het beeldkwaliteitplan moet sprake zijn van variatie per woning. Dus een hoge mate van individualiteit. Voorkeur robuuste baksteen architectuur met familie van de wederopbouw architectuur.

#### materialisatie

Baksteenmetselwerk in warme roodbruine tinten.

Dakvlakken met riet of dakpannen (rood of antraciet).



### 3.6 Kavel 312

Kavel 312 vormt onderdeel van twee nieuwe bouwpercelen in het bebouwingslint Broekdijk.



KAVEL EN OMGEVING





INDICATIEVE INDELING KAVEL

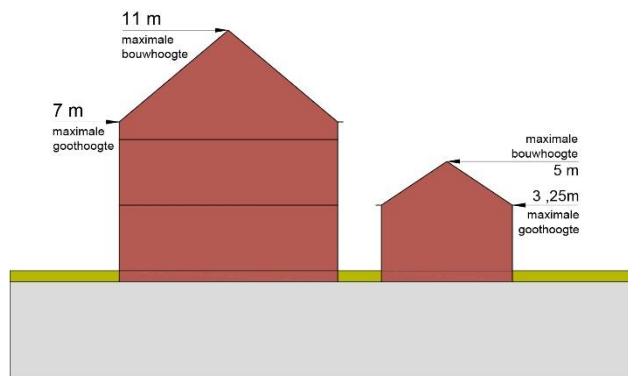
## Regels voor het bouwen

### hoofdgebouw:

- maximale goothoogte: 7 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- zadeldak of schilddak verplicht.

### aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

- maximale goothoogte: 3,25 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m.



### bouwwerken geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m.

### **Maat en schaal bebouingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

Volgens het beeldkwaliteitplan moet sprake zijn van variatie per woning. Dus een hoge mate van individualiteit. Voorkeur voor robuuste baksteenarchitectuur met familie van de wederopbouwarchitectuur.

#### materialisatie

Baksteen metselwerk in warme roodbruine tinten.

Dakvlakken met riet of dakpannen (rood of antraciet).



### 3.7 Kavel 313

Deze kavel vormt onderdeel van een blokje van vier woningen tussen de Hoofdstraat en het uitbreidingsplan Casterhoven fase 4. Kavel 313 ligt aan de zijde uitbreidingsplan.



KAVEL EN OMGEVING



INDICATIEVE INDELING KAVEL

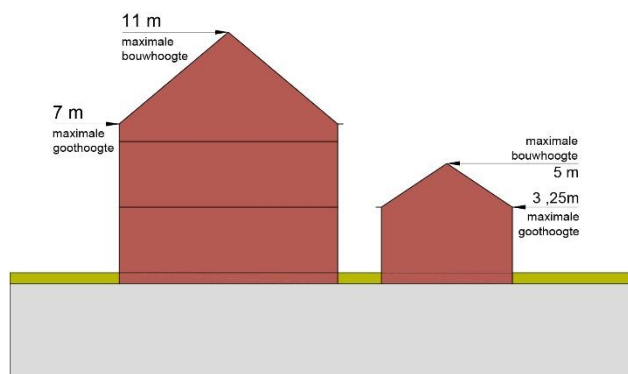
## Regels voor het bouwen

### hoofgebouw:

- maximale goothoogte: 7 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- zadeldak verplicht.

### aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

- maximale goothoogte: 3,25 m ;
- maximale bouwhoogte: 5 m.



### bouwwerken geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m.

### **Maat en schaal bebouingsmassa;**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- niet essentieel;
- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

In het beeldkwaliteitplan is de locatie van deze kavel gekarakteriseerd als gelegen in een woonveld. De architectuur mag wat vrijer zijn met een variatie per cluster en kan worden aangesloten op de meer traditionele beeldkwaliteitsaspecten die voor Casterhoven gelden.

#### materialisatie

Vanwege de ligging in het woonveld kan worden aangesloten op de meer traditionele beeldkwaliteitsaspecten die voor Casterhoven gelden.



### 3.8 Kavel 314

Deze kavel vormt onderdeel van een blokje van vier woningen tussen de Hoofdstraat en het uitbreidingsplan Casterhoven fase 4. Kavel 314 ligt aan de zijde uitbreidingsplan.



KAVEL EN OMGEVING





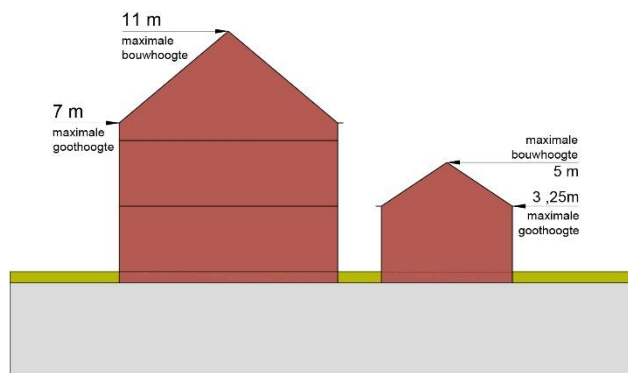
## Regels voor het bouwen

### hoofdgebouw:

- maximale goothoogte: 7 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- zadeldak verplicht.

### aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

- maximale goothoogte: 3,25 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m.



### bouwwerken geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m.

### **Maat en schaal bebouingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel en langs zijgevel halverwege lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag van 2 m.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

In het beeldkwaliteitplan is de locatie van deze kavel gekarakteriseerd als gelegen in een woonveld. De architectuur mag wat vrijer zijn met een variatie per cluster en kan worden aangesloten op de meer traditionele beeldkwaliteitsaspecten die voor Casterhoven gelden.

#### materialisatie

Vanwege de ligging in het woonveld kan worden aangesloten op de meer traditionele beeldkwaliteitsaspecten die voor Casterhoven gelden.



### 3.9 Kavel 315

De kavel vormt onderdeel van een blokje van vier woningen tussen de Hoofdstraat en het uitbreidingsplan Casterhoven fase 4. Kavel 315 ligt aan de zijde Hoofdstraat, aan de Ommestraat.



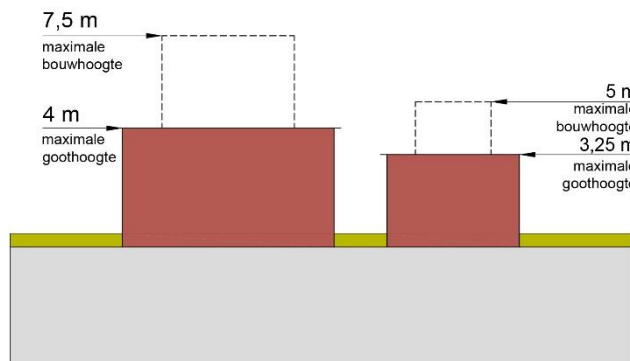
KAVEL EN OMGEVING



## Regels voor het bouwen

### hoofdgebouw:

- maximale goothoogte: 4 m;
- maximale bouwhoogte: 7,5 m;
- schuin dak niet verplicht; geen schilddak toegestaan;
- opbouw niet toegestaan over de gehele footprint;
- verdieping bescheiden in maat en oppervlakte.



### aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

- maximale goothoogte: 3,25 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m;

### bouwwerken geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m;

### **Maat en schaal bebouwingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

Volgens het algemene beeldkwaliteitplan moet sprake zijn van variatie per woning. Dus een hoge mate van individualiteit. De bouwhoogte moet beperkt worden tot één laag met een terug gelegen dakopbouw. Dit vanwege de markante situering op de splitsing aan de Hoofdstraat - Ommestraat en in combinatie met de nabije ligging van het cultuurhistorische boerderijgebouw op de hoek Ommestraat en de Broekdijk. De woningtypologie is daarom patio- of bungalowtype.

#### materialisatie

Bij voorkeur veel glas en een donkere steen. Dit vanwege enerzijds de onafhankelijke ligging aan de Hoofdstraat, en anderzijds de relatie met de beeldkwaliteitseisen voor het aangrenzende gebied Casterhoven.



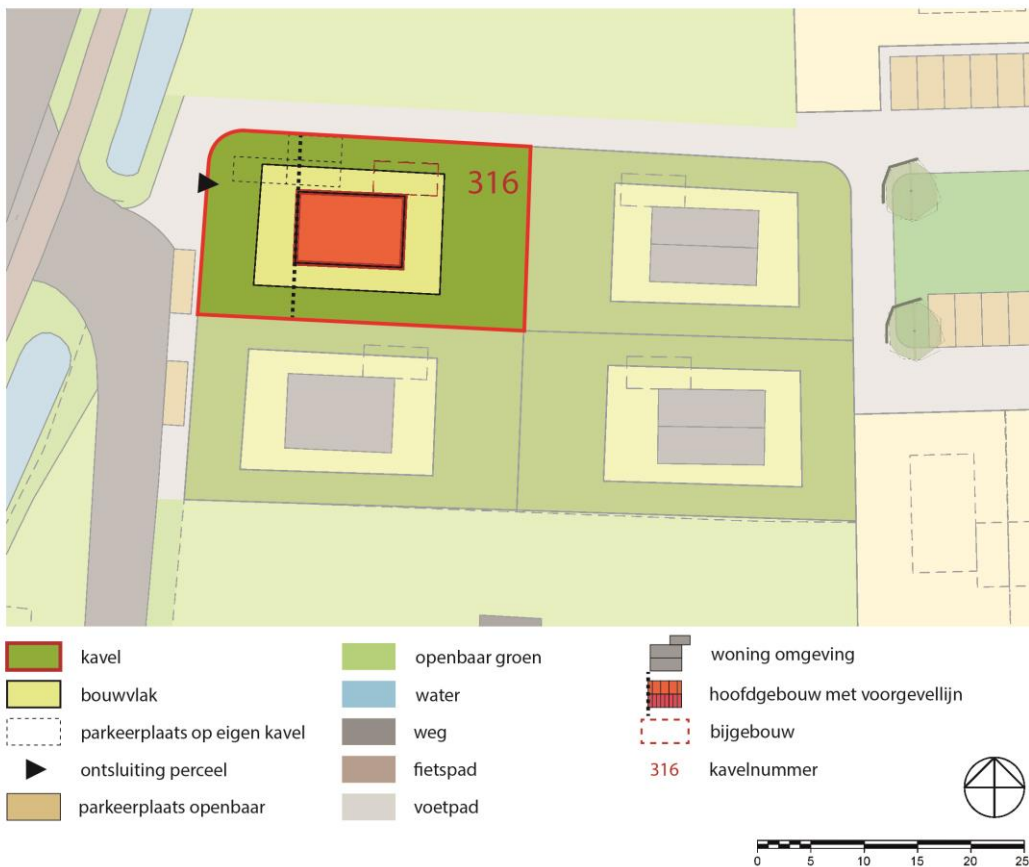
### 3.10 Kavel 316

De kavel vormt onderdeel van een blokje van vier woningen tussen de Hoofdstraat en het uitbreidingsplan Casterhoven fase 4. Kavel 316 ligt aan de zijde Hoofdstraat, aan de Ommestraat.



KAVEL EN OMGEVING

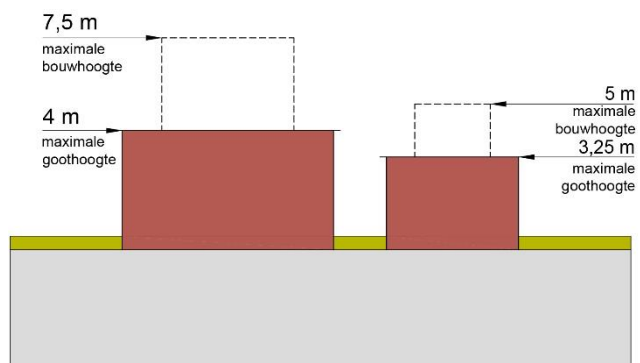




## Regels voor het bouwen

### hoofdgebouw:

- maximale goothoogte: 4 m;
- maximale bouwhoogte: 7,5 m;
- schuin dak niet verplicht; geen schilddak toegestaan;
- opbouw niet toegestaan over de gehele footprint;
- verdieping bescheiden in maat en oppervlakte.



### aan-, uitbouwen en bijgebouwen:

- maximale goothoogte: 3,25 m ;
- maximale bouwhoogte: 5 m;

### bouwwerken geen gebouwen zijnde

- maximale hoogte: 3 m;
- erfafscheiding vóór de voorgevel: 0,6 m;
- erfafscheiding achter de voorgevel: 1,8 m;

### **Maat en schaal bebouwingsmassa**

Geen specifieke eisen.

### **Regels voor inrichting kavel**

#### erfafscheidingen

- bij voorkeur een haag, bij bouwwerken de architectuur aansluiten op de omgeving
- vóór de voorgevel lage haag tot 1 m;
- achter de voorgevel bij voorkeur een hoge haag 2 m.

### **Overige kwaliteitsaspecten**

#### architectuur

Volgens het beeldkwaliteitplan moet sprake zijn van variatie per woning. Dus een hoge mate van individualiteit. De bouwhoogte moet beperkt worden tot één laag met een terug gelegen dakopbouw. Dit vanwege de markante situering op de splitsing aan de Hoofdstraat - Ommestraat en in combinatie met de nabije ligging van het cultuurhistorische boerderijgebouw op de hoek Ommestraat - Broekdijk. De woningtypologie is daarom patio- of bungalowtype.

#### materialisatie

Bij voorkeur veel glas en een donkere steen. Dit vanwege enerzijds de onafhankelijke ligging aan de Hoofdstraat, en anderzijds de relatie met de beeldkwaliteitseisen voor het aangrenzende gebied Casterhoven.

## HOOFDSTUK 4 PROCEDURE

Dit rapport vormt onderdeel van de procedure bestemmingsplan "Casterhoven, Deelplan A, Fase 2 en 4" met als besluitpunt dat door de gemeenteraad besloten moet worden om het rapport als een addendum toe te voegen aan het 'Casterhoven deelplan A. Beeldkwaliteitplan op hoofdlijnen 2011' dat van kracht is.



DE GRUYTER FABRIEK  
VEEMARKTKADE 8  
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313  
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

