



los stad om land



Beeldkwaliteitsplan  
Locatie Akwamarijn/ De Ring Zaltbommel

Laatst gewijzigd: 09/12/2021

**LOS stadomland B.V.**

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770  
info@losstadomland.nl  
www.losstadomland.nl

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beeldkwaliteit omgeving</b>	<b>5</b>
2.1	Ligging in Zaltbommel	5
2.2	Bouwhoogten	6
2.3	Beeldkwaliteit omliggende straten	6
<b>3</b>	<b>Analyse beleid</b>	<b>11</b>
3.1	Stedenbouwkundige visie	11
3.2	Welstandsnota	14
<b>4</b>	<b>Beeldkwaliteitsplan</b>	<b>17</b>
4.1	Bebouwing	17
4.2	Buitenruimte	22
4.3	Relatie met de omgeving	24



Afbeelding 1. Huidige situatie plangebied





# 1 Inleiding

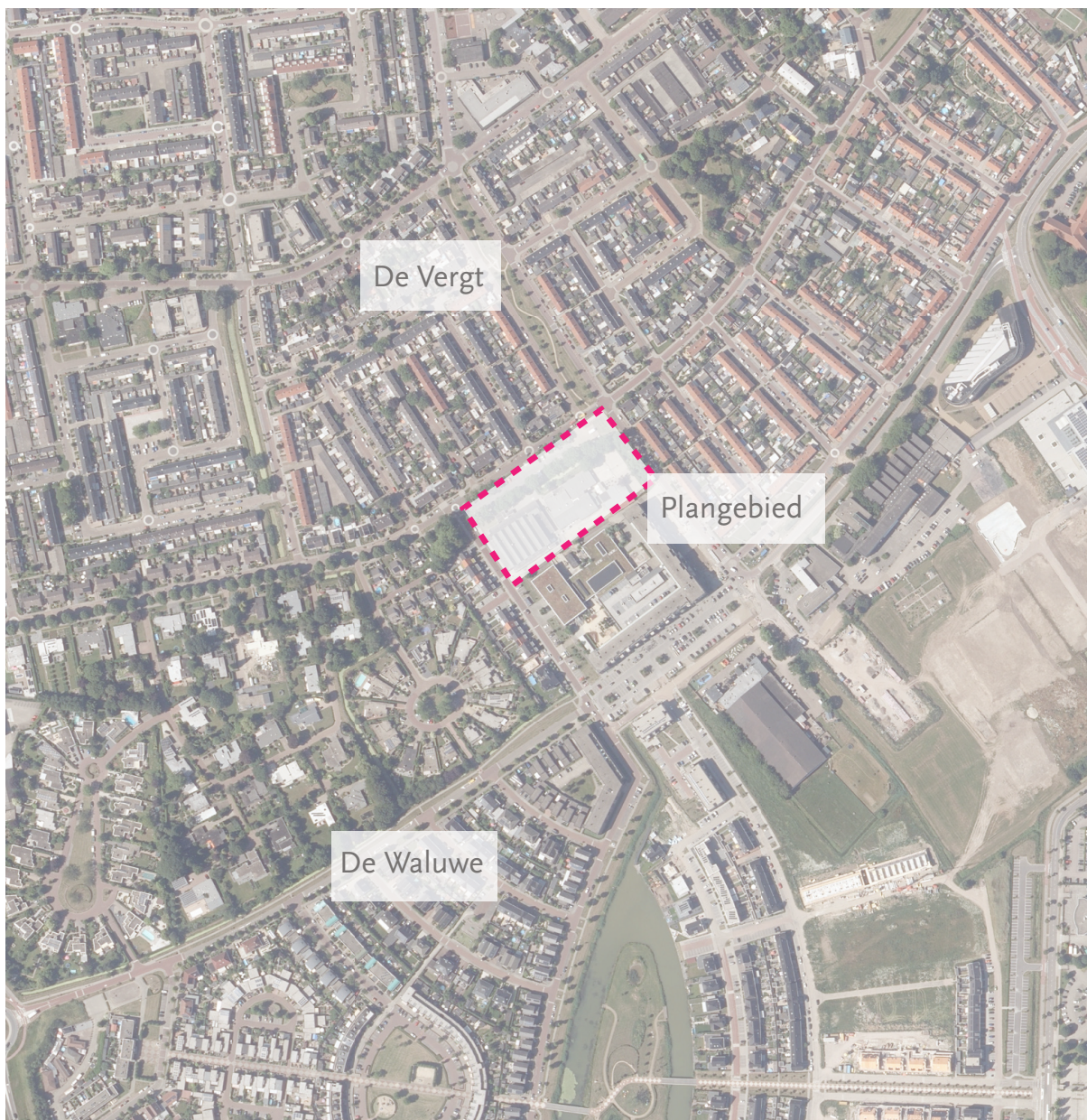
De gemeente Zaltbommel is gestart met het proces om tot een herontwikkeling van de locatie Akwamarijn/ De Ring. De locatie komt vrij omdat het zwembad, de sporthal en de petanque vereniging gaan verplaatsen naar andere locaties in Zaltbommel.

Begin 2021 is door LOS stadomland samen met de gemeente en de klankbordgroep (bestaande uit een groep van omwonenden en andere betrokkenen) een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie is in september 2021 door de raad vastgesteld. De visiekaart is hiernaast afgebeeld.

Om tot verdere ontwikkeling te komen, wordt een bestemmingsplan, verkavelingsplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Als input voor het bestemmingsplan en het verkavelingsplan is een beeldkwaliteitsplan nodig waarin nader ingegaan zal worden op de gewenste beeldkwaliteit, uitstraling en architectuur van de bebouwing en bijbehorende gronden. Dit beeldkwaliteitsplan zal als bijlage worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2 Beeldkwaliteit omgeving
- Hoofdstuk 3: Analyse beleid
- Hoofdstuk 4: Beeldkwaliteitsplan



Afbeelding 2. Plangebied met omliggende wijken.

## 2 Beeldkwaliteit omgeving

### 2.1 Ligging in Zaltbommel

Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van de historische kern Zaltbommel, op de grens van de wijk De Vergt en de wijk De Waluwe. De wijk De Vergt ligt aan de noord-, west- en oostkant van het plangebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de wijk De Waluwe.

De wijk De Vergt is gebouwd in de jaren 60 en de wijk De Waluwe is recenter gebouwd (eind jaren 90/begin 2000). Dit maakt dat de wijken ruimtelijk heel verschillend zijn.

Ligt het plangebied nog tot begin van de jaren 2000 nog aan de rand van Zaltbommel aan de provinciale weg. Eind jaren 90 is er begonnen met de bouw van De Waluwe. Momenteel wordt er nog gebouwd aan deelgebied II. Langzaam maar zeker wordt het plangebied omsloten door nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 3. Bouwjaar panden

## 2.2 Bouwhoogten

De bouwhoogten in de omgeving zijn voor een groot deel vergelijkbaar met elkaar. Het grootste deel van de bebouwing heeft als maximale hoogte 2 lagen plus een kap. De overgang van De Vergt naar De Waluwe sluit wat dat betreft logisch op elkaar aan. Enkel ten zuiden van het plangebied zijn een paar uitzonderingen. Dit betreft winkelcentrum en appartementencomplex de Portage en 2 andere appartementenblokken van 4 lagen of hoger.

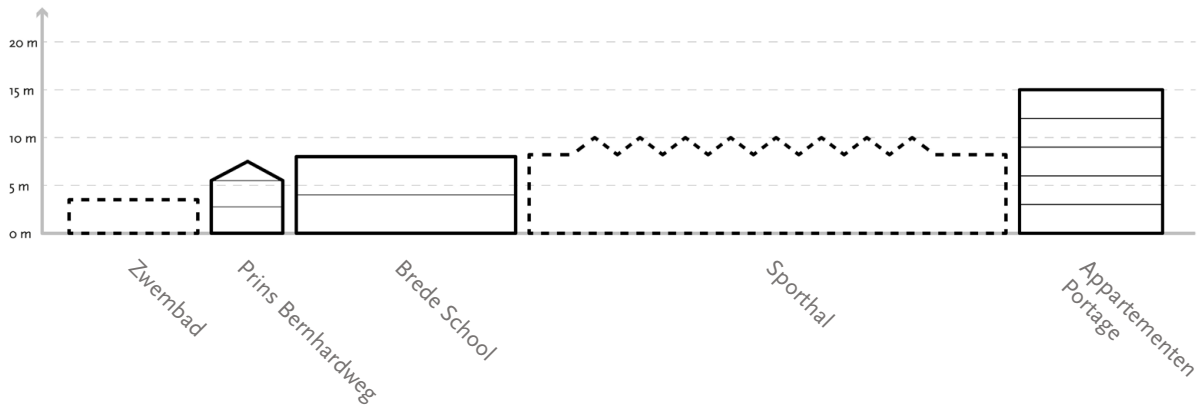
De huidige bouwhoogten van de gebouwen in en rondom het plangebied zijn weergegeven in de grafiek hiernaast. Opvallend is de traspgewijze opbouw; het zwembad heeft maar 1 bouwlaag, de Brede School heeft 2 bouwlagen, de grondgebonden woningen hebben 2 lagen plus een kap, de sporthal zit tussen 3 en 4 en dit loopt op tot 5 bouwlagen bij de Portage.

## 2.3 Beeldkwaliteit omliggende straten

De wijk De Vergt bestaat voornamelijk uit rijwoningen met op de kop van de straten twee-onder-een-kapwoningen. Wijk de Waluwe bestaat juist uit een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen met ook enkele rijwoningen en appartementen.

Beide wijken verschillen qua beeldkwaliteit, waarin De Vergt wat traditioneler en monotoom is. De Waluwe heeft juist verschillende architectuurthema's in het gebied. Naast de verschillen in de wijken sluit de bebouwing wel op elkaar aan door het gebruik van hetzelfde natuurlijke kleurenpallet in de bebouwing. Het zwembad en de sporthal gaan dus verdwijnen en worden vervangen door nieuwe bebouwing.





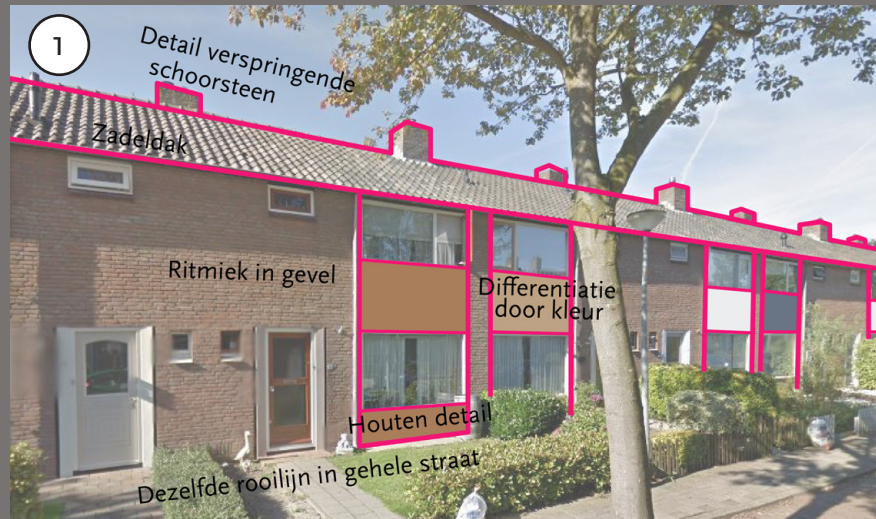
Afbeelding 4. Schematische weergave bouwhoogten huidige situatie.



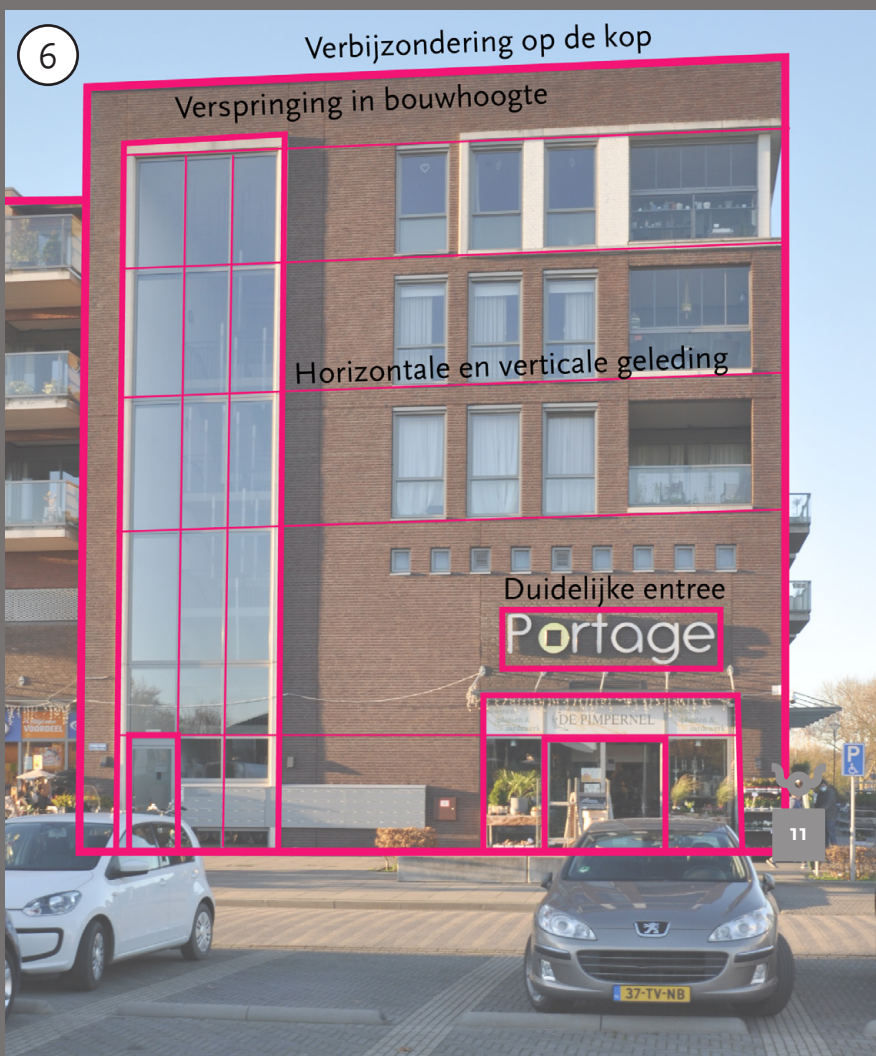
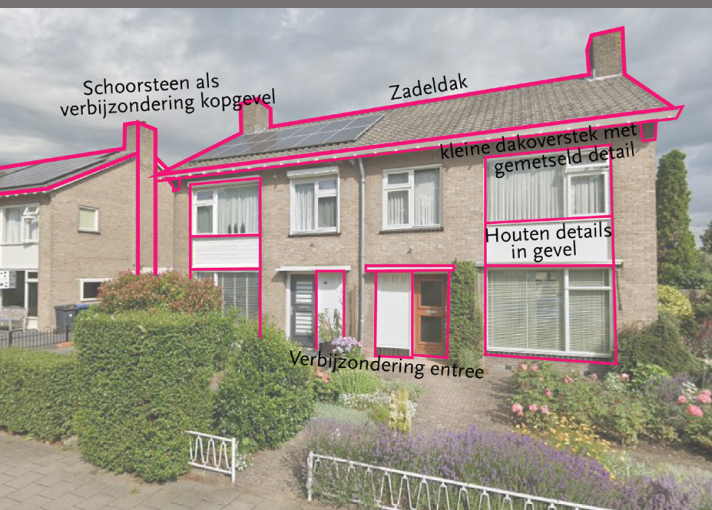
Afbeelding 5. Hoogtes van de bebouwing in de omgeving.



PM beeldkwaliteit  
tweekapper









Afbeelding 6. Visiekaart



- ① Mix van grondgebonden woningen, appartementen en studio's
- ② Parkeren op maaiveld en zoveel mogelijk uit het zicht
- ③ Speels ontwerp: afwijken van de omliggende stedenbouwkundige structuur
- ④ Trapsgewijze overgang in hoogte van zuid naar noord
- ⑤ Parkachtige sfeer met diverse en hoogwaardige beplanting
- ⑥ Waterpartij integreren in het ontwerp
- ⑦ Ruimte voor ontmoeting en verblijf voor de wijk
- ⑧ Scheiden van verkeersstromen
- ⑨ Veilige toegang en entree Brede School
- ⑩ Aansluiten op wandelroutes in de wijk

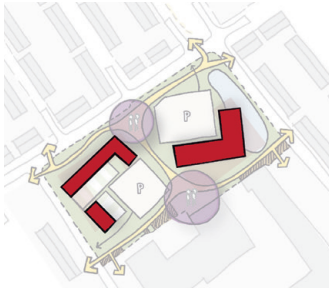
# 3 Analyse beleid

## 3.1 Stedenbouwkundige visie

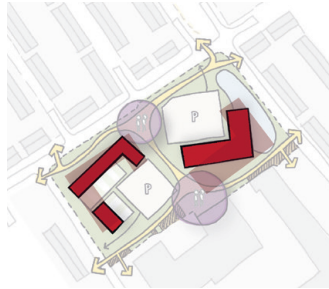
Met de analyses van het plangebied en omgeving als basis, heeft LOS stadomland in 2021 samen met de klankbordgroep en ambtelijke projectgroep gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundige visie en voorbeelduitwerking voor het gebied.

Het centrale doel van de visie is om enerzijds te zorgen voor een goede overgang tussen beide wijken en daarbij aan te sluiten, en anderzijds met een speels ontwerp ook af te wijken van de relatief eenvormige bebouwing in de omgeving. De visie bestaat uit een kaartbeeld en een tiental sturende ontwerppunten die de basis vormen. Hierna lichten we de ontwerppunten kort toe.

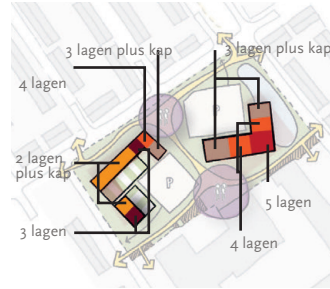




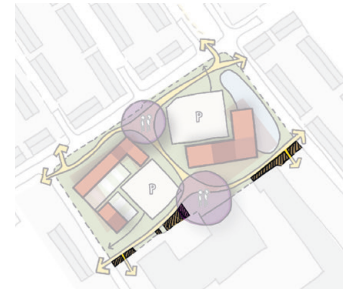
Voorgestelde bouwvlakken.



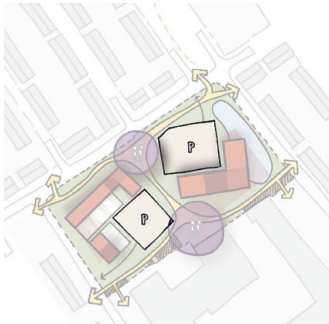
Bouwvlakken wijken af van de omliggende blokken.



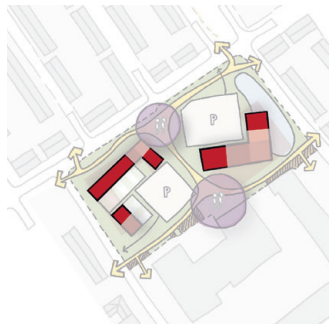
Bouwlagen binnen de blokken.



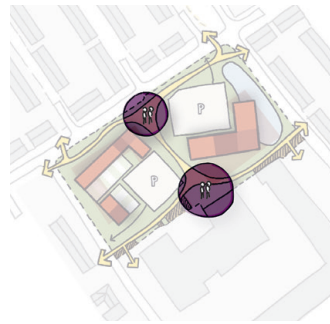
Toegangen naar de bestaande voorzieningen.



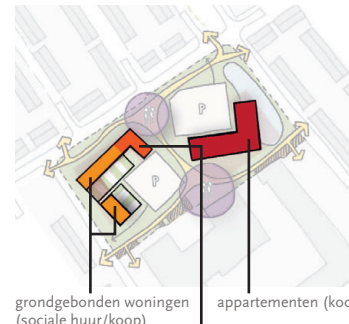
Centreren van het parkeren.



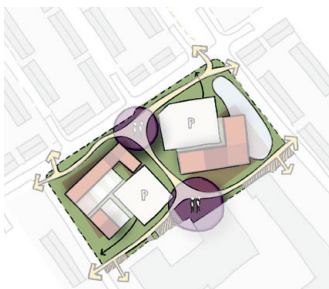
Themakaart daken met kappen.



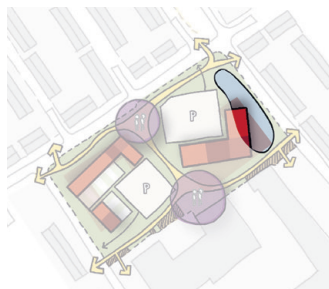
Ruimte bieden voor ontmoeting.



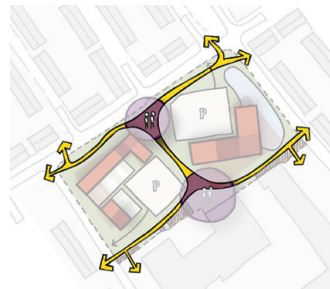
Woningtypen.



Parkachtige sfeer.



Waterpartij integreren in het ontwerp.



Aansluiting op de bestaande routes.

Afbeelding 7. Facetten van de visie



Voor het plangebied is een mogelijke planuitwerking gemaakt. Deze is te zien op afbeelding 8. De uitgangspunten voor de visie hangen boven de planuitwerking en bewaken het ontwerp. De planuitwerking gebruiken we, samen met de stedenbouwkundige visie, als uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan.

*Afbeelding 8. Mogelijke planuitwerking.*



-  Nieuwe bomen
-  Bestaande bomen
-  Gras
-  Lage struiken, bloemrijk
-  Voortuin
-  Vlonder
-  Voetgangersgebied
-  Weg
-  Nieuwe parkeerplaatsen
-  Nieuwe parkeerplaatsen
-  Bestaande parkeerplaatsen
-  Entree school/ Portage
-  Water
-  Achtertuin
-  Appartementen (Koop)
-  Studio's (Sociale huur)
-  Grondgebonden woningen (Sociale huur)

### 3.2 Welstandsnota

Kijkend naar de Welstandsnota Gemeente Zaltbommel 2017 valt het plangebied in het gebied 'Woongebied met samenhang' en onder het beleidsniveau 'Respect'.

De waarden en kernkwaliteiten voor het 'Woongebied met samenhang' zijn beschreven in de Welstandsnota en weergegeven in afbeelding 9. Over het beleidsniveau 'Respect' wordt het volgende toegelicht:

#### Respect

Essentiële kenmerken van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek op het gebied van stedenbouw/landschap en architectuur worden gerespecteerd.

- **UITGANGSPUNT: passen bij de omgeving**  
Vloeiende overgangen in de hoofdopzet van de omgeving
- **MIDDEL: afstemmen op**  
Bouwmassa's voegen zich binnen uitersten van de omgeving én nemen ook de beeldbepalende elementen over.

Naast de waarden, kernkwaliteiten en criteria voor respect worden er specifieke uitspraken gedaan in de Welstandsnota over een aantal onderwerpen. Dit wordt benoemd in hoofdstuk 4. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- Eventuele bijgebouwen
- Dakkapellen
- Erfafscheidingen

Afbeelding 9. Waarden en Kernkwaliteiten van woongebieden met samenhang. Bron: Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017, pagina 25.

Afbeelding 10. Kaart met niveaus en gebieden Bron: Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017, pagina 25.



## WAARDE EN KERNKWALITEITEN

Deze gebieden worden voor een groot deel bepaald door een herkenbare, planmatig ontworpen stedenbouwkundige opzet, een zorgvuldige omgang met de (openbare) ruimte en een bebouwingsbeeld met een grote gemeenschappelijke deler, zoals herhaling van bouwblokken en bouwstijlen.

De **kernkwaliteiten** betreffen de specifieke gebiedskenmerken, waaronder de stedenbouwkundige structuur, de verzorgde openbare ruimte, en de samenhang in en tussen de bouwblokken.

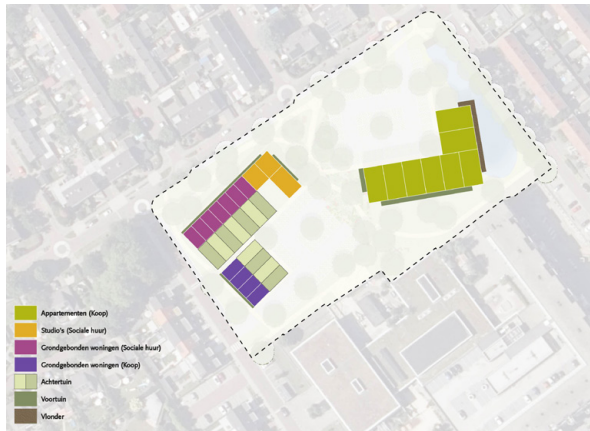
De criteria voor **RESPECT** zijn in deze gebieden van toepassing.



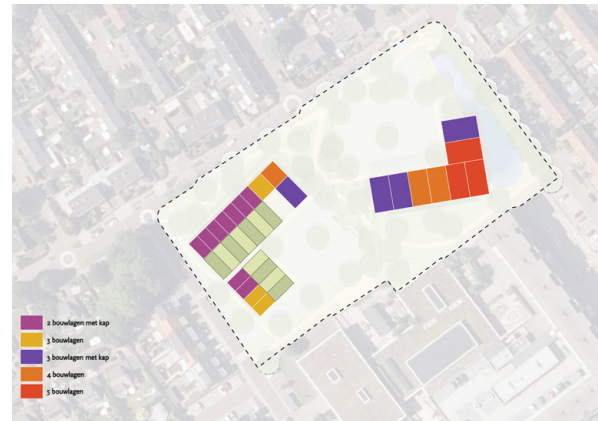
Woongebieden met samenhang

Respect

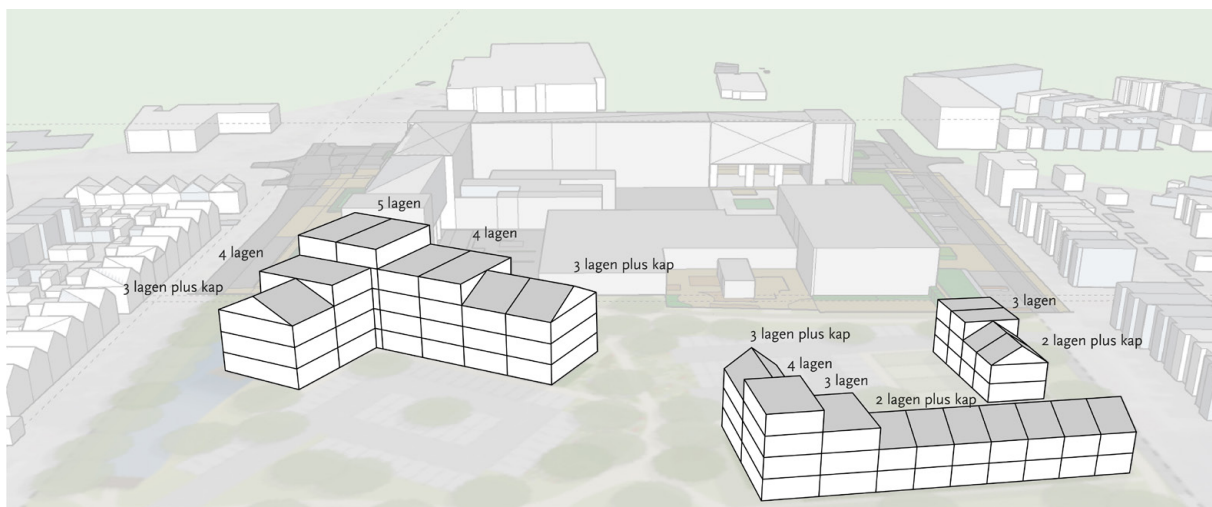




Afbeelding 11. Woningtypen



Afbeelding 12. Maximaal aantal bouwlagen



Afbeelding 13. Bouwlagen en kapvormen in 3D

# 4 Beeldkwaliteitsplan

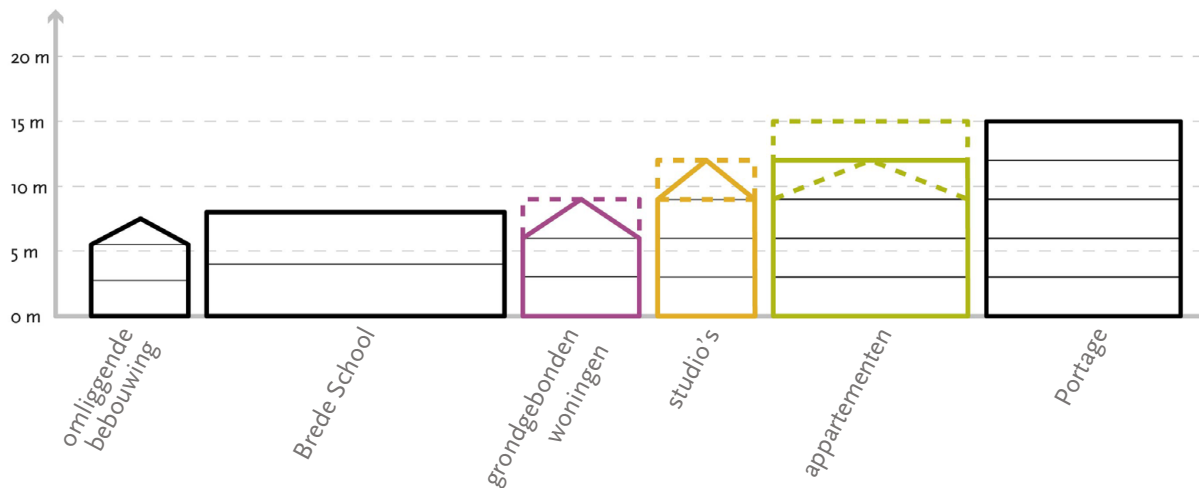
## 4.1 Bebouwing

### Woningaantal en type woningen

Er wordt uitgegaan van een combinatie van grondgebonden woningen en gestapelde woningen (appartementen en studio's). Het aantal woningen ligt op maximaal 53 woningen. In de planuitwerking (als onderdeel van de visie) is uitgegaan van 11 studio's, 11 grondgebonden woningen en 31 appartementen.

### Bouwlagen en bouwhoogte

De bouwlagen lopen trapsgewijs op, van 2 bouwlagen met een kap bij de grondgebonden woningen, tot 3, 4 en 5 bouwlagen bij de appartementen. De maximale bouwhoogte ligt vast, zoals te zien in afbeelding 12.



Afbeelding 14. Schematische weergave van de bouwhoogten. De nieuwe gebouwen zijn in kleur afgebeeld.



### Kapvorm- en richting

Er wordt afwisseling gezocht in platte daken en kappen (dwars) om daarmee de overgang van portage naar woonwijk vorm te geven. Er wordt gekozen voor het type zadeldak, de richting en locatie van de kappen ligt vast, zie afbeelding 12 en 15.

### Platte daken

De platte daken bij de appartementen, grondgebonden woningen en studio's worden ingericht als groene daken en/of met zonnepanelen. Een groen dak draagt bij aan de biodiversiteit, isolatie en verkoeling van het huis, absorbeert het hemelwater en zorgt voor een vertraagde waterafvoer.

### Verbijzonderingen

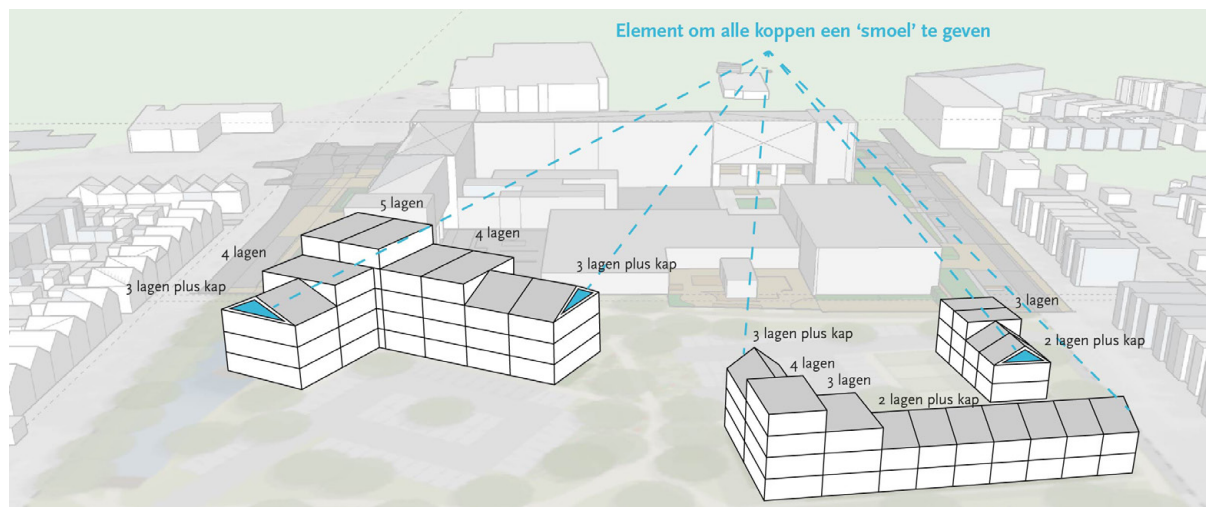
Op belangrijke zichthoeken in het plan wordt een verbijzondering in de kop voorgesteld, waarbij de hoek-

woning een (dwars)kap krijgt. Daarnaast krijgen de koppen van de bouwblokken een 'smoel'. De smoelen geven de blokken een mooie uitstraling, zorgen voor verbinding onderling en maken dat de koppen ook een 'voorkant' krijgen in plaats van een blinde gevel.

### Dakkapellen

Dakkapellen moeten onderdeel zijn van de architectuur en ontwerp van het gebouw. Bij de appartementen met kap is een dakkapel toegestaan, zolang het meeontworpen wordt.

Specifieke regels die gelden voor dakkapellen grenzend aan het voorerfgebied staan in de gemeentelijke welstandsnota op pagina 66.



Afbeelding 15. Bouwlagen, smoelen en kappen.

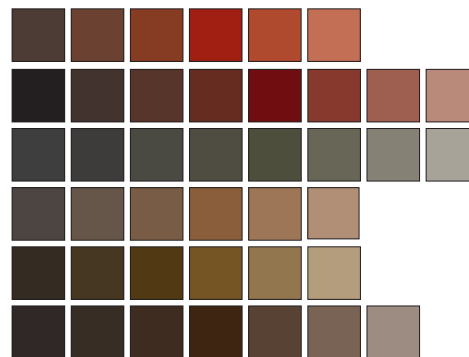


Afbeelding 16. Referentiebeelden 'smoelen'.



### Materialisatie en kleurgebruik

De bebouwing krijgt een onderling samenhangende architectuur. De uitstraling van de bebouwing krijgt een eigen identiteit, maar sluit qua sfeer en kleurgebruik aan bij het materiaal- en kleurgebruik in de omgeving.



Afbeelding 18. Suggestie kleurenpallet voor baksteen en dakpannen

### Afbeelding 17. Materialisering

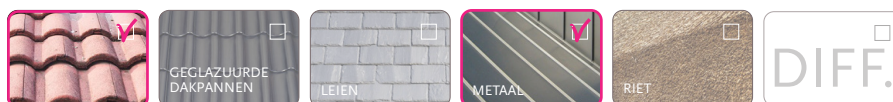
HOOFDMATERIAAL GEVEL



GEVELACCENTEN



DAK MATERIAAL







Afbeelding 19. Referentiebeelden woningen.



## 4.2 Buitenruimte

### Balkons en/of terrassen

Alle woningen op maaiveld krijgen een buitenruimte aan de openbare ruimte om de sociale veiligheid te waarborgen.

Alle grondgebonden woningen krijgen aan de voorzijde een voortuin, bij voorkeur niet verhard en een afscheiding met een streekeigen haag, zoals liguster, buxus of haagbeuken.

De appartementen en studio's op de begane grond krijgen een voorruimte in de vorm van een stoepje of tuintje (aan het groen) of vlonder (aan het water). De vlonder dient meeontworpen te worden met het gebouw. De vlonder is onderhoudstechnisch robuust en duurzaam ontworpen. De appartementen en studio's (op de verdiepingen)

krijgen een balkon. Bij het appartementencomplex wordt de hoek vrijgehouden van balkons in verband met de situering richting de Portage. Afbeelding 20 geeft dit weer.

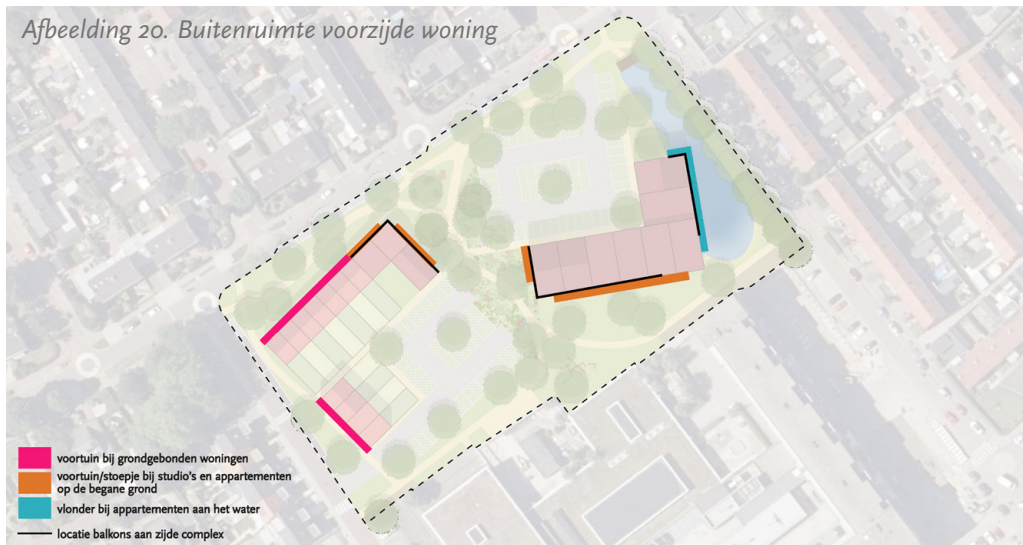
### Locatie en vormgeving eventuele bijgebouwen

Bijgebouwen worden alleen gepositioneerd in de achtertuinen van de grondgebonden woningen, of op het (achter)terrein van de studio's. De bijgebouwen dienen afgestemd op het hoofdebouw. Bijgebouwen moeten meeontworpen worden met de rest van de bebouwing en hebben een groen plat dak.

Daarnaast gelden op grond van de gemeentelijke welstandsnota (p. 64) gelden de volgende criteria:

- Een bijgebouw is duidelijk ondergeschikt en gerelateerd aan de maat en schaal van het hoofdebouw.

Afbeelding 20. Buitenruimte voorzijde woning





- Een bijgebouw is eenvoudig qua uitstraling en passend bij de functie.
- Een bijgebouw heeft een plat dak of een kap die afgestemd is op die van het hoofdgebouw.
- Een bijgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing of het tuinkarakter en bijdragend aan het gewenste ondergeschikte karakter.

### Gebruik van groen

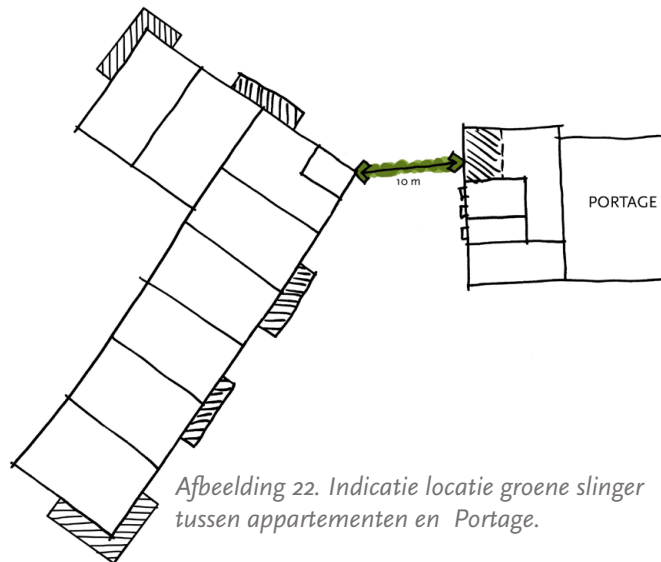
Er ligt een kans om de doorgang tussen de appartementen en de Portage in te richten als 'entree' van het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan een grote groene slinger of het vormgeven van een aanzicht.

### Verwerking van hemelwater

Hemelwater wordt aan de voorzijde van de woningen, waar kan, oppervlakkig geïnfiltreerd in de bodem en/of afgevoerd naar het open water in het gebied. Er wordt een gescheiden systeem voor het hemelwater gebruikt. Aan de achterzijde van de grondgebonden woningen wordt het hemelwater oppervlakkig geïnfiltreerd in de bodem.



Afbeelding 21. Referentiebeelden groene slinger.



Afbeelding 22. Indicatie locatie groene slinger tussen appartementen en Portage.



### 4.3 Relatie met de omgeving

#### Belangrijke zichtlijnen

In het ontwerp is rekening gehouden met enkele zichtlijnen vanuit de bestaande bebouwing en vanaf doorgaande routes. Deze zijn afgebeeld in afbeelding 25.

Een aandachtspunt voor de uitwerking is de afstand van het nieuwe appartementenblok tot de appartementen in de Portage. De afstand in het huidige ontwerp is op het smalste deel 10 meter. Dit is enkel de punt van het gebouw. Voor de uitwerking dient rekening gehouden te worden met de mogelijke indeling van de nieuwe appartementen. In afbeelding 24 is dit schematisch weergegeven.

#### Oriëntatie en locatie ingang(en)

Er is een indicatie gegeven aan welke zijde van de bebouwing de entrees gepositioneerd dienen te worden, zie afbeelding 26.

De grondgebonden woningen krijgen een entree aan de voorzijde of zijkant, de zijde van de Prins Clausstraat en Thorbeckestraat. Hoekwoningen die grenzen aan een openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie.

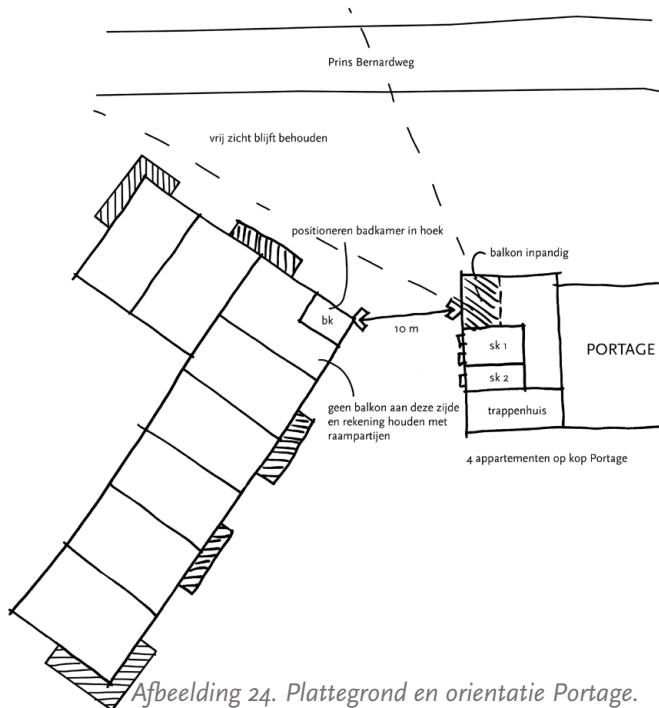
Voor de studio's geldt dat de entrees aan de voor- en zijkant dienen te komen. Dit is de zijde van de Thorbeckestraat en de zijde van het park. Hoekwoningen die grenzen aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie.

De toegangen van de achterpaden sluiten aan op de centrale routing om de sociale veiligheid te waarborgen en een verbinding te maken met het openbaar groen.

De formele entree van de appartementen bevindt zich



Afbeelding 23. Het profiel bij de Brede School aan de Prins Clausstraat is breed en groen. Tegelijkertijd loopt de groenstrook in de huidige situatie 'dood' op de blinde gevel van de sporthal. Hier ligt een kans.



Afbeelding 24. Plattegrond en oriëntatie Portage.

Afbeelding 25. Belangrijke  
zichtlijnen



Afbeelding 26. Oriëntatie  
en indicatie entrees



aan de zijde van de parkeerbox (noordelijke zijde). De appartementen op de begane grond zijn georiënteerd op het groen en/of het water.

De bestaande entrees bij de school en appartementen blijven toegankelijk. Er is meer ruimte gelaten tussen de bebouwing waardoor het gebied een groener en opener karakter krijgt.

### Rooilijn

De rooilijnen van de bebouwing liggen niet vast. Een eventuele verspringing in de rooilijn is toegestaan. Hierbij is aansluiting bij de omgeving uitgangspunt.

### Erfafscheidingen

Alle grondgebonden woningen hebben bij de voortuin een haag van maximaal 1 meter hoog als erfafscheiding. Bij voorkeur streekeigen beplanting. Aan de achterzijde krijgen de woningen een tuin met een groene erfafscheiding, maximaal 1,80m hoog. Op deze manier wordt ook vanuit de bebouwing, zoveel mogelijk bijgedragen aan de groene uitstraling van het gebied.

De erfafscheidingen aan de achterzijde zijn beeldbepalend voor de openbare ruimte in het groene binnenterrein. Binnen dit beeldkwaliteitsplan gaan we verder dan de welstandsnota. We sluiten houten schuttingen uit en gaan voor een groene afscheiding.

De groene erfafscheiding aan de achterzijde kan in de vorm van een haag of gaaswerk met begroeiing, eventueel met gemetselde plint en penanten. De erfafscheiding aan de achterzijde wordt meeontworpen met de eventuele bijgebouwen.

De erfafscheiding grenzend aan de Prins Clausstraat vraagt extra aandacht in het ontwerp, doordat deze

direct grenst aan de openbare ruimte en doorgaande route. De erfafscheiding dient onderdeel te zijn van de bebouwing in de vorm van een tuinmuur. Dit dient dan ook meeontwerpen te worden met de bebouwing. Een referentie is opgenomen in afbeelding 27.

Op grond van de gemeentelijke welstandsnota gelden de volgende criteria voor erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied:

- Leveren een positieve bijdrage aan het straatbeeld en hebben een verzorgde uitstraling. Geheel gesloten, afwerende en slecht onderhouden erfafscheidingen moeten voorkomen worden.
- Zijn voor wat betreft positionering, maatvoering, verschijningsvorm, materiaal, kleur en detaillering passend bij het tuinkarakter. En verzorgd en professioneel gebouwd.
- Toepassen van haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeiën gazen hekwerken, of ander natuurlijk materiaal
- uitgaan van een afwisseling van gesloten en open c.q. begroeide delen in een verhouding van 50-50%.
- Materialen: gaaswerk, eventueel met gemetselde plint en penanten (afgestemd op woning).

*Afbeelding 27. voorbeeld erfafscheiding achterzijde*

PM



Afbeelding 28. Erfafscheiding



- gaaswerk met begroeiing
- gemetselde plint en penanten



- passend bij het tuinkarakter
- haagplanten

Afbeelding 29. Tekeningen over erfafscheiding

Bron: Welstandsnota gemeente Zaltbommel 2017, pagina 77.





**los** stad om land

**LOS stadomland B.V.**

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught  
Telefoon: 073 - 7113770

[info@losstadomland.nl](mailto:info@losstadomland.nl)  
[www.losstadomland.nl](http://www.losstadomland.nl)