

# *Hof van Waelsicht*

groen wonen aan het water

2021-08-27

# BEELDKWALITEITSPLAN

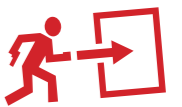


*hof*  *van*  
**WAE LSICHT**

*Groen wonen aan het water*

[WWW.HOFVANWAE LSICHT.NL](http://WWW.HOFVANWAE LSICHT.NL)

DAVLstudio  
Berkstraat 2, 2565MS Den Haag  
[info@davlstudio.com](mailto:info@davlstudio.com)





# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>Achtergrond</b>	<b>1</b>
1.1.	Het project	1
1.2.	Locatie	2
1.3.	Inpassing in beleid	6
1.4.	Bestaande situatie	8
<b>2.</b>	<b>Het plan</b>	<b>10</b>
2.1.	Stedebouwkundige opzet	10
2.2.	Openbare ruimte en gemeenschappelijk deel	13
2.3.	Verkaveling en ontsluiting van woningen	14
2.4.	Afscheidingen tussen kavels	16
2.5.	Duurzaamheid en ecologie	18
<b>3.</b>	<b>Bestaande woningen en kantoor</b>	<b>20</b>
3.1.	Erfinrichting	20
3.2.	Bebouwing	20
<b>4.</b>	<b>Dijkzone</b>	<b>21</b>
4.1.	Erfinrichting	21
4.2.	Bebouwing	23
4.3.	Referentiebeelden dijkzone	26
<b>5.</b>	<b>Oeverzone</b>	<b>27</b>
5.1.	Erfinrichting	27
5.2.	Bebouwing	29
5.3.	Referentiebeelden dijkzone	32
<b>6.</b>	<b>Openbare ruimte en gemeenschappelijk deel</b>	<b>33</b>
6.1.	Inrichting	33



# 1. ACHTERGROND

## 1.1. Het project

### 1.1.1. Inleiding

De familie Schotanus-Bakker is sinds 1988 eigenaar van een perceel grond van circa twee hectare, gelegen aan de Pruimendijk 164 - 170 in Ridderkerk. Op dit perceel bevindt zich op dit moment hun woonhuis en kantoor, nog een woning, en een manege met alle daarvoor benodigde voorzieningen.

Middels dit beeldkwaliteitsplan willen de eigenaren invulling gaan geven aan de herontwikkeling van het perceel. Bij het beeldkwaliteitsplan horen een verkavelingsschema en kavelpaspoorten.

Ten grondslag aan dit beeldkwaliteitsplan ligt een intentieovereenkomst met de gemeente Ridderkerk. Het verkavelingsschema is in samenwerking met de gemeente opgesteld en is eveneens onderdeel van de intentieovereenkomst.

In 2015 is het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Ridderkerk rechtsgeldig geworden. Gedurende de procedure tot vaststelling heeft de familie Schotanus-Bakker haar zienswijzen kenbaar gemaakt. In de nota Zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat bij een eventuele beëindiging van het manegebedrijf onderzocht kan worden of woningbouw op deze locatie mogelijk is.

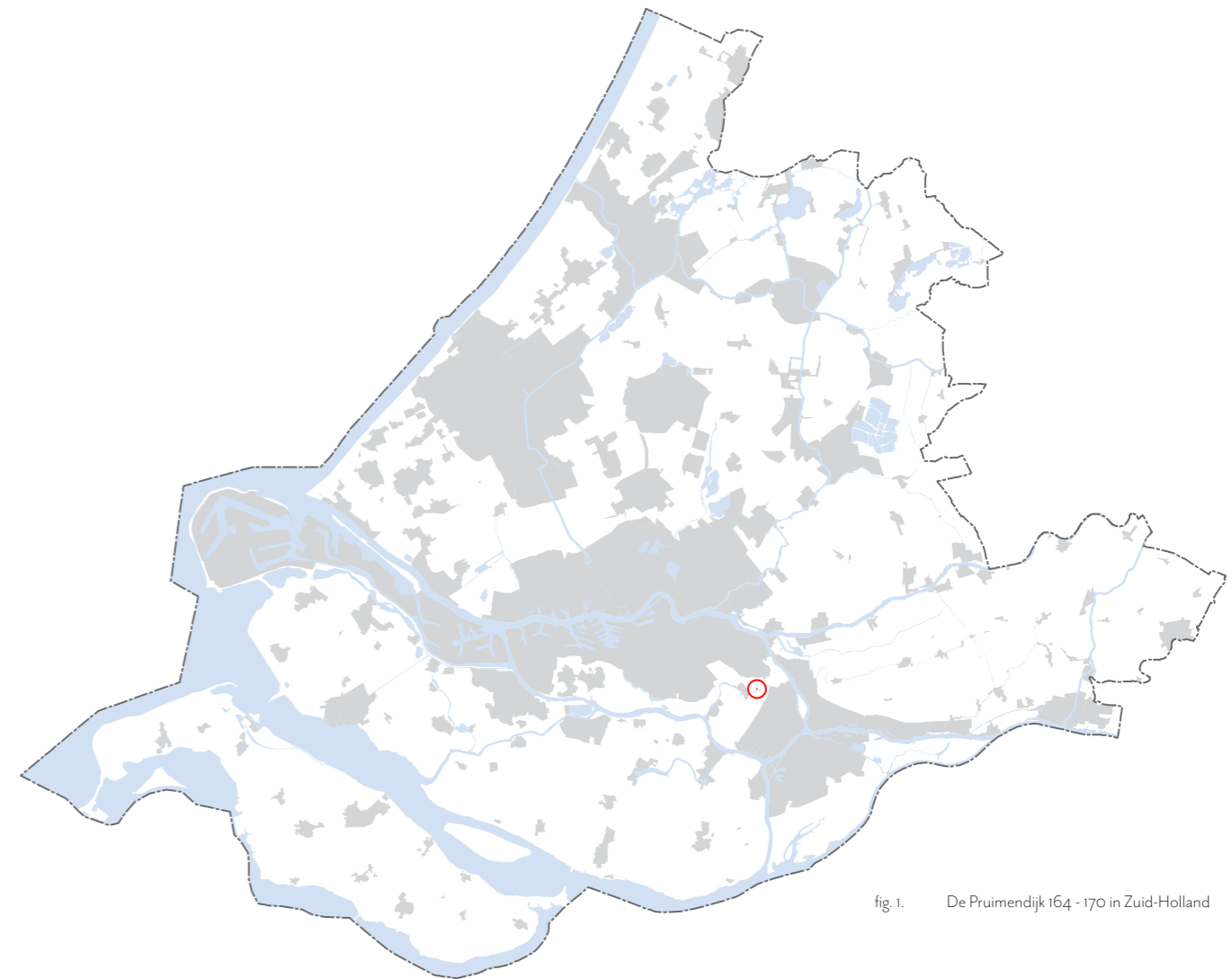


fig. 1. De Pruimendijk 164 - 170 in Zuid-Holland



fig. 2. Het perceel aan de Waal  
bron: Google

## 1.2. Locatie

### 1.2.1 Historie

Het perceel van de familie Schotanus bevindt zich in Zuid-Holland, ten zuiden van de Randstad, in een gebied dat ook wel Oost-IJsselmonde wordt genoemd. Dit gebied kent een lange geschiedenis die van invloed is geweest op de ondergrond, het water, en de bebouwing.

Na de laatste ijstijd smolten de ijskappen en steeg de zeespiegel, waardoor de kustlijn van de Noordzee een stuk verder naar het oosten lag. Onder invloed van het smeltwater ontstonden er veel rivieren die bodemmateriaal afzetten. Zuid-Holland was toen een nat en moerassig gebied. Het gevolg hiervan is een kalkrijke poldervaaggrond met lichte en zware klei, ter plekke van het perceel aan de Pruimendijk<sup>1</sup>.

In deze periode, grofweg vanaf 11.700 jaar geleden, woonden er al mensen op de hoger gelegen stukken van dit gebied, voornamelijk de oeverwallen. In de Romeinse tijd was de bevolking op een hoogtepunt, daarna nam deze af.

Rond de 11e eeuw werd er een eerste begin gemaakt met bedijkingen in het gebied. Van echte dijken was toen nog geen sprake, het ging veel meer om kaden. Na bedijking zijn de kommen toch lange tijd ontoegankelijk en drassig gebleven met hooilanden, eendekooien en wilgengrienden.

Eén van de bedijkte gebieden was de Riederwaard. Vanwege dijkdoorbraken en overstromingen werd wonen in de Riederwaard omstreeks 1375 niet meer mogelijk. De bewoners trokken zich terug op de Pruimendijk en de Waaldijk en moesten helpen om de Zwiindrechtse waard weer voor bewoning geschikt te maken<sup>2</sup>.

Eeuwenlang was het gebied voornamelijk een agrarisch gebied, met veeteelt, vlas, tuinbouw en zoetwatervisserij. In de dijkdorpen bloeiden vanaf de 17e en 18e eeuw grote en kleine bedrijven op. Vanaf eind 19e eeuw rijdt er een stoomtram over de Pruimendijk (via Rijsoord, niet langs de projectlocatie).

De situatie in het gebied blijft tot de Tweede Wereldoorlog ongeveer gelijk, maar in de 20e eeuw zijn de veranderingen ingrijpend. De dorpen groeien explosief en er komt een snelweg (A15). Daarnaast is er een schaalvergroting in de glastuinbouw, een 'verglazing' van het gebied.

Aan de Pruimendijk is echter een continuïteit te zien in de lintbebouwing en het agrarisch gebruik van het gebied. Er zijn tegenwoordig ook nog veel woningen aan de dijk gelegen en het gebied wordt op veel plekken agrarisch gebruikt, vooral ten noorden van de Pruimendijk.

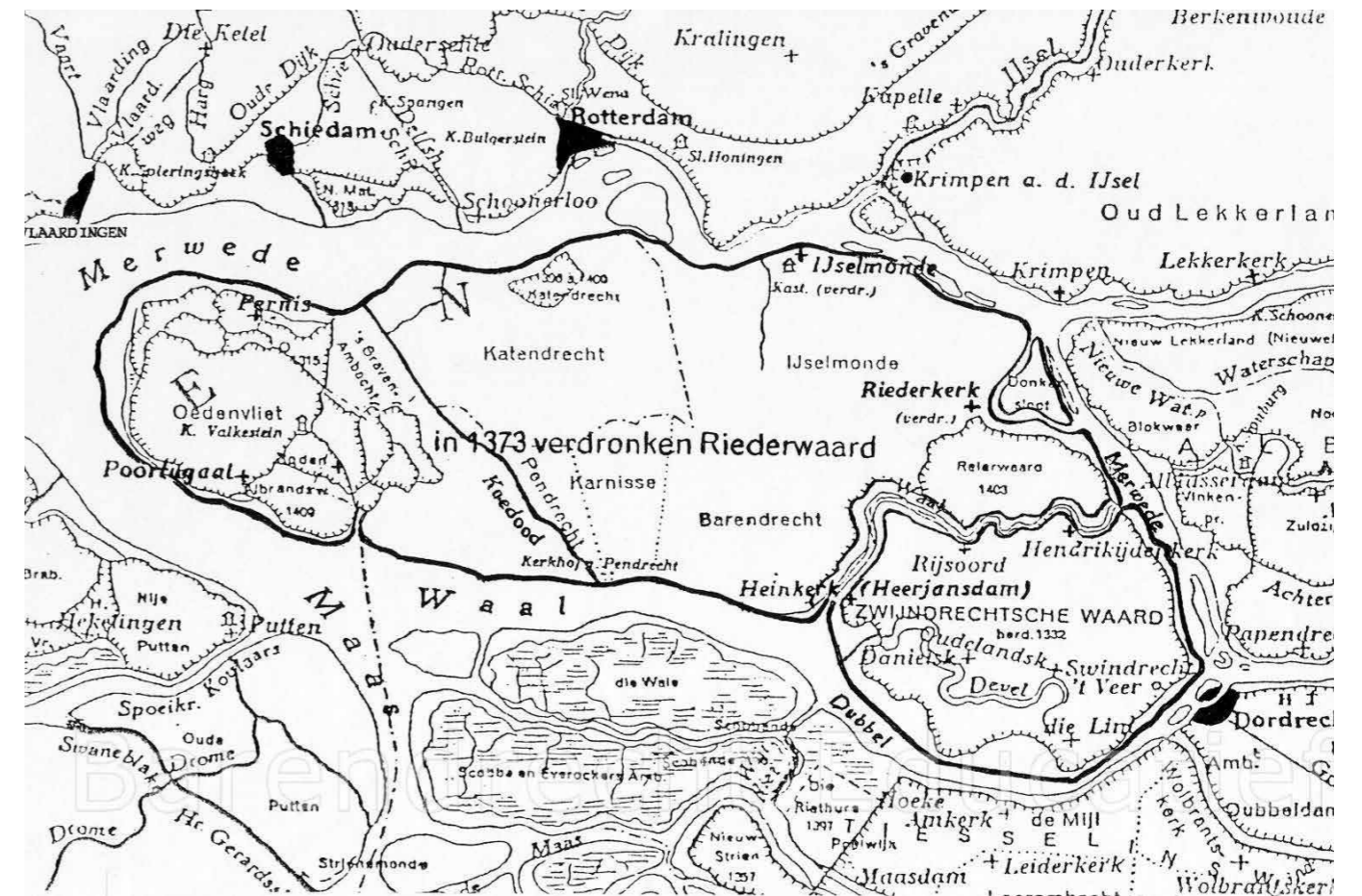


fig. 3. Historische kaart van de Riederwaard  
bron: apudthuredrech.nl/wat-was-riede-en-waar-lag-het-5



fig. 4. De Riederwaard in 1722  
bron: oudekerrijsoord.nl/prehisto.html

<sup>1</sup> <https://www.pdok.nl/-/de-bodemkaart-van-nederland-beschikbaar-bij-pdok>

<sup>2</sup> <https://www.oudekerrijsoord.nl/prehisto.html>



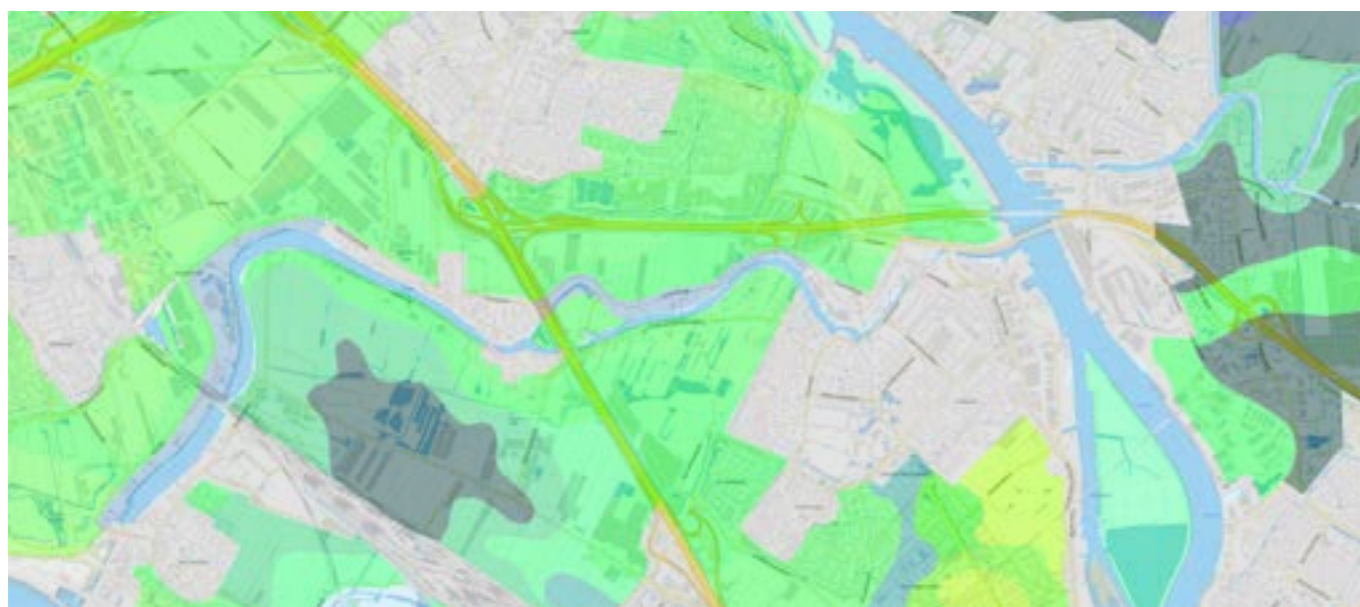


fig. 5. Bodemtypes in de omgeving van de Pruiwendijk  
bron: pdok.nl



fig. 6. De Pruiwendijk in 1881  
bron: topotijdreis.nl



fig. 7. De Pruiwendijk in 1938  
bron: topotijdreis.nl



fig. 10. De Riederwaard omstreeks de 14<sup>e</sup> eeuw  
bron: streekarchiefjssselmonde.nl



fig. 8. De Pruiwendijk in 1995  
bron: topotijdreis.nl



fig. 9. De Pruiwendijk in 2012  
bron: topotijdreis.nl

### 1.2.2. Ligging

Het perceel van de familie Schotanus-Bakker ligt tussen de Pruimendijk en de oever van het Waaltje, ook wel de Waal genoemd. Dit is een afgedamde rivier die stroomt tussen de Noord en de Oude Maas. Het perceel ligt op het grondgebied van de gemeente Ridderkerk en voor een klein deel op dat van Hendrik-Ido-Ambacht. De kern van Hendrik-Ido-Ambacht is ongeveer even ver als Ridderkerk, en Barendrecht ligt ook vlakbij het perceel. De Pruimendijk wordt aan de westkant begrensd door de A16 en Rijsoord en aan de oostkant door de Noord.

Langs de Pruimendijk is er voornamelijk lintbebouwing. De woningen zijn veelal gelegen aan de dijk, voornamelijk in langsrichting, maar er zijn ook enkele woningen die dwars op de dijk staan.

De Pruimendijk is momenteel een betrekkelijk smalle dijkweg. Als verbindingsweg tussen Rijsoord en Oostendam/Hendrik-Ido-Ambacht wordt de weg ten behoeve van lokaal en regionaal verkeer gebruikt. De dijk is als fietsroute voor schoolgaande kinderen op bepaalde uren van de dag druk bereiden. Recentelijk is de maximale snelheid op de Pruimendijk teruggebracht naar 30 km/u.

De Pruimendijk is onderdeel van het provinciale en lange-afstandsfietsroutenetwerk, evenals de Achterambachtseweg die aan de overkant van het water ligt.



fig. 12. De Pruimendijk langs de Waal

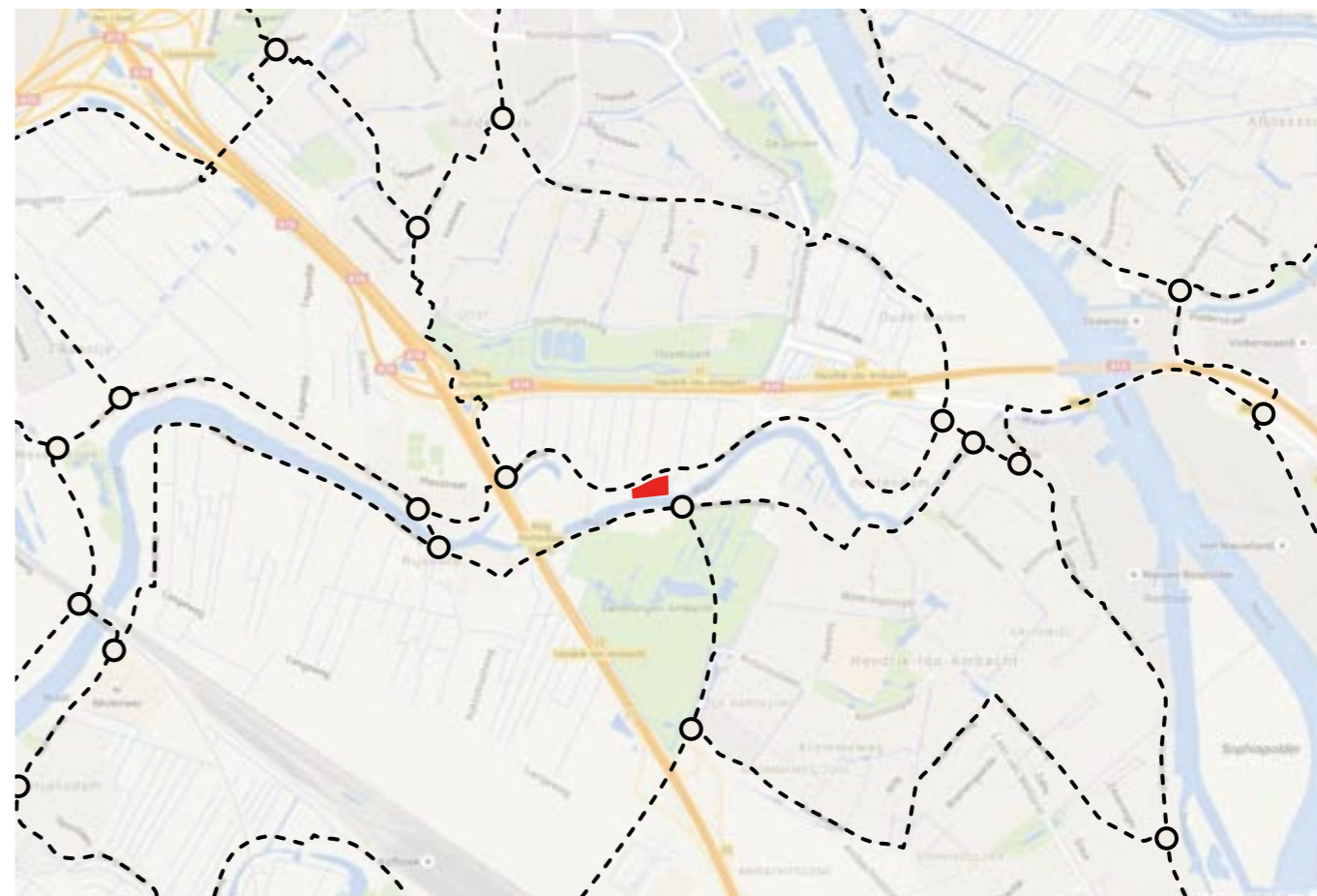


fig. 11. Fietsroutes in het gebied rondom de Pruimendijk en de knooppunten.

### 1.2.3. Landschap

Het landschap van Oost-IJsselmonde is een sterk verstedelijkt polderlandschap, maar hier en daar zijn er nog gebieden te vinden met een agrarisch karakter. Dankzij de 'verglazing' van het gebied is er steeds minder open ruimte—het oogt voller en minder groen. Omdat een aantal gemeenten, waaronder, Ridderkerk, waarde hechten aan kwalitatief hoogwaardig buitengebied, hebben zij de ambitie om deze kassen te saneren. Hiervoor is een regeling, "Ruimte voor ruimte". Om te zorgen dat, hebben gemeentes in de omgeving verschillende brochures gemaakt met handvaten voor inrichting op het gebied van bebouwing en beplanting.

Het gebied waar het perceel van de familie Schotanus staat is één van de weinig resterende open buitengebieden in Oost-IJsselmonde.

Aan de noordzijde van de Pruiwendijk bevindt zich een polderlandschap dat voornamelijk agrarisch wordt gebruikt. Hier is het landschap open gebleven, maar slechts tot aan de snelweg (A15).

Aan de zuidzijde van de Pruiwendijk bevindt zich een gebied dat wordt getypeerd als oeverzone. Hierdoor bestaat het perceel uit twee landschapstypes: één die is gericht op de dijk en één die is gericht op de rivier.

Al eeuwenlang zijn dijken logische plekken voor bebouwing en verkeersroutes, omdat ze hoger liggen. De dijkzone staat vaak in contrast met de open polders eromheen. Aan de dijk staan traditioneel de representatieve woningen met siertuinen en mooie gevels.

Bebouwing aan de Pruiwendijk is in de loop der jaren vernieuwd—veel bebouwing is na-oorlogs. De structuur van de lintbebouwing is nog goed herkenbaar.

Gebouwen volgen de richting van de dijk. Dit is te zien aan de daken. Woningen zijn gelegen aan de dijk of de voet van de dijk.

Erven zijn rijkelijk beplant met hagen, solitaire bomen, en (voor)tuinen. Hierdoor is er weinig zicht op het water.

De zone tussen de dijkzone en het water is de oeverzone. Deze zone was van oudsher zeer geschikt voor kleinschalige tuinbouw. Traditioneel stonden in deze zone bijgebouwen: informele oeverschuren.



fig. 13. Het zicht op de Waal is grotendeels verdwenen (rood = Waal niet zichtbaar)  
bron: Waalvisie Landschapstafel IJsselmonde

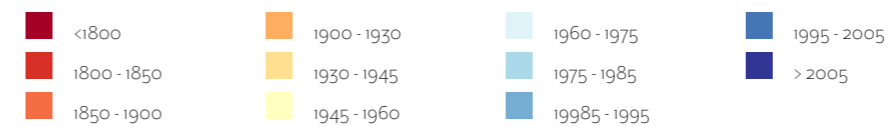
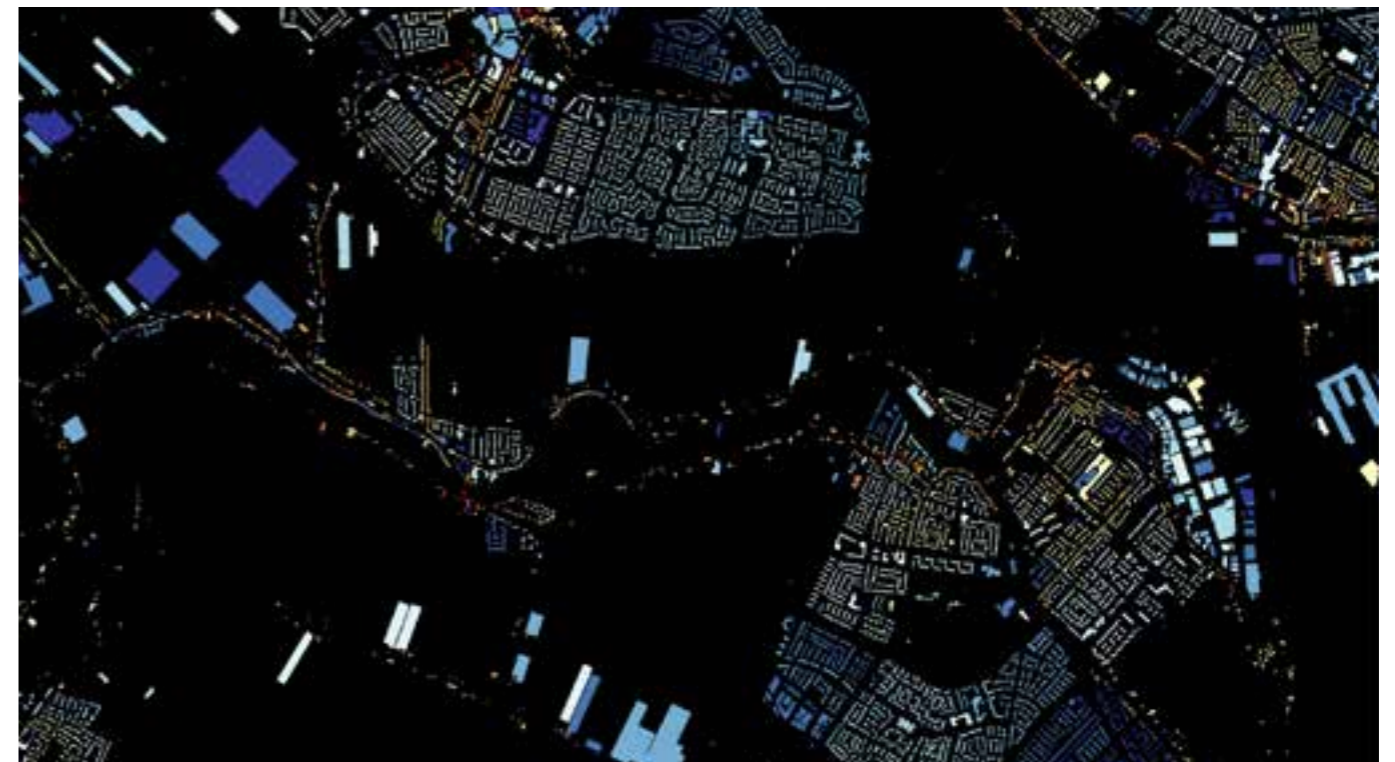


fig. 14. De leeftijd van de gebouwen in de omgeving  
bron: code.waag.org/buildings/

### 1.3. Inpassing in beleid

Vanwege de vergaande schaalvergroting van de glastuinbouw, de groei van de dorpen, en de aanleg van infrastructuur is er in Oost-IJsselmonde veel open ruimte verdwenen en is het landschap opgeknipt. De dijklinten zijn steeds dichter bebouwd en op veel plekken is ook achter de dijk gebouwd, verder richting het water en de polder in. Het beeld van open polders, lintbebouwing langs dijken, en schuren aan de oever is hierdoor vertroebeld. Langs de Pruimendijk manifesteert zich dit in het feit dat er weinig zicht is op de Waal.

Om te zorgen voor meer kwaliteit in het buitengebied, zijn er door gemeentes in de regio en de provincie een aantal middelen ontwikkeld. De ontwikkeling past binnen deze beleidsdoelen.

#### 1.3.1. Waalvisie

De gemeentes Ridderkerk, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, en Zwijndrecht hebben, samen met de provincie Zuid-Holland en het waterschap Hollandse Delta de Waalvisie gepubliceerd. Dit document omvat een strategische visie op de Waal, met algemene doelen en concrete opgaven.

Specifiek worden er zes opgaven genoemd.

1. Vertier en waterplezier  
Men wil het gebruik en beleving van de Waal bevorderen. Onder andere wil men meer ligplaatsen en steigers voor booteigenaren.
2. Onbezorgd wandelen en fietsen  
De dijken en wegen moeten veiliger worden. Als gevolg hiervan wordt de maximale snelheid op de Pruimendijk teruggebracht naar 30 km/u en wordt de straat een fietsstraat.
3. Gastvrije Waaloevers  
De Waal moet vanaf de oevers op nog meer plaatsen zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt. Men wil een netwerk van routes, knooppunten en bestemmingen maken. Een extra verbinding in het lange-afstandsfietstrouten netwerk door middel van een trekpunt zou daar goed in passen.



fig. 15. Het landschap in Oost-IJsselmonde is erg verknipt  
bron: Handreiking Ruimte voor Ruimte



fig. 16. Alle beoogde strategische ingrepen langs de Waal  
bron: Waalvisie

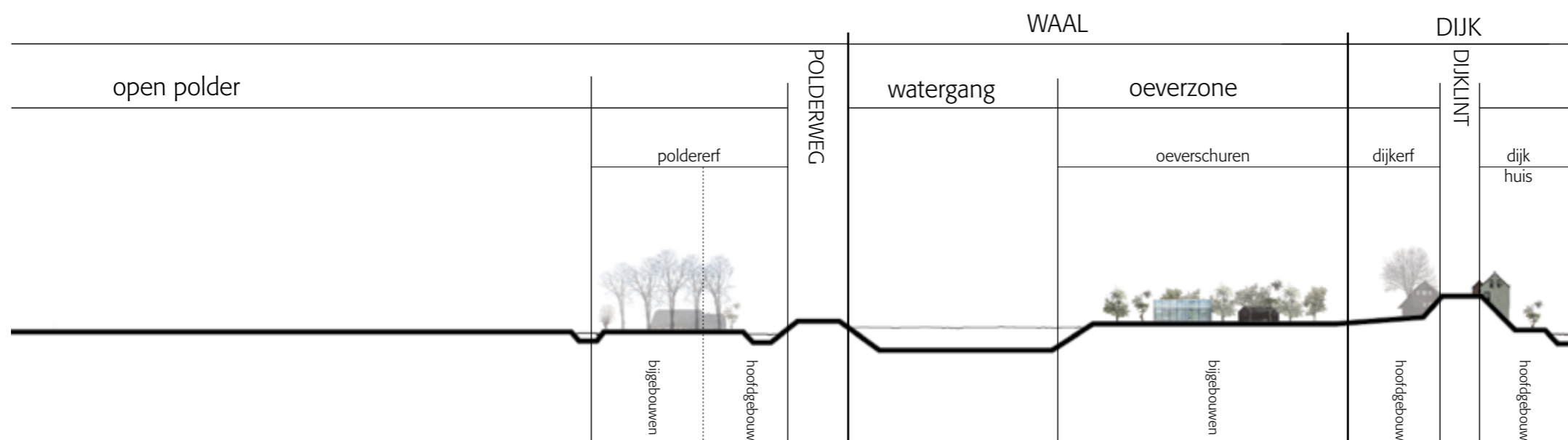


fig. 17. De Waalzone met de dijk, dijkbebouwing, en oeverzone  
bron: Handreiking Ruimte voor Ruimte

4. Het verhaal van de Waal  
Men wil de geschiedenis van de Waal zichtbaar maken.
5. Natuurparel de Waal  
Er worden maatregelen genomen die de natuur moeten beschermen, met name de rietkragen.
6. De natuur als leermeester  
Er wordt aandacht gegeven aan natuureducatie.

Vooraf punten 1, 2, 3, en 5 bieden aanknopingspunten voor deze ontwikkeling.

### 1.3.2. Ruimte voor Ruimte

Ook zetten de gemeentes de provinciale regel 'Ruimte voor ruimte' in. Deze houdt in dat in ruil voor de sloop van alle kassen en bijgebouwen een tuinder het bouwrecht krijgt voor een aantal woningen, onder de voorwaarde dat de ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze regeling is niet van toepassing op dit project, maar deze ontwikkeling omvat wel het slopen van een manege en verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

### 1.3.3. Landschapsbrochures

Daarnaast hebben de gemeentes Ridderkerk, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht en Albrandswaard een aantal brochures gemaakt over streekeigen bebouwing en beplanting. Voor deze ontwikkeling zijn die van het dijkenlandschap en de Waaloever van belang. In deze brochures wordt gesproken over specifieke beplanting, bouwvormen, materialen, en inrichting van kavels.

Samen vormen deze documenten goede handvaten waarmee vorm wordt gegeven aan dit plan.

### 1.3.4. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het perceel valt in het deelgebied IJsselmonde. Ontwikkelingen op deze plek dienen volgens de Omgevingsvisie in het gebied bij te dragen aan het versterken van karakteristieke kenmerken, zoals het behouden van de dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalige, open polder. Ontwikkelingen dienen te passen bij de maat en schaal van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk.

Ook is het gebied gelegen in een 'groene buffer', een gebied met een relatief beperkte omvang tussen de stad en niet verstedelijkt landschap. De afwezigheid van verstedelijking dient te worden behouden of versterkt.

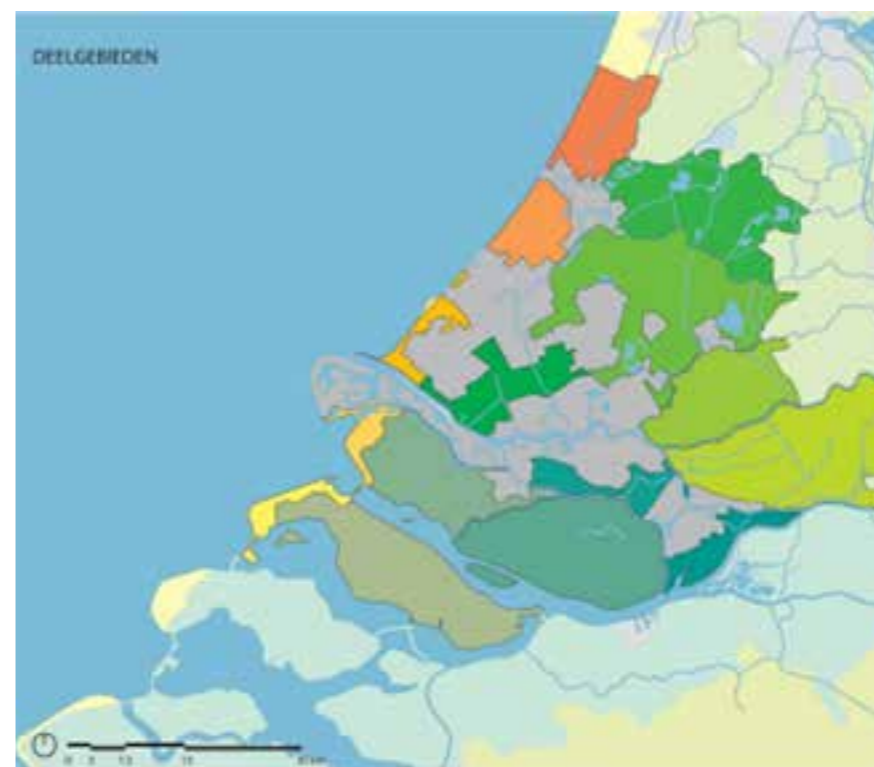


fig. 18. De deelgebieden van de Omgevingsvisie van provincie Zuid-Holland  
bron: Omgevingsvisie Zuid-Holland



fig. 19. Voorbeelden van bebouwing en beplanting in de oeverzone  
bron: Landschapsbrochure Waaloever

## 1.4. Bestaande situatie

### 1.4.1. Inventarisatie

De Pruimendijk ligt ca. 1,5 meter hoger dan het achterliggende terrein aan de Waal. Het terrein bestaat aan de westkant uit paardenweiden, en aan de oostkant uit het hoofdgebouw en de voormalige manege Waalzicht.

Het hoofdgebouw op het perceel stamt uit de periode 1900-1930 en is in 2004 volledig verbouwd. Hierbij ontstonden een zelfstandig kantoor en twee woningen. Gelijktijdig met deze verbouwing is het asbesthoudende dak van dit pand volledig gesaneerd.

Onder het perceel lopen een aantal leidingen. Het gaat hier om data (Ziggo), laagspanning (Stedin), middenspanning (Stedin), riolering (gemeente Ridderkerk). De riolering loopt door het perceel heen, waarmee rekening moet worden gehouden met de bebouwing.

### 1.4.2. Behoud

Een aantal elementen uit de bestaande situatie blijft behouden:

1. Het bestaande woonhuis / kantoor wordt gerenoveerd.
2. De kastanjeboom achter het kantoor blijft behouden.
3. De boom aan de oever van de Waal blijft behouden.
4. De beplanting aan de oever van de Waal blijft behouden en zal worden onderhouden.



fig. 20. Weinig zicht op de Waal door bebouwing en beplanting aan de Pruimendijk  
bron: Google



fig. 21. Behoud van elementen uit de bestaande situatie  
bron: Google

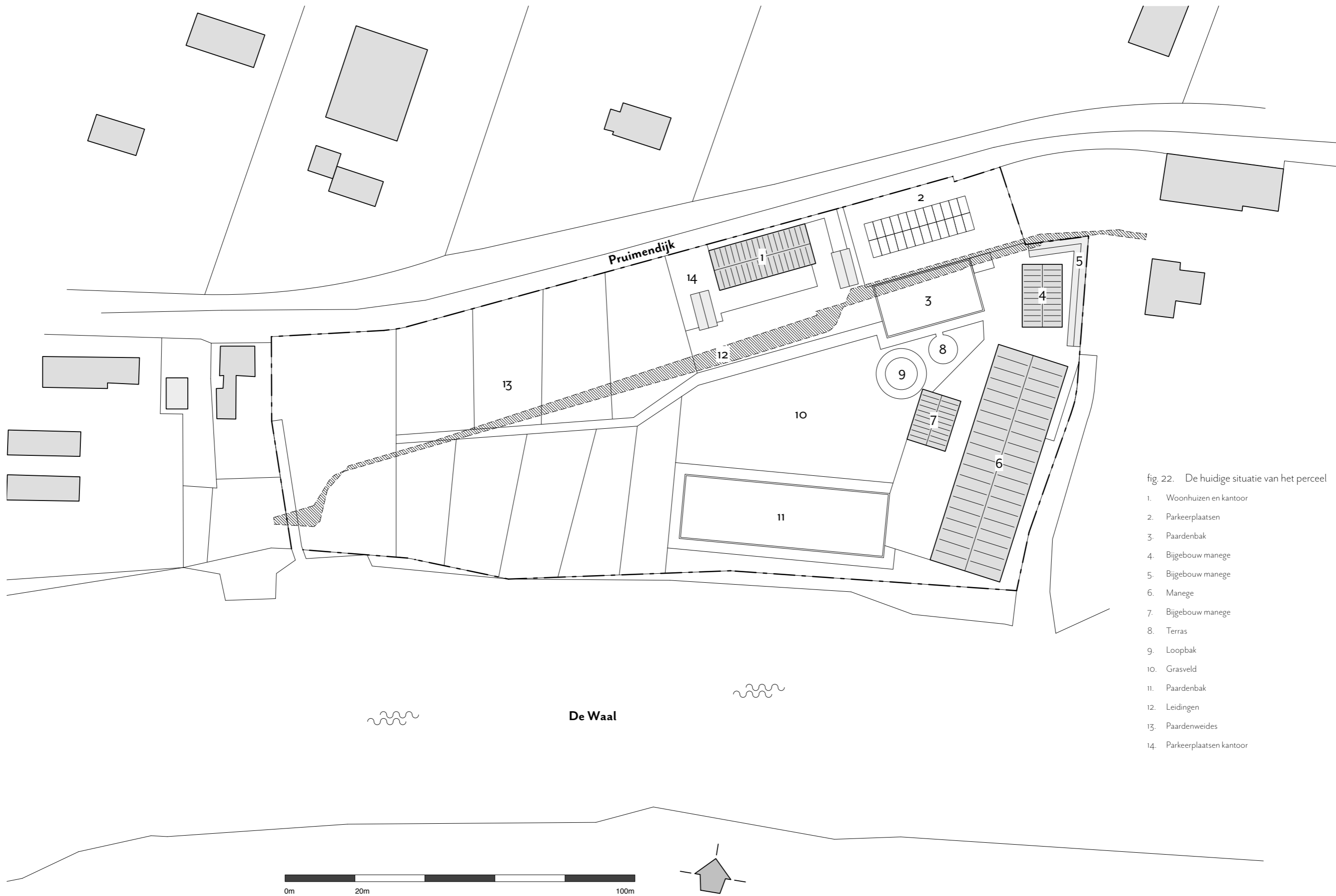


fig. 22. De huidige situatie van het perceel

1. Woonhuizen en kantoor
2. Parkeerplaatsen
3. Paardenbak
4. Bijgebouw manege
5. Bijgebouw manege
6. Manege
7. Bijgebouw manege
8. Terras
9. Loopbak
10. Grasveld
11. Paardenbak
12. Leidingen
13. Paardenweides
14. Parkeerplaatsen kantoor

## 2. HET PLAN

### 2.1. Stedebouwkundige opzet

#### 2.1.1. Visie

De herontwikkeling van het perceel van de familie Schotanus aan de Pruimendijk behelst het realiseren van een aantal verschillende zones: een deel openbare ruimte en een deel voor woningbouw en een kantoor. Dit laatste deel bestaat uit een dijkzone en oeverzone. Het bestaande gebouw valt in de dijkzone. Hier blijven de woningen en het kantoor. Daarnaast komen er in deze zone drie nieuwe dijkwoningen. In de oeverzone komt een vijftal oeverwoningen. Iedere zone (openbaar, gemeenschappelijk, dijkzone en oeverzone) wordt volgens eigen principes ontworpen.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten voor de vormgeving van de woningen en kavels bepaald.

#### 2.1.2. Randvoorwaarden

In 2019 is door de opdrachtgevers en gemeente Ridderkerk een intentieovereenkomst getekend waar het verkavelingsschema en de hoofduitgangspunten als bijlagen zijn toegevoegd. Hierin staan het aantal volumes, kavelgroottes, de verdeling tussen dijkwoningen en oeverwoningen, en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

#### 2.1.3. Uitgangspunten

De gemeente Ridderkerk heeft (samen met andere gemeenten en instanties) enkele documenten opgesteld over de inrichting van het landschap langs de Waal. Deze worden als uitgangspunt gebruikt bij het vormgeven van de bouwvolumes en erfinrichting. Hierbij gaat het om de uiterlijke verschijningsvorm.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten bij de ontwikkeling is om meer zicht op de Waal te creëren. In de loop van de geschiedenis is dit steeds meer verdwenen in het gebied. Vanuit de Pruimendijk wordt de Waal zichtbaar over de breedte van het openbare gebied. Bij het openbare gebied wordt er rekening gehouden met de inrichting zodat er doorkijken ontstaan waarlangs mensen ook de Waal kunnen zien.

Behalve zicht op de Waal is er ook een wens dat mensen daadwerkelijk bij de Waal kunnen komen. Dat wordt bereikt in het openbare gebied. Hier kunnen mensen bij de Waaloever verblijven en (mogelijk) zelfs oversteken met de geplande trekpont.

Een ander belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling is het realiseren van een veilige verkeerssituatie. Daartoe wordt het aantal nieuwe in- en uitritten beperkt tot vier.

Door het toevoegen van woningen zal het verkeer hiernaartoe toenemen, maar door het verdwijnen van de manege zal het totale verkeer qua volume afnemen. Er zal een verschuiving zijn in de momenten waarop het druk is. Er zullen minder piekmomenten zijn, zoals bij wedstrijden, waardoor de verkeerssituatie erop vooruit gaat.



fig. 23. Schema van het nieuwe plan voor het perceel aan de Pruimendijk

- dijkzone
- oeverzone
- gemeenschappelijk deel
- openbaar deel



fig. 24. Recreatie aan en op de Waal moet weer mogelijk worden  
bron: beeldbank.rws.nl



De dijkzone was van oudsher de 'representatieve' kant van kavels langs een dijk. Daarom wordt deze zone 'formeel' vormgegeven, met dijkwoningen op helder omliggende kavels. De dijkzone bevat kleinschalige, individuele bebouwing, boven of onder aan de dijk<sup>3</sup>—dus vrijstaande woningen die niet al te groot zijn. In dit plan hebben de woningen een maximale inhoud van 690 kubieke meter, bovenaan de dijk. Hiermee wordt het dijklint versterkt. Woningen in de dijkzone worden ontsloten vanaf de Pruimendijk en hebben (waar dit toepasselijk is) een gemeenschappelijk (parkeer)erf. De kappen van deze woningen zijn in langsricting van de dijk. Erfgrenzen worden gemarkeerd met lage heggen.

De oeverzone is een 'informele' zone die verwijst naar de tuinbouw die in de historie van dit gebied plaatsvond. Het is vormgegeven met oeverschuren die als het ware zijn 'uitgestrooid' over het landschap. Omdat deze woningen worden uitgevoerd als oeverschuren, staan wij geen bijgebouwen toe op de kavels. Dat betekent dat er in de woning wordt geparkeerd. De kavels in de oeverzone zijn groter dan die aan de dijk en, omdat het 'schuren' zijn, de woningen ook: zij hebben een maximale inhoud van 815 tot 1035 kubieke meter. Deze woningen staan haaks op de Waal of in de langsricting ervan. De oeverwoningen zijn groter dan de dijkwoningen. De kavels worden ontsloten via het gemeenschappelijke deel.

Beide typen woningen worden vormgegeven als vrijstaande, duidelijke, heldere volumes.

Tussen de dijkzone en oeverzone bevindt zich een gemeenschappelijke zone, dat is omgeven door beplanting. Dit bestaat uit een oprijlaan, brink en verbinding met het openbare gebied. Vanuit het algemene gebied is er, dankzij sloten, zicht op de Waal.

Het openbare gebied aan de westkant van het perceel, wordt ingericht als een soort weide: extensief met vooral gras en enkele bomen. Dit zorgt ervoor dat men zicht heeft op de Waal vanuit de Pruimendijk en daadwerkelijk bij de Waal kan komen.

In dit plan worden kavels zo veel mogelijk op natuurlijke wijze van elkaar gescheiden, door middel van beplanting en sloten. De beplanting en sloten zijn niet alleen een belangrijk landschappelijk element: ze vormen habitat voor flora en fauna en bergen water.

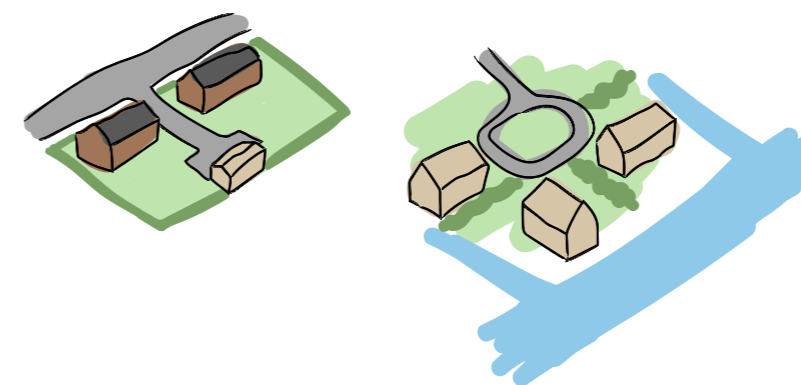


fig. 25. Principeschema's van de twee woontypologieën: de dijkwoningen en oeverwoningen.



fig. 26. Het stedenbouwkundige plan

## 2.2. Openbare ruimte en gemeenschappelijk deel

### 2.2.1. Openbare gebied

Het nieuwe plan omvat een openbare ruimte aan de westkant en tussen de woningen in een gemeenschappelijk deel (dat wil zeggen dat het toebehoort aan de bewoners).

De openbare ruimte wordt afgestaan aan de gemeente. Dit gebied zal extensief worden ingericht en zal bestaan uit een weide met enkele bomen. In het midden komt een sloot en aan de rechterkant daarvan zal plek zijn voor een trekpunt naar de overkant van de Waal. Mogelijk komen er in dit gebied schapen.

Om de trekpunt bereikbaar te maken zal er een pad komen van de Pruimendijk naar de oever. Dit is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het gemeenschappelijke deel is verbonden met het openbare gebied, maar hiertussen zal een hek in landelijke stijl worden geplaatst.

### 2.2.2. Gemeenschappelijk deel

Het gemeenschappelijke deel bevindt zich in de oeverzone, achter de dijkwoningen. Alle kavels grenzen aan het gemeenschappelijke deel, zodat alle bewoners hiertoe toegang hebben.

Een deel van het gemeenschappelijke gebied bestaat uit een weg die dient ter ontsluiting van de oeverwoningen. Deze heeft twee delen: aan de Pruimendijk een tweebaansweg (een laan) met aan weerszijden beuken (zie fig. 36) en in de oeverzone een éénbaansweg die de woningen ontsluit. Aan het begin van de laan is ruimte gereserveerd voor vuilcontainers. Hier moet de mogelijkheid zijn voor het plaatsen van een (automatische) poort of hekwerk, die 's nachts kan worden afgesloten. Deze ringweg en het gebied in het midden vormen samen een brink. De brink is toegankelijk voor bewoners. In het midden van de brink bevindt zich onverhard, natuurlijk gebied, dat informeel is vormgegeven met gras en bomen, halfverharde parkeerplaatsen en (mogelijk) een faunatoren. De brink is bij uitstek de ontmoetingsplek voor bewoners van het project.

Het gemeenschappelijke gebied loopt tussen de dijkwoningen en oeverwoningen naar het westen toe en verbindt zich met het openbare deel van het plan.

Deze gemeenschappelijke delen worden mandelig en dus gemeenschappelijk onverdeeld eigendom van de nieuwe bewoners.

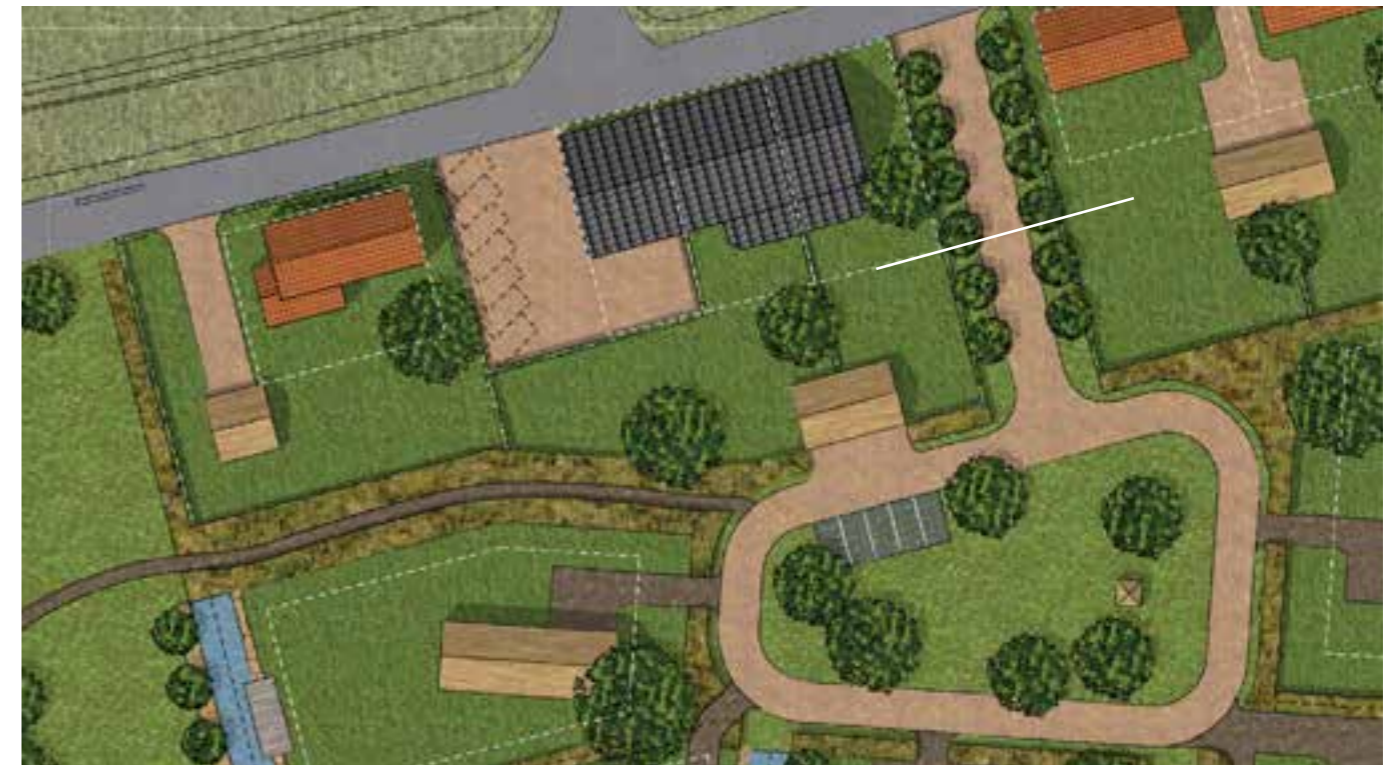


fig. 27. Locatie doorsnede



fig. 28. Doorsnede over de toegangsweg (de Laan)

## 2.3. Verkaveling en ontsluiting van woningen

### 2.3.1. Bestaande pand

Het bestaande pand bestaat uit twee woningen en een kantoor. Het gebouw wordt gerenoveerd.

De woningen krijgen langere kavels met achtertuinen die aansluiten op het gemeenschappelijke gebied. De woningen hebben voordeuren aan de dijk en aan de zijkant van het gebouw.

Voor het autoverkeer worden de woningen vanuit de achterkant ontsloten. Aan de brink wordt een gedeelde parkeershuur geplaatst, in de achtertuinen van de twee bestaande woningen. De parkeershuur past qua vormgeving en materiaal in het landschap.

Voor het kantoor blijft de bestaande inrit behouden. Naast het kantoor wordt het bestaande parkeerterrein gehandhaafd met daarin zeven parkeervakken.

### 2.3.2. Dijkzone

In de dijkzone bevinden zich drie woningen. Deze kavels zijn kleiner dan de kavels in de oeverzone. De verkaveling is haaks op de dijk. Aan de achterkant grenzen de kavels aan het gemeenschappelijke gebied en/of de kavels van de oeverzone.

Deze woningen worden aan de dijk geplaatst, op dezelfde rooilijn. Ze staan op 2 meter van de dijk af. Deze woningen hebben voordeuren aan de dijk of aan de zijkant van de woning.

Dijkwoningen hebben waar mogelijk gemeenschappelijke inritten aan de Pruiwendijk. Parkeren kan achter de woning gebeuren in een parkeershuur. Ook deze schuren passen qua vormgeving en materialen in het landschap: zij worden ontworpen als lichte schuren.



fig. 29. Kavelgrenzen in het rood aangegeven

fig. 30. De brink in Dwingeloo met muziekoepel, vijver en bomen rondom  
bron: wikimedia



### 2.3.3.

#### Oeverzone

De oeverzone omvat een vijftal kavels. Deze kavels zijn gericht op de rivier en volgen de richting daarvan, of staan haaks daarop. Dit betekent dat de woningen ten opzichte van elkaar haaks of parallel staan.

De woningen in deze zone liggen op informele wijze verspreid in het landschap. De bouwvlakken zijn zo gedefinieerd dat er een balans ontstaat tussen vrijheid van plaatsing van de woning op het kavel en het behouden van zicht op de Waal vanuit de woningen.

Deze woningen worden ontsloten vanaf het algemene terrein (de brink) met halfverharde wegen. Parkeren gebeurt binnen de woning, op het terrein, of ondergronds. Bijgebouwen, bijvoorbeeld ten behoeve van het parkeren, zijn niet toegestaan.



fig. 31. Ontsluiting van het bestaande pand



fig. 32. Ontsluitingsprincipe van de dijkwoningen



fig. 33. Ontsluitingsprincipe van de oeverwoningen

## 2.4. Afscheidingen tussen kavels

### 2.4.1 Algemeen

De kavels worden op natuurlijke wijze van elkaar gescheiden, met inachtnaam van het zicht op de rivier. Dit gebeurt door middel van lage hagen, gemengde hagen, bomenrijen, sloten, en riet.

Privacy op het erf kan worden gecreëerd door de inrichting van het erf zelf. Het is niet toegestaan om schuttingen of hekwerken te plaatsen aan de openbare zijde van een kavel.

### 2.4.2. Sloten

Tussen het openbare gedeelte en de kavels aan de oever van de Waal bevinden zich sloten. De sloten zelf zijn 4 meter breed (gemeten op de waterlijn), met telkens aan één kant riet en aan de andere kant een rij van knotwilgen.

Sloten worden begrensd door taluds en houten beschoeiingen. De beschoeiingen beschermen tegen erosie van de taluds. Binnen een gebied van 3 meter (gemeten vanaf de waterlijn) rondom de sloot, worden geen woningen en wegen gebouwd. Uitsluitend vanaf de bovenkant van het talud mag dichte beplanting worden toegepast. De rietkant van de sloot wordt gevormd door een plas-draszzone van maximaal 0,5 m diep waar het riet in staat. De oeverzone is transparant. Er mogen houten steigers worden geplaatst.

De sloot tussen het openbare gedeelte en het meest westelijke oeverkavel is gedeeltelijk openbaar eigendom. De andere sloten zijn onderdelen van de kavels.

### 2.4.3. Hagen

Hagen worden toegepast aan de voor- en zijanten van dijkkavels en zijn maximaal 1 meter hoog. De hagen behouden hun blad in de winter. Denk hierbij aan taxus- of beukenhagen.

### 2.4.4. Gemengde hagen

Gemengde hagen worden toegepast in de oeverzone en aan de achterkant van de dijkkavels. Ze zijn minder rechthoekig en breder dan de hagen beschreven onder punt 2.4.3. De maximale hoogte is 1,5 meter. Deze hagen bestaan uit inheemse soorten die niet hoger worden dan de maximale hoogte of zo te snoeien zijn.

### 2.4.5. Bomenrijen

Waar bomenrijen worden gebruikt als afscheiding van de kavel zijn dit beuken (*Fagus sylvatica* 'Dawyck'). Langs sloten staan knotwilgen.

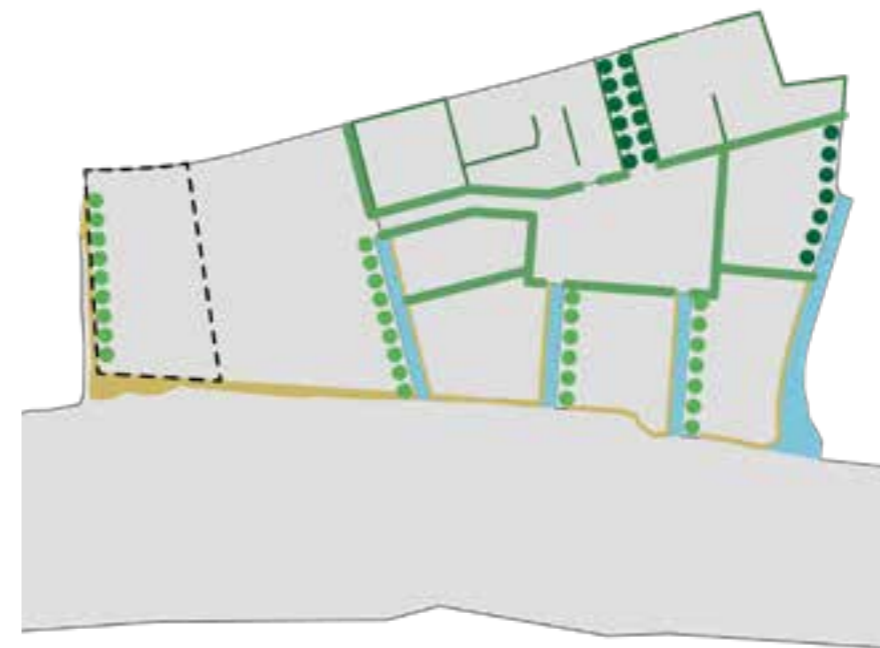


fig. 34. Schema van afscheidingen

-  knotwilg
-  beuken
-  sloot
-  riet
-  lage heg
-  gemengde heg
-  hekwerk



fig. 35. Sloot met wilgen en riet  
bron: Bram van Boekhoven



fig. 36. Beuken  
bron: Boomkwekerij Gebr. Van den Berk B.V.



fig. 37. Lage taxusheg  
bron: florum.nl



fig. 40. Knotwilgen langs sloot  
bron: wikimedia



fig. 38. Gemengde haag  
bron: tenhoven-bomen.nl



fig. 39. Gemengde haag  
bron: svp-hardenberg.nl



fig. 41. Privacy gecreëerd op het erf door middel van  
beplanting  
bron: groengroep.nl

## 2.5. Duurzaamheid en ecologie

### 2.5.1 Algemeen

De nieuwe ontwikkeling moet niet ten koste gaan van de natuur die zich nu op de plek bevindt. Sterker nog, dit plan ambieert om een aanwinst te zijn voor de flora en fauna. Daarom wordt er duurzaam en natuurinclusief gebouwd en wordt er rekening gehouden met de lokale diersoorten.

### 2.5.2. Faunatoren / huismussentil

Om invulling te geven aan het streven om het plan natuurinclusief te maken, wordt er op de brink een faunatoren, dan wel een huismussentil geplaatst. Verder krijgen de al aanwezige nestkasten voor huismussen en nieuwe permanente plaats in het plan.

### 2.5.3. Natuurinclusief

Door het slopen van de manege en de bijgebouwen, plus het verwijderen van het parkeerterrein en andere verharde terreindelen, neemt het verhard oppervlak af. Het plaatsen van verschillende soorten bomen en struiken, en het maken van sloten, zorgt voor meer mogelijkheden voor verschillende soorten om in het gebied te blijven, of zich zelfs te vestigen.

Vogels als de heggemus, merel en kneu kunnen de beplanting gebruiken om te nestelen. Daarnaast zoeken vlinders zoals boomblauwtje, citroenvlinder en gehakelde aurelia in struiken naar voedsel en planten om eieren af te zetten.

Vlinders als de argusvlinder, hooibeestje en bruin zandoogje kunnen profiteren van slootkanten, net als insecten, zoals grote keizerlibel en het lantaarntje, eveneens een libel, zoeken er voedsel en planten zich er voort. Een goede insectenstand heeft voordelen voor andere dieren, bijvoorbeeld voor jonge weidevogels, zoals grutto's en tureluurs. Daarnaast komen in slootranden bruine kikkers en andere amfibieën voor. De inrichting van het erf draagt, met natuurlijke erfafscheidingen, hier ook aan bij.

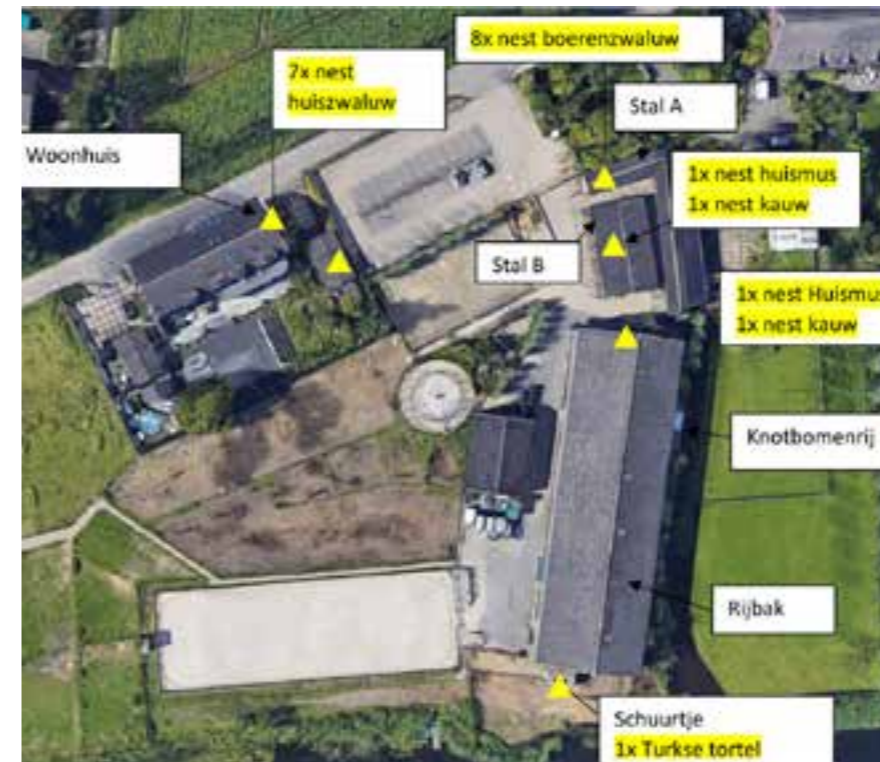


fig. 42. Verblijfs- en rustplaatsen rondom de manege  
bron: Activiteiten- en mitigatieplan huismus  
door Kingfisher Natuurprojecten



fig. 43. Voorbeeld van een huismussentil  
bron: Kingfisher Natuurprojecten



fig. 44. Natuurinclusief: een gemengde haag biedt  
onderdak aan allerlei flora en fauna  
bron: svp-hardenberg.nl



#### 2.5.4. Duurzaamheid

De ontwikkeling is op meerdere manieren duurzaam. Het totale verharde oppervlak op de locatie neemt af. Het toevoegen van beplanting slaat CO<sub>2</sub> op en houdt regenwater vast. De sloten zorgen ook voor meer opslagcapaciteit van water. Dit komt ten gunste van klimaatadaptatie.

Alle gebouwen in het plan moeten voldoen aan de laatste, geldende duurzaamheidseisen, maar de ambitie is om een stapje verder te gaan.

Het streven is om de woningen met een houtconstructie te maken, bijvoorbeeld met kruislaminaat (ook wel CLT genoemd). Bouwen met hout is erg duurzaam, want CO<sub>2</sub> wordt hiermee voor langere tijd opgeslagen. Kruislaminaat biedt bovendien ook het voordeel van een erg korte bouwtijd.

Een belangrijke eis in dit beeldkwaliteitsplan is dat duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel zijn van de ontwerpopgave. Dat betekent dat voorzieningen zoals zonnepanelen en zonneboilers moeten worden meegenomen in het ontwerp van de woning en niet ogen als toevoegingen op het volume.



fig. 45. Natuurinclusief bouwen: plek voor vleermuizen of vogels onder het dak  
bron: jonkershovenier.nl



fig. 46. Bouwen met CLT-panels levert meerdere voordelen op  
bron: theurbanist.org

### 3. BESTAANDE WONINGEN EN KANTOOR

#### 3.1. Erfinrichting

##### 3.1.1. Organisatie kavel

Het bestaande gebouw wordt onderverdeeld in drie kavels. Aan de westkant het kantoor en daarnaast twee woningen.

Naast het kantoor is er plek om te parkeren voor medewerkers en bezoekers door middel van zeven parkeervakken. De middelste woning heeft een kavel achter de woning en achter het kantoor. De woning aan de oostkant heeft een kavel achter en naast de woning. De twee woningen delen een parkeervoorziening in de vorm van een streekeigen schuur, gecombineerd met berging. Deze wordt ontsloten vanaf het gemeenschappelijke terrein en staat achterin het kavel.

##### 3.1.2. Bepanting

Aan de zijde van de dijk is er weinig ruimte voor bepanting. Het parkeerterrein naast het kantoor wordt verhard—op dit kavel is er ook weinig ruimte voor bepanting.

De bestaande kastanjeboom blijft behouden. Deze valt in het kavel van de middelste woning. Er staan ook enkele fruitbomen, waaronder een vijg op het kavel aan de oostkant. Dit kavel krijgt ook minstens één solitaire boom.

#### 3.2. Bebouwing

##### 3.2.1. Renovatie

Het bestaande gebouw wordt gerenoveerd. De uiterlijke verschijningsvorm blijft hierbij gehandhaafd.



fig. 47. Voorbeeld van een parkeerschuur  
bron: losstadomland.nl



fig. 48. Bestaande woning  
bron: Google

## 4. DIJKZONE

### 4.1. Erfinrichting

#### 4.1.1. Kavel

De dijkzone is georiënteerd op de Pruiwendijk. Van oudsher stonden hier woonhuizen, omdat het hoger is gelegen dan de oevers en men zo droge voeten hield. In deze zone is het uitgangspunt om de lintbebouwing langs de dijk te versterken.

De nieuwe bebouwing verwijst naar het traditionele gebruik van de dijkzone. De woningen in de dijkzone waren representatief—de ‘mooie’ woning aan de dijk en het erf waar werd gewerkt erachter. Ook het kavel was aan de dijk representatief, met siertuinen en moestuinen.

Voor het gemak noemen we de dijkkant van deze kavels de voorkant en de oeverkant van deze kavels de achterkant.

Om die ‘representatieve’ uitstraling van de dijkzone te behouden, zijn een aantal uitgangspunten van belang:

- Het dijklichaam als vorm te behouden
- Geen auto's in het zicht vanaf de dijk
- Bebouwing oogt kleinschalig
- Tussen de woningen doorzicht naar achteren

Het plan omvat drie nieuw te realiseren dijkwoningen, die allemaal op 2 meter (gemeten vanaf de rijbaan) van de dijk staan. Deze woningen volgen de richting van de dijk met hun kap.

De kavels aan de dijk zijn kleiner dan die aan de oever. De bebouwing is ook kleinschaliger.

Auto's worden uit het zicht van de dijk geparkeerd. Dat betekent dat er achter op het terrein een parkeer-schuur staat waar geparkeerd kan worden.

Waar een schuur wordt toegepast, is er een duidelijk verschil tussen het hoofdgebouw (de woning) en het bijgebouw (de schuur), qua materiaal, detaillering en/of afmetingen.

Ook vuilcontainers blijven buiten zicht, op een eigen plek op het terrein.

Het dijklichaam wordt beter zichtbaar. Dat betekent dat het talud niet wordt opgevuld ter behoeve van het parkeren. Op dit moment vloeit op sommige plekken het terrein langzaam naar beneden richting de Waal. In de nieuwe situatie wordt er gezorgd voor een ‘scherp’ verval. De achtergelegen kavels worden hiermee zo goed als vlak.

Bebouwing is geplaatst rondom een gemeenschappelijk erf (waar dit van toepassing is). Een erf kan bestaan uit een hoofdgebouw (woning) en schuur, of meerdere woningen met één of meerdere schuren.

Kavels worden ontsloten vanuit de Pruiwendijk. Inritten worden gemaakt met (beton)klinkers of asfalt.



fig. 49. Leibomen en lage heg voor een dijkwoning

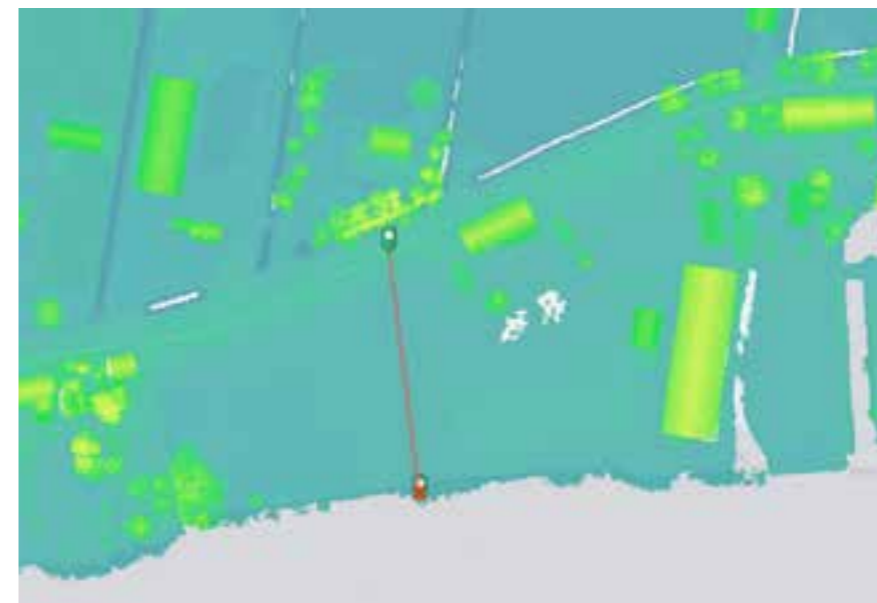


fig. 50. Het hoogte verval van de Pruiwendijk is ongeveer 1,5 m  
bron: AHN

#### 4.1.2. Beplanting

Kavels hebben een open karakter, rekening houdend met zichtlijnen en met zo veel mogelijk groen. Erfaf-scheidingen zijn daarom natuurlijk en worden gevormd door lage heggen aan de voorkant en zijanten, en gemengde hagen aan de achterkant.

Er wordt gestreefd naar een balans tussen privacy en zicht richting het achtergelegen gebied. Daarom worden de lage heggen maximaal 1 m hoog en gemengde hagen, die lagergelegen zijn, maximaal 1,5 m hoog. Privacy kan worden gecreëerd door het toepassen van leibomen aan de dijkzijde, voor de woning, en op het erf zelf, door beplanting.

Ieder kavel heeft minstens één solitaire boom. Afhankelijk van waar deze staat,—aan de dijkzijde of achter op het erf—kunnen deze bomen van soort verschillen.

Omdat de voorkant de representatieve kant van het erf is, worden die kant en zichtbare zijanten ingericht met siertuinen of moestuinen.

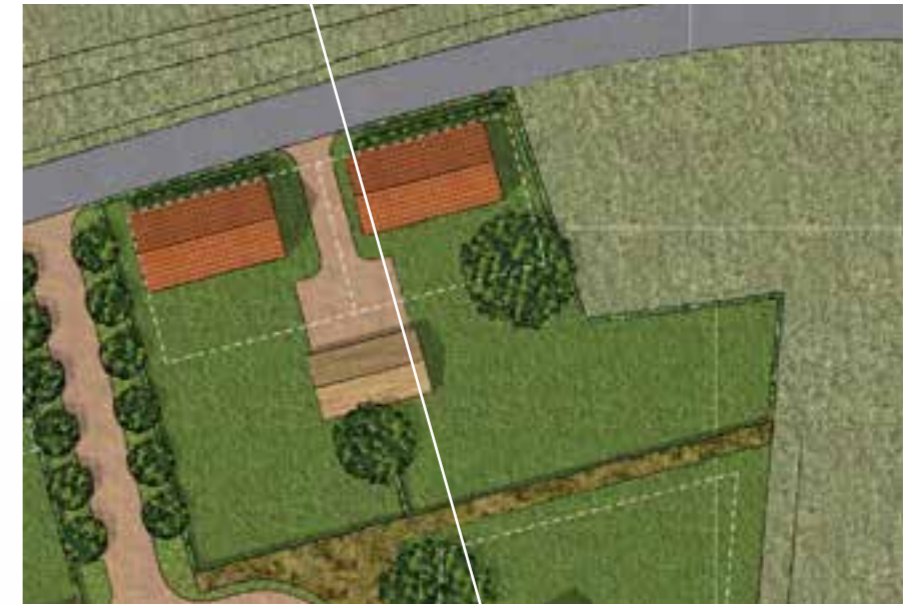


fig. 52. Locatie doorsnede

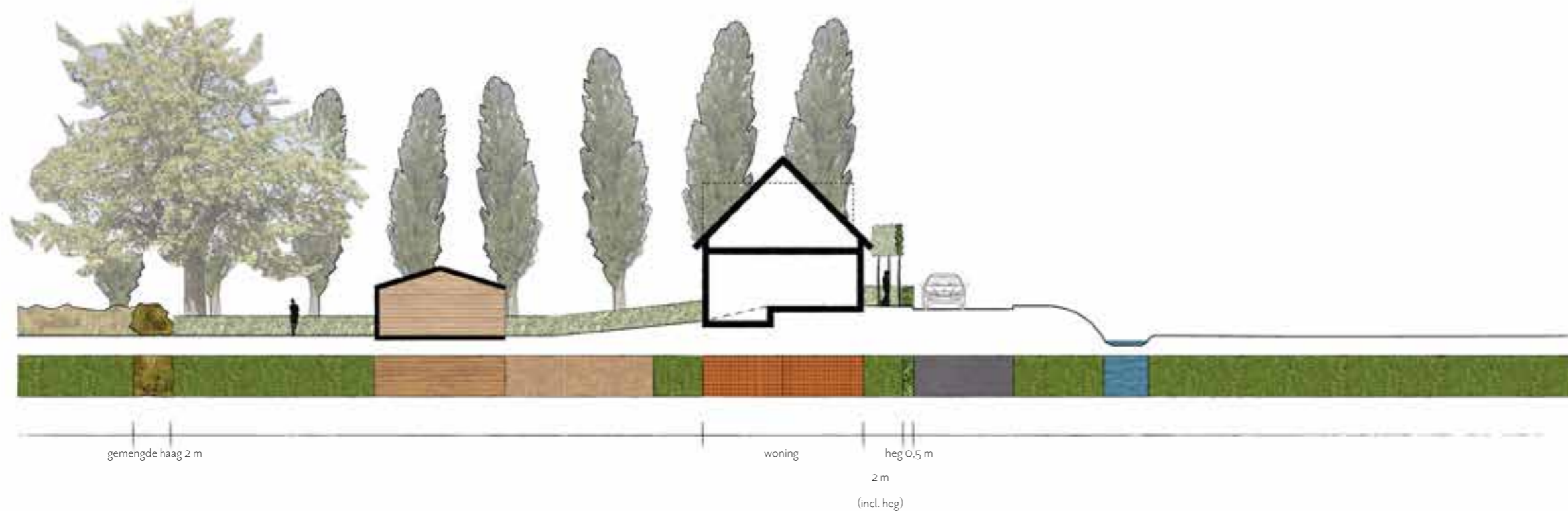


fig. 51. Doorsnede van een dijkwoning

## 4.2. Bebouwing dijkwoningen

### 4.2.1. Algemeen

Aan de dijk stonden woonhuizen met aan deze kant de representatieve zijde van de woning. De dijkwoningen passen in de traditionele lintbebouwing langs de dijk—het zijn (vanaf de dijk gezien) bescheiden volumes met een erf achter en deels naast de bebouwing.

### 4.2.2. Volumes

Zij verwijzen naar de traditionele dijkwoningen die het representatieve deel van het erf vormden. De bebouwing is kleinschalig, individueel, en bestaan uit eenvoudige, heldere volumes.

De woningen bestaan uit één laag plus kap. De kap is een zadeldak. De richting van de kap volgt de dijk.

De woning mag bestaan uit twee volumes. Het tweede volume heeft ook een zadeldak dat de richting van de dijk volgt.

Omdat een dijkwoning op de dijk is gericht, heeft zij een voordeur aan de dijkzijde of aan de zijkant van het gebouw. Als de voordeur aan de zijkant is geplaatst, bevindt deze zich wel aan de kant van de dijk.

Er mogen dakkapellen worden geplaatst, zowel aan de dijkzijde als de oeverzijde. Deze ogen als toevoeging op het volume en domineren het niet. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de vigerende bouwregels, zoals gebruikelijk opgenomen in de bestaande regelingen in Ridderkerk<sup>1</sup>. Aanvullend hierop wordt bepaald dat de dakkapel losstaat van de nok en goot, zodat deze zichtbaar blijven, met minimaal 0,5 m tussenruimte (horizontaal gemeten). De dakkapellen blijven ook los van de zijgevel.

<sup>1</sup> De goothoogte mag worden overschreden door:

a. dakruimten op (bedrijfs)woningen, mits:

1. het gezamenlijk oppervlak van (nagenoeg) horizontale dakvlakken niet meer bedraagt dan 50% van het gezamenlijk grondoppervlak van de af te dekken gedeelten van het bouwwerk;
2. de hoogte van de overschrijding ten opzichte van de aanwezige goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
3. de breedte van enig deel van een gevelvlak van deze dakruimte, geen dakkapel zijnde, niet meer bedraagt dan 40% van de breedte van de onderliggende gevel dan wel in opwaartse richting geleidelijk afneemt tot deze maat.

b. dakkapellen op (bedrijfs)woningen, voor zover gelegen aan de voor- of zijgevel, waarvan de gezamenlijke breedte per dakvlak niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voor- of zijgevel en waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximumhoogte van 1,5 m;

c. dakkapellen op (bedrijfs)woningen, voor zover niet gelegen aan de voor- of zijgevel van een pand, waarvan de afstand tot de zijgevel of de woningscheidende muur niet minder dan 0,5 m bedraagt met een maximumhoogte van 1,5 m;

d. (delen van) bouwwerken, waarvan de grootste horizontale doorsnede niet meer dan 1 m<sup>2</sup> bedraagt en door trappenhuizen, lichtstraten, koepels en liftkokers;

e. technische ruimten voor klimaatregeling, koeling en dergelijke met een maximale oppervlakte van 4 m<sup>2</sup>.

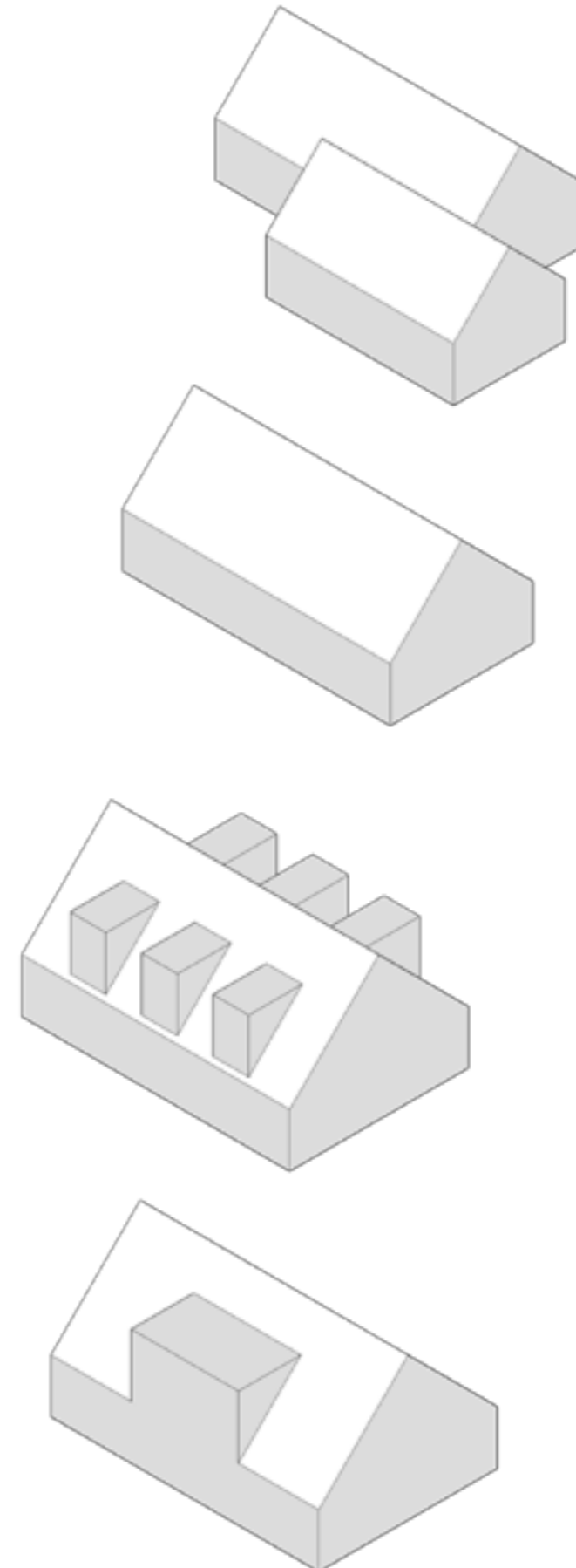


fig. 53. Voorbeelden van volumes van een dijkwoning

Aan de achterkant van de woning mogen volumes worden gemaakt als dakopbouw. Ook deze domineert niet. Hiervoor gelden dezelfde regels als dakkapellen, behalve dat deze volumes niet los hoeven te staan van de goot. Een dakopbouw steekt maximaal 0,5 m in of uit de woning.

Schoorstenen zijn toevoegingen die zichtbaar mogen zijn in de kopgevels.

De woningen verwijzen naar traditionele bebouwing langs de dijk, maar worden wel modern uitgevoerd.

Dit houdt in:

- Veel openheid naar de achterkant toe
- Rijke detaillering—daklijsten, ornamenten, etc. zijn toegestaan waar dit past
- Streekeigen materialisering

#### 4.2.3. Materialen

De dijkwoningen vormen een visuele familie, dus het materiaal- en kleurgebruik wordt op elkaar afgestemd. Er wordt rekening gehouden met het bestaande pand, zodat zij niet in concurrentie met elkaar gaan.

De woningen worden met streekeigen materialen vormgegeven. Dat betekent materialen die veel voorkomen in deze streek:

- Handgevormde bakstenen voor de gevel
- Keramische pannen voor daken, niet geglazuurd

Onderlinge kleurnuances zijn mogelijk, binnen grenzen. Het kleurenpalet bestaat voornamelijk uit aardetinten.

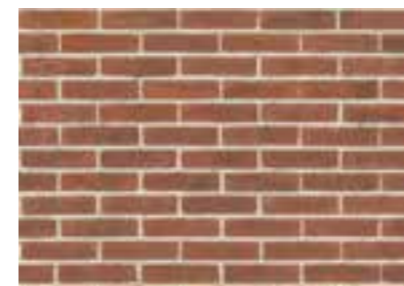
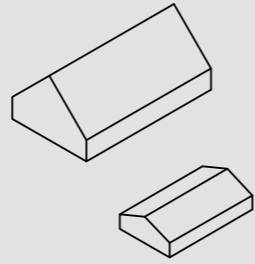


fig. 54. baksteen  
aardetinten, handgevormd

fig. 55. keramische dakpannen  
niet geglazuurd

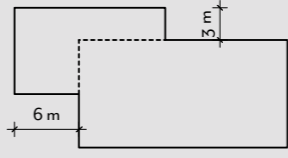
### 4.3. Spelregels dijkwoningen

1



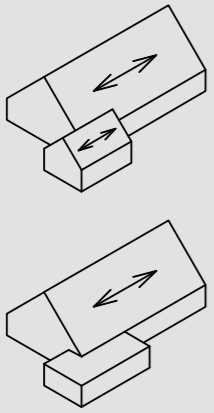
De bebouwing bestaat uit een hoofdvolume en een bijgebouw is toegestaan.

2



Aan het hoofdvolume mag een tweede, kleiner volume worden gemaakt. Aan de achter- of voorkant mag die 3 meter uitsteken, aan de zijkant mag die 6 meter uitsteken.

3



Het hoofdvolume heeft een zadeldak in de langsrichting van de woning. Een tweede volume heeft een zadeldak, ook in de langsrichting van de woning, of een plat dak.

4



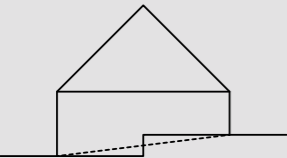
Er mogen dakkapellen worden geplaatst als toevoeging op het volume. Gebruikelijke bouwregels in Ridderkerk gelden. Dakkapellen staan los van de nok en goot, zodat die zichtbaar blijven, met minimaal 0,5 m tussenruimte (horizontaal gemeten). De dakkapellen blijven ook los van de zijgevel.

5



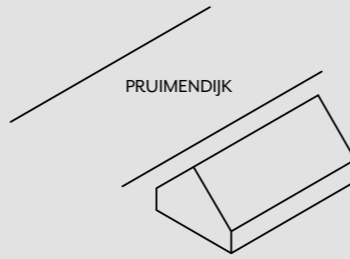
Aan de achterkant van de woning mogen volumes worden gemaakt als dakopbouw. Hiervoor gelden dezelfde regels als dakkapellen, behalve dat deze volumes niet los hoeven te staan van de goot. Een dakopbouw steekt maximaal 0,5 m in of uit de woning.

6



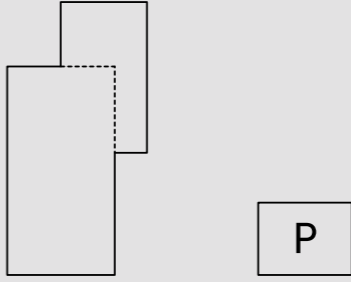
De woning bestaat uit één laag ten opzichte van de dijk, plus een kap.

7



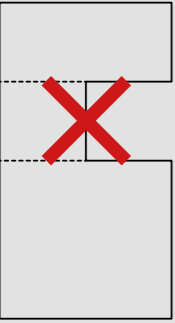
Woningen zijn parallel aan de Pruiwendijk geplaatst.

8



Inpandig parkeren gebeurt in een schuur onder aan de dijk.

9



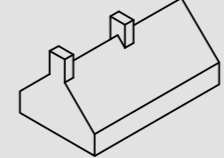
Er mag geen "hap" uit het volume worden genomen.

10



Het dak van de woning mag asymmetrisch worden uitgevoerd.

11



Er mag een schoorsteen worden geplaatst. Deze mag zichtbaar zijn in de kopgevel.

## 4.4. Referentiebeelden dijkwoningen

fig. 56. Traditionele dijkwoning met baksteen, keramische pannen en voortuin met lage heg  
bron: funda

fig. 57. Zonnepanelen geïntegreerd in het ontwerp van de woning  
bron: zonnepanelendakpannen.nl

fig. 58. Voordeur van dijkwoning met rijke detaillering

fig. 59. Dijkwoning met dakkapellen

fig. 60. Moderne dijkwoning met volume erin  
bron: Villa Nova Bouw

fig. 61. Volume geplaatst in woning als dakopbouw

fig. 62. Dak met daklijst en dakkapellen

fig. 63. Dakkapellen van aluminium

fig. 64. Rijke detaillering





## 5. OEVERZONE

### 5.1. Erfinrichting

#### 5.1.1. Kavel

De oeverzone is georiënteerd op de Waal. Het wordt 'informeel' vormgegeven met oeverwoningen die zijn 'uitgestrooid' over het landschap.

De kavels in de oeverzone zijn groter dan de dijk kavels. De bouwvlakken waarbinnen de woningen gebouwd moeten worden, zijn zo gepositioneerd dat de woningen zicht blijven houden op de Waal. Qua oriëntatie staan de te realiseren woningen haaks op de Waal of evenwijdig daaraan. Woningen staan niet vlak aan de rand van het kavel, zo ontstaat er een beeld van woningen die verspreid in een landschap liggen.

Ieder kavel is gelegen aan de Waal en/of een sloot, daarom is het mogelijk om ieder kavel van een houten privé-aanlegsteiger te voorzien, die dient te voldoen aan de eisen van het waterschap.

De kavels worden ontsloten vanuit het algemene gebied. Parkeren gebeurt in het hoofdvolume, op het terrein, of ondergronds. Indien het parkeren via een hellingbaan ondergronds plaatsvindt, dan wordt dit toegestaan onder voorwaarde dat de hellingbaan niet vanaf de openbare weg zichtbaar is, niet aan de kopgevel gesitueerd wordt, en aan het zicht onttrokken wordt door een horizontale garagedeur op maaiveldniveau die na openen direct sluit.

Kavels hebben een open karakter, rekening houdend met zichtlijnen en met zo veel mogelijk groen.

Natuurlijk vormgegeven (zwem)vijvers en niet overkapte zwembaden zijn toegestaan. De materiaalkleuren dienen te worden gekozen passend binnen het kleurenpalet zoals weergegeven in paragraaf 5.2.3.

#### 5.1.2. Beplanting

De oeverzone werd van oudsher gebruikt voor tuinbouw, men kon hier moestuinen, hagen, riet, bomenrijen, grienden, boomgaarden, kassen, en schuren vinden. Daarom wordt de inrichting van de kavels tot natuurlijke elementen, kassen en schuren beperkt.

De kavels worden op natuurlijke wijze van elkaar gescheiden, door middel van sloten met riet en wilgen, en gemengde hagen. Hierdoor blijft zicht op de Waal behouden. Privacy kan worden gecreëerd op het erf zelf, door middel van beplanting.

Omdat deze zone verwijst naar het vroegere gebruik als tuinbouwgebied, heeft ieder kavel minstens één solitaire boom. Deze kan overal op het kavel staan.

Tuinbeplanting is het meest geschikt voor deze kavels. Denk hierbij aan moestuinen, boomgaarden en grienden.



fig. 65. Inrit met overkapping



fig. 66. Steiger

bron: hoveniersbedrijfsgn.nl



fig. 67. Tuinbeplanting: boomgaard

bron: mooijsselmonde.nl



fig. 68. Doorsnede van een sloot en oeverwoning

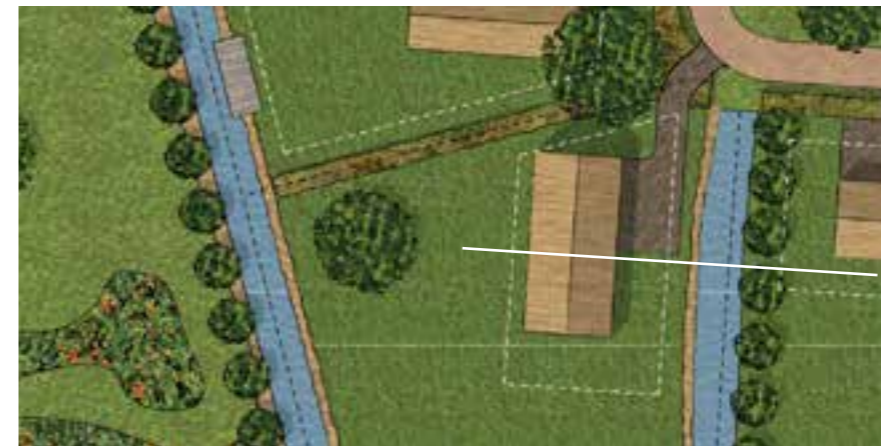


fig. 69. Locatie doorsnede



fig. 70. Tuinbeplanting: moestuin  
bron: mooiijsselmonde.nl



fig. 71. Beschoeiing langs een sloot gemaakt van een geschikte houtsoort  
bron: Benecke



fig. 72. Zwembijver

## 5.2. Bebouwing oeverzone

### 5.2.1. Algemeen

In de oeverzone stond traditioneel meer informele bebouwing—oeverschuren. Zo worden deze woningen ook vormgegeven, qua volume en materialen.

### 5.2.2. Volume

Woningen in de oeverzone verwijzen naar de traditionele agrarische schuren en/of kassen. Ze worden vormgegeven als robuuste, moderne oeverschuren, die bestaan uit heldere volumes. Ze bestaan uit één laag plus een zadeldak. Een kelder onder het maaiveld binnen het bouwvlak is toegestaan.

Om een rustig beeld te realiseren, wordt het aantal volumes in de overzone beperkt. Bijgebouwen (inclusief garages en bergingen) zijn niet toegestaan. Het volledige programma wordt in het hoofdvolume gerealiseerd. Inpandig parkeren vindt in zonedig plaats binnen het hoofdgebouw, danwel ondergronds

De volumes kunnen op meerdere manieren worden 'verbijzonderd', waarbij de traditionele schuurvorm zichtbaar blijft. Er kan worden gespeeld met openheid door glasvlakken, het terugleggen van de kopgevel, het maken van een 'hap' in de woning, en het toevoegen van een dakopbouw. Open ruimte die ontstaat bij een dakoverstek van maximaal 2 m aan een kopgevel wordt niet bij de toegestane kubieke meters opgeteld.

Dakkapellen zijn niet toegestaan, maar dakopbouwen wel. Die mogen niet domineren, want de woning moet herkenbaar blijven als schuur. Daarom mogen deze volumes slechts aan één kant worden geplaatst, maximaal 3 meter breed zijn, niet meer dan 40% van de totale gootlengte van de woning beslaan en steken niet meer dan 0,5 m uit de woning. Er is minstens 1 m ruimte tussen de volumes.

Er kan een 'hap' worden genomen uit het volume. De entree van de woning kan aan de kop of in de langsgewel worden geplaatst. Schoorstenen zijn toevoegingen, ze steken uit het dakvlak en maken geen deel uit van de kopgevels.

De oeverwoningen hebben, passend binnen de sfeer van "oeverschuren", een strakke vormgeving met platte vlakken en zijn een visuele 'familie' van elkaar. Dit wordt bereikt met een verbindend element dat terug komt bij alle oeverwoningen.

Met name de aansluiting van het dak op de gevels is erg belangrijk voor deze samenhang en de beeldende kwaliteit van de woningen. Dit wordt op vier manieren bereikt:

- De woningen hebben geen dakgoot of een onzichtbare dakgoot;
- Het dak wordt op de gevel 'omgezet'. Dat betekent dat het dakmateriaal overgaat in de gevel. Dit dient ten minste 25% van de gevelhoogte te beslaan;
- Er worden geen gevelornamenten toegepast;
- Daken mogen maximaal 2 meter oversteken, alleen aan de kopsen zijden.

Voor de oeverwoningen is onderlinge verscheidenheid en eigen identiteit na te streven. Dat kan worden bereikt door positionering, verbijzondering van het volume, keuzevrijheid in materialisatie en kleurgebruik. Een en ander passend binnen het palet zoals opgenomen in paragraaf 5.2.3.

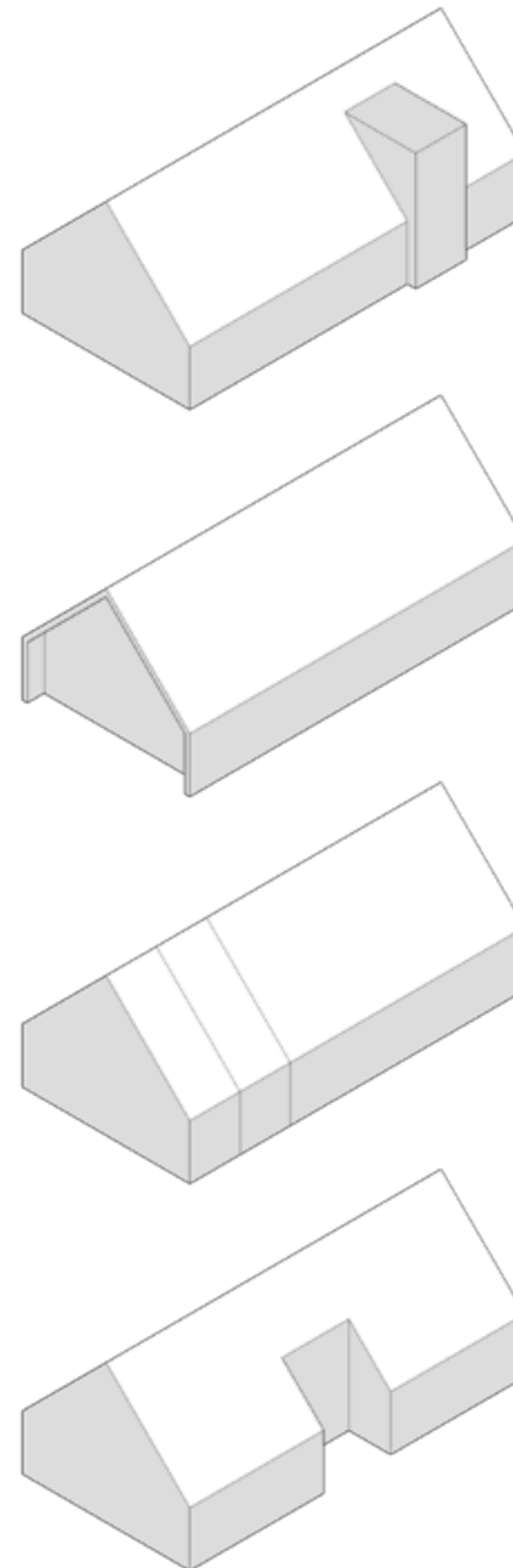


fig. 73. Voorbeelden van het volume van een oeverwoning

### 5.2.3. Materialen

Toekomstige bewoners kunnen hun eigen woning naar eigen wens vormgeven. Ook de materialisatie en kleur zorgen ervoor dat de te ontwerpen woningen een samenhangend geheel worden.

Schuren worden licht gebouwd, dus voor de woningen zijn vooral lichte materialen toegestaan:

- Hout
- Glas
- Riet
- Aluminium / zink

Al deze materialen mogen zowel in de gevel als in het dakvlak worden gebruikt. De hele woning mag in één gevel- en dakmateriaal worden uitgevoerd.

Om het informele schuurkarakter van de bebouwing te benadrukken, bestaat het kleurenpalet uit natuurlijke kleuren. Doordat alle schuurwoningen worden vormgegeven met deze kleuren, wordt het een ensemble dat bij elkaar past.

Het is niet de bedoeling dat woningen worden opgebouwd uit een wirwar van allerlei verschillende materialen en kleuren.

Kozijnen worden uitgevoerd in bijpassende kleurstelling als de gevel of het dakvlak waar ze zich in bevinden.



fig. 74. Riet  
natuurlijke kleuren



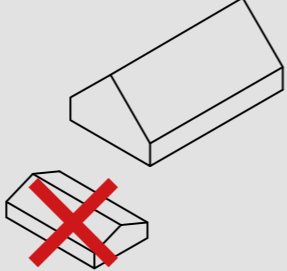
fig. 75. Aluminium / zink  
donkere grijs tinten, niet metallic



fig. 76. Hout  
donkere aardetinten, geen hoogglans

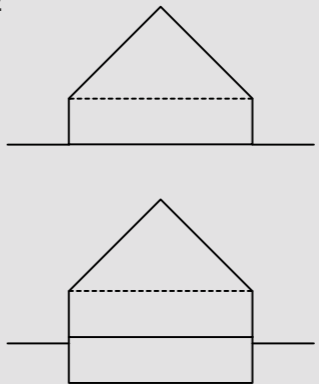
### 5.3. Spelregels oeverwoningen

1



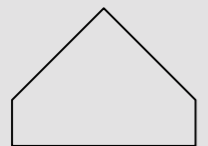
Een oeverwoning bestaat uit één volume. Bijgebouwen zijn niet toegestaan.

2



De woning bestaat uit één laag en een kap boven het maaiveld. Een kelder is toegestaan. De kelder steekt maximaal 400 mm boven het maaiveld uit.

3



De traditionele schuurvorm blijft zichtbaar aan de kopgevels van de woning.

4



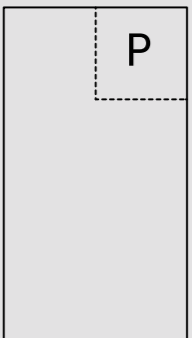
Het dak is een zadeldak, in de langsricting van het gebouw.

5



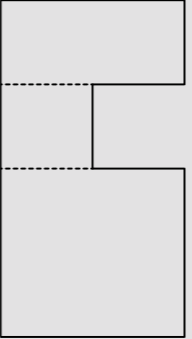
Dakkappellen mogen niet. Er mogen wel volumes in de woning worden geplaatst als dakopbouw. Deze mogen slechts aan één kant worden geplaatst. Dakopbouwen zijn maximaal 3 meter breed, beslaan niet meer dan 40% van de totale gootlengte van de betreffende zijde van de woning en steken niet meer dan 0,5 m uit de woning.

6



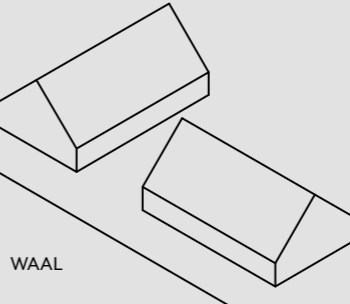
Inpandig parkeren gebeurt binnen het volume, of in een kelder die zich binnen het bouwvlak bevindt.

7



Er mag een "hap" uit het volume worden genomen, eventueel met glas. Deze gaat niet ten koste van het maximale aantal kubieke meters. De maximale lengte- en breedtematen van de woning blijven gehandhaafd.

8



De volumes zijn parallel aan of haaks op de Waal geplaatst

9



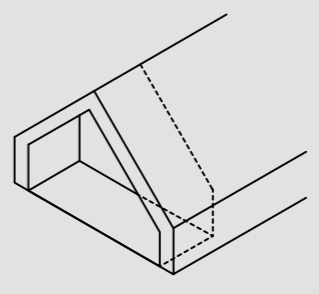
Schoorstenen zijn toevoegingen, ze steken uit het dakvlak en maken geen deel uit van de kopgevels.

10



Er is geen dakgoot, of deze is onzichtbaar. Het dakmateriaal gaat over in de langsgevel. Het moet minimaal 25% van de gevelhoogte beslaan. Een woning mag uit één materiaal voor gevel en dak bestaan. Ramen blijven hierbij buiten beschouwing. Daken steken niet over de langsgevel.

11



Dakoverstekken aan kopse zijden zijn toegestaan, met een maximale maat van 2 meter.

## 5.4. Referentiebeelden oeverwoningen

fig. 77. Gevelmateriaal: zwarte houten rabatdelen

fig. 78. Doorlopen materiaal  
bron: ORGA architect

fig. 79. Opening in woning, bron: deve.dk

fig. 80. De traditionele schuurvorm  
bron: Lofthome

fig. 81. Volumes geplaatst in de woning

bron: MAAS Architecten

fig. 82. Woning met 1 materiaal, bron: Atelier Kunc

fig. 83. Garagedeur geïntegreerd in de gevel  
bron: Mato Gevelbekleding

fig. 84. Glas in combinatie met riet

fig. 85. Doorlopend gevelmateriaal en openheid

fig. 86. Rieten dak met dakramen

fig. 87. Gevelmateriaal loopt over in dak

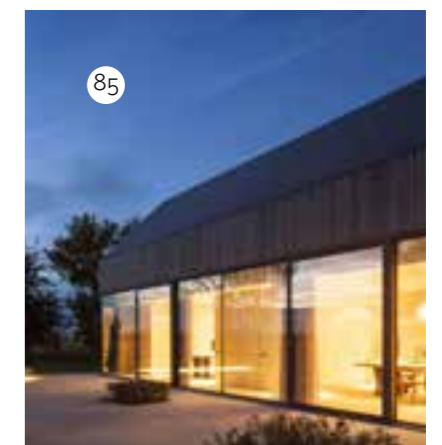
bron: SKA architecten

fig. 88. Rieten dak in combinatie met zonnepanelen

bron: rietdekkervanginkel.nl

fig. 89. Volume geplaatst in de woning

fig. 90. 'Hap' in woning



## 6. OPENBARE RUIMTE EN GEMEENSCHAPPELIJK DEEL

### 6.1. Inrichting

#### 6.1.1. Algemeen

De inrichting van het perceel past bij het gebied—dijkzone en oeverzone. Belangrijke uitgangspunten zijn hierbij zicht op de Waal en verwijzen naar het historische gebruik van de Pruiwendijk en oever als tuinbouwgebied.

De openbare ruimte wordt extensief ingericht met als doel meer zicht op de Waal. Er worden bomen geplant en er komt een voetpad, zodat voetgangers tot aan de oever van de rivier kunnen komen.

De rietbeplanting aan de oever wordt gehandhaafd.

#### 6.1.2. Laan

Toegang tot de oeverwoningen gebeurt via een weg met een inrit aan de Pruiwendijk—de 'Laan'—die aansluit op een brink.

Deze weg is een verharde tweerichtingsweg bestraat met (beton)klinkers. De bestaande klinkers van het huidige parkeerterrein kunnen hiervoor worden hergebruikt. Door de klinkers wordt er gezorgd dat mensen hier niet te hard rijden. De kleur van de klinkers is gemêleerd rood/bruin en wordt in visgraat- of keperverband gelegd. De weg heeft aan beide zijden molgoten.

Deze laan wordt als statige oprijlaan ingericht, met aan weerszijden statige, hoogwaardige bomen die goed beheersbaar zijn voor wat betreft wortelopdruk en schaduwwerking, zoals beuken (*Fagus sylvatica*).

#### 6.1.3. Brink

Het verkeer om de brink is éénrichtingsverkeer voor auto's en tweerichtingsverkeer voor fietsers. De weg is verhard met (beton)klinkers en heeft aan beide zijden molgoten, net als de laan.

De laan en brink zijn gemeenschappelijk eigendom.

Het binnengebied van de brink omvat een aantal parkeervakken voor bezoekers. Deze zijn halfverhard met grasstenen.

Het middenterrein wordt, net als het openbare gebied, extensief ingericht. Dat komt neer op open gras, enkele fruitbomen en de huismussentil. Hiermee wordt het een flexibel terrein dat op verschillende manieren gebruikt kan worden, door de omliggende bewoners. De bomen staan aan de randen van de brink.

In het algemene gedeelte (laan, brink, etc.) komt geen straatmeubilair.

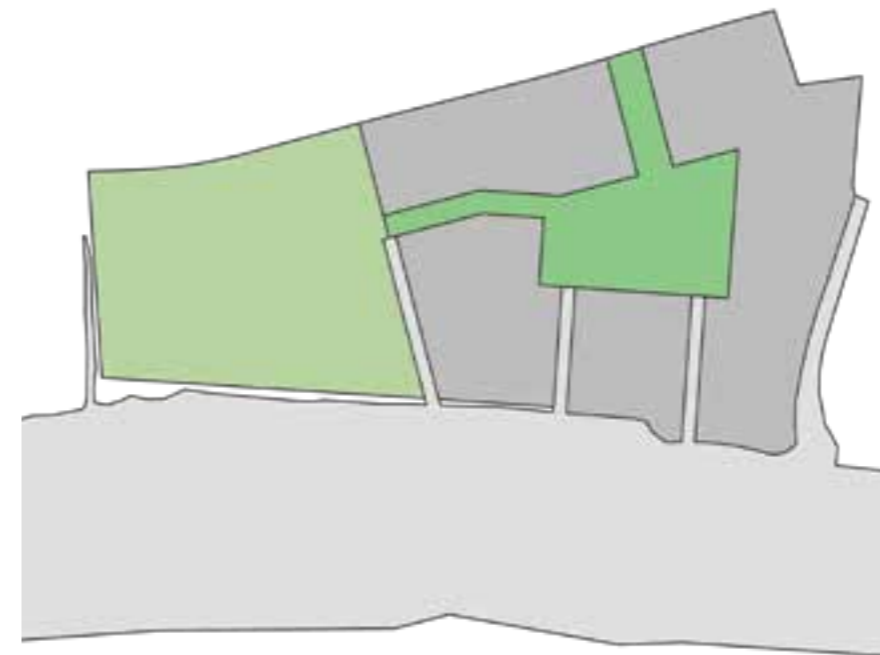


fig. 91. Gemeenschappelijke deel en openbare gebied

■ gemeenschappelijk deel  
■ openbare gebied



fig. 92. Mogelijke halfverharding voor parkeervakken



fig. 93. Brink in Sint Anthonis  
bron: wikimedia

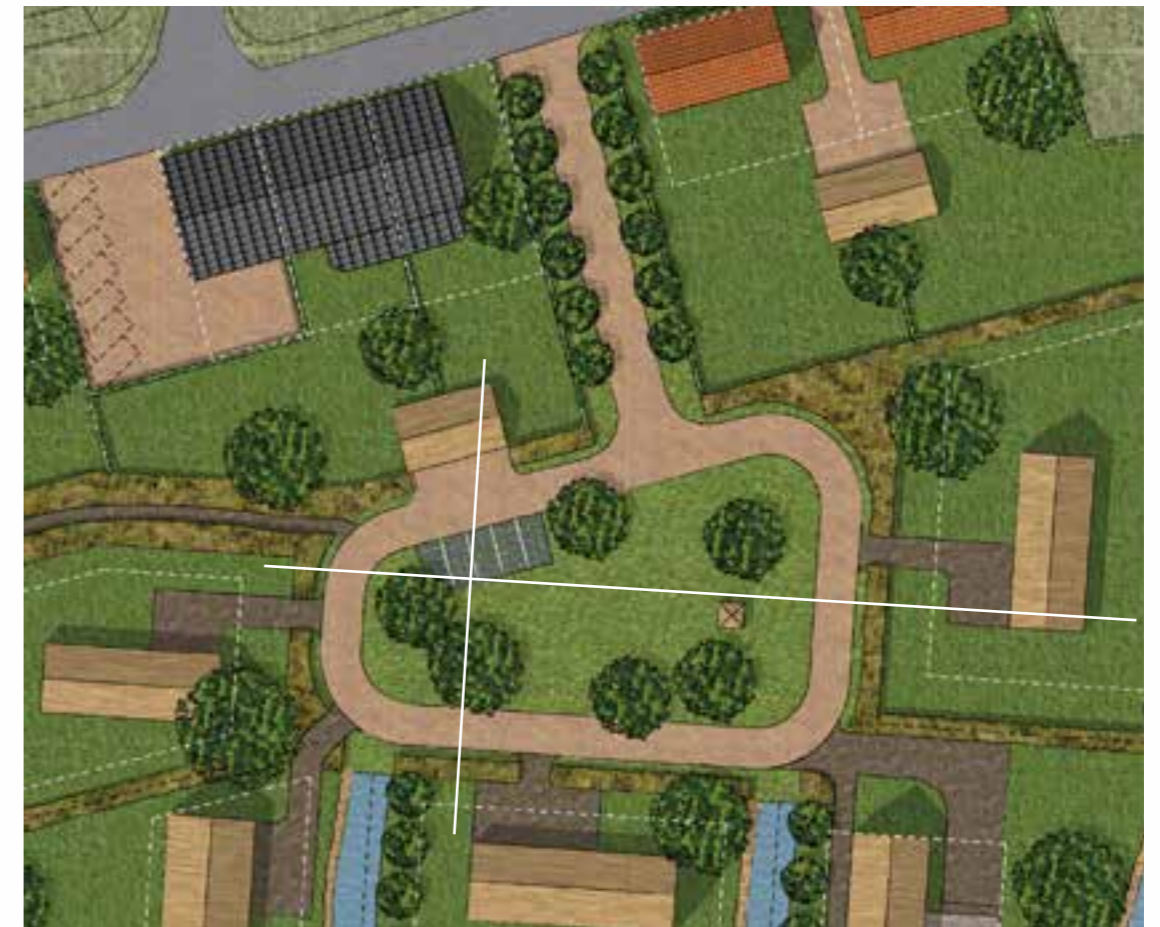


fig. 95. Doorsnedes over de brink

fig. 94. De laan en de brink met locatie van de doorsnedes





#### 6.1.4. **Verbinding**

Het gemeenschappelijke deel (de brink en de laan) wordt verbonden met de openbare ruimte door tussen de kavels van de dijkwoningen en de overwoningen ruimte te laten. Hier komt een onverhard of halfverhard voetpad en beplanting (struiken) die het pad afscheid van de kavels. Van belang is dat de beplanting niet te hoog groeit. Denk hierbij aan soorten als ribes, braam, Gelderse roos, hondsroos en egelantier. Mogelijk materiaal voor het voetpad is steengranulaat.

Tussen het openbare gebied en deze verbindingzone komt een eenvoudig zelfsluitend houten klaphek, dat ervoor zal zorgen dat dieren niet vanuit het openbare gebied naar het algemene terrein kunnen en andersom.

#### 6.1.5. **Openbare gebied**

Het openbare gebied wordt extensief ingericht met schraal grasland en bomen. Mogelijke bomen zijn voornamelijk treurwilgen.

Er loopt een voetpad vanaf de dijk naar de Waal (naar de plek waar later mogelijk een trekpont komt). Dit pad is breder, dus hoger in de hiërarchie dan de verbinding. Het voetpad is onverhard of halfverhard—denk hierbij aan bijvoorbeeld schelpen.

De gemeente is van plan om in het openbare gebied een trekpont te plaatsen. Hiermee kunnen voetgangers en fietsers naar de overkant van de Waal.

In een gedeelte van het openbare gebied komen mogelijk schapen die op deze plek gaan grazen.

#### 6.1.6. **Verlichting**

Voor de verkeersveiligheid worden de rijbanen van de laan en de brink 's nachts verlicht. Het openbare gebied wordt niet 's nachts verlicht. De verlichting is laag—maximaal 5 meter hoog—en naar beneden gericht. Dit komt ten gunste van dieren in het gebied.

#### 6.1.7. **Vuilcontainers**

Vuilcontainers moeten naar de Pruimendijk worden gebracht. Bewoners van de dijkwoningen kunnen ze neerzetten bij de toegang tot hun kavel. Voor bewoners van de oeverwoningen wordt er ruimte voor vuilcontainers gecreëerd bij de inrit van het algemene gebied (de laan).



fig. 96. Voetpad tussen struiken  
bron: grondrr.nl



fig. 97. Zelfsluitend houten landhek, ook wel klaphek genoemd  
bron: wikimedia



fig. 98. trekpont  
bron: levenderivieren.nl



fig. 99. Openbare gebied en verbinding met de locatie van de doorsnede



fig. 100. Doorsnede over de verbinding



fig. 101. Weiland met bomen naast rivier  
bron: pxhere