

# ONTWIKKELING DELWIJNSESTRAAT DELWIJNEN

11.11.2025 | *Beeldkwaliteitsplan*

## COLOFON

### LOCATIE

Ontwikkeling Delwijsestraat Delwijnen

Kadastraal KWK02-T-1455 en -2011

### OPDRACHTGEVER

Zandvliet & Verlouw B.V.  
Industrieweg 11b  
5324JX Ammerzoden

### PROJECTMANAGEMENT

JAN Bouwmanagement B.V.  
Jan van Zanten  
Wichard van Pontlaan 86  
5302XC Zaltbommel

T 06 13 37 94 59  
E [jan@jan-bouwmanagement.nl](mailto:jan@jan-bouwmanagement.nl)  
W [www.jan-bouwmanagement.nl](http://www.jan-bouwmanagement.nl)

### PROJECTARCHITECT

ZON architecten BNA  
ir. L.E.N. (Lizzy) van Zon  
Walderweg 4  
5324GA Ammerzoden

T 0418 72 97 97  
T 06 34 99 00 43  
E [info@zonarchitecten.nl](mailto:info@zonarchitecten.nl)  
W [www.zonarchitecten.nl](http://www.zonarchitecten.nl)

BNA 42602  
Architectenregister 1.190701.014



In Delwijnen en omgeving heerst een groot woningtekort. Om de inwoners van het dorp een passende woonruimte te bieden, wordt er op een weiland aan de Delwijsestraat een woonwijk van 25 woningen ontwikkeld. Dit plan sluit aan bij het dorpskarakter van Delwijnen en voorziet in woningen voor starters, doorstromers en ouderen.

Naast de nieuwbouw wordt er veel aandacht besteed aan de inrichting van de wijk. Groene ruimtes, speeltuinen en wandelpaden maken integraal deel uit van het ontwerp. Dit draagt niet alleen bij aan een gezonde leefomgeving, maar stimuleert ook de sociale interactie tussen bewoners. Zo wordt de dorpskern van Delwijnen versterkt en blijft het een levendige en hechte gemeenschap.

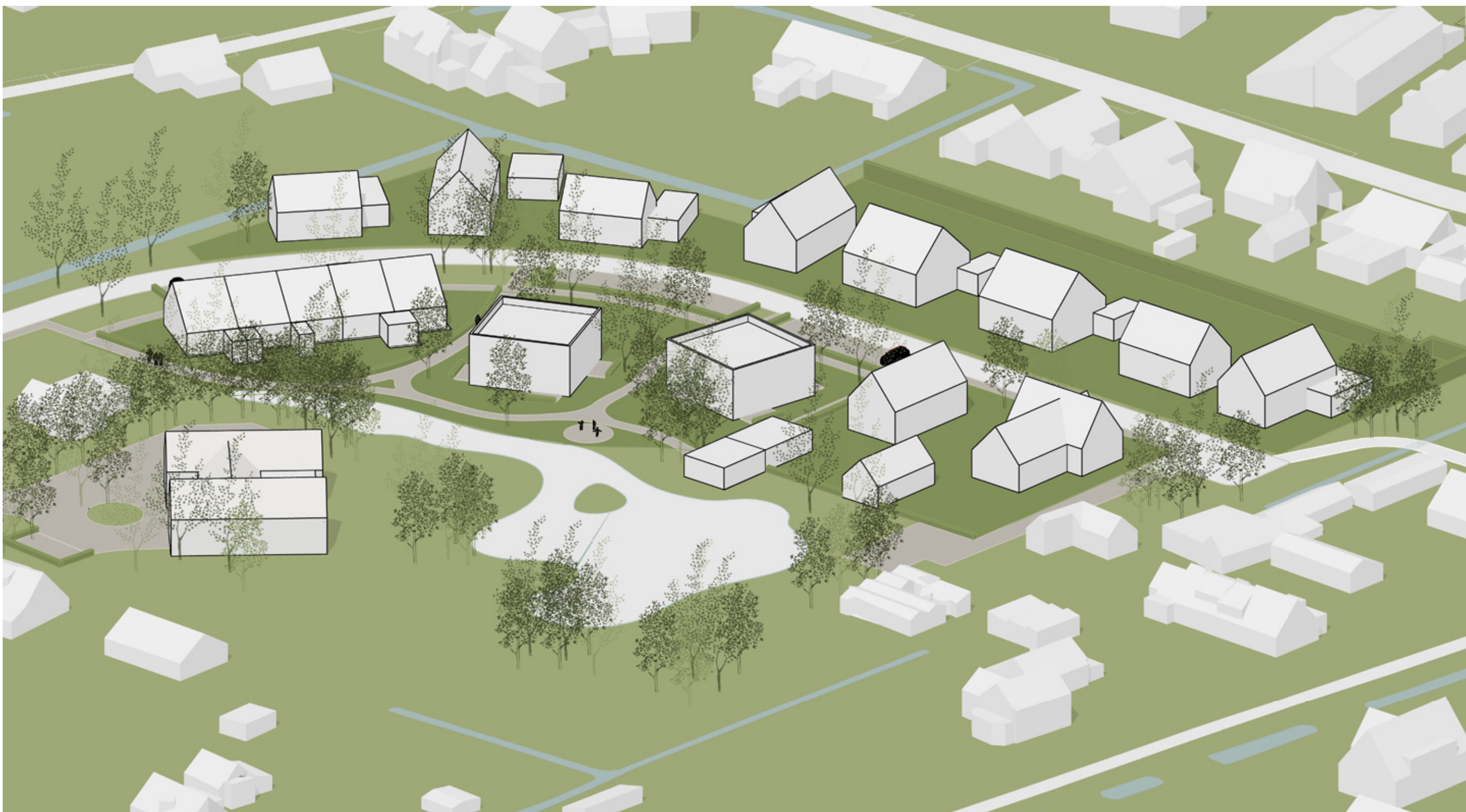
Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de ontwikkelvisie, waarin het beeldkwaliteitsplan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling vastlegt. Dit plan vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. In deze presentatie wordt de beoogde beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als de buitenruimte gepresenteerd. Tekeningen, analyses en referenties geven concrete aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Dit document vormt het toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit. De commissie heeft de bevoegdheid om, binnen de grenzen van redelijke eisen van welstand, van dit kader af te wijken.

## STEDENBOUWKUNDIG PLAN









## GEZONDHEID EN KLIMAAT





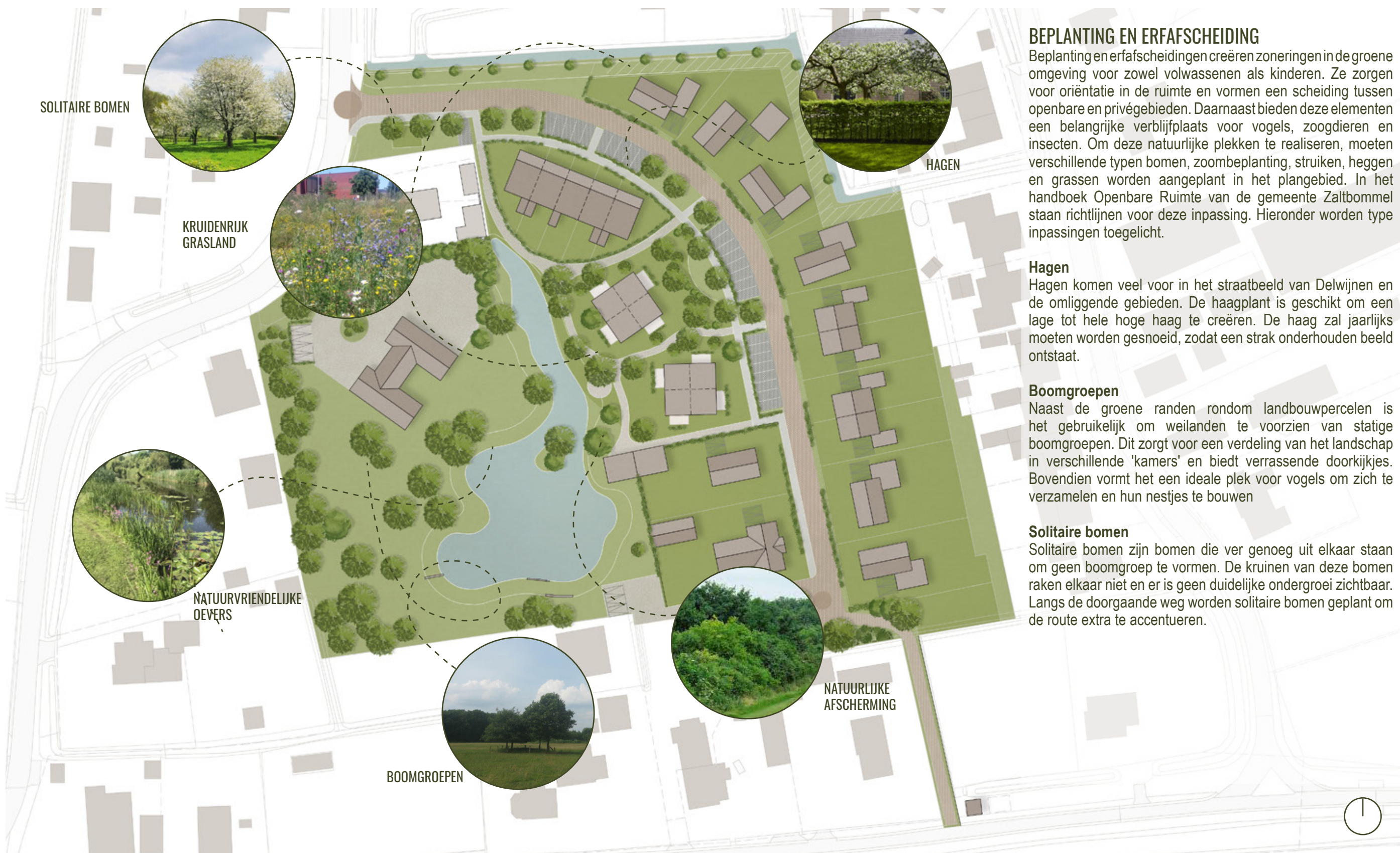
## WOON- EN LEEFKLIMAAT

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit circa 25 woningen en biedt een diverse mix van woningtypen, gericht op een brede doelgroep. In het plan is veel groen aangelegd, met een verbinding naar de waterpartij en een centrale ontmoetingsplek. De wijk sluit hiermee aan bij het groene dorps karakter en structuur van Delwijnen.

Een openbaar toegankelijk voetpad loopt door het plan, waar omwonenden rustig kunnen wandelen. De openbare ruimte wordt verrijkt met groene hagen en bomen, die niet alleen bijdragen aan de biodiversiteit, maar ook zorgen voor privacy voor tuinen en privéterrassen. De vrije kavels zijn ruim opgezet, zodat bewoners hun eigen groene plek kunnen creëren.

De openbare toegankelijke ruimte stimuleert beweging en ontmoeting. Bewoners kunnen een rondje door het groen wandelen en kinderen kunnen veilig spelen op de speelplekken. De speelplaats in het hart van het plan zal ingericht worden als natuurlijke speeltuin voor kleine kinderen tot 12 jaar, bij de entree komt een veldje voor de oudere kinderen. Door de aanleg van grasvelden, het planten van bomen en de creatie van een natuurvriendelijke waterpartij, helpt de natuurlijke inrichting om hitte en wateroverlast te verminderen. Dit draagt bij aan de klimaatbestendigheid van de wijk. Bovendien biedt de groene beplanting, samen met nestkastjes, een ideale plek voor vogels, zoogdieren en insecten om zich te vestigen.





## BEPLANTING EN ERFAFSCHIEDING

Beplanting en erfafscheidingen creëren zoneringen in de groene omgeving voor zowel volwassenen als kinderen. Ze zorgen voor oriëntatie in de ruimte en vormen een scheiding tussen openbare en privégebieden. Daarnaast bieden deze elementen een belangrijke verblijfplaats voor vogels, zoogdieren en insecten. Om deze natuurlijke plekken te realiseren, moeten verschillende typen bomen, zoombeplanting, struiken, heggen en grassen worden aangeplant in het plangebied. In het handboek Openbare Ruimte van de gemeente Zaltbommel staan richtlijnen voor deze inpassing. Hieronder worden type inpassingen toegelicht.

### Hagen

Hagen komen veel voor in het straatbeeld van Delwijnen en de omliggende gebieden. De haagplant is geschikt om een lage tot hele hoge haag te creëren. De haag zal jaarlijks moeten worden gesnoeid, zodat een strak onderhouden beeld ontstaat.

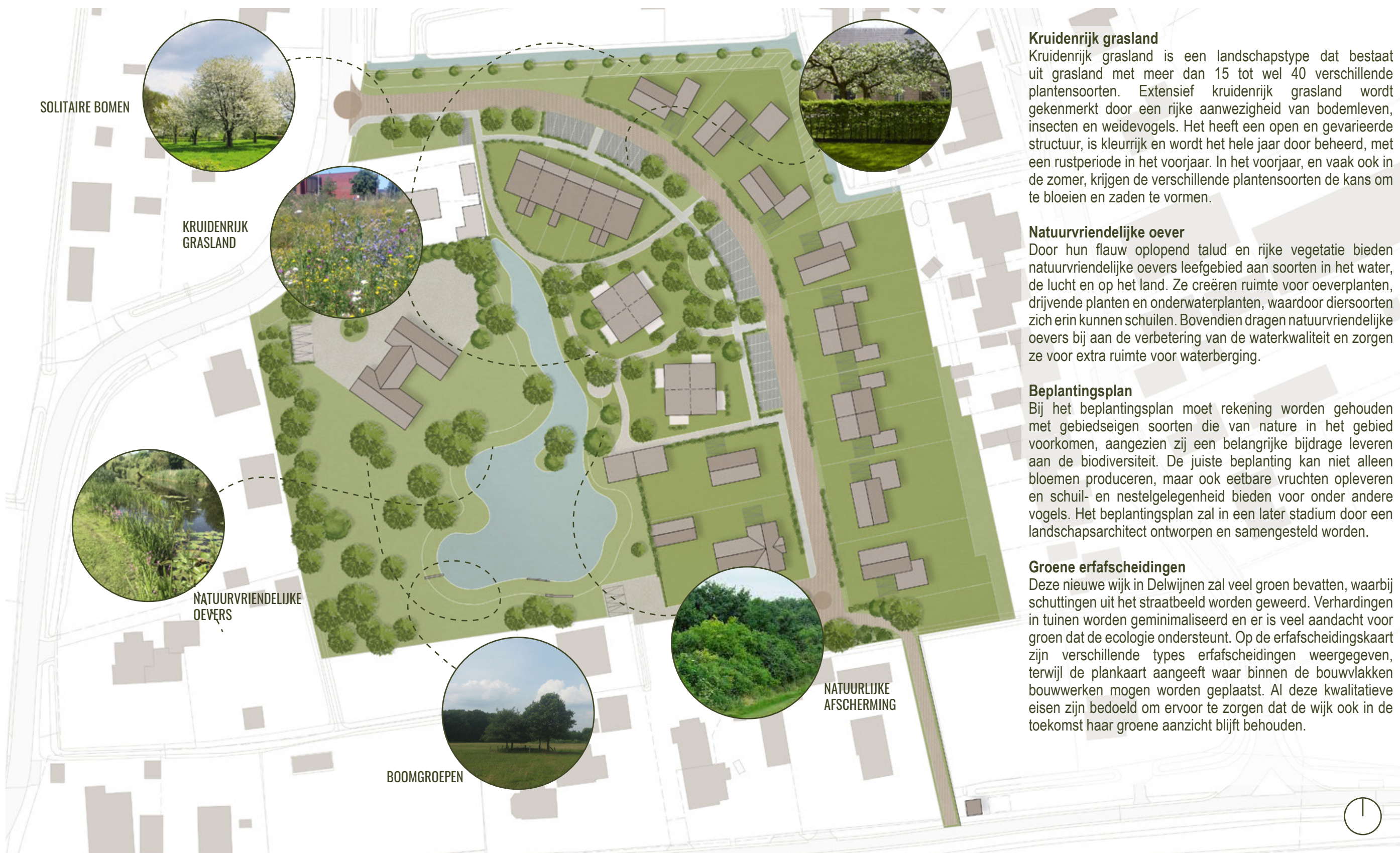
### Boomgroepen

Naast de groene randen rondom landbouwpercelen is het gebruikelijk om weilanden te voorzien van statige boomgroepen. Dit zorgt voor een verdeling van het landschap in verschillende 'kamers' en biedt verrassende doorkijkjes. Bovendien vormt het een ideale plek voor vogels om zich te verzamelen en hun nestjes te bouwen.

### Solitaire bomen

Solitaire bomen zijn bomen die ver genoeg uit elkaar staan om geen boomgroep te vormen. De kruinen van deze bomen raken elkaar niet en er is geen duidelijke ondergroei zichtbaar. Langs de doorgaande weg worden solitaire bomen geplant om de route extra te accentueren.





### Kruidenrijk grasland

Kruidenrijk grasland is een landschapstype dat bestaat uit grasland met meer dan 15 tot wel 40 verschillende plantensoorten. Extensief kruidenrijk grasland wordt gekenmerkt door een rijke aanwezigheid van bodemleven, insecten en weidevogels. Het heeft een open en gevarieerde structuur, is kleurrijk en wordt het hele jaar door beheerd, met een rustperiode in het voorjaar. In het voorjaar, en vaak ook in de zomer, krijgen de verschillende plantensoorten de kans om te bloeien en zaden te vormen.

### Natuurvriendelijke oever

Door hun flauw oplopend talud en rijke vegetatie bieden natuurvriendelijke oevers leefgebied aan soorten in het water, de lucht en op het land. Ze creëren ruimte voor oeverplanten, drijvende planten en onderwaterplanten, waardoor diersoorten zich erin kunnen schuilen. Bovendien dragen natuurvriendelijke oevers bij aan de verbetering van de waterkwaliteit en zorgen ze voor extra ruimte voor waterberging.

### Beplantingsplan

Bij het beplantingsplan moet rekening worden gehouden met gebiedseigen soorten die van nature in het gebied voorkomen, aangezien zij een belangrijke bijdrage leveren aan de biodiversiteit. De juiste beplanting kan niet alleen bloemen produceren, maar ook eetbare vruchten opleveren en schuil- en nestgelegenheden bieden voor onder andere vogels. Het beplantingsplan zal in een later stadium door een landschapsarchitect ontworpen en samengesteld worden.

### Groene erfafscheidingen

Deze nieuwe wijk in Delwijnen zal veel groen bevatten, waarbij schuttingen uit het straatbeeld worden geweerd. Verhardingen in tuinen worden geminimaliseerd en er is veel aandacht voor groen dat de ecologie ondersteunt. Op de erfafscheidingskaart zijn verschillende types erfafscheidingen weergegeven, terwijl de plankaart aangeeft waar binnen de bouwvlakken bouwwerken mogen worden geplaatst. Al deze kwalitatieve eisen zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat de wijk ook in de toekomst haar groene aanzicht blijft behouden.





## ERFAFSCHIEDINGEN

Om uniformiteit te krijgen in het stedenbouwkundig plan en de groene open uitstraling aan te moedigen, is er een erfafscheidingskaart gemaakt. Deze kaart geeft aan welk type afscheiding geplaatst mag worden en tot welke maximale hoogte, en vormt een kwalitatieve verplichting in de koopcontracten. Aan de voor- en zijanten van de woningen mogen lage groenstructuren worden aangebracht. Tussen de woningen en aan de achterzijde mogen deze structuren een maximale hoogte van 1,8 meter hebben. Bewoners kunnen er ook voor kiezen om geen erfafscheiding te plaatsen en het open karakter van de wijk te omarmen. De keuze voor een erfafscheiding tussen percelen is vrij; dit kan groen zijn of een schutting.



sfeerbeeld schutting met beplating



sfeerbeeld groen of groene schutting: hедера schutting



sfeerbeeld groen hoog: gesloten hoge heg



sfeerbeeld groen laag: lage beukenhaag





## ECOLOGIE

In de omgeving van Delwijnen worden verschillende zoogdieren, amfibieën, vleermuizen en vogels waargenomen. In de omgeving komen de volgende zoogdieren voor: bosmuis, bruine rat, bunzing, egel, gewone bosspitsmuis, haas, huisspitsmuis, konijn, mol, ree, rosse woelmuis, steenmarter, vos, wezel en woelrat. Ook worden verschillende amfibieënsoorten aangetroffen, zoals de bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kamsalamander en kleine watersalamander. Het voorkomen van vleermuizen is onbekend. Daarnaast worden verschillende vogelsoorten gespot, waaronder de houtduif, huismus, huiswaluw, meerkoe, pimpelmees, scholekster, Turkse tortel, wilde eend en zwarte kraai.

Voor zoogdieren, amfibieën, vleermuizen en vogels kunnen nieuwe verblijfplaatsen worden gecreëerd in de openbare ruimte en gebouwen. In een overzicht worden de mogelijkheden hiervoor gepresenteerd. Per diersoort moet worden beoordeeld of het relevant is om een verblijfplaats te creëren, op basis van de waargenomen aanwezigheid tijdens veldonderzoek.

*Naast het ecologisch rapport is er gebruik gemaakt van de gids Natuurinclusief Ontwikkelen: Synchroon, Nest Natuurinclusief en Vogelbescherming Nederland. (2023). Natuurinclusief ontwikkelen. Synchroon. Geraadpleegd op 25 september 2023.*



## WELKE SOORT KAN WAAR VERBLIJVEN IN EN OP HET GEBOUW?

Woningbouwproject in Delwijnen bestaat uit ca. 25 woningen met verschillende woningtypes. De meeste woningen bestaan uit 1,5 laag met een kap, met een maximale bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 6 meter. Een uitzondering zijn de Quattro's met een plat dak van 2 bouwlagen. Binnen deze laagbouw kunnen maar enkele vogels, zoogdieren en insecten verblijven. In onderstaande diagrammen wordt weergegeven welke soort op welke zijde van het gebouw kan verblijven.

De meeste soorten kunnen zich in klimplanten vestigen zoals bijen, vlinders, pimpelmeesjes en huismussen. In de laagbouw op de noord- en oostgevel kan een huismus of huiswaluw een nestje hebben.

### Vogels

- K Koolmees
- P Pimpelmees
- M Merel
- H Huismus
- ZR Zwarte Roodstaart
- SP Spreeuw
- GZ Gierzwaluw
- HZ Huiswaluw
- S Slechtvalk

### Zoogdieren

- D Gewone Dwergvleermuis
- T Tweekleurige Vleermuis
- L Laatvlieger

### Insecten

- B Bijen
- V Vlinders



### Vogels

- K Koolmees
- P Pimpelmees
- M Merel
- H Huismus
- ZR Zwarte Roodstaart
- SP Spreeuw
- GZ Gierzwaluw
- HZ Huiszwaluw
- S Slechtvalk

### Zoogdieren

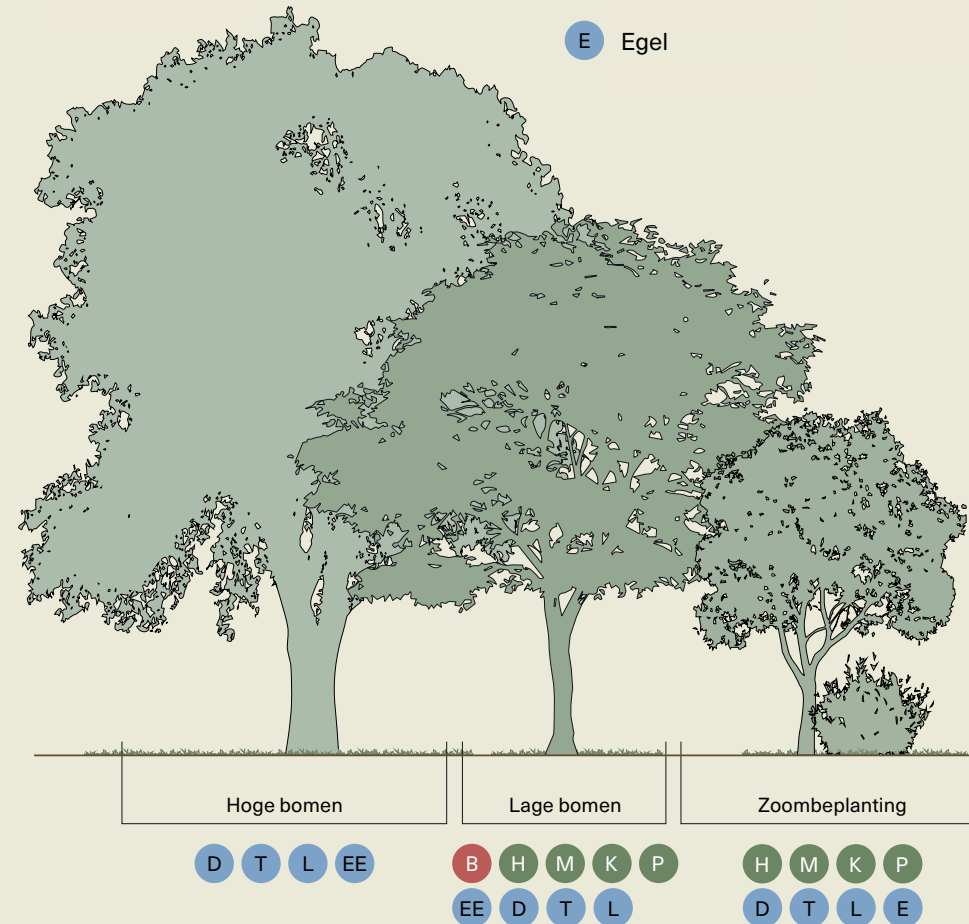
- D Gewone Dwergvleermuis
- T Tweekleurige Vleermuis
- L Laatvlieger
- EE Eekhoorn
- E Egel

### Insecten

- B Bijen
- V Vlinders

### Amfibieën en reptielen

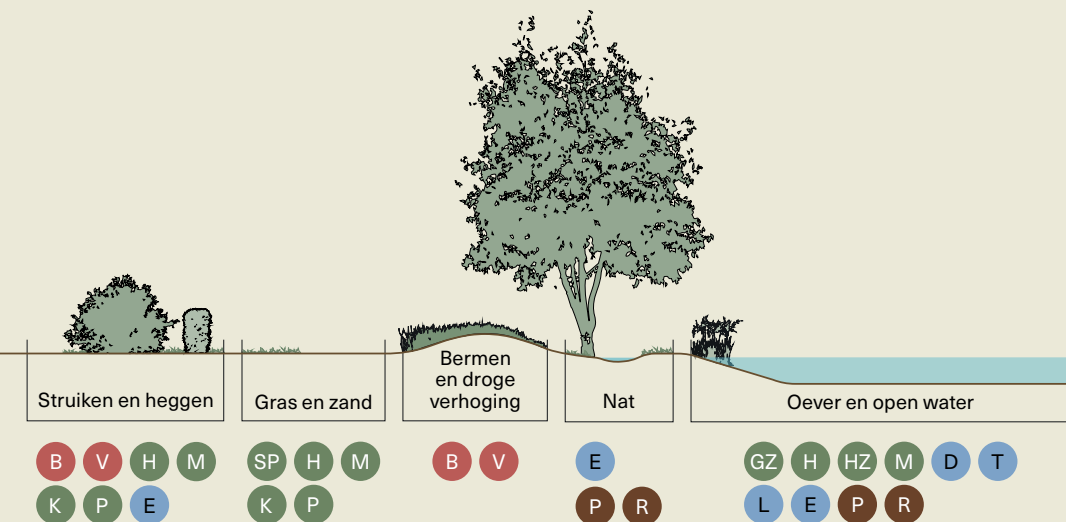
- P Poelkikker



### WAT IS NODIG IN DE OMGEVING VAN DE DOELSOORTEN?

Elke vogel, zoogdier of insect heeft zijn eigen voorwaarden die samen de habitat van een soort maken: voortplanting, verblijfplaats, voedsel, veiligheid, verbinding met de omgeving en variatie. De juiste combinatie van deze verschillende voorwaarden in het gebouw en de omgeving zorgt voor de geschikte habitat.

In onderstaande diagram wordt weergegeven welke omgeving geschikt is voor elke doelsoort.

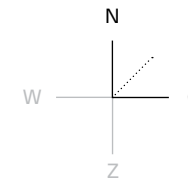




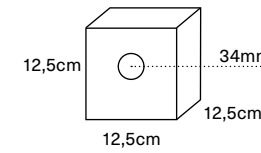


## HUISMUS

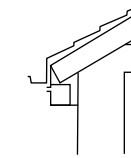
- Minimaal 5 nest kasten bij elkaar (bij voorkeur bij dakgoten)
- Klimmend groen en stekelige struiken van minimaal 3 meter hoog als beschutting.
- Gras, zand en water binnen 100m van de verblijven is belangrijk
- Huismussen houden niet van gebieden waar veel hoge bomen staan
- *Planlocatie is een geschikte habitat*



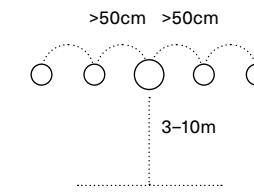
Ingang nestkast op het noorden, oosten of noord-oosten.



Minimale binnenmaat nestkast en afmeting invliegopening.



Plaats nestkasten bij de dakgoot of in een gevel ver van ramen.

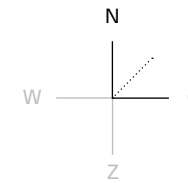


Plaats meerdere nestkasten op 3-10m hoogte en minimaal 50cm van elkaar

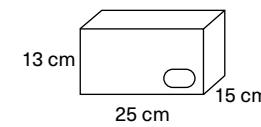


## GIERZWALUW

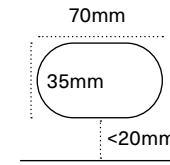
- Minimaal 5 tot maximaal 20 verblijfplaatsen in een cluster per gebouw
- Blinde, monotone zijanten van gebouwen zijn het meest geschikt
- Vrije uitvliegmogelijkheid van 3 meter voor en onder de verblijfplaats
- Water en grasland nabij voor voedsel
- *Planlocatie is een geschikte habitat*



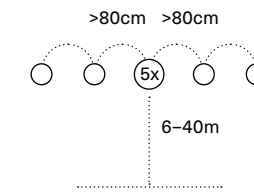
Ingang nestkast op het noorden, oosten of noord-oosten.



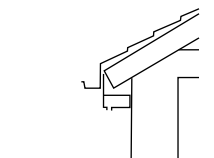
Minimale binnenmaat nestkast.



Afmeting invliegopening en afstand vanaf de bodem.



Plaats nestkasten op 6-40m hoogte en minimaal 5 kasten op 80cm van elkaar.



Plaatsing nestkast.



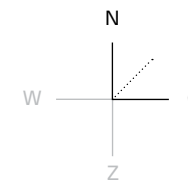
## MEREL, ROODBORST & ANDERE STRUIKBROEDERS

- Opgaande, groenblijvende beplanting
- Nectarrijke en besdragende beplanting
- Doornige struiken en dichte, groene blijvende hagen
- *Planlocatie is een geschikte habitat*

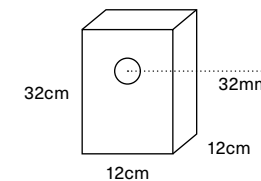


## KOOLMEES & PIMPELMEES

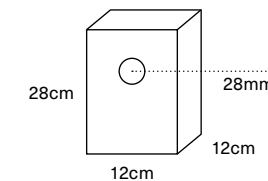
- Opgaande, groenblijvende beplanting
- Nectarrijke en besdragende beplanting
- Doornige struiken en hagen
- *Planlocatie is een geschikte habitat*



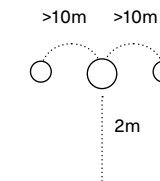
Ingang nestkast op het noorden, oosten of noord-oosten.



**Koolmees**  
Minimale binnenmaat nestkast en afmeting invliegopening.



**Pimpelmees**  
Minimale binnenmaat nestkast en afmeting invliegopening.

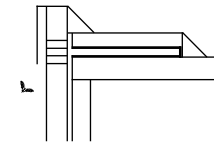


Plaats nestkasten op 2m hoogte en minimaal 10 meter van elkaar.

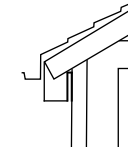


## TWEEKLEURIGE VLEERMUIS

- De tweekleurige vleermuis jaagt meestal in open terrein, waar met snelle duiken op insecten gejaagd wordt. In steden en dorpen is dit veelal in open gebied boven water
- Bekende verblijfplaatsen zijn in woonhuizen onder de dakpannen en in de spouwmuur
- *Planlocatie is een geschikte habitat*



**Laatvlieger**  
Verblijfplaatsen achter de daklijst.

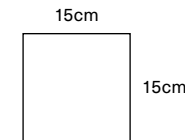


**Laatvlieger**  
Verblijfplaatsen in de overstek of achter de dakgoot.



## EGEL

- Minimaal 20 ha goed verbonden groen
- Aaneengesloten gebied zonder (drukke) wegen en met gelaagheid in beplanting
- *Planlocatie is een geschikte habitat*



Afmeting egeldoorgangen.



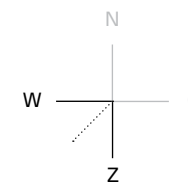
## AMFIBIEËN

- De meest voorkomende amfibiesoorten in Nederland zijn de groene en bruine kikker, de kleine watersalamander en de gewone pad.
- Verblijfplaats is een natuurlijke poel zonder vissen en met waterplanten en een landmilieu met gras en voldoende beschutting.
- Natuurlijke poel bestaat uit zachte, natuurlijke oevers met uitstapplaatsen en schuilplaatsen.
- De inrichting van het landmilieu bestaat uit bosplantsoen en hoge kruidachtige vegetaties die schuil- en overwinteringsmogelijkheden bieden.
- *Planlocatie is een geschikte habitat*

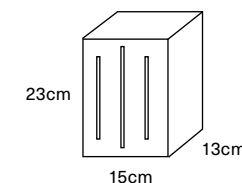


## BIJEN & VLINDERS

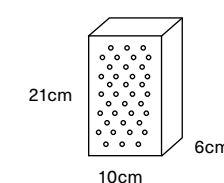
- Nectar- en stuifmeelplanten en bomen met bloeiperiodes van het vroege voorjaar tot najaar
- Inbouwstenen, gestapelde stenen, bijenheuvels en insectenhôtels
- Groepsgewijs of afzonderlijke kasten of stenen maximaal 2 meter hoogte
- *Planlocatie is een geschikte habitat*



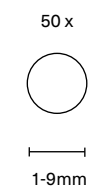
Ingang op het zuiden, westen of zuid-westen.



Minimale afmetingen vlinderhotel.



Minimale afmetingen bijenstein.



Minimaal 50 gaatjes of buisjes van verschillende afmetingen.





## DUURZAAMHEID

In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht voor gezondheid en klimaat. De openbare ruimte wordt hier op ingericht maar ook de woningen kunnen een steentje bijdragen. Bij het verduurzamen van de woningen dient rekening gehouden te worden met de detaillering van de bebouwing en verwerking van installaties. Naast het toepassen van installaties kunnen ook passieve maatregelen bijdragen tot een beter woonklimaat. Enkele voorbeelden van passieve maatregelen:

- Een overstek of structurele zonwering weert daglicht in de zomer en laat in winter daglicht toe.
- Lichtsleuven in daken kunnen voor ventilatie zorgen maar ook indirect daglicht binnen laten.
- Geïntegreerde zonwering in de gevel kan bij zonnige dagen automatisch daglicht weren. Zichtbare rolluiken zijn niet toegestaan.
- Hoge ramen geven diepere daglicht toetreding in de woningen waardoor verlichting minder aan hoeft te staan.
- Een intensief groendak zorgt voor waterretentie maar voegt ook een thermische schil toe aan het gebouw.
- Platte daken van bijgebouwen en schuren kunnen ook voorzien worden van groene daken.
- Bomen voor de gevels weren in de zomer de zon en laten in de winter daglicht binnen. Daarnaast heeft een groene omgeving een positief effect op de fysieke en mentale gezondheid.

Als er installaties toegepast worden moeten deze geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw of bijgebouw. Enkele aandachtspunten voor het ontwerp en uitvoering zijn:

- Zonnepanelen worden bij voorkeur vanaf de openbare ruimte uit het zicht geplaatst maar rekening houdend met schaduwwerking van hoge bomen.
- De positionering van de zonnepanelen op schuine daken moeten afgestemd worden op het stramien van de gevel. Panelen moeten geclusterd worden en clusters 'afgemaakt'.
- Zonnepanelen moeten een integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de dakdoorvoeren.
- Warmtepompen en andere energiesystemen moeten te allen tijde aan de achterzijde van de woning worden geplaatst en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- Plaatsing van de warmtepompen en andere energiesystemen op de representatieve kop- en zijgevel is niet toegestaan.
- Een integrale oplossing met de gevelarchitectuur en/of mee ontworpen aircokasten of energiesystemen verdient de aandacht.
- Ook de hemelwaterafvoeren worden plan breed duurzaam vormgegeven. Aandacht wordt gevraagd voor de positionering en vormgeving van de spuwers en de noodoverstorten.

## BEELDKWALITEIT BEBOUWING





## DELWIJNEN

Delwijnen ligt op een uitloper van de Bruchemse stroomrug die van Bruchem via Kerkwijk en Delwijnen richting Aalst loopt. Aan de westzijde van het dorp bij de aansluiting op de Maas-Waalweg ligt tevens het begin van de Drielsche Wetering en Eendenkade, een gebied met belangrijk natuurwaarden. Het dorp met haar slingerende wegenpatroon is ruim opgezet en heeft een rustiek en groen karakter. Het karakteristieke deel van de dorpskern is gevormd bij de vluchtheuvel en de kenmerkende Del aan weerszijden van de Delwijjnsestraat. Verder bestaat de bebouwing voornamelijk uit karakteristieke lintbebouwing aan oude wegen. Tussen de oude boerderijen zijn enkele nieuwbouwwoningen opgenomen. Een apart element vormt De Eng, een doodlopende straat waaraan op kleine schaal planmatige woningbouw is ontwikkeld middels vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen aan de noordzijde. Door de oriëntatie van de bebouwing op het landschappelijke kavelpatroon, staan de woningen sterk gedraaid ten opzichte van de straat. Aan de Delwijjnsestraat en tussen de Delwijjnsestraat en de Heuvelstraat zijn kassencomplexen aanwezig, deze passen niet in het kleinschalige karakter van het dorp. In Delwijnen dragen elementen als de Del, de bosschages aan de westzijde van het dorp, maar ook de omliggende glastuinbouw, extra bij aan de herkenbaarheid van het rustieke en besloten dorpskarakter. (Welstandnota Gemeente Zaltbommel 2017)

## ARCHITECTONISCHE WAARDE

De gebogen straat en ruime opzet past bij het karakter van Delwijnen. De bebouwing volgt deze gebogen straat en heeft een belangrijke architectonische waarde. Architectuur brengt alle toetsingselementen samen. De architectonische waarde van de nieuwe bebouwing moet passen bij de architectonische waarde van de omliggende bebouwing in Delwijnen. De Quattro villa's vormen een nieuw concept met een contrasterend volume. Door met de gebruikte materialen aansluiting te zoeken, wordt saamhorigheid gecreëerd, wat bijdraagt aan een harmonieus totaalbeeld.







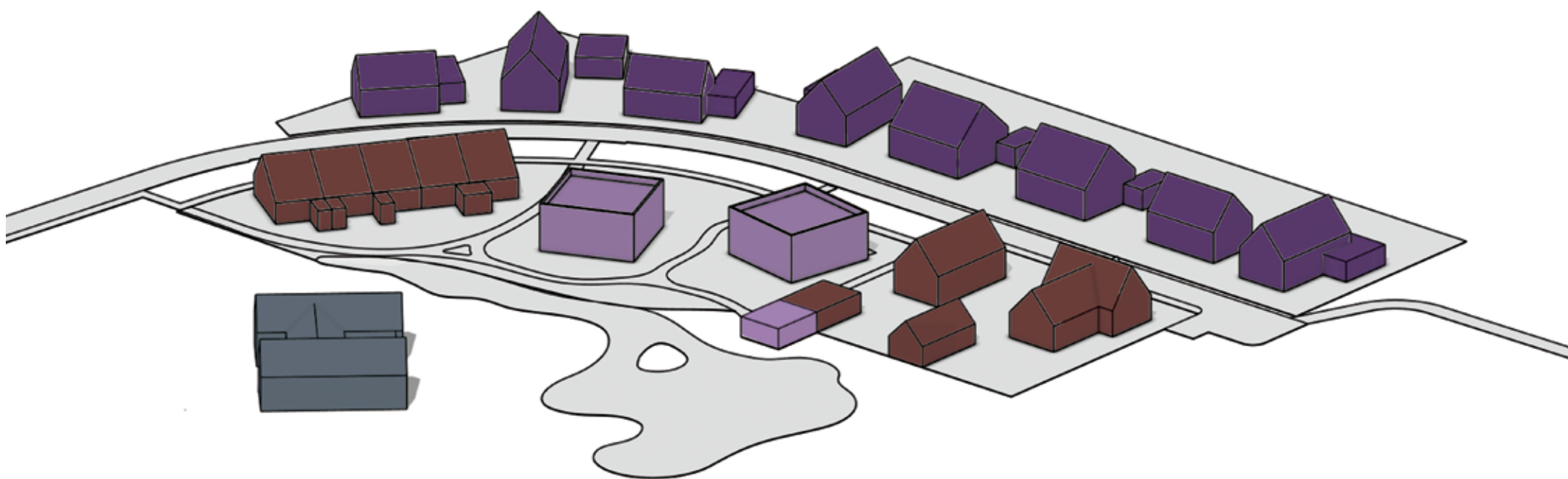


## WONINGVERDELING

Het plan biedt een mix van huur- en koopwoningen, evenals levensloopbestendige woningen. Bij de levensloopbestendige woningen is er de mogelijkheid om een slaapkamer met badkamer op de begane grond te creëren. De Quattro villa's staan beide in het park en beschikken over een ruim terras in de collectieve tuin, die gezamenlijk wordt aangelegd en onderhouden.

### woningverdeling

- huurwoningen
- koopwoningen
- levensloopbestendige woningen
- kantoor



#### Wonen aan de groene loper

- De woningen staan met de voorgevels aan de doorgaande weg, dit zijn de representatieve gevels.
- Ze markeren de rooilijn parallel langs de weg, enkel de laatste woning wijkt af en staat als sluitstuk naar voren.

#### Wonen in het park

- Villa's staan gedraaid in het park.
- De woningen worden alzijdig ontworpen, alle gevels zijn daardoor representatief.
- Door middel van groen wordt een overgang van openbaar naar privé vormgegeven.

#### Wonen aan de waterpartij

- De woningen staan met de voorgevels aan de doorgaande weg, dit zijn de representatieve gevels. De achtergevels en tuin zijn richting de waterpartij gekeerd.
- Door middel van groen wordt een overgang van openbaar naar privé vormgegeven. Hier kunnen groene hagen van maximaal 1,8m voor worden ingezet.

#### Werken aan de waterpartij

- Het kantoor staat met de voorgevel gericht naar de doorgaande weg. De achtergevel staat middenin het groen, gericht naar de waterpartij.
- Voor- en achtergevel zijn representatief.
- Het kantoor is onderdeel van de groene omgeving en kent geen markering middels ontwerpmiddelen als hagen.

#### oriëntatie

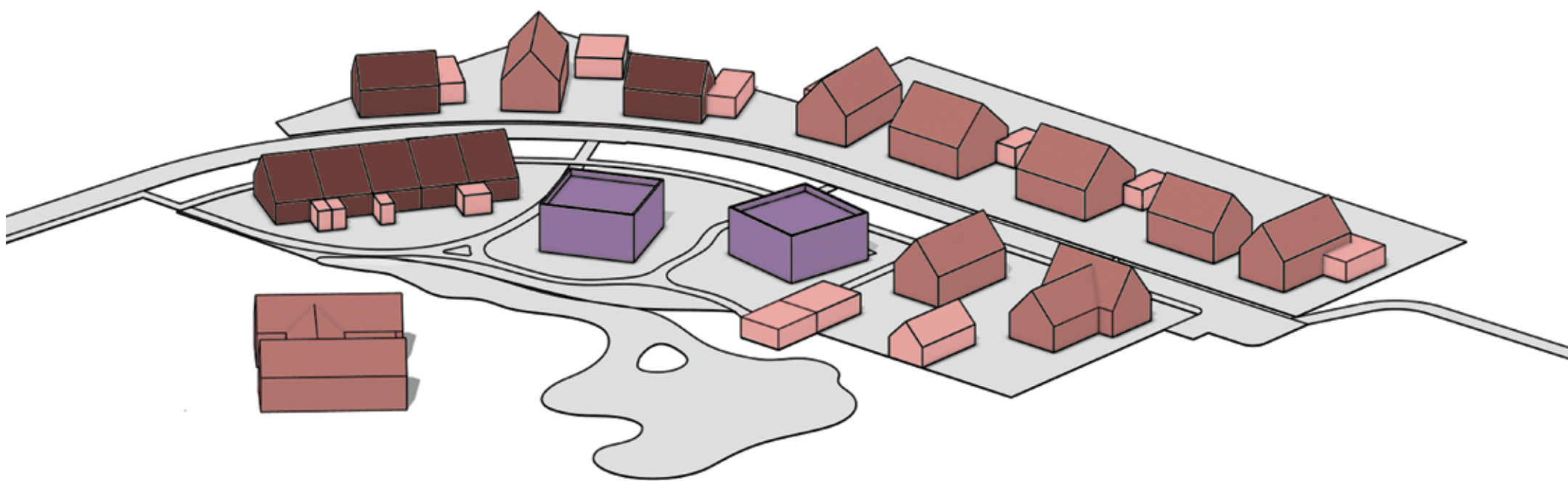
- wonen aan de groene loper
- wonen in het park
- wonen aan de waterpartij
- werken aan de waterpartij

## ORIËNTATIE EN ACCENTEN

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een groen hart waar de doorgaande weg doorheen loopt. Hierdoor is het plan opgedeeld in drie zones: woningen langs de groene loper, woningen met tuinen die uitkijken op de waterpartij, en de Quattro-woningen in het park. Deze verschillende oriëntaties vormen belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp, waarmee zowel de architectuur als het landschappelijk ontwerp rekening houden. Het kantoor bevindt zich aan de andere kant van de waterpartij en maakt integraal deel uit van de groene omgeving.







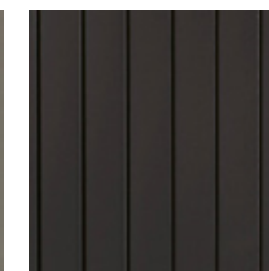
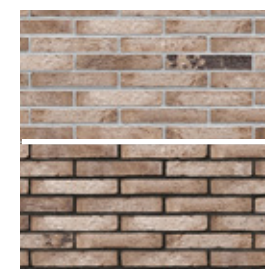
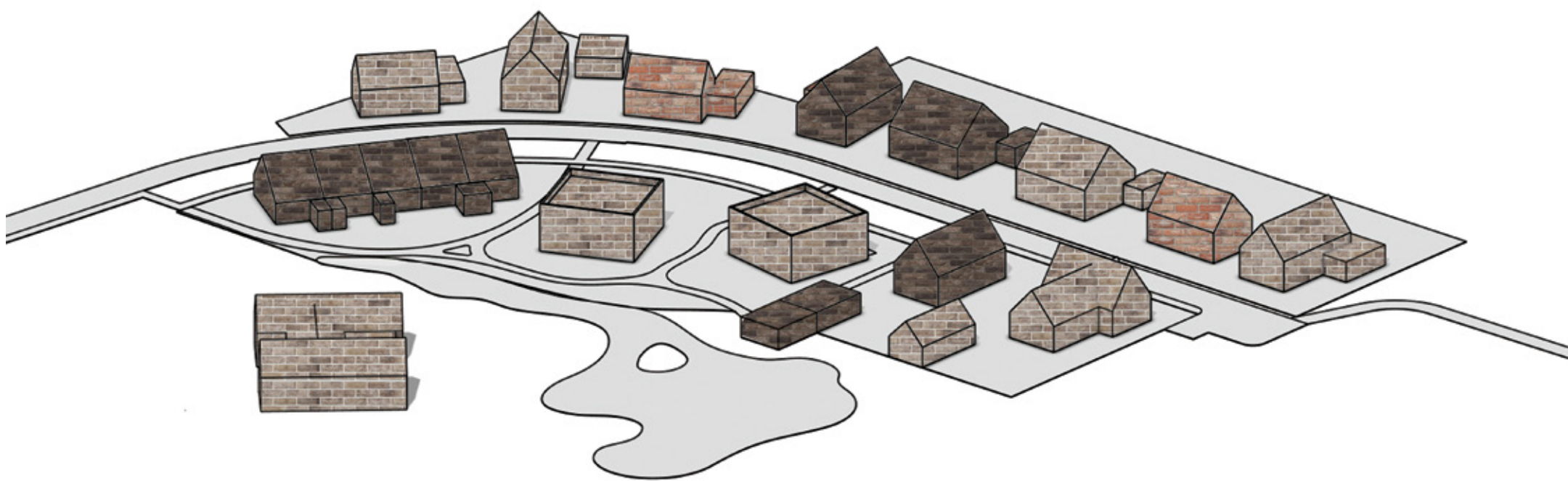
#### kappen en hoogte bebouwing

- max 1 laag + kap
- max 1,5 laag + kap
- max 2 lagen plat + dakopstand
- 1 laag plat of 1 laag + kap

#### DAKVORM

Delwijnen wordt gekenmerkt door woningen met verschillende kapvormen, het nieuwbouwplan sluit hierop aan. De enige uitzondering vormen de Quattro's: een nieuw woonconcept dat qua korrelgrootte goed past bij de bestaande bebouwing. De kappen van de woningen kunnen in verschillende vormen worden uitgevoerd; ze kunnen parallel of haaks op de weg staan, en ook op diverse manieren geknikt zijn. Om goed aan te sluiten op de bestaande omgeving, zijn meerdere kapvormen mogelijk: het zadeldak, zadeldak met wolfseinden, schilddak en mansardedak. Voor de goot- en nokhoogtes wordt verwezen naar de plankkaart.





## KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

Het materiaalgebruik van de nieuwbouw sluit aan op dat van de bestaande bebouwing in de omgeving. In de bestaande wijk zijn verschillende nuances in metselwerk te zien, met af en toe een uitzondering. Om variatie in de bebouwing te creëren, maar tegelijkertijd een herkenbare samenhang te behouden, zijn drie metselwerkkleurtonen geselecteerd: licht rood-beige, licht bruin-beige en donkerbruin-grijs. Binnen deze kleurtonen kunnen variaties worden aangebracht door te spelen met voegkleuren en metselwerkverbanden. Gestucte gevels zijn uitgesloten van het beeldkwaliteitsplan.

Voor de relatie tussen hoofdgebouw en bijgebouw geldt dat er altijd een samenhang moet zijn in vorm of materiaal. Als het hoofdgebouw een kap heeft, mag het bijgebouw ook een kap hebben en in een ander materiaal worden uitgevoerd. Als het bijgebouw een platte afdekking zal deze in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw worden uitgevoerd. Deze samenhang zorgt in totaliteit voor meer rust in het beeld.

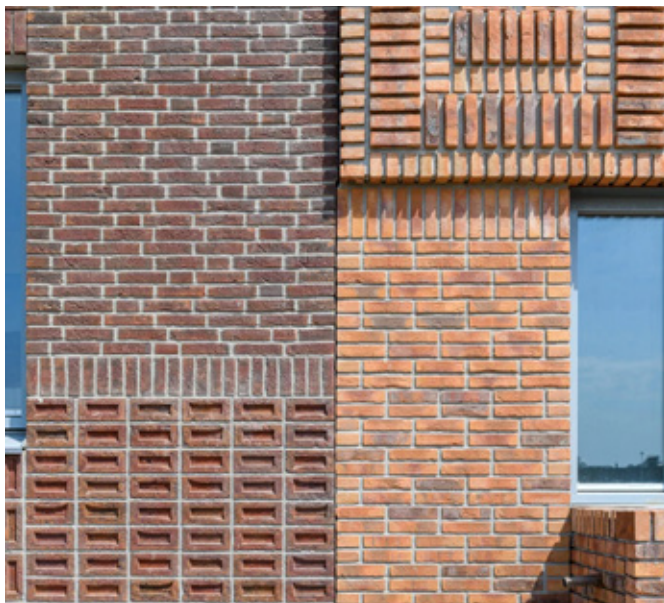


## KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

Houten gevelafwerkingen kunnen op enkele plekken worden toegepast als subtiële uitzondering binnen het plan. Gestucte gevels maken geen onderdeel uit van het plan. Voor de dakbedekking kan worden gekozen uit rode of antracietkleurige dakpannen, of riet. Het schilderwerk van ramen en deuren mag afwijken van standaard wittinten, er mag ook worden gekozen voor zachte grijs-, beige- of groentinten

De bovenstaande illustratie toont een mogelijke variatie in kleur- en materiaalgebruik per woning. De Commissie Omgevingskwaliteit toetst dit kleur- en materiaalgebruik om subtiële variaties binnen de wijk te bevorderen en eentonige vormgeving te voorkomen.

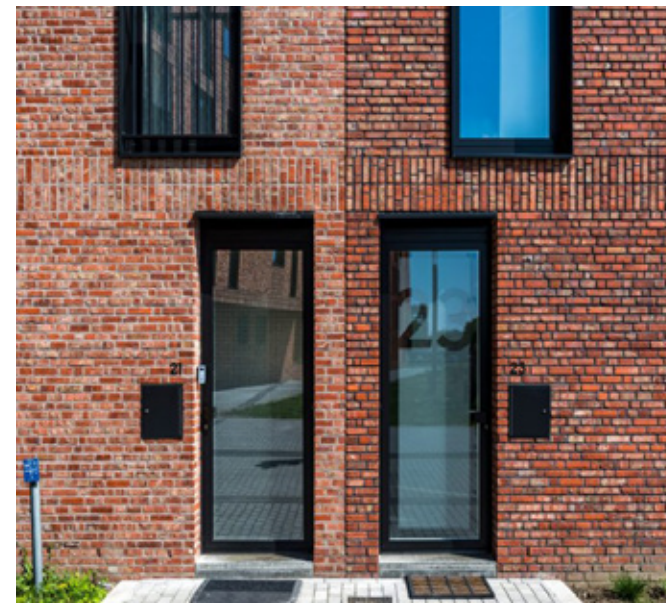




differentiatie door kleur van de steen



verschillende soorten voegwerk



varieren met voegkleur



toevoeging extra materiaal hout

## KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

Om tot een harmonieus geheel te komen met de drie verschillende steenuances, kan binnen dit palet worden gevarieerd met steencombinaties, voegkleuren, reliëf en de toevoeging van een extra materiaal, zoals hout. Door deze elementen af te wisselen, ontstaat onderscheid maar ook saamhorigheid tussen woningen. Detaillering ontstaat uit het samenspel van materialen en hun technische uitwerking. De bovenstaande illustraties tonen een breed spectrum aan mogelijke materiaaltoepassingen binnen het plan.





## VRIJSTAANDE WONINGEN

De vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn gesitueerd aan de rooilijn van de weg en wisselen in oriëntatie tussen parallel en haaks op de straat. De architectuur is ambitieus en vormt een eigentijdse interpretatie van landelijke architectuur, variërend van woonhuis tot schuur. Om variatie in de architectuur te creëren, kan naast verschillen in materialisatie ook worden gewerkt met accenten in het gevelbeeld, zoals dakkapellen, schoorstenen, gevelopeningen in een afwijkend formaat of verschillende vormen van dakoverstekken.





## GESCHAKELDE WONINGEN

De geschakelde woningen sluiten aan op de referentie van de vrijstaande woningen. Gevelopeningen, dakkapellen en schoorstenen worden niet per woning, maar als onderdeel van de massa vormgegeven.





## QUATTRO VILLA

De Quattro villa is een nieuw woonconcept voor sociale woningbouw met vier woningen binnen een compact kubistisch volume. De Quattro woningen worden alzijdig als villa's ontworpen met een privé terras binnen het collectieve tuinpark. Hoewel de woningen zich onderscheiden door hun volume, sluiten ze door het gebruik van dezelfde materialen goed aan bij de andere woningen in het plan. Deze samenhang draagt bij aan de verbinding en rust binnen het geheel. Het dakvlak van de Quattro villa kan worden gebruikt voor zonnepanelen of andere energieinstallaties, mits deze uit het zicht worden geplaatst.





## KANTOOR

Het kantoorpand beschikt naast een representatieve voorgevel ook over een belangrijke achtergevel. Het gebouw is zichtbaar vanaf de ontmoetingsplek en wordt omringd door groenstructuren. In massa wordt het pand opgedeeld in meerdere volumes, zodat het geheel goed past in de schaal van haar omgeving. Het materiaalgebruik zal aansluiten bij het materialenpallet van de woningen, waar als uitzondering ook gebruikt gemaakt mag worden van passend plaatmateriaal.



## BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE





## GROEN EN BIODIVERSITEIT

Hoge bomen geven structuur aan de doorgaande weg. Groene hagen markeren de voortuinen en onttrekken de parkeerplaatsen aan het zicht. In het groenplan worden deze elementen vormgegeven en de wandelpaden door de openbare ruimte verder ontworpen. Binnen het groene hart van de openbare ruimte worden ruimtes gereserveerd voor een speelplekken. Aan de waterkant ontstaat een ontmoetingsplek waar men kan vissen en samenkomen. Al deze verbindingen dragen bij aan sociale veiligheid en bevorderen de sociale cohesie binnen het plan, waarbij jong en oud met elkaar worden verbonden.



1| sfeerbeeld doorgaande weg



2| sfeerbeeld wandelpad



3| sfeerbeeld speelplek kleine kinderen



4| sfeerbeeld waterpartij



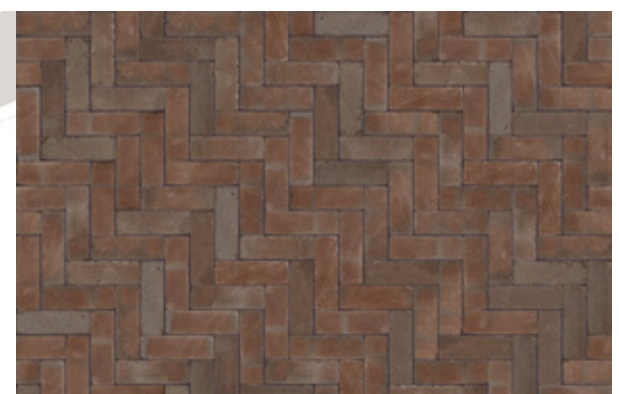






# ROUTES

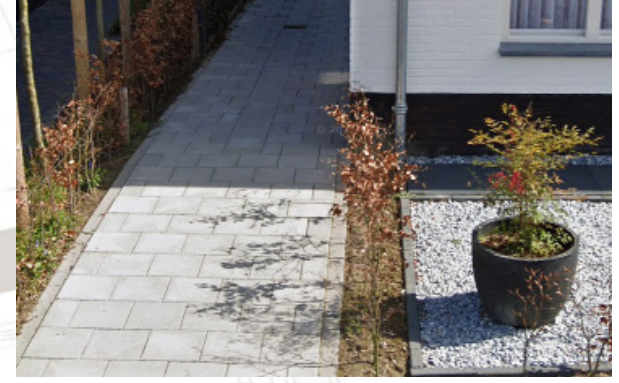
Het nieuwbouwplan kent een groen hart met verschillende wandelpaden. Auto's zijn hier te gast en worden geleid naar de openbare parkeerplaatsen, die omringd zijn met groene hagen. In de materialisering van deze routes wordt bewust onderscheid gemaakt. De doorgaande weg wordt uitgevoerd in klassieke, rood genuanceerde gebakken klinkers. De voetpaden krijgen standaard betontegels, terwijl de wandelpaden worden aangelegd in een natuurlijke halfverharding van padvast. Door het verschil in materiaalgebruik begeleiden de routes de voetganger op een vanzelfsprekende manier door het gebied en dragen ze bij aan de beleefbaarheid en oriëntatie binnen de openbare ruimte.



1| straat: rood genuanceerd gebakken klinkers



2| fietspad: rood genuanc. gebakken klinkers



3| voetpaden: betontegel



4| wandelpaden: halfverharding padvast





**PARKEREN**  
Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. In de openbare ruimte wordt geparkeerd op gesloten straatwerk, waarbij de parkeerplaatsen worden omringd door groene hagen. Deze parkeerplaatsen zijn zo dicht mogelijk gesitueerd bij de woningen die geen parkeerplaatsen op eigen terrein hebben.

| Parkeernorm |          |                                         |
|-------------|----------|-----------------------------------------|
| Aantal      | Eigendom | Woningcategorie                         |
| 8           | Koop     | Huis, vrijstaand                        |
| 4           | Koop     | Huis, 2/1 kap                           |
| 5           | Huur     | Huis, tussen/hoek - Levensloopbestendig |
| 8           | Huur     | Appartement - Quattro villa's (92m²)    |
| 25          | woningen |                                         |

- parkeren**
- verhard - openbaar
  - privé
  - kantoor

| Parkeerkerncijfer | Totaal parkeerplaatsen |                 |
|-------------------|------------------------|-----------------|
|                   | Eigen terrein          | Openbare ruimte |
| Norm              |                        |                 |
| 2 per woning      | 16                     | 0               |
| 2 per woning      | 4                      | 4               |
| 2 per woning      | 0                      | 10              |
| 1,4 per woning    | 0                      | 11,2            |
|                   | 20                     | 25,2            |



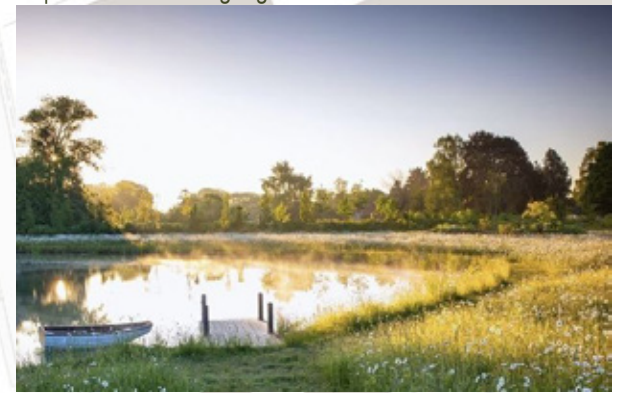


## WATER EN KLIMAATADAPTATIE

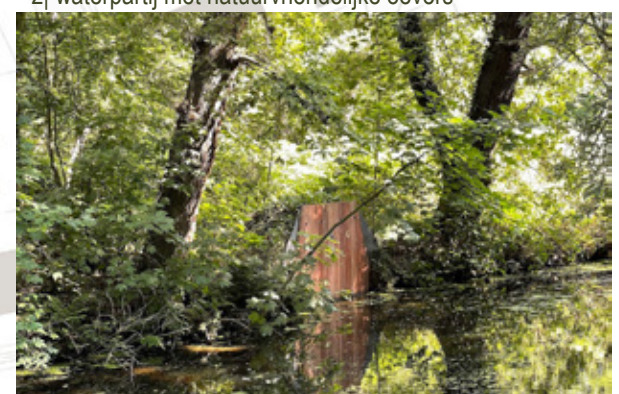
De grote waterpartij vormt het verbindende element tussen de bewoners en de natuur. Ze fungeert als waterberging bij hevige regenval, biedt een habitat voor diverse dieren en insecten, en verbindt de bewoners van de wijk. De waterpartij wordt gekoppeld aan de bestaande watergang. Bovendien krijgt de waterpartij een natuurvriendelijke oever en wordt er een broedwand voor ijsvogels aangelegd. Naast de openbare ruimte dragen ook de voor- en achtertuinen van de woningen bij aan een klimaatadaptieve leefomgeving. Om die reden is het in deze nieuwe wijk niet toegestaan om voortuinen volledig te verharderen met grind.



1| bestaande watergang



2| waterpartij met natuurvriendelijke oevers



4| ijsvogel broedwand



5| groene voortuinen





## PRIVÉGEBIED - OPENBAAR GEBIED

Langs de openbare weg bevindt veel openbaar gebied dat zich rond de Quattro-woningen uitstrekt als semi-openbaar gebied (VvE). De witgekleurde delen worden uitgegeven aan de eigenaren van de bijbehorende percelen.



© Dit werk is auteursrechtelijk beschermd.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en ZON architecten BNA.

ZON architecten BNA heeft bij haar werkzaamheden de zorgvuldigheid in acht genomen die van haar kan worden verwacht. Aan de getoonde informatie in deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend. Op onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van toepassing zoals vastgelegd in De Nieuwe Regeling (DNR) 2011 herzien juli 2013, een standaardregeling van de Bond van Nederlandse Architecten (BNA).

ZON architecten BNA heeft met zorgvuldigheid de beelden in deze publicatie geselecteerd. Het kan voorkomen dat niet alle rechthebbenden van de gebruikte beelden zijn achterhaald. Belanghebbenden worden verzocht contact op te nemen met ZON architecten BNA.

[www.zonarchitecten.nl](http://www.zonarchitecten.nl)





WICHARD VAN PONTLAAN 86 5302 XC ZALTBOMMEL | [WWW.JAN-BOUWMANAGEMENT.NL](http://WWW.JAN-BOUWMANAGEMENT.NL) | [JAN@JAN-BOUWMANAGEMENT.NL](mailto:JAN@JAN-BOUWMANAGEMENT.NL) | T 06 13 37 94 59

**ZON**  
**ARCHITECTEN** BNA

WALDERWEG 4 5324GA AMMERZODEN | [WWW.ZONARCHITECTEN.NL](http://WWW.ZONARCHITECTEN.NL) | [INFO@ZONARCHITECTEN.NL](mailto:INFO@ZONARCHITECTEN.NL) | T 0418 72 97 97