



project **ONTWIKKELING WONINGEN 'HOFSTRAAT' TE WESTMAAS**

projectnummer 0119

onderwerp Onderbouwing t.b.v. bestemmingsplan

opdrachtgever Plomp / vd. Wulp

datum 17.02.2021, gewijzigd: A: 16.05.2022



Projectnaam: Nieuwbouw woningen Hofstraat  
Projectnummer: Hoofdproject 0119

Onderwerp: Onderbouwing t.b.v. bestemmingsplan

Opdrachtgever: Fam. Plomp  
*Contactpersonen: Johan vd. Wulp*

Opgesteld door: **Roest Architectuur**  
ir. J.H. (Hans) Roest  
Architect

Goudsesingel 136 | 3e verd. | U.14  
3011KD Rotterdam

06 - 24 66 10 25  
www.roest-architectuur.nl  
hans@roest-architectuur.nl  
KvK: 61874035  
BTW: NL001797349B40  
Architectenregister: 1.091101.019



Inhoud: **ANALYSE** (d.d. 18.12.2019)

- BGT en kadaster;
- Luchtfoto;
- Hoogtekaart bebouwing;
- Hoogtekaart maaiveld;
- Stedenbouwkundig plan Wissing;

**UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET** (d.d. 16.05.2022)

- Bestemmingsplankaart (ontwerp);
- Stedenbouwkundige plankaart;
- Uitsnede kadastrale situatie (ontwerp / concept);
- Impressies;

**UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN BEBOUWING** (d.d. 16.05.2022)

- Welstandsnota;
- Opbouw gebouwmassa's;
- Kleur- en materiaalpalet;
- Referentiebeelden;

L.S.,

Dit boekwerk bevat een samenvatting van diverse presentaties van de ontwikkeling van een aantal woningen aan de Hofstraat te Westmaas zoals opgesteld door Roest Architectuur tijdens de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor het gebied.

Voor deze ontwikkeling is reeds eerder een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt door Wissing, dit plan is tijdens een informatiebijeenkomst op 13 november 2019 richting de omwonenden gepresenteerd. Het stedenbouwkundige plan biedt de basis voor de in dit boekwerk gepresenteerde gebouwmassa's; dit boekwerk bevat een verbeelding en verdere uitwerking van de gebouwmassa's uit het stedenbouwkundige plan.

Aanvulling / wijziging A d.d. 16.05.2022:

Naar aanleiding van nadere overleggen met omwonenden en betrokkenen zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan die ook invloed hebben op dit boekwerk. Het betreft:

- Wijziging bouwhoogte en vorm woning E (kopkavel plangebied);
- Uitwerking en oppervlakte openbare plek aan de Binnenmaas;
- Div. wijzigingen op de bestemmingsplankaart (bouwhoogtes alle gebouwen);

Met vriendelijke groet,

ir. J.H. (Hans) Roest  
Architect







onderdeel **ANALYSE**

De gegevens na deze pagina zijn afkomstig uit de presentatie d.d. 18-12-2019 die is opgesteld om de eerste stedenbouwkundige planschetsen af te stemmen met de stedenbouwkundigen van de gemeente Hoeksche Waard.



## ANALYSE: BGT en Kadaster

Weergeven informatie: kadastrale (zwart / rood) en BGT situatietekeningen (grijs).

Op de kadastrale kaart zijn eigendommen weergegeven (gebouwen en percelen), op de BGT kaart zijn ook andere elementen weergegeven, zoals inrichting van de openbare ruimte, overige gebouwen, steigers, etc.

### Perceeloppervlakte:

- Perceel 137 : ca. 20m<sup>2</sup>
- Perceel 1149 : ca. 7.082m<sup>2</sup>
- Totaal : **ca. 7.102m<sup>2</sup>**

### Bebouwd oppervlakte:

- Kadastraal : ca. 1.033m<sup>2</sup>
- Niet kadastraal : ca. 453m<sup>2</sup>
- Totaal : **ca. 1.486m<sup>2</sup>**

### Bebouwingspercentage bestaand:

- Kadastraal : ca. 14,5% bebouwd
- Niet kadastraal : ca. 6,4% bebouwd
- Totaal : **ca. 20,9% bebouwd**

### Kavelgrenzen in het water:

### Niet kadastraal weergegeven bebouwing

Op het perceel is ca. 453m<sup>2</sup> bebouwd oppervlakte aanwezig (conform BGT kaart);

### Kavelranden

De juridische / theoretische kavelgrenzen volgen niet overal de aanwezige 'natuurlijke' kavellijnen in het terrein etc.;

Kadaster | Annotaties  
Schaal 1:1000

BGT | Lijnen (bestaand)  
Schaal 1:1000

Kadaster  
Schaal 1:1000

1:1000

# ANALYSE: BGT en Kadaster





## ANALYSE: Luchtfoto

Weergeven informatie: luchtfoto (bron: Apple Maps composite);

Op de luchtfoto is duidelijk de tweedeling op het kavel zichtbaar: aan de voorzijde het transportbedrijf en de daarbij horende bebouwing van de fam. Plomp, daarachter de camping met de standplaatsen.

Groene erfgrenzen aan de noordwest zijde;

Niet alle op de luchtfoto aanwezige bebouwing is weergegeven op de kadastrale of BGT kaarten;

In gebruik zijnde aanlegsteigers;



Onderlegger  
Schaal 1:1000

1:1000

## ANALYSE: Luchtfoto

Gew.: - | 18.12.2019

Projectnummer 0119

Nieuwbouw woningen Hofstraat te Westmaas  
Westmaas





## ANALYSE: Hoogtekaart maaiveld

Weergeven informatie: hoogtekaart AHN3, Maaiveld, dynamische opmaak (Bron: AHN)

Deze kaart geeft de hoogte aan het maaiveld zonder alle zaken daarop (gebouwen, bomen, etc.)

**Rood** = hoog;  
**Blauw** = laag;

Hoogte: ca. -0,6m;

Het te ontwikkelen kavel is niet geheel vlak. De maaiveldhoogtes variëren (hoogtes t.o.v. NAP):

- T.p.v. de kavelentree aan de Hofstraat : ca. +0,2m;
  - T.p.v. achterzijde kavel : ca. -0,6/-0,8m;
  - Gemiddelde maaiveldhoogte : ca. -0,3m;
- (aannname: dit zal ook de nieuwe maaiveldhoogte worden)

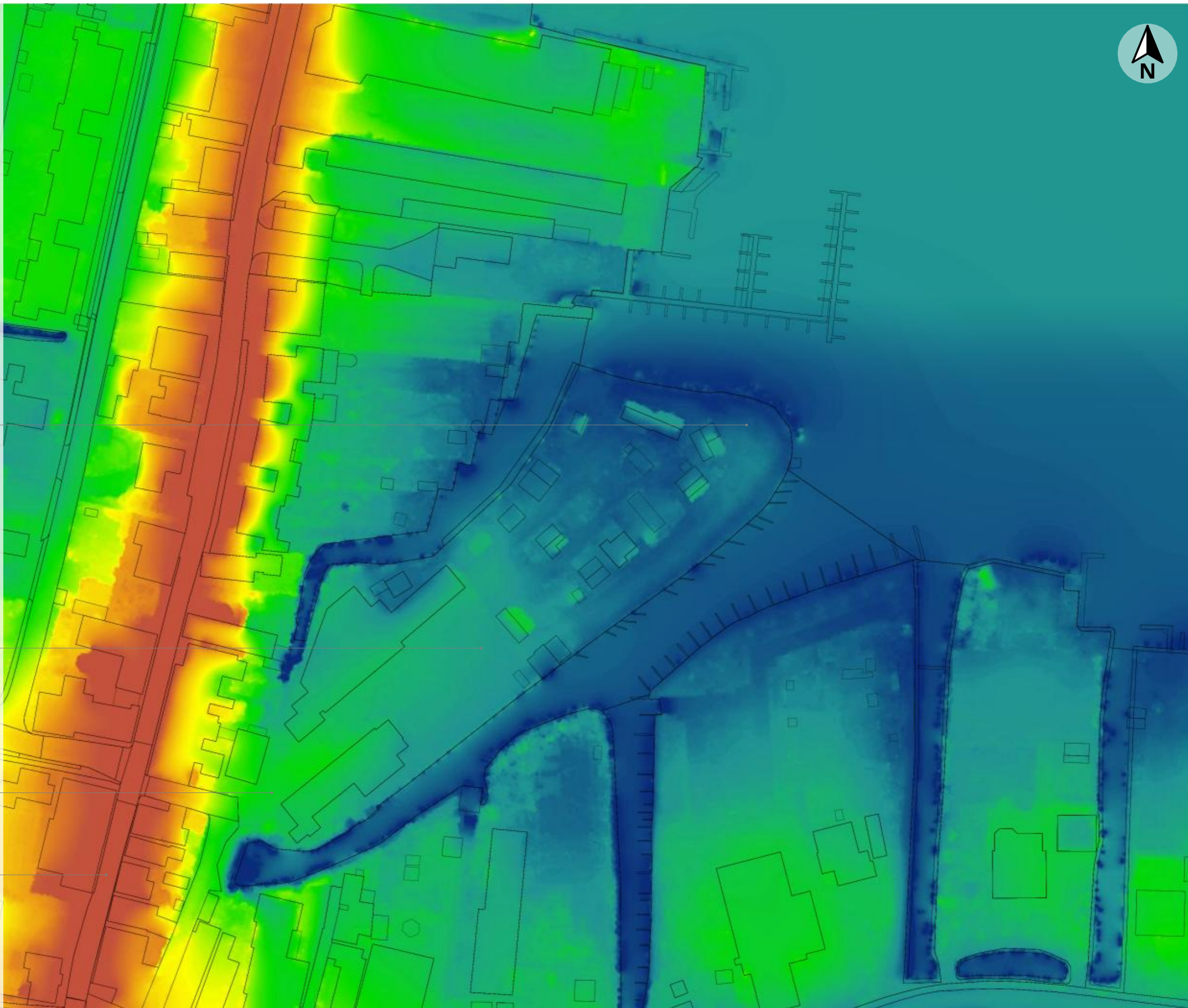
Hoogte: ca. +0,2m;

Hoogte: ca. +2,3m;  
Hoogteverschil bovenkant dijkniveau en gemiddelde kavelhoogte is hierdoor ca. 2,6 / 2,8m

Onderlegger  
Schaal 1:1000

1:1000

## ANALYSE: Hoogtekaart maaiveld





## ANALYSE: Hoogtekaart

Weergeven informatie: hoogtekaart AHN3, Ruw, dynamische opmaak  
(Bron: AHN)

Deze kaart geeft de hoogte aan van zowel het maaiveld als alle zaken daarop (gebouwen, bomen, etc.)

**Rood** = hoog;  
**Blauw** = laag;

Nokhoogte: ca. +10,5m  
(ca. 10,8m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)  
Entreehoogte: ca. +2,4m  
(ca. 2,7m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)

Hoogte: ca. +2,3m  
(ca. 2,6m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)

Hoogte: ca. +4,7m  
(ca. 5,0m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)

Nokhoogte: ca. +7,3m  
(ca. 7,6m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)

Nokhoogte: ca. +8,3m  
(ca. 8,6m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)

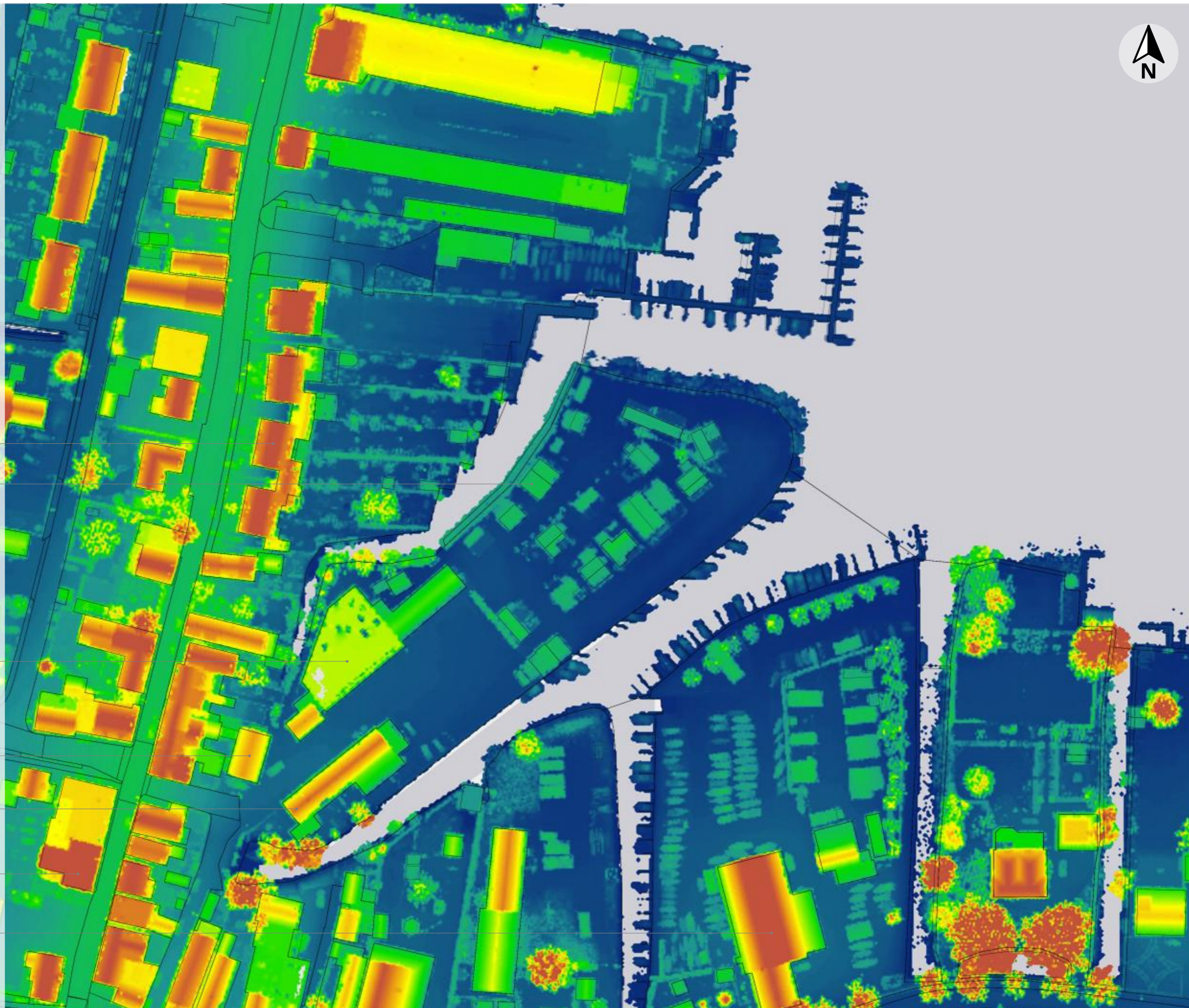
Nokhoogte: ca. +11,7m  
(ca. 12,0m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)

Nokhoogte: ca. +12,0m  
(ca. 12,3m t.o.v. nieuwe maaiveldhoogte)

Onderlegger  
Schaal 1:1000

1:1000

## ANALYSE: Hoogtekaart





## ANALYSE: Stedenbouwkundig plan (Wissing)

Weergeven informatie: situatietekening nieuwe toestand (bron: Principeverzoek Locatie Hofstraat Westmaas Gemeente Binnenmaas, d.d. 10-10-2019)

### Omschrijving:

Op basis van de uitgangspunten van de gemeente en de initiatiefnemer is een schetsontwerp gemaakt met 5 grote woonkavels.

De toegangsrouten vanaf de Nieuwstraat is langs de noordzijde gelegd. Dit omdat anders de tuinen van de nieuwe woningen op het noorden liggen en dat is ongewenst vanuit toekomstige kopers. Daarbij zou daardoor de privacy van de bestaande bewoners van de Nieuwstraat worden aangetast. Ook voor de toegankelijkheid van de Binnenmaas ontstaan aan de noordzijde mogelijk problemen omdat dit kadastraal eigendom is van de bewoners van de Nieuwstraat.

Op de kop van het schiereiland ligt een ruim kavel van circa 1.400m<sup>2</sup> is. Er is gevraagd om een openbaar toegankelijke plek aan het water die in het voorstel is ingepast. Het schiereiland is circa 150 meter lang en dus is er een keermogelijkheid nodig voor calamiteitenverkeer en vuilniswagen. Er is een pleinruimte aan het einde gemaakt die de route naar het water inleidt. Deze intieme plek, enkel voor de voetganger bereikbaar geeft volop uitzicht over de Binnenmaas. Dit is een zit- en aanlegplaats die door iedereen gebruikt kan worden. Halverwege de toegangsrouten is een verbreding van het groen gerealiseerd zodat in het gebied een speelgelegenheid ingepast kan worden. Zo wordt de toegangsrouten een aantrekkelijk kralensnoer van ruimten die uitloopt op het water.

Alle woningen hebben 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Enkele bezoeker-sparkeerplaatsen worden opgelost in de openbare ruimte (niet zijnde het plein). Deze bevinden zich aan het begin van de toegangsrouten waardoor er ter hoogte van de speelgelegenheid geen conflicten ontstaan met spelende kinderen. De vrijstaande woningen aan het groen kunnen eventueel worden omgezet naar twee-onder-één-kapwoningen. Er komen daarmee maximaal 7 woningen.

BGT | Lijnen (bestaand)  
Schaal 1:1000

1:1000

## ANALYSE: Stedenbouwkundig plan (Wissing)



20







Onderlegger  
Schaal 1:500

Onderlegger Wissing  
Schaal 1:500

1:500

# UITGANGSPUNT: Stedenbouwkundig plan (Wissing)

Gew.: - | 18.12.2019  
 Projectnummer 0119  
 Nieuwbouw woningen Hofstraat te Westmaas  
 Westmaas







onderdeel **UITGANGSPUNTEN STEDENBOUWKUNDIGE OPZET**

De gegevens na deze pagina zijn opgesteld na de raadsvergadering van november 2021.  
Deze informatie is aangepast n.a.v. overleggen met omwonenen en betrokkenen.



# Bestemmingsplankaart

Concept bestemmingsplankaart d.d. april 2022

## Plangebied

Hofstraat Westmaas

## Bestemmingen

- G Groen
- T Tuin
- V Verkeer
- W Wonen

## Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

## Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - molenbiotoop

## Functieaanduidingen

(sw-oev) specifieke vorm van wonen - oeverzone

## Bouvlakken

bouwvlak

## Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan

Schaal 1:500

BGT | Lijnen (nieuw)

Schaal 1:500

1:500

# Bestemmingsplankaart





## Situatietekening (CONCEPT)

Verbeelding van de huidige stand (CONCEPT) van de stedenbouwkundige opzet. De woningen A t/m E worden momenteel binnen de kaders van het ontwerp bestemmingsplan ontworpen en gepositioneerd op de percelen.

### Kaveloppervlaktes

Kleur	Naam	Oppvl.
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red; background-color:#f9cb9c;"></span>	Kavel A	773,32
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red; background-color:#f4cccc;"></span>	Kavel B	904,93
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red; background-color:#e6f2ff;"></span>	Kavel C	899,11
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red; background-color:#cfe2f3;"></span>	Kavel D	678,35
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red; background-color:#a6c9ec;"></span>	Kavel E	1.727,98
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid red; background-color:#d9ead3;"></span>	Over te dragen	2.117,75
		<b>7.101,44 m<sup>2</sup></b>



Situatie | Incl. kleur  
Schaal 1:500

BGT | Lijnen (nieuw)  
Schaal 1:500

Situatie 1:500 | Zonder inrichting  
Schaal 1:500

1:500

# Situatietekening (CONCEPT)



# Bestemmingsplankaart met gebouwprojecties (CONCEPT)

Concept bestemmingsplankaart d.d. april 2022

## Plangebied

Hofstraat Westmaas

## Bestemmingen

- G Groen
- T Tuin
- V Verkeer
- W Wonen

## Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

## Gebiedsaanduidingen

vrijwaringszone - molenbiotop

## Functieaanduidingen

(sw-oev) specifieke vorm van wonen - oeverzone

## Bouwvlakken

bouwvlak

## Maatvoeringen

4,5 / 4,5 maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan

Schaal 1:500

BGT | Lijnen (nieuw)

Schaal 1:500

1:500

# Bestemmingsplankaart met gebouwprojecties (CONCEPT)























onderdeel **UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN BEBOUWING**

De gegevens na deze pagina zijn opgesteld na de raadsvergadering van november 2021.  
Deze informatie is aangepast n.a.v. overleggen met omwonenen en betrokkenen.





## WELSTANDSNOTA

Weergeven informatie: afbeeldingen uit de Welstandsnota gemeente Binnenmaas (2010) en Structuurvisie Hoeksche Waard (2010);

Het plangebied komt nergens specifiek in de welstandsnota of structuurvisie terug. De huidige toetsingscriteria vallen nu binnen de algemene gebiedscriteria (algemeen, knooppunt-nederzettingen, individuele woningbouw, etc.). Er is gekozen voor een gebiedseigen benadering, passend bij de directe context en vooral afgestemd op de Binnenmaas. Dit uitgangspunt wordt ook ondersteund door de stedenbouwkundige.

In het algemeen stelt de welstandsnota de volgende kaders:

### Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.*

### Schaal en maatverhoudingen

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.*

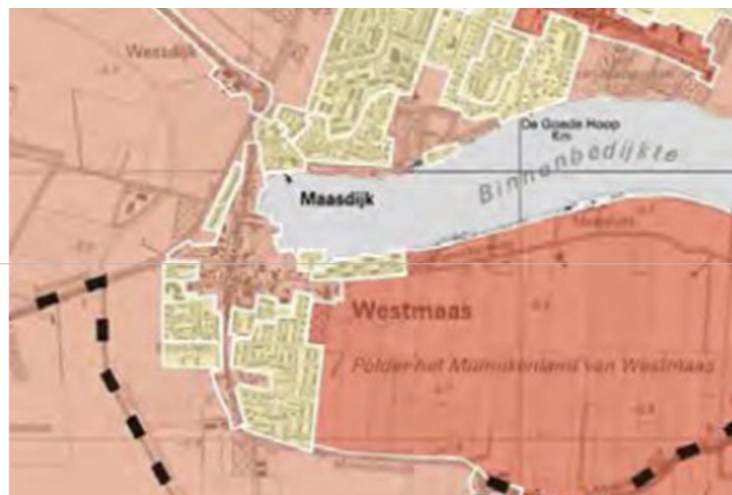
### Materiaal, textuur, kleur en licht

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken*

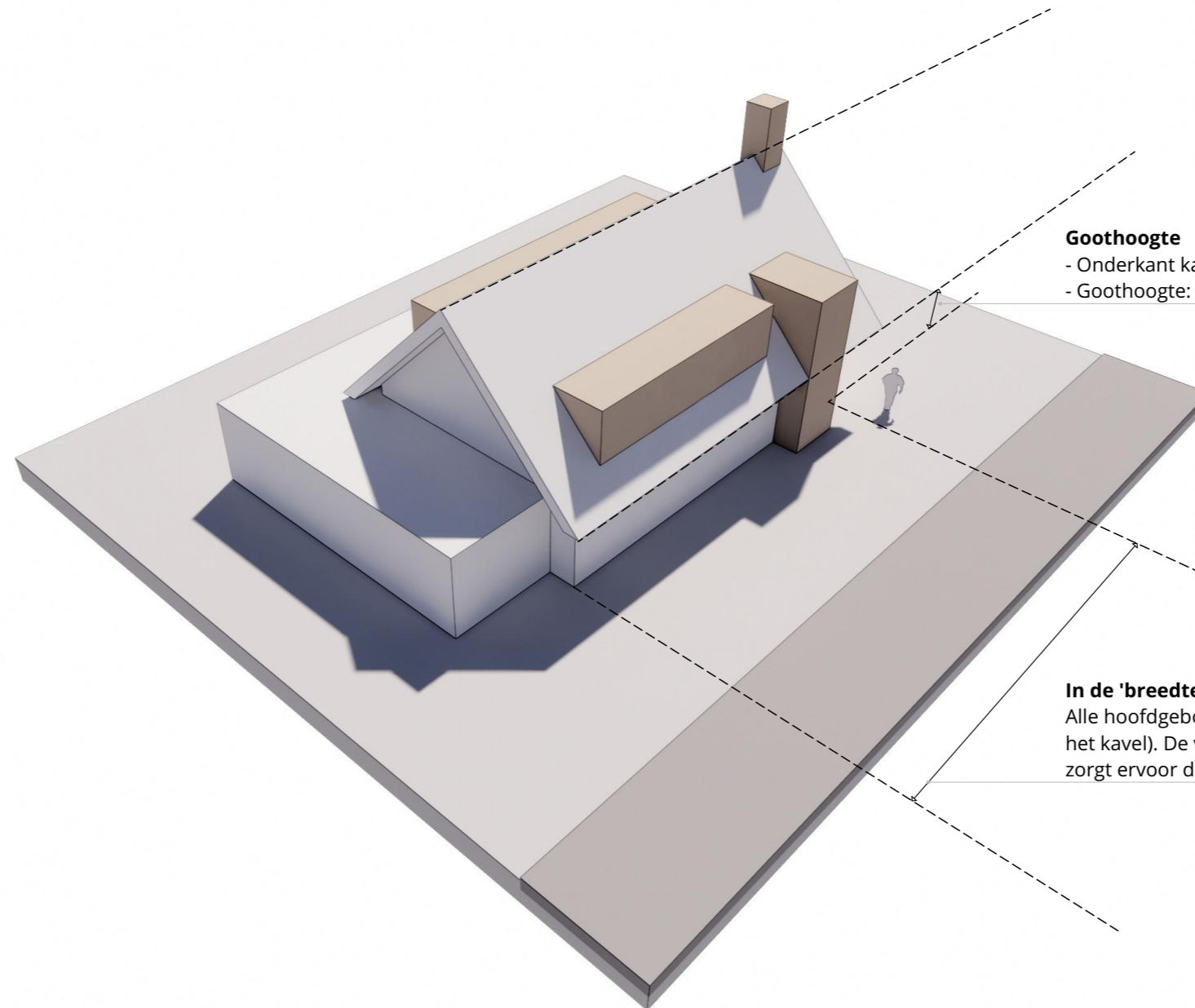


Afbeelding: Schutbladfoto welstandsnota gemeente Binnenmaas (2010)  
Beeld: Breestraat, Westmaas

Het plangebied wordt in geen enkel beleidsstuk specifiek aangehaald, maar ligt altijd op het snijpunt van gebieden met verschillende eigenschappen. De locatie is daardoor bijzonder.





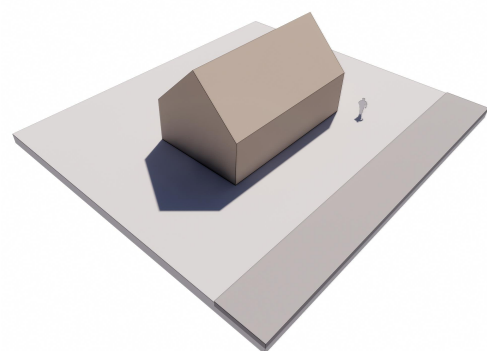


**Goothoogte**

- Onderkant kap t.p.v. wand: ca. 60-80cm boven verdiepingsvloer;
- Goothoogte: ca. 3m boven het maaiveld;

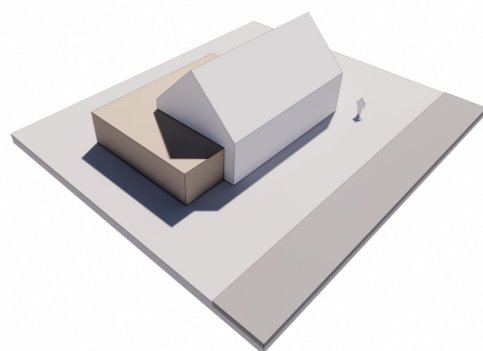
**In de 'breedte'**

Alle hoofdgebouwen staan parallel aan de straat (in de breedte van het kavel). De verhouding van breedte en diepte van de kavels zorgt ervoor dat woningen haaks op de straat niet goed passen.



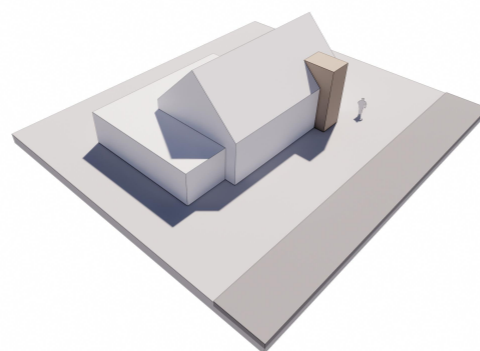
**Hoofdvolume**

Eenvoudig hoofdvolume met een lage goothoogte aan de straatzijde. Typologisch klassiek, evenwijdig aan de straat.



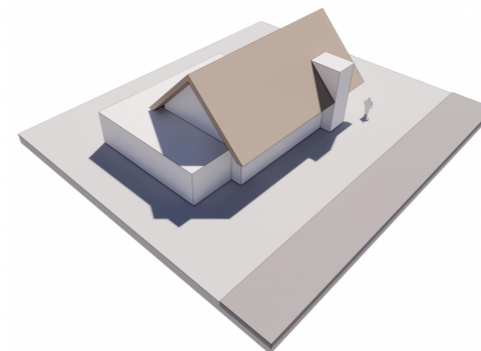
**Lage bijgebouwen**

Duidelijk ondergeschikt qua bouwmasa, aan de zij- en achterkant.



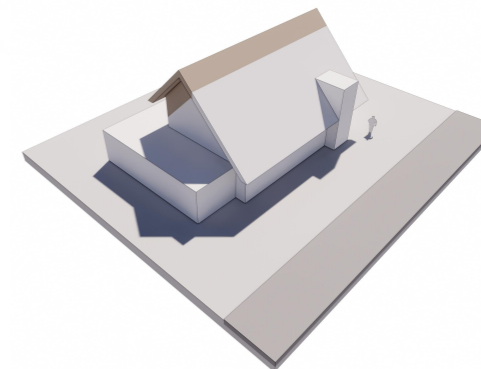
**Markante entreepartijen**

Hoge, smalle en markante entreepartijen per woning zorgen voor een gebiedseigen karakter. Afwijkend in kleur- en materiaalstelling.



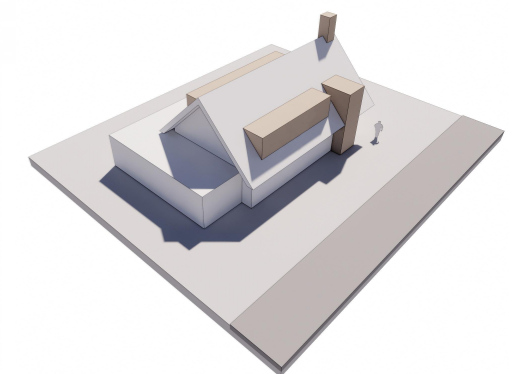
**Prominente daken**

Overstekende daken zorgen voor een heldere gebouwbeeindiging. Dakranden zijn subtiel en ingetogen.



**Nokverhoging type B en C**

De 2-onder-1-kapwoningen zijn voorzien van een hogere nok om ruimte te maken op de 2e bouwlaag.



**Ondergeschikte bouwdelen**

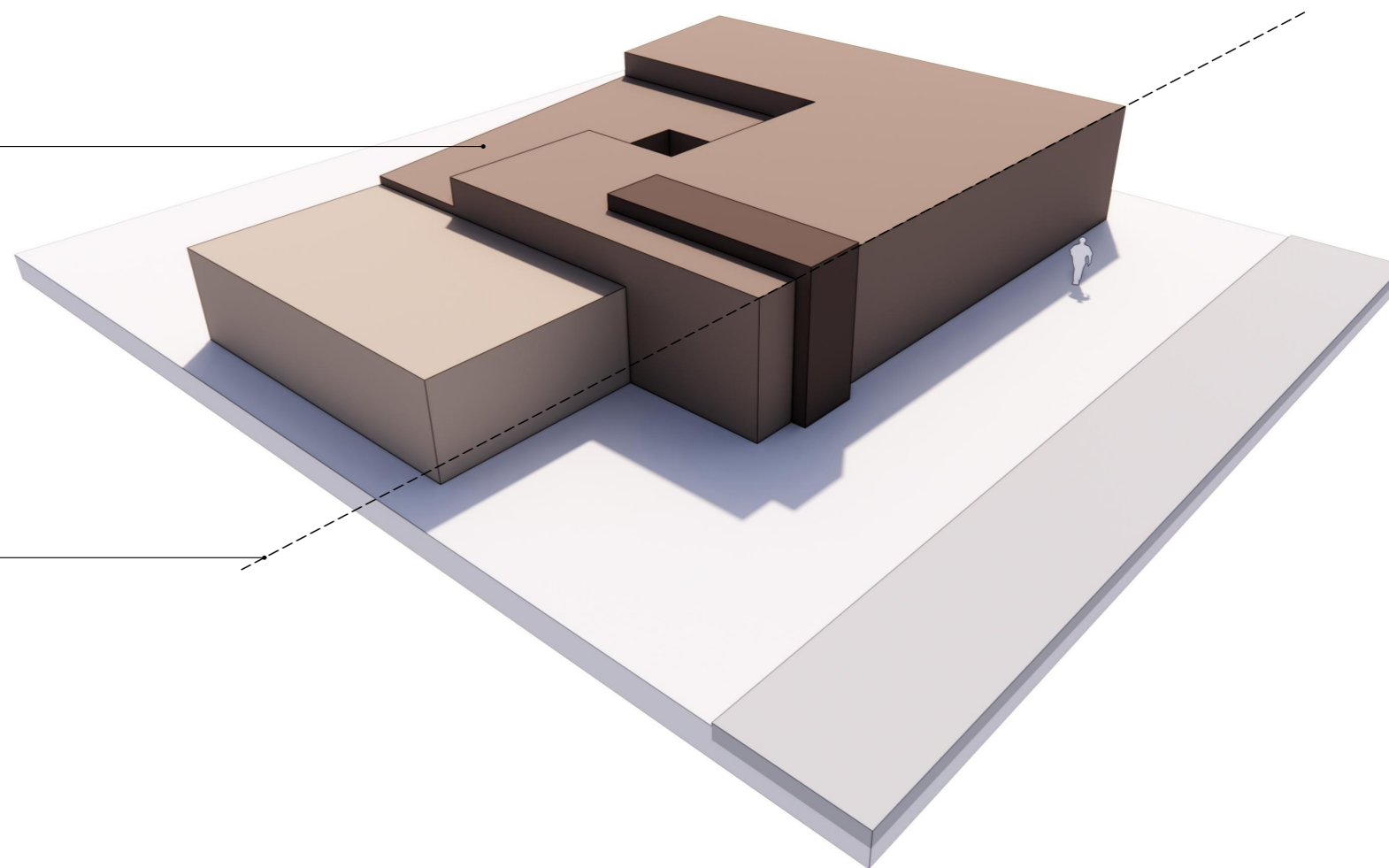
Dakkapellen, gevelopbouwen, schoorstenen etc. zijn ondergeschikt en terughoudend vormgegeven, voorzien van een afwijkende kleur- en materiaalstelling.



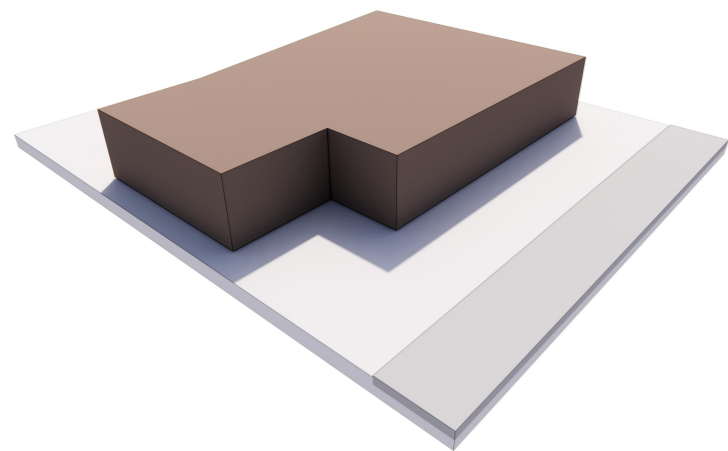


Een gevarieerd 'daklandschap' zorgt voor een schaalverkleining van de totale gebouwmassa. Er ontstaat hierdoor ruimte voor bijvoorbeeld een beschut dakterras, een patio (t.b.v. daglichttoeterding in de woning) en het maken van gebouwaccenten.

*N.b.: de geschetste gebouwmassa is indicatief*

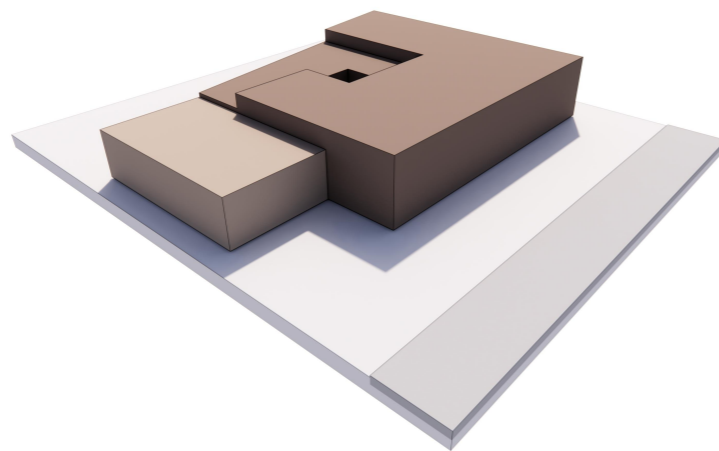


De maximale bouwhoogte bedraagt 4,5 meter.



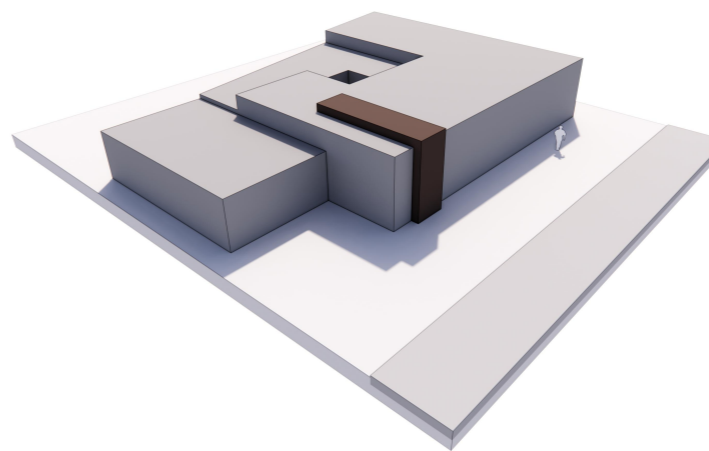
#### Hoofdvolume

Orthogonaal, kubistisch en éénlaags bouwvolume binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan. De beperkte bouwhoogte waarborgt een vrijer uitzicht vanuit de omgeving.



#### Differentiatie in bouwhoogte

De maximale bouwhoogte zoals omschreven in het bestemmingsplan bedraagt 4,5 meter, deze bouwhoogte is niet over het gehele bouwvlak nodig / gewenst. De gebouwmassa wordt uitgevoerd met verschillende bouwhoogtes waardoor de totaal massa in schaal verkleind wordt.

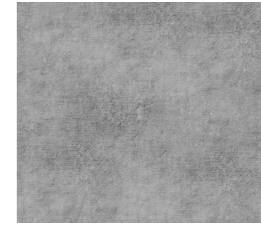
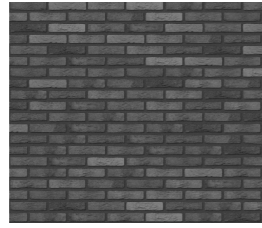
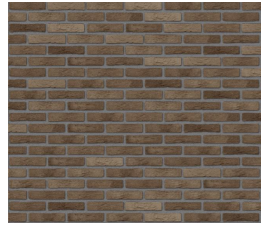
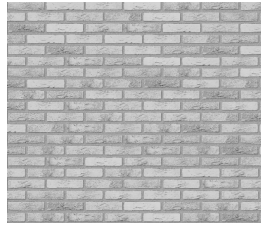


#### Entreezone

De entreezone krijgt een (subtiel) massa-accent waardoor de gebouwmassa aansluiting vindt bij de andere gebouwen in het plangebied.



Gevel



Dak

**Metselwerk: licht**  
Positie: hoofdvolume;  
Kleur: lichtgrijs (evt. gekeimd);

**Metselwerk: basiskleur**  
Positie: hoofdvolume;  
Kleur: bruin, roodbruin, natuurtinten;

**Metselwerk: donker**  
Positie: bijgebouwen;  
Kleur: antraciet, aubergine (evt. gekeimd);

**Hout**  
Positie: hoofdgebouw, type E;  
Kleur: naturel;

**Zink**  
Positie: entrees;  
Kleur: gepatineerd (grijs / antraciet);

**Keramische dakpannen**  
Positie: dakvlakken;  
Kleur: antraciet;

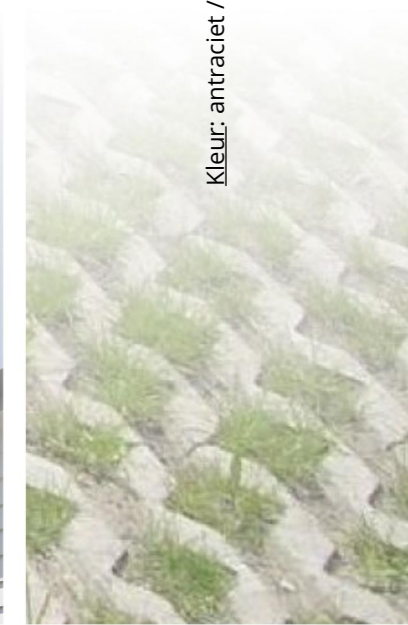
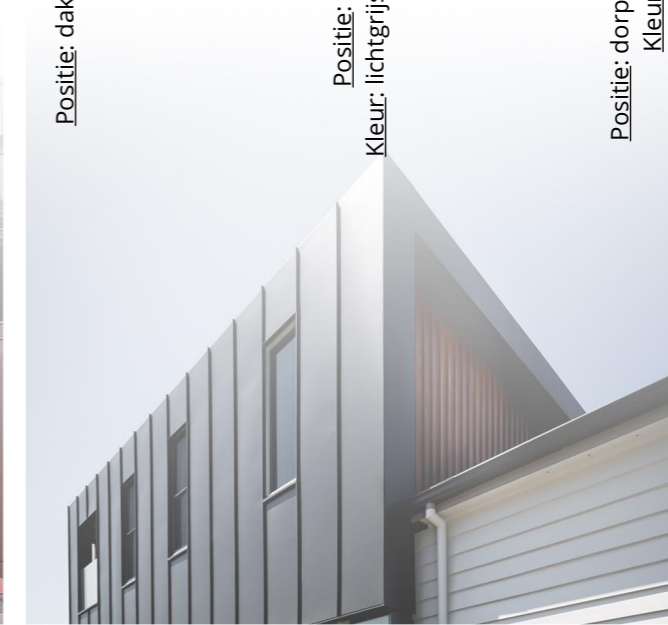
**Riet**  
Positie: dakvlakken;  
Kleur: naturel;

**Mos-sedum**  
Positie: dak bijgebouwen;  
Kleur: naturel;

**Stucwerk**  
Positie: schoorstenen;  
Kleur: lichtgrijs, middengrijs;

**Beton**  
Positie: dorpels, afdekkers;  
Kleur: naturel grijs;

**Kozijnkleur**  
Kleur: antraciet / zwart / warm;







Referenties (o.a.): DenOlderVleugels, BekhuisKlerjan, TheArtOfLiving, BuildingDesignArchitectuur, ABSBouwTeam, NOMAA, BouwinStijl, MetaGlass, WoonSubliem, HoogDesign, ThomasGouwsArchitecten, ArchitectenbureauVanReeven

**REFERENTIEBEELDEN | Type A t/m D**

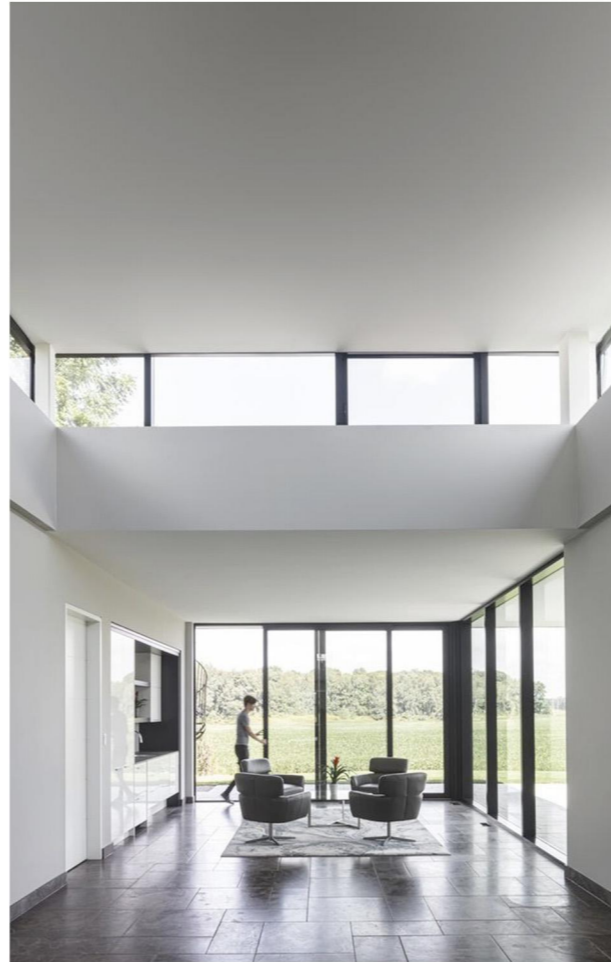




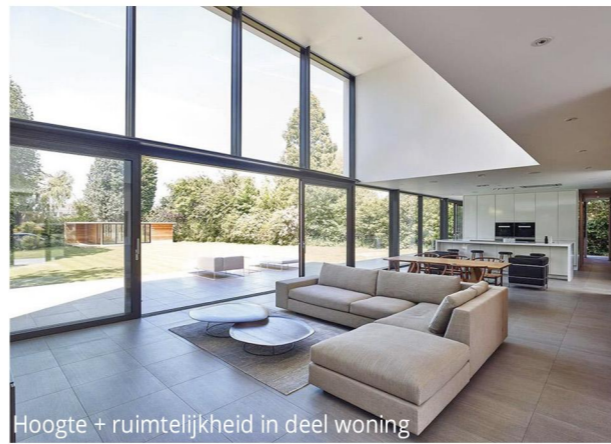
Dakterras



Patio



Laag volume + overstekken



Hoogte + ruimtelijkheid in deel woning



Laag + horizontaal, verschillende hoogtes



Laag + horizontaal

# REFERENTIEBEELDEN | Type E







#### ERFAFSCHIEDINGEN

- Voor alle erfafscheidingsgrenzen aan het openbaar gebied wordt een groene sfeer nagestreefd. Dit geldt zowel voor de afscheidingsgrenzen aan de voor-, zij- en achterkanten van de woningen;
- Erfafscheidingsgrenzen hebben aan de voorzijde een maximale hoogte van 1,0 meter en aan de zij- en achterzijde 2,0 meter;
- Eventuele groene hagen worden door de toekomstige bewoners zelf onderhouden;

#### OEVERS

- Talud heeft een minimale helling van 1:2;
- De oevers worden door de toekomstige bewoners bij voorkeur natuurlijk ingericht;
- Bij tuinen aansluitend op het water is het niet toegestaan een hoge damwand te plaatsen.
- Per woning mag een (eventueel verlaagd) vlonderterras aan het water worden gemaakt. De maximale breedte van dit terras is verbeeld op het document 'Afstemming kavelranden d.d. 17-05-2021' door Roest Architectuur;



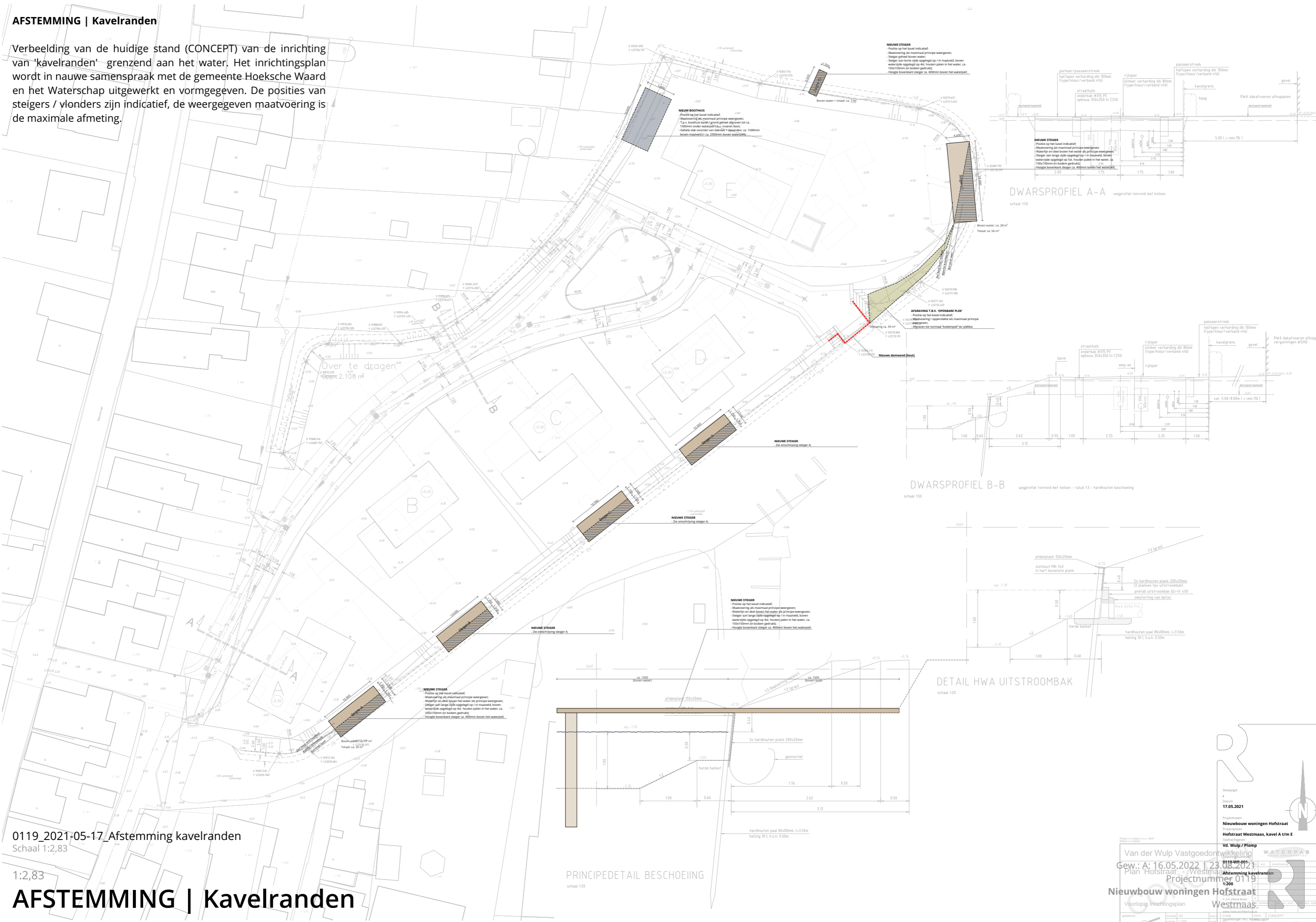
Beelden aangeleverd door Gemeente Hoeksche Waard



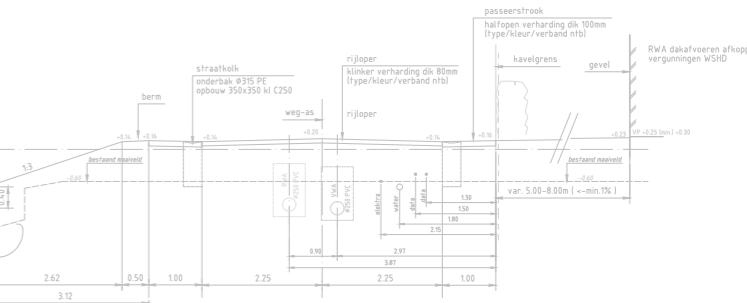


# AFSTEMMING | Kavelranden

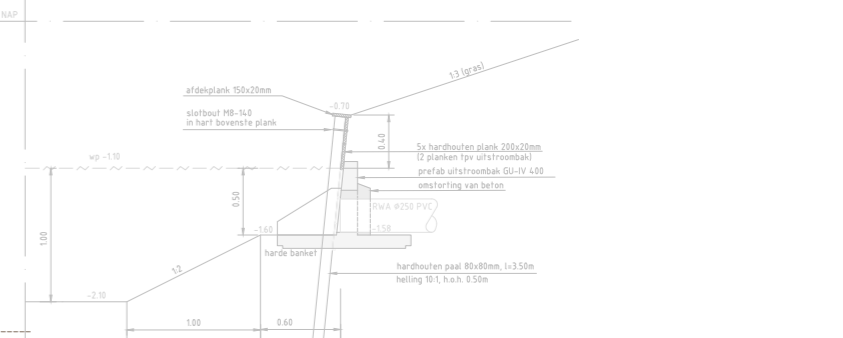
Verbeelding van de huidige stand (CONCEPT) van de inrichting van 'kavelranden' grenzend aan het water. Het inrichtingsplan wordt in nauwe samenspraak met de gemeente Hoeksche Waard en het Waterschap uitgewerkt en vormgegeven. De posities van steigers / vlonders zijn indicatief, de weergegeven maatvoering is de maximale afmeting.



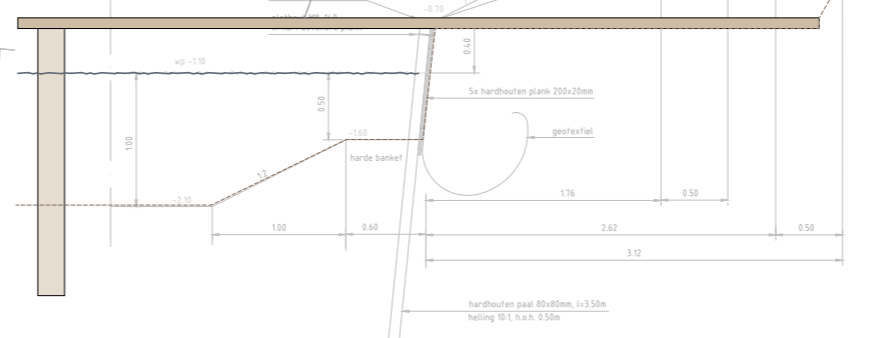
DWARSPROFIEL A-A  
wegprofiel rondom met kolken  
schaal 1:50



DWARSPROFIEL B-B  
wegprofiel rondom met kolken - talud 1:3 - hardhouten beschoeiing  
schaal 1:50



DETAIL HWA UITSTROOMBAK  
schaal 1:20



PRINCIPEDETAIL BESCHOEIING  
schaal 1:20

0119\_2021-05-17\_Afstemming kavelranden  
Schaal 1:2,83

# AFSTEMMING | Kavelranden

Gewijzigd  
Datum  
**17.05.2021**

Projectnaam  
**Nieuwbou woningen Hofstraat**

Projectlocatie  
**Hofstraat Westmaas, kavel A t/m E**

Vd. Wulp / Pimp

Van der Wulp Vastgoedontwikkeling

Gew.: A: 16.05.2022 | 23.05.2022 | 30.05.2022

Plan Hofstraat - Westmaas - Afstemming kavelranden

Projectnummer 0119

Nieuwbou woningen Hofstraat

Voorlopig inrichtingsplan

Westmaas

1:200

gemaakt	normaal	AD	17.05.2021	revisie	CONCEPT
getoetst	normaal	AD	17.05.2021	revisie	CONCEPT
gekeurd	normaal	AD	17.05.2021	revisie	CONCEPT
gekeurd	normaal	AD	17.05.2021	revisie	CONCEPT

21028-IP-001



## OPENBARE PLEK | Aangepast voorstel

Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in een openbaar toegankelijke plek aan het water. De plek biedt vrij uitzicht over de horizon van de Binnenmaas, van de noord- tot de zuidoever hiervan (zie de blauwe stippellijnen).

De openbare plek is op de volgende punten aangepast:

- De oppervlakte is vergroot van ca. 70m<sup>2</sup> naar ca. 88m<sup>2</sup>;
- Het perceel E is verkleind om het zicht over de Binnenmaas (met name de noordoever) nóg beter te maken;
- De inrichting van de plek zelf is beter afgestemd op de richting van het directe uitzicht op de Binnenmaas. De 'breedste' kant van de openbare plek is gericht op het uitzicht;
- Er is een suggestie gedaan voor de inrichting van de plek waarbij zowel zitelementen, bankjes als (laag) groen voorzien zijn;
- De vlonder bij het bijgebouw op perceel E is verschoven zodat deze minder in de zichtlijn valt, gezien vanaf de openbare plek;

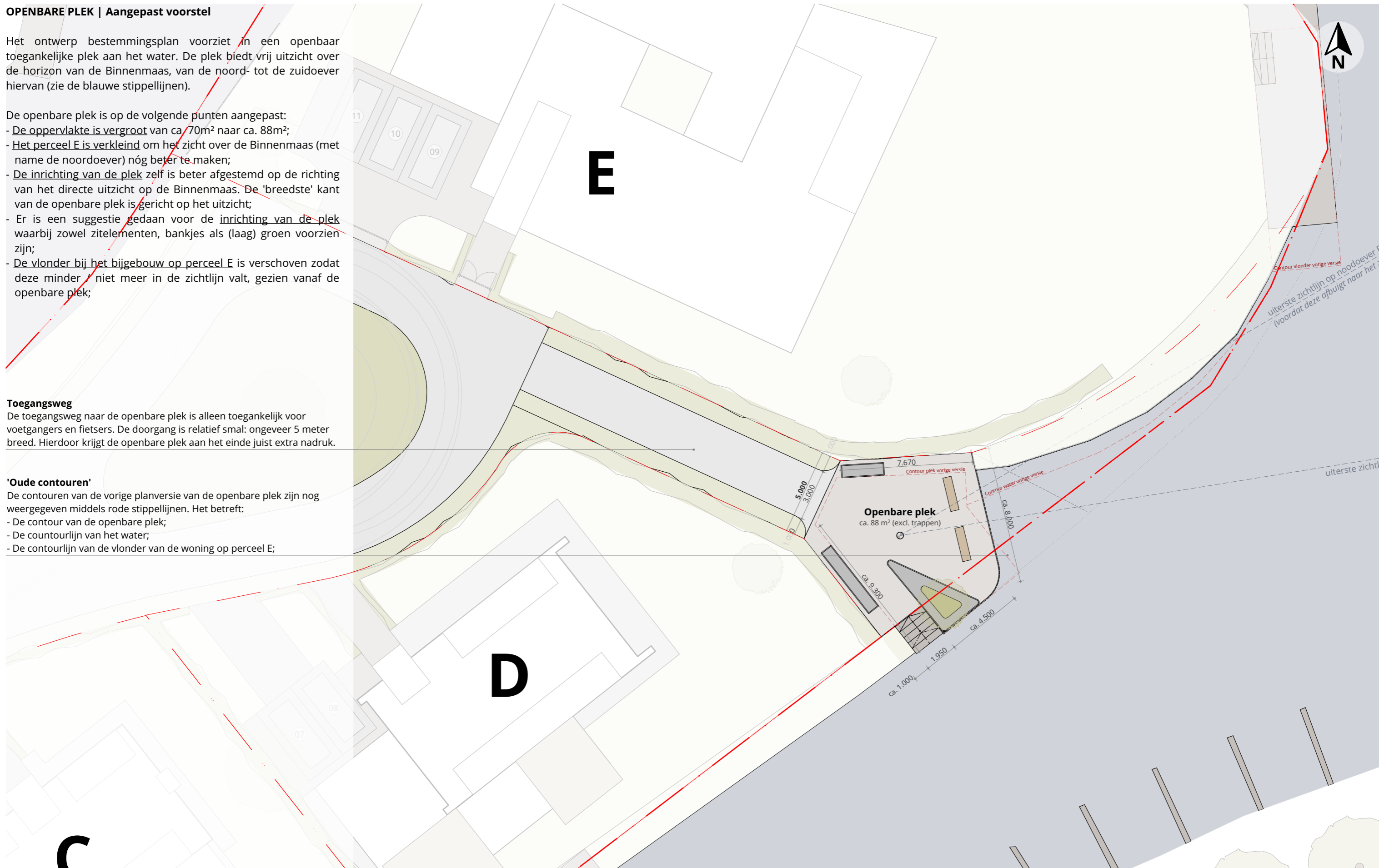
### Toegangsweg

De toegangsweg naar de openbare plek is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De doorgang is relatief smal: ongeveer 5 meter breed. Hierdoor krijgt de openbare plek aan het einde juist extra nadruk.

### 'Oude contouren'

De contouren van de vorige planversie van de openbare plek zijn nog weergegeven middels rode stippellijnen. Het betreft:

- De contour van de openbare plek;
- De countourlijn van het water;
- De countourlijn van de vlonder van de woning op perceel E;



Situatie 1: Zieken percelen  
Schaal 1:200

1:200

## OPENBARE PLEK | Aangepast voorstel

Gew.: A: 16.05.2022 | 25.01.2022  
Projectnummer 0119  
Nieuwbouw woningen Hofstraat  
Westmaas



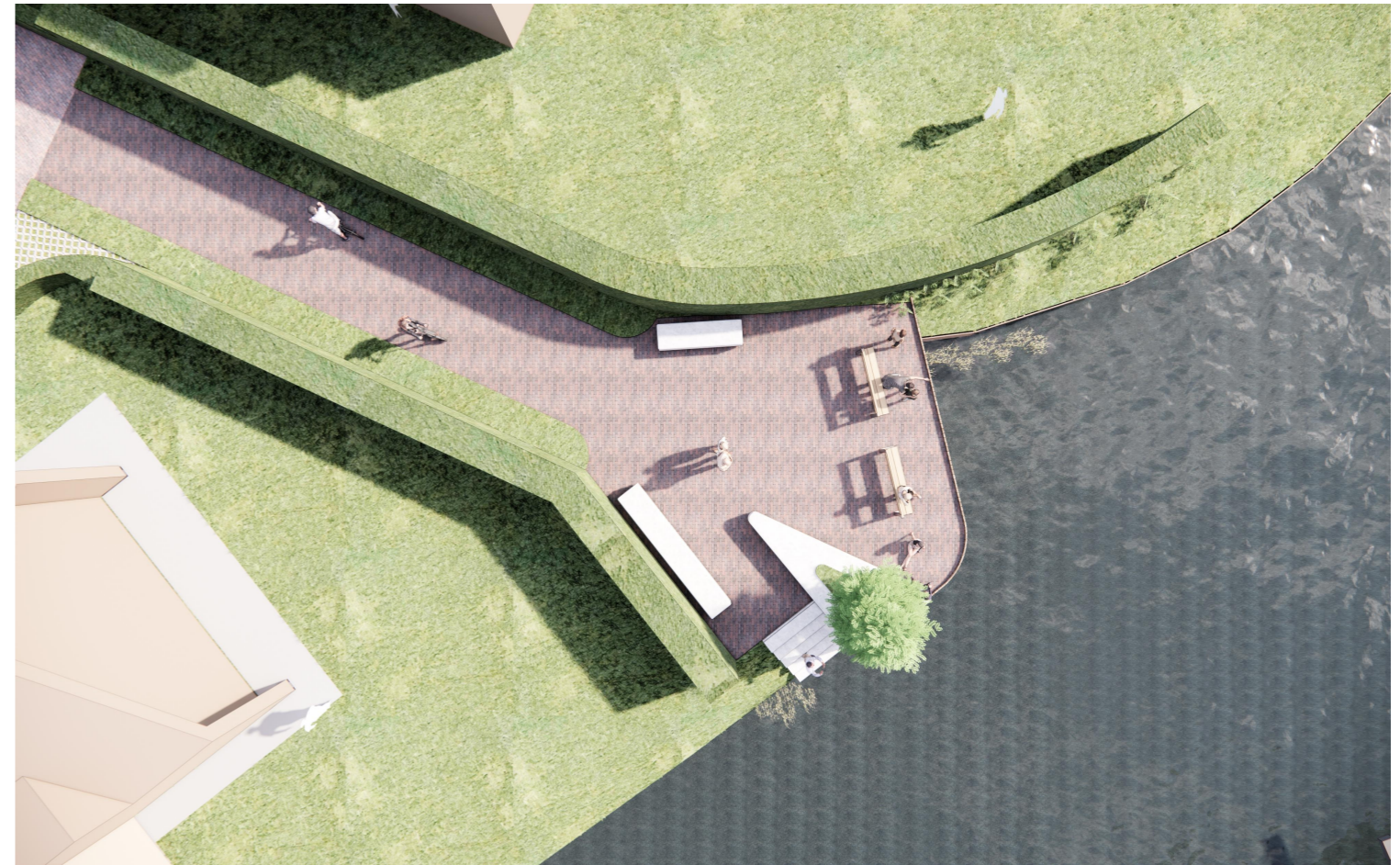
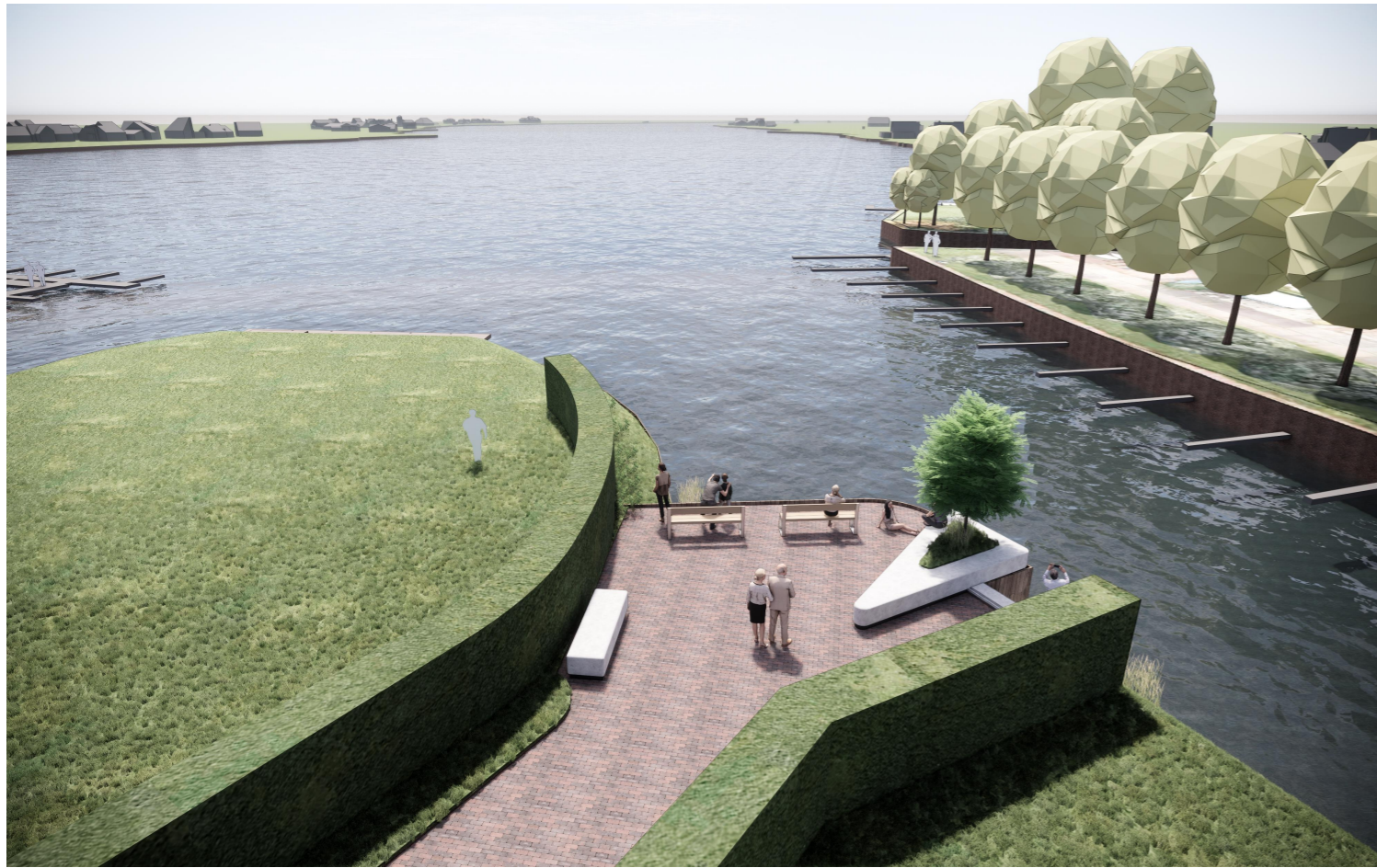




# OPENBARE PLEK | Aangepast voorstel, impressie







**OPENBARE PLEK | Aangepast voorstel, impressies**

