

Beeldkwaliteitsplan

# LooSan Reutum

Uitbreidingsplan





# Inhoud

<b>Inleiding</b>	3
<b>Het plangebied</b>	
Locatie	4
Analyse	5
Nieuwe situatie	7
<b>Het plan</b>	
Het ontwerp	8
<b>Uitgangspunten bebouwing</b>	10
Kleuren-materialen	11
<b>Criteria erfafscheidingen</b>	13
<b>Criteria openbare ruimte</b>	14
<b>Criteria houtopstanden</b>	16
<b>Procedure</b>	17
<b>Handhaving</b>	18
<b>Colofon</b>	19





# Inleiding

Reutum kent de laatste jaren een grotere vraag dan aanbod met betrekking tot woningbehoefte. Onderhavige locatie biedt hierbij uitkomst, ligt net buiten het dorpscentrum, is gelegen achter de lintbebouwing langs de voornaamste straat binnen Reutum en biedt ruimte voor 19 koopwoningen voor een breed publiek. De initiatiefnemers voor deze ontwikkeling, waaronder de grondeigenaar, willen naast het vervullen van de woningbehoefte investeren in het maken van een mooi plan met (ruimtelijke) kwaliteit.



# Het plangebied

Locatie

Afbeelding 1 De locatie







## Analyse

De locatie ligt op de rand van het maten en flierenlandschap en de esgronden. Het maten en flierenlandschap ligt in de laagten van de dekzandvlakten en beekdalen.

Afbeelding 2 Analyse





Het is een kleinschalig coulisselandschap met singels, broekbosjes en open kamers. De bebouwing staat vooral op de randen van de drogere gronden overgaand in het essenlandschap. De voorliggende locatie ligt in een tweetal open kamers aan de zuidzijde van de deels historische bebouwing aan de Ootmarsumse weg en achter de lintbebouwing aan de westkant van de Kerkstraat bij binnenkomst van het dorp Reutum. De meest westelijke kamer wordt aan de westkant begrensd door een stevige houtwal die aan de zuidkant eindigt in een robuust bosperceel. De open kamer aan de oostzijde heeft een houtwal aan achterzijde van de bebouwing aan de Kerkstraat. De beide kamers worden gescheiden door een bescheiden houtwal waarvan aan de zuidzijde een aantal bomen verdwijnt bij het ontwikkelen van de locatie. Deze bomen zullen in het plan ruimschoots worden gecompenseerd. De gehele planontwikkeling kan in deze kamers plaats vinden zodat de bestaande houtwallen voor een goede overgang zorgen naar het omringende landschap.



Afbeelding 3 Analyse







## Nieuwe situatie

Afbeelding 4 Nieuwe situatie





# Het plan

Het ontwerp

Afbeelding 5 Het ontwerp







Karakteristieken Reutum



In een losse setting zijn 19 woningen gesitueerd langs een eenvoudig ontsluitings erf dat is aangetakt op de Kerkstraat. Het zijn 13 vrijstaande en 6 dubbele woningen in een dorpse / landelijke uitstraling die zijn georiënteerd op het ontsluitings erf. De bebouwing kent verschillende bouwstijlen die echter allen refereren aan het dorpse karakter van Reutum. Enerzijds kan goed worden aangesloten op de wensen van de toekomstige bewoners en anderzijds past het dorpse karakter naadloos in de omgeving.

Afbeelding 6 Het ontwerp in de omgeving



Karakteristieken Reutum





# Uitgangspunten bebouwing

De hoofdgebouwen zijn 1 tot 2 bouwlagen. De kappen op de woningen zijn in basis zadeldaken. De nokrichting varieert en is op de verkavelingskaart weergegeven. De bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze kunnen zowel met kap als plat worden afgewerkt. De daken zijn gedekt met keramische pannen in aardse tinten en de gevels bestaan overwegend uit baksteen in eveneens aardse tinten.

Samenvattend is voor de gewenste beeldkwaliteit van belang dat:

- de korrelgrootte (bouwmasa) aansluit bij die van de lintbebouwing aan de Kerkstraat;
- de hoofdgebouwen 1 tot 2 bouwlagen zijn;
- de 2-kappers op de kavels 6 t/m 9 aan de achterzijde een lage gootlijn volgens het Bestemmingsplan hebben;
- de kapvorm in basis die van een zadeldak is;
- de zichtbepalende details op traditionele wijze ontworpen en uitgevoerd worden;
- de nokrichtingen en rooilijnen verspringen/afwisselen om wandwerking te voorkomen;
- bijgebouwen ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.







## Kleuren-materialen

- Gevels: baksteen, in aardetinten variërend van brons tot donkerrood.
- Gevelbeschieting: hout, in behouden kleuren.
- Kozijnen - windveren - dekljsten - ramen - deuren  
gootboeien: hout, in kleuren variërend van wit tot zwart, waarbij signaalkleuren zijn uitgesloten.
- Goten: zink naturel, koper of betimmerd met hout.
- Daken: keramische dakpan in aardetinten, van terra-cotta tot antraciet, uitgesloten worden geglazuurde cq glimmende pannen.

Alternatieve materialen worden beoordeeld door Building Design Architectuur en Het Oversticht (welstand).









# Criteria Erfafscheidingen

De erfafscheidingen bestaan uit streekgebonden hagen (bijvoorbeeld meidoorn en beuken). Aan de voorzijde hagen tot 80 cm hoog, naast de woning hoge hagen tot 1.80 m.



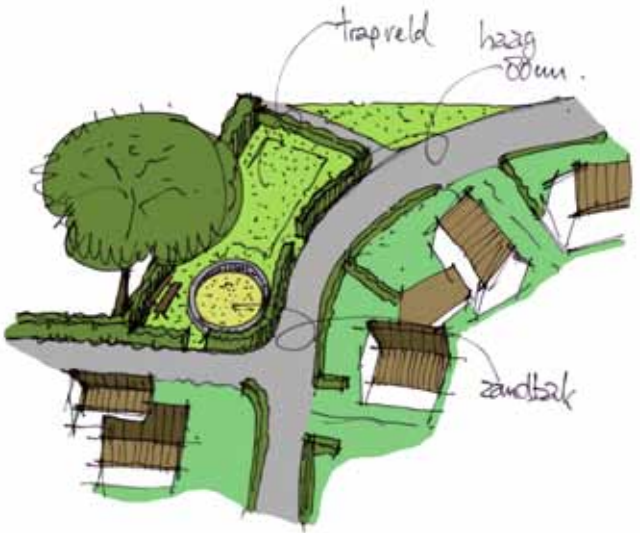


# Criteria Openbare Ruimte

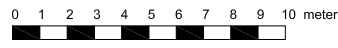
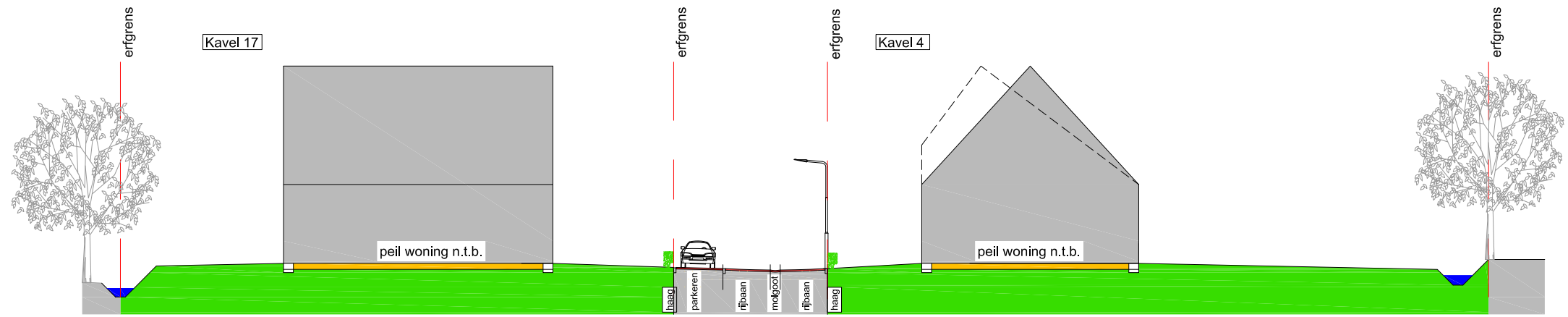
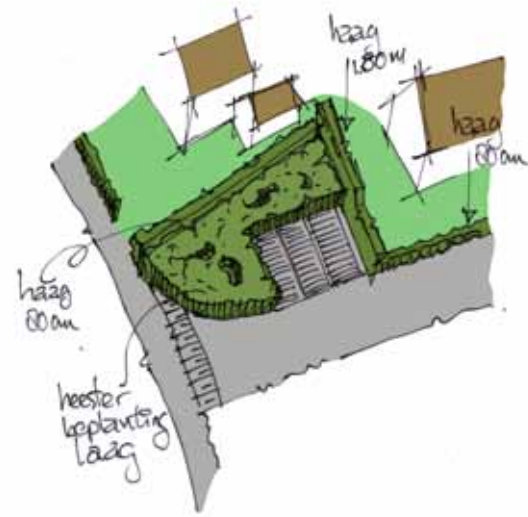
De openbare ruimte bestaat uit een slingerend klinkererf in bruin/rode tinten met in het midden van de straat een molgoot. Hier en daar wordt een kavel van de omliggende bestaande bebouwing voorzien van een achterontsluiting.







Parkeren is grotendeels voorzien op eigen terrein. Overige parkeerbehoefte wordt ingevuld door de parkeerhavens op openbaar terrein. Parkeren op openbaar terrein buiten de parkeerhavens is niet toegestaan.



2.40 0.50 2.40  
2.50 5.30  
elementenverharding

Principe dwarsprofiel A-A

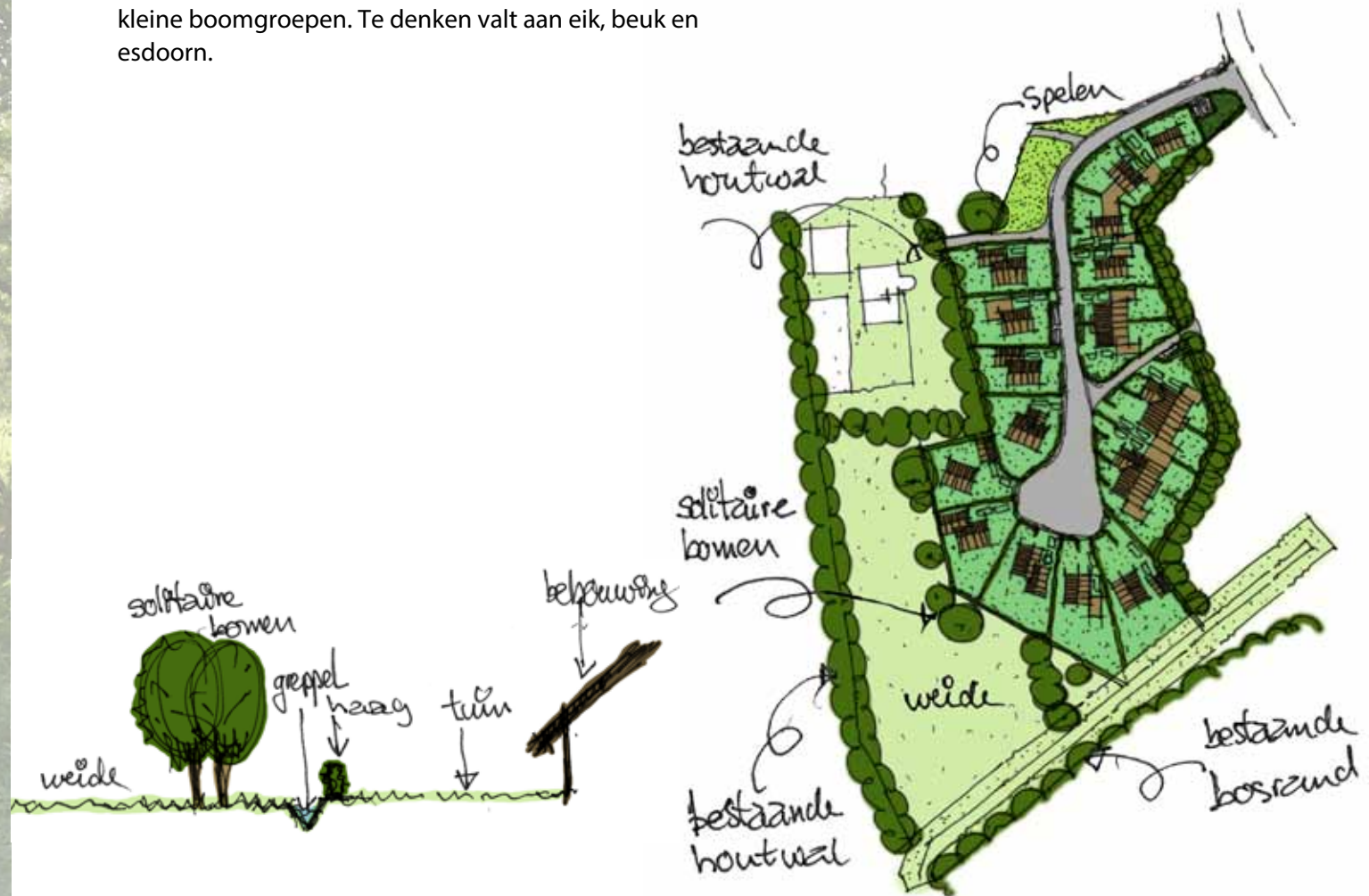
Afbeelding 9 Principe dwarsprofiel A-A



# Criteria houtopstanden

De omringende houtwallen worden opgeschoond en zonodig aangevuld.

Aan de rand van de bebouwing ligt tot aan de bestaande houtwal een weide met langs de greppel solitaire bomen of kleine boomgroepen. Te denken valt aan eik, beuk en esdoorn.





# Procedure

Om de beoogde kwaliteit van het gehele plan te kunnen waarborgen is Building Design Architectuur uit Zenderen als supervisor aangesteld en verantwoordelijk voor de beeldregie van het plan.

Ieder schetsplan wordt in eerste instantie voorgelegd aan, en beoordeeld door Building Design Architectuur op ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Het eindoordeel ligt bij Het Oversticht. Na goedkeuring kan het plan worden ingediend als “principeverzoek”.



# Handhaving

Handhaving m.b.t. bouwen is voldoende verankerd binnen de gemeente. Handhaving van de voorgestelde erfscheidingen in de vorm van hagen is hier nog een punt van aandacht. Kopers van de kavels verplichten zich via het koopcontract dat ze de hagen die ze zelf gaan planten, ook zelf gaan onderhouden. Handhaven zal via privaatrechtelijke wegen moeten gebeuren wanneer blijkt dat de eigenaar nalatig is geweest m.b.t. onderhoud van deze hagen (contract-breuk).



# Colofon

**Opdrachtgever:**



**Beeldkwaliteitplan  
Supervisor/Beeldregie:**



**Landschappelijk en  
Stedenbouwkundig ontwerp:**



Stedenbouwkundig Advies en Ontwerp  
**Art Bijsterbosch**