

# Beeldkwaliteitsplan Weteringshoek - Rossum

Datum : 19-12-2014



GEMEENTE **MAASDRIEL**





# Algemeen

## Weteringshoek - Rossum

### Ligging

Het uitbreidingsgebied Weteringshoek ligt aan de zuidwest kant van de kern Rossum in de gemeente Maasdriel. Rossum is een landelijk gelegen kern.

### Sfeerbeschrijving

De bestaande bebouwing in Rossum heeft een "dorps landelijk" en "rustig stedelijk karakter".

Uitgangspunt is dat in de nieuwe woonwijk Weteringshoek, deze karakteristieken terugkomen.

De ontwikkeling bestaat uit twee woongebieden en een groot aaneengesloten groengebied als overgang tussen dorp en buitengebied.

Woongebied 1: Een haakvormige strook langs de Hogeweg (noordwest kant) en Rietvoorn (noordoost kant). De woningtypologieën in deze strook zijn vrij en twee-aan-een.

Woongebied 2: Een rechthoekig gebied in het zuidwesten van het plangebied aansluitend aan woongebied 1. De woning typologieën hier zijn: vrij, twee-aan-een, patio- en rijwoningen.

Het groengebied in het zuidwesten vormt een overgang tussen het dorp en het cultuurlandschap



woongebied 1



groengebied



woongebied 2



bestaande woning

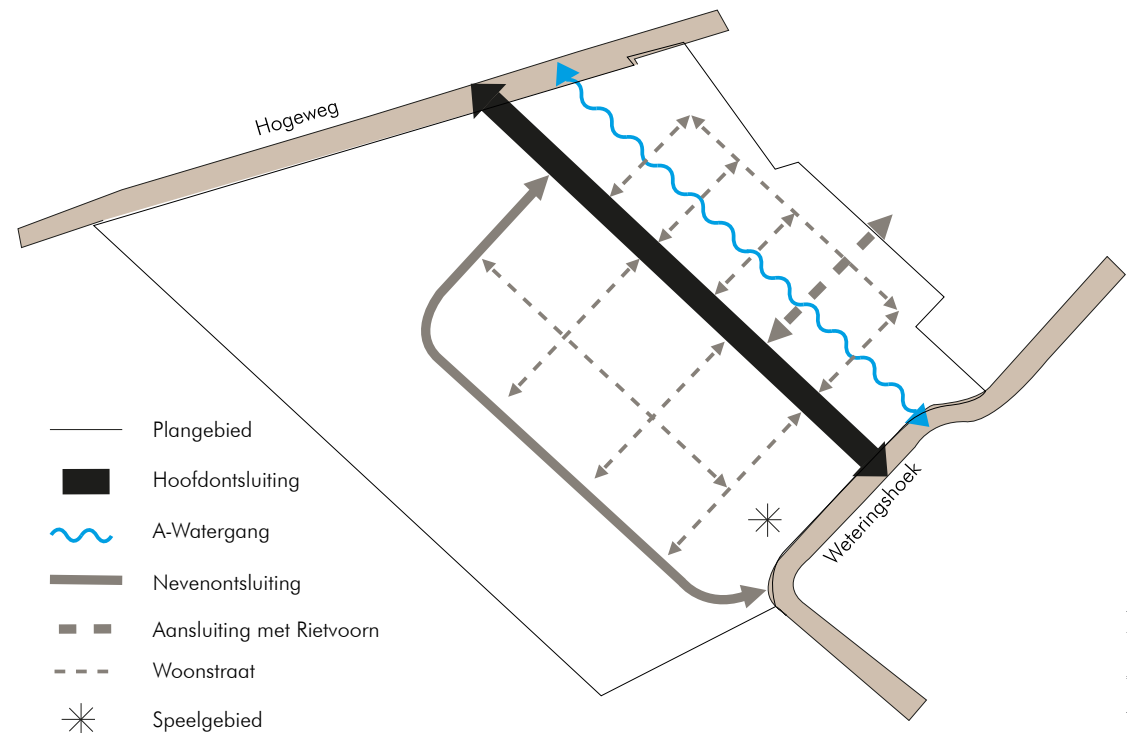


# Algemeen

Weteringshoek - Rossum

Hoofdopzet

Het bestemmingsplan is flexibel en meerdere verkavelings oplossingen zijn mogelijk binnen de gestelde planregels en verbeelding. Nevenstaand schema geeft de stedenbouwkundige hoofdopzet weer binnen de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Er kunnen maximaal 73 woningen gerealiseerd worden.



# Architectuur

Weteringshoek - Rossum

Algemeen

Met de architectuur wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in Rossum zoals die is langs de Burchtstraat, Kerkstraat, Maasdijk en Slotselaan.

## Sfeerbeschrijving:

### Landelijke architectuur woongebieden 1 en 2

De woningen voldoen aan de volgende omschrijvingen:

- Gebouwd door en voor de mens, een gebruiksvoorwerp. Functioneel en bescheiden.
- Op een harmonische manier wordt een diversiteit aan volumes geplaatst. Contrasten zijn niet te groot. De woningen hebben een zelfde beeldtaal.
- De dorpse sfeer wordt bereikt door een beperkte korrelgrootte, afwisseling tussen en binnen volumes, positionering van de volumes, verschillen in de nokrichting en het gebruik van details met een ambachtelijke uitstraling.
- Beeldtaal/architectonische stijl: dorps-landelijk. De materialisering zal overwegend bestaan uit metselwerk.
- In het algemeen omschrijft de idee van: "eenheid in verscheidenheid" het best het algemene beeld van de woonwijk. Onderling herkenbare woningen met verschillen. Deze verschillen zoeken niet het contrast maar de verscheidenheid. Altijd met een landelijke en dorpse uitstraling.



# Architectuur woongebied 1: vrijstaand (vrij)/twee aan een (tae) Weteringshoek - Rossum

## Beeldtaal

Architectuur in een traditioneel ambachtelijke stijl.

## Volumes

Om grote en massieve bouw tegen te gaan en een architectuur met kleine korrel, welke past binnen Rossum, te garanderen worden de vrijstaande woningen en de twee-aan-een gebouwd in kleine samengestelde volumes. De rijkdom is te vinden in de detaillering. De woningen bestaan uit een basishuis met eventueel aan- en bijbouwen.

## Basishuis

De woning bestaat in eerste plaats uit een basishuis, welke herkenbaar is door vorm en materialisering. Het basishuis is dominant over de eventuele bijgebouwen en aanbouwen.

## Bijgebouwen en aanbouwen

Naast het basishuis kunnen aan- en bijgebouwen worden gebouwd. Deze zijn ondergeschikt aan het basishuis, bijvoorbeeld doordat ze terugwijken ten opzichte van de voorgevel van het basishuis. De bij-/aanbouwen moeten afwijkend in vorm, kleur en/of materialisering uitgevoerd worden.

De volumes van basishuis en aan- en bijgebouwen zijn onderling goed te onderscheiden doordat de buitenwanden een verschillende detaillering en/of materialisering hebben gekregen.

Wanneer de volumes, die samen 'het huis' maken, onderling goed te onderscheiden zijn, krijgt de bebouwing een kleine korrelgrootte.

Bij twee-aan-een-woningen wordt het kenmerkende symmetrische beeld van een tweekapper vermeden. Spiegelsymmetrie is uitgesloten.

## Dak

Het basishuis heeft een zadeldak met doorgetrokken kopgevels, dan wel met een dak overstek aan de kopse kanten. Een mansardekap is ook mogelijk.

## Gevelbeeld

Is rustig en afgewogen, er is geen voorkeursrichting voor de indeling, afwisseling is gewenst.

De hoekwoningen hebben een dubbelzijdige oriëntatie.

Uistekende onderdelen als erkers, dakkappen en balkons, veranda en/of luifel aan voorzijde zijn mogelijk, mits ondergeschikt en passend bij de beeldtaal.



# Architectuur vrijstaand Referenties

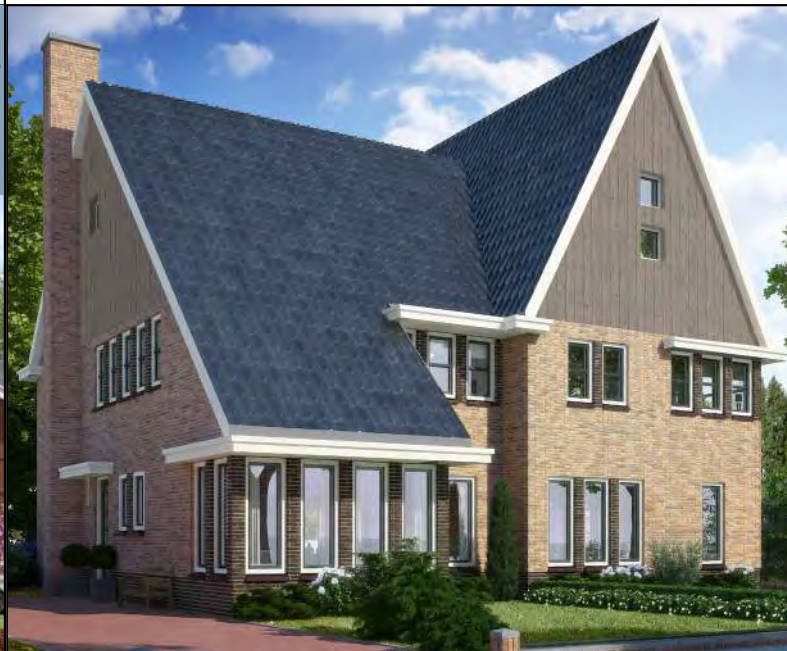
Weteringshoek - Rossum





# Architectuur 2 onder 1 kap Referenties

Weteringshoek - Rossum



## Architectuur woongebied 2: vrij/twee-aan-een/patio/rijwoningen

Weteringshoek - Rossum

**Op de types vrij en tae zijn de voorwaarden zoals omschreven onder: 'architectuur woongebied 1' van kracht.**

### Beeldtaal

Architectuur in een traditioneel ambachtelijke stijl.

### Volumes

De rijwoningen vormen een volume met een eenvoudige hoofdvorm en bestaan uit maximaal 5 woningen.

Verschillen in detaillering maken binnen het blok accentverschillen tussen de woningen. Te denken valt aan kleine hoogte verschillen in gootlijn en/of kroonlijst, verschillen in maat en/of vorm van raamen deuropening verbijzonderingen van details of toevoeging van erker, balkon, etc.

De kopwoningen en/of de een na laatste woningen in de rij zijn verbijzonderd. Mogelijke verbijzonderingen: gedraaide kap, boven het dakvlak doorgaande bouwmuur, lager of hoger volume dan het middendeel van het blok en toevoeging van erker, balkon, veranda, e.d.

Hoekwoningen hebben een dubbelzijdige oriëntatie.

### Dak

Hoofddak vorm is zadeldak. Ook een momsardekap is mogelijk.

### Bijzondere bepaling

Wanneer de voorgevel minder dan 2500mm uit de perceelgrens gesitueerd is, zoals in de woonstraten, wordt specifieke aandacht geschonken aan de inrichting van dit voorgebied. Deze zone vormt de overgang tussen openbaar en privé.

In beginsel is de ruimte bestraat of in gebruik als veranda. Luifels en plantenbakken zorgen voor een goede overgang.

Erf scheidingen kunnen hier in een afwijkende vorm gerealiseerd worden.

### Patiowoning

Wanneer toegepast als vrij of twee-aan-een zie dan de betreffende voorwaarden vrij/twee-aan-een.

Wanneer toegepast in een rij (meer dan 2 geschakeld) zie dan de betreffende voorwaarden: rijwoningen.

### Gevelbeeld

Is rustig en afgewogen, er is geen voorkeursrichting voor de indeling, afwisseling is gewenst.

Uitstekende onderdelen als erkers, dakkapellen en balkons, veranda en/of luifel aan voorzijde zijn mogelijk, mits ondergeschikt en passend bij de beeldtaal.



# Architectuur rijwoningen Referenties

Weteringshoek - Rossum





# Architectuur woongebied 1 + 2: bijzondere gevallen

Weteringshoek - Rossum

## Bijzondere gevallen/bespreekbaar

Moderne architectuur van uit een minimalistische benadering is een bespreekgeval en kan zelfs wenselijk zijn. Belangrijk is dat er een subtiel verschil ontstaat met de omliggende bebouwing en niet "schreeuwt" om aandacht. De nadruk in de toe te stane moderne architectuur ligt op eenvoud en harmonie met een landelijke uitstraling.

Toepassen van natuurlijke materialen en passend binnen een dorpse omgeving.





## Architectuur maatschappelijke voorzieningen

Voor te realiseren gebouwen, ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, geldt dat deze aansluiting zoeken bij de vormtaal van de overige gebouwen/woningen.

De gebouwen kunnen opgenomen worden als onderdeel van een groter blok, gecombineerd met woningen, dan wel vrijstaand zijn.

De schaal van deze gebouwen zal vergelijkbaar met de woningen dorps en landelijk zijn, met gebruik en toepassing van details met een ambachtelijke uitstraling.

Wanneer de gebouwen vrijstaand zijn zal er voorzien worden in een groene setting van de gebouwen.

De extra benodigde parkeervoorzieningen dienen door groen gemaskeerd te worden



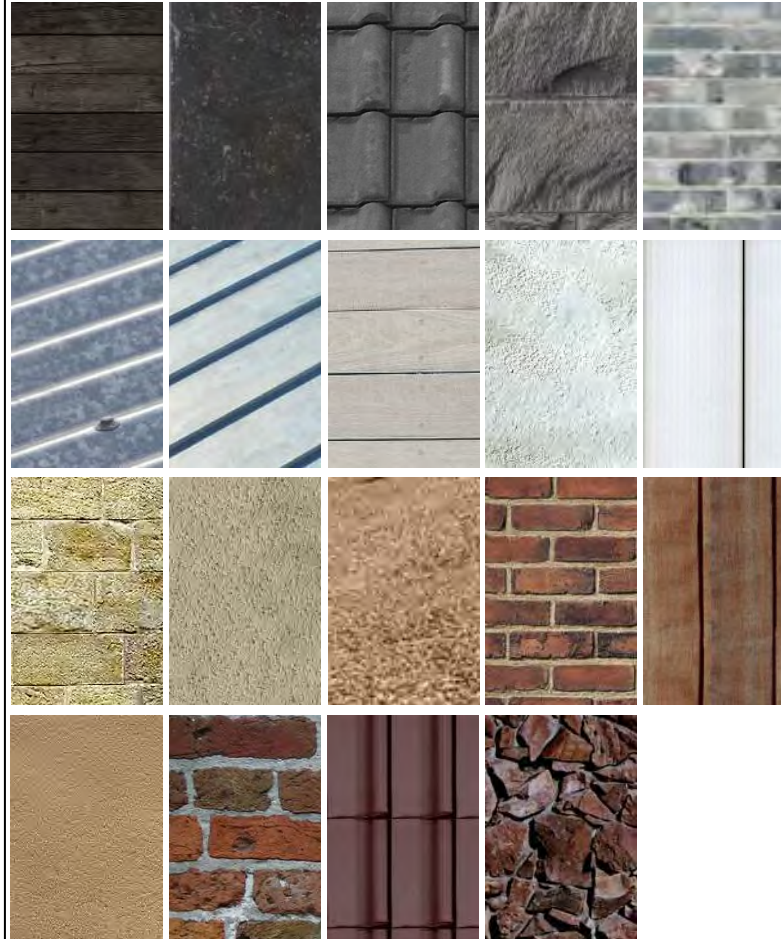
# Materiaal en kleur

Weteringshoek - Rossum

## Kleur en materiaal woongebieden 1 en 2

Materialen en kleuren sluiten aan bij de genoemde bebouwing in Rossum en hebben een aards en natuurlijk karakter.

- Gevels bestaan overwegend uit metselwerk en hout, of zijn grijs of wit gekeimt (gestuct)
- Gevelaccenten bestaan uit leem, natuursteen, zink.
- Elk type woning heeft houten accenten in de vorm van betimmering, geveldelen, luiken, details, veranda, e.d.
- Schoon metselwerk beige, leerkleurig t/m rood en bruin; vormbak of handvorm alle formaten toegestaan. Uitgesloten zijn heldere kleuren.
- Gevelhout in natuurlijke kleur, danwel grijs/wit/antraciet of passend bij het metselwerk.
- Eventueel kan een plint toegepast worden 400-1000mm hoog d.m.v. donker voeg werk, cementeren, slempen en/of keimen in wit, grijs of zwart.
- Voordeuren en garagedeuren zijn donker van kleur.
- Raamkozijnen zijn grijs of wit.
- Zijwangen van dakkapellen zijn passend bij de dakbedekking en niet contrasterend.
- Dakvlakken zijn bedekt met gebakken keramische pannen. Kleuren zijn antraciet grijs, oranje of rood. Of zijn bedekt met zink, riet of vegetatie.
- Biobased alternatieve materialen zijn bespreekbaar en kunnen toegepast worden.
- De voorkeur gaat uit naar regionaal geproduceerde materialen.





# Openbare ruimte

## Hoofdontsluiting

De hoofdontsluiting heeft een profiel van circa 14m en is een doorgaande verbinding tussen Hogeweg en Weteringshoek. In het bestemmingsplan is een zone van 40m ten zuidwesten van de bestaande A-watergang opgenomen waar de weg gerealiseerd wordt.

### Kenmerken zijn:

- De minimale breedte van de rijloper is 5500mm. De minimale breedte van het voetpad is 1800mm. Rijloper en voetpad zijn verhard.
- De minimale diepte van de parkeerstrook is 5000mm en is verhard uitgevoerd.
- De maximum snelheid zal 30 km/u bedragen, wat inhoudt dat de weg voorzien zal zijn van snelheidremmende maatregelen, zoals drempels, versmallingen en/of een verspringende rijloper.
- Een aanzienlijk deel van de wijkparkeervoorzieningen zal bij voorkeur langs deze as liggen. Haakse parkeervakken vergroten de parkeercapaciteit.
- Het openbaar groen langs deze as bestaat voornamelijk uit laanbomen op regelmatige afstand van elkaar. Aan één zijde geplaatst in de groenzone, aan de andere zijde geplaatst tussen de parkeervakken, in een vak van minimaal 1500mm breed.



Sfeerbeeldhoofdontsluiting  
(Burchtstraat Rossum)

|| = opsluitband

Profielhoofdontsluiting

# Openbare ruimte

## Nevenontsluiting

De nevenontsluiting is gesitueerd tussen de groenzone aan de Zuidwestzijde van het plangebied en de woonbebouwing. Het profiel is circa 14m breed. Enerzijds is de nevenontsluiting aangesloten op de Weteringshoek en anderzijds op de hoofdontsluiting.

Kenmerken zijn:

- De maximale breedte van de rijloper is 5000mm. De parkeerstrook is minimaal 2000mm breed en de minimale breedte van voetpaden is 1800mm. Rijloper, parkeerstrook en voetpaden zijn verhard.
- De maximum snelheid zal 30 km/u bedragen, wat inhoudt dat de weg voorzien zal zijn van snelheidremmende maatregelen, zoals drempels, versmallingen en/of verspringende rijloper.
- Een deel van de parkeervoorzieningen in de wijk zal langs deze as liggen. Haakse parkeervakken, aan de zuidwestelijke zijde van de rijloper vergroten de parkeer capaciteit. Parkeren wordt na elke 3 tot 5 parkeerplekken onderbroken door groenvakken van minimaal 5000mm breed, met struiken en bomen.
- De weg krijgt een groen karakter door het planten van verspreide bomen, dan wel boomgroepen en plantvakken.



Sfeerbeeldnevenontsluiting



|| = opsluitband

Profielnevenontsluiting



# Openbare ruimte

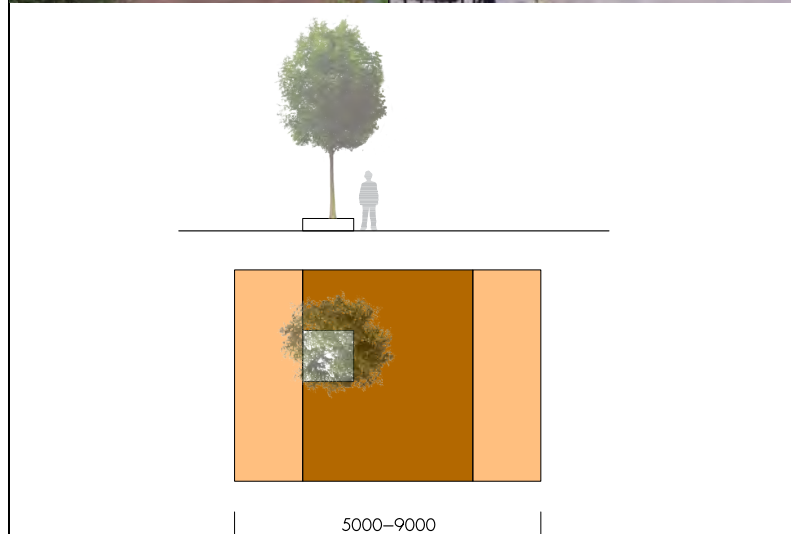
## Interne gebiedsontsluiting (woonstraten) en langzaam woonstraat

Deze straten liggen tussen de hoofd- en nevenontsluiting (woonerf karakter) en één hiervan is een langzaam verkeersroute tussen Rietvoorn en de grote groenzone aan de zuidwestkant van het plangebied. De brug welke deel uitmaakt van deze route wordt niet gebruikt voor autoverkeer, met uitzondering van hulpdiensten.

Indien een gebied voor langzaam verkeer een hoofd- of nevenontsluiting kruist, zal het gebied voor langzaam verkeer zichtbaar prevaleren boven de hoofd- of nevenontsluiting, waardoor het kruisende autoverkeer een ondergeschikte rol lijkt te spelen. De woonstraten verschillen qua gebruik, sfeer, groenvoorzieningen, materiaalgebruik, hoogte, etc..

Kenmerken zijn:

- De minimale breedte van de openbare weg van het gebied is afhankelijk van de hoogte van de belendende bebouwing. Bij een of twee bouwlagen is de minimale breedte respectievelijk 7000 of 9000mm.
- Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, met uitzondering van hulpdiensten, verhuishagens, taxi's en ten behoeve van laden en lossen.
- De bebouwingsgrens ligt 1000 - 2500mm vanaf het openbaar gebied (de straat) waardoor ruimte ontstaat voor geveltuinen.
- De inrichting met groen en plantenbakken creëert een woon/leef/speelstraat.
- Een rijloper van 3500mm moet vrijblijven van inrichtingselementen.
- Rijloper en overige bestrating verschillen in materialisering of in het legverband.



Sfeerbeeld geveltuin

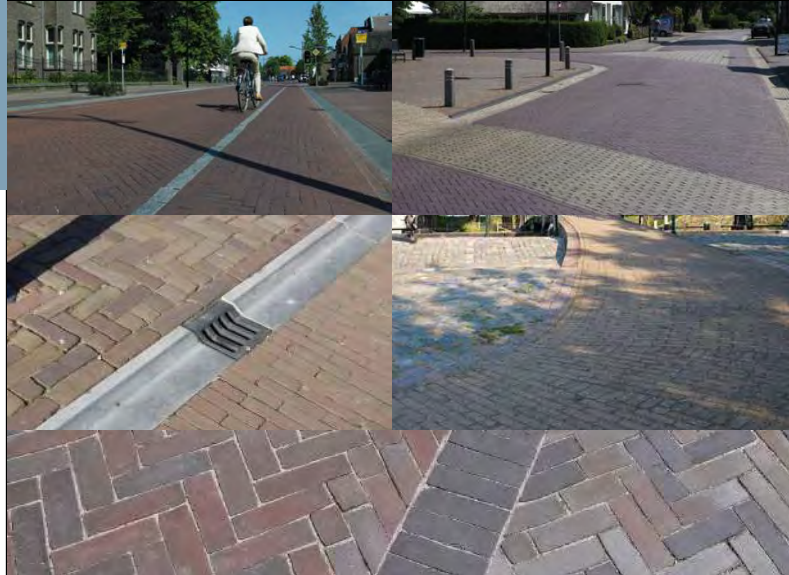
Profiel interne gebiedsontsluiting

## Openbare ruimte Verhardingen

Het profiel van de hoofd- en nevenontsluitingen kent twee hoogte niveau's, te weten: de rijloper/parkeervakken en het voetgangersgebied. Naast een hoogteverschil is het materiaal en de kleur van de verharding afwijkend. Indien een gebied voor langzaam verkeer een hoofd- of nevenontsluiting kruist, zal het gebied voor langzaam verkeer zichtbaar prevaleren boven de hoofd- of nevenontsluiting door middel van verschil in hoogte, materiaal en kleur.

Kenmerken zijn:

- De verharding wordt gerealiseerd in kleine elementenverhardingen, van gebakken product, danwel betonstraatstenen met een kleurechte deklaag van natuursteen.
- Het gebruik van asphalt is uitgesloten.
- De rijloper is aan een of twee zijden voorzien van molgoten.



Sfeerbeeldverhardingen



# Grenzend aan openbare ruimte

## Erfafscheidingen

### Algemeen beeld

Erfafscheidingen spelen een belangrijke rol in de overgang van het private domein naar het openbare gebied. De erfafscheidingen worden zoveel mogelijk uniform uitgevoerd om een zo rustig mogelijk beeld te creëren en een landelijke, dorpse uitstraling voor het woongebied Weterings hoek.

### Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden, waar mogelijk, tezamen met de woning aangelegd en bestaan uit groene hagen. Aan de achter- / zijkant, waar erven grenzen aan het openbaar gebied, zal de erfafscheiding worden uitgevoerd in de vorm van een haag (geen coniferen) een scherm van wilgentenen of een gevlochten leemscherm. Klimop tegen rasterwerk is ook toegestaan (bij voorkeur een bloeiende soort).



Sfeerbeelderfafscheidingen

# Openbare ruimte

## Water en groen

### Ecologische oever

Eén zijde van de A-watrgang in het plangebied wordt voorzien van ecologische oever. Een ecologische oever kent een flauwere hellingshoek dan een traditioneel talud. Een ecologisch talud bevat (half)verharde voetpaden (op het hogere gedeelte van het talud) of knuppelpaden (op het lagere gedeelte; in de plas-draszone).

Overige kenmerken zijn:

- De hellingshoek van een ecologisch talud is minimaal 1:6.
- De minimale breedte van voetpaden is 1500mm. Een voetpad is (half)verhard.
- Het ecologisch talud zal beplant worden met solitaire bomen en struweel, mits deze het onderhoud van de watrgang niet belemmeren.
- De gekozen materialen voor de paden kunnen zijn hout, gravel, split, leem of een gebakken produkt.

### Groengebied zuidwest zijde

De grote groenzone aan de zuidwestzijde van het plangebied heeft een uitgesproken groen karakter, waarbij bomen groepsgewijs aangeplant worden en er ruimte voor struweel is. Het totaal heeft een parkachtige uitstraling.

### Groengebied 600 m<sup>2</sup>

- De 600m<sup>2</sup> aaneengesloten groen in het woongebied heeft een parkachtige inrichting gericht op spel en recreatie.

- Langs de randen van het groengebied zal een dubbele rij bomen het gebied omsluiten.
- Geen achtertuinen van de woningen situeren gericht op dit groengebied
- Binnen dit groengebied zullen hagen zorg dragen voor een nadere onderverdeling.

### Wadi - wanneer toegepast als waterberging

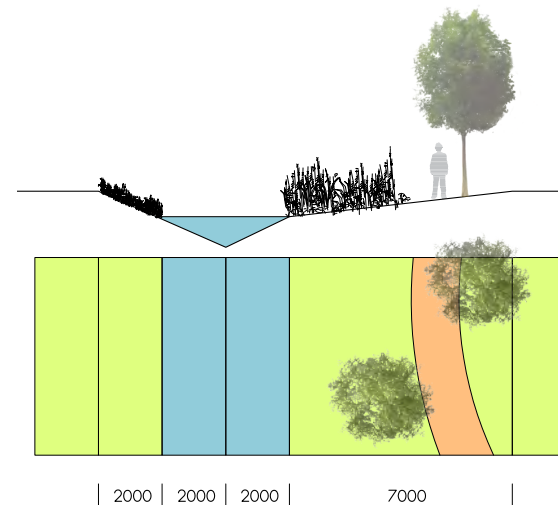
Kenmerken zijn:

- De maximale diepte van een wadi is 1000mm.
- De wadi kan beplant worden met solitaire bomen, die goed gedijen in natte omstandigheden.

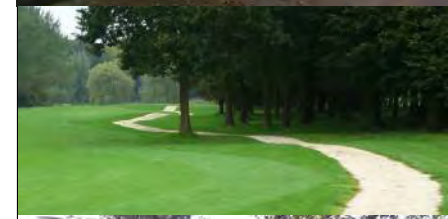
### Bruggen

Indien binnen het plangebied een weg of pad een watrgang kruist wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bruggen in plaats van duikers.

Bruggen zijn eenvoudig en in natuurlijke materialen uitgevoerd.



Profiel ecologische oever





Datum : 19.12.2014



GEMEENTE **MAASDRIEL**