



BEELDKWALITEITPLAN DEELUITWERKING ROSSUM - NOORD

MENSEN MAKEN DE RUIMTE

17 JUNI 2016



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Proces en Vooroverleg	4
3.	Huidige ruimtelijke situatie	4
4.	Stedenbouwkundige (deel)uitwerking	5
5.	Inrichtings- en beplantingsplan	6
6.	Ruimtelijk concept	7
7.	Referenties	8
8.	Waardering en ambitie	9
8.	Omgevingscriteria	10

Bronvermelding foto voorkant:

- www.nederland-van-boven.nl
- Gemeente Dinkelland

4. STEDENBOUWKUNDIGE (DEEL) UITWERKING

De planlocatie betreft een deelopuitwerking van het plangebied 'Rossum Noord'.

De nieuwe planlocatie komt ten noorden van de Thijstraat. Het plan is op te delen in twee delen.

De woningen aan de onderzijde van het plangebied zijn gericht zijn op de Thijstraat: de tweekappers en de rijwoning van zes vormen met elkaar de wanden van een hofje. Om de wandwerking rondom het hofje zo goed mogelijk te bewerkstelligen is voor deze woningen gekozen voor een hogere gootlijn (maximaal twee bouwlagen) en een voorkeursnokrichting.

De bestaande bebouwing langs de Thijstraat kenmerkt zich door de variatie aan bouwstijlen naast elkaar. De gemeenschappelijke noemer is de aandacht voor detail en de dorps uitstraling (door traditioneel kleur- en materiaalgebruik en toepassen van een kap, vaak met overstek). De nieuwe woningen rondom het hofje sluiten hier op aan.

De overige woningen worden de nieuwe buitenrand van Rossum. Het zijn vrijstaande woningen en tweekappers. De aansluiting op het landschap zal zich onder andere vertalen in een lage goot en donker kleurgebruik.

Voor het gebied dat buiten de deelopuitwerking van het plangebied valt (in de onderstaande luchtfoto zwart gearceerd) blijft het beleid uit de Nota Omgevingskwaliteit 2016 van toepassing.



Luchtfoto Rossum met plangebied Rossum Noord (zwart gearceerd) en onderhavige deelopuitwerking



Stedenbouwkundige uitwerking van het deelgebied

5. INRICHTINGS- EN BEPLANTINGSPLAN

In aanvulling op het stedenbouwkundig ontwerp is een beplantingsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen. Daarin staat aangegeven op welke wijze de groene ruimten binnen het stedenbouwkundig ontwerp worden ingericht. Bij het opstellen van het beplantingsplan is rekening gehouden met de bestaande groenstructuur in de Thijstraat en de directe omgeving.

Aan de zuidzijde grenst de uitbreidingswijk aan de Thijstraat. Langs deze weg staan hoge eiken met een bestaande ondergroei. Deze wordt aangevuld met bosachtige bodembedekkers en een aantal groenblijvende hulsten. Centraal komt een grasveld (gazon). In het gazon staan twee middelgrote kersenverwante bomen. Het gazon wordt ook een geschikte locatie geacht voor een kleine speelvoorziening. Naast de toegangsweg tot de nieuwe wijk worden twee soorten hogere bloeiende heesters geplant. Aan de straatzijde worden, in lijn met het straatbeeld bij het erf, twee solitaire eiken geplant.

Aan de westzijde van het plan wordt aangesloten bij de aanwezige hagen en bosplantsoen rondom het erf aan de Thijstraat 34. Langs het erf komt een schouwpad voor het onderhoud en beheer aan de watergang (sloot) die de westzijde Rossum-Noord begrensd.

Ook komt er aan deze zijde een klein bosje met een zeer beperkt assortiment boom- en struweelsoorten. De sfeer wordt bepaald door de beleving van een traditioneel elzenbroekbos. Dit bosje groeit tot een zekere hoogte op en kan t.z.t. (10-15 jaar) gedund of vrijgezet of zelfs afgezet worden met het doel de dichtheid te behouden. Het bosje kan gezien worden als een natuurlijk ogende begroeiing.

Aan de noordzijde van het plangebied worden wadi's gerealiseerd als berging- en infiltratievoorziening voor de afvoer van hemelwater uit het plangebied. De wadi's worden uitgevoerd in een groenstrook bestaande uit gras dat extensief beheerd wordt. Er is dus sprake van een wegberm-vegetatie die één maar maximaal twee keer per jaar wordt gemaaid. Daarnaast worden in deze strook enkele eiken en zoete kersen voorgesteld.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door het bestaande bergbezinkbassin. Deze strook wordt niet beplant maar zal als extensief beheerde grasstrook worden beheerd.



Inrichtings- en beplantingsplan (afbeelding: Bijkerk, tuin- en landschapsarchitecten)

6. RUIMTELIJK CONCEPT



Ruimtelijk: 'Overgang tussen dorp en landelijk gebied'

De planlocatie kan gezien worden als de overgang tussen dorp en het landelijk gebied. Het plan kan ruimtelijk opgedeeld worden in twee deelgebieden.

Bebouwing aan de Thijstraat

De woningen aan de onderzijde van het plangebied vormen de aansluiting op het dorp. Deze zijn gericht op de Thijstraat. Door de min of meer strakke verkaveling ontstaat een groen hofje tussen de woningen en de Thijstraat. Om de wandwerking rondom dit hofje zo goed mogelijk te bewerkstelligen is voor deze woningen gekozen voor een maximale gootlijn van twee bouwlagen en een voorkeursnokrichting. Dit kan omdat de nokrichting tevens de bebouwingsrichting volgt en is daarom relatief makkelijk realiseerbaar. Wanneer in de toekomst sprake mocht zijn van een herverkaveling dan is afwijken van de voorkeursnokrichting mogelijk, mits de wandwerking rondom het hofje blijft gewaarborgd.

De woningen die gericht zijn rondom het hofje sluiten aan op de bestaande bebouwingskarakteristieken langs de Thijstraat (zie referenties op de volgende pagina):

- Variatie in bebouwingsbeeld (diverse architectuurstijlen naast elkaar);
- Dorpsse identiteit door overwegend traditionele details;
- Eenduidige hoofdvorm met kap;
- Fijne detaillering, vaak met overstek.

Overige bebouwing

De overige woningen vormen de overgang naar het landelijk gebied. Deze zijn op het landschap gericht en sluiten aan bij de sfeer en het karakter van het landelijk gebied. Dit uit zich in de volgende uitgangspunten:

- Verhoudingsgewijs lage gootlijn;
- Ingetogen architectuur;
- Natuurlijk kleur- en materiaaltoepassing;

7. REFERENTIES

Bebouwing aan de Thijstraat



Referenties van tweekappers en rijenwoningen ('Bebouwing langs de Thijstraat')



Overige bebouwing



Erfafscheidingen



8. WAARDERING EN AMBITIE

Omgevingskwaliteit

De nieuwe woningen zullen voor een deel de nieuwe buitenrand van Rossum vormen. De overige woningen sluiten aan op de Thijstraat die in de Nota Omgevingskwaliteit wordt gewaardeerd met een 'midden' niveau. Voor het hele plangebied is daarom gekozen voor het ambitieniveau 'midden'.

Midden omgeving

De ambitie in deze gebieden is gericht op het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van de gebieden. Bij de beoordeling wordt vooral gekeken of het bouwplan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (van hoofdvorm tot materiaal en detail).

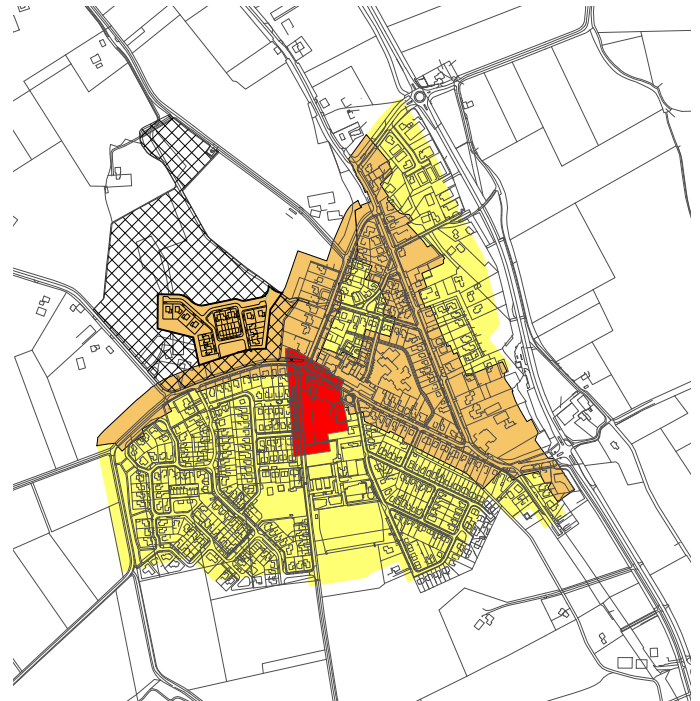
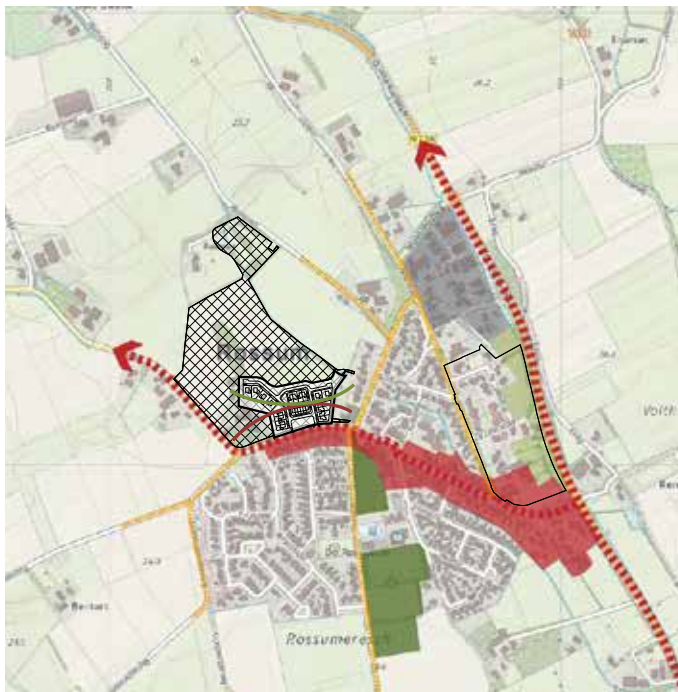
Bebouwing langs de Thijstraat

De variatie in bebouwing is kenmerkend voor de Thijstraat. De Nota Omgevingskwaliteit richt zich hier op het behoud en/of versterken van de bestaande bebouwingskarakteristieken. De nieuwe bebouwing vormt een deel van de straatwand aan de Thijstraat en daarom wordt aangesloten op het welstandsniveau 'midden' zoals dit is opgenomen in de welstandsnota 2016.

Overige bebouwing Rossum Noord

Belangrijk voor de woningen aan de buitenrand is de aansluiting op het landschap. De woningen zijn de eerste kennismaking met Rossum en vormen de rand van het landschap. Daarom wordt hier ook een 'midden' niveau gevraagd.

Omgevingskwaliteit	Ambities
Basis omgeving	<ul style="list-style-type: none"> Handhaven basiskwaliteit
Midden omgeving	<ul style="list-style-type: none"> Respecteren stedenbouwkundige structuur Versterken van de bebouwingskarakteristiek.
Bijzondere omgeving	<ul style="list-style-type: none"> Behoud en stimulering van de (cultuurhistorische) structuur en bebouwingskarakteristieken. Behoud en stimulering van de verscheidenheid in architectuur en de individuele bebouwingskwaliteit in relatie tot de functies; met extra aandacht voor (winkel)puien, zorgvuldige detaillering, materiaaltoepassing en bijpassende reclame. Behoud en stimulering van de openbare ruimte en structuur van de kern. In groengebieden extra aandacht voor situering, vormgeving en terreininrichting.



- kern
- ontsluitingswegen
- (historische) invalswegen
- primair groen
- secundair groen
- overige bebouwing

- bijzonder omgeving
- midden omgeving
- basis omgeving

9. WELSTANDSCRITERIA

Zoals eerder is aangegeven worden twee deelgebieden onderscheiden, beiden in het niveau Midden. Omdat in dit beeldkwaliteitplan aansluiting is gezocht op de structuur van de Nota Omgevingskwaliteit 2016, vormen ook de criteria uit deze nota de basis voor dit beeldkwaliteitplan.

Bebouwing langs de Thijstraat

De variatie in bebouwing is kenmerkend voor de Thijstraat. Het beleid richt zich hier op het behoud en/of versterken van de bestaande bebouwingskarakteristieken.

Overige bebouwing Rossum Noord

Belangrijk voor de woningen bebouwing aan de rand is de aansluiting op/ overgang naar het landschap.

Erfscheiding

De mogelijk te plaatsen erfscheidingen, grenzend aan de openbare ruimte zijn ook beeldbepalend voor de ruimtelijke kwaliteit. Door de mogelijkheid voor de verscheidenheid aan bebouwing in het plangebied is een zekere eenheid in erfafscheidingen medebepalend voor het vormen van samenhang. Daarom zijn specifieke criteria opgesteld voor erfscheidingen ten aanzien van vormgeving, materialen en kleuren.

THEMA	CRITERIA	Bebouwing rondom hofje	Overige bebouwing (landschapgericht)	
Toetsing door stadsbouwmeester	Situatie/algemeen	De verschijningsvorm dient de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te ondersteunen.	•	•
	Hoofdvorm	De hoofdmassa is helder vormgegeven en draagt door een duidelijke bij aan de wandvorming van het hofje (voorkeursnokrichting)	•	
		De hoofdmassa is helder vormgegeven met een (bij voorkeur) verhoudingsgewijs lage gootlijn.		•
		De hoofdmassa is voorzien van een kap met een duidelijke nokrichting (minimaal 3/5 van de lengte van de goot)	•	•
	Architectuurstijl en gevelcompositie	Gevels richting de openbare ruimte zijn samenhangend en representatief vormgegeven.	•	•
		De architectuur past bij de bebouwing in de omgeving (zie bebouwingskenmerken pagina 9)	•	•
		De gevelcompositie en de plaats, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd.	•	•
	Detailering	Toegevoegde elementen zelfstandig vormgegeven in de lijn de architectuur.	•	•
		De detailering is zorgvuldig en afgestemd op de architectuur.	•	•
	Materiaal en kleurgebruik	Aansluitend bij het kleur- en materiaalgebruik langs de Thijstraat waarbij ook lichte tinten zijn toegestaan	•	
		Toepassen van donkere en natuurlijke tinten voor een goede overgang naar het landelijke gebied		•
		Het gebruik van goedkoop uitzierende materialen zoals volkern platen, kunststoffen en dergelijke is niet toegestaan.	•	•
		Daken worden voorzien van dakpannen (niet glimmend)	•	
		Daken worden voorzien van dakpannen (niet glimmend) of riet		•
	Erfafscheidingen	Voor erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dient gekozen te worden voor beplanting of hagen, een erfscheiding die aansluit op de architectuur van de hoofdbouw, of een scheiding die minimaal voor 50% bestaat uit open delen met daar tegen aan beplanting.	•	•

Openbare ruimte

Omgevingscriteria zijn toepasbaar wanneer een omgevingsvergunning nodig is. Dit zijn bouwwerken. Deze criteria zijn niet toepasbaar op de meeste inrichtingselementen, zoals het bestratingmateriaal, bankjes, lantaarns, etc. Het moge duidelijk zijn dat deze elementen wel degelijk bepalend zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Het is een eigen verantwoordelijkheid van de gemeente om toe te zien op de kwaliteit van deze elementen. De stadsbouwmeester kan daarbij wel adviseren.

Colofon

Beeldkwaliteitplan Deeluitwerking Rossum - Noord

gemeente Dinkelland

Mensen maken de ruimte

de heer K. Klieverik

Het Oversticht te Zwolle

mevrouw H. Verheijen (projectleiding)

de heer E. Nijhuis

mevrouw J. Ruhl

mevrouw M. Enserink



HET OVERSTICHT