

Beeldkwaliteitsplan
Woningbouwlocatie Achterweg Rumpt

Projectnummer 072-290/P185400

ir. Leander van Berkel bnt

ir. Dominik Kriska

6 juli 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Doel van het beeldkwaliteitplan	4
1.3.	Ligging woningbouwlocatie	4
2.	Ruimtelijke context	5
2.1.	Kern Rumpt	5
2.2.	Ontsluiting	8
3.	Planbeschrijving	9
3.1.	Stedenbouwkundig plan	9
3.2.	Water	11
3.3.	Verkeer en parkeren	11
4.	Criteria beeldkwaliteit	15
4.1.	Beogd beeld	15
4.2.	Criteria beeldkwaliteit	16

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

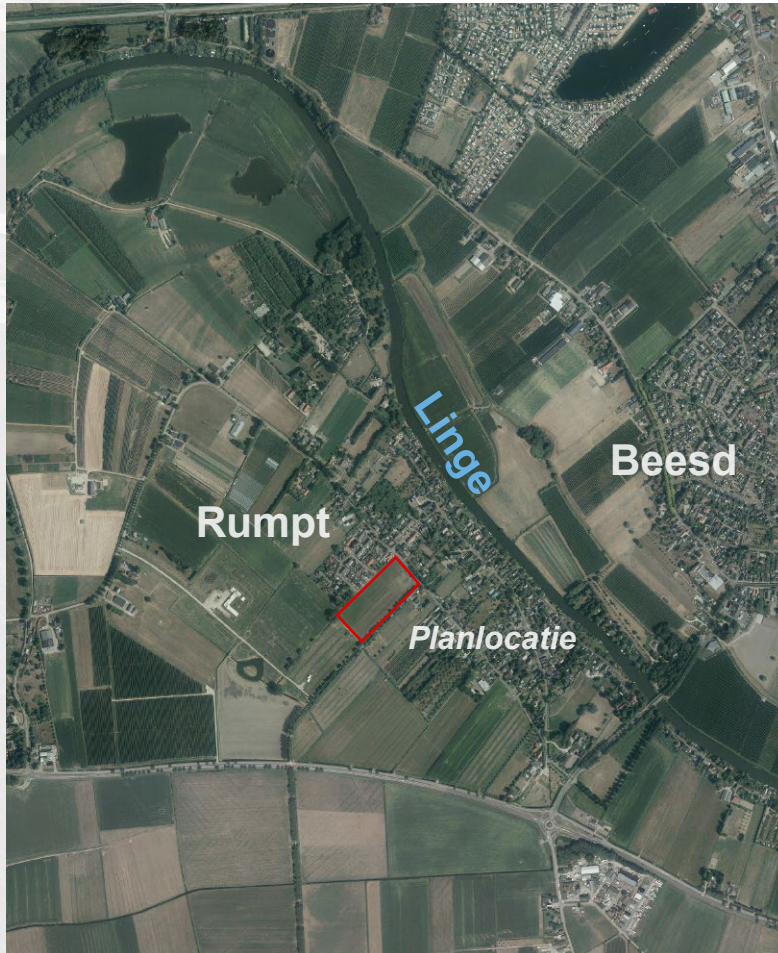
De kern Rumpt wordt aan de oostzijde uitgebreid met een nieuwe woonbuurt. Het betreft hier de realisatie van 33 nieuwe woningen waarmee invulling gegeven wordt aan de woonbehoefte in Rumpt. Met behulp van voorliggend beeldkwaliteitsplan worden de ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces van de woonbuurt.

1.2. Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van de nieuwe woonbuurt in Rumpt. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de wijk. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt.

1.3. Ligging woningbouwlocatie

De planlocatie betreft een onbebouwd agrarisch perceel aan de oostzijde van de kern Rumpt, en wordt omsloten door de wegen Achtermonde, Achterweg en Kerkweg. De Achterweg is een historische buitenweg met verspreid liggende lintbebouwing. Achtermonde is naam van een verzameling straten die tezamen een planmatig uitgelegde woonbuurt vormen. De nieuwe woonbuurt zal op ruimtelijk en functioneel gebied hierop aansluiten.



Planlocatie te Rumpt (bron luchtfoto: PDOK)

2. Ruimtelijke context

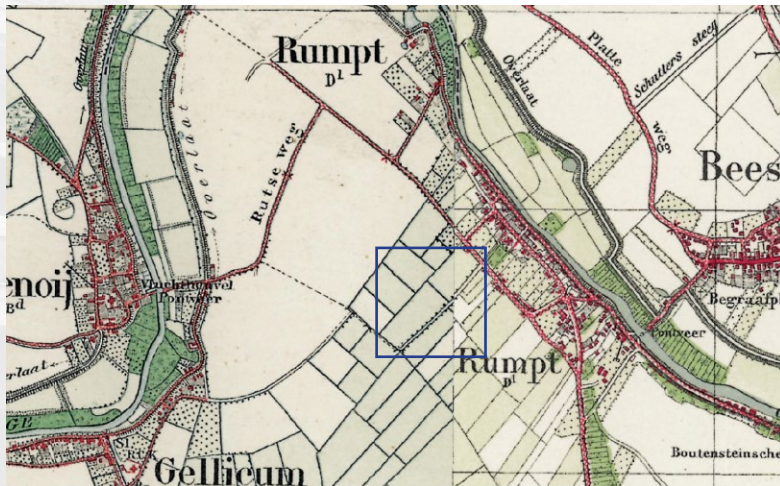
2.1. Kern Rumpst

In de 10e eeuw wordt al melding gemaakt van Rumpst. Evenals Gellicum wordt Rumpst in de 12e eeuw een heerlijkheid. De tegenwoordige hervormde kerk behoorde zeer waarschijnlijk bij de Abdijs van Mariënweerd. Medio 19e eeuw wordt de R.K. kerk gesticht: een waterstaatskerkje met de pastorie onder 1 dak.

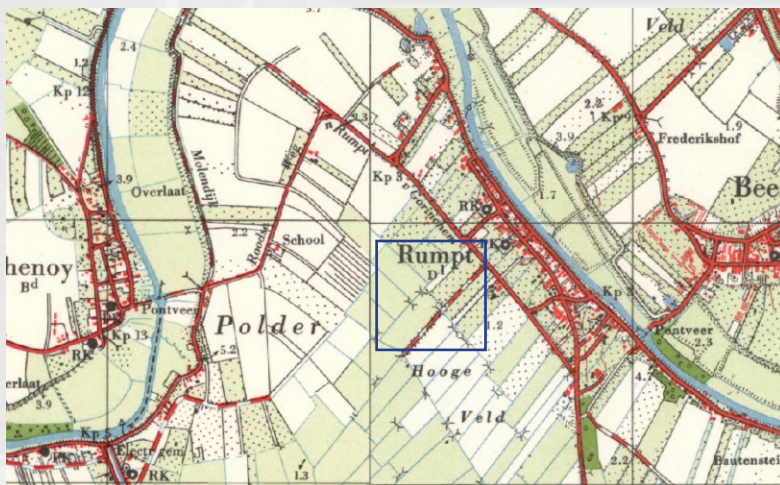
Rumpst bestaat uit een langgerekt dijklint en 2 polderlinten aan één zijde met elkaar verbonden. De Linge loopt hier vlak langs de dijk hetgeen een erg fraai uitzicht oplevert typerend voor dit dorp. Binnen de buitendijkse gronden zijn op enkele locaties recreatielandjes aanwezig met steigers en vlanders en incidenteel met een gebouwtje.

Ook de relatie met de komgronden is fraai. Een kleine goed gesitueerde uitbreiding aan de Achtermonde doet hier geen afbreuk aan. Onderhavige planlocatie zal een vergelijkbare en passende zuidelijke uitbreiding vormen, die bovendien zal grenzen aan het in ontwikkeling zijnde zuidelijke nieuwe landgoed.

Het bebouwingsbeeld van Rumpst is dorps en landelijk van aard. Het heeft een gemengd karakter. De historische kenmerken als kleine gebouwen gemengd met schuren en bijgebouwen, rieten daken en veel groen van grote zijtuinen beheersen het beeld in de oudere structuren. De Middenstraat heeft een asymmetrisch profiel, want aan de Lingezijde grenzen de achtererven van de dijkwoningen aan deze straat.



Topografische kaart van Rumpst en omgeving (ca. 1931).



Topografische kaart van Rumpst en omgeving (ca. 1962).

Zowel het bebouwingsbeeld alsook de relatie aan beide zijden met het landschap zijn kenmerkend. Met name juist de bijgebouwen en de achterzijden van woningen en inrichting van (zij)tuinen en erven dragen bij aan dit totaalbeeld. Het stedenbouwkundige plan voor onderhavige ontwikkeling speelt in en sluit aan op deze dorpskenmerken.

De planlocatie zal zoals aangegeven grenzen aan het in ontwikkeling zijnde nieuw zorglandgoed ten zuiden van de planlocatie. Ter hoogte van de planlocatie wordt een rabattenstructuur met opgaande lijnbeplanting gerealiseerd, waardoor de zuidrand van het plangebied geleidelijk zal verdichten. Het stedenbouwkundige plan houdt daar rekening mee door aan de zuidrand percelen met achterzijden te richten naar het landgoed, vergelijkbaar met de naastgelegen buurt Achtermonde.

Rumpt is een overwegend kleine en rustige woonkern in het buitengebied. Naast woningen komen echter ook andere functies voor. Het betreft o.a een aannemersbedrijf, enkele agrarische bedrijven, een basisschool en dorps huis en kerken.



De landgoedontwikkeling ten zuidwesten van de planlocatie.



De Kerkweg met zicht naar de Achterweg en links van de weg de planlocatie.



Zicht op de huidige dorpsrand van Rumpst.



Kruising Kerkweg en Achterweg.



De vrijstaande woningen aan de Achterweg. Links de oosthoek van de planlocatie.

2.2 Ontsluiting

De N327 vormt de verbinding met een aantal kernen, waaronder Rumpt en de snelweg A2. De Achterweg is één van de hoofdwegen in Rumpt en ontsluit, parallel aan de dijk, een belangrijk deel van Rumpt. De Achterweg zal ook de voornaamste ontsluitingsroute zijn naar onderhavig plangebied. De Achtermonde is nu nog als een doodlopende structuur aanwezig, maar zal intern verbonden kunnen worden met onderhavig gebied.

Zo ook zal de Kerkweg een ontsluiting geven naar de planlocatie, evenwel niet als een hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, maar alleen als verbinding voor langzaam verkeer en ontsluiting van enkele woonkavels. De Kerkweg is vanuit de kern in zuidelijke richting ook uitsluitend voor langzaamverkeer als doorgaande route bruikbaar.



Ruimtelijke structuur (bron: Kragten, presentatie aan de omgeving).

3. Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundig plan

De uitbreiding van Rumpt met woningbouw voegt zich naar de dorpse, ontspannen sfeer van een kleinschalig en landelijk woongebied. De uitbreiding wordt ruimtelijk geïntegreerd met de bestaande kern. Daarvoor wordt aan de randen van het plangebied aangesloten bij de bestaande randen van de kern. Dit door de volgende keuzes:

- Aan de zijde van de Achterweg wordt de woonbuurt met voorzijden gericht naar deze hoofdstructuur in het dorp. De primaire verkeers toegang naar de buurt is ook hier ontsloten. Aangesloten wordt bij het bebouwingsbeeld aan de Achterweg door in het plangebied langs deze rand vrijstaande woningen en een lage tweekapper te realiseren op ruime groene kavels. Dit voegt zich naar de karakteristieken van het dorpslint Achterweg.
- Aan de Kerkweg, die alleen een zeer lokale ontsluitingsfunctie heeft en een doorgaande route vormt voor langzaamverkeer, wordt eenzelfde dorps en ruim verkavelde rand gerealiseerd van straatgerichte vrijstaande woningen. Hier wordt evenwel de achterliggende buurt niet voor autoverkeer ontsloten. De weg blijft verkeersluw en ontsluit alleen enkele woningen die direct aan de weg zijn voorzien.
- Aan de zuidelijke zijde wordt het nieuwe landgoed ontwikkeld, met een verdicht beplant perceel. Aan deze zijde worden woningen voorzien die met de achtertuinten naar het landgoed worden gericht, zodat de achterzijde van het landgoed grenst aan de achterzijde van de buurt. Bijkomend voordeel hiervan is dat deze woningen een achtertuin op het zuiden zullen hebben.

- Aan de zijde Achtermonde is de belendende ruimtelijke structuur divers; zij- en achtererven van woningen en groene ruimten wisselen elkaar af. De woonbuurt sluit bij dit beeld aan door een meer open en openbare inrichting die aansluit op de groenelementen in Achtermonde en rug-aan-rug verkavelingen waar achter- en zijerven naar het plangebied gericht zijn.

De woningtypen komen overeen met dorpse woonmilieus. Zowel vrijstaande woningen zijn voorzien, als geschakelde en rijwoningen, die meer centraal in het plangebied worden gerealiseerd. Alle woningen worden uitgevoerd met een traditionele bouwvorm van één of twee bouwlagen met een kap. De kapvormen mogen daarbij divers zijn, maar wel in hoofdzaak traditioneel, zoals zadeldak, mansardekap of schilddak.

In de buurt wordt een groen pleintje voorzien, waar omheen enkele blokjes met woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt kleinere, informele groene plekjes aangelegd op wegkruisingen.

Vooralsnog worden rond het groene pleintje 15 woningen in de betaalbare sector voorzien en aan de terreinranden 18 half-vrijstaand en vrijstaande woningen.



Bovenaanzicht schetsplan

3.2 Water

Het plan zal aan drie zijden (Achterweg, Kerkweg en zuidrand grenzend aan nieuw landgoed) omringd zijn door water en te bereiken zijn via oversteken. Aan de zijde van de Achtermonde wordt de bestaande A-watergang breder gemaakt en voorzien van een onderhoudspad.

Ook worden de bestaande B-watergangen deels breder gemaakt en worden in het plangebied enkele wadi's aangelegd. Verder kan regenwater infiltreren in bermen en groene ruimtes. Bestaande bomen aan de terreinranden worden zo veel als mogelijk behouden. Er worden nieuwe bomen aangebracht in de woonstraten, op koppen en rond de parkeerhofjes. Daarnaast zal (passend in het dorpsbeeld) in de ruimere tuinen het nodige particuliere groen worden aangebracht door de bewoners.

3.3 Verkeer en parkeren

De buurt wordt voor autoverkeer ontsloten met een centrale ontsluiting die aansluit op de Achterweg. Vanuit deze aansluiting worden 29 van de 33 woningen bereikbaar gemaakt voor alle verkeer (bewoners, diensten, pakketbezorgers etc.). 4 woningen worden individueel ontsloten vanaf de Kerkweg. Daarnaast zal een aansluiting op Achtermonde worden gerealiseerd ter hoogte van het speeltuintje, uitsluitend bedoeld voor een korte interne dorpsverbinding en niet voor doorgaand verkeer. Een tweede noordelijke verbinding naar de Achtermonde is alleen voor langzaam verkeer bedoeld. Eenzelfde verbinding wordt aan de Kerkweg voorzien,

zodat langzaamverkeer ook van en naar de Kerkweg toe kan. Deze landbouwweg is niet geschikt voor het de afwikkeling van het autoverkeer naar de provinciale weg omdat hier een zgn. "koude" aansluiting is waar alleen deze N327 kan worden overgestoken maar geen afslaande bewegingen mogelijk zijn. Ook het gebruik van het noordelijke stukje Kerkweg voor de afwikkeling van autoverkeer naar de Achterweg is niet geschikt. De Kerkweg is een smalle plattelandsweg die ook gebruik wordt door fietsverkeer en door mensen die wandelen in het buitengebied. De gemeente zal nader onderzoeken of het verschuiven van de komgrens op de Kerkweg (met overgang van 30 km/uur naar 60 km/uur zone buitengebied) in zuidelijke richting voorbij het plangebied wenselijk is, zodat de fietsers/wandelaars op de route Kerkweg " profiteren" van de lagere snelheid van het gemotoriseerde verkeer.

De aansluiting van het plangebied op de Achterweg wordt zodanig vormgegeven dat deze een "gelijkwaardige" uitstraling krijgt. Dit betekent een eenduidig gebruik van materiaal van het kruispuntvlak. Aan het einde van de doodlopende routes wordt een keermogelijkheid voor autoverkeer voorzien. Het gehele gebied zal een 30 km/uur zone worden.

Volgens de gemeentelijke beleidsregels voor parkeren zal binnen het plangebied voldaan moeten worden aan de parkeernorm .Daarbij wordt de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein (eigen percelen) ingevuld en wordt het parkeren in openbaar gebied beperkt tot het strikt noodzakelijke.



Groenstructuren (bron: Kragten)



Verkeersstructuur (bron: Kragten)

4. Criteria beeldkwaliteit

4.1 Beoogd beeld

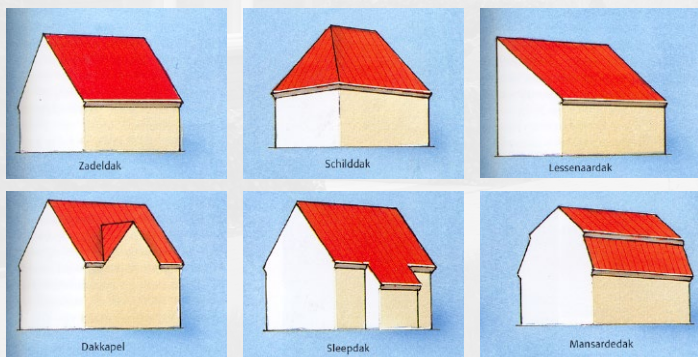
Het uitgangspunt voor het plangebied is dat een karakteristieke dorpsbuurt ontstaat die aansluit bij de overige woonbebouwing van de kern. Dit betekent niet per definitie een kopie van omliggende woningen, maar een woongebied met een eigen identiteit waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande en bewezen kwaliteiten.

Op buurniveau is de diversiteit van het straatbeeld en de herkenbaarheid van de individuele woning van belang, maar zonder dat het ten koste gaat van de samenhang van het geheel. Met name de juiste en herkenbare maat en schaal van de bebouwing draagt bij aan de samenhang en het beoogde dorpse karakter. Dit betekent dat grondgebonden eengezinswoningen hoofdzakelijk een traditionele bouwmassa krijgen met één of twee bouwlagen met een kap. Tevens dragen eenduidige gevelroolijnen en woningoriëntaties en het gebruik van traditionele materialen bij aan de herkenbaarheid en samenhang van de wijk.

Voor de ontwikkeling zijn de criteria zoals verwoord in de welstandscriteria van de (voormalige) Gemeente Geldermalsen van toepassing. Navolgende criteria zullen als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld.



Woningen met een tweezijdige oriëntatie.



Toegestane kapvormen.

4.2. Criteria beeldkwaliteit

Voor de woningbouwlocatie gelden de volgende beoordelingscriteria:

Situering

1. De woningen dienen een duidelijke gerichtheid naar de straat te hebben;
2. Bij hoekwoningen geldt een tweezijdige oriëntatie (zie nevenstaand beeld).

Massa en vorm

3. De hoofdmassa bestaat uit één, anderhalf of twee bouwlagen met een kap over één, anderhalf of twee lagen, waarbij 2 lagen met kap is uitgesloten langs de Kerkweg en de Achterweg. De 2x2 seniorenwoningen aan de insteekweg vanaf de Achterweg bestaan uit één bouwlaag met kap, met aan de voorzijde een dakopbouw in het verlengde van de voorgevel;
4. Toepassen van variaties in kaprichtingen en kapvormen: voornamelijk zadeldaken, incidenteel wolfseind, mansarde-, schild-, sleep- of lessenaarskap;
5. Voorkeur voor hoofdzakelijk langskap, afgewisseld met topgevel;
6. Platte daken zijn niet toegestaan;
7. Bij de rijwoningen aan het pleintje dient er differentiatie te worden aangebracht in kaprichting, kleur, patroon, gevelopeningen of een combinatie hiervan.

Gevels

8. De gevels zijn eenvoudig opgebouwd en hebben een rustig beeld;
9. De plaats, afmeting en verhoudingen van de raam-, deur- en andere openingen dienen goed op elkaar en de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd;

11. Verticale gevelgeleding door onder andere topgevels, gevelopeningen en schoorstenen;
12. De openingen in de gevels worden zo geplaatst dat het vlak heel blijft en de vorm solide;
13. Toepassen van reliëf in de gevel: dieptewerking wordt verkregen door het voor en achter in het gevelvlak plaatsen van onderdelen zoals kozijnen, entreepartijen, waterslagen, uitkragingen, muurvlakken, erkers, e.d.;
14. Zijgevels die gericht zijn op het openbare gebied moeten met speciale aandacht ontworpen worden. Gesloten gevels zijn daarbij uitgesloten. Ramen, deuren en erkers moeten het beeld van de zijgevel bepalen.

Materiaal en kleurgebruik

15. Het materiaal moet passend zijn bij het dorpse karakter van Rumpst;
16. De gekozen detaillering, materialen en kleuren ondersteunen het karakter van het bouwwerk;
17. Overwegend traditioneel, streekeigen materiaalgebruik met warme of gedekte kleuren;
18. Gevels: van lichte tot donkere baksteen of stucwerk, combinaties van steen, hout, pleisterwerk, keimen, staal en glas zijn mogelijk. Dit geldt niet voor woningen die aan de Kerkweg geplaatst worden, hier zijn wit/licht gekeimde of gestuukte woningen niet gewenst;
19. Daken: rode of donkere gebakken pannen, een rieten afdekking, of een combinatie hiervan;
20. Geglazuurde dakpannen zijn uitgesloten;
21. Felle kleuren en glimmende materialen zijn uitgesloten.



Referenties bakstenen gevels.



Referenties gebakken pannen.

Compositie massaonderdelen

22. De schoorstenen, dakramen en dakkapellen worden zo geplaatst dat het dakvlak als geheel leesbaar blijft en de bindende werking van het vlak in tact blijft;
23. De dakkapellen en dakramen blijven ondergeschikt aan het dakvlak;
24. Zonnepanelen dienen te worden meegenomen in het ontwerp van de woning;
25. Bij toepassing van zonnepanelen wordt bij voorkeur voor geïntegreerde panelen in het dakvlak gekozen;
26. Zonnepanelen schakelen in een rechthoekig vlak, geheel gevuld (geen sparingen in de rechthoek);
27. Indien wordt gekozen voor losse, op het dakvlak geplaatste panelen: Rand van minimaal 2 keer de pannenmaat rondom vrijhouden;
28. Hellingshoek van dakvlak aanhouden.

Detaillering

29. Het doel is een dorps, ontspannen en kleinschalig straatbeeld;
30. Bijzondere aandacht voor detaillering zoals horizontale banden, deuren, bovenlichten, borstweringen, erkers, uitkragingen, lateien of plinten indien toegepast;
31. Bijzondere aandacht voor woningen op stedenbouwkundig markante posities, zoals hoekwoningen.

Aan- en bijbouwen

32. De vrijstaande bijgebouwen hebben verwantschap met het hoofdgebouw;
33. Aanbouwen aan de voorzijde van de woning zijn uitgesloten, behoudens erkers die passen binnen de typologie van het gebouw.



Impressies van de beoogde woningen en ondergeschikte dakkapellen.

Tuinen

34. Efscheidingen aan de straatzijde bestaan uit inheemse geschoren hagen, hekwerk met klimbeplanting, gemetselde muurtjes of een combinatie hiervan;
35. Efscheidingen die aan openbare ruimte grenzen worden meeontworpen met de woning en bijgebouwen;
36. Bij de tweekappers en het daarnaast gelegen rijtje van woningen aan de westzijde aan de buitenste zij- en achtererven (voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn) efscheidingen toepassen van met hедера begroeide hekwerken van ca. 2 meter hoogte, eventueel in combinatie met bijgebouwen als schuurtje of tuinhuisje, die dan met de woningen mee-ontworpen moeten worden.
37. De efscheiding van de voortuin is niet hoger dan 1.00 meter;
38. De efscheiding tussen twee woningen is vanaf 3.00 meter achter de voorgevel niet hoger dan 2.00 meter.



Referenties van zonnepanelen op dakvlakken.



Referenties tuinscheidingen.

Openbare ruimte

39. De woonstraten krijgen een klinkerverharding, waarbij de inrichting eenvoudig zal zijn met een dorps karakter;
40. Eventuele voetpaden worden eveneens uitgevoerd in een klinkerbestrating, of een andere in de dorps context passende verharding. Toepassen van reguliere betontegels is uitgesloten;
41. Voor de parkeerbehoefte worden parkeervakken aangelegd maar ook stroken met grasbetonstenen langs de straten als informele parkeermogelijkheid;
42. De groenruimten bestaan uit gras met enkele solitaire bomen;
43. Parkeervakken en –koffers krijgen eveneens een klinkerverharding en worden met een geschoren haag omgeven;
44. Laadpalen worden aan de randen van de parkeerkoffers geplaatst, en worden, van buiten de parkeerkoffer gezien, afgeschermd door een geschoren haag;
45. Ruimten voor containers worden niet nader aangeduid;
46. De verlichting dient eenvoudig te zijn qua vormgeving en moet het dorps karakter ondersteunen.



Referenties straat en parkeren

