



BEELDKWALITEITPLAN - RHENOY NOORD

Rhenoy, Geldermalsen

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening



COLOFON

Beeldkwaliteitplan - Rhenoy Noord
Rhenoy, Geldermalsen

22 januari 2014
ind01-024777-02h

Opdrachtgever:
Story Beheer BV

In samenwerking met:



CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening



Hoff van Hollantlaan 7
Postbus 435
5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00
F (073) 523 39 99

Louis Loyensstraat 5
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
T (043) 325 32 23
F (043) 325 59 96

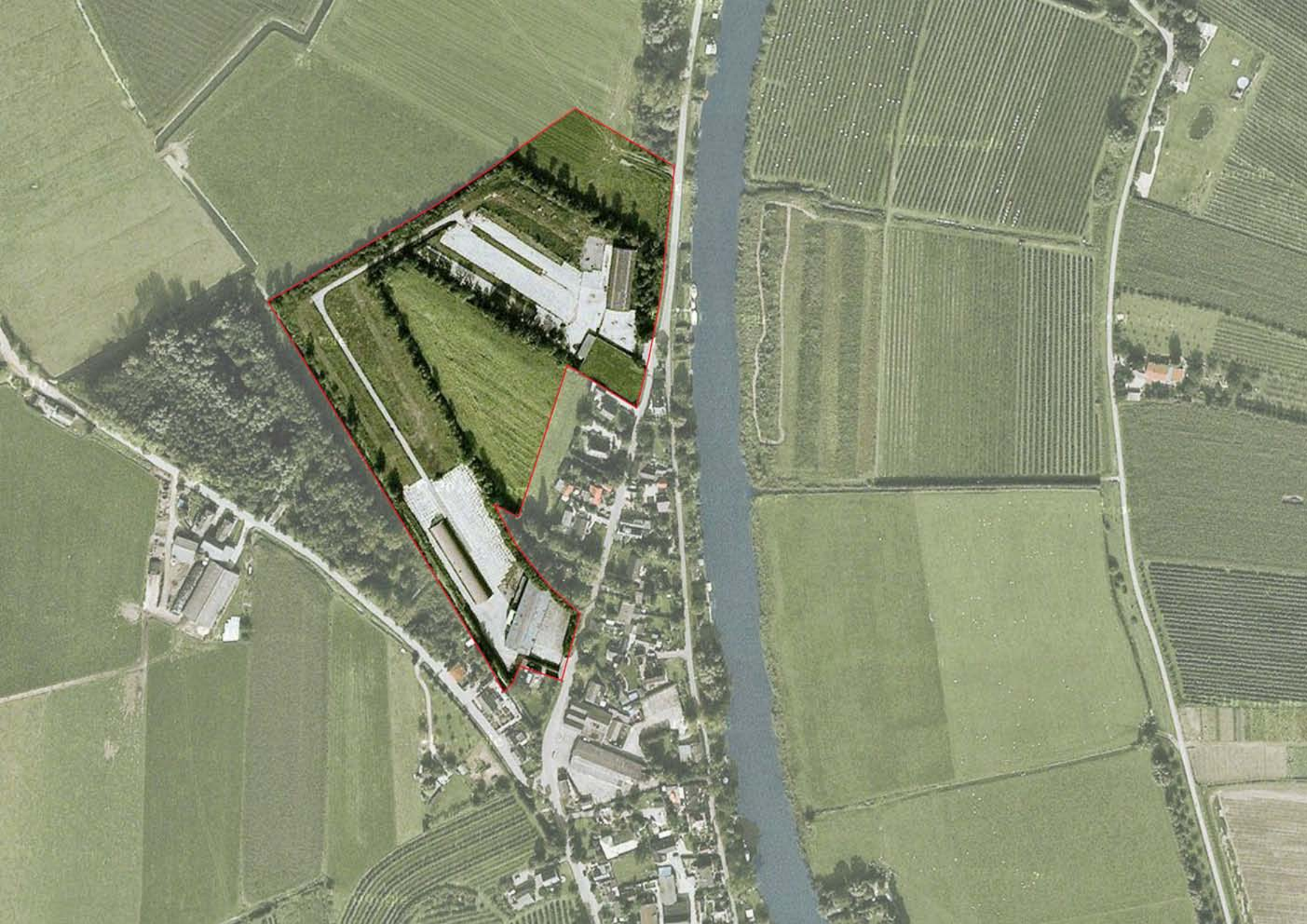
info@croonen.nl
www.croonen.nl

info@buro5.nl
www.buro5.nl



INHOUD

1	INLEIDING	5
2	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	11
3	BEELDKWALITEIT BEBOUWING	19
4	BEELDKWALITEIT ONBEBOUWD TERREIN	29



1

INLEIDING

1.1 DE OPGAVE

De gemeente heeft ingestemd met de herontwikkeling van een voormalige autosloperij in Rhenoy. Het betreft een ontwikkeling van 80 woningen (in fase 1 55 woningen en in fase 2 25 woningen).

Het op te stellen beeldkwaliteitplan dient de sfeer van het gebied te visualiseren en te beschrijven voor zowel de openbare als private ruimten. Een beeldkwaliteitplan dat aansluit op de dorpse sfeer van Rhenoy en dat globaal en flexibel is.

De locatie is gesitueerd aan de noordzijde van Rhenoy en heeft een oppervlakte van ca. 5 ha. Rhenoy is een landelijk dorp aan de Linge. Kenmerkend voor de Linge zijn de dijken met dijkbebouwing, de fraaie kleine kern, de boomgaarden (fruitteelt) en de openheid van de polders. Aan de noordzijde sluit de locatie aan op het open polderlandschap. Aan de zuidzijde bevinden zich kavels met erfbeplanting en een bos.

de Linge





1.2 KADER BEELDKWALITEITPLAN

Het beeldkwaliteitplan is een (compact) document dat concreet inzicht geeft in het gewenste ambitieniveau. Gezien de wens om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen heeft het beeldkwaliteitplan Rhenoy een globaal en flexibel karakter.

De basis voor het beeldkwaliteitplan is het stedenbouwkundig plan. De principes uit het stedenbouwkundig plan worden in het beeldkwaliteitplan op een vooral beeldende manier verduidelijkt en onderbouwd. Het beeldkwaliteitplan is dan ook een toegesneden mix van foto's, schetsen en teksten die de gewenste sfeer en identiteit van de stedenbouw, architectuur en openbare ruimte inzichtelijk maken.

Het uiteindelijke beeldkwaliteitplan dient inspirerend te zijn voor architecten en voor ontwerpers van het openbaar gebied, maar ook begrijpelijk voor leken. Het beeldkwaliteitplan is tevens bedoeld als kader voor beleid en advisering.

In de functie van sturend element bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied heeft het beeldkwaliteitplan drie doelen:

- *Als beleidskader:*
het vastleggen van de hoofdlijnen van beleid gericht op de algemene betekenis en de hoofdstructuur van het plangebied.
- *Als ontwerp- en uitvoeringskader:*
bij de start van het ontwerpproces vormt het plan een basis van concrete aanbevelingen en richtlijnen als leidraad bij de op uitvoering gerichte uitwerking van bouw- en inrichtingsplannen.
- *Als toetsingskader:*
bij de gemeentelijke en welstandstechnische beoordeling fungeert het plan als objectieve achtergrond waartegen de bouw- en inrichtingsplannen kunnen worden beoordeeld.

locatie vanuit het noorden





1.3 LEESWIJZER BEELDKWALITEITPLAN

Het kader van het beeldkwaliteitplan resulteert in een specifieke opbouw van het document bestaande uit drie hoofdstukken, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen stedenbouwkundige richtlijnen, architectonische richtlijnen en richtlijnen voor de openbare ruimte.

Om de gewenste woonsfeer te bereiken voor de herontwikkeling is het van belang dat de richtlijnen in samenhang tot elkaar beschouwd worden. De stedenbouwkundige richtlijnen zorgen voor de samenhang in het plan.

Hoofdstuk 2 - stedenbouwkundige visie

De gestelde plandoelen zijn samengevoegd in een stedenbouwkundige en landschappelijke visie op de woonbuurt. Het hoofdstuk start met de uitleg van de planfilosofie in het concept. Vervolgens worden in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke en functionele structuren toegelicht. Het doel is om de gewenste kwaliteiten te benoemen en te waarborgen. Het hoofdstuk sluit af met het stedenbouwkundige plan, een meer gedetailleerde verkaveling van de woonbuurt. Het resultaat is een woonbuurt met een duidelijke eigen identiteit.

Hoofdstuk 3 - Beeldkwaliteit bebouwing

In hoofdstuk 3 worden de richtlijnen voor de bebouwing en architectuur beschreven. Het hoofdstuk heeft een juridische werking en zal worden toegevoegd aan de welstandsnota van de gemeente Geldermalsen. Derhalve wordt ook de systematiek van de welstandsnota van de gemeente Geldermalsen gevolgd.

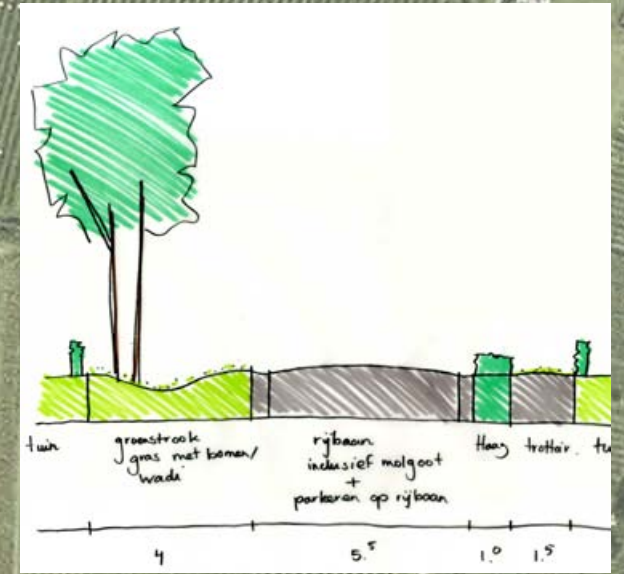
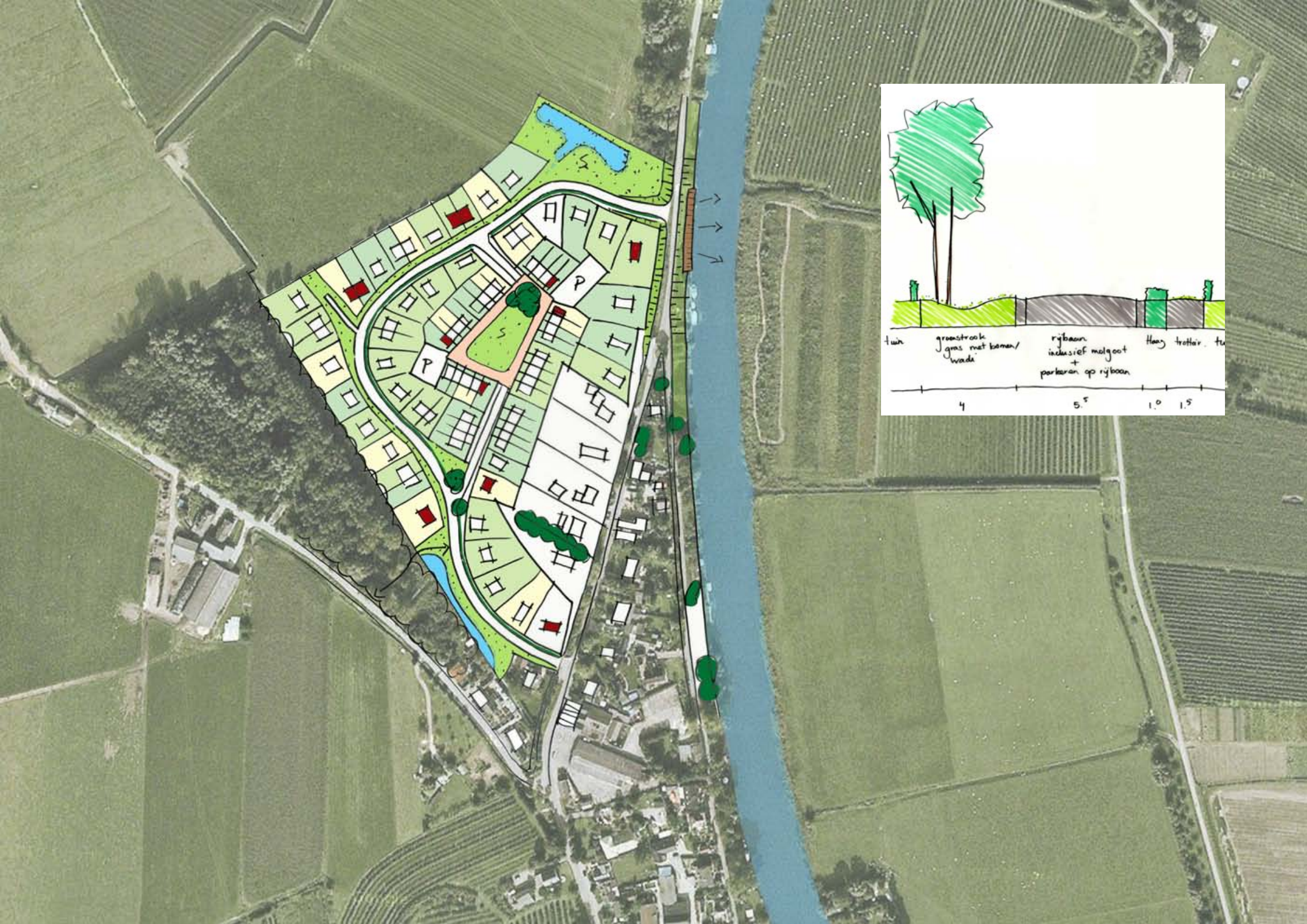
Aan de orde komen onder andere stedenbouwkundige aspecten zoals profielen, rooilijnen, massa's en hoekoplossingen en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik, kapvormen, morfologie en plastic van bouwvolumes en bijgebouwen.

Benoemd worden de welstandscriteria die van belang zijn voor het bereiken van de gewenste woonsfeer.

Hoofdstuk 4 - Beeldkwaliteit onbebouwd terrein

In hoofdstuk 4 worden de richtlijnen voor de openbare ruimte en tuinen beschreven. Deze richtlijnen zijn meer globaal van karakter en geven een algemeen sfeerbeeld.

Bij de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan onder andere de inrichtingsprincipes, de (bestratings)materialen, groenprincipes en meubilering van het openbaar gebied. Bij de inrichting van de tuinen wordt aandacht besteed aan onder andere de erfafscheidingen, de overgang naar het landschap en de situering van parkeren op eigen terrein.



2

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

2.1 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Het uitgangspunt voor Rhenoy Noord het realiseren van een dorpse woonbuurt met een sterke identiteit. Een buurt waar het goed en prettig wonen is door de ruime opzet, het aanwezige groen en de nabijheid van het landschap.

Dorpse woonbuurt

De 'dorpse' woonsfeer voor de buurt wordt bereikt door de ontspannen en ruime opzet van de verkaveling, de eenvoudige opzet van de openbare ruimte, het vele groen en de rijke variatie aan architectuur en woningtypologieën. De kavels en woningen zijn niet strak geordend, maar zijn juist ontspannen ten opzichte van elkaar gegroepeerd, met op op enkele plekken accenten.

De dorpse sfeer wordt versterkt door het naadloos aanhechten van de buurt aan het dorp door aansluiting te zoeken in het verkavelingspatroon (bestaande kavels oostzijde) en de aansluiting op de bestaande routes (auto en langzaamverkeer) in het dorp.

Landschappelijke context

Kenmerkend aan een dorpse woonbuurt is het zicht en het contact met het omringende landschap. Voor Rhenoy Noord zijn de Linge (dijklichaam, rivier, fruitteelt), het dorp (bosperceel zuidwestzijde, erfbepanting aangrenzende percelen) en het open polderlandschap (komgronden, landschapselementen) landschappelijke aanleidingen die zijn doorvertaald in het stedenbouwkundig ontwerp.

Sterke identiteit

De sterke identiteit wordt bereikt door een samenhangend ontwerp met sterke ruimtelijke dragers, te weten:

- een groene ader:
de hoofdroute heeft een ruim en groen profiel, met een golvende beweging worden de verschillende delen van het plan met elkaar verbonden en de zichtrelatie met het landschap gelegd;
- het groene plein:
centrale groene ruimte in het plan, het hart van de buurt
- de natuurzone:
aan de noordzijde is het groen en de waterberging van het plan geconcentreerd in een natuurlijk ingerichte zone. Deze bepaalt het beeld van de noordentree van de woonbuurt en is een aantrekkelijke overloop naar het open landschap;
- de groene entrees:
beide entrees zijn letterlijk een groene binnenkoper voor de woonbuurt. Door de prominente situering van het groen wordt de sfeer van de buurt direct neergezet;
- het venster op de Linge:
in het verlengde van de entree wordt aan de Linge, in het talud, een aanlegsteiger aangelegd;
- de accenten:
markante hoeken en zichtlijnen in het plan kunnen middels subtiële toevoegingen worden benadrukt.

2.2 VERKEERSTRUCTUUR

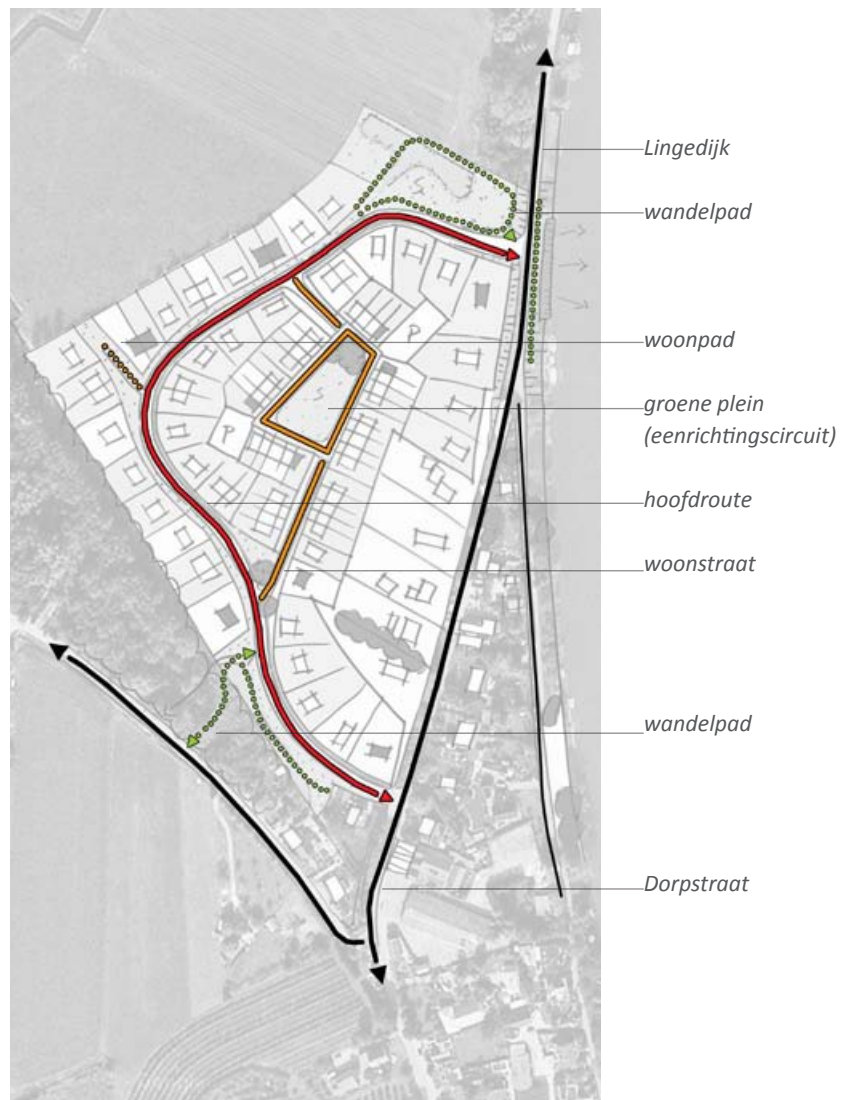
De verkeersstructuur van Rhenoy wordt sterk bepaald door de Linge. Het dorp is parallel aan de Linge gegroeid en bestaat uit een lint over de dijk (hoogteverschil) en een parallelle hoofdroute in de polder. De locatie is gesitueerd op het punt waar de Dorpsstraat weer overgaat in de Lingedijk. De verkeerskundige hoofdroute wordt gevormd door de Dorpsstraat / Lingedijk.

Rhenoy Noord is een zelfstandige woonbuurt met een eigen verkeerssysteem dat aansluit op de verkeersstructuur van het dorp. Het verkeerssysteem bestaat uit een lusvormige hoofdroute en op twee punten aantakt op de Dorpsstraat / Lingedijk. Bij de noordelijke aantakking moet een hoogteverschil overwonnen worden om op de dijk te komen.

Vanaf de hoofdroute gaan twee woonstraten naar het centrale plein. Bij het centrale plein staat de verblijfskwaliteit voorop en is gekozen voor een minimalisering van de verkeersruimte, met eenrichtingsverkeer en geen parkeer ruimte. De auto is te gast. Aan de noordwestzijde bevindt zich een woonpad om enkele woningen te ontsluiten.

Kenmerkend zijn de ruime rijbanen (5,50 m, klinkers) voor de hoofdroute en woonstraten met parkeren op de straat.

Aan de hoofdroute en de woonstraten is telkens aan een zijde een voetpad gesitueerd. Op enkele plekken sluiten deze voetpaden aan op de wandelpaden via de natuurlijke randen van het plan. Aan de hoofdroute wordt het voetpad van de rijbaan gescheiden door een beukenhaag.



- parkeerhof (ca. 22pp)
- langsparkeren in vakken
- parkeervrij plein
- parkeerhof (ca. 14pp)
- 1 opstelplaats per hoekwoning
- 2 opstelplaatsen per (half)vrijstaande woning
- parkeren op brede rijbaan (geen vakken)



2.3 PARKEREN

Parkeernormering

Vanuit de gemeente zijn de volgende eisen gesteld aan de parkeernormering per categorie:

- duur: 2,2 pp / woning;
- middelduur: 1,9 pp / woning;
- goedkoop: 1,7 pp / woning.

Parkeeroplossing

Het uitgangspunt is dat het parkeren zo veel als mogelijk op eigen terrein en / of op de twee parkeerhoven plaatsvindt. Op deze manier wordt de hoeveelheid blik op straat geminimaliseerd, zodat er ruimte is voor groen in de openbare ruimte.

Voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen (categorie duur) dienen minimaal twee opstelplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden (excl. garage). Voor de kavels is een dubbele oprit of lange oprit mogelijk. Een dubbele oprit bestaat uit twee opstelplaatsen naast elkaar, een lange oprit uit twee opstelplaatsen achter elkaar.

Het bezoekersparkeren zal in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Dit kan zonder problemen worden opgenomen in het gekozen straatprofiel.

Voor de rijenwoningen rondom het parkeervrije plein wordt het parkeren geconcentreerd in de twee parkeerhoven en in parkeerhavens langs de woonstraten naar het plein.

Bij de hoekwoningen is een opstelplaats op eigen terrein voorzien.

2.4 GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Kenmerkend aan de groen- en waterstructuur is het onderscheid tussen het landschap (natuurlijke inrichting) en het groene hart (parkachtige verschijningsvorm). De groene profielen vormen de overgang hiertussen.

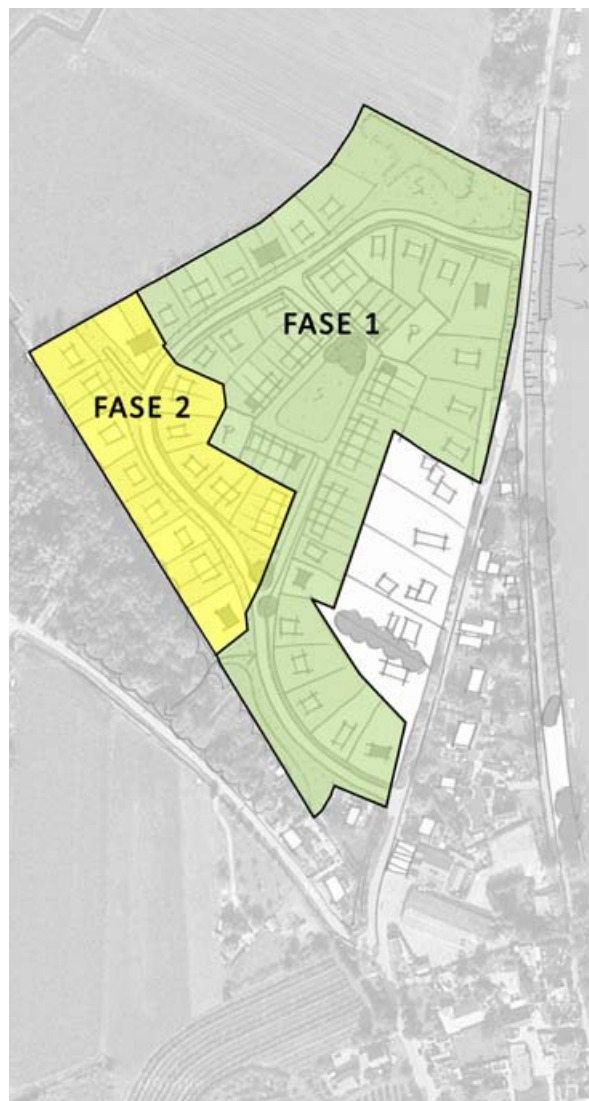
De natuurzone aan de noordzijde heeft een natuurlijk karakter. Hier bevindt zich de waterberging van het plan (10%) en het merendeel van het groen. Het groen krijgt een informele en natuurlijke inrichting. De paden bestaan uit een halfverharding en / of struipaden. Er worden geen inrichtingselementen (banken, prullenbakken, verlichting) geplaatst. Op enkele plekken is de natuurlijke aanleiding aanwezig voor kinderen om te spelen. De oevers krijgen een natuurvriendelijke inrichting met flauwe taluds en zones die bij waterpieken onderlopen. De vegetatie wordt geënt op de in de omgeving voorkomende landschapstypen en wordt extensief beheerd.

Het groene plein is een parkachtige omgeving met overwegend gras als speelgelegenheid en een informele zitgelegenheid onder een bomengroep. Het beheer zal gezien het gebruik intensief zijn.

Bijna alle woonstraten hebben een enkelzijdige berm (4,0 m). In deze berm is ruimte voor verspreide bomen en boomgroepen (geen laanbeplanting). De bermen worden voorzien van een natuurlijke bermvegetatie. Het beheer is extensief. Aan de hoofdontsluiting bevindt zich in deze berm de wadi. Hier kan het regenwater infiltreren en worden afgevoerd naar de begingszone.

Het korte stuk woonstraat tussen het plein en de driehoek heeft vanwege de rijenwoningen aan weerszijden geen groene berm, maar aan beide zijden een trottoir. .





2.5 FASERING

Het totale plan omvat 80 woningen, onderverdeeld in twee fasen, respectievelijk 55 (directe bouwtitel) en 25 woningen (wijzigingsbevoegdheid). Voor het gehele plan geldt dat 25% in de categorie goedkoop gerealiseerd dient te worden.

De grens tussen de twee fasen is zodanig gesitueerd dat er in fase 1 een afgerond geheel wordt gerealiseerd:

- woonbuurt met doorgaand circuit en twee entrees;
- beperkt aantal doodlopende straten;
- aansluiting op dorp is gewaarborgd;
- herkenbare buurt (o.a. door groen bij entrees, plein);
- een compleet plein.

2.6 PROGRAMMA

In het ontwerp is met bouwvelden gewerkt. Daarbij zijn zoveel mogelijk uniforme kaveldieptes (23-30 m) gerealiseerd. Binnen de bouwvelden staan de kavelgrenzen tussen de percelen niet vast en is er ruimte om bij de concrete uitgifte van kavels hiermee nog te variëren.

Het totale plan omvat 80 woningen waarvan:

- 8 blokken rijenwoningen (maximaal 4 á 5 aaneengebouwd) bestaande uit:
 - 15 hoekwoningen;
 - 1 goedkope hoekwoning;
 - 19 goedkope tussenwoningen;
- 45 (half)vrijstaande woningen, een en ander onderling uitwisselbaar:
 - ca. 16 halfvrijstaande woningen (< 400 m²);
 - ca. 15 vrijstaande woningen (< 700 m²);
 - ca. 14 vrijstaande woningen (> 700 m²).



2

2.7 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De eerder in dit hoofdstuk benoemde ruimtelijke dragers, structuren en principes hebben geleid tot het hiernaast afgebeelde stedenbouwkundige plan.

Bij verdere uitwerkingen zijn wijzigingen in het ontwerp mogelijk, zolang deze passen binnen de principes die ten grondslag liggen van het stedenbouwkundige plan.

Beschrijving van de 8 aspecten van de welstandscriteria (bron Welstandsnota Geldermalsen, 2007):

MAAT EN SCHAAL:	VORM EN GEBAAAR:	STIJL EN DETAIL:	MATERIAAL EN KLEUR
Doorgaans geeft het bestemmingsplan al minimum en maximum maten voor de bouwwerken. Voorzover dat niet het geval is, beoordeelt de commissie of het bouwwerk 'op maat' is, dus niet te groot of te klein. Schaal is een typisch welstandscriterium; het gaat om de onderverdeling van een bouwwerk in kleinere eenheden; dat kunnen volumes zijn of gevelverdelingen of zelfs kleinere dingen als stenen, pannen of kozijnstijlen. Het bepaalt de eenvoud / complexiteit van een bouwwerk. Maat en schaal vormen een onafscheidelijk duo, dat altijd bij een welstandsbeoordeling betrokken wordt.	Vorm heeft te maken met recht schuin of rond, dus met kap of plat, vlak of plastisch, en dergelijke. Het gebaar of de 'houding' van een gebouw wordt bepaald door allerlei aspecten samen, zoals de positie van een gebouw, de entree en het gezicht, symmetrie of asymmetrie en dynamiek. Vorm en gebaar spelen vaak samen een rol en dragen vaak bij aan de betekenis van een gebouw.	Beeldbepalende details bepalen juist als bij alle andere producten, de 'stijl'. Hierdoor verradt het bouwwerk zijn leeftijd, het beschikbare materiaal en de bouwwijze. Naast details die de stijl bepalen zijn er ondergeschikte details aan een bouwwerk te onderscheiden; deze zijn vooral belangrijk als er hoge eisen aan een bouwwerk gesteld worden; het zijn bijvoorbeeld materiaalovergangen, ontmoetingen van materialen op de hoek.	Het toegepaste materiaal bepaalt het karakter van een bouwwerk; de wijze waarop het wordt toegepast, bepaalt de kwaliteit (ook letterlijk: weerbestendigheid). De kleur is een laatste maar erg belangrijk beoordelingsaspect: namelijk licht of donker, en de kleursoort als rood, geel, blauw, e.d. kan praktisch nooit buiten beschouwing worden gelaten. Ook op grote afstand kan juist een kleur invloed hebben op de omgeving.

BEELDKWALITEIT BEBOUWING

3.1 WELSTANDSNOTA GELDERMALEN

De welstandsnota is in 2007 geëvalueerd en aangepast. De aangepaste versie is digitaal bevroegbaar via de website van de gemeente.

Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria worden ontleend aan het vakmanschap van het architectonisch en stedenbouwkundig ontwerp, alsmede aan algemeen aanvaarde normen van fatsoen. De algemene welstandscriteria zijn onder te verdelen in:

- Het bouwwerk sociaal – cultureel: Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als verwijzingen en associaties zorgvuldig zijn gebruikt en uitgewerkt.
- Het bouwwerk en omgeving: Het gebouw of de wijziging aan het gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van die omgeving en er de juiste houding in aanneemt.
- Het bouwwerk op zich: Een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand, als het toont 'wat het is', hoe het gemaakt is en hoe het is samengesteld, en als het tegelijk beantwoordt aan eigen compositieregels van de architectuur.

Welstandscriteria

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in 8 aspecten van de welstandscriteria, ze zijn gekoppeld in tweetallen:

- maat en schaal;
- vorm en gebaar;
- stijl en detail;
- materiaal en kleur.

Welstandscriteria per woonsfeer

Voor het beeldkwaliteitplan Rhenoy Noord wordt per te onderscheiden woonsfeer een beschrijving gegeven, deze bestaat uit:

- een algemene beschrijving van de woonsfeer (3.2);
- afbakening van de woonsfeer (kaartbeeld 3.2);
- welstandscriteria (3.3 t/m 3.5);
- verduidelijking met referentiebeelden (3.3 t/m 3.5).

Indien er tegenstrijdigheden tussen de criteria en de gebruikte referentiebeelden zijn, dan prefeert de tekst.



DE WOONSFEREN:

1 RUIMERE DORPSKAVELS



2 WONEN IN DE BUITENRAND



3 WONEN AAN HET PLEIN



3.2 DE WOONSFEREN

Rhenoy Noord heeft een heldere opzet, qua hoofdstructuur en bebouwingstypologie zijn er drie woonsferen te onderscheiden.

Ruimere dorpskavels

De aanhechting met het dorp wordt gekenmerkt door ruime kavels met vrijstaande bebouwing en royale tuinen. Deze kavels bepalen door hun prominente situering sterk de sfeer en identiteit van Rhenoy Noord.

Een deel van de bebouwing is gesitueerd aan het dorpslint, de Dorpsstraat, die overgaat in de Lingedijk. Het andere deel is gesitueerd aan de twee entrees van het plan. Deze woningen kijken uit over het groen en waterberging.

De kavels en bebouwing sluiten aan op de schaal en maat van de bestaande bebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een individueel karakter, zowel qua verschijningsvorm (kapvorm, stijl, detail, materiaal) als positie op de kavel (rooilijn, compositie hoofdgebouw-bijgebouwen).

Wonen aan de buitenrand

De hoofdroute van het plan geeft in sterke mate betekenis aan het dorpse karakter van Rhenoy Noord. Daarom is bewust gekozen voor een golvend verloop van het straatprofiel, de inrichting van het profiel (berm met wadi, beukenhaag) én de losse opzet van bebouwing.

De losse opzet van de bebouwing wordt bewerkstelligd door

- de mix van vrijstaande en halfvrijstaande woningen;
- de variatie in kavel vorm (breedte, diepte, oppervlakte);
- de verspringende rooilijn (diepte, richting)
- kapvorm (richting, helling, vorm)
- materiaal (dak, gevels).

Er is voor de toekomstige bewoners veel keuzevrijheid. De variatie die hierdoor ontstaat is een belangrijke drager voor de gewenste dorpse woonsfeer. Afhankelijk van de vraag wordt de exacte invulling van de kavels bepaald.

Om een al te bonte verschijningsvorm te voorkomen wordt vooral gestuurd op een eigentijds en lokaal gebonden, dorpse en landelijke stijl en traditionele materialen.

Wonen aan het plein

Het plein is een belangrijke stedenbouwkundige ruimte binnen het plan van Rhenoy Noord. Rondom het plein zijn de rijwoningen geconcentreerd. Enerzijds omdat dit de kans biedt om een sterk ensemble te realiseren, anderzijds omdat hier op de beste manier het parkeren georganiseerd kan worden. De planmatige ontwikkeling biedt de mogelijkheid om van de woningen een herkenbaar ensemble te realiseren.

Het gebied dient een eenheid uit te stralen door zijn verschijningsvorm. Verbijzonderingen in de vorm van dakopbouwen en/of overhoekse ramen zijn mogelijk op plekken waar hier aanleiding voor is.



RUIME DORPSKAVELS

- vrijstaande woningen
- riant groene kavels
- individueel
- uitzicht op landschap



3.3 WELSTANDSCRITERIA - RUIMERE DORPSKAVELS

Maat en schaal:

- A1 minimum en maximum maten voor bouwwerken conform bestemmingsplan;
- A2 variatie in positie hoofdbouw op kavel (asymmetrische positionering, rooilijn) en richting hoofdgebouw (langs, haaks) is wenselijk;
- A3 grote variatie tussen kavels, veel individuele vrijheid;
- A4 het hoofdgebouw, aan- en bijbouwen en buitenruimten vormen een samenhangende compositie, rondom gebouwen dient voldoende erf te zijn.

Vorm en gebaar:

- B1 gebouwen dienen individualiteit uit te stralen;
- B2 oriëntatie naar de openbare ruimte, bij hoeksituaties tweezijdige oriëntatie;
- B3 variatie aan langs- en dwarskappen, kapvormen, goot- en nokhoogtes, geen platte daken;
- B4 ruim opgezette, eenvoudige hoofdvolumes, duidelijk onderscheid met ondergeschikte bouwdelen;
- B5 ruimte voor toevoegingen van ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers, daklijsten, goten, luifels, schoorstenen, dakkapellen, aanbouwen, carport, garage), mits passend bij hoofdvolume;
- B6 aandacht voor relatie vanuit de woning met buitenruimte en landschap (bijvoorbeeld aan de dijk);
- B7 op stedenbouwkundige markante punten ruimte voor afwijkingen in vorm, gebaar en materiaal.

Stijl en detail:

- C1 dorpse en landelijke bouwstijlen, knipoog naar lokale bouwvormen (bv een woning die refereert aan een schuur);
- C2 ingetogen architectuur met een eigentijdse vertaling van traditionele materialen en details, ruimte voor individualiteit;
- C3 toepassing van subtiele detailleringen in het metselwerk (b.v. rollagen, afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging en schoorsteen.

Materiaal en kleur:

- D1 hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk in ingetogen natuurlijke tinten of wit keimwerk / stucwerk;
- D2 toevoegingen en accenten met baksteen of andere materialen (hout, stucwerk) zijn mogelijk;
- D3 schuine daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen in antraciet- of roodtinten of in de vorm van rieten daken;
- D4 natuurlijk / ingetogen kleurgebruik, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- D5 gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.



WONEN AAN DE BUITENRAND

- halfvrijstaande en vrijstaande woningen
- ruime en groene kavels
- variatie en keuzevrijheid



3.4 WELSTANDSCRITERIA - WONEN AAN DE BUITENRAND

Maat en schaal:

- A1 minimum en maximum maten voor bouwwerken conform bestemmingsplan;
- A2 variatie in positie hoofdbouw op kavel (asymmetrische positionering, verspringende rooilijnen) en/of richting hoofdgebouw (langs, haaks);
- A3 variatie in de kavelbreedtes en bouwvormen is wenselijk om een gevarieerd straatbeeld te bereiken;
- A4 het hoofdgebouw en aan- en bijbouwen vormen een samenhangende compositie. Bij halfvrijstaande woningen is onderlinge afstemming in de compositie noodzakelijk;

Vorm en gebaar:

- B1 woningen moeten zich in verschijning van elkaar onderscheiden: zij dienen individualiteit uit te stralen.
- B2 oriëntatie naar de openbare ruimte, bij hoeksituaties tweezijdige oriëntatie;
- B3 variatie aan langs- en dwarskappen, goot- en nokhoogtes;
- B4 eenvoudige hoofdvolumes, duidelijk onderscheid met ondergeschikte bouwdelen;
- B5 ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers, dakkapellen, aanbouwen, carport, garage) dienen zich te voegen naar het hoofdvolume (bescheiden plastic, ondergeschikt aan gevel- en dakvlak);
- B6 op stedenbouwkundige markante punten ruimte voor afwijkingen in vorm, gebaar en materiaal.

Stijl en detail:

- C1 dorps- en landelijke bouwstijlen;
- C2 ingetogen architectuur met een eigentijdse vertaling van traditionele materialen en details;
- C3 toepassing van subtiele detailleringen in het metselwerk (b.v. rollagen, afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging en schoorsteen.

Materiaal en kleur:

- D1 hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk in ingetogen natuurlijke tinten of keimwerk / stucwerk;
- D2 toevoegingen en accenten met baksteen, wit gekeimde bakstenen of andere materialen (hout, stucwerk) zijn mogelijk;
- D3 schuine daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen in antraciet- of roodtinten of in de vorm van rieten daken;
- D4 natuurlijk / ingetogen kleurgebruik, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- D5 gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.



WONEN AAN HET PLEIN

- korte rijen
- ensemblewerking
- groene erfafscheidingen





3.5 WELSTANDSCRITERIA - WONEN AAN HET PLEIN

Maat en schaal:

- A1 minimum en maximum maten voor bouwwerken conform bestemmingsplan;
- A2 stedenbouwkundig en architectonisch ensemble van gebouwen: rooilijnen, hoofdrichting gebouwen, accenten (hoogte, vorm, kaprichting) op elkaar afstemmen;
- A3 compositie van korte rijen (maximaal 5 aaneengebouwd) rond een plein, eenheid tussen de blokken, mogelijkheid tot een enkele (half)vrijstaande woningen;
- A4 het hoofdgebouw en aan- en bijbouwen vormen een samenhangende compositie.

Vorm en gebaar:

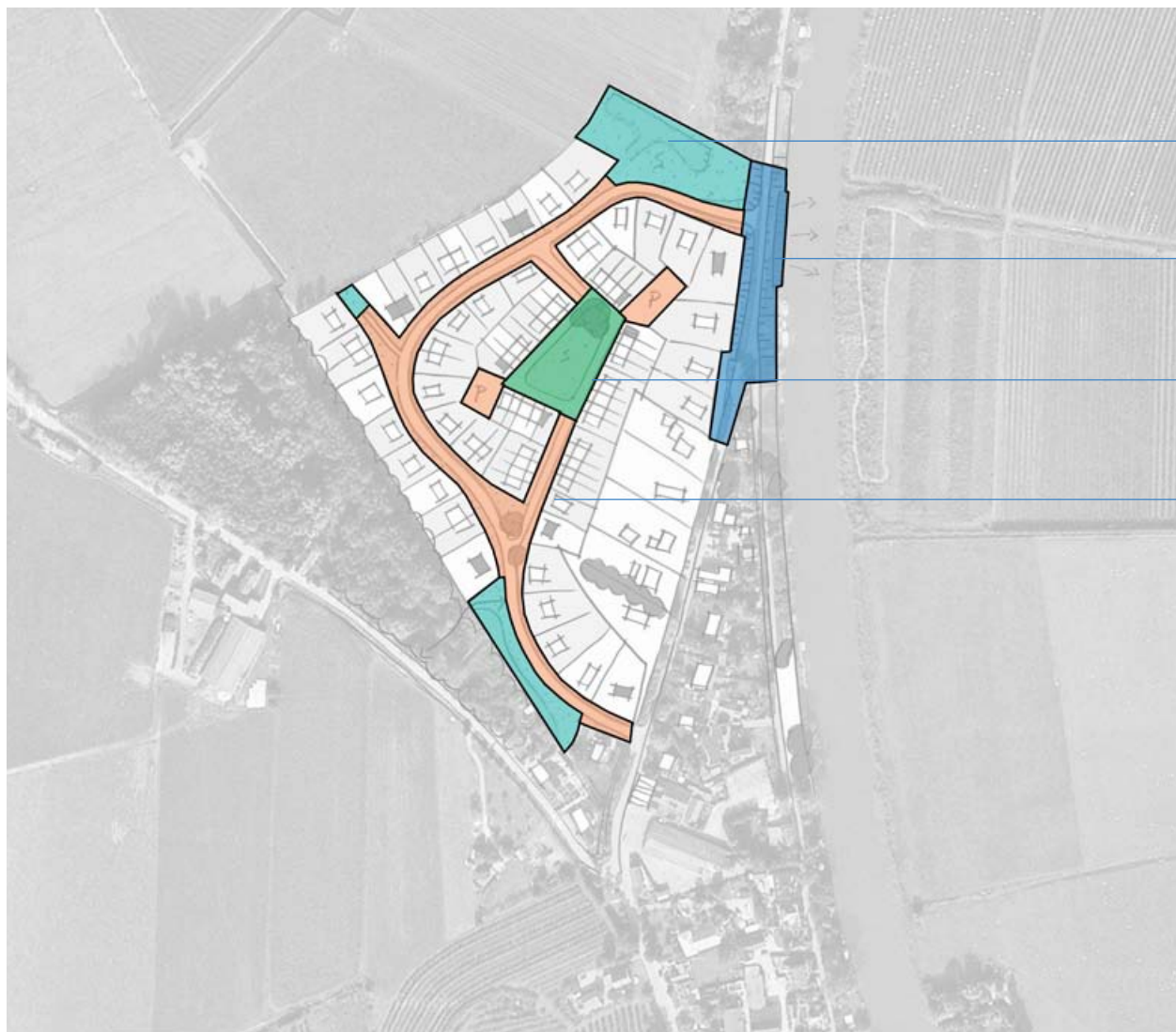
- B1 gebouwen stralen collectiviteit uit, daarbinnen is ruimte voor een individuele invulling;
- B2 oriëntatie naar de openbare ruimte, bij hoeksituaties tweezijdige oriëntatie (garage om de hoek op achterperceel);
- B3 overwegend langskappen;
- B4 eenvoudige hoofdvolumes voor de blokken, beperkt toepassen ondergeschikte bouwdelen;
- B5 op stedenbouwkundig markante hoeken ruimte voor variatie in kap (dwars, vorm, hoogte) en meer ruimte voor ondergeschikte bouwdelen (entreepartij, erker, aanbouw).

Stijl en detail:

- C1 hoogwaardige ingetogen baksteenarchitectuur met een eigentijdse dorps vertaling;
- C2 toepassing van subtiele detailleringen in het metselwerk (b.v. rollagen, afwijkende verbanden) bij ramen, deuren, gevelbeëindiging, dakgoot, schoorsteen, dorpels).

Materiaal en kleur:

- D1 hoofdmateriaal van het hoofdvolume is metselwerk in ingetogen natuurlijke tinten, variatie in de kleurstelling tussen de blokken is mogelijk;
- D2 toevoegingen en accenten met baksteen, wit gekeimde bakstenen of stucwerk zijn mogelijk;
- D3 schuine daken dienen uitgevoerd te worden met keramische pannen in antraciet- of roodtinten of in de vorm van rieten daken;
- D4 natuurlijk / ingetogen kleurgebruik, felle kleuren zijn niet toegestaan;
- D5 gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.



DEELGEBIEDEN
OPENBAAR GEBIED:

DE LANDSCHAPPELIJKE RAND

DE DIJKZONE

HET PLEIN

DE WOONSTRATEN

4

BEELDKWALITEIT ONBEBOUWD TERREIN

4.1 DE DEELGEBIEDEN OPENBAAR GEBIED

Rhenoy Noord heeft een heldere opzet. Qua hoofdstructuur en verschijningsvorm van de openbare ruimte zijn er vier deelgebieden te onderscheiden.

De woonstraten

De continuïteit in de inrichting van het hoofdprofiel is van belang voor de eenheid. De rijweg wordt aan beide zijden geflankeerd door een landschappelijk element. Aan de buitenzijde met een brede berm (natuurlijk beheer) met ruimte voor de wadi en verspreide bomen en aan de binnenzijde door een beukenhaag.

De rijbaan wordt uitgevoerd in klinkers (baksteen of betonsteen met een baksteenuiterlijk (bijv. MBI Retron) in een donkere kleur (mangaan, antraciet of donkerbruin). Er is genoeg ruimte voor parkeren op de rijbaan. Het profiel ligt op één niveau, er zijn geen hoge banden aanwezig. De loopstrook wordt uitgevoerd in gebakken klinkers, de opritten (in de berm, tussen de haag) in betonmateriaal (grijs).

Voor de straten naar het plein worden dezelfde materialen gebruikt. De eenzijdige groenstrook biedt ruimte voor parkeervakken (betonmateriaal) en bomen.

De parkeerhoven worden in betonmaterialen uitgevoerd. Op strategische plekken worden de hoven aangekleed met groen (hagen, bomen).

Het plein

Het autovrije plein is het hart van de buurt. Om het autovrije karakter te benadrukken wordt het trottoirmateriaal van de woonstraten hier ook doorgezet op de smalle rijbaan (eenrichtingsverkeer). Een molgoot scheidt het voetpad van de rijgedeelte.

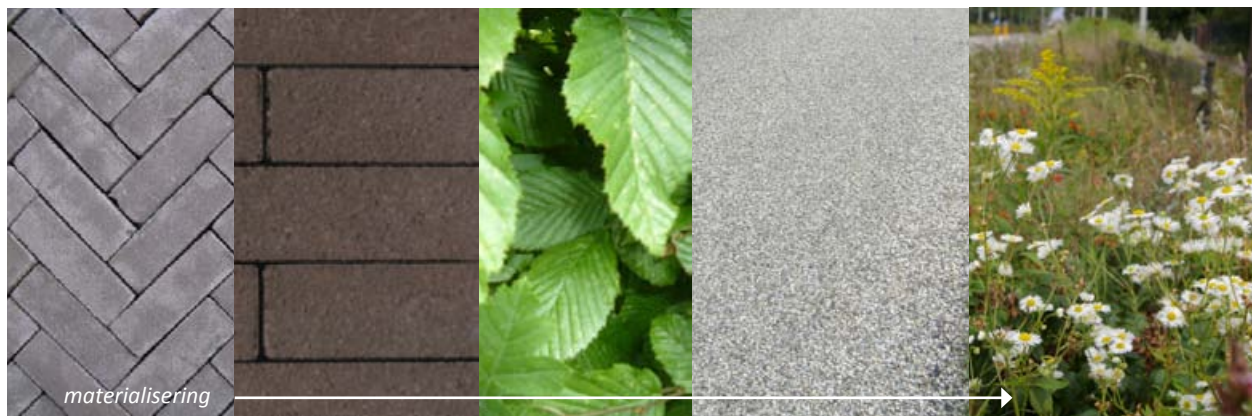
Het centrale veld wordt van de verharding gescheiden door een hoge band. Op het veld is ruimte voor spelen op een grasveld en een zitgelegenheid onder een bomengroep. Een enkel speeltoestel is ook mogelijk.

De landschappelijke rand

De landschappelijke rand krijgt een natuurlijke inrichting met gebiedseigen beplanting en natuurlijke oevers. Naast waterberging is het ook een informele speelplek voor kinderen. De wandelpaden door de zone worden als halfverharding uitgevoerd.

De dijkzone

De bestaande situatie van het wegprofiel wordt gecontinueerd. Op het talud naar de Linge is ruimte voor een verblijfsplek annex aanlegsteiger.



DE WOONSTRATEN

- rijbaan: gebakken materiaal of gelijkwaardig (bijv. MBI Retron), donker (mangaan, antraciet, donkerbruin).
- betonstenen opritten en parkeeroplossingen
- buitenzijde:
 - natuur en groen
 - wadi
 - natuurlijk beheer
 - ruimte voor bomen
- binnenzijde:
 - verlichting
 - beuken haag (ca. 1,0 m breed)
 - voetpad in gebakken materiaal
- parkeerhoven:
 - efficiënt parkeren
 - hagen en bomen



4

HET PLEIN

- spelen:
 - ruim open speelveld
- groen plein:
 - ruimte voor zitgelegenheid onder bomengroep
 - speelgelegenheid, met name voor kleine kinderen
 - beperkte verharding
 - met name gras
- verharde rand:
 - eenrichtingsverkeer
 - geen parkeren
 - gebakken materiaal
 - auto te gast



materialisering



spelen



spelen





DE LANDSCHAPPELIJKE RAND

- waterberging:
 - open water
 - sloten / wadi's
 - inundatiezones
- landschap:
 - natuurlijk beheer
 - natuuroevers
 - gebiedseigen soorten
 - bomensingels
 - boomgaard
- gebruik:
 - (half)verharde paden
 - informeel spelen
 - kijkgroen bij entree



4

DE DIJKZONE

- straatprofiel dijk:
 - handhaven huidige situatie
 - geen parkeren
 - hoogteverschil
- Linge:
 - vlonder
 - groene oevers
 - zitweide
 - zitelement op dijk





VARIATIES IN HAAGSOORTEN



Beukenhaag (*Fagus Sylvatica*)



Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)



Veldesdoorn (*Acer Campestre*)
landschappelijke beplanting



hoge haag
lage haag



INSPIRATIEKADER TUINEN



4

4.2 OVERGANG PRIVE-OPENBAAR: HAGEN

Voor Rhenoy Noord geldt de verplichting tot het toepassen van hagen op de overgang privé-openbaar. In het kaartbeeld is aangegeven waar welk type haag van toepassing is. Er wordt onderscheid gemaakt in:

- lage haag:
 - aan de voorzijde voor de voorgevel;
 - ca. 0,40 m breed en maximaal 0,80 m hoog;
 - Beukenhaag, Liguster of Veldesdoorn.
- hoge haag:
 - aan een deel van de zijkant wanneer deze grenst aan het openbaar gebied;
 - ca. 0,80 m breed en maximaal 2,00 m hoog;
 - Beukenhaag, Liguster of Veldesdoorn.
- landschappelijke inrichting:

De achterzijde van de percelen kunnen open zijn vanwege het uitzicht, danwel gelsloten vanwege de wens om privacy. Toegepast kunnen worden robuuste hagen hoog en laag. Vrijstaande bijgebouwen dienen te worden afgeschermd met opgaande beplanting.

Hekwerken zijn alleen toegestaan als onderdeel van de haag (ten behoeve van afsluitbaarheid van de tuin), en dienen dan gesitueerd te worden aan de tuinzijde van de haag of in de haag (dus niet zichtbaar vanaf de straat).

4.3 INSPIRATIEKADER TUININRICHTING

Het doel van het inspiratiekader tuininrichting is om ontwikkelaars en toekomstige bewoners te wijzen op de specifieke landelijke en groene sfeer die wordt nagestreefd in Rhenoy Noord en vooral hoe zij zelf daarin een belangrijke bijdrage kunnen leveren.

De uiteindelijke inrichting van tuinen is een taak van de bewoners. Hier valt nog veel te bereiken in de sfeer en daarmee de belevingswaarde van de buurt. De taak is aan de bewoners zelf.

Naast de hagen als overgang van privé naar openbaar, kunnen deze haagsoorten ook als erfafscheiding worden toegepast tussen de achtertuinen onderling of als inpassing van het parkeren op eigen terrein.

Daarnaast is het een optie om bomen op het eigen perceel te plaatsen, met name in voortuinen en zijtuinen leveren ze een belangrijk beeld bij aan de wijk als geheel. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van gebiedseigen beplantingssoorten en (fruit)bomen.