

# Beeldkwaliteits- plan

## Hogeweg te Rossum

**ARCOM**

architectuur  
bouwmanagement

17 november 2023

## 1. Nieuwe ontwikkeling

### De beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in een kavel met drie los van elkaar te ontwikkelen functies, die samen één gebied vormen. Op de kavel zal in de stedenbouwkundige opzet een agrarisch boerenerf worden opgesteld met twee woonhuizen, een kleinschalig zorgcentrum waar op de verdieping zal worden gewoond, en een woonzorggebouw.

### De beoogde organisatie op de kavel

In de tekening van het inrichtingsplan is de beoogde organisatie op de kavel weergegeven. Het traditionele erf wordt stedenbouwkundig ingezet om de overgang tussen dorp en platteland te borgen. De bij markering **A** weergegeven volumes dienen als hoofdhuis aan de Hogeweg en het kleinschalig zorgcentrum (**B**) en het woonzorgcentrum (**C**) zijn met de grotere schaal te zien als herinterpretatie van het schuurvolume.

Het hoofdhuis aan de Hogeweg sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het kleinschalig zorgcentrum ligt daar direct achter en is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de Hogeweg. Het woonzorgcentrum in de vorm van een dubbel woonhuis ligt als schuurvolume achter op de kavel aan een ruime tuin die aansluit op het omliggende landschap.

De kavel wordt ontsloten door één nieuw aan te leggen autoweg, uitsluitend voor bestemmingsverkeer. Deze weg sluit aan op de bestaande Hogeweg.



## 2. Beeldkwaliteitseisen en -wensen

### Maat en schaal passend in de omgeving

Het plangebied bevindt zich naast de boomgaarden aan de Hogeweg, op de grens tussen dorp en platteland. Vanuit de stedenbouwkundige opzet van het plangebied, waarbij het agrarische boerenerf als uitgangspunt is genomen, wordt op de kavel gesproken van drie sferen.

#### Het woonhuis

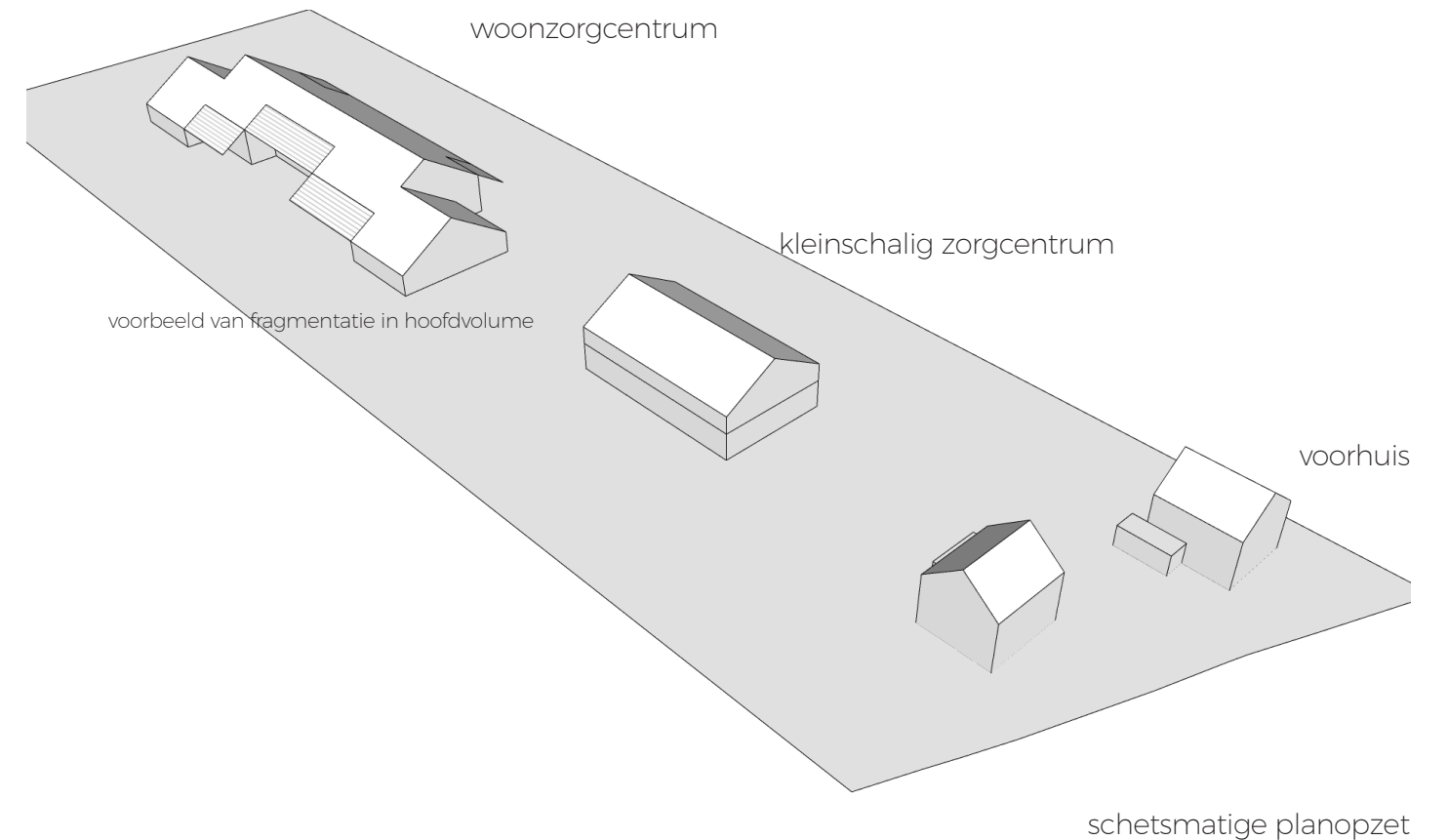
- De twee woonhuizen aan de Hogeweg dienen als het voorhuis op het boerenerf.
- De maat en schaal van het voorhuis sluit aan op de maat en schaal van de (nieuwbouw) woningen in de omgeving.
- De woningen zijn vrijstaand gepositioneerd
- De nokrichting van de woningen zijn ten opzichte van elkaar gedraaid. De woning aan de oostzijde van de kavel heeft de nokrichting haaks op de Hogeweg. De woning aan de westzijde van de kavel loopt evenwijdig aan de Hogeweg.
- De massa wordt in basis opgebouwd uit een rechthoekig volume
- De hoofdvorm bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak. Wolfseinden zijn toegestaan

#### Het kleinschalig zorgcentrum

- Het kleinschalig zorgcentrum is achter de woonhuizen gelegen.
  - De korrelgrootte van het zorgcentrum is groter dan dat van de woonhuizen. De maat sluit aan op die van kapschuren op een boerenerf.
  - De massa wordt in basis opgebouwd uit een langgerekt, rechthoekig volume.
  - De hoofdvorm is één bouwlaag met zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
  - De nokrichting ligt haaks op de Hogeweg.
  - Aan- en uitbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw en zijn meeontworpen.
  - Dakkapellen en sterk verspringende gootlijnen zijn in principe niet toegestaan.
- Subtiële verspringingen van de gootlijn zijn denkbaar, mits gerelateerd aan het agrarisch karakter van de kavel.

#### Het woonzorgcentrum

- Achter op het erf is het grote schuurvolume gesitueerd, dat in maat en schaal aansluit op de maat van de agrarische schuren.
- De massa wordt in basis opgebouwd uit een langgerekt, rechthoekig volume.
- De hoofdvorm is opgebouwd uit één bouwlaag met een zadeldak. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
- De nokrichting ligt haaks op de Hogeweg.
- Het dakvlak is aanwezig in het architectonische gevelbeeld.
- Aan en uitbouwen zijn onderdeel van het hoofdgebouw en zijn meeontworpen. Dakkapellen zijn in principe niet toegestaan. Verspringingen in de gootlijn zijn mogelijk, wanneer het dakvlak optisch wordt doorgezet, door bijvoorbeeld toepassing van pergola of open dakconstructies.



+

+

+

### Materialisatie

De kavel is gelegen op een bijzondere plek in de stad van Rossum. Aansluitend aan de nieuwbouw-wontwikkeling van de Appelgaerd en de nieuwbouwwijk van Weteringhoek, vormt het plangebied een schakelpunt tussen de bestemming van kleinschalig wonen en de agrarische functies verder westelijk van de Hogeweg. In de materialisatie van zowel de woningen als het zorg- en woonzorgcentrum moet het agrarische karakter van de kavel gewaarborgd blijven. Hierbij moet het verschil tussen het 'voorhuis' en de achterliggende schuren duidelijk blijven in toepassing van materialen.

### Woningen

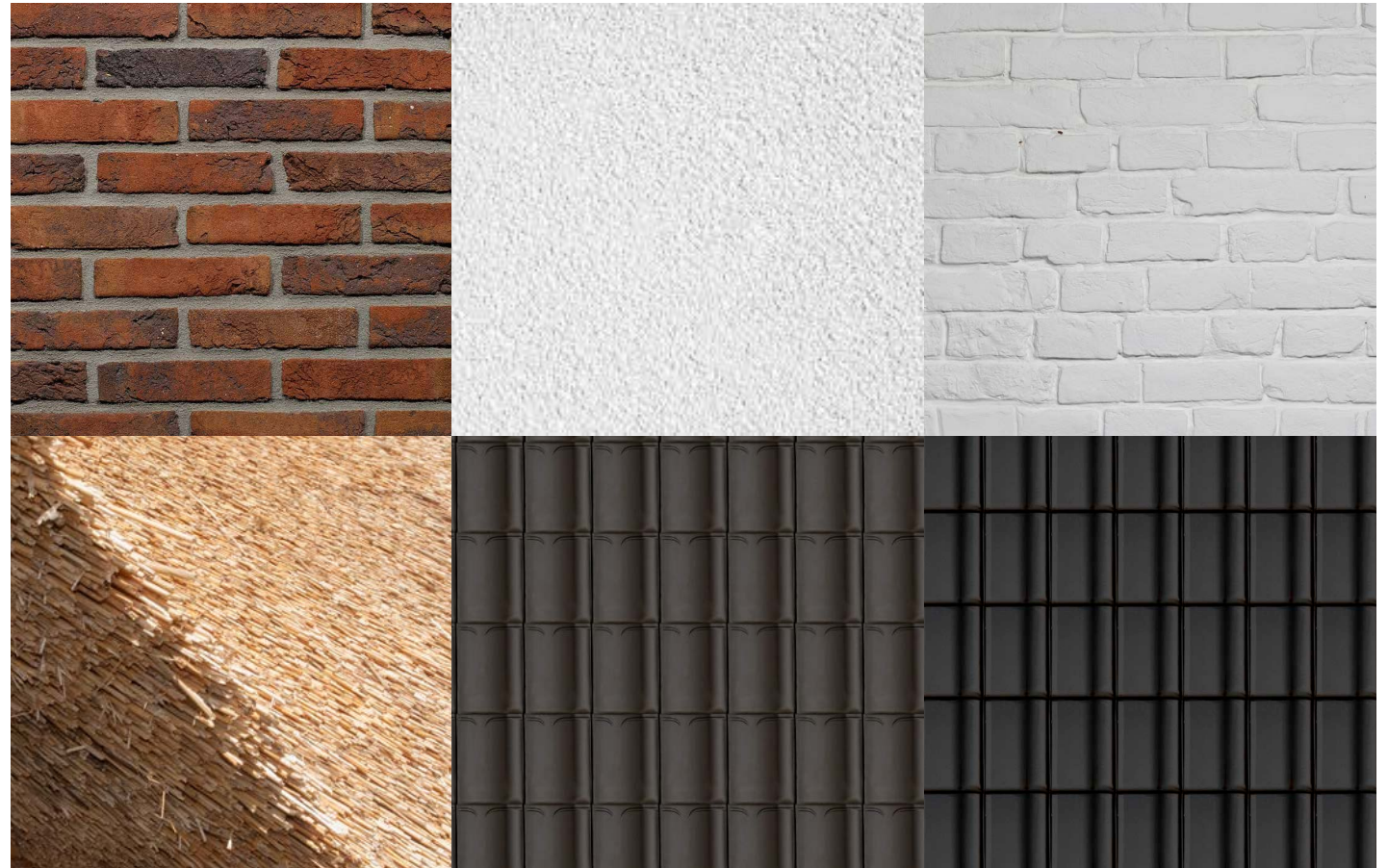
- Hoogglanzende materialen zijn niet toegestaan
- Gevels uitvoeren in massief materiaal. Denk hierbij aan
  - keramische baksteen in de kleur
    - (gemêleerd) rood tot roodbruin
    - keim (wit overgeschilderd)
  - stucwerk in de kleur
    - wit
    - wit-grijs

In uitzondering hierop zijn grote glasvlakken en deels glazen gevels hier ook mogelijk.

• Een totale houten gevelbekleding is niet toegestaan. Houten elementen in de gevel zijn mogelijk. Houtwerk is in dit geval middengrijs of zwart.

• Daken uitgevoerd in keramische pannen in de kleur grijs of zwart, of riet. Van belang is dat beide woningen gelijke uitstraling houden.

• De woning mag in het hoofdvolume één opvallend element bevatten, zoals bijvoorbeeld een groot dakraam of kader rondom de entreepartij. Dit bijzondere element moet worden afgestemd tussen de twee woningen, zodat er eenheid blijft bestaan in de uitstraling van de woning.



+

+

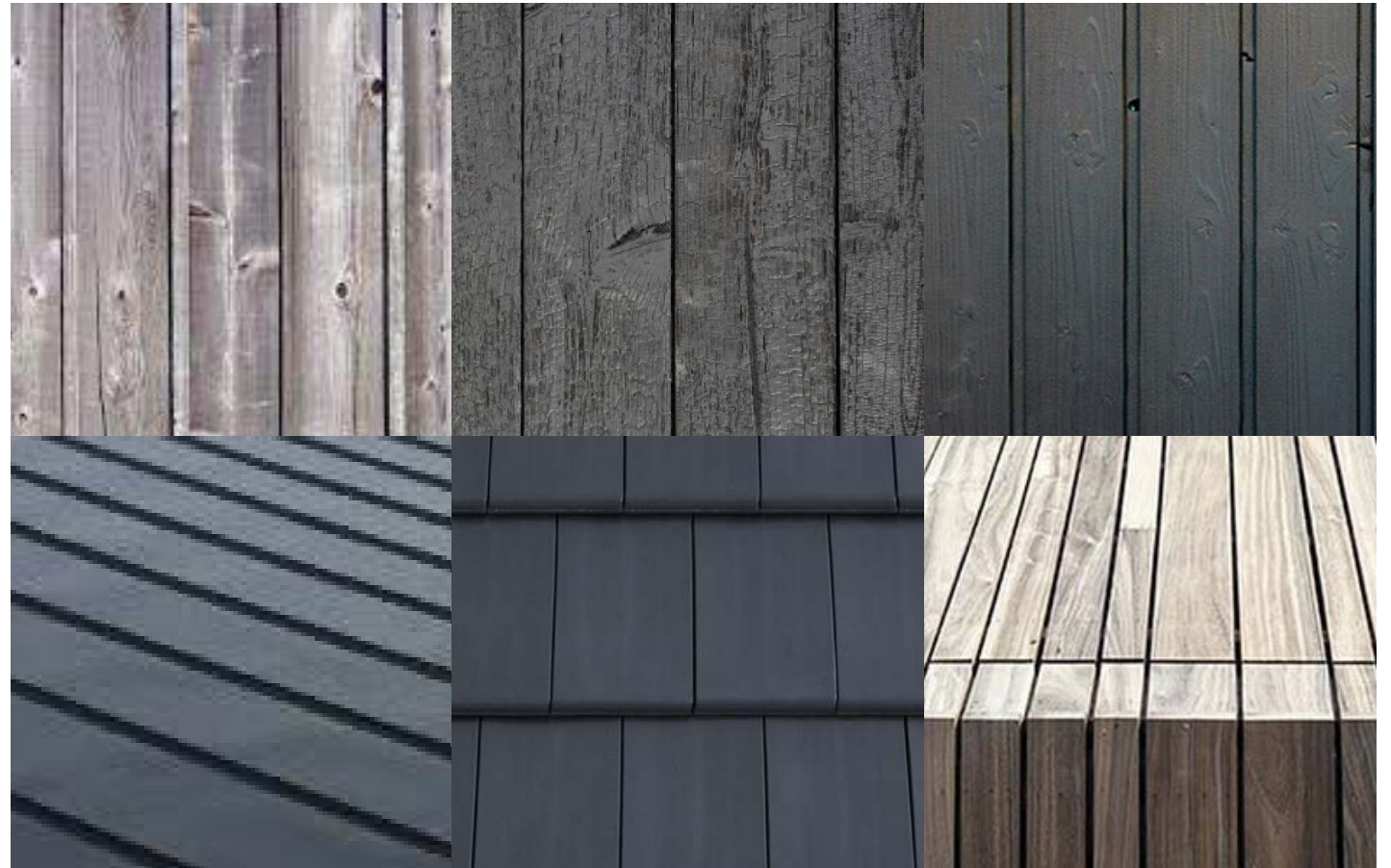
+

### Zorgcentrum en woonzorgcentrum

- Gevels uitvoeren in één materiaal/ één kleur of afwerking. Hierbij moet de uitstraling van het agrarische erf worden gewaarborgd. Mogelijke materialen en kleuren zijn:
  - natuurlijk vergrijsd hout
  - zwart gebrand hout
  - zwart gebeitst hout

In uitzondering hierop zijn grote glasvlakken en deels glazen gevels hier ook mogelijk.

- Geleding ten behoeve van fragmentatie mag verzacht worden door externe constructie in gelijk soortig materiaal.
- Daken afdekken in één hoofdmateriaal en in één kleur. Hierbij moet de uitstraling van het agrarische erf worden gewaarborgd. Mogelijk materialen en kleuren zijn
  - Mat donkergrijs afgewerkt metaal (bijvoorbeeld zink, staal, etc.)
  - Matte antraciete tot zwarte keramische dakpannen
  - Hout in zelfde kleur/afwerking als gevel
  - In afwijking op het gewenste agrarische beeld zijn gras- of sedumdaken vanuit duurzaamheidsoverwegingen ook mogelijk.
- Strakke detaillering van goten en de hemelwaterafvoer



### Bijgebouwen

Bijgebouwen dienen beperkt te worden en, indien mogelijk, zoveel mogelijk inpandig opgelost. Bijgebouwen dienen in het achtererfgebied van het hoofdgebouw te worden geplaatst, zonder het beeld van het hoofdgebouw negatief te beïnvloeden. De vormgeving/materialisatie van de bijgebouwen hebben een relatie met het hoofdgebouw. Bij toepassing van platte daken is een groendak gewenst.

### Installaties

In het functioneren van een gebouw spelen installaties voor bijvoorbeeld luchtbehandeling, koeling en verwarming een grote rol. Installaties dienen deel uit te maken van het ontwerp.

- Zonnepanelen en installaties op een harmonische manier integreren in het dakontwerp.
- Warmtepompen integreren in het ontwerp of aan de achterzijde (uit het zicht) plaatsen.

+

+

+

**Referenties architectuur woonhuis**

**Referenties architectuur zorgcentrum**

**Referenties architectuur woon-zorgcentrum**



### 3. Inpassing van de kavel in de omgeving

#### Het kleinschalig zorgcentrum

De hoofdentree van het kleinschalig zorgcentrum is gesitueerd aan de westzijde, aansluitend op de ontsluitingsweg. De overgang van de ontsluitingsweg naar het gebouw bestaat uit een voetgangerszone in een groenstrook. Op deze manier wordt een schappelijke afstand gehouden tussen de voorgevel van het zorgcentrum en de rijbaan.

De erfafscheide aan de voorzijde van de bebouwing dient te worden uitgevoerd in de vorm van een haag. De tuin van het kleinschalige zorgcentrum zal worden gebruikt voor de woning die zich op de verdieping bevinden als gemeenschappelijke buitenruimte. De afscheiding van deze maatschappelijke tuin dient door middel van natuurlijke materialen met groene invulling te worden uitgevoerd.

#### Het woonzorgcentrum

Aan de oostzijde grenst de kavel aan woningen in de nieuwe wijk. Deze zijde dient zorgvuldig ingericht te worden, zodat de visuele confrontatie tussen het wonen en de maatschappelijke functie zorgvuldig is ingepast. De zorgvuldige inpassing is een eis, de wijze waarop is een wens.

Aan de westzijde vormt het nieuw aan te leggen openbare park de overgang met het plangebied.

Aansluitend aan dit park wordt de tuin van het woonzorggebouw ingepast. Door het toepassen van een groene scheiding met voldoende halfverharding zorgt dit voor een geleidelijke overgang tussen de tuin en het openbare gebied.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan agrarische grond. Verdere afscheiding is aan deze zijde niet noodzakelijk.

De kavel sluit aan de zuidzijde middels de nieuwe ontsluiting aan bij de Hogeweg. Aan de oostzijde komt de hoofdentree van het woonzorggebouw. Aan deze zijde bevindt zich ook een groen ingepaste parkeerkoffer. Deze zijde is de formele voorzijde van de het woonzorggebouw. Vanaf de parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen wordt een groen overgangsgebied naar de tuin voorzien.



+

+

+

### Parkeren

Parkeren gebeurt op parkeercoffers op het terrein. Deze dienen uit het zicht van de Hogeweg te worden gepositioneerd. Parkeercoffers worden groen ingebed. Parkeren gebeurt op grastegels.

### Groen

De insteek is het zoveel mogelijk inbedden van de locatie in de omgeving door, naast de maat en schaal van de bebouwing, ook het groen rond de bebouwing daarvoor te gebruiken. Dit dient te gebeuren door gebruik te maken van inheemse soorten die passen in het bestaande landschap.

In het nieuw aan te leggen park ten westen van de kavel wordt de invulling bepaald door een parklandschap. In dit park dient een waterpartij te worden ingepast die aan zowel de noordelijke als de zuidelijke zijde in verbinding staat met de bestaande sloten in het gebied. Deze waterpartij heeft een glooiend karakter, met natuurlijke oevers waar flora en fauna de vrije loop kunnen gaan.

