

# BEELDKWALITEITPLAN NIEUWBOUW VRIJSTAANDE WONING AAN DE H.C. DE JONGHWEG 23 TE ROSSUM

## 1. INLEIDING

De heer R. van Wordragen uit Rossum heeft het plan om een vrijstaande woning te realiseren op het perceel H.C. de Jonghweg 23 te Rossum. Het plan vindt plaats op basis van het geldende "Beleidskader Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". In combinatie met de bouw van de woning vindt de sloop van circa 16.500 m<sup>2</sup> kassen plaats. Voor het plan is een herziening van het provinciale inpassingsplan aan de orde.

De gemeente Maasdriel beschikt over een Welstandsnota (2004), maar deze geeft voor onderhavig plan onvoldoende handvatten om te komen tot een goede welstandsbeoordeling. Voorliggend beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste ruimtelijke samenhang en kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte en beeld van de aangrenzende percelen en bebouwing bepalen. Voorliggend plan bevat geen openbare ruimte.

Dit document wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing.

De gemeentelijke welstandsnota dient als basis voor het beeldkwaliteitplan is. Het plangebied is onderdeel van welstandsgebied 4 -Lintbebouwing- waarvoor welstandsniveau 2 -Bijzondere welstandsgebieden- geldt.

## 2. BESCHRIJVING VAN DE BEELDKWALITEITEN

### 2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw. De voorgevel van het hoofdgebouw wordt geplaatst in de denkbeeldige lijn tussen de hoekpunten van de woningen op de belendende percelen. Vanaf de weg gezien wordt het hoofdgebouw in het midden van het perceel geplaatst. Hiermee is er aan beide zijden van het hoofdgebouw zicht op het omliggende landschap.



Het bijgebouw met de garages/bergingen bij de woningen wordt vrijstaand en achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw gerealiseerd. Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen een ensemble van een 'boerenerf'.

Het hoofdgebouw bestaat uit één massa. De massa bestaat uit één bouwlaag en wordt voorzien van een zadeldak, haaks op de weg. De gevels bevatten relatief kleine gevelopeningen met een overwegend verticaal karakter. Er is geen sprake van grote glasvlakken.

De gevels worden opgetrokken in roodbruine baksteen. Het dak wordt bekleed met donkergrijze, keramische dakpannen. De voordeur van het boerderijgebouw wordt voorzien van een omlijsting.

Het bijgebouw bestaat eveneens uit één bouwlaag en wordt afgedekt met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De gevels van het bijgebouw worden gepotdekseld en zwart geverfd. Het dak wordt bedekt met donkergrijze, keramische dakpannen.

## 2.2 Erfafscheiding

Op de erfgrenzen met het omliggende gebied worden hagen. De hagen zullen geen volledig gesloten erfafscheiding vormen. Er is sprake van openheid naar het landschap waar de kan, en geslotenheid waar meer privacy gewenst is of stedenbouwkundig noodzakelijk.

## 2.3 Terreinverharding

Het terrein wordt slechts verhard op die plaatsen waar dat functioneel noodzakelijk is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de paden en de parkeervakken. De paden ten behoeve van de ontsluiting van de woning en het bijgebouw worden voorzien van een elementenverharding bestaande uit een donkerbruine, dikformaat steen, die in visgraatverband wordt gelegd. De parkeervlakken alsmede de tuinpaden krijgen een halfverharding, bestaande uit donkergrijs split.