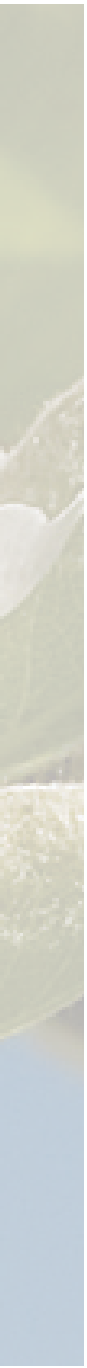
OP ZUID in Zetten - fase 2

beeldkwaliteitsplan







Inhoud

1.	Inleiding	blz. 5
2.	Het plan	blz. 7
2.1.	Locatieanalyse	blz. 9
2.2.	Hoofdstructuur	blz. 13
2.3.	Verkeer en parkeren	blz. 15
2.4.	Groen	blz. 17
2.5.	Water	blz. 19
3.	Architectuur en beeldkwaliteit	blz. 21
3.1.	Algemene stijlkenmerken	blz. 21
3.2.	Dakvorm en kleur	blz. 23
3.3.	Materiaal en kleur	blz. 23
3.4.	Aandachtspunten en accenten	blz. 25
3.5.	Erfafscheidingen	blz. 28
3.6.	Bijgebouwen	blz. 28
4.	Vrijstaande woningen	blz. 29
	Colofon	blz. 31

14 februari 2024


HET WITTE HUIS
ANNO
1909



1. Inleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor Op Zuid in Zetten, fase 2. Dit document geeft inzicht in zowel het verkavelingsplan als de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en de gewenste beeldkwaliteit van de woningen. Op Zuid fase 2 wordt een groene dorpse buurt die aansluit op het karakter van Zetten en het omliggende agrarisch gebied. Een buurt waar diverse doelgroepen een woning kunnen vinden.

Dit document vormt een concrete richtlijn/toetsingskader voor de opdrachtgever, de gemeente en de ontwerpers van de bouw- en inrichtingsplannen.

Aan de getoonde referentiebeelden kunnen geen rechten worden ontleend. Beoordeling van de bouwplannen vindt plaats door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).


Centrum
Het Witte Huis
Stationsstraat
Plangebied
Wageningsestraat
NS-Station Zetten-
Andelst
Rijksweg A15





2. Het plan

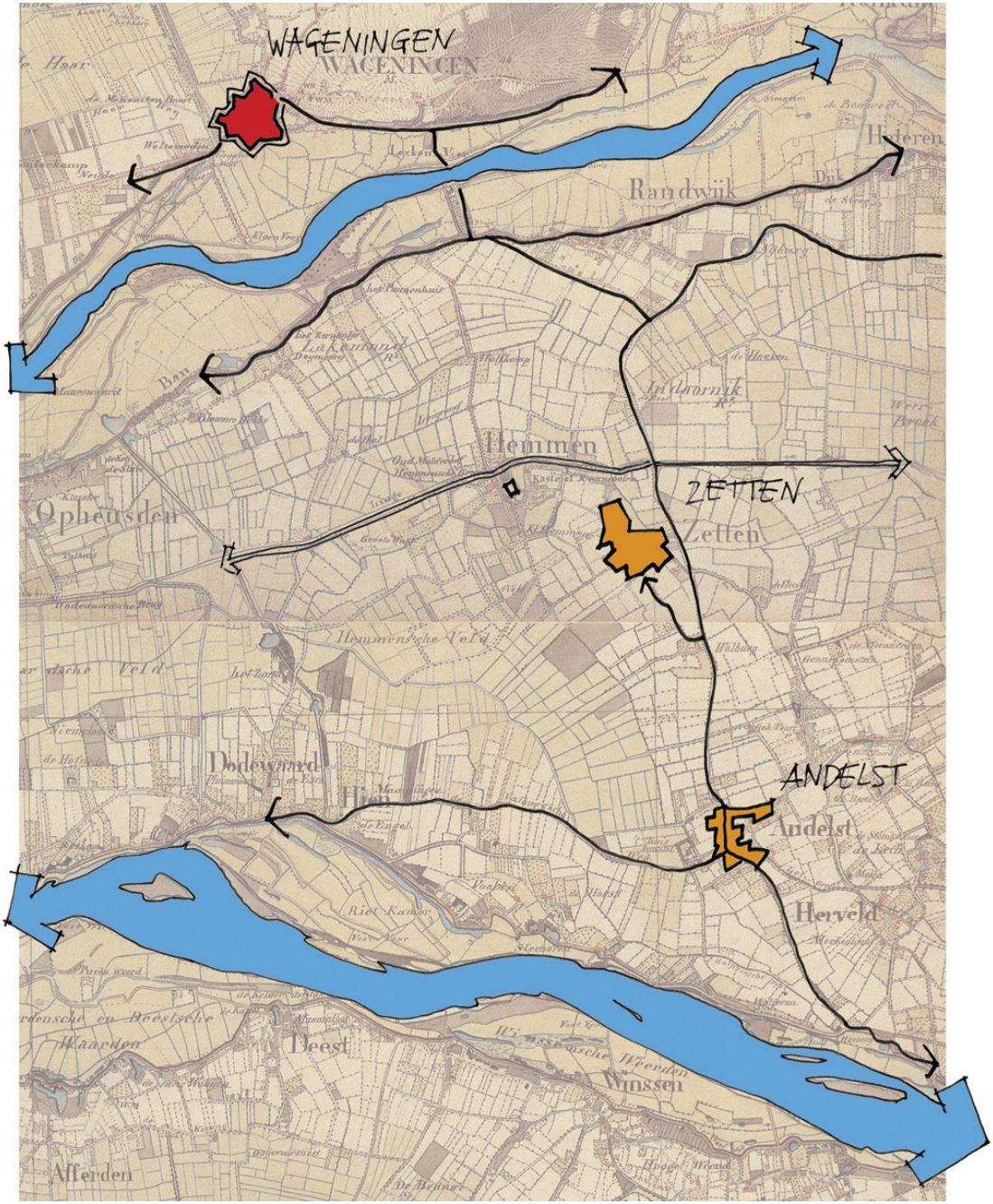
Het plangebied is gelegen in de gemeente Overbetuwe en ligt ten zuiden van de kern Zetten. Het plangebied heet “Op Zuid in Zetten” en grenst;

- aan de noordzijde aan het waterrijk groengebied met daarboven fase 1;
- aan de oostzijde aan het agrarische gebied en lintbebouwing langs de Wageningsestraat;
- aan de westzijde eveneens aan het agrarisch gebied met bestaande bebouwing aan de Stationsstraat. Deze straat loopt door aan de zuidzijde en grenst daar aan een gemengd gebied met o.a. bedrijven en de brandweerkazerne.

Doel is om een diversiteit aan woningen te realiseren, passend bij de vraag uit de markt en ruimtelijk passend bij de directe omgeving. Het plan zal aansluiten op fase 1. Dit is een fase, inmiddels gerealiseerd, direct tegen het dorp aan. Fase 2 wordt gescheiden van fase 1 door de grote groene landschappelijke zone onder de hoogspanningslijn. Fase 2 wordt mede hierdoor juist sterk beïnvloed door de landelijke omgeving van erven en boerderijen, in combinatie met historische linten. Een nuancering ten opzichte van fase 1 en aanleiding om ook de structuur van deze fase juist te voegen naar die van het omliggende landschap met sterke richtingen, agrarische bebouwing en houtwallen. Om die reden wordt ook gezocht naar een vertaling in gebouwtypen en uitstraling. Zo wordt Op Zuid fase 2 een symbiose tussen dorps en landelijk. Een buurt met volop variatie in woningtypen in aanvulling op het dorp en fase 1.

< Luchtfoto Zetten

Plangebied ^



< Historische kaart



Het 'Witte Huis' aan de Stationsstraat



Woning aan de Wageningsestraat

2.1 Locatieanalyse

De historische kaart van Zetten laat zien hoe Zetten in het verleden verbonden was met het ommeland en welke rol de Stationsstraat en de Wageningsestraat hierin speelden.

Het kruispunt van deze straten markeerde het punt om naar Zetten te gaan of door te rijden naar Wageningen en Heteren. Het kruispunt van deze straten vervult nog steeds deze functie. De lange geschiedenis van de Stationsstraat en de Wageningsestraat heeft geleid tot een diversiteit aan woningtypen. Zo zijn er langs deze straten mooie statige boerderijen, maar is er ook een diversiteit aan vrijstaande woningen te vinden. Het algemene beeld van deze straten is dat zij nog een duidelijk landelijk karakter hebben.

Aan de Stationsstraat is het Witte Huis gelegen. Dit markante gebouw, tegenwoordig Residence Het Witte Huis en dienend als verzorgingshuis voor demente ouderen, accentueert de huidige entree van de bebouwde kom van Zetten. Met de realisatie van Op Zuid - fase 1 is het gebouw formeel niet langer de entree van de bebouwde kom markeren. Het gebouw blijft echter door zijn omvang wel het markante oriëntatiepunt.



Aanhecthing op de omgeving



Landhuis aan de Stationsstraat

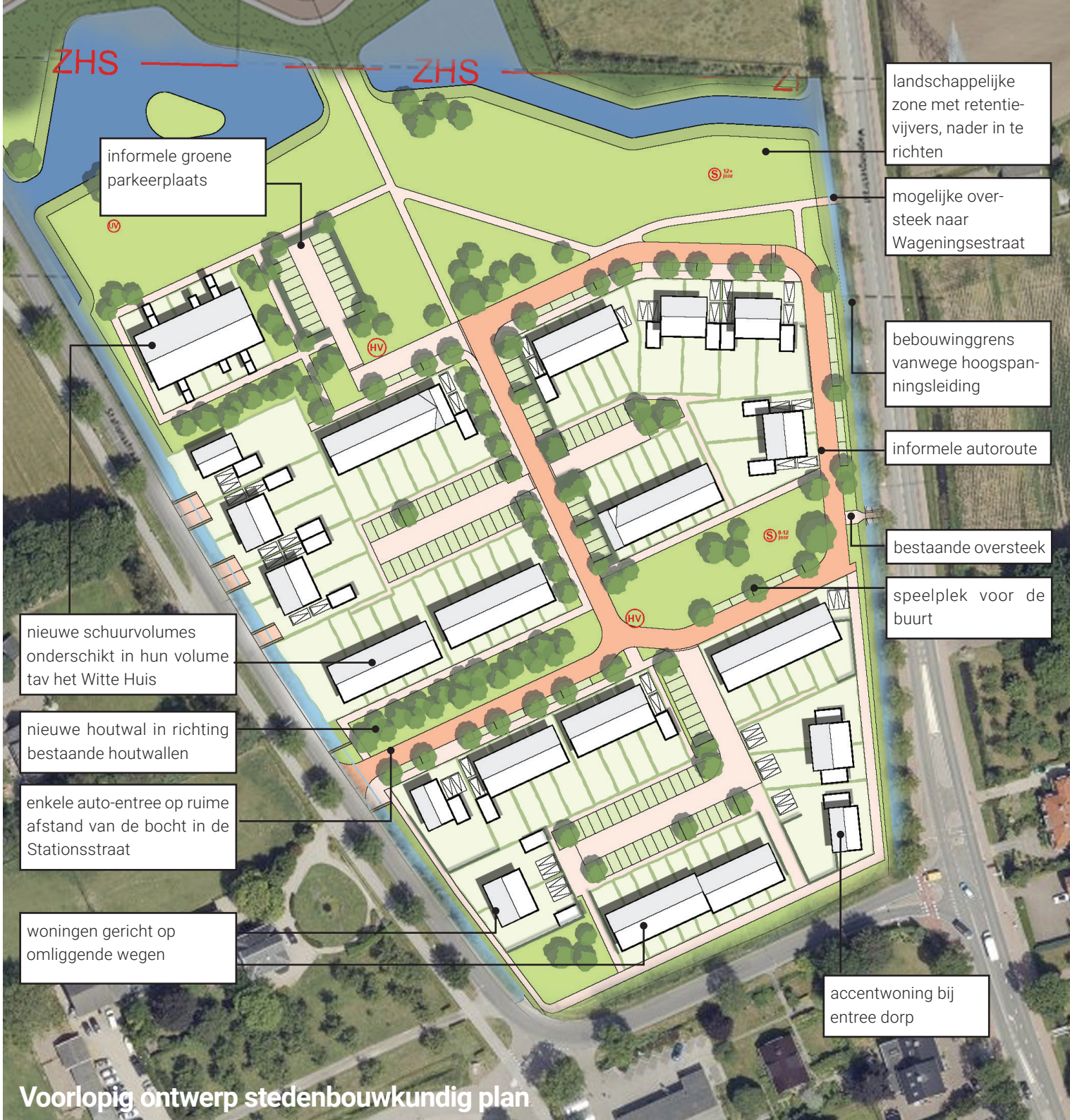


Omliggende landschappelijke richting begeleid door bestaande houtopstanden

In het stedenbouwkundig plan van fase 1 is hierop geanticipeerd door met een groenstrook afstand te houden tussen de nieuwbouw en Het Witte Huis en langs de Stationsstraat kleinschalige vrijstaande woningen en aan het Witte huis ondergeschikte schuurvolumes te realiseren. Hiermee blijft de ruimtelijke positie van Het Witte Huis gewaarborgd.

Fase 2 zet dit principe voort en verijkt dit door de onderliggende landschappelijke richting op te pakken. Ten opzicht van fase 1 ligt fase 2 meer in het 'open agrarische gebied'. Waardoor er aanleidingen en kansen ontstaan om hier zichtbaar de verbinding aan te gaan met het omliggende landschap. En een kans ontstaat om de oorspronkelijke leesbare noordoost oriëntatie van het landschap te herstellen. Deze is ter hoogte van fase 2 door herverkaveling verloren gegaan.

Doormiddel van het doortrekken van landschappelijke elementen zoals houtwallen en openheid door het gebied ontstaat er ruimte voor het toevoegen van nieuwe volumes die in oriëntatie en richting aansluiting maken met bestaande omliggende agrarische volumes zoals bijvoorbeeld het bestaande landhuis aan de stationstraat.



Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan

De getoonde verkaveling geeft inzicht in de structuur van het gebied en de beoogde woningtypologieën. Exacte invulling van de bouwvelden en o.a. beukmaten en dieptes van woningen kunnen nog veranderen in de uitwerking.

Drie ruimtelijke hoofdelementen:

1. Lintbebouwing en schuurvolumes;
2. Binnengebied;
3. Landschappelijke zone.



2.2 Hoofdstructuur

Het planconcept van het stedenbouwkundig plan is onder te verdelen in drie ruimtelijke hoofdelementen:

1. Het eerste element wordt gevormd door het voort zetten van de de lintbebouwing aan de Wageningsestraat en de Stationsstraat. Net als in fase 1 wordt hier op voort gebouwd met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen langs deze straten. Het structuurelement is verrijkt door aansluiting te maken met het onderliggende landschap. Het omliggende (agrarische) landschap kent een duidelijke richting die in de bestaande agrarische percelen sterk zichtbaar is.

Ter begeleiding en versterking van deze richting worden bestaande groenstructuren, ten westen van de Stationsstraat, doorgezet het plangebied in. Daarbij wordt ook de bestaande agrarische bebouwing als inspiratie meegenomen en hier volumes van die maat toegevoegd aan de groenstructuren. De 'schuurvolumes' staan in de nieuwe buurt langs de Wageningsestraat en de Stationstraat en bieden ruimte aan bijzondere woningtypes zoals rug-aan-rug-woningen en een variatie aan rijwoningen.

2. Het tweede ruimtelijke hoofdelement wordt gevormd door het binnengebied van deze fase, gelegen aan de groene doorgaande ruimten. In deze zones is een variatie aan typologieën en een uitstraling die de relatie aangaat met fase 1. Daar was het Witte Huis een inspiratiekader voor kleur en materiaal dat komt hier terug.

3. Het laatste element is de landschappelijke zone die aan de noordzijde van het plangebied loopt onder de hoogspanningsleiding. Aan weerszijde van het hart van de hoogspanningsverbinding is een afstand van 55 meter vrijgehouden, waarbinnen geen woonbebouwing gesitueerd wordt. Deze onbebouwde ruimte is in het plan ingericht als centrale landschapszone, waarbinnen het merendeel van de waterberging is opgenomen.



hoofdstructuur
richting centrum Zetten
(auto 2 min)
A15
(auto 1 min)
Via N836 richting Indoornik
(auto 3 min)

langzaam verkeerstructuur
richting centrum Zetten
(te voet 12 min - fiets 3 min)
NS-Station
(te voet 5 min - fiets 1 min)
Onderwijs
(te voet 8 min - fiets 2 min)

Themakaart verkeer

2.3 Verkeer en parkeren

Deze buurt wordt slechts op één plaats aangesloten op de Stationsstraat. Vanaf daar kan de auto via een kleine lus door het gebied rijden. Daarnaast slechts twee bruggen/duikers voor vier woningen aan de Stationsstraat. Aan de zuidzijde zijn alle woningen enkel bereikbaar vanuit het gebied zelf. De woning aan de Stationsstraat heeft een toegang vanaf het parkeerhof. Ook de woningen aan de zuidzijde langs de Wageningsestraat bereiken hun woning via het parkeerhof.
Er is een mogelijkheid om in de toekomst voor de auto ook aan te sluiten op de Wageningsestraat. Wenselijkheid hiervan moet nader worden onderzocht door de gemeente.

Interne ontsluitings- en parkeerstructuur



Langzaamverkeer

Voor het langzaamverkeer zal er via een voet-/fietspad worden aangesloten op fase 1 en de Stationsstraat en Wageningsestraat.

Calamiteitenverkeer

Woningen aan de randen worden voor calamiteitenverkeer vanaf de omliggende wegen bereikt, of via de doodlopende routes en parkeerhoven. Voor calamiteitenverkeer is ook het fietspad naar fase 1 te gebruiken.

Parkeren

Het merendeel van het parkeren wordt uit het zicht gehouden in de parkeerpockets. Toch zal er langs de straten ook het nodige parkeren worden gerealiseerd vanwege de hoge parkeernorm. Parkeerplaatsen worden op korte loopafstand van de woningen gerealiseerd waarvoor ze bedoeld zijn. Op deze wijze wordt een goed functionerend woonmilieu gerealiseerd en is er geen overlast voor bestaande woonbuurten.

Parkeerbehoefte

Er worden circa 79 woningen gerealiseerd. Uitgaande van de Nota parkeernormen 2016 is de totale parkeerbehoefte als volgt:

- 3 vrijstaande woningen (parkeernorm 2,6 PP/won.)
- 14 twee-onder-een-kapwoningen (parkeernorm 2,5 PP/won.)
- 52 tussen- en hoekwoningen (parkeernorm 2,3 PP/won.)
- 10 rug-aan-rugwoningen (parkeernorm van 1,8 PP/won. gelijkgesteld aan etage goedkoop)

De totale behoefte op basis van de huidige norm is afgerond 181 parkeerplaatsen. Deze zullen een plek krijgen in het plan. Onderzocht wordt of er nog een reductie mogelijk is.



Plan in zijn omgeving

2.4 Groen

Op Zuid wordt een zeer groene buurt. Door de hoofdstructuur zijn de meeste woningen op openbaar groen georiënteerd, of naar de historische linten. Het groen vormt voor velen de 'collectieve deurmat' van de woningen. De landschappelijke zone onder de hoogspanningsleidingen speelt een belangrijke rol in de beleving van de buurt. Dit is een unieke kwaliteit aangezien er een ruime zone als landschappelijke parkruimte beschikbaar komt voor de nieuwe en de bestaande woningen er omheen.

Landschappelijke zone

Deze zone wordt gedomineerd door de grote waterplassen met natuurlijke oevers. De ruimte daar omheen is natuurlijk en ruig ingericht met hoge grassen en kruidenmengsels, struiken en een enkele boom (waarbij aandacht is voor de hoogte i.v.m. de hoogspanningsleidingen). Het wordt een struingebied met een ecologische waarde met ruimte voor recreatie. Mogelijk kan hier ook een speelplek komen voor de leeftijd 12+ en een hondenuitlaatplaats. Dit gebied wordt nog nader ingericht.

Woongroen

Het groen tussen de woningen heeft een veel formeler karakter. Hier is een basis van strak gemaaid gras aangevuld met bomen. De bomen refereren naar het Betuws karakter en met verschillende bloei en bladkleur veranderen ze gedurende het jaar. Gedacht wordt aan verschillende soorten zoals de Prunus padus 'Watereri', Alnus glutinosa 'Pyrimidalis' en Juglans nigra.

Houtwallen

Ter versterking van landschappelijke structuurrichting in de noordoost richting worden er nieuwe houtwallen gerealiseerd. Deze refereren naar de bestaande houtwallen waardoor het omliggende landschap als ware tussen de woningen doorstroomt. Dit zijn stroken met diverse bomen en heesters als onderbeplanting.

Speelplekken met gras en bomen



Nieuwe houtwallen met variatie aan bomen en onderbeplanting



Bloemrijk grasland, extensief gemaaid





Referentie bergingsvijvers onder de hoogspanningverbinding

2.5 Water

Qua afwatering wordt aangesloten bij de principes in fase 1.
Het systeem bestaat uit 2 belangrijke elementen:

Kavelsloot

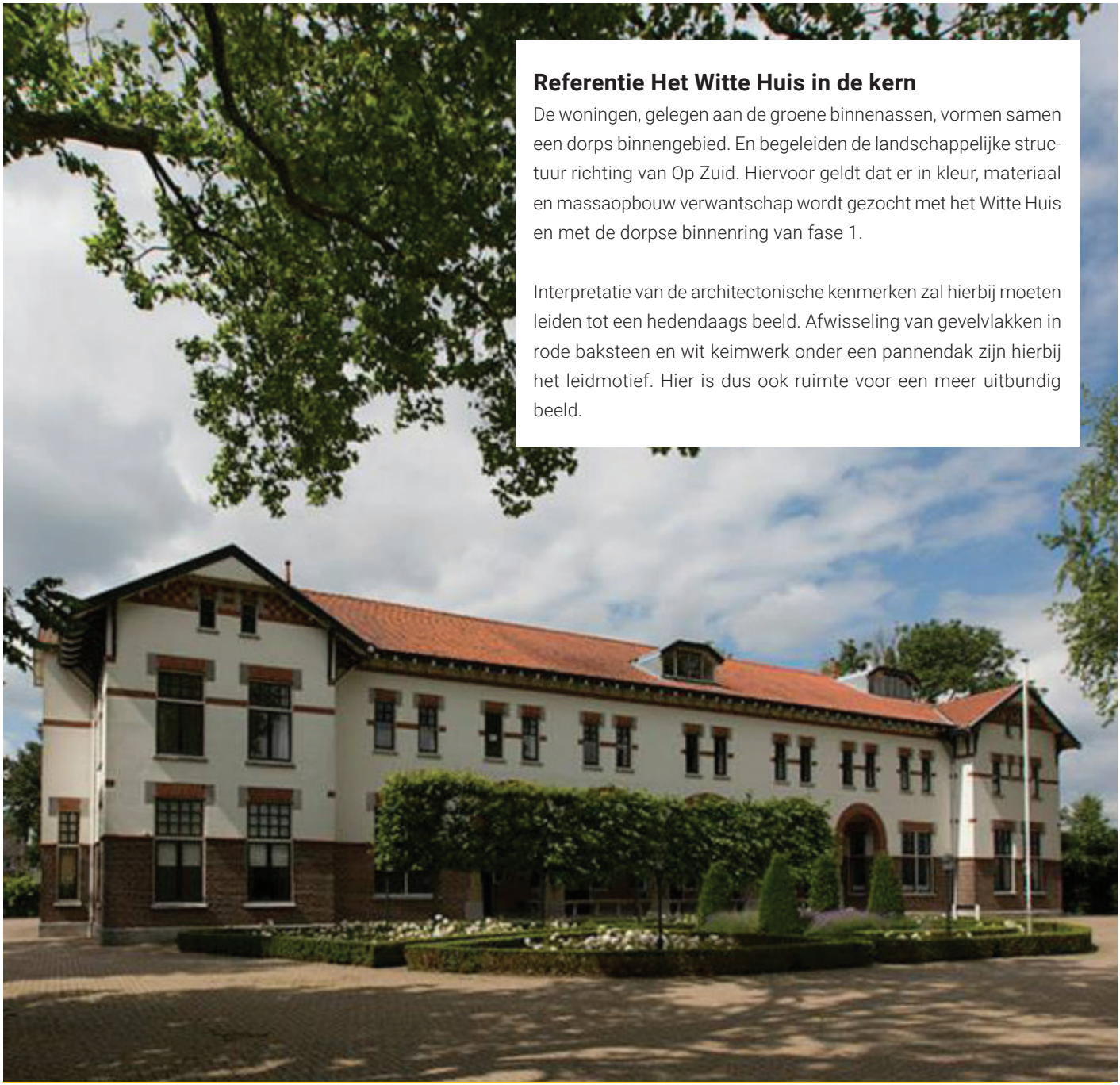
De huidige kavelsloot langs de Stationsstraat en de Wageningsestraat vormen met de waterplassen in de landschapszone een robuuste waterstructuur in het plan. Het profiel van de sloten wordt indien nodig aangepast om ten tijden van hevige regenval voldoende bergend en afvoerend vermogen te hebben. Het water van de daken van de woningen die grenzen aan de randen zal direct op deze sloot worden afgevoerd. Op de kavels die grenzen aan de Stationsstraat is een bebouwingsvrije zone aangehouden van 4 meter ten behoeve van een doorgaande onderhoudsroute.

Bergingsvijvers

Het hemelwater dat op de daken van de woningen in het binnengebied valt zal via een molgoot in het straatprofiel afgevoerd worden naar de centrale waterpartij. De aanleg is dus voorwaardelijk voor de planrealisatie.

Water wordt dus zoveel mogelijk aan de voorzijde afgevoerd. In de uitwerking zal worden bekeken hoe dit mogelijk is bij de rijwoningen. Eventueel kan daar gekozen worden voor andere oplossingen zoals bergingskratten in de achtertuinen.

De oevers van de centrale waterpartij zullen natuurvriendelijk en kindvriendelijk worden ingericht.



Referentie Het Witte Huis in de kern

De woningen, gelegen aan de groene binnenassen, vormen samen een dorps binnengebied. En begeleiden de landschappelijke structuur richting van Op Zuid. Hiervoor geldt dat er in kleur, materiaal en massaopbouw verwantschap wordt gezocht met het Witte Huis en met de dorpse binnenring van fase 1.

Interpretatie van de architectonische kenmerken zal hierbij moeten leiden tot een hedendaags beeld. Afwisseling van gevelvlakken in rode baksteen en wit keimwerk onder een pannendak zijn hierbij het leidmotief. Hier is dus ook ruimte voor een meer uitbundig beeld.

Het Witte Huis (foto: www.tefbrandbeveiliging.nl)

3 Architectuur en Beeldkwaliteit

3.1 Algemene stijlkenmerken

De drie stedenbouwkundige hoofdelementen in het plan (de vrijstaande buitenrand, de schuren en de groene binnenassen) zullen ruimtelijke versterkt worden door de architectuur.

Diversiteit aan de rand

Voor de vrijstaande woningen aan de Stationsstraat en de Wageningsestraat staat de individuele expressie centraal. Architectonische spelregels voor deze kavels moet leiden tot een geëigende samenhang met de gewenste variatie. Referenties zijn de bestaande woningen en de woningen van fase 1 (zie hoofdstuk 4: Vrijstaande woningen).

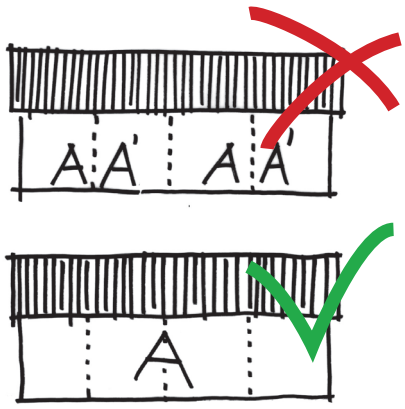
Landelijke accenten

Zoals beschreven zijn er vier gebouwen aan de randen die zijn benoemd als landelijke accenten, geïnspireerd op de bestaande agrarische bebouwing. Bij deze bijzondere volumes staat de relatie met het omliggende landschap centraal. De architectuur maakt een duidelijke verwijzingen naar schuren en boerderijen uit de omgeving. Volumes zijn eenvoudig en met een stevige maat. Ze volgen de richting van het omliggende agrarische landschap, ondersteund door de nieuwe houtwallen. Deze volumes hebben een grote kap, waarbij met een lage goothoogte als basis. Dakkapellen zijn mogelijk, maar zodanig dat de kap dominant blijft. Materialisering sluit aan op het agrarisch karakter.

Dorpse uitstraling

Het binnengebied van deze fase sluit aan op fase 1 en het dorpse karakter van Zetten en Het Witte Huis. Deze woningen hebben een traditionele uitstraling met bakstenen gevels en gebakken dakpannen. De bouwmassa's zijn helder opgebouwd en door ontworpen in het detail. Gevelopeningen zijn subtiel vormgegeven. De raam-
kozijnen zijn standaard staand en licht van kleur. De draaiende delen in het kozijn zijn donker en zijn terugliggend gesitueerd met een diepe negge. Ook de voordeur heeft dezelfde donkere kleur als de overige draaiende kozijndelen. Het huisnummer en de voordeur verlichting zijn subtiel onderdeel van de entree.

Woonblokken worden hier ontworpen als een geheel en niet als repetitie van gelijke woningen. Daarbij is duidelijk onderscheidt ten opzichte van de agrarische volumes. Repetitie wordt onderbroken door het toepassen van verbijzonderingen per rijtje. Een monotoom beeld maakt hierdoor plaats voor een divers beeld in detail. Voorbeelden van verbijzonderingen zijn; het toepassen van een afwijkend raamkozijn, dat in plaats van terug ligt in een diepe negge juist voorzien is van een omlijsting. Maar ook een afwijkend entreeportaal of een dakkapel zouden ingezet kunnen worden als middel om de repetitie te breken en het rijtje woningen als eenheid te binden.



geen repetitie, maar eenheid per rijtje























3.2 Dakvorm

Het hiervoor geschetste karakter per deelgebied komt terug in de vorm en kleur van het dak:

- Het gevarieerde straatbeeld van de vrijstaande woningen aan de Stationsstraat en Wageningsestraat wordt mede gerealiseerd door een variatie aan dwars- en langskappen, uitgevoerd in wisselend rode en antraciete pannen.
- De 'schuurvolumes' worden voorzien van een robuuste kap in de vorm van een gebroken schilddak of zadeldak. Wolfseinden zijn mogelijk. Doorbrekingen van het dakvlak zijn ondergeschikt.
- Daken zijn voorzien van een overstek, maar bij de 'schuurvolumes' kunnen overstekken mogelijk achterwege blijven als daken en gevels één geheel vormen. Het (deels)zichtbaar toepassen van een spantconstructie is mogelijk als verrijking.
- De 'schuurvolumes' hebben in basis een lage goot, eventueel variërend in hoogte.
- Verbijzonderde kapvorm kan worden gerealiseerd als daar een stedenbouwkundige aanleiding voor is.
- Zware boeiborden aan de goot zijn niet gewenst. De goot wordt enkel uitgevoerd als mast- of bakgoot. Toepassing van een dakoverstek is gewenst omdat deze zorgt voor een visuele verlaging van de gevelwand en extra plastiek in de gevel door de schaduwwerking. Klossen kunnen daarbij als extra detail ingezet worden.

3.3 Materiaal en kleur

Basismateriaal voor de gevel is metselwerk. Hout, of materiaal met een houtuitstraling, is mogelijk als ondergeschikt gevelmateriaal. Uitzondering hierop zijn de 'schuurvolumes'. Trespa, of ander vlak volkern materiaal is niet toegestaan.

- Daken worden in basis uitgevoerd met dakpannen. Bij de agrarische volumes zijn ook riet, leien en eventueel zelfs geprofileerde staalplaat, of combinatie mogelijk.
- Basis voor de woningen is metselwerk.
- De 'schuurvolumes' worden uitgevoerd in roodbruine bakstenen, aansluitend op de omgeving in combinatie metmet zwart gepotdekseld hout (of een houtuitstraling).
- De woningen aan de Stationsstraat en Wageningsestraat zijn vrij qua kleur. Zij voegen zich naar de variatie van bestaande woningen van de Stationsstraat en Wageningsestraat.
- De woningen in het binnengebied hebben verwacntschap met Het Witte Huis en de woningen in de kern van fase 1. Voor deze woningen dient er gezocht te worden naar een combinatie van bruin-rode en wit geschilderde gevelvlakken. Eventueel uitgevoerd met plint.
- De kozijnen zijn in wittinten en subtiel vormgegeven en voorzien van een dorpel en een latei. De draaiende delen zijn mogelijk ook donker.
- Daken zijn in basis antraciet, maar in het binnengebied kunnen ze ook worden voorzien oranje-rode dakpan. Hierbij aandacht voor de zonnepanelen die zorgvuldig ontworpen onderdeel van de compositie van het dakvlak moeten zijn. Hierbij rekening houdend met dakdoorvoeren, eventuele (toekomstige) dakkapellen, en dergelijke.
- Ook aandacht voor mogelijke warmtepompen. Deze zijn niet toegestaan aan de gevel en dienen mee ontworpen te worden in de architectuur.
-



Themakaart accenten

Ter plaatse van de bijzondere accent langs de Stationsstraat is het mogelijk om een bijzonde woongebouw te realiseren. Gedacht kan worden aan een levensloopbestendige rug-aan-rugwoningen.

3.4 Aandachtspunten en accenten

Oriëntatiepunten in een buurt zorgen voor herkenning en een goede samenhang tussen de stedenbouwkundige structuur en de architectuur van de woningen. Het gaat dan om de volgende punten:

- Woningen bij de entree van de buurt zijn het visitekaartje en krijgen extra aandacht.
- Door woningen in een zichtlijn, of aan het einde van een groene ruimte, te verbijzonderen wordt de ruimte ondersteund door de architectuur.
- Alle gevels die vol in het zicht staan van de openbare ruimte dienen als voorgevel behandeld te worden. Bij hoekwoningen zijn blinde gevels dus niet toegestaan.
- Erfscheidingen zijn in meerdere gevallen ook bepalend voor het beeld van de openbare ruimte. In het bijzonder het middenblok wordt een (gebouwde) oplossing gevraagd in lijn met de architectuur.

In de afbeelding zijn accenten aangegeven die minimaal wenselijk zijn. In de referentiebeelden is aangegeven welk type accenten het betreft middels een symbool uit de legenda. Hieronder een beschrijving per accenttype. De erfscheidingen worden apart behandeld.

Accent in de gevel in lijn van een zichtas of als variatie in de gevelwand



Entree 'om de hoek' maakt een dubbele voorgevel

Het situeren van de entree van de woning aan de aangrenzende openbare ruimte is een goede optie om de oriëntatie van de woning ook om de hoek te trekken. Erkers, verbijzondering van raampartijen of raamlijsten en dakkapellen kunnen ook ingezet worden als accent.



Accent in de gevel in lijn van een zichtas of als variatie in de gevelwand





Entree 'om de hoek' maakt een dubbele voorgevel

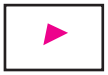




Accent in kop of zijgevel



Erker als verbijzondering zorgt voor relatie met de openbare ruimte



De kleine accenten dienen als differentiatie in het gevelbeeld. Dit kan heel subtiel met een bijzondere dakkapel of structureler door verandering van gevelkleur, optrekken van de gevel of toepassen van haakse kappen binnen de rijwoning.



Daar waar de kleinere accenten vooral op blokniveau van betekenis zijn, zijn de twee aangegeven accentwoningen herkenbaar op buurtniveau. Gedacht kan worden aan het optrekken van de gevel op de hoek, het verbijzonderen van de hoek in de vorm van een ‘super dakkapel’ of het maken van een bijzondere kap die beide richtingen accentueert, een kruiskap.



Eveneens herkenbaar in de buurt zijn de accenten die in de zichtlijnen staan. Deze begeleiden de mensen als het ware door de buurt heen en verbijzonderen ook de plekken waar ze aan staan.
Ook deze accenten kunnen op verschillende wijzen worden uitgevoerd. Een bijzondere entreepartij kan voldoende zijn, maar ook een opvallende kop- of langsgevel is mogelijk.









Gebouwde erfscheiding ter plaatse van hoeken van het centrale bouwblok in het groen

3.5. Erfafscheidingen

Om de eenheid in de groene binnenassen van de woonbuurt te vergroten, wordt gekozen voor een projectmatig aangebrachte, uniforme erfafscheiding voor de overgang van openbaar naar privé. Dit is aan de voorzijde een lage haag (volwassen aangebracht!) of een eenvoudig stalen hekwerk van circa 1 meter hoog.
Bij zij- en achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte (en aan de parkeerpockets en hoven) zal een eenvoudige hekwerk van ca. 1,80 meter in combinatie met begroeiing (bijv. hedera met climatus of blauwe regen of wingerd) worden geplaatst. Deze erfafscheiding zal in de zelfde stijl als de lagere hekwerken worden vormgegeven. Op de tekening in paragraaf 3.4 is aangegeven welke erfafscheidingen meegenomen dienen te worden in de architectuur. Dit worden gebouwde oplossingen zoals een muur of penanten met hekwerk. Doel is dat hier de gevel alzijdig omloopt of de erfafscheiding prominent onderdeel is van het aangezicht .



Zwart houten bijgebouw

3.6. Bijgebouwen

Hout vormt het basismateriaal voor de losse bijgebouwen en losse garages. Hout verwijst naar het agrarische ommeland, waar veel schuren uit hout zijn opgetrokken. Zwarte schuren in de vorm van geteerd hout werden in het verleden veelvuldig toegepast. Bijgebouwen en losse garages in het plan worden daarom zwart uitgevoerd. Eventueel kan in plaats van hout ook een houtvervangend materiaal met gelijkwaardige uitstraling worden toegepast. Vlakke gevels worden voorkomen, door de houten delen te potdeksellen of als rabbatdelen toe te passen.

Als garages vast aan de woning zitten, kan gekozen worden voor hout of het uitvoeren in het metselwerk van de woning.

4. Vrijstaande woningen

Langs de Stationsstraat en Watergingsestraat wordt een divers beeld gerealiseerd. Door het formuleren van een set van regels wordt een bonte verzameling van woningtypen en kleurstellingen voorkomen. Onderstaande richtlijnen zullen leiden tot een mooi ensemble van woningen.

Naast de beschreven richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan zijn hieronder aanvullende richtlijnen voor de vrijstaande woningen geformuleerd. Deze richtlijnen dienen als handvat voor het ontwerp van de woning en als toetsingsinstrument voor een eventuele supervisor en de welstand.

Aanvullende richtlijnen voor de vrijstaande woningen:

- De woningen voldoen aan het bestemmingsplan.
- De woningen hebben een dak met een nok. Het dak is niet afgeknot of voorzien van een wolfseind.
- Het dak is voorzien van een overstek en uitgevoerd met dakpannen in de kleur oranje-rood of zwart.
- Toepassing van een samengestelde kap is toegestaan, mits er een duidelijk hoofdvolume herkenbaar blijft.
- Voorkeur voor een lage goothoogte.
- Het basismateriaal voor de gevels is baksteen metselwerk in de kleurschakering van paarsbruin tot roodbruin. Afwijkende kleur in de vorm van wit gekeimd of stucwerk is toegestaan.
- Naast metselwerk wordt hout ingezet als gevelmateriaal in de vorm van accenten aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen staan, bij voorkeur, los van het hoofdgebouw en dan minmaal 4 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn zwart en opgetrokken uit hout (of een houtvervangend materiaal, met een gelijkwaardige uitstraling). Grote vlakken dienen te worden voorkomen door bijvoorbeeld de houten delen te potdeksellen of rabbatdelen toe te passen.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein; naast de woning en bij voorkeur achter de voorgevel. Per woning dienen minimaal twee opstelplekken te worden gerealiseerd.
- Er is langs de Stationsstraat een bebouwingsvrije zone van 4 meter vanaf insteek talud. Deze is ten behoeve van het onderhoud van de watergang en zorgt dat er op de kavel gedraaid kan worden zodat vooruit de Stationsstraat op gereden kan worden.



Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan



Op Zuid in Zetten, fase 2:

Opdrachtgever:

KondorWessels Projecten

Gemeente:

Overbetuwe

Ontwerp:

Wissing BV



ruimtelijke
denkers

WISSING

Middenbaan 108 Postbus 37 2990 AA Barendrecht Telefoon (0180) 61 31 44