

LANDONK RAAMSDONKSVEER

BEELDREGIEPLAN

29 januari 2026

buro burg
stedenbouw & landschap

TEN BRINKE.

buro burg
stedenbouw & landschap

Spijksedijk 8
4207 GN Gorinchem

tel: 0183 821 497
email: info@buroburg.nl
web: www.buroburg.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN 5
- 2.1 Hoofdopzet
- 2.2 Bouwhoogtes

3 BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED 6
- 3.1 De dorpsrand
- 3.2 Wonen aan de groene wiggen
- 3.3 Dijklint van de Kartuizerstraat
- 3.4 Accent aan het Zuidergat
- 3.5 Accent aan de dorpsentree

4 ERFAFSCHEIDINGEN 17

5 BOUWHOOGTES 18

6 INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE 20



1 INLEIDING

Aanleiding

Voor de locatie Landonk is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan gaat uit van een integrale visie op het gebied waarbij de woonontwikkeling is ingebed in landschappelijke en cultuurhistorische structuren. Het boekje ‘Gebiedsvisie Landonk Raamsdonksveer’ geeft daar onderbouwing en uitwerking aan.

Doel

Om bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan aandacht te houden voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit, is dit beeldregieplan opgesteld. Het beeldregieplan biedt een kader en inspiratie voor de uitwerking van bebouwing en openbare ruimte. De uitgangspunten sluiten aan op de ambities uit het stedenbouwkundig plan en bieden richting aan een zorgvuldige en evenwichtige ontwikkeling van het gebied.

Hardheidsclausule

Ontwerpen is niet een slaafs volgen van allerlei regels. Het beeldregieplan biedt niet alleen kaders en regels, maar dient ook als inspiratiebron voor architecten en ontwerpers.
De beoogde kwaliteit zal met zorg en volhardendheid en tegelijkertijd inspirerend bewaakt moeten worden door de CRK. Daarbij moet ruimte worden gegeven aan creativiteit.
In gevallen waarbij hoogwaardige architectuur daartoe aanleiding geeft kan er worden afgeweken van een richtlijn uit dit beeldkwaliteitsplan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1 Hoofopzet

De planlocatie Landonk biedt de kans om de zuidelijke dorpsrand van Raamsdonksveer op een karakteristieke manier vorm te geven.
Door de ligging tussen de bestaande wijk Sandoel en het omliggende landelijke gebied, ontstaat een nieuwe overgang tussen deze gebieden.
De Monnikenweg, Kloosterweg en het historische dijkje zijn herkenbare ruimtelijke structuren in het plangebied. Langs de Monnikenweg wordt een heldere dorpsrand vormgegeven.
Aan de Kasteellaan worden accentgebouwen gerealiseerd die de entree naar Raamsdonksveer versterken.

Accentgebouwen begeleiden de route van en naar het centrum en dragen bij aan de identiteit van het gebied.
De historische gelaagdheid van het landschap, met onder andere het oude lint van Sandoel en de dijkstructuren, bieden aanknopingspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp.
De Kartuizerstraat volgt het oude dijklint en verwijst naar het voormalige klooster.

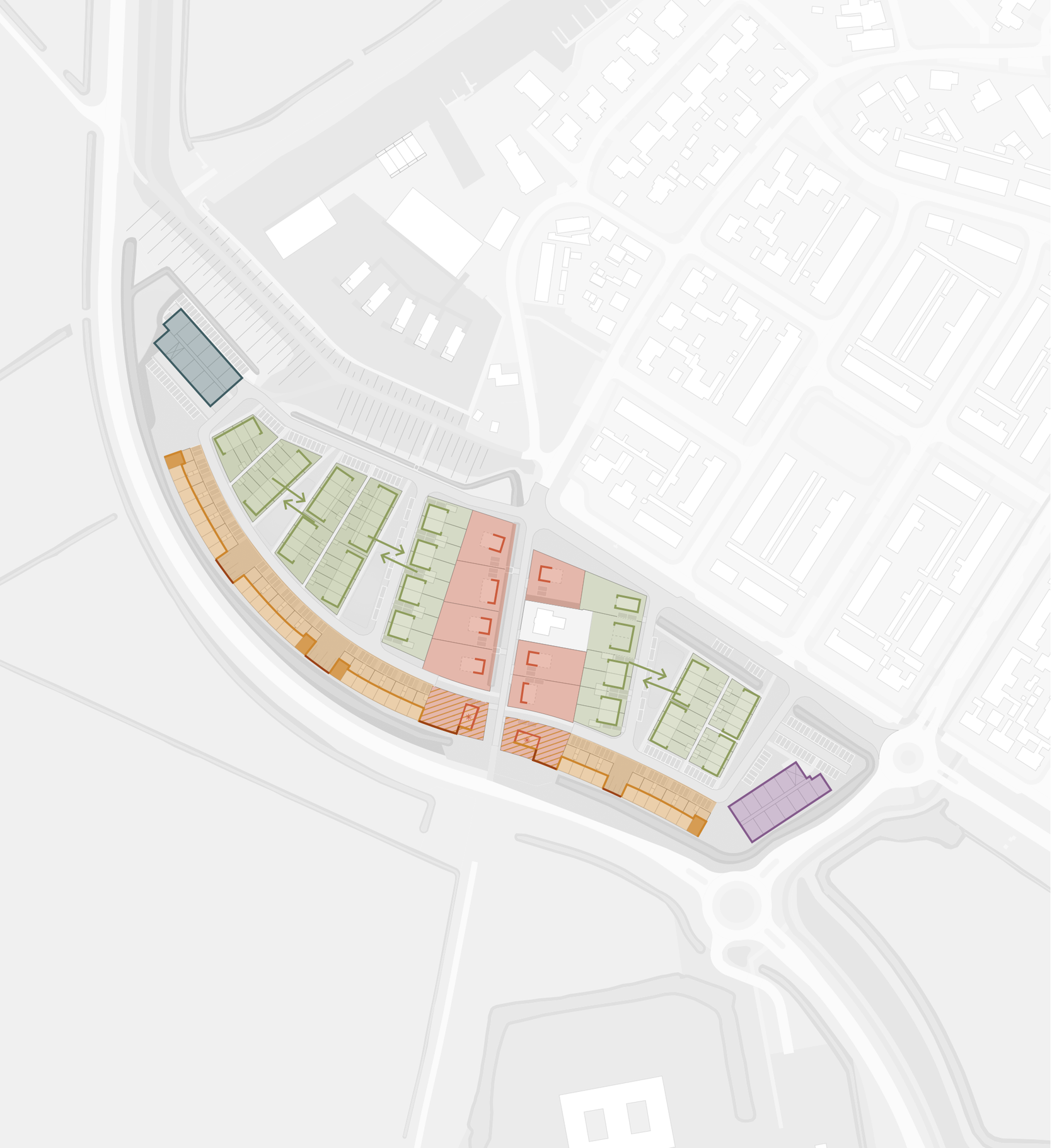
Het oude dijklint van Sandoel meandert als structuur door de wijk. Door op deze elementen in te spelen wordt een relatie gelegd met de cultuurhistorische elementen.
Het Zuidergat, dat rond 1960 is gedempt en niet meer zichtbaar is in het landschap, biedt door de lagere ligging kansen voor klimaatadaptieve maatregelen zoals het bergen van water. De zone wordt gebruikt voor het inpassen van accentbebouwing in combinatie met waterberging. De koppen van de gebouwen kunnen met de voeten in het water of de wadi staan.

Binnen het woongebied, haaks op de dijk Gasthuiswaard en de straat Landonk, worden ‘groene wiggen’ ingevoegd. Deze groene ruimtes geven ruimte en woonsfeer aan het gebied en kunnen worden ingezet voor waterberging.

3 BEELDKWALITEIT PER DEELGEBIED

Het stedenbouwkundig plan kan opgedeeld worden in vijf onderscheidende typen woonomgevingen met ieder ruimtelijke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Het gaat om de volgende vijf typen woonomgevingen:

1. De dorpsrand;
2. Het dijklint van de Kartuizerstraat;
3. Wonen aan de groene wiggen;
4. Accent aan het Zuidergat;
5. Accent aan de dorpsentree.



De dorpsrand

Wonen aan de groene wiggen

Dijklint Kartuizerstraat

Markerende hoekwoning dijklint/dorpsrand

Accent aan de dorpsentree

Accent aan het Zuidergat

3.1 DE DORPSRAND

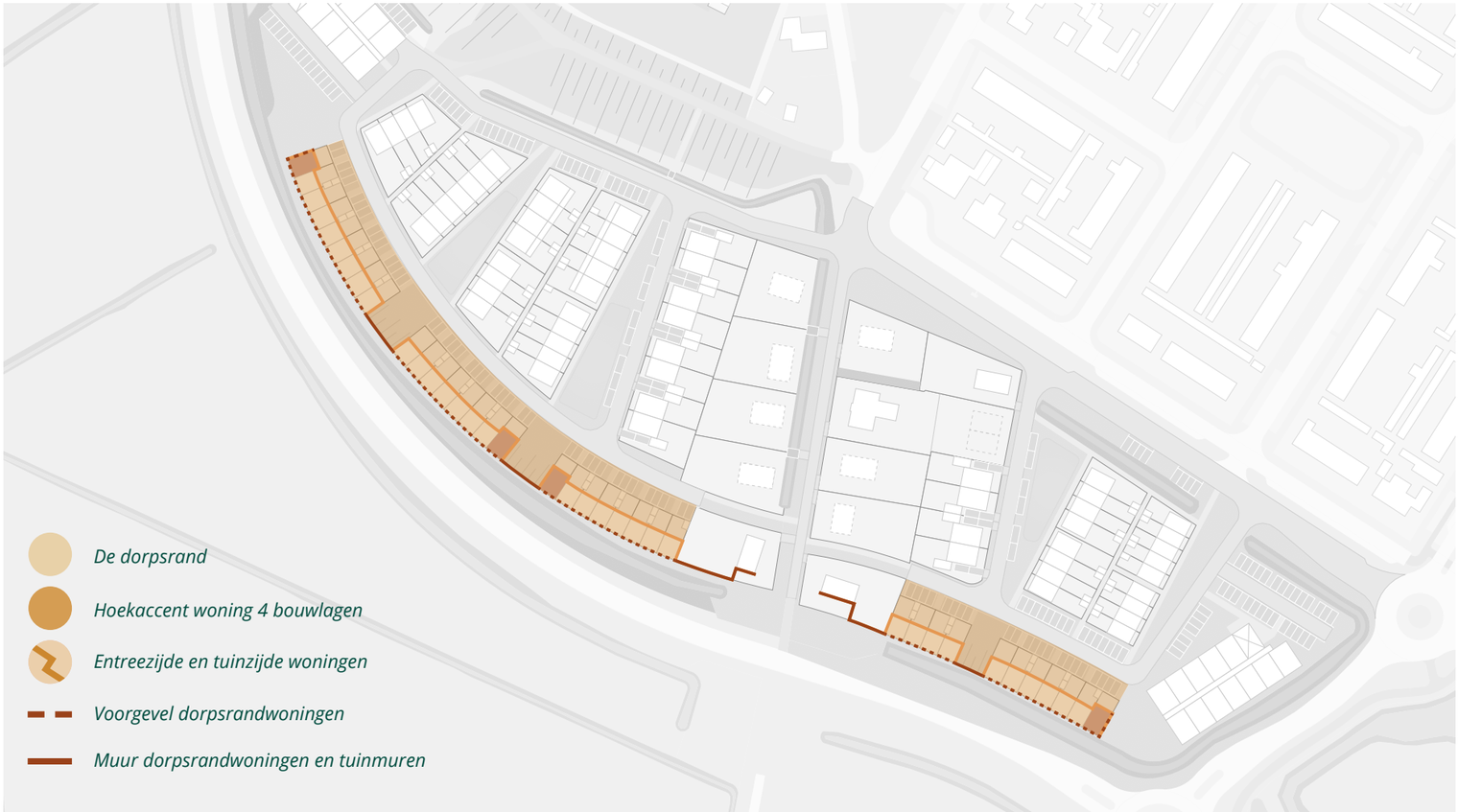
De woningen aan de rand van het plan markeren de begrenzing van het dorp Raamsdonksveer. Ze volgen het verloop van de Monnikenweg.

De woningen hebben twee voorzijden:
- De naar de Monnikenweg gerichte zijde met een sterke uitstraling naar het buitengebied;
- De naar het plan gerichte zijde met entree en tuin, deze zijde wordt ook als voorkant uitgewerkt (bijvoorbeeld met een pergola).

De dorpsrandwoningen langs de Monnikenweg zijn bijzondere woningen. Door de invloed van het wegverkeerslawaai wordt de woning aan de zijde van de weg doof uitgevoerd. Hier mogen zich geen te openen delen bevinden.

De tuin bevindt zich daarom aan de geluidsluwe zijde van het gebouw, de planzijde. De woningen krijgen een tuin die dient als achter- en voortuin.
De woningen worden verbonden met een doorlopende muur met een hoogte van circa 2m.

De dorpsrandwoningen kunnen worden uitgevoerd met een kap (zadeldak of lessenaarsdak), of met een platte afdekking. Het aspect geluid zal van invloed zijn op de dakvorm, omdat woonkwaliteit met name gecreëerd kan worden aan de planzijde.
De woningen hebben maximaal drie bouwlagen. Bij vier hoekwoningen is een bescheiden accent mogelijk in vier bouwlagen.




3 bouwlagen platte afdekking, terugligging derde woonlaag


Dorpsrandwoningen 2 lagen met kap met parkeren en groenstrook voor de woningen


Tussenwoningen met dorps karakter en hoekwoning met accent

DE DORPSRAND



Stadswoningen 3 lagen met lessenaarsdak en accenten in gevel



Pergola combineren met (houten) bergingen



Platte afdekking en dakterras op bovenste bouwlaag



Parkeren aan voorzijde tuin met plantvakken en bomen



Traditionele schuine kap, dorps karakter

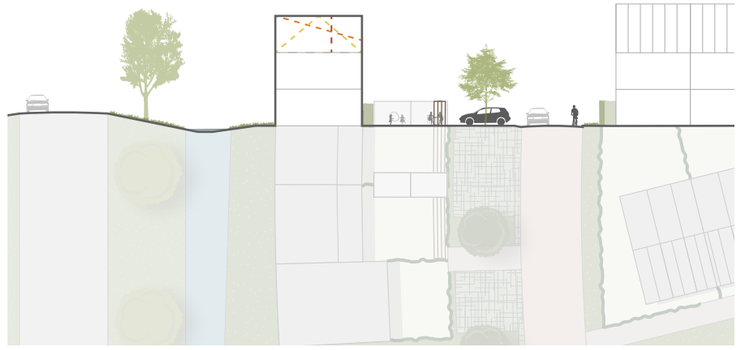


Pergola combineren met (houten) bergingen

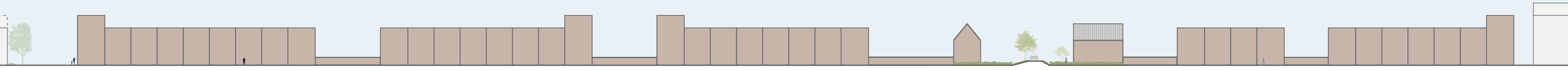


Pergola met klimplanten





Profiel B. dwarsdoorsnede dorpsrandwoningen



Profiel A. aanzicht dorpsrand van Raamsdonksveer

3.2 DIJKLINT VAN DE KARTUIZERSTRAAT

Structuur en beeld bestaand dijklint

- Het dijklint van Sandoel loopt vanuit het centrum van Raamsdonksveer naar het buitengebied via de planlocatie;
- Structuur historisch dijklint gedeeltelijk verdwenen;
- Dijkje Kloosterweg (buitengebied) is landschappelijk, met bomenrijen, open delen en besloten delen;
- Woningen aan het dijklint voornamelijk 1 of anderhalve laag met kap;
- Langskappen en dwarskappen wisselen elkaar af;
- De bestaande woning aan de Kartuizerstraat bestaat uit 1 laag met kap;
- Architectuur met ornamenten, boogstenen en accent metselwerk;
- Woningen staan overwegend evenwijdig aan de straat, richting het buitengebied komen verdraaingen voor;
- Kartuizerstraat, overgang van dorpslint naar dijk in buitengebied, korrelgrootte verandert mee.




Lint van Sandoel, Grote Kerkstraat - smal straatprofiel


Gemeentelijk monument Sandoel 35, ornamenten in gevel


Woningen staan niet altijd evenwijdig aan de straat


Onderbroken historisch dijklint, naoorlogse woningen


Dijkje van de Kloosterweg, open landschap met clusters bomen


Bestaande woning aan de Kartuizerstraat

DIJKLINT VAN DE KARTUIZERSTRAAT

Vrije kavels

- Aan de Kartuizerstraat is er ruimte voor in totaal 9 vrijstaande woningen die als vrije kavels worden uitgegeven;
- De woningen mogen onderling verschillen en tegelijkertijd een samenhangend beeld vormen;
- Voor het bouwvolume moet gekozen worden voor een eenvoudige hoofdvorm (geen aan elkaar gekoppelde volumes);
- Toepassing van een zadeldak is verplicht, kappen afwisselend haaks of dwars op de straat;
- Woningen met een of maximaal anderhalve laag met kap;
- De maatvoering van het hoofdbouwvolume sluit aan op bestaande context en is vastgelegd op de kaart op de volgende bladzijde;
- Bij de hoekwoningen geldt dat de oriëntatie van de woning is gericht naar twee zijden (twee voorgevels);
- Bijgebouwen, aanbouwen of garage zijn mogelijk, deze worden uitgevoerd met platte afdekking.

Parkeren

- Per kavel dienen er 2 parkeerplaatsen naast elkaar danwel achter elkaar te worden gerealiseerd;
- Parkeren dient achter de voorgevel plaats te vinden.





Aanzicht dijklint van de Kartuizerstraat

Architectuur

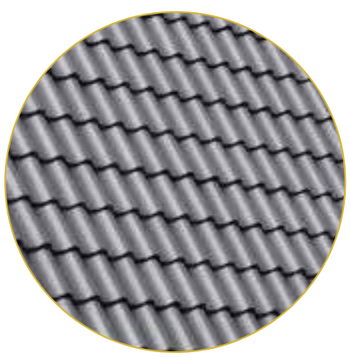
- Bij de uitwerking van bouwplannen moet aansluiting gezocht worden bij de landelijke karakteristiek van de bestaande bebouwing;
- Meer historiserend karakter;
- Toepassen van ornamenten;
- Toepassing van topgevels (geen afgeschuinde kappen);
- Toepassing van natuurlijke materialen (gebakken steen, keramische dakpan en houten of kunststoffen kozijnen)
- voor het metselwerk wordt uitgegaan van lichtbruine tot lichtrode steenkleur.



metselwerk lichtbruine tot lichtrood



Houten/kunstoffen kozijnen



Antraciete dakpannen (keramisch)







Bouwregels vrije kavels aan de Kartuizerstraat

- Het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd binnen het aangeduide bouwvlak;
- Voorgevel moet gericht zijn naar de Kartuizerstraat;
- De voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorste lijn van het bouwvlak staan;
- Het hoofdgebouw heeft een eenvoudig en herkenbaar bouwvolume met zadeldak;
- Het bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw mag maximaal 8x15m zijn;
- Bijgebouwen, aangebouwd of vrijstaand, mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- De bebouwde oppervlakte van bijgebouwen mag in totaal niet meer bedragen dan 120m²;
- Bijgebouwen starten op minimaal 6 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en worden plat afgedekt.

Parkeren

- Per kavel moet de opstelplaats voor 2 auto's worden aangelegd conform het kavelpaspoort;
- Parkeren moet achter de voorgevellijn plaatsvinden;
- Parkeerplaatsen dienen zo groen mogelijk te worden ingericht met (half) open verharding.

Erfafscheidingen

- Alle erfafscheidingen worden in de vorm van groene hagen uitgevoerd;
- De hagen moeten door de perceeleigenaren worden aangeplant en onderhouden;
- De hoge haag begint 6 meter achter de voorgevel.



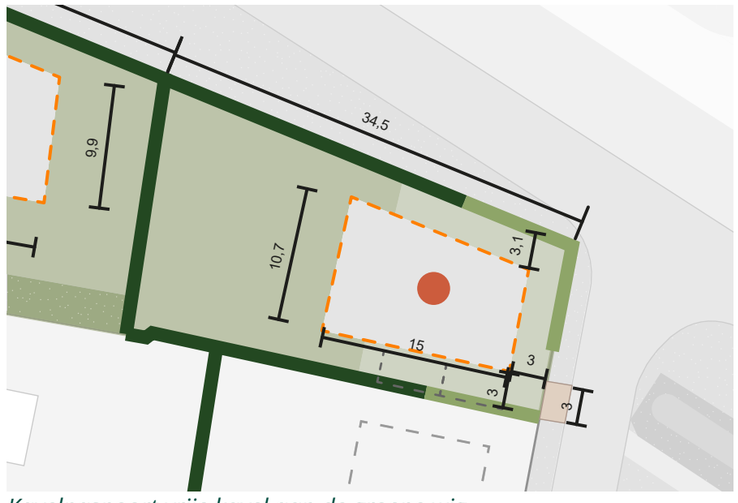
Kavelpaspoort vrije kavels aan de Kartuizerstraat

✳ Twee vrije kavels aan de dorpsrand - markerende woningen

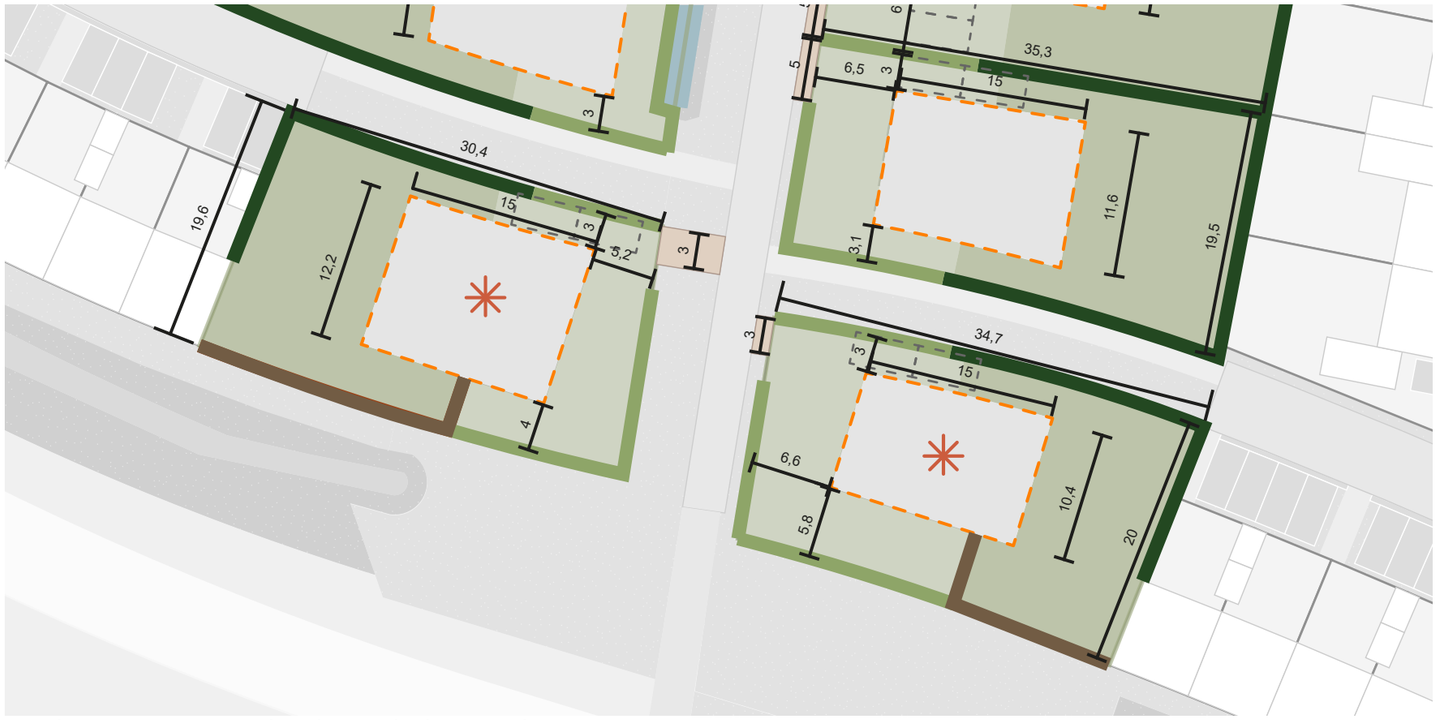
- De twee vrije kavels aan de dorpsrand kennen een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap;
- Parkeren dient aan de noordzijde van het kavel plaats te vinden (2 parkeerplaatsen achter elkaar);
- De architectuur en de materialisatie van de 2 woningen sluit aan op die van de randwoningen met een lichtere baksteenkleur;
- De gevel van de randwoningen wordt als tuinmuur doorgezet en aangesloten op de achtergevel van de twee vrijstaande hoekwoningen;
- De hoekwoningen mogen niet in historiserende architectuur worden uitgewerkt, deze 2 woningen kennen een moderne uitwerking van de traditionele dorpswoning.

● Vrije kavel aan de groene wig

- Bij de hoekwoning aan de groene wig geldt dat de oriëntatie van de woning is gericht naar twee zijden (twee voorgevels);
- De woning heeft een bouwhoogte van twee lagen met kap;
- De architectuur en materialisatie van de woning sluit aan op die van de rijwoningen aan de groene wiggen;
- Parkeren dient aan de zuidzijde van het kavel plaats te vinden (2 parkeerplaatsen achter elkaar);
- De hoekwoning mag niet in historiserende architectuur worden uitgewerkt, deze woning kent een moderne uitwerking van de tradditionele dorpswoning.



Kavelpaspoort vrije kavel aan de groene wig



Kavelpaspoort twee vrije kavels aan de dorpsrand/Kartuizerstraat



Aanzicht op dorpsrand met de twee markerende vrijstaande hoekwoningen ter hoogte van het dijklint Kartuizerstraat

3.3 WONEN AAN DE GROENE WIGGEN

Het plan heeft verschillende ‘groene inprikkers’. Deze groene openbare ruimtes met plek voor beplanting en waterberging zijn prettige plekken om aan te wonen. De groene ruimtes stralen rust uit.
De woningen aan het groen hebben een kleine voorzone van 1-2m voor de woning. Hier is ruimte om planten neer te zetten of een bankje. Het toepassen van veranda’s of pergola’s is ook mogelijk. De groene ruimtes lenen zich voor een rustig zitplekje voor de eigen deur, uitkijkend over het groen.

Er worden aan het groen verschillende woningtypes toegepast. Er zijn twee-onder-een kap woningen te vinden maar ook rijwoningen en levensloopbestendige woningen van 1 bouwlaag met kap.

Het is belangrijk om aan te sluiten op de dorpse schaal van Raamsdonksveer door kappen toe te passen. Daarbij mag de traditionele woning met kap meer eigentijds worden uitgewerkt.





Levensloopbestendige woningen aan het groen



Rijwoningen met voorzone en voetpad aan groene openbare ruimte



Rijwoningen met voorzone en voetpad aan groene openbare ruimte



Twee-onder-een kap woning, dorps karakter



Rijwoningen met veranda/pergola aan groene openbare ruimte



Rijwoningen met veranda/pergola aan groene openbare ruimte

3.4 ACCENTGEBOUW AAN HET ZUIDERGAT

De appartementgebouwen krijgen een eigen en bijzonder karakter. Zo ook de appartementen in het noorden, op de plek aan het oude Zuidergat.

- Op deze plek is ruimte voor waterberging, mede door de lagere ligging van het gebied;
- De appartementen vormen een accent als kop van het plan;
- Dit gebouw is getrapt en begint aan de zuidzijde, de zijde van de rijwoningen, met 3 bouwlagen. Dit loopt trapsgewijs op naar maximaal 7 bouwlagen;
- Er mag worden afgeweken van de aangegeven bouwhoogtes, mits dit goed wordt onderbouwd en ruimtelijk passend is in relatie tot de naastgelegen grondgebonden woningen;
- Op de bouwlagen is veel ruimte voor dakterrassen. Vanaf de woningen is er een prachtig uitzicht over de Gasthuiswaard en de Kartuizerpolder;
- Op de begane grond worden binnen het volume of overbouwd of parkeerplaatsen gerealiseerd alsmede de bergingen;
- Het getrapte appartementengebouw wordt uitgevoerd in baksteen en dient een eigentijdse, ietwat eigenzinnige, uitwerking te krijgen.



Appartementen met getrapte bouwlagen en dakterrassen



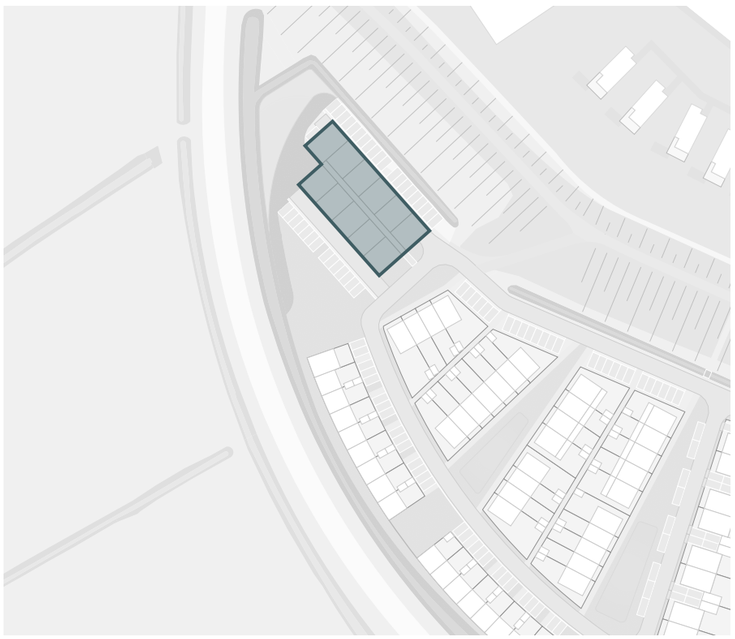
Getrapt gebouw in lichte steen



Appartementen met verspringingen in bouwlagen en dakterrassen



Appartementen met verspringingen in bouwlagen en uitkragende balkons



3.5 ACCENTGEBOUW AAN DE DORPSENTREE

- De appartementen in het zuiden liggen aan de Kasteellaan, bij de entree van Raamsdonksveer;
- Het gaat om sociale huurappartementen, dit vraagt om een heldere, eenvoudige gebouwopzet;
- Het gebouw geeft vorm aan de entree richting het centrum van Raamsdonksveer;
- Door de langgerekte gevel wordt hier richting aan gegeven;
- Het is een kloek bakstenen gebouw;
- De bouwhoogte bedraagt 4 en 5 bouwlagen;
- Bergingen worden opgelost in het bouwvolume.



Verspringing in verdieping



Compact appertementencomplex, halfuitkragende balkons



Appartementen met metselwerk en houten elementen verspringing in verdieping



Lichte gevelsteen en verbijzondering in metselwerk



Appartementen met de voeten in de groene ruimte



4 ERFAFSCHEIDINGEN



Voor de erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte geldt:

- Erfafscheidingen worden integraal mee-ontworpen met de woningen;
- Nadrukkelijk: interactie tussen kopgevels en openbare ruimte (geen blinde kopgevels of hoge erfafscheidingen aan openbaar gebied);
- Bij hoekwoningen grenzend aan openbaar gebied is het uitgangspunt een combinatie van gebouwde erfafscheiding (1,8m hoge tuinmuur) met groene elementen (openingen met groen of begroeid hekwerk), berging wordt in gebouwde erfafscheiding geïntegreerd;
- Tussen de achtertuinen onderling is het uitgangspunt een begroeid hekwerk;
- Bij de dorpswoningen dient de erfafscheiding ontworpen te worden als een tweede entree; dit gebeurt door het toepassen van een pergolaconstructie als verbindend element voor een heldere begrenzing van het binnengebied;
- Door de pergola-constructie ook te laten begroeien wordt het straatbeeld verzacht.

Lage hagen (0,6m hoog)

Hoge hagen (1,8mhoog)

Begroeid hekwerk

Pergola, vormgeven als tweede voorkant (entreezijde)

Muur, hoogte 2 meter (in aansluiting op dorpswoningen)



Hoge haag



Lage haag



Tuinmuur in aansluiting op de dorpsrandwoningen



Begroeid hekwerk



Pergola bij dorpsrandwoningen

5 BOUWHOOGTES

De bouwhoogtes zijn bepaald door de ligging in het gebied en de ruimtelijke context.

Stadswoningen
De rand van stadswoningen wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen. Op een 4-tal plekken wordt een extra laag toegevoegd als ondergeschikte accenten en voor een iets afwisselend beeld.

Woningen aan de dijk
De vrijstaande woningen aan de Kartuizerstraat kennen een kleine korrel en blijven relatief laag (maximaal anderhalve bouwlaag met kap).

Op de hoek, waar de randwoningen en de Kartuizerstraat elkaar ontmoeten, hebben de hoekwoningen een iets grotere bouwhoogte van twee bouwlagen met kap.

Wonen aan het groen
Rondom de groene inprikkers in het gebied, zijn de eengezinswoningen 2 bouwlagen met kap. De levensloopbestendige woningen zijn 1 bouwlaag met kap.

Accentgebouw aan de Dorpsentree
Het appartementengebouw aan de dorpsentree bestaat uit 4 en 5 bouwlagen.

Accentgebouw aan het Zuidergat
In de noordwesthoek van het plan worden appartementen gerealiseerd. De appartementen starten lager met 3 bouwlagen aan de zijde van de rijwoningen. Vervolgens lopen de bouwlagen trapsgewijs op naar 7 bouwlagen.
Er mag worden afgeweken van de bouwhoogtes, mits dit goed wordt onderbouwd en ruimtelijk passend is in relatie tot de naastgelegen grondgebonden woningen.



1 bouwlaag met kap
2 bouwlagen met kap
3 bouwlagen met platte afdekking of 2 bouwlagen met kap
4 bouwlagen met platte afdekking
5 bouwlagen met platte afdekking
5/6 bouwlagen met platte afdekking
6/7 bouwlagen met platte afdekking
Hoogte mag afwijken, mits goed onderbouwd

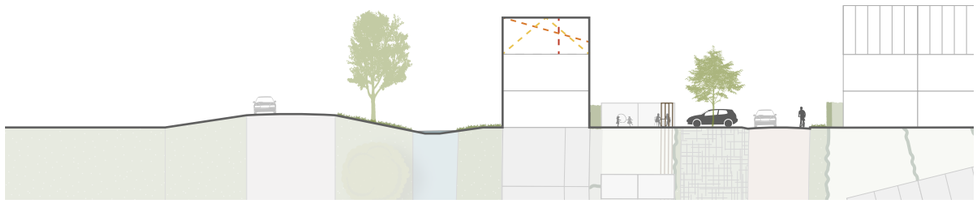








Woningen aan de groene wiggen met ruimte voor waterberging



Randwoning met tuin als voor- en achtertuin, parkeren in de straat en ruimte voor bomen

Profiel van Landonk Perceel A, accent gebouw aan het Zuidergat en de woningen aan de groene wiggen



Profiel van Landonk Perceel B, woningen aan de Kartuizerstraat en het accentgebouw aan de dorpsentree

6 INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

Het plangebied wordt begrensd door een slotenstructuur. Binnen deze contouren wordt het plan ontwikkeld als een samenhangend geheel van groene ruimtes die het plangebied dooraderen.

(1) De groene wiggen worden natuurlijk ingericht met ruimte voor zowel solitaire bomen en boomgroepen. De groene ruimtes bieden prettige ruimtes voor bomen, waterberging, spelen en ontmoeten. De groene wiggen dragen bij aan een aangename leefomgeving.

In de groene wiggen komen wadi's te liggen. Deze wadi's dragen bij aan de waterbergingsopgave van het plangebied. De wadi's worden groen ingericht. Hierdoor wordt de klimaat adaptieve werking versterkt en door het aanplanten van diverse plant- en boomsoorten wordt de biodiversiteit vergroot. Hierbij dienen soorten gekozen te worden die bestand zijn tegen zowel droge als natte periodes. Kruidenrijke grasmengsels kunnen onder de bomen worden toegpast. In de wadi's is ruimte voor spelelementen die in de wadi's liggen. Zo creëren de wadi's meerwaarde voor zowel mens en dier.



1. De groene wiggen



Grondgebonden wonen aan de groene wiggen



Groene wiggen alleen voor langzaam verkeer met speelaanleidingen



Bomen en boomgroepen in de groene wiggen

(2) De Kartuizerstraat wordt gekenmerkt door het dijkprofiel met sloten, bomen en een gevarieerde beplanting. De Kartuizerstraat ligt op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De sloot en losse aanplant van bomen (geen strakke rijen) en uiteenlopende groottes en soorten versterken deze uitloop naar het buitengebied.

(3) De route langs de dorpsrandwoningen ontsluit de woningen aan de zuidrand van het plangebied en zorgt voor de mogelijkheid om rond te rijden in het woongebied.
Langs de dorpsrandwoningen komt een groen- en parkeerzone. Parkeren wordt afgewisseld door groenvakken waar ruimte is voor een boom. Het straatbeeld wordt hier aangenamer en groener van.

2. De Kartuizerstraat



Sloot tussen weg en woningen met bomen in het talud



Afwisselend solitaire bomen met boomgroepen aan de Kartuizerstraat

(4) Het lager gelegen gebied in de noordelijke punt van het plangebied is geschikt voor waterberging of een plas-dras zone. Plantsoorten die graag met de voeten in het water staan vinden hier hun plek. Een natter, lager gelegen gebied refereert aan de vroegere loop van het Zuidergat en geeft een mooie landschappelijke beëindiging van het woongebied en een aansluiting op het nog te ontwikkelen Natuurpark De Donge.

(5) De dijk Gasthuiswaard ligt direct ten noorden van de planlocatie. Er loopt een fietspad vanuit Raamsdonksveer richting Geertruidenberg. Deze route kan worden gebruikt voor ommetjes vanuit de wijk. In het plan wordt er een extra verbinding gemaakt vanuit de nieuwe wijk richting deze dijk met een trapopgang.

3. De route langs de dorpsrandwoningen



Parkeren aan voorzijde tuin met plantvakken en bomen



Parkeren aan voorzijde tuin met plantvakken en bomen

4. Lager gelegen gebied



Plas-dras zone in noordelijke punt

5. Dijk Gasthuiswaard



Nieuwe opgang naar de dijk en het fietspad