

kapelle

*beeldkwaliteitsplan
overtieringe 2002*

aanvulling 2005



rbvi

kapelle

beeldkwaliteitsplan overtieringe 2002

aanvulling 2005

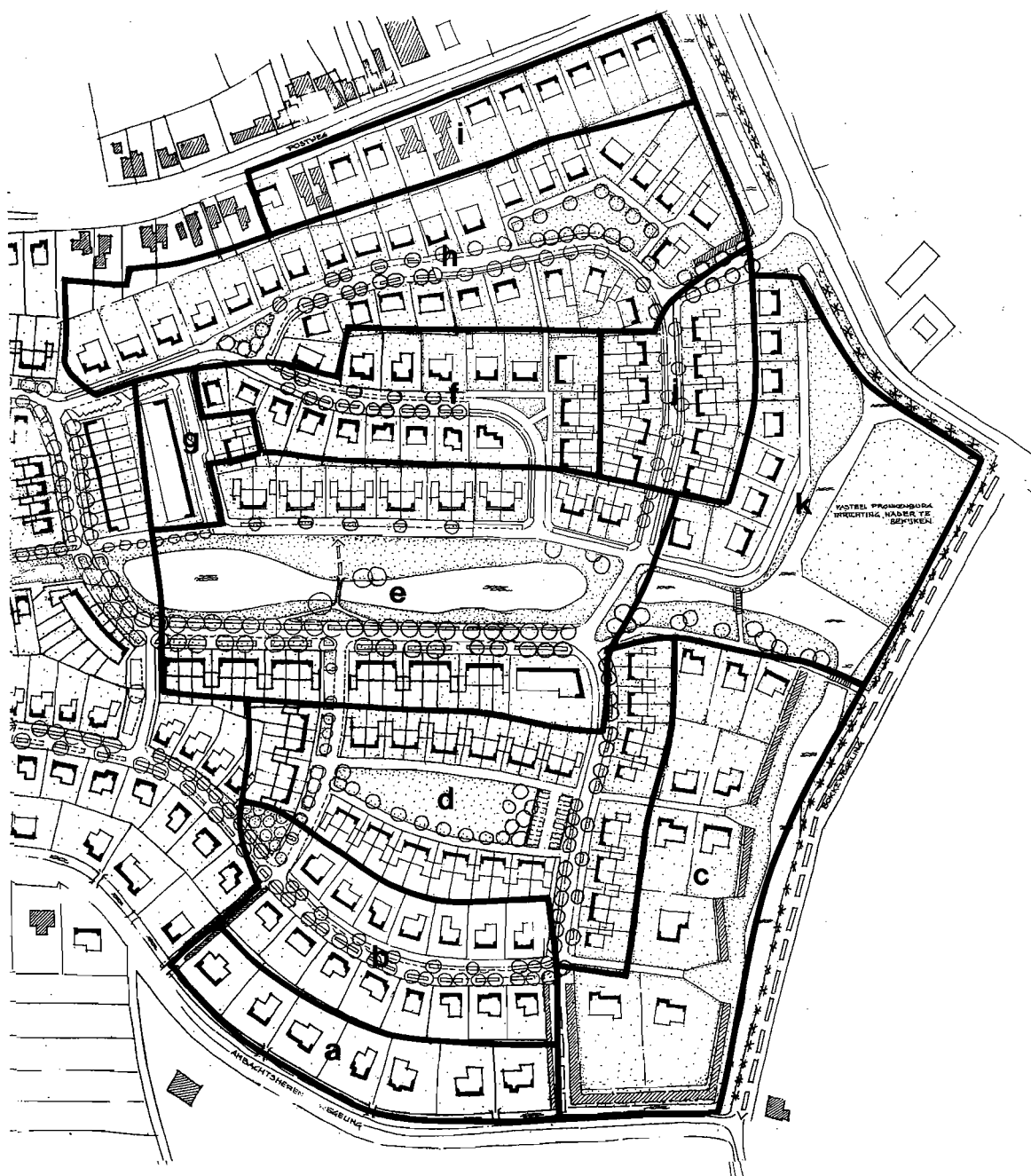
opdrachtgever : gemeente Kapelle
nummer : 708.00572411
datum : 14 maart 2005

opdrachtleider : ing. R.G.M. Louwes
auteur(s) : ir J.F.M. Taminiu

Inleiding

1

Voor de 2^e fase van het uitbreidingsplan Overtieringe, die momenteel in ontwikkeling is, is in 2002 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Inmiddels is ook het resterend gebied van het uitbreidingsplan beschikbaar gekomen voor woningbouwontwikkeling. Voor dit noordoostelijk gebied is een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan van 2002 opgesteld. Hierbij is hetzelfde stramien gehanteerd waarin per deelgebied richtlijnen zijn geformuleerd met foto's en tekeningen ter illustratie. Er zijn 4 gebieden toegevoegd, waarvan één een uitbreiding van een bestaand gebied van 2002 vormt. Op onderstaand kaartje is de nieuwe gebiedsindeling aangegeven. De gebieden e en f zijn ook in deze aanvulling opgenomen aangezien de randen hiervan binnen het toegevoegde uitbreidingsgebied vallen.





variant



stijl
'20/'30
jaren



kopgevel verbijzonderen



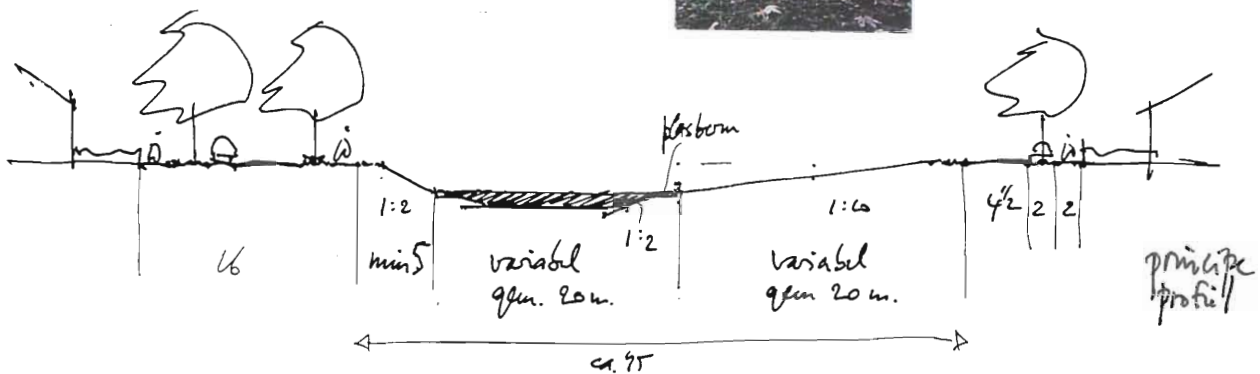
centrale vijver met flauw talud

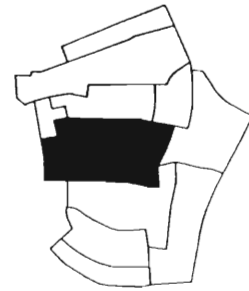


hagen



synthese
traditional-modern



gebied e**Streefbeeld**

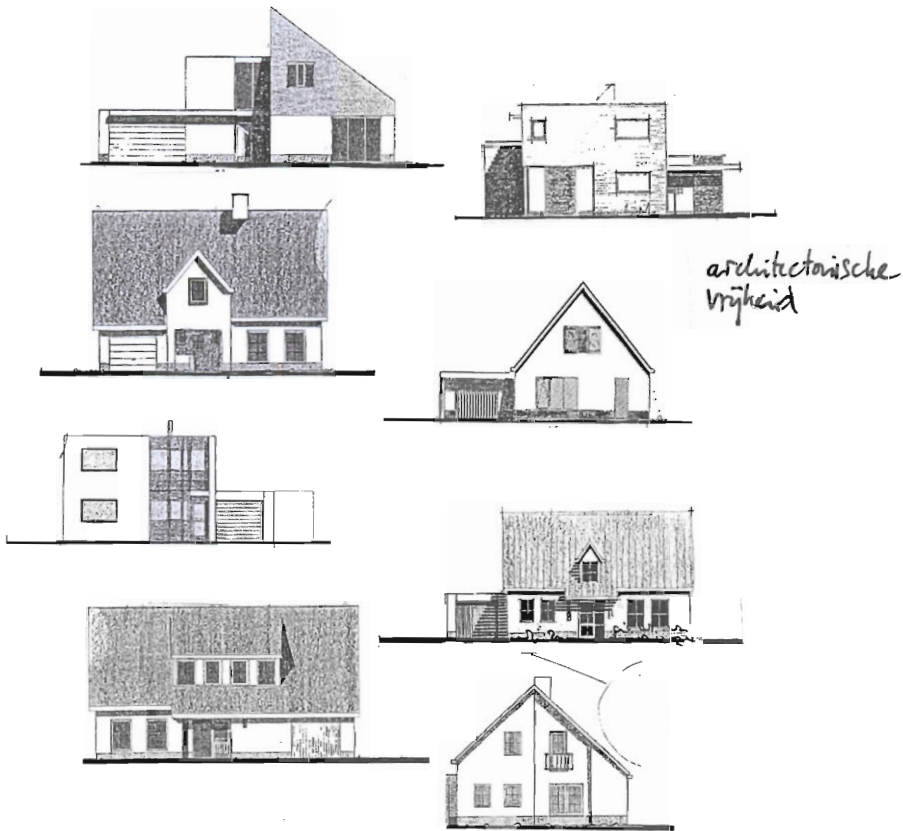
- Duidelijke wandvorming (hoogte, geslotenheid).
- Accent op de kop.
- Verbijzondering door toegevoegde functies.
- Samenhangend beeld, continuïteit.

Bebouwing

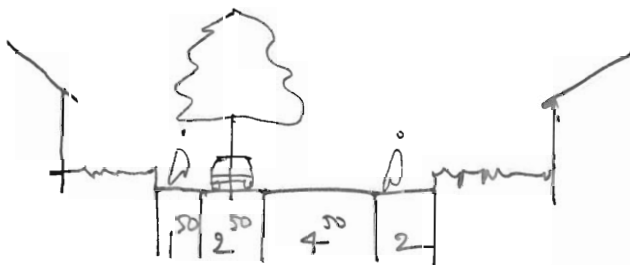
- Type zuidrand geschakeld; eventueel variabel; extra ruimte/travee ten behoeve van werk- of tussenwoning
noordrand geschakeld 2/1
zuidoostblok aaneen, verbijzondering kop met extra verdieping; eventueel appartementen of bijzondere functie
- Kavel breedte zuidzijde variabel; noordzijde geschakeld; min. 12 meter breedte
- Rooilijn strakke rooilijn; 4 meter uit voorste perceelsgrens
verspringing kop van aaneengesloten blok maximaal 2 meter
- Vorm hoogte gootlijn minimaal 5 meter in verband met wandvorming
voorkeur zadeldaken in langsricting
koppen van de aaneengesloten blok verbijzonderen door extra hoogte en/of dakvorm
- Bijgebouwen vrij
- Architectuur per segment/wand één samenhangende architectuur
zuid voorkeur voor combinatie van traditionele vorm (zadeldak) met moderne uitstraling (detail(lering)
noordzijde: voorkeur stijl jaren '20-'30
kleurverschillen zuid licht, noord rood; kop zuidoost-blok in kleur accentueren
- Materiaal gevels steen, gepleisterd, glas
daken noord: rode of antraciet pannen

Buitenruimte

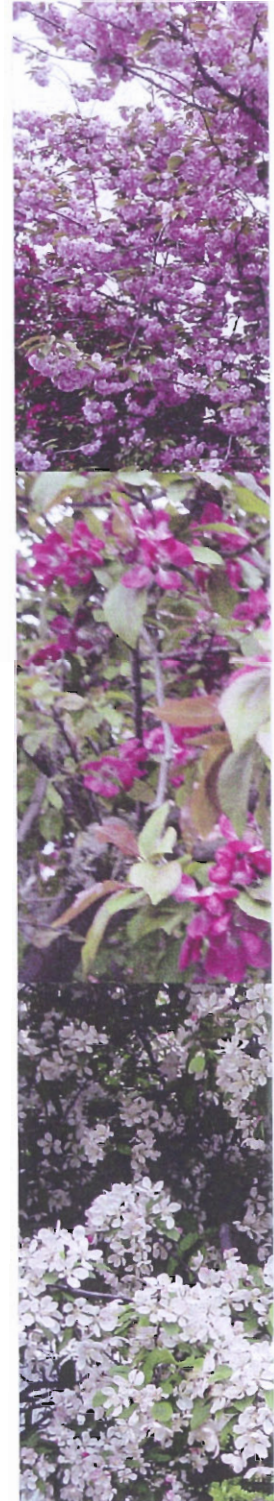
- Profiel contrast noord en zuid zie figuur
- Parkeren bij geschakelde woningen op eigen terrein, min. 1 p.pl./won.
bij rijenwoningen geconcentreerd aan straat, eventueel op eigen terrein
- Beplanting Klaproos laanbomen aan twee zijden
bomen 1^e orde
noordzijde lossier, één zijde
- Water oevers noord flauw talud; gras overheersend. oevers zuid steil
afvoervoorzieningen hemelwater in talud zo ondergeschikt mogelijk
- Bestrating Klaproos eventueel asfalt rijweg; noord klinkers
- Brug moderne vormgeving
streven naar kunstobject-uitvoering
- Erfafscheiding voorzijde samenhang; hagen of lage muurtjes
noordzijde en voorkeur lage muurtjes (stijl jaren '20-'30)
zijdkanten straat groen of muur geïntegreerd in architectuur woning-bijgebouw
- Voortuin maximaal 50% verhard



architectonische
vrijheid



principe-profiel



gebied f**Streefbeeld**

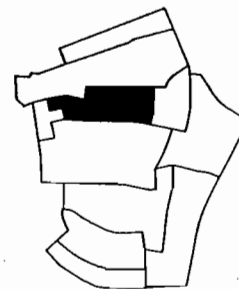
- Rustige op zichzelf staande woonstraat.
- Vrijheid.

Bebouwing

- Type vrijstaand, geschakeld 2/1
- Kavel vrij
- Rooilijn minimaal 4 meter uit voorste perceelsgrens
- Vorm vrij
- Bijgebouwen minimaal 2,50 meter één zijde uit zijdelingse perceelsgrens
aangebouwd of losstaand
- Architectuur vrij, welstandsvrij ten aanzien van aangrenzende panden
- Materiaal vrij

Buitenruimte

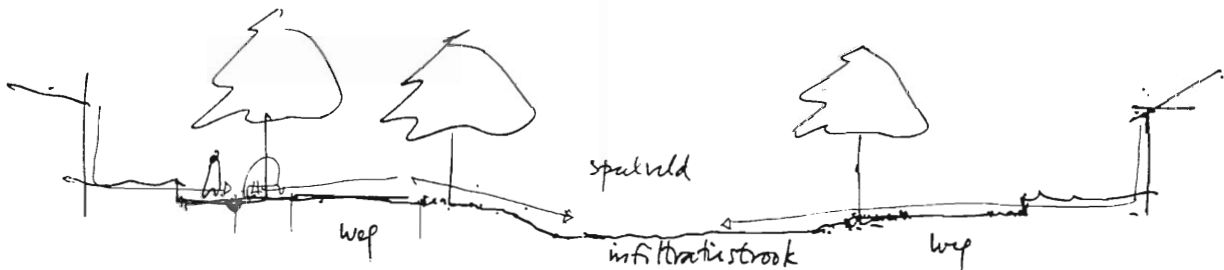
- Profiel principe zie figuur
- Parkeren minimaal 1 p.pl. op eigen terrein
eenzijdig in straatprofiel
- Beplanting niet langs groen pleintje in hoek
continuïteit bomenrij minimaal één zijde
driehoekig pleintje fruitbomen
- Voortuin maximaal 50% verhard
- Erfafscheiding vrij
- Speelplek ten behoeve van kleuters (speelobject)





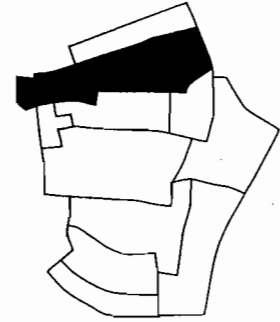
*Synthese
modern-
traditioneel*

*moderne
architectuur
clusteren*



gebied hStreefbeeld

- Laan met bijzondere ruimte.
- Villapark sfeer.
- Moderne uitstraling.

Bebouwing

- Type : vrijstaand op ruime kavels
- Kavel : gedifferentieerd, circa 600 m² westzijde tot circa 800 m² aan pleintje
- Rooilijn : zuidzijde 5 meter uit voorste perceelsgrens; noordzijde 5 meter uit voorste perceelsgrens, differentiatie tot 7 meter mogelijk
- Vorm : pleintje: modern, blokvormig, bij voorkeur geleed
dak plat, eventueel lessenaarsdak of gebogen hoogte minimaal 5 meter over gedeelte voorgevel
straat: vrij, voorkeur voor schuine daken met daarbij passende dakhellingen (zadeldak 45-50°; schilddak 40° en lessenaarsdak 30°) en variatie
- Bijgebouwen : bij voorkeur aangebouwd
- Architectuur : modern aan pleintje
overige niet traditioneel, afstemmen op omgeving
- Materiaal : vrij
- Detaillering : platte afdekking dakkapel

Buitenruimte

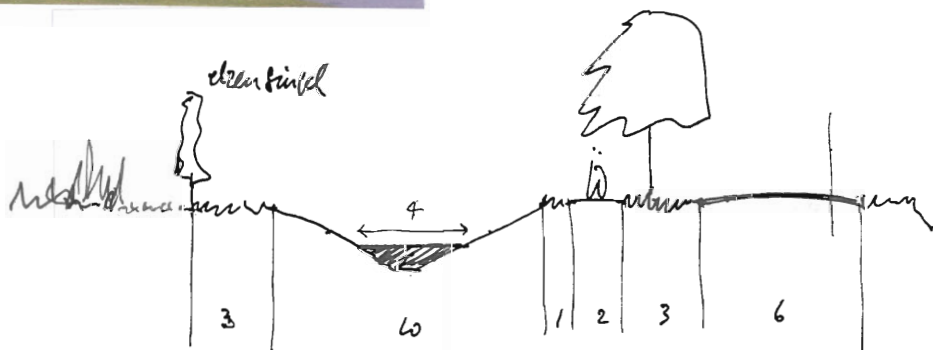
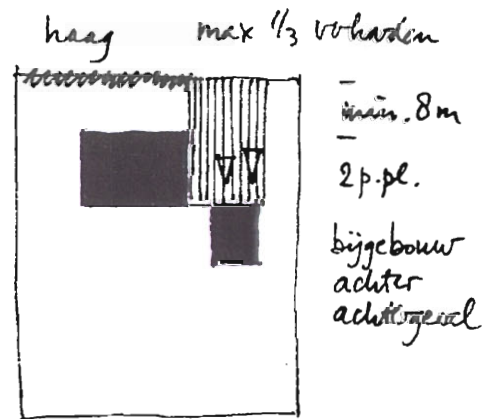
- Profiel : zie figuur
- Parkeren : minimaal 1 p.pl. per woning.
in straat eenzijdig
woonpad (pleintjes) autovrij
- Erfafscheiding : hagen aan voorzijde
achterzijde aan Oostambachtweg dichte groenstrook
- Voortuin : max. 50% verharding
- Beplanting : stevige laanbeplanting tweezijdig
pleintje met bomenrij accentueren
tussen percelen en watergang Oostambachtweg windsingel met onderhoudsstrook
pleintje gazon ten behoeve van speelmogelijkheden. Voorkeur vruchtdragende bomen. Verdiepte ligging vanwege wateropvang.



Postweg



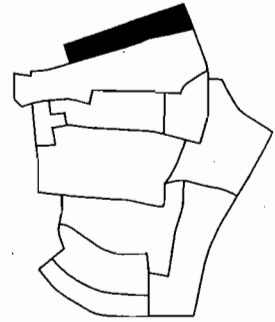
traditionele architectuur



principe profiel Oostambadsteeg

gebied iStreefbeeld

- Voortzetting bestaand lintpatroon.
- Zachte overgang kom-buitengebied.
- Allure als entree kern

Bebouwing

- Type : vrijstaande woningen, villa's
- Kavel : grote kavels, buitenste strook minimaal 750 m²
- Rooilijn : tussengebied minimaal 5 meter, 4 woningen buitenrand minimaal 8 meter
- Vorm : zadeldak, eventueel samengesteld
geen schild-/lessenaarsdak of plat
nokrichting: west voorkeur dwarsrichting, oost vrij
massa: minimaal 125 m² bebouwingsoppervlak (buitenstrook)
- Bijgebouwen : aangebouwd; los achter achtergevel
minimaal 3 meter uit erfgronden
- Architectuur : villa, traditioneel
afstemming op omgeving (sfeer)
- Materiaal:gevels : steen, hout
kleur neutraal (geen wit) rood, grijs
dak gebakken pannen, rood of antraciet

Buitenruimte

- Profiel : bestaand
- Parkeren : 2 p.pl. op eigen terrein, geen op Postweg
- Erfafscheiding : groen, geen schutting/muur
zijkant Oostambachtweg windsingel
hoogte bij hoek beperken, in verband met uitzicht verkeer
voorzijde hagen, geen muren
- Beplanting : vrij
- Voortuin : voortuin max. 1/3 verhard



Wandvorming



buitenrand kap met pannen



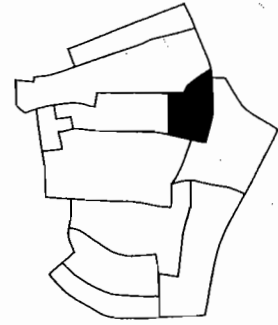
Laankarakter



principe profiel

gebied jStreefbeeld

- Statige entree woonwijk
- Laankarakter met rustigstraatbeeld
- Samenhang bebouwing
- Zachte overgang naar buitengebied

Bebouwing

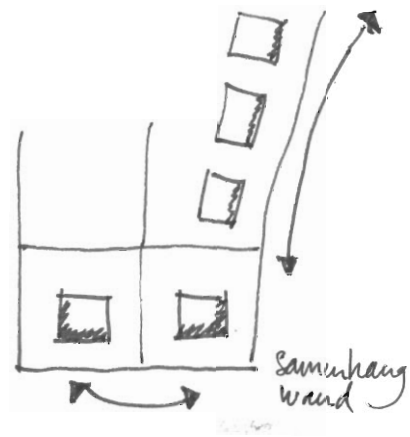
- Type : geschakeld 2/1
- Kavel : normale grootte 250 à 350 m²
- Rooilijn : strakke rooilijn, 5 meter uit voorste perceelsgrens
- Vorm : vrij, mits identieke vormen en onderlinge afstemming
wandvorming, goothoogte 4½ à 6 meter
kap voorkeur (overgang buitengebied)
langsrichting bepalend voor nokrichting
- Bijgebouwen : voorkeur aangebouwd
terugliggend ten behoeve van voorgevelrooilijn, minimaal 4 meter
- Architectuur : vrij
samenhang per segment, onderlinge afstemming
- Materiaal : voorkeur gevel steen rood, geel
dakpannen: antraciet of rood

Buitenruimte

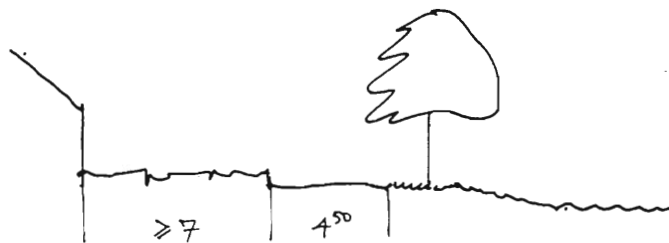
- Profiel : laan, zie figuur
- Parkeren : op eigen terrein, minimaal 1 p.pl
- Beplanting : tweezijdige laanbeplanting
bomen 1^e orde
- Erfafscheiding : groene afscherming voortuin (bijvoorbeeld haag)
windsingel zijkant Oostambachtweg
hoekkavel groen (heesters, hagen)



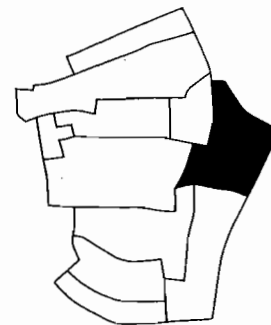
materiaalkeuze + vorm
afstemmen op randligging
landschap



principe profiel



variatie in vorm
lage goothoogte

gebied kStreefbeeld

- Wandvorming naar voormalige kasteellocatie
- Rustig beeld naar landschap

Bebouwing

- Type : vrijstaand
hoeken as eventueel afwijkend
- Kavel : brede kavels, minimaal 17 meter
- Rooilijn : langs kasteelterrein minimaal 5 meter, maximaal 7 meter
langs as strakke rooilijn
dubbele oriëntatie hoekwoningen
- Vorm : eenvoudige hoofdvorm met lage goothoogte en hellend dak
variatie mogelijk binnen herkenbaar samenhangend beeld
hoekpanden eventueel accentueren/verbijzonderen
- Bijgebouwen : integreren in hoofdvorm of aanbouwen
- Architectuur : één samenhangend architectuurbeeld
hoekwoningen eventueel afwijkend in vorm of materiaal
- Materiaal : voorkeur gevel rode of gele steen
lichte kleuren vermijden vanwege randligging
dak donker of rood; uniform voor wand

Buitenruimte

- Profiel : minimalisering verhardingsbreedte
- Parkeren : eigen terrein ruim 1 p.pl/won
- Bepplanting : incidentele bomen langs rand
windsingel langs noordhoek bij Oostambachtsweg
- Erfafscheiding : voorzijde uniform, hagen
zijkant van koppen idem

