

kapelle

**beeldkwaliteitsplan
overtieringe 2002**



kapelle

beeldkwaliteitsplan overtieringe 2002

opdrachtgever : gemeente Kapelle
nummer : 000708.005724.01
datum : 7 juni 2002

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

Inhoud	1
1. Inleiding	blz. 3
Doel	3
Status	3
Werkwijze	3
2. Stedenbouwkundig plan	5
3. Streefbeeld	7
Algemeen	7
4. Gebiedsbeschrijving	9
gebied a	11
gebied b	13
gebied c	15
gebied d	17
gebied e	19
gebied f	21
gebied g	23
gebied h	25
5. Bijzondere aandachtspunten	27
Cluster-/projectvorming	27
Nutsvoorzieningen	28
Straatverlichting	28
Materialen en kleurstelling	28
6. Planproces	29
Ten aanzien van uit te geven gronden	29
Ten aanzien van het bouwplan	29
Ten aanzien van openbare ruimte	30

1. Inleiding

3

Doel

Bij de ontwikkeling van de woonwijk Overtiering wordt bijzondere aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit. Bij de realisering van de 1^e fase van het nieuwe woongebied is daartoe een beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan de traditionele planelementen als het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen en streefbeelden voor de wijze van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het vormt de leidraad voor de ruimtelijke vormgeving in de concrete uitwerkingsfase. De vanuit het stedenbouwkundig concept belangrijke ruimtelijke kenmerken worden beschreven. Zo wordt aandacht geschonken aan de verkaveling, bebouwingstypologie, de architectonische vormgeving, maar ook aan de invulling van de openbare ruimte ten aanzien van de profielopbouw en de beplanting.

De ervaringen met het beeldkwaliteitsplan voor de 1^e fase van Overtiering zijn zodanig positief dat ook voor de 2^e fase onverminderd aan dit instrument wordt vastgehouden.

De afstemming van de diverse plannen van particulieren en projectontwikkelaars en de duidelijkheid die vooraf kan worden geboden hebben een duidelijk merkbare ruimtelijke kwaliteit opgeleverd. Ook voor de welstandsbeoordeling is een dergelijk instrument een zeer bruikbaar toetsings-element gebleken.

Status

Dit plan maakt formeel geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel is het beeldkwaliteitsplan daar een belangrijke aanvulling op. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijk relevante uitgangspunten in de toelichting globaal beschreven. Bepaalde elementen daaruit zijn in de juridisch-planologische regeling van het bestemmingsplan opgenomen.

Plannen voor woningbouw en inrichting van de onbebouwde ruimte zullen aan het beeldkwaliteitsplan worden getoetst. Voor bouwaanvragen geldt (art. 44 Woningwet) dat deze mede aan de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening moeten worden getoetst. Op basis van art. 9.1 lid 2 van de gemeentelijke bouwverordening kan het beeldkwaliteitsplan een toetsingscriterium vormen voor de Welstandscommissie voor het ruimtelijke aspect voor bouwaanvragen.

Voor de inrichting en beheer van de onbebouwde ruimte is voor het grootste deel (nl. de openbare ruimte) de gemeente verantwoordelijk. Ingevolge de vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan verbindt de gemeente zichzelf eveneens, voor wat betreft dit aspect, aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan.

Werkwijze

Het stedenbouwkundig concept als basis voor het beeldkwaliteitsplan is kort samengevat (hoofdstuk 2). Voor een uitvoerigere beschrijving wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan. Als tweede basis voor de beeldkwaliteit is aandacht besteed aan enige thema's die in dit kader van belang zijn (hoofdstuk 3). Door deze thema's duidelijk voor het voetlicht te brengen kan de na te streven kwaliteit en de discussie hierover worden bevorderd. In de beschrijving per deelgebied (hoofdstuk 4) ligt de kern van het beeldkwaliteitsplan. Volgens een vast stramien zijn per deelgebied de richtlijnen of aandachtspunten aangegeven. Met tekeningen en foto's zijn deze richtlijnen verbeeld ter bevordering van de inspiratie.

Voorts worden enige bijzondere aandachtspunten belicht (hoofdstuk 5). Deze zijn voor het uiteindelijke resultaat van groot belang. Ten slotte worden enige opmerkingen over het planproces gemaakt (hoofdstuk 6).

2. Stedenbouwkundig plan

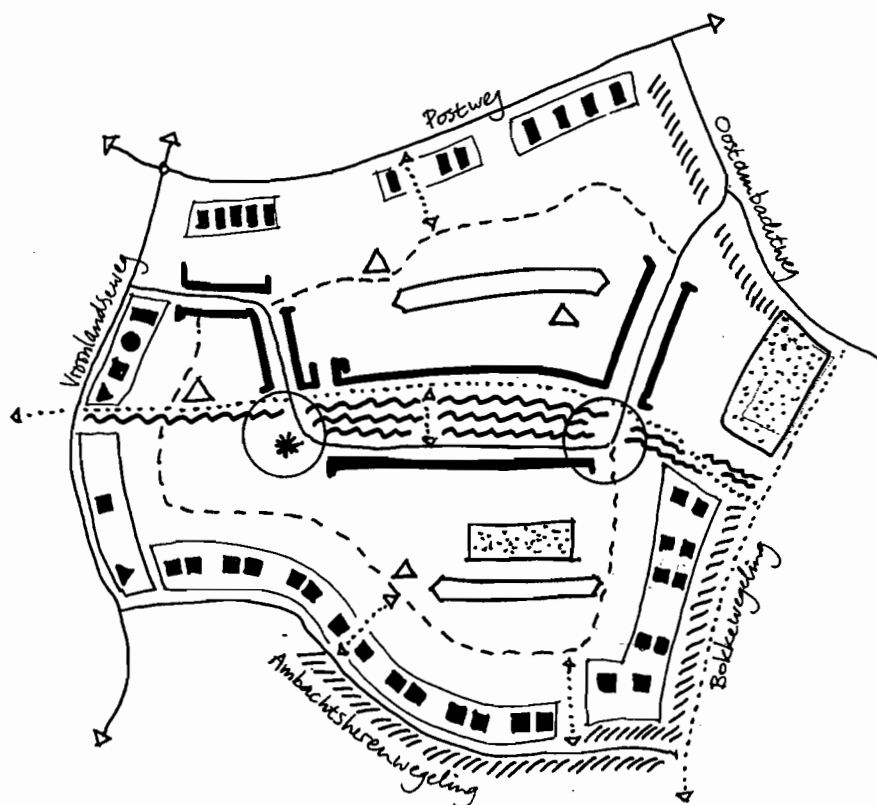
5

Het stedenbouwkundig plan heeft de volgende structurele kenmerken:

- een centraal gelegen blauwe as in aansluiting op de Langegracht;
- een komvormige hoofdontsluiting tussen beide aansluitpunten aan de Vroonlandseweg en de Oostambachtweg en gekoppeld aan de blauwe as;
- lange, kronkelende laanvormige woonstraten, de zgn. "wegelingen" door het gebied;
- een specifieke invulling van de randzones in relatie tot hun omgeving (Vroonlandse-, Oostambacht-, Bokke- en Ambachtsherenwegeling);
- langzaam verkeersverbindingen langs de blauwe as en de overige randen;
- zoveel mogelijk oost-west gerichte woonstraten ten behoeve van een gunstige zon-oriëntatie;
- twee grotere groene ruimten aan iedere kant van de blauwe as en meerdere verspreid gelegen kleine driehoekige pleintjes;
- het ongerept laten van het gebied met het voormalig kasteel Pronkenburg;
- een brede landschappelijke overgangszone aan de oostrand.

In relatie tot de ruimtelijke en beeldkwaliteit zijn de volgende elementen van belang:

- een beeldbepalende "groene" inrichting van de openbare ruimte als belangrijkste drager van de beeldkwaliteit door laanbomen langs de hoofdontsluitingsweg en de wegelingen;
- wandvorming langs de hoofdontsluitingsweg en de centrale ruimte;
- bebouwingsaccenten op de koppen van de centrale ruimte;
- toepassing van veel fruitbomen in de groene ruimtes en woonstraten ter versterking van het gemeentelijke imago "bloesem van Zeeland";
- het zoveel mogelijk zichtbaar maken van het duurzame watersysteem in de vorm van het afkoppelen en het transport van regenwater;
- een rustig continu beeld (straat, profiel, bebouwingspatroon) langs de wegelingen;
- samenhang en eigen identiteit voor de kleine deelgebieden binnen de structuurdragers;
- een voor de omgeving karakteristieke inrichting van de randen van het woongebied op de overgang naar het landelijke gebied (watergangen, windsingels).



3. Streefbeeld

7

Algemeen

Het beoogde beeld van het woongebied Overtieringe is een zeer groene wijk die sterk wordt bepaald door de buitenruimte met veel bomen in de straten en variatie in toegevoegde ruimtevormen. De bebouwing voegt zich naar dit beeld door het te versterken waar dit wenselijk is en vrij waar dit mogelijk is. Een goede synthese tussen buitenruimte en bebouwingswijze geeft de meerwaarde. Deze balans bepaalt de kwaliteit. Daar ligt de uitdaging.

Voor het bepalen van richtlijnen voor de inrichting van het gebied zijn er enige thema's of spanningsvelden waar een plaatsbepaling of keuze noodzakelijk is. Het betreft de volgende thema's:

- a. bebouwing - buitenruimte;
- b. dorps - stedelijk bouwen;
- c. traditioneel - modern;
- d. eenheid - variatie;
- e. functies - flexibiliteit;
- f. duurzaam bouwen.

a. Bebouwing - buitenruimte

De kwaliteit van de buitenruimte wordt niet alleen bepaald door het openbare gebied. Ook privéruimte als voortuin en erfafscheiding zijn belangrijk voor het groene beeld. De bebouwing doet eveneens mee in de beeldvorming van de straat of ruimte. Vooral voor de hoofdstructuur is deze van belang. Het kan ruimten markanter maken of het karakteristiek beeld van bestaande ruimten ondersteunen. Zo spelen voortuinen in een laan of plantsoen een grote rol en is nieuwe bebouwing langs de Postweg gebonden aan de bestaande sfeer.

b. Dorps - stedelijk bouwen

In de regiovisie wordt dit onderscheid gemaakt. Een en ander zal nog nader worden uitgewerkt. De genoemde globale aandachtspunten zijn voor uitbreidingen van grotere omvang zoals Overtieringe enigszins geforceerd, mede gelet op het grote aantal vrijstaande woningen. Dergelijke uitbreidingen hebben hun eigen "wetten" doordat zij grotendeels bepaald worden door financiële haalbaarheid, de marktvrage, een logische opbouw e.d. De omvang van eenvormige projectmatige bouw kan een gevoel van stedelijkheid oproepen (vb. Klaproos). Veel groen, beperkte verharding, een ruime opzet dragen bij aan een meer dorps streefbeeld. Referenties naar karakteristieke dorpsbeelden of -structurelementen worden waar mogelijk toegepast. Water, lanen, groene pleintjes vormen de toegepaste bouwstenen. In de detaillering zal het beeld geoptimaliseerd moeten worden.

In bebouwingsvormen heeft "dorps" al vlug een romantisch beeld. Op het schaalniveau van deze uitbreiding is dit maar ten dele realiseerbaar. De door de markt gewenste woningtypen lopen doorgaans uiteen. Door verschillende sferen te maken kan zowel op structuurniveau als in het sfeerbeeld aan de uiteenlopende wensen recht worden gedaan en de kleinschaligheid van het dorp worden benadrukt.

c. Traditioneel - modern

De huidige woningbouw vindt grotendeels in de vrije sector plaats. De vele particuliere opdrachtgevers hebben vele smaken. De keuze van hun woning wordt veelal bepaald door een elders bekende woning, de catalogus van de prefab-bouwer, de aannemer, een eigen droombeeld e.d. Architecten worden weinig ingeschakeld. De meeste door particuliere opdrachtgevers gebouwde woningen hebben een traditionele stijl.

Modern vormgegeven woningen komen veelal uit de koker van architecten in opdracht van projectontwikkelaars. De confrontatie tussen sterk contrasterende vormgevingen kan aan de beleevingswaarde van de omgeving afbreuk doen. Bij een grote omvang/dichtheid en veel variatie vermindert het contrasteffect. Anderzijds kan een gelijksoortige vormgeving een meerwaarde geven aan een specifieke omgeving.

Verspreid over de verschillende fasen worden clusters met moderne vormgeving van een beperkte omvang nagestreefd. De voorgestelde regie gaat uit van een en-en benadering. De keuze tussen traditioneel of modern wordt gerelateerd aan het stedenbouwkundig plan. De hoofdstructuur en de afzonderlijke samenhangende gebieden vragen om een expliciete keuze danwel vrijheid. Daarmee krijgt de toekomstige bewoner een waarborg voor de sfeer van zijn woonomgeving. Vanuit de ervaringen uit het recente verleden is enige terughoudendheid met moderne vormgeving op zijn plaats. De keuze in de toe te passen bouwstijl kan bij de start van nieuwe deelplannen zonnig worden bijgesteld.

d. Eenheid - variatie

Maximale variatie bevordert de kleinschaligheid en mogelijk ook het dorpskarakter. Bij particuliere bouw is dit regel. Projectontwikkelaars, die momenteel een maatschappelijk gegeven vormen bij de planontwikkeling, realiseren doorgaans eenvormige woningbouwprojecten. Dit geeft door de samenhang een bepaalde uitstraling die de stedenbouwkundige structuur of de eigenheid van gebieden kan versterken.

Het programma bevat veel vrijstaande woningen. Deze worden in principe aan particulieren toegedeeld. Variatie is daarbij troef.

De geschakelde woningen (rijen, 2/1, 1/1 of gestapeld) zullen in principe door projectontwikkelaars worden gebouwd. Dit zullen ruimtelijk grotere eenheden worden. De relatie met het stedenbouwkundig plan is belangrijk. Ook zullen de door één projectontwikkelaar te realiseren eenheden niet te groot van omvang mogen worden vanwege het "dorpse" karakter. Binnen zo'n project is variatie mogelijk op basis van een standaard type en met keuzemogelijkheden voor bepaalde elementen. Dit zal worden gestimuleerd.

f. Flexibiliteit

Het programma is niet star. Beperking tot de meest gangbare woningtypen is een te smalle basis voor een aantrekkelijke woonomgeving. Deze wordt rijker met andere functies en meerdere woningtypen. Nieuwe mogelijkheden voor gebruik of woonvormen worden nagestreefd of opgehouden. Gedacht wordt aan bijzondere functies van beperkte omvang als onderdeel van bouwlocaties op strategische plekken zoals hoekbebouwing aan de hoofdstructuur (zichtbaarheid, bereikbaarheid) en aan nieuwe woonvormen zoals woonwerkwoningen, groeiwoningen, appartementen, dubo-woningen e.d. Ter vergroting van de beeldkwaliteit wordt dit gestimuleerd.

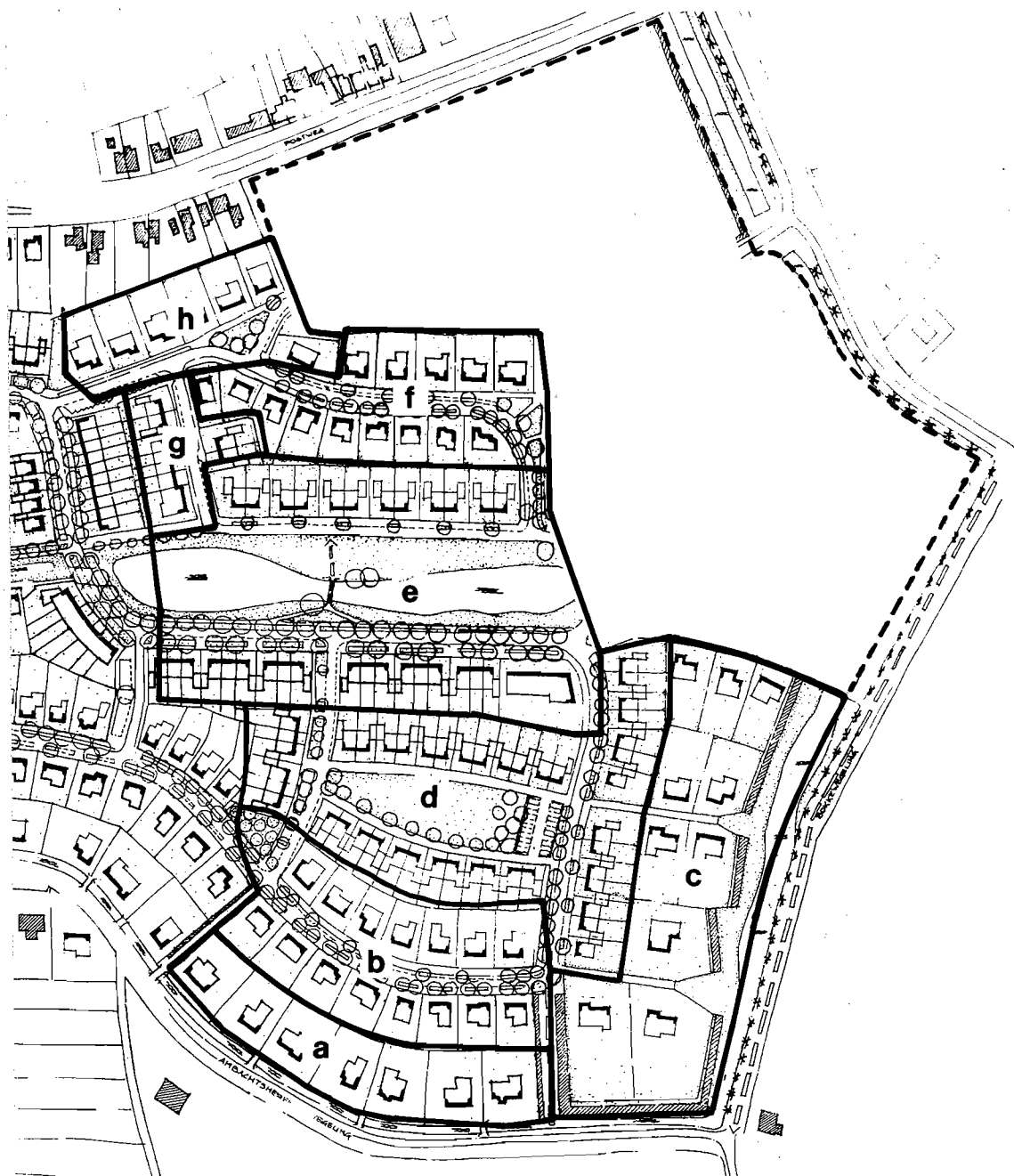
g. DUBO

Het duurzaam bouwen kan het beeld van de woning aanzienlijk beïnvloeden. Serres, nagenoeg dichte noordgevels, zonnecollectoren, grasdaken e.d. geven een ander uiterlijk dan gebruikelijk. Dergelijke ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen zijn facultatief. Wel worden zij gestimuleerd. Bij particuliere dubo-initiatieven zijn vooral zonnecollectoren van belang voor het beeld. Integratie in het beeld (dakvlak) wordt nagestreefd.

4. Gebiedsbeschrijving

9

Het gebied is opgedeeld in een aantal samenhangende deelgebieden die afzonderlijk worden beschreven. Hierbij is een vaste indeling gehanteerd. Eerst wordt het specifieke streefbeeld kernachtig beschreven. Daarna worden voor de bebouwing en de buitenruimte aan de hand van vaste aspecten nadere eisen en richtlijnen gegeven. Deze zijn in figuren en foto-impressies verduidelijkt.

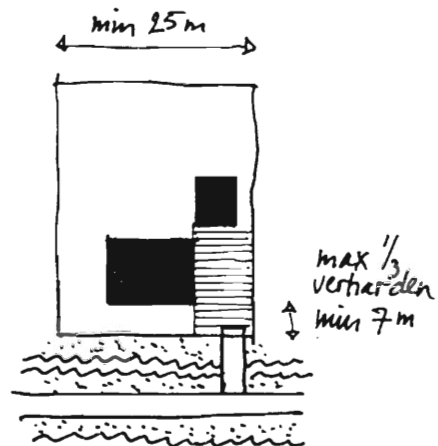
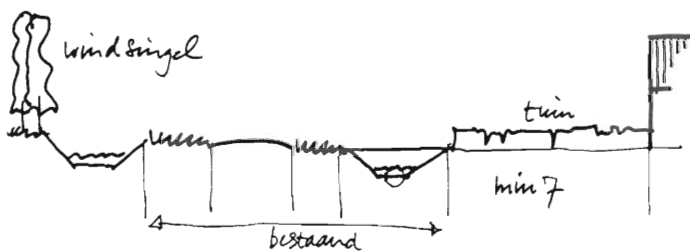




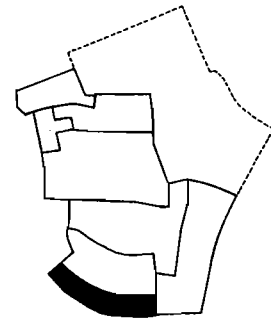
grote villa's



profiel



landelijke beeld

gebied a**Streefbeeld**

- Randstrook landelijk gebied/Kapelse bos.
- Ruim-open bebouwingspatroon en veel groen.
- Smal wegenprofiel, geen parkeren.
- Allure "goudkust" met grote villa's.

Bebouwing

- Type vrijstaand.
- Kavel min. opp. 1.000 m², min. breedte 25 m.
- Rooilijn min. 7 meter insteek sloot.
- Vorm bebouwingsoppervlak min. 150 m², min. 650 m³ t.b.v. massa. duidelijke hoofdvorm; weinig verspringing/geleding. samengesteld zadeldak; geen wolfseinden/schilddak. nokrichting: voorkeur evenwijdig aan weg.
- Bijgebouwen voorkeur in hoofdvorm, evt. aangebouwd. vrijstaand mits achter achtergevelrooilijn.
- Architectuur voorkeur traditioneel; geen horizontale tweedeling topgevels.
- Materiaal muren: baksteen, plint. dak: pannen antraciet, rood, bij voorkeur gebakken

Buitenruimte

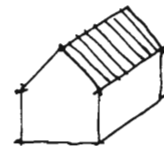
- Profiel watergangen handhaven, inritten via dammetjes, rijweg minimaal.
- Parkeren op eigen terrein, min. ruimte voor 2 auto's. in principe bezoek niet op weg/berm.
- Bomen rij aan zuidzijde; voorkeur elzen (windscherm).
- Bestrating bij voorkeur koppeling 2 kavels, asphalt met evt. graskeien langs bermen.
- Erfafscheiding geen muren e.d. voor-/zijkant; voorzijde haag.
- Voortuin max. 1/3 verharden.



fruitbomen op plantjes



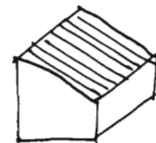
variatie in "traditionele architectuur"



45-50°
zaddeldak



40°
Schmildak

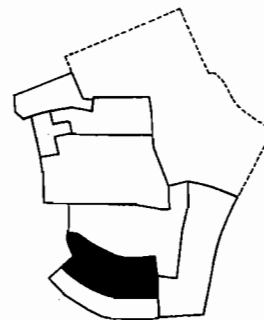


30°
lessenaarsdak



min. 5m

ca. 20 m
max. 17 m

gebied b**Streefbeeld**

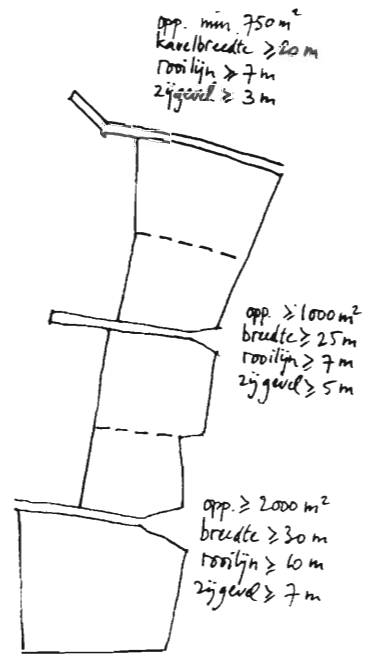
- Slingerende laan.
- Continuïteit in beeld.
- Accent op vrijstaande bebouwing.

Bebouwing

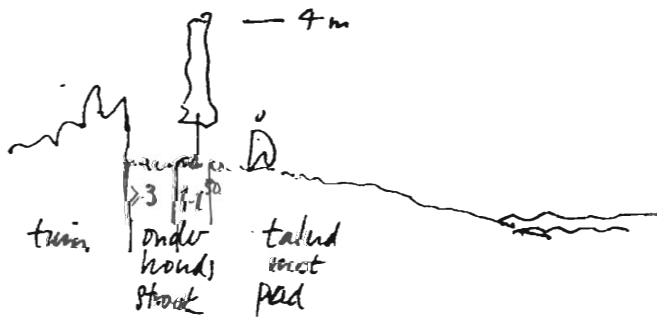
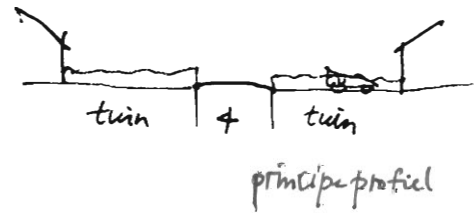
- Type vrijstaand.
- Kavel in principe 20 meter breedte; min. 17 meter, oppervlakte min. 450 m².
- Rooilijn min. 4 meter uit voorste perceelsgrens.
- Vorm traditioneel:
dakvorm: zadel-, schild-, samengesteld dak.
evt. lessenaarsdak mits nok loodrecht op straat; geen wolfseinden, niet plat.
dakhelling voorkeur 45-50°, min. 40° bij schilddak, min. 30° bij lessenaarsdak.
nokrichting vrij; variatie gewenst.
hoogte: 3-4 meter bij zadeldak, 4½-5 meter bij schilddak
- Bijgebouwen in hoofdvorm of aangebouwd; min. 3 meter uit voorgevelrooilijn.
- Architectuur traditioneel:
- Materiaal traditioneel:
daken: pannen, rood/antraciet.
gevels: baksteen, geel-rood; zwart alleen ondergeschikt (bv. plint, terugliggend deel, speklagen e.d.)
- Detaillering dakkapel plat afgedekt

Buitenruimte

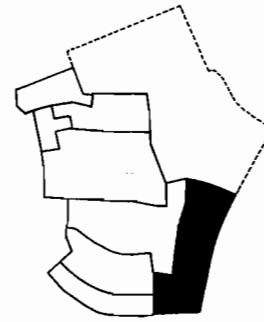
- Profiel zie principetekening, ruimte voor bomen waarborgen.
parkeren slechts aan één zijde, evt. alternerend, integreren met bomen.
- Parkeren min. 1 p.pl. eigen terrein (oprit).
- Beplanting 2 zijden bomenrij; 1^o orde, één soort over gehele lengte;
gras/onderbeplanting.
integreren met bomen.
driehoekige pleintjes vruchtdragende bomen (bloesem).
- Erfafscheiding beplanting (hagen); geen muren of schutting in voorste deel (10 meter uit voorstel kavelgrens).
- Voortuin max. 50% verhard



rand Bokkewegling



hagen langs weg

gebied c**Streefbeeld**

- Zeer grote kavels t.b.v. groen karakter.
- Landelijke sfeer openbare ruimte.

Bebouwing

- Type vrijstaand.
- Kavel oppervlakte variërend van 750m² noord, 1000 m² midden, en ca. 2000 m² zuid
kavelbreedte idem: minimaal 20 meter noord, 25 meter midden en 30 meter zuid.
- Rooilijn voorgevel min. 7 meter, zuid min. 10 meter, zijgevels min. 3 meter noord, 5 meter midden en 7 meter zuid uit perceelsgrens.
- Vorm vrij, woningen autonoom op eigen kavel.
goothoogte max. 4 meter, bij voorkeur 3 meter.
- Bijgebouwen min. 5 meter achter voorgevel rooilijn.
min. 3 meter uit perceelsgrens.
- Architectuur vrij.
- Materiaal vrij.

Buitenruimte

- Profielmax. 4 meter rijweg/verhardingsbreedte
eventueel half verhard.
wandelpad langs oever onverhard.
- Parkeren op eigen terrein, min. 2 parkeerplaatsen per woning.
- Erfafscheiding straatzijde/voortuin minimaal 75 % groen.
tussen percelen min. 3 meter groen.
- Beplanting hagen en/of heesters min. 1.50 meter hoog.
aan straatzijde min. 1 meter hoog.
windsingels min. 4 meter hoog,
los van erfafscheiding vanwege onderhoud.



parken
concentreren
opkopen



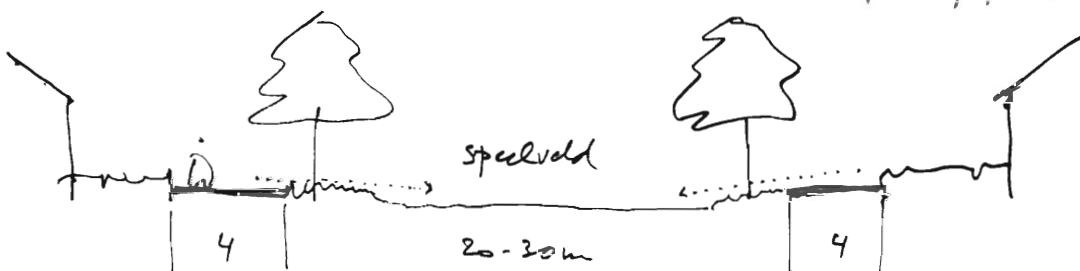
Samenhang architectuur pleinwand

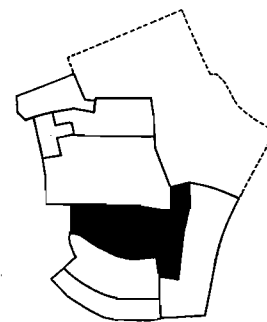


Spel- en infiltratiefunctie



principeprofiel



gebied d**Streefbeeld**

- Besloten "groene" ruimte.
- Smalle profielen, auto's op eigen terrein.
- Samenhangende bebouwing.

Bebouwing

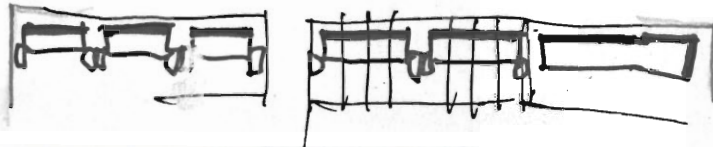
- Type noord- en zuidwand: geschakeld; per wand één type/beeld.
ostrand: gevarieerd (geschakeld en vrijstaand);
- Kavel min. 250 m² (10 x 25 meter), max. 350 m² (12 x 30 meter);
ostrand vrijstaand max. 500 m².
- Rooilijn gelijke, gerende rooilijn evenwijdig aan straat.
min. 5 meter uit voorste perceelsgrens.
- Vorm noord- en zuidrand in langsrichting wandvorming.
goot-/dakrand op min. 4½ meter.
langskap (zadel, lessenaars) of plat met terugliggende 3^e laag.
ostrand traditioneel; nokrichting gevarieerd; goot-dakrand max. 4 meter.
- Bijgebouwen aan- of overbouwd.
- Architectuur noord- en zuidwand voorkeur één architectuur voor alle pleinwanden.
minimaal onderlinge afstemming.
streven naar variatie op basistypen.
kopgevels als 2^e voorgevel vormgeven.
ostrand vrij.
- Materiaal baksteen, voorkeur geleding/contrasten.

Buitenruimte

- Principe profiel noord- en zuidwand zie figuur; wegbreedte minimaliseren.
veld verdiept/glooiend t.b.v. wateropvang.
ostrand als gebied b.
- Parkeren op eigen terrein min. 1 p.pl.
openbaar geconcentreerd op koppen, niet langs weg.
- Beplanting noord- en zuidwand gras.
bomen en struiken nader te bepalen, afhankelijk van gebruik (spelen, plantsoen, watersysteem). Voorkeur vruchtdragende fruitbomen ("boomgaard").
ostrand als gebied b.
- Bestrating voorkeur klinkers, één materiaal.
- Erfafscheiding voorzijde straat haag of laag muurtje; per pleinwand één identieke invulling.
ostrand beplanting (hagen)
- Voortuin max. 50% verhard.



variant



Stijl
20/30
jaren



Kopjevel verschillend



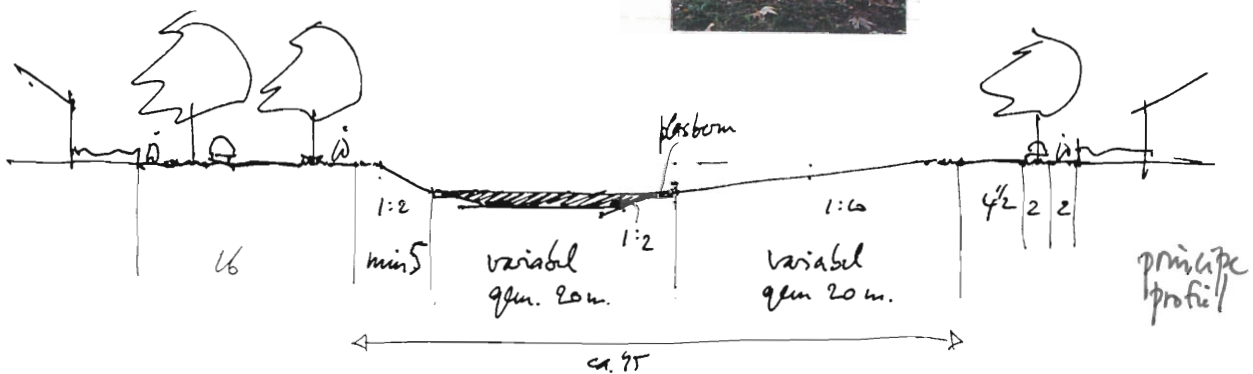
Centrale vijver met flauw talud

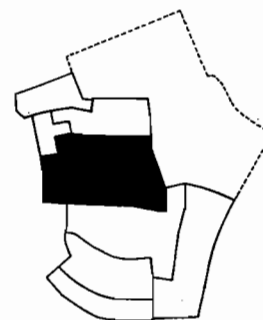


hagen



Synthese
traditional-modern



gebied e**Streefbeeld**

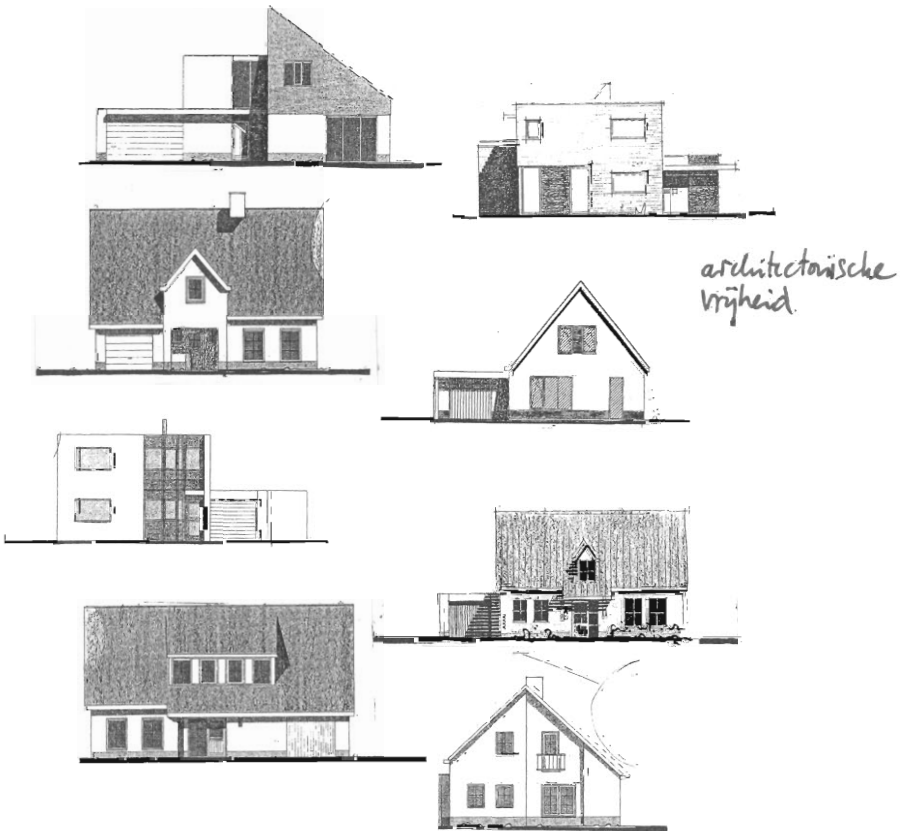
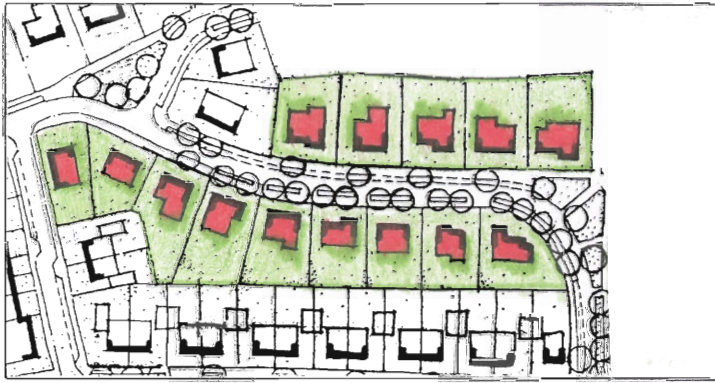
- Duidelijke wandvorming (hoogte, geslotenheid).
- Accent op de kop.
- Verbijzondering door toegevoegde functies.
- Samenhangend beeld, continuïteit.

Bebouwing

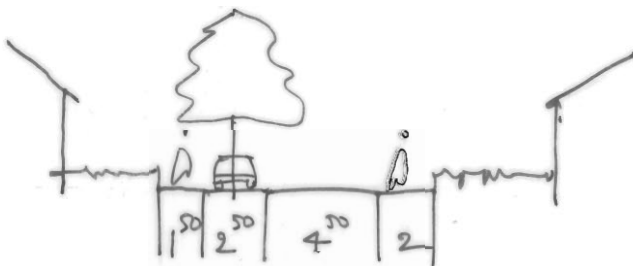
- Type zuidrand geschakeld; evt. variabel; extra ruimte/travee ten behoeve van werk- of tussenwoning.
noordrand geschakeld 2/1.
zuidostblok aaneen, verbijzondering kop met extra verdieping; evt. appartementen of bijzondere functie.
- Kavel breedte zuidzijde variabel; noordzijde geschakeld; min. 12 meter breedte.
- Rooilijn strakke rooilijn; 4 meter uit voorste perceelsgrens.
verspringing kop van aaneengesloten blok max. 2 meter.
- Vorm hoogte gootlijn min. 5 meter in verband met wandvorming.
voorkeur zadeldaken in langsrichting.
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

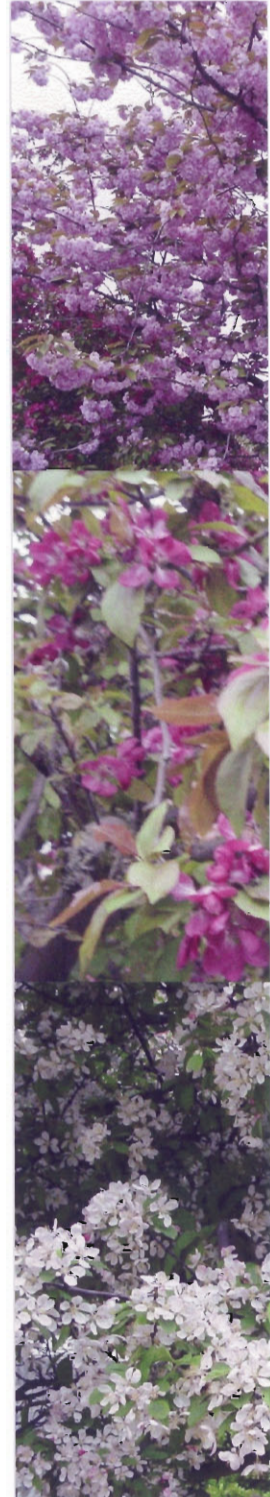
- Profiel contrast noord en zuid zie figuur.
- Parkeren bij geschakelde woningen op eigen terrein, min. 1 p.pl./won.
bij rijenwoningen geconcentreerd aan straat, evt. op eigen terrein.
- Beplanting Klaproos laanbomen aan twee zijden.
bomen 1^e orde.
noordzijde lossier, één zijde.
- Water oevers noord flauw talud; gras overheersend. oevers zuid steil.
afvoervoorzieningen hemelwater in talud zo ondergeschikt mogelijk.
- Bestrating Klaproos evt. 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 max. 50% verharderen.

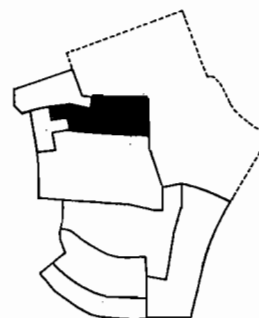


architectonische
vrijheid.



principe-profiel



gebied f**Streefbeeld**

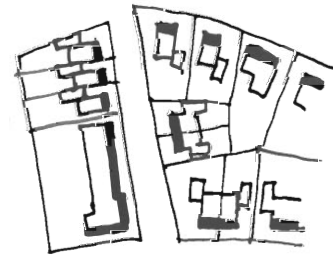
- Rustige op zichzelf staande woonstraat.
- Vrijheid.

Bebouwing

- Type vrijstaand.
- Kavel vrij.
- Rooilijn min. 4 meter uit voorste perceelsgrens.
- Vorm vrij.
- Bijgebouwen min. 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 min. 1 p.pl. op eigen terrein. eenzijdig in straatprofiel. niet langs groen pleintje in hoek.
- Beplanting continuïteit bomenrij min. één zijde. driehoekig pleintje fruitbomen.
- Voortuin max. 50% verhard.
- Erfafscheiding vrij.
- Speelplek ten behoeve van kleuters (speelobject).



variant



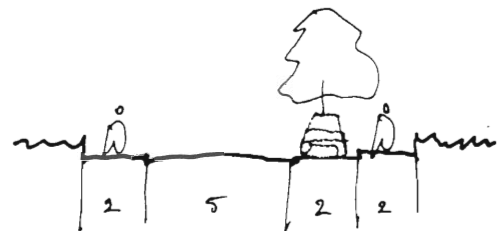
samenhang rij of geschakeld



kop uitzonderen



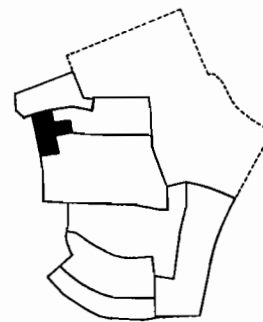
gevarieerd straatbeeld



principe profiel



principe profiel l.v. route langs water

gebied g**Streefbeeld**

- Rustige woonstraat.
- Gevarieerd bebouwingspatroon.
- Kop als balkon naar het water.

Bebouwing

- Type rijtjeswoningen en geschakeld 2/1.
evt. geschakeld mits sterk aaneengesloten front.
kop verbijzonderen, evt. extra laag aan waterkant bv. appartementen.
- Kavel kavels rijtjeswoningen min. 6 meter breed; geschakeld min. 10 meter breed.
- Rooilijn strakke rooilijn 4 à 5 meter uit voorkant perceel; eventueel verspringing kop.
- Vorm strak bouwblok.
voorkeur plat dak, evt. gebogen of schuin (lessenaarsdak).
terugliggende bovenste (3^e) laag, evt. vrije vorm.
kop verbijzonderen (sprong, knik, vorm); aan waterzijde extra hoogte/laag; oriëntatie op water.
kop straatzijde als voorgevel.
geschakelde woningen vrij.
- Bijgebouwen vrij; in zijgevel (water) aangebouwd of geïntegreerd in muur.
- Architectuur blok, voorkeur één architectuur.
afstemming blok en geschakelde woningen; kop blok mede afstemmen op kop Klaproos.
- Materiaal geleding voorgevel binnen strakke blokvorm.
gevels steen of gepleisterd.

Buitenruimte

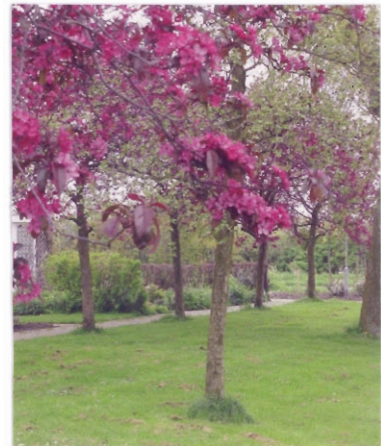
- Profiel zie figuur.
voet-/fietspad waterzijde doortrekken conform bestaande indeling.
- Parkeren eenzijdig in straat.
concentratie op koppen noordzijde.
evt. eigen terrein.
- Bepanting parkeerconcentratie noordzijde integreren in laanbomen.
in straat sierbomen.
- Erfafscheiding waterzijde voorkeur haag.
evt. muur afstemmen op architectuur van hoofd- en bijgebouw.

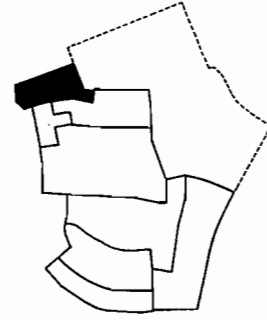


Synthese
modern-
traditioneel



principeprofiel



gebied h**Streefbeeld**

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

Bebouwing

- Type vrijstaand op ruime kavels.
- Kavel gedifferentieerd, ca 600 m²
- Rooilijn 5 meter uit vaste perceelsgrens.
- Vorm vrij, voorkeur voor schuine daken met daarbij passende dakhellingen (zadeldak 45-50°; schilddak 40° en lessenaarsdak 30°) en variatie.
- Bijgebouwen bij voorkeur aangebouwd.
- Architectuur niet traditioneel, afstemmen op omgeving.
- Materiaal vrij.
- Detaillering platte afdekking dakkapel.

Buitenruimte

- Profiel zie figuur.
- Parkeren min. 1 p.pl. per woning.
in straat eenzijdig.
- Erfafscheiding beplanting (hagen) aan voorzijde.
- Voortuin max. 50% verharding.
- Beplanting stevige laanbeplanting 2 zijdig.

5. Bijzondere aandachtspunten

27

In aanvulling op de beschrijving van de nagestreefde beeldkwaliteit voor de deelgebieden zijn er nog algemene aspecten die voor de beoogde kwaliteit van belang zijn. Deze kunnen een meerwaarde betekenen voor het uiteindelijke resultaat.

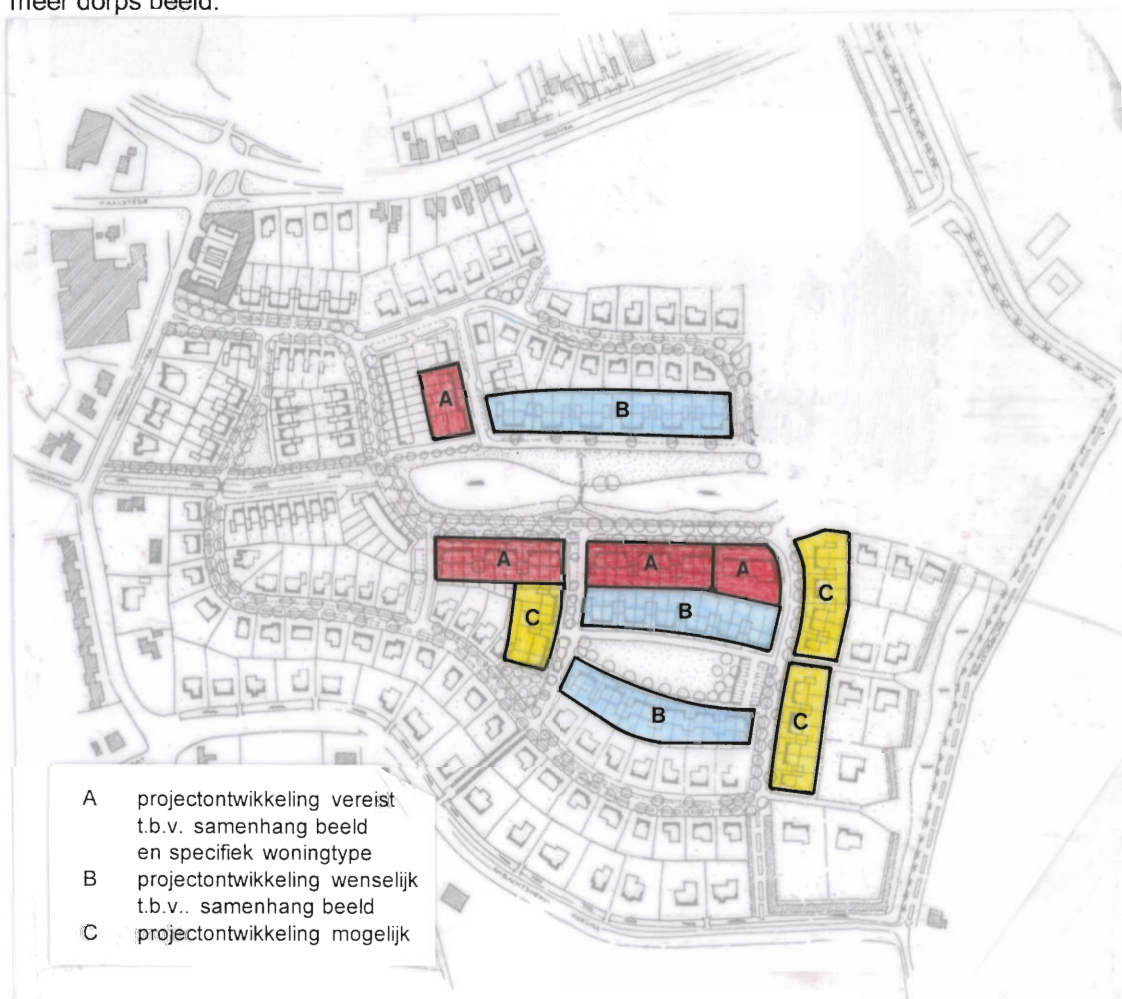
Cluster-/projectvorming

Voor een samenhangend beeld is een logische begrenzing van de bouwprojecten essentieel. Door de ontwikkeling en vormgeving zoveel mogelijk in één hand te houden, wordt een eenduidig beeld gewaarborgd.

Daar tegenover staat de grote variatie die een kleinschalige ontwikkeling aan velerlei particuliere initiatieven met zich mee brengt. Ook dit betekent een bepaalde kwaliteit. In relatie tot de marktontwikkeling en de beoogde beeldkwaliteit wordt hierin een balans gezocht.

Bepaalde bouwblokken of clusters die voor de beeldkwaliteit van belang zijn, komen in principe het meest in aanmerking voor een projectmatige ontwikkeling. Het betreft clusters aan de ruimtelijke hoofdstructuur en clusters met een specifiek woningtype of op een bijzondere situatie die bij een particuliere ontwikkeling naar verwachting niet de beoogde kwaliteit zullen geven. Op bijgaande figuur is een en ander aangegeven waarbij gradaties in de noodzaak van een projectmatige aanpak zijn toegevoegd.

Binnen de aangegeven zones is niet één ontwikkelaar of één woningtype vereist. Meerdere ontwikkelaars met kleinschalige projecten (bv. twee-onder-één-kapwoningen) of variaties op een basistype zullen de beeldkwaliteit kunnen versterken. Een goede afstemming is vereist. Ook een spreiding van kleinschalige projecten over een groter gebied kan bijdragen aan een gevarieerd en meer dorps beeld.



Nutsvoorzieningen

Trafogebouwtjes/-kasten en dergelijke dienen zo onopvallend mogelijk te worden gesitueerd. Uitgaande van een standaard vormgeving van dergelijke nutsgebouwtjes dienen deze aan de kleurstelling van de specifieke omgeving te worden aangepast, zodat dergelijke gebouwtjes zo veel mogelijk wegvallen tegen hun achtergrond.

Deze voorzieningen dienen tegen zijgevels en/of geïntegreerd in erfscheidingen en/of groenvoorzieningen te worden gesitueerd.

Straatverlichting

In principe kunnen de gangbare verlichtingsarmaturen worden toegepast waarbij door genuanceerd kleurgebruik en helderheid in lichtsterkte een relatie kan worden gelegd met de verschillende woongebieden en verkeersstructuur. Door in beginsel voor het gehele woongebied te kiezen voor één armatuurtype kan de samenhang in de woonbuurt worden bevorderd. Verschillen hierbinnen, ten behoeve van de ondersteuning/herkenbaarheid van verschillende routes en plekken zijn evenwel gewenst (bijvoorbeeld in verband met onderscheid tussen ontsluitingswegen en woonstraten). Bijzondere aandacht vragen de langzaam verkeersroutes en de centrale waterpartij.

Materialen en kleurstelling

Voor zover in hoofdstuk 4 niet anders is vermeld gelden voor de te realiseren bebouwing de volgende algemene richtlijnen voor materiaalgebruik en kleurstelling.

- Gevels samenstellen uit steenachtige materialen; trespa of gelijkwaardig materiaal is niet toegestaan. Voor het overige is het materiaalgebruik in principe vrij. Monsters van de toe te passen materialen moeten worden voorgelegd.
- Kleurverschillen tussen woningen zijn mogelijk maar de samenhang moet gewaarborgd blijven. Extreme kleurverschillen dienen te worden vermeden, zoals witte kalkzandsteen met daarnaast donkerrode baksteen.
- Extreme kleurverschillen op schuine daken zijn niet gewenst. Ter voorkoming hiervan dient een keuze te worden gemaakt uit de volgende kleuren: donkergrijs/antraciet of rood. Monsters van de toe te passen materialen moeten worden voorgelegd.
- Bij de detaillering dient een bij de gekozen bouwstijl passende maatvoering en materiaalkeuze in acht te worden genomen. Zo dient een roede verdeling vóór het glas te liggen en zijn bij een twintiger jaren-stijl grote overstekken nodig.

Zoals in voorgaande hoofdstukken is aangegeven, geeft het beeldkwaliteitsplan voor de verschillende schaalniveaus (stedenbouw, architectuur, inrichting) het kwalitatief ruimtelijk ambitie-niveau aan voor zowel de gebouwde als onbebouwde omgeving. Hiervoor zijn ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling (en daarmee ook voor het beheer) van het woongebied aangedragen en vastgelegd in inrichting. Streven naar een ruimtelijke kwaliteit veronderstelt echter meer. Bij de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan is een goede communicatie met betrokkenen een voorwaarde om het gewenste ambitieniveau te bereiken. Van hen wordt immers eveneens verlangd dat zij zich samen met de gemeente conformeren aan het beeldkwaliteitsplan c.q. inzetten voor een ruimtelijk-kwalitatief goed woon- en leefklimaat. Dit vereist een goede organisatie van het planproces met daarop afgestemde spelregels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op verschillende factoren die een belangrijke schakel zijn in het planproces en die van invloed zijn op de kwaliteit.

Ten aanzien van uit te geven gronden

- De in dit beeldkwaliteitsplan aangegeven begrenzing van clustergewijs te ontwikkelen projecten zal mede richtinggevend zijn voor de gronduitgifte.
- Omvang van zowel het bouwprogramma als het project zijn afhankelijk van het op de betreffende locatie voorgestane ruimtelijk beeld, en niet andersom. Met inachtneming van het gemeentelijk woningbouwprogramma (woningbehoefte) zal een en ander daarop worden afgestemd.
- Voor de grond wordt in eerste instantie alleen een optie verleend. De optienemer onderschrijft de eisen en uitgangspunten van het plan. De optie geldt voor een nader te bepalen periode (van bv. enige maanden) waarbinnen het bouwplan getoetst en goedbevonden moet zijn.
- De bouwer (projectontwikkelaar, particulier) aanvaardt met de keuze voor een bepaalde locatie impliciet de uitgangspunten en randvoorwaarden van dit plan.

Ten aanzien van het bouwplan

- Bouwplannen moeten zijn afgestemd op het in het beeldkwaliteitsplan aangegeven beoogde ruimtelijke beeld voor de betreffende locatie. Op beeldbepalende locaties worden hoge eisen gesteld aan de architectuur.
Zogenaamde "ladeplannen" en/of bouwers die uitsluitend dit soort plannen realiseren, komen niet in aanmerking voor beeldbepalende/-ondersteunende locaties.
- Voor bebouwing op beeldbepalende locaties en voor projecten van grotere omvang (clusters of bij minimaal 4 woningen), is de inschakeling van een architect verplicht.
Voor de beeldbepalende locaties kan de gemeente desgewenst in goed overleg met de initiatiefnemer tot de bouw van architectenkeuze mede bepalen.
- Architecten moeten voor aanvang van de ontwerpwerkzaamheden (in verband met de nodige afstemming) kennisnemen van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Afhankelijk van de locatie en projectomvang zal een bespreking worden belegd tussen de architect en de gemeente (waar nodig aangevuld met stedenbouwkundige en/of welstandsgedelegeerde).
- Kennis dient te worden genomen van aangrenzende projecten. Bij gelijktijdige ontwikkelingen van naastgelegen projecten dient ten behoeve van afstemming in een vroeg stadium overleg tussen de vormgevers plaats te vinden.
- Indien een bouwplan naar de mening van de welstandsgedelegeerde met reden kan afwijken van het beeldkwaliteitsplan, vindt een terugkoppeling plaats met gemeente en zonodig de stedenbouwkundige.
- Monsters van toe te passen materialen in gevel en kap moeten worden voorgelegd aan gemeente/welstandscommissie.

Ten aanzien van openbare ruimte

- Het beeldkwaliteitsplan zal ook voor inrichtingsplannen voor de openbare ruimte als toetsingskader fungeren.
- De inrichtingsplannen voor de beeldbepalende hoofdruimten dienen als één geheel te worden ontwikkeld. Hierover vindt overleg plaats tussen gemeente, stedenbouwkundig adviseur en welstandsgedelegeerde.