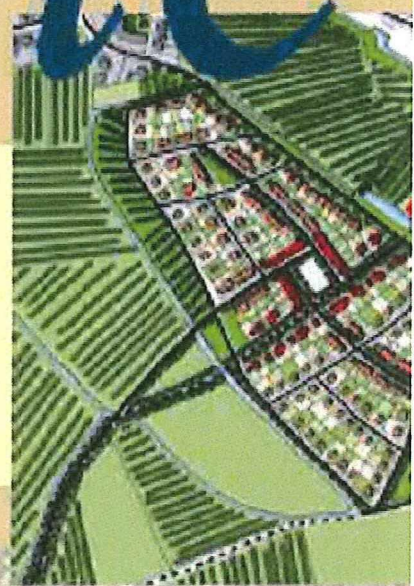




# *kapelle*

*beeldkwaliteitsplan  
zuidhoek*



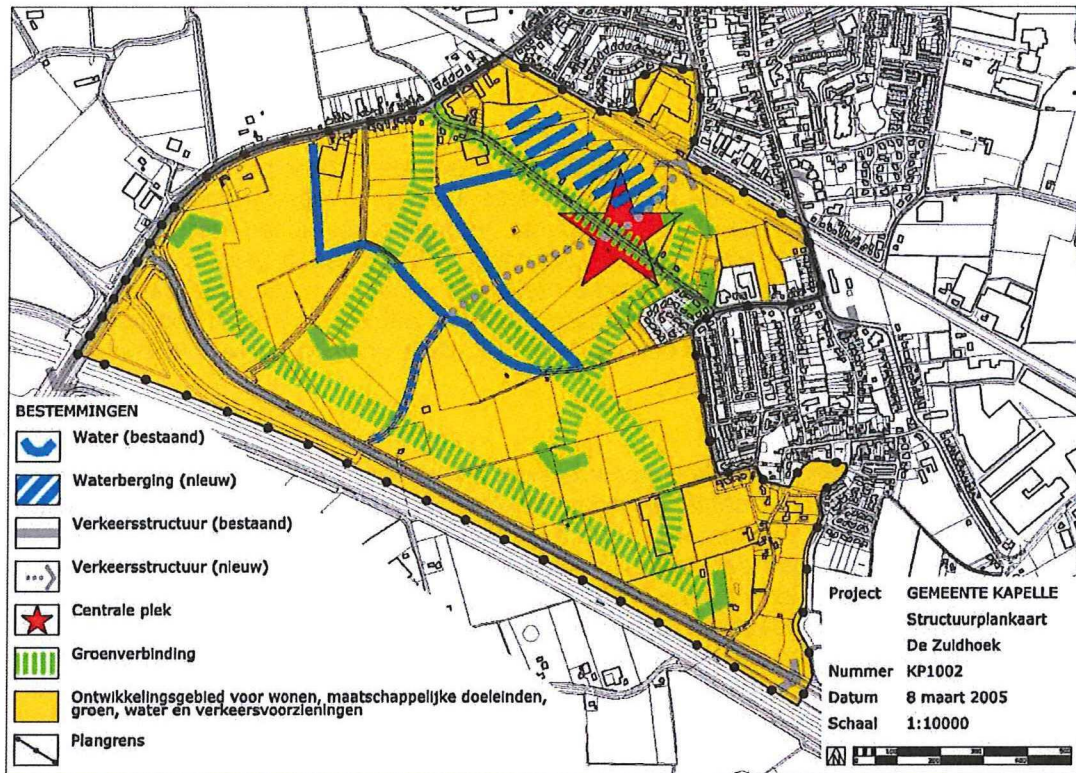
**rboi**

# kapelle

## zuidhoek

### beeldkwaliteitsplan

opdrachtgever	:	gemeente Kapelle
nummer	:	708.00747821
datum	:	31 oktober 2006
raad	:	19 december 2006
		Aangepast 11 november 2011
opdrachtleider	:	ing. R.G.M. Louwes
auteur(s)	:	ir J.F.M. Taminiau



Structuurvisie



Luchtfoto

# 1. Inleiding

3

## **Context**

Het gebied ten zuidwesten van Biezelingse is gereserveerd voor de uitbreiding van de Kapelle en Biezelingse. In dit gebied zal de komende jaren de meeste woningbouw gaan plaatsvinden om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van de gemeente. Voor dit grote gebied tussen spoorlijn en A58, de Zuidhoek genaamd, is een structuurvisie opgesteld. Hierover heeft besluitvorming plaatsgehad. Vervolgens zijn een programma van eisen en een masterplan gemaakt. Daarmee is de stedenbouwkundige visie voor de gewenste ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen vastgelegd. Het masterplan wordt verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp en een voorontwerpbestemmingsplan.

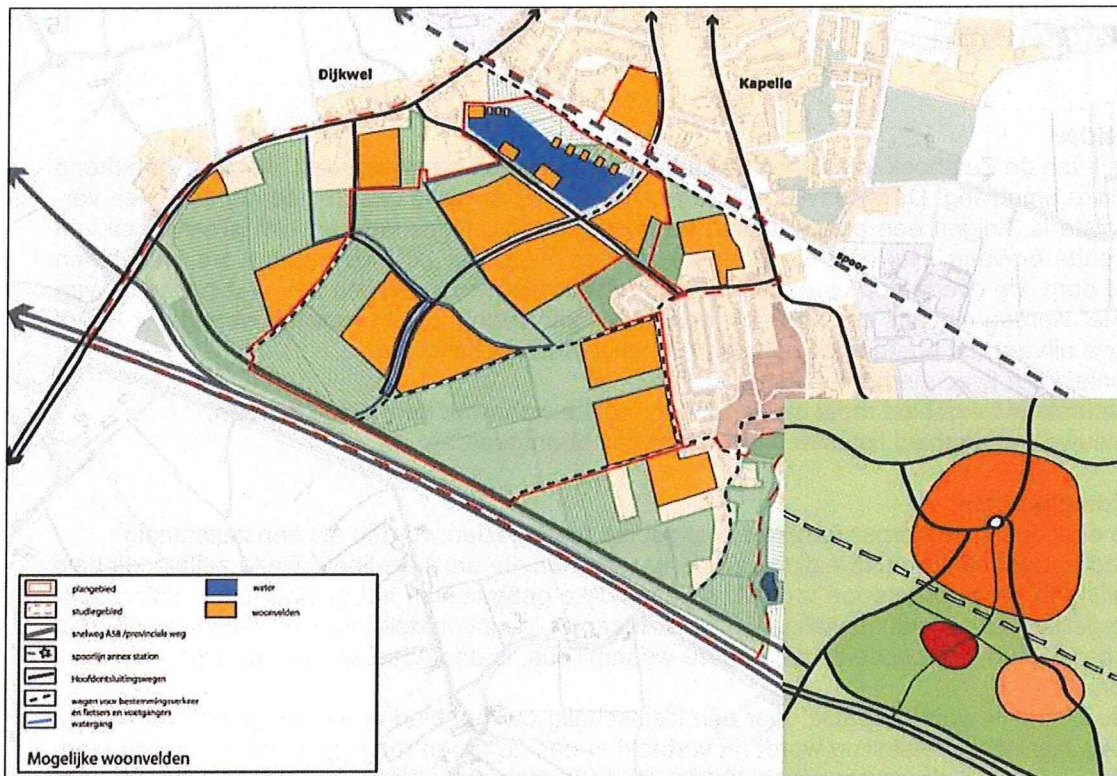
## **Doel**

In de structuurvisie zijn meerdere ontwikkelingen voorzien, die verspreid tussen de boomgaarden in dit gebied kunnen plaatsvinden. Het centrale woongebied zal als eerste fase worden gerealiseerd. Hierin zijn 200 tot 250 woningen voorzien. Het komt ten zuiden van de Biezelingseweg te liggen. De ambitie om dit nieuwe woongebied een duidelijk eigen karakter te geven, is hoog. Daartoe is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden richtlijnen gegeven voor de vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee kan sturing worden gegeven aan de beoogde sterke samenhang en eigen identiteit van bebouwing en ruimte. "Eén dorp, één sfeer".

## **Opbouw**

Dit beeldkwaliteitsplan beperkt zich tot het centrale woongebied. In hoofdstuk 2 wordt het centrale thema beschreven. Hoofdstuk 3 geeft de richtlijnen voor de bebouwingwijze, hoofdstuk 4 die voor de inrichting van de openbare ruimte. In hoofdstuk 5 komen afspraken over regie en organisatie aan de orde.

Het plan streeft naar een beperking van regels. Alleen de hoofdzaken worden vastgelegd.



Kaart uit structuurplan met woonvelden



Wonen tussen de boomgaarden

## 2. Hoofdthema

5

### **Basisidee**

Het concept van de Zuidhoek is gebaseerd op het wonen tussen boomgaarden, die zo kenmerkend zijn voor deze omgeving. De woonvlekken van verschillende omvang, waarbij de centrale vlek veruit de grootste is, krijgen een plaats tussen de boomgaarden. Deze vormen een groene mal van een variërende omvang. Het centrale woongebied met meer dan 200 woningen wordt hierbinnen het nieuwe dorp. De overige op langere termijn te ontwikkelen woonvlekken zijn veel beperkter van omvang. Het worden clusters die meer als een kleine uitbreiding van bestaande woongebieden of als enigszins uitvergroete boerderijcomplexen kunnen worden beschouwd.

In deze context zijn twee elementen essentieel:

- het centrale woongebied moet als veruit de grootste woonvlek een "dorp" worden;
- het nieuwe woongebied ligt in een omgeving van boomgaarden.

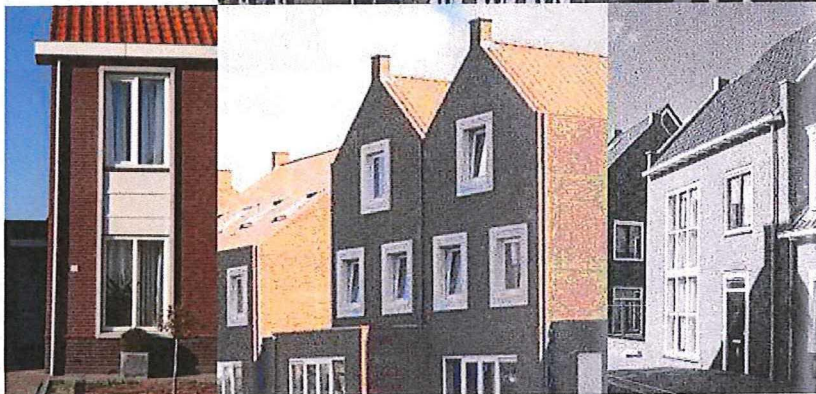
### **Hoofdkenmerken**

Het eerste element is het dorpse karakter. Het gebied moet gezien worden als een zelfstandig woongebied en niet als een uitbreiding van de kernen Kapelle en Biezelingse. Deze zelfstandigheid komt tot uiting in de harde groene randen, de ruimtelijke opbouw van het gebied (plein, linten, randen en dergelijke) en het kleinschalige karakter. Maar dit is niet voldoende. Een duidelijke samenhang, die het gebied onderscheidt van andere woonmilieus, is onontbeerlijk voor de eigen identiteit als een dorp.

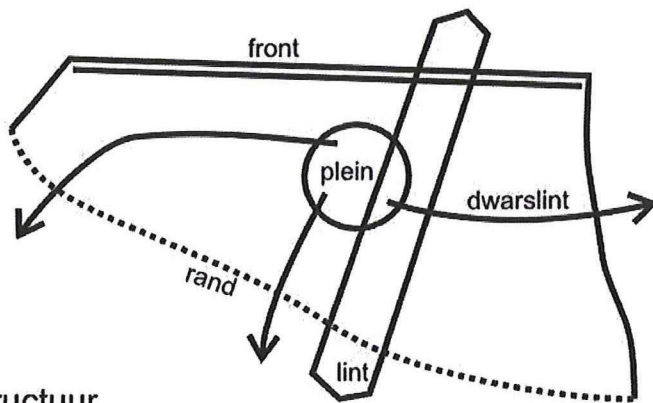
Het tweede kenmerk wordt bepaald door een kleinschalig woongebied in een omgeving van boomgaarden. Als kwaliteitsdoelstelling wordt dit vertaald in een zo groen mogelijk karakter van de nieuwe woonomgeving. Op de eerste plaats betreft dit de groene mal van boomgaarden ofwel de randen van het woongebied. Op de tweede plaats zullen de openbare ruimte en aansluitend de tuinen een sfeerbepalend groen karakter moeten krijgen.



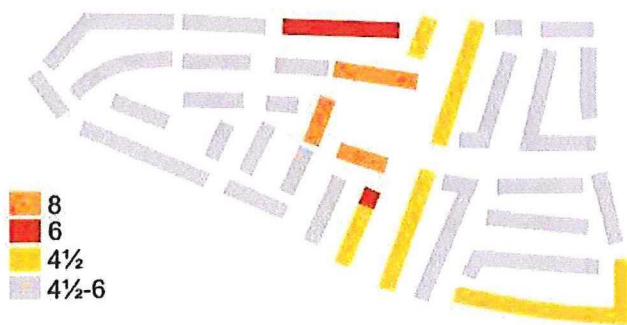
Rode kappen



Traditionele stijl  
Eigentijdse vertaling



Structuur



Hoogtes

### 3. Richtlijnen voor bebouwing

7

#### Algemeen

Het hoofdthema van een zelfstandig herkenbaar dorps woongebied in een groene omgeving roept associaties op met een tuindorpkarakter. Kleinschaligheid, sterke samenhang en een herkenbare eigen identiteit vormen daarbij belangrijke trefwoorden. Deze zijn vertaald in enige algemene richtlijnen.

#### *Toepassing van schuine daken met rode pannen.*

Daken beïnvloeden het beeld sterker dan gevelwanden. Schuine daken met rode pannen zorgen voor een sterke samenhang.

#### *Traditionele architectuurstijl in een eigentijds jasje.*

De helderheid van deze architectuur heeft zijn kwaliteit bewezen. De eenvoudige hoofdvormen en het materiaalgebruik vormen het vertrekpunt en inspiratiebron voor een eigentijdse vertaling van deze rustige stijl.

#### *Streven naar diversiteit en kleinschaligheid in bebouwing.*

Het programma voorziet in veel rijen en geschakelde bebouwing. Kleine blokjes en variatie in rooilijn, nokrichting en goothoogte waarborgt de kleinschaligheid.

#### Specifiek

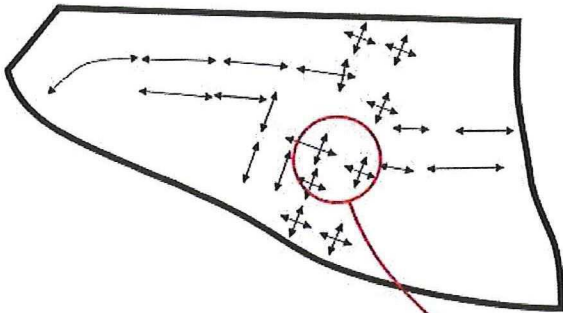
De ruimtelijke opbouw van het gebied is in sterke mate van invloed op de eisen die aan de vormgeving gesteld worden. De richtlijnen voor de bebouwing worden aangewend om de ruimtelijke opbouw te verduidelijken. Belangrijke onderdelen hierin zijn: het lint, het plein, het front (naar de Biezelingseweg), de rand aan het groen en de dwarslinten.

Voor de beeldkwaliteit van de bebouwing zijn de volgende aspecten van belang: hoogte, dakvorm, nokrichting, dakhelling, materiaalgebruik, rooilijn, compositie, detaillering, hoekoplossingen, verbijzonderingen en dergelijke.

Voor deze aspecten zijn de volgende voorwaarden opgesteld. In het schema zijn deze samengevat.

- *De maximale goothoogte is in het bestemmingsplan vastgelegd.*  
Verschillen in plandelen zijn hiermee versterkt. De zuidoost-rand en het lint blijven laag. Het plein en het centrale front krijgen meer hoogte.
- *Zadeldaken al of niet samengesteld hebben een hellingshoek van minimaal 45°.*  
Geringe afwijkingen zijn mogelijk. Steilere dakvlakken zijn toepasbaar op specifieke plekken of composities van bouwblokken. Andere dakvormen zoals mansarde of gebogen daken zijn alleen na overleg met de welstand mogelijk.
- *De nokrichting is variabel tenzij een dominante richting per deelgebied is bepaald.*  
Voor het lint zijn dwarskappen dominant. Voor het plein en de dwarslinten is de langsrichting overheersend waarbij enige variatie wenselijk blijft.
- *De rooilijn is variabel binnen de aangegeven bouwstroken. Aan het plein geldt een strakke rooilijn.*  
De bandbreedte voor variatie is beperkt door de beschikbare kaveldieptes. Ten behoeve van de wandvorming aan het plein zijn verspringingen ongewenst.
- *Voor daken zijn rode gebakken pannen vereist*  
In het lint zijn ook antraciet gebakken pannen toegestaan.
- *Voor gevels wordt rode baksteen binnen een bepaalde bandbreedte vereist.*  
Incidenteel wordt een gepleisterde of gekeimde gevel nagestreefd. Ook een zwarte steen is incidenteel mogelijk. In het lint is, in combinatie met antraciet pannen, een gele steen aanvaardbaar.

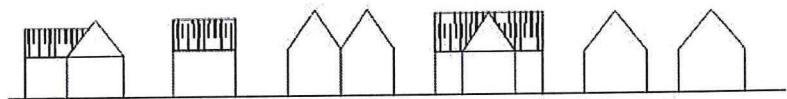




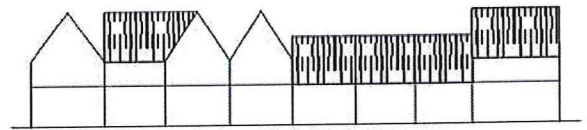
Nokrichting



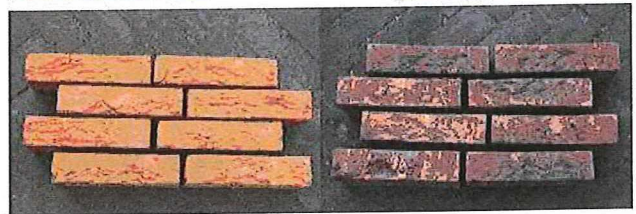
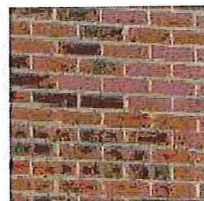
Variatie in nok- en gootlijn



Maximale variatie in lint



Langskap dominant in pleinwand



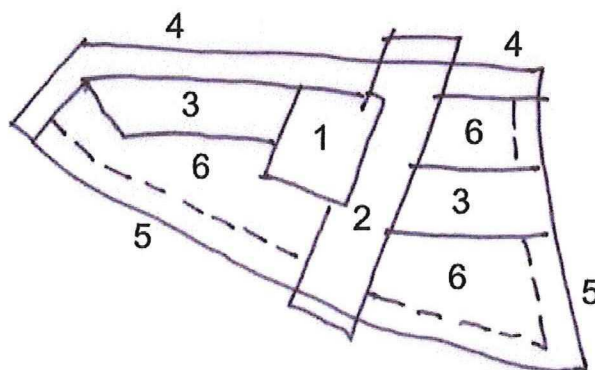
Bandbreedte kleur gevelsteen

Hoogwaardige en duurzame materialen worden nagestreefd. Onder- en bovengrens zijn aangegeven.

- *Variatie aanbrengen bij geschakelde bebouwing (rij- 1/1 en 2/1)*  
Monotonie en symmetrie vermijden. Toevoegingen, verspringingen en materiaalverschillen dragen bij aan een gevarieerd beeld.
- *Op hoeken de zijgevel als tweede voorgevel behandelen. Hoeken op strategische plekken in de ruimtelijke structuur verbijzonderen.*
- *In detaillering architectuurstijl benadrukken door zorgvuldigheid en interpretatie.*  
Geen of minimale dakoverstekken en verticale gevelopeningen sluiten aan bij de traditionele architectuurstijl. Het vormt een basis voor een eigentijdse uitwerking.

## Schema

gebied	woningtype	goothoogte	rooilijn	nokrichting	materiaal gevel		
					baksteen	pleister-/keimwerk	hout
Lint	vrijstaand 2/1	4 à 4½ m	variabel	dwars dominant	circa 80%	circa 20%	<10%
Plein	aaneen	7 à 8 m	strak	langs dominant	>50%	>20%	-
Front	variabel (1/1, 2/1, vr.st.)	midden 6 m flank 4½ à 6 m	strak	vr.st. variabel 2/1 langs 1/1 dwars	+	<10%	-
Rand	vrijstaand breed	4½ m à 6 m	variabel	variabel	+	<10%	-
Dwarslint	rij, 2/1	4½ à 6 m	strak	langs dominant	>50%	>20%	-
Overige	vrijstaand	4½ à 6 m	strak	variabel	+	+	<20%



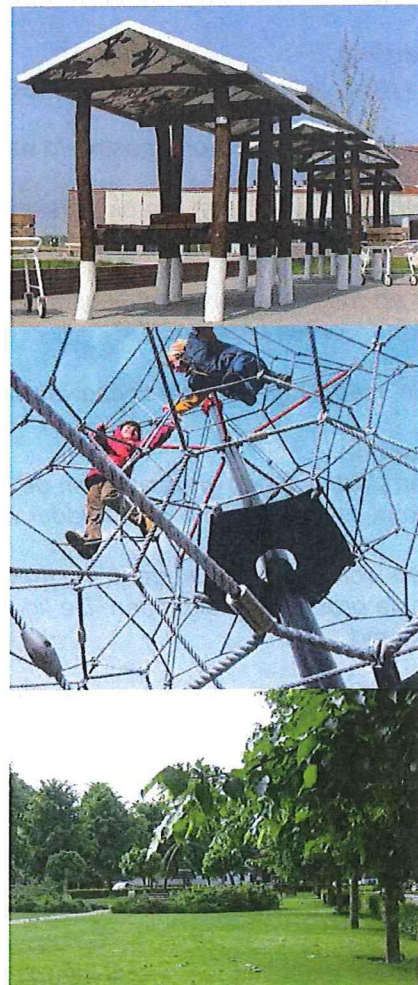
- 1 plein
- 2 lint
- 3 dwarslint
- 4 front
- 5 rand
- 6 overig



Gebakken materialen



Bepanting



Bijzondere elementen

## 4. Richtlijnen voor de openbare ruimte

11

### Algemeen

De inrichting van de openbare ruimte is zeker zo belangrijk voor de beeldkwaliteit als de bebouwing. Een sterke openbare ruimte vormt de drager van de ruimtelijke kwaliteit. De groene randen rondom waarborgen de landelijke omgeving en unieke ligging. In de straatprofielen wordt een rustig beeld nagestreefd. In de profielen komt de ruimtelijke opbouw tot uiting. Maat en vorm van beplanting en verharding bepalen het onderscheid tussen de woonstraten. De profielen zijn in bijgaande figuur weergegeven.

Hierbij valt het volgende op te merken.

- De Biezelingseweg krijgt een sterk laankarakter met dubbele bomenrij als hoofdonthulling van het gebied.
- Het plein heeft een zo groot mogelijke groene kern van gras, omzoomd met bomen.
- Een deel van het plein wordt gereserveerd voor een speelmogelijkheid. Een bijzonder element op het plein wordt nagestreefd.
- De overige straten hebben min of meer traditionele profielen waarbij de stroken voor parkeren en beplanting los van elkaar liggen of gecombineerd zijn. Een zo groot mogelijke continuïteit van bomenrijen wordt nagestreefd. De situering van parkeerplekken en inritten wordt hier zoveel mogelijk op afgestemd.

### Verharding

- *Voor rijweg, fiets- en voetgangersstroken worden gebakken materialen toegepast.*
- *Voor parkeerstroken wordt gestreefd naar gebakken klinkers.*
- *In de randen wordt een strook graskeien aan de straat toegevoegd ten behoeve van het parkeren.*
- *Kleur en formaat van verhardingsmaterialen zullen bij het woonrijp maken in overleg met welstand worden bepaald.*
- *Het fietspad langs de Biezelingseweg wordt in asfalt uitgevoerd.*

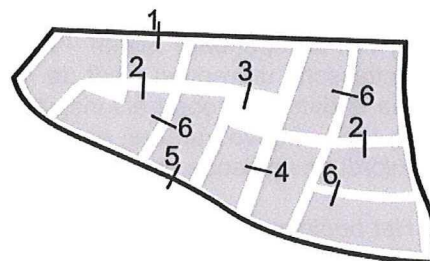
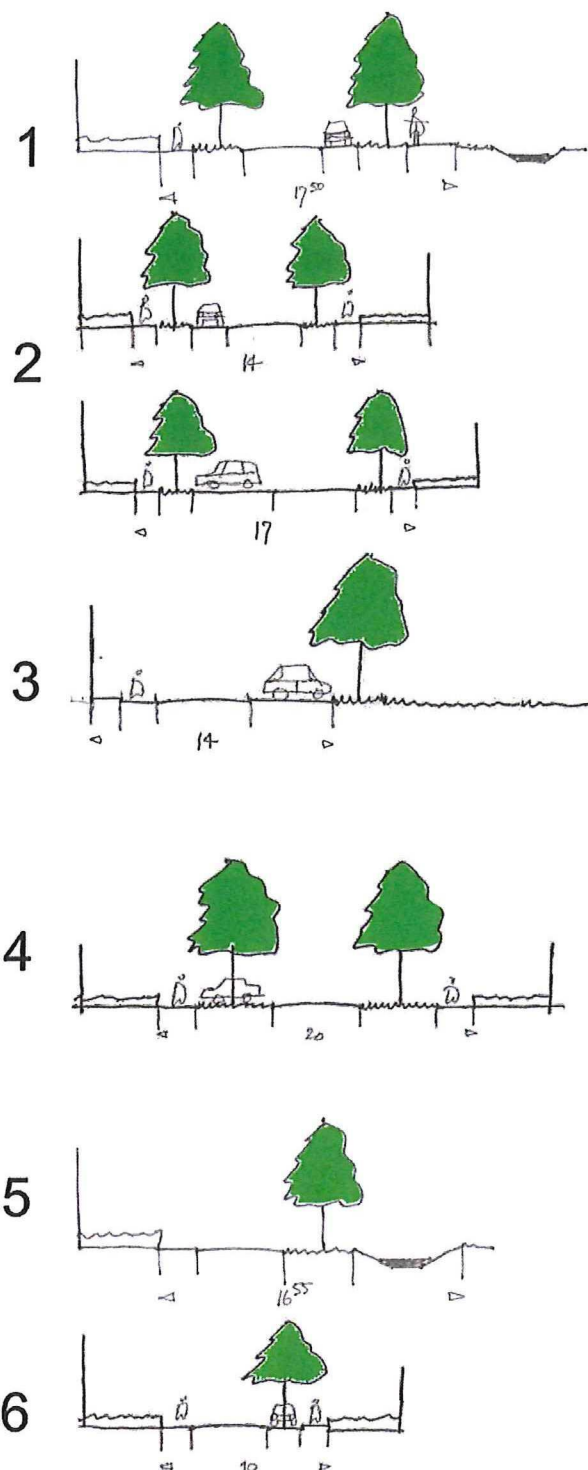
### Beplanting

- *Alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden in hagen uitgevoerd. Dit wordt privaatrechtelijk door middel van koopcontracten geregeld. Een erfafscheiding bestaande uit palen en een open rasterwerk die volledig is begroeid met een klimplant wordt gezien als een haag.*
- *Bomen worden zoveel mogelijk in stroken van gras of blokhagen gepland ten behoeve van optimale groeiomstandigheden. De ligging van leidingen, inritten en parkeren wordt hierop afgestemd.*
- *In de soortkeuze en grootte van bomen worden afgestemd op de verschillende ruimtesoorten. Per straat wordt een soort toegepast.*

### Bijzondere elementen

In de openbare ruimte krijgen doorgaans veel uiteenlopende elementen een plaats zoals verlichting, speelobjecten, nutsvoorzieningen en straatmeubilair. Eenheid, samenhang en een goede integratie met de inrichting van de openbare ruimte dragen bij aan de beeldkwaliteit en identiteit van het nieuwe woongebied.

- *Bijzondere elementen integraal meenemen in de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij eenheid en samenhang nastreven.*



- 1 Biezelingsweg
- 2 Dwarslint
- 3 Plein
- 4 Lint
- 5 Rand
- 6 Woonstraat

De beeldkwaliteitseisen beperken zich tot een aantal richtlijnen voor bebouwingwijze en de inrichting van de openbare ruimte. Het basisconcept beperkt zich tot een aantal hoofdlijnen. De architectonische uitwerking biedt de nodige ruimte voor creatieve oplossingen. Het beeldkwaliteitsplan is dan ook vooral als inspiratie bedoeld binnen een duidelijk kader en concept. Tijdig overleg ten behoeve van een goede onderlinge afstemming en samenhang is belangrijk. Derhalve wordt de volgende procedure voorgesteld.

- *Het beeldkwaliteitsplan wordt door de raad vastgesteld als toetsingskader voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.*
- *De toetsing wordt gedaan door de welstandscommissie. De welstandscommissie wordt hiervoor uitgebreid met een projectambtenaar die samenhang, continuïteit en coördinatie waarborgt.*
- *Plannen voor meerdere woningen, die veelal door projectontwikkelaars zullen worden ontwikkeld, worden in het allereerste ontwerpstadium ter oriëntatie door de architect met de welstandscommissie besproken. Wederzijds kunnen zo ideeën en kaders worden uitgewisseld ten behoeve van een efficiënt ontwerpproces.*

