

Beeldkwaliteitsplan/Kavelpaspoort Nieuwbouw Woning Gapinge



12 mei 2020
revisie 16 dec. 2020

Colofon

Beeldkwaliteitsplan/Kavelpaspoort woning Gapinge

Opdrachtgever: Gemeente Veere

Initiatiefnemer: fam. Maljaars, Gapinge

Opgesteld door de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de Gemeente Veere

12 mei 2020, revisie 16 december 2020



Inhoud

Inleiding	4
Analyse	
1. Ontwikkelingsgeschiedenis	5
2. verkenning omgeving	8
Beeldkwaliteit	
3. Perceel indeling	10
4. bebouwing	11
5. materiaal en kleurgebruik	12



Inleiding

Dit Beeldkwaliteitsplan, ook wel Kavelpaspoort genoemd, heeft betrekking op een kavel in de kern van Gapinge. Initiatiefnemers hebben bij de gemeente een verzoek ingediend om de kavel een herbestemming te geven zodat de mogelijkheid ontstaat om er een woning te bouwen.

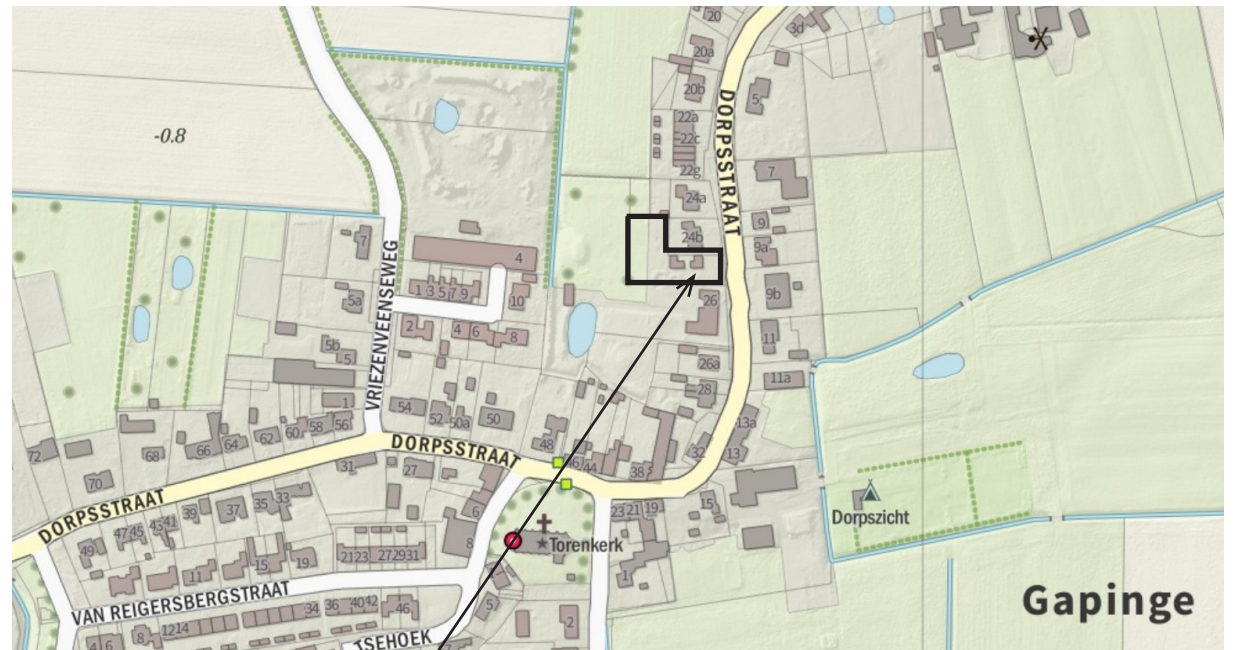
Doel

Met dit Beeldkwaliteitplan worden bouwrichtlijnen opgesteld met als doel de integrale kwaliteit van de te ontwikkelen kavel te waarborgen. De richtlijnen hebben zowel betrekking op de architectuur van de gebouwen als de inrichting van het perceel c.q. de inpassing in de dorpsstructuur.

Toetsing CRK

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert. Grondslag daarvoor is de Nota Ruimtelijke kwaliteit.

Voor dit plan heeft de gemeente Veere, in overleg met de initiatiefnemer, een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document zal fungeren als toetsingskader waarbinnen de CRK de vergunningaanvraag zal beoordelen.



▲ ligging van de kavel ○

1 Ontwikkelingsgeschiedenis

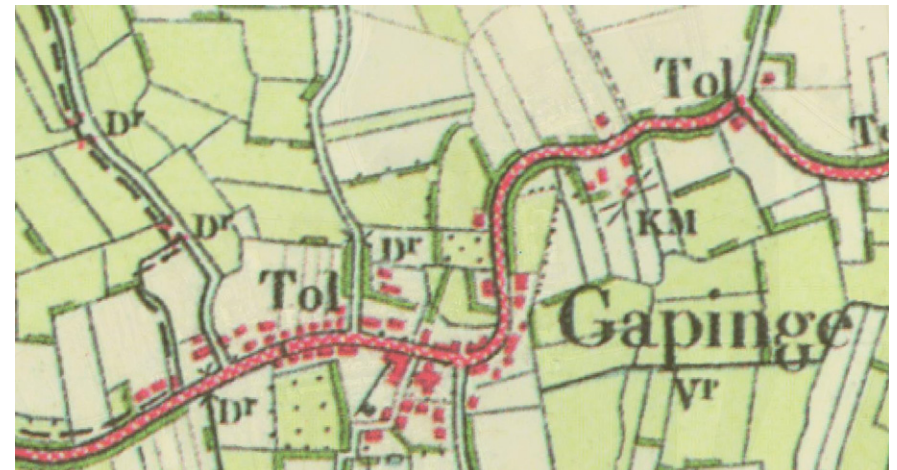
De locatie bevindt zich in de bebouwde kom van Gapinge. Op onderstaande afbeeldingen is de historische ontwikkeling van het gebied te zien.



▲ 1650



▲ 1750



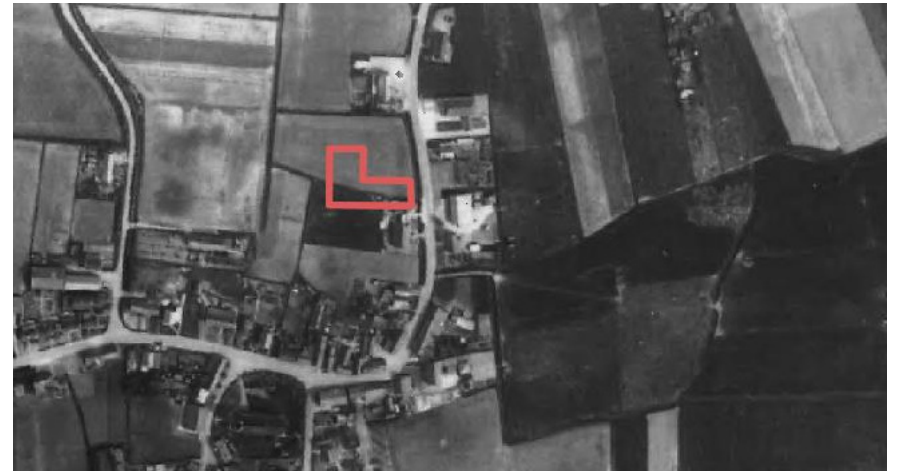
▲ 1916

Duidelijk is te zien dat de locatie zich bevindt langs de Dorpsstraat net buiten de oude kern. De lintbebouwing langs de Dorpsstraat is na 1959 verder naar het noorden met woningbouw verkaveld.



▲ 2019

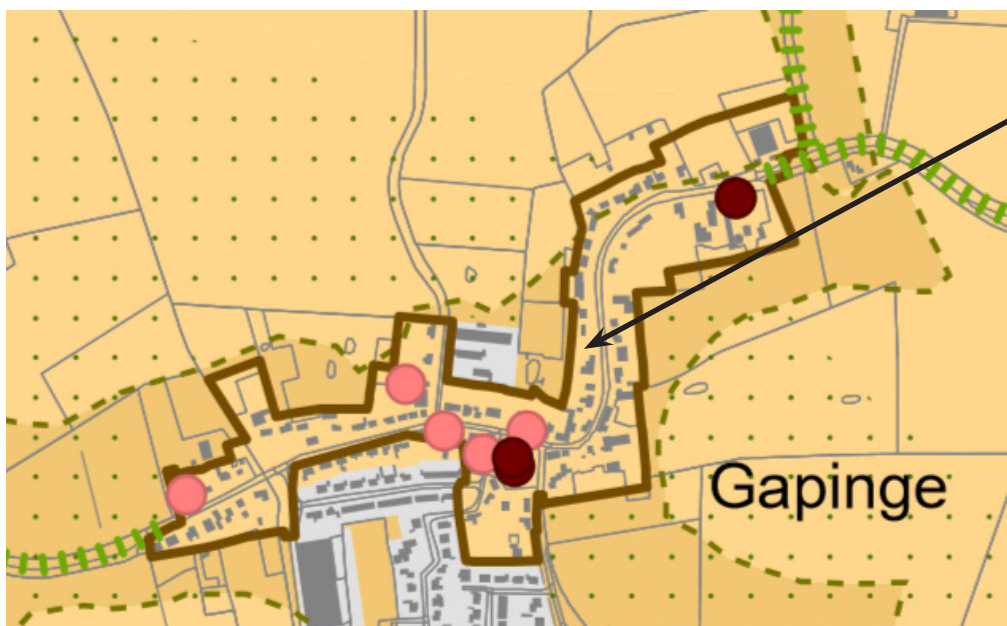
De te bebouwen kavel ligt tussen de Dorpsstraat nr. 24B aan de noordzijde en nr. 26 aan de zuidzijde. De L-vormige kavel strekt zich aan de achterzijde uit langs de achtertuin van Dorpsstraat nr. 24



▲ 1959



▲ 2019



De locatie bevindt zich in de de historische kern van Gapinge.
Conform de beleidswaardenkaart van de gemeente Veere betekent dat onderstaande restricties en waardestelling van kracht zijn.

▲ beleidswaardenkaart cultuurhistorie



Historische kernen

Oorspronkelijke structuur van kern en toegangswegen. Bij ruimtelijke ingrepen wordt rekening gehouden met:

- eigenheid van individuele kernen;
- historische schaal, structuur en bebouwing;
- relatie kern en toegangswegen/lintbebouwing;
- herkenbaarheid silhouet met beeldbepalende bebouwing zoals kerktorens, molens en andere gebouwen.

Borging in bestemmingsplannen van de kernen met een hoge cultuurhistorische waarde door middel van een dubbelbestemming en koppeling met een afweging tot een historisch ruimtelijke analyse van het gebied.
Waardering: (hoge) waarde.

2 Verkenning omgeving

Langs de Dorpsstraat staan woningen en boerenschuren uit diverse bouwperiodes. Onderstaande beelden geven een impressie van die bebouwing. Duidelijk is te zien dat de woningen overwegend 1 laag met een kap zijn.

Het gevelmateriaal is metselwerk afgedekt met een dakpannen dak met gemetselde schoorstenen. Dakkapellen en dakvensters zijn ook aanwezig aan de voorzijde van de woningen. De veelal houten ramen en deuren zijn gaten in de metselwerkvlakken. Soms is ook zwart rabatwerk als gevelmateriaal te zien. De keramische dakpannen zijn veelal orangerood. Een enkele kleurafwijking daargelaten. De landbouwschuren hebben grotere afmetingen en afwijkende gevelopeningen. Alle woningen hebben een voortuin en een achtererf.

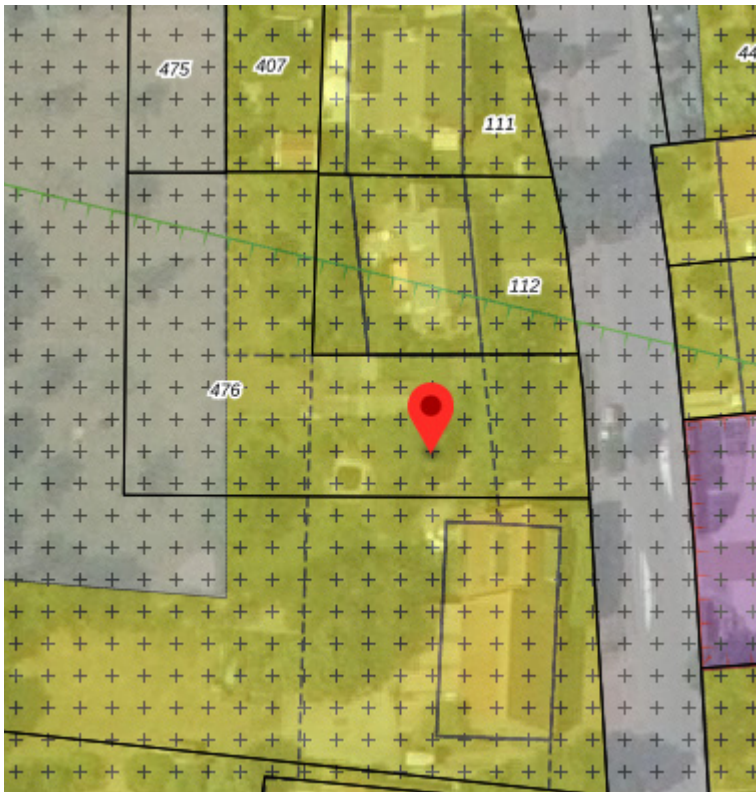




3 Perceel indeling

Het perceel krijgt een indeling op basis van het huidige bestemmingsplan.

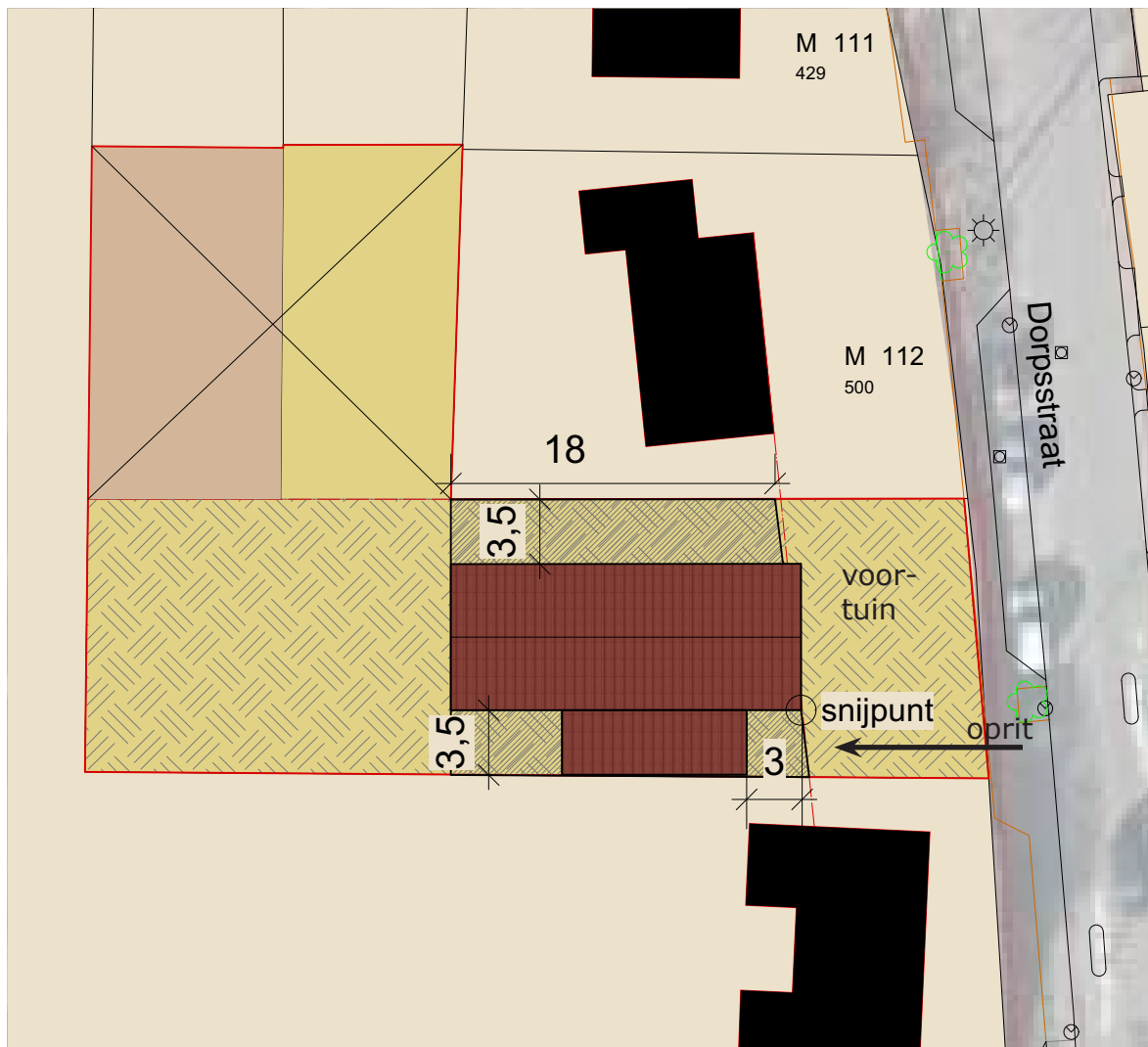
De voorgevel rooilijn volgt de lijn van de ernaast liggende woning. Het bouwvlak ligt op het smalle deel van het perceel. Daarom is een dieper bouwvlak gemaakt dan bij de buurpercelen. Het erf gedeelte is vanaf de straat tot aan de achterzijde van het perceel gemaakt. Hier mogen dus bijgebouwen worden gebouwd. Het overige deel van het perceel mag niet worden bebouwd.



▲ bestemmingsplankaart

(gewijzigd) ►





▲ voorbeeld bebouwing (gewijzigd)

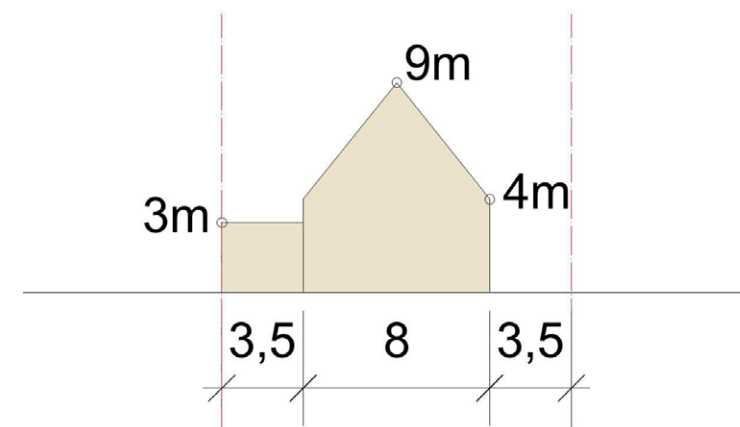
4 Bebouwing

De bebouwing betreft hier een woning van 1 laag met een kap. **Waarbij de goothoogte op maximaal 4 meter ligt en de nokhoogte op maximaal 9 meter.**

De lengterichting van de nieuw te bouwen woning is Oost-West, met de kopgevel naar de Dorpsstraat gericht. De nokrichting is dwars op de Dorpsstraat. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens staan op de tekening erbij vermeld.

Parkeren op eigen terrein kan via de oprit. Aan die zijde, **de zuidzijde**, kan ook een garage als bijgebouw gebouwd worden. De garage ligt minimaal 3 meter achter de voorgevel rooilijn.

Op tekening is het snijpunt met de voorgevelrooilijn aangegeven.



5 Materiaal en kleurgebruik

De locatie en haar context zijn gebaat bij een rustig en ingetogen dorps beeld, waarbij de architectuur op een eigentijdse manier verwantschap heeft met het DNA van de (woon)bebouwing in de historische kern. Metselwerk, maar eventueel ook hout vormen de hoofdbestanddelen van de gevels. Kappen zijn afgedekt met een keramische pan in een orangerode of donkergrijze kleur.

Niet toegestaan:

- Grote dakkapellen en grote uitstekende erkers.
- Kunststof plaatmateriaal in de gevel- en dakvlakken.
- Stucwerk en sterk contrasterende materialen en kleuren.

Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen sluiten aan bij de architectuur van de woning en kunnen (deels) opgetrokken zijn uit hout. Ze zijn plat afgedekt of met een kap in dezelfde hellingshoek als de woning.

Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Zonnepanelen vormen samen één rechthoekig vlak. Altijd in een verzorgde compositie met eventuele dakkapellen en dakvensters. Rondom ca. 50 cm vrij van de rand. Bij voorkeur in het dakvlak geïntegreerd.



Materiaalkeuze, detaillering en raamvoering ondersteunen de eigentijdse interpretatie van een traditionele dorpswoning.





▲ Eigentijdse interpretatie van dorpse bouwstijl. Baksteen en keramische dakpannen i.c.m. zwart rabat. ►



▲ geen stucwerk en geen rieten daken



▲ geen schuurwoningen en afwijkende kapvormen