

BEELDKWALITEIT  
RUIMTE VOOR RUIMTE WONING  
NABIJ KAPELLAAN 8 GASSEL

## Inleiding

Aan de Kapellaan 8 te Gassel wordt een Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Hiertoe is een bestemmingsplan in procedure. Het bestemmingsplan ziet op sanering van de intensieve veehouderij aan Kapellaan 8 te Gassel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De stallen op de locatie Kapellaan 8 worden hierbij gesloopt en de dierrechten worden om niet doorgehaald. In samenhang met deze ontwikkeling wordt beoogd een Ruimte voor Ruimte woning op te richten ten westen van het agrarisch bouwvlak, binnen de bebouwingsconcentratie 'Nieuw Gassel'. De bedrijfswoning/langgevelboerderij aan Kapellaan 8 betreft een gemeentelijk monument. In deze langgevelboerderij waren tot voor kort varkensstallen aanwezig in het stalgedeelte van de boerderij. Ter behoud van dit cultuurhistorisch waardevol object wordt de boerderij in samenhang met sanering van het bedrijf, intern verbouwd en gesplitst in twee wooneenheden. De langgevelboerderij krijgt hierbij een passende andere herbestemming, te weten een reguliere woonbestemming.

Dit plan geeft de randvoorwaarden weer in het kader van beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

## Randvoorwaarden Ruimte voor Ruimte woning

Voor de Ruimte voor Ruimte woning gelden de navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte heeft een maximale hoogte van 4,5 meter.
- De bouwhoogte heeft een maximale hoogte van 8 meter.
- De woning dient voorzien te zijn van een kapconstructie met een dakhelling.
- De woning dient gericht te zijn op de Kapellaan (zichtgevel aan de voorzijde).
- Het bijgebouw dient achter de achtergevelrooilijn van de woning gerealiseerd te worden.
- De woning dient dusdanig gesitueerd te worden dat er een zichtrelatie met het open achterliggende gebied aanwezig blijft.
- De in- en uitrit wordt niet gesitueerd op de hoek van de Kapellaan en de Zeegstraat, maar de nieuwbouw wordt altijd ontsloten vanaf de Kapellaan.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- De architectuurstijl van de nieuwbouw dient te passen binnen het huidige landelijke straatbeeld met als voornaamste referentiewoning het gemeentelijk monument aan Kapellaan 8. Dit mag ook een hedendaagse variant of een interpretatie van een gekend landelijk type zijn. Navolgende foto geeft een beeld van het gemeentelijk monument aan Kapellaan 8.



Figuur: Referentiebeeld gemeentelijk monument aan Kapellaan 8

- De erfafscheiding aan de voorzijde dient laag en bij voorkeur groen te zijn. Eventuele erfafscheidingen aan de zijkant of achterzijde dient uitgevoerd te worden als natuurlijke beplanting(groensingel) of als een haag.

## Referentiebeelden

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning moet opgaan in het straatbeeld. Navolgende figuren geven referentiebeelden voor woningen die wel en niet passend zijn binnen het straatbeeld.

### *Wel passend*



### *Niet passend*





Figuur: Referentiebeelden voor wenselijke en niet wenselijke type woningen binnen het plangebied

Ook kan er gekozen worden voor een meer moderne, eigentijdse toepassing van de kenmerken van de langgevelboerderij. In dat geval wordt wel de kenmerkende vorm van de langgevelboerderij overgenomen maar zullen overige belangrijke kenmerken een moderne uitstraling krijgen door bijvoorbeeld te werken met modernere materialen zoals zink en glas.

## Kleur- en materiaalgebruik

De materialisering van de nieuwbouwwoning dient aan te sluiten bij het kleur- en materiaalgebruik in het landelijke gebied. Hier zijn voornamelijk kleuren in het rode spectrum toegepast (rood, roodbruin donker oranje, oranje). Baksteen als gevelafwerking overheerst. De gevels worden bij voorkeur allemaal uitgevoerd in baksteen of van een huid in baksteen voorzien. De kleurstelling van deze baksteen is conform de aanliggende bebouwing liefst een roodtint. Dit kan ook met gemêleerde of gevlamde bakstenen. Witte en grijze gevelsteen worden als niet passend beoordeeld. Bepleistering van de gevel is niet voor de hand liggend. Hetzelfde geldt voor het gebruik van zeer donkere baksteenkleuren (paars, donkerbruin, zwart). Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan.

De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak of snijriet. Er kan ook een combinatie van een laag pannendak met daarboven een deel in snijriet met keramische nokvorst worden toegepast. Andere materialen, zoals metaal, dakleien of een vegetatiedak, zijn toegestaan mits ze bijdragen tot een hoge architectonische kwaliteit van het geheel.

Het toepassen van een plint in geval van een bakstenen gevelbekleding wordt niet verplicht voorgeschreven. Indien een plint wordt toegepast dient deze niet tot aan de onderzijde van de ramen te lopen en in hetzelfde materiaal te worden uitgevoerd, maar dan bij voorkeur in een andere kleur of gemarkeerd te worden middels een afwijkend metselverband. Toepassing van een plint in natuursteen of stucwerk (ook geschilderd beton) heeft niet de voorkeur, maar is mogelijk bij voldoende kwaliteit van het geheel.

Het karakter van de woning kan versterkt worden door de gerichte keuze van de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van eenvoudige ramen en deuren met een zichtbaar kozijn in gevels uitgevoerd in baksteen. Het werken met rollagen of strekken in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen (ramen) wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten weinig voor de hand liggend, maar toegestaan bij voldoende architectonische kwaliteit van het geheel.

Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag, hanenkamstrek of een vlak metselwerk in een afwijkend verband. In gevels in hout is het mogelijk te werken met verzonken frames voor ramen en deuren. Eventueel kunnen de gevelopeningen in een houten gevel voorzien worden van een houten lijst in een afwijkende lichte kleur (gebroken wit). Eventueel is het toepassen van luiken bij ramen in gemetselde gevels ook mogelijk. Het kleurgebruik voor de ramen, deuren en kozijnen is in principe vrij, maar passend bij de architectonische kwaliteit. Het materiaalgebruik voor ramen en kozijnen is niet voorgeschreven.