

**Beeldkwaliteitplan
Hoekperceel
Veekestraat / Koninginnenpage
te Oosterhout**

Behandeld in de vergadering van
de commissie voor welstand
en monumenten d.d. 26 sept 14

- ~~aanhouden~~
- ~~pré advies~~
- voldoet
- ~~voldoet mits~~
- ~~voldoet op hoofdlijnen~~
- ~~voldoet niet~~

INZICHT
&
OVERZICHT

Beeldkwaliteitplan Hoekperceel Veekestraat / Koninginnenpage te Oosterhout

Opdrachtgever : Mevr. E. Hoyng
Hoflaan 18
3722 BN Bilthoven

Projectnummer : 20130216-00

Status rapport / versie nr. : Definitief 01

Datum : 4 september 2014

Opgesteld door : mw. ing. M.M. Kooijman-Bons

Gecontroleerd door : ing. S. Spapens

Voor akkoord : mw. ing. M.M. Kooijman-Bons Paraaf : _____

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
D01	04-09-2014	Beeldkwaliteitsplan	MK	SSp

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	2
1.1	Algemeen	2
1.2	Beeldkwaliteitplan	2
1.3	Ligging plangebied in kern Oosterhout	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Welstandsnota	4
2	GEBIEDSOMSCHRIJVING	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.1.1	Historische ontwikkeling	5
2.1.2	Ruimtelijke structuur	7
2.1.3	Bebouwingsstructuur	8
2.1.4	Groenstructuur	12
2.2	Doelstellingen vanuit bestaande situatie	13
3	VISIE BEELDKWALITEIT	14
3.1	Stedenbouwkundige aspecten	14
3.2	Architectonische aspecten	16
3.3	Groen / parkeren	19

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend beeldkwaliteitplan heeft betrekking op een woningontwikkeling ter plaatse van het hoekperceel Veekestraat / Koninginnenpage te Oosterhout, kadastraal bekend als Gemeente Oosterhout, sectie N, nr. 3636.

Voor het betreffende perceel zijn in de welstandsnota van de gemeente Oosterhout geen toetsingscriteria opgenomen. Vanwege de markante ligging (entree Vlinderbuurt en ligging aan de Veekestraat met monumentale langgevelboerderij) is het de wens van de gemeente Oosterhout een beeldkwaliteitplan voor het perceel op te stellen, welke zal worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Het beeldkwaliteitplan zal parallel aan het op te stellen bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

De toekomstige bouwontwikkeling dient bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouw rekening te houden met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

1.2 Beeldkwaliteitplan

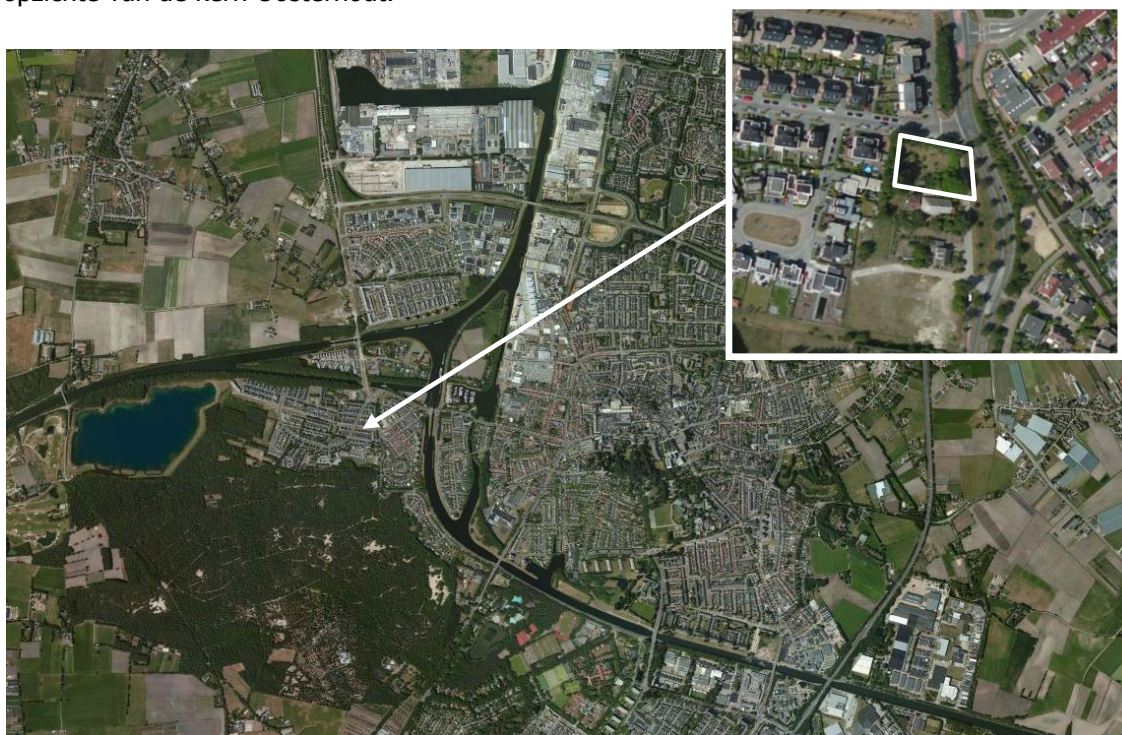
Het begrip "beeldkwaliteit" kan in algemene termen worden aangeduid als "*alle aspecten die van invloed zijn op de voorspelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving en objecten in de omgeving*". Kernbegrippen bij beeldkwaliteit zijn "structuur", "identiteit" en "belevingswaarde". De beeldkwaliteit van de omgeving dient de stedenbouwkundige structuur te ondersteunen en te versterken.

Een beeldkwaliteitplan heeft tot doel een samenhangend pakket van intenties en/of richtlijnen aan te duiden voor het veiligstellen, creëren en/of verbeteren van de beeldkwaliteit in een bepaald gebied. Het plan geeft een beeld van de voorgestane verschijningsvorm van de op te richten gebouwen en eventueel de bijbehorende (openbare) ruimte. Hierbij wordt gekeken naar authenticiteit, zeldzaamheid, beeldbepalendheid en samenhang tussen architectuur en stedenbouw.

Op basis van het beeldkwaliteitplan kunnen omwonenden zich een voorstelling maken van de toekomstige invulling. Het beeldkwaliteitplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan in procedure gebracht. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitplan het gemeentelijk en welstandstechnische toetsingskader bij de beoordeling van toekomstige bouwplannen.

1.3 Ligging plangebied in kern Oosterhout

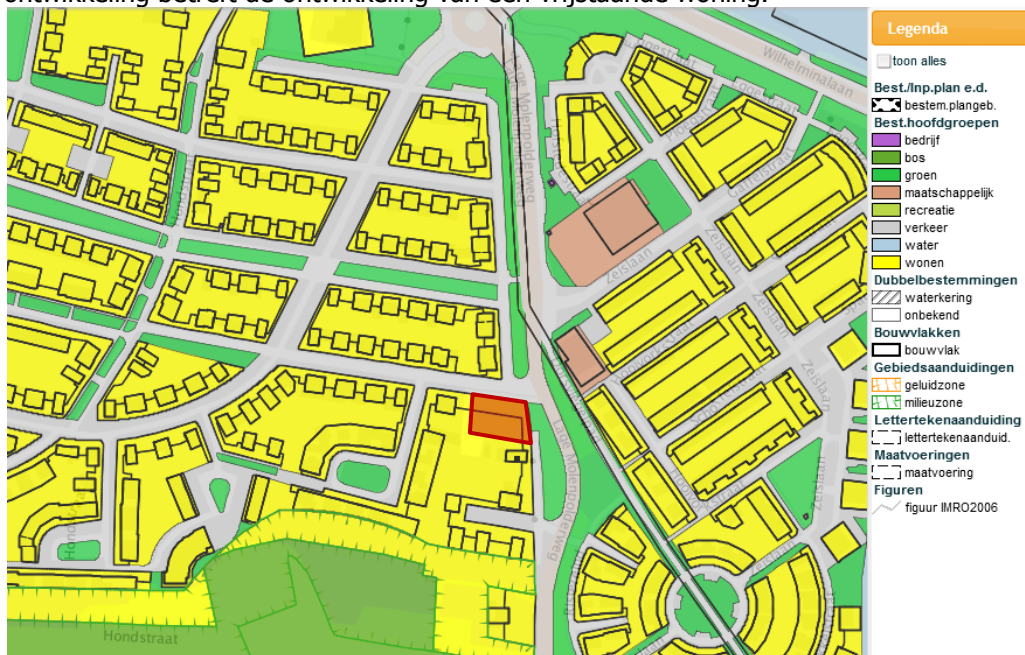
Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van de gemeente Oosterhout en grenst direct aan de woonwijk 'Vrachelen- Zuidwest', ook wel bekend als de 'Vlinderbuurt'. Het perceel betreft de voormalige zijtuin van de woning aan de Veekestraat nummer 16 en heeft oppervlakte van ca. 1.200 m². Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Oosterhout.



Ligging plangebied ten opzichte van de kern van Oosterhout

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Vrachelen / Krooneiland' en bestemd tot 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Grondwaterbeschermingsgebied'. De voorgestane ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een vrijstaande woning.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met contour plangebied

Het realiseren van een woning is ter plaatse van het plangebied niet toegestaan vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Het realiseren van een woning is overeenkomstig de bouwregels van het geldende bestemmingsplan namelijk uitsluitend mogelijk binnen een bouwvlak.

1.5 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 is het voor elke gemeente verplicht een welstandsnota te hebben, waarin is vastgelegd hoe wordt omgesprongen met het beeldkwaliteitskader in de gemeente. Deze welstandsnota is dan ook in 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhout, onder de naam 'Gemeente Oosterhout Welstandsnota'. Binnen deze nota zijn er 4 uitgangspunten die bepalen wat beeldkwaliteit inhoudt: cultuurhistorische kwaliteit, de ruimtelijke ordening, landschappelijke kwaliteit en de gebouwde kwaliteit. Ze kunnen dan ook niet los van elkaar worden gezien. Tevens worden het welstandsbeleid, de beoordelingsaspecten, welstandscriteria, reclame en sneltoetscriteria als separate onderdelen behandeld.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Verder is het mogelijk dat een bepaalde locatie een zodanige functie in de ruimtelijke structuur inneemt, dat specifieke welstandscriteria noodzakelijk zijn. De welstandscommissie is van mening dat het voorliggend plangebied als een locatie die van belang is voor de ruimtelijke structuur kan worden aangeduid. Voor de locatie dienen derhalve welstandscriteria te worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie. De voorgestane welstandscriteria zijn opgenomen in voorliggende beeldkwaliteitsplan.

2 GEBIEDSOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

De Veekestraat is gelegen ten westen van de kern Oosterhout op de grens met de Vrachelse Heide. Op onderstaande uitsneden van diverse historische kaarten is de ontwikkeling van de straat met zijn omgeving te zien. De ligging van het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Historische kaart 1870-1879
Bron: provincie Noord-Brabant



Historische kaart 1910-1919
Bron: provincie Noord-Brabant



Topografische kaart 1935
Bron: watwaswaar.nl



Topografische kaart 1988
Bron: watwaswaar.nl

Uit de historische kaarten blijkt dat de Veekestraat lange tijd in het buitengebied van Oosterhout was gelegen. De straat vormde de verbindingsweg tussen de Molenstraat en de Koningsdijk. Beide straten waren uitlopers van de kern Oosterhout in de 19^e en 20^e eeuw. In het begin van de 20^e eeuw werd de Veekestraat omstreeks 1910 in twee delen gesplitst als gevolg van de aanleg van het Markkanaal. De bebouwing van de Veekestraat bestond toen uit diverse boerderijen, die met name geconcentreerd gelegen waren nabij de kruising met de Koningsdijk. In de richting van de Vrachelse Heide was er als gevolg van grotere openingen tussen de boerderijen en bijbehorende bijgebouwen minder sprake van lintbebouwing.



www.regionaalarchief Tilburg.nl

In zuidelijke richting maakte de Veekestraat ter hoogte van de Vrachelse Heide een bocht richting de Molenstraat. De verbinding met de Molenstraat is echter door de aanleg van het Wilhelminakanaal komen te vervallen. Als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijken Vrachelen I en Kanaleneiland tussen 1993 en 1997 is de Veekestraat vanuit het buitengebied steeds meer onderdeel gaan uitmaken van het stedelijke gebied van de kern Oosterhout.

Door de aanleg van de Lage Molenpolderweg in de jaren 90 van de vorige eeuw is een groot deel van de Veekestraat verloren gegaan. Grote delen van de Veekestraat zijn opgenomen binnen het profiel van de weg. Nog enkele korte stukjes zijn als zelfstandige straat behouden gebleven. Het gaat hierbij (vanuit de noordelijke richting in zuidelijke richting) om een stukje Veekestraat ter plaatse van de woningen 14 en 16, de ontsluitingsweg van de brasserie Woods (Veekestraat 19 voormalig Brabants Bontje) en het zandpad vanuit de Brasserie in zuidelijke richting door het Vrachelse bos.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De Veekestraat kent als gevolg van de opknipping in diverse korte stukjes geen specifieke ruimtelijke structuur. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het profiel van de Lage Molenpolderweg. Deze weg vormt de middenweg tussen de oostelijke gelegen wijk Vrachelen I en de Vlinderbuurt. De weg kent een profiel van 2 rijbanen met ter plaatse van het noordelijk en zuidelijk deel een vrijliggend (tweerichtingsverkeer) fietspad. Het middengedeelte kent geen fietspad. De rijbanen worden van elkaar gescheiden middels een groene middenberm die op enkele plaatsen wordt doorbroken door kruisingen met ontsluitingswegen van de aangrenzende woonwijken of de Vrachelse heide. Het meest zuidelijk deel van de Lage Molenpolderweg kent na de kruising met de Poolsedreef in zuidelijke richting geen middenberm meer.

Het gedeelte van de Lage Molenpolderweg tussen de rotonde met de Wilhelminalaan en de Veekestraat wordt begeleid met bomen. De weg kent hier een rechtlijnig karakter met een uitzondering ter plaatse van het plangebied. Hier wijkt de weg even af van zijn rechte lijn om vervolgens na de Veekestraat weer op zijn oorspronkelijke lijnstructuur aan te takken. De lijn wordt visueel overgenomen door de Veekestraat (zie foto). De Veekestraat wordt hierbij begeleid door de groene aanplant van de woonpercelen en gaat vervolgens over in de bosaanplant van de Vrachelse Heide.



Foto groot: luchtfoto

Foto klein: zichtlijn Lage Molenpolderweg vanuit noorden in zuidelijke richting bij Veekestraat

Bron: bing maps

Bron: streetview



Foto: zichtlijn Lage Molenpolderweg vanuit zuiden in noordelijke richting bij Veekestraat

Bron: streetview

2.1.3 Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur langs de Lage Molenpolder kent geen specifiek karakter. De bebouwing is ter plaatse van de Vlinderbuurt en Vrachelen I met de voorkanten naar de weg gericht, waarbij de bebouwing niet direct is gelegen aan de Lage Molenpolderweg, maar aan een parallelweg (Oranjetipje, Veekestraat en Hofstedestraat). De bebouwing bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen met een kap. Deze bebouwingsstructuur wordt onderbroken door de bebouwing van de basisschool De Pionier, die als bebouwingsvorm twee bouwlagen met een plat dak kent, en de bebouwing van het kinderdagverblijf De Cocon bestaande uit 1 bouwlaag met plat dak. Beide gebouwen zijn gelegen ter plaatse van de kruising van de Lage Molenpolderweg met de Zeislaan. Ter hoogte van de centrale wig van de Vlinderbuurt is de bebouwing uitgevoerd in drie bouwlagen met een plat dak.



Foto: centrale wig met hoekaccent

De bebouwingsstructuur in zuidelijke richting bestaat meer uit vrijstaande bebouwing. De bebouwing is hierbij met de achterzijde naar de Lage Molenpolderweg gelegen en afgescheiden van deze weg door een brede afschermende groengordel. Nog verder in zuidelijke richting draait de bebouwing zich weer naar de voorzijde naar de weg. De relatie van de bebouwing met de Lage Molenpolderweg wordt hier wel minder als gevolg van het hoogteverschil en de tussenliggende parallelweg, een vrijliggende fietspad en een groene berm.



Morfologie bestaande situatie

Bron: Grosfeld van der Velde Architecten



Foto plangebied met Koninginnenpage



Foto hoek Koninginnenpage / Oranjetipje



Foto bebouwing Koninginnenpage

Rondom het plangebied is voor de bebouwing in het noord-westelijk gelegen woongebied duidelijk de architectuur van de jaren 30 herkenbaar. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadel- of schilddak met flinke overstekken en slank gedetailleerde bakgoten. De woningen zijn opgetrokken uit aardkleurige tot donker rode baksteen en gedekt met gebakken pannen. Elementen als erkers, balkons en dakkapellen zijn geïntegreerd in het ontwerp en fijn gedetailleerd. De woningen zijn allemaal gelegen in een duidelijk herkenbare rooilijn. Deze verwantschap in detaillering zorgt voor een eenheid die voor iedereen duidelijk herkenbaar is.



Foto Veekestraat 14 en 16



De bebouwing ter hoogte van de Veekestraat bestaat uit een drietal woningen. Veekestraat 16, ten zuiden van het plangebied, betreft een gemeentelijk monument. Deze woning betreft een voormalige boerderij bestaande uit een bouwlaag met kap en wit gekeimde muren. Vanuit de Lage Molenpolderweg is een duidelijke zichtlijn richting deze woning en de bijbehorende tuin aanwezig. Vanuit de welstandscommissie is de wens geuit om het zicht op deze woning vanuit historisch oogpunt zoveel mogelijk te behouden.

De woning van Veekestraat nummer 14 bestaat tevens uit een bouwlaag met kap, maar kent meer een jaren 60/70 architectuur. De woning is opgetrokken uit lichtrode baksteen met een lichtgrijze kap. Ten zuiden van deze woning zijn vier welstandsvrije bouwkvavels gelegen. Inmiddels is hier één vrijstaande woning gerealiseerd.

Voor het parkeren van de bestaande woningen in de Koninginnenpage wordt gebruik gemaakt van de opritten en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De woningen aan de Veekestraat maken gebruik van hun oprit of de berm van de Veekestraat. Deze inrit is vanaf de Veekestraat bereikbaar. Vanwege de ligging op een hoek heeft de gemeente Oosterhout de wens geuit om bij een eventuele inrit aan de zijde van de Koninginnenpage zoveel mogelijk afstand in acht te houden vanaf de Lage Molenpolderweg. Dit is vanuit de bestaande, verkeerstechnische, situatie het meest wenselijk.



Foto: luchtfoto met begrenzing plangebied

Bron: bing maps

2.1.4 Groenstructuur

Het plangebied is op de kruising van de Veekestraat met de Koninginnenpage gelegen en kent als gevolg van de hoge en lage beplanting een groene uitstraling. De groenstructuur van de Koninginnenpage begint ter plaatse van het plangebied met een tweetal groepen van zomereiken met opgaande onderbeplanting. Deze bomen zijn op het grondgebied van de gemeente gesitueerd. Vervolgens wordt de groenstructuur bepaald door de bomen die aan de zuidzijde van de Koninginnenpage tussen de parkeervakken en de opritten zijn gepland.

Tussen de Lage Molenpolderweg en Oranjetipje is een brede groene berm met een greppel en diverse grote bomen aanwezig. Deze berm is zeer bepalend voor de groenstructuur van de Lage Molenpolderweg. Ter plaatse van het plangebied eindigt deze groenstructuur en gaat verder middels een ritmische aanplant van bomen.

Ter plaatse van het plangebied is aan de zijde van de Veekestraat een brede laurierhaag met enkele bomen aanwezig. Op de grens met Veekestraat 16 bevindt zich een meerstammige vleugelnootboom.



Foto: groen vanaf Veekestraat



Foto: groen vanaf Koninginnenpage

2.2 Doelstellingen vanuit bestaande situatie

Vanuit de bestaande situatie zijn enkele doelstellingen voor de ontwikkeling en beeldkwaliteit van het plangebied te formuleren:

- Behoud van de bestaande vleugelnootboom op de grens met Veekestraat 16;
- Behoud van de twee groepen van zomereiken aan de zijde van de Koninginnenpage;
- De toekomstige bebouwing dient een schakel te vormen tussen het gemeentelijk monument Veekestraat 16 en de jaren 30 architectuur van de Vlinderbuurt;
- Toekomstige bebouwing zodanig situeren dat het zicht op Veekestraat 16 behouden blijft;
- De bebouwing dient als accent te fungeren voor de entree van de Vlinderbuurt;
- Aansluiten op de bestaande rooilijn van de woningen aan de Koninginnenpage;
- De bestaande groene uitstraling van het plangebied zoveel mogelijk behouden;
- Ruimte voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

3 VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 Stedenbouwkundige aspecten

De omgeving van het betreffende kavel wordt gekenmerkt door een grote variëteit aan stedenbouwkundige structuren en architectonische stijlen. In de kern bemiddelt het kavel tussen de "jaren 30" bouwstijl van de wijk Vlindervallei en de gemêleerde bebouwing aan de Veekestraat. De nieuw te bouwen woning dient om deze reden in stedenbouwkundige zin de rooilijn aan de Koninginnepage over te nemen en tegelijkertijd de ritmiek van bebouwing aan de Veekestraat op te pakken. Belangrijk uitgangspunt in de stedenbouwkundige setting is de positie van de hoofdmassa ten opzichte van het nabijgelegen gemeentelijk monument. Om deze zichtbaar te houden dient de rooilijn aan de Veekestraat te wijken ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het gemeentelijk monument.



*Toekomstige morfologie
Bron: Grosfeld van der Velde Architecten*

Omdat het kavel als een scharnierpunt werkt tussen twee straten met een geheel eigen karakteristiek is een tweelaagse bebouwing met een eigentijdse architectuur voorstelbaar. Een architectuur die niet volgend is op de architectuur van de wijk of van de bebouwing aan de Veekestraat. Het toepassen van een kapvorm zal teveel concurrentie aangaan met het naastgelegen monument en zou teveel richting aangeven. Door het tweelaagse volume op de hoek te plaatsen ontstaat een accent en ontstaat een mooie inleiding naar de achtergelegen woonwijk. De tweelaagse bebouwing dient transparant en licht van karakter te zijn en een hoge mate van horizontaliteit te bezitten. Deze vormt indirect een verwijzing naar de horizontale belijning van boeidelen en dakranden van de jaren 30 architectuur in de Vlindervallei en de witte karakteristiek van de monumentale boerderij.



Globaal 3D-model toekomstige bebouwing

3.2 Architectonische aspecten

De beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing is van groot belang vanwege de ligging nabij één van de entrees van de Vlinderbuurt en het naast gelegen gemeentelijk monument. Beide kennen echter een zeer uitlopende verschijningsvorm. Vanuit de stedenbouwkundige visie en de voorwaarde om aan te sluiten op de bestaande situatie zijn een aantal aspecten voor de beeldkwaliteit te benoemen.

Plaatsing / Situering

- Het hoofdgebouw situeren op hoek Koninginnenpage - Veekestraat, waarbij twee voorgevels worden gerealiseerd;
- Het hoofdgebouw zodanig situeren dat afstemming plaatsvindt op de belendende percelen, te weten:
 - De vaste rooilijn aan de zijde van de Koninginnenpage overnemen;
 - Om het zicht op het monument aan de Veekestraat te behouden dient een teruggelegen rooilijn, maar min of meer loodrecht op de Koninginnenpage, aan de Veekestraat te worden toegepast. Hierbij wordt een afstand van minimaal 6 tot maximaal 8 meter, ter plaatse van het hoekpunt, tot de Veekestraat voorgestaan;
- Afstemming van de situering van meerdere bouwdelen onderling en met de stedenbouwkundige en architectonische opzet van de omgeving;
- Aan-, uit- en bijgebouwen in tweede lijn (achter beide voorgevels) plaatsen;
- Met de situering van de bebouwing en de inrit rekening houden met het behoud van de twee groepen van zomereiken aan de zijde van de Koninginnenpage en de Vleugelnootboom aan de zijde van de Veekestraat.



Toekomstige massa
Bron: Grosfeld van der Velde Architecten

Massavorm

- De grondvorm van de bebouwing is rechthoekig van vorm;
- De massavorm afstemmen op de gebiedskarakteristiek van de omgeving middels:
 - Tweelaagse bebouwing als schakel tussen de bestaande belendende bebouwing opgetrokken uit 1 laag met kap en 2 lagen met kap;
 - De breedte van de hoofdmassa aan de zijde van de Koninginnenpage of Veekestraat dient aan te sluiten op de breedte maat van de hoofdmassa van de bebouwing van de betreffende straat;
- Bouwmassa dient middels zijn lengte de twee naastgelegen werelden met elkaar te verbinden, waarbij een grote massaliteit niet gewenst is. Middels het toepassen van tweedelijns bebouwing kan een grote massaliteit dan ook worden voorkomen;
- Vrije compositie realiseren middels een op zichzelf staande massa, mits qua maat en schaal passend in de omgeving;
- De massa dient zodanig te worden vorm gegeven dat er een inrit voor het parkeren van minimaal 2 auto's kan worden gerealiseerd. De voortuin mag nooit worden gebruikt om auto's in te parkeren;
- De belendende bebouwing kent zeer uitlopende dakvormen. Het gaat hierbij om een zadeldak loodrecht op de Veekestraat en een schilddak evenwijdig aan de Koninginnenpage. Vanwege de uitgesproken dakvormen c.q. richtingen is het niet mogelijk om op beide dakvormen c.q. richtingen aan te sluiten. Op het moment dat je op één van beiden aansluit vorm je immers geen verbinding meer. Derhalve is het de wens om geen zadel- of schilddak toe te passen, maar een platdak. Op deze wijze wordt geen richting gegeven aan de kap en vindt er dus geen afwijking op één van de kaprichtingen plaats. Een plat dak versterkt verder de functie van de bebouwing als accent bij de entree van de Vlinderbuurt.

Gevelopbouw

- Eigentijdse "luchtige architectuur" ontwerpen in afwijking van de naastgelegen bebouwing. Dit, om de functie van accent voor de hoek Veekestraat / Koninginnenpage en als entree van de Vlinderbuurt te benadrukken;
- Heldere gevelopbouw ondersteunen door de entree van de woning aan de zijde van de Koninginnenpage te situeren in de zichtlijn vanaf de Lage Molenpolderweg;
- Middels het toepassen van horizontale lijnen op vergelijkbare hoogte als de naastgelegen bebouwing, dient afstemming te worden gezocht met de bebouwing van de belendingen;
- Er is een relatie tussen beide verdiepingen door zorgvuldige toepassing van verticale lijnen
- De daklijnen zijn duidelijk vormgegeven;
- Speciale aandacht voor de gevelopbouw in relatie tot de bestaande bomen;
- Om de massaliteit van de bebouwing te onderdrukken is het gewenst om zoveel mogelijk open gevelvlakken in de architectuur toe te passen. Het toepassen van blinde gevels is dan ook niet toegestaan;
- Erkers, balkons en terrassen integraal onderdeel van het ontwerp uit laten maken en ondergeschikt maken van het totale gevelbeeld. Het toepassen van sterk uithangende balkons of uitstekende erkers past niet in het gewenste gevelbeeld.

Materialen en kleuren hoofdvlakken

- Evenwicht en samenhang in de detaillering van de onderdelen op zich realiseren;
- Toepassen van transparante materialen om massaliteit te voorkomen;
- Materiaal- en kleurkeuze sluiten aan bij de architectuur van het ontwerp;
- Ondanks het toepassen van een moderne vormgeving kent het pand wel reliëf;
- Bebouwing dient in materialisering de verschijningsvorm als accent te ondersteunen;
 - Zijde Veekestraat: witte/transparante gevelopbouw, aansluitend op het gemeentelijk monument;
 - Zijde Koninginnenpage: aarde tinten en gebruik van natuurlijke materialen (hout/beton) in combinatie met transparante gevels. De transparante gevels nemen de licht/donker verhouding van de omgeving over;
- Het toepassen van felle kleuren wordt niet ondersteund;
- Kunststofplaatmateriaal mag niet aan de zijde van de openbare ruimte worden toegepast. Garagedeuren van kunststof worden afgewezen;
- Uitlopende materialen mogen alleen worden toegepast als vooraf overleg en toestemming is vanuit het Waterschap.



*Enkele impressies mogelijke architectuur
Bron: Grosfeld van der Velde Architecten*

3.3 Groen / parkeren

Tenslotte is het van belang dat de waarde van de groene karakteristiek van de kavel en zijn directe omgeving te respecteren. De laurierhaag en de monumentale bomen op de kavel dienen gehandhaafd te blijven. Middels een anterieure overeenkomst is dit door de gemeente Oosterhout met de eigenaren van het perceel privaatrechtelijk geborgd.

Het plangebied (perceel hoek Veekestraat/Koninginnenpage) kent van oorsprong een groen karakter. De naastgelegen percelen kennen een groene verschijningsvorm door de aanwezigheid van diverse bomen op de erfafscheiding en een groene tuininrichting. De zichtlijn vanaf de Lage Molenpolder vanuit het noorden naar het zuiden geeft zich op het hoekperceel en de naastgelegen bebouwing van de Veekestraat 16, maar geeft vervolgens in het verlengde zicht op de bosrand van de Vrachelse Heide. Om het groene beeld te ondersteunen dienen de erfafscheidingen van het plangebied te bestaan uit lage en hoge hagen en is het oprichten van schuttingen en/of muren voor de voorgevelrooilijn niet gewenst.

Vanuit het beleid van de gemeente dienen minimaal twee parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij de inrit op een zo groot mogelijke afstand vanaf de Lage Molenpolderweg dient te worden gesitueerd.

