

Beeldkwaliteitplan

Oud Gastel Noord

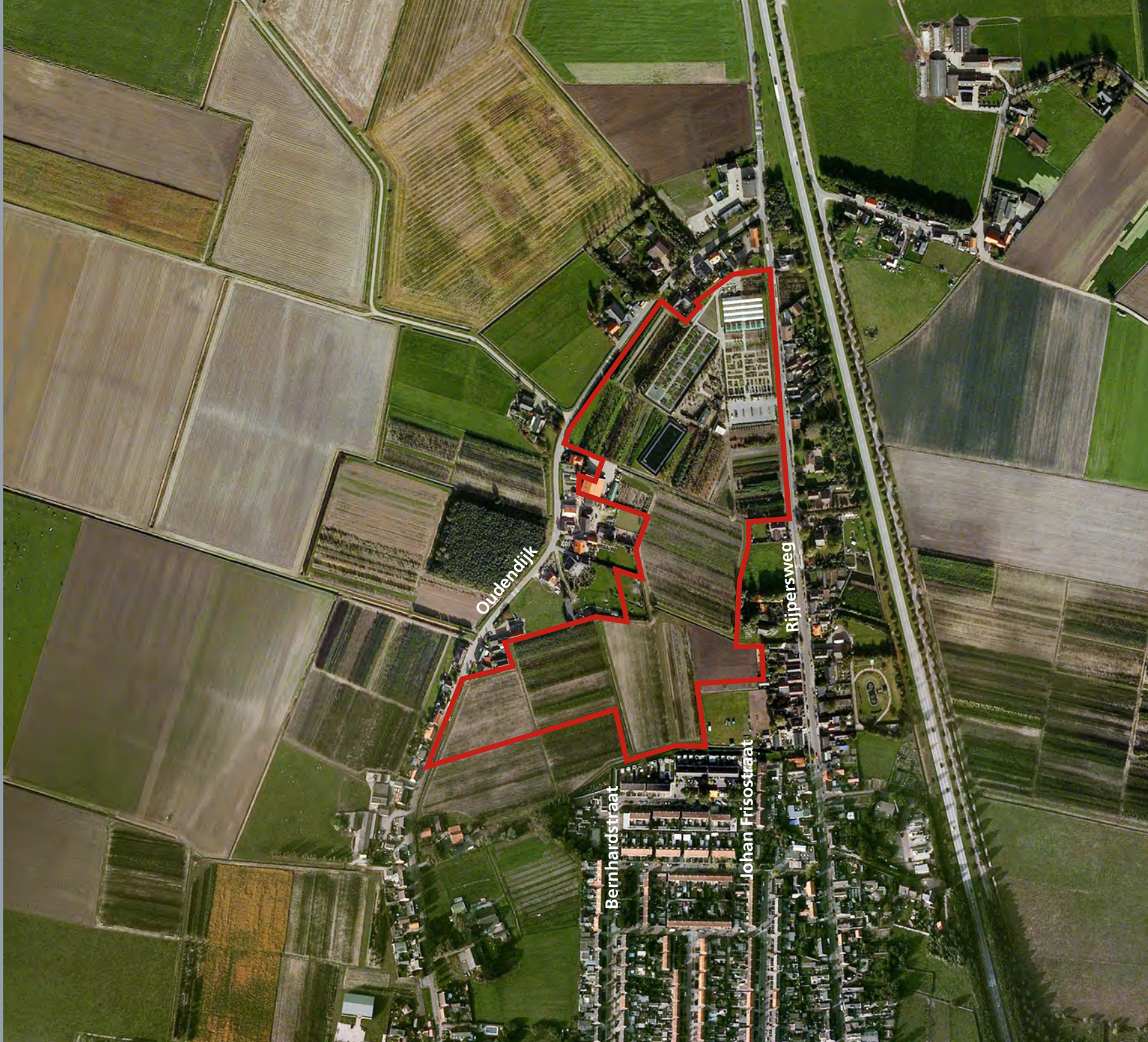
Gemeente Halderberge



Titel:	Beeldkwaliteit Oud Gastel Noord
Status:	Vastgesteld
Rapportnummer:	211x03882
Datum:	14-04-2014
Opdrachtgever:	Gemeente Halderberge
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. M. Braspenning
Projectteam BRO:	Rutger Wijngaarden / Dionne van Gendt
Gecontroleerd door:	Luke Vredeveld
Bron foto kaft:	Google Street view
Beknopte inhoud:	Beeldkwaliteit Rijpersweg, Oudendijk, middengebied en erfafscheidingen

BRO Boxtel
 Postbus 4
 5280 AA Boxtel
 Bosscheweg 107
 5282 WV Boxtel
 T +31 (0)411 850 400
 F +31 (0)411 850 401
 E info@bro.nl

Plangebied





Bernhardstraat



Oudendijk



Oudendijk



Oudendijk

Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de bestaande linten, Oudendijk en Rijpersweg. De bebouwing in het plangebied sluit zo veel mogelijk aan op de bestaande linten. De beeldkwaliteit en massa van de bebouwing aan deze linten zal aansluiten op de huidige karakteristiek. Het middengebied is het gebied tussen de twee linten in. Dit gebied kenmerkt zich door de aaneenschakeling van groene open ruimten die allen een eigen karakter kunnen krijgen. Rondom de groene open ruimten worden de kavels georiënteerd op de velden. In het plan is rekening gehouden met een flexibele indeling.



Johan Frisostraat



Rijpersweg



Rijpersweg

Indicatie verkavelingsplan



Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan Oud Gastel Noord. Dit plan is een aanvulling ten noorden van de bestaande kern van Oud Gastel. De open plekken aan de Oudendijk en de Rijpersweg (bestaande linten) zullen worden aangevuld. Het gebied tussen wegen met lintbebouwing wordt ontsloten op de bestaande structuur. Dit middengebied zal in een latere fase worden ingevuld. Het middengebied karakteriseert zich in de toekomst door de aaneenschakeling van verschillende groene open ruimten. Binnen het plan is rekening gehouden met enige flexibiliteit in de verkaveling. Het verkavelingsplan op de pagina hiernaast is daarom indicatief.

Relatie met het bestemmingsplan Oud Gastel Noord

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitspraken gedaan over de uitstraling, materialen en samenhang van Oud Gastel Noord. In het bestemmingsplan worden de maatvoeringen vastgelegd. Om discussie te voorkomen worden in dit beeldkwaliteitsplan daarom geen uitspraken gedaan over maatvoeringen. Als er toch discussies optreden tussen beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan is het bestemmingsplan met bijbehorende verbeelding leidend.

Beeldkwaliteitplan

Naast het bestemmingsplan, dat het enige juridisch bindend instrument is, speelt het beeldkwaliteitskader in onderhavig document een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandscommissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan speelt in op de eisen uit de welstandsnota "gemengd woongebied".

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitplan bestaat per deelgebied uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor ieder (deel)gebied zijn de toetsingscriteria in een tabel opgenomen. Dit schema bevat de feitelijke criteria waaraan de welstandscommissie zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kan de toelichtende tekst of de beelden uitsluitend bieden. De referentiebeelden zijn echter ter referentie en inspiratie. Aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend.

Op de volgende pagina's worden allereerst de toetsingsbladen verder toegelicht. Daarna wordt de gewenste beeldkwaliteit per (deel)gebied omschreven in technische eisen en verbeeld middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is onderscheid gemaakt in de kwaliteit voor de bebouwing die aansluit op de bestaande linten, Oudendijk en Rijpersweg en de bebouwing in het middengebied. De zones die aansluiten op de bestaande linten worden apart benoemd om zodoende zorgvuldig aan te sluiten bij de bestaande karakteristieke sfeer van de lintbebouwing. Het middengebied zal als nieuw gebied worden ingepast en kan daarmee een eigen karakter krijgen.

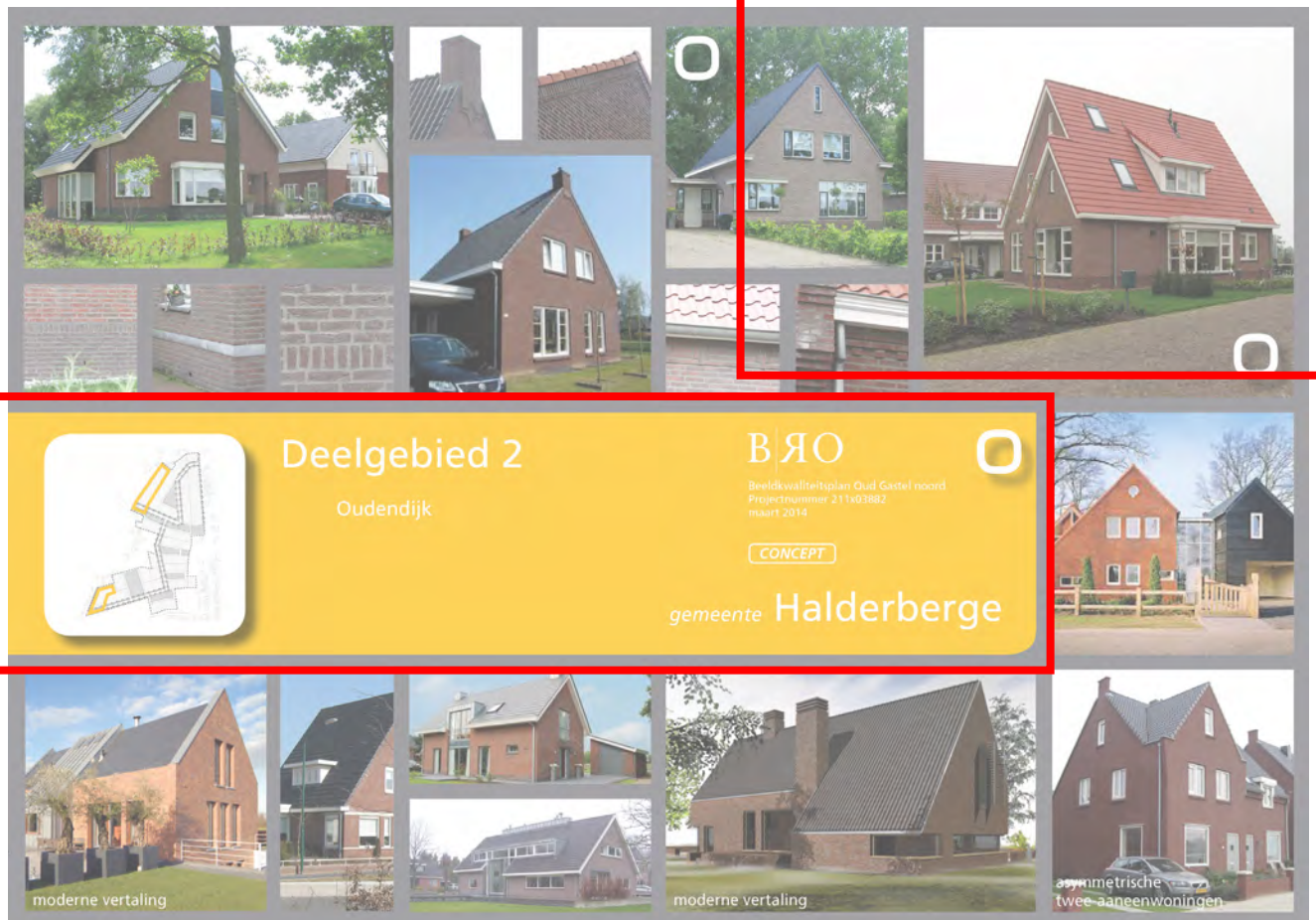
Tot slot is er nog een blad aangemaakt voor erfafscheidingen. Hiermee wordt de overgang van privaat terrein naar de openbare ruimte vormgegeven. Indien dit voor het gehele plangebied identiek wordt toegepast zal dit een rustig en aangenaam beeld opleveren.

Status

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningsplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

Het beeldkwaliteitplan moet worden beschouwd als een aanvulling op de welstandsnota van de gemeente Halderberge. Daar waar in dit beeldkwaliteitplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de vigerende welstandsnota; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de reguliere welstandsnota.

Beeldreferentie
voor gewenste
architectonische
uitstraling



Administratieve
gegevens

Uitleg blad
referentiebeelden

Nummer en benaming
van het deelgebied

Toetsingscriteria
ten behoeve van de
welstandstoets

Deelgebiedkaart

DEELGEBIED 2 'Oudendijk'

Algemeen beeld

De Oudendijk is een oude weg ten noorden van de kern Oud Gastel. De weg liep voorheen door via de Dulderstraat richting Stooft. De komst van de N268 heeft deze verbinding doorbroken. De weg sluit tevens aan op de Rijpersweg die de verbinding richting het noorden legt.

Het oude lint kenmerkt zich door de afwisseling van open en gesloten delen. Op enkele plekken is er goed zicht op de kern met de kerk als landmark. Woningen staan gedusterd bij elkaar. Aan deze noordzijde van de Oudendijk zijn de gebouwen met name één laag met (forse)kap. Ten zuiden zijn de woningen met twee bouwlagen en kap wat hoger. Hier is ook de zijdelingse afstand kleiner. Duidelijk is dat richting de kern de bebouwing steeds dichter wordt.

Twee delen van het terrein in het plan 'Oud Gastel noord' sluiten aan op de Oudendijk. Beide delen bevinden zich in de karakteristiek van de noordzijde van de Oudendijk.

Sfeerbeschrijving

Aan de Oudendijk kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-aaneenwoningen worden gerealiseerd. Meest wenselijk en passende typologie is de vrijstaande variant. Hiermee kan goed worden aangesloten op de ruime opzet van de kavels in het noorden van de Oudendijk. Bij het bouwen van twee-aaneenwoningen moet een symmetrische opzet voorkomen worden. Om het karakteristiek van het lint niet aan te tasten is het niet toegestaan een traditionele tweekapper te maken.

Vanuit het bestemmingsplan worden enkele eisen gegeven die bepalend zijn voor de massa en de positionering van het gebouw. Om een rommelig beeld te voorkomen zijn wel enkele eisen ten aanzien van kleur, materiaal en kapvorm gegeven. Opvallend is dat de woningen een rechthoekige basisvolume hebben dat met de lange kant georiënteerd is op de weg.

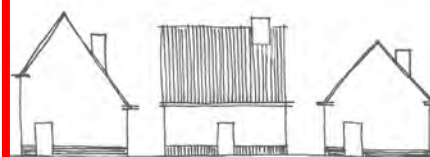
Een geheel houten gevel of rietenkap zijn niet gebiedseigen en passen daarmee ook niet in het lint. Gemetselde gevels in verschillende roodbruine tinten komen wel voor. Door de bochtige structuur van het lint is een speelse positionering ten opzichte van de weg een meerwaarde. Dit versterkt de karakteristiek en sfeer aan het lint. De bestaande woningen zijn allen op een traditionele manier gebouwd. Door de ligging aan de rand van de kern is het ook goed denkbaar om op een eigentijdse manier te bouwen. De sfeer die wordt nagestreeft zijn de traditionele boerderij / schuurwoningen op ruime kavels omringd door open groen. Deze typologie kan ook op een eigentijdse manier worden ingevuld.



Veel voorkomende kapvorm is het zadeldak. De kleur en oriëntatie van de kappen in het lint zijn divers. De keuze voor de kleur en het materiaal van de kap wordt daarom vrij gelaten. Opvallend is dat de woningen met name bestaan uit één bouwlaag met kap. Binnen het bestemmingsplan is twee lagen met kap toegestaan, afwisseling met een enkele woning van 1 laag met kap wordt echter aangemoedigd.

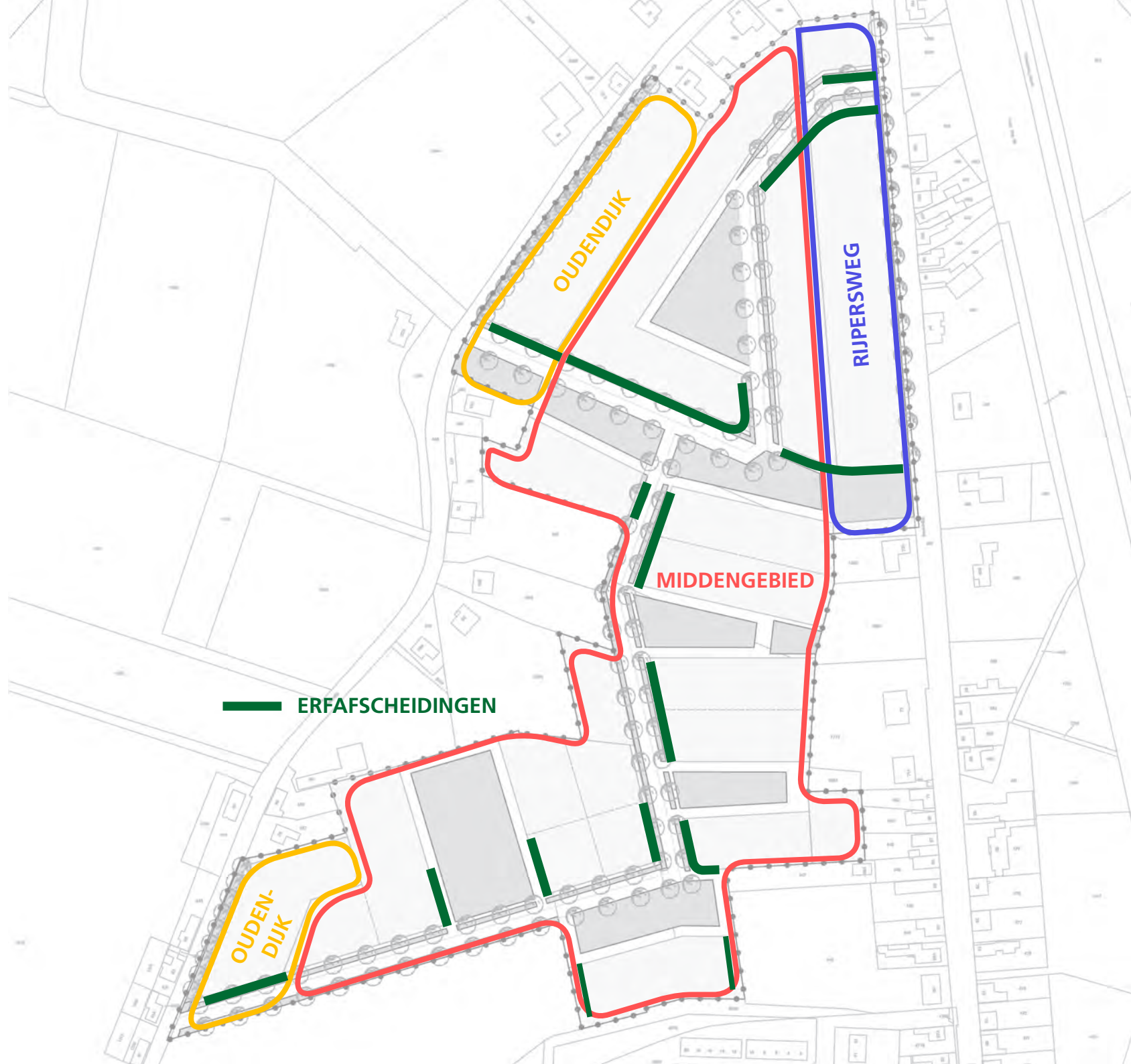
Enkele details in de bebouwing karakteriseren de oudheid van het lint. Alle woningen zijn op een traditionele manier gebouwd. Daarbij is opvallend dat vrijwel iedere woning een gemetselde plint, -lateien en -schoorsteen heeft. Ook zie je veel metselwerkversieringen in dakranden zoals muizenandjes. De dakafwerking is of functioneel opgelost met een eenvoudige mastgoot of betimmerd met witte boelboorden. Moderne variatie op deze detaillering is toegestaan.

Situering	Rooilijn	- maatvoering volgens bestemmingsplan
	Zijdelingse afstand	- maatvoering volgens bestemmingsplan
	Oriëntatie	- maatvoering volgens bestemmingsplan
Hoofdvorm	Bouwmassa	- één hoofdbouwmassa - bij twee-aaneenwoningen: symmetrische vorm uitgelaten
	Bouwhoogte	- maximaal twee bouwlagen met kap - maatvoering volgens bestemmingsplan
	Kapvorm	- zadeldak - maatvoering volgens bestemmingsplan
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- traditioneel - plint, basement, kap
	Gevelafsluiting	- vrij
	Plasficheit	- matig
Detailering	Materiaalkeuze	- gevel: metselwerk - dak: ongeslaagde pannen - kozijnen: hout of op hout gelijkende kunststof - ondergeschikte bouwmaterialen: hout, beton, glas, zink, natuursteen - toepassen van zonnepanelen bij voorkeur passend in het ontwerp en kleurstelling
	Materiaalkleur	- gevel: metselwerk in roodbruin spectrum - ondergeschikte materialen 'kleureigen' - uitvoeren - dak: vrij - kozijnen: vrij
	Detailering	- gemetselde kroonlijsten - mastgoot of getimmerde dakrand (wit) - gemetselde plint (rollaag of andere kleur metselwerk) - dakcapellen zijn toegestaan - detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden.



Ruimte voor
toelichtende
afbeeldingen

Sfeerbeschrijving
deelgebied



1.



Rijpersweg

2.



Oudendijk

3.



Middengebied

4.



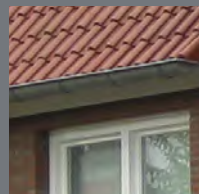
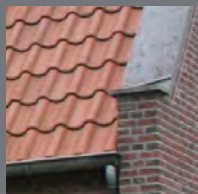
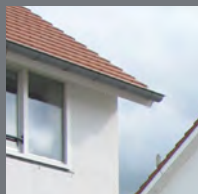
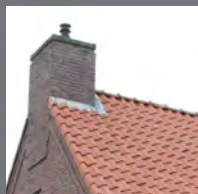
Erfafscheidingen



mansardekap



mansardekap, bakstenen in roodbruin spectrum



Deelgebied 1

Rijpersweg

Beeldkwaliteitsplan Oud Gastel noord
Projectnummer 211x03882
April 2014

gemeente Halderberge



staande raamopeningen



hoekverdraaiing kaprichting
bij rijenwoning



gekeimde gevel



DEELGEBIED 1 'Rijpersweg'

Algemeen beeld

De Rijpersweg was voorheen de weg die vanuit het noorden aansloot op de Oudendijk. Tussen 1830 en 1870 is de Rijpersweg doorgetrokken richting het zuiden. Hier sloot de Rijpersweg weer aan op de bestaande structuur van de Meistraat en de Dorpsstraat.

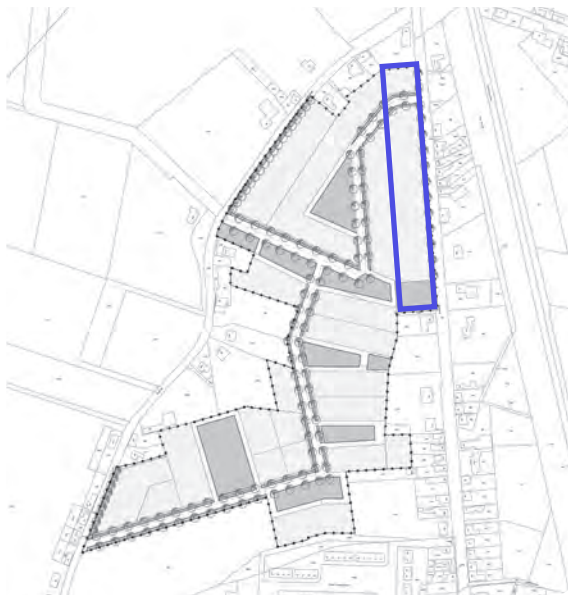
Aan de Rijpersweg staan veel verschillende woningen met allen een eigen karakter en eigen tijdsgeest. De massa, het materiaalgebruik, de kleurstelling en de positionering zijn verschillend. Dit typeert de karakteristiek van de bebouwing aan dit oude lint. Verder valt op dat aan de Rijpersweg woningen dichter op elkaar staan en dichter op de weg. Hierdoor ontstaat meer wandvorming dan in deelgebied Oudendijk. Dit is in het bestemmingsplan vertaald in de mogelijkheid meer woningen te bouwen waardoor de woningen dichter op elkaar staan. Bovendien zijn hier rijenwoningen (max 4 woningen per rij) toegestaan.

Het plangebied is een open braakliggend terrein dat grenst aan de Rijpersweg. Het open terrein vormt een gat in de oude structuur. Middels het plan 'Oud Gastel noord' zal er invulling worden gegeven aan de open plek aan de westzijde van de Rijpersweg.

Sfeerbeschrijving

De open plek in het oude lint zal op een eigen manier worden ingevuld. Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-aaneenwoningen of aangegebouwde woningen (maximaal 4 woningen per rij) worden gerealiseerd. Alle woningen hebben een eigen uitstraling, kleinschalige projectmatige ontwikkeling is daarbinnen mogelijk. Bij rijenwoningen wordt een verbijzondering in de vorm van verspringende voorgevelrooilijn of kapverdraaiing aangemoedigd. Twee-aaneenwoningen zijn symmetrisch van opzet. Hierin verschilt de Rijpersweg ten opzichte van de Oudendijk waar deze juist a-symmetrisch zijn.

Een geheel houten gevel of rieten kap zijn niet gebiedseigen en passen daarmee ook niet in het lint. Af en toe wordt de topgevel doorgemetseld. De kenmerken uit het lint behoren allen tot de mogelijkheden voor de uitstraling van de bebouwing in het plangebied.

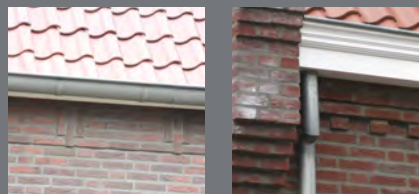


Veel voorkomende kapvormen zijn de mansardekap en het zadeldak. De kleur en oriëntatie van de kappen in het lint zijn divers. De keuze voor de kleur van de kap en de kaprichting worden vrij gelaten. Het materiaal wordt beperkt tot dakpannen.

Enkele details in de bebouwing karakteriseren de oudheid van het lint. Alle woningen zijn op een traditionele manier gebouwd. Daarbij is opvallend dat vrijwel iedere woning nog een gemetselde schoorsteen heeft. Ook zie je veel metselwerkversieringen in dakranden. De dakafwerking is of functioneel opgelost met een eenvoudige mastgoot of betimmerd met witte / antraciete boeiboorden. Daarnaast is opvallend dat vrijwel alle raamopeningen staand zijn uitgevoerd. Deze detaillering is opgenomen in de tabel met toetsingscriteria.

Situering	Oriëntatie	- op de Rijpersweg
Hoofdvorm	Bouwmassa	- één hoofdbouwmassa - bij aangegebouwde woningen wordt een verspringende voorgevelrooilijn en kapverdraaiing aangemoedigd - aangegebouwde woningen als één geheel ontwerpen - twee-aaneenwoningen zijn symmetrisch van opzet - evenwichtige massa passend bij de architectuur
	Bouwhoogte	- maximaal twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	- mansardekap, zadeldak, Lessenarsdak (voor zover toegestaan op basis van een afwijking van het bestemmingsplan)
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- traditioneel - staande raamopeningen - evenwichtige open/dichtverhouding
	Gevelgeleding	- vrij
	Plasticiteit	- matig
Detaillering	Materiaalkeuze	- gevel: metselwerk, gekeimd of gepleisterd - dak: matte pannen - kozijnen: hout of een op houten kozijnen gelijkende profilering - ondergeschikte bouwmaterialen: hout, beton, glas, zink, natuursteen - toepassen van zonnepanelen bij voorkeur passend in het ontwerp en kleurstelling - passend bij de gekozen architectuur
	Materiaalkleur	- gevel: metselwerk in rood/bruin spectrum. Pleisterwerk in wit Ondergeschikte materialen 'kleureigen' uitvoeren - dak: vrij - kozijnen: vrij
	Detaillering	- gemetselde schoorstenen - mastgoot of getimmerde dakrand (wit of antraciet) - doorgemetselde topgevel toegestaan - detaillering in overeenstemming met sfeerbeeld.





Deelgebied 2

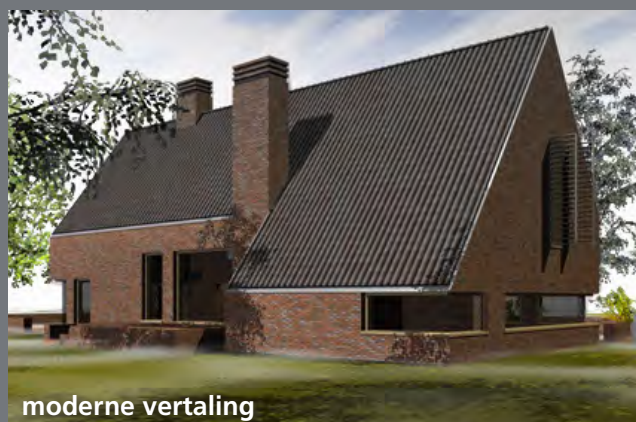
Oudendijk

Beeldkwaliteitsplan Oud Gastel noord
Projectnummer 211x03882
April 2014

gemeente Halderberge



moderne vertaling



moderne vertaling



asymmetrische
twee-aaneenwoningen

DEELGEBIED 2 'Oudendijk'

Algemeen beeld

De Oudendijk is een oude weg ten noorden van de kern Oud Gastel. De weg liep voorheen door via de Dulderstraat richting Stooft. De komst van de N268 heeft deze verbinding doorbroken. De weg sluit tevens aan op de Rijpersweg die de verbinding richting het noorden legt.

Het oude lint kenmerkt zich door de afwisseling van open en gesloten delen. Op enkele plekken is er goed zicht op de kern en de kerk. Woningen staan geclusterd bij elkaar. Aan deze noordzijde van de Oudendijk zijn de gebouwen met name één laag met (forse)kap. Ten zuiden zijn de woningen met twee bouwlagen en kap wat hoger. Hier is ook de zijdelingse afstand kleiner. Duidelijk is dat richting de kern de bebouwing steeds dichter bij elkaar staat.

Twee delen van het terrein in het plan 'Oud Gastel noord' sluiten aan op de Oudendijk. Beide delen bevinden zich in de karakteristiek van de noordzijde van de Oudendijk.

Sfeerbeschrijving

Aan de Oudendijk kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-aaneenwoningen worden gerealiseerd. Meest wenselijk en passende typologie is de vrijstaande variant. Hiermee kan goed worden aangesloten op de ruime opzet van de kavels in het noorden van de Oudendijk. Bij het bouwen van twee-aaneenwoningen moet een symmetrische opzet voorkomen worden. Om het karakteristiek van het lint niet aan te tasten is een traditionele symmetrische tweekapper daarom niet toegestaan.

Vanuit het bestemmingsplan worden enkele eisen gegeven die bepalend zijn voor de massa en de positionering van het gebouw. Om een rommelig beeld te voorkomen zijn wel enkele eisen ten aanzien van kleur, materiaal en kapvorm gegeven. Opvallend is dat de woningen een rechthoekig basisvolume hebben dat met de lange kant georiënteerd is op de weg.

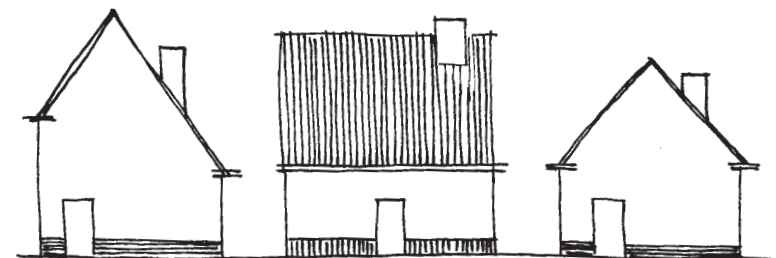
Een geheel houten gevel of rietenkap zijn niet gebiedseigen en passen daarom niet binnen dit deelgebied. Gemetselde gevels in verschillende roodbruine tinten komen wel voor. Door de bochtige structuur van het lint is een speelse positionering ten opzichte van de weg een meerwaarde. Dit versterkt de karakteristiek en sfeer aan het lint. De bestaande woningen zijn allen op een traditionele manier gebouwd. Door de ligging aan de rand van de kern is het ook goed denkbaar om op een eigentijdse manier te bouwen. De sfeer die wordt nagestreeft zijn de traditionele boerderij / schuurwoningen op ruime kavels omringd door open groen. Deze typologie kan ook op een eigentijdse manier worden ingevuld.



De meest voorkomende kapvorm is het zadeldak. De kleur en oriëntatie van de daken in het lint zijn divers. De keuze voor de kleur en het materiaal van de kap wordt daarom vrij gelaten. Opvallend is dat de woningen met name bestaan uit één bouwlaag met kap. Binnen het bestemmingsplan is twee lagen met kap toegestaan, afwisseling met een enkele woning van 1 laag met kap wordt echter aangemoedigd.

Enkele details in de bebouwing karakteriseren het lint. Alle woningen zijn op een traditionele manier gebouwd. Daarbij is opvallend dat vrijwel iedere woning een gemetselde plint, -lateien en -schousteen heeft. Ook zie je veel metselwerkversieringen in dakranden zoals muizentandjes. De dakafwerking is of functioneel opgelost met een eenvoudige mastgoot of betimmerd met witte boeiboorden. Moderne variatie op deze detaillering is toegestaan.

Situering	Oriëntatie	- op de Oudendijk
Hoofdvorm	Bouwmassa	- één hoofdbouwmassa - twee-aaneenwoningen zijn a-symmetrisch van opzet - evenwichtige massa passend bij de architectuur
	Bouwhoogte	- maximaal twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	- zadeldak, mansardekap, Lessenarsdak (voor zover toegestaan op basis van een afwijking van het bestemmingsplan)
	Kaprichting	- vrij
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- traditioneel - plint, basement, kap - evenwichtige open/dichtverhouding
	Gevelgeleding	- vrij
	Plasticiteit	- matig
Detaillering	Materiaalkeuze	- gevel: metselwerk - dak: matte pannen - kozijnen: hout of een op houten kozijnen gelijkende profilering - ondergeschikte bouwmaterialen: hout, beton, glas, zink, natuursteen - toepassen van zonnepanelen bij voorkeur passend in het ontwerp en kleurstelling - passend bij de gekozen architectuur
	Materiaalkleur	- gevel: metselwerk in rood/bruin spectrum - ondergeschikte materialen 'kleureigen' uitvoeren - dak: vrij - kozijnen: vrij
	Detaillering	- gemetselde schoorsteen - mastgoot of getimmerde dakrand (wit) - gemetselde plint (rollaag of andere kleur metselwerk) - dakkapellen zijn toegestaan - detaillering in overeenstemming met sfeerbeelden.





Deelgebied 3

Middengebied

Beeldkwaliteitsplan Oud Gastel noord
Projectnummer 211x03882
April 2014

gemeente Halderberge



DEELGEBIED 3 'Middengebied'

Uit te werken deelgebied

In het bestemmingsplan is dit deelgebied bestemd als woongebied-uit te werken. Dit betekent dat er een uitwerkingsplan moet worden opgesteld alvorens er woningen kunnen worden gerealiseerd. In dit beeldkwaliteitsplan worden al wel toetsingscriteria opgenomen om, na het opstellen van het uitwerkingsplan, bij een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen te kunnen toetsen aan welstand.

Algemeen beeld

Het gebied in de oksel van de Oudendijk en de Rijpersweg is nog onbebouwd. Dit gebied wordt in het plan 'Oud Gastel noord' benoemd als 'middengebied'.

Het middengebied wordt ontsloten aan de Rijpersweg en op twee plekken aan de Oudendijk. Daarnaast komt er nog een langzaam verkeerontsluiting aan de Rijpersweg ter hoogte van de bushalte. Op deze plek ligt een groene zone die de twee linten met elkaar verbindt. Het gebied karakteriseert zich door de aaneenschakeling van groene ruimten. Deze groene ruimten hebben allen hun eigen karakter. Daaromheen zijn flexibel indeelbare percelen gesitueerd.

Sfeerbeschrijving

In de flexibel indeelbare percelen kunnen zowel vrijstaande woningen als geschakelde woningen of aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. De meerwaarde van dit plan zijn de groene aaneengeschaalde ruimten. Hier worden bij voorkeur de woningen op georiënteerd. De woningen worden op een traditionele manier gebouwd; plint, basement en kap met overstek.

De keuze voor de kleur van het metselwerk en de kap worden vrij gelaten. Hiermee wordt er een speels karakter door kleurvariatie in gevel en dak gecreëerd. Om een rommelig beeld te voorkomen mag per woning of aaneengebouwde rij maximaal twee verschillende kleuren baksteen worden toegepast. Daarnaast geldt voor aaneengebouwde woningen dat zowel het dakvlak als de plint gelijk moet worden uitgevoerd. Ondergeschikte bouwdelen dienen kleureigen te worden uitgevoerd.

In het bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt te variëren in de rooijlijn. Per stedenbouwkundige situatie moet echter aangetoond worden of een strakke rooijlijn toegepast moet worden. Hierdoor wordt het accent nadrukkelijk op de groene openbare ruimte gelegd. De bebouwing heeft een traditionele



opbouw bestaande uit een plint, basement en kap met overstek. De plint van 70 cm wordt vormgegeven door een gemetselde rollaag, een natuurstenen rand, een ander metselwerkverband of een andere kleur metselwerk. De basement krijgt een verticale geleding met staande raamopeningen. De kap zal bestaan uit een zadeldak in de langsrichting. Hierdoor wordt de wandwerking rondom de groene ruimte versterkt. Het dak heeft een overstek en de dakgoot / dakrand wordt betimmerd.

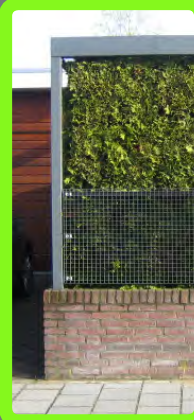
Topgevels zijn mogelijk om accenten aan te brengen op hoeken of om rijen te onderbreken. Ook het toepassen van dakkapellen aan de voorzijde is toegestaan. Hierbij mag de goot niet worden onderbroken.

Situering	Oriëntatie	- op de groene open ruimte
Hoofdvorm	Bouwmassa	- één hoofdbouwmassa - evenwichtige massa passend bij de architectuur
	Bouwhoogte	- maximaal twee bouwlagen met kap
	Kapvorm	- zadeldak, mansardekap, plat dak, Lessenarsdak (voor zover toegestaan op basis van een afwijking van het bestemmingsplan)
	Kaprichting	- langsrichting
Gevelaanzicht	Gevelopbouw	- traditioneel (plint, basement met kap) - topgevels mogelijk - evenwichtige open/dichtverhouding
	Gevelgeleding	- verticaal - staande gevelopeningen
	Plasticiteit	- matig
Detailering	Materiaalkeuze	- gevel en plint: metselwerk - dak: matte pannen - kozijnen: hout of een op houten kozijnen gelijkende profilering - ondergeschikte bouwdelen: hout, beton, zink, glas, natuursteen - toepassen van zonnepanelen bij voorkeur passend in het ontwerp en kleurstelling - passend bij de gekozen architectuur
	Materiaalkleur	- gevel: metselwerk vrij (max 2 kleuren per woning) - ondergeschikte materialen 'kleureigen' uitvoeren - gevel: gekeimd of gestuct: wit - dak: vrij - kozijnen: vrij, niet in opvallende kleuren
	Detailering	- dakkapellen zijn toegestaan mits de goot niet wordt onderbroken. - 'plastic'dakdoorbraken (pijpjes tbv ontluftung) aan achterzijde plaatsen - detailering in overeenstemming met sfeerbeeld.





combinatie van metselwerk, hekwerk en begroeiing



hout en metselwerk



houten schuttingdelen onderbroken door subtiele betonnen palen en begroeiing



Erfafscheidingen

B|A|O



Beeldkwaliteitsplan Oud Gastel noord
Projectnummer 211x03882
April 2014

gemeente Halderberge



volledig groene erfafscheiding



groene erfafscheiding met gemetselde plint



begroeiing op hekwerk

ERFAFSCHIEDINGEN

Er wordt extra aandacht besteed aan erfafscheidingen. In het plan komt op meerdere plaatsen een confrontatie tussen zij- en achterkanten van kavels en de openbare ruimte voor. Vanwege de groene kwaliteit met open velden is het van belang dat deze kwaliteit ook aan de randen kan worden gehandhaafd.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn principes van de erfafscheidingen opgenomen die overeenkomen met het inspiratiekader. Deze principes zijn hiernaast verbeeld in principeschetsen en verwoord in de tabel.

Erfafscheidingen aan de voorzijde van het perceel mogen maximaal 1m hoog zijn. Erfafscheidingen aan de achterzijde en zijkant mogen maximaal 2m hoog worden. Bij twijfel of discussie over voor- en achterzijde en afmetingen wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Bij aaneengesloten kavels / erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte wordt eenheid verkregen door te kiezen voor gelijke erfafscheidingen. Hiermee wordt de kwaliteit aan de openbare ruimte geoptimaliseerd.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de locaties die hiernaast op de kaart zijn aangegeven.

Voor de percelen grenzend aan grote groene gebieden, wordt de voorkeur gegeven aan een gehele groene erfafscheiding al dan niet gecombineerd met een transparant hekwerk. De achterkanten van de percelen grenzend aan de Oudendijk en de Rijpersweg vallen hier ook onder aangezien deze percelen lange tijd grenzen aan het open gebied wat later ingevuld wordt.

Voor de percelen in het middengebied geldt dat de erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte bij voorkeur uitgevoerd wordt in metselwerk, eventueel in combinatie met houten delen, open gaas- of hekwerk als dan niet voorzien van beplanting, of combinaties hiervan.

Bij uitvoering van hout: om en om geplaatste houten delen en gemetselde kolommen.

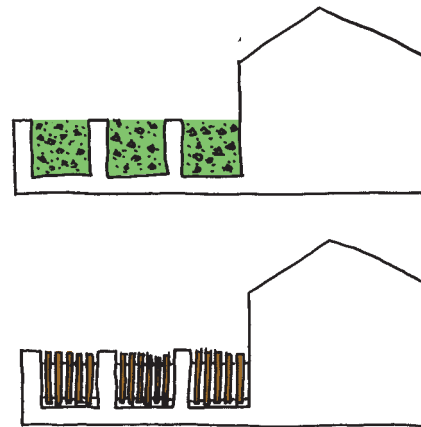
Bij uitvoering van metselwerk (in de vorm van muur, plint of penanten): materiaal en kleur conform hoofdgebouw.

Bij uitvoering van hekwerk wordt een donkere kleur toegepast. Er wordt gestuurd op duurzame materialen met een vriendelijke uitstraling. Dus geen beton, kunststof, staalplaat, golfplaat, damwandprofiel, riet- en vlechtmatten, geen puntdraden. Beton als ondergeschikt (palen) zijn wel toegestaan.

Er wordt gestuurd op terughoudend kleurgebruik, contrast met de bebouwing en omgeving vermijden. De erfafscheidingen worden, waar mogelijk, tezamen met de woning ontworpen en aangelegd.

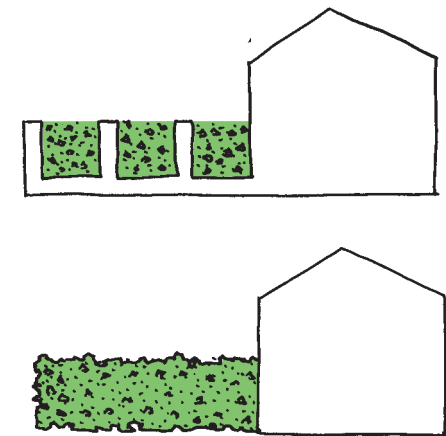


* positie erfafscheidingen gebaseerd op een indicatief verkavelingsplan.



afscheidings met minimaal 50% hout of minimaal 50% beplanting

Situering	- Erfafscheiding aan achtertuin / zijtuin, grenzend aan de openbare ruimte.
Vormgeving	- Groene (beplanting) erfafscheiding in combinatie met metselwerk muurtje en/of metselwerk kolommen, minimaal 50% van de erfafscheiding als met beplanting uitvoeren. - Erfafscheiding samen met woning ontwerpen
Materiaal	- Beplanting: inheemse soort - Metselwerk in gelijke kleur gevel - Stalen hekwerk gecombineerd met klimplanten



erfafscheidings met minimaal 50% beplanting

Situering	- Erfafscheiding aan achtertuin / zijtuin, grenzend aan de openbare ruimte.
Vormgeving	- Overwegend groen of hout evt. in combinatie met metselwerk of stalen hekwerk. - Bij toepassing van houten delen afwisselen met kolommen in metselwerk of beton, minimaal 50% van de erfafscheiding als beplanting of hout uitvoeren. - Aaneengesloten houten bouwdeelen niet toegestaan. - Erfafscheiding samen met woning ontwerpen
Materiaal	- Beplanting: inheemse soort - Metselwerk in gelijke kleur gevel - Stalen hekwerk gecombineerd met klimplanten

