

Locatie Poortvliet - Ouddorp

Beeldkwaliteitsplan

18 april 2024





inhoud

1 – Inleiding

- 1.1 – Beeldkwaliteitsplan
- 1.2 – Locatie
- 1.3 – Planconcept

2 – Vrijstaande woningen

- 2.1 – Algemeen
- 2.2 – Perceel
- 2.3 – Architectuur
- 2.4 – Duurzaamheid

3 – Gestapelde woningen

- 3.1 – Algemeen
- 3.2 – Architectuur

4 – Geluidwerende erfafscheiding

5 – Disclaimer



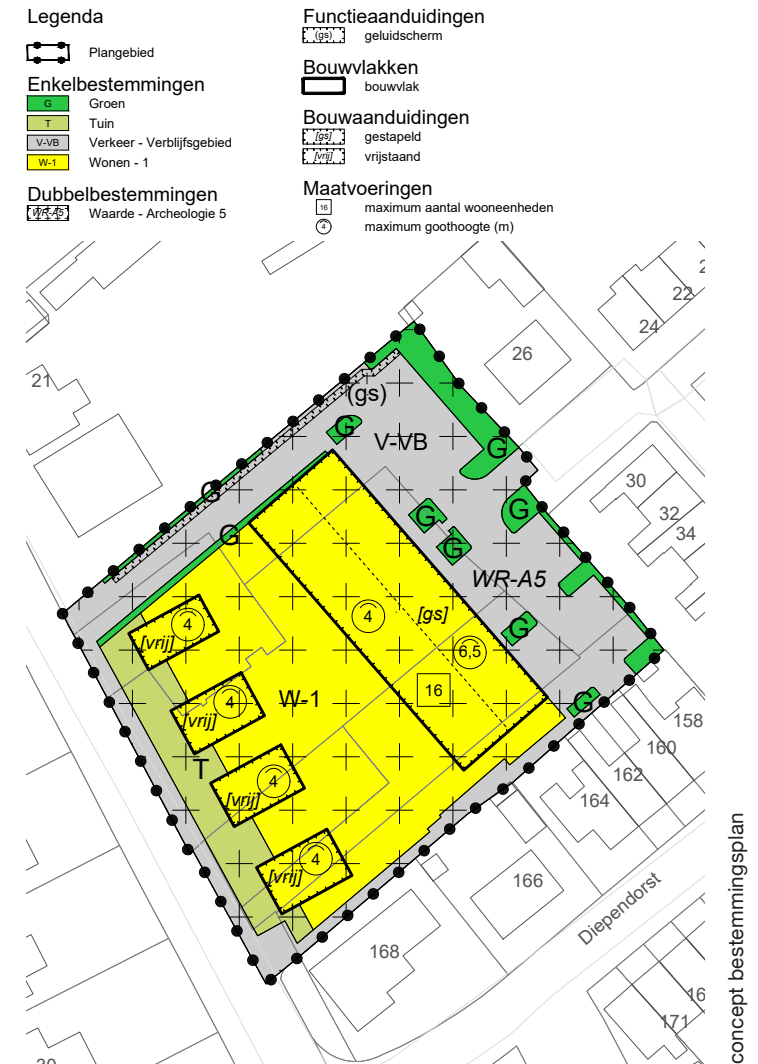
Inleiding



Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

In dit beeldkwaliteitsplan staan aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en inrichting van de buitenruimte. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de kwaliteit van het gebied en de architectuur hoog te houden. Dit beeldkwaliteitsplan is aanvullend op het bestemmingsplan 'Poortvliet Ouddorp'. Naast dit beeldkwaliteitsplan moet rekening worden gehouden met reguliere bouwvoorschriften. Laat u adviseren door een architect en/of bouwspecialist.



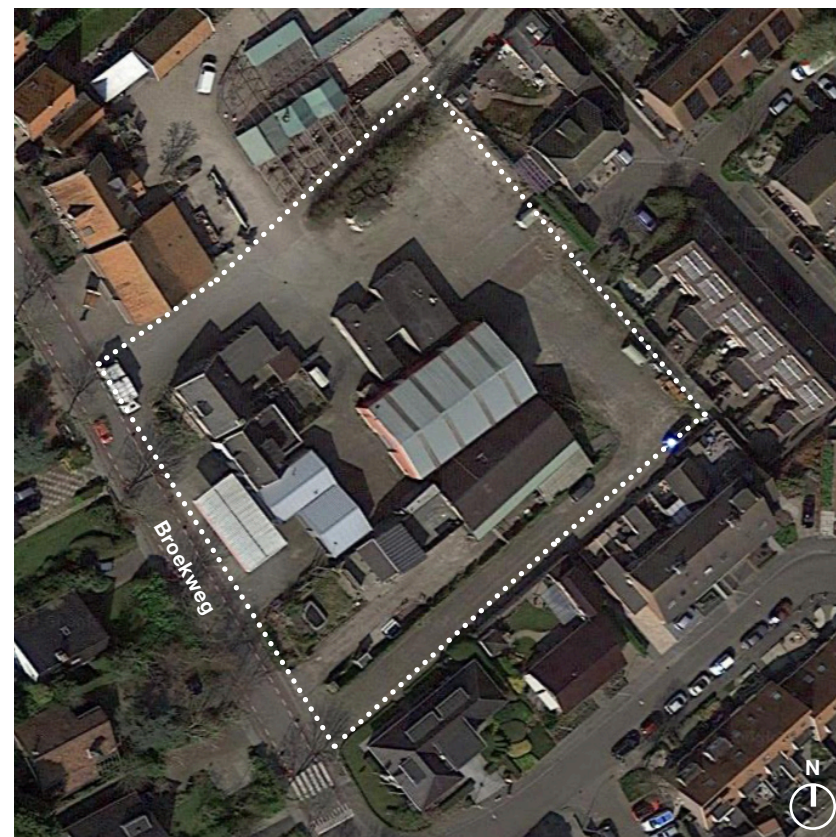


Inleiding

Locatie

Locatie Poortvliet aan de Broekweg 23-27 te Ouddorp heeft een ideale ligging in een bestaande woonomgeving. Echter staan op dit perceel een onbemande benzinepomp, bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en een burgerwoning.

Hameeteman Makelaardij wil deze zware bedrijfsmatige bestemming opheffen en transformeren voor het realiseren van nieuwe woningen.



google maps - locatiefoto





Inleiding

Planconcept

Het plan bevat langs de Broekweg 4 percelen waarop 4 vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. Met de vrijstaande woningen wordt aangesloten bij het afwisselende karakter van de lintbebouwing langs de Broekweg.

Achter deze lintbebouwing worden 16 (8+8) boven- en benedenwoningen gerealiseerd aan een parkeerhof. Deze woningen dragen bij aan de variatie aan woningen in het achterliggende woongebied.





Vrijstaande Woningen





Vrijstaande woningen

Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan geeft de gewenste sfeer en het karakter van de nieuwe lintbebouwing langs de Broekweg aan. Specifiek voor de 4 vrijstaande woningen zijn de volgende thema's geformuleerd:

- Samenhang en variatie;
- Ingetogen en respectvol;
- Eigentijds dorps.

Algemeen uitgangspunt is dat deze individuele woningen worden gebouwd met een kap om aan te sluiten bij de bestaande dorpse bebouwing langs de Broekweg.

Aanvullend is het van belang dat deze woningen een interessante interactie aangaan met de openbare ruimte door een open uitstraling; voldoende raamopeningen dienen te zorgen voor contact tussen de woningen en de openbare ruimte.

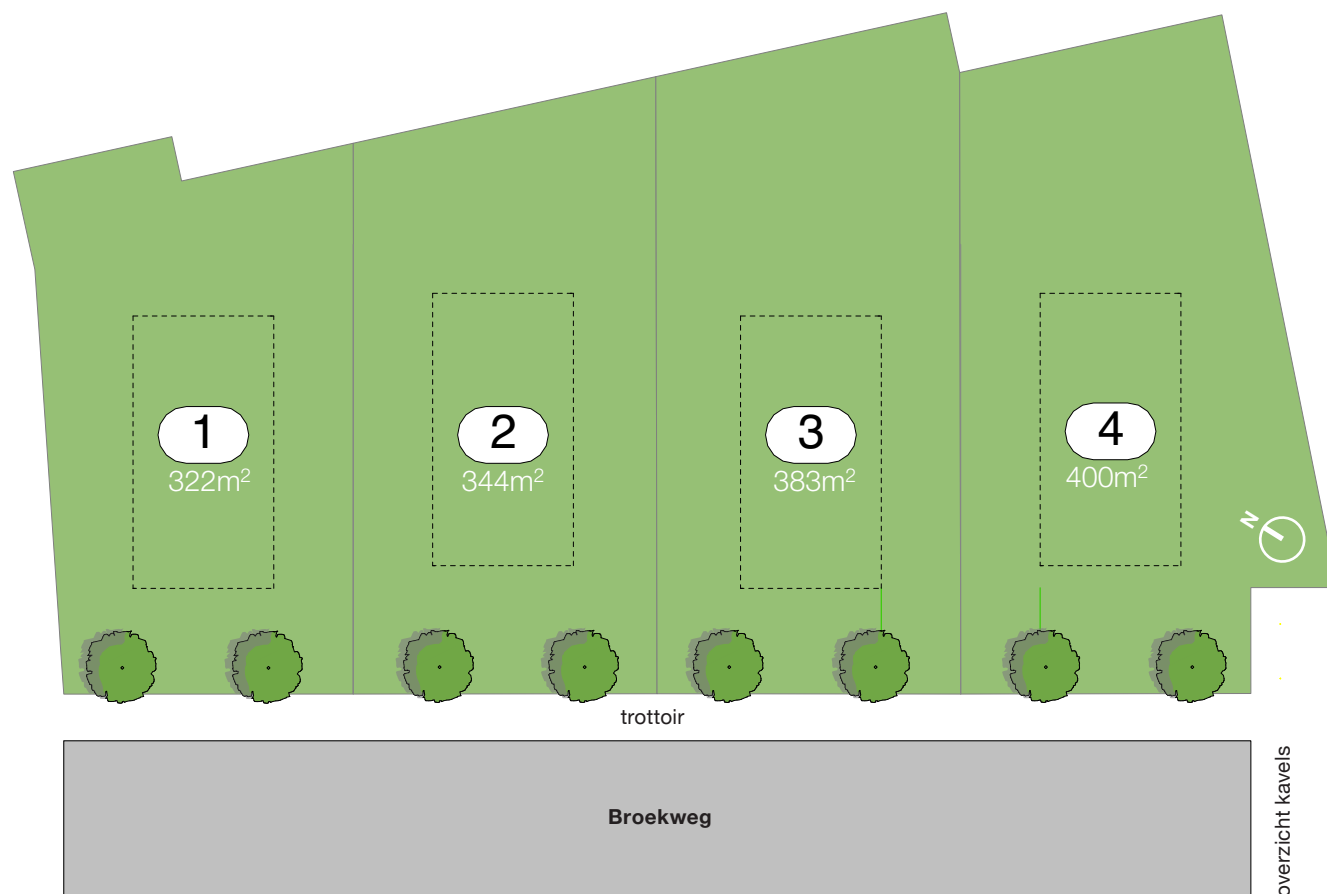
Gevel- en dakmaterialen bepalen het aanzien van woningen. Voor deze vrije kavels is het uitgangspunt dat er natuurlijke materialen worden toegepast: baksteen voor de gevels en keramische dakpannen voor de daken. Hierdoor ontstaat een rustig en samenhangend straatbeeld.

Dit beeldkwaliteitsplan vraagt ook aandacht voor kwalitatief hoogwaardige bouwkundige details. De esthetische kwaliteit van beeldbepalende details van de woningen zullen in verband hiermee worden meegenomen bij de beoordeling door de welstandscommissie.





Vrijstaande woningen





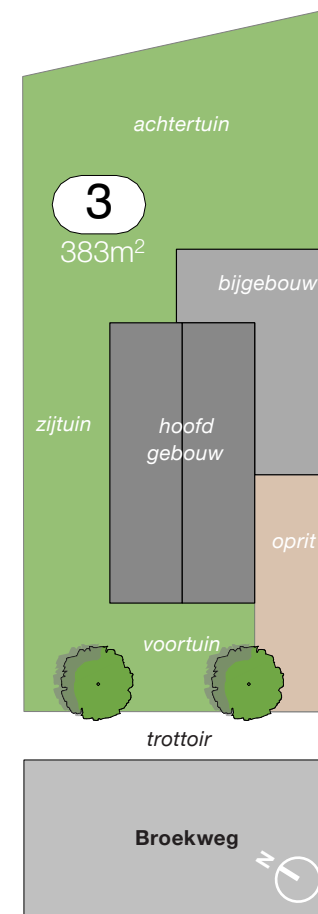
Vrijstaande woningen

Perceel

Kenmerken

- Hoofdgebouw (woning) vrijstaand op het perceel;
- Bijgebouw (garage/berging) aan de woning;
- Als het bijgebouw geschakeld is met de burens, dan dienen deze bijgebouwen op elkaar te zijn afgestemd;
- Carport en/of luifel zijn toegestaan, maar moeten een integraal onderdeel zijn van de woning met bijpassende materialen en kleuren;
- Voor-, zij- en achtertuin;
- Eigen oprit (c.q. parkeerplaats).

Bouwvlakken en bebouwingspercentages zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.



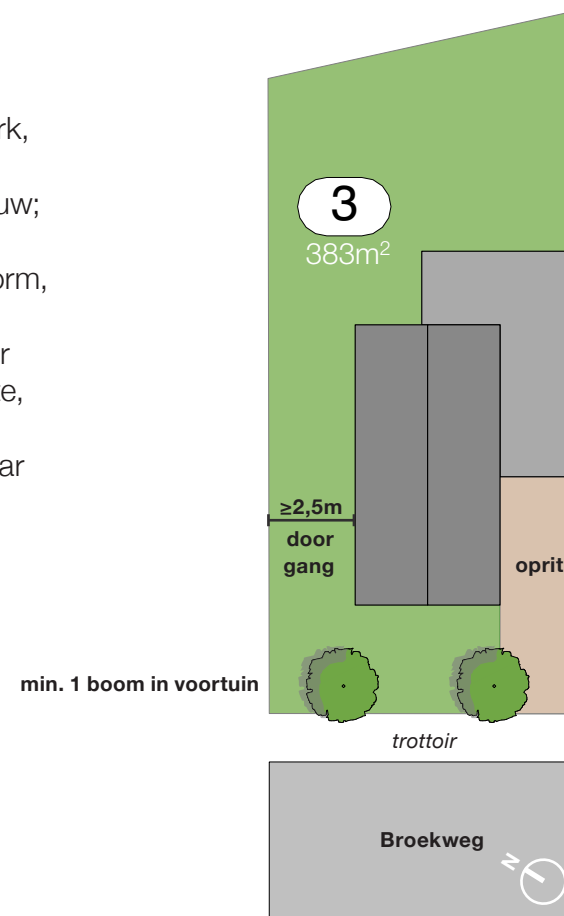


Vrijstaande woningen

Perceel

Inrichting

- Min. 1 volwassen boom in voortuin, zoals een berk, eik of wilg. Het hart max. 1 m. uit de erfgrans;
- Oprit via de Broekweg, gelegen voor het bijgebouw;
- Parkeren uitsluitend op eigen terrein, minimaal 2 parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeernorm, mag gedeeltelijk in garage;
- Bijgebouw (garage/berging) naast en deels achter de woning, bij geschakelde situatie positie, hoogte, volume en ontwerp afstemmen met bureu;
- Naast de woning aan één zijde vrije doorgang naar achtertuin van min. 2,5 m. breed;



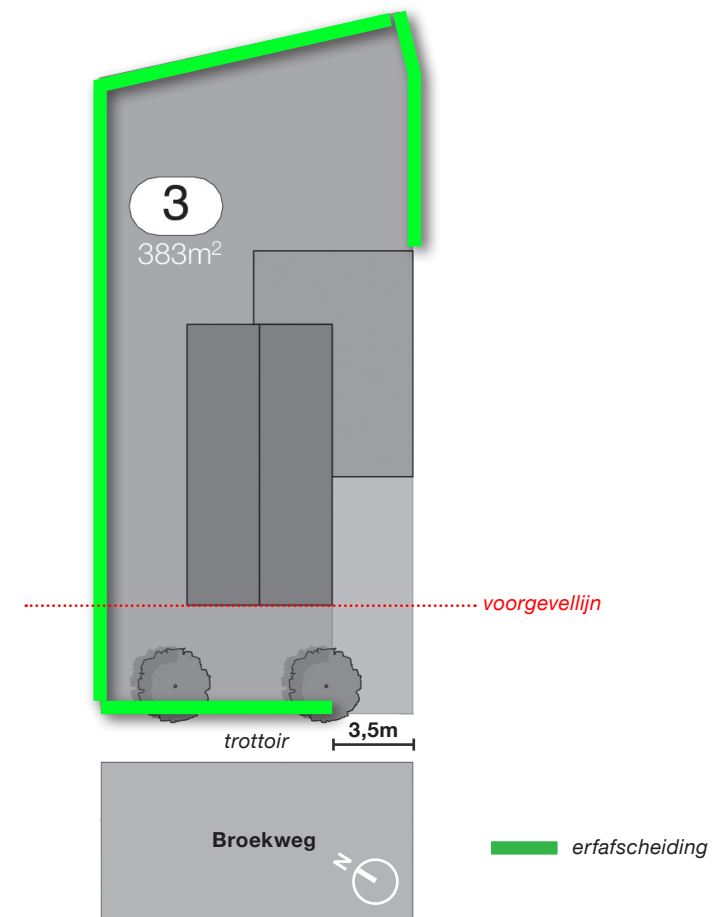


Vrijstaande woningen

Perceel

Erfafscheidingen

- Opening in erfafscheiding ter plaatse van de oprit is 3,5 m. breed, zonder hekwerk etc.;
- Erfafscheiding aan de voorzijde, staat op eigen kavel, moet een groen karakter hebben van 1,0 m. hoog en min. 0,5 m. breed;
- Erfafscheidingen tussen kavels onderling staan op de erfafscheiding en moeten een groen karakter hebben, voor de voorgevellijn van 1,0 m. hoog en 0,5 m. breed, achter de voorgevellijn min. 1,0 m., max. 2,0 m. hoog en 0,5 m. breed.
- Erfafscheiding aan de achterzijde, staat op eigen kavel, moet een groen karakter hebben van 2,0 m. hoog en 0,5 m. breed. Mogelijkheid tot het maken van een achtertoegang in vorm van een poort.





Vrijstaande woningen

Architectuur

Bouwvolume

- Vrijstaande woning met zadelf- of mansardekap;
- Max. 2 bouwlagen, waarvan bouwlaag 2 onder dak;
- Dak uitvoeren als dwarskap;
- Hellingshoek zadeldak tussen de 50 en 60 graden;
- Bij geschakelde bijgebouwen (garage/berging) moeten deze afgestemd worden met ontwerp van de burens om een samenhangend gevelbeeld te bereiken.

Gevelontwerp

- Verbijzondering in de voor- en/of zijgevel is wenselijk, bijvoorbeeld in vorm van een erker;
- Verbijzondering in de voor- en/of zijgevel is wenselijk ter plaatse van de entree;
- Gevelopeningen ook in zijgevels toepassen;
- Warmtepomp of airco etc. mogen niet zichtbaar zijn vanaf de staatzijde en worden zorgvuldig in bijpassende kleuren en materialen weggewerkt.

Maximale goothoogtes en afmetingen van dakkapellen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan.



impressie bouwvolume met dwarskap



Vrijstaande woningen

Architectuur

Materialisatie en kleur gevelontwerp

- Duurzame materialen die kwalitatief verouderen;
- Baksteen als hoofdmateriaal in aardse (bruin, rood) tinten, deze mag gekeimd worden in witte tint met donkere spatrand;
- De garage/berging wordt opgebouwd uit hetzelfde hoofdmateriaal;
- Een tweede ondergeschikt materiaal mag gebruikt worden in natuurlijke of zwart/wit tinten;
- De kleur van kozijnen, ramen en deuren past bij het hoofdmateriaal.

Dakvlak

- Daken uitvoeren met een donkere (antraciet, zwart) of oranje, matte keramische pan, passend bij de kleur van de baksteen;
- PV-panelen zijn integraal onderdeel van het dakvlak en worden opgenomen in een rechthoekig vlak;
- Dakkapellen en schoorstenen zijn integraal onderdeel van het ontwerp;
- Dakdoorvoeren worden zoveel mogelijk gegroepeerd.

Details

- Het esthetische niveau van bouwkundige details (negges, raamdorpels, dakranden, etc.) is kwalitatief hoogwaardig.



impressie gevelontwerp





Vrijstaande woningen

Duurzaamheid

Duurzame keuzes

De overheid heeft de ambitie om steeds duurzamer te bouwen om een gezonde, mooie leefomgeving te behouden. Sta stil bij het maken van duurzame keuzes, naast de minimaal vereiste onderdelen. Dit zijn geen eisen waar aan u moet voldoen, maar ideeën:

- Oprit en parkeerplaatsen aanleggen met groene en waterdoorlatende verharding (bijvoorbeeld grastegels);
- Tuin max. 40% verharden;
- Platte daken van garage/berging en uitbouwen worden voorzien van sedum;
- Hemelwaterafvoeren aansluiten op duurzame vorm van waterberging of -afvoer;
- Zonwering integreren in het ontwerp;
- Bomen planten als zonwering;
- Geen grote glasvlakken op het Zuiden;
- Denk met het ontwerp ook aan mogelijke toekomstige situaties.



google afbeelding - groene gevel





Gestapelde woningen





Gestapelde woningen

Algemeen

Achter de vrijstaande lintbebouwing van de Broekweg mogen 16 (8+8) boven- en benedenwoningen worden gerealiseerd aan een parkeerhof. Deze woningen dragen bij aan de variatie aan woningen in het achterliggende woongebied.

Het architectonisch concept is dat deze woningen worden geschakeld en vormgegeven als schuur; een typologie die in Ouddorp vaak voorkomt in de '2e lijn'. Uitgangspunt daarbij is een eigentijdse vormgeving.



google streetview - schuur in de 2e lijn





Gestapelde woningen

Architectuur

Hoofdvorm

- Maximaal 16 woningen;
- Woningen worden geschakeld tot 1 bouwmassa, met een heldere, eenduidige hoofdvorm;
- Maximaal 2 bouwlagen + kap;
- Kapvorm: zadeldak of mansardekap in langsrichting;
- Galerijen zijn gelegen aan de zijde van het parkeerhof;
- Bergingen opgenomen in de hoofdvorm of als bijgebouwen met plat dak.

Gevelaanzichten

- Opbouw hoofd- en bijgebouwen: ingetogen compositie;
- Geleding hoofd- en bijgebouwen: rustig en verticaal;
- Plasticiteit: galerijen zijn ondergeschikt geïntegreerd in het architectonisch ontwerp;
- Plasticiteit: balkons/loggia's zijn ondergeschikt geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.

Materialisering

- Gevels: (verduurzaamd) hout, in de basis zwart, aangevuld met naturel hout en wit accenten;
- Gevelmateriaal van de woningen komt terug in de bijgebouwen zodat er eenheid ontstaat;
- Dak: keramische dakpannen, antraciet/zwart;
- PV-panelen zijn integraal onderdeel van het dakvlak en worden opgenomen in een rechthoekig vlak.



referentiebeeld zadeldak in langsrichting

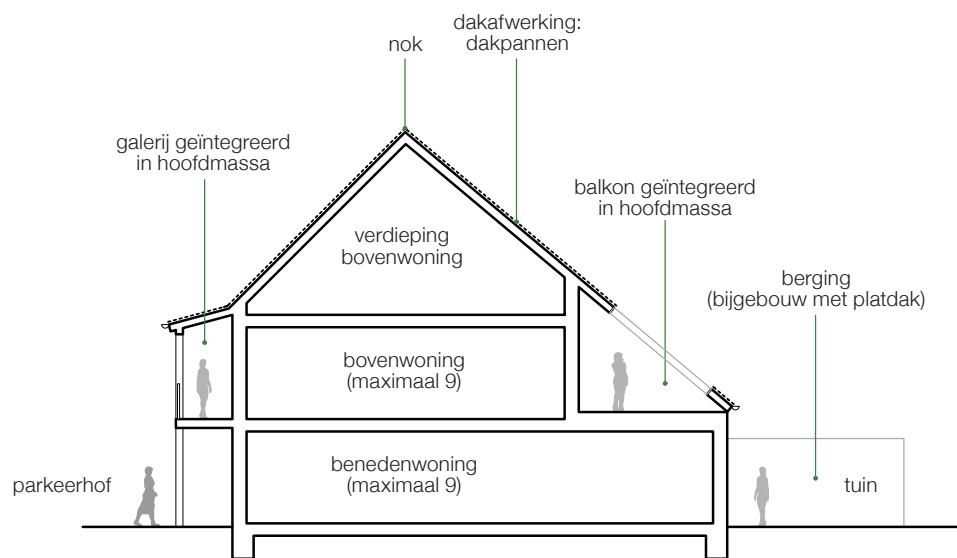


referentiebeeld mansardekap in langsrichting

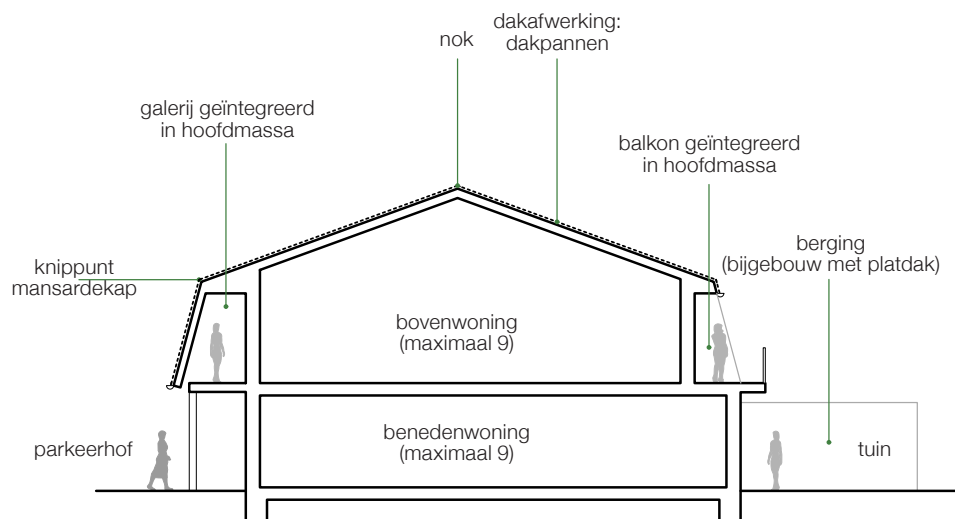




Gestapelde woningen



**Principedoorsnede
zadeldak**

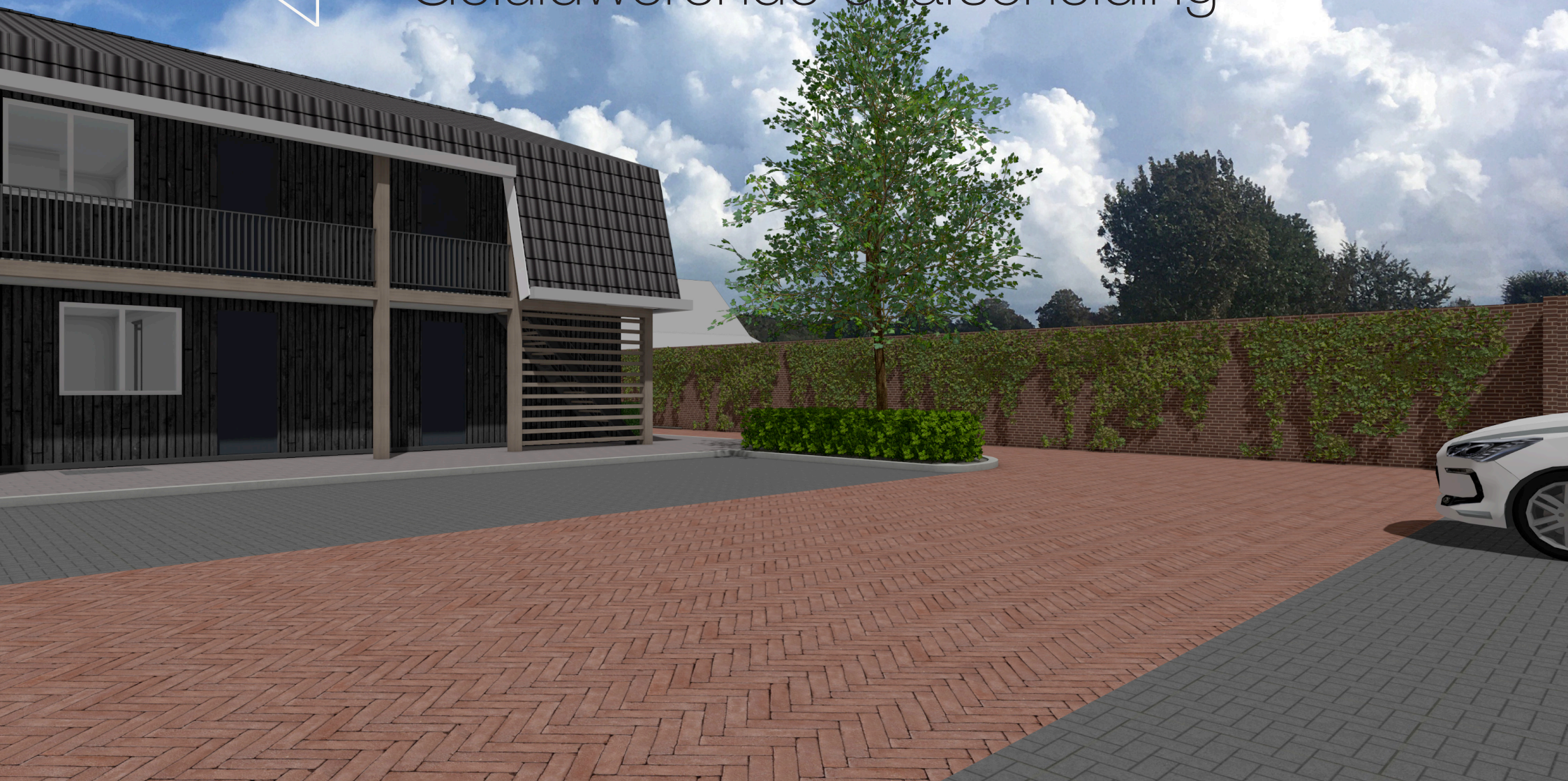


**Principedoorsnede
mansardekap**





Geluidwerende erfafscheiding





Geluidwerende erfafscheiding

Conform het bestemmingsplan dient ter plaatse van de noordwestelijk plangrens een 'geluidwerende erfafscheiding' te worden gerealiseerd.

Voor deze nieuwe erfafscheiding met de bestaande bebouwing van de Broekweg nr. 21m gelden de volgende beeldkwaliteitseisen:

Kenmerken

- Vormgeving: tuinmuur;
- Materiaal: metselwerk (of steenstrips);
- Kleur: roodbruin gemêleerd;
- Vorm: handvormsteen;
- Aanplant van klimplanten aan de wegzijde cq. zuidoostzijde



referentiebeelden tuinmuur & klimplanten





Disclaimer

Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan is nauwkeurig en met zorg samengesteld. In het gezamenlijk streven naar een optimale kwaliteit van Locatie Poortvliet te Ouddorp wordt niet uitgesloten dat er wijzigingen kunnen plaatsvinden, alsmede eventuele afwijkingen die kunnen voorkomen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

Beeldmateriaal

Het beeldmateriaal in dit beeldkwaliteitsplan is slechts bedoeld om u een indruk te geven van de voorgeschreven kwaliteit en uitgangspunten. Het zijn geen bindende afbeeldingen en foto's. Aan het beeldmateriaal kan dan ook geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

Het ontwikkelen van een project is een voortdurend proces, waarbij naarmate het proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het plan plaatsvindt. De situatietekeningen en overige illustraties die in dit beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen betreffen nagenoeg in alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot juiste ligging, terreininrichting en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen; aan de (situatie)tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Zeelenberg Architectuur

Ouddorpse Haven 3
3253 LM Ouddorp
Nederland

+31 (0)187 – 681 222
info@zeelenbergarchitectuur.nl
zeelenbergarchitectuur.nl

© Zeelenberg Architectuur B.V. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze tekeningen en/of documenten mag worden gebruikt/uitgevoerd, verveelvoudigd, nageemaakt, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enigewijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Zeelenberg Architectuur B.V.

© Zeelenberg Architectuur B.V. All rights reserved. No part of these drawings and/or documents may be used/executed, reproduced, copied, stored in an automated database and/or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or otherwise, without the prior written consent of Zeelenberg Architectuur B.V.