
BEELDKWALITEITPLAN

LANGEWEG
TE OOLTGENSPLAAT

INHOUD

1.	AANLEIDING EN DOELSTELLING	4
1.1	LIGGING PLANGEBIED	5
2.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
3.	VISIE BEELDKWALITEIT	8
3.1	ARCHITECTUUR EN BOUWVORM	8
3.2	TWEE DEELGEBIEDEN	9
	DEELGEBIED A: DORPS WONEN	10
	DEELGEBIED B: WONEN IN DE BOOMGAARD	14
	DEELGEBIED B: BOERENERF	18
3.3	PARKEERHOVEN	22
3.4	ERFAFSCHEIDING	23

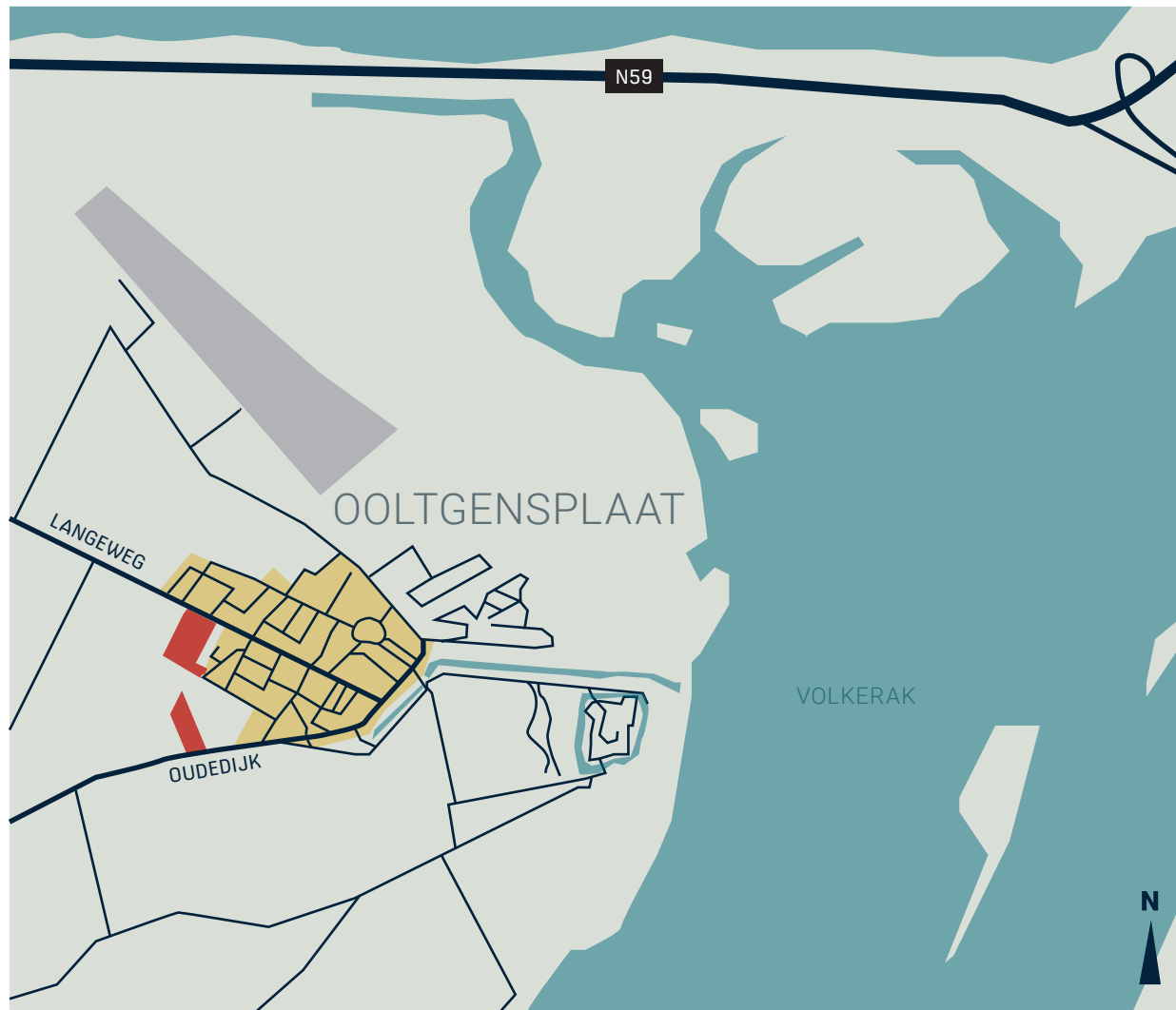
1. AANLEIDING EN DOELSTELLING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Ooltgensplaat, tussen de Langeweg en de Oudedijk. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de uitbreiding van de dorpskern, waarbij twee deelgebieden samen ruimte bieden aan circa 93 woningen in een gevarieerd woonprogramma.

Het beeldkwaliteitsplan vormt een belangrijke leidraad om de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit te waarborgen. Het geeft richting aan de verschijningsvorm van de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de landschappelijke inpassing. Daarbij staat de versterking van de dorpse identiteit van Ooltgensplaat centraal, met aandacht voor de overgang naar het open landschap, de herkenbare structuren van het kerkringdorp en het gebruik van streekeigen groen en waterstructuren.

Met dit plan wordt gestreefd naar een samenhangend, groen en toekomstbestendig woonmilieu dat aansluit bij de bestaande kern en tegelijkertijd nieuwe kwaliteiten toevoegt voor bewoners en omgeving.

1.1 LIGGING PLANGEBIED



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN LANGEWEG



ONTWERP EN UITGANGSPUNTEN

De stedenbouwkundige hoofdropzet van de ontwikkeling aan de Langeweg en de Oudedijk is gebaseerd op het versterken van de dorpse structuur van Ooltgensplaat. Uitgangspunt is een samenhangende uitbreiding die aansluit op de bestaande kern en tegelijkertijd een kwalitatieve dorpsrand vormt richting het open landschap. De verkaveling volgt de historische lijnen van dijk en erf en borgt een dorpse schaal en sfeer. De planstructuur is opgezet vanuit principes van kleinschaligheid, diversiteit en herkenbaarheid, met nadrukkelijke aandacht voor landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit. De ontsluiting van het noordelijk gebied gebeurt via de Langeweg en het Boomgaardpad.

WATER EN GROENSTRUCTUUR

Het bestaande watersysteem vormt een belangrijke drager van het ontwerp. De aanwezige watergangen worden behouden en waar nodig verbreed en natuurvriendelijk ingericht, waardoor klimaatadaptieve meerwaarde en ecologische versterking wordt gerealiseerd. De oriëntatie van zichtlijnen is afgestemd op de bestaande structuren en op de relatie met het buitengebied. Brede groene zones

worden voorzien van wandelpaden en verbinden de deelgebieden onderling. Ze zorgen voor een logische koppeling met de bestaande kern. Deze zones vervullen tevens een belangrijke functie als overgang naar het omliggende landschap en dragen bij aan de identiteit van de nieuwe dorpsrand.

BOUWPROGRAMMA EN BOUWHOOGTE

De verkaveling voorziet in een gedifferentieerd woonprogramma dat bestaat uit circa 93 woningen in verschillende categorieën en prijsklassen. Binnen de bouwblokken wordt onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen, waaronder rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Tevens is er ruimte voor gestapelde woningen in de vorm van een kleinschalig appartementengebouw. Deze variatie biedt ruimte aan zowel starters, gezinnen als senioren en draagt bij aan een evenwichtige samenstelling van de wijk. De bouwhoogte varieert tussen één en vier bouwlagen. De hogere bouwaccenten worden bewust gesitueerd aan logische plaatsen in de structuur, zodat een zorgvuldige overgang naar de dorpsrand en het landschap gewaarborgd blijft.

PARKEREN

Het parkeren wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de verkavelingsopzet om een groen straatbeeld te behouden. Voor de grondgebonden woningen geldt parkeren op eigen erf of in kleinschalige parkeerhoven. Het appartementengebouw wordt voorzien van een centrale parkeervoorziening. Bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte gerealiseerd en landschappelijk ingepast door middel van groenstroken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke parkeernormen en tegelijkertijd de verblijfskwaliteit en ruimtelijke samenhang van de openbare ruimte versterkt.

3. VISIE BEELDKWALITEIT

3.1 ARCHITECTUUR EN BOUWVORM

Het uitgangspunt van de beeldkwaliteit is het creëren van een herkenbare en eigentijdse dorpsuitbreiding die naadloos aansluit op de bestaande kern en tegelijkertijd een passende overgang vormt naar het open landschap. Groen, water en kleinschaligheid bepalen het karakter van de buurt, waarbij de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting en verblijf. De samenhang tussen bebouwing en landschap staat centraal en geeft de uitbreiding een herkenbare en duurzame kwaliteit.

UITSTRALING VAN DE WONINGEN

De woningen krijgen een dorpse uitstraling met een eigentijdse interpretatie van traditionele elementen. Variatie in architectuur en materiaalgebruik zorgt voor een levendig straatbeeld, terwijl terugkerende thema's in kleur en detaillering de samenhang waarborgen. De woningen worden voorzien van herkenbare kapvormen, natuurlijke materialen en een ingetogen kleurgebruik dat past in het dorps- en polderlandschap.

OPDELING IN DEELGEBIEDEN

Het plangebied is verdeeld in twee afzonderlijke deelgebieden, die elk een eigen sfeer en identiteit

krijgen. Deelgebied A, gelegen aan de Langeweg, sluit aan op de bestaande kern en kenmerkt zich door een meer stedelijk-dorpse opzet met variatie in woningtypen. Deelgebied B, aan de Oudedijk, krijgt een meer landelijk karakter, geïnspireerd op de boomgaard en het boerenerf. Deze onderscheidende benaderingen zorgen samen voor een divers maar samenhangend geheel. In de volgende hoofdstukken worden beide deelgebieden afzonderlijk beschreven en voorzien van specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen.

ARCHITECTUUR, OVERGANG EN ORIËNTATIE

De architectuur van de woningen is gericht op samenhang en maatvoering die aansluit bij

het dorpse karakter. De overgang van privé naar openbaar krijgt een zorgvuldige invulling door voortuinen, hagen en erfscheidingen die bijdragen aan een vriendelijk straatbeeld en duidelijke hiërarchie tussen openbaar en privé. Gevels zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de openbare ruimte en het landschap, zodat er levendigheid en sociale controle ontstaat. Aan de dorpsrand zijn representatieve gevels voorzien die zorgen voor een kwalitatieve afronding van het dorp en een heldere overgang naar het buitengebied.

3.2 TWEE DEELGEBIEDEN



DEELGEBIED A: DORPS WONEN

SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



- Donkere keramische dakpannen
- Variatie in volume en bouwhoogte
- Metselwerk in aardse tinten (lichte zandkleuren afgewisseld met rood/bruin)
- Witte accenten
- Hout(look) accenten of houten delen

REFERENTIEBEELDEN



Galerijzijde elementen ingezet voor schaal



Setback geleiding in volume opbouw, materialisatie kleur en details



Topgevels zorgen voor geleiding in het bouwblok



Geleiding in bouwblok d.m.v. een doorgestoken dakkapel



CRITERIA BEBOUWING

DEELGEBIED A: DORPS WONEN

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Traditionele architectuur, dorpse sfeer. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • De woningen zijn op de openbare weg gericht, gesloten voorgevels zijn niet toegestaan. • Variatie in gevelindeling en details zorgt voor een levendig straatbeeld.		• Schilddaken en mansarde kappen zijn toegestaan. • Goot- en nokhoogte: zie omgevingsplan.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	• Hoekwoningen krijgen een tweezijdige oriëntatie voor een actieve hoekoplossing. • Aanbouwen en nevenvolumes dienen qua beeld ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa. • Hoofdmassa's zijn opgebouwd uit eenvoudige volumes met zadeldaken of langskappen; bij tweekappers zijn ook dwarskappen mogelijk. • Blokken langer dan 5 woningen worden visueel onderbroken door een dwarskap, topgevel of doorgestoken dakkapel of duidelijke sprong in voorgevel.	Bijbehorende bouwwerken	• Situering en verschijningsvorm zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. • Bijgebouwen en erkers sluiten aan in materiaal en kleurstelling op het hoofdgebouw. • Situering, goot- en nokhoogte: zie omgevingsplan.
		Appartementen	• De appartementen zijn opgebouwd uit 4 bouwlagen met plat dak. De bovenste verdieping heeft aan de balkongevel qua volume opbouw een ondergeschikte uitstraling d.m.v. een setback. • T.p.v. de galerij zijde en zijgevels wordt tevens deze geleding (van een setback rondom) voelbaar gemaakt door het aanbrengen van architectonische elementen, verschil in kleur en/of materiaal. Hierdoor past de schaal bij de dorpse omgeving. • Gesloten gevels op de plint zijn niet toegestaan .

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in aardse tinten (zandkleurig, rood, bruin) vormt de basis. • Accenten in lichte kleuren, stucwerk of wit metselwerk zijn toegestaan ter verlevendiging van gevels. • Houten, houtlook gevelonderdelen of materialen met een vergelijkbare, hoogwaardige uitstraling, zijn toegestaan en worden ingezet als warme accenten. • Kozijnen in hout en kunststof zijn mogelijk mits textuur en detaillering aansluiten bij het traditionele karakter. Voorbeeld hiervan zijn de horizontale aansluiting op de borst van het kozijn en een houtnerf textuur. • Kozijnen in aluminium zijn mogelijk bij de appartementen passend bij de architectuur. • Materialen dienen duurzaam en onderhoudsarm te zijn.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Geveldetaillering	• Subtiële detaillering, zoals metselwerkaccenten, dakoverstekken en zorgvuldige kozijnindelingen, wordt gestimuleerd. • Veranda's, pergola's en luifels kunnen worden toegepast als versterking van het dorpse karakter.
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Dakpannen keramisch in donkere grijs tinten of antraciet/zwart. • Bij toepassing van zonnepanelen wordt het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de dakafwerking zodat een rustig beeld ontstaat.
Erfafscheidingen	• Overgangen van privé naar openbaar domein worden vormgegeven met groene erfafscheidingen zoals hagen of begroeide hekwerken. • Niet natuurlijke erfafscheidingen zijn langs openbare zijden niet toegestaan. • Plaats en maatvoering erfafscheidingen: zie omgevingsplan.

DEELGEBIED B: WONEN IN DE BOOMGAARD

SITUATIE, KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK



- Donkere keramische dakpannen, een rieten dak behoort ook tot de mogelijkheden
- Variatie in volume en bouwhoogte
- Metselwerk in aardse tinten (zandkleuren tot licht bruin en rood/bruin)
- Hout(look) accenten of houten delen

REFERENTIEBEELDEN



CRITERIA BEBOUWING

DEELGEBIED B: WONEN IN DE BOOMGAARD

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT	THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Architectuur is geïnspireerd op boomgaardbebouwing/schuurbouw. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • Voorgevels zijn altijd gericht op de openbare ruimte; gesloten voorgevels zijn niet toegestaan.	Bijbehorende bouwwerken	• Zadeldaken en langskappen vormen de hoofdvorm. • Goot- en nokhoogte: zie omgevingsplan. • Bijgebouwen worden vormgegeven als schuurachtige volumes, zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	• Hoofdvolumes bestaan uit langgerekte schuurachtige bebouwing. • Aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn gepositioneerd op de achterste helft van de woning. • De woningen in de boomgaard bestaan uit 1 à 1,5 laag plus kap, goothoogte max. 5 m.		

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in aardse tinten (zandkleurig, rood, bruin) vormt de basis, accenten in een andere kleur zijn mogelijk. • Houten, houtlook gevelonderdelen of materialen met een vergelijkbare, hoogwaardige uitstraling, zijn toegestaan en versterken het landelijke karakter. • Kozijnen in hout en kunststof zijn mogelijk mits textuur en detaillering aansluiten bij het traditionele karakter. Voorbeeld hiervan zijn de horizontale aansluiting op de borst van het kozijn en een houtnerf textuur. • Materialen dienen duurzaam en onderhoudsarm te zijn.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Geveldetaillering	• Subtiële detaillering, zoals metselwerkaccenten, dakoverstekken en zorgvuldige kozijnindelingen, wordt gestimuleerd.
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Keramische dakpannen in donkere tinten (antraciet/zwart) zijn passend; toepassing van rieten kappen behoort tot de mogelijkheden. • Bij toepassing van zonnepanelen wordt het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de dakafwerking zodat een rustig beeld ontstaat.
Erfafscheidingen	• Overgangen van privé naar openbaar domein worden vormgegeven met groene gemengde erfafscheidingen.

DEELGEBIED B: BOERENERF

SITUATIE, KLEUR- EN MATERAALGEBRUIK



- Donkere keramische dakpannen, een rieten dak behoort ook tot de mogelijkheden
- Variatie in volume en bouwhoogte
- Metselwerk in aardse tinten (zandkleuren tot licht bruin en rood/bruin)
- Hout(look) accenten of houten delen

REFERENTIEBEELDEN

A - HOOFDWONING BOERENERF

B - SCHUURWONINGEN



CRITERIA BEBOUWING

DEELGEBIED B: BOERENERF

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Architectuur en oriëntatie	• Architectuur is geïnspireerd op agrarische erven. • Streven naar een prettige balans tussen eenheid en variatie. • De gevel van de hoofdwoning gericht naar de dijk heeft voorgevelkwaliteit.
Bouwmassa, kapvorm en nokrichting	• Hoofdvolumes bestaan uit langgerekte schuurachtige bebouwing, passend bij het erfkarakter. • Aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en dragen bij aan het erfbeeld. • (A) De hoofdwoning op het boerenerf bestaat uit 1 à 2 lagen plus kap. De massa van het volume bij 2 lagen met een kap wordt genuanceerd door het inzetten van diversiteit in kleuren, materialen en architectonische elementen waardoor de schaal van de woning blijft stroken met de landelijke omgeving.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
	• De schuurwoning bestaat uit 1 à 2 lagen plus kap. (B) Bij inzetten van hogere goothoogtes dan bij een traditionele schuur of boerderij (conform omgevingsplan is 6m) dienen voldoende middelen ingezet te worden om deze goot visueel te verlagen tot een voor een boerderij en schuurvolume passend beeld • Goot- en nokhoogte: zie omgevingsplan. Met als toevoeging de maximale goothoogte van de rug-aan-rugwoningen 5 m is. • De zijgevels van de schuurwoningen hebben een ingetogen karakter. • Zadeldaken en langskappen vormen de hoofdvorm.
Bijbehorende bouwwerken	• Bijgebouwen worden vormgegeven als schuurachtige volumes zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. • Vormgeving in één bouwlaag, eventueel voorzien van kap. • Situering, goot- en nokhoogte: zie omgevingsplan.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik gevels	• Metselwerk in aardse tinten (zandkleurig, rood, bruin) vormt de basis. • Houten, houtlook gevelonderdelen of materialen met een vergelijkbare, hoogwaardige uitstraling, zijn toegestaan en versterken het landelijke karakter. • Kozijnen in hout en kunststof zijn mogelijk mits textuur en detaillering aansluiten bij het traditionele karakter. Voorbeeld hiervan zijn de horizontale aansluiting op de borst van het kozijn en een houtnerf textuur. • Materialen dienen duurzaam en onderhoudsarm te zijn.
Geveldetaillering	• Subtiële detaillering, zoals metselwerkaccenten, dakoverstekken en zorgvuldige kozijnindelingen, wordt gestimuleerd.

THEMA	CRITERIA BEELDKWALITEIT
Materialisatie en kleurgebruik hellende daken	• Dakpannen in donkere tinten (antraciet/zwart) zijn passend; toepassing van rieten kappen behoort tot de mogelijkheden. • Bij toepassing van zonnepanelen wordt het kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de dakafwerking zodat een rustig beeld ontstaat.
Erfafscheidingen	• Overgangen van privé naar openbaar domein worden vormgegeven met groene erfafscheidingen zoals hagen of begroeide hekwerken. • De woningen welke direct aan het erf staan hebben een kleine voortuin welke is voorzien van bestrating. • Niet natuurlijke erfafscheidingen zijn langs openbare zijden niet toegestaan. • Plaats en maatvoering erfafscheidingen: zie omgevingsplan.

3.3 PARKEERHOVEN



3.4 ERFAFSCHEIDING



Een goede overgang tussen privé tuinen en openbaar gebied is van wezenlijk belang voor het gewenste beeld van een groene openbare ruimte. Hier wordt in Ooltgensplaat dan ook veel aandacht aan besteed. Overgangen tussen privé en openbaar worden groen en vriendelijk vormgegeven, met hagen, lage gemengde beplanting of begroeide hekwerken.

Op het boerenerf is meer vrijheid mogelijk, mits de materialisering en hoogte passen bij de dorps- en landschappelijke context. Op deze wijze ontstaat een duidelijke maar zachte overgang tussen openbaar en privé domein.

QUADRANT
architecten bna

Markt 24, 4761 CE Zevenbergen
+31(0)168 32 82 55

mail@qarch.nl

QARCH.NL