

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSP LAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOOGERHEIDE"

BIJLAGE 6 bij de TOELICHTING

BEELDKWALITEITSP LAN

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding en doel.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
2	BEELDKWALITEITSP LAN	4
2.1	Geldende welstandsnota	4
2.2	Beeldkwaliteitsplan	4
2.3	landschappelijke inpassing.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4	De toegangsweg.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

GEMEENTE WOENS DreCHT

BESTEMMINGSPLAN "WONINGBOUW OSSENDRECHTSEWEG 38, HOGERHEIDE"

BIJLAGE 6 bij de TOELICHTING

BEELDKWALITEITSPLAN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is eigenaar van een perceel aan de Ossendrechtseweg te Hoogerheide. De daar aanwezige voormalige agrarische opstallen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik. De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld voor de realisering van drie ruimte- voor ruimtewoningen en een reguliere woning. Voor dit plan is een bestemmingsplanherziening opgesteld (Bestemmingsplan "Woningbouw Ossendrechtseweg 38, Hoogerheide"). Daarin zijn de regels opgenomen die vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn.

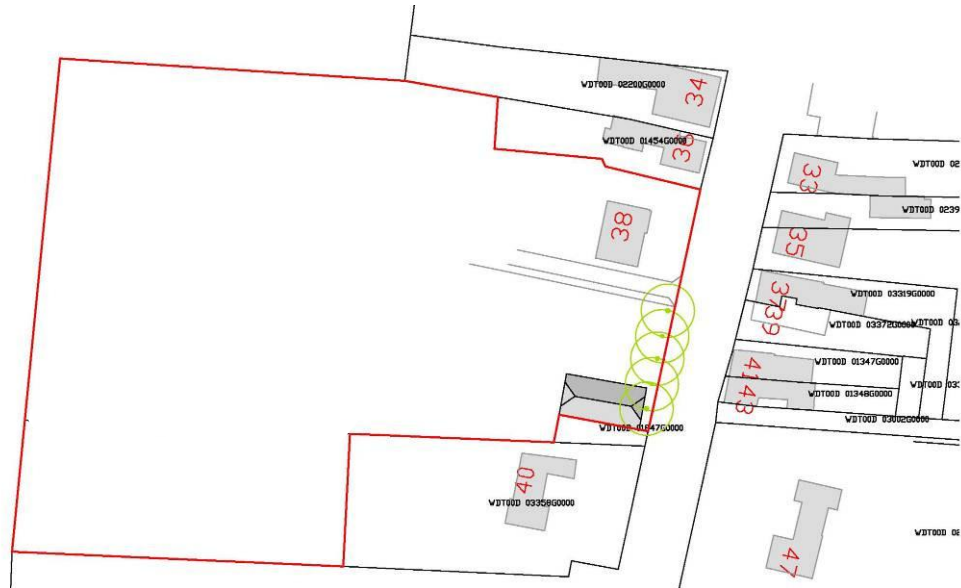
Om het gewenste ambitieniveau te kunnen realiseren is het van belang aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het plan betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota voor het onderhavige gebied.



Figuur 1 - Situering plangebied - de locatie ligt aan de Ossendrechtseweg die de kern Hoogerheide verbindt met Calvén en Ossendrecht.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Woensdrecht, in de zuidwesthoek van de bebouwde kom van Hoogerheide.



Figuur 2 - Begrenzing plangebied (rode lijn)

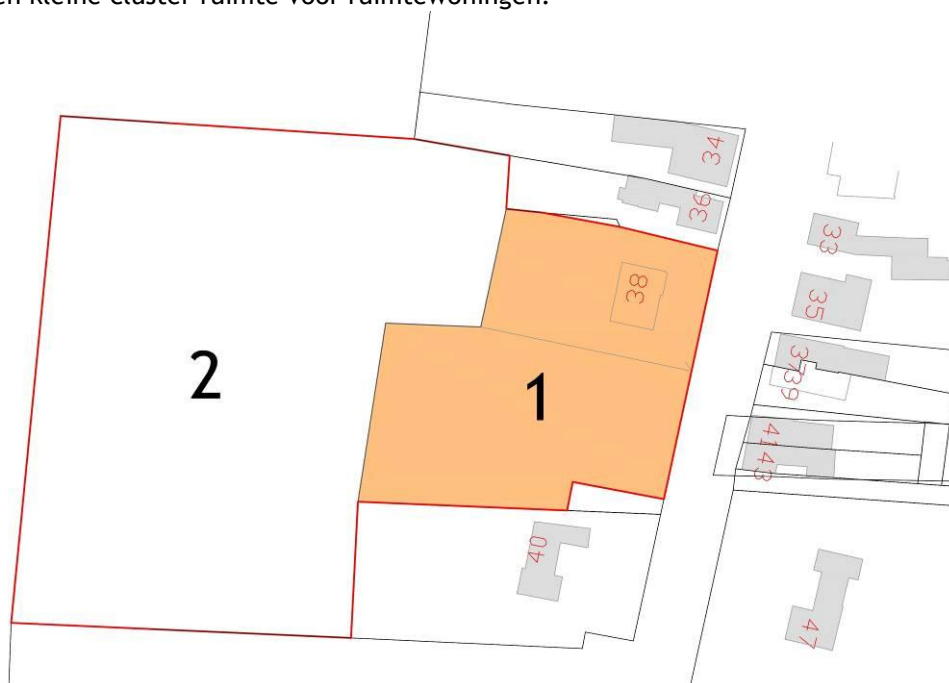
2 BEELDKWALITEITSPLAN

2.1 De welstandsnota

Op 7 februari 2013 is door de gemeenteraad het vernieuwde welstandsbeleid voor de gemeente Woensdrecht vastgesteld. Daarin is het plangebied ondergebracht in twee deelgebieden: het oostelijk deel behoort tot het deelgebied Raadhuisstraat/Ossendrechtseweg, het westelijk deel, waar de ruimte voor ruimtewoningen komen, behoort tot het buitengebied.

2.2 Het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan sluit qua systematiek en indeling aan bij de geldende welstandsnota. Het oostelijk deel maakt deel uit van het historisch bebouwingslint aan de Ossendrechtseweg en de welstandscriteria sluiten dan ook aan op die van de overige bebouwing aan de Ossendrechtseweg. Het westelijk deel maakte voorheen deel uit van het buitengebied en wordt nu bebouwd met een kleine cluster ruimte voor ruimtewoningen.



Figuur 3 - Beeldkwaliteitsplan Woningbouw Ossendrechtseweg 38, Hoogerheide; 1 = het oostelijk deel, grenzend aan de Ossendrechtseweg (welstandsniveau 2); 2= het westelijk deel, welstandsvrij.

1 Het oostelijk deel, grenzend aan de Ossendrechtseweg (Welstandsniveau 2)

Gebiedsbeschrijving

Het oostelijk deel van het plangebied maakt deel uit van Gebied 1 van de Welstandsnota, Hoogerheide: Raadhuisstraat. Het betreft een Historisch lint. De Raadhuisstraat heeft welstandsniveau 1 en de Ossendrechtseweg welstandsniveau 2.

Bebouwing

Dit historische lint is qua bebouwing op te splitsen in twee deelgebieden, te weten de Raadhuisstraat en de Ossendrechtseweg. De bebouwing aan de Raadhuisstraat staat aan de straat in één rooilijn, waardoor de gebouwen (op een enkele uitzondering na) geen voortuinen hebben; in het centrum van het gebied worden de gebouwen aaneengesloten gebouwd. Aan de Ossendrechtseweg staat de bebouwing gedeeltelijk aan de straat en terugliggend daarvan, zodat sommige woningen voortuinen hebben. Er komen vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen voor. De oudste bebouwing in het gebied dateert uit de 19e eeuw.

De Ossendrechtseweg heeft een duidelijke woonfunctie, terwijl er in de Raadhuisstraat naast wonen veel ook detailhandel, horeca en kantoren voorkomen; de verschillende functies lopen door elkaar heen. De bouwhoogte is overwegend 2 bouwlagen met kap, waarbij de volgende dakvormen voorkomen: mansardedaken, schilddaken, platte daken en voornamelijk zadeldaken. De noklijn loopt bijna overal evenwijdig aan de straat. Er komen relatief weinig bijgebouwen voor; deze zijn achter de hoofdbouwmassa los daarvan gesitueerd. De vele aanbouwen zijn ook achter de hoofdbouwmassa gesitueerd en hebben vaak platte daken. Door de situering van de aan- en bijgebouwen blijft het straatbeeld aan de voorzijde gehandhaafd.

Kleur- en materiaalgebruik

Als dakbedekking worden overwegend dakpannen in de kleuren rood en antraciet toegepast. Nagenoeg alle gebouwen zijn met baksteen als schoon metselwerk gebouwd, maar verschillen onderling in kleur; zo komen onder andere de kleuren rood, roodbruin en bruin voor. Enkele gebouwen zijn met wit stucwerk of schilderwerk afgewerkt.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een straat bestraat met klinkers met op enkele plaatsen bomen langs de straat. Aan beide zijden komt langsparkeren, in daarvoor bestemde stroken, voor. Deze stroken onderscheiden zich in materiaal- en kleurgebruik van de straat. Naast de parkeerstrook ligt het voetpad op een hoger niveau als de straat met een afwijkend kleur- en materiaalgebruik.

Criteria

Het gemeentelijke beleid is gericht op versterking van de aanwezige oorspronkelijke karakteristiek qua schaal, vormtaal, geslotenheid van de straatwand, dorpsrand, en materiaalgebruik. Er is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld. Elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen uitstraling en kleurgebruik. Verbouwingen en (vervangende) nieuwbouw moeten aansluiten bij het karakter zoals hiervoor omschreven is, met als extra eisen:

- de woningen aan de Ossendrechtseweg mogen voortuinen hebben, mits de bebouwing in één rooilijn staat;
- de bouwhoogte aan de Ossendrechtseweg mag maximaal 2 bouwlagen hoog zijn;
- de bebouwing moet met rode / roodbruine baksteen als schoon metselwerk worden gebouwd, maar mag met wit pleisterwerk of schilderwerk worden afgewerkt;
- de daken moeten met rode of antracietkleurige dakpannen bedekt zijn.

2 Het westelijk deel, de ruimte voor ruimtewoningen (welstandsniveau 4, welstandsvrij).

De drie ruimte voor ruimtewoningen zijn geprojecteerd in een gebied dat in de huidige welstandsnota is omschreven als buitengebied (deelgebied: poldergebied met de nadere aanduiding Brabantse wal). Voor de geplande bebouwing zijn in de huidige welstandsnota geen specifieke criteria opgenomen. In dit beeldkwaliteitsplan is gekozen voor welstandsvrij bouwen op deze locatie.

Overwegingen bij de keuze van het welstandsniveau: welstandsvrij

Bij de keuze voor welstandsvrij bouwen op deze locatie is niet over een nacht ijs gegaan. Aan deze keuze liggen meerdere overwegingen ten grondslag:

1. De locatie is vanuit de Ossendrechtseweg nauwelijks zichtbaar. Dat betekent dat de gemiddelde burger die over de Ossendrechtseweg rijdt of loopt de nieuwe bebouwing niet of nauwelijks ziet en de nieuwe bebouwing niet als verstorend zal ervaren.
2. Ook vanaf de westzijde is de locatie normaliter niet zichtbaar. De openbare voetpaden bevinden zich op grote afstand. Openbare wegen zijn er niet.



Figuur 4 - Zicht op de geprojecteerde bebouwing (op de achtergrond) vanaf de dichtstbijzijnde openbare ruimte aan de voet van de Brabantse Wal; de geprojecteerde woningen zijn van deze afstand nauwelijks zichtbaar.

3. De drie woningen worden op grote percelen gebouwd, waarvan het overgrote deel een groene invulling krijgt, waardoor de bebouwing vanzelf stevig ingepakt wordt in het groen (dit is ook een van de redenen dat volgens de Verordening ruimte er geen inpassingsplan nodig is bij de planning van ruimte-voor-ruimtewoningen).
4. De groene invulling wordt nog verder geconcretiseerd door het inpassingsplan (zie bijlage 6), waarin regels worden opgenomen voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling: regels ten aanzien

van plaatsing van beplanting etc. Een strook aan de westzijde van de percelen is uitsluitend bestemd voor de landschappelijke inpassing.

Gezien deze situatie zijn welstandseisen alleen op hoofdlijnen doelmatig. Daarbij wordt gedacht aan de eisen, die gewoonlijk in een bestemmingsplan worden opgenomen, zoals plaatsing binnen afgepaalde bouwvlakken, goothoogte, nokhoogte, plaatsing van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en dergelijke. Verder zijn in het bestemmingsplan en het inpassingsplan maatregelen opgenomen voor de landschappelijke inpassing.

Gezien de beperkte omvang van de uitbreiding en het feit dat er geen sprake is van een straatwand, kan ook de onderlinge afstemming van de drie panden marginaal blijven. Juist een afwisseling van architectuur is kenmerkend voor deze omgeving en is een waardevol onderdeel van de bebouwingsstructuur. Daarom wordt er niet naar gestreefd om de drie woningen qua materiaalgebruik of bouwmassaverdeling op elkaar af te stemmen. Het is juist gewenst dat er, binnen de grenzen die het bestemmingsplan stelt, een zekere mate van afwisseling gecreëerd wordt. Daarom is er vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit geen bezwaar tegen om dit cluster welstandsvrij te maken, zeker nu er wel aan andere relevante voorschriften wordt getoetst, zoals het bouwbesluit en het bestemmingsplan, waarin zaken als rooilijn, bouwdiepte, goot- en nokhoogten zijn vastgesteld.

Verder wordt er in zijn algemeenheid vanuit gegaan dat er zonder welstand meer ruimte voor innovatie is. In het onderhavige geval is de middelste woning bijvoorbeeld zeer innovatief van vormgeving en inrichting.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de woningen binnen een strook van 23 meter vanaf de rooilijn gebouwd zullen worden. Dat betekent dat er achter de woningen een tuin met een diepte van zo'n 30 m overblijft. Deze krijgt uiteraard een groene invulling. De buitenste 3 m daarvan zijn expliciet bestemd voor "landschappelijke inpassing", waardoor de overgang naar het landschap verder verzacht wordt en de zichtbaarheid van de nieuwe woningen vanuit het landschap nog verder wordt gemarginaliseerd.

De conclusie is dat, nu elders voldoende waarborgen voor de beeldkwaliteit zijn vastgelegd het verantwoord is om in dit geval op deze plaats geen nadere welstandseisen te stellen en de drie ruimte voor ruimtewoningen dus welstandsvrij kunnen zijn.



Figuur 6 - Artist's impression van de geplande bebouwing en landschappelijke inpassing van de drie ruimte voor ruimtewoningen.