

BEELDKWALITEITSPLAN **OESTERPUTTEN**



Beeldkwaliteitsplan Oesterputtengebied Yerseke :

Status : behorend bij voorontwerp bestemmingsplan Kom Yerseke
 Datum : 14 april 2014
 Opgesteld : Sjaak Goud, architect

Inhoudsopgave :

1.00	Waarom	-2-
2.00	Opbouw	-2-
3.00	Gebiedsindeling en gebiedskenmerken :	-3-
3.01	Putcomplexen :	-3-
3.01.01	Put 14	-3-
3.01.02	Put 13	-4-
3.01.03	Put 12	-4-
3.02	Insteekhaventjes :	-4-
3.03	Gebiedsranden :	-5-
3.03.01	Oosterscheldekeade,	-5-
3.03.02	Jachthaven	-5-
3.03.03	Havendijk :	-6-
3.03.04	Korringaweg :	-8-
4.00	Gebouwkenmerken :	-8-
4.01.	Gevels :	-10-
4.02	Daken :	-10-
4.03	Overige kenmerken :	-11-
5.00	Samenvatting inventarisatie :	-11-
6.00	Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan :	-12-
6.01	Bouwwolumes :	-13-
6.02	Materiaal- en kleurgebruik :	-14-

1.00 Waarom :

Het Oesterputtengebied te Yerseke is aangelegd in het einde van de 19^e eeuw. Het is een bijzonder en karakteristiek gebied, ingeklemd tussen de Oosterschelde en het dorp Yerseke. Een deel van de oesterputten wordt nog volop gebruikt. Op en rondom de oesterputten zijn nog tal van authentieke bouwwerken en infrastructuur te vinden. Het gebied is van bijzondere waarde voor Yerseke zelf en vormt ook een toeristische trekpleister.

Om een consistente verdere ontwikkeling van het gebied ook esthetisch en karakteristiek goed vorm te kunnen geven en gelijktijdig het karakter van dit unieke gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan passende innovatieve ontwikkelingen, is er door gemeente Reimerswaal voor gekozen een Beeldkwaliteitsplan voor dit gebied op te stellen, wat door de Welstandscommissie als toetsinstrument wordt gebruikt bij de beoordeling van bouw- en verbouwplannen in dit gebied. Het Beeldkwaliteitsplan is ingebed in bestemmingsplan Kom Yerseke.



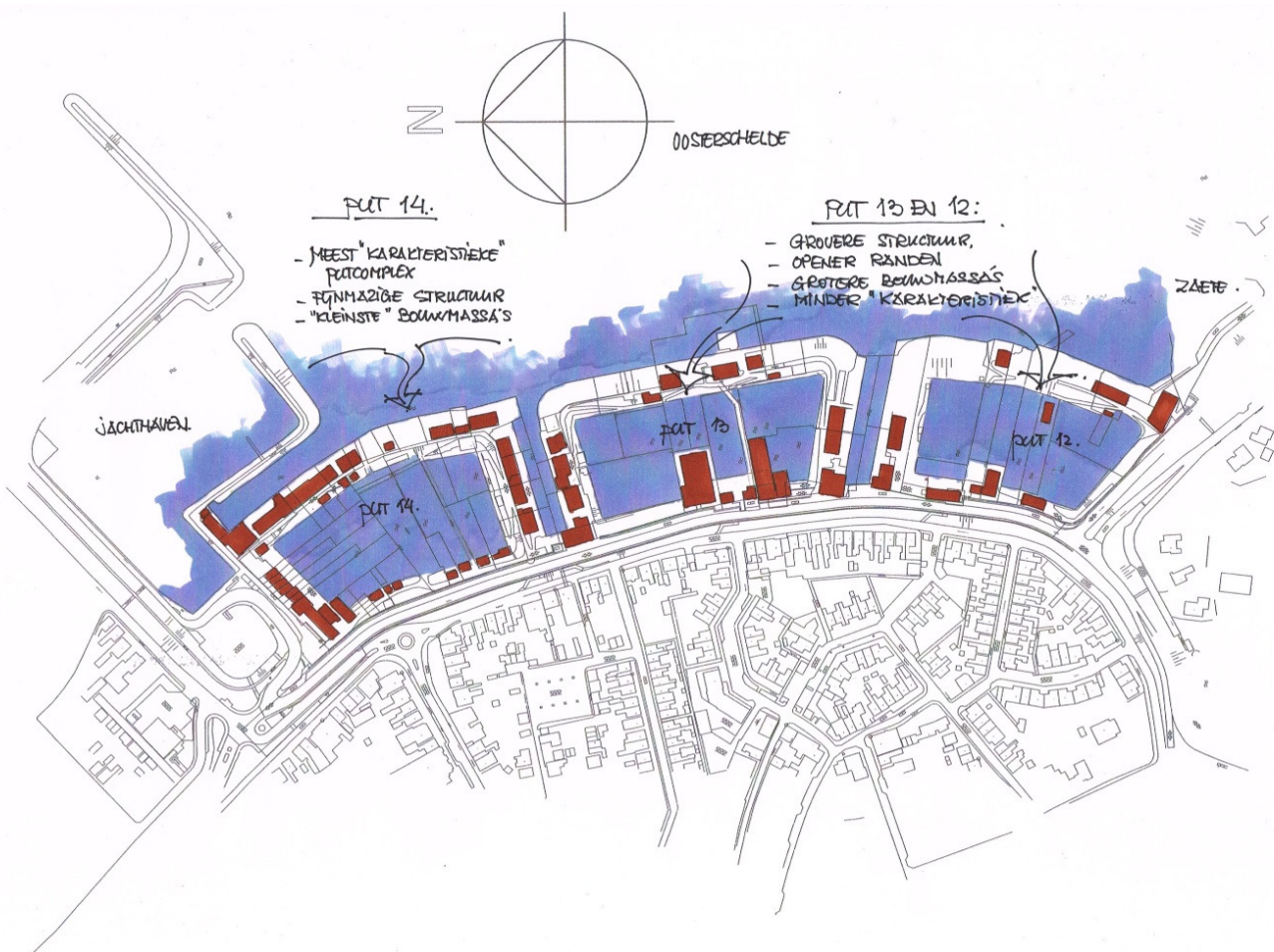
Karakteristieke bebouwing in put 14-a

2.00 Opbouw :

Het beeldkwaliteitsplan is gefundeerd op een historisch onderzoek, beschreven in de notitie "Putten en Pannen". Vervolgens is een indeling in gebieden gemaakt, is er een inventarisatie van gebieds- en gebouwkenmerken uitgevoerd en is er een samenvatting van deze inventarisaties opgesteld. Aan de hand van deze onderzoeken en inventarisaties zijn uiteindelijk de beeldkwaliteitseisen voor het gebied geformuleerd,

3.00 Gebiedsindeling en gebiedskenmerken :

Het Oosterputtengebied wordt aan de lange zijden begrenst door aan de ene kant de Oosterschelde en aan de andere kant de Havendijk, waarachter het dorp Yerseke is gelegen. Aan de korte zijden wordt het gebied ingeklemd door de Jachthaven aan de ene kant en de Korringaweg aan de andere kant. Over de lange zijde bezien is het gebied in 3 qua totaalgrootte ongeveer even grote putcomplexen verdeeld. Deze verdeling is ontstaan door insteekehaventjes tussen de complexen onderling welke haaks op de Oosterschelde en de Havendijk zijn gesitueerd. Vanaf de Havendijk is er via deze insteekehaventjes mooi uitzicht op de Oosterschelde.



Indeling in putcomplexen

3.01 Putcomplexen :

Onderstaand worden per putcomplex de specifieke kenmerken opgesomd;

3.01.01 Put 14 (het aan de Jachthaven grenzende, meest karakteristieke putcomplex) :

- noordelijke helft van putcomplex heel kleinschalig qua bouwwerken, maar ook qua bassinverdeling
- in dit putcomplex bevinden zich 2 gebouw-ensembles
- beide gebouw-ensembles zijn haaks op dijk georiënteerd, terwijl de overige bebouwing vrijwel allemaal evenwijdig aan de dijk is gebouwd
- in dit putcomplex nog veel authentieke bebouwing, karakteristieke details, en ook historisch materiaalgebruik aanwezig

3.01.02 Put 13 (*middelste langs de Havendijk gelegen putcomplex*) :

- ruimere bassins
- minder bebouwing
- bebouwing minder kleinschalig dan de noordelijke helft van put 14, meer vergelijkbaar met bebouwingsgrootte langs de insteeikhaven van put 14/13
- naast diverse authentieke, karakteristieke, overwegend gemetselde bebouwing, ook recentere bebouwing (niet karakteristiek, niet authentiek) aanwezig, vrijwel geen authentieke houten gebouwen meer in dit putcomplex, wel recente innovatieve bouwwerken (Oesterij)

3.01.03 Put 12 (*het aan de Koringaweg en langs de Havendijk gelegen putcomplex*) :

- bassins vergelijkbaar met put 13
- minder bebouwing, vooral langs de Oosterscheldedijk weinig bebouwing
- bebouwing qua maat en schaal redelijk vergelijkbaar met de bebouwing van put 13
- nog maar weinig authentieke, karakteristieke, overwegend gemetselde bebouwing aanwezig, wel wat recentere, niet karakteristieke bebouwing aanwezig

3.02 Insteekhaventjes :

- bebouwing evenwijdig aan de haventjes/dijken, haaks op de Havendijk, overwegend gemetselde bebouwing



3.03 Gebiedsranden :

De meeste bebouwing van het gebied bevindt zich op de randen, om die reden zijn deze randen ook geïnventariseerd, gezien vanuit de omliggende omgeving, kijkend naar/langs het gebied. Op die manier kan de impact van de randbebouwing op de omgeving worden vastgelegd.

3.03.01 Oosterscheldekade, skyline Yerseke vanaf het water, kijkend van rechts naar links :

- bebouwing van heel volgebouwd (put 14) naar veel meer open structuur (put 12)
- bebouwing van haaks op de dijk (ensemble put 14) naar evenwijdig aan de dijk
- van kleinschalig (noordelijke helft put 14) naar wat grotere bouwvolume's
- alle gebouwen op de dijk
- * *witte materialen/details (te) sterk in het oog springend*
- * *glanzende staalplaat steekt eveneens af ten opzichte van omliggende bebouwing*



Skyline vanaf jachthaven

Insteekhaventje tussen jachthaven en put 14-a

3.032 Jachthaven :

- kleinschalige bebouwing, op putniveau, ensemble, overwegend haaks op de dijk
- * *witte materialen/details (te) sterk in het oog springend, bij ensemble zorgen de witte en grijze kleuren juist voor onderlinge samenhang*



Gebouwenssemble aan de noordzijde van put 14-a (tegen het parkeerterrein van de jachthaven)

3.033 Havendijk :

- meeste bebouwing in put 14 langs Havendijk start op putniveau, vanaf de dijk vaak alleen de daken zichtbaar
- kleinschalige/fijnmazige "structuur"



- vanaf insteekhaven tussen put 14 en 13 tot ca. half put 12 diverse hoge bebouwing, deels beginnend op dijkniveau, deels direkt vanaf de dijk bereikbaar, stevig aanwezig (bebouwing "dringt zich hier meer op")
- vanaf half put 12 tot Korringaweg bebouwing weer op putniveau, laag, open beeld, wijds zicht op Oosterschelde
- overwegend evenwijdig aan de dijk, behalve langs insteekhavens



Laagstaande en kleinschalige bebouwing langs Havendijk in put 14

3.034 Korringaweg :

- Putrand put 12 heeft geen bebouwing, bassins lopen vrijwel door tot aan de dijk, hier helemaal open, ruim zicht op putcomplex en Oosterschelde
- * t.o.v. de meest voorkomende materialisatie hier "afwijkend materiaal-/kleurgebruik"



Geen bebouwing langs Korringaweg in put 12

4.00 Gebouwenkenmerken :

Onderstaand is weergegeven de inventarisatie van gebouwenkenmerken, opgedeeld in gevels en daken;

4.01. Gevels :

- In put 14 nog een aantal authentieke vrijwel geheel houten bouwwerken
- Houten gevelbetimmering vrijwel allemaal horizontaal aangebracht
- Houten gevelbetimmering vrij grof geleed, meest potdekselwerk, soms vlakke brede rabat, vrijwel altijd zwart geteerd.
- Vrijwel geen (witte) hoeklijsten of (witte) deuromkaderingen.
- In authentieke bebouwing vrijwel ook geen overige witte detaillering aanwezig, ook vaak niet bij overstekken en goten).
- Sommige met hout afgewerkte gebouwen hebben overstekken, andere niet, soberheid in opzet en detaillering is kenmerkend
- Soms doorlopende gevelbetimmering tot bovenkant dakpannen, met waterbord.
- Veel bebouwing opgetrokken in metselwerk, volle oranje- of rode kleur, vaak kruisverband. Soms sober gedetailleerd (doorstekende gevels of geveltopbeëindigingen),

- aansluitingen op daken vaak met speciezomen.
- Aantal gebouwen wit gestuct/gepleisterd/gekeimd.
- Authentieke gevelreclame in put 14.
- Weinig gevelkozijnen, sober gedetailleerd en overwegend donker van kleur.
- Topgevels vaak voorzien van luik/deur
- Veel schuifdeuren, vaak in vaalgroene tint
- Recentere niet authentieke bebouwing bij metselwerk vaak in wat fletsere gevelsteen, meestal halfsteensverband, soms in stalen gevelplaat/sandwichpanelen, vaak voorzien van kunststofkozijnen.
- Overwegend aardetinten toegepast





4.02 Daken :

- Op ongeveer 2 daken na zijn alle daken zadeldaken.
- Dakhellingen meestal tussen de 35 en 45 graden
- Authentieke daken altijd afgedekt met dakpannen, bijna altijd natuurrood, vaak licht gegolfde (oud-hollandse) of vlakke (tuille du nord) dakpannen.
- Een aantal daken zijn bij renovatie gedekt met golfplaten en een aantal recentere daken zijn voorzien van betonpannen.
- Heel kenmerkend zijn de horizontale lichtstroken onderin de daken.
- Goten zijn vaak aan de kleine kant, meest grijs (pvc of zink), meestal bakgootjes, soms mastgootjes, bijna geen getimmerde goten aanwezig, en regelmatig helemaal geen goten. Soms gemetselde gootklossen



4.03 Overige kenmerken :

- Als gevolg van aanpassingen, uitbreidingen, ruimtegebrek, of machinerieën komen op, in of aan daken veel uitbouwsels, uitsparingen en dakkapellen voor.
- Weinig oversteken in het hele Oesterputtengebied.
- Sommige aanbouwtjes zijn plat afgedekt, altijd van ondergeschikte aard.



5.00 Samenvatting inventarisatie :

- Gebouwd naar behoefte
- Specifieke maat en schaal, kleinschalige vormen en ensemble's en fijnmazige structuur met name in put 14 kenmerkend, in put 13 en 12 wat grotere bouwvormen, wel overeenkomend qua verhoudingen
- Sober en praktisch van opzet en detaillering
- Overwegend natuurlijke, "eerlijke" en eenvoudige materialen
- Weinig aandacht voor afwerking
- Onderhoud komt over het algemeen niet op 1e plaats
- Aanpassingen worden "laconiek" gedaan waar nodig

Deze kernpunten vormen, naast het feit dat er in het gebied nog gewerkt wordt, de basis voor de charme en uitstraling van het gebied.



6.00 Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan :

De regels zoals vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan zijn bedoeld om de sfeer en beeldkwaliteit die het Oesterputtengebied karakteriseren te behouden en waar mogelijk te versterken, met respect voor de belangen van de ondernemers en voor het gebied, het moet voor de ondernemers werkbaar zijn en blijven, maar de kwaliteiten van het gebied mogen daarbij niet verloren gaan, dat zou ook voor de ondernemers geen goede ontwikkeling zijn.

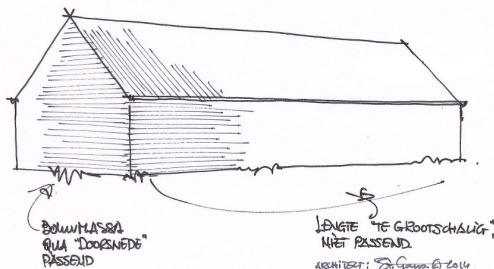


Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan, echter altijd in directe samenhang met de direct omliggende bouwmassa's en het direct omliggende gebied, zodanig dat het betreffende bouwplan hierin qua maat, schaal, kleur-gebruik en materialisatie goed past.

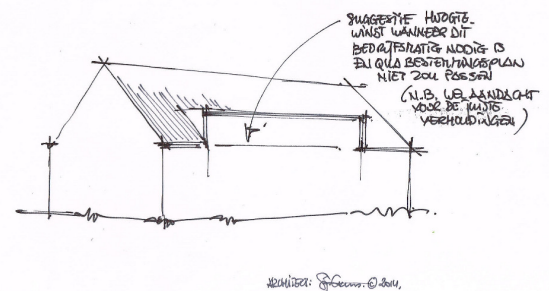
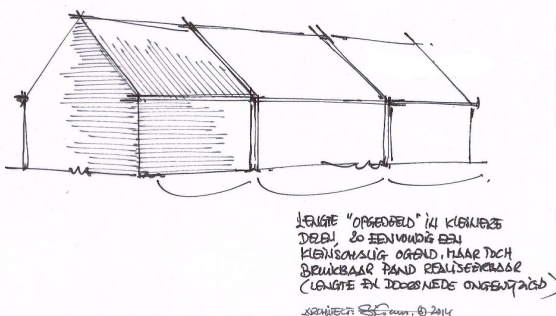
Om gezonde innovatie mogelijk te maken zijn er in goed onderling overleg met, en onder voorbehoud van goedkeuring door de welstandscommissie altijd nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

6.01 Bouwvolumes :

- Bouwvolumes zullen qua maat en schaal altijd in overeenstemming zijn met de directe omgeving. Over het algemeen zijn kleinschalige bouwvolumes van toepassing. Mochten grotere bouwvolumes nodig zijn, dan dienen deze visueel in kleinere volumes opgedeeld te worden.
- Grotere bouwvolumes zodanig geleden/"verknippen" dat uiteinden van gebouwen voorzien zijn van kappen en eventueel platte bouwdelen door kappen worden begrensd
- Gebouwhoogten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, daar waar eventueel extra hoogte aan de gebouwranden vereist is, extra ruimte bieden door toepassing van bijvoorbeeld dakkapelachtige volumes
- Toepassing van zadeldaken, dakhellingen en basisbreedten verder uitwerken, qua maat en schaal aansluitend bij en passend in de directe omgeving

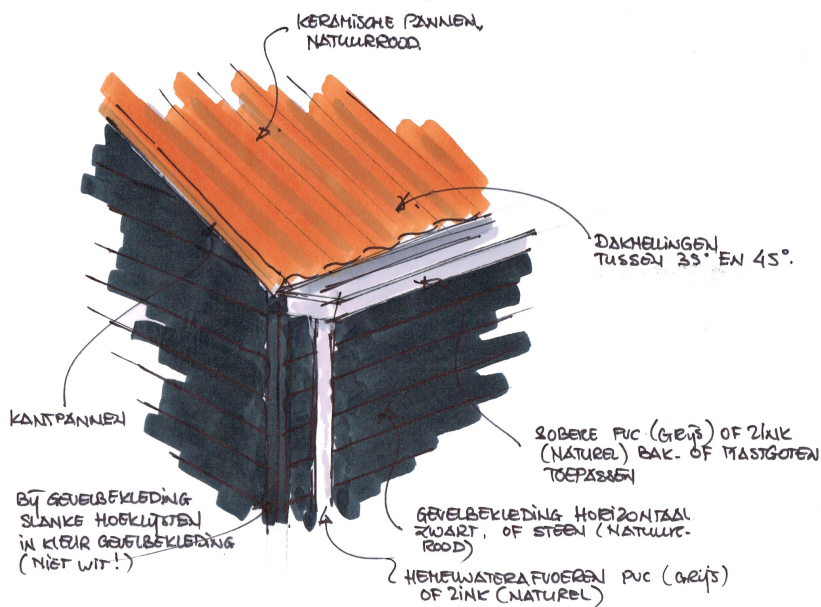


"Opdelen" kan ook door gevels/daken t.o.v. hoogte te laten verspringen, andere materialisatie, kleuren, e.d. toe te passen zodat kleinschaligheid behouden blijft.

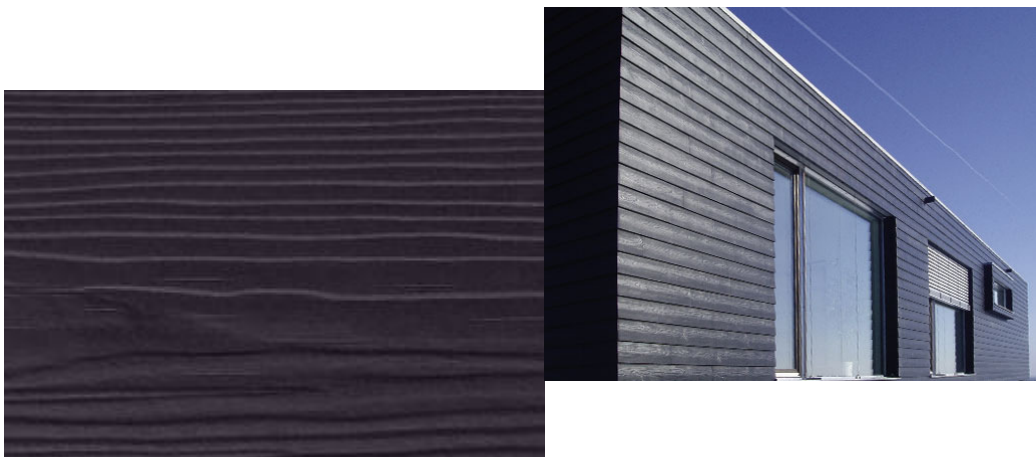


6.02 Materiaal- en kleurgebruik :

- Sterke voorkeur voor natuurlijke en duurzame materialen (hout, steen etc.)
- Gevelbekledingen zwart, niet glanzend maar mat
- Gevelbekledingen overwegend horizontaal uitvoeren, liefst geen hoeklijsten, indien toch hoeklijsten worden toegepast, deze zo klein mogelijk, in verhouding tot de schaal van het gebouw en in de kleur van de gevelbekleding.
- Bij toepassing van gevelbekleding sterke voorkeur voor hout
- Als geen hout wordt toegepast verdienen onderhoudsarme sterk op hout gelijkende alternatieven de voorkeur boven staalplaat



- Terughoudendheid m.b.t. toepassing van stalen gevelplaat of sandwichpanelen
Indien wel stalen gevelplaat of sandwichpanelen worden toegepast dan dient aan de hiervoor nog nader uit te werken voorwaarden te worden voldaan. Deze voorwaarden bestaan onder anderen uit eisen met betrekking tot kwalitatief goede duurzame coating (om snelle roestvorming tegen te gaan), zo mat mogelijke oppervlakte (geen glans), kleur (zwart), profilering (horizontaal, plank-/of overig toelaatbare profielvarianten), blinde bevestigingen, onopvallende detaillering van naden/overgangen, hoeken, gevelopeningen, zetwerken, etc.



- Terughoudend en sober met overstekken, bij toepassing van overstekken dienen deze qua verhouding (hoogte/breedteverhouding) correct vormgegeven te worden.
- Goten bescheiden qua maatvoering, bakgoten, of mastgoten, breedte bakgoten altijd ca. 2 x groter dan hoogte, voorkeur voor grijsinten.
- Zorgvuldig omgaan met gevelopeningen, sober detailleren
- Kozijnen in donkere / grijsinten, terughoudend, structureel glas is zeker welkom
- Neggekanten rondom gevelopeningen in de kleur van de gevelbekleding
- Bij gemetselde gevels vol oranjerode steen toepassen, niet bezand, dakaansluiting bij voorkeur met kantpannen of speciezoon o.g., bij doorgemetselde gevels eindigen met rollaag, geen hardsteen, geen muurafdekkers
- Wit keimen van gevels kan op sommige (door welstandscommissie goed te keuren) plaatsen prima
- Daken afwerken met natuurrode keramische dakpannen, sobere modellen
- Moderne vertalingen van het "archetype" zijn zeker welkom, deze kunnen afwijken van voornoemde kaders, mits correct invulling wordt gegeven aan de archetypische vorm en materialisatie zoals in dit plan bedoeld