

## Ossendrecht Beeldkwaliteitplan Woongebied Groeve Boudewijn

9 december 2016





## Inleiding

Aan de oostzijde van Ossendrecht ligt een terrein van 75 hectare groot, Het grootste deel van het terrein bestaat uit bos en natuur. Te midden van de natuur was een steenfabriek gevestigd. Op 30 juni 2004 liep de concessie voor de winning van klei af. De fabriek verloor zijn functie, gebouwen kwamen leeg te staan en er resteerde een grote zandvlakte, het "gat" waaruit decennia lang klei werd gewonnen. De fabrieksgebouwen zijn inmiddels gesloopt.

Welmers Burg Stedenbouw heeft in nauwe samenwerking met de gemeente en eigenaren Vestia en Natuurmonumenten een plan ontwikkeld waarin natuurontwikkeling samengaat met de ontwikkeling van rode functies. Een nieuwe woonbuurt tegen de dorpsrand en een maatschappelijke of gemengde functie (bijvoorbeeld een crematorium of hotel) aan de oostzijde van de groeve voegen zich vanzelfsprekend in de natuur.

Voor de nieuwe woonbuurt is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Er wordt een kwalitatief en samenhangend beeld beoogd dat aansluit op de dorps karakteristiek van Ossendrecht en op de omliggende natuur.

De belangrijkste thema's in dit beeldkwaliteitsplan zijn:

1. Dorps karakter
2. Ingetogenheid
3. Samenhang

Dit beeldkwaliteitplan zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en dient als uitwerking van het welstandsbeleid gelezen te worden.

Het beeldkwaliteitplan is opgesteld als richtlijn en inspiratiebron niet als starre regel. De beoogde kwaliteit zal met zorg bewaakt worden door de welstandscommissie. Daarbij moet ruimte worden gegeven aan de creativiteit van architecten / ontwikkelaars / bouwers.

In gevallen waarbij hoogwaardige of bijzondere architectuur daartoe aanleiding geeft kan er onderbouwd worden afgeweken van een richtlijn uit dit beeldkwaliteitplan.



## Stedenbouwkundig plan

Ter plaatse van het voormalige fabrieksterrein en omsloten door de voormalige ontsluitingsweg van de fabriek is het nieuwe woonbuurtje geprojecteerd. De kenmerken van het woongebied zijn:

- Het woongebied omvat (maximaal) 32 grondgebonden woningen. Dit aantal is exclusief de bestaande woning (de voormalige directeurswoning op het fabrieksterrein).
- De omvang van het woongebied wordt bepaald door de grenzen van het voormalige fabrieksterrein.
- De woonwijk gaat een interessante interactie met het landschap aan. De centrale groene ruimte in het woongebied biedt zicht op het open landschap in het hart van het natuurgebied. Het woongebied ontwikkelt zich in oost-west richting om natuurwaarden in het centrale deel van de groeve zo veel mogelijk te sparen.
- In de woonwijk worden twee woonmilieus gecreëerd: aansluitend op Ossendrecht een reeks woningen met een meer regulier woonmilieu en grenzend aan het landschap een gedeelte met grote landschappelijk ingerichte kavels (landgroeve kavels) in zeer lage dichtheid.
- Het woongebied wordt primair ontsloten naar de zuidelijk gelegen Molendreef en secundair naar de Bevrijdingstraat in het dorp. De verkeerskundige opzet is zodanig dat verkeer aan de randen van de wijk (dus op de overgang naar het landschap) geminimaliseerd wordt.
- Bestaande landschapselementen, zoals de wal achter de percelen aan de Molendreef, blijven intact en zijn aanleiding voor groenelementen in het plan.



Stedenbouwkundig plan, indicatieve verkaveling



## Dorps karakter

Voor de woonbuurt in groeve Boudewijn is een heldere en eenvoudige stedenbouwkundige structuur opgezet, die inspeelt op de omgeving.

Binnen deze structuur wordt gewerkt met een streekeigen vormgeving in dorpse sfeer. Dat betekent dat zoveel mogelijk gewerkt wordt met “Brabantse architectuur”, waarin de landelijkheid, gemoedelijkheid en de agrarische oorsprong zijn te herkennen.

Toepassing van kappen, van kleinschalige elementen (schoorstenen, het achterom, de luifel, etc.) kunnen onderdeel uitmaken van dit streekeigene. Deze streekeigen vormgeving met streekeigen architectuur komt het meest nadrukkelijk terug in deelgebied A.

## Ingetogenheid

De ambitie voor de Groeve Boudewijn richt zich niet op spectaculaire ontwerpen, of trendy vormen. Het gaat om het bereiken van een woonprogramma dat zich vanzelfsprekend voegt in de natuurlijke omgeving.

Uiteraard staat ingetogenheid niet voor “saai”. Met subtiele verbijzonderingen en oog voor detail, krijgt de dorpse bouwstijl een prettige uitstraling.

Ingetogenheid staat ook niet voor “ouderwets”. Inspiratie wordt gevonden in de eenvoudige, landelijke architectuur en deze wordt eigentijds vertaald.

## Samenhang

Variatie en aandacht voor de individuele woning is van groot belang om een dorpse sfeer te bereiken. Tegelijkertijd dient er geen bonte verzameling van verschillende woningen en verschillende architectuurstijlen te ontstaan. Het zoeken naar een wat ingetogen, niet té uitgesproken architectuur zorgt voor rust in het plan.

Naast die ingetogenheid is de afstemming woonontwerpen bouwprojecten onderling op het gebied van materialisatie een belangrijk middel om te komen tot een samenhangend beeld.

Het thema samenhang speelt vooral bij deelgebied A, in mindere mate ook bij deelgebied B. In deelgebied C ontstaat de samenhang door de aanplant van bomen en mogen de woningontwerpen een meer uiteenlopende uitstraling hebben.

## INSPIRATIE VANUIT HISTORIE

- eigentijdse, frisse interpretatie van oorspronkelijke dorpse bouwkarakteristiek
- heldere hoofdvolumes met kappen
- geen al te zeer historiserende architectuur

## TOEPASSING VAN KAPPEN

- alle woningen hebben een kap (met uitzondering van deelgebied C en grote delen van deelgebied B)
- de basis is de langskap evenwijdig aan de straat
- nu en dan afgewisseld met een een dwarskap

## VARIATIE IN GEVELBEELDEN

- door het afwisselend toepassen van frans balkon, luifel, omlijsting voorgevel, dakkapel etc.
- geen symmetrie in het gevelbeeld nastreven
- het individuele karakter van de woning zo veel mogelijk tot uitdrukking brengen

## RUST EN EENVOUD

- het buurtje straalt rust, eenvoud en kwaliteit uit met een groen karakter

## GEEN “UITGESPROKEN” ARCHITECTUUR

- vanzelfsprekende, streekeigen vormtaal
- tijdloos, met een vanzelfsprekende kwaliteit

## AANDACHT VOOR EENVOUDIGE DETAILS

- verbijzonderde kopgevels
- speelse toevoegingen (schoorstenen, luifels, dakranden etc.)
- subtiele sprongetjes in de voorgevelrooilijn
- eenvoudige, subtiele detailleringen

## CONTACT

- voorgevels gericht naar de openbare ruimte
- streven naar openheid, contact tussen straat en woning

## ERFAFSCHIEDINGEN

- de overgang van voortuin naar openbare ruimte goed vormgeven
- groene erfafscheidingen zijn het principe

## Ruimte

Het stedenbouwkundig plan is ruim van opzet; alle woningen hebben contact met natuur of groen. In het plan is, naast de omliggende natuur, ruimte voor royale groene plekken. Binnen de opzet van het stedenbouwkundig plan is er vrijheid om per deelgebied invulling te geven aan het wonen.

## Deelgebieden

Binnen de woonbuurt van groeve Boudewijn onderscheiden we drie deelgebieden:

- deelgebied A dat aansluit op de dorps karakteristiek, met een afwisseling van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen
- deelgebieden B zijn de vrijstaande woningen op ruime kavels
- deelgebied C zijn de landgroeve kavels aan de rand van het bos en / of de groeve

Per deelgebied zijn verschillende uitgangspunten opgenomen, die zorgen voor een eigen karakteristiek per deelgebied.



Verkavelingsplan (indicatief) met de deelgebieden

- A** Dorps karakter
- B** Vrijstaande woningen op ruime kavels
- C** Landgroeve kavels in het groen

## Deelgebied A

Binnen deelgebied A wordt gestreefd naar een dorps karakteristiek. De woningen kennen een meer traditionele uitstraling. Een modernere uitstraling, gebaseerd op de traditionele dorps uitstraling, is ook mogelijk. Om deze sfeer te bereiken zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- toepassing van kappen/zadeldaken, waarbij de hoofdrichting van de nok evenwijdig is aan de straat
- de kaphelling bevindt zich tussen de 30 en 60 graden
- af en toe afwisseling met een dwarskap geeft een gevarieerd beeld
- lichte afwisseling in goot- en nokhoogte zorgt voor een informele uitstraling
- uitgangspunt is een wisselende rooilijn voor een dorps straatbeeld (variaties met maximaal 2 meter)
- hoekwoningen hebben twee voorgevels gericht naar de straat

### MATERIALISATIE

- toepassing van streekeigen en derhalve traditionele materialen
- samenhang in materialisatie, toepassing van afwijkende materialen als de architectuur daarom vraagt
- in beginsel zijn dat gebakken stenen en keramische dakpannen
- samenhangende kleurstelling kozijnen, goten en dakranden

### HOEKWONINGEN

De hoekwoningen bij de toegangen tot het nieuwe woongebied hebben ieder twee voorgevels (aan de

Molendreef/ Bevrijdingsstraat en aan de nieuwe ontsluitingsweg). Beide gevels dienen een wervende uitstraling te hebben en contact met de openbare ruimte.

### ERFAFSCHIEDINGEN

Voor de erfafscheidingen geldt:

- erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied worden integraal mee-ontworpen met de woningen
- groene erfafscheidingen dragen bij aan een vriendelijk, dorps beeld
- de overgang van voortuin naar openbare ruimte wordt goed vormgeven met een lage haag (bijvoorbeeld beukenhaag)
- bij hoekwoningen de lage haag doorzetten tot aan achtergevel woning zodat kopgevel goed zichtbaar is aan de straat
- waar zij- of achtertuinen grenzen aan openbaar gebied worden hoge hagen of begroeide gaashekwerken toegepast
- schuttingen of tuinmuren kunnen alleen aan de achterzijde van de woningen of bij perceelsgrenzen tussen tuinen onderling worden toegepast

### PARKEREN

Er dient bij vrijstaande woningen in principe te worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij twee-onder-een-kapwoningen dient te worden voorzien in minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. Voor de rijwoningen en voor bezoekers wordt er langs de nieuwe ontsluitingsweg in openbare parkeerplaatsen voorzien.



Indicatie deelgebied A



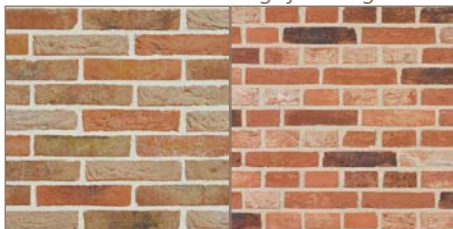
## DORPS KARAKTER

Voorbeelden van een samenhangende, dorpse uitstraling



## MATERIALEN - voorbeelden

Rood-bruine baksteen - grijze voeg



Keramische dakpan - kleur antraciet



Samenhangende materialisatie



## ERFAFSCHEIDINGEN - voorbeelden

Lage erfafscheidingen (beukenhaag) aan de voorzijde



Begroeide hekwerken of hoge hagen bij tuinen van hoekwoningen



## Deelgebieden B

Deelgebieden B kenmerken zich door een ruimer opgezette verkaveling. Om de samenhang binnen deelgebieden B te waarborgen zijn de volgende uitgangspunten gekozen:

- toepassing van kappen/zadeldaken of platte afdekking is mogelijk
- voor de twee woningen aan de Molendreef geldt de verplichting van een zadeldak met helling 30-60 graden, dit om een goede aansluiting te vinden op de bestaande dorspe woningen aan de Molendreef
- variatie in beeld is het uitgangspunt, daarbij is er samenhang in materialisatie
- hoekwoningen hebben twee voorgevels gericht naar de straat, beide voorgevels hebben een voorkant-uitstraling
- bij de meest noordelijk gelegen woning liggen er kansen, vanwege de bijzondere ligging, om het contact met de natuur uit te drukken, bijvoorbeeld door de toepassing van veel hout en/of glas

### MATERIALISATIE

- toepassing van streekeigen en derhalve traditionele materialen
- samenhang in materialisatie, toepassing van afwijkende materialen als de architectuur daar om vraagt
- in beginsel zijn dat gebakken stenen en keramische dakpannen

- toepassing van hout in de gevel kan bijdragen aan de landelijke karakteristiek

### PARKEREN

Er dient te worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein

### ERFAFSCHIEDINGEN

Voor de erfafscheidingen geldt:

- erfafscheidingen worden zoveel mogelijk integraal mee-ontworpen met de woningen
- de overgang van voortuin naar openbare ruimte wordt goed vormgeven met een lage haag (beukenhaag)
- bij hoekwoningen de lage haag doorzetten tot aan achtergevel(s) van de woning zodat kopgevel goed zichtbaar is aan de straat
- hoge groene erfafscheidingen (hoge hagen of begroeide gaashekwerken) bij de afscheiding van de achtertuin (achter de achtergevel) naar het openbaar gebied en tussen de percelen onderling
- tuinmuren of schuttingen zijn niet gewenst



Indicatie deelgebied B

- Uitstraling hoekwoningen
- ▬ Samenhang in de reeks
- ▲ Woning met kap (zadeldak)
- ⋯➔ Contact met de open natuur

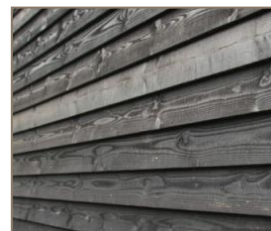


**VRIJSTAANDE WONINGEN OP RUIIME KAVELS**

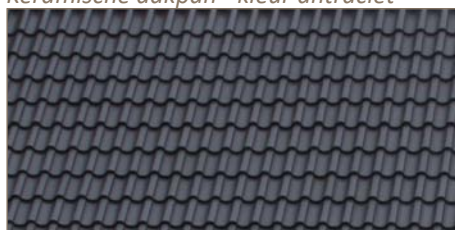


**MATERIALEN - voorbeelden**

*Rood-bruine baksteen - grijze voeg - hout*



*Keramische dakpan - kleur antraciet*



**ERFAFSCHIEDINGEN - voorbeelden**

*Lage haag (beukenhaag) aan de voorzijde*



*Hoge hagen of begroeide hekwerken bij tuinen van hoekwoningen*



## Deelgebied C

Voor deelgebied C wordt de vormgeving van woningen meer vrijgelaten. De samenhang zal naar verloop van tijd ontstaan door de aanplant van bomen; aanleg van tuinen en de groene erfafscheidingen.

Voor het ontwerp van de woningen is men vrij in:

- de positionering van de woningen
- de vormgeving van de woning; met kap of platte afdekking
- de materiaalkeuze

### SFEERBEELD WONINGEN

De kavels binnen deelgebied C grenzen aan een bosrijke en groene omgeving. Woningen binnen deelgebied C spelen met het woningontwerp in op de specifieke situatie:

- het gaat om wonen in de natuur
- woningontwerpen spelen in op dit gegeven, door bijvoorbeeld toepassing van hout en (veel) glas.
- het principe is geen standaard catalogus woning, maar een woning ontworpen voor de plek, reagerend op het landschap

### SFEERBEELD CONTEXT WONINGEN

De kavels binnen deelgebied C liggen tegen het bestaande

bosgebied aan. Om de specifieke ligging van de woningen kracht bij te zetten is aanplant van bomen op de kavels gewenst. Een afwisseling van open en begroeide plekken op de percelen draagt bij aan de kwaliteiten van het gebied. Richtinggevend bedraagt de oppervlakte begroeid met bomen ca. 60%. De inrichting met bomen en heesters kan niet alleen de woonkwaliteit verhogen maar ook de privacy waarborgen.

Bij de aanplant van nieuwe bomen hebben streekeigen soorten de voorkeur, zoals:

- dennen
- eiken
- beuken

### PARKEREN

Voor de kavels in deelgebied C moet worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein

### ERFAFSCHIEDINGEN

Voor de erfafscheidingen geldt:

- groene erfafscheidingen is het uitgangspunt
- de overgang van de tuin naar openbare ruimte wordt goed vormgeven met groene erfafscheidingen in de vorm van hagen of begroeide hekwerken
- tuinmuren of schuttingen zijn niet toegestaan



Indicatie deelgebied C



LANDGROEVE KAVELS - RUIME KAVELS IN HET GROEN



ERFAFSCHEIDINGEN

*Hagen of begroeide hekwerken*



