

4.3 BEELDKWALITEIT

Inleiding

Ten aanzien van de beeldkwaliteit voor de noordrand van Elsendorp is met de toekomstige bewoners van het woongebied nagedacht over de gewenste beeldkwaliteit. Vooraf was reeds op hoofdlijnen door de projectgroep en klankbordgroep nagedacht over de richting waarop er binnen het plan met beeldkwaliteit zal moeten worden omgegaan. Een belangrijke keus die reeds gemaakt is, is dat de beeldkwaliteitseisen voor het plan niet te streng en wetmatig zullen moeten zijn. Elsendorp is van nature een dorp waar niet een eenduidige beeldkwaliteit valt te onderscheiden. Voorafgaand aan de gesprekken met de toekomstige bewoners zijn deze hoofdlijnen in een memo samengevat. De memo is gebruikt als leidraad bij de gesprekken met de toekomstige bewoners.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan is de memo beeldkwaliteit gevoegd met daarin tevens de spelregels ten aanzien van de beeldkwaliteit en architectuur die het gevolg zijn van de gesprekken met de bewoners. Hieronder is kort weergegeven wat in deze memo is opgenomen.

Daarnaast geldt het uitgangspunt dat de bebouwing in de welstandsplichtige zones moet voldoen aan de algemene criteria van welstand zoals deze opgenomen zijn in de welstandsnota.

Memo beeldkwaliteit

De beeldkwaliteitsaspecten die betrekking hebben op het plan kunnen verdeeld worden in een drietal zones;

1. De noordrand:

Een van de stedenbouwkundige uitgangspunten bij het ontwerp van het plan is het zorgvuldig vormgeven van de noordelijke rand van het plan. Het is het "gezicht" van het dorp. Hiertoe zal de bebouwing aan deze rand gezien van buiten het plan (vanaf Zeelandsedijk) prominent aanwezig mogen zijn.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan de noordzijde van de kavels met één laag tot aan de bebouwingsgrens te bouwen. Deze bebouwing dient dan wel een representatief karakter te hebben en moet zich openstellen naar het buitengebied. Gesloten gevels zijn dus uitgesloten.

Belangrijkste punten:

- Traditionele uitstraling zonder te historiseren;
- Twee bouwlagen met kap (kap verplicht);
- Traditionele materialen; donkerrode baksteen met pannendak;
- Horizontale geleding in de gevel mogelijk.

Deze zone is welstandsplichtig.

2. De westrand:

Aan de westrand van het plan is een tweede mogelijkheid het "gezicht" van Elsendorp vorm te geven. De westrand is gelegen aan de Zeelandsedijk. De uitstraling van de woningen aan deze zijde van het plan zouden een meer hard en begrenzend karakter mogen hebben dan de woningen aan de noordrand. Projectmatige aaneengesloten bouw heeft hier de voorkeur, om op deze manier recht te doen aan de harde bestaande grens van Elsendorp.

Belangrijkste punten:

- Traditionele benadering van architectuur;
- Kap verplicht, ook op de garage, hellingshoek 45° – 50°;
- Twee bouwlagen met kap;
- Garage niet aan de slootzijde;
- Erfafscheiding in de vorm van een groene haag verplicht;
- Donkerrode baksteen met donkergrijs/zwarte pan.

Deze zone is welstandsplichtig.

3. Het middengebied

De derde zone is de rest van het plan. Dit gebied zal niet vanaf de buitenkant het gezicht van het dorp gaan bepalen. Voor deze zone zullen de minste aspecten ten aanzien van de beeldkwaliteit van de woningen worden benoemd. De woningen zullen behalve dat ze qua massa binnen de marges moeten liggen zoals benoemd in dit bestemmingsplan alle vrijheid hebben in architectuur en vormgeving. Wel is nadrukkelijk aandacht besteed aan de hoekpercelen. De woningen op hoekpercelen dienen voorzien te zijn van twee gevels. Daarnaast dient extra aandacht besteed te worden aan erfafscheidingen en de aanleg van de tuin.

Belangrijkste punten:

- Een hoekwoning heeft twee gevels;
- Garage niet op de hoek;
- Aandacht voor erfafscheiding;
- Kaprichting en positie van de voordeur zijn vrij te kiezen.

Deze zone is niet welstandsplichtig.