

Oud Bonaventurasedijk 53A, Strijen

Kavelpaspoort en beeldkwaliteitseisen



PROJECT

Kavelpaspoort en beeldkwaliteitseisen

Oud Bonaventurasedijk 53A, Strijen

Projectnummer: SR2200243

INITIATIEFNEMER

Dhr. B. Konstapel

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

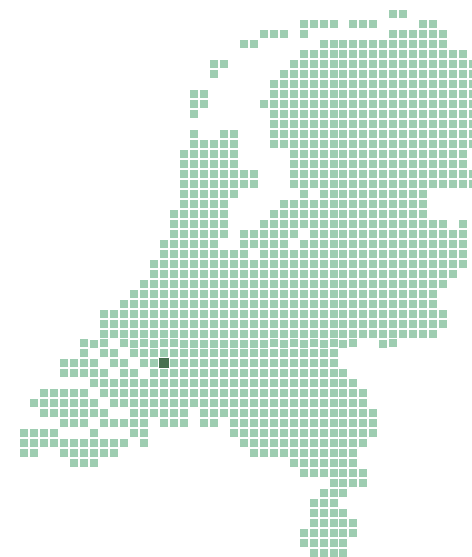
3525 AA Utrecht

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

24 november 2022



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	5
2	Kavelpaspoort en beeldkwaliteitseisen	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Situering en oriëntatie bebouwing	7
2.3	Massa en vorm	9
2.4	Beeldkwaliteitseisen bebouwing	9
2.5	Beeldkwaliteitseisen buitenruimte	11



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tussen de Oud Bonaventurasedijk 53a en 57 bevindt zich een onbebouwd perceel dat momenteel wordt gebruikt als tuin. Het initiatief is om op het perceel een vrijstaande woning te realiseren.

Het voornemen om een woning te realiseren gaat in tegen het huidige bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zal een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld moeten worden.

Het doel van dit kavelpaspoort en beeldkwaliteitseisen is om voor de beoogde ontwikkeling nadere eisen voor de bebouwing en de buitenruimte te formuleren. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte gewaarborgd. De beeldkwaliteitseisen vormen een aanvulling op de reeds geldende welstandscriteria.

Deze beeldkwaliteitseisen zijn richtinggevend en geven de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar zijn dermate flexibel dat ontwerpers er een eigen

invulling aan kunnen geven. De criteria zijn geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van deze beeldkwaliteitseisen' en wordt daarmee ook voldaan.

1.2 Plangebied

De locatie is gelegen aan de rand van de kern Strijen, in de gemeente Hoeksche Waard. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrenst door een watergang en grenst aan de tuinen van de woningen aan de Oud Bonaventurasedijk. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied direct aan het perceel van Oud Bonaventurasedijk 53a. Dit perceel heeft een grote bomenrij die beide percelen van elkaar afschermd.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de tuinen van de woningen aan de Industriestraat. Deze achtertuinen worden afgeschermd met opgaande groene hagen en enkele grote bomen.

Langs de Oud Bonaventurasedijk staan voornamelijk vrijstaande (dijk)woningen en die veelal uit één tot twee bouwlagen bestaan. De woningen zijn voorzien van een kap, uitgevoerd met een witte of lichte baksteen met donkere smetlaag, kozijnen en/of houten accenten. De nokrichting is parallel aan de richting van de dijk.

Het plangebied heeft een omvang van circa 1.850 m².

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee het kavelpaspoort waarin de afmetingen en situering van de beoogde woning wordt beschreven. Hoofdstuk drie gaat in op de beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing en buitenruimte. Na een algemene omschrijving van het streefbeeld komen daarbij specifieke onderdelen aan bod.

Kavelpaspoort

Legenda

-  Kavel
-  Bouwvlak
-  Zone uitgesloten bijbehorende bouwwerken
-  Zone 3m t.b.v. onderhoud watergang
-  Verplichte kaprichting
- 6m/250 Maximale goothoogte en bouwvolume
-  Zone t.b.v. parkeren eigen terrein
-  Verplichte zijde entree woning
-  Locatie inrit
-  Voorzijde woning
-  Bestaande bomenrij naastgelegen perceel



2 Kavelpaspoort en beeldkwaliteitseisen

2.1 Algemeen

Voor de beoogde vrijstaande woning, aan de Bonaventurasedijk 53a in Strijen, is dit kavelpaspoort met aanvullende beeldkwaliteitseisen opgesteld. We gaan daarbij in op de situering en oriëntatie, de bouwmassa en vorm en de beeldkwaliteitseisen voor zowel de bebouwing als de buitenruimte.

2.2 Situering en oriëntatie

Kavel

- De kavel volgt het verloop van de watergang aan de oostzijde en heeft een licht variërende kaveldiepte- en breedte. De kavel is aan de noordzijde 48,1 meter diep en de zuidzijde 48,9 meter. Aan de oostzijde 38,4 meter breed en de westzijde 38,6 meter.
- De kaveloppervlakte bedraagt circa 1.850m².
- De ontsluiting is gelegen aan de zuidzijde van het perceel en grenst aan de in- en uitrit van kavel N4712;

Hoofdvolume

- Uitsluitend één vrijstaande woning is toegestaan;
- Het hoofdvolume ligt binnen het aangegeven bouwvlak en bevindt zich op minimaal 10 meter uit de voorste (oostelijke) erfgrans, 5,7 meter uit de zuidelijke erfgrans en 8,0 meter uit de noordelijke erfgrans;
- Maximaal 40% van het bouwvlak mag bebouwd worden;
- De woning is georiënteerd op de dijk, aan de oostzijde. De entree bevindt zich aan deze zijde;

Bijbehorende bouwwerken

- Een eventuele garage wordt aan de noordzijde binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd;
- De garage dient ten minste 2,50 m achter de voorgevel geplaatst te worden;
- Aan de zuidzijde zijn aan- en bijgebouwen uitgesloten binnen de aangegeven zone van 5,7 meter breed;



Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

2.3 Massa en vorm

- De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een kap.
- Het hoofdvolume kent een heldere en eenvoudige bouwmassa en is voorzien van een verplicht zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de dijk;
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte 9 meter;

2.4 Beeldkwaliteitseisen bebouwing: Ambitie en sfeer

Het beoogde woonmilieu is passend bij de dorpschaal. De bebouwing ligt langs het bebouwingslint van de Oud Bonaventurasedijk. Een passend beeld hierbij is een bebouwingsstijl die refereert aan het traditionele agrarische gebruik, maar ook een moderne uitstraling heeft. Daarbij wordt gedacht aan het gebruik van traditionele bouwmaterialen en kleurgebruik. Met name de traditionele woningen met een duidelijke kap zijn hierbij een waardevolle inspiratiebron.

Kenmerken daarbij zijn:

- Robuuste bakstenen architectuur;
- Accenten van gepotdekseld hout;
- Royale gevelopeningen van hout en glas;
- Lage goten en dakoverstekken;

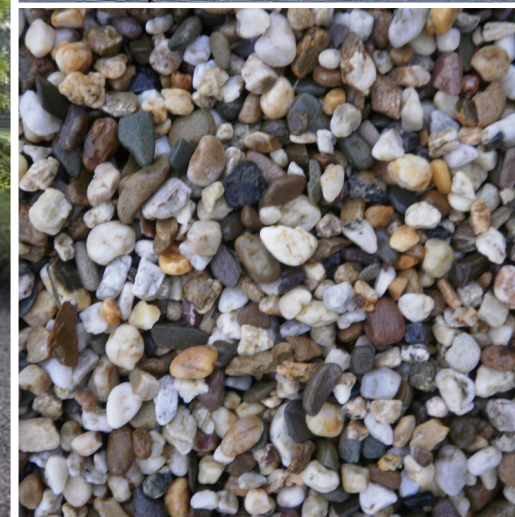
- Pannendaken;
- Zadeldak;
- Zinken dakgoten;
- Dakkapellen.

Gevelkarakteristiek en detaillering

- De gevelindeling is rustig en eenvoudig;
- De detaillering van de woning moet zorgvuldig uitgevoerd worden. De elementen zijn passend bij elkaar en passend in het straatbeeld;
- Gevelopeningen zijn staand;
- Zonnepanelen worden evenwichtig in het dakvlak ingepast en installaties worden zoveel als mogelijk uit het zicht, vanaf openbaar gebied, geplaatst.

Kleur- en materiaalgebruik

- De woning kent een terughoudend kleurgebruik;
- Variatie in kleurgebruik is beperkt. Het hoofdvolume en een eventuele uitbouw is in samenhang vormgegeven;
- Gevels van baksteen voorzien in een witte kleur. Bakstenen smetlaag kleur donker zwart/antraciet;



- Kappen voorzien van keramische, zwarte/antraciete pannen;
- Kozijnen worden in een contrasterende kleurstelling uitgevoerd antraciet of zwart;
- De detaillering, het materiaal en het kleurgebruik van de dakkapellen is passend bij het hoofdgebouw;

2.5 Beeldkwaliteitseisen buitenruimte

- Het parkeren gebeurt aan de noordzijde van de toekomstige woning, op enige afstand van huisnummer 55 en 57 en wordt zoveel als mogelijk met groen afgeschermd;
- Aan de voorzijde van de kavel wordt de verharding beperkt tot de noodzakelijke verharding voor ontsluiting en toegang tot de woning en een eventuele garage;
- Voor de erfinrichting worden natuurlijke robuuste materialen toegepast zoals, gebakken klinkers, grasbetontegels, boerengrind, gras;
- Het kavel dient zoveel als mogelijk te worden ingericht met streekeigen hagen, struiken en/of boombeplanting;

- Tenminste 3 meter uit de kant van de watergang dient vrij te blijven van verharding, beplanting en obstakels ten behoeve van het onderhoud van de watergang. De oever blijft behouden, damwanden of dergelijke constructies zijn niet toegestaan;
- De erfafscheiding aan de voorzijde bestaat uit een streekeigen lage haag van maximaal 1 meter hoog;
- De bebouwingsvrije zone krijgt een groene inrichting, is zoveel mogelijk vrij van verharding en bevat geen gebouwde erfafscheidingen of schuttingen. Hierdoor kan de bomenrij aan de zuidzijde van het onderhavige perceel in stand worden gehouden.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement