

BEELDKWALITEITSPLAN & KAVELPASPOORT

RIJKESTRAAT 39

'S-GRAVENDEEL



BEELDKWALITEITSPLAN & KAVELPASPOORT
RIJKESTRAAT 39
‘S-GRAVENDEEL

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Nota ruimtelijke kwaliteit	7
3. Kavelpaspoort	9
4. Beeldkwaliteit	11

Dit beeldkwaliteitsplan behoort bij het bestemmingsplan
“bp ‘s-Gravendeel Zuid-Voorstraat 40-42 en Rijkestraat 39”
22-11-2023



1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Van Warendorp aan de Zuid-Voorstraat 40-44 in 's-Gravendeel. In de voorgenomen ontwikkeling komt de bedrijfsbestemming midden in het centrum van het dorp te vervallen en maakt plaats voor woonbestemming. Binnen het plangebied worden de bedrijfsgebouwen vervangen door maximaal een vijftal woningen, waarvan 4 in een hof aan de zijde Zuid-Voorstraat en 1 aan de zijde van de Rijkestraat.

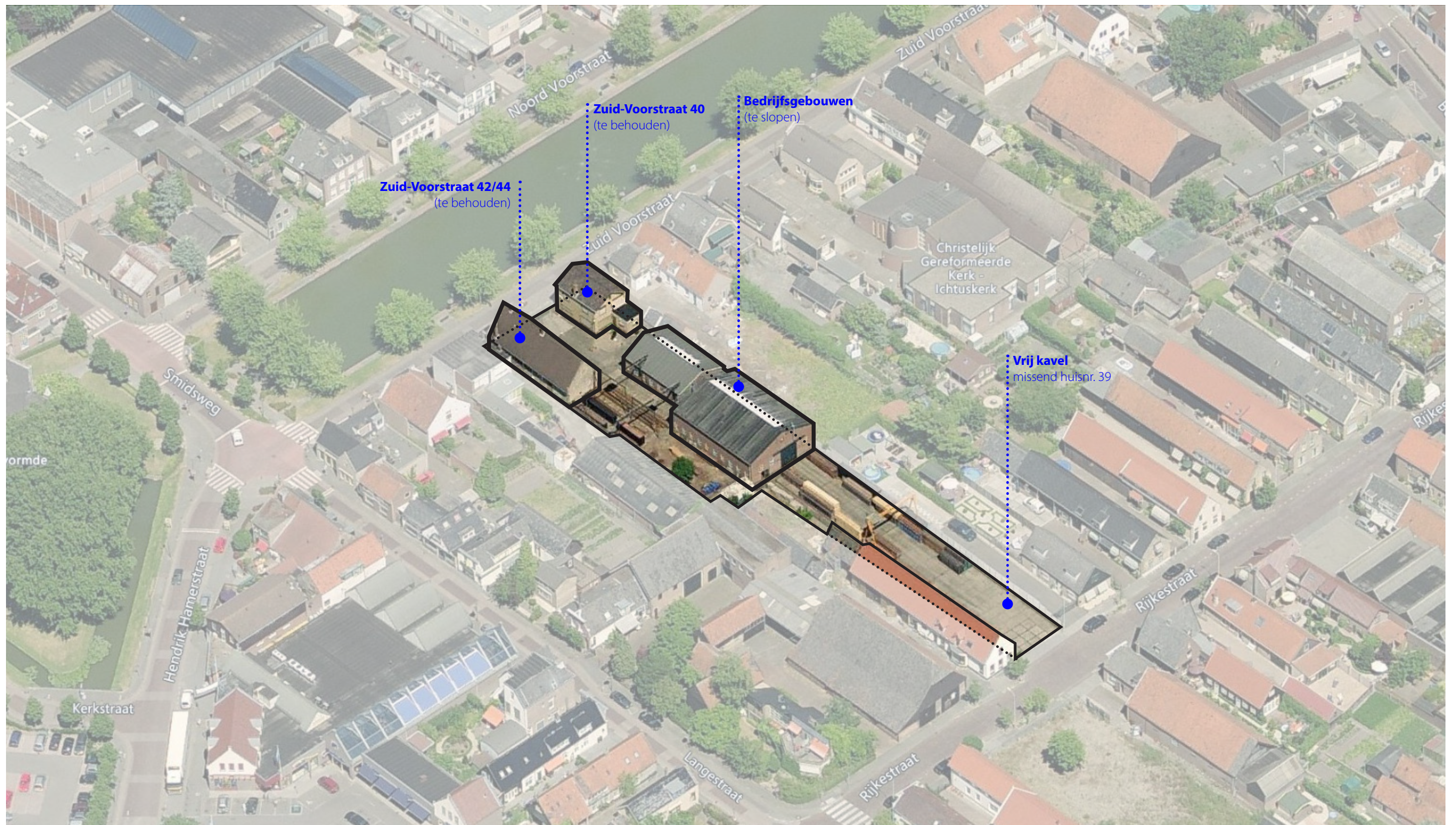
Na de dorpsbrand van 20 juli 1825. is in een structuur van diepe, smalle kavels tussen de Zuid-Voorstraat en Rijkestraat het centrumgebied opnieuw opgebouwd. Deze structuur past bij het historische agrarische gebruik zoals bijvoorbeeld in de vorm van vlasschuren. Ondanks dat het agrarische gebruik is verdwenen uit het centrum, is de bebouwingsstructuur nog goed herkenbaar met vrijstaande woningen met daarachter langgerekte kapschuren. In de huidige situatie is sprake van een zichtbaar onbebouwd kavel aan de zijde van de Rijkestraat wat zich ook uit in een ontbrekend huisnummer in de reeks: nummer 39. Dit kavel maakt onderdeel uit van de huidige bedrijfsvoering en een nieuw te bouwen woning zal het straatbeeld compleet maken.

De vier woningen in het hof aan zijde Zuid-Voorstraat worden in samenhang ontworpen en een schetsontwerp met esthetische uitgangspunten worden bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor het kavel aan de Rijkestraat wordt aanvullend op het bestemmingsplan voorliggend kavelpaspoort en beeldkwaliteit vastgelegd ten behoeve van vrije verkoop van dit kavel met bebouwingsmogelijkheid.

Dit document dient als toetsingskader voor de welstand en geeft opdrachtgevers, ontwerpers, bewoners en bouwers vooraf informatie waaraan de (inrichtings)plannen dienen te voldoen. Voor zover relevant voor de beeldkwaliteit zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, opdat de gewenste uistraling naar de toekomst toe wordt gewaarborgd.

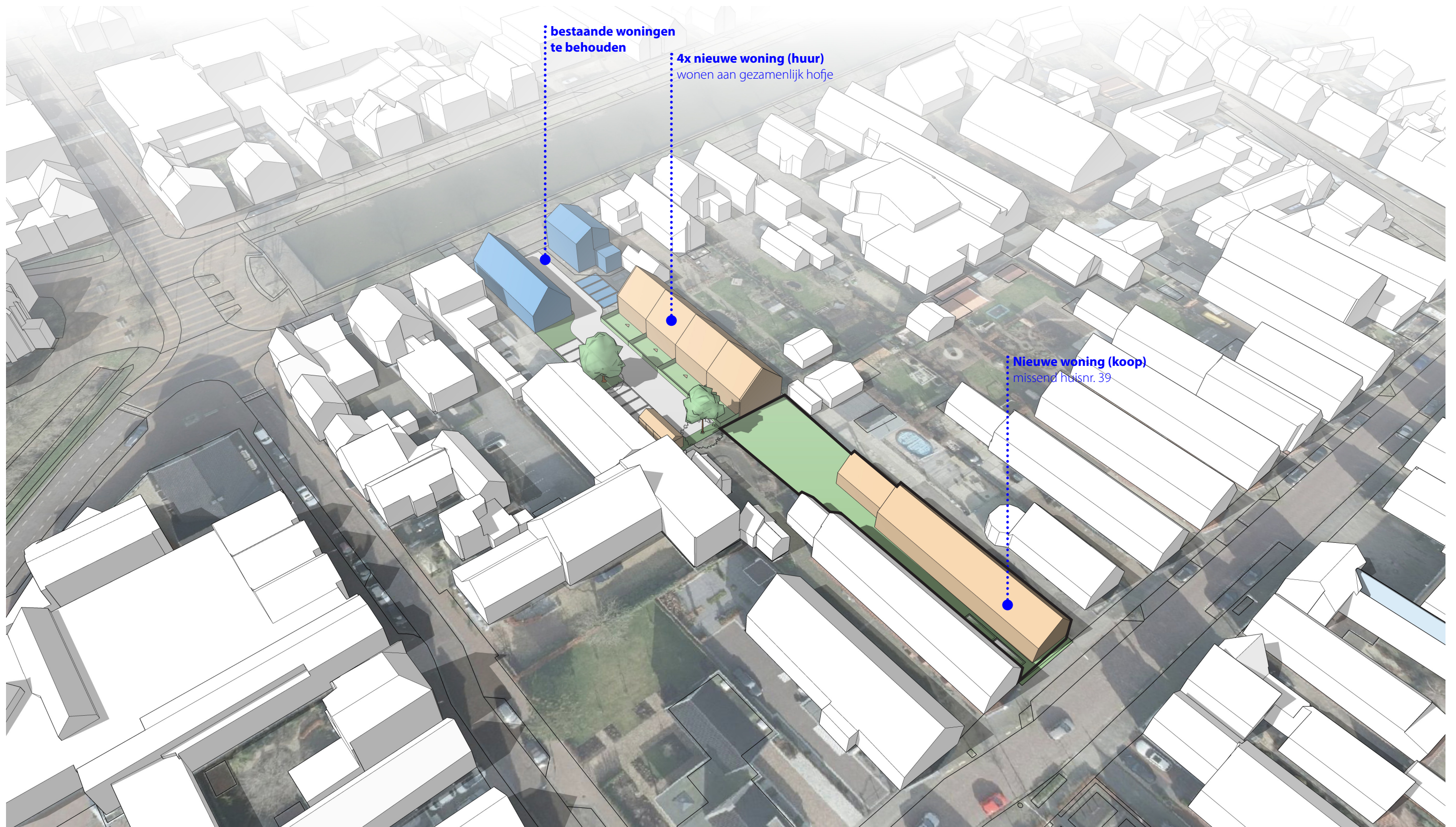


BESTAANDE TOESTAND

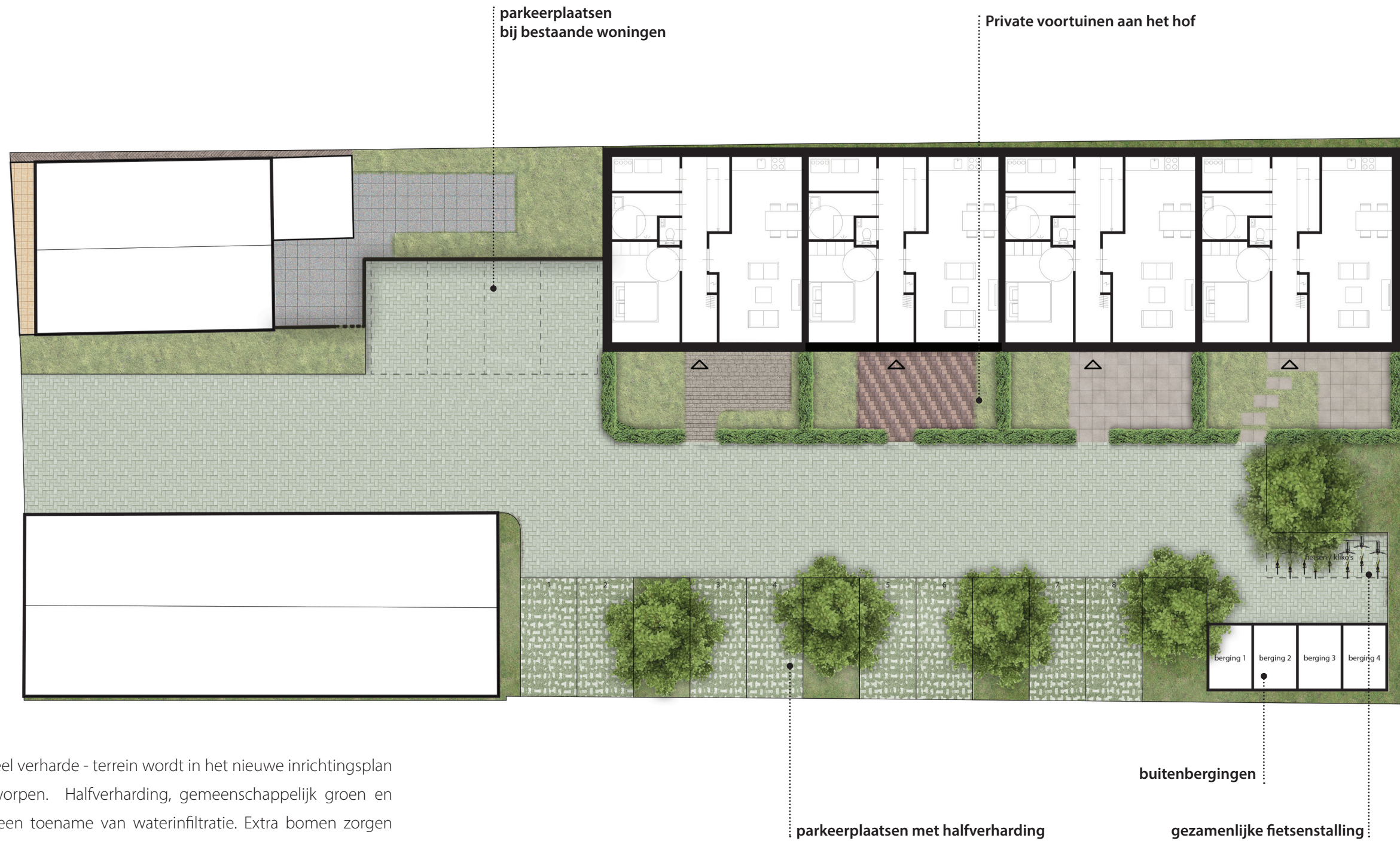




MASSASTUDIE - NIEUWE TOESTAND



INRICHTINGSPLAN - WOONHOF



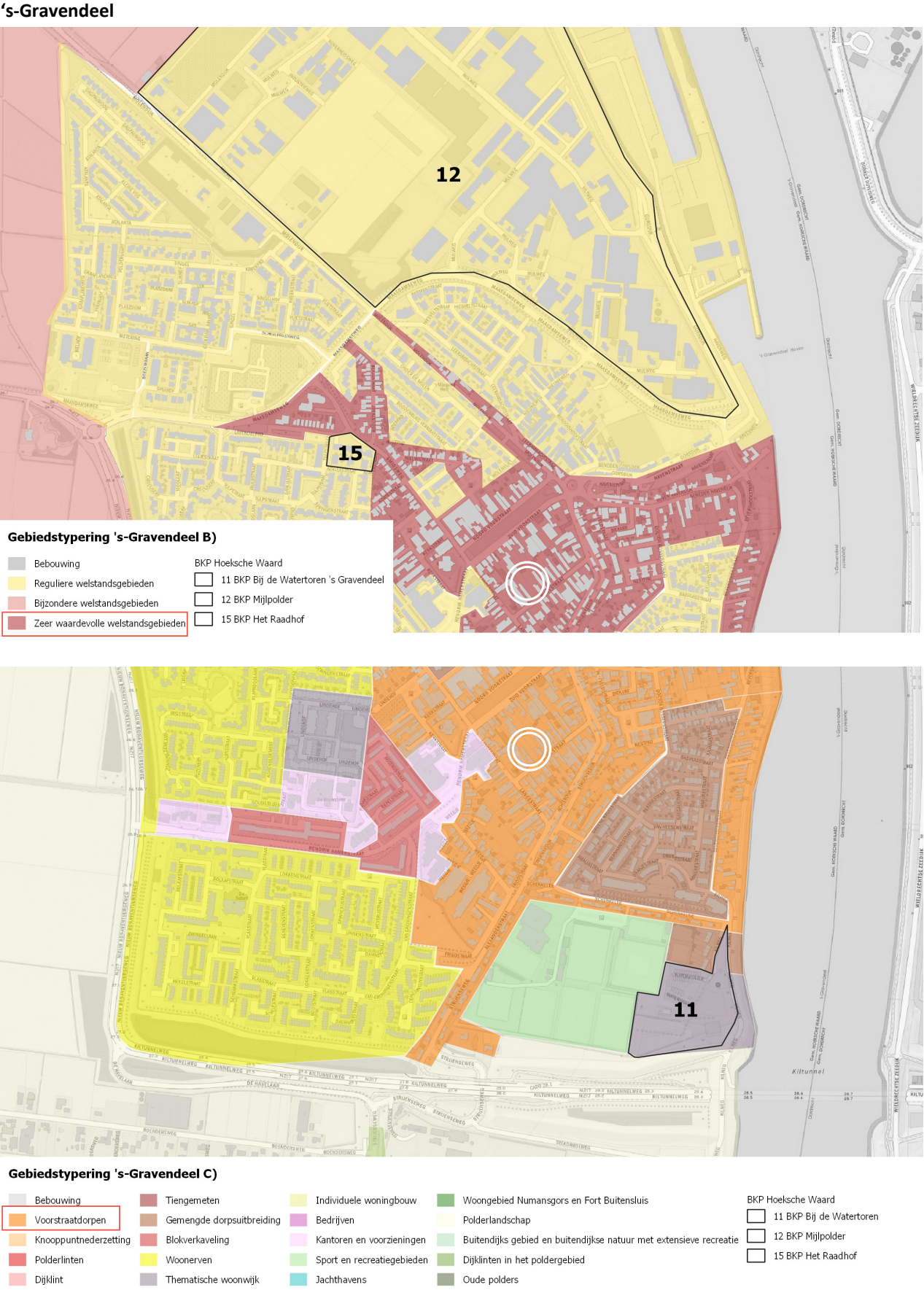
Het bestaande - geheel verharde - terrein wordt in het nieuwe inrichtingsplan klimaatadaptief ontworpen. Halfverharding, gemeenschappelijk groen en tuinen zorgen voor een toename van waterinfiltratie. Extra bomen zorgen daarnaast voor schaduwwerking en bieden plaatselijke verkoeling.

2. NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

In Oktober 2020 heeft de gemeente Hoeksche Waard een nota Ruimtelijke Kwaliteit uitgebracht. Deze nota is een samenvoeging van de bestaande nota's van de vijf voormalige gemeenten. Met de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt het eenvoudiger en betrouwbaarder om op te zoeken welke criteria voor het uiterlijk van een bouwwerk op een bepaalde locatie in de gemeente Hoeksche Waard gelden.

Het centrum van 's-Gravendeel wordt gekenmerkt als voorstraatdorp. De nota Ruimtelijke Kwaliteit beschrijft deze gebiedstypering als volgt:
Voorstraatdorpen worden gekenmerkt door een historisch centrum met een orthogonale verkavelingstructuur van rechte straten en bebouwing die strak in de rooilijn is gepositioneerd. De voorstraat werd meestal loodrecht op de ringdijk georiënteerd ter plaatse van de haven. Latere inpolderingen hebben ervoor gezorgd dat de dijk aan de oorspronkelijke buitendijkse kant bebouwd werd, terwijl aan de binnenzijde vaak slechts sprake was van benedendijkse bebouwing. Belangrijke gebouwen, zoals de kerk, werden vaak aan de voorstraat of één van de evenwijdige achterstraten gesitueerd. In de Hoeksche Waard zijn een aantal variaties ontstaan op het klassieke voorstraattyp, zoals een dubbele voorstraat, door de ligging van een binnenhaven. Een voorstraat-t structuur ontstaat als de dijkbebouwing de voornaamste bebouwing vormt in plaats van de voorstraat.

De ontwikkellocatie wordt beoordeeld als 'zeer waardevol welstandgebied' en ligt aan een van die voorstraten van het centrum. Langse de Rijkestraat is de benoemde orthogonale verkavelingstructuur duidelijk herkenbaar.





VOORSTRAATDORPEN

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Binnen de historische kern van een voorstraatdorp zijn er verscheidene bebouwingstypologieën te vinden, waaronder individuele bebouwing langs uitvalswegen, gesloten gevelwanden in de voorstraat, klassieke bebouwing bij de haven en dijkbebouwing langs de vroegere ringdijk. Deze ruimtelijke verscheidenheid dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Het detailleringniveau verschilt van pand tot pand evenals het kleurgebruik. Donker getint metselwerk met rode of antraciet gekleurde pannen is het meest gangbaar binnen de historische kern. De uitzondering hierop zijn de witgekalkte gevels waardoor op enkele plaatsen opvallende detailleringen aan het oog zijn onttrokken.

In beperkte mate is er sprake van aantasting van het originele gevelbeeld door het aanbrengen van winkelpuien, zonneschermen of reclames. Zeer verstorende bouwsels komen echter niet voor.

Beoordelingsniveau

Beoordelingsniveau Vanwege de zeer hoge cultuurhistorische kwaliteiten, behoren de historische dorpskernen van Oud-Beijerland, Goudswaard en 's-Gravendeel tot de gebieden die beoordeeld worden als zeer waardevol. Het voorstraatdorp Numansdorp is door het beeldbepalende stratenpatroon en het gedifferentieerde bebouwingbeeld met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangewezen als gebied dat beoordeeld wordt als zeer waardevol.

Nieuw-Beijerland en Piershil behoren tot de gebieden die beoordeeld worden als bijzonder.

Aandachtspunten voor toezicht op het uiterlijk van bouwwerken:

Cultuurhistorische herkenbaarheden

Diversiteit in gevelwanden

Positionering

Massa en maatvoering

Aandacht voor hoeksituaties

Gevelkenmerken en -opbouw

Detaillering van gevel en dakvlak

Materialen en kleuren

Samenhang van toevoegingen aan, op en bij hoofdgebouw

Reclame-uitingen

Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria voor het uiterlijk van bouwwerken dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Uitgangspunt

Behoud van het karakteristieke bebouwingsbeeld binnen de historische kern met bijzondere aandacht voor het gevelbeeld van de vrijstaande en geschakelde lintbebouwing.

Plaatsing

- Bij (vervangende) nieuwbouw behouden van bestaande verkavelingspatroon van vrijstaande lintbebouwing en gesloten gevelwanden.
- Plaatsing in de voorgevellijn of binnen de uitersten van de belendingen.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Behouden van verticale geleding van gevels en straatwanden.
- Interpreteren van oorspronkelijke vensterindeling en kozijnprofielen.
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde.
- Achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte behandelen als voorgevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- Behoud van gevels met aardkleurige baksteen of pleister/stucwerk in wit of een kleurnuance daarvan.
- Behoud van dakbedekking met rode of antraciet gekleurde keramische dakpannen.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Interpreteren van de aanwezige cultuurhistorische ornamenten en decoraties.

(bron: nota Ruimtelijke Kwaliteit)

3. KAVELPASPOORT

De huidige bedrijfsbestemming strekt zich uit over 2 percelen tussen de Zuid-Voorstraat en Rijkestraat. Het zuidelijke perceel (ca. 736m²) daarvan komt vrij ten behoeve van één nieuwbouwwoning aan de Rijkestraat.

Zo veel als mogelijk worden voor het kavelpaspoort de bouwregels conform bestemmingsplan 's-Gravendeel' gevolgd (bestemmingen wonen en tuin).

oriëntatie

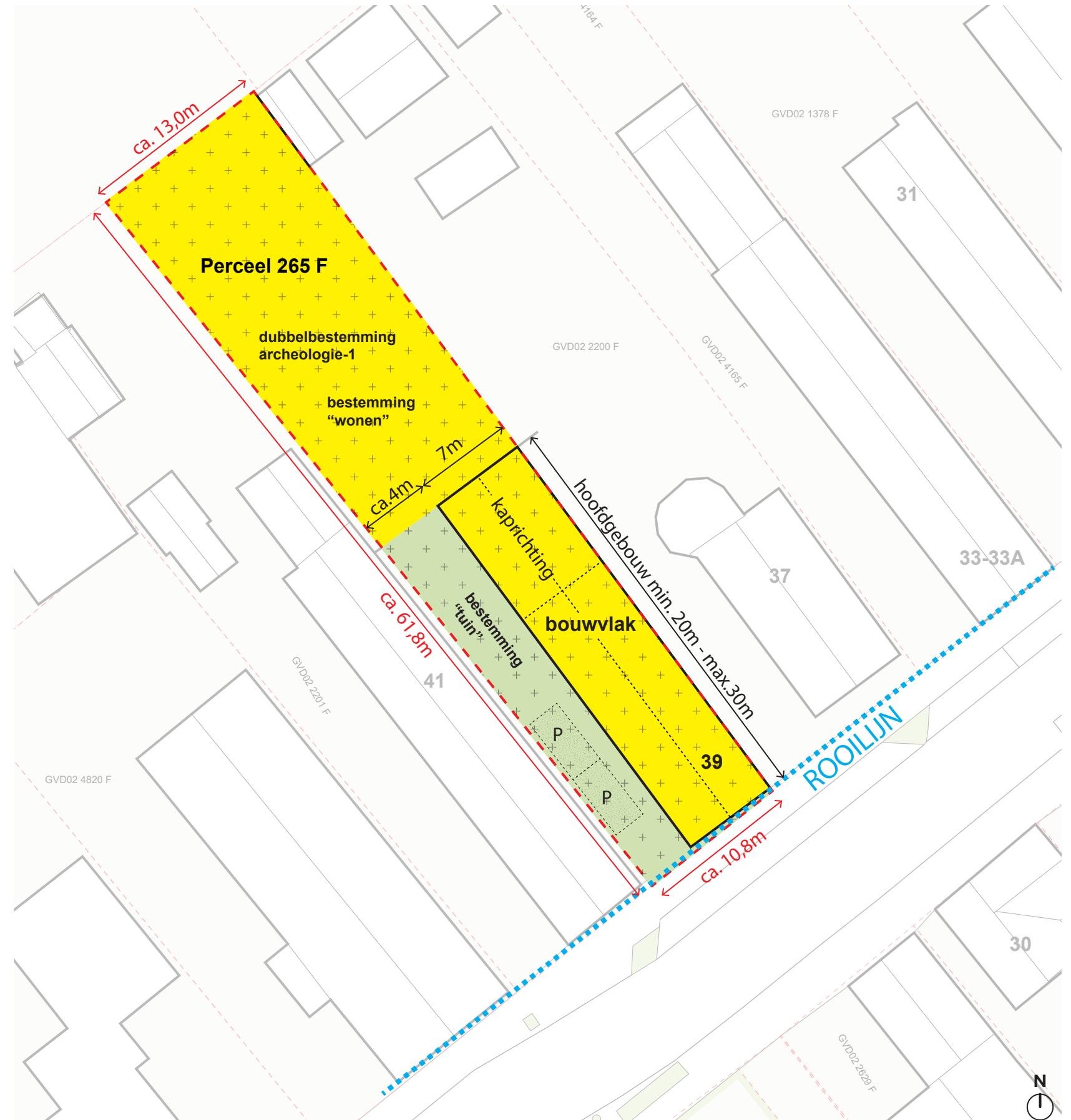
Aan de Rijkestraat staan op redelijk vast ritme vrijstaande woningen, met de kaprichting haaks op de weg. De woningen staan op maximaal 0,5m vanaf de perceelsgrens gebouwd, zodat een dakgoot nog op eigen grond valt. De nieuw te bouwen woning voegt zich met een duidelijke kopgevel van het volume als voorzijde richting de straat en de zadelkap haaks daarop. De entree van de woning mag zich zowel aan de voorgevel ook aan de zijgevel bevinden.

massa, vorm, maatvoering

- Typisch voor de Rijkestraat is de bebouwing een langwerpige woning (of woning met daarachter in het verlengde een schuur) met zadelkap. Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen bouwvlak van max. 7m x 30m, waarbij het hoofdgebouw tenminste 20m lang wordt.
- De voorgevel van de nieuwe woning dient geheel in de rooilijn van de naastliggende woningen gebouwd te worden. Nr. 37 staat afwijkend in de rooilijn.
- De maximale goothoogte bedraagt 4m, waarbij de maten zijn afgeleid van de naastgelegen woningen en bestemming 'centrum' uit het vigerende bestemmingsplan.
- De afstand van hoofdvolume tot de rechter (noordoost) zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 0m en maximaal 1m (goot hangt op eigen kavel).
- Bijgebouwen en uitbouwen worden op het achtererfgebied gebouwd. Het bebouwingsgebied is afhankelijk van afm. hoofdgebouw, ca. 519-582m² groot. Conform de Bor, Bijlage 2, art. 2. bedraagt de maximale oppervlakte van vergunningsvrije bijgebouwen dus 142 - 148 m²

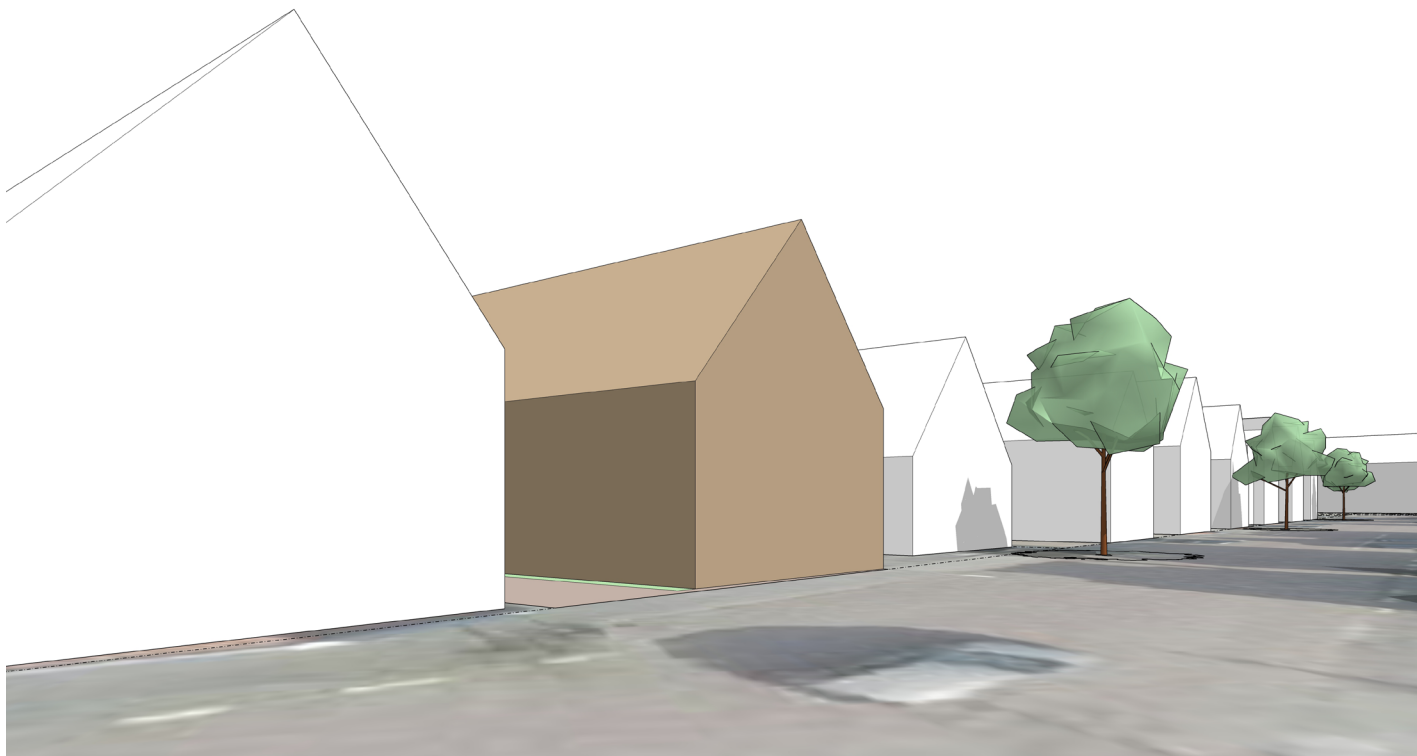
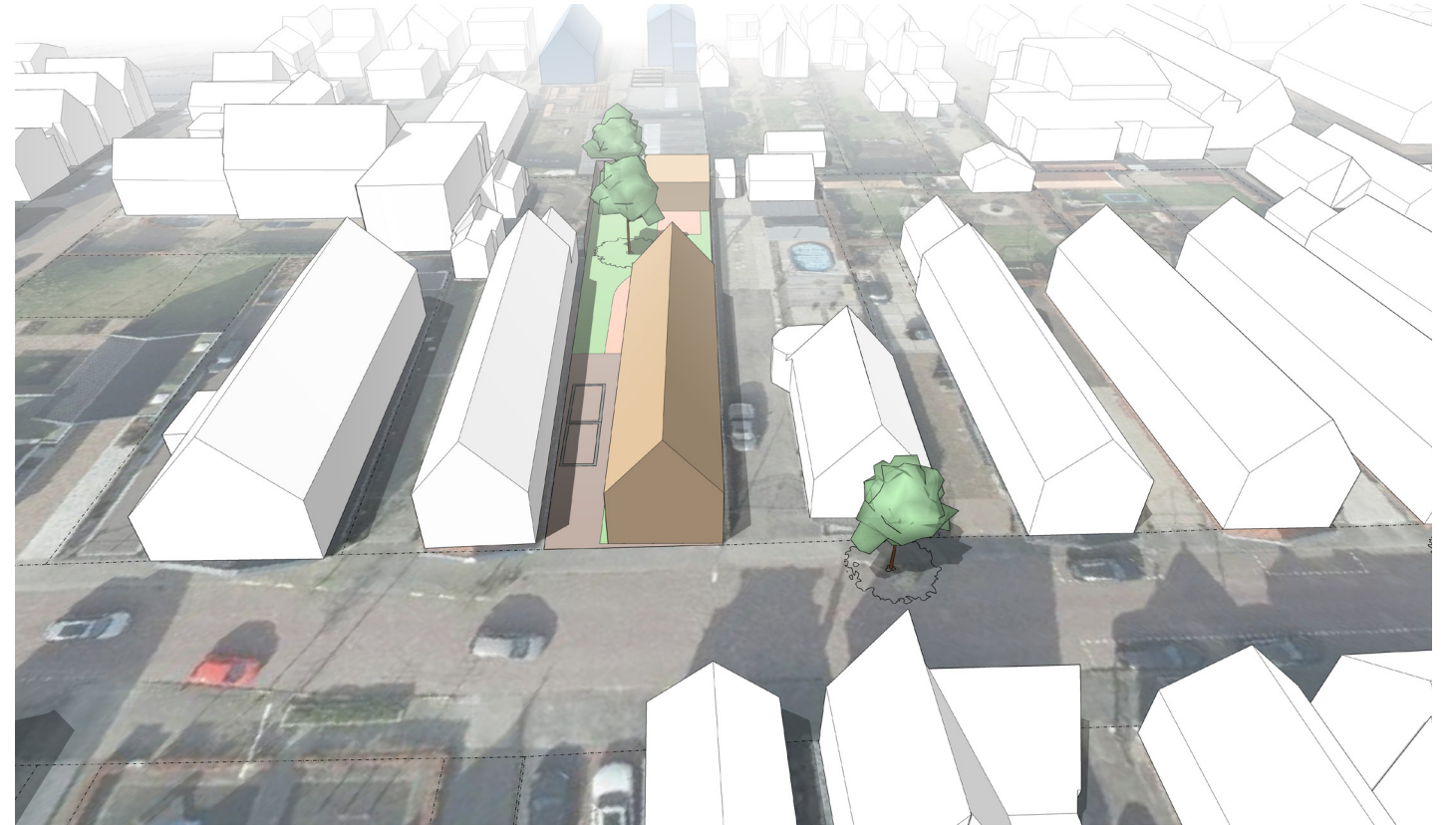
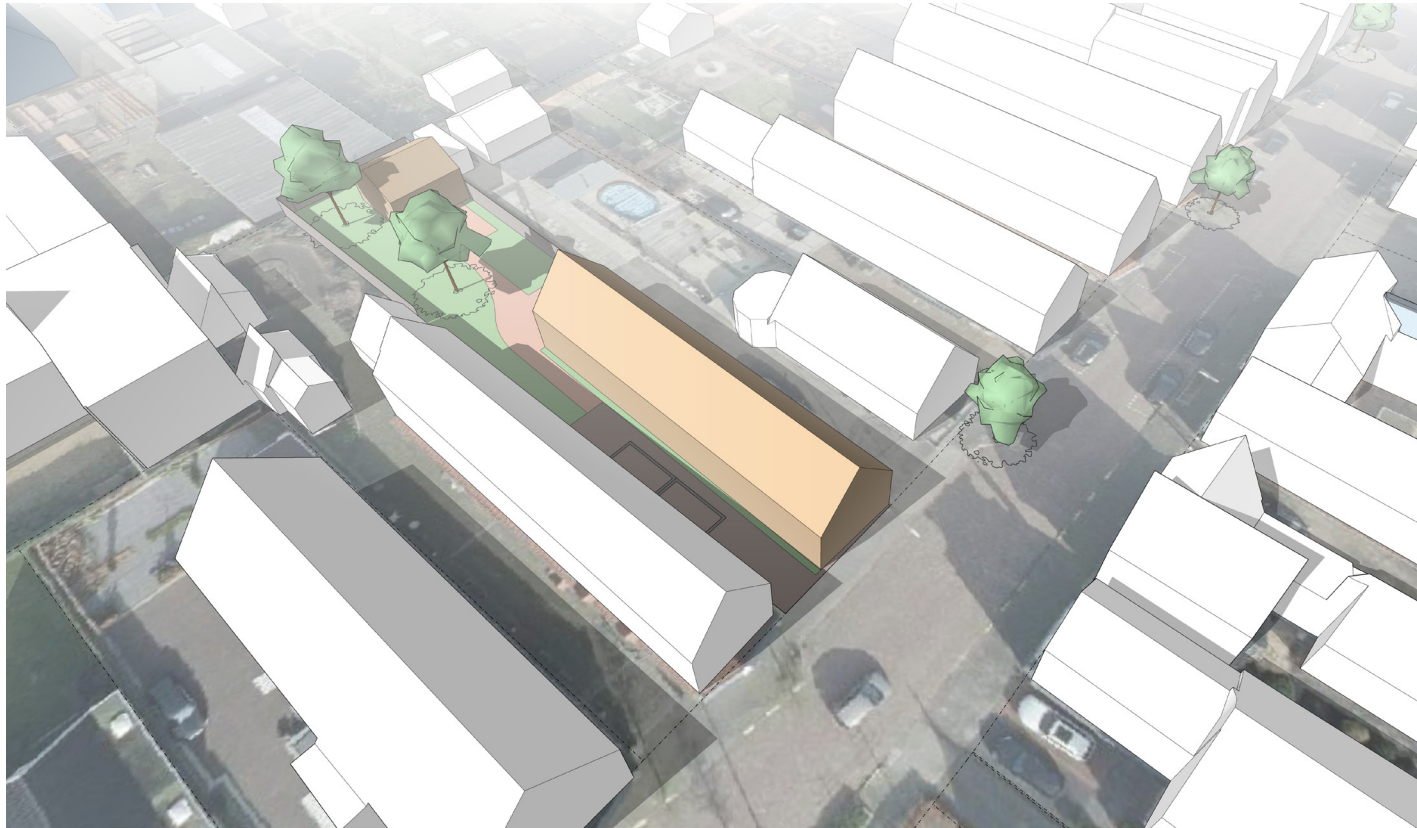
parkeren

- Parkeren vindt plaats op eigen terrein, middels tenminste een dubbele oprit (achter elkaar) met afmetingen tenminste 2,5m x 5m conform de Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard (versie 2021)





VERBEELDING



3. BEELDKWALITEIT

Het karakter van de Rijkestraat bestaat uit een ritme van karakteristieke voorgevels haaks op de weg, als pianotoetsen. De meeste zijn gebouwd halverwege de 19e tot begin 20e eeuw en zijn uitgevoerd met fraaie metselwerk-, goot en dakranddetails. Het straatbeeld is divers door de verschillende kleurstellingen van gevels (metselwerk of stucwerk) en wijze van beëindigen van de kap. Hiernaast staan enkele karakteristieke woningen afgebeeld met belangrijke eigenschappen.

Van de nieuw te bouwen woning wordt verwacht dat deze aansluit binnen het karakter van de Rijkestraat. Een aantal uitgangspunten die daarvoor belangrijk zijn:

materialisatie

- gevels van het hoofdgebouw uitgevoerd in metselwerk, voorzien van een duidelijke plint bij de aansluiting op het maaiveld.
- gevels van ondergeschikte bouwdelen uitgevoerd in houten gevelbekleding, bijv. gepotdekseld uitgevoerd.
- daken bedekt met antracietgrijze / donkere keramische pannen (geen vlakke pan)
- hemelwaterafvoeren in metaal, bijvoorbeeld zink.

detaillering

- het dak ter plaatse van de kopgevels uitgevoerd zonder overstek, beëindiging voorgevel bijvoorbeeld d.m.v. punt- of tuitgevel
- verbijzondering van het metselwerk ter plaatse van beëindigingen of openingen, in vorm van bijvoorbeeld rollagen.
- goten uitgevoerd als mast- of bakgoot (zink)
- kozijnen nader onderverdeeld middels roedes of stijlen en/of kalven.
- dakkapellen worden geplaatst op de voorste helft van het dakvlak (dus maximaal de eerste 15m van het dakvlak). De achterste helft van het dakvlak kan gebruikt worden voor bijv. PV panelen. Zie ook de afbeelding hiernaast.

inpassing technische voorzieningen

- dakdoorvoeren in kleur van het dak of uitgevoerd als gemetselde schoorsteen





TRADITIONELE TUITGEVEL



ONDERGESCHIKTE UITBOUW

KLASSIEKE VORMGEVING



AARDSE TINTEN