

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Kraaijensteinsedijk

1. DOEL EN PROCES

1. Doel van het beeldkwaliteitsparagraaf

Het te ontwikkelen plangebied aan de Kraaijensteinsedijk voorziet in de realisatie van 4 vrijstaande woningen, waarbij de huidige agrarische bestemming omgezet zal gaan worden naar wonen.

Dit beeldkwaliteitsparagraaf is onderdeel van het bestemmingsplan 'Kraaijensteinsedijk Sommelsdijk' en geeft de beoogde ruimtelijke- en architectonische kwaliteit weer van de voorgenomen ontwikkeling.

Het beeldkwaliteitsparagraaf bestaat uit 4 onderdelen, waarin de huidige situatie, de bestaande structuren binnen het landschap, het toekomstige verkavelingsplan en architectonische uitgangspunten, met betrekking tot het plangebied, beschreven worden.

Tevens dient dit document als leidraad voor de (individuele) planbeoordeling, bij een aanvraag omgevingsvergunning, door de welstandscommissie.



Beeldkwaliteitsparagraaf Kraaijensteinsedijk.

2. LOCATIE

2.1. Huidige situatie



Planlocatie



Perceel



Jacob Catsstraat 8,
Bestemming agrarisch met waarden
(Paardenhouderij)

Bron: PDOK



(P) planlocatie, voormalige, tot Jacob Catsstraat 8 behorende, gras/ paardenweide.



Muus Jacobsepad Sommelsdijk

De betreffende planlocatie maakt deel uit van een groter agrarisch perceel dat gelegen is in de Weipolder, aan de noordzijde van de kern Sommelsdijk. De locatie grenst aan de Kraaijensteinsedijk (westkant) en het Muus Jacobsepad (oostzijde). Het huidige gebruik van het perceel is weide/grasland.

Met de realisatie van de wijken Middelharnis Oostplaat en Sommelsdijk Westplaat, in de periode 1999 tot heden, is de planlocatie, samen met het aan de zuidzijde van het plangebied gelegen woonperceel met agrarische bestemming (paardenhouderij) een uitloper van het agrarische buitengebied geworden, binnen de kern Sommelsdijk.

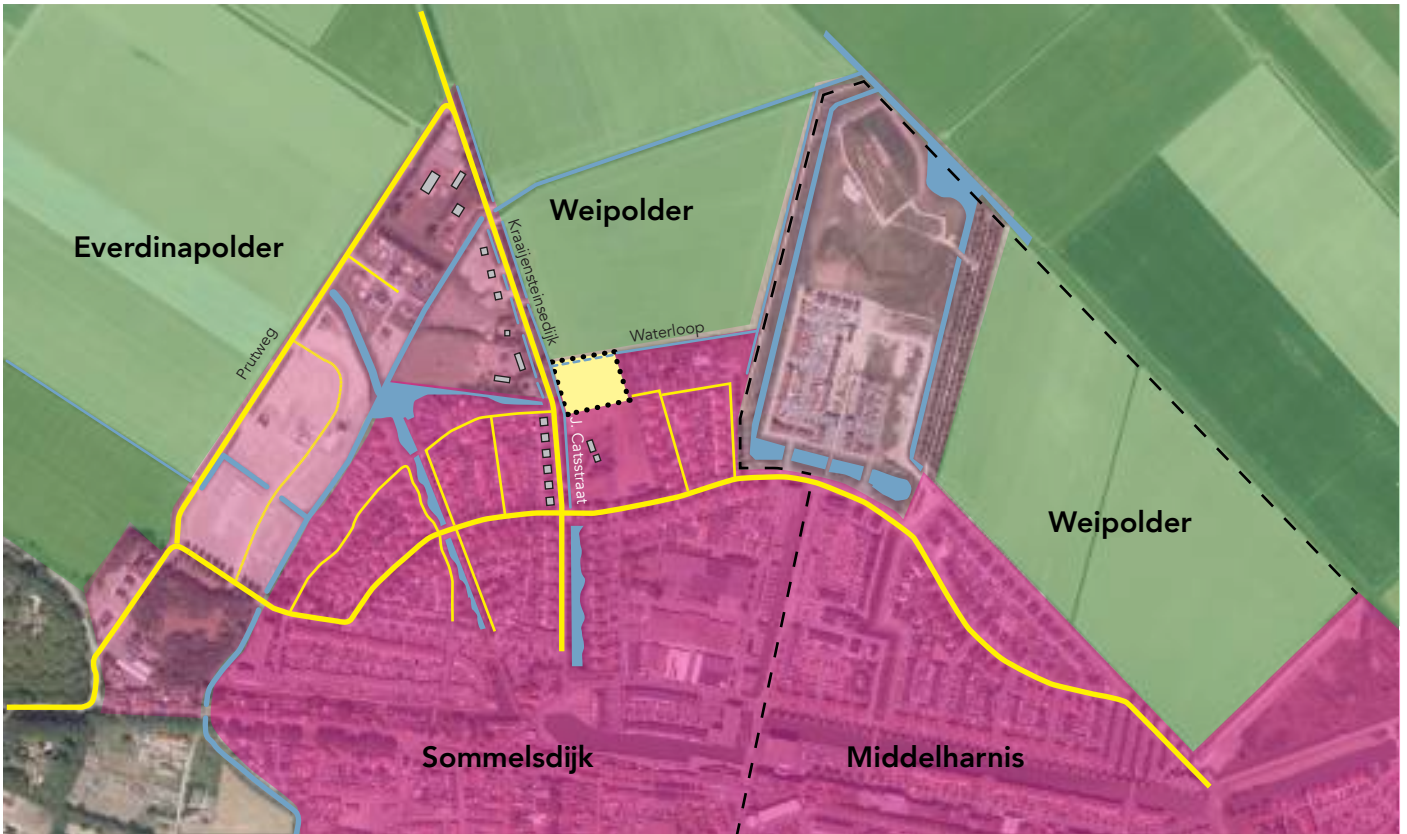


(P) Planlocatie, gedeeltelijk in- en buiten de bebouwde kom. Kraaijensteinsedijk overgaand in de Jacob Catsstraat.



3. LANDSCHAP

3.1. Landschappelijke en stedenbouwkundige structuren





 Planlocatie

 Buitengebied, agrarisch

 Water

 Wegen

 Laag van de stedelijke
occupatie; steden en dorpen.
Kwaliteitskaart Zuid-Holland.

 Laag van de stedelijke
occupatie; steden en dorpen.
In uitvoering. Uitbreiding van
het stedelijk gebied Som-
melsdijk, Middelharnis.

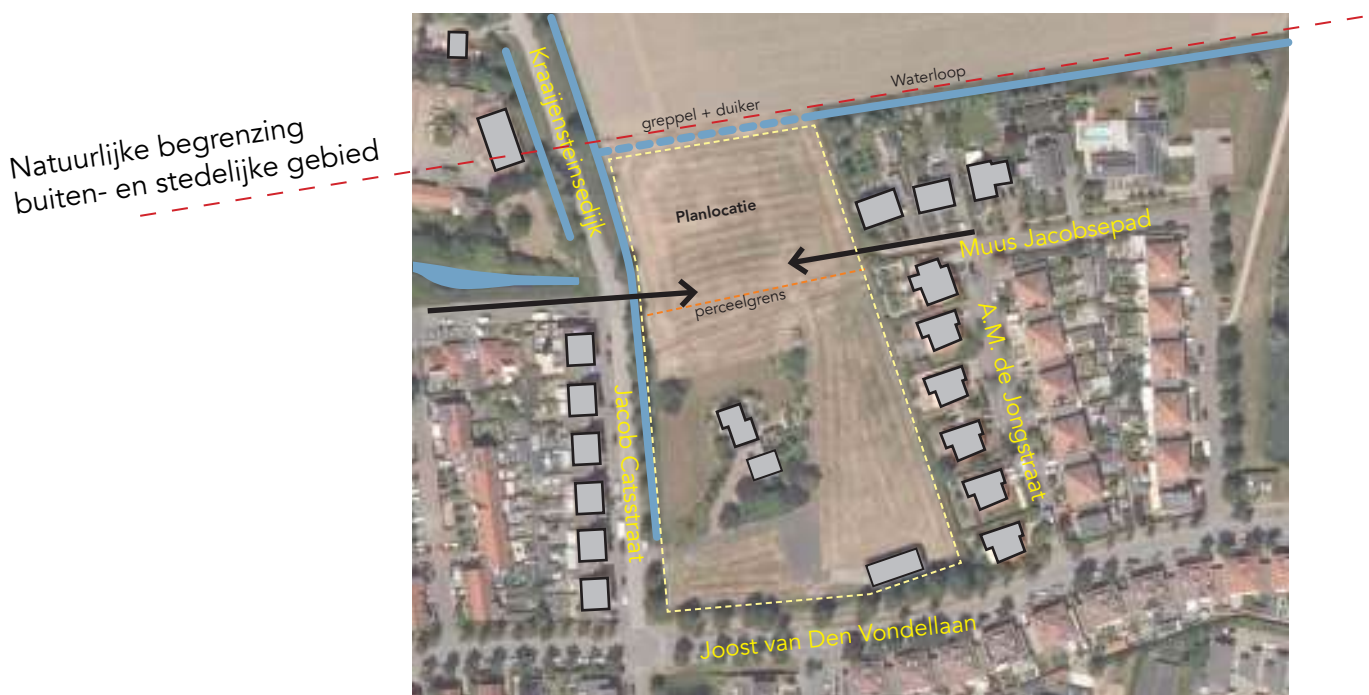
De wijken Sommelsdijk Westplaat en Middelharnis Oostplaat, maken deel uit van het op de kwaliteitskaart aangeduide gebied 'Steden en dorpen' en zijn gedeeltelijk in de Weipolder gelegen. Met de ontwikkeling van deze wijken, is het deel van de Kraaijensteinsedijk dat binnen de bebouwde kom is komen te liggen, hernoemd naar Jacob Catsstraat. het bestaande landschappelijke profiel (polderweg) is echter behouden.

Door recent toegevoegde bebouwing en bebouwingmogelijkheden aan de Kraaijensteinsedijk, aan de zijde van de Everdinapolder, is langs de Jacob Catsstraat en de Kraaijensteinsedijk, tot de kruising met de Prutweg, sprake van een nieuw bebouwingslint. Aan de andere zijde, die van de Weipolder, is op de Jacob Catsstraat 8 na, sinds 1960 geen bebouwing meer aanwezig.

Een waterloop, aan de achterzijde van de aan het Muus Jacobsepad gelegen percelen, vormt de grens tussen het stedelijk gebied en het open agrarische landschap in de resterende Weipolder. Het plangebied en het perceel Jacob Catsstraat 8 zijn gelegen binnen de begrenzing van het stedelijk gebied en de dorpsrand.

Het toevoegen van bebouwing, binnen de contouren van het stedelijk gebied en binnen het plangebied, zorgt er voor dat aan beide zijden van de Jacob Catsstraat bebouwing aanwezig is en de overgang tussen buiten- en stedelijk gebied wordt versterkt.

De planlocatie kan zowel vanaf de Kraaijensteinsedijk als het Muus Jacobsepad worden ontsloten.



4. VERKAVELING

4.1. Verkavelings- en inrichtingsplan



Huidige situatie



Verkavelingsplan:

In het verkavelingsplan zijn twee ruime kavels, met individuele op- en uitritten aan de Kraaijensteinsedijk en twee kavels in het verlengde van het Muus Jacobsepad opgenomen.

De waterloop wordt verlengd, zodat de lengte van de duiker tussen de waterloop en wegsloot aan de de Kraaijensteinsedijk kan worden gehalveerd. De wegsloot aan de zijde van de Kraaijensteinsedijk wordt met 1 m¹ verbreed. Hiermee wordt voldoende waterbergend oppervlak gecreëerd. De wegsloot langs de Kraaijensteinsedijk, samen met de onderhoudszone van vier m¹ blijven vrij van bebouwing en beplanting krijgen de bestemming tuin.

De voorgevelrooilijn van de, op kavel 1, te realiseren woning ligt in het verlengde van de reeds bestaande woningen aan het Muus Jacobsepad. De positie van de bebouwing op de kavel is vrij te bepalen. De kaprichting van de woningen kan zowel haaks als evenwijdig aan de weg zijn.

5. BEBOUWING

5.1. Architectuur en maatvoering



Bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied

Omgeving plangebied

Bestaande bebouwing

De bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, gerealiseerd in de periode 1989 t/m 2003, is zeer divers in massaopbouw, kleur- en materiaalgebruik en architectuurstijl. Het betreft echter overwegend vrijstaande woningen, variërend van 1 tot 2 bouwlagen met kap.

- De aan de Jacob Catsstraat gebouwde woningen nrs. 57 t/m 79 (1998) hebben een moderne uitstraling, 3 bouwlagen met een platdakconstructie en zijn door middel van de garages aan elkaar gebouwd.
- De bebouwing aan de Jacob Catsstraat 8 is een éénlaagse bungalow met kap (1989) en enkele schuren.
- De woningen in de A.M. de Jongstraat (1998.1999), 1-2 bouwlagen met kap en gebouwd in een postmoderne architectuurstijl.
- De Woningen aan het Muus Jacobsepad (2001-2003), 1-2 bouwlagen zijn gerealiseerd een klassieke bouwstijl (notariswoning(en)). Muus Jacobsepad 9, 2 bouwlagen en gebouwd in de prairie stijl van Frank Lloyd Wright.

Plangebied

Plaatsing op de kavel

De woningen worden binnen bouwvlak gebouwd met inachtneming van de in dit paragraaf en het bestemmingsplan aangegeven afstandsmaten t.a.v. de voorgevelrooilijn, zijdelingse perceelgrenzen en de volgens de keur van het waterschap aan te houden onderhoudszones.

Massa

Voor de woningen binnen het plangebied kan gekozen worden voor een eigen karakter, daar er binnen de directe omgeving, voor wat betreft de toegepaste architectuurstijlen weinig samenhang is. De op de planlocatie te realiseren woningen zijn maximaal 750 m³, vrijstaand, 1-2 bouwlagen met kap of platdakconstructie.

Materialisering en kleurgebruik

De gevels van het hoofdgebouw worden voornamelijk opgetrokken in metselwerk, in kleur variërend van lichtbruin tot oker geel of voorzien van wit keimwerk. Indien zadel- of schilddaken worden toegepast, dan worden deze gedekt met keramische pannen. Blauw/grijs of natuurrood. Accenten, uit- en of aanbouwen kunnen in materialisering afwijken van het hoofdgebouw.