

BEELDKWALITEITSPLAN LIEFKESHOEK ZUID KATWIJK

DATUM: 15-08-2019

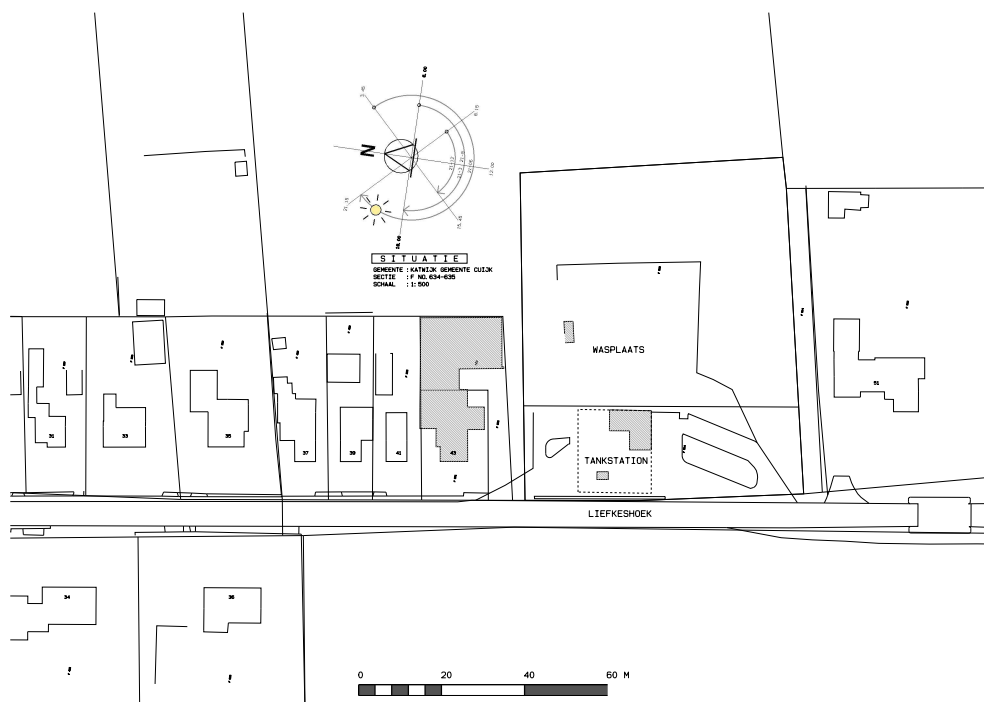
VERSIE: DEFINITIEF

1 Inleiding

Op de locatie Liefkeshoek 43a te Katwijk NB is een tankstation met LPG en wasplaatsen gevestigd. De initiatiefnemer wil de bedrijfsactiviteiten van het tankstation beëindigen en op het betreffende perceel 4 bouwkavels voor vrijstaande woningen realiseren. In het kader hiervan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Afbeelding: huidige tankstation met toegang naar wasplaatsen



Afbeelding: bestaande situatie tankstation met wasplaatsen

Deze locatie bevindt zich in het verlengde van de bestaande lintbebouwing van Katwijk (Liefkeshoek/Mariagaarde) en sluit aan op bestaande landelijke woonhuizen in het zuidelijk deel. Dit oude dorpsgebied kenmerkt zich door relatief open en kleinschalige bebouwing met daarbinnen een zekere variatie. Dit historische dorpsgebied vormt een waardevol gebied voor de gemeente. Achter en voor de betreffende locatie bevinden zich agrarische gebieden.

De huidige bebouwing in de straat bestaat verder uit woonbebouwingen. De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, overwegend rood-bruin en een enkele keer lichtkleurig wit en/of geel of combinaties daarvan. De daken zijn meestal gedekt met gebakken pannen en een enkele keer met riet gedekt of met leien en sporadisch met een plat dak.

De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. De detailleringen variëren van heel terughoudend minimalistisch tot erg rijkelijk.

Kenmerkend is de grote variatie van de bebouwingen.

2 Planopzet

De inbreiding bestaat uit het slopen van alle bestaande bebouwingen van het tankstation met overkapping en wasplaatsen en bestratingen en daarvoor in plaats komen er 4 bouwkvavels voor het realiseren van vrijstaande woningen.



Afbeelding: nieuwe situatie met 4 bouwkvavels voor vrijstaande woningen

De nieuwe woningen moeten aansluiten op de bestaande straatwand en moeten dus divers van vorm en karakter uitgevoerd worden. De woningen moeten de uitstraling krijgen van individueel ontworpen woningen en mogen geen projectmatig-karakter krijgen. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met een kap.



Afbeelding: straatbeeld Liefkeshoek noordzijde



Afbeelding: landelijke bebouwing Liefkeshoek zuidzijde



De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.

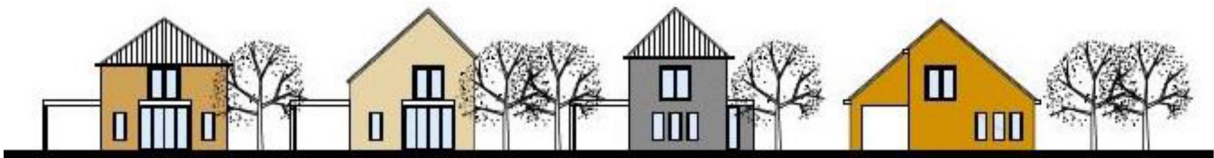
De rooilijn is verspringend en sluit daarmee aan bij de bestaande rooilijnen aan de noord- en zuidzijde van de betreffende locatie. De voortuinen worden richting het zuiden steeds dieper, waardoor op een natuurlijke manier een overgang wordt gevormd naar de landelijke bebouwing.

De gevels worden opgetrokken uit baksteen, natuursteen, gestukadoord of met houten delen.

Het dak is overwegend bedekt met gebakken pannen of riet. De kap mag als langskap, als dwarskap of gecombineerd uitgevoerd worden.

Er wordt overwegend gebruik gemaakt van sobere, rustige en donkere kleuren.

De voorkeur gaat uit naar een landelijke uitstraling.



Afbeelding: impressie van de 4 nieuwe vrijstaande woningen

3. Geldende welstandscategorie

Deze locatie sluit aan bij de categorie H2 “(historisch) dorps bebouwingslint” zoals benoemd in de vastgestelde welstandsnota van de gemeente Cuijk en geeft in aansluiting op de bestaande landelijke woonbebouwing middels dit beeldkwaliteitsplan meer ruimte voor variatie in kapvorm en materialisering, waarbij uitgangspunt is om te komen tot een divers en gevarieerd bebouwingslint, waarbij de uitstraling van een projectmatige bebouwing voorkomen dient te worden.

4. Randvoorwaarden beeldkwaliteit

Gestreefd dient te worden naar een open bebouwingsstructuur met aandacht voor de inrichting van het voorterrein. Ondanks dat er in het voorterrein de mogelijkheid moet zijn om er 3 auto's te kunnen parkeren dienen deze een bij voorkeur groene uitstraling te krijgen. Gedacht moet worden aan groene hagen in aansluiting op de openbare weg en tussen de woningen. Het een en ander zoals aangegeven op de tekening. De huidige mate van open- en geslotenheid is ook leidend voor de invulling van deze 4 bouwkavels. De openbare ruimte, de straat en de bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang in deze straat. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand terwijl ze onderling qua bouwvorm veel van elkaar kunnen verschillen.