

BEELDKWALITEITPLAN

Woonontwikkeling Paasdijkweg en Paasdijkstraat te Poortvliet





COLOFON

Titel:	Beeldkwaliteitplan
Projectnaam:	Woonontwikkeling Paasdijkweg en Paasdijkstraat te Poortvliet
Projectnummer:	003288
Status:	Concept
Versie:	02
Datum:	18-3-2025
Auteur:	Aannemingsbedrijf Fraanje Nieuwe Kraaijertsedijk 37 4458 NK 'S-Heer Arendskerke 0113 61 55 00





INHOUD

1	INLEIDING	4
2	PLANGEBIED	5
3	HISTORIE	8
4	OMGEVING	9
5	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	10
6	PROGRAMMA	12
7	BEELDKWALITEIT	13

1 INLEIDING

In dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven met betrekking tot beeldkwaliteit voor de woonontwikkeling Paasdijkweg en Paasdijkstraat te Poortvliet. Dit beeldkwaliteitsplan is cruciaal voor het vastleggen van de esthetische en functionele kwaliteit van deze nieuwe wijk en vormt samen met het stedenbouwkundig ontwerp, het omgevingsplan en de omgevingsvisie van de gemeente Tholen één van de mogelijkheden om het aanzicht en inrichting van de wijk op een hoog kwaliteitsniveau vorm te geven.

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld als toetsingskader voor de bebouwing, maar dient tevens als inspiratiekader voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en inrichting van de openbare ruimte. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving.

Het plangebied ligt aan de Paasdijkweg in Poortvliet. Een zichtlocatie, die het aanzicht en de entree van Poortvliet aan de oostkant voor een belangrijk deel bepaalt en ligt langs de route naar de drukbezochte meubelboulevard. Poortvliet kenmerkt zich door:

- grote woonboulevard met regionale uitstraling buiten de kern;
- bedrijven dicht bij bebouwing;
- weinig ontmoetingsruimte in openbare ruimte: behoefte aan meer ontmoetingsplekken.

OMGEVINGSVISIE THOLEN

Gemeente Tholen heeft, in concept, een omgevingsvisie opgesteld, waarin de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de langere termijn vastlegt voor het hele grondgebied. In dit beleidsdocument omschrijft de gemeente Tholen, onder andere, de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het beleid in de omgevingsvisie en daarmee samenhangende maatregelen hebben als algemeen doel het beschermen van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit, het herkennen en benutten van kansen voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en gebouwen.

Hierin schrijft de gemeente dat Tholen een gemeente is die zich kenmerkt door rust, ruimte, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie. Ruimtelijke kwaliteit is zichtbaar in steden en dorpen in de kwaliteit van de structuur van de kernen, de kwaliteit van de openbare ruimte en het groen, de kwaliteit van de bebouwing, maar ook de kwaliteit van bedrijventerreinen.

Tholen heeft veel relatief kleine en oude kernen. De cultuurhistorie en de historische structuur is een kwaliteit van kernen die behouden en versterkt moet worden. Deze kernen zijn relatief dichtbebouwd en “stenig”. Hierdoor leidt de grote toename van o.a. het autobezit tot parkeeroverlast en een verminderde kwaliteit en belevingswaarde van de openbare ruimte.

Ook zijn er weinig groene plekken en gebieden in de kernen, waardoor hittestress kan ontstaan en overlast bij zwaardere regenbuien.

Om het landschap en de openheid te beschermen is het gewenst om zo veel als mogelijk te bouwen op inbreidingslocaties. Daarnaast is in en rond de kernen juist meer ruimte nodig om in te spelen op klimaatadaptatie, om de ruimtelijke kwaliteit van kernen verder te versterken en een gezonde leefomgeving te stimuleren. In de kern Poortvliet is extra aandacht gewenst voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van ontmoetingsplaatsen.

Het plangebied staat in de omgevingsvisie aangegeven als inbreidingslocatie voor beoogde ontwikkeling van woningbouw.

Visiekaart Poortvliet (Bron: concept Omgevingsvisie Tholen (2023))



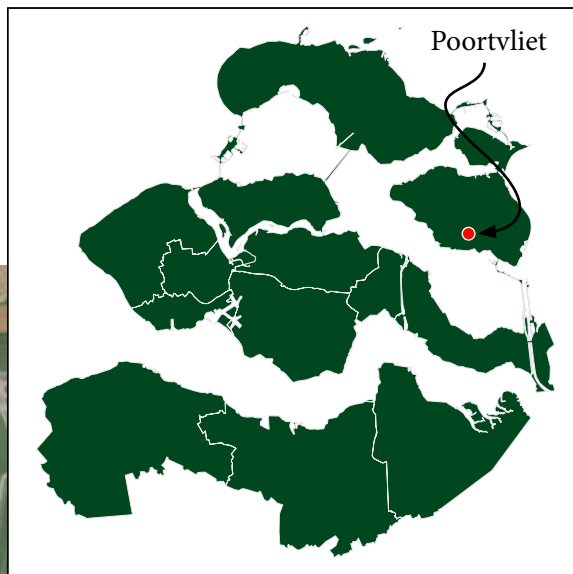
2 PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de oostkant van Poortvliet. Het wordt begrensd door de Paasdijkweg aan de oostzijde, de Paasdijkstraat aan de westzijde en de (achterkant van) woningen aan de Paasdijkweg en Molenstraat aan de zuidzijde.

De woonontwikkeling aan de Paasdijkweg vormt de nieuwe dorpsrand van Poortvliet. De karakter van de nieuwe ontwikkeling is dorps en vriendelijk van karakter.

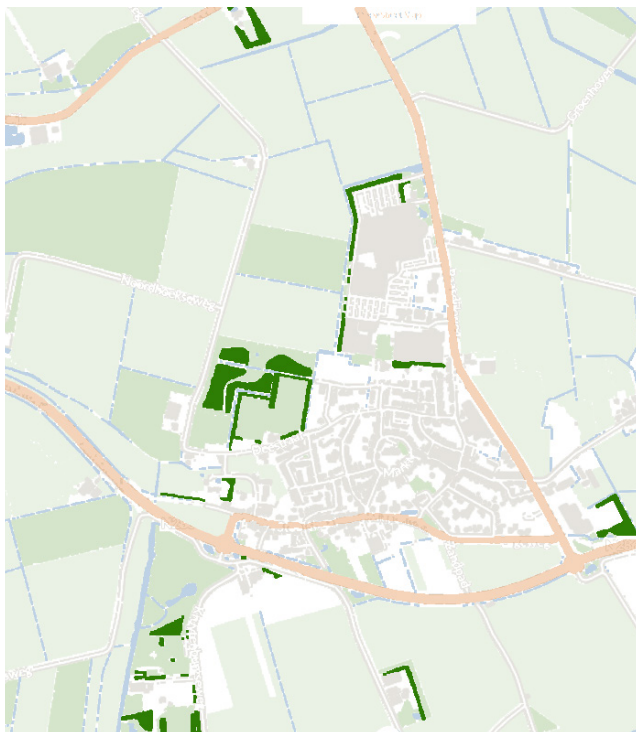


**GROEN
DORPS WONEN
IN
POORTVLIET**



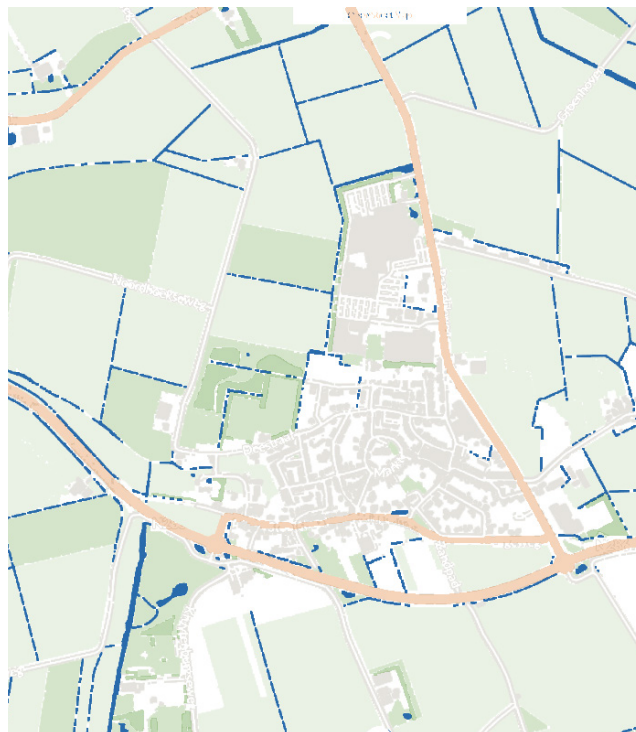
In de kern van Poortvliet is weinig groenstructuur zichtbaar. Het groen dat aanwezig is, is zichtbaar aan de randen van en buiten het dorp in de vorm van een bos langs de Deestraat. In het dorp zijn kleinere groenvoorzieningen te vinden. Achter de locatie bevindt zich een groenstrook, welke behouden wordt en aansluiting zoekt bij de nieuwe groenvoorzieningen.

Groen



Vanwege de aanwezigheid van de vele (voormalige) akkers rondom Poortvliet zijn er in de omgeving veel waterstructuren aanwezig. Deze structuren lopen echter niet door tot de kern van Poortvliet. Hierdoor is er in het dorp weinig water zichtbaar.

Water



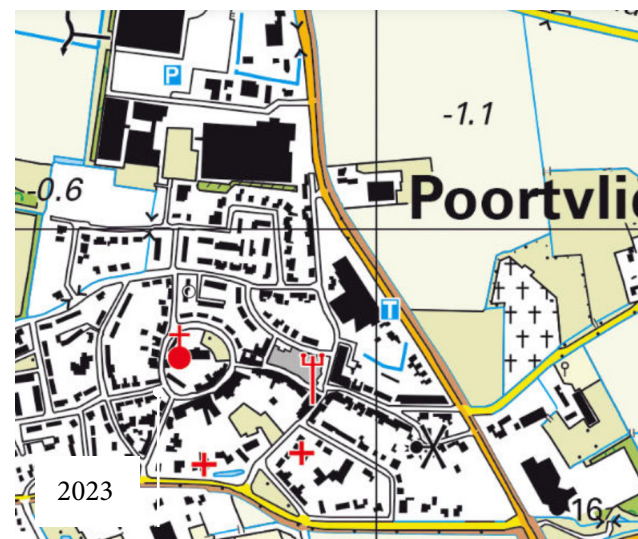
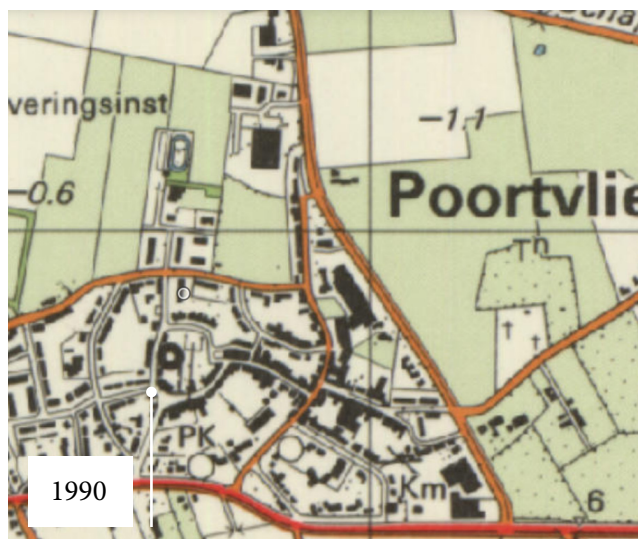
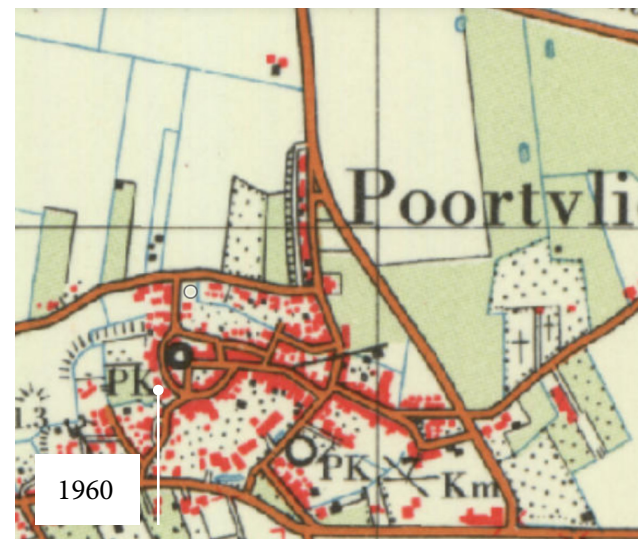
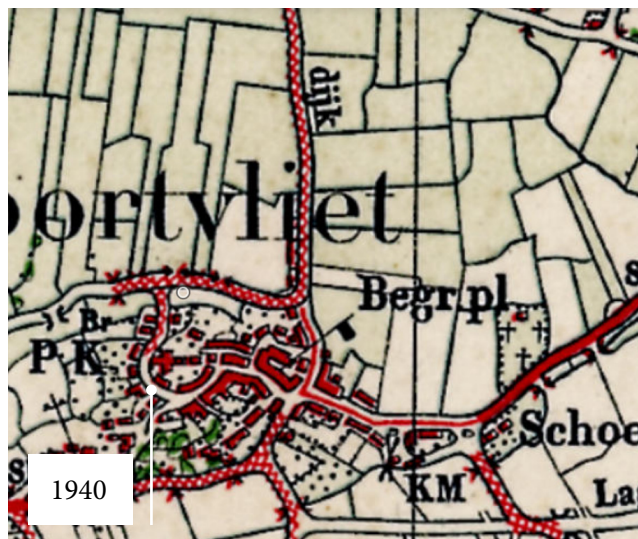
Poortvliet is bereikbaar via de N286 (van Stavenisse naar Tholen en Halsteren) aan de zuidzijde. Aan de oostzijde wordt Poortvliet, en daarmee de locatie, ontsloten via de Paasdijkweg, in de richting van Sint-Analand. Door de aanwezigheid van deze verkeersstructuren is de locatie zeer goed bereikbaar.

Verkeersontsluiting





3 HISTORIE



4 OMGEVING



5 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De grootschalige bedrijfsbebouwing van carrosserie Elenbaas transformeert naar groen dorps wonen, passend bij de maat en schaal van dit Thoolse dorp. De nieuwe stedenbouwkundige compositie sluit naadloos aan op het dorps weefsel.

De woningen langs de Paasdijkweg richten zich fier op het polderlandschap. Hier herstellen/realiseren we de bomenrij zodat een fraaie landschappelijke inpassing ontstaat. Langs de Paasdijkstraat richten de woningen zich op het dorps hart zodat het dorps weefsel een nieuw elan krijgt. Bedrijfsachterkanten worden voorzijdes van dorps woningen, een belangrijk aspect voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp.

Een groene straat (halfverharding), uitgevoerd als een karrespoor slingert door het nieuwe buurtje. Centraal in het gebiedje voert de route langs het nieuwe buurtparkje. Zo ontstaat een samenhangend geheel verbonden met het dorp. Ruimtelijke kwaliteit is een breed begrip, daarom worden hierbij verschillende deelaspecten benoemd naast de hierboven beschreven ruimtelijk stedenbouwkundige aspecten:

- Spelen - natuurlijke speeltoestellen uit duurzaam hout laten kinderen spelen en bewegen. De centrale ligging en de attractieve uitstraling nodigen uit.

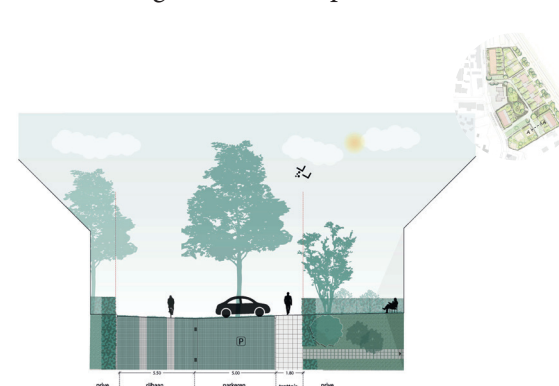
- Ontmoeten - aangenaam op de zon georiënteerde banken stimuleren ontmoeting tussen de dorpsbewoners.
- Aantrekkelijk groen - weelderig bloeiend groen omkaderen de speelplek en geeft deze plek identiteit.
- Aantrekkelijke paden - zorgen voor wandelverbinding tussen het dorp, het buurtje en het buitengebied.
- Circulariteit - voor deze wandelverbindingen wordt gebruik gemaakt van de aanwezige verhardingen (stelconplaten).
- Klimaatadaptief - de groene inrichting zorgt ervoor dat zomerse warmte opgebouwd in de loop van de dag gedurende de nacht weer af kan stoten, zodat zich geen hitte-eiland opbouwt. Het veelvuldig toepassen van permeabele open verharding en voldoende strategische schaduwplekken draagt bij aan het klimaatadaptief karakter.



De deels verlaagde ligging van het buurtparkje, met wadi, samen met de groene straten zorgen ervoor dat de openbare ruimte resulteert in een kwalitatief hoogwaardige groenblauw openbaar gebied.

De parkeervoorzieningen bevinden zich voornamelijk aan de randen van de nieuwe woonomgeving, waarbij rekening is gehouden met korte loopafstanden richting de woningen. Om een veilige inrit tot de woonwijk te realiseren is de entree gesitueerd aan de achterzijde ter plaatse van de Paasdijkstraat.

De hoofdontsluitingsweg wordt ontsloten door zoveel mogelijk groen en aan weerszijden van de weg met bomenrijen begeleid. Op diverse plekken worden groene bermen gerealiseerd. Door het herstellen van de bomenrij aan de Paasdijkweg en de woningen in te richten op het open landschap wordt de beleving van wonen in een groen landschap hersteld.





6 PROGRAMMA

De belevingswaarde van bebouwing is van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Bebouwing maakt onderdeel uit van het grotere geheel en is een aanvulling op de beleving van de openbare ruimte.

De locatie betreft een zichtlocatie, namelijk aan de dorpsrand langs de Paasdijkweg; de levendige weg richting woonboulevard Poortvliet. Een locatie die nu weinig aansluiting vindt bij de omgeving en weinig tot geen bijdrage levert aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. Door het wegnemen van de gedateerde, niet passende bedrijfsbebouwing en te vervangen door frisse, hoogwaarde woningen met een duidelijke en passende architectuurstijl wordt de waarde van dit gebied verhoogd.

- 3 Levensloopbestendige vrijstaande woningen
- 6 Levensloopbestendige woningen
- 5 Gezinswoningen
- 11 Levensloopbestendige rijwoningen
- 10 Starterswoningen



7 BEELDKWALITEIT

Het stedenbouwkundig plan houdt voldoende rekening met het nastreven van diversiteit. Deze differentiatie wordt zowel gezocht in de woningtypen (rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen) alsmede in de architectuur en materialisatie. Hierdoor wordt in de gehele woonomgeving een divers karakter verkregen.

De architectuurstijl wordt het beste omschreven als een eigentijdse architectuurtaal passend in de hedendaagse leefomgeving. Termen als contemporain, modern, nieuwerwets, vernieuwend en hedendaags zijn hiervan onderdeel in combinatie met heldere en eerlijke materialen. Variërend van een minimalistische uitstraling tot gedurfde architectonische statements. Door verschillende stijlen te combineren ontstaat een vernieuwende stijl waarin veel ruimte is voor creativiteit en speelse elementen.

De indeling van een eigentijdse woning is gericht op functionaliteit en gebruiksgemak. De leefruimte is open en licht met een centrale plek voor de keuken en woonkamer. Er is een duidelijke relatie tussen binnen en buiten.



SFEER EN STIJLKENMERKEN

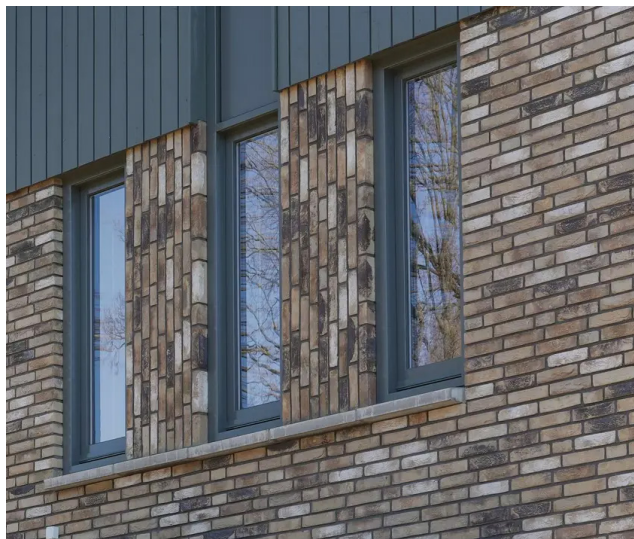
De woningen kennen een eigentijdse architectuurstijl, welke ruimte biedt voor een combinatie van verschillende stijlen. De woningen zijn duidelijk familie van elkaar, maar nadrukkelijk geen kopie van elkaar. Het uitgangspunt is woningen die samen een totaal compositie vormen, waarbij herhaling van één woning niet leidend is.

MASSA EN ORIËNTATIE

De hoofdmassa is een heldere hoofdvorm en bestaat uit één of twee bouwlagen met een hellende kap. De kap maakt onderdeel uit van de compositie.

Bouwhoogte en goothoogte zijn uitgevoerd conform het omgevingsplan.

De kapvorm bestaat uit een zadeldak of een samengestelde kap. De kap maakt integraal onderdeel uit van de compositie en kan deels asymmetrisch worden opgebouwd. De hoofdrichting van de kap loopt haaks op of evenwijdig aan de straat.



LIGGING

De woningen zijn allen georiënteerd op de straat en de openbare ruimte. Hierdoor liggen de woningen in het zicht en hiervoor dient aandacht te zijn. Het aanzicht op straat is vriendelijk en dorps.

In het plan wordt een vaste rooilijn gehanteerd, waarbij afwijking hierop, door bijvoorbeeld verspringing, zeker denkbaar is.

In verband met aansluiting op de omliggende bebouwing wordt gezorgd voor een kleine (stedenbouwkundige) korrel en een menselijke maat.

COMPOSITIE

De gevelindeling sluit aan op de architectuur van de woningen en de beoogde uitstraling van de wijk.

Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren, buitenunits van warmtepompen en andere zichtbare installatieonderdelen zijn onderdeel van het gebouwontwerp.



ARCHITECTONISCHE UITWERKING

De woningen hebben een sculpturale vormgeving, waarbij een assymetrische gevelopzet, met een spel met gesloten en open geveldelen, mogelijk is.

De woningen hebben een zorgvuldige en strakke afwerking met strak vormgegeven gevelopeningen en kozijnen.

Er is aandacht voor de entree en door middel van het toepassen van elementen wordt een zorgvuldige overgang tussen binnen en buiten gemaakt.

De goten en hemelwaterafvoeren zijn zo subtiel mogelijk en minimaal zichtbaar en maken onderdeel uit van de compositie.

Toevoegingen, als uitbouwen en dakkapellen, zijn in architectonische uitwerking duidelijk onderdeel van de hoofdmassa en op gelijkwaardige manier vormgegeven.





MATERIALISATIE

Belangrijk in het plan is de afstemming tussen vorm en materialisatie. Door te kiezen voor een samenhang in materiaal- en kleurgebruik wordt een familie gecreëerd, maar tevens de mogelijkheid gegeven om voldoende individualiteit per woning te realiseren.

Het kleur- en materiaalgebruik dient aan te sluiten op de architectuur van de woningen en de beoogde uitstraling van de wijk.

Robuuste materialen als baksteen in een gemêleerd palet en houten delen zijn voor de woningen het uitgangspunt. Uitgangspunt zijn zandkleuren en aardetinten voor het metselwerk en naturel, zwart of vergrijzend voor de houten delen. Fel kleurgebruik en vloekende tonen worden niet gewaardeerd.

Hellende dakvlakken zijn afgedekt met pannen in de kleur antraciet.

Kozijnen worden uitgevoerd in een kleur passend bij de kleur van de gevelafwerking, waarbij sterk contrasterende kleuren niet worden gewaardeerd.



ERFAFSCHEIDINGEN

Erfafschelingen grenzend aan openbaar gebied zijn natuurlijke, groene erfafschelingen om zo het zicht op erven en tuinen te behouden en te zorgen voor een integraal en samenhangend groen beeld. De erfafschelingen bestaan uit gaashekwerk met klimop of een haag van inheemse plantensoorten.

Voortuin: max. 1m hoog

Zijtuin: 1m achter de gevel rooilijn oplopend naar max. 1.8m hoog

Achtertuin: 1.8m hoog

PARKEREN

De parkeerhoven worden gerealiseerd door middel van zogenaamde 'doorgroeitiegels' en worden groen omkleed. Dit kan door beplanting zoals een haag of door begeleiding van een bomenrij.

De openbare ruimte wordt samenhangend uitgevoerd, zodat een rustig en aantrekkelijk beeld ontstaat. Dat wil zeggen: werk met dezelfde materialen en doorlopende rijbaanbreedte per straattypen en zorg voor een eenduidige en herkenbare materialisering van trottoirs en parkeervakken binnen het type.