

Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het ontwerp van de Zwanenburghof, een woningbouwplan aan de Jacob Catsstraat in Sommelsdijk.

Het te ontwikkelen plangebied op de hoek van de Jacob Catsstraat en Joost van den Vondellaan voorziet in de realisatie van 20 levensloopbestendige seniorenwoningen en 5 starterswoningen, waarbij de huidige agrarische bestemming omgezet zal gaan worden naar wonen.

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

Het beeldkwaliteitsplan bestaat per onderdeel uit een beschrijving en referentiebeelden. Dit bevat de feitelijke criteria, leidraad, waaraan de welstandcommissie zal toetsen.



Huidig beeld vanaf de Kraaijensteinsedijk

LOCATIE

Huidige situatie



Planlocatie



Perceel



Jacob Catsstraat 8,
Bestemming agrarisch met waarden
(Paardenhouderij)



Foto's omgeving planlocatie, met de huidige woning op de Jacob Catsstraat met gras en paardenweide



Woningen aan de Jacob Catsstraat t.o. plangebied



Woningen aan de Joost van den Vondellaan t.o. plangebied

De betreffende planlocatie maakt deel uit van een agrarisch perceel dat gelegen is in de Weipolder, aan de noordzijde van de kern Sommelsdijk. De locatie grenst aan de Jacob Catsstraat en de Joost van den Vondellaan. Het huidige gebruik van het perceel is (1) woning, weide en grasland.



Panorama kruispunt Jacob Catsstraat – Joost van den Vondellaan



Planlocatie, binnen de bebouwde kom van Sommelsdijk aan de Jacob Catsstraat, overgaand in de Kraaijensteinsedijk

Bestemmingsplan



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 de Jacob Catsstraat. Het bestaande landschappelijke profiel (polderweg) is echter behouden.

Door recent toegevoegde bebouwing en bebouwingsmogelijkheden 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.

Met het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Kraaijensteinsedijk Sommelsdijk' vormt de waterloop, aan de achterzijde van de aan het Muus Jacobsepad gelegen percelen, 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 "bestemmingplan Kraaijensteinsedijk en de dorpsrand/bebouwing aan de Joost van den Vondellaan

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

Stedenbouwkundig plan

Algemeen

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit de realisatie van 25 woningen voor 2 uiteenlopende doelgroepen, 20 levensloopbestendige seniorenwoningen en 5 starterswoningen

Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het plan bestaat uit een blok rijen seniorenwoningen evenwijdig aan de Jacob Catstraat en de watergang en een blok rijenwoningen evenwijdig een de vrijstaande woningen aan de A.M de Jongstraat. In het verkavelingsplan zijn 25 woningen gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundige visie wordt er in het verkavelingsplan rekening gehouden met de “blauwe” en “groene” zichtlijnen



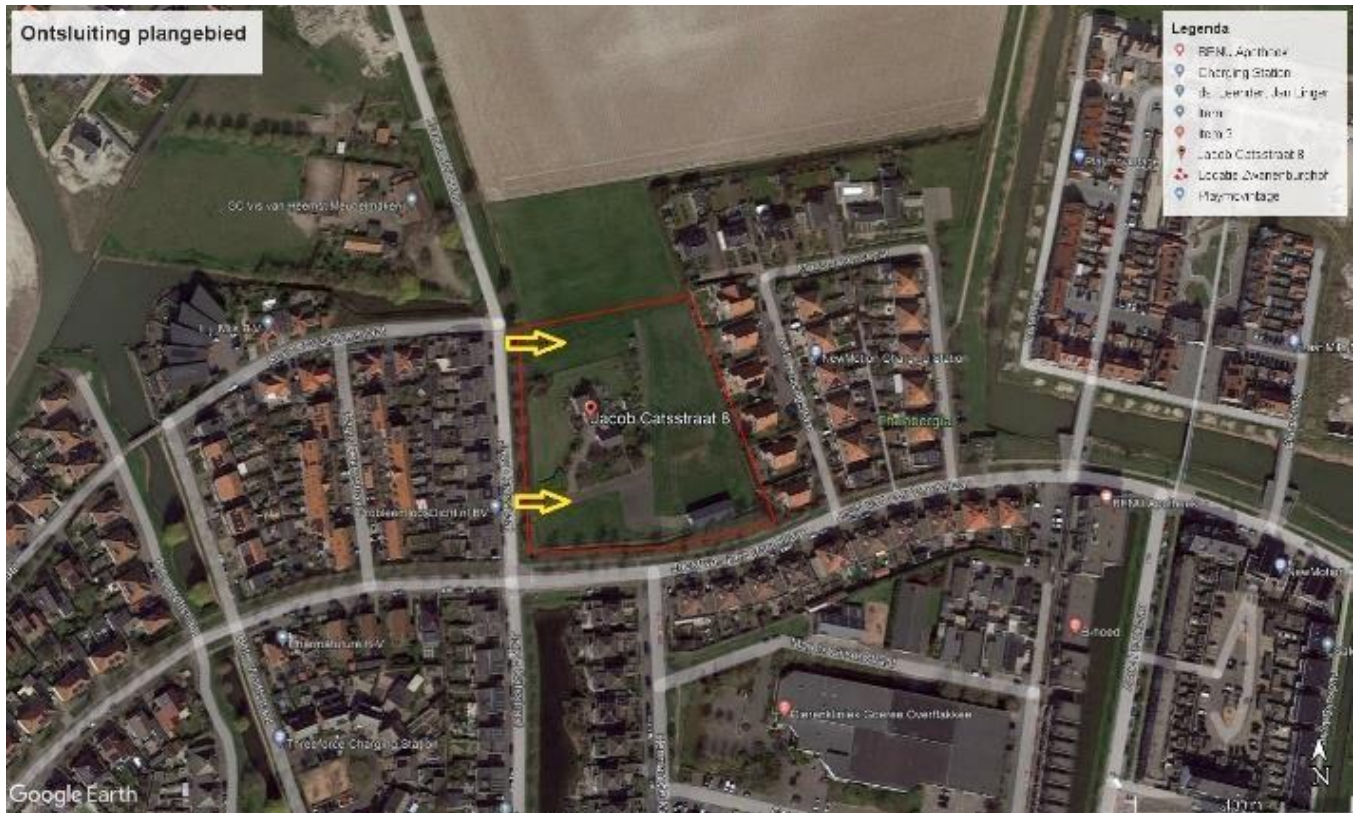
Zichtlijnen

Sfeer

Het plan bestaat uit “25 Hofjeswoningen nieuwe stijl”, aan de Jacob Catsstraat, aan de rand van de woonwijk de Wesplaat, komen 20 levensloopbestendige seniorenwoningen en 5 starterswoningen die grenzen aan een gezamenlijke binnentuin. De seniorenwoningen zijn 1 laag + een kap en de starterwoningen zijn 2 lagen + een kap. Daar waar een ruimtelijk accent gewenst is, in combinatie met een topgevel.

Toegankelijkheid

De toegankelijkheid wordt geregeld via 2 ontsluitingswegen haaks op de Jacobs Catsstraat, waarvan 1 ontsluitingsweg momenteel er al is en wordt gebruikt om te gaan en komen naar de huidige woning.



Het plangebied wordt op de Jacob Catsstraat ontsloten



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

De (voor)deuren/voorgevels van woning 13 t/m 18 liggen aan de Jacobs Catsstraat en aan de binnentuin van de Zwanenburghof zijn de voordeuren van woning 1 t/m 12 en woning 19 en 20. Alle privé tuinen van alle woningen worden omsloten door ligusterhagen van 1.00 m tot plaatselijk 1.50 m hoog. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen, 1.00 m hoog. De positie van het Hofhuis is aan de rand van de binnentuin. De kaprichting van de woningen is evenwijdig aan de weg.

Blauwe en Groene zichtlijnen

In het verlengde van de huidige waterpartij wordt de wegsloot aan de zijde van de Jacob Catsstraat wordt verbreed tot ca. 10.00 m. Hiermee wordt voldoende waterbergend oppervlak gecreëerd. De wegsloot langs de Jacob Catsstraat samen met de onderhoudszone van vier m1 blijven vrij van bebouwing en beplanting en krijgen de bestemming tuin. De brede binnentuin zorgt ervoor dat de groene zichtlijn gezien vanaf de Joost van den Vondellaan behouden blijft



Bestaande ontsluiting perceel



2



Huidige situatie
Brede waterloop begin Jacob Catsstraat



Smalle waterloop einde Jacob Catsstraat

Architectuur, Massa en Vorm

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 overwegend 2 onder 1 kapwoningen van 3 bouwlagen met plat dak en enkele vrijstaande woningen



Woningen A.M. de Jonghstraat



2 onder 1 kap woningen Jacob Catstraat

Architectuur voorbeelden van de nieuwe woningen (gevelbeeld en groene heggen)

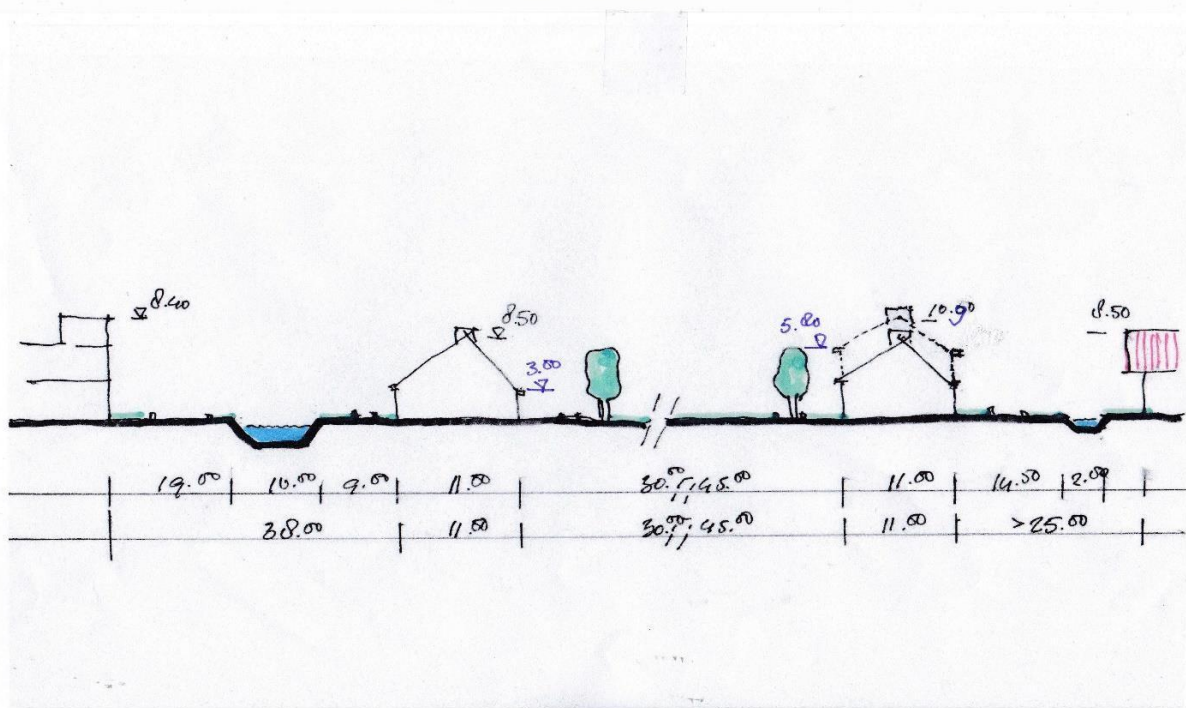
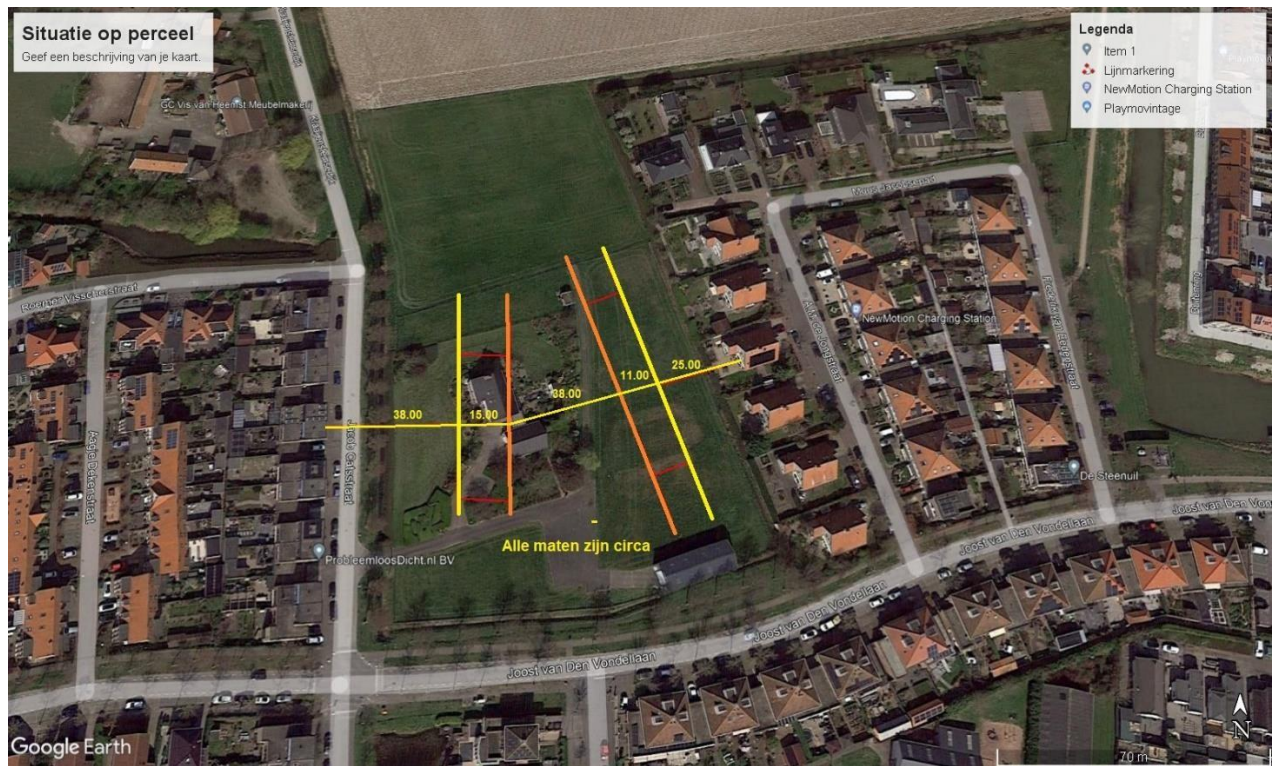


Gevelbeeld stucwerk



Gevelbeeld metselwerk

Plangebied



Perceel

De woningen worden binnen het bouwvlak gebouwd en de volgens de keur van het waterschap aan te houden onderhoudszones. De gele lijnen zijn resp. de voorgevel rooilijn aan de Jacob Catsstraat en de achtergevelrooilijn aan de zijde van de woningen aan de A.M de Jonghstraat

Voor de woningen binnen het plangebied wordt gekozen voor een eigen karakter, daar er binnen de directe omgeving, voor wat betreft de toegepaste architectuurstijlen weinig samenhang is.

De te realiseren seniorenwoningen woningen zijn 1 laag met kap, ca. 370 m³. De starterswoningen zijn 2 lagen + kap, ca. 450-520 m³

De karakteristieke architectuur van de starters- en levensloopbestendige woningen doen denken aan een erf rondom een boerderij van vroeger, intiem en met een dorps karakter.

Materialen en kleuren

De gevels van de alle woningen worden opgetrokken in metselwerk, bij voorkeur wit gepleisterd. De zadeldaken worden gedekt met keramische pannen, natuurrood. De kozijnen krijgen een lichte kleur, ramen en deuren krijgen een donkergroene kleur

Groenvoorzieningen.

- De afscheidingen aan de wegsloot, tussen de woningen en de privé tuinen, worden gevormd door groene heggen (bijv. ligusters) van maximaal 1.00 m hoog,
- Rondom de 2 parkeerplekken komen groene heggen van max. 1.00 m hoog.
- Er is ook een opstelplaats gemaakt voor de ambulance, brandweerwagen, ondergrondse vuilcontainer etc. die eveneens wordt afgescheiden van de binnentuin met heggen van max. 1.00 m hoog
- De gemeenschappelijke binnentuin zal worden aangelegd door de bewoners in samenwerking met een tuinarchitect.



Parkeren in het groen



Groene gezamenlijke binnentuin



Groen talud waterloop aan de Jacob Catsstraat.

