



---

gemeente  
**Schiedam**

gemeente Schiedam domein Stadsontwikkeling <b>Team Ruimtelijke ontwikkeling &amp; beleid</b>
Postbus 1501 3100 EA Schiedam
Stadskantoor Stadserf 1 3112 DZ Schiedam
T 14 010 W <a href="http://www.schiedam.nl">www.schiedam.nl</a>

## **Welstandsparagraaf**

Bestemmingsplan Sportpark Kethel

---



## Inleiding

Het voormalige sportpark Kethel wordt in het kader van het project 'Schiedam in Beweging' herontwikkeld naar een groen en ontspannen woonmilieu. Het voormalige sportpark wordt ontwikkeld tot een woongebied. De locatie is ongeveer 5 hectare groot en biedt de ruimte voor 110 woningen, waarvan maximaal 24 appartementen, in een groen en ontspannen woonmilieu. De woningen worden gebouwd in een dure tot middeldure categorie en zullen een differentiatie en kwaliteitsverbetering opleveren voor het wonen in Schiedam. Ingezet wordt op het zoveel mogelijk ontwikkelen van het gebied vanuit de bestaande structuren. De gewenste beeldkwaliteit richt zich op de verschijningsvorm, beeld en sfeer van de gebouwen, op de inrichting van de openbare ruimte en de overige gemeenschappelijk gebruikte buitenruimte. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van het plangebied.

Onder de regie van de welstandparagraaf weten ontwikkelaars, bewoners en omwonenden op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de bebouwing. De regie op de kwaliteitseisen vindt plaats aan de hand van deze welstandsparagraaf en het bestemmingsplan. De welstandparagraaf zal bij vaststelling door de raad als aanvulling gaan gelden op de gemeentelijke welstandsnota en geeft de kaders voor de architectonische uitwerking in het gebied. Het bestemmingsplan is de ruimtelijke vertaling van het bouwprogramma en het stedenbouwkundig plan en geeft de kaders aan voor de stedenbouwkundige uitwerking. Door middel van deze kaders wordt de beoogde ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit geborgd.



*Mogelijk eindbeeld Sportpark Kethel  
(PCS-bouwconcept)*





## Stedenbouwkundig plan

De ambitie is om een ecologische woonwijk te creëren met een eigen identiteit. De nieuwe wijk oogt groen en natuurvriendelijk, met zachte overgangen naar het openbaar gebied, water en de omgeving en groen ingerichte woonstraten. De voortuinen van de woningen zijn in aansluiting op de woonstraten vriendelijk en groen en bieden voldoende ruimte voor een groene inrichting.

Het woningbouwprogramma bestaat uit verschillende woningtypen die door elkaar worden gebouwd. Iedere straat kent daardoor een afwisselend straatbeeld met zowel rij als (half)vrijstaande bebouwing. De bebouwing wordt gekenmerkt door een kleine korrel met naast (half)vrijstaande bebouwing, korte rijtjes van maximaal 5 aaneengesloten woningen. De woningtypen wisselen elkaar af, of, bij dezelfde typen naast elkaar, is er sprake van een wisselende voortuindiepte. Ieder bouwblokje onderscheidt zich in typologie of positie van het naastgelegen blok. Kenmerkend voor de buurt is de onregelmatige en asymmetrische plaatsing van bouwvolumes binnen de straat, waardoor een gevarieerde woonbuurt ontstaat.



De grondtoon van de buurt wordt bepaald door het vele groen van tuinen, hagen en openbaar gebied. De materialen die voor de bebouwing worden toegepast zijn duurzaam en hebben een natuurlijke uitstraling. Het kleurgebruik is terughoudend en in harmonie met het groen. De bebouwing vormt een hecht ensemble en er is samenhang in de architectuur doordat alle woningen in één stijl, één architectonisch handschrift, worden gerealiseerd. Variatie en afwisseling ontstaat doordat minimaal drie kleuren steen en minimaal 2 kleuren dakpan worden toegepast. De verschillen in kleur worden toegepast tussen volumes in een straat en niet binnen een volume; een rij woning heeft één kleur. Afwijkende bouwmassa's (gedraaide nok, topgevel, dakkapel) en bijzondere details (erker, hoekraam, luifel) zorgen voor variatie binnen de bebouwing. Binnen het ensemble zijn woningen die een bijzondere plek innemen verbijzonderd of afwijkend. Woningen in de zichtassen contrasteren in kleur of bouwvorm. Woningen op hoeken hebben minimaal één detail die de overhoekse oriëntatie versterkt.

De woningen staan in een tuin die bijdraagt aan het beeld van landschappelijke tuinen. De tuin wordt afgescheiden van het openbaar gebied door middel van een haag. De voortuin is minimaal 3 meter diep. De breedte van de zijtuinen is afhankelijk van de functie. Onbebouwde zijtuinen hebben een minimale breedte van 2 meter (1,5 meter bij rijwoningen), waardoor er doorzichten zijn richting de achtertuin. Indien de zijtuin wordt gebruikt voor het parkeren is de breedte minimaal 3 meter. Het parkeren vindt plaats achter de voorgevel. Een eventuele garage wordt gebouwd in de zijtuin. De inrit heeft een maximale breedte van 3,5 meter. Een deel van de woningen sluit aan op het water. Waar de achtertuin aan het water grenst blijft deze over een diepte van minimaal 3 meter laag. In deze lage tuin staan geen bijgebouwen of andere gebouwde elementen. De bergingen bij woningen aan het water staan naast de woning of worden inpandig gerealiseerd. Een terras ligt op hetzelfde peil als, en sluit aan op, de woning en wordt als onderdeel van de woning ontworpen.

## **Welstandscriteria**

De regio op de beoogde ruimtelijke kwaliteit vindt plaats op basis van de volgende welstandscriteria:

### *Ligging*

- De bebouwing is gericht op de weg.
- De rooilijn aan de voorzijde ligt minimaal 3,0 meter terug.
- De rooilijn aan de zijkant ligt minimaal 2,0 meter terug, uitgezond rijwoningen waar deze rooilijn minimaal 1,5 meter terugligt.
- Bij het toepassen van een rooilijnsprong bedraagt deze minimaal 1,0 meter.
- Achtertuinten aan het water zijn over een diepte van 3,0 meter vanaf het water bebouwingvrij.

### *Massa*

- In de gehele buurt wordt één kapvorm toegepast met eenzelfde hellingshoek.
- Rijwoningen worden gerealiseerd onder één gemeenschappelijke kap en bestaan uit maximaal 5 aaneengesloten woningen.
- Variatie wordt aangebracht tussen verschillende woningtypen en bouwmassa's. Herhaling in type en massa wordt voorkomen.
- Maximaal twee blokken rijwoningen naast elkaar hebben een gelijke bouwmassa of een onderlinge rooilijnsprong.
- Bijgebouwen (garages en bergingen) bevinden zich aan de zijkant van de woning, zijn een integraal onderdeel van de woning of zijn gesitueerd in de achtertuin.

### *Architectonische uitwerking*

- Alle woningen worden gerealiseerd in één architectonische stijl.
- Woningen op bijzondere posities worden geaccentueerd door verbijzonderingen in bouwmassa of gevel.
- Op de kopgevel is sprake van mededeelzaamheid; deuren en/of ramen in de kopgevel.

### *Materiaal en kleur*

- Voor de gehele wijk worden minimaal drie kleuren baksteen en een accentkleur of -materiaal toegepast.
- Voor de gehele wijk worden rode en grijze dakpannen van hoogwaardige kwaliteit toegepast.
- Een bouwmassa of rij woningen heeft één kleur steen en één kleur dakpan.
- Detaillering is duurzaam en van hoogwaardige kwaliteit.
- Dakkapellen worden met de woningen meeontworpen.
- Naar het openbaar gebied gerichte erfafscheidingen worden uitgevoerd in de vorm van een haag.
- De breedte van een inrit bedraagt niet meer dan 3,5 meter.
- Op de watergrens bevindt zich geen erfafscheiding of rietkraag.