

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING AANPASSING ONTWIKKELPLAN

CZAV-terrein, Westhavendijk in Middelharnis, gemeente Goeree-Overflakkee

Opgesteld door: Jacco van Leeuwen

Datum: december 2024

Bijlage: geen

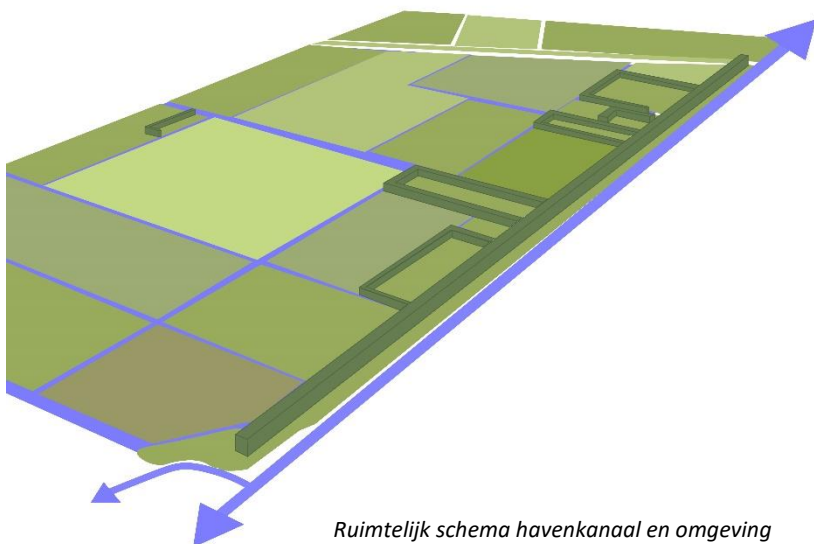
Inleiding

Het plan omvat de transformatie van een bedrijvenperceel (het voormalige CZAV-terrein) naar een woningbouwlocatie. De eerste schetsen hiervoor zijn al in 2017 aan de gemeente gepresenteerd. Met het plan is een kwaliteitsverbetering van het gebied voorzien. De inzet is om uitgaande van het landschappelijke casco ter plaatse en de handhaving van een aantal karakteristieken van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing een eigentijds en aansprekend woonmilieu te realiseren voor een brede doelgroep die wonen aan de dorpsrand weet te waarderen.

Context

Het terrein is gesitueerd aan de Westhavendijk en maakt deel uit van een zone parallel aan het Havenkanaal die was gericht op de opslag van landbouwproducten in loodsen en schuren en de overslag van deze producten op schepen voor transport naar havens elders. De Westhavendijk fungeerde binnen deze zone als dragerstructuur met aan de buitendijkse zijde op overslag en wateractiviteit gerichte bedrijvigheid en aan de binnendijkse zijde een reeks van vrijliggende erven met op opslag gerichte bedrijvigheid.

De schaal en maat van deze erven was geënt op de grootschalige blokverkaveling van de Westplaatpolder. Doordat deze erven overwegend met opgaande beplanting waren omzoomd ontstond langs de Westhavendijk een trits van 'groene kamers' met daartussen vrije doorzichten naar de open polder.



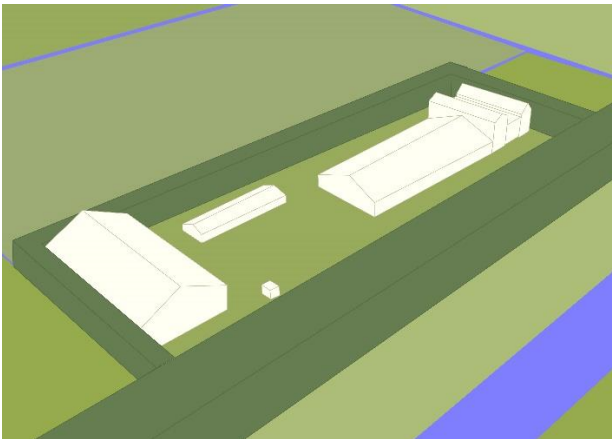
Erfgoedwaarde

Omdat het havenkanaal een integraal onderdeel is van de ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis van Middelharnis is de erfgoedwaarde hiervan hoog. De overslagbedrijvigheid van landbouwproducten kent in zichzelf ook een hoge erfgoedwaarde, maar omdat de ontwikkeling hiervan aan het Havenkanaal meer

recent is en de betekenis met de aanleg van bruggen en dammen naar het eiland sterk is afgenomen is de erfgoed waarde hiervan nog slechts positief.

Bebouwing

Het CZAV-terrein is een van die erven, waarbij het opgaande groen grotendeels het zicht wegneemt op de gebouwen die sinds 2020 hun agrarische functie zijn verloren. Deze omvatten vanaf de zuidzijde van het terrein gezien achtereenvolgens een graanloods, een kantoorgebouw, een kunstmestloods en een zadendrogerij. Daarvan zijn de graanloods en de zadendrogerij de meest markante volumes, die mede door hun positie op de kop en de staart van het erf in het collectieve geheugen fungeren als de ankerpunten, die naar het oorspronkelijke gebruik van de plek verwijzen.



Ruimtelijk schema CZAV-terrein



Langsperspectief

Erfgoedwaarde

Het CZAV-terrein is ingericht en bebouwd na de komst van de bruggen en dammen en heeft slechts een beperkte relatie met het naastgelegen havenkanaal. De erfgoedwaarde van het terrein is dan ook zeer beperkt. De bebouwing op het terrein stamt uit de tweede helft van de twintigste eeuw. De bouwstijl en toegepaste bouwtechniek zijn typerend voor agrarische bebouwing uit die periode en daarom indifferent van waarde.



Kantoorgebouw



Kunstmestloods

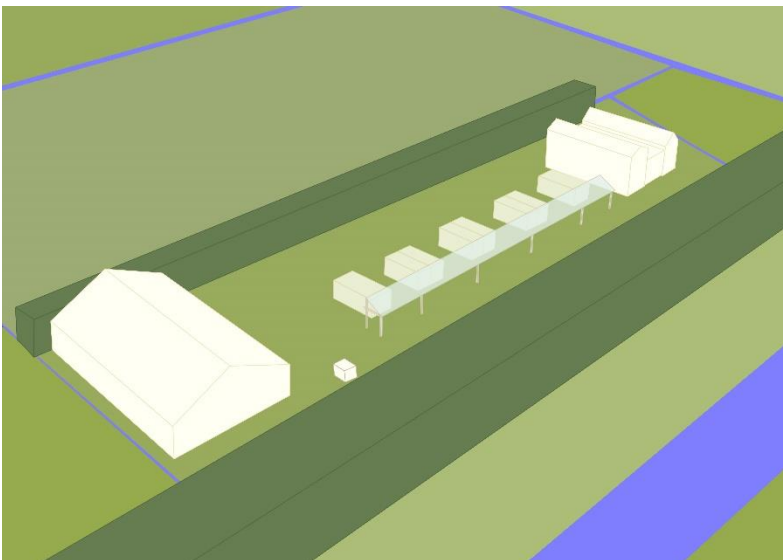
Transformatie

Vertrekpunt voor de transformatie is de verwijzing naar het oorspronkelijke beeld en gebruik van het terrein. Van belang daarbij zijn de beleving van het erf, dat als een groene kamer aan de Westhavendijk is vastgeklonken en de karakteristiek van de loods en schuren op het terrein, die omvangrijk zijn in schaal en maat, maar eenvoudig en doelmatig vorm gegeven.

Het behoud en de transformatie van de twee meest markante gebouwen tot woonbebouwing draagt aan de verwijzing naar het verleden het meeste bij. Temeer omdat deze gebouwen aan de kop en de staart van het terrein zijn gepositioneerd. Dit betreffen de graanloods en de zadendrogerij, die beiden haaks op de Westhavendijk zijn georiënteerd. De graanloods is massief van uitstraling, met een zware betonnen onderbouw die een grote kap draagt van plaatmateriaal. Binnen dit volume worden met behoud van de karakteristiek van de loods een 4-tal grondgebonden woningen gerealiseerd. De zadendrogerij daarentegen is meer gedifferentieerd van uitstraling en bestaat uit een samenstel van verschillende bouwdelen waarvan de droogtoren er een is. Dit gebouw leent zich bij uitstek om hierin kleine betaalbare appartementen te realiseren. Met 75% van het totaal te realiseren woningen in dit segment voldoet het plan meer dan ruim aan de kwalitatieve uitgangspunten van de Woonvisie.

Het beeld van een groene kamer wordt bewaarheid door het groen op de flanken van het terrein parallel aan de Westhavendijk extra aan te zetten met opgaande singelbeplanting. Deze beplanting op haar beurt neemt grotendeels het zicht weg op de inrichting van de overige delen van het erf. Dit legitimeert de sloop van het kantoorgebouw en de kunstmestloods, die parallel aan de Westhavendijk zijn georiënteerd en een onbetekenende uitstraling hebben.

Hiervoor in de plaats wordt een reeks vrijstaande en/of geschakelde levensloopbestendige woningen tussen de graanloods en de zadendrogerij uitgesteld. Als referentie aan het karakter van de langgerekte kunstmestloods wordt voor deze woningen, in de nabijheid van de oorspronkelijke gevellijn van de kunstmestloods, een draagconstructie opgericht met zonnepanelen. Een dergelijk structuur maakt de oorspronkelijke samenhang afleesbaar tussen de verschillende elementen die het karakter van de plek bepalen. Daarnaast markeert de constructie als een moderne pergola de erfgrans van de particuliere kavels en wordt het zicht op de er achtergelegen individuele bouwvolumes gecamoufleerd.



Ruimtelijk schema CZAV met nieuwe bebouwing

Een extra verwijzing naar het verleden en het gebruik van het terrein wordt gevonden in het behoud van het weeghuisje, bij wijze van portiersloge nabij de entree van het erf.