

Prutweg 6-8 Sommeldijk

Beeldkwaliteitsplan



Herontwikkeling bedrijfslocatie van Lint

April 2020

Inhoud

1.0	Inleiding	pagina 2 - 3
2.0	Landschap en planlocatie	pagina 4 - 11
3.0	Beleid	pagina 12 -13
4.0	Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten	pagina 14 - 19
5.0	Stedenbouwkundig programma en typologieën	pagina 20 - 21
6.0	Beeldkwaliteit	pagina 22 - 23

Ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit

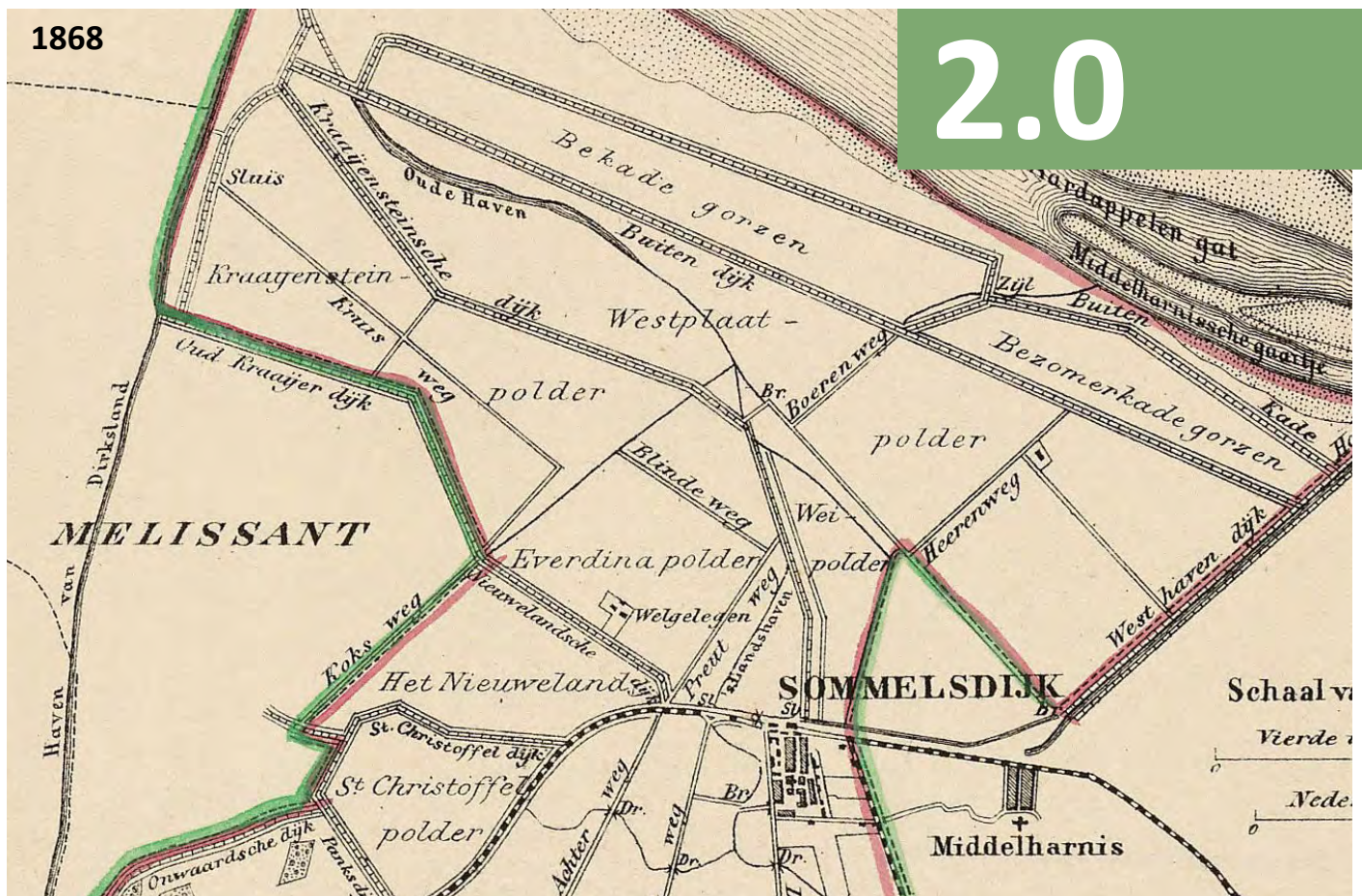
Het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen, zorgwoningen en appartementen. Hiervoor zal de voormalige bedrijfslocatie van Lint aan de Prutweg 4 worden geamoveerd. De aanwezige bedrijfswoningen met bijbehorende tuinen, Prutweg 6 en 8 zullen in het nieuwe inrichtingsplan opgenomen worden en een reguliere bestemming krijgen.

De provincie Zuid-Holland zet in op ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart uit de Visie ruimte en mobiliteit laat zien hoe de provincie hier invulling aan geeft. Bij de kaart zijn richtpunten geformuleerd die aangeven hoe de provincie met waarden en kenmerken wil omgaan. Aan gemeenten wordt gevraagd een motivering op te stellen als het bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bij voorkeur vastgelegd in een beeldkwaliteitsparagraaf of beeldkwaliteitsplan. Dit is nodig als de ontwikkeling raakt aan een van de richtpunten uit de kwaliteitskaart of in een bijzonder of kwetsbaar gebied ligt. Uit deze motivering moet blijken dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft.

De planlocatie is gesitueerd binnen een, op de kwaliteitskaart, als dorpsrand en bestaand stads- en dorpsgebied. De voorliggende beeldkwaliteitsplan is een bijlage van het Bestemmingsplan Prutweg 6-8 te Sommelsdijk en is opgesteld om aan te geven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de ambities behorende bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie en het daarbij behorende gebiedsprofiel.

1868

2.0



De oorspronkelijke dijk- en we-
genstructuur is ter plaatse van de
planlocatie nog altijd herkenbaar
aanwezig.

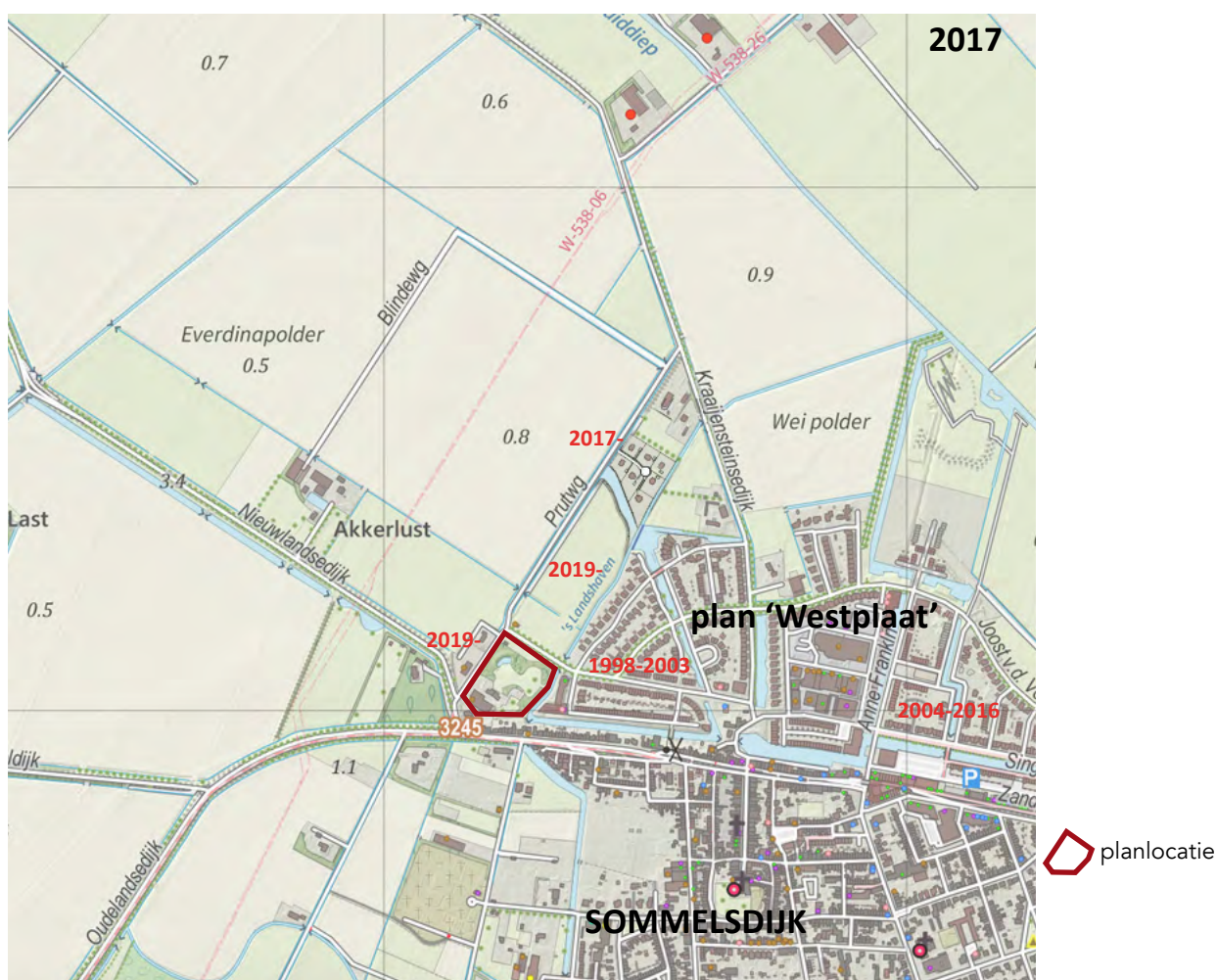
Landschap en planlocatie

Everdinapolder

De Everdinapolder is bedijkt in 1762. De polder is vernoemd naar de echtgenote van de toenmalige ambachtsheer van Sommelsdijk baron François Cornelis van Aerssen van Sommelsdijck.

Ter plaatse zijn geen bijzondere karakteristieke kenmerken: Open agrarisch landschap, met afwateringssloten en agrarische percelen.

De polder Everdina is sinds de bedijking dan ook nauwelijks veranderd. Tot aan het begin van de jaren negentig (vorige eeuw) bestond het landschap ter plaatse uit een open landschap met agrarisch bouwland. Na de realisatie van het nieuwbouwplan Westplaat, die gedeeltelijk ook in de Everdinapolder is gelegen, is voor een gedeelte van de Everdinapolder deze karakteristiek gewijzigd naar een uitbreidingswijk van Sommelsdijk. Bebouwing binnen de Everdinapolder wordt daarbij min of meer begrensd door de Prutweg, een sinds de inpoldering reeds aanwezige ontsluitingsweg. Alleen t.p.v. van de kruising Nieuwlandsedijk en Prutweg is aan beide zijden van de Prutweg bebouwing aanwezig. Deze bebouwing betreft bedrijfsgebouwen en of vrijstaande bedrijfswoning(en)





Landschap en planlocatie

Planlocatie

De planlocatie bevindt zich ten noord-westen van de kern Sommelsdijk aan de rand van de uitbreidingswijk Westplaat- Everdinapolder. De planlocatie wordt aan twee zijden door wegen begrensd. De Prutweg en de Joost van Den Vondellaan. Aan de andere zijden door de bebouwing aan de Isaac da Costastraat en de Oudelandsedijk.

Daarnaast zijn rondom de planlocatie een tweetal nieuwe ontwikkelingen gepland.

De voormalige bedrijfslocatie Blis (Prutweg 1), aan de westzijde van de planlocatie gelegen, is reeds geamoveerd. Op deze locatie worden aansluitend op de bestaande woning (Prutweg 3), 4 vrije bouwkavels gerealiseerd. De bouw van de eerste woning is reeds gestart.

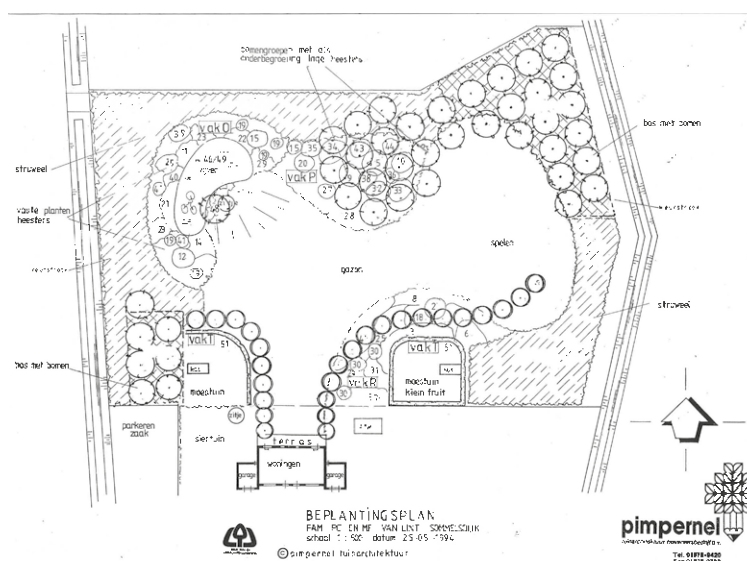
Aan de noordzijde van het plangebied is het plan Everdinapolder in voorbereiding. Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van 30 huurwoningen en 16 vrije bouwkavels met een landelijk karakter.

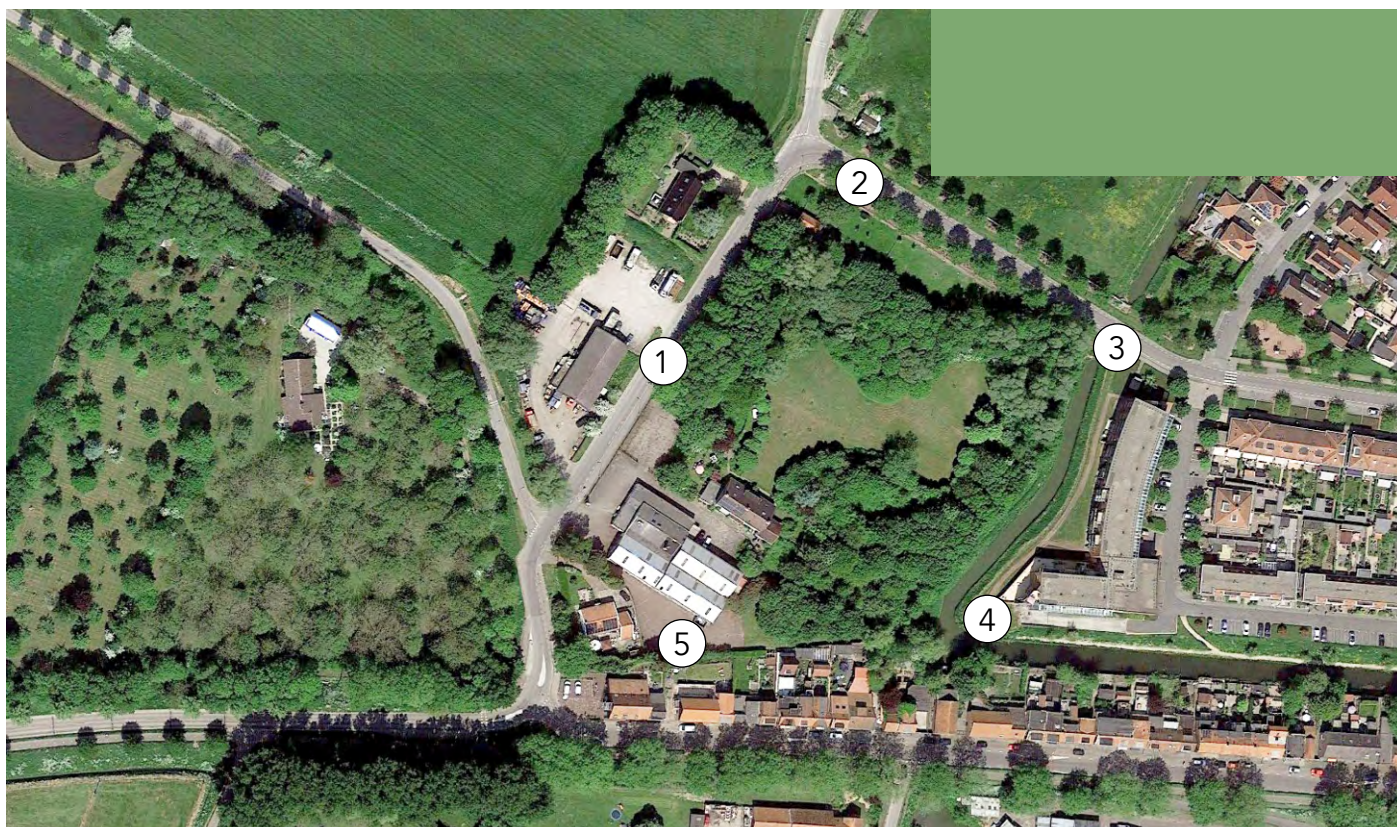
Door deze ontwikkelingen komt de planlocatie in bebouwd gebied te liggen en grenst deze niet meer aan het open polderlandschap. Alleen op de hoek Prutweg- Joost van Den Vondellaan is er nog een doorzicht naar het buitengebied.

De beide op de planlocatie aanwezige bedrijfswoningen, zullen in de nieuwe ontwikkeling worden opgenomen. De grote tuin(en) behorende tot deze woningen zijn in 1994 aangelegd. De beplanting bestaat hoofdzakelijk uit struweel/bosplantsoen. Hierdoor heeft het gebied een besloten karakter. In het definitieve inrichtingsplan zal nader bekeken worden of en welke beplanting hergebruikt kan worden.

Aan de Oostzijde van de planlocatie ligt de hoofdwatgang en voormalige kreek 's Landshaven. Deze relatief smalle watgang is slechts gedeeltelijk zichtbaar, maar maakt deel uit van de waterhuishouding binnen de uitbreidingswijk Westplaat.

Langs de noordzijde, t.p.v. de Joost van den Vondellaan is een dierenweide aanwezig. Aangezien de eigenaar voornemens is hiermee te stoppen, zal ook dit perceel onderdeel uit gaan maken van het totale plangebied.





Landschap en planlocatie

Randen planlocatie - locatiefoto's

De randen van het plangebied geven het gebied, met uitzondering van de opstallen aan de Prutweg 4 een groen karakter.

- 1 Prutweg 4, bedrijfslocatie
- 2 Hoek Prutweg - Joost van Den Vondellaan. De Joost van Den Vondellaan wordt begeleid door bomenrijen aan beide zijden van de weg.
- 3 's Landshaven, Hoofdwatergang en onderdeel van de waterhuishouding wijk Westplaat
- 4 Buitenruimte behorende tot het appartementencomplex 's Landshaven.
- 5 Erfgrens met de percelen Oudelandse dijk





Landschap en planlocatie

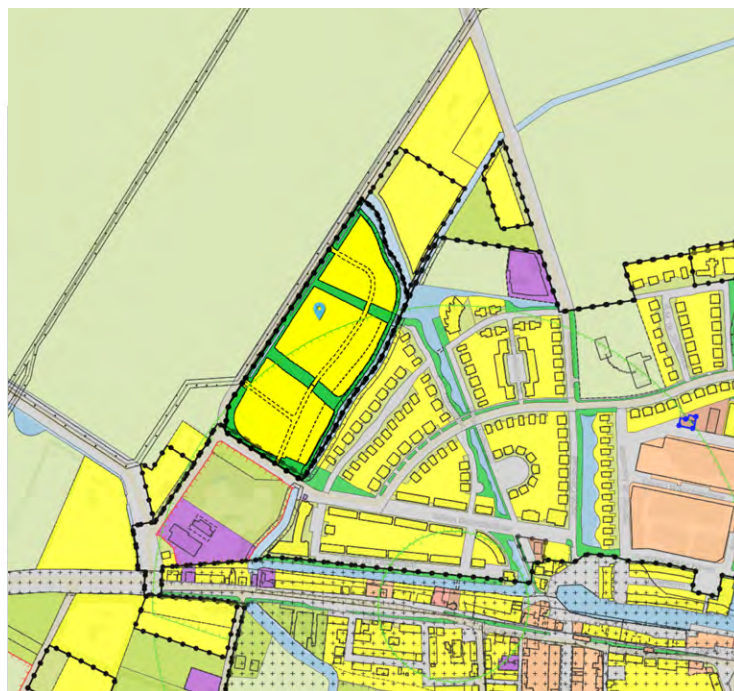
Bebouwing t.p.v. het plangebied - locatiefoto's

De bebouwing in de directe nabijheid van de planlocatie is zeer divers in architectuur, kleur- en materiaalgebruik en is geraliseerd binnen de periode 1974 t/m 2019.

De architectuur van de Westplaat is echter deels geïnspireerd op de jaren '30.

- 1 Bedrijfswoningen (Prutweg 6 en 8), bedrijfslocatie van Lint
- 2 Bedrijfshal (te slopen)
- 3 4 bouwkavels t.p.v. voormalige bedrijfslocatie Blis. Eerste woning in aanbouw.
- 4 Woning, bestaand (Prutweg 3)
- 5 Garage/ schuur t.p.v. dierenwilde (te slopen)
- 6 Achtergevel appartementencomplex 's Landshaven.
- 7 Woningen (tweekappers) aan de Nicolaas Beetsstraat
- 8 Woningen (rij) aan de Joost van den Vondellaan/ Willem Bilderdijkstraat
- 9 Voorgevel appartementencomplex 's Landshaven. Isaac da Costastraat
- 10 Woningen (rij) aan de Isaac da Costastraat





Vigerende bestemmingsplannen

- - - Voormalige Everdina polder
- ↔ Relatie met aangrenzende deelgebieden
- Kreek + oever
- - - Prutweg vormt na afronding Westplaat - Everdinapolder de nieuwe begrenzing stads- en dorpsgebied

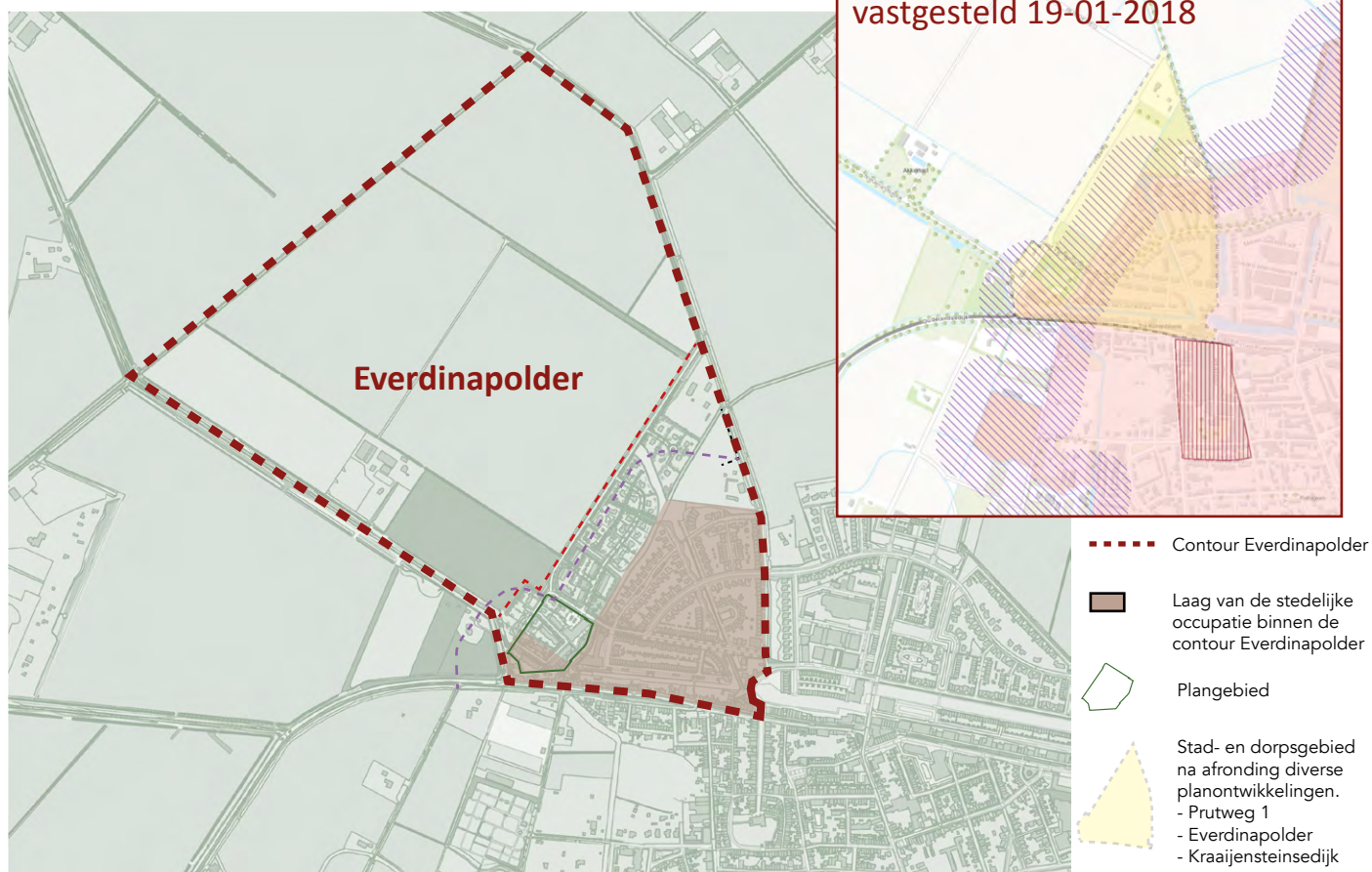


Bestemmingsplan en kwaliteitskaart

De planlocatie maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Sommelsdijk. De bestemming van de planlocatie, aangeduid als WRO zone met wijzigingsbevoegdheid (5), kan worden gewijzigd t.b.v. de realisatie van een zorgcomplex met zorgwoningen.

De planontwikkeling zal voorzien in de realisatie van een in de wijzigingsbevoegdheid omschreven zorgcomplex met zorgwoningen. Daarnaast worden langs de Prutweg en de Joost van Den Vondellaan een zevental reguliere vrijstaande woningen gerealiseerd, met als doel de hoofdverkeersroute van en naar de wijk Westplaat te versterken. Deze reguliere woningen passen echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan, alsmede de wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor zal, in aansluiting op de reeds bestemde bouwkvavels aan de Prutweg 1 t.p.v. de voormalige bedrijfslocatie Blis, een separate bestemming-planprocedure worden gevolgd.

Op de kaartlaag van de stedelijke occupatie, behorende tot de kwaliteitskaart van de Provincie Zuid-Holland is te zien dat de betreffende locatie voor een deel, aangeduid met bestemming bedrijf, binnen het stads- en dorpsgebied is gelegen. Het andere deel, aangeduid met recreatie - paardenweide en met tuin, is gelegen binnen het overgangsgebied stads- en dorpsrand. De kwaliteitskaart, begin 2018 vastgesteld, is echter nog niet aangepast op de recent bestemde ontwikkelingen Prutweg 1 en Everdinapolder. In de toekomstige situatie zal de Prutweg in zijn geheel als begrenzing van de stads- en dorpsgebied aangeduid kunnen worden en ligt de planlocatie volledig binnen het stads- en dorpsgebied (BSD)



4.0



Landschappelijke- en stedenbouwkundige uitgangspunten

Landschappelijk structuren en stedenbouwkundige uitgangspunten

Oorspronkelijk bestond de Everdinapolder voornamelijk uit landbouwgrond met als enige bebouwing de boerderij Welgelegen. Alleen aan de rand, t.p.v. de Oudelandsedijk, was sprake van bebouwing in de vorm van een dijklint. De Oudelandse- en de Nieuwlandsedijk begrenzen de locatie wel, maar zijn niet van invloed op de planlocatie.

Parallel aan de Prutweg liep door de Everdinapolder de voormalige kreek en hoofdwatgang 's Landshaven. Deze is nog steeds aanwezig en zorgt voor de afvoer van overtollig landbouwwater in de Everdinapolder en maakt deel uit van de waterhuishouding in de Westplaat

In de jaren '70 zijn op de hoek van de Prutweg met de Nieuwlandsedijk twee bedrijfslocaties gevestigd met bijbehorende bedrijfswoningen en tuinen. Deze tuinen, de rond de bedrijfslocaties aangelegde groensingel en het bosdeel t.p.v. de aan de Nieuwlandsedijk 2 gelegen woning (1973) geven dit gebied een groen karakter.

De Prutweg is t.o.v. de oorspronkelijke situatie in 1999 verlegd, waardoor deze op de kruising Prutweg- Joost van Den Vondellaan haaks op de destijds nieuwe, t.b.v. de wijk Westplaat aangelegde hoofdontsluitingsweg aansluit. Het wegdeel vanaf dit kruispunt tot de Nieuwlandsedijk ligt nog op zijn oorspronkelijke positie en is onderdeel geworden van deze hoofdontsluitingsweg.

De stedenbouwkundige uitgangspunten binnen de beoogde ontwikkeling zijn:

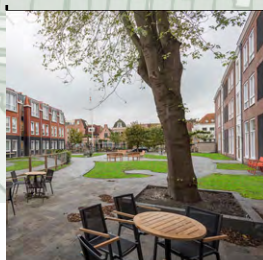
- De dorpsentree tevens hoofdontsluitingsweg, Prutweg- Joost van den Vondellaan, versterken met behoud van het groene karakter. Door het creëren van een nieuw dorpslint met groen aangelegde voortuinen, mogelijk met behoud van bestaand bomen en struiken en het aanleggen van groene bermen aan beide zijden van de Prutweg, zal de entree een sterker dorpskarakter meekrijgen. Het bestaande groen en de aanwezige bomen aan de Joost van Den Vondellaan zullen worden behouden.
- Slechts 1 kavel voorzien van een uitrit op de Prutweg, om de groene berm zo min mogelijk te onderbreken. De overige woningen langs de Prutweg krijgen een op eigen kavel te realiseren parkeervoorziening, welke ontsloten wordt via de binnenplanse infrastructuur.
- De kreek/ watergang 's Landshaven weer zichtbaar maken door deze voldoende ruimte te geven en of te verbreden (bijv. aanleg natuurvriendelijke oevers)
- Bestaand groen voor zover mogelijk behouden (inventarisatie)
- Aanleg van voldoende recreatieve wandelroutes, aansluitend op de bestaande paden, zoals het houtsnipperpad langs de Isaïc da Costastraat.
- Een verbinding maken tussen de planlocatie en de bestaande senioren- appartementen. i.v.m. deelgebruik voorzieningen en aantakking op wandelroutes vanuit de wijk Westplaat.

- Bestaande woningen integreren
- Vrijstaande woningen, lintbebouwing langs de Prutweg en Joost van Den Vondellaan. Versterken dorpsentree.

4 Vrije kavels, bouw 1e woning gestart (2019)



De 'huiskamer' en buitenterras van het zorgcomplex zullen aan parkzijde (zuidgericht) worden gesitueerd. Als overgang van binnen naar buiten kan een glazen serre worden aangebouwd (éénlaags) of het buitenterras deels worden overkapt.



Landschappelijke- en stedenbouwkundige uitgangspunten

Parklandschap als verbindend element

Het reeds aanwezige groene raamwerk t.p.v. de joost van Den Vondellaan (bomenrijen), groene speelvoorziening en de watergang 's Landshaven behouden, versterken en benutten, zodat een groter parklandschap ontstaat, welke de diverse deelgebieden met elkaar kan verbinden.



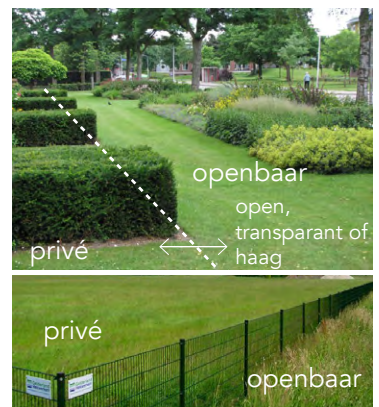
Handhaven bomenrij
Joost van Den Vondellaan

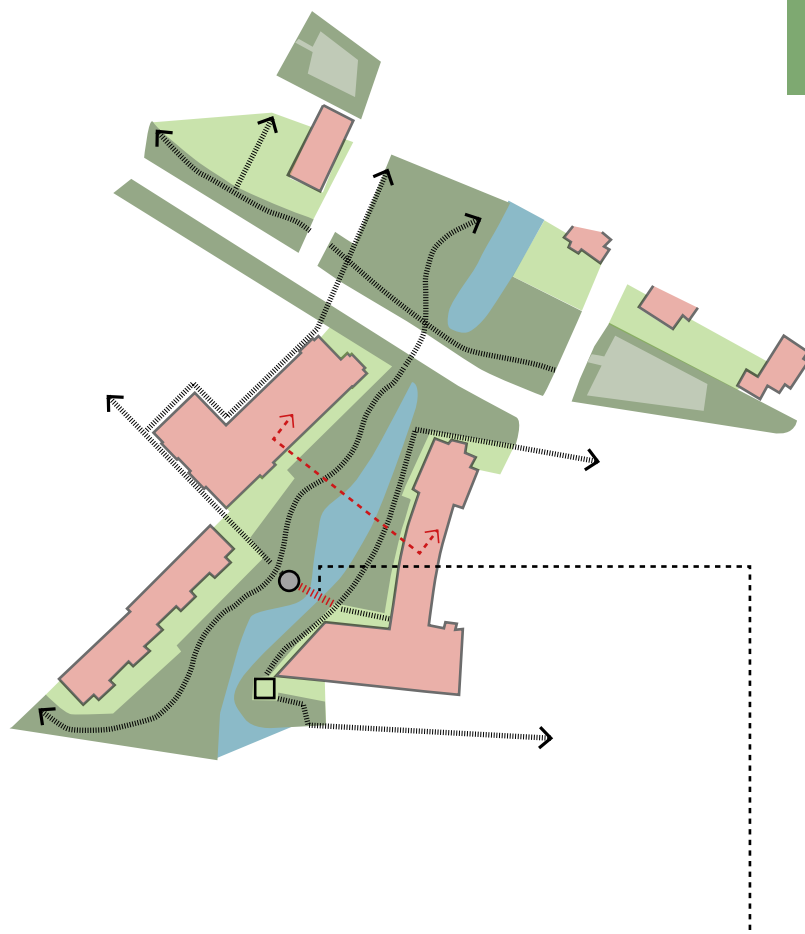


Voldoende speelvoorzieningen



- * Een groene parkachtige tussenruimte zorgt voor de verbinding tussen het plangebied, de wijk "Westplaat" en het toekomstige woongebied "Everdinapolder" aan de andere zijde van de Joost van Den Vondellaan. Daarnaast zorgt het ervoor dat de kreek 's Landshaven beter zichtbaar wordt. Door het weglaten van duidelijke erfscheidingen tussen de aangrenzende privétuin(en) wordt de openbare tussenruimte in dit gebied visueel vergroot. Op de onderkinge perceelgrenzen worden hagen geplant. Naar het openbaar gebied kan de privétuin open blijven of worden begrensd door een haag of transparant hekwerk, 1 m¹ hoog, conform hiernaast is afgebeeld.





Brugverbinding

Er zal een mogelijkheid gecreëerd worden om over de watergang een voetgangersverbinding te maken tussen het appartementencomplex 's Landshaven aan de Isaäc da Costastraat en het plangebied, zodat ommetjes gemaakt kunnen gaan worden, maar ook faciliteiten binnen het te realiseren zorgcomplex extern gebruikt kunnen gaan worden door de bewoners van het appartementencomplex 's Landshaven.

Aan parkzijde zal een zitgelegenheid worden aangelegd, welke tevens als brughoofd gebruikt kan worden.

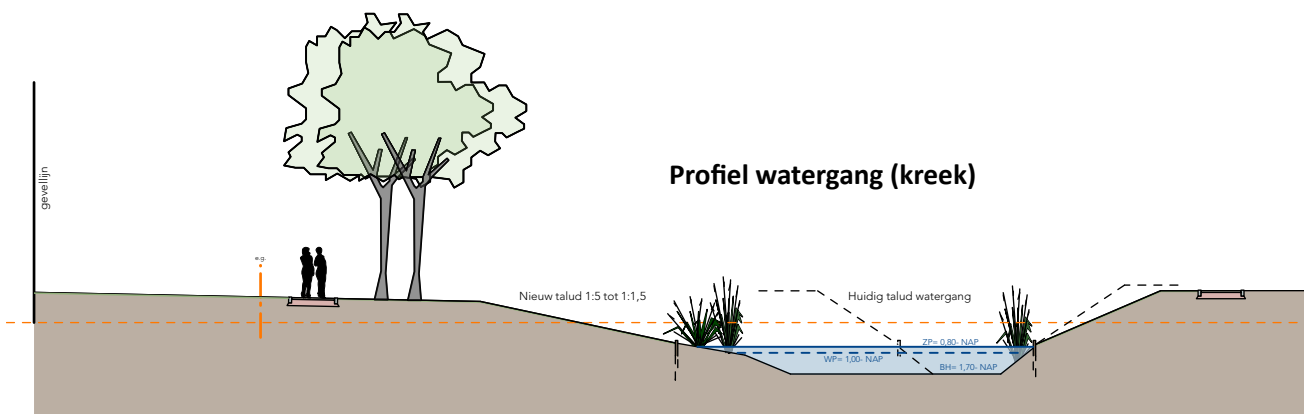
De aan te leggen voetgangersverbinding over de watergang is passend in het landschappelijk aangelegde park en conform de Leidraad Inrichting Openbare ruimte van de gemeente Goeree-Overflakkee. Bijvoorbeeld een brug van composiet materiaal, voorzien van een slijtlaag op basis van epoxy en een balustrade, zoals op de hiernaast afgebeelde brug, uit een combinatie van staal en composiet.



Landschappelijke- en stedenbouwkundige uitgangspunten

In de huidige situatie is de watergang, voormalige kreek en het aanwezige groen nauwelijks beleefbaar en toegankelijk. Aan projectzijde zal daarom het huidige talud van de watergang aangepast worden. Door deze, over een groot deel, te voorzien van een natuurvriendelijke talud, wordt de parkachtige sfeer versterkt en vergroot het de beleefbaarheid en de zichtbaarheid van de oorspronkelijke kreek. Waar mogelijk zullen bestaande bomen en struiken behouden worden. De taluds worden voorzien van grasbekleding met een mengsel van veldbloemen. Langs de kreek wordt een openbaar wandelpad aangelegd dat aansluit op de omgeving.

De aanleg van het landschappelijke park, taluds, paden en de inrichtingselementen zoals zitbanken en openbare verlichting zijn conform de Leidraad Inrichting Openbare ruimte van de gemeente Goeree-Overflakkee.





Stedenbouwkundig programma en typologiën

Gebouwtypologiën

A

Bestaande bedrijfswoningen. Deze worden bestemmingsplanmatig omgezet naar reguliere woningen.

B

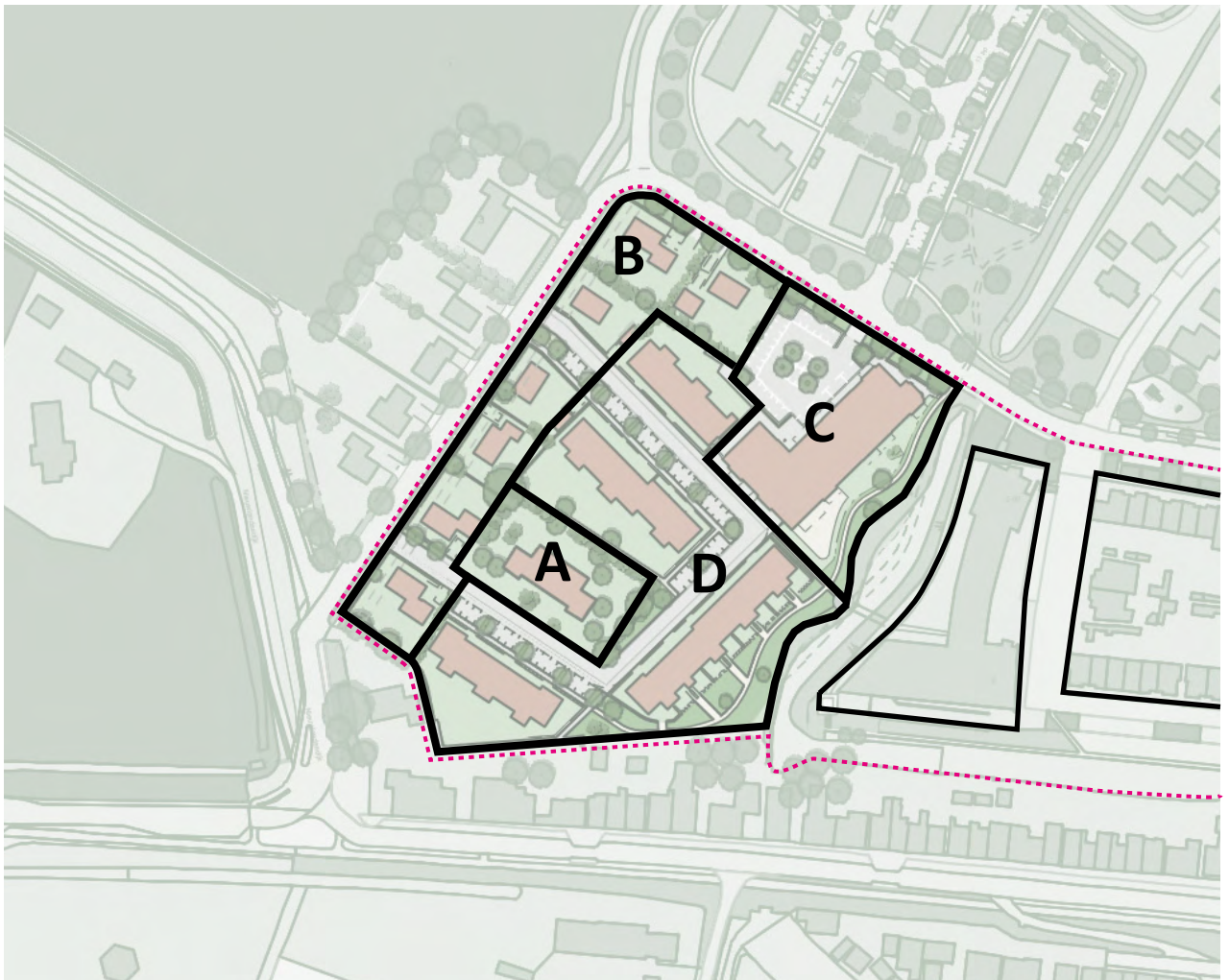
Vrijstaande woningen, nieuwe lintbebouwing langs de Prutweg

C

Zorgcomplex (appartementen)

D

Rijwoningen (zorg/levensloopbestendig)



Bestaande bebouwing



Bungalow;
Prutweg 3, bouwjaar 1974
1 laag met kap

Seniorenappartementen;
Isaac da Costastraat, bouwjaar 2003.
4 bouwlagen
De naar het plangebied toe gerichte
gevels zijn opgetrokken uit metsel-
werk en voorzien van loggia's en
balkons.

Bedrijfswoningen;
Prutweg 6 en 8, bouwjaar 1988



* Aandacht voor de naar het openbaar gebied gerichte zijgevels.
deze dienen in de architectonische uitwerking als voorgevel benadert te worden.

↔ De woningen langs de Prutweg staan niet allen in dezelfde rooilijn en hebben
een wisselende orientatie en kaprichting, zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat.
De voortuin is min. 5 m¹ diep, tenzij in het bestemmingsplan anders aangegeven.
Geadviseerd wordt de aangegeven kaprichtingen aan te houden binnen het ontwerp
van de woningen.

Beeldkwaliteit



Wisselende bouwhoogtes en orientatie, metselwerk gevels, regelmatige gevelopbouw



Tegenover het bestaande senioren- appartementencomplex aan de Isaïc da Costastraat (Westplaat) wordt een nieuw appartementencomplex t.b.v. zorg gesitueerd, ontsloten via de Joost van Den Vondellaan. Door het complex in de stedenbouwkundige opzet een kleine verdraaiing te geven, ontstaat er tussen dit gebouw en het naastgelegen seniorencomplex een grote groene tussenruimte. Binnenplans sluit het complex aan op (zorg)woningen van maximaal 1 laag met kap. Een geleidelijke en zorgvuldige opbouw in bouwmassa zorgt voor een gepaste overgang tussen de zorgwoningen en het aangrenzende appartementencomplex (3 lagen met kap). Het bouwdeel dat voor deze overgang zorgt is maximaal 2 lagen met kap. De materialisering, de consistente detaillering en het regelmatige gevelpatroon zorgen voor een rustige architectonische uitstraling, welke passend is bij het naastgelegen appartementencomplex en de tussenliggende parkzone. Het toepassen van kleinschalige variaties in gevel en dakopbouw zou leiden tot een geanimeerd gevelbeeld, hetgeen niet wenselijk wordt geacht. Door een robuuste segmentatie van de gevel, alsmede de dakcontour ontstaat het gewenste gevarieerde, doch harmonieuze gevelbeeld.



Zorgwoningen;

De bouwmassa van deze rijwoningen bestaat uit 1 laag met kap. Incidenteel zorgt een kopgevel, dakkapel en of hoek- of tussenwoning voor een accent. De materialisering bestaat overwegend uit metselwerk en keramische dakpannen. incidenteel kunnen andere materialen als accent toegepast worden.



C

Vrijstaande woningen;

De huidige bedrijfslocatie Van Lint aan de Prutweg wordt geamoveerd. 7 vrijstaande woningen op ruime kavels aan de Prutweg en deels aan de Joost van Den Vondellaan zorgen straks, samen met de 4 bouw kavels op de voormalige bedrijfslocatie Blis, voor een nieuwe entree van Sommelsdijk met een sterker dorpskarakter. De nieuwe bebouwing is maximaal 1,5 laag met kap. De orientatie is zowel in de langs- als dwarsrichting. De architectonische verschijningsvorm is zeer divers, alsmede de positionering, bouwmassa en hoogte, gevelopbouw, vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik. Het profiel van de Prutweg geeft samen met de groen ingerichte en min 5 m¹ diepe voortuinen een groene uitstraling.

