

DE GOEDE REE

Sommelsdijk - Gemeente Goeree-Overflakkee

Stedenbouwkundige
Modellenstudie

17 oktober 2014



Titel: Stedenbouwkundige Modellenstudie De Goede Ree

Nummer: 888.308.01

Datum: 17 oktober 2014



In opdracht van:

Bouwfonds Ontwikkeling BV - Zuidwest

CuraMare

Voorwoord

Na op diverse manieren de mogelijkheden van vernieuwing van voormalig verpleeghuis De Samaritaan te hebben verkend, is CuraMare in 2008 in contact gekomen met Bouwfonds Ontwikkeling B.V., teneinde de eveneens noodzakelijke vernieuwing van De Goede Ree in samenhang met die van De Samaritaan te realiseren. Met deze aanpak preludeerde CuraMare reeds op de krimp die inmiddels zichtbaar is in de verzorgingshuiszorg door het scheiden van wonen en zorg. Door het gunnen van de ontwikkeling van Nieuw Rijsenburgh aan Bouwfonds in combinatie met het verkopen van de kavel van De Goede Ree aan deze partij werd een win-win situatie gecreëerd.

De noodzaak van vernieuwing van het aanbod van zorg in de beide gebouwen behoeft geen betoog. Gebrek aan ruimte en privacy en het niet verhuurbaar zijn van de appartementen in De Goede Ree alsmede te kostbare renovatie, vroegen om een totaalplan van vernieuwing gecombineerd met een afname van het aantal plaatsen met 15%.

De reden dat CuraMare voor Bouwfonds koos was mede gelegen in hun aanpak van integrale gebiedsontwikkeling. Als geen ander wist Bouwfonds reeds in 2008 de mogelijkheden van herontwikkeling van het terrein van De Goede Ree te schetsen aan de hand van de historische ontwikkelingen in dit gebied. Tevens heeft deze ontwikkelaar in samenspraak met CuraMare gestreefd naar behoud van de stedenbouwkundige kwaliteiten van het te ontwikkelen gebied wat betreft het groen, de vijver en de bouwkundige uitstraling van het bij velen geliefde pand van 'De Goede Ree'.

Op deze wijze is er alle vertrouwen ontstaan bij de Raad van Bestuur van CuraMare dat de herontwikkeling van deze voor Middelharnis/Sommelsdijk zo kenmerkende zichtlocatie bij Bouwfonds in goede handen is.



Inhoud

Voorwoord

1. Historie en Locatie

2. Stedenbouwkundige visie

3. Beeldkwaliteit

4. Stedenbouwkundige modellen + Voorkeursmodel

5. Verzoek aan het College van B&W



Historie en Locatie

1.1. Inleiding

Het verzorgingshuis de 'De Goede Ree' heeft sinds de jaren '50 gepaste huisvesting geboden aan vele ouderen uit Sommeldijk en Middelharnis. Als gevolg van de veranderende vraag naar zorg is in de nabijheid van het verzorgingshuis het geheel nieuwe zorgcentrum 'Nieuw Rijsenburgh' gerealiseerd.

Met de oplevering van 'Nieuw Rijsenburgh' zijn de bewoners van 'De Goede Ree' verhuisd naar hun nieuwe huisvesting. In 'Nieuw Rijsenburgh' kunnen zij gebruik maken van state-of-the-art voorzieningen en faciliteiten.

De locatie van 'De Goede Ree' is hierdoor vrijgekomen voor herontwikkeling. Na sloop van het verouderde verzorgingshuis zullen hier nieuwe woningen worden gerealiseerd, met respect voor de historie van de locatie, passend in de omgeving en gebouwd voor woningzoekenden binnen de gemeente.

1.2. Het plangebied

Het karakter van de locatie wordt nu bepaald door het verzorgingshuis dat is opgebouwd uit één gebouw. Bestaande uit meerdere vleugels waarin woonverblijven zijn gesitueerd. Het gebouw is opgebouwd uit twee bouwlagen met een prominente kap. Langs de Stoofhoek is een deel van het gebouw drie lagen met kap. De gevels van het verzorgingshuis bestaan uit een mix van lichtbruine en rode bakstenen, met hier en daar typische jaren-50 details in het metselwerk.

Het verzorgingshuis is gesitueerd in een ruime tuin. Met name vanaf de Prinsesselaan en de Langeweg is goed zicht op de tuin vanaf de straat. In de tuin is nabij de centrale entree een vijver gesitueerd. De tuin wordt begrensd door een goed onderhouden haag. In de tuin staat een aantal volgroeide bomen die het karakter van de tuin bepalen.



Locatiefoto's



Prinsesselaan



Parktuin aan de Prinsesselaan



A.J. de Graaffstraat



Woningen aan Stoofoek



Woningen aan de Langeweg



Woningen aan de Langeweg



Woning aan de Langestraat



Entree 'de Goede Ree'



1. Centrale entree pui met trap



2. Bomen en 3. Haag



4. De penanten bij de oprit



5. De vijver

Stedenbouwkundige visie

Analyse van de historie van de plek, de directe omgeving en de lokale woningbehoefte hebben geresulteerd in een set van kwalitatieve uitgangspunten voorafgaand aan de stedenbouwkundige modellenstudie. De gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten worden in dit hoofdstuk uiteengezet en toegelicht.

2.1. Verweving verleden met het heden

Naar aanleiding van de door VKGO ingediende motie met betrekking tot het integreren van de centrale entree met trap van het rusthuis 'De Goede Ree' in de nieuwbouwplannen, is er een bredere inventarisatie uitgevoerd. Het doel van de inventarisatie was om te onderzoeken op welke wijze de historie van het Rusthuis 'De Goede Ree' in de nieuwe plannen zou kunnen worden geïntegreerd.

1. De centrale entree pui met trap

Zoals in de motie van de VKGO wordt toegelicht, belicht het rusthuis 'De Goede Ree' een deel van de historie van Goeree-Overflakkee. In de stedenbouwkundige studie is als uitgangspunt genomen om de pui te integreren in de entree van het toekomstige appartementengebouw, óf de pui en trap op te nemen in het te creëren park.

2. Bomen

In de tuin van het huidige rusthuis staat een aantal prominente bomen. Deze volgroeide bomen in het groen bepalen zeer sterk de ambiance van de plek. Het uitgangspunt in het stedenbouwkundige plan is om veel van de bomen te handhaven. In een enkel geval betekent dit dat een boom in één van de ruime voortuinen aan de Langeweg komt te staan.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp worden de bomen ingemeten en wordt nader bepaald welke bomen gehandhaafd kunnen blijven.

3. De haag

De haag om het rusthuis markeert de locatie. Het rusthuis en de tuin vormen een eenheid ten opzichte van haar directe omgeving. Het groen in de tuin vormde een ontoegankelijke zone voor voetgangers. Enkel toegankelijk via de entree, resulterend in een groene oase rond het rusthuis. Naast de werking als erfscheiding heeft een haag ook een landschappelijke/groene kwaliteit van ontspannenheid. In het stedenbouwkundig plan zal worden getracht deze haag zoveel mogelijk te handhaven, dan wel terug te planten in combinatie met een gemetseld tuinmuurtje.

4. De penanten bij de oprit

Penanten vormen altijd een statige markering van een overgang. In dit geval vormen zij de overgang van de openbare straat naar de tuin van rusthuis 'De Goede Ree'. In het zichtbaar houden van de historie van de plek in de toekomstige plannen wordt getracht om vergelijkbaar met de entree pui de penanten op te knappen en te handhaven, dan wel nieuwe penanten op te metselen.

5. De vijver

In de inrichting van de tuin van het rusthuis heeft de vijver een prominente plek. Een vijver is een uitgelezen plek om langs te zitten en te genieten van de micronatuur. In de stedenbouwkundige planvorming wordt rekening gehouden met het creëren van een nieuwe vijver.



2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

De te integreren elementen van de bestaande locatie in het nieuwe plan geven richting aan de herontwikkeling van de locatie. Deze elementen vormen samen met een aantal ruimtelijke kwaliteiten (routes en zichtrelaties) het kader voor het stedenbouwkundig plan. In de stedenbouwkundige modellen is getracht deze stedenbouwkundige uitgangspunten zo veel mogelijk op te nemen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten:

1. Integratie van zoveel mogelijk bestaande bomen.
2. Verbinding van de locatie voor voetgangers en fietsers over de Langeweg.
3. Park-/tuinachtige setting zichtbaar vanaf de rotonde zoveel mogelijk in tact houden.
4. Integratie / interpretatie van de hagen om de locatie.
5. Integratie / interpretatie van de poort met de penanten bij de oprit
6. Groene voortuinen aan de Prinsesselaan.
7. Begeleiding van de A.J. de Graaffstraat met een voorkant.
8. Opvangen van de zichtlijn vanuit de Stoofhoek.
9. Koppeling (voor langzaam verkeer) tussen Stoofhoek en het (te handhaven) park/plantsoen.
10. Integratie, dan wel nieuwe vijver.
11. Parkeren het straatbeeld niet laten domineren.



2.3. Dorps wonen

Iedere woningzoekende heeft zijn eigen wensen ten aanzien van de inrichting én het uiterlijk van zijn toekomstige woning. Een nieuwe woningbouwlocatie dient aan deze wens naar verscheidenheid te kunnen voldoen. Het resultaat van de gewenste verscheidenheid is een woonomgeving met verschillen. Een beeld vergelijkbaar met dat van het centrum van Sommeldijk, waar duidelijke verscheidenheid samengaat met een herkenbare samenhang.

Deze samenhang in verscheidenheid in het dorpscentrum zit in de toegepaste bouwtechniek en het materiaalgebruik. De bouwkundige details en decoratieve elementen kunnen verschillen, maar zijn altijd van een zelfde 'familie'. Hetzelfde geldt voor de toegepaste stenen in de gevels, het hout in de kozijnen en ramen en de pannen op het dak. Hoewel deze in kleurtinten kunnen verschillen, blijft het materiaal van een herkenbare 'familie'.

De eenheid van de woningen en bouwwerken wordt verder versterkt door de inrichting van de openbare ruimte. De eenduidige toepassing van materialen in de openbare ruimte zorgt voor een herkenbare eenheid van de buurt of het dorp.

Gelet op de ligging én de historie van de locatie de Goede Ree, is de ambitie om hier een dorpje in het dorp te realiseren, met alle kwaliteiten die horen bij het dorps wonen: samenhang door verscheidenheid en een éénduidige eigen inrichting van de openbare ruimte.

2.4. Flexibiliteit

Gekoppeld aan de samenhang door verscheidenheid, zal het stedenbouwkundig plan, flexibel moeten zijn. Met een flexibel stedenbouwkundig plan wordt bedoeld: een plan dat ruimte biedt om in te kunnen spelen op de actuele vragen vanuit de woningmarkt (vraaggestuurde ontwikkeling).

Concreet betekent dit dat de opzet van het plan een verandering in woningtypen moeten kunnen opvangen zonder dat hierdoor de stedenbouwkundige kwaliteit van het plan achteruit gaat.



Groene voortuin



Woning met stoep



Woningen aan een stoep



Diverse massa's naast elkaar



Eén laag met kap



Twee lagen met kap

Beeldkwaliteit

3.1 Algemeen

De analyse van de historie en de locatie geven goede aanleidingen om op de locatie van 'De Goede Ree' een nieuw buurtschap te realiseren, refererend aan de traditionele dorpse architectuur van Middelharnis en Sommelsdijk, gecombineerd met de kwaliteit van het groen, welke reeds prominent op de locatie aanwezig is.

Middels een aantal geselecteerde foto's is het karakter van deze traditionele dorpse architectuur geïllustreerd. Samen met de beelden is een set van regels geformuleerd.

3.2 Beeldkwaliteit Architectuur:

Situering van de woningen

- Aan de buitenranden van het plan (langs de bestaande wegen) hebben de woningen een voortuin met een haag en/of lage tuinmuur.
- Aan de nieuwe straatjes in het plangebied (buurtschap) is de voorgevel van de woningen dicht op de straat gesitueerd. De overgang tussen openbaar en privé wordt hier gevormd door een 'Sommeldijkse stoep'.
- Op de erfscheiding tussen twee stoepen kunnen sierlijke ijzeren hekwerken worden geplaatst.
- Daar waar de voorgevel van de woningen aan de nieuwe straatjes, niet direct aan de stoep staan, vormt een haag (eventueel gecombineerd met een hek) de scheiding tussen openbaar en prive.
- Bij hoekwoningen is de voordeur, bij voorkeur in de zijgevel gesitueerd.

Massa van de woningen

- Diversiteit van hoogte (één laag met kap en twee lagen met kap of appartementen met een hoogte van drie lagen met een kapverdieping).
- Dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur en onderschikt aan het dakvlak.



Garage opgebouwd uit twee volumes



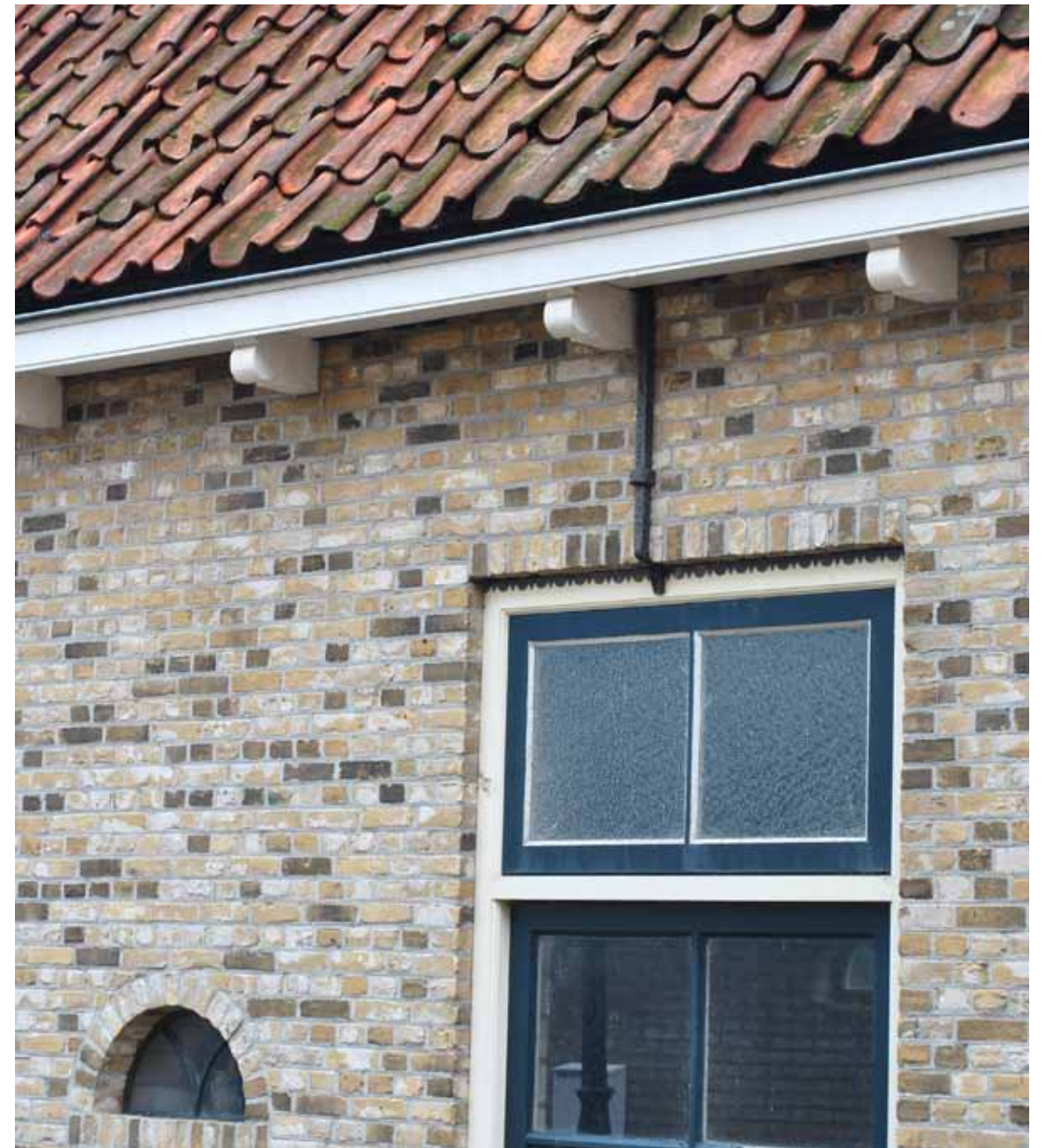
Levensboom in bovenlicht



Gedecoreerd deurraam



Balkankers boven de deur



Gootklossen



Gemetselde lateien in afwijkende kleur



Witte kozijnen met donkere raamlijsten



Garage opgebouwd uit zwarte gepotdekselde delen



Diverse tinten baksteen



Gevel met geschilderde plint

Detailering

- Kozijnen hebben een staande verhouding en zijn evenwichtig over de gevel verdeeld.
- Kozijnen zijn wit geschilderd. De draaiende delen zijn donker geschilderd (monumenten-groen of blauw) en bij voorkeur onderverdeeld met roeden.
- Aan de kozijnen kunnen raamluiken worden bevestigd.
- De betimmerde dakgoot is voorzien van een profiel.
- De goot wordt ondersteund met gootklossen (van hout of staal)
- Deuren spelen samen met de kozijnen een belangrijke rol in de beeldkwaliteit. Deuren zijn voorzien van een bovenlicht. In het bovenlicht is plaats voor een levensboom.
- De deur is rijk gedetailleerd, bijvoorbeeld door toepassing van geprofileerd hout, een raam met decoratief stalen rooster.
- Aan de gevel kunnen muurankers / balk-ankers worden geplaatst.
- De gevel kan worden voorzien van decoratieve vertandingen (reliëf in het metselwerk).

Materiaal en kleurgebruik

- De woningen zijn opgetrokken uit één kleur baksteen.
- De woningen kunnen worden voorzien van een plint in afwijkend materiaal en kleur.
- Incidenteel is er in het plan ruimte voor een wit geschilderde woning.
- Incidenteel is er in het plan ruimte voor een woning opgebouwd uit zwarte gepotdekselde houten delen.
- Het kleurpalet van de bakstenen is gevarieerd, met diverse rode tinten en diverse beige en zandgele tinten.
- Dakkapellen zijn van hout en geschilderd in wit en grijs tinten.
- Losstaande bijgebouwen en garages zijn bij voorkeur voorzien van zwarte gepotdekselde houten delen.



Gevel van zwart gepotdekselde houten delen



Tuinmuurtje



IJzeren hekwerk gecombineerd met haag



Tuinmuur gecombineerd met haag



Haag als erfscheiding



Zwarte gepotdekselde houten delen als erfscheiding



Klassieke verlichtingsarmatuur

3.3 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Het nieuwe buurtschap zal in de bestaande structuur van Sommelsdijk worden ingepast. Goede afstemming op de bestaande infrastructuur is hierbij belangrijk. Het aanwezige straatprofiel van de A.J. de Graaffstraat en de Stoofohoek zullen daarom worden gehandhaafd.

Daarnaast zal er, net als in de architectuur, in de inrichting van de openbare ruimte worden gezocht naar het versterken van het karakter van het nieuwe buurtschap. Aanvullend op de ambitie voor de beeldkwaliteit van de architectuur zijn er in deze paragraaf beelden en richtlijnen opgenomen ter inspiratie voor het op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

Erfafscheidingen

- Het buurtschap wordt omzoomd door een lage tuinmuur, geïnspireerd op de muurtjes rond de kerk in Sommelsdijk.
- Prominent in het zicht gelegen zijtuinen worden voorzien van een gemetselde muur, een hoge haag of gepotdekselde zwarte houten delen.

Materiaal en kleurgebruik

- Duurzame materialen in de openbare ruimte, zijnde; materialen die mooi verouderen. (gebakken stenen, natuursteen, hout).
- Natuurlijke rood-bruine tinten.

Straatprofielen

- Straatjes in het nieuwe buurtschap zijn gebaseerd op het principe van een woonerf / shared space. Voetgangers, fietsers en automobilisten maken gezamenlijk gebruik van dezelfde ruimte.
- De randen van het buurtschap sluiten aan op de aanwezige straatprofielen. Hier blijven de aanwezige trottoirs gehandhaafd.

Verlichting

- Toepassing van klassieke verlichtingsarmaturen, vergelijkbaar als in het centrum van het dorp.



Straatprofiel zonder trottoir



Verharding in rode en bruine tinten



Stedenbouwkundige modellen

Uitgaande van de ambitie om een nieuw buurtschap te realiseren op de locatie van 'De Goede Ree', zijn er drie modellen ontwikkeld. De modellen zijn getoetst aan de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals benoemd in paragraaf 2.2. Deze toets heeft geresulteerd in één voorkeursmodel.



Model 1



Parkeerbalans

Parkeerbehoefte	=	160
Aantal pp in schets	=	198
Saldo	=	+ 38

Toelichting

Door het handhaven van de oprit en de penanten bij de entree van het rusthuis ontstaan er logischerwijs twee woonvelden. De woonvelden worden aan de noordzijde begrensd door een verbinding die het voor voetgangers mogelijk maakt om vanaf de Langeweg de A.J. de Graaffstraat te bereiken.

Ten noorden van dit pad zijn eveneens woning gepositioneerd. Centraal in dit woonveld is een parkeergelegenheid gecreëerd voor de bewoners van het appartementengebouw dat aan de Stoofoek is gepositioneerd, naast het reeds aanwezige appartementengebouw.

Toetsing aan de stedenbouwkundige uitgangspunten leidt tot:

- Een te klein oppervlak aaneengrenzend groen.
- Hierdoor zijn er ook maar weinig van de bestaande bomen te handhaven.
- Het ontbreken van een vijver.

Programma

	Aantal	Parkeernorm*	Parkeerbehoefte
• Vrijstaande woningen	5	2,0	10
• Twee-onder-één kap woningen	11	2,0	22
• Rij-woningen (6.0m)	25	2,0	50
• Rij-woningen (5.4m)	17	2,0	34
• Appartementen (ca. 60 m2)	22	2,0	44
• Totaal	80		160

*) conform Bestemmingsplan: Sommelsdijk



Model 2



Parkeerbalans

Parkeerbehoefte	=	160
Aantal pp in schets	=	150
Saldo	=	- 10

Toelichting

In relatie tot model 1 is er in dit model meer aaneengesloten groen gecreëerd. Hierdoor wordt het mogelijk om meer bestaande bomen in het plan op te nemen.

Ten opzichte van model 1 zijn de appartementen verplaatst naar een locatie aan de Prinsesselaan. Tegenover de bestaande woningen aan de Stoofohoek zijn er hierdoor eengezinswoningen geplaatst.

Als gevolg van de wijzigingen ten opzichte van model 1 is er een netwerk van informele straatjes in het nieuwe buurtschap gecreëerd.

Toetsing aan de stedenbouwkundige uitgangspunten leidt tot:

- Het ontbreken van een vijver.
- Deel van de bestaande bomen in de huidige tuin dient alsnog te worden gekapt.

Programma

	Aantal	Parkeernorm*	Parkeerbehoefte
• Vrijstaande woningen	2	2,0	4
• Twee-onder-één kap woningen	7	2,0	14
• Rij-woningen (6.0m)	20	2,0	40
• Rij-woningen (5.4m)	29	2,0	58
• Loft	4	2,0	8
• Appartementen (ca. 60 m2)	18	2,0	36
• Totaal	80		160

*) conform Bestemmingsplan: Sommelsdijk

Model 1



Model 2





Voorkeursmodel

Toelichting

In het voorkeursmodel wordt maximaal invulling gegeven aan het integreren van de vooraf gedefinieerde stedenbouwkundige kwaliteiten. Zo wordt in dit model het grootste oppervlak aan openbaar groen gecreëerd, waardoor het overgrote deel van de bestaande bomen in het plan kunnen worden geïntegreerd. Het oppervlak aan openbaar groen maakt het tevens mogelijk om een nieuwe vijver aan te leggen. Centraal in het nieuwe buurtschap is een intiem pleintje gecreëerd, waardoor er naast het grotere park met vijver een speelplek is gecreëerd voor de kleinste kinderen uit de buurt.

Toetsing aan de stedenbouwkundige uitgangspunten leidt tot:

De conclusie dat het voorkeursmodel niet afwijkt van de vooraf geformuleerde stedenbouwkundige kwaliteiten voor de locatie de Goede Ree.

Programma

	Aantal	Parkeernorm*	Parkeerbehoefte
• Vrijstaande woningen	5	2,0	10
• Twee-onder-één kap woningen	4	2,0	8
• Rij-woningen (6.0m)	10	2,0	20
• Rij-woningen (5.4m)	33	2,0	66
• Appartementen (ca. 60 m2)	28	2,0	56
• Totaal	80		160

*) conform Bestemmingsplan: Sommelsdijk



Parkeerbalans

Parkeerbehoefte	=	160
Aantal pp in schets	=	145
Saldo	=	- 15





5



Verzoek aan het College van B&W

Middels deze Stedenbouwkundige Modellenstudie is inzicht verschaft in de wijze waarop het voorkeursmodel voor de herontwikkeling van het leeggekomen verpleeghuis 'De Goede Ree' tot stand is gekomen.

De betrokken partijen zijn van mening dat er met het voorkeursmodel een goed kwalitatief uitgangspunt is gecreëerd, dat als basis kan dienen voor de verdere planologische uitwerking.

Het college van Burgemeester en Wethouders wordt daarom verzocht om, op basis van het voorkeursmodel, in te stemmen met het opstarten van het wijzigingsplan, overeenkomstig artikel 32 van de regels uit het bestemmingsplan 'Sommelsdijk'.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape