

Bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte'

Beeldkwaliteitplan ten behoeve van de locatie Prutweg,
Sommelsdijk



03 mei 2016

Bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte'

Beeldkwaliteitplan ten behoeve van de locatie Prutweg,
Sommelsdijk

KuiperCompagnons
730.302.00

03 mei 2016

Inhoudsopgave

Inleiding

1. De ligging
2. De ruimtelijke structuur
3. Het bebouwingspatroon
4. De beeldkwaliteit
5. Landschappelijke inpassing



Ligging ten opzichte van de kern Sommelsdijk



Plangebied

Inleiding

Deze beeldkwaliteitplan is onderdeel van het bestemmingsplan 'Ruimte voor ruimte' dat voor 10 locaties op Goeree-Overflakkee een nieuwe bestemmingsregeling geeft. Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van bestaande (agrarische bedrijfs) gebouwen en de bouw van 14 nieuwe woningen, met toepassing van artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte 2014.

Een van de locaties waar op grond van het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte woningbouw zal gaan plaatsvinden, betreft de locatie aan de Prutweg te Sommelsdijk. Hier zullen 7 vrijstaande woningen gerealiseerd worden. De onderhavige beeldkwaliteitsparagraaf ziet op die locatie. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en een passende architectonische en ruimtelijke kwaliteit in het plangebied is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd als bijlage.

Middels dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen voor de gewenste beeldkwaliteit gegeven. Bij beeldkwaliteit gaat het naast zaken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen om bouwkundige en architectonische aspecten als vormgeving en uiterlijk van het gebouw. Het beeldkwaliteitplan biedt een toetsingskader waaraan de welstandscommissie het bouwplan kan toetsen op redelijke eisen van welstand.

In dit beeldkwaliteitplan wordt ingegaan op de volgende onderdelen.

1. Beschrijving van de ruimtelijke structuur en relatie met de omgeving.
2. Doelstellingen met betrekking tot het bereiken en handhaven van de ruimtelijke structuur van het plangebied.
3. Beeldvorming van het bebouwingspatroon.
4. Vertaling in beeldkwaliteitsrichtlijnen.
5. Landschappelijke inpassing



1 De ligging en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand ten westen van de kern Middelharnis-Sommelsdijk aan de Prutweg en nabij de Kraaijensteinsedijk

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen/boerderijen met een overwegend rood/oranje dakbedekking. De woningen in de eveneens nabijgelegen woonwijk Everdinapolder/Westplaat kennen een meer gemêleerd beeld met zowel rood/oranje daken als antraciet daken.

Het plangebied wordt middels de Prutweg gescheiden van het open landschap alwaar, evenals op de planlocatie, akkerbouw plaatsvindt. De woningen/boerderijen in de omgeving worden omringt door bomen en langs sommige wegen staan ook bomenrijen. Hierdoor ontstaat een open landschap met groene kamers. Ten noorden van het plangebied staat een rij bomen van het naastgelegen perceel. Langs de Kraaijensteinsedijk staat ook een bomenrij. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een waterpartij die door de naast gelegen woonwijk heen loopt.



Luchtfoto plangebied



Streetview plangebied



Streetview plangebied



Indicatief verkavelingsplan



2 De gewenste ruimtelijke structuur

Het plangebied van de “Prutweg” ligt aan de westrand van de bebouwde kom van Sommelsdijk. Ten noorden daarvan liggen twee bestaande woningen met bijbehorend perceel. Voorts is ten oosten sprake van bestaande woonbebouwing, te weten in de vorm van twee woonpercelen. Het betreft een woonwijk met bijbehorend voorzieningen die aan de westrand van Sommelsdijk ligt.

Het perceel waarop de nieuwe woningen gerealiseerd zullen worden zal ruimtelijk gezien deel uit gaan maken van de bebouwing aan de westrand van Sommelsdijk. Omdat aan de westzijde van het perceel sprake is van een gebied met een landelijk karakter, wordt wel voorgesteld om de nieuwe woningen landschappelijk in te passen en het groene karakter te benadrukken. Bijvoorbeeld door een groene omzoming van het gebied met bomen of ander opgaand groen. Hierdoor sluit het perceel op het stedelijk en het landelijk gebied aan.

De woningen vormen in de beeldkwaliteit een eenheid in de open ruimte, waarbij de dichtheid iets hoger is dan die van woonpercelen in het buitengebied, maar met 7 woningen per hectare fors lager is dan de dichtheid van de naastgelegen woonwijk. De bebouwing zal zich enigszins onderscheiden van de bebouwing van de kern aan de oostzijde. Indien teveel overeenkomsten zouden ontstaan dan ontstaat teveel een beeld van het uitbreiden of vergroten van de kern.

Door een afstemming van de verkaveling op zowel de verkaveling in het buitengebied als de naastgelegen woonwijk en de aanleg van een waterpartij ontstaat er een heldere landschappelijke afronding van het dorp en een blauw/groene inrichting van de dorpsrand.

3 Het bebouwingspatroon

In tegenstelling tot een aantal andere locaties die deel uitmaken van het bestemmingsplan Ruimte voor ruimte' en waar bebouwing wordt gesloopt voor meer openheid in het landschap, wordt op de locatie aan de Prutweg geen bebouwing gesloopt, maar alleen bebouwing opgericht. De locatie wordt geen nieuwe uitbreiding van Sommelsdijk, maar vormt een kleinschalige bebouwingscluster in de overgangszone tussen het bestaande dorp en het landelijk gebied. Hierdoor komen de twee karakteristieke gezichten van de plek tot uiting. Enerzijds krijgt de Prutweg een duidelijke verbondenheid met het open polderlandschap en met de naastgelegen landelijke woonkavels en anderzijds met de kern Sommelsdijk. De overgang wordt versterkt door het doortrekken van de reeds aanwezig waterpartij in de richting van de Prutweg. Daarbij dient te worden opgemerkt dat ten noorden van het perceel aan de Prutweg al sprake is van twee bestaande woonpercelen. Het huidige beeld van de bebouwing in het landelijk gebied en de naastgelegen woonwijk geeft een mengeling aan van bebouwingsvormen en architectonische stijlen, die qua hoofdrichting zowel evenwijdig als haaks op de verkavelingstructuur staan. De bebouwing op de locatie aan de Prutweg sluit aan bij dit gevarieerde beeld.

1. Er wordt bij de Prutweg ingezet op een menging van vrijstaande woningtypen; De woningen kunnen variëren in kapvormen en gevelindeling waardoor een afwisseling in het straatbeeld kan ontstaan;
2. De nieuwe bebouwing van de woningen zoekt in materiaal- en kleurgebruik aansluiting bij de bebouwing in Sommelsdijk/Middelharnis. Dit betekent gebruik van aardse kleuren, lichte tingen en een afwisseling aan kapvormen en kaprichtingen met bij voorkeur rode en donkere pannen. De kozijnen zijn voornamelijk van hout. Uiteraard kunnen als incidenteel of ondergeschikt accent ook andere materialen worden toegepast, bijvoorbeeld in de vorm van wit stucwerk of keimwerk, een zinken dakkapel of afwijkende gevelkleur (wit) als accent.

Bovenstaande randvoorwaarden vormen de belangrijkste uitgangspunten bij de architectonische uitwerking van de woningen en garanderen de interne samenhang en samenhang met de omgeving.

Er is naast bovenstaande randvoorwaarden bewust niet gekozen voor een al te gedetailleerd en vooraf opgelegd eindbeeld, maar voor enige bewegingsruimte in het interpreteren en vormgeven van de identiteit van de plek. De overtuiging is dat een overvloed aan strikte architectonische regels geen garantie vormen voor kwaliteit.

In aanvulling op de twee belangrijkste randvoorwaarden zijn een aantal aanvullende randvoorwaarden en aanwijzingen te benoemen:

- Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen erf. Waar nodig wordt geparkeerd langs de kant van de weg. In het straatbeeld domineert groen.
- De materialisering van de openbare ruimte sluit aan op de uitstraling van het gebied

4 De beeldkwaliteit

Gedacht wordt aan een variatie van verschillende vrijstaande woningtypen zoals landelijk boerderij type, (landelijke) villa's en voorname woningen zoals notariswoningen.

De gewenste beeldkwaliteit van de in het plangebied "Prutweg" te bouwen woningen is als volgt omschreven:

Positionering van de bouwmassa op de kavel

De hoofdgebouwen dienen op een afstand van minimaal 5 meter tot de weggekeerde perceelsgrens te staan. De hoofdgebouwen kunnen zowel evenwijdig aan, als haaks op, de perceelsgrens worden gepositioneerd. De woningen welke direct aan de Prutweg worden gepositioneerd worden hierbij met de voornaamste gevel richting de Prutweg gesitueerd.

Daken

Alle hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, de kaprichting is hierbij vrij te bepalen. Er kunnen op de hoofdmassa zadeldaken, mansardekappen, tentdaken en/of schilddaken toegepast worden. De daken van de woningen dienen te worden afgedekt met gebakken pannen of rieten daken. Geglazuurde pannen zijn niet toegestaan; mat verglaasd wel.

Gevels

De maximale gevelhoogte (goothoogte) van de woningen bedraagt 6 meter. Het betreft een maximale maat. Woningen met een lagere goothoogte zijn mogelijk.

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in metselwerk met aardse kleuren of lichte tinten. Harde tinten zijn niet gewenst. Hout als gevelmateriaal, alsmede incidenteel of ondergeschikt gebruik van stucwerk of keimwerk in lichte tinten als accent zorgt voor variatie in het beeld.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen zoveel mogelijk met beplanting te worden gerealiseerd. Dit wordt gestimuleerd door de positionering van de woning op de kavels. Erfafscheidingen in de vorm van een combinatie van een constructie en begroeiing zijn denkbaar.

Bovenstaande kwaliteitseisen zullen als welstandscriteria in de welstandsnota worden opgenomen. Alleen op die manier mag de welstandsc commissie bouwplannen toetsen.

5 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is gelegen aan de dorpsrand van Sommelsdijk, ten aanzien van de Stads- en dorpsrand stelt de provinciale kwaliteitskaart (Laag van de stedelijke occupatie) als richtpunt dat ontwikkelingen bijdragen aan het realiseren van een rand met een passende overgangskwaliteit (contact), één en ander zoals nader omschreven in het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte.

Ten einde dit te bewerkstellingen is het van belang dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing in de omgeving van zowel de woningen alsmede het gehele plangebied. Het streefbeeld voor de planlocatie is dat er een fraaie en heldere landschappelijke afronding van het dorp wordt bewerkstelligd waarbij tevens de toegankelijkheid en beleefbaarheid van de dorpsrand wordt verbeterd, dit middels het versterken van fysieke en/of visuele relaties tussen de bestaande woonwijk en het open landschap aan de westzijde van de Prutweg.

Het plangebied valt onder te verdelen in twee gebieden, zijnde het openbare gebied en het woongebied. Ten einde de landschappelijk inpassing te realiseren zijn onderstaand de criteria ten behoeve van de landschappelijke inpassing weergegeven.

Openbaar gebied

- De aan te leggen waterpartij vormt een doorloop van de reeds bestaande waterpartij waardoor er een zichtlijn ontstaat vanuit het open landschap richting de bestaande woonwijk;
- De entree van het plangebied zal groen worden ingericht;
- De straat in het plangebied zal worden ontworpen als zijnde een beplante dorpsstraat welke bestaat uit een laan met aan beide zijden bomen en een groen ingerichte berm. Dit draagt bij aan het dorpse karakter van de planlocatie;
- Parkeergelegenheid wordt zo min mogelijk in het openbare gebied gerealiseerd. Parkeren zal zoveel als mogelijk geschieden op eigen terrein, hetgeen het straatbeeld ten goede komt.

Woongebied

- Ten einde een landelijk uitstraling te creëren is het aantal woningen binnen het plangebied alsmede het volume van de woningen gelimiteerd. Hiermee wordt een lage woondichtheid bewerkstelligd hetgeen passend is binnen dit gebied;
- Ter waarborging van de realisatie van een groene omzoming is in het bestemmingsplan een tuinbestemming opgenomen. Dit deel van de kavels mag niet worden bebouwd en zal worden voorzien van beplanting;
- De erfafscheidingen dienen zoveel mogelijk met beplanting te worden gerealiseerd. Dit wordt gestimuleerd door de positionering van de woning op de kavels. Erfafscheidingen in de vorm van een combinatie van een constructie en begroeiing zijn denkbaar.