



Beeldkwaliteitplan

Rembrandt

gemeente Oud-Beijerland

Beeldkwaliteitplan Rembrandt

gemeente Oud-Beijerland

opdrachtgever		gemeente Oud-Beijerland
nummer		261503.16642.00
datum		6 september 2013
status		beeldkwaliteitplan
referte		mw. I. de Feijter
auteurs		ir. R.A. Sips / ing. F. Mooij



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Beeldkwaliteitskader	5
Hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader	5
Hoofdstuk 4 Openbare ruimte	12
Hoofdstuk 5 Architectuur en vormgeving	14
gebiedsdeel: woon-zorgcentrum	14
gebiedsdeel: woningbouw	18
Hoofdstuk 5 Samenvatting en toetsingscriteria	22

1. Inleiding

Zorginstelling Egmontshof aan de Frans Halsstraat in Oud-Beijerland wordt herontwikkeld. Het bestaande en verouderde zorgcomplex wordt vervangen door nieuwbouw waardoor het zorgaanbod in Oud-Beijerland en de Hoekse Waard wordt gemoderniseerd. Onderdeel van deze herontwikkeling is de realisatie van aanvullende woningbouw. Het nieuwe woon-zorgcentrum en het woongebied worden in onderlinge samenhang en in samenhang met het omliggende gebied ontwikkeld. De herontwikkeling vormt daardoor ruimtelijk en functioneel een meerwaarde voor de omliggende wijk.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen de (bouw)regeling van het vigerende bestemmingsplan. Daarom is voor het nieuwe zorgcomplex en de aanvullende woningbouw een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is daarnaast dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Ten tijde van het opstellen van het beeldkwaliteitplan voor het gehele ontwikkelingsgebied was voor het woon-zorgcentrum Rembrandt reeds een Definitief Ontwerp van Bureau voor Stedebouw en Architectuur Wim de Bruijn ingediend. Op basis van gebiedscriteria in de gemeentelijke Welstandsnota is voor het Definitief Ontwerp een positief welstandsadvies gegeven. Nadien is echter gebleken dat de welstandsnota aangeeft dat bij (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken een beeldkwaliteitplan met welstandscriteria nodig is. Met het onderhavige beeldkwaliteitplan wordt daaraan alsnog voldaan. Het beeldkwaliteitplan biedt inzicht in de architectonische samenhang tussen de verschillende gebiedsdelen in het plangebied en stelt eisen aan de

samenhang van de openbare ruimte. Hiermee is voor het gehele gebied een ruimtelijk toetsingskader opgesteld. De welstandscommissie wordt verzocht om voor alle ontwerpen van vastgoed en openbare ruimte een toetsing uit te voeren op basis van het beeldkwaliteitplan. Het Definitief Ontwerp van het woon-zorgcentrum Rembrandt wordt hierdoor nogmaals getoetst en beoordeeld.

In het beeldkwaliteitplan wordt het ambitieniveau van het herontwikkelingsprogramma uiteengezet. De basis van het beeldkwaliteitplan is het stedenbouwkundig plan van Kokon Architectuur en Stedenbouw. Het beeldkwaliteitplan fungeert na vaststelling door de raad als ruimtelijk toetsingskader voor de Welstandscommissie. In het beeldkwaliteitplan worden uitspraken gedaan over na te streven beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de bouwblokken. De samenhang tussen architectuur en openbare ruimte is daarbij belangrijk. Aandacht wordt besteed aan onder andere de inrichting van de openbare ruimte (onder andere parkeren), rooilijnen en oriëntatie, bebouwingsaccenten, bouwmassa, vormgeving van de bebouwing, materiaal- en kleurgebruik.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 aangegeven welke plaats het beeldkwaliteitplan in het ruimtelijk beleid krijgt. In de hoofdstukken 3 en 4 worden de visie op de ruimtelijke ontwikkeling en het stedenbouwkundig plan verwoord: het ruimtelijk kader. Vervolgens worden in de hoofdstukken 5 en 6 de criteria voor de uitwerking van de openbare ruimte en de bebouwing gegeven.



2. Beeldkwaliteitskader

In de welstandsnota van de gemeente Oud-Beijerland (januari 2010) zijn de belangrijkste welstandscriteria opgenomen die van invloed zijn op het beeldkwaliteitplan. Na vaststelling door de raad maakt het beeldkwaliteitplan onderdeel uit van het gemeentelijke welstandsbeleid.

In de welstandsnota is door middel van een specifieke gebiedstypering het welstandsregime bepaald. Voor het gebied van de zorginstelling Egmontshof geldt een regulier welstandsregime. Het beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en het welstands toezicht is gericht op het handhaven van de basis-kwaliteit van dit gebied. In deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen plaatsvinden. Voor gebieden die aan de randen zijn gelegen, op de overgang van of naar het buitengebied, wordt er extra ambitie toegevoegd en dient welstandshalve extra aandacht te worden besteed aan de architectonische kwaliteit.

In de welstandsnota is per gebiedstype een beoordelingskader uitgewerkt waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te worden getoetst. Voor het gebied van de zorginstelling Egmontshof is bepaald dat er bij nieuwbouw gestreefd dient te worden naar een eigentijdse representatieve vormgeving met bijzondere aandacht voor de alzijdige oriëntatie van het gebouw (zie welstandsnota artikel 5.9).

3. Ruimtelijk kader

Omgeving

Het gebied is onderdeel van de polderstructuur in de Hoekse Waard. Belangrijkste kenmerken zijn de bedijkte polders met kreken en dijken en de weidse-openheid. Oud-Beijerland ligt nabij de monding van het Spui op de Oude Maas aan de noordrand van de Hoekse Waard. Het dorp bestaat uit een kleine historische kern, omringd door verschillende woonwijken en bedrijventerreinen. Het ontwikkelingsgebied ligt aan de zuidkant van Oud-Beijerland en is onderdeel van het in de jaren zeventig gebouwde woongebied Zuidwijk. Er is veel variantie in bouwvormen. In het noordelijk deel bevindt zich een cluster met voorzieningen grenzend aan het nabijgelegen centrumgebied. Aan de zuidzijde ligt de Groeneweg (N217) en het aangrenzende buitengebied. Belangrijke ontsluitingsweg is de Rembrandtstraat, die via de Lange-weg en de Zinkweg aansluit op de N217.

Ontwikkelingsgebied

Het ontwikkelingsgebied wordt grofweg omsloten door de Rembrandtstraat, de Anton Mauvestraat, de N217 en de Frans Halsstraat. Kenmerkend voor het gebied is de groene setting waarin het huidige zorg-complex van Zorgwaard ligt. Het complex dateert uit de jaren zeventig en omvat een centraal in het gebied gelegen complex bestaande uit een paviljoen-achtige voorbouw langs de Rembrandtstraat geflankeerd door twee hogere stervormige woongebouwen langs de N217. De verschillende delen zijn met elkaar verbonden door middel van vleugels waardoor het geclusterde complex compact van opzet is. Langs de Anton van Mauvestraat heeft een zusterflat gestaan die in 2010 gesloopt is. De groene setting van het gebied manifesteert zich met name langs

de randen. Langs de N217 bevindt zich een groene rand met watergang en wandel en fietspaden. De hoofdentree van het gebouw lag aan de zijde van de Groeneweg (N217). De centrale parkeerplaats ligt aan de noordwestzijde van het gebied en is bereikbaar via de Frans Halsstraat en de Rembrandtstraat.

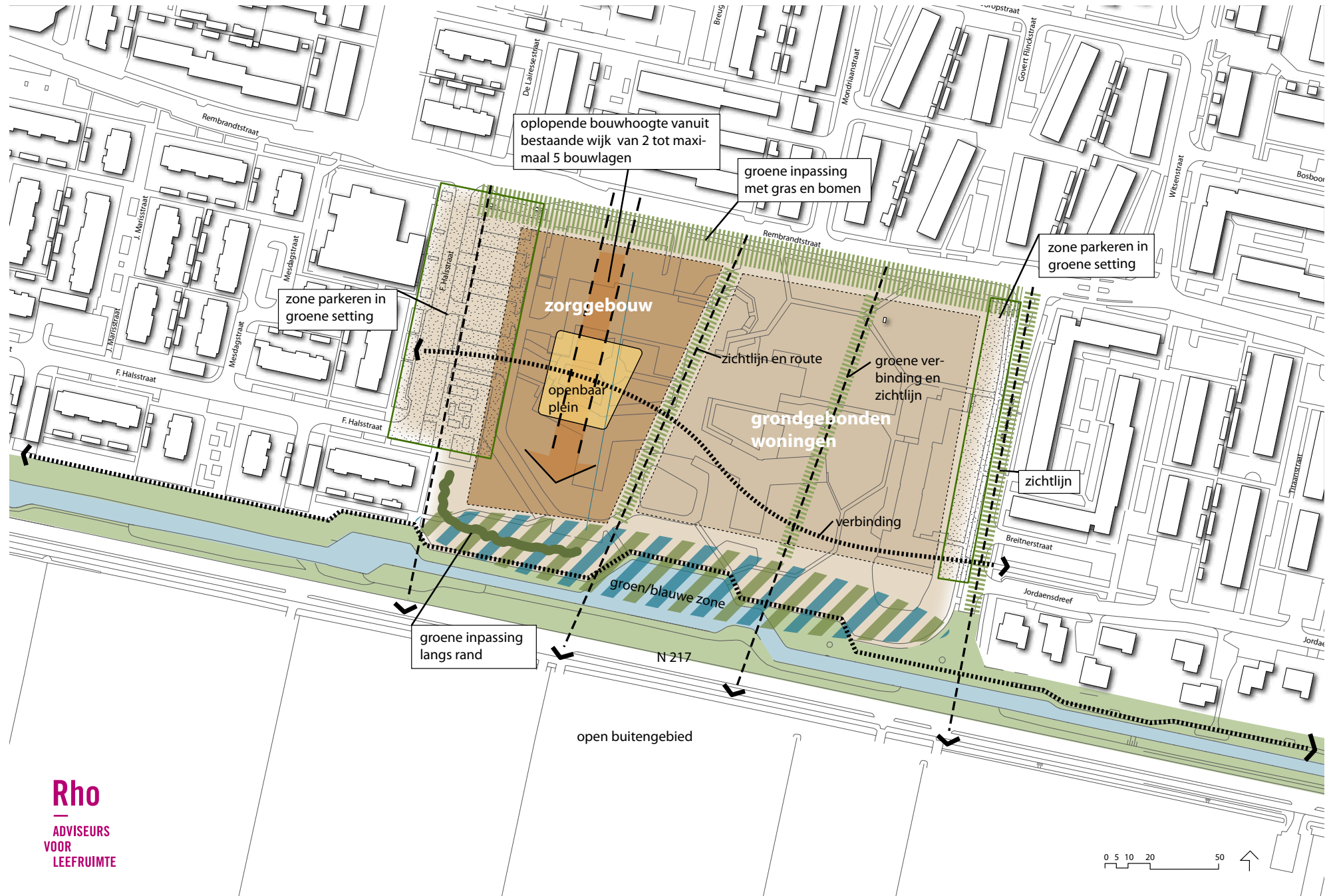
Visie

De bestaande gebouwen van zorginstelling Egmontshof zijn verouderd en hoognodig aan vervanging toe. De bestaande gebouwen zijn inmiddels voor een deel gesloopt om plaats te maken voor een nieuw modern woon-zorgcentrum. In de huidige situatie is het terrein particulier bezit. In de nieuwe situatie wordt het omliggende parkachtige groengebied openbaar. Zichtlijnen op het open landschap worden behouden en versterkt en er worden nieuwe zicht-verbindingen gecreëerd.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van twee gebiedsdelen die in samenhang met elkaar en de omliggende wijk worden ontwikkeld. Het westelijke gebiedsdeel omvat het nieuwe woon-zorgcentrum Rembrandt. In het oostelijke gebiedsdeel worden maximaal 68 woningen gebouwd. Voor het woon-zorgcentrum Rembrandt is door Bureau voor Stedenbouw en Architectuur Wim de Bruijn een definitief ontwerp uitgewerkt. Hierin is een gebouw voorzien met een gelaagde opbouw waarbij de hoogte in aansluiting op de zuidelijke dorpsrand van Oud-Beijerland stapsgewijs oploopt van 2 naar 5 bouw-lagen. De hoogte van 5 bouwlagen zal op voldoende afstand van de naastgelegen woningen (westzijde) aan de rand moeten worden gerealiseerd .

Uitgangspuntenkaart stedenbouwkundig plan





Impressiebeelden verouderde zorgcentrum De Egmontshof

Entree De Egmontshof



Vogelvluchtfoto De Egmontshof

Fotobeelden van de sloop van een deel van het oude zorgcentrum De Egmontshof



Fotobeelden van de sloop van een deel van het oude zorgcentrum De Egmontshof



Behoud van groene schakelfunctie

Belangrijk is de groene schakelfunctie van het gebied tussen dorp en polder (zie ook Integrale dorpsvisie). Deze functie blijft zo veel mogelijk gehandhaafd, maar wordt op een nieuwe wijze ingevuld en vormgegeven. De schakelfunctie is in het stedenbouwkundig ontwerp op verschillende manieren ingevuld:

- De bomen aan de Rembrandtstraat (en enkele in het plangebied) blijven zoveel mogelijk gehandhaafd.
- De zuidrand krijgt een groene inrichting met een grotere waterpartij.
- Tussen de bouwblokken worden groenvoorzieningen aangelegd met zichtlijnen naar het open landschap. Op deze manier wordt het groen als het ware naar binnen getrokken en wordt het gebied verbonden met het landschap.
- In de groene zones van het plangebied wordt een voetpad aangelegd dat het plangebied verbindt met de omliggende wijk en andere groengebieden langs de zuidrand van Oud-Beijerland. Met de aanleg van het voetpad wordt een groot deel van het plangebied openbaar toegankelijk voor bewoners van het gebied en de omliggende wijk. Daarnaast wordt een vrij toegankelijke speelplaats aangelegd.
- In het midden van het plangebied wordt een groene 'scheg' aangelegd, dat het karakter van het groene woonmilieu benadrukt en autoluw wordt.
- Het groene woonmilieu wordt verder vormgegeven door overwegend laagbouw (grondgebonden woningen en wellicht beneden-bovenwoningen) te realiseren.
- Een uitzondering is het woon-zorggebouw. Hier is gekozen voor een gebouw van twee tot vijf bouwlagen. Het gebouw wordt op ruime afstand van de provinciale weg gerealiseerd en 'ingepakt' met bomen, waardoor de effecten op het landschap minimaal zullen zijn.



Impressiebeelden bestaande omgeving

bron: Google Earth / Google Maps

Rembrandtstraat - Mondriaanstraat



Rembrandtstraat



Parkeerterrein zijde Frans Halsstraat



Rembrandtstraat

Woon-zorgcentrum

Het woon-zorgcentrum is samengesteld uit twee zelfstandige delen; een zorg- en een woongebouw. Beide delen zijn zodanig van opzet en positionering dat ze een centrale openbaar toegankelijke ruimte omsluiten. Beide delen liggen vrij in een overwegend groene structuur waardoor een geleidelijke overgang naar de omliggende wijk en het landschap aan de zuidkant van het gebied ontstaat. Het gebouw is ge-laagd vormgegeven; twee bouwlagen in aansluiting op de Rembrandtstraat oplopend naar drie bouwlagen in aansluiting op het openbare plein. Het zuidelijke gebouw aan de N217 heeft een hoogte die oploopt van drie naar vijf bouwlagen.

Het noordelijke gebouw is vierkant van opzet met een centrale open binnenruimte. Hierin zijn de zorg-functies ondergebracht. Dit bouwblok heeft een besloten karakter waarbij de centrale open ruimte is afgesloten van de omgeving en dienst doet als een patio. Het grondvlak is volledig bebouwd op de begane grond en de eerste verdieping. Het zuidelijk deel van het gebouw heeft twee bouwlagen aan de zijde van de Rembrandtstraat oplopend naar drie lagen aan het centrale binnenplein met toevoeging van een technische ruimte op de vierde laag.

Het zuidelijke woongebouw heeft een U-vormige opzet waarbij het gebouw vrijer in de ruimte ligt. Het grond-vlak is trapeziumvormig met een verdraaiing in de ge-vel. Dit bouwdeel herbergt zelfstandige woonfuncties. De noordzijde van het gebouw ligt aan het centrale openbare binnenplein dat de verbindende schakel vormt met de omliggende woongebieden. Het complex en het plein zijn onderdeel van de wijk en vormen een centrale ontmoetingsplek waarbij de interactie tussen bewoners binnen en buiten het complex wordt gesti-muleerd. Het grondvlak van het woongebouw is op de begane grond, de eerste en tweede verdieping volledig bebouwd. Het meest zuidelijke deel van het gebouw loopt op de derde en vierde verdieping door.



Impressiebeelden bestaande omgeving

bron: Google Earth / Google Maps

Frans Halsstraat



Zicht op polderlandschap vanaf Anton Mauvestraat



Anton Mauvestraat

Zone langs de N217



In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Een verder optimalisatie van het parkeren ten behoeve van het woon-zorgcentrum en het nieuwe woongebied is mogelijk. Hierbij zullen keuzes moeten worden gemaakt rondom onder andere de situering en de hoeveelheid van het groen. Uitwerking hiervan gebeurt in een later stadium door de gemeente in overleg met omwonenden, de school en het woon-zorgcentrum.

Woningbouw

Het oostelijke deelgebied biedt ruimte aan maximaal 68 grondgebonden woningen (en mogelijk benedenbovenwoningen). Het woongebied voorziet in een centraal gelegen spievormige autoluwe binnenruimte dat twee bouwblokken van elkaar scheidt. Per bouwblok worden de woningen verdeeld over drie bouwstroken gesitueerd in een U-vormige opzet. De woningen hebben een traditionele opbouw bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De voorkanten van de woningen zijn georiënteerd op de omgevingswegen Rembrandtstraat en Anton de Mauvestraat of op het centrale spievormige middengebied. Hierdoor worden achterkantsituaties voorkomen en ontstaat een aantrekkelijk beeld langs de randen. Aan de zuidkant van het gebied worden twee bouwstroken voorzien met in totaal 12 geschakelde woningen. Deze woningen grenzen aan een waterpartij dat onderdeel is van een brede groene parkzone langs de N217. Deze parkstrook is onderdeel van de groene dorpsrand aan de zuidkant van Oud-Beijerland waarin ook gewandeld kan worden. De woningen aan de waterpartij worden van elkaar gescheiden door een verbingsgebied die vanuit de spievormige binnenruimte doorloopt tot in de groene dorpsrand langs de N217. Langs de randen en in het spievormige middengebied liggen wandel- en voetpaden.

Het plan voorziet in een extra verkeersontsluitingsweg. Deze loopt vanaf de Rembrandtstraat tussen het woon-zorgcentrum en het centraal gelegen woonblok

Stedenbouwkundig plan

bron: Kokon Architectuur en Stedenbouw



door en buigt ter plaatse van de geschakelde woningen af richting de Anton Mauvestraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein (geschakelde woningen) dan wel op parkeerplaatsen langs de weg. De verbindingroute wordt begeleid door bomen die het groene karakter van het gebied benadrukken.

Afweging

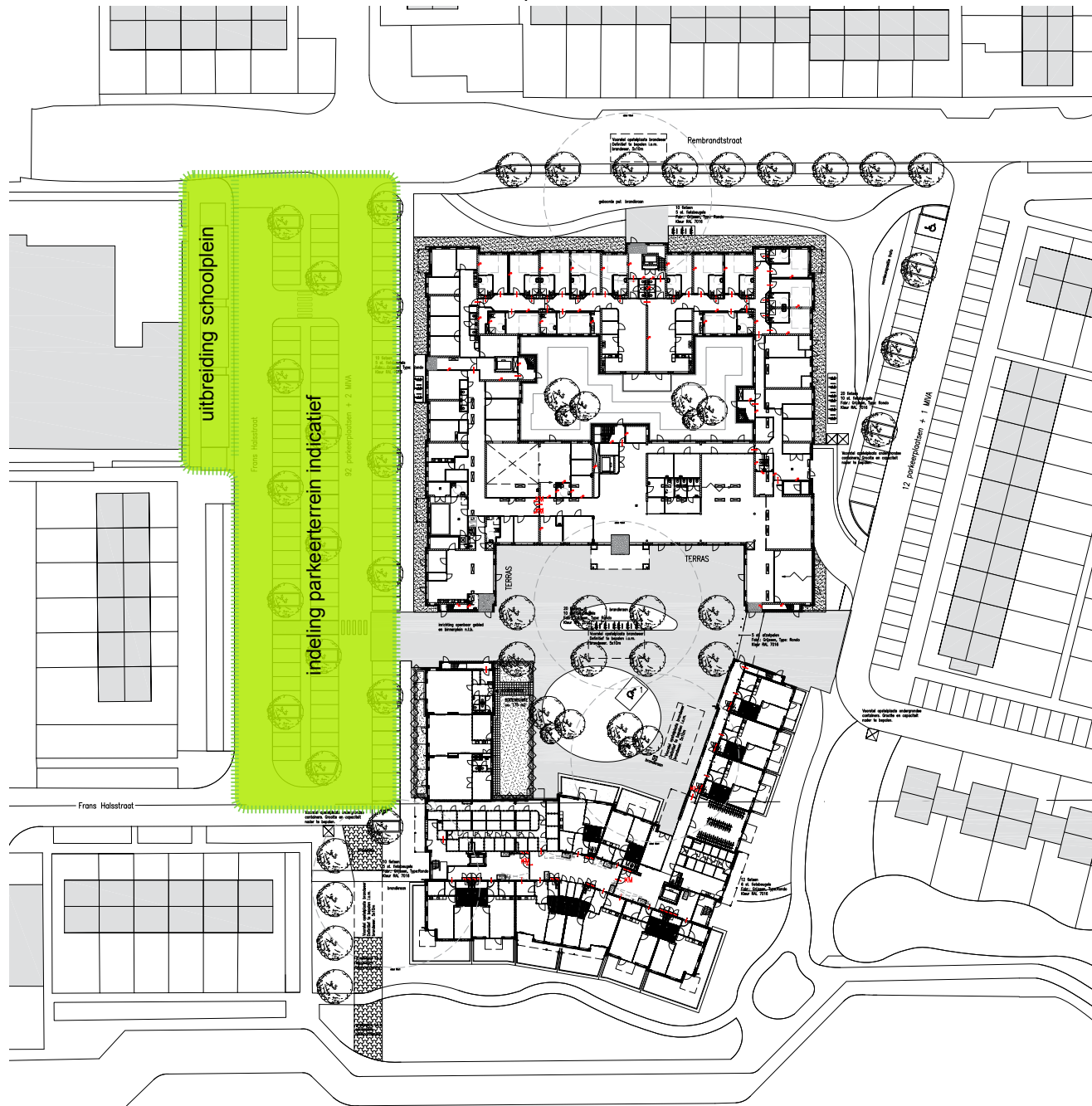
Als gevolg van de bouw van het nieuwe woon-zorgcentrum met woningbouw zal het gebied intensiever bebouwd worden dan tot op heden het geval is geweest. Met het plan transformeert het plangebied van een rommelige verouderde situatie naar een open en eigentijdse omgeving.

Het nieuwe en moderne woon-zorgcomplex wordt een expertisecentrum voor revalidatie en is van belang voor de gehele Hoekse Waard. Dat vraagt om een multifunctioneel gebouw. Daarnaast zal het gebied - in tegenstelling tot de huidige situatie - volledig toegankelijk worden. Een belangrijk uitgangspunt is dat het woon-zorgcentrum een meerwaarde heeft voor de wijk. Zo is er ruimte voor bijvoorbeeld buitenschoolse opvang en zouden wijkbewoners ook gebruik kunnen maken van vergader- en activiteitenruimten en het restaurant. Het nieuwe centrum is daarmee naar buiten gericht en stimuleert de interactie tussen bewoners binnen en buiten het complex. Ook wordt het omliggende en begroeiende gebied openbaar toegankelijk en doorkruisbaar, omwonenden kunnen gebruik maken van de wandel- en voetpaden.

Tussen het nieuwe zorggebouw en basisschool Willibrordus voorziet het plan in herinrichting van het bestaande parkeerterrein (inclusief Frans Halsstraat), voor zowel het te realiseren woon-zorgcentrum als de basisschool. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de uitbreiding van het schoolplein van de basisschool geregeld. Het schoolplein is buiten schooluren vrij toegankelijk voor bewoners uit de

Definitief Ontwerp Rembrandt met aanduiding: indeling parkeerterrein indicatief en uitbreiding schoolplein

bron: Bureau voor Stedebouw en Architectuur Wim de Bruijn



wijk. Het plein heeft daarmee een belangrijke kwaliteit en ontmoetingsfunctie voor de wijk. In het gebied wordt tevens aanvullende woningbouw mogelijk gemaakt. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt zal het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit bieden ten aanzien van het type woningen dat gerealiseerd mag worden. Voorsnog is het uitgangspunt een mix van 56 rijwoningen en 12 geschakelde woningen te realiseren. De oriëntatie van de woningen wordt vastgelegd door gevellijnen op te nemen. De woningen mogen uit maximaal twee bouwlagen bestaan met een kap. Door dit vast te leggen is de stedenbouwkundige kwaliteit geborgd.

Conclusie

Het woon-zorgcentrum en de aanvullende woningbouw worden in onderlinge samenhang en in samenhang met het omliggende gebied ontworpen. De ontwikkeling is gericht op het moderniseren van het zorgaanbod in Oud-Beijerland. Het zorgcentrum wordt daarbij ook in functioneel opzicht onderdeel van de wijk en staat midden in de samenleving. Samen met de herontwikkeling van het woon-zorgcentrum zorgt de aanvullende woningbouw voor een programmatische intensivering van het gebied. Om deze intensivering mogelijk te maken is in de stedenbouwkundige opzet aansluiting gezocht bij zowel de omliggende buurt als de huidige groene functie van het gebied. Daar waar nu extensief laagwaardig groen aanwezig is wordt groen in het nieuwe plan vertaald in een raamwerk van kwalitatief openbaar groen. De 'buitenrand' krijgt een speciale behandeling waarbij er een ruime groenblauwe buffer tussen de provinciale weg en bebouwing blijft bestaan. Hiermee behoudt het gebied zijn functie als groene schakel tussen dorp en polder.

4. Openbare ruimte

Algemeen beeld

De openbare ruimte wordt in het hele plangebied uniform uitgevoerd met dezelfde materialisering. Het profiel bestaat uit een rijbaan in twee richtingen. Waar mogelijk komen vrijliggende wandel- en voetpaden. Fietsverkeer wordt afgewikkeld via de rijbaan. Uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte is het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Het HIOR bevat gemeentelijke civieltechnische eisen die gericht zijn op een zo optimaal mogelijk ingerichte en goed beheerbare openbare ruimte.

Binnenplein

Het door het woon-zorgcentrum omsloten binnenplein vormt een bijzonder onderdeel van de openbare ruimte. Het plein vormt een centraal onderdeel van de voetgangersroute die over het plein in oost-westrichting door het gebied loopt. Aan het plein liggen tevens de hoofdentrees van de gebouwen. Het plein vormt de verbindende schakel tussen de twee gebouwen onderling en de omliggende woongebieden ter weerszijden van het woon-zorgcomplex. Het plein wordt autovrij ingericht. Specifieke vervoersdiensten, zoals taxi's, invalidenvervoer en hulpdiensten kunnen indien nodig er wel gebruik van maken. Bevoorradingsverkeer zal via een aparte toegang aan de oostelijke zijde van het zorggebouw worden afgewikkeld. Aan de noordzijde van het plein (zonzijde) is ruimte voor terrassen. Het plein krijgt een aantrekkelijke inrichting met bomen, zitgelegenheden en een gevarieerde bestrating.



sfeerbeelden



Parkeren

Parkeren vindt plaats in parkeervakken aan de westelijke en oostelijke zijde van het woon-zorgcentrum. De Frans Halsstraat wordt in overleg met omwonenden, school en het woon-zorgcentrum heringericht.

Water

Aan de zuidzijde wordt een brede groenzone voorzien. In deze groenzone is ruimte opgenomen voor een waterpartij. Deze waterpartij heeft een organische vorm bestaande uit gebogen lijnen met natuurlijke oevers (flauwe taluds). De noordoever grenst rechtstreeks aan de achtertuinen van de geschakelde woningen. Tussen deze woningen door is een doorsteek via een verbinding mogelijk over het water. Het water dient als waterberging voor de opvang van regenwater (retentiegebied) en ter compensatie voor de toename aan verharding in het gebied. Het extra water vormt daarnaast een toegevoegde waarde voor de woonkwaliteit en het woonmilieu in het gebied.

Groen

De groene ruimtes zijn heel nadrukkelijk aan de noord- en zuidrand van het gebied voorzien en zijn openbaar toegankelijk. Met name de zuidrand vormt een robuuste parkachtige strook met water, groen, wandel- en voetpaden. Het vormt een lineair park met een breed profiel. Langs de Rembrandtstraat wordt een brede groenstrook gerealiseerd. De woningen blijven hierdoor op ruime afstand van de weg. De bouwblokken worden van elkaar gescheiden door groene zones. Hierdoor wordt het deelgebied verbonden met de groenstructuur aan de zuidkant. Aan de zuidkant wordt de groene structuur nog versterkt door de aanleg van een waterpartij en een voetpad. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk ge-



Oude situatie met routestructuur rond de locatie



Nieuwe fijnmazige routestructuur en doorkruisbaarheid door openbaar gebied

bied waar bewoners en omwonenden kunnen wandelen. In de groene binnenruimte tussen de woonblokken zal een kinderspeelplaats worden gerealiseerd. Zo vormt de groene binnenruimte een luw en lommerrijk hof.

Voetpaden

De wandel- en voetpaden vormen een zelfstandig netwerk gekoppeld aan de openbare ruimte aan de noord- en zuidzijde van het gebied en tussen de ontwikkelingsvelden door. De overwegend gebogen en gekromde paden vormen een organisch lijnenpatroon. Het parkachtige gebied met vloeiende wandel- en voetpaden en waterpartijen vormt het tegenbeeld van de strakke orthogonale opzet van de gebouwen.

Het gebied was in eigendom van de Zorginstelling Egmontshof. Enkele paden konden door omwonenden worden gebruikt, maar de doorkruisbaarheid en toegankelijkheid van het terrein was niet optimaal. Een groot deel van gebied wordt na de ontwikkeling van Rembrandt openbaar en toegankelijk. Zo ontstaat een fijnmazige routestructuur tussen de blokken door. De routes verbinden zo plekken aan het water, besloten groentjes en het plein. Zo worden de nieuwe blokken sterk betrokken bij de omliggende buurt.

Fasering

Het gehele project wordt in drie fasen uitgevoerd. Hierover is met de omwonenden gecommuniceerd met een stappenplan. In de fasen waarin terreinen braak liggen zal de groene uitstraling worden behouden. De terreinen zullen dan worden beheerd zodat het gebied er visueel onderhouden uit zal zien.

5. Architectuur en vormgeving gebiedsdeel: woon-zorgcentrum

Algemeen

Dit ontwerp van het complex Rembrandt behelst de bouw van een woon- en een zorgcentrum in de vorm van twee zelfstandige bouwdelen, een zorg- en een woongebouw. Beide gebouwen omsluiten een centraal gelegen en openbaar toegankelijk binnenplein dat het verbindend element vormt binnen het woon-zorgcentrum en met de bewoners van de omliggende woonwijk. Belangrijk uitgangspunt bij de opzet van het gebouw is dat het geen massale en instituutachtige uitstraling krijgt. Er wordt aangesloten bij de sfeer van een woonwijk en het gebouw heeft een kleinschalige en dorspe uitstraling.

Met kleinschalig dorpsachtig wordt in dit geval bedoeld: geen lange ononderbroken gevelwanden, een kleinschalige gevelindeling en afwisselende massaopbouw. Vanuit de aard van het gebouw, bestaat het zorggebouw uit twee relatief grote volumes. De (zorg)woningen zijn gelijkvloerse appartementen en worden derhalve gestapeld. Het kleinere van de twee bouwblokken bestaat deels uit 5 lagen. Aangezien het om een uitzondering gaat (het overgrote deel van het plan is lager) doet dit geen afbreuk aan het algehele beeld van een kleinschalige, dorpse uitstraling, passend bij de schaal van Oud-Beijerland en de aangrenzende buurt. Om deze uitstraling te bereiken wordt met diverse architectonische middelen verticale geleding nagestreefd, die een pandsgewijze opbouw suggereert. Dit gebeurt onder andere door toepassing van diversiteit in kleur- en materiaalgebruik, verschil in dakbeëindigingen en verschillende behandeling van buitenruimtes en gevelopeningen.

Massa

Het gebouw heeft een gelaagde opbouw. Het grondvlak omsluit een kleine binnenruimte die de patio/binnentuin

van het gebouw vormt. Het noordelijk bouwdeel heeft een hoogte van 2 bouwlagen oplopend naar 3 bouwlagen aan het centrale plein. Het grondvlak heeft een u-vormige opzet met een een binnenstraat waaraan de woningen zijn gelegen. Dit bouwdeel heeft een hoogte van 3 bouwlagen grenzend aan het plein oplopend naar 5 bouwlagen op de kop van het gebouw naar de provinciale weg. Hiermee wordt een hoogteaccent gemaakt richting het open polderlandschap aan de zuidkant van het dorp.

De opzet van het gebouw is gelaagd en zorgvuldig vormgegeven. Daarbij is rekening gehouden met aansluiting op en overgang naar de omliggende bebouwing en eventuele schaduwwerking in verband met de hoogte. Door een trapsgewijze opbouw is het complex laag gehouden langs de bestaande woonbebouwing aan de Rembrandtstraat met een oplopende hoogte in aansluiting op de provinciale (rand)weg. Het gebouw wordt omgeven door groen.

De overgang tussen het zuidelijk hoge deel (vijf lagen) en de naastgelegen bestaande woningen aan de rand (2 lagen met kap) is het meest direct. Echter de tussenruimte is, met een afstand van ca. 30 m, meer dan voldoende. De gevel richting het nieuwe complex betreft een zijgevel. De bewoners hebben geen direct zicht op het gebouw. Deze ruimte is daarnaast ingeplant met bomen, waarmee de overgang aan deze zijde wordt verzacht.

Alzijdig karakter

Het alzijdige karakter van het complex is belangrijk. Rondom én aan de binnenzijde worden representatieve gevels gerealiseerd. Dit is van ook belang omdat er op enkele plekken naar binnen gekeerde gevels boven het dak uit steken.

Gevelopbouw

Ondanks dat het complex één geheel vormt is bij de vormgeving van de gevels de diversiteit en de individualiteit benadrukt. Daarbij wordt een verticale geleding als uitgangspunt gehanteerd waarbij het gebouw een evenwichtige partiëring krijgt waardoor de kleinschaligheid wordt geaccentueerd. Door verspringingen en (uit)sparingen in de opbouw van de gevels wordt een afwisselend beeld gecreëerd.

Daken

De gelaagde opbouw van het gebouw en de individuele opzet van de gevels wordt versterkt door te variëren in de opbouw van het dakenlandschap. De verschillende onderdelen van het complex hebben een plat dak. Op strategische plekken zijn dakkappen toegepast waardoor de individualiteit wordt benadrukt. Op de verdiepingsovergangen van het gebouw zijn verspringende dakvlakken toegepast waarmee de hoogte-overgangen worden ingeleid.

Kleur- en materiaalgebruik

Het afwisselend toepassen van metselwerk met enkele (maximaal 4) ingetogen aardse kleuren dient een divers, doch genuanceerd totaalbeeld op te leveren. Op de daken worden keramische donkergrijze dakpannen toegepast. Kozijnen, hekwerken, daklijsten en andere gebouwdelen dienen op een hoogwaardige, samenhangende manier kwaliteit te geven aan de gebouwen. Installaties en noodvoorzieningen worden altijd onzichtbaar toegepast of anders geïntegreerd met de architectuur van het gebouw. Beeldbepalende details worden na beoordeling van de welstandscommissie vastgelegd.

Impressies zorggebouw Rembrandt

bron: Bureau voor Stedebouw en Architectuur Wim de Bruijn



Noordwestzijde



Zuidoostzijde

ontwerpprincipes

alzijdige oriëntatie

verticale parcellering op pandniveau

aaneengesloten pandjesstructuur

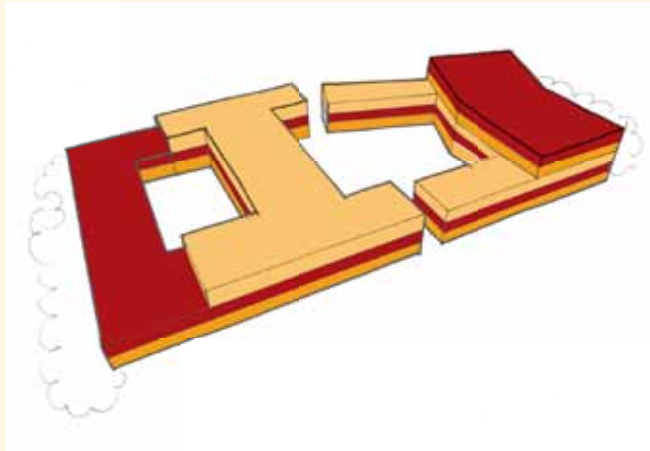
kleinschalige samenhangende bouwdelen: dorpse sfeer

géén grootschaligheid en complexvorming

kleinschalige en dorpse uitstraling

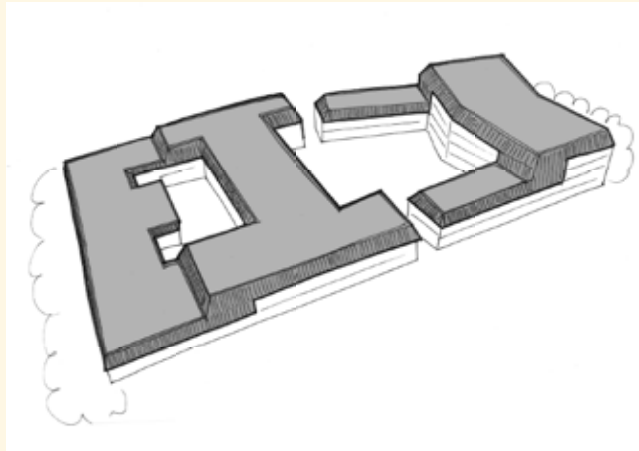
Massa:

Het woongebouw en het zorggebouw vormen samen één geheel en hebben een gelaagde opbouw.



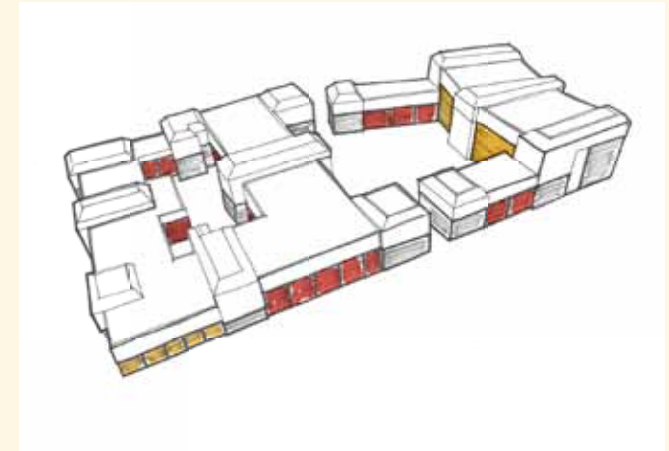
Dak:

Opbouw middels verspringende dakvlakken vormt verbindend element van het gebouw.



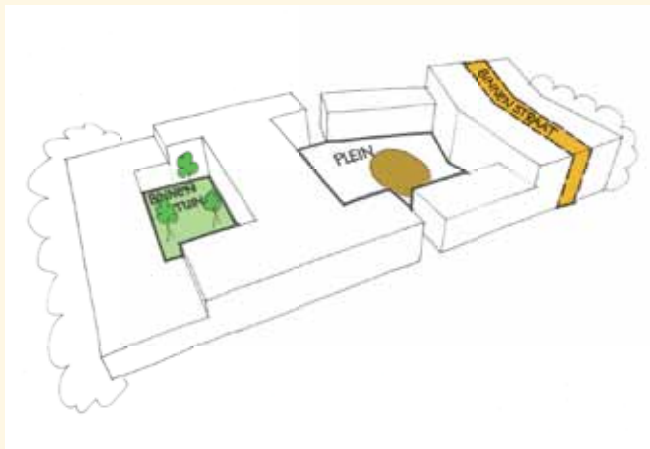
Parcellering:

Verticale parcellering op pandniveau benadrukt de kleinschaligheid en leesbaarheid van het gebouw.



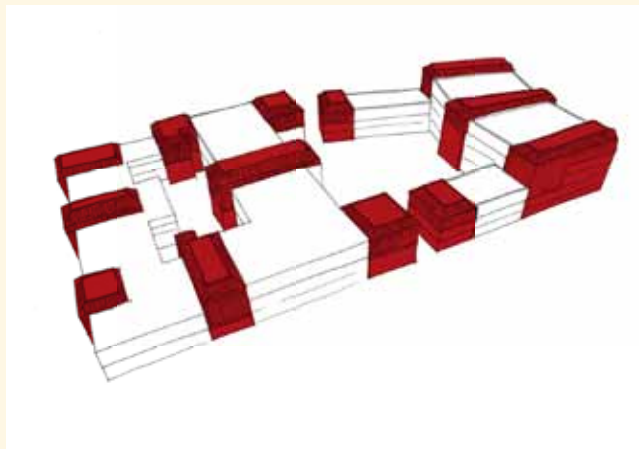
Openbare ruimte:

Woon- en zorggebouw hebben eigen binnenruimtes en een binnenplein koppelt de bouwdelen aan elkaar.



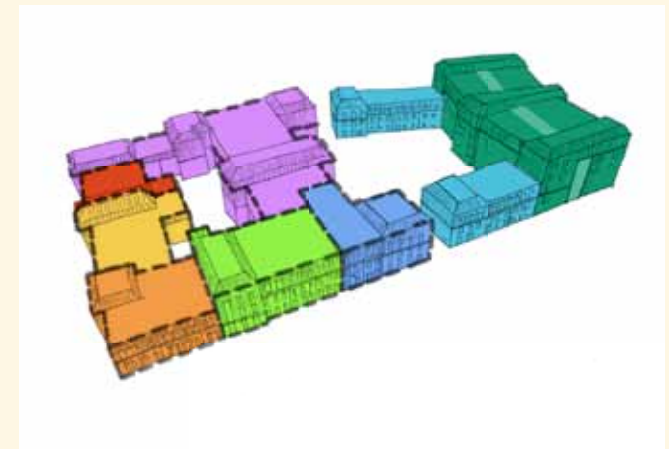
Accenten:

Entrees, koppen en hoeken zijn geaccentueerd in hoogte en vorm.



Geveldiversiteit:

De verschillende functies zijn aanleiding tot een grote diversiteit van de gevelinvullingen.





voorbeeld van pannendaken



voorbeeld van loggia's en inpandige balkons

voorbeelden van het woon-zorgcentrum

kleurstelling in aardetinten

parcellering gevels

aaneengesloten gevels

baksteen



voorbeeld van verticale parcellering

samengesteld gebouw / gelaagde opbouw

sfeer- en referentiebeelden

traditioneel materiaalgebruik

geen complex maar dorpse uistraling

afwisselend dakenlandschap

voorbeeld van gelaagde opbouw



voorbeeld van pandjesstructuur en individuele gevels



voorbeeld van binnenplein



Architectuur en vormgeving

gebiedsdeel: woningbouw

Algemeen

Het woongebied dient qua sfeer en uitstraling afgestemd te zijn op het woon-zorgcentrum. Beide gebieden zijn als één familie herkenbaar. De afstemming kan per blokniveau plaatsvinden waarbij de bouwstroken onderling kunnen verschillen en variëren. De opzet en opbouw is echter afgestemd op de omliggende woonbebouwing. Deze bestaat overwegend uit een rechthoekige blokverkeveling met grondgebonden woningen. Door de opzet van de openbare ruimte wordt ook een verbinding gelegd tussen deze gebieden onderling. De woningen zijn verdeeld over twee deelgebieden die van elkaar gescheiden worden door een centrale binnenruimte. Via deze ruimte wordt een (zicht)verbinding gelegd tussen het aangrenzende woongebied van Zuidwijk, het te ontwikkelen woongebied en het zuidelijk gelegen polderlandschap van de Hoekse Waard. Onderstaand worden enkele algemene richtlijnen gegeven voor de architectuur en vormgeving van deze woningen. Om in te kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt is het belangrijk om flexibiliteit te behouden ten aanzien van het type woningen dat gerealiseerd mag worden.

Woonblokken

De twee bouwblokken liggen gedraaid ten opzichte van elkaar waardoor een spievormige open binnenruimte ontstaat die als groen openbaar toegankelijk gebied fungeert. Elk bouwblok bestaat uit drie bouwstroken met twee lange noord-zuidgerichte bouwstroken waarvan de achtertuinen aan de binnenzijde ruggelings aan elkaar grenzen met op de kop aan de zijde van de Rembrandstraat een kortere oost-westgerichte bouwstrook. Vooralsnog is het uitgangspunt

ten aanzien van het woningbouwprogramma een mix van 56 rijwoningen en 12 geschakelde woningen.

Massa

De grondgebonden woningen hebben een traditionele opzet bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een kap.

Oriëntatie

De woningen worden georiënteerd op de openbare ruimte. De gevels staan daarbij in een doorlopende rooilijn. De rijwoningen hebben voorlangs een voetpad waaraan een voortuin grenst. Aan de achterzijde bevindt zich een tuin met een berging. De tuinen worden ontsloten door een achterpad. De geschakelde woningen hebben een vergelijkbare opzet met een diepere voortuin en ruimte voor één of twee opstelplekken op eigen terrein. De tuinen zijn georiënteerd op het zuiden en grenzen aan een waterpartij.

Gevelopbouw

In de opbouw van de gevels dienen de woningen, ondanks dat ze aaneengesloten worden gebouwd, bij voorkeur als individuele woning herkenbaar te zijn. Een verticale opbouw en geleding van de gevel is daarbij het uitgangspunt.

Daken

De grondgebonden woningen worden afgedekt met een kap. Daarbij wordt uitgegaan van een zadeldak type langskap. Op strategische plekken, bijvoorbeeld op de hoeken, kan de nokrichting verdraaid worden of een hoogtevariatie worden toegepast waardoor afwisseling in de opbouw ontstaat en de individualiteit wordt benadrukt.

Kleur- en materiaalgebruik

Ook de toepassing van het kleur- en materiaalgebruik wordt afgestemd op het woon-zorgcentrum. De woningen worden opgetrokken uit traditionele materialen bij voorkeur baksteen, eventueel gecombineerd met hout. Het afwisselend toepassen van ingetogen aardse kleuren dient een divers, doch genuanceerd totaalbeeld op te leveren. Op daken worden keramische donkergrijze dakpannen toegepast. Kozijnen, hekwerken, daklijsten en andere gebouwdelen dienen op een hoogwaardige, samenhangende manier kwaliteit te geven aan de gebouwen. Beeldbepalende details worden na beoordeling van de welstandscommissie vastgelegd.

voorbeelden van geschakelde woningen



Rijwoningen en individualiteit

baksteen

traditioneel materiaalgebruik

zorgvuldige detaillering en kleine accenten

één of twee bouwlagen met kap



Moderne vormgeving met hoogwaardige detaillering



Sfeer- en referentiebeelden

dorps karakter

voorbeeld van wonen aan de waterkant



voorbeeld van geschakelde woningen met zorgvuldige detaillering



voorbeeld van wonen aan openbaar groen



voorbeeld van wonen aan een laan



voorbeeld van doorlopende kap



Sfeer- en referentiebeelden

voorbeelden van rijwoningen

dorps karakter

twee bouwlagen met kap

baksteen

zorgvuldige detaillering en kleine accenten

traditionele grondgebonden woningen

afstemming met omgeving

voorbeeld van twee bouwlagen met kap



voorbeeld van hoekaccenten (dak en raampartij)



zorgvuldige detaillering





begroeide hekwerken

gemetselde tuinmuurtjes

hagen

tuinmuurtjes

Erfscheidingsen

Op de overgang van de openbare ruimte en de private kavels speelt de vormgeving van erfscheidingsen een belangrijke rol.

Om de wijk een verzorgde en groene uitstraling mee te geven kunnen erfscheidingsen langs de openbare ruimte bestaan uit tuinmuren, hekwerken en groen zoals hagen en al of niet begroeide zwarte (spijlen) hekwerken. Erfscheidingsen zijn onderdeel van de architectuur van de woning en kavel.

Voor de voortuinen bij rijwoningen geldt dat aan de voorzijde de erfseiding kan bestaan uit tuinmuurtjes, groenblijvende hagen of zwarte spijlenhekwerken of combinaties daarvan tot maximaal 1 m hoog.

Aan de zij- en achterzijde van kavels grenzend aan de openbare ruimte worden erfsgrenzen vormgegeven met tuinmuren tot 1.20 m gecombineerd met (begroeide) hekwerken, zwarte (spijlen)hekken, klimgroen en hagen of combinaties daarvan tot 2 m hoog.

Bij achtertuinten aan het water worden de overgangen bij voorkeur vormgegeven met open tuinen langs de oever. Hekwerken langs het water tot 1 m hoog (veiligheid kinderen).

6. Samenvatting toetsingscriteria

Openbare ruimte

- Een openbaar en autoluw binnenplein vormt het scharnierpunt van het woon-zorgcentrum en de verbindende schakel met het omliggende woongebied. Het plein wordt aantrekkelijk ingericht.
- Herinrichting van het gebied aan de Frans Halsstraat in overleg met omwonenden, school en het woon-zorgcentrum Rembrandt.
- Het omliggende parkachtige groengebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt.
- Extra waterbering wordt voorzien in de brede groenzone langs de Groeneweg (N217).
- Bebouwing langs Rembrandtstraat wordt op gereede afstand van de weg gesitueerd met ruimte voor een ruime groenstrook/plantsoen langs de weg.
- Een kinderspeelplaats wordt voorzien in het spievormige en autoluwe binnengebied.
- Een langzaamverkeersnetwerk van wandel- en voetpaden wordt gekoppeld aan de openbare ruimte en openbaar toegankelijk gemaakt.
- Versterken van de groene dorpsrand langs de Groeneweg. Dit wordt een robuuste parkstrook met water, groen, wandel- en voetpaden.

Woon-zorgcentrum Rembrandt

- Het nieuwe woon-zorgcentrum wordt een gebouw bestaande uit twee zelfstandige delen waartussen een centraal gelegen binnenplein wordt voorzien.
- Het gebouw wordt omgeven door groene gebieden.
- Het centrale binnenplein is openbaar toegankelijk ook voor omwonenden.
- Het gebouw heeft een gelaagde opbouw waarbij rekening wordt gehouden met eventuele schaduwwerking van het gebouw en de aansluiting op de omgeving.
- Er wordt gestreefd naar een zorgvuldige overgang naar de omliggende bebouwing door uit te gaan van een gebouw waarvan de hoogte trapsgewijs oploopt van 2 bouwlagen aan de Rembrandtstraat naar maximaal 5 bouwlagen in aansluiting op de Groeneweg (N217).
- Het gebouw heeft géén massale en instituutachtige uitstraling maar een kleinschalige en dorpse uitstraling.
- Bij de vormgeving van de gevels wordt een gevarieerd gevelbeeld gecreëerd. Daarbij staat centraal:
 - diversiteit binnen bandbreedte;
 - individualiteit;
 - verticale geleiding /gevelindeling;
 - kleinschalige partiëring.
- Er wordt gestreefd naar een gevarieerd en afwisselend dakenlandschap met zowel platte daken, verspringende dakvlakken bij hoogte-overgangen en volledige dakkappen op strategische plaatsen.
- Er wordt gestreefd naar een gevarieerd kleur- en traditioneel materiaalgebruik waarbij als uitgangspunt geldt ingetogen warme aardse kleuren.

Woongebied

- De sfeer en uitstraling van het woongebied versus woon-zorgcentrum wordt op blokniveau afgestemd.
- De opzet en opbouw wordt afgestemd op de omliggende bebouwing (strokenverkaveling met grondgebonden woningen).
- De inrichting, opbouw en opzet van de openbare ruimte verbindt het ontwikkelingsgebied, het polderlandschap en de omliggende woongebieden onderling met elkaar.
- Het woningbouwprogramma is flexibel om in te kunnen blijven spelen op ontwikkelingen in de markt.
- Rijwoningen (mogelijk beneden-bovenwoningen):
 - De woningen hebben een traditionele opzet bestaande uit max. 2 bouwlagen met kap;
 - De voorgevels van de woningen staan in een doorlopende rooilijn;
 - Er wordt gestreefd naar voorkantsituaties langs en oriëntatie van de woningen op de openbare ruimtes.
- De geschakelde woningen:
 - De woningen hebben een traditionele opzet bestaande uit max. 2 bouwlagen met kap;
 - Woningen staan in een doorlopende rooilijn;
 - Tuinen zijn georiënteerd op het zuiden en grenzen aan een waterpartij;
 - Woningen hebben een garage met ten minste één opstelplek.
- De gevels hebben een verticale opbouw.
- De woningen worden afgedekt met kap.
- Er wordt gestreefd naar traditioneel materiaalgebruik zoals bakstenen waarbij als uitgangspunt geldt ingetogen warme aardse kleuren.