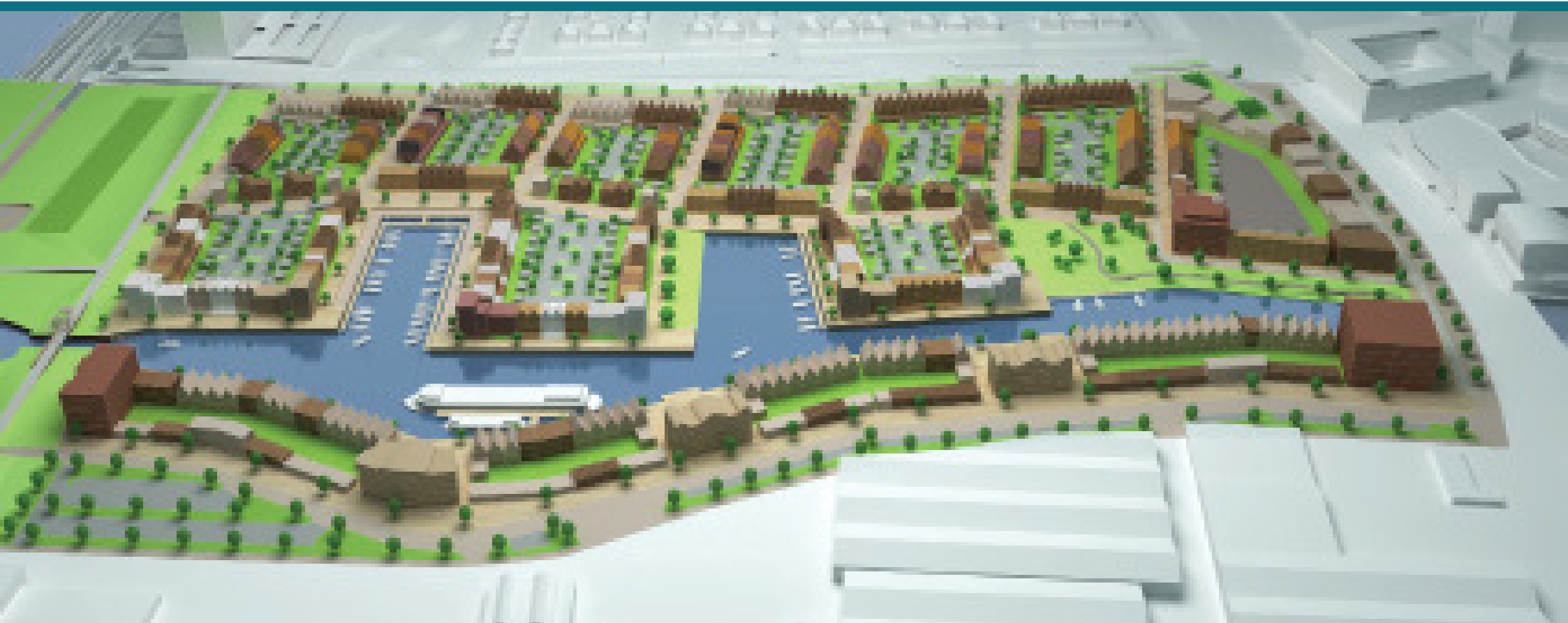
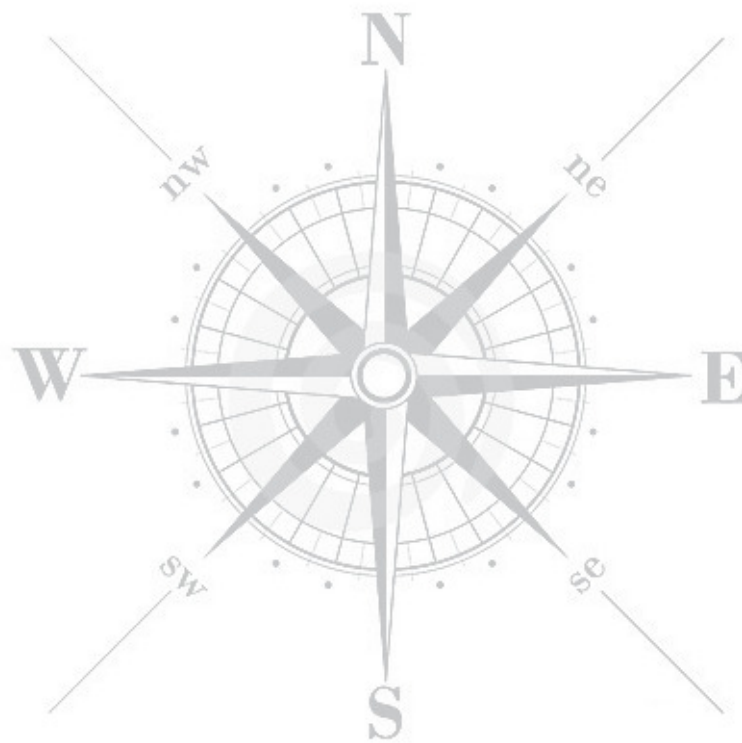


Beeldkwaliteitsplan Spijkenisse

Definitief **Haven**
30 mei 2016





Colofon

Projectteam De Elementen

Ruud de Graaf
Klaas Boonstra
Cor Tramper e.a.

Soeters Van Eldonk architecten

Sjoerd Soeters
Mariëtte Broesterhuizen
Brigitte de Wit

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Voorwoord	4
Borging Beeldkwaliteit	5

2. Beeldkwaliteit in breder verband

Kwaliteit en supervisie	7
Welstand	7
Relatie met de welstandsnota	7
Relatie met het bestemmingsplan	7

3. Stedebouwkundig Plan

Stedebouwkundig Plan	8
Openbare Ruimte	8

4. Visie beeldkwaliteit

Algemene richtlijnen architectuur	10
Balkons	12
Parkeren	13
Algemene richtlijnen openbare ruimte	14
Specifieke richtlijnen door identiteit	17

5. Richtlijnen Koopmansbuurt

Sfeer	18
Aanvullende criteria Veerkade	19
Aanvullende criteria Veerweg	20
Aanvullende criteria openbare ruimte	21

6. Richtlijnen Haven

Sfeer	22
Aanvullende criteria architectuur	23
Encroachment zone	24
Aanvullende criteria openbare ruimte	27

7. Richtlijnen Buurt

Sfeer	28
Aanvullende criteria architectuur	29
Aanvullende criteria openbare ruimte	31

1. Inleiding

Voorwoord

Water is nooit ver weg in Spijkenisse. De zone langs de Oude Maas is de laatste jaren omarmd als een bijzondere locatie om te wonen. Het laatste deelproject van De Elementen, Spijkenisse Haven, zal de verbindende schakel zijn tussen het centrum en het water. De Haven biedt mogelijkheden voor een woonmilieu dat de gemeente Nissewaard nog niet kent. Er is ruimte voor detailhandel, dienstverlening en horeca maar vooral veel ruimte om aan het water te wonen en verblijven.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de openbare ruimte en de bebouwing met als doel de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De in dit plan geformuleerde architectonische richtlijnen vormen voor de ontwikkelaar, gemeente, architecten en andere ontwerpers een kader voor de verdere uitwerking. De richtlijnen garanderen dat de samenhang, ambitie en uitgangspunten van het Masterplan Spijkenisse Haven overeind blijven en worden versterkt.

Zowel de concrete als abstracte richtlijnen in dit Beeldkwaliteitsplan zijn richtinggevende startpunten voor een dialoog tussen ontwerper en het Kwaliteitsteam, waarin op inhoudelijke gronden gezocht wordt naar de beste manier om het beoogde doel te bereiken. Het Beeldkwaliteitsplan is daarnaast vooral ook een inspiratiebron. Het geeft een indruk van de beoogde sfeer en kwaliteiten van Spijkenisse Haven.



Situatie



“The variety of each is dominated by the harmony of the whole”

Borging beeldkwaliteit

Met het Beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgesteld die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied zullen waarborgen. De richtlijnen hebben betrekking op de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Met de kaders en richtlijnen wordt niet alleen de kwaliteit van individuele gebouwen en straten gewaarborgd, maar wordt vooral ook de samenhang binnen het plan zeker gesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan wordt bewust als instrument ingezet om de grote bandbreedte van architectonische expressie, die is ontstaan door de oneindig vele mogelijkheden in techniek en materialisering, te kunnen inkaderen tot een overzichtelijker scala. Dit streven komt voort uit het idee dat in de haven van Spijkenisse de autonomie van de architectuur ondergeschikt is aan de stedenbouw. Het is essentieel een juiste balans te vinden tussen variatie en harmonie van de architectuur, die recht doet aan de stedenbouwkundige setting. Voor Spijkenisse Haven geldt, in de woorden van Raymond Unwin: “the variety of each is dominated by the harmony of the whole”

Het Beeldkwaliteitsplan beschrijft niet alleen randvoorwaarden en uitgangspunten, maar geeft tevens inzicht in het proces om de kwaliteit tot stand te brengen. Immers is het niet alleen zaak de kwaliteit bij de totstandkoming van het plan Spijkenisse Haven te verzekeren, maar het is van belang om deze kwaliteit ook in de toekomst te kunnen garanderen.



Impressie Spijkenisse Haven

2. Beeldkwaliteit in een breder verband

Kwaliteitsteam en supervisie

Voor de bewaking van de kwaliteit van de architectonische uitwerking wordt bij Spijkenisse Haven gewerkt met een Kwaliteitsteam. In het Kwaliteitsteam vervult de stedenbouwkundig ontwerper van het plan de rol van supervisor. Naast de supervisor hebben de gemeentelijke projectleider en de gemeentelijke stedenbouwkundige zitting in het team. Het aldus samengestelde Kwaliteitsteam vertegenwoordigt het gedachtengoed van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan en zal de verschillende ontwerpers begeleiden in het ontwerpproces. De uitwerkingen in de vorm van gebouwontwerpen zullen uitsluitend na goedkeuring door het Kwaliteitsteam aan de Welstand worden voorgelegd.

Het Kwaliteitsteam richt zich op de integrale stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plan en heeft een adviserende rol bij de selectie van architecten en overige ontwerpers. Ze heeft als taak alle ontwerpers zo te sturen dat zij de oorspronkelijke gedachte van het plan versterken. Juist hierin is de afstemming tussen de verschillende ontwerpen van belang. De regels en richtlijnen uit dit Beeldkwaliteitsplan vormen het toetsingskader voor de gebouwen. Ze zullen flexibel worden toegepast wanneer er betere oplossingen worden voorgesteld dan in de richtlijnen beschreven en een ontwerper ideeën heeft die het plan met voortschrijdend inzicht aanscherpen en verbeteren.

Welstand

De Welstandscommissie is een onafhankelijk adviesorgaan, dat het gemeentebestuur adviseert over ruimtelijke kwaliteit. Haar taken zijn wettelijk vastgelegd. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de Welstandscommissie. Zij bewaakt de ruimtelijke kwaliteit en esthetische samenhang in ontwikkelingen en baseert zich daarbij op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid. Met het vastleggen van de criteria in dit Beeldkwaliteitsplan worden de kwaliteit en het ambitieniveau geborgd.

Het Beeldkwaliteitplan voor de Haven is leidend voor de begeleiding van individuele planontwikkelingen. Bij de eerste ontwerp schetsen zal het supervisieteam, bestaande uit supervisor, stedenbouwkundige en projectleider, de voorstellen beoordelen en van commentaar voorzien, waarbij de welstandscommissie meekijkt en zonodig aanvullende opmerkingen maakt. Verderop in het proces zal er bij de uitwerking van de eerste schetsen naar VO eenzelfde consultatie van de Welstandscommissie plaatsvinden, en nogmaals tijdens het DO proces, zodat de commissie, wanneer een vergunningsaanvraag voorligt, volledig op de hoogte is van de ontwikkelingsgeschiedenis, en een accoord in feite de bevestiging is van de sturing tijdens het totale proces.

Relatie met de Welstandsnota

Het Beeldkwaliteitsplan Spijkenisse Haven dicteert het ambitieniveau voor welstand. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Nissewaard. Door het opstellen van het welstandsbeleid kan de gemeente een effectief en controleerbaar welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

De Welstandsnota geeft richting in hoofdlijnen en omschrijft bij welke mensen en instanties de verantwoordelijkheden liggen. Het Beeldkwaliteitsplan geeft een nadere invulling van de kwaliteit van het beeld. De architectonische richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan kunnen fungeren als basis voor een actualisering van de Welstandsnota.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken; de stedenbouwkundige envelop. De vormgeving van de bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Het Beeldkwaliteitsplan bestaat uit een combinatie van stedenbouwkundige en architectonische bepalingen.

3. Stedebouwkundig Plan

Stedebouwkundig plan

Het masterplan Spijkenisse Haven zet in op zoveel mogelijk wonen aan het water. Bestaande structuren van Spijkenisse worden doorgezet in de Haven. Aan de noordzijde wordt het historische dijklint doorgetrokken. Dit dijklint met karaktervolle panden vormt ook een afscherming van het bestaande bedrijventerrein.

Om aan de benodigde grond te komen voor het aanleggen van de nieuwe Veerkade, wordt er een aantal havenkommen gegraven. Woningen rondom deze havenkommen én een aantrekkelijk 'waterprogramma' vormen de basis voor de woonkwaliteit. Door de uitgerekte en verlengde kades worden zoveel mogelijk woningen op de zon en het water georiënteerd.

Een parallelle verbinding tussen de haven, de Elementenweg en een aantal tussenstraten zorgt voor een fijnmazig stedelijk weefsel. De parallelle route en de tussenstraten hebben een meanderende structuur. Door bewust níet te kiezen voor kaarsrechte straten, ontstaat er een structuur waarin het plan niet in één keer is te overzien. Knikken zorgen ervoor dat er intieme plekken ontstaan, die worden afgewisseld met weidse ruimten. Dit maakt het plan veel spannender. Het stedelijk weefsel is geïnspireerd op de Townscape-benadering van de Engelse architect Gordon Cullen. Juist door min of meer gevarieerd met gebouwen, straten en ruimtes om te gaan ontstaat er een visuele ervaring die de bezoeker nieuwsgierig maakt.

Openbare ruimte

De ligging van de Haven aan het water geeft de mogelijkheid om verschillende sferen te creëren. De kades worden in 2 niveaus aangelegd zodat het water ook echt wordt beleefd vanuit de openbare ruimte en de steigers in de havenkommen toegankelijk blijven. Het nautische karakter wordt versterkt door toepassing van basalt in de taluds. De hoeken van de havens, de havenkommen en pleintjes aan het water in Haven-Noord geven het gebied een dynamisch karakter.

Intensief gebruik vraagt om een inrichting met materialen die lang mee gaan en mooi verouderen. Gezien het stedelijke karakter zal het aantal inrichtingselementen beperkt worden door ze, daar waar mogelijk, samen te voegen. Er wordt gestreefd naar het maximaal terugdringen van het gebruikelijke oerwoud van straatnaambordjes, verkeersborden, verlichtingspaaltjes etc. etc.

Er wordt gestreefd naar een openbare ruimte met warme sfeervolle materialen en een rustige inrichting. Deze inrichting is een belangrijke voorwaarde voor een prettige dynamische leefomgeving.

Speelvoorzieningen

De Haven is voor jong en oud. Bewoners van verschillende leeftijden en met diverse levensstijlen vinden er hun plek. Voor kinderen zijn er formele en informele speelplekken. Kinderen van 0-6 jaar spelen veelal in de voor- of achtertuin, op de parkeerstroken of op straat. Het speelgebied voor kinderen

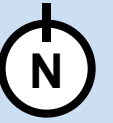
vanaf 6 jaar is groter. Daar worden formele speelplekken voor voorzien. Deze speelplekken liggen in het Havenkompark, aan de dijk in Haven-Noord en aan de dijk in Haven-Zuid. De parkeerstroken in de binnenterreinen en de autovrije kades lenen zich prima voor informeel spelen. De kinderen maken op hun eigen manier gebruik van deze informele speelplekken. Veiligheid staat bovenaan: op de kades wordt goed rekening gehouden met de grote waterniveaunderschillen.

Afvalinzameling

Aan de Veerweg en bij de Havenkommen worden de verschillende soorten afval ingezameld in ondergrondse containers. De grondgebonden woningen in de Buurt krijgen eigen afvalcontainers. In de Buurt komen verzamelpunten waar de verschillende containers worden opgehaald.

Kastjes en trafohuisjes

Kastjes en trafohuisjes worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Kleinere kastjes worden zo veel mogelijk geïntegreerd in het gebouw. Trafohuisjes worden met groen begroeid of in dezelfde kleur gemetseld als de naastgelegen bebouwing.



4. Visie beeldkwaliteit

Algemene richtlijnen architectuur

Bij de opzet van het Masterplan heeft de Oudhollandse havenstad met haar duidelijk gedefinieerde openbare ruimten met straten en pleinen als voorbeeld gediend. Niet de rationaliteit van de bouwblokken staat voorop maar de rijke schakering en opeenvolging van straten en pleinen is daarbij het vertrekpunt. Het uitgangspunt van het plan is dat de gevels van de gebouwen vanuit de openbare ruimte ontworpen moeten worden en als het ware het 'behang' zijn van de stedelijke ruimte. De kades en straten zijn te lezen als een verzameling huizen en gebouwen met ieder een eigen identiteit.

Het ontwerp van elke afzonderlijke gevel dient enerzijds een krachtige eigen identiteit in de reeks van gevels te zijn, anderzijds onderdeel van de reeks uit te maken, volgens het principe: "The variety of each is dominated by the harmony

of the whole". Binnen elke regel is er altijd plaats voor een uitzondering, maar dan wel voor een uitzondering met een bijzondere kwaliteit.

De krachtige eigen identiteit, of het eigen karakter van het perceel, kan worden bereikt door per gevel onderscheidende keuzes te maken voor: de architectonische ordening of hoofdopzet, de kleur en soort materiaal, profilering in de gevel waardoor ritmering wordt geïntroduceerd, de hoogte, materialisering en detaillering van de bovenbeëindiging, de ritmering van raamopeningen en penanten, de neggediepte van openingen, het kozijnstype, breedte, diepte en kleur van kozijnen en draaiende delen, maatvoering van boven- en onderkant van openingen, begrenzing van de openingen, balkontype en hekwerk.

Ambitieniveau

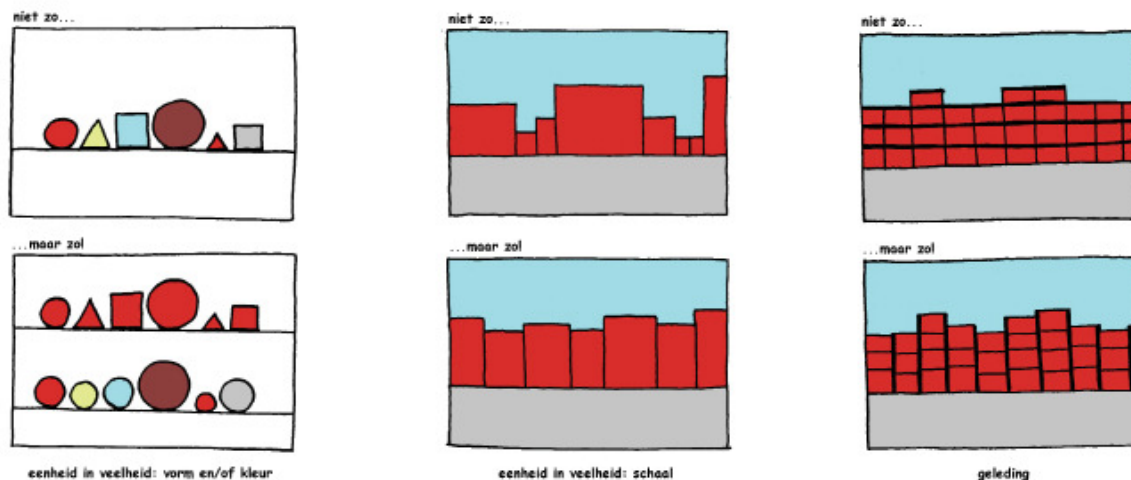
De architectonische uitwerking kent een hoog ambitieniveau, met name aan de kades.

Opbouw

Bouwblok: Verzameling van individuele panden

Pand: Architectonische eenheid van 1 of meerdere traveeën

- Panden moeten individueel leesbaar blijven
- Elk deelgebied krijgt een eigen korrel
- Panden hebben een eigen karakteristiek
- Elk pand heeft een eigen beëindiging
- Variatie in hoogte, profilering, materiaal en kleur
- Hoekpanden kunnen een bijzondere beëindiging krijgen
- Per zijde van een bouwblok geen herhaling van panden
- Een straat bestaat uit verschillende panden, geen repetitie



Richtlijnen voor uitwerking van het gevelbeeld

(Het gaat om variëteit in de gevel, hiermee wordt dus niet bedoeld dat de verdiepingvloeren verspringen)



Individueel leesbare panden met een eigen karakter



Passende kleuren baksteen

Materialisatie

Door een familie van materialen te selecteren wordt de samenhang in een gebied versterkt.

- Materialen die mooi verouderen, zorgvuldig gedetailleerd
- Metselwerk (baksteen) in verschillende (aard)tinten: rood, paars, bruin, warmgrijs, oranje en geel
- Afwijking per gevel mogelijk, zijnde een uitzondering en van een bijzondere kwaliteit; Materialen zoals beton, aluminium, hout, stuc, glas
- Kozijnen en daklijsten: wit en grijs tinten, soms uitzondering
- Individueel leesbare panden, versterkt door kleur en materiaal
- Nautische elementen of ornamenten die de sfeer van de Haven versterken



Dakbeëindigingen versterken de identiteit per pand

Gevelbeëindigingen

Daklijsten bepalen sterk het karakter van een pand. Daarnaast zorgen gevelafdekkers ervoor dat de gevel droog en schoon blijft.

Plinten

Voor een levendige en gevarieerde straat, is het van belang om zoveel mogelijk voordeuren aan de straat te maken. Dit maakt de plint levendig en zorgt voor sociale controle.

- Materialisering en maat van de plint per pand verschillend
- Entrees van appartementengebouwen dienen zorgvuldig en expressief gedetailleerd te zijn.



De encroachmentzone als buffer tussen (semi-)openbaar en privé

Encroachment zone

Zone die als overgang dient tussen openbaar gebied en privé. Door extra aandacht te besteden aan de encroachment zone is er ruimte voor sociale controle en interactie tussen bewoners en voorbijgangers. De invulling hiervan verschilt per deelgebied. Aan de Veerweg en op de koppen van de Havens is de encroachmentzone 1,2m breed. De zone heeft hier een stedelijk en publiek karakter waarbij de materialisering van encroachmentzone aansluit bij de materialisering van de straat. In de Havenkommen kan de encroachmentzone ook dieper zijn. In dat geval krijgt de zone een meer private uitstraling, bijvoorbeeld met groen of een pergola, waarbij de materialisering kan verschillen met de inrichting van de openbare ruimte.

Balkons

Het verticale gevelvlak is dominant t.o.v. horizontale elementen zoals balkons. Balkons mogen het verticale gevelbeeld niet verstoren maar dienen het architectonisch volume juist te versterken. Het uitgangspunt is dat de balkons een geheel vormen met de gevel.

Als richtlijn geldt dat de balkons maximaal 2 meter naar buiten steken. Daarbij ligt de voorkeur om de balkons ook minimaal 1 meter naar binnen te steken zodat de balkons niet aan de gevel hangen maar echt een onderdeel worden van het architectonische volume.



Balkons als onderdeel van het gevelontwerp



Balkons versterken het verticale gevelbeeld



Verschillende oplossingen verlevendigen het gevelbeeld



Verschillende balkonoplossingen waarbij de balkon half binnen en half buiten het volume steken



De balkons versterken de verticale opbouw van het gebouw

Parkeren

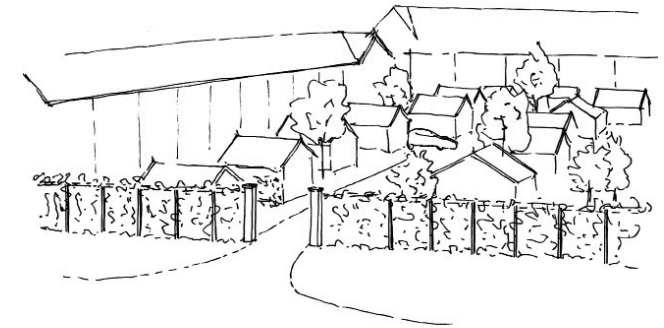
In alle deelgebieden wordt er op het maaiveld geparkeerd. Voor het parkeren wordt, zoals beschreven in het Masterplan, de ASVV-norm (2012) aangehouden met als gebiedskenmerk “sterk stedelijk, rest bebouwde kom”.

Op de Veerweg is er een afwisseling van parkeren langs het dijkje, parkeren voor of in een eigen garage achter het woonhuis en parkeren achter de appartementengebouwen. In het noordelijk deel van Haven-Zuid staan de auto's van de bewoners in de binnenhoven van de blokken, bezoekers parkeren op straat. In de buurt wordt er door bewoners op eigen terrein en aan de straat geparkeerd. Bezoekers parkeren ook hier op straat.

In alle gebieden wordt ingezet op zoveel mogelijk groen tussen de parkeervakken. Ook op het (mandelig) binnenterrein wordt er aandacht besteed aan groen; er komen bomen op het binnenterrein en elk hof krijgt een groene beëindiging, bijvoorbeeld met een pergola of met hagen.



Parkeren tussen het groen



Groene beëindiging van het mandelige terrein. Indien nodig worden trafohuisjes geïntegreerd in de erfafscheiding



Aandacht voor groen, bijvoorbeeld met pergola's



Aandacht voor groen, bijvoorbeeld met hagen



Algemene richtlijnen openbare ruimte

Ontwerpprincipes

- Zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte
- Tenminste hetzelfde kwaliteitsniveau als Het Land
- 30 km/ u regime met shared space principes
- Zo min mogelijk auto's op straat
- Ontwerp openbare ruimte versterkt en sluit aan bij de gewenste nautische sfeer
- Qua kleur en verbanden waar mogelijk aansluiten bij ontwerpelementen van het Stadsplein en Theaterplein (Materialisatie is anders)
- Heldere en overzichtelijke indeling
- Terughoudend in de veelheid aan materialen en kleuren
- Zo veel mogelijk straatmeubilair combineren (wildgroei aan paaltjes voorkomen)

Bestrating

- Algemeen uitgangspunt: betonklinkers met kleurvaste toplaag in aardse tinten (bruin, rood of zandkleur)
- Materialisering op hetzelfde kwaliteitsniveau als Het Land
- Op sfeerbepalende openbare verblijfsgebieden zoals de havenkommen zijn gebakken materialen of natuursteen (kinderkopjes) zijn gewenst
- Opsluitbanden van natuursteen of beton
- Subtiel onderscheid tussen rijbanen, fietspaden en trottoirs

Straatmeubilair

- Familie van meubilair selecteren
- Hoofdkleur: zwart
- Mogelijk aansluiten bij meubilair van Stadsplein en Theaterplein
- Bankjes uitvoeren met houten zitting
- Publieke afvalbakken op strategische plaatsen
- Collectieve ondergrondse containers voor huisvuil



Verlichting

- Kleur armaturen: zwart (RAL 9005)
- Variatie mogelijk in armaturen in het plangebied
- Verlichtingsarmaturen daar waar mogelijk aan gevels bevestigen
- Bij de kades is er aandacht voor de verlichting waarbij zowel de hoge als de lage kade goed verlicht wordt, bijvoorbeeld met bolderarmaturen.

Kades en steigers

- Kades voorzien van brede afdekkers
- Toepassen van nautische inrichtingselementen zoals bolders en dukdalven
- Drijvende steigers voor aanlegmogelijkheden boten zowel aan de Veerkade als aan de Havenkommen
- Op termijn wordt gekeken waar in de haven kan worden voorzien in stroomvoorzieningen, water en wifi

Brug (wens)

- Brug als smaakmaker in de openbare ruimte
- Brug is voorzien van toog
- Bijpassende materialen zoals hout en staal

- doorvaarbare (ophaal-)brug

Beplanting

- Beplanting met kleuren in elk seizoen
- Hiërarchie in beplanting
- Grotere bomen langs kades in zonzijde
- Kleinere bomen aan schaduwzijde en tussenstraten
- Mix van verschillende soorten (die ook voorkomen in rest van De Elementen)
- Vogelrijke (besrijke) onderbeplanting
- Aandachtspunt bij ontwerp: situering bomen bij kades. Er moet voldoende ruimte overblijven voor hulpdiensten en



Luchtfoto uit de jaren '70

Specifieke richtlijnen door identiteit



Koopmansbuurt

- Relatie met het bestaande weefsel
- Korrel sluit aan bij het bestaande lint
- Sfeer van de historische havenstad, het statig koopmanshuis



Haven

- Korrel sluit aan bij het centrum van Spijkenisse
- Verwijzing naar de industriële havenstad met grotere korrel



Buurt

- Kleinschalige opzet
- De rij is de korrel
- Vriendelijk woonmilieu

4. Richtlijnen Koopmansbuurt

Sfeer

De Koopmansbuurt is de verbindende schakel van de Haven met het historische dijklint. De meandering van het historische dijklint wordt aan de Veerkade doorgezet.

De Veerkade heeft een voorname uitstraling en wordt gekenmerkt door een kleine korrel (breedte van 1 of 2 panden) en een grote diversiteit aan plinten, ramen en dakbeëindigingen. Aan de kade liggen kleine pleinen. Op de kop van elk plein staat een bouwblok met een grotere korrel.

Aan de Veerweg is de schaal van de bebouwing vergelijkbaar met het Noordeinde; een afwisseling van 1-laagse bebouwing met incidenteel 2 lagen waartussen openingen mogelijk zijn.



Relatie met het oude dorp



Achterzijde Noordeinde

Algemene opbouw per korrel

Om de gewenste diversiteit te bereiken kunnen de volgende middelen worden ingezet:

- Per pand een eigen hoogte en breedte van ramen
- Diversiteit in neggediepte en onderdorpels
- Verschillende vormen daklijsten
- Verschillende kleuren baksteen, kozijnen en daklijsten
- Afwijking per gevel mogelijk, als een uitzondering en van bijzondere kwaliteit
- Kleine sprongen mogelijk in de gevel per korrel (ca. 5cm)
- Duidelijk opbouw kop - midden - plint

Deze middelen vormen een palet waar bij elk pand uit gekozen wordt en waarmee een kleurrijk en divers geheel ontstaat.



Gevarieerd gevelbeeld, Oud-Beijerland



Verhoogde plint met een encroachment zone

Aanvullende criteria Veerkade

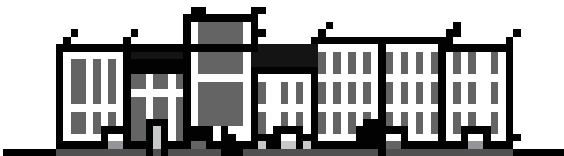


Voorstel voor woningen met een kleine korrel

Kadewoningen

Verschijningsvorm: grachtenpanden

- Kleine korrel: Een pand bestaat uit maximaal 2 traveeën
- Statig gevelbeeld
- 3 volledige lagen (4e laag als set-back mogelijk)
- Begane grond in principe 50cm opgetild t.o.v. maaiveld, soms als uitzondering begane grond aansluitend op maaiveld
- Erfafscheidingen van de tuinen op de kop van een bouwblok dienen één geheel met de gevel te vormen. Schuttingen zijn niet geoorloofd.



Korrel en opbouw van de woningen aan de Veerkade



Grotere korrel voor het appartementenblok op het plein

Appartementen

Verschijningsvorm: geparceleerd bouwblok

Vormgegeven met een duidelijke verticale geleiding

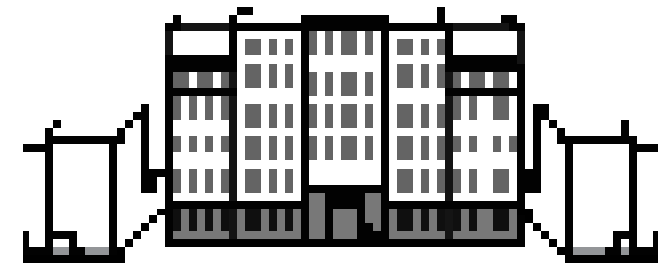
- Opbouw: plint - middenstuk - kop
- Balkons half inpandig en steken max. 2 m. uit de gevel. Balkons versterken het verticale gevelbeeld (zie ook algemene beschrijving op pagina 11)
- Vermijden van sterke repetitie
- Maximaal 5-7 bouwlagen, op de koppen max. 9 lagen, waarbij rekening gehouden dient te worden met de molenbiotoop
- Indien mogelijk een verhoogde plint



Encroachment zone zorgt voor een levendige kade

Encroachment zone

- Diepte: ca. 1,2 meter
- Onderscheid in bestrating tussen openbare weg en encroachmentzone door kleurnuances en/of verschillende afmetingen en legverband



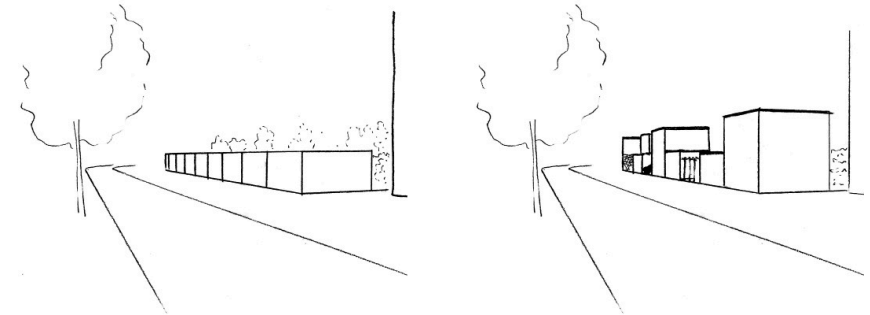
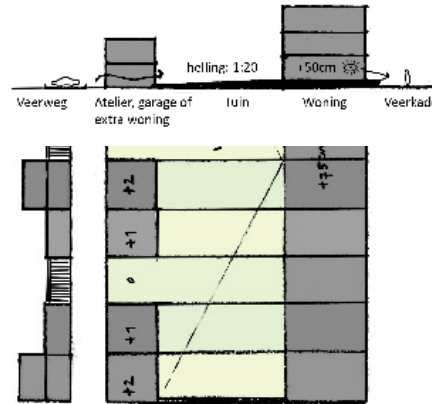
Korrel en opbouw van een appartementenblok aan de Veerkade

Aanvullende criteria Veerweg

Verschijningsvorm: Dijklint

Opbouw:

- Kleine korrel: Een pand manifesteert zich in maximaal 2 traveeën. Meerdere panden van 1 laag kunnen naast elkaar, als ze maar een eigen daklijst en hoogte hebben
- Bebouwing minimaal 1 laag (dit kan ook een pergola of tuinmuur zijn) en maximaal 2 lagen (eventueel met een kap).
- Kapverdiepingen zijn toegestaan
- Een aantal hoeken van de bouwblokken dient als markering en krijgt een hoogte van 2 lagen. Overige (1-laagse) hoeken krijgen een hogere daklijst dan de buurpanden (zie kaart)
- Tuin ook als wand beëindigen, bijvoorbeeld met pergola
- Elk pand heeft een entree deur aan de straat



Niet zo...

... maar zo



Rood: 2 lagen; Geel: hogere daklijst dan buurpand



Korrel en opbouw van de bebouwing aan de Veerweg



Garage als onderdeel van een levendige gevelwand



Atelierwoning zorgt voor bedrijvigheid in de straat

Aanvullende criteria openbare ruimte

Veerkade

De materialisering van de kade is volgens de algemene richtlijnen op pagina 12-13.

Verbijzonderingen van de openbare ruimte zoals de pleinen, trappen en delen van de kade worden uitgewerkt in aardse kleuren en grijze accenten.

Bomen begeleiden de kade. Op een paar strategische plekken is er ruimte om een klein bastion te maken met daarin een boom.

Veerweg

Aan de Veerweg komen bomen met een dichte kruin. Naast de bomen zorgen ook de struiken tussen de parkeerplaatsen voor een groen beeld. De parkeerplaatsen en de stoep worden in dezelfde kleuren bestraat als de weg zodat de openbare ruimte een geheel blijft.



Voorstel kleuren Veerkade



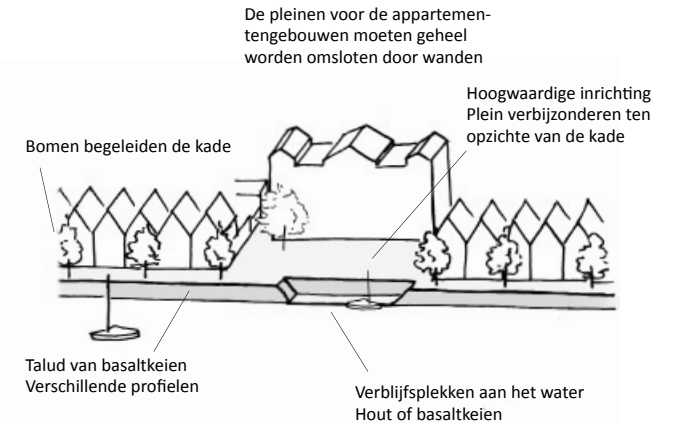
Voorstel kleuren Veerweg



Kade met basaltkeien



Parkeren tussen bomen en struiken



Inrichting Veerkade



Inrichting Veerweg

5. Richtlijnen beeldkwaliteit - Haven

Sfeer

In de Haven wordt de korrel van het centrum van Spijkenisse doorgezet. De havenkommen hebben een industriële uitstraling, er staan pakhuizen en bouwblokken die verwijzen naar de sfeer van havens door hun kleuren en materialen. Op de koppen van elk bouwblok staan appartementengebouwen als markering van de hoeken. Tussen deze blokken liggen grondgebonden woningen. Deze woningen hebben een kleinere korrel dan de appartementen maar sluiten qua sfeer en detaillering op elkaar aan. Om de voorname uitstraling van de Haven te versterken, wordt bij alle panden de verticaliteit benadrukt. In de twee havenkommen is ruimte gereserveerd voor steigers waar boten aan kunnen meren. Daarnaast ligt een klein parkje met een groen talud naar het water. Door de openbare ruimte in de drie kommen verschillend uit te werken, ontstaat in elke kom een eigen sfeer.



Relatie met de stadsuitbreiding



Kleuren en materialen die bij de haven passen



Afwisseling in korrelgrootte tussen woningen en appartementen



De gevels benadrukken de verticaliteit

Aanvullende criteria architectuur

Versijningsvorm:

Haven met pakhuizen, industriële sfeer

Algemene opbouw per korrel

Om de gewenste diversiteit te bereiken kunnen de volgende middelen worden ingezet:

- Ieder pand heeft een eigen hoogte en breedte van ramen
- Diversiteit in neggediepte en onderdorpels
- Verschillende plinten en daklijsten
- Kleine sprongen in de gevel per korrel (ca. 5-10cm)
- Duidelijk opbouw kop - midden - plint

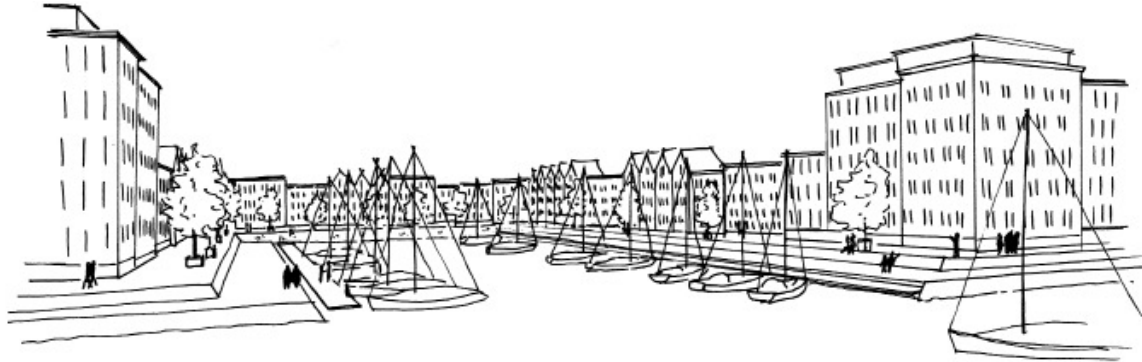
Appartementenblokken:

- Grotere korrel: Vanaf ca. 8m breedte, is het wenselijk dat een gevelvlak van een blok in 2 panden wordt opgedeeld
- Vermijden van strenge repetitie
- Balkons half inpandig en steken max. 2 m. uit de gevel. Balkons versterken het verticale gevelbeeld (zie ook algemene beschrijving op pagina 11)

Grondgebonden woningen:

- Middelgrote korrel, een pand bestaat uit 2 tot 4 traveeën
- 3 volledige lagen met incidenteel een 4e laag of een kap
- Begane grond in principe 50cm opgetild t.o.v. maaiveld, soms als uitzondering begane grond aansluitend op maaiveld

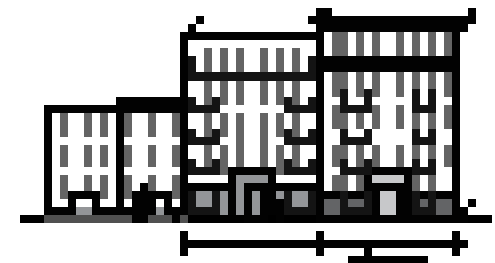
Deze middelen vormen een palet waar per pand uit gekozen wordt en waarmee een kleurrijk en divers geheel ontstaat.



Verskil in korrelgrootte en verspringende daklijsten en ramen zorgen voor een levendig beeld



Korrel en opbouw van de woningen in de havens



Korrel en opbouw van de appartementen

Encroachment zone

- De diepte van de zone ligt tussen de 0 tot 2,5m
 - Diepte van de encroachment zone bij voorkeur per pand (licht) verschillend zodat er een verspringende rooilijn ontstaat
 - Aan de havenkommen is de encroachment zone dieper (tot 2,5m) dan op de koppen (0 - 1,2m)
 - Encroachment zone van 1,2m heeft een stedelijk en publiek karakter waarbij de materialisering van encroachmentzone aansluit bij de materialisering van de straat.
 - Diepere encroachment zone krijgt een meer private uitstraling, bijvoorbeeld met groen of een pergola, waarbij de materialisering kan verschillen met de inrichting van de openbare ruimte.
 - Elk pand kan een eigen invulling van deze zone krijgen; trapje aan de straat, een tuintje of een veranda
- Het doel van deze verschillende mogelijkheden is om diversiteit te bewerkstelligen en daarmee een levendige straat te creëren.



De encroachmentzone als buffer tussen (semi-)openbaar en privé



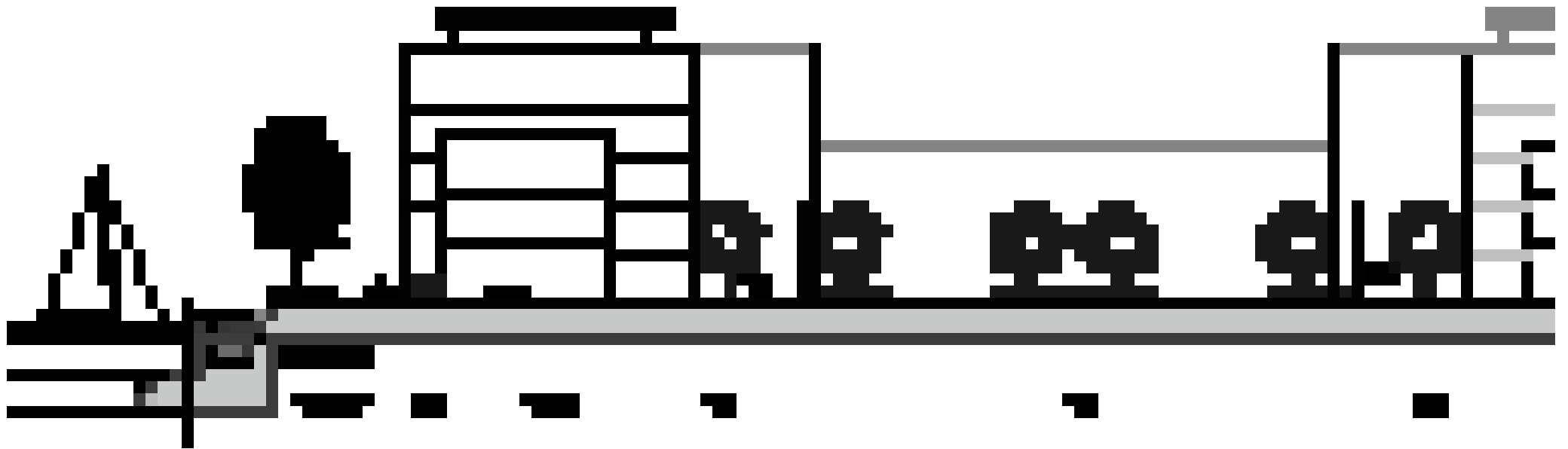
Levendigheid door trap aan de straat



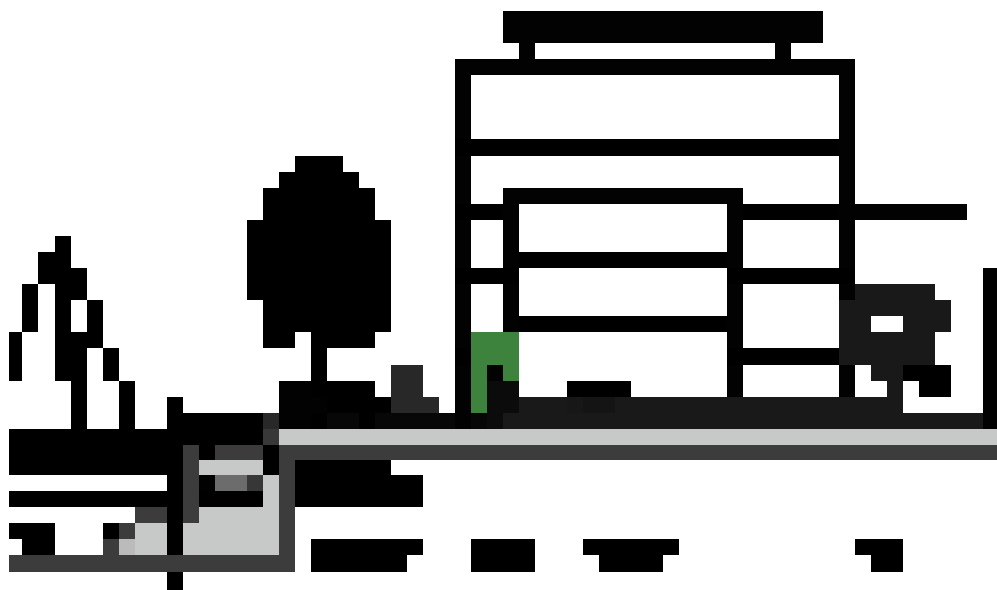
Veranda aan de straat



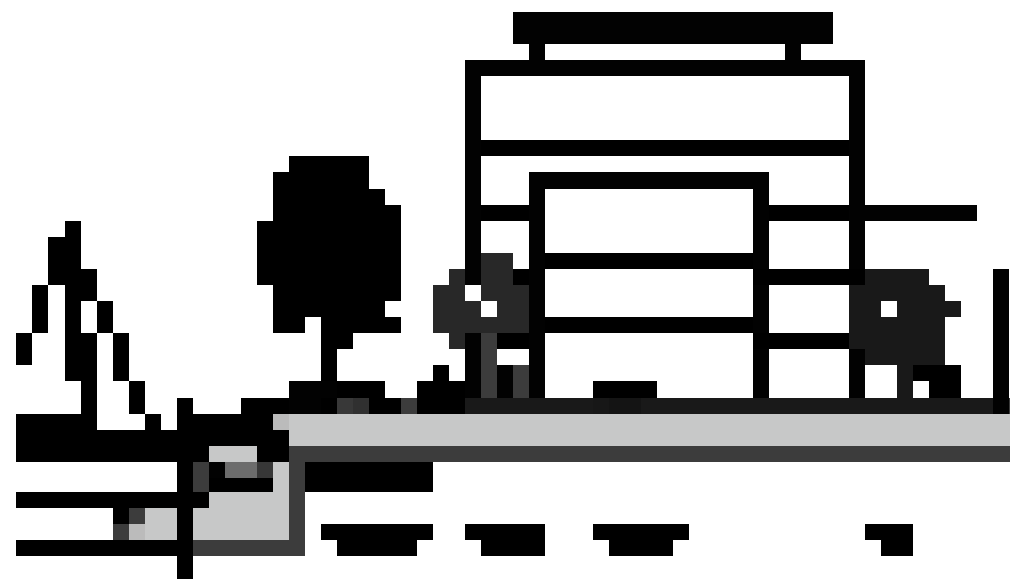
Tuin op een verhoogde plint



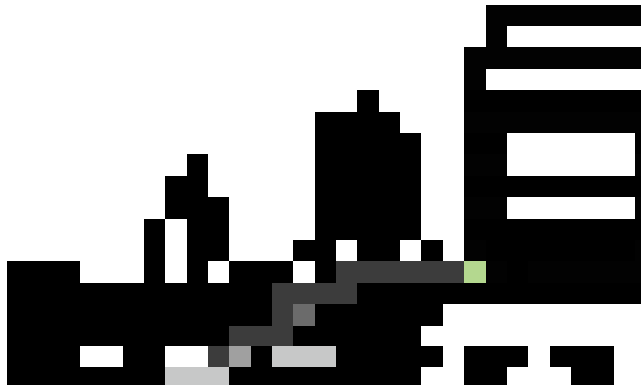
Profiel verhoogde plint met trap aan de straat



Profiel verhoogde plint met verhoogde veranda aan de straat



Profiel verhoogde plint met verhoogde tuin aan de straat



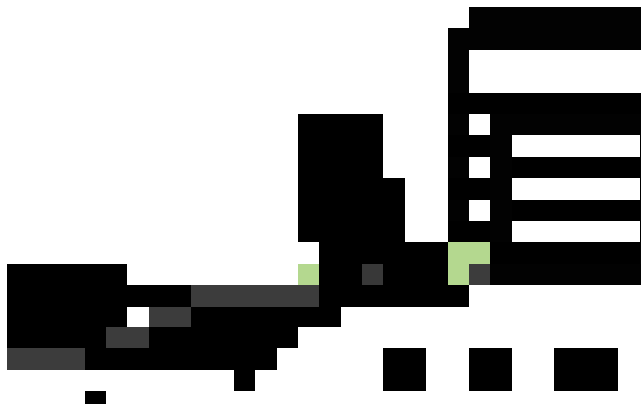
Doorsnede Haven - kade van basaltkeien en damwanden



Betonnen deksloof op de kade



Kade van damwanden



Doorsnede Haven - groen talud



Groen talud waarbij het water toegankelijk is



Groen talud als plek om te verblijven

Aanvullende criteria openbare ruimte

Havenkommen

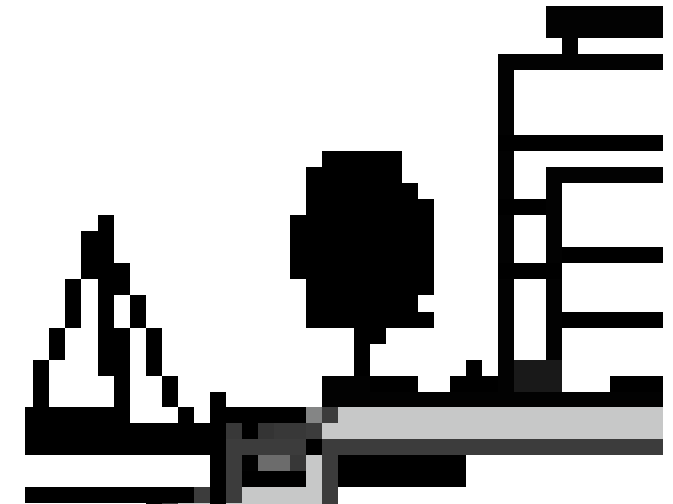
Deze richtlijnen zijn een aanvulling op de algemene richtlijnen op pagina 12-13. De kades worden daar waar mogelijk ingericht met hoogwaardige materialen zoals gebakken klinkers en basaltkeien. Het is belangrijk dat er aantrekkelijke verblijfsplekken (houten bankjes, brede trappen, toegankelijke vlonders) worden gemaakt zodat de Haven een plek wordt om te flaneren en te verblijven. Bij de kades is er aandacht voor de verlichting waarbij zowel het hoge als lage gedeelte goed verlicht wordt. Bij de appartementenblokken en aan de noordgevels (daar waar geen tuintjes zijn) is het wenselijk om armaturen aan de gevel om te hangen zodat zowel de publieke ruimte als de gebouwen aangelicht worden. De bomen op de kade moeten vanwege het getijde bestand zijn tegen hoogwater (een paar keer per jaar). Onder ander cypressen, elzen en wilgen zijn hiertegen bestand. In overleg met een landschaparchitect zullen er verschillende bomen afwisselend geplant worden zodat een gevarieerd beeld ontstaat.

Binnenhoven

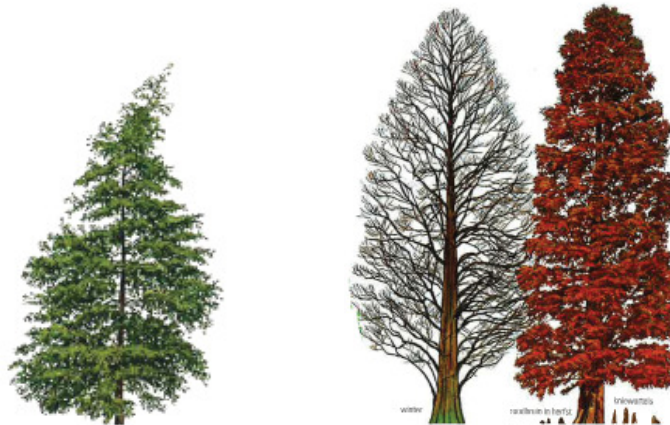
Voor de binnenhoven is het van belang om met minimale middelen toch een aangename sfeer te maken. De hoven worden bestraat met betonklinkers in een kleurenpalet. Tussen de parkeerplaatsen is ruimte voor bomen en struiken. Daarnaast is het wenselijk om de scheiding tussen de achtertuinen en het hof zo groen mogelijk (pergola's) vorm te geven. Schuttingen zijn niet gewenst.



Armaturen aan de gevel



Bolderarmaturen en daar waar mogelijk verlichting aan de gevel



Alnus glutinosa (Els)

Taxodium distichum (moerascypres)

Voorbeelden van bomen die bestand zijn tegen hoogwater



Populus canadensis (pupulier)

Sax alba (wilg)

5. Richtlijnen beeldkwaliteit - Buurt

Sfeer

In de buurt wordt een kleinschalig en vriendelijk woonmilieu gemaakt. De bebouwing heeft een kleinschalige opzet en bestaat uit rijwoningen en twee-onder-eenkapwoningen van 2 lagen met een kap. Het volume is de korrel. Binnen deze korrel is er ruimte om een rijtje te verlevendigen door bijvoorbeeld ramen licht te laten verspringen. Door de korte voortuinen en de schaal en de eenheid van de ensembles ontstaat een vriendelijke en dorpse sfeer.



Relatie met andere buurten



Dorpse sfeer in Spijkenisse



Dwarskap verbijzondert het rijtje



Verspringende goten en daken zorgen voor levendigheid



Verspringende rooilijn zorgt voor levendigheid

Aanvullende criteria architectuur

Versijningsvorm:

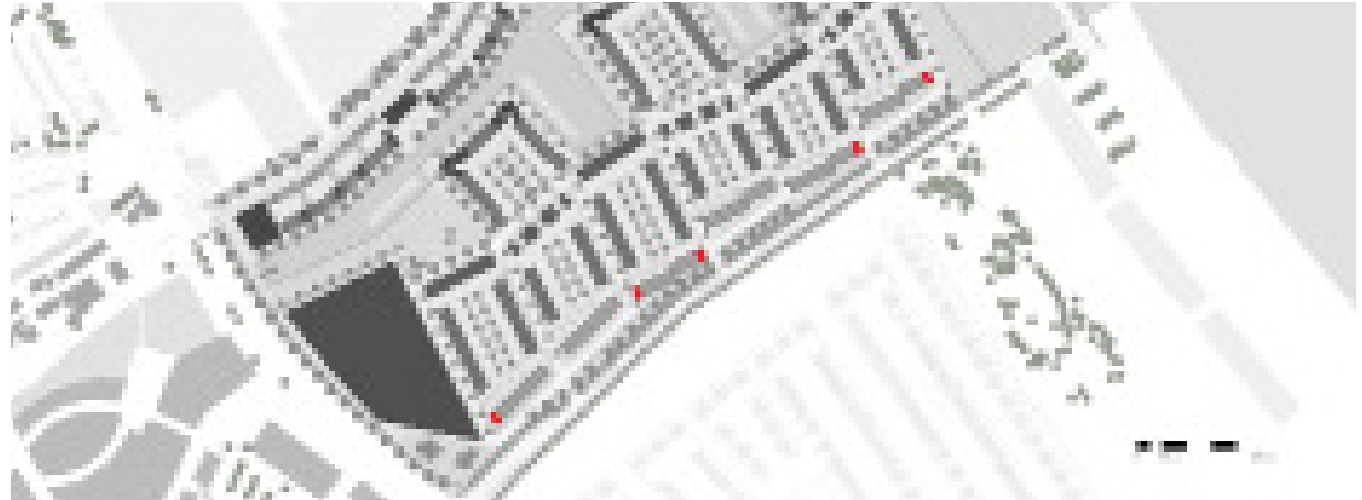
Hollandse tuindorp

Algemene opbouw per korrel

Om de gewenste diversiteit te bereiken kunnen de volgende middelen worden ingezet:

- Een rij is een eenheid
- 2 lagen met kap, de hoek is een verbijzondering
- De rij krijgt maat en schaal door bijvoorbeeld:
 - subtiel verschillen tussen ramen
 - mogelijke kleine sprongen in de rooilijn (ca. 5 cm)
- De rij kan op de hoek een verbijzondering krijgen door o.a.:
 - Een hoek is bij voorkeur hoger dan het middendeel
 - Een hoek bestaat uit 1 of 2 traveeën
 - Aan de Elementenweg: haakse dakkappen
 - Hoek mag ook een platdak krijgen van 3 of 4 lagen
- De woningen hebben geen encroachment zone maar elk een eigen voortuin.
- De twee-onder-eenkapwoningen zijn per groep van 3 een eenheid in materiaal, schaal en detail
- Daar waar mogelijk kleuren, materialen en ornamenten met een verwijzing naar het water / de haven

Deze middelen vormen een palet waar per pand uit gekozen wordt en waarmee een kleurrijk en divers geheel ontstaat.



Bij de rode accenten ligt de dakkap sowieso haaks op het volume om de hoek te articuleren

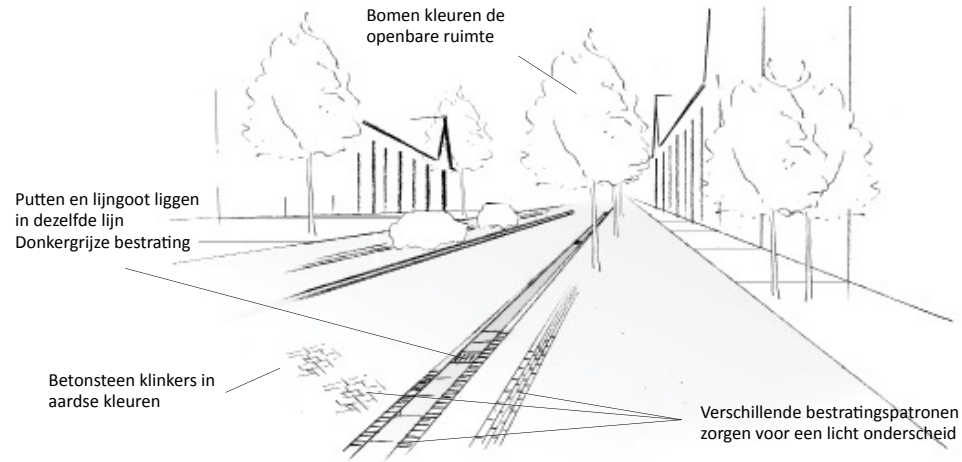


Korrel & opbouw van een rijtje woningen

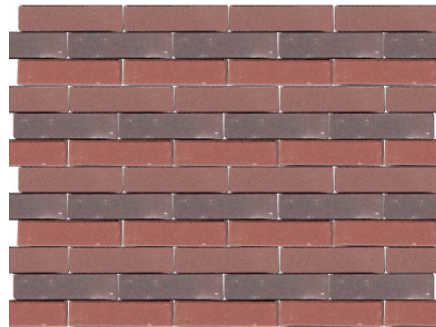


Aanvullende criteria openbare ruimte

De materialisering van de buurt is volgens de algemene richtlijnen op pagina 12-13. Gestreefd wordt naar een coherent beeld in de openbare ruimte. De straat, pakeerplaatsen en de stoep krijgen dezelfde materialen- en kleurenpalet. Door middel van lichte kleurverschillen en bestratingspatronen worden er een subtiel onderscheid gemaakt. Om de openbare ruimte verder te verlevendigen worden er verschillende bomen door elkaar geplant.



Straat zo inrichten dat er ruimte is om te spelen



Betonklinkers in verschillende kleurnuances



Verschillende bestratingspatronen

