



BEEELDREGIE

LIEVENSHOF

oud-beijerland

11 december 2020

1. INLEIDING

In de omgeving rondom de Jan Lievenslaan in Oud-Beijerland gaan veranderingen plaatsvinden.

Op een aantal locaties zullen gebouwen verdwijnen en functies wijzigen.

Onderwijs- en bedrijfsfuncties maken plaats voor woningbouw.

Een nieuwe woonbuurt ontstaat.

Deze Beeldregie geeft het kader waarbinnen de ideeën voor de openbare ruimte en de gebouwen zich kunnen ontwikkelen.

En het is een document waaraan straks de daadwerkelijke plannen getoets kunnen worden.

Oud-Beijerland is een dorp behorend bij de gemeente Hoeksche Waard. Het eiland de Hoeksche Waard is een gebied met hoge landschappelijke waarde en vormt een rustpunt en contrast ten opzichte van de hectiek van de Rijnmond.

Van oudsher is Oud-Beijerland de belangrijkste plaats binnen de Hoeksche Waard. Ondanks de groei in de recente jaren, is het dorpse karakter behouden gebleven. Het open landschap van de Hoeksche Waard is steeds dichtbij en is een grote kwaliteit die bijdraagt aan het woongenot. Het landschap wordt gekenmerkt door de karakteristieke dijken, agrarische bedrijvigheid, wijdse vergezichten, een aantal nog zichtbare kreken en steeds meer terrein dat terug gegeven wordt aan de natuur.



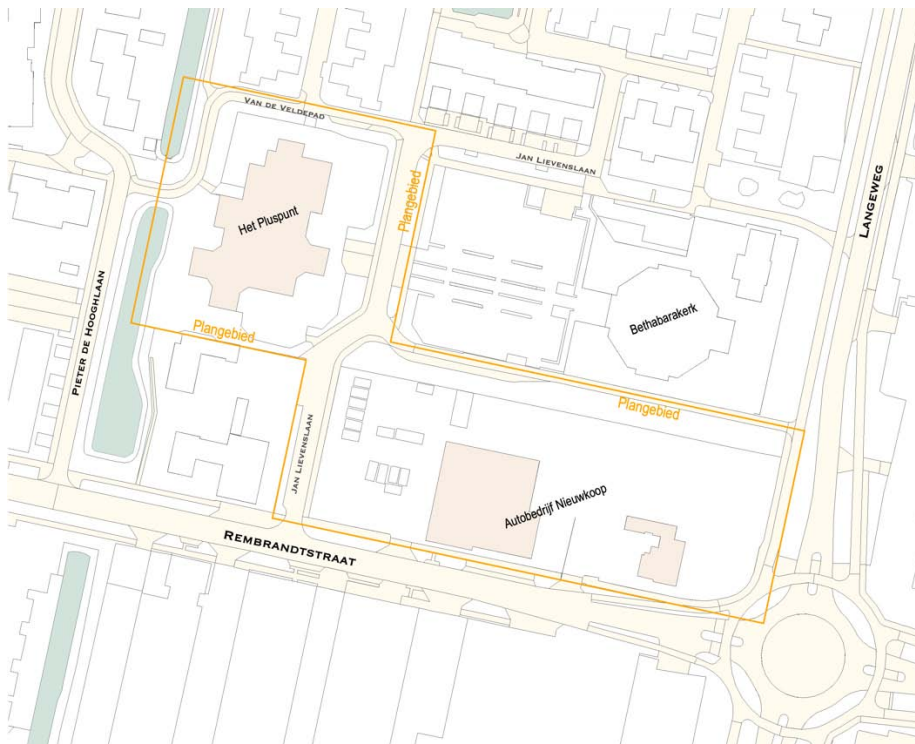
Het plangebied rond de Jan Lievenslaan is onderdeel van de Zuidwijk. De Zuidwijk is één van de naoorlogse uitbreidingswijken van Oud Beijerland uit de vorige eeuw.

De wijk bestaat uit verschillende woonbuurten, die vaak duidelijk afgebakend zijn en elk een eigen karakter hebben. Herkenbaar is dat de Zuidwijk door de tijd heen is ontwikkeld. Ieder buurtje heeft de kenmerken van de periode waarin het gebouwd is. Binnen de wijk is veel groen aanwezig. Aan de noordzijde ligt de wijk tegen het 'Laningpark'.

Het plangebied dat we hierna 'Lievenshof' zullen noemen, kan gezien worden als een volgende, duidelijk afgebakende, woonbuurt binnen de Zuidwijk. Dit maakt het mogelijk om Lievenshof ook een eigen karakter te geven waarmee het één van de woonbuurten wordt die tesamen de Zuidwijk vormen.



2. HET PLANGEBIED



Het plangebied van Lievenshof is onderdeel van de Zuidwijk, een uitbreidingswijk die in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw is gebouwd volgens de toen geldende ontwerpvoorwaarden.

De Zuidwijk is vooral een woonwijk maar aan de oostzijde in de oksel van de Rembrandtlaan en de Langeweg zijn ook andere functies te vinden, zoals de Bethabarakerk, de school voor speciaal onderwijs 'Het pluspunt' en enkele (auto-)bedrijven die vooral op de Rembrandtstraat georiënteerd zijn.

De school en de bedrijvigheid rond Autobedrijf Nieuwkoop zullen gesloopt worden.

In het vigerend bestemmingsplan wordt de locatie aangeduid als 'geplande inbreiding met de bestemming wonen'.

De Lievenshof kan dus gekenmerkt worden als een inbreidlocatie.

De aansluiting rondom op de bestaande omgeving, zowel ruimtelijk als functioneel, is dan erg belangrijk.

De begrenzingen van Lievenshof zijn onderling erg verschillend.

Achtereenvolgens kenmerken de grenzen van het gebied zich als:

- Westzijde: groen, hier vormt een singel de overgang naar de aangrenzende woonwijk, de ontsluiting vanaf deze zijde is alleen het fiets/voetpad.



- Noordzijde: kleinschalig, hier grenst het plangebied aan een woonbuurtje met de sfeer van een woonerf en met een diverse bebouwing met kleine korrel. de grens is informeel en wordt gevormd door een woonstraat die parkeren in achtertuinen ontsluit.



- Oostzijde: het plangebied grenst aan de brede groenzone langs de Langeweg, deze weg is een belangrijk onderdeel van de verkeersstructuur in Oud-Beijerland en vormt met in het verlengde de Koninginneweg de toegang naar het centrum.

De Langeweg kenmerkt zich door voorname bebouwing, veelal vrijstaande woningen en enkele bedrijfspanden. Er is veel groen in de vorm van hoge bomen aanwezig.

Het profiel is breed.



- Zuidzijde: Rembrandtstraat, een wijkontsluitingsstraat met aanvankelijk bedrijfsbebouwing en showrooms en verderop aangrenzende woonbuurten. de Rembrandtstraat heeft het karakter van een laan met ter weerszijde groenstroken en veel bomen.



- in de zuid-oosthoek grenst de locatie aan de rotonde in de Langeweg/Rembrandtstraat. De bebouwing aan de rotonde kenmerkt zich door een voorname uitstraling van kerk en kantoorgebouw en de utilitaire sfeer van showrooms en bedrijven.



Binnen het plangebied is de Bethabarakerk een belangrijk element.

De symmetrische en monumentale opzet van gebouw en voorplein zijn enigszins vreemde elementen binnen de verder kleinschalige verkaveling. De oriëntatie en hoofdas krijgen nergens vervolg in de aangrenzende ruimte. Vanaf de zijde van de Langeweg is de kerk minder zichtbaar dan vanuit de planlocatie zelf, hetgeen hiërarchisch gezien onlogisch is.

Het kerkplein, waar voornamelijk geparkeerd wordt, is rondom afgesloten en slechts enkele momenten door de week in gebruik.

Daarmee dragen plein en kerk niet bij aan de levendigheid binnen de wijk.

De kerk en het voorplein zijn geen onderdeel van de ontwikkeling, maar belangrijk genoeg om terdege mee rekening te houden.



Tenslotte blijven in de zuid-west hoek nog enkele bedrijfsgebouwen met een tweetal villa's staan.

Het plangebied wordt ontsloten door de Jan Lievenslaan en is daarmee in 2 helften verdeeld.

De Jan Lievenslaan is de ontsluiting voor het aangrenzende woonbuurtje en vormt de hoofdentree voor de kerk en bijbehorend parkeerterrein. Halverwege is de Jan Lievenslaan geknikt.

3. BEELDREGIE



CONTEXT

De gemeenschappelijke deler binnen de Zuidwijk wordt gevonden in de aanwezige functies, namelijk vooral wonen, verder in het type bebouwing, namelijk grondgebonden, in de bouwhoogte van maximaal 2 lagen met kap, en in het nagenoeg ontbreken van woningen met plat dak.

In deze hoek van de Zuidwijk is de korrel van de bebouwing vaak kleiner dan aan de westkant van de Zuidwijk waar strokenbouw overheerst.



Bij de ontwikkeling van Lievenshof worden de volgende uitgangspunten gesteld:

DORPSE SFEER

De dorpse en landelijke sfeer die in Oud-Beijerland aanwezig is wordt doorgezet in Lievenshof. Dit wordt bereikt door de verkavelingsopzet en inrichting van de openbare ruimte en ook door de keuzes in architectuur.

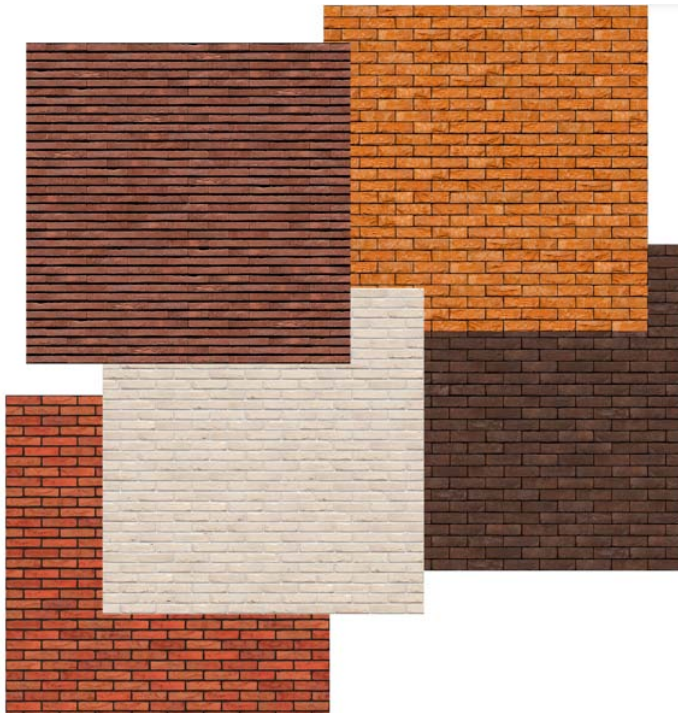
Binnen Lievenshof is een eenheid van architectuur. Dit is gewenst om rust en duidelijkheid in het straatbeeld te krijgen. Een heldere architectuur draagt bij aan een duidelijke afronding van dit gebied dat gekenmerkt wordt door diverse functies en voorzieningen.



SPELREGELS

De volgende spelregels gelden:

- Er is eenheid in architectuur en materiaalgebruik.
- Schuine kappen zijn een must. De dakhelling ligt tussen 35° en 50°
- De bouwhoogte is 2 lagen met kap.
- De korrelgrootte is beperkt. De bloklengte bedraagt max. 8 woningen. Binnen deze bloklengte wordt nog eens een opdeling gemaakt. Dit kan door een topgevel toe te passen icm een afwijkende kleur metselwerk of door het blok te knippen in 2 of meer delen die onderling een sprong in de voorgevelrooilijn hebben.
- De materialen zijn traditioneel, metselwerk, houten kozijnen, keramische pannen.
- De detaillering is verzorgd maar eenvoudig.
- Zowel zadelkappen als schildkappen zijn mogelijk.
- Uitbundig kleurgebruik wordt vermeden. kozijnen zijn donkergrijs of wit.
- Voor het metselwerk wordt een kleurenpalet samengesteld met als uitgangspunt aardetinten icm. cognac/oker. Voor de accenten is er een witte steen. Voegen zijn donkergrijs en bij de witte steen cremewit. Om vervuiling tegen te gaan wordt de witte steen geïmpregneerd. Keimwerk en stucwerk zijn niet toegestaan.
- De dakpannen zijn keramisch en antracietkleurig.
- Binnen het bouwvolume kunnen verschillende kleuren metselwerk worden toegepast om bijzondere posities te accentueren en om verschil van oriëntatie binnen het blok te verduidelijken.



OPENBAAR vs. PRIVÉ

Er is een eenduidige oriëntatie van de woning naar de openbare ruimte.

Dit geeft rust en duidelijkheid in het straatbeeld.

In de uitwerking worden de volgende regels afgesproken:

- Voorgevels onderscheiden zich van achtergevels.
- Woningentrees zijn herkenbaar.
- Woningen hebben interactie met de straat, keukens zijn aan de voorgevelzijde geplaatst. Als optie wordt aangeboden om de keuken in het centrum van de woning te maken zodat de eethoek aan de voorgevel ligt. De gevelindeling maakt dit mogelijk.
- Indien de woningindeling dat toelaat krijgen bewoners de optie om woonkamers aan de straat te maken.
- Waar kopgevels grenzen aan de openbare ruimte worden deze met zorg vormgegeven.
Dit wordt bereikt door toepassing van verschillende kleuren metselwerk en, mits dit toegevoegde waarde heeft en mogelijk is, door situering van woningentrees en/of ramen in de kopgevel
- Aan de Rembrandtlaan worden voordeuren in de kopgevels gemaakt mits de woningindeling dat toelaat.
- Indien kopgevels grenzen aan openbaar gebied en een woningentree niet mogelijk is wordt in ieder geval een raam gemaakt.
- Nestkasten worden in de kopgevels opgenomen als de oriëntatie daarvoor geschikt is.
- Er is een duidelijke groene afbakening tussen openbaar en privegebied.
- Tussen voortuinen en openbare ruimte wordt standaard een lage groenblijvende haag toegepast. Waar achter- en zijtuinen grenzen aan de openbare ruimte worden deze afgescheiden met een standaard haag met instandhoudingsplicht die onderdeel is van het bouwplan.
Zie ook het artikel 'Buitenbergingen, erfafscheidingen'.



DAKOPBOUWEN

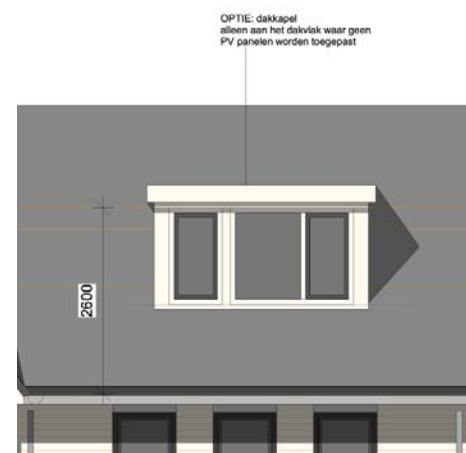
Regel is dat PV-panelen steeds aan de qua bezonning gunstige zijde van het dak worden toegepast en dat dakkapellen, dakramen en doorvoeren tbv ventilatie en warmtepomp steeds in het andere dakvlak zijn ondergebracht.

PV-panelen worden zo veel mogelijk als gesloten carrée gelegd en worden niet doorbroken met dakdoorvoeren.

Dakkapellen aan de voorzijde zijn vergunningsplichtig. Hier wordt een standaardmodel gehanteerd. Dakkapellen aan de achterzijde kunnen vergunningsvrij worden geplaatst indien aan de daarbij geldende voorschriften voor wat betreft afmetingen en maatvoering wordt voldaan. Toepassing van het standaardmodel kan hier niet afgedwongen worden.

Dakdoorvoeren worden zoveel mogelijk gebundeld in een zg. combikap.

Hemelwaterafvoeren zijn in zink aan de straatzijde. Aan de tuingevels mag PVC worden toegepast.



ACCENTEN

Bijzondere plekken binnen de Lievenshof zijn aanleiding tot verbijzondering in de bebouwing.
Dit geldt vooral voor de volgende plekken:

- Het bouwblok op de hoek Rembrandtstraat/Langeweg:
Dit bouwblok is onderdeel van de Langeweg en ligt met de kop prominent aan de rotonde.
Daarom zal dit blok een meer voorname uitstraling krijgen en zal de hoekwoning aan de rotonde afwijkend worden vormgegeven met groter volume, andere kapvorm of plat dak en oriëntatie van de kopgevel naar de rotonde.
De hoekwoning wordt voor de rooilijn geplaatst.
Vanwege de voorname positie aan de Langeweg ligt het voor de hand in dit bouwblok de grotere en duurdere woningen toe te passen.
Het bouwblok heeft diepe voortuinen, de rooilijn van de Langeweg die ver terug ligt wordt gerespecteerd.



- Het bouwblok aan de Lievenslaan tegenover de kerk.
Dit bouwblok ligt in de as van de kerk en van het voorplein.
Binnen het bouwblok zal op deze as een verbijzondering plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een afwijkende kleur en dwarskap (topgevel).

- Bouwblokken grenzend aan het kerkplein.
Deze bouwblokken zullen altijd met de entreezijde georiënteerd zijn op het kerkplein, hiermee meer status gevend aan het plein dat een belangrijk element vormt binnen de verkaveling.



- De bouwblokken aan de Rembrandstraat. Deze bouwblokken hebben de kopgevel gekeerd naar de Rembrandstraat. Verderop in deze straat komt dat vaker voor. De hoekwoningen zullen steeds hun voordeur aan de Rembrandstraat hebben. De kopgevels worden met zorg vormgegeven.



BUITENBERGINGEN, ERFAFSCHERMINGEN, GELUIDSKERING

De buitenbergingen worden gepositioneerd aan de niet-openbare kant van de kavels in de achtertuinen.

Waar dat niet mogelijk is zullen de bergingen aan de openbare zijde worden afgeschermd met een dubbelstaafmatafscherming begroeid met hедера.

De bergingen worden uitgevoerd in verduurzaamd hout, donkerbruin gebeitst en voorzien van een lessenaarsdak.

Ook waar bergingen aan doorlopende brandpaden grenzen worden deze voorzien van voornoemde afscherming.

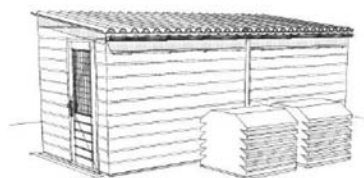
De buitenunit van de warmtepomp wordt voorzien van een omkasting en gepositioneerd tegen de buitenberging om zo aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken te worden.

Alle achtertuinen grenzend aan openbaar gebied en aan doorlopende brandgangen hebben een erfafscheiding van 1,8m hoog bestaande uit dubbelstaafmat begroeid met hедера. In deze erfafscheidingen worden poorten toegepast. Poort en staafmat zijn in de kleur zwart.

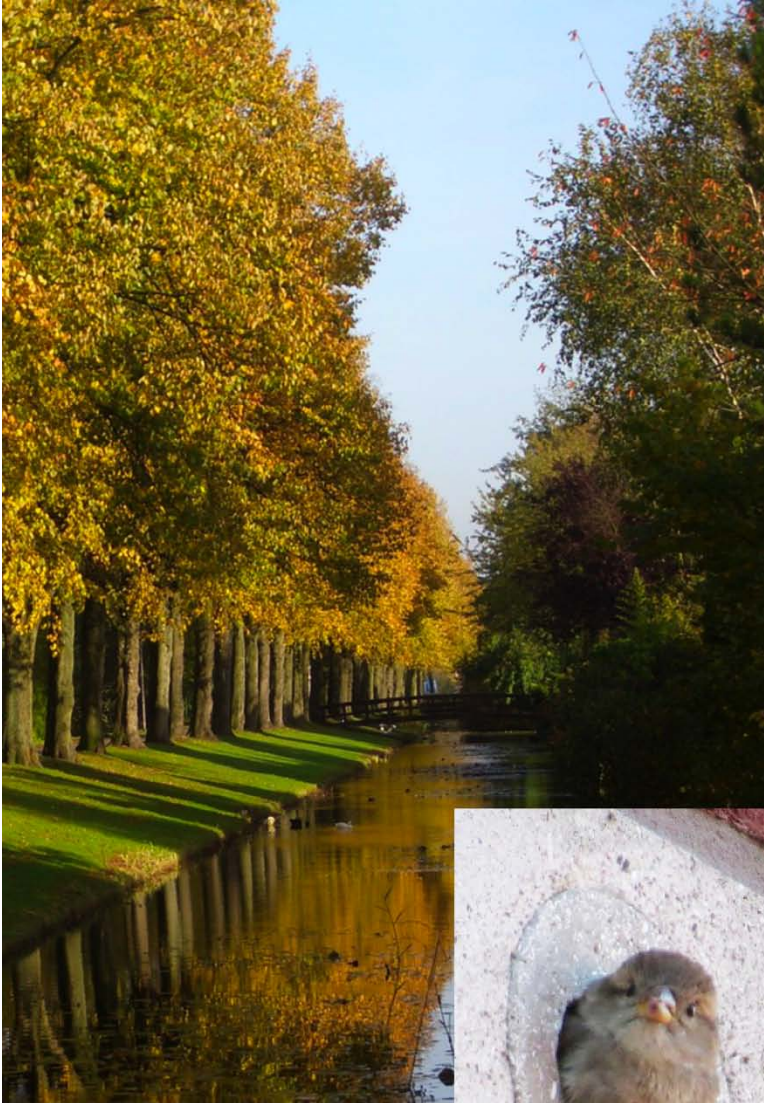
Alle voortuinen hebben een erfafscheiding van een beukenhaag, 80cm hoog.

Woningen waar in de achtertuinen geparkeerd wordt hebben tussen tuin en parkeerplaats een afscherming uit dubbelstaafmat begroeid met hедера, hoogte 1,2m

De achtertuinen die grenzen aan de Rembrandtlaan krijgen een hoge erfafscherming die een geluidskerende functie heeft. Deze geluidskering dient minimaal 3,0m hoog te zijn. Dit scherm bestaat uit een kokosscherm van 1,8m hoog, begroeid met hедера. Daarboven een transparant scherm, bijv polycarbonaat of lexan, wordt geplaatst van 1,2m hoog. Op deze wijze behouden de tuinen daglicht en bezonning en wordt een al te massale afscherming voorkomen.



4. DUURZAAMHEID



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid beperkt zich niet enkel tot de realisatie van slimme installaties in, en een warme jas om de huizen. Het start al bij de keuzes op stedenbouwkundig nivo. Een plan dat perfect aansluit op zijn locatie met een eigen identiteit en karakter heeft meer toekomstwaarde. Bovendien voelen de bewoners zich fijner waar de leefkwaliteit hoog is.

Om deze reden is het van belang dat er aandacht wordt besteed aan de inrichting van de buitenruimte.

In Lievenshof wordt dit gedaan door de openbare ruimte voldoende maat te geven en door het integreren van groen.

Aandacht wordt gegeven aan flora en fauna in het gebied.

Ook dieren en planten moeten goed kunnen gedijen in hun omgeving.

Zo wordt gebruik gemaakt van beplanting die beschutting biedt aan dieren, die voedsel is voor insecten en worden in gevels die daar in orientatie voor geschikt zijn nestkasten toegepast in de bebouwing, waardoor veilige broedplaatsen voor vogels en andere dieren ontstaan.

Bewoners wordt erop gewezen dat het van belang is niet de gehele tuin te verharden.



Naast de ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige inpassing, architectonische verschijning en sociale waarden, zal duurzaamheid uiteraard ook in de technische uitwerking de nodige aandacht krijgen.

PV-PANELEN

PV-panelen zijn een belangrijke beeld-bepalende factor geworden in de gebouwde omgeving en hebben grote invloed op de beeldkwaliteit.

Een zorgvuldig ontwerp ervan is belangrijk.

SPELREGELS

- PV-panelen worden als vol carrée toegepast, waarbij zorggedragen wordt voor een randzone rondom van voldoende dakpannen.

Verder:

Dakramen en dakkapellen worden niet in het dakvlak met PV-panelen gepositioneerd.



Versnippering van de PV-velden met onregelmatige randen wordt zoveel mogelijk voorkomen.

- PV-panelen vs. dakkapellen en dakramen: Vanwege het aantal PV-panelen dat nodig is om aan de energieeisen te kunnen voldoen, zal er onvoldoende ruimte zijn om binnen één dakvlak PV-panelen en dakkapellen samen toe te passen.

Ivm de energieopbrengst zullen op de gunstigste zongeorieënteerde daken zwarte PV-panelen worden toegepast in combinatie met vlakke dakpannen. Ter plaatse van het andere dakvlak komen (optionele) dakramen en dakkapellen.



- Warmtepompen.

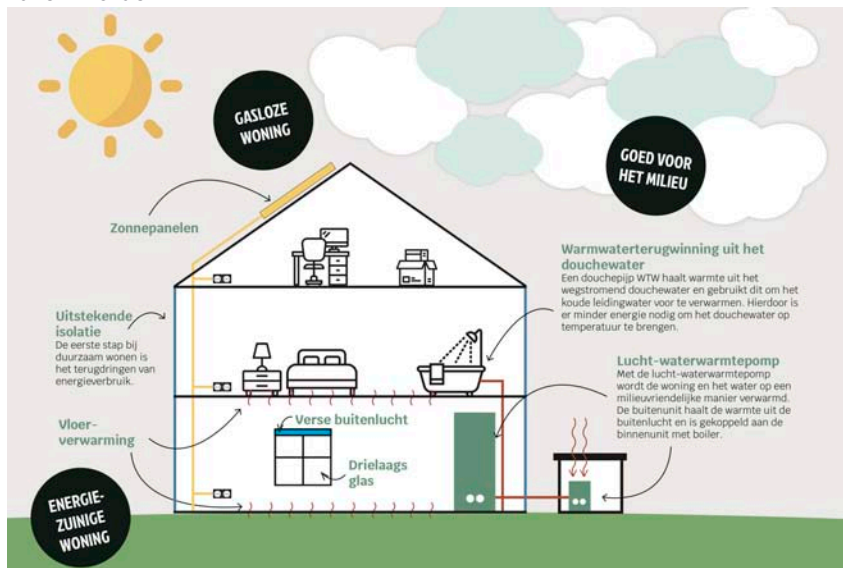
Het ligt voor de hand dat energiesystemen met warmtepompen worden toegepast om aan de energieeisen te kunnen voldoen. De buitenunits van deze systemen worden voorzien van een geluidsreducerende omkasting en gepositioneerd tegen de buitenberging om zo aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken te worden.

• ENERGIEZUINIGE WONINGEN

Alle woningen worden energiezuinig uitgevoerd met een energieprestatiecoëfficiënt van nul (EPC=0)

Door middel van slimme technieken worden energiezuinige woningen gerealiseerd met een lage maandelijkse energielast.

De afbeelding hieronder laat goed zien welke duurzaamheidsmaatregelen toegepast zullen worden.



5. BUITENRUIMTE

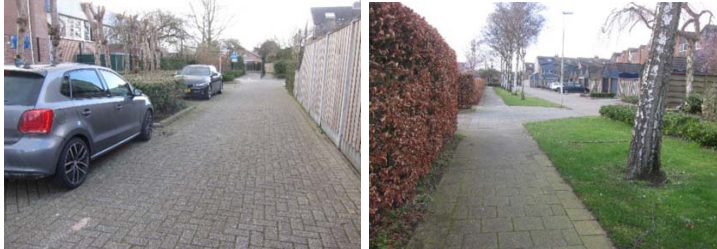


ALGEMEEN

De huidige situatie wordt vooral bepaald door sociale en culturele functies, de kerk en de school aan de noordzijde en bedrijven aan zuidzijde.

Met het nieuwe initiatief om bedrijven en scholen te vervangen door woningen wordt aansluiting gezocht bij de direct omliggende woonbuurten uit de jaren 80 van de vorige eeuw. Deze wijken hebben een structuur met korte, rechte wegen die vaak ingericht zijn als woonerf. Vaak grenzen zowel voor- als achterzijden aan deze woonerfopzet. Het nieuwe wooninitiatief zoekt aansluiting door het toevoegen van twee nieuwe woonclusters.

Situering van het ene cluster is in een hofstructuur op de plaats van de huidige garage, van het andere op de plaats van de school tussen de singel en de Jan Lievenslaan.



HOOFDONTSLUITING

De Jan Lievensweg vormt de ontsluiting van de nieuwbouw, voor de aansluitende woonbuurt aan de noordzijde en voor de kerk. Een belangrijk deel van het parkeren voor de wijk, voor de bewoners van de voormalige schoollocatie en voor bezoekers vindt langs deze route plaats. Omdat deze wijk slechts één auto-ontsluiting heeft hebben haakse parkeervakken de voorkeur.

Gezien het doorgaande karakter van de weg en het kerkbezoek tijdens de weekenden, wordt de weg intensief gebruikt.

De volgende materialen worden toegepast:

- de rijbaan van de Jan Lievensklaan in een 1e kwaliteit betonklinker met hoge kleurechtheid, kleur passend bij de bestrating van de aansluitende wegen (Rembrandtlaan en voortzetting Jan Lievenslaan)
- de intensief gebruikte parkeervakken nabij de kerk in dezelfde klinker, zelfde kleur zodat een rustig beeld ontstaat, de parkeervakken worden gemarkeerd door een donkergrijze klinker
- de rijbanen in de parkeerhof in een waterdoorlatende klinker, kleur passend bij de woningen.
alle overige parkeervakken worden uitgevoerd met een waterinfiltrerende grastegel. zo wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatbestendigheid.
- trottoirs zijn 2,0m breed en bestraat met grijze betontegels 30x30cm.
- de brandpaden zijn eveneens met deze tegels bestraat.
- rondom parkeerkoffers wordt een beplanting/haag van 1,2m hoogte toegepast.
- lantaarnpalen en straatmeubilair voor zover van toepassing, zullen aansluiten bij hetgeen in de directe omgeving wordt toegepast.



Speciale aandacht zal gegeven worden aan de plekken waar de nieuwe buitenruimte aansluit op de bestaande.
De overgangen dienen zorgvuldig te worden gedetailleerd.
Dit geldt zowel voor de bestratingsmaterialen als voor de beplanting.

Ter plaatse van de entree en aansluitingen op de wijk worden bomen van de 1e grootte geplant, zoveel mogelijk geclusterd in ruime groenvakken met onderbeplanting. De bomen langs deze route worden vooral geselecteerd op een bijzondere herfstkleur, dit als variatie op de bloesembomen (het voorjaarsaspect) in de rest van de wijk.

Daarnaast zorgt een gevarieerd assortiment voor duurzaam groen en een betere klimaatbestendigheid.

De zijkant van het bedrijf op de hoek Jan Lievenslaan / Rembrandtstraat wordt afgeschermd door een brede plantstrook met een gevarieerde beplanting met een hoogte van ca. 1,80 m1 en tenminste 30% wintergroen.



herfstkleuren

IDENTITEITEN WONINGCLUSTERS

Hof voormalige garagelocatie

Het collectieve erf wordt ingericht als woonerf met eenvormige bestrating in klinkers en infiltrerende grastegels.
Een assortiment van verschillende type bloesembomen van de 2e/3e grootte versterken het collectieve erfgevoel.

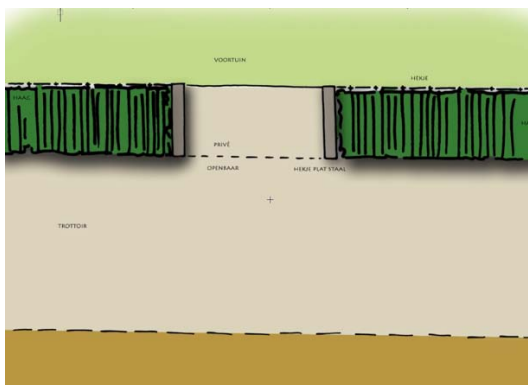
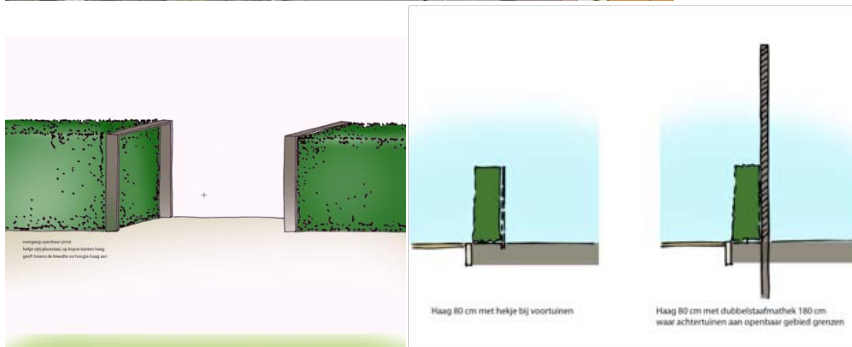


bloesembomen



voormalige schoollocatie

Een bijzonder plek vormt de in dit deel van de wijk opgenomen speellocatie. De uitstraling refereert als het ware aan een boomgaard met spelaanleidingen bedoeld voor de leeftijd van 4 t/m 12 jaar. Met bloesembomen van de 2e grootte wordt dit karakter versterkt.



Alle erfafscheidingen van de voor- zij- achtertuinen grenzend aan de openbare ruimte worden meeontworpen en hebben een groene uitstraling. Hier wordt verwezen naar het betreffende artikel onder hfdst.3 spelregels. In de haag van de voortuin wordt een eenduidig element opgenomen dat zowel dienst kan doen als fietsleunhek en als snoeimal, zodat een uniforme hoogte/breedte van de hagen gegarandeerd is.



LIEVENSHOF

OUD-BEIJERLAND

Waarderhoek BV
BIAS Architecten BV
Lindeloof Tuin-en Landschapsarchitecten BV