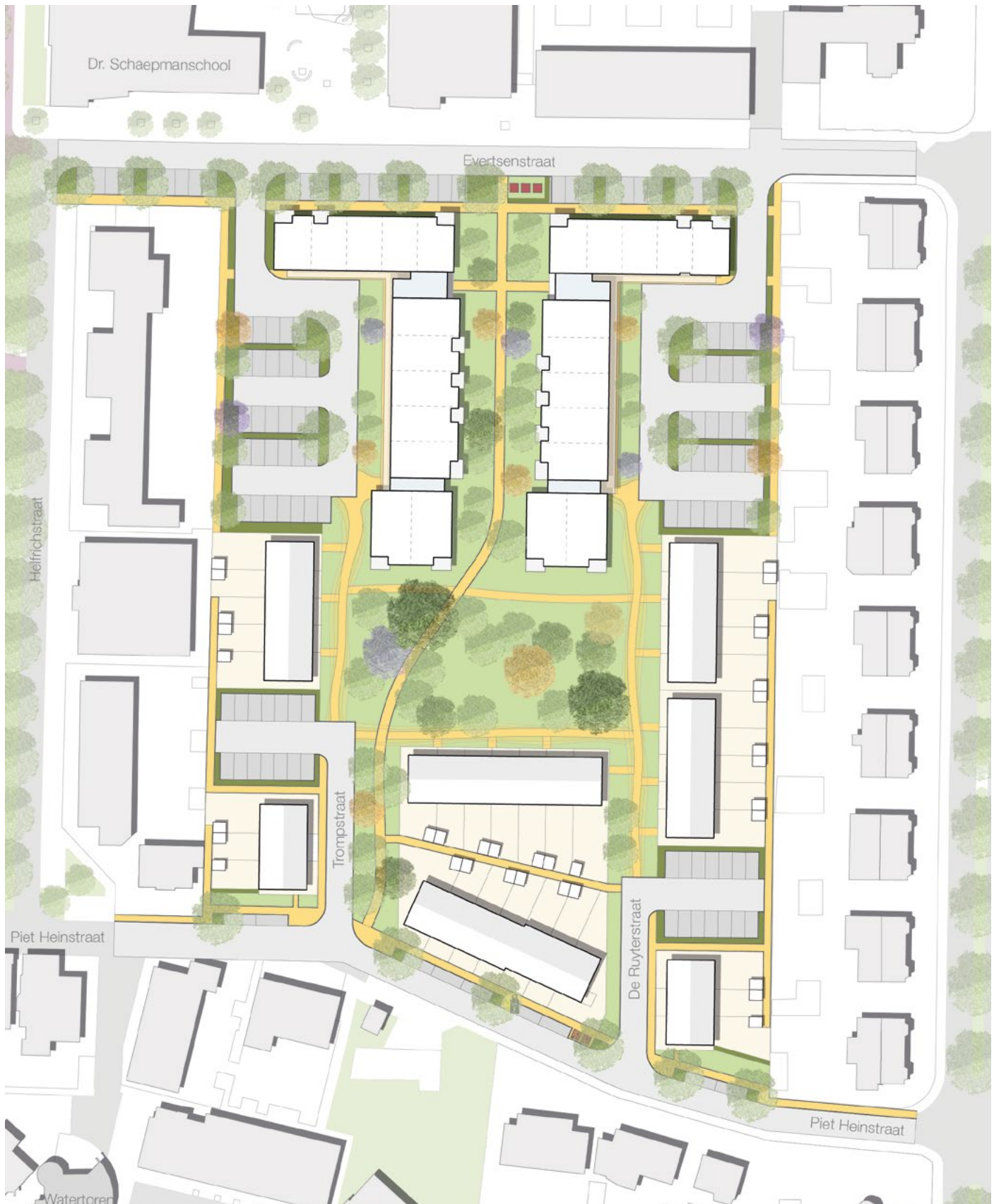


Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt Barendrecht

28 september 2022



Legenda

	woningen		parkpad		boom
	bergingen		autoweg		(ondergrondse) container
	parkzone		parkeerplaats		laadpaal
	trottoir		haag		wadi



schaal 1:1000

Inhoud

1. Analyse bebouwingskenmerken omgeving	4
Welstand	4
Analyse architectuur	5
2. Beeldkwaliteit Architectuur	9
Kavel	11
Bouwwolume	13
Materiaalgebruik	17
3. Beeldkwaliteit Openbare ruimte	21
Overige inrichtingselementen	21
Grenzen openbaar/privé	23

Disclaimer

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van kaart- en beeldmateriaal welke richtinggevend is aan de herontwikkeling van de Zeeheldenbuurt. Alle beelden die in dit Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen dienen dan ook te worden gezien als inspiratiebeelden. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel om het gewenste kwaliteitsniveau te borgen in het bijhorende bestemmingsplan.



1. Analyse bebouwingskenmerken omgeving

Welstand

Welstand deelt de huidige Zeeheldenbuurt in, in gebied 5. Hieronder vallen wijken die gebouwd zijn in de jaren '50 en '60. De wijken kenmerken zich door grootschalige woningbouwplannen in een traditionele blokverkeveling. Binnen de wijk is voornamelijk dezelfde ingetogen architectuur zichtbaar, bestaande uit eenvoudige hoofdmassa's met kappen in een rustig kleurgebruik. De gebieden vallen onder welstandsniveau 2

Welstandscriteria:

Ligging in de omgeving

- Woongebouwen zijn gericht op de straat aan de voorzijde.
- Rooilijnen worden aan de voorzijde niet overschreven.
- Aan en bijgebouwen ten minste 3 meter terug liggend.

Massa en vorm van het gebouw:

- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen.
- Aan en bijgebouwen worden in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontworpen.
- Bij aanbouwen op de kop van een woning zijn kappen toegestaan.
- Hoofdgebouw is voorzien van een kapvorm.

Detailering, kleur en materiaal

- Alleen gebakken metselstenen in aardetinten (donker geel tot donkerbruin), afgestemd op de overheersende kleur van de directe omgeving.
- Kleurgebruik aanpassen aan de omgeving, geen contrasterende kleuren.
- Dakbedekking in donkere dakpannen (rood of zwart), afgestemd op omliggende bebouwing
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen van pleisterwerk niet toegestaan.
- Aan of uitbouw uitvoeren in metselwerk of glas.
- Bijgebouwen in de vorm van schuren of garages uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. natuurlijke houten rabatdelen.

Het plangebied valt gelijk met de contouren van het welstandsgebied. De directe omgeving van het plangebied valt in andere zones:

-  Gebied 1: Oude dorp
-  Gebied 2: Historische dorpse bebouwingslinten
-  Gebied 5: (Zeeheldenbuurt, jaren '50)
-  Gebied 9: Dorpszicht (jaren '90)
-  Beschermd dorpsgezicht
-  Plangebied

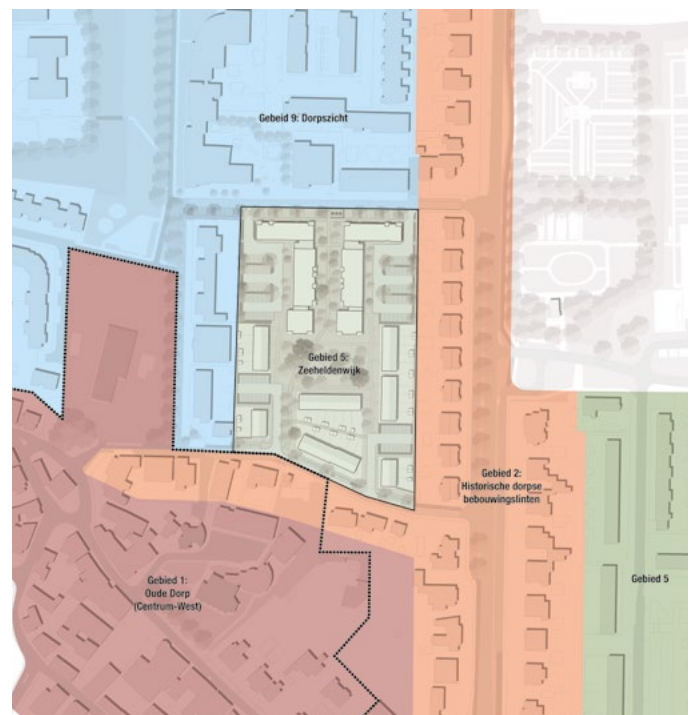
Gebied 2: Historische dorpse bebouwingslinten (1e Barendrechtseweg, deel Piet Heinstraat)

In dit gebied valt bebouwing die langs de linten is ontwikkeld, in eerste instantie langs de oostwest linten, maar later ook langs de noord-zuid linten zoals de 1e Barendrechtseweg. Het wordt vooral getypeerd door vrijstaande en twee onder een kap woningen, gebouwd tot begin jaren '40.

Gebied 9: Dorpszicht (Helfrichstraat, Evertsenstraat)

Dorpszicht is gebouwd in de jaren '90. Het is een woonbuurt met veel rijwoningen in bouwblokverkeveling. Binnen de buurt zijn enkele bijzondere objecten als het jeugdpsychiatrisch ziekenhuis en 2 scholen. De buurt kenmerkt door seriematige woningbouw, waarbij veel woonblokken een zadeldak hebben. De kleurstelling is voornamelijk licht in geel en bruin tinten.

De Zeeheldenbuurt is qua architectuur een zelfstandig gebied in relatie tot de omgeving en wordt in zijn geheel vervangen voor nieuwbouw. De karakteristieken van de huidige buurt worden gebruikt als inspiratie in een moderne eigentijdse vorm.



Analyse architectuur

Iedere straat heeft zijn eigen unieke eigenschappen.

Karakteristieken Zeeheldenbuurt

- Eenvoudige blokopbouw met heldere volumes (strengpersblokjes).
- Uniforme architectuur, individuele woning ondergeschikt aan blok.
- Herkenbare ritmiek, spel van repetitie en/of spiegeling.
- Kleinschalig, straatgericht wonen.
- Sobere materialisatie, eenvoudige ornamentiek.

Randen naar omgeving

- Evertsenstraat: blokkerig en modern.
- Piet Heinstraat: kleinschalig en groen.
- 1e Barendrechtseweg: jaren 30 tweekappers.
- Helfrichstraat: herkenbare stijl, gevarieerd in korrel.

Ondanks de verschillende kenmerken van de omliggende bebouwing dient het plan als een geheel vormgegeven te worden.



Helfrichstraat



Piet Heinstraat



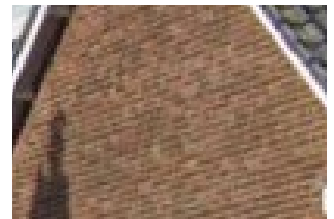
Dr. Schaepmanschool



Evertsenstraat



Zeeheldenbuurt



1e Barendrechtseweg



Kenmerken Zeeheldenbuurt (Trompstraat en De Ruyterstraat)
Straten bestaan uit bebouwing met gelijke kenmerken



Evertsenstraat
Gebied 9: dorpszicht, jaren '90



Piet Heinstraat (deel met oude bebouwing), overig deel Piet Heinstraat is gelijk aan architectuur Helfrichstraat
Gebied 2: historische dorps bebouwingslinten



1e Barendrechtseweg



Helfrichstraat



2. Beeldkwaliteit Architectuur

Dorps ensemble in parkachtige setting

De nieuwe Zeeheldenbuurt is een dorps ensemble in een parkachtige setting. Het park wordt als herkenbare ruimte versterkt door de bebouwing als ensemble vorm te geven met een herkenbare architectuurstijl. De randen van de buurt krijgen een stevige groene omzoming met traditionele overgangen tussen openbaar en privé. In de groene oase in het binnengebied is de overgang tussen openbaar en privé diffuser.

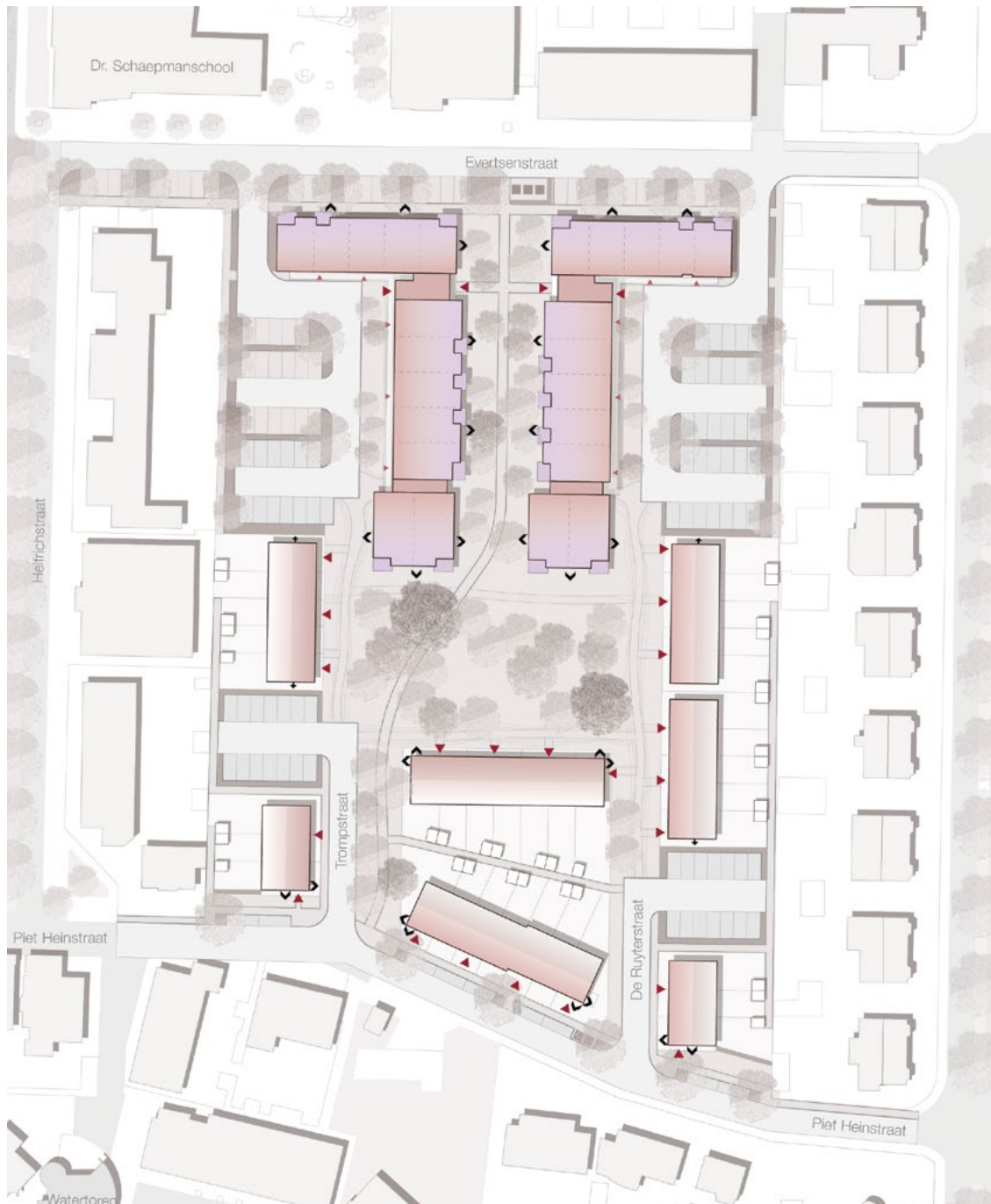
Aansluiting op omgeving en historie

De buurt sluit aan op de omliggende bebouwing door een beperkte bouwhoogte en het toepassen van zadeldaken.

De uniforme heldere bouwvolumes, ingetogen architectuur en rustig kleurgebruik zijn een referentie naar de oude Zeeheldenbuurt uit de jaren '50.



Vormgeving loggia's en entrees (diepe negges bij raamopeningen niet haalbaar).



Oriëntatie

-  voordeur
-  voordeur appartementen, galerij aan zijde parkeerplaats
-  dubbele oriëntatie
-  raam in kopgevel

Kavel

bouwwolumes begeleiden park en straat

Rooilijn

- Rijwoningen aan het park vaste rooilijn op 1,5 meter
- Rijwoningen aan Piet Heinstraat rooilijn op 3 meter met uitzondering van een mogelijke verspringing in het blok van min. 0,5 meter.
- Appartementen hebben een substantiele rooilijnverspringing
- Appartementen aan de Evertsenstraat vaste rooilijn op 1 meter

Oriëntatie

Aan de zuidzijde staan woningen met de kopse kant naar de Piet Heinstraat. Hier geldt een verplichte entree in de kopgevels aan de Piet Heinstraat. Daarnaast is er aandacht voor een dubbele oriëntatie bij het middenblok

De kopse kant van rijwoningen grenzend aan een parkeercoffer dienen voorzien te worden van een raam, de zijgevel mag geen blinde gevel zijn.

Appartementen zijn alzijdig georiënteerd. Aan de zijde van de parkeerplaats bevindt zich de galerij waarlangs de appartementen toegankelijk zijn, aan de andere zijde komen balkons.

Parkeren

- In openbaar gebied
- Woningen bereikbaar voor hulpdiensten

Rolcontainers

- Plaatsen in achtertuin



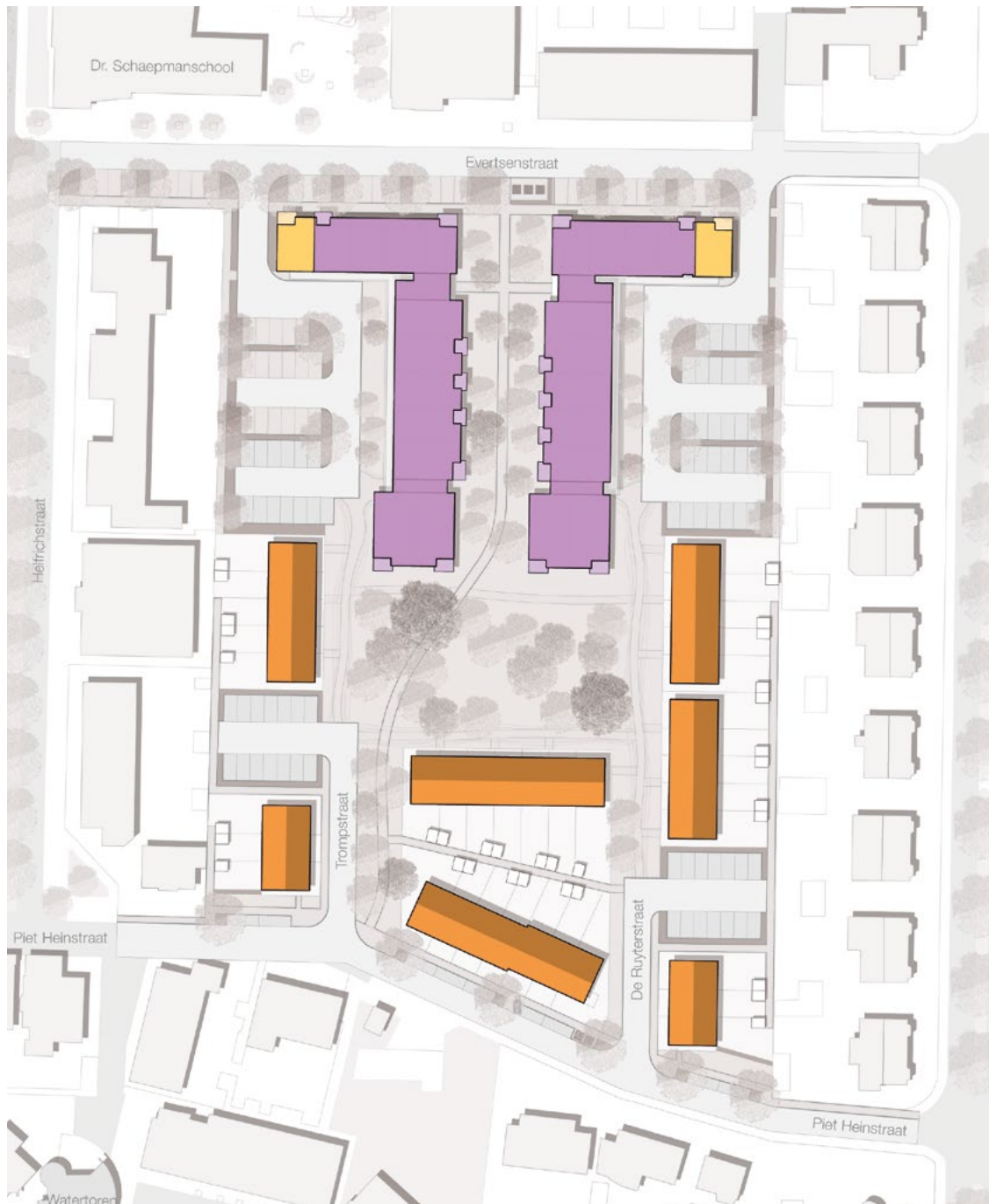
Verspringing in rooilijn appartementencomplex



Dubbele oriëntatie kopgevel



Geen blinde kopgevels



hoogtes en kappen

 eengezinswoning 2 lagen met kap	goot max. 6 m, nok max. 10 m
 appartement 2 lagen	goot 6 meter
 appartement 3 lagen	goot 9 meter

Bouwvolume

Eenvoudige volumes

Speelsheid zit in positionering van blokken ten opzichte van elkaar (in stedenbouwkundig plan)

Bouwhoogte en kappen

Het zuidelijk deel van het plangebied sluit aan op de kleinschalige lintbebouwing die grenst aan het historische centrum. De woningen hier en aan het park zijn 2 lagen met zadeldak met de nokrichting evenwijdig aan de straat (langskap).

Dwarskappen en topgevels zijn niet toegestaan omdat deze afbreuk doen aan het eenvoudige volume. De kappen van alle rijwoningen hebben eenzelfde hellingshoek voor een rustig beeld.

- Goothoogte max. 6 meter
- Nokhoogte max. 10 meter
- Hellingshoek kap max. ca. 40 graden

Naar het noorden toe wordt de korrel van de bebouwing groter. Het appartementengebouw heeft een max. hoogte van 3 bouwlagen. Om aan te sluiten op de omgeving worden de appartementen op de hoeken van de Evertsenstraat verlaagd.

Architectonische elementen

- Voor zowel de rijwoningen als het appartementencomplex een intermediaire zone tussen woning en park meenemen in het ontwerp, dit kan verhoogd bouwvolume zijn, een terraszone, pergola, etc.
- Veranda/ pergola of lange luifel toepassen bij rijwoningen langs het park als begeleiding van de grote parkruimte en referentie naar de vroegnaoorlogse bouwstijl van de originele bebouwing
- Bij appartementengebouw aan parkzijde balkons door laten lopen van binnen naar buiten het volume om het ruimtegebruik te beperken en de plasticiteit van de gevel te versterken. Lange luifel kan ook toegepast worden als architectonisch element bij het appartementencomplex, mits een rustig architectuurbeeld behouden kan worden.
- Balkons mogen max. 1.5 meter uitsteken buiten het hoofdvolume en liggen min. 50 cm binnen de gevel.
- Bij appartementengebouw aan de Evertsenstraat beperkte ruimte beschikbaar voor balkons buiten het bouwvolume. Tussen balkons op de begane grond en de stoep 50cm ruimte reserveren voor beplanting. Balkons op verdieping mogen tot aan de rand van de stoep.
- De ramen en balkons creëren samen een speels beeld.
- Galerij en balkon kennen een transparante uitstraling.



Balkons gaan interactie aan met park

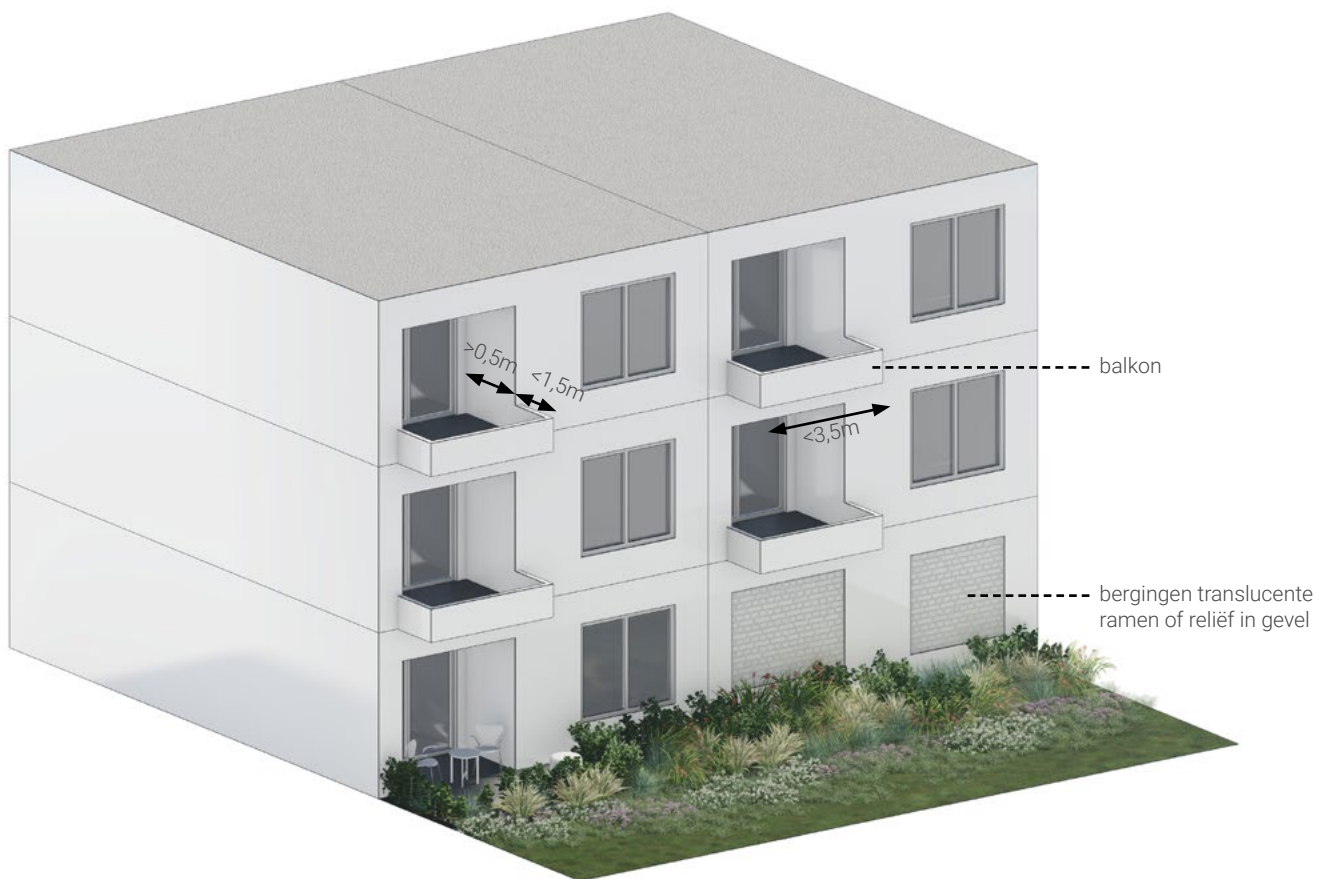


Veranda, pergola of luifels langs park

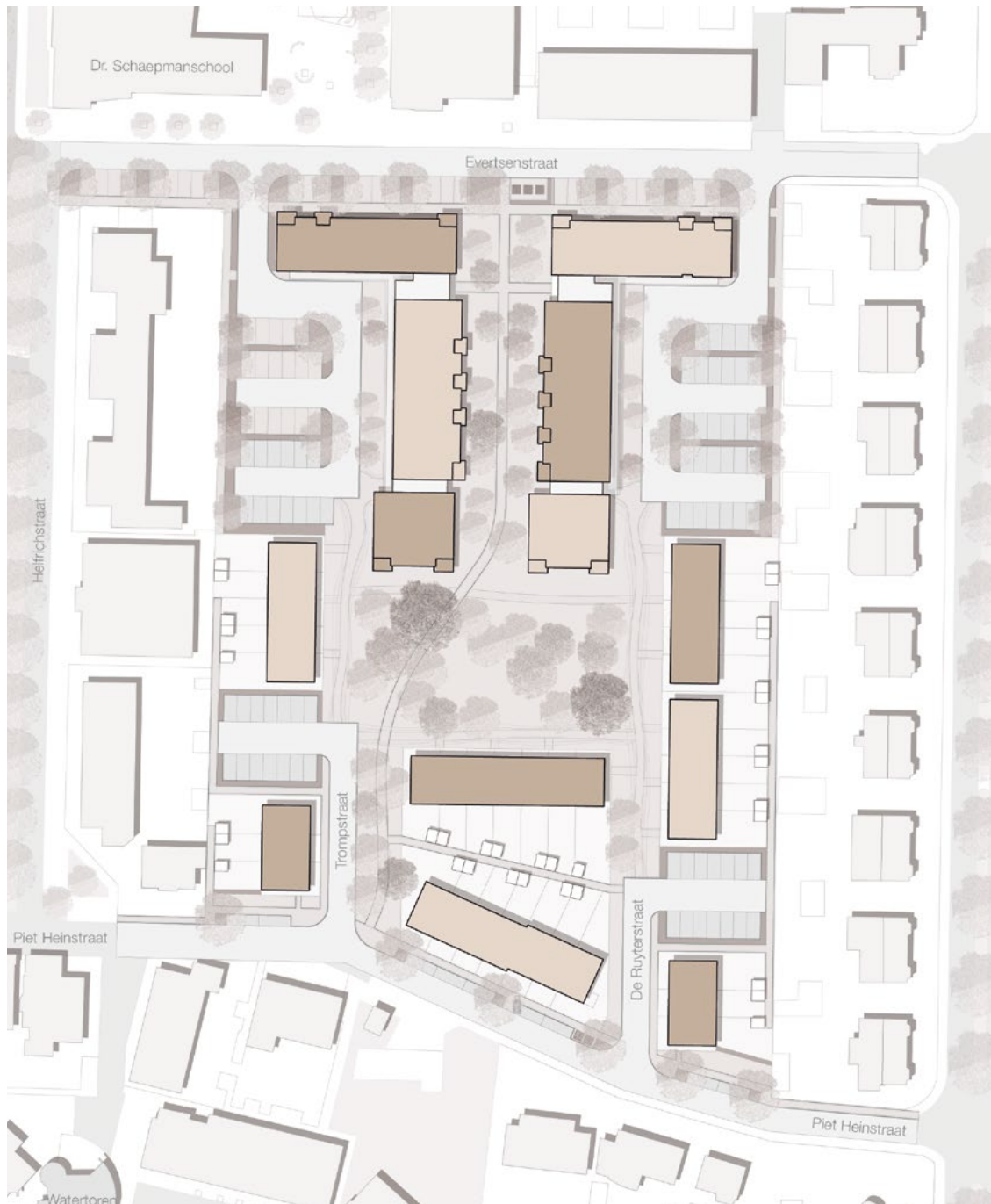




Maatvoering eengezinswoningen



Maatvoering appartementen



Kleurnuance per bouwblok, bij elkaar liggende tinten baksteen
Verdeling kleurvlakken ter illustratie

Materiaalgebruik

Modern dorpse architectuur

Bouwwolumes vormen samen een ensemble:

- > gelijke architectuurstijl
- > beperkte nuance in materiaalgebruik

Gevel

- Ingetogen architectuur
- Geen (historiserende) ornamenten, m.u.v. elementen die verwijzen naar vroegnaoorlogse bouw
- Rustig kleurgebruik conform pallet (zie P. 19)
- Baksteen, voegwerk en metselverbanden nader te bepalen.
- Rijwoningen 1 kleur/materiaal per bouwvolume om de eenvoudige hoofdmassa te versterken
- Appartementengebouw 1 kleur/materiaal per gedeelte om aan te sluiten op de kleinere korrelmaat van de rijwoningen. Kleuren niet pandsgewijs laten verspringen
- Appartementengebouw transparante uitnodigende entree
- Kleurverschil tussen verschillende bouwwolumes beperkt en genuanceerd om eenheid te creëren in het plan
- Incidentieel verzonken kozijnen toepassen voor een levendig en dynamisch gevelbeeld, bijvoorbeeld ter plaatse van de entree
- Een terughoudende niet contrasterende kozijnkleur versterkt de eenvoudige hoofdmassa
- Paneelvulling tussen ramen toegestaan mits in dezelfde ingetogen kleur als de kozijnen (geen vlakke paneelvulling)
- Zonwering meeontwerpen met de woning
- Balkons appartementengebouw uitvoeren als onderdeel van het bouwvolume (bijvoorbeeld een onderband van baksteen en een transparant spijlenhekwerk of railing daarboven) of met spijlenhekwerk of glas, geen plaatmateriaal
- (Translucente) ramen en buitendeuren of een metselwerkpatroon toepassen in de gevel van het appartementengebouw t.p.v. de bergingen ter verlevendiging van de plint
- Waar mogelijk integreren nestkastjes voor vogels en vleermuizen



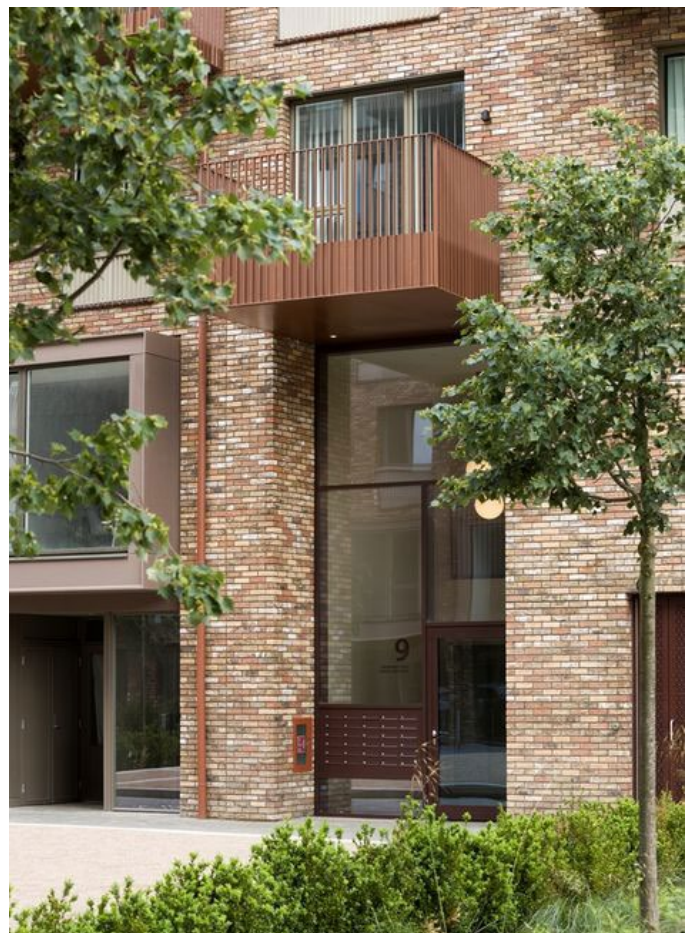
Neststeen in bebouwing ter behoeve van biodiversiteit

Dak

- Antracietkleurig i.v.m. een goede inpassing van zonnepanelen
- Platte moderne dakpan
- Er wordt speciale aandacht gevraagd voor het inpassen van zonnepanelen, bij voorkeur all-black panelen zoveel mogelijk weggewerkt in het dakvlak en met zwarte bevestiging (zowel bij de rijwoningen als het appartementengebouw)
- Dakkapellen in dezelfde kleur als paneelvulling, luifel of dakvlak

Bijgebouwen

- Bijgebouw grenzend aan de openbare ruimte achter groene erfscheiding plaatsen
- Er wordt speciale aandacht gevraagd voor het verduurzamen van de bijgebouwen, bijvoorbeeld door het toepassen van een lessenaarskap met zonnepanelen
- Bijgebouwen in zelfde materiaal als hoofdgebouw uitvoering, of zwart hout, of zelfde houtkleur als paneelvulling tussen ramen



Transparante uitnodigende entree appartementen



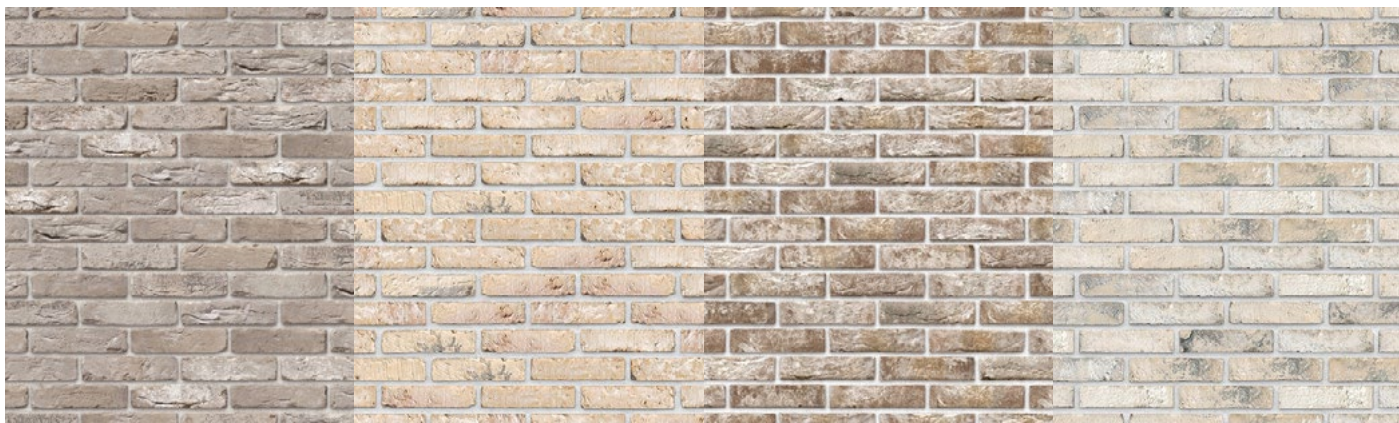
Zwart pannendak met platte moderne dakpan, zonnepanelen vallen weg in het dakvlak.



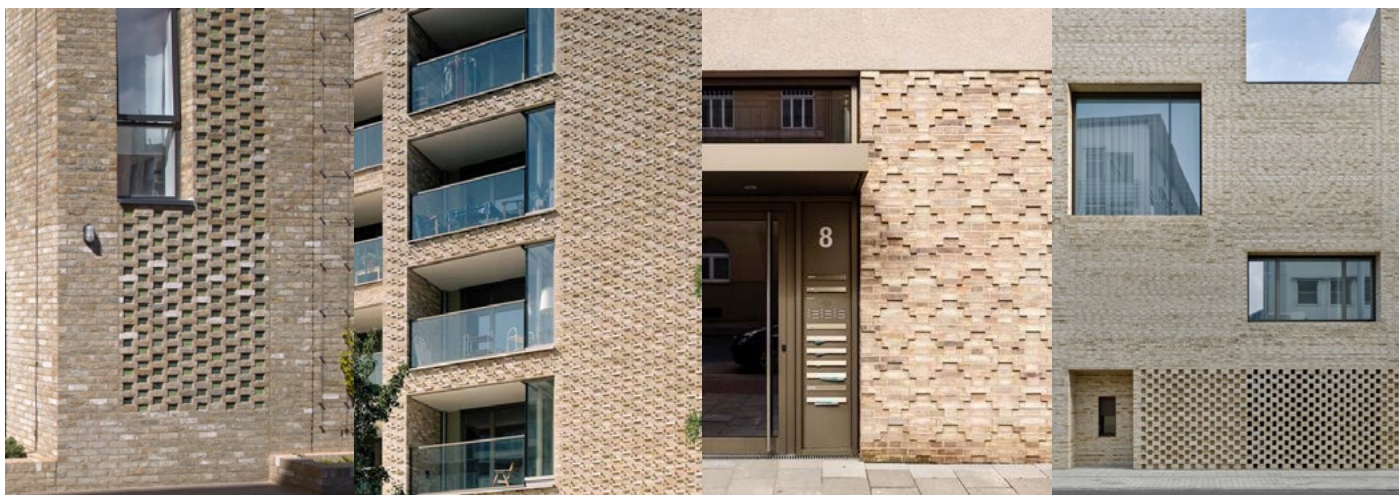
Kozijnen hebben ingetogen kleur. Paneelvulling bij ramen gelijk aan kozijn, met textuur of volledig uit baksteen.



Bijgebouw in zelfde materialisering als hoofdgebouw, volledig in baksteen of zwart hout.



Baksteen in licht aardetinten pallet, licht genuanceerd.



Bergingen translucentie, opengewerkte baksteen of textuur in metselwerk om gesloten vlak te doorbreken, voorkeur met raam ter hoogte van gang.



Balkons uitvoeren als onderdeel van het gebouw en laten verspringen ten opzichte van elkaar. Balkons hebben een luchtige transparante uitstraling.



Mix van gemaaid speelgras en bloemrijk grasland, ter behoeve van biodiversiteit, gecombineerd met wadi



Natuurlijke, houten speel elementen



Siergrassen rondom bebouwing

Ruimte voor ontmoeten en samen zijn



Uniforme eenvoudige verlichting

Open verharding door park voor toegankelijkheid met groene uitstraling

Variatie in bomen en heesters ter behoeve biodiversiteit

3. Beeldkwaliteit openbare ruimte

Overige inrichtingselementen

Parkachtig en klimaatbestendig.
Kansen voor waterbufferen en infiltreren.
Kansen voor biodiversiteit.
Kansen voor sociaal contact.

Bijgaande beelden dienen ter inspiratie voor de inrichting van de openbare ruimte.

Toetsing LIOR

De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte worden door de gemeente getoetst aan de gemeentelijke leidraad voor de openbare ruimte (LIOR).



Ecohaag



Meubilair van natuurlijke materialen



Overgang openbaar privé

- Strakke overgang openbaar privé met groene hagen
- Zachte overgang naar park door middel van lange veranda/ pergola of luifel
- Terras, omringd met beplanting, balkons op verdieping
- Balkons met beperkte diepte buiten bouwvolume
- Groen hekwerk met klimplanten
- Erfafscheiding aankleden met groenvak
- * Kopse kant appartement, 2 lagen hoog met groene gevel
- Schutting
- Bestaande erfafscheiding

Grenzen openbaar/privé

Zachte overgangen aan parkzijde

Harde overgangen rondom

Erfafscheidingen voortuinen

Er zijn 3 type subgebieden te onderscheiden in het plan met ieder een eigen overgang tussen openbaar en privé:

- Piet Heinstraat: De kavels hebben hier een harde overgang tussen privaat en openbaar door middel van een haag. Dit geeft de straat een groene uitstraling waar de nieuwe woningen aan de noordzijde van de Piet Heinstraat op aansluiten
- Evertsenstraat: De bebouwing staat met zijn voet direct op het maaiveld, Het nieuwe appartementencomplex komt ook direct aan de stoep te staan. Hier is 1 meter gereserveerd voor beplanting. De balkons liggen voornamelijk inpandig, gelijk aan het tegenover liggende appartementencomplex. Dit geeft meer afstand tot de straat wat fijn is in combinatie met de publieke functie van de school.
- Parkzone: Woningen leggen een relatie met het park. Er komt een zachte overgang tussen openbaar en privé. Bij de grondgebonden woningen kan dit in vorm van een veranda, pergola of lange luifel in combinatie met een ondiepe greppel, welke tevens kan helpen bij het bergen en infiltreren van regenwater van de woningen. Beplanting voor een mogelijke pergola moet onderhoudsarm zijn.
- In parkzone zachte overgang bij appartementen, op begane grond geen balkons maar terrassen, omringd door groenblijvende planten.

Erfafscheidingen achtertuinen

Erfafscheidingen bij tuinen die grenzen aan het openbaar gebied verdienen extra aandacht. Nieuwe erfafscheidingen worden uitgevoerd in de vorm van een hekwerk met klimplanten. Door de schuurtjes 30cm de tuin in te schuiven kan het hekwerk hier langs lopen, waardoor een groene wand ontstaat.

Het hekwerk kan begroeid worden met klimplanten als Hedera, Kamperfoelie en Clematis. Een variatie in klimplanten draagt bij aan de biodiversiteit in het gebied.

Erfgrenzen grenzend aan achterpaden mogen worden uitgevoerd als schutting.

Voor bestaande erfafscheidingen van omliggende woningen, grenzend aan openbaar gebied, komen groenvakken te liggen die de erfafscheidingen (deels) uit het zicht onttrekken.



Haag rondom voortuinen Piet Heinstraat



Groene erfafscheiding langs openbare ruimte



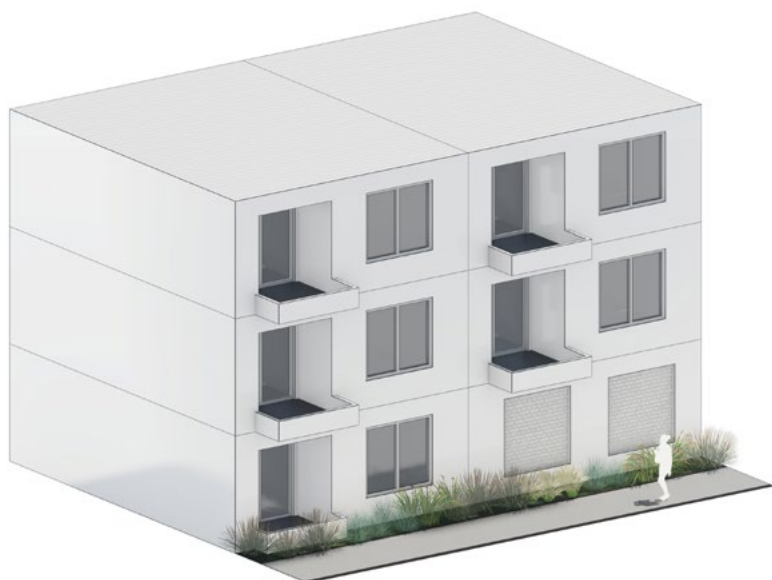
Verharding onderbroken, ruimte voor groen tot aan de gevel

Geleidelijke overgang openbaar en prive door middel van pergola of luifel en ondiepe greppel met siergrassen en bloemrijk grasland.



Interactie met het park door middel van balkons. Terrassen op begane grond met als afscheiding groenblijvende vaste planten met overgang naar siergrassen, bloemrijk en gemaaid gras





Strakke scheiding openbaar en privé met loggia's/half in pandige buitenruimtes en siergrassen rondom plint gebouw



Aandacht voor groene erfafscheiding langs openbare ruimtes, variatie aan klimplanten, zoals kamperfoelie en groenblijvende clematis.



