



Beeldkwaliteitplan

De Open Waard

gemeente Oud-Beijerland



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Beeldkwaliteitplan De Open Waard

gemeente Oud-Beijerland

opdrachtgever
nummer
datum
referte

Gemeente Oud-Beijerland
058400.18143.00
21 november 2013
mw. I. de Feijter



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Beeldkwaliteitskader	6
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk kader	8
Hoofdstuk 4	Openbare ruimte	14
Hoofdstuk 5	Architectuur en vormgeving	16
	Blok A	17
	Blok B	19
Hoofdstuk 5	Welstandscriteria	20

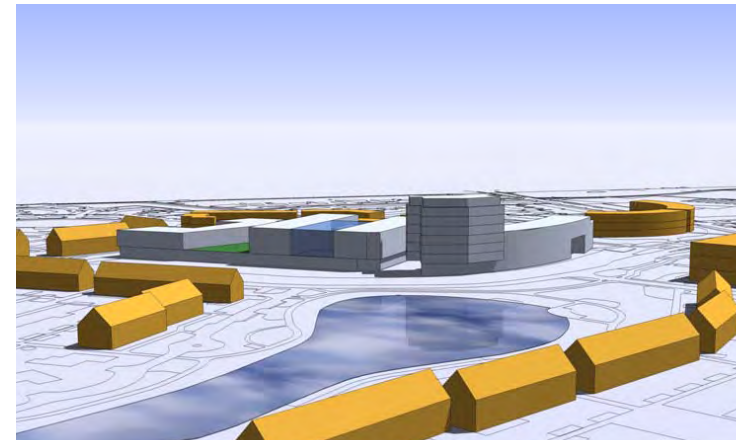
1. Inleiding

Inleiding

Het zorgcentrum “De Open Waard” en het naastgelegen wijkwinkelcentrum in de wijk Zoomwijk zijn verouderd. Om het voorzieningenaanbod in Oud-Beijerland en de Hoekse Waard te moderniseren is besloten om de gebouwen van het zorgcentrum en het winkelcentrum te vervangen door nieuwbouw. Het bestaande wijkcentrum wordt vervangen en zal worden geïntegreerd in de nieuwe bebouwing. Daarnaast zal in het gebied een aantal appartementen worden gerealiseerd. Het plangebied zal in samenhang met het omliggende gebied worden herontwikkeld. De herontwikkeling heeft daarmee ruimtelijk en functioneel een meerwaarde voor de omliggende wijk.

In 2008 is door KuiperCompagnons een eerste massaverkenning gedaan. Uitkomst van deze verkenning was een intensief massamodel met een sterke begeleiding van de Zoomwijcklaan waardoor het introverte karakter wordt doorbroken. Er werd een smalle langwerpige openbare ruimte voorgesteld tussen twee grote gebouwen die de verbinding naar het achterliggende gebied maakt. Daarnaast werd een hoogteaccent voorgesteld met 8 bouwlagen. Een hoogteaccent past in de stedenbouwkundige context: in de bocht van de Zoomwijcklaan, op de kop richting het park en midden in de wijk en het nieuwe centrum.

Vanuit de raad zijn vervolgens enkele bedenkingen geuit over de schaal en maat van de bouwblokken, de afstanden tot de omliggende gebouwen, de beperkte maat van de openbare ruimte en de verhoudingen van het hoogteac-



Massaverkenning (2008)
Bron: KuiperCompagnons (2008)

cent. De raad was van mening dat het hoogteaccent van 8 verdiepingen te massaal en te plomp was.

Roeleveld-Sikkens Architects heeft vervolgens op basis van deze massaverkenning en de geuite bedenkingen een nieuwe invulling van het plangebied voorgesteld. De schaal van de gebouwen is daarbij aangepast en er is meer ruimte tussen de gebouwen voor het maken van een aantrekkelijke buitenruimte. Het nieuwe plan voorziet in de realisatie van 2 gebouwen. Het hoogteaccent van 8 verdiepingen is aangepast. Een uitgebreide beschrijving van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit beeldkwaliteitplan.

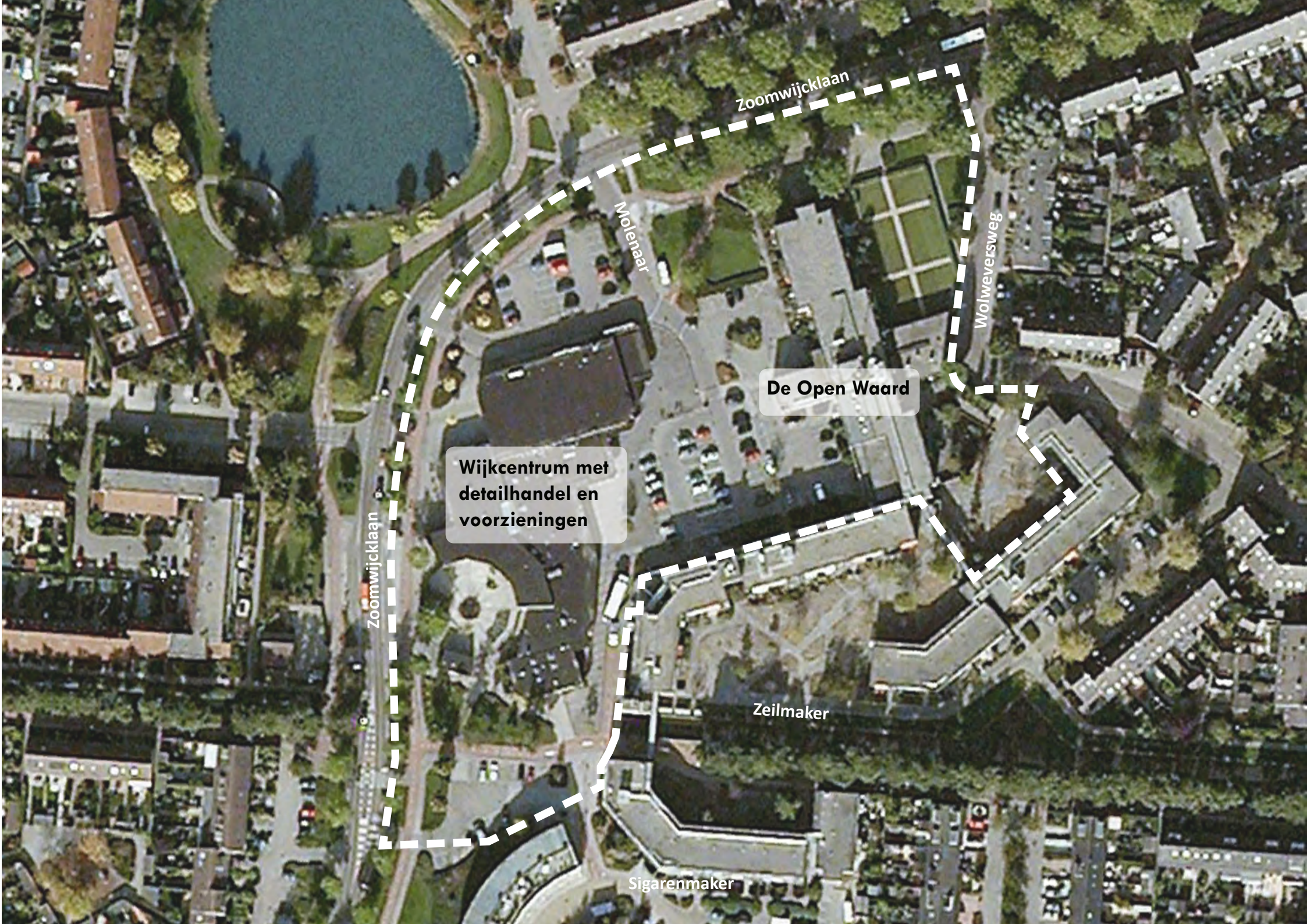
Voor de herontwikkeling van De Open Waard is de invulling verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig concept en voorlopig architectonisch ontwerp (Roeleveld-Sikkens Architects). Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan opgesteld.

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 wordt de visie op de ruimtelijke ontwikkeling en het stedenbouwkundig plan verwoord: het ruimtelijk kader. Hoofdstuk 5 gaat in op de architectuur en vormgeving. Hoofdstuk 6 bevat de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria.



Airial van de locatie en de directe omgeving



Zoomwijcklaan

Molenaar

Wolweversweg

De Open Waard

Wijkcentrum met
detailhandel en
voorzieningen

Zoomwijcklaan

Zeilmaker

Sigarenmaker

2.Beeldkwaliteitskader

Beeldkwaliteit en welstand

De gemeenteraad van Oud-Beijerland heeft in oktober 2013 een herziening van de Welstandsnota vastgesteld. In paragraaf 2.7 van deze Nota is bepaald dat de welstandsnota geen criteria bevat voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen alleen worden opgesteld indien er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Welstandscriteria moeten worden opgesteld in overleg met de welstandscommissie en de criteria moeten worden vastgesteld op de wettelijk voorgeschreven wijze.

Aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn: relatie met omliggende gebieden, identiteit van de individuele bebouwing, leesbaarheid en herkenbaarheid van de functie en het bouwwerk, ontsluiting en oriëntatie van de gebouwen, positionering, massa en uitvoering en eventuele reclame-uitingen.

In de welstandsnota is door middel van een specifieke gebiedstypering het welstandsregime bepaald. Voor het projectgebied geldt een regulier welstandsregime. Dit betekent dat het beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht zijn gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van dit gebied. In dit gebied kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen plaatsvinden.

In de welstandsnota zijn voor dit gebied ook gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen (paragraaf 5.9 kantoren en voorzieningen). Het gebied wordt hier beschreven als een zichzelf gekeerd geheel. Bij nieuwbouw zou gekozen moeten worden voor eigentijdse vormgeving. Omdat het gaat om een grootschalige herontwikkeling zijn deze criteria op grond van paragraaf 2.7 van de welstandsnota niet van toepassing. Bij het opstellen van de welstandscriteria voor deze herontwikkeling is wel zoveel mogelijk bij de in paragraaf 5.9 genoemde criteria aangesloten.

In dit beeldkwaliteitplan wordt het ambitieniveau van de herontwikkeling uiteen gezet. Daarbij worden uitspraken gedaan over de 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, rooilijnen en oriëntatie van gebouwen, bouwmassa en bebouwingsaccenten en aan vormgeving en materiaal- en kleurgebruik.

De in hoofdstuk 6 van dit beeldkwaliteitplan opgenomen toetsingscriteria zijn op INVULLEN expliciet als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld. Het ontwerp heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze gedurende zes weken op grond van de Inspraakverordening ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er WEL/GEEN inspraakreacties ontvangen. PM.”

3. Ruimtelijk kader

Bestaande wijkcentrum



**Bestaande gebouw
Zorgwaard**



Bron: Google Maps & Bing maps

Omgeving

Het gebied is op grotere schaal 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 centraal in Zoomwijck aan de westzijde van de kern. Deze wijk is gebouwd in de jaren zeventig tot negentig van de vorige eeuw. Het plangebied ligt in het noordelijke, oudste deel. Typerend is de structuur met woonerven. Het zuidelijk deel is jonger en heeft een meer orthogonale structuur. De wijk bestaat uit een mix van betaalbare en middeldure koop- en huurwoningen. Daarnaast zijn er verschillende maatschappelijke (zorg)voorzieningen, die voor een groot deel geconcentreerd zijn in het plangebied.

Belangrijkste ontsluitingsweg van Zoomwijck is de brede en groene Zoomwijcklaan met de fraaie waardevolle laanbomen. Deze laan verbindt de wijk aan twee kanten met de Randweg. Deze geeft vervolgens aansluiting op de provinciale weg (N217) naar de A29 en Nieuw-Beijerland. De wijk wordt van noord naar zuid doorsneden door een groen-blauwe structuur (de kreek). De Open Waard ligt aan het einde van deze groen-blauwe structuur.

situatie Wolweversweg



**situatie Zoomwijklaan
oostzijde winkelcentrum**



**situatie Zoomwijklaan
richting Kreekzone**



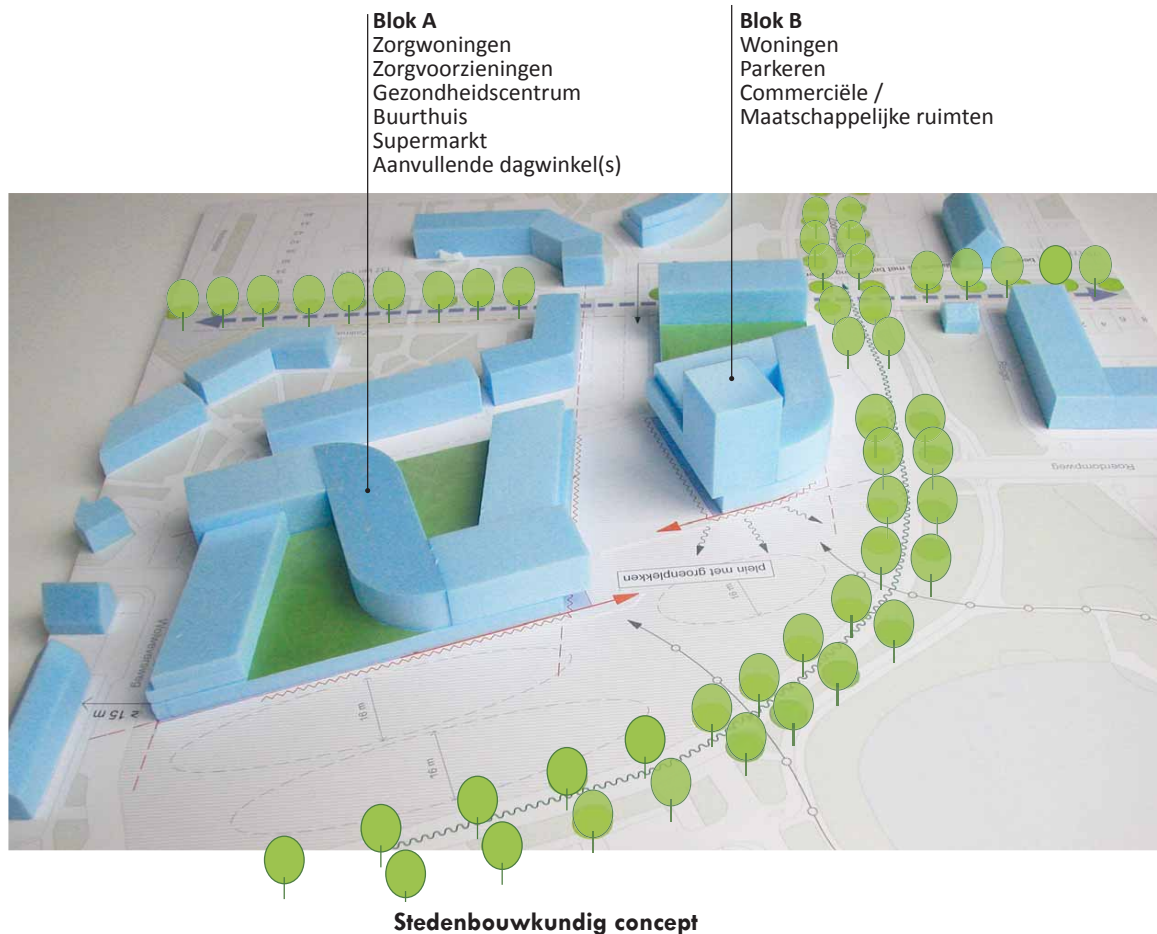
Bron: Google Maps & Bing maps

Ontwikkelingsgebied

Het ontwikkelingsgebied wordt grofweg omsloten door de Zoomwijklaan, de Wolweversweg, het woonblok aan de Zeilmaker en het binnenpad. De nieuwe ontsluiting naar het gebied zal plaatsvinden via de voorzijde van de Sigarenmaker. Het gebied wordt gekenmerkt door de grote maat van de bouwblokken en door de groene randen. Een voorbeeld hiervan is het woongebouw aan de Sigarenmaker. Centraal in het gebied ligt het plangebied dat dateert uit de jaren tachtig. Het gebied omvat een wijkwinkelcentrum en zorgcentrum De Open Waard. Naast het gebouw van de De Open Waard bevinden zich twee bouwblokken van drie lagen waarin zich aanleunwoningen bevinden. Deze blijven bij de herontwikkeling gehandhaafd. Het bestaande plein is nagenoeg geheel verhard en heeft een beperkte verblijfskwaliteit. De groene setting van het gebied manifesteert zich voornamelijk langs de randen. De Zoomwijkcklaan is een fraaie laan met brede groene bermen en waardevolle bomen. Daarnaast ligt het gebied op de kop van een fraaie langwerpige waterpartij. De hoofdentree van de gebouwen ligt aan zijde van het parkeerplein aan de Molenaar. Aan de zuidzijde van het gebied ligt de Sigarenmaker. Hier bevindt zich een woongebouw met een duidelijke ronde wand. Tussen dit gebouw en de Zoomwijkcklaan bevindt zich een ruime groenstrook.

Visie

Het doel van de (her)ontwikkeling is om de functie van het plangebied als wijkcentrum te versterken door het realiseren van nieuwe verbindingen met de omgeving, herkenbare sterk vormgegeven nieuwe gebouwen én een aangename verblijfsruimte. Het nieuwe centrum zal een deel van de bestaande functies opnieuw huisvesten, waaronder de detail-



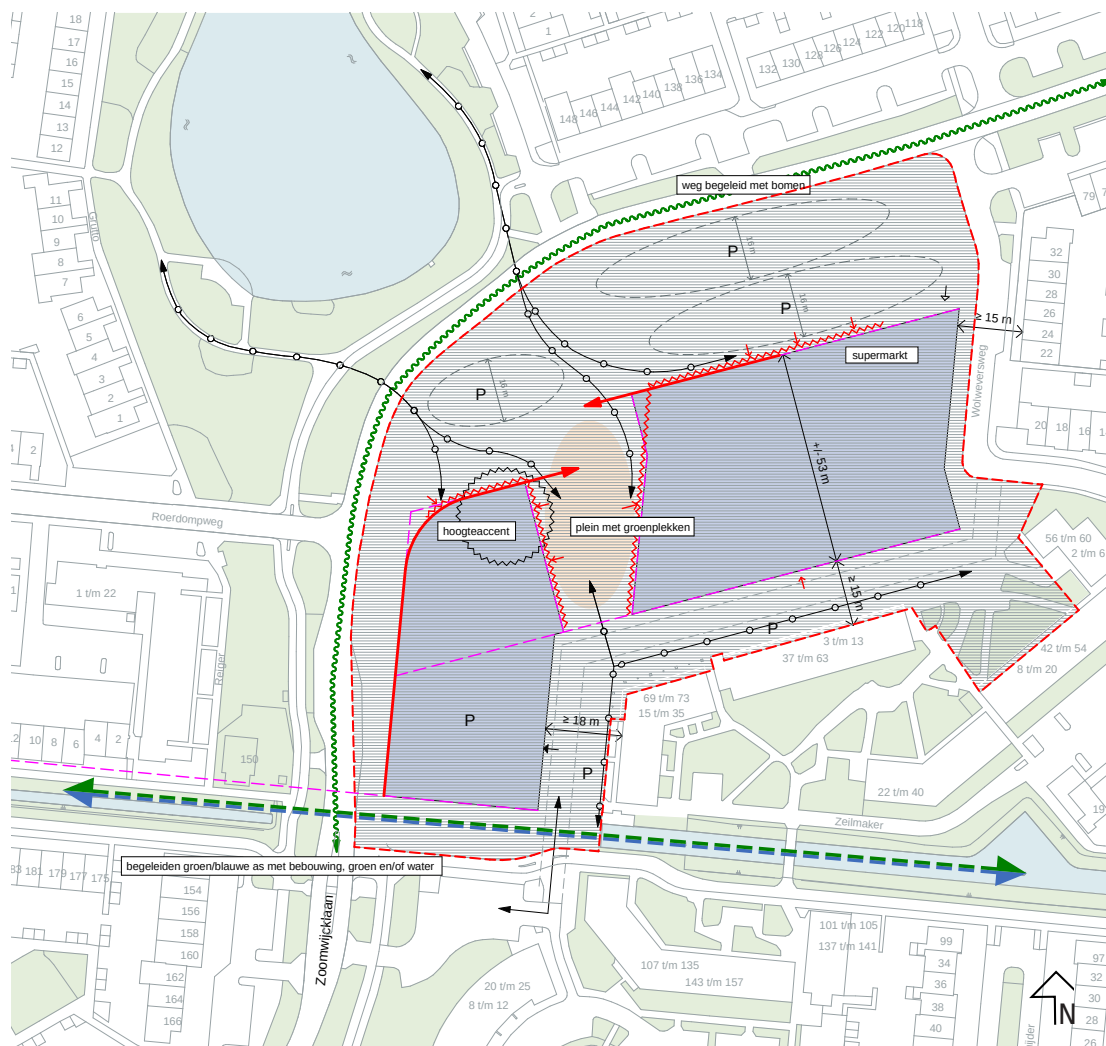
Bron: Roeleveld-Sikkens Architects

handel en het woonzorgcentrum. De bestaande supermarkt krijgt een nieuw onderkomen in het plangebied met een beperkte uitbreiding. Daarnaast wordt ruimte geboden aan kleinschalige horeca en aanvullende woningbouw.

Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept (Roeleveld –Sikkens Architects) gaat uit van twee bouwblokken, die in samenhang met elkaar en de omliggende buurten worden ontwikkeld. Daartussen, in het verlengde van de kreek, komt een centrale pleinruimte. De twee blokken komen los van elkaar en de bestaande bebouwing te liggen en worden als ensemble vormgegeven. De openbare parkeergelegenheid wordt voor het grootste deel aan de noordzijde bij de entree van het centrumgebied gelegd. Een deel van het parkeren voor de woningen wordt in Blok B inpandig opgelost: Dit kan op maaiveld of in een parkeerkelder. De twee gebouwen worden opgebouwd uit herkenbare bouwdelen waardoor een eigentijdse gelede massaverdeling ontstaat. De geleiding krijgt vorm door de kromming in de rooilijn met het hoogteaccent op de kop en de slingervorm van de bouwlagen boven de plint van Blok A waardoor ruimte in de massa zichtbaar is. Daarnaast wordt op plekken de plint iets teruggelegd.

In het concept is zorgvuldig aandacht besteed aan de inpassing van de bebouwing in de omgeving. Hogere bebouwing is vooral in het midden en aan de Zoomwijcklaan (noordwestzijde van het plangebied) geprojecteerd met een rank hoogteaccent (tot 8 lagen) richting het park aan de overzijde. Op deze manier worden het park en het centrum ruimtelijk sterk met elkaar verbonden.



	plangrens
	as; water en bomen
	groene laan begeleid met bomen
	gevellijn = begeleiding curve Zoomwijklaan
	contour bouwmassa
	openbare functies aan plein
	verbinding voetgangers
	doortrekken straat
	mogelijke plekken voor parkeren
	entree (indicatief)
	entree expeditie
	entree parkeergarage (op m.v.)
	plein, verkeer, groen; nader uit te werken
	hart van plein
	bouwmassa ≤ 4 bouwlagen
	indicatie plek voor accent, bouwmassa ≤ 8 bouwlagen

algemene ontwerpaspecten:

- geleding in bouwmassa
- parkeren als onderdeel van pleinontwerp
- informeel plein met groen en verharding
- verbinding met de kreek
- alzijdige oriëntatie van gebouwen
- inpassing entrees gebouwd parkeren

Ruimtelijke randvoorwaardenkaart
Bron: Roeleveld-Sikkens Architects

Ook aan de bevoorradingsvoorzieningen van de supermarkt is aandacht besteed. Zo bevat het ontwerp een inpandige bevoorradingsluis voor vrachtwagens.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Belangrijk is de versterking van de schakelfunctie van het nieuwe centrum tussen de verschillende omliggende gebieden. Deze functie wordt met de nieuwe stedenbouwkundige opzet versterkt door een nieuw herkenbare front richting het park en de Zoomwijcklaan én de verschillende verbindingen over een nieuw plein met de naastgelegen bestaande woonbuurten. Deze verbindende functie is in het stedenbouwkundig ontwerp op verschillende manieren ingevuld:

- Het groene profiel met de waardevolle laanbomen van de Zoomwijcklaan blijft gehandhaafd
- De twee nieuwe blokken krijgen een alzijdige oriëntatie met aan alle kanten een vriendelijke uitstraling met voldoende gevelopeningen (geen achterkantsituaties). Hierbij zijn de vormgeving van de gevel van de supermarkt, de inpandige bevoorrading én de entree(s) van het inpandig parkeren (Blok B) erg belangrijk;
- Het ranke hoogteaccent en de opening van het plein worden richting de kreekzone gelegd om in combinatie met nieuwe voetgangersverbindingen een sterke relatie met het parkgebied te creëren;
- De gebouwen krijgen een gevellijn die op enige afstand de Zoomwijcklaan begeleidt;
- Aan de zuidrand wordt een nieuwe verbinding met de

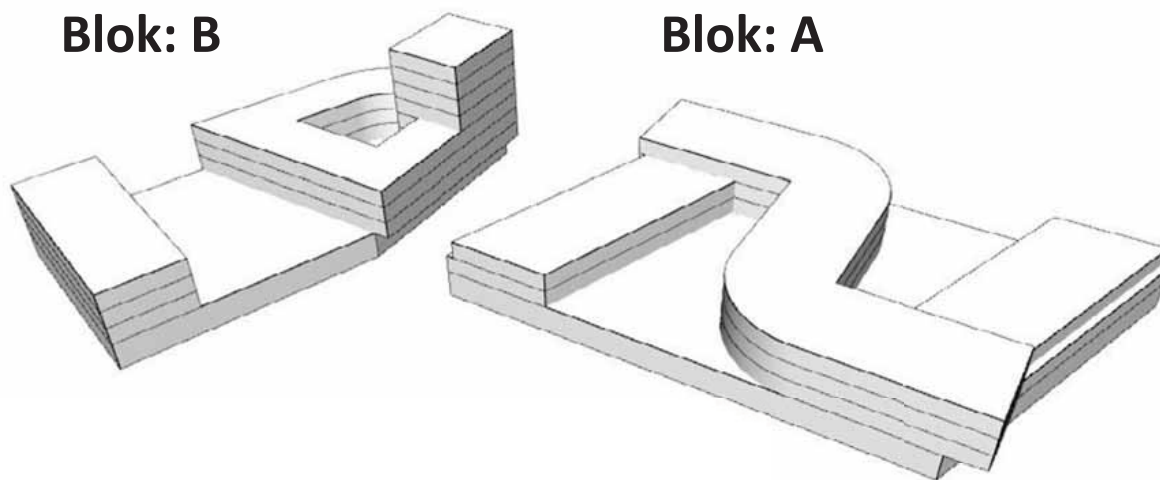
Wolweversweg aan de oostzijde van het plangebied gemaakt;

- Tussen de bouwblokken wordt een vriendelijk autovrij verblijfsplein aangelegd met daaraan de commerciële en/of maatschappelijke functies;
- Aan de zuidzijde wordt nabij de Sigarenmaker een duidelijke entree gemaakt. Aandachtspunt hierbij is het fietspad dat de groene as vormt op wijkniveau.

Blok A

Blok A omvat het nieuwe woon-zorgcentrum De Open Waard. Het gebouw ligt vrij in de ruimte en is gelaagd vormgegeven met drie bouwlagen aan de zijde van de Wolweversweg en aan de pleinzijde. Dit loopt deels op naar maximaal vier bouwplagen in de S-vormige slinger die alle zijden van het gebouw met elkaar verbindt. In deze slinger bevinden zich de zorgwoningen. Door de S-vorm ontstaat ruimte in de massa. Ter plaats van deze ruimte wordt de plint afgedekt met een groen dak.

De plint is samengesteld uit een stevige grondlaag met meerdere entrees, waardoor geen achterkant situaties zullen ontstaan. In deze plint zijn de publieksfuncties ondergebracht. De belangrijkste publieke entree van het zorgcentrum ligt aan het nieuwe wijkplein en is de toegang tot de publieke (zorg)functies zoals de apotheek, het gezondheidscentrum en het buurthuis. In de noordgevel presenteert de supermarkt zich richting de Zoomwijcklaan.



Bouwblokken

Bron: Roeleveld-Sikkens Architects

Bovenop de plint worden aan de oost- en westzijde twee bouwlagen geplaatst. Deze worden verbonden door een bouwmasa in een slingervorm met woonzorgeenheden van drie bouwlagen. Door de slinger wordt de totale massa van 4 bouwlagen minder sterk beleefd. De bebouwing zal op voldoende afstand van de naastgelegen woningen (zuid- en westzijde) aan de rand moeten worden gerealiseerd. Ten opzichte van de bestaande blokken rond het gebied wordt daarom een afstand van ten minste 15 m aangehouden.

In het stedenbouwkundig plan is voldoende ruimte opgenomen voor de benodigde parkeerplaatsen, overeenkomstig het geldende parkeerbeleid en rekening houdend met de bestaande appartementen aan de zuidzijde. Het is de ambitie dat een aanzienlijk deel van de openbare ruimte wordt ingericht als aantrekkelijk verblijfsgebied.

De supermarkt zal inpandig worden bevoorraad via een sluis.

Blok B

Dit blok krijgt een duidelijke plint aan het plein waarin een aantal aanvullende dagwinkels en aan detailhandel gerelateerde lichte horeca, een plek kunnen krijgen. Parkeren zal deels inpandig plaatsvinden. Bovenop de plint worden geplaatst tot maximaal drie bouwlagen. Op de kop van het plein, richting de kreek, is een rank hoogteaccent van in totaal 8 bouwlagen voorzien. De gevel krijgt een sprekend en gedifferentieerd uiterlijk door het gebruik van verschillende oplossingen voor buitenruimte van de appartementen. Balkons en loggia's krijgen verschillende afmetingen.

Fasering

De herontwikkeling zal gefaseerd moeten worden uitgevoerd. In de eerste fase blijft het winkelcentrum staan, het verzorgingshuis zal voor het grootste deel worden gesloopt. Tijdelijke huisvesting van bewoners zal op een andere locatie in de gemeente plaatsvinden. In de volgende fase wordt het nieuwe zorggebouw (Blok A) neergezet, de bewoners worden terugverhuisd en de Aldi en eventueel andere detailhandel gaan over naar de nieuwe locatie. In de daarop volgende fase wordt de winkelstrip gesloopt en zal de realisatie van Blok B worden gestart. Voor de fasering is het van belang dat het gebied tijdens de ontwikkeling kan blijven functioneren en voldoende kwaliteit houdt.

Afweging

Met de realisatie van het nieuwe wijkcentrum zal het gebied intensiever bebouwd worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt heeft de plek extra massa nodig om een aangenaam verblijfsplein te kunnen creëren met een extra accent op de kop om de bijzondere centrumfunctie als hart van de wijk te benadrukken en een fraai architectonisch gebaar richting het park te maken. Het plangebied transformeert van een verouderde situatie met beperkte verblijfskwaliteit naar een goed herkenbaar wijkcentrum, winkels en zorgfuncties in een open en eigentijdse omgeving. Een belangrijk uitgangspunt is dat het nieuwe centrum een meerwaarde heeft voor de hele wijk. Er worden centrale (zorg) functies opgenomen zoals een apotheek en het gezondheidscentrum en supermarkt. Ook worden nieuwe verbindingen gelegd

met het omliggende openbaar gebied. De locatie wordt toegankelijk en doorkruisbaar en vormt met het verblijfsplein een duidelijke schakel tussen de omliggende woonbuurten en het park met de kreek.

Conclusie

Het wijkcentrum met aanvullende woningbouw wordt als ensemble en in samenhang met het omliggende gebied ontworpen. De ontwikkeling is gericht op het moderniseren van het zorg- en voorzieningenaanbod in Zoomwijck. 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 zorgen de winkels en aanvullende woningbouw voor een programmatische intensivering van het gebied. Deze intensivering is stedenbouwkundig gezien wenselijk om het plein te kunnen vormgeven, aansluiting te maken bij de omliggende woonbuurten en de lijn van de Zoomwijcklaan en het centrum ruimtelijk te betrekken bij het groene parkachtige gebied met de kreek aan de noordzijde van de locatie.

4. Openbare ruimte

Het wijkplein

De openbare ruimte wordt in het hele plangebied op een samenhangende en eenduidige wijze uitgevoerd. Hier ligt een bijzondere ontwerp-opgave met een hoog ambitieniveau met een veilige en aangename route-structuur voor fietser en voetganger en met een prettig verblijfsklimaat.

Het wijkplein als verblijfsgebied wordt op een bijzondere manier vormgegeven en mag afwijken van de omgeving. Op deze manier kan worden benadrukt dat het plein een verkeersvrije ruimte is. Op en direct rond het plein worden zitelementen aangebracht, zo veel mogelijk gecombineerd met bomen. Op deze manier ontstaan er fraaie groene verblijfsplekken op het plein. Op het plein is ruimte voor één of twee terrassen (bijvoorbeeld voor een horecagelegenheid in de westelijke plint of behorende bij een functie in het zorggebouw). Ten behoeve van de toegankelijkheid voor alle doelgroepen worden zo min mogelijk hoogteverschillen aangebracht. Het plein wordt autovrij ingericht, taxi's, invalidenvervoer en hulpdiensten kunnen indien nodig wel het plein op rijden.

Parkeren

De openbare parkeerlocaties worden vanuit twee punten ontsloten op de Zoomwijcklaan. Het deel met parkeerplaatsen voor de woningen aan de Zeilmaker wordt via beide zijden ontsloten op de Zoomwijcklaan. In de nieuwe situatie ontstaat er een verbinding via de Sigarenmaker in de richting van de Zeilmaker en de Wolweversweg. De mogelijkheid om hier eenrichtingsverkeer in te stellen kan worden



sfeerbeelden plein





sfeerbeelden parkeerclusters



onderzocht. De parkeervelden aan de noordzijde van het gebied zijn vooral bedoeld voor het parkeren door bezoekers van de voorzieningen. De parkeerplaatsen aan de noord- en de zuidzijde worden door het plein van elkaar gescheiden. De benodigde parkeervakken in de openbare ruimte worden vormgegeven met groenelementen zoals bomen tussen clusters, lage hagen en/of groene bermen. De vormgeving van de parkeerlocaties is eenduidig ten behoeve van de herkenbaarheid van deze functie in het profiel.

Fietsverkeer

Fietsverkeer op de locatie wordt deels afgewikkeld via de rijbaan. Er zullen goede aansluitingen moeten worden gemaakt op de parkzone en de aanliggende woongebieden. Aandachtspunt is om voldoende stallingsplekken (rekken) voor fietsen te realiseren op verschillende plekken op het plein.

Bevoorradersroutes

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats aan de zijde van de Wolweversweg. Het plein dient hier niet mee te worden belast. De winkels, horeca of voorzieningen aan het plein zullen via de achterzijden worden bevoorraadt, zodat ook dit verkeer zich niet over het plein zal bewegen.

Technisch 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.

5. Vormgeving gebouwen

Blok A

Massa

Het gebouw wordt opgebouwd uit verschillende herkenbare massa's. Lage en hogere delen worden zodanig gecombineerd dat er enerzijds aansluiting ontstaat met de bestaande bebouwing in de directe nabijheid en er anderzijds voldoende lucht en ruimte tussen de hogere bouwdelen is.

Oriëntatie

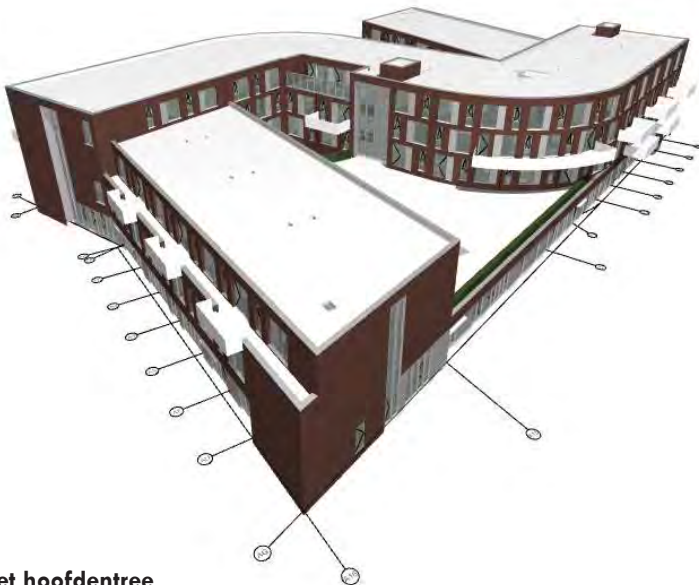
Gezien de ligging aan de Zoomwijcklaan en de bestaande woningen rond het gebied, moeten de gebouwen een alzijdig karakter krijgen. Het is van belang dat de gebouwen zich naar alle zijden presenteren, met name in de plint. Er worden daarom aan alle kanten representatieve transparante gevels gerealiseerd met voldoende glas en entrees.

Gevelopbouw

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de basis van het gebouw en de daarop gestapelde bouwdelen. De plint krijgt op de meeste plekken een open en transparant karakter. Een deel van de plint (gericht op het plein en de Zoomwijcklaan) wordt opgevuld met een supermarkt en aanvullende detailhandel, andere open gevels bieden zicht op zorggerelateerde functies in het gebouw. Overige delen in de plint worden uitgevoerd in een ander materiaal dan de bovenliggende (woon)lagen.

De bouwdelen bovenop op de basislaag bestaan vooral uit woon-eenheden en worden dan ook uitgevoerd met veel glas in de gevel. Per bouwlaag wordt er gevarieerd in het raamstramien zodat er ondanks repetitie een voldoende gevarieerd beeld ontstaat. De gevels van deze bouwdelen krijgen meer plasticiteit door een aantal balkons en loggia's. Er is bijzondere aandacht voor detaillering van het metselwerk met onder andere diepe negge en rollagen.

Impressie blok A



Impressie
westgevel met hoofdentree



Bron: Roeleveld-Sikkes Architects

**Impressie
zuidgevel**



zuid gevel

**Impressie
noordgevel met supermarkt**



noord gevel

Bron: Roeleveld-Sikkes Architects

Blok A

Daken

De verschillende bouwdelen van het complex hebben een plat dak. De daken van de laagste delen van het zorggebouw worden groen ingericht. Op deze manier heeft een groot aantal bewoners van het zorgcomplex direct zicht op groen.

Supermarkt

De supermarkt krijgt een prominente plaats in de plint. Het is van belang dat hier een transparante gevel komt. De opzet van de winkel draagt hier aan bij: levendigheid zoals kassa's aan deze zijde, geen dichtgeplakte ramen of stellingen aan de open zijde en terughoudendheid met reclameuitingen en bedrijfsgerelateerd kleurgebruik.

Kleur- en materiaalgebruik

Door toepassing van metselwerk met een heldere uitstraling en aardse tinten zoals roodbruin, wordt aangesloten op het materiaalgebruik van de omliggende bebouwing. Op deze manier wordt het complex, dat een grotere maat en schaal heeft dan de omliggende gebouwen, opgenomen binnen de omgeving.

De onderbouw krijgt een lichtere tint met zoals gezegd veel glas. Bij een gesloten gevel wordt gewerkt met een afwijkende, terughoudende kleur zoals grijs of antraciet.

De gevel bestaat overwegend uit baksteen met toevoegingen van beton, glas, hout of aluminium in een lichte kleurstelling (bijvoorbeeld grijs, zandkleurig of lichtgeel). Installaties en noodvoorzieningen worden altijd onzichtbaar vanuit de openbare ruimte toegepast of anders geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Beeldbepalende details worden na beoordeling van de welstandscommissie vastgelegd.

Impressies Blok B



Bron: Roeleveld-Sikkes Architects

Blok B

Massa

Het gebouw wordt opgebouwd uit verschillende herkenbare massa's, waarbij lage en hogere delen zodanig worden gecombineerd dat er enerzijds een aansluiting ontstaat met de bestaande bebouwing in de directe nabijheid en anderzijds er voldoende lucht en ruimte tussen de hogere bouwdelen in het ontwerp is. Op de noordelijke kop is plaats voor een hoogte-accent.

Oriëntatie

Het gebouw dient een eenzijdig karakter te krijgen met aan alle zijden representatieve gevels. In de onderste laag is ruimte voor commerciële en/of maatschappelijke functies en een parkeergarage (op maaiveld of in de kelder). Ook deze functies worden zichtbaar en transparant geïntegreerd zodat er geen blinde gevels aan het plein of aan de Zoomwijcklaan wordt gerealiseerd.

Gevelopbouw

De plint krijgt vooral een open karakter met veel glas. De gevels van de bouwdelen daarboven met appartementen krijgen voldoende plasticiteit door een aantal balkons en loggia's.

Daken

Het gebouw wordt uitgevoerd met platte daken.

Kleur- en materiaalgebruik

Blok B dient een duidelijke verwantschap te vertonen met de vormgeving van Blok A om een ensemble rond het nieuwe plein te krijgen. De gevel bestaat overwegend uit baksteen met toevoegingen van beton, glas, hout of aluminium in een lichte kleurstelling (bijvoorbeeld grijs, zandkleurig of lichtgeel). Beeldbepalende details worden na beoordeling van de welstandscommissie vastgelegd.

baksteen

kleurstelling opbouw gevels in donkere aardetinten

aaneengesloten plint

samengesteld gebouw

details in afwijkende materialen en lichte kleuren

eigentijdse vormgeving

sfeer- en referentiebeelden

duidelijke objecten / blokken

afwisselende massa's



Referentie: kleurstelling steen en kozijnen



Voorbeeld: verbijzondering van de plint



Referentie: supermarkt met inpandige losruimte



Voorbeeld: supermarkt in onderbouw en accenten in lichte kleurstelling



Voorbeeld: parkeren in de plint met open gevel



Referentie: terugliggende gevel en open plint onderbouw

6. Welstandscriteria

Algemeen

- Voor de locatie geldt een regulier welstandsregiem.
- Bij de vormgeving van de gevels wordt een samenhangend gevelbeeld gecreëerd. Daarbij is van belang:
 - aan alle zijden representatieve gevels met entrees en gevelopeningen/glas;
 - duidelijk onderscheid tussen de basis van het gebouw (plint) en de daarop gestapelde bouwdelen (bijvoorbeeld iets terugliggende plint);
 - de plint krijgt een open en transparant karakter met veel glas en entrees;
 - de gevels van bovenliggende bouwdelen krijgen voldoende plasticiteit door balkons en loggia's.
- De gevel bestaat overwegend uit baksteen metselwerk in warme kleuren voor de hoofdvlakken zoals ingetogen aardse tinten met toevoegingen van beton, glas, hout of aluminium in een lichte kleurstelling (bijvoorbeeld grijs, zandkleurig of lichtgeel).
- De onderbouw krijgt een lichtere tint met veel transparantie. Bij meer gesloten geveldelen wordt gewerkt met afwijkende lichte kleuren zoals lichtgrijs, lichtgeel en wit.
- Een eenduidig daklandschap met platte daken en horizontale lijnen, het dak van lagere delen (één bouwlaag/plint) wordt groen ingericht.
- Details zoals balkons, rollagen en diepe neggen: eigentijdse / afwijkende materialen (beton, glas, hout) in lichte kleuren.
- Installaties e.d. zoveel mogelijk onzichtbaar vanuit openbare ruimte of geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
- Losse objecten zoals overkappingen (bijv. winkelwagentjes) worden in overleg met de architect van de gebouwen ontworpen. Hierbij wordt aangesloten op het overige straatmeubilair.

Reclame

- Plaatsen voor reclame worden integraal mee-ontworpen in de gevel.
- Voor het overige wordt aangesloten bij het gemeentelijk reclamebeleid.

Specifiek Blok A

- Het nieuwe zorgcentrum wordt een duidelijk losstaand blok met openbare functies/voorzieningen aan het plein én richting de Zoomwijklaan.
- Het gebouw heeft een gelaagde opbouw met verschillende los herkenbare massa's en verschillende bouwhoogten.
- Er wordt gestreefd naar een zorgvuldige overgang naar de omliggende bebouwing door uit te gaan van een gebouw waarvan de hoogte varieert van 1 bouwlaag tot 4 bouwlagen, waarbij aan geen enkele zijde geheel over 4 lagen mag worden gebouwd.

Specifiek Blok B

- Een losstaand blok met een duidelijk front aan het plein en een rank hoogteaccent richting het park
- Het gebouw heeft een gelaagde opbouw met verschillende los herkenbare massa's op een duidelijke plint, verschillende bouwhoogten tot 4 bouwlagen met het hoogteaccent tot 8 bouwlagen.
- Blok B sluit aan bij de architectuur en vormgeving van Blok A (ensemblewerking centrumgebied) met een eigen karakter door bijvoorbeeld specifieke details.
- Entrees van inbandige parkeeroplossingen worden mee-ontworpen in de architectuur van het gebouw. Geen hellingen buiten de rooilijn van het gebouw.



Openbare ruimte

- Een openbaar en autovrij binnenplein tussen de twee blokken is de verbindende schakel met het omliggende woongebied en de parkzone met kreek. Het plein wordt aantrekkelijk voor verblijf ingericht (zitelementen gecombineerd met groen).
- De openbare verblijfsruimte kent zo min mogelijk hoogteverschillen.
- Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer vanaf het plein met de omliggende woongebieden.
- De bestaande waardevolle bomen worden ingepast;
- (Her)inrichting van de parkeervelden met groene elementen zoals hagen, groene bermen of bomen als overgang naar het parkgebied.
- Een langzaamverkeersnetwerk van wandel- en voetpaden wordt gekoppeld aan de omliggende openbare ruimte, met name via het plein richting het parkgebied.
- Versterking van de groene sfeer langs de Zoom-wijklaan en de oostwestverbinding op wijkniveau.
- De ruimte wordt voorzien van herkenbaar en uniform straatmeubilair (samenhangende stijl of serie).

