

A photograph of a garden center entrance. In the foreground, a narrow canal with a grassy bank runs diagonally. A series of tall, pink and yellow flags with the 'Tuinwereld' logo are planted along the grassy bank. In the background, a parking lot with several cars is visible, and a large building with a glass facade and a corrugated metal roof is partially obscured by trees. The sky is overcast.

BEELDKWALITEITSPLAN
TUINWERELD
OUD-BEIJERLAND

3 APRIL 2017

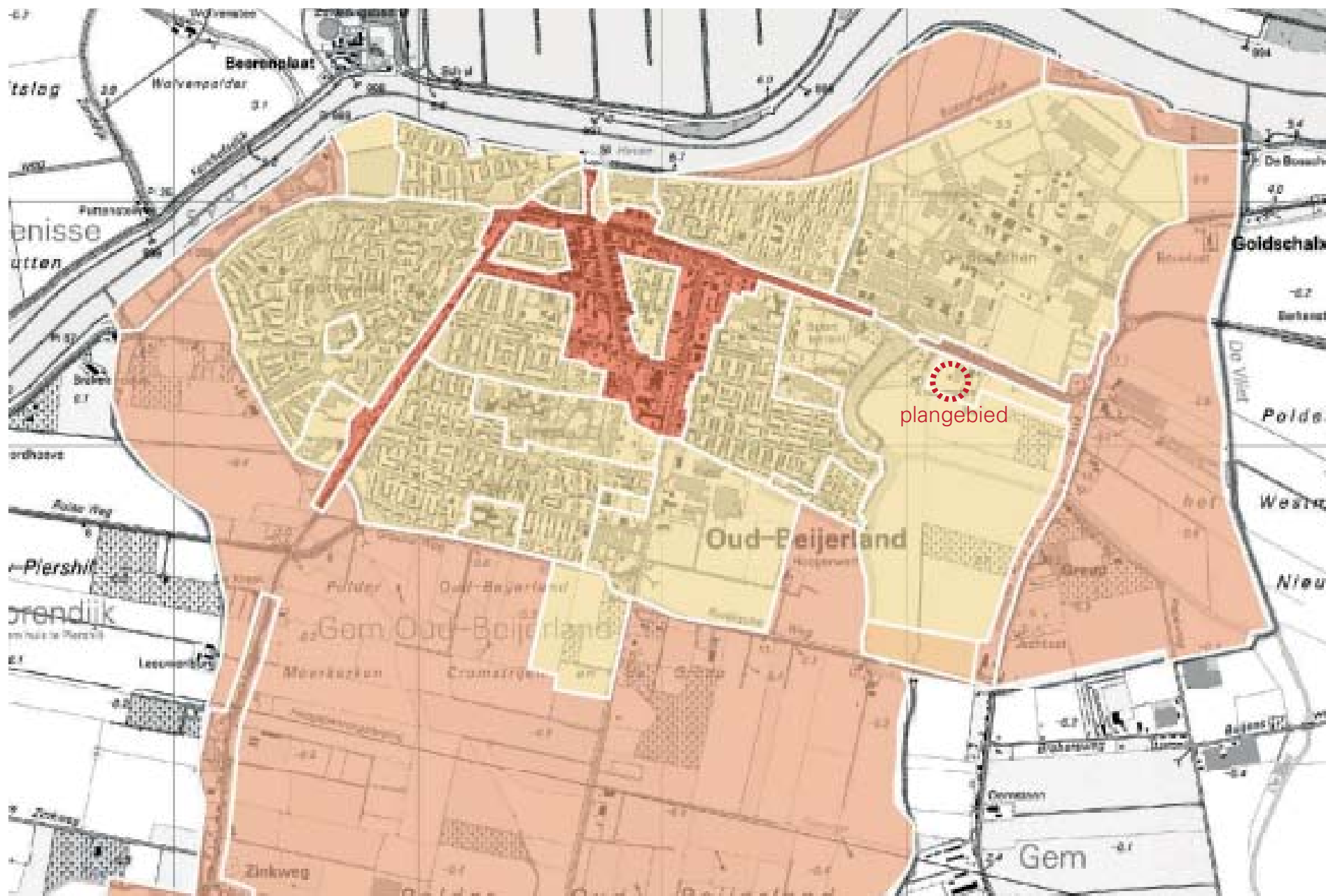
BEELDKWALITEITSPLAN **TUINWERELD**

OUD-BEIJERLAND

3 APRIL 2017

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. WELSTANDSNOTA	4
2.1 Thematische woonwijken	5
2.2 Poortwijk	5
2.3 Criteria	5
3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN	6
4. BEELDKWALITEIT	7
4.1 Bebouwing	8
4.2 Bestrating	9
4.3 Beplanting	10
4.4 Inrichting	11
5. WELSTANDSCRITERIA	12



WELSTANDSNIVEAUS OUD-BEIJERLAND

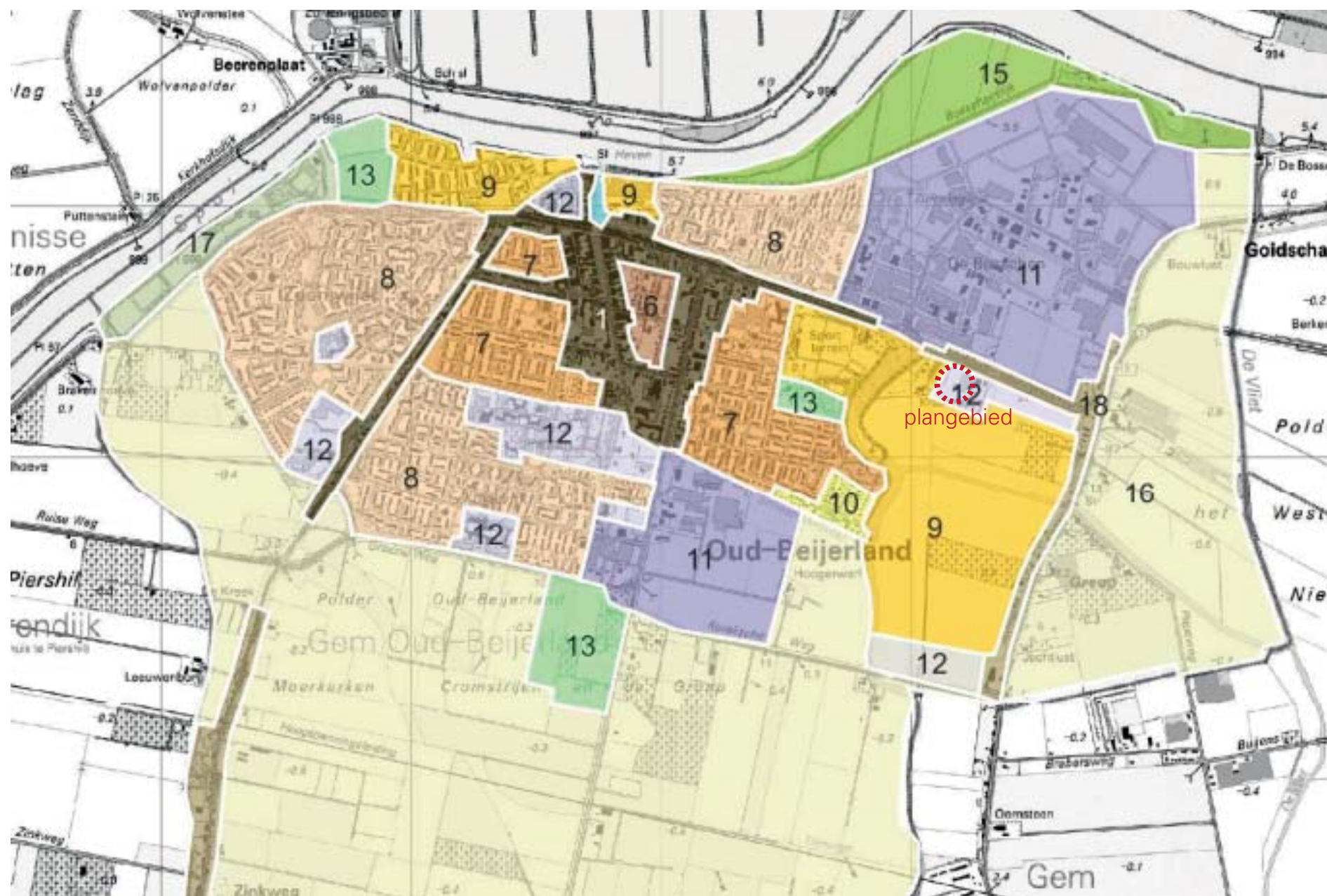
- Zeer waardevolle welstandsgebieden
- Bijzondere welstandsgebieden
- Reguliere welstandsgebieden

1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op nieuw te ontwikkelen gebied 'Tuinwereld', aan de rand van Poortwijk te Oud-Beijerland. In het bestemmingsplan 'Tuinwereld' zijn (bouw)regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing en andere functies in het ontwikkelingsgebied aan moeten voldoen.

Wat betreft het uiterlijk en de onderlinge samenhang van de bebouwing zijn er welstandscriteria. Via deze criteria wordt er gestuurd op ruimtelijke kwaliteit. Deze welstandsbeoordeling vindt normaliter plaats aan de hand van criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. De beoordeling is gekoppeld aan bepaalde gebieden en hun kenmerken. In afbeelding 1 is te zien dat het plangebied een regulier welstandsniveau heeft. Op de afbeelding 2 is te zien dat de ontwikkeling in het huidige welstandsgebied 'Kantoren en Voorzieningen' valt. Omdat de wijk straks de functie wonen gaat krijgen zullen hier ook andere welstandscriteria gelden.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers, vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en wil een inspiratiebron zijn om een hoge kwaliteit te realiseren, niet alleen ten aanzien van de gebouwen, maar ook ten aanzien van het openbaar groen en het aspect duurzaamheid. Voor zover relevant voor de beeldkwaliteit, zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd.



2. WELSTANDSNOTA

Zoals te zien is in afbeelding 2 ligt het plangebied van Tuinwereld op dit moment in het welstandsgebied 'Kantoren en Voorzieningen'. Met het veranderen van de functie naar wonen verandert ook de criteria waar welstand aan moet toetsen. Door de ligging van het plangebied en de verwantschap aan Poortwijk lijkt het logisch om aan te sluiten bij de criteria van het welstandsgebied 'Thematische Woonwijken'.

WELSTANDSGEBIEDEN OUD-BEIJERLAND

1 t/m 5. Historische dorpskernen	10. Individuele woningbouw	15. Buitendijkse natuur
6. Gemengde dorpsuitbreidingen	11. Bedrijven	16. Polderlandschap
7. Blokverkaveling	12. Kantoren en voorzieningen	17. Buitendijkse gronden
8. Erfachtige verkaveling	13. Sportterrein	18. Dijklinten in het poldergebied
9. Thematische woonwijken	14. Jachthavens	

2.1 THEMATISCHE WOONWIJKEN

De welstandsnota van maart 2014 (Herziening februari 2015) omschrijft de Thematische woonwijken als volgt:

“Halverwege de jaren ‘80 vond opnieuw een omslag plaats in stedenbouw en architectuur. De woonerven werden als onoverzichtelijk ervaren, waarop als reactie thematische woonwijken zijn gerealiseerd. De ontwerpaandacht verschoof en er werden woonwijken gerealiseerd met een eenduidige structuur en uitgesproken architectuur. Plannen werden gebaseerd op het bestaande landschap of de eerdere functie van een plek. In het ontwerp is veel aandacht voor de openbare ruimte. Per straat, blok of buurt komen er diverse woningtypen voor en worden architectuurthema’s zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren.”



2.2 POORTWIJK

Over de wijk Poortwijk zegt de welstandsnota:

“Eén van de meest recente uitbreidingswijken van Oud-Beijerland is Poortwijk. Deze grootschalige nieuwbouwwijk is nog in aanbouw. In de openbare ruimte staat groen en water centraal, hetgeen door de vele bruggen goed waargenomen kan worden. Wat betreft de verkeersstructuur is het autoverkeer ondergeschikt aan het fietsverkeer. Dit is te zien aan de langzaamverkeerbruggen en doorgaande fietsroutes. In een aantal woonstraten kan geen autoverkeer komen. Deze straten zijn ingericht als verblijfsgebied met groenstroken en speelgelegenheden. Het parkeren vindt plaats in parkeerhavens. De bebouwing is grotendeels geschakeld en kent een grote mate aan differentiatie. Er komen zowel platte daken als zadelen lessenaardaken voor. In een deel van de woningen worden verschillende daktypes gecombineerd. Ook in kleurgebruik is er variatie. De woningen zijn opgetrokken uit gele, rode, bruine en witte baksteen.”

2.3 CRITERIA

“De verschillende woningtypen binnen deze gebieden hebben ieder een bepaalde beeldkwaliteit. Het welstandsbeleid zal er op gericht moeten zijn om de bebouwing per architectonische eenheid te beoordelen. Doordat de bebouwing in veel gevallen met de voorzijde naar de openbare ruimte is gericht zullen bouwkundige toevoegingen aan de achterzijde makkelijker te verdragen zijn. De onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Plaatsing (bestemmingsplan is bepalend)

- Streven naar aansluiting op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Vormgeving van de dorpsranden in relatie tot het omliggende landschap.

Massa en vorm (bestemmingsplan is bepalend)

- Bij aanvullende nieuwbouw streven naar voortzetting van het beperkt seriematige bebouwingspatroon.
- Binnen een samenhangende ruimtelijke eenheid (bouwblok, buurt e.d.) bebouwing afstemmen op belendende panden.
- Afstemmen van de kapvorm en –richting op de belendende bebouwing.

Gevelkarakteristiek

- Bij renovatie of verbouwing moet de architectuurstijl van het bouwwerk worden behouden.
- Uitsluiten van gesloten gevels aan straatzijde.

Detailering, kleur en materiaal

- Binnen een bouwblok dienen materialen en kleuren van gevels en daken een eenheid te vormen. Voor toevoegingen geldt dat materialen en kleuren afgestemd moeten worden op het bestaande bouwblok.



3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Op het huidige terrein van Tuinwereld Oud-Beijerland, tussen de Beneden-Oostdijk en de Kloosring komt een ontwikkeling die inspeelt op de actuele vraag naar een bepaald type woningen met ruime kavels in de kern Oud-Beijerland. Het plan 'Tuinwereld' voorziet in de nieuwbouw van 53 woningen, verdeeld over een aantal verschillende types, waaronder twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. Om te voorzien in een gevarieerd woningaanbod zijn 20 sociale woningen in de vorm van beneden-bovenwoningen toegevoegd. Het plan heeft in totaal 104 parkeerplaatsen, waarvan 30 op eigen terrein en 74 in de openbare ruimte.

De assen waarop het stedenbouwkundige plan is uitgezet sluiten aan bij de omgeving. De oriëntatie van de woningen is zo optimaal mogelijk op de bezonning aangepast. De verkeerskundige opsluiting van het plangebied vindt plaats via de Kloosring. Een groene as loopt dwars door het plan en voorziet in de verbinding van de Kloosring (aan de zuidzijde), een verkeersluw hof (centraal gelegen) en een groene speelvoorziening (aan de noordzijde).

Aan de Beneden Oostdijk komen vijf volumes te staan, met daarin 9 woningen; een vrijstaande woning en vier twee-onder-een-kappers. Het rijtje woningen aan de oostkant van het plangebied bestaat uit 10 benedenwoningen en 10 bovenwoningen. Op de overige kavels komen vrijstaande woningen.

De naam van het project is 'Tuinwereld': Dit refereert niet alleen aan het oorspronkelijke (huidige) gebruik van het kavel door tuincentrum 'TuinWereld', maar duidt ook op de beoogde sfeer en stedenbouwkundige inrichting van het plan, met bomen, groenvoorzieningen en een kwalitatief goede materialisatie van de openbare ruimte.



4. BEELDKWALITEIT

Dit hoofdstuk gaat dieper in op de beoogde beeldkwaliteit van het plan. Om kwaliteit binnen de wijk te waarborgen worden aan de hand van referentiebeelden kaders gesteld. De volgende thema's worden toegelicht:

1. Bebouwing
2. Bestrating
3. Beplanting
4. Inrichting

De getoonde afbeeldingen moeten niet letterlijk genomen worden, maar vormen een sfeerbeeld en inspiratie voor de beoogde kwaliteit en zijn richtinggevend voor de beoordeling.



Heldere hoofdvorm van twee bouwlagen met kap.



Schildkappen met flinke overstekken.

4.1 BEBOUWING

In het plan komen verschillende types met verschillende vormen voor. De bebouwing kan een schildkap of zadeldak hebben. Samenhang moet gevonden worden in materialisatie, kleur en detaillering.

Massa en vorm

- Heldere hoofdvorm;
- Twee bouwlagen met kap;
- Bijgebouwen en aanbouwen worden zo ontworpen dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en in lijn zijn met de architectuur;
- Erkers aan de straatzijde steken maximaal 70cm uit.

Detaillering, kleur en materiaal

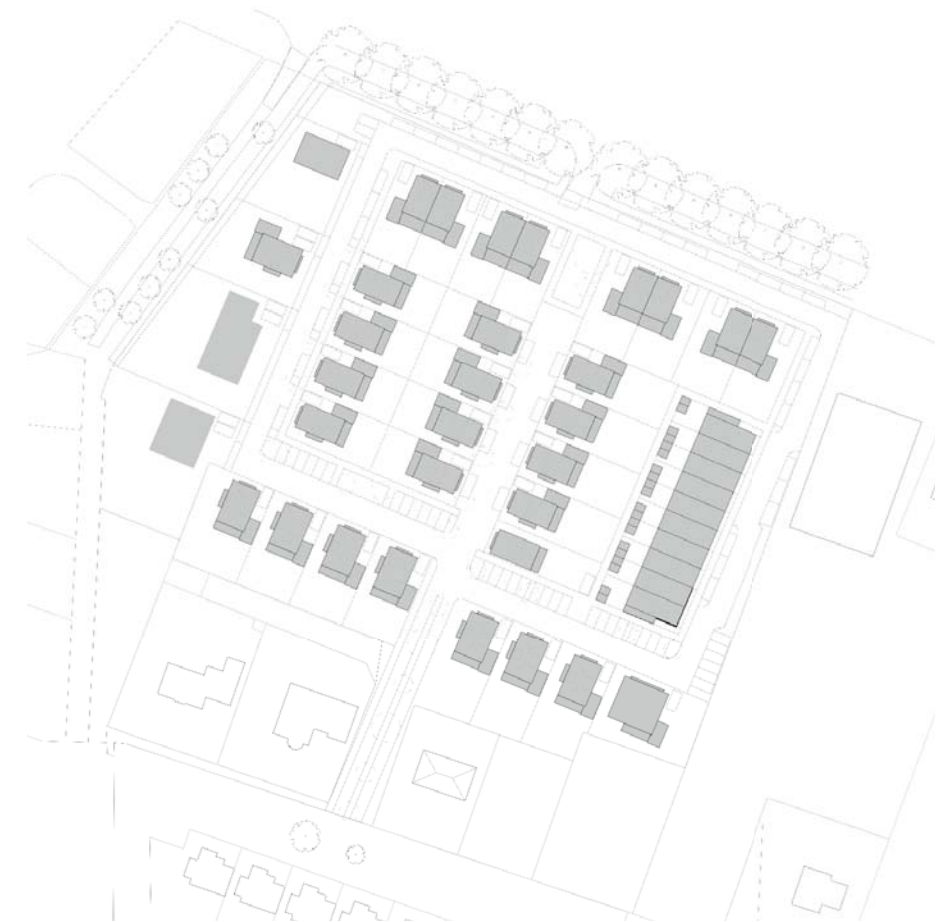
- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in oranje/rode/bruine tinten;
- Daken met donkere pannen;
- Bij schildkappen forse overstekken (minimaal 50cm);
- Raampartijen hebben een onderverdeling;



Bijgebouwen en aanbouwen zijn in lijn met de architectuur.



Woningen met zadeldak zijn ook een mogelijkheid.





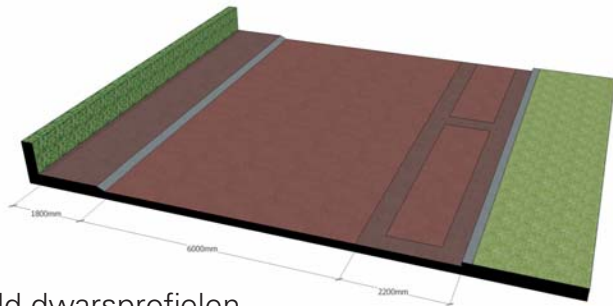
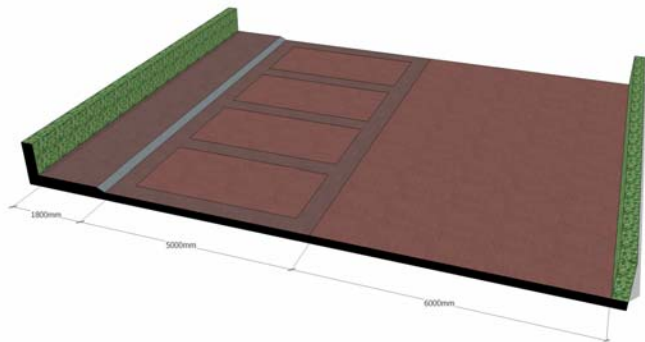
Bestrating bestaat uit gebakken roodbruine klinkers.



Schuine stoepranden.



Parkeervakken markeren door middel van kleur of verband.



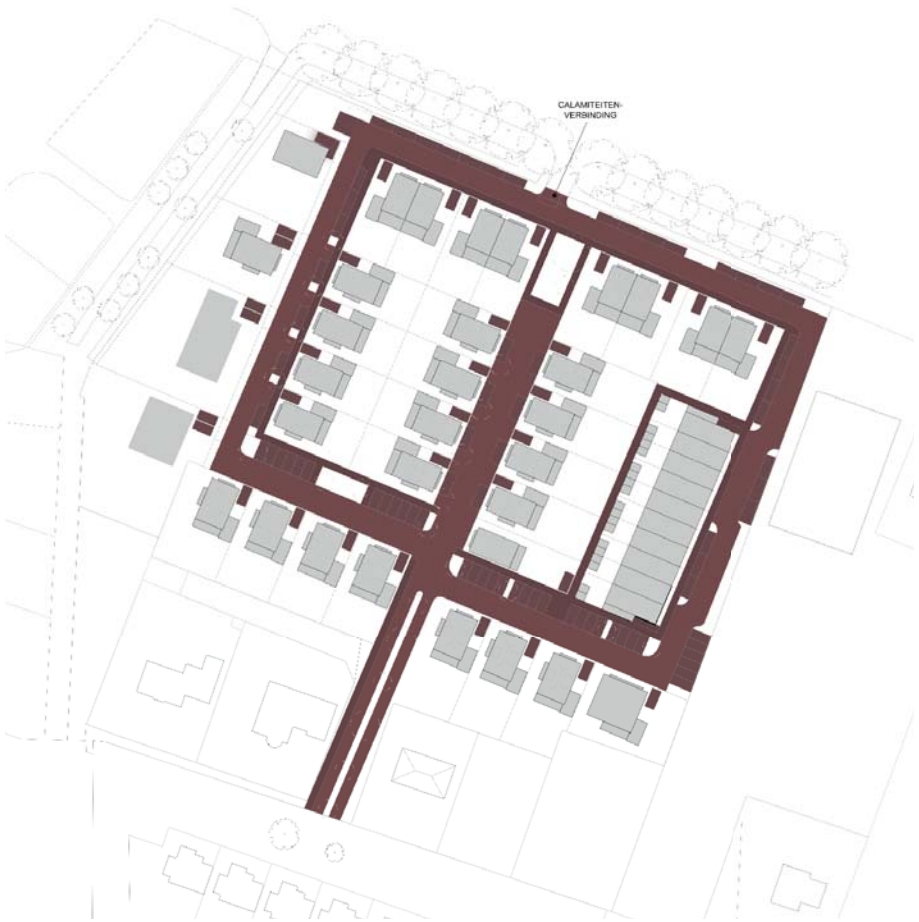
Voorbeeld dwarsprofielen.

4.2 BESTRATING

Naast het waarborgen van de kwaliteit van de bebouwing is het voor de wijk ook belangrijk om uitgangspunten voor de kwaliteit van de openbare ruimte op te stellen. Bestrating is een belangrijk beeldbepalend onderdeel en dus is aandacht hiervoor gewenst. Een van de uitgangspunten is gebakken bestrating, in plaats van betonstraatstenen, omdat deze langer de schoonheid en natuurlijke kleur behoudt.

Uitgangspunten

- Roodbruine gebakken klinkers;
- Parkeervakken markeren door middel van kleur of verband.





Middenbaan toegangsweg voorzien van zuilvormige bomen.



Haag als erfafscheiding.

4.3 BEPLANTING

Beplanting is een ander belangrijk onderdeel van de beeldkwaliteit. Uitgangspunt voor de beplanting van de openbare ruimte is de winterbestendigheid. Voor de erfafscheidingen aan de straatzijdes wordt daarom gedacht aan beukenhagen. De toegangsweg naar de wijk wordt vormgegeven als een laan met een bomenrij in de middenberm. De bomen in de straten moeten worden voorzien van onderhoudsvriendelijke boomspiegels.

Uitgangspunten

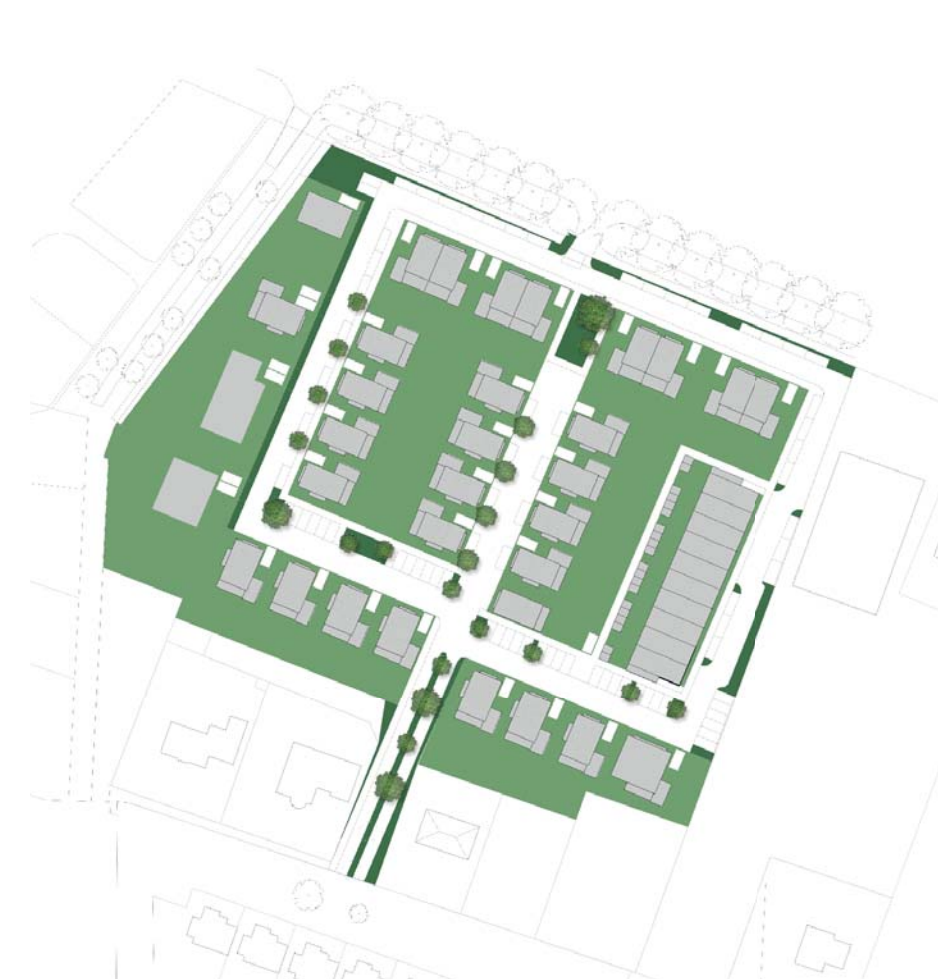
- Haag als erfafscheiding;
- Zuilvormige bomen in middenberm toegangsweg;
- Beplanting die in de winter zijn blad laat hangen;
- Groen in de bermen;
- Onderhoudsvriendelijke boomspiegels.



Beplanting die in de winter zijn blad laat hangen.



Onderhoudsvriendelijke boomspiegels.





Natuurlijke elementen.



Grastegels bij inritten.

4.4 INRICHTING

In het plan is er ruimte gemaakt voor twee bijzondere plekken. Hier kunnen speelvoorzieningen geplaatst worden. Om aan te sluiten bij de beeldverwachting van Tuinwereld moet er gestreefd worden om zoveel mogelijk gebruik te maken van natuurlijke materialen. De overige inrichting moet net als de rest van de wijk een kwalitatief hoogwaardige uitstraling krijgen.

Uitgangspunten

- Speelvoorzieningen van natuurlijke materialen;
- Hoge kwaliteit overige inrichting.



Voorbeeld verlichting



Voorbeeld verlichting.



5. WELSTANDSCRITERIA

Massa en vorm

- Heldere hoofdvorm;
- Twee bouwlagen met kap;
- Kapvorm: schilddak of zadeldak;
- Bijgebouwen en aanbouwen worden zo ontworpen dat ze ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en in lijn zijn met de architectuur;
- Toevoegingen aan de woning (bijvoorbeeld een erker of een dakkapel) zijn in maat en schaal ondergeschikt en architectonisch passend in het totaalbeeld;
- Erkers aan de straatzijde steken maximaal 70cm uit.

Detaillering, kleur en materiaal

- Gevels hoofdzakelijk metselwerk in oranje/rode/bruine tinten;
- Daken met donkere pannen;
- Bij schildkappen forse overstekken (minimaal 50cm);
- Raampartijen hebben een onderverdeling;
- Het kleurgebruik is terughoudend (geen felle kleuren);
- Verbijzonderingen van het metselwerk van met name de voorgevel is een vereiste. Daarbij kan gedacht worden aan een speciaal metselverband, verdiept voegwerk, voegloos metselwerk, rollagen, plinten, verdiepte neggen etc. of een combinatie hiervan;