



De Dam

Beeldkwaliteitskader

gemeente Strijen

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

hw
wonen
Thuis in de Hoeksche Waard

opdrachtgever:
nummer:
datum:
referte:

HW wonen
082301.20151173
18 juli 2016
mw. I. De Feijter/ ing. S. la Grand MURB

Architect

Inhoud

Inleiding	3
Stedenbouwkundig plan	4
Architectuur en vormgeving	5
Kavelinrichting	7
Openbare ruimte	8

Inleiding



Woningbouwvereniging HW Wonen neemt de locatie De Dam in Strijen in ontwikkeling. Er zijn eerder plannen gemaakt om op deze locatie woningen te bouwen, maar door de negatieve ontwikkelingen in de markt is het daar destijds niet van gekomen. Nu de markt aantrekt en de vraag naar verschillende woningen weer toeneemt, is voor de locatie opnieuw gekeken wat de mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van woningen in verschillende categorieën.

Het plangebied

Het ontwikkelingsgebied ligt min of meer ingesloten tussen bestaande kavels langs De Dam, De Weelsedijk/Boompjesstraat en de Schenkeldijk. Aan de zuidwestzijde grenst de locatie aan een zone waar een school en enkele appartementen zijn gebouwd.

Beeldkwaliteitplan

Voor de ontwikkeling van de Dam is eerst een stedenbouwkundig verkavelingsplan ontwikkeld. Dit beeldkwaliteitplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig verkavelingsplan. De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig worden vastgesteld. Verder zullen planologisch relevante aspecten uit het beeldkwaliteitplan ook worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig plan



Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een orthogonale verkaveling die aan de randen aansluit op de bestaande bebouwing. Het uitgangspunt is dat de structuren worden afgemaakt en aan alle randen een goede overgang wordt gemaakt door de plaatsing van de woningen én de typologie.

In het plan dient extra water te worden aangelegd dat in een eerdere ontwikkelingsfase niet is gerealiseerd. Dwars door het plangebied wordt daarom een watergang gelegd die de twee watergangen aan de randen verbindt. Er worden zoveel mogelijk woningen aan het water gekoppeld om deze kwaliteit optimaal te benutten. Daarnaast worden de oevers van het centrale water zoveel mogelijk openbaar gemaakt en wordt er een wandelpad langs gelegd.

Ontsluiting

De locatie wordt primair ontsloten vanaf de Dam. Richting de Weelsedijk / Boompjesstraat wordt een ontsluiting voor fietsers en voetgangers gemaakt. Deze dient tevens als calamiteitenontsluiting.

Het parkeren wordt, met uitzondering voor de twee vrije kavels, in de openbare ruimte opgelost. De parkeervakken worden in enkele duidelijke clusters dichtbij de woningen gelegd.

Programma

Het programma bestaat totaal uit 28 woningen:

- | | |
|----------|---|
| A en B1: | 13 koopwoningen (4 hoek- en 6 rijwoningen, 3 senioren woningen) |
| B2: | 4 seniorenwoningen huur |
| C & D: | 11 huurwoningen |

Aan de Boompjesstraat worden nog twee vrije kavels beoogd maar deze vallen buiten het Wijzigingsplan en Beeldkwaliteitskader De Dam.

Architectuur en vormgeving

Binnen het relatief kleine en besloten plangebied is voldoende variatie in de architectuur en woningtypologie gewenst, maar binnen een duidelijke bandbreedte om de samenhang te waarborgen. Daarnaast zal de architectuur voldoende moeten aansluiten bij datgene dat in de directe omgeving is gerealiseerd.

De omgeving

Aan de Dam staan aan de zuidzijde rijwoningen (senioren), enkele tweekappers en vrijstaande woningen uit verschillende bouwperiodes. Allen met een kap (zowel haaks als evenwijdig aan de straat). De overeenkomst is een baksteenarchitectuur.

Daarnaast is aan de overzijde een grotere massa gerealiseerd met appartementen. Deze blokken zijn plat afgedekt.

Ook de architectuur aan de Boompjesstraat, Schenkeldijk en Diepenhorstweg is divers. Ook hier vooral baksteenarchitectuur van één laag of twee lagen met een een kap. De bouwperiode is divers. Het gebouw De Meerwaarde heeft een zeer eigentijdse architectuur met baksteen, zink, glas en gekleurde panelen.

Al met al is de architectuur rond de locatie divers en dorps van opzet met grondgebonden woningen met kappen en bijzondere grotere gebouwen met een platte afdekking.

Voor een dorpse uitstraling wordt daarom een baksteenarchitectuur ingezet met een zorgvuldige detaillering en ruimte voor moderne accenten. De opzet van de woningen vormt een eenvoudige duidelijke hoofdvorm met daarbinnen gerichte architectonische ingrepen die de woningen tevens een moderne uitstraling meegeven. Dit leidt tot de volgende beeldkwaliteitseisen.

omgeving



Massa en oriëntatie

De grondgebonden woningen (A,C,D) hebben een hoogte van maximaal twee bouwlagen met een kap.

De woningen worden georiënteerd op de straat of de centrale watergang. Op hoekkavels wordt een dubbele oriëntatie in het ontwerp van de woning gemaakt door gevelopeningen, entree, erker e.d.

De seniorenwoningen (B) bestaan uit maximaal 2 lagen.

Daklandschap

Rijwoningen

De rijwoningen (A,C en D) worden afgedekt met een kap. De blokken krijgen een een nok in de langsrichting. Samengestelde kappen en nokverdraaiing kunnen als verbijzondering op de koppen worden toegepast.

Seniorenwoningen

Seniorenwoningen (B) kunnen in aansluiting op het naastgelegen blok een platte afdekking krijgen (maximaal twee bouwlagen).

Kleur- en materiaalgebruik

Traditioneel materiaalgebruik voor de hoofdvlakken: baksteen in bruin- of roodtinten. Verbijzonderingen kunnen in afwijkende materialen worden vormgegeven zoals beton, glas, hout of niet uitloogbaar metaal. De pannen hebben zwarte of rode kleur en zijn ongeglazuurd (mat).

De seniorenwoningen kunnen in aansluiting op de appartementen ook een eigentijdse vormgeving krijgen met deels houten gevels of metalen accenten.

rijwoningen



twee bouwlagen met kap (rijwoningen)

dorps karakter

*één bouwlagen met kap of
 twee bouwlagen en plat dak /
 lessenaarsdak (seniorenwoningen)*

ambachtelijke architectuur met
moderne accenten

baksteen

overwegend traditioneel materiaalgebruik

zorgvuldige detaillering en (eigentijdse) accenten

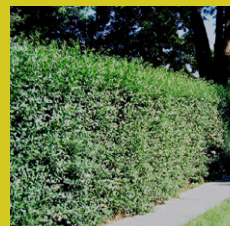


seniorenwoningen



Kavelinrichting

Hagen



ondiepe groene voortuin met haag (A & B)



privéstoep (C & D)

oriëntatie kop (A, B & C)



Voor de beleving is een groene en dorpse uitstraling belangrijk. De kavelindeling en inrichting hebben, naast de inrichting van het openbaar gebied, hier een belangrijke rol in. Daarom wordt een aantal eisen gesteld om de overgang met en het beeld vanuit de openbare ruimte een goede basiskwaliteit te geven.

Plaatsing en oriëntatie

Woningen worden duidelijk op de belangrijke openbare ruimten georiënteerd: de straat of het water. Op hoeken hebben woningen een tweezijdige oriëntatie door bijvoorbeeld de voordeur, raam of erker aan de zijkant. De hoofdgebouwen staan per cluster in een duidelijke voorgevelrooilijn.

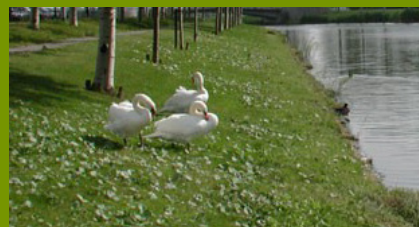
Overgang naar de openbare ruimte

Erfafscheidingen aan de voor- en achterzijde van de woningen worden - in overleg met welstand - voor de bouw mee ontworpen, zowel qua materiaalgebruik als hoogte. De realisering van erfafscheidingen - zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woningen - wordt tijdens de bouw meegenomen om te zorgen voor een samenhangend straatbeeld.

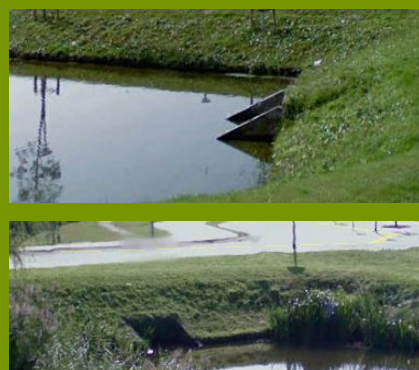
Er kan gewerkt worden met hagen en andere opgaande beplanting (2 m hoog) gecombineerd met tuinmuren en/of begroeide hekwerken (als onderdeel van de architectuur van de rij of het gehele blok).

De ondiepe voortuinen van de koopwoningen en seniorenwoningen (type A en B) worden zo veel mogelijk groen ingericht en afgezoomd met lage groenblijvende hagen (bijv. liguster) of meeontworpen lage tuinmuurtjes om zo bij te dragen aan het groene beeld van dit nieuwe buurtje.

De huurwoningen (type C en D) staan met de voorgevel dicht op het openbaar gebied. Hier zijn geen erfafscheidingen aan de voorzijde gewenst. Een afwijkende kleur of een licht verhoogde stoep (10-20 cm) geeft de voorruimte aan. Eenduidige vormgeving per blok zorgt voor een samenhangend straatbeeld.



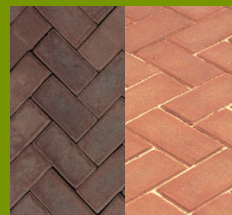
groene taluds



entree: talud langs watergang



palet



Openbare ruimte

Een dorps en groene uitstraling wordt naast de architectuur voor een groot deel bereikt door de inrichting en materialisering van het openbaar gebied.

De openbare ruimte wordt in het buurtje uniform uitgevoerd zodat binnen dit relatief kleine gebiedje een rustig en aantrekkelijk beeld ontstaat. Dat wil zeggen: werk met dezelfde materialen en een doorlopende rijbaanbreedte, eenduidige en herkenbare materialisering van trottoirs en parkeervakken.

Materialisering

Ten behoeve van een dorps karakter wordt de openbare ruimte sober maar degelijk en doelmatig aangelegd.

De rijbaan wordt uitgevoerd in (donker)rode klinkers.

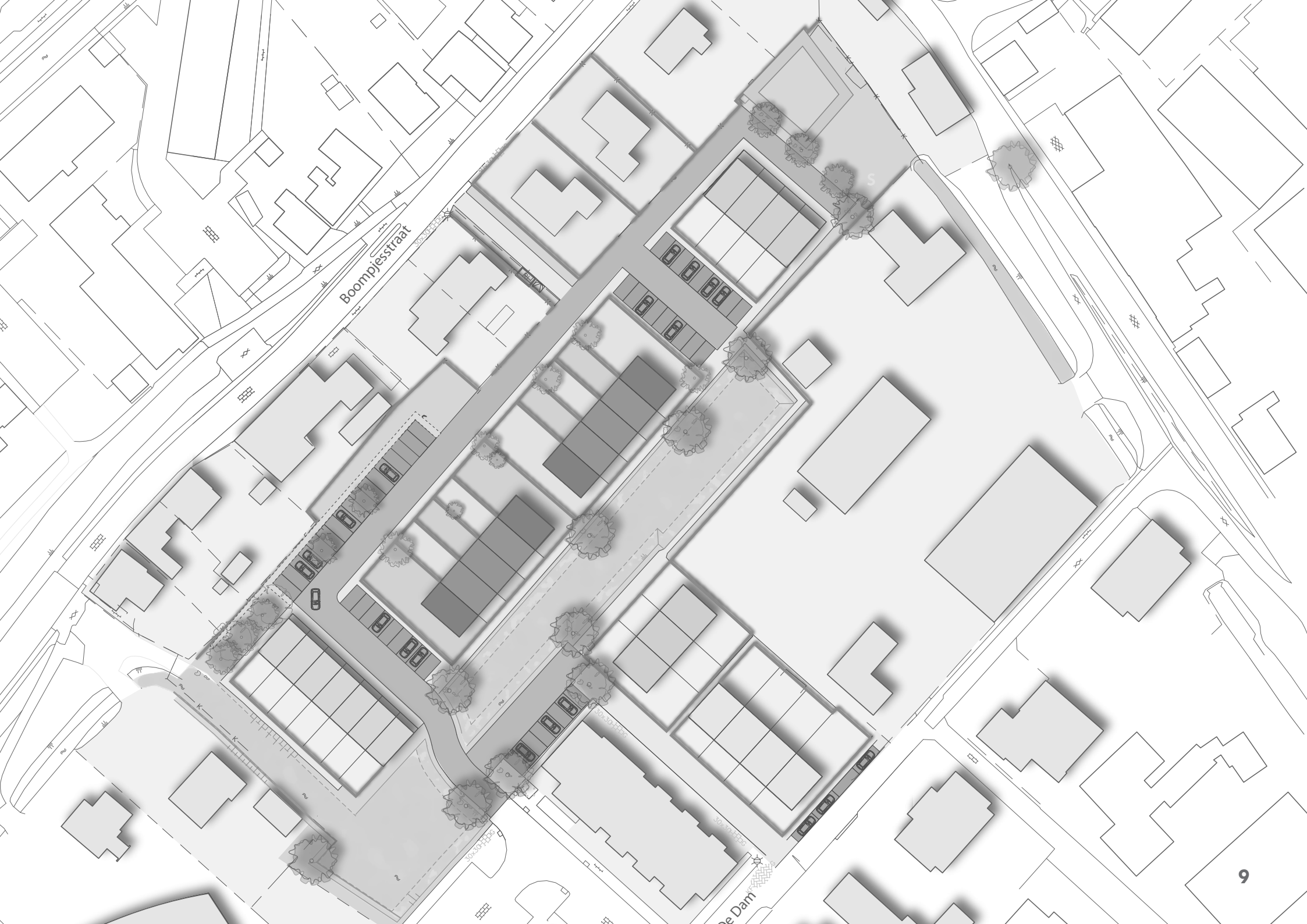
Om de parkeervakken duidelijk aan te geven worden deze in hetzelfde materiaal maar in een andere kleur (roodbruin of antraciet) aangelegd. Het trottoir kan worden uitgevoerd in traditionele 30x30 tegels, bijvoorbeeld in een lichte kleur (zandgeel / grijs).

De bermen worden uitgevoerd in gras met in de waterlijn eventueel rietzomen. Let hierbij op dat de ruimtelijkheid en overzichtelijkheid overeind blijft.

De entree over de watergang wordt met groene taluds en een duiker vormgegeven. Het water zal aan de twee zijden beleefbaar zijn.

Parkeren

Het is belangrijk dat het beeld van de buurt niet gedomineerd wordt door geparkeerde auto's. In het profiel is duidelijkheid over de wijze waarop geparkeerd kan worden. Dichtbij de rijen woningen worden clusters voor haaksparkeren opgenomen, op enkele plekken afgezoomd met bomen. Er wordt niet op of langs de weg geparkeerd.



Boompjesstraat

De Dam