BEELDKWALITEITSPLAN CAPELLEWEG
Oude Tonge

mei 2024

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

colofon

In opdracht van

gemeente Goeree-Overflakkee

Compagnon PROJECTONTWIKKELING B.V.

TRUIJERS VASTGOEDONTWIKKELING

inspire

oost west wonen thuis op Goeree-Overflakkee

Projectteam

wUrck architectuur stedenbouw landschap

wUrck architectuur stedenbouw landschap BV

Sluisjesdijk 46

3087 AH Rotterdam

t 010 429 07 09

info@wurck.nl

www.wurck.nl

in samenwerking met

van Es architecten

BE architecten

inhoud

1. Inleiding 2

2. Stedenbouwkundig plan 4

3. Beeldkwaliteit openbare ruimte 8

4. Beeldkwaliteit Architectuur 10

1 Inleiding

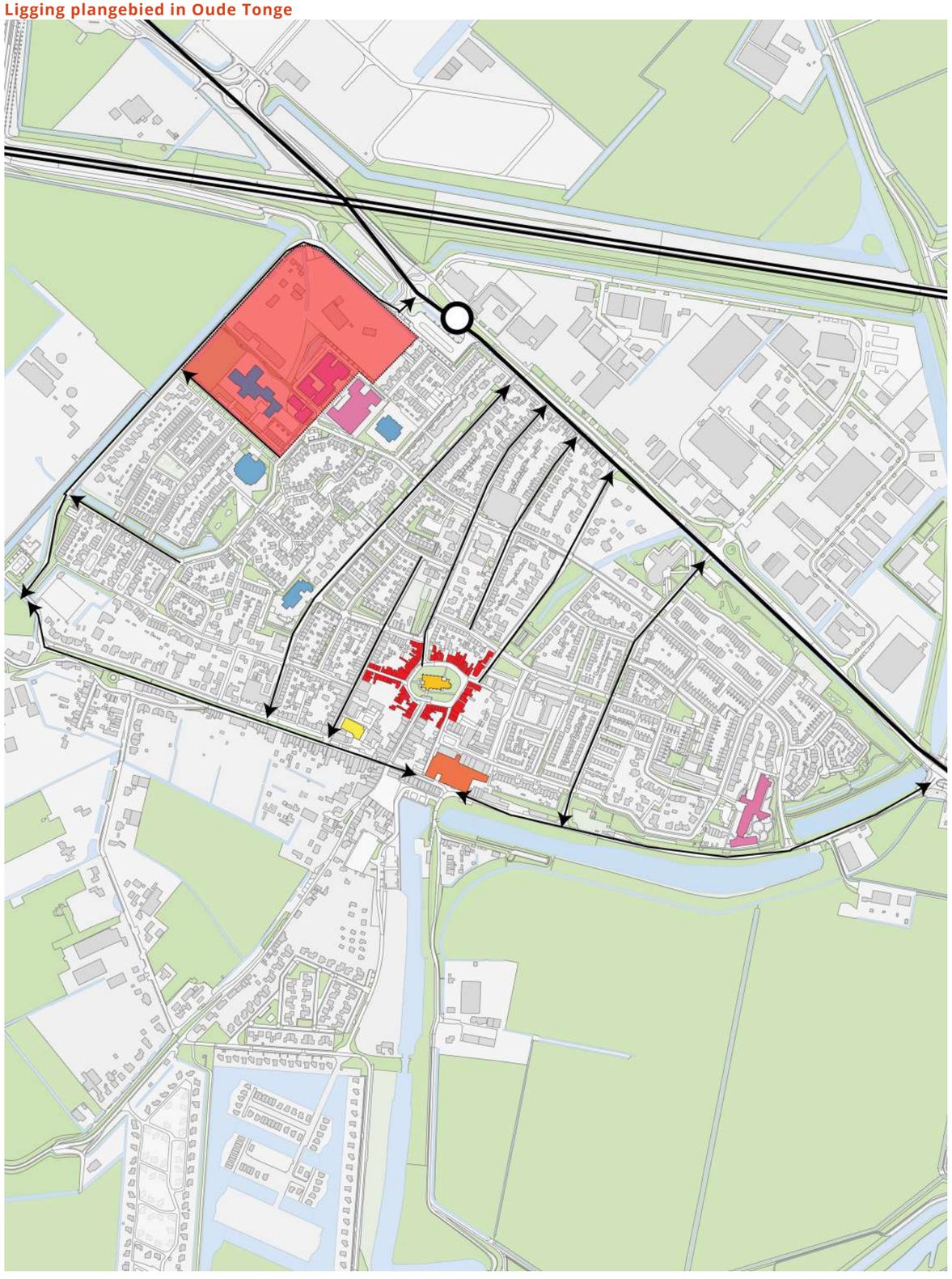
De gemeente Goeree-Overflakkee is voornemens om tot een herstructurering te komen van een bedrijven- en onderwijslocatie in de kern Oude-Tonge. Het betreft een locatie van circa 4 hectare met diverse eigenaren. De locatie is gelegen tussen de Capelleweg en Mercuriuslaan, in de noordelijke hoek van het dorp Oude Tonge. Aan de noordwestelijke zijde grenst het aan het open agrarische landschap, aan de noordoostelijke zijde aan de entree van het dorp, een meer dynamische infrastructurele omgeving voor auto en openbaar vervoer. Dat contrast maakt de locatie bij voorbaat bijzonder. Aan de zuidwestelijke en -oostelijke zijde grenst de locatie aan bestaand bebouwd gebied. Min of meer centraal in de locatie ligt de nieuwe woonzorglocatie Ebbe en Vloed. Belangrijk uitgangspunt is ook de nabijheid van het busstation. Niet alleen qua mobiliteit en (woon-) programma, maar ook vanuit het beeld (entree van het dorp; tegelijkertijd schakel in het regionale netwerk).

Op de locatie zijn drie verschillende (project ontwikkelende) marktpartijen actief en ook de gemeente zelf is eigenaar van een deel van de grond. De woningcorporatie Oost West Wonen heeft ook een perceel in het plangebied. wUrck heeft de afgelopen jaren samen met de gemeente en de verschillende projectontwikkelaars een Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt. De eigendomsverhoudingen op de locatie zijn hierbij een gegeven en geven binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden richting aan het bepalen van het definiëren van verschillende ontwikkellocaties.

Aanvullend aan dat Stedenbouwkundig Plan zijn voor de diversen ontwikkellocatie kavelpaspoorten opgesteld. In dit boek worden per ontwikkellocatie nadere uitgangspunten met betrekking tot de definitieve uitwerking gesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan is gezamenlijk met de geselecteerde architecten opgesteld om richtlijnen voor de beeldkwaliteit openbare ruimte en architectuur vast te leggen en af te stemmen zodat de algehele samenhang en kwaliteit van het Stedenbouwkundig Plan gewaarborgd kan worden.

Het Stedenbouwkundig Plan, de kavelpaspoorten en dit Beeldkwaliteitsplan formuleren gezamenlijk de uitgangspunten voor de precieze invulling per ontwikkellocatie.

Ligging plangebied in Oude Tonge



Bestaande situatie Capelleweg





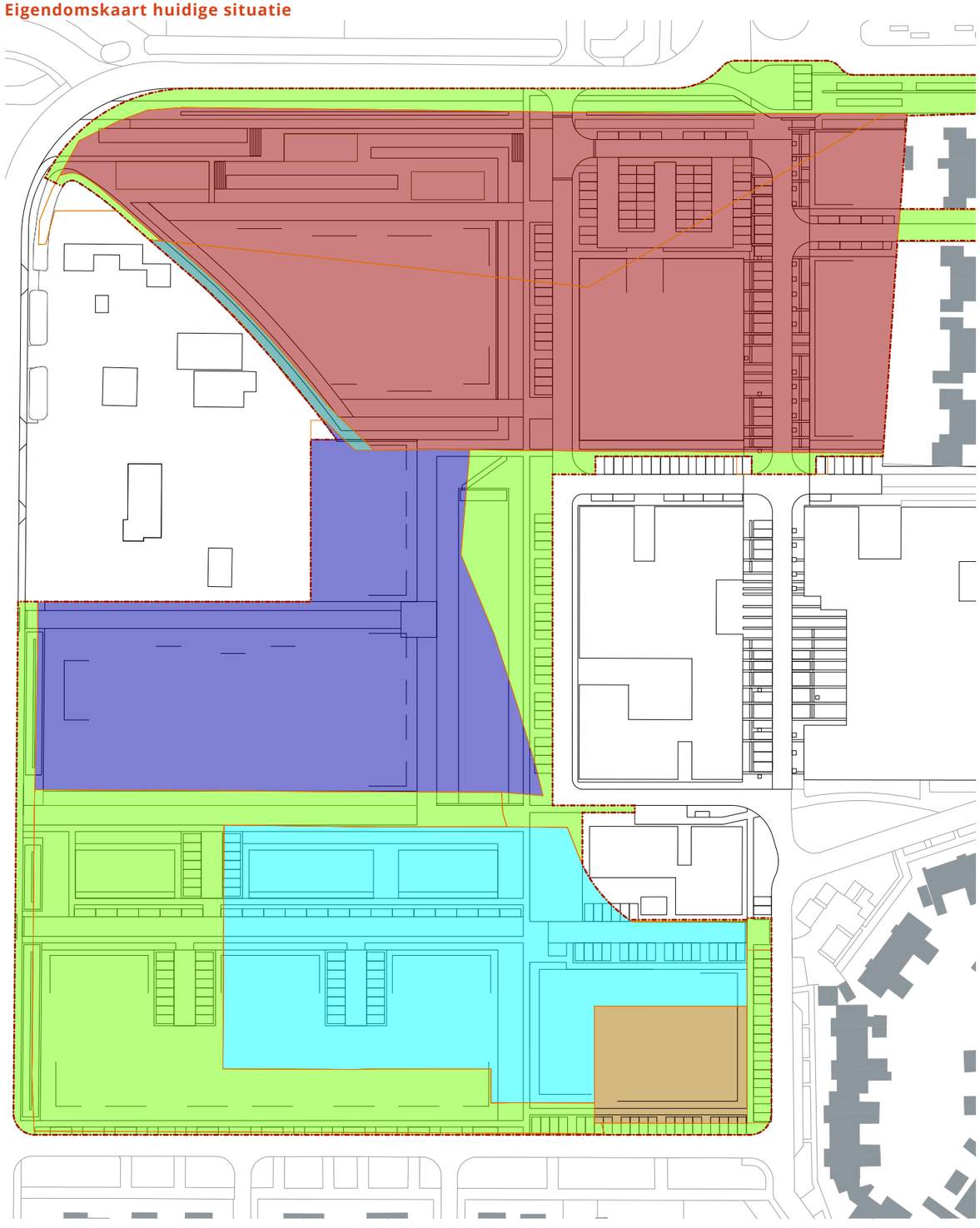








Eigendomskaart huidige situatie



2 Stedenbouwkundig plan

De ruimtelijke indeling van het plangebied wordt sterk afgeleid van de huidige oost-west richting van het dorp in richting polder. Desondanks de relatieve orthogonale indeling van de locatie is er nog een historische landschappelijke structuur te vinden dat door de eeuwen heen blijvend gehanteerd is als erfgrens van de weilanden.

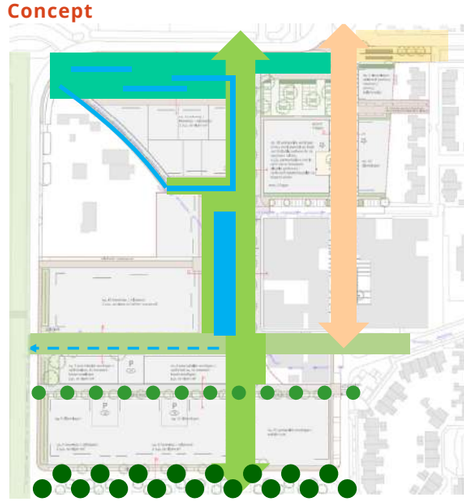
De drager van het plan is het groenblauwe raamwerk. Centraal wordt de huidige waterretentievijver flink uitgebreid als blauwe parel in het plangebied. Als een soort assenkruis ligt deze vijver op het snijvlak van de nieuwe noord-zuid parkzone - nieuwe ontsluiting t.h.v. P+R Capelleweg tot bestaande woonwijk t.h.v. basisschool De Bron – met de al bestaande en te handhaven oost-west groenverbinding tussen Ebbe en Vloed in richting polder. Aan de noordkant van het plangebied, bij de “entree” van het dorp komt nog een groter parkgebied, tevens als groen ontvangstgebied voor het dorp, tevens als verblijfs- en recreatiegebied voor de bewoners. Verder is het groenblauwe netwerk geschikt voor het afvoeren en bergen van (overtollig) hemelwater en draagt het bij aan een groene, kwalitatieve en prettige woonomgeving.

Een tweede belangrijke structuurdrager voor het plan is het doorzetten van de huidige “boulevard” tussen de gebouwen van Ebbe en Vloed in noordelijke richting. Deze as wordt doorgezet (deels alleen voor langzaam verkeer) tot aan het busstation. De nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied zijn op deze ‘verharde’ dorpsstraat gericht en zorgen qua uitstraling en door het toevoegen van maatschappelijk programma voor een levende sfeer in dit gebied.

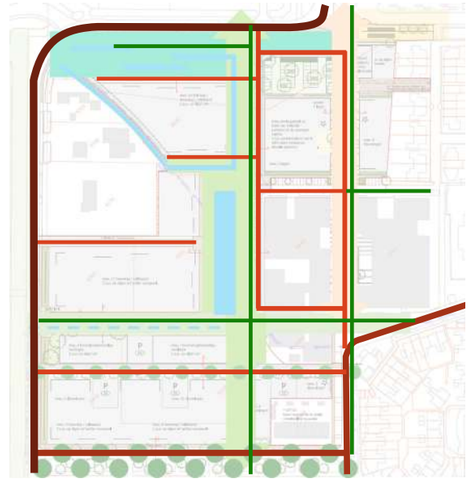
Naast de al benoemde nieuwe ontsluiting vanaf de noordkant van het gebied komen er twee nieuwe ontsluitingen vanaf de Capelleweg van de westkant van het plangebied. De noordelijke nieuwe ontsluiting is alleen voor bestemmingsverkeer van de twee centraal gelegen ontwikkellocaties bestemd en komt uit op de centrale vijver. De zuidelijke ontsluiting loop parallel met de mercuriuslaan en wordt doorgetrokken tot aan de Melkweg. Alle nieuwe ontsluitingsstraten worden middel laanbeplanting ook onderdeel van het groennetwerk van de wijk.

De hierboven omschreven ruimtelijke structuren van het Stedenbouwkundig Plan vormen als het ware het contrabeeld voor de ontwikkellocaties binnen het plangebied. Per locatie is er een eigen ontwikkeling mogelijk of een andere verschijningsvorm van een bepaalde typologie te vinden. In het huidige schetsplan wordt er uitgegaan van vrije kavels, 2-kappers (los en geschakeld), rijwoningen, appartementen en beneden-bovenwoningen. Voor de ontwikkelvelden zijn er kavelpaspoorten opgezet die aanvullend op dit Beeldkwaliteitsplan de verder uitwerking vastleggen.

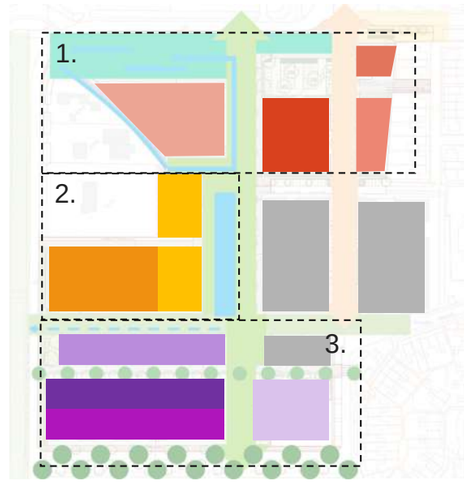
Concept



Groen-Blauw raamwerk



Ontsluiting



Ontwikkellocaties

Stedenbouwkundig plan

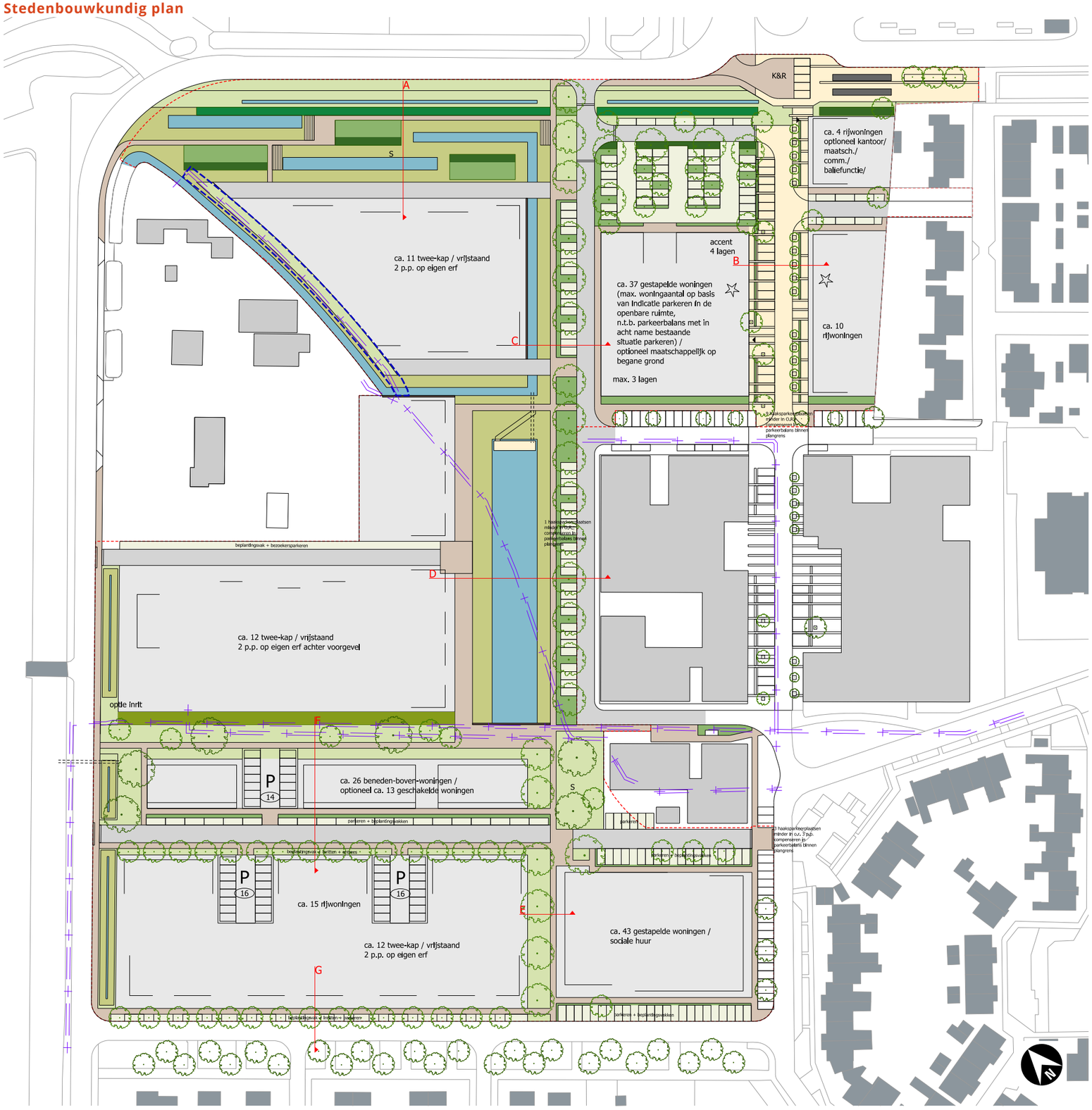
legenda

- plangrens
- kadastrale grens en voorgevel
- bouwvlak
- bebouwingsgrens en voorgevel
- optie sociale woningebouw
- keurstrook/ ligging persleiding riool
- bestaande persleiding riool
- ontsluitingswegen
- indicatie ontsluitingswegen
- inrit
- fiets/ voetpad (rijloper)
- parkeren
- stroken beplantingsvak + sparkeren + inritten
- shared space/ promenade
- fietsenstalling
- S spelen

- water
- duiker
- waterkant / oever
- keerwand / schanskorf
- gras
- haag / blokhaag
- te handhaven houtwal
- te handhaven elzensingel
- nieuwe elzensingel

- te handhaven bomen/ bestaande bomen
- nieuwe bomen
- bestaande zuil eik
- nieuwe zuil eik
- nieuwe solitaire 1e grootte boom

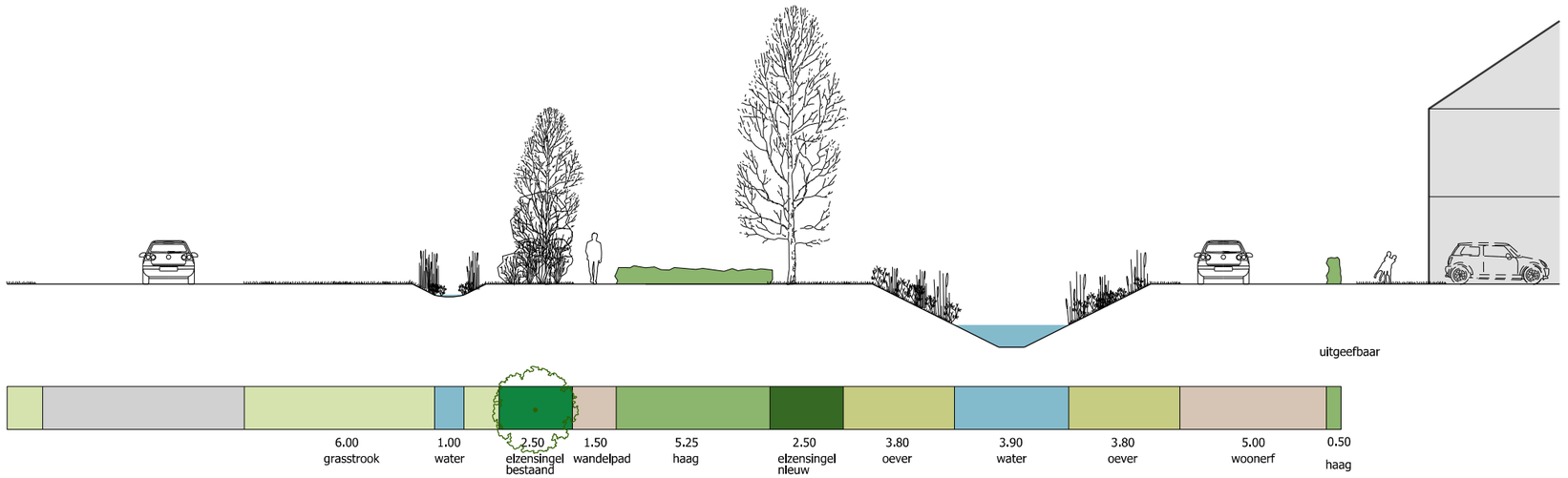
zomerpeil: -1.40m N.A.P.
winterpeil: -1.70m N.A.P.



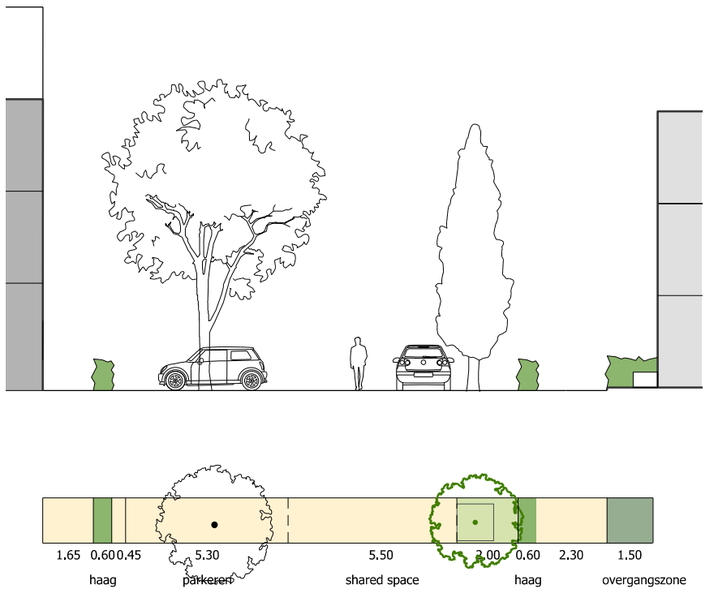
Profielen openbare ruimte



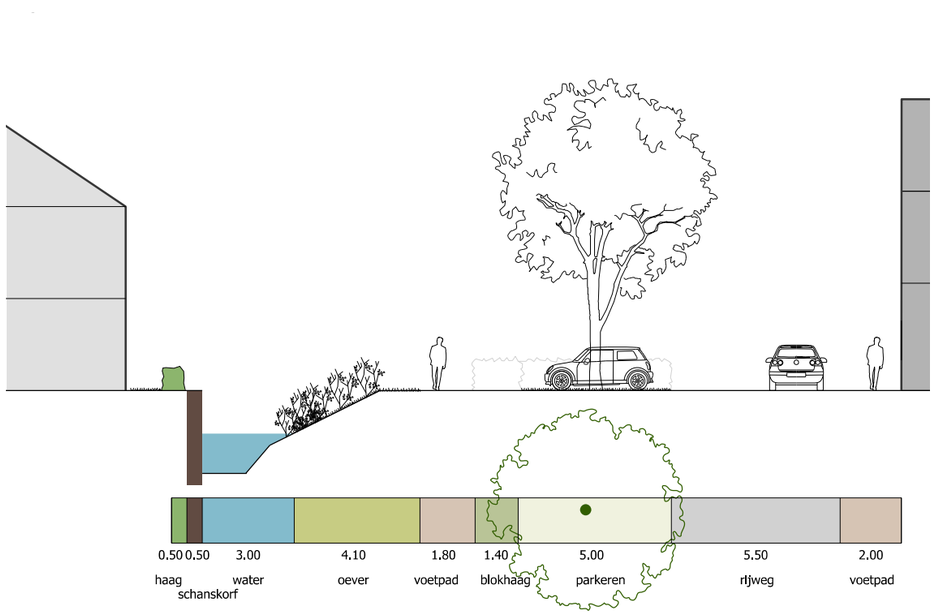
A: Capelleweg bestaand profiel



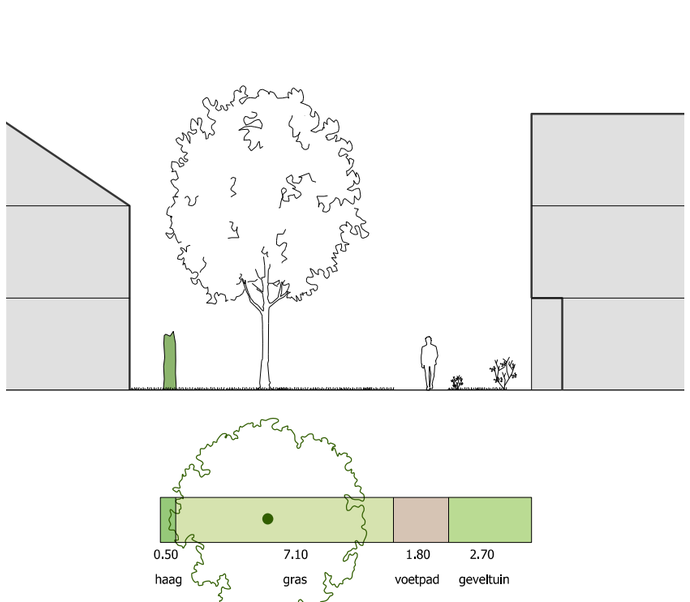
B: Het Getij



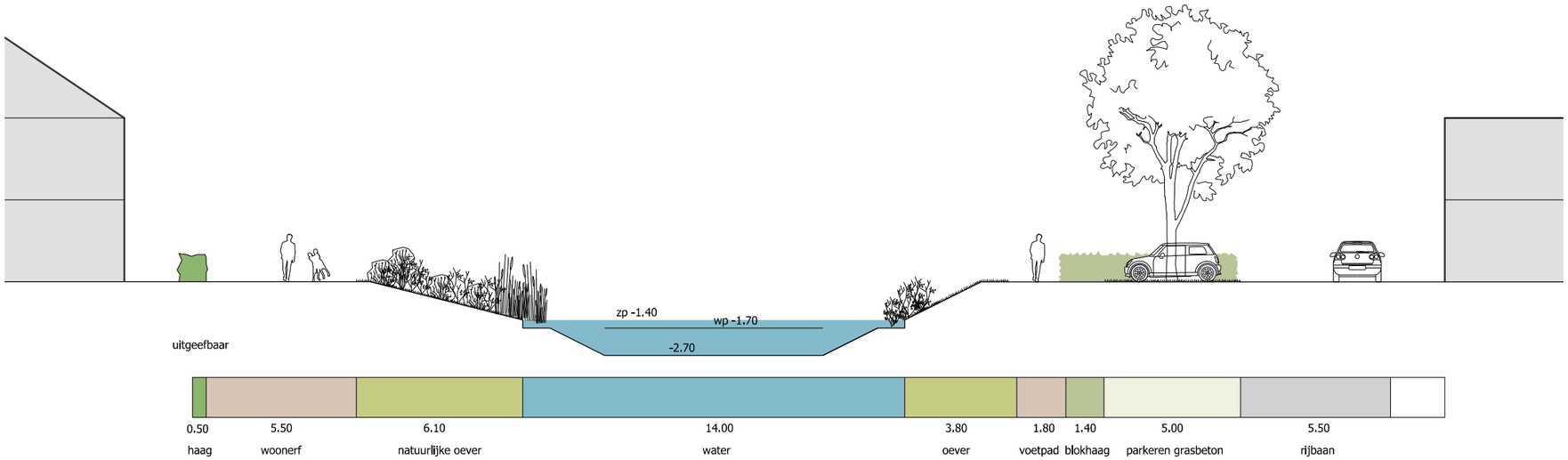
C: Het Getij



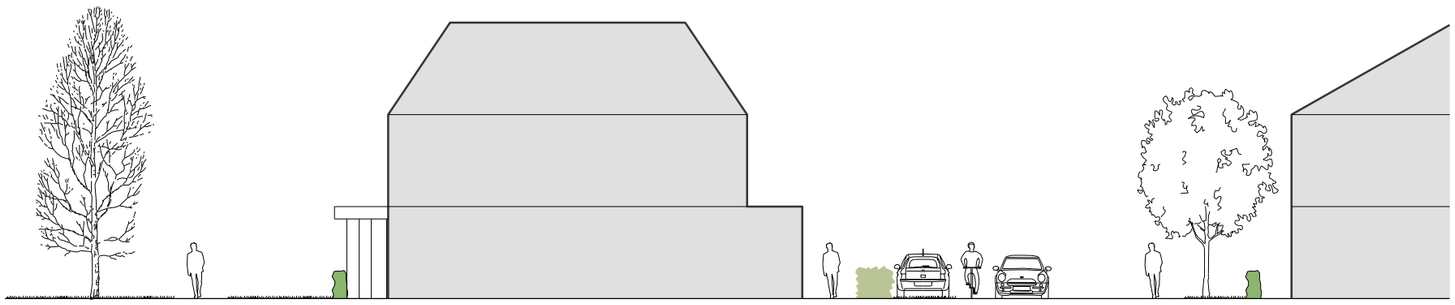
E: Wandelpad



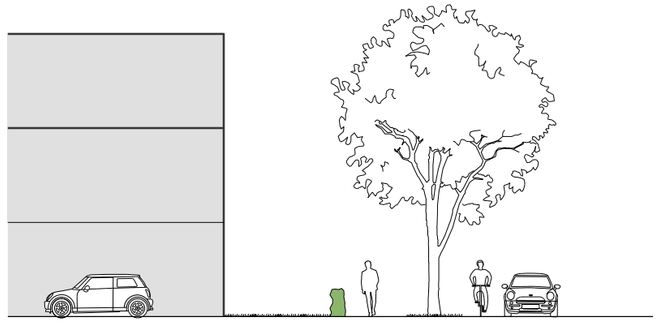
D: Vijver



F: Park / Woonstraat



G: Mercuriuslaan



3 Beeldkwaliteit openbare ruimte

Het zorgvuldig inrichten van de openbare ruimte is van groot belang voor het stedenbouwkundig plan. Net zoals de architectuur zorgt de openbare ruimte voor de identiteit en binding van het plan, maar speelt het ook een grote rol bij het daadwerkelijke gebruik van het openbaar gebied.

Waarbij de invulling van de ontwikkellocatie een grote mate aan diversiteit en afwisseling kent is de inrichting van het openbaar gebied juist het verbindend element in de planontwikkeling. Door het gebruik van dezelfde materialisering voor rijweg, parkeerplaatsen, voet -en wandelpaden maar ook voor het straatmeubilair en speeltoestellen ontstaat rust en eenheid in het woongebied. De inrichting van het openbaar gebied sluit aan bij het groene en landelijke karakter van het gebied, door het gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen. Waar mogelijk is verharding beperkt en waterdoorlatend.

In een nader stadium van de planontwikkeling worden Inrichtingsplannen opgesteld en de toe te passen materialen nader gespecificeerd. De inrichting rondom Ebbe en Vloed geeft hiervoor een eerste richting.



RIJBAAN
Roodbruine klinkers gelegd in Keperverband.



VOETPAD
Roodbruine klinkers gelegd in Halfsteensverband.



STRAATPARKEREN
Parkeervakken in grasbeton.



VOETPAD
Betontegels met natuursteentoplaag, kleur antraciet

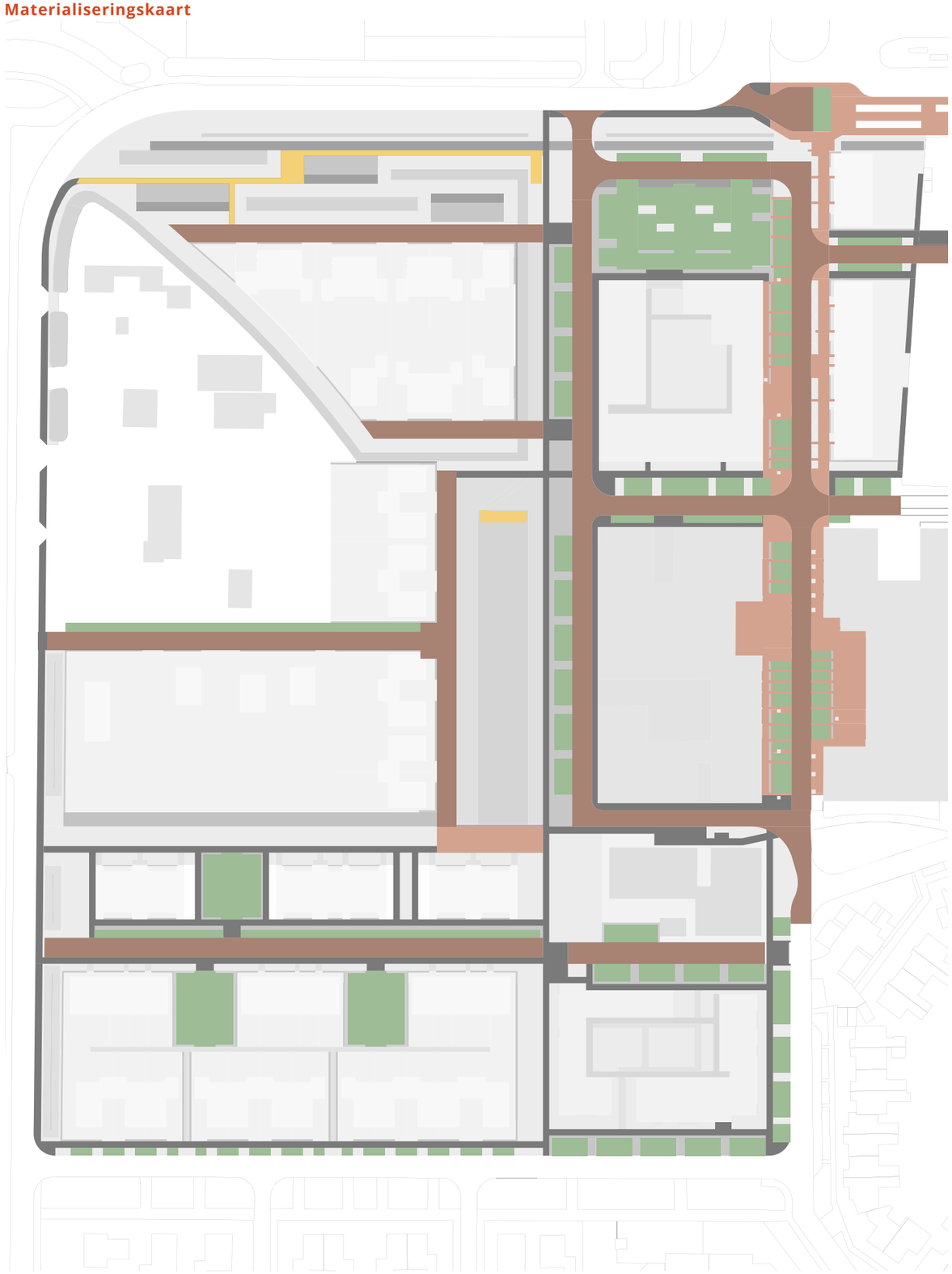


WANDELPAD
Halfverhard voetpad in grijs/beige kleurstelling.



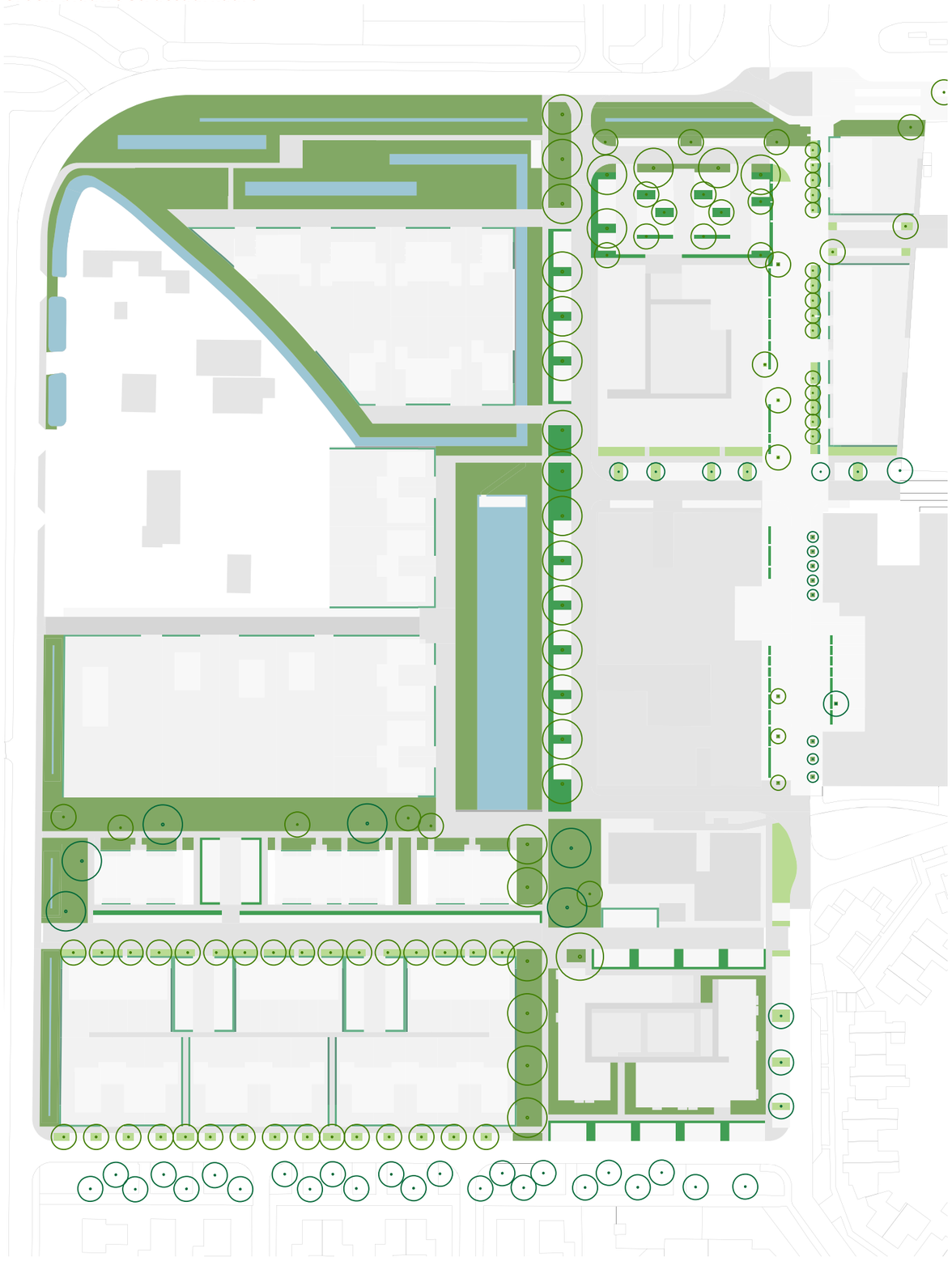
PARKEERKOFFER
Koffers uitgevoerd in een mix van grasbetonnen klinkers en bestrating met ‘open’ voegen.

Materialiseringskaart



Groen-Blauw

Groen-blauwe structuurkaart



Om het nieuwe plan goed in te kunnen passen in de bestaande omgeving is het van belang om een inventarisatie te maken van de vegetatie die in de huidige situatie aanwezig is. Bestaande beplanting wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd en waar nodig gecompenseerd of verder uitgebreid. Om het bestaande beeld zo min mogelijk te verstoren wordt bij voorkeur voornamelijk inheemse en lokale vegetatie gebruikt om het plan verder te vergroenen. Incidenteel en als zogenaamde ‘special’ kan er op aangewezen plekken bijzondere bomen aangeplant worden in de vorm van bijvoorbeeld fruitbomen die in een boomgaard kunnen staan. Het uiterlijk van de watergangen kunnen als ‘natuurlijk’ en als ‘stedelijk’ groen worden ervaren, waarbij de natuurlijke variant minder vaak wordt gemaaid en onderhouden dan de stedelijke variant.

Het is de bedoeling dat de erfafscheidingen ook deel gaan uitmaken van het groenblauwe netwerk, zij worden uitgevoerd als hagen of als gaashekwerk in combinatie met klimop of kamperfoelie beplanting.



WATERGANGEN EN WADI’S
Waterstructuren met een bergende en verkoelende werking voor het plan.



STEDELIJK GROEN
Regelmatiger gemaaide groenstukken. Blokhagen bij parkeerplaatsen.



NATUURLIJK GROEN
Groenstukken die natuurlijk en vol ogen, minder vaak gemaaid.

Bij voorkeur is een natuurlijke erfafscheiding gewenst



Meidoornhaag



Beukenhaag



Ligusterhaag



Klimop

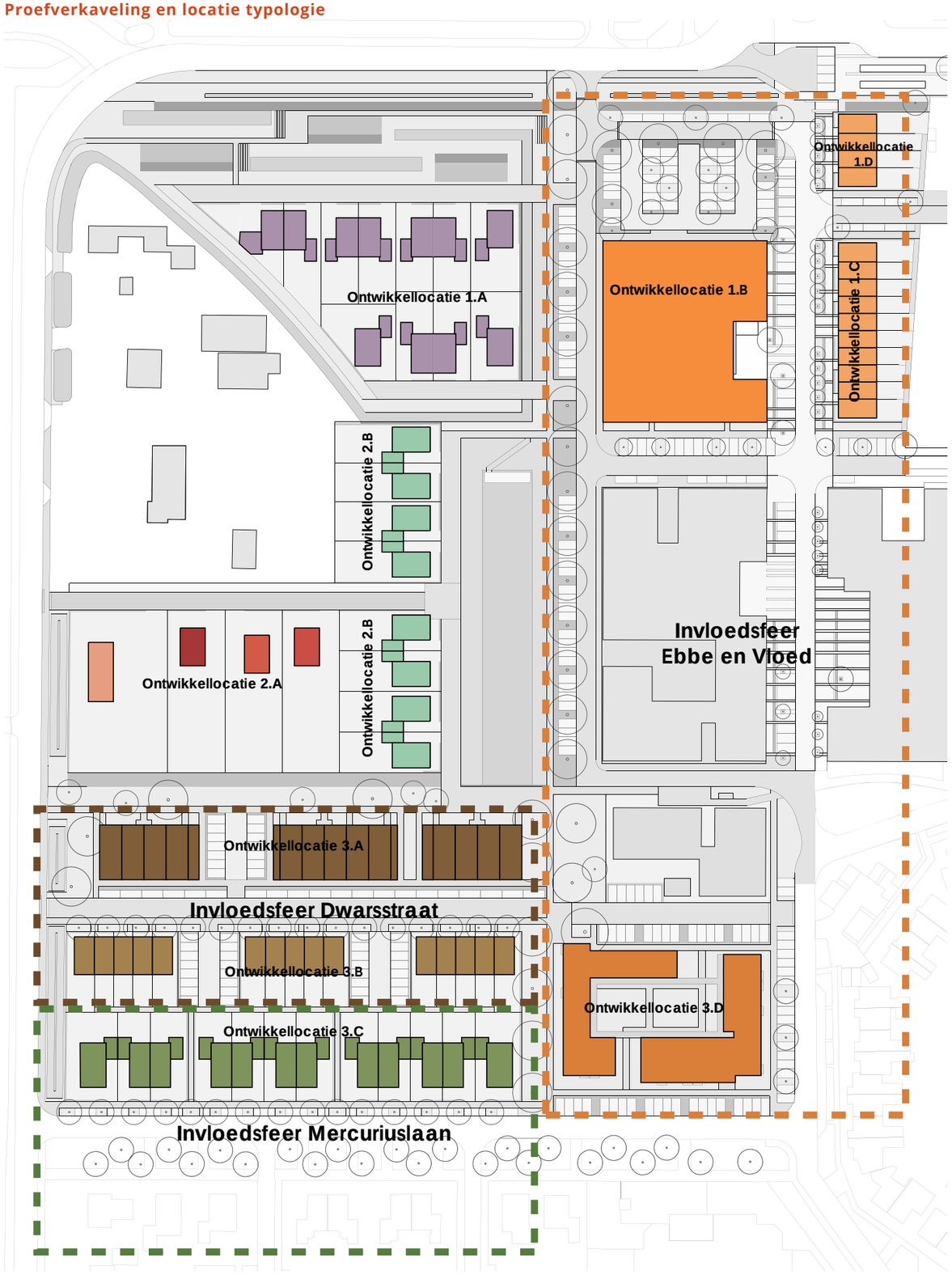
4 Beeldkwaliteit Architectuur

Het zorgvuldig ontwerpen en vormgeven wordt vanuit de openbare ruimte ook doorgezet in de architectuur van het plan. De uitstraling en verschijningsvorm van de gebouwen zijn tot een zekere mate divers.

Per ontwikkellocaties, gevormd door de hoofdstructuur en het groenblauwe raamwerk, zijn door de ontwikkelaars architecten aangewezen. Door de stedenbouwkundige opzet hebben sommige ontwikkellocaties, lees architectenopgaves, in meer of mindere mate invloed op elkaar. De architectonische uitgangspunten moeten dan voor deze locaties ook op elkaar aansluiten. Het betreft de ontwikkellocaties die gerelateerd zijn aan de “boulevard” van Ebbe en Vloed (1.b, 1.c, 1.d en 3.d), de bij de nieuwe dwarsstraat tegenoverliggende ontwikkellocaties (3.a en 3.b) en in zekere mate ook de invloedsfeer van de bestaande bebouwing van de Mercuriuslaan op ontwikkellocatie 3.c. De overige ontwikkellocaties (1.a, 2.a en 2.b) zijn qua context wat vrijer op te vatten.

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn door de betrokken architecten de architectonische speelregels voor wat betreft het gebouwd volume, kleur en materialen, bijzondere aandachtspunten, zoals kopwoningen, erkers, dakopbouwen etc. en de overgangen openbaar – privé verder aangescherpt en waar nodig op elkaar afgestemd.

Proefverkaveling en locatie typologie



Architectenopgaves in invloedsfeer Ebbe en Vloed



ONTWIKKELLOCATIE 1B
- compacte bouwblok
- architectuurtaal in relatie met Ebbe en Vloed



ONTWIKKELLOCATIE 1C/D
- compacte rijwoning
- architectuurtaal in relatie met Ebbe en Vloed



ONTWIKKELLOCATIE 3D
- compacte bouwblok
- architectuurtaal in relatie met Ebbe en Vloed

Zelfstandige Architectenopgaves



ONTWIKKELLOCATIE 1A
- vrijstaand / 2-kap in natuurlijke omgeving
- eigen architectuurtaal

Architectenopgaves in invloedsfeer Dwarsstraat



ONTWIKKELLOCATIE 3A
- alzijdig gebouw
- architectuurtaal in samenhang met tegenoverliggende rijwoningen 3B



ONTWIKKELLOCATIE 3B
- rijwoningen
- architectuurtaal in samenhang met tegenoverliggende blok 3A



ONTWIKKELLOCATIE 2A
- vrijstaand / vrije kavels
- architectuurtaal terrughoudend en samenhangend



ONTWIKKELLOCATIE 2B
- vrijstaand / 2-kap in natuurlijke omgeving
- moderne architectuurtaal

Architectenopgaves in invloedsfeer Mercuriuslaan

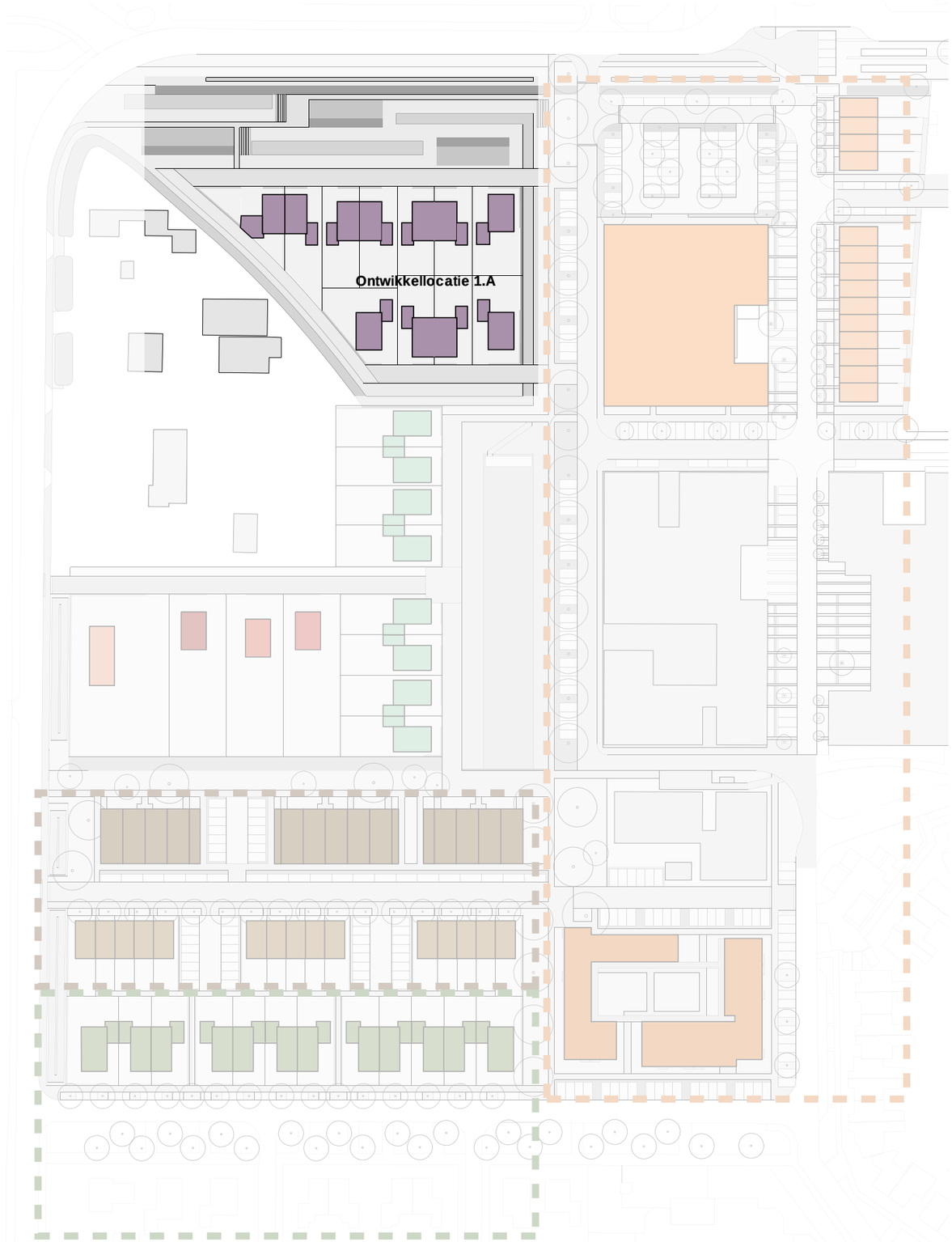


ONTWIKKELLOCATIE 3C
- vrijstaand / 2-kap
- architectuurtaal in samenhang met tegenoverliggende straatkant

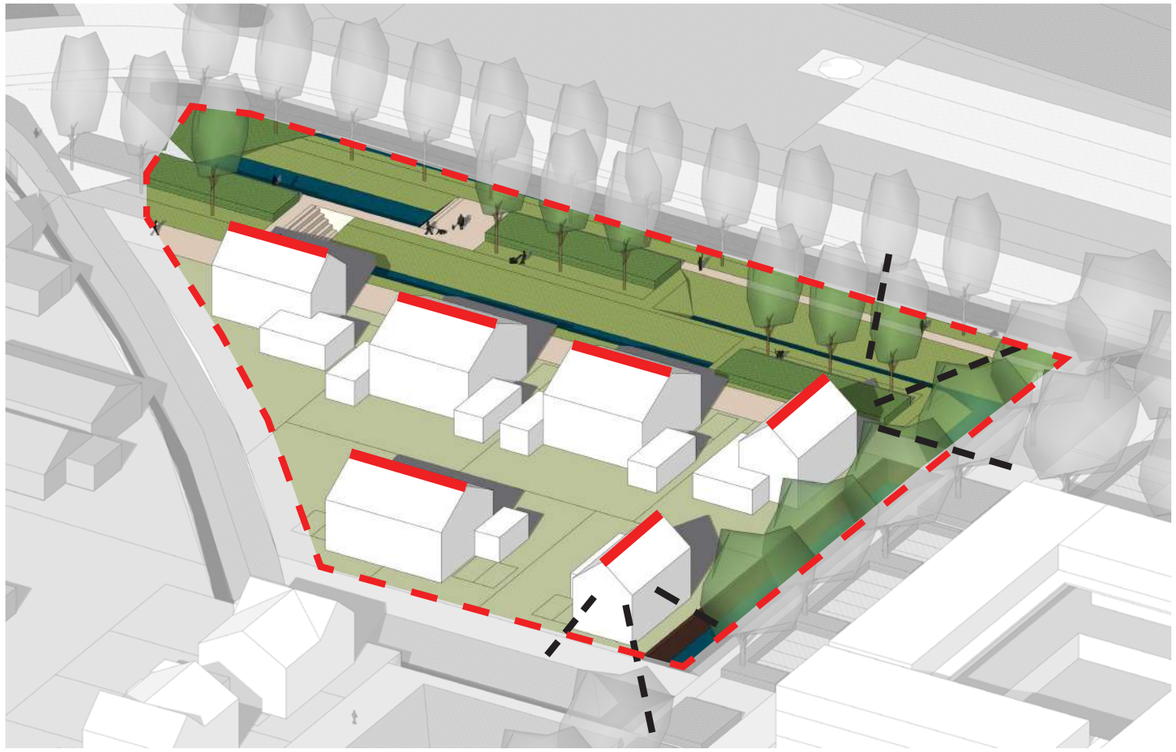


BESTAANDE SITUATIE MERCURIUSLAAN

Ontwikkellocatie 1.A



VERSCHIJNINGSVORM / MASSA VOLUME / KAP



11 2-ONDER-1-KAPWONINGEN EN VRIJSTAANDE WONINGEN:
- 2 lagen met een kap
- aandacht voor daklandschap
- gedraaide kappen
- accenten naar nieuwe ontsluitingsweg

REFERENTIEBEELDEN

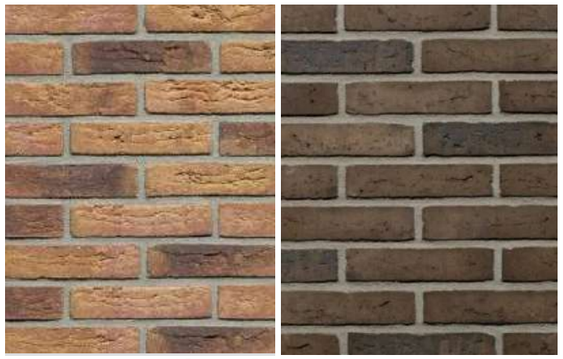


Traditionele vrijstaande woning met moderne detaillering



Traditionele 2-kappers met moderne detaillering

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR



Metselwerk - licht (Oranje-Bruin)



Houten gevelaccenten



Dakpan antraciet

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



Voortuinen met lage erfafscheiding



Natuurvriendelijke oevers



Parkeren op eigen erf

BIJZONDERHEDEN



Geluidswering opnemen in architectuur woning



Betonaccenten t.p.v. kozijnen



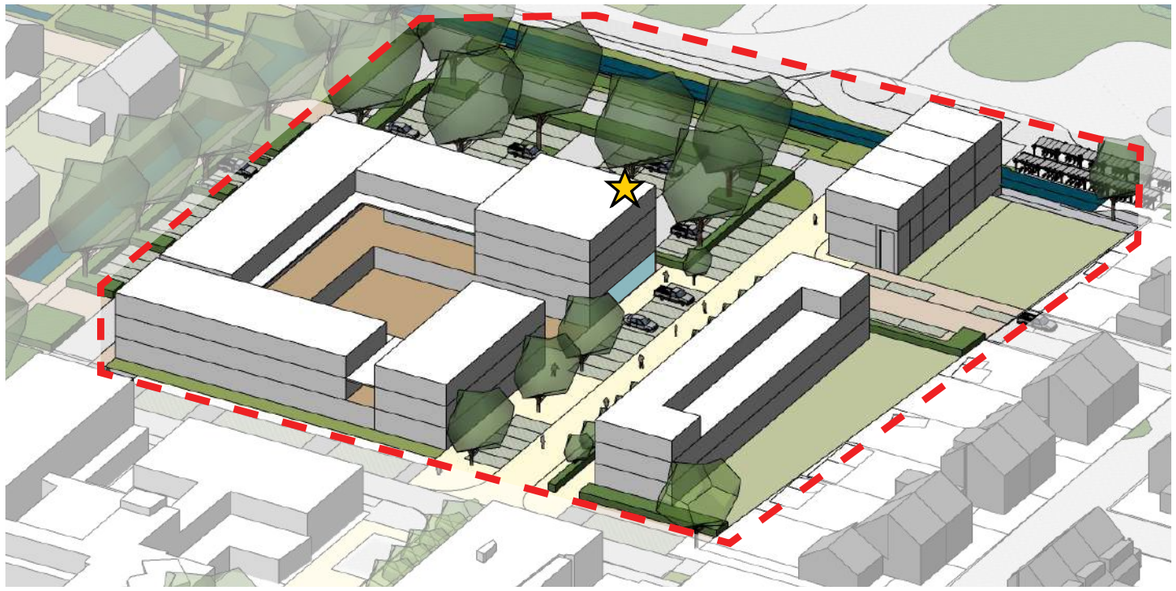
Geluidwerende groene erfafscheiding

Invloedsfeer Ebbe en Vloed

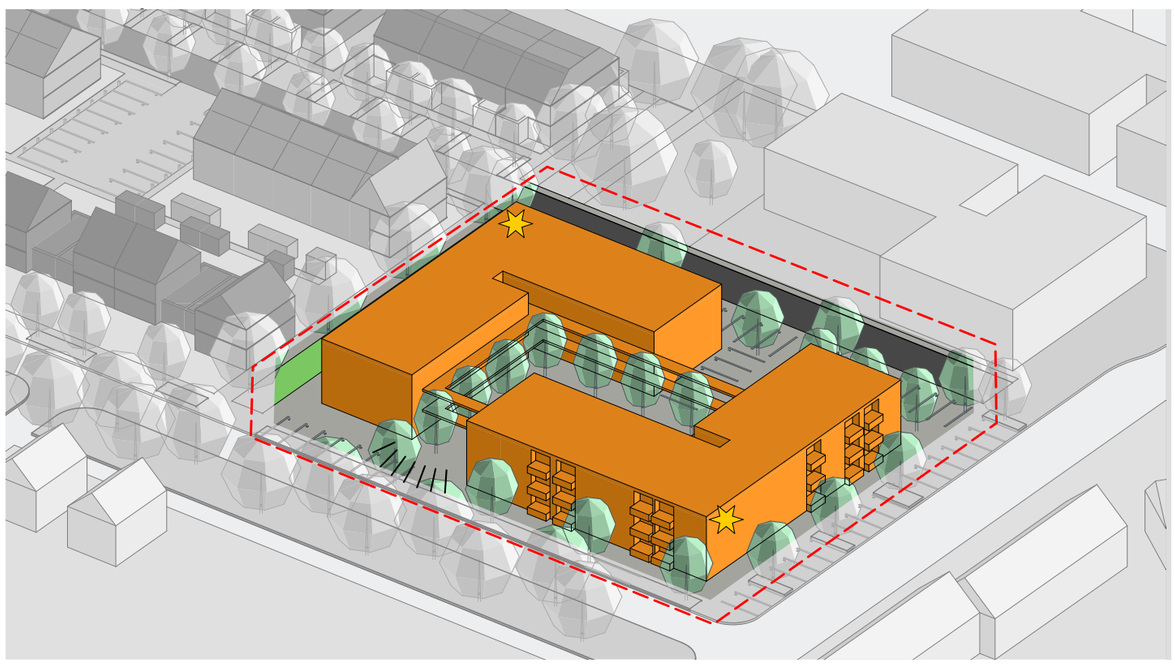


VERSCHIJNINGSVORM / MASSA VOLUME / KAP

ONTWIKKELLOCATIE 1.B/C/D



ONTWIKKELLOCATIE 3.D



ONTWIKKELLOCATIES 1.B, 1.C, 1,D EN 3.D VALLEN ONDER DE INVLOEDSFEER VAN EBBE EN VLOED.
De massaopbouw en architectuur moeten hierop aansluiten. De karakteristieken zijn:
- bouwblok met plat dak;
- bouwhoogte 3 lagen, hoekaccenten 4 lagen;
- verschaling bouwblok door opdeling;
- accent in bouwblok t.p.v. entree's en maatschappelijke functie;
- verbijzondering op de hoeken van Mercuriuslaan en Melkweg.

REFERENTIEBEELDEN



Ebbe en vloed

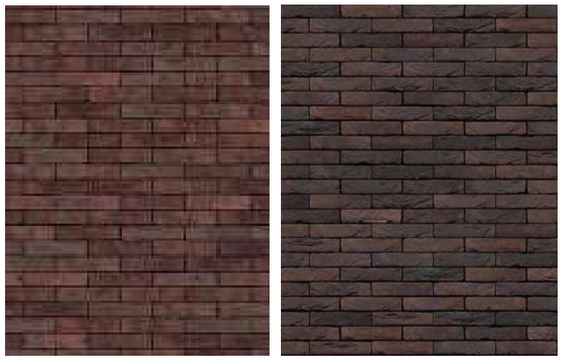


Appartementen complex als Monoliet



Rijwoningen tevens als monoliete hoofdvorm

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR



Metselwerk bouwblok - donker (Bruin-Rood)



Balkons in vormentaal onderdeel van Monoliet



Binnenzijde bouwblok en loggia’s in zachter materiaal en vergroenen binnenhof

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



Delftse stoep, toe eigenen buitengebied



Bredere gallerij, toe eigenen buitengebied



Geveltuin rijwoningen

BIJZONDERHEDEN



Reliëf en metselwerkpatronen om schaal te verkleinen



Parkeerterrein maximaal vergroenen

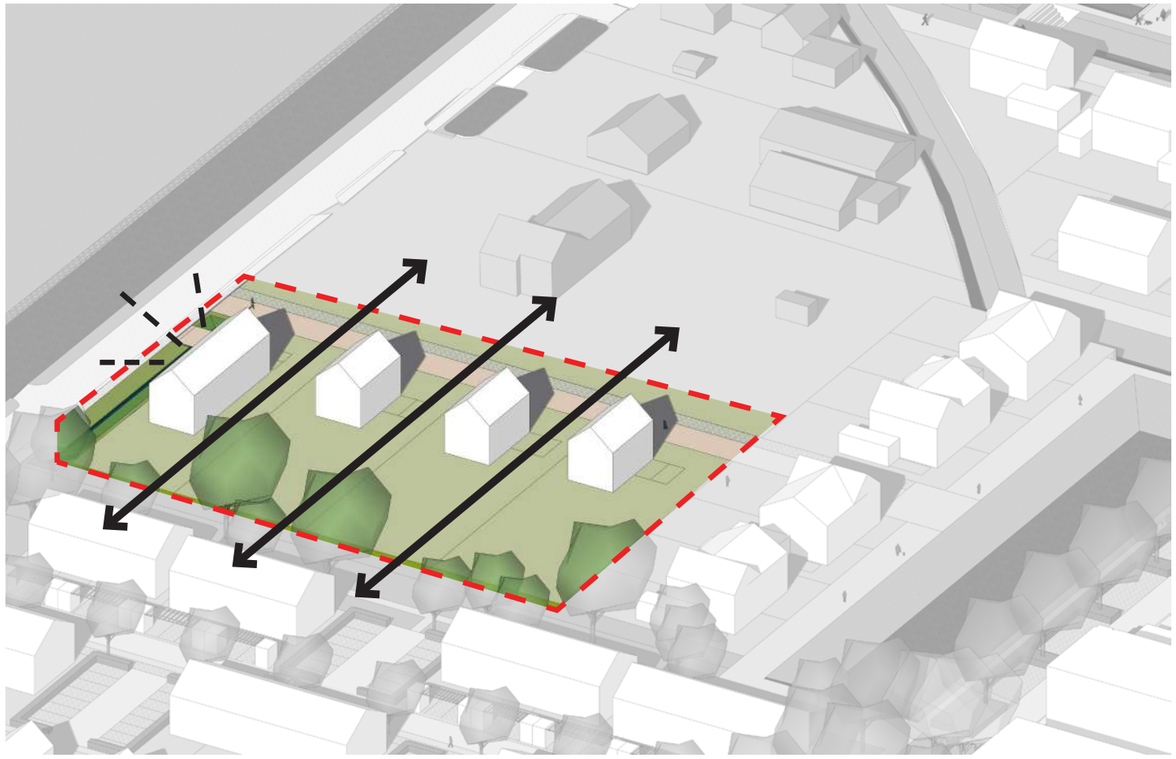


Betonnaccenten t.p.v. entree’s garage en maatschappelijke functie

Ontwikkellocatie 2.A



VERSCHIJNINGSVORM / MASSA VOLUME / KAP



4 VRIJSTAANDE WONINGEN:
- 2 lagen met een kap
- aandacht voor daklandschap
- gedraaide kappen
- accenten naar nieuwe ontsluitingsweg
- Woning aan Capelleweg gericht op Capelleweg met ingetogen architectuurtaal, passend bij landschappelijke context

REFERENTIEBEELDEN



Woning gericht op Capelleweg

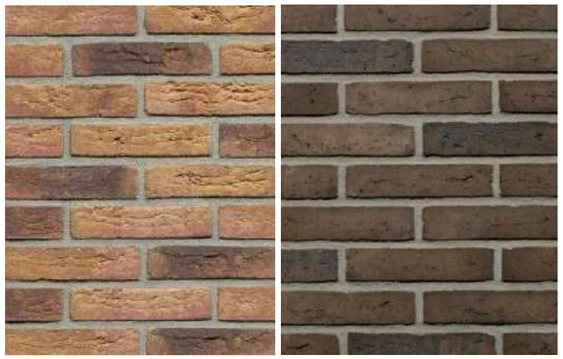


Kapverdraaiingen aan straat



Moderne ingetogen architectuur aan straat

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR



Metselwerk - licht (Oranje-Bruin)



Traditionele dakpannen met mastgoot/overstek



Moderne terughoudende architectonische elementen

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



Voortuinen lage erfafscheiding



Groene hoge erfafscheiding tbv tuin



Parkeren op eigen erf

BIJZONDERHEDEN



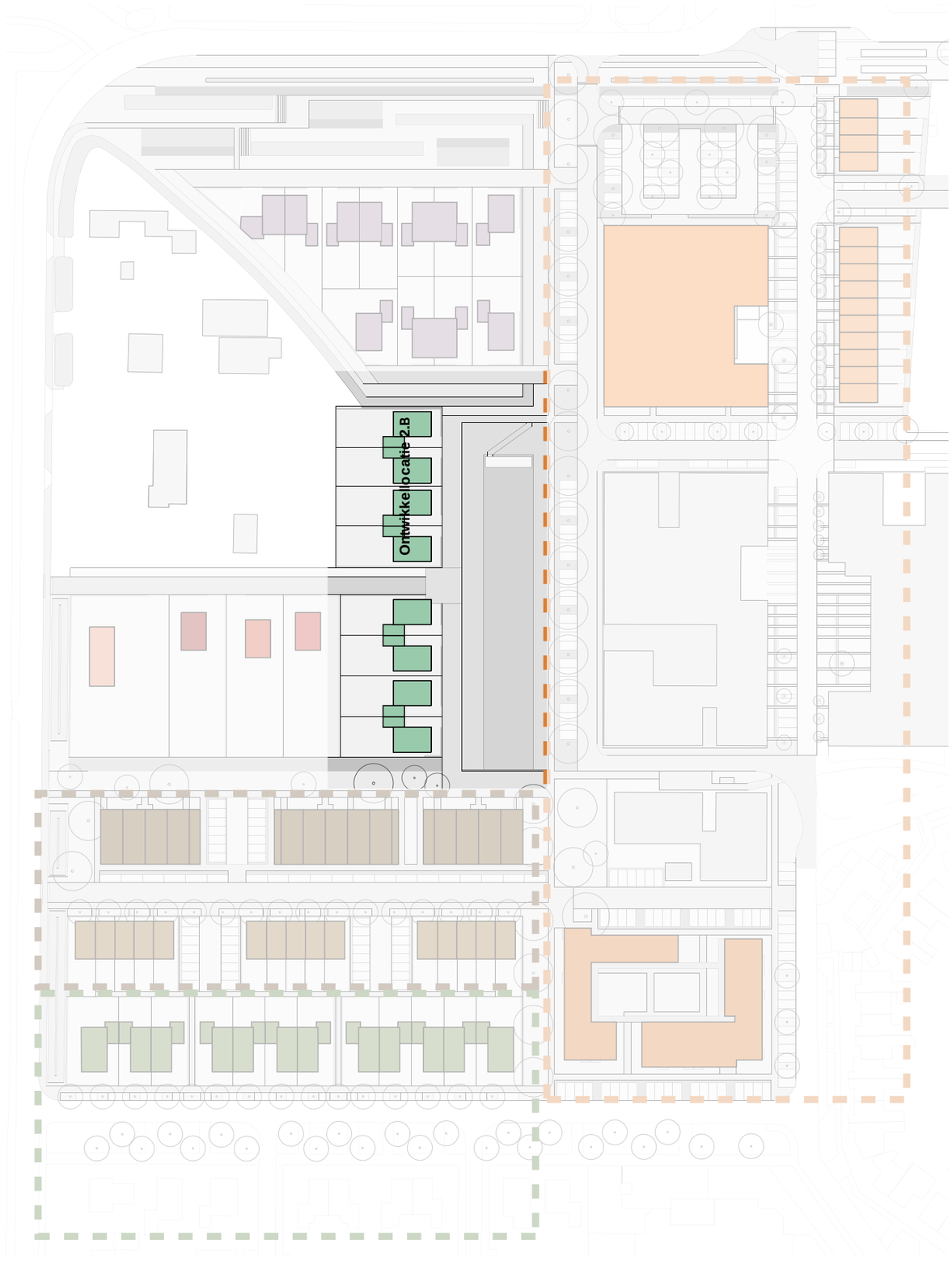
Kopgevels verbijzonderen d.m.v. erker, bloemkozijn o.i.d.



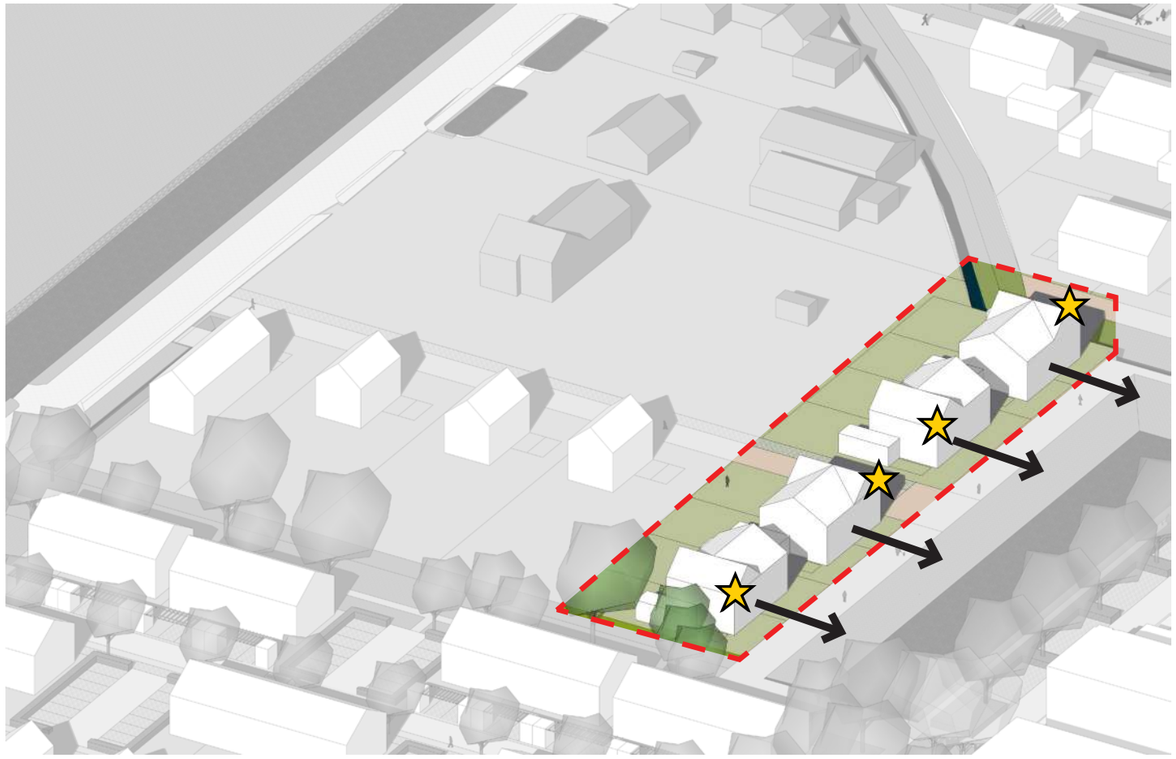


Metselwerkaccenten t.b.v. menselijke schaal en traditionele kenmerken

Ontwikkellocatie 2.B



VERSCHIJNINGSVORM / MASSA VOLUME / KAP



8 2-ONDER-1-KAPWONINGEN:
- 2 lagen met een kap
- aandacht voor daklandschap
- gedraaide kappen
- accenten naar nieuwe ontsluitingsweg

REFERENTIEBEELDEN



Woning gericht op openbaar gebied

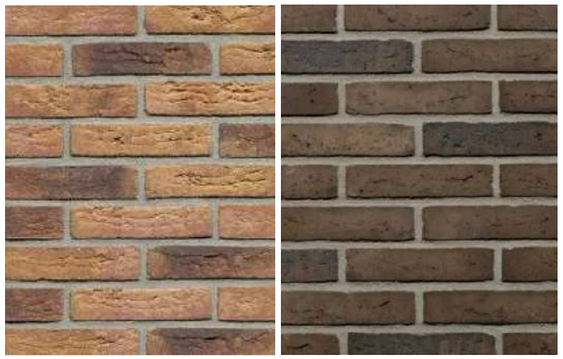


Moderne terughoudende architectonische elementen



Moderne ingetogen architectuur

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR



Metselwerk - licht (Oranje-Bruin)



raditionele dakpannen met mastgoot/overstek



Vlakke dakpannen met verholen goot,
zonnepanelen verwerkt in dakvlak of in kleur van pannen

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



Voortuinen lage erfafscheiding



Groene hoge erfafscheiding tbv tuin



Parkeren op eigen erf

BIJZONDERHEDEN



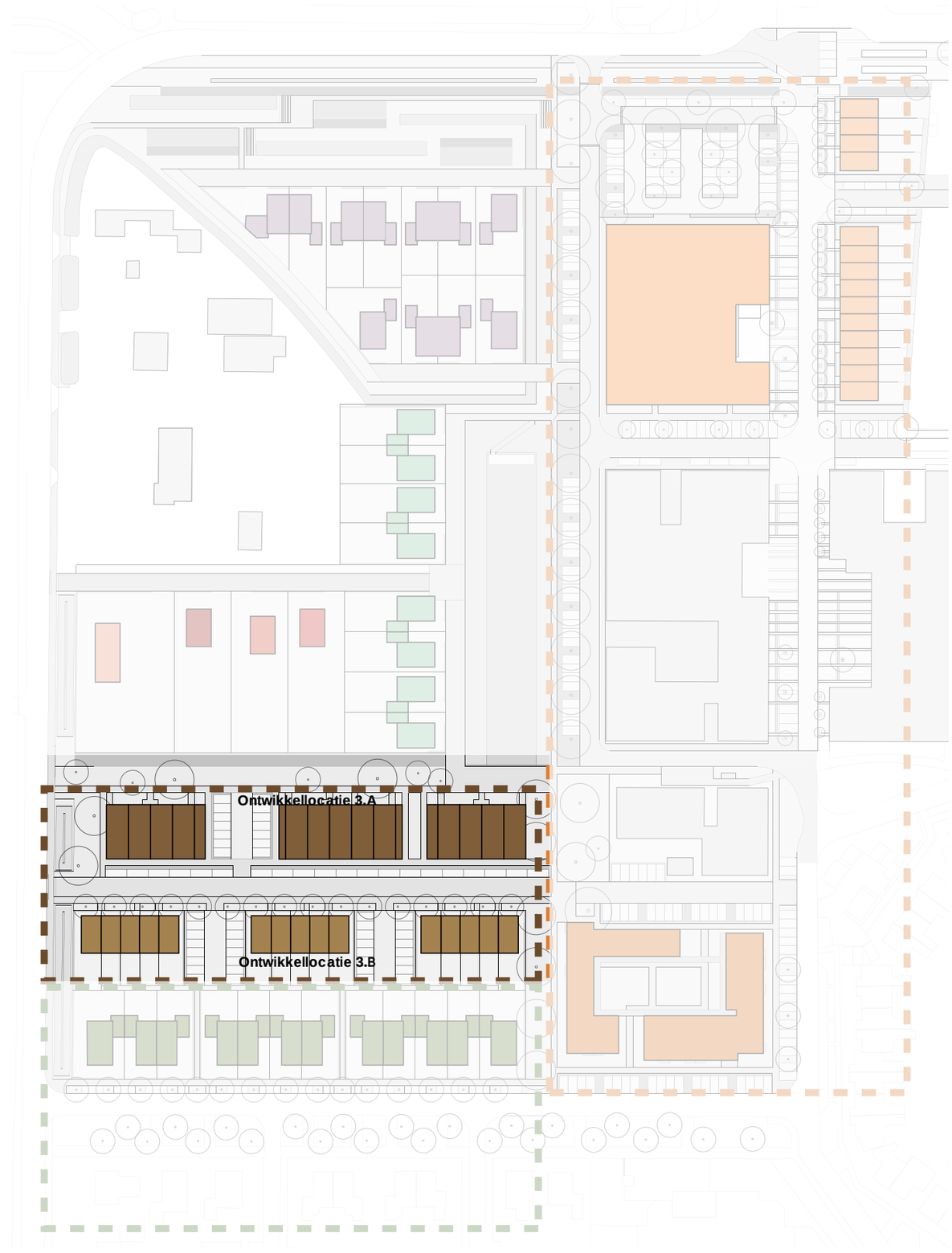
Kopgevels verbijzonderen d.m.v. erker, bloemkozijn o.i.d.



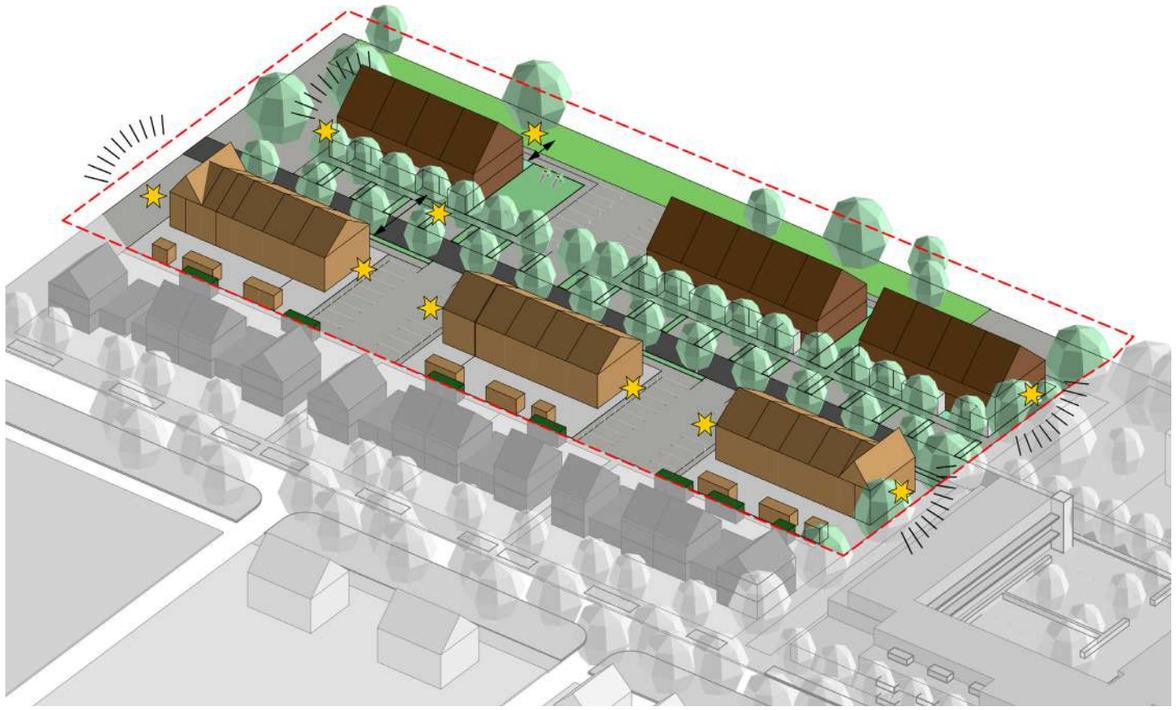


Metselwerkaccenten t.b.v. menselijke schaal en
traditionele kenmerken

Invloedsfeer Dwarsstraat 3.A & 3.B



VERSCHIJNINGSVORM / MASSA VOLUME / KAP



DE MASSAOPBOUW VAN RIJWONINGEN EN ALZIJDIGE WONINGEN. DE KARAKTERISTIEKEN ZIJN:
- bouwblok met kap;
- bouwhoogte 2 lagen met kap;
- accent in bouwblok door middel van kapverdraaiingen;
- verbijzondering op de hoeken door bijvoorbeeld bloemkozijnen en erkers
- aandacht voor kopgevels richting openbaar gebied (noord-zuid parkzone en Capelleweg)

REFERENTIEBEELDEN





3.a Alzijdige typologie met moderne detaillering / Aandacht voor straatkant (eenlaags)



3.b Traditioneel type met moderne detaillering

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR





Metselwerk bouwblok - licht (beige-bruin en beige licht)



Houten gevelaccenten



Vlakke pannen met verholen goot of minimale mastgoot, zonnepanelen verwerkt in dakvlak of in kleur van pannen

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



Lage groene erfafscheiding aan voorzijde



Groene hoge erfafscheiding t.b.v. tuin



Alzijdig blok maakt met de pergola een overgang tussen openbaar en privé, begroeiing mogelijk indien begeleid.

BIJZONDERHEDEN



Kopgevels verbijzonderen d.m.v. erker, bloemkozijn o.i.d.



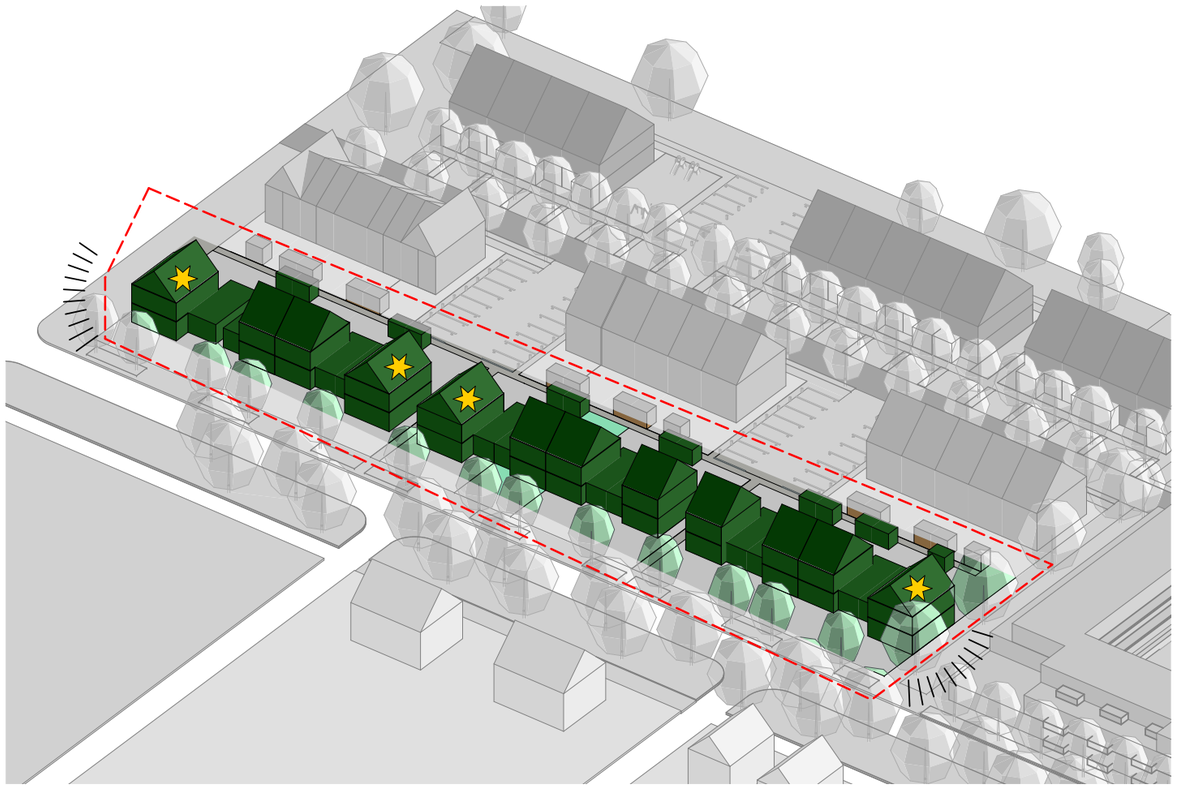


Metselwerkaccenten tbv menselijke schaal en traditionele kenmerken

Invloedsfeer Mercuriuslaan 3.C



VERSCHIJNINGSVORM / MASSA VOLUME / KAP



DE MASSAOPBOUW ZIJN 2-KAPPERS EN VRIJSTAANDE WONINGEN VERSPRINGEND IN ROOILIJN.
DE KARAKTERISTIEKEN ZIJN:
- bouwhoogte 2 lagen met kap;
- laaststе woning een accent in kap door middel van kapverdraaiingen;
- verbijzondering op de hoeken door bijvoorbeeld bloemkozijnen en erkers

REFERENTIEBEELDEN

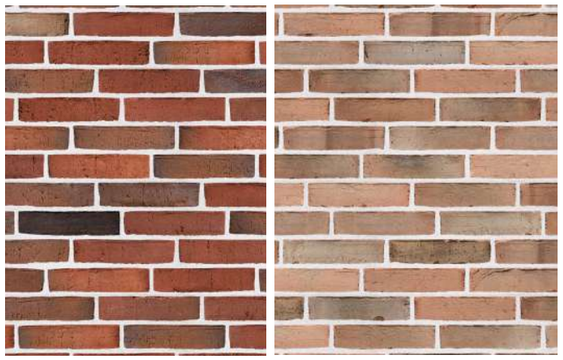


Vrijstaande woning in relatie met bestaande bebouwing



Tweekapper in relatie met bestaande bebouwing

MATERIAALGEBRUIK EN KLEUR



Metselwerk bouwblok - middel (rood bond donker/licht)



Houten gevelaccenten



Traditionele pannen met mastgoot/overstek, zonnepanelen verwerkt in dakvlak of in kleur van pannen pannen in dezelfde kleur als het paneel

OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



Lage groene erfafscheiding van voortuin



Groene hoge erfafscheiding t.b.v. tuin



Parkeren op eigen erf

BIJZONDERHEDEN



Kopgevels verbijzonderen d.m.v. erker, bloemkozijn o.i.d.





Metselwerkaccenten t.b.v. menselijke maat en traditionele kenmerken

wUrck

architectuur stedenbouw landschap

2023