

BEELDKWALITEIT OP HOOFDLIJNEN DE HOFLAAN



28-09-2020

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Krimpenerwaard

Groen Wonen Vlist

OPDRACHTNEMER:

Kuipercompagnons

Bezoekadres:

Van Nelle Fabriek

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

gebouw thee 0

Postadres:

Van Nelle Fabriek

Postbus 13042

3004 HA Rotterdam

T : +31 (0)10 - 433 00 99

E: kuiper@kuiper.nl

Contact:

Hans Timmers

htimmers@kuiper.nl



Inhoud

1.0 AANLEIDING & DOEL

1.1 PLANGEBIED

2.0 STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

3.0 BEELDKWALITEIT

- a. Situering
- b. Hoofdvorm
- c. Gevelaanzichten
- d. Materialisatie en detaillering
- e. Openbare ruimte

1.0 AANLEIDING & DOEL

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de Bovenkerkseweg in Stolwijk. De locatie wordt gekenmerkt door leegstaande panden en voor de opstallen van de woningcorporatie geldt een achterstallig onderhoud, reden te meer om met een gezamenlijk initiatief de centrumlocatie te herontwikkelen.

De nieuwe centrumontwikkeling in Stolwijk moet een "duurzaam, rustig en groen" wijkje worden op de overgang van de kern met de oostelijk gelegen naoorlogse wijk en aan de lineaire polderverbinding, de "Bovenkerkseweg". De beeldvorming moet passend zijn in de "dorpse" korrelgrootte, voorzien zijn van een kappenstructuur en de kavels krijgen een harmonieuze overgang van privé naar openbaar. In de openbare ruimte wordt ruimte gemaakt voor "ontmoeten" van bewoners en het "zichtbaar" maken van de waterpartij naast de begraafplaats.

De stedenbouwkundige invulling houdt rekening met de aanwezigheid van de begraafplaats en de vijverpartij; het rustige karakter dat de locatie nu uitstraalt. De brandweerkazerne wordt gerealiseerd in het lint van de Bovenkerkseweg (tussen nummer 13 en nummer 21) en is zodanig ingepast dat het voor de naburige nieuwe woningen aantrekkelijk wonen is. De bestaande woningen Bovenkerkseweg 21, 31 en 33 worden in het nieuwe ontwerp ingepast. Binnen het plangebied worden tussen de 25 en 50 woningen gerealiseerd waarvan minimaal 22 woningen in de sociale sector.

PARTICIPATIETRAJECT:

Bij de start van de gebiedsontwikkeling is er een klankbordgroep samengesteld om intensief bij de planvorming te betrekken en de mogelijkheden van de locatie te onderzoeken. De klankbordgroep is een combinatie van omwonenden of hun afgevaardigden, de huurdersvereniging en de belanghebbende aangrenzende bedrijven. Om afgewogen keuzes te maken zijn er een vijftal scenario's aangereikt voor de ontwikkeling van het plangebied. Uiteindelijk zijn een tweetal stedenbouwkundige varianten uitgewerkt om daar vervolgens een definitief model uit te kiezen. De voorkeur gaat uit naar het 'Begijnhof' omdat daar de wensen van de klankbordgroep het beste in naar voren komen. Op deze manier zijn alle partijen gehoord in het proces en is er een gezamenlijke keuze gemaakt voor een model.

1.1 PLANGEBIED

De locatie is gelegen in de bocht van de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan. Historisch gezien is de Bovenkerkseweg een oud dorpslint dat vanuit het Dorpsplein doorloopt tot in het agrarisch buitengebied gelegen aan de oostzijde van Stolwijk. Het plangebied wordt ontsloten via de Bovenkerkseweg en de Kievitslaan. De Hoflaan ontsluit de woningen van Groen Wonen Vlist, de begraafplaats en de aula. De stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt bepaald door de historische context van het lint en de

oorspronkelijke ontginningsstructuur die haaks op het lint is georiënteerd. De eerste lijn bebouwing oriënteert zich op de weg en heeft over het algemeen een kleine korrel. De tweede lijn bebouwing bestaat overwegend uit grotere volumes, zijnde schuren en loodsen. De Hoflaan volgt met de aanliggende woningen het oorspronkelijke landschapspatroon en wijkt daarmee af van de lint structuur. Verder kent het gebied aan de oostzijde een in het groen gelegen oorlogsmonument en aan de noordkant van het plangebied een verborgen waterpartij.



2.0 STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET





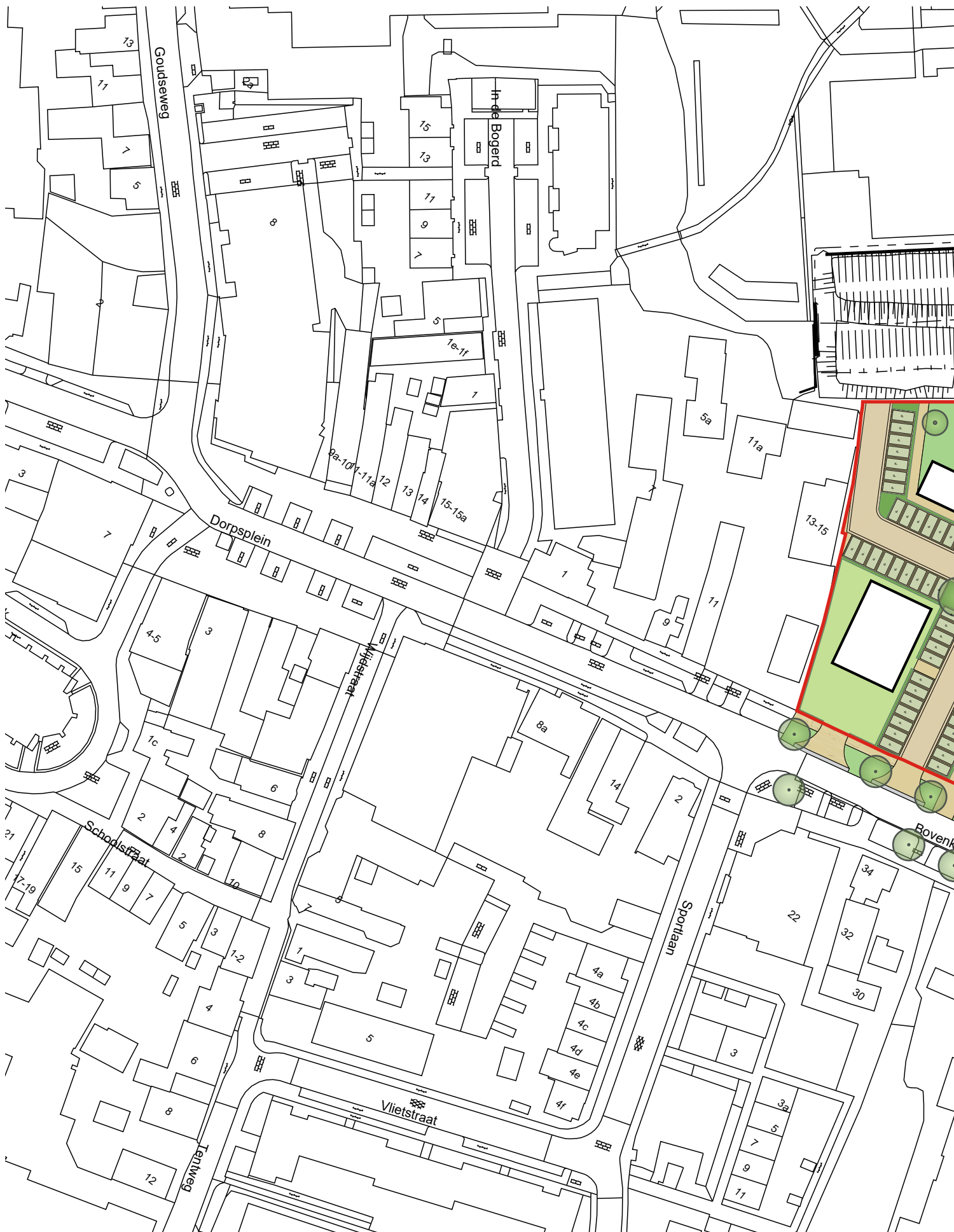
Schaal: 1:500

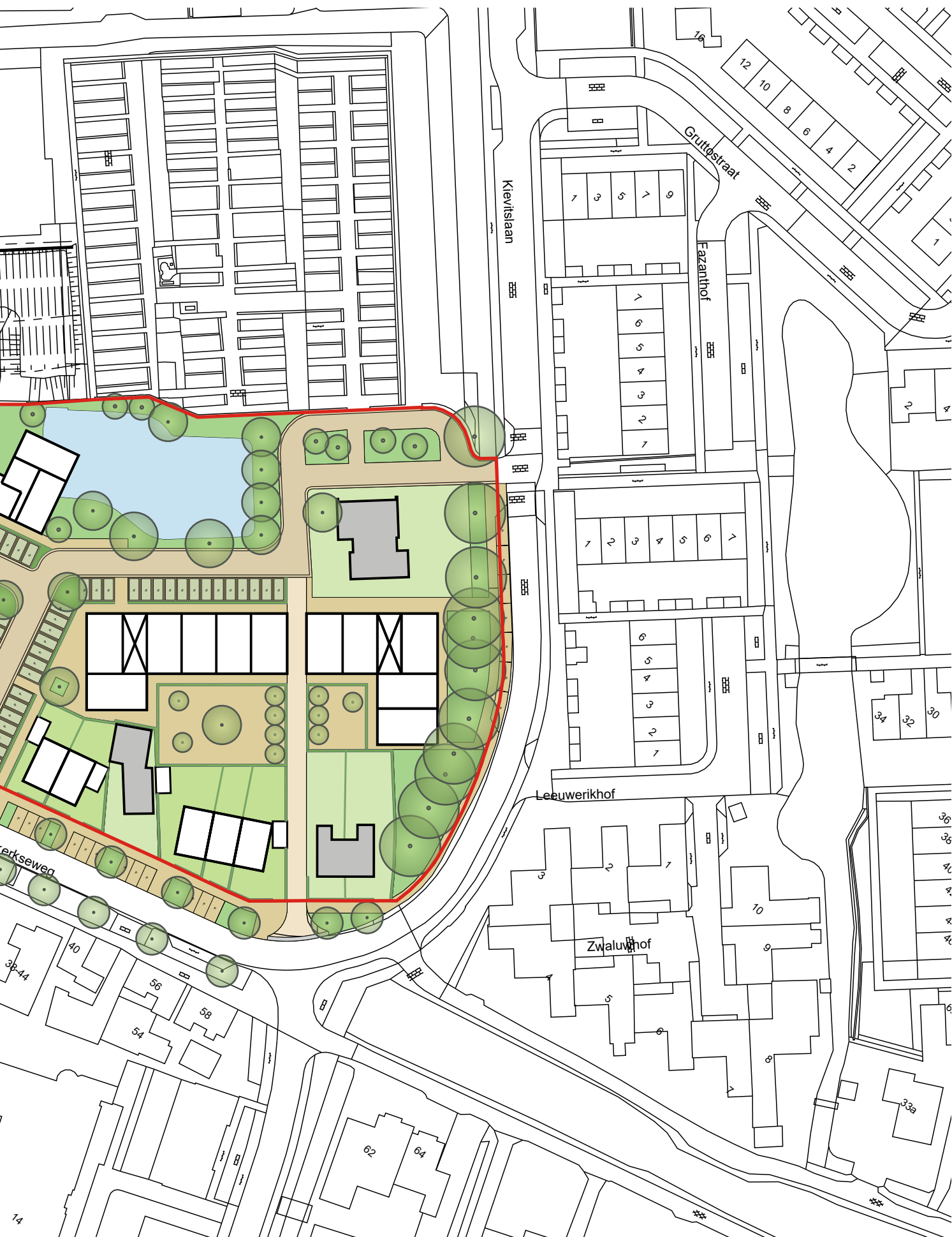
PLANUITLEG:

De hoofdstructuur van het plan wordt gedragen door de bestaande Hoflaan en de as haaks op de Bovenkerkseweg. Het plan wordt ontsloten aan de noordoost zijde via de Aula en zuidwestelijk via de brandweerkazerne. De Hoflaan verandert van karakter en is in principe alleen nog voor langzaam verkeer toegankelijk. Met uitzondering van de momenten dat er een begrafenis plaatsvindt dan kan de rouwstoet gebruik maken van deze ontsluiting. Bestaande bebouwing (grijs) wordt ingepast en de brandweerkazerne vindt zijn plek in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Het oorlogsmonument moeten worden verplaatst, eventueel bij de centrale waterpartij of een locatie elders in stolwijk. De laanbeplanting aan de Kievitslaan en overige beplanting worden daar waar mogelijk behouden en ingepast in het ontwerp.

Bebouwing gelegen aan de Bovenkerkseweg heeft een kleinschalig dorps karakter, bestaat uit twee-, en driekappers en kent daarmee een korrel die past bij het karakter van het lint. Het hofgebouw en het appartementencomplex liggen in de tweede lijn en zijn beide een stuk steviger in volume. Dit is vergelijkbaar aan de grote schuren en loodsen die je in de omgeving tegenkomt. Het hofgebouw is een ensemble van twee losse bouwvolumes die rondom een collectief hof zijn gepositioneerd. Het hofgebouw samen met de bebouwing gelegen aan het lint omsluiten het hof. Deze ruimte wordt doorsneden door een LV-route en kan als openbaar worden beschouwd.

Het appartementenblok staat vrij gepositioneerd, met zijn voeten in het groen en is gelegen in het water. Op deze manier ontstaat er een spannende interactie tussen gebouw en openbare ruimte.

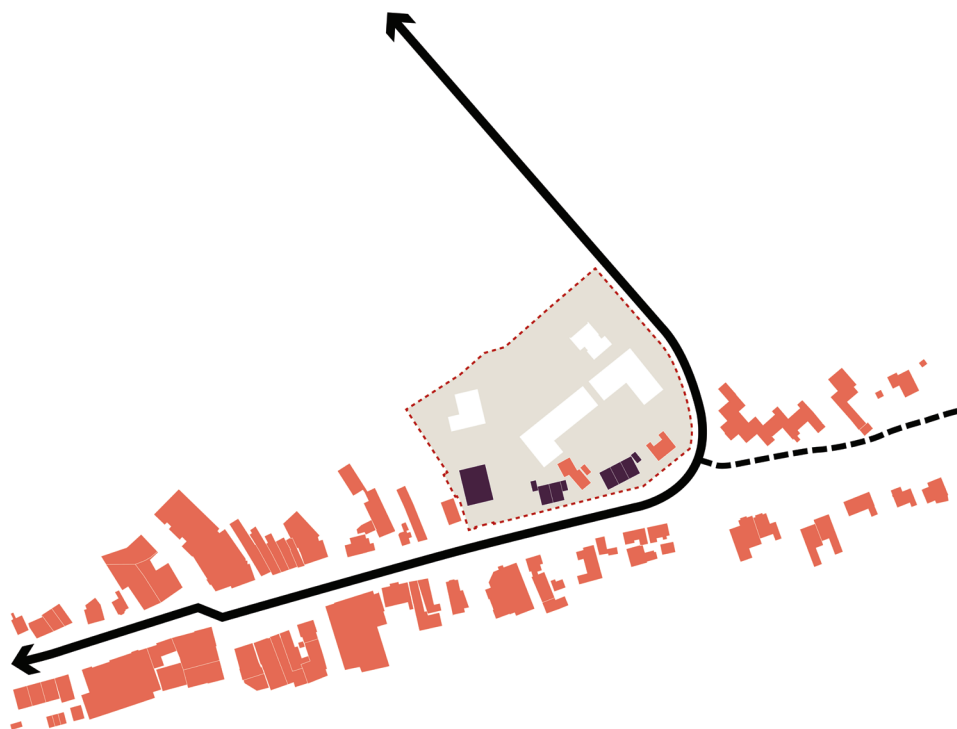




Schaal: 1:1000

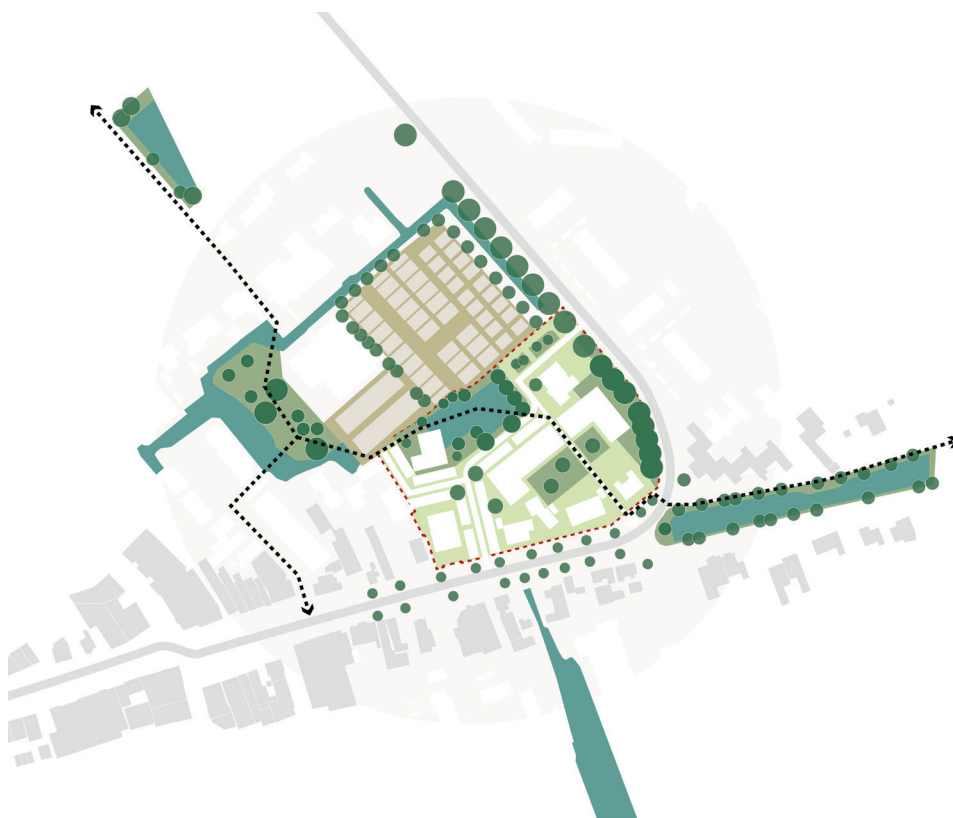
BEBOUWING STRUCTUUR

Bebouwing gelegen aan de Bovenkerkseweg heeft een kleinschalig dorps karakter, bestaat uit twee,- en driekappers en kent daarmee een korrel die past bij het karakter van het lint.



GROEN-WATER STRUCTUUR

In het plangebied zijn een tweetal groene plekken te duiden, de centrale waterpartij en de groene hof. Deze plekken zijn steppingstones in de verbinding van de westelijk gelegen parkzone en het open landschap ten oosten van het plangebied.



VERKEER + PARKEREN

Het plan wordt ontsloten aan de noordoost zijde via de Aula en zuidwestelijk via de brandweerkazerne. De Hoflaan is alleen nog voor langzaam verkeer toegankelijk. In het plan zit een overschot aan parkeren in verhouding tot het aantal woningen dit op verzoek van de winkeliersvereniging voor bezoekers centrum.



GEBOUWTYPEN

Het plangebied kent een aantal verschillende gebouwtypen. Grondgebonden woningen aan de Bovenkerkseweg en de meergezinswoningen bevinden zich achter de eerste lijn bebouwing. Daarnaast kent het gebied ook nog bestaande woningen, een aula en de nieuwe brandweerkazerne.



3.0 BEELDKWALITEIT

a. Situering

ROOILIJNEN

De rooilijnen van het appartementen complex en de brandweerkazerne zijn evenwijdig (rood) aan de as van het lint, met uitzondering van de driekapper (geel), die verdraait zichzelf i.v.m. de inpassing van de bestaande bebouwing. Daarnaast is kenmerkend voor het lint het gevarieerde beeld van verspringende rooilijnen. Ten aanzien van het hofgebouw is de rooilijn aan de lange zijde evenwijdig aan de as van de weg en kan deze verspringend worden vormgegeven.



ORIËNTATIE EN ACCENTEN

Het appartementenblok is zuidoost georiënteerd weggijkend van de begraafplaats. De brandweerkazerne is gericht op het lint. De hofwoningen zijn dubbel georiënteerd, met een duidelijke voorkant aan de straatzijde en de binnenzijde is georiënteerd op het groen in het hof en moet worden behandeld als voorgevel. De bebouwing aan de Bovenkerkseweg is georiënteerd op het lint. Kopgevels gelegen aan de openbare ruimte worden verbijzonderd met gevelopeningen mede ten behoeve van sociale controle.

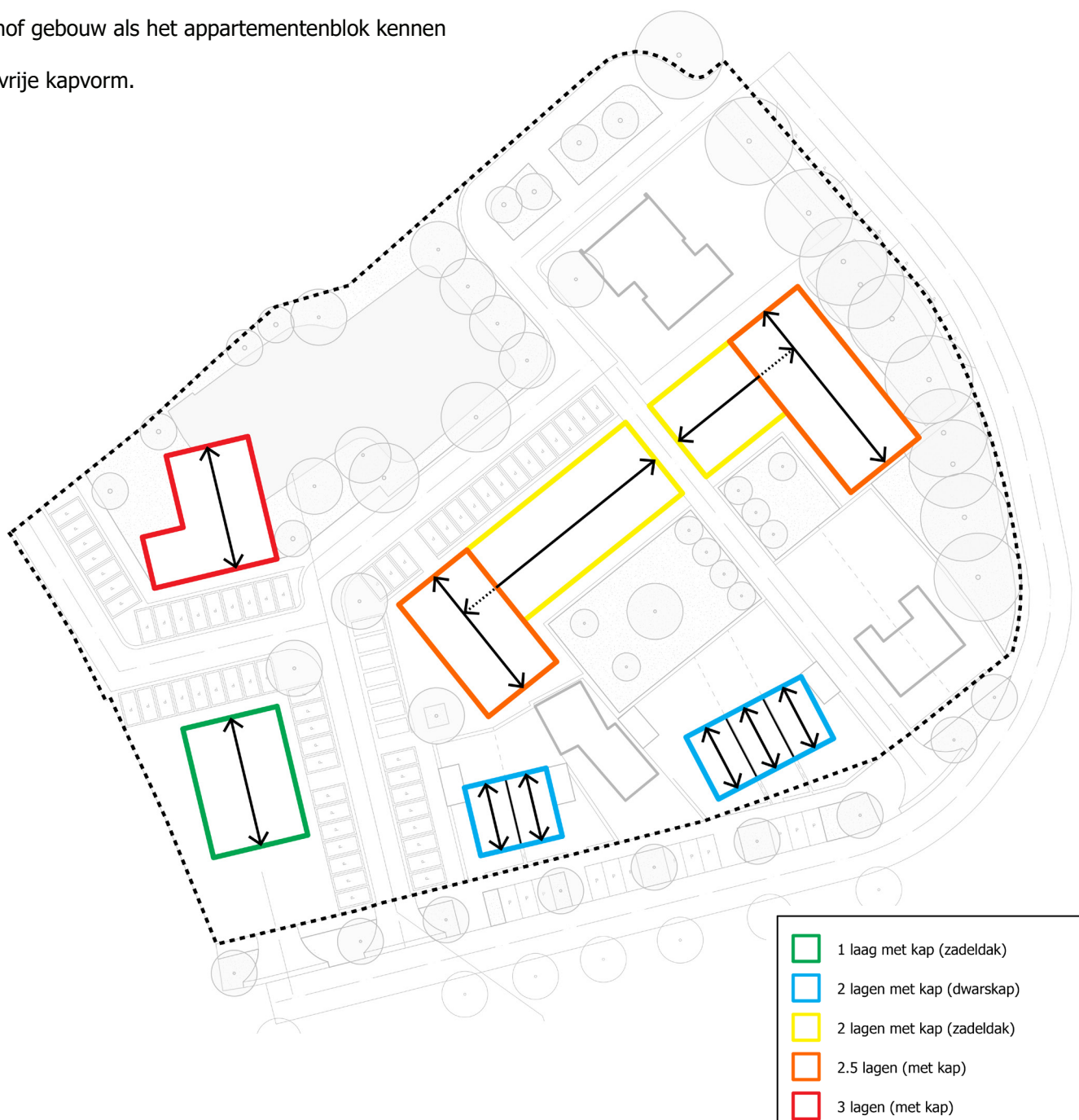


-  Functionele voorzijde
-  Gevel oriëntatie voorzijde
-  Bestaande bebouwing

b. Hoofdvorm

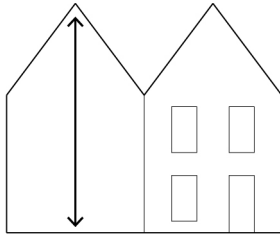
BOUWHOOGTE, VORM + RICHTING KAP

De eerste lijn bebouwing gelegen aan het lint is twee lagen met een steile dwarskap. De kap in langs richting maakt dat het gebouw zichzelf steviger presenteert aan het lint en biedt tegelijkertijd een mooi tegengewicht aan het hof gebouw. De tweede lijn bebouwing is twee lagen met kap en de derde lijn laat bebouwing toe tot drie lagen met een kap. Zowel het hof gebouw als het appartementenblok kennen een vrije kapvorm.



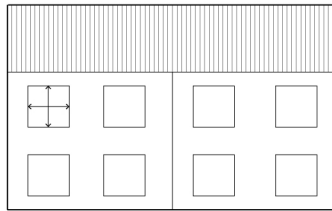
c. Gevelaanzichten

GEVELGELEDING, GEVELOPBOUW



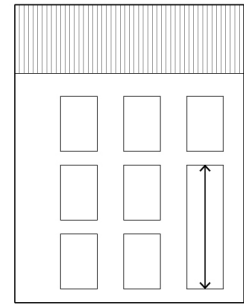
Twee (drie) -Kapper

- Verticale geleding
- Rechthoekige raamopeningen
- Kleinschalig dorps
- Tuitgevels



Hofgebouw

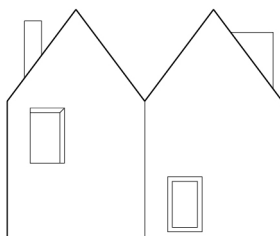
- Ontbreken van een sterke verticale of horizontale geleding.
- Klassieke gevelverdeling niet toegestaan



Appartementenblok

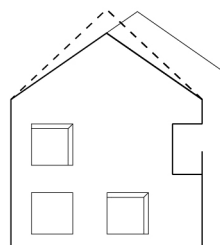
- Verticale geleding
- Rechthoekige raamopeningen
- Variatie in gevelopeningen

PLASTICITEIT



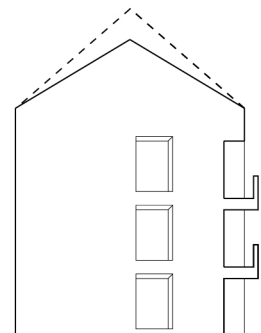
Twee (drie) -Kapper

- Diepe negge
- Dakkapellen
- Schoorstenen
- Kadreren van gevelopeningen
- Min. hellingshoek kap 38 graden



Hofgebouw

- Minimaal een verspringing (0.5m) in de gevelrooilijn in elk van de twee afzonderlijke bouwblokken die samen het hof vormen
- Diepe negge
- Loggias



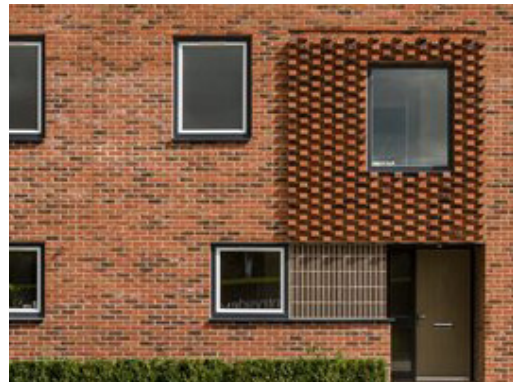
Appartementenblok

- Diepe negge
- Gallerij en balkons onderdeel van het hoofdbouwvolume.

d. Materialisatie en detaillering

MATERIAALKEUZE, KLEURSTELLING, DETAILLERING

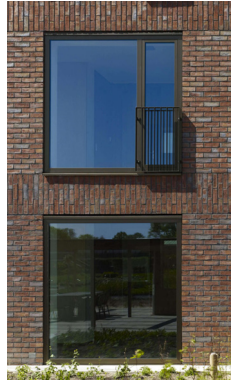
Elk gebouwtypologie kent zijn eigen gevelkleur. Gevels worden opgetrokken uit natuurlijke en duurzame materialen, bij voorkeur baksteen. Ramen, kozijnen en deuren zijn van hout (of ander materiaal met vergelijkbare duurzame kwaliteit en uitstraling). Voor alle gebouwen geldt dat ter verbijzondering van de gevel ambachtelijke metselwerkverbanden en omlijstingen worden toegepast.



HOFWONINGEN



- Twee lagen met een kap
- Formele gevelopbouw



- Grote raamopeningen
- transparante gevel

BRANDWEERKAZERNE



TWEE-ONDER-EEN-KAP



- Dwarskappen
- Verbijzonderingen metselwerk



- Markeren van gevelopeningen



- Schoorstenen
- Dakkappen

APPARTEMENTENBLOK



- Opening in gebouw
- creëert groot venster



- Verticale gevel openingen
- Balkons



- Verticale gevel openingen
- Balkons

e. Openbare ruimte

Het is de ambitie om de openbare ruimte een ontspannen en informeel dorpskarakter te geven. Het openbaar gebied bestaat uit (gebakken) klinker, grastegels of half-verharding. Het toepassen van deze materialen zorgt ervoor dat bij hevige regenval, het water direct in de grond opgenomen kan worden. In de openbare ruimte staat 'ontmoeting voor jong en oud' centraal. Hiervoor zijn een tweetal plekken te duiden, de centrale waterpartij en de groene hof. Rondom de waterpartij is de inrichting geïnspireerd op

het natuurlijke polderlandschap. Dus geen aangeharkte en kort gemaaide perken, maar wel knotwilgen, wilde grassen en natuurlijke inrichtingselementen. Het groene hof wordt gekenmerkt door een meer ge-cultiveerde inrichting. Het is een binnentuin die bijvoorbeeld kan worden ingericht met verharde klinker paden, gras en met haagjes omzoomde bloemperken. Alle bestaande beplanting/bomen worden daar waar mogelijk behouden en ingepast in de openbare ruimte.



WATERPARTIJ



- Weelderig groene oevers



- Extensief onderhoud

HOF



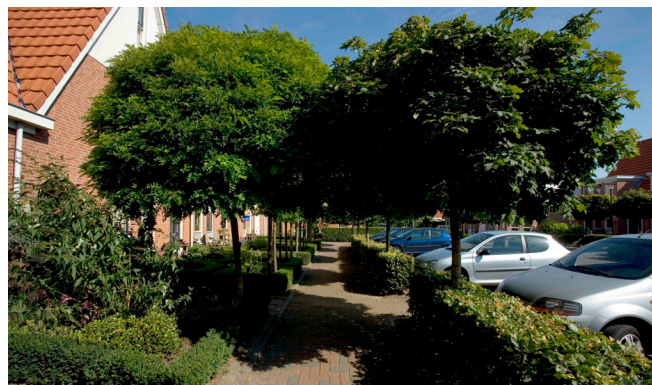
- Collectief gebruik en gecultiveerde sfeer



- Kleine privé buitenruimte



- Leilinden als begeleiding van de Hoflaan

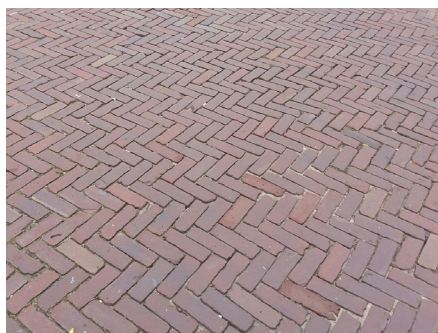


- Parkeren in het groen

VERHARDING



- Graskeien met groene voeg t.p.v. parkeerplaatsen



- Betonklinker, dikformaat

ERFSCHIEDING



- Beukhaag

ERFSCHIEDINGEN

Erfscheidingsen van de kavels gelegen aan het lint zijn aan de voorzijde niet hoger zijn dan 1 meter. Overige erfscheidingsen max 2 meter. Deze erfscheidingsen grenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd als groene hagen of begroeid hekwerk. T.a.v. het hof gebouw en het appartementencomplex is de erfscheidings de gebouwde overgang.

