



BEELDKWALITEITSPLAN
BINNENGEBIED NOORD
OUD-BEIJERLAND

COLOFON

Project: Binnengebied Noord te Oud-Beijerland
Onderdeel: Beeldkwaliteitsplan

Projectnummer: 2984
Datum: 11 december 2019

Auteur: RoosRos Architecten

Bezoekadres:
L.J. Costerstraat 2
3261 LH Oud-Beijerland

Postadres:
Postbus 1631
3260 BC Oud-Beijerland

[t] 0186 691580
[w] www.roosros.nl

Samenstelling: ir. H.J. (Henri) Zwerus Directeur | Architect
ir. M.E. (Lizzy) van den Berg Architect

Opdrachtgever: F.D.A. Hollaar
Bijl 5
3262 JA Oud-Beijerland

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

Huige situatie

Binnengebied
Bouwblok

Stedenbouwkundige kaders

Plattegrond
Profiel

Architectuur kavel 1

Impressie
Situering
Massa en vorm
Gevelkarakteristiek
Detaillering, kleur en materiaal

Architectuur kavel 2 en 3

Impressie
Situering
Massa en vorm
Gevelkarakteristiek
Detaillering, kleur en materiaal

Buitenruimte

Parkeren
Toegangspad
Erfafscheiding



INLEIDING

Dit is het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkellocatie Binnengebied Noord aan de Julianstraat in Oud-Beijerland. Het beeldkwaliteitsplan is een inspiratiebron dat de basis vormt voor een dialoog over de uitwerking.

De ontwikkellocatie ligt verscholen in het binnengebied van een bouwblok. Het gemengde bouwblok bestaat uit woningen, winkels en bedrijfspanden uit verschillende bouwperiodes met verschillende stijkenmerken, van oude authentieke dorpsgevels tot nieuwe moderne architectuur. De locatie is zowel bereikbaar vanaf de Oost-Voorstraat als de Julianstraat. Met het oog op hulpdiensten heeft de ontsluitingsweg richting de Julianstraat de voorkeur wat betreft autoverkeer.

Het is de wens om de ontwikkellocatie op te splitsen in twee of drie kavels met elk een woning. In dit beeldkwaliteitsplan wordt de huidige context beschreven. Daarnaast wordt per kavel de gewenste beeldkwaliteit in beeld gebracht.

Dit beeldkwaliteitsplan doet concrete aanbevelingen die in de planuitwerking kunnen worden aangepast (voortschrijdend inzicht). De toetsing en aanpassing komt tot stand in dialoog met de gemeente.



Ontsluiting vanaf de Oost-Voorstraat



Ontsluiting vanaf de Julianstraat



HUIDIGE SITUATIE

BINNENGEBIED

Het huidige terrein is een omgeploegd en opnieuw ingezaaid weiland met een stal en een schuur ontsloten vanaf de Oost-Voorstraat. Langs de Oost-Voorstraat staan voornamelijk woningen. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan diverse bedrijfspanden; Schipper Auto's, Wibra en George Tweewielers. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan een weiland met stallen/schuurtjes.

De noordoosthoek van het plangebied sluit aan op een parkeerom aan de Julianastraat. De toekomstige ontsluiting zal plaatsvinden via deze parkeerom.

De huidige stal met houten overkapping zal wegens zijn slechte bouwkundige staat gesloopt worden. De nieuw te bouwen woning op kavel 1 zal geïnspireerd zijn op de huidige stal.

De lange schuur aan de zuidzijde van het plangebied zal gesloopt worden en plaats maken voor één of twee woningen, te maken in één nieuw bouwvolume, op kavel 2.

Het gestippelde kavel valt buiten de scope, maar is eveneens in eigendom. Hier is recent een nieuwe woning gerealiseerd aan de Oost-Voorstraat.



Zicht richting oost, met de stenen schuur in de rug.



Stenen stal met houten overkapping.



Zicht richting west, met de omheining in de rug.



Zicht richting noord, vanaf oostelijke plangrens.



Zicht richting zuid, vanaf oostelijke plangrens



Zicht richting zuid.





HUDIGE SITUATIE

BOUWBLOK

Het bouwblok bestaat uit een groot aantal architectuurstijlen. De oudere panden kenmerken zich door zadeldaken met een kopgevel aan de straatzijde. Aan de Prins Bernhardstraat staan voornamelijk rijwoningen, terwijl het overige bouwblok veelal een pandgewijze verkaveling kent. De nieuwere panden wijken af van de dorpse typologie, in detaillering of in proportie.

Terugkomende kenmerken van het bouwblok zijn het gebruik van baksteen, al dan niet gekeimd, en dakpannen. De hoogte van de panden varieërd tussen één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap.

De binnenzijde van het bouwblok heeft een agrarische oorsprong. De bebouwing is in archetype gerelateerd aan agrarische functies. Afwijkend aan de buitenzijde van het bouwblok vindt men hier voornamelijk bijgebouwen.



Hoek Prins Bernhardstraat - Julianastraat



Julianastraat - George Tweewielers



Julianastraat - ter hoogte van parkeerom



Julianastraat - Wibra



Hoek Julianastraat - Oost-Voorstraat



Hoek Oost-Voorstraat - Julianastraat



Oost-Voorstraat



Steegje aan Oost-Voorstraat



Nieuwbouw Oost-Voorstraat



Oostvoorstraat - ter hoogte van ontsluitingsweg plangebied



Oostvoorstraat



Steenenstraat - ter hoogte van zuidelijke buur



Hoek Steenstraat - Prins Bernhardstraat



Prins Bernhardstraat

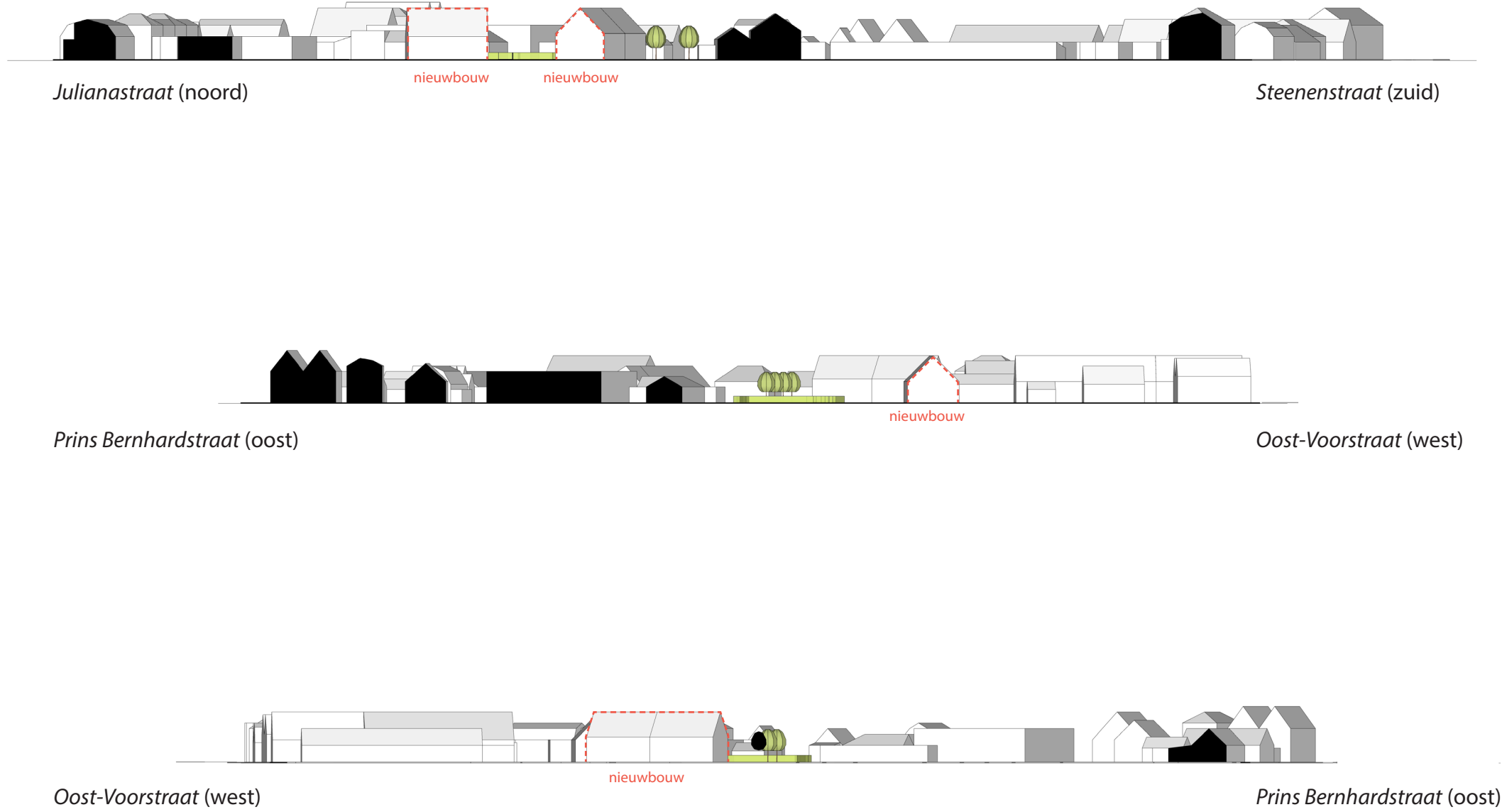


Prins Bernhardstraat

STEDENBOUWKUNDIGE KADERS



- LEGENDA
- hoofdontsluiting
 - beoogde kavelgrens
 - omtrek voormalige bebouwing
 - ontsluiting per fiets/te voet
 - onbebouwde zone
 - bouwvlak nieuwbouw
 - maximale nokhoogte
maximale goothoogte
 - per kavel 3 parkeerplaatsen
in gemeenschappelijke parkeerkoffer





ARCHITECTUUR KAVEL 1

SITUERING

De nieuwe woning heeft een noord-zuid oriëntatie, loodrecht op het pad aansluitend op de Oost-Voorstraat, conform de huidige stal. De woning is zo gepositioneerd dat er een zone van ca. 8 meter vrij gehouden wordt aan de westzijde voor het voorerf.

MASSA EN VORM

Het volume is maximaal 10 meter breed en 14 meter lang. Qua hoogte en verhouding is de massa duidelijk afleesbaar als stal met een nokhoogte van maximaal 4,0 meter en een goothoogte van maximaal 9,0 meter. Deze maatvoering komt bij benadering overeen met de huidige stal.

Het stalvolume dient eenduidig afleesbaar te zijn. Insnedes in de massa zijn denkbaar, evenals het toevoegen van een luifel, veranda of aanbouw over de lengterichting. Dakkapellen en optoppingen zijn uitgesloten.

GEVELKARAKTERISTIEK

Het volume heeft een zadeldak en vertoont een eigentijdse interpretering van historische stijlenmerken behorend bij een stal waaronder getoogde gevelopeningen, staldeuren en -ramen, luiken, rollagen en muurankers. Grotere gevelopening zijn gericht op het eigen kavel. De zuid- en westgevel hebben een meer gesloten karakter. Ingetogen in verschijningsvorm.

DETAILLERING, KLEUR EN MATERIAAL

Natuurlijk materiaalgebruik met ambachtelijke details.



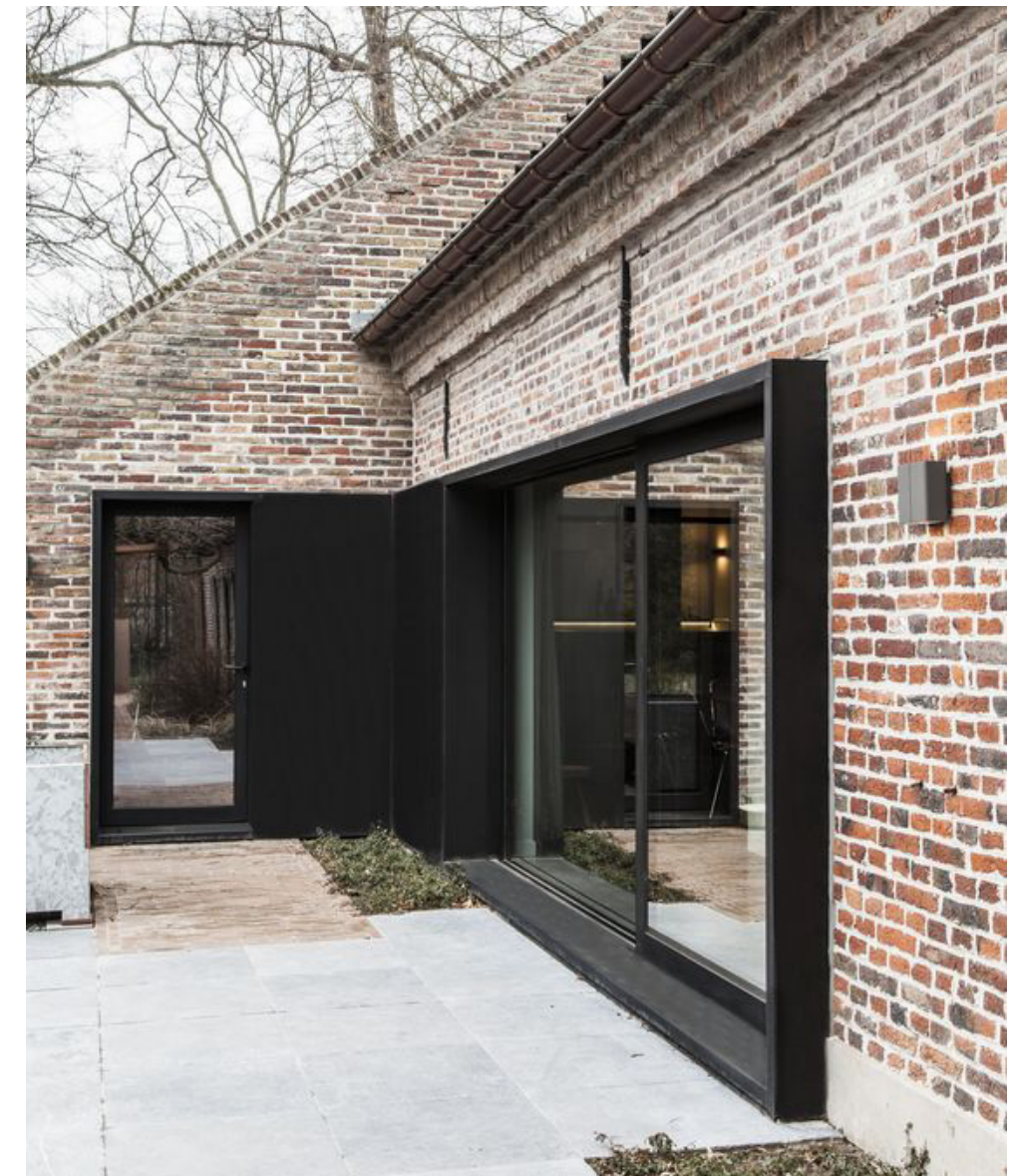
Noordwestzijde bestaande schuur (inspiratie)



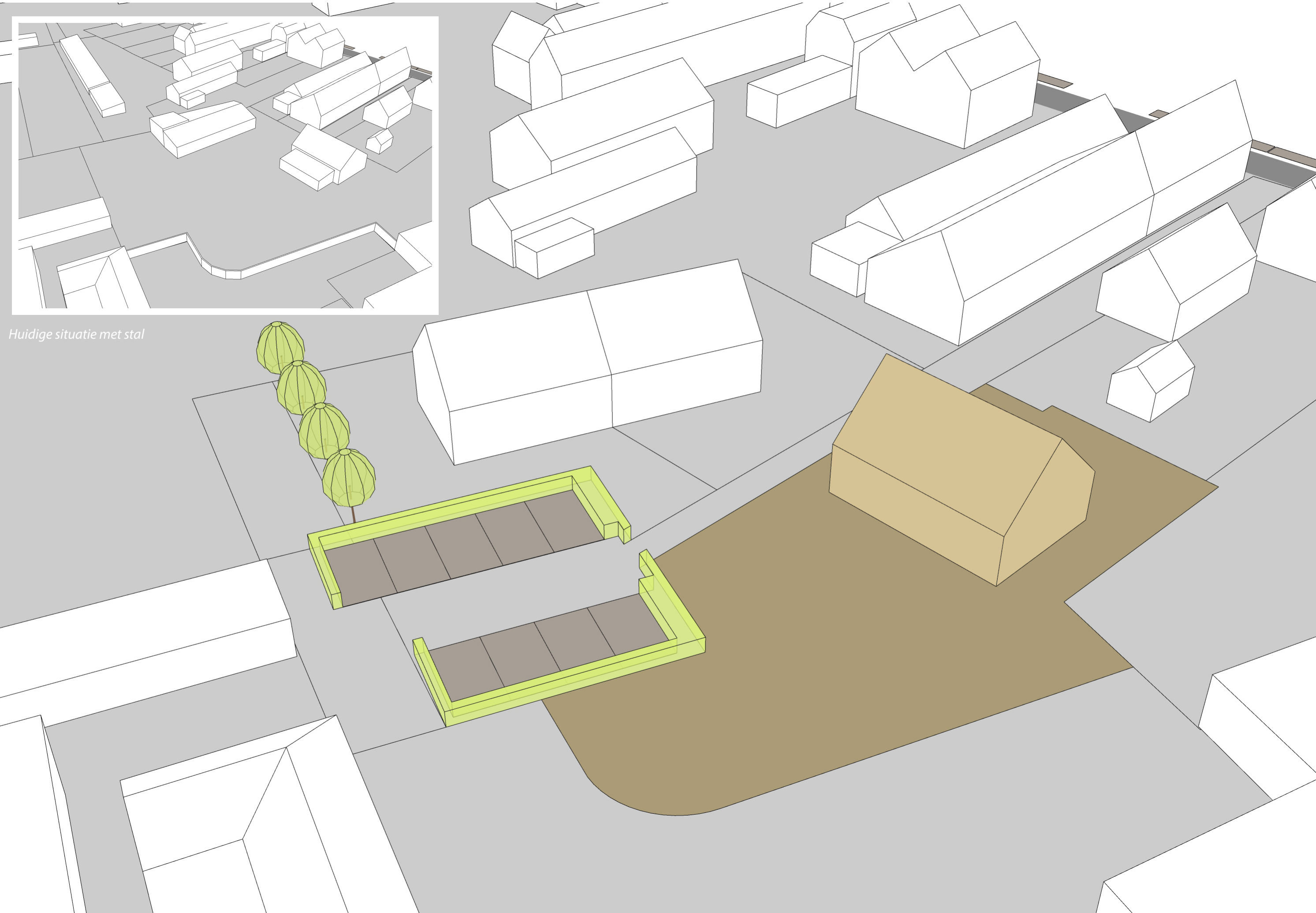
Staldeuropeningen voorzien van moderne kozijnen



Natuurlijke materialen en ambachtelijke details.



Grote gevelopeningen.



Huidige situatie met stal



ARCHITECTUUR KAVEL 2 EN 3

SITUERING

De nieuwe woningen zullen parallel aan de zuidelijke kavelgrens gepositioneerd zijn met een afstand van 7 meter ten behoeve van een zuidgeoriënteerde buitenruimte.

MASSA EN VORM

Het volume heeft een maximale breedte van 9 meter en maximale lengte van 24 meter. Het is mogelijk de kavels samen te voegen en de massa op te knippen in een woning en een bijgebouw, maar het volume moet visueel één geheel vormen. Qua hoogte en verhouding sluit de massa aan op de omliggende bebouwing met een nokhoogte van 9,0 meter en een goothoogte van 4,5 meter.

GEVELKARAKTERISTIEK

Bij voorkeur een monoliete vormgeving waarvan de lengte benadrukt wordt met een zadeldak. Grotere gevelopening zijn gericht op het eigen kavel. De zuid- en westgevel hebben een meer gesloten karakter. Ingetogen in verschijningsvorm.

DETAILLERING, KLEUR EN MATERIAAL

Natuurlijk materiaalgebruik met een eigentijdse detaillering.



Visueel één volume



Geïntegreerd met het (tuin)landschap



Natuurlijke materialen



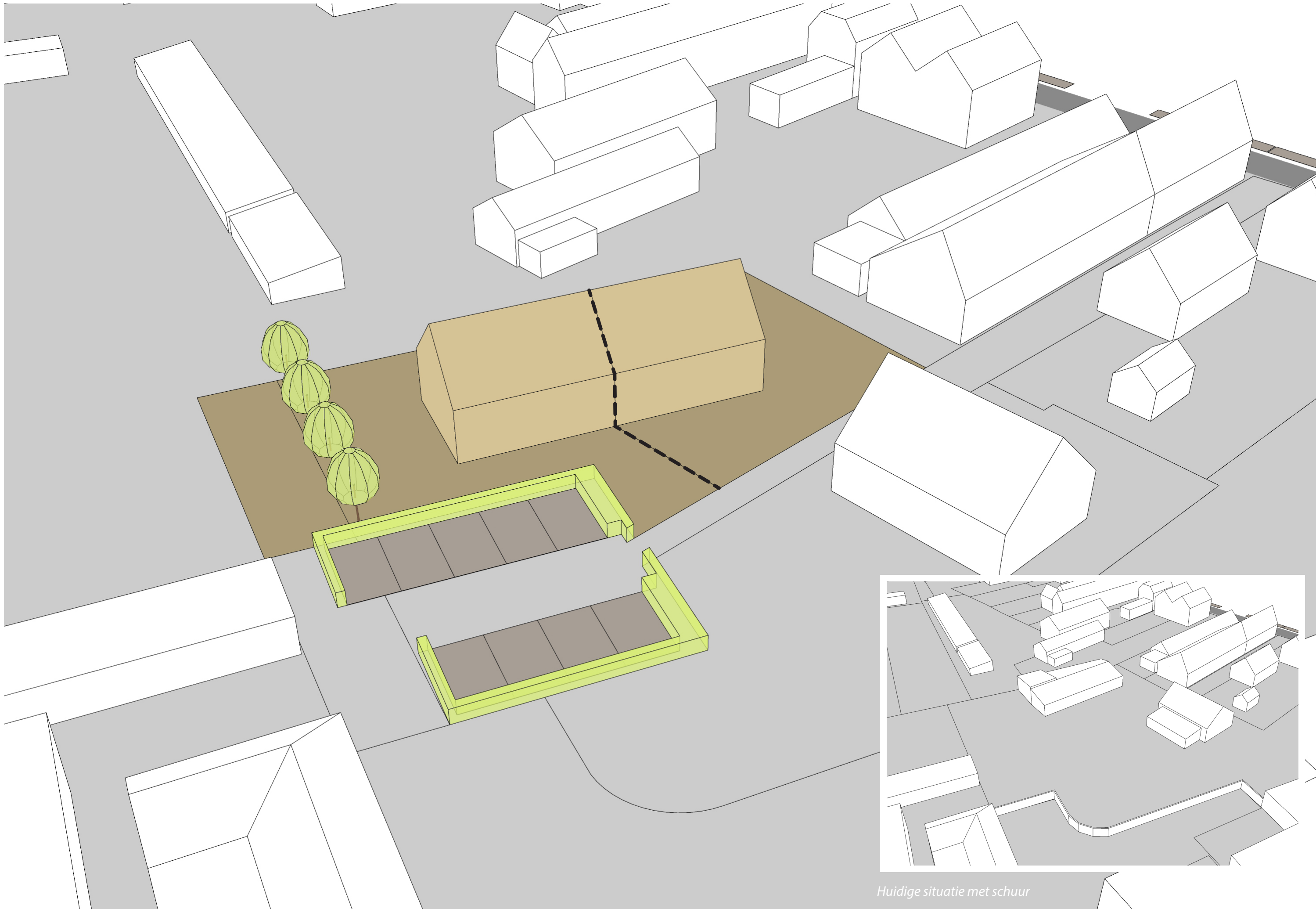
Oriëntatie op het eigen kavel



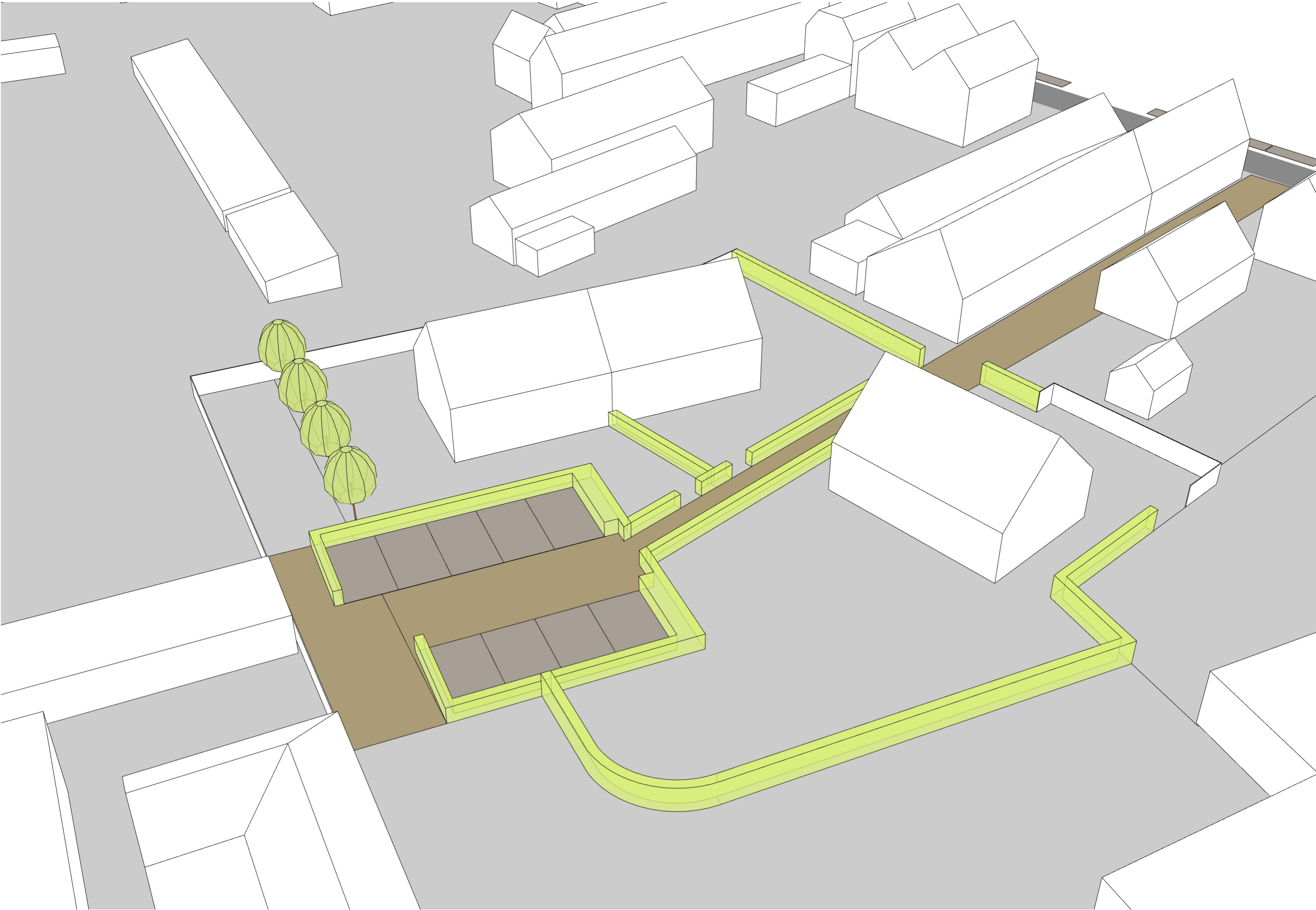
Natuurlijke materialen



Natuurlijke materialen



Huidige situatie met schuur



BUITENRUIMTE

PARKEREN

De parkeerplaatsen worden bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding. Het parkeerhof wordt omsloten door een haag, bestaande uit inheemse soorten, van maximaal 1,2 meter.

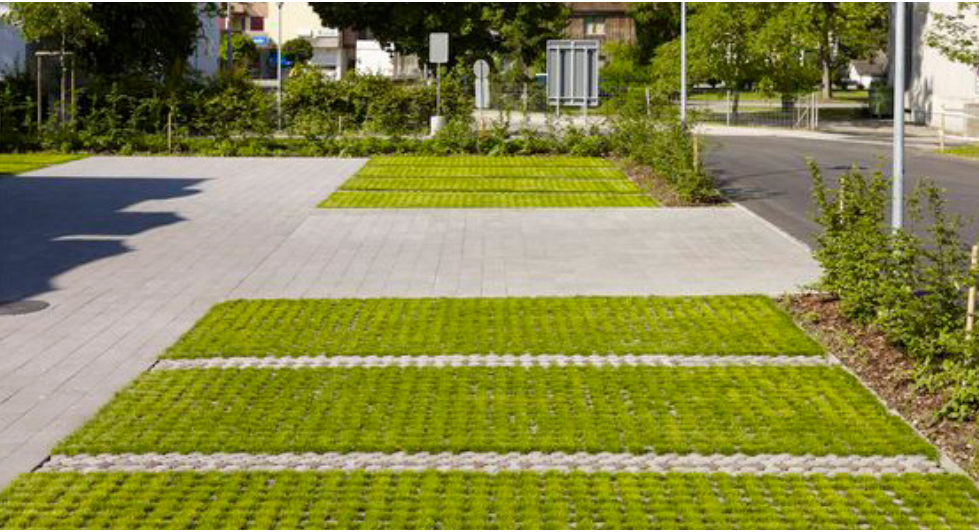
TOEGANGSPAD

De doorsteek vanaf de Oost-Voorstraat zal doorgetrokken worden tot aan het parkeerhof en dienst doen als toegangspad naar de woningen. Het pad zal zonder poort uitgevoerd worden. Door het gebruik van bestrating, anders dan de openbare weg, (bijvoorbeeld grind) kan het zich qua karakter onderscheiden als privaat domein.

ERFAFSCEIDING

Een erfafscheiding grenzend aan het toegangspad bestaat uit een haag van maximaal 1,2 meter van een inheems soort. In de haag mag een poort in de vorm van een sierhekwerk opgenomen worden.

Voor de overige erfafscheidingen geldt een maximum hoogte van 1,8 meter. Bij voorkeur uitgevoerd als haag van een inheemse soort.



Parkeerhof



Parkeren in het groen



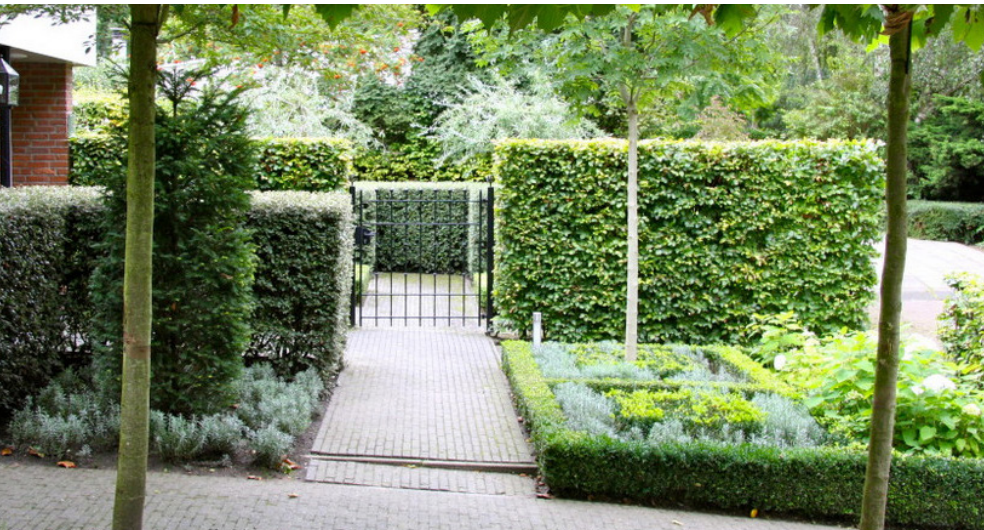
Halfverharding



Onderscheidend toegangspad



Inheemse haag als erfafscheiding



Poort