

BEELDKWALITEITSPLAN
STRIJENSEDIJK 22 | DR. BOSSERSTRAAT 11
'S-GRAVENDEEL



BEELDKWALITEITSPLAN
STRIJENSEDIJK 22 - DR. BOSSERSTRAAT 11
‘S-GRAVENDEEL

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Nota ruimtelijke kwaliteit	5
3. Strijensedijk.....	7
architectuur	
openbare ruimte	
duurzaamheid	
4. Concordia	10
architectuur	
openbare ruimte	
duurzaamheid	

Dit beeldkwaliteitsplan behoort bij het bestemmingsplan “bp Dr. Bossersstraat 11
en Strijensedijk 22 s-Gravendeel”
09-11-2023



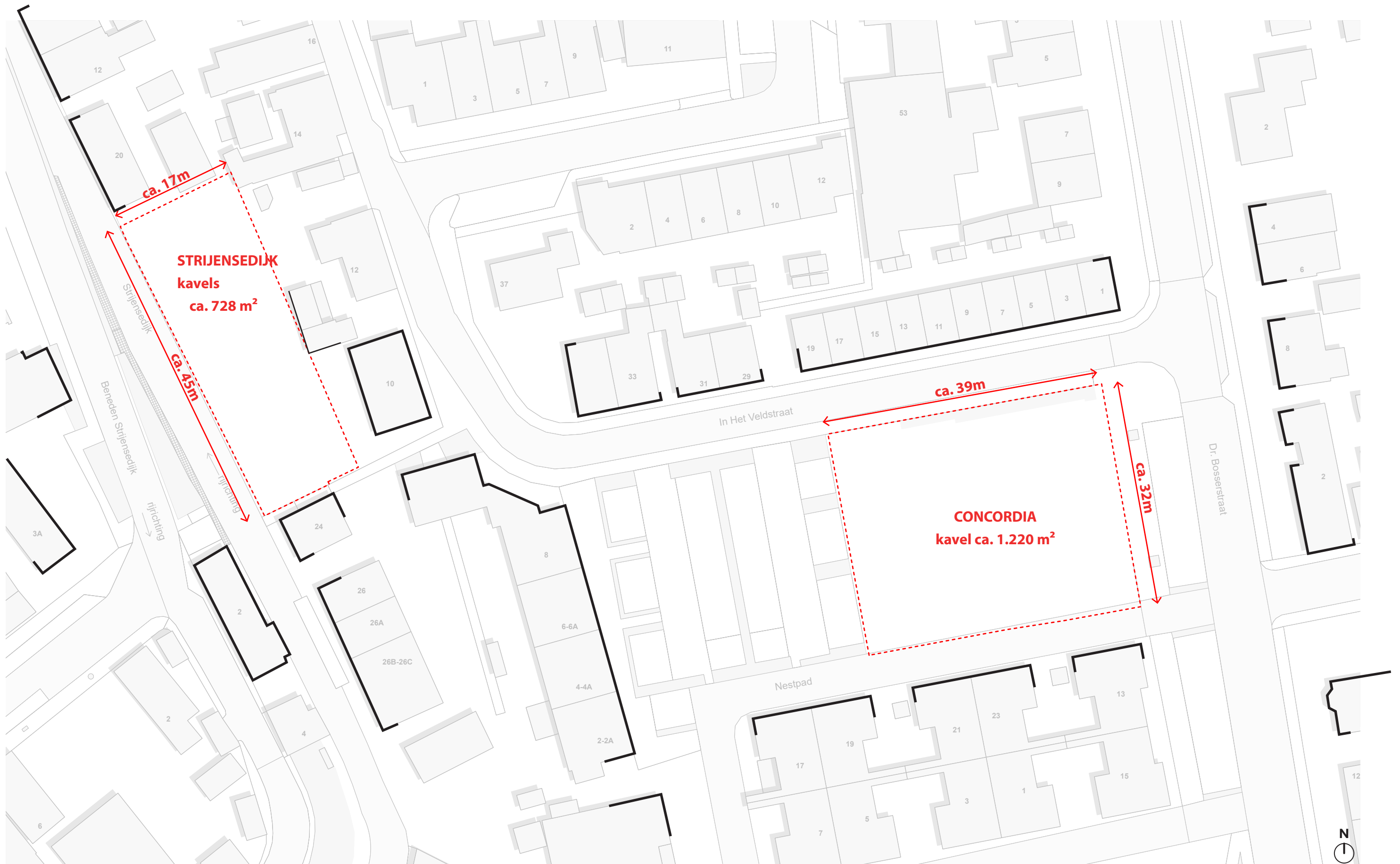
1. INLEIDING

Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van de locaties Strijensedijk 22 (hierna: Strijensedijk) en Dr. Bosserstraat 11 (hierna: Concordia) in 's-Gravendeel. Het voorliggende beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het bestemmingsplan "Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 s-Gravendeel".

De beide planlocaties worden, door elkaars nabijheid en eigendomspositie, in gezamenlijkheid ontwikkeld en zijn in termen van woon- en parkeerprogramma met elkaar verweven. Het beoogde programma bestaat in totaliteit uit 31 wooneenheden. Daarvan worden er 11 gerealiseerd aan de Strijensedijk in de vorm van 3 grondgebonden (starters)woningen en 8 sociale huurappartementen, en 20 sociale huurappartementen op locatie Concordia. Elke locatie kent zijn eigen specifieke karakter, waar in dit beeldkwaliteitsplan verder op zal worden ingegaan.

Dit beeldkwaliteitsplan ziet toe op 3 thema's; 1) de vormgeving van de nieuwe bebouwing in maat, schaal en architectonische verschijningsvorm, 2) de inrichting van de openbare ruimte met extra aandacht voor overgangen openbaar-privé en parkeren en 3) duurzaamheid: biodiversiteit en klimaatadaptief en energieneutraal bouwen.

Het plan dient als toetsingskader voor de welstand en geeft opdrachtgevers, ontwerpers, bewoners en bouwers vooraf informatie waaraan de (inrichtings) plannen dienen te voldoen. Voor zover relevant voor de beeldkwaliteit zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, opdat de gewenste uistraling naar de toekomst toe wordt gewaarborgd.



2. NOTA RUIMTELIJKE KWALITEIT

In Oktober 2020 heeft de gemeente Hoeksche Waard een nota Ruimtelijke Kwaliteit uitgebracht. Deze nota is een samenvoeging van de bestaande nota's van de vijf voormalige gemeenten. Met de nota Ruimtelijke Kwaliteit wordt het eenvoudiger en betrouwbaarder om op te zoeken welke criteria voor het uiterlijk van een bouwwerk op een bepaalde locatie in de gemeente Hoeksche Waard gelden.

Het centrum van 's-Gravendeel wordt gekenmerkt als voorstraatdorp. De nota Ruimtelijke Kwaliteit beschrijft deze gebiedstypering als volgt:

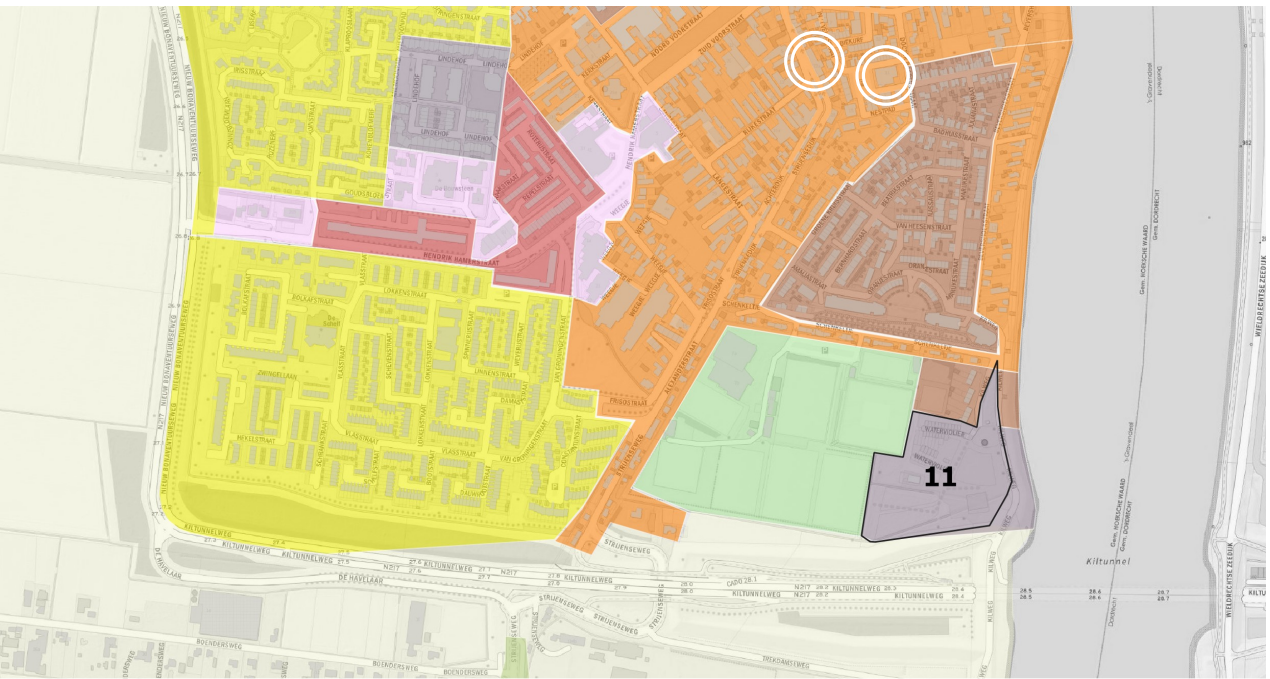
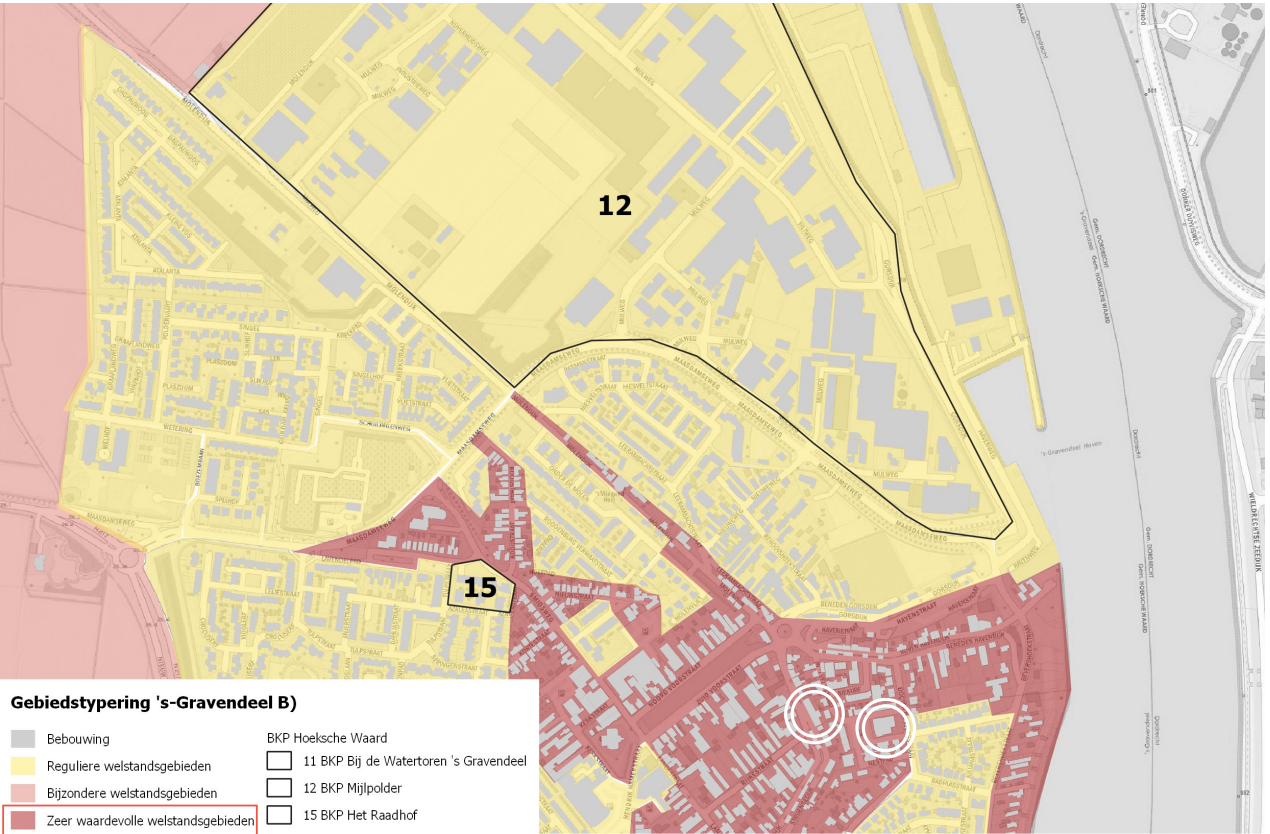
Voorstraatdorpen worden gekenmerkt door een historisch centrum met een orthogonale verkavelingstructuur van rechte straten en bebouwing die strak in de rooilijn is gepositioneerd. De voorstraat werd meestal loodrecht op de ringdijk georiënteerd ter plaatse van de haven. Latere inpolderingen hebben ervoor gezorgd dat de dijk aan de oorspronkelijke buitendijkse kant bebouwd werd, terwijl aan de binnenzijde vaak slechts sprake was van benedendijkse bebouwing. Belangrijke gebouwen, zoals de kerk, werden vaak aan de voorstraat of één van de evenwijdige achterstraten gesitueerd. In de Hoeksche Waard zijn een aantal variaties ontstaan op het klassieke voorstraattyp, zoals een dubbele voorstraat, door de ligging van een binnenhaven. Een voorstraat-t structuur ontstaat als de dijkbebouwing de voornaamste bebouwing vormt in plaats van de voorstraat.

De ontwikkellocaties worden beoordeeld als 'zeer waardevol welstandgebied' en liggen net buiten de voorstraten van het centrum.

Concordia ligt op het randje van dit welstandsgebied, grenzend aan de gemengde dorpsuitbreidingen.

Strijensedijk ligt, zoals de naam al zegt, aan een dijklint dat de verschillende kernen met elkaar verbindt.

's-Gravendeel





VOORSTRAATDORPEN

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

Binnen de historische kern van een voorstraatdorp zijn er verscheidene bebouwingstypologieën te vinden, waaronder individuele bebouwing langs uitvalswegen, gesloten gevelwanden in de voorstraat, klassieke bebouwing bij de haven en dijkbebouwing langs de vroegere ringdijk. Deze ruimtelijke verscheidenheid dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Het detailleringniveau verschilt van pand tot pand evenals het kleurgebruik. Donker getint metselwerk met rode of antraciet gekleurde pannen is het meest gangbaar binnen de historische kern. De uitzondering hierop zijn de witgekalkte gevels waardoor op enkele plaatsen opvallende detailleringen aan het oog zijn onttrokken.

In beperkte mate is er sprake van aantasting van het originele gevelbeeld door het aanbrengen van winkelpuien, zonneschermen of reclames. Zeer verstorende bouwsels komen echter niet voor.

Beoordelingsniveau

Beoordelingsniveau Vanwege de zeer hoge cultuurhistorische kwaliteiten, behoren de historische dorpskernen van Oud-Beijerland, Goudswaard en 's-Gravendeel tot de gebieden die beoordeeld worden als zeer waardevol. Het voorstraatdorp Numansdorp is door het beeldbepalende stratenpatroon en het gedifferentieerde bebouwingbeeld met cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangewezen als gebied dat beoordeeld wordt als zeer waardevol.

Nieuw-Beijerland en Piershil behoren tot de gebieden die beoordeeld worden als bijzonder.

Aandachtspunten voor toezicht op het uiterlijk van bouwwerken:

Cultuurhistorische herkenbaarheden

Diversiteit in gevelwanden

Positionering

Massa en maatvoering

Aandacht voor hoeksituaties

Gevelkenmerken en -opbouw

Detaillering van gevel en dakvlak

Materialen en kleuren

Samenhang van toevoegingen aan, op en bij hoofdgebouw

Reclame-uitingen

Criteria voor het uiterlijk van bouwwerken

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De criteria voor het uiterlijk van bouwwerken dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebepaling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Uitgangspunt

Behoud van het karakteristieke bebouwingsbeeld binnen de historische kern met bijzondere aandacht voor het gevelbeeld van de vrijstaande en geschakelde lintbebouwing.

Plaatsing

- Bij (vervangende) nieuwbouw behouden van bestaande verkavelingspatroon van vrijstaande lintbebouwing en gesloten gevelwanden.
- Plaatsing in de voorgevellijn of binnen de uitersten van de belendingen.

Gevelkarakteristiek

- Aanwezige cultuurhistorische en monumentale architectuur van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving van panden.
- Behouden van verticale geleding van gevels en straatwanden.
- Interpreteren van oorspronkelijke vensterindeling en kozijnprofielen.
- Behouden van naar de straat gekeerde voorgevel.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde.
- Achter- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte behandelen als voorgevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- Behoud van gevels met aardkleurige baksteen of pleister/stucwerk in wit of een kleurnuance daarvan.
- Behoud van dakbedekking met rode of antraciet gekleurde keramische dakpannen.
- Uitsluiten van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.
- Interpreteren van de aanwezige cultuurhistorische ornamenten en decoraties.

(bron: nota Ruimtelijke Kwaliteit)

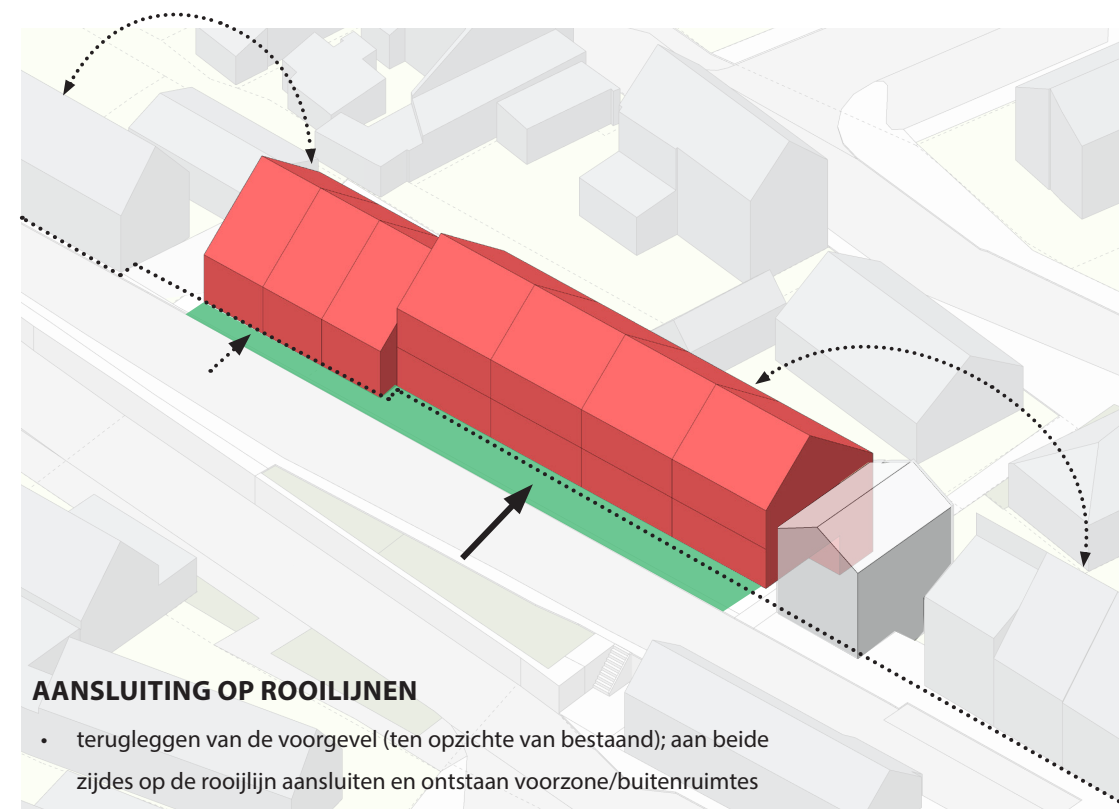
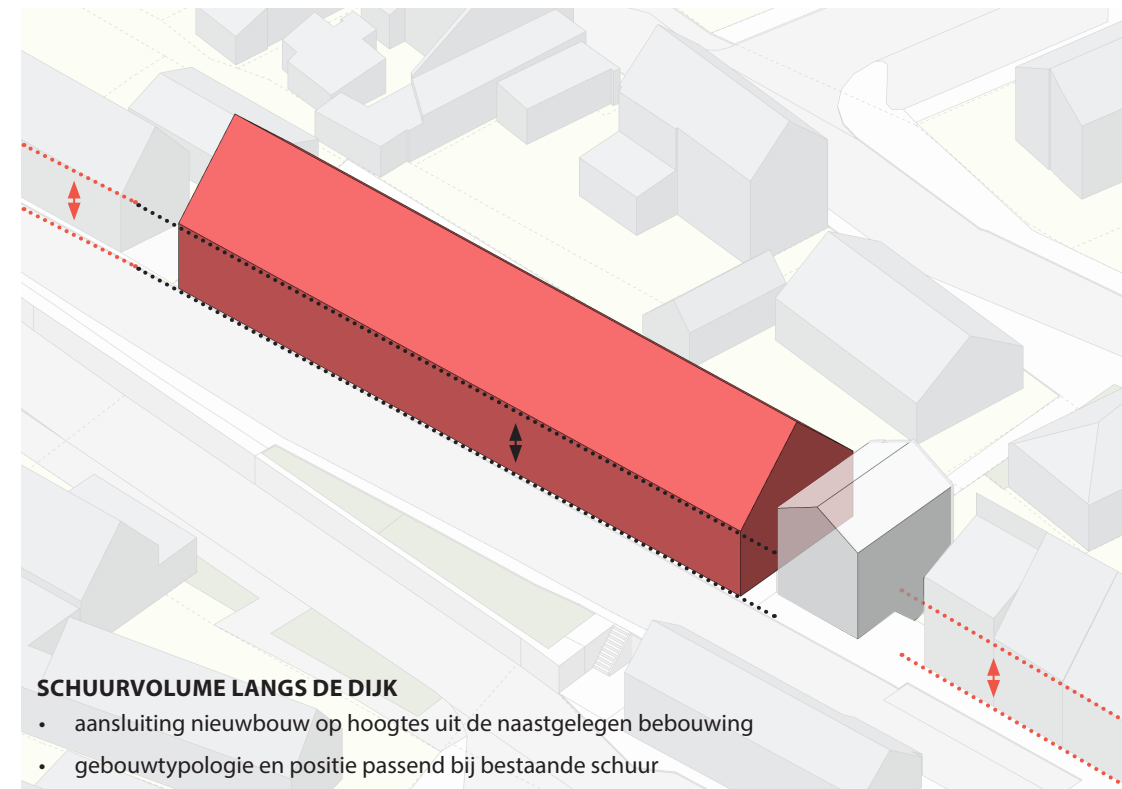
3. STRIJENSEDIJK

Beschrijving

De Strijensedijk vormt een van de secundaire waterkeringen van 's-Gravendeel. Langs de dijk is aan beide zijden gebouwd en vormt daarmee een doorgaand bebouwingslint tot in het centrum. De bestaande schuur met voorhuis (nrs. 22a/b) stamt uit 1905 en vormt door zijn hoge en lange afmetingen een karakteristiek en onderscheidend element binnen dit kleinschalige dijklint. Zowel de schuur als het voorhuis zijn gebouwd in de rooilijn, direct grenzend aan de weg. Er is geen sprake van een stoep langs de gevel. Langs de dijk komt het vaker voor dat de voorgevel direct aan de dijk staat, maar zijn er ook tal van situaties waarbij er sprake is van een kleine voortuin of (Delftse) stoep.

Architectuur: massa, vorm, maatvoering

De voorgenomen nieuwbouw behoudt de karakterstiek van de bestaande bebouwing: een voorhuis met een schuurvolume. In de schuur worden 4 beuken met beneden- en bovenappartementen voorzien en in het voorhuis 3 beuken met eengezinswoningen. Door een verspringing in de voorgevel sluit het plan aan op zowel de noordelijke als zuidelijke rooilijn en de verschillende volumes van schuur en voorhuis worden daardoor expliciet afleesbaar. Er ontstaan tegelijkertijd buitenruimtes aan de voorzijde van de appartementen. Bij de eengezinswoningen is ruimte voor een achtertuin op lager gelegen niveau. Middels een souterrain worden de tuinen vanuit de woning bereikbaar gemaakt. Alle buitenbergingen worden aan de achterzijde van de woningen en appartementen onder de achtergevel opgelost in het souterrain, waardoor bouwwerken aan de achterzijde voorkomen worden. De ruimte achter de schuur kan worden ingezet als geluidsluwe buitenruimte. Passend bij de lintbebouwing, worden beide daken met zadeldak uitgevoerd van gelijke helling. Het voorhuis met de goot op ca. 4m en de schuur op ca. 6,5 m aan de voorzijde. Bij de schuur wordt een a-symmetrische toegepast om de goothoogte aan de achterzijde te verlagen en zo beter aan de sluiten op de achterliggende bebouwing.



Architectuur: kleur- en materiaalgebruik

De tweedeling in volumes en woningtypes wordt ook in de architectuur tot uitdrukking gebracht. De drie woningen in het voorhuis worden als eenheid ontworpen en krijgen een uitstraling passend bij de bestaande bebouwing en passend in het dijklint met eigentijdse details. Dakkapellen om woonprogramma op de eerste verdieping in te passen worden mee ontworpen en vallen indezelfde kleurstellingen.

De schuur wordt als archetype duidelijk afleesbaar vanwege zijn vanzelfsprekende eenvoud. Een gemetseld basement met bergingen aan de achterzijde, vormt de plint van de schuur aan de voorzijde. Een lichte afwerking, zoals bijvoorbeeld houten bekleding, zorgt nog eens extra voor het contrast tussen voorhuis en schuur.

De kleurstelling van het geheel is rustig en in overwegend lichte aardse tinten. Voor de hellende daken wordt de voorkeur gegeven aan een donkere afwerking, zodat de nodige technische voorzieningen zoals PV panelen niet zo sterk afsteken tegen de achtergrond.

Vanuit de oriëntatie van het pand in het dijklint, bevinden de meeste gevelopeningen zich aan de voorzijde, zodat de inkijk naar de achterburen tot een minimum wordt beperkt.





Openbare ruimte / overgangen privé - openbaar

Zoals al in de locatiebeschrijving aangegeven, is er sprake van weinig openbare ruimte binnen de ontwikkeling aan de Strijensedijk. Het volledige kavel wordt als private ruimte behouden.

De Strijensedijk is eenrichtingsverkeer voor auto's. Fietzers mogen in twee richtingen over deze dijk, waarbij er precies voldoende maat aanwezig is voor informeel parkeren langs de zijkant van de rijbaan. Vanwege de beperkte afmetingen van de dijk zijn afscheidingen tussen de rijbaan en de buitenruimtes aan de voorzijde van de appartementen wel gewenst. In de omgeving is niet één duidelijke typologie van erfscheiding aanwezig. Wel komt een (informele) afscheiding met bloempotten of penanten met kettingen daartussen veel voor. In het plan worden de overgangen passend in de omgeving vormgegeven. Bijvoorbeeld als lage muurtjes en kleinschalige hekjes of poortjes. De erfscheiding wordt geheel op private grond geplaatst.

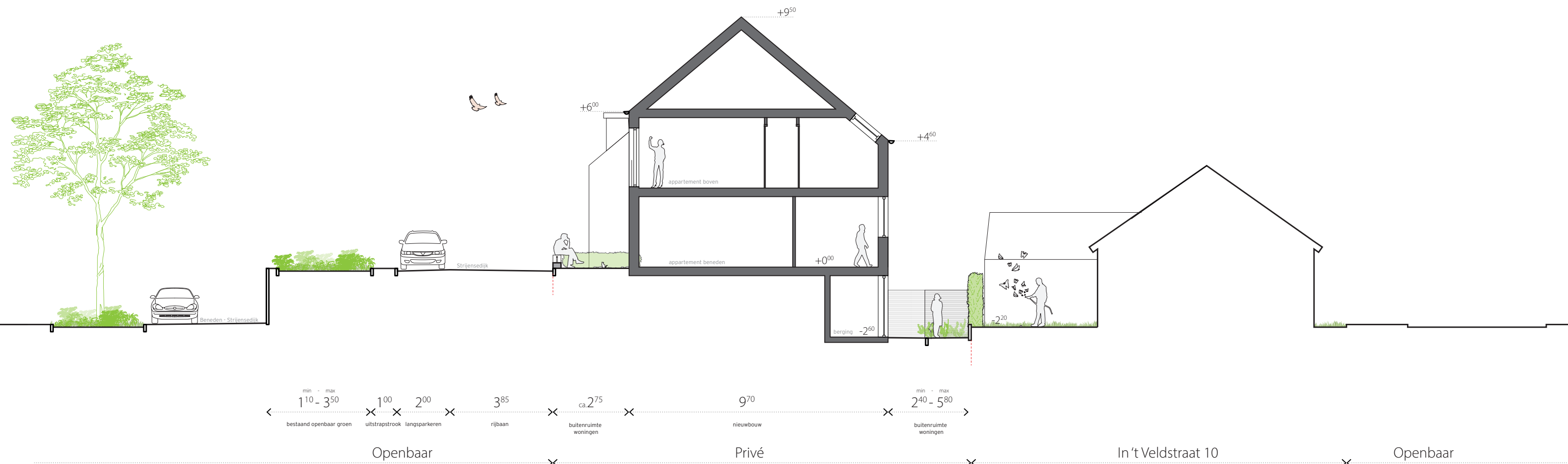
De achterzijde van het kavel ligt lager dan de naastgelegen achtertuinen van de In 't Veldstraat. Hier wordt middels keerwanden het hoogteverschil opgevangen. Op die keerwand kan de erfscheiding worden geplaatst.

Duurzaamheid

De verwarmingsinstallatie is gasloos, middels een warmtepomp zal energiezuinig worden gekoeld/verwarmd, mogelijk met gebruik van bodemwarmte of op basis van de ventilatielucht met warmteterugwinning. Kanalen en doorvoeren in het dakvlak worden zo veel mogelijk geluchsterd en waar mogelijk binnen een moderne 'schoorsteen' vormgegeven.

De appartementen voldoen aan de BENG normen. De positie van PV-panelen op het dakvlak wordt zorgvuldig mee-ontworpen.

Omdat er beperkte ruimte is voor groenstructuren, zal er aandacht zijn voor natuurinclusiviteit door integratie van nestkasten in de gevel, zodat de nieuwbouw ook plaats biedt voor bijvoorbeeld vleermuizen of gierzwaluwen.



3. CONCORDIA

Beschrijving

De locatie van het te slopen zalen- / partycentrum Concordia ligt ten oosten van de Strijensedijk in een van de eerste uitbreidingswijken van het dorp. Volgens de welstandsnota valt dit nog wel onder het “voorstraatdorp”, maar de overzijde van de dr. Bosserstraat ligt al in de “gemengde uitbreidingswijk”. Het kavel ligt ingesloten tussen het Nestpad aan de zuidzijde, Dr. Bosserstraat aan de oostkant en ten noorden de In 't Veldstraat. Aan de westkant ligt een openbaar parkeerterrein, welk middels groene hagen is omrand.

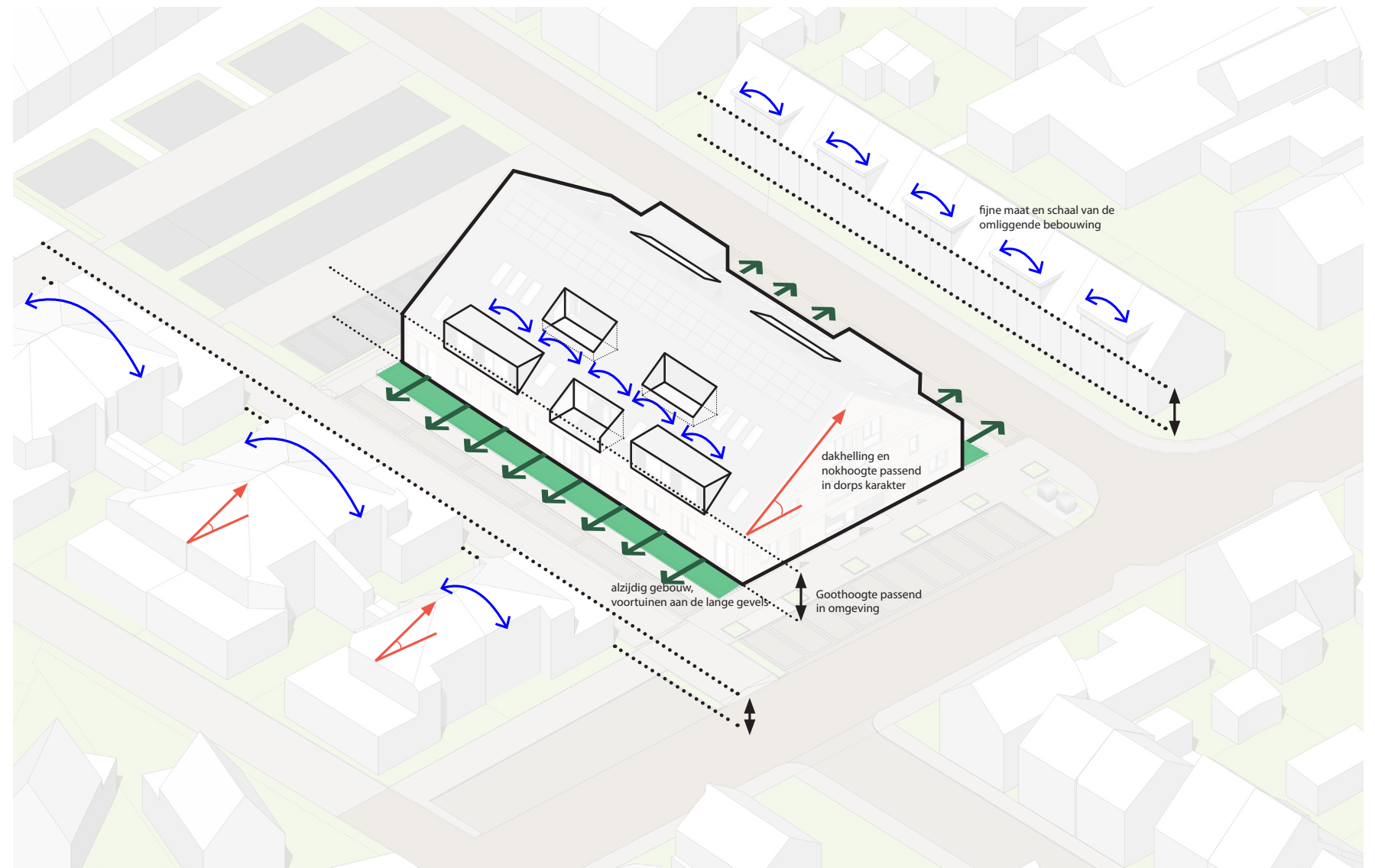
De nieuwbouw krijgt daarmee een alzijdig karakter: er is geen achterkant aanwezig. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied worden langspaarkeerplaatsen en trottoirs toegevoegd.

Architectuur: massa, vorm, maatvoering

Het appartementengebouw wordt door de lengte van het kavel tweezijdig opgezet rondom een binnengang met maximaal 20 appartementen over 3 bouwlagen. De entrees bevinden zich op de koppen van het gebouw, met de hoofdentree aan de Dr. Bosserstraat. Door de tweezijdige opzet en interne ontsluiting, kunnen de langsegevels volledig voor woonprogramma worden benut en gekoppeld aan de buitenruimte / tuin.

Het gebouw wordt als eenheid ontworpen, met een zadelpak die zich voegt in de omgeving door eenzelfde goothoogte en dakhelling als in de omgeving. De lengte van het dakvlak wordt door dakkapellen en loggia's opgeknijpt, waardoor deze beter passend is binnen de korrel van de omgeving.

Loggia's worden vormgegeven binnen het volume, waardoor balustrades en privacy schermen niet uitsteken buiten de gevel- of daklijn.



Architectuur: kleur- en materiaalgebruik

De planlocatie kent zijn oorsprong rond de jaren 50-60 van de vorige eeuw. Met name aan de oostkant van de dr. Bosserstraat staan nog vrijstaande woningen uit die periode, met rode baksteen en overwegend rode dakpannen. Latere bebouwing, zoals de bouw van zalencentrum Concordia en geschakelde woningen aan het Nestpad, laten een modernere bouwstijl zien met lichtere (gele) baksteen, donkere gevelaccenten en daken bedekt met donkere dakpan. Met de nieuwbouw van het woongebouw wordt hierop doorgeborduurd: een gevel van licht metselwerk, met accenten in type metselwerkverband en houten invullingen. Het dakvlak wordt gedekt met donkere pan, waarbinnen de dakvensters t.b.v. daglicht op de verdiepingen worden uitgelijnd met de dakkapellen en loggia's. De dakkapellen worden geplaatst in de gevellijn en doorbreken bij voorkeur de gootlijn, zodat de gebouwlengte optisch verder opgedeeld wordt. Het dakvlak wordt tussen beide kopgevels ingesloten. De hoofdentree wordt middels een luifel en insnede gemarkeerd.



• doorbreken gootlijn met loggia en dakkapellen

• tuinen langs de zijgevels

• integratie nestkasten in metselwerk

• donker pannendak

• licht metselwerk met accenten

• hoofdentree aan Dr. Bosserstraat

