



BEELDKWALITEITSPLAN
FAZANT 5 MAASDAM

**urban
synergy**

14.06.2023

**urban
synergy**

Beeldkwaliteitsplan opgesteld door

**hw
wonen**
Thuis in de Hoeksche Waard

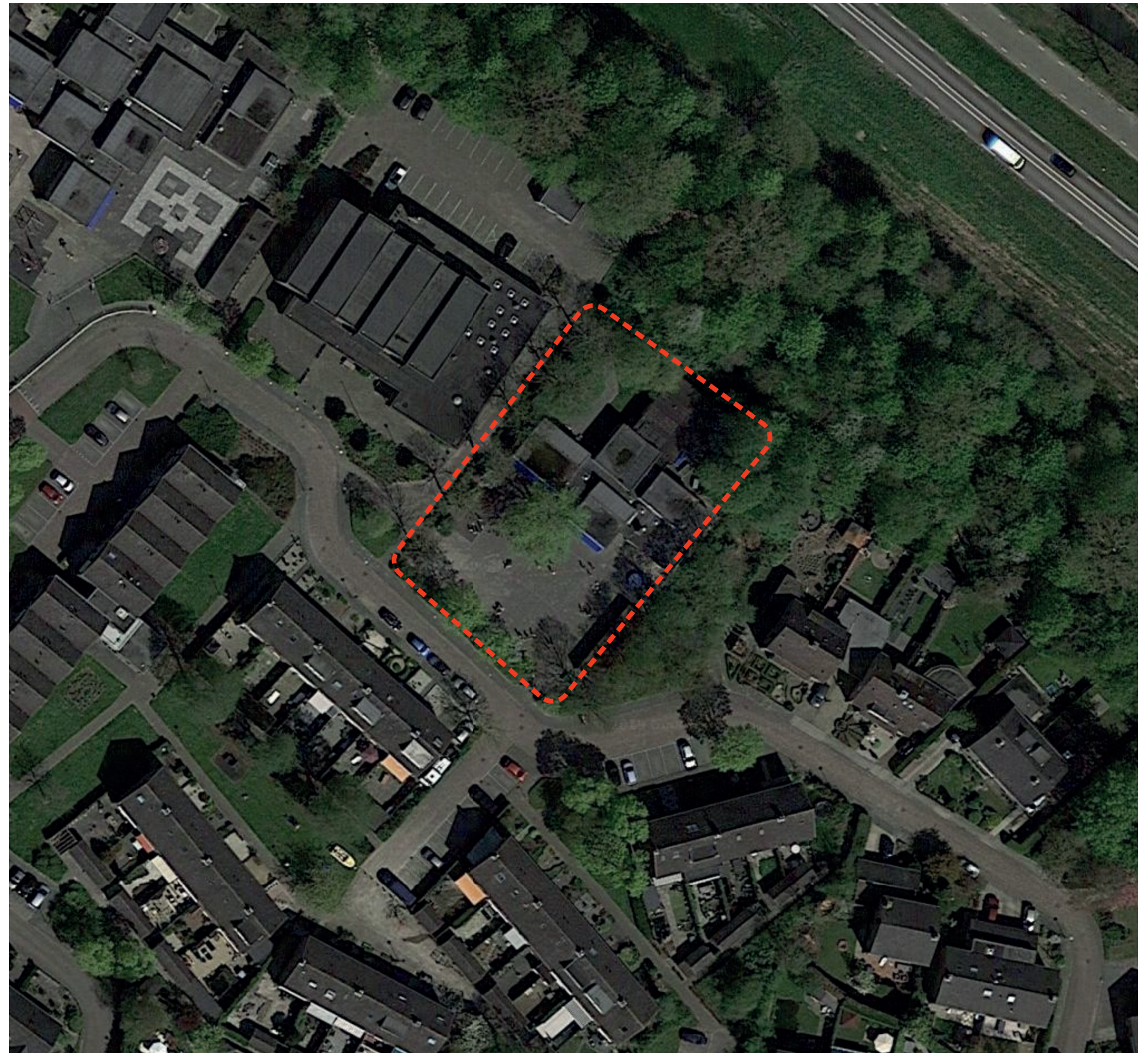
In opdracht van

Inhoud

1. Inleiding	pagina 4
2. Ligging	pagina 5
3. Analyse	
- Hoogte woningen ten opzichte van maaiveld	pagina 6
- Typologie woongebieden en type buurten	pagina 7
- Kenmerken bouwvolumes in de directe omgeving	pagina 8
- Accenten architectuur in de woonbuurt	pagina 9
4. Beeldkwaliteit	
- Bouwvolumes	pagina 10
- Materialisatie	pagina 12
- Accenten en gevelopbouw	pagina 14
- Inrichting openbaar gebied	pagina 16
- Klimaatadaptatie, circulariteit en energietransitie	pagina 16

1. Inleiding

In dit document vindt u het beeldkwaliteitsplan voor de locatie waar nu ACIS Stichting voor Openbaar Primair Onderwijs Hoeksche Waard is gevestigd. Op deze locatie worden, in opdracht van HW Wonen, 11 woningen gerealiseerd. Om de ontwikkeling goed aan te laten sluiten op de bestaande omgeving, zijn de belangrijkste kenmerken van de buurt geanalyseerd. Op basis van deze ruimtelijke analyse zijn uitgangspunten geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan.

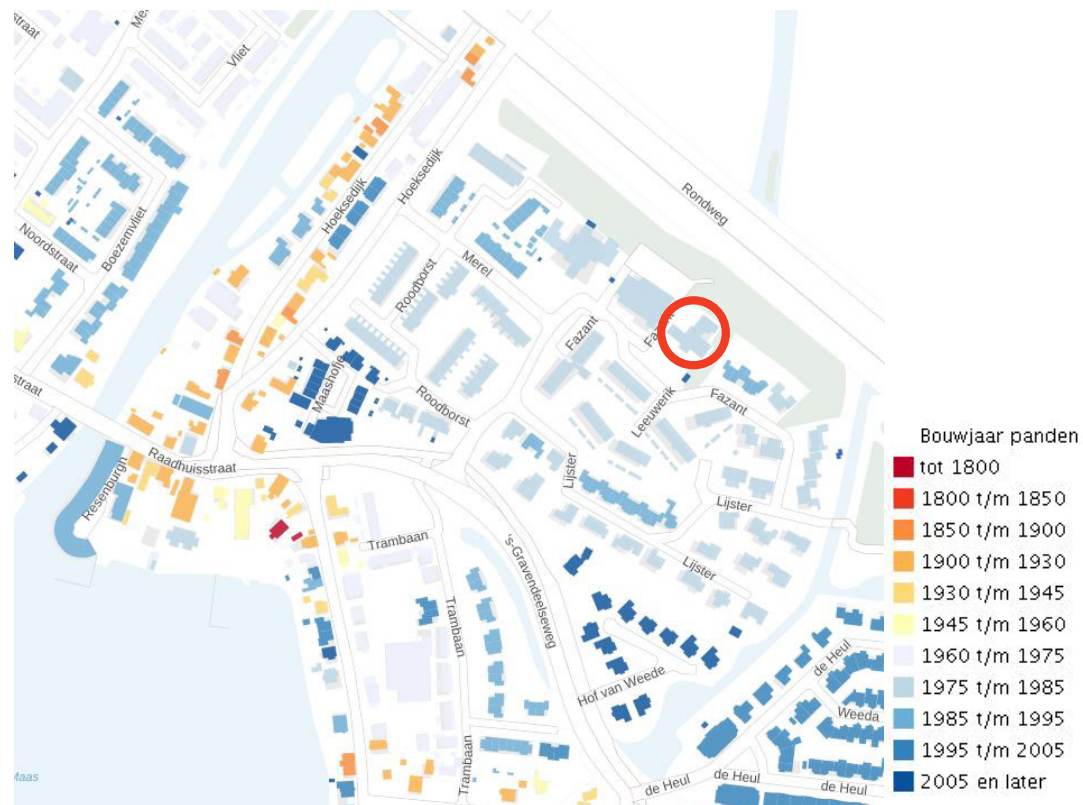


2. Ligging

Het plangebied is gelegen in Maasdam en is aan de noord-oostzijde ingesloten door de Rondweg N217, aan de andere zijdes grenzen woonhuizen en een sportcomplex. De woonwijk stamt voor het grootste gedeelte uit de jaren 70/80, waarbij de bebouwing op de Hoeksedijk meer varieert en ook woningen uit de jaren 30/40 bevat.



Luchtfoto Maasdam



Bouwjaar van de bestaande bebouwing in Maasdam.



Verkavelingsplan appartementenblok van 3 verdiepingen met 11 appartementen, te Maasdam.

3. Analyse

Hoogte woningen ten opzichte van maaiveld.

- Bouwhoogtes van de woningen in de omgeving variëren tussen 9 en 10 meter.



Typologie woongebieden en type buurten.

- Nieuwbouw grenst aan woongebied met grondgebonden woningen, twee-onder-een-kap woningen en een sportcomplex.



Kenmerken bouwvolumes in de directe omgeving.

- De architectuur van de woonbuurt heeft de kenmerkende bouwstijl van de jaren '70 en '80, met een symmetrische gevelindeling en traditionele zadeldaken;
- De bouwvolumes hebben een eenduidig en eenvoudig hoofdvolume.



Accenten architectuur in de woonbuurt.

Architectonische stijlkenmerken:

- Voornamelijk grondgebonden rijwoningen tegenover nieuwbouw, omgeving verder vooral twee-onder-een-kap woningen
- 1- en 2-laags met kap;
- Traditionele schoorstenen;

Materialisatie en kleurstelling:

- Voornamelijk lichtbruine en rood/bruine baksteen in de wijk;
- Dakpannen voornamelijk antraciet van kleur;
- Gebruik van houten gevel accenten tussen de gevelopeningen, maar ook op de bovenste verdieping van de kopse gevel;
- Variatie in grootte van raampartijen.



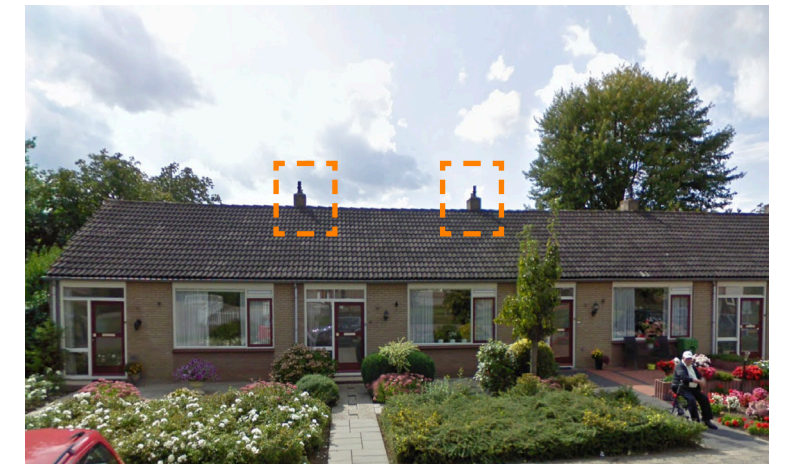
Vooral 1- en 2-laags met kap.



Variatie in raampartijen.



Lichtbruine en rood/bruine baksteen.



Schoorstenen.



Houten gevel accenten.



Veelal gebruik gemaakt van donkere dakpannen.

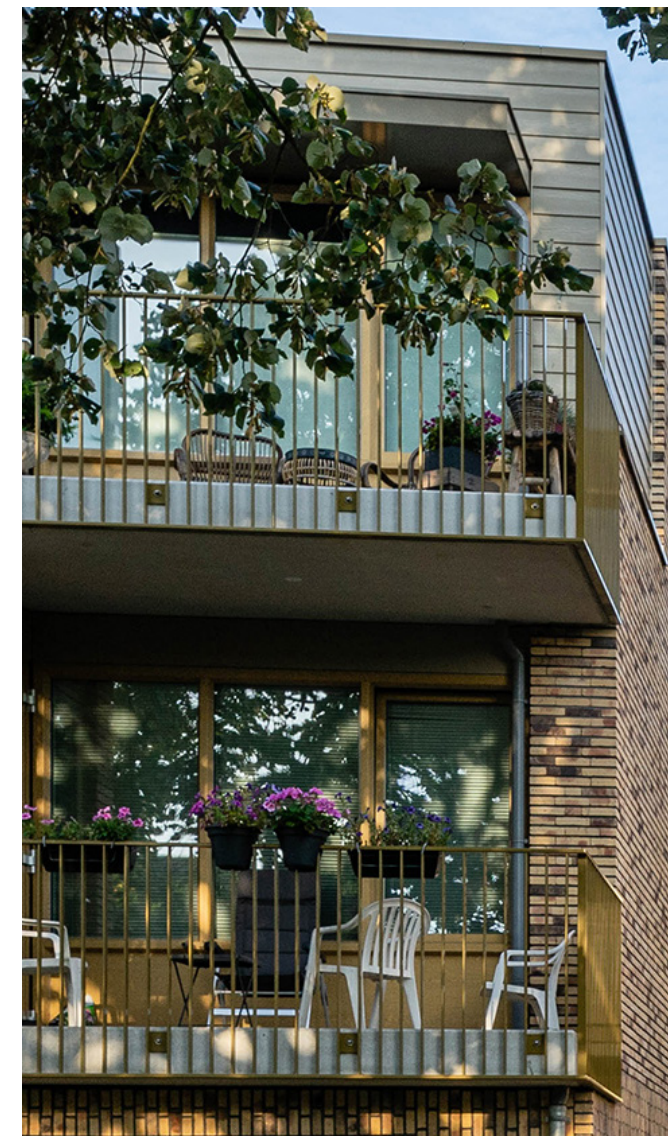
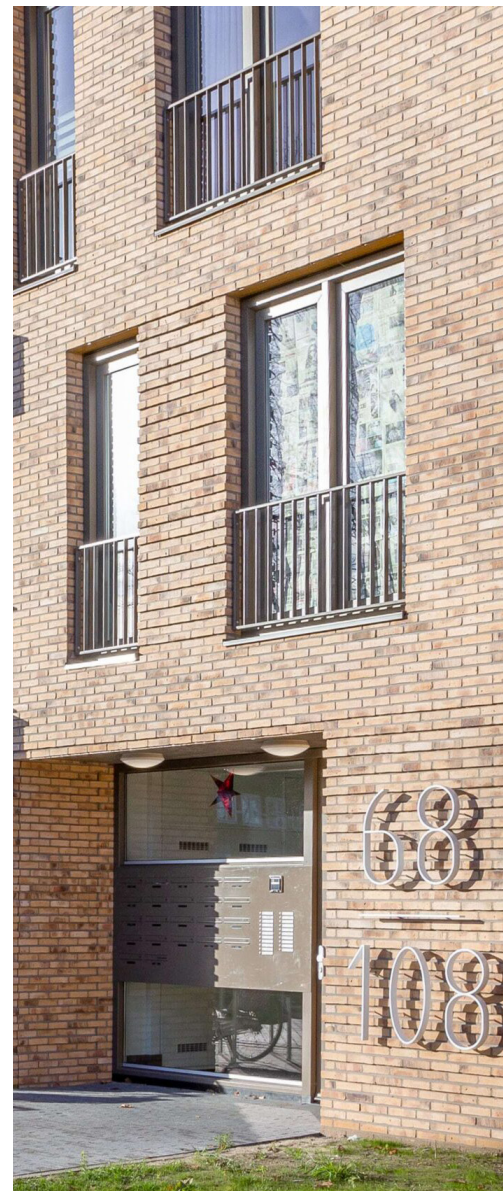
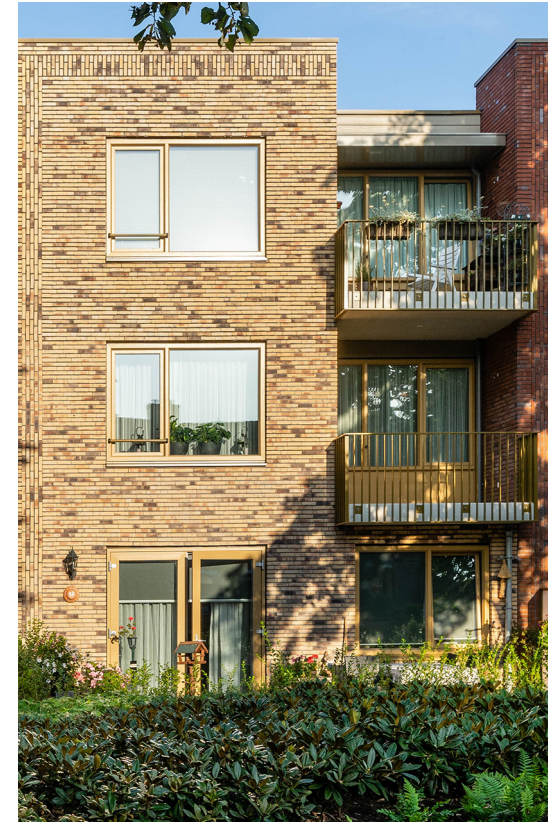
4. Beeldkwaliteit

Bouwvolumes

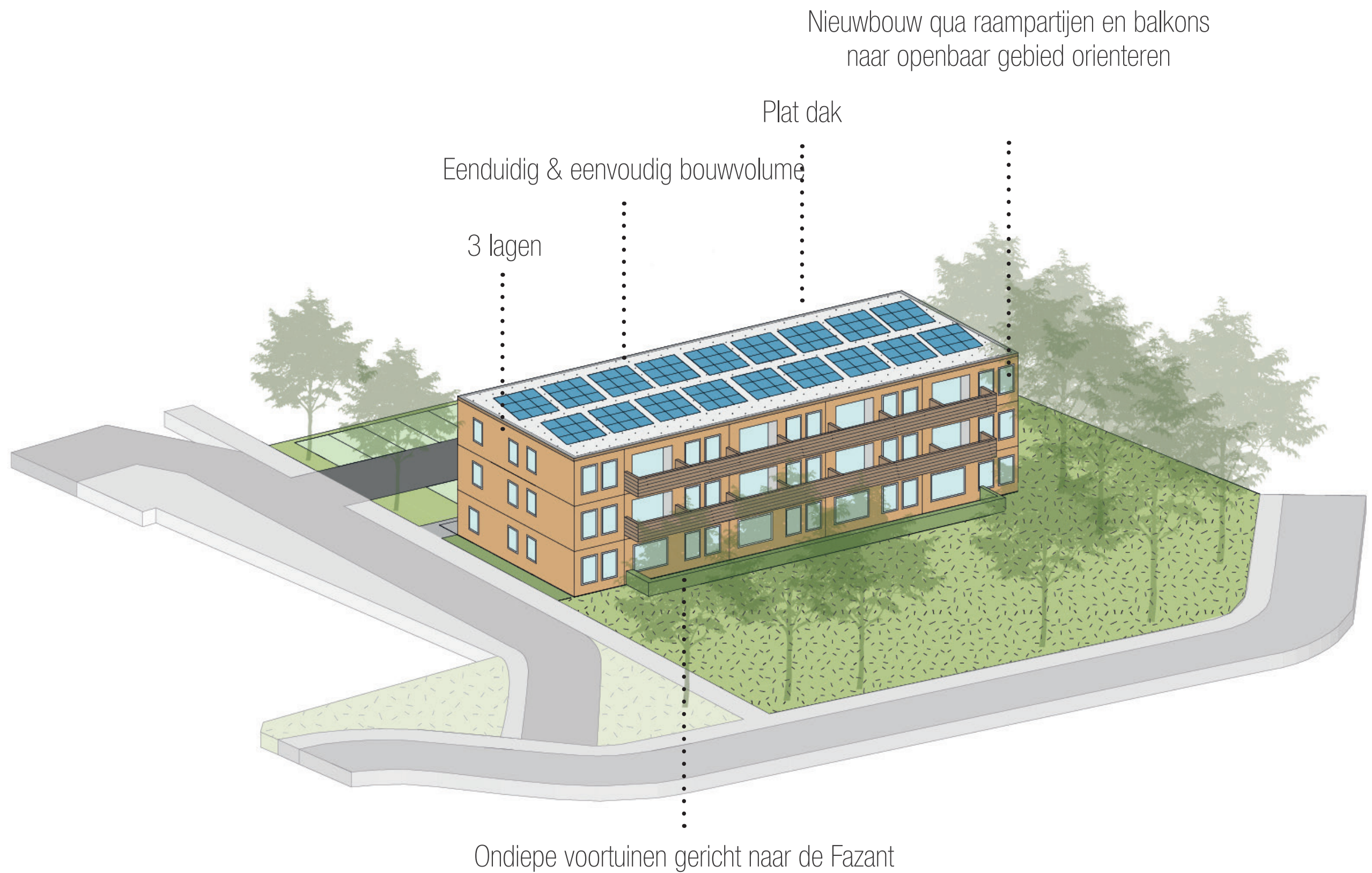
- Eenduidig en eenvoudig bouwvolume;
- Nieuwbouw reageert op schaalgrootte van de huidige bebouwing in de omgeving;
- De nieuwbouw qua raampartijen en balkons oriënteren richting openbaar gebied in verband met sociale veiligheid;
- Berging voor bewoners inpandig oplossen;
- Rooilijn voorzijde nieuwbouw aansluiten op rooilijn gymzaal.



Eenduidig en eenvoudig bouwvolume.



Raampartijen en balkons richting openbaar gebied oriënteren.

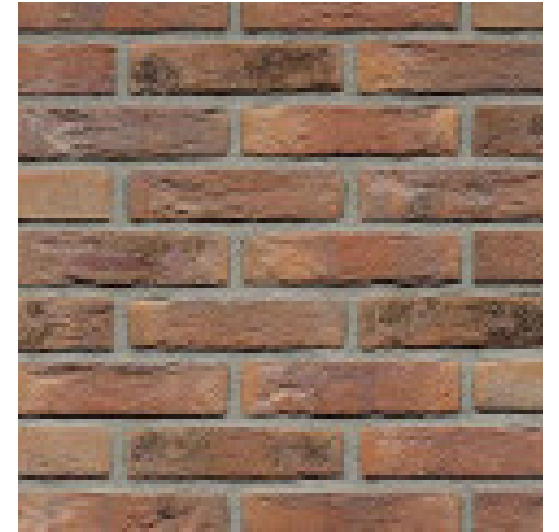


Materialisatie en kleurgebruik

- Natuurlijk/ingetogen kleurgebruik;
- De kleurstelling van de wijk doortrekken op een eigentijdse manier;
- Voor materialisatie is mogelijkheid voor gevelopbouw van bakstenen of volledig in hout, of eventueel een combinatie hiervan. Een combinatie van hout en baksteen sluit aan op het naastgelegen woningen waar hout-accenten in de gevel zijn toegepast.
- Bakstenen in natuurlijke lichte tinten uitvoeren, aansluitend op het dorpse karakter van de omgeving;



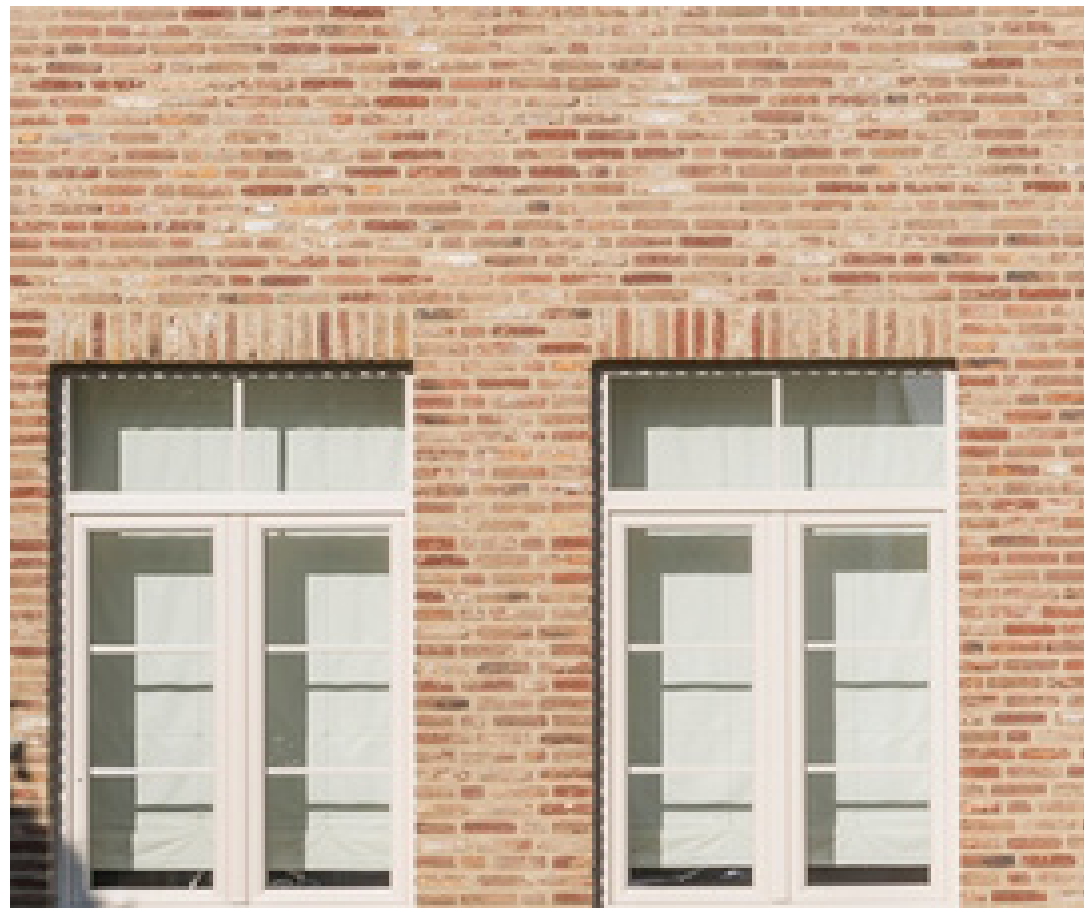
Kleurstelling wijk doortrekken.



Gevel deels in steen en deel in hout

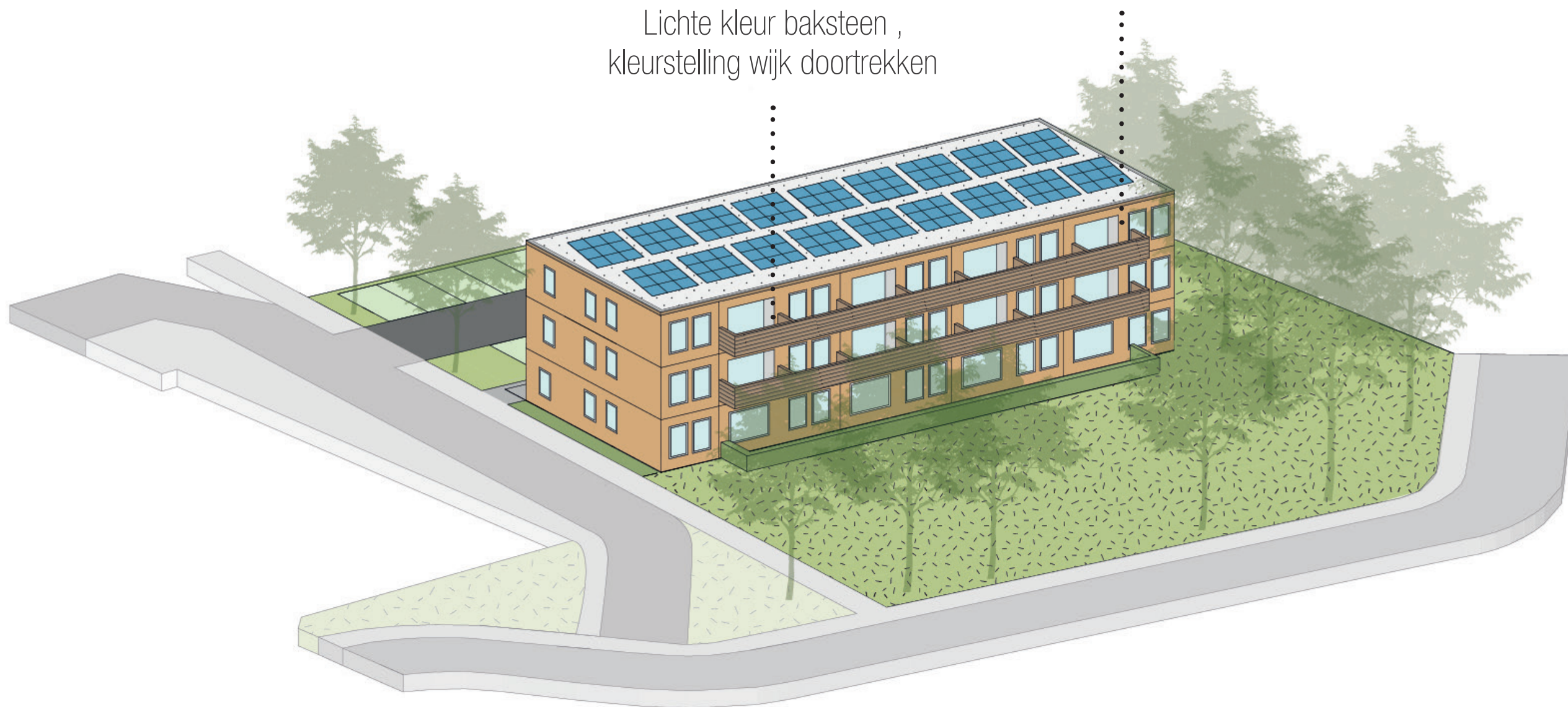


Gebouw evt in hout uitvoeren



Gevel uitgevoerd in baksteen, hout of een combinatie hiervan

Lichte kleur baksteen ,
kleurstelling wijk doortrekken



Accenten en gevelopbouw

- Voorzijde van nieuwbouw naar ontsluitingsweg orienteren;
- Goede toegankelijkheid van het gebouw faciliteren: entree grenst aan parkeerterrein. Nieuwbouw bereikbaar via parkeerterrein of breed trottoir tegen het gebouw aan;
- Entree en galerij zijn mee ontworpen in de stijl van het gehele gebouw;
- Balustrades in eenheid ontworpen: transparant vormgegeven, ingetogen kleuren en aan voor en achterzijde gelijk;
- Balkons vrijhangend (niet ondersteund door kolommen)
- De geleding van raampartijen is zoveel mogelijk verticaal georiënteerd, aansluitend op de geleding van de woonbuurt ten behoeve van de dorpse uitstraling;
- Begane grondwoningen grenzend aan parkje aan zuidzijde: geen dichte plint, bij voorkeur zowel ramen als deuren georiënteerd naar de ondiepe voortuinen en groene ruimte
- Zuid-westelijke kopgevel voorzien van ramen op elke verdieping ten behoeve van sociale controle en interactie met de buitenruimte;



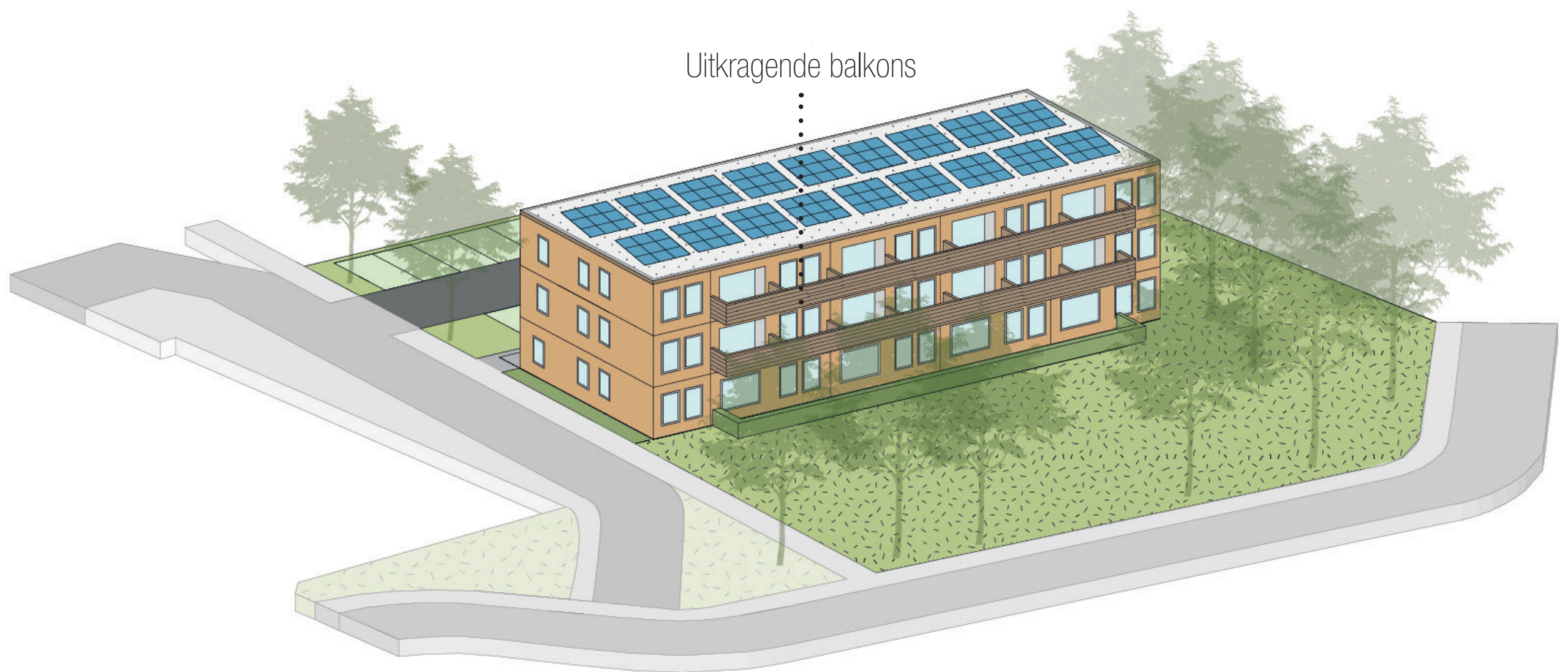
Verticale geleding raampartijen, passend bij omgeving.



Ontsluiting gebouw



Balkons grenzend aan openbaar gebied



Uitkragende balkons

Inrichting openbaar gebied

- Ondiepe voortuinen met lage haagbeuk;
- Zuidzijde perceel in richten als groenzone inclusief speelnatuur;
- Bij de zijgevel, richting parkeerterrein, heesters van maximaal 1,5 meter hoog ivm geleidelijke overgang en landschappelijke inpassing. Heesters met natuurlijke uitstraling (geen blokhagen)
- Inpassing zonnepanelen met schuine kant naar hoofdstraat zodat deze vanaf het maaiveld niet zichtbaar zijn.

Klimaatadaptatie, circulariteit en energietransitie

Circulariteit en energietransitie.

- Zonnepanelen worden ingepast op het platte dakvlak waarbij deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Dit dient meegenomen te worden in de architectonische uitwerking van het totale gebouw.

Wateropvang:

- In de verdere uitwerking onderzoeken of hemelwater in de openbare ruimte tijdelijk vastgehouden kan worden. Dit hangt af van de infiltratiewaarde van de bodem en grondwaterstand. Eventuele wadi's combineren met spelaanleidingen (stapstenen)

Klimaatbestendig en biodiverse bomen en onderbeplanting:

- De nieuwe bomen en onderbeplanting (bio-)divers en bestendig tegen extremere weersomstandigheden zoals periodes met intense regenval en langdurige droge periodes.



Ondiepe voortuinen met lage haagbeuk.



Speelnatuur.



Zonnepanelen

Ondiepe voortuin met lage haag

Openbaar groen, ook
toegankelijk voor de buurt

