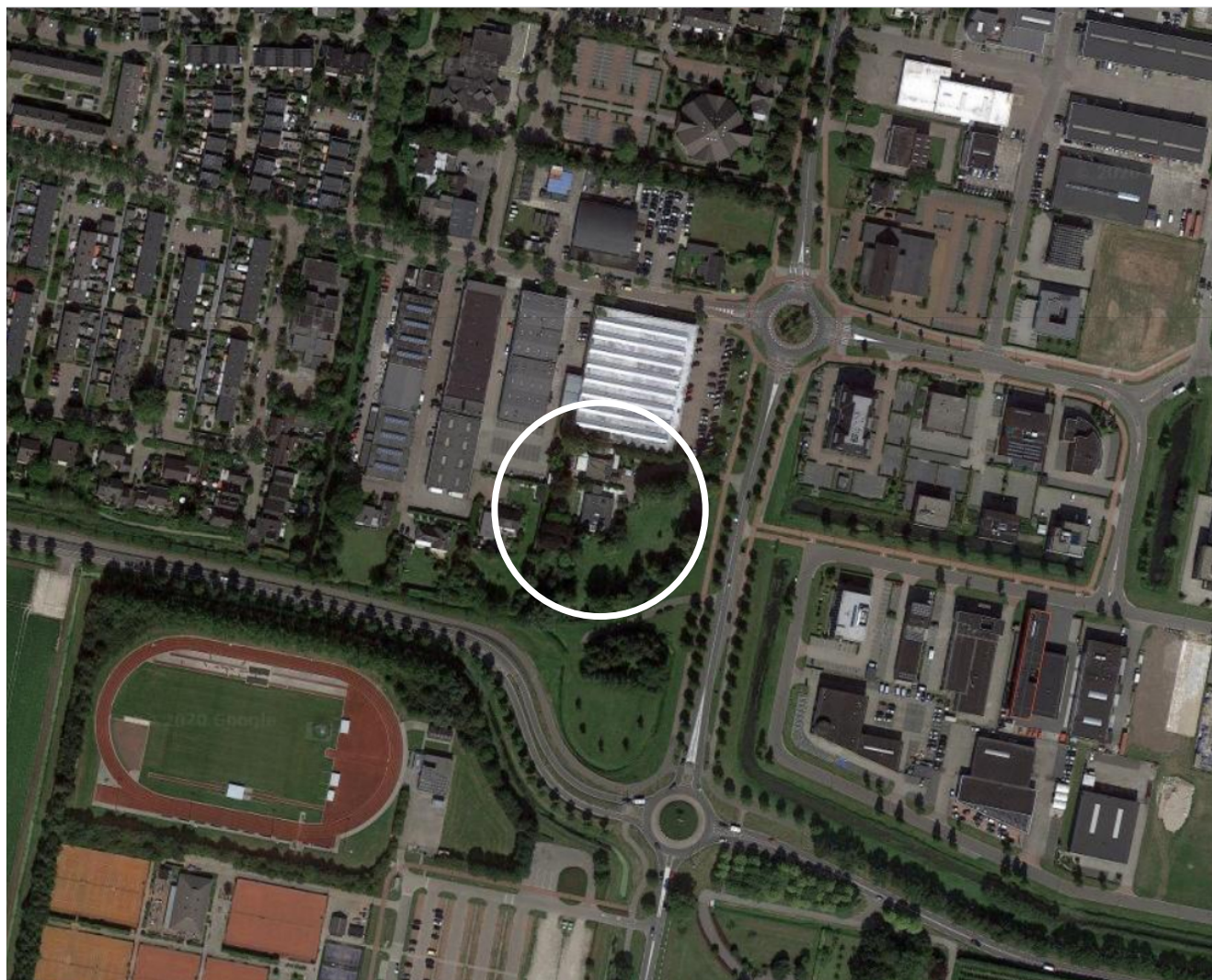




BEELDKWALITEITSPLAN

LANGEWEG 12 OUD-BEIJERLAND - HOEKSCHÉ WAARD



Locatie

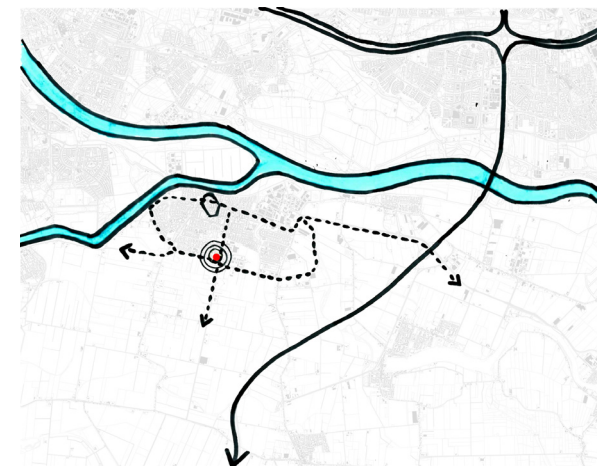
INHOUD

1 - STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	4
2 - BOUWVORM, MASSA EN POSITIE OP KAVEL	9
3 - ORIËNTATIE, HOEKEN EN ROOIJIJN	11
4 - ARCHITECTUURSTIJL	12
5 - KLEUR EN MATERIALISATIE	14
6 - GEVELINDELING EN DETAILLERING	16
7 - TERREININDELING	17
8 - PARKEERPLAATSEN OP EIGEN TERREIN	21
9 - DUURZAAMHEID	22
10 - COLOFON	25



STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

- De locatie is gelegen aan de Langeweg.
- Langs deze hoofdontsluitingsroute in Oud Beijerland, die verderop overgaat in de Koninginneweg, is sprake van een grote variëteit aan functies en bouwvormen in verschillende breedte- en hoogtematen: kleinschalige woonbebouwing, al dan niet in 1 of 2 lagen met kap aan de noordzijde wordt meer naar het zuiden toe afgewisseld met grootschaligere bebouwing in de vorm van een breed kantoor-/bedrijvencomplex ter hoogte van Koninginneweg 126, een kerk op de hoek van de Langeweg met de Rembrandtstraat en bredere bedrijfs- en kantoorbebouwing langs de oostzijde van de Langeweg. Het bredere en hogere kantoorgebouw op de hoek van de Langeweg met de Rembrandtstraat heeft een bouwhoogte van circa 16 meter en is schuin tegenover de beoogde nieuwbouw op Langeweg 12 gesitueerd. Zij hebben alle een hoofdorientatie aan deze weg.



Ontsluiting locatie, entree van Oud-Beijerland



Grote variëteit functies en korrelgrootte rondom de locatie



Foto 1: Groenkwaliteit in stedenbouwkundige opzet



Foto 2: Kantoor Langeweg 11



Foto 3: Konninginneweg 61



Bestaande situatie



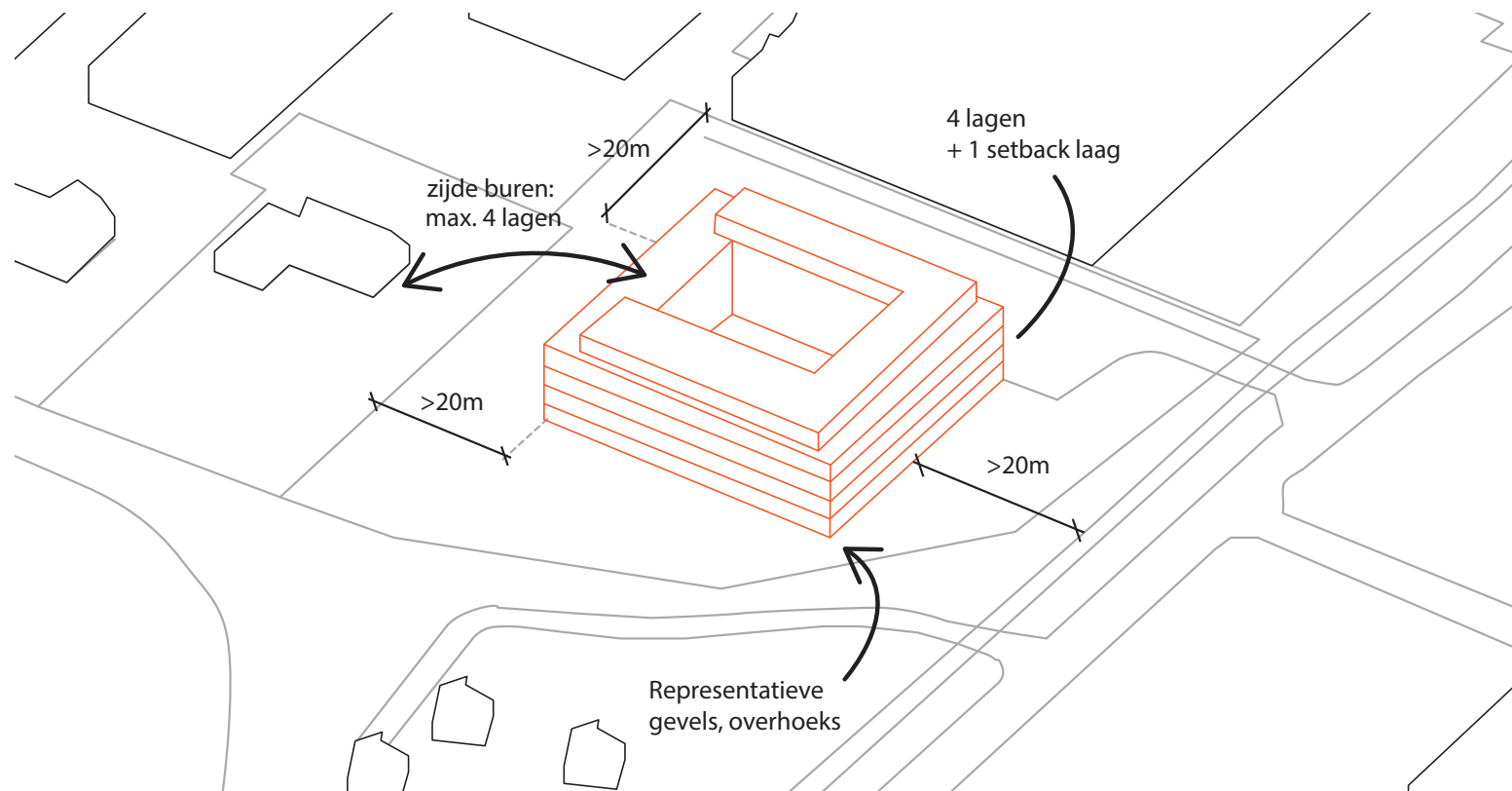
Foto 4: Konninginneweg 81



Foto 5: Konninginneweg 126



Foto 6: Langeweg 1



Indicatie massa



Indicatie bomen bestaand ten opzichte van nieuwe situatie



- Gezien de omvang van de kavel is een breder en hoger gebouw (4 lagen met teruggelegen 5e laag) op deze kavel mogelijk mits voldoende afstand (minimaal 20 meter) tot aan de Langeweg en tot aan de zijerfgrenzen van de kavel in acht wordt genomen.
- Vanwege de ligging aan de zuidelijke entree van Oud-Beijerland is het van belang dat de overhoekse gevel aan deze zijde een uitnodigende en representatieve uitstraling heeft.
- Bestaande groene kwaliteit van de kavel respecteren en waardevolle bomen, overig waardevol groen en waterlopen waar mogelijk inpassen.
- Groen kader benutten, waardoor de bebouwing als zelfstandig object los in het groen staat.
- Vanwege het door de gemeente Hoeksche Waard gewenste woonprogramma van circa 60 woningen ligt het voor de hand om deze woningen onder te brengen in één gebouw. En dat net als de overige bebouwing wordt ontsloten vanaf de Langeweg en hieraan tevens met een voorgevel is gesitueerd.

BOUWVORM

- Het gebouw heeft een eenduidige hoofdvorm met een alzijdige uitstraling. Dit is mogelijk door de appartementen te groeperen rondom een binnenhof.
- Hierbij is het van belang dat de gevel aan de Langeweg evenwijdig staat aan deze hoofdonthutingsweg.
- Met doorzicht en looproute is de binnenhof verbonden met het groengebied op de kavel.



Referentiebeeld bouwmasa met eenduidige hoofdvorm

BOUWMASSA

- Qua bouwmasa markeert het gebouw de zuidelijke dorpsentree van Oud-Beijerland. Tevens past het gebouw goed bij de wat grotere gebouwen die deze hoofdonthutingsweg begeleiden, zoals bijvoorbeeld het circa 16 meter hoge kantoorgebouw op de hoek van de Langeweg met de Rembrandtstraat, dat schuin tegenover Langeweg 12 is gesitueerd, en heeft het aan deze zijde een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen en een teruggelegen 5e laag.
- Tegelijkertijd moet het in schaal aansluiten bij de net ten zuiden van de kavel gerealiseerde 1 laagse tiny houses. Daartoe dient aan deze zijde een ruime afstand van 40 meter te worden aangehouden. Tevens dient het gebouw te worden voorzien van een 2 of 3 laagse overgangsconstructie, die visueel een relatie legt met de kleinschalige tiny houses bebouwing.
- Aan de zijde van de bestaande woning is het gebouw minder hoog en heeft het een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.



Entree over 2 lagen



4 bouwlagen met set back



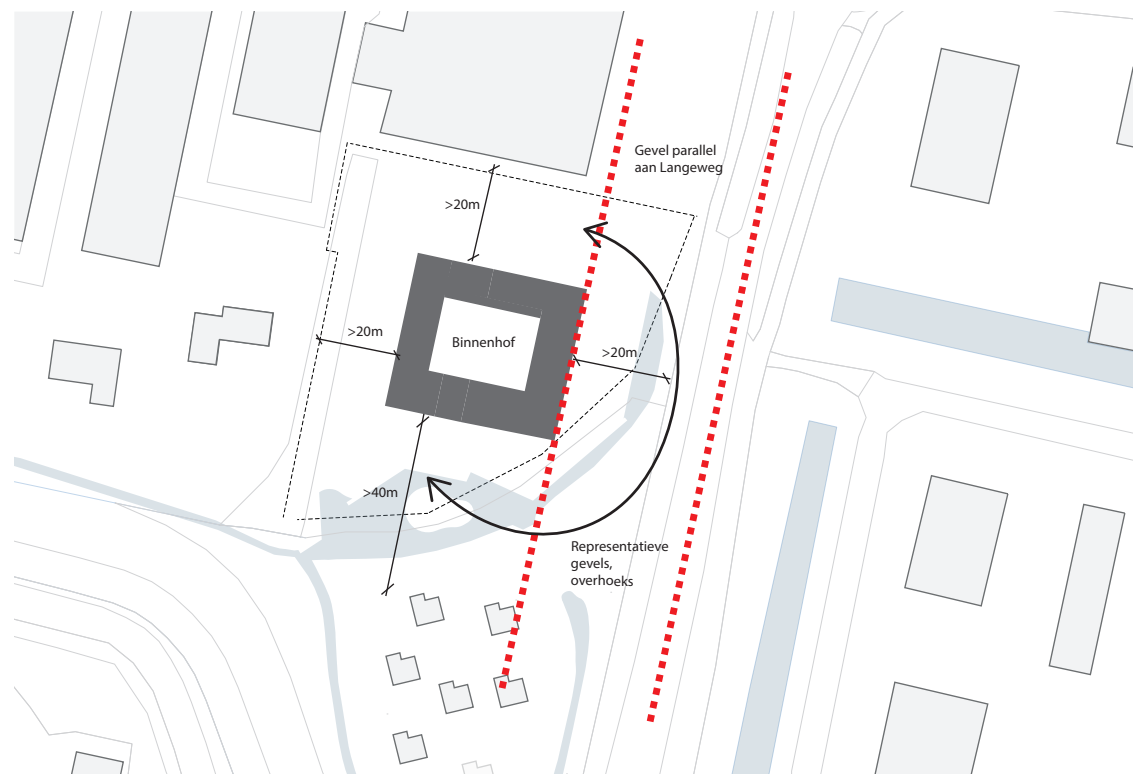
Verbinding groene ruimte dmv doorbraak



Ruimte voor groen rondom het blok

POSITIE OP DE KAVEL

- De positie op de kavel is vrijstaand met voldoende ruimte rondom om het bestaande groen op respectvolle wijze in te passen.
- De binnenhof is door middel van twee riante 2 laagse openingen in de gevels verbonden met de semi-openbare groene ruimte op het kavel , die voor alle bewoners toegankelijk is.



Positie op kavel: parallel, afstand, representatieve gevels

ORIËNTATIE

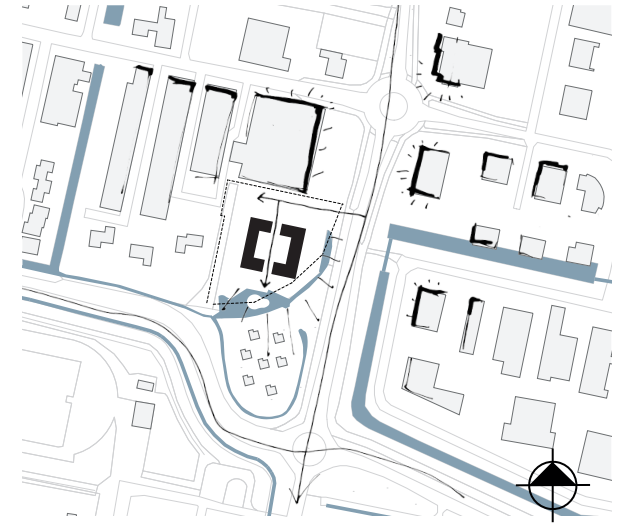
- De woningen in het gebouw zijn ondanks de ontsluiting vanaf de binnenhof op de weg en op de semi-openbare ruimte binnen de kavel georiënteerd.

HOEKEN

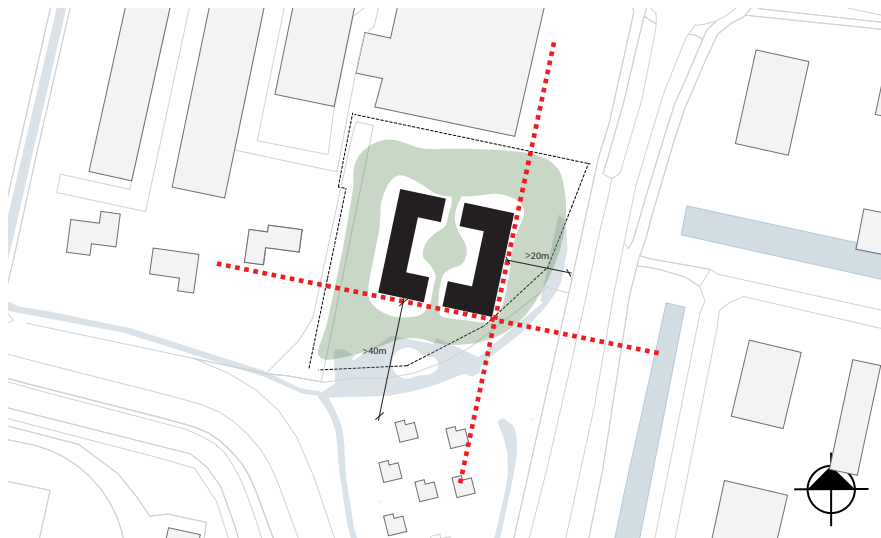
- De hoeken van het gebouw hebben aan 2 kanten representatieve gevels.

ROOILIJN

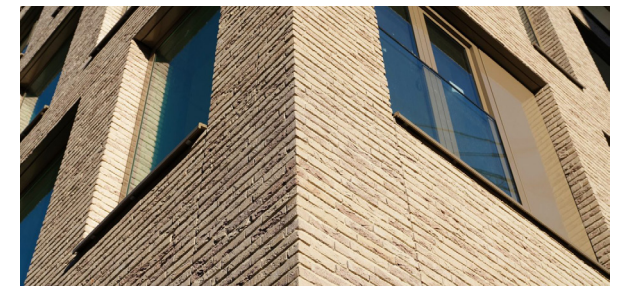
- De rooilijn aan de zijde van de Langeweg ligt op ruime afstand van minimaal 20 meter van de Langeweg zodat de ligging in het groen aan deze zijde goed herkenbaar is en volgt de richting van de Langeweg.



Analyse ten opzichte van omgeving



Rooilijnen, rekening houden met ruimte voor groen



Referentiebeelden alzijdigheid



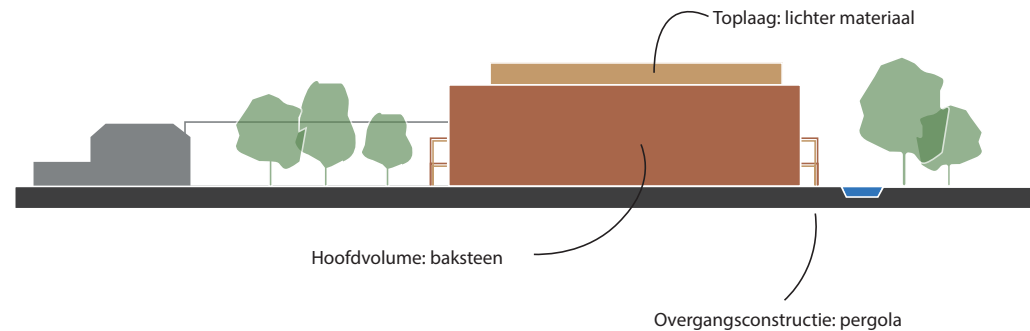
Zakelijke architectuur in nabijheid



Relatie met water

ARCHITECTUURSTIJL

- Qua architectuur dient het gebouw een eigentijdse uitstraling te hebben, in metselwerk met aardetinten
- die enerzijds aansluit bij de wat meer zakelijke architectuur van het aan de overzijde van de langeweg gelegen bedrijventerrein
- en die tegelijkertijd door het gebruik van natuurlijke materialen als hout met een zachtere, meer duurzame uitstraling moet aansluiten bij het overwegend groene en natuurlijke karakter van het huidige terrein.





Zichtbaarheid balkons



Architectuur te gast in het landschap



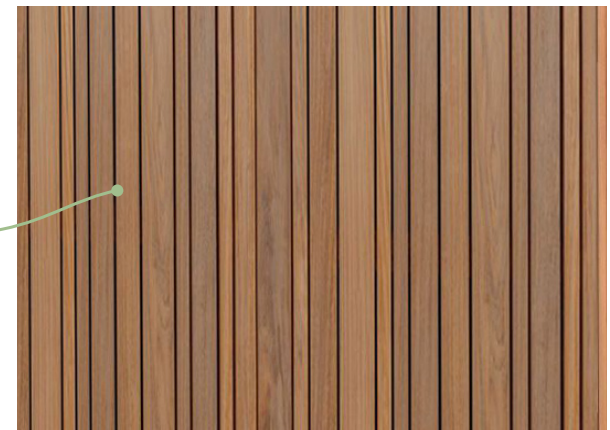
Houten betimmering gecombineerd met metselwerk



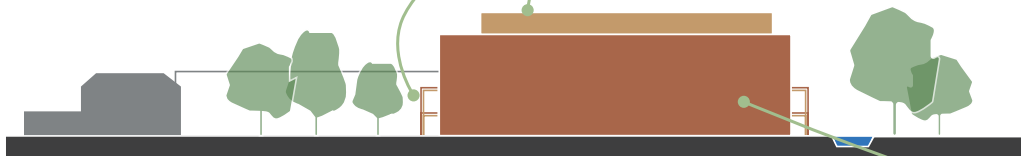
Ritmiek van kozijnen

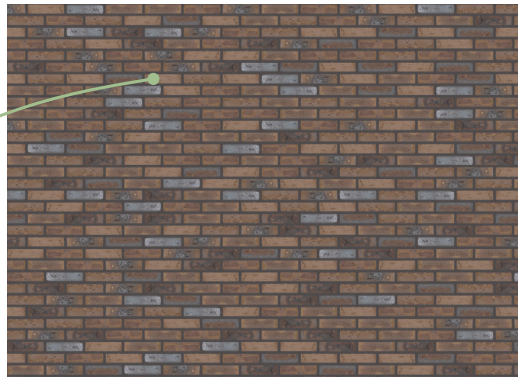
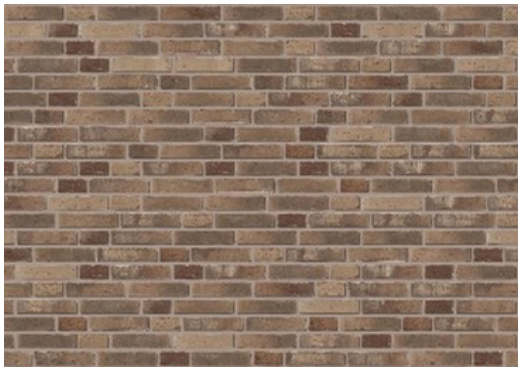
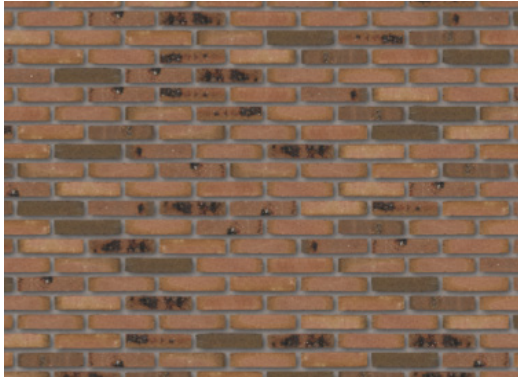
KLEUR EN MATERIALISATIE

- Materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en in samenhang met de rest van de bebouwing langs de Langeweg.
- Gevels worden in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitgevoerd.
- Waar nodig aangevuld met houten puien en houten delen.
- Bijgevoegde afbeeldingen geven een indruk van het gewenste kleurenpalet.



Voorbeelden hout en/of houtlook





Gemeleerd metselwerk in aardetinten

Brons/beige tinten voor kozijnen, deuren, hekwerk, etc.

GEVELINDELING EN DETAILLERING

- Deuren en ramen zijn in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel geplaatst
- De hoofdentree van het gebouw ligt aan de toegangsweg op de locatie, de hoofdentree wordt geaccentueerd opdat deze als zodanig meteen wordt herkend.
- Dakterrassen en balkons maken onderdeel uit van de totale gevelcompositie.
- Zorgvuldige detailleringen en onderverdeling van de kozijnen.
- De eerste 4 lagen worden uitgevoerd in metselwerk en de bovenste, terugliggende 5e verdieping, dient een houten en/of houtlook gevelbekleding te krijgen

TERREININDELING

- De terreinindeling dient zodanig te zijn, dat de parkachtige kwaliteiten van het bestaande groen en water zoveel mogelijk zijn gehandhaafd om de nieuwe woningen te situeren in een groene en lommerrijke omgeving.
- Tevens dienen om die reden de bergingen en technische ruimte binnen de bebouwing te worden ingepast. Bijvoorbeeld door ze te situeren in de kelder.

INRICHTING

- Het inrichtingsplan dient uit te gaan van een groen kader rondom het nieuwe woongebouw
- Dit groene kader bestaat aan oost- en zuidzijde uit de grotendeels bestaande tuin en watergangen met veel volwassen groen en dient een duidelijk parkachtige uitstraling te krijgen.
- Aan noord- en westzijde dienen de bestaande bomen tegen de erfgrenzen aan zoveel mogelijk te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden aangevuld. Tevens ligt hier de ontsluitingsweg met een woonerf karakter waaraan een deel van de parkeerplaatsen wordt gesitueerd.
- In het inrichtingsplan wordt de binnenhof met een wandelroute en een groene inrichting op vanzelfsprekende wijze verbonden met het parkachtige groen dat het gebouw omkadert.



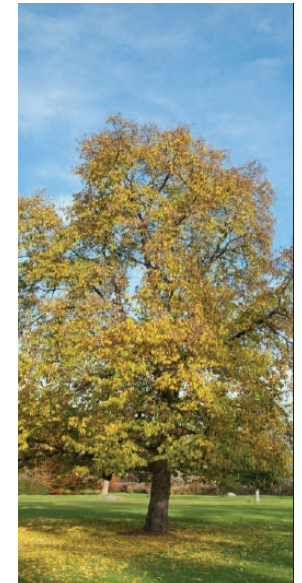
- In de directe omgeving van de hoofdentree tot het gebouw dienen voorzieningen voor het stallen van de fietsen van bezoekers te worden voorzien. De bewoners kunnen hun fiets in hun berging stallen

ERFAFSCHIEDING

- De erfafscheidingen van de buitenruimte van de begane grondwoningen dienen te bestaan uit lage hagen en hebben een maximale hoogte van 1,25 meter

BEPLANTING

- Waar mogelijk wordt de bestaande beplanting gehandhaafd
- Nieuwe beplanting is op de bestaande beplanting afgestemd en bestaat uit soorten, die hier goed bij passen, zoals meidoorn, hult, hazelaar en sering.





Groene overgangen tussen prive en openbaar



Perken geven vorm aan de openbare ruimte



Groene oever



Vlonder, toegang tot water



Voorbeelden overgang privé-openbaar

OVERGANG PRIVÉ/OPENBAAR

- De overgangen privé/openbaar dienen zorgvuldig te worden vormgegeven en dienen aan noord- en oostzijde te bestaan uit groen en hekwerken, die al op de locatie aanwezig zijn en dienen aan de zijde van de bestaande woning te worden aangevuld met kokosschermen, die tevens een geluidwerende functie hebben om overlast van parkerende auto's te beperken.
- Aan oost- en zuidzijde zijn door de begrenzing met waterlopen geen gebouwde erfscheidingen aan de terreingrenzen nodig.

PARKEERPLAATSEN OP EIGEN TERREIN

- Met een aantal parkeerplaatsen in een parkeerkelder en het resterende deel op maaiveld dient aan de parkeereis van circa 90 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden voldaan.

ONDERGRONDS

- De toegang naar de parkeerkelder dient zorgvuldig in de buitenruimte te worden ingepast.

BOVENGRONDS

- De bovengrondse parkeerplaatsen dienen waar mogelijk op waterdoorlatende bestrating te worden gesitueerd.



Referentiebeelden van waterdoorlatende bestrating



Parkeerplaatsscheiding door kokosscherm

DUURZAAMHEID

INPASSING ZONNEPANELEN

- Zonnepanelen worden mee-ontworpen met de architectuur van de woningen en dienen vanaf de straat niet zichtbaar te zijn.

KLIMAATINSTALLATIES

- Installaties ten behoeve van de warmtevoorziening verstoren de architectuur niet en zijn zo veel mogelijk uit het zicht op het dak geplaatst.

KLIMAATADAPTATIE

- De landschappelijke inpassing van de locatie dient aan te sluiten op de sfeer en kwaliteit van de aanwezige water- en groenstructuur op zodanige wijze dat het ontworpen landschap goed samengaat met de ecologische- en duurzame ambities voor de locatie.
- Specifieke aandacht is gewenst ten aanzien van regenbestendigheid, het verzorgen van minder hitte en meer natuur opdat overlast en schade ten gevolge van klimaatverandering wordt voorkomen.
- Belangrijk uitgangspunt voor het landschapsontwerp is de handhaving van een aantal volwassen bomen. Hiermee wordt al direct bij het gereedkomen van het project een optimale groensetting bereikt. Door de volwassen kronen van deze bomen wordt hittestress op deze locatie voorkomen.
- Naast het handhaven bestaande bomen dienen nieuwe exemplaren met een streekeigen en klimaatbestendig assortiment te worden toegevoegd.

- Ten aanzien van regenbestendigheid dient het hemelwater op eigen terrein te worden afgevoerd en dient de bestrating waar mogelijk waterdoorlatend te zijn.
- Dat betekent dat het maaiveld zo groen mogelijk dient te worden ingericht en door het omvormen van de bestaande watergangen in een grotere waterpartij dient voldoende waterbergingscapaciteit te worden gerealiseerd om het hemelwater dat op daken en verhardingen valt te bergen.
- Tevens dient in het ontwerp van het gebouw de zonwering te worden mee ontworpen en als optie te worden aangeboden.
- Daarnaast dienen hoogwaardige ventilatie, een doordachte open-dichtverhouding in de gevel en de lichte gevelkleuren ervoor te zorgen dat het binnenklimaat in de woningen aangenaam blijft.



waterdoorlatende bestrating



gierzwaluwkast



vleermuiskast



handhaving aantal volwassen bomen



Overzicht met bomen

BIODIVERSITEIT

- Met de ontwikkeling van Langeweg 12 dient de lokale natuur waar mogelijk te worden versterkt en de biodiversiteit te worden verrijkt.
- Hierbij is het van belang dat bestaande, in te passen hagen, struiken en bomen, worden aangevuld met nieuwe hagen, bomen en overige streekeigen beplanting opdat hiermee op de locatie voedsel, beschutting en nestgelegenheid wordt geboden aan vogels insecten en kleine zoogdieren.
- Een belangrijke bijdrage hieraan dient te worden geleverd door de te realiseren natuurvriendelijke oevers langs de waterpartij. Waardoor een biotoop ontstaat voor insecten en amfibieën.
- In delen van de gevel dienen mussenkasten en nestgelegenheden voor de gierzwaluw te worden aangebracht. De nestjes moeten op voldoende veilige hoogte te worden geplaatst met een vrij en veilige aanvliegroute.
- Op strategische en donkere plekken in de gevels moeten ook enkele vleermuiskasten te worden ingepast.
- Verdeeld over het terrein moeten een drietal insectenhôtels worden geplaatst.



LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

Architect

Bureau 070

Adres:
Piet Heinstraat 64
2518 CJ Den Haag

Contactpersoon:
D.J.J.W. van den Bosch
bosch@bureau070.nl
tel. 070 2190 190

www.bureau070.nl

Landschapsarchitect

Lindeloof Tuin- en
Landschapsarchitecten BV

Adres:
Marlotlaan 1G
2614 GV Delft

tel. 015 21 33 444

www.joslindeloof.nl