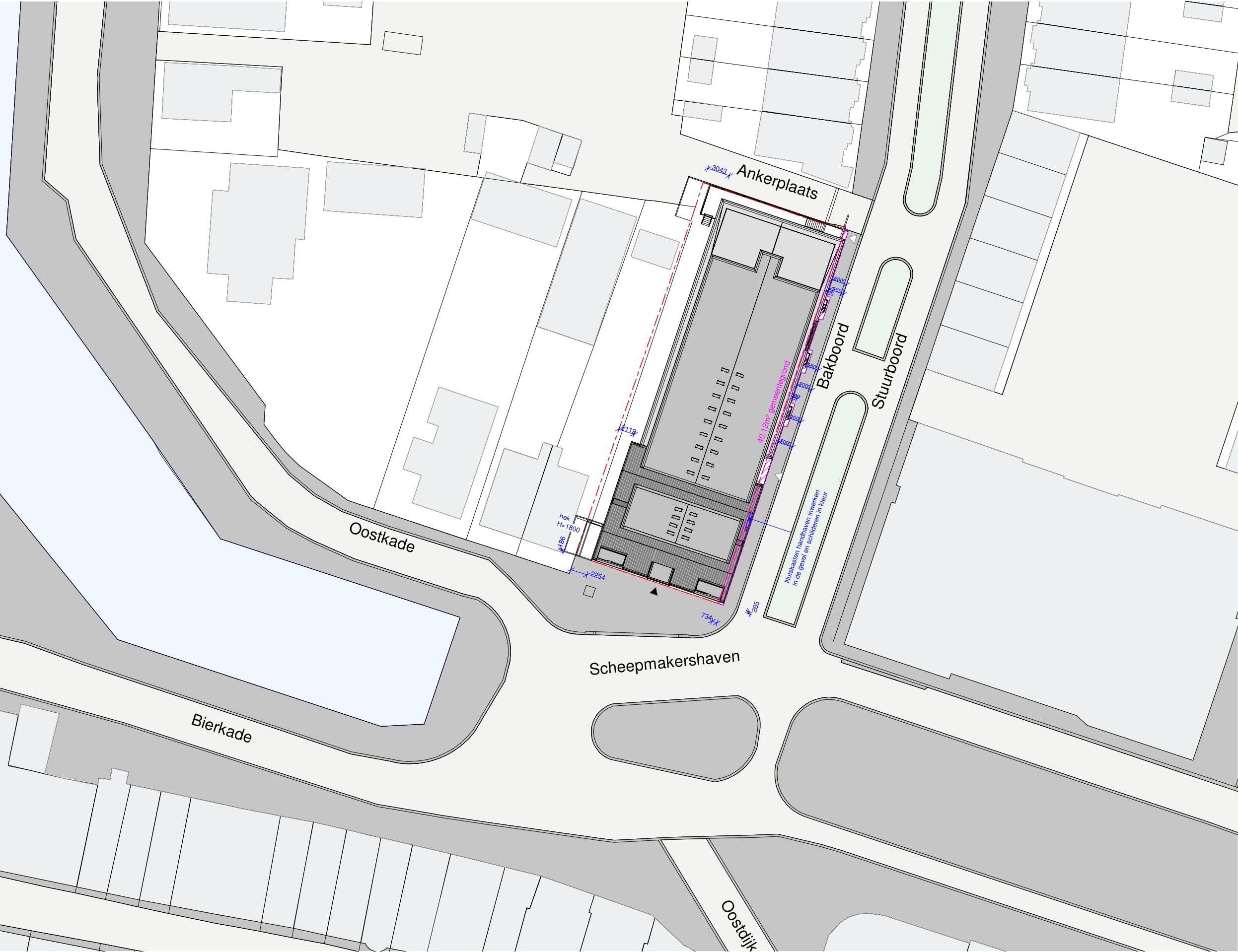
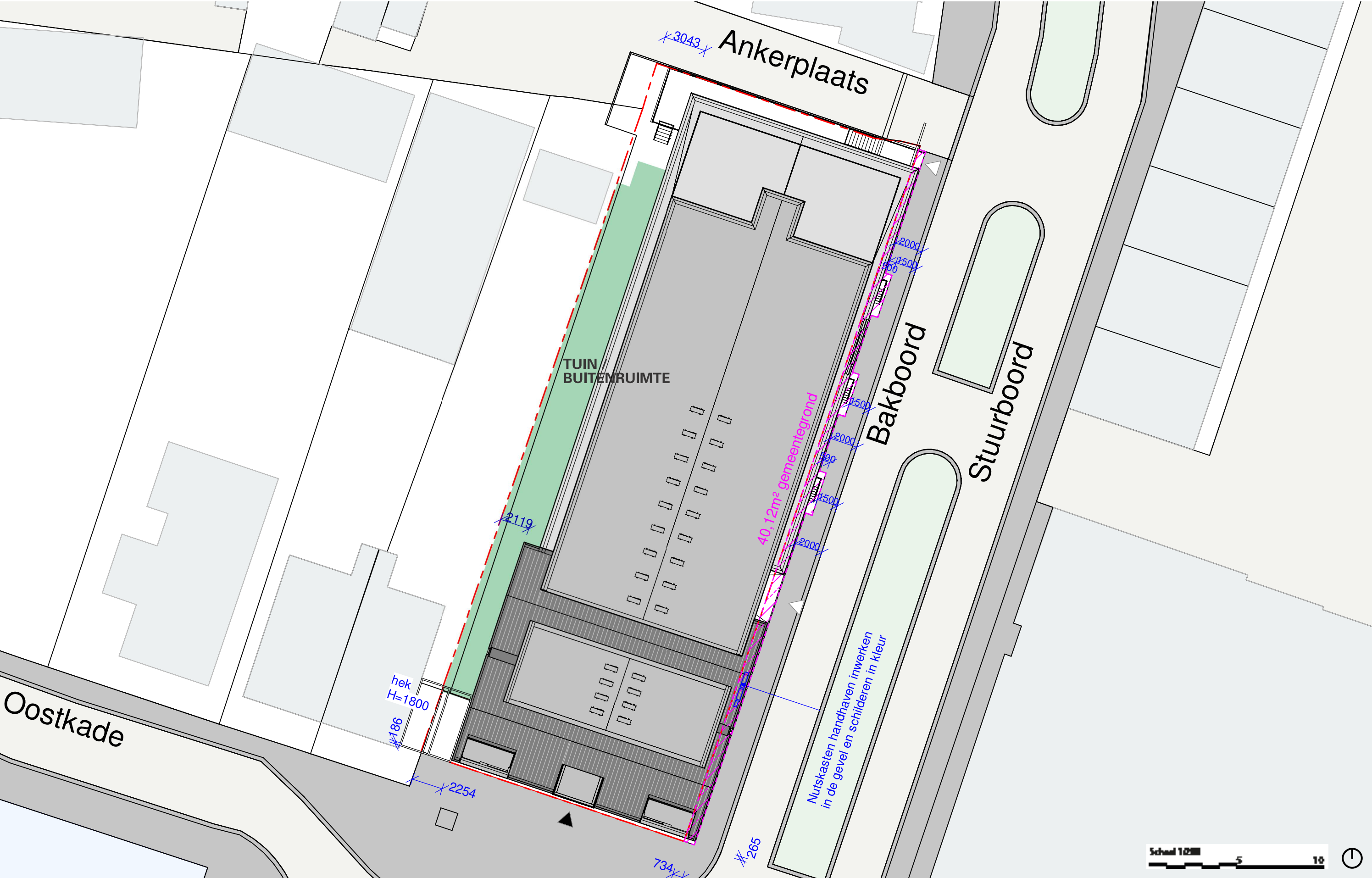


STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN ONTWERP
SCHEEPMAKERSHAVEN
OUD-BEIJERLAND





GEVELS INCLUSIEF HOOGTE IRT OMLIGGENDE BEBOUWING



FRONTAAL AANZICHT SCHEEPMAKERSHAVEN



GEVELS INCLUSIEF HOOGTE IRT OMLIGGENDE BEBOUWING



GEVELS INCLUSIEF HOOGTE IRT OMLIGGENDE BEBOUWING



FRONTAAL AANZICHT BAKBOORD





VOGELVLUCHT INCLUSIEF HOOGTE IRT OMLIGGENDE BEBOUWING



OOGHOOGTE INCLUSIEF HOOGTE IRT OMLIGGENDE BEBOUWING























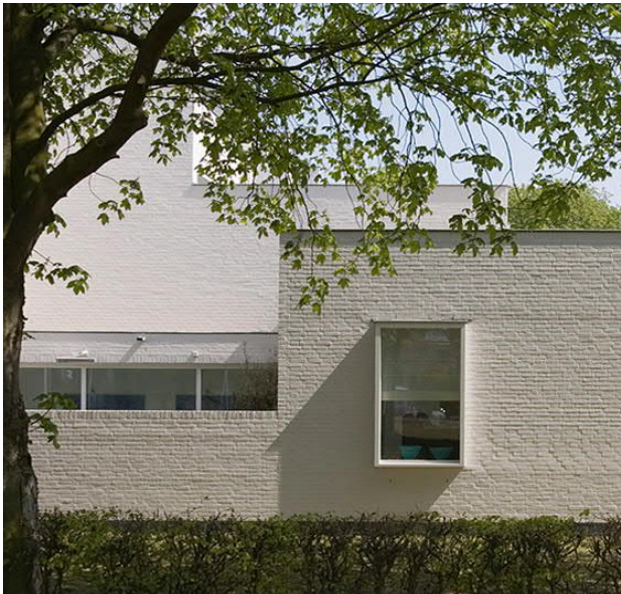
PLINT MAAVELD TOT 1E VERDIEPING



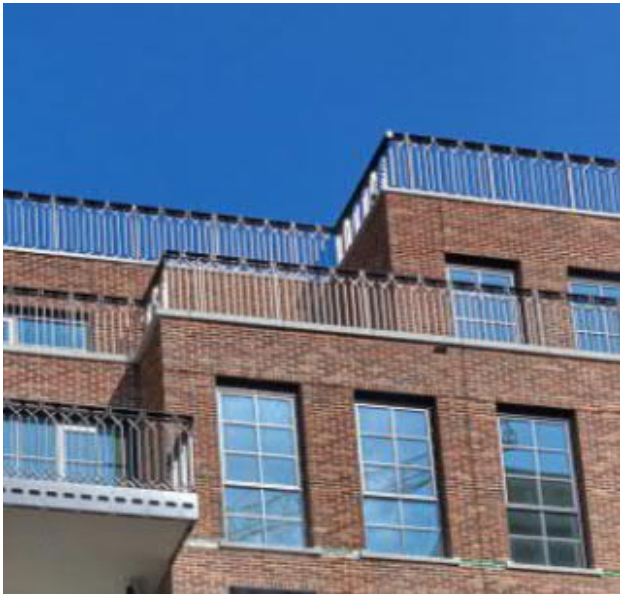
DAKLIJST ACHTERBOUW GEPROFILEERD BETON



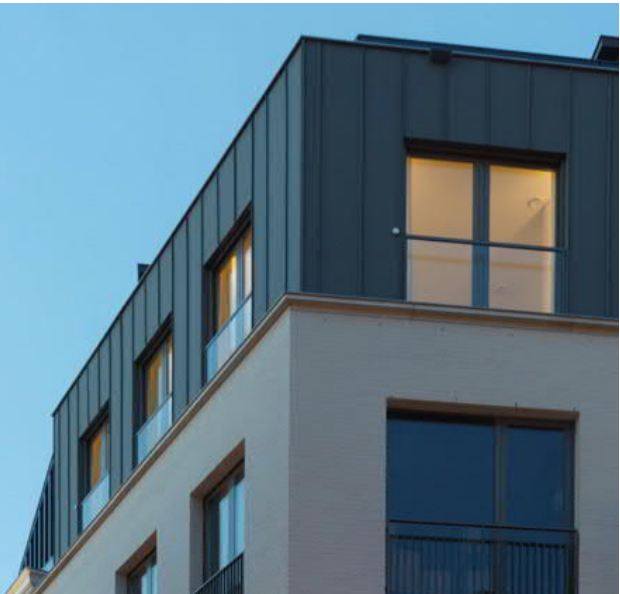
PLINT TOT 1E VERDIEPING



KEIMWERK PLINT



SETBACK ACHTERBOUW IN BAKSTEEN



SETBACK TUSSENGLID IN ZINKKLEUR



TRAPJES VANAF MAAVELD NAAR WOONVERDIEPING



VERTICALE BEGROEIING ZIJDE ANKERPLAATS



ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT

Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl



datum : 12 juli 2022
ons kenmerk : HWA20-0270-7

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES op verzoek van de gemeente Hoeksche Waard over het ondervermeld bouwplan:

betreft : Stedenbouwkundig advies
omschrijving werkzaamheden : Appartementencomplex
adres : Scheepmakershaven 1, 3261KN, Oud-Beijerland

Op uw verzoek hierbij het stedenbouwkundige advies voor de ontwikkeling aan de Scheepmakershaven 1 te Oud-Beijerland. Het betreft een kavel in het historische centrum van Oud-Beijerland waar nu een voormalige sigarenfabriek staat. Van Wijnen (ontwikkelaar en eigenaar van de locatie) heeft de intentie dit pand te slopen en te vervangen voor nieuwbouw met appartementen.

Omdat het plan afwijkt van de ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan zijn vanaf juli 2020 de adviseurs van Dorp, Stad en Land betrokken om de gemeente te adviseren over de manier waarop het plan op een kwalitatief stedenbouwkundige manier ingepast kan worden.

Op basis hiervan heeft van Wijnen, samen met RoosRos architecten, het plan gevormd opdat het bijdraagt aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het centrum van Oud-Beijerland. De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben daarbij meerdere malen de gemeente geadviseerd over de stedenbouwkundige inpassing, alvorens de bestemmingsplan wijziging te starten. Voorliggend plan dateert van 5 juli 2022 (RoosRos architecten) en is op die dag toegelicht aan de adviseurs van Dorp, Stad en Land.

De adviseurs van Dorp, Stad en Land is gevraagd te adviseren of de stedenbouwkundige inpassing van dit plan tegemoet komt aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland.

Conclusie

De stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling aan de Scheepmakershaven draagt voldoende bij aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland. Voor het opstellen van het bestemmingsplan en de architectonische uitwerking wordt advies gegeven.

Reactie

De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben met enthousiasme kennis genomen van het plan en geconstateerd dat hiermee een ruimtelijke ontwikkeling wordt voorgesteld die zowel eer doet aan de historisch ruimtelijke context als de huidige omgevingskwaliteit van de locatie. In de basis betreft het een gebouw dat bestaat uit twee delen van drie lagen hoog.

De opdeling wordt gerealiseerd middels variatie in de toplaag, het toevoegen van een tussenlid en de gevelindeling. Het parkeren is op het kavel zelf opgelost middels een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw. De entree hiervoor bevindt zich op een logische plek in het tussenlid aan Bakboord. De voorgestelde plint past in het historische beeld van het centrum waarbij panden uitgevoerd zijn met een plint, mede in verband met de kans op overstroming van de haven. Daarnaast zijn ingrepen ten aanzien van de energie prestatie op een positieve wijze opgenomen in de architectuur.

Scheepmakershaven

Het voorstel refereert met het volume, de kappen, de rooilijn, de hoogte en de gevelindeling met centrale entree aan de Scheepmakershaven aan de voormalige sigarenfabriek. De hoogte past in het hoogteverloop van de omgeving. In combinatie met het erachter, in een souterrain, gelegen programma is de plint in hoogte akkoord. Op deze manier ontstaat voldoende interactie tussen het gebouw en de publieke ruimte van de Scheepmakershaven.

Bakboord

Doordat het gebouw is opgedeeld in twee delen, waarbij het noordelijke deel als drie lagen met een setback is uitgevoerd, ontstaat een ontspannen overgang met de hoogte van de bestaande bebouwing aan Bakboord. De opdeling in twee delen, met de twee identieke kappen op het zuidelijk deel en de verticale geleding van de gevel zorgen voor een ritme welke aansluit op die van de belendende bebouwing langs de Bakboord. Ook de drie trappen, die de appartementen op de eerste laag een secundaire ontsluiting geven met het voetpad van Bakboord, versterken deze ritmiek. Deze verzorgen tevens de gewenste interactie tussen het gebouw en de publieke ruimte van Bakboord. Hiermee wordt Bakboord als straat afgerond. Het achterwege laten van de trap bij het meest noordelijke appartement is voorstelbaar in verband met de toegankelijkheid van de fietsenkelder.

Ankerplaats

Dit deel sluit in hoogte goed aan bij de tegenovergelegen bebouwing aan Bakboord. Met het situeren van appartementen en gevelopeningen in de kopgevel wordt de toegang naar het Ankerplaats geactiveerd. Het uitvoeren van de entree naar de fietsenkelder met een gemetselde muur en een stalen pergola constructie draagt hier aan bij. Tezamen versterkt dit de kwaliteit van het Ankerplaats als zichtas vanuit Bakboord op de grote bomen en bebouwing aan de Oostkade.

Noordwest zijde

De heldere opbouw van een plint, middendeel en setback, uitgevoerd als kloek volume met daarin gevelopeningen en een verticale geleding, draagt bij aan de stedenbouwkundige inpassing aan deze zijde en het karakter van het gebouw.



Advies

Het voorgestelde plan (RoosRos architecten, 5 juli 2022) is in maatvoering akkoord, mits de setback aan de zijde van de Bakboord en aan de noordwest zijde minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de gevel van de middenbouw.

Het advies is om de maatvoering van dit plan exact in het bestemmingsplan vast te leggen, inclusief footprint, goot- en nokhoogten, dakhellingen en het uiterste bouwvlak van de setback.

Voorwaarden architectuur

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid. Opdat het architectonisch ontwerp van het plan, binnen de gestelde bestemmingsplan regels, bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland, worden de volgende voorwaarden gegeven:

- het hoofdmateriaal van het complex is metselwerk;
- de gevels van het totale complex, inclusief de setback, refereren aan het karakter van de sigarenfabriek, uitgevoerd als een kloek volume met een evenwichtige gevelritmiek van verticale gevelopeningen;
- de gevels worden niet uitgevoerd met uitkragende balkons en/of galerijen;
- de architectonische uitwerking versterkt de onderverdeling in het zuidelijk deel aan de Scheepmakershaven en het noordelijk deel aan de Bakboord
- de architectonische uitwerking draagt bij aan de gevel hiërarchie van een halfhoge plint, middenbouw van drie bouwlagen, en een beëindiging waarbij onderscheid is in:
 - het zuidelijk gebouwdeel met:
 - een volwaardige dubbele zadelpak
 - openingen in de plint dusdanig ingepast die, in combinatie met het achtergelegen programma, zorgen voor activatie van de Scheepmakershaven;
 - een programma in de plint die voorziet in een levendige activiteit, zoals een woonruimte, een werk- of een hobbykamer; slaapkamers, badkamers en bergingen zijn hier niet gewenst;
 - het noordelijk gebouwdeel met:
 - een setback;
 - een gevelritmiek die aansluit bij die van de belendende bebouwing aan de Bakboord;
 - de drie voorgestelde trapjes, opdat dit de kwaliteit van de publieke ruimte versterkt;
 - (eventuele) balkonranden in de setback die in één lijn- en zo ver mogelijk terug liggen;



- het tussenlid tussen de twee kappen van het bouwdeel aan de Scheepmakershaven wordt zoveel mogelijk teruggelegd en in materiaal, kleur en detaillering terughoudend uitgevoerd;
- de entree naar de fietsenkelder wordt mee ontworpen in het totaal architectonisch beeld;
- de erfscheiding met het aangrenzend perceel aan de noordwestzijde wordt mee ontworpen in het totaal architectonisch beeld.

Aanbeveling buitenruimte

In het kader van het versterken van de centrumfunctie van Oud-Beijerland, is de aanbeveling aan de gemeente om de inrichting van de buitenruimte aan de Scheepmakershaven integraal mee te nemen met de ontwikkeling van deze locatie. Dit op een manier dat het centrumnetwerk wordt uitgebreid met een kwalitatief plein. De inrichting van de publieke ruimte en het eventueel toevoegen van bebouwing dient voor te komen uit de stedenbouwkundige situatie, waarbij de historische kwaliteiten van de plek en de actuele ruimtelijke ontwikkelingen worden inbegrepen.

Met vriendelijke groeten,
Stichting Dorp, Stad en Land


adviseur omgevingskwaliteit



ADVISEURS OMGEVINGSKWALITEIT
Groothandelsgebouw
Stationsplein 45
Postbus 29129
3001 GC Rotterdam
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl



datum : 12 juli 2022
ons kenmerk : HWA20-0270-7

STEDENBOUWKUNDIG ADVIES op verzoek van de gemeente Hoeksche Waard over het ondervermeld bouwplan:

betreft : Stedenbouwkundig advies
omschrijving werkzaamheden : Appartementencomplex
adres : Scheepmakershaven 1, 3261KN, Oud-Beijerland

Op uw verzoek hierbij het stedenbouwkundige advies voor de ontwikkeling aan de Scheepmakershaven 1 te Oud-Beijerland. Het betreft een kavel in het historische centrum van Oud-Beijerland waar nu een voormalige sigarenfabriek staat. Van Wijnen (ontwikkelaar en eigenaar van de locatie) heeft de intentie dit pand te slopen en te vervangen voor nieuwbouw met appartementen.

Omdat het plan afwijkt van de ruimtelijke kaders in het bestemmingsplan zijn vanaf juli 2020 de adviseurs van Dorp, Stad en Land betrokken om de gemeente te adviseren over de manier waarop het plan op een kwalitatief stedenbouwkundige manier ingepast kan worden.

Op basis hiervan heeft van Wijnen, samen met RoosRos architecten, het plan gevormd opdat het bijdraagt aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het centrum van Oud-Bijerland. De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben daarbij meerdere malen de gemeente geadviseerd over de stedenbouwkundige inpassing, alvorens de bestemmingsplan wijziging te starten. Voorliggend plan dateert van 5 juli 2022 (RoosRos architecten) en is op die dag toegelicht aan de adviseurs van Dorp, Stad en Land.

De adviseurs van Dorp, Stad en Land is gevraagd te adviseren of de stedenbouwkundige inpassing van dit plan tegemoet komt aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland.

Conclusie
De stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling aan de Scheepmakershaven draagt voldoende bij aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland. Voor het opstellen van het bestemmingsplan en de architectonische uitwerking wordt advies gegeven.

Reactie
De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben met enthousiasme kennis genomen van het plan en geconstateerd dat hiermee een ruimtelijke ontwikkeling wordt voorgesteld die zowel eer doet aan de historisch ruimtelijke context als de huidige omgevingskwaliteit van de locatie. In de basis betreft het een gebouw dat bestaat uit twee delen van drie lagen hoog.

De opdeling wordt gerealiseerd middels variatie in de toplaag, het toevoegen van een tussenlid en de gevelindeling. Het parkeren is op het kavel zelf opgelost middels een half verdiepte parkeergarage onder het gebouw. De entree hiervoor bevindt zich op een logische plek in het tussenlid aan Bakboord. De voorgestelde plint past in het historische beeld van het centrum waarbij panden uitgevoerd zijn met een plint, mede in verband met de kans op overstroming van de haven. Daarnaast zijn ingrepen ten aanzien van de energie prestatie op een positieve wijze opgenomen in de architectuur.

Scheepmakershaven
Het voorstel refereert met het volume, de kappen, de rooilijn, de hoogte en de gevelindeling met centrale entree aan de Scheepmakershaven aan de voormalige sigarenfabriek. De hoogte past in het hoogteverloop van de omgeving. In combinatie met het erachter, in een souterrain, gelegen programma is de plint in hoogte akkoord. Op deze manier ontstaat voldoende interactie tussen het gebouw en de publieke ruimte van de Scheepmakershaven.

Bakboord
Doordat het gebouw is opgedeeld in twee delen, waarbij het noordelijke deel als drie lagen met een setback is uitgevoerd, ontstaat een ontspannen overgang met de hoogte van de bestaande bebouwing aan Bakboord. De opdeling in twee delen, met de twee identieke kappen op het zuidelijk deel en de verticale geleiding van de gevel zorgen voor een ritme welke aansluit op die van de belendende bebouwing langs de Bakboord. Ook de drie trappen, die de appartementen op de eerste laag een secundaire ontsluiting geven met het voetpad van Bakboord, versterken deze ritmiek. Deze verzorgen tevens de gewenste interactie tussen het gebouw en de publieke ruimte van Bakboord. Hiermee wordt Bakboord als straat afgerond. Het achterwege laten van de trap bij het meest noordelijke appartement is voorstelbaar in verband met de toegankelijkheid van de fietsenkelder.

Ankerplaats
Dit deel sluit in hoogte goed aan bij de tegenovergelegen bebouwing aan Bakboord. Met het situeren van appartementen en gevelopeningen in de kopgevel wordt de toegang naar het Ankerplaats geactiveerd. Het uitvoeren van de entree naar de fietsenkelder met een gemetselde muur en een stalen pergola constructie draagt hier aan bij. Tezamen versterkt dit de kwaliteit van het Ankerplaats als zichtas vanuit Bakboord op de grote bomen en bebouwing aan de Oostkade.

Noordwest zijde
De heldere opbouw van een plint, middendeel en setback, uitgevoerd als kloek volume met daarin gevelopeningen en een verticale geleiding, draagt bij aan de stedenbouwkundige inpassing aan deze zijde en het karakter van het gebouw.



Advies

Het voorgestelde plan (RoosRos architecten, 5 juli 2022) is in maatvoering akkoord, mits de setback aan de zijde van de Bakboord en aan de noordwest zijde minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de gevel van de middenbouw.

Het advies is om de maatvoering van dit plan exact in het bestemmingsplan vast te leggen, inclusief footprint, goot- en nokhoogten, dakhellingen en het uiterste bouwvlak van de setback.

Voorwaarden architectuur

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid. Opdat het architectonisch ontwerp van het plan, binnen de gestelde bestemmingsplan regels, bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland, worden de volgende voorwaarden gegeven:

- ✓ • het hoofdmateriaal van het complex is metselwerk;
- ✓ • de gevels van het totale complex, inclusief de setback, refereren aan het karakter van de sigarenfabriek, uitgevoerd als een kloek volume met een evenwichtige gevelritmiek van verticale gevelopeningen;
- ✓ • de gevels worden niet uitgevoerd met uitkragende balkons en/of galerijen;
- ✓ • de architectonische uitwerking versterkt de onderverdeling in het zuidelijk deel aan de Scheepmakershaven en het noordelijk deel aan de Bakboord
- ✓ • de architectonische uitwerking draagt bij aan de gevel hiërarchie van een halfhoge plint, middenbouw van drie bouwlagen, en een beëindiging waarbij onderscheid is in:
 - het zuidelijk gebouwdeel met:
 - ✓ ■ een volwaardige dubbele zadelkap
 - ✓ ■ openingen in de plint dusdanig ingepast die, in combinatie met het achtergelegen programma, zorgen voor activatie van de Scheepmakershaven;
 - ✓ ■ een programma in de plint die voorziet in een levendige activiteit, zoals een woonruimte, een werk- of een hobbykamer; slaapkamers, badkamers en bergingen zijn hier niet gewenst;
 - het noordelijk gebouwdeel met:
 - ✓ ■ een setback;
 - ✓ ■ een gevelritmiek die aansluit bij die van de belendende bebouwing aan de Bakboord;
 - ✓ ■ de drie voorgestelde trapjes, opdat dit de kwaliteit van de publieke ruimte versterkt;
 - ✓ ■ (eventuele) balkonranden in de setback die in één lijn- en zo ver mogelijk terug liggen;



- ✓ ◦ het tussenlid tussen de twee kappen van het bouwdeel aan de Scheepmakershaven wordt zoveel mogelijk teruggelegd en in materiaal, kleur en detaillering terughoudend uitgevoerd;
- ✓ ◦ de entree naar de fietsenkelder wordt mee ontworpen in het totaal architectonisch beeld;
- ✓ ◦ de erfscheiding met het aangrenzend perceel aan de noordwestzijde wordt mee ontworpen in het totaal architectonisch beeld.

Aanbeveling buitenruimte

In het kader van het versterken van de centrumfunctie van Oud-Beijerland, is de aanbeveling aan de gemeente om de inrichting van de buitenruimte aan de Scheepmakershaven integraal mee te nemen met de ontwikkeling van deze locatie. Dit op een manier dat het centrumnetwerk wordt uitgebreid met een kwalitatief plein. De inrichting van de publieke ruimte en het eventueel toevoegen van bebouwing dient voor te komen uit de stedenbouwkundige situatie, waarbij de historische kwaliteiten van de plek en de actuele ruimtelijke ontwikkelingen worden inbegrepen.

Met vriendelijke groeten,
Stichting Dorp, Stad en Land


adviseur omgevingskwaliteit

In het, in dit document opgenomen, Definitief Ontwerp, zijn de met ✓ aangeduide onderdelen opgenomen.