



EENTIEN
ARCHITECTEN



Vastgoed &
ontwikkeling

BEELDKWALITEITS PLAN

BURGEMEESTER DE VRIES
BROEKMANLAAN
OUD-BEIJERLAND

COLOFON

PROJECTNUMMER

2265

FASE

D0

OPDRACHTGEVER

B0 Vastgoed en Ontwikkeling

EENTIEN ARCHITECTEN

SCHIEDAMSEDIJK 43

3011 ED ROTTERDAM

POSTBUS 1500

3000 BM ROTTERDAM

T 010 213 18 18

INFO@EENTIEN.NL

WWW.EENTIEN.NL

BOWONEN, VASTGOED & ONTWIKKELING

KERKSTRAAT 132

3262 PH OUD-BEIJERLAND

T 0186 633633

INFO@BOWONEN.NL

26-06-2022

INHOUD

- 01 Inleiding
- 02 Stedenbouwkundige inpassing
- 03 Landschappelijke waarden
- 04 Openbare ruimte en verbindingen
- 05 Verkeer en parkeren
- 06 Bouwmassa
- 07 Rooilijnen
- 08 Erfscheidingen
- 09 Oriëntatie gebouwen
- 10 Architectuur, materialisatie en kleuren
- 11 Inrichting openbaar gebied



01 Inleiding

Nadat de voormalige Lidl supermarkt aan de Burgemeester de Vries Broekmanlaan haar deuren sloot werd het onroerend goed te koop aangeboden. Vanuit gemeentelijk beleid is het voortzetten van een Retail functie op deze locatie ongewenst. Een herontwikkeling naar een woonfunctie ligt daarmee voor de hand.

In dit beeldkwaliteitsplan worden de kwaliteiten omschreven waarbinnen het bouwplan is ontwikkeld en die als toetsingskader dienen bij de verdere realisatie.

02 Stedenbouwkundige inpassing

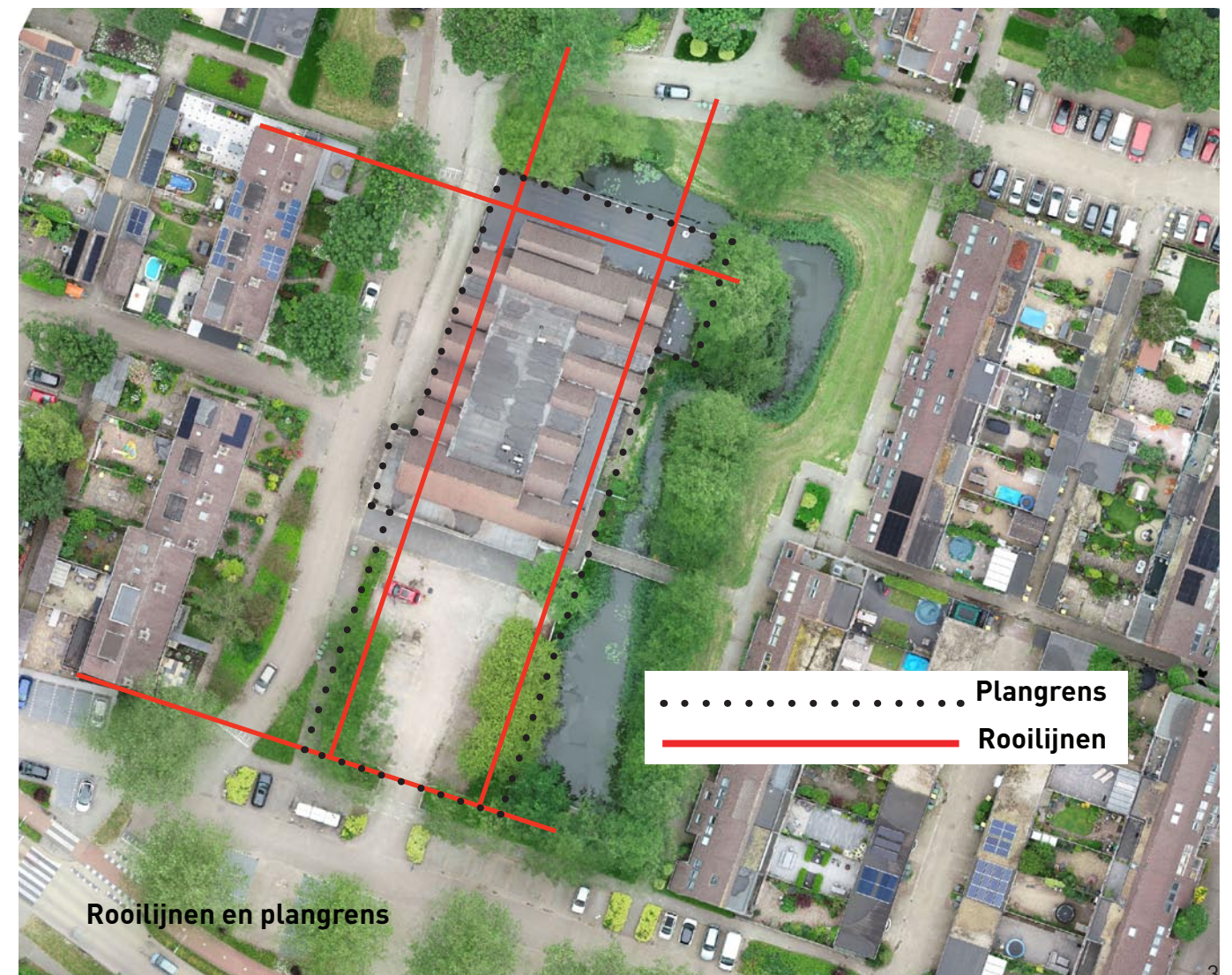
De bestaande opstal is slecht ingepast in de stedenbouwkundige context van de locatie. Het winkelcomplex doorbreekt het wegprofiel van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan, waardoor het trottoir aan deze zijde van de weg onderbroken is en vormt tevens een inbreuk op de natuurlijke oevers van de singel. Bovendien zijn de gevels van de voormalige supermarkt grotendeels gesloten en van laagwaardige kwaliteit. De omvangrijke parkeervoorziening in de vorm van twee aaneengesloten parkeerplaatsen is te grootschalig en sluit niet goed aan op de stedenbouwkundige korrel van de wijk.

Bij herontwikkeling van de locatie is het van belang dat het profiel van zowel de Burgemeester de Vries Broekmanlaan als de singel hersteld worden. Het bouwplan voorziet erin dat het bebouwd oppervlak van de supermarkt over twee aparte gebouwen wordt verdeeld, waarmee de rooilijnen langs weg en singel kunnen worden gecorrigeerd. Door het bouwvolume over de gehele locatie te verdelen en daarmee een van beide parkeerplaatsen bij de ontwikkeling te betrekken ontstaat een evenwichtiger verhouding tussen gebouwen en openbare ruimte. De positie van het zuidelijk gelegen appartementengebouw sluit aan de posities van de westelijk en oostelijk gelegen woningbouw. Het splitsen van het bouwvolume en de realisatie van een centraal voorplein biedt de mogelijkheid om de oost-west route via de bestaande brug over de singel te verbeteren.

03 Landschappelijke waarden

De tussen de Burgemeester de Vries Broekmanlaan en Wielsingel gelegen groenzone en singel vormen de centrale groene long in de wijk de Gorzen en flankeren de centrale toegangsweg van de wijk. Deze singel ligt geheel vrij en kent openbaar toegankelijke en natuurlijke oevers, met uitzondering van de bestaande situatie rond de voormalige Lidl supermarkt. Bij de herontwikkeling van de Lidl locatie is het van belang om het openbare karakter te herstellen en te versterken.

Het is daartoe belangrijk om de vervangende nieuwbouw minder diep te ontwikkelen. Daarnaast is het om het openbare karakter van de oevers te garanderen belangrijk om geen grond tot aan het water in particulier eigendom uit te geven. Een ontwikkeling in de vorm van grondgebonden woningen is daarmee niet gewenst.





BESTAAND



NIEUW

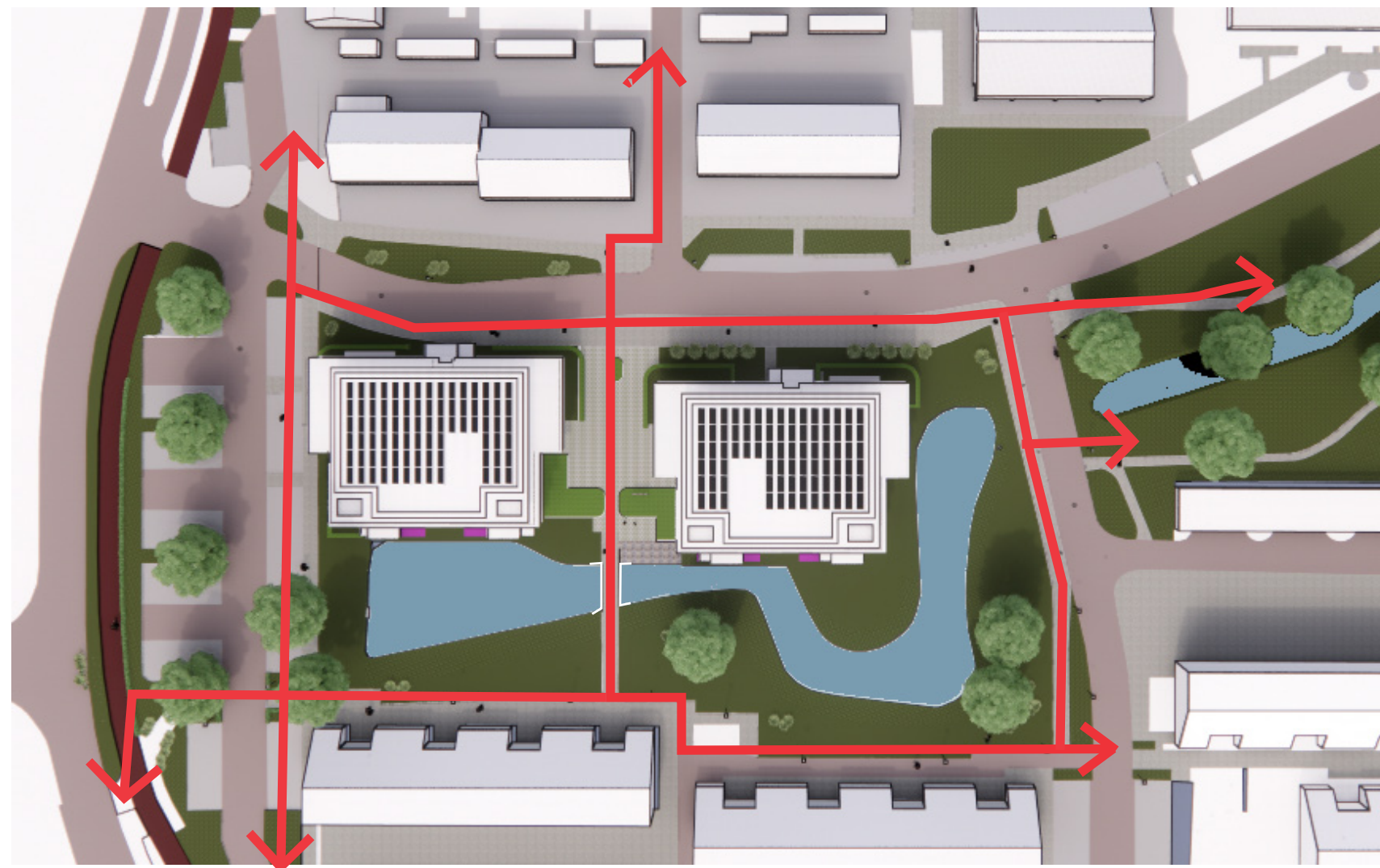
04 Openbare ruimte en verbindingen

Zoals in voorgaande hoofdstukken uiteengezet is het van belang om de openbare toegankelijkheid van en rond de ontwikkellocatie te versterken. Door het nieuwe bouwvolume smaller te ontwikkelen wordt de mogelijkheid gecreëerd om het profiel van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan te verbreden en daarmee een doorlopend trottoir aan de zijde van de ontwikkellocatie te realiseren. Door opheffing van de noordelijk gelegen parkeerplaats ontstaat de mogelijkheid om aan deze zijde de trottoirs die voorzien in de oost-west verbinding onderling aan te sluiten. Tenslotte wordt door de juiste positie van de bouwvolumen een centraal plein gerealiseerd waar de bestaande brug over de singel op aansluit. Niet alleen wordt daarmee de oost-west verbinding via de bestaande voetgangersbrug betekenis gegeven; er ontstaat een mogelijkheid om een publiek toegankelijke ontspannen ruimte met een verblijfskwaliteit te realiseren. Deze ruimte kan als centrale ontmoetingsplek in de wijk gaan fungeren.

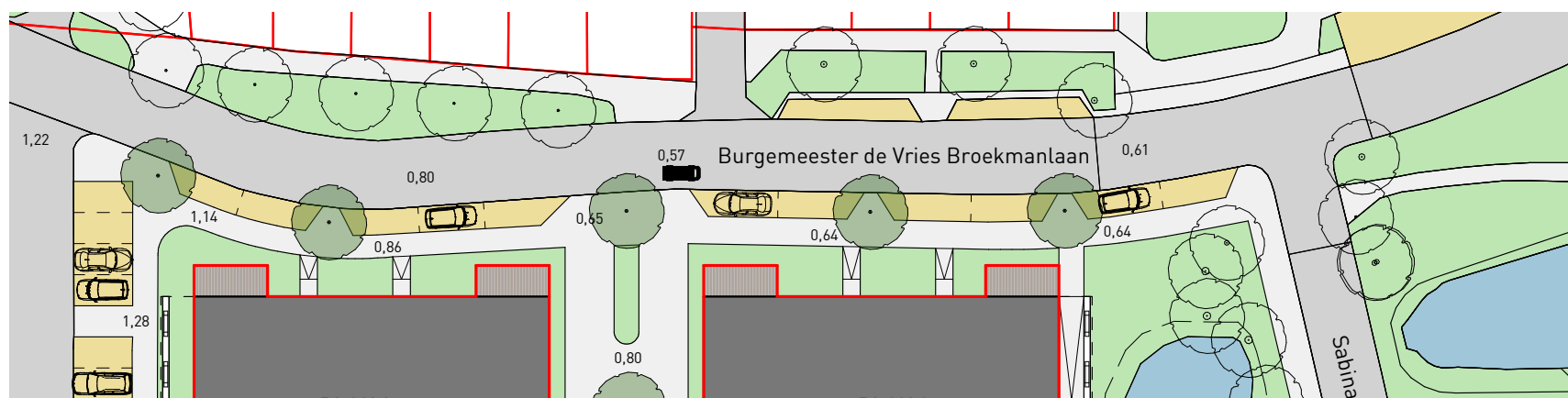
05 Verkeer en parkeren

De aan de nieuw te realiseren woonfunctie gerelateerde automobilititeit is normatief berekend en ligt aanzienlijk lager dan de in het verleden gemeten automobilititeit van de supermarkt. De sterke afname van verkeersbewegingen draagt bij aan de verbetering van de leefbaarheid van de wijk. Bovendien zal er in relatie tot de nieuwe functie ook geen sprake meer zijn van bevoorradingsverkeer dat zich terzijde van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan afwikkelde.

Het bestaande parkeerterrein ten zuiden van de ontwikkellocatie ligt buiten het stedenbouwkundig profiel van de aanliggende woningen en is grotendeels beschikbaar gekomen voor de nieuwe ontwikkeling. Door de parkeer capaciteit van dit parkeerterrein te benutten kan aan de nieuwe ontwikkeling gerelateerd autoverkeer direct bij de entree worden afgewikkeld en ontstaat er geen extra verkeersdruk in de wijk.



Wandelroutes



Langsparkeren

06 Bouwmassa

De wijk de Gorzen is overwegend opgebouwd uit eengezinswoningen van drie bouwlagen hoog. De derde bouwlaag is in veel gevallen een kapverdieping. Een kapverdieping is hoger dan een plat afgedekte bouwlaag en daarmee zijn de eengezinswoningen feitelijk hoger dan 3 bouwlagen.

De groene long waarin de ontwikkeling plaatsvindt is een centraal gebied binnen de wijk en mede vanwege de brede profielen is een ontwikkeling in vier bouwlagen een verantwoorde keuze. Het is dan wel van belang dat de vierde bouwlaag als terugliggende bouwlaag wordt ontwikkeld, zodat de hoofdmassa als een drielaagse bouwmassa herkend wordt. Bij de positionering van de bouwmassa is rekening gehouden met de mogelijke schaduwval op de omliggende bebouwing. Uit een bezonningsstudie is gebleken dat de zoninval op de omliggende woningen zeer beperkt is en eigenlijk alleen in de vroege uren in voor- en najaar.

07 Rooilijnen

Zoals in voorgaande hoofdstukken uiteengezet is het van belang dat de huidige rooilijnen van de voormalige supermarkt zodanig worden verlegd dat de profielen van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan en de singel kunnen worden versterkt. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze nieuwe rooilijnen overgenomen, waarmee geborgd wordt dat de herontwikkeling binnen deze nieuwe rooilijnen plaatsvindt. De rooilijnen zijn zo gekozen dat tussen de bebouwing en de geherprofileerde de Vries Broekmanlaan ruimte overblijft voor een openbaar in te richten groenstrook en aan de waterzijde natuurlijke taluds kunnen worden aangelegd, dan wel in stand worden gehouden.

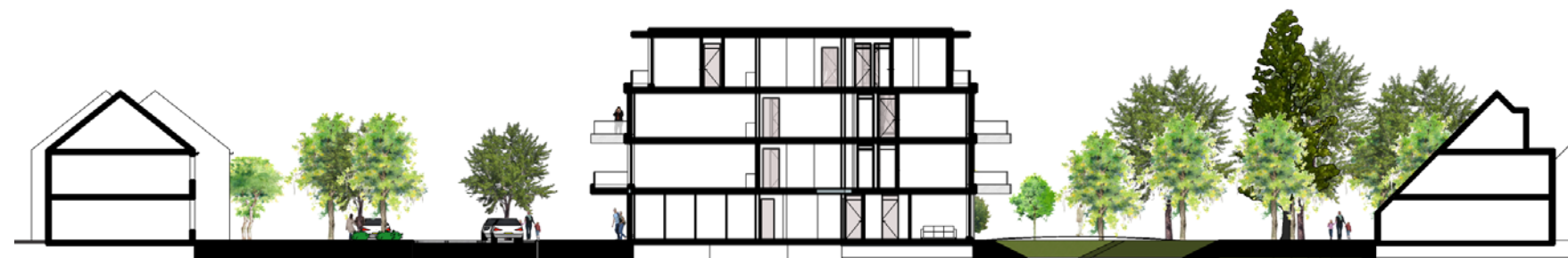
08 Erfscheidingen

Bij de herontwikkeling wordt een visueel openbaar en natuurlijk karakter van de groenvoorzieningen rond de gebouwen nagestreefd. Dat is om te beginnen de bestaande groenzone met de singel, maar dat betreft ook de direct op de ontwikkeling aansluitende gronden. De keuze voor een gestapelde bouwvorm voorkomt dat er privé tuinen uitgegeven gaan worden met de daarmee samenhangende deels gesloten en hogere erfscheidingen.

De grondgebonden appartementen hebben een buitenruimte op maaiveld, waarvoor een goede passende erfscheiding van belang is. De buitenruimten van de appartementen aan wegzijde liggen onder de bovenliggende balkons en zullen worden uitgevoerd als een betegeld terras, afgescheiden door een haag van maximaal 900 mm hoog. De buitenruimten van de aan de singel gelegen studio's worden uitgevoerd als vlonders, deels vrijhangend boven het talud van de singel. Teneinde het vlonderkarakter te waarborgen zullen eventuele hekwerken projectmatig en transparant worden uitgevoerd.



Profiel



Profiel



Erf Scheiding straatzijde



Erf Scheiding parkzijde

09 Oriëntatie gebouwen

De gekozen positie van de twee gebouwen is vrijstaand in de groenzone. Daarbij is het van belang dat de gebouwen een alzijdige oriëntatie kennen zonder voor- of achterkanten. Alle gevels moeten gelijkwaardig behandeld worden. Deze alzijdige oriëntatie heeft tot gevolg dat de plattegronden van de gebouwen hierop afgestemd zijn: appartementen rondom een centrale kern met een woonfunctie achter alle gevels en buitenruimten aan alle gevels. Er zijn geen algemene verkeersfuncties direct achter de gevels gelegen. De alzijdige oriëntatie heeft ook tot gevolg dat er woonfuncties aan het centrale voorplein gesitueerd worden. Dit belangrijk om de publieke kwaliteit van dit voorplein te ondersteunen en te zorgen voor sociale controle.

10 Architectuur, materialisatie en kleuren

De wijk de Gorzen is een wijk die ontwikkeld is in de tweede helft van de 20e eeuw en is daarmee te typeren als een naoorlogse wijk. De architectuur is eigentijds voor deze bouwperiode en kent geen klassieke architectonische of historiserende kenmerken. De architectuur is doelmatig en sober, de woningen hebben deels een experimenteel karakter met voor de bouwperiode kenmerkende bouwvormen als woonerven, woonhofjes en parkeerkoffers. Aan de overzijde van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan staat eengezinswoningen die doorgaans worden aangeduid als typische jaren '70 woningen: sober en geen specifieke stijlkenmerken.

De gehele wijk kenmerkt zich door een collectief karakter. Woningen zijn seriematig ontwikkeld zonder individuele kenmerken.

De Gorzen kent een relatief groot aantal woningen met gevels van betonsteen en houten gevelbekleding. Inmiddels zijn de betonstenen en de houten gevelbekleding deels vervangen of geschilderd. De monotonie van de architectuur is daarmee wat diverser en individueler geworden.

De architectuur van de nieuw te realiseren appartementen op deze locatie dient te passen binnen de architectuurkenmerken van de wijk: eigentijds zonder typisch klassieke of historiserende stijlkenmerken. De architectuur onderscheidt zich door dezelfde zakelijkheid en ingetogenheid als in de wijk gangbaar. Tegelijkertijd moet de gelegenheid aangegrepen worden om de architectuur naar een hoger niveau te brengen en daarmee een kwaliteitsimpuls aan de wijk te leveren.

Wat materialisatie betreft, overwegend van (bak)steen. Om te harmoniëren met de betonstenen gevels van de woonbuurt aan oostelijke zijde wordt gekozen voor een (bak)steen in een ingetogen kleurenspectrum. Bij de uitwerking kan worden gekozen voor een donkere baksteen die mooi contrasteert met doorlopende lichte betonbanden en balkons. Deze oplossing leidt tot een telbare bouwhoogte en daarmee de kleinschaligheid van de gebouwen.

De vierde bouwlaag is een bouwlaag hoger dan de omringende bebouwing. Deze is onderscheidenlijk vormgegeven en gematerialiseerd.



Alzijdige gebouwen



Baksteen gevels met betonbanden

11 Inrichting openbaar gebied

Ten gevolge van de ontwikkeling wordt openbare dan wel collectief beheerde ruimte aan de locatie toegevoegd. Het is van belang dat het openbare dan wel collectieve karakter bij de verdere uitwerking wordt geborgd. De inrichting van de groene oevers van de singel dient aansluiting te vinden met de reeds bestaande oevers.

De groene overgangszone tussen Burgemeester de Vries Broekmanlaan en gebouwen leent zich voor een uitwerking als gazon met wellicht enige seizoen beplanting. De verbreding van het profiel van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan biedt mogelijkheden om nieuwe en vervangende bomen aan het wegprofiel toe te voegen. Deze bomen dienen aan te sluiten op het karakter en de schaal van de bestaande bomen langs de De Vries Broekmanlaan.

Het nieuw te realiseren centrale voorplein leent zich bij uitstek om ingericht te worden als verblijfsgebied. Vanuit ecologisch standpunt is het denkbaar dat er voldoende groenvoorzieningen worden opgenomen, maar tegelijkertijd kan de mogelijkheid benut worden om de ontmoetingsfunctie te stimuleren.

Rotterdam, Eentien Architecten
Auteur Nico Brouwer



De penthouse-laag heeft een houten afwerking



Middenzone met collectief karakter



Ontmoetingsfunctie