

BEELDKWALITEITSPLAN
BUIZERDSTRAAT 8
GEMEENTE ZWIJNDRECHT



Opdrachtnummer : 91.02
Datum : oktober 2019
Versie : 4
Auteurs : mRO b.v.



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Doel	5
1.2 Opbouw toelichting beeldkwaliteitsplan	5
2 Stedenbouwkundige structuur en uitgangspunten	7
2.1 Stedenbouwkundige structuur	7
2.2 Uitgangspunten	7
3 Bebouwingsstructuur en uitgangspunten	9
3.1 Bebouwingsstructuur	9
3.2 Uitgangspunten	9
4 Beeldkwaliteitseisen	11
4.1 Architectuurbeeld	11
5 Openbare buitenruimte	12
5.1 Verkeer	12
5.2 Parkeren	12
5.3 Openbare buitenruimte	12
6 Duurzaamheid	13



Luchtfoto huidige situatie (na sloop van het schoolgebouw)



Beeld vanaf de Buizerdstraat



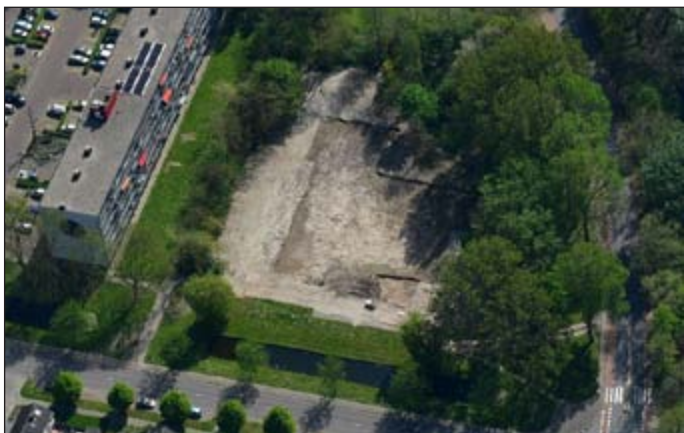
Beeld vanaf de Buizerdstraat



Beeld vanaf de Kerkweg



Beeld vanaf de Buizerdstraat



1 Inleiding

1.1 Doel

Het perceel Buizerdstraat 8 te Zwijndrecht zal worden herontwikkeld. Voor de nieuwe stedenbouwkundige invulling op deze locatie dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Op de voormalige schoollocatie zal een nieuw appartementencomplex worden gerealiseerd. Zowel voor het stedenbouwkundig ontwerp als de architectonische uitwerking is het van belang dat het appartementencomplex past bij het groene beeld van het plangebied.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is een kader te realiseren waarbinnen de voorgestane ontwikkeling plaats kan vinden. Om dit mogelijk te maken omvat het beeldkwaliteitsplan regels en uitgangspunten die de toekomstige ontwerpers en bouwers van de woningen in acht dienen te nemen.

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand dient qua materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk en de ruimtelijke samenhang met de omgeving te ondersteunen en te versterken.

Het plangebied wordt omsloten door de wijkontsluitingswegen Buizerdstraat en Kerkweg, het dijklichaam van de Lindtsedijk en de hoogbouw van het Fazantplein en vormt daarmee een prominente zichtlocatie.

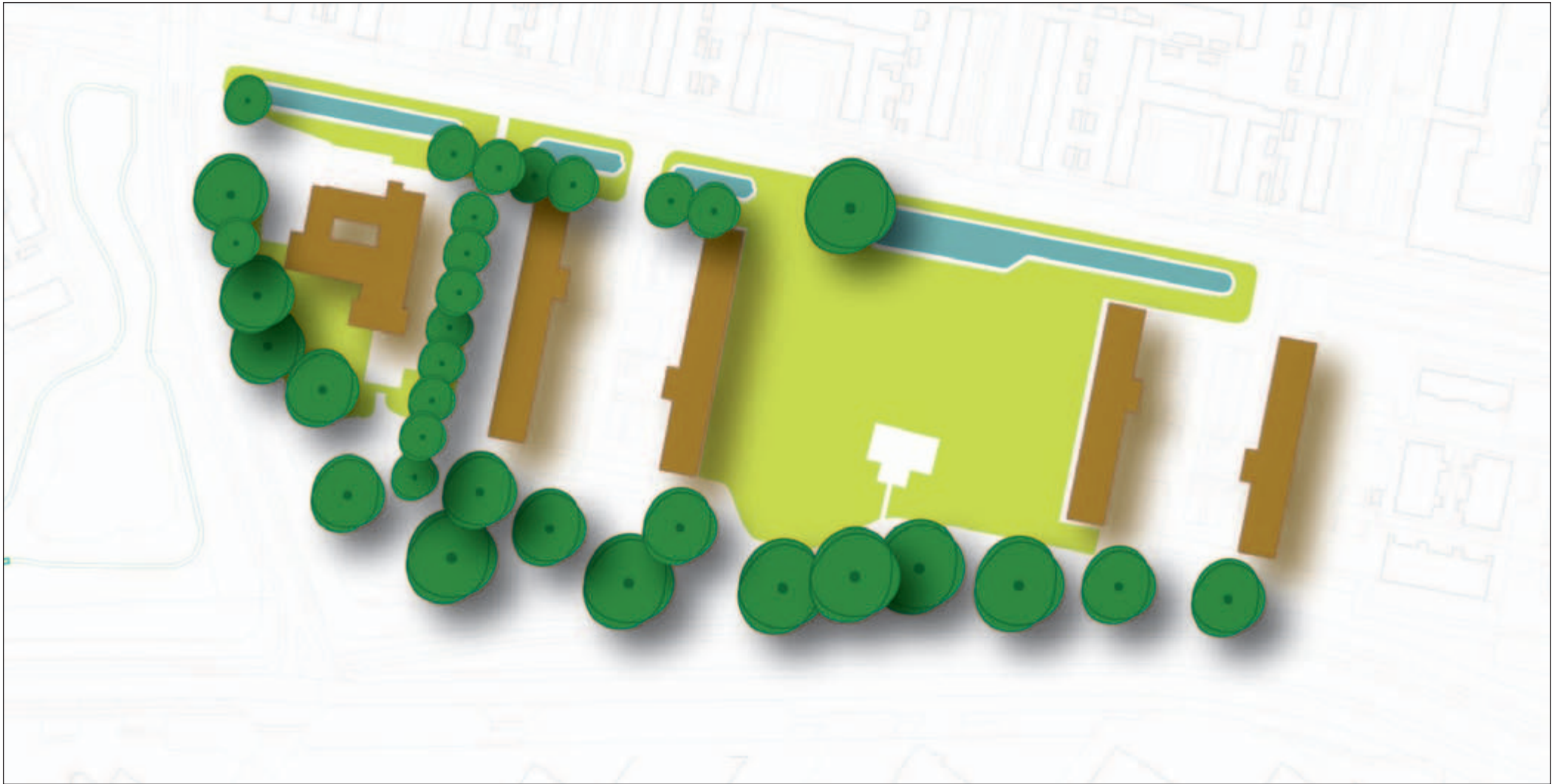
In dit plangebied is sprake van een hoogwaardige openbare groene ruimte met unieke omgevingskenmerken. Deze kwaliteit wordt met name gevormd door groene randen en een brede doorgaande singelstructuur. Het sterke groene kader dient als belangrijke inspiratiebron te worden gehanteerd.

De doelstelling van het stedenbouwkundig plan is een woonlocatie te realiseren waarbij de beleving van de reeds aanwezige kwaliteiten zoals de ligging en het bestaande groen een belangrijke rol spelen. Er wordt een appartementencomplex gerealiseerd dat qua typologie, maat en schaal een verbijzondering is in de omgeving.

1.2 Opbouw toelichting beeldkwaliteitsplan

De omschrijving van het stedenbouwkundige plan en de ruimtelijke visie wordt in de eerste twee hoofdstukken weergegeven.

In de laatste hoofdstukken wordt vervolgens de stedenbouwkundige en architectonische vertaling beschreven en zijn toetsingscriteria opgesteld voor de verdere uitwerking in het bouwproces.



oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur

2 Stedenbouwkundige structuur en uitgangspunten

2.1 Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied en zijn omgeving wordt gekenmerkt door grotere bouwmassa's geplaatst in een openbare parkachtige setting. De groene open ruimte wordt langs de randen door groen en waterpartijen begrensd. Aan de zijde van Buizerdstraat bevinden zich zichtlijnen op het plangebied en de omgeving.

Kenmerkend voor de ontwerpen uit deze tijd, jaren 60/70, is met name de relatie tussen gebouw en landschap. Daarbij bevindt zich, centraal tussen de hoogbouw, een compact georganiseerd entreegebied met parkeervoorzieningen en gebouwtoegangen, terwijl woonkamers en balkons juist georiënteerd zijn op de groene omgevende buitenruimten van de flats.

2.2 Uitgangspunten

De genoemde kenmerken van de bestaande stedenbouwkundige structuur zijn dusdanig beeldbepalend dat in een nieuw ontwerp deze als uitgangspunt dienen te worden gehanteerd. De locatie is een verbijzondering binnen de gehele stedenbouwkundige structuur in de omgeving en dient als zodanig behandeld te worden.

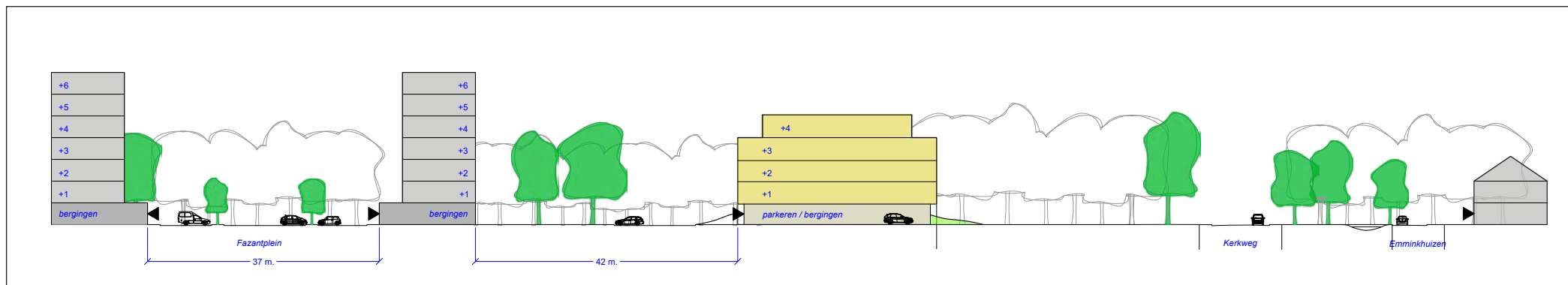
Voor het plangebied worden op basis hiervan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het positioneren van een alzijdig vormgegeven bouwvolume als ruimtelijke beëindiging van de zone met hoogbouw, als overgang tussen de hoogbouw en omliggende grondgebonden woningen en als 'scharnierpunt' op een kruispunt met sterk van elkaar afwijkende weg-richtingen.
- Het sterke groene kader dient in het nieuwe stedenbouwkundige plan als belangrijke inspiratiebron te worden gehanteerd. Langs de randen wordt het groen behouden en daar waar nodig vernieuwd.
- De waterpartijen worden behouden.
- De bebouwing dient de stedenbouwkundige structuur en orthogonale opzet van de wijk te respecteren en te versterken.
- In het plangebied moet voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de eerste bouwlaag (begane grond) van het gebouw, vanwege bovenstaande uitgangspunten, ruimte biedt aan één parkeerplaats per appartement. Overige noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.
- Het parkeren dient landschappelijk te worden ingepast. Het landschap wordt zodanig geplooid dat het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht verdwijnt.

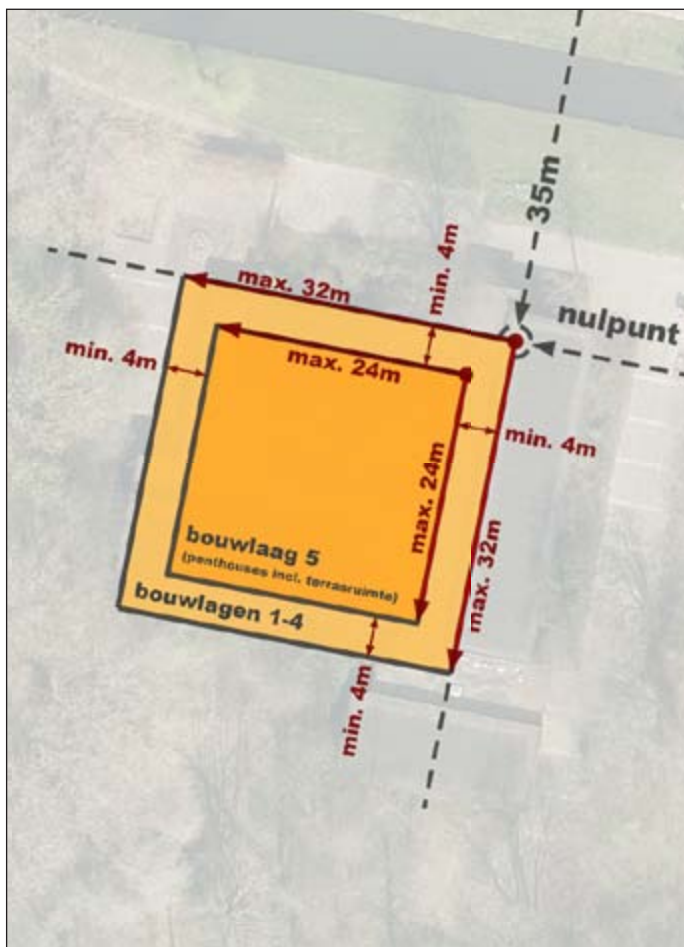




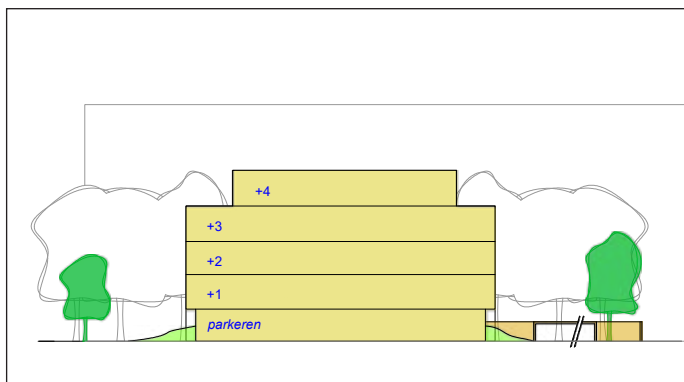
Bebouwingsstructuur



doorsnede West-Oost



Uitsnede geluidsluwe buitenruimte



Doorsnede over de geluidsluwe buitenruimte

3 Bebouwingsstructuur en uitgangspunten

3.1 Bebouwingsstructuur

De bebouwing is een van de accenten die de hoofdstructuur van het plan ruimtelijk benadrukt en heeft als belangrijke functie de groene omgeving ruimtelijk te begrenzen. In deze situatie is sprake van 'wonen in het groen'. Belangrijke voorwaarde voor het bouwblok is dat ze alzijdig is, achterkanten bestaan niet.

De bebouwing, in de vorm van 'een urban villa' vormt geen wand maar staat solitair in de ruimte en vormt een ruimtelijke schakel tussen de bestaande lineaire flatgebouwen aan de oostzijde, de bloksgewijze opzet van de laagbouwwooningen aan de noord- en westzijde en de opgang naar de dijk (zuidzijde). Uit de stedenbouwkundige structuur blijkt dat een nadrukkelijke relatie met de openbare ruimte gewenst is, echter zonder nadrukkelijke hoofdrichting.

De korrelgrootte van de nieuw te bouwen massa sluit aan op de korrelgrootte in de omgeving waar eveneens sprake is van grote bouwmassa's in open ruimten. Er is een bouwenvelop van maximaal 32 x 32 meter gereserveerd. Deze maat wordt gerekend vanuit een vast hoekpunt, welke in de uitsnede is aangegeven. Dit punt is vastgesteld vanwege het behoud van zoveel mogelijk groene ruimte aan de oost en west kant en vanuit het geluidsoptiek. Voor de bouwhoogte geldt een maximum van vijf bouwlagen, inclusief plint en een terugliggende toplaag voor penthouses met terras. Deze penthouses liggen minimaal 4 meter terug (set-back) ten opzichte van de onderliggende woonverdiepingen.

Per appartement dient in de plint van het gebouw 1 eigen parkeerplaats en 1 zelfstandige berging te worden gerealiseerd.

3.2 Uitgangspunten

- Het gebouw dient een open en sculpturale uitstraling te krijgen.
- Het nieuwe gebouw heeft een zelfstandig en alzijdig representatief karakter.
- Gekozen dient te worden voor één vormtaal.
- Functioneel voorziet de begane grond in de entree van het woongebouw, berging en parkeren.
- De begane grondlaag moet voor een groot deel aan het zicht worden onttrokken middels een groen en glooiend talud. De begane grondlaag aan de zuidzijde mag indien gewenst voorbij het gevelvlak van de bovenliggende woonverdiepingen steken.
- In verband met de akoestische situatie dient voor een deel van het appartementengebouw een gemeenschappelijke geluidsluwe buitenruimte te worden gerealiseerd.
- De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte (GBO) van tenminste 90 m².
- Ruimte voor stalling fietsen van bezoekers nabij de entree van het gebouw (bewoners hebben een stalling in de plint onder de appartementen).



Verbijzondering en geleding gevels

4 Beeldkwaliteitseisen

4.1 Architectuurbeeld

De architectuur wordt altijd bepaald vanuit de stedenbouwkundige context. Het sluit enerzijds aan op het overkoepelende stedelijke karakter van de buurt en anderzijds op de verschillende kwaliteiten van deze specifieke ruimte.

De locatie vraagt om extra aandacht wat betreft de architectonische vormgeving. Dit in verband met de ligging en daarmee de uitstraling op de openbare buitenruimte.

Het gebouw is een accent in het stedenbouwkundig plan en dient als een verbijzondering te worden vormgegeven in relatie tot de rest van de omgeving. Om deze verbijzondering kracht bij te zetten is het van belang dat de architectuur een sterk zelfstandig karakter aan het gebouw meegeeft, waarbij ruimtelijk de verbindende functie ('scharnier') naar de omgeving wordt waargemaakt. Het gebouw kent bijvoorbeeld geen voor- of achterkant maar heeft een alzijdige oriëntatie. De bebouwing heeft een sterk sculpturaal karakter en een nadrukkelijke relatie met de groene omgeving.

Bepalend is het ontbreken van een kap of een gevelbeëindiging door dakpannen. Het heeft daarom de voorkeur vooral transparante materialen toe te passen, zodat het gebouw een lichte uitstraling krijgt.

Gevelkarakteristiek

- Gebouw als een monoliet vormgeven;
- Detaillering zorgt voor identiteit;
- Gevels samengesteld uit vlakken, kolommen en uitsparingen;
- De appartementen hebben geen balkons buiten het gevelvlak. Buitenruimten in de vorm van loggia's zijn onderdeel van de gevel en het architectonische concept van het gebouw.
- De begane grondlaag aan de zuidzijde mag indien gewenst voorbij het gevelvlak van de bovenliggende woonverdiepingen steken. Hiermee kan worden voorzien in een buitenruimte voor de eerste woonverdieping.

Materiaal en kleurgebruik

- Het gebouw bestaat zoveel mogelijk uit één materiaal en één kleur. De voorkeur gaat uit naar een transparante, lichte uitstraling;
- Materiaal bestaat uit overwegend glas en natuurlijke materialen, deze materialen zijn ondergeschikt aan het glas. Hierbij worden gedekte tinten gebruikt of oorspronkelijke, onbehandelde, materiaalkleur;
- Indien zonnepanelen worden toegepast, houden deze minimaal 50cm afstand tot de dakranden. Bij voorkeur zijn de zonnepanelen in het ontwerp geïntegreerd;
- Zowel de gemeenschappelijke buitenruimte als de privé-buitenruimten (balkons en loggia's) vormen een verlenging van het inpandige wonen en maken integraal onderdeel uit van de architectuur van het wooncomplex;
- Transparante entree.

5 Buitenruimte

5.1 Verkeer

Het plan heeft uitsluitend een woonfunctie. De openbare ruimte rondom het gebouw heeft een zogenaamde 'verblijfsfunctie'. De wegenstructuur in het plangebied is dusdanig van opzet dat er geen sprake is van doorgaand verkeer.

In het plan is zo min mogelijk verkeerssymboliek aanwezig, shared space is het uitgangspunt. De functie van de wegdelen moet spreken uit kleur, materiaal, verband en straatbanden. Sober en het toepassen van eenvoudige profielen is daarbij het uitgangspunt. De materiaalkeuze sluit aan op deze sfeer en ondersteunt de groene en informele sfeer van het plangebied. Bovendien staat de duurzame aard centraal.

5.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats in parkeercoffers waarbij uitgangspunt is dat het parkeren in het groen wordt gesitueerd en zodoende het groene karakter van het plangebied wordt gegarandeerd.

De rijbaan en de parkeerplaatsen bestaan uit hetzelfde materiaal maar in een ander verband of in een minimaal kleurverschil om de verschillende functies te verduidelijken.

De parkeerlaag onder het gebouw moet voor een groot deel aan het zicht worden onttrokken door een aarden talud tot (minstens) halverwege de parkeerlaag. Hiermee krijgt het wonen een verhoogde ligging ten opzichte van het omringde groene maaiveld.

5.3 Openbare buitenruimte

Direct rondom het gebouw wordt de openbare buitenruimte zo open mogelijk gehouden om recht te doen aan het stedenbouwkundige concept. De directe ruimte rondom de bebouwing ligt iets hoger in verband met het talud van de parkeervoorziening.

De taluds tegen de west- en noordzijde van het gebouw krijgen een hoogte van 1,5 meter met variërende hellingen (tussen 1:3 en 1:6). Voor een zachte ruimtelijke overgang naar de groene omgeving zijn de taluds glooiend vormgegeven en voorzien van vaste beplanting.

5.4 Collectieve tuin

Aansluitend langs de zuidzijde van het complex dient een collectieve geluidsluwe buitenruimte aangelegd te worden van minimaal 120 m², wat neerkomt op circa 5 m² per woning, om daadwerkelijk collectief gebruik ervan mogelijk te maken. Deze buitenruimte dient minimaal 2 meter hoog ommuurd te worden om aan de eisen van geluidsluwe buitenruimte te voldoen. Vanwege de functionele relatie en de ruimtelijke samenhang met het woongebouw dient de ommuring van de collectieve buitenruimte als architectonisch integraal onderdeel daarvan te worden ontworpen.

Mogelijk kunnen bergingen of andere kleinschalige opslagfaciliteiten, bijvoorbeeld voor fietsen of tuingereedschap, geïntegreerd worden in deze tuinmuur



6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden.

De regio Drechtsteden wil voor 2050 nagenoeg energieneutraal zijn. Dit hoopt de regio te bereiken door fors te besparen op het verbruik, fossiele energie uit te faseren en de resterende energievraag duurzaam op te wekken. Daartoe is de Energiestrategie Drechtsteden opgesteld waarin de aanpak wordt beschreven ten aanzien van duurzame energieopwekking en het gebruik daarvan in de regio. De energiestrategie betreft een afsprakenkader op regionaal niveau, maar de uitvoeringskracht is lokaal geregeld.

Daartoe is de lokale Energievisie opgesteld. Deze visie is in de plaats gekomen van het voormalige Duurzaamheid Uitvoerings Programma. In de energievisie is verwoord welke vormen van duurzame energieopwekking en energiebesparing de komende jaren ingezet worden. Welke middelen daarvoor nodig zijn en wat de rol van gemeente en haar partners hierin is. Inzet is onder andere om minder energie te gebruiken, duurzame energie op te wekken, minder afval te produceren en milieuvriendelijke materialen te gebruiken.

In zijn algemeenheid kan gezegd worden, dat de geplande woningen gebouwd zullen worden conform het geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt minder CO₂ uitgestoten. Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen en wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen. Het is verder aan de eindgebruiker van de gebouwen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen en het gebruik van ledverlichting. De ontwikkeling zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. De beoogde woningen dragen bij aan een opwaardering van de locatie wat een positief effect zal hebben op de directe omgeving.

De woningen in het appartementencomplex zullen volledig voldoen aan de toekomstige duurzaamheidseisen en worden daardoor o.a. gasloos. Dit zal geen gevolgen hebben voor het klimaat in de woning, sterker nog door het toepassen van de laatste technieken zal een simpel maar robuust systeem ontwikkeld worden waar de bewoner te allen tijde de temperatuur kan bepalen in de woning. De hoge mate aan isolatie, ventilatie en verwarming zullen zorgen voor een woning met lage energielasten en een optimaal comfort.

Klimaat-adaptieve ontwikkelen

Met als oogmerk een klimaat-adaptieve ontwikkeling, dient gestreefd te worden naar zo min mogelijk (gesloten) verharding in de buitenruimte. Op die manier wordt niet alleen hemelwater beter gespreid opgevangen en vertraagd afgevoerd, maar ontstaat ook optimaal de ruimte voor groen en waarmee bovendien de kans op hitte-stress maximaal wordt ingeperkt. Ook inpandig parkeren draagt in dit opzicht belangrijk bij aan deze doelstellingen.



mRO bv
Maatschap voor Ruimtelijke ordening
Leeuvenveldseweg 16 H
1382 LX Weesp
t: 033 - 461 43 42
e: info@mro.nl