

Dag Henriëtte en Margriet, op verzoek van Willemineke Hammer stuur ik deze mail aan jullie door. Wel aan te bevelen om even goed te kijken wat ze aan het slot als afspraken schrijft.

Met vriendelijke groeten,

Piet van Leenen

Wethouder Gemeente Hoeksche Waard

M: 06-5332 1016

E: piet.vanleenen@gemeentehw.nl

Van: Willemineke Hammer

Verzonden: woensdag 27 maart 2019 11:18

Aan: Piet van Leenen

CC: Klaas Schuurman | SRMT Register Makelaars & Taxateurs

Onderwerp: A18048 - Scheepmakershaven Oud-Beijerland

Geachte heer Van Leenen,

Op 12 maart jl. hebben we met elkaar van gedachten gewisseld over de door onze opdrachtgever beoogde ontwikkelingen aan de Scheepmakershaven in Oud-Beijerland.

Zoals toegezegd, hierbij een kort verslag van hetgeen we met elkaar besproken en afgesproken hebben.

Aanwezig:

Piet van Leenen, wethouder gemeente Hoeksche Waard

Henriette Vernes, projectleider ruimtelijke ordening gemeente Hoeksche Waard

Margriet de Lange, regisseur samenleving gemeente Hoeksche Waard

Klaas Schuurman, SRMT makelaars en taxateurs, vertegenwoordiger opdrachtgever dhr. Hertzberger

Willemineke Hammer, partner-architect EGM architecten

In november 2018 is door initiatiefnemers met de gemeente Oud-Beijerland een gesprek gevoerd over mogelijke ontwikkeling voor zorgappartementen en een hotel aan de Scheepmakershaven. Dit ter vervanging van de huidige winkelfunctie.

In december 2018 is als aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning de stand van zaken van het ontwerp aan de gemeente verstrekt, inclusief een toelichting over de interpretatie van het bestemmingsplan (omvang en bestemmingen).

In december 2018 is door de gemeente Oud-Beijerland (Dick van Leenen, specialist vergunningen) een advies verstrekt over (on)mogelijkheden van de geplande functies i.r.t. het huidige bestemmingsplan.

Op advies van Karen de Groot, de betrokken regisseur economie gemeente Hoeksche Waard, is daarna een gesprek met wethouder Van Leenen aangevraagd.

Doel voor vandaag is het uitleggen van het plan, en het vragen van commitment van de gemeente op een traject om samen naar de mogelijkheden te kijken voor deze locatie.

Zowel ruimtelijk als functionele aspecten zijn hierin van belang.

Het huidige plan gaat uit van het benutten van de bestemmingsplangrenzen en binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden.

Het plan kent diverse functies die verschillende portefeuilles binnen de gemeente betreffen, zoals: economische zaken (huidige winkel, vervangende dienstverlening zoals een hotel), (zorg)wonen (huidige bestemming 5 woningen op de verdiepingen, beoogde zorgappartementen), welzijn (bijeenkomst mogelijkheden).

Inzicht in de (in ontwikkeling zijnde) visies, voor het centrum van Oud-Beijerland en voor de Hoeksche Waard als geheel, in combinatie met commitment van de gemeente op de beoogde principes voor bouwvolume en (huidig ingetekende of alternatieve) functies, is noodzakelijk om de planontwikkeling te kunnen vervolgen.

Initiatiefnemers staan ervoor open het project eventueel aan te merken als experiment (buiten huidige regels, maar binnen in ontwikkeling zijnde visies), indien hiermee mogelijkheden ontstaan die er nu niet zijn.

De eigenaar overweegt met het huidige pand een aantal opties.

Vervolgen van de huidige (tijdelijke) huurovereenkomst tot een meer definitieve situatie voor een groter aantal jaren. Ogenscheinlijk ongewenst in het kader van gewenste vermindering van het aantal retail m² in het centrum van Oud-Beijerland

Het opzeggen van de huidige (tijdelijke) huurovereenkomst en leegstand in afwachting van de (onzekere) planontwikkelingen. Ongewenst in verband met inkomstenderving.

Het aangaan van een nieuwe (tijdelijke) huurovereenkomst voor maximaal 2 jaar. Dit zou ruimte geven voor het samen met de gemeente optrekken naar een nieuwe situatie.

Geconcludeerd wordt dat het een gezamenlijke streven waard is om een 'parel met grandeur' op deze bijzondere locatie in het centrum van Oud-Beijerland mogelijk te maken.

Aan de gemeente de volgende concrete vragen.

Is het nu geschetste initiatief op deze plek mogelijk/ gewenst?

Zo niet, is de gemeente bereid om samen met initiatiefnemers te onderzoeken welke andere bestemming/ functies/ omvang dan wél mogelijk zou zijn?

Afgesproken wordt dat de gemeente uiterlijk half april uitsluitsel zal geven over samenwerking in de planontwikkeling, die zal leiden tot een project waarin grandeur voor de omgeving en rentabiliteit voor de eigenaar in goede balans zijn.

En dat eventueel tussentijds inhoudelijke aspecten bilateraal contact gezocht zal worden met elkaar, bijvoorbeeld voor het nader uitdiepen van de liggende businesscase van de zorgorganisatie.

Mocht u nog vragen of opmerkingen bij dit gespreksverslag hebben, dan vernemen we dat graag. Zou u zo vriendelijk willen zijn dit verslag ook aan Henriette Vernes en Margriet de Lange te verstrekken?

Met vriendelijke groet,

Willemineke Hammer

partner / architect

+31 78 6330 625 | +31 6 14 77 47 84



EGM architecten

Wilgenbos 20, 3311 JX Dordrecht

Postbus 298, 3300 AG Dordrecht

+31 78 6330 660 | KvK 23032523

info@egm.nl | www.egm.nl

Stedenbouwkundig advies

De Fabriek Oud-Beijerland

Bakboord-Scheepmakershaven 1



Index

2

Inhoudsopgave Stedenbouwkundig advies

1.	Inleiding	3
2.	Morfologie	4
	-topotijdreis	4
	-gebouwdatering	5
	-historische context	6
	-de Sigarenfabriek	7
	-Straatbeelden	8
	-Bouwhoogten bestand	10
	-de Panden	11
	-Tussenstraat laag	13
3.	Analyse model C van EGM architecten	14
	-knelpunten	15
	-middendeel	15
	-kop noordzijde	16
	-Afkeuring voorstel	16
4.	Aanbevelingen	17
	-Hoogte/ volume	17
	-Historisch besef	18
	-Impressies gevel Scheepmakershaven	19
	-Industrieel	21
	-Volumeopbouw	22
	-Dakopbouw	26

Stedenbouwkundig advies Bakboord-Scheepmakershaven

GemeenteOud-Beijerland:



Het stedenbouwkundig advies is gemaakt door West 8 urban design & landscape architecture BV :

Rotterdam
Mei 2019

“ De Historie is de Kwaliteit van het oude Centrum”

Inleiding

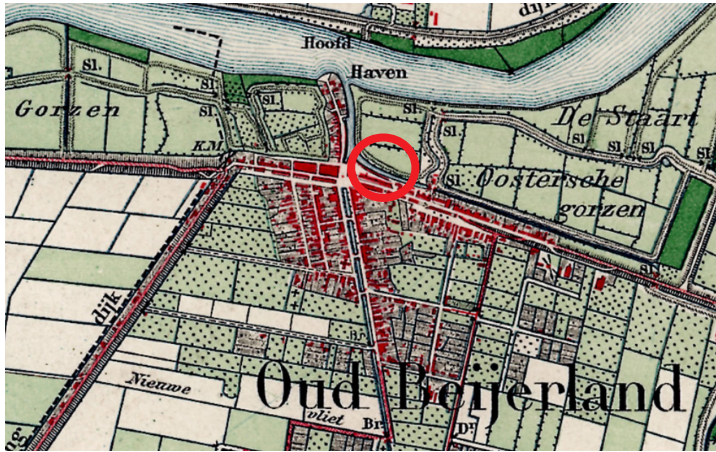
Voor de herontwikkeling van de het Vogele pand (Kruithof fabriek) is een schetsplan getekend door het bureau EGM

Vanuit de betrokkenheid bij de toekomstvisie voor het centrum is West 8 door de gemeente Oud-Beijerland gevraagd om het ontwerp te toetsen aan eerste stedenbouwkundige aandachtspunten.

Dit rapport onderzoekt of het plan stedenbouwkundig wel of niet in haar omgeving past en geeft aan welke punten positief worden beoordeeld en welke niet.

Tevens biedt het richting met verbeterpunten, voorbeeld mogelijkheden om gezamenlijk te komen tot een passend stedenbouwkundig ontwerp.

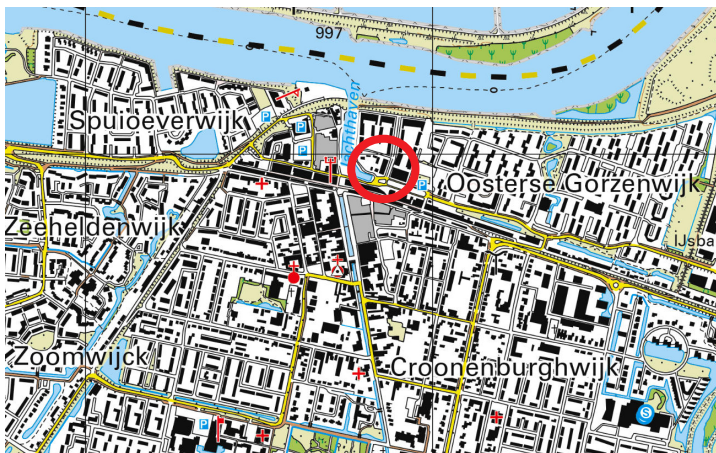
Het doel van het rapport is om het college een waardeoordeel te geven over het huidige plan waarmee een besluit wordt genomen wel of niet verder te gaan met het marktinitiatief. Of om verder te gaan met het in acht nemen van de stedenbouwkundige aanbevelingen.



1911



1940



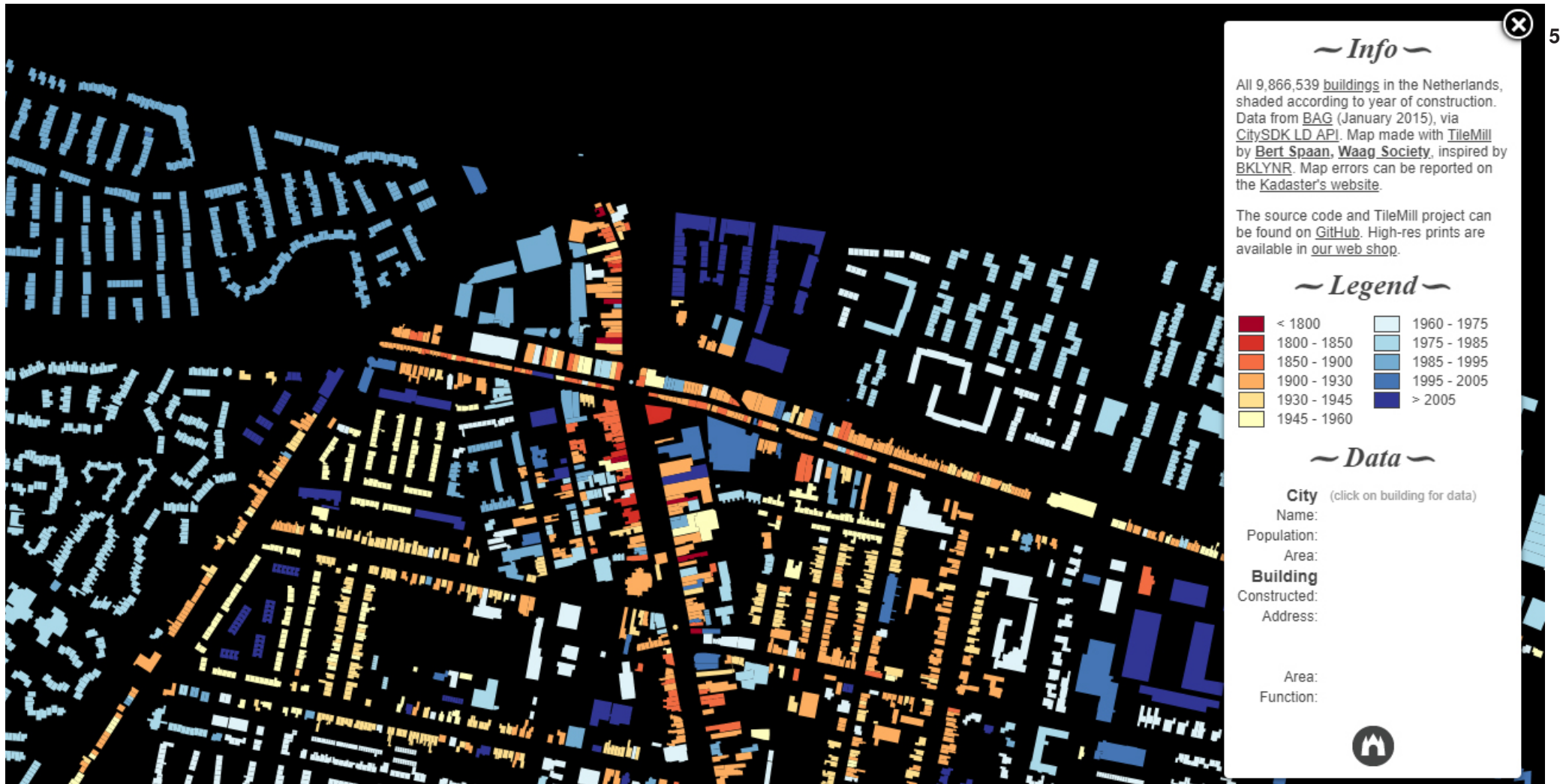
2018

Morfologie, topotijdreis

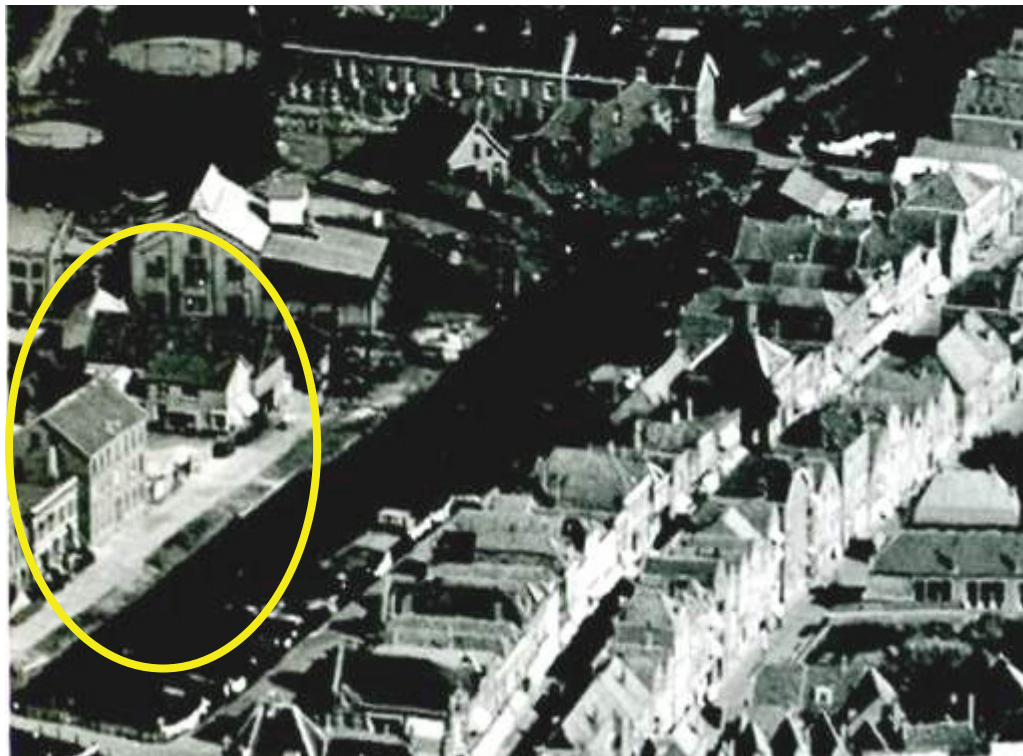
De Scheepmakershavenis één van de oudste straten van het centrum van Oud-Beijerland. Tezamen met de Oostdijk, Molendijk, Oost & West Voorstraat en de Haven vormen ze het centrum. De desbetreffende locatie komt vanaf 1911 in beeld als de sigarenfabriek aan de Molendijk verder groeit en een andere locatie zoekt voor haar 60 man personeel.

Morfologie, gebouwdatering

Aan de datering van de panden is evident te zien wat het oude centrum van Oud Beijerland is. De panden aan de Scheepmakershaven zijn beeldbepalend.



Marktplaats Oud. Beijerland



Morfologie, historische context

Een variatie van kleine panden en grotere pakhuizen vormen de stedenbouwkundige korrel van het havengebied. De voormalige fabriek is het enige pand wat nog resteert van de bedrijvigheid aan het water. Alle andere bedrijven zijn gesloopt tbv woningbouw.





Roekt WIGART SIGAREN



Het seriemerk dat ook U, in welke prijsklasse ook, steeds zal voldoen

N.V. Sigarenfabriek
Het Wapen van Oud-Beijerland
 v.jh. Firma A. KRUIHOF
OUD-BEIJERLAND

1120 100

De Sigarenfabriek

Kruithof sigarenfabriek was de oorspronkelijke bezetting van het pand aan de haven. Een Sober, streng en groot pand. De ramen hadden een industriële uitstraling en een schaalverhouding volgens de gulden snede. Karakteristiek voor Oud Beijerland, de laatst overgebleven fabriek in het dorpscentrum. De stalen trap aan de zijkant benadrukt de industriële uitstraling. Tot 1950 werden er nog sigaren gedraaid, daarna werd het een modeatelier van de firma Herzberger en bleef het modegerelateerd tot het faillissement van het huidige Vogele.



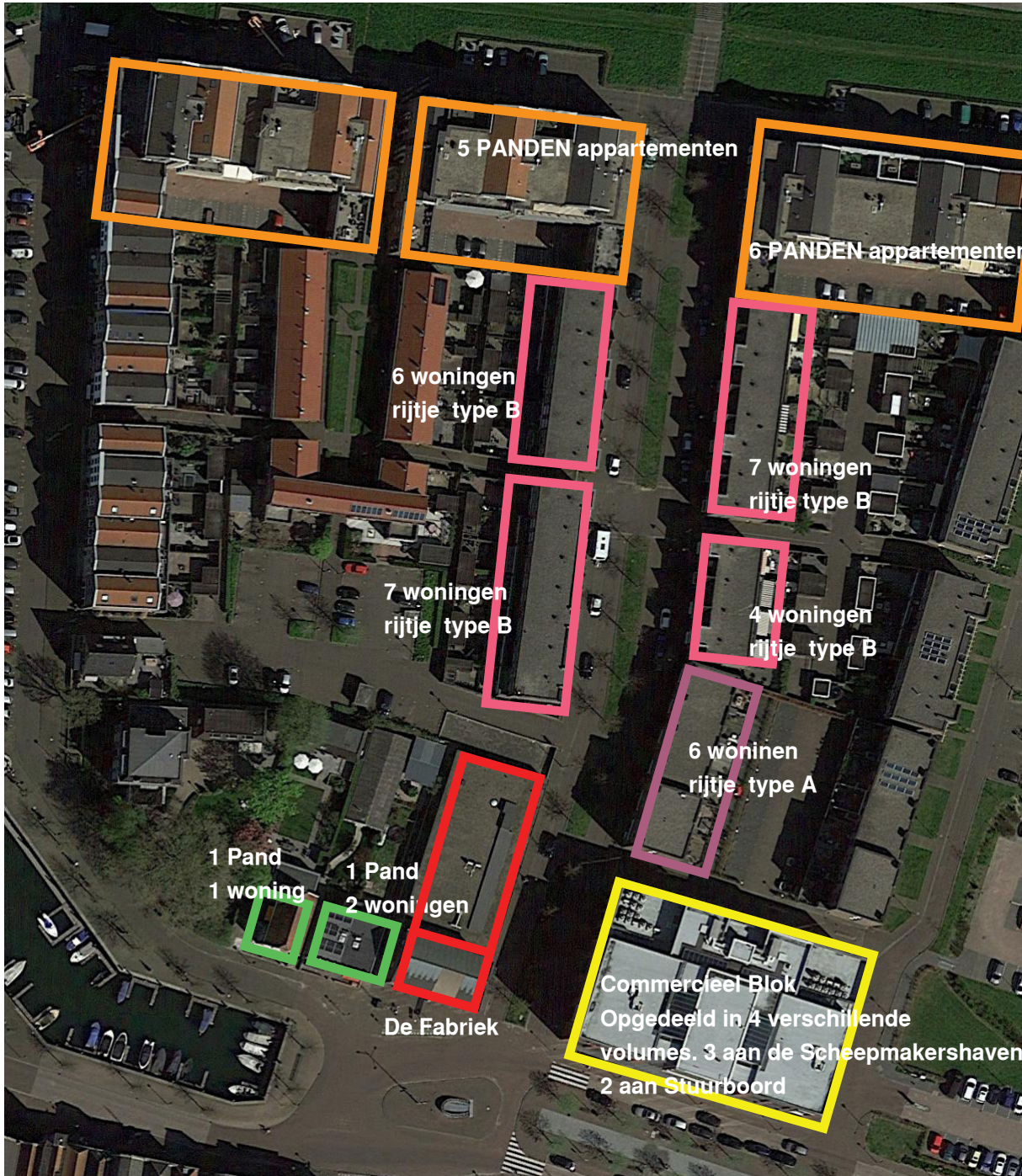
Ingekleurde zwart-witfoto



De Straat

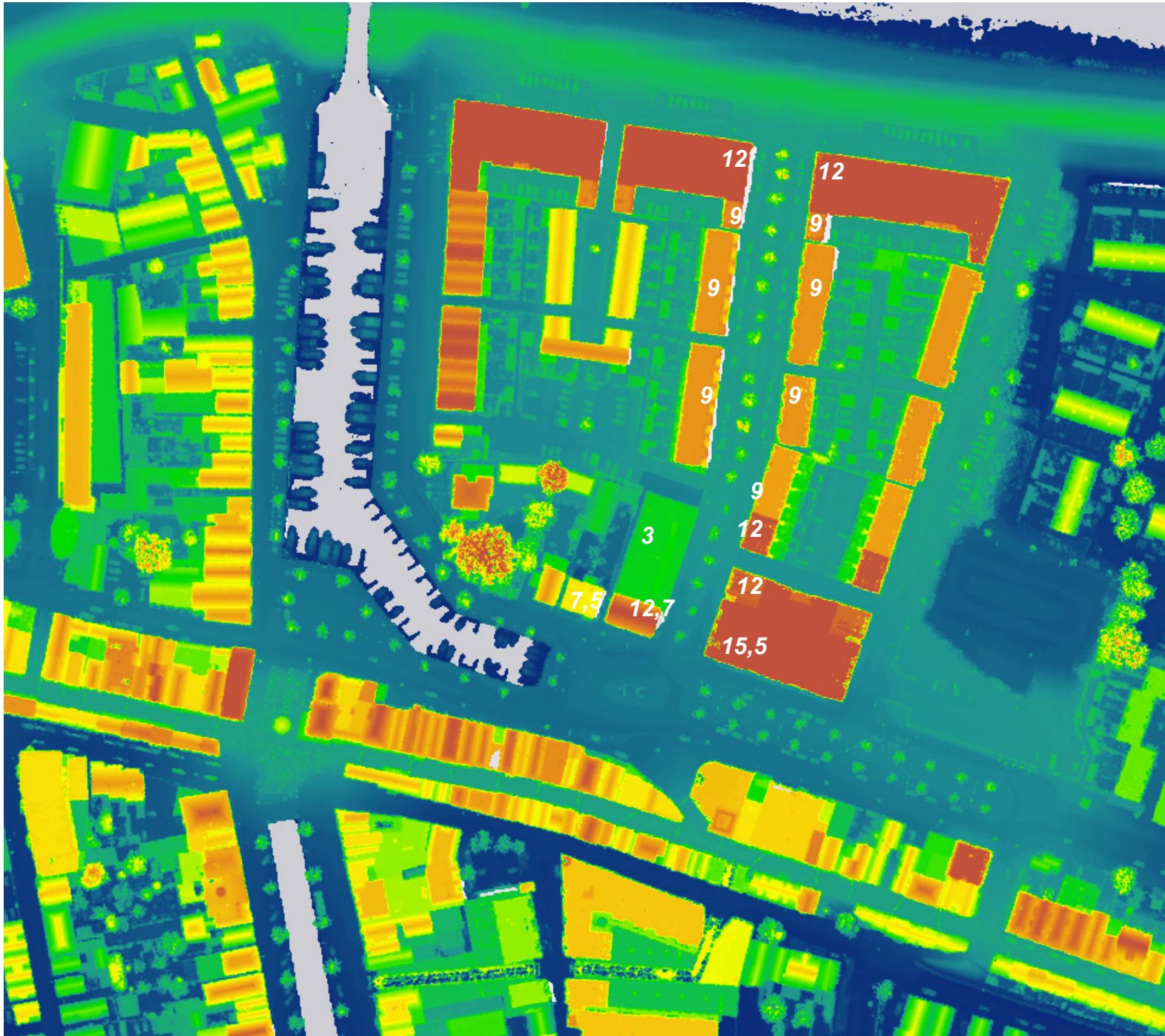
De Bakboord straat heeft als entree twee monumentale panden. Voorwinden en Vogele. Lopen we het straatje in dan vinden we hier 2 type rijtjeshuizen. De gevelwand is aangezet met inspruingingen, brede daklijsten, erkers en een gevarieerd daklandschap. De hoogte van de rijtjes is meerendeel 2 lagen met een kap tot 3 lagen. Met als enige uitzondering de twee woningen direct achter Voorwinden met 4 lagen.





De Straat, opbouw

Tussen de hoge koppen aan het Spui als tussen Voorwinden springen de verdiepingen om in maat en schaal beter aantesluiten op de grondgebonden bebouwing. De maat van de losse blokken is beperkt tussen de 4 en 7 woningen vormen een rijtje. Hiermee worden lange lengtes voorkomen en ontstaat er een fijn woonstraatje.



Bouwhoogtes bestaand

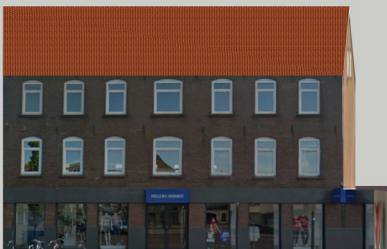
Scheepmakershaven1 heeft plusminus een hoogte van 13 m. (12,7). De rest van de straat bestaat uit panden van 3 verdiepingen of 2 met een kap.

2 woningen zijn 4 lagen hoog. Voorwinden bestaat uit 3 lagen met een hoge verdiepingshoogte.

Het bestemmingsplan gaat uit van 11m. voor Scheepmakershaven 1. t.o.v. het belendende maaiveld.

Stedenbouwkundige randvoorwaarde: Uitzondering op het bestemmingplan: De kop aan de Scheepmakershaven kan en mag naar de 13m. nokhoogte. De goothoogte ligt op 10m. Hiermee kan er een plint van 4m. met 2 lagen van 3m en een kap van 3m. gebouwd worden.

De achterliggende bebouwing sluit aan op de bebouwing van de grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan blijft hier van kracht. Wel dient er een overgang gemaakt te worden naar de direct aanliggende grondgebonden woning aan de noordzijde van de ontwikkeling.



De panden

- Twee typen rijtjeshuizen met kappen en plat
- Monumentaal winkelpand, Voorwinden
- Appartementen op de kop aan het Spui, verspringend
- Oude fabriek aan de Scheepmakershaven.

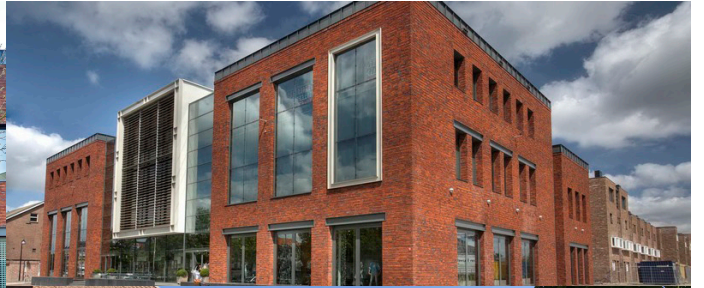
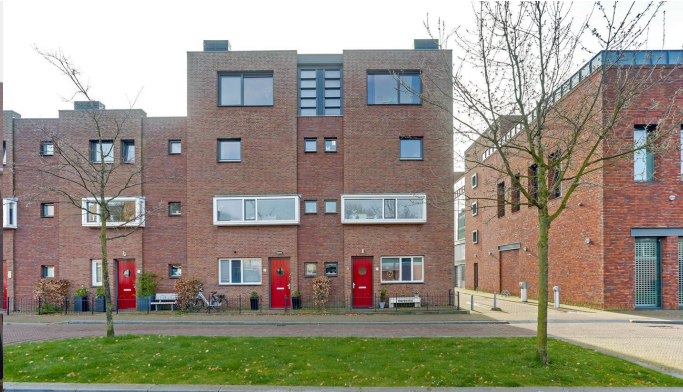
Kenmerken:

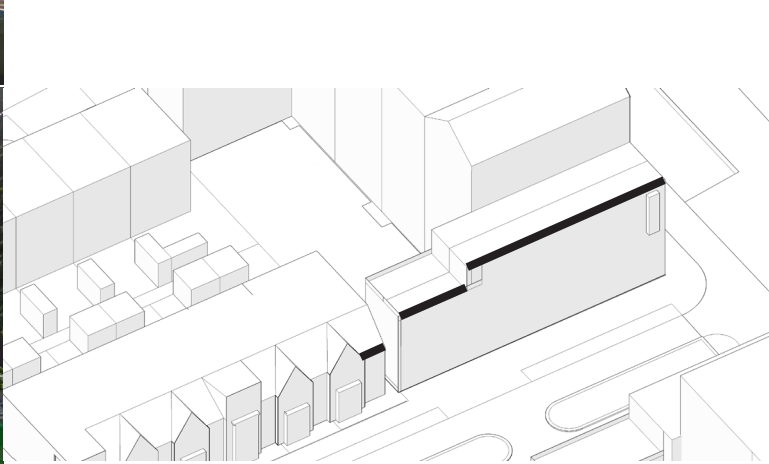
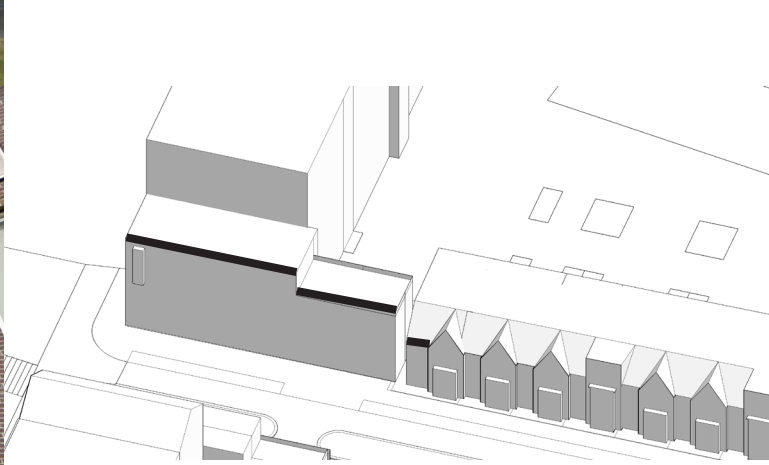
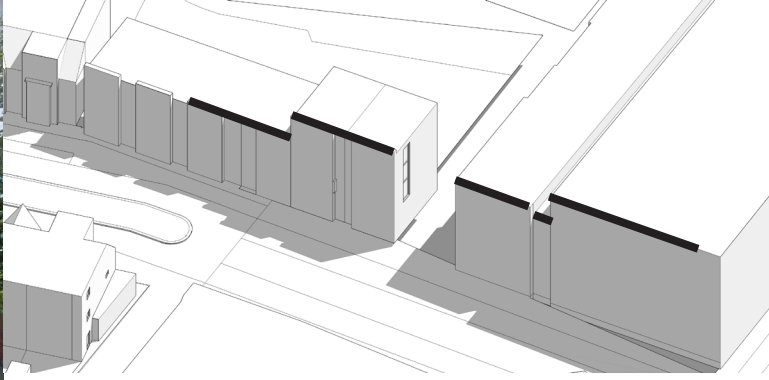
- Allen in baksteen uitgevoerd
- Erkers
- Grote dakranden
- Rustige gevelindeling
- Materiaaleigen kleurgebruik

Stedenbouwkundige randvoorwaarde:

Uitgangspunten nieuwbouw aansluitend op de materialisering van het bestaande bakboord.







Tussenstraat is laag

De tussenstraat is gemiddeld 9m. hoog.
 2 lagen van 3m. met een kap van 3m.
 3 lagen plat = 3x3 -9 m.
 Of de twee uitzonderingen 4 x3 = 12m.
 De koppen in het plan lopen op naar 12-15m.
 Stappen in de gevel van 3m. zorgen
 voor geleidelijk verloop naar de lagere
 grondgebonden woningen.

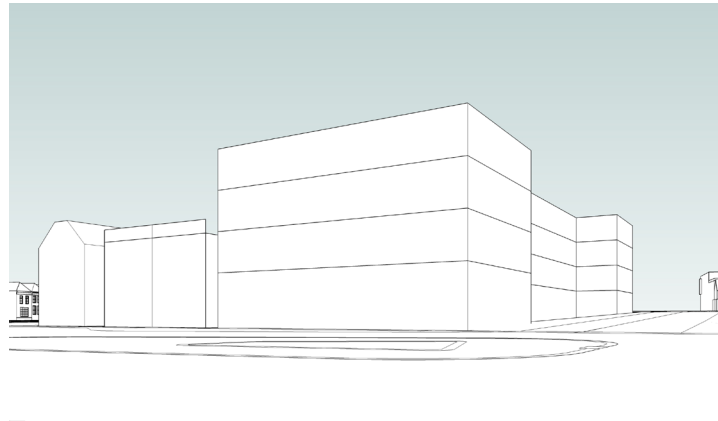
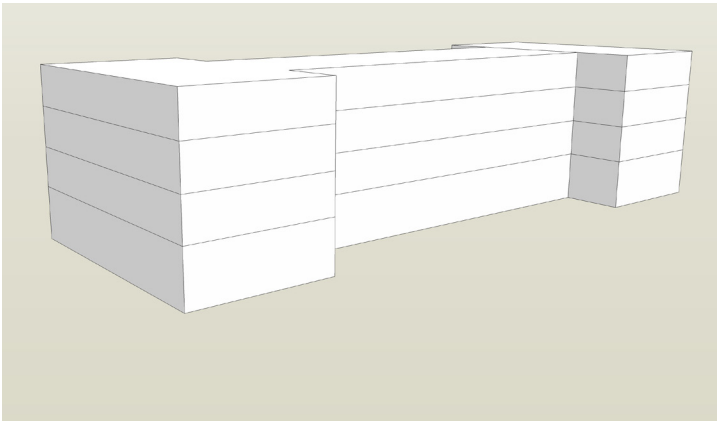
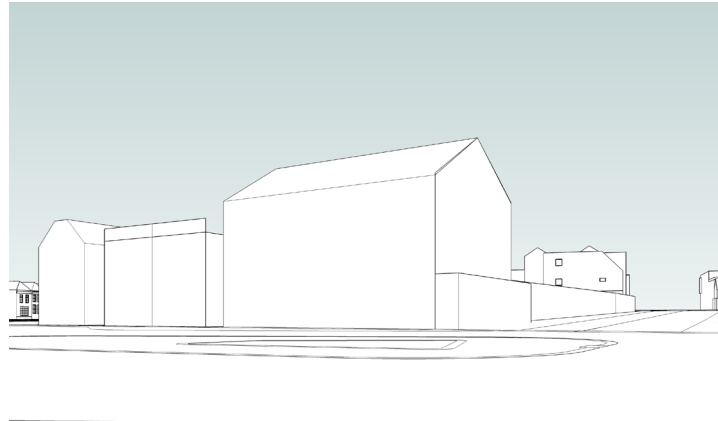
13

Stedenbouwkundige randvoorwaarde:
 Voor de nieuwe ontwikkeling geldt:
 Deze moet aansluiten op de bestaande hoogte
 van de aanliggende woonbebouwing. Dit
 dient plaats te vinden door te springen met de
 laagopbouw.



Analyse model C

Het voorkeursmodel van EGM is model C. Een 3 laags volume met een kap. De plint is commercieel en heeft een bijbehorende verdiepingshoogte. Het volume op de kop aan de Scheepmakershaven is totaal 13m. hoog. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie. Het middendeel is vier lagen met een plat dak. Op de noordelijke kop wordt het volume aan de Scheepmakershaven gespiegeld. Een setback van het middendeel breekt het volume in drie delen. Dit om de schaal te verkleinen.



Knelpunten

Het volume op de kop aan de Scheepmakershaven is qua maat en schaal gelijk aan het bestaande en vormt stedenbouwkundig geen probleem.

Knelpunten:
Middendeel.
Kop Noordzijde

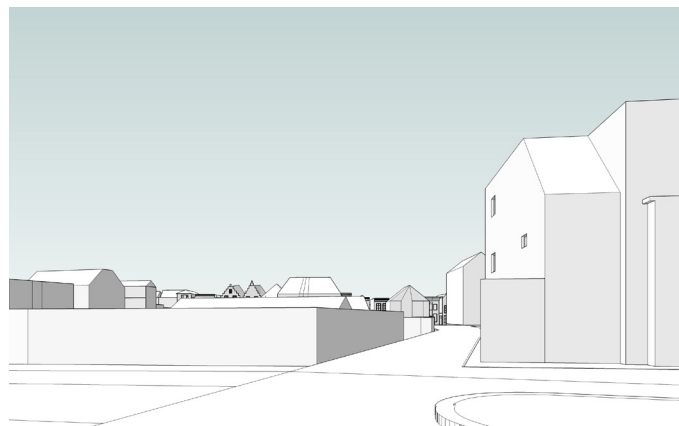
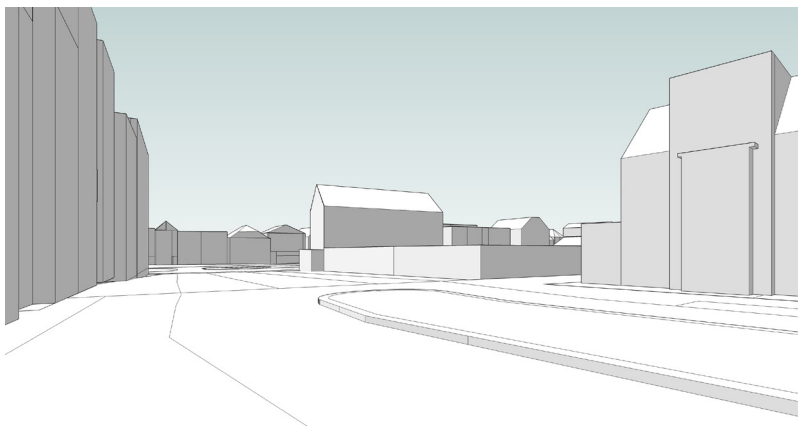
15

Het middendeel is over de gehele lengte 4 lagen hoog en uitgevoerd als één volume met een eenduidige gevel.

De huidige straat heeft als uitzondering twee pandjes van 4 lagen en zelfs de rijtjes zijn (ondanks de repetitie) zeer rijk in de gevel.

Het Voorwinden pand heeft ter vergelijking een hoogte van 15m. maar slechts over een diepte van 20m. de overige 11m. zijn opgedeeld en springen in hoogte om aansluiting te zoeken met de grondgebonden woningen.

Het middenstuk sluit qua maat en schaal niet aan bij de straat.



Knelpunten

Kop Noordzijde

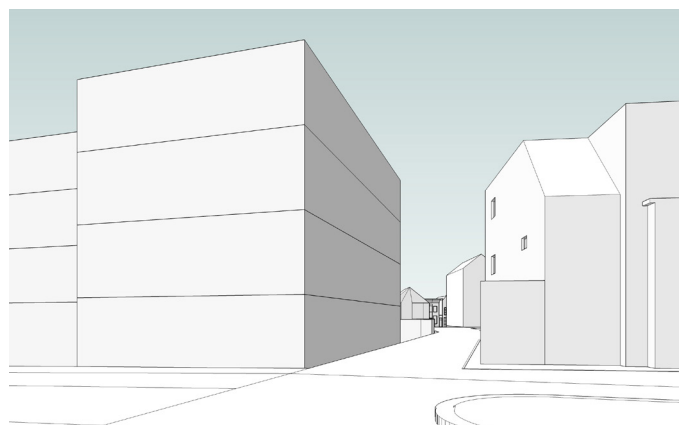
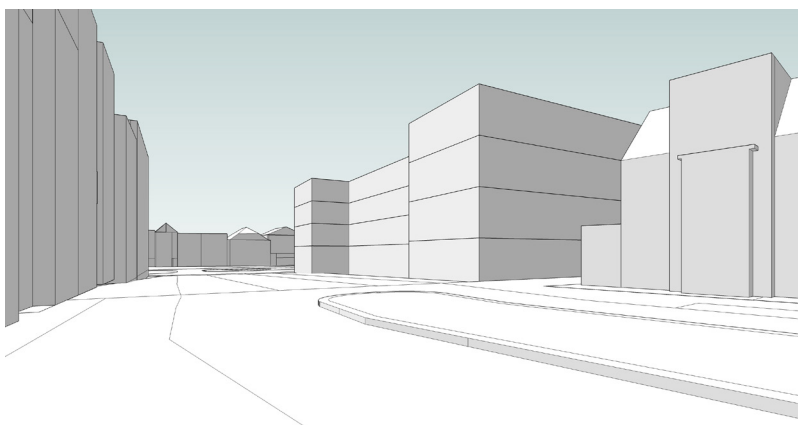
Deze kop is de gespiegelde van de Scheepmakershaven.

Knelpunten hier zijn de orientatie van de woningen. Vrij dicht op de bestaande woning met tuin zitten de woonkamers van de toekomstige appartementen.

Deze appartementen zijn georiënteerd op een ontsluitingssteeg naar een parkeerhof.

Dit levert geen woonkwaliteit op.

De privacy van de bestaande woning komt ernstig in het geding door de orientatie van de appartementen in dit kopblok.



De hoogte van het noordelijk kopblok doet niet mee in het spel wat in zich in de straat afspeelt. Hogere gebouwen springen stapsgewijs omlaag om aansluiten op de hoogte van de woonbebouwing. Het kopblok is 12m. hoog de ernaast gelegen woonbebouwing 9m.

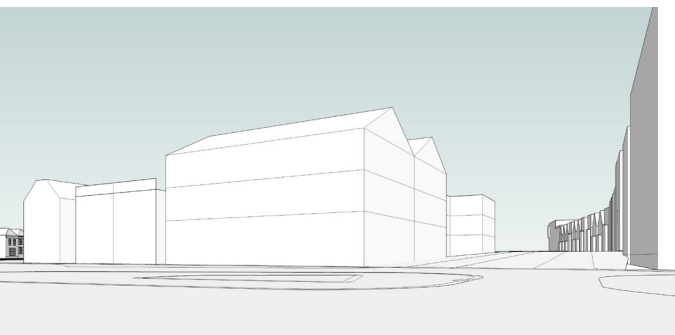
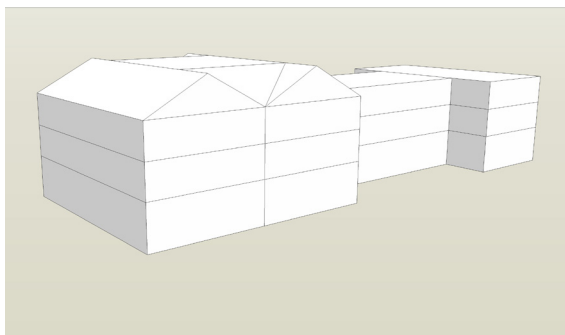
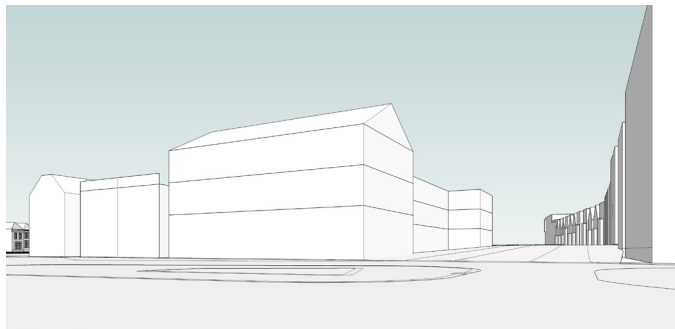
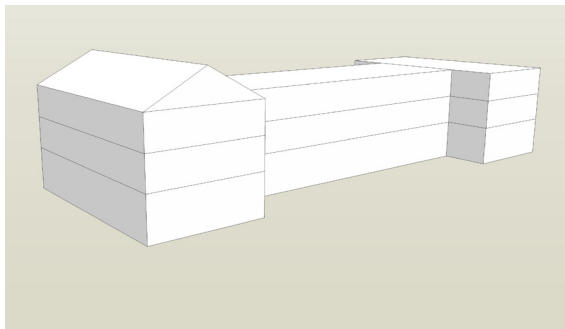
De massaliteit en hoogte van het middendeel en het noordelijk kopblok wijken af van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die deze straat hebben vorm gegeven.



Hoogte, aansluiting zoeken op de laagbouw, en privacy bestaande woning dienen verder te worden uitgewerkt. Het huidige voorstel doet nog te weinig met de aanwezige stedenbouwkundige spelregels en wordt hierdoor te massaal en geen onderdeel van de straat.



Derhalve kan er geen akkoord gegeven worden op het voorliggende ontwerp.



Aanbevelingen, hoogte/ volume

Het middendeel zou maximaal 9m. (3 lagen) moeten zijn. Hierdoor raakt er volume verloren. Een oplossingsrichting zou kunnen zijn om de kop aan de Scheepmakershaven te vergroten. Hierdoor doet deze mee in het spel van Voorwinden en stapt het middendeel omlaag richting de grondgebonden.

17





Foto:
Nieuw gesprek over veelbesproken aanbouw Oude Raadhuis
 Wo 12 dec 2016, 12:44

Oud-Beijerland - Er komt een gesprek over de inmiddels veelbesproken aanbouw aan de achterzijde van het Oude Raadhuis aan de Waterstal. Wethouder Harry van Waveren deed die toezegging dinsdagavond 11 december tijdens de laatste officiële raadsvergadering van de gemeente Oud-Beijerland. In dat gesprek met de stuurgroep, waarin onder andere de architect en leden van de welstands- en monumentencommissie zitten, zal worden besproken hoe om te gaan met de vele negatieve reacties op de bouwplannen. Die krijgt in de volkomend kwalificaties variërend van 'blikkendoor' of 'transformatorhuisje' tot 'mouarrium'. In de vierkante aanbouw die tegen de bedwoningen moet komen, krijgt de jeugdafdeling van de bibliotheek straks een plekje.

Enkele inwoners van Oud-Beijerland begonnen vorige week een petitie tegen de in hun ogen misplaatste aanbouw en Gaskie van Rij overhandigde dinsdagavond 844 handtekeningen aan wethouder Van Waveren. Die zijn in slechts enkele dagen verzameld. 'Het leeft enorm onder de mensen', aldus Van Rij, 'en dan te

Aanbevelingen, historisch besef

In Oud Beijerland begint het besef te komen van waarde die het historische centrum voor haar inwoners heeft. Dat zijn niet de uitbreidingswijken die eromheen liggen. Dat is het centrum. Langzamerhand worden panden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. Oude kozijnen komen terug, glazen puien lopen niet meer tot de grond maar hebben een hardstenen plint. Nieuwe gebouwen zijn historiserend uitgevoerd.

Wat voor iedere historische binnenstad gewoon is, begint eindelijk optekomen, in het centrum ontstaat publiek debat wanneer er iets "moderns" komt in hun oude centrum.

Voor deze locatie is de sterkste aanbeveling om het oude fabriekje te behouden of letterlijk historiserend terug te bouwen. De discussie over de maximale hoogte op de kop van de Scheepmakershaven is hiermee beslecht, aangezien er dezelve hoogte als het origineel komt.

Stedenbouwkundige randvoorwaarde: Behoud of herbouw van de originele fabrieksgevel.



Aanbevelingen

Huidig,
Kozijnen en winkelpui hebben de originele
kloeke uitstraling verpest.



Aanbevelingen

Plint en kozijnen weer in de originele staat.
Oud Beijerland is er weer een historisch pand rijker.
Het fabriekje aan de Scheepmakershaven.



Aanbevelingen, industrieel

Een fabrieksgebouw is als eenheid herkenbaar. De achtergelegen bebouwing aan bakboord zijn onderdeel van het ensemble en hebben als “thema” fabrieksarchitectuur.

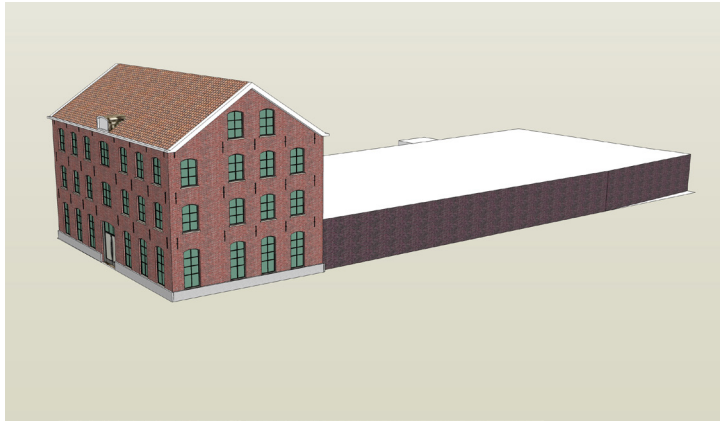
Hierdoor ontstaat er een mooie overgang tussen de bestaande woonbebouwing en de Fabriek aan de Scheepmakershaven.

Een duidelijk herkenbare identiteit, kwaliteit, waar de nieuwe ontwikkeling op kan meeliften.

21

Stedenbouwkundige randvoorwaarde:

Aanliggende bebouwing achter het kopblok aan de Scheepmakershaven heeft een industriële uitstraling en is herkenbaar onderdeel van het ensemble. De bebouwing in bakboord zoekt aansluiting in hoogte op de bestaande woonbebouwing.

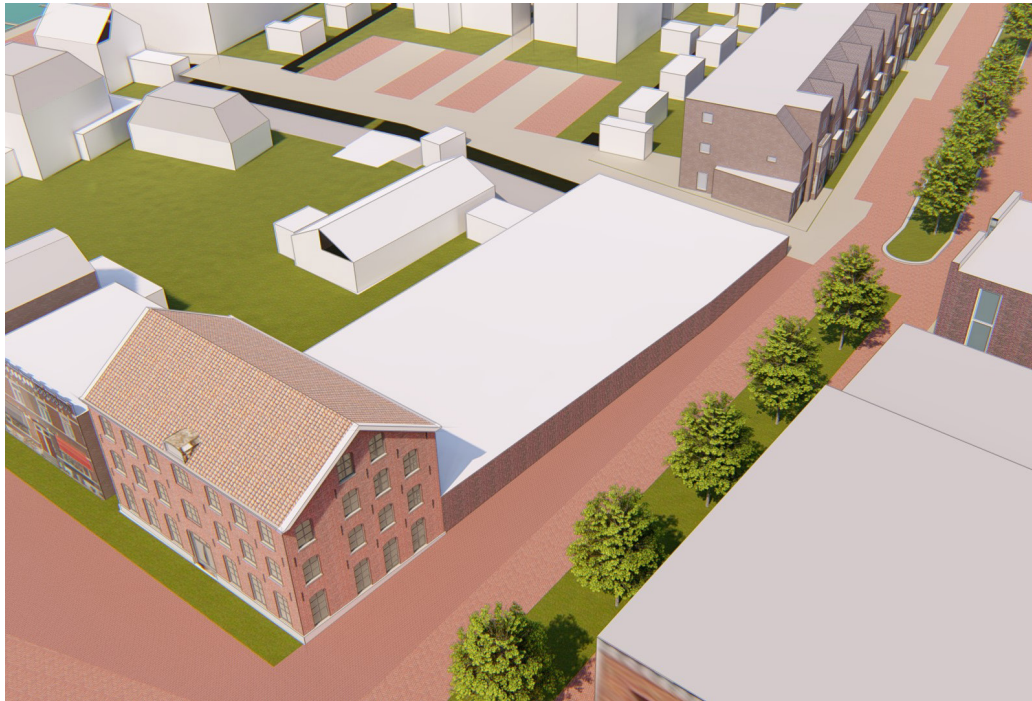


Aanbevelingen, volumeopbouw

Hoe en hoeveel en welke type dienen nader te worden onderzocht. Grondgebonden of appartementen. Beiden zijn mogelijk met het inacht nemen van de volgende randvoorwaarde:

22

Stedenbouwkundige randvoorwaarde:
 Het kopblok mag maximaal 2x haar huidige footprint bebouwen met een hoger volume, het achterliggende deel sluit in maat en schaal aan op de bestaande woonbebouwing. De architectuur is industrieel en sluit aan op de bestaande fabriek. Het moet voelen als een fabriek die gegroeid is in tijd en getransformeerd tot woningen.









Aanbevelingen

Dakopbouw.

Het ingediende voorstel gaat uit van 3 lagen met een kap. In de kap zitten dakkapellen die voor een volwaardige woonlaag zorgen.

Nader onderzoek voor de kap dient aan te tonen dat deze binnen de architectuur van het industriële karakter van het pand passen.



Aanbevelingen

Debat dient plaats te vinden.
Het centrum van Oud Beijerland is geen museum, er wordt gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Het fabriekspand is absoluut onmisbaar in de geschiedenis van Oud Beijerland. Maar een eigentijdse touch die oud en modern met elkaar kan verenigen is het onderzoeken waard.

Stedenbouwkundige randvoorwaarde:
De kaplaag dient verder onderzocht te worden of hier een verbijzondering kan plaatsvinden. Modern vormgegeven dakkapellen of een industrieel moderne dakopbouw kunnen het oude pand nieuw elan geven.
De dakopbouw aan de Scheepmakershaven wordt aangegeven als ruimte met een strengere beeldregie die in het publieke domein haar plek zal vinden.
Het Fabriekje is uiteindelijk van alle Oud Beijerlanders Zij moet alleen wakker gekust worden.

Memo

Aan CO Piet van Leenen
Van Henriette Vernes-Schellingerhout
Onderwerp Scheepmakershaven 1
Datum 20 augustus 2019
Zaaknummer Z/19/009144

Aanleiding

Met betrekking tot Scheepmakershaven 1 in Oud-Beijerland is begin dit jaar een schetsontwerp voor zorgwoningen met een hotel besproken in het QuickScanoverleg. Hier is negatief op geadviseerd met betrekking tot de zorgwoningen. Nu is de initiatiefnemer zich verder aan het oriënteren wat dan wel de mogelijkheden zijn. Hier hebben we al verschillende keren over gesproken. Initiatiefnemer (de heer Herzberger) heeft inmiddels haast omdat de huurder failliet is en hij met hoge kosten achter blijft als er geen huurder mee in het pand zit. Hij vraagt nu om een gesprek met de wethouder.

Onderstaand de laatste stand van zaken. Ik stel voor om toch eerst onderstaande informatie te communiceren met initiatiefnemer. Als blijkt dat daarna nog behoefte is aan een gesprek, dan kan dit alsnog.

Wat is er gedaan na afkeuring van het vorige plan:

Een alternatief plan van de initiatiefnemer is aan stedenbouwkundig bureau West 8 voorgelegd die advies heeft gegeven een heel ander bouwvolume en programma toe te passen (zie bijlage). Initiatiefnemer is hierover enthousiast maar wil graag voordat er (weer) opnieuw getekend wordt, een uitspraak van de gemeente of wij inderdaad in kunnen stemmen met dit volume. Ook wil hij graag weten in relatie tot het bestemmingsplan waar hij tegen aan gaat lopen. Het idee is een hotelfunctie gecombineerd met appartementen.

Het stedenbouwkundig advies van West 8, is besproken in het QuickScan overleg en is beoordeeld door de stedenbouwkundige van de gemeente zelf.

Communicatie met initiatiefnemer

Ik stel voor om onderstaande uitgangspunten te communiceren met de initiatiefnemer. Dit met de mededeling dat wij nog steeds staan achter het concept van een recreatief hotel eventueel gecombineerd met woningen. Al zal zoals eerder aangegeven, indien er een aanvraag voor woningen komt, een totaalafweging gedaan worden binnen het gehele woningbouwprogramma. Binnen deze totaalafweging zal ook gekeken worden voor welke doelgroep er gebouwd zal worden. De komende maanden zal duidelijk worden welk woningbouwprogramma eventueel wenselijk is op de locatie. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of en zo ja, om hoeveel woningen dit zou gaan, kunnen we hier ook nog niets van vinden. Ook zullen de uitgangspunten duurzaam en aanpasbaar bouwen meegegeven worden.

Mee te geven uitgangspunten:

Algemene visie op de opgave

Met de herontwikkeling van Scheepmakershaven 1, krijgt het havengebied in Oud-Beijerland een nieuwe bijdrage aan een omgeving met kwaliteit en allure. De omgeving van de haven is hoogwaardig en levendig met zijn aanlegplek voor boten, horecavoorzieningen op de kade, historische panden en nieuwbouw die zich



daar goed bij voegt. De herontwikkeling van Scheepsmakershaven 1 kan, voortbouwend op de kwaliteiten uit de omgeving, een aanwinst worden voor het gebied.

Alternatief plan EGM

Zowel West8 als de stedenbouwkundige hebben het plan van EGM architecten beoordeeld. EGM architecten heeft laten weten dat dit plan niet meer gebruikt mag worden in verband met onenigheid met de opdrachtgever. Omdat het plan niet voldoet, is dit verder geen probleem. Zowel West8 als de stedenbouwkundige adviseerden negatief op het plan van EGM.

Advies West 8

West 8 komt in hun reactie op het model van EGM met een eigen stedenbouwkundig model, waarin massa en oriëntatie beter aansluit op de omgeving van Bakboord/Stuurboord. Het industriële karakter van het bouwblok, verwijzend naar de oorspronkelijke functie op deze locatie, de aansluiting in bouwhoogte op de rijwoningen in Bakboord/Stuurboord en de verticale geleiding van de gevel zorgt voor een betere inpassing in de omgeving.

Echter is de massastudie nog geen volledig stedenbouwkundig plan. Er is nog geen rekening gehouden met parkeren of de eventuele invulling van de openbare ruimte.

Parkeren

Het uitgangspunt van de gemeente is dat parkeren opgelost moet worden op eigen terrein. Het advies van de stedenbouwkundige is om dit uitgangspunt niet altijd heilig te laten zijn en wanneer goed onderbouwd, los te laten. Wanneer het parkeren op eigen terrein niet ten goede komt aan de kwaliteit van de plek en zijn omgeving en er een alternatieve oplossing aangereikt wordt die beter ingepast is, is dit alleen maar een verbetering.

Ik stel voor om dit niet te communiceren met de opdrachtgever, maar vooralsnog onderstaande uitgangspunten en mogelijke oplossingen mee te geven. Als parkeren niet op te lossen blijkt, kunnen we hier alsnog naar kijken. Bij onderstaande richtlijnen, is het huidige gebruik niet meegenomen. Dit zou ook nog meegenomen kunnen worden in eventuele latere onderhandelingen.

Richtlijnen parkeren:

- 3*hotel: $1,6+2,6/2= 2,1$ per 10 hotelkamers
- Koophuis tussen/hoek $1,1+1,9/2= 1,5$ per koophuis
- Koopappartement duur $1,2+2/2= 1,6$ per appartement

Mogelijke parkeeroplossingen buiten het perceel:

- langsparkeren in de openbare ruimte aan de Bakboord, met doorzetting van huidig profiel Bakboord/Stuurboord in maatvoering en met groene middenstrook
- hotel kan eventueel gebruik maken van parkeerterrein Ankerplein en achterzijde van Voorwinden

Mogelijke parkeeroplossingen binnen het perceel:

- haaksparkeren aan de Ankerplaats, afgeschermd vanaf Bakboord met bijvoorbeeld een haag.
- onder het gehele bouwblok (half)verdiept

Aandachtspunt: entree woningen/hotel is mogelijk niet meer op maaiveldniveau, sluit daarmee minder aan op omgeving



- achter de rijwoningen aan Bakboord op eigen terrein onder gebouwde achtertuin (zie rijwoningen stuurboord ter referentie)

Aandachtspunt: privacy Oostkade 7 in geding.

Openbare ruimte

Met de komst van een hotelfunctie aan de Scheepmakershaven, is de vraag of de openbare ruimte daar op ingericht moet worden. Een mogelijk (klein) terras aan de Scheepmakershaven is mijn inziens (stedenbouwkundige) een positieve toevoeging die bijdraagt aan een levendig straatbeeld op de kade.

Architectuur

Het model van West 8 gaat uit van het oorspronkelijke gevelbeeld van de sigarenfabriek. Een eigentijdse architectonische vertaling zou in het vervolgproces verder onderzocht kunnen worden, ook om aansluiting te vinden bij de nieuwbouw in haven en omgeving.

Geachte mevrouw Vernes-Schellingerhout, Beste Henriette,

Naar aanleiding van ons prettige overleg met u en wethouder Van Leenen inzake de ontwikkeling van de Scheepmakershaven 1 te Oud-Beijerland, ontvangt u hierbij een bevestiging van hetgeen wij maandag 13 juli 2020 hebben besproken.

Woningbouwprogrammering

Zoals besproken is Van Wijnen bereid om circa 10 kleine appartementen te realiseren in plaats van circa 5 grotere appartementen. Hiermee geven wij invulling aan de recente motie van de Gemeenteraad om nieuwbouwwoningen te realiseren in een prijsklasse van maximaal € 200.000 VON. Daarnaast zullen wij circa 26 appartementen realiseren in de prijsklasse van circa € 275.000 – 575.000 VON. Hiermee zorgen wij – naast doorstroming in de bestaande woningmarkt tevens – voor een gebouw waar verschillende doelgroepen in verschillende leeftijdscategorieën bij elkaar wonen én voor elkaar kunnen zorgen als dat nodig is. Dit is een mooie stap in de richting naar een inclusieve samenleving. Overigens zorgt bovenstaande wijziging van de woningbouwprogrammering niet tot een wijziging van het gevelbeeld.

Parkeren

Tijdens ons gesprek hebben wij uitgebreid stilgestaan bij de parkeernormering. Onze locatie is gelegen in het centrum van Oud-Beijerland met een OV-verbinding op letterlijk 5 meter afstand. Dit biedt kansen om op een creatieve manier naar de parkeernormering te kijken. In combinatie met de beperkte ruimte in het centrum én op locatie is dit tevens noodzakelijk. Voor ieder appartement boven de € 200.000 VON realiseren wij 1 parkeerplaats op eigen terrein. Dit is tevens het maximum aantal parkeerplaatsen wat op de locatie mogelijk is. De bewoners van een appartement – met een maximum van € 200.000 VON – dienen te parkeren in het openbaar gebied. Ditzelfde geldt voor het bezoekersparkeren. Op een aantal locaties (zoals aan de andere zijde van het Voorwinden-pand) is een groot parkeerterrein die hiervoor gebruikt kan worden, aangezien deze parkeerplaats voornamelijk overdag wordt gebruikt. Hiermee creëren we dubbelgebruik van parkeerplaatsen, iets wat een passende oplossing is in het centrumgebied. Tevens is afgesproken dat de parkeerplaatsen die zijn gekoppeld aan de huidige bestemming worden verrekend (gesondeerd) met de woonfunctie. Bovenstaande is conform het beleid van de Provincie – zoals is gepresenteerd op het Verstedelijkingscongres – om duurzame ontwikkelingen in centrumgebieden te stimuleren en flexibel om te gaan met (ouderwetse) parkeernormeringen.

10 appartementen tot € 200.000 VON	-> bewoners parkeren in openbaar gebied
26 appartementen boven € 200.000 VON	-> bewoners hebben 1 parkeerplaats onder het gebouw
35 parkeerplaatsen sonder i.v.m. vervallen van huidige functie	-> 30 parkeerplaatsen extra beschikbaar

In totaliteit is het mogelijk om 61 parkeerplaatsen te realiseren/toe te rekenen aan de ontwikkeling.

Duurzaamheid en langer thuis wonen

Al onze woningen zijn uitgevoerd met een duurzame installatie zodat we een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) realiseren waarbij onderzocht wordt of we een groen dak kunnen realiseren, met bij voorkeur een ontmoetingsruimte om zodoende het inclusieve karakter van het gebouw te benadrukken. De woningen met een VON-prijs van € 200.000 of hoger voldoen tevens aan de eisen van Woonkeur. De kosten voor wijziging van het bestemmingsplan neemt Van Wijnen voor haar rekening.

Samenvattend

- Saneren winkelbestemming voor woonbestemming sluit aan op de visie van de Gemeente;
- Duurzame ontwikkeling met een karakteristieke uitstraling;
- Functiemenging van verschillende doelgroepen zorgt voor een inclusief gebouw;
- Nog bruisender en vitaler centrumgebied;
- Deze kans doet zich nu voor om op deze gezichtsbepalende plek een prachtig gebouw te realiseren waarmee de uitstraling van het centrum nog meer kwaliteit krijgt.

Wij zijn er van overtuigd dat deze ontwikkeling op meerdere facetten een toegevoegde waarde is voor Oud-Beijerland en verwachten dat het team van ruimtelijke initiatieven het met ons eens is, zodat wij met elkaar deze mooie opgave een vervolg kunnen geven.

Met veel enthousiasme zien wij uw reactie tegemoet.

Dico Smitsman

datum : 30 juli 2020
ons kenmerk : HWA20-0270 1

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

betreft : Stedenbouwkundig advies
nummer gemeente :
omschrijving : Appartementen complex
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. Hiervoor heeft ontwikkelaar Van Wijnen met architectenbureau RoosRos een verkenningsstudie (16-07-2020) voorgesteld met een aantal varianten. Het huidige pand wordt gesloopt. In de plaats hiervoor komt een appartementencomplex met historische verwijzingen naar het oude pand en de haven. Het gaat om 4 woonlagen, een dakterras (met opbouw toegang) en een half verzonken parkeergarage met 26 parkeerplaatsen. In totaal worden 31 appartementen gerealiseerd tussen 78-129m².

De adviseurs van Dorp, Stad en Land is gevraagd of de studie vanuit stedenbouwkundige kwaliteit ten goede komt van de omgevingskwaliteit van de Hoeksche Waard. Hiervoor is de locatie bestudeerd op de historische stedenbouwkundige ontwikkeling en de huidige stedenbouwkundige kwaliteit. De studie is bestudeerd op de stedenbouwkundige kwaliteit die het introduceert. De varianten zijn hierin niet meegenomen, omdat die of geen invloed hebben op de stedenbouwkundige inpassing of er geen tekeningen zijn die de stedenbouwkundige inpassing hiervan weergeven.

Conclusie

De voorgestelde verkenningsstudie komt vanuit stedenbouwkundige kwaliteit onvoldoende ten goede aan de omgevingskwaliteit van de Hoeksche Waard. Voor het ontwikkelen van deze locatie worden een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven.

Reactie

De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben de verkenningsstudie bestudeerd en geconstateerd dat er gezocht is naar stedenbouwkundige inpassing op deze historische locatie, met een maximum aantal woningen en een antwoord op de parkeeropgave.

Geconstateerd wordt dat het plan hiermee geen recht doet aan de historisch stedenbouwkundige context en de huidige stedenbouwkundige context, omdat:

- er, door de setback, geen krachtig hoofdvolume aan het plein wordt voorgesteld;
- het hoofdvolume aan het plein qua hoogte een te groot verschil maakt met de historische bebouwing van de Oostkade; de setback dient hierin meegenomen te worden;

- er geen sprake is van een ondergeschikt achterdeel ten opzichte van het hoofdvolume in termen van hoogte;
- het achterdeel een te stedelijk straatbeeld creëert van Bakboord – Stuurboord door de hoogte en de korrel;
- de aansluiting van het achterdeel aan de reeds bestaande bebouwing aan Bakboord een te groot contrast maakt in hoogte en korrel;
- de aansluiting van het achterdeel aan de reeds bestaande kavels aan de westzijde een te groot contrast maakt in hoogte en korrel;
- de half verzonken parkeergarage een anonieme plint creëert.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om recht te doen aan de historische en huidige stedenbouwkundige context worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven:

- een overtuigend eenduidig hoofdvolume in hoogte en korrel, waarbij:
 - gerefereerd wordt aan het bestaande volume;
 - er geen setback wordt toegepast;
- het hoofdvolume werkt als accent aan het plein, als schakel tussen:
 - de historische bebouwing langs de Oostkade; het onderscheidt zich op een overtuigende, maar evenwichtige manier van deze bebouwing in hoogte en korrel;
 - de Scheepmakershaven 2 (Voorwinden); het stelt zich hieraan ondergeschikt op in hoogte en korrel;
- in hoogte en korrel ondergeschikte bebouwing achter het hoofdvolume;
- een evenwichtig straatprofiel voor Bakboord / Stuurboord in hoogte en korrel, waarbij gedacht dient te worden aan een typologie die aansluit aan de woningen in het verlengde langs Bakboord;
- een evenwichtige aansluiting met de woningen in het verlengde langs Bakboord / Stuurboord in hoogte en een kleine korrel, waarbij gedacht dient te worden aan een typologie die aansluit aan de woningen in het verlengde langs Bakboord;
- een evenwichtige aansluiting in hoogte met de aangrenzende panden aan de westzijde, met inachtneming van schaduwwerking en privacy voor deze panden;
- een representatieve plint, waarbij een woon of winkel functie zich op het maaiveld bevindt en interactie met de straat aangaat.

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid.

Namens de commissie,

Sander van Venetie en ir. Karen van Vliet, stedenbouwkundige adviseur

datum : **30 september 2020**

ons kenmerk : **HWA20-0270 3**

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

betreft : Stedenbouwkundig advies

nummer gemeente :

omschrijving : 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. Hiervoor heeft ontwikkelaar Van Wijnen met architectenbureau RoosRos een aantal verkenningsstudies voorgesteld met een aantal varianten. Het huidige pand wordt gesloopt. In de plaats hiervoor wordt een appartementencomplex voorgesteld met historische verwijzingen naar het oude pand en de haven.

Omdat de voorgestelde varianten van het bestemmingsplan afwijken, hebben de adviseurs van Dorp, Stad en Land meerdere adviezen gegeven aan de gemeente over een kwalitatief stedenbouwkundige inpassing van deze voorgestelde varianten. Daartoe hebben de adviseurs een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld op 31-07-2020 en op 09-09-2020.

Ondanks deze eerder opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden constateren de adviseurs van Dorp, Stad en Land dat de voorgestelde variant van 22-09-2020 niet voldoet aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit op deze locatie. Om recht te doen aan de historische en huidige stedenbouwkundige context zijn de adviseurs daarom genoodzaakt een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten mee te geven aan de gemeente, als basis voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Scheepmakershaven 1 in Oud-Beijerland.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Scheepmakershaven

1. Volume: de ontwikkellocatie maakt deel uit van een aaneengesloten straatwand aan de Scheepmakershaven, gelegen tussen een cluster bomen en een laan, haaks op de Scheepmakershaven. Kenmerkend voor het hoogteverloop voor de bebouwing aan de Scheepmakershaven is dat dit met subtiele hoogtesprongen van maximaal ca. 1 bouwlaag verloopt.
2. Verdieningshoogte en gevelopbouw: dit deel van de straatwand is onderdeel van de centrale bebouwing (maakt deel uit van de centrumsfeer, zoals in de structuurvisie van Oud-Beijerland is beschreven). Dit komt tot uitdrukking in de extra hoogte van de begane grondlaag ten opzichte van de erboven gelegen bouwlagen en door de toepassing van een bijzondere gevelbeëindiging door middel van een dak of kroonlijst.
3. Architectuur bestaande gebouw: het karakter van het fabrieksgebouw is herkenbaar aan de repetitieve, relatief kleine, verticale raamopeningen in de gevel.

Uitgangspunt:

De huidige locatie, het huidige volume en de gevelopbouw met een centrale entree en de referentie aan het industriële karakter van het huidige gebouw zijn uitgangspunten voor de nieuwbouw. De eenlaagse, toegevoegde bebouwingstrook aan de oostzijde van het huidige gebouw wordt niet teruggebouwd.

Randvoorwaarden:

- Parkeren aan de Scheepmakershaven is niet toegestaan; dit dient op eigen terrein opgelost te worden. De ontsluiting voor een ondergrondse parkeergarage mag niet vanaf de Scheepmakershaven gemaakt worden.
- Toevoegen van aan het dakbalk ondergeschikte dakkapellen is toegestaan (zie inspiraties in advies West 8).
- Geen uitkragende balkons toegestaan.

Bakboord - Stuurboord

1. Volume: deze laan, gelegen aan de oostzijde van het voormalige fabrieksgebouw, verbindt de Scheepmakershaven met de dijk langs de Oude Maas. Deze laan knikt ter hoogte van de overgang van de drielaagse bebouwing naar een vierlaagse bebouwing aan Stuurboord, uitgevoerd in dezelfde architectuur als de drielaagse eengezinswoningen langs de rest van de laan, aan Stuurboord.
2. Gevellijn en gevelopbouw: aan Bakboord wordt de laan begrensd door een plastische bebouwingswand in drie lagen waarin een afwisseling van dakschilden en doorgetrokken gevels een verticaal ritme tot stand brengen, wat ondersteund wordt door een plastische opbouw van de gevels op de eerste en tweede bouwlaag. Na de knik in de laan, is er een strook eenlaagse bebouwing die de in de huidige situatie de overgang vormt van het markante voormalige fabrieksgebouw aan de Scheepmakershaven en de drielaagse bebouwing langs Bakboord. Deze strook schuift naar buiten ten opzichte van de zijgevelrooilijn van het gebouw aan de Scheepmakershaven en sluit daardoor niet goed aan op de drielaagse bebouwing langs Bakboord. De ruimte tussen de nieuwbouw aan Bakboord en de bestaande bebouwing bestaat uit de huidige doorgang voor auto's naar de parkeergelegenheid op het binnenterrein plus 3 meter. Via deze ruimte is er zicht vanuit Bakboord op de kerktoren en grote bomen aan de Scheepmakershaven.

Uitgangspunt:

Een maximaal drielaagse bebouwing, plus een bekroning bestaande uit een kap of daklijst is toegestaan in plaats van de eenlaagse bebouwing. Voor de hand ligt om dit als een architectonische eenheid uit te voeren met de nieuwbouw aan de Scheepmakershaven. Het geheel kan een architectonische uitstraling krijgen die verwijst naar het industriële verleden van deze plek. De woningentree(s) van dit deel van de bebouwing is gesitueerd aan Bakboord.

Randvoorwaarden:

- Aangezien er geen ruimte meer is voor het parkeren in de publieke ruimte aan Bakboord – Stuurboord, dient dit op eigen terrein opgelost te worden. De ontsluiting voor een ondergrondse parkeergarage dient vanaf Bakboord zijde gerealiseerd te worden; de entree wordt in de plint opgelost.
- Rooilijnen van de ‘zijgevels’ van de bebouwing aan de Scheepmakershaven sluiten aan op de rooilijnen van de voorgevels aan Stuurboord (gerealiseerd) en Bakboord (te realiseren met de nieuwbouw).
- De strook van 3 meter, zoals genoemd onder punt 3, kan met een volume van één laag bebouwd worden, dat minimaal 1,5 meter is teruggelegd t.o.v. de voorgevel.
- Balkons toegestaan als elementen in een plastisch opgebouwde gevel. Ter inspiratie wordt verwezen naar de bestaande gevel aan Bakboord.
- Indien een galerijontsluiting wordt toegepast kan dat aan het binnenterrein. Deze wordt dan gesitueerd achter een verticaal gelede gevel. Ter inspiratie wordt verwezen naar de gevel van de bestaande bebouwing aan Stuurboord op de hoek van de Scheepmakershaven.

Overig

De adviseurs onderschrijven de stedenbouwkundige analyse van West8 voor de locatie (mei 2019) en refereren daarbij in het bijzonder naar de pagina's 20, 21, 23 en 27.

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid.

Namens de commissie,

Sander van Venetie en ir. Karen van Vliet, stedenbouwkundig adviseur

datum : **09 september 2020**

ons kenmerk : **HWA20-0270 2**

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

betreft : Stedenbouwkundig advies

nummer gemeente :

omschrijving : 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. Hiervoor heeft ontwikkelaar Van Wijnen met architectenbureau RoosRos een verkenningsstudie (03-09-2020) voorgesteld met een aantal varianten. Het huidige pand wordt gesloopt. In de plaats hiervoor komt een appartementencomplex met historische verwijzingen naar het oude pand en de haven.

De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben eerder een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld (31-07-2020).

Conclusie

De voorgestelde verkenningsstudie komt vanuit stedenbouwkundige kwaliteit onvoldoende ten goede aan de omgevingskwaliteit van de Hoeksche Waard. Voor het ontwikkelen van deze locatie worden een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven.

Reactie

De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben de verkenningsstudie bestudeerd en geconstateerd dat dit geen verdieping laat zien in de studies naar de stedenbouwkundige aspecten van deze opgave naar aanleiding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld op 31-07-2020. Daarom geven de adviseurs van Dorp, Stad en Land hiertoe aangescherpte stedenbouwkundige randvoorwaarden. De algemene constatering is dat de 3 voorgestelde varianten te fors blijven voor de locatie.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om recht te doen aan de historische en huidige stedenbouwkundige context geven de adviseurs de volgende aangescherpte stedenbouwkundige randvoorwaarden mee, als aanvulling op die van het advies van 31-07-2020:

Gevellijnen

- hoek Bakboord – Ankerplaats in één lijn leggen met de gevellijn van de vervolgebouwing langs Bakboord;
- gevellijn van het gehele ‘achterdeel’ grenzend aan de laagbouw (westzijde) 2,5 m. terugleggen, omdat dit nu te dicht op de bebouwing van het binnen- terrein ligt;

- de breedte van de kop is akkoord en zelfs gewenst om het onderscheid tussen 'kop' en 'achterdeel' herkenbaar te houden.

Hoogte

- de 'kop' met 15,5 m. hoogte is stedenbouwkundig akkoord (architectonische uitwerking is aan de commissie);
- het volledige 'achterdeel' dient een hoogte hebben van 12,5 m., mits de punten m.b.t. de gevellijnen in acht worden genomen. Verspringen in hoogte in het 'achterdeel' is niet wenselijk.

Gevels

de bebouwing dient aan alle 4 de zijden met een gevel uitgewerkt te worden, waarbij:

- de galerij niet herkenbaar is;
- de 4 voorgevels passend zijn bij de historisch stedelijke context van Oud-Beijerland;
- de schaal van de gevel aan de Scheepmakershaven verkleind wordt door de schaal van de loggia's te verkleinen;
- schaal van de gevel aan de bakboord zijde verkleind wordt;
- de plint voor zowel de 'kop' als het 'achtergedeelte':
- een hogere verdiepingshoogte krijgt, zodat ook 'niet-wonen' functies erin kunnen;
- voorzien wordt van voordeuren.

Om de stedenbouwkundige uitgangspunten goed te begrijpen vragen de adviseurs van Dorp, Stad en Land om een stedenbouwkundige analyse, waarbij het plan vanuit de belangrijke zichtpunten wordt bekeken. Daartoe zien de adviseurs graag hoe het plan zich verhoudt tot onder andere:

- de haven (Oostkade & Havendam);
- de Scheepmakershaven;
- Bakboord;
- Ankerplaats.

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid.

Met vriendelijke groeten,
Stichting Dorp, Stad en Land

S. van Venetie MSc.
adviseur omgevingskwaliteit

datum : **30 september 2020**

ons kenmerk : **HWA20-0270 3**

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

betreft : Stedenbouwkundig advies

nummer gemeente :

omschrijving : 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. Hiervoor heeft ontwikkelaar Van Wijnen met architectenbureau RoosRos een aantal verkenningsstudies voorgesteld met een aantal varianten. Het huidige pand wordt gesloopt. In de plaats hiervoor wordt een appartementencomplex voorgesteld met historische verwijzingen naar het oude pand en de haven.

Omdat de voorgestelde varianten van het bestemmingsplan afwijken, hebben de adviseurs van Dorp, Stad en Land meerdere adviezen gegeven aan de gemeente over een kwalitatief stedenbouwkundige inpassing van deze voorgestelde varianten. Daartoe hebben de adviseurs een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld op 31-07-2020 en op 09-09-2020.

Ondanks deze eerder opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden constateren de adviseurs van Dorp, Stad en Land dat de voorgestelde variant van 22-09-2020 niet voldoet aan de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit op deze locatie. Om recht te doen aan de historische en huidige stedenbouwkundige context zijn de adviseurs daarom genoodzaakt een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten mee te geven aan de gemeente, als basis voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Scheepmakershaven 1 in Oud-Beijerland.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Scheepmakershaven

1. Volume: de ontwikkellocatie maakt deel uit van een aaneengesloten straatwand aan de Scheepmakershaven, gelegen tussen een cluster bomen en een laan, haaks op de Scheepmakershaven. Kenmerkend voor het hoogteverloop voor de bebouwing aan de Scheepmakershaven is dat dit met subtiele hoogtesprongen van maximaal ca. 1 bouwlaag verloopt.
2. Verdiepingshoogte en gevelopbouw: dit deel van de straatwand is onderdeel van de centrumbebouwing (maakt deel uit van de centrumsfeer, zoals in de structuurvisie van Oud-Beijerland is beschreven). Dit komt tot uitdrukking in de extra hoogte van de begane grondlaag ten opzichte van de erboven gelegen bouwlagen en door de toepassing van een bijzondere gevelbeëindiging door middel van een dak of kroonlijst.
3. Architectuur bestaande gebouw: het karakter van het fabrieksgebouw is herkenbaar aan de repeterende, relatief kleine, verticale raamopeningen in de gevel.

Uitgangspunt:

De huidige locatie, het huidige volume en de gevelopbouw met een centrale entree en de referentie aan het industriële karakter van het huidige gebouw zijn uitgangspunten voor de nieuwbouw. De eenlaagse, toegevoegde bebouwingsstrook aan de oostzijde van het huidige gebouw wordt niet teruggebouwd.

Randvoorwaarden:

- Parkeren aan de Scheepmakershaven is niet toegestaan; dit dient op eigen terrein opgelost te worden. De ontsluiting voor een ondergrondse parkeergarage mag niet vanaf de Scheepmakershaven gemaakt worden.
- Toevoegen van aan het dakbalk ondergeschikte dakkapellen is toegestaan (zie inspiraties in advies West 8).
- Geen uitkragende balkons toegestaan.

Bakboord - Stuurboord

1. Volume: deze laan, gelegen aan de oostzijde van het voormalige fabrieksgebouw, verbindt de Scheepmakershaven met de dijk langs de Oude Maas. Deze laan knikt ter hoogte van de overgang van de driedaagse bebouwing naar een vierlaagse bebouwing aan Stuurboord, uitgevoerd in dezelfde architectuur als de drielaagse eengezinswoningen langs de rest van de laan, aan Stuurboord.
2. Gevellijn en gevelopbouw: aan Bakboord wordt de laan begrensd door een plastische bebouwingswand in drie lagen waarin een afwisseling van dakschilden en doorgetrokken gevels een verticaal ritme tot stand brengen, wat ondersteund wordt door een plastische opbouw van de gevels op de eerste en tweede bouwlaag. Na de knik in de laan, is er een strook eenlaagse bebouwing die de in de huidige situatie de overgang vormt van het markante voormalige fabrieksgebouw aan de Scheepmakershaven en de drielaagse bebouwing langs Bakboord. Deze strook schuift naar buiten ten opzichte van de zijgevelrooilijn van het gebouw aan de Scheepmakershaven en sluit daardoor niet goed aan op de drielaagse bebouwing langs Bakboord. De ruimte tussen de nieuwbouw aan Bakboord en de bestaande bebouwing bestaat uit de huidige doorgang voor auto's naar de parkeergelegenheid op het binnenterrein plus 3 meter. Via deze ruimte is er zicht vanuit Bakboord op de kerktoren en grote bomen aan de Scheepmakershaven.

Uitgangspunt:

Een maximaal drielaagse bebouwing, plus een bekroning bestaande uit een kap of daklijst is toegestaan in plaats van de eenlaagse bebouwing. Voor de hand ligt om dit als een architectonische eenheid uit te voeren met de nieuwbouw aan de Scheepmakershaven. Het geheel kan een architectonische uitstraling krijgen die verwijst naar het industriële verleden van deze plek. De woningentree(s) van dit deel van de bebouwing is gesitueerd aan Bakboord.

Randvoorwaarden:

- Aangezien er geen ruimte meer is voor het parkeren in de publieke ruimte aan Bakboord – Stuurboord, dient dit op eigen terrein opgelost te worden. De ontsluiting voor een ondergrondse parkeergarage dient vanaf Bakboord zijde gerealiseerd te worden; de entree wordt in de plint opgelost.
- Rooilijnen van de 'zijgevels' van de bebouwing aan de Scheepmakershaven sluiten aan op de rooilijnen van de voorgevels aan Stuurboord (gerealiseerd) en Bakboord (te realiseren met de nieuwbouw).
- De strook van 3 meter, zoals genoemd onder punt 3, kan met een volume van één laag bebouwd worden, dat minimaal 1,5 meter is teruggelegd t.o.v. de voorgevel.
- Balkons toegestaan als elementen in een plastisch opgebouwde gevel. Ter inspiratie wordt verwezen naar de bestaande gevel aan Bakboord.
- Indien een galerijontsluiting wordt toegepast kan dat aan het binnenterrein. Deze wordt dan gesitueerd achter een verticaal gelede gevel. Ter inspiratie wordt verwezen naar de gevel van de bestaande bebouwing aan Stuurboord op de hoek van de Scheepmakershaven.

Overig

De adviseurs onderschrijven de stedenbouwkundige analyse van West8 voor de locatie (mei 2019) en refereren daarbij in het bijzonder naar de pagina's 20, 21, 23 en 27.

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid.

Namens de commissie,

Sander van Venetie en ir. Karen van Vliet, stedenbouwkundig adviseur

Stedenbouwkundig advies Bakboord-Scheepmakershaven 1 ***“De Fabriek”*** Oud-Beijerland



Stedenbouwkundig advies
Bakboord-Scheepmakershaven 1

GemeenteOud-Beijerland:

Het stedenbouwkundig advies is gemaakt door West 8 urban design
& landscape architecture BV :

De architectuur schetsen door Roos & Ros

de ontwikkelaar is:
Van Wijnen

Rotterdam
Februari 2019

Inleiding

Voor de herontwikkeling van de het Vogele pand (Kruithof fabriek) is een voorstel getekend door het bureau Roos en Ros i.o.v. van Wijnen

West 8 is door van Wijnen gevraagd om het ontwerp te toetsen aan eerdere gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden (mei 2019). In twee gezamenlijke ontwerp sessies met van Wijnen en Roos en Ros is “geschaafd” aan het volume om deze goed aan te laten sluiten op de locatie in volume en dakopbouw..

Dit rapport onderzoekt of het plan stedenbouwkundig wel of niet in haar omgeving past en geeft aan welke punten positief worden beoordeeld en welke niet.

Het geeft de tevens stedenbouwkundige randvoorwaarden aan waarmee het bouwveld ontwikkeld kan worden.

Het doel van het rapport is een waardeoordeel te geven over het nieuwe ontwerpvoorstel. Hiermee kan een besluit worden genomen om verder te gaan met dit marktinitiatief.

Buiten het stedenbouwkundige advies een aanbeveling op de verdere verfijning van het pand en een voorstel tot verbetering van de buitenruimte van de Scheepmakershaven.



Huidige Situatie

Narratief "het Fabriekje"

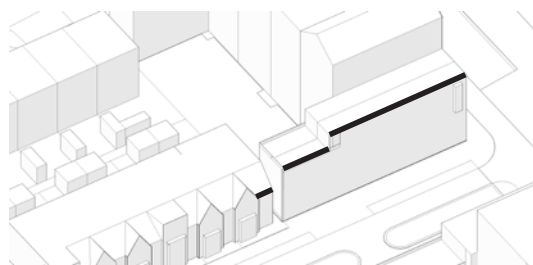
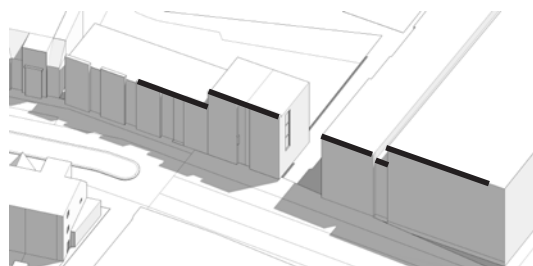
Kruithof sigarenfabriek was de oorspronkelijke bezetting van het pand aan de haven. Een Sober, streng en groot pand. De ramen hadden een industriële uitstraling en een schaalverhouding volgens de gulden snede. De laatst overgebleven fabriek in het dorpscentrum. De stalen trap aan de zijkant benadrukt de industriële uitstraling. Tot 1950 werden er nog sigaren gedraaid, daarna werd het een modeatelier van de firma Herzberger en bleef het mode gerelateerd tot het faillissement van het huidige Vogele.

Een pandopbouw van 3 hoge lagen met een langskap. Centraal de entree gearticuleerd in de luifel en in het dakraam. Materialisering van baksteen met stalen kozijnen.

Aanliggende bebouwing

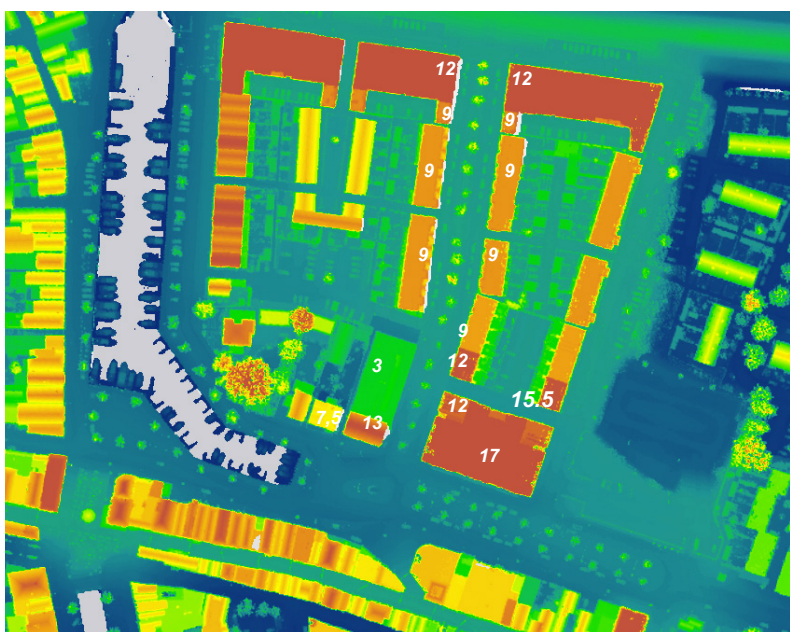
De Bakboord-Stuurboord straat heeft als entree twee monumentale panden. Voorwinden en Vogele. Lopen we het straatje in dan vinden we hier 2 type rijtjeshuizen. De gevelwand is aangezet met inspringingen, brede daklijsten, erkers en een gevarieerd daklandschap.

De hoogte van de rijtjes is merendeel 2 lagen met een kap tot 3 lagen. Met als enige uitzondering de twee woningen direct achter Voorwinden met 4 lagen als sprong naar de 3 laagse bebouwing. Kenmerkend is de sprong van het Voorwindepand aan Bakboord van plusminus 17,5 naar 15,5 en richting de woonbebouwing naar 11 m. De aansluitende woonbebouwing is 12m. hoog. Aan de havenzijde staan twee monumentale vrijstaande panden.



Bouwhoogtes bestand

Scheepmakershaven1 heeft huidig plusminus een hoogte van 13 m. De rest van de straat (Bakboord-Stuurboord) bestaat uit panden van 3 verdiepingen of 2 met een kap. Aansluitend als overbrugging zijn 2 woningen achter Voorwinden 4 lagen hoog. Voorwinden bestaat uit 3 lagen met een hoge verdiepingshoogte. Van 17m. verspringend naar 12m.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

1. Aansluiten op de omgeving.

Zoals het pand van Voorwinden omlaag vertrappt naar de aanliggende bebouwing geldt dit ook voor de nieuwe ontwikkeling. de bouwhoogte moet aansluiting zoeken op de burens. Meer massa maken kan door het inzetten van sprongen en setbacks. D.m.v. straat perspectieven kan beoordeeld worden of er geen conflicten bestaan met de bestaande bebouwing. Vooral de Westzijde, Scheepmakerszijde, is de behandeling van de zijgevel en overgang naar de twee naast gelegen monumentale panden van belang.

Het huidige pand heeft een opbouw van 3 lagen met een langskap.

Een vergelijkbare volumeopbouw is hier wenselijk

Het huidige pand heeft een totale hoogte van 13,3m. met kap.

Om genoeg programma mogelijk te maken is de flauwe huidige kap niet toepasbaar. Een hogere kap waaronder een woonlaag past zorgt ervoor dat het gebouw iets hoger komt dan huidig.

De woonverdiepingen aan de straat moeten iets worden opgetild ter bevordering van de privacy. Hierdoor krijgt het pand een plint van max. 1,5 m. Bij een vergelijkbare volumeopbouw van 3 lagen met kap kan het gebouw dan op plusminus $1,5 + 9 + 3 = 13,5m$. uitkomen.

Stuurboord-Bakboord kan naar 3 lagen met uitzonderlijk naar 4 lagen, zoals de sprong bij Voorwinden. Een setback is hier ook mogelijk. Wel moet deze in het straatbeeld getoetst worden in perspectieven om de overgang naar de burens te rechtvaardigen.

2. Geleding.

De pandsgewijze opbouw van het bouwveld en het gehele centrum van Oud-Beijerland is leidend. Kleine en grote panden vormen het weefsel. Eén groot pand is uitgesloten. Opdeling in een groot volume aan de Scheepmakershaven en een kleiner volume aan, aansluitend op bestaand, aan Bakboord is passend voor het bouwveld. Om niet te vervallen in geveldecoratie wordt de variatie niet ingezet per beuk, maar wordt er gewerkt met het begrip korrel of architectonisch ensemble. De verschillende ensembles onderscheiden zich door middel van gevelcompositie, bouwhoogte, sprong in daklijn en/ of gevel plastic.

Verdere differentiatie van het bouwvolume kan plaatsvinden door gebruik te maken van een kaplaag en verspringing in hoogte en setback. De kaplaag heeft een voldoende hellingshoek om als kaplaag ervaren te worden.

Het te ontwikkelen volume is opgedeeld in twee delen. Het

hoofdvolume is de bebouwing aan de Scheepmakershaven.

Opgebouwd in een 3 laags volume met langskap.

Deze wordt de hoek om ontworpen. De gevel aan Bakboordzijde is even belangrijk als aan de Scheepmakershaven. Het tweede volume is het deel in Bakboord die meer aansluiting zoekt bij de bestaande woonbebouwing.

3. Buitenruimtes

In het centrum komen geen aangeplakte balkons aan de gevel voor. Buitenruimtes worden inpandig opgelost. Loggia's, erkers, dakterrassen of Frans balkon kunnen worden toegepast. Bij een setback wordt de dakrand door gemetseld als doorvalbeveiliging.

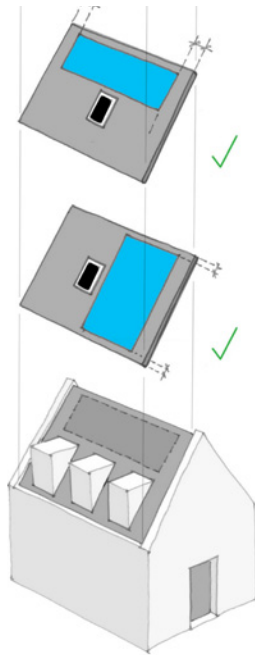
4. Entree,

De entree vormt de overgang tussen stad en woning. Ze geeft waardigheid aan de straat en drukt uit hoe het huis met de samenleving is verbonden. Wij beschouwen de entree als integraal onderdeel van het ontwerp. De voordeur is bij voorkeur hoog, waardoor de rijzigheid van het pand op straatniveau zichtbaar wordt. Deurklink, huisnummer, brievenbus en lampje zijn integraal onderdeel van het ontwerp.



6. Integratie van energievoorzieningen en installaties in de architectuur

Energievoorzieningen zijn netjes geïntegreerd, het oogt niet alsof ze er later op zijn gelegd. Vanaf het begin zijn ze onderdeel van het ontwerpproces.



Garage entrees

De entree naar de garage is terughoudend ontworpen. Op het eerste zicht van buitenaf is niet meteen duidelijk dat hier een garage achter zit. Ook geen zwart gat. Wij voorzien twee statige deuren die ook toegang zouden kunnen gegeven tot een werkplaats. In de openbare ruimte staan geen palen waar pasjes tegen gehouden moeten worden.



5. Materiaalgebruik

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, ze worden mooier naarmate ze verouderen. Te denken valt aan metselwerk, natuursteen, koper, glas. Zichtbare kozijnen en puin in hout, staal of aluminium. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen, betonpan, betonplaat en houtwolcementplaat in het zicht wordt afgewezen. Vanaf de straat zichtbare onderkanten van erkers, luifels of overstekken dienen te worden afgewerkt in stucwerk, prefab metselwerk, niet-grijze sierbeton of gelede houten betimmeringen. Ongewenste oplossingen zijn onder andere houtwolcementplaat, trespaplaat, dakoverstekken in vlakplaatmateriaal, kunststof regenpijpen in het zicht, vezelplaten of heraklit. Betonpannen en betonnen metselstenen zijn niet toegestaan.

Kozijnen

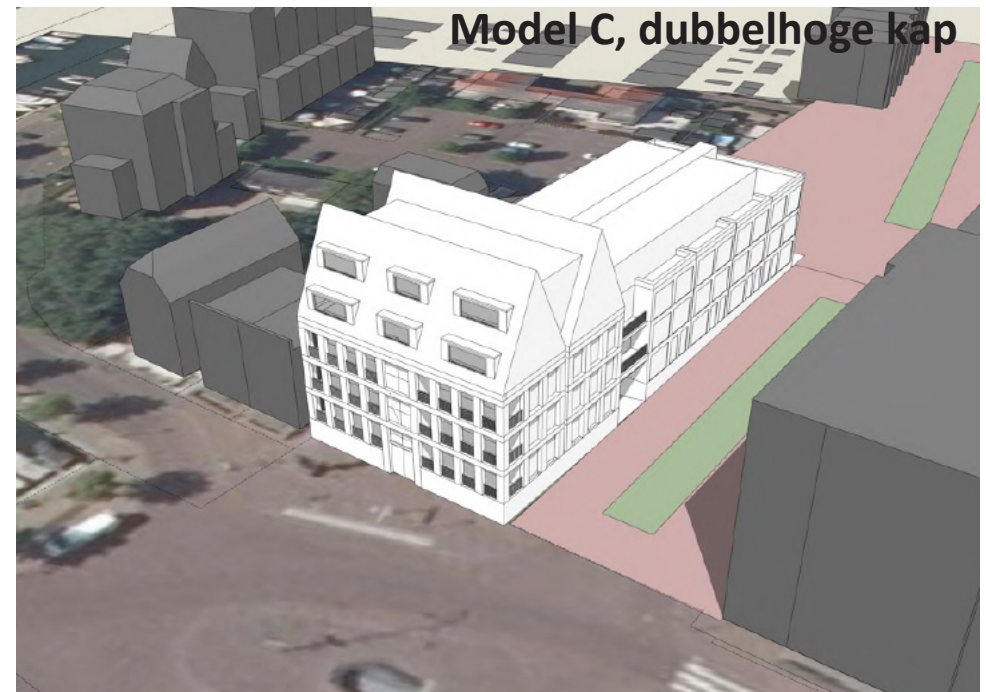
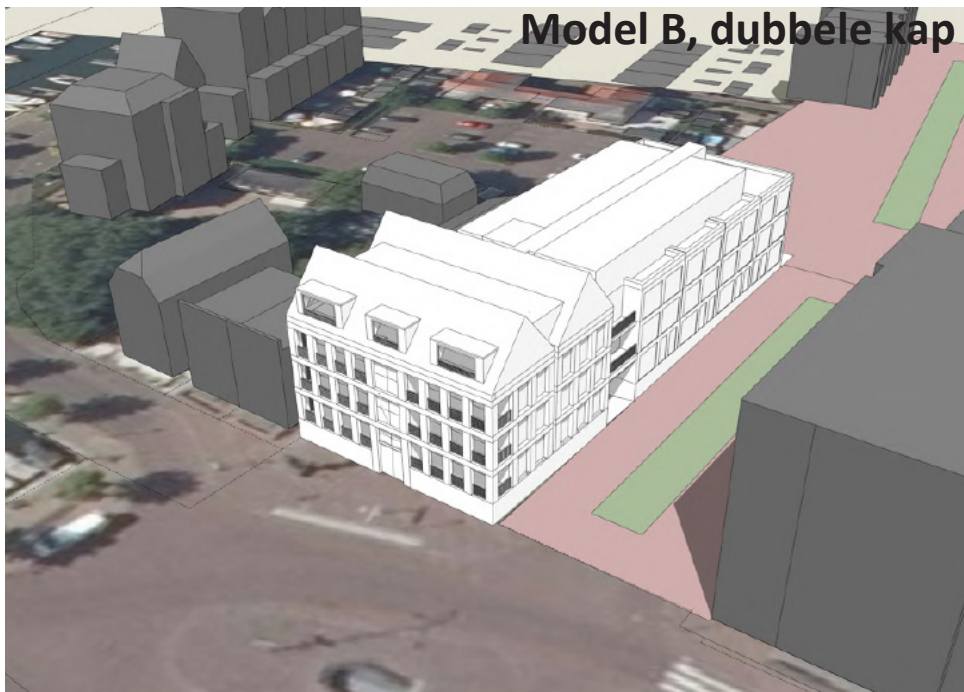
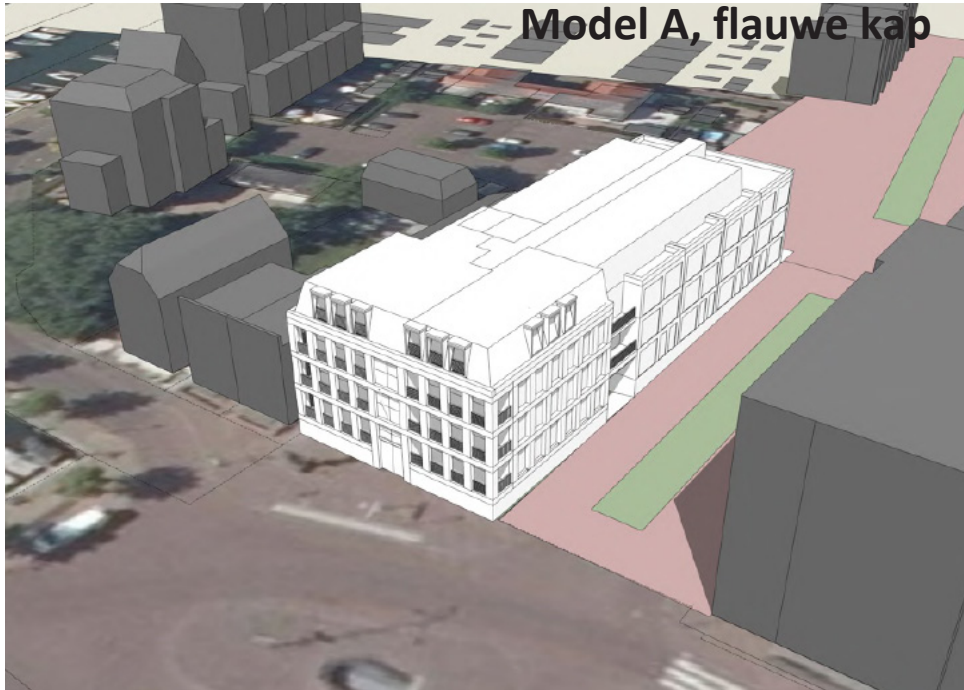
De achterzijde, niet zijnde zichtzijde, kan in kunststof, de voorzijde Scheepsmakershavenzijde zou meer bijzonder moeten. Het aansluitende pand in de Stuurboord-Bakboord kan aansluiting zoeken met het bestaande, deze zijn in hout uitgevoerd. Voor het hoofdvolume aan de Scheepsmakershaven is met kunststof kozijnen niet de gewenste industriële uitstraling aan de voorzijde te behalen. Een goed alternatief zijn de renovatiekozijnen (staal of aluminium).



Kleurgebruik: Aardkleurig metselwerk

Het kleurgebruik aan de buitenzijde van het dient terughoudend te zijn. De uitstraling wordt bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen. Kleurgebruik beperkt zich tot de kleur van het materiaal. Dus geen grote stucwerk oppervlakten in kleur en ook geen grote vlakken hout die zijn geschilderd. Poeder coatingen en verven van metaal in hekken, railings, trappen, kozijnen, deuren en dergelijke dient steeds in neutrale toon (wit, gebroken wit, grijs, zwart, antraciet, stand blauw, stand groen). Er komen geen gegalvaniseerde oppervlaktes voor. Aansluiting/ inspiratie dient gezocht te worden in het narratief van de voormalige functie sigarenfabriek. Een eigentijdse industriële uitstraling met stalen kozijnen en metselwerk architectuur.





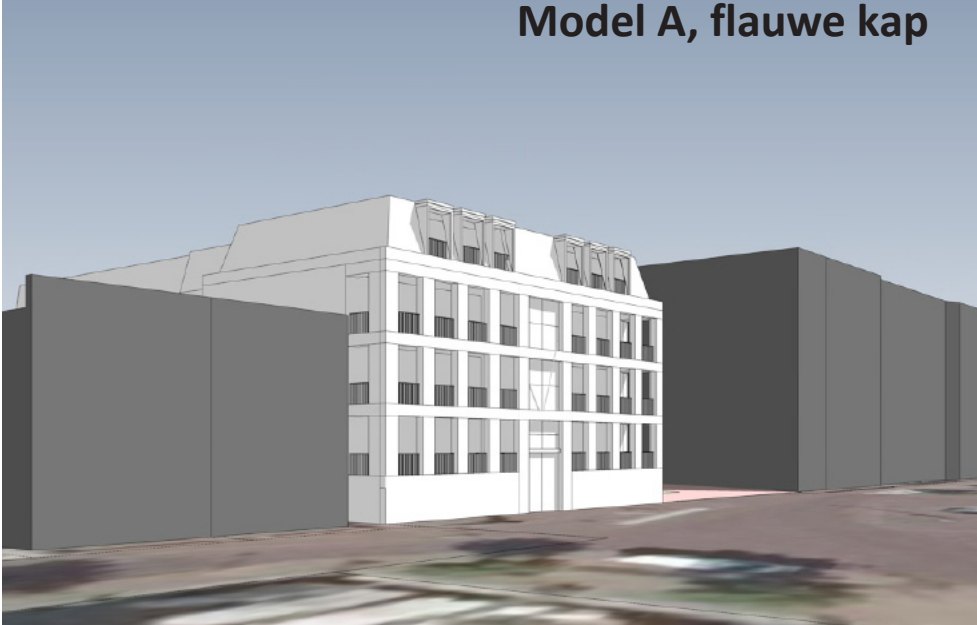
Stedenbouwkundige Beoordeling Ontwerpvoorstel van Wijnen met Roos & Ros

Reken teken model

Met van Wijnen en Roos & Ros is er een verkennend gesprek geweest waar het eerste reken-teken model werd gepresenteerd. Dit model ging nog uit van een 5 laags plat volume en een deel van 4 lagen plat in Stuurboord-Bakboord. En ging vooral uit van een massaliteit die aansluiting zocht bij het Voorwinden pand. In dit eerste gesprek is de stedenbouwkundige richting zoals ,verwoord in mei 2019, erbij gehaald om te kijken in hoeverre er aan het volume en programma geschaafd kon worden om deze beter te laten aansluiten op de bebouwing van Stuurboord-Bakboord en de Scheepsmakershaven.

De massaliteit eruit halen en meer richting het narratief van het oude pand. Er zijn een drietal varianten uitgewerkt. Deze zijn verder in beeld gebracht, om te onderzoeken de impact op de naastgelegen panden is. Waarbij de crux hem in de kaplaag zit.

Model A, flauwe kap



Aansluiting monumentale villa's Scheepmakershaven

Volgens de uitgangspunten is het pand opgedeeld in twee panden. Een kloek pand aan de haven en een lager pand aan Stuurboord-Bakboord. Het pand aan de haven is opgebouwd uit 3 lagen met een kap afgeleid van het bestaande pand. De Entree is centraal, overeenkomstig bestaand. Vanwege de woonfunctie is de plint iets opgetild t.o.v. de straat ter bevordering van de privacy. Het reken-tekenmodel is van 5 lagen teruggebracht naar 3 lagen met een kap. Om het project realiseerbaar te maken is er de behoefte aan een woonlaag in de kap.

Roos en Ros stelt 3 varianten voor.

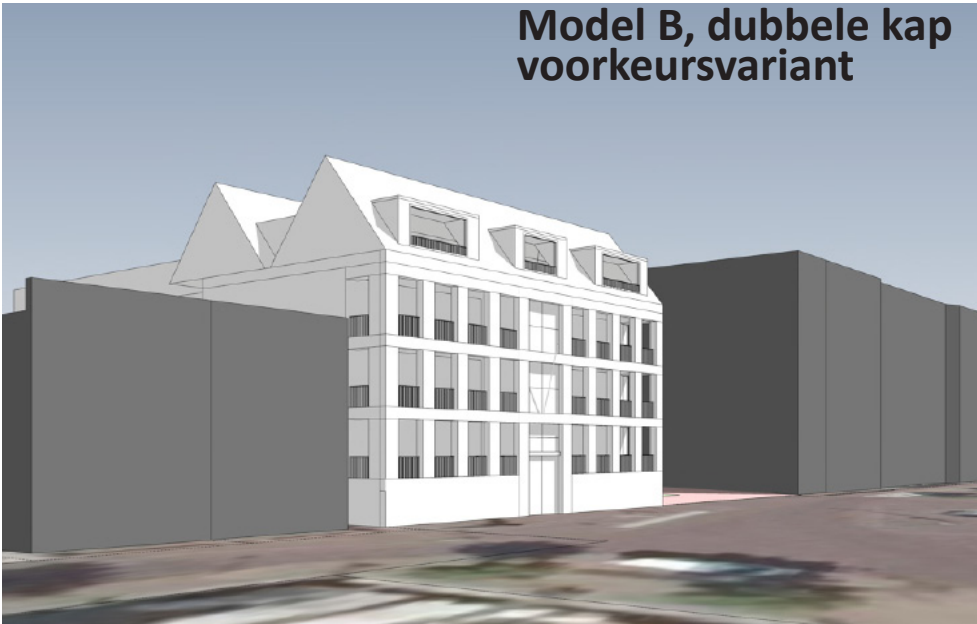
Model is een flauwe kap en kan binnen de gestelde kaders.

Model B heeft een steilere kap en zorgt hiermee, ondanks de hogere uitvoering, voor een verdere geleiding. Deze verfijning zorgt ervoor dat in Stuurboord Bakboord de zijgevel minder massaal wordt.

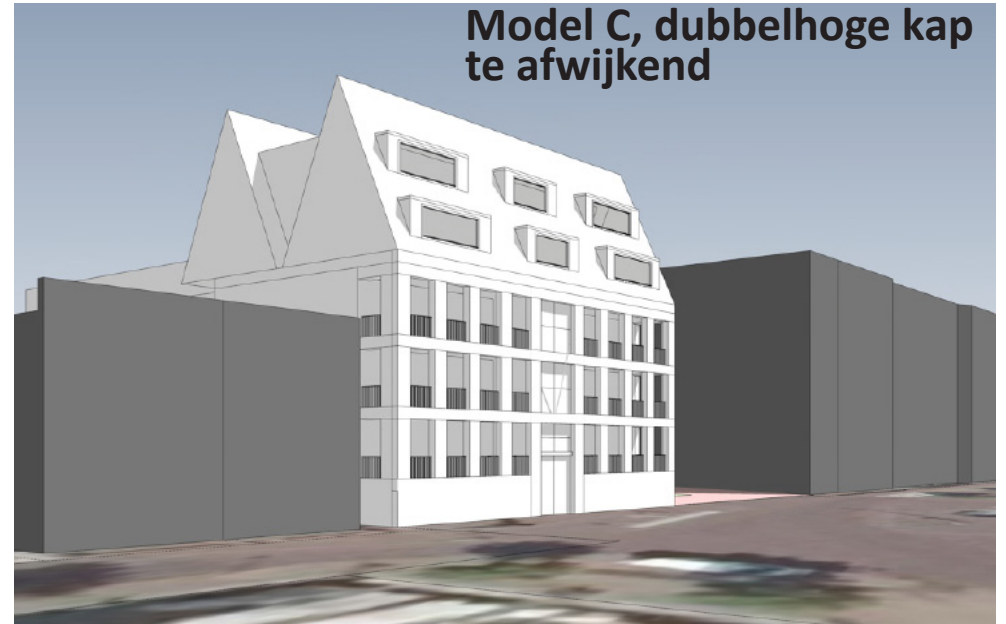
Model C heeft een dubbelhoge kap om twee woonlagen mogelijk te maken, Model A en model B voldoen binnen de kaders, waarbij model B een betere schaalspiong maakt in Bakboord-Stuurboord.

Model C is erg confronterend voor de naastgelegen bebouwing en wordt hierdoor bijna massaler dan het Voorwinden pand. Terwijl deze de uitzondering is. Model C heeft niet de voorkeur.

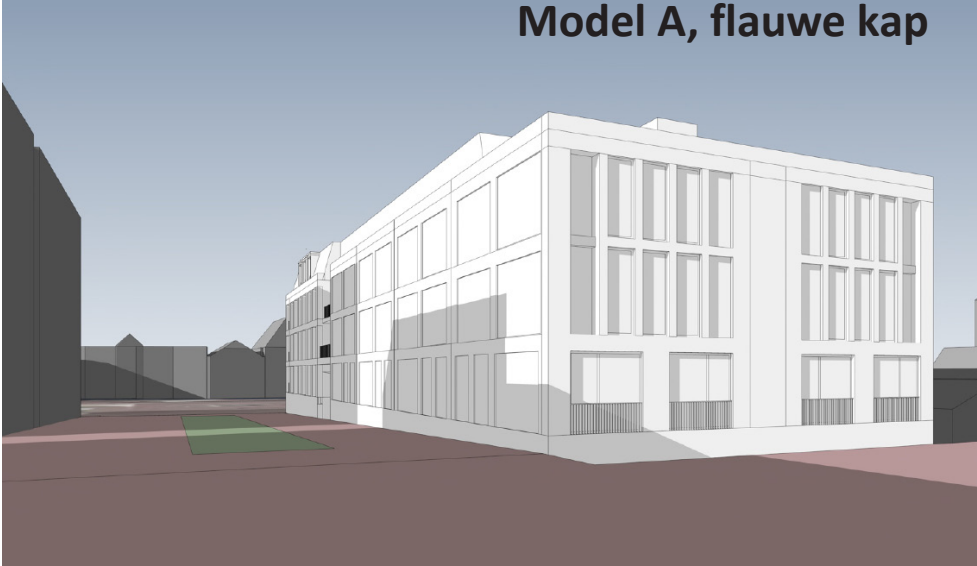
**Model B, dubbele kap
voorkeursvariant**



**Model C, dubbelhoge kap
te afwijkend**



Model A, flauwe kap



Aansluiting Stuurboord-Bakboord Scheepmakershaven

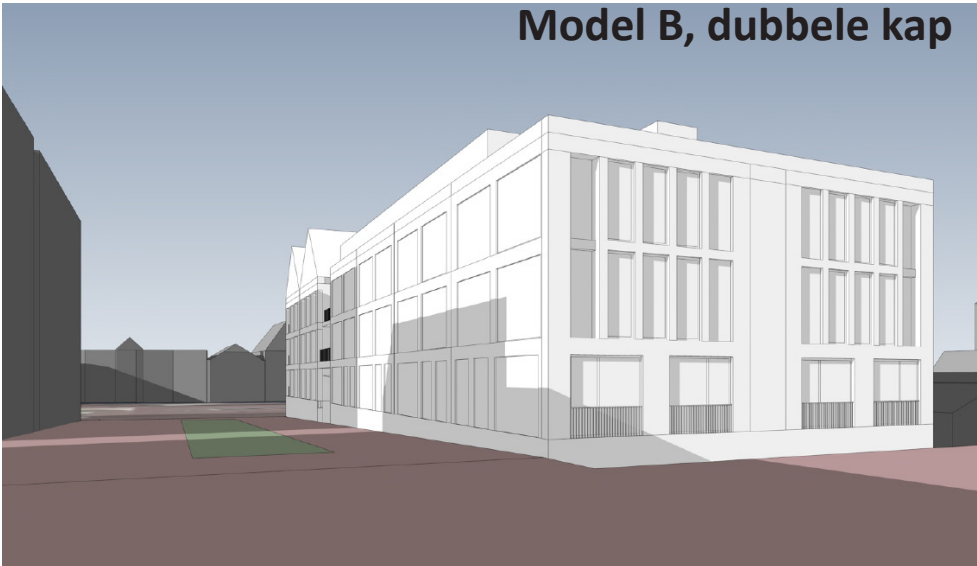
Het tweede bouwvolume aan de Stuurboord-Bakboord is d.m.v. de sprong in de gevel vrij komen te staan van het hoofdvolume. De basis is een 3 laags volume met een setback om beter aan te sluiten op de naastgelegen panden. Die gedeeltelijk 2 laags met kap en 3 laags zijn.

Het Straatbeeld laat duidelijk zien dat de dubbele kaplaag voor verfijning in schaal zorgt en er een sterkere tweedeling ontstaat tussen de twee volumes.

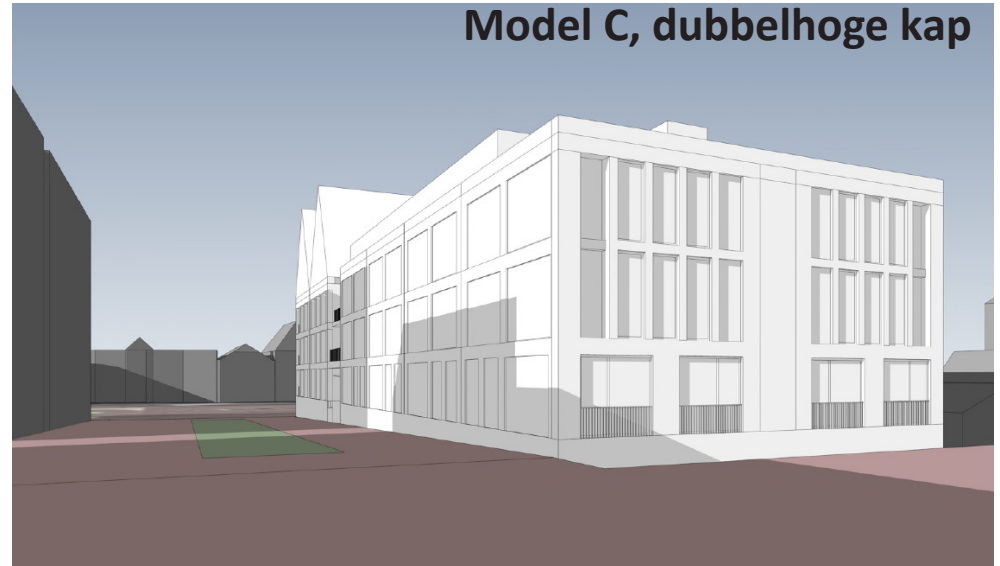
De enkellaagse dubbele kap sluit beter aan op de bebouwing van de Voorstraat.

De gevelwanden gaan de hoek om, de setback zorgt voor de gewenste overgang. De sprong in de gevel maakt de tweedeling en geeft de entree tot de parking.

Model B, dubbele kap



Model C, dubbelhoge kap



Aanbeveling gevel Bakboord-Stuurboord

Model A en B voldoen binnen de gestelde randvoorwaardes. Met deze twee modellen zou een verdere stap naar architecturale verfijning gemaakt kunnen worden. Om de tweedeling sterker te maken zou er niet voor een derde volume gekozen moeten worden. Het doorzetten van de materialisering en gevelindeling maakt het pand aan de Stuurboord-Bakboord sterker en rustiger qua beeld. Aandachtspunt is de materialisering van het vlakke deel tussen de twee kappen in. In de zijgevel van de langskap zou een smal raam niet misstaan. De entree tot de garage is een aandachtspunt en integraal onderdeel van de architecturale uitstraling.



Voorkeursvariant

Model B heeft de voorkeurs

- +Vergelijkbare volumeopbouw als bestaand,
- +Langskap
- +Rustige indeling voorgevel, monumentale entree centraal
- +Opgetilde plint ivm. privacy
- +Bouwhoogte, kaplaag en setback in Stuurboord sluiten goed aan op de omgeving.
- +Opdeling in twee panden, hoofdvolume aan de Scheepmakershaven
- +Buitenruimtes inpandig, geen balkons.

Het volume sluit goed aan op de omgeving. Is een eigentijdse variant van "het fabriekje" Aanbevolen wordt om de verder uitwerking in baksteenarchitectuur uit te voeren met een knipoog naar het industriële verleden. Tezamen met de monumentale villa's en het Voorwinden pand en de aansluiting op de laagbouw in Stuurboord-Bakboord vormt het een mooi ensemble.



Aanbeveling doortrekken Scheepmakershaven Havenhoofd openbare ruimte

Het huidige maaiveld heeft de laatste jaren een behoorlijke opknapbeurt gehad. Van achterafgebied tot boomboulevard en karaktervolle havenbuurt. Ter hoogte van Stuurboord Bakboord, bij de kop van de haven wordt de buitenruimte enorm en diffuus.

Het kunstwerk zou uitnodigend moeten werken, maar staat midden in de leegte op een ruimte die meer aan voelt als een verkeersplein dan als verblijfsgebied. De overmaat van het verkeer zorgt voor een snelheidstoename.

Aanknopingspunten is de bomenstructuur en de kwaliteit van de Havendam en boomboulevard zover mogelijk het gebied intrekken.



Optie 1. Plein

De kop van de haven wordt een pleinruimte waar het kunst/ speelobject vrij van het verkeer staat.
Het verkeer wordt geknepen en de 30 km/h uitstraling wordt consequent doorgetrokken. De Havendam inrichting loopt letterlijk tot aan Stuurboord. De bomenstructuur wordt verder doorgetrokken en loopt naadloos over in de boomstructuur van de haven.



Optie 2. Plantsoen met pleintje voor speel/kunstobject

Ip.v. een verharde ruimte een vergroende ruimte. Het speelobject staat op een kleine pleinruimte en een looplijn door het plantsoen zorgt voor een directe verbinding Havendam-bushalte-Voorstraat.

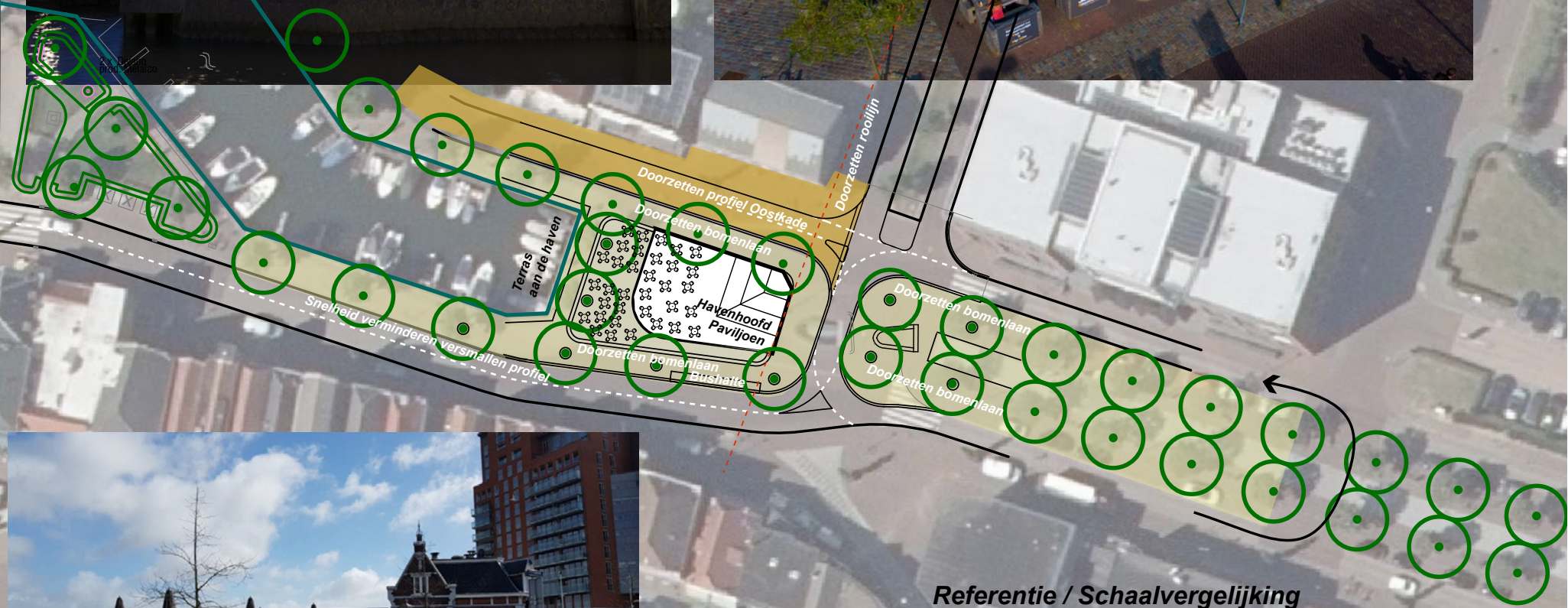


Optie 3. Paviljoen met terras aan de Haven op de Zon.

De ruimte leent zich perfect voor het maken van de kop van de Haven. Een klein paviljoen met terrasruimte direct aan de haven op de Zon. Het Kunstwerk speelobject komt te staan op de kop van de Bomenboulevard. Het paviljoen staat in de rooilijn van Stuurboord en zorgt ervoor dat de gehele havenbuurt beter aansluit op de Voorstraat.



**REFERENTIE
KOP VAN DE HAVEN
PAVILJOEN**



*Referentie / Schaalvergelijking
Downtown Dordrecht
Paviljoen met terras aan het Havenhoofd &
de kop van de Scheepsmakershaven*

datum : 18 februari 2021

ons kenmerk : HWA20-0270 4

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

betreft : Stedenbouwkundig advies

nummer gemeente :

omschrijving : 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. Daartoe hebben de adviseurs een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld op 31-07-2020, 09-09-2020 en 30-09-2020. Daarbij wordt tevens verwezen naar de stedenbouwkundige analyse die West8 in mei 2019 voor de locatie heeft gemaakt.

Op basis hiervan heeft van Wijnen een nieuwe massastudie gemaakt, welke is opgesteld door RoosRos architecten, in samenwerking met West8 (februari 2021). Naast een stedenbouwkundige onderbouwing en drie varianten, worden een aantal aanbevelingen gedaan over de architectonische uitwerking. Deze studie is toegelicht tijdens een overleg tussen van Wijnen, RoosRos architecten, West8, de gemeente en de adviseurs van Dorp, Stad en Land op 16 februari 2021.

De adviseurs van Dorp, Stad en Land is gevraagd te adviseren of deze studie voldoende aanknopingspunten biedt voor een stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling op deze locatie, die tegemoet komt aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland.

Conclusie

Voorkeursmodel B biedt voldoende aanknopingspunten voor een stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling aan de Scheepmakershaven waarmee de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland wordt behouden en mogelijk zelfs versterkt. Voordat de procedure van de bestemmingsplanwijziging wordt gestart, dient over een aantal aspecten een uitspraak gedaan te worden. Hiervoor wordt advies gegeven.

Reactie

De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben met enthousiasme kennisgenomen van de studie 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. Het betreft een significante kwaliteitsverbetering ten opzichte van het vorige plan (RoosRos, 9-10-2020). Hiervoor is het volume in de basis teruggebracht van vier lagen naar drie lagen. Het is opgedeeld in twee delen, middels variatie in de toplaag, het toevoegen van een tussenlid en de gevelindeling. Het parkeren is op de 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. Daarbij betreft het een gebouw dat nadrukkelijk niet de relatie opzoekt met de stedenbouwkundige uitzondering in het centrum, namelijk het naastgelegen Voorwinden gebouw.

Scheepmakershaven

Aan de Scheepmakershaven refereert het voorstel met het volume, de rooilijn, de hoogte en de gevelindeling met centrale entree aan de voormalige sigarenfabriek. De hoogte past in het hoogterelief van de omgeving. Op de begane grond wordt een hogere verdiepingshoogte voorgesteld die past in het beeld van aangrenzende bebouwing. Dit deel wordt, zoals eerder geadviseerd, niet uitgevoerd met uitkragende balkons.

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 en de verticale geleding van de gevel zorgen voor een ritme dat aansluit op dat van Bakboord. Hiermee wordt Bakboord als straat afgerond.

Ankerplaats

Met het situeren van appartementen en gevelopeningen wordt de toegang naar het Ankerplaats geactiveerd. Dit versterkt de kwaliteit van het Ankerplaats als zichtas vanuit Bakboord op de grote bomen en bebouwing aan de Oostkade.

Noordwest zijde

Hoewel de adviseurs nu geen zicht hebben op deze zijde hebben zij in ieder geval met enthousiasme geconstateerd dat hier geen galerij komt. De ontwikkelaar lichtte mondeling toe dat is gekozen voor een oplossing van een middengang met appartementen aan weerszijden.

De adviseurs kunnen zich vinden in de voorkeur voor model B. De kaphelling van het deel aan de Scheepmakershaven refereert hierbij aan de historische context; de helling benaderd de dakhelling van de sigarenfabriek. Door de twee identieke kappen op dit deel, wordt de ritmiek die past langs Bakboord versterkt. De manier waarop de dakkapellen zijn geplaatst, achten de adviseurs voorstelbaar.

Advies

Alvorens de procedure van de bestemmingsplanwijziging te starten is op een aantal aspecten meer duidelijkheid nodig over de kwaliteit van de stedenbouwkundige inpassing van model B op deze locatie. Hierbij wordt advies gegeven.

De plint

De adviseurs achten het voorstelbaar dat een plint herkenbaar wordt, die past bij het historisch stedelijk beeld van het centrum. Ten behoeve van de kwaliteit van het straatbeeld dient de visuele relatie tussen de straat en de woning op begane grond intact te blijven.

Advies: maak de plint maximaal 1,5 meter hoog, inclusief borstwering van aanliggende loggia's.

Bakboord

De voorgestelde verticale geleiding in de gevel aan Bakboord, maakt dat het gebouw past in de ritmiek van de straat. Appartementen op de begane grond die geen toegang hebben vanaf de straat leveren een wezensvreemd en anoniem straatbeeld op.

Advies: maak appartementen op de begane grond toegankelijk vanaf Bakboord door hier de voordeuren te plaatsen. Stem dit af met de hoogte en uitwerking van de plint. Dit versterkt de straatwerking van Bakboord.

De adviseurs van Dorp, Stad en Land zien graag een aangepast stedenbouwkundig plan tegemoet waarin het advies is verwerkt. Daarbij dient duidelijk te worden op welke manier het gebouw zich tot de omgeving verhoudt. Geef dit aan de hand van gemaatvoerde plattegronden en doorsneden over beide richtingen (schaal 1:500) waaruit de adviseurs kunnen aflezen dat:

- het ritme van het volume past bij het ritme van de bestaande panden langs de Scheepmakershaven (zowel naastgelegen als tegenover);
- het ritme van het volume past bij het ritme van de bestaande panden langs Bakboord (zowel naastgelegen als tegenover);
- het zicht vanuit de Ankerplaats op de bomen en panden aan de oostkade wordt versterkt;
- het gebouw een kwalitatieve relatie aangaat met de tuinen aan de westzijde.

Ter illustratie is een uitsnede van de stadsplattegrond bijgevoegd.

Voorwaarden architectuur

De architectonische vormgeving van het bouwplan zal worden beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit aan de hand van het welstandsbeleid. Daarbij worden de volgende voorwaarden meegegeven:

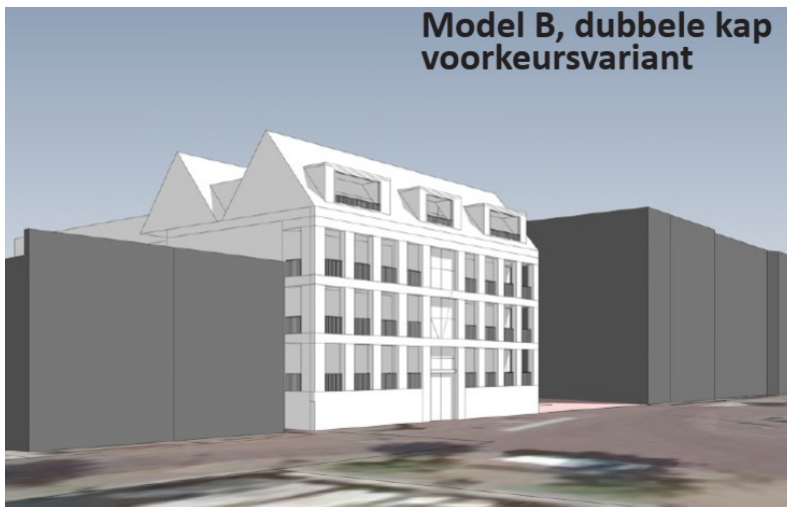
- het hoofdmateriaal van het complex is baksteen;
- de gevels van het totale complex, inclusief de setback, worden uitgevoerd als vlakken met gaten erin;

- de adviseurs onderschrijven de voorgestelde gevelindeling van model B zoals weergegeven op pagina 7 van het document (voor de compleetheid achteraan dit advies bijgevoegd). Hierbij wordt bij de gevel aan de Scheepmakershaven de referentie naar het karakter van de sigarenfabriek gemaakt, met een gelijk ritme in de gevel en verticale gevelopeningen;
- de balkonranden in de setback liggen in één lijn en worden zover mogelijk teruggelegd;
- de plint wordt uitgevoerd als onderdeel van de architectuur, dat de kwaliteit van de publieke ruimte versterkt;
- de dakrand op de derde laag van het noordelijke bouwdeel wordt terughoudend vormgegeven;
- het tussenlid tussen de twee kappen van het bouwdeel aan de Scheepmakershaven wordt zoveel mogelijk teruggelegd en in materiaal, kleur en detaillering terughoudend uitgevoerd.

Aanbeveling buitenruimte

De adviseurs juichen toe dat van Wijnen het initiatief heeft genomen een voorstel te doen voor de inrichting van de buitenruimte aan de Scheepmakershaven. Het ontwikkelen van de locatie verantwoord het verbeteren van de kwaliteit van de buitenruimte ter plaatse. Daarnaast versterkt dit het centrum, omdat door het toevoegen van een kwalitatief plein het centrumnetwerk wordt uitgebreid. 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

S. van Venetie MSc.
adviseur omgevingskwaliteit

ir. K. van Vliet
stedenbouwkundig adviseur

VOLGFORMULIER WELSTAND

GEMEENTE : **Hoeksche Waard** **DATUM** 1^e behandeling :
 2^e behandeling :
 3^e behandeling :
 B.W.T. Nr. : 2021-01299-02
 Bouwadres : Scheepmakershaven 1 in Oud-Beijerland
 Soort bouwwerk : het bouwen van 26 appartementen met parkeervoorziening Rijks/Gemeentelijk monument : ja/nee
 Aanvrager : J. Hermans Overig:
 Architect/ontwerper :

Principeplan/Vooroverleg **Aanvraag Omgevingsvergunning**
 Wijziging op reeds verleende vergunning **Activiteit(en):**
 Handhaving/Legalisatie/Excessenregeling **Reguliere (korte) procedure** **Uitgebreide procedure**
Plan wel in strijd met het geldende bestemmingsplan **Welstandstoets**
door gemandateerde/door commissie :

Voldoet aan gemeentelijk welstandsbeleid **Toetsingscriteria**

<input type="checkbox"/> Gebiedscriteria	niet/gedeeltelijk/geheel	<input type="checkbox"/> Situering
<input type="checkbox"/> Objectcriteria	niet/gedeeltelijk/geheel	<input type="checkbox"/> Massavorm
<input type="checkbox"/> Algemene welstandscriteria	niet/gedeeltelijk/geheel	<input type="checkbox"/> Verhouding van het toegevoegde element t.o.v. het bestaande
<input type="checkbox"/> Plan kent precedent <input type="checkbox"/> in gemeente <input type="checkbox"/> op deze locatie		<input type="checkbox"/> Verhouding van de raam- en deuropeningen t.o.v. het geheel
met positief welstandsadvies ja/nee		<input type="checkbox"/> Algeheel architectonisch(e) opzet / uitwerking / niveau
<input type="checkbox"/> Plan is in schetsfase . Er is gewezen op de aangekruiste criteria		<input type="checkbox"/> Detaillering <input type="checkbox"/> Materiaalkeuze <input type="checkbox"/> Kleurkeuze
		<input type="checkbox"/> Onderdelen:
<input type="checkbox"/> Plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand		<input checked="" type="checkbox"/> mits wordt voldaan aan de aangekruiste opmerkingen
<input type="checkbox"/> Plan is strijdig met redelijke eisen van welstand		<input type="checkbox"/> tenzij wordt voldaan aan de aangekruiste opmerkingen
<input checked="" type="checkbox"/> In principe akkoord (IPA) hoofdpzot		<input type="checkbox"/> Plan biedt voldoende basis voor een positief welstandsadvies
<input type="checkbox"/> Aanhouden		<input type="checkbox"/> Plan biedt onvoldoende basis voor een positief welstandsadvies
<input type="checkbox"/> Definitieve beoordeling door commissie		<input type="checkbox"/> De bezwaren richten zich ondermeer op de aangekruiste criteria

Opmerkingen

<input type="checkbox"/> Verstekte informatie is te gering voor beoordeling	<input type="checkbox"/> Gegevens belendingen / omgeving ontbreken (b.v. foto's)
<input type="checkbox"/> Plan is onvoldoende uitgewerkt	<input type="checkbox"/> Ontwerper / aanvrager uitnodigen
<input type="checkbox"/> Plan ter beoordeling in eerstvolgende commissie vergadering	<input type="checkbox"/> d.d. te

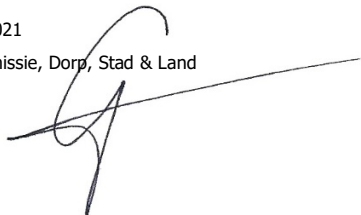
X Suggesties / opmerkingen:

De commissie heeft kennisgenomen van het plan met toelichting van de architect en waardeert de stedenbouwkundige inpassing en voorgestelde architectuur. De volgende punten zijn besproken:

- De commissie vraagt aandacht in de uitwerking voor de veiligheid van de kruising van de parkeergarage entree met voetgangers op het trottoir.
- De commissie adviseert om het donkere tussenlid (gevel) in samenhang met het programma vorm te geven en het ontwerpconcept van twee gebouwdelen te versterken. Bijvoorbeeld door het tussenlid terug te laten springen. Hierbij adviseert de commissie om rekening te houden met de hoeveelheid glasoppervlak in relatie tot privacy en slaapkamers achter de gevel.
- De commissie vraagt aandacht voor de gevelcompositie met de betonnen kaders en de ritmiek hiervan in de gevel.
- De commissie adviseert om meer helderheid en logica te brengen in toepassing van de donkere metselwerk plint en eventueel een lichte verspringing toe te passen.

DATUM, 24-06-2021

Namens de commissie, Dorp, Stad & Land



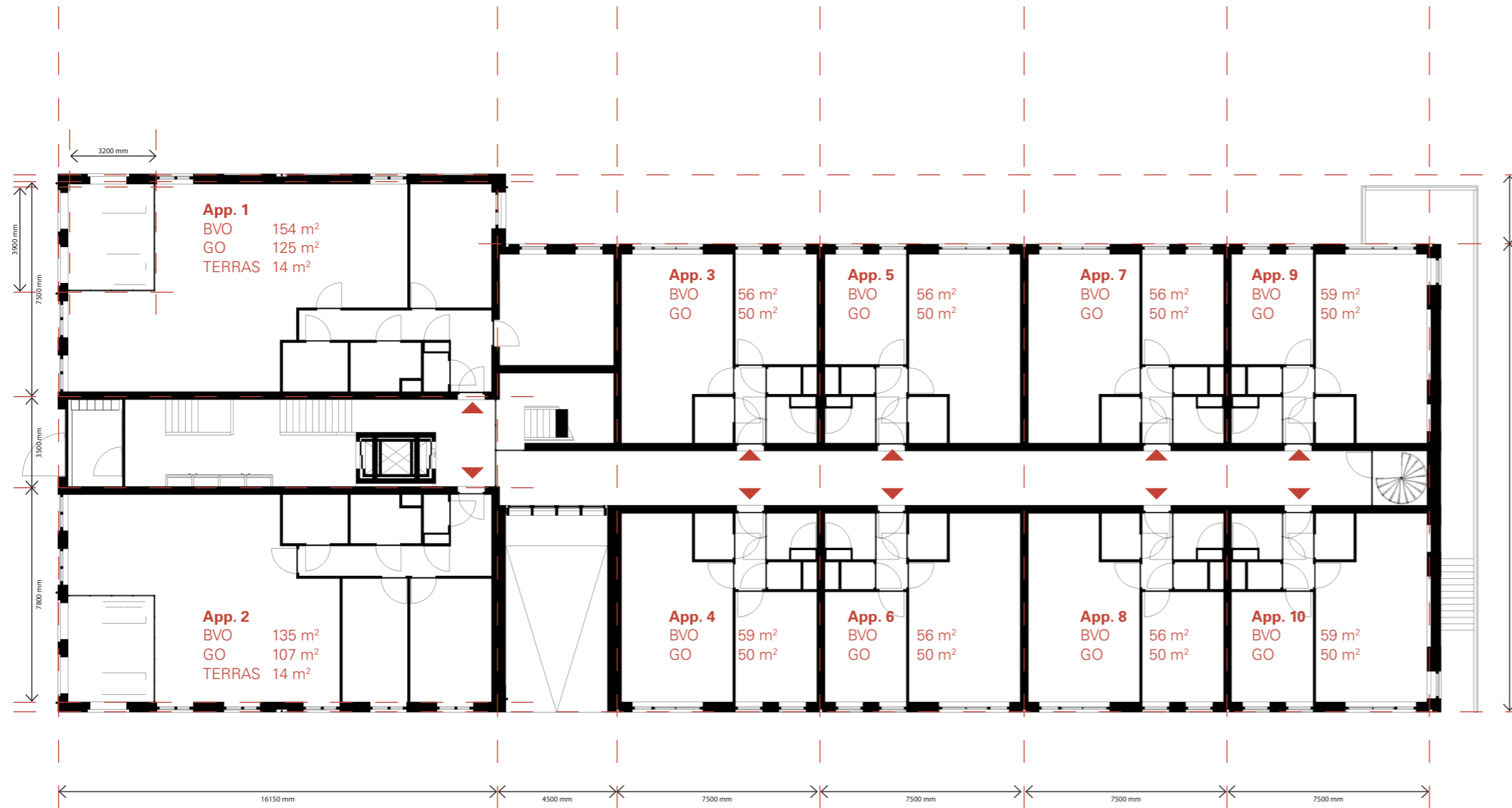


PLANSTUDIE
SCHEEPMAKERSHAVEN
OUD-BEIJERLAND

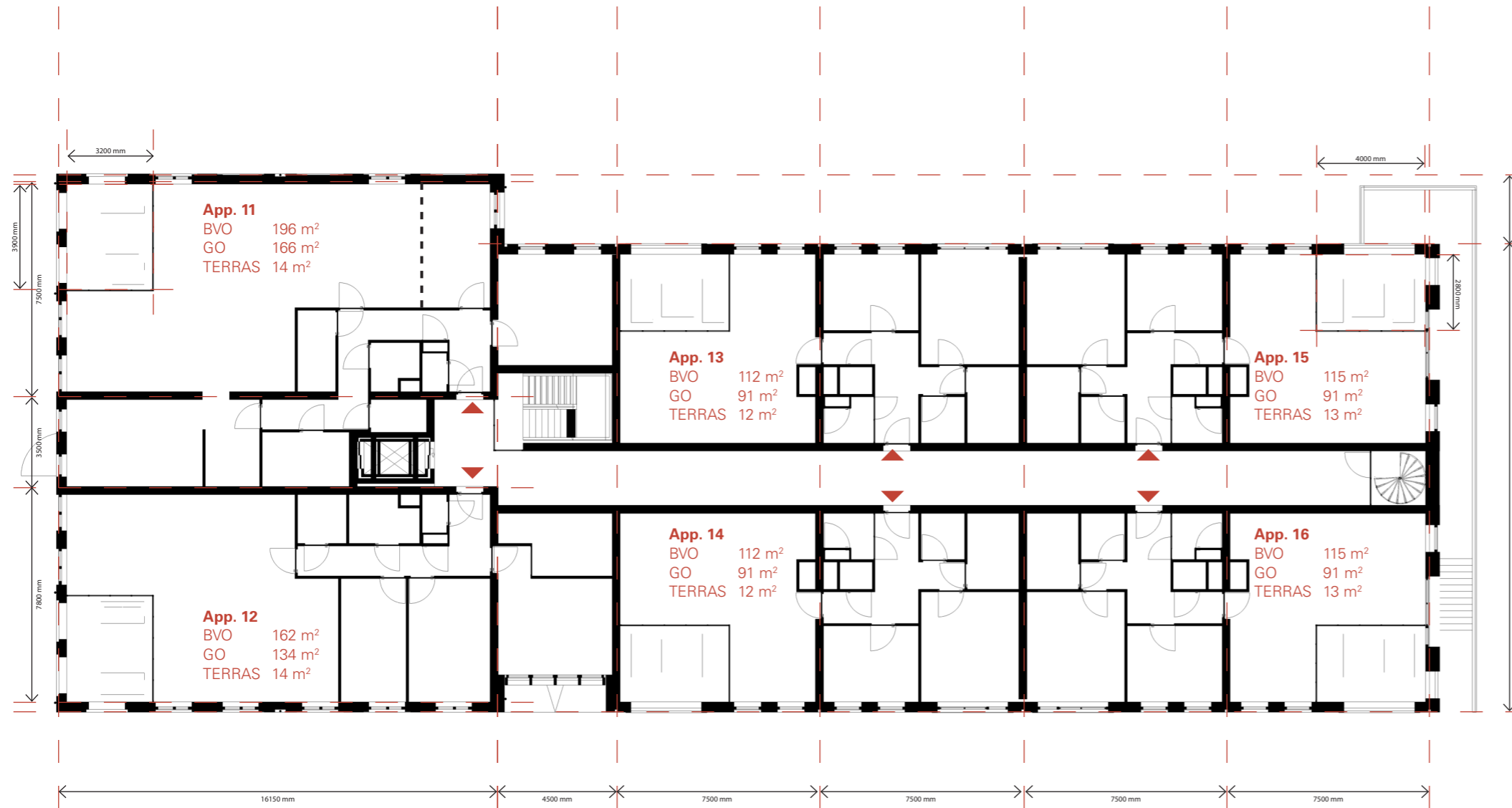
PLATTEGROND BEGANE GROND



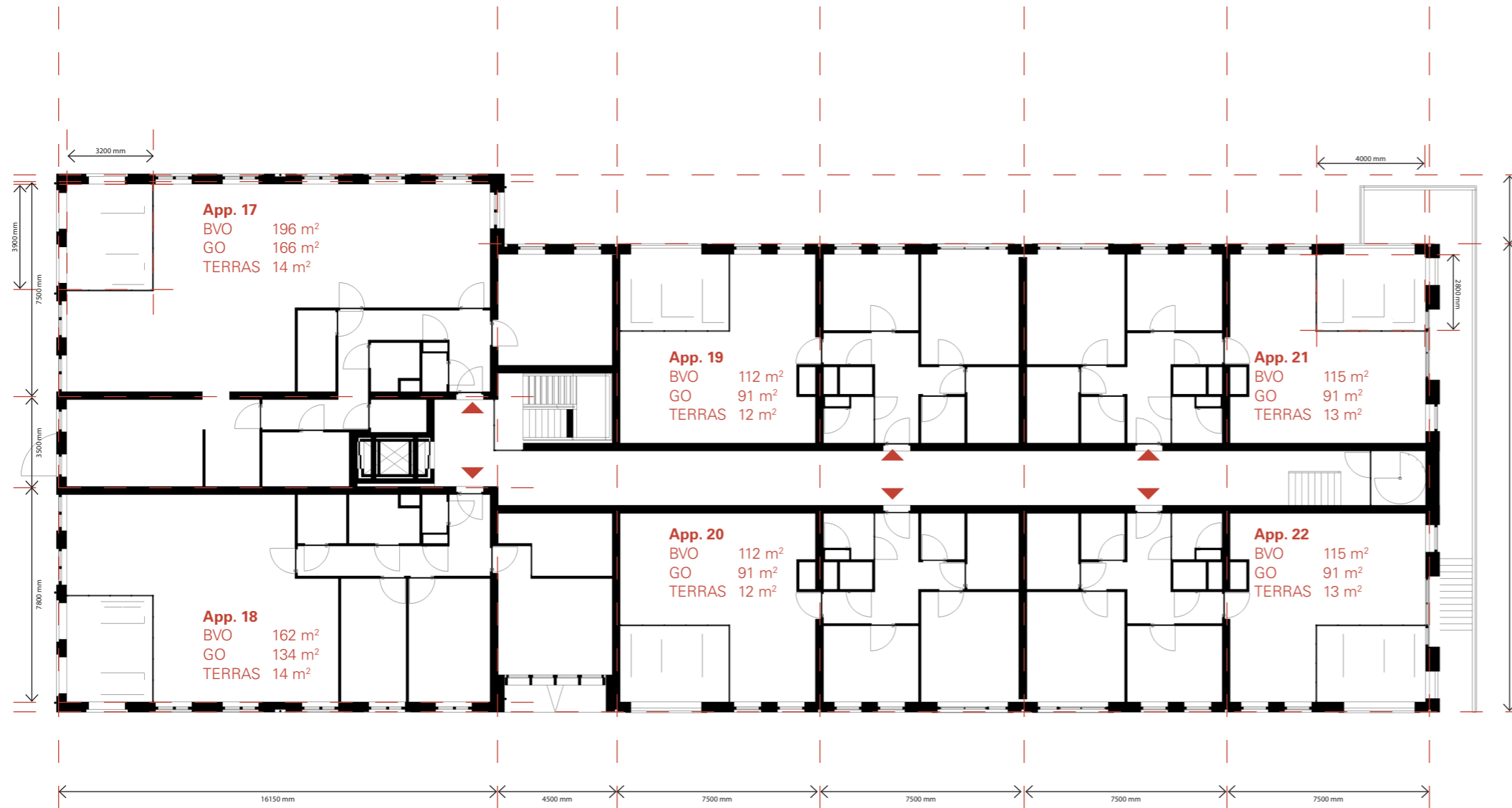
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



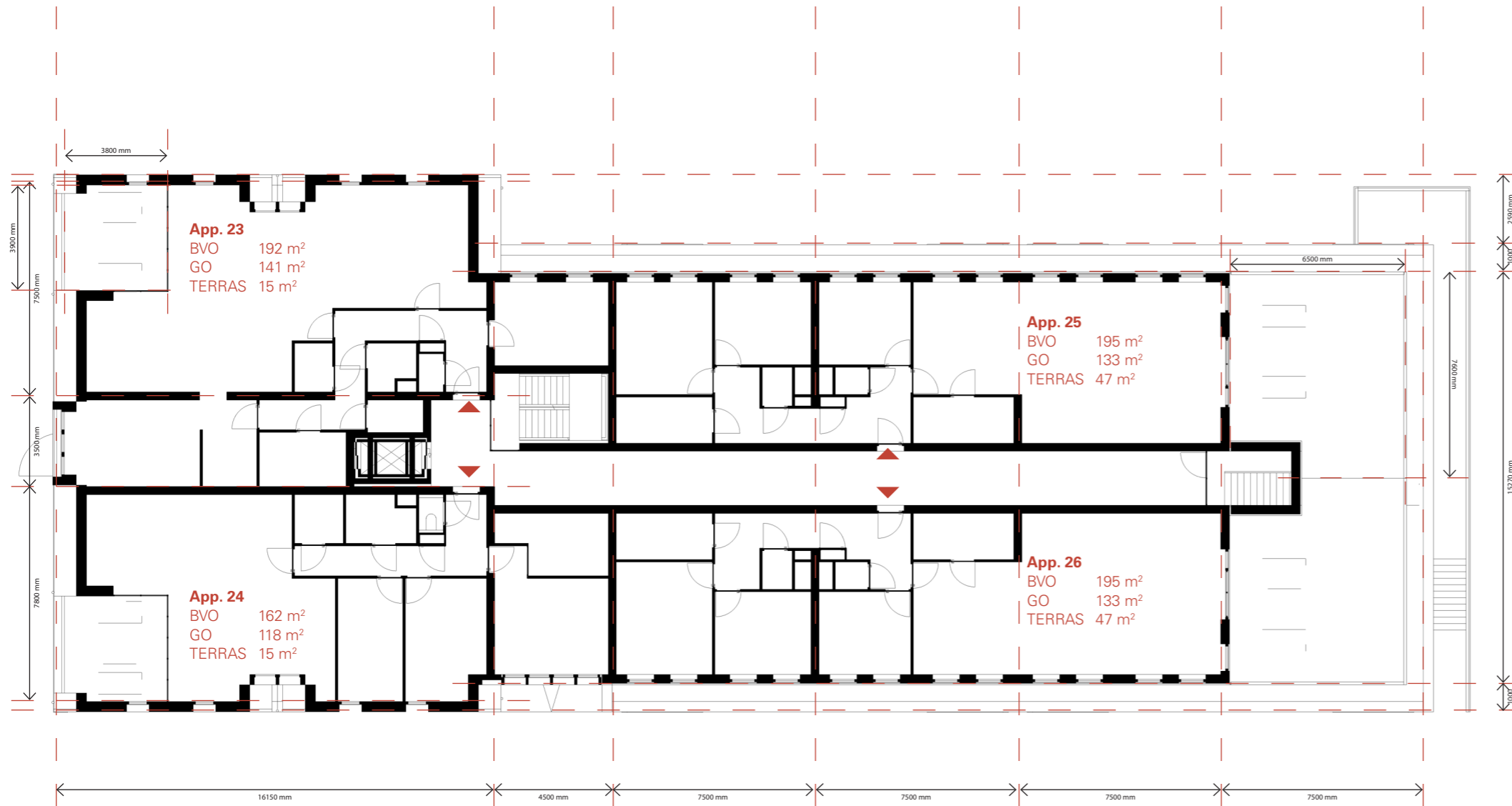
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND DERDE VERDIEPING



PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING



IMPRESSIE VOGELVLUCHT







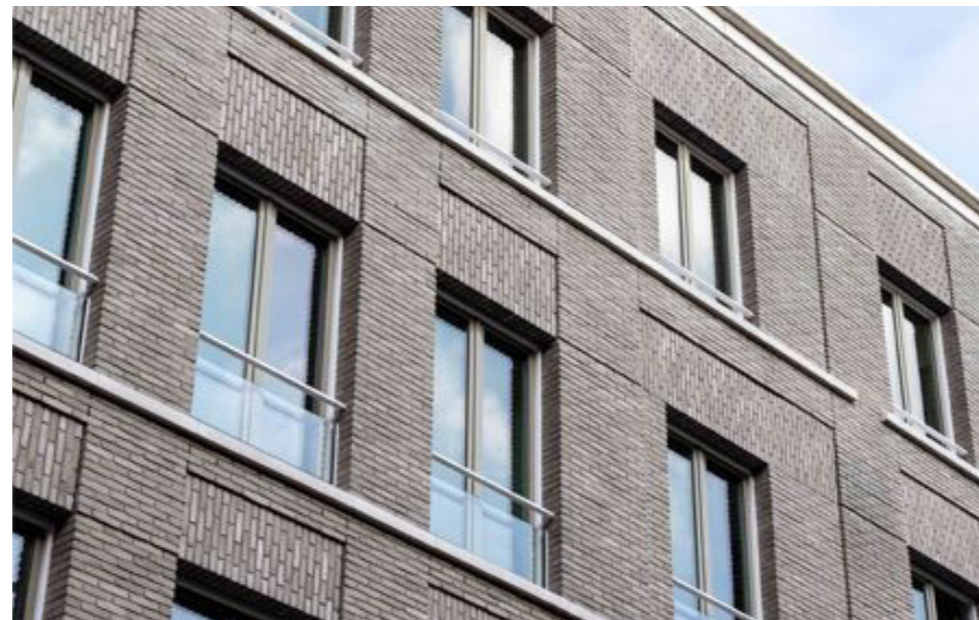




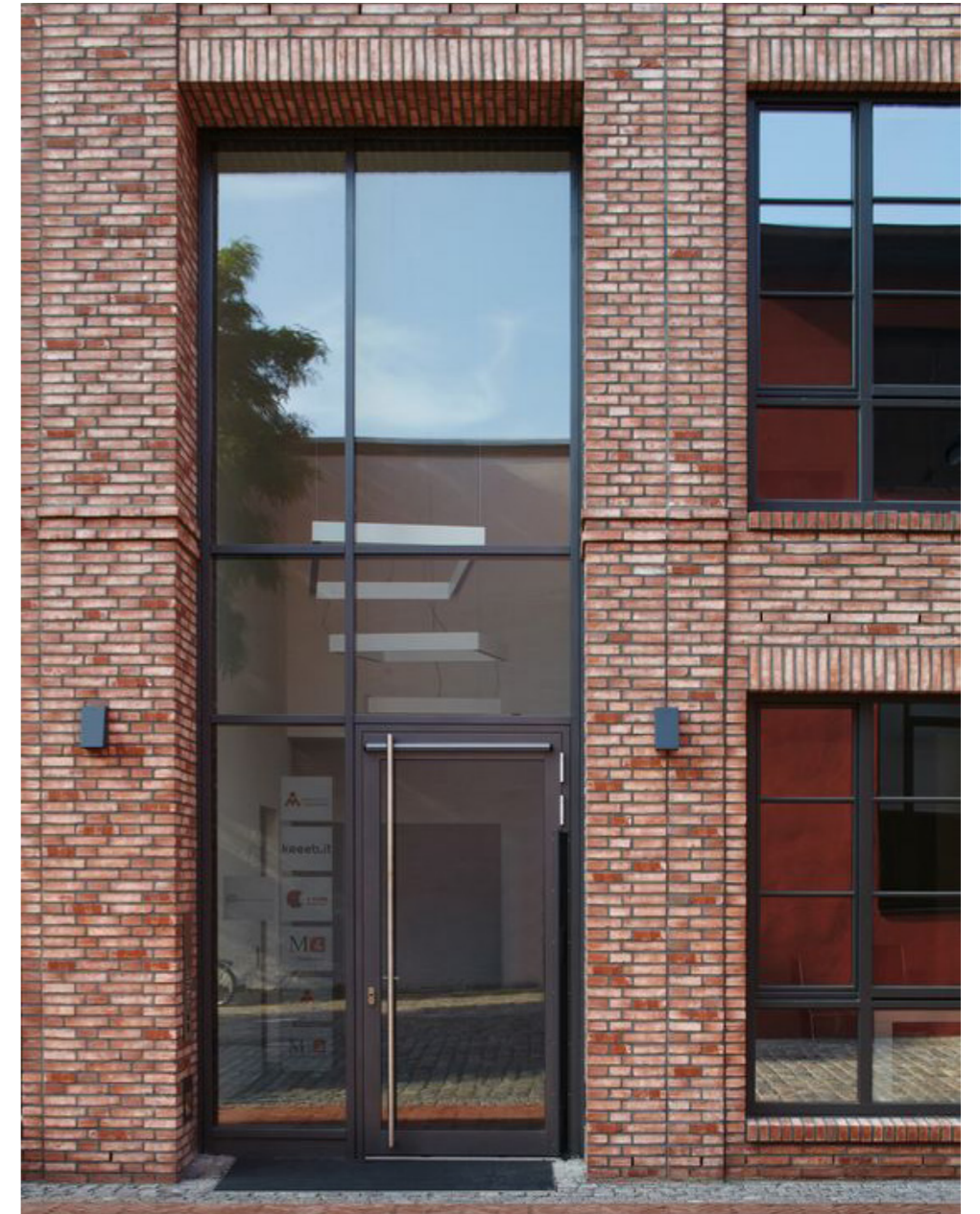




REFERENTIES VOORBOUW



REFERENTIES ACHTERBOUW





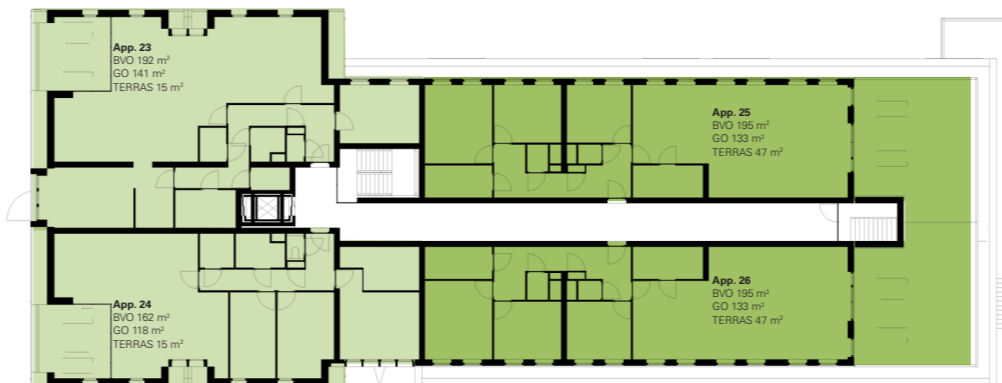
1^e verdieping



3^e verdieping



2^e verdieping



4^e verdieping

- niet woonkeur
- bijna woonkeur
- woonkeur

OVERZICHT WOONKEURCHECK



voldoet
voldoet niet
niet aanwezig

Woningnr.	Onderdelen	Aanwezigheid	Kanttekening	Advies
1 eerste verdieping	1 VERKEERSRUIMTE			
	a entree			
	b garderobe			
	c gang			
	d geen overlap deuren		entreedeur	
	2 WOONRUIMTE			
	a zitkamer			
	b eetkamer			
	c oppervlak 20m ²			
	d raam 1500mm breed			
	e buitenruimte 4m ² , 1500mm breed			
	3 KEUKEN			
	a oppervlak 6 m ²			
	4 SLAPEN			
	a slaapkamer 14m ²			
	b slaapkamer 8m ²			
	5 SANITAIR			
	a badkamer, 1900mm breed			
	b bezoekerstoilet			
	6 OVERIG			
a berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning		
2 eerste verdieping	1 VERKEERSRUIMTE			
	a entree			
	b garderobe			
	c gang			
	d geen overlap deuren		entreedeur	
	2 WOONRUIMTE			
	a zitkamer			
	b eetkamer			
	c oppervlak 20m ²			
	d raam 1500mm breed			
	e buitenruimte 4m ² , 1500mm breed			
	3 KEUKEN			
	a oppervlak 6 m ²			
	4 SLAPEN			
	a slaapkamer 14m ²			
	b slaapkamer 8m ²			
	5 SANITAIR			p
	a badkamer, 1900mm breed			
	b bezoekerstoilet			
	6 OVERIG			
a berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning		

OVERZICHT WOONKEURCHECK



a	zitkamer		
b	eetkamer		
c	oppervlak 20m ²		
d	raam 1500mm breed		
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
3	KEUKEN		
a	oppervlak 6 m ²		
4	SLAPEN		
a	slaapkamer 13m ²		
b	slaapkamer 8m ²		
5	SANITAIR		
a	badkamer, 1900mm breed		
b	bezoekerstoilet		
6	OVERIG		
a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

11	1	VERKEERSRUIMTE		
tweede verdieping	a	entree		
	b	garderobe		
	c	gang		
	d	geen overlap deuren		entreedeur
	2	WOONRUIMTE		
	a	zitkamer		
	b	eetkamer		
	c	oppervlak 20m ²		
	d	raam 1500mm breed		
	e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
	3	KEUKEN		
	a	oppervlak 6 m ²		
	4	SLAPEN		
	a	slaapkamer 13m ²		
	b	slaapkamer 8m ²		
	5	SANITAIR		
	a	badkamer, 1900mm breed		
	b	bezoekerstoilet		
	6	OVERIG		
	a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

OVERZICHT WOONKEURCHECK



a	zitkamer		
b	eetkamer		
c	oppervlak 20m ²		
d	raam 1500mm breed		
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
3	KEUKEN		
a	oppervlak 6 m ²		
4	SLAPEN		
a	slaapkamer 13m ²		
b	slaapkamer 8m ²		
5	SANITAIR		
a	badkamer, 1900mm breed		
b	bezoekerstoilet		
6	OVERIG		
a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

13, 14, 15, 16
tweede verdieping

1	VERKEERSRUIMTE		
a	entree		
b	garderobe		
c	gang		
d	geen overlap deuren		
2	WOONRUIMTE		
a	zitkamer		
b	eetkamer		
c	oppervlak 20m ²		
d	raam 1500mm breed		
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
3	KEUKEN		
a	oppervlak 6 m ²		
4	SLAPEN		
a	slaapkamer 13m ²		
b	slaapkamer 8m ²		
5	SANITAIR		
a	badkamer, 1900mm breed		
b	bezoekerstoilet		
6	OVERIG		
a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

OVERZICHT WOONKEURCHECK



a	zitkamer		
b	eetkamer		
c	oppervlak 20m ²		
d	raam 1500mm breed		
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
3	KEUKEN		
a	oppervlak 6 m ²		
4	SLAPEN		
a	slaapkamer 13m ²		
b	slaapkamer 8m ²		
5	SANITAIR		
a	badkamer, 1900mm breed		
b	bezoekerstoilet		
6	OVERIG		
a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

18
derde verdieping

1	VERKEERSRUIMTE		
a	entree		
b	garderobe		
c	gang		
d	geen overlap deuren		entreedeur
2	WOONRUIMTE		
a	zitkamer		
b	eetkamer		
c	oppervlak 20m ²		
d	raam 1500mm breed		
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
3	KEUKEN		
a	oppervlak 6 m ²		
4	SLAPEN		
a	slaapkamer 13m ²		
b	slaapkamer 8m ²		
5	SANITAIR		
a	badkamer, 1900mm breed		
b	bezoekerstoilet		
6	OVERIG		
a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

OVERZICHT WOONKEURCHECK



a	zitkamer		
b	eetkamer		
c	oppervlak 20m ²		
d	raam 1500mm breed		
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
3	KEUKEN		
a	oppervlak 6 m ²		
4	SLAPEN		
a	slaapkamer 13m ²		
b	slaapkamer 8m ²		
5	SANITAIR		
a	badkamer, 1900mm breed		
b	bezoekerstoilet		
6	OVERIG		
a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

23	1	VERKEERSRUIMTE		
vierde verdieping	a	entree		
	b	garderobe		
	c	gang		
	d	geen overlap deuren		entreedeur
	2	WOONRUIMTE		
	a	zitkamer		
	b	eetkamer		
	c	oppervlak 20m ²		
	d	raam 1500mm breed		
	e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed		
	3	KEUKEN		
	a	oppervlak 6 m ²		
	4	SLAPEN		
	a	slaapkamer 13m ²		
	b	slaapkamer 8m ²		
	5	SANITAIR		
	a	badkamer, 1900mm breed		
	b	bezoekerstoilet		
	6	OVERIG		
	a	berging, 1800 mm breed/diep		buiten de woning

OVERZICHT WOONKEURCHECK



2	WOONRUIMTE	
a	zijkamer	
b	eetkamer	
c	oppervlak 20m ²	
d	raam 1500mm breed	
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed	
3	KEUKEN	
a	oppervlak 6 m ²	
4	SLAPEN	
a	slaapkamer 13m ²	
b	slaapkamer 8m ²	
5	SANITAIR	
a	badkamer, 1900mm breed	
b	bezoekerstoilet	
6	OVERIG	
a	berging, 1800 mm breed/diep	buiten de woning

25, 26

vierde verdieping

1	VERKEERSRUIMTE	
a	entree	
b	garderobe	
c	gang	
d	geen overlap deuren	
2	WOONRUIMTE	
a	zijkamer	
b	eetkamer	
c	oppervlak 20m ²	
d	raam 1500mm breed	
e	buitenruimte 4m ² , 1500mm breed	
3	KEUKEN	
a	oppervlak 6 m ²	
4	SLAPEN	
a	slaapkamer 13m ²	
b	slaapkamer 8m ²	
5	SANITAIR	
a	badkamer, 1900mm breed	
b	bezoekerstoilet	
6	OVERIG	
a	berging, 1800 mm breed/diep	



Voorstel

Aan: College

Van: Henriette Vernes-Schellingerhout, Projectleiding ruimtelijke ontwikkeling

Zaaknummer: Z/21/097947

Documentnummer: DOC-21409259

Portefeuillehouder: Piet van Leenen

Datum: 10 juni 2021

Onderwerp

Herontwikkeling Scheepmakershaven 1 te Oud-Beijerland

Beslispunten:

1. De intentie uit te spreken planologische medewerking te verlenen aan het plan voor het slopen van het pand op het perceel Scheepmakershaven 1 in Oud-Beijerland en het realiseren van een appartementengebouw, waarbij de planstudie van 4 juni 2021 vertrekpunt is.
2. In te stemmen met het communicatie- en participatieplan van 10 juni 2021
3. 26 woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma.

Inleiding

De locatie aan de Scheepmakershaven is van oudsher een belangrijke plek in het centrum van Oud-Beijerland. De haven in de directe nabijheid en de handels- en ondernemersgeest van de Beijerlanders zorgden voor veel bedrijvigheid rondom de haven. In de vroege jaren van de vorige eeuw was er een sigarenfabriek gevestigd en later werd de locatie ingezet als kledingatelier. Al weer vele jaren is de locatie in gebruik als detailhandel. De laatste jaren was het voor de eigenaar steeds lastiger om een huurder te vinden. Er is gezocht naar een alternatief.

De vm eigenaar heeft hiertoe al verschillende plannen aan de vm gemeente Oud-Beijerland voorgelegd. Ook in de nieuwe gemeente Hoeksche Waard zijn al eerder plannen voor de locatie getoetst in het quickscan overleg. Hoewel er positief is gereageerd op de herontwikkeling van de locatie, meende de eigenaar dat dit toch geen haalbaar plan was.

In 2020 is de locatie, na een stedenbouwkundige verkenning, aangekocht door Van Wijnen. Er is een plan voor de locatie ontwikkeld door samenwerking met Dorp-, Stad en Land, West8 (West8 heeft al eerder geadviseerd over het centrum van Oud-Beijerland en is op de hoogte van alle ontwikkelingen daar) en RoosRos.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een planologische procedure doorlopen te worden. We bekijken of we kunnen meewerken aan de wens van de ontwikkelaar om dit met een kruimelprocedure te doen. Bij elke procedure zal de communicatie en participatie een belangrijke rol spelen, gezien de prominente ligging van de locatie in het centrum. Dit gaat verder dan de directe omgeving. Voorafgaand aan de procedure wordt het college gevraagd de intentie uit te spreken om planologische medewerking te verlenen aan het slopen van het perceel en het realiseren van appartementen op de locatie.



Beoogd effect

- Het realiseren van een stedenbouwkundige verbetering in het centrum van Oud-Beijerland.
- Een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kern Oud-Beijerland.
- Het toevoegen van goedkope jongerenwoningen (€ 225.000,-) aan de woonvoorraad.
- Het toevoegen van appartementen voor diverse doelgroepen (alleenstaanden en doorstromers).
- Goed ruimtelijk ingepaste appartementen rekening houdend met de verschillende gemeentelijke beleidswensen.
- Vermindering van m2 detailhandel.

Argumenten

1.1 Herontwikkeling van de locatie tot wonen is al positief ontvangen in de vm gemeente Oud-Beijerland

Mede naar aanleiding van de toelichting zoals benoemd bij 1.3 t/m 1.6 is er al in de gemeente Oud-Beijerland meegedacht over de herontwikkeling van de locatie tot wonen.

1.2 Vanuit stedenbouw wordt er positief geadviseerd over de herontwikkeling van de locatie

De adviseurs van Dorp, Stad en Land hebben met enthousiasme kennisgenomen van de studie 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.

1.3 De ontwikkeling past binnen de uitvoeringsagenda centrum Oud-Beijerland 2017

In deze uitvoeringsagenda is opgenomen dat de leegstand in het centrum van Oud-Beijerland relatief hoog ligt en sterk versnipperd is en dat de inzet op een compact centrum noodzakelijk is om het centrum naar de toekomst toe aantrekkelijk te houden. De opgave is om in het kernwinkelgebied de retail functie te versterken en in de randgebieden leegstaande panden te transformeren naar anderssoortige functies (o.a. wonen).

1.4 Centrubewoners brengen het centrum tot leven

In de uitvoeringsagenda wordt geconstateerd dat de woonfunctie in het centrum momenteel beperkt is, terwijl de vraag naar woningen aanwezig is. Met de afname van winkels in de aanloopgebieden en in de oksels van het centrum, in combinatie met het aantrekkelijke woonklimaat in het centrum van OBL, liggen er kansen om wonen boven, achter- en in winkels te stimuleren. Centrubewoners brengen het centrum tot leven, besteden veel in het centrum en vergroten te veiligheid. De programmalijn die benoemd is, is het stimuleren van transformaties van winkels naar wonen (buiten het kernwinkelgebied).

1.5 Door herontwikkeling van de locatie van detailhandel tot wonen wordt het aantal m² detailhandel verminderd.

Eén van de doelstellingen in de uitvoeringsagenda is de leegstand winkelruimte terug te dringen met 50% door transformatie en compacter winkelgebied.

1.6 De ontwikkeling sluit aan bij de Omgevingsvisie en verordening Zuid-Holland

In deze visie is met betrekking tot het centrum van Oud-Beijerland opgenomen dat dit centrum als enige centrum van de Hoeksche Waard behoort tot de te optimaliseren centra. Hiervoor geldt dat bij voorkeur niet wordt uitgebreid met nieuwe winkelmeters en de winkels zich primair richten op de eigen bewoners. Een belangrijke opgave ligt in het terugdringen van winkelleegstand, o.a. door transformatie naar andere functies.

1.7 Aangetoond is dat het initiatief bijdraagt aan de Hoeksche Waarden en Hoeksche Werken



In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen om initiatieven te stimuleren die een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de kernen en een verbetering opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit. De beoogde ontwikkeling ligt in het deelgebied 'Dorpse trots'. Binnen dit deelgebied is een van de pijlers dat een inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp wordt benut. De beoogde ontwikkeling past bij de gedachte van de omgevingsvisie.

1.8 Deze kans doet zich nu voor om op deze gezichtsbepalende plek een prachtig gebouw te realiseren waarmee de uitstraling van het centrum nog meer kwaliteit krijgt.

2.1 Gezien de ligging van de locatie is het belangrijk dat er zorgvuldig met de omgeving wordt gecommuniceerd.

De locatie ligt midden in het centrum. Het is daarom belangrijk dat de communicatie met de omgeving zorgvuldig gedaan wordt. Van Wijnen heeft samen met de gemeente hiervoor een communicatieplan opgesteld. Van Wijnen gaat met de direct omwonenden rechtstreeks in gesprek. Verder zal er een informatieavond georganiseerd worden, die voor iedereen toegankelijk is. Het volledige communicatieplan is bij dit voorstel gevoegd.

Tijdens de gesprekken met omwonenden en ook tijdens de informatieavond, geven we aan dat de gemeente, op basis van de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, positief staat tegenover ontwikkeling van de locatie maar nog moet besluiten over de definitieve invulling ervan.

3.1 In het woningbouwprogramma zijn voor deze locatie 20 woningen opgenomen in categorie drie.

Er wordt een programma gerealiseerd in diverse prijsklassen. In verband met de motie van de raad zijn er 8 studio's opgenomen in de prijsklasse € 225.000,-. Dit heeft mede ervoor gezorgd dat het aantal wat hoger is geworden. Vanuit Wonen is er positief geadviseerd op het programma.

Kanttekeningen

1.1 Risico op leegstand

De vm. eigenaar was er na het faillissement van de laatste huurder niet in geslaagd een nieuwe huurder te vinden voor onbepaalde tijd. Het pand wordt nu regelmatig tijdelijk verhuurd. Om te voorkomen dat het pand leeg komt te staan en verloederd, is herontwikkeling van de locatie al in de vm gemeente Oud-Beijerland positief ontvangen. Op deze locatie in het centrum is leegstand niet gewenst.

Financiën

Met Van Wijnen zal een anterieure overeenkomst worden aangegaan waarin opgenomen wordt dat de benodigde onderzoekskosten en kosten in verband met de planologische procedure voor rekening en risico van de initiatiefnemer zijn.

Communicatie

Er zal uitvoering gegeven worden aan het door Van Wijnen opgestelde communicatieplan.

Aanvullend hierop zal de raad middels een raadsinformatiebrief worden geïnformeerd over de plannen op deze locatie.

Uitvoering

Wanneer u in principe instemt met medewerking aan het plan vragen wij initiatiefnemer Van Wijnen het plan verder uit te werken.



Voordat vervolgens de anterieure overeenkomst en planologische uitwerking aan u worden voorgelegd, zal de informatiebijeenkomst georganiseerd worden zodat de uitkomsten daarvan met u gedeeld kunnen worden.

De uitwerkingen met betrekking tot parkeren, woonkeur, duurzaamheid etc. zullen toegelicht worden in het collegevoorstel met betrekking tot de anterieure overeenkomst.

Bijlagen

1. Planstudie Scheepmakershaven 1
2. Communicatieplan