
SCHETSONTWERP
LIDL LOKATIE
OUD BEIJERLAND

2020-07-30

01-10

ARCHITECTEN

01-10 ARCHITECTEN
SCHIEDAMSEDIJK 43
3011 ED ROTTERDAM
POSTBUS 1500
3000 BM ROTTERDAM
T 010 213 18 18
INFO@EENTIEN.NL
WWW.EENTIEN.NL

DATUM

2020-07-30

PROJECTNAAM

LIDL LOKATIE OUD BEIJERLAND

PROJECTNUMMER

2265

FASE

SCHETSONTWERP

STATUS

DOCUMENTNAAM

OPDRACHTGEVER

BO VASTGOED & ONTWIKKELING

KERKSTRAAT 132

3262 PH OUD-BEIJERLAND

Plantoelichting

Inleiding

Door de verhuizing van de Lidl supermarkt is de voormalige winkel aan de Burgemeester De Vries Broekmanlaan overbodig geworden. BoWonen heeft na het uitbrengen van een bieding het eigendom van de voormalige supermarkt verworven en plannen geïnitieerd ter herbestemming van de locatie.

Adviseurs

Ten behoeve van de herontwikkeling heeft Nico Brouwer van 01-10 Architecten BoWonen een ontwikkelingsvisie aangeboden. Deze ontwikkelingsvisie is in nauwe samenwerking uitgewerkt tot het voorliggende ontwikkelingsvoorstel.

Programmatische uitgangspunten

De gemeente Hoeksche Waard heeft in haar Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 de vitaliteit van de regio centraal gesteld. Om dit doel te realiseren is een nieuwe woonvisie met afgeleid woningbouwprogramma opgesteld. Op basis van de verwachte demografische veranderingen in de Hoeksche Waard wordt het in het bijzonder van belang geacht om de woningbouwprogrammering af te stemmen op de verwachte vergrijzing en jonge huishoudens.

Er worden voor wat betreft de herontwikkeling van de Lidl locatie goede mogelijkheden gezien om voor bovengenoemde doelgroepen passende huisvesting te realiseren: bereikbare en toegankelijke woningen voor starters en doorstromers in de markt. De verwachting is dat door doorstroming bestaande eengezinswoningen binnen en buiten de wijk beschikbaar komen voor gezinnen.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De voormalige supermarkt is gelegen in de centrale groene long van de wijk de Gorzen. Deze groene long vormt de ruimtelijke verbinding van het dorp met het Spui en heeft een bijzondere ruimtelijke en ecologische waarde. De supermarkt verstoort door haar afmeting en positie de ruimtelijke eenheid van deze groenzone. De ontwerpers hebben zich als doelstelling gesteld om de te realiseren bebouwing zodanig te ontwerpen en positioneren dat de ruimtelijke kwaliteit wordt hersteld. Daartoe is gezocht naar een oplossing van alzijdig georiënteerde losse objecten die in de groenzone worden opgenomen. Door verkleining van de footprint kan het groene karakter naar de Burgemeester De Vries Broekmanlaan worden versterkt en het openbare profiel worden verbreed. In de uitwerking is ingezet op de openbare toegankelijkheid van de locatie. Daartoe is in het plan een centraal voorplein opgenomen met verbinding over het water en toegankelijke oever. Vanwege de wens om de locatie openbaar toegankelijk te maken en ruimtelijke afscheidingen te voorkomen was een typologie van grondgebonden woningen met privé tuinen niet voor de hand liggend.

Wijk analyse

De Gorzen is een ruim opgezette wijk met overwegend grondgebonden woningen. De woningvoorraad kent zowel koop- als sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen bestaan voor een deel uit verouderede duplex woningen. De koopwoningen vertegenwoordigen overwegend woningen in het bereikbare segment.

De bestaande woningvoorraad heeft onvoldoende aanbod van toegankelijke seniorenwoningen, alsmede woningen in een luxer segment. De centraal in de wijk gelegen Lidl locatie biedt de mogelijkheid om in met name dit ontbrekende woonsegment te voorzien. Bijkomend voordeel is de naastgelegen OV halte met verbinding naar het dorp en de regio.

Stedenbouwkundige opzet ontwikkelpropositie

Planopzet

Op basis van vorenstaande analyse en uitgangspunten is een ontwikkelpropositie opgezet dat voorziet in twee kleinschalige appartementengebouwen. De twee gebouwen zijn in de groenzone opgenomen en hebben een alzijdig karakter, waardoor het plan ruimtelijk en architectonisch geen voor- of achterkanten heeft.

Bebouwd terrein

In de ontwikkelpropositie is het bebouwd oppervlak van de Lidl winkel verdeeld over de Lidl locatie en het aangrenzende parkeerterrein. Dit parkeerterrein stond de winkel ten dienste en heeft ten gevolge van de bestemmingswijziging haar functie verloren.

Parkeerbalans

Een voorlopig opgestelde parkeerbalans wijst erop dat de bestaande parkeervoorziening langs de Burgemeester Diepenhorstingel samen met een aantal langs de Burgemeester de Vries Broekmanlaan te realiseren nieuwe parkeerplaatsen toereikend zouden moeten zijn om te voorzien in de noodzakelijke parkeercapaciteit. Door voor deze opzet te kiezen is de noodzaak om de openbare ruimte aan te passen minimaal.

Parkeerterrein

Voor de realisatie van deze ontwikkelpropositie is de verwerving van het aangrenzende parkeerterrein, thans eigendom van de gemeente, noodzakelijk. Deze keuze lijkt een logische vanwege de bovengenoemde overbodigheid van dit terrein, maar wordt tevens van belang geacht om de bebouwing evenwichtig over de locatie te kunnen spreiden en in te passen in de stedenbouwkundige korrel rond het plangebied.

Hoogte structuur omgeving

De bestaande eengezinswoningen aan oostelijke zijde bestaan overwegend uit woningen met een lage goothoogte aan de ontsluitingszijde en drie bouwlagen tot drie bouwlagen plus een zolderkap aan de tuinzijde. De eengezinswoningen aan westelijke zijde van de locatie bestaan overwegend uit traditionele eengezinswoningen van twee bouwlagen plus een zolderverdieping. Daarmee is de nokhoogte van de aangrenzende woningen 3 bouwlagen en hoger.

Inpassing bouwvolume

De twee kleinschalige appartementengebouwen zijn ontworpen in drie bouwlagen en een terugliggende penthouse verdieping. Door deze gekozen hoogte sluiten de beide gebouwen goed aan op de schaal van de omliggende bebouwing.

Functionele opzet gebouwen

De twee appartementengebouwen zijn in opzet identiek aan elkaar: alzijdig georiënteerde woningen ontsloten vanuit een centrale middenkern. De gekozen opzet biedt een veilige ontsluiting van de woningen, vrij van weersinvloeden. De beide appartementengebouwen worden bereikbaar gemaakt vanaf een centraal voorplein. De bestaande voetgangersbrug wordt met dit voorplein verbonden en biedt een publieke verblijfskwaliteit aan het water.

Het woningprogramma is divers opgezet en afgestemd op de woonbehoefte zoals die voor de gemeente Hoeksche Waard wordt gezien. Per gebouw zijn op de begane grond een vijftal studio's voor starters voorzien alsmede een twee kamer appartement. Verder 3- en 4-kamer appartementen, die in oppervlakte variëren van 83,5 tot 117 m² gebruiksoppervlak.

De woninggebonden bergingen en fietsenbergingen zijn op de begane grond ingepast tussen de woningen en verstoren het gevelbeeld minimaal.

De studio's zijn waterzijdig voorzien van een houten vlonder; de op de verdieping gesitueerde appartementen beschikken allen over een riant balkon; de penthouses beschikken rondom over meerdere terrassen.

Architectuur

De architectuur is gelaagd opgebouwd in drie bouwlagen. De vloerranden zijn expressief vormgegeven, waar de balkons een integraal onderdeel van uitmaken. De dichte geveldelen van deze bouwlagen zijn uitgevoerd in een donker baksteen metselwerk. Deze keuze is met name geïnspireerd door de expressieve en contrasterende kleuren van de oostelijk gelegen woningen.

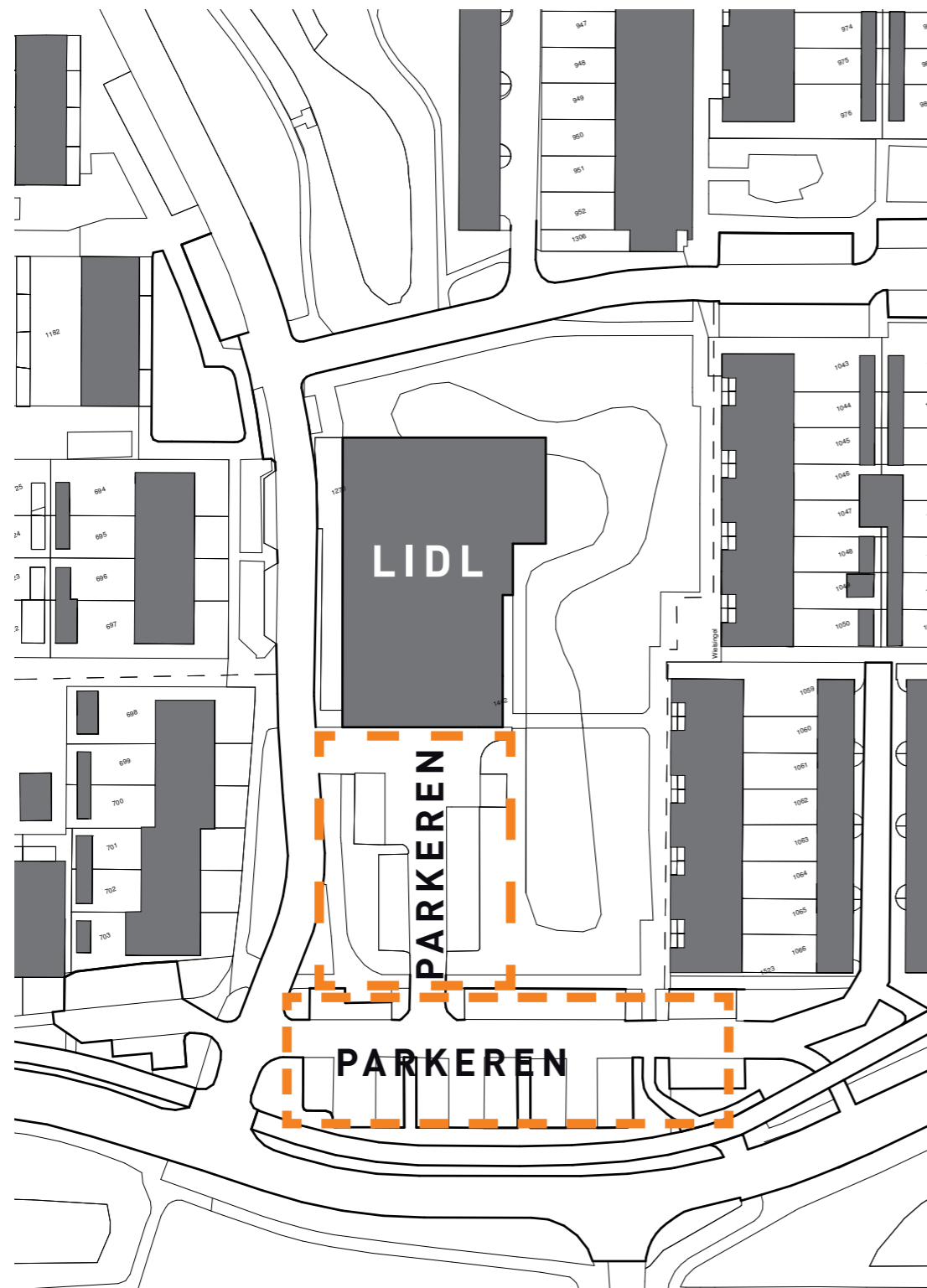
De terugliggende penthouseverdieping is uitgevoerd in een houten gevelbekleding en onderscheidt zich daarmee in kleur en materiaal van de onderliggende bouwmassa. Balkonhekken zijn uitgevoerd in een volledig transparante beglazing. Met veel transparantie in de gevels en functioneel goed bruikbare balkons wordt beoogd een transparant en levendig plan te realiseren.

Planning

Voor de realisatie van de planpropositie is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Er zijn van opdrachtgevers zijde geen belemmeringen om de wijzigingsprocedure spoedig in gang te zetten en verzoekt het College van Burgemeester en Wethouders om een principe uitspraak over het onderliggende plan.



lokatie

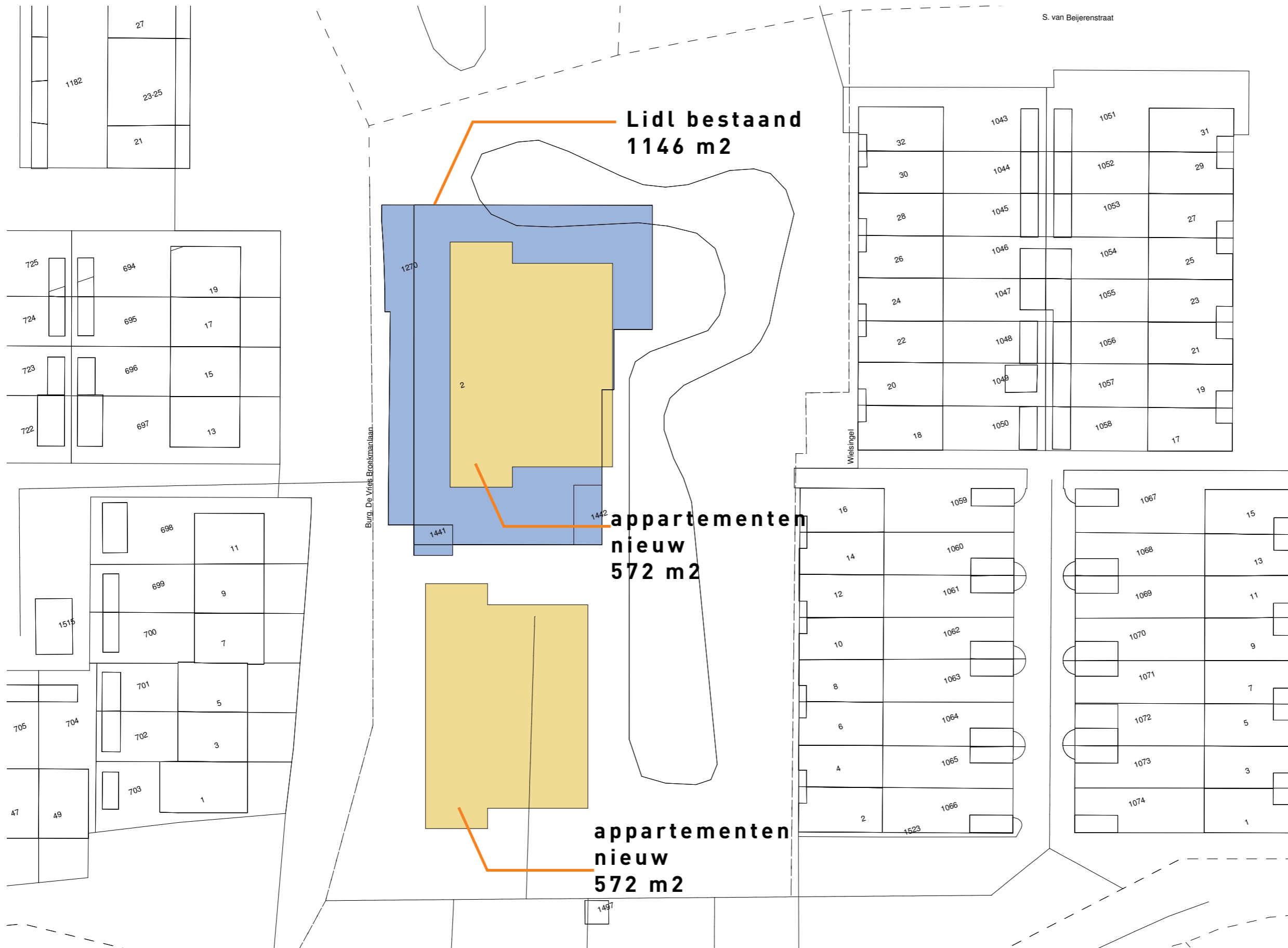


De nieuwe Lidl is inmiddels geopend, de oude winkel is daarmee voerbodig geworden.

Het huidige gebouw bestaat uit een besloten begane grond laag met een kapconstructie. Voor de hoofdingang ligt een parkeerterrein.



bestaande situatie



bestand en nieuw



De locatie LIDL ligt aan een singelstructuur; een groene long, die de rand van het dorp verbind met de Oostdijk.



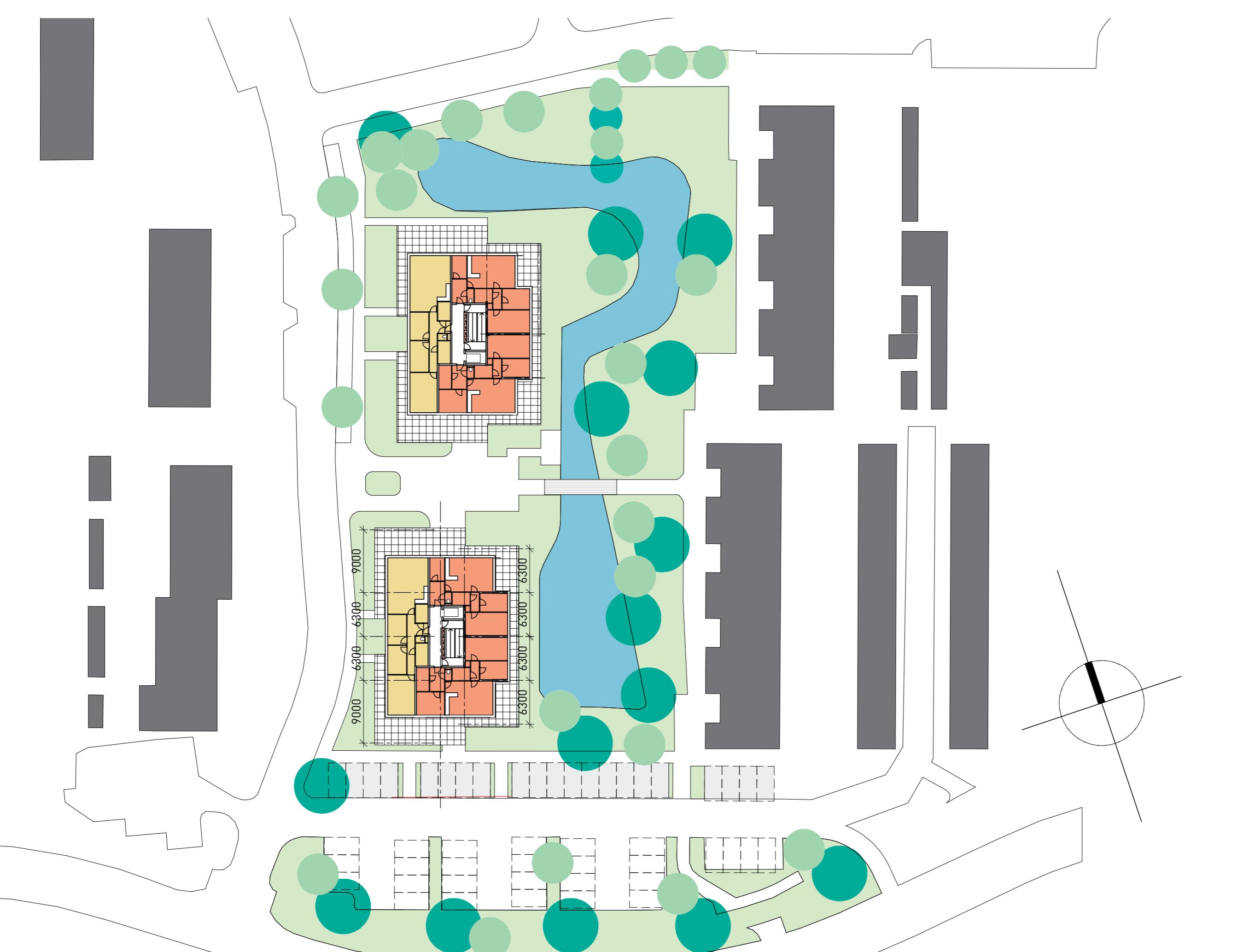
groenstructuur



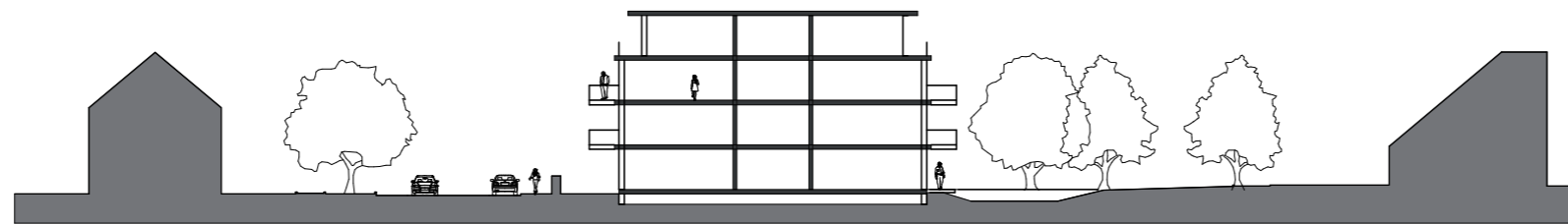
begane grond



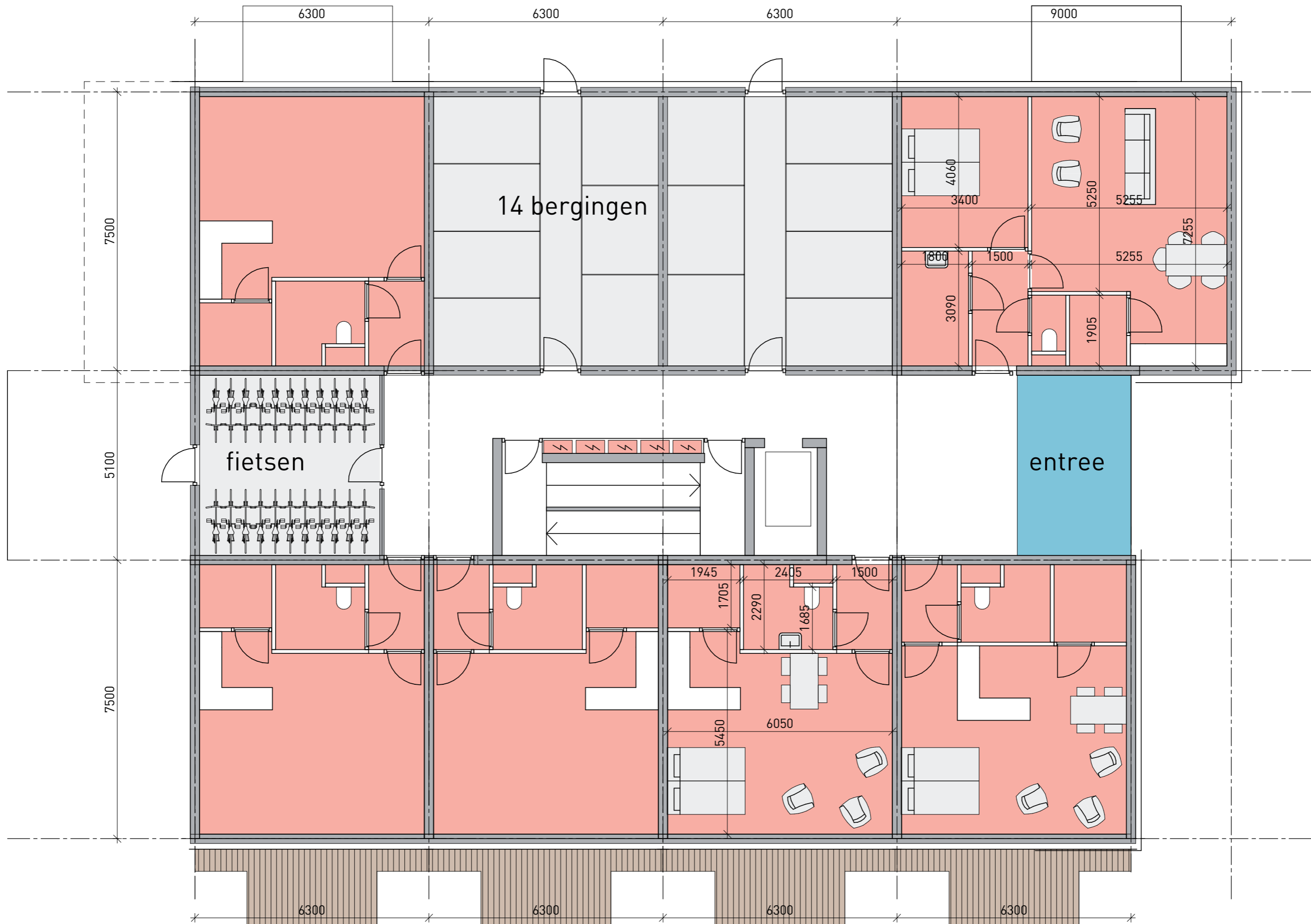
1e en 2e Verdieping



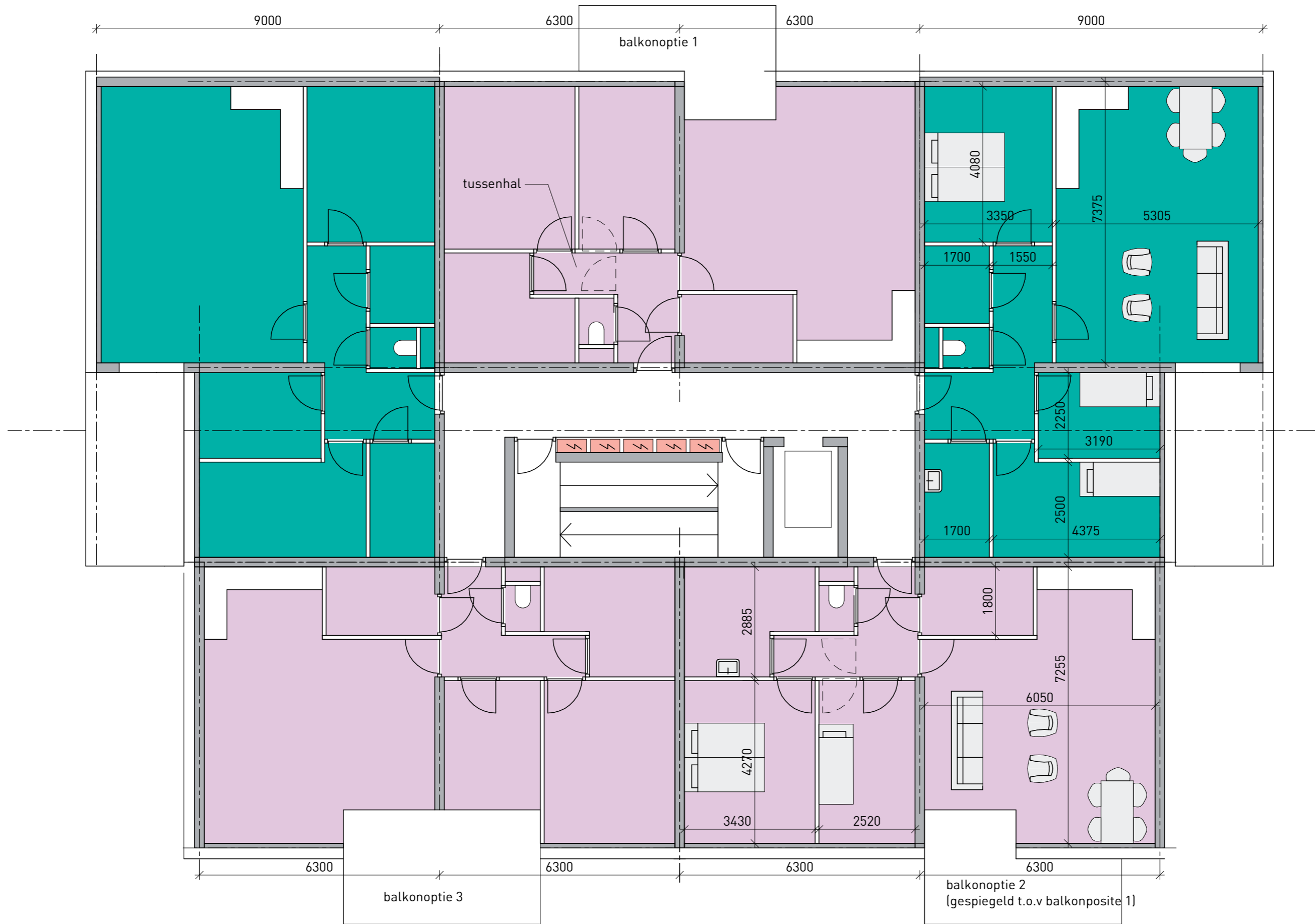
3e Verdieping



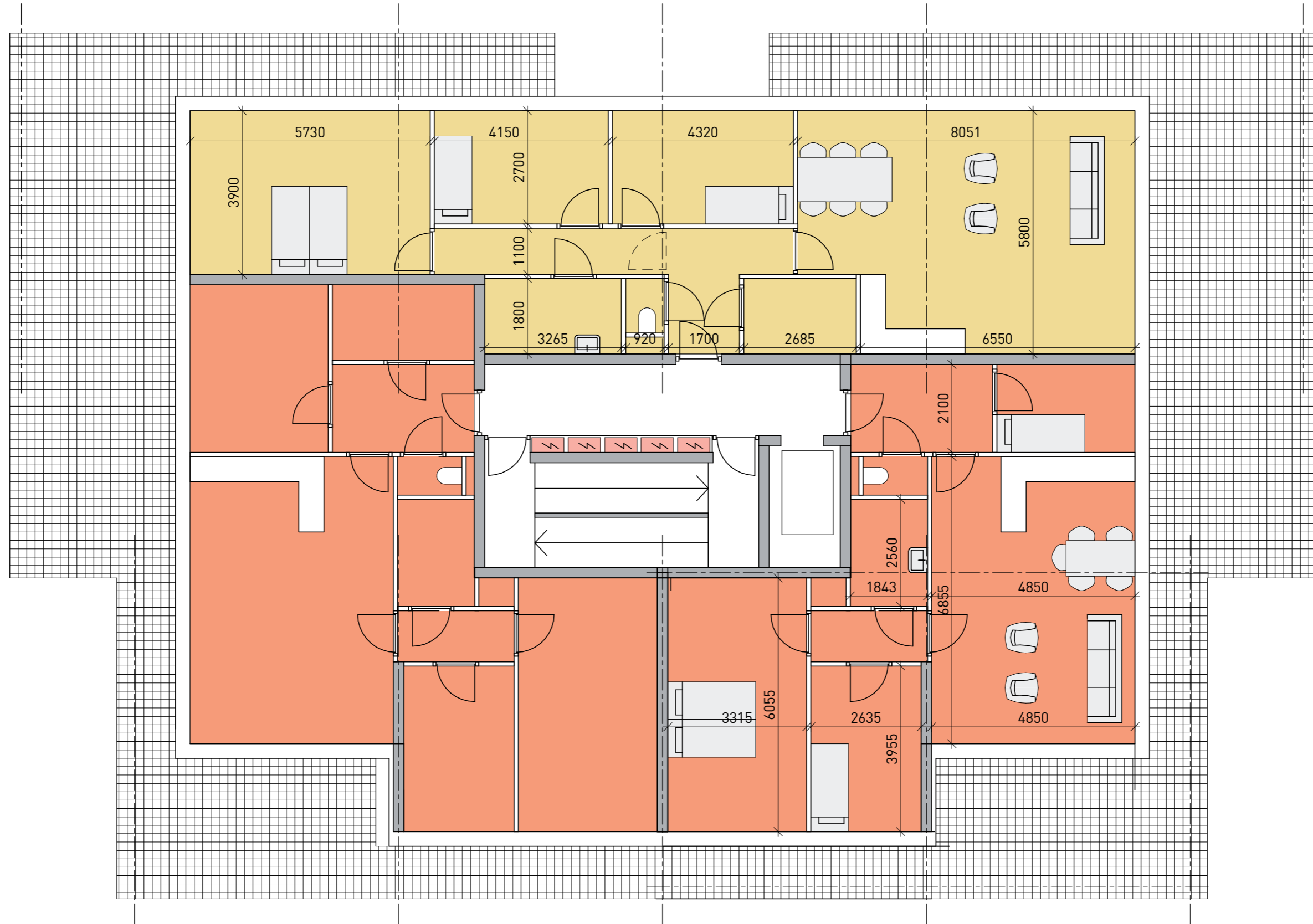
doorsnede



Begane grond 1/100



1e en 2e verdieping 1/100



Penthouse 1/100

















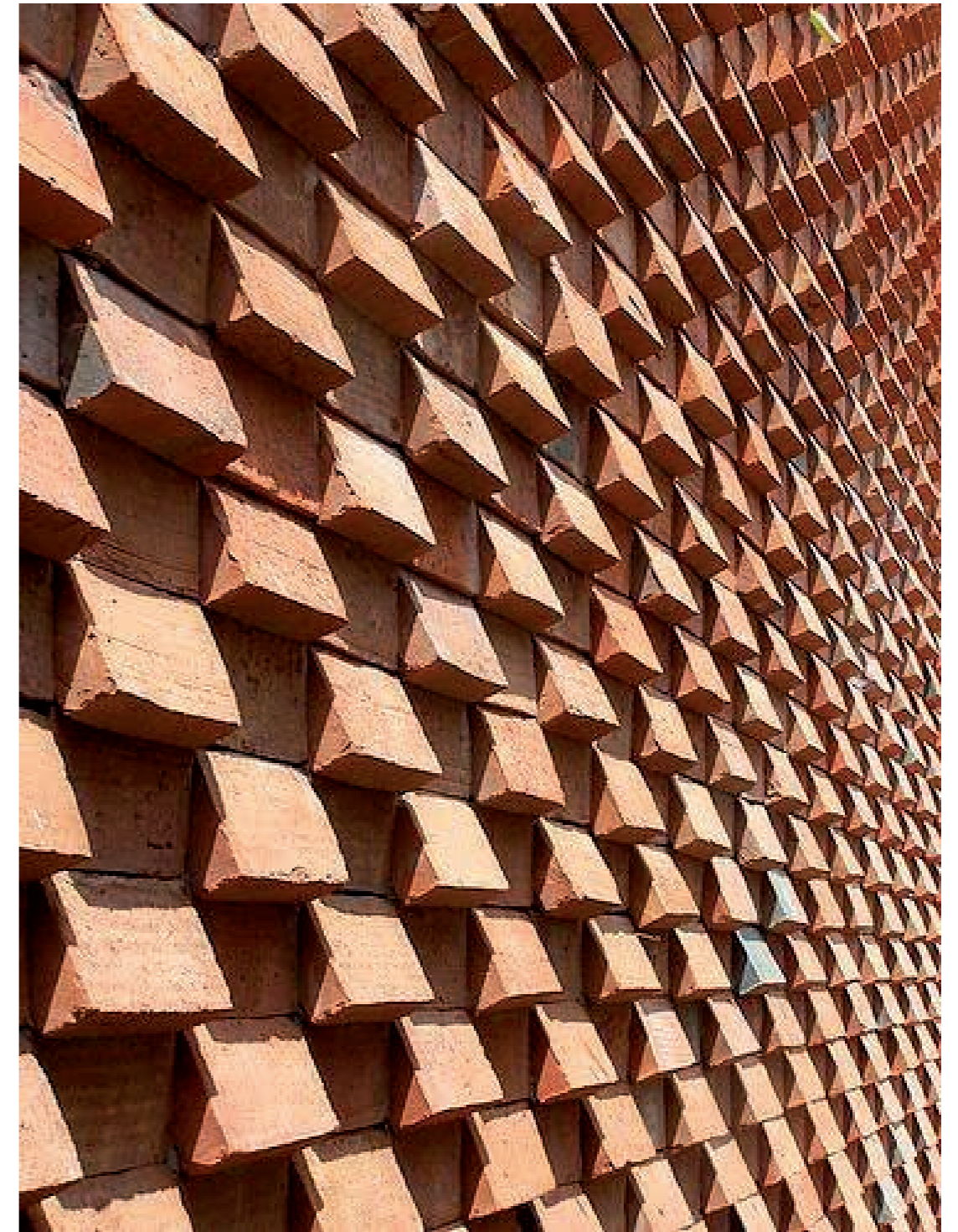
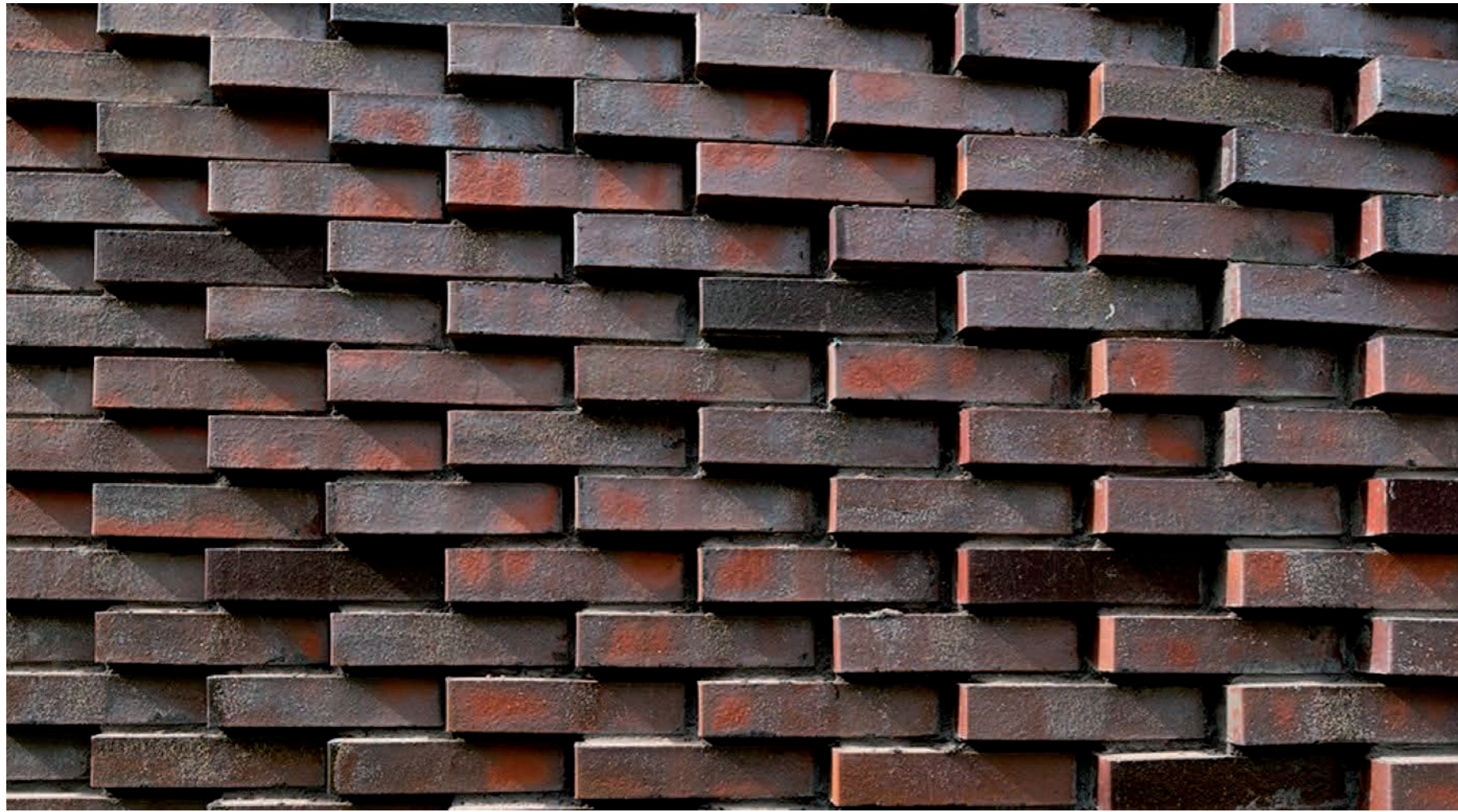




Referenties metselwerk



Gewelbanden



Voorbeelden relief metselwerk t.p.v. bergingen

BVO	m ²	GBO gebouw 1	m ²	GBO Gebouw 2	m ²
Gebouw 1		00 begane grond		00 begane grond	
00 begane grond	539,0 m ²	AP1-01	43,1 m ²	AP2-01	43,1 m ²
01 eerste verdieping	554,6 m ²	AP1-02	63,1 m ²	AP2-02	63,1 m ²
02 tweede verdieping	554,6 m ²	AP1-03	43,1 m ²	AP2-03	43,1 m ²
03_derde verdieping	394,9 m ²	AP1-04	43,0 m ²	AP2-04	43,0 m ²
	2043,1 m²	AP1-05	43,0 m ²	AP2-05	43,0 m ²
Gebouw 2		AP1-06	43,1 m ²	AP2-06	43,1 m ²
00 begane grond	539,0 m ²	AP1-Berg	111,3 m ²	AP2-Berg	111,3 m ²
01 eerste verdieping	554,6 m ²				
02 tweede verdieping	554,6 m ²	01 eerste verdieping		01 eerste verdieping	
03_derde verdieping	394,9 m ²	AP1-11	93,5 m ²	AP2-11	93,5 m ²
	2043,1 m²	AP1-12	85,7 m ²	AP2-12	85,7 m ²
	4086,3 m ²	AP1-13	93,5 m ²	AP2-13	93,5 m ²
		AP1-14	85,7 m ²	AP2-14	85,7 m ²
		AP1-15	83,5 m ²	AP2-15	83,5 m ²
		02 tweede verdieping		02 tweede verdieping	
		AP1-21	93,5 m ²	AP2-21	93,5 m ²
		AP1-22	85,7 m ²	AP2-22	85,7 m ²
		AP1-23	93,5 m ²	AP2-23	93,5 m ²
		AP1-24	83,5 m ²	AP2-24	83,5 m ²
		AP1-25	85,7 m ²	AP2-25	85,7 m ²
		03_derde verdieping		03_derde verdieping	
		AP1-31	116,9 m ²	AP2-31	116,9 m ²
		AP1-32	102,6 m ²	AP2-32	102,6 m ²
		AP1-33	90,2 m ²	AP2-33	90,2 m ²
			1583,2 m²		1583,2 m²

verhouding GBO/BVO= 77,5%

OMSCHRIJVING
**OPPERVLAKTE
 BVO/ GO**
 ONDERDEEL
Telstaat

PROJECT
LIDL OBL

OPDRACHTGEVER
**BO Vastgoed &
 Ontwikkeling**

SCHAAL
nvt
 FORMAAT
A3
 STATUS
Definitief
 DATUM
2020-07-02
 WIJZIGING

PROJECTNR.
2265
 DOCUMENTNR.
VO-700

01-10
 ARCHITECTEN

01-10 ARCHITECTEN
 SCHIEDAMSEDIJK 43
 3011 ED ROTTERDAM
 POSTBUS 1500
 3000 BM ROTTERDAM
 T 010 213 18 18
 INFO@EENTIEN.NL
 WWW.EENTIEN.NL

01-10
ARCHITECTEN