

SCHEEPMAKERS

KWARTIER

INLOOPAVOND

ontwikkeling
Scheepmakershaven 1



SCHEEPMAKERS

KWARTIER



AANZICHT BAKBOORD



AANZICHT SCHEEPMAKERSHAVEN

ONTWERP

Scheepmakershaven 1

Van Wijnen heeft op het perceel aan de Scheepmakershaven 1 het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementengebouw te realiseren met entree aan de Scheepmakershaven. Het gebouw omvat 26 appartementen, waarvan 8 studios en voor de bewoners een half verdiepte stalling met 20 parkeerplaatsen.



VOGELVLUCHT



VOGELVLUCHT



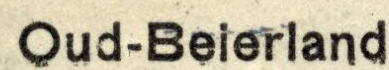
AANZICHT SCHEEPMAKERSHAVEN | BAKBOORD



VOGELVLUCHT

KWARTIER

Het gebied rond de haven kent een rijke historie. Deels is deze historie (nog) zichtbaar en gedeeltelijk vervangen door eigentijdse invullingen. De hoek Scheepmakershaven en Bakboord was onderdeel van de bedrijvigheid aan de haven en heeft een grote staat van dienst. Langs de haven wisselden kleine en grote(re) panden en pakhuizen elkaar af en vormen de schaal en leesbaarheid van het gebied. De huidige situatie geeft een moderne(re) variant op de verscheidenheid aan volumes langs het water en deels gedempte haven. Het aanwezige pand op de planlocatie is in 1911 gebouwd als sigarenfabriek 'Het Wapen van Oud- Beijerland', door Arie Kruihof. In de hoogtijdagen werkten er circa 50 sigarenmakers. Tot circa 1945 bleef het pand als fabriek in gebruik. Daarna werd in het pand de confectiefabriek Em. Hertzberger gevestigd, nadat de oude vestiging bij een bombardement geheel werd verwoest. In de jaren '80 werden alle activiteiten van de confectiefabriek in Nederland beëindigd.



Vanuit de historie kent de plek een invulling met een sobere en doelmatige uitstraling, tussen industrieel en statig. Dit karakter en de industriële uitstraling hebben de basis gelegd voor het ontwerp. Scheepmakershaven is een open plek in de stedenbouwkundige structuur. De gebouwen aan weerszijden staan ruim ten opzichte van elkaar en de gevelwanden begeleiden de openbare ruimte. Deze open ruimte versmalt ter plaats van de Oostkade, waar de bebouwing dan ook in hoogte afneemt. De beleving wordt intiemer en is vooral gericht naar en op de haven en de activiteiten er om heen.

In de architectuur en opbouw is aansluiting gezocht met de bestaande hoogtes en bebouwingskarakteristiek in de omgeving. Aan de zijde van de Bakboord zijn twee schuine kappen voorzien met de nokrichting haaks op de straat, zoals kenmerkend in het centrum van Oud-Beijerland. De hoofdentree bevindt zich aan de zijde van de Scheepmakershaven. De toegang naar de half verdiepte stallingsgarage ligt aan Bakboord. Het ontwerp vormt samen met het Voorwinden-gebouw de toegang naar Bakboord en Stuurboord, twee (woon)straten met een groene berm met bomen in het midden.

De formele architectuur van de oostgevel vormt een begeleidende wand langs Bakboord en Stuurboord. De achterbouw heeft een plat dak en andere gevelopbouw, en refereert aan het verleden waarbij het achterste deel van de huidige bebouwing werd ingezet als fabrieksachtige omgeving. De hoogte van het gebouw zakt af richting het noorden, zodat deze aansluit op de naastgelegen woonvolumes aan de overzijde van de Ankerplaats. De overgang in hoogte en zakelijke baksteenarchitectuur van de achterbouw dragen bij de aansluiting op de bestaande gevelwand langs Bakboord richting het Spui.

SCHEEPMAKERS

KWARTIER

WOONPROGRAMMA

Met de voorgenomen planontwikkeling worden 26 koopappartementen gerealiseerd. Hiervan zijn 8 studio's in het bereikbare segment beoogd en de overige (18) appartementen zitten in de vrije sector.



HOOGTEN EN DOORSNEDES

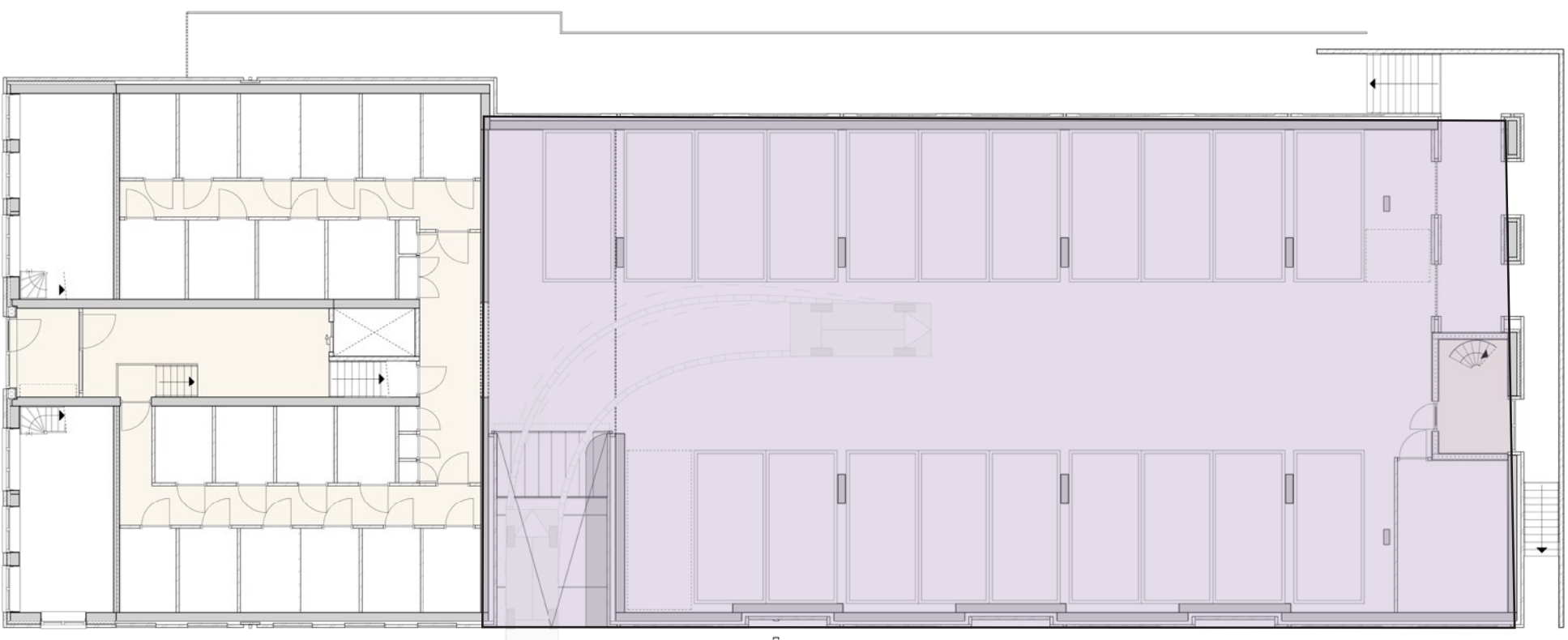


ZUIDGEVEL



OOSTGEVEL

PENTHOUSE	4 UNITS	STUDIO'S	8 UNITS
APPARTEMENTEN	14 UNITS	STALLINGSGARAGE	20 PARKEERPLAATSEN



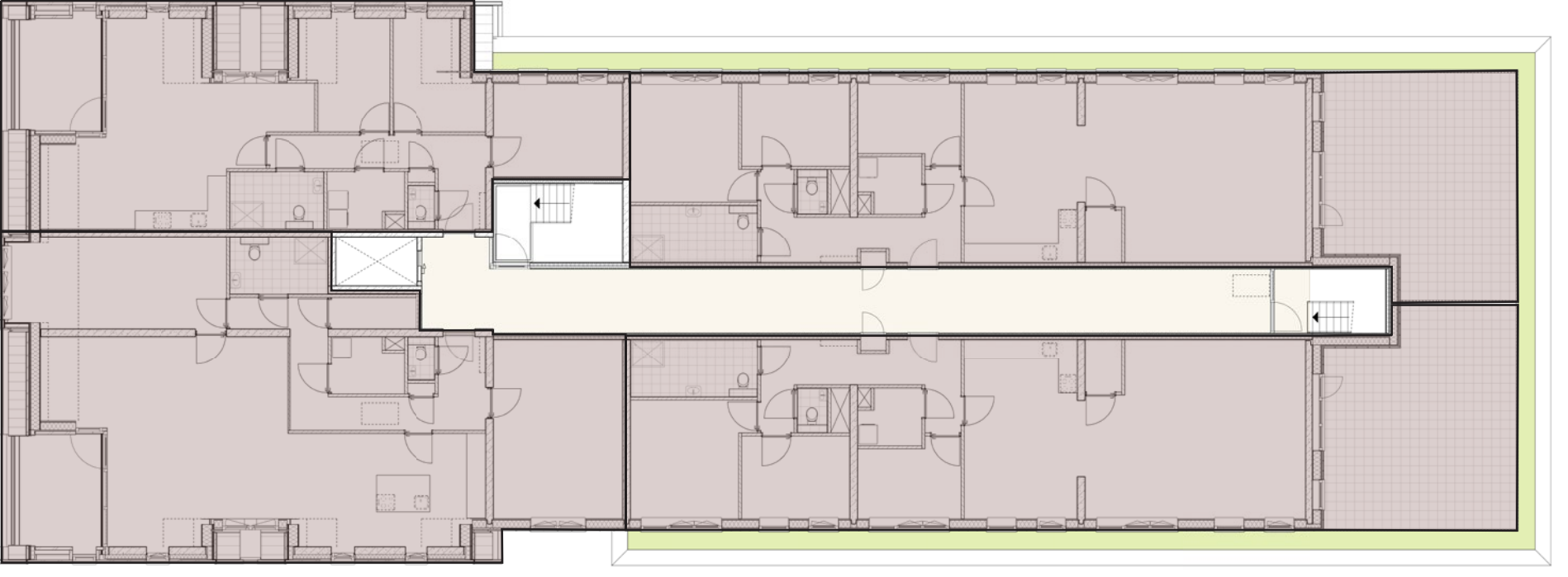
BEGANE GROND - HALF VERDIEPTE STALLING



EERSTE VERDIEPING



TWEED E EN DERDE VERDIEPING



VIERDE VERDIEPING

SCHEEPMAKERS

KWARTIER

PARKEREN EN VERKEER

In het plan zijn 20 parkeerplaatsen voorzien in de halfverdiepte stallingsgarage. De overige 19 parkeerplaatsen zijn voorzien op het parkeerterrein van het gemeentekwadrant, naast de locatie Scheepmakershaven 3. Deze locatie is op loopafstand van het plangebied gelegen.

Halfverdiepte stallingsgarage:

Voor de volledigheid is gekeken naar de draaibewegingen van auto's ter hoogte van de inrit van de halfverdiepte stallingsgarage. Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor het in- en uitrijden van de auto's. Met een stoplicht wordt het verkeer gedoseerd en met spiegels is langzaam verkeer zichtbaar voor uitrijdende auto's. Voetgangers en fietsers worden zodoende niet gehinderd en blijft een veilige wandelroute gewaarborgd.



BUITENRUIMTE

In het ontwerp zijn een aantal appartementen opgenomen met een eigen (inpanding) balkon of dakterras. Ook zijn er 8 studio's in het plan voorzien die geen zelfstandige buitenruimte hebben maar gebruik kunnen maken van de collectieve buitenruimte. Deze ruimte is prive en alleen toegankelijk voor bewoners. De ruimte is half overdekt en sluit aan op de groene tuin aan de oostzijde. De begroeiing van deze tuin loopt door in de patiotuin en ook als verticaal groen langs de erfscheiding. Het groene karakter van de tuin en de aansluitende patiotuin draagt bij aan de klimaatadaptie en natuurinclusiviteit van het plan en de omgeving. De patiotuin zal dan ook een natuurlijke en duurzame aankleding en inrichting krijgen.

Duurzaamheid:

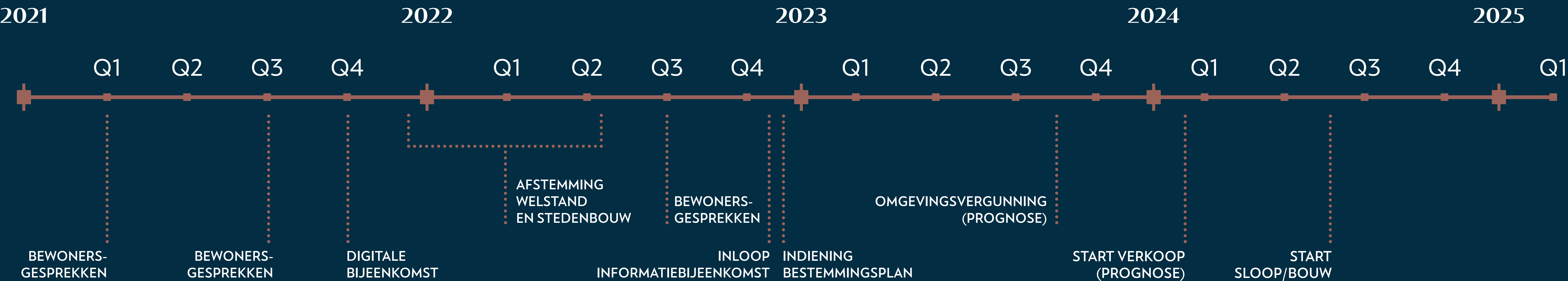
Om dit plan zo duurzaam mogelijk te maken worden de volgende maatregelen getroffen:

- Warmtepomp
- Laagtemperatuur verwarming en hoogtemperatuur koeling
- Mechanische ventilatie met warmte terugwinning
- Ventilatie vraaggestuurd middels een CO2-regeling
- PV panelen

Ook wordt gekeken naar het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen. Zo wordt er gekeken naar het inzetten van verticaal groen en het bevorderen van de biodiversiteit, zoals het plaatsen van kasten voor mussen en vleermuizen.



TIJDLIJN ONTWIKKELING SCHEEPMAKERSHAVEN 1



ONTWIKKELING APPARTEMENTENGEBOUW
SCHEEPMAKERSHAVEN 1

De ontwikkelaar Van Wijnen heeft de ambitie om de locatie van de Scheepmakershaven 1 te herontwikkelen, waarbij een leegstaand pand vervangen wordt door een hoogwaardig appartementencomplex. De Omgevingsvisie heeft de ambitie om initiatieven te stimuleren die een bijdrage leveren aan de vitaliteit van de dorps- en stadskernen en daarnaast een verbetering opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling van Scheepmakershaven 1 ligt in het deelgebied 'Dorpse trots'. Eén van de pijlers van de Dorpse trots is dat inbreidingen en herontwikkelingen, binnen het dorp, worden benut. De beoogde ontwikkeling past bij deze gedachte van de omgevingsvisie. Het is wel nodig om het bestemmingsplan te herzien.

