

## Beeldkwaliteitsplan De Lage Waard Deel Welstandseisen

### 1. Inleiding

#### 1.1 Doel BKP

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan (BKP) vormt het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, voor de verdere architectonische en landschappelijke uitwerking van de locatie Van der Palmgebied. Het BKP legt de ambitie voor deze onderwerpen vast en geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de open(bare) ruimte. Het BKP bestaat uit een deel 1: ruimtelijke kwaliteit en een deel 2: welstandseisen.

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de eerder opgestelde stedenbouwkundige verkenning (West 8) en het structuurontwerp voor de locatie (BDG Architecten).

Het BKP beschrijft een integrale opgave voor de gewenste omgevingskwaliteit en architectonische uitgangspunten. Het is als beleidsregel uiterlijk bouwwerken vastgesteld als gebiedsuitwerking van de welstandsnota. Mocht er tijdens de ontwikkeling blijken dat er op punten andere inzichten ontstaan, dan wordt eventueel teruggegrepen op de algemene criteria en eventuele andere criteria in de nota. Het gebouwontwerp zal gezien het ambitieniveau een vergelijkbaar resultaat op moeten leveren.

#### 1.2 Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan bestaat uit een inleiding met duiding van de context en beoogde ontwikkelingen, een hoofdstuk overkoepelende waarden dat de integraliteit tussen de verschillende onderdelen borgt en een hoofdstuk architectuur met kaders voor de beeldkwaliteit van de gebouwen.

#### 1.3 Locatie De Lage Waard

Op de locatie van de Christelijke Scholengemeenschap De Lage Waard komt een nieuw onderwijsgebouw voor voortgezet onderwijs inclusief sport en parkeervoorzieningen. De locatie wordt begrensd door de Vijzellaan, de Noordhoeksewiel, de Achterdijk en de woonbuurt aan de Noordzijde.



School aan de Noordhoeksewiel



Vijzellaan



Achterdijk

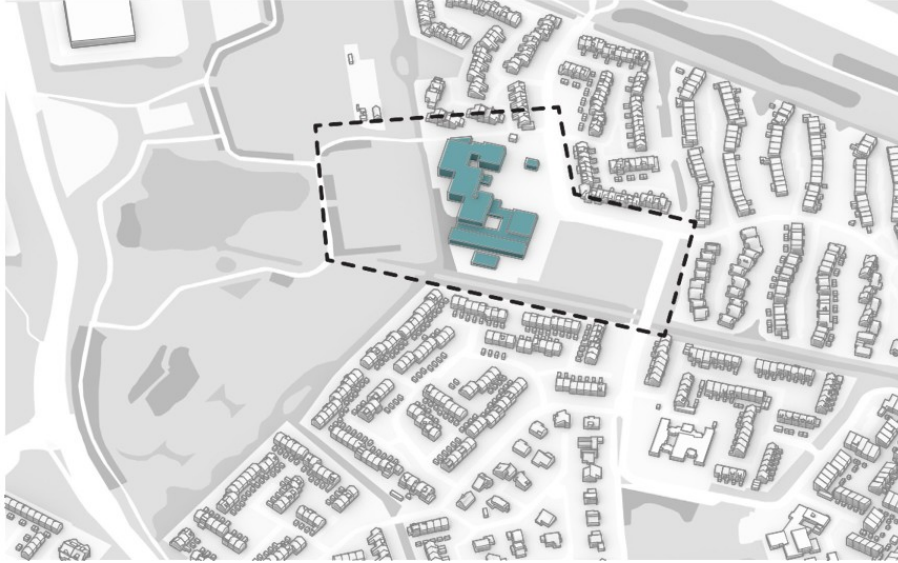


Locatie De Lage Waard

#### 1.4 Architectonische context

Papendrecht heeft een relatief kleinschalig karakter met veelal gezinswoningen en daarnaast ook flats van 4 à 11 lagen. De bebouwing staat in een stempelstructuur, veelal met tuinen aan de openbare ruimte gelegen. Het geheel heeft een groene en ontspannen opzet. De buurten in Papendrecht zijn in verschillende perioden tot stand gekomen. De omgeving De Lage Waard is onderdeel van de buurt Molenvliet gebouwd in de periode 1970-1980.

De buurt bestaat uit gezinswoningen van twee lagen met een kap. De woningen zijn georganiseerd rondom een woonerf. Achtertuinten zijn georiënteerd op de Vijzellaan. De Christelijke Scholengemeenschap De Lage Waard is de enige (publieke) voorziening in dit deel van de buurt. Qua schaal en architectuur vormt het gebouw een uitzondering ten opzichte van de omliggende gezinswoningen. Vanwege de positie, (publiek) programma, schaal en architectuur is de scholengemeenschap een markant ensemble van gebouw en landschap aan de rand van Molenvliet buurt.



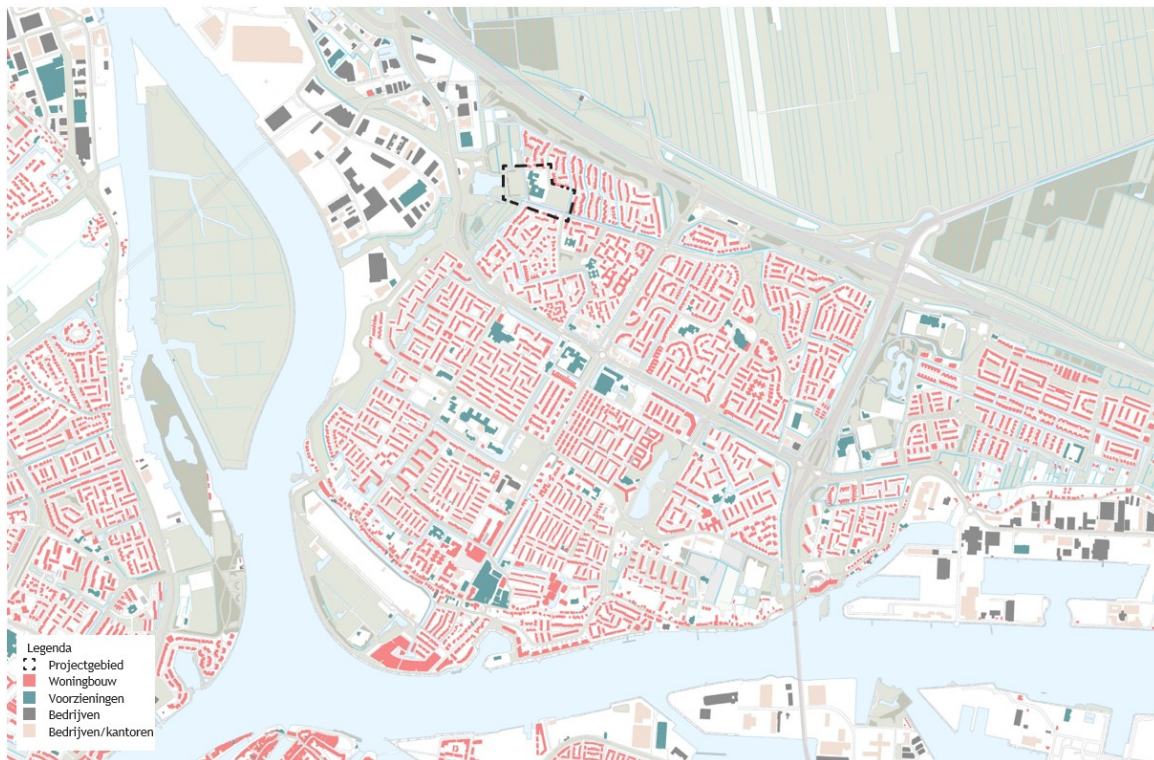
De Lage Waard als onderscheidend cluster qua programma, schaal en architectuur binnen de buurt.



Bestaande school De Lage Waard



Woningbouw in Molenvliet



Type bebouwing locatie De Lage Waard in relatie tot omgeving

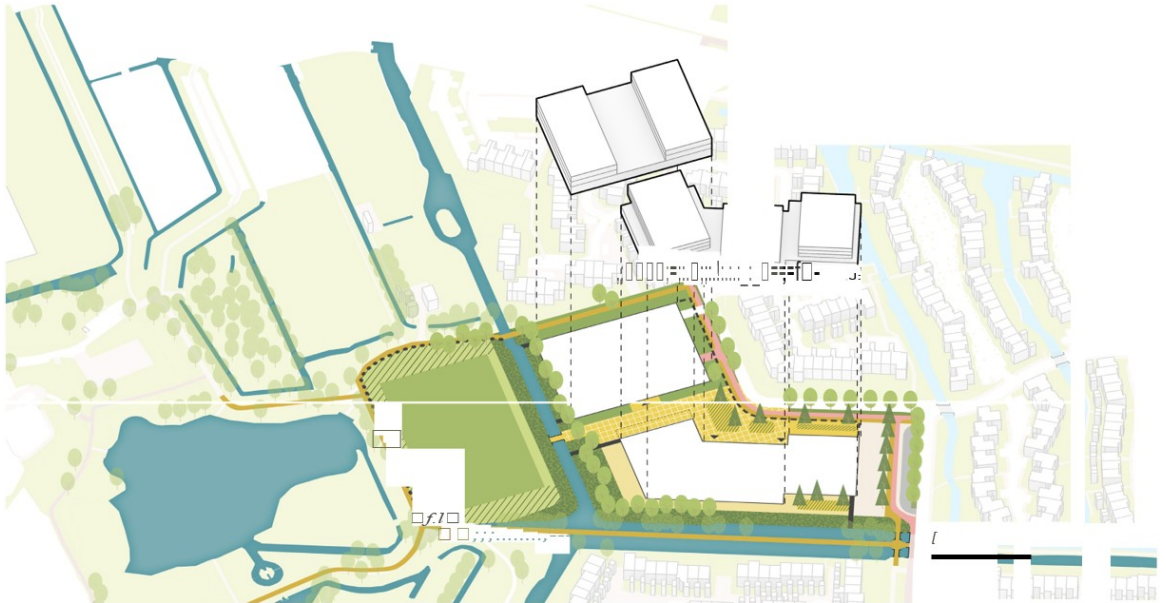
## 2. Overkoepelende waarden

Voor een succesvolle inpassing van het voorzieningenprogramma in zijn omgeving is de integraliteit tussen disciplines van groot belang. Het hoofdstuk overkoepelende waarden borgt de integraliteit. De overkoepelende waarden staan als uitgangspunten boven de uitgangspunten in het hoofdstuk architectuur.

Daarnaast is de betekenis van het voorzieningenprogramma als publiek programma binnen de gemeente van belang en mogelijk ook de identiteit als christelijke scholengemeenschap. De bijzondere betekenis van het programma en de mogelijke uitingen daarvan wordt als overkoepelende waarde vastgelegd.

Samengevat zijn de overkoepelende waarden en de uitgangspunten voor de integraliteit:

1. De school is een belangrijke publieke voorziening in de gemeente. Het publieke karakter en het feit dat diverse leerlingen groepen er gebruik van maken moet leesbaar zijn in de uitwerking van architectuur.
2. De identiteit van de school, zijnde een christelijke scholengemeenschap, kan aanleiding bieden voor uitingen in architectuur.
3. Het project kent "twee gezichten"; een gezicht naar het ecologische landschap en een gezicht naar de buurt. Deze context dient nadrukkelijk in de uitwerking van het project zichtbaar te worden. Niet letterlijk in de uitwerking van "twee gezichten" in de architectuur. Maar het project dient wel te reageren op de omgeving. De gebouwen kunnen bijvoorbeeld reageren op het omliggende landschap en de buurt doormiddel van (gebouw) morfologie, materiaalgebruik, kleur en verhouding open/gesloten (binnen buiten relatie).
4. Er is samenhang tussen de massavorm van de nieuwe gebouwen en het omliggende weefsel (de buurt).
5. Vanwege de uitzonderlijke schaal, positie en programmering van de nieuwe gebouwen ten opzichte van de omliggende woningbouw heeft het schoolprogramma een bepaalde mate van architectonische vrijheid. Er is niet direct aanleiding voor een architectonische samenhang (materiaal en kleur) tussen de nieuwe gebouwen en de omliggende bestaande woningbouw. Daarbij moet het echter wel rekening houden met de buurt en geen sterke dissonant zijn.
6. Er is samenhang tussen de (nieuwe) gebouwen onderling qua architectuur materiaal en kleur en volumeopbouw/geleding. Het doel is een familie van gebouwen te maken.



Integraliteit schoolprogramma, landschap en buurt

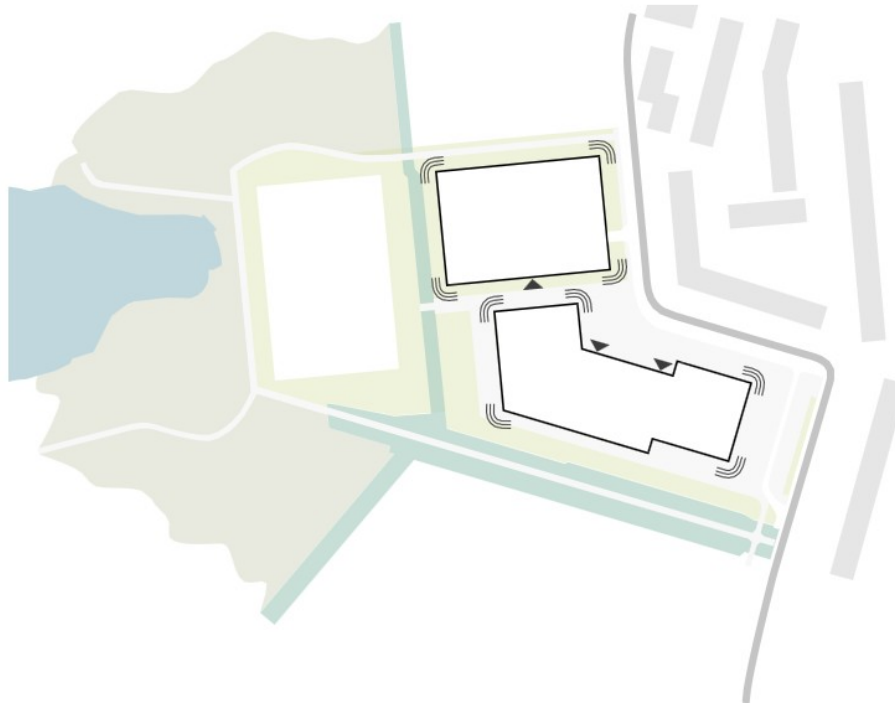
### 3. Architectuur

#### 3.1 Kernwaarden De Lage Waard

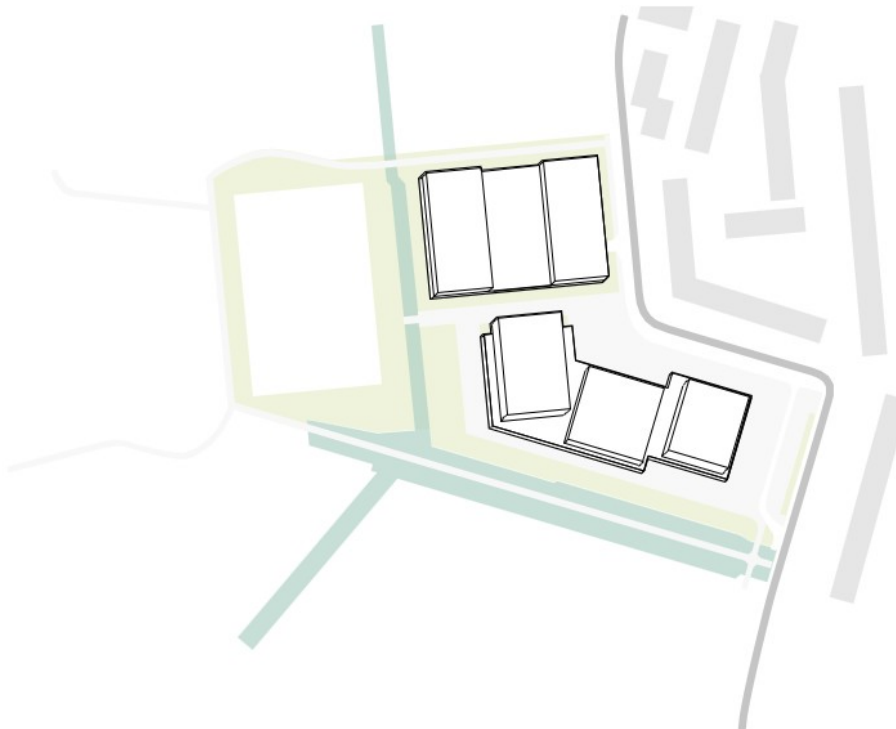
De nieuwbouw op de locatie De Lage Waard voegt zich op een passende en tegelijkertijd onderscheidende manier in de buurt. Passend in een lokale maat en schaal, onderscheidend in positie en eenduidig in architectuur, kleur en materiaal. Het onderscheidende aspect zit hem in de markante positie van de maatschappelijke voorziening aan de Noordhoeksewiel dat daarmee een voorname positie in Papendrecht inneemt.

Een viertal kernwaarden zijn sturend voor de verdere architectonische uitwerking van het scholencomplex De Lage Waard:

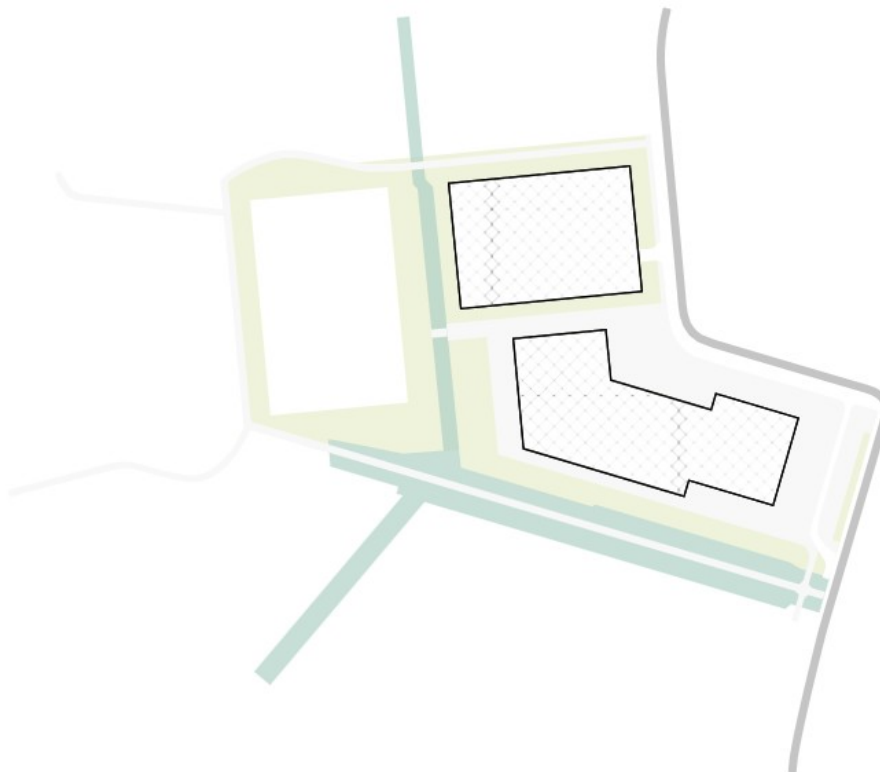
1. Gebouwen die aansluiten op buurt en ecologisch landschap;
2. Aansluiting op de lokale schaal;
3. Eenduidige en samenhangende architectuur;
4. Een consistente uitwerking.



1. Gebouwen die aansluiten op buurt en ecologisch landschap



2. Aansluiting op de lokale schaal



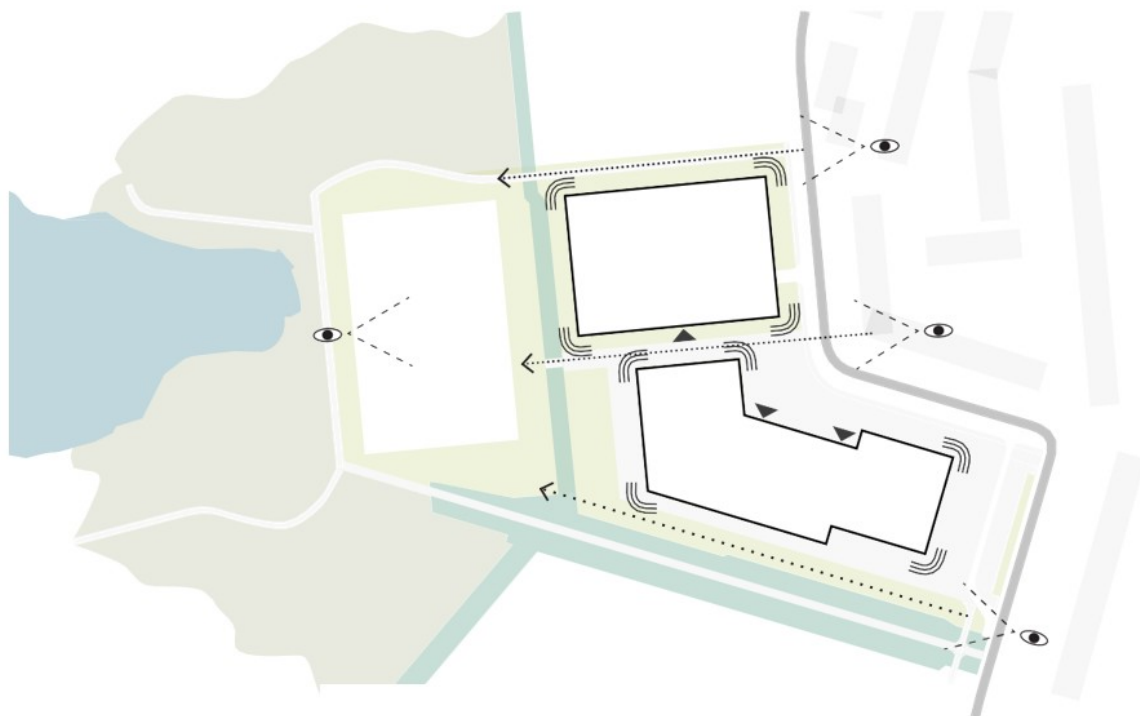
3. Een eenduidige en samenhangende architectuur

### 3.2 Uitgangspunten kernwaarde 1





*Gebouwen die aansluiten op de buurt en het ecologisch landschap*

1. Het nieuwe programma op de locatie De Lage Waard heeft de karakteristiek van objecten tussen de bestaande woonbuurt en het ecologisch landschap. Nieuwe gebouwen kennen een compacte opzet en hebben een verbindende rol tussen de bestaande bebouwing en het landschap.
2. De architectuur voegt zich naar de ruimtelijke structuur van het gebied. Een formeel karakter naar de Vijzellaan en een informeel karakter naar de Noordhoekse Wiel, de Achterdijk en de noordelijke buurt. Gevels aan de Vijzellaan begeleiden de weg en hebben voldoende ruimte tot de weg om de bestaande bomen en het fietspad te handhaven. Aan het centrale entreeplein voegt de bebouwing zich naar de voetgangerszone met entreegebieden voor de omliggende programma's. Subtiële verschillen in de gevel dragen bij aan het maken van karakteristieke overgangen aan elke zijde.
3. De afzonderlijke gebouwen hebben een alzijdige en representatieve uitstraling naar de omliggende hoofdstructuur. Dit houdt onder meer in dat geheel gesloten gevels niet wenselijk zijn.
4. Speciale aandacht voor markante hoeken van de gebouwen aan de randen van het gebied. Aan het centrale entreeplein zijn subtiële accenten mogelijk, zoals bijvoorbeeld een (kleine) sprong in de rooilijn, een groene gevel of een bijzondere detaillering van de gevel.
5. De ruimte tussen het gebouw met sport- en parkeervoorzieningen en de school dient een visuele en landschappelijke verbinding te vormen tussen de Vijzellaan en de Noordhoekse Wiel. De gevels die deze ruimte begeleiden, dienen deze verbinding passend vorm te geven door middel van bijvoorbeeld groene gevels, sprongen in de massa-opbouw en/of een bijzondere detaillering van de gevel.
6. De hoofdentrees aan de hoofdstructuur zijn herkenbaar. De plaatsing van de (hoofd) entrees is cruciaal voor de logistiek vanuit aanloop- en fietsroutes uit de omgeving. Dit geldt zowel voor het schoolgebouw als het gebouw met sportvoorzieningen waaronder een belangrijk deel van het parkeren gehuisvest is. De (hoofd)entrees spelen tevens een belangrijke rol in de leesbaarheid van de samenhang van de verschillende bouwvolumes en interne functies. De entrees worden dusdanig vormgegeven dat deze duidelijk herkenbaar en uitnodigend zijn.
7. Met name in de plint van het gebouw dient het onderwijs zoveel mogelijk zichtbaar gemaakt te worden.
8. Nieuwe losse programma-onderdelen zoals een (buiten)berging, een gebouwde fietsenstalling of voorzieningen van algemeen nut worden integraal opgenomen in het hoofdvolume tenzij er vanuit functionaliteit een noodzaak bestaat om een los bijgebouw te maken. In dat geval dient

het bijgebouw onderschikt te zijn aan het hoofdvolume en zorgvuldig te worden gepositioneerd en ontworpen.



*Gebouwen die aansluiten op buurt en ecologisch landschap*

- Legenda
-  Nieuwbouw
  -  Markante hoeken
  -  Entrees
  -  Karakteristieke zichtpunten



*1. Gebouwen die aansluiten op een ecologisch landschap*



8. Hoofdentrees zijn herkenbaar en uitnodigend

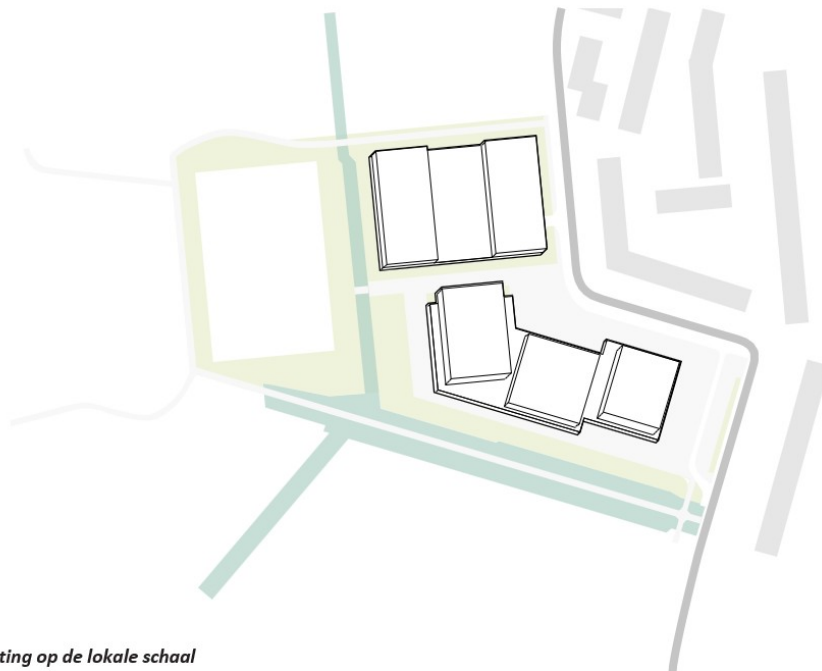


3. Alzijdige en representatieve uitstraling

### 3.3 Uitgangspunten kernwaarde 2

#### *Aansluiting op de lokale schaal*

1. In maat en schaal sluit de nieuwbouw aan bij de groene omgeving met eengezinswoningen. De volumeopbouw en de geleding van de volumes sluiten aan bij een menselijke maat.
2. De verschillende bouwdelen van het schoolgebouw bestaande uit een plint met daarop drie hoofdvolumes dienen duidelijk afzonderlijk afleesbaar te zijn. Hierbij dienen de tussenleden van de hoofdvolumes terughoudend te worden vormgegeven in maat en materialisering zodat dit de zelfstandigheid van de afzonderlijke volumes onderstreept. De intentie moet zijn om een geled volume te maken en geen massief volume.



*Aansluiting op de lokale schaal*



1. Volumes die aansluiten op een groene omgeving en de buurt



1. Volume opbouw met menselijke maat

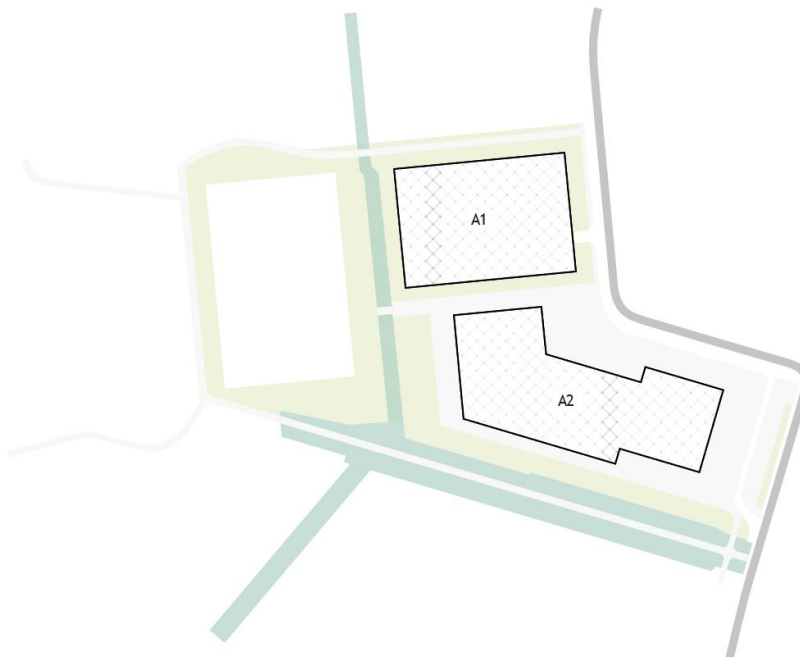


2. Leesbare, afzonderlijke volumes

### 3.4 Uitgangspunten kernwaarde 3 Eenduidige en samenhangende architectuur

1. Omdat de maatschappelijke voorziening binnen de woonwijk een bijzondere functie is, mag het in architectuur onderscheidend zijn, zonder uit de toon te springen.
2. De nieuwbouw heeft een integrale, eenduidige uitstraling waarbij de verschillende gebouwdelen herkenbaar zijn. De twee verschillende gebouwen zijn architectonisch familie van elkaar (A1 en A2).
3. Accenten zijn mogelijk, met name ter plaatse van entrees en belangrijke hoeken.
4. Het gevelontwerp van de afzonderlijke gebouwen draagt bij aan herkenbare gebouwen met een menselijke schaal. Geleding van de gevel is belangrijk om een menselijke schaal aan te brengen in het gebouw. De zorgvuldige uitwerking van entrees levert hier een belangrijke bijdrage aan door een uitgesproken articulatie, ze zijn zichtbaar en herkenbaar, passend binnen de algehele architectuur. De transparantie van de gevels die aansluiten op het maaiveld ter plaatse van verblijfruimtes, dient maximaal geborgd te worden.
5. Programma's die van nature een gesloten karakter hebben zoals de sporthal en de parkeergarage verdienen bijzondere aandacht wat betreft geveluitstraling. Aan belangrijke openbare ruimtes (bijvoorbeeld entreegebieden) krijgen deze gevels een zo open en transparant mogelijke uitstraling. Indien dat niet mogelijk is, worden ze zorgvuldig ingepast in het groen en geïntegreerd met het landschap of met natuurlijke materialen bewerkt. Met name aan de pleinzijde van de sporthal dient het volume opengewerkt te worden.
6. Entrees zijn onderdeel van het gevelontwerp en zijn duidelijk zichtbaar en herkenbaar.
7. De aansluiting van de gevels van de parkeergarage op de buitenruimte dient zorgvuldig te worden ontworpen

8. Logistieke elementen zoals de entree(s) van de nieuwe parkeergarage of de plek voor de laad-en losfunctie zijn integraal onderdeel van de architectuur en/of de landschappelijke inpassing.



*Een herkenbare en eenduidige architectuur*



*1. Onderscheidende architectuur*



*2. Verschillende gebouwen zijn architectonisch familie van elkaar*



3. Accenten ter plekken van entrees



4. Geleding



5. Aandacht voor geveluitstraling gesloten programma's (vergroenen)



5. Aandacht voor geveluitstraling gesloten programma's (gevelopeningen)

### **3.5 Uitgangspunten kernwaarde 4** **Een consistente uitwerking**

1. Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het onderscheidende karakter van de nieuwbouw en een rustig en harmonieus gebouwontwerp. Materialen zijn warm in uitstraling.
2. De toe te passen materialen zijn onderhoudsarm en kennen een levensduur die zoveel mogelijk gelijk staat aan de beoogde levensduur van het gebouw. Hierbij wordt zoveel mogelijk ingezet op het gebruik van circulaire en biobased materialen met een natuurlijke uitstraling, met name van de bouwvolumes op de plint van de school en van de sportfunctie

3. De nieuwbouw is karakteristiek met duurzame materialen en een herkenbare, robuuste en toekomstbestendige detaillering. Hierbij kan worden gedacht aan een plint van steenachtig materiaal om aansluiting te zoeken met de bestaande woonbebouwing en afzonderlijke volumes, zowel met betrekking tot de schoolfunctie als de sportfunctie, die bewerkt zijn met een natuurlijk, duurzaam materiaal. Op deze wijze wordt de relatie met de landschappelijke kwaliteiten van de kavel versterkt en geeft de nieuwbouw een toegevoegde architectonische kwaliteit aan het gebied.
4. De raamtypologie van de gevels van de school dient zodanig ontworpen te worden dat het onderwijs zichtbaar is. En de raamtypologie ondersteunt de herkenbaarheid van het gebouw als schoolgebouw.
5. Het dak (indien zichtbaar) draagt als vijfde gevel bij aan de alzijdigheid en versterkt het onderscheidende karakter van het volume in de wijk. Het dakvlak wordt mee ontworpen met het duurzame karakter van de nieuwbouw. Het toepassen van een groendak wordt aangemoedigd, zowel vanuit een esthetische als een duurzame kwaliteit met de opvang en vertraagde afvoer van het hemelwater en het stimuleren van de biodiversiteit.
6. De hemelwaterafvoer wordt geïntegreerd in het gebouwo ontwerp en sluit aan op een duurzame vorm van waterberging en -afvoer.
7. Behoud van biodiversiteit en leefbaarheid door middel van voorzieningen ten behoeve van gebouw bewonende vogels of vleermuizen (nestkasten, gevelbegroeiing etc.) is een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp. Deze voorzieningen dienen in samenhang met de architectuur worden ontworpen.
8. Zonnepanelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp, indien zichtbaar vanaf het openbaar gebied of vanuit de omringende bebouwing.
9. Werktuigbouwkundige installaties, zoals luchtbehandelingskasten, rook- en ventilatiekanalen, etc. moeten zoveel mogelijk in het gebouw zijn opgenomen of in ieder geval zo op het dak gepositioneerd zijn dat ze aan het zicht vanuit de openbare ruimte worden onttrokken. Indien nodig dient er bij toepassing op het dak een terugliggend volume of scherm worden ontworpen in samenhang met de architectuur van het gebouw. Alles wat te maken heeft met zichtbare werktuigbouwkundige installaties dient reeds in het Definitief Ontwerp bekend te zijn.
10. Er dient aandacht te zijn voor de positionering en materialisatie van de naamsaanduiding en het in losse letters aanbrengen van de naam op de gevel van de school en de sportfunctie.
11. Op de zonbelaste gevels dient de zonwering integraal in het gevelontwerp te zijn verwerkt.
12. Kunstuitingen worden mee-ontworpen.



1. Terughoudend kleur- en materiaalgebruik



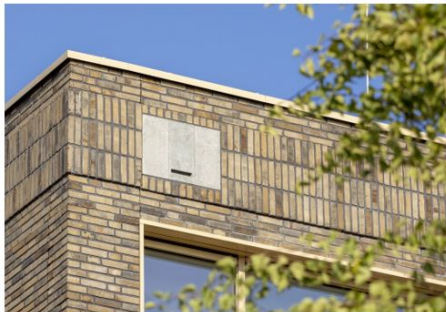
5/8. Solargroendak



*11. Integratie van zonwering*



*3. Duurzame materialen en een robuuste detaillering*



*7. Behoud van biodiversiteit door integratie in gebouwschil*



*9. Naamsaanduiding gebouwen middels open belettering*