

Koningsweg

BKWP
Koningsweg | Geldermalsen



bureau voor
STEDEBOUW

2408
15

Inhoudsopgave

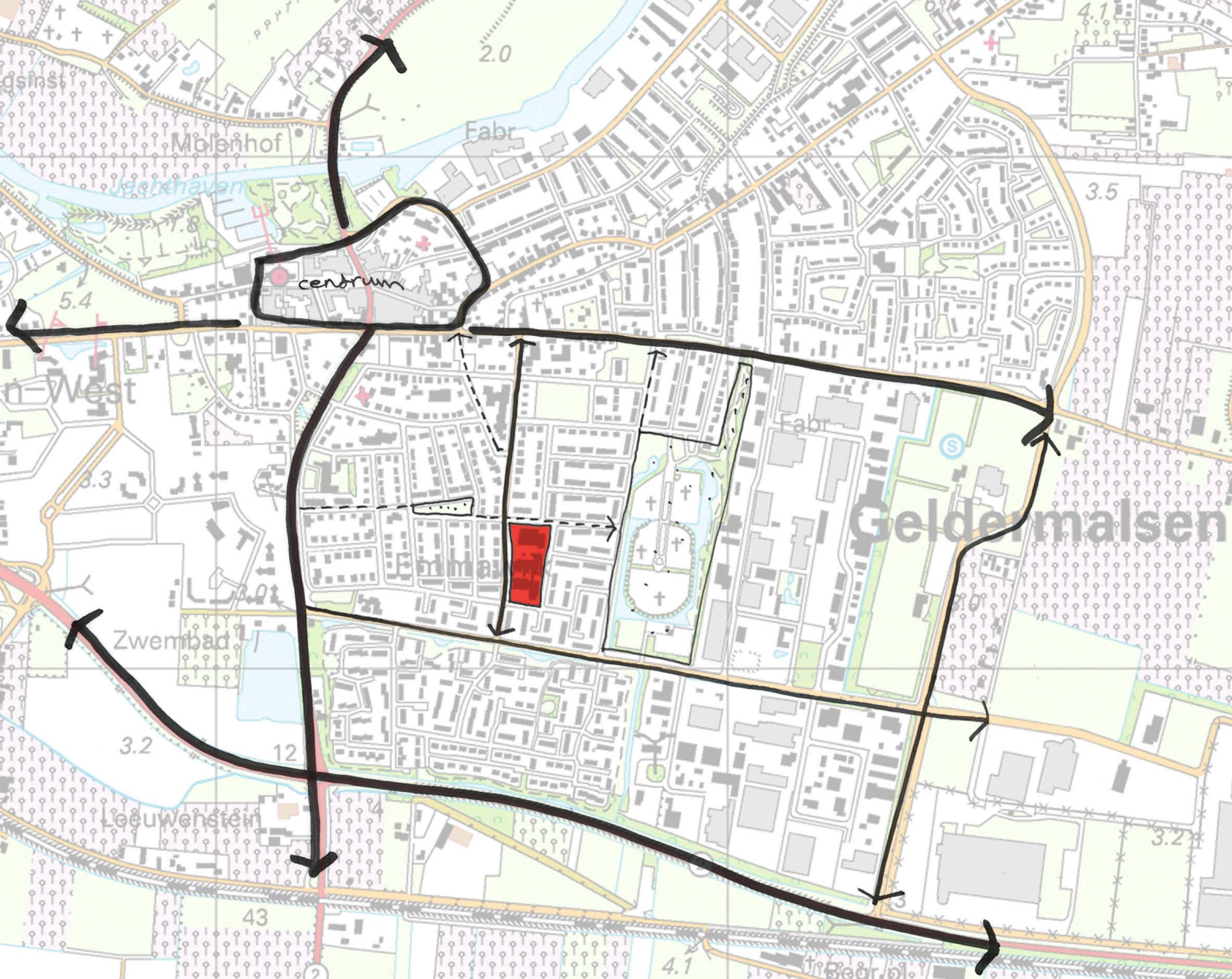
1. inleiding	5
2. context.....	7
3. programma.....	9
4. ligging	11
5. massa	13
6. architectonische uitstraling.....	15
7. buitenruimte en erfscheidingen.....	17



1. Inleiding

Tussen de Koningsweg 22 en van Houtstraat 1 in Geldermalsen is de bestaande bebouwing gesloopt zodat ruimte ontstaat voor het realiseren van een complex voor kleinschalig groepswonen voor dementerende ouderen. De nieuwbouw moet zorgvuldig worden ingepast op het kavel, rekening houdend met de ernaast gelegen bebouwing, de bestaande bomen en parkeerdruk die de nieuwbouw oplevert. De nieuwbouw moet passen binnen het vastgestelde welstandskader. Voor de locatie wordt een projectbestemmingsplan opgesteld. Deze volgt zoveel mogelijk het vigerend bestemmingsplan in functie en bouwmassa.





1



2



3

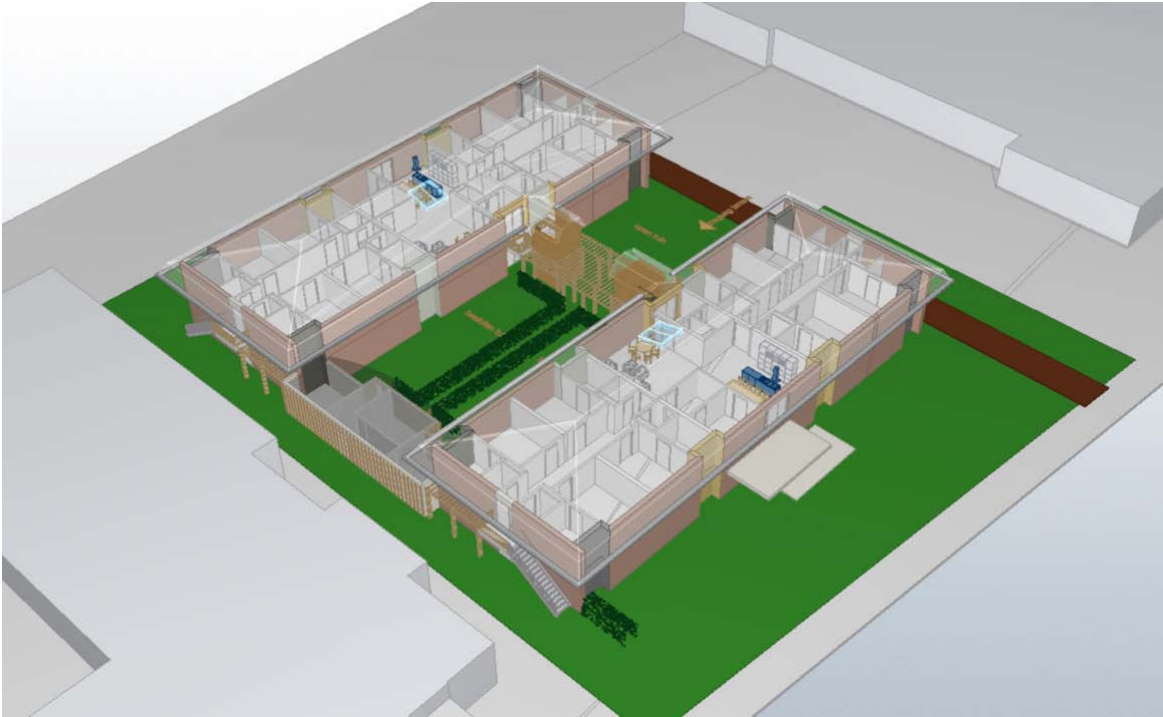


2. Context

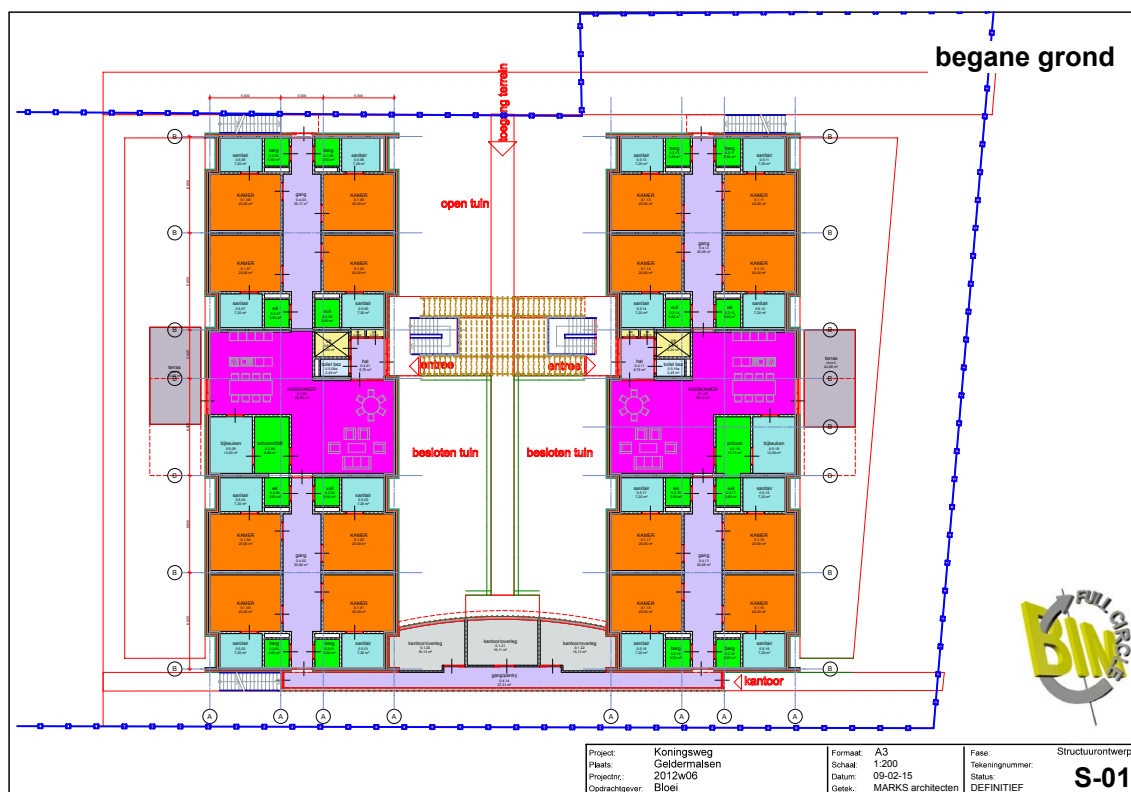
De Emmawijk is een planmatig opgezette woonwijk uit de jaren '50-'70 aan de zuidzijde van de kern van Geldermalsen. De wijk wordt begrensd door de Kennedylaan, de Rijksstraatweg en (het verlengde van) de Tielerweg. Aan de oostzijde ligt de lange Akker met de begraafplaats. De Koningsweg vormt voor de Emmawijk de belangrijkste interne ontsluiting voor de auto en vormt de hoofdfietsroute naar het centrum vanuit de Emmawijk en de buurten ten zuiden van de Kennedylaan. De Koningsweg is recentelijk opnieuw ingericht waarbij het een meer eenduidig profiel heeft gekregen. Aan de Koningsweg ligt een voorzieningen cluster met een zwembad, een zorg voorziening voor kinderen en het kavel voor een nieuw te bouwen instelling, als onderdeel van een in de Emmawijk te realiseren woonservicezone. Rondom de ze bebouwing is veel groen aanwezig, zowel bomen als stuikgewas en een haag langs een hekwerk. Dit groen levert een belangrijke bijdrage aan het beeld van de Koningsweg.

De Emmawijk draagt de kenmerken van een tuindorp; rustige, groene straten met voor- en zijtuinen en groenstroken. De architectuur en de bebouwing stamt is uit verschillende perioden maar bestaat over het algemeen uit bakstenen volumes van twee lagen met een langskap, uit korte blokken in een vaste rooilijn. De doorgaande dakvlakken vormen als het waren het 'frame' van de buurt. De huidige en reeds gesloopte bebouwing in de voorzieningen zone wijkt hiervan af. Deze bestaat uit 1 bouwlaag met kap, is deels anders gematerialiseerd (hout) en afwijkend van kleur. De nieuwbouw moet zich zowel voegen binnen de Emmawijk, als met de twee naastgelegen bouwvolumes een stedenbouwkundig ensemble vormen.





3 D model voor de mogelijke indeling van het gebouw

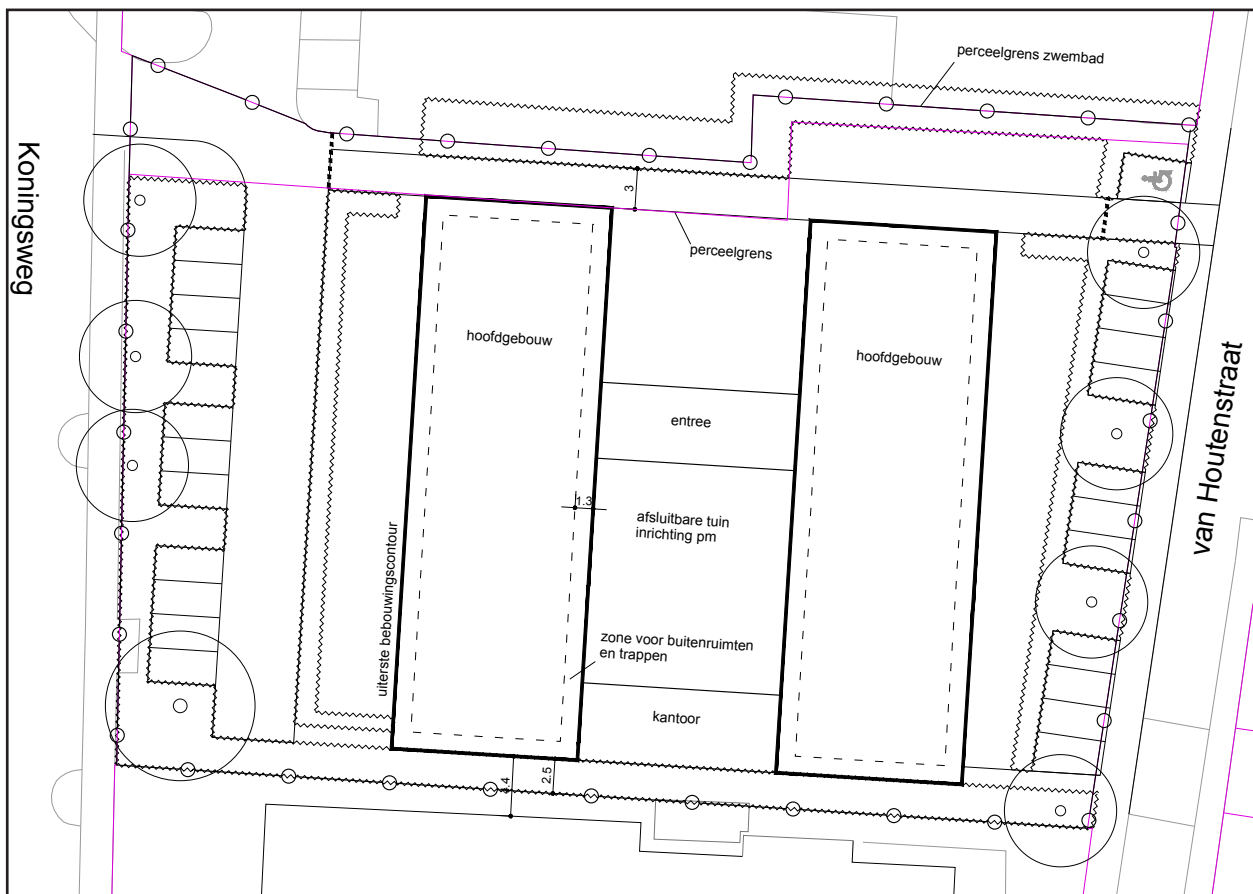


Voorbeeld plattegrond

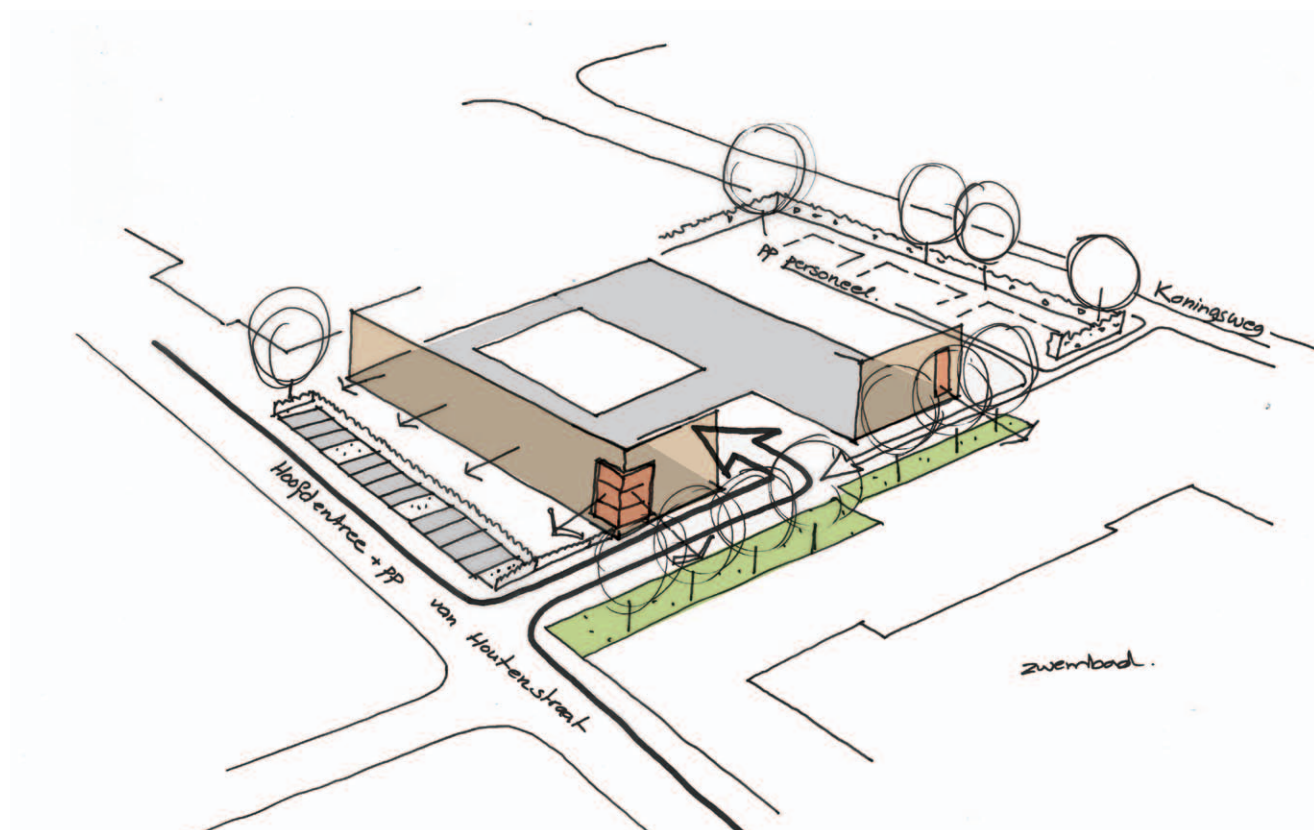
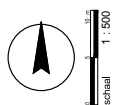
3. Programma

Het programma betreft een woongebouw voor psychogeriatrische bewoners dat door Kleurrijk wonen wordt verhuurd aan STMR, Stichting Maatschappelijk Werk en thuiszorg Rivierenland. De beoogde doelgroep bestaat uit bewoners die niet meer zelfstandig kunnen wonen en waarbij 24 uur hulp en toezicht nodig is. Het groepswonen bestaat uit 4 gesloten groepswoningen met ieder 8 individuele kamers en een gezamenlijke woon- en verblijfsruimte waar algemene dagbesteding wordt geboden. Totaal gaat het daarmee om 32 zorgwoningen. De woningen zijn verdeeld over twee bouwvolumes van twee verdiepingen. Daarnaast is aan de 4 woongroepen een kantoorruimte verbonden met een drietal spreekkamers. Via een gang en het kantoor gedeelte zijn de twee woonvleugels met elkaar verbonden. Gezamenlijk betreft het bouwvolume ca 2.150m² BVO.

Behalve de bebouwing is er sprake van een tuin/ verschillende tuin delen, waar bewoners kunnen verblijven. Deze tuinen hebben een besloten karakter en moeten deels afsluitbaar kunnen zijn. In de tuin tussen de bouwvolumes bevinden zich de entrees. De entree zone is tevens de scheiding tussen het open deel van de tuin en het afgesloten deel. Op basis van het programma van eisen van Kleurrijk Wonen heeft BIM full Circle een hoofdropzet voor het gebouw opgesteld. Deze hoofdropzet vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan.



situering op kavel



4. Ligging

Kavelgrenzen en bebouwingsvlak

De kavelgrenzen zijn aangegeven op bijgevoegde tekening. Tevens is het bouwvlak weergegeven waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. Het bebouwingsvlak heeft een oppervlak van maximaal 1300m². In voorliggende voorstel wordt daarmee 38% van het kavel bebouwd.

Het gebouw bestaat uit twee volumes die aan de zuidzijde aan elkaar geschakeld worden door een lager volume dat plaats biedt aan de benodigde kantoorruimten. De bebouwing blijft hier minimaal 2,6 meter uit de erfgrans zodat hier in de gevel ramen gemaakt kunnen worden.

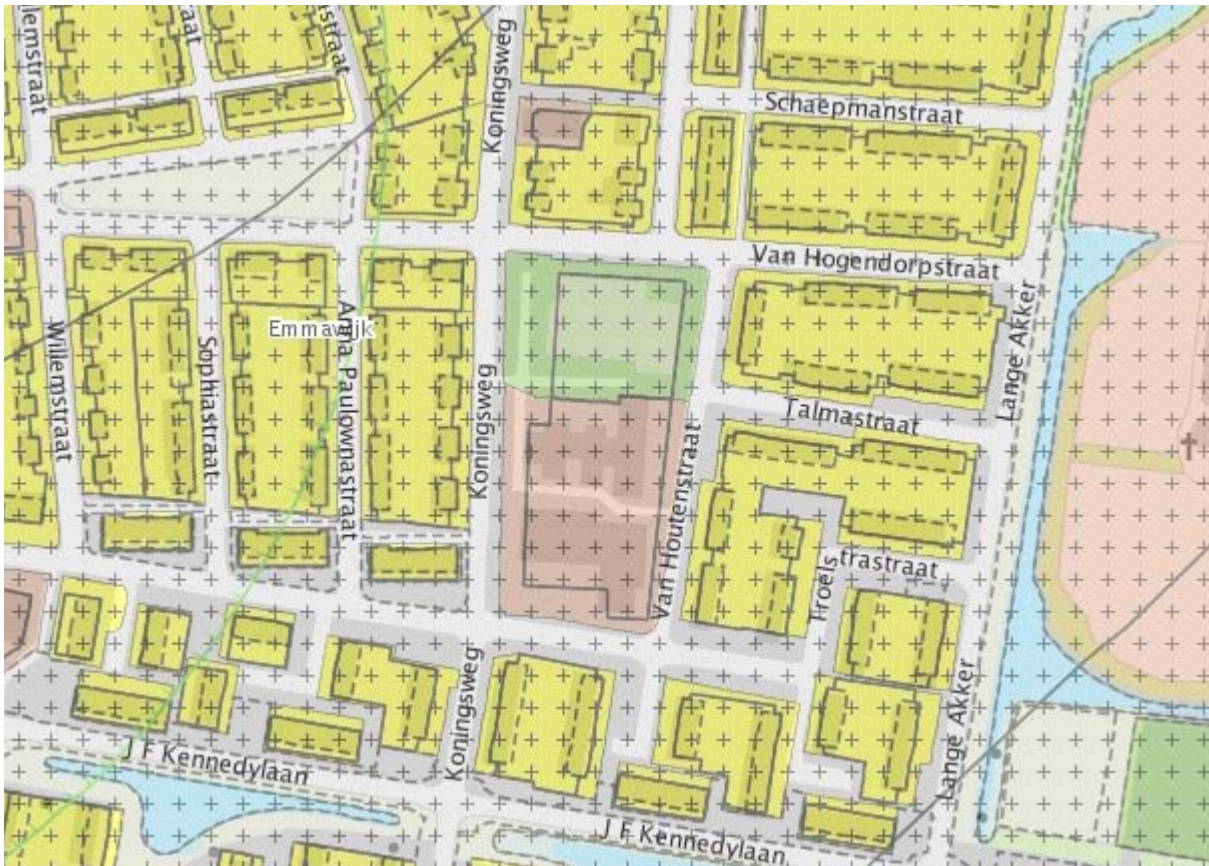
Oriëntatie en entrees

Het terrein heeft een tweezijdige oriëntatie en is ook vanaf beide zijden te bereiken. Aan de noordzijde vormt een openbaar toegankelijk voetpad de verbinding tussen beide straten. De hoofdentree bevindt zich in de binnentuin en is bereikbaar via het voetpad aan de noordzijde. Het adres voor de nieuwbouw wordt van Houtenstraat en de hoofdroute naar de entree is aan deze zijde gesitueerd. Aan deze zijde ligt de bebouwing het meest herkenbaar en zichtbaar aan het openbaar gebied gesitueerd. De entree vanaf de Koningsweg is secundair. Het kantoorgedeelte is zowel via de hoofdentree als via een aparte entree aan de van Houtenstraat bereikbaar.

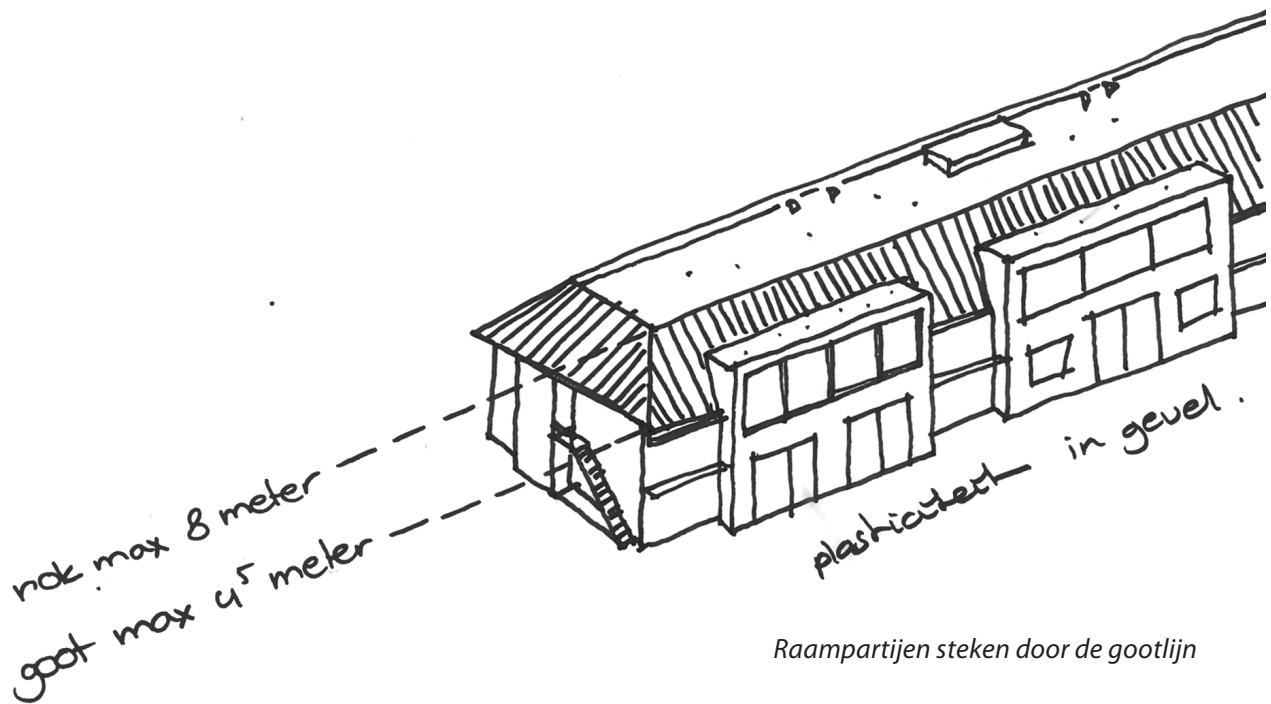
Aan beide straatzijden heeft het gebouw een open en uitnodigende uitstraling. Daarnaast moeten de kopse gevels aan de zijde van het voetpad de uitstraling hebben van een voorzijde met gevelopeningen. Tussen de twee gebouwdelen, rondom de binnentuin, leveren de gevels een bijdrage aan het besloten karakter van de tuin. Tevens maken gebouwde delen als pergola's en muurtjes het mogelijk om het terrein af te bakenen en afsluitbaar te maken. Aan de zuidzijde speelt het kantoor daarin een rol. De entree van de kantoorruimte is gesitueerd in de binnentuin.

Parkeren en bestaand groen.

Voor de nieuwbouw valt een parkeervraag te verwachten van ca 19 parkeerplekken, voor verzorgend personeel en voor bezoekers. De norm betreft 0,6 parkeerplaats per woning. Net als in de oude situatie zal deze parkeervraag volledig op het eigen kavel moeten worden opgelost. Het grootste deel van de parkeerplaatsen, 11 stuks, wordt vanaf de Koningsweg ontsloten. Deze liggen van de straat gescheiden op een apart en mogelijk afsluitbaar parkeerterreintje. Daarnaast zijn er 8 parkeerplaatsen beschikbaar aan de van Houtenstraat. Deze parkeerplaatsen kunnen buiten bezoektijden ook door omwonenden worden gebruikt. Daarnaast worden er, om de parkreedruk in de buurt te verlagen, aan de van Houtenstraat 4 extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor omwonenden. De aan de randen van het perceel staande bomen worden bij de nieuwe inrichting voor parkeren zo veel mogelijk gespaard. Aan de zijde van de Koningsweg worden minimaal 4 bestaande bomen opgenomen in een groenstrook tussen parkeren en trottoir. Het inrijden naar de bij de instelling behorende parkeerplaatsen gebeurt via de met het zwembad gedeelde inrit. De Koningsweg behoudt zo zijn continuïteit in het ruimtelijk beeld, waarbij het gebouw in de tweede linie ligt. Aan de zijde van de van Houtenstraat worden de parkeerplaatsen direct vanaf de straat ontsloten. Hier bevinden zich nu geen bomen maar worden nieuwe bomen tussen het parkeren toegevoegd en worden de parkeerplaatsen met een haag afgescheiden van de rondom het gebouw gelegen tuin. Aan deze zijde ligt het gebouw aan de straat. Uitgangspunt is zoveel mogelijk groen behouden en toevoegen om het parkeren een groene omzoming te geven, echter zonder het gebouw erachter te verstoppen.



Dak: rand opgemetseld zodat opbouw aan het zicht onttrokken wordt



5. Massa

De bebouwing bestaat uit twee losse gebouwen die onderling verbonden zijn ter hoogte van de entree en het trappenhuis. Daarnaast maakt een kantoorvleugel onderdeel uit van het gebouw. Alle gebouwdelen vormen gezamenlijk een ruimtelijk geheel waarbij trappenhuis en kantoor onderdeel zijn van de bouwmassa en niet de uitstraling krijgen van een aanbouw. Zo ook zijn luifels veranda's en vluchtroutes onderdeel van het geheel.

Bouwhoogte

In het nieuw opgestelde projectbestemmingsplan is voor de bebouwing binnen het bouwvlak (woonvleugels, kantoor en entreezone) een maximale goothoogte aangegeven van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Omdat het om een gebouw van twee lagen met een kap gaat, zal deze maximale hoogte benut moeten worden om op de tweede bouwlaag het gewenste programma te kunnen realiseren.

Dakvorm

Hoewel in het welstandsbeleid voor de Emmawijk de doorgaande dakvlakken als karakteristiek van de buurt wordt genoemd, zijn de maatschappelijke programma's in architectonische zin vaak afwijkend. Omdat deze zich ruimtelijk voegen in de wijkopbouw worden ze in de welstandsnota niet als dissonant opgevat. In de kap van de nieuwbouw moet een volledig programma van 2 woongroepen worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken moet creatief met de dakvorm worden omgegaan en zal ook hier bij de kapvorm een ten opzichte van de woonbebouwing afwijkend beeld ontstaan. Uitgangspunten voor de kap zijn:

- Een afgetopt zadeldak
- Een gootlijn die doorbroken wordt door grote raampartijen waardoor een eigen ritme ontstaat
- Een ontworpen beëindiging van de kap op de kopgevel
- Optrekken van de dakrand om lift opbouw en doorvoeren te verhullen
- Ook aanbouwen, zoals het kantoor, voorzien van een kap



Bijzondere bouwmassa's voorzieningszone



doorgaande dakvlakken omliggende woonbebouwing

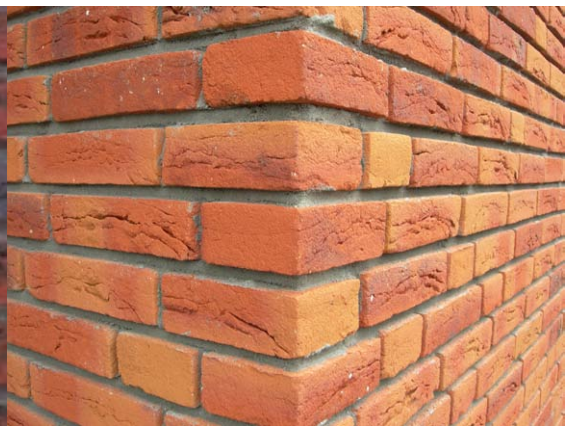




lage goot maar toch twee volledige verdiepingen



baksteen met textuur of diepe voeg



6. Architectonische uitwerking

plasticiteit en gevelopbouw

- Er is sprake van plasticiteit in de gevel waarbij in een zone van maximaal 1,5 meter gebouwdelen naar voren en naar achteren springen.
- De plasticiteit in de gevel vertoont samenhang met de kap, waardoor er sprake is van een verticale geleiding/ ritmiek
- Aan alle zijden (straat- binnentuin- en zwembadzijde) heeft het gebouw een open en uitnodigende uitstraling met meerdere gevelopeningen en mogelijk ook buitenruimten.

materialisering en kleurgebruik

- Rustig kleur en materiaalgebruik: afwijkend van de omliggende woonbebouwing kan, maar met zo min mogelijk (kleur en materiaal) contrast binnen het volume.
- Bijvoorbeeld: hout, baksteen in diepe, verzadigde kleur, baksteen met een bijzondere voeg of juist veel textuur, veel glas.
- Kleur: gedekte tinten in grote vlakken
- Duurzame materialen die mooi verouderen.
- Antraciet/grijze pannen
- Kleurgebruik in details die kunnen de plasticiteit in de gevel versterken

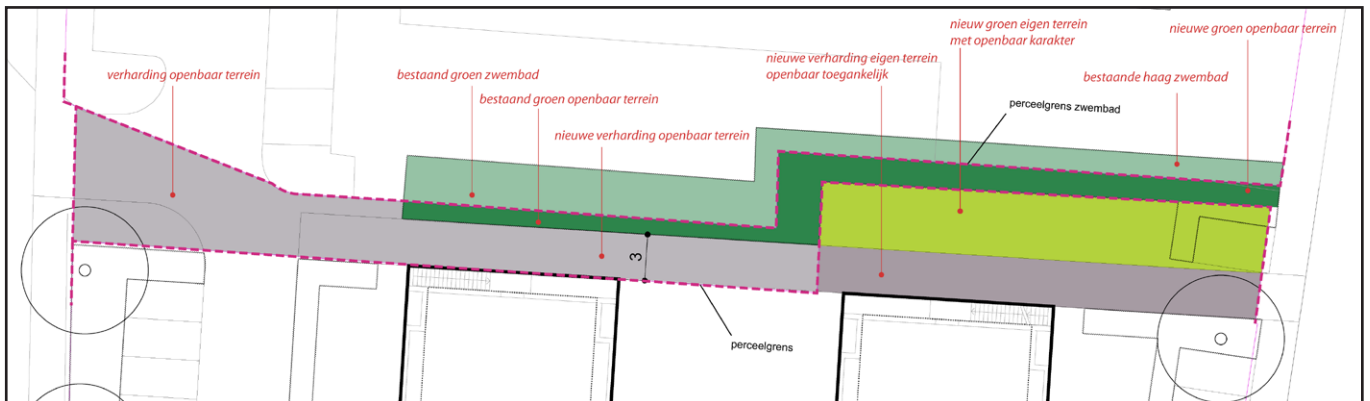
of bijzonder materiaal gebruik



plasticiteit in gevel

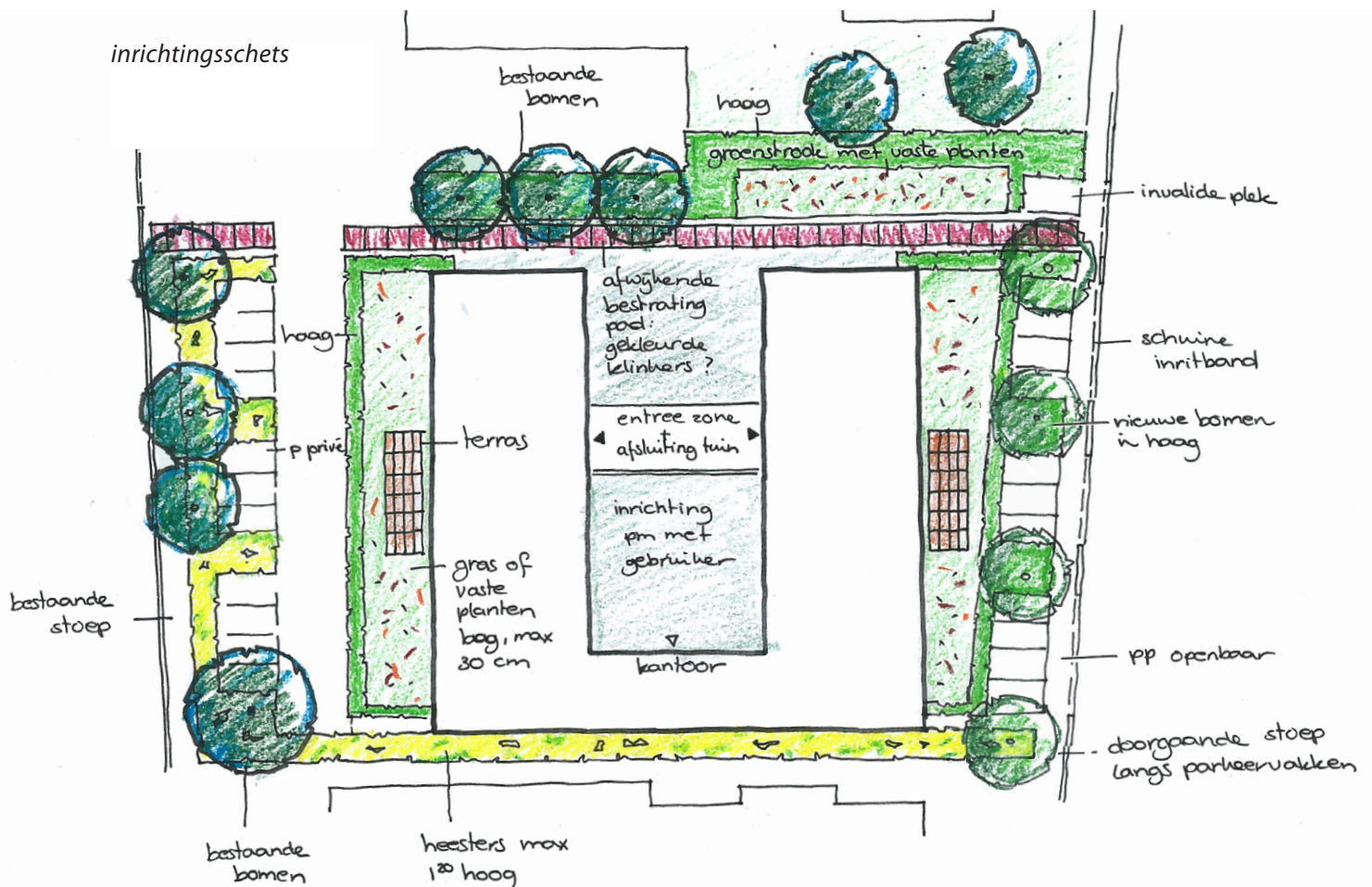


huidige randen naar naastgelegen bebouwing



(eigendoms-) situatie noordzijde

inrichtingsschets



7. Erfscheidingen en buitenruimte

Inrichting buitenruimte

Aan de randen van het terrein is veel groen aanwezig. Dit groen draagt in belangrijke mate bij aan de uitstraling van de voorzieningszone en markeert de grenzen van het perceel. De bestaande bomen en hagen aan de randen worden zoveel mogelijk ingepast. Indien mogelijk worden ook heesters aan de zijde van de Koningsweg behouden, mits het beeld niet te gesloten wordt. Er moet een zichtrelatie blijven bestaan tussen straat en gebouw. Aan de van Houtenstraat worden nieuwe bomen toegevoegd, wordt struikgewas vervangen door hagen en worden de parkeervakken met groen omzoomd. Aan beide zijden van de kavel onttrekken hagen de geparkeerde auto's aan het zicht, zowel vanuit het gebouw als vanuit de aanliggende straten. Aan de zuidzijde vormt een groenstrook de erfscheiding naar het naastgelegen perceel (voormalige school). Vanaf deze zijde is het (binnen)terrein van het complex niet bereikbaar. Wel zijn paden vanaf vluchtroutes uit het gebouw naar de (openbare)weg mogelijk en moet rekening gehouden worden met een glazenwasserspad. Het handhaven van bestaande bomen is op deze plek niet mogelijk.

Aan de noordzijde ligt er een groenstrook tussen het pad en terrein (parkeerterrein en grasveld) van het zwembad. Deze groenstrook ligt deels op terrein van het zwembad, deels op openbaar terrein / ligt op het terrein van het nieuwe complex. De bestaande bomen kunnen blijven staan. Wel is het wenselijk voor de hele strook een eenduidige inrichting te kiezen, ondanks de verschillen in eigendom. Afstemming tussen verschillende partijen over ide inrichting is noodzakelijk, net als het maken van duidelijke afspraken over het beheer. Aan de zijde van de van Houtenstraat is de strook breed en vormt het de hoofdentree. Een aantrekkelijke, vriendelijke en groene uitstraling is hier vereist.

De entree van het complex ligt enigzinds verstopt ten opzichte van de omliggende straten. Om de route naar de entree te markeren wordt voorgesteld deze op een andere manier te bestraten dan de met de huidige 30x30 tegels. Ook dit moet in overleg met de gemeente gebeuren aangezien het pad deels op openbaar terrein ligt, deels op eigen terrein. Met een tegel bijvoorbeeld in de kleur van de bebouwing wordt de samenhang versterkt en de route verduidelijkt. Bij de inrichting van het openbare en openbaar toegankelijke gebied zal worden aangesloten op het gemeentelijk Handboek voor inrichting van openbare ruimte (Hibor).

De binnentuin wordt samen met de gebruikers ingericht en nauw afgestemd op de eisen en wensen van de beoogde doelgroep. Dat geldt ook voor de tuinen tussen parkeren en gebouw. Aangezien het hier vooral kijkgroen betreft, ligt een inrichting met vaste planten en grassen voor de hand. De woningen op de verdieping hebben vooral mooi zicht op de bestaande en nieuwe bomen naast en tussen het parkeren. Individuele buitenruimten kunnen gemaakt worden in de 1,5 meterzone langs de gevel, in de vorm van besloten loggia's.

Erfscheiding

Uitgangspunt voor alle erfscheidingen zijn hagen. Daar waar dat niet voldoende is kan in de haag een hek worden opgenomen. De afscherming rondom terrassen en loggia's afstemmen op de architectuur van het gebouw, maar bij voorkeur van glas.

haag buitenrand : 1 meter hoog

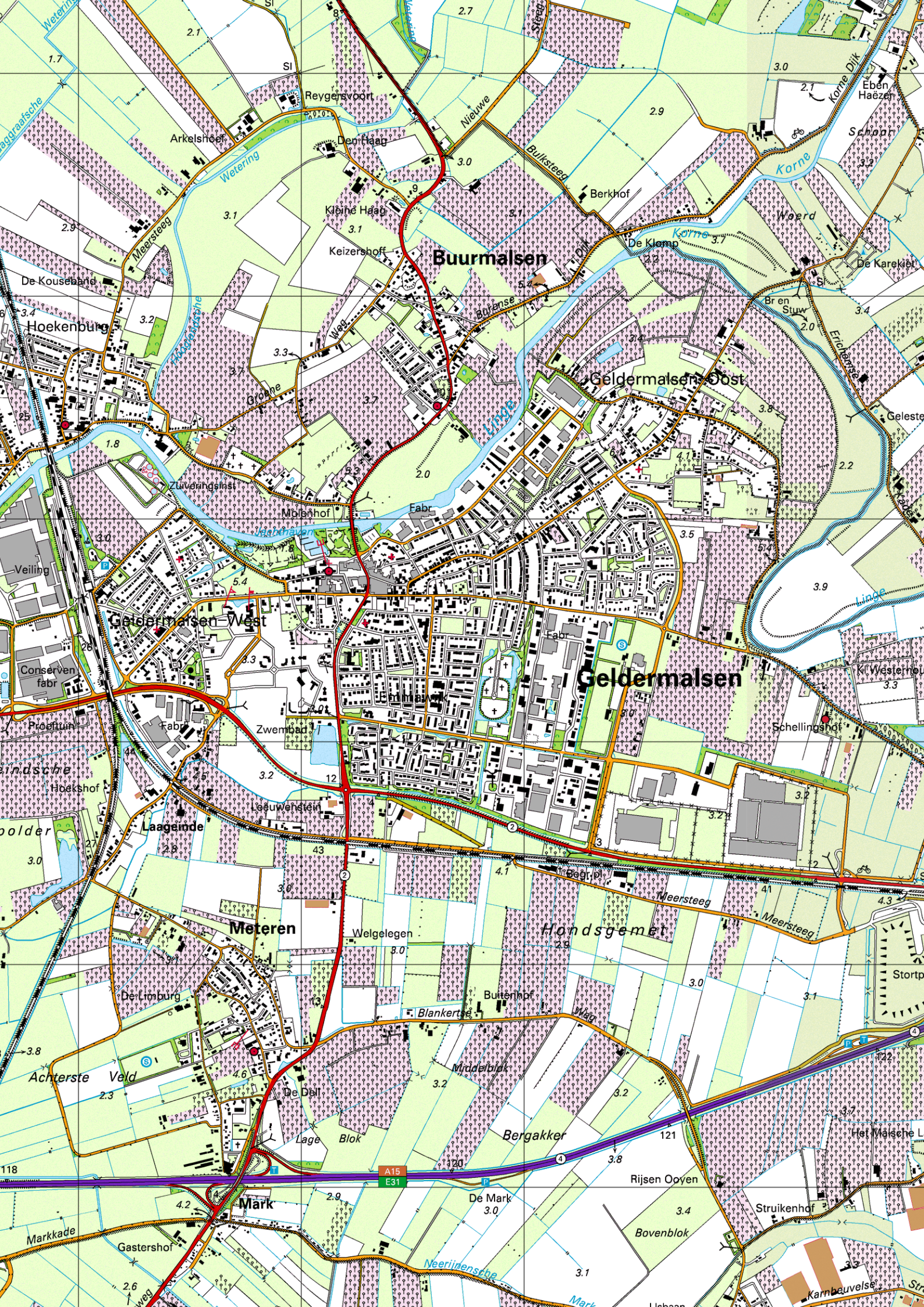


vaste beplanting rond entree



afwijkende bestrating toegangspad







bureau voor
STEDBOUW