

6. Beeldkwaliteitskader De Lingewaarden
Wissing Stedebouw en ruimtelijke vormgeving
Februari 2013



Kader

**BEELDKWALITEIT
DE LINGEWAARDEN
GELDERMALSEN**

februari 2013

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Inhoud

1. Inleiding		3
1.1. De Ambitie	3	
1.2. Het onderwerp van beeldkwaliteit	4	
1.3. De middelen van beeldregie	4	
2. Sfeer en identiteit	5	
2.1. Een tuindorp aan de Linge	5	
2.2. ompact	6	
2.3. Structuur en massa	6	
2.4. Samenspel ruimte en gebouw	7	
2.5. ertaling		7
3. Vijf beeldregels voor de Lingewaarden	8	
4. Openbare mte rui		12
4.1. jnstra	2	1
4.2. ratenSt		13
4.3. nge-oliver		14
4.4. De groene plekken	14	



plangebied

1. Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van De Lingewaarden in Geldermalsen zijn er diverse documenten opgesteld, zoals het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt het belangrijkste ruimtelijke en juridische planologische kader voor de ontwikkeling. De randvoorwaarden uit dit plan (onder meer situering, maatvoering en programma) zijn echter nog “beeldloos”.

Eén van de doelstellingen van De Lingewaarden is het tot stand brengen van een hoogwaardig woon- en leefmilieu binnen de mogelijkheden van de locatie. Dit vereist in het planproces een consequent doordenken van structuur naar detail. Een essentieel onderdeel van herkenbare ruimtelijke kwaliteit is de beeldkwaliteit van de gebouwde en ongebouwde omgeving. De Lingewaarden zal zijn aantrekkelijke woonkwaliteit mede ontleenen aan een zorgvuldig gekozen architectonische behandeling van individuele gebouwen en van de bewanding van de openbare ruimte. De zorg voor de architectonische kwaliteit wordt dan ook gezien als integraal onderdeel bij de ontwikkeling en realisering van een woongebied aan de Linge met een hoge omgevingskwaliteit.

Om de vastgestelde ambitie ook in de toekomstige beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte te kunnen realiseren, is dit “Beeldkwaliteitskader De Lingewaarden” opgesteld. In het beeldkwaliteitskader zijn inhoudelijke aspecten geregeld, waarmee de ambitie van de beeldkwaliteit in het nieuwe woongebied een meer concrete invulling krijgt.

1.1 De ambitie

De gemeente Geldermalsen hecht aan een goede beeldkwaliteit bij nieuwbouwplannen. Dit beeldkwaliteitskader geeft aan hoe de sfeer en kwaliteit die met het stedenbouwkundig plan worden beoogd, op een vanzelfsprekende manier kunnen worden doorvertaald in de architectuur. Dit voorstel moet de inspiratie leveren aan iedereen die bij de verdere ontwerp- en ontwikkelingsprocedures betrokken is.

Om een bijzonder woon- en leefmilieu te realiseren is een aantal ambities weergegeven dat richtinggevend is voor de beeldkwaliteit:

- . het bouwen van een woongebied aan de Linge;
- . een woongebied dat zich onderscheidt van de omgeving;
- . een woongebied met een omgevingskwaliteit waarin toekomstige bewoners zich kunnen herkennen.

Naast de kwaliteitscriteria zijn referenties opgenomen die de sfeer illustreren van het beoogde eindresultaat van een buurt of de bebouwing. Aan de hand van de in het beeldkwaliteitskader opgenomen leidraad, maken architecten een ontwerp. Het

beeldkwaliteitskader De Lingewaarden is het referentiekader voor de verdere uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing. Het plan wordt daartoe als beleidskader vastgesteld.

Bij langdurige realisatieprocessen zoals de herstructurering van De Lingewaarden, is het van belang om te beschikken over een flexibele methode van kwaliteitsregie. Het is dan niet effectief om het eindbeeld en de spelregels in een dikke gebruiksaanwijzing uitgebreid en waterdicht vast te leggen. Effectiever is het om te werken met een "kwaliteitsdocument", waarin de hoofdlijnen van de gewenste beeldkwaliteit worden vastgelegd en de concrete invulling in de loop van de tijd kan plaatsvinden.

1.2. Het onderwerp van beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit richt zich op de verschijningsvorm, het beeld en de sfeer van de gebouwen. Tezamen vormen die gebouwen de wanden van de publieke ruimte en bepalen in hoge mate de sfeer en de identiteit van de nieuwe Lingewaarden. De samenhang tussen de gebouwen onderling en tussen gebouwen en openbare ruimte bepaalt uiteindelijk de gemeenschappelijke beeldkwaliteit van De Lingewaarden. Deskundige regie is nodig om iedereen daarbij een handje te helpen; om het speelveld op voorhand af te bakenen.

1.3. De middelen van beeldregie

De regie op de beeldkwaliteit van De Lingewaarden vindt op meerdere wijzen plaats. Het beeldkwaliteitskader is slechts één van de instrumenten. Allereerst zijn er het stedenbouwkundig plan, het bestemmingsplan, de planstructuur en het programma. Hiermee zijn reeds belangrijke factoren gegeven die de beeldkwaliteit in De Lingewaarden beïnvloeden.

Commissie ruimtelijke kwaliteit

De beeldregie kan worden toevertrouwd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze commissie bewaakt de kwaliteit van plannen en de onderlinge samenhang. De commissie ruimtelijke kwaliteit draagt dus zorg voor de afstemming tussen de verschillende deelplannen en begeleidt de individuele bouwplanontwikkelingen.

Beheersfase

In de beheersfase als (delen van) De Lingewaarden is/zijn gerealiseerd, dient de intrinsieke waarde van de gerealiseerde beeldkwaliteit te worden gewaarborgd middels een separaat hoofdstuk in de Welstandsnota Geldermalsen. Ook het bestemmingsplan dient na de bouwfase een rol te vervullen in het beheer van de gerealiseerde architectonische kwaliteit.



2. Sfeer en identiteit

Dit beeldkwaliteitskader beschrijft de beoogde sfeer en identiteit van De Lingewaarden alsmede de hoofdlijnen van de wijze waarop die in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan kunnen worden gerealiseerd. Voordat er richtlijnen worden opgesteld, is het wenselijk dat er een heldere beschrijving van de sfeer / identiteit van de nieuwe woonbuurt ontstaat. Daardoor kan bij onduidelijkheid over de richtlijnen of bij uiteenlopende interpretaties van de richtlijnen altijd worden teruggegrepen op de beoogde identiteit.

2.1. Een woonbuurt aan de Linge

De gebiedsvernieuwing streeft naar de transformatie van een in onbruik geraakt bedrijventerrein naar een compacte woonbuurt met de sfeer van de jaren dertig. De compacte buurt is een fijne woonomgeving waarbinnen mensen zich thuis voelen. De buurt brengt geborgenheid in een overzichtelijke leefomgeving. Gezien de specifieke opgave van dit plangebied (hoge ontwikkelkosten, sanering etc.) is het noodzakelijk om een hogere bebouwingsdichtheid te realiseren dan normaliter het geval is op uitbreidingslokaties.

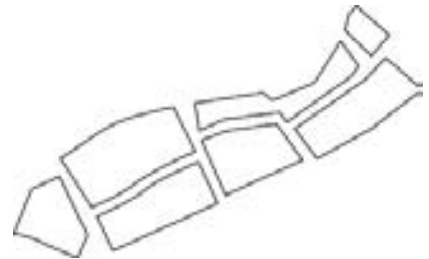


2.2. Compact

Er is vanwege de beperkte omvang van het plangebied gekozen voor een duidelijk samenhang in de beeldkwaliteit. Het gaat tenslotte om een plan met maximaal 166 woningen, die samen een ruimtelijke en architectonische eenheid moet opleveren. Door voort te bouwen op de thematiek van de jaren dertig kan deze samenhang ook worden gerealiseerd. Dit is ook het uitgangspunt voor De Lingewaarden: een ruimtelijke eenheid, met diverse woningtypen die in één stijl worden verenigd. Vanzelfsprekend is er binnen deze eenheid de nodige ruimte voor verscheidenheid in de architectonische vormgeving van de individuele bouwblokken.

2.3. Structuur en massa

Er worden in het stedenbouwkundig plan van De Lingewaarden drie parallelle structuren gevormd: de weg langs de Linge, de Rijnstraat en een daar tussenin gelegen "dorpsstraat". Deze structuurlijnen hebben een geknikt verloop. Tussen de Linge, dorpsstraat en Rijnstraat worden onderlinge verbindingen gemaakt, waardoor in de planstructuur bijzondere plekken ontstaan. De verkaveling is efficiënt en geeft de mogelijkheid om heel specifiek op de bestaande ruimtelijke situatie in te spelen: de Linge en Rijnstraat zijn immers harde gegevens, waar het plan op inspeelt.

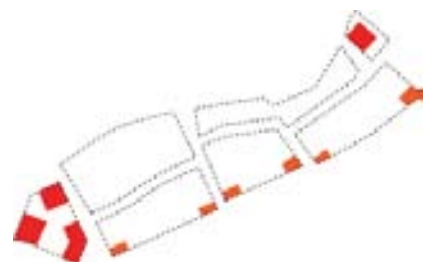


structuur van de ruimte

In het plangebied zijn verschillende woningtypes opgenomen. Het gaat overwegend om rijwoningen, (geschakelde) 2-onder-1 kap of vrijstaande woningen. Op de flanken van het plan zijn appartementengebouwen gesitueerd.

De geprojecteerde woonstraat langs de Linge sluit aan de westzijde aan op de Kostverlorenkade. Een nieuw voetpad langs de rivier kan in de toekomst worden doorgetrokken naar de beoogde langzaam verkeerroute vanuit het centrum. Op een driehoekig terrein staan appartementen die fungeren als accenten langs de Linge en de Rijnstraat.

Aan de oostkant van de buurt is een vergelijkbaar appartementengebouw voorzien. Ook deze fungeert als accent aan de Linge en dient met extra aandacht te worden vormgegeven.



entrees en accenten

De Rijnstraat vormt een route van en naar het centrum van Geldermalsen. Dit zal in de toekomst ook zo blijven en daarom wordt er een onderscheid gemaakt tussen de doorgaande route van en naar het centrum en de ontsluiting van het woongebied en de daarbinnen gelegen individuele woningen. De Rijnstraat verkrijgt ter plaatse van het plangebied een ventweg, waarop de woonstraatjes zijn aangesloten, parkeren voor de woningen plaatsvindt en waar fietsers van en naar het centrum hun plek vinden.

Net als de Rijnstraat wordt ook de Linge gezien als een belangrijke openbare ruimte in Geldermalsen, hoewel dit tot op heden in de dorpsstructuur nauwelijks het geval was. Met deze gebiedsvernieuwing is de mogelijkheid ontstaan om de rivier meer toegankelijk te maken. Ook het beeld van Geldermalsen als dorp aan de rivier kan hierdoor gestalte krijgen. Het streefbeeld is een gevarieerd beeld van massa en architectuur. Een afgewogen variatie van vrijstaande en geschakelde woningen zal daarvoor zorgen. Ook in de architectonische vormgeving zal een bepaalde mate van variatie tot stand worden gebracht. De Linge-oever zal een specifiek Geldermalsens beeld op moeten leveren

2.4. Samenspel ruimte en gebouw

Naast de herkenbare architectuurstijl van de bebouwing is ook het samenspel tussen de vormgeving van de gebouwen en de plek waar deze staan belangrijk. Dit betekent dat de specifieke eigenschap van een plek ook in de architectuur tot uitdrukking wordt gebracht: bijvoorbeeld een 'blikvanger' ter beëindiging van een zichtlijn, of een markant hoeelement daar waar straten samenkomen.

2.5. Vertaling

Binnen de sfeer van de jaren dertig thematiek worden de woningen vormgegeven als afgewogen composities. Voor elk woningtype zal dit op een specifieke wijze worden bereikt: bij een vrijstaande woning zal de compositie van architectuur op een andere wijze worden bewerkstelligd dan bij rijwoningen. Bij rijwoningen bestaat de compositie van een bouwblok bijvoorbeeld uit goede beëindigingen en uit de overwegende rooilijn staande gevels. De geleding in de rijen zal met name in de architectuur tot uiting moeten komen. Bij een geschakelde of vrijstaande woning vindt de compositie van het gevelbeeld plaats binnen een reeks woningen, waarbij de hoeken een belangrijke plaats innemen.

3. Vijf beeldregels voor Lingewaarden

Om in het vervolgproces een goede vertaling van de beoogde sfeer tot stand te brengen is het belangrijk om op hoofdlijnen de principes van de architectuur vast te leggen. Bij een complexe gebiedsvernieuwing zoals deze, zal rekening moeten worden gehouden met de nodige ontwikkel- en ontwerpflexibiliteit. Daarom zal worden gewerkt met richtlijnen voor de architectuur en niet zozeer met voorgeschreven regels.

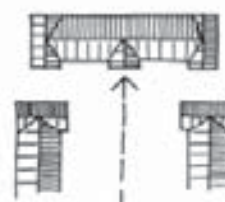
De architectuurstijl wordt in haar algemeenheid gekenmerkt door een kap, een duidelijke horizontale geleding in de massa en gevels, in combinatie met verticale accenten.

De bovenstaande principes worden samengevat in 5 beeldregels voor De Lingewaarden. Elk van deze beeldregels heeft effect op een verschillende schaal, van het stedenbouwkundig niveau tot de detaillering van dakranden en gevels.

1. De woningen zijn vormgegeven in (een interpretatie van) de architectuurstijl van de dertiger jaren. Ze zijn voorzien van een aansprekende kap, een horizontale geleding in massa en gevels in combinatie met verticale accenten. Appartementengebouwen of bouwblokbeëindigingen kunnen ook plat afgedekt worden.



2. Bebouwing op bijzondere plekken in de stedenbouwkundige structuur, zoals in zichtlijnen, op hoeken en rond (parkeer)pleintjes wordt verbijzonderd met accenten in de architectuur zoals een gedraaide nok (dwarskap) en een hoger dakdeel.



3. Elk bouwblok (een woning of een combinatie van woningen) vormt een afgewogen compositie, waarbij het spel van symmetrie en asymmetrie tot een evenwichtige balans van de totale massa-opbouw leidt. In beginsel is er altijd sprake van een expressieve beëindiging van hoeksituaties.



4. De woningen zijn nadrukkelijk georiënteerd op de openbare ruimte, waarbij ramen, deuren en/of erkers een rol spelen. Woningen op hoeken hebben een tweezijdige oriëntatie. Hiermee wordt contact tussen de woning en de openbare ruimte alsmede de sociale veiligheid bevorderd.



5. De bouwvolumes kennen een gedifferentieerde opbouw. Gevelvlakken worden gekenmerkt door een naar voren/achteren staand bouwdeel.



Deze 5 bouwregels worden per deelgebied op eigen wijze toegepast. Enerzijds speelt hierbij de stedenbouwkundige onderlegger een rol en anderzijds uiteraard de typologie van de bebouwing. Onderscheid wordt gemaakt tussen de:

Rijnstraat
Dorpstraat
Linge-oever



koppen en tweekappers aan de Dorpsstraat



Kopgevel



appartementen en koppen aan de Rijnstraat



Kopgevel



variatie aan de Linge-oever



4. Openbare ruimte

Door de inrichting van de openbare ruimte wordt het sfeerbeeld versterkt. Zoals reeds aangegeven moet de sfeer van de gehele woonbuurt uniform zijn, maar doordat sprake is van verschillende soorten openbare ruimte, ontstaan er vanzelfsprekend wel accentverschillen. De openbare ruimte bestaat uit de Rijnstraat, de Linge-oever, straten, enkele groene plekken en parkeerpleintjes. Passend bij het beeld van een dertiger jaren architectuur heeft de openbare ruimte zoveel mogelijk een ontspannen inrichting.

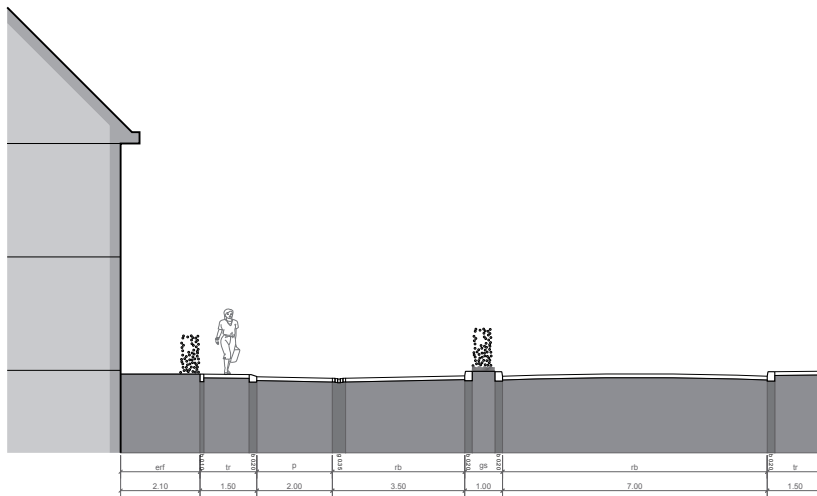


in de straatjes haaks op de Rijnstraat hebben de woningen aan de voorzijde een zogenaamde 'Delftse Stoep'

4.1. Rijnstraat

De openbare ruimte van de Rijnstraat wordt vooral bepaald door de verkeersfunctie van deze straat; een belangrijke toevoerweg van en naar het centrum van Geldermalsen. De inrichting is dan ook grotendeels toegesneden op een veilige en gebruiksvriendelijke gebiedsontsluitingsweg.

Er wordt een scheiding van doorgaans en lokaal verkeer beoogd, door het aanbrengen van een ventweg. Deze dient primair ter ontsluiting van het woongebied.



profiel Rijnstraat (profiel H) (maatvoering is indicatief)

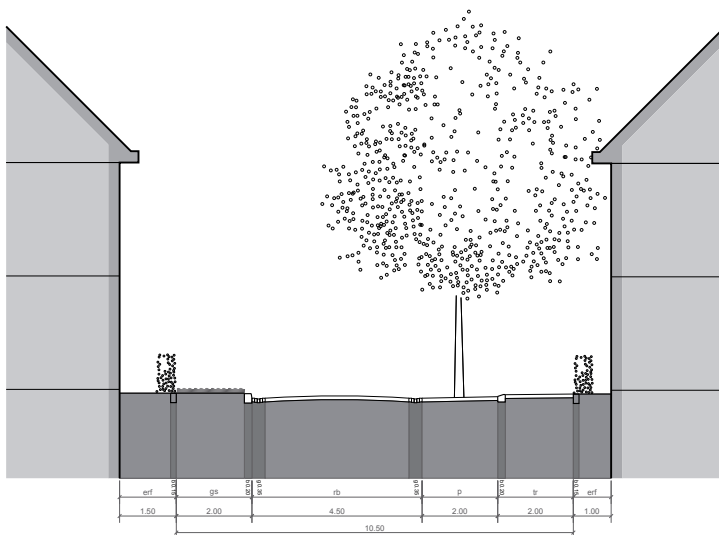


indicatief aanzicht Linge-oever: afwisselende bouwvolumes met vrijstaande en geschakelde woningen (kleur nog onbepaald)

4.2. Straten

De overige straten krijgen meer een verblijfskarakter. Om dit ook in de inrichting duidelijk te maken wordt het zogenaamde 'shared space' principe toegepast; de buitenruimte is multifunctioneel, uitnodigend, veilig en biedt de basis voor een sociale omgeving. De profielen zijn niet altijd symmetrisch en er is ruimte voor zowel formele als informele speelgelegenheden. De openbare groenstructuur is eenvoudig, met grasbermen, bomen en enkel de hoogst noodzakelijke verharding. Om dit karakter te versterken is de bestrating bij voorkeur uitgevoerd in elementenverharding en heeft het straatmeubilair (verlichtingsarmaturen, paaltjes, hekjes, bankjes enz.) een dorps karakter.

De Dorpsstraat centraal in het plan heeft aan 1 zijde van de weg een groenstrook met bomen. Dit is een ruimtelijke inrichting en boomsoort die elders in de gemeente langs de dorpsstraten te vinden zijn.



profiel Dorpsstraat (profiel F) (maatvoering is indicatief)



bomen langs dorpsstraat



aan één zijde een groenstrook



4.3. Linge-oever

Bij de inrichting van de Linge-oever is het uitgangspunt geweest dat deze (gedeeltelijk) openbaar toegankelijk moet worden. Naast deze functie als een openbare (wandel)route, is het westelijk deel tevens de ontsluitingsstraat naar de aanliggende woningen. De inrichting vindt dan ook plaats met een 'ongedeelde' ruimte.

Het oostelijke deel van de oever is niet openbaar, maar is onderdeel van tuinen aan het water. De woningen liggen hiermee direct aan het water. In beide gevallen is er sprake van een groen talud en dus niet, zoals bij een deel van het bestaande talud, een keermuur.

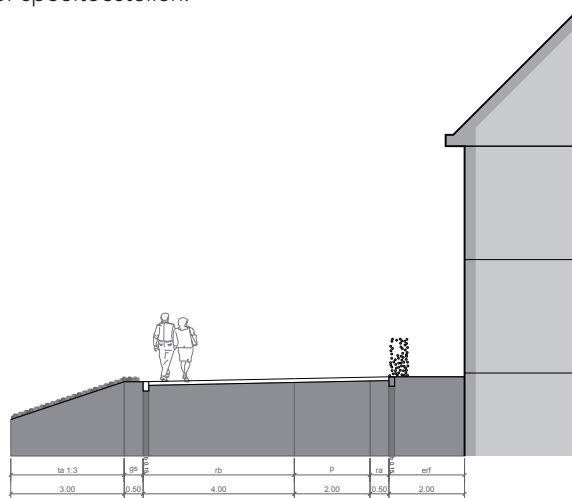
De technische uitwerking van de Linge-oever zal in een later stadium plaatsvinden in overleg met de gemeente en het waterschap.



4.4. De groene plekken

In de woonbuurt zijn slechts op enkele locaties groene plekken opgenomen. De Linge-oever biedt echter de grootste ruimtelijke kwaliteit waarmee het compacte karakter van de buurt ruimschoots wordt gecompenseerd door het ruime prachtige zicht over de rivier.

De aanwezige plekken krijgen een ontspannen inrichting met gras, gecombineerd met bomen en eventueel hagen. Op deze plekken is ook ruimte voor speeltoestellen.

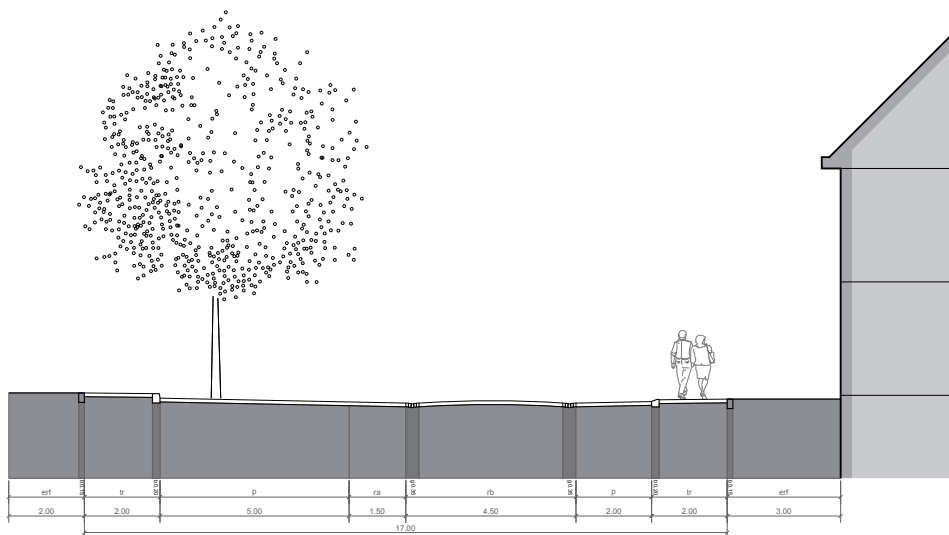
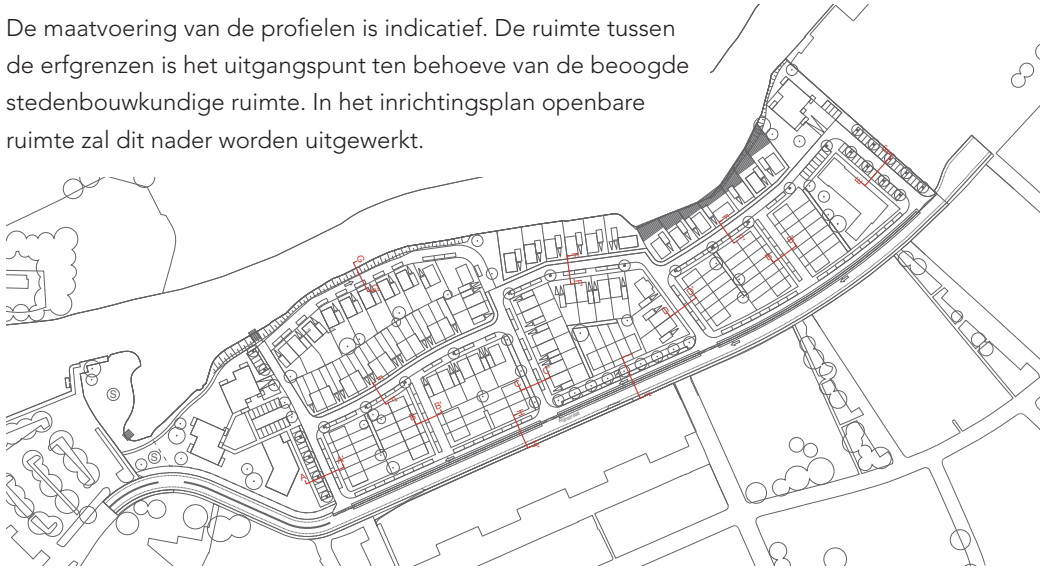


*profiel Linge oever (profiel G)
(maatvoering is indicatief)*

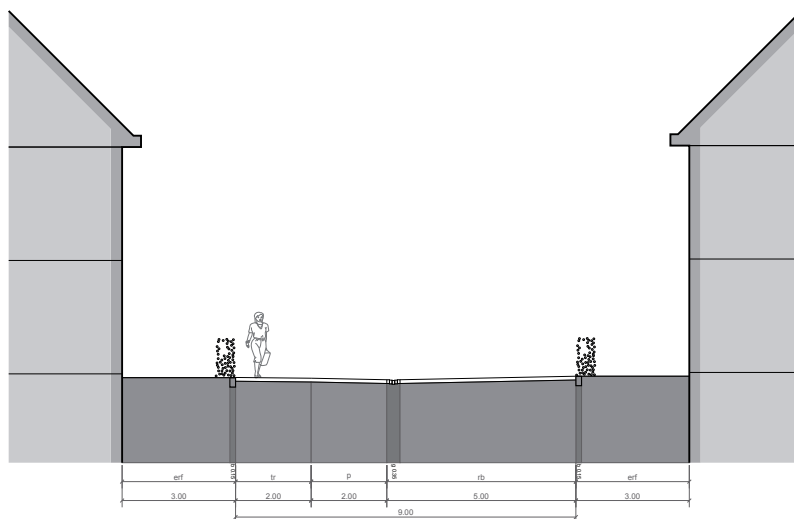
SHARED SPACE: DE OPENBARE RUIMTE IS HET HART VAN DE SAMENLEVING

Shared Space pleit ervoor dat mensen de openbare ruimte met elkaar delen. Dit principe combineert de verschillende gebruiksfuncties van de openbare ruimte in plaats van ze te scheiden zoals in de huidige ontwerppraktijk vaak gebeurt. Shared Space beoogt de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefruimte voor mensen te vergroten zonder het gemotoriseerde verkeer de laan uit te sturen. De openbare ruimte is immers een gebied voor sociale interactie (verblijven, ontmoeten, waarnemen), om zich de woonomgeving eigen te maken en eraan gehecht te raken. De verkeersfunctie staat in De Lingewaarden op gelijke voet met andere functies.

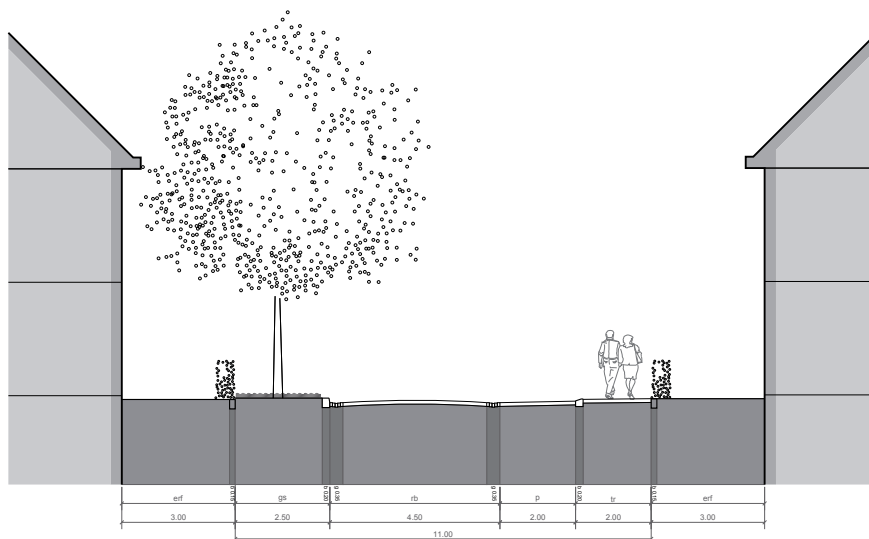
De maatvoering van de profielen is indicatief. De ruimte tussen de erfgrenzen is het uitgangspunt ten behoeve van de beoogde stedenbouwkundige ruimte. In het inrichtingsplan openbare ruimte zal dit nader worden uitgewerkt.



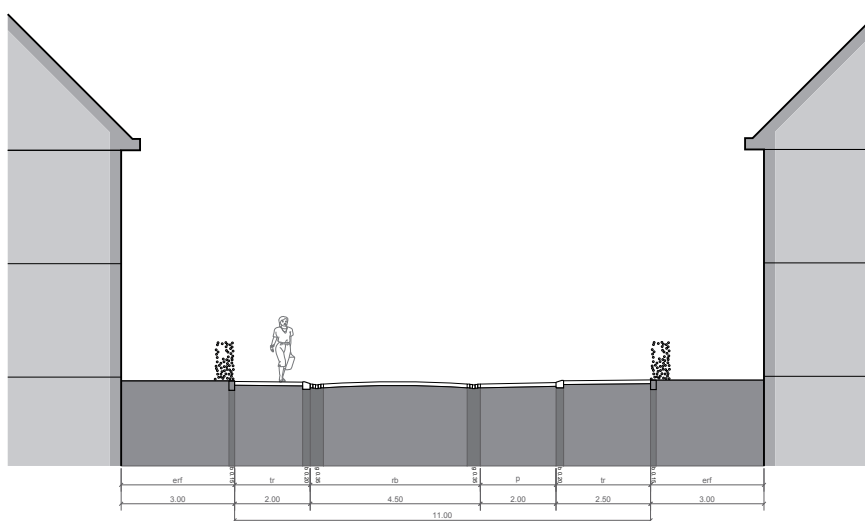
profiel A
(maatvoering is indicatief)



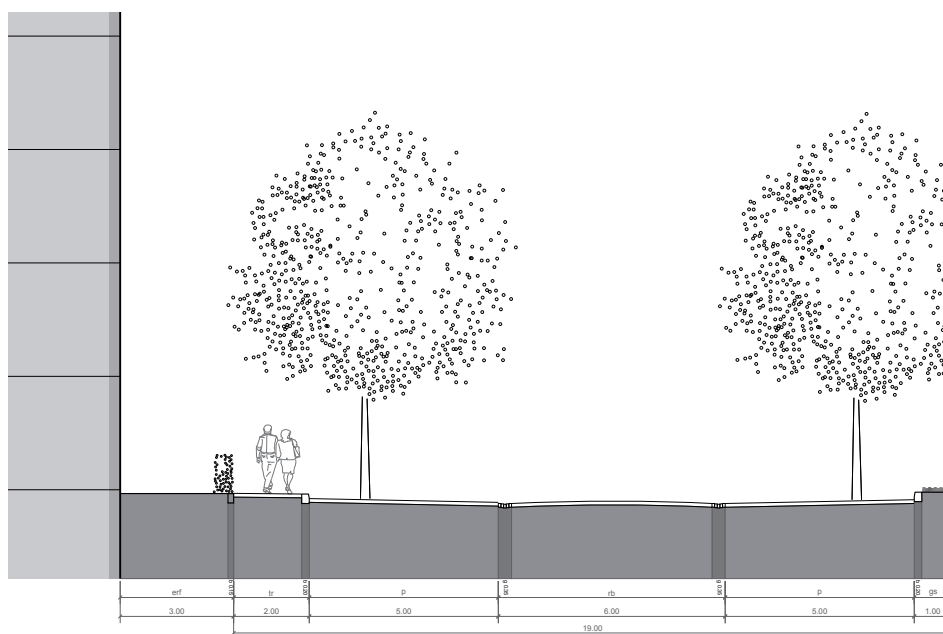
profiel B
(maatvoering is indicatief)



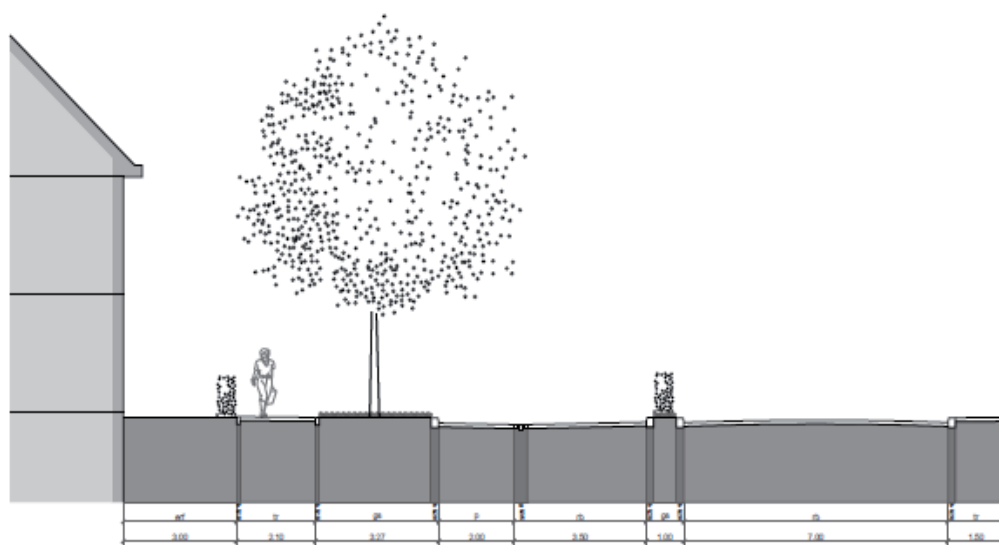
profiel C
(maatvoering is indicatief)



profiel D
(maatvoering is indicatief)



profiel E
(maatvoering is indicatief)



profiel I
(maatvoering is indicatief)

