

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the center, there is a large, multi-story building complex with a blue roof section. To the left of this complex is a canal or small river flowing through a green, wooded area. The surrounding area is filled with various houses, streets, and parking lots. The text is overlaid on the top left of the image.

BEEKWALITEITSPLAN

CRIMPENERSTEYN E.O. | KRIMPEN A/D IJSSEL

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM: 09-07-2024

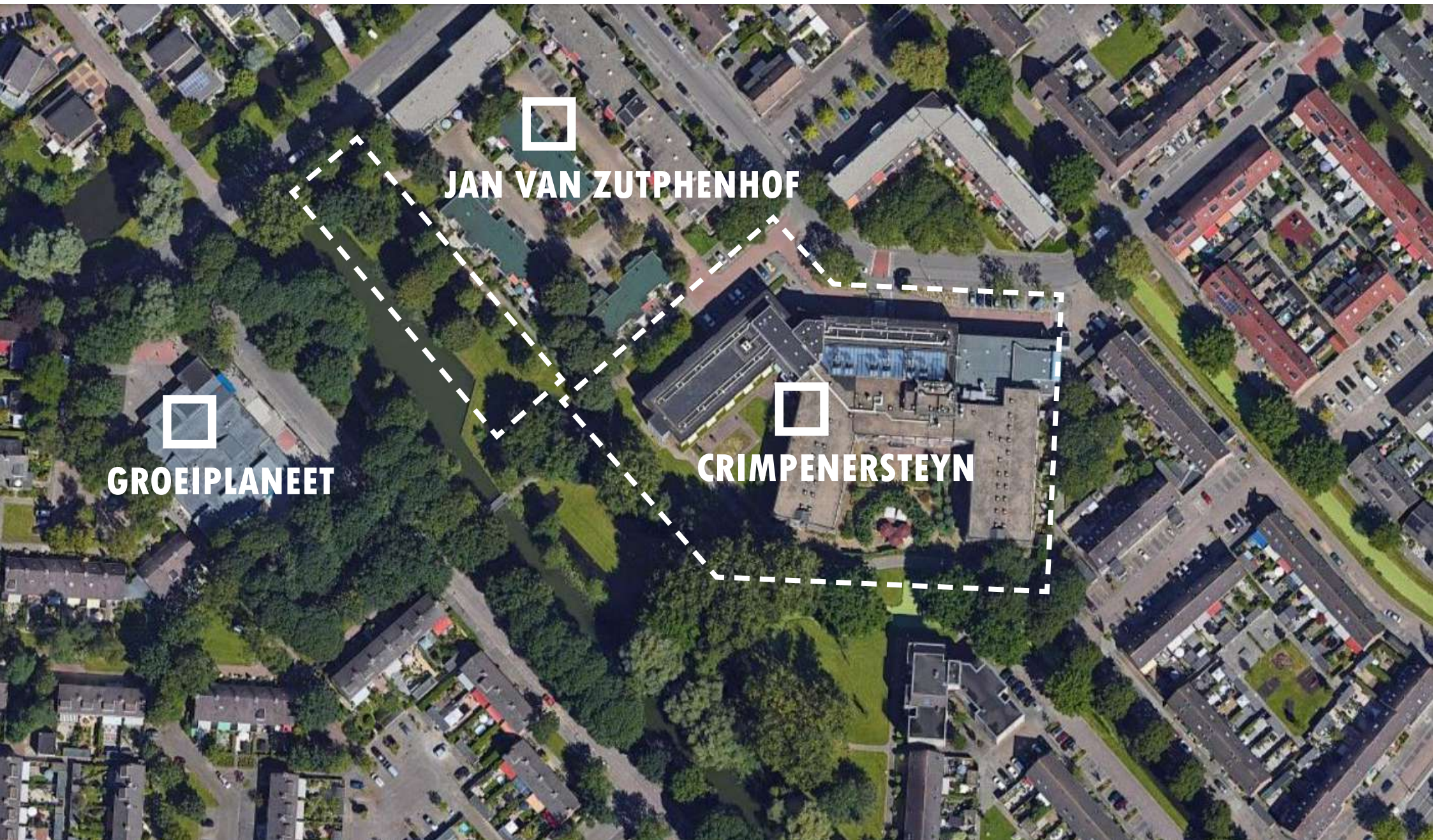
PROJECT: BEELDKWALITEITSPLAN CRIMPENERSTEYN E.O.

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE KRIMPEN A/D IJSSEL

PROJECTNUMMER: 20230097

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. ANALYSE	7
3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	13
4. RICHTLIJNEN BEBOUWING	15
5. RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE	24
6. AMBITIES DUURZAAMHEID EN ENERGIE	29



1. INLEIDING

CRIMPENERSTEYN

De Zellingen is voornemens om het bestaande verpleeghuis Crimpenersteyn grootschalig te vernieuwen. Het idee is dat de drie vleugels worden gesaneerd en nieuwbouw plaats vindt.

De nieuwbouw zal op de locatie van het huidige Crimpenersteyn en in de directe omgeving plaatsvinden. De ruimte hiervoor is beperkt.

Tussen het huidige gebouw Crimpenersteyn en de parkzone aan de Sportsingel zal de nieuwbouw worden gerealiseerd. Deze parkzone wordt als structurerend groenelement gezien en dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Ten noordwesten van het Crimpenersteyn ligt het Jan van Zutphenhof en de voormalige locatie Groeiplaneet. Deze locaties zullen in de (nabije) toekomst mogelijk in aanmerking komen voor herontwikkeling. Bij de planvorming van Crimpenersteyn wordt hier dan ook rekening mee gehouden.

Programma

Het huidige Crimpenersteyn bevat 218 zorgeenheden. Dit zijn traditionele zit-slaapkamers. In de nieuwbouw maakt De Zellingen een onderscheid in woningen volgens het concept “Wonen met 24 uren zorg” (W24) en “Wonen met een Plus” (W+). Het programma in de nieuwe situatie bedraagt 180-200 W24 woningen en 45-55 W+ woningen.

Daarnaast is in de nieuwbouw ruimte voor een gemeenschappelijke voorziening, bestaande uit lunchroom, fysiopraktijk met inloop voor de wijk (Vitaal studio concept van De Zellingen), dagbestedingsruimte en kantoorfuncties. De gemeenschappelijke voorziening komt in de plint van het gebouwdeel met 6 bouwlagen. Deze ruimte gaat tevens als

buurtkamer fungeren voor de wijk Boveneind.

Concept ‘Wonen aan het park’

Het stedenbouwkundig concept voor de ontwikkeling wordt ‘Wonen aan het park’ genoemd. Een nieuw Crimpenersteyn zal in een groene setting moeten worden gerealiseerd; de waarde van de huidige groenstructuur wordt behouden en versterkt. Er is ruimte voor een centrale ontmoetingsplek en het park wordt verbonden met de omgeving.

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan is een beeldende vertaling van de ruimtelijke aspecten uit het stedenbouwkundig plan. De beeldkwaliteitsaspecten zullen de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling waarborgen bij de verdere architectonische uitwerking en de inrichting van de openbare ruimte.

Het kwaliteitsdocument is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woon- en zorgmilieu tot stand te brengen;
- de ontwikkelende partijen te inspireren en vooraf informatie te geven over de welstandscriteria;
- de welstandsc commissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats vindt.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving.

Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel uitmaken van het gemeentelijke welstandsbeleid en ook als zodanig

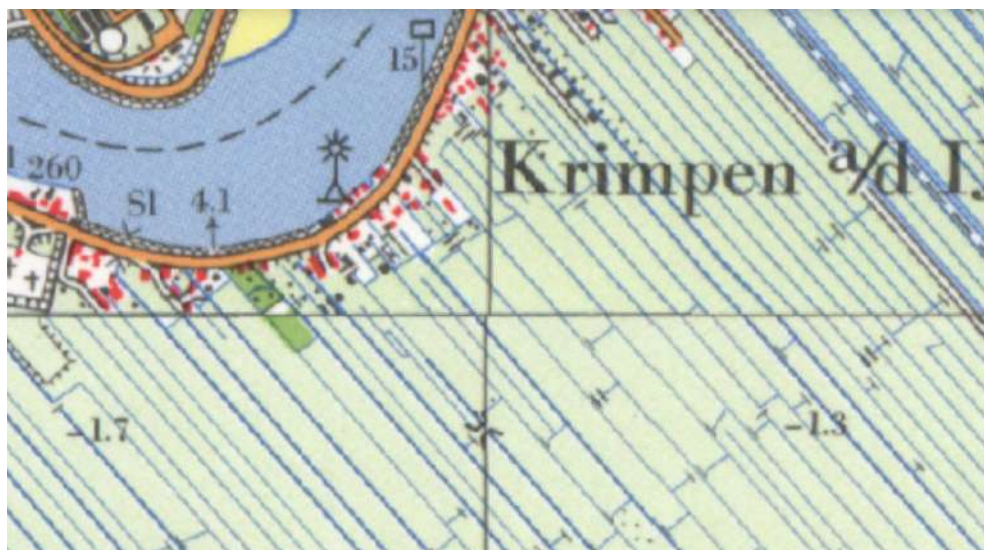
worden vastgesteld. De planologisch relevante aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beknopte analyse van het plangebied beschreven en verbeeld.

De stedenbouwkundige opzet van het plan komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

Vervolgens zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen en inspiratie opgenomen voor bebouwing en komt de beeldkwaliteit van de openbare ruimte aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de ambities ten behoeve van duurzaamheid en energie voor Crimpenersteyn.



1975



1985



1995



2022

2. ANALYSE

HISTORIE

Krimpen aan den IJssel is ontstaan als dijkdorp langs de Hollandsche IJssel. Langs de IJsseldijk lagen boerderijen, waarvan de bijbehorende percelen dwars op de dijk met lange smalle kavels en sloten het veenweideslagenlandschap van de Krimpenervwaard vormden. Het westelijke deel van Krimpen aan den IJssel bestond uit kortere slagen. In het oostelijke deel liepen deze nog verder landinwaarts. De wijknamen 'Kortland' en 'Langeland' herinneren hier aan.

De gemeente is in hoog tempo verstedelijkt; eerst werd de wijk Kortland gebouwd en vanaf 1970 is de wijk Langeland gerealiseerd. De planlocatie maakt onderdeel uit van deze laatste genoemde wijk.

In de huidige opbouw van Krimpen aan den IJssel zijn in de wijken Kortland en Langeland de voormalige polder-eenheden nog te herkennen, maar is de ruimtelijke opbouw in feite omgekeerd: met relatief extensieve bebouwing langs de dijken en intensiever grondgebruik binnendijs.

GROENSTRUCTUUR

De planlocatie grenst aan een belangrijke groenstructuur van Krimpen aan den IJssel. Deze groenzone behoort tot de groenstructuur van de tweede orde en is met name op

wijkniveau essentieel.

Naast de grotere parken zijn er enkele parken die op wijkniveau waardevol zijn. Een groot aantal wijkparken ligt langs de watergangen en hebben daardoor een smal, langgerekt karakter. Ze geven de wijk een eigen waterrijk en groen beeld. Dit zijn veelal de enige historische structuren die nog in de wijk te vinden zijn waardoor ze van waarde zijn voor de cultuurhistorische identiteit van Krimpen aan den IJssel.

In het midden van de wijk Boveneind ligt een ruime groenzone langs de waterloop aan de Sportsingel.

Het groen bestaat hier vooral uit bomen in gras. De groenzone grenst aan het Moderatopark en biedt hierdoor kansen voor het versterken van de ecologische verbinding tussen het noorden en zuiden van Krimpen.

Van belang voor het behoud van deze groenstructuur is:

1. Behouden karakteristieke uitstraling
 - > Bestaande boomstructuur handhaven waar mogelijk.
 - Daarnaast biedt dit kansen om "slechte" of niet toekomstbestendige bomen te rooien en opnieuw aan te planten.
2. Versterken ecologische verbinding
 - > Ecologische oeverinrichting toepassen

RUIMTELIJKE ANALYSE PLANLOCATIE

De lijnen

In het plangebied bevinden zich enkele lijnen/assen waarvan de ruimtelijke karakteristiek behouden dient te worden en dan ook richtinggevend is voor de ontwikkellocatie Crimpenervsteijn e.o.

Sportsingel

De Sportsingel vormt een gebiedsontsluitingsweg en wordt begeleid door de groenstructuur van de 2e orde. Dit wijkpark heeft een lang en smal gerekt karakter en geeft de wijk een waterrijk en groen beeld. Deze lijn volgt de oorspronkelijke verkavelingsrichting van het landschap nog grotendeels. Zoals op het kaartje van de groenstructuur is afgebeeld is er aan de Sportsingel ook een boomstructuur van de 2e orde aanwezig. Het is dus van belang om deze boomstructuur te behouden.

De bouwblokken die aan de groenstructuur liggen worden met name gekenmerkt door een duidelijke en sterke gevel die de groenstructuur begeleid.

De blokken zijn half open en meestal voorzien van een groene binnenruimte (hofje) met speelplek etc.

Tussen de bebouwing door lopen smalle groenstructuren door de wijk in, samen met voetpaden.



Fig. 5. Huidige groenstructuur

Sportsingel - Boveneindselaan

Deze weg loopt nagenoeg parallel aan de IJsseldijk en wordt gekenmerkt door het groene en waterrijke karakter. Vooral aan de westzijde is er een brede groenstrook met beplanting en brugjes over het water geven toegang tot de percelen of woonerven.

Schuttersveld

Deze 'groene as' loopt tussen de buurtjes door van oost naar west. Het vormt een verbinding tussen De Korf en de Sportsingel en loopt verder door in oostelijke richting tussen het Jan van Zutphenhof en Crimpenersteyn. Het vormt daarmee een waardevolle interne groene- en langzaamverkeersverbinding.

Beschrijving van locaties en buurten

Crimpenersteyn

De huidige bebouwing van Crimpenersteyn bestaat uit drie vleugels waar tussen de gebouwen het groen naar binnen komt en gezamenlijke binnentuintjes vormen. Aan de Zandrak heeft het gebouw een langgerekte, massieve vorm in voornamelijk 3 bouwlagen hoog. Twee van de drie vleugels zijn 4 bouwlagen en de meest westelijke vleugel is 3 bouwlagen hoog.

Jan van Zutphenhof

Het Jan van Zutphenhof bestaat uit gestapelde woningen en varieert van 3 bouwlagen tot een enkele bouwlaag richting de groenzone. Het hof wordt ontsloten via de Zandrak en door openingen tussen de woningen is de groenzone bereikbaar.

De Groeiplaneet

Op de hoek van de Sportsingel - Boveneindselaan ligt de locatie van de openbare basisschool de Groeiplaneet. Voor deze school wordt op korte termijn een nieuwe locatie ontwikkeld en de verwachting is dat de huidige locatie binnen circa 3 jaar wordt gesloopt.

De schoolbebouwing bestaat uit één bouwlaag en de hoofdingang bevindt zich aan de Sportsingel.

Ten opzichte van de Sportsingel (oostzijde) staat het gebouw circa 10m van de rijbaan en ten opzichte van de Sportsingel (noordzijde) is de afstand een stuk ruimer: circa 30m. Hier bevindt zich ook een groenstrook met bomen tussen het perceel en de openbare weg. De pleinruimtes liggen zowel aan de noordzijde als de zuidoostzijde (grenzend aan de groenstructuur van Schuttersveld).

Aan de westzijde van de Groeiplaneet bevindt zich een woonerfje (Wielerbaan) van vrijstaande woningen en rijwoningen. De bebouwing is kleinschalig in 1 bouwlaag (met kap) in een groene setting (gras, struiken en bomen).

De aangrenzende buurten van de wijk Langeland

De woonbuurten hebben voornamelijk een geknikt stratenpatroon en woningen zijn er geclusterd rondom woonerven. Er komen zowel geknikte als gebogen als rechthoekige stratenpatronen en verkavelingsvormen voor. Groene pleintjes zijn er veelvuldig toegepast, met woningen georiënteerd op deze openbare ruimte.

In het algemeen bestaan de woningen uit 2 tot 3 bouwlagen met een kap en is de architectuur ingetogen. De buurt is grotendeels projectmatig ontwikkeld en de verschillende deelgebieden bestaan uit zowel rijwoningen, geschakelde woningen als vrijstaande woningen. Daarnaast staan er enkele gestapelde woningen. Er komen meerdere verschijningsvormen voor per stedenbouwkundig ensemble. Het materiaalgebruik is traditioneel: rode of gele baksteen, hout (voor o.a. dakranden, geveldelen) in lichte of donkere kleuren.

De woonbuurten vertonen de typische kenmerken van de leidende stedenbouwkundige ideeën uit de jaren '70: ruim van opzet, autoluw, kleinschalig, gevarieerd en bebouwing met een traditionele architectuur. Doordat het beloop van de IJssel bepalend is voor de ruimtelijke structuur, is in grote delen van de wijk de oorspronkelijke agrarische verkaveling niet meer zichtbaar; alleen het vele water



en de drassige bodem herinnert aan het feit dat in een veenweidegebied is gebouwd. De vele hoekverdraaiingen in de lusvormige ontsluitingen bieden een afwisselend beeld, maar ook de bijzondere opgave om bij uitwerking van de bebouwingsstructuur goed rekening te houden met de vele wisselende zichtlijnen en om door verduidelijking van de markante punten de bezoeker te helpen zicht te oriënteren en zijn weg te vinden. De aan de randen van de wijk nog aanwezige landschappelijke elementen, sloten en Oude Tiendweg, worden gehandhaafd en waar mogelijk versterkt. De ontsluitingsstructuur, de 'dubbele kam' met ontsluitingslussen, woonerven en doorgaande groen- en langzaamverkeersstructuur zijn bepalend voor de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de woonbuurten van Langeland. Die openbare ruimten worden gevormd door de voorkanten van de aangrenzende bebouwing. Het is wenselijk dat de afmetingen en de allure van de belangrijke openbare ruimten in de wijk, de buurtstraten en de centrale groene ruimten, gehandhaafd blijven en dat de onderlinge samenhang en met de omgeving indien mogelijk wordt versterkt.

De woonbuurten zijn overwegend projectmatig ontwikkeld en bestaan vooral uit rijenwoningen, geschakelde woningen of individueel ontwikkelde vrijesectorwoningen. Per stedenbouwkundig ensemble komen meerdere architectuurstijlen voor. Incidenteel komen gestapelde woningen voor op bijzondere punten in de (steden-) bouwkundige structuur. De bouwhoogte van de eengezinswoningen is overwegend twee bouwlagen, meestal met een zadeldak, de gestapelde woningen zijn overwegend vier en maximaal vijf lagen en plat afgedekt. De architectuur is ingetogen, maar wordt wel gekenmerkt door veel variatie. Op sommige hoeken en kruispunten komen subtiele details in de architectuur voor, zoals luifels, vooruitspringende gevels en soms ook meer bouwlagen.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN | CRIMPENERSTEYN

3. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

CONCEPT 'WONEN AAN HET PARK'

De nieuwbouw van Crimpenersteyn biedt kansen. In de huidige situatie vormt de massieve bebouwing van Crimpenersteyn een harde wand aan het park. Dit wordt versterkt door het gebrek aan aantrekkelijke randen op de begane grond (plinten). Mede gelet op de huidige afgesloten binnentuinen van De Zellingen is er beperkt sprake van synergie tussen het huidige Crimpenersteyn en de wijk. Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om de parkstructuur meer in verbinding te brengen met de wijk Boveneind en om de nieuwbouw van Crimpenersteyn meer open te stellen voor het park en Boveneind. Dit doen we door de parkstructuur te vergroten en de nieuwbouw in meerdere losse gebouwen te realiseren. Het park wordt op deze manier meer onderdeel van Boveneind en de verblijfskwaliteit wordt verbeterd.

GROEN DOORZICHT NAAR HET PARK

Uitgangspunt voor de nieuwbouw van Crimpenersteyn is het 'open trekken' van het huidige gebouw, waarmee een groen doorzicht ontstaat vanaf de Zandrak naar het huidige park, in de richting van de Sportsingel. Door twee nieuwe gebouwen aan de randen van het huidige bouwvlak te positioneren opent het park zich richting de Zandrak en wordt een groene zichtlijn en verbindingsroute gecreëerd.

NIEUWE OPENBARE RUIMTE

Door het slopen van het huidige gebouw en het positioneren van twee nieuwe gebouwen aan de randen, ontstaat nieuwe openbare ruimte tussen de gebouwen A en B. Deze nieuwe openbare ruimte leent zich uitstekend voor een inrichting die ontmoeting tussen bewoners van Crimpenersteyn en omwonenden uit Boveneind faciliteert. De inrichting van dit openbaar gebied is ter nadere uitwerking een onderwerp van gesprek met omwonenden, waarbij rekening gehouden dient te worden met een nader te bepalen beschutte buitenruimte voor bewoners van het nieuwe Crimpenersteyn.

BEBOUWING

W24 (A EN B)

Uitgangspunt is dat het huidige Crimpenersteyn wordt vervangen door meerdere losstaande gebouwen. De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de omgeving, waarbij als wijze van richtlijn aansluiting gezocht moet worden voor wat betreft bouwhoogte, massa en afstand tot de omgeving. De omgeving bestaat deels uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen en een kap (aan de Sportsingel en deels aan de Zandrak, Praam en Tjalk). Op de hoek van de Praam en de Tjalk (4 tot 5 bouwlagen) en aan het Hamhof, de IJsselaak en de Plechtaak (3 bouwlagen) zijn appartementen gelegen. Het Jan van Zutphenhof bestaat uit 1 tot 3 bouwlagen.

Het programma W24 wordt uitgevoerd in twee gebouwen (A en B). Gebouw A heeft een maximaal aantal bouwlagen van 4. Gebouw B heeft deels een maximaal aantal bouwlagen van 5 en deels van 6. De zijde aan de Zandrak betreft het gebouwdeel in maximaal 5 lagen. Het gearceerde deel betreft het gebouwdeel in 6 lagen. In de plint van het gebouwdeel met 6 bouwlagen komt de gemeenschappelijke voorziening.

W+ (C)

De bebouwing van het W+ programma is in de planontwikkelingsfase nader uit te werken. Dit programma kan gerealiseerd worden in het daarvoor aangewezen zoekgebied tussen het Jan van Zutphenhof en de Sportsingel. Uitgangspunt is daarbij dat het maximaal aantal bouwlagen 5 bedraagt.

BEELDKWALITEIT GEBOUW



4. RICHTLIJNEN BEBOUWING

ALGEMEEN

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspirerend kader. Incidenteel kan gemotiveerd worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en met gevoel voor de omgeving.

HOOFDOPZET

In het plangebied worden enkele gebouwen toegevoegd grenzend aan de bestaande bebouwing aan het Zandrak. Met de nieuwbouw ontstaat er een opening vanaf de Zandrak naar het park. Aan deze zijde sluit de bebouwing in massa en schaal aan op de bestaande aangrenzende bebouwing. De nieuwe gebouwen komen in het park te staan, met voldoende ruimte tussen de gebouwen voor een kwalitatief groene inrichting.

Langs de hoofdontsluiting van de Sportsingel is er een afwisselend ritme tussen hoog – laag aanwezig.

EÉN GEHEEL MET GEBOUWEN ALS ÉÉN FAMILIE ONTWERPEN

Het uitgangspunt is het gebied dusdanig vorm te geven dat het als één geheel aanvoelt: een park waarbij de gebouwen op architecturaal vlak familie van elkaar zijn. Elk gebouw heeft daarbij wel zijn eigen karakter, maar vormt een samenhang met de andere gebouwen.

BOUWHOOOGTE

In de stedenbouwkundige opzet van het plan wordt de bouwhoogte gerelateerd aan de omgeving, zodat de

nieuwe bebouwing aansluit bij de betreffende maat en schaal van de context;

- Gebouw A | Crimpenersteyn | W24
Een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen.

- Gebouw B | Crimpenersteyn | W24
Een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen, met een deel in 6 bouwlagen.

- Gebouw C | Crimpenersteyn | W+
Een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen.

GEVELLENGTE

Om de parksfeer en het doorgaande karakter ervan aan de Sportsingel te waarborgen is de gevellengte van de gebouwen A, B en C richting de Sportsingel beperkt en in afstemming met de structuur van het stedenbouwkundig plan. Gezien de gebouwen B en C parallel staan aan de Sportsingel geldt hiervoor een beperkte gevellengte van 50 meter.

PARKRUIMTE

Rondom de gebouwen wordt een hoge verblijfskwaliteit nagestreefd. Er zijn doorzichten en doorsteken zodat de groene ruimte rond de gebouwen visueel en fysiek doorloopt. De gebouwen zijn zo georiënteerd dat ze zich niet afkeren van de openbare ruimte, maar juist de ruimte 'begeleiden en

omarmen'.

De bestaande waardevolle beplanting dient als uitgangspunt gehanteerd te worden en zoveel mogelijk behouden. Voor het terreinontwerp dient een landschapsarchitect in de hand genomen te worden.

PROGRAMMA

In gebouw A en B wordt "Wonen met 24 uren zorg" gerealiseerd. Het programma in de nieuwe situatie bedraagt 180-200 W24 woningen. Daarnaast is in de nieuwbouw van gebouw B ruimte voor een gemeenschappelijke voorziening, bestaande uit lunchroom, fysiopraktijk met inloop voor de wijk (Vitaal studio concept van De Zellingen), dagbestedingsruimte en kantoorfuncties. De gemeenschappelijke voorziening komt in de plint van het gebouwdeel met 6 bouwlagen. Deze ruimte gaat tevens als buurtkamer fungeren voor de wijk Boveneind.

In gebouw C wordt "Wonen met een Plus" gerealiseerd. Hier komen 45-55 W+ woningen.

GEBOUW C:
5 lagen "Wonen met een plus"

GEBOUW B, deel in 6 lagen:
plint met gemeenschappelijke voorzieningen +
5 lagen met "Wonen met 24 uurs zorg"

GEBOUW B, deel in 5 lagen:
5 lagen "Wonen met 24 uurs zorg"

GEBOUW A:
4 lagen "Wonen met 24 uurs zorg"



PROGRAMMA

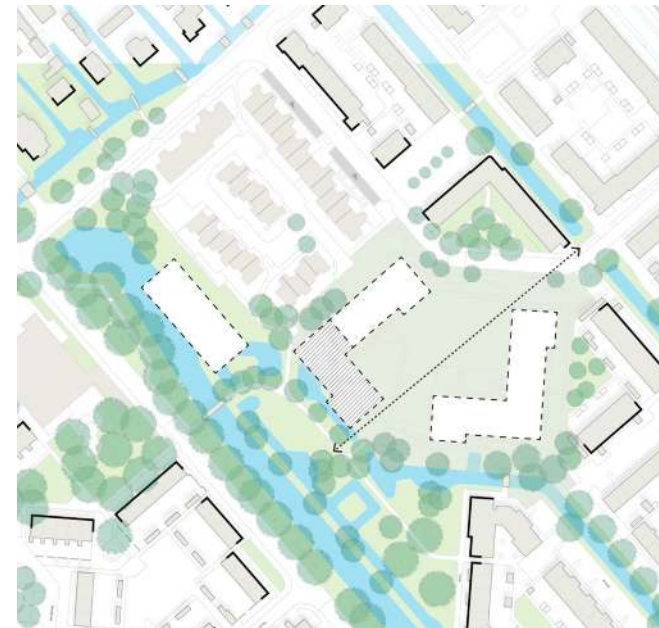
ALGEMENE RICHTLIJNEN



maximale bouwhoogtes voor de gebouwen A, B en C



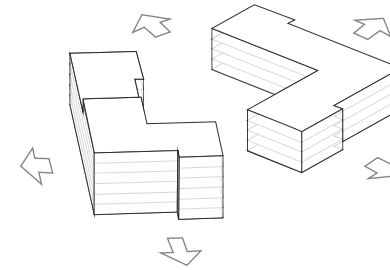
rooilijnen



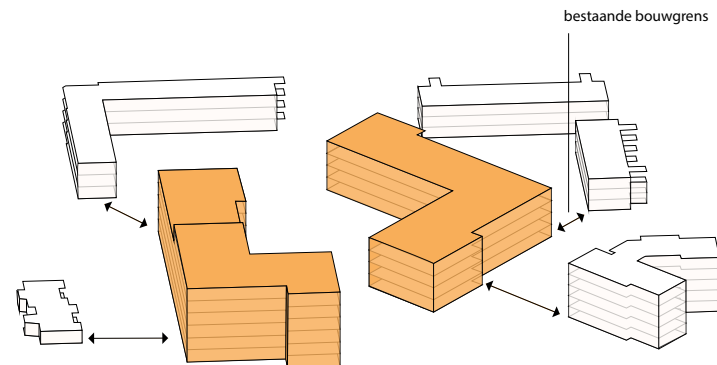
zichtlijn tussen de gebouwen A en B het park in

PLAATSING EN ORIËNTATIE

- Er is voldoende afstand ten opzichte van omliggende bebouwing zodat er geen grote schaalsprongen ontstaan.
- De gebouwen zijn alzijdig en primair georiënteerd op de openbare ruimte - de parkruimte en de Sportsingel en het Zandrak - en kennen geen blinde gevels.
- Voor alle gebouwen is het van belang dat ze relatie maken met het groene maaiveld. Entrees komen direct uit op het maaiveld.



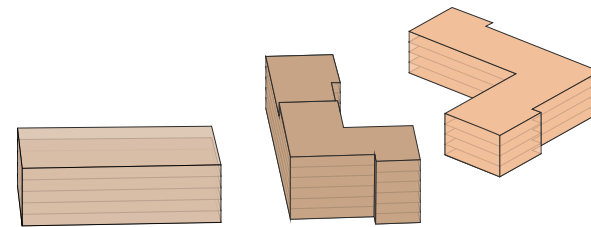
Alzijdige oriëntatie



bouwmassa inpassen in bestaande omgeving

STIJL EN TYPOLOGIE

- Er is individuele variatie tussen de gebouwen onderling, maar de gebouwen dienen wel familie van elkaar te zijn. De variatie kan aangebracht worden door een ander kleurgebruik en/of detaillering.
- Samenhang ontstaat door eenduidige vorm van de hoofdbouwmassa's gesitueerd op de aangegeven voorgevelrooilijn. De architectuur is robuust en geeft een duidelijk statement.
- De architectuur van het gebouw is modern, mits ingetogen. De stijl en architectuur sluit aan en versterkt de parkachtige identiteit van deze specifieke plek in Krimpen aan den IJssel.
- De bebouwing is duidelijk herkenbaar als woongebouw.
- Denk aan duurzaamheid en flexibiliteit. De toekomstwaarde van materialen en bouwproces, maar ook de mogelijkheid om in de toekomst andere functies onder te brengen in het gebouw.

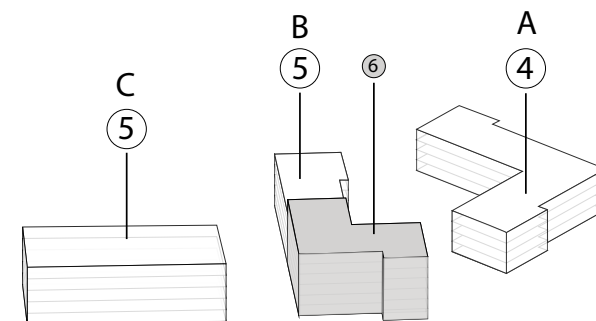


gebouwen als één familie ontworpen, variatie door kleurnuances of detaillering

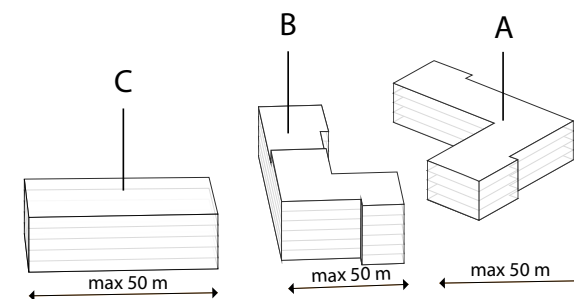
HOOFDVORM EN OPMAAK

- Gebouw A heeft een maximaal aantal bouwlagen van 4. Gebouw B heeft deels een maximaal aantal bouwlagen van 5 en deels van 6. De zijde aan de Zandrak betreft het gebouwdeel in maximaal 5 lagen. Het gearceerde deel betreft het gebouwdeel in 6 lagen.
- Gebouw C heeft een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen. Voor gebouw C geldt dat de mogelijkheid bestaat het programma van minimaal 45 W+ in twee of drie kleinere gebouwen te realiseren. Ook dan geldt een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen.
- De gebouwen A, B en C hebben een beperkte gevellengte aan de Sportsingel, zodat gebouwen los in het park staan. Het uitgangspunt voor de maximale gevellengte van de gebouwen die parallel aan de Sportsingel staan is 50 meter.
- Ontwikkel een zekere transparantie door openheid van de gevels. Maak activiteiten en functies in het gebouw leesbaar en/of zichtbaar, in ieder geval vanaf het maaiveld. Er is een afwisseling van open en gesloten geveldelen. Deze verhouding moet passen bij het type plint. Bij de gemeenschappelijke voorzieningen is de plint open; het glasoppervlak in dit geveldeel bedraagt ten minste 50%.
- Voorkom blinde gevels.

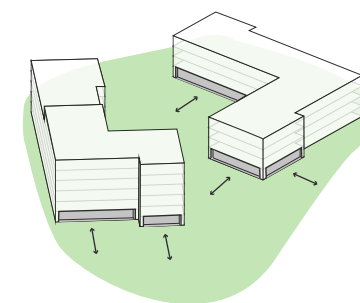
- De gebouwen hebben duidelijk herkenbare gezichten die reageren op de omgeving. Eigenheid en individualiteit van wooneenheden zijn herkenbaar.
- Platte afdekking. Groene daken (zoals een sedumdak, bruin dak, energiedak) worden aangemoedigd om hittestress en piekwaterbelasting te reduceren.
- De entrees van de gebouwen dienen aan de belangrijkste openbare ruimte gekoppeld te worden. De hoofdentrees van de gebouwen worden traploos richting de openbare ruimte uitgevoerd waardoor de directe relatie wordt benadrukt.
- De hoofdmassa's dienen een duidelijke verticale parcerling te krijgen, zodat de lengte van de gevel wordt doorbroken. Een lichte verspringing van de rooilijn en variatie in goothoogte kunnen deze verticale parcerling versterken.
- Balkons en overstekken maken onderdeel uit van het hoofdvolume. Uitkragende balkons creëren meer interactie en zorgen voor een levendig gevelbeeld.
- Zonnepanelen worden op het dak geplaatst. Installaties op het dak zijn uit het zicht / worden mee-ontworpen.
- Naamsaanduiding aan de gevel in losse letters en ondergeschikt.



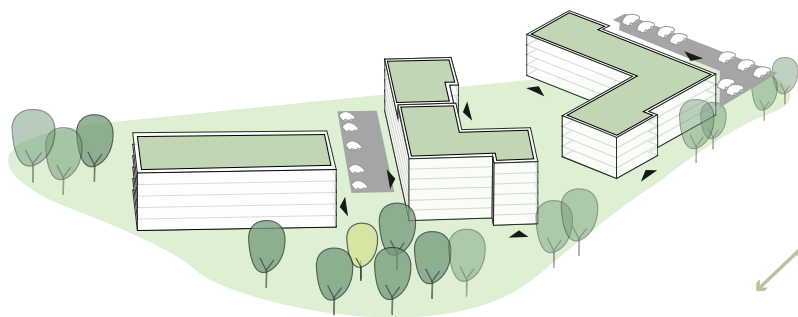
bouwhoogtes



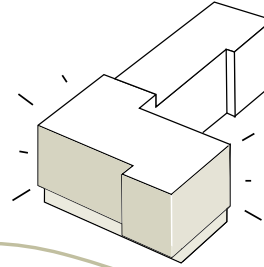
gevellengte parallel aan de Sportsingel



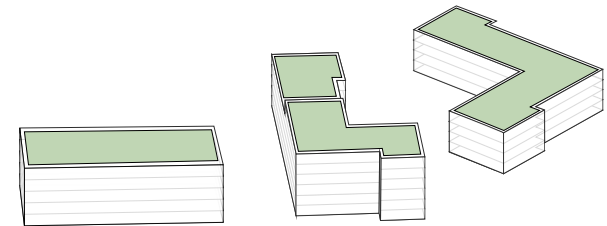
plinten met voorzieningen hebben een hoge mate van transparantie aan het park



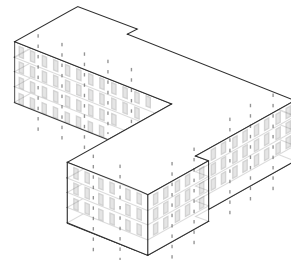
entrees zowel aan parkzijde als parkeerplaats



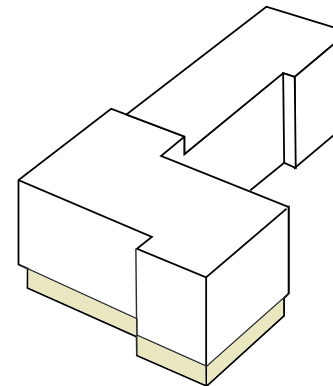
gebouwdeel in 6 lagen van gebouw B
als verbijzondering vormgeven
vanwege ligging aan parkentree & routes



Groene daken zoals een sedumdak worden
aangemoedigd om hittestress en piekwaterbelasting te
reduceren.



verticale parcelering van de gevels



dagbesteding in plint, gebouw B

MATERIAAL EN DETAILLERING

- Gevels hebben in hoofdzaak een stenig karakter (baksteen); op onderdelen is hout mogelijk.
- Voorkom te industrieel aandoende materialen die niet passen in een park – en woonomgeving.
- Opvallend kleurgebruik voorkomen: afstemmen op de omgeving. Toepassing van gedekte kleuren. Geen contrasterende kleur of details.
- Overwegend aardentinten (gevel van baksteen) in combinatie met grijze, neutrale kleurstelling. Voor gevelonderdelen accenten zijn ook lichte aardkleuren en houtkleuren toegestaan.



Overwegend aardentinten (gevel van baksteen) in combinatie met grijze, neutrale kleurstelling.

REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR 'WONEN AAN HET PARK'



eenduidig volume, met robuuste uitstraling



daar waar de voorzieningen aanwezig zijn, is er een transparante, opgetilde plint



voldoende transparantie in gevels; veel gevelopeningen voor interactie tussen binnen en buiten.



verticale geleiding in de gevel

TERREININRICHTING

5. RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE

ALGEMEEN

GROENSTRUCTUUR EN ROUTES

Vanaf de Sportsingel maar ook vanaf de Zandrak dient het park zichtbaar te zijn en goed verbonden te zijn met bestaande routes. Voor de beleving van de groenzone langs de Sportsingel dient deze groenstructuur hier dan ook robuust te zijn, met natuurlijke, flauwe oevers.

De randen rond het plangebied worden gekenmerkt door bomen die in laanverband staan. Het plangebied zelf onderscheidt zich hiervan door het gebruik van boomgroepen, solitair en heesters.

De robuustheid en continuïteit van de groenstructuur dient in stand te worden gehouden en waar mogelijk versterkt. Er wordt rekening gehouden met door partijen nog nader te bepalen waardevolle bomen.

Belangrijk is om een wandelroute direct langs de watergang te situeren. De kwaliteit van het water gecombineerd met een wandelroute geeft aanleidingen om verblijfsplekken te creëren aan het water.

De bestaande groenstructuur en wandelroute 'Schuttersveld' wordt versterkt en loopt via een voetgangersbrug over het water door het park richting de woonwijk aan noordoostzijde. Kenmerkend voor deze route is dat deze informeel en zigzaggend door de wijk beweegt. Waarbij er een afwisseling is van groene pleintjes en parkeerterreinen aan de route.

Daarnaast lopen er informele paden tussen de gebouwen door

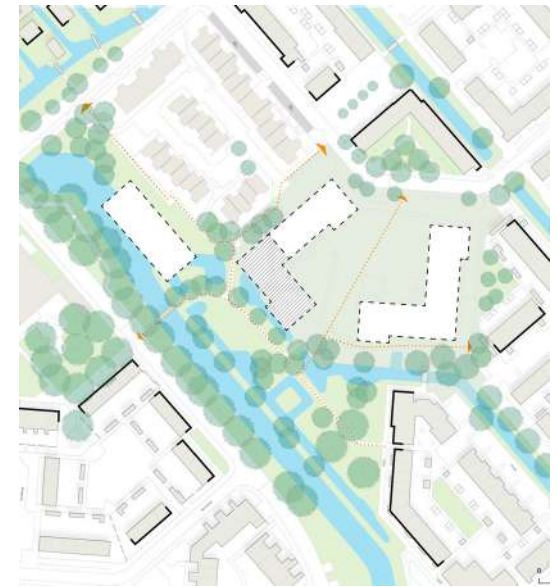
die een mooi contrast vormen met de rechte lijnen van wegen- en bebouwingsstructuur. Door paden te verbreden en te versmallen ontstaan er op natuurlijke wijze plekken om te zitten en te spelen.

WATER

Het toevoegen van water is niet alleen voor de leefbaarheid in het gebied van toegevoegde waarde, ook voor andere aspecten levert het directe winst op. Zo biedt het de mogelijkheid om hemelwater van zowel gebouwen als de openbare ruimte af te koppelen, beperkt het de invloed van hittestress op de leefomgeving en draagt het met de groene oevers bij aan de biodiversiteit.

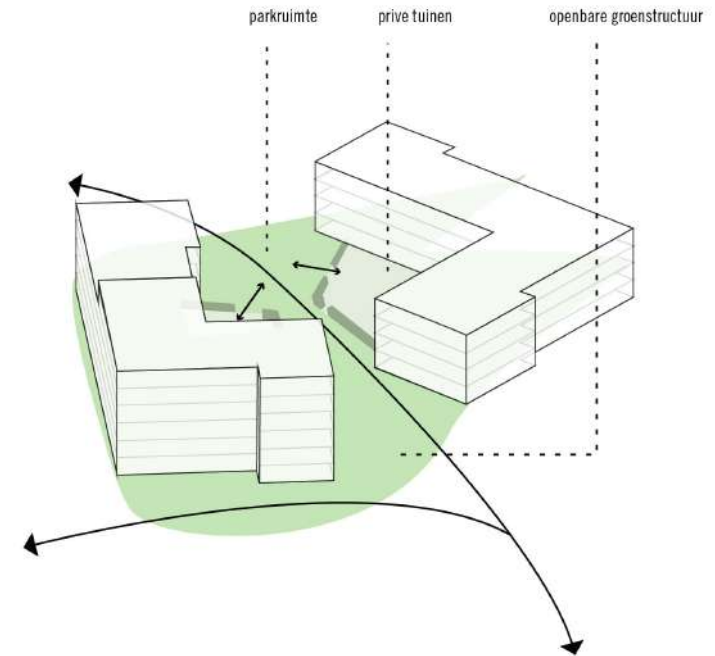
KLIMAATADAPTATIE

Belangrijk aspect bij de materialisering van de openbare ruimte is het beperken van de hoeveelheid verharding. Dit heeft namelijk meerdere voordelen: het beperkt de hittestress, het helpt bij het verwerken van intensieve regenbuien en het beperkt de CO₂-uitstoot (er hoeft minder materiaal te worden gemaakt en er is meer ruimte voor groen dat CO₂ opneemt).



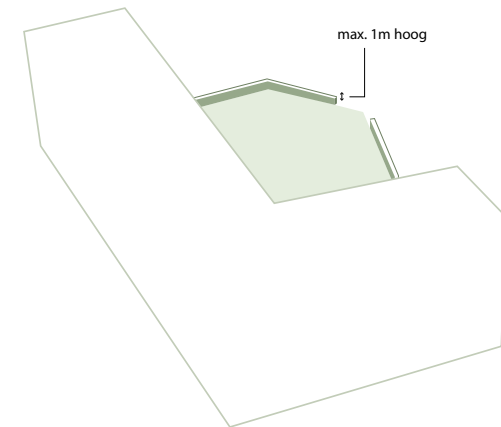
GROENKWALITEIT

- Tussen de gebouwen ligt de parkruimte (1) die aansluit op de openbare groenstructuur (3) richting Schuttersveld en Hamhof/Beurs. Tussen bebouwing en parkruimte ligt de semi-openbare ruimte (buitenruimte zorginstelling) (2).
- De parkruimte dient aan te sluiten bij de openbare groenstructuur en dusdanig te worden ingericht met boomgroepen, dat er doorzichten zijn en de ruimte visueel en fysiek doorloopt.
- De open plekken in de parkruimte zijn voorzien van gebiedseigen beplanting (grasveld, met enkele bomen en struiken) en langs wandelroutes en andere verblijfsruimtes een zitplek.
- De terreininrichting van het park zoekt een relatie met de plint en de entrees van het gebouw.
- Vrijliggende voetpaden worden dusdanig uitgevoerd zodat de paden ook voor rolstoelen, kinderwagens en rollators toegankelijk zijn;
- Bij watergangen worden zoveel mogelijk flauwe taluds toegepast van minimaal 1:3. Dit natuurlijke talud draagt bij aan oeverbescherming, waterberging, verhogen van de biodiversiteit en verbetering van de waterkwaliteit.



OVERGANGEN PRIVE - OPENBAAR

- De hoofdentrees van de gebouwen worden traploos richting de openbare ruimte uitgevoerd waardoor de directe relatie wordt benadrukt.
- Voor de semi-openbare ruimte is het belangrijk dat er geen hoge erfafscheidingen worden toegepast. Uitgangspunt is een lage, groene erfafscheiding van maximaal 1,0m hoog. Toepassing van een open hekwerk tot maximaal 1,5 meter hoog is toegestaan, mits deze achter een haag wordt geplaatst.

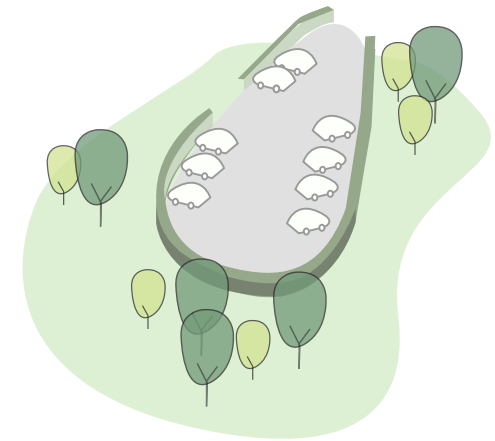


afscheidingen private tuinen zijn maximaal 1m hoog en bij voorkeur groen
afscheiding d.m.v. hekwerken voorkomen



PARKEREN EN ONTSLUITING

- Voorkom dat auto's het beeld van het terrein gaan bepalen.
- Uitgangspunt is dat voor de nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Als gevolg van de specifieke doelgroep die hier komt te wonen is maatwerk vereist. Deze maatwerk opgave voor wat betreft het parkeren dient nader te worden onderzocht en te worden vastgelegd.
- Parkeervakken worden zoveel mogelijk uitgevoerd in halfverharding om verhard oppervlak in het plan te reduceren in verband met hittestress.
- Parkeerplaatsen hebben een groene uitstraling passend bij de openbare inrichting van de groenstructuur.
- Parkeerkoffers worden met groene beplanting ingepast van max. 1m hoog, zodat het zoveel mogelijk uit het zicht is van de openbare ruimte.
- Inritten en rijbanen t.b.v. de parkeerplaatsen worden in betonstraatstenen uitgevoerd.
- Het parkeren voor gebouw A en B wordt ontsloten via het Zandrak en parkeren voor gebouw C via het Jan van Zutphenhof.
- Optioneel is er ruimte ten noorden van gebouw A en B aan het Zandrak om extra parkeerplaatsen toe te voegen. Uitgangspunt is dat de groene parkruimte doorloopt tot aan het Zandrak, en parkeren het straatbeeld niet gaat domineren. Een parkeerkoffer tussen gebouw A en B, in de tussengelegen parkruimte, is niet toegestaan.
- Fietsparkeren wordt ingepandig opgelost of in bijgebouwen in de buitenruimte, die sterk ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen en geen negatieve impact hebben op de inrichting van de buitenruimte.



parkeerclusters in het groen worden ingepast met groene beplanting van max. 1 m hoog, zodat auto's zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte zijn



PARKEREN EN ONTSLUITING



Parkeren voor gebouw A en B wordt ontsloten via het Zandrak en parkeren bij gebouw C dient ontsloten te worden via het Jan van Zutphenhof. Ten behoeve van het programma in de maatschappelijke plint en eventuele toevoeging van Wonen met een Plus (bij meer dan 45 woningen) is er ruimte tussen gebouw A en B aan het Zandrak om extra parkeerplaatsen toe te voegen in een groene setting. Daarbij is van belang dat de groene parkruimte tussen de gebouwen A en B tot aan het Zandrak doorloopt (als verbinding tussen park en omgeving) en niet geheel wordt geblokkeerd door parkeerplaatsen. De parkruimte tussen gebouw A en B dient in ieder geval vrij te blijven van parkeren. In de hierboven aangegeven zoeklocatie voor parkeren aan het Zandrak, kan een gedeelte van de zone ingericht worden voor parkeren.

6. INSPIRATIE DUURZAAMHEID EN ENERGIE

De nieuwbouw van zowel de gebouwen voor Wonen met zorg als Wonen met een Plus dient een duurzaam karakter te krijgen. Vooral voor de gebouwen Wonen met een zorg dient het in de toekomst mogelijk te zijn dat er een andere functie in het gebouw zich kan vestigen.

De nieuwbouw dient een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) te zijn. Daarbij moet er voldaan worden aan de drie BENG-indicatoren:

- BENG 1: de energiebehoefte,
- BENG 2: het primair fossiel energiegebruik en
- BENG 3: het aandeel hernieuwbare energie.

In relatie hiermee is het ontwerp van het gebouw van groter belang dan voorheen. De vorm en oriëntatie hebben een duidelijk verband met de energiebehoefte van een gebouw. In het bijzonder geldt dit voor de grootte van glasopeningen in samenhang met de oriëntatie.

Dit betekent bijvoorbeeld een stimulans voor grotere glasoppervlakken op het zuiden en minder op het noorden.

Aangezien de energiebehoefte niet alleen wordt bepaald in de winter, maar ook in de zomer moet er tegelijkertijd aandacht zijn voor zomercomfort; het voorkomen van oververhitting. Het realiseren van zomercomfort betekent het toepassen van

bijvoorbeeld een overstek, zonwering, zomernachtventilatie of luiken.

De energiebehoefte (BENG 1) is een maat voor de energiezuinigheid van het gebouw zelf. Naast de isolatie hebben zaken als zonoriëntatie en kierdichtheid daar invloed op. Het primaire fossiel energiegebruik (BENG 2) dient zoveel mogelijk beperkt te blijven.

Een verdere verbetering van het rendement van warmtepompen en de integratie van PV-panelen in de gevel (BENG3) kunnen zorgen voor een belangrijke reductie van het primaire fossiele energiegebruik.

