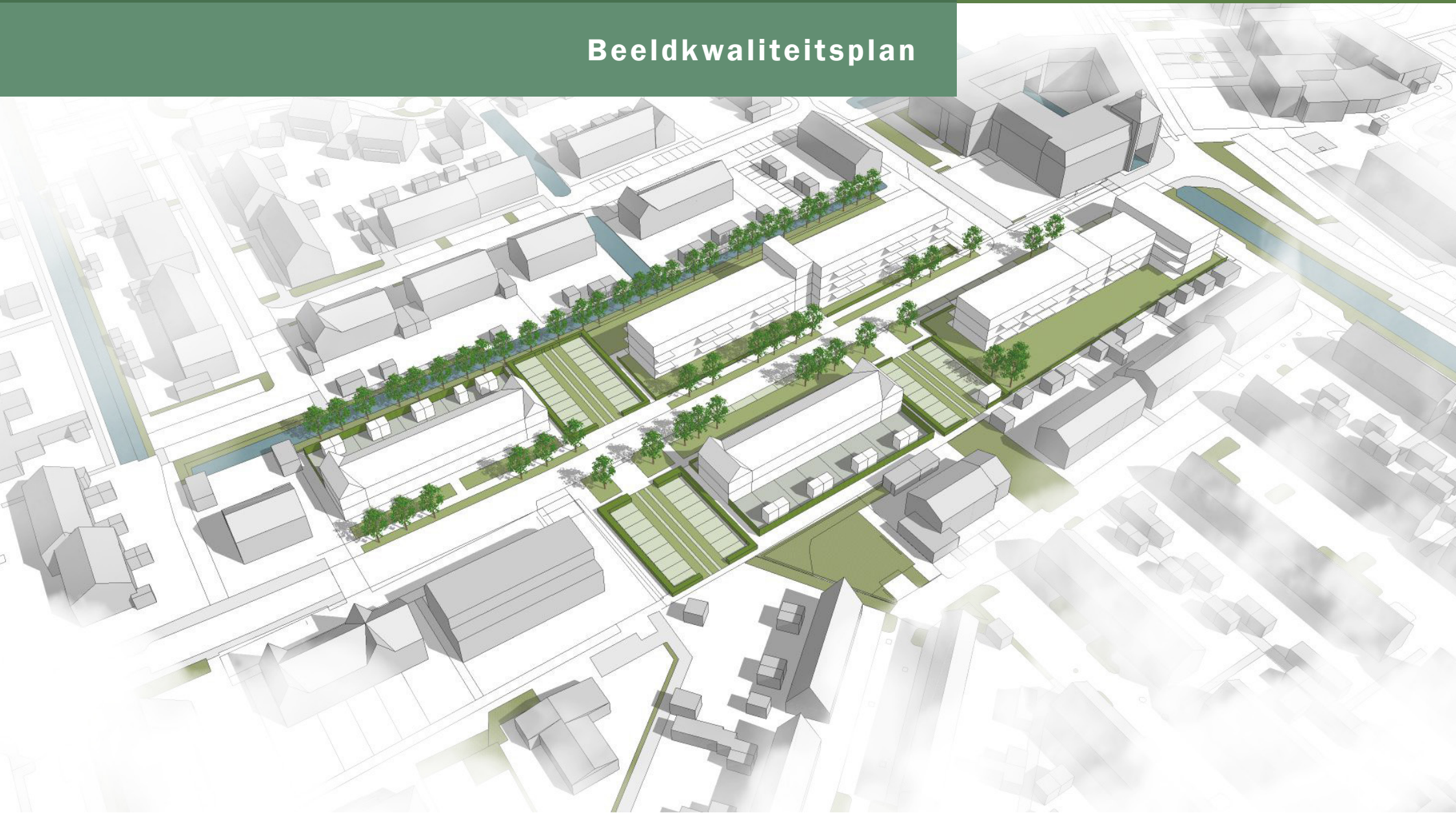


Koningin Julianastraat

Krimpen aan de Lek

Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Beeldkwaliteitsplan Koningin Julianastraat

Krimpen aan de Lek

Projectnummer: SR200317

INITIATIEFNEMER

Qua wonen

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

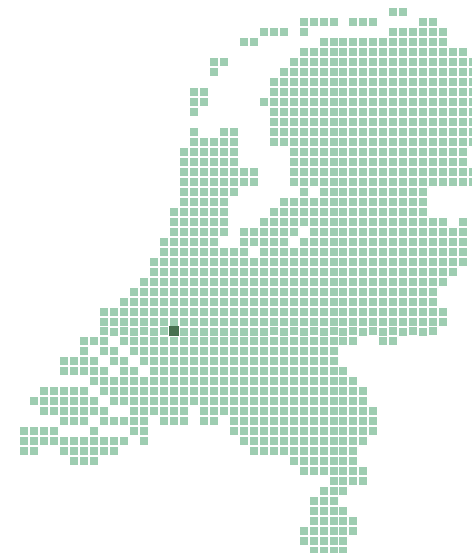
Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

6 juni 2023



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Stedenbouwkundig plan	7
3	Beeldkwaliteitscriteria bebouwing	11
3.1	Beeldambitie en sfeer	11
3.2	Richtlijnen	11
4	Buitenruimte	17
4.1	Beeldambitie en sfeer	17
4.2	Verharding	17
4.3	Parkeren	17
4.4	Groen en beplanting	18
4.5	Erfafscheidingen	18
4.6	Afval	19
4.7	Nutsvoorzieningen	19
4.8	Duurzaamheid	19



Schoolstraat

De Eendracht

Koningin Julianastraat

Weltevreden

Hoofdstraat

Touwslagerstraat

Scheepsmakerstraat



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Qua Wonen heeft een deel van de Koningin Julianastraat in Krimpen aan de Lek aangewezen als herontwikkelingsgebied. Er worden 32 appartementen en 28 grondgebonden woningen gesloopt. Daarvoor komen 72 nieuwe woningen terug, waarvan 55 appartementen en 17 grondgebonden woningen. Ook het openbaar gebied wordt ter plaatse heringericht.

Voor deze ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Om een kwalitatief hoogwaardig gebied te laten ontstaan is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft de kaders mee voor de uitwerking van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte in de vorm van richtlijnen.

1.2 Doel

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om richting te geven aan de verdere uitwerking. Het bestaat uit een beschrijving van het stedenbouwkundig plan, geeft richtlijnen voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte en toont referentiebeelden.

Dit beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) geeft de beoogde sfeer en beeldkwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling aan de richtlijnen kunnen geven. Het BKP vormt geen blauwdruk, maar tipt principes (niet uitputtend) aan. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt daarmee ook aan de richtlijnen voldaan.

Dit BKP wordt door de gemeenteraad van Krimpenerwaard vastgesteld en vormt daarmee het toetsingskader voor de CRK en voor de verdere planuitwerkingen.

1.3 Plangebied

De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de kern van Krimpen aan de Lek en maakt onderdeel uit van één van de oudste uitbreidingswijken. De locatie betreft de bebouwing aan beide zijden van de Koningin Julianastraat vanaf de Touwslagersstraat aan de oostzijde tot aan de recente nieuwbouw aan de westzijde. Daarbij gaat het om de woningen welke in bezit zijn van Qua Wonen en de woning aan de Koningin Julianastraat 58.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de nieuwbouwwontwikkeling van Molenweide. Aan de noordzijde grenst het plangebied deels aan Molenweide. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Touwslagersstraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de achterpaden van de woningen aan de Scheepmakersstraat.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan bestaande woonpercelen. De locatie heeft een omvang van circa 12.225 m², inclusief het openbaar gebied. Op de pagina hiernaast is het plangebied afgebeeld.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee het stedenbouwkundig plan (SP) waarvoor dit BKP is opgesteld. Hoofdstuk 3 en 4 gaat vervolgens in op de beeldkwaliteit van de bebouwing en de (openbare) buitenruimte. Na een omschrijving van het algemene streefbeeld komen de specifieke onderdelen aan bod.



Koningin Julianastraat

Wittevreeden

Legenda

	plangrens
	rijbaan
	trottoir
	groen
	grasbetontegels
	karrespoor
	tuin
	voorruimte appartementen
	gezamenlijke besloten tuin
	haag
	bomen
	bebouwing
	ondergrondse containers (bestaand)
	speeltoestel n.t.b.

2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van inpassing van de nieuwbouw binnen enerzijds de dorpsstructuur en anderzijds de aansluiting en overgang met het centrum van Krimpen aan de Lek. Het programma bestaat 17 grondgebonden woningen en 55 appartementen.

Aan de noordzijde zijn, aan de westzijde, 9 rijwoningen voorgesteld van maximaal twee lagen met een kap of maximaal drie lagen met een plat dak. Deze komen in dezelfde rooilijn te staan als die van de naastgelegen bestaande woningen. Stedenbouwkundig sluit dit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur. Deze structuur is naar het oosten, richting Weltevreden, doorgezet, maar onderbroken met een parkeerkoffer. Aan de oostzijde is een appartementencomplex voorgesteld van 3 bouwlagen en 4 bouwlagen met in totaal 31 appartementen. Het complex is opgedeeld door de entree in het midden van het gebouw te projecteren. De hoge zijde is gelegen aan Weltevreden en vormt als het ware de 'kop' van de straat.

Het appartementengebouw staat in een overwegend groene ruimte in aansluiting op de bestaande watergang. Deze ruimte wordt als gezamenlijke besloten tuin ingericht. De woningen op de begane grond worden direct vanaf het achterpad ontsloten en hebben de mogelijkheid van een privé (voor-)tuin. Woningen erboven worden door middel van een galerij ontsloten. Bergingen zijn inpandig opgelost.

Zowel de achtertuinen van de grondgebonden woningen als de gemeenschappelijk tuin van de appartementen liggen aan de bestaande watergang. De bestaande bomen langs de oever blijven gehandhaafd en de oever wordt, indien mogelijk, natuurvriendelijk ingericht.

Ten zuiden van de Koningin Julianastraat is een blok van 8 grondgebonden woningen voorgesteld. Dit blok volgt de rooilijn van de naastgelegen planontwikkeling aan de Koningin Julianastraat 2a. De woningen grenzen met de achtertuinen aan de bestaande tuinen van de Scheepmakersstraat. Door het volgen van de rooilijn ontstaat er ruimte voor een brede groenstrook met bomen aan de straatzijde.

Oriëntatie, accenten en bouwhoogten



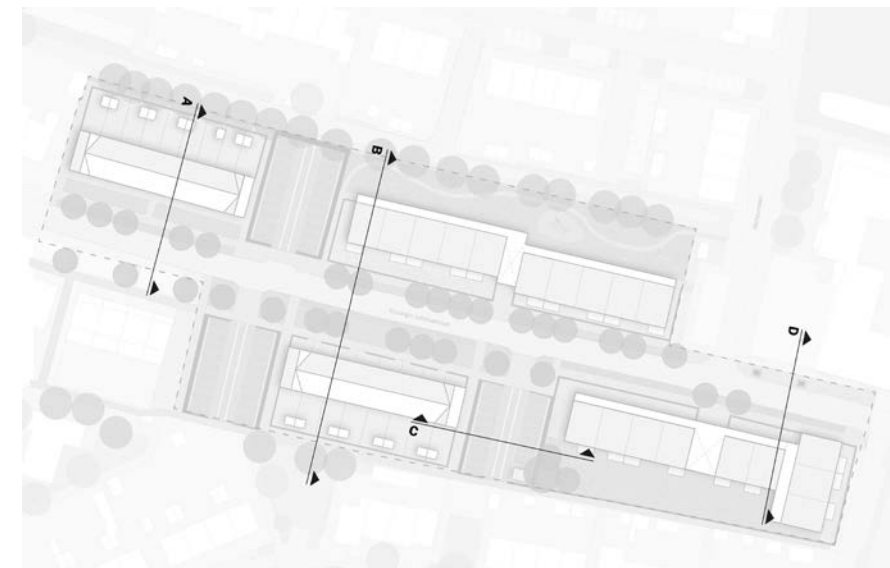
Groenstructuur

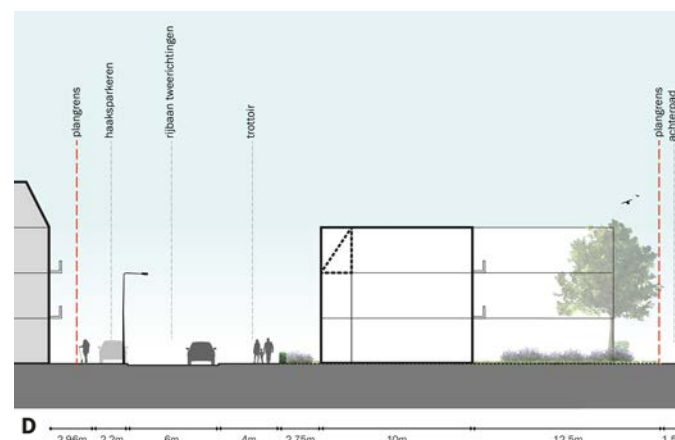
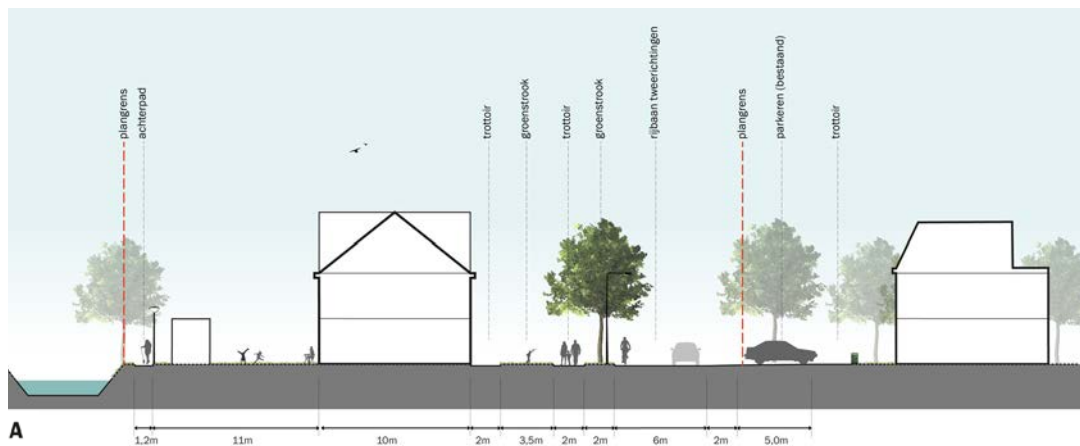


Infrastructuur en parkeren



Overzicht doorsnedes

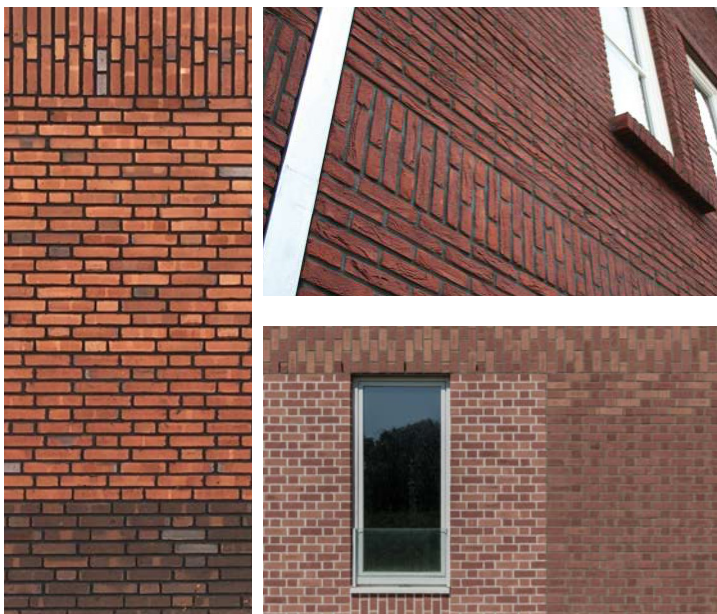




Aan zowel de west- als oostzijde van de grondgebonden woningen is een parkeercoffer gesitueerd. Door deze parkeercoffers blijft de parkeerbehoefte in de Koningin Julianastraat zelf beperkt en is er meer ruimte voor groen. Groenstroken met bomen afgewisseld met langspaarvakken bepalen daarmee het straatbeeld ter plaatse. Daarmee neemt de woonkwaliteit toe.

Aan de zuidoostzijde komt een appartementengebouw te staan met 24 appartementen, verdeeld over 3 bouwlagen. Het gebouw staat op de hoek van de Touwslagersstraat en vormt mede de entree van de straat. Een deel van de woningen is georiënteerd op de Touwslagersstraat en volgt hier de bestaande rooijlijnen. Langs de Koningin Julianastraat ligt de rooilijn verder naar voren dan de naastgelegen grondgebonden woningen. Daarmee ontstaat er meer 'groene ruimte' aan de zuidzijde. Direct tegenover Weltevreden is de centrale entree gesitueerd.

Het gebouw staat in een overwegend groene ruimte, die als gezamenlijke besloten tuin ingericht wordt. De woningen op de begane grond worden direct vanaf de straat ontsloten. Woningen erboven worden door middel van een galerij ontsloten. Bergingen worden inpandig opgelost.



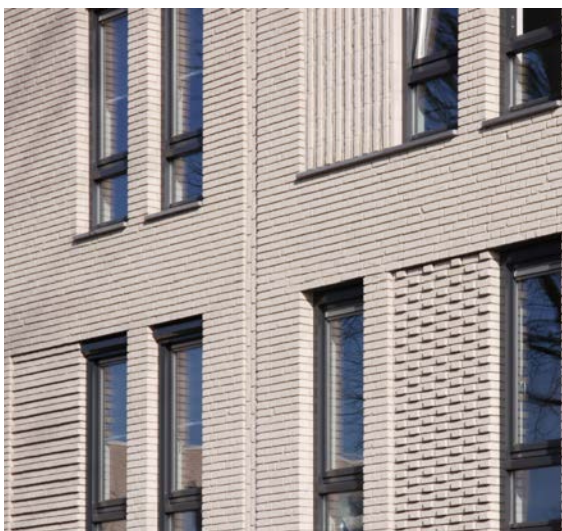
Bijzonder metselwerk, twee kleuren en bijzondere verbanden.



Beëindiging blok met rijwoningen



Verbijzondering hoekwoning



Subtiële plastiek in de gevel



Aantrekkelijke kopgevel met entree



Gedetailleerde uitwerking in het mestelwerk

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.

3 Beeldkwaliteitscriteria bebouwing

3.1 Beeldambitie en sfeer

De nieuwe bebouwing aan de Koningin Julianastraat voegt zich in de bestaande structuur van Krimpen aan de Lek. Daarbij is de schaal, passend bij de buurt en de overgang met het centrum van Krimpen aan de Lek, afgestemd op de ligging aan de Koningin Julianastraat, Touwslagersstraat en Weltevreden het uitgangspunt. Een traditionele, maar eigentijdse architectuur is daarbij het uitgangspunt. Daarbij wordt gerefereerd aan de architectuur van projecten, die recent in de nabijheid zijn gerealiseerd. Daarmee wordt nadrukkelijk gestreefd naar samenhang. Dit kan worden bereikt door onder andere:

- Heldere massa's;
- Bakstenen architectuur;
- Voldoende gevelplastiek;
- Toepassen van kappen;
- Keramische pannen.

3.2 Richtlijnen

Ligging

- Het karakter van de straat behouden en de overgang maken het centrum en Molenweide;
- Bestaande rooilijnen respecteren met kleine verspringingen;
- Alle woningen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte;
- Appartementengebouwen hebben een meerzijdige oriëntatie;
- Voortuinen zijn minimaal 3 meter diep;
- Kopgevels van de woningen grenzend aan openbaar gebied worden representatief uitgevoerd;
- Blinde kopgevels zijn niet toegestaan;
- Overgangen van privé naar openbaar gebied zorgvuldig vormgeven;
- Bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn.



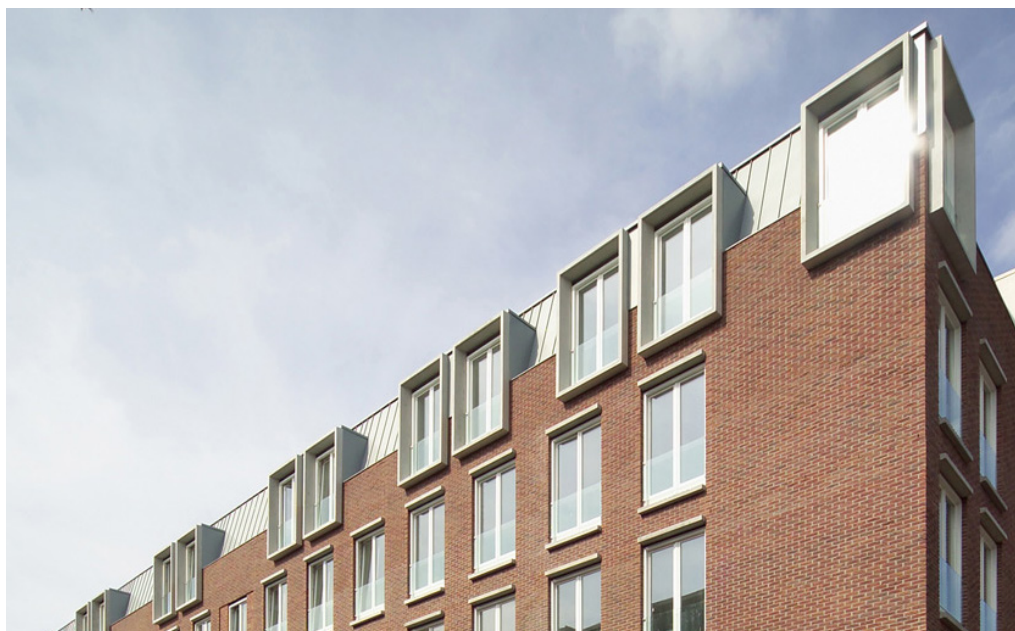
Hoogwaardige afwerking balkons



Balkons en/of galerij onderdeel van de architectuur



Duidelijk vormgegeven entree



Appartementen met een suggestieve kap



Dakkapellen zijn onderdeel van de architectuur



Zorgvuldige detaillering

Massa en vorm

- Woningen kennen een sterke onderlinge samenhang. Afgestemd op de schaal van de directe omgeving;
- De bouwhoogte van de rijwoningen bedraagt maximaal 2 lagen met een kap of 3 lagen plat;
- De bouwhoogte van de appartementencomplexen bedraagt maximaal 3 tot deels 4 lagen en voorzien van een plat dak, (suggestieve) kap of bijzondere laag (set back);
- De kapvorm is overwegend evenwijdig op de aanliggende openbare ruimte;
- Bebouwingsaccenten zijn toegestaan, lichte sprongen in de gevels, nokverdraaiing, verbijzondering entree, zolang alle massa's en volumes een duidelijke familie van elkaar zijn en in samenhang vormgegeven;
- Aan- en uitbouwen zijn in samenhang vormgegeven met het hoofdvolume;
- Bijgebouwen zoveel mogelijk combineren met elkaar en aan de (achter)erfgrens positioneren;
- Accenten in hoogte en vormgeving, bijvoorbeeld appartementen hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- Aan de voorzijde (straatzijde) zijn dakkapellen mee-ontworpen en ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Architectonische uitwerking

- De gevelindeling is rustig, herhaling is de leidraad;
- De detaillering is eenvoudig, maar degelijk en zorgvuldig afgestemd;
- Afwisseling creëren door variatie in het gevelbeeld. Bijvoorbeeld ramen tot het maaiveld, gemetselde borstweringen, verbijzonderingen in het metselwerk, doorlopende boeidelen, erkers, etc.
- De detaillering is zorgvuldig uitgevoerd. De elementen zijn passend bij elkaar, zodat een samenhangend en afwisselend straatbeeld ontstaat;
- Nadrukkelijk aandacht voor kopgevels door bijv. opengewerkte gevels, serres, entree, verbijzonderingen in metselwerk, etc.;
- Appartementencomplexen krijgen duidelijk vormgegeven entrees. Deze entrees zijn zichtbaar vanaf de straat;
- Balkons en galerijen dienen onderdeel te zijn van de architectuur;
- Extra aandacht dient uit te gaan wanneer een galerij aan de straatzijde wordt geprojecteerd;
- Dakkapellen zijn mee-ontworpen;
- Zonnepanelen evenwichtig inpassen op het dakvlak en installaties uit het zicht, vanaf openbaar gebied, geplaatst.



Aandacht voor hemelwaterafvoer



Zonnepanelen evenwichtig ingepast



Verbijzonderingen metselwerk



Afwisselend materiaalgebruik



Detailering passend bij hoofdgebouw



Materialen degelijk en terughoudend

Materiaal- en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met het straatbeeld;
- Alle gebouwen kennen een terughoudend kleurgebruik met een warme uitstraling;
- Variatie in kleurgebruik is beperkt. Alle volumes zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven;
- Gevels van baksteen variëren in kleur: bruin tot bruin gemêleerd;
- Gevels van de appartementen visueel verkleinen/verzachten en kunnen variëren in kleur;
- Zonweringen van de appartementen zijn uniform in kleur en vormgeving en passend bij de materialisatie;
- Hellende daken zijn voorzien van keramische, zwarte/antraciete pannen;
- De detaillering, het materiaal en het kleurgebruik van de dakkapel is passend bij het hoofdgebouw;
- Installaties op de daken zoveel als mogelijk beperken en uit het zicht vanaf de openbare ruimte;
- Aandacht voor HWA en overige materialisatie.



Woonstraat met groenstroken en bomen



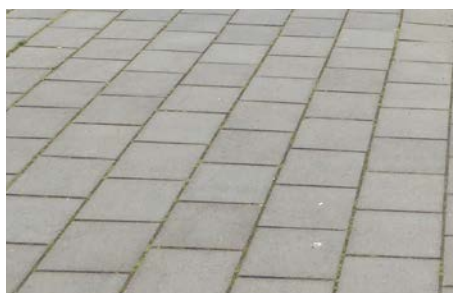
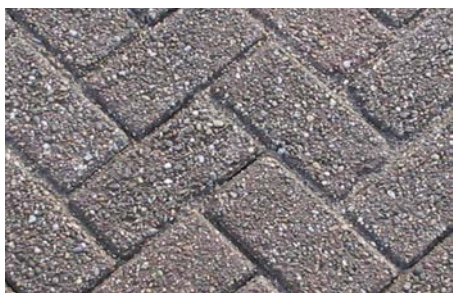
Woonstraat met groenstroken en langsparkeren



Groene rijloper parkeerkoffers



Nestgelegenheden opnemen in de gevel



Materialen aansluiten bij bestaand straatbeeld



Lage hagen aan de voorzijde



Achter de bergingen opstelruimte rolcontainers

4 Buitenruimte

4.1 Beeldambitie en sfeer

Voor de inrichting van de openbare ruimte worden de aanwezige kwaliteiten van onder andere de woonstraat en bestaande watergang verbeterd en versterkt. Het streven is een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die tevens een bijdrage levert aan onder andere klimaatadaptatie, biodiversiteit en ruimte voor ontmoeting.

Het streven is een rustig en neutraal beeld passend bij de directe omgeving. Inrichtingselementen schikken zich onopvallend in hun groene en bebouwde context. Verlichtingsmasten, afvalbakken, nutsvoorzieningen en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving in aansluiting bij de directe omgeving en conform de lijst van de gemeente.

4.2 Verharding

De inrichting van de (openbare) buitenruimte dient zo min mogelijk verharding te krijgen;

- Materialen die worden toegepast dienen zo duurzaam mogelijk te zijn;
- Voor de materialisering van rijbanen en trottoirs

wordt aangesloten op het bestaande straatbeeld;

- Eventuele molgoten zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd en hoeven zich niet in kleur te onderscheiden;
- Trottoirs en (achter)paden wordt uitgevoerd in een 30 x 30 cm formaat qua kleur en textuur passend bij de straatstenen;
- Alle verharding heeft dezelfde afwerking en past binnen één familie. Formaten en kleurgebruik sluiten aan bij elkaar en met de bestaande omgeving en geven een afwisseling in de verharding.

4.3 Parkeren

De langs- en haaksparkerplaatsen worden in grasbetonstraatstenen of vergelijkbaar uitgevoerd. Rijlopers van de parkeerkoffers worden als karrespoor uitgevoerd in betontegels i.v.m. voldoende draagvlak. Wanneer de parkeervakken niet kunnen afwateren in het groen worden molgoten en straatkolken toegepast.

4.4 Groen en beplanting

De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de woonstraat en buurt. Beplanting dient een robuuste (groene) sfeer uit te stralen en aan te sluiten bij het bestaande groen van de omgeving.

In de openbare ruimte is een aantal bomen voorzien, zoals in het SP aangeduid op de themakaart 'groen'. De locatie van de bomen is mede gekoppeld aan het parkeren om deels het beeld hiervan te verzachten. Bomen staan in groenstroken of plantvakken die van onderbeplanting (vaste planten of heesters) worden voorzien. De bomen bij voorkeur groeperen in plaats van uitlijnen voor een speelser geheel. Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- voorkeur voor inheems;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- geen overlast met luis 'drup';
- jaarrond aantrekkelijk.

Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte en het plantvak dient verbeterd te worden met bomengrond.

Bij de appartementen op de begane grond een zachte overgang van privé naar openbaar gebied creëren. Er wordt aandacht gevraagd voor de mogelijkheid van een privé (voor/gevel-) tuintje en de plint en de overgang van de appartementen naar de openbare ruimte en het groen

Parkeerkoffers worden op de kop aan de straat voorzien van streekeigen inheemse hagen van circa 1 meter hoog en 0,5 meter breed. Dit om het directe zicht op blik te verzachten.

4.5 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de woonkavels en de private of openbare buitenruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. In het plan wordt gebruik gemaakt van lage hagen van maximaal 1 meter hoog aan de voorzijde van de woningen. De lage erfafscheidingen (hagen) vormen de overgang van openbaar en privé en zorgen voor een eenduidige groene uitstraling. Bij voorkeur gemengde hagen van streekeigen inheemse (groenblijvende) hulst, liguster, meidoorn etc. toepassen.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de kopgevels die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze kopgevels loopt de lage erfafscheiding de hoek om, tot aan

op de zijgevel. Vanaf de achterzijde gaat deze over in een hoge erfafscheiding.

Voor de achtertuinen, waarbij de privéruimtes aansluiten op het openbaar gebied of de achterpaden, is het belangrijk om één soort erfafscheiding toe te passen, zodat deze ruimtes een rustige uitstraling krijgen. Deze achter- en zijtuinen worden afgeschermd met een staafmat- of gaashekwerk in de kleur antraciet grijs van 1.80 meter hoog, begroeid met hедера. Waar nodig wordt een toegangspoort ingepast. De bergingen worden op voldoende afstand van de erfafscheidingen geplaatst, zodat er ruimte ontstaat voor het opstellen van rolcontainers.

4.6 Afval

Afval wordt ingezameld middels gebruik van minicontainers. In de openbare ruimte zullen in een verdere uitwerking plekken worden aangewezen, middels een symbooltegel, waar de containers op de ophaaldag geplaatst kunnen worden. In de directe omgeving staan ondergrondse containers. Afhankelijk of de capaciteit hiervan voldoende is dient er zo nodig een aantal bijgeplaatst te worden. Hiervoor is binnen de planontwikkeling ruimte beschikbaar.

4.7 Nutsvoorzieningen

In het plan zijn mogelijk nutsvoorzieningen voorzien. Deze dienen op een evenwichtige wijze ingepast te worden en het beeld van de openbare ruimte zo min mogelijk aan te tasten. Nutsgebouwen worden in materialisatie afgestemd op de directe omgeving of van een donkere eenduidige kleurstelling voorzien.

4.8 Duurzaamheid

Vanuit het stedenbouwkundig plan en dit beeldkwaliteitsplan wordt ingezet op een duurzame ontwikkeling van dit deel van de Koningin Julianastraat. Dit moet ook bijdragen aan een gezonde leefomgeving. Daarbij kan ingezet worden op diverse maatregelen. Te denken valt aan onder andere maatregelen op gebouwniveau en maatregelen die toegepast kunnen worden bij de inrichting van de (openbare) buitenruimte. Daarbij gaat het onder andere om: minder en andere vormen van energiegebruik, het tegengaan van hittestress, het voorkomen van wateroverlast, het bevorderen van de biodiversiteit en het stimuleren van bewegen en ontmoeten. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor de gebouwen en de inrichting van de (openbare) buitenruimte dient dit nader vorm te krijgen.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement