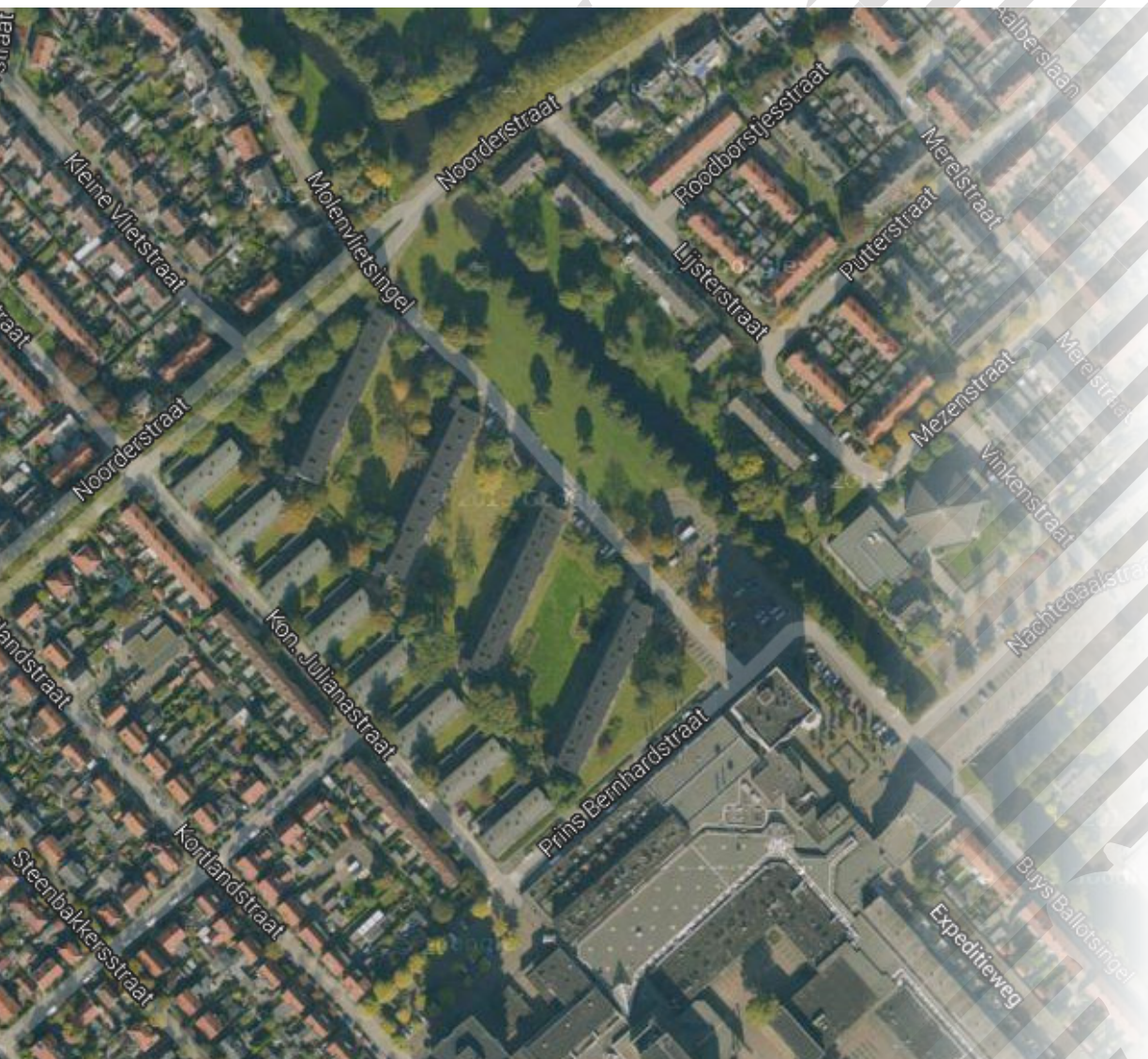


Gemeente Krimpen aan den IJssel



bouwregels Prinsessenhof - concept -

Rho adviseurs Rotterdam
2015

Gemeente Krimpen aan den IJssel

bouwregels Prinsessenhof - concept -

Rho adviseurs Rotterdam

referte: Guido van Loenen
datum: 5 februari 2015



Krimpen aan den IJssel

Bouwregels voor de herontwikkeling van de Prinsessenflats

De herontwikkeling van de Prinsessenflats

Voor de locatie gelegen tussen de Noorderstraat, Koningin Julianastraat, Prins Bernardstraat en de Molenvlietsingel in Krimpen aan den IJssel wordt een ambitieus bouwprogramma voorzien. Herstructurering van dit gebied is al in gang gezet, zo zijn de gebouwen - de zogenoemde witte flatjes - al gesloopt. Herontwikkeling staat op het punt van beginnen, maar de bebouwing van het terrein zal niet in één keer volledig worden gerealiseerd.

Oorspronkelijk had QuaWonen het voornemen om 2200 m² BVO scholen, 138 zorgplaatsen en 170 woningen verdeeld over 6 gebouwen op deze locatie te realiseren. Nieuwbouw op deze locatie is al voorzien in de Centrumvisie die door de gemeenteraad als richtlijn voor de ontwikkeling van het centrum is vastgesteld. Bij het plangebied hoort de groenstrook tot het water van de singel.

Vanwege de ligging, direct naast het winkelcentrum Crimpenhof, wordt een hoge mate van dynamiek in de omgeving verwacht met wellicht invloed op de locatie en vice versa. De herontwikkeling en uitbreiding van het winkelcentrum zouden bijvoorbeeld invloed kunnen hebben op de functies in het plangebied en een relatie kunnen hebben met de parkeersituatie.

Bij de ontwikkeling van het centrum zou, na het plangebied Lijsterstraat, aanvankelijk begonnen worden met de herontwikkeling van het feitelijke winkelcentrum. Die herontwikkeling van het centrum duurt langer. Voor de huisvestingsopgaven rond het centrum is het noodzakelijk om de fasering ook aan te passen en vooral te temporiseren.

Een belangrijk nieuw inzicht is dat de herontwikkeling van de Prinsessenhof fasegewijs over een langere tijd zal worden ontwikkeld. Voor de 1^{ste} fase wordt een bouwplan ontwikkeld, maar er is nog geen concreet zicht op de realisatie van de rest van het plangebied. Voor de 1e (en mogelijk ook 2e) fase is er zicht op een concreet bouwplan, maar voor de rest van het plangebied is dat nog niet het geval. De planning voor de Prinsessenhof is start bouw 1e fase eind 2015. Doorlooptijd van de bouw van het project Prinsessenhof wordt door QuaWonen op dit moment ingeschat op 5 jaar (tot 2020).

Het zou goed kunnen dat tegen de tijd dat de andere fases van dit plan worden ontwikkeld er opnieuw inzichten zijn gewijzigd. Daarom is het van belang op zoek te gaan naar een aantal bouwregels die dynamiek en nieuwe inzichten kunnen sturen, flexibel, maar wel met een aantal zekerheden voor de het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.



De gemeenteraad heeft eerder bouwregels (stedenbouwkundige kaders) vastgesteld voor de locatie Prinsessenhof. Deze notitie is een vervolg op dat document waarbij vooral nieuwe inzichten over fasering en flexibiliteit tot aanpassingen van de kaders hebben geleid.

Voor de ontwikkeling zal ook een bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de eerste en tweede fase concreet wordt uitgewerkt (globaal eindplan) en voor de volgende fasen door het college van B&W met een uit te werken bestemming zal worden gewerkt. De bouwregels uit deze notitie vormen daarbij de handvaten voor de uit te werken regels.

Van een duidelijke horizon naar een langere tijdlijn

De herontwikkeling van de Prinsessenhof zal anders gaan dan tot nu toe voorzien. Er is in ieder geval geen sprake van het aaneensluitend uitvoeren van een totaalplan. Het oorspronkelijk plan ging uit van een 'strakke' verkaveling met 6 min of meer vergelijkbare appartementengebouwen. Bij het temporiseren van de uitvoering van het plan is het onwaarschijnlijk om uit te gaan van 6 gelijkvormige gebouwen. Voor het eerste gebouw is inmiddels een vrij concreet programma. Voor het volgende gebouw zal het programma weer anders zijn. Dit zal ook gelden voor het vervolg: andere uitgangpunten en programmatische wensen in de verschillende fasen van uitvoering.

De schuine hoeken van de bebouwing uit de oorspronkelijke kaders zijn zeer bepalend voor de vorm en afmeting van de centrale groenzone. Door de onzekere toekomst en fasering zal een dergelijke rigide planvorm niet gehandhaafd kunnen blijven.

Er is wel sprake van een duidelijk ruimtelijke principe dat ondanks het loslaten van de strakke vorm van de gebouwen van meerwaarde is voor de uiteindelijke ontwikkeling. Het betreft een duidelijke binnen en buitenzijde. Gebouwen aan de buitenzijde met een goede oriëntatie op de omgeving en groen binnenin. Verder is er aandacht voor routing en een aangenaam verblijfsklimaat in het gebied zelf. Om te onderzoeken wel mogelijkheden er zijn vanuit de in deze notitie geformuleerde bouwregels zijn drie globale voorbeelduitwerkingen gemaakt die als bijlagen bij deze notitie zijn gevoegd.

Regie, Omgang met dynamiek

Met deze bouwregelnotitie wordt een houvast geboden om de ontwikkeling te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd biedt het veel flexibiliteit in de uitvoering om op onderdelen wijzigingen te kunnen aanbrengen en nieuwe inzichten te verwerken. Voor de verschillende fasen is het wel wenselijk om de stedenbouwkundige afstemming met de reeds gerealiseerde fasen te waarborgen. Hiervoor is een aantal procesafspraken nodig.

De basis voor alle bouwregels is dat 'het anders mag als het daardoor beter wordt'. Overeind blijft het principe dat (de zichtlijnen ervoor zorgen dat) het binnengebied een gelede vooral groene ruimte wordt en geen formele en versteende ruimte.



Bouwregels

Belangrijke structurerende elementen zijn:

- de autovrije groenzone tussen de Noorderstraat en de Prins Bernhardstraat;
- een verbinding voor langzaamverkeer tussen de Kruisstraat en de Putterstraat door het plangebied.

Het is wenselijk dat die structurerende elementen in ieder geval in de nieuwe planopzet terugkomen.

De ruimtelijke uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

- Groenzone in de as van de Kleine Vlietstraat.
- Kleine bouwblokken maken de herontwikkeling faseerbaar.
- Parkeren op maaiveld vooral tussen de gebouwen en aan het middengebied ingepakt in groen.

Voor een goede inpassing van de nieuwe bebouwing in de omgeving wordt uitgegaan van:

- De hoogte van de bebouwing wordt afgestemd op de omgeving, waarbij de “1:2 regel” (breedte profiel is minimaal 2* hoogte aangrenzende bebouwing) als richtlijn wordt gehanteerd.
- De rooilijnen van de footprint zijn bepaald door de (doorgetrokken) rooilijnen en zichtlijnen uit de omliggende woongebieden. Bebouwing moet binnen deze rooilijnen worden gerealiseerd, maar mag ook terug liggen ten opzicht van deze lijn. Wel moeten de situering van gebouwen die onderdeel zijn van hetzelfde straatbeeld ruimtelijk logisch op elkaar aansluiten.



Figuur 1: Belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten

Water

Een vergroting van het waterbergend vermogen is gekoppeld aan de toename van het verharde oppervlak. Dit kan gevonden worden in de huidige groenstrook langs de Molenvlietsingel. Centraal in het groengebied is het minder eenvoudig om aan te sluiten op een bestaande waterstructuur.

De noodzaak van het vergroten van het waterbergend vermogen zal worden beoordeeld in samenhang met elders in de gemeente gerealiseerde en te realiseren projecten.

Groen

Het realiseren van een samenhangende groene ruimte is een van de belangrijkste voorwaarden voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Bij een relatief hoge dichtheid van bebouwing vormt het groen een waardevol contrast.

Ruimtegebruik

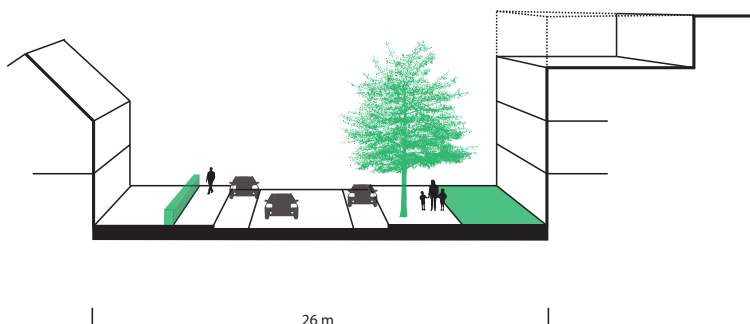
Het oppervlak van de footprint van de geamoveerde bebouwing was 5.736 m²; de totale verharding had een oppervlak van 9334 m².

Binnen de aangegeven rooilijnen is een voor bebouwing te ontwikkelen gebied van 19070 m² beschikbaar. Hiervan mag maximaal 55 % worden bebouwd – footprints gebouwen – (10.500 m²). Voor het parkeren tussen de bouwblokken is circa 3.500 – 5.000 m² nodig. Bij het overige deel van de terreininrichting (binnenruimte) wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt.

Bouwhoogte

Voor het grootste deel is een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Aan de zijde van de Koningin Julianastraat en aan de zijde van de Noorderstraat wordt, tegenover de voorgevels van de eengezinswoningen de 2:1 regel (profiel breedte is tenminste 2* de hoogte van de aangrenzende bebouwing) aangehouden.

Daardoor zal een eventuele 4^e (top)laag terug moeten liggen ten opzichte van de voorgevel van de nieuwe bebouwing òf zal bij vier resp. vijf volledige bouwlagen meer afstand moeten worden aangehouden tot de tegenovergelegen bebouwing (zie profieltekening). Aan de zijde van de Molenvlietsingel is het ruimtelijk logisch met een lagere bouwhoogte vanaf de Noorderstraat – 12 m – te werken en aan de zijde van Hoogstade met de hoogste bouwhoogte – tot 21m -.



Programma

Openbare en/of maatschappelijke functies worden bij voorkeur op de hoek van de Koningin Julianastraat en de Prins Bernhardstraat en op de hoek van de Molenvlietsingel en de Prins Bernhardstraat gesitueerd. De daarboven gelegen ruimte is beschikbaar voor zorgwoningen en/of voor appartementen. De centrale groene ruimte kan voor een deel als pleinruimte bij maatschappelijke voorzieningen worden ingericht. In de 6 blokken kunnen totaal circa 250 woningen van gemiddeld 125 m2 bvo worden gerealiseerd.

Programma Prinsessenhof (indicatief QuaWonen)

Blok 1	48	sociale huurappartementen
	18	Zorgwoningen
	1	ontmoetingsruimte (ca. 120 m2)
Blok 2	45	sociale huurappartementen <i>eventueel ook zorgappartementen</i>
Blok 3 t/m 6	130	huurappartementen <i>voornamelijk sociaal eventueel ook markt- huur of koopwoningen (nader uitwerken)</i>
Totaal	248	Woningen

Partijen werken in overleg een definitief programma uit waarbij een differentiatie in doelgroepen (leeftijd / inkomen) een aandachtspunt is. Aantallen en typen woningen kunnen hierdoor nog wijzigen.

Parkeervoorzieningen

Het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening is zeer kostbaar en past niet bij de uitgangspunten voor dit gebied om betaalbare woningen te realiseren. Het parkeren zal voor de ontwikkeling op het maaiveld plaats moeten vinden. Tussen de woonblokken zal het parkeren zijn gesitueerd. Voor de parkeerkoffers gaan wij uit van 1 parkeerplaats per woning. Op de aangrenzende straten zijn per woning 0,3 parkeerplaatsen nodig. Langs de Noorderstraat kunnen circa 15 langsparkerplaatsen worden gerealiseerd. Langs de Koningin Julianastraat zijn 24 parkeerplaatsen voorzien (exclusief een extra langsparkerstrook aan de overzijde voor de bestaande woningen), langs de Molenvlietsingel 24 plaatsen; het parkeerterrein aan de Prins Bernhardstraat wordt heringericht om geheel in de parkeerbehoefte van blok 1 en 2 te voorzien.

Voor de realisering van de blokken 1 en 2 zijn 87 parkeerplaatsen (in het openbaar gebied) nodig, voor blokken 3 t/m 6 zijn 169 parkeerplaatsen (39 in openbaar gebied) nodig.



Een definitieve parkeerbalans wordt opgesteld als het programma ook bouwkundig vertaald is, per fase zal een parkeerbalans moeten worden opgesteld in relatie tot de parkeervoorzieningen in het centrum. Omdat aangenomen mag worden dat het programma niet toeneemt is er voldoende zekerheid dat de parkeervraag in het plangebied op de beschreven wijze kan worden opgelost.

De karakteristiek, beeldkwaliteit

In de centrumvisie wordt gesteld dat de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte in bepaalde mate tijdloos moet zijn. Voor het plangebied wordt daarom gestreefd naar een niet al te uitgesproken bebouwing. Hier wordt onder verstaan: geen felle kleuren, harmonieus, rustige opbouw in massa en goede verhoudingen tussen de gebouwen onderling.

Belangrijk uitgangspunt is een robuuste en natuurlijke uitstraling (bij voorkeur baksteenarchitectuur).

Een rustige opbouw komt tot uitdrukking in: de gebouwen schaal geven, herkenbare verdiepingshoogtes, de toplaag duidelijk vorm geven, bijvoorbeeld terugliggend of met een lichter materiaal. In de blokken zelf ook een duidelijke geleding aanbrengen.

Het is wenselijk de oriëntatie van de bebouwing zorgvuldig te kiezen: een goede open uitstraling naar buiten (Noorderstraat, Molenvlietsingel, Prins Bernhardstraat, Koningin Julianastraat). Maar ook aan de binnenzijde naar het groen is een directe zichtrelatie tussen binnen en buiten belangrijk, vooral vanwege de sociale veiligheid en de menselijke maat van het binnenterrein.

De 6 bouwblokken mogen, passend bij het concept van de centrumvisie, verschillend zijn in architectuur en kleur. Daarbij kan het (eventuele) verschil in functie van de blokken tot uitdrukking worden gebracht. De geformuleerde bouwregels vormen de basis voor de samenhang in bebouwing. Het is bij de verschillende fases gewenst rekening te houden met rooilijnen van de op dat moment al gerealiseerde delen van het plangebied.

Het is gewenst een karakteristiek plan te realiseren dat past bij Krimpen aan den IJssel. Dat betekent een ingetogen chique zo mogelijk tijdloze architectuur met duurzame mooi verouderende materialen en een rustige kleurstelling.

De huidige “witte flatjes” in de locatie Prinsessenhof hebben een bijzondere betekenis in de ruimtelijke structuur van de gemeente. De oorsprong en de vorm van deze bebouwing is verbonden met de bouw van de Algerabrug. Het zou een meerwaarde zijn als deze bijzondere betekenis voor de gemeente ook in de nieuwe bebouwing tot uitdrukking kan komen.

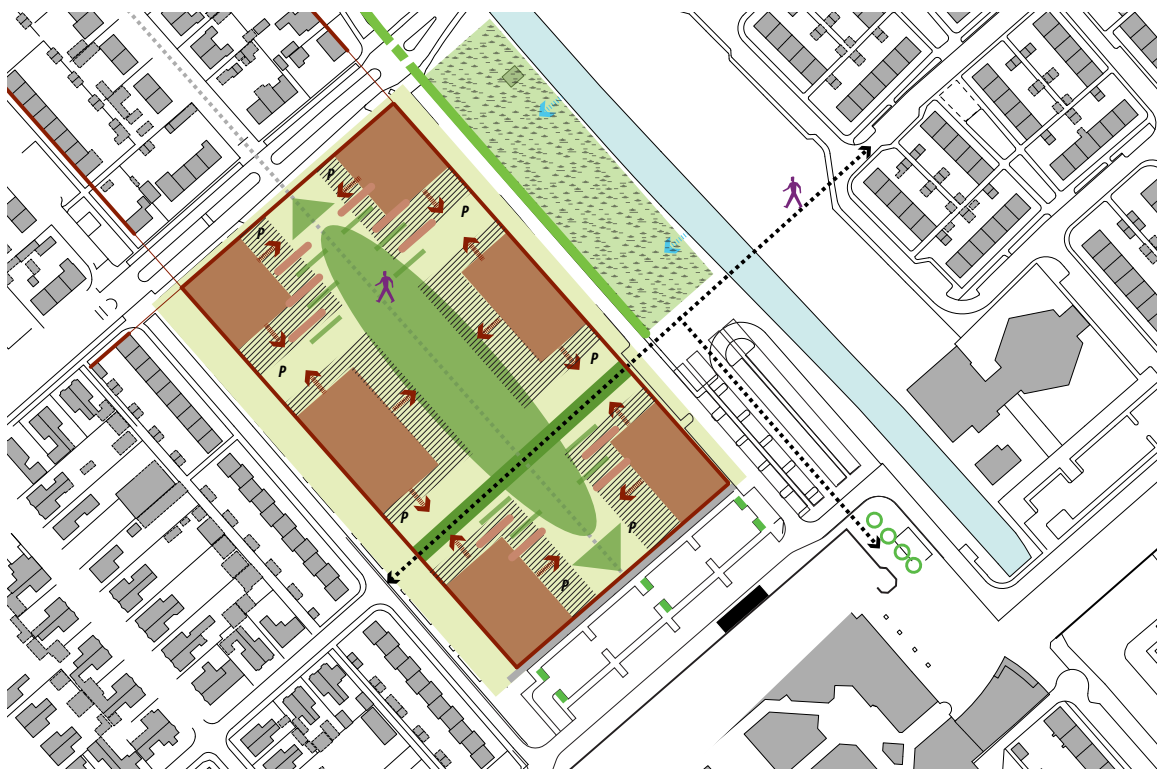


De inrichting van de openbare ruimte zal in principe sober en doelmatig zijn. Als het voorlopig ontwerp van de bebouwing beschikbaar is, zal door of namens de gemeente een inrichtingsplan worden ontworpen.

Het groene beeld van het middenterrein is belangrijk: bomen, gras, hagen. Dit om een niet al te versteend geheel te krijgen. Met hagen of kleine taluds kan het mogelijk overheersende beeld van de geparkeerde auto's vanuit de groene ruimte worden gecamoufleerd. De openbare ruimte wordt net als de bebouwing in fases gerealiseerd. Voor de inrichting is het aan te bevelen naar een thema of specifiek kenmerk op zoek te gaan dat het Prinsessenpark een herkenbaar karakter geeft in de ruimtelijke structuur van Krimpen aan den IJssel.

Procesafspraken

De bouw- en beeldkwaliteitsregels zijn in deze notitie bewust relatief open geformuleerd. Dit betekent dat er minder garanties zijn voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Gemeente en QuaWonen zullen in overleg procesafspraken maken om een goede begeleiding van de kwaliteitsontwikkeling te waarborgen. Hierbij moet met name de samenhang tussen de gebouwen onderling en bebouwing en openbare ruimte worden bewaakt. Het is logisch om met een vast team van mensen te werken die voor de duur van het project betrokken zijn. Zo kan het gedachtegoed van het plan worden bewaakt en meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen en inzichten.



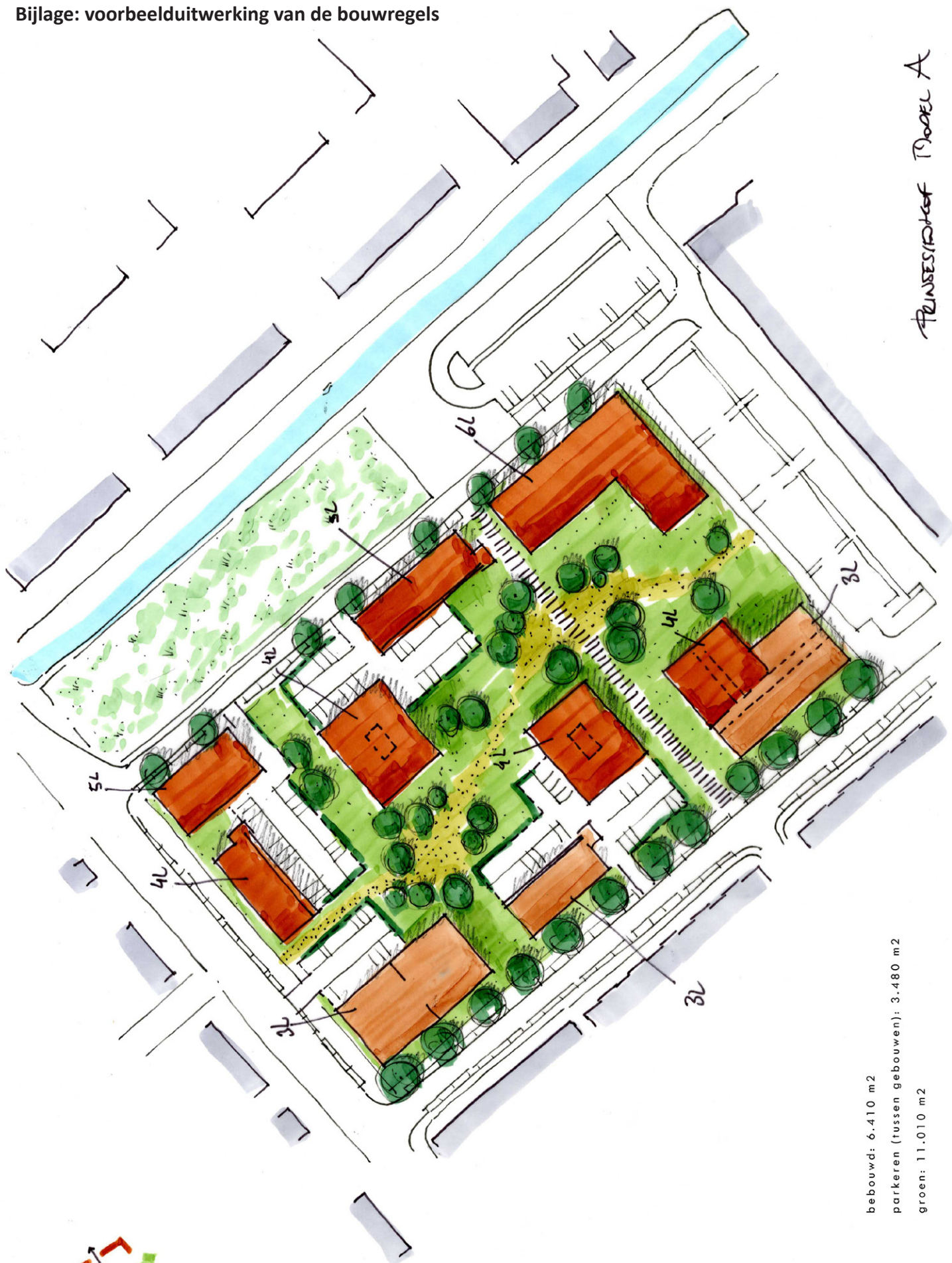
Figuur 2: Overzicht ontwerpuitgangspunten

Duurzaam bouwen

Naast ruimtelijke kwaliteit en sociale veiligheid is duurzaamheid een belangrijk thema bij planontwikkeling. Duurzaamheid bijvoorbeeld door de toepassing van materialen, door de veranderbaarheid van het gebouw en door energie efficiency.

Wat betreft het duurzaamheidsniveau vormt het Bouwbesluit (EPC 0,4 per 1-1-2015) het uitgangspunt. Partijen onderzoeken in de planontwikkelingsfase of een hogere duurzaamheidsambitie haalbaar is.





bebouwd: 6.410 m²
 parkeren (tussen gebouwen): 3.480 m²
 groen: 11.010 m²

Penninghof Model A

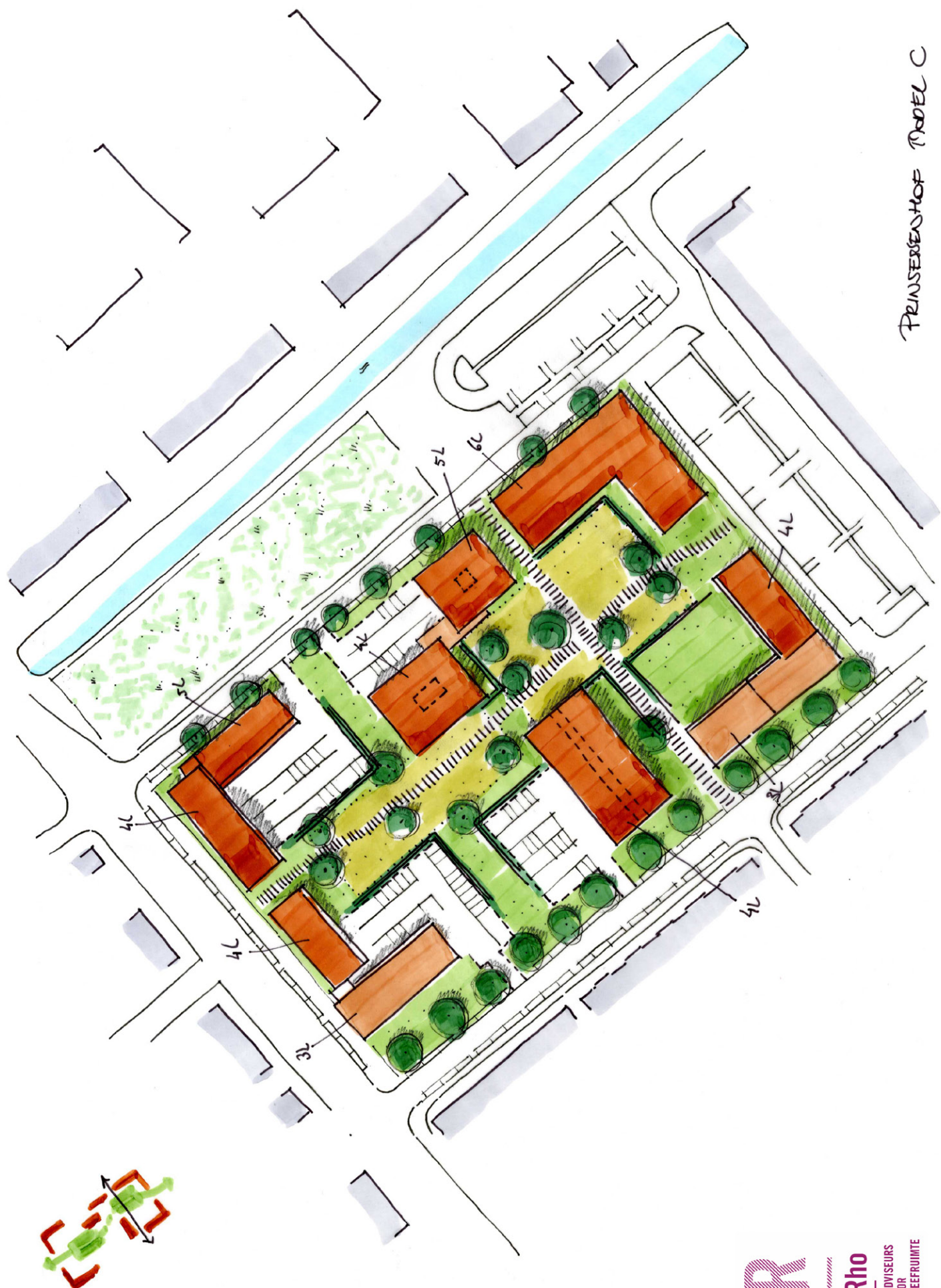


Rho
 ADVISEURS
 VOOR
 LEEFRUIMTE



PRINSESENHOF MODEL B.





PRINSESTHOF MODEL C