

Beknopt beeldkwaliteitsplan

Uitbreiding Centrum Berkel en Rodenrijs

29 november 2018



Colofon

Kenmerk

124.302.03

Vaststelling

29 november 2018

Opdrachtgever

Gemeente Lansingerland

Opgesteld door**Projectteam**

Projectleider: Wanne Verweij

Uitvoering: Rick Wegener

Frederique Fresen

Gebruikte bronnen

RHPS+ Stedenbouwkundig plan uitbreiding Berkel Centrum-West

Inhoudsopgave

001 Locatie

- 1.1 *Inleiding en analyse van de locatie*
- 1.2 *Situering*
- 1.3 *Bouwmassa*
- 1.4 *Gevelopbouw*
- 1.5 *Materiaalgebruik en detaillering*
- 1.6 *Randvoorwaarden*

002 Bouwmassa

- 2.1 *Typering bouwmassa*
- 2.2 *Randvoorwaarden*

003 Gevelopbouw

- 3.1 *Bouwlagen*
- 3.2 *Architectuur*
- 3.3 *Overgang openbaar-privé*
- 3.4 *Randvoorwaarden*

004 Detaillering

- 4.1 *Materiaalgebruik en detaillering*
- 4.2 *Randvoorwaarden*

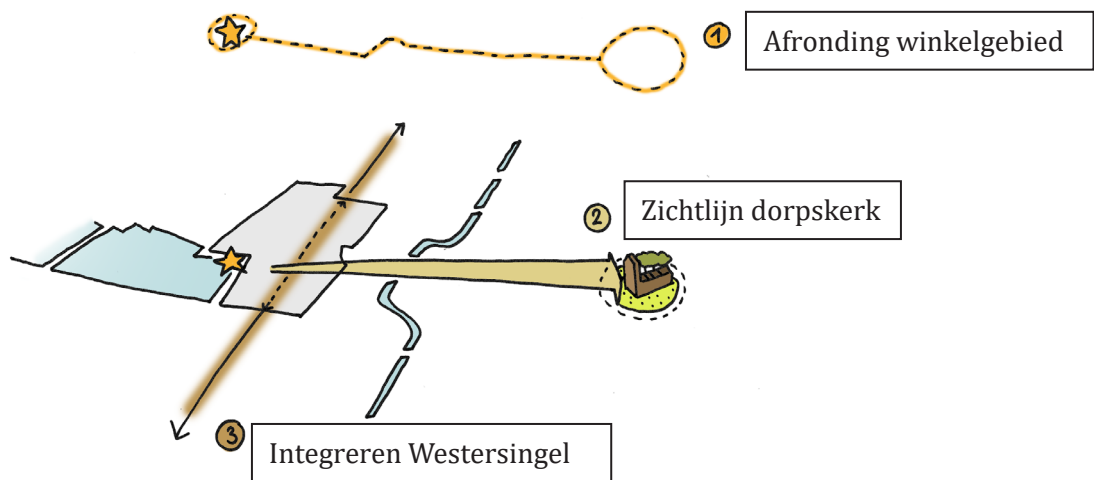
005 Openbare ruimte

- 5.1 *Profiel en samenhang*
- 5.2 *Inrichtingselementen*
- 5.3 *Groen en water*
- 5.4 *Randvoorwaarden*

Afbeelding 1 | haltermodel



Afbeelding 2 | uitgangspunten



001

Locatie

1.1 Inleiding en analyse van de locatie

Het centrum van Berkel en Rodenrijs is volop in ontwikkeling. Het centrum bestaat uit 2 belangrijke ankerpunten: de oostzijde met het oorspronkelijke (historische) centrum en het westelijke deel van het centrum. Met de nieuwe ontwikkeling van de westzijde van het centrum verbindt en versterkt de gemeente Lansingerland deze ankerpunten.

Dit beknopte beeldkwaliteitsplan beperkt zich tot de uitbreiding van de westzijde, dat het westelijke deel voltooit. Op basis van het bestemmingsplan "Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs" en de stedenbouwkundige visie "Berkel Centrum West" van bureau RHPS+ zijn ruimtelijke kaders geformuleerd die bijdragen aan het gewenste eindbeeld. Het document biedt een handvat voor verdere aanpassing en uitwerking door middel van concrete spelregels, flexibele kaders en doeltreffende inspiratie.

De gewenste beeldkwaliteit wordt op hoofdlijnen beschreven aan de hand van een viertal aspecten, te weten:

- situering;
- bouwmassa;
- gevelopbouw;
- materiaalgebruik en detaillering.

Per aspect zullen als resumé een aantal samenvattende randvoorwaarden worden geformuleerd. Deze aspecten zullen in de volgende alinea's worden behandeld om de beeldkwaliteit helder in kaart te brengen.

1.2 Situering

Het plangebied grenst aan het westelijk deel van het centrumgebied Berkel en Rodenrijs. Het terrein is omgeven door bebouwing en water - de Berkelse Plas - en is momenteel in gebruik als grasland en parkeerterrein. De noordzijde van het gebied wordt begrensd door tuinen van arbeiderswoningen. De oostzijde grenst direct aan de eerder gerealiseerde uitbreiding van het kernwinkelgebied met het niet overdekte winkelcentrum 'het Westerwater'. Door de relatief grote afstand heeft het Westerwater weinig relatie met de Westersingel, één van de ruimtelijke dragers die voortkomt uit de historische linten. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Gemeentewerf: de belangrijkste ontsluitingsroute van de omliggende wijken aan de westkant van het centrumgebied. De westzijde van het plangebied is het uitbreidingsgebied van Berkel en Rodenrijs.

1.3 Bouwmassa

Het meest bepalend voor het plangebied zijn (oost) winkelcentrum Westerwater en (west) de bebouwing aan de Berkelse Plas van Meerpolder. Het Westerwater bestaat uit een compositie van een vijftal grote volumes met winkels die een winkelstraat vormen. Boven de winkels bevinden zich appartementen. De winkelstraat wordt met 2 toegangen met het plangebied verbonden en laat in oostelijke richting ruimte vrij

Afbeelding 3 | luchtfoto huidige situatie



Bron: Bing Maps, 2018

001

Locatie

voor het zicht op de Dorpskerk en in westelijke richting op de Berkelse Plas. Aan de westzijde bestaat de bebouwing uit recente nieuwbouw met bouwblokken van een relatief forse schaal en maat met een publieke functie (2 basisscholen) met daarboven en ernaast appartementen.

1.4 Gevelopbouw

Het Westerwater heeft een uniforme projectmatige uitstraling met een horizontale opbouw van een winkelplint met een doorlopende transparante winkelpui en luifel met daarboven appartementen. Aan de zijde van het plangebied is de gevel grotendeels gesloten met logistieke deuren en een laadplatform waardoor er enigszins een 'achterkant' situatie ontstaat. De bouwblokken langs de Röntgenstraat/Meerpolder worden gekenmerkt door een meer stedelijke schaal en maat met een over het algemeen horizontale geleiding.

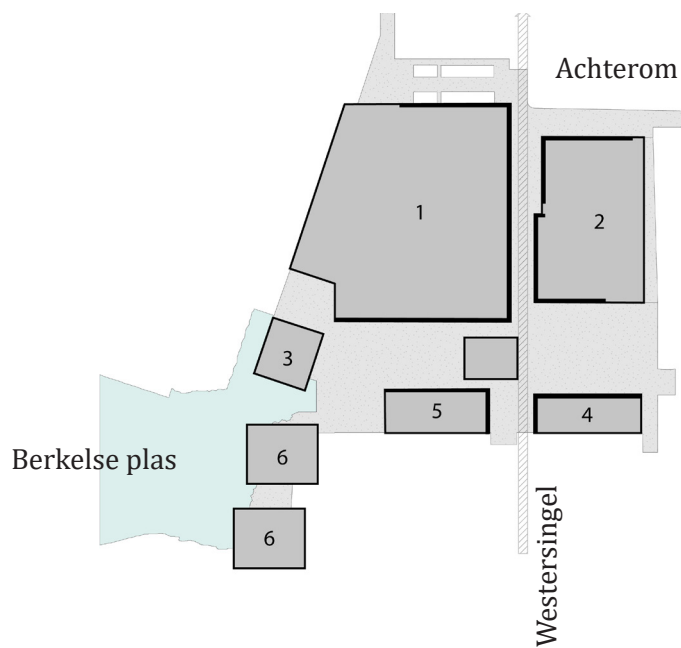
1.5 Materiaalgebruik en detaillering

De projectmatige opzet van WC Westerwater komt ook tot uitdrukking in de eenduidige toepassing van materialen en detaillering. Hetzelfde geldt voor de bebouwing langs de Röntgenstraat/Meerpolder. Het sterke samenhangende materiaalgebruik en detaillering benadrukken de grotere schaal van deze complexen.

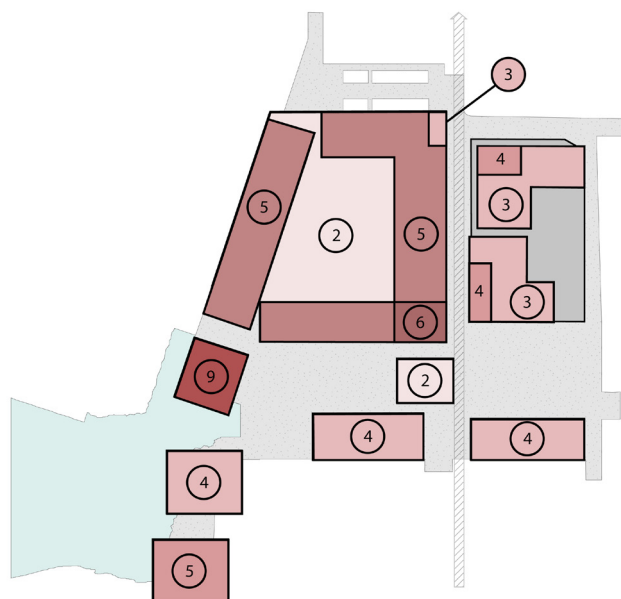
1.6 Randvoorwaarden

- *Integreren van de Westersingel als ruimtelijke drager;*
- *Respecteren van de zichtlijn op de Dorpskerk;*
- *Stedenbouwkundig, architectonisch en programmatisch aansluiten op huidige context.*

Afbeelding 4 | oriëntatie bouwblokken



Afbeelding 5 | maximaal aantal bouwlagen



2.1 Typering bouwmassa

Het plangebied “Uitbreiding centrum Berkel en Rodenrijs” bestaat uit 6 bouwblokken en een paviljoen. Ieder blok draagt op eigen wijze bij aan een precieze inpassing in de bestaande structuur met respect voor elementen als de Westersingel als het historische lint en de zichtlijnen op de kerk en Berkelse Plas.

In stedenbouwkundig opzicht (schaal en maat) en functioneel opzicht (organisatie) worden de bouwmassa's getypeerd door diversiteit en kleinschaligheid. Dit is kenmerkend voor de bestaande dorpsse architectuur in combinatie met een enkel kloek en solitair gebouw waarmee de verbinding met het bestaande gebied wordt verstrekt.

Blok 1 omvat een multifunctioneel bouwdeel, met een grote supermarkt, kleinere winkels, woningen en een 2-laagse parkeergarage. De westzijde sluit aan op de (nieuwe) singel en de bebouwing aan de overkant (Röntgenstraat) en zorgt voor een begrenzing van de pleinruimte in de bestaande bebouwing aan de Röntgenstraat aan de overzijde. De parcellering van de oost- en zuidzijde van blok 1 heeft een fijne korrel met individueel herkenbare panden. De uitstraling draagt bij aan de overgang naar het typerende dorpsse karakter van de Westersingel, het historische lint dat het plangebied doorkruist en een groot deel van het centrum van Berkel en Rodenrijs. Het nieuwe deel van het centrum krijgt een klein stedelijke profilering. De winkels zijn georiënteerd op de Westersingel en het Westerplein met een concentratie van horeca aan het water en plein.

Blok 2, in de stedenbouwkundig visie opgesplitst in 2a en 2b, wordt gekenmerkt door detailhandel in de plint met daarboven appartementen. Blok 2 is georiënteerd op de Westersingel, het Westerplein en het Achterom. De westzijde vormt met de bestaande laadplatvormen van het Westerwater een logistiek binnenhof met ruimte voor parkeren.

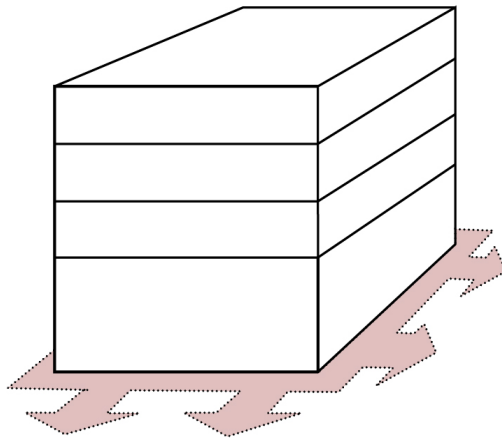
Blokken 1 en 2 zorgen voor begeleiding van de Westersingel, waarbij parkeren wordt opgelost binnen de bouwblokken. Blok 3 is een hoger en rank appartementengebouw dat als schakel dient tussen het besloten Waterplein en de open Berkelse Plas. Blok 3 is qua maat en schaal afwijkend van de omliggende bebouwing en markeert vanuit de aanrijdroutes het centrum dat naast een lokale ook een regionale functie heeft.

Met hun ‘voeten in het water’ vormen de westzijde van blok 1 en blok 3, en 6a en 6b als ensemble de schakel tussen het centrumprogramma en woonprogramma van Meerpolder: afwijkend in hoogte, architectonische expressie, materiaalgebruik en detaillering.

De zuidzijde van het Westerplein en waterplein wordt begrensd door 2 alzijdig georiënteerde bouwblokken (4 en 5) met woon- en/of voorzieningenprogramma. Blok 4 zorgt voor een begeleiding van een aantrekkelijk Westerplein. Blok 5 begeleidt het Waterplein. Beide blokken zijn georiënteerd op het plein en water, maar hebben tevens een voorkant aan de zijde van het parkeerterrein aan de Gemeentewerf. Met de parkeer-voorziening vormen zij de overgang tussen het verstedelijkte profiel van de Westersingel en het groene dorpsse karakter van de Gemeentewerf.

In het kader van sociale veiligheid geldt dat alle woningen een oriëntatie hebben op de openbare ruimte

Afbeelding 6 | principe alzijdige oriëntatie



en dat gesloten gevels worden geweerd. Hoofdentrees van woningen liggen aan de het waterplein, Westerplein, de singel langs de Röntgenstraat, het Achterom en het parkeerterrein langs de Gemeentewerf.

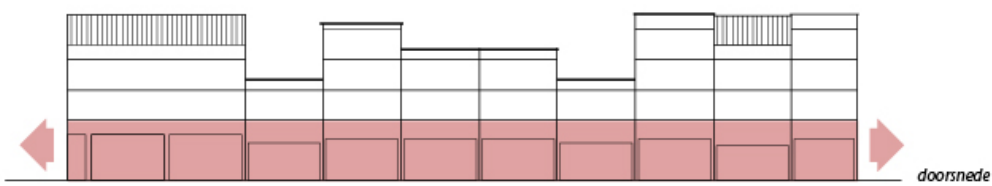
Op het Westerplein, aan het water, staat een horecapaviljoen met een terras georiënteerd op de Berkelse Plas. Het paviljoen wordt qua schaal, maat en organisatie getypeerd door een solitaire setting en een eigen vorm.

In het plangebied is ruimte voor een dominant architectonisch accent, een beeldbepalend gebouw met een karakteristieke vorm die in schaal, maat en organisatie afwijkt van de zorgvuldig op de context georiënteerde architectuur en vormgeving in het plangebied. Het dominante accent heeft een bijzondere positie en betekenis voor het hele centrumgebied. Zowel het alzijdige blok 5 als het paviljoen lenen zich daartoe. In de uitwerking zal op basis van programmatische invulling van blok 5 (woonwinkelpand of bioscoop) worden bepaald welk gebouw als dominant architectonisch accent zal worden uitgewerkt.

2.2 Randvoorwaarden

- *Schaal en korrel sluiten aan op de aangrenzende gebieden: kleinschalig in het nieuwe winkelgebied en groter van schaal bij de overgang naar de nieuwbouwwijk Meerpolder;*
- *Variatie, herkenning van de individuele panden;*
- *Oriëntatie van winkels, horeca en woningen op de openbare ruimte;*
- *Bebouwing heeft verticale beëindiging;*
- *Bebouwing die vrij in de ruimte staat heeft een alzijdige oriëntatie;*
- *Bebouwing wordt, waar aangegeven, aaneengesloten gerealiseerd;*
- *Bebouwde hoeken zijn gesloten en hebben minimaal de hoogte van de naastgelegen bebouwing;*
- *Er wordt een dominant architectonisch accent toegepast (blok 5 of paviljoen).*

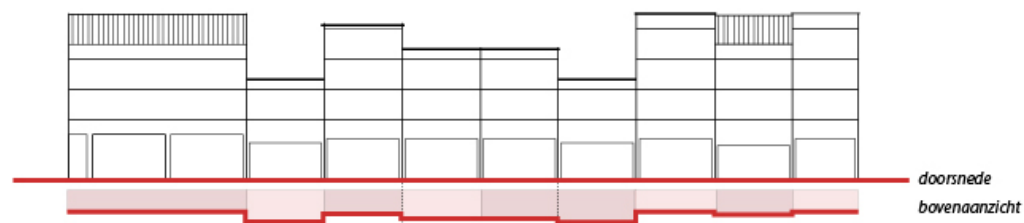
Afbeelding 7 | herkenbare commerciële plint



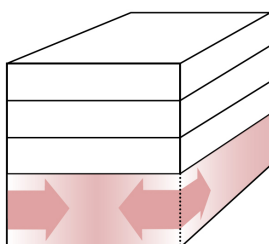
Afbeelding 8 | individueel herkenbare volumes



Afbeelding 9 | gevarieerde rooilijn



Afbeelding 10 | principe aaneengesloten gevels



003

Gevelopbouw

De gevel geeft, met een ambachtelijk gevoel voor vorm en detail, uitdrukking aan een eigentijdse interpretatie en vertaling van de bestaande kwaliteiten in de dorps architectuur.

3.1 Bouwlagen

Een gevarieerde bouwhoogte met een gevarieerde goot- en daklijn versterken het klein stedelijke karakter van het centrum. Uitzondering daarop zijn de gevels van blok 1 aan de singel en blok 3: in bouwhoogte en gevelopbouw sluiten zij aan op de openheid (water en schoolplein) en bestaande bebouwing aan de Röntgenstraat. Blok 3 dient als belangrijke uitzondering: deze hoogte dient dusdanig afwijkend te zijn van de bebouwing in de omgeving dat deze zichtbaar is als herkenningspunt. Hierbij zijn 9 (bovengrondse) bouwlagen voorzien.

3.2 Architectuur

De bebouwing aan de Westersingel en het Westerplein heeft een pandsgewijze opbouw. Panden staan aaneengesloten en verschillen onderling in kapvorm, goot- of dakrandhoogte, hoogte van de begane grond, gevelindeling, materiaalgebruik en positie van de rooilijn. Er is sprake van een gevarieerde en individuele gevelgeleding, inclusief de plint met etalagefunctie.

De bebouwing aan de Berkelse Plas en de singel heeft daarentegen juist een stedelijke uitstraling: een compositie van zich repeterende elementen met herkenbare accenten die de collectiviteit representeren (entree, ontsluiting P-voorziening, buitenruimte/tuin).

Het paviljoen heeft een onderscheidende vormgeving. In architectonische expressie en/of materiaalgebruik en detaillering doet zij recht aan haar positie als oriëntatie- en ontmoetingspunt voor het centrum. Zowel blok 5 als het paviljoen kunnen met een eigenzinnige vormgeving, materialisering en detaillering uitgewerkt worden als het dominante architectonische accent van het westelijk centrumgebied.

3.3 Overgang openbaar-privé

De openbare ruimte wordt krachtig neer gezet met een heldere scheiding tussen de openbare en de private buitenruimte. Entrees van woningen en parkeergarages die zich bevinden aan de openbare ruimte dienen met aandacht voor sociale veiligheid te worden ontworpen en tevens aan te sluiten op de inrichting van de betreffende gevel. Alle bebouwing, met actieve functies, hebben een oriëntatie op de openbare ruimte. Er is hier geen sprake van gesloten gevels.

3.4 Randvoorwaarden

- *Gevarieerde bouwhoogte van 3 tot 5 lagen met stedenbouwkundig onderbouwde uitzonderingen, binnen de vastgestelde maten in het bestemmingsplan;*
- *Individueel herkenbare bouwvolumes, vormgegeven in samenhang met elkaar;*
- *Gevarieerde en individuele gevelgeleding;*
- *Duidelijk zichtbare overgang tussen de private en openbare ruimte;*
- *Bij hoekbebouwing loopt de gevel 'om de hoek' door, waarbij een duidelijke hiërarchie kan bestaan tussen de voorgevel en de zijgevel.*

Referenties materiaalgebruik en detaillering



Detaillering

4.1 Materiaalgebruik en detaillering

De verscheidenheid aan bebouwing straalt rust en samenhang uit door de uitvoering voornamelijk in metselwerk. Het metselwerk van de individuele panden wordt uitgevoerd in diverse tinten op basis van een harmonieuze, warme kleurenreeks, uitgekozen met oog voor detail. Kozijnen zijn in principe van hout: geschilderd of naturel. Hoogwaardige alternatieven zoals metalen kozijnen zijn mogelijk mits goed gedetailleerd. Kunststof kozijnen worden bij uitzondering toegestaan mits zeer zorgvuldig gedetailleerd en passend in het architectuurbeeld. Voor architectonische 'verassingen' die qua uitstraling bewust afwijken van de gangbare uitstraling, kan ander materiaalgebruik worden toegestaan.

Het karakter van de gevels wordt benadrukt door middel van eigenzinnige detaillering. In dit geval is een simpele standaarddetaillering niet voldoende. De eigenzinnige detaillering kan worden bereikt door specifieke aandacht voor dakranden, goten, luifels en balkons. Aandacht gaat hierbij uit naar hoekpanden, die subtiel kunnen worden verbijzonderd door middel van erkers of afwijkingen in het gevelpatroon.

4.2 Randvoorwaarden

- *Metselwerk in warme tint als hoofdmateriaal;*
- *Gevels met eigenzinnige detaillering;*
- *Verbijzondering van hoekpanden.*



Referenties openbare ruimte



Openbare ruimte

5.1 Profiel en samenhang

Het centrum van Berkel en Rodenrijs kent een aaneenschakeling van verschillende sferen. Het is van belang deze sferen met elkaar te verbinden, zonder de karakteristiek en variatie uit het oog te verliezen. Een eenduidige inrichting van de openbare ruimte draagt hieraan bij. Het toepassen van uniform materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichting en andere inrichtingselementen. Deze kunnen worden aangevuld met bijzondere en locatie specifieke toevoegingen.

5.2 Inrichtingselementen

Om een goede aansluiting te verkrijgen met bestaande sferen in het centrum van Berkel en Rodenrijs dient de uitstraling en inrichting van de openbare ruimte aan te sluiten op de reeds aanwezige inrichting. Niet alleen de verharding, maar ook inrichtingselementen als verlichting en meubilair dienen te worden meegenomen. Vracht- en bestemmingsverkeer dient ondergeschikt te zijn aan de openbare ruimte. Ook een duidelijk ontwerp voor reguliere terrassen, bereikbaarheid en aandacht voor sociale veiligheid en beheerbaarheid zijn van belang.

De onlangs heringerichte Kerksingel dient als inspiratiebron/referentie. Als basismateriaal wordt uitgegaan van klinkerverharding in warme kleurtinten. Hierbij kan uitzondering worden gemaakt voor herkenningpunten en directe omgeving van zogenoemde "architectonische verassingens".

5.3 Groen en water

Het plangebied kent een van oudsher sterke relatie met water. Het is dan ook van belang deze waterstructuur te behouden en versterken, bijvoorbeeld door het visueel maken van oorspronkelijke waterlopen in het gebied. Dit geldt tevens voor het implementeren van een kwalitatieve groenstructuur, die waar mogelijk dient aan te sluiten op de omgeving.

5.4 Randvoorwaarden

- *Toepassing van een uniform materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichting en andere Inrichtingselementen;*
- *Verharding in samenhangende kleurstelling, in harmonie met de omgeving;*
- *Het implementeren van een kwalitatieve groenstructuur die waar mogelijk aansluit op de omgeving;*
- *Water als kenmerkend element voor de locatie behouden en versterken;*
- *Voldoende ruimte voor fietsenstallingen;*
- *Voldoende parkeervoorzieningen volgens de geldende norm.*



November 2018