

Beeldkwaliteitplan Zelling Onderneming

30 november 2018





Trap als route door het park naar het uitzichtpunt

Colofon

Dit document is samengesteld door:

Karen van Vliet (supervisor) en
Edwin van der Hoorn (stedenbouwkundige gemeente Zuidplas)

in samenwerking met:

Synchroon Ontwikkelaars;
Klunder Architecten;
Houtman+Sander landschapsarchitecten.

0 Reikwijdte

Dit beeldkwaliteitplan is onderdeel van de regels van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het bouwplan Zelling Onderneming te Nieuwerkerk aan den IJssel. Het vormt het toetsingskader waarmee het plan wordt getoetst. Opstellen van het beeldkwaliteitplan en toetsing gebeurt door een onafhankelijke supervisor. Het plan moet gelezen worden alsof er nog geen ontwerpen zijn gemaakt voor zowel de openbare ruimte als de architectuur.

Het te realiseren plan wordt vooraf getoetst aan het beeldkwaliteitplan maar ook nadat het is afgerond zal voor elke aanpassing die vergunningplichtig is het beeldkwaliteitplan als toetsingsgrond worden gehanteerd.

Ook van belang is dat als er een ontwerp moet worden getoetst er uitzonderingen kunnen worden gemaakt voor zaken die niet passen in dit beeldkwaliteitplan. Het ontwerp moet dan wel een beter voorstel bevatten. E.e.a. ter beoordeling van de supervisor.

1 Kader

- Historie
- Planologisch kader

2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

- Identiteit
- Verkeer, ontsluiting en parkeren
- Bebouwingseenheden

3 Landschap

- Rivieroever
- Woonerven
- Buurtgroenvoorziening
- Dwarspaden

4 Architectonische randvoorwaarden

- Bebouwing: uitstraling, geleding, hoofdmateriaal en dakvorm
- Bebouwing en groen
- Materiaal en kleurstelling
- Detailering
- Nutsruimtes en trafo's

5 Inrichting openbare ruimte

- Algemeen beeld van de zelling
- Routes
- Inrichting
- Erf
- Parkeren
- Autoverkeer
- Doorsteken naar Hollandsche IJssel en trap
- Verlichting
- Openbaar groen
- Speeielementen
- Zitten
- Vuilcontainers
- Profielen



Ligging plangebied

Impressie schetsontwerp in zijn omgeving

Zelling Onderneming is een buitendijks, voormalig industrieterrein aan de Hollandsche IJssel. Het circa twee hectare grote transformatiegebied ligt aan het uiteinde van de 's-Gravenweg, die de locatie met de historische kern van Nieuwerkerk aan den IJssel verbindt. In 2008 heeft de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel aan BGSV gevraagd om een stedenbouwkundig ontwikkelingskader op te stellen voor de Zelling en richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Op basis hiervan heeft architectenbureau Klunder in opdracht van projectontwikkelaar Synchron een verkavelingsplan gemaakt, voor een buurtje van circa zestig woningen. Dit Beeldkwaliteitsplan, opgesteld door de gemeente Zuidplas, is geïnspireerd/afgestemd op het verkavelingsplan.

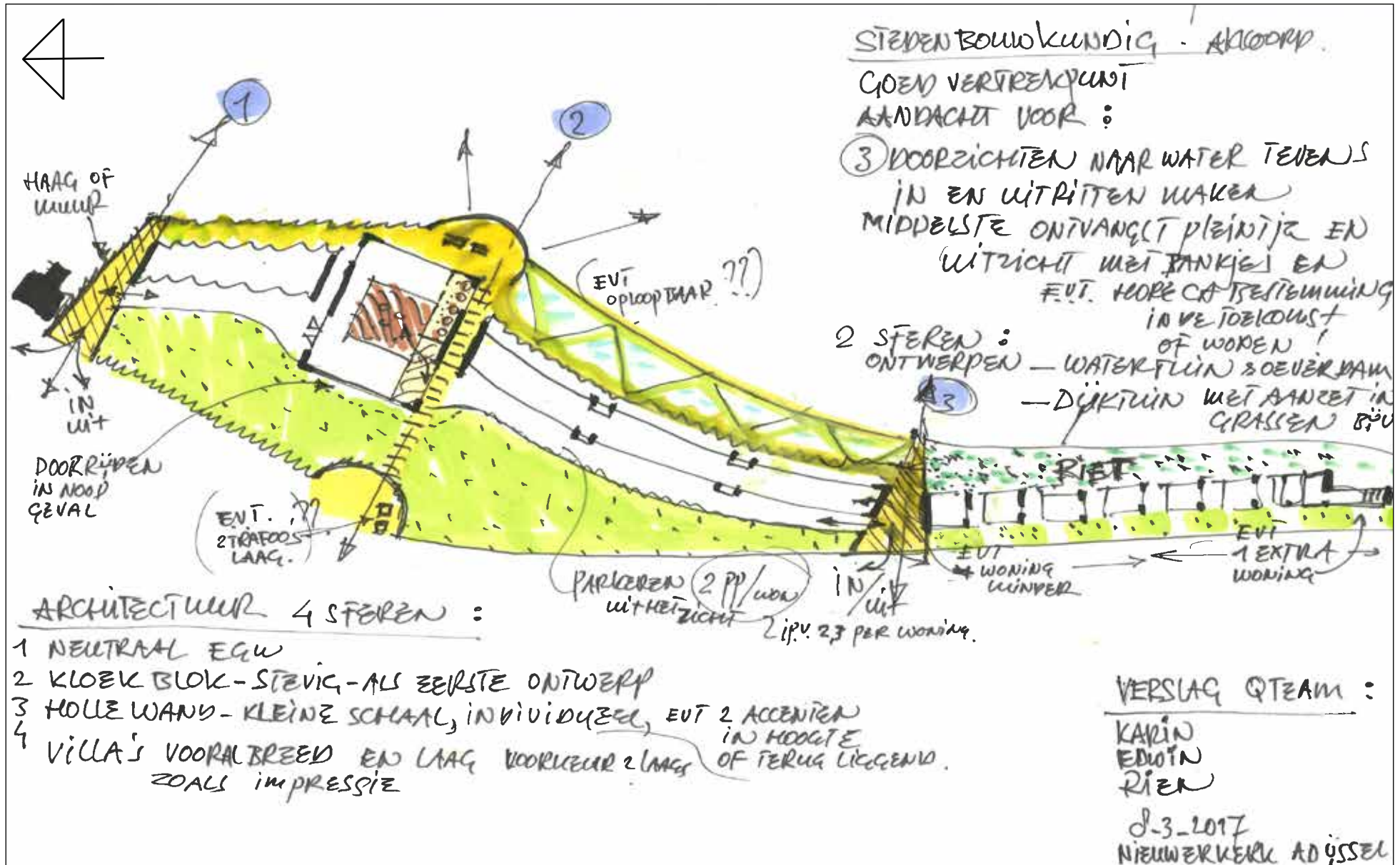
Historie

De Hollandsche IJssel is vervuild geraakt door intensief gebruik van de oevers. Door de voortdurende afzetting van klei van hoge kwaliteit, als gevolg van de open verbinding met zee, kwam de baksteenindustrie hier op gang. Die bereikte in de 17e eeuw haar hoogtepunt. De zellingen ontstonden doordat een deel van de slikken werd afgezet met riet en biezten. Zo kon het slib verzameld worden. Na de voltooiing van de Nieuwe Waterweg in de 19e eeuw verzandde de rivier, nam de aanvoer van klei en de kwaliteit ervan af, en ging de baksteenindustrie grotendeels ten onder. De verbindingfunctie van de rivier bleef wel. Om die te verbeteren zijn bochten uitgebaggerd en rechtgetrokken. De baggerspecie die daarbij vrijkwam werd gebruikt om de zellingen op te hogen. Door de goede draagkracht van deze gronden werden hier bedrijven gevestigd met een grote transportbehoefte, waarmee een nieuwe impuls aan de ontwikkeling van de rivier werd gegeven. Zelling Onderneming is zo'n zelling, die samen met de naastgelegen zelling Blok de bovenbeschreven ontwikkeling doormaakte. Ter hoogte van Nieuwerkerk was de rivier niet beleefbaar. Het was geprivatiseerd industrieterrein. De laatste decennia zijn er plannen gemaakt om zelling Onderneming te transformeren in een woonbuurt aan de IJssel, die het medegebruik

door de inwoners van Nieuwerkerk aan den IJssel en recreanten bewerkstelligt. Dit in het kader van de regionale aanpak van de vervuiling van de rivier en haar oevers.

Planologisch kader

In het begin van de jaren negentig is daartoe de Stuurgroep Hollandsche IJssel opgericht, waarin rijk, provincie en gemeenten aan de IJssel zich hebben verenigd. Doel was een integrale sanering van de 17 kilometer lange rivier tussen Rotterdam en Gouda. En daarmee het benutten van de unieke kans voor de ontwikkeling van een groene rivier met een grote variatie van elkaar ondersteunende functies. Het beeld van aantrekkelijke verstedelijkte locaties op de oevers ten behoeve van wonen en recreatieve voorzieningen, afgewisseld met lineaire landelijke oevers hoort daarbij. Dit beeld komt naar voren in de Structuurschets Hollandsche IJssel, vastgesteld in 1994. Zelling Onderneming is daarin aangewezen als een mogelijke woonlocatie met recreatief medegebruik.



Ontwerpschets uit 2017

De uitgangspunten in de Structuurschets Hollandsche IJssel voor de toekomstvisie, die betrekking hebben op de zelling, zijn:

Ruimtelijk functioneel raamwerk

- versterking van de relaties langs en dwars op de rivier;

Landschappelijke structuur

- versterking van de belevingswaarde vanaf het water door middel van groene elementen en niet-industriële functies;
- versterking van de herkenbaarheid van de rivier door specifieke rivieroeverbeplanting;

Natuur

- ontwikkeling van kenmerkende natuur van getijdenrivier door herinrichting van de oevers;

Toerisme en recreatie

- vergroting van de belevings- en recreatieve gebruikswaarde van de gehele rivier door herinrichting van de oevers, een forse beplantingsstructuur en riviergebonden recreatieve routes;

Woonmilieu

- ontwikkeling van nieuwe en versterking van bestaande woonfuncties aan het water;
- oriëntatie van woonfuncties op het water;
- integratie met recreatieve functies en langzaam verkeersroutes langs de rivier.

Om deze uitgangspunten te bewaken is de Stuurgroep Hollandsche IJssel ingesteld.

Om in aanmerking te komen voor subsidie voor de sanering van herontwikkelingsgebieden was de toestemming nodig van de Stuurgroep. De Stuurgroep heeft daartoe tot 2012 als kwaliteitsteam Hollandsche IJssel gefunctioneerd. De plannen voor zelling Onderneming worden voorgelegd aan de door de gemeente hiervoor aangestelde supervisor. Deze hanteert de uitgangspunten van de Structuurschets en de nadere uitwerking van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitgangspunten en randvoorwaarden in dit Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader. Mede op basis van het advies van de supervisor (2 juni 2017) over de ruimtelijke kwaliteit van het verkavelingsplan van architectenbureau Klunder heeft de provincie de saneringssubsidie voor zelling Onderneming toegekend.



Ontwerp in zijn omgeving

2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Identiteit

Zelling Onderneming grenst aan een insteekhaven. Op de kop van deze haven, aan de dijk staan café Rustwat en molen Windlust. De directe nabijheid van deze twee voorzieningen verleent al direct identiteit aan de buurt.

Met de herontwikkeling van zelling Onderneming komt een samenhangende woonbuurt tot stand met twee sferen aan weerszijden van de bebouwing: de landsfeer en de watersfeer.

Met de herontwikkeling van de zelling komt Nieuwerkerk aan den IJssel weer aan de rivier te liggen. Dit gebeurt door:

- dwarsverbindingen vanaf de Groenendijk, Kortenoord en in het verlengde van de 's-Gravenweg over de zelling naar de rivier;
- door de aanleg van voetpaden langs de rivier;
- door een uitkijk punt te realiseren aan het uiteinde van een voetpad in het verlengde van de 's-Gravenweg.

Dit uitkijkpunt wordt op de zelling gemarkeerd door een robuust bouwblok. Bouwblok en aangrenzend uitkijkpunt liggen midden in de buitenbocht van de rivier. Dit maakt uitzicht in de lengterichting van de rivier mogelijk, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting.

Zelling Onderneming ligt ook aan de landzijde, deels aan en deels op, een landschappelijk element: de Groenendijk. De groene sfeer van de dijk wordt door middel van een lineaire buurtgroenvoorziening, ter hoogte van de zelling, gecontinueerd.

Het uitgangspunt van een groene overgangszone leidt ertoe dat de woningen in lange bouwstroken met grondgebonden woningen en één bouwblok met appartementen, met dwarsverbindingen ertussen, aan de rivier staan.

De langgerekte bebouwing, in hoogte twee tot vier bouwlagen, is passend

bij de grote maat van de rivier en bij de maat van het buurtgroen. Echter een continu 'stenen' beeld past niet bij de rivier, noch bij de landelijke landzijde. Kenmerkend is dat verstedelijkte delen, aan het water en in het landelijk gebied, bestaan uit een afwisselend beeld van 'groen' en 'steen'. Daarom is de opgave voor de bebouwing op de zelling om voorwaarden te creëren voor beplante gevels over de volle bouwhoogte en voldoende draagkracht op de (dak)terrassen om hier grote potten met bomen op te kunnen zetten. De tuin-terrassen op maaiveld moeten voorzien worden van goede tuingrond, zodat daar bomen en struiken in de volle grond kunnen groeien.

Ter hoogte van de dwarsverbindingen worden aan de rivierzijde volwassen bomen geplant. Onder volwassen worden bomen verstaan die nog door kunnen groeien maar al een stamomtrek hebben van minimaal 60 centimeter. Deze geven de buurt vanaf de oplevering een eigen identiteit.

Aan de landzijde wordt het beeld van de bebouwing ook verzacht door aanplant van bomen in het groene veld.

De dwarsverbindingen zorgen voor rechtstreeks zicht op de rivier vanaf de landzijde. De woonbebouwing benadrukt de lengterichting van de rivier. De bebouwingsstroken van grondgebonden woningen, volgen de richting van de rivieroever. Dit resulteert in een rechte bouwstrook met zicht op de insteekhaven ten noorden van de zelling, een hol gebogen bouwstrook ten zuiden van het appartementenblok en een rechte wand in het verlengde van het uiteinde van de holle wand.

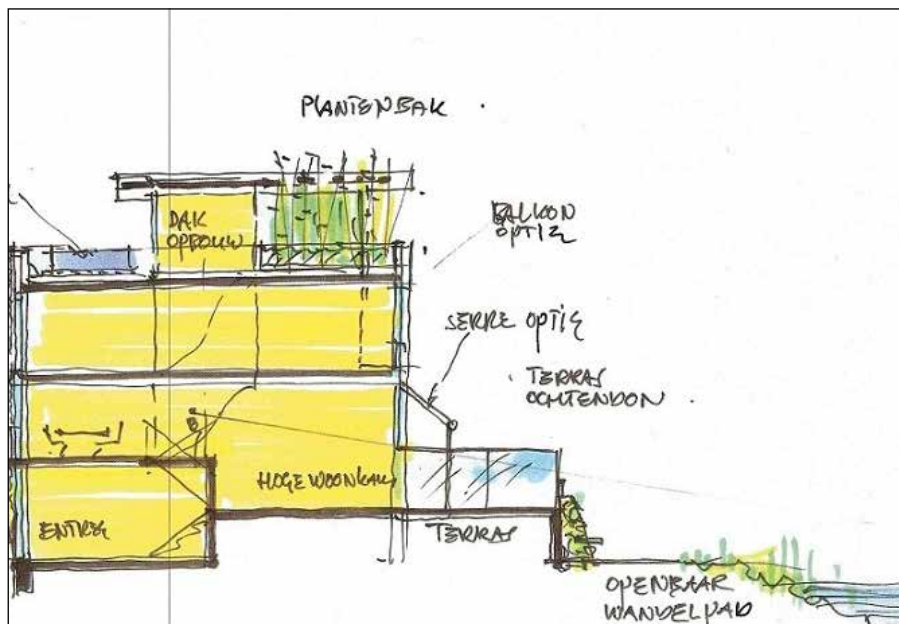
Het appartementencomplex steekt door het lint van grondgebonden bebouwing heen en markeert zo de uitkijkplek op de zelling en haar positie van beeldbepalend architectonisch object.



Schets split-level woningen dijkzijde



Schets appartementenblok met uitzichtplek en wandeltoegang naar de 's-Gravenweg



Schets split-level woningen aan het water, doorsnede



Zicht op de doorgang naar de rivier vanaf de 's-Gravenweg

De woningen op de zelling krijgen een dubbele oriëntatie op openbaar gebied; zowel aan de landzijde als aan de rivierzijde. Dit betekent dat er twee voorkantgevels zijn. De hoekwoningen aan de dwarsdoorsteken hebben drie 'voorkanten'. Hierdoor ontstaat een specifieke architectonische opgave.

Het buurtgroen op de zelling komt centraal te liggen tussen de nieuwe bebouwing en de tegenover liggende bebouwing aan de Groenendijk en de bebouwing aan de Kortenoord. Door de herontwikkeling van de zelling wordt ook de woonomgevingskwaliteit van dit gebied verbeterd.

Bebouwingseenheden

twee laagse splitlevel woningen

- Woningtypen: twee laagse splitlevel woningen;
- Bouwhoogte; twee bouwlagen;
- Korrel: aaneengesloten repeterende eenheden, per woning.
De kleinste korrel van de woning manifesteert zich door middel van de dakvorm en/of verspringende rooilijn en/of kleurverschillen;
- Hoeken: op de hoeken wordt een overhoekse oriëntatie gerealiseerd middels raamopeningen en architectonische elementen ter hoogte van de privé buitenruimte, die de privacy voor de bewoners garanderen;
- Rooilijn: de bebouwing wordt aaneengesloten gebouwd. de rooilijn van terrassen aan de rivierzijde loopt evenwijdig met die van de rivieroever;
- Oriëntatie: de bebouwing is op de aanliggende openbare ruimte georiënteerd, zowel aan de voor- als achterzijde. De kopwoningen hebben een driezijdige oriëntatie;
- Overgang openbaar-privé: aan de landzijde wordt de overgang vormgegeven middels architectonische elementen, die vanaf de voorerfgrens, de zijerfgrens markeren.
Ook in de verharding van het private naar het openbare deel van

het woonerf moet dat zichtbaar worden.

Op eigen terrein wordt een voorziening gemaakt voor het stallen van afvalcontainers, zodat die niet zichtbaar zijn vanaf het woonerf.

het appartementenblok

- Woningtypen: appartementen;
- Bouwhoogte; vier bouwlagen, waarvan de onderste een, half verdiepte parkeerlaag. Hierin zijn ook de entrees naar de woningen en fietsenbergingen opgenomen;
- Korrel: het bouwblok als één robuust architectonisch element;
- Volume: doosvormig, refererend aan voormalige fabrieksgebouw;
- Rooilijn: de bebouwing steekt, zowel aan de rivierzijde als aan de landzijde, uit ten opzichte van de rooilijnen van de aangrenzende bebouwingsstroken. Zo wordt de bijzondere positie gemarkeerd. Het gebouw is massief; alle buitenruimten bevinden zich achter de gevelrooilijn;
- Oriëntatie: de bebouwing is alzijdig georiënteerd;
- Overgang openbaar-privé is abrupt, gemarkeerd op de begane grond door de muur van de parkeergarage en de gevels van de entrees (parkeergarage en woningen). De vormgeving van de gevels van de begane grond laag is een uitdagende ontwerp opgave; ze begrenzen de meest publieke route en verblijfsplek van de zelling!
Nabij of aan het gebouw kan een voorziening noodzakelijk zijn voor het GFT-afval, een zogenaamde camouflagebox.

drie, vier laagse splitlevel woningen

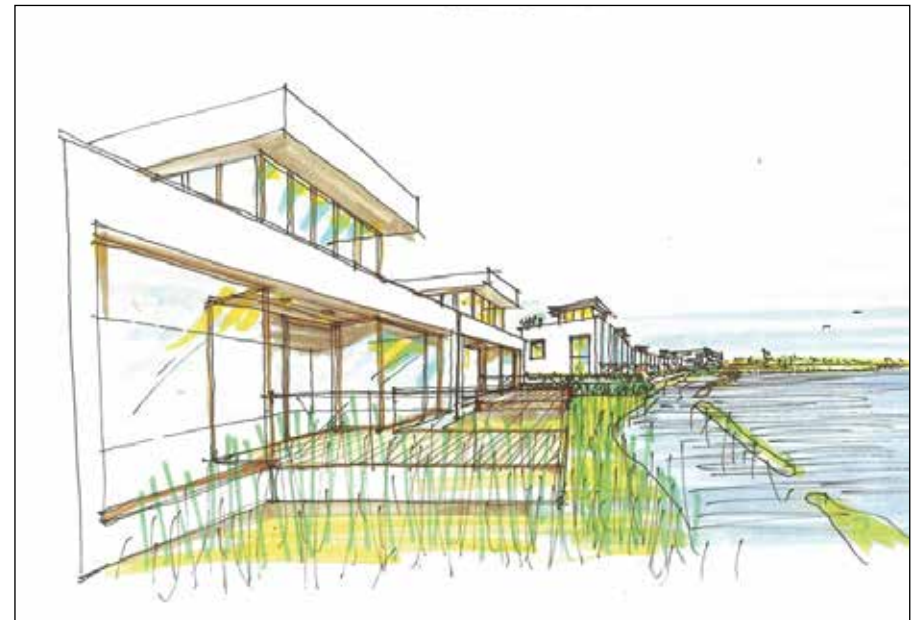
- Woningtypen: drie, vier laagse splitlevel woningen;
- Bouwhoogte; drie à vier bouwlagen;
- Vierde bouwlaag mogelijk over een beperkt deel van de bouwlaag;



Schets panoramavilla's waterzijde



Vierde bouwlaag: geen, dakterras of dakopbouw



Schets panoramavilla's dijkzijde

- Korrel: aaneengesloten repeterende eenheden, per woning. De kleinste korrel van de woning manifesteert zich door middel van de vorm van het dak en/of verspringende rooilijn en/of kleurverschillen én door diversiteit in de vierde bouwlaag:
 - het ontbreken ervan;
 - toegang tot het dakterras;
 - of een losstaande dakopbouw small.
 De gevels van de dakopbouwen staan minimaal 1,50 meter naar achteren ten opzichte van de gevel op de eerste drie verdiepingen. Ze onderscheiden in kleur en materialisering;
- Hoeken: op de hoeken wordt een overhoekse oriëntatie gerealiseerd middels raamopeningen en architectonische elementen ter hoogte van de privé buitenruimte, die de privacy voor de bewoners garanderen;
- Rooilijn: de bebouwing wordt aaneengesloten gebouwd. de rooilijn van terrassen aan de rivierzijde loopt evenwijdig met die van de oever;
- Oriëntatie: de bebouwing is op de aanliggende openbare ruimte georiënteerd, zowel aan de voor- als achterzijde. De kopwoningen hebben een driezijdige oriëntatie;
- Overgang openbaar-privé: aan de landzijde wordt de overgang vorm gegeven middels architectonische elementen, die vanaf de voorerfgrens, de zijerfgrens markeren.

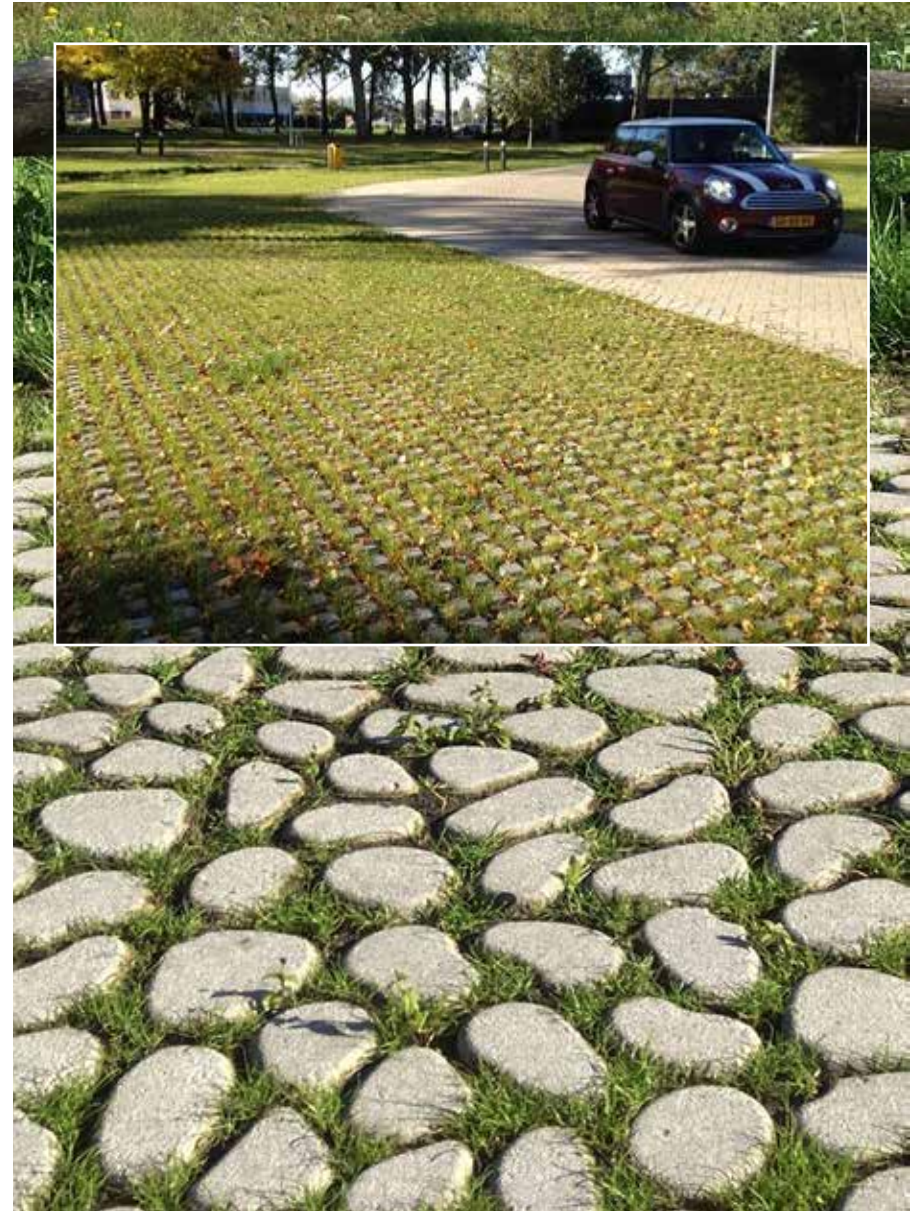
Ook in de verharding van het private naar het openbare deel van het woonerf moet dat zichtbaar worden. Op eigen terrein wordt een voorziening gemaakt voor het stallen van afvalcontainers, zodat die niet zichtbaar zijn vanaf het woonerf.

de panoramavilla's

- Woningtypen: grondgebonden panoramavilla's met terras aan het water;
- Bouwhoogte; twee bouwlagen;
- Korrel: aaneengesloten repeterende eenheden, per woning. De kleinste korrel manifesteert zich door middel van een individuele losstaande tweede verdiepingslaag;
- Hoeken: op de hoeken wordt een overhoekse oriëntatie gerealiseerd middels raamopeningen. De meest zuidelijke hoek krijgt een bijzondere architectonische uitwerking die recht doet aan de panoramische uitkijkmogelijkheid over de lengterichting van de rivier;
- Rooilijn: de bebouwing wordt aaneengesloten gebouwd. De rooilijn van terrassen aan de rivierzijde ligt op de oeverlijn of damwand grens;
- Oriëntatie: de bebouwing is op de aanliggende openbare ruimte georieënteerd, zowel aan de voor- als achterzijde. Twee kopwoningen hebben een driezijdige oriëntatie;
- Overgang openbaar-privé: aan de landzijde wordt de overgang vorm gegeven middels een ruim vijf meter brede grasstrook tussen de rechte gevellijn van de bebouwing en de Groenendijk;
- Op eigen terrein, achter de voorgevel wordt een voorziening gemaakt voor het stallen van afvalcontainers.



Parkeren: privaat en openbaar



Parkeren op groene ondergrond

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Vanaf de N219 zijn er twee toegangen naar de zelling Onderneming, een via het Francois viaduct en Kortenoord ter hoogte van café Rustwat en een via de Kerklaan en de 's Gravenweg. De auto-ontsluiting valt samen met twee van de dwarsverbindingen naar de rivier.

De auto's blijven aan de landzijde van de bebouwing. Via een woonerf met aan weerszijden parkeren: aan één zijde op uitgegeven terrein, vóór de woningen en aan de andere zijdelangs het plantsoen.

Via de noordelijke toegang wordt een parkeergarage in het appartementencomplex ontsloten.

Er wordt gestreefd naar een zo rustig mogelijk verkeersbeeld. Er is geen doorverbinding tussen de twee toegangen voor autoverkeer, wél voor langzaam verkeer. De 'knip' wordt gemaakt door het appartementenblok, dat direct aan de buurtgroenvoorziening staat.

Fietsen komen in de bergingen van de grondgebonden woningen en in de parkeergarage van het appartementencomplex.

De woningen in de meest zuidelijke bouwstrook krijgen een carport, die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de Groenendijk. De bouwstrook grenst aan het verkeersluwe gedeelte van de Groenendijk.



Groen op de zelling



Elementen van de oever

3 Landschap

Het openbaar gebied in de nieuwe woonbuurt op de zelling krijgt twee sferen. De sfeer van het buurtgroen sluit aan bij de sfeer van het voormalige binnendijkse weidegebied van het polderlandschap. Te denken valt aan de boomgaard als inrichtingstype. De tweede sfeer sluit aan op het nieuwe oeverbeeld van de vergroende Hollandsche IJssel waar kenmerkende beplanting van een getijderivier komt. Daarmee worden de oevers verzacht.

De openbare ruimte aan de landzijde en aan de waterzijde hebben ieder een verschillende eenduidige identiteit. Ter hoogte van de dwarsverbindingen raken beide sferen elkaar en worden verblijfsplekken met een bijzondere, eigen identiteit, vormgegeven. Hiervandaan kan van beide sferen op de zelling worden genoten.

Verblijfs sfeer en sfeer van doorgaand verkeer

Het openbaar gebied op de zelling bestaat uit het wandelpad aan de rivierzijde van de woningen, twee woonerven aan de landzijde van de woningen, het groene veld tussen de bebouwing en de rand van de zelling aan landzijde, twee ruime doorsteken tussen de bebouwing door naar de rivier en een langzaam verkeerverbinding langs het appartementencomplex naar het uitkijkpunt over de rivier.

De rivieroever

De technische uitgangspunten zijn: een 1,50 tot 2,50 meter boven het wateroppervlak uitstekende rechte beschoeiing van damwandelementen, met daarop een wandelpad en een uitkijkplek ter hoogte van het appartementenblok. Ter hoogte van de twee laagse en drie, vier laags splitlevel woningen ligt langs de rivieroever een wandelpad begrensd door een circa 2 meter hoge, groene wand met daarop een terrashek. Ter hoogte van de villastroom steken terrassen boven het maaiveld uit, boven een ruim 6 meter brede, niet toegankelijke, oeverstrook.

De damwand wordt uitgevoerd in roestkleur, zodat deze zo min mogelijk opvalt. Het afdekkingselement aan de bovenkant kan van hetzelfde materiaal zijn of een ander materiaal met een ingetogen uitstraling. Vóór de damwand in de rivier en aan de damwand vast wordt een verzachtende oeverbeplanting aangebracht.

Bij de vormgeving van de rivieroever wordt maximaal ingezet op een groen beeld, bestaande uit lange, horizontale, lineaire groenelementen, die wat betreft het sortiment aansluiten bij de natuurlijke oeverbeplanting van een getijderivier.

De groenaankleding is gelaagd, naarmate men dichterbij komt is er meer variatie te zien in textuur, kleur en assortiment van de oeverbeplanting: er is een 'tussenschaal' vormgegeven voor gebruikers van het wandelpad langs de oever. Naast onderscheidende beplantingsvormen zijn er ruimtelijke elementen aan het pad toegevoegd zoals bankjes en bij avondgebruik wordt het pad aangelicht zodra men zich erover heen beweegt. Er is geen permanente verlichting: dit tast de natuurwaarden aan langs de oever.

De wand tussen het wandelpad en de tuin/terrassen van de woningen wijkt minimaal 10 graden naar achteren, zodat de wandelaars zich niet de rivier ingedrukt voelen, door de hoge muur. De terrashekken die bovenop de muur nodig zijn, zijn totaal transparant om dezelfde reden.

Het is niet toegestaan om, vanaf de tuin/terrassen toegangen te maken naar het wandelpad langs de oever.

De woonerven

Zij onderscheiden zich qua materialisering en in kleurnuance van de overige verharde elementen in het openbaar gebied en vallen samen met de verharde delen van de aangrenzende privéterreinen.



Sfeerimpressie van het veld



Een integraal verlichtingsplan wordt gemaakt voor de verlichting op woon-erf, op privé buitenterrein en het veld.

De Buurtgroenvoorziening

Het veld, aan de grens van het plangebied heeft een hoogteverschil ten opzichte van zijn omgeving. Geparkeerde auto's zullen daardoor minder opvallen en het biedt beschutting aan gebruikers voor langsrijdend (vracht) verkeer.

- Inrichting veld met spelaanleidingen en speelvoorzieningen in natuurlijke materialen, passend bij de informele uitstraling van het veld;
- Inrichting veld met informele wandelpaden;
- Inrichting veld met bomen; type inrichting: boomgaard;
- Er komen bomen op het veld zodat de woningen een groene voorgrond krijgen.

Dwarspad en scheggen

- Pad naar centrale uitkijkplek: trappen én hellingbaan vanaf de hoek Groenendijk/Kortenoord/'s-Gravenweg. Deze duurzaam aanleggen: goed onderheid en zorgvuldig vormgegeven!;
- Uitkijk plek toegankelijk maken voor tijdelijke voorzieningen zoals ijscokar of foodtruck;
- De scheggen krijgen een bijzondere materialisering, afwijkend van woonerf en oeverpaden. Bij voorkeur integreren met een verkeers veiligheidsoplossing, die de entrees van de zelling markeren;
- Verlichting dwarspaden en scheggen maakt deel uit van integraal verlichtingsplan zelling;
- Enkele volwassen bomen aanplanten aan de uiteinden van de dwarspaden en bij de rivier: de boom maakt de plek!



Uitstraling en geleding

Kleur en materiaalgebruik

4 Architectonisch randvoorwaarden

Zelling Onderneming is een verrassend buurtschap dat op het grensvlak tussen twee contrasterende landelijke sferen een geborgen woonbuurt herbergt. Het bemiddelt tussen de grote maat en de ruige sfeer van de Hollandse IJssel en het kleinschalige, intieme Kortenoord, in de polder laag achter de dijk. Een integrale ontwerpbenadering van verwevenheid tussen 'steen' en 'groen' op het niveau van de buurt en van de woning is hiervoor de sleutel. De zelling wordt een bijzonder gebied, waar men verrast wordt door de aangename contrasten.

Bebouwing: uitstraling, geleding, hoofdmateriaal en dakvorm

- De bebouwing heeft een moderne uitstraling, een hoogwaardige detaillering en de toegepaste materialen zijn van uitstekende kwaliteit. De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, innovatief en stoer;
- De gevelopbouw is consequent en goed van verhoudingen, met toepassing van grote glasopeningen aan de rivierzijde;
- Het appartementengebouw is een eenduidig, robuust, blokvormig gebouw;
- De flankerende bouwstroken zijn veel gelaagder in opbouw: de rechthoekige vorm wordt verfijnd met per woning verspringende gevels en/of verrijkt met uitkragingen en insnijdingen in de vorm van terrassen, balkons en patio's en/of een dakverdieping bestaande uit individuele dakopbouwen per woning, met terugliggende gevels ten opzichte van de onder gelegen bouwlagen;
- Verwantschap tussen appartementenblok en de stroken met een gezinswoningen wordt gevonden in de toepassing van baksteen als hoofdmateriaal en de platte afdekking van de gebouwen.
NB. De supervisor kan afwijken van de hier genoemde criteria indien er een architectonische oplossing geboden wordt van een dusdanige goede kwaliteit dat afwijking gerechtvaardigd is.

Bebouwing en groen

De afwisseling tussen groen en steen is bepalend voor het architectonisch beeld van de zelling:

- Op buurtniveau door de combinatie van boomgroepen tussen de gebouwen aan de rivierzijde en door een groen scherm, bestaande uit de bomen in het veld, vóór de bebouwing aan de landzijde;
- Op blokniveau door de toepassing van groen op alle verdiepingen van de woningen aan en vóór de buitengevels, balkonranden en tuinmuren. Deze 'verzachting' van de gevels geldt voor de bouwstroken, niet voor het robuuste appartementenblok.

Materiaal en kleurstelling

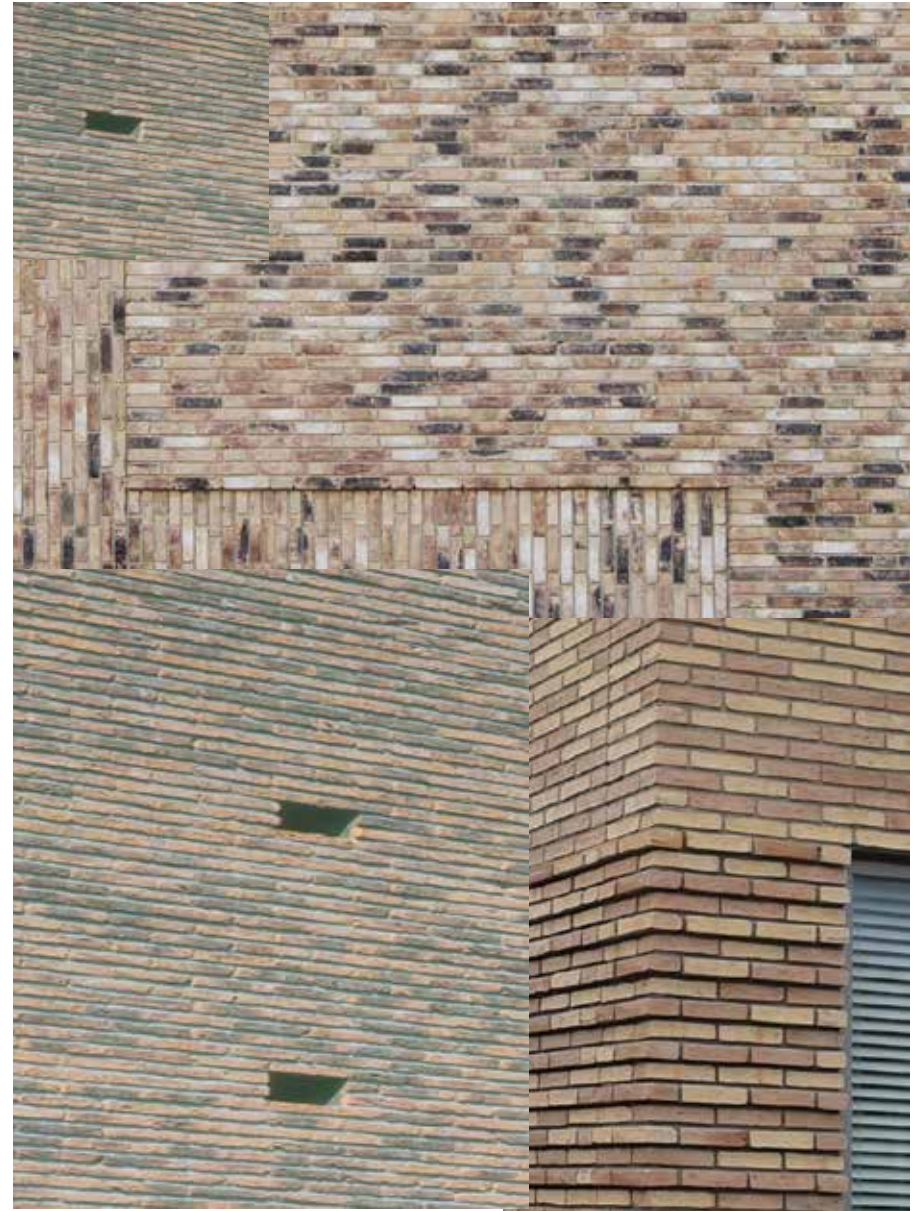
- Baksteen is het toegepaste hoofdmateriaal. Glas, beton, keramiek, metaal, aluminium of hout (behandeld of verduurzaamd) kunnen als ondergeschikte materialen worden toegepast, in met de baksteen harmoniërende kleuren of in een palet van grijstinten;
- opvallend en op industriële architectuur van de zellingen (baksteenfabrieken) geïnspireerde gevelindeling en gevelbehandeling en gevelmaterialisering;
- Hoofdkleur: elk van de 4 gebouwen aan langs de rivier heeft een eigen hoofdkleur. De kleuren van de lange bouwstroken harmoniëren en zijn licht, gebaseerd op aardetinten; de kleur van het appartementenblok contrasteert: een donkere, sterk verzadigde aardetint;
- Kleurgeleding: de individuele woningen in de stroken met twee laagse en drie, vier laagse splitlevel woningen zijn herkenbaar aan een individuele nuancering van de hoofdkleur (per bouwstrook minimaal vier nuances, random verdeeld). Voor de villastrook is de individuele dakopbouw voldoende voor deze herkenbaarheid.



Entree en gevelindeling



Containerplek, nutskasten , trafo/camflagebox



Detailering in het metselwerk

Bergingen, erfscheidngen

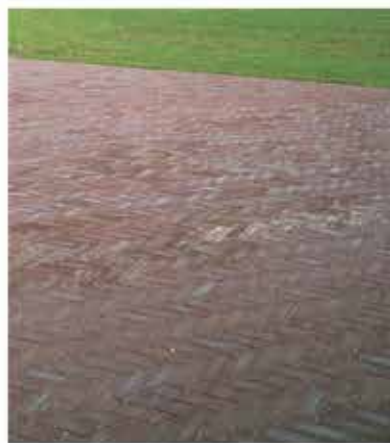
- Buitenbergingen maken onderdeel uit van de bebouwing en vallen onder de architectonische richtlijnen voor de bebouwing;
- Alle erfscheidingen worden uitgevoerd als gebouwde architectonische elementen en vallen onder de architectonische richtlijnen van de bebouwing;
- De plint van het appartementencomplex vergt bijzondere architectonische aandacht. De gebouwentree is transparant en zo breed mogelijk. De gevel van de parkeergarage is tastbaar. Kleur, materialisering, detaillering en verlichting van het geveleppervlak, maken het tot een prettige gevel om langs te lopen. Dit geldt aan alle vier de zijden;
- Schuttingen en bergingen worden meeontworpen en zullen verder niet worden toegestaan.

Detaillering

- De detaillering is zorgvuldig, geraffineerd en doelmatig in architectonische zin.

Nutsruimtes/trafo's/camouflagebox

- Waar mogelijk worden nutsruimten en trafo's ingepast in de bebouwing. Dit geldt ook voor caikasten!;
- Vrijstaande nutsvoorzieningen zijn integraal onderdeel van het buitenruime ontwerp;
- Vrijstaande trafo's en camouflageboxen worden architectonisch vormgegeven passend bij de bebouwing van de zelling.



Impressie openbare ruimte, inrichting en materiaalgebruik

5 Inrichting openbare ruimte

Algemeen beeld van de zelling

Wonen op de zelling is buitendijks wonen pur sang terwijl ook de openbare kwaliteiten van de locatie optimaal worden benut. Alle woningen genieten van het prachtige uitzicht over de Hollandsche IJssel en zijn zichtbaar vanaf de dijk. Tevens is het plangebied van noord tot zuid en van oost tot west doorgankelijk voor publiek. Zo kan er gewandeld worden langs de dijk en langs de oever van de Hollandsche IJssel. Een begroeide wand langs het wandelpad aan de Hollandsche IJssel markeert de grens tussen wonen en wandelen en brengt, samen met de inrichting van de rivieroever, een ecologische meerwaarde aan de inrichting van het gebied.

Ter plaatse van het centraal gelegen appartementengebouw, de plek die het verste de Hollandsche IJssel insteekt, worden de overgangen harder, voel je de wind en is het uitzicht op de omgeving optimaal. Een openbaar plein met zitgelegenheid benadrukt de openbaarheid van deze locatie. De toegangen naar deze bijzondere openbare ruimtes zijn goed zichtbaar en voelbaar vanaf de openbare weg langs de waterkerende dijk. De bestrating van de weg verandert ter plaatse van de toegangen naar het openbare pad langs de Hollandsche IJssel. Deze markering introduceert twee driehoekige pleinruimtes die behalve de toegangen voor autoverkeer ook prettige verblijfspleintjes zijn voor bewoners en bezoekers. De vloer van de pleintjes is hard en voorzien van een enkele boom. De route vanuit het dorp naar het openbare plein aan de Hollandsche IJssel wordt ingeleid door een trappartij en een voetpad dat de hooggelegen ligging van het plein benadrukt.

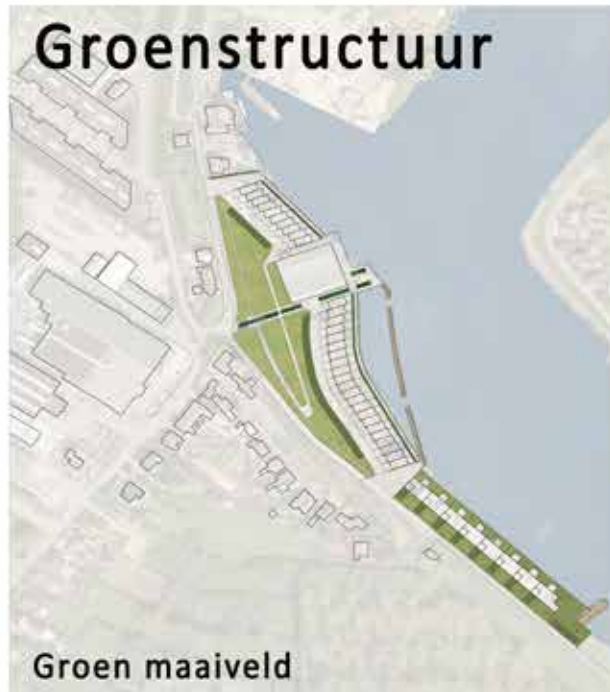
Tussen de entrees van de rijwoningen en de Kortenoord/Groenendijk bevindt zich een boomrijke parkruimte waarin ook een groot deel van de parkeeropgave is ingepast. Deze parkruimte werkt ruimtelijk vanaf de straat als openbare, groene voorruimte tussen de woningbouw en de openbare weg, maar is tevens een openbaar groen uitloopgebied voor bewoners van de Zelling. De routes door de parkruimte zijn openbaar toegankelijk.

Er is ruimte om te spelen, in de zon te zitten of te picknicken in of nabij de boomgaard.

De uitstraling van de parkeergelegenheid is parkachtig en vormt daarmee een fraai intermediair tussen de toegangsweg naar de rijwoningen en de parkruimte. De beplanting in het woongebied is zeer divers. Van ruiger gras aan de doorgaande wegen, picknickgras met een grote diversiteit aan bomen, begroeide carports, begroeide gevels en verfijnd maaiveldgroen langs de belangrijkste voetgangersroutes. Bij de uitwerking van het beplantingsplan zal ingezet worden op een zo groot mogelijke biodiversiteit, wat zowel in ecologisch opzicht als in woonkwaliteit van grote waarde zal zijn.

Routes

In het plangebied zijn er diverse routes voor autoverkeer en langzaam verkeer. Het autoverkeer maakt gebruik van Groenendijk en Kortenoord, dat is op de dijk. Hieraan vindt ook de ontsluiting van het bouwplan plaats. Ook wordt er gebruik gemaakt van de 's-Gravenweg en de Vijfboeken, dat is beneden aan de dijk en verder. Omdat we in de omgeving te maken hebben met een aantal bedrijven komt er ook flink wat vrachtverkeer over deze routes. Door het realiseren van de woningen zal er ook meer langzaam verkeer komen. Voor zowel de voetganger als de fietser moet er een duidelijke en veilige route worden gerealiseerd. Aan de Kortenoord wordt een voetpad gerealiseerd zo ook vanaf het uitzichtpunt aan de Hollandsche IJssel naar de grote kruising. Wandelroutes door de buurt en langs het water maken het buurtje beleefbaar.



Impressie inrichting groen, verblijf en spelen

Inrichting

De openbare ruimte krijgt zijn uitstraling door het materiaalgebruik van de straat, het gebruikte straatmeubilair en de inrichting van het openbaar groen.

Erf

De inrichting van de straat krijgt een erfachtig karakter. Dat wil bijvoorbeeld zeggen dat er geen formele stoep is. Al het verkeer maakt gebruik van dezelfde ruimte. Dit kan omdat geen sprake is van een doorgaande route. De materialisatie sluit daarbij aan. Met een gemêleerde gebakken klinker (bv. Paviona) zal het erf een warme uitstraling krijgen. De materialisatie van de wandelpaden sluit aan op die van het erf. Zo vormt het één geheel.

Parkeren

Er wordt ook geparkeerd in de openbare ruimte. Door een subtiel kleurverschil in klinker (bv. Omber) zal op het erf ter hoogte van de rijwoningen aangegeven worden waar auto's kunnen staan. Aansluitend op het openbare park zal gebruik gemaakt worden van graskeien om al aan te sluiten op het park. Ook het openbaar parkeren bij de villa's zal op graskeien gebeuren.

Autoverkeer

De kruising van de Groenendijk, Kortenoord, de Vijfboeken en de 's-Gravenweg dient opnieuw te worden vormgegeven. Naast het autoverkeer komen er meer wandelaars en fietsers. Dit heeft enerzijds te maken met de nieuwe woningen, anderzijds met het uitzichtpunt dat aan het water gecreëerd wordt. Qua materialisatie zal dit kruispunt gelijk worden behandeld als de entrees/doorsteken naar de woonwijk en Hollandsche IJssel.

Doorsteken naar de Hollandsche IJssel en trap

Voor de doorsteken richting de Hollandsche IJssel wordt er gebruik gemaakt van een ander materiaal dan voor het erf en de wandelpaden. Ro-

buuste keien (zeshoek) in antraciet waar zwaar verkeer ook goed overheen kan passen goed bij de sfeer van de Hollandsche IJssel. Dit materiaal is ook voor het eerder genoemde kruispunt voorzien. Twee driehoekige doorsteken vormen de toegang voor het autoverkeer. Tegelijk zullen ze gebruikt worden als verkeer remmend element (drempel/plateau) in de te realiseren 30 km/h zone.

Onderaan het kruispunt start de trap die uiteindelijk leidt tot het uitzichtpunt aan het water. Deze trap is sober en robuust van karakter. Het moet een uitnodiging vormen voor een bezoek aan het uitzichtpunt.

Verlichting

Een kwaliteitsslag in de openbare ruimte komt ook tot uiting in het gebruik van bepaalde lichtmasten en armatuur. Naast de standaard wordt in Zuidplas ook gebruik gemaakt van 'centrumkwaliteit' materiaal. In de oude dorpskernen van Zevenhuizen en Moerkapelle zijn lichtmasten antraciet of zwart gepoedercoat met een LED-armatuur in bijpassende kleur.

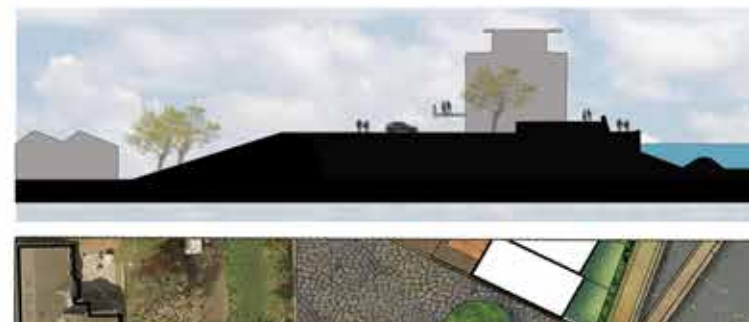
Om de route naar het water te benadrukken vraagt de verlichting van de doorsteken extra aandacht. De openbare verlichting en het licht vanuit de woningen moeten een afgestemd samenspel zijn. Het is ook goed voorstelbaar dat de trap voorzien wordt van een lichtlijn.

Openbaar groen

Te planten bomen op de pleintjes en enkele in het park dienen al een flinke omvang te hebben. Daarmee maken ze direct de plek. Overige bomen kunnen als jonge aanplant gerealiseerd worden.



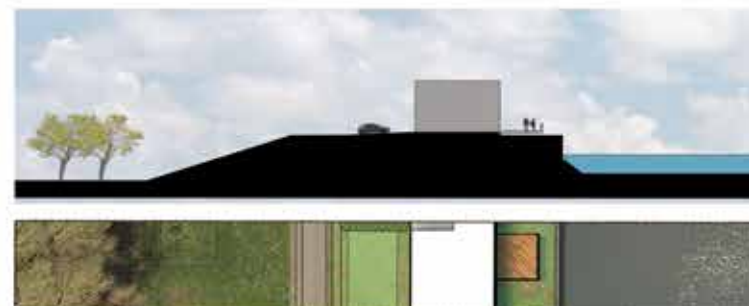
Profiel 1



Profiel 4



Profiel 2



Profiel 5



Profiel 3

Verhoudingen bestaande en nieuwe bebouwing



PROFIELEN



Speelelementen

Voor het appartementengebouw heeft het park een open karakter en is er dus ook plaats voor een speelvoorzieningen of kunst. Speelvoorziening moeten aanleiding geven tot spelen en ook passen bij het robuuste karakter van de plek.

Zitten

Plekken om te zitten kunnen op verschillende wijze worden vormgegeven. Aangebrachte hoogteverschillen in het terrein kunnen zo gemaakt worden dat je op kan zitten. Op andere plekken kunnen bankjes of betonelementen worden geplaatst. Ook speelobjecten kunnen dienen om op te zitten.

Vuilcontainers

In het gebied komt 1 ondergrondse vuilcontainer. Deze zal in de parkeerstrook ter hoogte van de 22 rijwoningen worden gerealiseerd. Er zullen ook twee opstelplekken komen voor in totaal 22 minicontainers. De appartementen maken naar alle waarschijnlijkheid gebruik van een centrale voorziening (camouflagebox) voor het GFT-afval buiten het gebouw. De vormgeving daarvan dient te passen bij de vormgeving van de architectuur. Aan de zijde van de 10 rijwoningen komt 1 opstelplek voor 10 minicontainers. Opstelplekken voor minicontainers worden veelal gerealiseerd door tijdelijk enkele parkeerplaatsen aan te wijzen. Een bord volstaat daarin. Bij de villa's worden containers gewoon per woning aan de straat aangeboden. Om de minicontainers aan huis te onttrekken van het zicht dient er afscherming gerealiseerd te worden van circa 1.50 meter hoog.

Profielen

Het is van belang dat er een juiste verhouding bestaat tussen de onderlinge afstanden van de oude en nieuwe bebouwing en de diverse hoogtes. In het meest kritische profiel is de afstand tussen de oude en nieuwe bebouwing circa 40 meter. Dit is een voldoende maat om privacyproblemen te voorkomen.



Impressie plan bij avondlicht