

Over de Ruimtelijke Kwaliteit van Culemborg Parisch

18 maart 2019



INFOD

Planhistorie

Masterplan 1.0 proefverkaveling
Optimalisatie

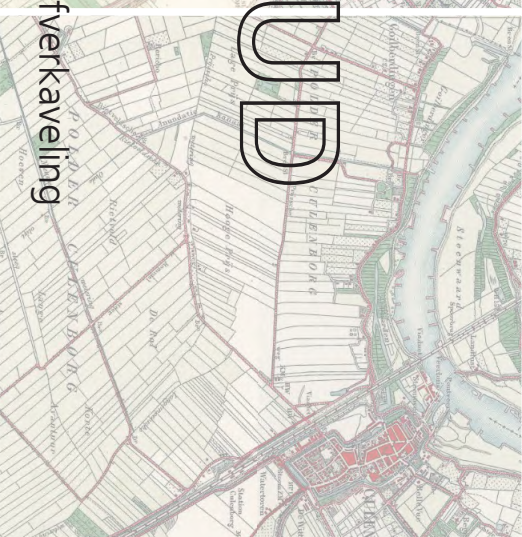
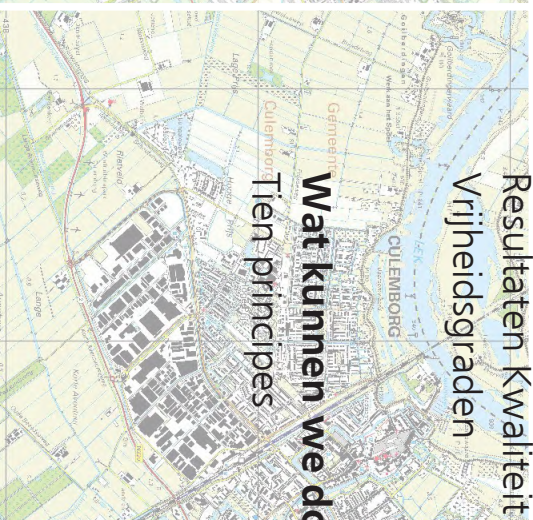
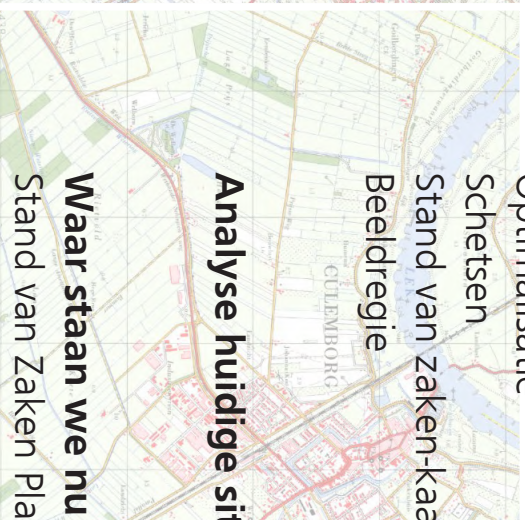
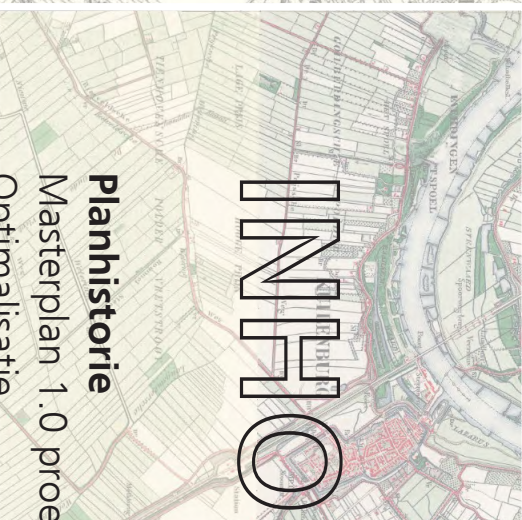
Schetsen
Stand van zaken-kaart
Beeldregie

Analyse huidige situatie

Waar staan we nu
Stand van Zaken Planvorming

Resultaten Kwaliteit
Vrijheidsgraden

Wat kunnen we doen?
Tien principes



De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven met het volgende amendement:

"Het college opdracht te geven om een plan op te stellen voor een kwaliteitsverbetering van de inrichting en leefbaarheid van verschillende wijken en buurten in Parijsch Zuid. Hierbij in ieder geval aandacht te besteden aan de bebouwingsdichtheid, groen, speelruimtes voor kinderen en een verkeersveilige ontsluiting van de wijk voor alle soorten verkeersdeelnemers. Dit plan wordt middels een nieuwe versie van het Masterplan Parijsch integraal aan de raad ter goedkeuring aangeboden."

- Zijn de eerder gestelde kwaliteitscriteria voldoende?
- Wat zijn de ontwikkelingen op het gebied van stedelijke vernieuwing en woningbouw waar rekening mee gehouden moet / kan worden?
- Welke extra eisen/wensen leven er bij bewoners, college en raad en zijn deze in te passen?

Voor college is kwaliteit vooral:

- meer (gebruiks)groen en water
- fijne plekken voor ontmoeting
- groene verblijfsruimtes
- eventueel hoogbouw ingebed in het groen
- auto's zoveel mogelijk uit het zicht
- langzaam verkeersverbindingen naar groen en speelplekken, auto te gast
- variatie in het gevelbeeld

Culemborg Parijsch Zuid: Plankaart en proefverkaveling (West 8, mei 2010)



Ruimtelijke Kwaliteit in Culemborg Parijsch

Groen & water

- Duiker

Fietspad

- appartements

Schetsontwerp Stedenbouwkundig plan

Wkundigplan

Optimalisaties

Optimalisaties t.o.v. plan West 8:

- Indeling waterpartijen (minder watergangen, minder oeverlengte, gelijke oppervlakte)
- Minder bruggen/duikers
- Geen sluis en kade (deelgebied 4)
- Aangepast beheerregime HPS
- Meer aandacht voor speelvoorzieningen
- Distelwinderlaan als fietspad, schrappen rotonde
- Kruising Laan naar Parijsch – Prijsseweg, schrappen rotonde
- Reguliere parkeeroplossing voor deelgebied 3 en 5
- Betere uitgeeikbaarheid binnen deelgebieden
- Betere oriëntatie rond de sportvelden

Masterplan 2010
West 8

Masterplan 2015



Vrijliggende fietsroute Distelwinderlaan
ipv 30 weg en schrappen rotonde



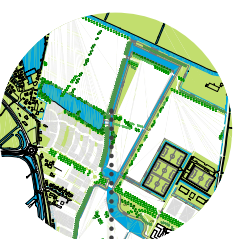
Aanpassen kruising



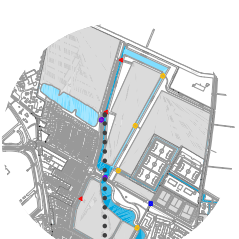
Parkeren in de ontwikkelvelden 3 en 5
regulier ipv aan de randen/gebouwd

Masterplan 2010
West 8

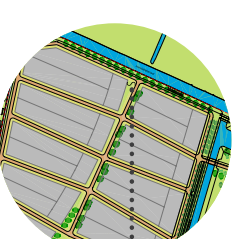
Masterplan 2015



Indeling waterpartijen



Reductie bruggen en duikers



Schrappen sluis en kade

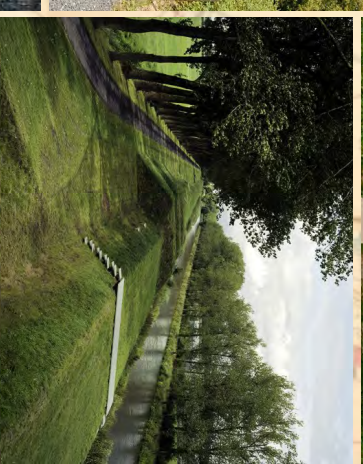
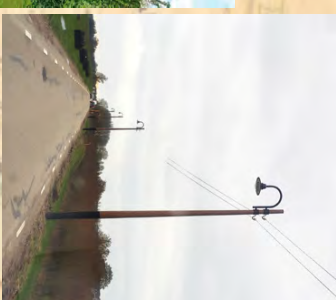
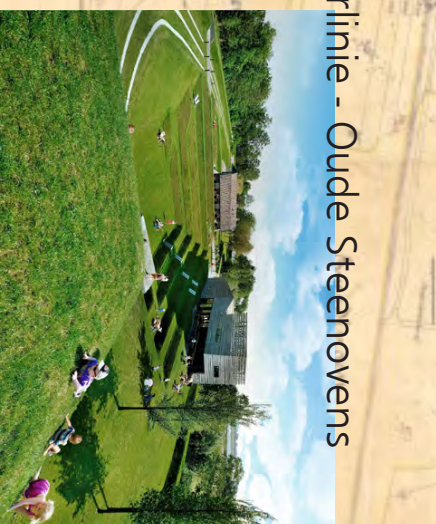
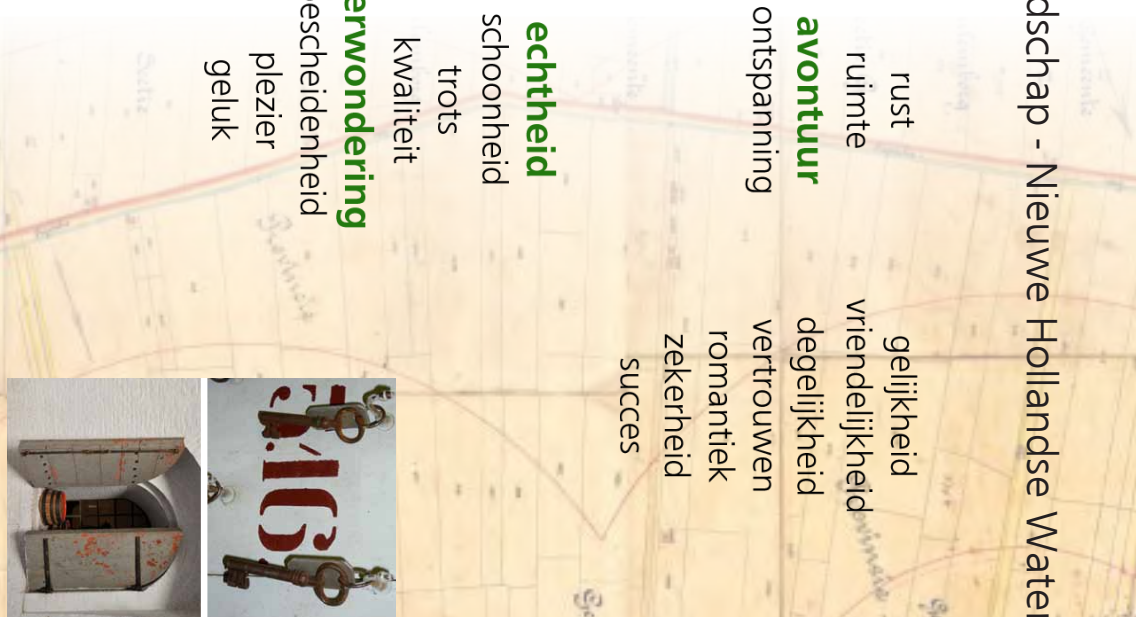
Identiteit Landschap - Nieuwe Hollandse Waterlinie - Oude Steenovens

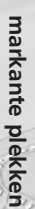
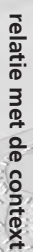
gezin
familie
huiselijkheid
kinderen
geborgenheid
gemak



rust	gelijkheid
ruimte	viendelijkheid
avontuur	degelijkheid
ontspanning	vertrouwen
	romantiek
	zekerheid
	succes

echtheid
schoonheid
trots
kwaliteit
verwondering
bescheidenheid
plezier
geluk





Beeldregie Randvoorwaarden



Deel-identiteiten

- Centrum
- Traditioneel informeel
- Culemborgerwaard
- Schootsveld
- Prijssewetering
- Eiland

Context

- Wonen in de Waterlinie
- Wonen aan het water
- Wonen in het groen
- Wonen aan de laan
- Wonen in het Schotsveld

Essentiële structuren

- Structuurlijnen
- Buurtgroen

Markante plekken

- Bijzondere bebouwing
- Zichtlocaties



ANALYSE

huidige situatie en afspraken



Vergelijking Uitgiftepercentage

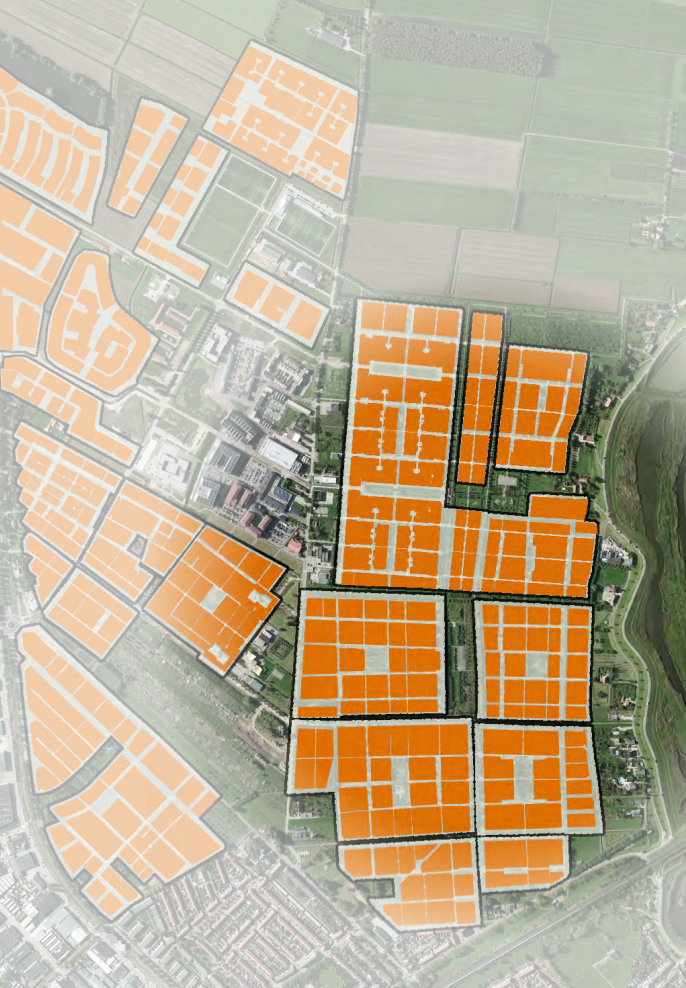


Parijsch Noord
Plangebied: 264.691 m²
Uitgeefbaar: 176.072 m²
Percentage: 66,5 %

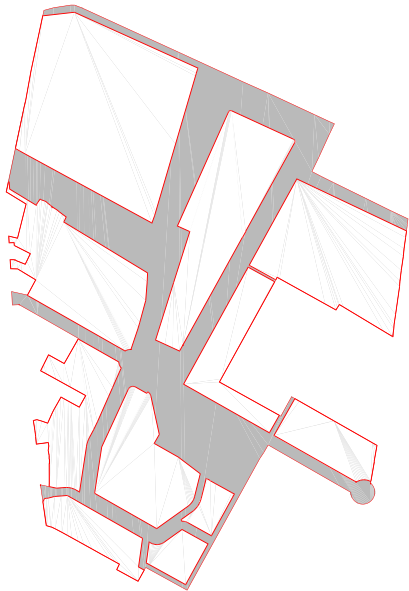
Molenzicht
Plangebied: 366.538 m²
Uitgeefbaar: 244.573 m²
Percentage: 66,7 %

Gollberdingen
Plangebied: 293.341 m²
Uitgeefbaar: 195.337 m²
Percentage: 66,6 %

Parijsch Noord



hoofdplanstructuur



hoofdplanstructuur 212.240 m²
± 21 ha. - 32%

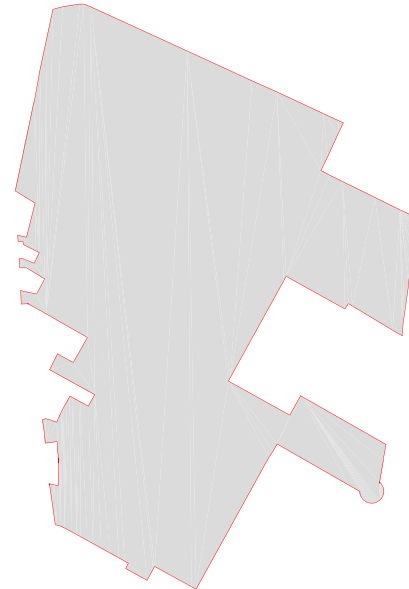
woonvelden

binnen de woonvelden van Culemborg Parijsch Zuid is 66,6% uitgeefbaar

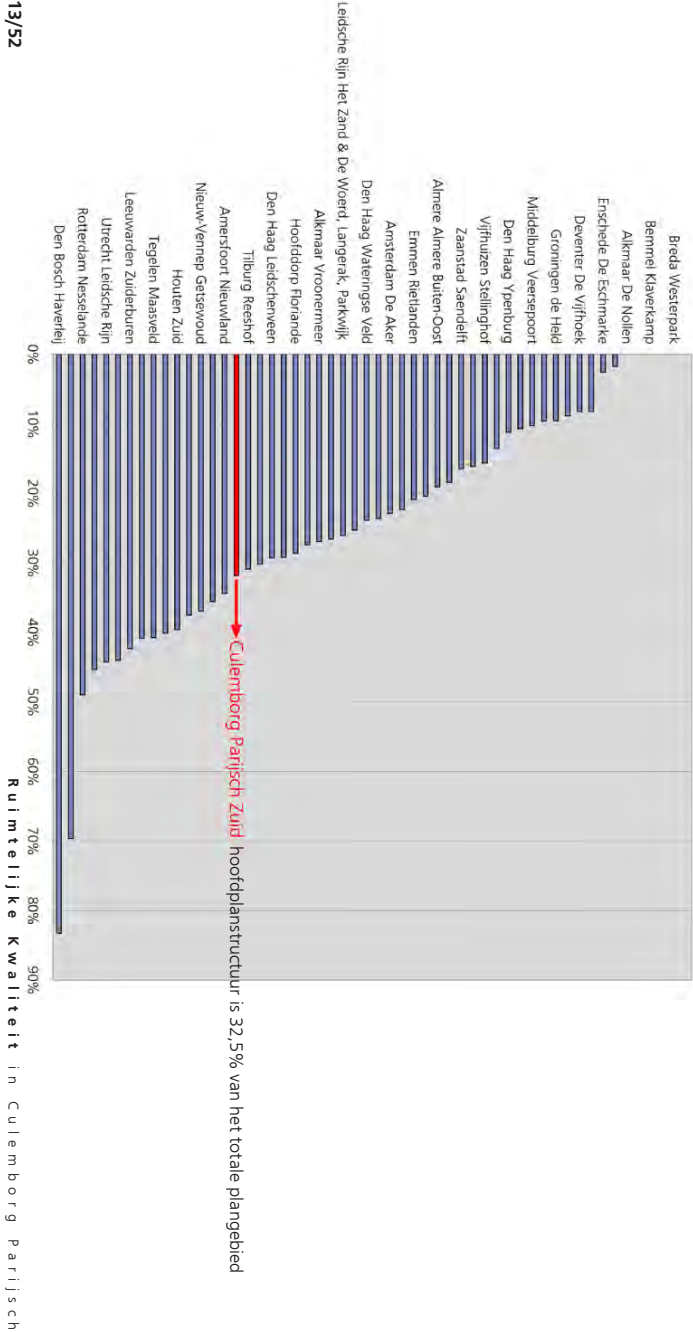


woonvelden 440.853 m²
± 44 ha. - 68%

plangebied



plangebied 653.093 m²
± 65 ha. - 100%

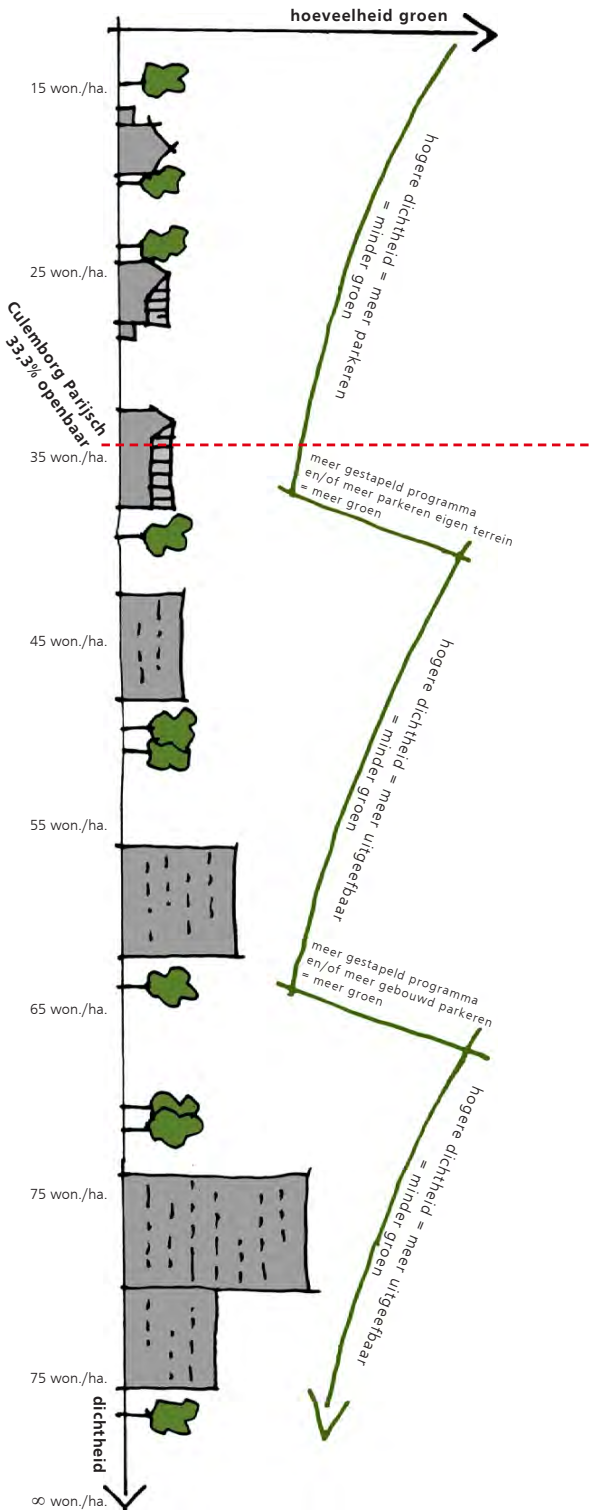
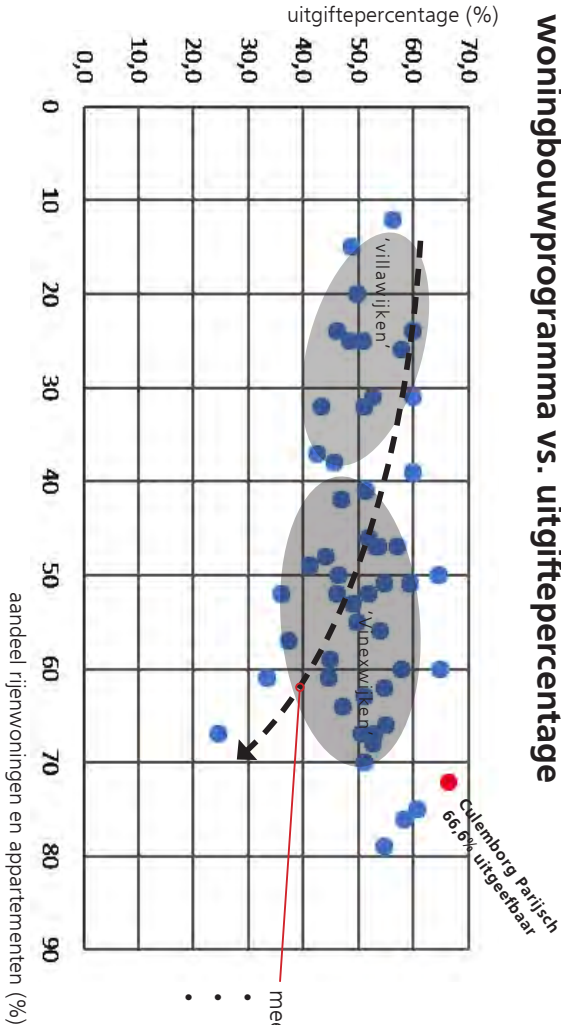


Dichtheidsprincipe

voorbeelden zijn referenties uit andere Nederlandse nieuwbouwwijken:
hoog uitgiftepercentage en groot aandeel rijenwoningen en appartementen betekent weinig groen in openbaar gebied

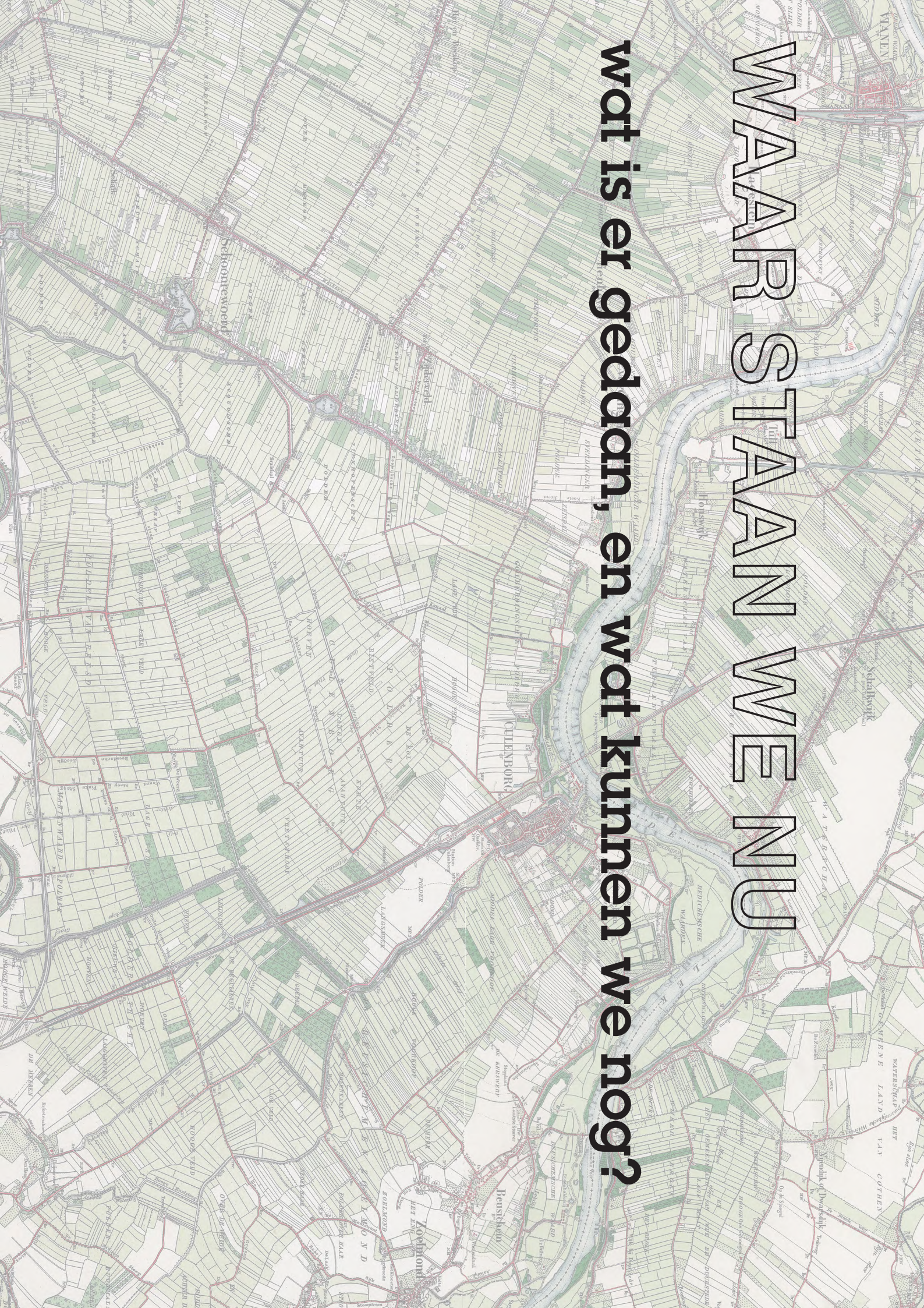


woningbouwprogramma vs. uitgiftepercentage

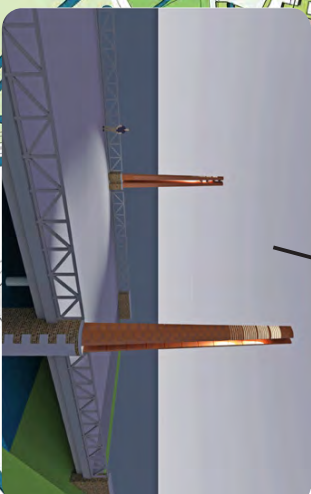
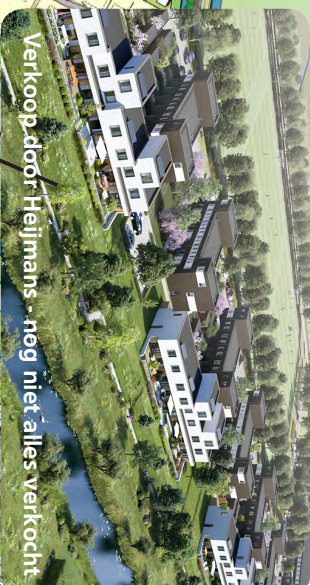


WAAAR STAAN WE NU

wat is er gedaan, en wat kunnen we nog?



Stand van Zaken Planvorming



Spoorthelden deelgebied 1



Blinderveld deelgebied 2



Slokker - Mulleners & Mulleners



Van Arnhem - Quadrant Architecten



vrije kavels



Van Wanrooij - SVP architecten



Wonen a la Carte - BDC Ingenieurs en Architecten



Weteringeland deelgebied 3



Forteneiland deelgebied 5



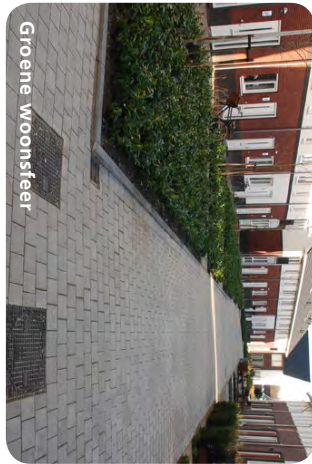
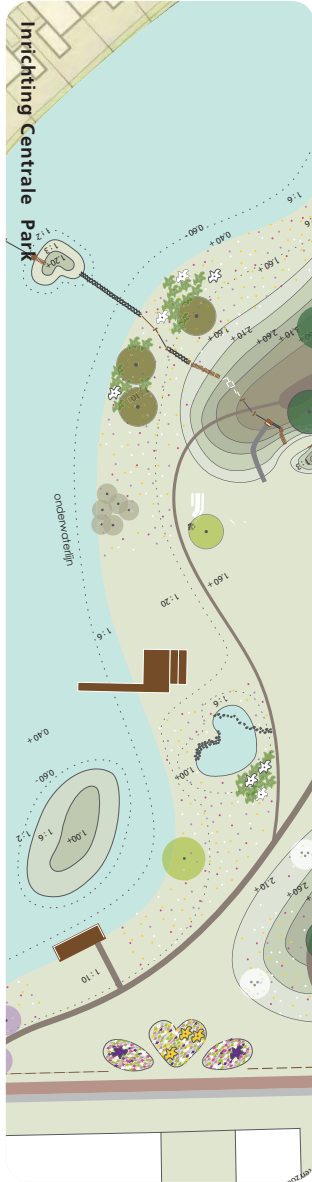
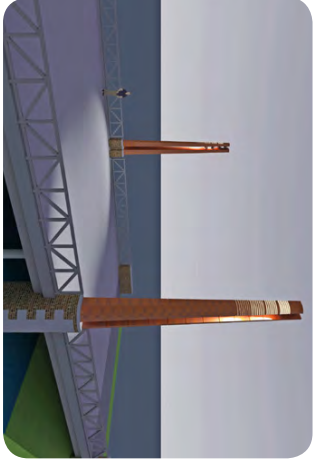
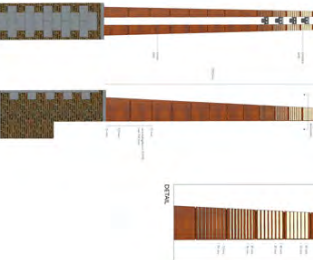
Resultaten Kwaliteit

- veel verharding en weinig groen
- onduidelijk oriëntatie (voor- en achterkanten)
- soms schrale architectuur
- middenduur segment blijft achter



Resultaten Kwaliteit

- ruimte hoofdgroenstructuur, altijd dichtbij
- Waterlinie-architectuur
- bijzonder: bruggen, infocentrum





Vrijheidsgraden

- Hoofdgroenstructuur, met uitzondering van waterstructuur en Laan naar Parijsch
- Deelgebied 2F en voormalige keetlocatie
- Sportheiden West, met uitzondering van 'Wilde Tuinen'
- Forteneiland West
- Polderveld

Vrijheidsgraden

- Hoofdgroenstructuur, met uitzondering van waterstructuur en Laan naar Parijsch
- Deelgebied 2F en voormalige keetlocatie
- Sporthelden West, met uitzondering van 'Wilde Tuinen'
- Forteneiland West
- Polderveld



vrijheidsgraden per thema of aspect



master-schuif ('niet aankomen')

uitgangspunten:
woningaantal / uitgifte%

Woningaantal

DG1		totaal	VS/Kavel	Midden	Sociaal
Totaal DG 1		296	46	212	38

BP DG1 340

DG2		totaal	VS/Kavel	Midden	Sociaal
Totaal DG2		441	40	255	146

BP DG2 441

DG3		totaal	VS/Kavel	Midden	Sociaal
Totaal DG 3		106	8	98	0

BP DG3 123

DG 4		totaal	VS/Kavel	Midden	Sociaal
Totaal DG 4		327	31	225	71

DG4 369

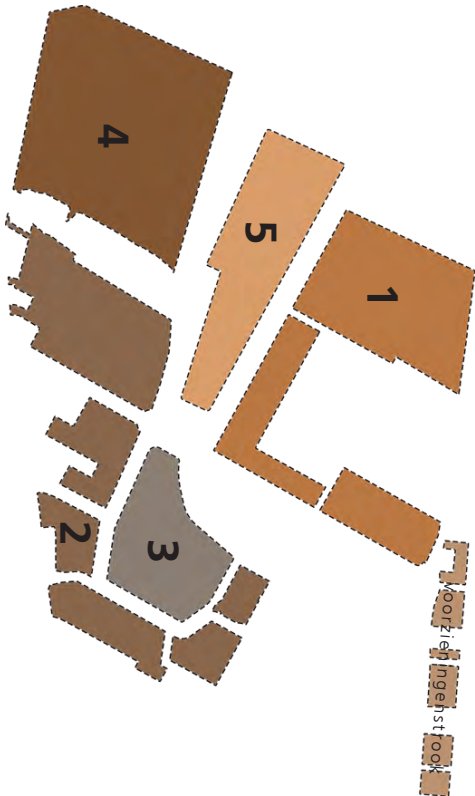
DG 5		totaal	VS/Kavel	Midden	Sociaal
Totaal DG 5		185	10	131	44

DG5 185

Voorzieningenstrook		totaal	VS/Kavel	Midden	Sociaal
Totaal Voorzieningenstrook		39	0	0	39

Totaal overzicht Parijsch Zuid

Alle deelgebieden		totaal	VS/Kavel	Midden	Sociaal
Totaal gerealiseerd		444	38	261	145
Totaal in de planning		911	97	660	154
Totaal Bestemmingsplan gebied		1355	135	921	299
BP TOTAAL toegestaan		1355			
Voorzieningenstrook					39
TOTAAL			135	921	338
					25%



911 woningen te realiseren

Hoe kunnen deze woningen bijdragen aan de behoefte van de inwoners van Culemborg?

→ wat heeft Culemborg nodig?

Hebben we gekregen wat we besteld hebben?

Wat hebben we afgesproken? Wat hebben we besteld?

- Woonwijk om te voorzien in de woningbehoefte van Culemborg
- Betaalbaar voor de Culemborger: veel rijenwoningen
- 66,6% uitgeefbaar
- Voldoende parkeerplaatsen
- Openbare ruimte sober en doelmatig

Wat hebben we gekregen?

- Woonwijk die voornamelijk voorzien heeft in de woningbehoefte van Culemborg (staat nu onder druk)
- Veel grondgebonden rijenwoningen
- 66,6% uitgeefbaar
- Voldoende parkeerplaatsen: nu hogere parkeernorm dan in 1995 (meer verharding, minder groen)
- Openbare ruimte sober en doelmatig

Wat hebben we nodig?

(uit: Raadsprogramma 28 juni 2018)

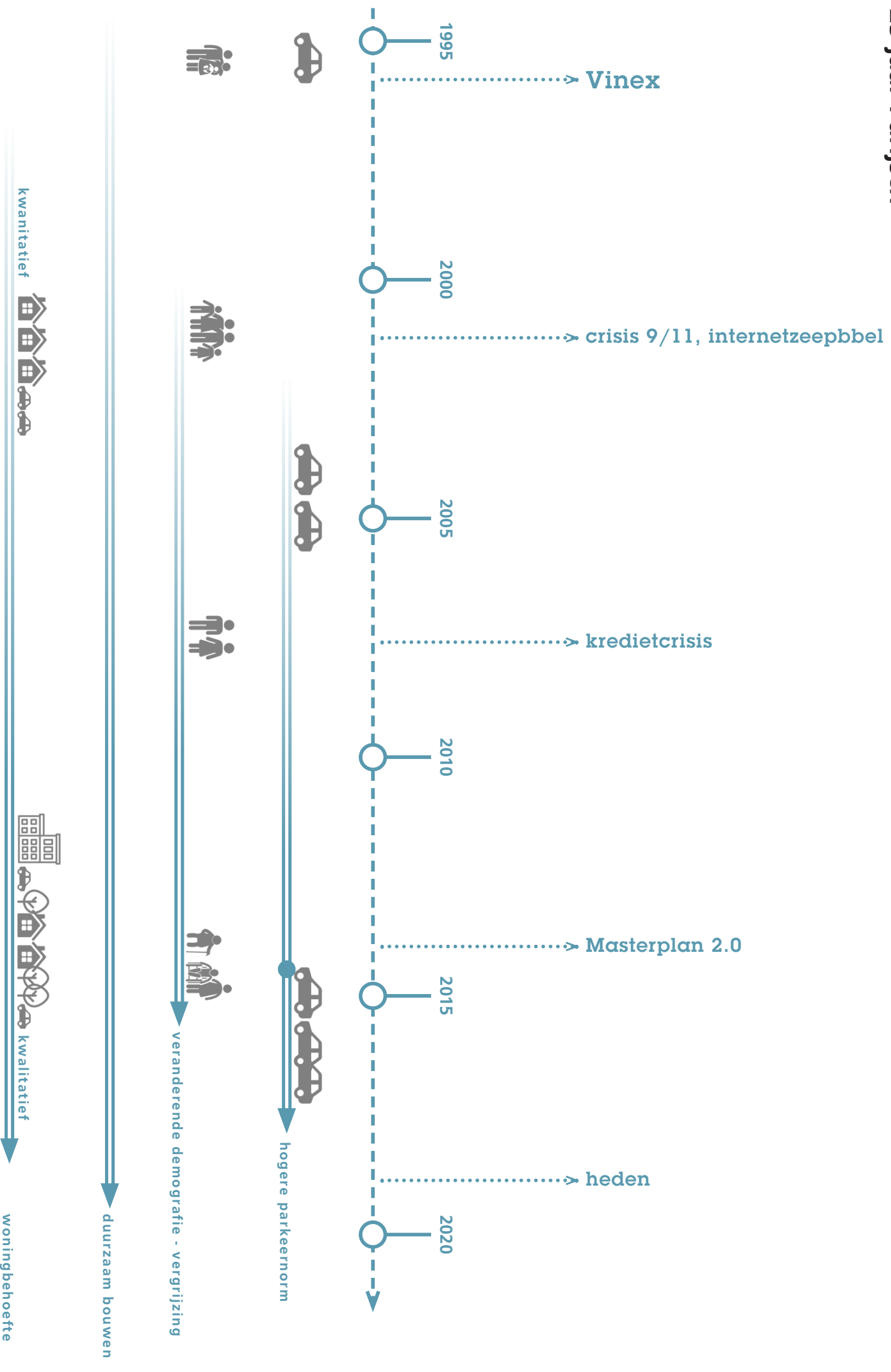
- Een **sociale stad** waar jongeren betrekken zijn bij leefomgeving en voldoende (fysieke) plek hebben om te ontwikkelen, en een openbare ruimte die sporten en bewegen (fietsen, wandelen) stimuleert
- Een **groene stad** met een grote verduurzamingsopgave die bewonersparticipatie en/of cocreatie mogelijk maakt, het stimuleren van inwoners en organisaties tot het nemen van initiatief.
- Een **leefbare stad** met voldoende beschikbare woningen voor allerlei groepen inwoners: jongeren, mensen met een laag inkomen, ouderen met een zorgvraag ('dementievriendelijk'), meer invloed van bewoners op de inrichting en beheer van hun wijk en het realiseren van meer (natuur-)speelplaatsen
- Een **ondernemende stad**, met meer ruimte voor initiatief en eigenaarschap bij ondernemers / inwoners

hebben we gekregen wat we hebben besteld? **Ja**
nuance: andere duurzaamheidsnormen, hogere parkeernorm,
andere Avri-richtlijnen, etc.

- beweegvriendelijke leefomgeving
- duurzame woningen in een duurzame openbare ruimte
- woningen voor jongeren, senioren en laag-/middensegment
- (natuur-)speelplekken
- ruimte voor ondernemerschap

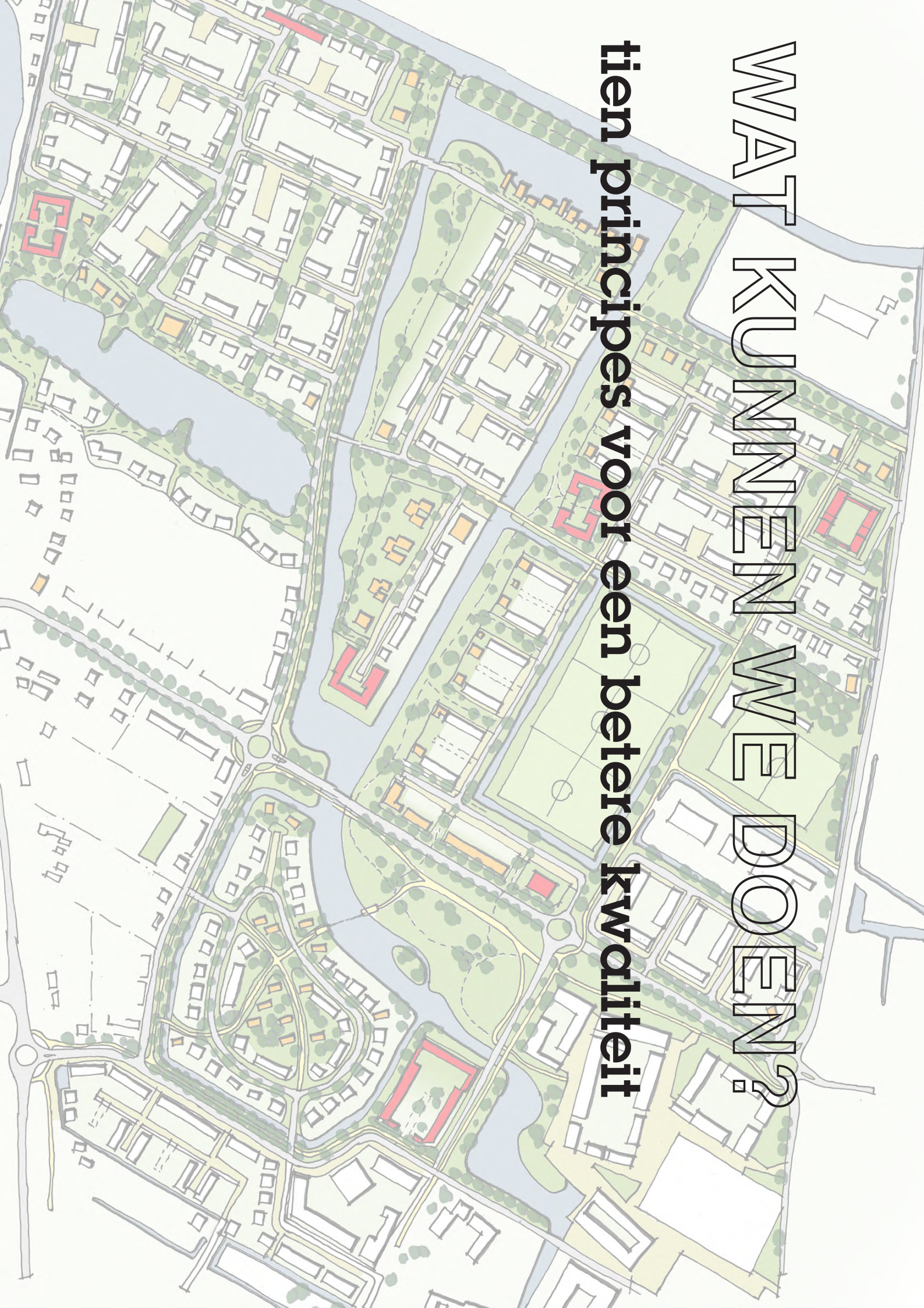


25 jaar Parijsch



WAT KUNNEN WE DOEN?

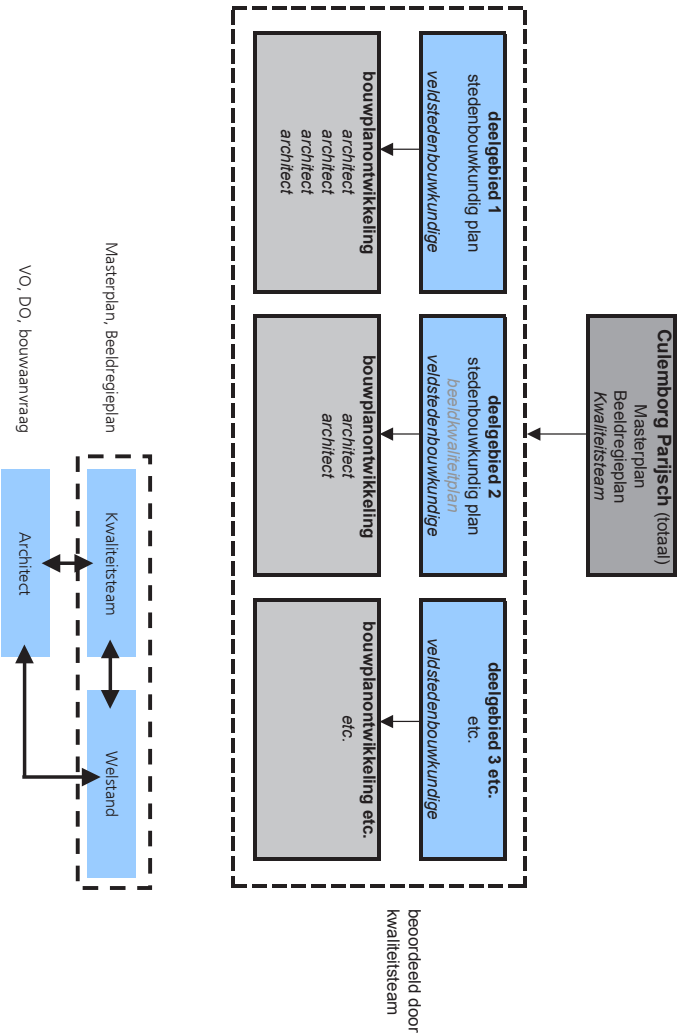
tien principes voor een betere kwaliteit



Principe 1

Verbeter het proces van planvorming en kwaliteitsbewaking

- Organiseer een evenwichtige kwaliteitsbewaking vanuit de CV (i.e. aandeelhouders)
- Leg het proces goed vast: stappen, actoren, verantwoordelijkheden en mandaat
- Laat relevante documenten vaststellen door College e/o Raad



beeldkwaliteit		
masterplan	stedenbouwkundig	beeldregieplan
uitgangspunten en ruimtelijk kader groen, water, wonen, etc.	stedenbouwkundig verkavelingsplan plankaart 1:500, gemaaktvoord positie van gebouwen, inclusief rooilijnen bouwhoogten en volume positie woningen / overgang openbaar-privé ontsluitingsstructuur intern parkeren naar typologie en positie wijze van inpassing van het groen etc. VO openbare ruimte assen-masterplan, uitligtegrazen profielen interne ontsluitingsstructuur wijze van verharding inrichting groen ligging van speelvoorzieningen ligging van voorzieningen huisvuilinzameling	gedetailleerd beeldkwaliteitsplan sfeer van het toekomstig woongebied vormgeving van de woningen uitstraling, stijl, horizontaliteitsverticaliteit daklijn, gevelindeling materialisering en kleugebruik aangeven van hoekoplossingen en bebouwingssaccen maximale blok- en bouwstrooklengten mate en spreiding laagbouw en gestapelde bouw aard erfafscheidingen eventueel op te stellen, te bepalen door ontwikkelende partij
uitwerking per deelgebied		

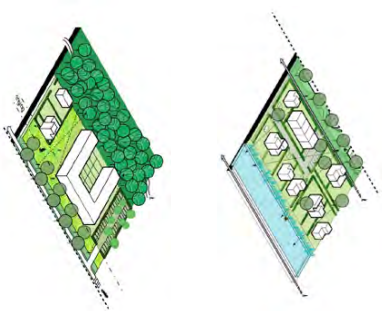
Verbeter het proces van planvorming en kwaliteitsbewaking

- Als Def. Opstalontwerp en Vastgesteld DO-SP akkoord dan: Engineering / voorbelasten/ bouwrijp maken (rekening houden met 1,5 jaar

Principe 2

Verbeter de relatie van de woonvelden met de hoofdgroenstructuur

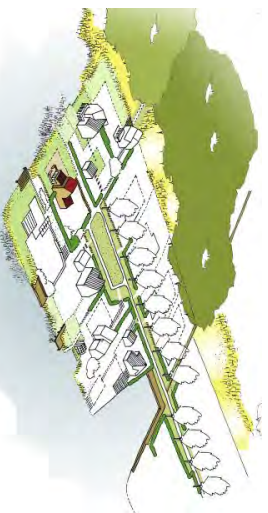
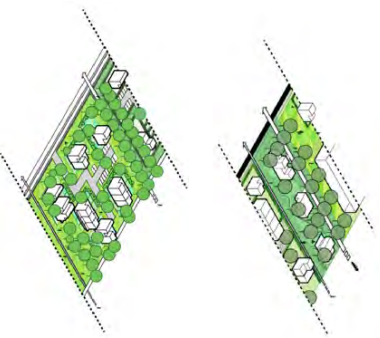
oriëntatie van de woningen op de hoofdgroenstructuur,
geen achterkanten



Principe 2

Verbeter de relatie van de woonvelden met de hoofdgroenstructuur

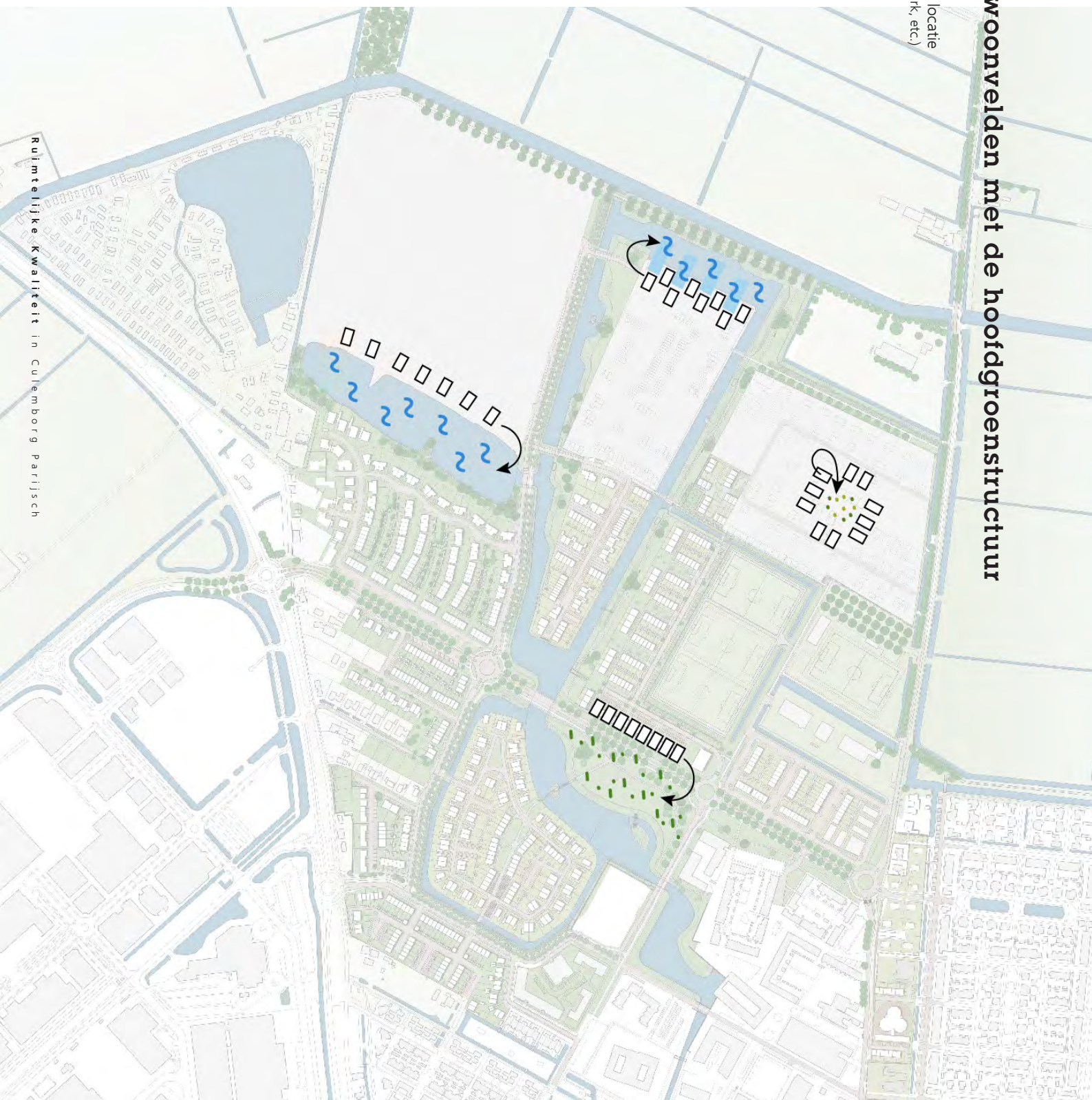
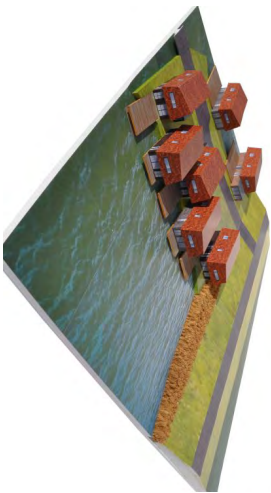
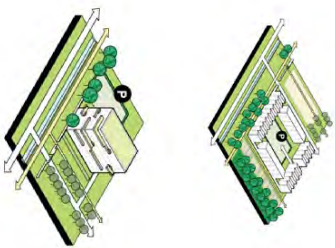
Ver groot de rand lengte met de hoofd groen structuur



Principe 2

Verbeter de relatie van de woonvelden met de hoofdgroenstructuur

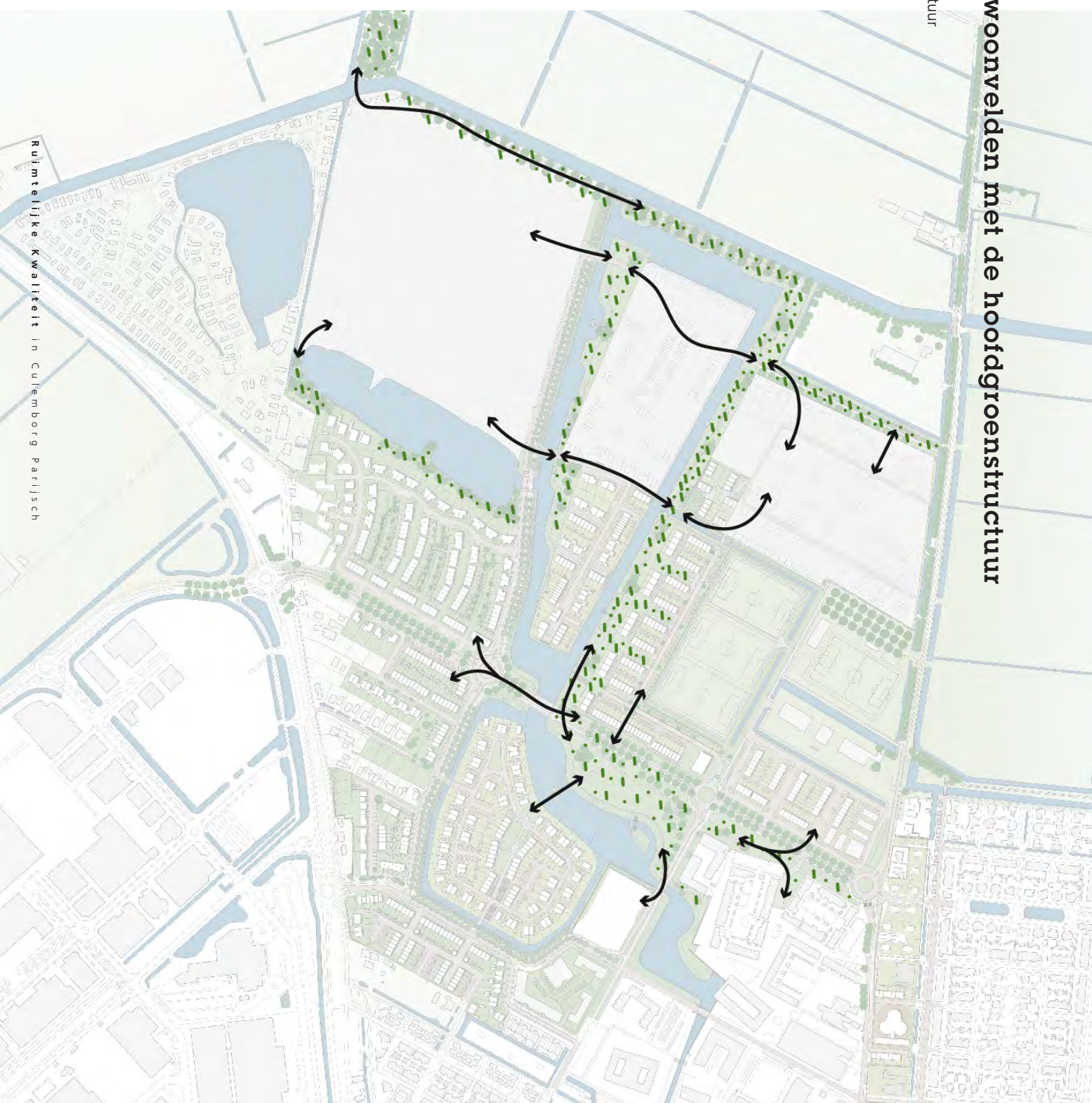
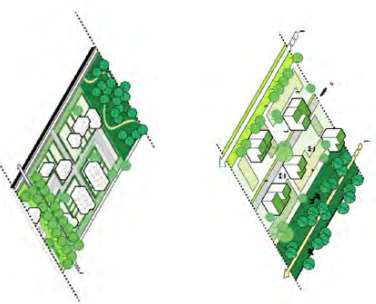
Specifieke bebouwingstypologieën voor iedere specifieke locatie
(wonen aan het water, wonen aan de moestuin, wonen aan het park, etc.)



Principe 2

Verbeter de relatie van de woonvelden met de hoofdgroenstructuur

Verbind de woonbuurten beter met de hoofdgroenstructuur



Principe 3

Geef het buurtgroen een goede maat en leg het op de goede plek

- Concentreer het buurtgroen, versnipper het zo min mogelijk
- Positioneer buurtgroen in of nabij de 'essentiële structuren': fietsroutes, voetpaden, watergangen, etc.
- Reserveer voldoende ruimte voor speelplekken in het buurtgroen

- nuance: is er voldoende ruimte?



Principe 3

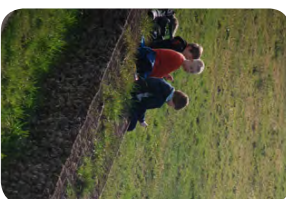
Geef het buurtgroen een goede maat en leg het op de goede plek

- Concentreer het buurtgroen, versnipper het zo min mogelijk
- Positioneer buurtgroen in of nabij de 'essentiële structuren': fietsroutes, voetpaden, watergangen, etc.
- Reserveer voldoende ruimte voor speelplekken in het buurtgroen

niet versnipperd



maar geclusterd en op de juiste plek



Principe 4

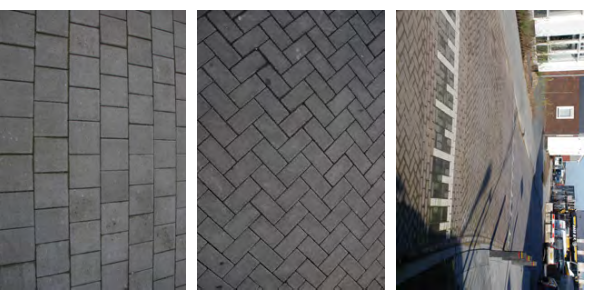
Richt een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in

- Reserveer binnen de beschikbare openbare ruimte voldoende ruimte voor groen, spelen, bomen, oppervlakkig hemelwaterafvoer, openbare verlichting, afvalinzameling, etc.
- Beperk verharding: versmalle rijbanen, incidenteel éénrichtingsverkeer, laat loopstroken (trottoirs) achterwege, etc.
- Bepaal het materiaal- en kleurpalet en de inrichtingselementen voor de openbare ruimte. Kies in-dien mogelijk voor hoogwaardige materialen: bijv. gebakken klinkers of hoogwaardig beton (niet 'standaard lichtgrijs'), brede trottoirbanden, etc.
- Realiseer met het gekozen palet een eenduidige openbare ruimte voor heel Parijsch: één materiaal, kleur, detaillering, etc. met uitzonderingen voor bijzondere locaties

nuances

- normen (Avri, CROW, parkeernormen, etc.)
- materiaalgebruik
- oppervlakkig hemelwaterafvoer
- is er voldoende ruimte?
- etc.

veel, grijs, stevig, beton



willen we dit nog?

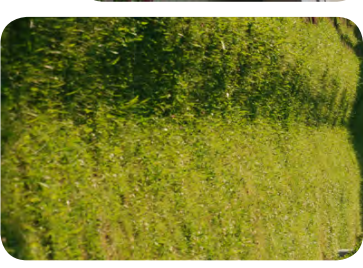
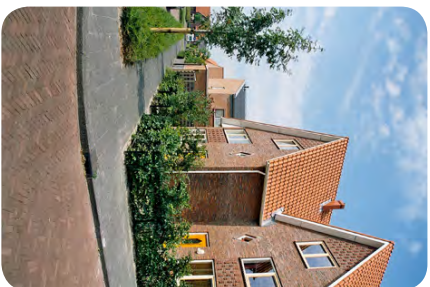


Programma van Eisen gemeente Culenburg voor een toekomstbestendige openbare ruimte:

- Rijbaan en rijcurven (eis: *minimale breedtes en afmetingen*)
- Parkeren, invalide parkeren, laadplekken elektrisch rijden (eis: *parkeernorm, verhoogd in 2014*)
- Ondergrondse infrastructuur – kabels en leidingen, riool en rioolaansluitingen (eis: *minimale profielbreedte*)
- Trottoirs e/o loopstroken
- Inritten
- Openbare verlichting (eis: *niet nabij bomen*)
- Afvalinzameling: opstelplaatsen rolcontainers, ruimte ondergrondse containers (eis: *ruimtereservering per huishouden, verhoogd door gescheiden afvalinzameling*)
- Speelplekken (eis: *min. 10m2 per woning*)
- Molgoten, wadi's en overige oppervlakkige hemelwaterafvoer
- Bomen (eis: *niet bij containers, verlichting, riool, etc.*) (eis: *reservering voor minimaal plantvak*)
- Overig groen

Principe 4

Richt een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in



Principe 5

Realiseer eenduidige parkeeroplossingen

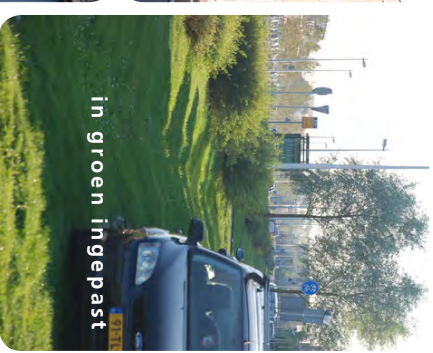
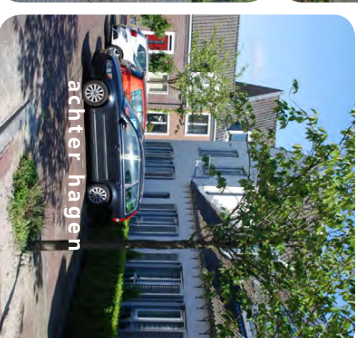
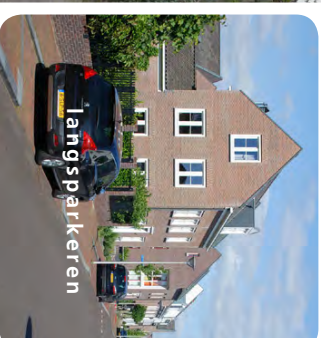
- Ga uit van eenduidige parkeeroplossingen: op eigen kavel, op straat of parkeerkoffer
- Sluit zoveel als mogelijk hybride parkeeroplossingen uit

nuances

- (hoge) parkeernormen
- is er voldoende ruimte?

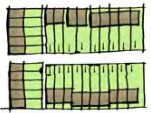


openbare parkeerplaatsen

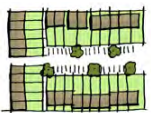


Principe 5

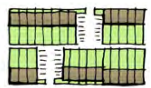
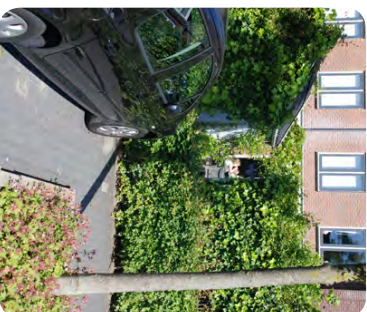
Realiseer eenduidige parkeeroplossingen



binnenterrein eigen erf



binnenterrein collectief



parkeerkoffer openbaar



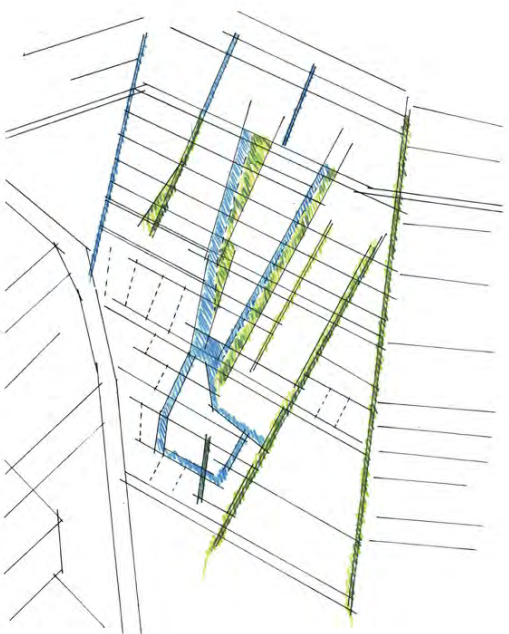
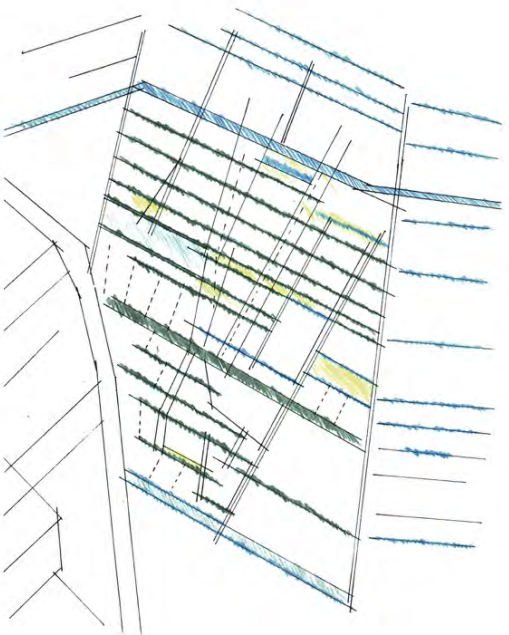
eigen erf voorzijde



Principe 6

Ontwerp een efficiënte stedenbouwkundige structuur / verkaveling

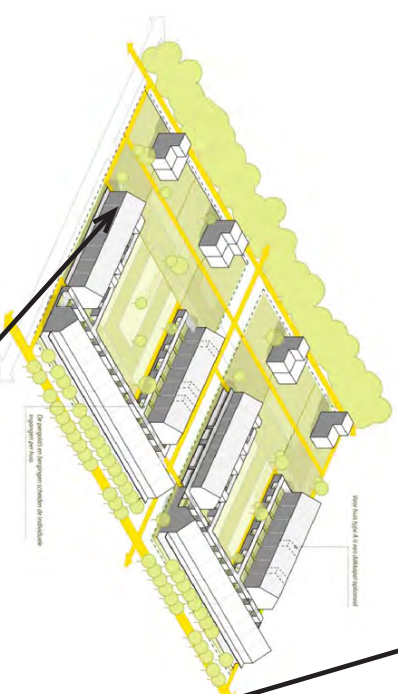
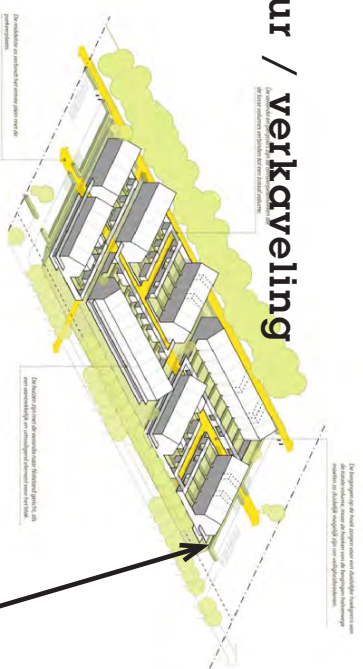
- Ontwerp stedenbouwkundige plannen die uitgaan van de ondergrond en de (hoofd)-structuur van Parijsch
- Ontwerp stedenbouwkundige plannen die programmatisch en typologisch flexibel zijn in te vullen



Principles

Ontwerp een efficiënte stedenbouwkundige structuur / verkaveling

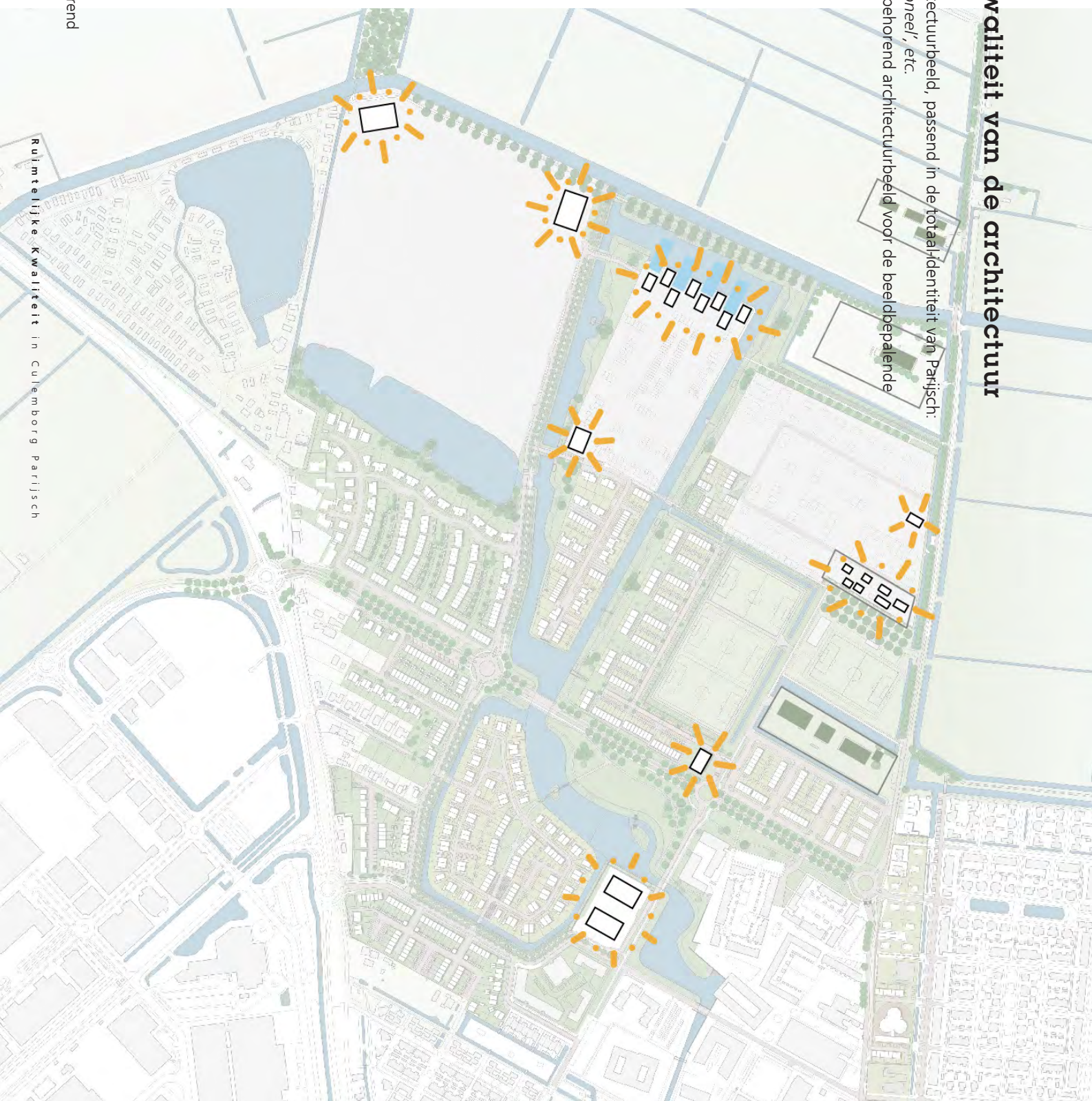
- Ontwerp stedenbouwkundige plannen die uitgaan van de ondergrond en de (hoofd)-structuur van Parijsch
- Ontwerp stedenbouwkundige plannen die programmatisch en typologisch flexibel zijn in te vullen



Principe 7

Ga uit van een passende kwaliteit van de architectuur

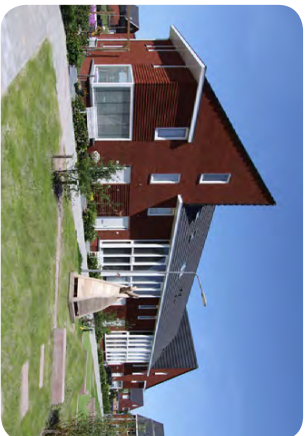
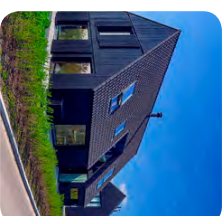
- Ontwerp per deelgebied een samenhangend architectuurbeeld, passend in de totaalidentiteit van Parijsch: 'Waterlinie', 'baksteenindustrie', 'eigentijds traditioneel', etc.
- Pas bijzondere bebouwingstypologieën toe met bijbehorend architectuurbeeld voor de beeldbepalende locaties (specials)



Principe 7

Ga uit van een passende kwaliteit van de architectuur

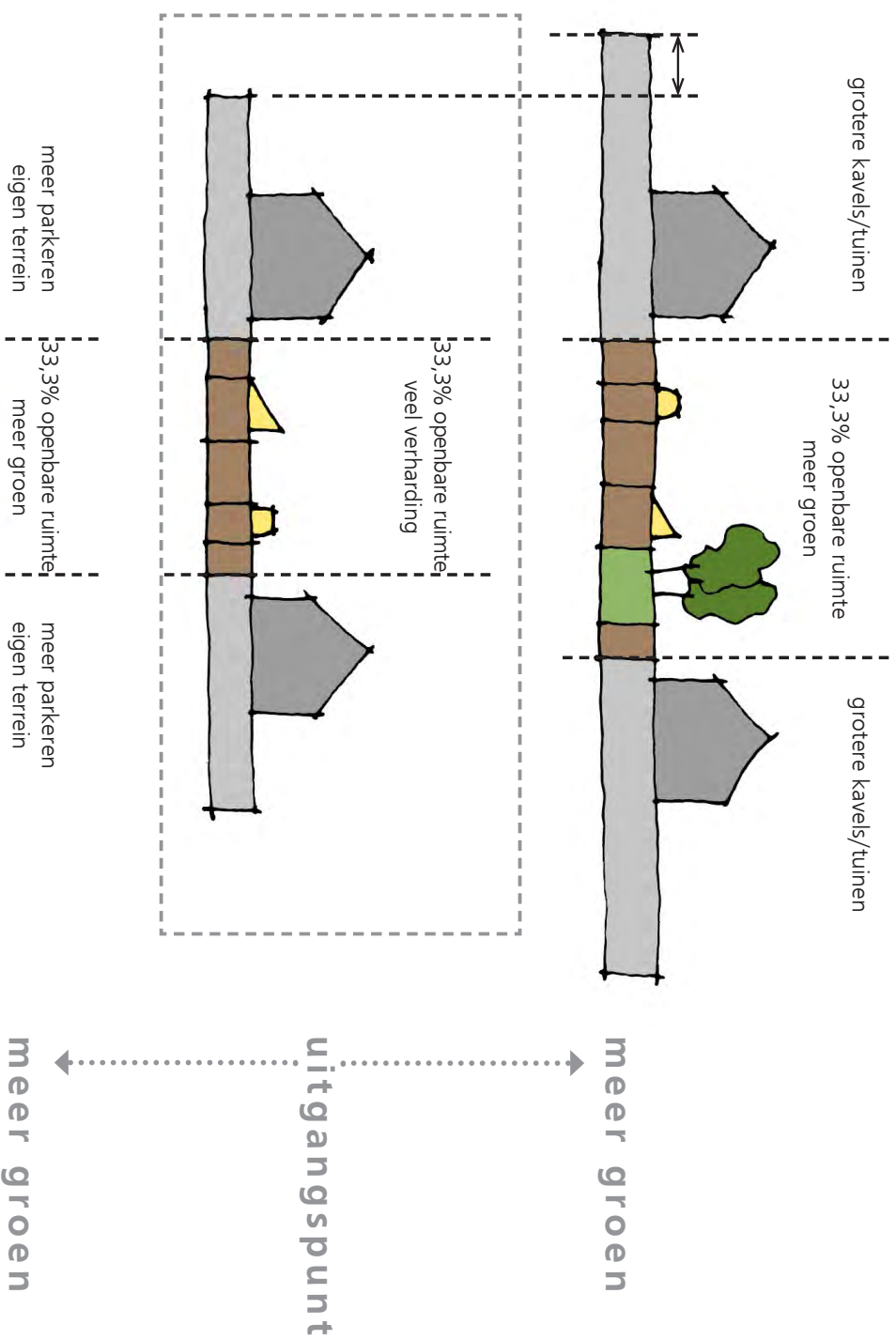
- Ontwerp per deelgebied een samenhangend architectuurbeeld, passend in de totaal-identiteit van Parijsch: 'Waterlinie', 'baksteenindustrie', 'eigentijds traditioneel', etc.
- Pas bijzondere bebouwingstypologieën toe met bijbehorend architectuurbeeld voor de beeldbepalende locaties (specials)



Principe 8

Verdunnen: Verlaag het woningaantal

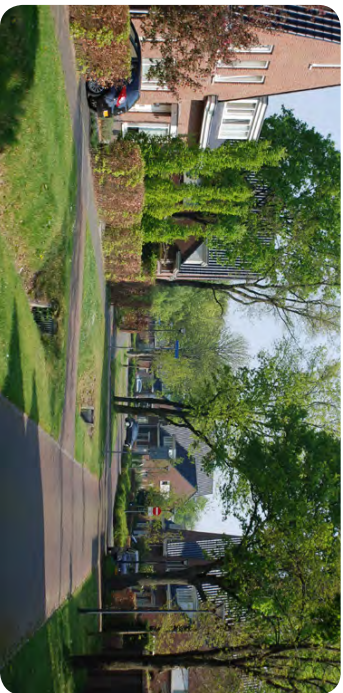
- Maak minder woningen en vergroot de kavels (grotere tuinen)
- Maak minder rijenwoningen en meer tweekappers en vrijstaande woningen



Principe 8

Verdunnen: Verlaag het woningaantal

meer openbare ruimte, meer kans voor groen



Principe 9

Verdichten: Verhoog het woningaantal

- Maak meer woningen in combinatie met het vergroten van het openbaar gebied (lager uitgifte%) – hiervoor is een andere stedenbouwkundige typologie nodig



Principe 9

Verdichten: Verhoog het woningaantal

- Maak meer woningen in combinatie met het vergroten van het openbaar gebied (lager uitgifte%) – hiervoor is een andere stedenbouwkundige typologie nodig

zoek naar typologieën die aansluiten bij de behoefte van Culemborg: jongeren, starters, senioren, etc.

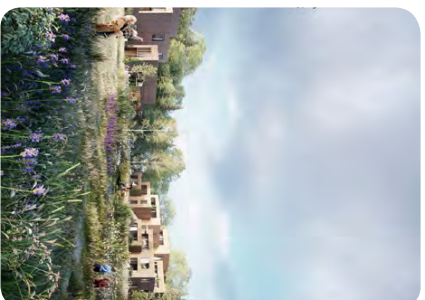


Den Haag Erasmusveld

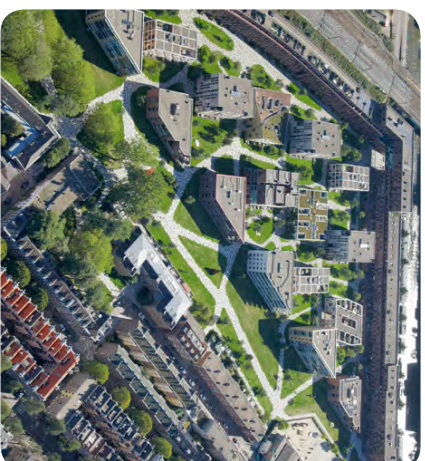
Zaanstad de Bannehoven



Eindhoven Bosrijk



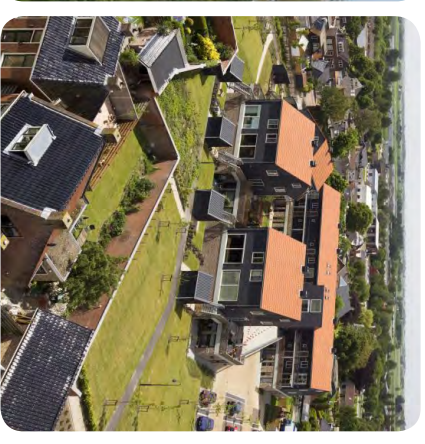
Amsterdam Funen



Amsterdam Andreaskwartier



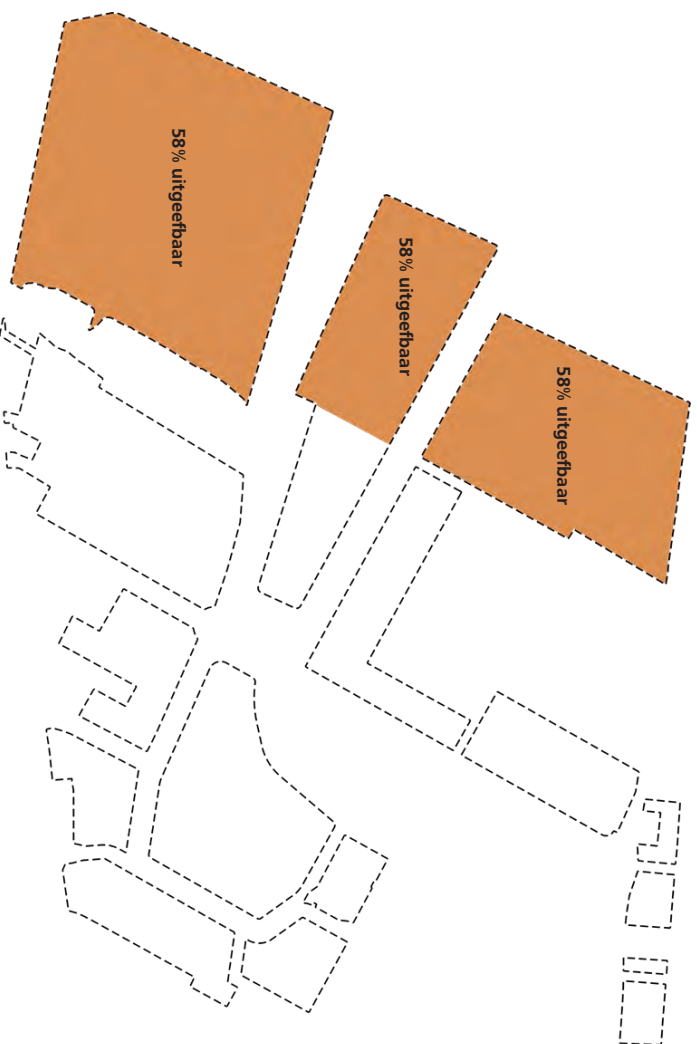
Hallum Offingaburg



Principe 10

Verlaag het uitgiftepercentage

- Ga uit van een uitgiftepercentage die past bij de woningsegmentering

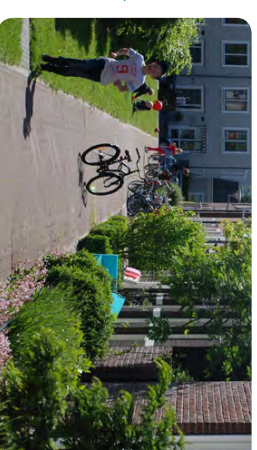


Rekenvoorbeeld: verlagen naar **58%** uitgiftebaar
in plaats van 146.500 m² uitgiftebaar realiseren we 127.000 m² uitgiftebaar
Dat is **19.500 m² minder** uitgiftebaar

Huidige uitgifte



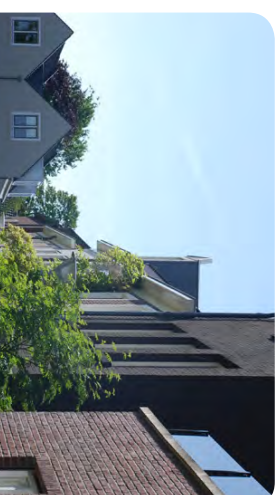
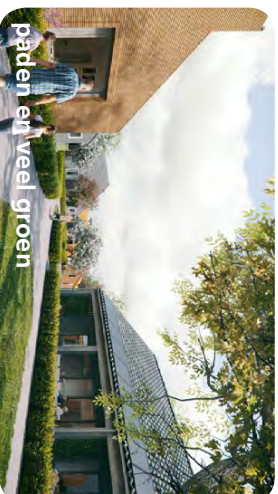
Lagere uitgifte



Principe 10

Verlaag het uitgiftepercentage

lager uitgiftepercentage voor meer groen



Tien principes

Governance

1. Verbeter het proces van planvorming en kwaliteitsbewaking

Groen & Openbare Ruimte

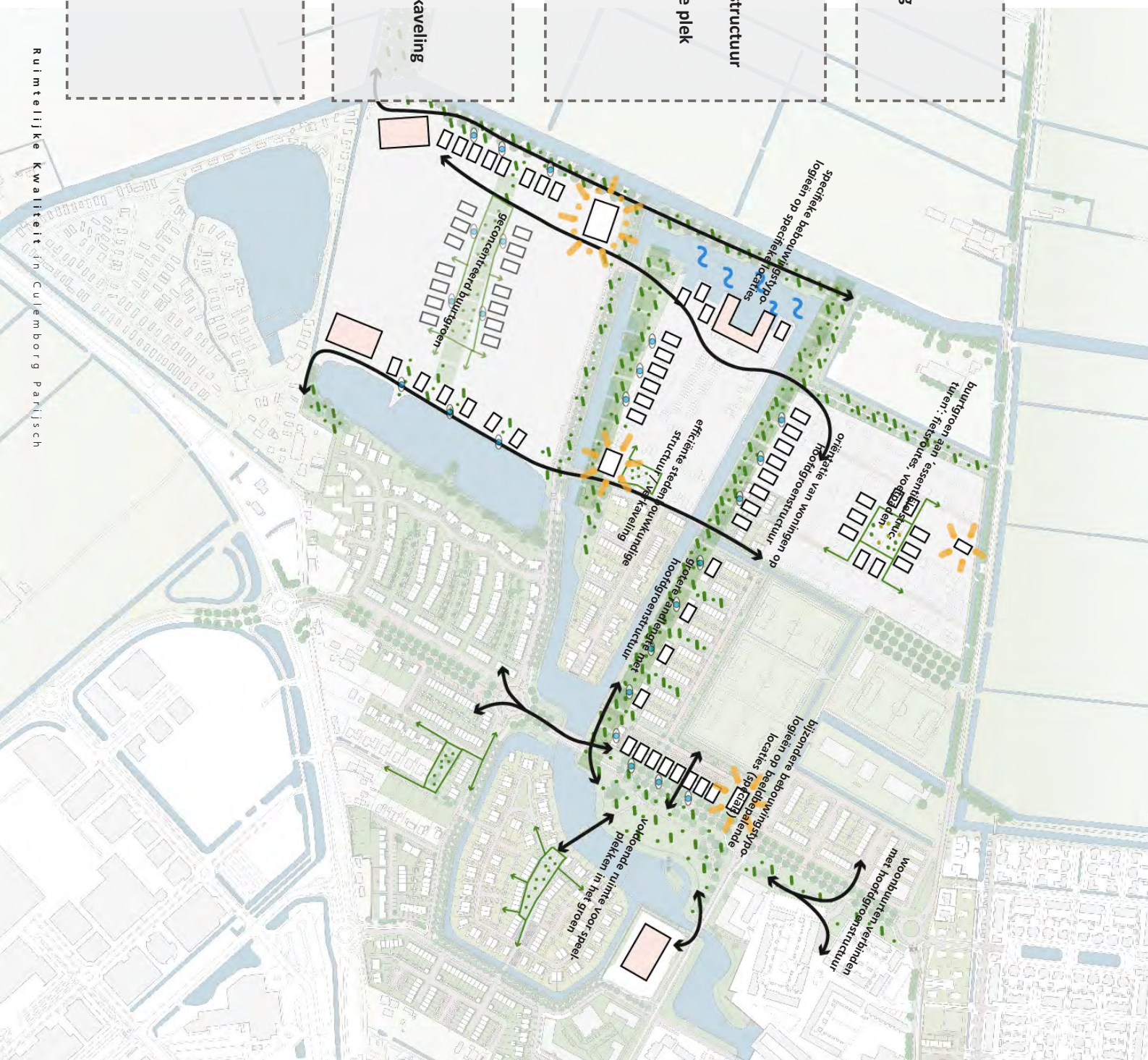
2. Verbeter de relatie van de woonvelden met de hoofdgroenstructuur
3. Geef het buurtgroen een goede maat en leg het op de goede plek
4. Richt een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte in
5. Realiseer eenduidige parkeeroplossingen

Stedenbouw & Architectuur

6. Ontwerp een efficiënte stedenbouwkundige structuur / verkaveling
7. Ga uit van een passende kwaliteit van de architectuur

Aantallen en oppervlaktes

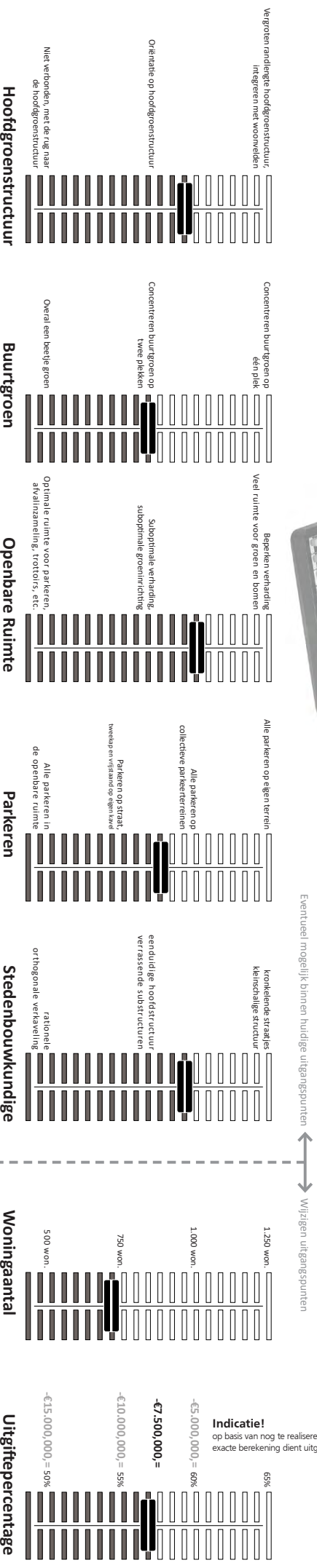
8. *Verdunnen:* Verlaag het woningaantal
9. *Verdichten:* Verhoog het woningaantal
10. Verlaag het uitgiftepercentage



Tien principes

Mengpaneel Culemborg Parijsch

'regel Parijsch opnieuw in': naar een toekomstbestendig wijk



blijven we bij wat we hebben afgesproken?... $\longleftrightarrow$...of gaan we heroverwegen?



atelier

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steeg 22 - 3514 AL Zevenhuizen
Postbus 1101 - 1300 DP Amsterdam
T 020 - 553 34 21 - info@schulze.nl
www.schulze.nl

18 maart 2014
Schulze