IJssel District

Beeldkwaliteitplan

Velp

juni 2023

SVP

Colofon

Publicatiedatum
26 juni 2023

Adres
SVP architectuur en stedenbouw
‘t Zand 17, 3811 GB Amersfoort

E-mail
info@svp-svp.nl

Ontwerp
Imke van Leuken
Mike Wissing
Tibor Kis

In samenwerking met
Buro Poelmans Reesink
Gelders Genootschap

In opdracht van
Gemeente Rheden

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen dient men toestemming van de redactie te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Voorbehoud
Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

IJssel District

Beeldkwaliteitplan

Velp

juni 2023


GSM
BUSHALTE
ZIEKENHUIS 02
10
van alle mensen voor alle zaken
BONDSSPAARBANK
VAN WISSING
SPARTA
DLB 932

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7
Masterplan en ontwikkelplan 8
Leeswijzer 10

2. Doelen 13

3. Achtergrond 13
Cultuurhistorie 16
Het gebied 22
Stedenbouwkundige opbouw 24

4. Middelen & regels 28
Compositie 32
Functionele architectuur 34
Leefbare plint 38
In het broek 46
Zachte binnenwereld 54
Daklandschap 56
Echte materialen 58
Parels 60

5. Specials 62
Ziekenhuis 64
Toren 68
Paviljoen 70
ParkeerHUB 72

6. Proces 75


IJsselstraat
Waterstraat
Winkelcentrum Velperbroek
President Kennedylaan
Lepelaarstraat
Broekstraat
Plangebied
Onderzoeksgebied
Waterplas
Geërfdenpark
Snelweg A12
Presikhaaf - Arnhem
Knooppunt Velperbroek
De Beemd
IJsseloord

1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan definieert de identiteit van het IJssel District en verbindt deze met culturele, historische, stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke waarden. In het plan worden doelen, middelen en regels vastgesteld om de algehele leefkwaliteit te waarborgen bij de ontwikkeling van deelplannen. Hierbij wordt gestreefd naar een balans tussen samenhang en diversiteit. Het beeldkwaliteitplan heeft betrekking op alle schaalniveaus, van overkoepelend tot in detail. Daarnaast speelt het plan actief in op de manier waarop het creëren van een klimaatbestendige, natuurinclusieve en duurzame leefomgeving kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Hierdoor wordt het IJssel District een waardevolle toevoeging voor Velp.

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het ontwikkelplan van het IJssel District in Velp. Velp staat op het punt om een belangrijke ontwikkeling te ondergaan. De komst van het IJssel District zal resulteren in een aanzienlijk aantal duurzame woningen in een groene leefomgeving. Met het plan wordt een nieuw stedelijk woongebied geïntroduceerd dat momenteel nog niet in Velp aanwezig is. Het draagt bij aan de grote vraag naar woningen in de regio. De uitgestrekte groene ruimte in het plan biedt bewoners de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en te recreëren. Bovendien helpt deze groene ruimte bij het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering en het bevorderen van biodiversiteit. Voor de omliggende wijken ontstaat een nieuwe buurt met een groot park waar het aangenaam vertoeven is. Het plan voorziet in aangename loop- en fietsroutes en geeft een impuls aan Velp Zuid. Kortom, het IJssel District-plan wordt een waardevolle toevoeging aan Velp.

Het ontwikkelplan is een uitwerking van het masterplan, dat in februari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het ontwikkelplan legt de focus op de bouw van 786 woningen in het plangebied. Deze woningen, waarvoor een Woningbouwimpuls subsidie is toegekend, zullen de komende 10 jaar ontwikkeld worden. Het ontwikkelplan bevat de stedenbouwkundige hoofdopzet en de beleidskaders en -uitgangspunten voor de verdere uitwerking. Het ontwikkelplan vormt zowel de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan van het plangebied als voor dit beeldkwaliteitsplan. Het bestemmingsplan dient als het planologische beoordelingskader voor toekomstige bouwaanvragen, terwijl het beeldkwaliteitsplan als referentiekader dient voor de welstandstoetsing van de bouwaanvragen. Het beeldkwaliteitsplan geeft een algemeen overzicht van de richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen. Het is opgesteld met het oog op het creëren en behouden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Net als het bestemmingsplan, heeft het beeldkwaliteitsplan betrekking op het plangebied. Het wordt aanbevolen om de inhoud van dit plan te gebruiken als basis voor de ontwikkeling van beeldkwaliteitsplannen voor de overige gebieden van het IJssel District (buiten het plangebied).

Masterplan en ontwikkelplan

Het beeldkwaliteitplan is een verdere uitwerking van de kadernota, het masterplan en het ontwikkelplan die reeds voor het IJssel District zijn opgesteld. Dit hoofdstuk geeft een terugblik op de belangrijkste uitgangspunten en aandachtspunten uit het masterplan en het ontwikkelplan. De uitgangspunten uit deze plannen zijn het vertrekpunt geweest voor de zoektocht naar een passend beeldkwaliteitplan.

In de kadernota “Velp tussen Broek en Water” zijn de eerste belangrijkste kaders voor het IJssel District vastgesteld. Op basis van deze nota is vervolgens het Masterplan IJssel District opgesteld. Dit masterplan heeft de ruimtelijke hoofdlijnen voor het gehele onderzoekgebied gedefinieerd. In het masterplan zijn een vijftal ruimtelijke ambities geformuleerd die de basis hebben gevormd voor de uitwerking van het ontwikkelplan. Deze ambities geven richting en focus bij het maken van keuzes. Deze ambities zijn:



Een stedelijke woonbuurt



Een beleefbaar landschap met kwalitatief groen



Een iconisch visitekaartje voor Velp



Een klimaatadaptief en natuurinclusief district

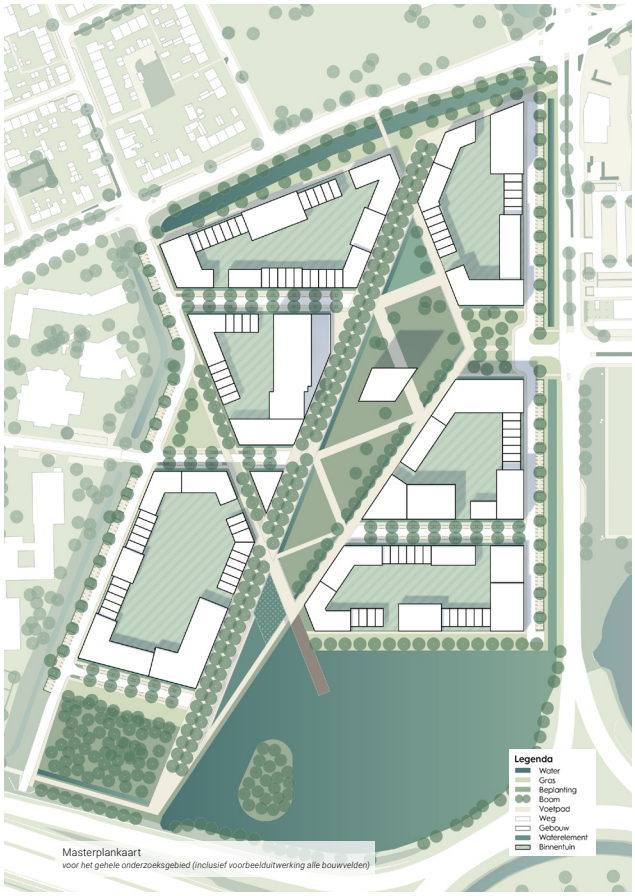


Slimme tijdloze woonblokken

De stedenbouwkundige structuur uit het masterplan is gericht op het maken van een landschappelijk raamwerk dat verbonden is aan de omliggende buurten. Met nieuwe lijnen ontstaan er verbindingen, bouwvelden en verblijfsplekken. De structuur is opgebouwd uit zes bouwblokken die als een carré rondom een centraal nieuwe park staan. Aan deze structuur liggen twee assen. De Parkas die het Geërfdenpark aan het winkelcentrum Velperbroek verbind en de IJssel As die het centrum van Velp verbind met de buurt.

Na het opstellen van het masterplan is het ontwikkelplan IJssel District opgesteld. Dit plan is een verdere uitwerking van het masterplan, waarbij de stedenbouwkundige structuur op een aantal punten is aangepast. In het ontwikkelplan zijn openstaande vragen uit het masterplan beantwoord, waarbij de focus ligt op het plangebied (zie afbeelding p. 6). Het ontwikkelplan gaat in op doelgroepen, programma, financiële haalbaarheid, ontwikkelstrategie, duurzame mobiliteit, parkeren, openbare ruimte en cultuurhistorie.

In het ontwikkelplan zijn zes aandachtspunten geformuleerd die mee zijn genomen in dit beeldkwaliteitplan. Deze aandachtspunten richten zich voornamelijk op de uitwerking van bouwvelden. In dit beeldkwaliteitplan worden kaders geformuleerd voor de uitwerking van bouwvelden. Deze aandachtspunten zijn meegenomen in het beeldkwaliteitplan en zijn verwerkt in de doelen, middelen en regels van dit plan.



Masterplan (onderzoeksgebied met voorbeelduitwerking)



Ontwikkelplan (plangebied met voorbeelduitwerking)

Energie en circulariteit
Voor welk energiesysteem gaat er worden gekozen? Hoe kun oude materialen worden hergebruikt en welke nieuwe duurzame materialen worden er toegepast?

Fietsparkeren
In een gezond stedelijk gebied moet het zo aantrekkelijk mogelijk zijn om de fiets te pakken. Fietsen moeten droog, dichtbij en veilig worden gestald.

Waterberging
Het IJssel District ligt op het laagste stukje van Velp. Het is belangrijk om binnen de bouwvelden voldoende ruimte te maken voor waterberging op daken en in tuinen.

Cultuurhistorie en identiteit
De historie van het gebied is bijzonder en uniek. In de nieuwe ontwikkeling moet worden gezocht naar passende verwijzingen naar dit verleden.

Binnentuinen
Binnen de bouwvelden ligt een gecombineerde uitdaging tussen vergroenen en parkeren. Beide doelen moeten een plek krijgen in de uitwerking van de bouwvelden.

Natuurinclusiviteit
Op de bouwvelden ligt een opgave om natuurinclusieve maatregelen te treffen om de biotoop van het IJssel District te versterken. Aandacht voor mens en dier.

Aandachtspunten uit het beeldkwaliteitplan

Leeswijzer

Het IJssel District moet een nieuwe buurt worden met een eigen identiteit en een hoge leefkwaliteit. In deze buurt streven we naar een samenhangend gebied met een eigen sfeer en karakter. Om dit te bereiken is dit beeldkwaliteitplan opgebouwd in drie delen. In deze delen worden het waarom, het hoe en het wat omschreven. Gekoppeld aan deze delen zijn **vijf doelen** gesteld, die we met **acht middelen** en **honderd regels** willen bereiken.

Waarom

5 Doelen

In het "waarom" worden **doelen** gesteld die specifiek bijdragen aan het versterken van de **identiteit** en de **samenhang** in het gebied. Deze doelen zijn gekoppeld aan de cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke **waarden** van het gebied.

Hoe

8 Middelen

Het "hoe" is opgebouwd uit een **selectie** aan **middelen**. Deze middelen zorgen ervoor dat doelen gerealiseerd worden. De genoemde middelen vragen altijd om een **integrale ontwerpoplossing.** Een symbiose tussen cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur en landschap.

Wat

100 Regels

Het "wat" is opgebouwd uit **definities** en **regels** die vertellen op welke **wijze** middelen gerealiseerd moeten worden. In het "wat" wordt helder welke kaders **vast** en **flexibel** zijn. Voor een aantal algemene thema's wordt een **basis kwaliteitsniveau** geschetst waaraan moet worden voldaan.


GRESSY HÔTEL



2. Doelen

Het ‘waarom’ in 5 doelen

Op de volgende pagina zijn de vijf doelen omschreven waaraan moet worden gewerkt bij de ontwikkeling van het IJssel District. Met deze doelen in het achterhoofd kunnen keuzes worden gemaakt die leiden tot een samenhangend gebied met een kwalitatieve leefomgeving. Het wordt helder waarom je ruimtelijke keuzes maakt. De doelen zijn niet alleen gekoppeld aan de ambities uit het masterplan maar ook aan bestaande cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke waarden van het gebied. De vijf doelen worden op de volgende pagina uiteengezet.

De hoofdstukken die daarop volgen beschrijven de geschiedenis, de identiteit, en de stedenbouwkundig opbouw van het IJssel District.

Doel 1
Verankerd in tijdslagen

Het IJssel District kent een bewogen geschiedenis, waarin meerdere grote transformaties hebben plaatsgevonden. De geschiedenis van de plek is niet altijd voelbaar of zichtbaar. Er is bijvoorbeeld nog weinig zichtbaar van het landschap het **Velpsche Broek.** In de transformatie naar een stedelijke woonbuurt ligt de kans om deze tijdslaag weer zichtbaar en beleefbaar te maken. Dit geeft het IJssel District identiteit en maakt het uniek.



De meest beeldbepalende tijdslaag op dit moment aanwezig is die van het **na-oorlogse functionalisme**. Het ziekenhuis en het kantoorgebouw van Quist zijn hier een goed voorbeeld van. Het ziekenhuis is naast zijn bijzondere verschijningsvorm ook van culturele waarde. Veel mensen in de regio heb een verleden met het gebied. Het is een identiteit die in de hoofden en harten van mensen leeft. De **sfeer van het ziekenhuis** zou dan ook voelbaar moeten blijven in het gebied.

Doel 2
Optimisme met een beetje lef

De na-oorlogse gebouwen in het plangebied zijn in een tijd ontwikkeld die getuigde van optimisme en durf. Hoogwaardige zorg, vrijheid door de komst van de auto, licht, lucht en ruimte. Dit heeft geleid tot architectuur van lichte materialen, functionele gevelopbouwen en alzijdige gebouwen. De bouw van het vooruitstrevende ziekenhuis zette het plangebied destijds op de kaart. In de laatste decennia is het imago van het gebied juist verslechterd. Het doel is het **optimisme met een beetje lef** van de na-oorlogse tijdsgeest weer voelbaar te maken en **daarmee het gebied weer op de kaart te zetten**. Binnen een kwalitatieve basis wordt er bewust vrijheid gegeven om het anders te doen.



Doel 3

Stedelijk en menselijk



Het IJssel District krijgt kwaliteiten die een stedelijke buurt te bieden heeft. Denk aan voorzieningen, parkruimtes en betaalbare woningen. Om dat te kunnen doen wordt er compact en soms hoger gebouwd. Daarbij is het wel belangrijk dat de buurt goed aansluit op de omgeving en het menselijke perspectief. Het moet prettig voelen om in het IJssel District te wonen, werken en recreëren. Om die reden is er veel aandacht voor schaalsprongen **tussen hoog- en laagbouw,** zachte overgangen tussen collectief en privé en aansluiting op de omliggende buurten. Dit zorgt voor een **menselijke maat** waardoor iedereen zich welkom voelt in het gebied.

Doel 4

Groen en blauw



Het IJssel District staat met zijn voeten in het voormalige Velpsche Broek. De natte bodem en de diverse watergangen in de omgeving laten nog iets van dit verleden zien. In het IJssel District mag dit **groen-blauwe DNA weer zichtbaar** worden. Park Nieuw Velp sluit straks via het nieuwe broekbos aan op het prachtige Geërfdenpark. Deze ecologische verbinding draagt bij aan het **natuurinclusief en klimaatbestendig** maken van het IJssel District. In de openbare ruimte verwijzen verschillende groen-blauwe lijnen naar het verleden van het broeklandschap. Gebiedeigen beplanting is sfeerbepalend in de openbare ruimte en maakt het een aangename leefomgeving.

Doel 5

Gebied met eigen identiteit



Het IJssel District wordt omringd door verschillende woonbuurten en ligt afgescheiden door wegen en groen structuren. Dit zorgt samen met de bijzondere gebouwen en functies voor een gebied met een eigen identiteit. Een sterke identiteit die van oudsher al afwijkt van de aanliggende wijken. Nieuwe ontwikkelingen dienen **de eigen identiteit van het gebied te behouden en te versterken**. De zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundige structuur sluit nauw aan op haar omgeving en zorgt voor de verbinding met Velp.

Cultuurhistorie

Dit hoofdstuk geeft een blik op de geschiedenis van het gebied. In de geschiedenis zijn twee belangrijke tijdslagen te definiëren. De tijd van het Velpsche Broek landschap en de tijd van de na-oorlogse uitbreiding. In de doelen van dit beeldkwaliteitplan is omschreven dat de ontwikkeling van het IJssel District deze tijdslagen zichtbaar moet maken en houden. De omschrijving van deze geschiedenis vormt samen met het cultuurhistorische rapport de basis voor het verankeren in de tijdslagen.

Tijdslaag Velpsche Broek

Het IJssel District is gelegen aan de voet van de Veluwezoom in het vroegere Velpsche Broek landschap. Het gebied heeft altijd sterk onder invloed gestaan van de afwatering vanuit de Veluwe en overstromingen vanuit de IJssel. Deze gronden werden waarden of broeken genoemd. Het gebied was vroeger nat en ruig begroeid en van oorsprong niet verkaveld. De gronden werden gemeenschappelijk gebruikt door boeren in de omgeving. De dorpen en boerderijen waren op hogere gronden (tegen het veluwemassief) gelegen.

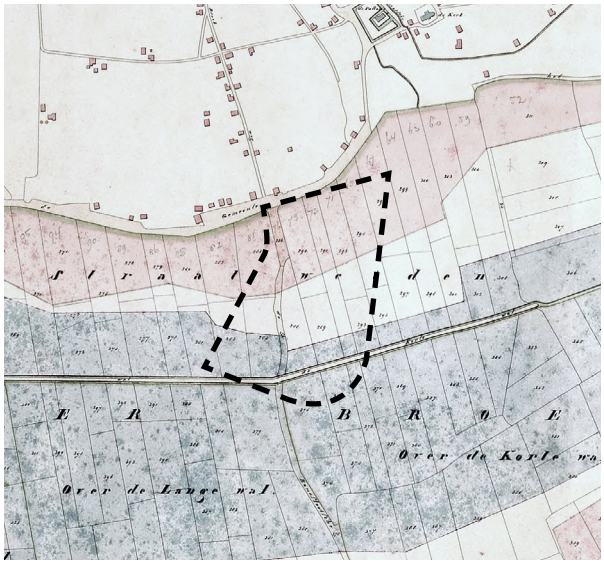
In 1364 gaf hertog Eduard van Gelre toestemming het aangrenzende Arnhemsche Broek te verdelen en kort daarna is dit ook met het Velpsche Broek gebeurd. Het terrein werd verkaveld en om het tegen overstroming te beschermen werd voor beide broekgebieden een gemeenschappelijke dijk aangelegd. De IJsselstraat, vanuit Velp, werd verbonden met de dijk en sneed vroeger door het gebied. De dijk was er vooral op gericht te verhinderen dat de landerijen ‘s-zomers onder water kwamen te staan, zodat deze voor de veeteelt konden worden gebruikt. In de winter moest het IJsselwater juist wel binnenkomen, vanwege het vruchtbare slib.

De organisatie van de waterbeheersing berustte bij de grondeigenaren in de polder. Zij vormden hiervoor een bestuur en droegen gezamenlijk de financiële lasten. In de 19e eeuw was dit bekend als Polderdistrict Het Arnhemsche en Velpsche Broek. Omdat het gebied steeds meer bebouwd raakte, werd het ‘ontpolderd’. Op 1 augustus 1960 werd het polder district opgeheven en vervangen door het Dijkschap ‘Het Arnhemse en Velpsche Broek’, dat zich uitsluitend bezig hield met het beheer van de bandijk. In 1997 is dit opgegaan in het grote Waterschap Rijn en IJssel.

Vandaag de dag is de voormalige polder volledig bebouwd en zijn er nog weinig relicten uit deze tijdslaag zichtbaar. Enkele kavelpatronen en eigendomsgrenzen verwijzen nog naar het verleden. In de uitwerking van het IJssel District ligt de kans om deze tijdslaag op gepast wijze zichtbaar te maken.

Tijdslaag na-oorlogse uitbreiding

Eind 19e eeuw werd Velp, met de komst van een treinstation, goed bereikbaar vanuit heel Nederland. Welgestelden bouwden landgoederen, zoals Presikhaaf, Larenstein, Overbeek, Biljoen, Daalhuizen en Overhagen. De noordzijde van Velp ontwikkelde zich sterk met diverse groene villawijken. Begin 20e eeuw groeide het dorp voornamelijk ten zuiden van de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Hier werden diverse buurten gerealiseerd voor arbeiders uit de sociale

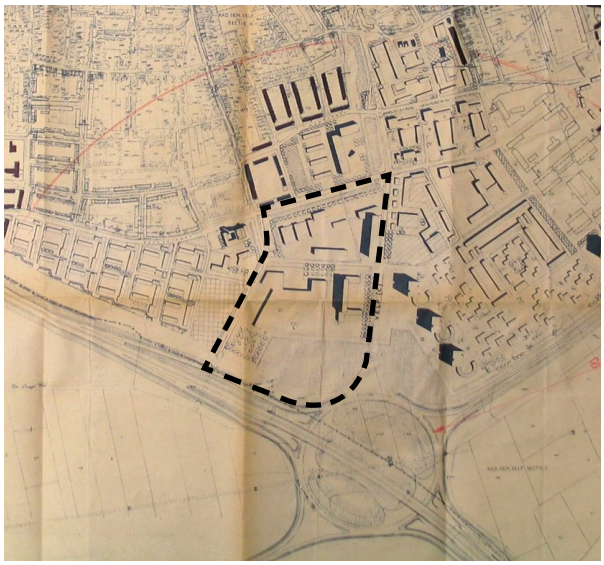








Tijdslaag van het Broek













Tijdslaag optimisme Ziekenhuis

lagen van de bevolking. Compacte sociale buurtjes met laagbouw en grote hoeveelheden rijwoningen. De groei van Velp explodeerde na de oorlog. Tijdens de uitbreiding werd de auto een steeds belangrijker vervoersmiddel. Het Rijk besloot eind jaren ‘50 om de A12 te ontwikkelen tussen Velp en Arnhem. Deze ontwikkeling zorgde ervoor dat de landgoederen ingeklemd raakten en dat Velp een nieuwe entree kreeg vanaf knooppunt Velperbroek. Met het uitbreidingsplan uit 1959 besloot men tevens om de verdere groei van Velp tot aan de A12 vorm te geven. Naast ruimte voor laagbouw ontstond er ook ruimte voor hogere flats. Rondom het gebied zijn in deze tijdsperiode 5 hoge flats gebouwd die een silhouet vormen in Velp Zuid.

In deze tijdperiode veranderde het gebied drastisch. Op basis van modernistische architectuur principes werd het gebied getransformeerd van polderstructuur naar verstedelijkt gebied. Centraal in de uitbreiding kwam het nieuwe ziekenhuis aan de entree van Velp. Vele jaren hebben de doktoren uit Velp moeten lobbyen voor een nieuw modern ziekenhuis. Deze lobby toonde een ongekend optimisme om hoogwaardige zorg aan te kunnen bieden. In 1971 is het gelukt om tot de bouw van het huidige ziekenhuis te komen.
De stedenbouwkundige opzet week uiteindelijk af van de uitbreidingsplannen uit 1959. In het gebied ontstaat een carré aan gebouwen rondom een centrale parkeerplaats. Naast het ziekenhuis werden kantoren, een zusterflat, woonflats, het Esso Motor Hotel en een tankstation gebouwd. Met deze ontwikkeling is het verkavelingspatroon en de oorspronkelijke loop van de IJsselstraat verdwenen.

Ziekenhuis

Het ziekenhuis is het meest markante gebouw in het IJssel District en een heeft een belangrijke rol in de identiteit van het gebied. Het type ziekenhuis waartoe dat in Velp behoort, werd breedvoetziekenhuis of ‘Breitfuß’ genoemd en was in de tweede helft van de jaren zestig uit de Verenigde Staten komen overwaaien. Bijzonder in dit type ziekenhuis is de scheiding van stromen, de volumes die gekoppeld zijn aan functies in het ziekenhuis (form follows function), de compositie die hierdoor is ontstaan en de functionele architectuur. Het ontwerp kwam tot stand door ir. Herman van Wely (1923-1987) en prof. ir. Willem G.J. van Mourik (1914-2006), die gezamenlijk een succes-




FENWAL





vol architectenbureau in Arnhem hadden.

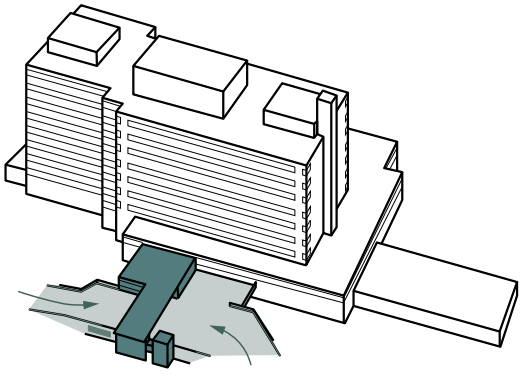
De transformatie van het ziekenhuis naar woongebouw vraagt om extra aandacht om de waarden die het gebouw nu heeft vast te houden. De architectonische en stedenbouwkundige opzet vertellen het verhaal van een tijdslaag in het gebied. Het ziekenhuis vormt een belangrijk onderdeel van de identiteit die is opgebouwd uit collectieve verhalen over de geschiedenis van het ziekenhuis. Een identiteit die vandaag nog in de hoofden en harten van mensen leeft. Om die identiteit goed te kunnen verankeren is de opbouw van het gebouw verder in kaart gebracht.

Ruimtelijk is het ziekenhuis opgebouwd uit drie lagen. De onderbouw, de toren en de opbouw, samen vormen zij een bijzondere compositie die waardevol is. De onderbouw is te verdelen in drie categorieën:

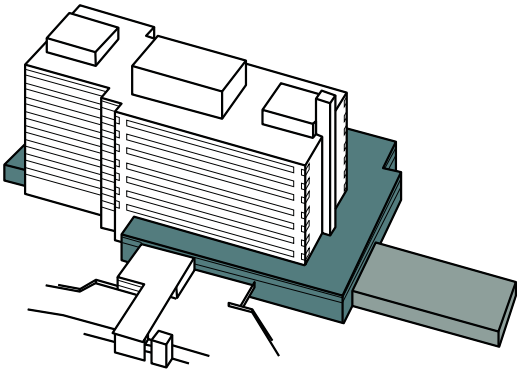
Onderbouw
1. de brede voet
2. het entreepaviljoen
3. de hellingbaan

De onderbouw van het ziekenhuis heeft een belangrijke ruimtelijke waarde in het gebied. De onderbouw introduceert het hoofdvolume en verankerd het ziekenhuis met de context. Een belangrijk onderdeel hiervan is de brede voet, waaraan dit ziekenhuistype zijn naam dankt. In deze voet zaten alle poliklinieken en utilitaire ruimtes. De behandel- en onderzoeksafdelingen zaten in een brede voet met het oog op flexibiliteit voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De brede voet is opgebouwd uit twee volumes. Het hogere volume beslaat twee verdiepingen en vouwt zich achterlangs het hoofdvolume. Het volume heeft dezelfde banden-gevel van gewassen grindbeton als het hoofdvolume. Het lagere volume aan de linkerzijde beslaat slechts één verdieping en is vrij gesloten met slechts een smalle opening op hoogte.

De bezoekersentree van het ziekenhuis bevindt zich op de eerste verdieping van de onderbouw. Deze wordt ontsloten door het entreepaviljoen en de hellingbaan. Het entreepaviljoen is een sculpturaal volume dat zich verhoudt tot het grote volume van het gebouw. Bij aankomst is het direct zichtbaar waar de entree zich bevindt. De hellingbaan maakt het mogelijk om de entree ook met de auto te bereiken (kiss+ride). Deze verloopt van entree niveau bij het entreepaviljoen, naar maaiveld niveau in beide richtingen. De logistieke entrees bevinden zich op maaiveld-niveau van de brede voet; achter de hellingbaan en onder het entreepaviljoen.



hellingbaan en entreepaviljoen



brede voet

Hoofdvolume

4. het hoofdvolume;
5. balkons en 'schoorsteen'

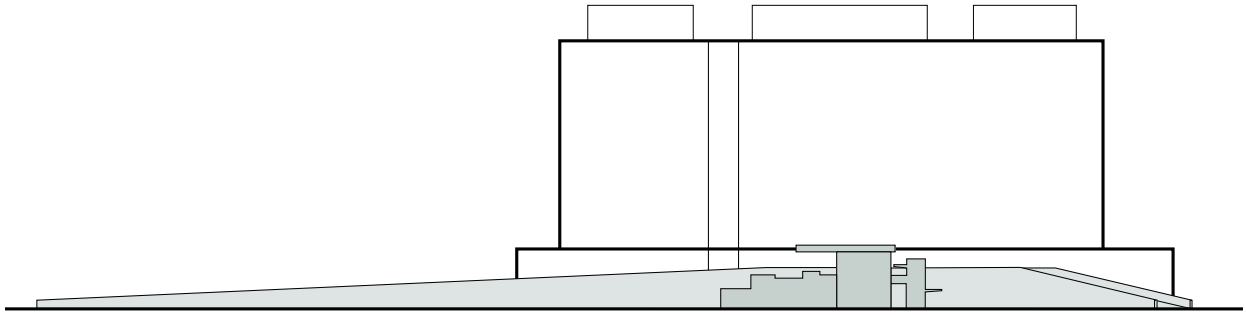
Het hoofdvolume kenmerkt zich door de horizontale banden en de lichtgrijze/beige grindbeton platen. Doordat de raampartijen ook overhoeks gezet zijn wordt de bandenstructuur versterkt en ontstaat er een alzijdig gebouw dat breed oogt. De uitstraling is robuust, functioneel en oogt soms bijna brutalistisch. De lichte kleur zorgt er echter voor dat het volume niet opvalt. Op een afstand kan het gebouw makkelijk in de achtergrond verdwijnen.

Opvallend aan het hoofdvolume zijn de twee knikken links van het entreepaviljoen. Door deze ingreep wordt het brede volume onderbroken en ontstaat er een interessant ruimtelijk beeld. Op de koppen van het gebouw bevinden zich uitstekende volumes. Aan de noordzijde is hier ook een 'schoorsteen-achtig' volume aan toegevoegd die boven het hoofdvolume uitsteekt.

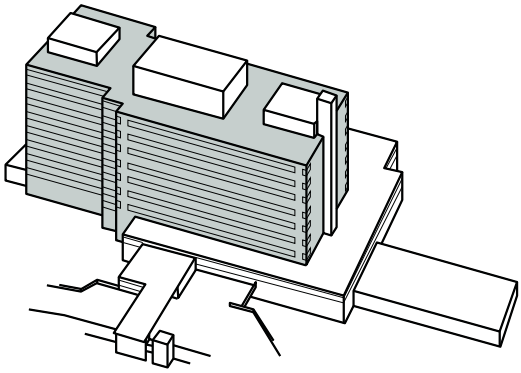
Opbouw

6. drie terugliggende installatieboxen;

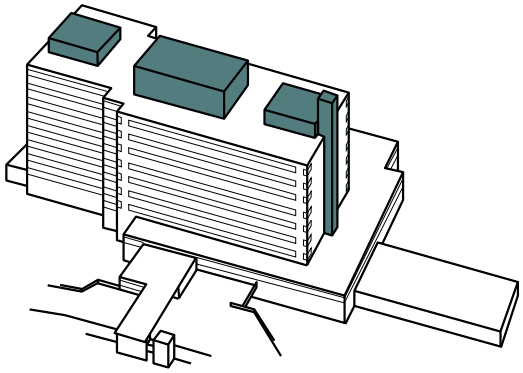
In drie, terugliggende, losse volumes op het dak bevinden zich de installatieruimtes van het Ziekenhuis. Door het opdelen van het volume in drie delen, wordt de ruimtelijke impact beperkt. De lichte kleur van de ruimtes zorgt ervoor dat deze weg lijken te vallen in de lucht.



bijzondere compositie die ontstaat door de opbouw van het gebouw



beddentoren met horizontale banden in gevel



installaties in dakopbouw

Het gebied

Het gebied is vandaag de dag een diverse verzameling aan gebouwen en functies. Het Ziekenhuis en het grote parkeerterrein domineren het ruimtelijke beeld. De andere gebouwen in het gebied zijn lager en hebben alle een functionele uitstraling. De gebouwen staan in een carré opstelling rondom het centrale parkeerterrein. Het gebied wordt omrand door stevige groenstructuren en wegen. Dit zorgt voor een introvert gebied, dat zich afkeert van haar omgeving.

Het eerste wat opvalt in het plangebied vanaf de President Kennedylaan is de imposante entree, door het massieve ziekenhuisgebouw met aan weerszijden grote volwassen bomen. Wie doorloopt komt op het centrale parkeerterrein terecht. Alle gebouwen zijn als een carré opgesteld rondom dit parkeerterrein. Tussen het parkeerterrein en de entrees naar de gebouwen liggen vaak nog privé parkeerterrein. Dit zorgt ervoor dat er weinig structuur en samenhang in het gebied wordt gevoeld.



De architectuur van de gebouwen in het gebied kent geen sterke uitgesproken samenhang. Het is een divers palet aan kleuren en materialen. Alle gebouwen hebben een functionele modernistische architectuur. Qua opbouw valt op dat veel gebouwen een geschakeld volume zijn. Volumes zijn zorgvuldig samengesteld en vormen een compositie. Qua gevelopbouw zijn er zowel horizontale banden, verticale banden als grids te vinden. De materialen die zijn gebruikt waren vaak onbewerkt. Pas in recentere jaren zijn verschillende gevels overgeschilderd waardoor originele kleuren en materialen niet meer zichtbaar zijn. De meeste gebouwen hebben een helder gedefinieerde entree. In de meeste gevallen wordt middels een luifel de entree geaccentueerd.

Tegenover het grijze parkeerterrein kent het gebied verschillende randen die juist erg groen zijn. De singel, de achterzijde van het ziekenhuis en rondom de waterplas staan stevige groenstructuren met veel grote bomen. Deze structuren zorgen er samen met de omliggende wegen wel voor dat het gebied zich afsluit naar de omgeving. Het gebied is slecht verankerd met de omgeving en voelt op zichzelfstaand.










De President







Stedenbouwkundige opbouw

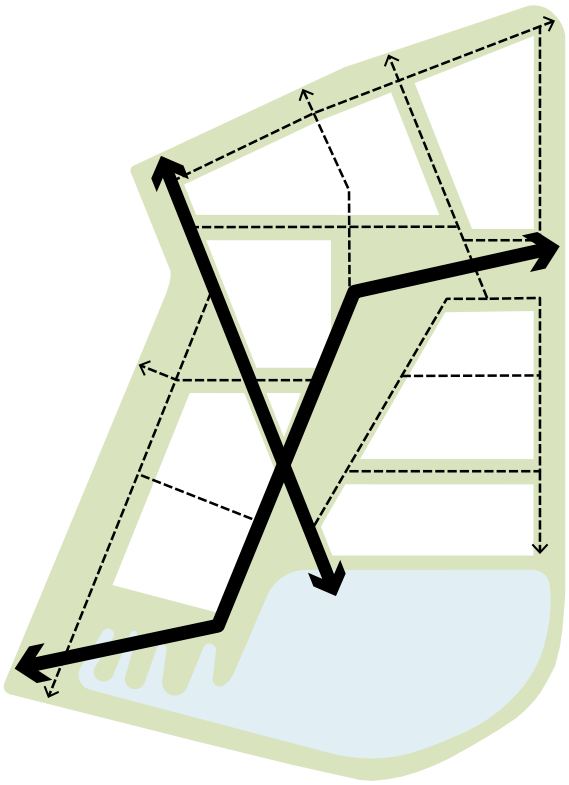
In het masterplan is een ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd voor de ontwikkeling van het IJssel District. Een stedelijke buurt met veel ruimte voor groen. In het ontwikkelplan zijn enkele aanvulling gedaan op de stedelijke structuur. Deze structuur vormt de basis voor de beeldkwaliteit, welke in dit document verder wordt uitgewerkt. Daarbij is gezocht naar balans tussen samenhang en contrast. Een flexibel raamwerk waarbinnen alle ontwikkelingen op hun eigen tempo kunnen plaatsvinden.

De stedenbouwkundige structuur van het IJssel District komt voort uit de ambitie om het gebied optimaal te verbinden met de omgeving. Dit gebeurt met **twee assen die zich door het gebied bewegen**. Enerzijds de Parkas die zorgt voor een verbinding tussen het Geërfdenpark en het Winkelcentrum Velperbroek. Anderzijds de voormalige loop van de IJsselstraat die met de nieuwe IJsselas een verbinding maakt tussen het gebied en het centrum van Velp. Daartussen loopt een **fijnmazige structuur van stadsstraten en compacte straten** die op meer punten het gebied aan zijn omgeving verankerd. Deze structuur loopt door de groene landschappelijke onderlegger die in het gebied zorgt voor samenhang.

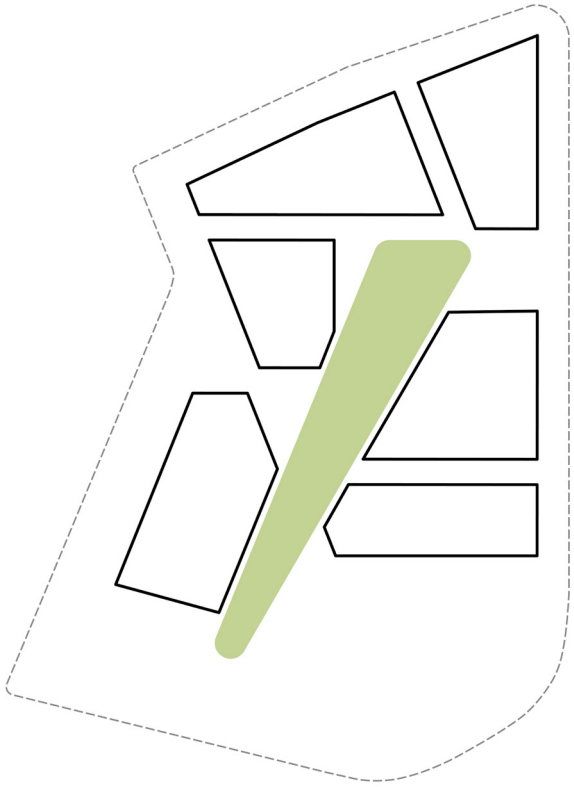
Tussen de verbonden structuur ontstaat ruimte voor zes bouwvelden. Deze **zes bouwvelden staan in carréopstelling rondom een centraal groen park**. De huidige structuur wordt dus vertaald van carré rondom een grijs parkeerterrein naar carré rondom een groen park. Dit park is gekoppeld aan de assenstructuur en is daarmee goed verbonden met de omliggende buurten. Het park wordt hiermee van toegevoegde waarde voor heel Velp. Bij de entree's van het gebied en centraal in het park onstaan bijzondere plekken in de openbare ruimte.

Op de meeste bouwvelden is ruimte voor een **samengesteld stedelijk bouwblok**. De bouwblokken bestaan uit alzijdige gebouwen die naast elkaar staan. Elk gebouw wordt onderscheiden door eigen woningtypes. De korrel van de gebouwen (die het blok samen vormen) sluit aan bij de omgeving en menselijke schaal van Velp Zuid. De gebouwen staan aan doorlopende groenstructuren, waarbij overgangen tussen privé en openbaar met zorg zijn ontworpen. De compositie van de bouwblokken is zorgvuldig geregisseerd en bestaat uit een rustige, warme basis in materiaal en kleur. Met optimisme en lef wordt op zorgvuldig gekozen plekken contrast en kleur toegevoegd. Herhaling van gebouwen door het plangebied zorgt voor herkenbaarheid in het gebied. De gebouwen worden beëindigd met een door-ontworpen en (deels) toegankelijk daklandschap dat vanaf maaiveld beleefbaar is. Met deze opzet ontstaat er "samenhang door middel van diversiteit" die past bij de diversiteit aan gebouwen die in het gebied blijven. Dit zorgt ervoor dat het gebied zijn eigen uitstraling blijft houden.

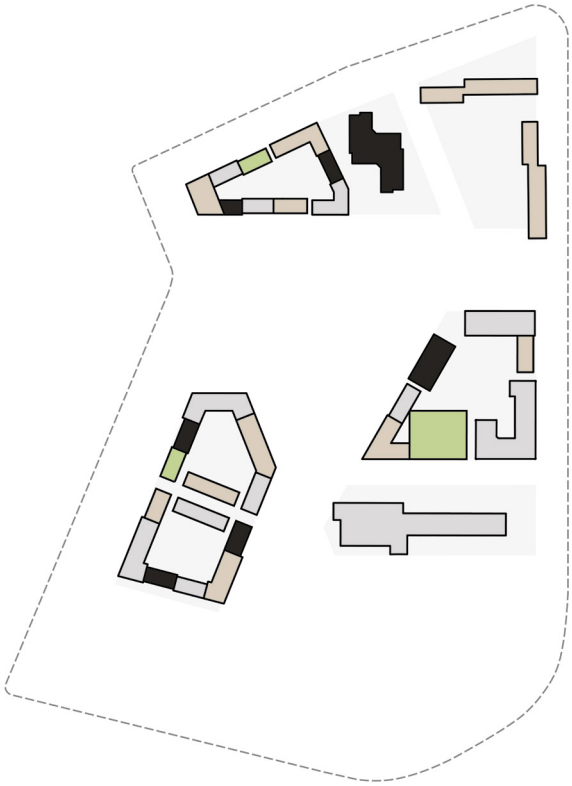
Binnen de structuur van bouwvelden is ruimte voor **drie specials**; drie gebouwen die op stedenbouwkundige schaal een belangrijke rol spelen en afwijken van de opzet met samengestelde blokken. Het eerste speciale gebouw is het ziekenhuis. Het ziekenhuis vormt een rustpunt in de structuur en behoudt zijn



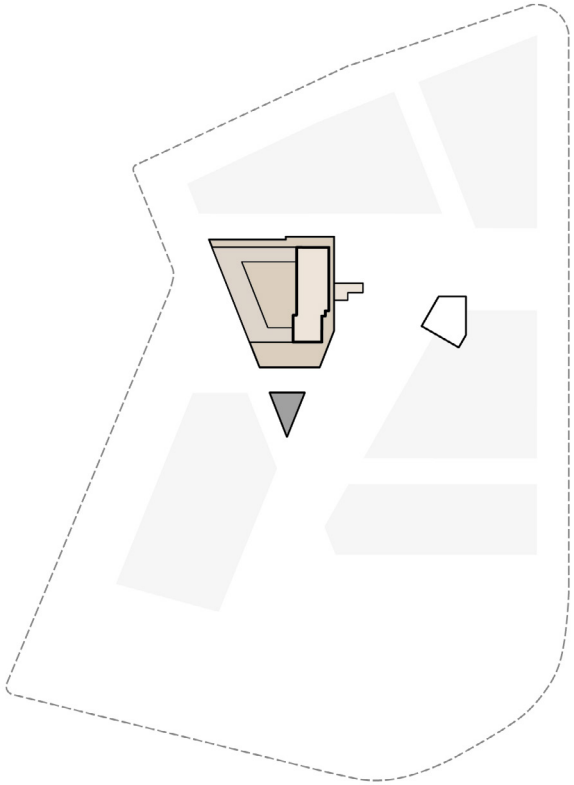
De verankering met de omgeving is de basis van de stedenbouwkundige structuur



Binnen de structuur ontstaat een carré van bouwvelden rondom een centraal park



Op een aantal bouwvelden is ruimte voor bouwblokken die zijn samengesteld met gebouwen. De korrel en diversiteit zorgt voor aansluiting met bestaande gebouwen in het gebied en de omliggende buurten



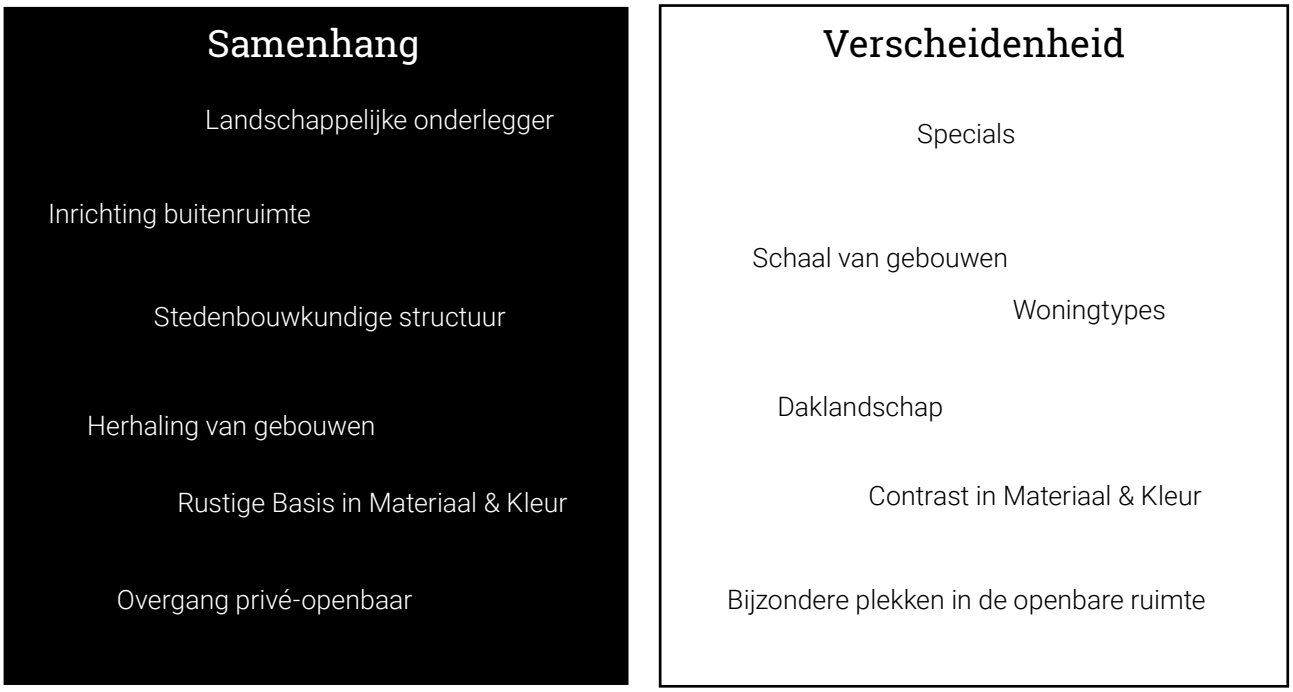
Drie speciale gebouwen in het hart van het plan. Het ziekenhuis als historisch icoon. De woontoren als nieuw icoon en het paviljoen als unieke functie in het gebied.

brede en robuuste uitstraling. Het gebouw is een historisch icoon waarbij lange lijnen en repetitie passen bij de uitstraling. Kleuren en materialen sluiten aan bij de huidige uitstraling. Nieuwe bebouwing aan het ziekenhuis volgt de stedenbouwkundige structuur. Alleen aan de voorkant van het ziekenhuis moet worden gezocht naar een opzet waarbij de bijzondere compositie van het ziekenhuis bewaard blijft.

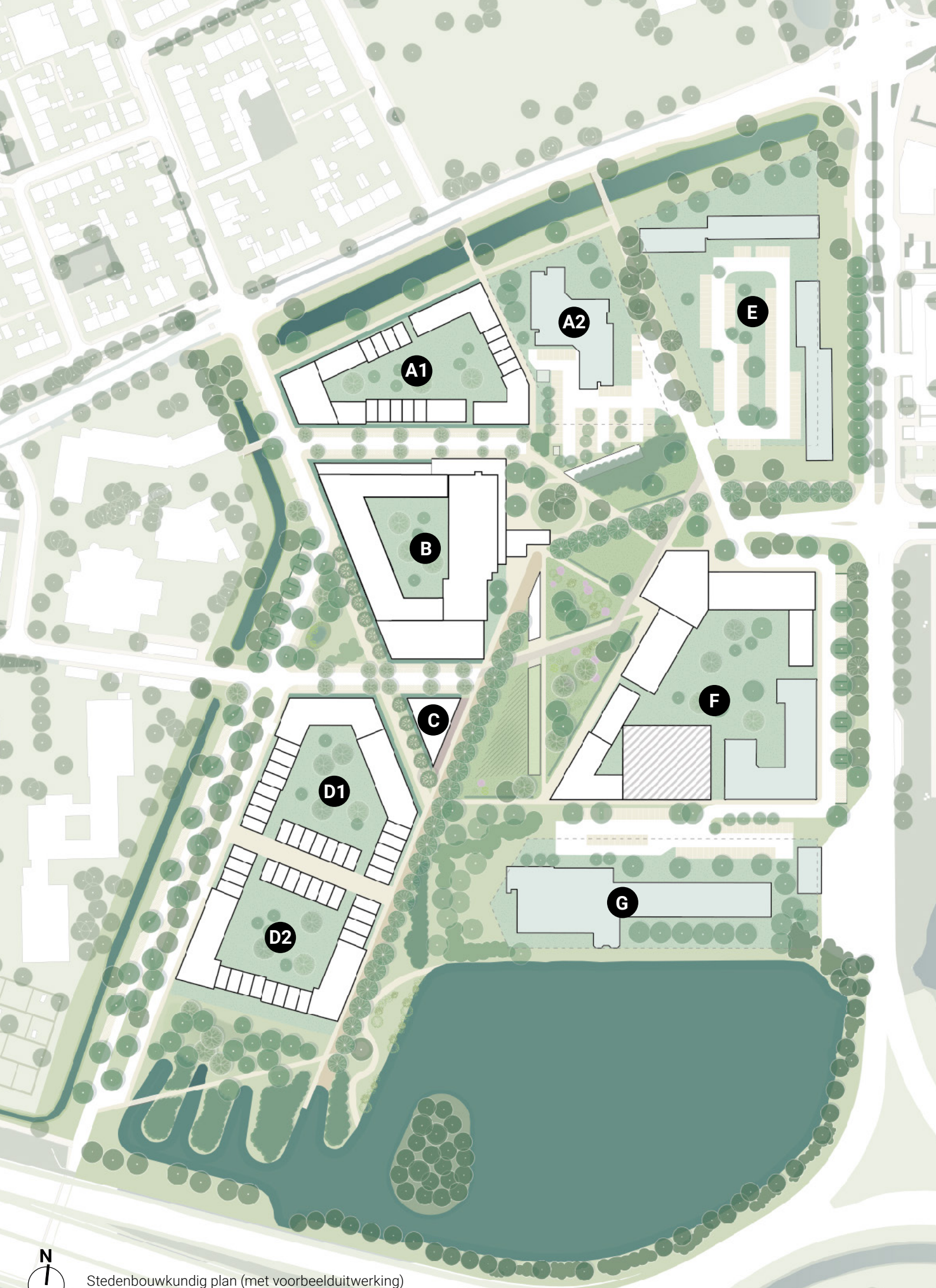


De woontoren op bouwveld F vormt een tegenhanger van het ziekenhuis en wordt een nieuw icoon. Deze toren krijgt een lichte kleur en steekt boven alle bebouwing uit. De toren is slank en heeft een horizontale geleding waarmee het contrast met het ziekenhuis wordt opgezocht.

Het laatste speciale gebouw is het paviljoen op bouwveld C. Het gebouw ligt op het kruispunt tussen de twee belangrijke assen uit de stedenbouwkundige structuur. In dit gebouw komt een horecavoorziening voor de buurt. Door zijn unieke vorm en functie mag het gebouw een bijzondere uitstraling krijgen die afwijkend is van de rest.



Schema samenhang en verscheidenheid



Stedenbouwkundig plan (met voorbeelduitwerking)

4. Middelen & regels

Het ‘hoe’ in 8 middelen

De vijf eerder genoemde doelen dragen bij aan de eigen identiteit en samenhang van het gebied. Hoe deze waarden worden bereikt is te lezen in de volgende hoofdstukken. In deze hoofdstukken staan acht middelen centraal die allen bijdragen aan een of meerdere doelen. Deze middelen behoeven altijd een integrale ontwerpopgave. Op de volgende pagina zijn de acht middelen samengevat.

Het ‘wat’ in 100 regels

De middelen brengen focus aan bij het maken van ontwerpen voor het plan. Om tot een basiskwaliteitsniveau te komen worden een aantal heldere definities en regels opgesteld waaraan voldaan moet worden. Deze zorgen ervoor dat de doelen en middelen gerealiseerd worden



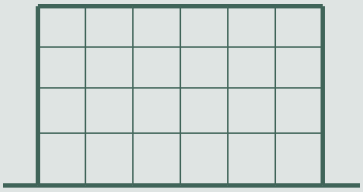


Middel 1

Compositie

Het gebied krijgt een hoge, stedelijke dichtheid. Om menselijke maat toe te voegen in het gebied, worden de bouwblokken opgeknipt in alzijdige gebouwen met een menselijke korrel. De compositie van de samengestelde bouwblokken is zorgvuldig vormgegeven en vormt een evenwichtig geheel. Daarmee sluit de nieuwe bebouwing aan op bestaande bebouwing in het gebied. De verhouding tussen onderlinge gebouwen, zowel oud en nieuw, is in balans met elkaar waardoor schaalsprongen logisch aanvoelen.





Middel 2

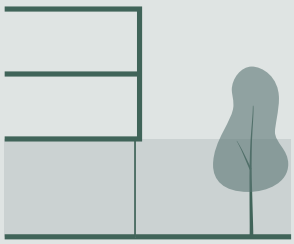
Functionele Architectuur

De gebouwen in het gebied kennen een functionele architectuur met heldere gevelopbouwen. Deze uitstraling is een belangrijk kenmerk van de na-oorlogse geschiedenis van het plangebied. De gefaseerde ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige aansluiting tussen bestaand en nieuw. Aansluiten op wat behouden blijft zorgt in dit geval voor samenhang. Ook in de nieuwbouw wordt gekozen voor een heldere gevelopbouw. Gevels kennen een grid dat strookt met de logica van de krachtsafdracht. Zo wordt de eigen identiteit van het gebied niet alleen behouden, maar ook versterkt.

Middel 3

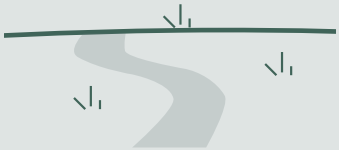
Leefbare plint

Voor een goede aansluiting tussen gebouw en maaiveld wordt ontworpen volgens de principes van ‘stad op ooghoogte’. Een goede relatie tussen binnen en buiten, zachte overgangen en een fijne plint dragen bij aan de leefbaarheid en menselijke maat van het gebied. Zowel bij het ziekenhuis (brede voet met bijzondere functies i.c.m. hellingbaan en entree) als bij de de andere gebouwen met geaccentueerde entrees is extra aandacht besteed aan deze overgangen. Bovendien ligt in deze overgangszone een kans om te vergroenen en het ‘Velpsche Broek’ weer zichtbaar te maken.



Middel 4

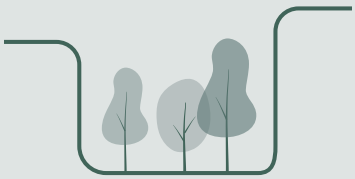
In het broek



Het gebied staat met z’n voeten in ‘Het Broek’. Het Broek is straks beeldbepalend voor de uitstraling van de openbare ruimte. Het natte karakter met lange verkavelingslijnen mag weer zichtbaar worden. Daarmee komt een verstopte tijdslaag weer tot leven. Beplanting, profielen en ruimtes worden afgestemd op het zichtbaar maken van het Velpsche Broek. Dit resulteert tevens in een gebied dat natuurinclusief en klimaatbestendig is.

Middel 5

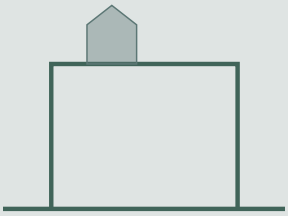
Zachte binnenwereld



De buitenzijde van de bouwblokken heeft een stedelijk karakter. Juist aan de binnenzijde van de bouwblokken is ruimte om te verzachten. Hier moet de menselijke maat en schaal goed voelbaar zijn. Er is een fijn leefklimaat waarin beplanting overal is verwerkt. De binnentuinen hebben een overwegend groen karakter en parkeeroplossingen zijn uit het zicht ontworpen. De binnentuinen bergen water en stimuleren contact tussen bewoners.

Middel 6

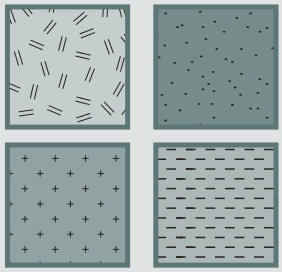
Daklandschap



Het doorontworpen daklandschap wordt als vijfde gevel behandeld en is duidelijk onderdeel van de ontwerpopgave. De beperkte private buitenruimtes op het maaiveld worden aangevuld met toegankelijke buitenruimtes op het dak. Op het daklandschap is ruimte voor een beetje lef door architectonische verbijzonderingen. Plantenkassen, opbouwen en/of pergola's zijn sfeerbepalend en bieden beschutting. Water irrigatie en energieopwekking zijn onlosmakelijk verbonden met de opgave, maar vanaf maaiveld uit het zicht ontworpen.

Middel 7

Echte materialen



Door op een gedurfde manier om te gaan met materiaalechtheid wordt lef getoond in het gebied. Materialen worden toegepast zoals ze bedoeld zijn, zonder aspecten te verhullen of het product te bewerken. Er is ruimte om nieuwe materialen toe te passen die duurzamer zijn of die passen bij de optimistische uitstraling. De materialen die in het gebied aanwezig zijn kunnen mits passend bij de uitstraling worden hergebruikt. Daarbij is het goed om deze zichtbaar te maken en om combinaties tussen oude en nieuwe materialen te maken.

Middel 8

Parels

Een ingetogen en rustige basis laat het toe om op sommige plekken verrassingen toe te voegen in het plan. Op strategische plekken worden zogenoemde 'parels' ingezet om het gebied op de kaart te zetten. Deze kleinschalige pareltjes zijn architectonisch bijzonder, optimistisch en gedurfd. Door de parels op meerdere plekken in het plan terug te laten komen ontstaat er samenhang en herkenbaarheid tussen de verschillende bouwblokken.



Middel 1

Compositie

De middelen en regels in dit hoofdstuk hebben als doel om de samengestelde bouwblokken te voorzien van een fijne compositie. De bouwblokken worden samengesteld uit alzijdige gebouwen die schouder aan schouder naast elkaar staan. Om samenhang te creëren tussen oude en nieuwe gebouwen dient er te worden gezocht naar evenwichtige composities. De verhouding tussen de onderlinge gebouwen is in balans. De beperkte maat van de gebouwen draagt bij aan de menselijke schaal in het gebied.

Bouwblokken

De bouwblokken in het gebied zijn samengesteld en opgebouwd met gebouwen die een alzijdig karakter hebben. De gebouwen die het bouwblok vormen zijn samen een evenwichtige compositie. De compositie is a-symetrisch en gebouwen zijn in verhouding met elkaar. De gebouwen kenmerken zich door een eenvoudige vormentaal en eenduidige vormen. De gevels (gebouwen) zijn vierkant of rechthoekig. Gebouwen zijn logisch en functioneel vormgegeven en vormen een sterk ensemble. De wisselende bouwhoogte zorgt voor een prettige afwisseling. Een geregisseerde verscheidenheid van compacte gebouwen vormen een bouwblok.

Korrelgrootte

De gebouwen zijn herkenbare eenheden binnen het blok. De grootte en lengte van de gebouwen varieert in de gevelwand en zorgt voor een prettige afwisseling en menselijke maat en schaal.

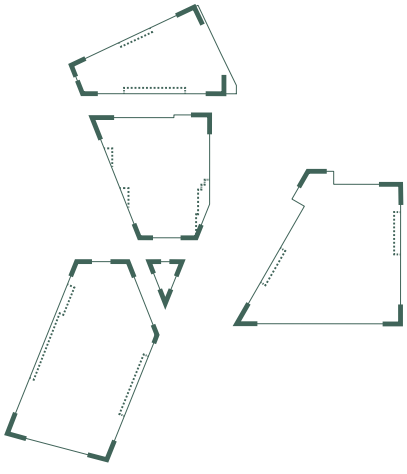
Rooilijn

De buitenzijde van de bouwblokken heeft geen grote uitkragingen en volumes vallen niet buiten de rooilijn van het bouwveld. Geleding ontstaat juist door diepte en reliëf in de gevel. Op een aantal plekken in het bouwblok verspringt de rooilijn met maximaal 2 meter naar binnen. Hier ontstaat ruimte voor privé buitenruimten op het maaiveld. Daar waar twee gebouwen van dezelfde hoogte naast elkaar staan dient er een minimale sprong van 1 meter terug te worden gemaakt. Door deze verspringing worden de individuele gebouwen van het bouwblok beter leesbaar.

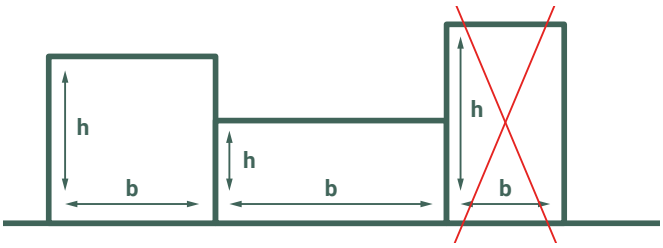
Op de hoeken van het bouwblok staan gebouwen op de rooilijn. De hoeken dragen bij aan het beleefbaar maken van de nieuwe stedenbouwkundige structuur en zorgen voor een stedelijke uitstraling.

Setbacks

Setbacks kunnen bijdragen aan de menselijke maat en schaal in het gebied. Gebouwen hoger dan 5 lagen dienen een setback te krijgen om hier een bijdrage aan te leveren. Daarnaast dienen setbacks te worden toegepast daar waar twee gebouwen dezelfde hoogte hebben. Het achterliggende gebouw dient dan een setback te krijgen.

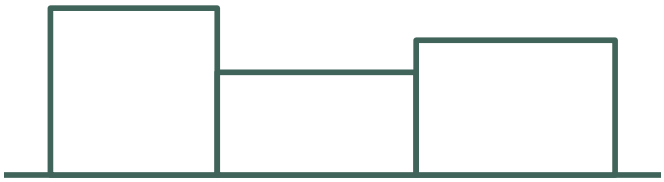


hoeken in de rooilijn en de rooilijn verspringt naar binnen



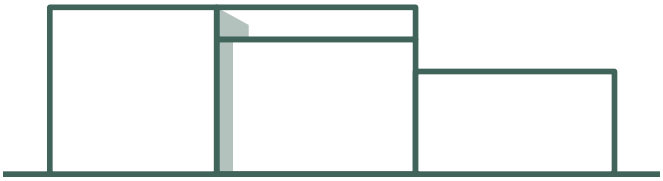
gebouwen zijn even breed óf breder dan hoog





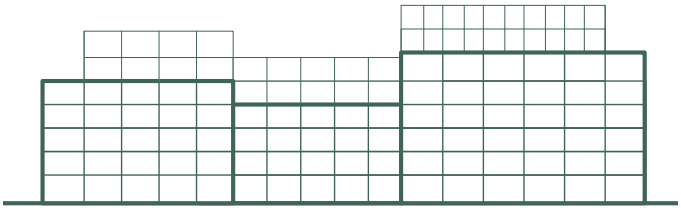
bouwblokken zijn a-symetrisch





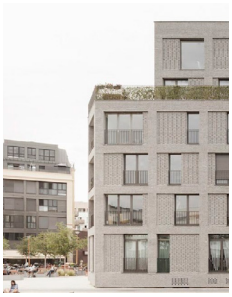
twee korrels met gelijke hoogte naast elkaar =
sprong in rooilijn + het achterste blok krijgt een setback





setbacks gaan mee de hoek om





Regels

- bouwblokken zijn niet symmetrisch opgebouwd
- gebouwen zijn even breed óf breder dan hoog
- gebouwen zijn niet breder dan 37,5 meter
- gebouwen met gelijke hoogte naast elkaar = sprong in rooilijn van minimaal 1 meter + het achterste blok krijgt een setback
- gebouwen zijn onderscheidend t.o.v. elkaar (in materiaal/kleur en/of verhouding van gevelgrid)
- gebouwen zijn alzijdig en staan naast elkaar op de grond
- de hoeken van de bouwblokken zijn bebouwd en gesloten
- indien nodig is het mogelijk om de onstluiting van twee gebouwen te koppelen
- gebouwen springen minimaal 1 en maximaal 2 meter terug t.o.v. de rooilijn van het bouwveld
- gebouwen hoger dan 5 lagen hebben een setback
- setbacks bij gebouwen die op een hoek staan gaan mee de hoek om
- setbacks zijn minimaal 1,6m terugliggend t.o.v. gevel

Middel 2

Functionele architectuur

De bestaande gebouwen in het gebied worden gekenmerkt door een functionele opbouw. Deze vormentaal is een belangrijk onderdeel van de eigen identiteit van het plangebied. De bebouwing die wordt toegevoegd heeft eenzelfde systematische opbouw, waarin het principe van de de constructie afleesbaar is in de gevel. De hoogbouw in het gebied, het ziekenhuis en de toekomstige toren, hebben een sterke richting (horizontaal resp. verticaal) in hun geleding. De architectuur van de overige gebouwen, de middenbouw, verbindt deze twee richtingen door een sterk grid in de gevelexpressie.

Architectonische uitstraling

De gebouwen zijn alzijdig ontworpen, de gevelopbouw is systematisch, laat de constructie zien en is goed van verhoudingen. De architectuur is tijdloos, niet nostalgisch, rustig en stoer. Het materiaalgebruik is eenduidig en helder. Door de systematisch opbouw ontstaat een sterk grid in de gevel welke ingevuld wordt met terugliggende vlakken. Hierdoor ontstaat geleding en schaduwwerking in de gevel.

Binnen de eenvoudige volumes wordt in de uitwerking van de gevel extra aandacht besteed aan een gelaagde opbouw. Zo wordt bijvoorbeeld een plint, middenstuk en/of kroon onderscheiden door een schaalsprong in het grid. In de plint en kroon kan ook gekozen worden om twee verdiepingen samen te voegen in het grid.

Vlakindeling

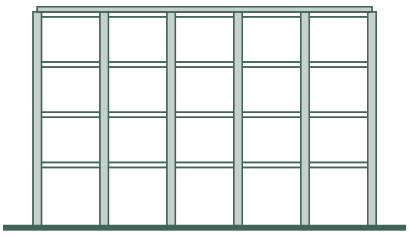
De vlakindeling is ondergeschikt aan het grid. De vlakindeling ligt terug t.o.v. het grid. Gevelopeningen zijn groot en onderdeel van de vlakvulling. Ook door verandering van de vlakindeling kan een plint of kroon geaccentueerd worden.



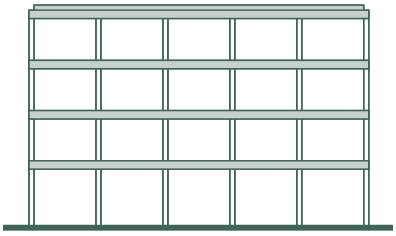




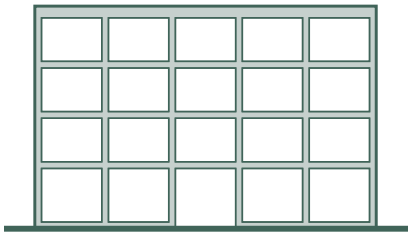
opbouw grid



overwegend verticaal
- kolommen geven schaduw en geleding
- dakrand ligt op grid



overwegend horizontaal
- vloeren geven schaduw en geleding
- dakrand is ontworpen als ‘dubbele vloer’



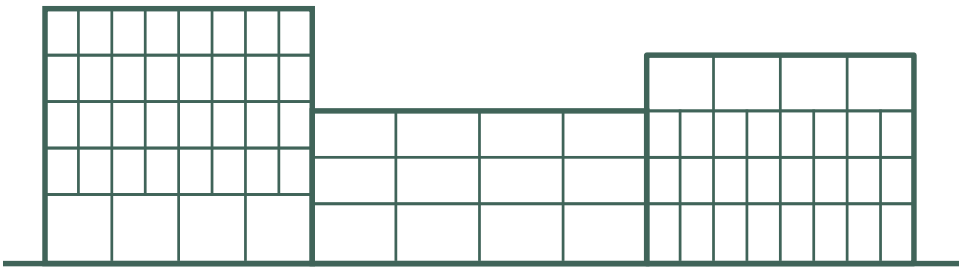
neutraal grid
- richting wordt door materiaalkeuze bepaald
- dakrand is ontworpen als onderdeel van het grid







schaalsprong in gevelgrid





accent in plint:
grid is 2x zo breed

geen accent:
grid is overal gelijk

accent in kroon:
grid is 2x zo breed

Regels

- gevels zijn opgebouwd uit een grid
- het gevelgrid staat op de grond
- een plint, middenstuk en/of kroon wordt zichtbaar gemaakt door een schaalsprong in de gevel
- schaalsprongen in het grid zijn in verhouding (bijvoorbeeld verhouding 1:2 of 2:3)
- de vlakinvulling ligt minimaal 150mm terug t.o.v. het grid om dieptewerking te creëren
- dakrand is onderdeel van het grid en met zorg gedetailleerd
- bij een setback verspringt de dakrand per hele of halve gridmaat
- bij een setback loopt het grid door (eventueel met schaalsprong)
- bij een setback wordt de dakrand (deels) balustrade

Buitenruimten

Bij voorkeur liggen privé buitenruimtes zo veel mogelijk aan de binnenzijde van een blok. Vanwege de oriëntatie is het wel mogelijk om buitenruimtes aan de buitenzijde van bouwblokken te creëren.

Buitenruimte binnen de gevellijn

Buitenruimtes aan de buitenzijde van de bouwblokken worden bij voorkeur binnen de rooilijn opgelost en uitgevoerd als loggia of frans balkon. Buitenruimten zijn onderdeel van de gevel en liggen binnen de rooilijn door een terugliggende vlakindeling, bijvoorbeeld door loggia's of franse balkons. De relatie binnen-buiten is zo groot mogelijk door grote gevelopeningen.

Balustrades zijn transparant ontworpen en onderdeel van de vlakinvulling. Ook in het geval van een galerij loopt de gevel in de rooilijn door. Het plafond van de buitenruimtes (6e gevel) is mee-ontworpen en onderdeel van de architectuur.

Buitenruimte buiten de gevellijn

Wanneer er gekozen wordt voor uitkragende buitenruimtes mag dit niet ten koste gaan van de kwaliteit van de leefbare plint. Om kwaliteit van de groenvoorziening aan de rooilijn te garanderen, worden uitkragende delen toegestaan vanaf 4m van het maaiveld. Gebouwen met uitkragende buitenruimtes liggen bij voorkeur 1 à 2 meter terug ten opzichte van de rooilijn.

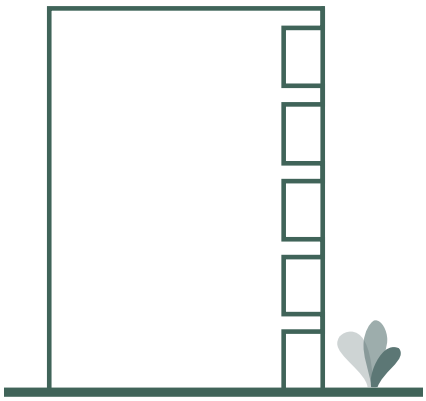
Balkons zijn afzonderlijk afleesbaar en zijn duidelijk onderdeel van de architectuur. Een balkon doorsnijdt het grid niet en is onderdeel van de vlakinvulling. De balustrades zijn (half)dicht en bieden privacy en beschutting tegen windhinder. Bovendien wordt een rommelig beeld voorkomen door individuele oplossingen. De onderzijde van de uitkragende delen (6e gevel) dient net zo hoogwaardig afgewerkt te worden als de gevel.

Regels (inpandige buitenruimten)

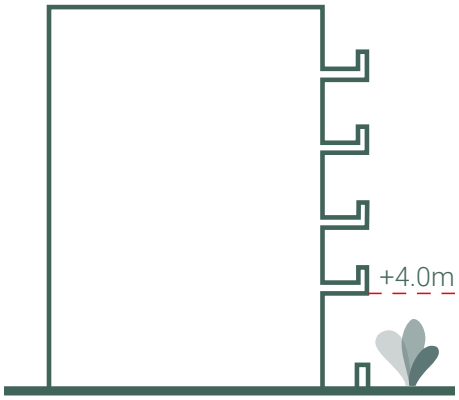
- buitenruimtes zijn onderdeel van de gevel
- balustrades zijn opengewerkte hekwerken
- gevelopeningen aan een inpandige buitenruimte hebben geen borstwering
- het plafond van de buitenruimte (6e gevel) is mee-ontworpen en heeft een volwaardige afwerking







principe buitenruimte



principe buitenruimten, indien uitkragend





Regels (uitkragende buitenruimen)

- balkons zijn onderdeel van de gevel
- balkons zijn incidenteel en afzonderlijk afleesbaar
- een balkon doorsnijdt het grid niet
- uitkragingen zijn vanaf 4m boven peil toegestaan
- uitkragingen zijn maximaal 1,6m
- balustrades zijn minimaal voor de helft dicht ontworpen
- gevelopeningen naar de buitenruimten hebben geen borstwering
- de onderzijde van het balkon (6e gevel) is mee-ontworpen en heeft een volwaardige afwerking

Middel 3

Leefbare plint

Een goede overgang tussen privé en openbaar draagt bij aan de leefbaarheid van het gebied. Het gaat om de relatie tussen binnen en buiten. Transparantie, geleding, ritme en afwisseling zijn belangrijke thema's bij de gevel. Zowel het interieur (programmering, verdiepingshoogte, verlichting en materialisatie) als inrichting van de openbare ruimte (verharding, beplanting, water) spelen een belangrijke rol voor een leefbare plint. De middelen en regels in dit hoofdstuk gaan in op de elementen die van essentieel belang zijn voor een leefbare plint.

Leesbaarheid

De plint is het belangrijkste onderdeel voor het creëren van een fijne beleving in het gebied. Om de leefbaarheid te vergroten, heeft de begane grond van de bebouwing een extra hoge verdiepingshoogte. Dit zorgt voor voldoende lichtinval en menselijk maat en schaal. De plint in het IJssel District kent geen blinde gevels.

Type overgangen

De overgang tussen openbaar/collectief-privé zijn mee-ontworpen in het inrichtingsplan. Door een zorgvuldige inpassing wordt de overgang tussen privé-openbaar verzacht. De overgang zorgt soms voor privacy en soms voor interactie. In het plan zijn vier verschillende type overgangen te definiëren:

Parkzijde

De woningen gelegen aan het park dragen bij aan de leefbaarheid en veiligheid van het park. De ontsluiting en oriëntatie van de woning zijn op het park gericht. Een margezone aan de gevel biedt de bewoners privacy en beschutting. Deze zone wordt zoveel mogelijk ingevuld door openbaar groen. Waar de zone verhard is, is ruimte voor geveltuinen.

Aan de parkzijde verspringt de rooilijn op bepaalde plekken naar binnen. Hier ontstaat ruimte voor individuele voortuinen. De margezone loopt in dezelfde lijn door en vormt een groene barrière voor privacy en beschutting.

Stadsstraat en randen

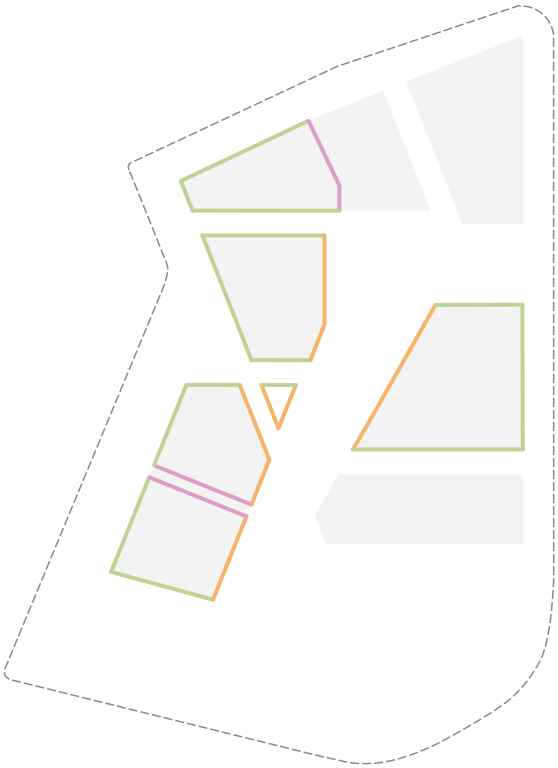
Rondom de bebouwing ligt een groene strook van 2m breed. In deze zone is ruimte voor waterberging en beplanting. Hierdoor staan gebouwen met hun voeten in het groen. Deze strook is onderdeel van de openbare ruimte en ademt de sfeer van het Velpsche Broek landschap. Als het gebouw terug ligt is er ruimte voor een compacte voortuin met eventueel een geveltuin.

Compacte straat

De compacte straten hebben een semi-openbaar karakter en dragen een menselijk gevoel uit. In het midden van het profiel ligt een groene strook met hetzelfde karakter als het groen aan de stadsstraten. Woningen staan direct aan de straat, waar een margezone is aangeduid door een andere materialisatie in bestrating. Deze margezone biedt ruimte aan bankjes en planten in potten. Vergroening wordt meegenomen in de gevel waar plantenbakken en entrees terug liggen t.o.v. de gevellijn. Geveltuinen zijn in de margezone mogelijk, waar de zone verhard is.

Voorzieningenplint

Op meerdere plekken in het plan is ruimte voor voorzieningen. Deze voorzieningen hebben vaak publieke functies die zowel bijdragen aan het stedelijke karakter van de straat, als aan de veiligheid. De gevel op de begane grond is zo transparant mogelijk ontworpen en nodigt uit. Ook hier ligt een 2m groene strook aan de bebouwing. Openingen in de groene strook markeren de entree's van de voorzieningen.



type overgangen

- parkzijde
- stadstraten en randen
- compacte straat
- voorzieningenplint (positie voorzieningen n.t.b.)



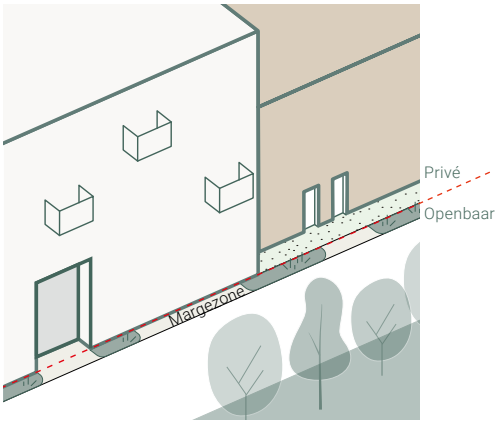


Regels

- begane grond met woonfunctie is minimaal 3,6 meter hoog
- begane grond met voorziening is minimaal 4,5 meter hoog
- aan de openbare ruimte grenzen geen blinde gevels langer dan 5m

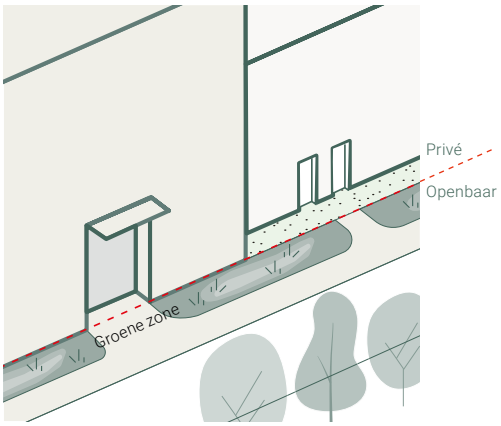




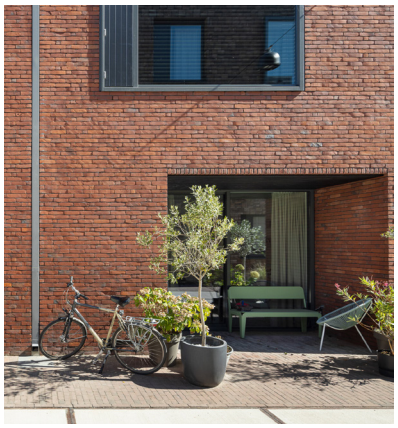

Privé
Openbaar
Margezone

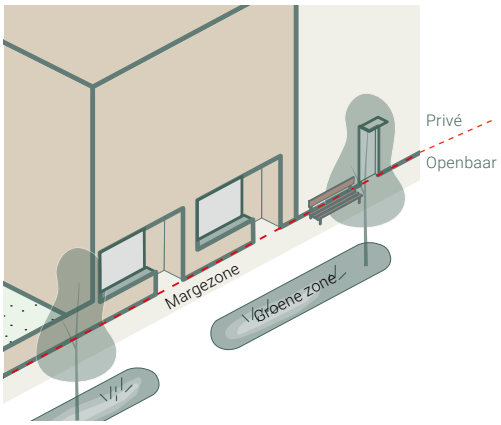





Privé
Openbaar
Groene zone

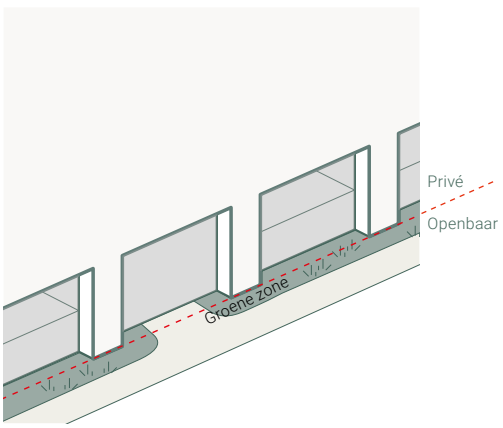





Privé
Openbaar
Margezone
Groene zone






Privé
Openbaar
Groene zone

Regels

parkzijde

- tegen de kavelgrens ligt in de openbare ruimte een margezone van 1 meter breed
- bij verspringing van rooilijn ontstaat een privé voortuin met een groene erfafscheiding. Geen gebouwde erfafscheiding, hekje of schutting. Erfscheidingen zijn niet hoger dan 1,2 meter
- type erfafscheiding wordt per gebouw ontworpen
- onderbrekingen van de groene zone voor entrees zijn geminimaliseerd
- geveltuinen zijn mogelijk

stadsstraten en randen

- tegen de kavelgrens ligt in de openbare ruimte een groene zone van 2 meter met inheemse beplanting waarin water zichtbaar wordt geïnfiltreerd en afgevoerd
- bij verspringing van de rooilijn ontstaat een privé voortuin met een groene erfafscheiding. Geen gebouwde erfafscheiding, hekje of schutting. Erfscheidingen zijn niet hoger dan 1,2 meter
- per gebouw is de type erfafscheiding gelijk
- onderbrekingen van de groene zone voor entrees zijn geminimaliseerd

compacte straat

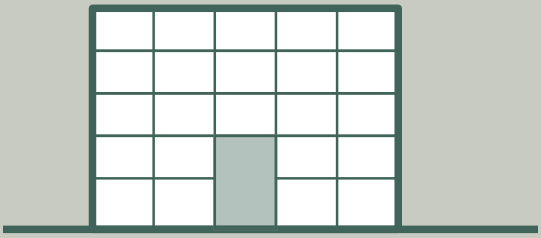
- margezone van 1 meter breed met een andere bestrating
- vergroening d.m.v. plantenbakken/potten
- in het midden van het profiel ligt een groene zone met inheemse beplanting waarin water zichtbaar wordt afgevoerd
- geveltuinen zijn mogelijk

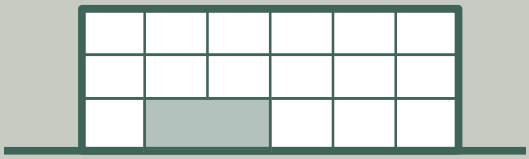
voorzieningenplint

- tegen de kavelgrens ligt in de openbare ruimte een groene zone van 2 meter met inheemse beplanting waarin water zichtbaar wordt geïnfiltreerd en afgevoerd
- onderbreking van de groenzone markeert de entree
- entree's liggen in het gevelgrid
- de vlakvulling van het gevelgrid is transparant en de functie in de plint is leesbaar vanaf de straat







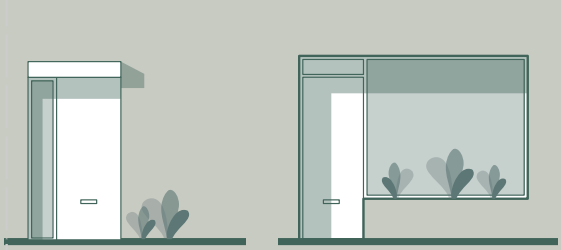


Regels (woongebouwen)

- de entree van een woongebouw is niet weggestopt in of om de hoek
- de maat en schaal van de entree verhoudt zich tot maat en schaal van het gebouw
- de entree is een veelvoud van de vlakindeling
  - de hoofdentree is minimaal 2 hele vlakken
  - entree van parkeergelegenheid presenteert zich in de gevel als minimaal 1 heel vlak
  - fietsenstalling presenteert zich in de gevel als minimaal 1 heel vlak *(mogelijk onderdeel van hoofdentree / entree parkeergelegenheid)*
- het detailniveau t.p.v. de entree is hoger dan de rest van het gebouw
- het interieur van de entreehal is zichtbaar vanaf de openbare ruimte
- collectieve of publieke entree's liggen minimaal 60cm terug t.o.v. de gevellijn
- woningen op de begane grond hebben een deur naar de openbare ruimte

Regels (individuele woningen)

- de voordeur is onderdeel van de vlakvulling
- de voordeur ligt minimaal 20cm terug t.o.v. gevellijn
- de voordeur wordt verbijzonderd door bijvoorbeeld:
  - een luifel
  - ruimte voor plantenbak



Regels (publieke functies)

- de entree is herkenbaar en uitnodigend
- wanneer een publieke functie meerdere verdiepingen beslaat, wordt de entree gemarkeerd door een vide







Entree's

Er is een onderscheid aangebracht tussen entree's van appartementengebouwen en enkelvoudige woningen. Beide zijn met aandacht ontworpen en dragen bij aan het gevoel van 'thuiskomen' door een zorgvuldige overgang tussen privé en openbaar.

Woongebouwen

De entrees van de gebouwen zijn uitnodigend en groen. De entrees van woongebouwen dragen bij aan de compositie van het bouwblok. Deze zit op een herkenbare plek en is niet weggestopt in de hoek.

Het detailniveau ter plaatse van de entree is hoger dan de rest van het gebouw. Het geeft extra aandacht aan het gevoel van thuiskomen. De uitstraling is open en licht en de entree heeft overmaat. De bebouwde fietsenstallingen zijn opgenomen in het volume en hoogwaardig vormgegeven als onderdeel van de entree van de gebouwen. Je kunt naar binnen kijken en ziet activiteit.

De entree's van de woongebouwen zijn duidelijk herkenbaar en vindbaar. De entree bestaat uit de openbare ruimte vóór het gebouw én de binnenruimte van de entreehal. Entree's zijn terugliggend en mogen verbijzonderd worden door een sculpturaal element zoals een luifel. Woningen op de begane grond hebben een (voor)deur en leefruimte aan de openbare ruimte om ogen op straat te creëren.

Individuele woningen

Wanneer een woning individueel wordt ontsloten wordt de entree met zorg ontworpen. De entree zorgt voor een subtiele en geleidelijke overgang tussen openbaar en privé. De voordeur is onderdeel van de vlakvulling van het grid.

De bewoner heeft de mogelijkheid om beplanting te plaatsen. De plek om dit te doen is meeontworpen in het architectonisch ontwerp door bijvoorbeeld een vaste plantenbak of geveltuin.

Entree's publieke functies

De entree's van de publieke functies zijn duidelijk herkenbaar en uitnodigend. De entree is onderdeel van de transparante plint waardoor de entreehal van buiten zichtbaar is. De entreehal draagt bij aan een warm welkom voor de bezoekers.
De hoogte van de entreehal past bij de grootte van de functie. Wanneer de functie meerdere verdiepingen beslaat, wordt de entreehal gemarkeerd door een vide van ten minste twee lagen hoog.

Fietsparkeren

Een van de belangrijke functies die een plek moet krijgen in de plint is ruimte voor fietsenbergingen. Het is belangrijk om het zo aantrekkelijk mogelijk te maken om de fiets te pakken. Dit stimuleert duurzame mobiliteit en is gezond. Om die reden zijn er regels opgenomen voor het fietsparkeren. Deze zijn onderverdeeld in regels voor woongebouwen en regels voor individuele woningen. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is echt van meerwaarde. Goede bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor een goed functionerende gemeenschappelijke fietsenberging.

Gebruiksoppervlakte woning (m^2)	Aantal plekken in fietsrek
< 50	2
>50 - < 75	3
>75 - <100	4
>100	5
>125	6

Aantal fietsparkeerplekken die nodig zijn per woning

Regels (woongebouwen)

- er hoeft slechts door één deur te worden gegaan om de fietsenstalling te bereiken
- deuren naar de fietsenberging openen elektronisch
- fietsenbergingen zijn gelegen op het maaiveld niveau
- fietsenbergingen mogen zichtbaar zijn in de plint
- fietsenbergingen zijn bij voorkeur gekoppeld aan de entreehal of een stijgpunt in het gebouw
- het aantal fietsplekken per fietsenstalling voldoet (ten minste aan) de meest recente versie van de 'Amsterdamse Bouwbrief'

Regels (individuele woning)

- individuele woningen hebben in een bebouwde berging ruimte om fietsen te stallen
- het is ook mogelijk om in een naastgelegen fietsenberging (van een woongebouw) ruimte te creëren voor de fietsparkeerplekken van individuele woningen. Hierbij mag de loopafstand niet meer dan 37,5 meter bedragen









Middel 4

In het broek

De balans in stedelijkheid wordt in het IJssel District gezocht door het maximaliseren van groen in de openbare ruimte. Hierbij ligt als doel om in de openbare ruimte aan te sluiten bij de geschiedenis van het Velpsche Broek. Het natte en waterrijke karakter mag zichtbaar en beleefbaar worden. Beplanting is inheems, weelderig en ruig. In de openbare ruimte zorgen strakke stedelijke lijnen in paden en gebouwen voor kaders waarbinnen weelderig groen de ruimte krijgt. Op diverse plekken is ruimte om te spelen, bewegen, rusten en ontmoeten.

Park Nieuw Velp

Centraal in het plan ligt Park Nieuw Velp. Dit park vormt de hart van de buurt en is compleet autovrij. Het park is van toegevoegde waarde voor heel Velp Zuid.

Midden in het park ligt de hellingbaan van het ziekenhuis. Om de geschiedenis van het ziekenhuis beleefbaar te houden blijven delen van de hellingbaan als relict in het park aanwezig. De hellingbaan wordt meerdere keren doorbroken om belangrijke fiets- en looproutes niet te blokkeren. Tevens ontstaan er zo zichtrelaties tussen de twee kanten van het park.
De relicten die van de hellingbaan achterblijven dienen ieder op een eigen manier geactiveerd te worden. De baan kan ingepakt worden om een ligweide te maken en er kunnen speelelementen aan gekoppeld worden. In de hogere delen kan een kleine buurtfunctie worden toegevoegd, welke bijdraagt aan het activeren van het park.

De paden in het park zijn langgerekt, recht en met ronde afbuigingen. Dit lijnenspel verwijst naar de historische polderverkaveling die ooit in het gebied aanwezig was. Paden zijn gekoppeld aan zichtbare waterinfiltratie bijvoorbeeld met een geultje in of naast het pad.

In het park wordt een shared space principe gehanteerd voor fietsers en wandelaars. Doorgaande structuren zijn niet dominant vormgegeven en zorgen niet voor een barrière in het park.

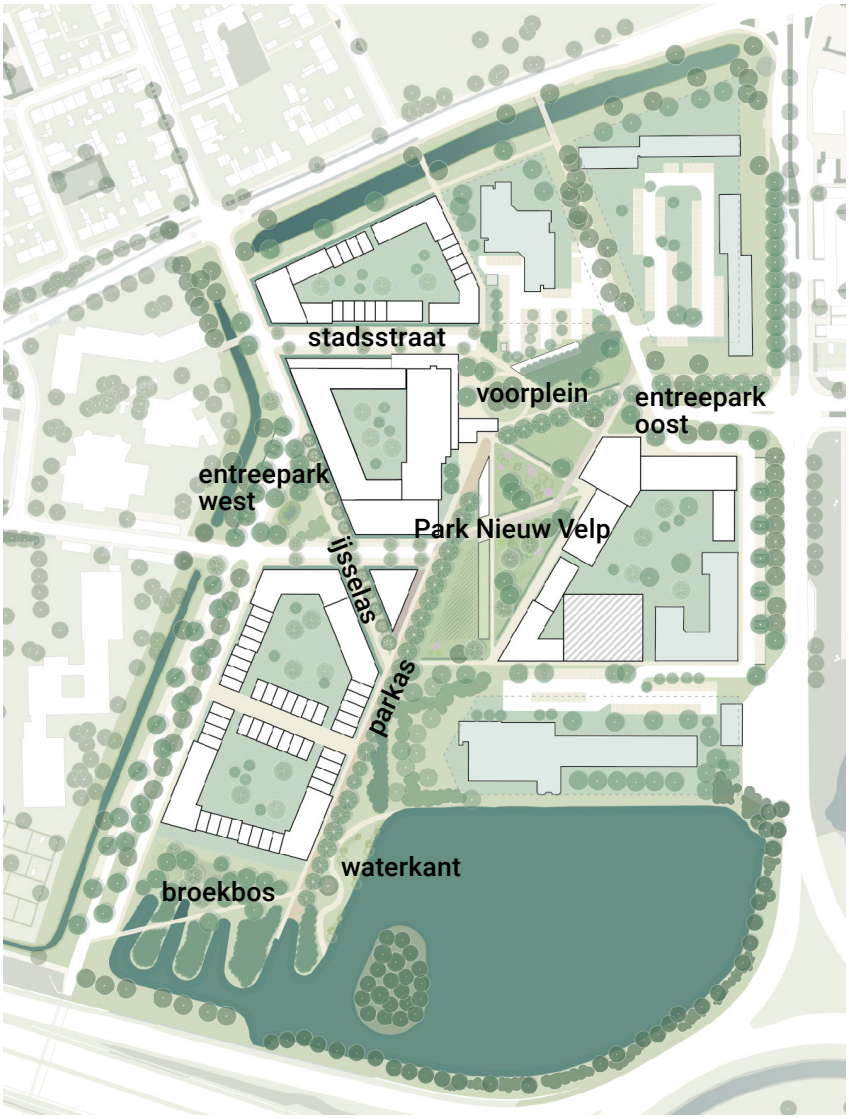
In het park is ook ruimte voor interactie met water. Je moet water kunnen voelen, aanraken of je moet er mee kunnen spelen. Op die manier wordt het verleden zichtbaar en beleefbaar. Daarnaast is het gewenst om ergens in het park een grotere open ruimte te maken waarin het mogelijk is om (buurt)activeiten te organiseren.

Stadstraten

De stadstraten zijn rechte straten met aan weerszijden langsparkeerplaatsen met daartussen bomen. De bomen zijn van een smalle en hoge soort die op den duur een dek vormen in de straat. De groene zones met beplanting voor de gevel zorgen voor waterberging en scheiding tussen straat en woning. Deze zone verwijst door zijn lange lijn, waterberging en inheemse beplanting naar de geschiedenis van het broek.

Parkas

De parkas is de autovrije flaneerroute van het IJssel District en heeft een bomenrij, schaduwrijke zitplekken en uitzicht over Park Nieuw Velp. Het is een echte

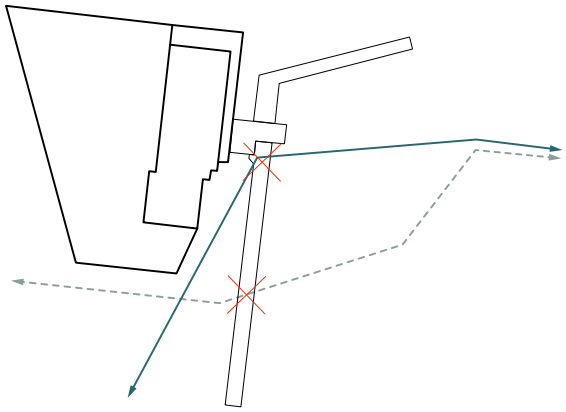


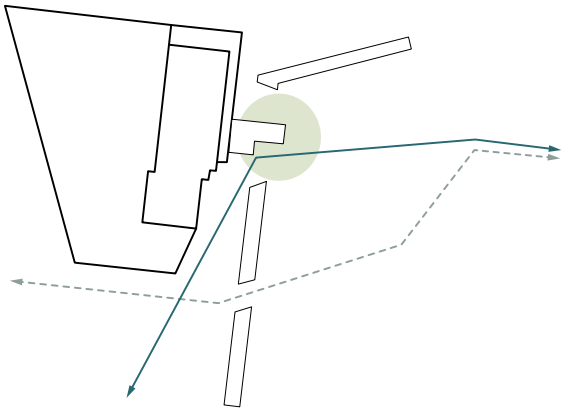












bestaande situatie
belangrijkste fiets- en wandelroute wordt geblokkeerd door opgaande hellingbaan

mogelijkheid voor nieuwe situatie
de hellingbaan ligt als een (bruikbaar en/of toegankelijk) relict in het park. Meerdere ingrepen in de hellingbaan voorkomen dat de belangrijkste routes niet geblokkeerd worden door de hellingbaan.

plek om te verblijven en te ontmoeten. De meerstammige bomen geven karakter aan deze monumentale as.

IJssel As

De IJssel As loopt van de Broekstraat het gebied in. Deze as verwijst naar de weg die hier vroeger richting de IJssel ging. De enkele bomenrij en beplanting moet qua soorten verwijzen naar de IJssel en de uiterwaarden.

Voorplein

Het voorplein markeert de entree naar het Ziekenhuis. Deze entree ligt op de begane grond en wordt gemarkeerd door een grote luifel (bestaand). Aan de linkerzijde van de entree bevindt zich een buurtfunctie in de relict van de helling. Aan de rechterzijde bevindt zich een grote ronde border met een doorlopende zitbank met daarin de 4 bestaande platanen. De bestrating bij dit voorplein is bijzonder en helpt bij het markeren van de entree.

Entreepark west

Het entreepark ten westen van bouwveld B vormt de aansluiting met de naastgelegen buurt. Er is op dit moment veel groen aanwezig en dat dient zo veel mogelijk bewaard te blijven. Het parkje ligt langs de Roncalli basisschool. Het is belangrijk dat in dit parkje een speel/sport functie wordt toegevoegd die door de naastegelegen buurt en school gebruikt kan worden. Op deze wijze wordt het IJssel District verankerd.

Entreepark oost

Op de kop van wijkontsluitingsweg vanaf de President Kennedylaan ontstaat een klein pleintje aan de voet van de toren in bouwveld F. Dit plein kan dienst doen als entreeplein voor de wijk om mensen af te zetten of pakketjes bij de toren te bezorgen. De auto kan op deze wijze tot de rand van het park komen zonder overlast te bieden in het park.

Waterkant

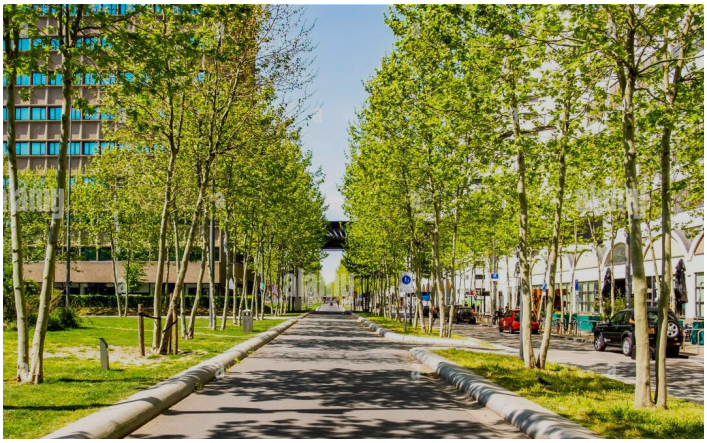
De parkas eindigt bij de waterkant aan de waterplas. De oever is natuurvriendelijk en veilig voor kinderen en heeft daarom een flauw talud. Er is ruimte voor bankjes om aan het water te kunnen zitten. De oever zelf krijgt een biodiverse inrichting en biedt beschutting aan vogels en kleine zoogdieren.

Broekbos

De parkas eindigt in broekbos. Dit stukje bos vormt een verlenging van het Geërfdenpark en is belangrijk voor de natuurinclusiviteit van het gebied. Uitlopers van het water trekken het bos in met groene oevers. Het broekbos is rustig en heeft een natuurlijk karakter.

Beplanting

Beplanting in het plan is bij voorkeur inheems en heeft een natuurlijk karakter met veel gebruik van grassen, wilde bloemen en inheemse heesters en bomen. De beplanting is waar mogelijk opgebouwd uit lagen die elkaar versterken. Er is sprake van een extensief beheer-regiem dat het natuurlijke karakter onderstreept. Het gebruik van niet inheemse beplanting is alleen mogelijk om een specifiek bloeiseizoen te versterken.





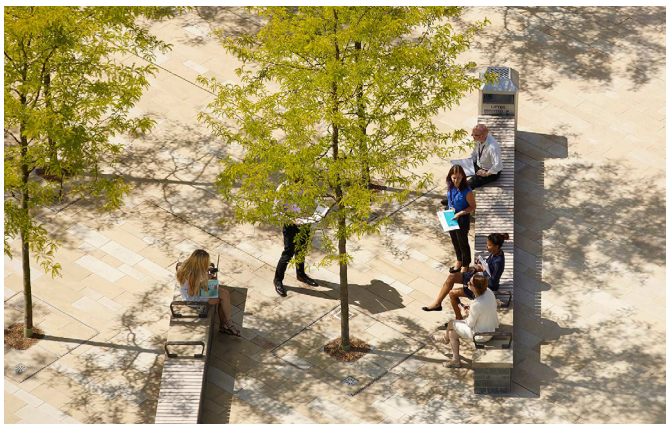




Regels

- de hellingbaan van het ziekenhuis blijft als relict in het park en wordt minimaal 2 keer doorbroken.
- in het park is ruimte voor interactie met water
- in het park is ruimte voor een grotere open plek waar het mogelijk is om (buurt)activeiten te organiseren
- entreepark west krijgt een speel/sport functie die door de naastegelegen buurt en school gebruikt kan worden
- de oever van de waterkant heeft een flauw talud (minimaal 1:3 en bijvoorkeur 1:10) en biodiverse inrichting





Materialisatie en inrichtingselementen

Verharding in het plan kent een verloop van rode- of aardetinten vanaf de randen van het plan naar een lichte grijs/beige tinten in het hart van het plan (Park Nieuw Velp). De donkere rode- of aardetint kleurige straatstenen zijn afgestemd met de straten in Velp-zuid. Hierdoor ontstaat er een goede aansluiting van de wijk naar het IJssel District. In het hart van plan zorgen lichte grijs/beige tinten in verharding voor parkachtige sfeer. Deze tinten lopen door naar de binnentuinen van de bouwvelden en zorgen voor rust. De rustige tinten sluiten tevens aan op de architectuur.

De inrichtingselementen die gebruikt worden in het gebied zijn familie van elkaar. Op enkele plekken zijn inrichtingselementen verbijzonderd zoals het voorplein, in het park, aan de parkas en aan de waterkant.

Voor het gehele plan dient in het inrichtingsplan een verlichtingsplan te worden ontwikkeld om de sociale veiligheid in het gebied van niveau te laten zijn.

Parkverharding

De verharding in het park bestaat uit grijs en/of beige kleurig materiaal. Net als in de compacte woonstraten zal er in het park geen onderscheid gemaakt worden tussen de weggebruikers en wordt het principe van shared space toegepast. Indien verkeerskundig gewenst zullen enkel de fietspaden van een ander materiaal worden voorzien om onderscheid te kunnen maken in de verschillende verkeersstromen.

Het toe te passen verhardingsmateriaal bestaat zoveel mogelijk uit een halfverharding en is daarmee waterdoorlatend. In het geval van verharding d.m.v. tegels wordt deze toegepast in lichte tinten.

Compacte woonstraten

In tegenstelling tot de stadstraten worden de weggebruikers in de compacte woonstraten niet fysiek van elkaar gescheiden. Hier zal al het verhard oppervlak gelijkvloers worden aangelegd en het principe van ‘shared space’ voor het ruimtegebruik worden geïntroduceerd. De verharding heeft een margezone (Delftse stoep) van 1 meter. Deze margezone is de overgangszone tussen de openbare ruimte en de bebouwing en is van een afwijkend materiaal.

Regels

- verharding in het plan kent een verloop van rode- of aardetinten vanaf de randen van het plan naar een lichte grijs/beige tinten in het hart van het plan (Park Nieuw Velp)

parkverharding

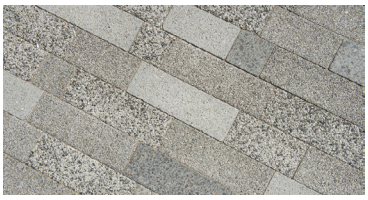
- in het park wordt een shared space principe gehanteerd voor fietsers en wandelaars. Doorgaande structuren zijn niet dominant vormgegeven en zorgen niet voor een barrière in het park
- indien gewenst alleen onderscheid in fietspaden
- zoveel mogelijk half verharding (waterdoorlatend)
- verharding in lichte tinten kleuren grijs en beige

compacte woonstraten

- geen gescheiden rijbaan, verharding gelijkvloers en ruimtegebruik shared space
- De verharding van de margestrook is van een afwijkend materiaal













Watersysteem

In het IJssel District geldt het principe van eerst hemelwater vasthouden, dan bergen en dan afvoeren. Het watersysteem werkt als een infiltratie cascade in het hele gebied. Het hemelwater wordt via infiltratiedaktuinen zo lang mogelijk vastgehouden. Resterend water wordt zo veel mogelijk afgevoerd via de groene zones in de stadstraten, waarbij rekening gehouden wordt met forse buien.

Hittestress

Om hittestress tegen te gaan is gezocht naar een oplossing om zoveel mogelijk schaduw te kunnen bieden. Bestaande bomen worden ingepast en aangevuld met nieuwe bomen van de 1e en 2e grootte. Binnen de scope worden geen grote verharde oppervlaktes toegevoegd waardoor het ontstaan van een hitte eiland aanzienlijk wordt verkleind.

Natuurinclusieve maatregelen

De grondeigenaren dienen een ecologisch onderzoek uit te voeren waarin advies wordt uitgebracht over het aanbrengen van natuurinclusieve maatregelen om de lokale biotoop te verbeteren en de aanwezige soorten te beschermen.

Kunst

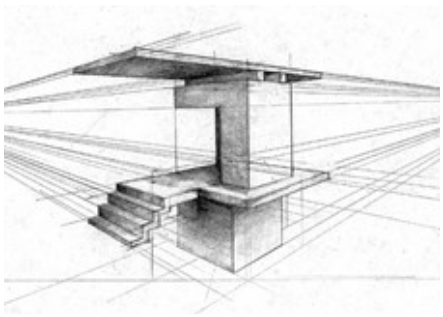
In de openbare ruimte moet voldoende plek zijn voor kunst. Twee bestaande kunstenwerken zullen een plek krijgen rondom het voorplein/in het park. Het eerste kunstwerk is een mozaïek van Venetiaans glas genaamd ‘neuronen en bindweefsel.’ Deze hangt op dit moment aan de hellingbaan en is in 1971 vervaardigd door de in Schiedam geboren Alex Gerard (Lex) van Daalen (1937-2005). Het andere kunstwerk is een betonnen huisje (folly) uit 1996 van de hand van ruimtelijk ontwerper Martine Herman. Dit werk verwijst naar de entree van het ziekenhuis is heeft herkenbare elementen in zich die verwijzen naar de architectuur en compositie van het ziekenhuis.

In het park is ook ruimte voor een nieuw kunstwerk dat een centrale plek in het park kan definiëren.

Afvalcontainers, nutsvoorzieningen en Laad- en losvoorzieningen

In het plan zijn afvalcontainers en nutsvoorzieningen op een zorgvuldige manier meeontworpen. Afvalcontainers worden ondergronds opgenomen en zijn waar mogelijk ingepakt met groen.
Laad- en losvoorzieningen worden inpandig opgelost. De positie van de voorzieningen is goed bereikbaar maar niet dominant in het zicht van de belangrijkste openbare ruimtes.
Afvalcontainers, nutsvoorzieningen en laad/losvoorzieningen blokkeren geen waardevolle assen, fiets- en looproutes of zichtlijnen.





Regels

- bomen worden zoveel mogelijk behouden. Nieuwe bomen zijn van de 1e en 2e grootte
- om water voldoende te kunnen bergen dient minimaal 20% van de openbare ruimte een waterbergende functie vervullen (dat kan in open water, maar ook in de vorm van een laagte/wadi die bij flinke buien vult en vervolgens weer droog staat)
- in het gebied is daarnaast de hemelwaterverordening van de gemeente Rheden van kracht. Hierbij dient een bui van minimaal 60mm (in één uur) per m² afvoerend (verhard) oppervlak te kunnen worden verwerkt. In de uitwerking van de bouwplannen dienen de grondeigenaren aan te tonen dat deze capaciteit geborgen kan worden
- er is ten minste 50% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en de gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst
- ten minste 40% van de nieuw aan te leggen oppervlaktes in het plangebied (inclusief gebouwen) wordt-warmtewerend of verkoelend
- koeling van nieuw te realiseren bebouwing wordt op zodanige wijze aangelegd dat deze niet leidt tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving
- de grondeigenaren dienen een ecologisch onderzoek uit te voeren waarin advies wordt uitgebracht over het aanbrengen van natuurinclusieve maatregelen om de lokale biotoop te verbeteren en de aanwezige soorten te beschermen. De grondeigenaren dienen maatregelen om de lokale biotoop te verbeteren en de aanwezige soorten te beschermen in het integrale ontwerp van het bouwveld te verwerken, op basis van dit advies.









Middel 5

Zachte binnenwereld

Aan de binnenzijde van de bouwblokken ontstaat een zachte, groene binnenwereld met een fijn leefklimaat. Vanuit de woningen is zicht op (bestaande) bomen, de parkeeroplossing wordt zoveel mogelijk uit het zicht ontworpen en de architectuur is open en transparant.

Groen karakter en bomen

De binnentuinen zijn zo groen mogelijk ontworpen. Dit betekent dat er ruimte is voor bomen, klimgroen, hagen en heesters. Bestaande bomen worden zo veel mogelijk bewaard en aangevuld met voldoende nieuwe bomen.

Collectieve plek

Binnentuinen hebben een collectieve plek om te zitten, spelen of te tuinieren. De binnentuinen (ook op niveau) zijn niet afgesloten maar publiek toegankelijk.

Parkeeroplossingen

Per bouwblok zijn er verschillende parkeeroplossingen mogelijk. Uitgangspunt is om de parkeervoorziening zoveel mogelijk te vergroenen en de auto is uit het zicht.

Parkeerdek

Bij een parkeerdek dient er een volwaardige tuin te worden gemaakt met een substraatlaag van 30 tot 70cm. Dit maakt het mogelijk om beplanting goed te doen groeien. Boven constructiepunten van de parkeergarage worden bomen (eventueel in bakken) aan de tuin toegevoegd. Uitgangspunt voor het ontwerp is dat groen de basis vormt. Terrassen en paden liggen in het groen.

Parkeren op maaiveld

Bij parkeren op maaiveld wordt de auto zoveel mogelijk uit het zicht gehouden. De auto staat in de schaduw door een begroeide pergola of een bomendek. Parkeervakken zijn van open bestrating om water te kunnen bergen.

Architectuur

De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in gevelopbouw, materialisatie en detaillering. In de binnentuin zijn de individuele gebouwen herkenbaar. Wel kan het gevelgrid vergroot worden waardoor de gevel verzacht en geopend wordt. De architectuur in de binnentuinen wordt verzacht door meer geleding in de gevel, de gevel is zo transparant en open mogelijk en klimgroen wordt gestimuleerd. Privé buitenruimtes en (leef)galerijen worden zoveel mogelijk in het bouwblok opgelost, evenals (leef)galerijen.

Privé buitenruimte & erfafscheiding

Woningen met leefruimte op de begane grond hebben een privé buitenruimte met eventueel een vrijstaande berging. Deze tuin met berging mag niet dieper zijn dan 6 meter om voldoende collectieve ruimte te creëren. Erfafscheidingen privé-privé zijn groen (bijvoorbeeld een inheemse haag) en niet hoger dan 2 meter. Erfafscheidingen privé-collectief zijn groen en niet hoger dan 1 meter. Erfafscheiding privé-openbaar zijn meeontwerpen met de gevels van de gebouwen en zijn van een volwaardig gevelmateriaal en maximaal 2 meter hoog.

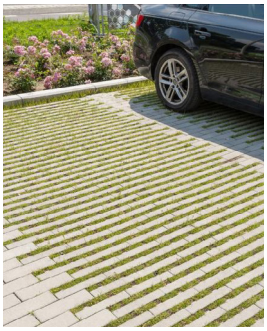
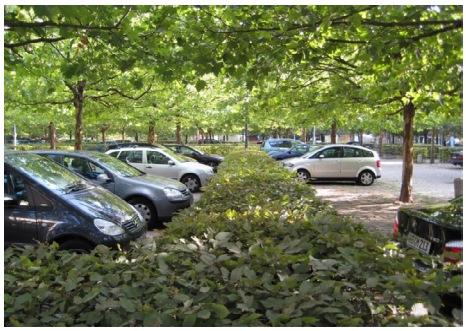
Bergingen

De bergruimte van woningen is integraal onderdeel van het ontwerp van het bouwveld, waarbij alleen voor grondgebonden woningen een berging in de tuin is toegestaan. Deze berging is compact en niet hoger dan 2,5 meter en draagt met beplanting aan de gevel bij aan een groene beleving en de ambities op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit.








Regels

- gevels aan de binnenzijde van bouwblokken hebben meer geleding (bijvoorbeeld door (leef)galerijen)
- privé buitenruimtes liggen zoveel mogelijk aan de binnenzijde van het bouwblok
- gevels aan binnenzijde van het bouwblok zijn zo transparant en open mogelijk
- klimgroen tegen de gevel wordt aan de binnenzijde van het bouwblok gestimuleerd
- parkeerdekken hebben een substraatlaag van 30-70 cm (gemiddeld 40cm). Ter plaatse van de constructie wordt de substraatlaag opgedikt om bomen te plaatsen.
- per bouwblok minimaal 5 bomen aanplanten met een volwassenheidsklasse van minimaal boomgrootte 2
- bij parkeren op maaiveld: vergroend door pergola met klimbeplanting of bomendak (minimaal 1 boom per 5 parkeervakken) + open bestrating
- privétuinen (inclusief berging) zijn niet dieper dan 6 meter
- binnentuinen zijn openbaar toegankelijk en niet afgesloten
- erfafscheidingen privé-privé zijn groen (bijvoorbeeld een inheemse haag) en niet hoger dan 2 meter.
- erfafscheidingen privé-collectief zijn groen en niet hoger dan 1 meter.
- erfafscheidingen privé-openbaar zijn mee ontworpen met de gevels van de gebouwen en zijn van een volwaardig gevelmateriaal en maximaal 2 meter hoog
- grondgebonden woningen kunnen in hun tuin een berging opnemen die niet hoger is dan 2,5 meter

Middel 6

Daklandschap

Doordat er op de daken zichtbaar leven plaatsvindt, draagt het daklandschap bij aan de menselijke maat en schaal van het gebied. Het daklandschap wordt ontworpen en is zichtbaar vanaf maaiveld en draagt op die manier bij aan 'De stad op ooghoogte'. Ook biedt het dak plek voor privé buitenruimtes die niet mogelijk zijn op het maaiveld. Door een grote variëteit aan dakopbouwen ontstaat een optimistisch karakter, wat bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. De toegankelijke daken zijn overwegend groen en voorzien de bewoners van een kwalitatieve buitenruimte. De overige daken worden ingezet voor natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen zoals waterberging en energieopwekking.

Bijzonder daklandschap

In het gebied worden diverse soorten dakopbouwen toegepast, waardoor een gevarieerd en bijzonder daklandschap ontstaat. Daken zijn altijd plat en zonder kap om optimaal gebruik te kunnen maken van dit oppervlak. Doordat in elk bouwblok een of meerdere dakopbouwen worden toegepast is het karakter van het daklandschap overal in de wijk zichtbaar. Wel is het belangrijk om een zekere rust te bewaken. Mogelijke dakopbouwen zijn:

Collectieve daktuin (i.c.m. dakopbouw)
Bij de appartementen wordt een collectieve daktuin gestimuleerd. De daktuin is vergroend en heeft schaduwplek. Hierdoor ontstaat er een kwalitatieve buitenruimte voor de bewoners. Een functionele dakopbouw, zoals een plantenkas of gezamenlijke huiskamer, kan het gebruik van de daktuin bevorderen. Net als bij het ziekenhuis kan de architectuur van een kleinere dakopbouw afwijken van het hoofdvolume.

Doorlopend grid
Een ander middel om het daklandschap te verbijzonderen is om alleen het grid door te laten lopen. Hierdoor ontstaat er visueel een extra verdiepingslaag. Deze methode is zeer geschikt om te combineren met een setback en/of collectieve daktuin.

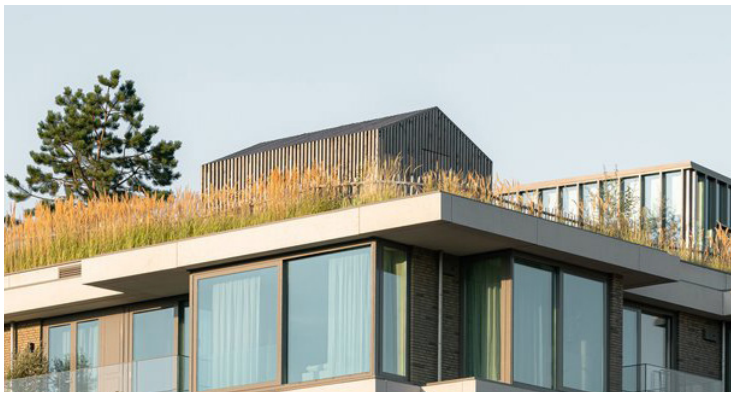
Individuele oplossingen
In het hoogstedelijk ontwerp, kan het voor de grondgebonden woningen van grote meerwaarde zijn om op het dak een daktuin te realiseren. In combinatie met een functionele dakopbouw, bijv. masterbeddroom of werkruimte ontstaat een interessante verdieping die eventueel aangeboden kan worden als kopersoptie. Belangrijk hierbij is dat de architectuur van de opbouw mee doet met de architectuur van de woning.

Dakranden en beëindiging

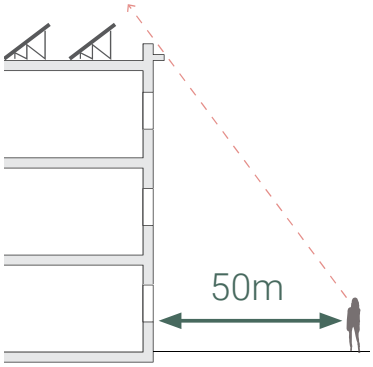
Gebouwen hebben een duidelijke beëindiging. Dit kan door een hogere dakrand of een verbijzondering van het grid.

Installaties

Installaties worden integraal mee-ontworpen in het ontwerp. Installaties zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld. In principe gebeurt dit door een hogere dakrand. Wanneer de installaties dusdanig groot zijn dat deze niet achter de dakrand uit het zicht gehouden worden, wordt een dakopbouw (gebouw) ontworpen zoals bij het ziekenhuis.









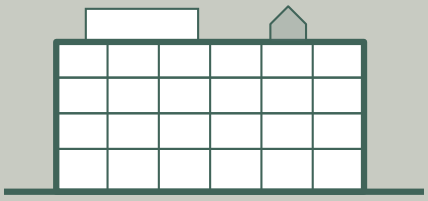
installaties niet zichtbaar vanaf maaiveld

Regels

- platte daken zonder kappen
- dakdetail = duidelijke beëindiging van het grid
- installaties zijn integraal mee-ontworpen
- installaties zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld op een afstand van 50 meter
- minimaal één dakopbouw per bouwblok
- twee verbijzonderde daken worden altijd gescheiden door een gebouw zonder dakopbouw
- daken worden ingezet voor klimaatadaptatie
  - energieopwekking i.c.m. met groen (waterberging en hittestress)

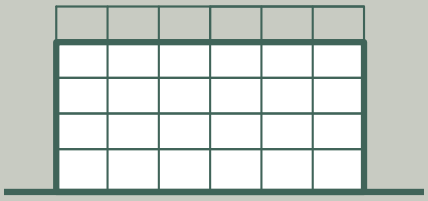
collectieve daktuin

- terugliggend t.o.v. gevel
- architectuur mag afwijken van hoofdvolume (in opbouw/materialisatie)
- zichtbaar vanaf het maaiveld



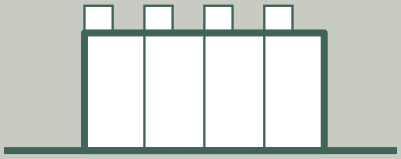
doorlopend grid

- alleen bij blokken van 3-4 lagen hoog
- gecombineerd met groen
- (collectieve) buitenruimte
- eventueel gecombineerd met setback



individuele dakopbouw

- beslaat helft van de woning
- terugliggend t.o.v. gevel
- hogere dakrand voorkomt rommelig beeld



Middel 7

Echte materialen

In het gebied heerst een lichte, optimistische sfeer. De basiskleur sluit aan bij het ziekenhuis door gebruik van lichte grijs- en beige tinten. Op een aantal strategische plekken wordt juist gezocht naar contrast door zwarte en groene gevels. Materialen worden eerlijk toegepast en hebben hun eigen uitstraling en identiteit. De compositie van de bouwblokken wordt versterkt doordat de gebouwen alzijdig zijn ontworpen. De gebouwen bestaan uit één hoofdmateriaal en hebben van zichzelf een duidelijke basiskleur. Bij materiaalkeuze spelen ook de ambities op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en de hitte-opgave een rol.

Materialisatie en kleurstelling

Samenhang binnen het plot wordt bereikt door de toepassing van een beperkt, basis kleurenpalet van lichte, warme kleuren die aansluiten bij het ziekenhuis. Het palet bestaat uit lichtere tinten van witgrijs en beige/zand kleuren. Contrast wordt gecreëerd door een drietal elementen; zwarte gevels, groene gevels en de bijzondere parels (zie volgende hoofdstuk). De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal. Andere materialen in details als spekbanden, lijsten, balustrades, dakranden en kozijnprofielen zijn in de regel in kleur afgestemd op het hoofdmateriaal.

Materialen worden eerlijk toegepast en hebben hun eigen uitstraling en identiteit. Er worden duurzame materialen gebruikt die mooi verouderen. In geval van metselwerk hebben hergebruikte stenen de voorkeur om een robuuste uitstraling te garanderen.

De stad op ooghoogte wordt verrijkt door het toepassen van textuur en relief. Detaillering en verfijning wordt op het materiaal uitgewerkt. Kozijnprofielen zijn minimaal, zodat een maximale glasopening ontstaat.

Zwart contrast

Als tegenhanger van de lichte, warme basis wordt zwart toegepast. Hierdoor krijgt het plan een eigentijdse uitstraling. Zwart wordt toegepast in bijvoorbeeld zwart-gebeitst hout, metselwerk of staal. Zwarte pv-panelen zijn ook mogelijk als gevelelement, mits passend bij de architectuur.

Groene gevels

Om het gebied te verzachten wordt op een aantal plekken gekozen voor een vergroende gevel d.m.v. klimplanten of groene gevelwanden. De beplanting wordt bepaald met als doel om zo natuurinclusief te zijn. De beplanting dient afgestemd te worden op inheemse soorten. Om de groene uitstraling gedurende het hele jaar te ervaren, is er een wintergroene basis opgenomen.

Herhaling

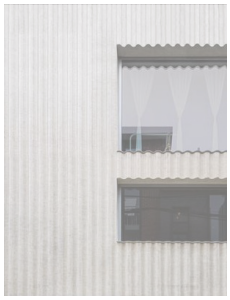
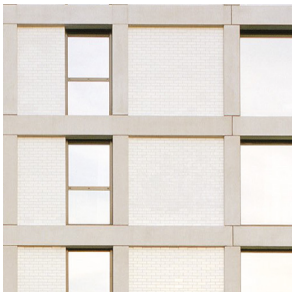
De bouwblokken in het plan bestaan vaak uit vergelijkbare korrels en gebouwen. Om de samenhang en herkenning in het gebied te versterken worden materialen en woningen op meerdere plekken in het plan herhaald.

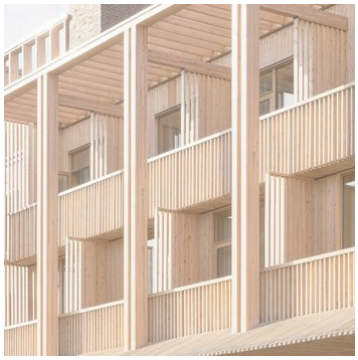
Circulariteit

Voor sloop van bestaande gebouwen wordt door ontwikkelaars een inventarisatie gedaan van de aanwezige materialen. Hierbij dient een visie te worden opgesteld hoe deze materialen een nieuw leven krijgen.

Qua materialen die gebruikt worden bij de nieuwbouw wordt het aanbevolen om te kiezen voor duurzame materialen die de CO_2 voetprint minimaliseren. Zowel in de constructie, isolatie en gevel dient hier rekening mee te worden gehouden. Hergebruik zal tevens nodig zijn om het certificaat BREEAM “Very good” of vergelijkbaar te halen.

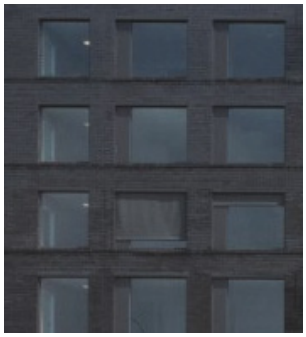
warme basis van
lichtgrijs en beige teinten



zwart
contrast

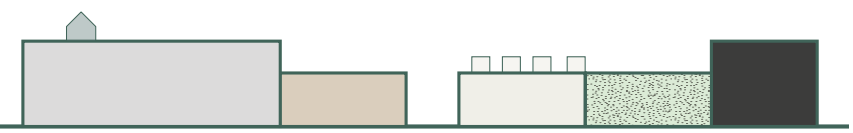
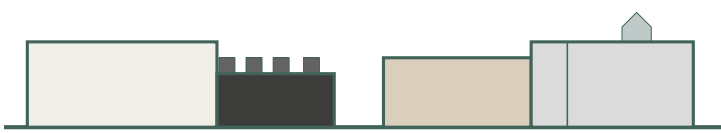



natuurlijk
groen



Regels

- een gebouw is alzijdig door een hoofdmateriaal in één kleur
- andere materialen worden in kleur aangepast aan het hoofdmateriaal
- basiskleur bestaat uit warme, lichte kleuren: wit, witgrijs, beige en zand
- contrast ontstaat door zwart en groene gevels (minimaal 1 per bouwblok)
- herhaling van woningtypes en materialen door de bouwvelden heen is toegestaan
- bij het slopen van gebouwen stellen ontwikkelaars een visie op i.r.t. hergebruik van materialen

Middel 8

Parels

De ingetogen, rustige basis laat het toe om op strategische plekken lef te tonen. Door bijzondere verrassingen in het plan toe te voegen komt het gebied weer positief ‘op de kaart te staan’ en gaat het gebied bruisen. Deze bijzondere pareltjes voegen kleur toe aan het plan. Door dezelfde parels op een aantal posities terug te laten komen, ontstaat er samenhang en herkenbaarheid in het gebied.

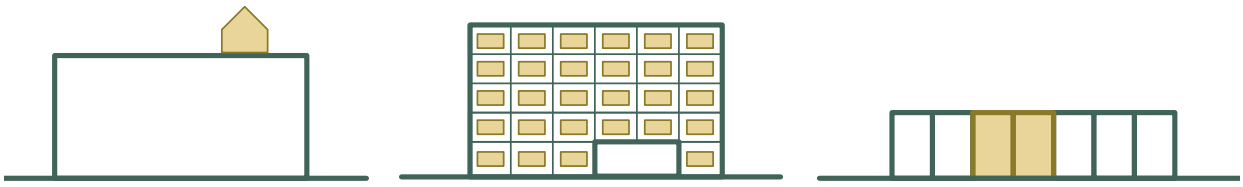
Samenhang door verrassing

Op een aantal strategische posities wordt gekozen om bijzondere architectuur toe te laten. Hier is ruimte voor verrassing door bijzondere materialisatie en kleur. Parels zijn kleine architectonische verbijzonderingen en bij voorkeur is hier ook sprake van afwijkende woningtypes, detailniveau en/of programmering. De parels zijn duidelijk onderscheidend van de rest en voegen optimisme en kleur toe aan het gebied. De kleur of het materiaal kan verwijzen naar de historie van het gebied. Kleine gebouwen lijken geschikter als parel.

Doordat de parels op meerdere plekken in het plangebied terugkomen, zorgen ze voor herkenbaarheid en samenhang. De parels zijn onderling op elkaar afgestemd om dit effect te versterken. Vanuit elk standpunt is minimaal één parel zichtbaar. Om dit te bereiken zijn in naastgelegen kaart de zoekgebieden voor de parels vastgelegd. Voor bijzondere objecten in de openbare ruimte kan er voor gekozen worden deze ook als parel aan te wijzen. De specials in het gebied hebben geen parel en zijn bijzonder van zichzelf.

Regels

- parels zijn bijzonder in materiaal en kleur
- parels zijn klein (maximaal 2 woningen in geveloppervlak)
- vanuit elk standpunt is minimaal één parel zichtbaar
- parels kunnen een andere vorm hebben maar zijn altijd van exact hetzelfde materiaal en dezelfde kleur
- de specials hebben geen parel en zijn bijzonder op zichzelf
- parels zijn onderling op elkaar afgestemd



voorbeelden van parels (v.l.n.r.)

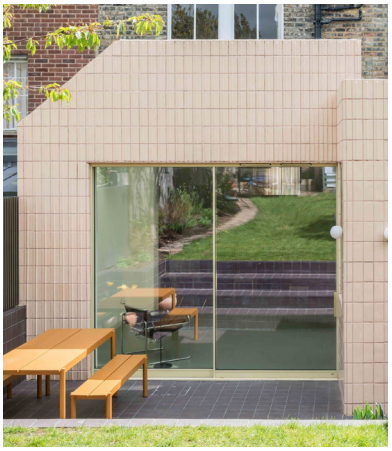
1. op een gebouw staat een bijzondere dakopbouw
2. per appartement een verbijzondering in de gevel
3. twee woningen afwijkend in een rijtje grondgebonden woningen

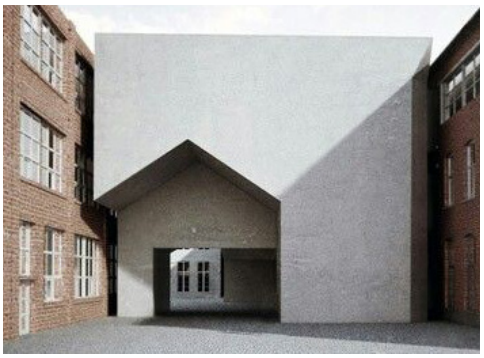


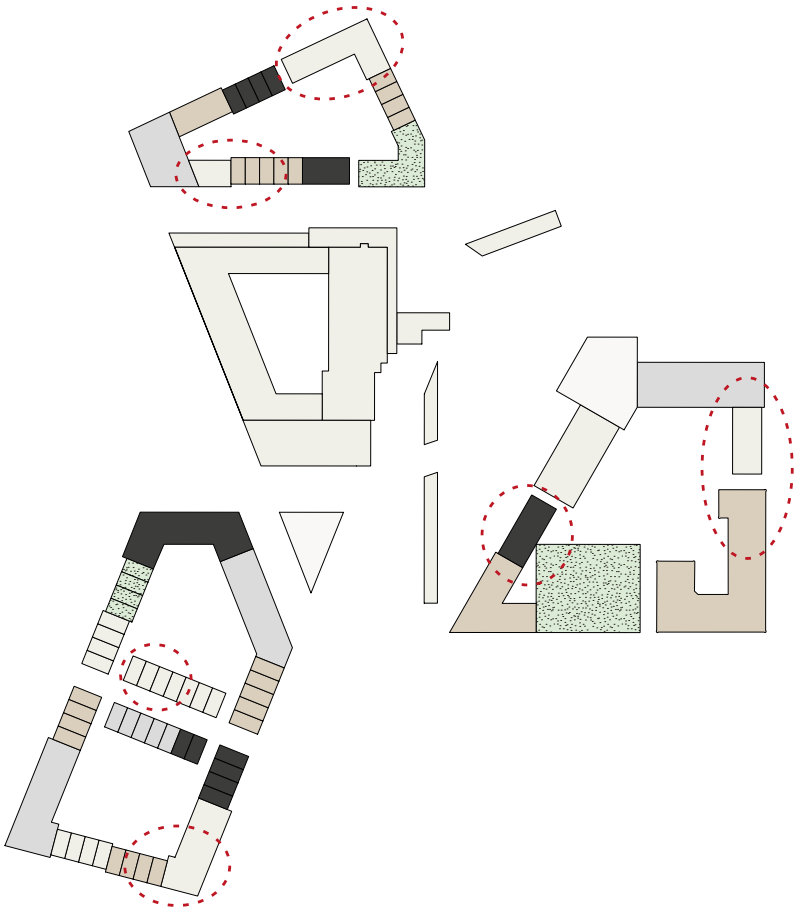












lichte basis

zwarte gevels

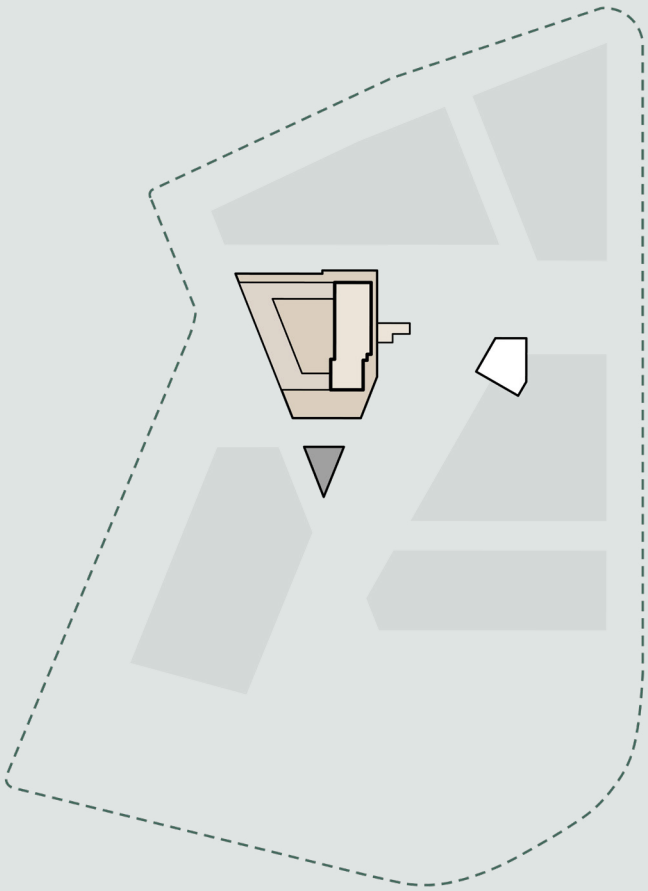
groene gevels

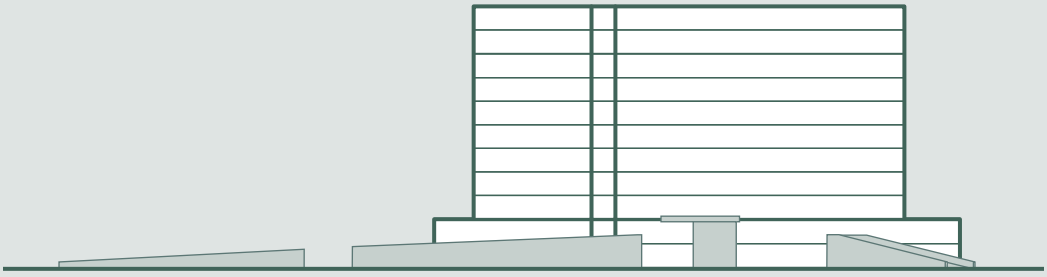
zoekgebied parels

5. Specials

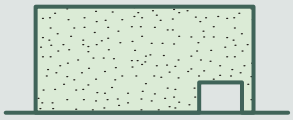
In het plangebied bevinden zich drie gebouwen die op stedenbouwkundige schaal een belangrijke rol spelen; **het ziekenhuis, de toren en het paviljoen**. Het ziekenhuis vormt de belangrijkste identiteitsdrager van het gebied. Het Breitfuß-type i.c.m. de hellingbaan is van hoge ruimtelijke waarde in de openbare ruimte. De hoogte van de toren zorgt ervoor dat deze straks van ver zichtbaar is en heeft zodoende een belangrijke rol. In de plint van het bijzondere paviljoen bevindt zich de horecafunctie van het plangebied en is zodoende belangrijk voor de leefbaarheid van het park.

De parkeerHUB is stedenbouwkundig niet van eenzelfde waarde als de specials. Echter omdat deze in functie zodanig afwijken van de woongebouwen worden deze apart benoemd in dit hoofdstuk.



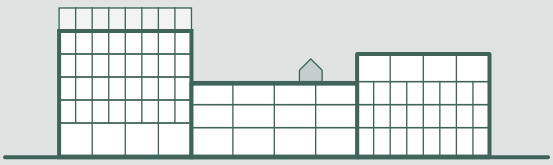


ziekenhuis

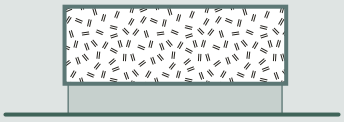


parkeerHUB

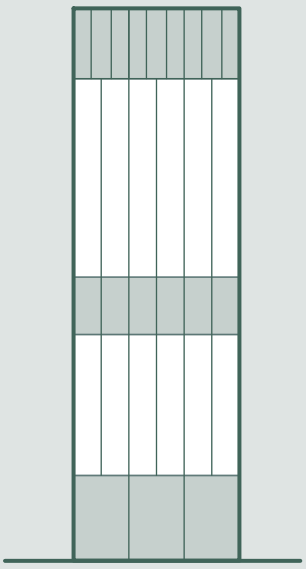




middenbouw (basis)



paviljoen



toren

Special
Ziekenhuis

Compositie
Het ziekenhuis is bijzonder vanwege de brede voet typologie waarin het gebouwd is. Het doel is om deze brede voet aan alle kanten zichtbaar te houden. De brede voet kan wel door worden getrokken tot de grenzen van het bouwveld. Hierdoor sluit het gebouw aan op de nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Alleen achter de hoogbouw kan de voet worden opgetopt. Hierdoor blijft de bijzondere compositie van het gebouw vanaf de voorkant in stand. Aan de noord- en zuidzijde van het bouwveld heeft de brede voet een setback, waardoor de brede voet ook vanaf de achterkant leesbaar blijft. Op de brede voet is ruimte voor een galerij, privé tuinen en een collectieve (dak)tuin. Deze collectieve tuin dient publiekelijk toegankelijk te zijn.

De huidige installaties op de beddentoren kunnen worden vervangen door een opbouw met een setback die gelijk is aan de huidige setback. De optopping op het ziekenhuis is in kleurstelling en vormgeving ingetogen en ondergeschikt aan de beddentoren.

Materialisatie en geleding
De gevels zijn ingetogen en rustig. Repetitie, lange lijnen en een horizontale geleding zijn passend. Dit geeft het gebouw een bijzonder en iconisch karakter. De uitstraling van de grindtegel van de gevel wordt behouden in kleur, textuur en detaillering om het brutalistische karakter van het gebouw te bewaren. Bij voorkeur door hergebruik van de grindtegel. Nieuwe materialen sluiten in kleurstelling aan op de grindtegel. Ton-sur-ton kleuren zijn passend en zorgen voor samenhang. Buitenruimtes in de beddentoren liggen inpandig om de huidige horizontale geleding zichtbaar te houden. Zonneschermen en kozijnen worden donker uitgevoerd zodat de banden van grindtegels in de gevel zichtbaar blijven.

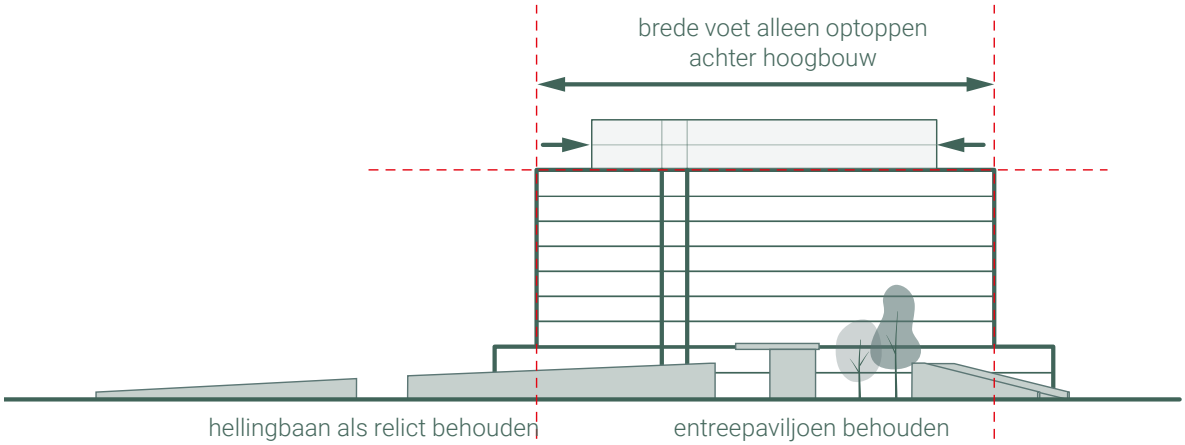
Parkeren
Wanneer er sprake is van parkeren op bouwveld B, wordt deze in de buik (brede voet) van het gebouw opgenomen en volledig omzoomt met woningen. Hierdoor is de impact van de parkeerplaatsen minimaal en is de plint actief.

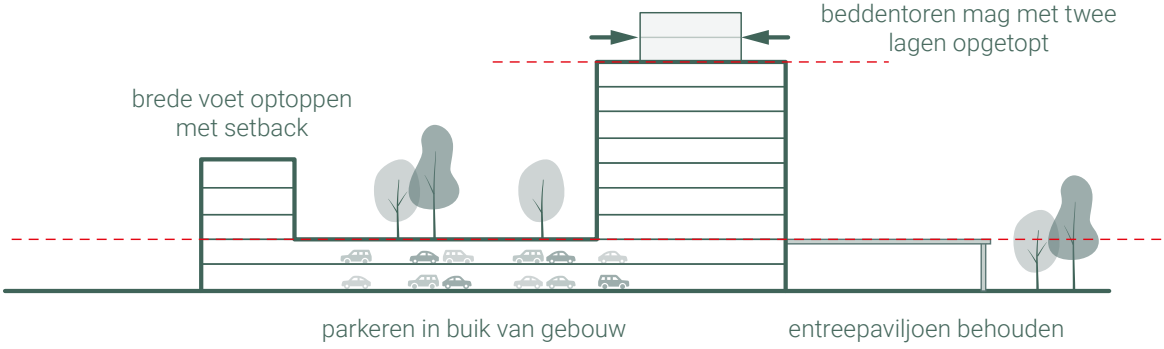
Plint
Het volume volgt de rooilijn van het bouwveld. Daar waar verspringingen naar binnen toe gewenst zijn wordt gewerkt met open muren om de brede voet door te laten lopen.

Aan de voorkant van het ziekenhuis blijft het entreepaviljoen gedeeltelijk behouden. Het paviljoen wordt getransformeerd naar een grote luifel waarin de oude entree van het ziekenhuis op de eerste verdieping zichtbaar blijft. Deze entree op 1+ is namelijk een specifiek kenmerk van de brede voet typologie.

Verder kent het volume toegangen aan alle kanten van het bouwveld. Woningen aan de straat hebben een individuele toegang.

Bijzondere functies in het gebouw zijn gesitueerd in de plint aan de kant van het park. Hier is de plint actief en ontstaat er interactie met het park. Eventuele installaties zorgen niet voor onnodige blinde plinten.

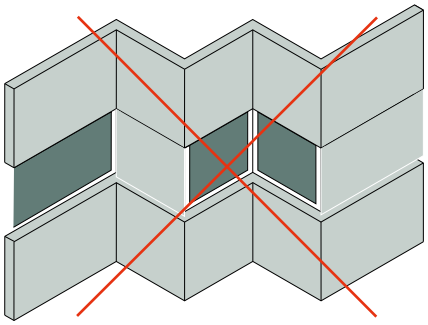




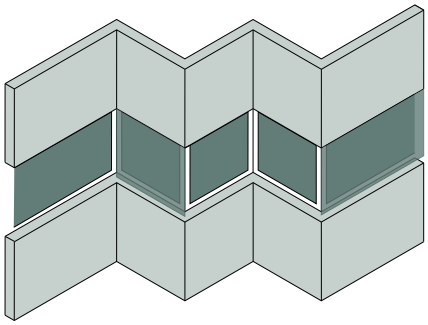




de rooilijn uit de stedenbouwkundig structuur wordt zichtbaar gemaakt



lichte zonneschermen



donkere zonneschermen

effect van zonneschermen op gevelbanden



horizontaliteit van het ziekenhuis wordt versterkt door terugliggende raampartijen en/of donkere kozijnen

Regels

- de compositie van het ziekenhuisgebouw aan de voorkant wordt niet aangetast door nieuwe bebouwing
- de brede voet van het gebouw (ziekenhuisgebouw en aanvullingen) volgt de rooilijn van het bouwveld
- aan de broekstraat is ruimte om de gevellijn te verplaatsen. De rooilijn wordt gevolgd door een architectonische, bebouwde constructie (bijv. een pergola als onderdeel van de gevel)
- in het geval van parkeren op bouwveld B, wordt parkeren opgelost in de buik van het gebouw en wordt deze volledig omzoomt met woningen
- alleen achter de hoogbouw kan de brede voet worden opgetopt
- alle gevels zijn ingetogen en rustig
- de horizontaliteit van de gevel van het ziekenhuis wordt behouden en door doorgezet op het hele bouwveld
- in de gevels wordt de uitstraling (in kleur/textuur en detaillering) van de grindtegels behouden en doorgezet
- kozijnen en zonwering zijn, net als het glas, donker
- aanvullende gevelmaterialen moeten voor samenhang zorgen met de bestaande gevel en zijn in ton-sur-ton kleurstelling
- in de nieuwe situatie is de originele entree van het ziekenhuisgebouw op de verdieping (+1) herkenbaar en vormt het paviljoen een luifel die de entree markeert
- het gebouw heeft toegangen aan alle kanten van het bouwveld
- woningen op de begane grond hebben een toegang naar de openbare ruimte
- bijzondere functies in het ziekenhuisgebouw zijn gekoppeld aan de hoofdentree
- installaties zorgen niet voor onnodige blinde plinten
- de huidige installaties op de beddentoren kunnen worden vervangen door een optopping met een setback die gelijk is aan de huidige setback van het ziekenhuisgebouw
- de optopping op de beddentoren heeft qua gevel de meest lichte tint om de relatie met de lucht aan te gaan
- op de brede voet is een collectieve (dak)tuin opgenomen

Special

Toren

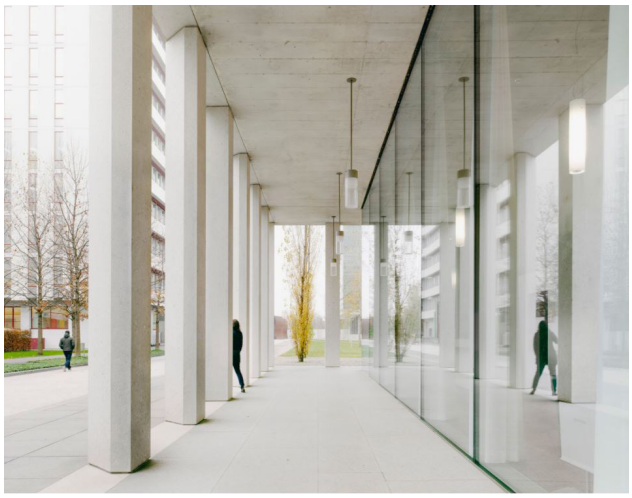
Vanaf de entree aan de President Kennedylaan ontstaat een spannend spel aan volumes van het ziekenhuis en de hoge toren. Het ziekenhuis is sterk horizontaal geleed. Als tegenhanger wordt de toren verticaal georiënteerd.

De toren is onderdeel van het bouwblok en staat op de grond. De toren bestaat uit een plint, hoogbouw en een kroon. De plint beslaat meerdere lagen en heeft een publieke functie. Deze is zeer transparant en toegankelijk ontworpen. Bergingen zitten niet aan de gevel. In de plint heeft de toren aan de parkzijde een arcade waarin de entree is opgenomen. Deze arcade voorkomt onnodige windhinder en zet het lijnenspel van het park onder de toren door.

De plint, hoogbouw en kroon worden onderscheiden door een sprong in het grid. De kroon maakt het gebouw af en heeft mogelijk een setback terwijl het grid doorloopt.

In de hoogbouw wordt een tussenlaag aangemoedigd om de hoogte te doorbreken. Hier is ruimte voor een andere functie, zoals bijvoorbeeld collectieve (buiten)ruimte.

De witte kleur van de toren zorgt ervoor dat de toren licht oogt en opgaat in de lucht. Bij de materiaalkeuze dient goed te worden gekeken naar het onderhoudskarakter van het materiaal.



Regels

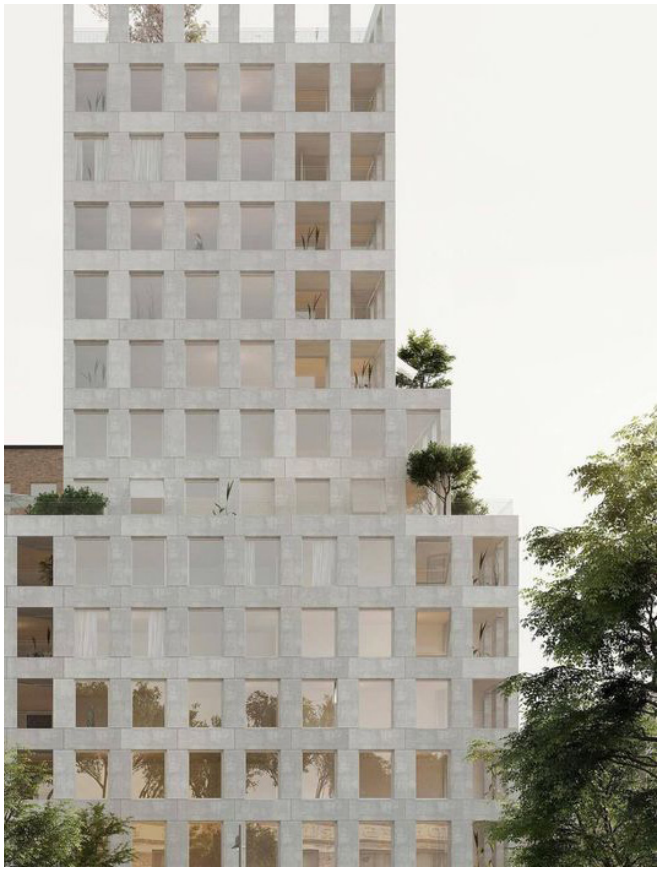
- de toren bestaat uit een plint, hoogbouw en kroon
- de drie onderdelen onderscheiden zich door een schaalsprong in het grid
- de plint bestaat uit minimaal 2 lagen en is zeer transparant
- de plint aan de parkzijde heeft een arcade waarin de entree naar het gebouw is opgenomen
- de toren is verticaal georiënteerd
- de materialisatie van de toren is wit en onderhoudsarm



kroon door doorlopend grid met collectieve tuin



eventuele tussenlaag met buitenruimte



setback voorkomt windhinder



schaalsprong verdeelt toren in meerdere delen / door lichte kleur gaat toren op in de achtergrond





overstek zorgt voor prettige loopzone op maaiveld

Special

Paviljoen

Paviljoen

Aan het park ligt het driehoekige paviljoen met horecafunctie. De horeca heeft een open, hoge plint en is op het park georiënteerd met de terrasfunctie in het park. De plint heeft een sterke geleding die zorgt voor schaduwwerking op de gevel. Hoe de horeca aansluit op het park is een integrale ontwerpopgave, waarin het terras wordt mee-ontworpen.

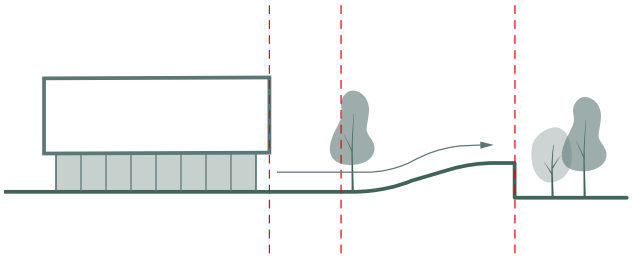
Architectuur

De architectuur van het paviljoen is expressief en toont lef. Het gebouw heeft een duidelijke plint met horecafunctie. De plint mag afwijken van de architectuur van de woningen. Het paviljoen is als een alzijdig, monoliet object ontworpen en de twee volumes vormen een samenhangend geheel. Het volume mag samengesteld worden om deze verschillende functies zichtbaar te maken. Ook in kleur en/of materiaal mag er onderscheid gemaakt worden van de rest van het plan.

Ontsluiting

Afvalcontainers en opslag worden inpandig opgelost en worden ontsloten aan de noordzijde van het bouwvlak. Ook expeditie van de functies vind bij voorkeur plaats via de stadstraat aan de noordzijde. De laad- en losplaats van de commerciële functies heeft geen negatief effect op doorgaande loop- en fietsroutes noch op entree's van naastgelegen woongebouwen.

In het geval van woningen boven de plint, is de horeca de belangrijkste functie in het volume. De ingang en ontsluiting van de woningen ligt niet aan de parkzijde.

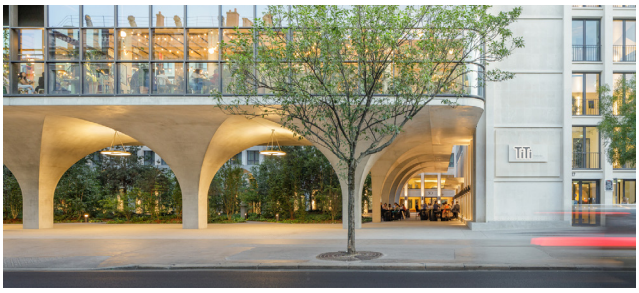


Regels

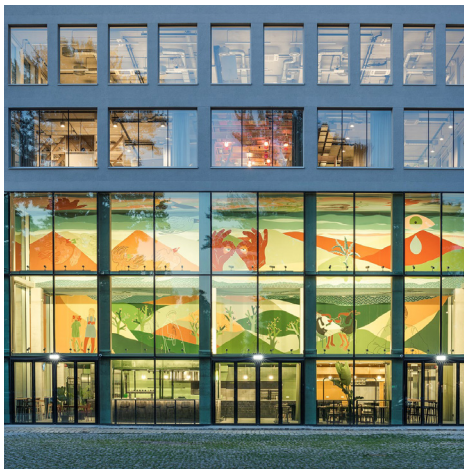
- de begane grond is minimaal 5 meter hoog
- de plint is transparant
- het paviljoen is alzijdig
- in geval van woningen:
  - vernauwing van grid t.o.v. plint
  - eventueel afwijkend in kleur/materiaal
  - ingang niet aan parkzijde
- afvalcontainers, bergingen, opslag en expeditie zijn inpandig opgelost













ParkeerHUB

Op een aantal plekken in het plangebied is het noodzakelijk een parkeerHUB te bouwen om de parkeernorm te halen. Doordat deze functie zodanig afwijkt van de woonfunctie, zien we de parkeerHUB als een special.

Anders dan bij de andere bebouwing heeft de gevel hier geen gridstructuur. De gevel is juist éénduidig en één geheel. Uitgangspunt is, net als bij andere parkeeroplossingen, om de auto zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken door groen. Bij de parkeerHUB betekent dit dat de gevel een natuurlijke uitstraling heeft en intensief vergroend wordt. De gevel bestaat uit een lichte, eenvoudige constructie met klimgroen.

Plint

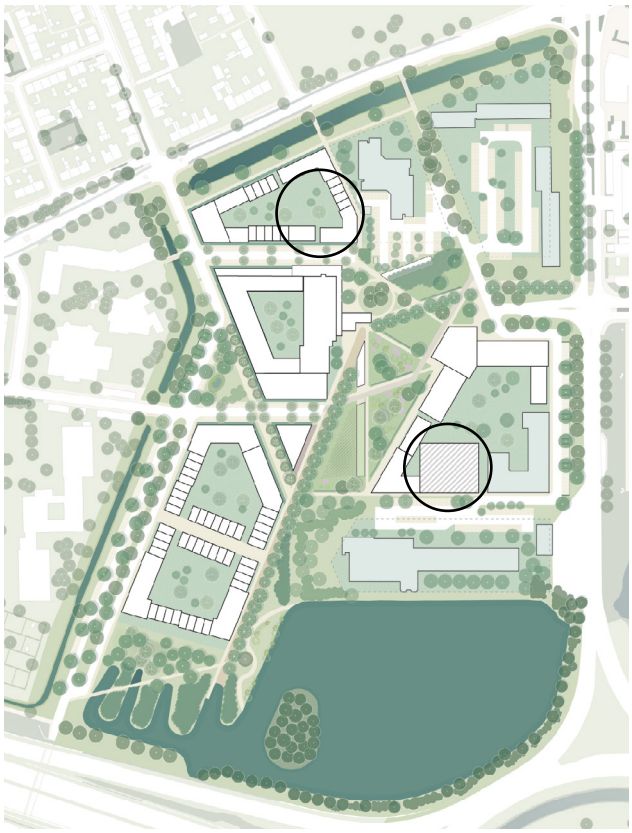
De ingang van de parkeerHUB is eenvoudig te bereiken en duidelijk herkenbaar in de plint. De plint aan de openbare ruimte is 1,5 bouwlaag hoog een heeft (gedeeltelijk) een actieve functie. Dit kan een voorziening zoals een sportschool zijn. Het is ook mogelijk om fietsparkeerplekken op te nemen om de plint te activeren.

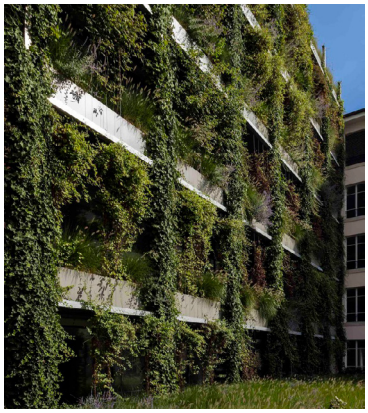
Elektrische auto's en deelauto's

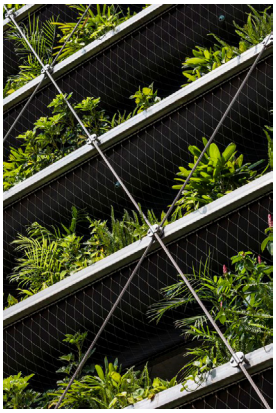
In de parkeerhub staan deelauto's vooraan om het gebruik van deelmobilteit te stimuleren. Een gedeelte van de parkeerplaatsen heeft een vast oplaadpunt. Op andere plekken is de infrastructuur aangelegd om extra laadpunten te creëren. De infrastructuur in het gebouw is voorbereid op het opslaan van energie in de batterijen van auto's.

Bouw

De parkeerhub is circulair en demontabel gebouwd zodat deze later eenvoudig vervangen kan worden door een andere functie als de parkeerbehoefte in de toekomst veranderd.











Regels

- gevels zijn groen met een eenvoudige klimconstructie
- de ingang is herkenbaar en makkelijk te bereiken
- plinten zijn geactiveerd met een functie aan de openbare ruimte
- plinten zijn 1,5 bouwlaag hoog
- deelauto's staan vooraan in de parkeerhub om het gebruik te stimuleren
- de infrastructuur is voorbereid op elektrische auto's die energie kunnen teruggeven
- de parkeerhub is demontabel en kan meebewegen met de parkeerbehoefte





6. Proces

Het beeldkwaliteitsplan vormt een kader waarbinnen individuele deelplannen kunnen worden ontwikkeld. Het plan vormt een startsein voor de uitwerking hiervoor. Het hoofdstuk proces stelt de kaders die nodig zijn om in het aankomende proces de kwaliteit waar te borgen.

Integraal

Voor het toetsen van de bouwaanvragen voor de bouwvelden, wordt een integraal ontwerp per bouwveld vereist, waarin afgewogen oplossingen zijn gemaakt en uitlegbaar zijn. Hiermee wordt bedoeld dat de samenhang van het gehele bouwveld (zowel voor bebouwing, erfafscheidingen, aan- en bijgebouwen als voor de niet bebouwde ruimte), in relatie tot de omgeving ontworpen wordt vanuit de doelstelling van het ontwikkelplan en passend binnen dit beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt met vele aspecten rekening gehouden waaronder het gebruik (privé en collectief), groen, parkeren (auto, fiets, etc.), routing, installaties, diverse wettelijke eisen.
Op de bouwvelden moeten complexe opgaves worden opgelost. Veel ontwerpkeuzes zijn gekoppeld aan architectuur, stedenbouw, landschap, duurzaamheid, ecologie en techniek. Om tot een dergelijk integraal ontwerp te komen is het voor de grondeigenaren aanbevolen een integraal ontwerpteam samen te stellen, waarin ten minste de disciplines architectuur, landschap, duurzaamheid, ecologie en techniek vertegenwoordigd zijn.

Samenhang

Eerder in dit beeldkwaliteitsplan is aangeven dat het mogelijk is om gebouwen en materialen binnen de verschillende bouwvelden terug te laten komen. Het slim gebruik maken van een ontwerp en dit meerdere malen inzetten kan efficiëntie opleveren en kosten besparen. Om dit te kunnen realiseren is aan te bevelen om met meerdere architecten te werken die op verschillende bouwvelden een ontwerp realiseren.

Beoordeling bouwplannen

De bouwplannen van grondeigenaren worden in ieder geval getoetst door de gemeente onder andere aan redelijke eisen van welstand. Vanwege de uitdaging om ondanks hoge bouwkosten tot een kwalitatief goed ontwerp te komen, wijst gemeente als pilot ook een zogenaamd kwaliteitsteam aan om voorafgaand aan de welstandstoetsing actief mee te denken in oplossingen bij deze complexe ontwerpopgaven.
Het kwaliteitsteam bevat tenminste een architect, stedenbouwkundige en landschapsarchitect. Bij voorkeur neemt de landschapsarchitect die betrokken is bij het inrichtingsplan openbaar gebied deel aan het kwaliteitsteam, zodat de aandachtspunten voor de inrichting openbaar gebied als gevolg van de ontwikkeling van het bouwveld mee genomen kunnen worden in de uitwerking van het inrichtingsplan openbaar gebied.

Het kwaliteitsteam toetst de bouwplannen en komt met concrete oplossingen bij ontwerpdillema's. Per bouwveld zijn er 3 momenten van inzet van het kwaliteitsteam, voorafgaand aan de aanvraag om vergunning, namelijk in de fases SO, VO en DO. Het is aan te bevelen een principe verzoek in te dienen voorafgaand aan de aanvraag om vergunning. Zij doen dan een integrale toets van de planvorming aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en spelen met concrete oplossingen in op de aandachtspunten die zij vooraf vanuit de gemeentelijke toets (principe verzoek) hebben ontvangen. Door de inzet van het kwaliteitsteam wordt de gewenste integrale (beeld) kwaliteit behaald en zal de welstandstoetsing naar verwachting soepel verlopen.

Flexibiliteit

Door de lange looptijd van de ontwikkeling van het gebied is het mogelijk dat afwijkingen op dit beeldkwaliteitplan in de toekomst wenselijk zijn. De ervaring leert dat in vergelijkbare ontwikkelingen een vorm van flexibileit wenselijk is. Nieuwe (maatschappelijke) ontwikkelingen kunnen snel effect hebben op de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bij de welstandstoets, welke als advies aan college van BenW wordt voorgelegd, is de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van het beeldkwaliteitplan. De doelen en middelen uit dit beeldkwaliteitplan vormen de basis voor het maken van keuzes en onderbouwing hierin. Het kwaliteitsteam kan bij de ontwikkeling van plannen hierin advsieren om keuzes te maken die aansluiten bij de visie achter het plan om tot afgewogen belissingen te komen. Het kwaliteitsteam heeft hierin de ruimte om met concrete voorstellen te komen.

Inrichtingsplan

Voor de openbare ruimte is een globaal schetsontwerp gemaakt voor het plangebied. Er zijn nog diverse opgaven die opgelost moeten worden bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Het succes van het plan hangt mede af van de invulling van de openbare ruimte. Het belang is dus groot om in de gefaseerde ontwikkeling de landschapsarchitect betrokken te houden bij de ontwikkeling van het plan. De landschapsarchitect blijft daarbij een continue factor die de geest van het ontwerp doorvoert tot aan de uitvoering.

Regels

- Per bouwveld wordt 1 integraal ontwerp gemaakt voor het gehele bouwveld (bebouwing, parkeren, tuinen, erfafscheidingen en aan- en bijgebouwen) met aandacht voor architectuur, landschap, duurzaamheid, ecologie en techniek

Over SVP

Alles en iedereen met elkaar verbinden

Een brede en open blik kenmerkt ons bij SVP. In alles wat we doen. Of we nu met een groot- of kleinschalig ontwerptraject bezig zijn. Iets wat we al vaker in handen hebben gehad of een volstrekt nieuwe vraag. We integreren al onze nieuw verworven inzichten, drie decennia ervaring, persoonlijke kracht en kennis in alles wat we doen. Het is een no-brainer dat er binnen ons bureau kruisbestuiving plaatsvindt tussen stedenbouw en architectuur. Het maakt onze plannen beter, completer, waarde-voller. En het leidt tot wederzijds respect, want alleen dan haal je het beste uit elkaar.

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl