



Definitief Ontwerp - Integraal Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan **Buitenstad, Zaltbommel**

wUrk
architectuur stedenbouw landschap

25 juni 2021
aangepast n.a.v.
raadvergadering
d.d. 10 juni 2021

Colofon

OPDRACHTGEVER



OPDRACHTNEMER



wUrck

Sluisjesdijk 46

3087 AH ROTTERDAM

t 010 429 07 09

f 010 429 36 01

i www.wurck.nl

e info@wurck.nl

25 juni 2021

aangepast n.a.v. raadvergadering

d.d. 10 juni 2021

	INLEIDING	04	5	Inrichtingsprincipes	52
				Kade Werkhaven	54
				Kade Stadshaven	56
				Woonerf	58
				Plein op de sokkel	60
				Binnenhof	62
				Horecaplein	64
				Park landtong	66
			6	BEELDKWALITEIT	
				ARCHITECTUUR	68
				Bouwblok	70
				Daken	72
				Gevels	74
				Blokrelaties	76
				Windhindermaatregelen	77
				Details / Waterveiligheid / Installaties	79
				Kleuren en materialen	81
				Blokspecifieke regels	84
				De Kadetoren (blok A)	85
				De Grote Hal (blok C)	86
				De Landtong (blok D+E)	88
				Directiekantoor (onderdeel van blok H)	90
				Fabriekspoort (onderdeel van blok M)	92
				Blok G en de pergola	93
				Dijkwoningen (blok K)	94
				Q-team	95
			7	BIJLAGEN	96
				Parkeerbalansen	96
				Constructies	98
				Hulpdiensten	99
				Afvalroute	100
				Ondergrondse infrastructuur	101
1	LOCATIE	06			
2	VISIE OP BUITENSTAD	08			
	Cultuurhistorische waardestelling	10			
	Visie Waal tot Waal	12			
	Doelgroepen en woonsfeer	16			
3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	18			
	Plankaart	19			
	Buitenruimte / Ensemble / Werfblokken /				
	Sokkel	20			
	Historische gelaagdheid	22			
	Dragers	24			
	Bebouwingshoogtes	25			
	Stadshaven en Stadswallen	26			
	Programma en Voorzieningen / Fasering	28			
	Openbare routes	30			
	Kades	32			
	Ontsluiting / Parkeren	34			
	Waterveiligheid bij +8,50m NAP	36			
	Duurzaamheid en Leefkwaliteit / Energie /				
	Hergebruik / Biodiversiteit / Hemelwater	38			
4	OPENBARE RUIMTE	40			
	Werfkarakter / Historische materialen /				
	Beplanting / Adaptief	40			
	Plekken, pleinen , parken en Spelen	42			
	Groen	44			
	Afwatering	46			
	Verlichting	48			
	Materialisering buitenruimte	50			

Voor u ligt het Definitief Ontwerp Integraal Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan voor de locatie Buitenstad in Zaltbommel. Met integraal bedoelen we niet alleen dat het stedenbouwkundig plan, het principe-inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan hier samen in één boekwerk zijn samengebracht, maar ook dat er een constante wisselwerking heeft plaatsgevonden tussen het ontwerpen aan het stedenbouwkundig plan, het beeld en sfeer van de buitenruimte en de beoogde beeldkwaliteit voor de architectuur.

De gemeente Zaltbommel staat voor een enorm spannende uitdaging: de ontwikkeling van de locatie Buitenstad. Al in de structuurvisie binnenstad en in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) is het belang van Buitenstad voor het functioneren van de binnenstad en voor heel Zaltbommel beschreven. Het is een unieke locatie vanwege de nabijheid van de historische stad, de ligging aan de Waal, de uiterwaarden en de twee havens. Ook op nationale schaal gaat het hier om een bijzonder project: de locatie ligt tenslotte buitendijks.

Proceshistorie

De basis voor dit plan ligt in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Buitenstad zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Zaltbommel op 26 september 2013. In de doorontwikkeling van de plannen ná het opstellen van het SPVE, is een Voorlopig Ontwerp stedenbouwkundig Plan opgesteld dat in maart 2015 aan bewoners en belanghebbenden is gepresenteerd op een Informatieavond. Op die avond is het Zaltbommels publiek ook uitgenodigd zitting te nemen in een Klankbordgroep, die tussen 2015 en 2016 actief hebben meegedacht over de verdere uitwerkingen en de beoogde beeldkwaliteit. In september 2017 is vervolgens een concept 'integraal Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan' ter beoordeling neergelegd bij de Gemeente Zaltbommel. Ook zijn er tussentijdse presentaties geweest voor de Monumentencommissie en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

In maart 2018 is de stand van zaken wederom gepresenteerd aan de bevolking tijdens een bijeenkomst in de Poortერი. Er zijn die avond weer reacties verzameld en voor de verdere uitwerking naar een Definitief Stedenbouwkundig Plan is de Klankbordgroep flink uitgebreid. In de daaropvolgende maanden

heeft deze constructieve en kritische Klankbordgroep in een paar sessies geholpen het plan verder aan te scherpen. De ontvangen reacties van alle betrokken partijen zijn integraal beoordeeld en verwerkt. Deze inspanningen hebben geleid tot de vaststelling door de Raad van het Integraal Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan op 20 juni 2019.

In de vervolgfase tot de zomer van 2020 heeft er een civieltechnische toets plaatsgevonden en is een Voorontwerp Bestemmingsplan opgesteld. Planwijzigingen en verdere detailleringen van planonderdelen zijn in deze fase in drie sessies besproken met de Klankbordgroep.

In augustus 2020 heeft een inloopmiddag en -avond plaatsgevonden die door circa 400 belangstellende burgers zijn bezocht. Men kon er kennis nemen van het Voorontwerp Bestemmingsplan en de beoogde beeldkwaliteit. Naar aanleiding van de vele inspraakreacties op het Voorontwerp, dat tot en met september 2020 ter inzage is gelegd, is het plan verder aangescherpt. Ook in deze periode van september 2020 tot maart 2021 zijn voorgenomen planwijzigingen en verdere uitwerkingen in drie sessies besproken met de Klankbordgroep.

Het eerste kwartaal van 2021 is vervolgens benut om in een intensief proces met de gemeente Zaltbommel en het Gelders Genootschap de integrale plankwaliteit zodanig met de interne gemeentelijke afdeling af te stemmen dat daadwerkelijk over een gezamenlijk plan van Zaltbommel en Waalbommel voor Buitenstad gesproken kan worden. In verschillende expertsessies (Hoogtes en Volumes, Architectuur, Inrichting Openbare Ruimte, Identiteit, Cultuurhistorie, Verkeer en Duurzaamheid) zijn planvoorstellen aangescherpt en verder uitgewerkt.

Het college van B&W heeft het 'Definitief Ontwerp – Integraal Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan Buitenstad, Zaltbommel' (versie april 2021) aan de Raad ter vaststelling aangeboden. De raad heeft in zijn vergadering van 10 juni het plan vastgesteld. Ter aanscherping van het plan heeft de raad de volgende punten toegevoegd aan het besluit:

- de realisatie van 15 woningen van maximaal € 250.000,- en additioneel 15 woningen van maximaal € 350.000;

- de verlaging van de hoogte van het gebouw E op de landtong met één woonlaag (was 6, wordt 5 bouwlagen);
- en kennis nemen van het starten van de procedure te starten om de kraanbaan en mogelijk aanwezige hellingbaan als gemeentelijk monument in de Buitenstad aan te wijzen.

Leeswijzer

Uit deze ontwikkelingsgeschiedenis blijkt weer eens hoe belangrijk de ontwikkeling van Buitenstad door de stad en zijn bewoners wordt gevonden. Waalbommel, wUrk en de Gemeente Zaltbommel zijn trots op het feit dat het plan in dit uitgebreide ontwerp- en participatieproces veel aan kwaliteit en scherpheid heeft gewonnen. Met dit plan ligt er een stevige basis voor de verschillende opeenvolgende ontwikkelings- en uitvoeringsfasen in de komende jaren. Inspirerend, uitnodigend en uitdagend voor de architecten die dat gaan oppakken; tegelijkertijd robuust en richtinggevend zodat de beoogde ruimtelijke kwaliteit voldoende geborgd is voor verdere toetsing door de stad.

In dit boekwerk starten we met een introductie van de locatie. Vervolgens formuleren we een visie op hoe je de kwaliteit en het verleden van de plek op kunt pakken in een nieuwe ontwikkeling en welke doelgroepen en woonsferen daar bij horen. In hoofdstuk 3 wordt het stedenbouwkundig plan beschreven: hoe zet je de beoogde referentie van 'de Werf' om in een heldere ruimtelijke, programmatische en functionele structuur. Hoofdstuk 4 beschrijft de principe-inrichting van de openbare ruimte die een kader vormt voor verdere uitwerking per ontwikkelingsfase. Hoofdstuk 5 bevat het Beeldkwaliteitsplan: een bindend kader voor de architectonische uitwerkingen van de verschillende bouwvlekken van de locatie Buitenstad in Zaltbommel.

In dit boekwerk zijn ter illustratie van de gewenste ontwikkeling referentiebeelden opgenomen. In de ondertitel bij deze beelden wordt steeds vermeld op welk aspect het beeld toepasselijk is; het beeld als geheel is dus niet perse een referentie voor Buitenstad.

INLEIDING



Plangebied

1 LOCATIE

De aantrekkingskracht van Buitenstad wordt voor een groot gedeelte bepaald door de ligging. Buitenstad grenst aan de vestingwal en ligt pal naast het historisch centrum van Zaltbommel. Culturele voorzieningen, scholen en winkels bevinden zich op loopafstand. De ligging in het groen aan de Waal, aan drie zijden omsloten door water, aan één zijde aan een landelijke dijk, geeft een sterk karakter aan het gebied. Bijzonder bovendien is de buitendijkse ligging. Het wonen tussen rivier en dijk, met de dynamiek van het water, is een belangrijke onderscheidende kwaliteit van de locatie. Er is zonder overdrijving sprake van een perfecte balans tussen stad, landschap en water.

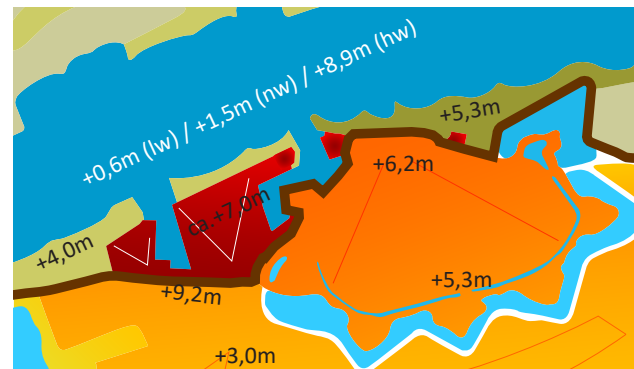
De ligging van Zaltbommel in het centrum van het land, aan de 'hoofdslagader' A2, zorgt ervoor dat de locatie, in combinatie met de zeer bijzondere ruimtelijke kwaliteit, aantrekkingskracht kan uitoefenen op woningzoekenden uit de stad en regio, maar ook van ver daarbuiten.

Het is goed om de bestaande (cultuurhistorisch-) ruimtelijke kwaliteiten van de Werf zelf te benoemen. Al eeuwenlang is er havenbedrijvigheid geweest langs de Waal. Daarbij heeft de haven verschillende transformaties ondergaan. De scheepsbouw op de voormalige Meijer-Werf is nog herkenbaar aan het ensemble van grote volumes, in het bijzonder de Grote Hal. Historische artefacten als de kraanbaan zijn unieke elementen die de locatie een specifiek karakter verlenen. En dan gaat het niet alleen om wat nog zichtbaar is op de plek zelf, maar zeker ook de nog relatief jonge herinnering aan de werfactiviteiten bij de bewoners van de stad.

Vanuit bovengenoemde kwaliteiten is het ondubbelzinnig helder dat Buitenstad een zeer bijzondere locatie is in Zaltbommel en de regio. Er is er maar één van. Dat maakt de locatie onderscheidend in het aanbod van woonlocaties in de gehele stad en regio.



Bestaande situatie



Hoogteverschillen - buitendijks



Landschappelijke context



Bestaand stadssilhouet - zicht vanuit Haaften



Zicht naar de Molenwal en de Martinus Nijhoffbrug



Haven, werf, bedrijvigheid



Buitenstad en Vestingstad

2 VISIE OP BUITENSTAD

Kwaliteit van de locatie

Bij de locatie past een woonsfeer die recht doet aan de waarden 'status, efficiëntie, veiligheid, respect, warm en besloten'. In dit hoofdstuk doen we een aanzet voor het beschrijven van de woonsfeer 'Werf', middels een aantal referentiebeelden.

Vooropgezet is dat Buitenstad zich moet presenteren als een aantrekkelijk Werf-ensemble, dat nadrukkelijk niet grootstedelijk is. Dit betekent dat er qua woonsfeer ingezet moet worden op maximaal wooncomfort en ruimtelijk gevoel, géén anonimiteit en duidelijke entrees en interacties tussen gebouwen.

De menselijke, individuele maat moet voelbaar zijn, zowel op gebouwniveau als in de openbare ruimte. Het gebied moet zich presenteren als aantrekkelijk woongebied, warm en geborgen en met een hedendaagse uitstraling. Tegelijkertijd biedt het scheepsbouwverleden genoeg aanknopingspunten voor verbijzondering met cultuurhistorische referenties. Historische elementen kunnen zichtbaar worden gemaakt en zo zorgen voor een unieke buurtidentiteit, dat op zijn beurt helpt het 'werf-ensemble' te versterken.

Door de referentie aan de Werf ontstaat er een uniek woonmilieu in Zaltbommel, dat per definitie niet dezelfde uitstraling heeft als de historische binnenstad, noch als de De Vergt of De Spellewaard maar, met respect voor zijn omgeving, een eigenzinnige en karakteristieke uitstraling zal hebben.

Kenmerkend voor Buitenstad zal het contrast tussen de open weidsheid van water en uiterwaarden en de gewenste beslotenheid en geborgenheid die je mag verwachten van een fijne en veilige woonomgeving. Aan de kades heeft de wind vrij spel en is water en horizon dominant in beeld. 'Binnenin' voelt men zich juist geborgen en beschut, maar blijft het waterlandschap en de stad door de vele doorkijkjes steeds beleefbaar.

Tussen stad en rivier

De bijzondere locatie van Buitenstad vraagt om een sterke invulling van dit nieuwe stukje stad zodat het sublieme contrast tussen Stad en Rivier optimaal kan worden beleefd. De buitendijkse ligging stelt daarnaast specifieke randvoorwaarden

aan de bebouwing van het gebied. Buitenstad zal daarom noch een reguliere buitenwijk noch een poging tot herhaling van de binnenstad kunnen en moeten zijn. Buitenstad biedt juist de mogelijkheid een stadswijk met een herkenbare eigen identiteit en uitstraling te realiseren die voortkomt uit het unieke karakter van de locatie.

De stad en de werf

Om de historische stad in zijn waarde te laten is gekozen voor contrast tussen de historische binnenstad en Buitenstad. Het concept voor Buitenstad borduurt voort op de historie van de voormalige scheepswerf.

Levend verleden

Buitenstad kent een lange historie van bedrijvigheid. Reeds in de 16e eeuw waren er vijf windmolens aanwezig in het gebied, hetgeen duidt op veel bedrijvigheid. Vanwege de vestingwerken en hun vrije schootsveld zijn deze in de loop der tijd verdwenen. De huidige stadshaven is ook al vele eeuwen in gebruik als haven, en heeft daarbij diverse transformaties ondergaan. In de 19e eeuw startte Johannes Meijer een scheepswerf ten oosten van de haven. Na de opheffing van de militaire functie van de vesting verhuist de werf naar het plangebied en breidt daar steeds verder uit. Dit is de eerste grote bloeiperiode van de werf. Na de Tweede Wereldoorlog wordt de werf onder toezicht van het Rijk voortgezet onder de naam N.V. De Waal en maakt ze een tweede grote bloeiperiode door. Veel gebouwen en objecten stammen uit deze tweede bloeiperiode en laten daarmee een beeld zien van de Wederopbouw.

Vanaf 1987 heeft het gebied geen werffunctie meer, een aantal gebouwen zijn echter behouden en hebben een nieuwe invulling gekregen. De scheepshellingen zijn verdwenen om plaats te maken voor nieuwe opslagloodsen maar de kraanbaan is behouden, zij het zonder spoor en kraan. Het kantoorgebouw, waarvan de begane grond uit 1916 stamt en dat in 1953 is voorzien van een tweede bouwlaag, is ook nog intact en in gebruik.

De werf heeft een essentiële betekenis gehad voor de stad. Dit historische 'verhaal' van de locatie vormt de onderlegger voor de manier waarop we de nieuwe ontwikkeling vormgeven. De

nog aanwezige sporen van het verleden worden waar mogelijk hergebruikt of zelfs teruggebracht. Nieuwe gebouwen en objecten in de openbare ruimte gaan een relatie aan met het verleden door middel van vormtaal, materiaalgebruik en detaillering. De nieuwe plannen voor Buitenstad voegen zo een nieuw hoofdstuk toe aan zijn geschiedenis, door middel van behouden, versterken en voortbouwen op de rijke historie van de locatie.



De vestingstad als eenheid, naast buitenstad als eenheid



De werf en de stad



Tussen natuur ...



... en stad



Buitendijks



Werf



Levend verleden



Inrichtingselementen uit het scheepswerfverleden

2 VISIE OP BUITENSTAD

Cultuurhistorische waardestelling

De essentie van de Cultuurhistorische inventarisatie en waardering van plangebied 'Zaltbommel Buitenstad' (BBA, 2014) is visueel gemaakt op het kaartbeeld op de volgende pagina. Er worden drie 'ensembles' onderkend: de Buskerlocatie, de Scheepswerf en de Stadshaven (inclusief de direct daaraan grenzende vrijstaande bebouwing). Ook worden de cultuurhistorische waarden per object beschreven alsmede de waardering voor een drietal lineaire landschappelijke elementen (Gamersedijk, Havendijk en Kraanbaan).

In hoofdlijnen wordt de waardering overgenomen in het planconcept voor Buitenstad. Het ensemble van de scheepswerf is uitgebreid tot aan de Gamersedijk zodat de ontwikkeling van het boodschappencluster er ook deel van uitmaakt en het buitendijks gebied tussen de twee havens, de dijk en rivier als één ensemble kan worden opgevat. Brasserie Het Zusje vormt het monumentaal scharnierpunt tussen de ensembles van haven en werf. Als buitenruimteopgave zal ook de laad- en loskade een belangrijk onderdeel worden van dit 'scharnier'. Bovendien heeft deze locatie de potentie om een ruimtelijke continuïteit van de Stadswallen tussen het Beerebolwerk, de Stadshaven en Bolwerk de Kat te versterken; om die reden zijn de Stadswallen als apart ensemble in het kaartbeeld hiernaast opgenomen

Bij het ensemble van de Scheepswerf worden naast de afzonderlijke objecten ook het orthogonale patroon waarin de loodsen zijn gerangschikt gewaardeerd. Het geeft de nieuwe bebouwing een herkenbare oriëntatie én korrelgrootte. Met betrekking tot de totaalwaardering worden de hoog gewaardeerde objecten gehandhaafd in de planvorming. Voor het directiekantoor geldt dat bouw- en woontechnische hergebruiksmogelijkheden nog onderzocht moeten worden, maar dat het als object herkenbaar terugkeert op zijn oorspronkelijke locatie. De Grote Hal heeft een bijzondere uitstraling en speelt een belangrijke rol in het geheugen van de inwoners aan de werf. Om die reden wordt de Hal in een eigentijdse interpretatie qua volume en positie in het plan teruggebracht. Samen met de Hal wordt ook de lineaire nevenschikking van de werfgebouwen aan de strakke grondkering tussen werf en uiterwaarde als interessant historisch uitgangspunt meegenomen. In de paragraaf 'Inventarisatie van cultuurhistorische onderdelen' op pagina 22 worden concreet elementen benoemd die voor hergebruik in aanmerking komen.



Legenda

- | | | |
|--|--|--|
| ① Behouden structuur en schaal Scheepswerf-ensemble | ⑤ Kraanbaan / betonnen steiger wordt onderdeel publieke ruimte | ⑨ Laad- en loskade als schakel in de stadswallen |
| ② Volume Grote Hal als wooncomplex | ⑥ Scheepshelling als aanleiding voor ontwerp publieke ruimte (park/speelvoorziening) | ⑩ Ensemble stadswallen versterken |
| ③ Nadrukkelijke manifestatie volume directiekantoor op de kade | ⑦ Brasserie 't Zusje als scharnierpunt van de ensembles Buitenstad-Stadshaven (binnenstad)-Stadswallen | |
| ④ Publieke route naar de Waal markeert oorspronkelijke havenentree anno 1649, aangeduid met blauwe contour | ⑧ Handhaven weegbrug landbouwproducten | |



Individuele objecten

1 Grote hal	1955	13 Tivoli / Brasserie 't Zusje	1865	25 Veerstoep	n.b.
2 Gebouw met sheddak	1934	14 Gamersedijk	12e eeuw	26 Directiewoning Meijer	1870
3 Transformatorhuis	1950	15 Havendijk	19e eeuw	27 Noodwoning WOII	n.b.
4 Loods	1960	16 Gebouw Raad van Arbeid	1935	28 Kantoor Busker	2004
5 Nieuwe loodsen	1990	17 Weegbrug landbouwproducten	1929	29 Bedrijfshallen Busker	1960
6 Directiekantoor	1916/1953	18 Veerhuis	1850	Totaalwaardering (belevingswaarde/waardering intrinsiek/waardering context/informatiewaarde)	
7 Dienstwoning	1952	19 Directiewoning van Hattum	1933		
8 Kraanbaan/steiger	n.b.	20 Laad- en loskade	19e eeuw	laag	
9 Havendijk 2	1990	21 Nieuwe haven	1960	middel	
10 Havendijk 4	1990	22 Uiterwaard	n.b.	hoog	
11 AH Supermarkt	1960	23 Kribben	1880		
12 Electriciteitshuisje	n.b.	24 Peilschaalhuisje	1964		

Ensembles

- I Terrein van Busker:**
Wederopbouw, lage cultuurhistorische waarde
- II Scheepswerf:**
Wederopbouw, hoge cultuurhistorische waarde, enkele vooroorlogse gebouwen (sheddakgebouw + directiekantoor). Ensemble inclusief toegangshek
- III Stadshaven:**
vanaf 1600 bepalend voor stadsilhouet, functie:
1. stadsverdediging
2. verkeersfunctie: veerstoep N-Z verbinding tot 1933, vluchthaven bij vorst
3. watergebonden bedrijvigheid van 1888-1987
- + IV**
- Bebauing Stadshaven:**
Karakteristieke ijle bebouwing als overgang dichtbebouwde stad en open buitengebied

Contour beschermd stadsgezicht 1984

Visie Waal tot Waal

In 2014 is door de stad een visie opgesteld over de Stadswallen van Zaltbommel. Met betrekking tot Buitenstad zijn een aantal richtlijnen voor toekomstige planvorming opgesteld. De richtlijnen die in het Stedenbouwkundig plan worden overgenomen zijn:

- Buitenstad moet wezenlijk anders worden vormgegeven als de binnenstad;
- de scheepswerf van Meijer biedt inspiratie voor de vormgeving van de kades in de Buitenstad;
- omdat de constructie van de Grote Hal niet geschikt lijkt als woongebouw is het te overwegen om een gebouw van een soortgelijke maat en schaal terug te plaatsen. Dit zou dan een zeer eigentijds woongebouw aan de Waal kunnen worden.

Voor de kade van de Havendijk wordt in de visie van Waal tot Waal een samengesteld profiel van verschillende paden en trappartijen voorgesteld, met losse woongebouwen dwars op de haven en een ontsluitingsstraat ten westen daarvan. In dit Stedenbouwkundig Plan wordt echter de voorkeur gegeven aan een concentratie van beweging en reuring op een eenduidige, goed vormgegeven kade op de plek van de huidige Havendijk. Commerciële functies, ateliers, kleine gespecialiseerde winkels en met name horeca begeleiden zo een uitdrukkelijk openbaar karakter van de kade.

Voor de laad- en loskade wordt er in de visie voor gekozen de haven richting de Steenweg uit te breiden waardoor de Steenweg meer als doorsnijding van de vesting wordt ervaren, als aanloop naar de voormalige stadspoort aan de Gamerschestraat. Vooralsnog is dit één van de uitwerkingsmogelijkheden indien de parkeerplaats op de Havendijk opgeheven zou kunnen worden. Vanuit de gewenste openbaarheid van de Stadshaven zou men zich op deze plek ook een openbare ruimte aan het water tussen Binnen- en Buitenstad kunnen voorstellen. Om hier een afgewogen beslissing over te kunnen nemen heeft de stad in 2020 een Scenariostudie Boulevard Buitenstad opgesteld die ter besluitvorming aan de Raad zal worden voorgelegd.



Legenda:

- ① **Vormgeving kade:** contrast met kade stadshaven, inspireert scheepswerf = groene kade (bestaand) in plaats van versteende kade van stadshaven, zie profiel
- ② **Vormgeving Uiterwaard:** contrast met veerkade door vormgeving van ruim groen openbaar gebied
- ③ **Bebouwingstypologie:** contrast met binnenstad 'Zalibommel'-ensembles (in formaat referend aan industriële hallen) ipv karakteristieke tijle bebouwing van de stadstrand.
- ④ **Routing:** één publieke route naar de Waal, reuring aan het waterplein
- ⑤ **Grote Hal:** appartementencomplex dat in volume en positie refereert aan de Grote Hal
- ⑥ **Brasserie 't Zusje:** scharnierpunt binnenstad-Buitenstad, in samenhang met herontwerp laad- en loskade



BOLWERK-POORT-GRACHT:

- ① **Bolwerk de Kat:** Vergroenen, zelfde materialisering paden als op overige bolwerken (situatie vóór 2000, basalt stenen kade)
- ② **Entree Stadspoort:** versterken stadsentree (ook in relatie tot buitengracht). Ensemble van Tivoli, Raad van Arbeid, Bellevue dragen bij aan poortgedachte. Gebouw van sleutelservice 'Gamersche Poort' hoger en voornamer om poorteffect te ondersteunen.
- ③ **Buitengracht:** Versterken buitengracht/vesting, door water optisch dichterbij te krijgen: verwijderen P

havenzijde, uitbreiden waterpartij Beerebolwerk.

- ④ **Binnengracht:** Terugbrengen (verbreden/verlengen) binnengracht kop Zandstraat
- ⑤ **Schelpenpaden:** Opwaarderen schelpenpaden, padenstructuur verlandschappelijk, evt. stenen beer zichtbaar maken

BUITENSTAD:

- ⑥ **Vormgeving kade:** contrast met kade stadshaven, inspiratie scheepswerf. Intact laten kraanbaan?

- ⑦ **Bebouwingstypologie:** contrast met binnenstad Zaltbommel. Loodrechte positionering, zie directiekantoor en Brasserie 't Zusje
- ⑧ **Herontwikkeling Brasserie 't Zusje:** icm ontwikkeling Buitenstad
- ⑨ **Herontwikkeling Grote Hal:** herbestemming (bijv. wonen) is lastig, parkeergelegenheid?
- ⑩ **Parkeerterrein Haven:** verdwijnt, tbv continuïteit van de vesting. Parkeerterrein Beersteeg funktioneert. *Nieuw parkeerterrein bij Bossche Poort (zuid) is voor sociaal culturele voorzieningen in het*

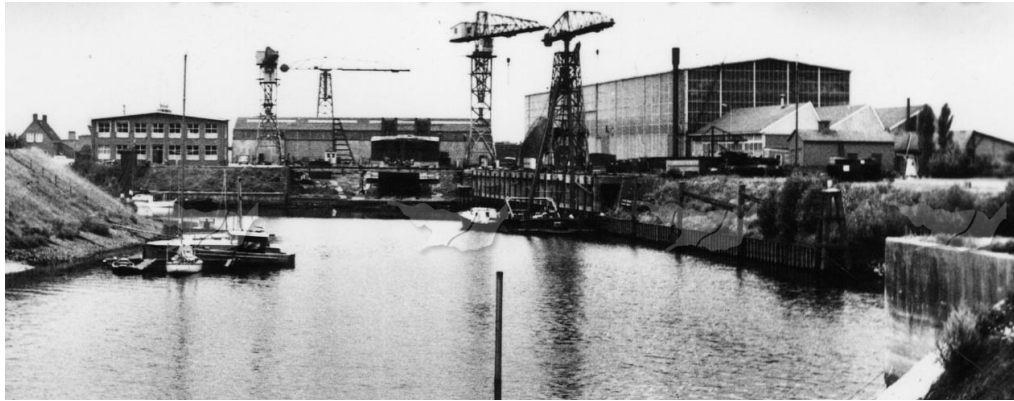
zuidoosten van de binnenstad.

WAALFRONT:

- ⑪ **Wandelkade:** doortrekken naar Waalkade
- ⑫ **Leugenbank:** op plateau plaatsen/uitzichtspunt
- ⑬ **Haven:** Karakter veerhaven behouden
- ⑭ **Plein voor de Verdraagzaamheid:** herinrichten (andere klinkers, meer groen, terras bij Sociëteit vergroten)

Visie van Waal tot Waal - inventarisatie

2 VISIE OP BUITENSTAD



De scheepswerf TOEN



De scheepswerf NU

2 VISIE OP BUITENSTAD

Doelgroepen en woonsfeer

De ligging nabij de Stad en aan de Waal maakt Buitenstad bijzonder aantrekkelijk als woongebied. Het scheepsbouwverleden, nog steeds voelbaar op de Werf, geven het gebied bovendien een sterke eigen identiteit. Deze kwaliteiten trekken specifieke doelgroepen aan.

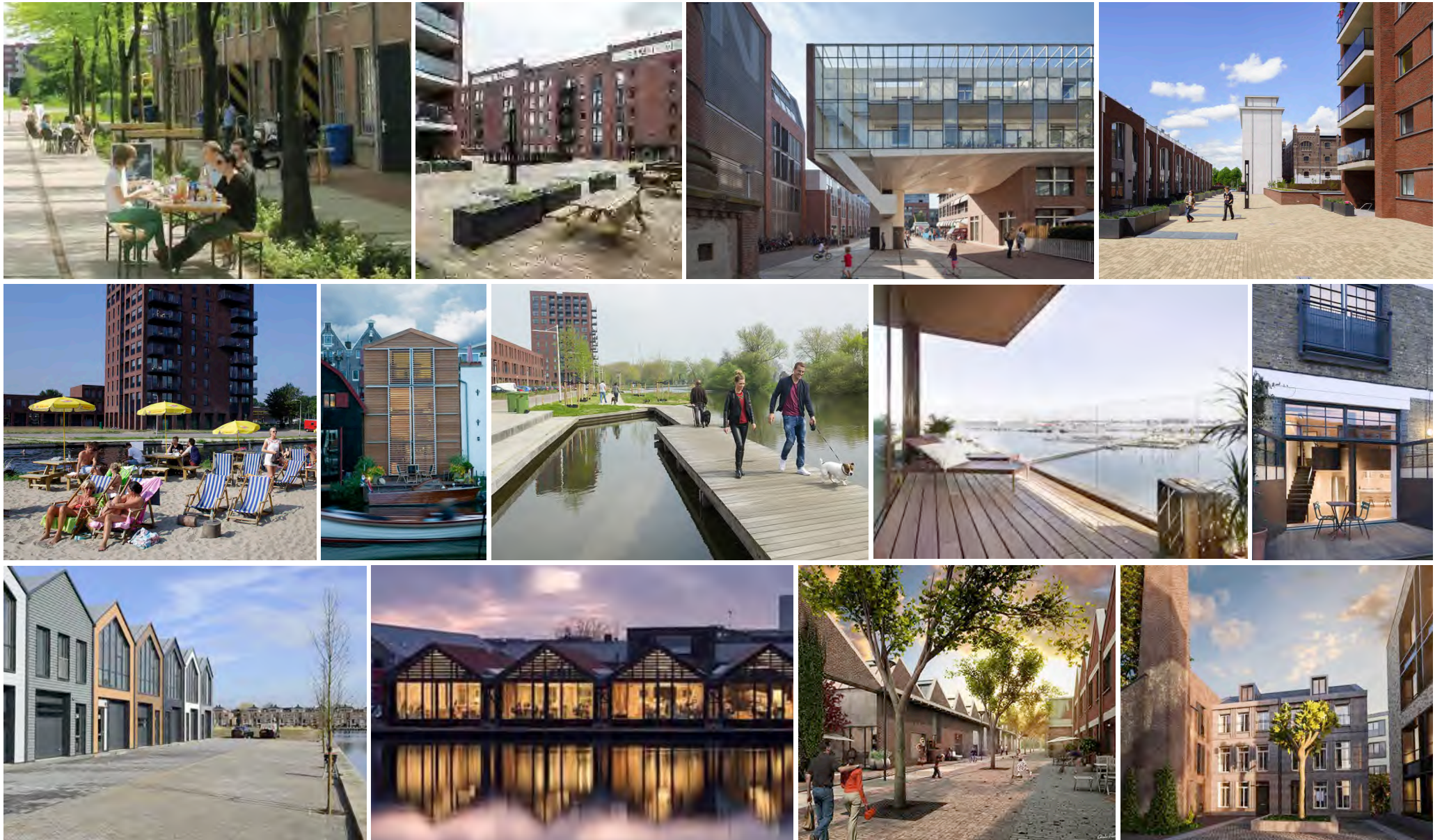
Doelgroepen zijn jonge gezinnen en doorstromers uit de stad en uit de regio's van Den Bosch en Utrecht. Of vitale senioren die graag stads willen wonen, met alle voorzieningen die daarbij horen, maar niet gediend zijn van grootstedelijke drukte. Als dit als vertrekpunt wordt genomen moet een maximaal wooncomfort en ruimtelijk gevoel worden geboden, géén anonimiteit maar een sterke betrokkenheid van de woningen op elkaar, dus duidelijke entrees en interacties tussen gebouwen.

Vitale senioren die hun grondgebonden woning verruilen voor een eenlaagse woning, midden in het hart van de stad, alle voorzieningen nabij. Vinden een moderne woning mooi, maar willen ook het verhaal zien. Willen niet anoniem wonen, maar op een ongedwongen manier in een echte buurt.

Doorstromers/gezinnen uit de regio (Den Bosch, Utrecht) die voor hetzelfde woonbudget hier meer woning krijgen in bovendien een unieke historische context. Zijn stedelijk georiënteerd en hechten aan voorzieningen nabij. Ruimte, groen en bereikbaarheid zijn voor hen van belang. In hun drukke leven vinden ze het fijn met gelijkgestemden te wonen, maar tegelijkertijd willen ze hun eigen gang kunnen gaan.

Jonge gezinnen op zoek naar een geschikt en ruim familiehuis voorzien van alle comfort waar je je kinderen kunt laten opgroeien. Op zoek naar een betaalbare, ruime woning met tuin. Vinden een uitdrukkelijke woonsfeer leuk, zoeken een geborgen en veilige omgeving.





WOONCOMFORT, ruimtelijk gevoel - menselijke schaal

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Verhardingen

	Rijbaan - Zwart asfalt
	Rijbaan - Keiformaat gebakken klinkers, keperverband, kleur roodbruin (kleurnuance donkerder dan voetgangerszone)
	Voetgangerszone - Keiformaat gebakken klinkers, halfsteensverband, kleur roodbruin (kleurnuance lichter dan rijbaan)
	Stoep - Dikformaat gebakken klinkers, halfsteensverband, kleur roodbruin met enkele strek als overgang
	Betonplaten 200x200cm, stelcon, deels hergebruik van locatie
	Kade jachthaven - natuursteen keien, gezaagd
	Parkeervak deels gesloten - greenSTON Rasenfugenstein, antraciet (of vergelijkbaar) indeling met 20x20cm volstein, antraciet (of vergelijkbaar)
	Parkeervak open/keerlus hulpdiensten - greenSTON grasstenen, antraciet (of vergelijkbaar) indeling met 20x20cm volstein, antraciet (of vergelijkbaar)
	Voetpad - 30x30cm, natuurstenen toeslag in toplaag, uitgewassen, kleur grijs
	Wandelpad - asfalt, afgestrooid met parelgrind
	Plein - materiaal n.t.b.
	Betonnen molgoot - 50cm breed, kleur grijs
	Dejorooster met vierkant grid - staal, verzinkt

Keerconstr. / hoogten

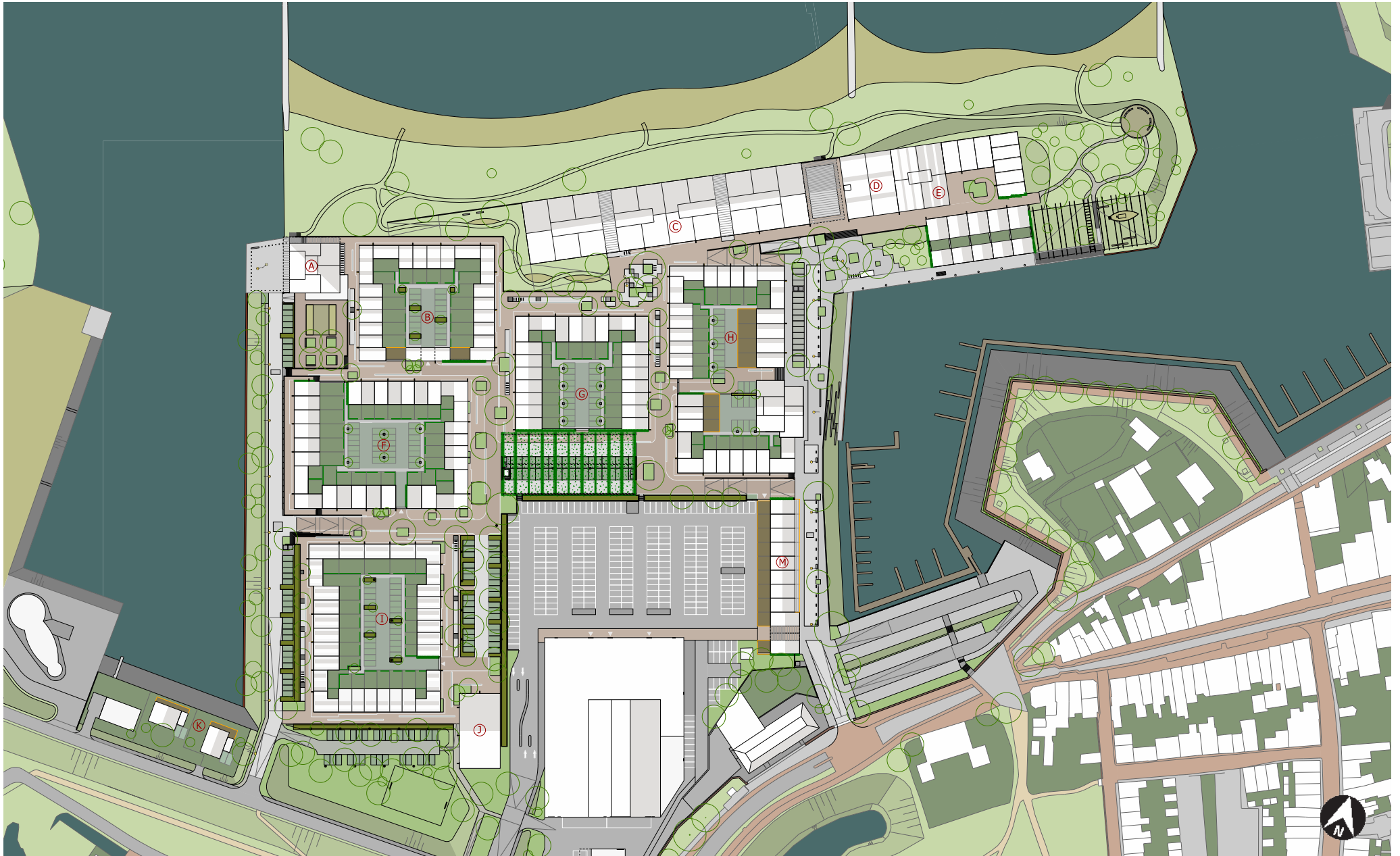
	Kade - betonnen brede wandelkade, bestaand
	Keerconstructie - betonnen keerwand bekleed met metselwerk, kleur roodbruin
	Keerconstructie - betonnen muur, kleur antraciet
	Keerconstructie - stalen damwand met stalen afdekker
	Trap, beton prefab elementen, kleur antraciet
	Talud - max. 1:2 steil
	Hoogten t.o.v. NAP
	Helling

Inrichtingselementen

	Bank - betonnen blokelementen
	Bank - Getilde betonplaat
	Stalen IPE-balken (hergebruikt) met houten biels als zitelement
	Verlichting - gevelarmatuur, n.t.b.
	Verlichting - Mast met uithouder, armatuur n.t.b.
	Verlichting - paaltopper, armatuur n.t.b.
	Verlichting - Bijzondere verlichting
	Fletsenrek - aanleunbeugel, zwart gegecoat staal
	Boomrooster - 2x2m, staal, n.t.b.
	Ondergrondse afvalcontainer
	Pergola - van hergebruikte spanten Grote hal; beplant met diverse klimplanten

Groen

	Boom
	- Kade Werkhaven, uiterwaarden en Landtong natuurlijk sortiment met (o.a. Wilg en Zwarte populier)
	- Langs Stadshaven transparante bomen, eerste grote, niet invasief (Gleditsia triacanthos of vergelijkbaar) met enkele speciale bomen, eerste grote, gesloten brede kroon (bijvoorbeeld Rode esdoorn)
	- In straten gevarieerde Individuele mix van smalle bomen met seizoenskenmerken (bijvoorbeeld Esdoorn, Meldoorn, Meelbes, Els, Sierkers, Tupeloboom)
	- Onderaan de dijk - boomgroep (Eik, Berk, Linde)
	- In hofjes bloesembomen zonder groot fruit (Sierkers, Sierappel, Sierpeer, Krent)
	Openbaar - Blokhaag 100cm hoog (haagbeuk in de wijk en mix groenblijvende Liguster, Meldoorn en Veldesdoorn rondom parkeerterrein supermarkt)
	Openbaar - Plantvak met stoere sierheesters, 1 soort per vak (bijvoorbeeld Laurierkers, Struikkamperfoeli, Spierstruik, Hertshooi)
	Openbaar - Gras / kruiden / uiterwaarden met rugte
	Klimplanten - mix met o.a. Wilde wingerd, Klimhortensia en Klimop
	Privé - erfafscheiding
	Privé - tuin / dektuin



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Buitenruimte als drager

De buitenruimte vormt de drager van de Buitenstad. Het unieke schaalcontrast tussen stad en rivier wordt beleefbaar gemaakt in een aantrekkelijke afwisseling van schaalniveaus en sferen. De buitenruimte kent plekken die aansluiten bij de schaal van de rivier, vanwaar de landschappelijke weidsheid kan worden ervaren, om vervolgens via tussenruimten over te gaan in stedelijke, geborgen plekken omsloten door bebouwing, of juist in bedrijvige kades. Verrassende doorkijkjes brengen de rivier tegelijk tot in het hart van het gebied. De ruimtelijke contrasten worden versterkt door de integrale uitwerking van de buitenruimte die de verschillen leesbaar maakt en tevens de eenheid van het ensemble waarborgt. Zo ontstaat een samenhangend geheel van karaktervolle plekken, als basis voor een diversiteit van woonsferen. Doordat Buitenstad een buitendijkse ontwikkeling is de nodige aandacht besteed aan waterveiligheid. Concreet betekent dit dat de hoofdontsluiting van de meeste woningen op +8.50m NAP dienen te liggen. Voor een groot deel van het plangebied wordt hiervoor het maaiveld opgetild. Op deze sokkel komt de nieuwe bebouwing te staan.

Ensemble

Net zoals de binnenstad een duidelijk herkenbare eenheid vormt binnen het geheel van Zaltbommel wil Buitenstad zich manifesteren als een samenhangende ruimtelijke eenheid die recht doet aan zijn bijzondere locatie en historie. Eenheid betekent in dit kader zeker geen eenvormigheid, het betekent dat alle bebouwing vanuit een gelijke inspiratie wordt ontworpen, als een rijk en veelvormig 'ensemble'. Ook de inrichting van de openbare ruimte speelt hierin een belangrijke rol, als letterlijke én figuurlijke drager van het ensemble. Zoals in de visie op pagina 8 is geformuleerd verwijst dit ensemble naar het karakter van de Werf, in contrast met het historische ensemble van binnenstad en Stadswallen.

Werfblokken

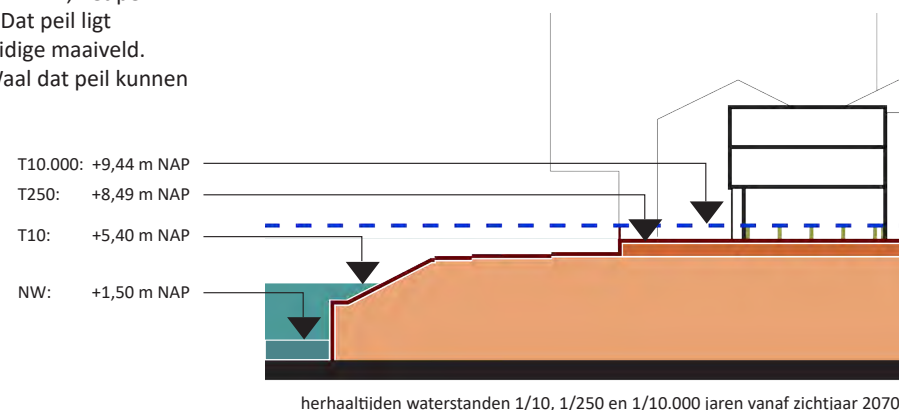
De als eenheid ontworpen buitenruimte is de drager voor een ensemble van bouwblokken, de Werfblokken. Het kloeki karakter van de blokken vertaalt zich, naast een heldere definitie van de stedelijke, openbare ruimte, in een compacte opzet en een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privé.

Zowel in hun volumes als in hun architectonische uitwerking verwijzen de Werfblokken op een eigentijdse wijze naar het scheepswerfverleden van de locatie. Geïnspireerd op de historische werfbebouwing zijn de blokken herkenbaar als zelfstandige eenheden die zich desalniettemin voegen binnen het ensemble van de 'werf'. Binnen deze hoofdopzet kennen de Werfblokken qua verschijningsvorm een grote verscheidenheid, waarbij echter steeds het scheepswerfverleden de gemeenschappelijke inspiratiebron c.q. het architectonisch motief is. De Werfblokken doen mee in het spel van schaalcontrasten dat de Buitenstad kenmerkt. Zo keert bijvoorbeeld het volume van de grote hal terug als eigentijds woongebouw op de rand van stad en rivier. De bestaande hal is in architectuurhistorisch niet van grote betekenis, maar is de omvang en ligging wel een belangrijk landmark aan de Waal en vormt daarmee een ankerpunt voor de nieuwe bebouwing van de Buitenstad.

De werfblokken tonen zich als kloeki volumes op de sokkel, maar door het verspringen van rooilijnen, hoogteverschillen, detaillering en een grote mate van differentiatie in verschillende buitenruimten wordt tegelijk een menselijke schaal herkenbaar en een gemoedelijkheid die eigen is aan de lokale cultuur.

Sokkel

Dat de locatie buitendijks is moet ervaarbaar blijven. Er is gezocht naar een evenwicht tussen die beleving van buitendijks wonen en waterveiligheid. Daarom is er voor gekozen de woningen te ontsluiten op een peil van +8,50 m NAP; het peil van de sokkel waarop alle werfblokken staan. Dat peil ligt ongeveer anderhalve meter hoger dan het huidige maaiveld. Eens in de 250 jaar zou de waterstand in de Waal dat peil kunnen bereiken.





Zelfstandige eenheden binnen het ensemble



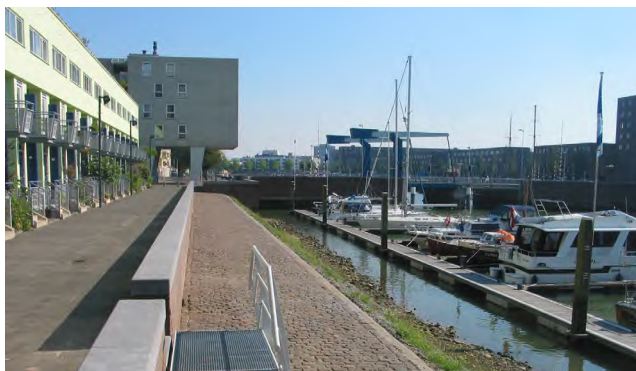
Drie bouwblokken, één herkenbare identiteit



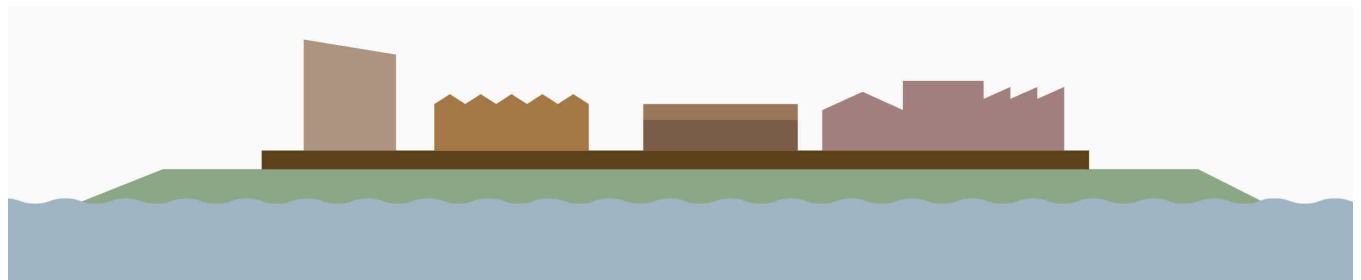
Buitenruimte als drager van uiteenlopende architecturen



Kade met maritieme kenmerken



Hoge en lage kade



Ensemble van werfblokken op een gemeenschappelijke sokkel

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Historische gelaagdheid

De nieuwe ontwikkeling voegt een nieuwe laag toe aan de geschiedenis waarbij het voorgaande niet wordt uitgewist. Buitenstad onderscheidt zich juist door, en ontleent haar identiteit aan, de geschiedenis en de gebouwen en objecten die nog aanwezig zijn uit verschillende tijdsperiodes. De meeste bouwwerken die in aanmerking komen voor behoud stammen uit de Wederopbouwperiode toen de werf tot grote bloei kwam, zoals het kantoor en de kraanbaan. Voor het directiekantoor geldt dat de vooroorlogse begane grondverdieping in de jaren 50 is opgetopt met een nieuwe verdieping. De timmerwerkplaats naast de grote hal is nog een vooroorlogse constructie en zal als horecafunctie een prominente plek krijgen in het stedenbouwkundig plan. Behouden kan hierbij ook betekenen dat vorm, volume, uitstraling, en karakteristieke gebouwdelen worden teruggebracht, maar niet letterlijk het huidige gebouw zal terugkeren.

Inventarisatie van cultuurhistorische onderdelen

De afbeelding op de volgende pagina laat zien hoe historische materialen en bouwdelen een plek kunnen krijgen in Buitenstad. Naast bijvoorbeeld de stelconplaten keren ook de stalen spanten van de loods (indien geschikt o.b.v. bouwtechnische waardering) terug in het nieuwe bouwvolume zelf, in een nieuw gebouw, en/of als object in de buitenruimte. De legenda is op te vatten als een opsomming van de verschillende wijzen waarop materialen en bouwdelen zijn opgenomen in het plan. Het is een niet-uitputtende lijst; er zijn immers in de nog in gebruik zijnde gebouwen en in de buitenruimte waarschijnlijk nog tal van elementen aanwezig die getoetst kunnen worden op herbruikbaarheid zoals spanten, bordestrappen, interieurdetails, containers, kraanrails, bolders, enzovoorts.

Zodra de locatie en gebouwen beschikbaar komen zal een inventarisatie worden gemaakt van de kwaliteit en de herbruikbaarheid van andere bestaande materialen en karakteristieke gebouwdelen. De initiatiefnemer is zich terdege bewust van de toegevoegde waarde van deze elementen, enerzijds vanuit cultuurhistorisch perspectief, anderzijds vanuit de te verwachten meerwaarde die ze kunnen hebben in de beleving van Buitenstad voor de nieuwe bewoners en de inwoners van Zaltbommel. Vanuit deze inventarisatie kunnen her te gebruiken materialen voor gebouwen en buitenruimte toebedeeld worden aan de verschillende opeenvolgende bouwfasen van gebouwen en openbare ruimte. Oud en nieuw vormen zo samen een boeiend ensemble.



Spanten in werfhal



Kraanbaan



Timmerwerkplaats en contour werfhal



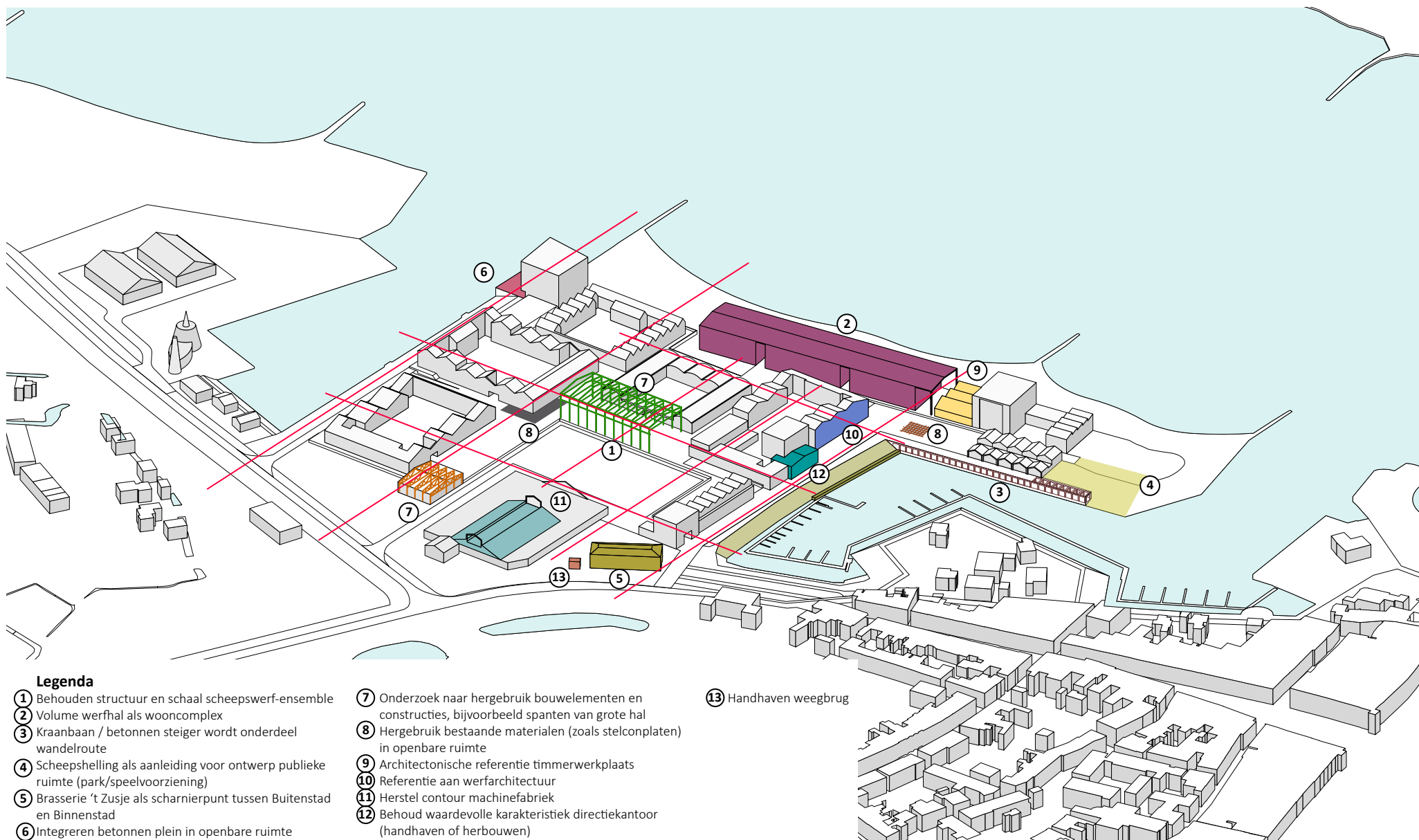
Timmerwerkplaats binnen



Directiekantoor



Hergebruik materialen



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Thuiskomen op de werf

Alle bewoners van Buitenstad komen thuis via de oorspronkelijke kades langs de stadshaven en de werkhaven. Te voet, met de auto, of met de fiets. Daarmee worden ze constant herinnerd aan de unieke plek aan het water die ze mogen bewonen. Oók als je toevallig niet direct aan het water woont.

Contact met havens en rivier

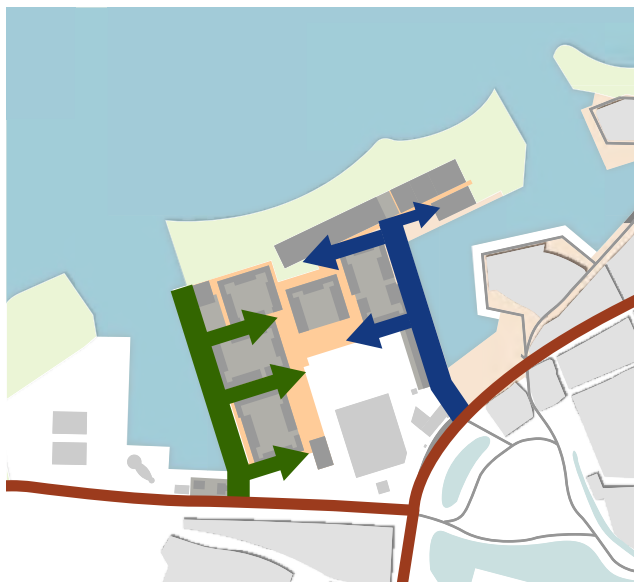
Want Buitenstad is meer dan een 'gouden' randje aan het water. Via de straten die dwars op het water staan worden alle woningen betrokken op de kwaliteiten van de havens, de Waal en de oude vestingstad.

Geborgen plekken

Natuurlijk is het fijn om af en toe uit te waaien op de kades of in de uiterwaard. Maar een goede woonomgeving heeft ook meer geborgen plekken nodig, in de luwte van de bebouwing zelf. Door de verspringende nevenschikking van de verschillende bouwblokken ontstaan rustigere en intiemere buitenruimtes op een kleinere schaal.

Silhouet van de Werf

De basishoogte van de bouwblokken is een gevarieerde bouwhoogte tussen 1 en 4 bouwlagen. De goot- en nokhoogten die daarmee ontstaan komen globaal overeen met bouwhoogtes in de vestingstad. Accenten in de hoogte versterken het gedifferentieerde silhouet van de Werf en de contrasten onderling. In samenhang met het bestaande directiekantoor wordt een 5de laag geïntroduceerd. Het voormalige directiekantoor wordt daarmee geaccentueerd in het gevelbeeld van de Havendijk. Op het landhoofd komt een accent met 5 bouwlagen, ingebed in een omgeving met lagere bebouwing. De verste hoek van het plan, gezien vanuit de binnenstad, op de hoek van Werkhaven en Waal, wordt gemarkeerd een kloeke 'Kadetoren' in 8 lagen. Centraal op de werf keert (indien herbruikbaar) een deel van de stalen constructie van de voormalige loods terug als accent en historische referentie.



Thuiskomen op de werf



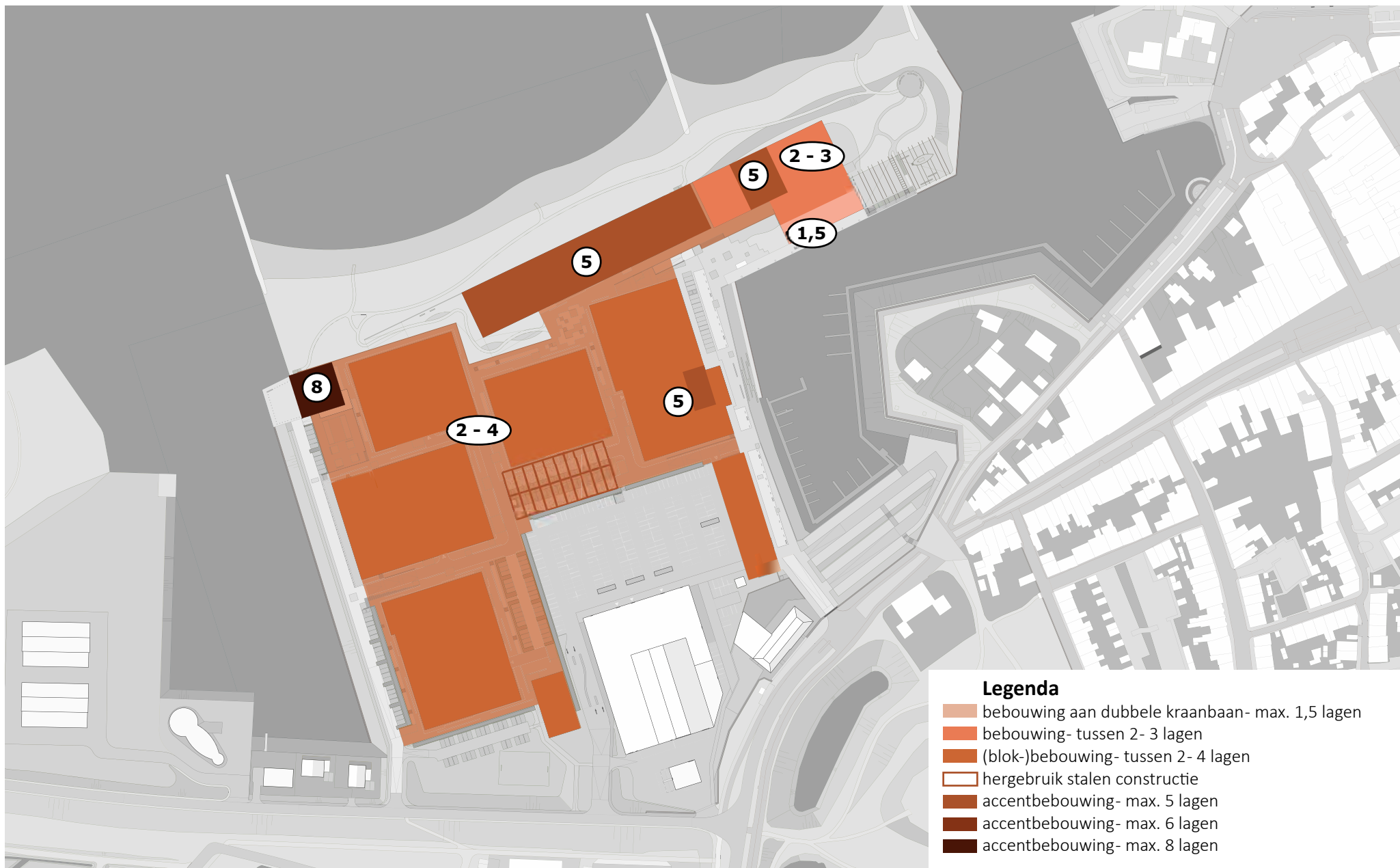
Contact met havens en rivier



Geborgen plekken



Accenten



Legenda

- bebouwing aan dubbele kraanbaan- max. 1,5 lagen
- bebouwing- tussen 2- 3 lagen
- (blok-)bebouwing- tussen 2- 4 lagen
- hergebruik stalen constructie
- accentbebouwing- max. 5 lagen
- accentbebouwing- max. 6 lagen
- accentbebouwing- max. 8 lagen

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Stadshaven en Stadswallen

De Stadshaven en de Stadswallen zijn in samenhang onderdeel van de Vesting van Zaltbommel. Tussen de Buitenstad en de historische stad heeft het zijn ruimtelijke en functionele structuur en continuïteit. De Vesting moet de binnenstad als een gekoesterde oude jas passen. De uitvoeringsscope van de Stadswallen valt grotendeels buiten dit stedenbouwkundig plan, maar de ontwikkeling van Buitenstad kan wel bijdragen aan een coherent wensbeeld zoals geformuleerd in de Visie van Waal tot Waal.

De padenstructuur in de Stadswallen haakt aan weerszijden van de Boulevard Buitenstad aan op wandelroutes langs de Stadshaven: via de Havendijk en de Kraanbaan naar het uiterwaardeplantsoen op kop van de Landtong en via de 'Gamerschepoort' naar Bolwerk de Kat. Boulevard Buitenstad functioneert hierbij niet alleen als scharnier tussen de binnenstad en Buitenstad, maar is ook een recreatieve schakel tussen Stadswallen en Stadshaven.

Het contrast tussen de historische stad en Buitenstad komt aan weerszijden van de Stadshaven tot uitdrukking in de groenstructuur. Op Bolwerk de Kat volgt een strakke enkele rij bomen de contouren van de verdedigingswerken. Dit zou versterkt kunnen worden door deze laanbeplanting te verdubbelen. Op de werf wordt hier in plaats van strakke bomenrijen een 'strooisel' van verschillende boomsoorten tegenover gesteld, hetgeen een informeler beeld oplevert.

Rondom de Stadshaven zijn, naast de Boulevard Buitenstad, nog twee pleinruimten gepland die nadrukkelijk openbaar zijn: het terrassenplein op de hoek van de Havendijk en de Kraanbaan en een uitzichtpunt op kop van de Landtong als vooruitgeschoven post tussen haven en rivier, tussen de Vesting en Buitenstad.



Bolwerk de Kat



Gamerschepoort



Buitengracht



Laanbeplanting Beerebolwerk



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Programma en Voorzieningen

De gedifferentieerde opzet van het plan maakt een grote rijkdom aan woningtypologieën en sfeerreferenties mogelijk. Er worden ongeveer 300 woningen gerealiseerd, waarvan bijna de helft bestaat uit appartementen. Per locatie zijn er aanleidingen voor verbijzonderingen. Dat kan de positie aan het water zijn, de combinatie met werkfuncties, of de wijze waarop de buitenruimte is vormgegeven als (dek)tuin, (dak)terras, loggia of extra brede stoep. Ook het hoogteverschil tussen de lage kades en de sokkel kan de woning verbijzonderen (extra hoge verdiepingen en/of splitlevels). Deze variatie wordt op het kaartbeeld hiernaast verbeeld als potentieel ontwerpthema per blok, of zelfs per onderdeel van een blok.

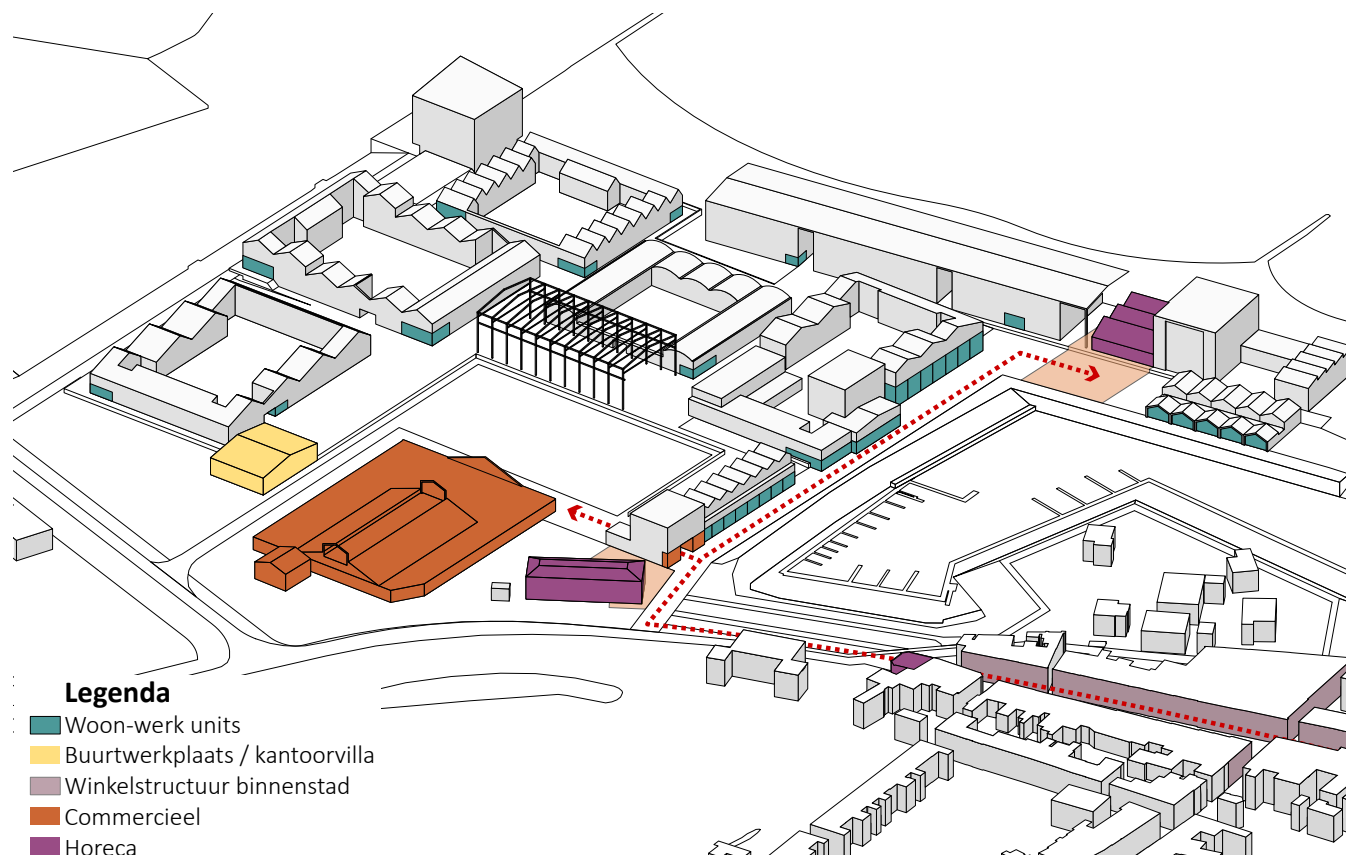
De niet-woonfuncties liggen grotendeels aan de Havendijk. Dat is de plek die meest gerelateerd is aan de binnenstad en waar je de meeste reuring verwacht. Aan een zijde ligt de huidige brasserie in een monumentaal pand. Aan de andere zijde, tussen Haven en Waal, komt een nieuwe horecafunctie. Dat kan één nieuw café-restaurant zijn, maar bijvoorbeeld ook een 'foodcourt'; een combinatie van verschillende kleine exploitanten onder één dak. Onder alle woningen langs de Havendijk kunnen bijzondere functies zoals een kantoor, atelier of galerie worden ondergebracht, steeds in combinatie met het woonprogramma zelf. Als uitzondering op de regel liggen de entrees van deze functies niet op de sokkel maar op het niveau van de Havendijk. Voor fietsers en voetgangers is de Havendijk ook een route naar de supermarkten en een nieuwe winkelvoorziening in de plint van het poortgebouw.

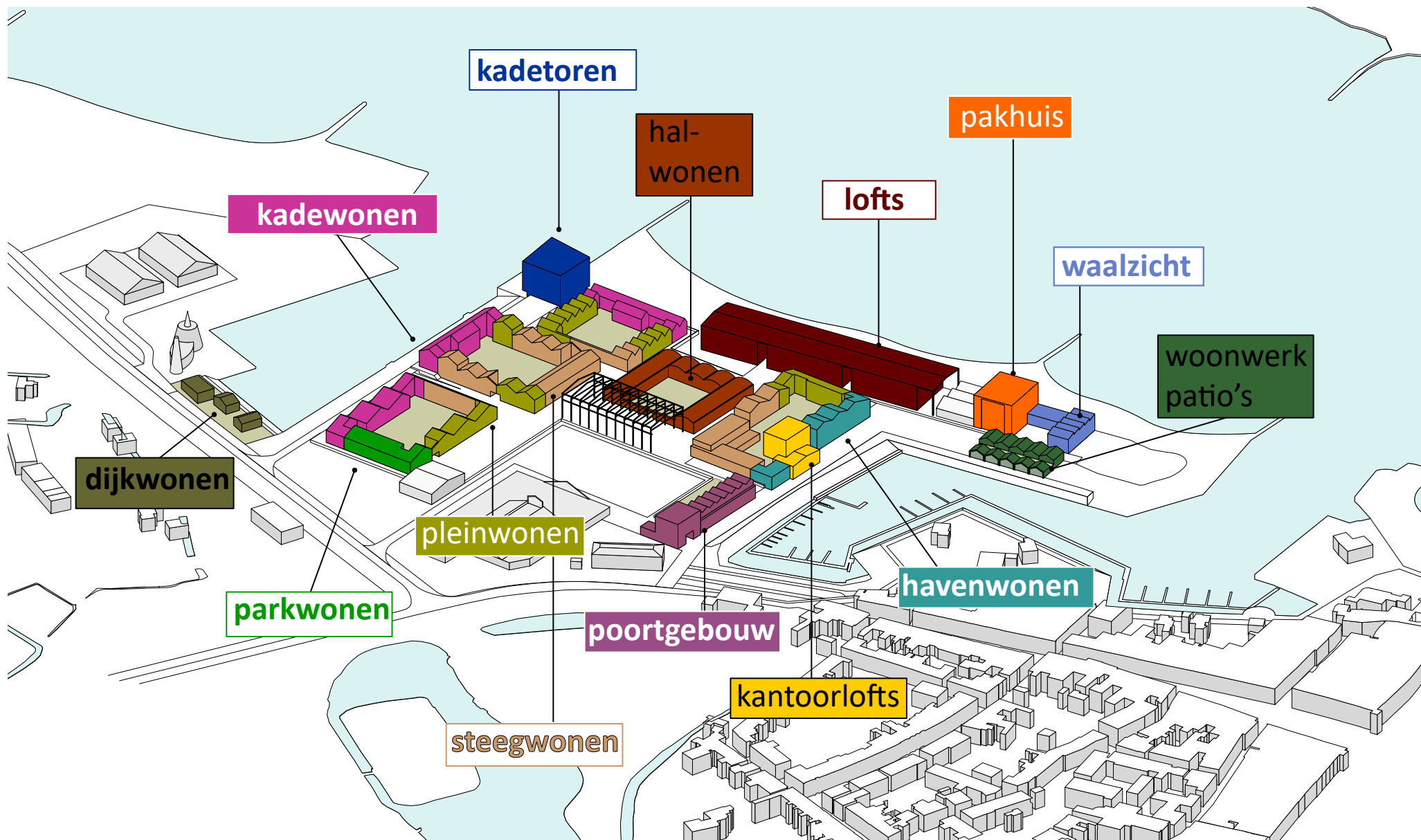
Langs de kraanbaan liggen enkele grotere woonwerkunits die vandaaruit voor publiek ook bereikbaar zijn, en een buitenterras voor de horeca. Op kleinere schaal kunnen diverse woon-werkfuncties ook worden gerealiseerd op met name de hoeken van de bouwblokken op de sokkel. Ten westen van de supermarkt wordt een nieuw pand ontwikkeld als bijzondere kantoorvilla, of als een gemeenschappelijke klusruimte voor bewoners van Buitenstad.

Fasering

Het is de verwachting dat het realiseren van het vastgoed zal starten vanaf de noordwest hoek van Buitenstad en dat er vanuit daar richting de oude binnenstad toe gewerkt zal worden. De fasering is echter sterk afhankelijk van verschillende invloeden zoals nutsaansluitingen, technische uitgangspunten zoals o.a. zettingen van de ondergrond, afstemming met de huidige gebruikers van Buitenstad en veilige ontsluitingen met bij voorkeur gescheiden verkeersstromen voor bouw en bewoners. Afhankelijk van deze randvoorwaarden zal vanaf de start van

de ontwikkeling onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn voor routes om openbaar te kunnen worden. Ook wordt onderzocht of tijdelijk gebruik van bijvoorbeeld de hal (theater, kunst, muziek, sport, markt, etc.) en/of de timmerwerkplaats (horeca) mogelijk is. Gedurende de realisatie zal regelmatig afstemming plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en de gemeente om de fasering in goede banen te leiden.





Impressie woningvariatie

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Openbare routes

Stadshaven

De oude Stadshaven grenst aan alle zijden aan openbare kades. De kades zijn op te vatten als een continue promenade op de grens van stad en water. De gemeente Zaltbommel wil deze promenade nóg meer cachet geven door te zoeken naar een andere invulling voor het parkeerterrein van de Havendijk. De bestaande lage kade onder de kraanbaan en in het talud van de Havendijk vormt een alternatieve wandelroute van de Havendijk naar de kop van de landtong. Aan het einde van de kraanbaan zorgt de oorspronkelijke scheepshelling, als groen hellend plein opnieuw teruggebracht, voor een koppeling met het overwegend groene 'uiterwaardepark' op kop van de landtong, met uitzicht over Waal, haven en vestingwerken en stadssilhouet: een uitnodigende plek voor alle stadsbewoners.

In het verlengde van de Havendijk kan je als voetganger, via het overdekte plein op kop van de hal, de uiterwaarde inwandelen.

Sokkel

De Sokkel heeft naast functie voor waterveiligheid, ook een grote betekenis voor de beleving en identiteit van de buitenruimte. Een zorgvuldige uitwerking van de muren, trappartijen en hellingbanen geeft de locatie karakter en maakt Buitenstad herkenbaar. Door de afwisselende positionering (verspringing van rooilijn) van de blokken op de Sokkel ontstaat een interessante, gedifferentieerde buitenruimte met verrassende doorzichten. Mede daarom vormt het voor voetgangers een aangename route tussen de twee havens.

Werkhaven

Aan de westzijde van het plangebied sluiten de struinpaden in de uiterwaarde aan op de kade langs de Werkhaven. In de toekomst kan deze route eventueel worden doorgetrokken via het projectgebied van de 'Busker-locatie'.



Trappartij



Bolwerk de Kat



Plein op de sokkel



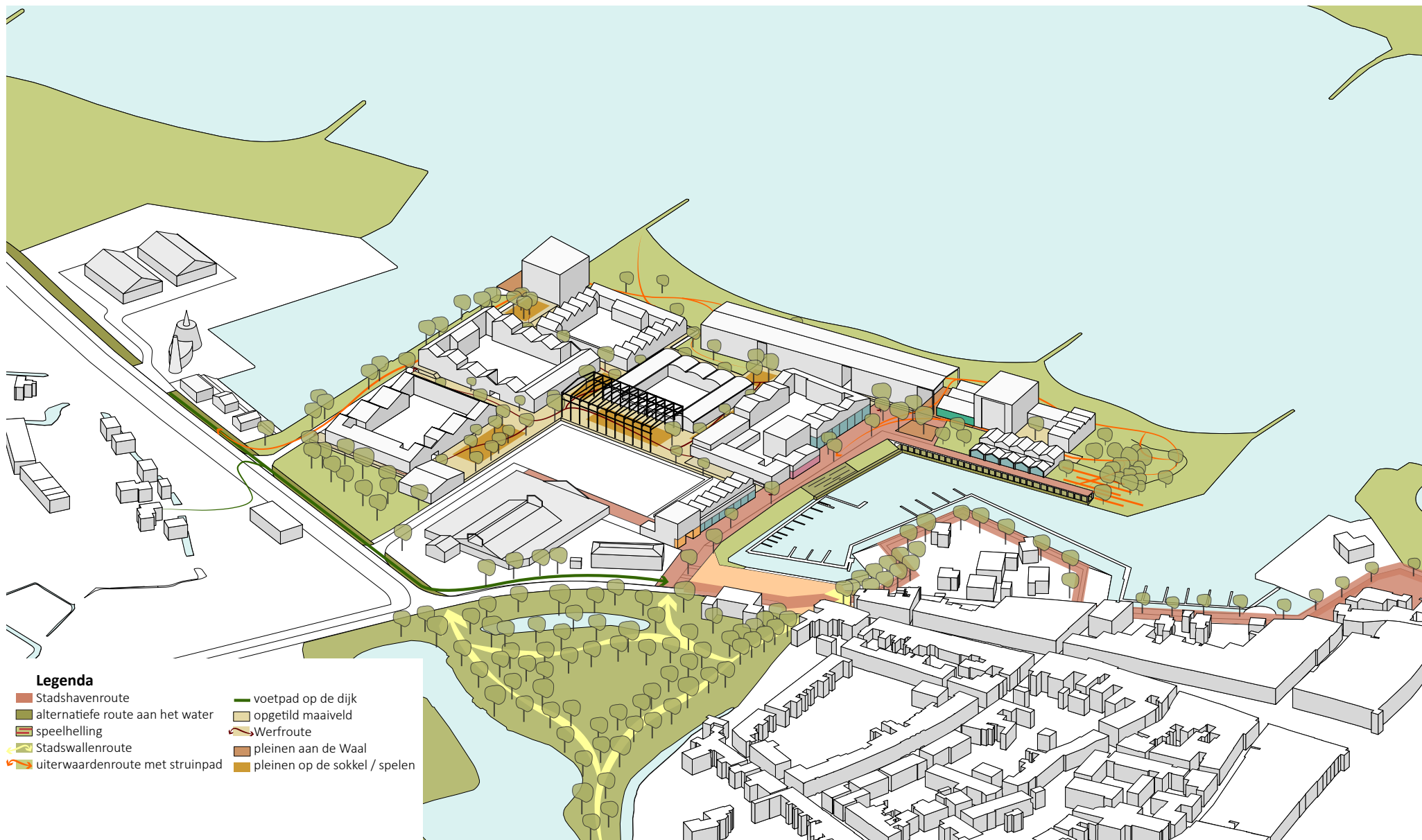
Relatie met het water



Groene helling



Uiterwaarden



Legenda

- Stadshavenroute
- alternatieve route aan het water
- speelhelling
- Stadswallenroute
- uiterwaardenroute met struinp pad
- voetpad op de dijk
- opgetild maaiveld
- Werfroute
- pleinen aan de Waal
- pleinen op de sokkel / spelen

3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Kades

De kades van de Werkhaven en de Stadshaven hebben ieder een ander karakter.

De Havendijk kent meer reuring en is duidelijk onderdeel van de binnenstad. De aangrenzende panden staan direct op het maaiveld en hebben op de begane grond een publieke uitstraling. Horeca en terrassen maken er een gezellige plek van, maar op een bescheiden schaal en aanvullend op wat er in de binnenstad al te vinden is.

De kade langs de Werkhaven wordt een stuk rustiger en groener. De woningen staan daar op de sokkel en grenzen met een brede stoep aan de kade. Het talud langs het water is en blijft groen. Doordat een van de blokken over de strook met publiek parkeren heen schuift ontstaat een speelse, verspringende rooilijn. Op de kop van de Werkhaven, ligt een openbaar kadeplein waar men lekker kan uitwaaien. Met een monumentaal uitzicht, op de ondergaande zon die in de Waal 'zakt' stroomafwaarts; of op de majestueuze Martinus Nijhofbrug stroomopwaarts.



Bootjes kijken aan de werkhavenkade



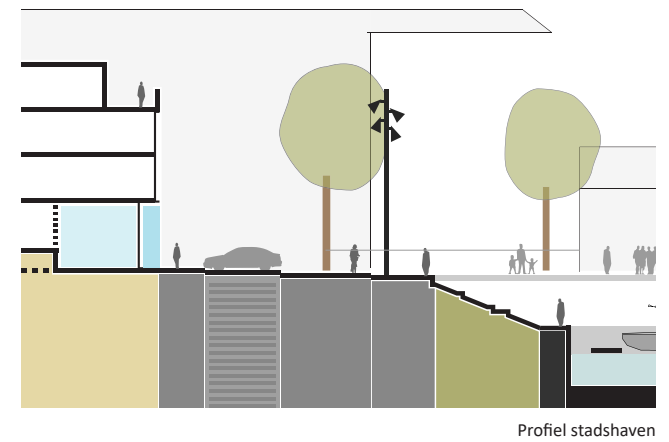
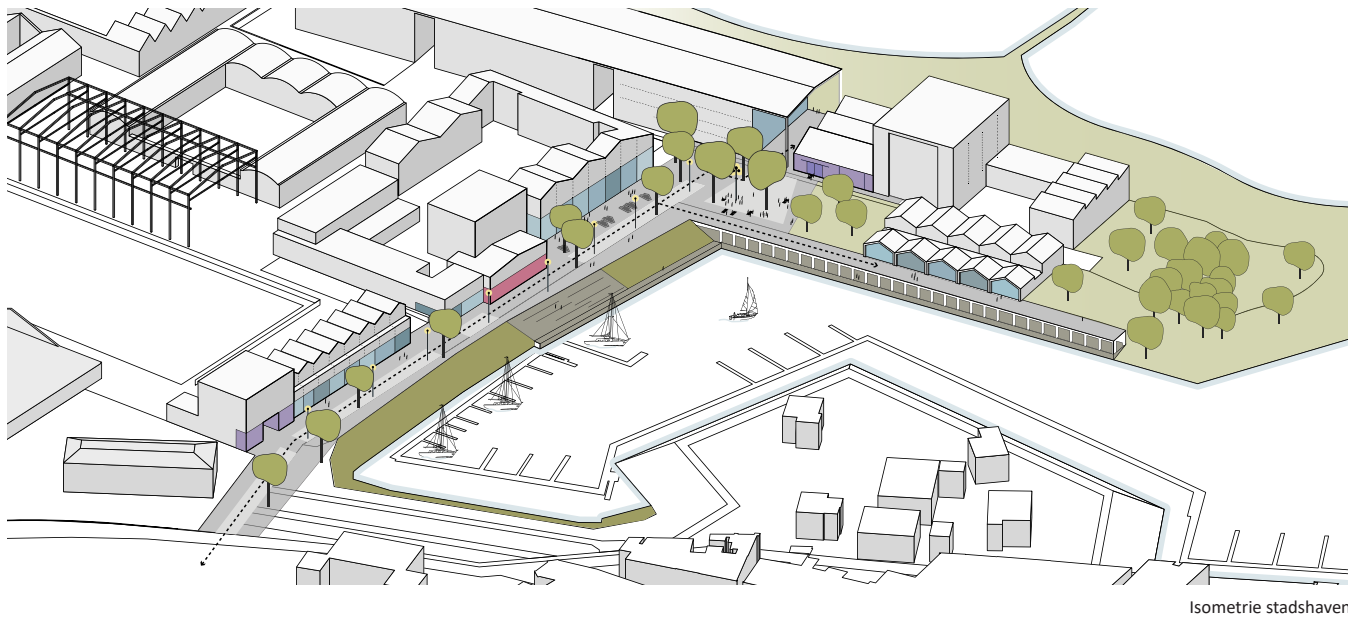
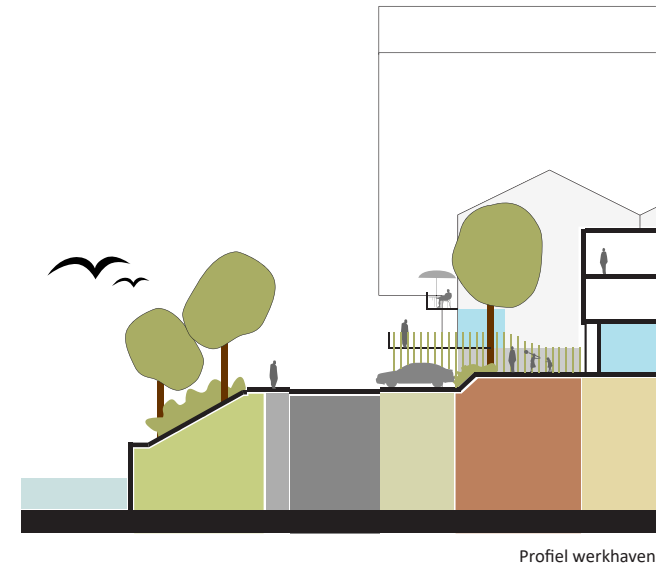
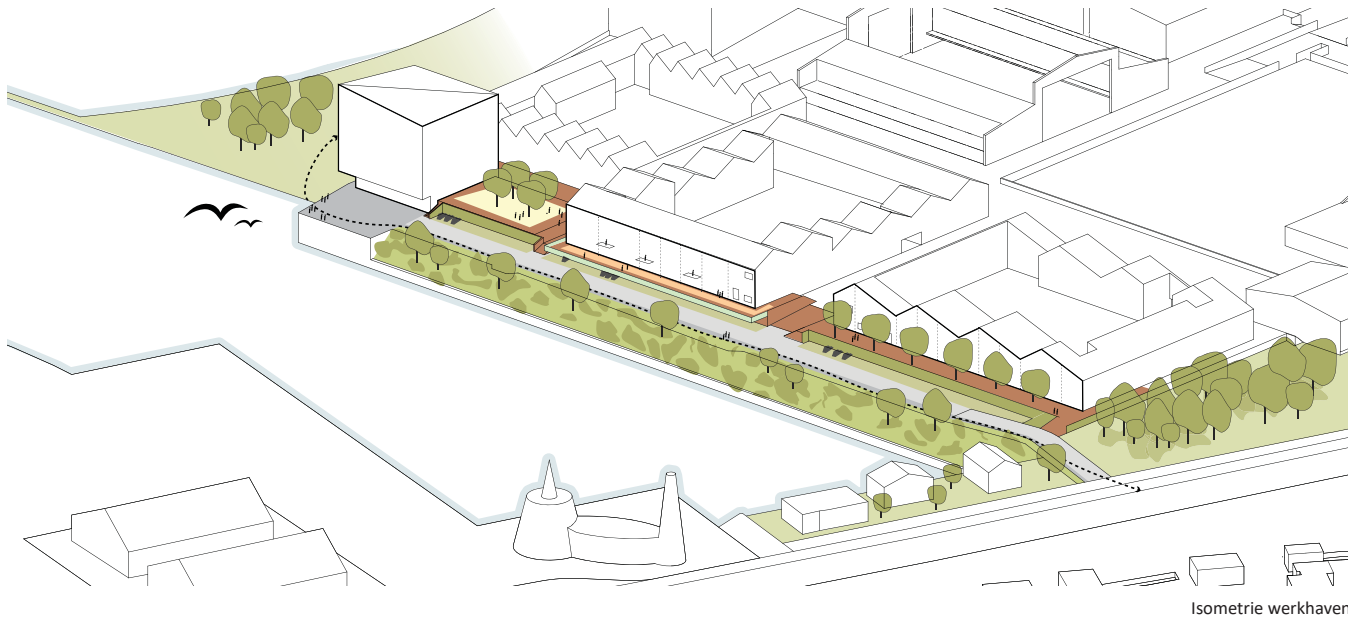
Groen en rust



Reuring in de stadshaven



Stenen kade



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontsluiting

Een belangrijke kwalitatieve toevoeging is mogelijk geworden door een gezamenlijke studie van gemeente Zaltbommel, Hoge Dennen en Waalbommel: de middenontsluiting voor het parkeerterrein van de winkels. Hierdoor kan de Havendijk autoluw worden gemaakt en de prioriteit worden gelegd bij het langzaam verkeer. Bovendien wordt de Stadshaven intiemer door de realisatie van kadewoningen ter plaatse van het huidige tankstation. Het wordt zo een aantrekkelijke promenade die aansluit op de Gamerschestraat, Bolwerk de Kat en de Molendijk.

Door het uitrijden van het laad- en losverkeer van de supermarkten af te wikkelen via de nieuwe middenontsluiting is een ingrijpende wijziging van het kruispunt Steenweg-Gamerschedijk niet meer noodzakelijk.

Op de Gamerschedijk wordt de grens van de bebouwde kom naar het westen verlegd, zodat deze logischer ligt 'aan de rand' van het stedelijk gebied. Bovendien zorgt een herprofilering van de dijk tussen de nieuwe grens en de Steenweg voor een veilige ontsluiting voor fietsers en voetgangers van en naar Buitenstad. Via de twee kades kunnen bewoners hun woning bereiken. Deze kades worden ingericht als 30km-zone. Tussen de kades ligt de verhoogde sokkel: deze wordt ingericht als woonerf, er mag slechts stapvoets worden gereden met de auto.

Parkeren

Iedere woning heeft minimaal één parkeerplaats op eigen terrein, buiten het zicht vanuit de openbare ruimte. Vanwege de ligging direct naast de binnenstad (waar een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning geldt) is een compact-stedelijke parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning aangehouden (inclusief bezoekersparkeren). De nieuwe bewoners van Buitenstad kiezen immers bewust voor een compact woonmilieu op loopafstand van de voorzieningen van de binnenstad, hetgeen een lagere parkeernorm dan 2 parkeerplaatsen per woning legitimeert. In totaal zijn 377 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Verspreid over het plangebied worden 166 parkeerplaatsen in kleine clusters in de openbare ruimte ondergebracht. Voor het boodschappencluster worden circa 270 parkeerplaatsen als onafhankelijke parkeervoorziening gerealiseerd. Een uitgebreide parkeerbalans voor zowel eigen terrein als openbare ruimte, alsmede de gehanteerde uitgangspunten is opgenomen in de bijlage op pagina 96.



30 km wegen lang de kades



Woonerf-regime op de sokkel



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Waterveiligheid bij +8.50 m NAP

De buitendijkse ligging van Buitenstad maakt het wonen daar heel bijzonder. Waterveiligheid staat voorop, daarnaast willen we de buitendijkse situatie beleefbaar houden. Daarom wordt onderscheid gemaakt tussen de oorspronkelijke maaiveldhoogte ter plaatse van de 2 kades (circa +6.70m tot +7.00m NAP), en een nieuw verhoogd maaiveld als entreeniveau van de woningen: de sokkel (+8.50m NAP). Gemiddeld eens in de 250 jaar (zichtjaar 2070) zal het waterpeil het niveau van de sokkel bereiken. In het ontwerpen van de woningen, met name bij de entreesituaties, moet daar rekening mee worden gehouden. Op de lage kades wordt uiteraard vaker hoogwater verwacht. Aan de Havendijk ligt de entree van de begane grond van de atelierwoningen op dat lage niveau. Hier moet dus extra aandacht besteed worden aan maatregelen in geval van hoogwater.

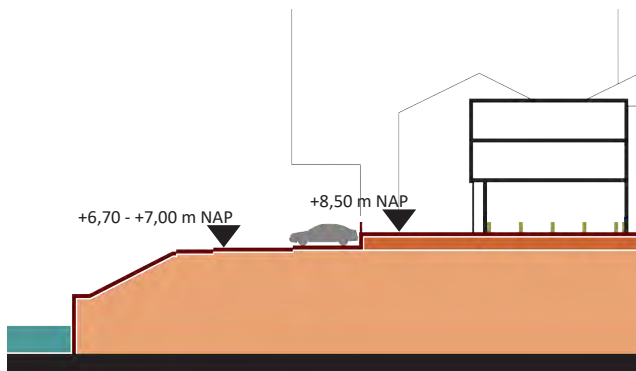
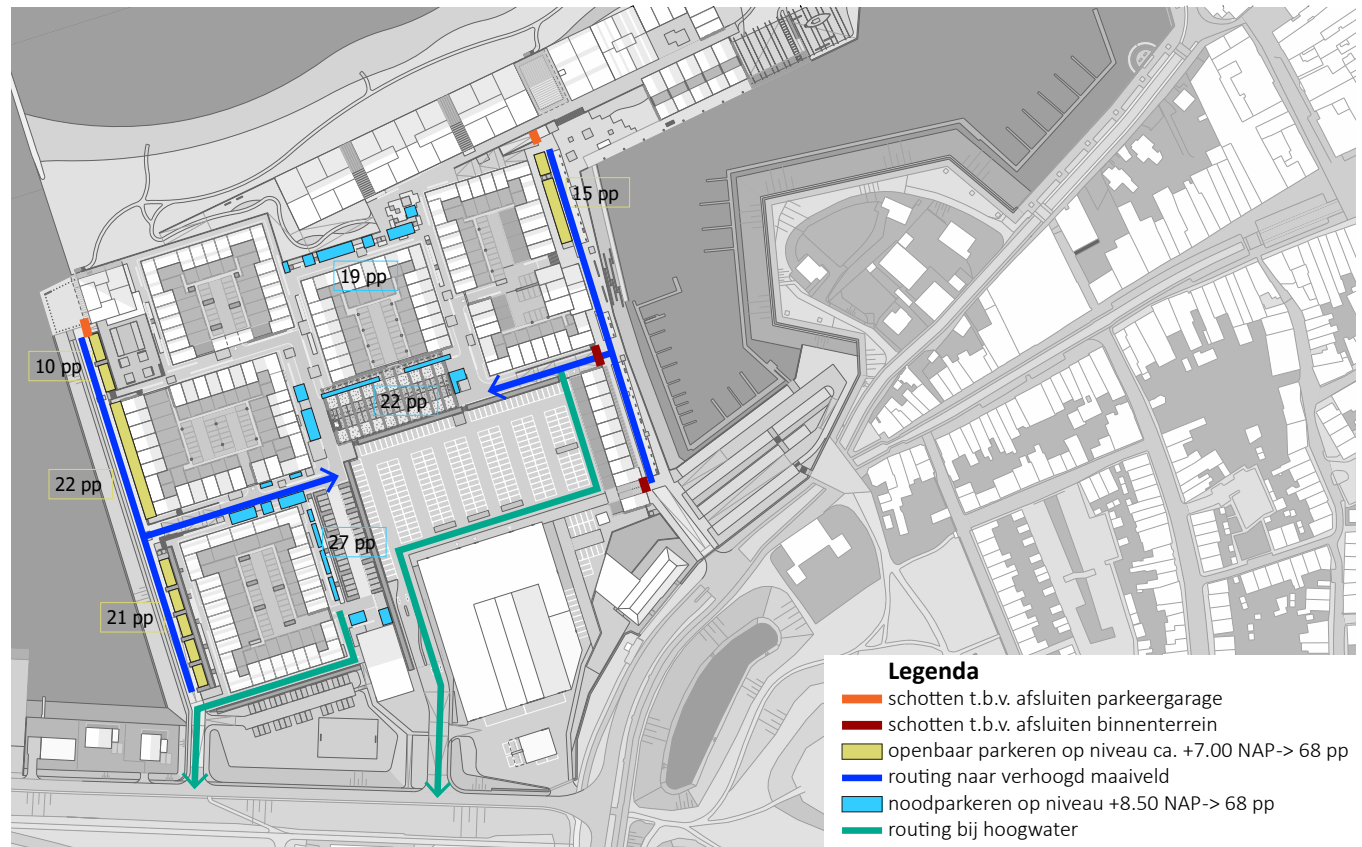
Het plan is zo ingericht dat er vanaf iedere woning een 'droge route' naar de Gamerschedijk mogelijk is en dat hulpdiensten overal kunnen komen. Bovendien is rekening gehouden met een tijdelijke situatie waarin alle laag gelegen parkeerplaatsen in de openbare ruimte een vervangende parkeerplaats hebben op het niveau van de sokkel. Op een aantal plaatsen worden middels schotten parkeergarages en de parkeerplaats afgesloten van hoog water.



Noodmaatregel aan de entree



Voorbeeld tijdelijke waterkering, d.m.v. hefschuif



Peilen van kade en sokkel



3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Duurzaamheid en Leefkwaliteit

In Buitenstad staat leefkwaliteit centraal. Onderwerpen als sfeer, beleving, circulariteit, biodiversiteit, sociale contacten, veiligheid, gezondheid, welzijn en duurzaamheid zijn hier een belangrijk onderdeel van. Op moment dat deze in balans zijn, ontstaat er een prettige leefomgeving waar mensen gezond en gelukkig leven, voor nu én in de toekomst.

Voor de planvorming van Buitenstad zijn onderzoeken op het gebied van klimaatadaptatie, wind, hittestress, stikstof en water uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de planvorming. De hoogwaterveiligheid is aangetoond op basis van de rekenmethode van Rijkswaterstaat. Met deze uitgangspunten is er blijvend aandacht voor het klimaat adaptieve vermogen van Buitenstad en, misschien wel belangrijker, voor bewustwording van klimaatverandering bij bewoners en bezoekers van Buitenstad.

Energievoorziening op verschillende niveaus

Buitenstad wordt volledig gasloos. Om hier de meest duurzame invulling aan te geven is er een energiescan uitgevoerd. Deze energiescan en de analyse van de installatiesystemen wijst uit dat een warmtepompsysteem met een bodem- en WKO systeem energetisch het beste naar voren komt. Bijkomend voordeel is dat hiermee eveneens koeling in de woningen mogelijk is, wat een pré is als je kijkt naar de warme zomers van de afgelopen jaren.

De grondgebonden woningen hebben een individueel karakter. Vanuit ervaringen blijkt dat bewoners, voor de levering van energie, graag onafhankelijk willen zijn. Een individuele warmtepomp met een eigen bodembron past hier goed bij. De appartementen hebben een meer collectief karakter en worden verenigd in een Vereniging van Eigenaren. Dit maakt een WKO systeem met individuele of collectieve warmtepompen haalbaar. Het ligt voor de hand om met ESCO partijen te

onderzoeken welk warmtepompsysteem energetisch het beste passen bij Buitenstad. Hierbij wordt het TEO systeem, Thermische Energie uit Oppervlakte water waarvoor het water van de Waal wordt gebruikt, meegenomen voor de regeneratie van de WKO. Waalbommel, de gemeente en de ESCO partij onderzoeken gezamenlijk nader in hoeverre dergelijke duurzame systemen inpasbaar zijn in Buitenstad Zaltbommel. Ook wordt de wijk voorzien van diverse oplaadpunten voor elektrische auto's. En uiteraard spreekt het voor zich dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van zonnepanelen.

Hergebruik van materialen

Van de te slopen onderdelen, zowel terreinverharding als de opstallen, van het huidige bedrijfscomplex wordt onderzocht of materialen in aanmerking komen voor hergebruik. Van de te slopen gebouwdelen wordt per gebouw een inventarisatie opgesteld waarin een beeld wordt verkregen welke materialen kunnen worden hergebruikt. De basis voor hergebruik zal de kwaliteit van de materialen zijn; hoe lang gaan ze nog mee en op welke wijze zijn ze in het plan Buitenstad inpasbaar. Een duidelijk keuze die in de opstelling van het Stedenbouwkundig Ontwerp naar voren komt is het hergebruik van de op het terrein aanwezige stelconplaten om de sfeer van het werf thema te verduidelijken.

Materialenpaspoort zorgt voor inzicht

Niet alleen voor de bestaande bouw wordt onderzocht wat aan materialen kan worden hergebruikt. Ook bij nieuwbouw wordt gekeken naar de toekomst. Om het hergebruik van materialen in de toekomst te stimuleren is ervoor gekozen dat voor ieder nieuw gebouw een materialenpaspoort wordt opgesteld door Madaster. Hierbij wordt eveneens de milieubelasting per gebouw inzichtelijk gemaakt. Dit gebeurt middels een berekening volgens de MPG methode.

Biodiversiteit de basis voor nieuwe groene verbindingen

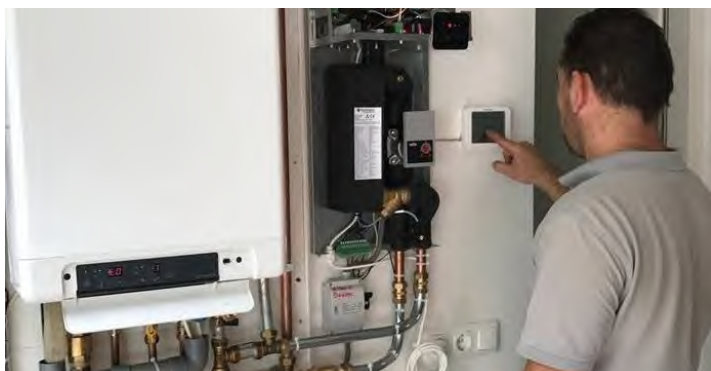
In de huidige situatie is het terrein veelal verhard. Zo'n 95%. Bij de ontwikkeling van Buitenstad naar een woongebied is het van belang om veel groen toe te voegen in de vorm van vaste beplanting en bomen. In Buitenstad wordt gewerkt met een grote variëteit aan plantsoorten, hetgeen bevorderlijk is voor de biodiversiteit, maar niet te vergeten ook voor de belevingskwaliteit. De inheemse ruigte van de uiterwaarde wordt doorgezet in het park op de landtong en tot op het plein ten zuiden van blok C, waardoor dit heerlijke verblijfsplaatsen zijn. De plantsoorten die hier gebruik worden, krijgen op die nieuwe plekken een stabiel habitat doordat er een ander beheer op kan worden toegepast. Op de kades en de sokkel komt een grote hoeveelheid nieuwe bomen. Dit nieuwe groene areaal legt een verbinding tussen uiterwaarde, kades, Gamerschedijk en natuurlijk de stadswallen. De bomen staan veelal in grote plantvakken, van zo'n 6 tot 20 m², versterkt door sierheesters. In de groenkaart hebben zijn een aantal kopgevels aangewezen waar kansen aanwezig zijn voor begroeiing met klimplanten.

Teruggave hemelwater

Om goede groeicondities voor de vegetatie te borgen wordt gebruik gemaakt van de afkoppeling van het hemelwater van straten en daken. Het grootste deel infiltreert via de elementenverharding rechtstreeks in de ondergrond. Het water dat in kolken terecht komt infiltreert via een lek hemelwaterriool in de bodem. Het doel is dat er enkel bij zware piekbuien overtollig hemelwater op het oppervlaktewater wordt gestort. Op alle andere momenten wordt het vastgehouden in de bodem. Bij het bouwen van de woningen wordt ruimte geboden aan gebouwenbewoners zoals stadsgebonden vogels en vleermuizen. Tussen de achtererfgrenzen en parkeerkooffers worden groene erfafscheidingen toegepast. De bewoners hebben bovendien de mogelijkheid aan de straatzijde de Delftse stoepen naar eigen wens te vergroenen met planten- en bloembakken, waardoor het straatbeeld een eigen sfeervolle uitstraling krijgt.



Hergebruik materialen



Slimme installatiesystemen



(Half-) open verharding



Voorzieningen voor stadsvogels



Groene daken en /of zonnepanelen



Dierenhotel XXL



Nieuwe mobiliteit



Natuurinclusief bouwen

4 OPENBARE RUIMTE

Introductie

Buitenstad wordt niet alleen een fantastische plek voor de nieuwe bewoners, maar zeker ook voor alle inwoners van Zaltbommel. Wat is er mooier dan dat een bedrijfsterrein, om begrijpelijke redenen meer dan een eeuw lang afgesloten was voor publiek, nu teruggeven wordt aan de stad? De Stadshaven wordt als centraal 'waterplein' het gemeenschappelijke midden van de oude en nieuwe stad. De Stadswallen krijgen een ruimtelijke en functionele continuïteit tot en met een nieuw plantsoen op de Landtong met een panoramisch uitzicht op het silhouet van de binnenstad met de vestingwerken en de toren van de St. Maartenskerk, de Stadshaven, de nieuwe Buitenstad, de uiterwaarde, de Waal met Haaften en Tuil aan de overkant en de Martinus Nijhoffbrug. Van daaruit ontsluit zich ook de uiterwaarde die er altijd al was, maar nooit toegankelijk. Hetzelfde geldt voor de Werkhaven, die voor het eerst in zijn bestaan beleefbaar wordt vanaf de oostelijke oever...

Werf karakter

Net zoals voor de beeldkwaliteit van de woningen is de 'Werf' ook het belangrijkste referentiekader voor de beleving van de buitenruimte. Ruig aan de randen, bij de kades van Werkhaven en Stadshaven, en natuurlijk ook in de uiterwaarde tussen de woningen en de Waal; en juist geborgen en beschut op de sokkel.

Historische materialen

De buitenruimte wordt dus letterlijk en figuurlijk gelaagd: de lage kades aan weerszijden van Buitenstad krijgen hun oorspronkelijke stoere karakter terug door hergebruik van bestaand bestratingsmateriaal, aangevuld met nieuwe, robuuste, havengerelateerde materialen en inrichtingselementen. De sokkel wordt in een nieuwe klinkerverharding uitgevoerd, in een warme roodbruine kleur, in samenhang met de nieuwe bouwblokken. De detaillering is daar kleinschaliger, meer aansluitend op de schaal van mens en woning, maar je blijft het idee houden dat de werf als het ware bewoonbaar is gemaakt.

Beplanting

Groen speelt een belangrijke rol in de beleving van de openbare ruimte. Juist omdat op de sokkel is gekozen voor het concept 'blokken op een werfterrein' en er om die reden geen voortuinen zijn, wordt de beleving van groen in de buitenruimte extra belangrijk. Daarom is gekozen voor een schijnbaar achteloos 'strooisel' van solitaire en geclusterde bomen. Meer dan bij

strakke laanbeplanting levert dit relatief dicht groen beeld op terwijl de verharding van het werfterrein wel door loopt 'van gevel naar gevel'. De hoeveelheid groen binnen de plangrenzen van Buitenstad is getoetst aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot groennormering en voldoet aan de uitgangspunten.

Delftse stoep

Om een subtielere overgang tussen woning en werf te realiseren wordt een ruimte van 0,5 tot 1 meter gedefinieerd tussen openbare voetgangerszone en de gevel van de woning; een zogeheten Delftse stoep. Hier kunnen bewoners een eigen bankje neerzetten, of een plantenbak, kortom alles wat ze nodig vinden om zich de straatruimte eigen te maken. Deze zone blijft onderdeel van het openbaar gebied en kan dus geen voortuin worden. Er zullen heldere regels geformuleerd worden over gebruik, beheer en toegankelijkheid.

Adaptief

Vanuit duurzaamheidsperspectief speelt klimaatadaptatie voor de buitenruimte wellicht de belangrijkste rol. Het gaat daarbij om het kunnen omgaan met hittestress enerzijds en de wijze waarop met piekbuien en perioden van droogte wordt omgegaan anderzijds. Omdat Buitenstad gezegend is met een positie langs de rivier en tussen twee havens is ongewenste hitte niet het grootste probleem. Toch is er een inspanning gedaan om de verharde oppervlakten te compenseren met voldoende schaduwvorming door bomen en gebouwen. Met betrekking tot de waterhuishouding is de inzet het hemelwater van daken en verharde oppervlakten volledig af te koppelen van de riolering en vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater.

Achtereenvolgens worden in dit hoofdstuk de volgende onderwerpen behandeld:

- de differentiatie van verschillende soorten ruimtes waaronder, pleinen en speelplekken
- de groenstructuur
- een duurzaam afwateringssysteem
- de openbare verlichting
- de materialisering van de buitenruimte in het algemeen

In het daarop volgende hoofdstuk 5 worden de inrichtingsprincipes van de meest beeldbepalende delen van het plan beschreven.



Horecaplein



Kadeplein werkhaven



Plein op de sokkel



Voorbeelduitwerking - vogelvlucht vanuit noordwesten

4 OPENBARE RUIMTE

Plekken, pleinen, parken en spelen

Buitenstad kent een verscheidenheid aan plekken, door afwisseling van schaalniveaus en sferen. Er zijn plekken die aansluiten bij de grote schaal van de rivier, tot stedelijke, meer geborgen plekken omsloten door bebouwing. De diversiteit is groot:

- Een kadeplein bij de Werkhaven op het oorspronkelijke maaiveld
- Diverse plekken op de sokkel; het ontsluitingsniveau van de meeste woningen;
- Een verhoogd publiek 'balkon' aan de Werkhaven, boven parkeervoorzieningen;
- Een overdekt plein op kop van de hal, vestibule tussen stad en rivier;
- Een 'landschapstrap' in het talud tegenover het directiekantoor;
- Een terrasplein met uitzicht op de Stads en stadssilhouet
- Een 'stadsplantsoen' op kop van de landtong, in combinatie met een 'hellingpark' ter plaatse van de oorspronkelijke scheepshelling;
- Een plantsoen aan de westzijde van de hal als overgang tussen sokkel en uiterwaarde;
- Een boomgaard met speelveld aan de voet van de Gamerschedijk

Buitenstad is dus ruim voorzien van kwalitatief hoogwaardige openbare ruimtes. En de lijst is niet uitputtend want door de schakering van de blokken zijn er veel aanleidingen om een ruimte als plek te verbijzonderen. Deze diversiteit aan ruimten is ook gerelateerd aan de variaties aan woonsferen zoals verbeeld op pagina 29; buitenruimte en bebouwing reageren nadrukkelijk op elkaar. De aandacht voor het publiek domein is tevens op te vatten als een uitnodiging aan alle bewoners van Zaltbommel om Buitenstad ook te beschouwen als hún locatie en zich die als bezoeker eigen te maken.

Kinderen hebben niet veel nodig om zich te vermaken in hun eigen woonomgeving. Een muurtje, trap of hellingbaan kan al voldoende zijn. Toch zijn er een paar speelplekken aangewezen waar bewuster ontworpen wordt op een veilige speelomgeving voor verschillende doelgroepen:

- Voor de kleintjes is dat op de sokkel, tussen de woningen.
- Voor de senioren in het plantsoen op de landtong.
- Voor kinderen én volwassenen wordt onder aan de dijk een spel- en speelveldje gerealiseerd.



Open verblijfsruimte



De straat als buitenruimte



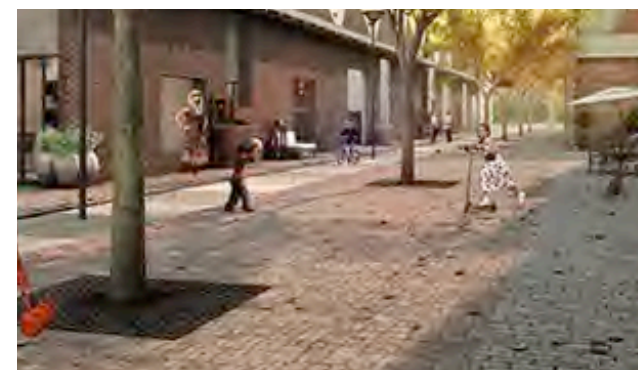
Recreëren in eigen buurt



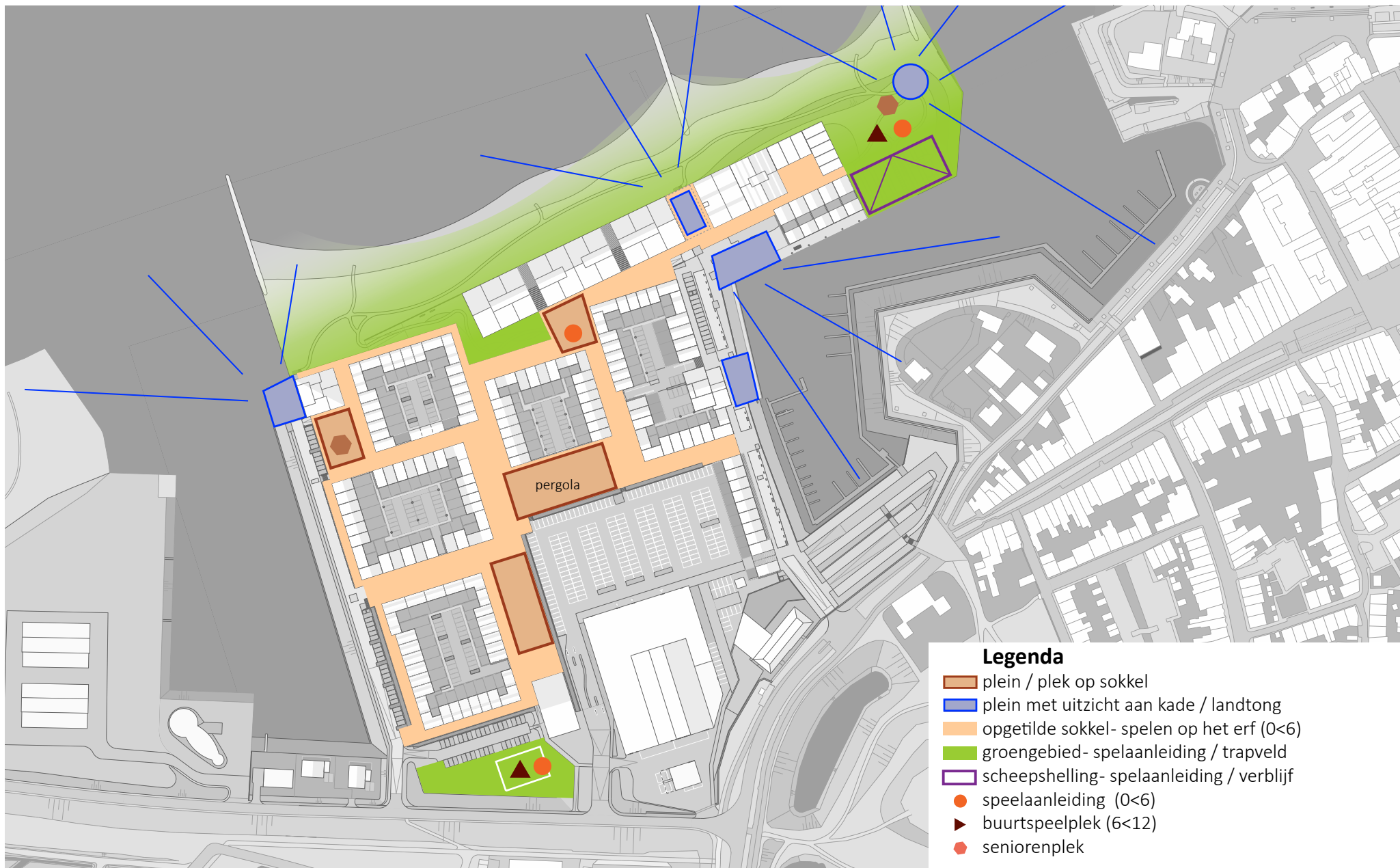
Natuurlijk ingerichte speelgelegenheid



Je eigen plek



Spelen op de woonerf



4 OPENBARE RUIMTE

Groen

Aan de noordzijde grenst de locatie aan de uiterwaarde. Het is noodzakelijk om deze vrij te houden van hoog opgaand groen om zodoende de doorstroom van het water niet te belemmeren. Op de kop van de landtong wordt de uiterwaarde doorgetrokken in een openbaar plantsoen. Aan de westzijde van de grote hal krult de uiterwaarde via een hellend plantsoen om het gebouw heen en maakt de sfeer van de uiterwaarde zo ook op de sokkel goed beleefbaar.

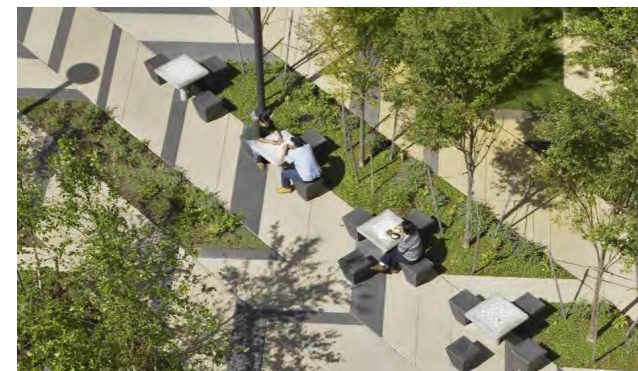
Op de Havendijk wordt met behulp van de groenstructuur een contrast gezocht met de binnenstadzijde. Bolwerk de Kat heeft een stenen talud met daar bovenop een continue laanbeplanting die de stad graag wil verdubbelen. Het talud van de Havendijk daarentegen is groen. Op de kade zelf staan op een paar strategische plekken markante, solitaire bomen. Zo wordt het werf karakter van Buitenstad, alsook het contrast met de binnenstad, versterkt. De kade langs de Werkhaven is wel overwegend groen, door de wilg in het talud en nieuwe laanbeplanting tussen kade en woningen. Het zuidelijk deel van het plangebied, langs de Gamerschedijk en de Steenweg, is sterk vergroend, als overgang tussen de dijk en Buitenstad.

Op de sokkel worden clustergewijs boomgroepen en solitaire bomen aangebracht om verblijfsplekken te markeren en schaduw te verzorgen. Het werf karakter wordt op de sokkel gerealiseerd doordat de nieuwe bouwblokken met hun gevels direct aan de verharding van het maaiveld grenzen. Solitaire bomen en boomclusters in de tussenruimten vormen hierop een aangename aanvulling. In de maatvoering van de binnenterreinen is rekening gehouden met een stevige vergroening van de gemeenschappelijke parkeerruimten, als contrast met het meer stenige werf karakter aan de voorzijde van de woning.

De grote plantvakken op de sokkel breken de lineaire karakter van de functionele profielindeling en houden het ruimtelijk profiel breed (van gevel tot gevel). Door specifieke assortimentskeuzen van stoere sierheesters per plantvak krijgen ze ieder een eigen beeld. Per plantvak wordt één soort sierheester gekozen, op strategische plekken kunnen deze worden ondersteund door accentbeplanting. De maten van de kronen van de bomen zoals getekend geven een ruimtelijke indicatie van wat het beeld in de toekomst kan worden.



Groene kade aan werkhaven



Relatie groen - grijs



Combinatie groen - blauw



Identiteit per plek



Versteende buitenruimte vs groen



Grote gebaren met minimale inspanning



Legenda

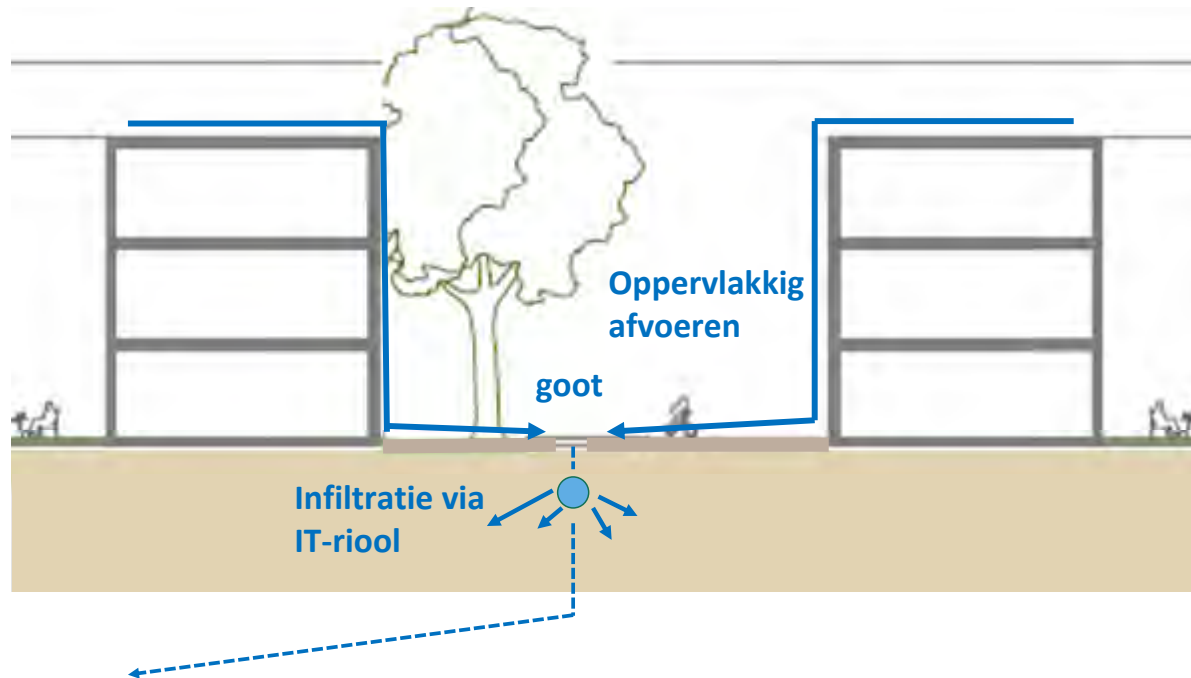
- potentie groen icoon - pergolaconstructie met beplanting en duurzaamheid, uitwerking n.t.b.
- plein- en straatbomen op sokkel in plantvakken / boomrooster - o.a. Esdoorn, Els, Meelbes, Meidoorn, Sierkers en Tulpeboom
- open structuur- en accentbomen op kade stadshaven - Gleditsia triacanthos met enkele speciale bomen met gesloten brede kroon (bijv. Rode esdoorn)
- plantvakken met stoere sierheesters - Laurierkers, Struikkamperfoelie, Spierstruik, Hertshooi
- potentie (zelfhechtend) gevelgroen - Wilde wingerd, Klimhortensia, Klimop
- binnenhof - groene erfafscheiding, sierfruitbomen
- kade werkhaven en landtong - natuurlijke verlenging uiterwaarden. o.a. Wilg en Zwarte populier
- boomgroep onderaan de dijk - o.a. Eik, Berk, Linde
- groen talud stadshaven
- talud met blokhaag - mix Liguster, Meidoorn, Veldesdoorn; In de uitwerking van de aangrenzende inrichtingsplannen aandacht voor de (zicht)relatie met het grote parkeerterrein
- parkeervakken met blokhaag - Haagbeuk, 100cm hoog
- groen talud dijk - vrij van bomen i.v.m. waterkering

4 OPENBARE RUIMTE

Afwatering

Uitgangspunt voor de afvoer van het hemelwater is dat het vertraagd afgevoerd wordt waarbij zoveel mogelijk water infiltreert in de bodem en het systeem alleen bij zwaardere buien kan overstorten op het oppervlaktewater in de havens. De lage kades liggen wel 'op één oor' en voeren hemelwater direct af.

Op de sokkel ligt er vanaf de gevels een afschot naar een min of meer centrale plek in het profiel van de straat waar een 50 cm brede molgoot ligt. Het v-vormige profiel dat zo ontstaat kan relatief veel water op straat bergen bij piekbuien. Maar om overlast voor voetgangers te vermijden (opspattend water) dient de afvoer onder de grond ook goed geregeld te zijn. Via kolken wordt het water verzameld in een IT-riool. Dat is in feite een lekke buis die zoveel mogelijk water infiltreert in de bodem voordat het uiteindelijk het overtollige water in de haven stort. Andere plekken waar het water via de oppervlakte kan infiltreren zijn de parkeervakken (in openbaar gebied en op de binnenterreinen) en in de plantvakken en boomspiegels.



Vertraagde afvoer richting werkhaven

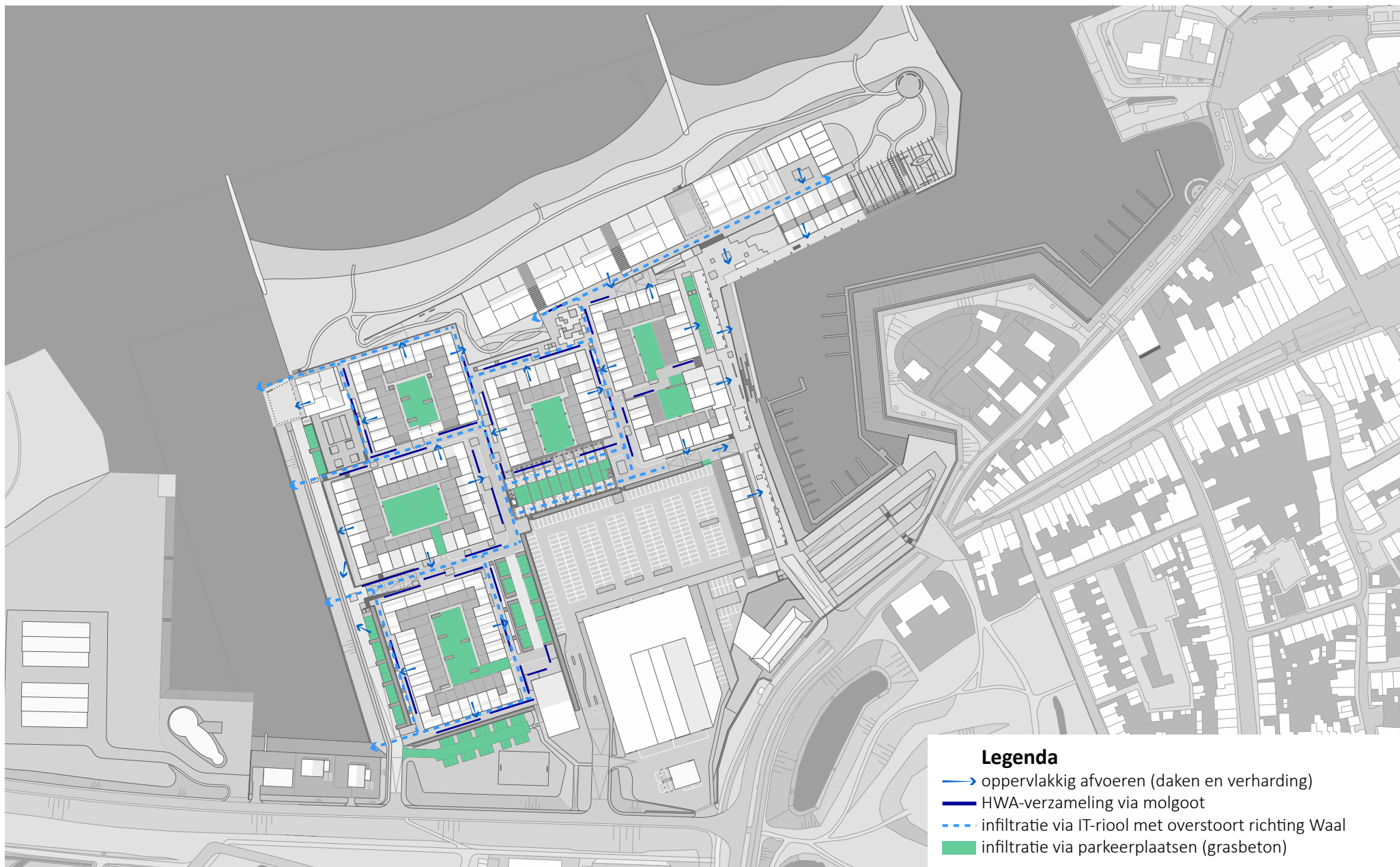


Waterafvoer via robuuste molgoot



Afwaterprincipe

Zichtbare HWA-afvoer



4 OPENBARE RUIMTE

Verlichting

De verlichting levert in de avonduren een belangrijke bijdrage aan de sfeer van de werf. In afwijking van wat gebruikelijk is in stedelijk gebied kan de ledverlichting met een amberkleurige lichtzweem 's avonds de sfeer van de werf terugbrengen en ook op die manier de locatie onderscheidend maken van andere buurten in Zaltbommel.

Op de sokkel is de verlichting op de gevel gemonteerd. Er wordt een speciale uithouder voor deze plek ontworpen waaraan een gebruikelijk 'standaard' ledarmatuur kan worden gemonteerd. Op de kades wordt een eenvoudige, maar stoere verlichtingsmast voorgesteld. Op een paar plekken (pleinen) kan een meer bijzondere mast met enkele spots worden toegepast. Bij de uitwerking dient rekening gehouden te worden met ongewenste lichthinder voor vleermuizen. Een drietal geconcentreerde openbare parkeerplekken worden verlicht door paaltoppers.

Onder de kraanbaan worden lijnvormige elementen met een warm witte verlichtingskleur toegepast (keuze in samenhang met eventuele kunsttoepassing op deze plek).



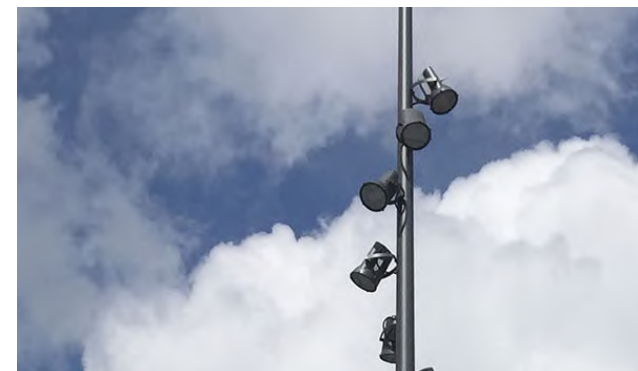
Verlichting in woonstraten hangt aan de gevel



Stoere hoge masten langs de kades



Paaltoppers hebben een terughoudende uitstraling



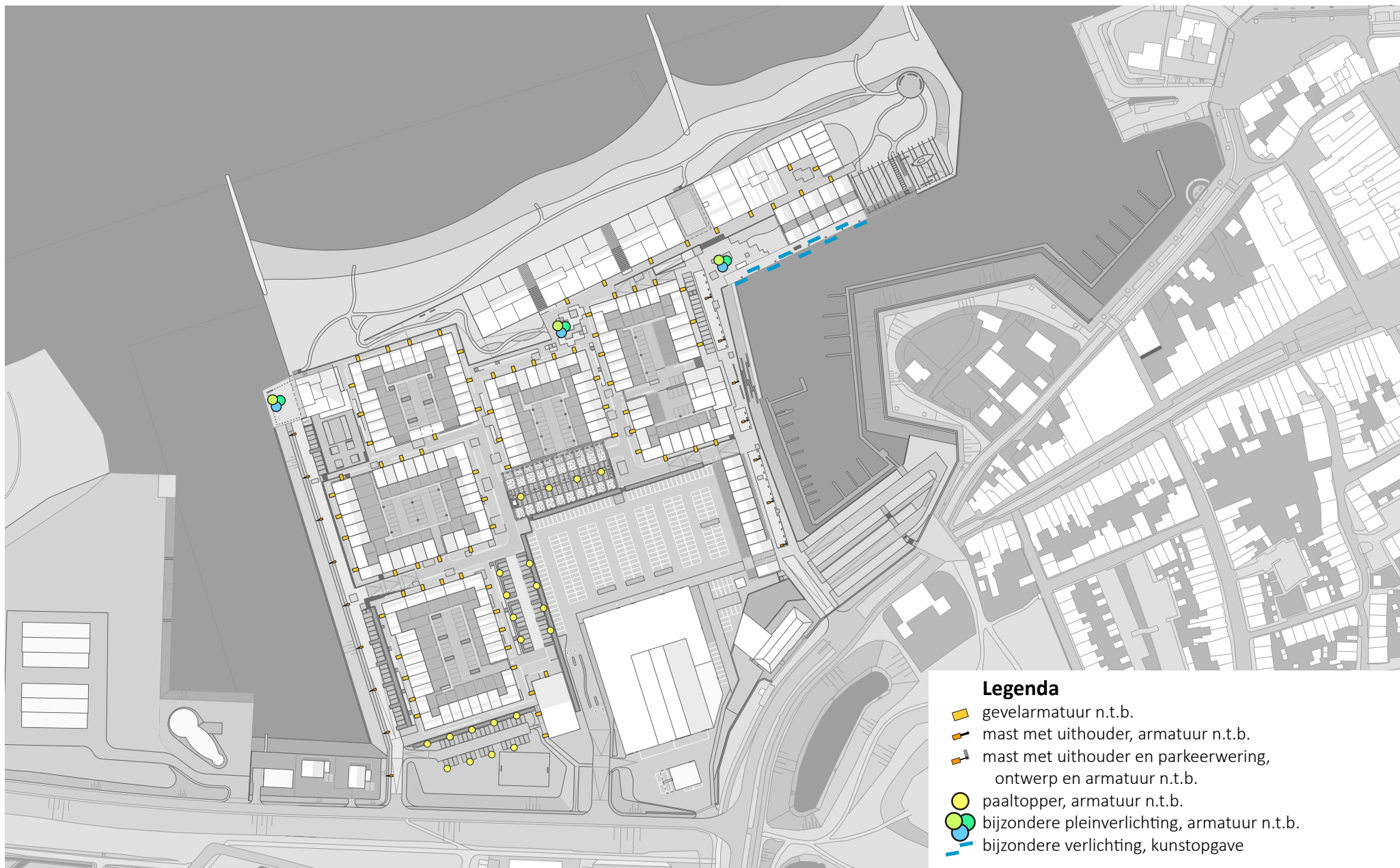
Bijzondere pleinverlichting



Kunstopgave dubbele kraanbaan ...



Amberkleurige verlichting verwijst na werfsfeer



4 OPENBARE RUIMTE

Materialisering buitenruimte

Kades

De kade van de Havendijk krijgt een authentiek karakter door de toepassing van stelconplaten in de rijlopers en natuursteen keien in de voetgangersgedeelten. In een deel van de voetgangerszone worden de keien gezaagd om de beloopbaarheid te bevorderen. Ook de kade langs de Werkhaven bestaat uit stelcon, maar wordt hier aan de waterzijde 'afgezoomd' met een voetpad van afgestrooid asfalt. Het plein op kop van deze kade behoudt zijn oorspronkelijke afwerking van ruw beton.

Sokkel

Op de sokkel wordt een gebakken klinker toegepast in een warme roodbruine toon. Door **verschillende** afmetingen en legverbanden wordt onderscheid gemaakt voor verschillende functies. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Rijloper: keiformaat in elleboogverband, donkerder toon;
- Voetpaden: keiformaat halfsteens dwars op de gevel, middentoon;
- Delftse stoep: dikformaat halfsteens in langsrichting gevel, middentoon (of materialisering afstemmen op architectonisch ontwerp);
- Stoere betonnen molgoten markeren lijnen, plekken en overgangen.

De rijlopers direct grenzend aan parkeervakken bestaan uit hergebruikte stelconplaten. Deze platen worden her en der ook op decoratieve wijze toegepast om specifieke plekken te markeren of te verbijzonderen.

Parkeerplaatsen

Parkeervakken worden zo bestraat, dat ze een groene uitstraling kunnen krijgen en het hemelwater erin infiltreert, bijvoorbeeld met een grasbetonsteen. Een goede drainage onder deze vakken zorgt voor een beheersbare groenqualiteit. De scheidingen tussen de vakken bestaan uit 40 cm brede stroken met een goed beloopbare betonnen elementenverharding. Op de sokkel wordt ieder parkeervak gemarkeerd met een P-tegel.



Kade met natuursteen keien



Betonplaten als stoere verharding, deels hergebruikt



Roodbruine klinkers als basismateriaal



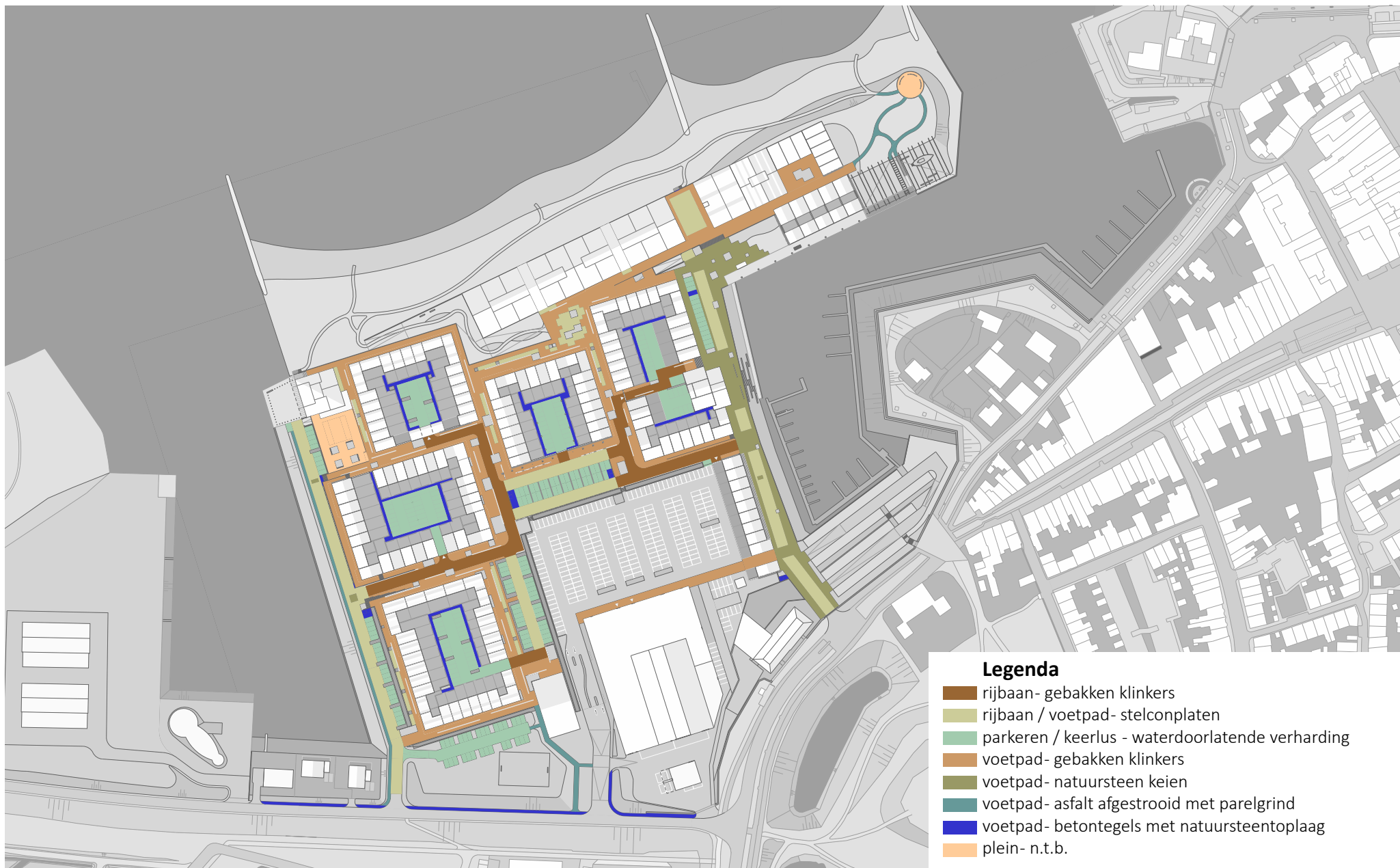
Parkeervakken met groene uitstraling zorgen voor afwatering



Markering stoep woning door formaat klinker en patroon



Betonnen molgoot



5 INRICHTINGSPRINCIPES

De inrichtingsprincipes zijn bedoeld als illustratieve uitwerking van de beoogde sfeer. Per ontwikkelingsfase zal, in samenhang met dan te realiseren woningbouwprogramma, een inrichtingsplan worden opgesteld. In de eerste bouwfase worden, aan de hand van de materialisering en inrichtingsprincipes zoals hier voorgesteld, definitieve keuzes gemaakt ten behoeve van inkoop en realisatie. Feitelijk wordt in die eerste fase het materiaalpalet voor de volgende fasen vastgelegd (klinkers, molgoten, verlichting, betonnen trapelementen, algemeen straatmeubilair). Een deel van het straatmeubilair, zoals banken of speelaanleidingen zijn locatiespecifiek en worden in de uitwerkingsplannen voor de buitenruimte in die fase zelf meegenomen.

Het rijke scheepswerfverleden geldt als inspiratie voor de inrichting van de buitenruimte. Het publieke maaiveld van de lage kades wordt uitgevoerd in stoere en robuuste materialen, met een afwisseling van gestraalde en ruwe oppervlakten. Met stevige banden als markeringslijnen en bolders als stille getuigen van de werf.

Het straatmeubilair is ingetogen, met een aantal industriële accenten als aandenken aan het verleden. Elementen die lijken te zijn achtergebleven na vertrek van de werf. Betonnen contragewichten als bank, hergebruikte stelconplaten als rijlopers en markering van plekken.

De klinkerkeuze voor de bestrating van de sokkel doen we in samenhang met het kleurpalet van de gebouwen. In principe wordt de sokkel, trappen, muurtjes en hellingbanen uitgevoerd in één materiaalbeeld. Nuancering en schaalwerking ontstaat door verschillen in formaat- en bestratingspatronen, afwijkende vlakken om plekken te markeren en de toepassing van stoere molgoten. Door op een andere schaal dan die van het functionele straatprofiel nieuwe maten in de materiaalvlakken te introduceren, ogenschijnlijk toevallige overblijfsels uit een ander tijdperk, komen we los van het traditionele woonstraatprofiel en terug bij de schaal van de werf.

Verhardingen

-  Rijbaan - Zwart asfalt
-  Rijbaan - Keiformaat gebakken klinkers, keperverband, kleur roodbruin (kleurnuance donkerder dan voetgangerszone)
-  Voetgangerszone - Keiformaat gebakken klinkers, halfsteensverband, kleur roodbruin (kleurnuance lichter dan rijbaan)
-  Stoep - Dikformaat gebakken klinkers, halfsteensverband, kleur roodbruin met enkele strek als overgang
-  Betonplaten 200x200cm, stelcon, deels hergebruik van locatie
-  Kade jachthaven - natuursteen keien, gezaagd
-  Parkeervak deels gesloten - greenSTON Rasenfugenstein, antraciet (of vergelijkbaar) indeling met 20x20cm volstein, antraciet (of vergelijkbaar)
-  Parkeervak open/keerlus hulpdiensten - greenSTON grasstenen, antraciet (of vergelijkbaar) indeling met 20x20cm volstein, antraciet (of vergelijkbaar)
-  Voetpad - 30x30cm, natuurstenen toeslag in top laag, uitgewassen, kleur grijs
-  Wandelpad - asfalt, afgestrooid met parelgrind
-  Plein - materiaal n.t.b.
-  Betonnen molgoot - 50cm breed, kleur grijs, betonnen kolkdeksel nader te ontwerpen
-  Gestraten molgoot t.b.v. HWA daken - ca 10cm breed, klinkers cf omliggend straatwerk klik 1 cm en aflopend richting betonnen molgoot
-  Dejorooster met vierkant grid - staal, verzinkt

Keerconstr. / hoogten

-  Kade - betonnen brede wandelkade, bestaand
-  Keerconstructie - betonnen keerwand bekleed met metselwerk, kleur roodbruin
-  Keerconstructie - betonnen muur, kleur antraciet
-  Keerconstructie - stalen damwand met stalen afdekkers
-  Trap, beton prefab elementen, kleur antraciet
-  Talud - max. 1:2 steil
-  Hoogten t.o.v. NAP
-  Helling

Details

-  Opsluitbanden / Trottoirbanden, beton, antraciet
-  Stroomrichting oppervlakkige afvoer
-  Parkeermarking. beton. midden in rand parkeervak antraciet

Inrichtingselementen

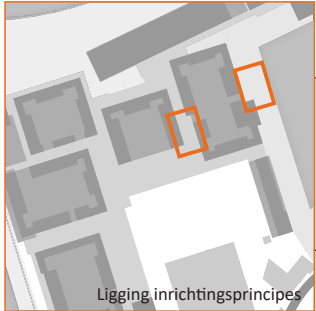
-  Bank - betonnen blokelementen, straal 6m
-  Bank - Getilde betonplaat
-  Stalen IPE-balken (hergebruikt) met houten biels als zit element
-  Verlichting - gevelarmatuur, n.t.b.
-  Verlichting - Mast met uithouder, armatuur n.t.b.
-  Verlichting - paaltopper, armatuur n.t.b.
-  Verlichting - Bijzondere verlichting
-  Fietsenrek - aanleunbeugel, zwart gegecoat staal
-  Boomrooster - 2x2m, staal, n.t.b.
-  Ondergrondse afvalcontainer
-  Speelplek - n.t.b.
-  Pergola - van hergebruikte spanten Grote hal; beplant met diverse klimplanten

Groen

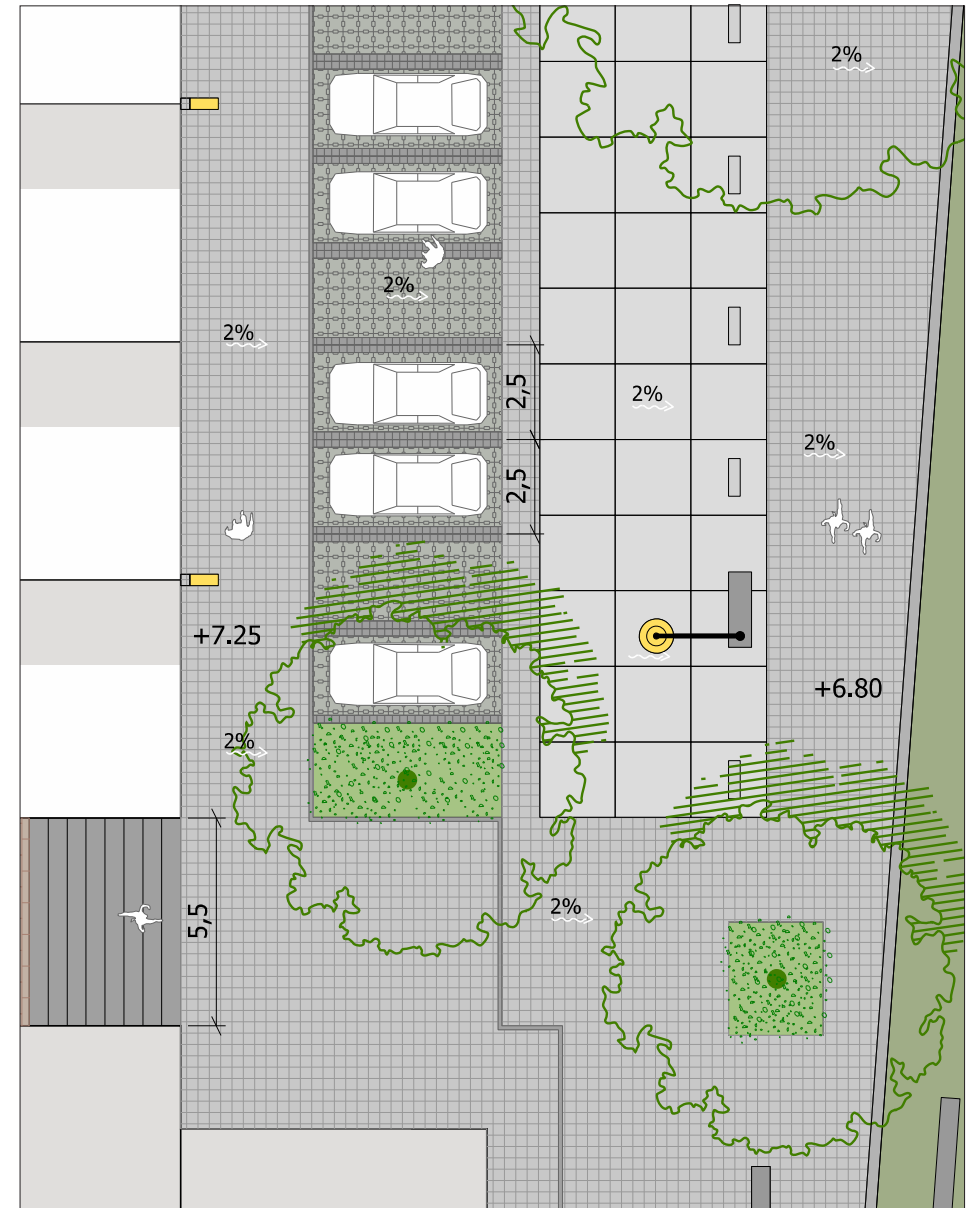
-  Boom
 - Kade Werkhaven, uiterwaarden en Landtong natuurlijk sortiment met (o.a. Wilg en Zwarte populier)
 - Langs Oude Haven transparante bomen, eerste grote, niet invasief (Gleditsia triacanthos of vergelijkbaar) met enkele speciale bomen, eerste grote, gesloten brede kroon (bijvoorbeeld Rode esdoorn)
 - In straten gevarieerde individuele mix van kleine bomen met seizoenskenmerken (bijvoorbeeld Esdoorn, Meidoorn, Meelbes, Els, Sierkers, Tupeboom)
 - In hofjes bloesembomen zonder groot fruit (Sierkers, Sierappel, Sierpeer, Krent)
-  Openbaar - Blokhaag 100cm hoog (haagbeuk in de wijk en mix groenblijvende Liguster, Meidoorn en Veldesdoorn rondom parkeerterrein supermarkt)
-  Openbaar - Plantvak met stoere sierheesters, 1 soort per vak (bijvoorbeeld Laurierkers, Struikammerfoeli, Spierstruik, Hertshooi)
-  Openbaar - Gras / kruiden / uiterwaarden met rugte
-  Klimplanten - mix met o.a. Blauwe regen, Wilde wingerd en Clematis
-  Privé - erfafscheiding
-  Privé - tuin / dektuin

Grenzen

-  Grens plangebied
-  Grens EHS



Inrichtingsprincipe - woonerf op sokkel

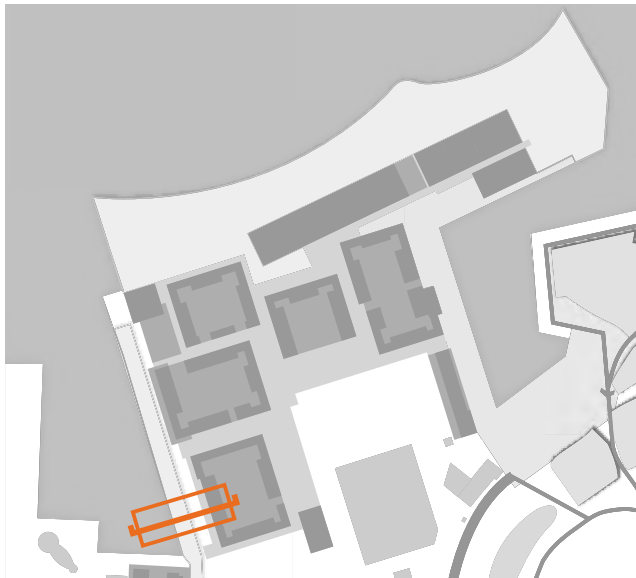
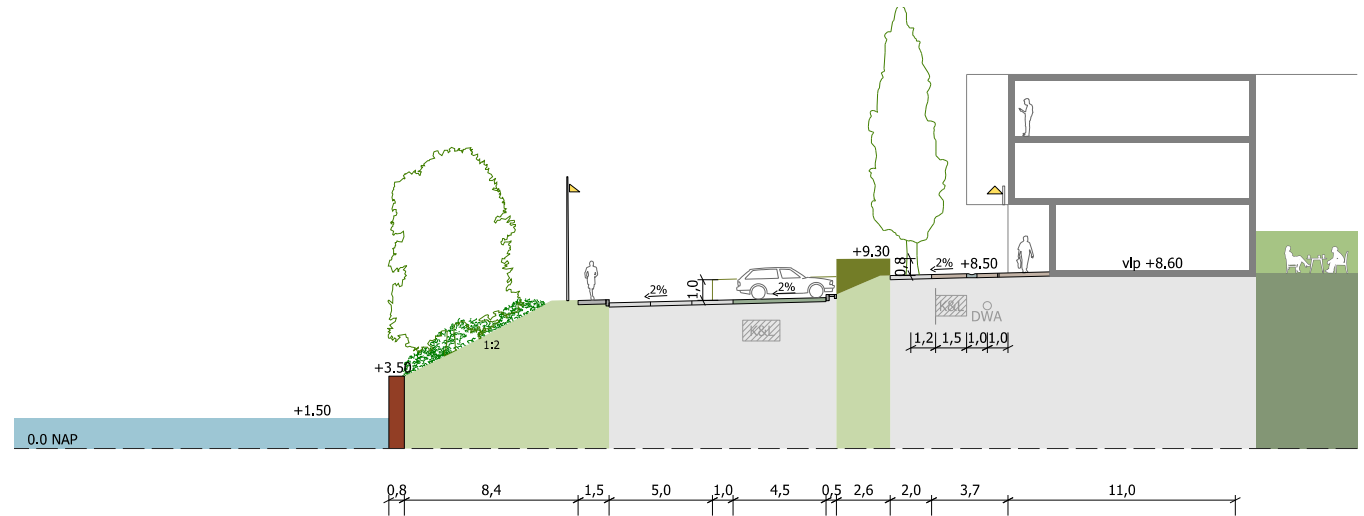


Inrichtingsprincipe - kade stadshaven

5 INRICHTINGSPRINCIPES

Kade Werkhaven

De kade bestaat uit een stoere 6 meter brede rijloper van stelconplaten. Met behulp van blokhagen wordt het functioneel profiel van de rijbaan versmalt tot 5 meter. Aan de zijde van de Werkhaven ligt een recreatief voetpad van afgestrooid asfalt dat met een breedte van anderhalve meter aansluit op de struinpaden in de uiterwaarde. De overgang van kade naar sokkel gebeurt middels een stevige blokhaag. De maatvoering en vormgeving van de woonpaden verschilt per plek. In de situatie zoals hier getekend kan de stelcon strook naast de haag worden gebruikt als een soort overtuin van de aangrenzende woningen.



Ligging inrichtingsprincipes



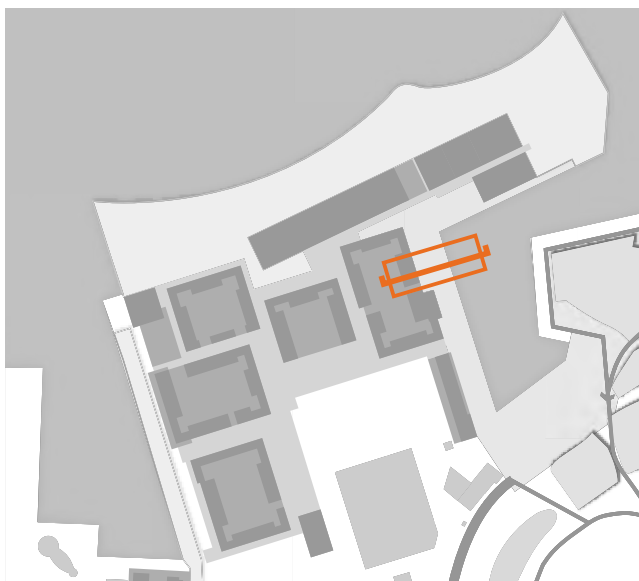
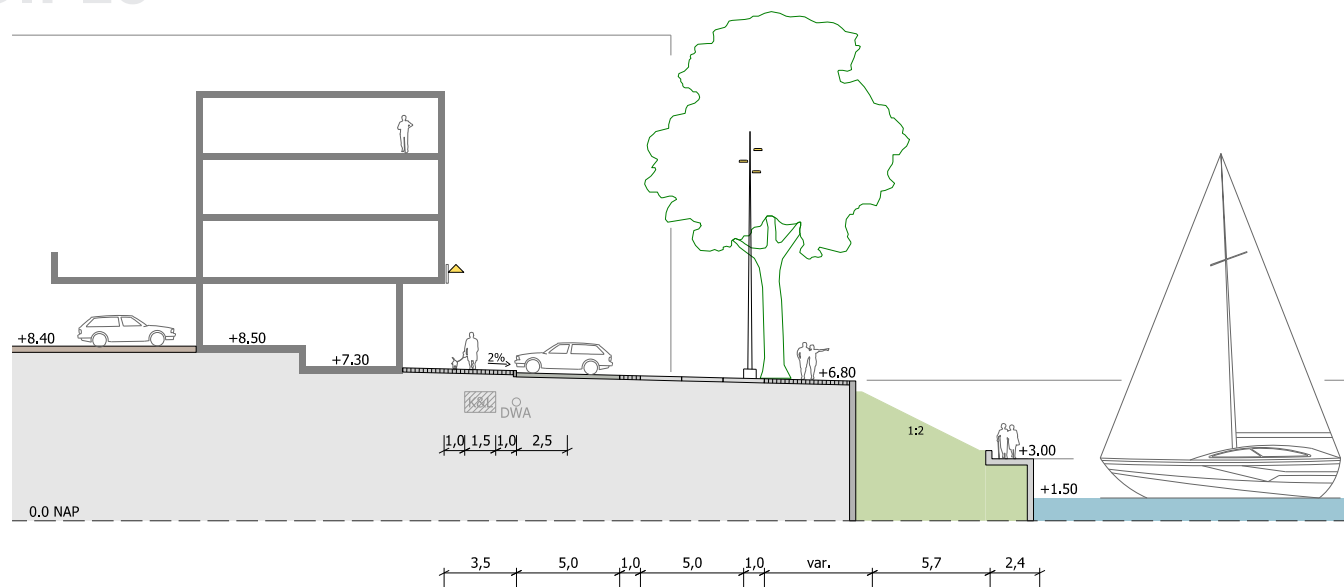
Inrichtingsprincipe - kade werkhaven



Voorbeelduitwerking - kade werkhaven

Kade Stadshaven

Op deze kade worden de stelconplaten gecombineerd met gezaagde (en dus comfortabel beloopbare) natuursteen in de voetgangerszones. De rijloper wordt versmald naar 5 meter door de toepassing van grotere en kleinere betonelementen en plantvakken. Deze elementen verzorgen tevens een veilige fysieke afscheiding tussen voetgangers en autoverkeer. Aan de zijde van de woningen zorgt een verhoogde band voor een veilige scheiding tussen voetgangers en auto's. Ook de plateaus ter plaatse van dwarsverbindingen en tegenover het directiekantoor garanderen een verkeersveilige inrichting en benadrukken de functionele breedte van deze kade aan de Stadshaven.



Ligging inrichtingsprincipes



Inrichtingsprincipe - kade stadshaven

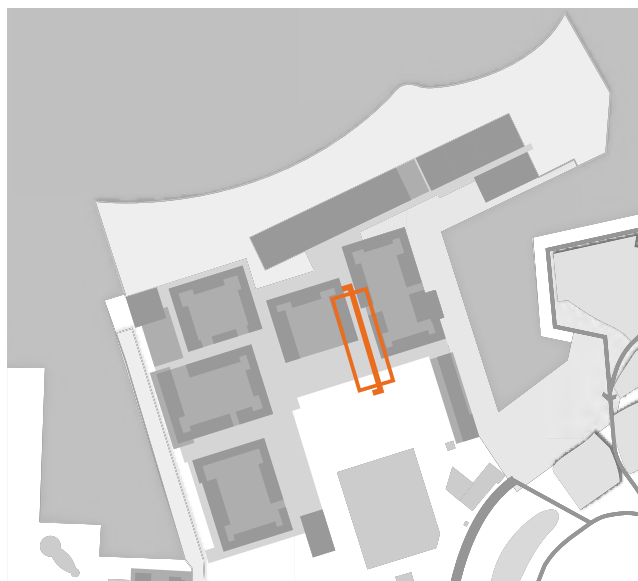
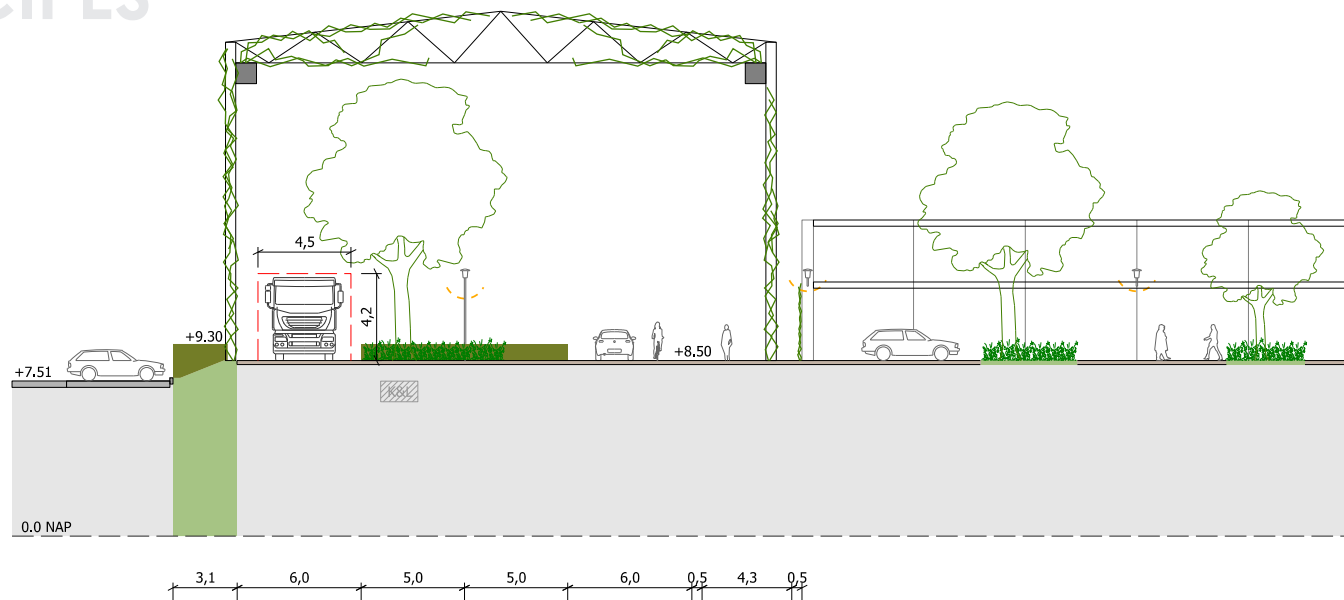


Voorbeelduitwerking - kade stadshaven

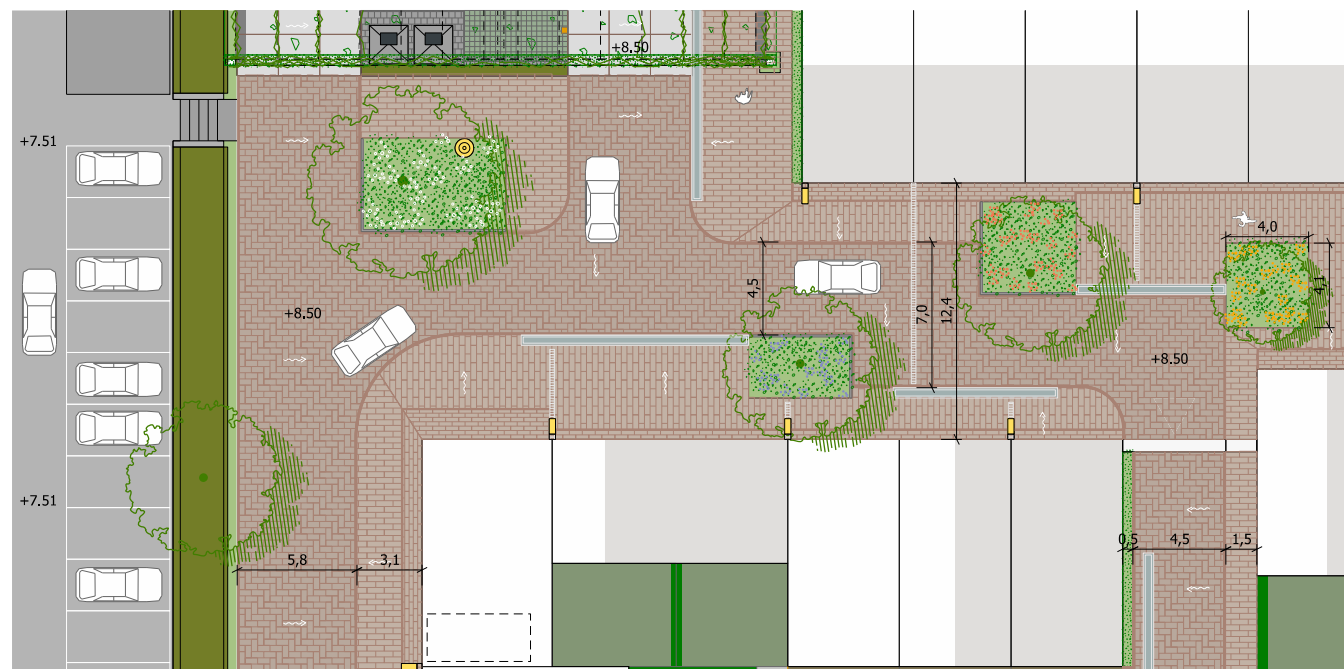
5 INRICHTINGSPRINCIPES

Woonerf

Op de sokkel ligt een 'vlakke' plaat met gebakken klinkers van gevel tot gevel. Rijloper, voetpaden en Delftse stoepen worden gemarkeerd door toon- en formaatverschillen en belijningen in de vorm van strekken tussen deze 3 zones. De positionering van de ruime plantvakken breekt het centraalperspectief van de straat, creëert plekken en pleintjes op een kleinere schaal en tevens in elke kijkrichting zicht op groen en bomen. Ook wordt zo op vanzelfsprekende wijze de automobilist gedwongen stapvoets te rijden. Vanaf de hemelwaterafvoeren aan de gevels leiden licht verlaagde beklinterde molgoten het regenwater naar de brede betonnen goten.



Ligging inrichtingsprincipe



Inrichtingsprincipe - woonstraat op de sokkel

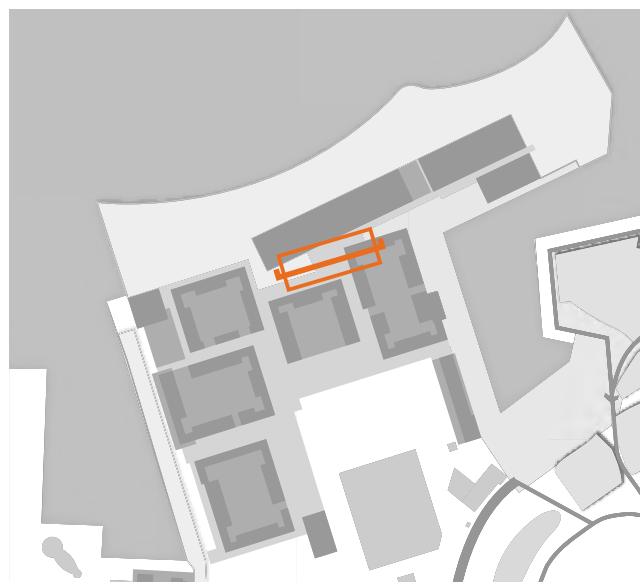
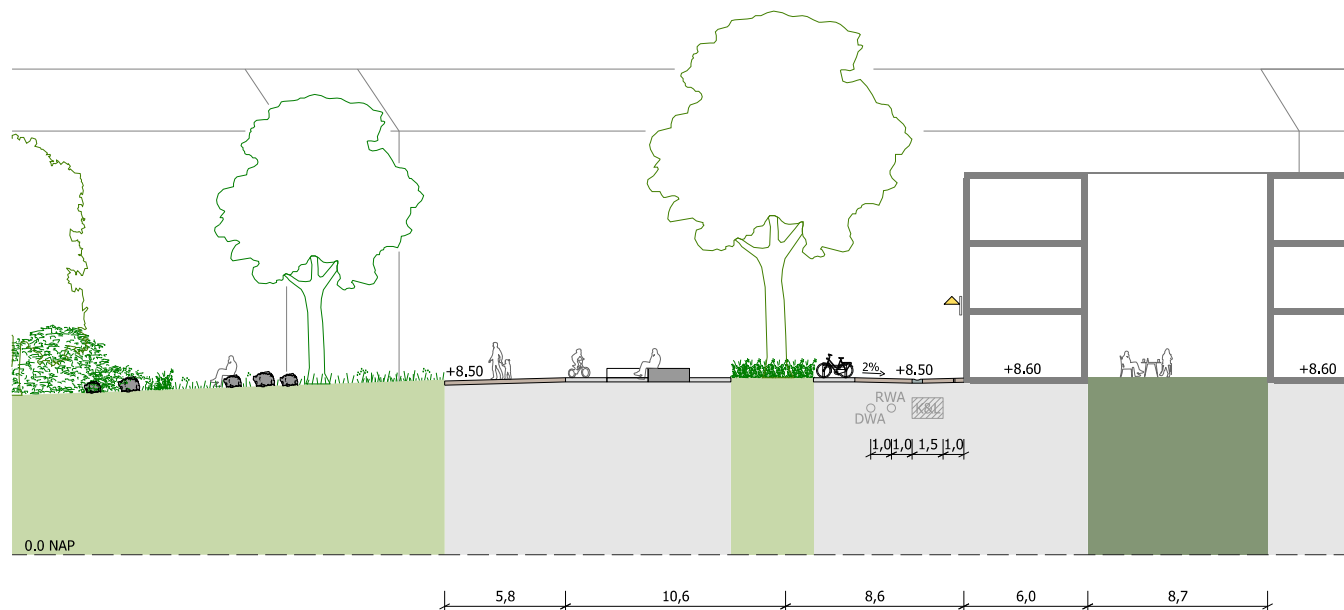


Voorbeelduitwerking - woonstraat op de sokkel

5 INRICHTINGSPRINCIPES

Het plein op de sokkel

De grote wigvormige ruimte ten zuiden van de Grote Hal is een oase van rust in Buitenstad. Het plein is alleen toegankelijk voor hulpdiensten. Hier hebben volwassenen en kinderen vrij spel. Centraal in de ruimte wordt een zitplek gemaakt door een speelse schakeling van stelconplaten in de bestrating van gebakken klinkers. Schijnbaar willekeurig worden platen weggelaten om plantvakken te creëren of grote betonnen zit- en ligbanken. Dit is ook de plek waar drie grotere bomen de ruimte markeren en voor schaduw zorgen. Daarnaast 'kruipt' de uiterwaarde via een hellend maaiveld naast de Grote Hal het plein op en geeft de uiterwaarde daarmee een beeld in het hart van Buitenstad.



Ligging inrichtingsprincipe



Inrichtingsprincipe - plein op de sokkel

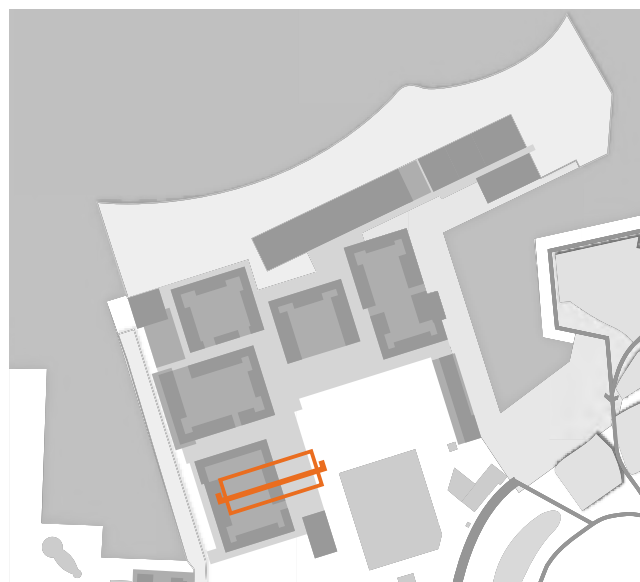
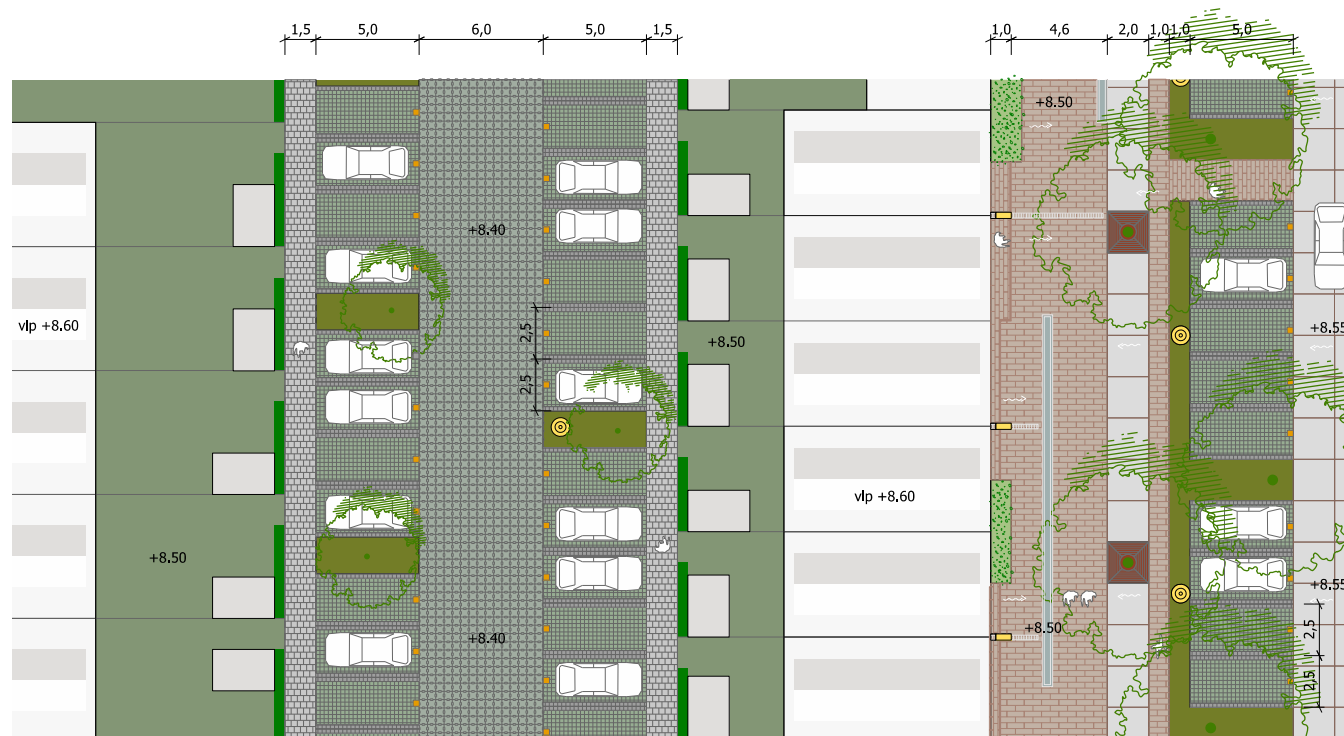
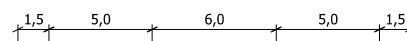
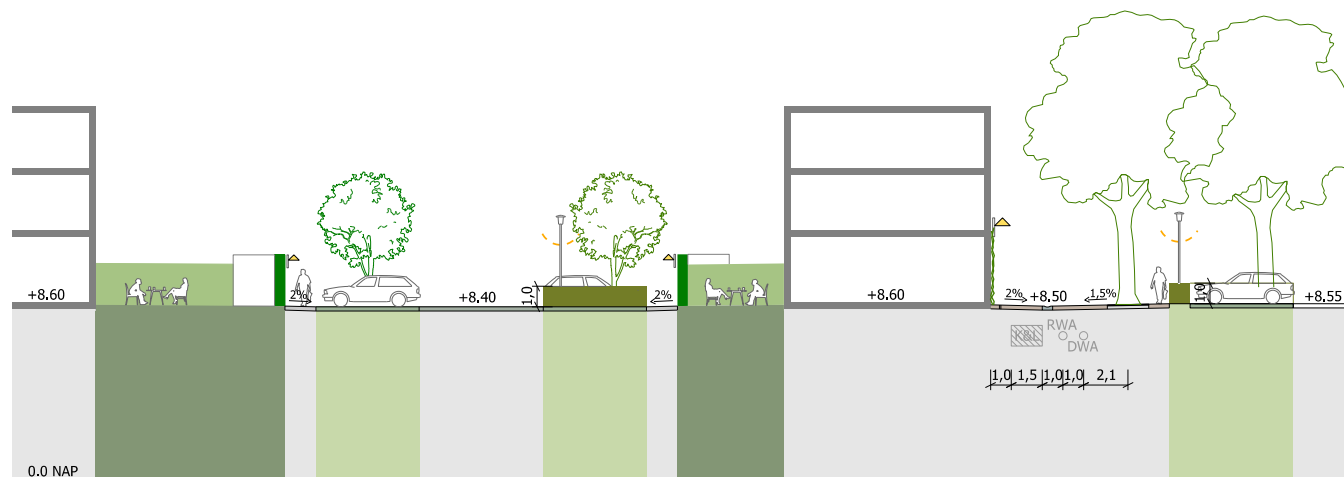


Voorbeelduitwerking - plein op de sokkel

5 INRICHTINGSPRINCIPES

Parkeertuinen

Bij de grondebonden woningen in de halfgesloten bouwblokken wordt het parkeren opgelost in de afsluitbare binnengebieden. Er wordt geparkeerd op grasbeton waar ook een deel van het hemelwater infiltreert. De parkeertuinen worden omkaderd door groene erfafscheidingen op de achtererfgrenzen van de woningen. Verlichtingsarmaturen die reageren op beweging (vanuit een gedimde ruststand) zorgen ook 's avonds voor een veilige omgeving. Ook in de openbare ruimte wordt geparkeerd op grasbetonsteen (gemarkeerd met een P-tegel) met aangrenzend een rijloper van stelcon. Op sommige plekken wordt een 2 meter brede strook met stelcon gebruikt als fietsparkeerstroken en als kader voor metalen boomspiegels.



Ligging inrichtingsprincipe

Inrichtingsprincipe - binnenhof

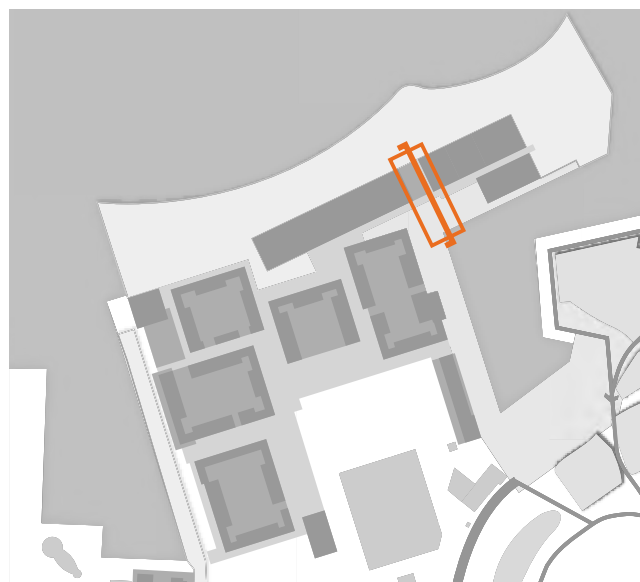
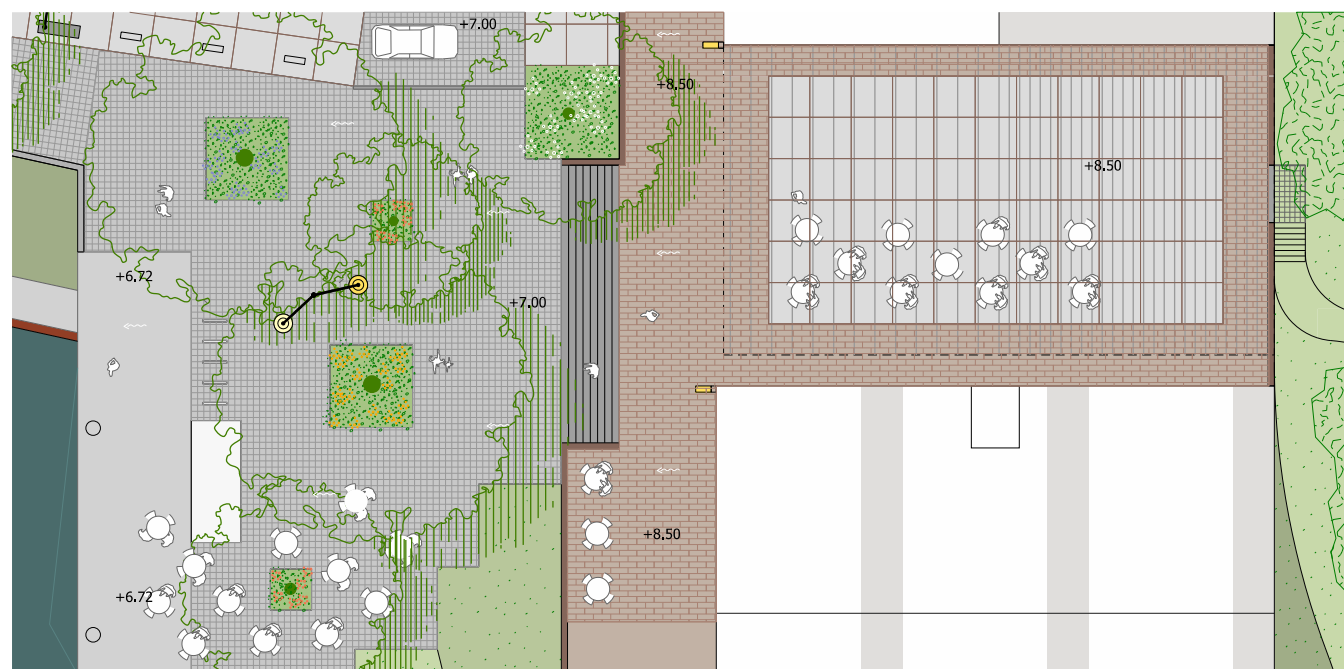
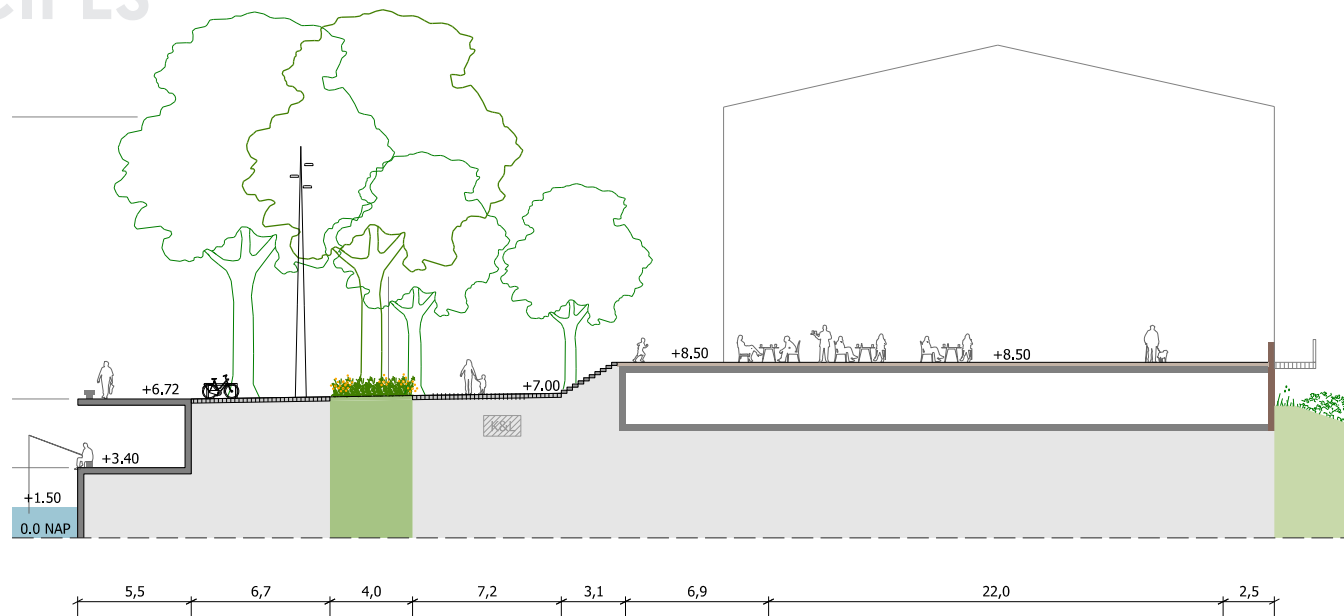


Voorbeelduitwerking - doorzicht richting werkhaven

5 INRICHTINGSPRINCIPES

Horecaplein

De Havendijk leidt naar een aangename aaneenschakeling van verschillende planonderdelen in een grote openbare ruimte die een belangrijke plek voor Zaltbommel belooft te worden. De verbreding van de kade vormt samen met de Kraanbaan een groot terras 'uit de wind en in de zon', met uitzicht op haven en stad. Op dit plein kan een seizoensgebonden uitgiftebalie geëxploiteerd worden. Een brede trappartij leidt naar de sokkel en het overdekte plein op kop van de Grote Hal. Ook hier is plek voor terrastafels, maar ook voor culturele activiteiten, sport en spel of markten. Direct aan dit plein grenst de horecagelegenheid.



Ligging inrichtingsprincipe

Inrichtingsprincipe - horecaplein

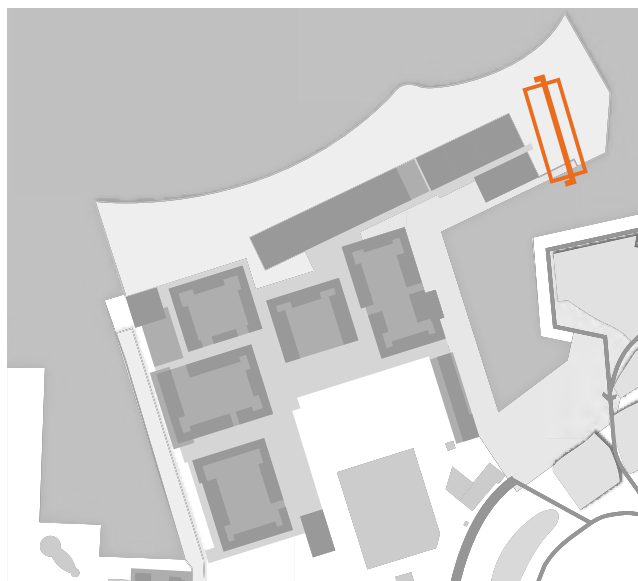
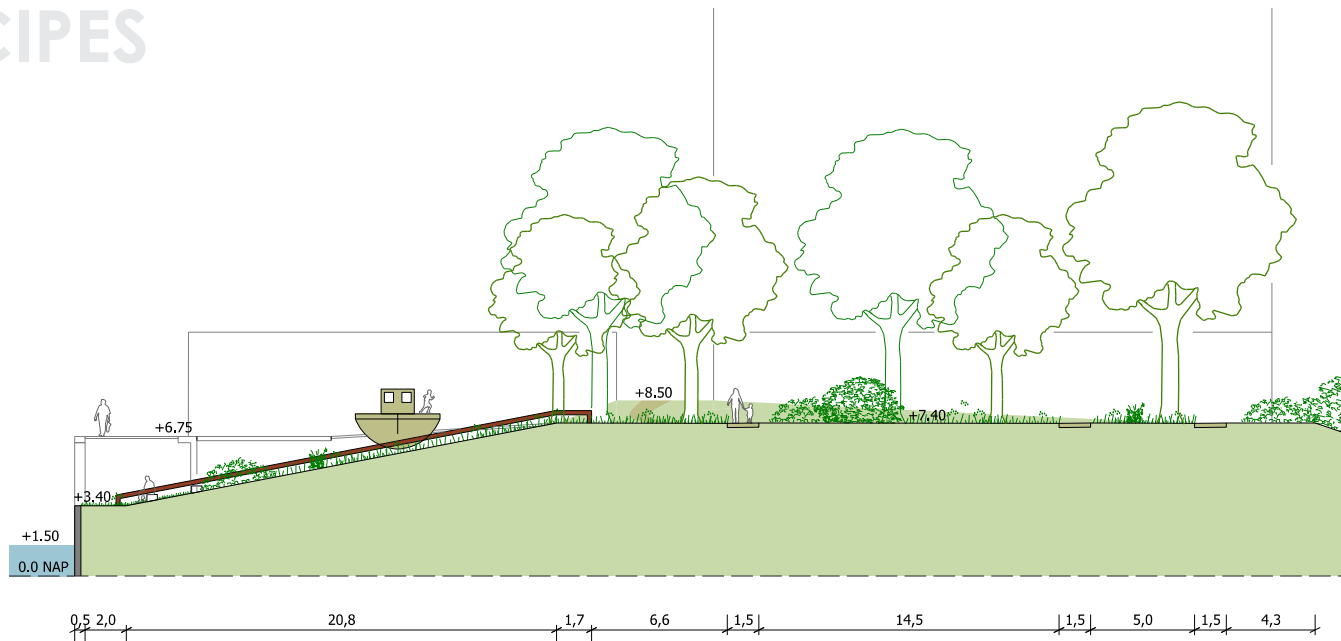


Voorbeelduitwerking - horecaplein

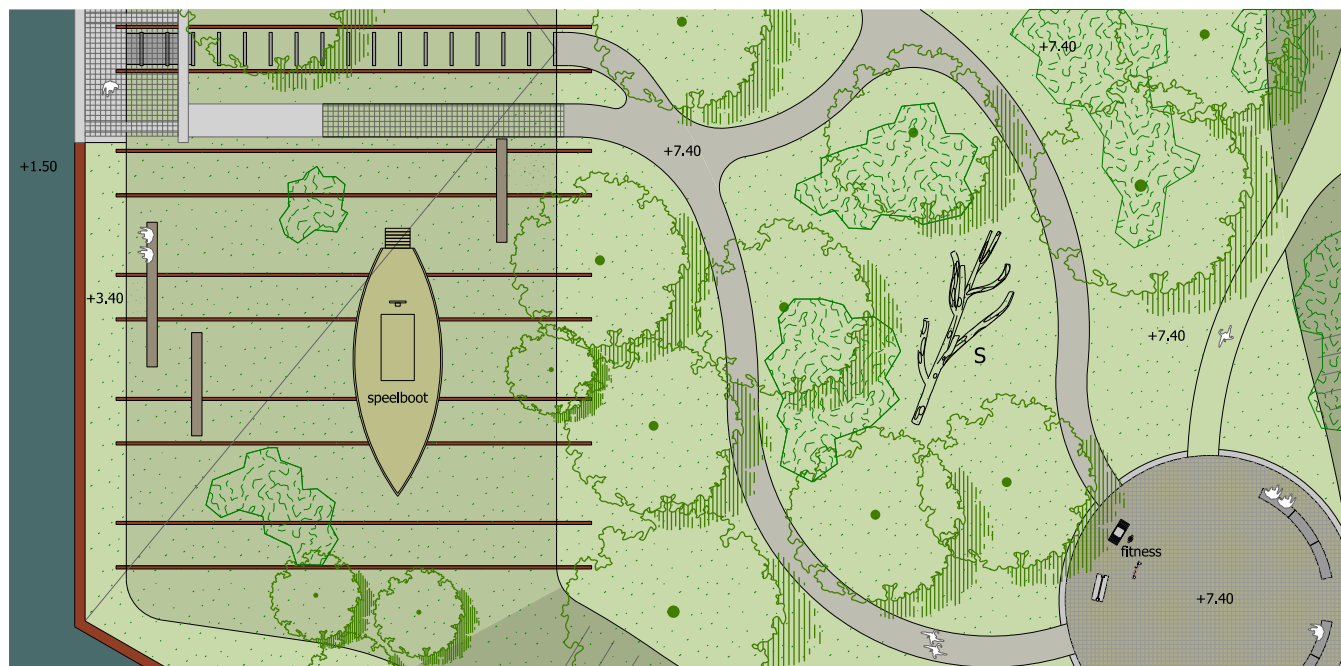
5 INRICHTINGSPRINCIPES

Uiterwaardeplantsoen

De mooiste plek van Buitenstad, op de kop van de Landtong, wordt openbaar voor de hele stad. Een rond plein met zitbanken vormt een vooruitgeschoven post met 360 graden panoramisch uitzicht. De plek is bereikbaar vanuit de uiterwaarde, de sokkel en op twee manieren via de kraanbaan: bovenlangs en onderlangs. De materialisering is robuust en de beplanting bestaat uit dezelfde pionierssoorten die in de uiterwaarde zijn te vinden. Het grote hellende vlak ligt op de positie van de voormalige scheepshelling. Een nadere uitwerking van deze helling zal gebeuren nadat beter in beeld is wat resteert van de bestaande helling in de ondergrond. Halverwege ligt een speelboot voor grotere kinderen. De detaillering van het geheel moet robuust genoeg zijn tegen de stroming bij hoogwater.



Ligging inrichtingsprincipe



Inrichtingsprincipe - park landtong



Voorbeelduitwerkingen - zicht vanaf bolwerk de Kat

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Dit beeldkwaliteitsplan vormt als onderdeel van het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan en samen met het Bestemmingsplan), een bindend kader voor de architectonische uitwerkingen van de verschillende bouwvlekken van de locatie Buitenstad in Zaltbommel. In het kaartbeeld is zichtbaar op welk deel van het plangebied dit Beeldkwaliteitsplan betrekking heeft. Voor de vrijstaande woningen aan de Gamerschedijk geldt in principe de vigerende Welstandsnota, maar aangevuld met een paar extra richtlijnen die ook in dit hoofdstuk Beeldkwaliteit Architectuur zijn meegenomen.

Voor de toetsing van (landschaps)architectonische uitwerkingen is naast dit hoofdstuk Beeldkwaliteit Architectuur dus ook het voorgaande stedenbouwkundig plan (inclusief de inrichtingsprincipes die daar onderdeel van uitmaken) leidend.

Top-eis: de Werf

Met dit BKP is het niet de bedoeling oplossingen 'in beton te gieten'. Het is voornamelijk bedoeld om te inspireren en uit te dagen. Een aantal essentiële, algemene regels worden beschreven in de paragrafen Bouwblok, Daken, Gevels, Blokrelaties, Details en Kleuren en materialen. Vervolgens worden voor een aantal specifieke plekken nadere richtlijnen gegeven. Zoals het hoort in een beeldkwaliteitsplan dat vooral uitnodigt tot creatief ontwerpend onderzoek door architecten per projectfase, zijn veel van de zaken die hier beschreven worden interpreteerbaar. Maar er is wel één harde top-eis: alle ontwerpbeslissingen dienen een bijdrage te leveren aan de realisatie van de Werf en het daarbij horende beeld en karakter! Dat is de belangrijkste basis voor de kwaliteitstoets namens de gemeente Zaltbommel. Het ontwerpend onderzoek per blok of bouwphase, en de afwegingen die daarin gemaakt zijn maken daarom uitdrukkelijk ook deel uit van de kwaliteitstoets.

Q-team

De plannen voor Buitenstad getuigen van een hoge ambitie met betrekking tot stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit (hierna samengevat in het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'). Het is belangrijk die kwaliteiten vast te houden in het komende ontwikkelings- en uitvoeringsproces. Het stedenbouwkundig plan heeft immers, binnen de kaders van het

bestemmingsplan, een zekere mate van flexibiliteit. De concrete uitwerking van de verschillende bouwblokken zal dus afwijken van de voorbeelduitwerkingen uit het Stedenbouwkundig Plan, maar zal wel getoetst worden aan intenties van het stedenbouwkundig plan en de uitgangspunten zoals geschetst in het Beeldkwaliteitsplan.

Referentiebeelden

In dit beeldkwaliteitsplan maken we veel gebruik van referentiebeelden. Deze beelden dienen altijd in samenhang van de tekst en met het onderschrift gelezen te worden. Soms gaat het bij beelden om heel specifieke details, soms gaat het meer om een algemeen idee of een sfeer. De onderschriften bij beelden geven aan wat wij willen illustreren met dat beeld, alle overige elementen op een referentiebeeld doen er dan in zekere zin niet toe.

Dijkwoningen (Blok K)

Deze woningen maken geen deel uit van de scheepswerf. In een apart hoofdstuk aan het eind van dit document gaan we in op de uitgangspunten omtrent beeldkwaliteit voor deze woningen.

Referentieprojecten stedenbouw en beeldkwaliteit

De referentieprojecten op de volgende pagina geven een beeld van de sfeer en samenhang die ook uitgangspunt is voor de stedenbouw en architectuur van Buitenstad. Deze projecten behelzen alle drie locaties met een sterke historie. In de nieuwbouw wordt duidelijk een link gelegd met de historie van de plek. De plannen zijn divers in uitwerking zonder in te boeten aan samenhang. Dit resulteert in een sterke eigen identiteit van deze ontwikkelingen. Het is dus met name de gecreëerde samenhang, het harmonische ensemble van op zich verschillende, nevenschikte gebouwen, die we ook zoeken voor het beeld en sfeer in Buitenstad.

Deze referentiebeelden zijn geen onderdeel van de beeldkwaliteit van Buitenstad. Elementen uit deze projecten die ook passen binnen de na te streven beeldkwaliteit van Buitenstad komen in de loop van het beeldkwaliteitsplan aan bod.

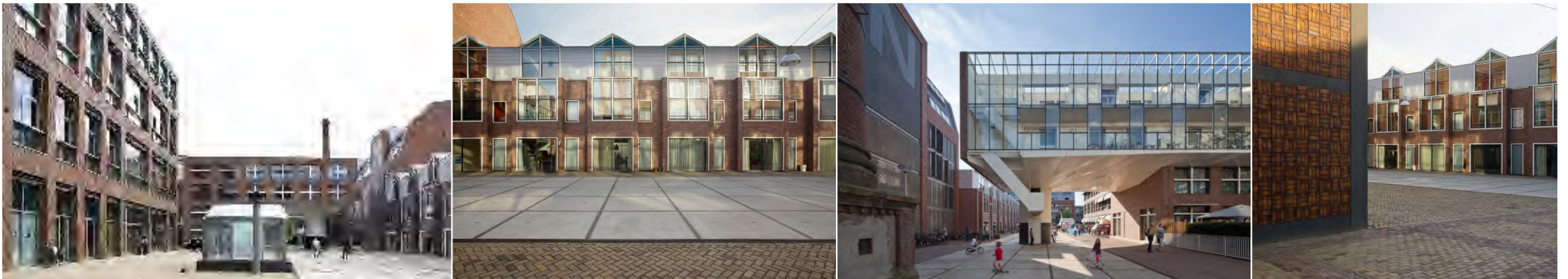


Demarcatiekaart reikwijdte beeldkwaliteitsplan

Referentieprojecten stedenbouw en beeldkwaliteit



Referentieproject - Defensie-eiland, Woerden



Referentieproject - Dobbelmanterrein, Nijmegen



Referentieproject - Meyster's Buiten, Utrecht

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Bouwblok

Korrelgrootte

Scheepswerven in de negentiende en twintigste eeuw kernen zich door de grote korrel van de bebouwing.

De werven bestaan uit grote duidelijk afleesbare entiteiten: loodsen, werkplaatsen, kraanbaan en scheepshellingen. Elk van deze entiteiten had een eigen functie en een daarbij passende maat, schaal en vormgeving.

De duidelijk afleesbare entiteiten van de voormalige scheepswerf komen in een nieuwe gedaante terug als stevige en als éénheid leesbare blokbebouwing.

Blok als eenheid

Ieder bouwblok is een eenheid, en wordt in één architectuur ontwikkeld. De architectuur van de afzonderlijke bouwblokken verschilt wel van elkaar. Hoopteaccenten en geledingen zijn mogelijk mits deze geen afbreuk doen aan de eenheid maar haar juist versterken. Hoopteaccenten kunnen voor komen indien de betreffende plek extra aandacht vraagt vanuit stedenbouwkundige overwegingen. Deze accenten zijn in het stedenbouwkundig plan aangegeven.

Om geen afbreuk te doen aan het karakter van de plek worden blokken niet opgedeeld in pandjes of in enkele losse eenheden met elk een eigen architectuur.

Rooilijn bebouwen

Om de eenheid van de blokken te realiseren zullen alle blokken tot op de rooilijn bebouwd zijn. De rooilijnen volgen uit het stedenbouwkundig plan en de blokpaspoorten (zie ook pagina 95). Sprongen van stedenbouwkundige aard zijn hierin vastgelegd. Sprongen op gevelniveau, bijvoorbeeld vanuit de windhinder maatregelen, behoren tot het domein van de architect.

Hiermee worden twee dingen bedoeld: gebouwen staan met hun voorgevels op de rooilijn en de blokranden zijn waar mogelijk bebouwd.

Door het bouwen op de rooilijn worden overgangen van privé naar openbaar belangrijk. Deze dienen met veel zorg te worden ontworpen zodat er een sterke relatie van de woning met de sokkel ontstaat en verrommeling wordt voorkomen. Daarom passen we het principe van de Delftse stoep toe (ca. 0,5-1,0 meter). Dit is een zone direct grenzend aan de woning die

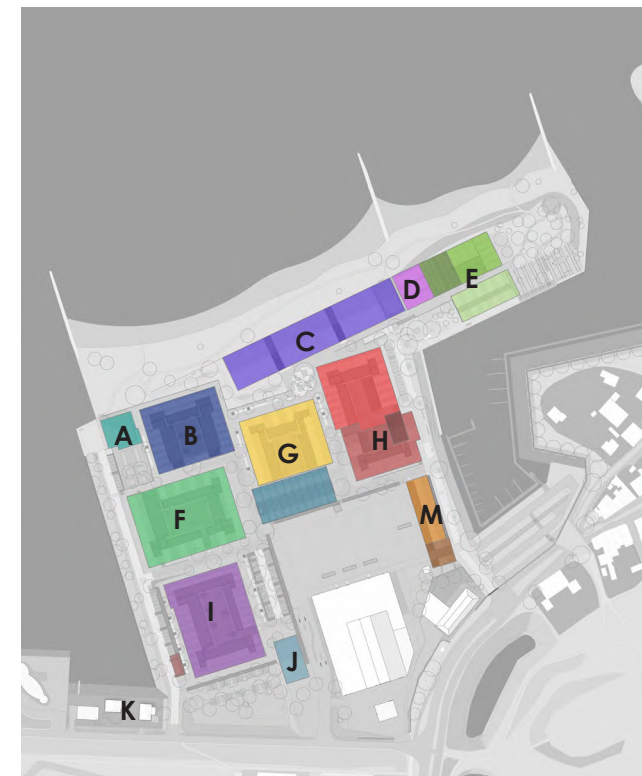
door bewoners naar believen gebruikt kan worden maar niet tot het eigendom van de woning behoort. Bewoners zetten hier een bankje neer, en/of een plantenbak. Het valt niet binnen het reguliere beheer van de gemeente, maar moet wel toegankelijk zijn voor bijvoorbeeld groot onderhoud. De relatie tussen woning, stoep en straat/plein dient zorgvuldig vanuit de architectonische opgave beschreven en ontworpen te worden. Een voortuin (dus geen bestrating) behoort niet tot de mogelijke alternatieven.

Om de blokranden op de hoeken zoveel mogelijk te bebouwen kan bijvoorbeeld gewerkt worden met tuinmuren of afwijkende hoekplattegronden. Parkeren voor de woningen wordt in het blok opgelost, daartoe is op bepaalde plaatsten de blokrand open om toegang te geven tot de binnenterreinen. Deze openingen worden op zo'n manier gemaakt dat de eenheid van het blok bewaard blijft, bijvoorbeeld door het als een poort (verwijzend naar de enorme loodsdeuren) of als onderdoorgang vorm te geven.

Architectonische entiteiten

Buitenstad bestaat uit een veelvoud aan bouwblokken met een diversiteit aan verschijningsvormen. De architectuur van alle blokken dient te refereren aan de scheepswerf en te voldoen aan de spelregels zoals deze in dit BKP zijn geformuleerd in tekst en geïllustreerd met schema's en door middel van referentiebeelden.

Bouwblokken kunnen echter meerdere architectonische entiteiten bevatten, zogenaamde samengestelde bouwblokken waarbij de bouwdelen in meer of mindere mate met elkaar contrasteren. Dergelijke samengestelde blokken bevinden zicht met name aan de stadshaven zijde. De kleinere korrel die daarmee ontstaat is een reactie op enerzijds de nabijheid van de binnenstad, de meer diverse programmering en de geschiedenis van de werf, die met kleinere volumina begon aan deze kant van het plangebied.



Architectonische eenheden, bouwblokken als eenheden die zicht onderscheiden door middel van architectuur



De hoeken zijn zo ontworpen met speciale hoekplattegronden en hoog opgetrokken doorlopende gevels dat het blok rondom een continue gevel krijgt



Alle bouwblokken samen vormen een éénheid in verscheidenheid



Gelijk materiaalgebruik zorgt voor eenheid van meerdere bouwvolumes die samen één bouwblok vormen



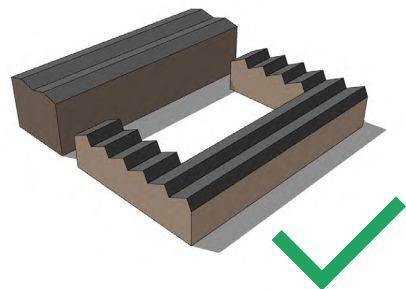
Opening naar een binnenhof ontworpen als gevelopening



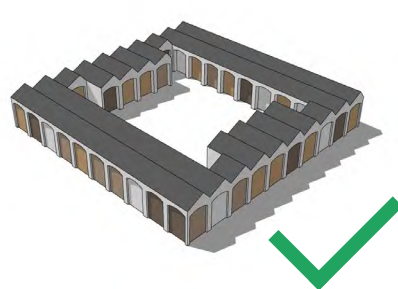
Een zone voor de woning (Delftse stoep) maakt een overgang van privé naar openbaar



Bebouwde rooilijn, doorgebouwde hoek en één architectuur maken het blok tot een eenheid ondanks de verschillende hoogtes en functies

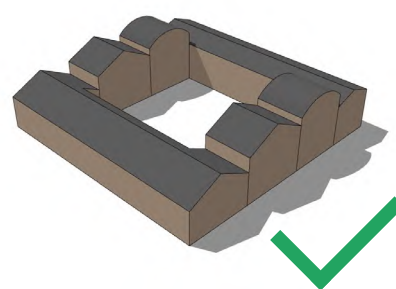


Twee bouwvolumes die in architectuur een sterke verwantschap hebben

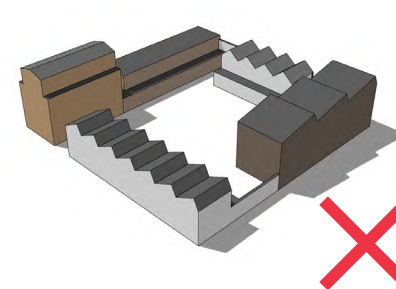


Eén rigide kappenlandschap met subtiële variatie in bewerking van de gevelopeningen

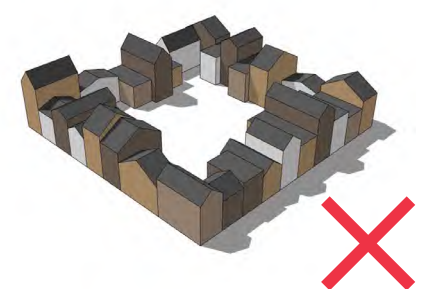
Variatie in massa of materiaal-/kleurgebruik zonder afbreuk te doen aan de éénheid



Samengesteld blok met een gevelbeeld/kleurstelling maar variatie in dakvormen



Veelvoud aan bouwmassa's, kapvormen en richtingen



Het bouwblok valt uit elkaar in losse pandjes

Variatie in massa of materiaal-/kleurgebruik die afbreuk doet aan de eenheid

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Daken

Kaprichting

Kappen en de kaprichting bepalen het silhouet van Buitenstad. Refererend aan de karakteristieke werfbebouwing zijn er meerdere kapvormen mogelijk. Zoals hiervoor beschreven refereren de bouwblokken aan werfgebouwen. Kijkend naar dergelijke bebouwing zien we dat daar vaak een dominante kaprichting aanwezig is. De bestaande bebouwing op de locatie laat dit ook zien, elke aanwezige loods heeft een dominante kaprichting die resulteert in een sterke en karakteristieke verschijning. De keuze voor een eenduidige kaprichting per blok versterkt de ervaring van het blok als een eenheid. De eenduidige kaprichting kan echter wel betekenen dat er meerdere kapvormen in één blok worden toegepast. Hiermee kan in het daksilhouet van het blok een schaal worden geïntroduceerd tussen die van het blok als geheel en die van de individuele woning.

Enkele kaprichtingen liggen vast in het plan, namelijk het dak van de grote hal en van het directiekantoor. Voor de overige bouwblokken geldt dat de kaprichting reageert op de locatie in het plan en de kaprichting van de belendende bouwblokken. Deze nevenschikte wisseling van kaprichting versterkt het individueel karakter per blok.

Kapvorm

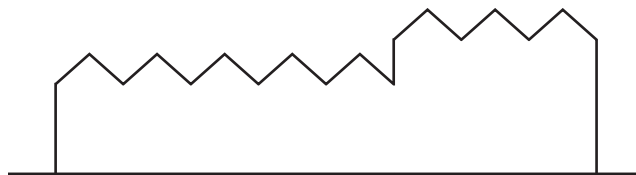
Kapvormen die men zoal tegenkomt bij aan de werf gerelateerde architectuur zijn sheddaken, lessenaarsdaken en zadeldaken, allemaal in diverse verschijningsvormen. Mansardekappen, tentdaken, schilddaken of kappen met een wolfseind passen niet in het beeld. Daken hebben dus een zeer eenvoudige vorm en slechts twee dakvlakken. Met bij voorkeur een dakhelling van maximaal 30°.

De woning

Naast het versterken van de eenheid van het bouwblok en het eigen karakter van elk bouwblok kan het dak ook worden ingezet om de individuele woningen afleesbaar te maken. Kaprichtingen in het binnen gebied is gevarieerd en helpen om te bemiddelen tussen de grotere schaal van het blok als geheel en de kleinere korrel van de woningen. Langs de Waal benadrukken de kappen, door ze parallel te oriënteren, de weidsheid en langgerektheid van de Waal.

Materiaal

De materiaalkeuze voor de daken is ook ingegeven door de werf. De strakke en eenvoudige hoofdvorm van de daken moeten worden ondersteund door de materiaalkeuze. Groene daken worden niet uitgesloten, maar er dient dan qua verschijningsvorm zeer goed gemotiveerd te worden welke relatie dat beeld heeft met het beoogde werf karakter.



Indien een blok gedeeltelijk hoger wordt dan heeft het hogere deel een substantiële maat



Bij gelijke kappen in een blok kunnen kappen samenvallen met de individuele woningen



Bij meerdere kapvormen in één blok overstijgen de kappen de individuele woningen en hebben juist betekenis op blokniveau

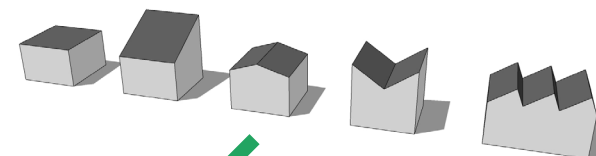
Schematische weergaven van de relatie tussen het bouwblok, de individuele woning en de kapvorm



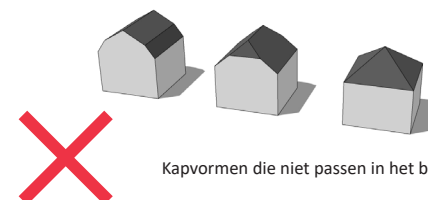
Speelse toepassing van het traditionele zadeldak



Meerdere dakvormen toch één richting en dus een eenheid



Kapvormen die aansluiten bij de werftypologie



Kapvormen die niet passen in het beeld



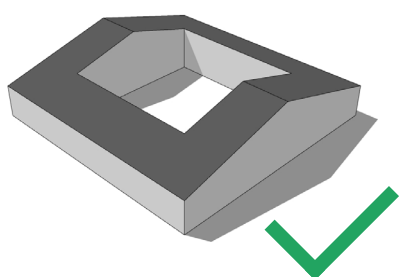
De dakvorm kan helpen om de afzonderlijke woningen te herkennen



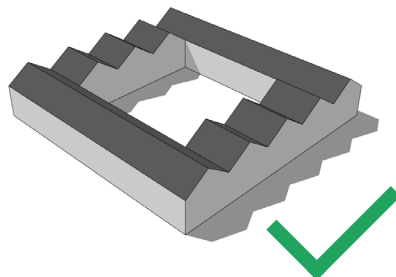
Eén dominante kaprichting per blok (Van Gendhallen Amsterdam)



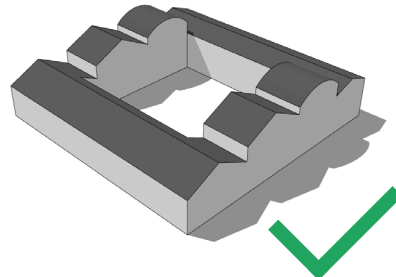
Eén dominante kaprichting per blok (Werkspoorkwartier Utrecht)



Voor de kleinere bouwblokken kan gekozen worden voor één kap op het gehele blok

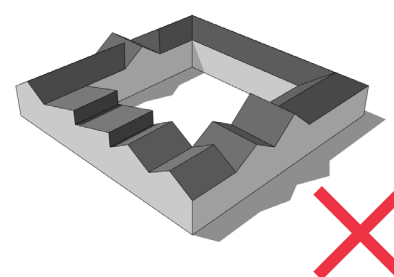


Een herhaling van gelijke kappen die eventueel samenvalt met de individuele woningen



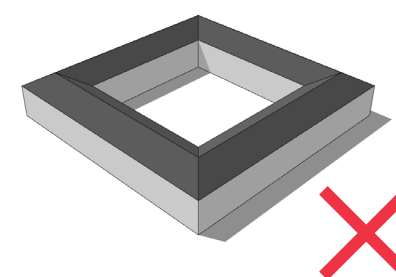
Een variatie in kapvormen die betekenis heeft op het niveau van het blok als geheel

Eén dominante kaprichting per blok, verschillende kapvormen binnen een blok mogelijk



wisseling in kaprichtingen

Geen variatie van kaprichting binnen één blok, geen kappen die de hoek om gaan



Eén kapvorm die op klassieke wijze de hoek omvouwt

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Gevels

Inspireren, niet historiseren

Naast de dakvorm en de eenheid van het bouwblok speelt ook de gevel een belangrijke rol in het verhaal van de werf. Gebouwen op scheepswerven hebben een aantal kenmerken die inspiratiebron zijn voor de nieuwe bouwblokken in Buitenstad. De architectuur laat zich inspireren door het werfverleden van Buitenstad, dit betekent niet dat de bouwblokken historiserend zijn, ze hoeven niet letterlijk te ogen als verbouwde loodsen. Het gaat dus steeds om een eigentijdse interpretatie van de in dit beeldkwaliteitsplan beschreven kenmerken van de werf, waarbij wooncomfort en energetische kwaliteit ook een belangrijke rol spelen.

Functioneel en pragmatisch

Een belangrijke eigenschap en inspiratiebron is het gegeven dat historische werfarchitectuur een vormgeving heeft die is ingegeven door de functie. Waar een deur is, is een deur en de afmeting van deur 1 is anders dan deur 2. Deze eigenschap lijkt een rommelig en willekeurig gevelbeeld tot gevolg te hebben, toch is dat niet het geval. Gevels van dit type gebouwen hebben namelijk ook een duidelijke structuur waarin veel herhaling voorkomt. Een herhaling van kolommen en vloerbanden, daglichtopeningen, etc.

Juist binnen deze duidelijke structuur ontstaat veel ruimte en vrijheid voor variaties en uitzonderingen zonder dat dit leidt tot verrommeling.



De rigiditeit van het grid wordt verzacht door een variatie in vullingen in het grid, zowel in materiaal als compositie



Warme en stoere materialen voor de hoofdstructuur van de gevel



Een verticaal georiënteerd grid dat ononderbroken om de hoek doorloopt in eenvoudig materiaal, een heldere structuur, een sterke eenheid



Een meer stevig en stenige hoofdstructuur wordt verzacht met houten elementen in de gridstructuur



Eigenzinnig kleurgebruik en gelaagdheid resulteren in een sterk beeld



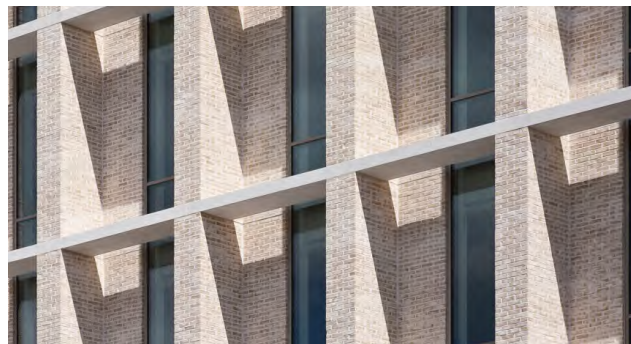
Karakteristieke materialencombinatie en sterke kleuren



De loodsdeur als karakteristiek element legt een relatie met de historie van de plek en draagt bij aan de identiteit van de nieuwe bebouwing



Zorgvuldige detaillering



Gelaagde detaillering

Achtergevels

De achtergevels van de bouwblokken dienen in samenhang met de voorgevels ontworpen te worden. Dat wil zeggen dat de sfeer van de scheepswerf wordt voortgezet aan de binnenzijde van de bouwblokken zodat er geen 'decorarchitectuur' ontstaat. Dit geldt in het bijzonder op plekken waar de achtergevels vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn.

Materialen

Werfarchitectuur heeft niet één typisch materiaal, wel is de manier waarop materialen worden toegepast kenmerkend voor de scheepswerf. Enkele materialen komen veel voor zoals: staal, baksteen, beton, glas en hout. Materialen worden eerlijk toegepast, ze pretenderen niet iets anders voor te stellen. Wanneer een stalen profiel zichtbaar is in een gevel dan is dit echt staal en weerspiegelt dit de werkelijke draagconstructie van de gebouwen. De eerdergenoemde duidelijk afleesbare structuur kan voorkomen in staal, of is op een meer subtielere manier aanwezig door de ordening van gevelopeningen en gesloten gevelvlakken. Bij baksteen gevels kan dit bijvoorbeeld betekenen dat daar waar het metselwerk dragend is de wand dikker is dan daar waar het enkele gevelvulling is.

Kleuren

Kleurgebruik op werfterreinen is over het algemeen terughoudend. Hier zijn echter wel uitzonderingen te vinden. Interessant is dat er in uitzonderingsgevallen juist gekozen wordt voor een heel krachtig kleurgebruik, waarbij bijvoorbeeld alle staalprofielen en deuren in een gevel één opvallende kleur hebben. Kleurgebruik gaat niet alleen over coatings, maar ook over de keuze van baksteensorteringen. Sorteringen zijn veelal terughoudend en in de bruinrode sfeer. Heel bonte baksteensorteringen met een confetti-achtig resultaat komen niet voor op de werf. Op het gebied van metselwerkverbanden kan ook een toepassing van eenvoudige verbanden worden waargenomen.

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Blokrelaties

Bouwhoogte

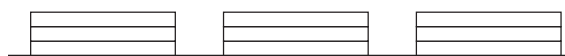
De tegenover elkaar liggende blokken dragen op meerdere wijzen bij aan de beoogde variatie in het plan. Eén van de manieren is de variatie in bouwhoogte. Uitgangspunt is daarom een wisselende bouwhoogte van de individuele bouwblokken waardoor asymmetrische straatprofielen ontstaan. De maximale hoogte van de meeste bouwblokken, uitgezonderd de in het stedenbouwkundig plan benoemde hoogteaccenten, is 4 lagen. Deze bouwhoogte wordt in min of meer gelijkwaardige mate afgewisseld met blokken of delen daarvan, in 2 of 3 lagen; al dan niet met kap. Per bouwphase worden aangrenzende toekomstige fasen in de schetsontwerpfase meegenomen om zo de beoogde ruimtelijke relaties tussen het blok dat op dat moment aan snee is en de toekomstige 'buurblokken'.

Kappenlandschap

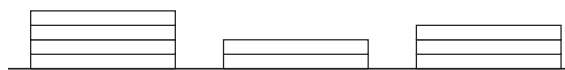
Een tweede middel om de onderlinge variatie tussen de blokken te realiseren is de kapvorm. Zoals eerder beschreven zijn er diverse kapvormen mogelijk. Daarnaast zetten we ook de dominante kaprichting van een blok in om blokken van elkaar te doen verschillen.

Kapvorm en -richting en bouwhoogte zijn de middelen om tot het beoogde afwisselende beeld op wijkniveau en op straatniveau te komen.

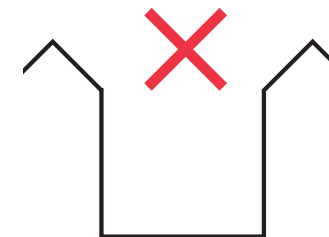
naast elkaar gelegen bouw-
blokken hebben niet allemaal
dezelfde bouwhoogte



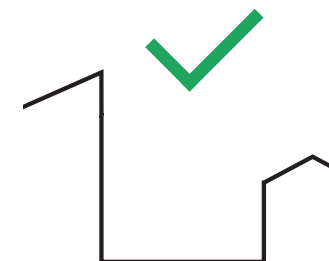
Er zijn diverse composities van
bouwblokken met wisselende
bouwhoogtes mogelijk



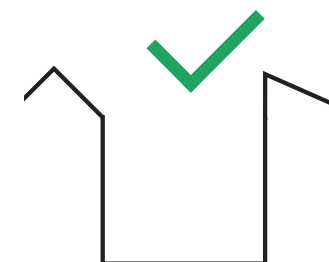
Schema variatie in bouwhoogte (in dit schema zijn de kapvormen- en richting nog niet meegenomen)



Symmetrische straatprofiel met twee
blokken van dezelfde bouwhoogte en
dezelfde kapvorm- en richting passen niet
in het plan

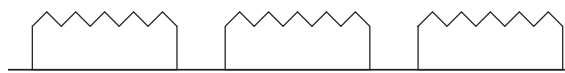


Straatprofiel met aan weerszijde een
bouwblok met een andere bouwhoogte,
al dan niet met een afwijkende kapvorm
zijn toegestaan

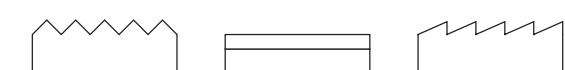
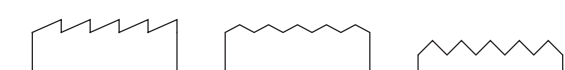
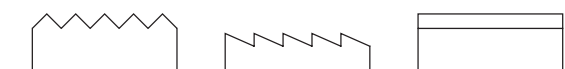


Straatprofielen waarbij de tegenover
elkaar gelegen blokken toch een nagen-
oeg gelijke bouwhoogte hebben dienen
zich te onderscheiden in kapvorm en
-richting

naast elkaar gelegen bouw-
blokken hebben niet allemaal
dezelfde kapvorm en richting



Er zijn diverse composities van
bouwblokken van wisselende
kapvormen en richting mogelijk
die de beoogde variatie bew-
erkstelligen



Schema variatie in kapvorm- en richting

Schema straatprofielen

Windhindermaatregelen

Het VO stedenbouwkundig plan is onderworpen aan een windklimaatonderzoek. De uitkomst van dit onderzoek is dat er enkele plekken in het plan zijn waar een kans bestaat op windhinder op maaiveld niveau. De oorzaak van deze mogelijke windhinder verschilt per locatie, en daarmee dus ook de mogelijke oplossing om het risico op overlast te reduceren.

Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek zijn een aantal mogelijke oplossingen bestudeerd. Deze middelen kunnen bij de uitwerking van een blok worden ingezet indien dat daar van toepassing is.

In dit hoofdstuk volgen enkele mogelijke ingrepen die grofweg uiteenvallen in twee categorieën: ingrepen op stedenbouwkundig (blok)niveau (maatregel 01 en 02) en ingrepen op architectonisch (gevel)niveau (maatregel 03 t/m 06).

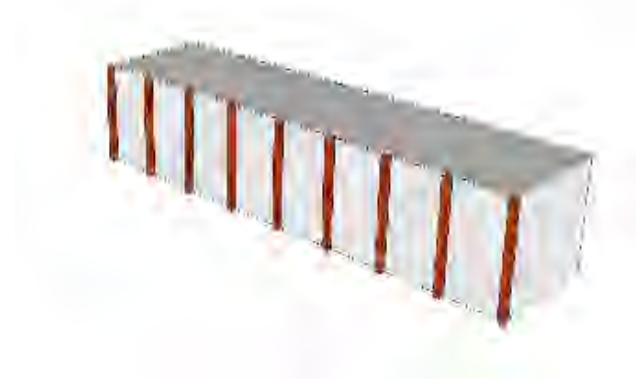
De in het onderzoek geïdentificeerde risicovolle hinderlocaties kunnen in de loop van het ontwikkel- en ontwerpproces nog wijzigen. Per blokspoor zal dan ook worden aangegeven of er sprake is van kans op windhinder en indien dat het geval is dan kan er worden geput uit de voorgestelde ingrepen op blok- en/of gevelniveau.



Maatregel 01: Plint
door de plint enigszins naar buiten te halen wordt valwind gebroken en daarmee de kans op windhinder op maaiveld niveau gereduceerd



Maatregel 02: Uitstekende hoek
door het bouwblok op een hoekpunt te verbijzonderen door een penant of door de laatste (1 of 2) woningen uit de rooilijn te laten steken wordt wind langs de gevel om de hoek gebroken en neemt de kans op windhinder om de hoek af



Maatregel 03: Penanten
reliëf aanbrengen in de gevel d.m.v. penanten waardoor de wind wordt gebroken en er minder kans op windhinder is bij de voordeur.

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



Maatregel 04: Windscherm

t.p.v. de entrees van de woningen maatregelen buiten het gevelvlak nemen waardoor de kans op windhinder bij de voordeur wordt tegengegaan.



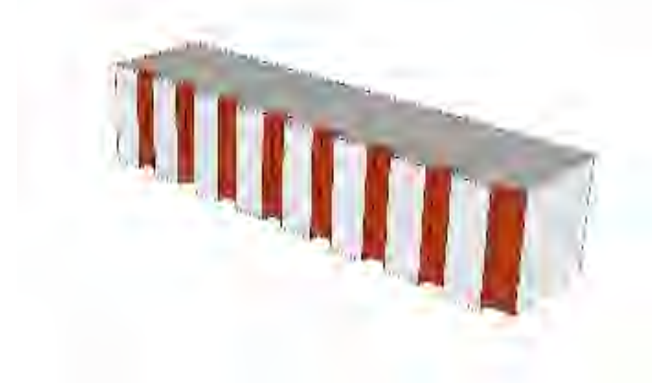
Maatregel 05: Terugliggende entree

de entree's van de woningen terugliggend ontwerpen waardoor een luw portiek ontstaat.



Maatregel 06: Gevelgeleding

de gevels met meer geleding ontwerpen waardoor het gevelvlak meer reliëf krijgt en de wind daardoor meer wordt gebroken.





Meeontworpen voordeurverlichting en huisnumeraanduiding, terughoudend en eenvoudig of met een knipoog naar de historie



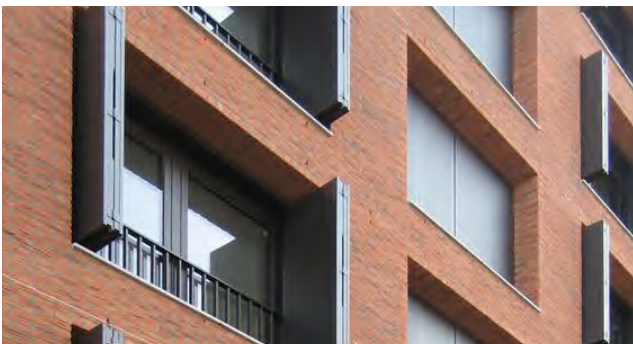
Verfijnde detaillering van balkonhekken



Strak gedetailleerde loggia's



Tektonische detaillering van de gevel, een afleesbare constructie



Stoere luiken



Spelen met vlakken van verschillende baksteenformaten

Details

Het typische karakter van Buitenstad komt ook tot uiting in de details van de bouwblokken. De details gaan over hoe met bouwkundige detaillering wordt omgegaan, bijvoorbeeld hoe kozijnen zijn gedetailleerd. Details zijn ook verlichtingselementen, de toepassing van een grote schuifdeur om de binnenplaatsen van de bouwblokken af te sluiten, etc.

De werftypologie komt goed tot uiting door bijvoorbeeld de toepassing van slanke kozijnen van staal of een ander materiaal. Noodzakelijke elementen zoals hemelwaterafvoeren en noodoverstorten kunnen ook tot een thema worden verheven. Dit soort details kunnen heel goed ingepast worden binnen het thema van de werf en meer gelaagdheid geven aan de architectuur.

Eerder zijn de grote schuifdeuren genoemd die heel goed passen binnen het na te streven beeld van Buitenstad. Hierbij kan ook gedacht worden aan grote stoere luiken voor gevelopeningen. Voor de detaillering is het voor de architect noodzakelijk te onderzoeken wat voor haar of hem de essentie is van een bepaalde karakteristiek zoals je die in daadwerkelijk oude werfgebouwen aantreft en hoe dat vervolgens wordt vertaald naar eigentijdse state-of-the-art detaillering.

Waar mogelijk kunnen bestaande elementen die worden aangetroffen op de werf worden geïntroduceerd in de nieuwe blokken als sprekende details die een relatie leggen met de historie van de plek.

Waterveiligheid

De maatregelen ten behoeve van de waterveiligheid, coupures, schotten in gevelopeningen, etc. maken integraal onderdeel uit van de ontwerpogave. Deze locatiespecifieke maatregelen versterken het werf karakter en de identiteit van de buitendijkse locatie.

Installaties

Afwijkende gebouwdelen zoals liftuitlopen, buitenunits van installaties of geïntegreerde traforuimtes worden mee-ontworpen in de architectuur van het betreffende bouwblok. Vrijstaande traforuimtes worden goed ingepast in de openbare ruimte. Losse installaties op daken zijn uitgesloten.

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR



De deur en de kleur als karakteristiek element



Gezamenlijke entree als herkenbaar element, door bewuste kleurkeuze een eigentijdse verwijzing naar de grote industriële deuren van de scheepswerf



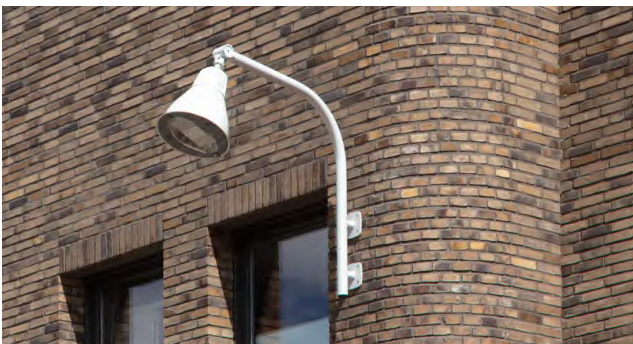
Aanduidingen op bouwblokken met verf



Zichtbare hemelwaterafvoeren worden zorgvuldig mee ontworpen met geïntegreerde noodoverstorten en uitgevoerd in zink of staal



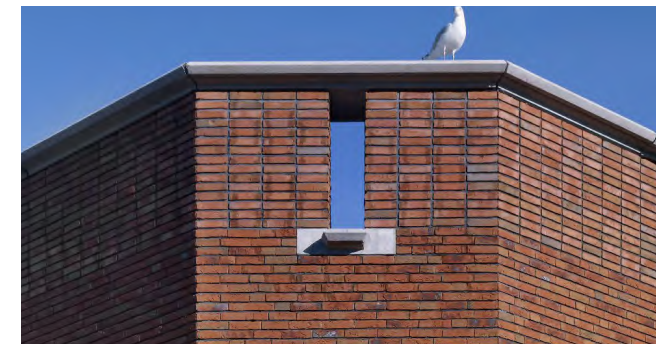
Huisnumeraanduiding met een knipooeg naar de geschiedenis



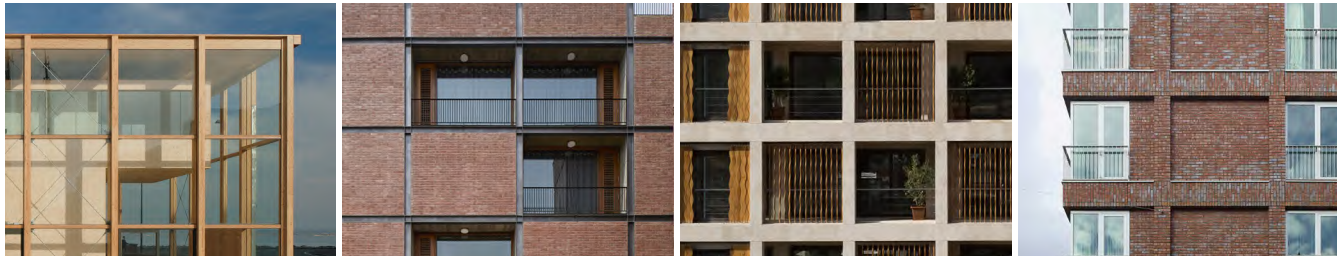
Openbare verlichting kan op elke gevel worden gemonteerd



Zorgvuldige ontworpen woningentrees



Noodzakelijke elementen als waterspuwers meeontwerpen



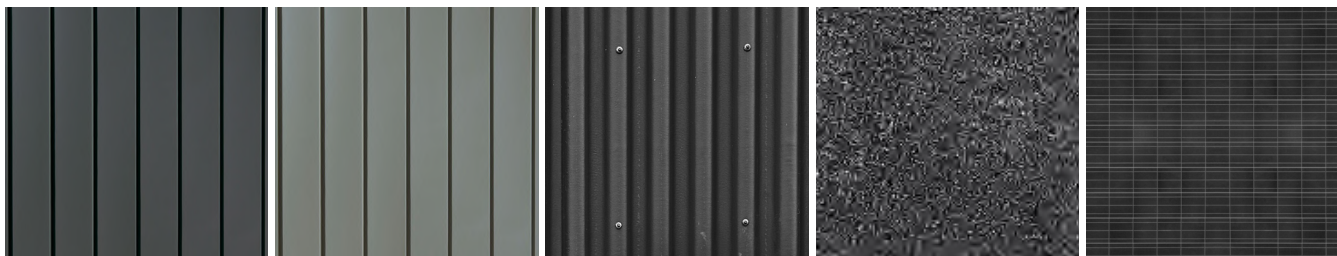
Gevelstructuur in hout, staal, beton of baksteen



Grid gevuld met baksteen, staal, glas, hout of beton



Sprekende kleuren voor gevelgrids, kozijnen, deuren en accenten van staal en hout



Terughoudende kleuren voor metalen of bitumen daken met meeontworpen zwarte PV-panelen

Structuur

Kleuren en materialen

De diverse referentiebeelden die bij voorgaande onderwerpen zijn gebruikt geven reeds een indruk van het beoogde materiaalgebruik en de wijze waarop om dient te worden gegaan met de scheepswerftypologie.

Het materiaalgebruik refereert sterk aan de/een scheepswerf, zowel in de materialen zelf als in het gebruik van kleur en textuur. De kleuren en materialen kunnen we grofweg opdelen in 4 hoofdcategorieën: structuur, vulling, accenten en daken.

Structuur

De structuur van de bouwblokken in Buitenstad is robuust en dominant in het gevelontwerp. Een helder gevelgrid van hout, staal, beton of baksteen geeft ruimte aan een meer gevarieerde invulling. Werken met 'skin & bones' is een uitgangspunt.

Vulling

Vulling

De structuur die is opgezet kan vervolgens gevuld worden met diverse materialen: baksteen, staal, glas, hout of beton. Voor al deze materialen geldt dat ze slechts subtiele kleurvariaties hebben.

Accenten

Accenten

Sprekende accentkleuren kunnen worden ingezet voor bijzondere elementen zoals deuren (refererend naar de grote haldeuren) een 'blokeigen' kleur te geven. Men kan echter ook denken aan een kleur voor het gehele gevelgrid en de kozijnen waardoor deze accentkleur samen met bijvoorbeeld een baksteenvulling het beeld van het blok gaat bepalen.

Daken

Daken in Buitenstad zijn van metaal of bitumen. Bitumen kan, mits goed mee ontworpen, heel goed passen in het beeld van de werf. Veel sheddaken hebben van oorsprong een bitumen dak en dat is ook voor de nieuwe blokken voorstelbaar. Voor metalen daken kan gedacht worden aan zink of staal in terughoudende kleuren.

PV-panelen worden mee ontworpen met de daken. Dat wil zeggen dat ze meedoen in de maat van het dak, dat ze niet lukraak gepositioneerd worden maar dat er een welbewuste keuze is gemaakt voor positie en maatvoering. Ze mogen er dus

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

niet uit zien als later toegevoegde elementen. Zonnepanelen (PV of Heatpipes) zijn zwart en zijn gemonteerd in een zwart, of bij het dak kleurend, frame. Indien er bijvoorbeeld gekozen wordt voor een ander toepassing van energieopwekking, bijvoorbeeld in verticale gevelelementen, zijn ze geïntegreerd in het gevelontwerp op een wijze die past in de regels die gelden voor de gevels.

Baksteen

Een bonte baksteensortering is niet passend in Buitenstad. Bakstenensorteringen kunnen eventueel uit gesorteerd worden waardoor de verschillende nuances in een sortering in onderling subtiel variërende vlakken kunnen worden toegepast. De kleur van de bakstenen kan uiteenlopen van lichtgrijs tot paarsbruin, meer oranje en rode stenen kunnen echter ook worden toegepast. Kleurkeuzes moeten zich niet alleen verhouden tot het naburige (reeds gerealiseerde) blok; beargumenteerd zoeken naar contrast of juist niet (omdat dit al door andere middelen is geborgd), maar ook tot de kleur en toon van de bestrating, zoals die in de ontwikkeling van de eerste bouwphase wordt vastgelegd.

Staalplaten

Staalplaten kunnen in allerlei vormen en profielen worden toegepast. Indien er voor een meer uitgesproken kleur wordt gekozen dan is dat in feite reeds de accentkleur van dat bouwblok.

Hout

Hout kan worden gebruikt als vulling van het gevelgrid maar ook karakteristieke details/elementen aan het bouwblok toe te voegen. Hout kan als ruwe onbehandelde delen, zwart (geteerd) hout of in een sprekende kleur als accent worden toegepast.

Kozijnen

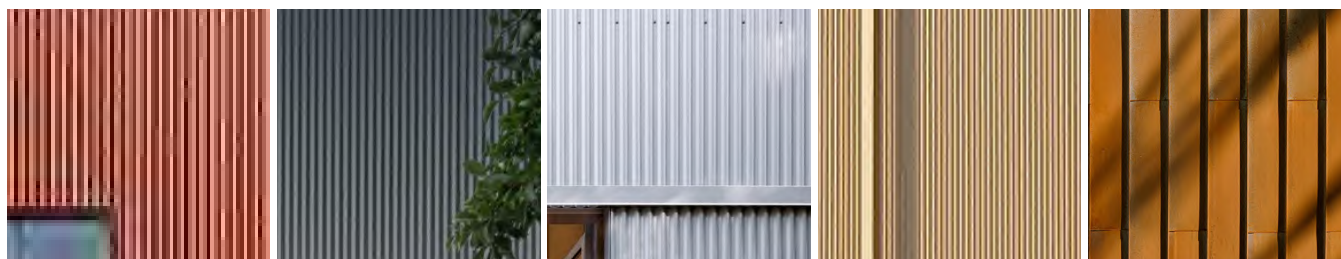
Kozijnen zijn slank gedetailleerd in een meer neutrale terughoudende kleur. In samenhang met het blokontwerp kunnen de kozijnen echter ook een meer sprekende kleur krijgen: de accentkleur. In de traditie van het industriële gebouw kunnen kozijnen zijn opgedeeld in kleinere ruiten.



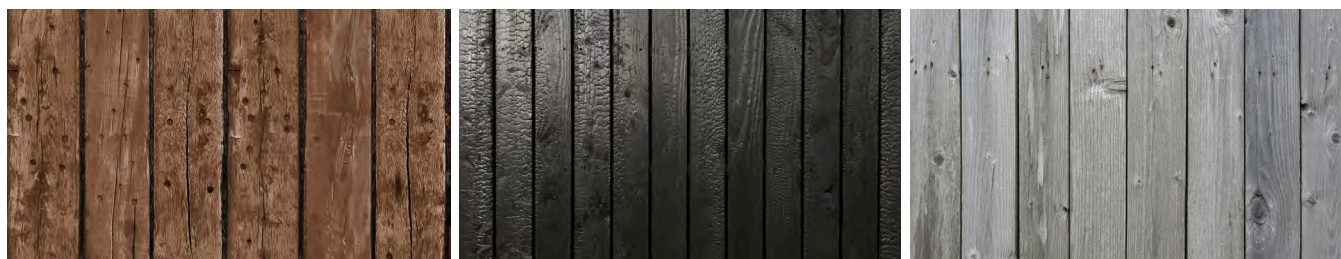
Een meer egaal baksteenpalet met subtiële nuances

Kleurnuances uitgesorteerd in vlakken

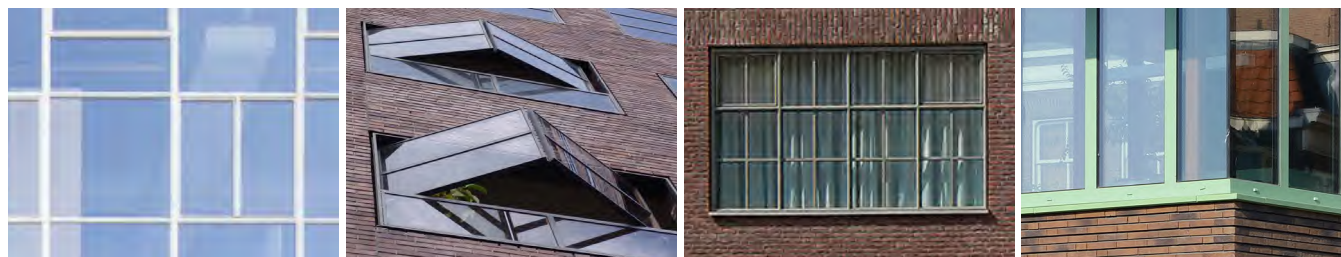
Geen bonte 'confetti' baksteensortering



Stalen beplating als vulling van een gevelgrid



Ruwe houten delen voor accenten (laad- en losluiken) of als vulling van het gevel grid



Slanke kozijndetailering in een neutrale kleur of de accentkleur van het betreffende blok



Ruwe doch hoogwaarde betonafwerking



Gevelbegroeiing in Buitenstad neemt de vorm aan van klimplanten die zich niet storen aan de structuur van het gebouw, dus geen groene 'gecultiveerde' gevels



Groene erfafscheidingen op de binnenterreinen, deze ook doorzetten achter de bergingen

Beton

Beton in Buitenstad heeft een robuust en eerder ruw dan gepolijst karakter. Beton met lattenstructuur, stampbeton met de duidelijk afleesbare stortlagen en meer poreuze structuur, gestraald of gezuurd beton hebben de voorkeur.

Groene gevels

Groen tegen gevels heeft een zeker spontaan en ongecontroleerd karakter in de vorm van klimplanten die zich niet storen aan de architectuur maar de beste weg zoeken om te groeien. Meer gecultiveerde helemaal groene gevels met klimgeleiders passen niet bij het karakter van Buitenstad. Binnen elk architectonisch ontwerp moeten voorstellen worden gedaan voor kansen voor 'spontane' vergroening, welke soort en welke maatregelen die de groei bevorderen.

Bergingen en erfafscheidingen

De binnenterreinen worden integraal mee-ontworpen met de blokken. Ook de bergingen en erfafscheidingen horen daarbij. De binnenterreinen worden maximaal vergroend door onder meer begroeide erfafscheidingen tussen de tuinen en het parkeren. Deze begroeide erfafscheidingen lopen door voor de bergingen. Hierdoor ontstaat een groener beeld en straalt het binnenterrein ook meer eenheid uit. Ten behoeve van het groene beeld kunnen ook daken van bergingen worden voorzien van groen. Mee-ontwerpen betekent niet dat ze eenzelfde materialisering moeten krijgen als de woningen. De nadruk ligt op 'vergroening', het beeld van de berging en afscheiding zelf zijn daaraan ondergeschikt.

Hemelwaterafvoeren

De Hemelwaterafvoeren kunnen inpassend of zichtbaar worden opgelost. Zichtbare hemelwaterafvoeren worden meeontworpen met de gevel en uitgevoerd in hoogwaardige materialen als zink, aluminium of staal. De kleur kan naturel zijn of gecoat in een kleur die aansluit op de kleurstelling van het blok.

Noodoverstorten worden waar mogelijk geïntegreerd in de hemelwaterafvoeren. Indien dit niet mogelijk is dan worden de noodoverstorten ook mee ontworpen met de gevel als geheel.

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Blokspecifieke regels

Naast de algemene regels en beschrijvingen van de voorgaande pagina's zijn er nog een aantal bouwblokken die een meer blokspecifieke duiding behoeven. Deze blokken moeten natuurlijk voldoen aan de beeldkwaliteit zoals die hiervoor is geformuleerd maar kennen door hun ligging in het plan nog enkele specifieke aandachtspunten. Deze aandachtspunten kunnen over de blokken als geheel gaan of over een specifiek onderdeel van dat betreffende bouwblok.

Het betreft de volgende blokken:

- A: De toren aan het water
- C: De Grote Hal
- D+E: De Landtong
- H: Het voormalige directiekantoor
- M: Het poortgebouw
- G: De Pergola

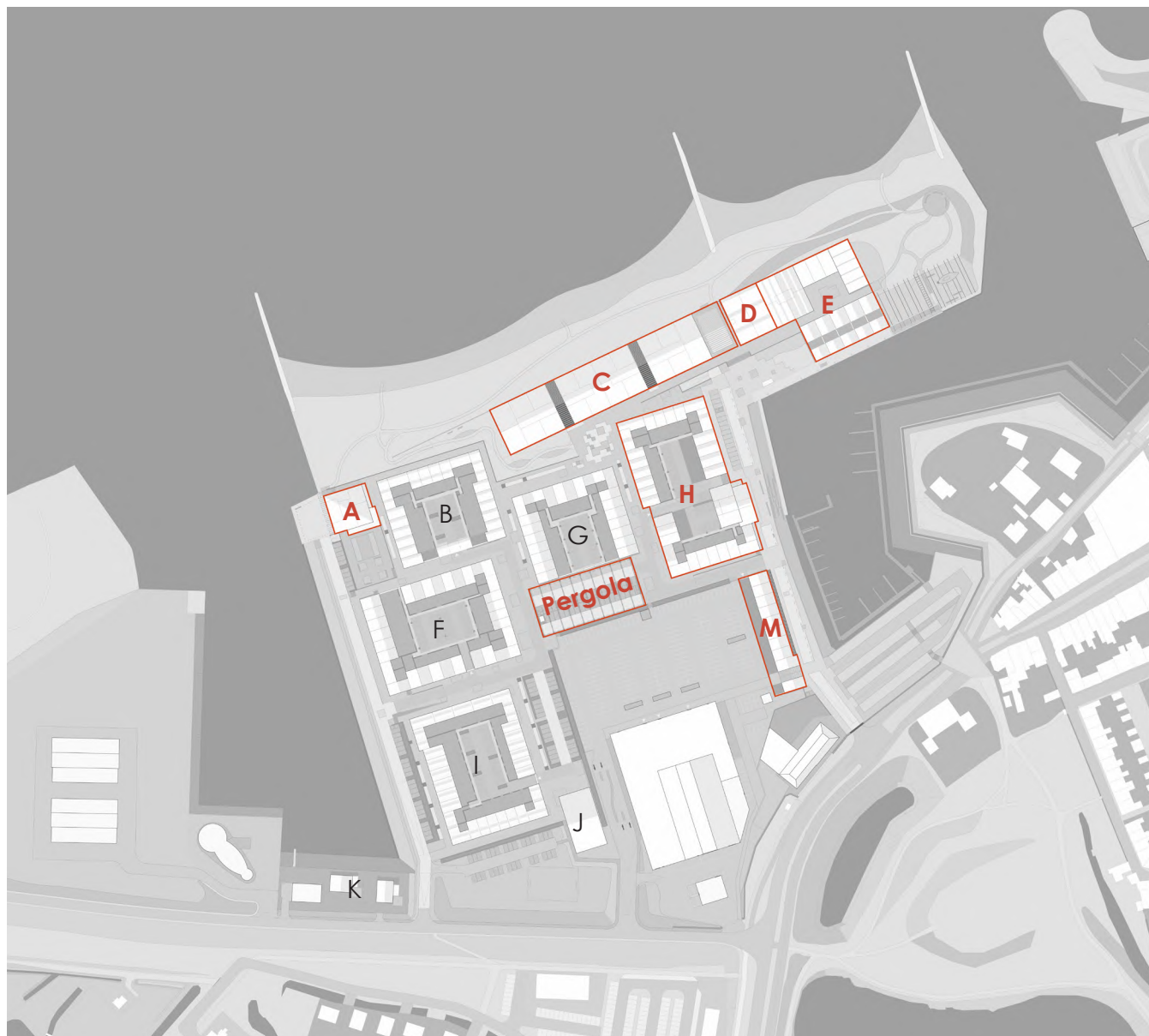
Door zijn schaal is de Grote Hal één van de beeldbepalende gebouwen van Buitenstad. Met name vanaf de rivier en de overkant vormt dit gebouw met zijn langgerekte horizontale vorm op geheel eigen wijze een landmark voor Buitenstad.

Aan weerszijden van de grote hal zullen twee middelhoge appartementengebouwen verrijzen. Beide gebouwen staan op een onderscheidende locatie in het plangebied. Vanuit die specifieke locatie en de relatie die de gebouwen hebben met hun context worden specifieke uitgangspunten per gebouw geformuleerd en onderbouwt met referentiebeelden.

Onderdeel van Blok H is het voormalige directiekantoor van de scheepswerf. Dit gebouw is vanwege zijn herkenbaarheid en zichtbaarheid vanuit de binnenstad beeldbepalend.

Blok M is het eerste bouwblok van Buitenstad vanuit de binnenstad gezien. Tegelijkertijd vormt de kop van dit blok het scharnierpunt richting boodschappencluster en het achtergelegen parkeerterrein. Daarom verdient de uitwerking van dit blok bijzondere aandacht.

Blok G volgt in principe de algemene regels met betrekking tot beeldkwaliteit maar is in die zin toch bijzonder omdat het blok ontwikkeld dient te worden in stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang met de hergebruikte spanten van de voormalige Grote Hal: De Pergola. Zei het geïntegreerd in bouwblok G, zei het als vrijstaand ensemble in de openbare ruimte.



In rood de blokken met blokspecifieke regels en aandachtspunten



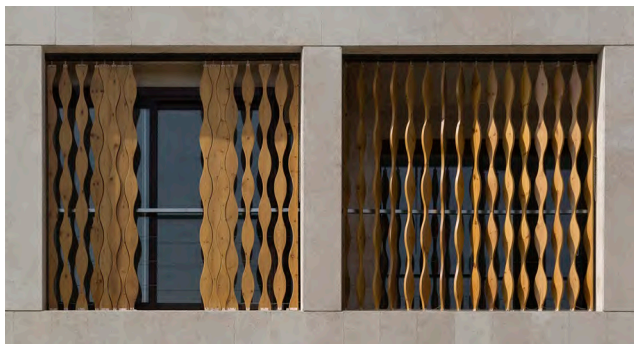
Gelaagdheid in de gevel geeft het gebouw meer zeggingskracht en breekt de hoogte van de toren



Rauw en robuust betongrid



Iconische betonstructuur met vulling in glas en metselwerk



Inventieve, functionele en speelse vulling in een rigide grid



Vullingen in het grid zorgen voor een speels veranderlijk gevelbeeld

De Kadetoren (Blok A)

(voor locatie van dit blok, zie p. 84)

Appartementenblok A is gepositioneerd op de uiterste hoek van het plangebied. Gezien de locatie in het plan dient dit een krachtige een-eenduidige toren te worden. Vanuit Zaltbommel en vanaf de overkant van de rivier is deze toren een landmark voor Buitenstad, echter op een heel ander schaalniveau. Het is passend om van deze toren een architectonisch blikvanger te maken die zich duidelijk afzet tegen de vlakheid en horizontaliteit van De Grote Hal (Blok C). In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de twee schaalniveaus waarop ze betekenis heeft.

Het principe van *skin en bones* is leidend voor het gevelontwerp, waarbij een ruw (beton)skelet is ingevuld met een variatie aan gevelementen. De buitenruimten van de appartementen worden binnen dit gevelgrid opgelost. De toren is alzijdig ontworpen, dit betekent niet dat alle gevels identiek zijn. De ingrediënten van alle gevels zijn hetzelfde, maar elke gevel reageert op de oriëntatie van die gevel. De toren dient een meer uitgesproken bekroning te krijgen waardoor een herkenbaar silhouet ontstaat. Dat kan bijvoorbeeld worden gezocht in de wijze waarop de beëindiging van de *skin en bones* wordt vormgegeven, het eerder loslaten van de *skin en bones* of in een bijzonder kapvorm. Qua materialisatie is het gebouw robuust en rauw, zoals het betonnen plateau aan de voet van het gebouw (Kadeplein). In detail is het robuust en grof gedetailleerd, dit in tegenstelling tot de toren op de landtong.

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De Grote Hal (Blok C)

(voor locatie van dit blok, zie p. 84)

Baken aan de Waal

Binnen het geheel van Buitenstad neemt de grote hal een bijzondere positie in. Door zijn afmetingen en ligging is het een zeer beeldbepalend object, een vertrouwd baken, zowel gezien vanaf de overkant van de rivier als vanuit de stad én de locatie zelf.

Over de grote hal zegt de cultuurhistorische inventarisatie: “De waarde van de hal met zijn stalen draagconstructie, vakwerkwanden en kapconstructie is niet van landelijk of provinciaal belang. De hal heeft geen innovatieve waarde. De hal heeft echter cultuurhistorische waarde als onderdeel van de scheepswerf en is als beeldbepalend gebouw wel van belang voor Zaltbommel.”

Drager van het plan

Bouwkundig verkeert de hal in een dermate slechte staat dat hij niet behouden kan worden voor een nieuwe functie. Vanwege de cultuurhistorische waarde als onderdeel van de scheepswerf en het beeldbepalend karakter in de skyline van Zaltbommel is het wel gewenst de contouren en uitstraling van de hal te herintroduceren in een nieuw woongebouw. Bij de nieuwbouw van dit volume is het streven om een aantal karakteristieken van de bestaande hal terug te laten komen in het ontwerp. De slanke stalen kozijnen, de stalen vakwerkconstructie in de gevel waarvan het onderste deel is ingevuld met metselwerk, het flauwe hellende dak met daaronder stalen vakwerkspanten en de grote schuifdeuren. Er is een inspanningsverplichting om karakteristieke onderdelen zoals de grote schuifdeuren en de hoofdtraagstructuur ter plekke (bijvoorbeeld bij het overdekte plein op de oostelijke kop) of elders in het plan te hergebruiken. Door deze kenmerken en elementen terug te laten keren in een nieuw ontwerp wordt de ‘nieuwe hal’ een bijzonder accent van Buitenstad.

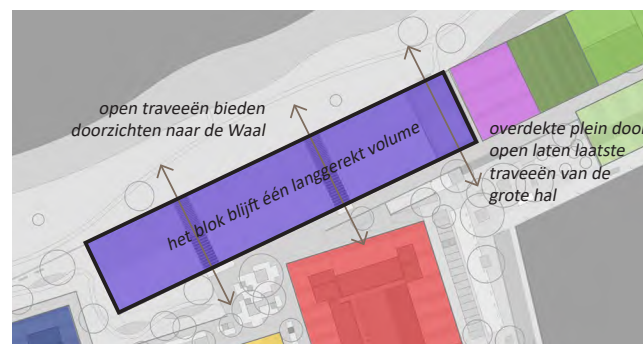
Buitenruimtes

In de cultuurhistorische inventarisatie valt over de gevel te lezen: “(...), de bovenkant uit stalen kozijnen met glas, waarvan er een groot aantal geopend kunnen worden.”

De buitenruimtes van de grote hal zullen in pandig worden opgelost. Om het huidige vlakke gevelbeeld zo goed mogelijk opnieuw te realiseren zal worden gewerkt met loggia's die in de gevellijn met ongeïsoleerde stalen puilen afgesloten kunnen worden.

Entrees

Ter plaatse van de entrees van de gebouwen moet er vanuit de buitenruimte een vrij doorzicht naar de rivier gerealiseerd worden in de breedte van 1 (oorspronkelijk) travee van 5,5 meter en over de volledige hoogte van de hal. Deze vrijgespeelde travee betekend geenszins dat De Grote Hal uit elkaar dient te vallen in drie afzonderlijke gebouwen. In deze transparante travee kan een koppeling tussen de gebouwdelen worden gerealiseerd die geen afbreuk doet aan het vrije doorzicht. Denk hierbij aan loopbruggen en/of (open) trappen.



De grote hal met doorzichten



Het langgerekt horizontaal volume van de grote hal, een eigenzinnig landmark



Elementen van de bestaande hal: grote deuren, bakstenen plint, ragfijn gedetailleerde glazen bovenbouw



Elementen van de bestaande hal: grote deuren, bakstenen plint, ragfijn gedetailleerde glazen bovenbouw



Historisch beeld van de grote hal in de context van de scheepswerf, de hal is altijd het grootste en meest beeldbepalende gebouw geweest van de werf



Referentie open laten van het laatste travee



Slanke gedetailleerde en geconstrueerde bovenbouw



Vlak gedetailleerde robuuste stenen onderbouw



Referentie een open travee over volledige hoogte

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

De landtong (Blok D+E)

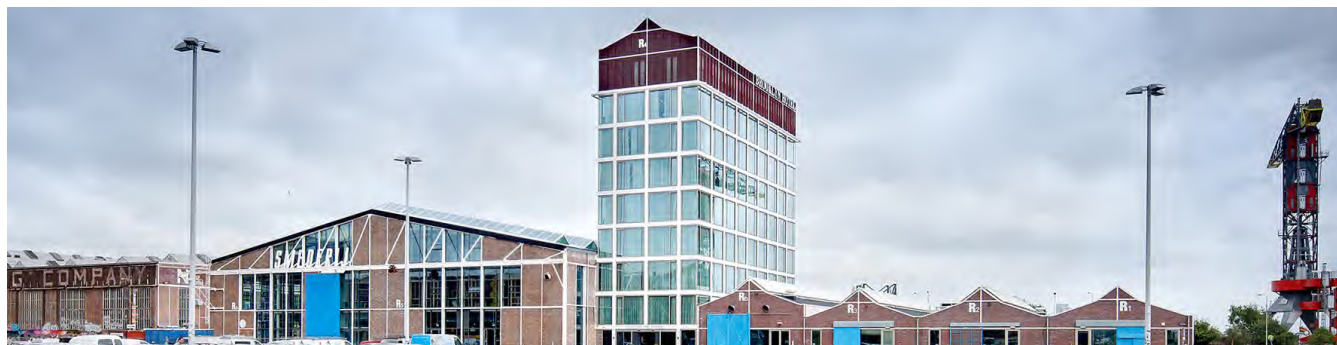
(voor locatie van dit blok, zie p. 84)

De Landtong is samen met de kade langs de stadshaven het deel van het plan dat het sterkst een relatie heeft met de binnenstad. Dit gedeelte van het plan reageert dan ook het meest op de binnenstad en op het feit dat de geschiedenis van de werf aan deze kant van het plangebied begon. Deze kant van het plan kent een kleinere korrel en een meer samengesteld blokkarakter. Dit zien we in Blok H met het bestaande kantoorgebouw, in Blok M met het poortgebouw, maar ook in de blokken D en E op de landtong. Deze twee blokken vallen qua architectuur uiteen in 4 architectonische entiteiten. Ten eerste Blok D, laagbouw voor de horeca, ten tweede de middelhoogbouw van Blok E, ten derde de laagbouw van Blok E en ten vierde de woonwerkeenheden van Blok E direct aan de kraanbaan.

Het beeld van de landtong is qua hoogten en rooilijnen gelaagd vanuit de binnenstad en de zijde van de stadshaven. Vanaf de rivier ontstaat door de reeks bouwblokken die strak op dezelfde rooilijn zijn gepositioneerd een lange lijn die past bij de grote schaal van de rivier. De gelaagdheid vanaf de overzijde van de rivier manifesteert zich in de afwisseling van bouwhoogte en materialisering van de naast elkaar geplaatste gebouwen.

Direct naast de nieuwgebouwde grote hal staat Blok D. Dit blok staat op de plek van de voormalige shedloods. Deze shedloods is het enige vooroorlogse gebouw van de voormalige werf, maar heeft verder geen bijzonder hoge cultuurhistorische waarde. In het ensemble van de werf kan het echter wel een karakteristieke en betekenisvolle rol spelen. De bestaande loods kan niet behouden blijven in verband met de te realiseren sokkel waarop de gebouwen komen te staan (waterveiligheid). Elementen uit de bestaande loods kunnen echter wel terugkeren in een nieuw te bouwen volume (sheds, deuren, horizontale glasstroken, spanten). Deze elementen en de daarbij behorende uitstraling vormen de uitgangspunten voor de nieuw te bouwen horecavoorziening.

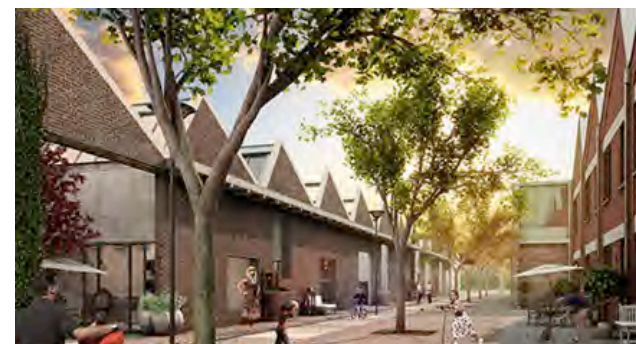
Direct tegen deze horecavoorziening staat de middelhoogbouw van blok E. Dit volume steekt boven de andere bouwdelen van de landtong uit. Bij het positioneren van dit volume dient met aandacht te worden gekeken naar het zicht vanuit de binnenstad op dit plandeel. De positie dient zo te worden bepaald dat de kop van De Grote Hal (Blok C) niet (geheel) aan het zicht wordt onttrokken en dat geen afbreuk wordt gedaan aan het afwisselende beeld van hoge en lagere volumes.



Een ensemble van verschillende architectonische entiteiten



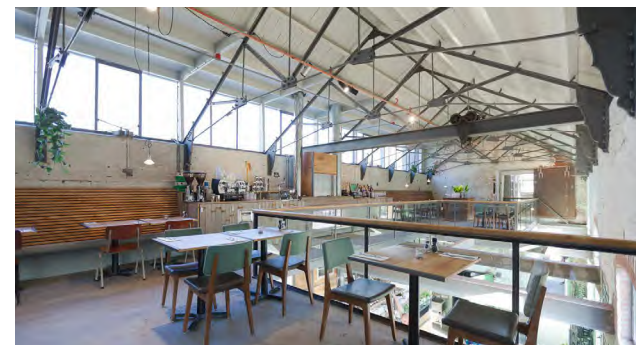
De woonwerkeenheden openen zich richting de stadshaven



Alle woningen worden ontsloten vanuit de knusse straat op de sokkel



Bestaande shedloods: gevel aan de kraanbaanzijde



Herbestemming Gelderlandfabriek tot Horeca



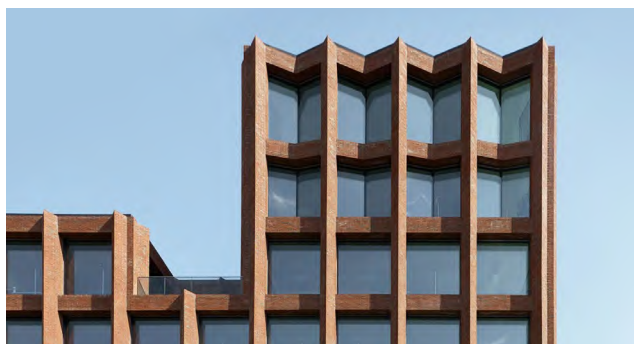
Verticale raamstroken



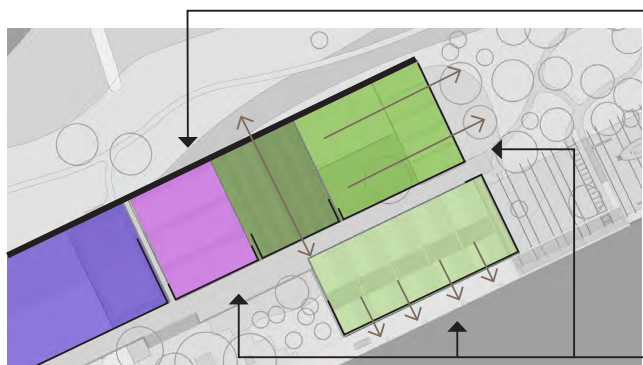
Verticaliteit, doorbroken daklijn, buitenruimtes buiten de gevel en richting



Verticale raamstroken met spel van eraan gehangen buitenruimtes



Een doorbroken daklijn geeft het gebouw een lichtvoetige uitstraling



Architectonische eenheden en oriëntaties op de landtong

De architectuur van dit blok kan als volgt worden samengevat. Een blok dat is geconcipteerd als een verbouwd silogebouw of pakhuis. De architectuur is lichtvoetig met een sterke verticale geleiding. De toren staat niet vrij maar in een rij van gebouwen, dit geeft een richting mee aan de toren. Deze richting gecombineerd met verticaliteit kan worden ingezet om het gebouw zo slank mogelijk te doen overkomen vanuit de binnenstad. Buitenruimtes worden mee ontworpen maar hoeven niet binnen het gevelvlak opgelost te worden. Ze kunnen er ook aanhangen als waren het latere toevoegingen. Het hoofdmateriaal is baksteen. Dit materiaal maakt een meer verfijnde detaillering mogelijk en past goed op deze locatie in nabijheid van de binnenstad.

De laagbouw en de woonwerkeenheden aan de kraanbaan maken dit samengestelde blok af. De architectuur van deze onderdelen dient te voldoen aan de algemene regels die zijn geformuleerd voor buitenstad. Waarbij moet worden gezegd dat ze beide een eigen identiteit dienen te hebben waardoor de gelaagdheid en kleinere korrel van dit plandeel wordt bewerkstelligd. Vanaf het Bolwerk gezien moet door hoogteverschillen een silhouet ontstaan waarbij de woonwerkeenheden lager zijn dan de woningen die erachter staan. De woonwerkeenheden zullen ontsloten worden vanuit de straat op de sokkel maar dienen een duidelijk en uitnodigend beeld te hebben richting de kraanbaan en Bolwerk de Kat. De woningen direct ten oosten van het 'Pakhuis' zijn zoveel mogelijk georiënteerd op het openbare plantsoen op kop van de landtong.

lange lijnen aan de zijde van de Waal

gelaagd en meer gefragmenteerd beeld aan de stadshavenzijde

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Directiekantoor (onderdeel Blok H) *(voor locatie van dit blok, zie p. 84)*

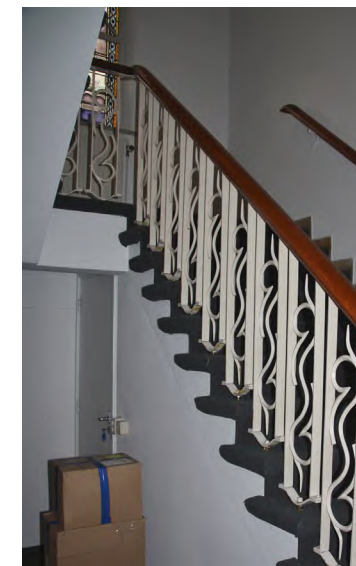
De bouwmassa van het bestaande kantoor is geïntegreerd in Blok H. Blok H heeft een samengesteld karakter, een deel dat duidelijk een relatie aangaat met het bestaande directiekantoor en een deel dat daar met een eigen karakter naast staat. De twee delen zijn van elkaar gescheiden door een smalle doorgang. De kaprichtig van beide delen is gelijk maar wijkt qua vorm wel af.

Het bestaande kantoorgebouw heeft hoge cultuurhistorische waarde. Het behouden en integreren in het nieuwe bouwblok resulteert in een spannender en meer gelaagde architectuur en is daarom een verrijking van het plan. Voor het behouden van het kantoor als geheel en/of elementen geldt een inspanningsverplichting. In de uitwerking zal moeten blijken of behouden bouwkundig, financieel en functioneel haalbaar is. Bij het blokpaspoort zullen ook de oorspronkelijke archieftekeningen worden gevoegd.

Indien behouden haalbaar is dan dient de 'uitbreiding' van het directiekantoor in hoogte en in footprint zeer zorgvuldig te gebeuren. Daarbij is veel mogelijk, er kan gekozen worden voor een sterk contrast tussen nieuw en bestaand, er kan echter ook gekozen voor een concept van 'weiterbauen'. In beide gevallen is veel aandacht en zorg voor detail en materialisering noodzakelijk om tot een sterk eindresultaat te komen. En in beide gevallen dient het bestaande directiekantoor niet in de verdrukking te raken door de nieuwbouw eromheen. Aan de noordzijde dient in ieder geval de volledige voorste travée van het bestaande kantoor vrij te blijven zodat het volume ook zijn diepte behoudt. Voorstelbaar is dat Aan de zuidzijde ligt de rooilijn van de nieuwbouw ook enigszins terug zodat het volume van het directiekantoor goed afleesbaar blijft en de nieuwbouw gelezen kan worden als een aan het hoofdvolume ondergeschikte aanbouw. Hetzelfde geldt feitelijk voor de opbouw van het Directiekantoor: het is weliswaar een hoogteaccent, maar heeft vanaf de binnenstad gezien een lichtvoetig voorkomen. De oostgevel van het accent ligt in principe op de rooilijn van het noordelijk deel van het blok, maar in de uitwerking kan overwogen worden de opbouw nog verder naar achteren (het westen) te schuiven.



Historische foto van het directiekantoor, gelegen naast één van de scheepshelling van de werf



Bestaande trap met zorgvuldig gedetailleerde balustrade



Detail van het gebrandschilderde raam (1953) in het trappenhuis



Het directiekantoor zoals het er nu bij staat



Bestaand en nieuw tot één geheel gemaakt



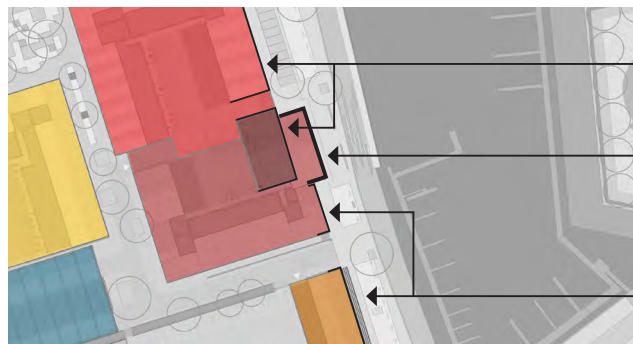
Contrast in detail en abstractie, eenheid in materiaal



Geïnspireerd door het bestaande zonder te kopiëren: 'Weiterbauen'



Zoeken naar contrast tussen bestaand en nieuw



Architectonische eenheden en oriëntaties op de landtong

Mocht behouden toch niet haalbaar zijn dan dient de bouwmassa van het directiekantoor op een herkenbare wijze terug te komen in de nieuwbouw en geldt in principe dezelfde aanpak als hierboven beschreven. Het bestaande kantoor is een voorbeeld van wederopbouw architectuur, in geval van nieuwbouw dient hieraan gerefereerd te worden.

opbouw van het directiekantoor in dezelfde rooilijn, of meer naar achteren (het westen) als het noordelijke gedeelte van Blok H

het volume van het bestaande directiekantoor manifesteert zich nadrukkelijk op de kade

voorgevel zuidelijke uitbreiding van het directiekantoor in dezelfde rooilijn als de voorgevel van Blok M

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Fabriekspoort (onderdeel Blok M) (voor locatie van dit blok, zie p. 84)

Blok M bestaat uit een rij woningen met hun buitenruimte boven een private parkeervoorziening. Een poortgebouw markeert een onderdoorgang die de binnenstad met het parkeerterrein van de supermarkten verbindt. Deze onderdoorgang wordt aan weerszijden geflankeerd door commerciële ruimten. Dit poortgebouw wordt als éénheid ontworpen met de ernaast gelegen rij woningen, echter op dusdanige wijze dat het poortvolume zich onderscheidt en een duidelijk oriëntatiepunt zal zijn. De onderdoorgang wordt beschouwd als een gat door het volume heen. De gevels van de onderdoorgangen zijn zo transparant mogelijk vormgegeven t.b.v. van de commerciële functie. Door deze overwegend transparant vorm te geven ontstaat een spannend contrast tussen de meer massieve gevel die zich opent naar de lichte en transparante doorgang.

Uitgangspunt is om dit blok uit te werken met een onderdoorgang. Indien dit om redenen niet mogelijk is dan dient het blok uitgewerkt te worden met een kopgevel die behandeld wordt als ware het een voorgevel. Deze gevel ligt immers direct aan de openbare route van de binnenstad naar het supermarktcluster. Het blok is dan niet alleen op de stadshaven gericht, maar ook op deze fiets- en looproute.

Blok M bevindt zich binnen de contour van het beschermd stadsgezicht. In het verleden stond er een rijtje arbeiderswoningen tussen hotel Tivoli en het directiekantoor. Deze hebben in de loop van de tijd plaats gemaakt voor een tankstation. In de toelichting bij de toewijzing tot beschermd stadsgezicht wordt bij de contour aan de westzijde met name gerefereerd aan de stadshaven als waardevol historisch element en de bedrijvigheid van de scheepswerf als waardevol gegeven. Conform de welstandsnota zijn de criteria voor behoud van toepassing op het beschermd stadsgezicht, daarbij wordt gezegd: *“Bij ontwikkelingen in de binnenstad moet het welstandsbeleid in eerste instantie waarborgen dat de bestaande kwaliteit behouden blijft, zonder dat eigentijdse ontwikkelingen daarbij worden uitgesloten.”*

Het nieuwe bouwblok dient zich te verhouden tot haar ligging binnen het beschermd stadsgezicht en brengt, door met de nieuwe ontwikkeling te refereren aan de scheepswerf, weer iets terug van de oorspronkelijke kwaliteit en identiteit van deze plek.



De passage bevindt zich in een enigszins afwijkend volume van het blok



De reeds verdwenen arbeiderswoningen lagen binnen de contour van het beschermd stadsgezicht is bepaald door



De onderdoorgang is vormgegeven als een gat in het volume



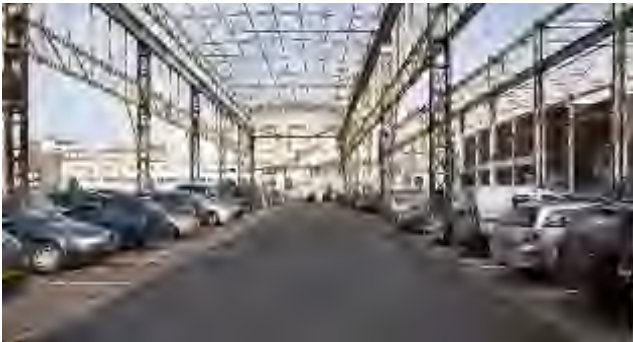
De binnengevels van de onderdoorgang zijn hoofdzakelijk transparant



Locatie Blok M binnen de contour van het beschermd stadsgezicht



Oude constructies als relict in de openbare ruimte



Parkeren onder de constructie van een voormalige fabriekshal



Historisch erfgoed ingepast in de openbare ruimte



De timmerwerkplaats in de huidige situatie vlak tegen De Grote Hal, twee blokken met ieder een eigen schaal en beeld



Ontwerphouding 1: oud en nieuw bestaan naast elkaar. De confrontatie tussen historisch erfgoed en nieuwbouw leidt tot een spannend beeld



Ontwerphouding 2: oud en nieuw worden geïntegreerd. De nieuwbouw ontleent zijn identiteit aan het historisch erfgoed

Blok G en de Pergola

(voor locatie van dit blok, zie p. 84)

In het stedenbouwkundig plan markeert een deel van de hergebruikte spanten van De Grote Hal een monumentaal 'midden' op de Werf. Door zijn uitstraling, hoogte en volume biedt hij een tegenwicht aan de relatief grote leegte van het parkeerterrein van het boodschappencluster en is het een welkom hoogteaccent tussen de lagere werfblokken. Bovendien vormt de Pergola een ruimtelijk kader voor een openbaar parkeercluster voor de bezoekers van Buitenstad. De cultuurhistorische monumentaliteit van de constructie wordt verrijkt met een groenstructuur (klimplanten) die naar boven groeien en houvast vinden in de stalen vakwerkkolommen. De natuur neemt weer de controle over het industriële artefact. Dit romantische gegeven kan nog worden versterkt door een oude zeecontainer in te richten als 'hotel' voor vogels, vleermuizen en insecten en deze boven aan de spanten te hangen.

In de fase waarin Blok G aan snee komt dient de architect van dit blok, in samenwerking met de verantwoordelijke buitenruimteontwerper, een visie te ontwikkelen op welke wijze de Pergola zich verhoudt tot de werfarchitectuur van het blok. Er kan nog voor gekozen worden om een hechte integratie te realiseren tussen het stalen staketsel en de woningen of om de Pergola meer los te houden en een zelfstandiger positie te geven in het stedenbouwkundig plan. Deze keuze in de stedenbouwkundige en architectonische compositie dient onderbouwd te worden door een visie op de architectonische samenhang tussen woningen en de Pergola. Het geheel kan opgevat worden als architectonische eenheid waarin het silhouet van de Pergola een duidelijke continuïteit vindt in de aangrenzende woningen (maatvoering, nokrichting, dakhelling, materialisering, detaillering en kleurgebruik). Maar tegelijkertijd kan de combinatie van Pergola en woningen ook opgevat worden als één blok van samengestelde volumes die in de tijd schijnbaar toevalligerwijs zo ontstaan zijn.

In de Schetsontwerpfase van Blok G zullen de architect en de buitenruimteontwerper hun visie gezamenlijk voorleggen aan het Q-team en adviseren over de voorgenomen ontwerphouding. Een door zowel de gemeente als ontwikkelaar gedragen voorstel voor het toekomstig eigendom, beheersverantwoordelijkheid en -regime en openbaarheid van de Pergola, maakt integraal onderdeel uit van de (landschaps) architectonische visie.

6 BEELDKWALITEIT ARCHITECTUUR

Dijkwoningen (Blok K)

(voor locatie van dit blok, zie p. 84)

De woningen op deze buitendijkse bouwlocatie refereren aan de karakteristiek van wonen aan het dijklichaam en maken expliciet geen onderdeel uit van de voorgeschreven beeldkwaliteit op de voormalige scheepswerf. De dijkwoningen worden, net als de woningen in Buitenstad, echter wel in een hoogwaardige architectuur uitgewerkt.

De woningen worden ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit beoordeeld conform het beleidsniveau Respect als omschreven in de welstandsnota van de gemeente Zaltbommel (2017). Naast deze algemene waardering gelden de volgende specifieke uitgangspunten voor deze locatie:

- De twee nieuwe woningen naast het bestaande kavel worden ontsloten via een gezamenlijke inrit.
- Dijkwoningen in de regio worden getypeerd als ingetogen, enkelvoudige hoofdvolumes, met een grote mate van onderlinge diversiteit.
- De rooilijnen van de dijkwoningen zijn onderling versprongen ten opzichte van elkaar.
- De hoofdvorm van de woningen is één of tweelaags met kap, evenwijdig aan of haaks op de dijk. De kappen worden uitgevoerd als zadeldak en hebben een duidelijk overstek.
- Tussen de woningen onderling is er een variatie in volume en kaprichting.
- De hoekwoning kent een tweezijdige oriëntatie.
- Bijgebouwen zijn ingetogen en passend bij het hoofdgebouw vormgegeven.
- Er wordt gewerkt met hoogwaardige traditionele materialen in een natuurlijke kleurstelling. Accenten in de woningen zijn terughoudend en passend bij de karakteristiek van een dijkwoning.
- De detaillering is hoogwaardig en passend bij de gekozen architectuurstijl.

In het bestemmingsplan is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de toekomstige ontwikkeling voor eventuele waterwoningen mogelijk maakt. Te zijner tijd zullen hiervoor nadere beeldkwaliteitseisen opgesteld worden.



Dijkwoning met representatief voorhuis en informele achterbouw



Dijkwoningen aan de Waalbanddijk in Gameren



Privaat groen als buffer tussen weg en woning



Eenduidig volume en ingetogen kleurgebruik

Q-team

Sparringpartner in het ontwerpproces

Meer dan een 'toetsing achteraf' stellen we een proces voor waarbij een Q-team (quality-team) de achtereenvolgende ontwerpprocessen begeleidt en samen met ontwikkelaar, architect en gemeente toewerkt naar een optimale ruimtelijke kwaliteit. Zo zijn ze betrokken bij de integrale afwegingen die in de loop van het proces worden gemaakt zodat eindproducten beter beoordeeld kunnen worden. Bovendien hebben ontwerpkeuzes in een bepaalde fase mogelijk gevolgen voor volgende, aangrenzende bouwvlakken. Ontwerpen worden daarom niet alleen beoordeeld op hun intrinsieke kwaliteit, maar ook op de eventuele gevolgen voor een volgende fase. Het Q-team moet als het ware als een schaker, bij iedere zet, die eventuele gevolgen kunnen overzien.

Samenstelling en mandaat

Het Q-team is een onafhankelijk team van experts, dat een adviserende rol heeft naar gemeente en waarin de ruimtelijke disciplines stedenbouw, architectuur en buitenruimteontwerp vertegenwoordigd zijn. Het Q-team rapporteert aan de gemeente. De samenstelling van het Q-team zal in samenspraak tussen de Gemeente, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de ontwikkelaar tot stand komen. Het team valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zaltbommel.

Het Q-team kan enkel met voldoende gezag de afzonderlijke architecten begeleiden, indien ontwikkelaar en architect ervan op aan kunnen dat het product dat het eindresultaat is van deze begeleiding niet opnieuw getoetst moet worden op welstand in de uiteindelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning. Het is daarom van belang dat één lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het mandaat krijgt om namens de gehele commissie zitting te nemen in het Q-team en op basis van het Beeldkwaliteitsplan, alsmede de integrale overwegingen gedurende de begeleiding van de afzonderlijke ontwerpprocessen, te toetsen en te accorderen. Er zal door dit lid tussentijds voldoende ruggespraak plaatsvinden met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, zodat het besluit van het

Q-team bindend wordt voor de verdere vergunningverlening.

Integraliteit

Waar het Beeldkwaliteitsplan de richtlijnen biedt voor de architectonische uitwerking van de bouwblokken, biedt het DOSP de ingrediënten en principe-oplossingen voor de inrichting van de buitenruimte. In het verdere ontwikkelings- en uitvoeringsproces wordt het buitenruimteontwerp rondom iedere architectonische bouwvlek nader geconcretiseerd. Zo kan iedere ontwikkelingsfase door het Q-team integraal getoetst worden op de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kwaliteit.

Uitgangspunten voor de uitwerking

Bij aanvang van de architectonische uitwerking krijgt de betreffende architect de volgende uitgangspunten mee:

- Het stedenbouwkundig plan (inclusief de voorafgaande en vergunde ontwerp- en uitvoeringsfasen);
- Het Beeldkwaliteitsplan;
- Het Bestemmingsplan;
- Een vooraf op te stellen blokpaspoort met daarin in ieder geval:
 - Blokgrenzen in relatie tot eerdere ontwerp- en bouwfasen aangrenzende blokken;
 - Een geactualiseerd woningbouwprogramma voor het betreffende blok vanuit de ontwikkelaars;
 - Indicatie kaprichingen;
 - De binnen de kavelgrenzen op te lossen parkeerbehoefte;
 - Zoekgebied voor de entree voor auto's naar binnengebied of gebouwde parkeervoorziening indien van toepassing;
 - Technische randvoorwaarden;
 - Eventuele aandachtspunten m.b.t. windhinder;
 - Eventuele aandachtspunten m.b.t. waterveiligheid;
 - Specifieke eisen in relatie openbaar/privé.
 - Indien van toepassing bouwkundige elementen en materialen die vanuit de 'Inventarisatie van cultuurhistorische onderdelen' (zie ook pag. 22)

Het blokpaspoort dient te worden afgestemd en goedgekeurd door het Q-team.

De architectenkeuze komt in overleg tussen gemeente en ontwikkelaar tot stand. De eindverantwoordelijkheid voor de keuze ligt bij de ontwikkelaar.

Bij het blokontwerp op VO-niveau dient ook positie en massa van de aangrenzende blokken aangegeven te worden zodat de samenhang met de latere ontwikkelingsfasen zicht- en toetsbaar wordt.

7 BIJLAGEN

De parkeerbalans is gebaseerd op de realisatie van het programma zoals opgenomen in dit stedenbouwkundig plan (303 woningen plus een aanname voor het niet-woonprogramma). In de realisatiefase zal de parkeerbalans voor iedere separate ontwikkeling getoetst worden op het feitelijk voorgestelde programma.

Het bezoekersparkeren laat geen ideale spreiding over de planlocatie zien. In globale zin kan gesteld worden dat de grootse concentraties bezoekersparkeerplaatsen zich in het midden en zuiden van het plangebied bevinden. Er zijn dus gemiddeld grotere loopafstanden te verwachten.

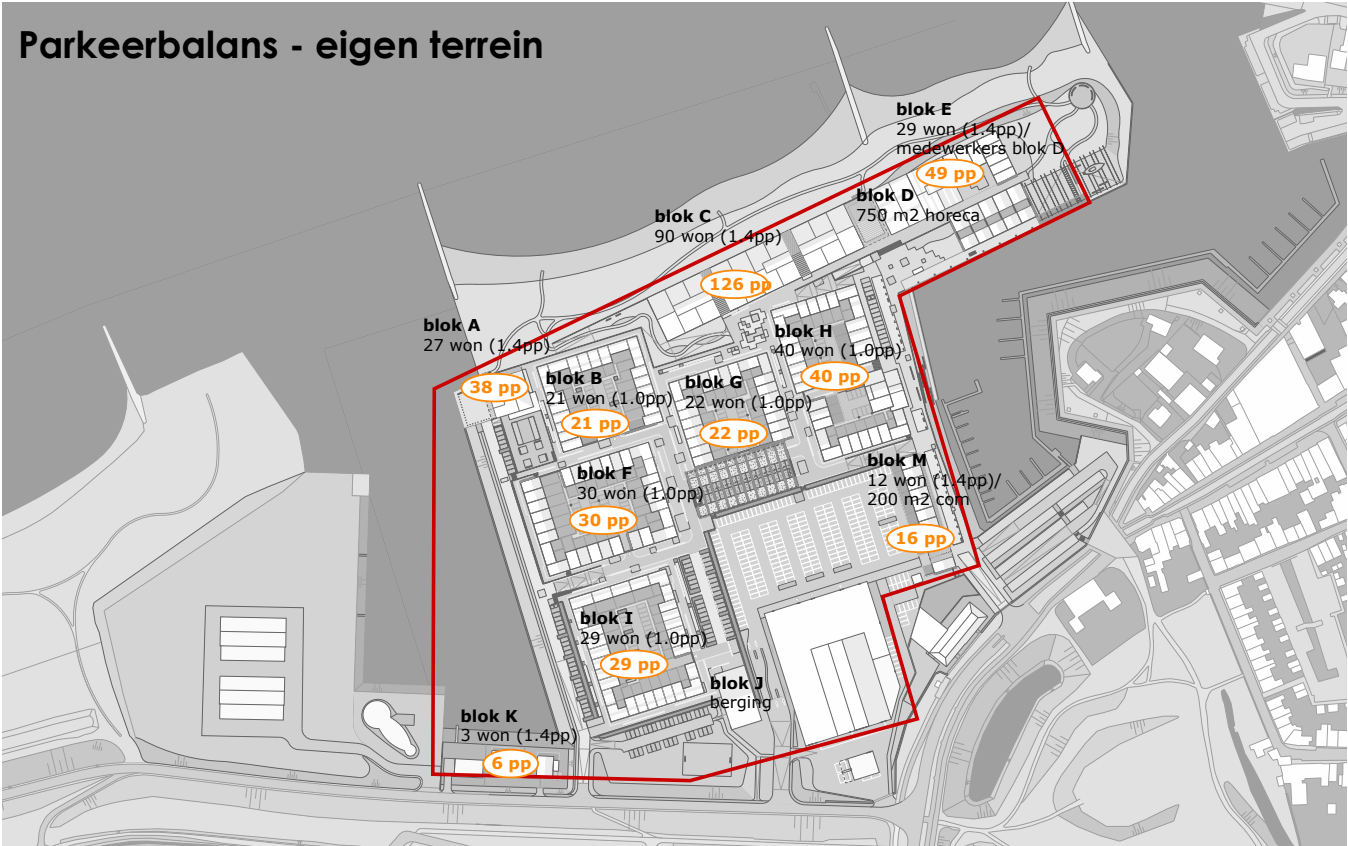
Er is een kwalitatieve keuze gemaakt, waarbij met name het grootste deel van de kade langs de Stadshaven, het terrassenplein, de openbare ruimte ten zuiden van de Grote Hal én de meeste woonstraten parkeervrij is gehouden, ten gunste van een mooiere verblijfskwaliteit in Buitenstad. Er moet weliswaar wat verder gelopen worden maar de kwaliteit van de wandeling maakt veel goed.

Op strategische plaatsen kunnen bezoekersparkeerplaatsen worden gereserveerd voor mindervaliden. De spreiding van deze plekken kan wél goed aansluiten op de spreiding van de woningen en voorzieningen.

- voor parkeren is het uitgangspunt regiem binnenstad met o.a. betaald parkeren overdag en 's avonds alleen voor vergunninghouders
- er geldt voor Buitenstad een parkeernorm van 1,7 pp / woning (incl. 0,3 pp/won bezoekersparkeren)

- er wordt gerekend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen in de openbare ruimte
- parkeren op eigen terrein is niet geschikt voor dubbelgebruik en wordt niet meegerekend in de parkeerbalans voor de openbare ruimte
- in een eerste stap wordt eerst het parkeren op eigen terrein berekend; de resterende parkeerbehoefte (incl. alles bezoekersparkeren) wordt in een tweede stap met de parkeerbalans voor de openbare ruimte bekeken

Parkeerbalans - eigen terrein



-> alle woningen hebben minimaal één pp op eigen terrein

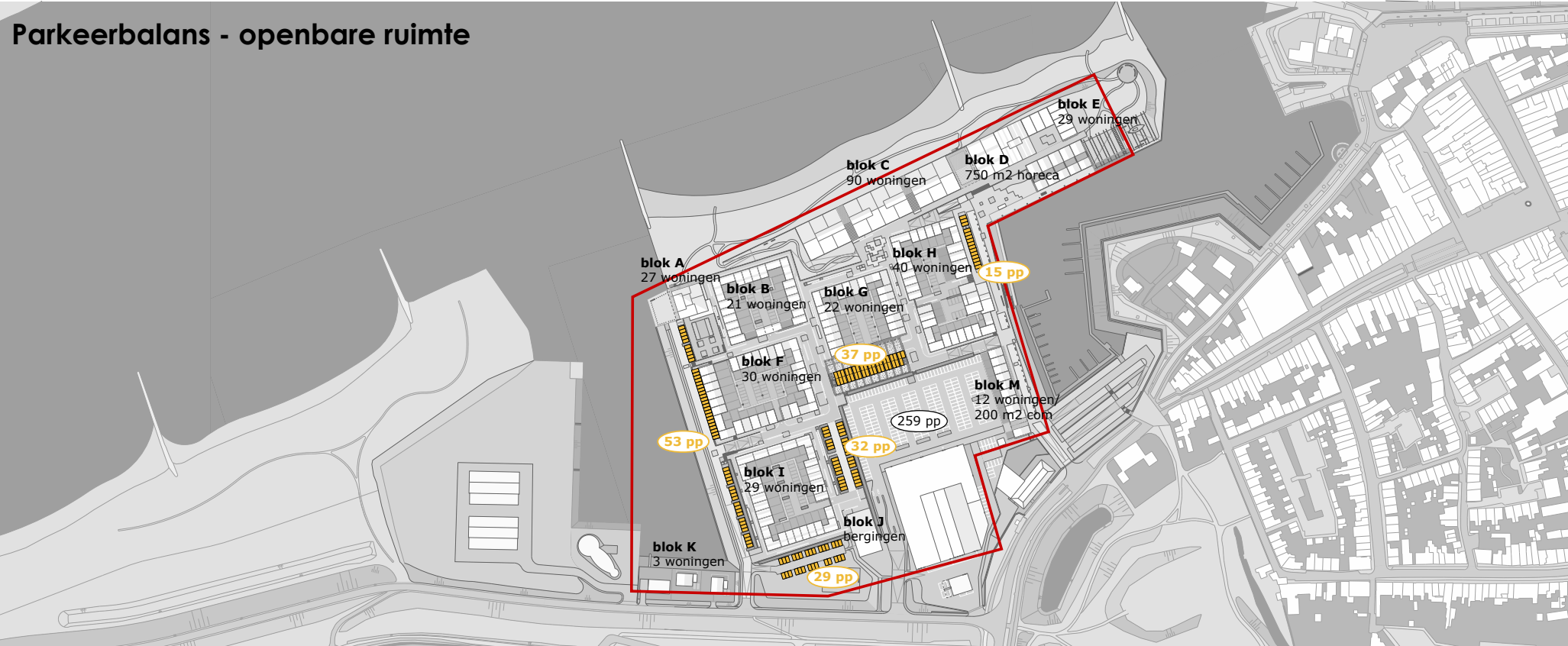
-> de blokken A, C, E, K en M lossen hun parkeervraag van 1,4 pp/won voor bewonersparkeren op eigen terrein op

-> blok E voorziet ook in de parkeerbehoefte voor de medewerkers van de horecavoorzieningen in blok D

- totaal worden er 377 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd

parkeerbalans eigen terrein				overzicht parkeerplaatsen eigen terrein	
Functie	Aantal	Parkeernorm	Eenheid	Parkeervraag	Aantal plaatsen
woningen - bewoners					
blok A	27	1,4 per woning		38	gebouwd op mv
blok B	21	1,0 per woning		21	op mv
blok C	90	1,4 per woning		126	gebouwd halfverdiept
blok E	29	1,4 per woning		41	gebouwd halfverdiept
blok F	30	1,0 per woning		30	op mv / inpandig
blok G	22	1,0 per woning		22	gebouwd op mv
blok H	40	1,0 per woning		40	(gebouwd) op mv
blok I	29	1,0 per woning		29	op mv
blok J	-	1,4 per woning		-	gebouwd op mv
blok K	3	1,4 per woning		4	op mv
blok M	12	1,4 per woning		17	gebouwd op mv
totaal	303				
commercieel					
Horeca (grand-café) blok D - mdw (20%)	7,5	5,0 per 100 m2 bvo		8	onder blok E
commercieel blok M - medewerkers (24%)	2,0	2,8 per 100 m2 bvo		1	op mv
Totaal vraag				376	Totaal pp op eigen erf

Parkeerbalans - openbare ruimte

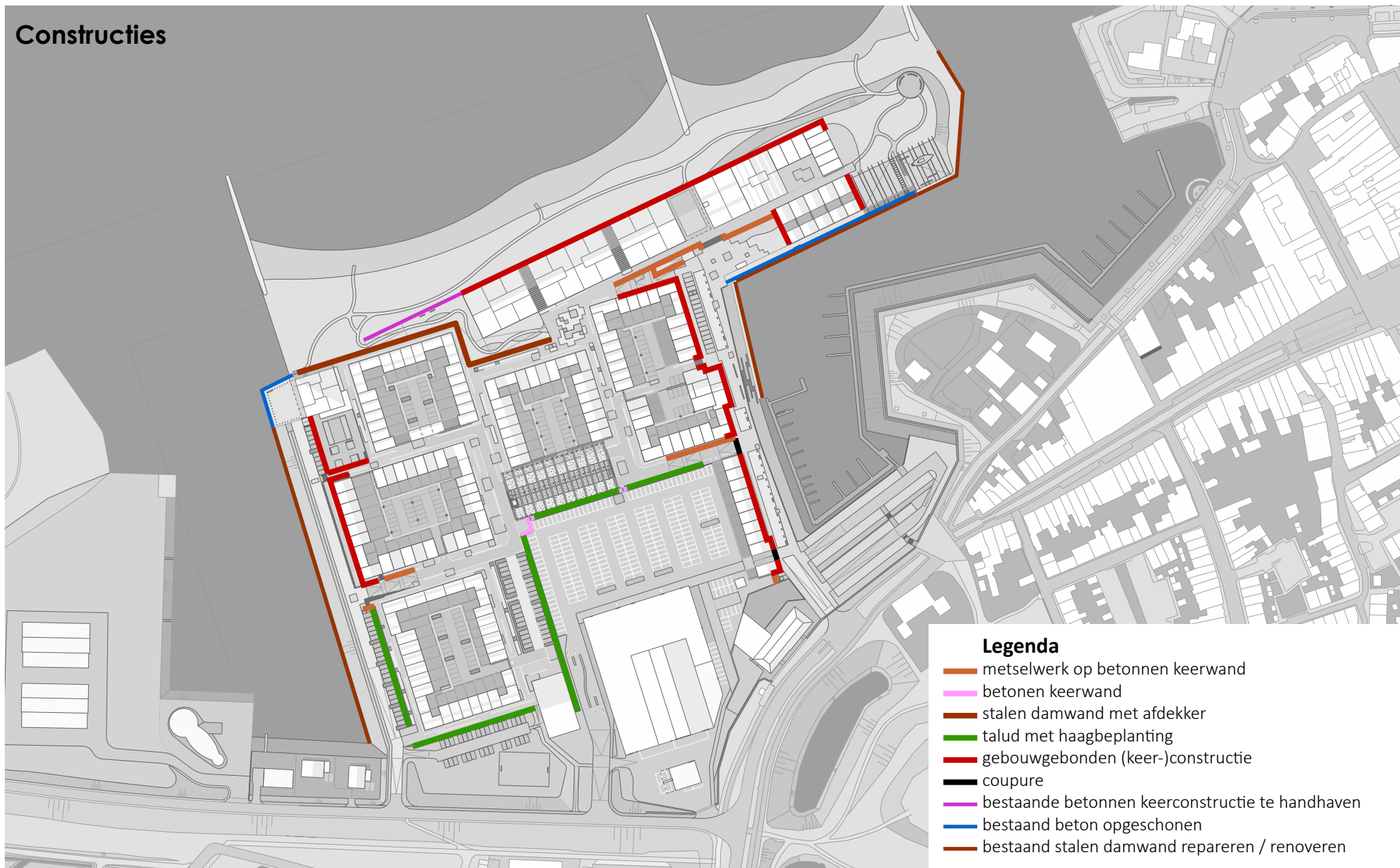


parkeerbalans openbare ruimte

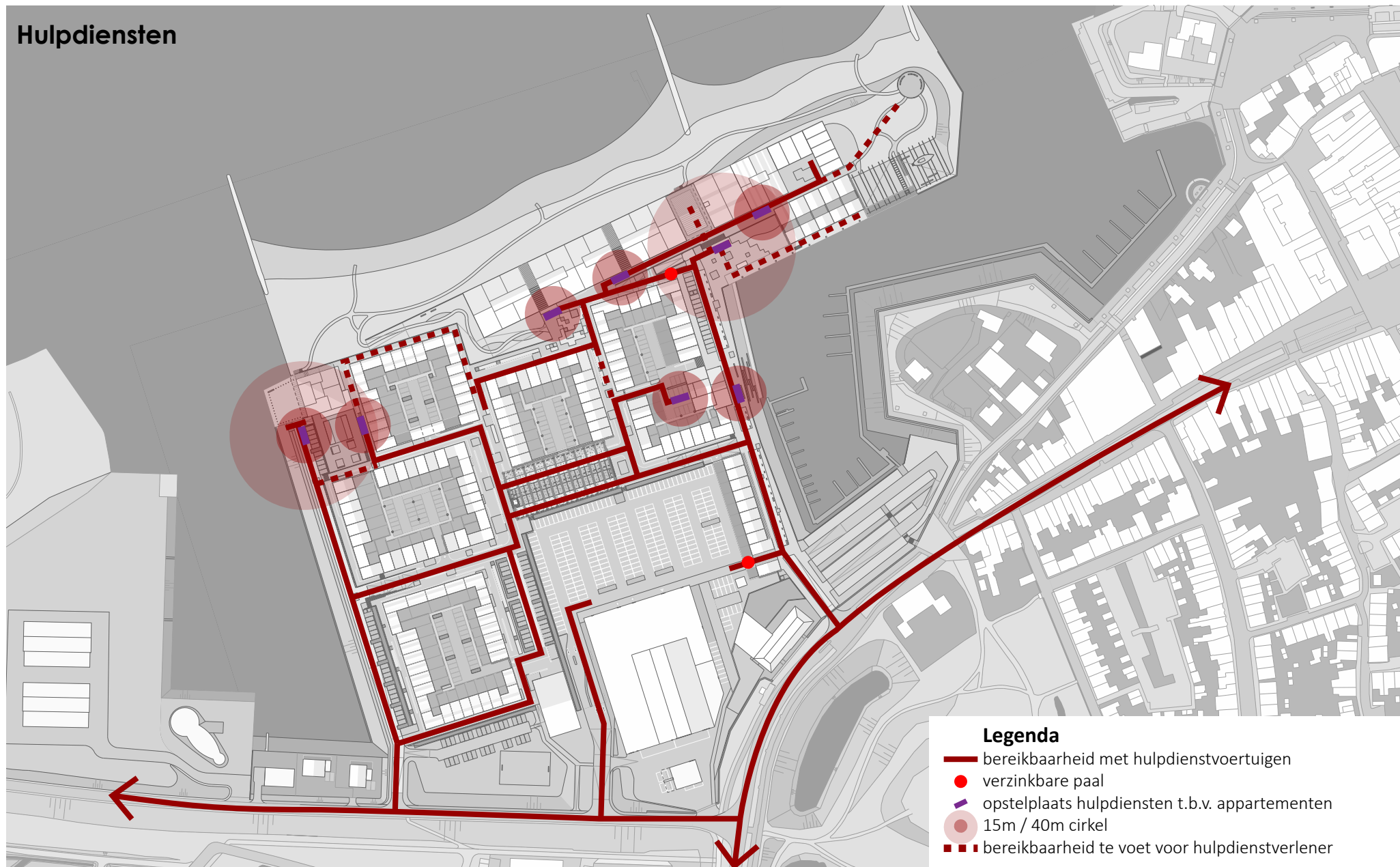
parkeerbalans openbare ruimte				aanwezigheidspercentage per functie										parkeerbehoefte openbaar gebied (gerekend met)										overzicht parkeerplaatsen openbare ruimte		parkeervermaat in openbare ruimte									
Functie	Aantal	Parkeernorm	Eenheid	Parkeervraag	Functie	werkdag				koopavond	zaterdag		zondag	werkdag				koopavond	zaterdag		zondag	Locatie	Aantal plaatsen	werkdag				koopavond	zaterdag		zondag				
woningen - bewoners						ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	middag	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	middag			ochtend	middag	avond	nacht	koopavond	middag	avond	middag				
blok A	27	0,0	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	weskade	53											
blok B	21	0,4	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	4	4	8	8	7	5	7	6	dijk	29												
blok C	90	0,0	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	middengebied	69											
blok E	29	0,0	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ooskade	15											
blok F	30	0,4	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	6	6	11	12	10	7	10	8														
blok G	22	0,4	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	4	4	8	9	7	5	7	6														
blok H	40	0,4	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	8	8	14	16	13	10	13	11														
blok I	29	0,4	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	6	6	10	12	9	7	9	8														
blok J	-	0,0	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	0	0	0	0	0	0	0	0														
blok K	3	0,0	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	0	0	0	0	0	0	0	0														
blok M	12	0,0	per woning	-	woningen - bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%	0	0	0	0	0	0	0	0														
bezoekers																																			
woningen - bezoekers	303	0,3	per woning	-	woningen - bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%	9	18	73	0	64	55	91	64														
Horeca (grand-café) blok D - bezoekers (80%)	7,5	5,0	per 100 m2 bvo	-	horeca	30%	40%	90%	0%	85%	75%	100%	45%	9	12	27	0	26	23	30	14														
commercieel blok M - bezoekers (76%)	2,0	2,8	per 100 m2 bvo	-	overig detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	100%	0%	0%	1	3	0	0	3	4	0	0														
Totaal vraag					182									48	61	151	57	138	115	166	117	Totaal pp openbaar gebied	166		118	105	15	109	28	51	0		49		

7 BIJLAGEN

Constructies

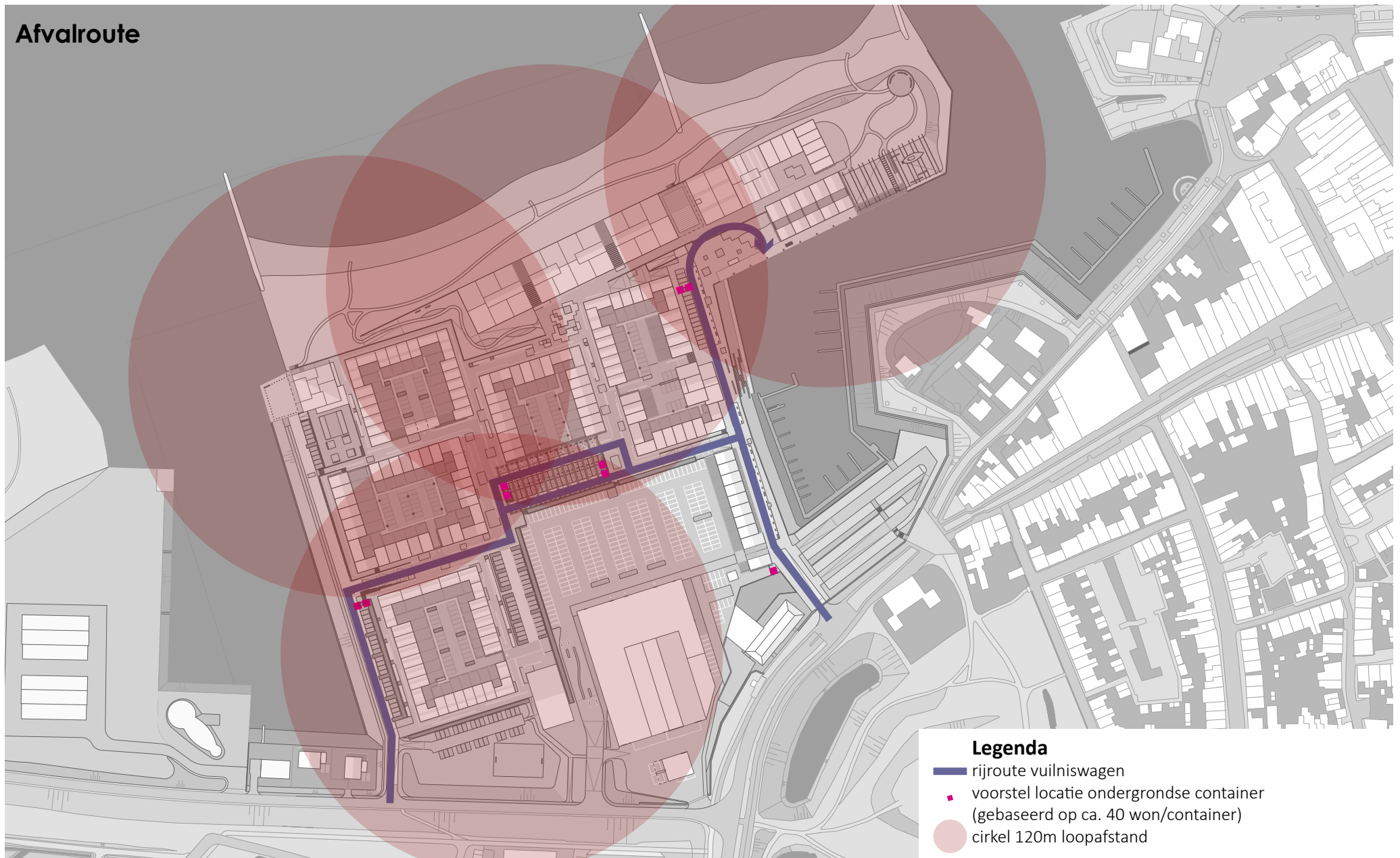


Hulpdiensten

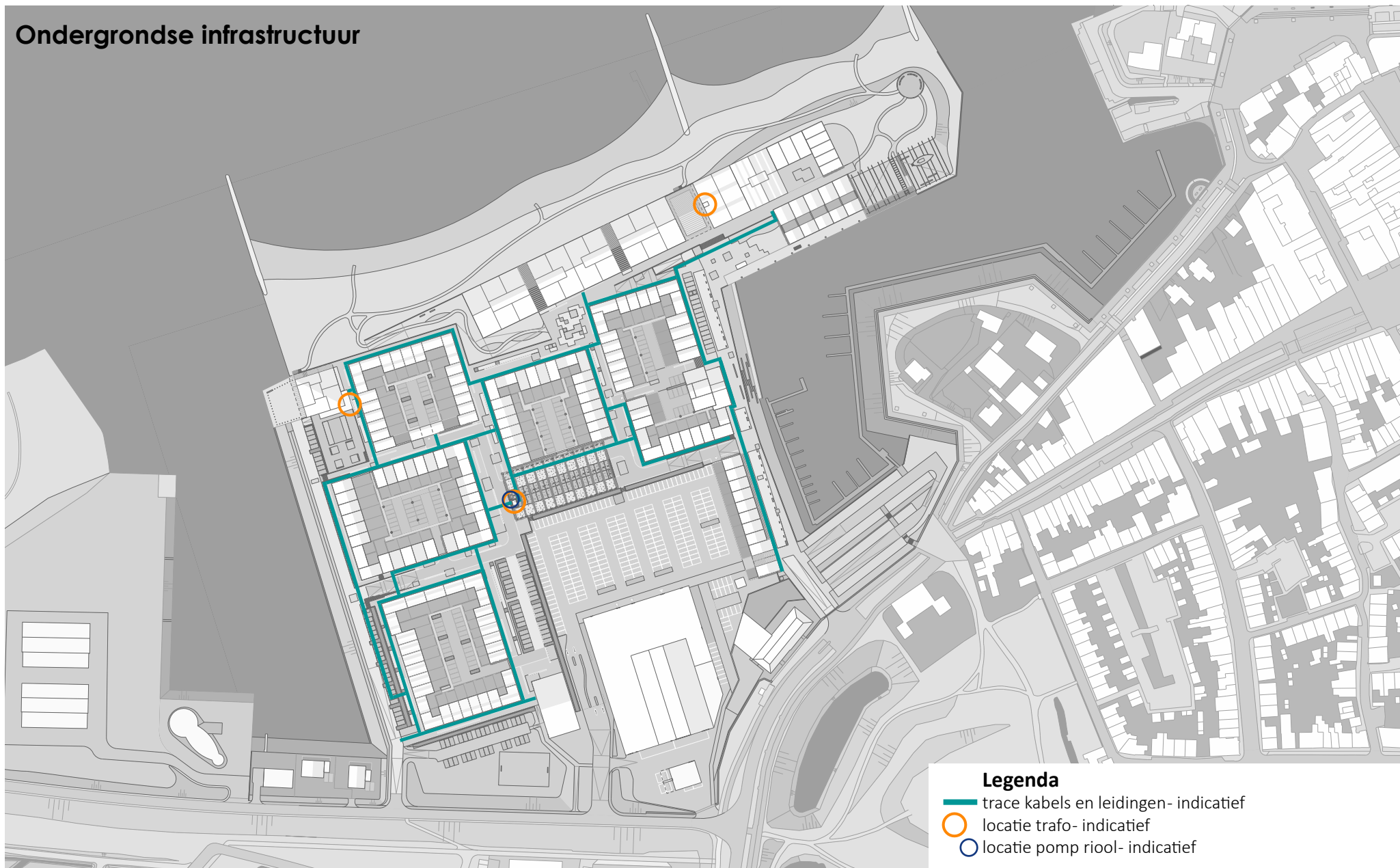


7 BIJLAGEN

Afvalroute



Ondergrondse infrastructuur





wUrk
architectuur stedenbouw landschap

voorbe