



De Wielewaal Zaltbommel

Beeldkwaliteitseisen

december 2022

Beeldkwaliteit

Doel van beeldkwaliteit

Het gewenste beeld van het nieuwe woongebouw De Wielewaal vraagt enerzijds om een zekere mate van flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de architectuur, maar vraagt anderzijds ook om duidelijke uitgangspunten. De beeldkwaliteitseisen zijn vooral een communicatiemiddel waarmee wordt aangegeven wat de 'doelstellingen' zijn ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit en samenhang.

De stedenbouwkundige opzet

De situering en de hoofdopzet van het nieuwe woongebouw zijn vooraf afgestemd met de stedenbouwkundige van de gemeente Zaltbommel. Dit heeft geleid tot de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- De nieuwe inrichting van het plangebied volgt in hoofdlijnen de bestaande hoofdontsluiting en contouren van de bebouwing;
- De hoofdentree bevindt zich (net als in de bestaande situatie) aan de Johan van Oldenbarneveldtstraat (westzijde);
- Ieder deelgebied (binnenhofje, buurtpark, buurtplein, 'gezicht' op de singel) heeft een centrale groene ruimte met verblijfskwaliteit. De deelgebieden krijgen een eigen samenhangend karakter;
- De inrichting van de randen sluit aan op de omliggende straten (o.a. geen achterkanten naar buiten toe);
- Aan de Marten van Rossumsingel (noordzijde) moet het bestaande straatbeeld behouden blijven (= bestaande korrelgrootte en afstanden tussen woningen en het openbaar gebied). Er moet een duidelijke voorkantsituatie zijn aan de singel en de nieuwbouw moet op voldoende afstand van het naastgelegen pand worden geplaatst met een groene tussenruimte.
- Hetzelfde geldt voor de zijde aan de Johan van Oldenbarneveldtstraat (westzijde). Mogelijk is wat meer variatie binnen de bandbreedte mogelijk (maximaal vier bouwlagen met een verspringende goothoogte en dakranden, en geleding in het gevelbeeld).
- De toegepaste bouwhoogtes kennen een variatie in de hoogte van dakranden en geveloplossingen, maar maximaal vier bouwlagen. Dit moet in lijn zijn met de karakteristiek van het gebied.

Beeldkwaliteit architectuur

De beeldkwaliteitsaspecten zijn onderverdeeld in vier categorieën:

1. Situering
2. Bouwmassa
3. Vormgeving en detaillering
4. Kleur- en materiaalgebruik

Een belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van het nieuwe woongebouw is dat wordt aangesloten op de architectuur van de aangrenzende wijk De BinnenVergt. De afgelopen jaren heeft deze wijk zich heeft ontwikkeld tot een woongebied met een eigen, karakteristieke architectuur die refereert aan de historische bebouwing in de binnenstad.

1. Situering

De planlocatie ligt op een bijzondere plek in de stad, deels omsloten door de nieuwbouw van de wijk De BinnenVergt en grenzend met één zijde aan de singel. Een 'veelzijdige locatie' met de verschillende gezichten.

De positie van het woongebouw is bepaald in de eerder opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. In grote lijnen volgt de nieuwbouw de contouren van het bestaande woonzorggebouw. Dit wordt mede ingegeven door de bestaande bebouwing en het huidige stratenpatroon in de directe omgeving.

De nieuwbouw vormt samen met de bebouwing aan de Johan de Wittstraat een soort samengesteld bouwblok. Hiermee wordt een onderscheid gemaakt tussen de meer besloten buitenruimte aan de binnenzijde en de meer openbare buitenruimte aan de zijde van de Johan van Oldenbarneveldtstraat en de Hugo de Grootstraat. Dit zal zich verder vertalen in de uitwerking van de inrichting van de buitenruimte en het aansluitende openbaar gebied.

2. Bouwmassa

Het nieuwe woongebouw heeft een onderscheidend woonprogramma ten opzichte van de bebouwing in de omgeving. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de bouwmassa en de vormgeving van het gebouw. In de architectonische uitwerking wordt

gestreefd naar samenhang in maat en schaal met de omliggende appartementengebouwen als onderdeel van de wijk De BinnenVergt.

De nieuwbouw betreft een alzijdig gebouw met een centrale ontsluiting. De hoofdentree bevindt zich, als in de bestaande situatie, aan de Johan van Oldenbarneveldtstraat. De entree is herkenbaar en wordt zorgvuldig vormgeven.

Het woongebouw bestaat uit vier bouwlagen en wordt uitgevoerd met een plat dak. Grote delen van het gebouw worden voorzien van een bijzondere dakrand en/of dakopstand. Door te variëren in de rooilijn en de hoogte van de dakrand wordt geleding aangebracht in de bouwmassa. Hiermee wordt aangesloten op de stedenbouwkundige principes die ook zijn gehanteerd voor de wijk De BinnenVergt.

Het gebouwdeel aan de Marten van Rossumsingel maakt een statig gebaar naar de singel. Passend daarbij krijgt de voorruimte een groene inrichting van waaruit zicht is over de singel. De kop van het woongebouw aan de singel onderscheidt zich van de rest van het gebouw. Dit komt onder andere tot uitdrukking in een variërende rooilijn en geleding in de bouwmassa. Dit gebouwdeel aan de Marten van Rossumsingel kent een sterke samenhang in de architectonische uitwerking: één doorlopende dakrand, eenheid in het gevelbeeld en eenheid in het kleur- en materiaalgebruik.

Daarentegen wordt aan de zijde van de Johan van Oldenbarneveldtstraat voor dit betreffende deel van het gebouw een sterke geleding/parcelerling voorgestaan. Dit komt tot uitdrukking in kleine variaties in de rooilijn (verspringen van max. 50 cm) en geringe verschillen in de hoogte van de dakrand (verspringen van max. 75 cm). Daarnaast onderscheiden de naastgelegen appartementen zich door een andere gevelindeling en een ander kleur- en materiaalgebruik.

Het woongebouw grenst aan het openbaar gebied en de gezamenlijke buitenruimte. Privé-tuintjes op maaiveld hebben daarom niet de voorkeur. Wel is plaats voor gemeenschappelijke buitenruimten (terrassen) die onderdeel uitmaken van het ontwerp voor de inrichting. Wanneer toch privé-tuintjes worden aangelegd zijn deze voorzien van een solide, groene erfafscheiding of hebben een vergelijkbare buitenruimte als de balkons op de verdiepingen.

Beeldkwaliteit

Bergingen bij de appartementen dienen in pandig gerealiseerd te worden. Vanuit de stedenbouwkundige opzet en de aansluitende inrichting is niet gewenst dat andere bebouwing buiten het appartementengebouw wordt geplaatst.

3. Vormgeving en detaillering

Het gevelbeeld sluit op hoofdlijnen aan op de bebouwingskarakteristiek van de bebouwing van de wijk De BinnenVergt. Naast de gewenste geleding in de bouwmassa, is ook de variatie in het gevelbeeld van belang.

De plaats, afmetingen en verhoudingen van raamopeningen en balkons dienen goed op elkaar en op de karakteristieken van het gebouw te zijn afgestemd.

Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling. Volledig gesloten (blinde) gevels zijn daarbij uitgesloten. Eenvoudige en ingetogen architectonische accenten bepalen het beeld.

Bijzondere aandacht heeft het gebouwdeel aan de Marten van Rossemsingel. De ligging aan de zijde van de singel geeft aanleiding voor een gebouwdeel met een robuustere uitstraling en een meer eenduidige uitwerking van de het architectonische beeld. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door de toepassing van een eenduidige dakrand en een sterkere samenhang in het gevelbeeld.

De balkons zijn geïntegreerd in het ontwerp van het woongebouw. Voor het gehele gebouw wordt in principe één type balkon toegepast.

4. Kleur- en materiaalgebruik

De basis voor de gewenste samenhang met de architectuur van de omliggende bebouwing wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels.

In aansluiting op de variatie in bouwmassa en gevelbeeld worden verschillende (gemêleerde) kleurstellingen in het metselwerk toegepast. De basis kan worden gevormd door warme kleuren variërend van grijs/bruin tot rood/paars. Afwisselend kunnen geveldelen ook worden uitgevoerd in een meer afwijkende kleur als bijvoorbeeld wit.

Verbijzonderingen als bijvoorbeeld een plint, rollagen en andere (kleur)accenten zijn ondergeschikt. Ondergeschikte onderdelen kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal en een andere kleur.



Grote delen van het gebouw worden voorzien van een bijzondere dakrand en/of dakopstand. In combinatie met een gering verschil in bouwhoogte (verspringingen in de dakrand) en kleine variaties in de rooilijn, wordt geleding aangebracht in de bouwmassa.

In aansluiting op de variatie in bouwmassa en gevelbeeld worden verschillende (gemêleerde) kleurstellingen in het metselwerk toegepast.

Referenties uit directe omgeving voor beeldkwaliteit nieuw woongebouw



Beeldkwaliteitscriteria

Beeldkwaliteitscriteria	
Situering	De positie van het gebouw is afgeleid van de stedenbouwkundige opzet van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
	Aan de zijde van de Marten van Rossemsingel krijgt het woongebouw een meer statige en robuuste uitstraling.
	Het gebouw heeft een herkenbare entree aan de Johan van Oldenbarneveldtstraat.
Bouwmassa	Het nieuwe woongebouw kent, rekening houdend met het onderscheidend woonprogramma, samenhang in maat en schaal met de omliggende appartementengebouwen.
	Het woongebouw is voorzien van een centrale corridorontsluiting en heeft eenzijdige oriëntatie.
	Het woongebouw bestaat uit (maximaal) 4 bouwlagen en is afgedekt met een plat dak.
	Afwisselend worden verschillende dakrand beëindigingen toegepast.
	Het verschil in hoogte tussen de dakranden bedraagt maximaal 75 cm.
	In de twee lange zijden van het gebouw worden kleine verspringen in de rooilijn / bouwmassa toegepast.
	De verspringen in de rooilijn bedragen maximaal 50 cm.
Vormgeving en detaillering	Andere verbijzonderingen en accenten binnen de bouwmassa zijn (ook) mogelijk.
	Bergingen dienen in pandig gerealiseerd te worden.
	De twee lange zijden van het gebouw worden gekenmerkt door een gevelbeeld met sterke geleiding: een verticale parcellering per appartement.
	De positie, afmetingen en verhoudingen van de raamopeningen en de balkons dienen in samenhang ontworpen te worden.
Kleur- en materiaalgebruik	Balkons, één type voor het hele gebouw, zijn geïntegreerd in het ontwerp van het woongebouw.
	Volledig gesloten (blinde) gevels worden uitgesloten.
	Baksteen wordt toegepast als hoofdmateriaal voor de gevels van het woongebouw.
	Toepassen van verschillende (gemêleerde) kleurstellingen in het metselwerk aansluitend op het kleurgebruik van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.
	Ondergeschikte onderdelen kunnen worden uitgevoerd in ander, afwijkend materiaal en/of een andere kleur.

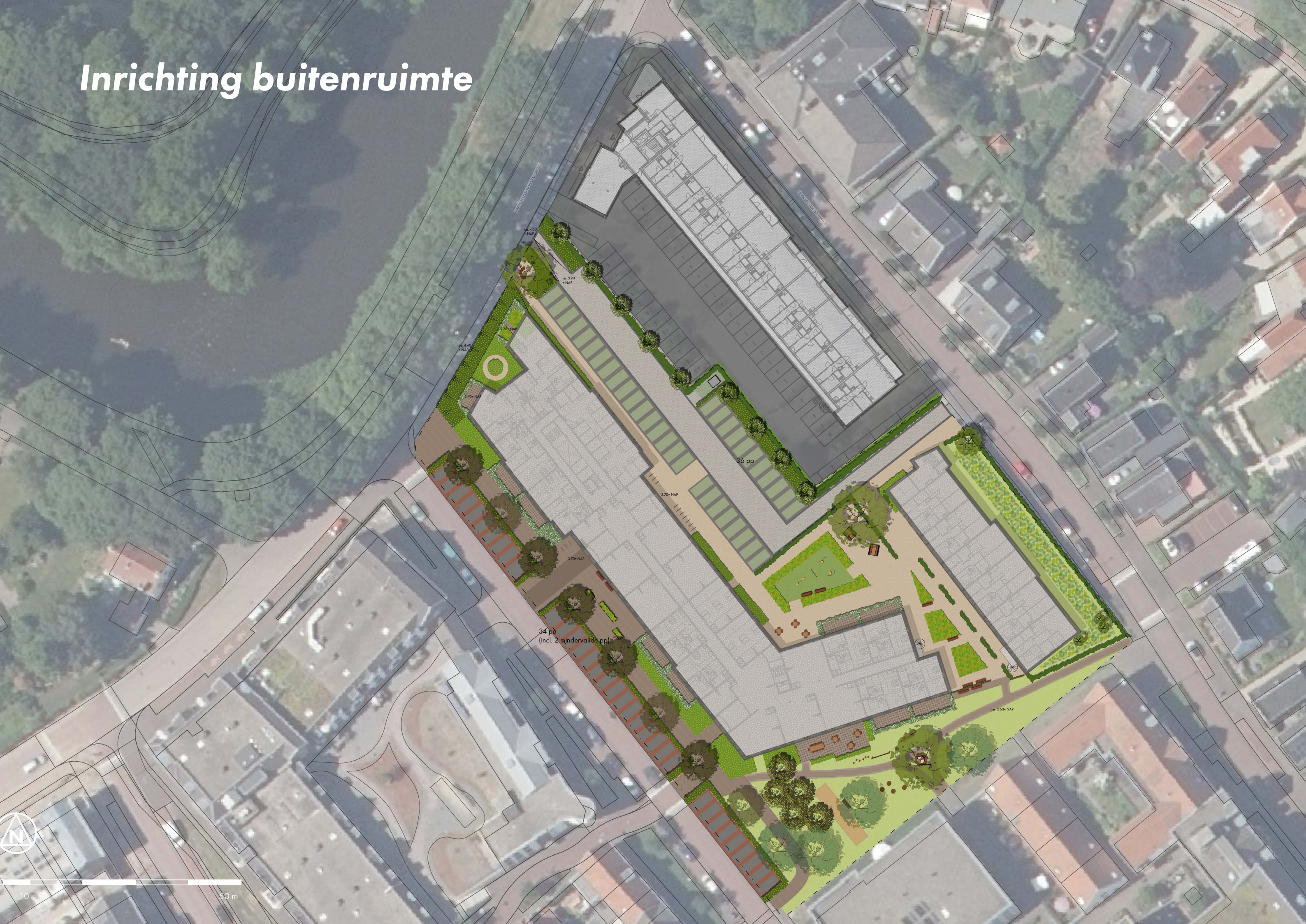


Twee voorbeelden van aangebrachte geleiding in het gevelbeeld, het toepassen van verschillende dakrand beëindigingen, en het gebruik van baksteen in meerdere kleurtonen.



Verbijzondering robuuste uitstraling gebouwdeel aan de Maarten van Rossemsingel

Inrichting buitenruimte



10 50 m

Inrichting buitenruimte

Inrichting buitenruimte

Naast de beeldkwaliteit voor het woongebouw is ook de kwaliteit van de uiteindelijke inrichting van belang. In het stedenbouwkundig ontwerp is hiervoor al een belangrijke aanzet gedaan. De verdere uitwerking zal in samenspraak met de gemeente plaatsvinden. Ook de nieuwe bewoners kunnen hier een belangrijke bijdrage aan leveren.

Uitgangspunt is een goede begaanbaarheid en toegankelijk van het hele terrein. Paden zijn voldoende breed met een effen en hard oppervlak, zodat ook mensen met rollator/rolstoel naast elkaar kunnen lopen of passeren. Het is mogelijk om een ommetje rond het gebouw te maken. Onderweg zijn zitplekken om uit te rusten en elkaar te ontmoeten.

Daar waar mogelijk zal de verharding worden beperkt ten gunste van het groen. Een groene inrichting is van belang voor het creëren van een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Daarnaast dragen (inheemse) gevarieerde en bloeiende beplanting bij aan de biodiversiteit op de locatie door het aantrekken van vogels en insecten.

In het stedenbouwkundig plan worden verschillende deellocaties onderscheiden die de basis vormen voor de uitwerking van de buitenruimte, deze worden op de volgende pagina's uitgewerkt.

Het openbare buurtplein en -park

Bij de hoofdentree is ruimte voor een terras in aansluiting op de verschillende ontmoetingsruimtes, tevens wordt hier de mogelijkheid geboden voor buurtactiviteiten. De inrichting is flexibel met bijvoorbeeld verrijdbare plantenbakken en meubilair. Ook wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van auto's en busjes tot aan de hoofdentree. De groenstrook langs de Hugo de Grootstraat wordt ingericht als openbaar buurtpark. Hier kunnen bewoners en mensen uit de buurt elkaar ontmoeten en hun (klein-) kinderen spelen.

Het binnenterrein

Het binnenterrein aan de noordoostzijde verbindt de nieuwbouw met het renovatiegebouw aan de Johan de Wittstraat. Tussen beide gebouwen wordt voorzien in een fysieke verbinding (zoals bijvoorbeeld een pergola) om een duidelijke markering te maken naar het buurtpark met een meer openbaar karakter. Centraal op het terrein ligt de nadruk op het creëren van een aantrekkelijke verblijfsruimte voor de bewoners. Te denken valt aan een plek voor (picknick)tafels onder een boom, ruimte voor activiteiten voor senioren of een sier- en moestuin op het meest zonnige deel.



Voorbeeld openbare ontmoetingsruimte voorzijde woongebouw



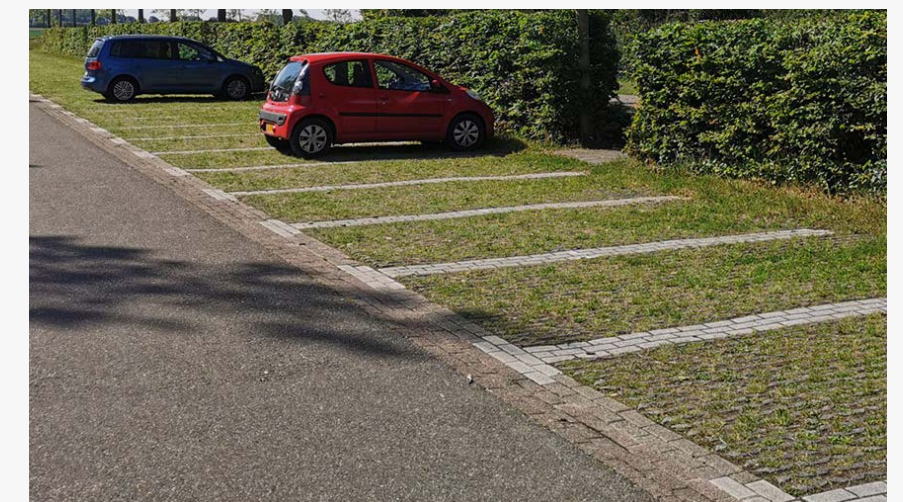
Voorbeeld ruimte voor activiteiten voor senioren op het binnenterrein

Parkeren

De parkeerplaatsen zijn, zoals ook in de huidige situatie, verdeeld over de locaties. De parkeerplaatsen voor bewoners en personeel liggen aan de interne ontsluiting in het binnenterrein met een directe toegang tot het gebouw. De overige parkeerplaatsen liggen aan de voorkant vlakbij de hoofdentree. Daarbij is rekening gehouden met een voldoende aantal goed bereikbare parkeerplaatsen voor mindervaliden.

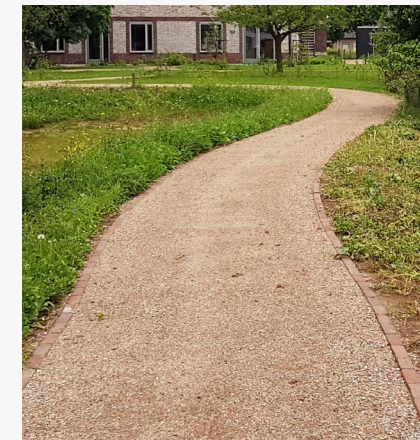


Verhard parkeren aan de voorkant bij de hoofdentree

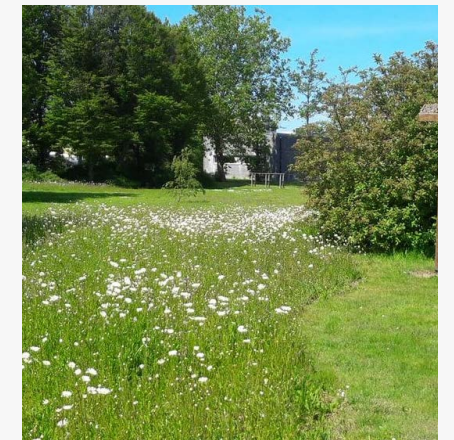


Groene parkeerplaatsen voor bewoners en personeel in het binnenterrein

Inrichting Buurtplein en -park



3 - Wandelpad met halfverharding



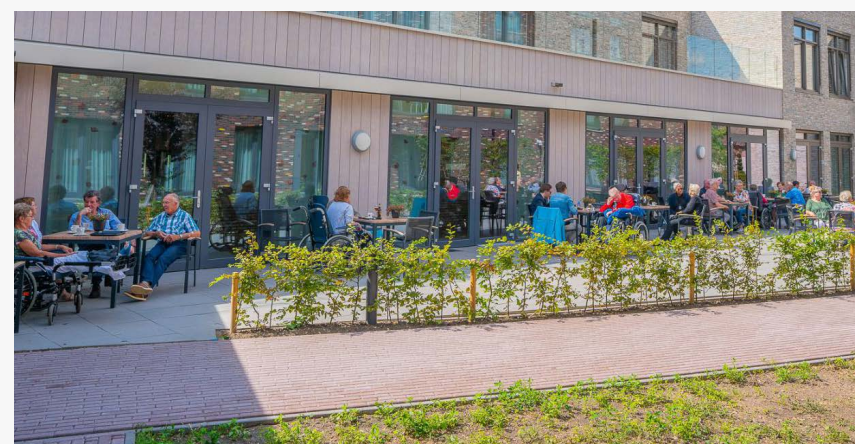
4 - Combinatie van gazon en bloemrijkgrasland



5 - Ontmoetingsruimte voor jong en oud: Jeu de boule-baan en speeltoestellen in het gras verdeeld over de parkstrook



1 - Representatieve voortuin met beplanting



2 - Terras met groene afscheiding naar buurtpark



6 - Boomgaard met verschillende fruitbomen - referert aan vroeger aanwezige boomgaard

Inrichting Binnenhofje



3 - Multifunctioneel plein met senioren en rolstoelgerechte inrichting en meubilair



1 - Privé-terrassen met groenerafschieding



2 - Verhoogde bloemenborder zijn beter bereikbaar voor senioren



4 - Pergola als transparante afscheiding tussen buurtpark en binnenhofje