

# Richtlijnen voor de Beeldkwaliteit

**Onderneming** | Nieuwerkerk - Kortenoord

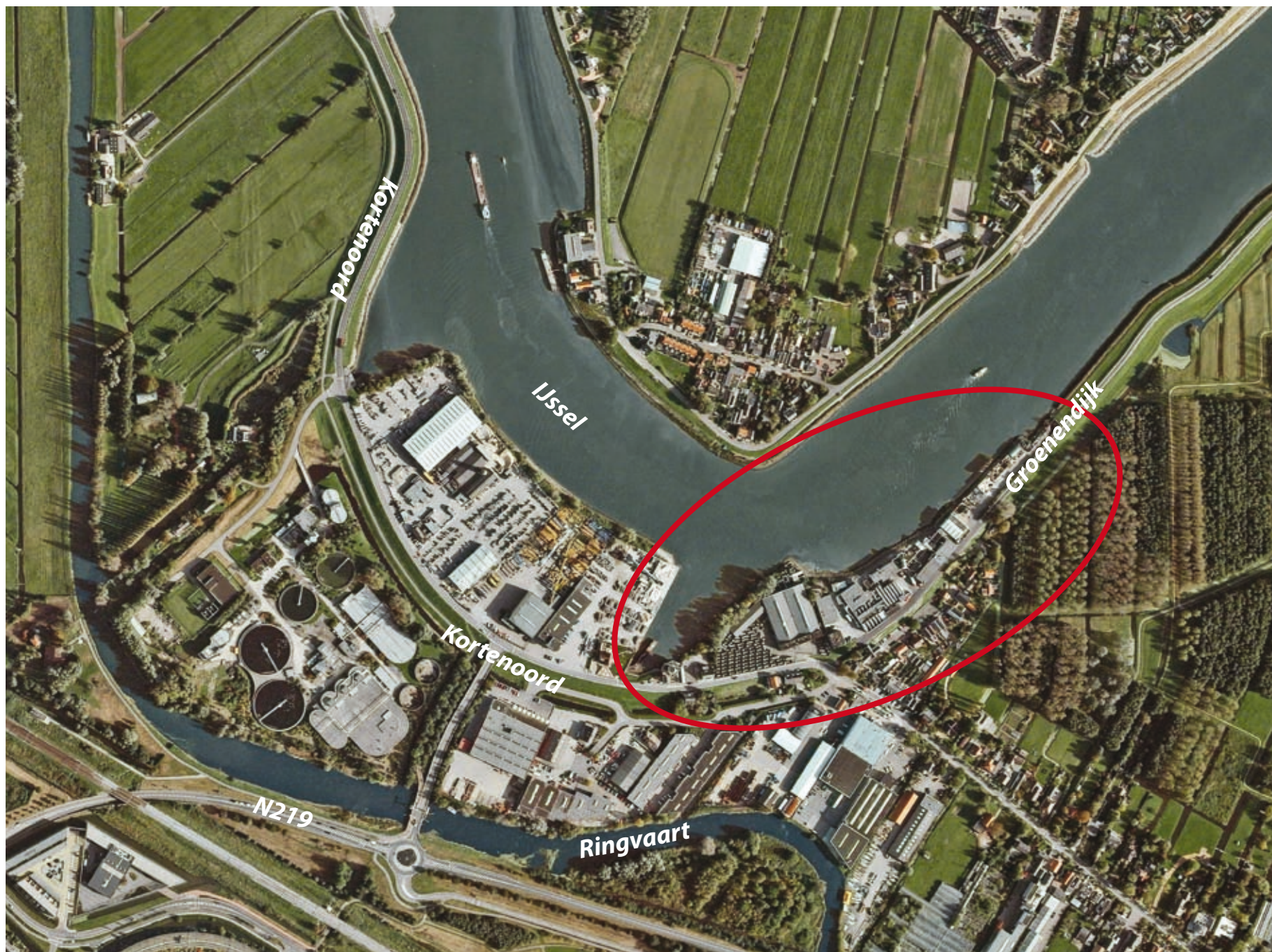


BG  
SV

1410

10

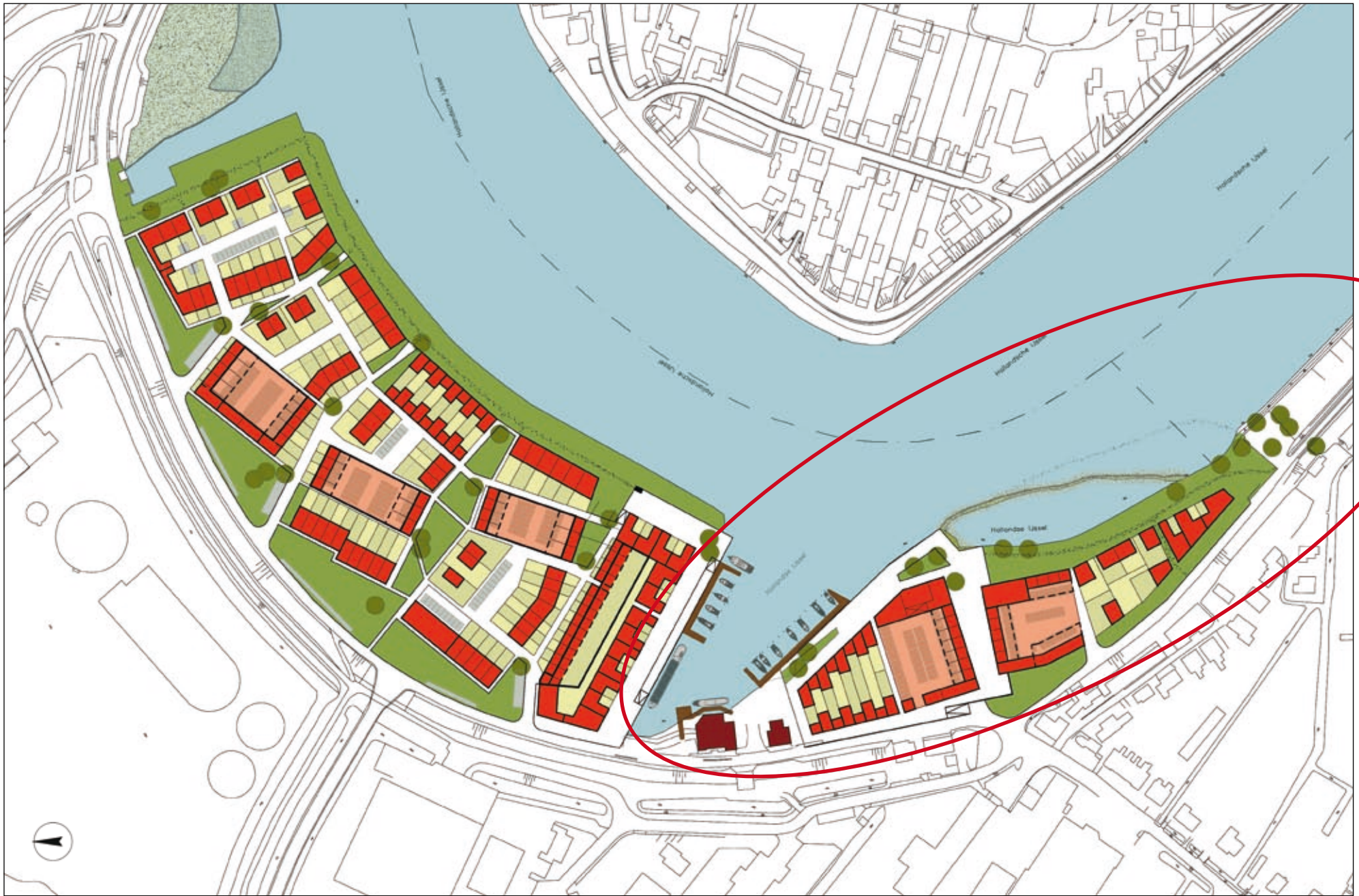




# Zelling Onderneming | inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Context</b> historisch huidig	<b>7</b>
<b>Zelling Onderneming - verkaveling</b> (Klunder architecten)	<b>13</b>
<b>Uitwerking architectuur</b>	<b>15</b>
<b>Uitwerking landschap</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage Technische Uitgangspunten</b>	<b>41</b>





verkeveling SPvE

# Zelling Onderneming | inleiding

## Inleiding

In 2008 is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld voor het Buurtschap Kortenoord in opdracht van de gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. Dit SPvE is vastgesteld door de gemeenteraad. Het buurtschap bestaat uit de zellingen Blok en Onderneming. Ballast Nedam heeft het initiatief genomen om een planuitwerking op te stellen voor de zelling Onderneming. Daartoe is door Ballast Nedam opdracht verleend aan architectenbureau Klunder om een verkavelingsplan op te stellen.

Als ruimtelijk kader voor dit verkavelingsplan is het vastgestelde SPvE gehanteerd.

## Buurtschap Kortenoord

Dit buurtschap wordt gerealiseerd op de zellingen Blok en Onderneming. In het hart van het buurtschap ligt een insteekhaven, die in de toekomst een passantenhaven voor recreatievaart wordt. Aan de haven staan molen 'Windlust', een dagcentrum en theeschenkerij en het café-restaurant 'Rust Wat'. Deze vormen samen met de insteekhaven het hart van het nieuwe buurtschap. De richtlijnen voor de beeldkwaliteit richten zich op het ten zuiden van dit hart gelegen deel, de zelling Onderneming.

## Ontwerpopgave Buurtschap

In het SPvE is deze als volgt geformuleerd:

"Het buurtschap is compact. Het kenmerkt zich door een hogere dichtheid dan zijn omgeving. Het kent een duidelijke samenhang en beslotenheid. De buitenruimte is collectief. De uitdaging bij het ontwerpen van het nieuwe buurtschap ligt in het bewerkstelligen van de juiste maat en schaal naar buiten toe, kleinschaligheid intern, een karakteristiek beeld en collectiviteit".

## Uitgangspunten SPvE:

1. Nieuwerkerk aan den IJssel
  - Doorkijken naar het water vanaf de dijk
  - Openbare routes langs het water
  - Uitnodigende sfeer voor bezoek aan het water (uitkijkpunten)
  - Mogelijkheden om dicht bij het water te komen
  - Aantrekkelijke groene inrichting, gericht op verblijf van de voetgangers
  - Sociale veiligheid (zien en gezien worden van & voor de woningen)
  - Goede aansluiting op de omgeving
2. Wonen:
  - Contrastrijke bebouwing (herinnering industrieel verleden en kleinschaligheid van de dorpse bebouwing)
  - Specifieke aansluitingen op de omgeving
  - Vanuit de woning een directe relatie met het openbare gebied

Als vertrekpunt voor dit document dienen:

1. Beeldkwaliteitsplan Hollandsche IJssel
2. SPvE Buurtschap Kortenoord (BGSV 24-7-2008)

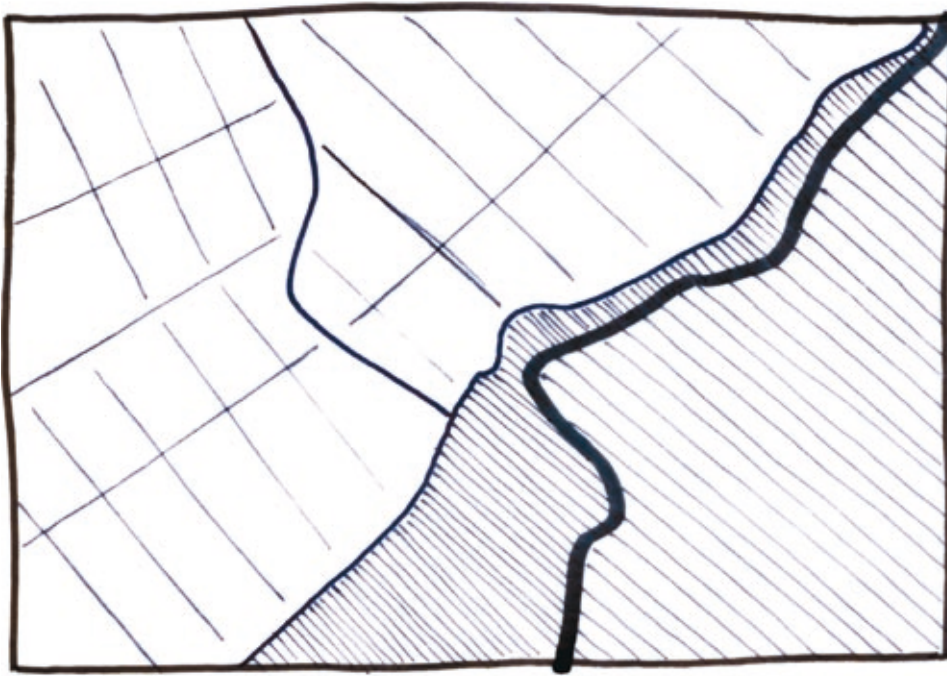


*langzaamverkeerroutes*

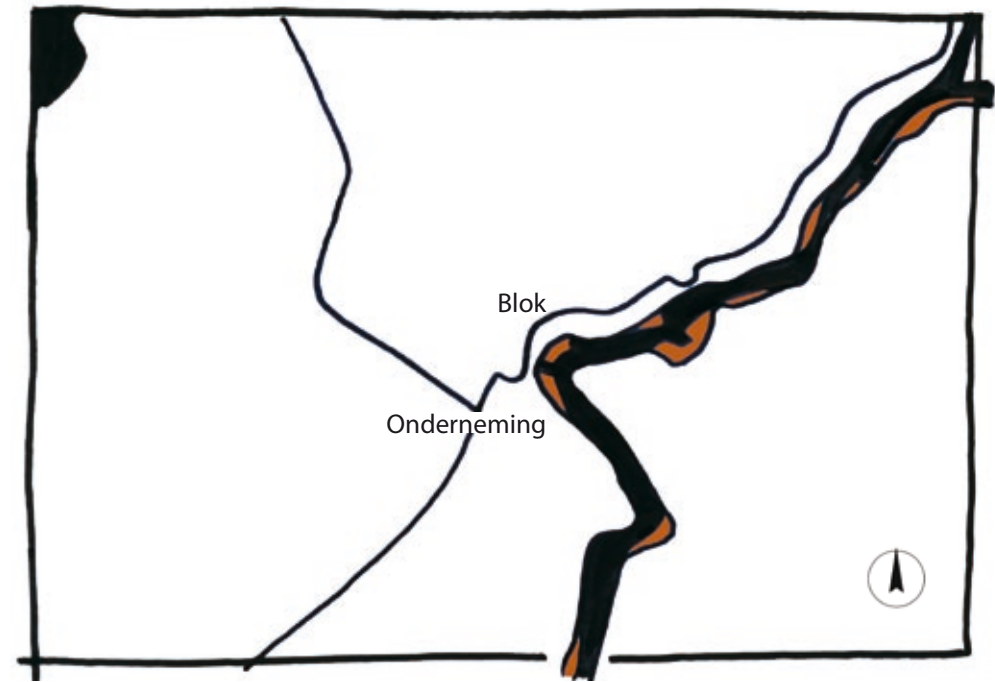


*vensters en vizieren op de rivier*





*landschap van waarden en droogmakerijen*

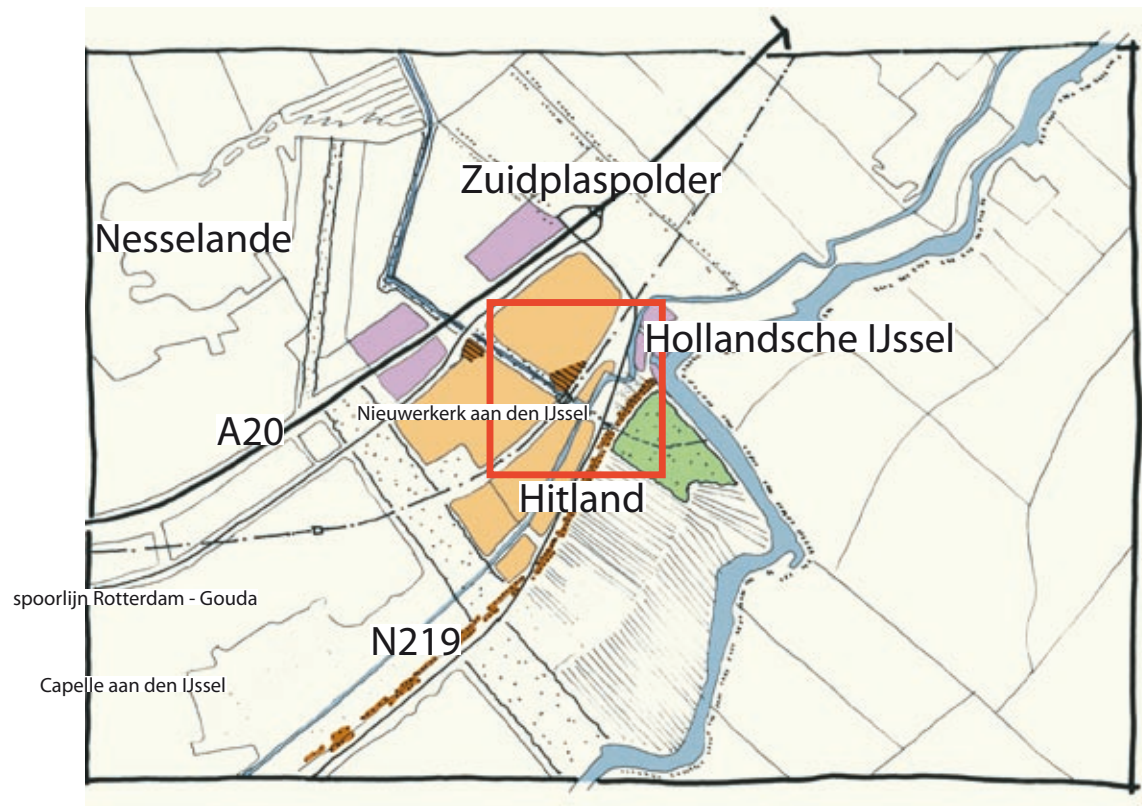


*zellingen langs de Hollandsche IJssel*

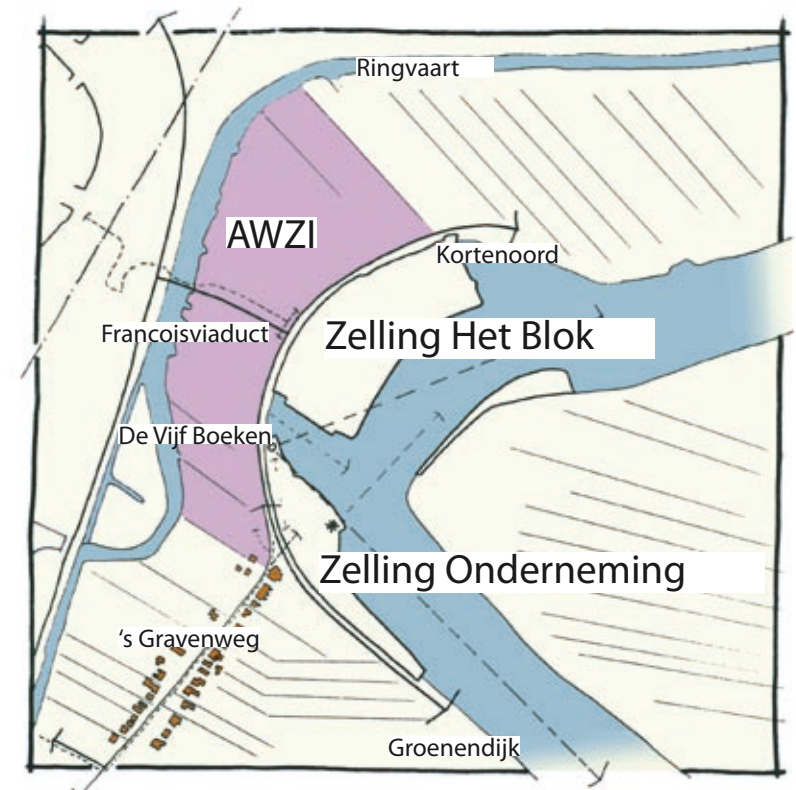
De zellingen Blok en Onderneming liggen als vooruitgeschoven posten van het waardenlandschap in de buitenbocht van de IJssel. De waarden strekken zich uit van het gebied ten oosten van de IJssel tot aan de ringvaart. Ten westen van de ringvaart ligt het landschap van de droogmakerijen.

De 's Gravenweg komt ter hoogte van de Onderneming uit op de IJsseldijk. Molen Windlust staat symbool voor de oude functie van de zelling als voormalig bedrijfsterrein. De molen is een markant ruimtelijk element.

# Zelling Onderneming | context



Nieuwerkerk aan den IJssel en omgeving



zellingen Blok en Onderneming - Nieuwerkerk aan de rivier

De zelling is op te vatten als een 'vooruitgeschoven' post van de bebouwing van Nieuwerkerk, met open landschap in de flanken.

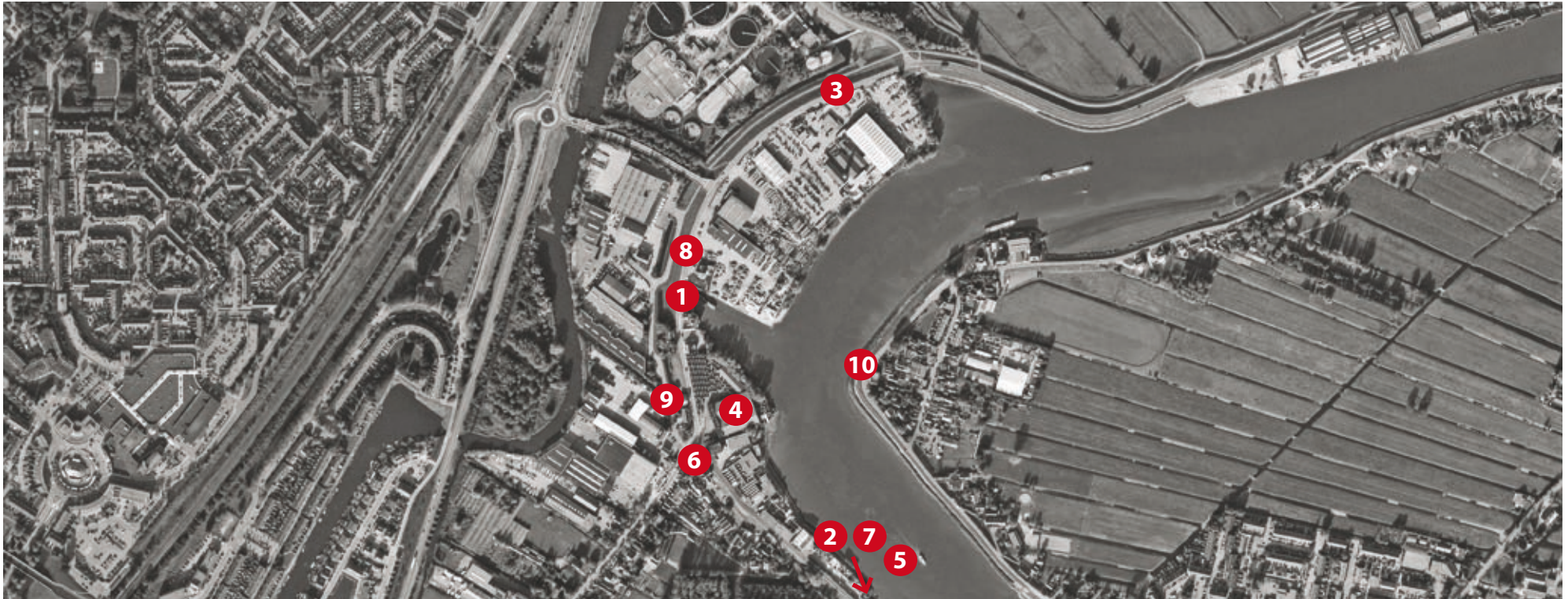
De 'vooruitgeschoven' post van Nieuwerkerk kan in de toekomst van functie veranderen waardoor haar betekenis als 'schakel' tussen Nieuwerkerk en de IJssel vergroot wordt.

Het ontoegankelijke, enigszins rommelige bedrijfsgebied kan bijvoorbeeld heringericht worden tot een landschappelijk aantrekkelijk gebied.









*huidige situatie - fotolocaties*



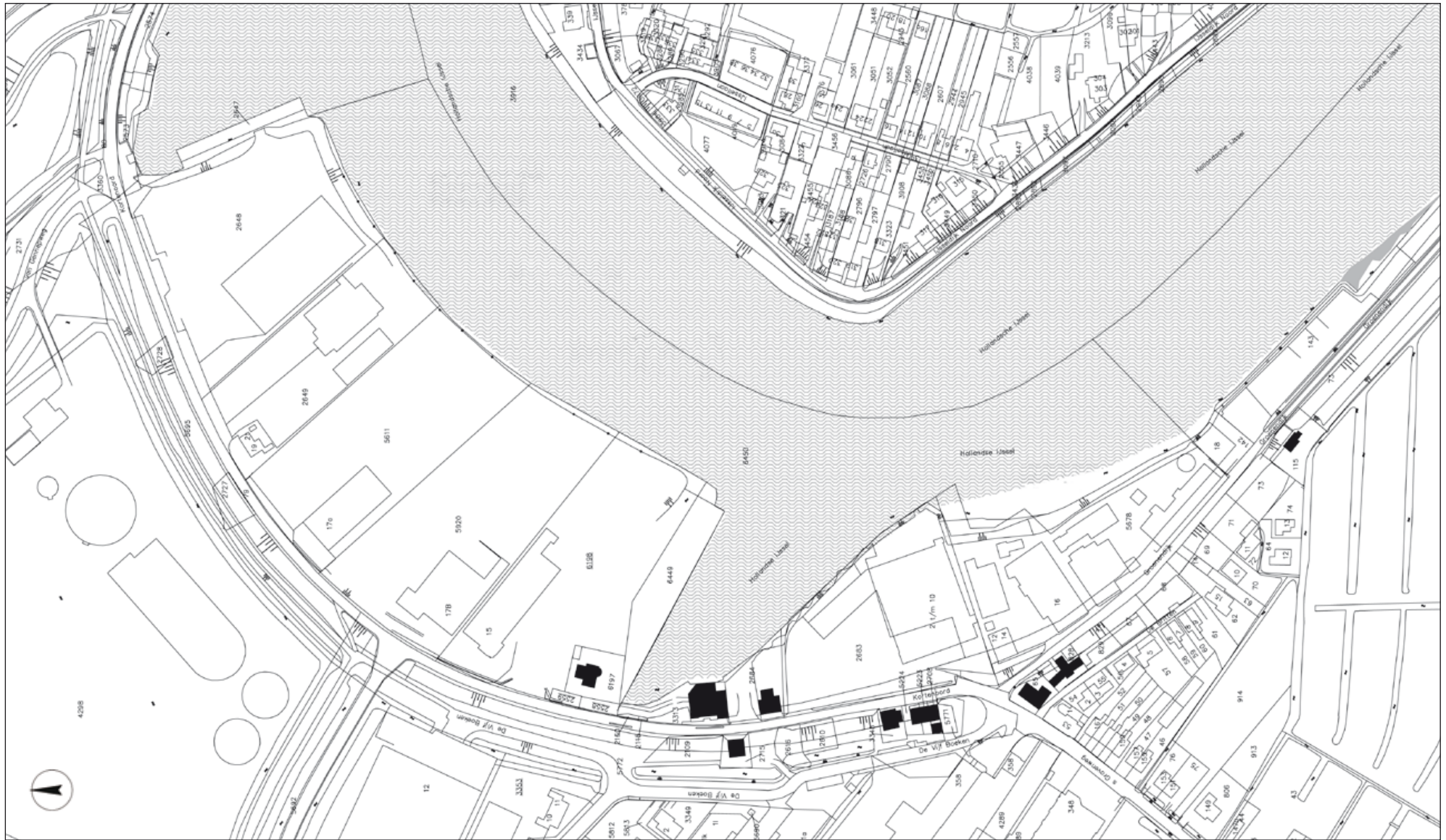




*huidige situatie plangebied*







*huidige situatie*



verkavelingsopzet en landschappelijke inpassing - stand van zaken





# Zelling Onderneming | verkaveling



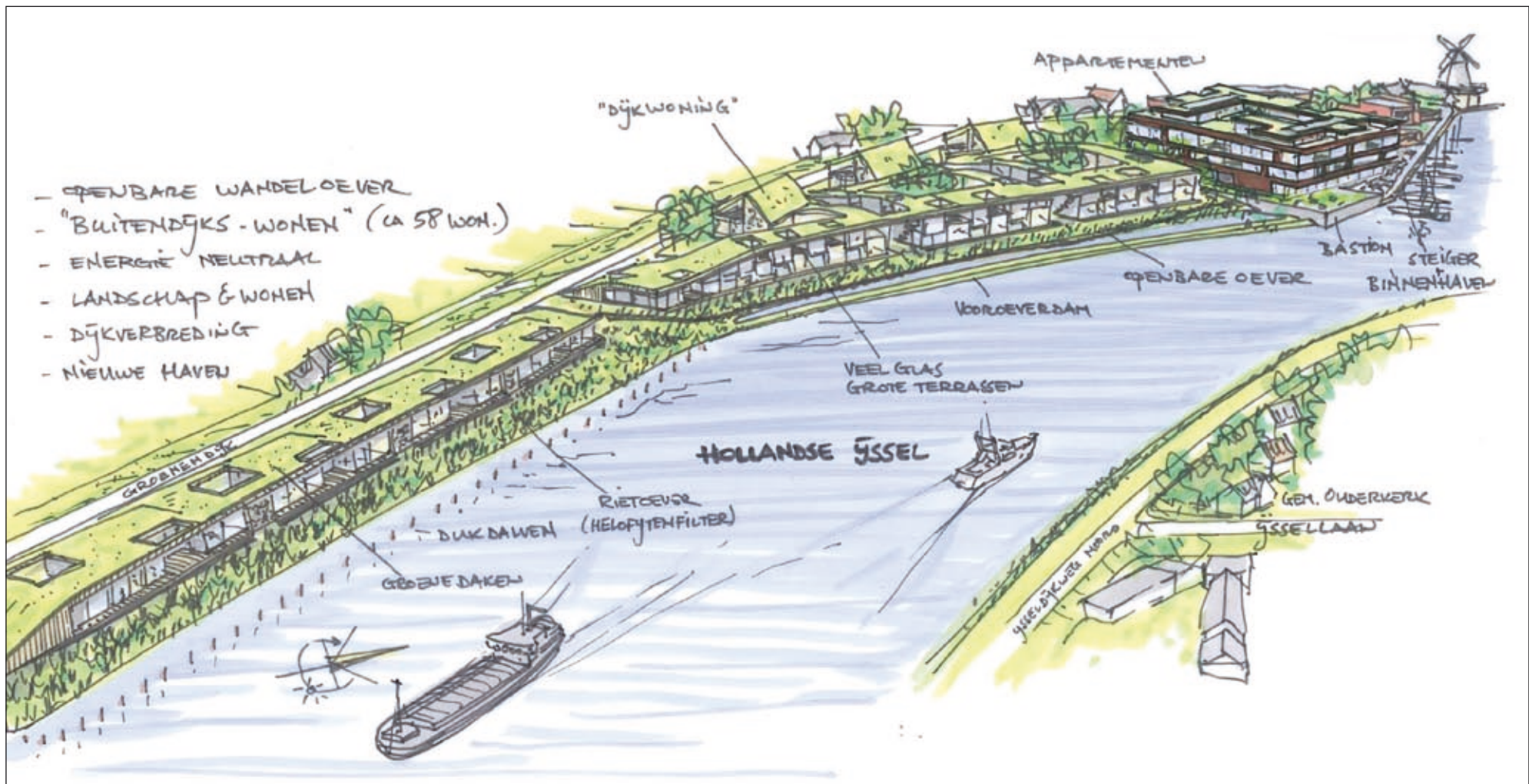
## Verkaveling zelling Onderneming

De verkaveling is uitgewerkt in twee, gedifferentieerde, ruimtelijke eenheden: Een landschappelijk deel, ter hoogte van de Groenendijk, waarbij de bebouwing 'onder' een groot grasdak ligt en een erf, ter hoogte van Kortenoord, waarbij de bebouwing op informele wijze op een groot gemeenschappelijk erf is gesitueerd. Conform het SPvE is in beide delen voorzien in meerdere doorsteken voor voetgangers vanaf de dijk naar de rivier en in doorzichten vanaf de dijk naar de rivier. Langs de rivier ligt een openbaar voetpad. Centraal in het gebied is een uitzichtpunt gesitueerd. Binnen deze tweedeling is een opdeling van de ruimtelijke eenheden gemaakt met bebouwing die verschilt in maat en schaal.

In het zuidelijk deel bedekt het grasdak een smalle lange strook bebouwing in één laag en gaat vervolgens over in drie met grasdaken afgedekte bebouwingscomplexen, waarbij de woningen rondom een hofje zijn gelegen. De bebouwing loopt hier op tot twee lagen. Tussen de complexen liggen paden die de wandelroute langs de rivier met de dijk verbinden.

In het noordelijk deel staat op de kop, ter hoogte van het uitzichtpunt over de rivier, een appartementencomplex. De overige bebouwing staat losjes gespreid op het terrein en sluit qua korrelgrootte aan op de bestaande bebouwing langs de dijk. De plaatsing van de bebouwing laat doorzichten open naar de rivier vanaf de 's Gravenweg en de dijk.

*maquette voorbeeldverkaveling  
(Klunder architecten, april 2010)*



conceptschets buitendijks wonen  
 (Klunder architecten, april 2010)

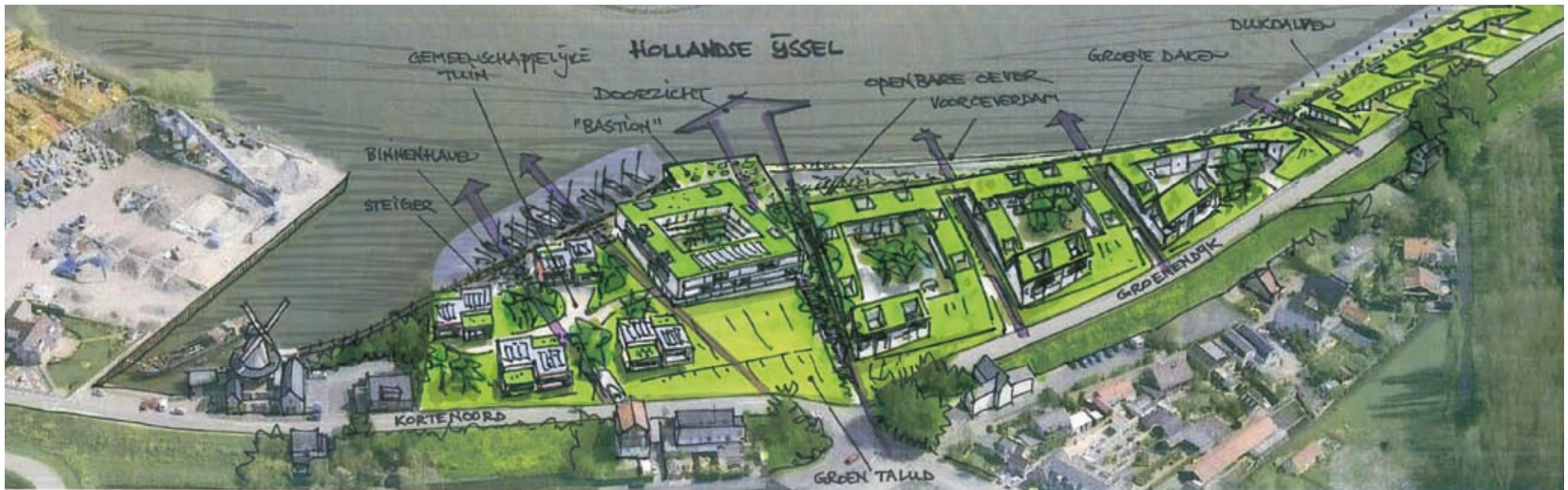


# Zelling De Onderneming | uitwerking architectuur

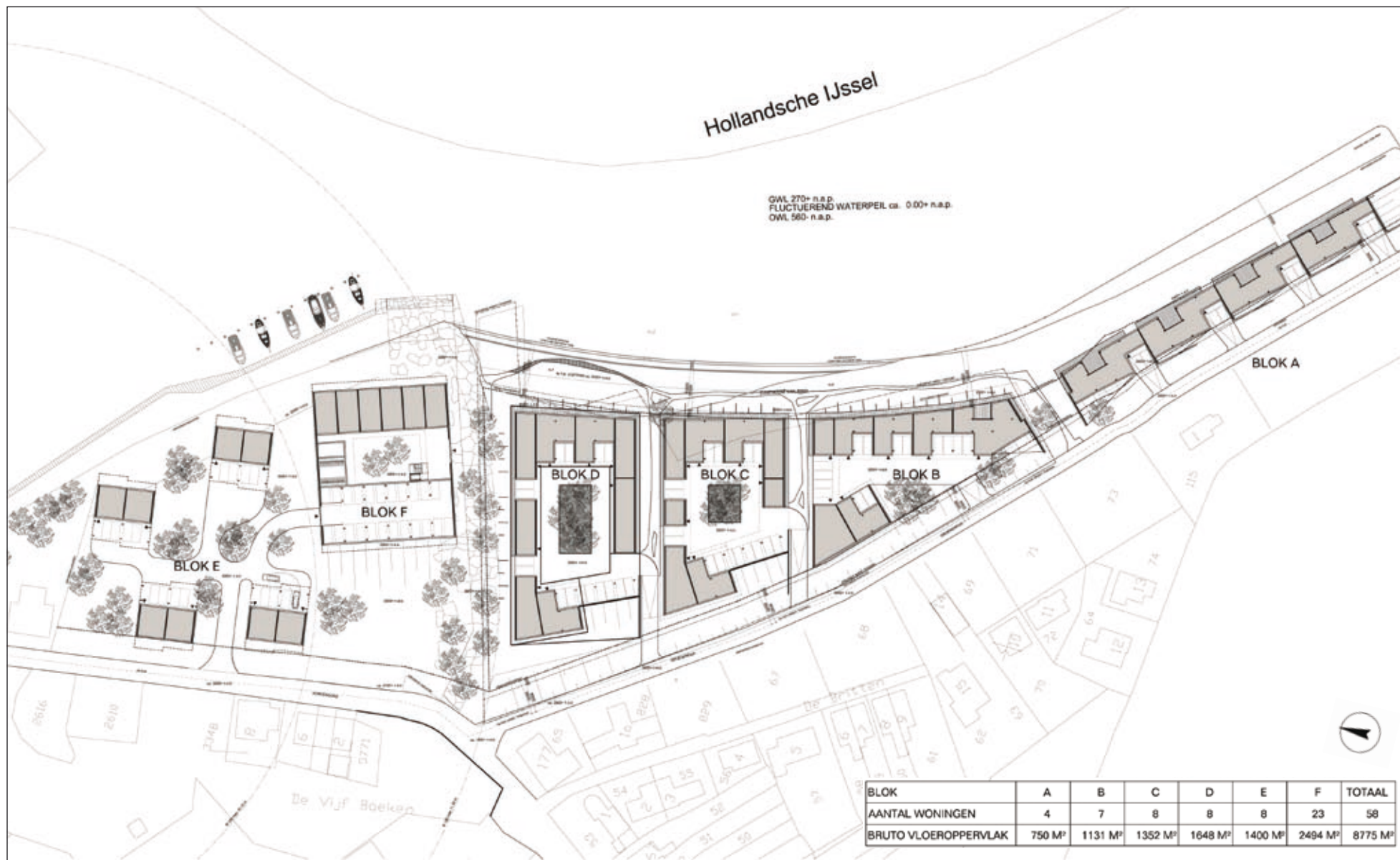
## Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing van de voorgestelde verkaveling dient uitgewerkt te worden met in acht name van de volgende richtlijnen:

- Aan de rivier toont het buurtschap zich met een spannend silhouet;
- Aan de rivier toont het buurtschap zich met een afwisselend, gelaagd beeld van groen en bebouwing;
- Vanaf de rivier toont het buurtschap zich met twee oevertypen: ter hoogte van het landschappelijke deel met een zachte, groene (voor)oever, ter hoogte van het dorps deel met een harde, stenen oever;
- Aan de rivier toont het buurtschap zich met bebouwing met contrastrijke kleuren en materialen; materialen hebben hun 'natuurlijke' kleur (hout, glas, baksteen, natuursteen, beton, staal.....);
- Aan de rivier zijn de opvallendste gebouwen molen 'Windlust' en het appartementencomplex, vanwege hun volume en karakteristieke vorm;



conceptschets buitendijks wonen  
(Klunder architecten, april 2010)



proefverkaveling - programma



# Zelling Onderneming | uitwerking architectuur



verkaveling - thema's architectuur





# Zelling Onderneming | uitwerking architectuur



## Onder het grasdak

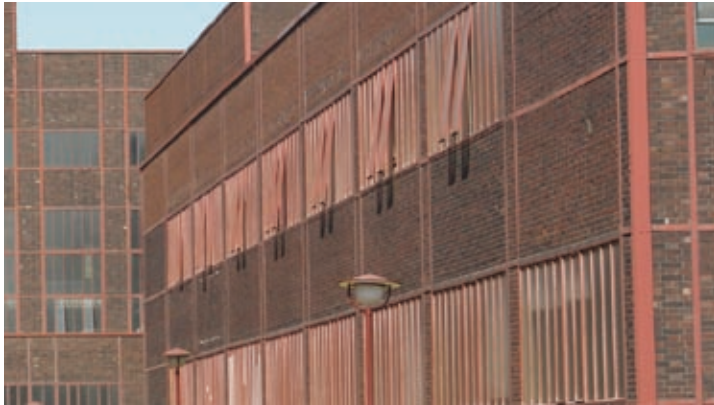
- De bebouwing wordt vormgegeven als een groen daklandschap. Vanaf de Groenendijk manifesteert zich dit met hellende grasdaken die een spannende compositie vormen. Aan de rivier manifesteren de verschillende bebouwingscomplexen zich met sterk gearticuleerde transparante gevels, waar een dak boven 'zweeft' met een fors overstek.
- De kleinschaligheid van het buurtschap komt tot uitdrukking in de wijze waarop de woningen en hun buitenruimtes onder het dak aaneengeschakeld worden en in de maat van de ruimtes tussen de woningcomplexen en in de hofjes binnen de woningcomplexen. Alle privé buitenruimtes bevinden zich binnen de gebouwde volumes, met uitzondering vanuit kragende terrassen op de begane grond.
- Hout en glas zijn de hoofdmaterialen in dit landschappelijke deel van het buurtschap.







# Zelling Onderneming | uitwerking architectuur



## Het hof

- Een robuust bouwvolume met een enkelvoudige vorm
- Een abstracte gevel
- Baksteen is het hoofdmateriaal
- Door de vorm, geveldetailering en materialisering herinnert het gebouw aan het industriële verleden van de Zelling.







# Onderneming | uitwerking architectuur



*Aan de dijk:  
Oriëntatie op dijk: "Aan de dijk gezet"  
Aansluiting bij karakter aanwezige dijkwoningen  
Open uitstraling, entree aan de dijk*



*Aan de rivier:  
Oriëntatie op het water. Veel glas  
Herhaling kapthema dijkwoningen  
Verschillende kaprichttingen  
Woningen los in de 'natuur'*



## Het erf

- Losstaande bebouwing die, in vorm en volume, harmonieert met de aangrenzende bestaande bebouwing
- De bebouwing presenteert zich als individuele woonhuizen met een eigen architectonische signatuur.
- Steenachtige materialen worden als hoofdmateriaal toegepast.

*huidige woningen aan de dijk*





thema's landschap



# Zelling Onderneming | uitwerking landschap

## **Zelling Onderneming - woonlandschap in de Hollandsche IJssel**

Het rivierlandschap is het thema voor deze buurt. Grasdijken en op de drogere gronden bomen, waar dat kan. Het landschap verbindt de verschillende bouwvolumes onderling en met de omgeving. De gebouwen worden deel van dat rivierlandschap, zelf zo groen mogelijk. De vormgeving van de buitenruimte beperkt zich tot de meest noodzakelijke interventies: een pad langs de IJssel, een gemaaid gras- of schelpenpad, of een eenvoudige vlonder waar het te drassig wordt.

Er wordt een nieuw landhoofd aan de IJssel gemaakt, een plek waar de wandelaar even een tijdje op de zon (en uit de wind) kan uitrusten voor dat die verdergaat en zijn tocht afmaakt. Hier komt Nieuwerkerk écht aan de Hollandsche IJssel. De wegverharding van grote met baksteenpuin gevoegde betonnen platen haalt hier het verleden van de plek als standplaats van een steenfabriek aan. Grote bomen kunnen hier 's nachts eventueel van onder aangelicht worden en maken op die manier een stuk van de openbaarheid van deze plek zichtbaar.

In het noordelijke deel worden enkele losse bouwvolumes gecombineerd met een glooiend graslandschap met enkele hoog opgekroonde bomen. Het doel is alle woningen zoveel mogelijk privacy te bieden. Het uitzicht vanuit de individuele woning op de rivier staat daarbij voorop. Alle woningen worden ontsloten door een afgestrooid asfaltpad, zo minimaal mogelijk gedimensioneerd. Er ontstaat een lommerrijk erf met een eigen identiteit, het gemeenschappelijk parkje van de bewoners.



*IJsselandschap met wilgenstruweel*



*beeld rietoevers*



# Onderneming | **uitwerking** landschap

**grasdijk** - materialenpalet



*natuurlijke oevers*

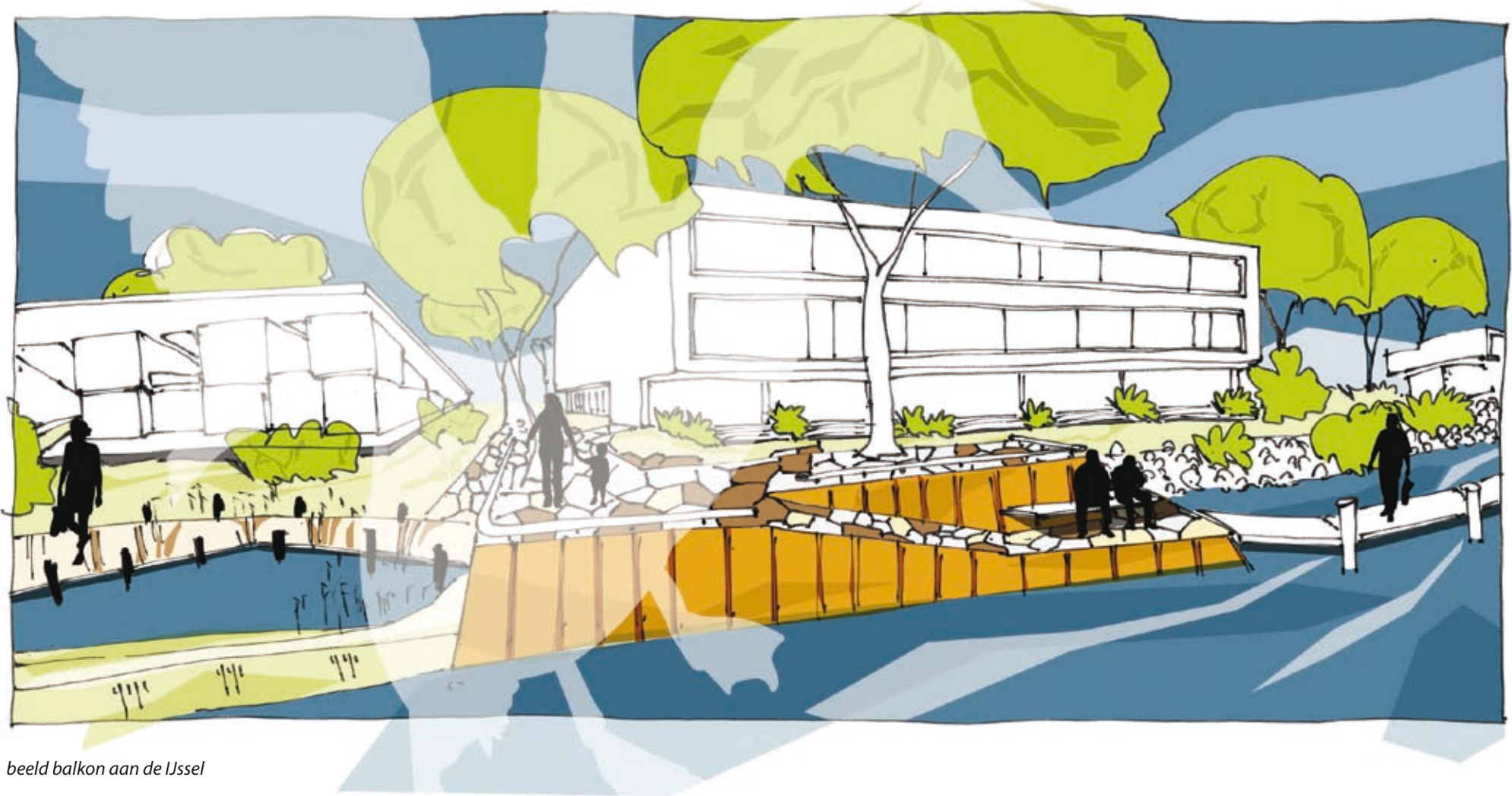


*grindpaden*



*ruig grasland*





*beeld balkon aan de IJssel*



# Onderneming | uitwerking landschap

balkon aan de IJssel - materialenpalet



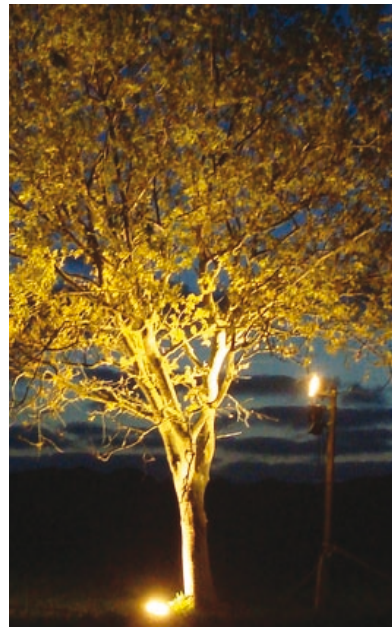
stevige kademuur



verloop verharding/gras



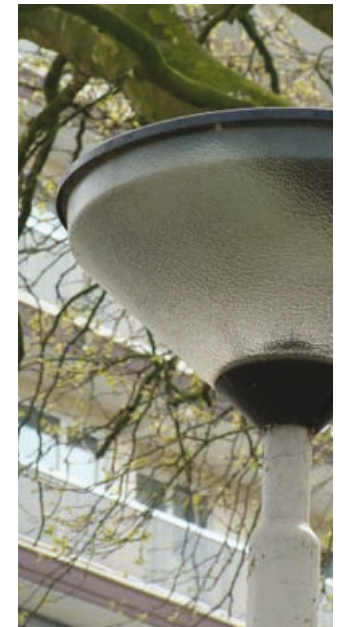
afbakening privéruimtes appartementen gebouw



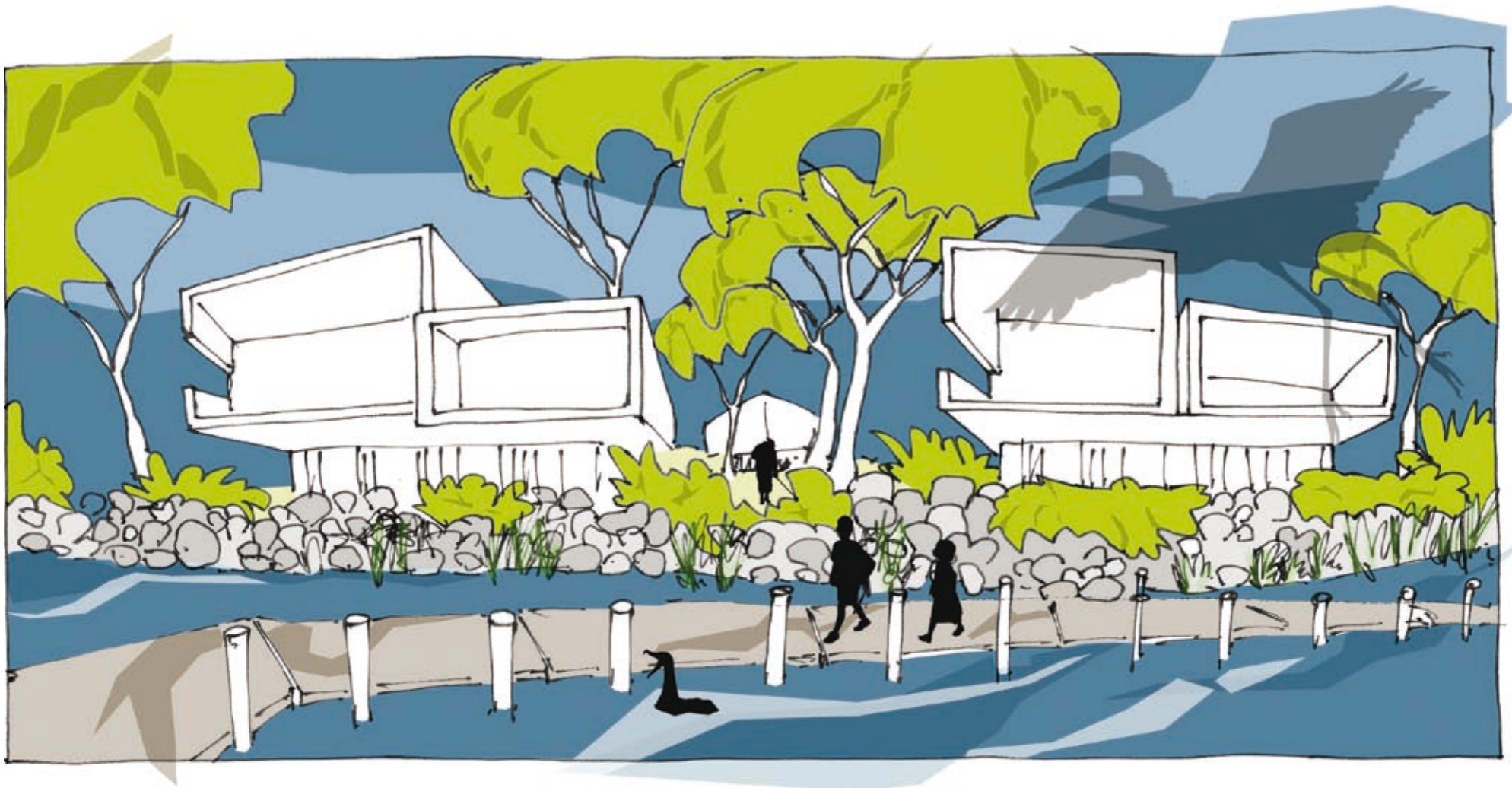
sfeerverlichting



meubilair openbare ruimte







*beeld erf*

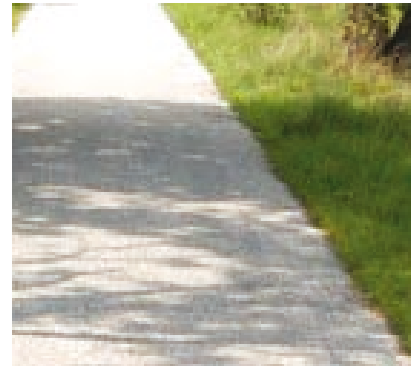


# Onderneming | **uitwerking** landschap

het erf - materialenpalet



*steenslag als oeverbescherming*



*afgestrooide asfaltpaden*



*vaste planten en sierzaden*



*stapstenen in het gazon*





## Parkeerbalans

Voor de Richtlijnen Beeldkwaliteit is de parkeerbalans voor De Onderneming verder gespecificeerd aan de hand van het Vastgestelde Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan van de Gemeente Nieuwerkerk aan den IJssel. Hierin staan de volgende parkeernormen:

	maximale norm	minimale norm
Parkeerplaatsen per dure woning	1,8	1,6
Parkeerplaatsen per middeldure woning	1,7	1,5
Parkeerplaatsen per goedkope woning	1,5	1,3

Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein gelden de volgende normen:

Enkele oprit zonder garage = 0,8 (oprit van min. 5m diep)

Lange oprit zonder garage of carport = 1

Dubbele oprit zonder garage = 1,7 (min. 4,5m breed)

Garage zonder oprit bij woning = 0,4

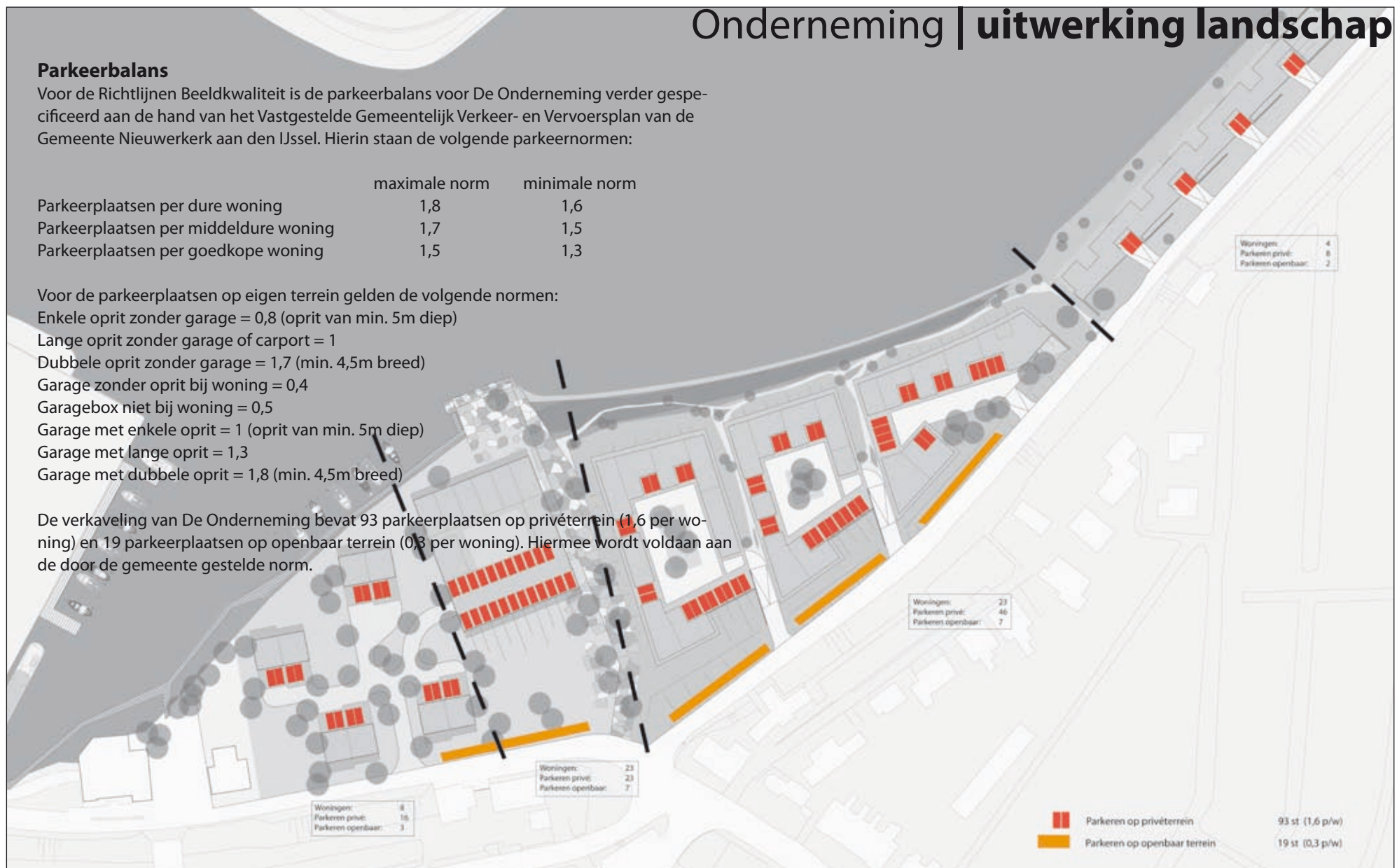
Garagebox niet bij woning = 0,5

Garage met enkele oprit = 1 (oprit van min. 5m diep)

Garage met lange oprit = 1,3

Garage met dubbele oprit = 1,8 (min. 4,5m breed)

De verkaveling van De Onderneming bevat 93 parkeerplaatsen op privéterrein (1,6 per woning) en 19 parkeerplaatsen op openbaar terrein (0,3 per woning). Hiermee wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde norm.



parkeerbalans woningen





# Onderneming | uitwerking landschap

## Spelen

Om kinderen tot spelen te animeren is weinig nodig: Niveauverschillen in het maai-veld, een paar grote keien of een stapel hout zijn al gauw inspiratiebron voor telkens nieuwe speelvarianties. Belangrijk daarbij is dat er toezicht vanuit de omliggende bebouwing is, en dat de speelomgeving zo veilig mogelijk ingericht wordt. Zo kan er voorkomen worden dat er grote ongelukken gebeuren en is er gewaarborgd dat er bij de kleine ongelukjes meteen iemand te hulp kan schieten.

Natuurlijke kleuren en materialen hebben de voorkeur boven felgekleurde speeltoestellen. Gras als valondergrond verdient de aanbeveling. Dat het gazon op veelbe-speelde plaatsen niet altijd gesloten zal blijven is duidelijk en hoort bij de uitstraling van deze speelplek.



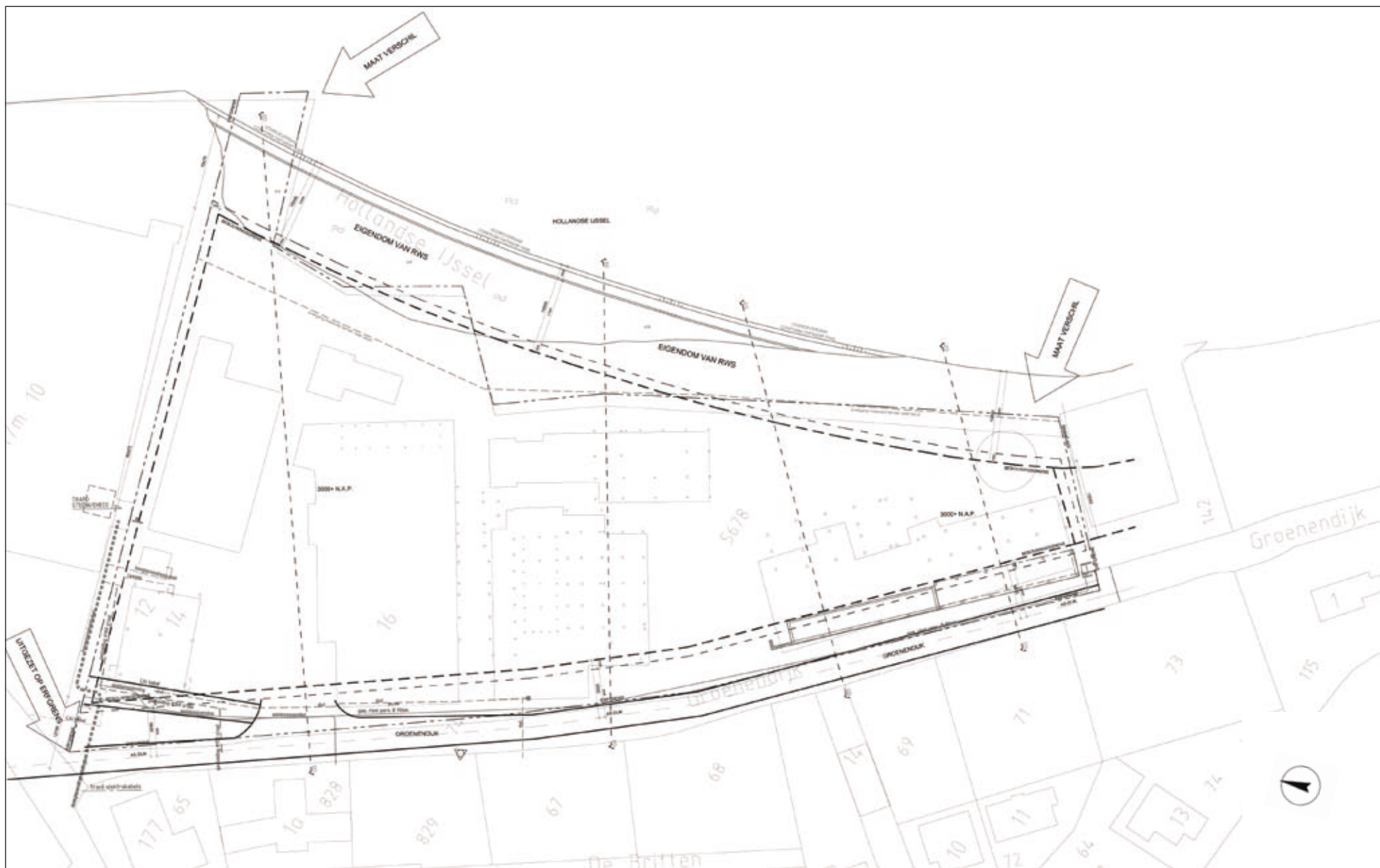
*uitdagende zit-klim-klauterobjecten*

*gebruik van baksteen haalt het verleden van de locatie als steenbakkerij aan*





**Bijlage**



situatie volgens erfgrans en as Groenendijk



# Onderneming | technische uitgangspunten



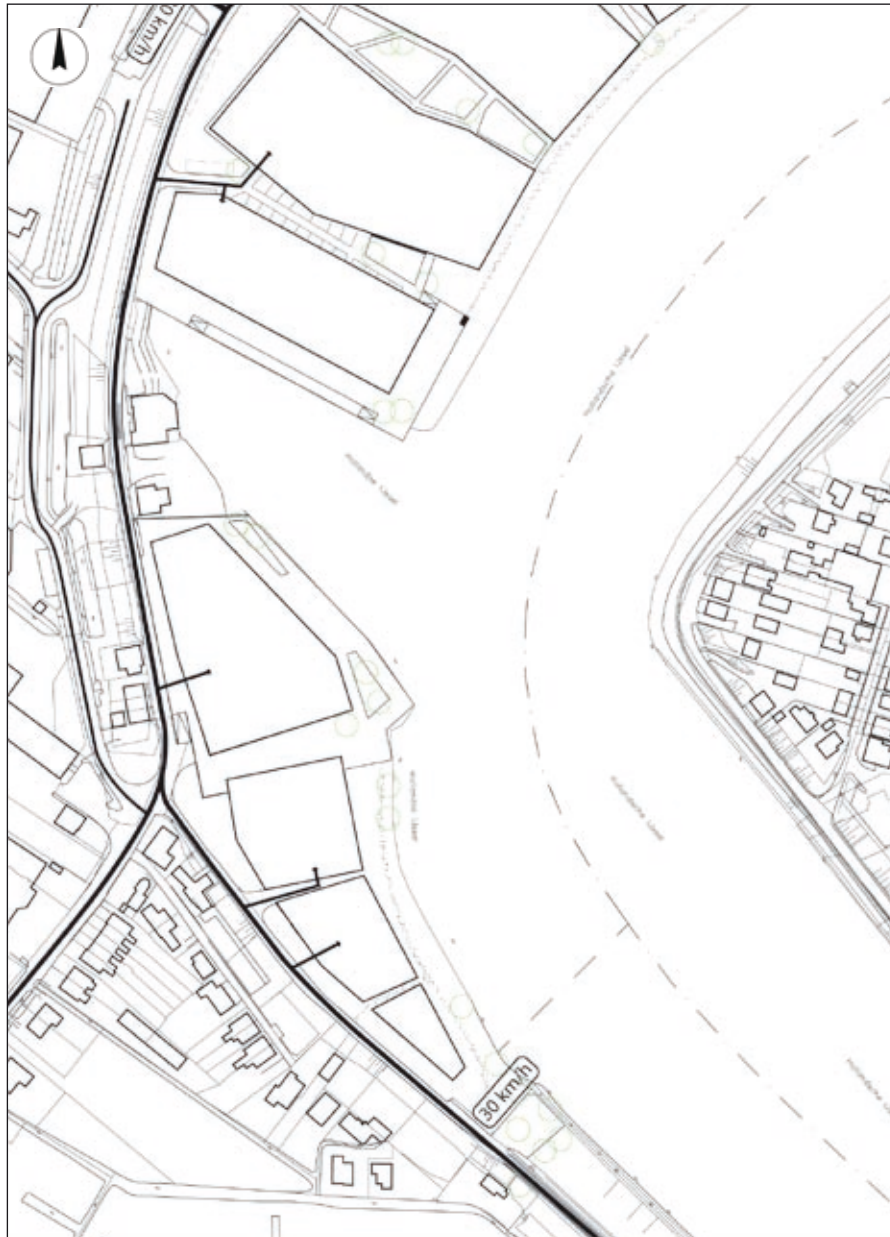
*situatie volgens bestaande bebouwing en oever*



*schematische weergave van de hoogteverschillen op de zellingen*



# Zelling De Onderneming | technische uitgangspunten



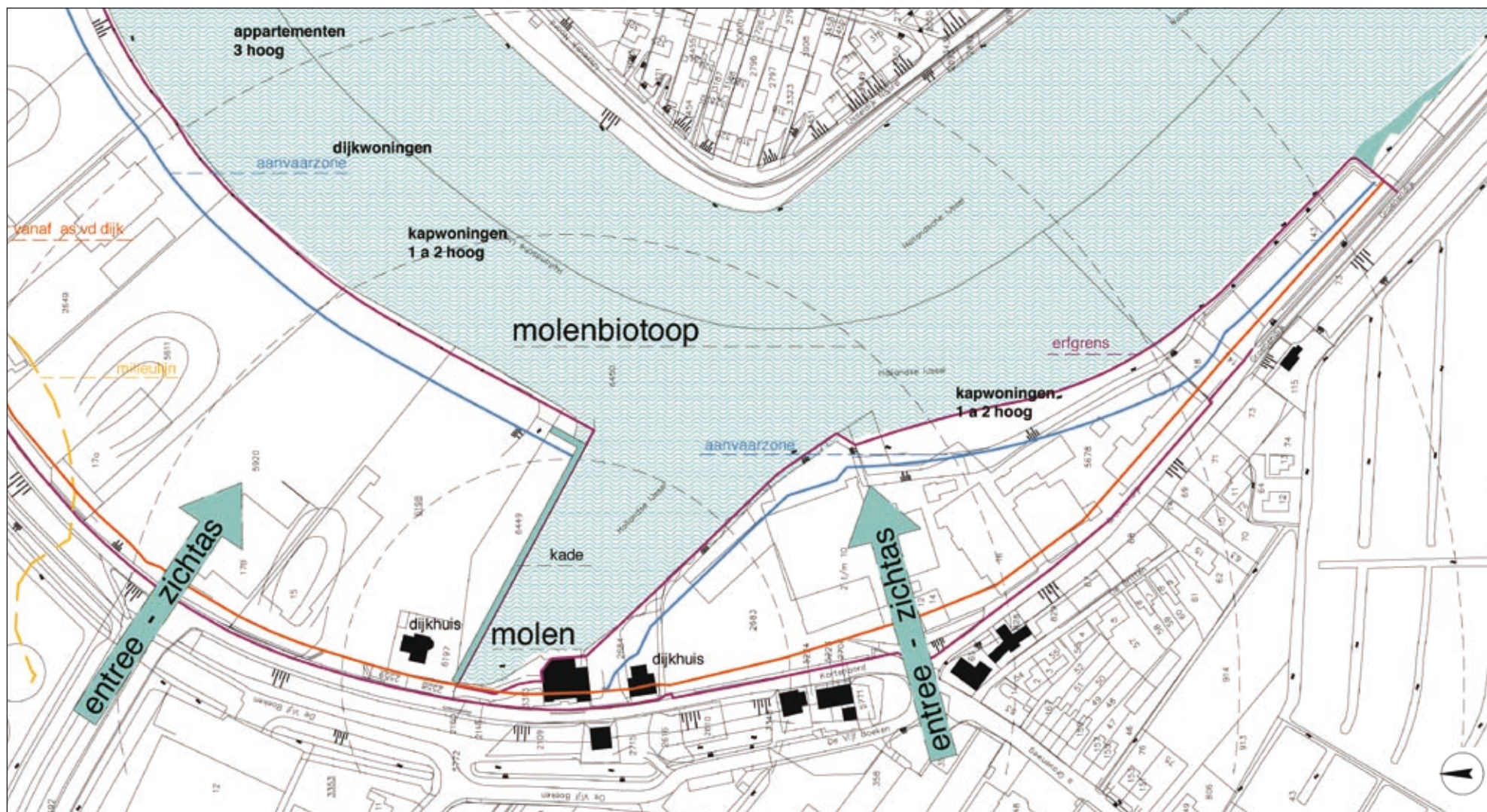
ontsluitingsstructuur SPvE

## Ontsluitingsstructuur

In het hiernaast weergegeven schema is de ontsluitingsstructuur voor de zellingen getekend. Over de gehele lengte van Kortenoord en de Groenendijk is in de toekomst een 30 km/h-gebied voorzien. De bebouwde komgrens ligt ter hoogte van de eerste bebouwing en nabij het kruispunt met het Francoisviaduct. In de nabije toekomst zal er vanwege het vrachtverkeer vanaf het Francoisviaduct in de richting Moordrecht nog niet direct een 30 km/h-inrichting mogelijk zijn. In dit geval moet 50 km/h hier de maximale snelheid worden. Voor de zellingen zelf is het uitgangspunt dat er zo min mogelijk afslagen vanaf de dijk het woongebied ingaan. Om het dominante beeld van auto's te verminderen zijn lange rechte straten vermeden en worden de auto's zo snel mogelijk binnen de bouwblokken geparkeerd. De binnenterreinen of achtererven zijn semi-openbare ruimten die voor het gemotoriseerde verkeer de toegang tot de woningen zijn. De parkeerplaatsen zijn of op eigen terrein gesitueerd of zo veel mogelijk geconcentreerd op het collectieve achtererf. De openbare ruimte tussen de bouwblokken is autovrij maar moet voor de hulpdiensten zo gedimensioneerd worden dat de maximale afstand tot een woonbestemming 40 meter is. De minimale doorrijbreedte voor de hulpdiensten is 3,50 meter.



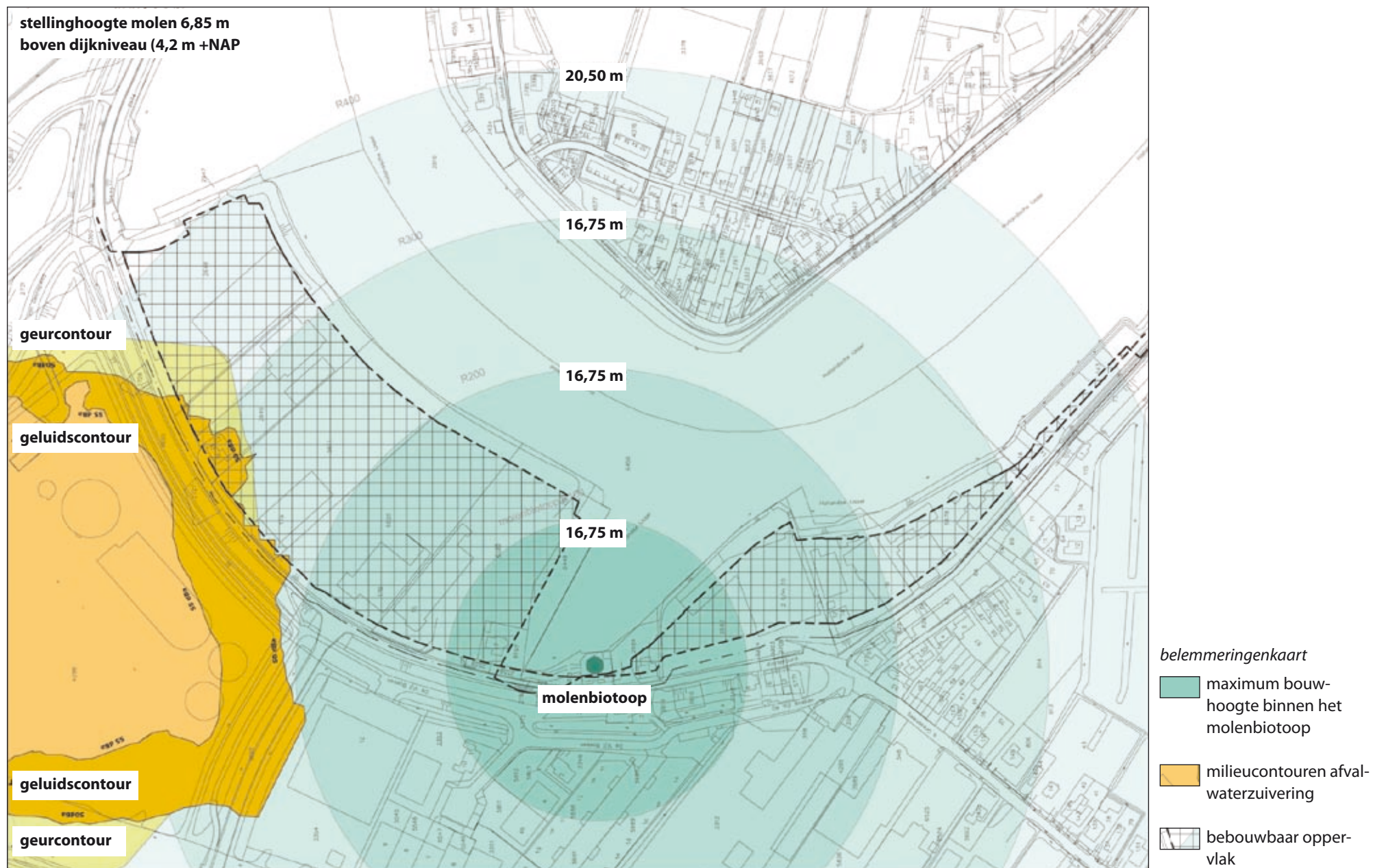




zichtassen



# Onderneming | technische uitgangspunten





bureau voor  
STEDBOUW