



# Beeldkwaliteitsplan Groot Rijnwijk

Versie d.d. 23 oktober 2017



## INHOUDSOPGAVE

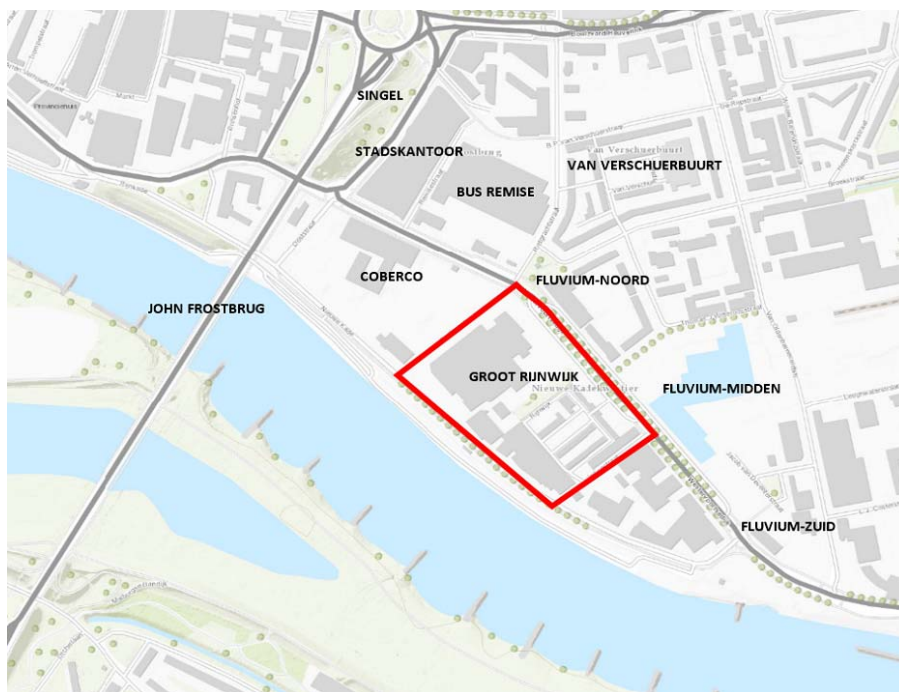
---

1	INLEIDING	5
2	HISTORISCHE ONTWIKKELING	7
3	RUIMTELIJKE OPZET	9
3.1	Inleiding doelen uit uitgangspunten	9
3.2	Stedenbouwkundige structuur	10
3.3	Architectuur	13
3.4	Specifieke regels voor bebouwing	16
3.5	De openbare en toegankelijke ruimten	22





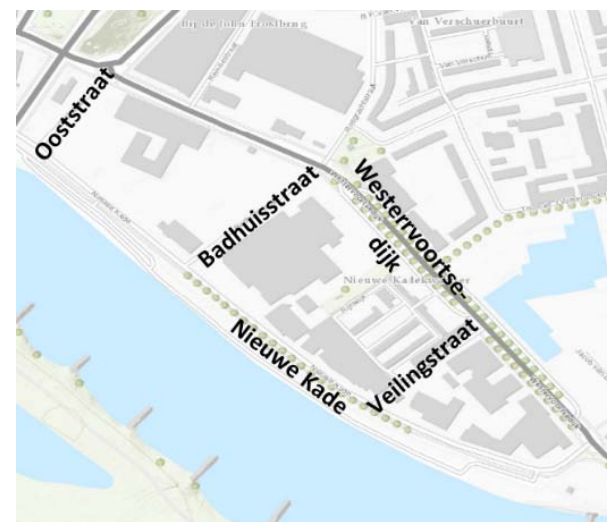
# 1 INLEIDING



*Figuur: Ligging plangebied Groot Rijnwijk*

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft het gewenste stadsbeeld voor het gebied Groot Rijnwijk. Het dient als toetsingskader voor het team welstand van de gemeente Arnhem. De hierin beschreven principes zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp 'Arnhem Centrum Oost' van het bureau Palmbout (2012). Dit plan is geaccordeerd door het college van de gemeente Arnhem en de woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem. Het plan is besproken met de buurt. Ook bij de planontwikkeling voor Fluvium zijn de meeste principes als toetsingskader gehanteerd.

Het doel van de hier opgenomen beeldkwaliteitsregels is om in deze diversiteit aan ontwikkelingen een grondtoon aan te brengen gericht op samenhang. Allereerst gaan we op de historische ontwikkeling. Vervolgens beschrijven we de nieuwe stedenbouwkundige structuur, de gebouwen en vervolgens op de onbebouwde ruimte. Op diverse haalniveaus worden uitspraken gedaan ten aanzien van samenhang op gebied van de hoofdstructuur van de stad, de aangrenzende woongebieden en het interne gebied van Groot Rijnwijk.



*Figuur: Overzicht bestaande straten*



## 2 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het plangebied behoort van oudsher tot 't Broek, een laaggelegen nat gebied dat in tijden van hoge rivier- en grondwaterstanden regelmatig onder liep. Verschillende beken waterden via de broeklanden af op de rivier. In deze periode (16e en 17e eeuw) heeft het tracé van de Broekstraat zijn definitieve plaats in het gebied hebben gekregen. De Broekstraat is oorspronkelijk als een hooggelegen 'dijkweg' aangelegd. Ook de Westervoortsedijk, onderdeel van de oude Rijndijk, is een sterk element in de oude structuur. De ligging van de Rietbeek verandert in de loop van de tijd. Uiteindelijk is deze in de 20e eeuw ondergronds gelegd.



*Figuur: Weergave van het voormalig industrieterrein*

Kort na 1797 ontstond op de latere Coberco-locatie de eerste industrie, te weten de houtzaagmolen 'de Vlijt'. In 1877 presenteerde H. Heuvelink Jr. een uitbreidingsplan voor het zuidoostelijk deel van Arnhem. Naast een beperkte woonfunctie op de Boulevard werd het gebied ook gebruikt voor het aanleggen van nieuwe industrieterreinen. Er was al enige industrie verschenen aan het begin van de Westervoortsedijk in de vorm

van de houtzagerij en de gasfabriek. In 1904 presenteerde ir. W.F.C. Schaap een stedenbouwkundig plan voor onder andere het industrieterrein 't Broek, het spoorwegemplacement en een uitgestrekte arbeiderswijk.

Vanaf het begin van de 20e eeuw werd de Nieuwe Kade het eerste geplande industrieterrein van Arnhem. De reden dat de kade hier breder is dan bij de binnenstad is omdat van de overslag en tijdelijke opslag van onder andere steenkool voor de elektriciteitscentrale en de gasfabriek veel ruimte innamen.



*Figuur: Aanzicht woongebied Rijnwijk*

Het woongebied Rijnwijk is rond de jaren 20 van de vorige eeuw gebouwd als arbeidersbuurt. Deze buurt werd gebouwd ter compensatie van de vele krotwoningen die aanwezig waren. In 1935 werd de Rijnbrug aan de oostwestzijde van het bedrijventerrein voltooid. Tijdens de Slag om Arnhem in september 1944 werd het gebied totaal verwoest. De verwoestingen hadden een enorme impact in het beeld van de Rijnkade

In 1954 besloot het bestuur van de stad tot de aanleg van een bedrijventerrein met een spoorwegemplacement aan de oostzijde van de

stad, in aansluiting op het bestaande slachthuis en de gasfabriek. Het terrein werd 4 meter opgehoogd. Met de realisering van de naoorlogse bebouwing halverwege de vorige eeuw en met de bouw van de stadskantoren rond 1990, maakte het gebied een schaa sprong.



*Figuur: Foto voor de oorlog 1935 / 1940*

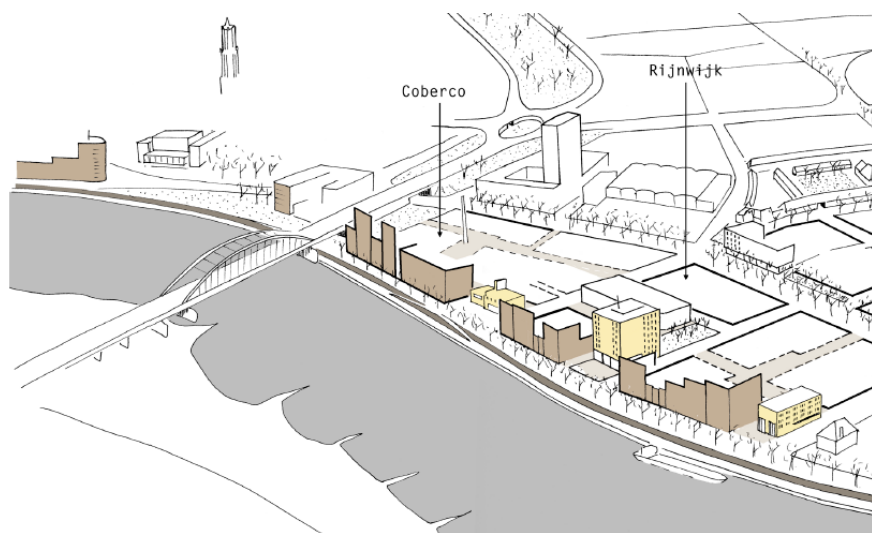
Eind jaren 80 van de vorige eeuw ontstonden plannen voor de eerste revitalisering van het bedrijventerrein. Tevens is in 2013 de Westervoortsedijk volledig nieuw aangelegd. In 2014 is gestart met de realisatie van een nieuw woongebied aan noordzijde van de Westervoortsedijk, waarmee de transformatie in gang is gezet.



## 3 RUIMTELIJKE OPZET

### 3.1 INLEIDING DOELEN UIT UITGANGSPUNTEN

Binnen het Nieuw Kade zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden: Coberco, Rijnwijk en Fluvium. Stuk voor stuk zijn deze relatief beperkt van omvang en liggen ze ingeklemd tussen een bestaand bedrijventerrein en de Rijn. Deze geïsoleerde ligging vraagt om een duidelijke overkoepelende ontwerpinzet om tot een kwalitatief bewoonbaar stadsdeel te komen.



*Figuur: Ligging Rijnwijk ten opzichte van Coberco*

Doel is dat Groot Rijnwijk samen met Fluvium en Coberco en samenhangende wijk gaan vormen. In stedenbouwkundige structuur, in architectuur, korrelgrootte, hoogte en sfeer van de openbare ruimte vertonen ze samenhang op de schaal van de stad en de buurt/kwartier. Het gaat om een afwisseling van straten, pleinen en bouwblokken. Samen hebben ze een industrieel verleden wat ook in deze nieuwe fase tot

uitdrukking zal moeten komen. Belangrijk is dat na de realisatie de diverse deelgebieden als een geheel worden ervaren.

De ambitie om de locatie tot een echte stadswijk om te vormen, vraagt om een forse dichtheid en menging van programma. Het programma bestaat echter hoofdzakelijk uit woningbouw. Een traditioneel stedelijk naoorlogs woonmilieu is hier echter niet op zijn plaats. Dit dilemma wordt opgelost door uit te gaan van een verkaveling met typen stadswoningen met achtertuinen of dakterrassen, gemengd met kleinschalige appartementenblokken. In een deel van de stadswoningen zal ook plaats zijn voor werk- en bedrijfsruimtes, en ook de bestaande industriële erfenis wordt hier ontwikkeld met bijzonder programma.

De stedelijkheid van het gebied is gebaat bij diversiteit aan programma's. De bebouwing langs de hoofdroutes zal daarom ook op lange termijn nog ruimte moeten bieden aan verschillende functies. Dit vraagt om bouwkundige structuren die aan te passen zijn aan ander gebruik. Ook bieden de hogere plinten aan de Westervoortsedijk en Rijnkade in de toekomst kansen voor invulling voor beroepen aan huis en andere functies die een hogere verdiepingshoogte vragen.

De sfeer, identiteit en schaal (korrel) van de industriële omgeving klinken door in Groot Rijnwijk zowel in stedenbouwkundige opzet, in architectuur als in openbare ruimte. De nieuwbouw zal bij de uitwerking een bijpassend "industriële karakter" krijgen zonder historiserend te zijn. Kenmerken van de industriële bouwwijze en de daarbij horende vormtaal moeten dienen als inspiratie en beeldende randvoorwaarde voor de toekomstige ontwikkeling. De stoerheid van deze bouwwijze is terug te vinden in de korrelgrootte van de bouwblokken architectonische vormgeving, de inrichting en materialiseren van de openbare ruimte en de architectuur

### 3.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

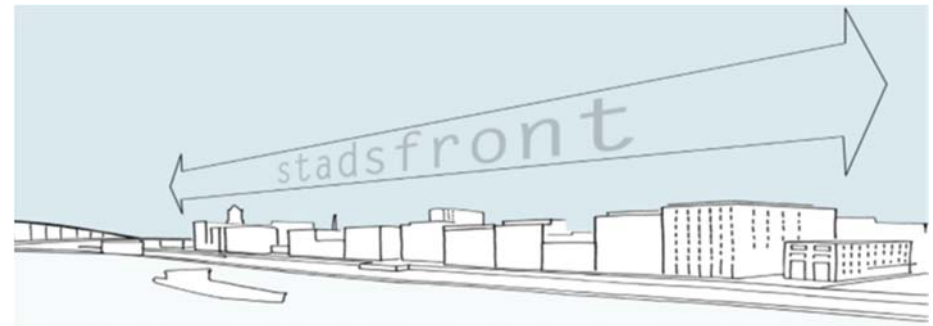


*Figuur: Impressie stedenbouwkundig plan van het bureau Palmbout*

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de principes zoals deze in het stedenbouwkundig plan van het bureau Palmbout zijn vastgelegd. De structuur kenmerkt zich door een formelere buitenrand aan de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade en een kleinschaligere structuur in het binnen gebied

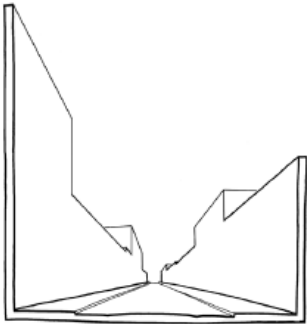
Er wordt ingezet op bouwblokken, die zijn opgebouwd uit verschillende woning- en gebouwtypologieën. Deze bouwblokken bestaan uit een aaneenschakeling van losse gebouwen en vormen samen met enkele

vrijstaande gebouwen de hoofdstructuur. Op strategische plekken zijn in Groot Rijnwijk en Coberco hoogteaccenten van 10 lagen geprojecteerd. Deze zijn vormgegeven als hogere ranke gebouwen die samen met de toren bij het stadskantoor en de schoorsteen van Coberco een dynamisch spel spelen. Hierdoor ontstaat een spannend beeld gezien vanaf de brug en de overzijde van de rivier. Bij hoge gebouwen is aandacht vereist voor de woon- en leefkwaliteit (in verband met wind, schaduw, privacy, en afstand tot lagere bebouwing etc.)



*Figuur: Stadsfront Nieuwe Kade*

De randen langs de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade kenmerken zich door gesloten hogere (circa 6 lagen) en robuuste gevels. Aandacht gaat uit naar de functies in de plintlagen van de bebouwing. Deze moeten bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Aan de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade bedraagt de plinthoogte (hoogte eerste woonlaag) minimaal 3,5 meter vrije ruimte waar door er een geleiding in hoogte ontstaat en er sprake is van een rijkere uitstraling. De hogere plinten aan de Westervoortsedijk en Rijnkade bieden (in de toekomst) kansen voor invulling voor beroepen aan huis en andere functies die een hogere verdiepingshoogte vragen. In het binnengebied gaan we uit van een hoogte van 3 tot 4 lagen.

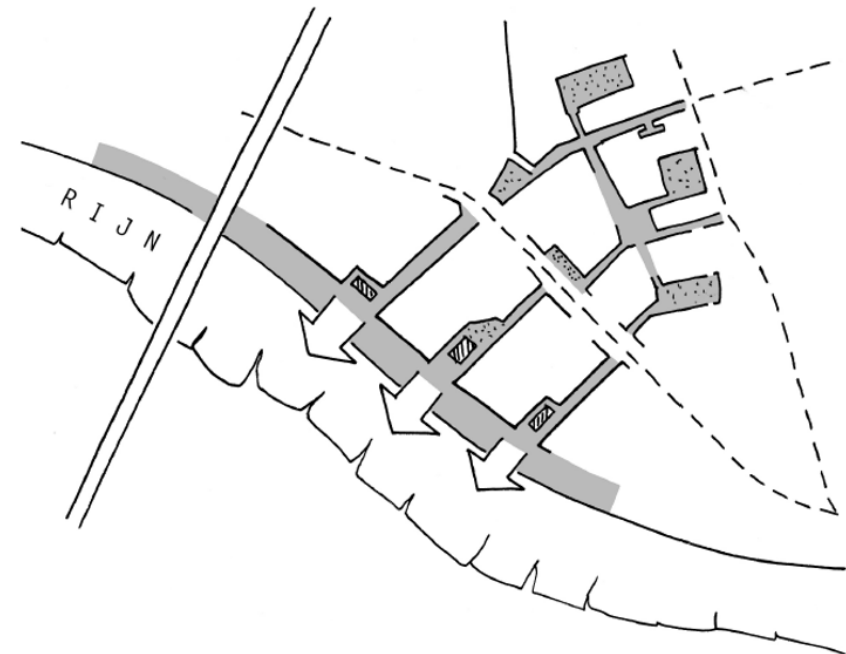


*Figuur: Principe van gedifferentieerde bouwhoogten*

In de straten staan diverse woning- en gebouwtypen door elkaar. Het zullen samenhangende gebouwen zijn die aaneengeschakeld de straten vormen. Het typologisch verschil tussen de gebouwen wordt ondergeschikt gemaakt aan het stadsbeeld.

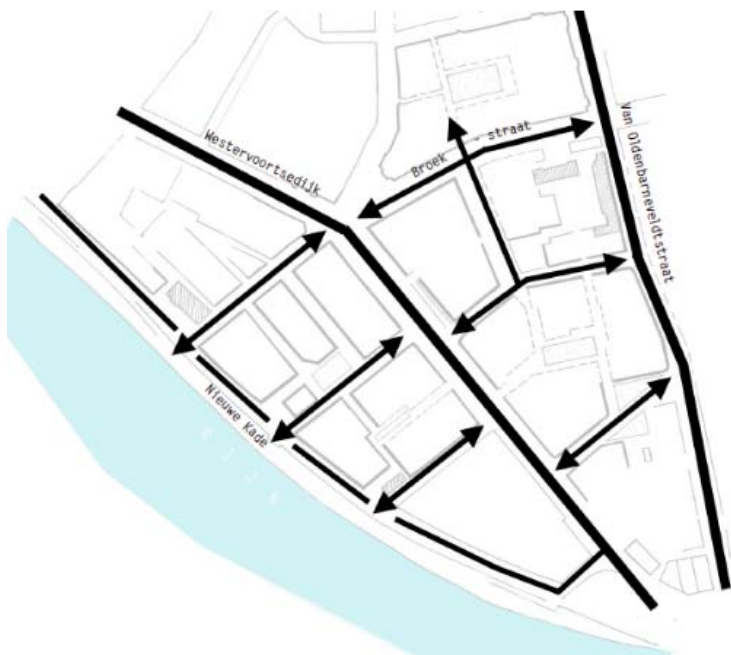


*Figuur: Referenties van straten*



*Figuur: Overzicht routes naar de Rijn*

Door de afwisseling in typologie en bouwhoogten krijgen de straten een stedelijk beeld. In de smallere binnenstraten in het plangebied worden de straatwanden eveneens gevormd door aaneengeschakelde bebouwing van afwisselende lengte en hoogte. Hier kan de bebouwing echter een kleinere maat krijgen dan langs de Westervoortsedijk of Nieuwe Kade. Een diversiteit aan dakvormen en dakopbouwen, geïnspireerd op het historische industriële verleden zal het stadsbeeld verrijken.



*Figuur: Het formele voetgangersnetwerk*



*Figuur: Het informele netwerk*

Het gebied zal aan moeten sluiten op het informele netwerk van langzaam verkeersroutes uit het stedenbouwkundig plan 'Arnhem Centrum-Oost' van Bureau Palmbout, waarvan de aanzet in Fluvium is gemaakt. Hierdoor wordt in aanvulling op het formele stratennet een aanvullend stelsel van routes ontwikkeld. Deze rijgt de informele openbare ruimtes en bouwblokken aaneen. Doorgaande routes door de plandelen zijn primair voor voetgangers. Er mag wel gefietst worden maar de fietser is te gast. De Nieuwe Kade zal op termijn worden omgevormd tot een verkeersluwe straat.

In de openbare ruimte komen speelvoorzieningen voor de diverse leeftijdsgroepen



### 3.3 ARCHITECTUUR



*Figuur: Referentie van geleiding in de gevelwand*

#### 3.3.1 Bouwblok

Een bouwblok is zodanig opgebouwd dat daarin de afzonderlijke gebouwen duidelijk als zelfstandig element te herkennen zijn. De gebouwen staan op zich zelf en zijn niet met elkaar verweven. De hoogtes aan de Westervoortsedijk en aan de kade zijn afwisselend waardoor een interessant silhouet en straatbeeld ontstaat.



*Figuur: Referentie van detaillering gevels*

#### 3.3.2 Gevels

De architectuur is geïnspireerd op het industriële karakter en wordt ingevuld met stoer en robuust materiaal; metselwerk in aardetinten, beton, industrieel gedetailleerd staal. Er zijn contrasten in materialen (baksteen, lichtgekleurde banden van beton, omlijstingen, zinken daken). Gevels vormen grafische patronen door verticale en horizontale lijnen en door grote gevelopeningen opgedeeld in kleinere 'ramen', afgewisseld met grote gesloten gevelvlakken. Om de gevels robuustheid te geven is dieptewerking van de gevel van belang. Dat kan o.a. worden bereikt met diepe neggen, terug gelegen raam- of deuropeningen, loggia's en (dak)randen. De schaduwwerking ervan geeft ritme en perspectief. Dit kan een middel zijn om differentiatie tussen de woningen te verkrijgen.

Het formaat en vorm van het gevelvlak moet in de architectonische compositie worden opgewerkt. Niet alleen de optelling van het enkele raam of deuropening bepaalt de compositie, daaroverheen moet ook de grotere schaal van het gebouw leesbaar blijven.

#### 3.3.3 Materiaal gebruik

De gebouwen langs de straten worden opgetrokken uit degelijke materialen met 'zwaarte' (robuuste uitstraling) en verfijning (in detaillering). Een zorgvuldige materialisering en detaillering moet garant staan voor een fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.

Metselwerk, betonpanelen, hout- en/of staalconstructies en glasvlakken kunnen allemaal worden aangewend om tot betekenisvolle aanvullingen op het bestaande stadsbeeld te komen. Keim- en/of stucwerk zijn denkbaar. Kunststof vermijden.

### 3.3.4 Kleurgebruik

De hoofdtoon wordt bepaald door genuanceerde metselsteen in aardtinten. Andere kleuren, mits in harmonie met het hoofdbeeld, zijn als incident denkbaar. Om de industriële compositie te versterken zal per straat een evenwichtig pallet moeten worden gekozen, waarbinnen de contrasten niet te groot zijn. Betonranden en (lichtgekleurde) banden of omlijstingen worden als ornament ingezet of om in de gevelvlakken een grotere ordening aan te brengen.



*Figuur: Referenties parklandschappen*

### 3.3.5 Gesloten hoeken

De binnenstraten grenzend aan de Westervoortsedijk, Badhuisstraat, Nieuwe Kade en Veilingstraat hebben gesloten hoeken. De achtertuinen en binnenplaatsen zijn daarmee afgeschermd van de straat. Deze hoeken bestaan bij voorkeur uit doorgaande bebouwing. Dit zijn bij uitstek de plekken waar bijzondere stadswoningen kunnen worden ontwikkeld. Indien het niet mogelijk is de hoeken met bebouwing te sluiten, zijn verdiepingshoge tuinmuren ook toegestaan. Deze tuinmuren moeten integraal onderdeel uitmaken van de architectuur.

### 3.3.6 Daken en dakvormen

Een diversiteit aan dakvormen, dakrichtingen en dakopbouwen met een industrieel geïnspireerde uitstraling zal het stadsbeeld verrijken en bijzondere woningtypes mogelijk maken. Het ontwerp van het dakvlak is van belang omdat het daklandschap voor de appartementsbewoners het dagelijks uitzicht zal bepalen. Platte daken worden daarom bij de grondgebonden woningen vermeden of als dakterras of groen dak ingericht. De voorkeur gaat uit naar woningen voorzien van een extra dakopbouw, afgewerkt met een flauw hellend dak met een hoogwaardige bekleding. In het ontwerp van het dak moet rekening gehouden worden met de mogelijke plaatsing van zonnecollectoren of PV-cellen. Deze installaties vormen een integraal onderdeel van het ontwerp van het dakvlak.

Als bij individuele stadshuizen een kap wordt toegepast, staat de kaprichting bij voorkeur dwars op de straat om daarmee de schaal van het individuele huis te benadrukken. Dakkapellen en dakopbouwen vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze tijdens de bouw niet worden voorzien of als opties worden aangeboden, moet hiervoor toch een ontwerp worden opgesteld. De diverse seriegroottes in de bebouwing zullen ook in het daklandschap afleesbaar zijn.



### 3.3.7 Vrije bouwhoogte en levendige plint

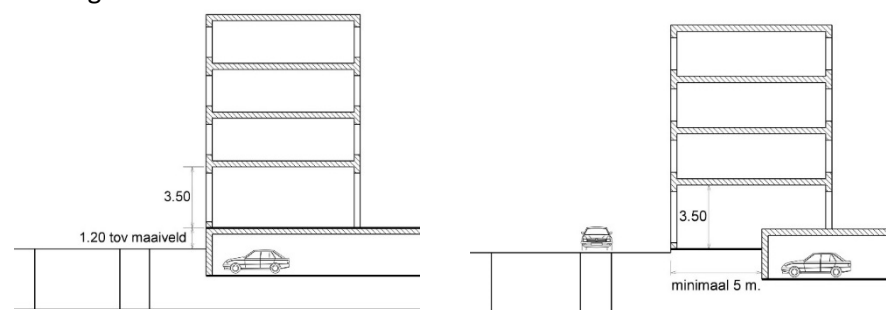
Aan de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade bedraagt de vrije verdiepingshoogte<sup>1</sup> van de eerste woonlaag minimaal 3,5 meter waardoor er een geleding in hoogte ontstaat en er sprake is van een rijkere uitstraling. De hogere plinten biedt (in de toekomst) kansen voor invulling voor beroepen aan huis en andere functies die een hogere verdiepingshoogte vragen. Doel is de multifunctionaliteit en de levendigheid in het gebied te bevorderen.



*Figuur: Impressie Nieuwe Kade*

### 3.3.8 Gebouwde parkeervoorzieningen

De situering van parkeergarages (en bergingen) vragen specifieke aandacht. Doel bij de ontwikkeling is een levendig straatbeeld te realiseren. Waarbij 'de ogen op straat zijn' en men als voetganger niet langs een gesloten plint loopt, waarin zich bergingen en parkeergarages bevinden. Parkeren voor bewoners vindt binnen het bouwblok plaats. Dit kan op meerdere manieren worden gerealiseerd. Namelijk (half) verdiept, geheel ondergronds, op het binnenterrein of deels achter en onder de woning.



*Figuur: Doorsnede parkeervoorzieningen Westervoortsedijk en Rijnkade*

Ten aanzien van de parkeergarage onder de woningen gelegen aan de straatzijde (Nieuwe Kade en Westervoortsedijk) zijn twee opties mogelijk: De appartementengebouwen en stadswoningen staan half over de parkeergarage heen. De parkeergarage ligt minimaal 5 meter terug (horizontaal gemeten) t.o.v. de voorgevel. Uitgangspunt blijft een vrije verdiepingshoogte van de eerste woonlaag van minimaal 3,5 meter. Een tweede optie is om hier een verdiepte parkeergarage te realiseren waarbij de eerste woonlaag maximaal 1,20 m. boven maaiveld ligt. Ook hier bedraagt de vrije hoogte van de eerste woonlaag laag 3,5 meter.

<sup>1</sup> De vrije verdiepingshoogte wordt in pandig gemeten vanaf bovenkant vloer tot aan onderkant plafond.



In de andere straten waar een parkeergarage onder de woning is geprojecteerd bedraagt het vloerpeil van de 1e woonlaag maximaal 1,2 m boven maaiveld. Op deze manier is er interactie tussen woning en het voetgangersgebied en is de sociale veiligheid gegarandeerd. Door op 1,2 m boven maaiveld te wonen heeft men aan de kade zicht op de rivier en de uiterwaarden.

De entrees tot de parkeervoorzieningen moeten een volwaardig onderdeel uitmaken van de architectuur van het bouwblok.

### 3.3.9 (Gebouwde) buitenruimtes

Buitenruimtes worden vormgegeven als loggia's en balkons en mogen maximaal 1 meter uitsteken uit de gevel. De uitkragende delen vormen een integraal onderdeel van de plastic van de gevel. Aandacht voor voldoende afwisseling; vermijd bijv. veel repeterende balkons. Geen galerijen aan de straatzijde. Bij voorkeur geen galerijen aan de binnenzijde van de gevel, in verband met privacy van de omwonenden.

### 3.3.10 (Nuts)voorzieningen

Transformatorhuisjes worden in principe opgenomen in de bouwblokken. Kleinere schakelkastjes (kleur grijs) worden zoveel mogelijk in de gevels of achter de rooilijn van de bouwblokken geplaatst.

Om de eenheid te versterken worden (fiets)bergingen binnen de architectonische opzet ingepast met een aantrekkelijke entree via, of dicht bij de hoofdentrees van de wooncomplexen.

## 3.4 SPECIFIEKE REGELS VOOR BEBOUWING

Bij de beschrijving van de regels wordt onderscheid gemaakt tussen:

- De formele delen van het plan, zoals de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk;
- De Noord-Zuid georiënteerde stadsstraten;
- De meer informele binnenstraten en voetgangersgebieden;
- Bijzonder gebouw (nieuw)

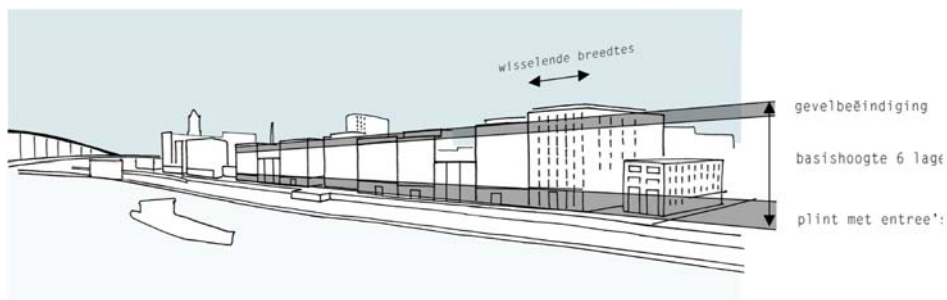


Figuur: Impressie bouwblokken en openbare ruimte



### 3.4.1 Nieuwe Kade

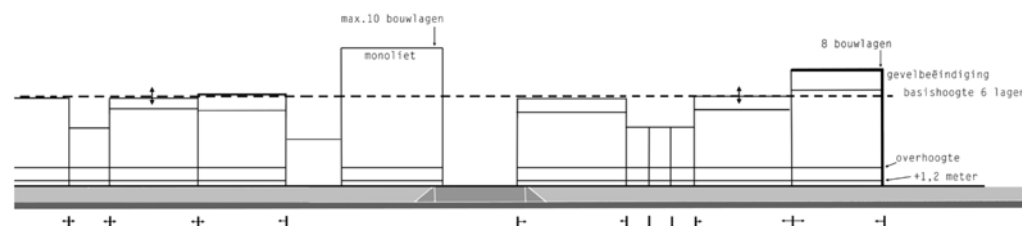
Het stadsfront aan de Rijn zal zich enerzijds meten met de schaal van de rivier en de John Frostbrug en anderzijds recht doen aan de schaal van Arnhem en de verblijfskwaliteit op het maaiveld. Doel is een stedelijk stadsfront waarbij wisselende bouwhoogte en de kapvormen zorgen voor een interessant silhouet. De plannen van Rijnwijk en Coberco worden separaat ontwikkeld maar krijgen dezelfde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten mee zodat een samenhangend bebouwingsbeeld en openbare ruimte wordt verkregen.



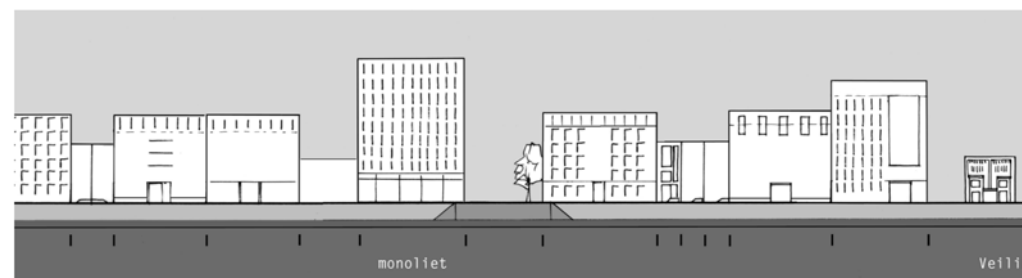
Figuur: Impressie van de Nieuwe Kade

De Nieuwe Kade gaat bestaan uit diverse gebouwen die een afwisselende maar samenhangende compositie vormen:

- De kade toont zich als een afwisselende compositie van verticale en meer horizontale, aaneengeschakelde volumes (referentie industriële complexen).
- Gebouwen aan de Nieuwe Kade verweven het achterliggende gebied in de compositie; ze sluiten dit gebied niet af van de Rijn. Door uit te gaan van gedifferentieerde hoogtes, die variëren van 4 tot 8 lagen, komt het rijnfront niet als een massale wand over.



Figuur: Impressie van maten en groottes



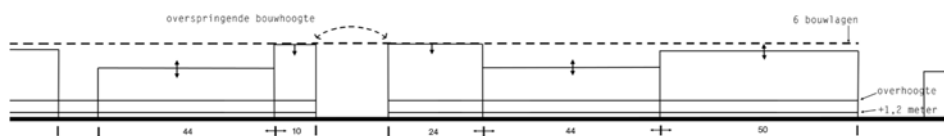
Figuur: Impressie van de uitvoering

- De bouwhoogte is wisselend, met een afleesbare basishoogte van zes lagen met incidentele panden van vier tot acht bouwlagen.
- Bijzondere gebouwen maken onlosmakelijk deel uit van deze compositie.
- De breedte van de panden met de basishoogte (6 lagen) is 20 tot 40 meter.
- De breedte van de panden die afwijken van de basishoogte is 14 – 20 meter.
- De afwisseling in de plint en de vrijheid in de verbijzondering hiervan levert een gevarieerd gevelbeeld op.

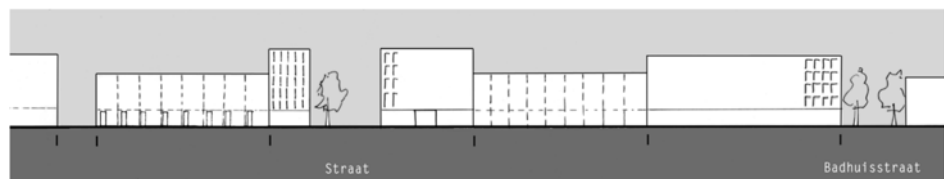
### 3.4.2 Westervoortsedijk

De Westervoortsedijk is in het plangebied de belangrijkste stadsstraat. De schaal van de Westervoortsedijk is groter dan die van de dwarsstraten. Anders dan bij de Nieuwe Kade wordt de bebouwing in de Westervoortsedijk vooral in de langsrichting waargenomen. Dit is aanleiding om de proporties van de bebouwing hierop aan te passen:

- De gevelbreedte per volume varieert van minimaal 12 tot maximaal 50 meter.
- De bouwhoogte varieert van minimaal vier bouwlagen tot zes bouwlagen.



*Figuur: Impressie Westervoortsedijk groottes gebouwen*



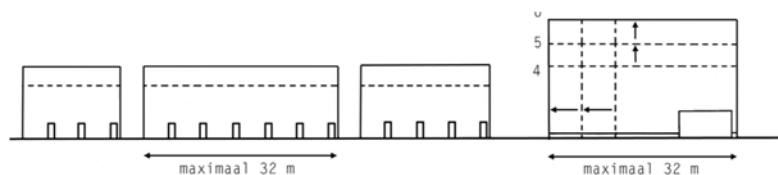
*Figuur: Impressie uitwerking Westervoortsedijk*



*Figuur: Referentie gedifferentieerde bouwhoogte*

### 3.4.3 Stadsstraten

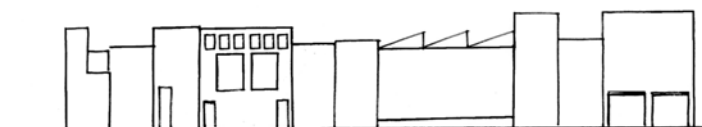
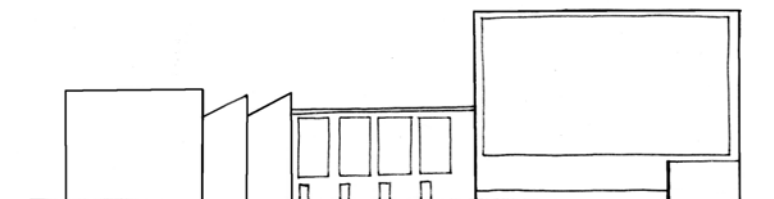
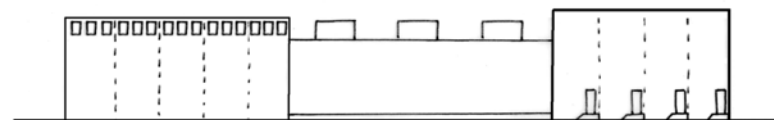
[Badhuisstraat Veilingstraat en de daartussen gelegen nieuwe noord-zuid verbinding]



*Figuur: Impressie van de maten van de gebouwen aan de stadsstraten*

Bepalend voor het samengesteld straatbeeld is de afleesbare schaal van de diverse bebouwing. Wisselingen in hoogte, kleur, daklijst en breedte markeren het verschil tussen verschillende gevelvlakken. Om de beoogde afwisseling te verkrijgen moeten de volgende principes worden gehanteerd:

- Langs de straten staan grondgebonden woningen en andersoortige (woon)bebouwing in een terloopse maar gecomposeerde schikking aaneen.
- De bandbreedte van de lengte van de gevelvlakken valt samen met 3 tot 6 woningen (met een maximum van ongeveer 30 meter).
- In de Badhuisstraat wordt de architectuur van de straatwand afgestemd op die van de invulling van het Coberco-terrein. De samenhang in het straatbeeld gaat boven de verschillen.
- De bouwhoogte varieert van minimaal drie tot vier bouwlagen.
- Als bovenop de genoemde minimale bouwhoogte kappen en dakopbouwen worden toegepast, moeten deze het ritme van de straatwanden ondersteunen.



*Figuur: Impressie uitwerking van de gebouwen aan de stadsstraten*

### 3.4.4 Specifieke regels voor de bebouwing binnenstraten

In tegenstelling tot bij de stadsstraten wordt bij de binnenhoven en woonpaden ingezet op een omsluitende samenhangende architectonische compositie. Bebouwing en openbare ruimte moeten nauwgezet op elkaar worden afgestemd, net als bij klassieke binnenstadhofjes. De binnenhoven zijn daarmee het tegenbeeld van het meer terloopse stadsbeeld langs de doorgaande straten.

Criteria zijn:

- De architectonische compositie ondersteunt de schaal van de gehele binnenstraat.
- Eventuele uitbreidingsopties aan de woningen zijn een integraal onderdeel van het ontwerp.
- De woningentree 's zijn aan de straat gelegen.
- Gevelcompositie en dakvormen worden per ensemble bepaald, maar moeten bijdragen aan het robuuste stadsbeeld.
- Een verharde overgangszone (margezone) tussen gebouw en straat realiseren, in de vorm van een stoep, trappen. Maat bedraagt tussen de 1 en 1,2 m. De omheining hiervan maakt onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Te allen tijde zal de toegankelijkheid van de gebouwen gegarandeerd moeten zijn.



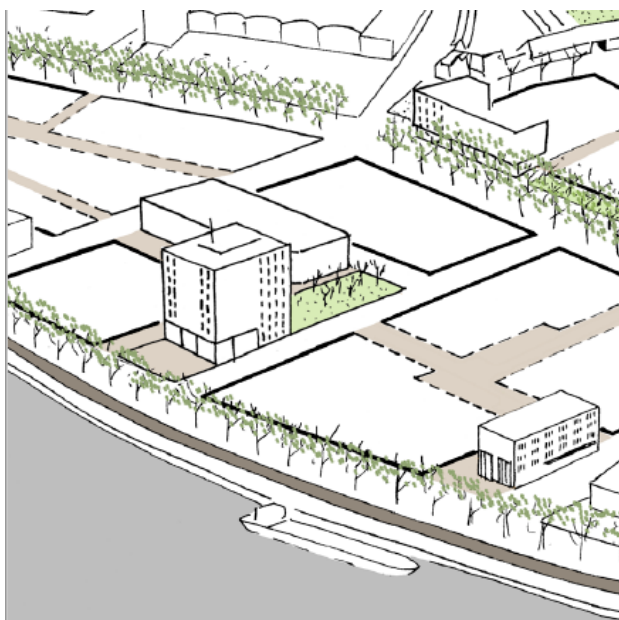
*Figuur: Referentie margezones*



### 3.4.5 Regels voor het bijzondere gebouw

[Toren aan de Nieuwe Kade met de bestemming BG]

Dit gebouw bestaat “uit één stuk”, dat op twee niveaus een rol moet spelen. Enerzijds is dat de grotere schaal van de stad, de industriële erfenis van de locatie en het stoere stadsbeeld. Anderzijds is dit de verbijzondering van de straatwand, zonder dat dit ten koste gaat van het verblijfsklimaat in de straten en het plein, maar er juist een verrijking van vormt.



*Figuur: Ligging bijzonder gebouw*

Gevelbeeld:

- De gevelcompositie bespeelt de schaal van het totale gebouw en verhult daarmee de schaal en mogelijke diversiteit van het aanwezige programma. De totaalvorm van het gebouw staat voorop.
- Niet alleen de schaal van het enkele raam of deuropening bepaalt de ordening; de grotere schaal van het gebouw moet worden opgewerkt.
- De manier waarop het gebouw aansluit op de openbare ruimte verrijkt de verblijfskwaliteit van die openbare ruimte.



*Figuur: Referentie bijzondere bebouwing*

### 3.5 DE OPENBARE EN TOEGANKELIJKE RUIMTEN



*Figuur: Indicatie openbare ruimte*

De belangrijkste stedenbouwkundige openbare ruimten van Rijnwijk zijn de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk aan de noordzijde. Langs de kade is een accent in de vorm van een hoger appartementengebouw geprojecteerd. Aan de noordzijde hiervan bevindt zich het centraal gelegen parkje dat ingericht wordt als speelplek voor kinderen. Deze vormt een onderdeel van de langzaamverkeersroutes tussen het gebied ten noord oosten van de Westervoortsedijk enerzijds en De Nieuwe Kade

met de Rijn en Melkfabriek Coberco en Singel anderzijds. De formelere routes zijn de Badhuisstraat de Veilingstraat en de nieuw aan te leggen woonstraat door het gebied Deze vormen tevens de ontsluiting voor het autoverkeer. Parkeren vindt grotendeels half verdiept plaats. Aangezien de parkeervoorzieningen ruim achter de voorgevel zijn geprojecteerd, zijn ze aan het zicht onttrokken. De Westervoortsedijk is een stedelijke laan met parallelwegen. Langs deze parallelwegen staan diverse type woongebouwen. Dit varieert van grote stadshuizen tot beneden bovenwoningen, woon-werkwoningen tot appartementen

De inrichting van de openbare ruimte straalt ook de sfeer uit van een stoer verleden. Gebruik van materialen die mooi verouderen en aansluiten bij recente ontwikkelingen, historische woongebieden in de omgeving en de binnenstad. De verharding in de openbare ruimte is sober en. Stenige en doorlopende vloeren bij pleintjes met markante bomen. De inrichting nodigt uit om de ruimte te gebruiken. Ook de overgangen (erfstroken) van gebouw naar openbare ruimte passen binnen het industriële karakter en zijn afhankelijk van de ligging (buitenring of binnenplaats) stevig en formeel (perron, hoogteverschil) of vriendelijk en zacht (Delftse stoep met bloempot).



*Figuur: Indicatie herinrichting Nieuwe Kade*

### 3.5.1 Nieuwe Kade

Het zuidelijk deel van de hoge Nieuwe Kade valt buiten het plangebied en zal te zijner tijd integraal ontworpen worden met de kade ten zuiden van Coberco en het gebied direct ten oosten van de brug. De rijbaan, de noordelijk geprojecteerde langspaarkeerplaatsen en het trottoir langs de bebouwing sluiten in materialisering en detaillering aan op Groot Rijnwijk en behoren tot het plangebied. De zuidelijk gesitueerde parkeerplaatsen komen te vervallen. Het streven is er op gericht het zuidelijk deel in te richten als flaneergebied. Een bomenscherm scherm de flaneerzone af van de straat. In het kader van de toegankelijkheid zijn alle gebieden goed toegankelijk voor alle doelgroepen.

### 3.5.2 Asymmetrische stadsstraatprofielen

De bebouwing in de Veilingstraat en de Noord Zuid georiënteerde straat in het midden van het plangebied (zie kaart met de aanduiding "Middenstraat" ) is divers. Samenhang in de straten wordt bereikt door over de gehele lengte aan één zijde bomen te planten, bij voorkeur in een 2,5 meter brede groene berm. De lengte van de straten wordt hiermee geaccentueerd. Naar analogie met diverse straten in de nabijgelegen woongebieden hebben de straten daarmee een asymmetrische opzet.

Bebouwing staat direct aan de straat, voortuinen komen niet voor. Stoepen, bordessen en traptreden markeren een margestrook die de overgang vormt tussen de gebouwen en de straat. De trottoirs hebben een royale maat waardoor ze ook als speelstoep kunnen worden gebruikt. Aan weerszijden van de rijbaan zijn langspaarkeerplaatsen voorzien.

### 3.5.3 Badhuisstraat

Deze straat krijgt aan twee zijden een groene berm van circa 2,5 m. met laanbomen van de 2<sup>e</sup> orde.

### 3.5.4 Materialisering van de straten

Beeldbepalend voor de openbare ruimte is de materialisering en de detaillering. Beiden worden ingezet om een robuust stadsbeeld te ondersteunen. Hiermee wordt een grondtoon aangebracht die het karakter van het plangebied in belangrijke mate zal bepalen. Voor Groot Rijnwijk zijn een aantal principes bepaald die het beoogde stoere stadsbeeld ondersteunen.

De trottoirs aan de Westervoortsedijk , Badhuisstraat en de Nieuwe Kade worden in dit plandeel uitgevoerd in een grijze betontegel met basalttoeslag. Alle overige rijbanen, trottoirs en voetgangersgebieden in het plangebied worden bestraat met gebakken klinkers.

### 3.5.5 Details

Inzet is om de straten robuust te detailleren, passend bij het stadse en stoere karakter van het plangebied. De noord zuid geprojecteerde straten wordt ondersteund door de boombeplanting. Om onderscheid te maken tussen de trottoirs en de rijbaan wordt een brede donkergrijze beton band toegepast. Daar waar parkeerstroken langs grasstroken liggen, doet te band tevens dienst als uitstapstrook.

### 3.5.6 Bijzondere plekken

De plantsoenen en het centraal gelegen groene plein moeten met een robuuste detaillering worden uitgevoerd. De waterbergingsopgave die mogelijk op deze plekken rust, vraagt om een evenwichtig ontwerp. Het oppervlak ten behoeve van de waterberging moet tijdens drogere periodes volwaardig gebruikt kunnen worden. Om het groene karakter en het leefklimaat te versterken moet er ruimte zijn om bomen en verticaal groen mogelijk te maken. Dit vereist het e.e.a. van de ondergrond.



bijzondere plekken



speelaanleidingen

### 3.5.7 Speelplekken

De gemeente heeft als beleid om voor diverse leeftijdscategorieën binnen veilig te belopen stadsdelen voldoende speelruimte te bieden voor de verschillende leeftijdscategorieën. Dit plan dient te voldoen aan deze beleidslijn.

Tegelijkertijd zal er voor moeten worden gewaakt het ontwerp van deze ruimtes te letterlijk op één gebruik of doelgroep te enten. De geambieerde stedelijkheid van de locatie vraagt immers om overlappend gebruik van de stadsruimte. Om die reden moeten de plekken niet letterlijk als speelplekken met de daarvoor geijkte speeltoestellen worden ingericht. Steeds zal er een ontwerp moeten worden gemaakt dat zowel



Figuur: Impressie overzicht speelplekken

spelen als andersoortig gebruik mogelijk maakt en uitlokt. Het plein ten noorden van het hoger appartementengebouw wordt als groene speelplek voor 1 tot 6 jarigen ingericht.

### 3.5.8 Autovrije woonstraten en parkeren

De straten aangeduid als 'sv-1' en 'sv-3' in het bestemmingsplan, zijn in principe autovrije woonstraten. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor spelen.



Indicatie autovrije woonstraten



Fietsparkeren voor bezoekers van de appartementen vindt plaats in de zone waar ook het langsparkeren wordt geprojecteerd dan wel in de overgangszone. In de overige straten vindt langsparkeren plaats.

### 3.5.9 Bomenplan

De ruimtelijke structuur van het plan wordt ondersteund door een beplantingsplan voor de bomen. De twee hoofdroutes van het plan (de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade) krijgen elk een eigen boomsoort van de 1e orde waarmee de continuïteit van deze routes in het stadsweefsel wordt gemarkeerd. De 3 noord zuid geprojecteerde stadsstraten, te weten de Badhuisstraat, Veilingstraat en de straat die in het midden van het gebied ligt, krijgen allen dezelfde boombeplanting in de 2e orde waarmee de samenhang in atmosfeer in het projectgebied onnadrukkelijk wordt versterkt. Bijzondere plekken in het gebied krijgen een eigen specifieke soortkeuze.

De soortkeuze moet nader worden bepaald met aandacht voor een goede afstemming tussen volwassen kroonprojectie en de afstand van de boomsoort tot de bebouwing.

Voor de hoofdroutes in het plangebied moet aansluiting gezocht worden op de grotere structuren in de stad. Het gemeentelijk beleid om met name inheemse soorten, passend op de van oudsher aanwezige bodemgesteldheid toe te passen zal hierin leidend zijn. Voor de stadsstraten zal een soort gekozen moeten worden die een transparante kroon heeft.

### 3.5.10 Verlichting

De straatverlichting is afhankelijk van mogelijke inpassing, masten dan wel hangverlichting (in overleg met beheer te bepalen) De ruimtes blijven in dit laatste geval obstakelvrij en krijgen een meer intiem karakter. De

verankering van de spankabels in de bebouwing wordt integraal mee ontworpen in de architectuur van de woningen.

### 3.5.11 Afvalcontainers

Afvalcontainers worden ondergronds geplaatst. Bij voorkeur in de zone waar ook de parkeerplaatsen worden gesitueerd.

### 3.5.12 Onderhoud

Bij de nadere technische uitwerking zal een beheerbewust ontwerp moeten worden gemaakt. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor het feit dat het eindbeeld een optelsom is van het ontwerp en daarna de uitvoering van het onderhoudsregime. In deze wijk geldt onderhoudsregime C (volgens methode CROW-beeldbestek). Dit betekent bijv. een mogelijke hogere tolerantie voor onkruid in verharding en plantsoenen dan op voorhand bij het ontwerp verwacht was.