

Bijlage 9 Checklist/Inhoudsopgave kader beeldkwaliteit Behorende bij Samenwerkingsovereenkomst Studentenhuisvesting Spoorstraat Lent (SOK)

Aanleiding

Op 20 december 2022 heeft het College van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Dorp Lent- 14 (Spoorstraat). Het bestemmingsplan moet het bouwen van circa 300 studentenwoningen en ongeveer 150 starterswoningen voor afgestudeerden mogelijk maken.

Op 15 maart 2023 wil SSH& de SOK ondertekenen. Op 28 maart 2023 zal het college worden gevraagd de SOK vast te stellen en te gaan ondertekenen.

In de SOK wordt bij artikel 3.2, 6.1 en 7.1 het kader beeldkwaliteit genoemd als op te leveren product. Er staat dat het kader beeldkwaliteit wordt opgesteld door de gemeente in overleg met SSH& en diens stedenbouwkundige / architect (gereed in het tweede kwartaal van 2023). Dit kan overigens parallel aan het opstellen van het VO stedenbouwkundig plan door SSH& en het VO inrichtingsplan openbare ruimte door gemeente. Het kader wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong (RKT Waalsprong).

Als bijlage bij de SOK komt een checklist/inhoudsopgave, die als basis dient voor de inhoudelijke uitwerking van het kader beeldkwaliteit. Het voorliggende document is die checklist/inhoudsopgave. Voordat de inhoudsopgave wordt gepresenteerd wordt hieronder eerst nog wat achtergrondinformatie gegeven over het waarom van het opstellen van het kader.

Kader beeldkwaliteit

Het kader beeldkwaliteit is nodig voor het borgen van de stedenbouwkundige -, landschappelijke - en architectonische kwaliteiten van het plan. Door dit kader gezamenlijk inhoudelijk op te stellen, ontstaat een voor beide partijen duidelijk raamwerk waarbinnen efficiënter ontworpen en getoetst kan worden.

Doel van het kader is enerzijds dat in 1 document op een aantal belangrijke thema's duidelijk is wat de uitgangspunten zijn. Het gaat hierbij **niet** om het vastleggen van nieuwe – of extra eisen; de eisen/uitgangspunten kennen hun basis in bijvoorbeeld wet- en regelgeving, vastgesteld gemeentelijk beleid, bestemmingsplan of stedenbouwkundig model. Daar waar in de SOK is afgeweken van beleid (bijvoorbeeld als het gaat om parkeernormen) worden uiteraard die afspraken gehanteerd.

Anderzijds wordt vastgelegd wat de uiterlijke verschijningsvorm zou moeten zijn van (keuzes die gemaakt worden binnen) de hiervoor bedoelde eisen / uitgangspunten. Het kader fungeert op die manier als aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan Hof van Holland, Woenderskamp en Broodkorf. In dat plan wordt de Spoorstraat namelijk niet of erg summier behandeld. Met het kader wordt de ruimtelijke verschijningsvorm en - kwaliteit van de bebouwing en de (semi)openbare ruimte van het projectgebied Spoorstraat vastgelegd.

Het kader kan door SSH& gebruikt worden bij het efficiënt verder doorontwerpen van het stedenbouwkundig model en bij de inkoop van ontwerp (vanaf VO) en realisatie. Daarnaast wordt het kader het toetsingskader voor het RKT Waalsprong.

Inhoud en onderdelen Kader Beeldkwaliteit

Het Kader Beeldkwaliteit zal bestaan uit een beknopte set beeldkwaliteitsrandvoorwaarden.

De beeldkwaliteitsrandvoorwaarden, voorzien van een aantal beeldreferenties of principeschetsen, zijn zodanig geformuleerd dat ze goed toepasbaar en toetsbaar zijn en dat er ruimte is voor verschillende architectonische uitwerkingen.

De beeldkwaliteitsrandvoorwaarden worden opgesteld voor 3 onderdelen: de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische uitwerking.

Daarbij wordt ook ingegaan op een aantal meer functionele aspecten van het plan die volgen uit eisen op grond van wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid en in grote lijnen al zijn verwoord in het bestemmingsplan.

Het betreft aspecten als:

- Klimaatadaptatie: Het opvangen van hemelwater door middel van wadi's, groene daken, e.d. en het voorkomen van hittestress door middel van schaduwplekken en voldoende groen;
- Biodiversiteit: voor de Waalsprong zijn regels voor natuurinclusief bouwen opgesteld. Hoe worden deze verwerkt in het plan;
- Duurzaamheid: Wat voor duurzaamheidsmaatregelen worden er voorgesteld (zonnepanelen, circulariteit, e.d.) en wat is hiervan de ruimtelijke verschijningsvorm;
- Windhinder: wat voor voorzieningen zijn nodig om windhinder te voorkomen en hoe gaan deze er uit zien;
- Geluidswerende voorzieningen: Hoe wordt omgegaan met geluidswerende voorzieningen en hoe sluiten deze aan op de architectuur van de gebouwen;
- Nuts: Waar kunnen nutsvoorzieningen eventueel worden opgenomen in de gebouwen;
- Fietsparkeren: waar worden fietsenbergingen ingepast en wat is hiervan de ruimtelijke uitstraling;
- Afvalinzameling: hoe wordt afvalinzameling georganiseerd en hoe sluit dit aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit;

Deze aspecten betreffen thema's die staan in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie 2020-2040, de regionale routekaart energieneutraal, het Ambitiedocument Mobiliteit 2019-2030, Beleidsregels voor het verwerken van regenwater op eigen terrein, de Toolbox natuurinclusief ontwikkelen en bouwen, verplichting in het Bouwbesluit 2012 om afval- en hemelwater op een verantwoorde wijze af te voeren, DAR-richtlijnen als het gaat om afvalinzameling.

Voorzet inhoudsopgave

Om een idee te krijgen van de inhoud van het beeldkwaliteitsplan wordt hieronder een eerste opzet voor de inhoudsopgave van het Kader Beeldkwaliteit voor de Spoorstraat gegeven. De Inhoudsopgave fungeert als basis voor het verder gezamenlijk en inhoudelijk uitwerken van het kader. Schuin gemarkeerd is een korte uitleg opgenomen voor zover nodig leek. De inhoudsopgave kan qua vorm wijzigen als dat in de uitwerking beter lijkt.

1 Inleiding

- Status Kader Beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het kader wel en niet is, conform wat hierboven is aangegeven.

2 Eisen volgend uit wet- en regelgeving, beleid, bestemmingsplan of afspraken

Eerst wordt er een hoofdstuk gewijd aan bestaande eisen/uitgangspunten volgend uit wet- en regelgeving, beleid of bestemmingsplan. Daarbij moet gedacht worden aan de hiervoor aangegeven thema's.

3 Beeldkwaliteitsrandvoorwaarden

3.1.1 Stedenbouwkundig

- Opzet / onderdelen stedenbouwkundig plan
- Stedenbouwkundige aansluiting/ relatie met de omgeving
 - Positie stedenbouwkundige structuur Hof van Holland
 - Hoogte accent(en) i.r.t. omliggende gebouwen
- Typologie: samengesteld bouwblok(ken) met toren
- Oriëntatie bebouwing: gesloten bouwblok met oriëntatie op openbare ruimtes en op binnentuin, alzijdige toren
- Ontsluiting van de gebouwen middels corridors, portieken en/of galerijen
- Principes plinten: levendigheid in de plint, transparantie van de plint i.r.t. gemeenschappelijke ruimtes, voorzieningen en fietsenbergingen
- Overgangen privé-openbaar: aansluiting op openbare ruimte fietspad, Spoorstraat en Graaf Allardsingel
- Parkeren auto's en fietsen
- Afvalinzameling, verhuiswagen, brandweer
- ...

E.e.a. is (grotendeels) al geborgd in het stedenbouwkundig model en/of bestemmingsplan en hierbij wordt aangesloten in samenvattende zin.

Als aspecten onvoldoende zijn uitgewerkt in het stedenbouwkundig model of bestemmingsplan dan wordt dit in deze paragraaf nader ingevuld.

In principe is er geen sprake van afwijkingen van het stedenbouwkundig model en/of bestemmingsplan tenzij partijen dat overeenkomen (bijv. bij optimalisaties).

3.1.2 Landschap (openbare ruimte en binnentuinen)

- Openbare ruimte
 - Inrichting met ruimte voor groen en bomen Spoorstraat
 - Inrichting met ruimte voor groen en bomen fietspad
 - Profielen Spoorstraat, fietspad
 - Groene inpassing parkeerplaatsen
- Binnentuin
 - Concept van de binnentuinen
 - Verblijfsplekken binnentuin
 - Type beplanting i.r.t. gronddekking

- Ruimtelijke verschijningsvorm duurzaamheid/ klimaatadaptatie
 - Groene daken/ groene gevels
 - Natuurinclusiviteit
 - Hittestress, opvang hemelwater
 - Maatregelen windhinder
 - ...

Bij duurzaamheid/klimaatadaptatie gaat het om uitwerking van (reeds bestaande/bekende) eisen vanuit gemeentelijk beleid. Als bijvoorbeeld op grond van de toolbox gekozen wordt voor groene daken of gevels dan wordt hier de ruimtelijke verschijningsvorm beschreven.

3.1.3 Architectuur

- Concept architectuur
 - Toren en bouwblokken zelfde architectuur, familie in architectuur of verschillend in architectuur?
 - Architectuur i.r.t. tot bebouwing directe omgeving
 - Principes gevels verschillende onderdelen
- Randvoorwaarden architectuur
 - Opbouw bouwvolumes (plint, verdiepingen, beëindiging bovenzijde)
 - Kleur en materiaalgebruik
 - Alzijdigheid gebouwen
 - Entrees en ontsluiting gebouwen
 - Privé buitenruimtes (vormgeving terrassen, balkons, loggia's, galerij)
 - Entree parkeergarage
 - Beeldkwaliteit duurzaamheidsmaatregelen
 - Beeldkwaliteit geluidswerende maatregelen/ gevel
 - Maatregelen windhinder
 -

Bij duurzaamheid-, windhinder-, geluidmaatregelen gaat het om uitwerking van (reeds bestaande/bekende) eisen vanuit wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid. Er moeten bijv. geluidsmaatregelen worden getroffen. Hier wordt dan de ruimtelijke verschijningsvorm beschreven.