



# WAGENINGEN, DE MOUTERIJ

STEDENBOUWKUNDIG PLAN & BEELDKWALITEIT

21 JUNI 2016



AANLEIDING AANPASSING BEELDKWALITEITPLAN	5
CONTEXT	6
HUIDIGE SITUATIE	7
STEDENBOUWKUNDIG PLAN 2009	8
STEDENBOUWKUNDIG PLAN 2016	9
STEDENBOUWKUNDIG PLAN MET INRICHTINGSPLAN IN DE OMGEVING	10
STEDENBOUWKUNDIG PLAN MET BOUWBLOKKEN LANGS HET PARK	11
ONTSLUITING & PARKEREN	12
ZORGVULDIGE OVERGANGEN	13
VERSCHILLENDE ARCHITECTONISCHE EENHEDEN RONDOM DE MOUTERIJ	14
DE MOUTERIJ	16
AANSLUITENDE BEBOUWING BEATRIXLAAN EN OMGEVING	18
STATIGE HERENHUIZEN LANGS HET PARK	19
ZORGVULDIGE OVERGANGEN	22
COLOFON	24



## AANLEIDING AANPASSING BEELDKWALITEITPLAN

Wegens veranderde omstandigheden is er besloten om een nieuw stedenbouwkundig plan te maken waar ook ruimte is voor studentenhuisvesting. Waar het oorspronkelijke plan nog uitging van één bebouwingsstrook met grondgebonden woningen en een appartementengebouw op de kop gaat het nieuwe plan uit van twee bouwblokken. Deze twee bouwblokken vallen binnen de buitenste contouren van het oorspronkelijke plan. Ook worden dezelfde bouwhoogtes gehanteerd. In het bouwblok aan de noordzijde is ruimte voor studentenwoningen. In het bouwblok aan de zuidzijde is er ruimte voor eengezinswoningen.

De opzet van beide bouwblokken gaat uit van geschakelde grondgebonden woningen. Deze woningen krijgen de uitstraling van geschakelde, statige herenhuizen met de voordeur aan de straat.

Een gedeelte van de oorspronkelijke totaalvisie DMP is inmiddels gerealiseerd. De woonbuurt aan de westzijde van de Churchillweg en langs de Vergersweg is voor het grootste gedeelte gebouwd. De woningen aan de binnenzijde van deze buurt onderscheiden zich door de kapvorm en de individuele uitstraling en kleurstelling van de gevels. De woningen langs de rand (Vergersweg en Churchillweg) krijgen een meer stedelijke uitstraling in de vorm van geschakelde herenhuizen. De woningen langs de Vergersweg zijn gebouwd. De woningen langs de Churchillweg moeten nog worden gerealiseerd.

De Mouterij is inmiddels herbestemd, gerenoveerd en bewoond. De woningen grenzend aan de Beatrixlaan moeten nog gerealiseerd worden. Deze woningen zullen straks qua massa en uitstraling goed aansluiten bij de bestaande woningen langs de Beatrixlaan.

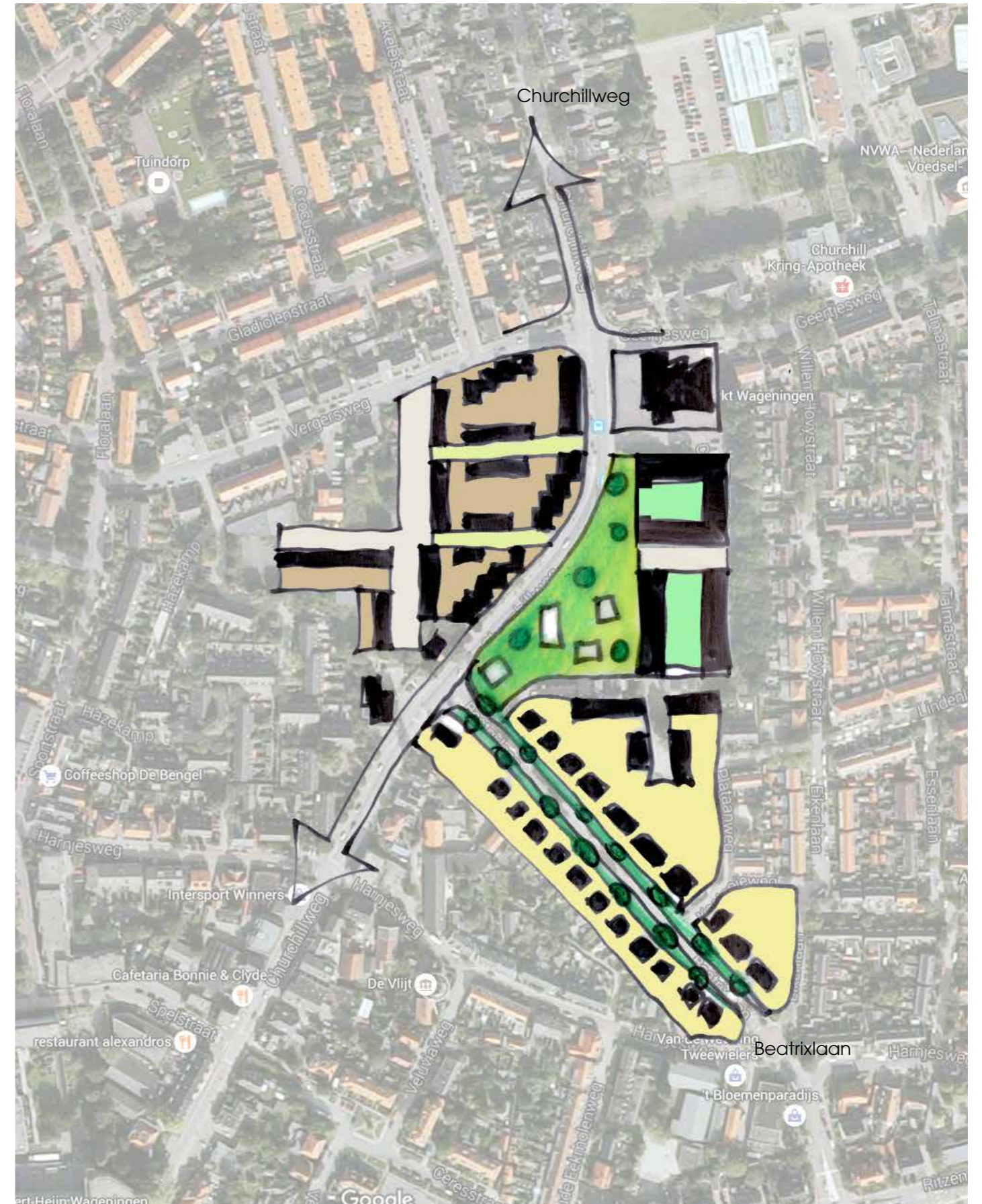
## CONTEXT

De locatie is gelegen langs de Churchillweg die ter plekke van het park een sterke bocht maakt. Rondom het parkje komen verschillende woonbuurten en sferen bij elkaar.

Het karakter van het park wordt voor een belangrijk deel bepaald door de **beeldbepalende Mouterijgebouwen** die straks als losse objecten midden in het park liggen.

Het nieuwe park krijgt straks een eenduidige **omlijsting van statige herenhuizen**. Aan de westzijde zijn dit de woningen die de Churchillweg begeleiden en daarmee tevens de gerealiseerde nieuwe woonbuurt afronden. Aan de oostzijde zijn dit de twee geplande bouwblokken.

De Beatrixlaan aan de zuidzijde van het plangebied is een mooie laan met groene bermen met tweekappers en korte rijtjes uit de jaren '30. De nieuwe woningen langs de Beatrixlaan en de woningen grenzend aan deze bestaande woningen **sluiten harmonieus** aan met stoere langskappen, dakoverstekken en erkers.





woningen Mouterijnoort



woonstraat in Mouterijnoort



woningen Beatrixlaan



wordt gesloopt



winkels en appartementen



woningen wijk Patrimonium



gerenoveerde Mouterij

statige herenhuizen begeleiden de Churchillweg  
(nog te realiseren)



appartementen in 4 bouwlagen  
(niet gerealiseerd)

eengezinswoningen met tuinen in 1 bouwblok  
(niet gerealiseerd)

eengezinswoningen met kap als aansluiting met de  
omliggende woningen (nog te realiseren)

tweekappers en korte rijtjes maken de Beatrixlaan af  
(nog te realiseren)



statige herenhuizen begeleiden de Churchillweg  
(nog te realiseren)

kopbebouwing in 3 lagen en 4 lagen vormen samen  
met de naastliggende parkrandwoningen een sterke  
eenheid en begeleiden het park

parkrandwoningen in 3 lagen vormen samen een  
sterke eenheid en begeleiden het park

tweekapper op de hoek vormt qua materiaal en  
uitstraling een sterke eenheid met de bestaande  
mouterijgebouwen

herenhuizen rondom een collectieve hof met  
studenteneenheden in 3 en 4 bouwlagen

herenhuizen met tuinen in 1 bouwblok in 2 lagen met  
kap of 3 bouwlagen

eengezinswoningen met kap als aansluiting met de  
omliggende woningen (nog te realiseren)

tweekappers en korte rijtjes maken de Beatrixlaan af  
(nog te realiseren)



## STEDENBOUWKUNDIG PLAN MET INRICHTINGSPLAN IN DE OMGEVING




# STEDENBOUWKUNDIG PLAN MET BOUWBLOKKEN LANGS HET PARK



# ONTSLUITING & PARKEREN





-  (verhoogde) terrassen langs het park omzomen met hagen
-  gebouwde erfafscheiding met groen tussen de kopgevels
-  privé stoepzone met geïntegreerde opstelplaatsen fietsen
-  privé stoepzone met hagen op zijdelingse erfgrans
-  hagen op de erfgrans
-  bergingen met privé parkeerplaatsen

## VERSCHILLENDE ARCHITECTONISCHE EENHEDEN RONDOM DE MOUTERIJ

### DE VERSCHILLENDE ARCHITECTONISCHE EENHEDEN

Rondom de Mouterij komen verschillende buurten en sferen bij elkaar.

Het karakter van het park wordt voor een belangrijk deel bepaald door de **beeldbepalende Mouterijgebouwen** die straks als losse objecten midden in het park liggen.

Het nieuwe park krijgt straks een eenduidige **omlijsting van statige herenhuizen**. Aan de westzijde zijn dit de woningen die de Churchillweg begeleiden en daarmee tevens de gerealiseerde nieuwe woonbuurt afronden. Aan de oostzijde zijn dit de twee geplande bouwblokken.

De Beatrixlaan aan de zuidzijde van het plangebied is een mooie laan met groene bermen met tweekappers en korte rijtjes uit de jaren '30. De nieuwe woningen langs de Beatrixlaan en de woningen grenzend aan deze bestaande woningen **sluiten harmonieus** aan met stoere langskappen, dakoverstekken en erkers.



### DE MOUTERIJ

De beeldbepalende Mouterijgebouwen zijn inmiddels herbestemd en gerestaureerd. De panden hebben de functie wonen/kantoor. Ze liggen straks als losse objecten in het nieuwe park. De nieuw te bouwen tweekapper op de hoek van de Beatrixlaan hoort bij dit ensemble en zal qua bouwmassa, architectuur en kleurstelling hier op aansluiten.

De tuinen rondom de panden zullen zorgvuldig worden omzoomd met geïntegreerde groene erfafscheidingen zodat er voldoende privacy wordt geboden en er tevens een nette overgang wordt gerealiseerd met de openbare ruimte.



## AANSLUITENDE BEBOUWING BEATRIXLAAN EN OMGEVING

De Beatrixlaan aan de zuidzijde van het plangebied is een mooie laan met groene bermen met tweekappers en korte rijtjes uit de jaren '30. De nieuwe woningen langs de Beatrixlaan en de woningen grenzend aan deze bestaande woningen sluiten harmonieus aan met stoere langskappen, dakoverstekken en erkers.



## STATIGE HERENHUIZEN LANGS HET PARK

De twee nieuwe bouwblokken vormen een heldere begrenzing van het plangebied en het park. De twee bouwblokken zullen zich presenteren als een twee-eenheid. Ondanks het verschil in woonprogramma zorgt de benadering van geschakelde herenhuisen voor continuïteit en samenhang.

De bouwblokken hebben een alzijdige uitstraling. Herkenbare, individuele panden vormen samen harmonieuze straatwanden. De parkrandwoningen van beide bouwblokken begeleiden het park en vormen samen een sterke harmonieuze eenheid. Dit wordt bereikt door zowel de massa (3 en 4 lagen plat), architectuur (plint, ritme van vensters, gevelbeeïndiging en kleurstelling) als overgangen (iets verhoogde terrassen met hagen) op elkaar af te stemmen.

Langs de woonstraten vormen privéstoepen een passende overgang.







De beeldbepalende Mouterijgebouwen zijn inmiddels herbestemd en gerestaureerd. De panden hebben de functie wonen/kantoor. Ze liggen straks als losse objecten in het nieuwe park. De nieuw te bouwen tweekapper op de hoek van de Beatrixlaan hoort bij dit ensemble en zal qua bouwmassa, architectuur en kleurstelling hier op aansluiten.

De tuinen rondom de panden zullen zorgvuldig worden omzoomd met geïntegreerde groene erfafscheidingen zodat er voldoende privacy wordt geboden en er tevens een nette overgang wordt gerealiseerd met de openbare ruimte.



gerenoveerde Mouterij



restanten oude Mouterij



nieuwe tweekapper sluit aan bij het Mouterijensemble

## AANSLUITENDE BEBOUWING BEATRIXLAAN EN OMGEVING

Dit gedeelte van het plan zoekt vooral een goede aansluiting met de bestaande bebouwing. De woningen zijn ondergebracht in heldere baksteen volumes met een doorlopend zadeldak. Het dak krijgt middels een goot of overstek een duidelijke beëindiging van de langshevels. De gevels hebben een rustige verdeling van de vensters. Meeontworpen erkers en dakkapellen kunnen de woningen nog verrijken.



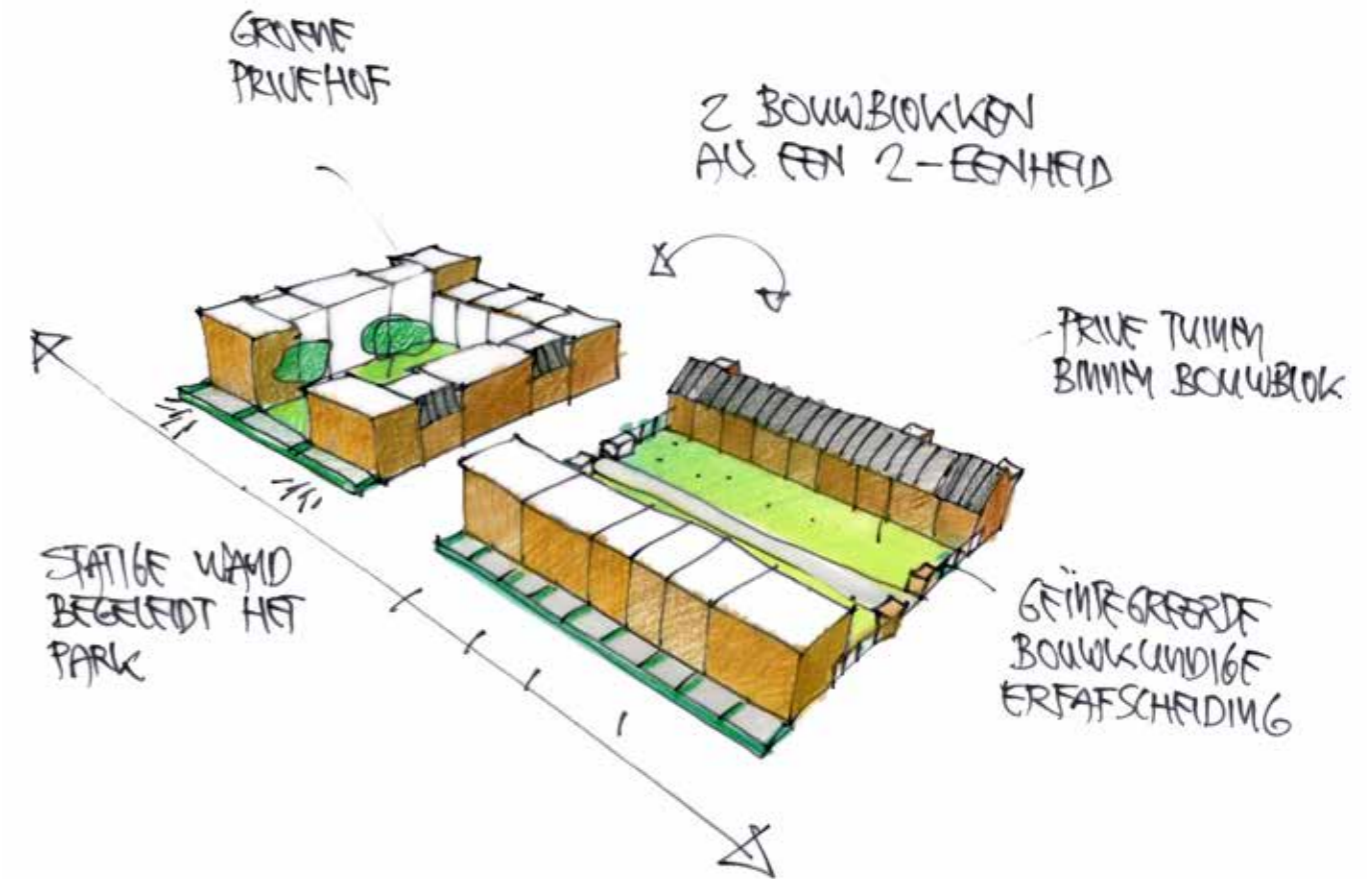
De twee bouwblokken hebben, ondanks het verschil in programma, grote overeenkomsten in de uitwerking van de architectuur. Als basisprincipe geldt dat de straatwanden worden opgebouwd uit herkenbare herenhuisen. Variatie in de compositie van de gevel, detaillering en kleurnuances zorgen voor herkenbare verschillen. De parkrandwoningen van beide bouwblokken vormen samen een sterke eenheid en begeleiden zo op een eenduidige, rustige wijze het nieuwe parkje. Alle hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie. Erfafscheidingen tussen de kopgevels zijn onlosmakelijk verbonden met de architectuur van de bouwblokken.

Eigentijdse ornamentiek in de textuur van de bakstenen gevels en de detaillering van de kozijnen geven de woningen extra karakter. Er dient gezocht te worden naar een evenwichtige balans tussen expressie van materiaal en detail en rust en samenhang van het bouwblok als geheel.



## STATIGE HERENHUIZEN LANGS HET PARK

- De twee bouwblokken vormen samen een **sterke eenheid**
- De parkrandwoningen van beide bouwblokken **begeleiden het park** en vormen een rustige en harmonieuze achtergrond
- De straatwanden zijn opgebouwd uit **herkenbare eenheden (herenhuizen)** die samen een mooie eenheid vormen
- Afstemming in kleur- en materiaalgebruik zorgt voor **rust en samenhang**
- De hoekwoningen hebben altijd een **dubbele oriëntatie**
- **Erfafscheidingen** vormen een integraal onderdeel van de ontwerpogave
- De woningen **oriënteren** zich als vanzelfsprekend op de directe omgeving
- Een **eigen ornamentiek** versterkt het karakter van de gevel



de twee bouwblokken vormen samen een sterke eenheid



het nieuwe park wordt begeleidt door een aaneenschakeling van statige herenhuizen in 3 en 4 lagen





een harmonieuze parkwand met statige herenhuizen



straatgevels van de noordelijke woonhof vormen een sterke eenheid waarbij de aaneenschakeling van herkenbare panden uitgangspunt is



de straatgevel van de zuidelijk woonhof is onderdeel van eenzelfde "architectuurfamilie" als de overige gevels van de beide woonhoven



beide bouwblokken vormen als parkwand een sterke eenheid (massa, vormgeving en materiaal)



## ZORGVULDIGE OVERGANGEN

Zorgvuldig ontworpen overgangen tussen het privé eigendom en de collectieve openbare ruimte verankeren het plan in de omgeving en versterken de onderlinge samenhang. Bijgaande referenties dienen ter inspiratie en tonen het beoogde ambitieniveau. In het plan kunnen we de volgende overgangen onderscheiden:

- (Verhoogde) terrassen langs het park omzoomd met hagen verbinden de parkwoningen met het park
- Gebouwde erfafscheidingen tussen de kopgevels van de eengezinswoningen vormen samen met de bebouwing een heldere begrenzing van het bouwblok
- Privé stoepzones langs de straten zorgen voor een geleidelijke overgang met de openbare ruimte. Deze zone kan worden ingericht als verblijfsplek maar kan tevens gebruikt worden voor het stallen van fietsen
- Nette, individuele bergingen met privéparkeerplaatsen begrenzen de achtertuinen van de eengezinswoningen
- De terrassen in de woonhof bij de studentenwoningen worden bouwkundig helder afgescheiden van de collectieve hof
- Hagen omzomen de oude en nieuwe Mouterijgebouwen in en langs het park





geïntegreerde terrassen aan de hof



nette parkeerstraat



nette parkeerstraat



parkeren tussen het groen



gebouwde erfafscheidingen met groenvoorziening langs de achtertuin

gemeente **Wageningen**

**Van Swicliy**

ONTWIKKELEN EN BOUWEN

 **VolkerWessels**  
VASTGOED

**MIX**  
ARCHITECTUUR

