

BEELDKWALITEITPLAN LANDJE VAN KEMP - WERKHOVEN

i.o.v. BAM Woningbouw Utrecht, 29 november 2013



COLOFON

dit beeldkwaliteitplan is vervaardigd door

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35-37

4811 GB Breda

076-5225262

www.c5s.nl

referentie: 131252n12

in opdracht van

BAM Woningbouw Utrecht

Marconibaan 2

3439 MS Nieuwegein

030-6305530

www.bamwoningbouw.nl

INHOUDSOPGAVE

colofon	2
inhoudsopgave	3
1 - Inleiding	5
2 - Stedenbouwkundig plan	7
3 - Inrichting openbare ruimte	9
4 - Overgang privé - openbaar	10
5 - Woningbouwprogramma	11
6 - Gewenste beeldkwaliteit	12
7 - Welstandscriteria Landje van Kemp	13



ligging plangebied

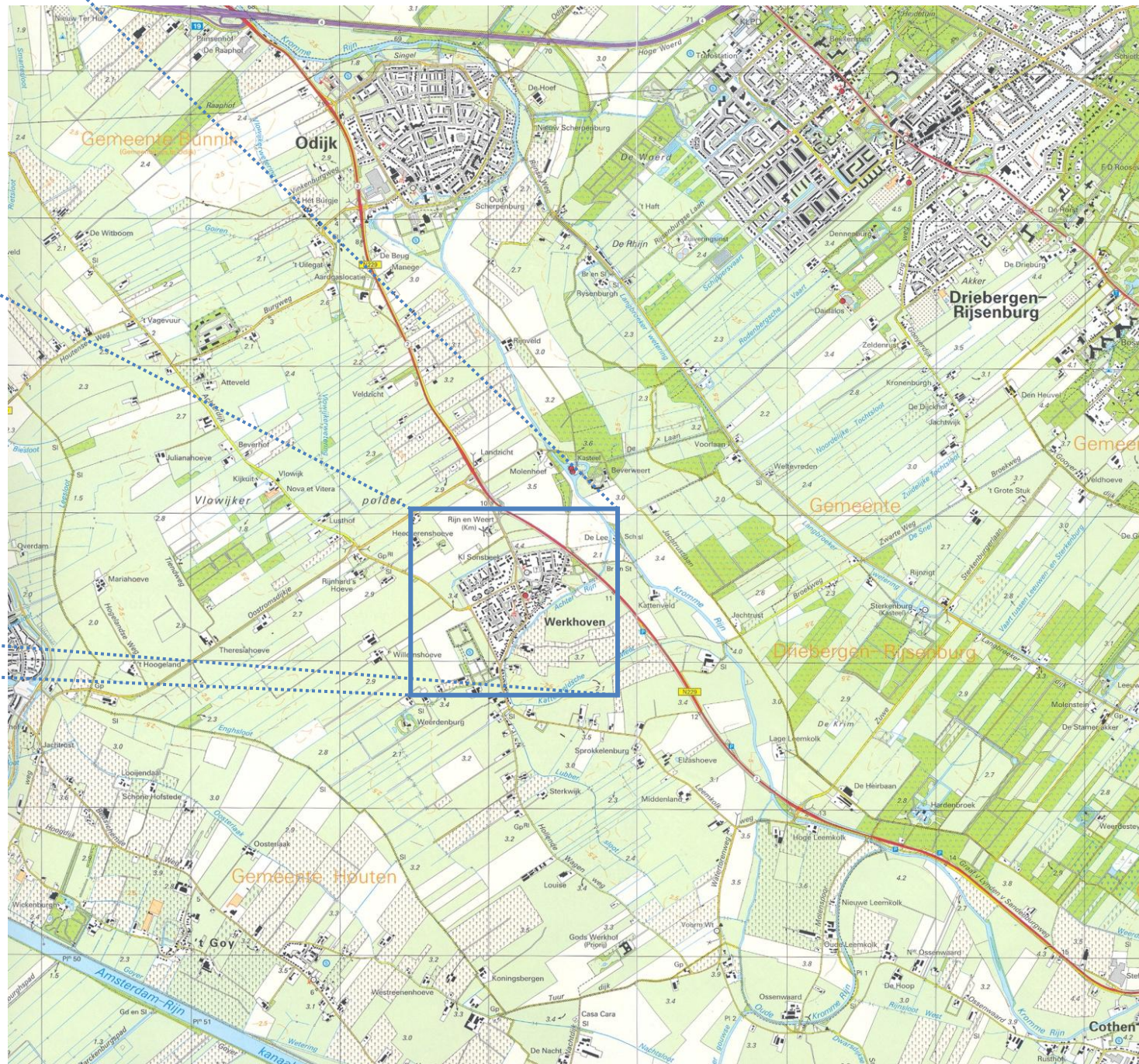
1 - Inleiding

Aan de zuidwest zijde van het dorp Werkhoven ligt de ontwikkellocatie het 'Landje van Kemp'. In opdracht van BAM Woningbouw Utrecht is voor deze locatie door VLUGP een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat uitgaat van een divers palet aan bij de dorpse karakteristieken van de kern aansluitende type openbare ruimtes.

Tot voor kort werd de locatie in samenhang met de aangrenzende locatie de Vor-Brandes en het plan Weerdenburg ontwikkeld. Nu de locatie de Vor-Brandes voorlopig niet ten behoeve van woningbouw ontwikkeld zal worden is de samenhang tussen de drie genoemde locaties niet meer aanwezig.



het Landje van Kemp, gezien vanaf de Achterdijk



De separate ligging van het Landje van Kemp en de nieuwe stedenbouwkundige invulling vragen om een nieuw beeldkwaliteitplan. In onderhavig beeldkwaliteitplan wordt het stedenbouwkundige plan beschreven, waarna de gewenste beeldkwaliteit wordt geschetst, die vervolgens wordt vastgelegd in criteria, zoals die door de gemeente Bunnik in haar Welstandsnota worden gehanteerd.



2 - Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Landje van Kemp is gestoeld op een typisch dorpse verscheidenheid aan openbare ruimtes. Deze grote mate van variëteit in openbare ruimte is tevens terug te vinden in de diversiteit aan woningtypes, wijze van situering op de kavel, parkeeroplossing, etc..

Ten behoeve van de ontsluiting van het plan zijn vanaf de Achterdijk, naast de reeds bestaande ontsluiting voor de onlangs gerealiseerde MFA, drie nieuwe aansluitingen op het plangebied geprojecteerd. De meest noordelijke van deze drie is de langzaamverkeerroute in het verlengde van het Paradijs. Dit fiets- en voetpad zal overwegend gebruikt worden door gebruikers en bezoekers van de MFA.

De andere twee ontsluitingen, waarvan er een in het verlengde van de Bovencamp ligt, zijn tevens bedoeld als auto-ontsluiting.



de Brink van Werkhoven

De openbare ruimte is op deze plekken verbijzonderd. De centrale ontsluiting refereert daarbij naar de historische brink in Werkhoven. Langs de andere entree van de buurt worden in de groenstroken fruitbomen aangeplant, die verwijzen naar de agrarische cultuur van Werkhoven.

De voor het plan benodigde parkeerplaatsen worden, voor zover hierin niet op eigen terrein wordt voorzien, aan de zijde van de sportvelden gerealiseerd. Hierdoor blijven de verbijzonderde openbare ruimtes vrij van geparkeerde auto's, waardoor het groene karakter optimaal tot zijn recht komt.

Naast deze twee typerende openbare ruimtes zijn ook het openbare profiel aan de Achterdijk, met de watergang daarlangs, beeldbepalend.



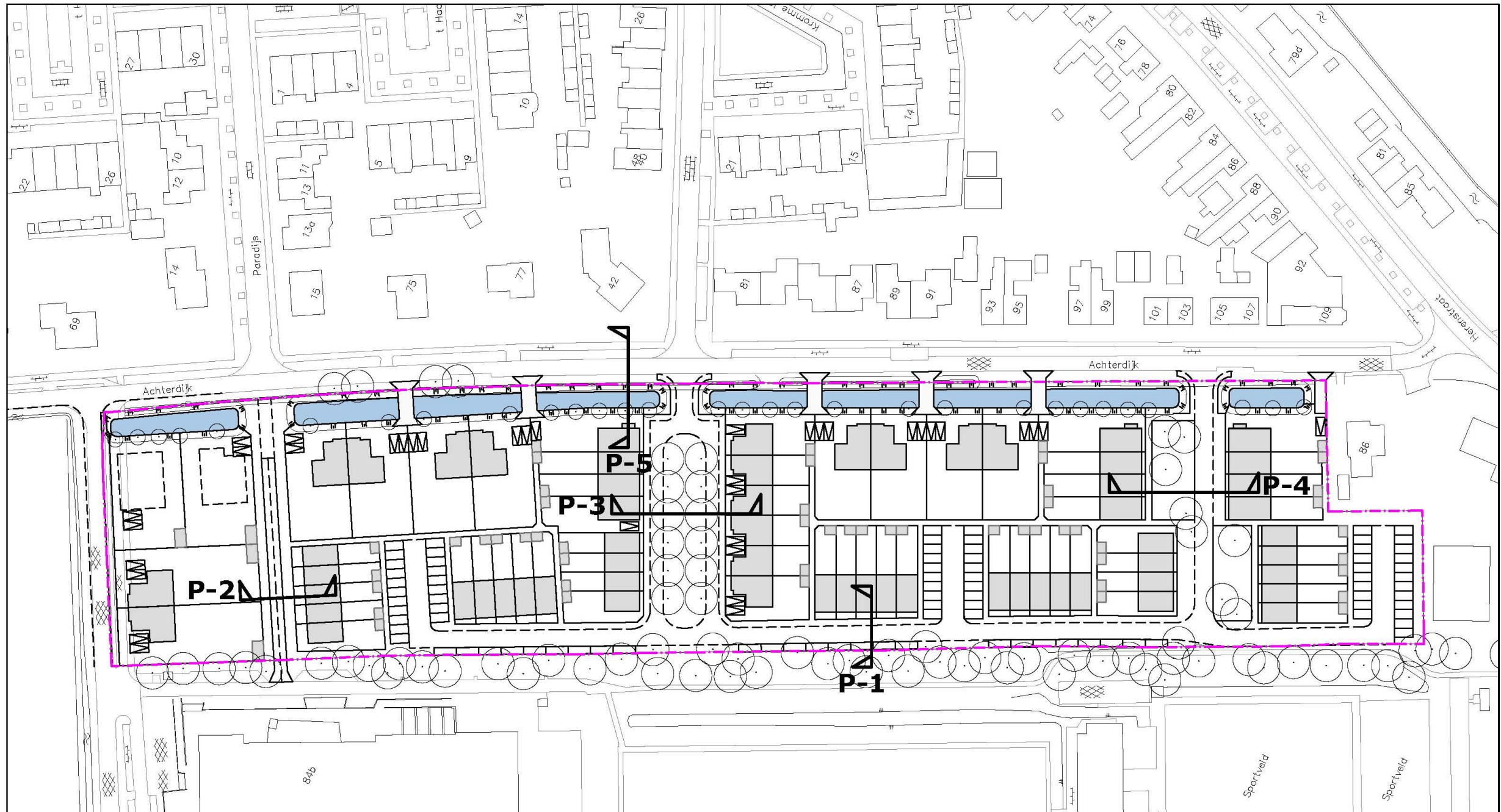
de protestantse kerk aan de Brink



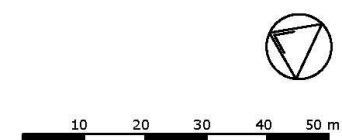
MFA Werkhoven, grenzend aan het Landje van Kemp

De dorpse diversiteit van het plan komt, zoals gezegd niet alleen tot uitdrukking in de openbare ruimte, ook bij de architectonische uitwerking zal gerefereerd worden aan bij Werkhoven passende bouwstijlen en het daarbij behorende kleur- en materiaalgebruik.

Voor deze uitwerking wordt in dit beeldkwaliteitplan de gewenste beeldkwaliteit geschetst. Uitgangspunten zijn daarbij onder meer een klassieke opbouw van de gevel (plint, verticale gevelopeningen (onder hoger dan boven), een ingetogen architectonische expressie, het gebruik van metselwerk in gebakken materialen in aardetinten en de toepassing van een grijs/antraciete dakbedekking met pannen. In wit gekeimd metselwerk kunnen daarbij accenten worden aangebracht.



WERKHOVEN, LANDJE VAN KEMP
PROFIELAANDUIDINGEN



PROJECT	Stedebouwkundigplan: Landje van Kemp	
OPDRACHTGEVER	BAM Woningbouw Utrecht	TEKENAAR
TEKENING	Profieaanduidingen	HS / MV
PROJECTNR.	BWLK	DATUM
BESTANDSNAAM	BWLK_Stedebouw_V02 incl omgeving	28-11-2013
		SCHAL.
		1:1000
		TEK.NR.
		BWLK SP-03
P. de Medinalaan 128 tel. 020-6923007 www.vluggp.nl		VLUGP
1086 XR Amsterdam fax. 020-4639259 buro@vluggp.nl		

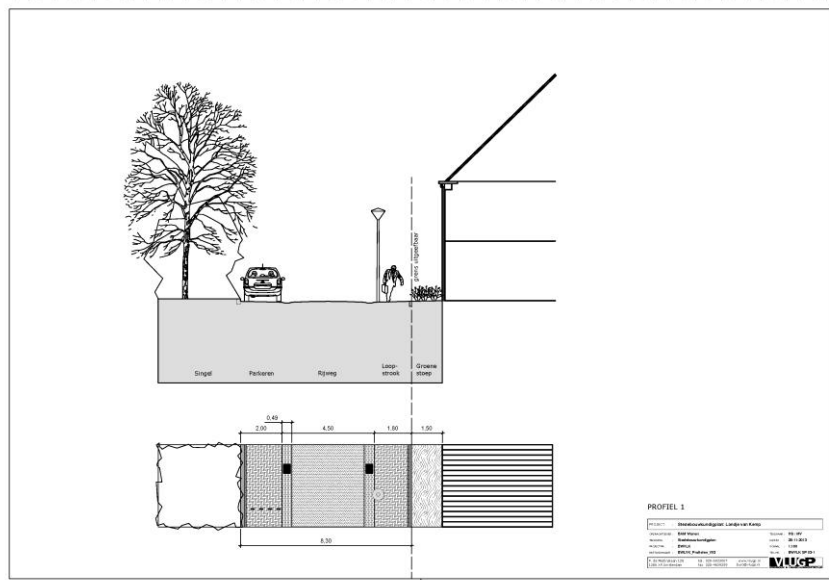
indicatie ligging weergegeven doorsnedes/profielen

3 - Inrichting openbare ruimte

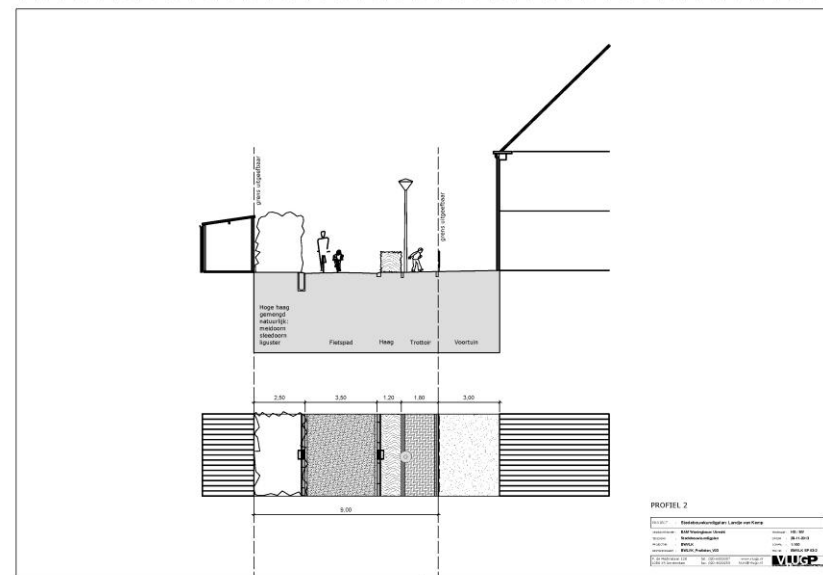
Zoals in het vorige hoofdstuk reeds beschreven, kent het stedenbouwkundig plan voor het Landje van Kemp een diversiteit aan typen openbare ruimtes. Ter indicatie van de inrichting van deze openbare ruimtes is aan de rechterzijde een aantal basisprofielen weergegeven. Deze profielen zijn indicatief en kunnen bij de nadere uitwerking van het plan nog wijzigen op onderdelen. De afbeelding aan de linkerzijde toont de situering van de profielen.

Het plangebied zal worden ingericht met inachtneming van de eisen die gesteld worden aan een duurzaam veilig verblijfsgebied, waarbij gezocht zal worden naar een zo informeel mogelijke inrichting. Het aantal autoverkeersbewegingen is beperkt en door de informele inrichting is hard rijden onmogelijk.

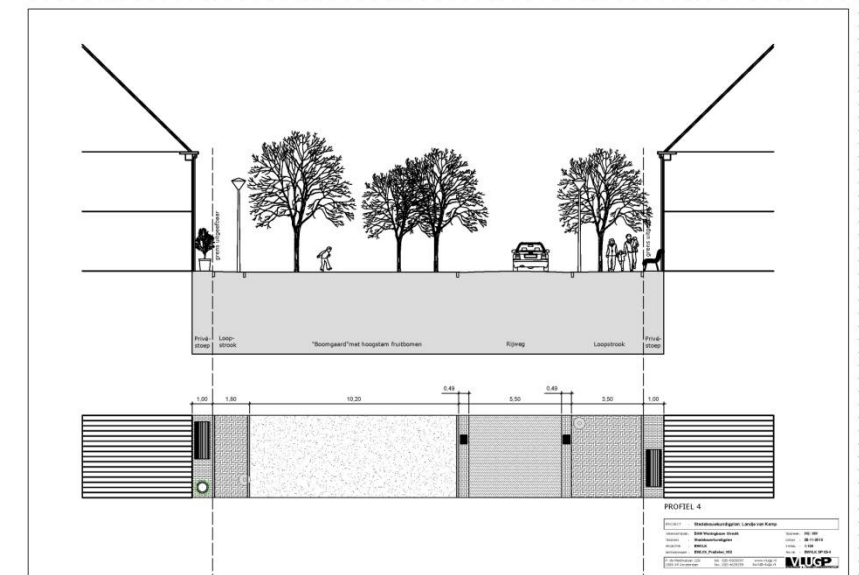
Voor wat betreft de aanleg van voorzieningen die voor spelaanleiding gebruikt kunnen worden, zijn de grotere groenplekken binnen het plangebied daarvoor de meest geëigende plekken.



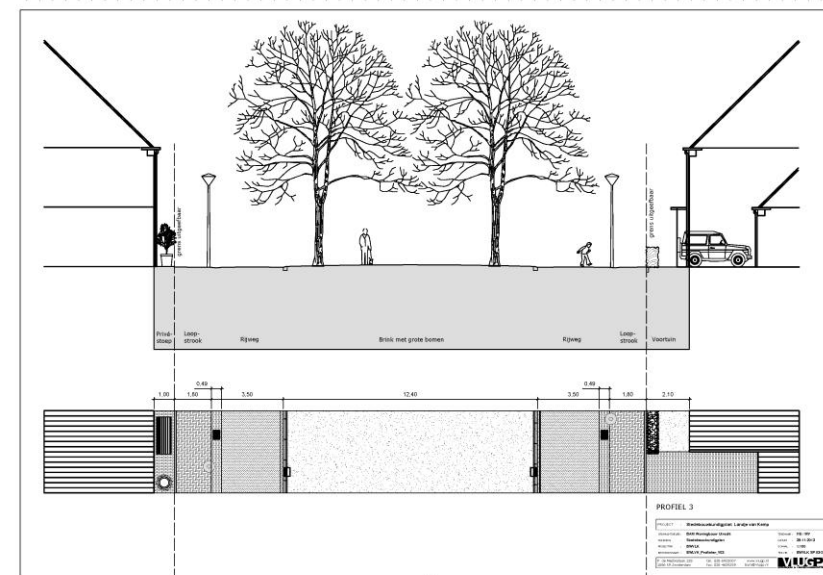
profiel 1 - straatjes aan de zijde van de sportvelden



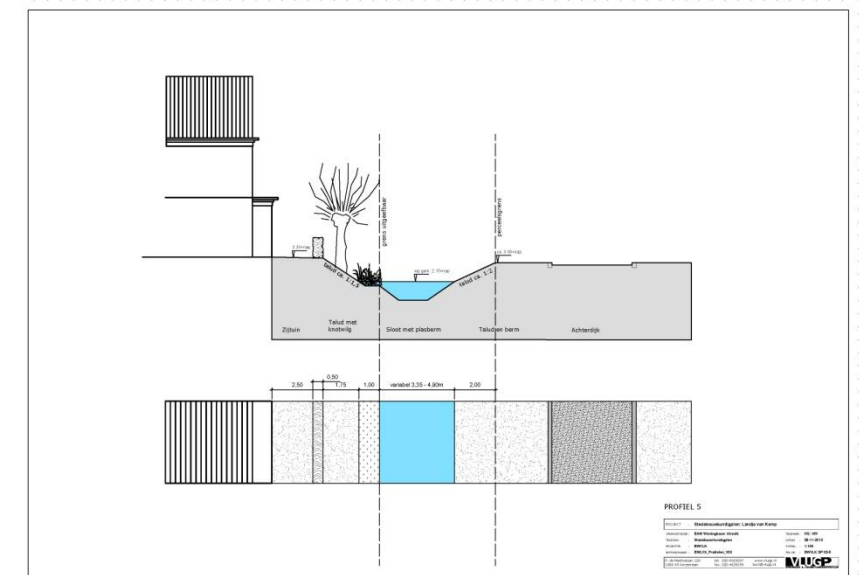
profiel 2 - langzaam verkeersontsluiting in het verlengde van het Paradijs



profiel 4 - entree met hoogstamfruitbomen in groenstroken



profiel 3 - entree vormgegeven als brink



profiel 5 - Achterdijk met watergang

4 - Overgang privé - openbaar

Ook voor wat betreft de overgangen tussen het privédomein en het openbaar gebied wordt in het stedenbouwkundige plan een diversiteit aan dorpse overgangen aangeboden.

Met de Brink van Werkhoven als referentie voor de inrichting van de openbare ruimte, is ook de overgang tussen privé en openbaar op enkele plekken in het stedenbouwkundig plan vormgegeven: De woningen worden hier op een relatief korte afstand van de openbare ruimte gesitueerd. Ze staan daardoor ook daadwerkelijk áán de openbare ruimte. De ondiepe voor- en zijtuinen die dit gegeven met zich meebrengt, zouden mogelijk bij het nog op te stellen inrichtingsplan kunnen worden 'mee'ontworpen, waardoor een wildgroei van erfafscheidingen / -inrichtingen voorkomen wordt.

Naast deze ondiepe voortuinen/stoepjes wordt elders in het plan voorzien in groene erfafscheidingen. Lage hagen van inheemse soorten aan de voorzijde en daar waar achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied hekwerken met een begroeiing van klimop.

5 - Woningbouwprogramma

Zoals eerder beschreven in dit document, zijn de verschillende woningtypes willekeurig verspreid over het plan, waardoor een divers eindbeeld ontstaat. In de afbeelding hiernaast zijn de verschillende woningtypes aangegeven. Programmatisch worden de volgende aantallen woningen ontwikkeld:

33	eengezinsrijenwoningen (sociale huur en goedkoop)
12	eengezinsrijenwoningen (middeldure koop)
6	twee-onder-een-kapwoningen (middeldure koop)
10	twee-onder-een-kapwoningen (dure koop)
2	vrije kavels
<hr/>	
63	woningen totaal



overzicht situering woningcategoriën

6 - Gewenste beeldkwaliteit

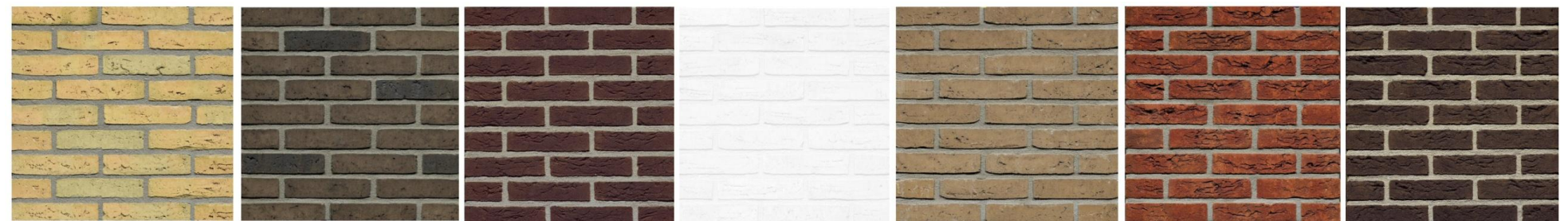
De aanwezige diversiteit in het stedenbouwkundige plan (openbare ruimtes, overgang privé openbaar, woningtypes) wordt doorvertaald in de architectonische uitwerking. Echter, om te voorkomen dat een al te bont palet aan architectonische uitdrukkingen ontstaat, waardoor het geheel als te onrustig en te druk zal worden ervaren, worden de woningen in eenzelfde beeldtaal ontwikkeld, hetgeen aansluit bij de projectmatige ontwikkeling van het Landje van Kemp. Deze beeldtaal dient aan te sluiten bij de kenmerken van de bebouwing aan de Brink en de MFA, grenzend aan het plangebied.

Kenmerkend daarvoor is:

- een klassieke gevelopbouw met een plint;
- verticale gevelopeningen (onder hoger dan boven) met een onderverdeling door roeden;
- een ingetogen architectonische expressie;
- het gebruik van metselwerk in gebakken materialen in aardetinten;
- de toepassing van een grijs/antraciete dakbedekking met pannen, eventueel met een enkele uitzondering in oranje/rood;
- en in witgekeimd metselwerk kunnen daarbij accenten worden aangebracht.

Onderstaand zijn de verschillende tinten gevelsteen weergegeven, waarmee de verschillende bouwmassa's bekleed dienen te worden.

Voor de twee vrijstaande woningen geldt daarbij dat deze onderling verschillend van kleur dienen te zijn. Twee-onder-een-kap woningen worden per twee in één hoofdkleur uitgevoerd. Voor rijenwoningen geldt dat binnen een bouwblok voor iedere woning afzonderlijk een hoofdkleur gekozen kan worden. Onderlinge afstemming is daarbij wel noodzakelijk.



palet van aardetinten metselwerk met in het midden witgekeimd metselwerk als accent

7 - Welstandscriteria Landje van Kemp

Karakteristiek van Landje van Kemp

De buurt het 'Landje van Kemp' kenmerkt zich als een projectmatige dorpsuitbreiding uit het tweede decennium van de 21e eeuw. Als eenheid ontwikkeld, is er toch een grote mate van diversiteit in het plan aanwezig. Dit geldt niet alleen voor de woningen, maar juist ook voor de openbare ruimte en de inrichting daarvan

Landje van Kemp (Gebiedstype W1.x)

Omschrijving

Bij de projectmatige ontwikkeling van het Landje van Kemp is aansluiting gezocht bij de dorpse karakteristieken van Werkhoven. Naast een diversiteit in typen openbare ruimtes, wordt een variatie aan woningtypen ontwikkeld. De karakteristiek van deze bebouwing refereert aan de bebouwing rond de Brink en sluit daarmee ook aan bij de beeldtaal van de naast het plangebied gelegen MFA.

Welstandsniveau

Voor de woonwijk Landje van Kemp (W1.x) geldt het REGULIER niveau van welstand. Hiervoor geleden de volgende criteria:

Gebiedsgerichte welstandscriteria voor woongebieden begin 21e eeuw – W1.x

Situering van het bouwwerk:

Rooilijn:

- Verspringende rooilijn

Zijdelingse afstand:

- Wisselende zijdelingse afstand.
- Respecteren toegepaste zijdelingse afstand.

Oriëntatie:

- De gebouwen staan met hun entree en voorgevel gericht naar de openbare weg.
- Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van het hoofdgebouw te worden geplaatst.

Hoofdvormen van het bouwwerk:

Bouwmassa:

- De uitstraling van de gebouwen is niet massaal maar divers.
- Bouwmassa qua vorm, maat, schaal en geleding aansluiten bij de belendende bouwmassa/massa-opbouw.

Bouwhoogte:

- Maximaal 2 bouwlagen met kap.

Kapvorm en kaprichting:

- De dakvorm welke gerealiseerd moet worden is een zadeldak of mansardedak.
- De kaprichting is overwegend evenwijdig aan de straat, dwarskappen zijn toegestaan.
- Dakopbouwen op kappen zijn niet toegestaan.

Gevelaanzichten van het bouwwerk:

Gevelopbouw, geleding en plasticiteit:

- De gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen aan te sluiten bij gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit van de omliggende bebouwing.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk:

Materiaalkeuze en kleurgebruik

- Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen. Aardkleuren bepalen het gebied van de hoofdvlakken. Wit gekeimde gevels worden als accenten in het straatbeeld toegestaan;
- Het dak van het hoofdgebouw is afgedekt met antraciet/grijze dakpannen. Een enkel accent in oranje/rood is toegestaan;
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel behandeld te worden.

Detaillering:

- Belangrijke, beeldbepalende details, zoals de dakgoot, worden in het plan eenduidig herkenbaar vormgegeven;
- Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel.

Reclamerichtlijnen:

Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen en de straatwand. De gemeente Bunnik heeft specifieke reclamerichtlijnen opgesteld.

Voor reclame-uitingen in onderhavig gebied zijn de algemene richtlijnen uit hoofdstuk 11 en de specifieke richtlijnen voor woongebieden (zie paragraaf 11.6) van de Welstandnota van toepassing.

Criteria voor specifieke bouwwerken binnen het gebied van Landje van Kemp (Gebiedstype W1.x)

Bijbehorend bouwwerk

- Vormgeven met een rechthoekige plattegrond.
- Kapvorm: plat of afgestemd op kap van hoofdgebouw.
- Dakhelling: zelfde als kap op hoofdgebouw.
- Gevelopzet, -inrichting en detaillering eenvoudig en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw of tuinkarakter.
- Geen beton, kunststof, staal of dakpanprofielplaten.

Dakramen/lichtstraat

- Liggend in het dak.
- Kleur: terughoudende gedekte kleur.
- De afstand tot de dakrand en de maximale hoogte worden afgestemd op het bouwwerk.

Erfafscheidingen

- Vormgeving zoveel als mogelijk afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan onderhavige criteria.
- Als een erfafscheiding onderdeel is van de begrenzing van de openbare ruimte dan dient deze passend bij de karakteristiek van de straat gerealiseerd te worden.
- In het algemeen geldt geen toepassing van beton, kunststof, staalprofielplaat, golfplaat, damwandprofielen of vergelijkbare materialen. Deze materialen worden niet als duurzaam aangemerkt.

- De voorkeur gaat uit naar een groene haag of een met een klimplant begroeid hekwerk.

Dakkapel

- Maximaal 1 dakkapel per dakvlak.
- Meer dan 1 dakkapel op zelfde dakvlak toestaan indien sprake is van:
 - dakvlak met voldoende lengte (minimaal 10 meter).
 - architectuurstijlen waarbij meerdere dakkapellen gebruikelijk zijn.
 - dezelfde vormgeving en positie van de dakkapellen.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- De dakkapel is plat afgedekt. Een dakkapel met een andere vorm is niet gewenst en alleen mogelijk op grote dakvlakken en indien daar vanuit de architectuurstijl aanleiding toe bestaat.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- Hoogte en positie van de dakkapel moet gelijk zijn met dakkapellen op hetzelfde bouwblok.
- Hoogte boeiboord in maat en schaal passend bij detaillering dakkapel en detaillering hoofdgebouw.
- Indeling passend bij gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw.
- Bepaalde toepassing van dichte panelen in het voorvlak.
- Zijwangen dakkapel in donkere gedekte kleuren, wit of afgewerkt in kleur van het dakvlak.

- De breedte van de dakkapel aan de voorzijde bedraagt maximaal 50% van het dakvlak.

Aanvullende eisen voor dakvlakken waar nog geen dakkapel is gerealiseerd

- Onderzijde minimaal 0,5 tot 1,5 meter.
- Bovenzijde minimaal één rij dakpannen.
- Bij mansardekap de dakkapel niet in het bovenste dakvlak situeren.
- Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd op de architectuur.