

BKP Woonbuurt Zuilense Vecht

Beeldkwaliteitsplan

mei 2024

Gemeente Utrecht

www.zuilensevecht.nl

Inhoudsopgave

1. Het BKP in het kort 4
2. Lange lijnen en bijzondere hoeken 6
3. Wat hoort bij wat? 7
4. Identiteit 10
5. Samenhang, diversiteit en vrijheid 12
6. Beeldkwaliteit 15
   - 6.1 Kleurgebruik 15
   - 6.2 Materiaalgebruik 17
   - 6.3 Architectuur 18
   - 6.4 Beeldkwaliteit: plinten 22
7. Wijzigingen welstandsnota 26
8. Toetsingsproces 28

Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) geldt voor het plangebied ‘SP Woonbuurt Zuilense Vecht’ en legt de gewenste kwaliteit vast. Dit BKP is het officiële toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit ten behoeve van het toetsen van bouwplannen als aanvulling op, en deels ter vervanging van, de vigerende Nota Omgevingskwaliteit (zie hoofdstuk 7). De twee kavels aan de Amsterdamsestraatweg binnen het plangebied van het SP vallen buiten dit BKP; zij worden volgens het reguliere beleid van de Commissie Omgevingskwaliteit getoetst en worden in dit BKP niet behandeld.

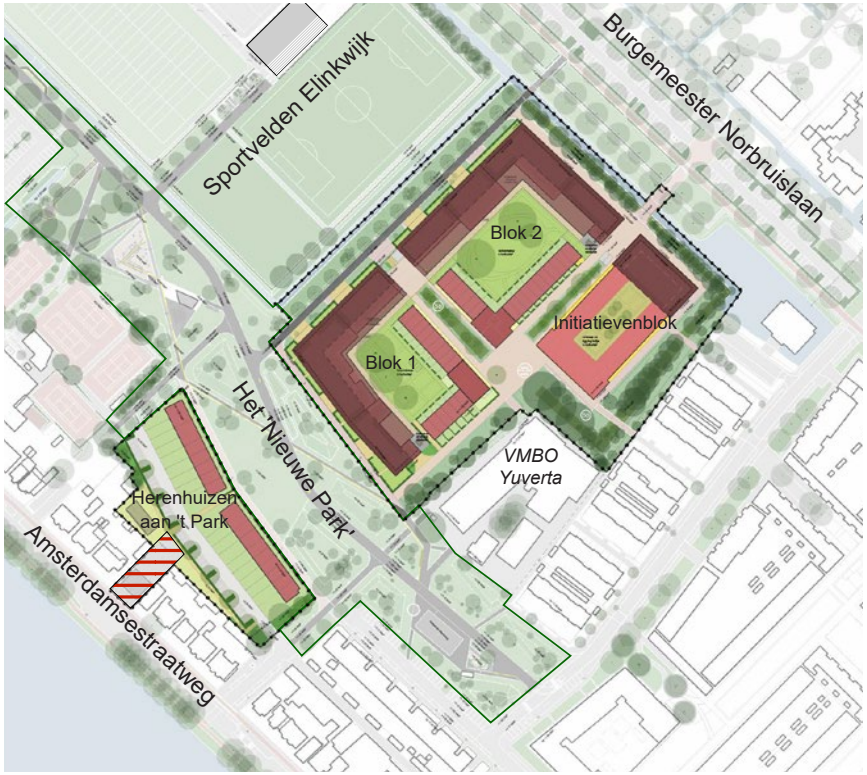
Het BKP wordt vastgesteld door de Gemeenteraad; dit is onder de Omgevingswet een vereiste op het moment dat er ‘open’ kwaliteitseisen gesteld worden aan bebouwing en buitenruimte, die op meerdere manieren geïnterpreteerd kunnen worden.
In het SPvE ‘Woonbuurt Zuilense Vecht’ (link 47MB) en in mindere mate in het Stedenbouwkundig Plan ‘Woonbuurt Zuilense Vecht’ (link 67MB), zijn een groot aantal uitspraken over beeldkwaliteit opgenomen. Deze stukken dienen als nadere onderbouwing voor de advisering van de Commissie Omgevingskwaliteit maar het vormt geen formeel toetsingskader voor de Commissie. Het BKP wordt dat wel.


“Wonen aan ‘t (sport)park”
Groen-stedelijk en beschut
Veel gezamenlijkheid
Architectonisch divers

1. Het BKP in het kort

Het nieuwe Park en de groene omgeving zijn de drager van de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe Woonbuurt. De identiteit van de woonbuurt is sterk verbonden aan de groene kwaliteiten in het gebied. Het wordt stedelijk wonen in het groen, aan de rand van de stad.

De nieuwe bebouwing en de nieuwe woonstraatjes ondersteunen en versterken de kwaliteit van het park. De bebouwingswanden langs het nieuwe park zijn deel van ‘lange lijnen’ die doorlopen vanaf Zuilen maar ook verder gaan richting Op Buuren.
De buurt bestaat uit een drietal bouwblokken en twee rijtjes woningen langs ‘Het Nieuwe Park’. De bebouwing begeleidt het park en het sportpark zodanig dat deze buitenruimtes extra kwaliteit krijgen. De hogere buitenranden van de 3 bouwblokken hebben onderling samenhang in typologie en bouwvorm. Ditzelfde geldt voor de verschillende ontwikkelingen in het lagere binnengebied. Ieder bouwblok heeft ook een eigen samenhang. Wat deze samenhang is kan per blok verschillen. De coördinerend architect draagt er zorg voor dat er één ruimtelijk verhaal wordt gemaakt met de verschillende architecten binnen één of meerdere bouwblok(ken). Kleurstelling, materialisatie en architectonische



▲ *Het BKP geldt binnen het plangebied 'SP Woonbuurt Zuilense Vecht'. De woningen aan de Amsterdamsestraatweg (rood gearceerd) vallen buiten dit BKP.*

elementen worden gebruikt als middelen om samenhang te bewerkstelligen.

Er is ontwerpvrijheid en diversiteit in bebouwing en architectuur. Naast samenhang wordt er ook gestuurd op diversiteit van de architectonische vormgeving van de bebouwing. Elk appartementengebouw heeft een eigenheid en identiteit die onderscheidend is. De mate in diversiteit is per bebouwingstypologie verschillend en wordt ook in verschillende elementen gezocht: kapvorm, gootlijn, gevelopeningen, hoekoplossingen en materiaal- en kleurgebruik.
Op hoeken van blokken zijn architectonische en programmatische verbijzonderingen gewenst. Tevens wordt er bijzondere aandacht gevraagd voor de levendigheid van de plinten (stad op ooghoogte), materiaalgebruik (materialen die mooi verouderen) en de relatie met het groen.

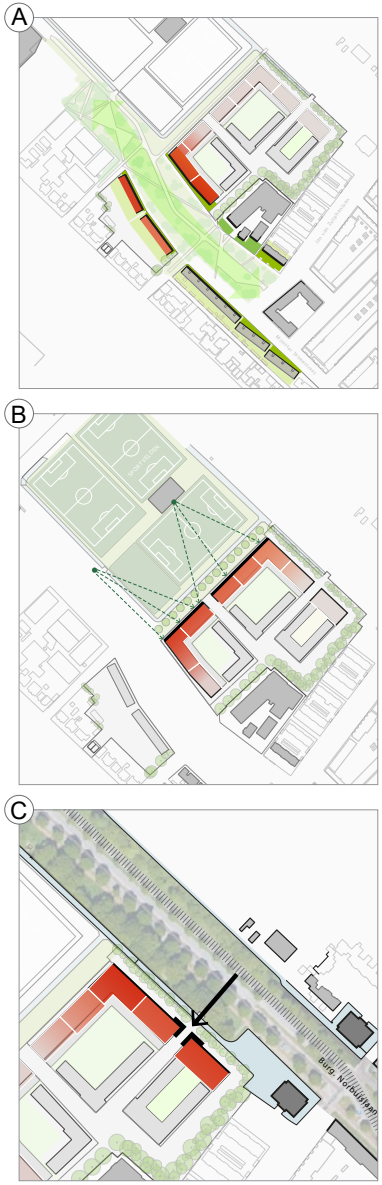


▲ Impressie van het nieuwe Park omkaderd door appartementengebouwen (links) en Herenhuizen (rechts).

2. Lange lijnen en bijzondere hoeken

In het plan zijn een aantal doorgaande lijnen die structurerend zijn voor het gebied. De architectuur ondersteunt de continuïteit van het beeld van de lange lijn.

- A. De bebouwingswanden begeleiden het Park. De architectuur ondersteunt de continuïteit van het park en het straatbeeld. Het perspectief vanaf het voetpad langs de woningen en vanaf het 'parklint' is leidend.
- B. De bebouwingswand heeft een samenhangend en evenwichtig beeld bij het zicht van een afstand. De bebouwingswand geeft een coherent beeld van een afstandje. Bijv. vanaf de tribune van U.S.V. Elinkwijk, of vanuit de route door het Park. Kappen spelen een belangrijke rol in het beeld.
- C. Bij de entree vanaf de Norbruislaan zijn de twee hoekgebouwen een plezierige verwelkoming. Op hoeken van blokken zijn architectonische en programmatische verbijzonderingen gewenst. Bijv. een mooie entree van het gebouw op de hoek, een bijzondere etalage, een kunstwerk. Een herkenningspunt. Een element dat op een positieve manier de toon zet voor de gevraagde kwaliteit van de buurt.

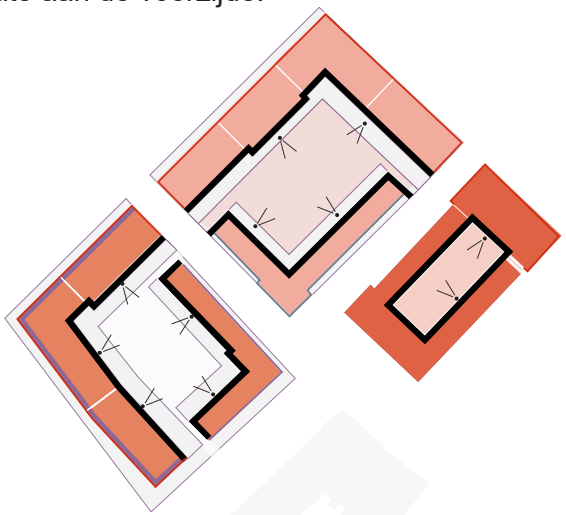


3. Wat hoort bij wat?

Hoewel er veel vrijheid is qua architectonische uitwerking, heeft een aantal delen van het plangebied een overkoepelende kwaliteit. De commissie stuurt op enige mate van samenhang.

Bouwblokken

Een bouwblok is een (op een logische manier) afgeronde eenheid. Binnen een bouwblok is er een overkoepelende kwaliteit of thema (bijv. een detail, architectonisch thema, gelijke kleurstelling of materialsering); het overkoepelende thema komt in ieder geval aan de achterzijde van de bebouwing tot uiting en in mindere mate aan de voorzijde.

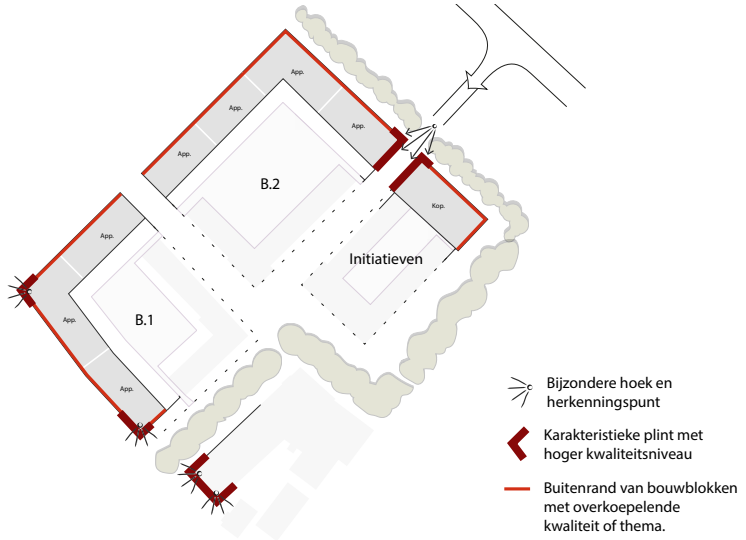


►► *De hoekengebouwen aan het Park vormen orientatiepunten in het gebied. De gevels die de entree vormen tussen blok 2 en het initiatievenblok zijn 'karakteristiek' en met een hoger kwaliteitsniveau uitgevoerd. De twee gevels zijn op elkaar afgestemd.*

► *Elk bouwblok is een afgeronde eenheid. De gevels aan de binnenzijde van het bouwblok hebben een overkoepelende kwaliteit of thema.*

Buitenrand

De appartementengebouwen (en het kopgebouw van het initiatievenblok) vormen een herkenbare doorlopende rij met bebouwing. Elk gebouw is een architectonische eenheid; statig maar sober in de rij. Elk gebouw heeft zijn eigen unieke architectonische uitwerking, maar nooit schreeuwend om aandacht, of overheersend binnen de rij.

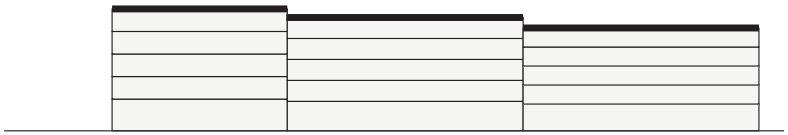


Het initiatievenblok sluit aan bij de uitgangspunten voor blok 1 en blok 2. Hoewel er in bouwvorm meer vrijheid is, wordt er in materialisatie zeker niet het contrast opgezocht met de overige blokken.

► *Voorbeeldui-werkingen van de uitgangspunten voor de appartementengebouwen in de buitenrand.*



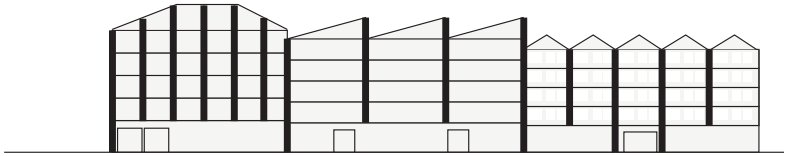
Kleur: naast elkaar gelegen gebouwen hebben verschillende kleuren of duidelijk onderscheidende materialisatie.



Bouwhoogtes: naast elkaar gelegen gebouwen hebben een duidelijk zichtbaar hoogteverschil; zichtbare verschillen kunnen ook door setback's of onderscheidende kapvormen worden verkregen.



Onderscheidende plint : De plint is subtiel anders vormgegeven dan de rest van het gebouw. Elke plint heeft een unieke gevelindeling.



Voorbeelduitwerking: Verticaliteit en kapvorm breken de lengte van het gebouw visueel op.

Uitwerking van de architectonische eenheid

Gebouwen in de buitenrand zijn onderscheidend van het naastgelegen gebouw op de volgende punten:

- Kleur: naast elkaar gelegen gebouwen hebben nooit exact dezelfde kleur of materialisatie.
- Bouwhoogte: naast elkaar gelegen gebouwen hebben duidelijk zichtbaar hoogteverschil. Dit kan ook tot uiting komen d.m.v. setbacks op de bovenste bouwlaag/lagen.
- Plint: er is onderscheid tussen plint en bovenbouw. De plint is onderscheiden vormgegeven in materialisatie, gevelindeling en of kleurstelling.
- Verticaliteit: elk gebouw heeft een verticale geleding in de gevel die de lengte van het gebouw opbreekt.

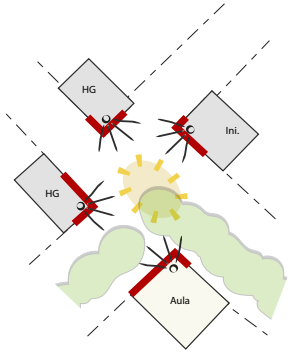
Daken/kapvorm

- Er wordt gerefereerd naar de dakvormen die bij de sportaccommodaties zijn toegepast: Daken hebben een flauwe hellingshoek van ca. 15-35 graden.
- Aan de zijde van de Burgemeester Norbruislaan is een kap niet verplicht. Door de aanwezige bomen is een kap nauwelijks zichtbaar: hier is dieptewerking in de gevel meer van belang.

Binnengebied

Het binnengebied bestaat uit het laagbouw deel van het Initiatievenblok en het laagbouwdeel van Blok 1 en 2. Elk rijtje vormt één architectonische eenheid. Dit betekent niet dat de woningen allemaal exact gelijk zijn. Eindwoningen zijn als een afwijkende beëindig van de rij vormgegeven, waarbij de gevel ‘de hoek om’ ontworpen wordt.

►► Cluster met hoekgebouwen aan het binnengebied. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke beeldkwaliteit. Rechts: de aula van Yuverta (vmbo-groenschool)

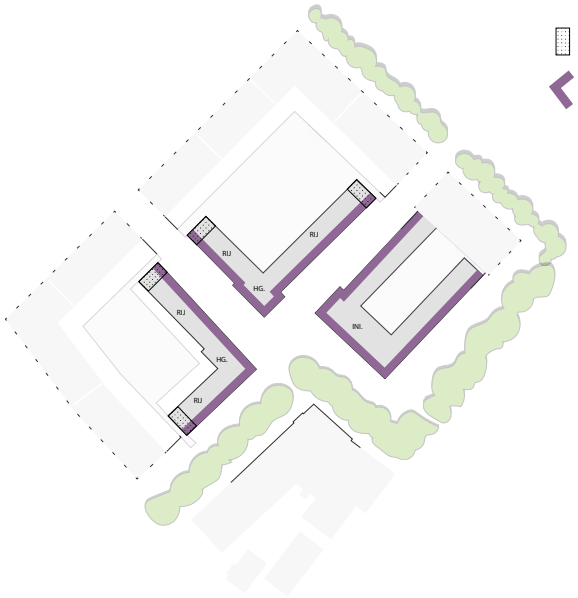


Gevels die ‘de hoek om’ ontworpen zijn.

Bijzondere hoek of herkenningspunt

Centraal pleintje, omsloten door hoekgebouwen





eindwoning

gevelwand in het binnengebied

► Bebouwing met gevels die gericht zijn op het binnengebied.

De hoekgebouwen, de westhoek van het initiatievenblok en de aula van het Yuverta omkaderen samen een pleintje. Deze vier gebouwen vormen een ensemble. De hoekgebouwen zijn qua architectuur allemaal 'de hoek om' ontworpen.

Herenhuizen aan ‘t Park

Er zijn twee kortere rijen die als ensemble worden vormgegeven en gezamenlijk een ruimtelijke eenheid vormen; de twee rijtjes zijn qua beeldkwaliteit familie van elkaar, maar mogen wel verschillend zijn in de uitwerking. Binnen een rijtje is elke woning een uniek ontwerp. De Herenhuizen hoeven qua beeldkwaliteit geen directe relatie met de tegenover gelegen appartementengebouwen te hebben. Al te grote contrasten moeten echter voorkomen worden.



De coördinerend architect zorgt voor de afstemming tussen de plannen voor de woningen, zodanig dat er een evenwichtig beeld ontstaat. De commissie toetst en stuurt waar nodig bij.

►► De twee rijtjes langs het Park. De rijtjes hebben stedenboukundig gezien een relatie met de bebouwing aan het Theo Thijssenplein. De beeldkwaliteit hoeft niet overeen te komen.

4. Identiteit

De identiteit van het buurtje wordt voor een groot deel bepaald door het naastgelegen park en de groene openbare ruimte tussen de blokken. Het gebiedje krijgt misschien wel de bijnaam 'het wijkje aan het Park' of 'het wijkje aan het Sportpark'. Het wordt een groen-stedelijk wonen woonmilieu. Een autovrij gebied, aan de rand van de stad. Er is veel diversiteit in de bebouwing en architectuur. Er is ruimte voor gezamenlijke functies en gezamenlijk bouwen/ontwikkelen.



▲ Referenties voor de groene kwaliteit van het gebied. Park, privétuinen en collectieve binnentuinen zijn zeer belangrijk voor de identiteit en sfeer van het gebied.

Thema's

De commissie toetst of onderstaande thema's voldoende worden uitgewerkt in de ontwerpen voor gebouwen en bouwblokken.

Architectonisch divers

Elk gebouw heeft een net iets andere kleur en materialiteit. Dit zorgt voor een afwisselend beeld. Het gebied heeft een pandsgewijze opbouw; soms wordt er ook per rijtje ontworpen. Ieder gebouw is een ontwerpeenheid met een eigen (architectonische) identiteit. De architectuur kenmerkt zich door het gebruik van materialen die mooi verouderen, met veel aandacht voor de detaillering en tactiliteit.



▲ Referentie: Cadix bouwblok A5, Antwerpen. Een architectonisch divers bouwblok: één materiaal en kleur per gebouw en zorgvuldig gedetailleerde gevels en plinten. Foto: Bulk architecten.

Groen stedelijk leven met oriëntatie op het Park

De identiteit van de plek wordt in belangrijke mate bepaald door het naastgelegen Park. De bebouwing begeleidt het Park. De woningen en plintfuncties hebben een grote mate van oriëntatie en openheid naar het park toe. Bijv. door openslaande deuren of te openen gevelelementen. De uitzichten op het (sport)park worden maximaal benut. De buurt heeft een connectie met de parkomgeving.

Afgeronde gebouwen: een beetje statigheid

De appartementengebouwen en Herenhuizen stralen statigheid uit. Elk gebouw mag gezien worden. Staat met de voeten op de grond. Elk gebouw heeft een bekroning of lijst als beëindiging (bijv. kap, kroonlijst, fronton, afwijkende bovenste bouwlaag, etc.). Gevels en bouwmassa aan het binnengebied van een bouwblok mogen eenvoudiger/losser/informeler vormgegeven worden.



▲ Referentie: historische gebouwen met een beëindiging in de vorm van een kroonlijst. In plannen wordt een eigentijdse interpretatie gezocht van de beeindiging of bekroning van het gebouw.



▲ Referenties: voorbeelden van gezamenlijke keuken (*co-coocking*), zwembad (*CO-living* Seeparq, Wenen), collectieve kas, en woonkamer.

Gezamenlijkheid

In de buurt worden op strategische plekken gedeelde ruimtes. Van de collectieve binnentuinen, tot gezamenlijke ruimtes in een appartementencomplex. De gezamenlijke ruimtes maken elk gebouw uniek en onderscheidend. Denk bijvoorbeeld aan: een werkplaats, gedeelde keuken of huiskamer, zwembad/sauna, guesthouse, yoga/fitness ruimte, kinderspeelkamer, textielatelier, entree met (flex)werkplekken. Deze gezamenlijke ruimtes zijn afleesbaar in de architectuur en zichtbaar/afleesbaar vanuit de openbare ruimte of collectieve binnentuin.

5. Samenhang, diversiteit en vrijheid

Een belangrijke kwaliteit van de woonbuurt is haar diversiteit. Diversiteit geeft het gebied rijkdom in vorm, woningplattegrond en architectonische taal en details. De verschillende architecten die gaan ontwerpen brengen ieder een stukje eigenheid mee.

Keerzijde

Te veel diversiteit kan leiden tot een onrustig beeld; er wordt door de Commissie daarom gestuurd op samenhang. Samenhang wordt in algemene zin gezocht in typologie, kleurenschema en materiaalgebruik. Per typologie zijn er verschillen in de gewenste mate van samenhang of diversiteit.



▲ Schema boven: voorbeeld van bebouwingsrand bouwblokken. Referentiebeeld: In de wijk Oostenburg (Amsterdam) zijn gebouwen een onderscheidende eenheid. Hier is een beperkt kleurenpalet per gebouw en per gevelwand gekozen.

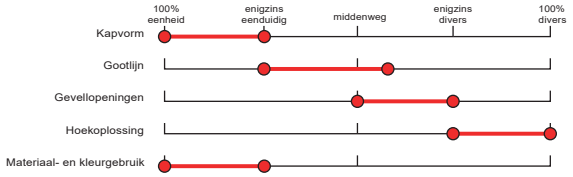
Er wordt getoetst op de volgende punten (zowel voor de rij en bouwblok, als voor het gebouw):

- De gewenste balans tussen samenhang en diversiteit in de architectonische uitwerking.
- Balans in gewenste kleurenpalet en materialenpalet voor zowel het bouwblok/rij als voor een gebouw.
- Elk gebouw (of rijtje rijwoningen) heeft voldoende eigenheid; uniek detail, ornament of sculpturaliteit in bouwmassa.
- Op een passende manier toepassen van kleuraccent en of patroonaccent om de individualiteit van het gebouw te benadrukken.

De bouwenvelop van de bebouwing is strak omschreven, maar laat ook ruimte voor flexibiliteit in de volume-opbouw. Architectonisch experiment niet alleen mogelijk, maar ook wenselijk.

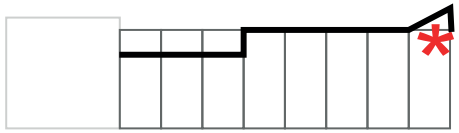
Rijwoningen in binnengebied

- De woningen binnen de twee rijtjes vormen één geheel qua materialisatie en kleurstelling. De twee rijtjes kunnen verschillend zijn maar zijn in beeldkwaliteit wel ‘familie’.
- Binnen een rijtje hebben de eindwoningen een bijzondere uitwerking waarbij de hoeken ook aan de zijkant als volwaardige ‘voorkant’ worden ontworpen.
- De woningen hebben ieder elementen die zorgen voor enige mate van uniciteit. Bijv. een afwijkend kozijn- of deurontwerp





Kapvorm heeft samenhang per rij. Een afwijkende kapvorm in de beeindiging van de rij is wenselijk. Kap en plat dak zijn beide mogelijk.



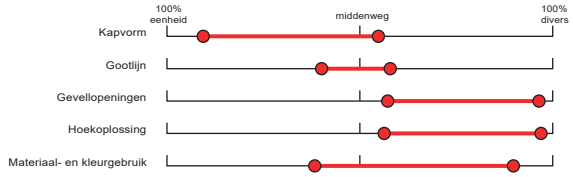
Gootlijn heeft verspringen op een beperkt aantal plekken. Gootlijn is verspringt per groep woningen; nooit per enkele woning. Keuze voor kap op voor plat (met setback) per rij. Eindwoning mag hiervan afwijken.

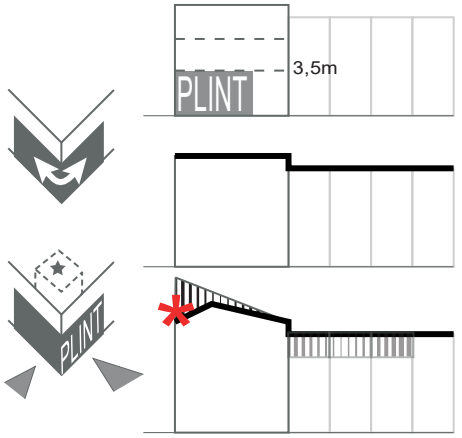


Gootlijn heeft verspringen op een beperkt aantal plekken. Gootlijn is verspringt per groep woningen; nooit per enkele woning. Eindwoning mag hiervan afwijken.

Hoekgebouwen

- Een hoekgebouw is een afgeronde architectonische eenheid.
- Elk hoekgebouw is uniek. De hoekgebouwen en de aula vormen een familie van gebouwen met overeenkomstige karakteristieken (incl. aula Yuverta).
- De plint en de bovenbouw hebben een verschillende uitwerking maar vormen samen wel een eenheid.





De plint van hoekgebouwen is geprogrammeerd. Dit is bijv. een woon-werk-woning. De plintfunctie draagt bij aan de (ruimtelijke) kwaliteit van de openbare ruimte. De verdiepingshoogte is minimaal 3,5 meter.

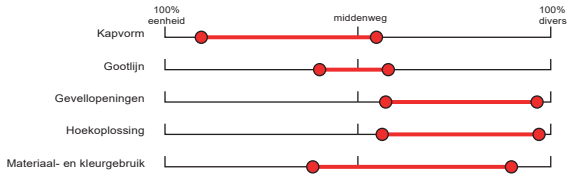
Het gevelontwerp heeft een tweezijdig orientatie. In materiaal-gebruik zijn beide gevels gelijkwaardig.

Er is een subtiel hoogteverschil tussen het hoekgebouw en de rijwonignen. Het hoekgebouw is een subtiele verbijzonderdering van de rij.

Materiaal en kleurgebruik sluit aan bij de rijtjes aan beide zijden. Er worden geen grote contrasten opgezocht. Dit betekent niet dat kleur en materiaal exact gelijk zijn.

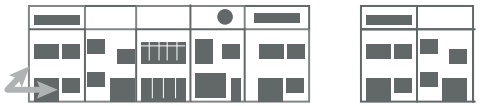
Herenhuizen

- De twee rijtjes kunnen verschillend zijn maar zijn in beeldkwaliteit wel ‘familie’ van elkaar.
- Binnen een rijtje hebben de hoeken een bijzondere uitwerking waarbij de hoeken ook aan de zijkant als volwaardige ‘voorkant’ wordt ontworpen.
- De woningen hebben wel elk een individuele architectuur.
- De woningen binnen de twee rijtjes hebben één overkoepelende beeldkwaliteit.





Elke woning is een afgerondde architectonische eenheid. De kapvorm kan per woning verschillend zijn. Qua beeldkwaliteit horen de woningen wel bij elkaar.
(Zie bijv. het CPO project Schutterstraat in Delft, of het Mullerhoofd in Rotterdam.)



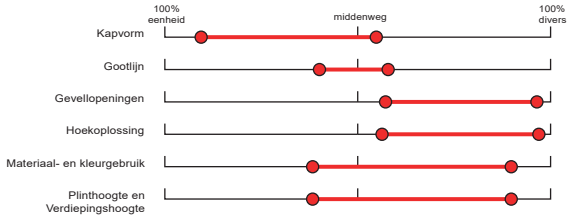
Elke woning is een afgerondde architectonische eenheid. De goothoogtes verspringen enigzins van woning tot woning. Elke woning heeft een eigen gevelindeling. De gevels van de kopwoningen zijn ‘om de hoek heen’ ontworpen.

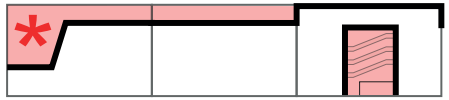


Materiaal en kleurgebruik vormen per rij een eenheid. Er wordt voor de voorgevel gebruik gemaakt van het kleuren en materialen palet. Voor de achtergevel wordt één ‘neutrale’ kleur gebruikt, met eventueel variatie in een lichtere of een donkere tint.

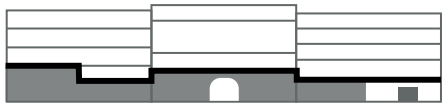
Appartementengebouwen

- De rij met appartementengebouwen heeft een overkoepelende beeldkwaliteit.
- Elk gebouw is verschillend zijn maar zijn in beeldkwaliteit wel ‘familie’ van elkaar. Extreme contrasten zijn niet wenselijk.
- De hoeken van een bouwblok kunnen een bijzondere uitwerking of ruimtelijk accent krijgen.
- De plint en de bovenbouw hebben een verschillende uitwerking maar vormen samen wel een eenheid.

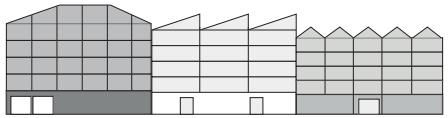




Er wordt in elk gebouw gebruik gemaakt van setbacks, terugliggende geveldelen en van overhangende geveldelen. Op hoeken kan de Commissie in samenspraak met stedenbouw afwijken van deze regel om een ruimtelijk accent op de hoek van een bouwblok mogelijk te maken.



Elk gebouw heeft een unieke plintontwerp: hoogte, materialisatie, indeling gevelopeningen etc.



In het geval van een kap is de dakvorm per gebouw verschillend. Er wordt gerefereerd naar de dakvormen die bij de sportaccomodaties zijn toegepast: Daken hebben een flauwe hellingshoek van ca. 15-30 graden.

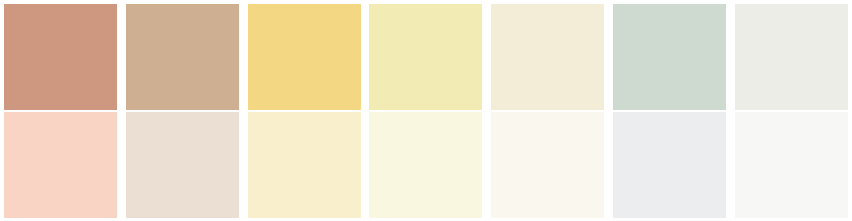
6. Beeldkwaliteit

(zie ook het SPvE)

6.1 Kleurgebruik

Kleur wordt ingezet om de identiteit van het gebied te versterken. De bebouwing en inrichting van de buurt heeft gemiddeld gezien een lichtere kleurstelling. Er is een beperkt kleurenpalet van hoofdkleuren. Gebouwen verschillen op een subtiele manier van hoofdkleur. Accentkleuren worden ingezet om de individualiteit van ieder gebouw te benadrukken. Grijswaarden mogen additioneel worden gebruikt: in het totaalbeeld houden hoofdkleuren echter de overhand. De basiskleur en plintkleur zijn aan elkaar gerelateerd.

In kleurgebruik (en materiaalgebruik) wordt goed rekening gehouden met hittestress; donkere kleuren en materialen die veel warmte absorberen worden beperkt gehouden (zeker op zuidgevels). Er wordt gestreefd naar een gemiddelde albedofactor van ten hoogste 0,4 voor alle gevels; dit wordt deels door kleurkeuze bereikt.



► *Kleurenpalet Woonbuurt Zuilense Vecht (indicatief). Veelal lichte hoofdkleuren in aardekleuren en blauw-goen tinten.*

Kleuren dragen bij aan diversiteit in het straatbeeld. Het is niet wenselijk dat twee naast elkaar gelegen architectonische eenheden exact dezelfde gevelkleur hebben in de voorgevel. Aan de straatgevels gaat het om het visuele onderscheid tussen gebouwen.
Aan de binnenzijde van een bouwblok kan rondom de collectieve buitenruimte wel gekozen worden voor 1 gevelkleur om juist de gezamenlijkheid van de buitenruimte te benadrukken.
Bij de Herenhuizen is, naar aanleiding van participatie met de buurt, vastgelegd dat er aan de achterzijde met één hoofdkleur gewerkt wordt.

Appartementengebouwen + kopgebouw

- Ingetogen kleurenpalet: houtkleur, beige, geel, oker en licht rode tinten.
- Gebruik van natuurlijke materialen, natuursteen, pleisterwerk of metaal.
- Per woongebouw een beperkt kleuren pallet: maximaal 2 hoofdkleuren, met eventueel nog één extra accentkleur.



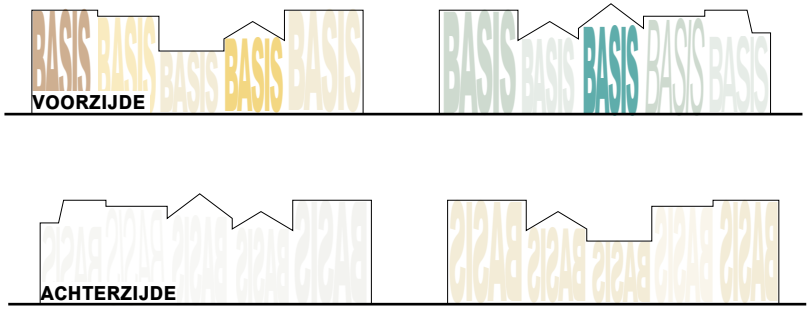
Laagbouw binnengebied + initiatievenblok

- Per rijtje een beperkt kleurenpalet passend binnen het materialenpalet binnen het blok.
- In overleg met de coördinerend architect worden kleuren van naast elkaar gelegen woningen op elkaar afgestemd.



Herenhuizen

- Per woning een beperkt kleurenpalet passend binnen het materialenpalet; binnen het blok wordt een beperkt aantal kleuren gekozen.
- Voor de achterzijde van de woningen wordt één hoofdkleur voor de gevels aangehouden. Het is wel mogelijk om met een schakering aan grijswaarden/helderheid/textuur te werken.
- In overleg met de coördinerend architect worden kleuren van naast elkaar gelegen woningen op elkaar afgestemd.



6.2 Materiaalgebruik

De buurt is herkenbaar door de lichtere kleurstelling en het beperkte kleurenpalet. In overleg met de coördinerend architect worden kleuren van naast elkaar gelegen gebouwen en rijtjes op elkaar afgestemd zodat er een harmonieus geheel ontstaat

Materialen

- Natuurlijke materialen die mooi verouderen.
- Bijv. hout, natuursteen, pleisterwerk, keramische elementen, metaal en baksteen.
- Dieptewerking in de gevels wordt (subtiel) benadrukt door materialen; bijv. door diepe negge's in de ramen en entrees of in setbacks.
- Binnen een gebouw (of rijtje) worden er maximaal 2 hoofdmaterialen gebruikt in het gevelbeeld.
- Op de begane grond (en soms ook de eerste verdieping) worden een tactiele materialen gebruikt.



Groene gevels

- Er worden zo veel mogelijk groene gevels toegepast. Groene gevels worden vanaf de eerste schets mee-ontworpen met de architectuur.
- Eis is dat minimaal 10% van de gevels op de begane grond een groene gevel is;
- Groene gevels en daken dragen zo goed mogelijk bij aan de biodiversiteit: er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van inheemse planten.
- Groene gevels bestaan bij voorkeur uit klimplanten en in tweede instantie uit mee-ontworpen plantenbakken.
- Een gevel moet er ook zonder groen (bijv. 's winters) overtuigend goed uit zien. Dit wordt aangetoond met verbeelding.
- Een groene gevel is goed en duurzaam (ook in de verdere toekomst) te beheren. Hier is een beheerplan voor gemaakt.

6.3 Architectuur

Dit BKP schrijft geen stijl voor. Wel wordt er kwaliteit geëist voor met name de plinten en voorgevels: hier wordt rijkdom in de detaillering en materialisatie van de gevel geëist.

Aantrekkelijk gevelbeeld

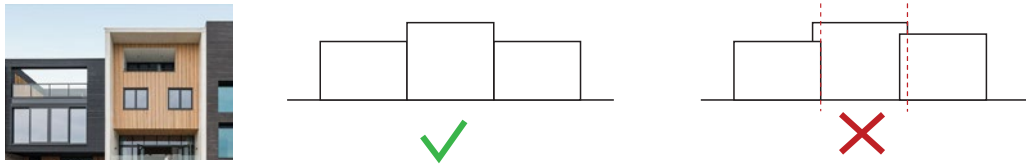
- Gevels zijn ontworpen op de zichtsafstand en snelheid van de voetganger. De gevelwand is interessant om als langzaam lopende voetganger voorbij te lopen.
- Er is een subtiel onderscheid in materialisering of detaillering tussen plint en de bovenbouw. Voor de achtergevel is dit niet noodzakelijk.
- De gevel is geen platte plaat, maar heeft een (subtiele) dieptewerking. Dit kan bijv. door gebruik te maken van neggen, loggia's, subtiel overhangende of terugliggende bouwdelen.
- Dieptewerking in de gevels wordt subtiel benadrukt door materialen; diepe negge's in de ramen en entrees.



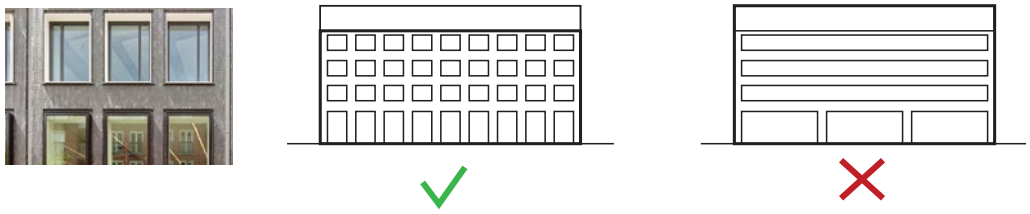
▲ Voorbeelden van gevels met dieptewerking en rijkdom in detaillering.



▲ Voorbeeld van dieptewerking in de gevel. Uitstekenden en terugliggende bouwdelen in de naastgelegen wijk Groen Zuilen (Prof. Kohnstammstraat 10).



1. Elk gebouw heeft een eigen buitenmuur. Gebouwen staan naast elkaar. Ook de isolatielaag van een buitenmuur valt binnen de grens tussen gebouwen.



2. Bij meergezinswoningen is duidelijk verticaliteit zichtbaar in het gevelontwerp



3. Verticaliteit hoeft niet lineair of regelmatig te zijn. Een expressiever gevelontwerp is wenselijk.



4. Kapvorm is in de appartementenrand per zijde onderscheidend. Aan de Norbruislaan zijn kappen niet specifiek gevraagd (ondergeschikt wel mogelijk), langs de sportvelden zijn kappen in de gevelwand een belangrijk deel van de beeldkwaliteit (meeste gebouwen hebben een kap) en langs de Parkzijde hebben gebouwen een benadrukte hoek. (Diagram is een voorbeelduitwerking!)

Daken

- Het gebouw mag beëindigd worden met een kap met een flauwe hellingshoek (15-35 graden).
- Aan de zijde van de Norbruislaan is een kap niet verplicht. Door de aanwezige bomen is een kap nauwelijks zichtbaar: hier is dieptewerking in de gevel meer van belang.





- Liftschachten en daktoetreding-opbouwen worden op een ondergeschikte manier vormgegeven en zijn deel van de architectuur van het gebouw.
- Geen dak blijft onbenut. Combinatie van functies, maar in de volgorde van prioriteit; groen-dak, zonne-energie, wateropvang, dakterrassen, overige installaties en toegankelijkheid.
- Zonnepanelen of PVT worden waar mogelijk gecombineerd met een groen dak.
- Een groen dak bestaat uit een kruidenmengsel en evt. heesters) dat aantrekkelijk is voor insecten en vogels.

Entrees

- Collectieve entrees tot woongebouwen hebben een formele en representatieve uitstraling en worden samen met de entreehal met extra zorg ontworpen.
- Entrees van individuele begane grond-appartementen en/of maisonnettes hebben meer ondergeschikte uitstraling in het gevelbeeld maar zijn wel met zorg ontworpen.
- De meeste mensen kunnen wél traplopen. Trappenhuizen worden zodanig ontworpen dat deze aantrekkelijk zijn voor dagelijks gebruik (nog aantrekkelijker dan de lift!).



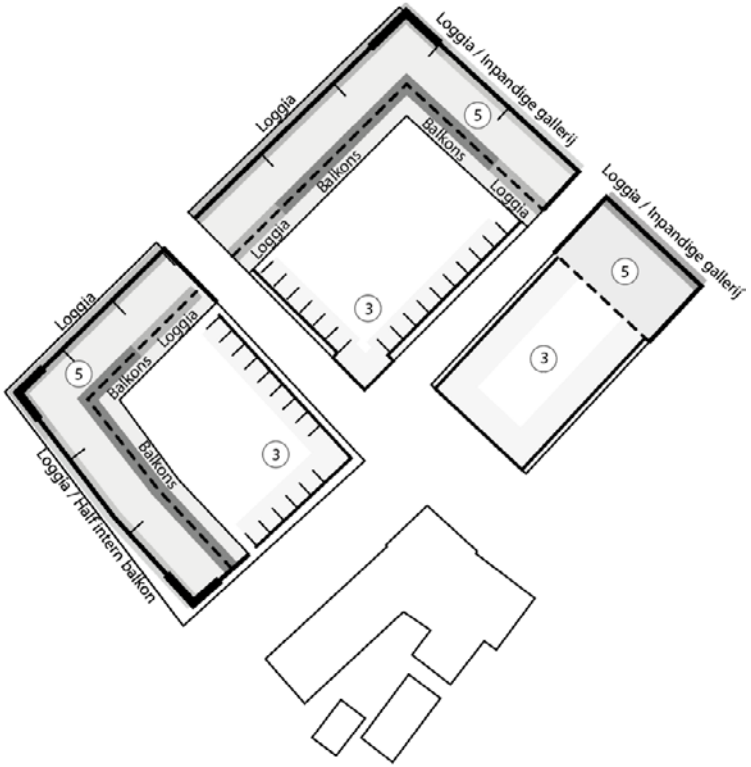
▲ Voorbeelden van met zorg ontworpen collectieve entrees.

Balkons, loggia's en erkers

- Balkons en loggia's zijn als deel van het gevelvlak mee-ontworpen; ook in ontwerp en materialisatie aan de onderzijde van balkons. Uitkragende balkons zijn alleen mogelijk aan de binnenzijde van het bouwblok.
- Erkers blijven ondergeschikt in het gevelbeeld zijn mogelijk op eigen terrein tot zo ver dit niet in grote mate ten koste gaat van een 'groen' straatbeeld.



▲ Voorbeelden van met zorg ontworpen loggia en woongalerij.



▲ Uitstekende balkons zijn niet overal toegestaan. De kaart geeft aan waar een loggia, balkon, half-intern balkon of een inpandige galerij mogelijk is.

6.4 Beeldkwaliteit: plinten

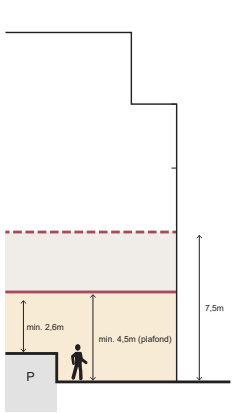
De buurt wordt het domein van de voetganger. Plinten worden ontworpen vanuit het oogpunt van de voetganger. Plinten zijn: Levendig, kwalitatief en aantrekkelijk.

Met ‘de plint’ van een gebouw wordt de eerste (of eerste twee) bouwlaag(en) verstaan. Dit is het deel van het gebouw dat vanaf de straat zichtbaar is voor de langslopende voorbijganger, en waar de interactie plaats vindt tussen straat en gebouw.

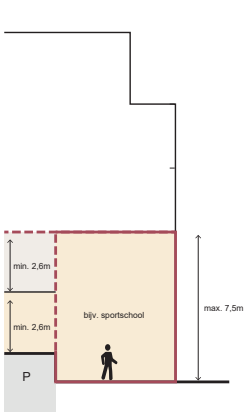
1. Een levendige plint ontstaat als de functionele en ruimtelijke kwaliteit zodanig is dat deze bijdraagt aan de levendigheid van de stedelijke omgeving. Goede plinten zorgen voor interactie.

2. Aantrekkelijke, kwalitatieve plinten zijn plinten die door doordacht ontwerp en goede materialisatie als aangenaam, interessant en fraai ervaren worden: door tektoniek, structuur, reliëf, tactiliteit en kunstigheid.

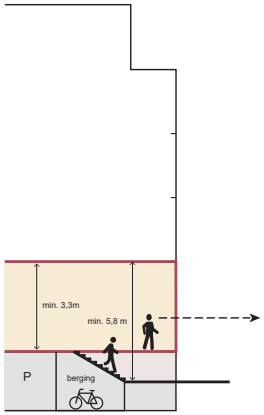
Plinten zijn ontworpen op de snelheid van de voetganger: oog voor detail en ornament/kunst is daarom zeker in de plint belangrijk.



▲ Algemene regel plinthoogte



▲ Uitzondering voor maatschappelijke functies woon-werk-woning en bedrijf-aan-huis.



▲ Uitzondering voor bel-etage woningen



▲ Gebouw met dieptewerking in de gevel en levendige plint van Paul de Ley Architectuur aan de Zwanenburgwal in Amsterdam.



▲ Plint van het buurtcentrum in Hoograven.

Samenhang en diversiteit in de plint

Per architectonische eenheid wordt een uniek plintontwerp gemaakt. Om de verschillen tussen de panden te benadrukken verschilt de hoogte van de plint ten opzichte van die van de buren, dit heeft tevens een effect op de totale hoogte van de panden (die op hun beurt ook in (goot)hoogte af moeten wijken van de buren). Er is een samenhang in beeldkwaliteit tussen de plint en het bovenliggende gebouw.

Om diversiteit in hoogte te krijgen zijn plinten van appartementen-gebouwen in het gevelbeeld ca. 4-5 meter hoog. Als uitzondering is een hoogte van ca. 7,5 meter ook mogelijk (voor bijv. een sportschool). De geprogrammeerde plinten (niet wonen) in het binnengebied hebben een plafondhoogte van minimaal 3,5 meter.

Woonplinten krijgen een borstwering. Bewoners willen privacy. Glas tot aan de grond zorgt er voor dat mensen gordijnen of lamellen gaan ophangen en dat alsnog een dichte plint ontstaat. Tussen de woning en de straat is er een intermediaire zone. Begane-grond-woningen hebben hun eigen voordeur aan de straat.

Een **bel-etage woning** is als uitzondering mogelijk in de plint. Er moet dan wel voldaan worden aan onderstaande extra regels:

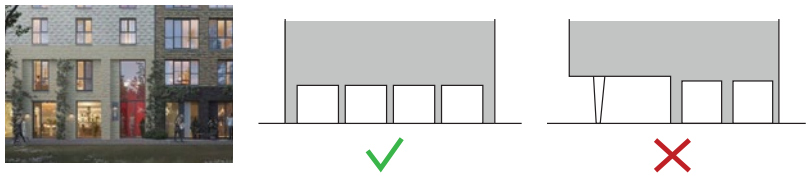
- De borstwering is ontworpen met materialen die mooi verouderen en is visueel gezien voor voorbijgangers interessant door vormgeving of detaillering.
- Een té hoge borstwering is niet wenselijk. Ramen van de bel-etage beginnen nooit hoger dan 1,6m van af de grond.
- Het is wenselijk om een hogere borstwering visueel op te breken (bijv. met ramen naar de kelder)



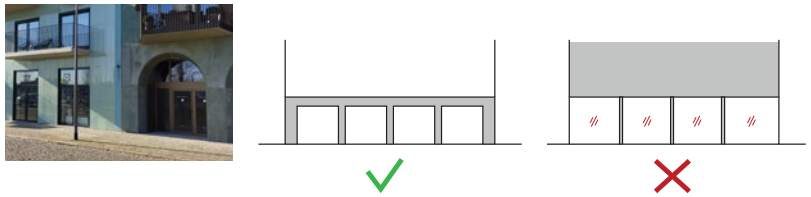
Maatschappelijke plinten vergen soms meer aandacht voor privacy. Bij zorgfuncties (bijv. huisarts, therapeut, zorgcentrum) moeten gevels waar afgeplakte ramen de overhand hebben voorkomen worden.

Woon-werk-plinten* bestaan uit een woning met een daaraan verbonden werkfunctie van 40-100 m^2. Het werkdeel zit zichtbaar aan de straat. De werkfunctie draagt zo bij aan de levendigheid en 'ogen op straat'. De woning mag ook boven het werkdeel zitten. Een gedeelde entree (wonen en werken) aan straat is dan mogelijk.

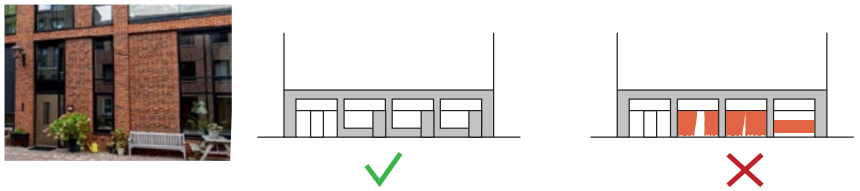
**In de hoekgebouwen en het initiatievenblok zitten op de hoeken woon-werk-woningen. De architectuur van de plint moet zodanig worden vormgegeven, dat het ruimtelijk gezien een woonfunctie in de toekomst niet uitsluit (transformeerbaarheid).*



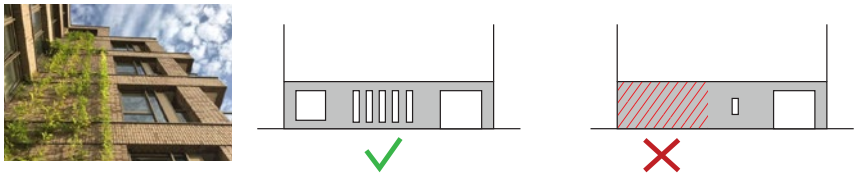
1. Een gebouw staat met de voeten op de grond.



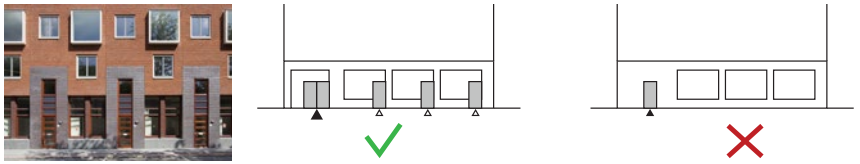
2. De plint draagt het gebouw en is uitnodigend. Grote glasoppervlaktes worden opgedeeld.



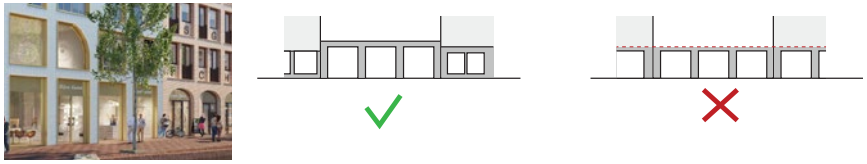
3. De woonplint heeft geen glas tot aan de grond. Plintontwerp zorgt voor gevoel van privacy en geborgenheid voor bewoners.



4. Gesloten gevelvlakken worden voorkomen. (tip: groene gevels zijn wenselijk)



5. In de plint van een woongebouw hebben appartementen en maisonettes zo veel mogelijk een eigen voordeur.



6. De hoogte van de plint van naast elkaar gelegen gebouwen verspringt (visueel).

Collectieve fietsenberging in de plint

Collectieve fietsenbergingen zijn i.v.m. toegankelijkheid voor kinderen, ouderen en mindervaliden voorgeschreven in de plint. Het heeft de voorkeur om fietsenbergingen niet te verstoppen achter een dichte wand, maar om ze deel uit te laten maken van de gevelritmiek en gevel openingen/ramen van de rest van het gebouw. Vanuit de openbare ruimte zijn alle entrees naar de fietsenstalling zichtbaar (‘s avonds en ’s nachts verlicht) en herkenbaar.





Gevelreclame

Het reclamebeleid is van toepassing (link). In Zuilense Vecht gelden aanvullende eisen i.vm. de bescherming van vleermuizen. De hoogte van de plint (ca. 4,5m) vraagt een eigen benadering.

- Reclame zit nooit bóven het glazen gedeelte van de plint.
- Er worden geen dichte keurvlakken gebruikt onder de belettering. Het materiaal van de gevel of het glas is de ondergrond.



- Het heeft de voorkeur om uitgesneden letters en opgeplakte belettering op het glas te gebruiken.
- Er wordt in verband met aanwezige vleermuizen geen gebruik gemaakt van intens verlichte (neon) reclame. Verlichting wordt alleen toegepast met instemming van de gemeentelijke ecologen.
- Een uithangbord van beperkte omvang is bespreekbaar op plekken waar dit de straatverlichting (gevelverlichting) niet hindert.

Wat niet mag is:

- Gevelglas volledig bestickeren met ondoorzichtig materiaal. Uitgangspunt is dat minimaal 70% van het glas doorkijkbaar is.
- Privacyfolie: Als voor de functie privacy noodzakelijk is moeten slimme alternatieven gezocht worden; bijv. vitrines voor de desbetreffende ruimte, of een gang parallel aan de voorgevel.

7. Wijzigingen Welstandsnota

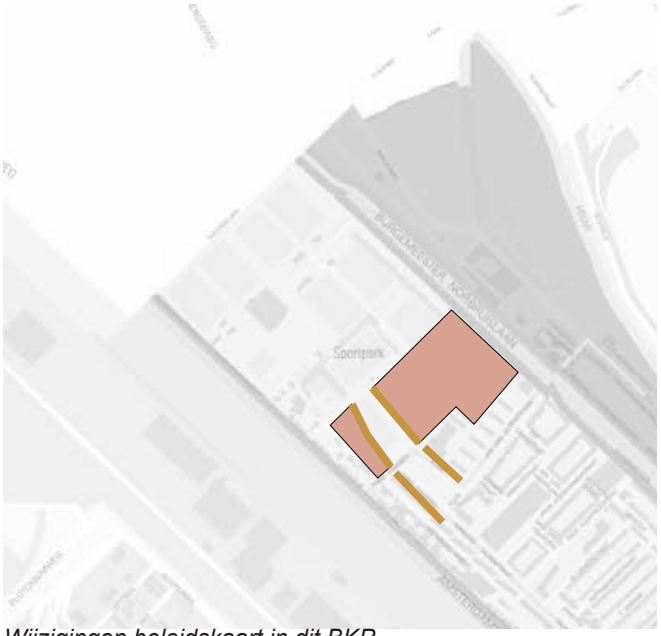
Dit BKP dient ter aanvulling op de figerende Welstandsnota. Momenteel is dit ‘De Schoonheid van Utrecht’ uit 2015. De Nota is niet afdoende als toetsingskader voor een nieuw wijkje, omdat de nota gebaseerd is op de huidige situatie (2024); een gebied met sportparken en ‘groen’.

Het BKP Zuilense Vecht bepaalt dat de volgende wijzigingen gelden ten opzicht van de Welstandsnota:

- De gebiedsaanduiding wordt gewijzigd van ‘Groengebieden’ naar ‘Vrije verkaveling en vrije situering’ en ‘tuinwijk’. Deze gebiedsaanduiding sluit aan bij de nieuwe situatie van woonbuurt en omliggende bebouwing.
- Het toetsingscriterium wordt in de beleidskaart gewijzigd van ‘Open’ naar ‘Respect’. ‘Respect’ houdt in dat essentiele eigenschappen van de bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd.
- Voor de bebouwing die grenst aan ‘Het Nieuwe Park’ geldt tevens de aanduiding ‘Stimulans’. Dit geeft de commissie de mogelijkheid om te sturen op bijv. de inpassing van groene gevels en installaties op en aan het gebouw.
- In 2015 is besloten dat de achterzijde van bouwwerken grotendeels is vrijgesteld aan de welstandstoets. In dit BKP worden eisen gesteld aan de gevels gericht naar collectieve buitenruimtes aan de binnenzijde van het bouwblok. Onder meer: erfafscheidingen, kleur van de gevel en materialisering van de gevel.
- Voor bebouwing die grenst aan de Burgemeester Norbruislaan blijft de aanduiding ‘Stimulans' onveranderd van kracht.



Beleidskaart Welstandsnota (2014)



Wijzigingen beleidskaart in dit BKP



Gebiedskaart Welstandsnota (2014)



Wijzigingen gebiedskaart in dit BKP

8. Proces

Dit BKP is het toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit (vanaf hier: de Commissie) in het kader van de omgevingsvergunning. Het BKP functioneert als aanvulling op, en deels ter vervanging van, de vigerende Welstandsnota (in de toekomst Nota Omgevingskwaliteit). In 2019 is het SPvE Zuilense Vecht vastgesteld door de Raad. In het SPvE staat een groot aantal beeldkwaliteitseisen. Deze eisen zijn, voor zover toetsbaar door de Commissie, overgenomen in dit BKP. De Commissie wordt in een vroeg stadium (rondom de tenders) om advies gevraagd.

Rol Coördinerend architect(en)

De coördinerend architect coördineert en begeleidt de bouwplannen na de tender(s) vanuit de ontwikkelaars en presenteert die vervolgens bij de Commissie Omgevingskwaliteit. De coördinerend architect wordt aangesteld met instemming van de gemeente. De coördinerend architect kan één van de architecten zijn van de woningen, maar kan ook een onafhankelijke architect/stedenbouwkundige zijn. Hij/zij is het aanspreekpunt voor de gemeente als het gaat om het overkoepelende ontwerp. De coördinerend architect brengt de ontwerpen van alle architecten in een gebied samen tot een coherent geheel en zorgt voor eenheid en aansluiting tussen de verschillende ontwerpen.

Gedurende de planontwikkeling heeft de coördinerend architect regelmatig overleg met de projectleider (gemeente), stedenbouwkundige en de Commissie Omgevingskwaliteit.

Einddatum en toetsing na eerste bouw

Het is wenselijk dat het BKP nog enkele jaren na de eerste bouw van kracht blijft. Nadat de woningen gebouwd zijn en weer doorverkocht worden en bewoond worden door volgende generaties, komt er een moment dat het reguliere toetsing aan de Welstandsnota weer gaat gelden. Het BKP blijft van kracht zolang:

- de Grondexploitatie Zuilense Vecht nog niet gesloten is;
- tot 5 jaar na de oplevering van de laatste woning binnen het plangebied.
- er nog geen nieuwe of geactualiseerde opvolger is van de Welstandsnota.

Aanpassingen van woningen, zoals bijv. dakopbouwen of plaatsing van installaties zullen de eerste jaren nog conform BKP moeten worden uitgevoerd. De wijzigingen van de beleidskaart en de gebiedskaart van dit BKP worden in de eerstvolgende actualisatie van de Welstandsnota opgenomen, waardoor het deel wordt van het Omgevingsplan.

Gemeente Utrecht

Colofon

Redactie
Wouter van Faassen | Ontwikkelorganisatie Ruimte - Stedenbouw

Projectmanagement
Bob van Dijck - Projectmanager Zuilense Vecht

Dit BKP behoort bij het SPvE en het SP ‘Woonbuurt Zuilense Vecht.

Bezoekadres:
Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres:
Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon:
030 - 286 00 00