

# Herontwikkeling Herenstraat

Werkhoven

## Welstandscriteria



#### PROJECT

---

Welstandscriteria herontwikkeling Heeren van Werkhoven

Werkhoven

Projectnummer: SR210111

#### INITIATIEFNEMER

---

Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

#### OPSTELLER

---

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

#### DATUM & STATUS

---

24 november 2021

# Inhoud

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                      | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                   | 5         |
| 1.2 Plangebied                           | 5         |
| 1.3 Leeswijzer                           | 5         |
| <b>2. Welstandscriteria bebouwing</b>    | <b>7</b>  |
| 2.1 Beeldambitie en sfeer                | 7         |
| 2.2 Situering                            | 7         |
| 2.3 Massa en vorm                        | 7         |
| 2.3 Gevelkarakteristiek en detaillering  | 9         |
| 2.4 Kleur- en materiaalgebruik           | 9         |
| <b>3. Welstandscriteria buitenruimte</b> | <b>11</b> |
| 3.1 Beeldambitie en sfeer                | 11        |
| 3.2 Verharding                           | 11        |
| 3.3 Beplanting                           | 11        |
| 3.4 Erfafscheidingen                     | 11        |
| 3.5 Parkeren                             | 13        |
| 3,6 Afval                                |           |



Herenstraat

Zwaanweg

Bovenkamp

Herenstraat



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied, tussen de Herenstraat en de Zwaanweg in Werkhoven, was tot voor kort in gebruik als loonwerkersbedrijf. Het voornemen bestaat om hier woningbouw te ontwikkelen. Voor deze locatie is een uitwerkingsplan opgesteld, op basis van een stedenbouwkundig plan met 29 woningen. Het stedenbouwkundig plan is onderdeel van het uitwerkingsplan en met de vaststelling van het uitwerkingsplan kan het stedenbouwkundig plan als een gegeven worden beschouwd.

Het stedenbouwkundig plan gaat in op de verkaveling, de situering, de typologie, de bouwmassa en de oriëntatie van de woningen en op de indeling van de nieuwe woonbuurt met straten, parkeerplaatsen en groene ruimten. Het stedenbouwkundig plan gaat echter niet in op welstandscriteria ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte. Ook in de regels van het uitwerkingsplan komt dit niet aan bod. Om die reden is dit separate document opgesteld. Doel van dit document is om binnen de kaders van het uitwerkingsplan en het stedenbouwkundig plan nadere welstandscriteria voor de buitenruimte en de bebouwing te formuleren. Op

deze wijze wordt de kwaliteit van de verschijningsvorm van de bebouwing en de inrichting van de buitenruimte gewaarborgd.

Deze welstandscriteria zijn richtinggevend en geven de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar zijn dermate flexibel dat ontwerpers er een eigen invulling aan kunnen geven. De criteria zijn geen blauwdruk, maar tippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en ruimtelijke kwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van deze welstandscriteria' en wordt daarmee ook aan de criteria voldaan.

## 1.2 Plangebied

De locatie ligt in de kern van Werkhoven in de gemeente Bunnik, in een punt tussen de Zwaanweg en de Herenstraat. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan percelen van bestaande woningen en voor een klein gedeelte direct aan de Herenstraat. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een buurtsuper die gelegen is aan de Zwaanweg. De westzijde van het plangebied grenst deels aan de Zwaanweg.

Het plangebied heeft een omvang van circa 5.000 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding volgen in hoofdstuk twee de welstandscriteria voor de bebouwing en in hoofdstuk drie de welstandscriteria voor de (openbare) buitenruimte. Na een algemene omschrijving van het streefbeeld komen daarbij steeds de specifieke onderdelen aan bod. Ter illustratie van de stedenbouwkundige context is op de pagina hiernaast een afbeelding van het stedenbouwkundig plan (zoals dat als onderdeel van het uitwerkingsplan is opgenomen) weergegeven.

### Referentiebeelden

*In dit document wordt gebruik gemaakt van referentiebeelden. Met deze beelden wordt een mogelijke uitwerking/sfeer weergegeven zonder dat dit een letterlijke uitwerking dient te zijn.*

# Stedenbouwkundig plan

(zoals opgenomen als bijlage bij het uitwerkingsplan)



## 2. Welstandscriteria bebouwing

### 2.1 Beeldambitie en sfeer

Het nieuwe buurtje voegt zich in de bestaande structuur van Werkhoven. Daarbij is de dorpse schaal, passend bij de structuur van de kern Werkhoven en afgestemd op de ligging aan de Zwaanweg en Herenstraat, het uitgangspunt. Een afwisseling in traditionele, maar eigentijdse architectuur is daarbij het uitgangspunt. Daarbij wordt gerefereerd aan de architectuur in de directe omgeving, maar dan met een moderne twist.

### 2.2 Situering

- Woonblokken worden in de verplichte voorgevelrooilijn geplaatst. Voorgevels kunnen licht verspringen;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de aanliggende openbare ruimte.



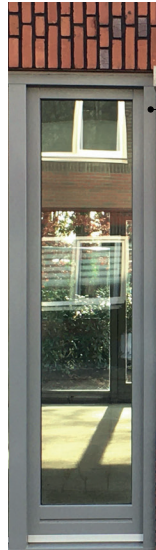
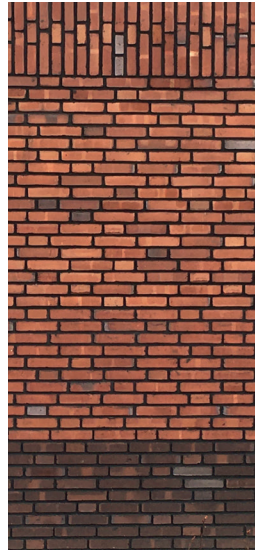
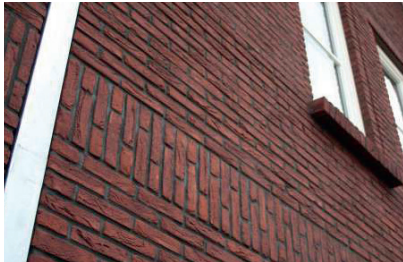
oriëntatie en accenten

### 2.3 Massa en vorm

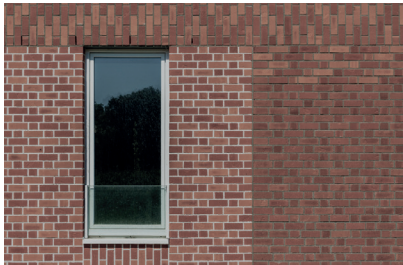
- De bouwhoogte voor zowel grondgebonden woningen als appartementengebouw is 2 lagen met een kap met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter;
- Binnen de hoofdmassa zijn bebouwingsaccenten toegestaan. Op twee locaties zijn dit (conform het SP) verplichte accenten:
  - Ter hoogte van de Ambachtstraat vormt de tweekapper een bebouwingsaccent. Dit accent krijgt vorm door toepassing van twee dwarskappen haaks op het lint en een lichte verspringing van de voorgevel. Het accent wordt gecomplementeerd door toepassing van een erker als kopersoptie ter plaatse van de zuidelijke straatgevel;
  - Ter hoogte van de entree tot de wijk komt een tweede verplicht bebouwingsaccent. De laatste twee rijwoningen krijgen hier een lichte verspringing van de voorgevel ten opzichte van de aangrenzende woningen in combinatie met toepassing van een erker aan de voorgevel van de hoekwoning. De straatgevel op de kopse kant wordt daarnaast voorzien van een entree en meerdere

gevelopeningen. Aan de overzijde van de entree krijgt de kopse straatgevel eveneens een erker teneinde een representatief beeld aan de weg te creëren;

- Kapvorm is evenwijdig of haaks op de aanliggende woonstraat;
- Het appartementengebouw krijgt een bijzondere kap. Deze begint na de tweede bouwlaag, zodat passend aan wordt gesloten op de maat en schaal van de tegenoverliggende rijwoningen aan hetzelfde straatje;
- Bijgebouwen staan zoveel mogelijk uit het zicht op het achterperceel. Daar waar zicht is vanuit het openbaar gebied dienen bergingen in combinatie met groene erfafscheiding in samenhang te zijn, zodat ook dit binnenterrein een aantrekkelijke en eenduidige uitstraling krijgt;
- Bijgebouwen worden zoveel mogelijk gecombineerd met elkaar en aan de erfgrans gepositioneerd.
- Bijgebouwen worden eenvoudig uitgevoerd met hoogwaardige materialen.



Referentiebeeld nestkast



Bijzonder metselwerk, twee kleuren, kozijnen in neutrale kleurstelling

Referentiebeeld aantrekkelijke kopgevel. Erker als kopersoptie.



Referentiebeeld bergingen in hout



Referentiebeeld appartementen



Referentiebeeld rijwoningen



Galerijen met hoogwaardige vormgeving



Balkons met hoogwaardige vormgeving

## 2.3 Gevelkarakteristiek en detaillering

- De gevelindeling is rustig en eenvoudig;
- Naast de twee verplichte accenten vindt er binnen de volumes van de rijwoningen variatie plaats om een te repetitief straatbeeld te vermijden. Lichte sprongen in de gevels, uitsparingen, ramen tot het maaiveld, gemetselde borstweringen, verbijzonderingen in het metselwerk, franse balkons en een wisselend kleurgebruik zorgen hiervoor. Aan het lint onderscheiden de middelen voor variatie zich ten opzichte van de rest van het plangebied;
- De detaillering van de blokken met deze elementen wordt zorgvuldig uitgevoerd. De elementen zijn passend bij elkaar zodat er een rustig maar afwisselend straatbeeld ontstaat;
- Gevelopeningen zijn staand;
- Nadrukkelijk aandacht voor straatgevels door bijv. open-gewerkte gevels, entree, verbijzonderingen in metselwerk, etc.;
- Blinde gevels zijn, mist noodzakelijk, niet toegestaan;
- Waar mogelijk worden in de gevel nestkasten toegepast;
- Balkons en galerijen krijgen een hoogwaardige vormgeving en afgeschermd door hekwerken en/of glas. De bal-

kons aan de straatzijde van het appartementengebouw krijgen een lichte, onopvallende constructie en zijn daarvoor ondergeschikt aan het hoofdvolume;

- Het appartementencomplex krijgt een duidelijk vormgegeven entree, deze entree wordt zichtbaar gemaakt vanaf de toegangsstraat tot het parkeerterrein;
- Dakkapellen (optioneel) worden bij de grondgebonden woningen mee-ontworpen;
- Zonnepanelen worden evenwichtig in het dakvlak ingepast en installaties zoveel als mogelijk uit het zicht, vanaf openbaar gebied, geplaatst.

- Licht grijze kozijnen;
- Bergingen in hout uitvoeren;
- De detaillering, het materiaal en het kleurgebruik van de dakkapel is passend bij het hoofdgebouw;
- Aandacht voor HWA en overige materialisatie.

## 2.4 Kleur- en materiaalgebruik

- Alle gebouwen kennen een terughoudend kleurgebruik met een warme uitstraling;
- Variatie in kleurgebruik is beperkt. Alle volumes zijn duidelijk familie van elkaar en in samenhang vormgegeven;
- Gevels van baksteen variëren in kleur: licht of donker roodbruin. Bakstenen smetlaag kleur donker roodbruin.
- Kappen voorzien van keramische, zwarte/antraciete pannen;



Trottoir en rijbaan op één niveau



Parkeervakken in een donkere steen met passe-partout



Representatieve boomspiegels



Straatstenen in duurzame kwaliteit in grijs - rood kleurnuance (Kleurstalen van MBI)

## 3. Welstandscriteria buitenruimte

### 3.1 Beeldambitie en sfeer

Inrichtingselementen als verlichtingsmasten, afvalbakken en hekwerken krijgen over het gehele gebied een uniforme vormgeving conform de lijst van de gemeente. Uitgangspunt is een rustig, neutraal en eigentijds beeld, waarbij deze elementen zich onopvallend schikken in hun groene en bebouwde context.

### 3.2 Verharding

Straat en trottoir is op één niveau bedacht (evt. met schuine kantopsluiting rondom het appartementencomplex). Met kleurverschil in de verharding wordt de loopstrook aangeduid. Dit om het verkeer langzamer te laten rijden en 'op bezoek' te laten zijn. Ook geeft dit meer de uitstraling van een informeel woonerf.

Voor de materialisering van rijbanen, trottoirs en parkeervakken is het streven een rustig en eenduidig beeld. Uitgangspunt is een hoogwaardige kleurvaste betonstraatsteen in warme rood- en grijs tinten. Molgoten zijn in hetzelfde materiaal uitgevoerd en hoeven zich niet in kleur te onderscheiden.

### 3.3 Beplanting

De groeninrichting van de openbare ruimte draagt in belangrijke mate bij aan de sfeer en leefbaarheid van de buurt. Belangrijk is het om de beplanting zo te kiezen dat het enerzijds een robuuste (groene) sfeer uitstraalt en anderzijds zoveel als mogelijk aansluit bij het bestaande groen van de omgeving.

Er wordt voorzien in een aantal bomen in de openbare ruimte zoals voorzien in het SP en aangeduid op de themakaart 'groen'. De locatie van de bomen is gekoppeld aan het parkeren.

De boomspiegels worden beplant met robuuste vaste planten of lage heesters.

Uitgangspunten voor de beplantingskeuze zijn:

- ecologische waarden;
- voorkeur voor inheems;
- onderhoudsvriendelijk;
- ziekteresistent;
- geen overlast met luis 'drup';
- jaarrond aantrekkelijk.

Bij de aanplant van de bomen moet rekening gehouden worden met voldoende bewortelbare ruimte en het plantvak verbeterd worden met bomengrond.

Naast bomen in de openbare ruimte worden er in de tuinen (fruit)bomen voorzien. De worden gesitueerd voor de straatgevels op hoeken die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Het cluster bergingen ter hoogte van het parkeerterrein wordt deels groen ingepakt door een pergola met klimplanten. Ten slotte dragen groene parkeerplaatsen bij aan de groene uitstraling van het plan als geheel.

### 3.4 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen vormen de overgang tussen de kavel en de private of openbare buitenruimte en zijn beeldbepalend in het straatbeeld. In het plan wordt gebruik gemaakt van lage en hoge hagen en hoge begroeiende hekwerken (circa 2m hoog). Voor het hele plangebied worden twee hoogtes van erfafscheidingen toegepast.



Referentiebeeld wonen en parkeren



Lage haag bij voortuinen



Staaftmat- of gaashekwerk met hederabij privéruimtes

De voorzijden van de woningen krijgen lage erfafscheidingen (hagen) om de overgang van openbaar en privé een eenduidige groene uitstraling te geven.

Extra aandacht dient uit te gaan naar de kopgevels die aan de openbare ruimten grenzen. Bij deze kopgevels loopt de lage erfafscheiding de hoek om, waarna hij halverwege de kopgevel over gaat in een hoge erfafscheiding.

Voor de overige ruimte, waarbij de privéruimtes aansluiten op het openbaar gebied of de achterpaden, is het belangrijk om één soort erfafscheiding toe te passen, zodat de ruimtes een rustige uitstraling krijgen. Deze achter- en zijtuinen worden afgeschermd met een staafmat- of gaashekwerk in de kleur antraciet grijs van 1.80 meter hoog, begroeid met Hedera. Waar nodig wordt een toegangspoort ingepast.

### 3.5 Parkeren

In het plangebied worden parkeerplaatsen gerealiseerd in openbaar gebied en op privégrond (oprit). De parkeerplaatsen in het openbaar gebied kunnen worden uitgevoerd in twee typen materialen: betonstraat-

stenen of grasbetonstenen. Beiden worden uitgevoerd in een zelfde verhardingsmateriaal en kleur. De langspaarkeervakken worden uitgevoerd in stenen in een donkere kleur met een passe-partout om de vakken onderling aan te duiden. Wanneer de parkeervakken niet kunnen afwateren in het groen worden molgoten en straatkolken toegepast.

### 3.6 Afval

Afval wordt ingezameld middels minicontainers. In overleg met de afvalverwerking wordt dit ondergronds ingezameld. Dit zal buiten het plangebied plaatsvinden.



**buro-sro.nl**

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement