

Beeldkwaliteitsplan Liendert-West

Versie 16-07-2021

1. Doel van het beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) richt zich met name op de gebouwen in het stedenbouwkundig plan. Voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte en het sportcomplex vormt het huidige stedenbouwkundige kader, samen met o.a. de Richtlijnen Inrichting Openbare Ruimte (RIOR), Nota kwaliteit openbare ruimte (KOR) het uitgangspunt. Dit wordt hier niet nader uitgewerkt. De beeldkwaliteitseisen zijn een aanscherping van de bestaande welstandscriteria en worden vastgesteld als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) / stadsbouwmeester.

2. Welstandsbeleid

De Welstandsnota 2017 typeert het plangebied als onderdeel van het gebiedstype “Wederopbouw in bloembladconcept”. Kenmerkend voor deze wijken is o.a. dat bebouwing, verkaveling, openbare ruimte, voorzieningen en groen in samenhang met elkaar zijn ontworpen. De structuur heeft een planmatige opzet met een duidelijk hiërarchisch wegenspatroon met brede profielen, robuuste groenstructuren en flankerende (middel)hoogbouw.

De architectuur kenmerkt zich over het algemeen door soberheid en een doordachte herhaling van gestandaardiseerde elementen, waarbij ritmiek en lijnenspel essentieel zijn. Materialisatie, etagescheidingen, puien, balkons en kozijnen bepalen de geleding. De gestapelde bouw heeft veelal een duidelijke plint waarin de entrees, bergingen of souterrains zijn opgenomen.

De (maatschappelijke) voorzieningen zijn gelegen in de groene zones langs ontsluitingswegen of het Valleikanaal en zijn gevestigd in autonome, meerzijdige/alzijdige bebouwing.

De representatieve betekenis van structuurlijnen, zoals het Valleikanaal en de eraan gelegen Ringweg, is aanleiding voor extra aandacht bij de welstandsbeoordeling. Voor het beeld vanaf de Ringweg is er de ambitie dat de bebouwing meer gezicht krijgt naar het Valleikanaal.

Bovenstaande visie en uitgangspunten zijn vertaald in de volgende welstandscriteria:

- Nieuwe invullingen houden rekening met de bestaande planmatig aangebrachte maat, schaal en hoog-laag verhoudingen in het gebied.
- Bouwinitiatieven versterken het onderscheid tussen repeterende stempelbebouwing en zones met bijzondere (centrum)functies.
- Bebouwing aan het Valleikanaal is meerzijdig georiënteerd, naar de wegen en naar het Valleikanaal.
- Bebouwing heeft een eenvoudige/eenduidige hoofdvorm.
- Kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en bij de complexmatig opgezette bebouwing gerelateerd aan belendingen en/of het bouwblok/stedelijke eenheid.
- In centrale voorzieningenzones en langs het Valleikanaal is ruimte voor afwijkend materiaal- en kleurgebruik.

De welstandscriteria zijn, in samenhang met de stedenbouwkundige visie voor de locatie en de voorstudies voor de bebouwing, verder uitgewerkt voor de verschillende planonderdelen. Het accent ligt daarbij op het appartementengebouw. Voor het sportgebouw, de woningen aan de Parelhoenstraat en de experimentele woningen op de voormalige parkeerplaats kan in principe worden volstaan met de bestaande welstandscriteria voor Liendert.

3. BKP appartementengebouw Valleikanaal (Alliantie-complex)

Op structuurniveau neemt de Valleikanaalzone een eigen, zelfstandige positie in ten opzichte van de aanliggende buurten. Gebouwen in deze zone zijn over het algemeen geen onderdeel van de stempelverkavelingen waarmee het grootste deel van de aanliggende wijken is opgezet. Dat is ook hier het geval. Dat biedt, samen met de groene ruimte rondom, mogelijkheden voor autonome

expressie van de gebouwen. Dat is ook zichtbaar in de reeks gebouwen langs het Valleikanaal: er is sprake van een grote diversiteit in massa, hoogte en architectuur.

Opzet van het gebouw

Gebouwen en complexen in de Valleikanaalzone worden wel als een **duidelijke eenheid** ontworpen; geen gefragmenteerde blokken, maar steeds één duidelijk gebaar. Het appartementen gebouw manifesteert zich hier als één volume met zorgvuldig gepositioneerde doorbrekingen. Daarbinnen is er ruimte voor onderscheid tussen de gebouwdelen, maar in de beleving moet het als één **samenhangend geheel** worden ervaren.



Samenhang en eenheid

Representatieve uitstraling

Het blok of complex heeft een **alzijdige, representatieve uitstraling** naar de buitenwereld. Er is geen sprake van een voor- of achterzijde, alle (buiten)gevels zijn hier belangrijk. De gevels mogen reageren op de oriëntatie van het blok en de specifieke kenmerken van de omgeving, mits dit de totaalcompositie niet verstoort.

Geluidwerende maatregelen aan de gevels van het complex moeten worden **geïntegreerd** in het architectonisch ontwerp en mogen geen afbreuk doen aan samenhang binnen het complex en / of de aangegeven representatieve uitstraling rondom.



Alzijdig representatief



Integratie geluidwering

Architectuur, geleding en gelaagdheid

Een gebouw met een kloeke verschijning. Geen skyscraper maar een groundscraper”: **horizontale architectuur**. Verticale geleding is niet gewenst. **Gelaagdheid in de gevels** ontstaat door galerijen en balkons, die een integraal onderdeel zijn van de architectuur. Gezien het (grotendeels) gesloten karakter is er ruimte voor een **contrasterend ontwerp van de binnen- en buitenwereld** van het blok.



Horizontale geleding



Contrast binnen- en buitengevels



Gelaagdheid gevels

Relatie met de omgeving, verbindingen

Aan de buitenzijde van het blok liggen de duidelijk herkenbare en sociaal veilig gesitueerde entree(s) van het complex. **Contact met de omgeving** wordt versterkt door, waar dat kan, voordeuren (en ramen) aan de straat of de omliggende voet- en/of fietspaden te situeren.

Verder wordt de overgang van het woongebouw naar de (groene) omgeving vormgegeven met een begroeid talud, eventueel in combinatie met **gevelbegroeiing**. Dit onderdeel wordt in nauwe samenhang met de landschapsarchitect ontworpen.

Het binnenterrein wordt aan de zijde van het Valleikanaal en de 'sportlaan' fysiek verbonden met de (groene) buitenwereld, bijvoorbeeld d.m.v. trappen in het talud. Aan de zijde van het spoor en de school is een zichtrelatie met de buitenwereld wenselijk.

Het binnenterrein heeft in beginsel een openbaar karakter en is **vrij toe- en doorgankelijk** voor bewoners en voor bezoekers. Dat laatste is geen 'must', als blijkt dat dit tot een onbeheersbare situatie leidt. Bewoners moeten wel ten alle tijde de mogelijkheid houden om van de verbindingen met de buitenwereld gebruik te maken.



Contact met de straat en binnenterrein



Gevelgroen en doorzichten

Inrichting binnenterrein

Circa de helft van de woningen zal, vanwege dat spoorweglawaai, sterk georiënteerd zijn op het binnenterrein van het complex (parkeerdek). Dit binnenterrein vraagt daarom om **hoge kwaliteit** van de inrichting, zowel qua beleving als gebruiksmogelijkheden: groen, hout, verblijfsplekken maken door bankjes e.d. Buitenruimtes van de woningen op dek-niveau worden mee-ontwerpen in het dek. Het dek boven de parkeergarage is voor **tenminste 65% gesloten**. Openingen bieden ruimte voor een aantal **bomen** die vanaf de parkeerlaag door het dek heen steken. Samen met de beplanting op het dek dragen ze bij aan het gewenste groene leefklimaat op het binnenterrein.

Omdat er sprake is van een gesloten blok moet er ook goed rekening worden gehouden met de akoestiek binnen het complex. Dit gegeven kan worden ingezet om bijvoorbeeld (mede) vorm te geven aan het contrast (in materieel opzicht) tussen de binnen- en buitenzijde van het blok.



Aantrekkelijke inrichting binnenterrein, ruimte voor bomen

Parkeren en fietsenberging

De parkeerlaag, met de collectieve fietsenstallingen is **overzichtelijk en veilig** vorm gegeven. De fietsenstallingen hebben een transparant karakter en er is **visueel contact** met de omgeving (parkeergarage, dek of buitenwereld).



Overzichtelijke parkeerlaag en zicht op fietsenstalling

Circulariteit

De uitgangspunten voor circulariteit (aparte notitie) kunnen worden aangegrepen om het gebouw een **specifieke eigen identiteit** te geven, mits dat past bij de gewenste representativiteit. In elk (ander) geval wordt dit aspect, zonder dat nadrukkelijk uit te stralen, op natuurlijke wijze in het ontwerp geïntegreerd.



Circulariteit en identiteit

4. BKP laagbouwwoningen en sportgebouw

Voor de kleinschalige ontwikkellocaties aan de Parelhoenstraat en op het voormalige parkeerterrein kan worden volstaan met de in de Welstandsnota 2017 opgenomen uitgangspunten en criteria in hoofdstuk 4.6: “Wederopbouw en bloembladconcept”. De context / referentie is hier de gevarieerde, relatief eenvoudige architectuur van de omliggende woningen. Met name de korrelgrootte en de variatie in architectuur onderscheidt dit deel van de wijk van de rest van Liendert dat overwegend projectmatig en seriematig van opzet is.

Er is daarom een redelijke mate van vrijheid om de woningen vorm te geven.

Bij het sportgebouw wordt in het ontwerp nadrukkelijk ingezet op circulariteit wat betreft de materiaalkeuze en constructie. De zelfstandige positie van het gebouw biedt ruimte voor experiment.

Dat geldt eveneens voor het rijtje laagbouwwoningen op het voormalige parkeerterrein van het (gesloopte) zwembad. De ontwikkelaar experimenteert hier met bouwmaterialen en constructie (o.a. PU-schuim).

Kavelpaspoort Alliantie complex

Bouwvlak:

- Maximaal oppervlak 3900 m²*
- Breedte: maximaal 65,00 meter *
- Diepte: maximaal 62,50 meter *
- Hoogte: maximaal 6 bouwlagen
- Maximale bouwvlak is incl. uitstekende objecten als balkons, galerij, etc. excl. 1% marge.

Woningen:

- Noordelijke appartementen aan Sportlaan-zijde, aansluitend op maaiveld.

Parkeergarage:

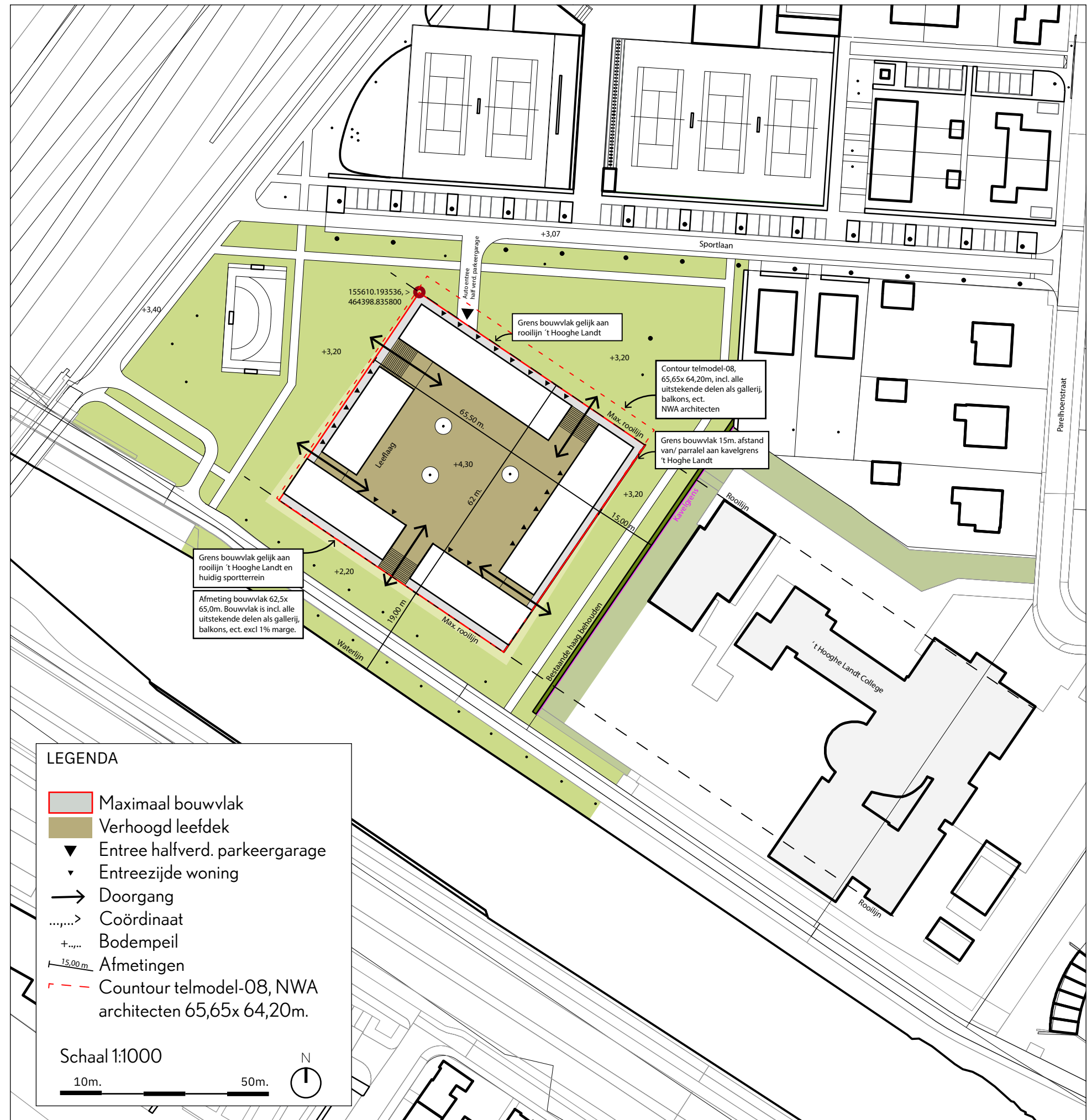
- Halfverdiept, 0,3 m boven max. grondwaterpeil
- Natuurlijke ventilatie
- Entree aan Sportlaanzijde

Leefdek:

- 50% totaal oppervlak voor plantvak, minimale dekking van 80cm met boomgrond
- 3 grote bomen die door het leefdek geplaatst worden in de halfverdiepte parkeergarage
- 5 doorgangen naar buitenruimte d.m.v. luie trappen
- Helling 1:3

Buitenruimte:

- Vrijgekomen grond gebruiken om een glooiënd speellandschap te maken
- Talud tegen nieuwbouw tot 0,70 meter onder plafond parkeergarage
- Vrije ruimte tussen waterlijn kanaal en rooilijn 19,00 meter
- Vrije ruimte tussen Kavelgrens 't Hooghe Landt en rooilijn 15,00 meter



Kavelpaspoort Parelhoenstraat

2-1 kap aan de Parelhoenstraat

De kavels zijn gelegen aan de Parelhoenstraat in Amersfoort. Deze twee kavels zijn bestemd voor de ontwikkeling van een twee onder een kap woning met tuin op het westen doormiddel van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

Kaveleigenschappen (2x)

Kaveloppervlak	315 m ²
kavel breedte	14,00m
kaveldiepte	22,75m

Oriëntatie achtertuin: West

Erfscheiding

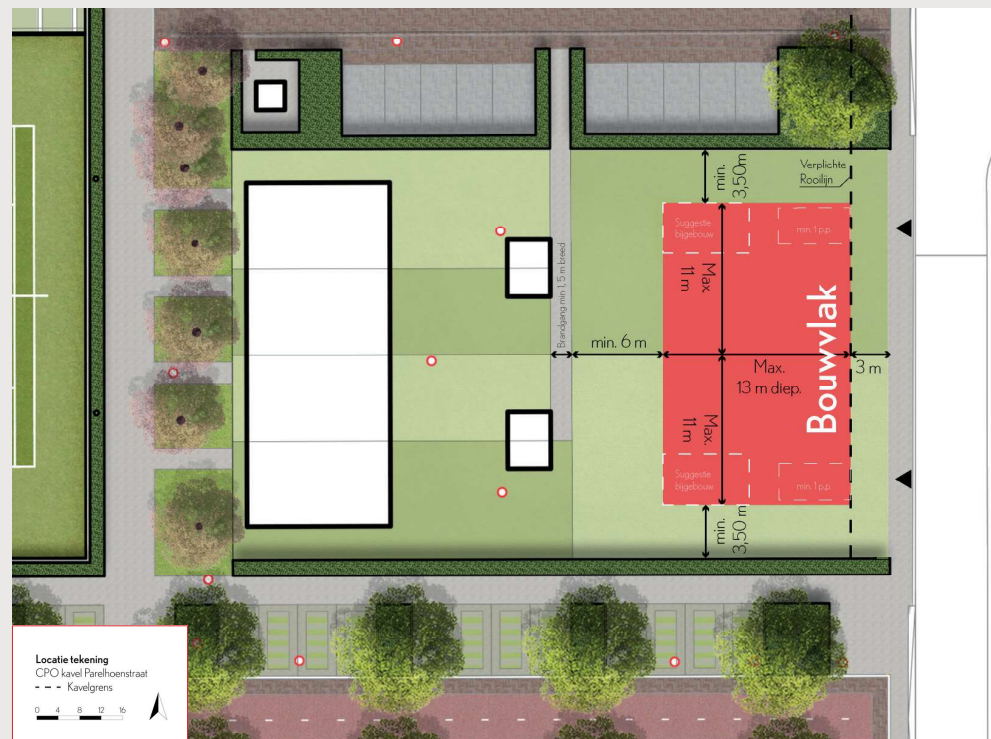
Op de erfgerezen van de voortuin iwordt een verplichte ligusterhaag van max 70cm hoog voor geschreven. De ingetekende 1m hoge ligusterhagen aan de noord en zuidzijde van beide kavels staan op openbaargebied en worden aan de buitenzijde beheerd door de gemeente. Aan de binnenzijde is het toegestaan een eigen groene erfscheiding van max 2m hoog ter hoogte van de achtergevel te plaatsen. Max 50% van de zij erfgrens mag 2m hoog zijn daarna max 1m.

Brandgang

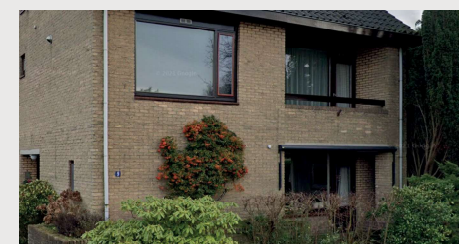
er dient op mandelig gebied een brandgang te worden grealiseerd van min 150m breedtd. Dus minimaal 75cm aan beide zijde van de achtererfgrens van de rijwoningen en 2^1 kap.

Omgevingspeil +NAP 285-3,20

Vloerpeil n.t.b. 5-10cm hoger dan omgevingspeil



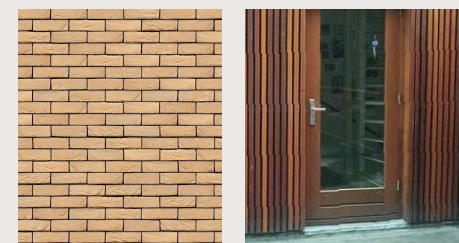
Huidige situatie Parelhoenstraat



Kenmerkend voor de wijk: Inpandige balkons en heldere dakrandrand



Kenmerkend voor de wijk: geen gesloten zijgevels en eenvoudige volumes.



Materiaal referenties: aansluiten op omgeving met geel-zandkleurige metselwerk + houtaccenten voor b.v. kozijnen.

Kavelpaspoort Parelhoenstraat

2-1 kap aan de Parelhoenstraat

Randvoorwaarden en eisen

Bouwveld

Breedte 11,00 meter
Diepte 13,00 meter
afstand tot zijerf min 3,50 meter
afstand tot achtererf min. 6,00 meter

Rooilijn

Er is een verplichte rooilijn 3 meter achter de voor erf grens. Deze ligt gelijk aan de meer noordelijke gelegen bebouwing in de straat.

Volume

2 lagen met plat dak
Hoogte max. 6,50 meter

Bijgebouw

een bijbouw/ garage zit vast aan het hoofdvolume en is maximaal 1 laag hoog

Parkeren

Minimaal 1 eigen parkeerplaats achter de rooilijn realiseren op eigen terrein. Garage telt niet mee als parkeerplaats.

Beeldkwaliteit

De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de architectuur van de omliggende wijk. De woningen zijn sober van aard en hebben een kenmerkende geel-zandkleurig metselwerk en een duidelijke dakrand. Accenten in de gevel bv de kozijnen zijn van hout. De zijgevels zijn niet gesloten en kennen enkele ramen. Inpandige balkons of verdiepte kozijnen geven de bebouwing plasticiteit. Hieraan moet de nieuw ook voldoen. Eenvoudig van aard maar met zorgvuldige afwerking. De 2 onder eenkapper kent een platdak om aan te sluiten op de naburige bebouwing. Op het platdak zijn zonnepanelen en/of een groendak het uitgangspunt. Een groendak geldt ook voor de het bijgebouw van 1 laag.



Regeltekening

CPO 2-1 kap aan de Parelhoenstraat

- Verplichte rooilijn
- Entreeszijde Kavel
- Bouwveld



Kavelpaspoort Riebeeckpad

4 rijwoningen aan het Jan van Riebeeckpad

De kavels zijn gelegen aan het Jan van Riebeeckpad in Amersfoort. Deze kavel is bestemd voor de ontwikkeling van vier polystyreen woningen op een rij. Deze woningen zullen de eerste in Nederland zijn die op dergelijke wijze gebouwd worden. De entreezijde van de kavel ligt op het westen. Aan deze zijde komt een woonpad enkel voor voetgangers langs de karakteristiek oude fruitbomen. Het woonpad is wel geschikt voor nooddiensten en/of een verhuswagen.

Kaveleigenschappen

Kaveloppervlak totaal 648 m²

Onderverdeeld:	A	186 m ²
	B	133 m ²
	C	133 m ²
	D	196 m ²

Kavelbreedte

Kaveldiepte

Oriëntatie achtertuin: Oost

Erfscheiding

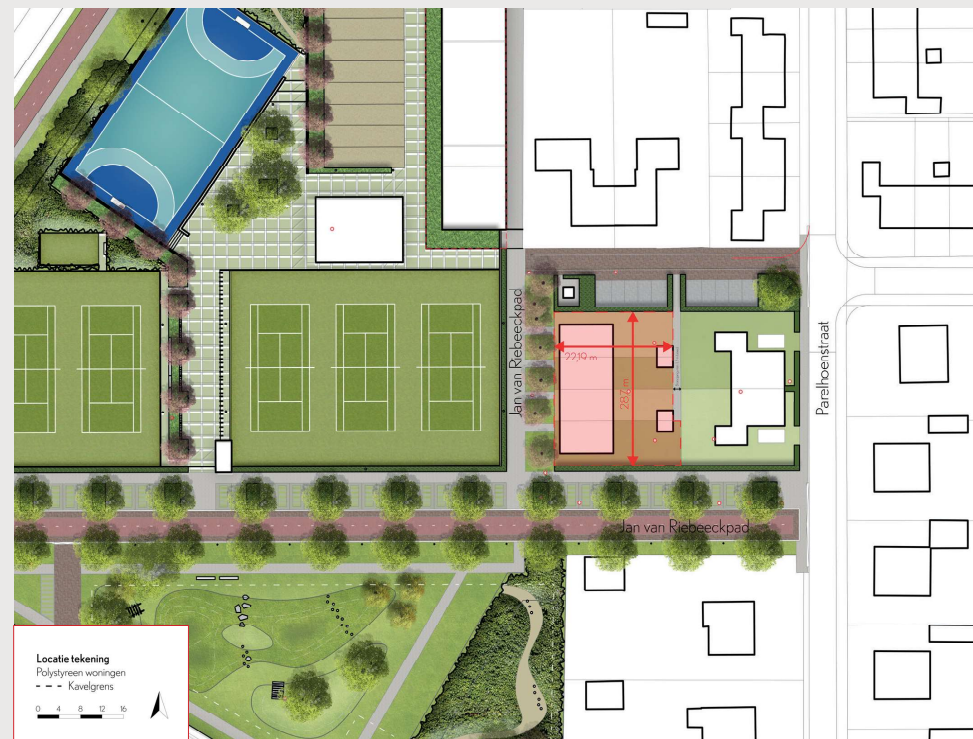
De ingetekende 1m hoge ligusterhagen aan de noord en zuidzijde van het totale kavel staan op openbaar gebied en worden aan de buitenzijde beheerd door de gemeente. Aan de binnenzijde is het toegestaan een eigen groene erfscheiding van max 2m hoog ter hoogte van de achtergevel te plaatsen. Max 50% van de zij erfgrens mag 2m hoog zijn daarna max 1m.

Brandgang

Er dient op mandelig gebied een brandgang te worden gerealiseerd van min 150m breedte. Dus minimaal 75cm aan beide zijde van de achtererfgrens van de rijwoningen en 2'1 kap.

Omgevingspeil +NAP 285-3,20

Vloerpeil n.t.b. 5-10cm hoger dan omgevingspeil



Volwassen fruitbomen voor de deur



Kenmerkend voor de wijk: korte rijtjes met kap



Kenmerkend voor de wijk: geen gesloten zijgevels en eenvoudige volumes.



Materiaal referenties: Zandkleurige baksteen + moderne inpassing van donkere houtsoorten

Kavelpaspoort Riebeeckpad

4 rijwoningen aan het Jan van Riebeeckpad

Bouwvlak

Breedte	23,00 meter
Diepte	11,00 meter
afstand tot zijerf	min 2,50 meter
afstand tot achtererf	min. 11,00 meter

Volume

Twee lagen met kap	
goothoogte	circa 5,50 meter
nokhoogte	max. 9,00 meter

Rooilijn

De voor erfgrans is de rooilijn

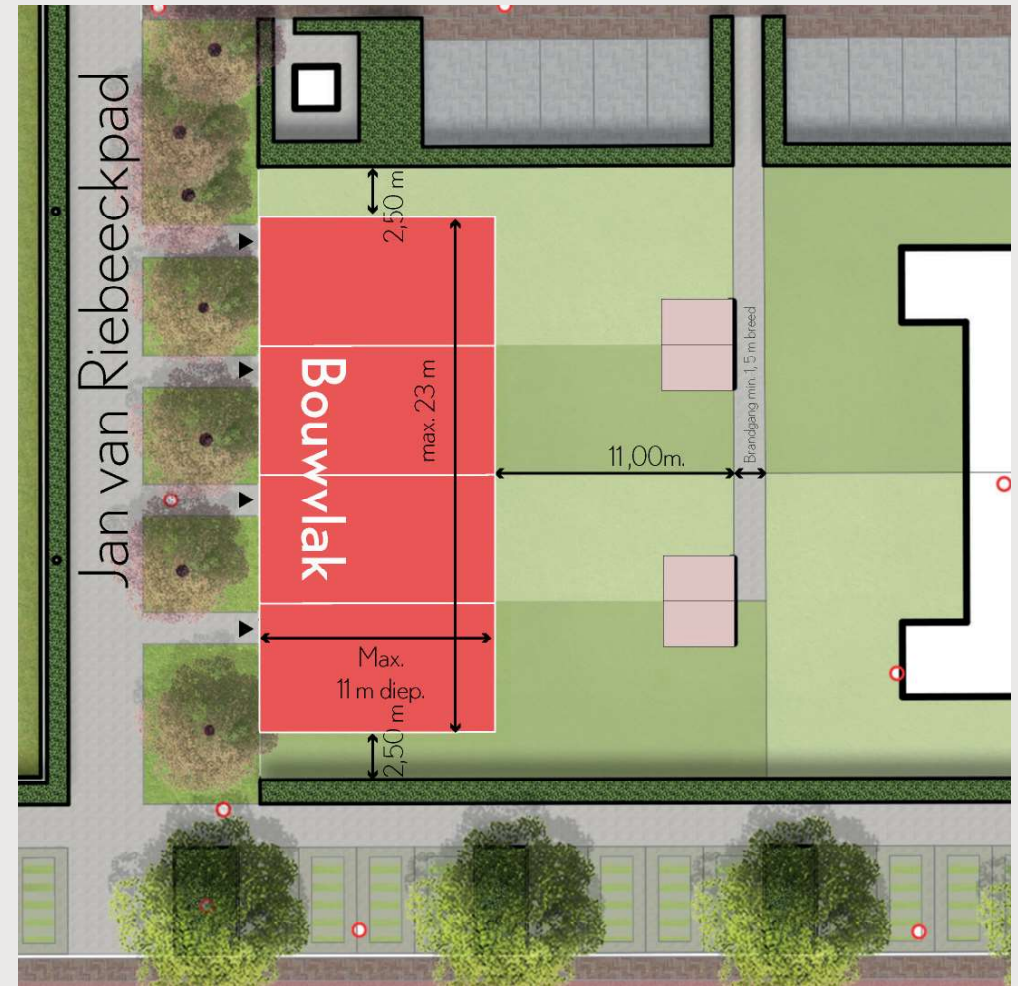
Parkeren

Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied. De twee haaksparkeervakken aan de noorzijde zijn hiervoor aangemerkt.

Beeldkwaliteit

De nieuw te rijbouwen woningen sluiten aan op de architectuur van de omliggende wijk. De woningen zijn sober van aard en hebben een kenmerkende geel-zandkleurig metselwerk, ivm de polystyreenbouw zijn steenstrips toegestaan. De kap is bekleed met antraciet/zwarte keramische dakpannen. Accenten in de gevel bv de kozijnen zijn van hout. De zijgevels zijn niet gesloten en kennen enkele ramen. Hieraan moet de nieuwbouw ook voldoen. Eenvoudig van aard maar met zorgvuldige afwerking. Zonnepanelen op het dakvlak zijn onderdeel van de architectuur.

Aan de voorzijde van de nieuw te bouwen rijwoningen staat karakteristieke fruitbomen deze staan in een openbare groenzone. Enkel een voetpad naar de voordeur is toegestaan van grijze 30x30 tegels. Deze groenzone wordt beheerd door de gemeente en mag door de bewoners niet worden geclaimd als voortuin. Tijdens de bouw dienen hier voorzorgmaatregelen worden getroffen om de bestaande fruitbomen te sparen.



Regeltekening

CPO 2-1 kap aan de Parelhoenstraat

- Verplichte rooilijn
- Entreezijde Kavel
- Bouwveld

