



Beeldkwaliteitplan Tuinstraatkwartier De Bilt

ONTWERP

Datum

30 november 2023

INBO

GEMEENTE
DE BILT

SW

Inhoud

Introductie

Inhoudsopgave	02
Inleiding / Leeswijzer	03

Kaders

Situatie en plangrens	05
Foto's bestaand	06
Bestemmingsplan en Welstandsnota	07
Stedenbouwkundig Plan	08

Beeldkwaliteit Omgeving

Algemeen	11
Structuur	12
Vormgevingskenmerken	13

Beeldkwaliteit Criteria

Vormgevingsprincipes Stedenbouwkundig Plan	16
Criteria; Algemeen	17
Criteria; Plaatsing	18
Criteria; Massa en Vorm	19
Criteria; Gevelkarakteristiek	20
Criteria; Materiaal, Kleur en Detail	21

Beeldkwaliteitplan Tuinstraatkwartier

Inleiding / Leeswijzer

Aanleiding

De woningen van woningcorporatie SSW in het Tuinstraatkwartier zijn aan verjonging toe. De huidige bouwkundige staat van de woningen laat te wensen over. De bestaande eengezinswoningen zijn qua woningtype nog steeds gewenst. Daarom worden deze woningen grondig gerenoveerd. De bestaande duplexwoningen zijn, naast de slechte bouwkundige staat, echter ook niet levensloopbestendig. Ze worden gesloopt en vervangen door gelijkvloerse appartementen die bereikbaar zijn met een lift. SSW heeft voor deze herontwikkeling een stedenbouwkundig plan laten opstellen door architectenbureau Inbo.

Voor de realisatie van dit plan is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan 'De Akker' (2008) noodzakelijk. Bij die wijziging en het stedenbouwkundig plan is het nodig de beoogde ruimtelijke kwaliteit vast te leggen in een Beeldkwaliteitsplan.

Wat is een beeldkwaliteitplan?

Het beeldkwaliteitplan (kortweg 'BKP') beschrijft de gewenste kwaliteit van de gebouwen in het Tuinstraatkwartier. Het omschrijft hoe voortgebouwd wordt op de bestaande kwaliteiten van de bebouwing in de omgeving en laat zien hoe daar een nieuwe tijdslaag aan toegevoegd kan worden. De nadruk in het beeldkwaliteitplan ligt op het borgen van de eenheid in diversiteit. Dat wil zeggen dat het BKP beschrijft welke vormgevingsprincipes moeten zorgen voor eenheid in de bebouwing en op welke punten er juist contrast kan ontstaan, zodat de architect binnen de gestelde kaders voldoende mogelijkheden heeft om ieder gebouw een eigen karakteristiek te geven.

Hoe wordt het beeldkwaliteitplan gebruikt?

- *Besluitvorming:* Het BKP wordt door de gemeenteraad vastgesteld als aanvulling op de 'Welstandsnota december 2013'. Hiermee spreekt de gemeenteraad zich uit over de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het Tuinstraatkwartier. Het BKP wordt parallel met het 'Bestemmingsplan Tuinstraatkwartier' vastgesteld.
- *Inspiratie:* Het BKP dient ter inspiratie van architecten en bouwers bij het maken van passende gebouwontwerpen.
- *Toetsingskader:* Het BKP vormt het toetsingskader dat de welstandscommissie hanteert bij de beoordeling van de plannen.

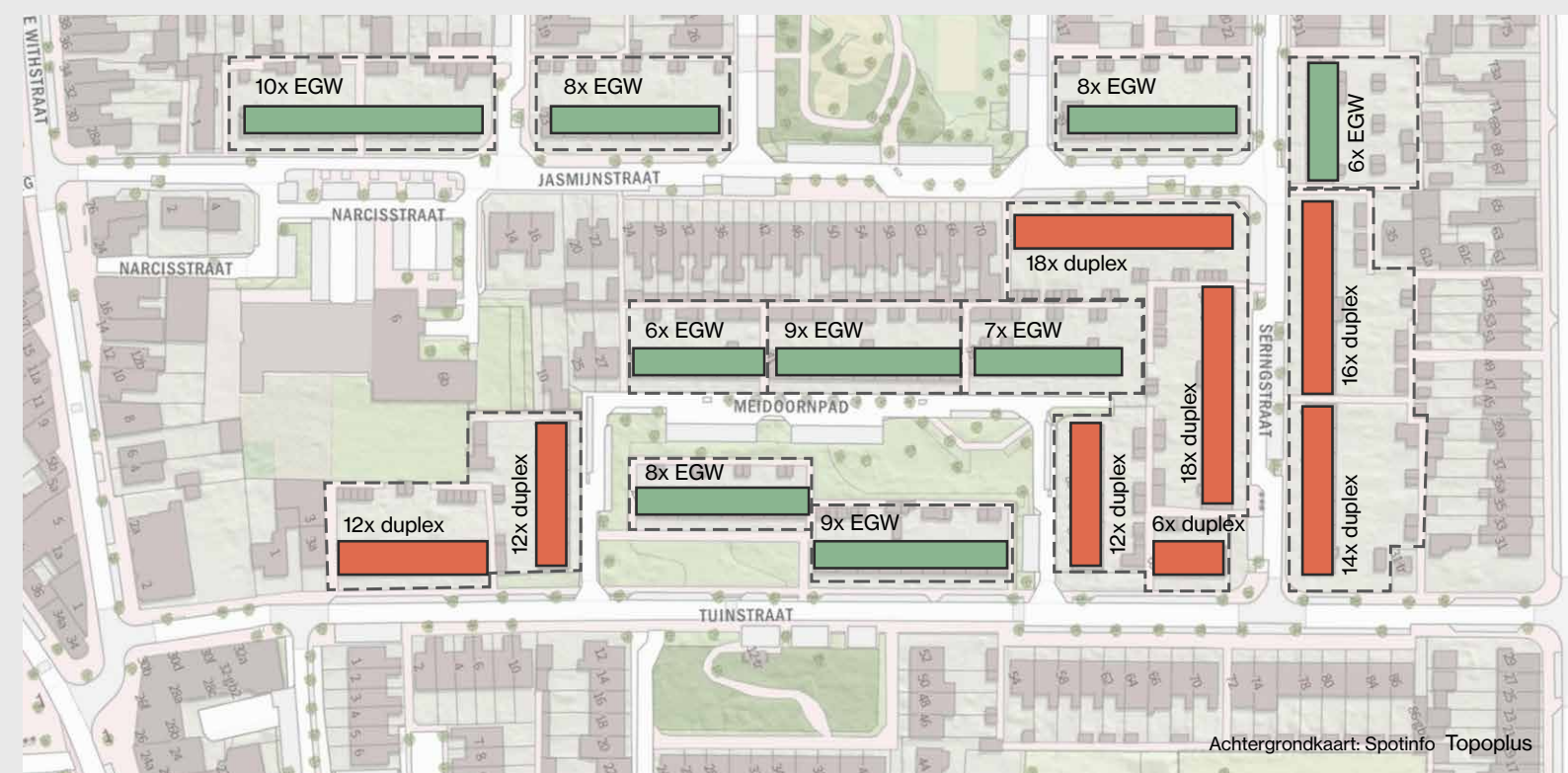
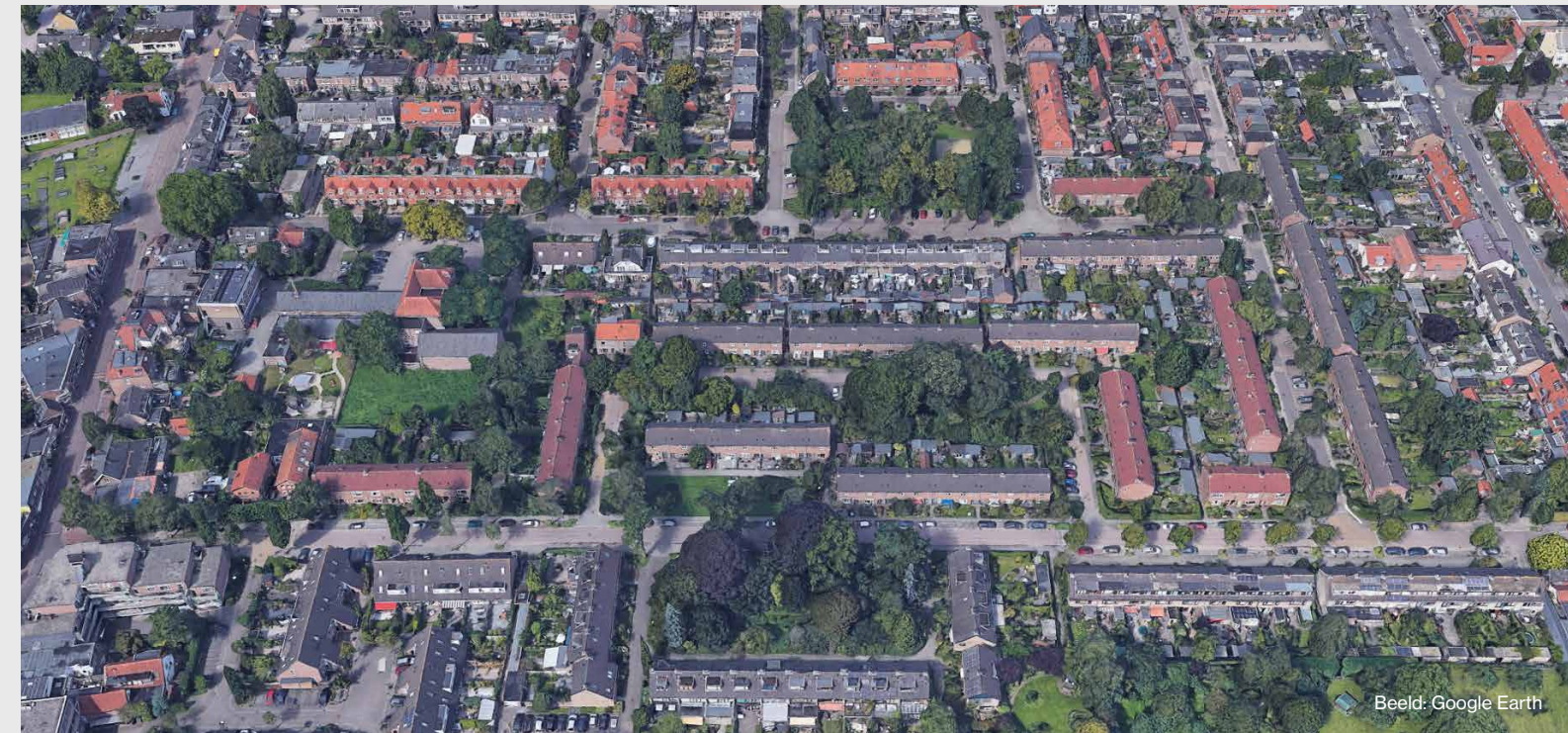
Opbouw

De inhoud van het beeldkwaliteitplan is opgebouwd uit een beschrijving van de kaders, de beeldkwaliteit in de omgeving, een beschrijving van de gewenste identiteit van gebouwen in het plangebied, algemene uitgangspunten en specifieke criteria die gelden voor de gebouwen of bepaalde gebouwensembles.

De onderverdeling van criteria volgt de structuur uit de welstandsnota. Daarin zijn de criteria gegroepeerd onder de volgende noemers: 'algemeen', 'plaatsing', 'massa en vorm', 'gevelkarakteristiek', 'kleur en materiaal'. Aan deze laatste categorie is de noemer 'detail' toegevoegd.

De criteria zijn onderverdeeld in twee categorieën:

- Harde criteria zijn rood gemarkeerd.
- Aanbevelingen worden grijs gemarkeerd.



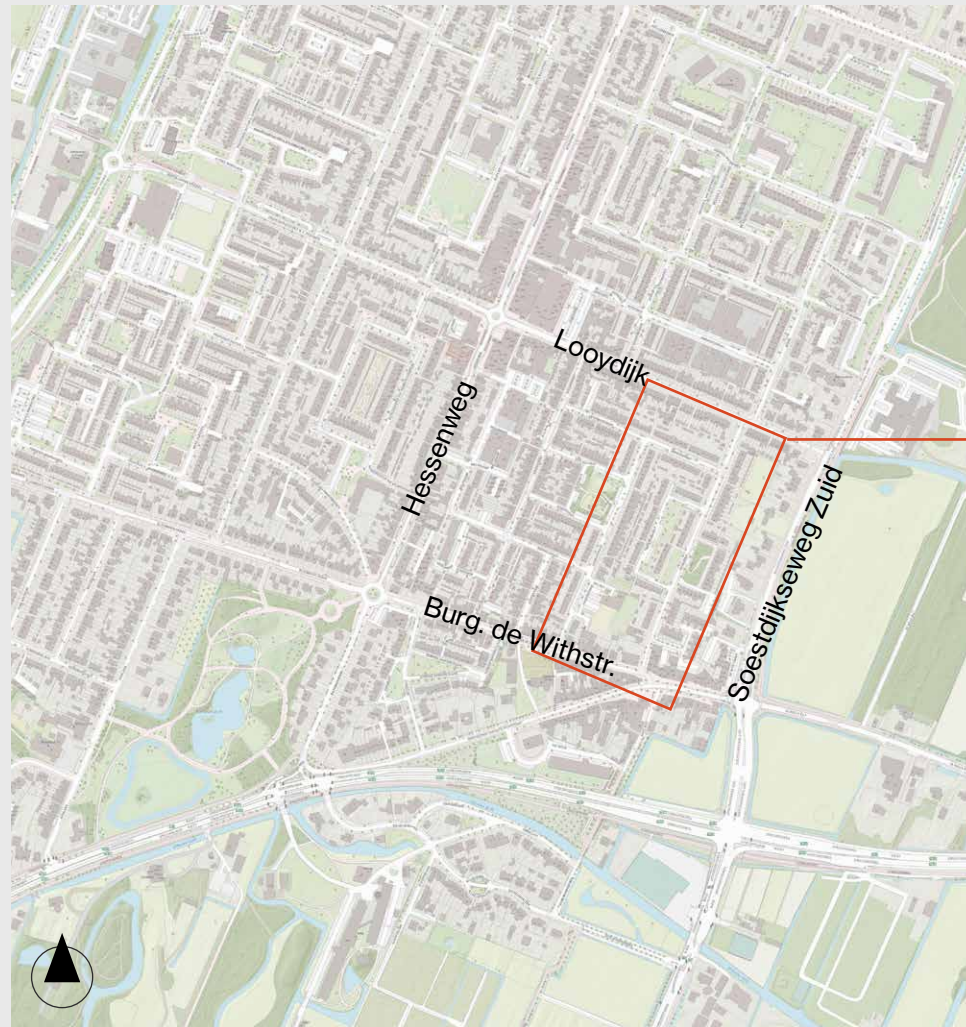
behoud / renovatie 

sloop / nieuwbouw 

kaders

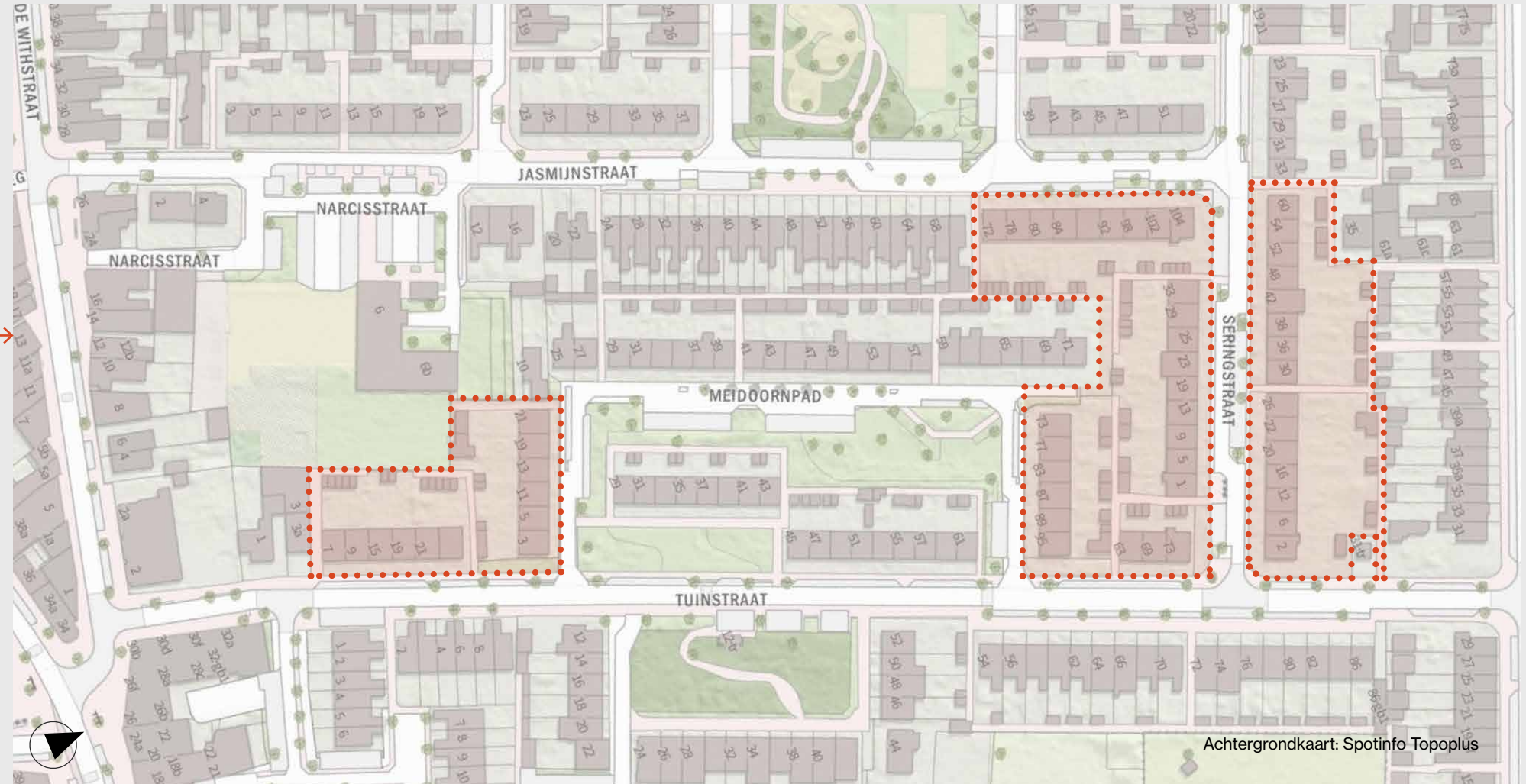
Kaders

Huidige situatie en plangrens BKP



Locatie

De ligging van het plangebied in de Bilt

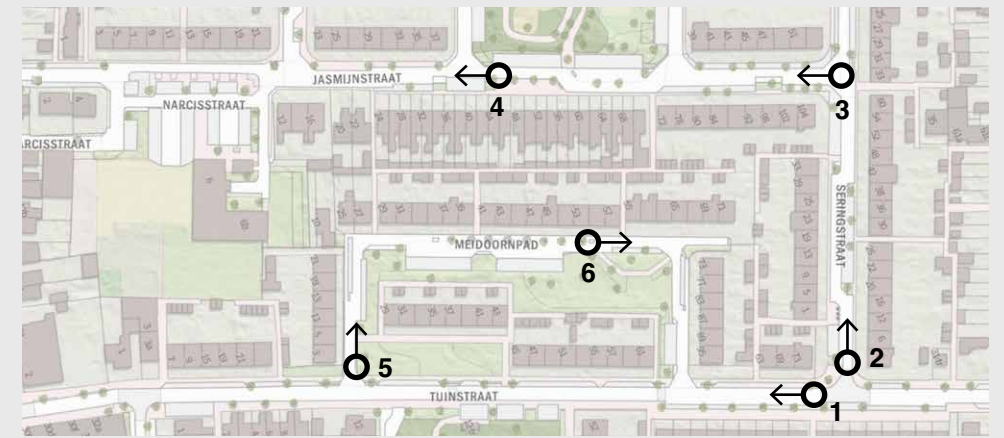


Plangrens Beeldkwaliteitplan

De plangrens van het BKP is gelijk aan de grens van de wijziging van het bestemmingsplan, en valt samen met de grenzen van de sloop/ nieuwbouw ontwikkelingen binnen het plangebied.

Kaders

Foto's bestaande buurt



1. Tuinstraat



2. Seringstraat



3. Jasmijnstraat



4. Jasmijnstraat



5. Meidoornpad



6. Meidoornpad

Bestemmingsplan

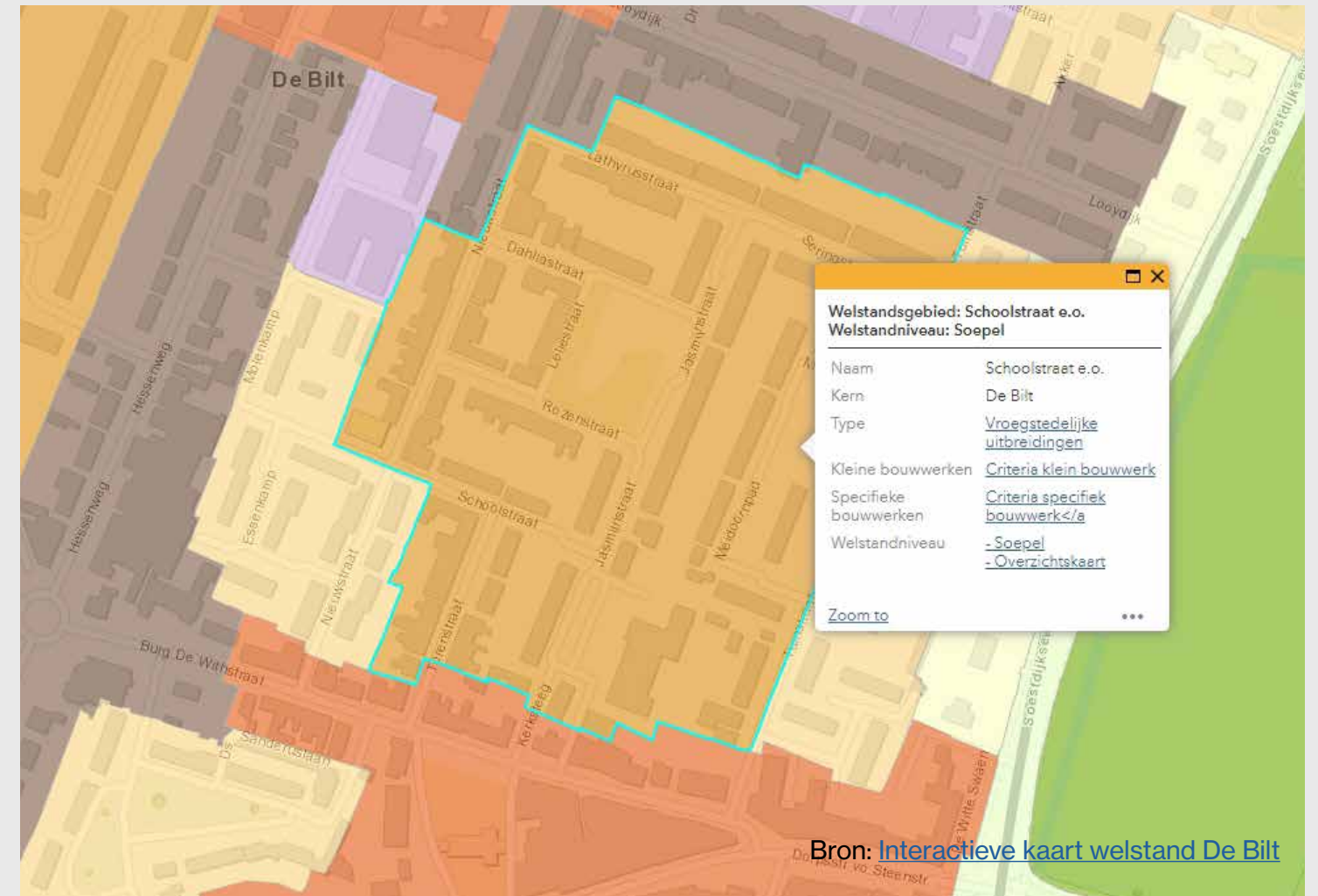


Wijziging Bestemmingsplan

Het 'Bestemmingsplan Tuinstraatkwartier' vormt de planologische juridische basis voor het plan. Dit bestemmingsplan vervangt Bestemmingsplan 'De Akker 2008' ter plekke van de hierboven aangeduide plangrenzen. Vaststelling van het bestemmingsplan en dit beeldkwaliteitplan vinden gelijktijdig en in samenhang plaats door de gemeenteraad van gemeente De Bilt.

De bestemming 'Wonen' omvat onder andere woningen, tuinen, groenvoorzieningen, en benodigde parkeervoorzieningen. Binnen het bestemmingsvlak worden bouwvlakken met bijbehorende bouwhoogtes vastgelegd, waarbinnen de beoogde gebouwen ontworpen en gebouwd moeten worden. Het volledige bestemmingsplan is in te zien via: www.ruimtelijkeplannen.nl (Vanaf januari 2024 via het online Omgevingsloket > 'Regels op de Kaart')

Welstandsnota



Uitbreiding op Welstandsnota

De 'Welstandsnota december 2013' van Gemeente De Bilt is het vetrekpunt voor de welstandscommissie bij het toetsen van bouwplannen aan 'redelijke eisen van welstand'. De welstandsnota bevat onder andere een aantal algemeen geldende criteria en een aantal gebiedsbeschrijvingen van voorkomende gebiedstypen. Het huidige Welstandsgebied Schoolstraat e.o. valt onder de categorie Vroegstedelijke uitbreidingen, waar een Welstandsniveau 'Soepel' geldt.

Deze criteria voorzien niet in ontwikkelingsprojecten als het Tuinstraatkwartier, waarbij de bestaande fysieke structuur gewijzigd wordt en sprake is van nieuwe stedenbouwkundige randvoorwaarden en een nieuw bestemmingsplan. Daarom zijn nieuwe of aanvullende welstandscriteria gewenst (zie paragraaf 5.2. van de Welstandsnota gemeente De Bilt 2013).

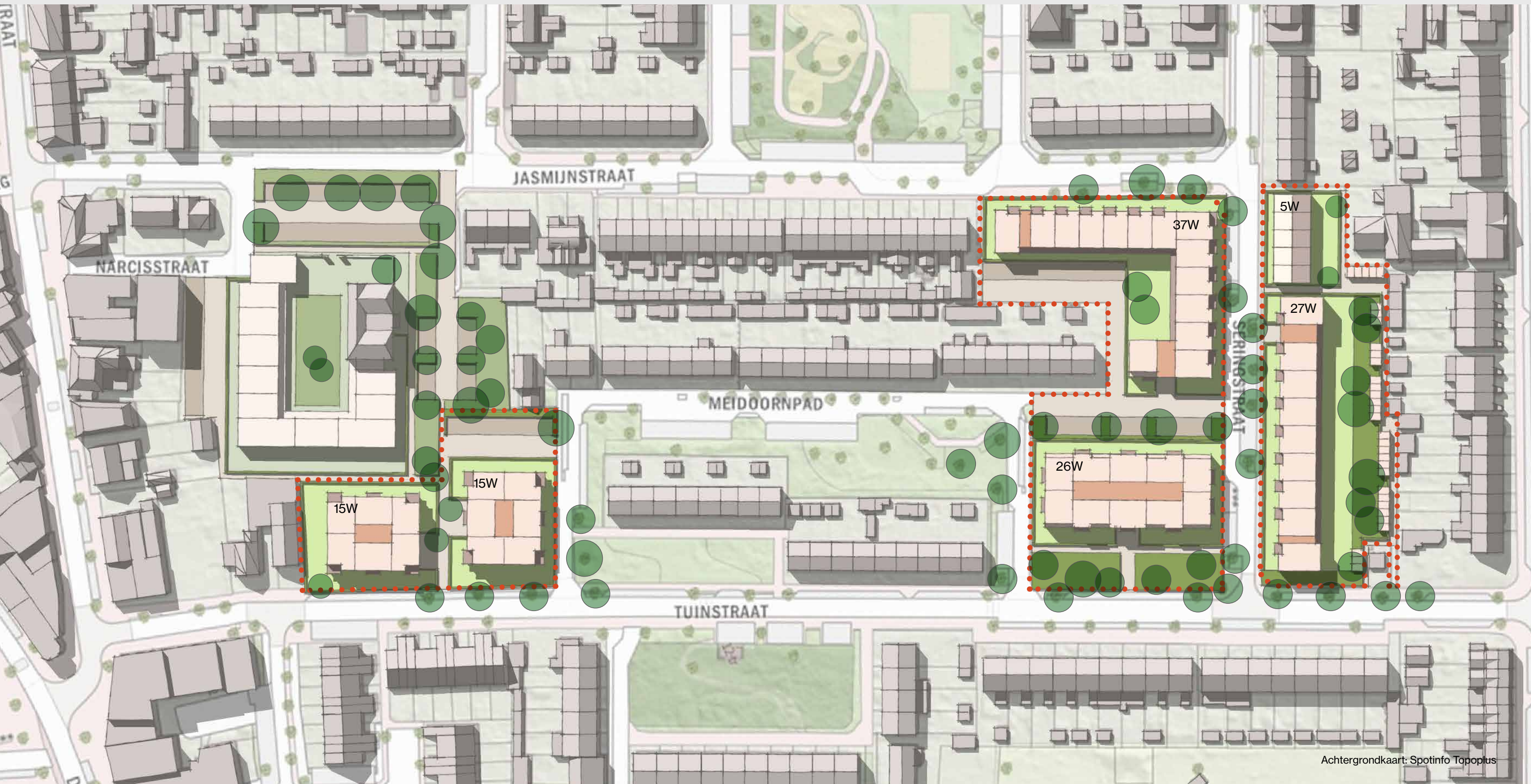
Als uitbreiding op de Welstandsnota 2013 wordt daarom dit Beeldkwaliteitplan Tuinstraatkwartier opgesteld. Het BKP wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. In de ontwikkelfase van het project geldt het bijzondere welstandsniveau van het beeldkwaliteitplan. Na de realisatie van het project vervalt het ontwikkelingsgerichte karakter.

Stedenbouwkundig plan

..... plangrens nieuwbouw en BKP

Onderstaande verbeelding geeft het Voorlopig Ontwerp van het stedenbouwkundig plan weer voor de beoogde veranderingen in en rond het plangebied. De SSW renoveert 71 eengezinswoningen en vervangt 108 duplexwoningen door 5 eengezinswoningen en circa 120 gestapelde appartementen in gebouwen met drie bouwlagen. Het BKP geeft richting aan deze nieuwe gebouwen. Parallel aan het opstellen van het BKP wordt gewerkt aan het Definitief Ontwerp.

De woningen zullen hoofdzakelijk in de sociale huurcategorie vallen met maximaal 20% middenhuur. Rond de gebouwen komen tuinen en parkeerplekken. Ter plaatse van de voormalige school aan de Jasmijnstraat beoogt de gemeente seniorenhuisvesting te ontwikkelen. Dat deel valt buiten de kaders van dit BKP, maar voor de samenhang is een mogelijke invulling ingetekend.

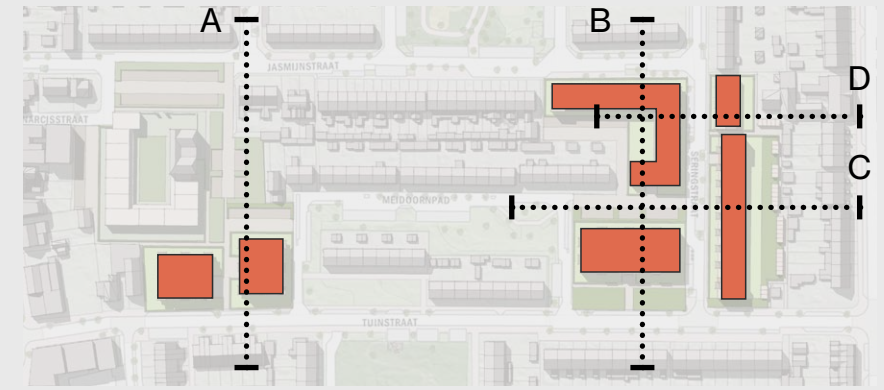


Achtergrondkaart: Spotinfo Topoplus

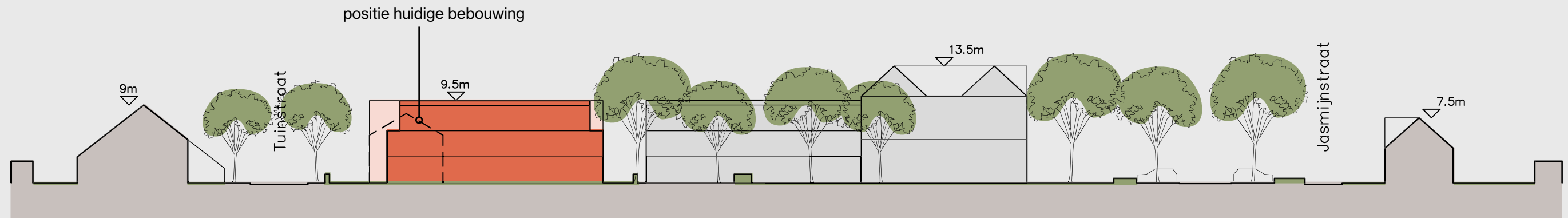


Kaders

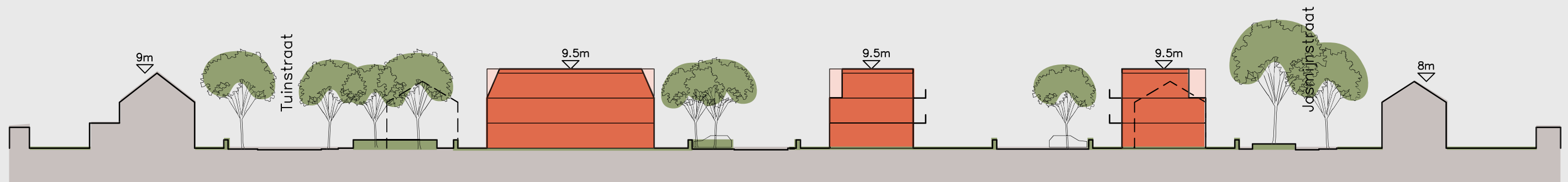
Stedenbouwkundig plan



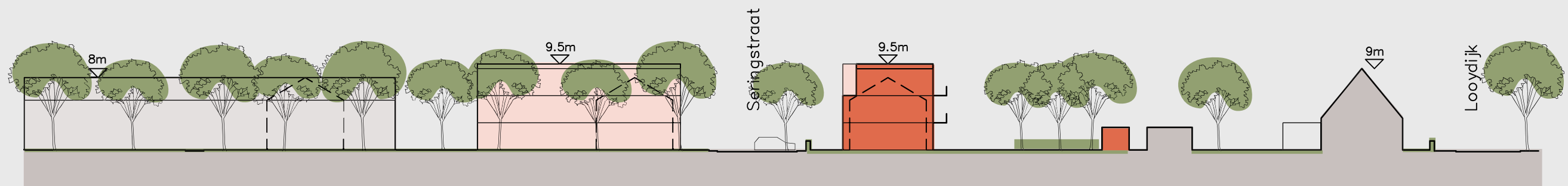
A



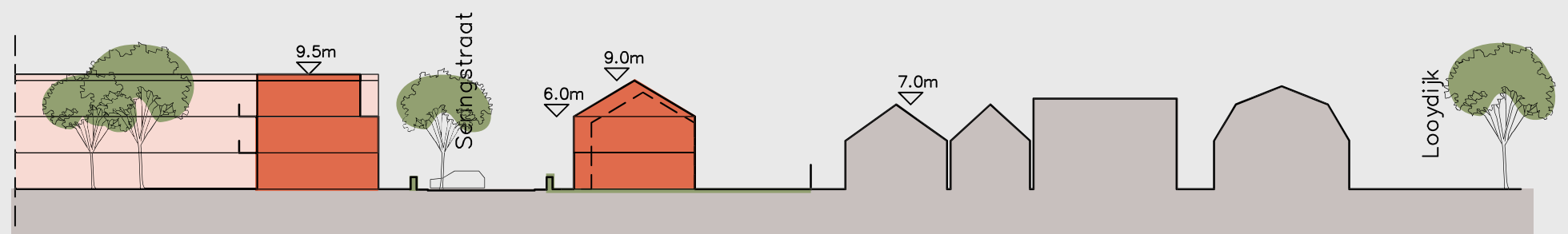
B



C



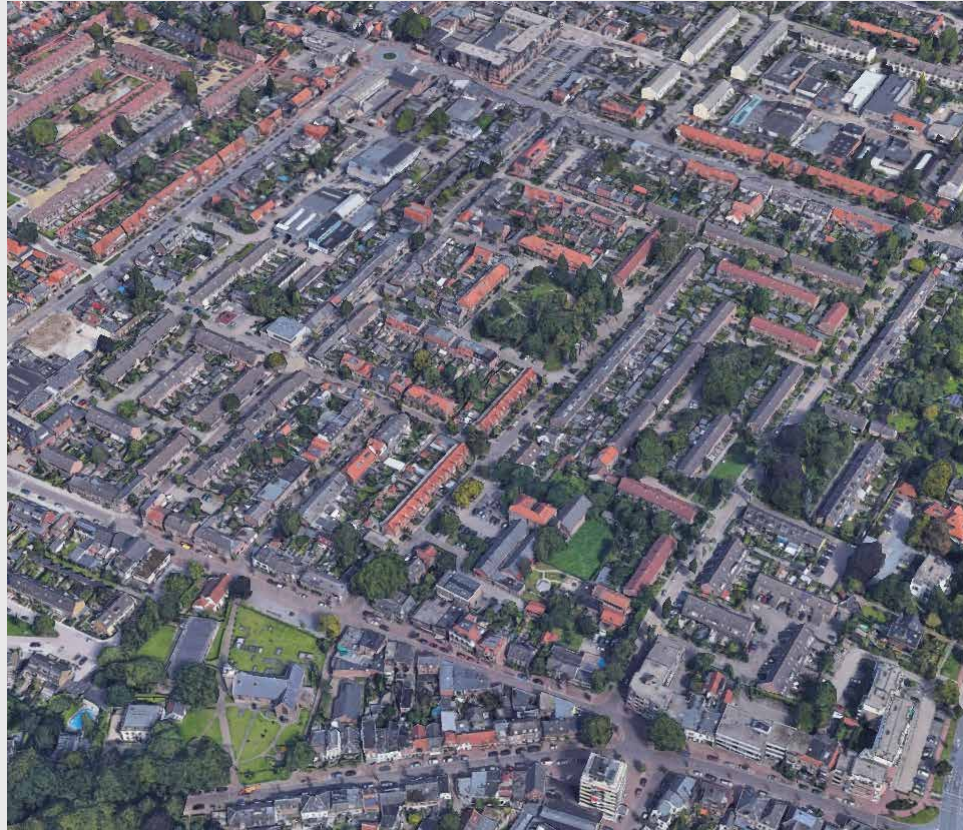
D



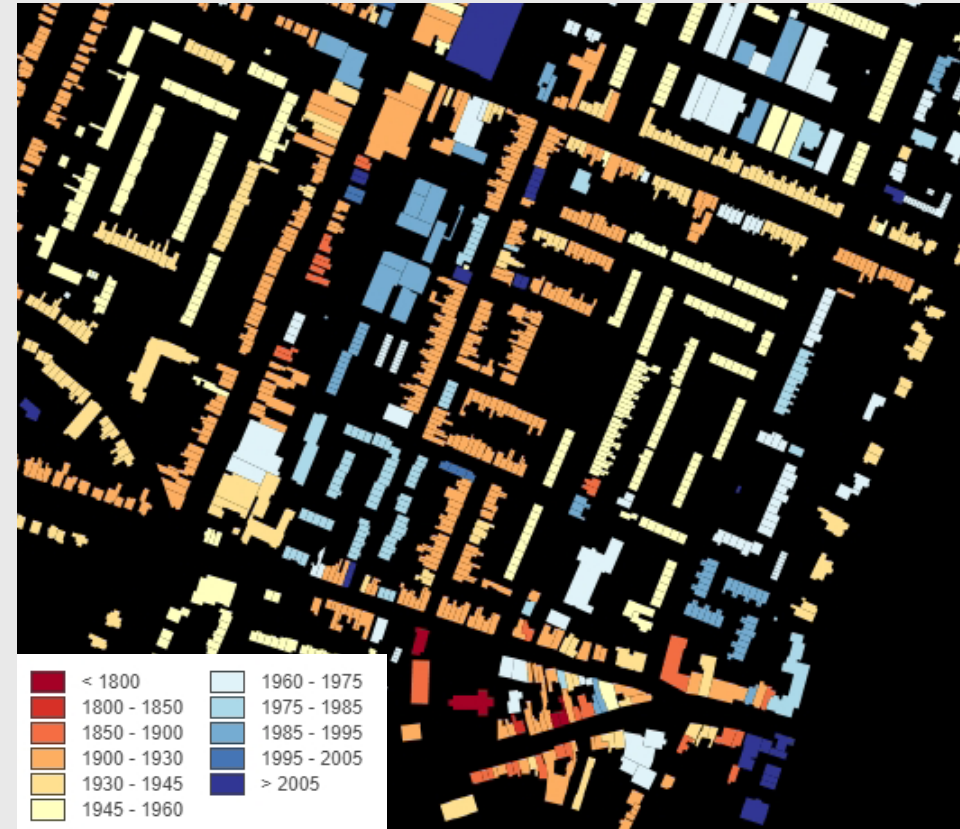
beeldkwaliteit omgeving

Tuinstraatkwartier

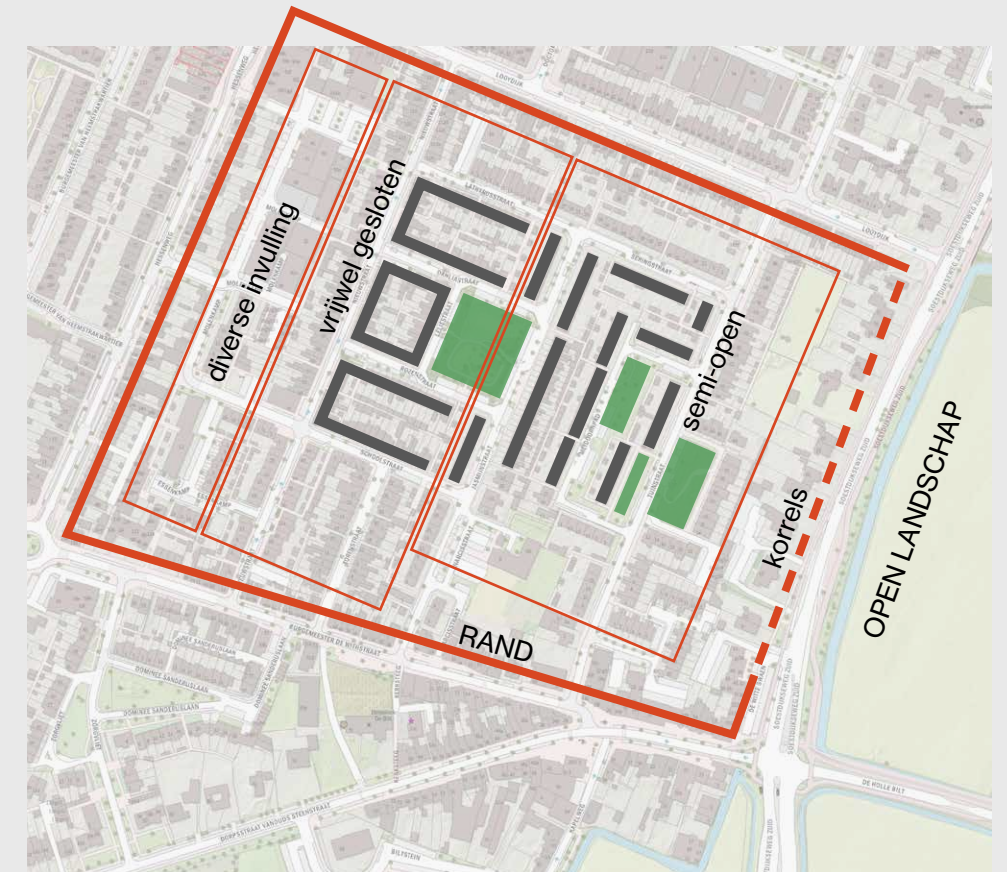
Algemeen



Bron: Google Earth



Bron: code.waag.org



Achtergrondkaart: Spotinfo Topoplus

Tuinstraatkwartier

Het Tuinstraatkwartier is een ontspannen woonbuurt in de Bilt, met de prettige groene kwaliteiten behorend bij de Tuindorpgedachte zoals die vanaf de vroege 20e eeuw opgang maakte. De sfeer is grotendeels informeel en de laagbouwwoningen zijn in series gebouwd en met tuinen omzoomd.

Ontwikkeling

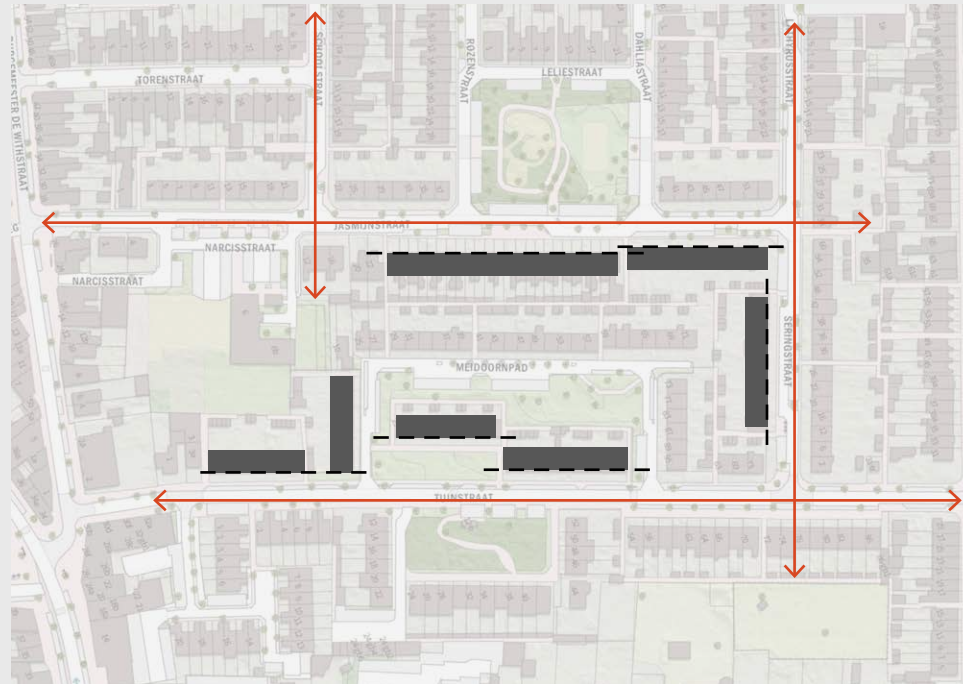
Binnen de oudere randen van Burgemeester de Withstraat, Hessenweg, Looydijk en Soestdijkseweg Zuid, is een stapsgewijze ontwikkeling zichtbaar van het binnengebied van west naar oost. Rondom de Nieuwstraat vinden we de vroegste inbreiding van begin 20e eeuw, gevolgd door de ontwikkelingen uit de Wederopbouwtijd rondom Jasmijnstraat en Tuinstraat. Ten oosten daarvan zijn de laatste invullingen zichtbaar die vanaf circa 1970 stammen. Binnen die structuur zijn enkele uitzonderingen zichtbaar van eerdere bebouwing, of latere vervangingen.

Structuur

Binnen de wijk is geen eenduidige structuur aanwezig. Parallel met de ontwikkelingen in de tijd, is een overgang zichtbaar in de buurtstructuur. In het westelijke deel bevinden zich met name gesloten blokken met bebouwing rechtstreeks aan de straat, rondom een besloten groen binnengebied. Ter hoogte van de Tuinstraat zien we een omslag naar semi-open blokvormen met meer groen in het straatbeeld (voortuinen). Geheel aan de oostzijde bevinden zich veel kleinere, losstaande korrels aan de Soestdijkseweg Zuid, als overgang naar het open landschap. Binnen de wijk is ruimte gehouden voor compacte, kwalitatieve groene parkjes en plantsoenen.

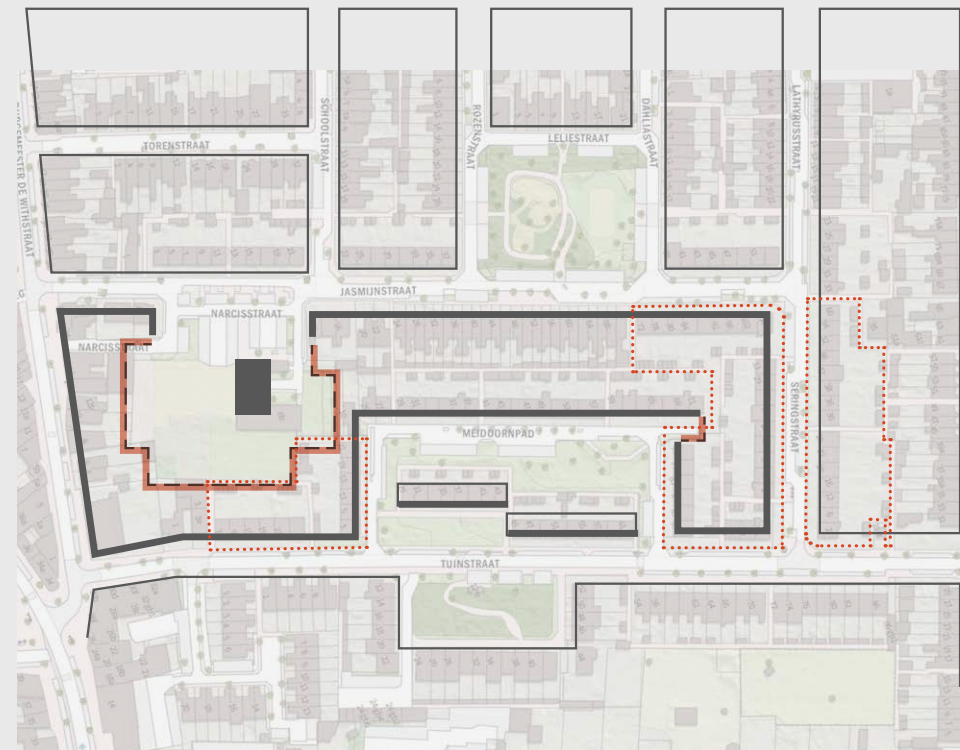
Beeldkwaliteit omgeving

Structuur



Richting

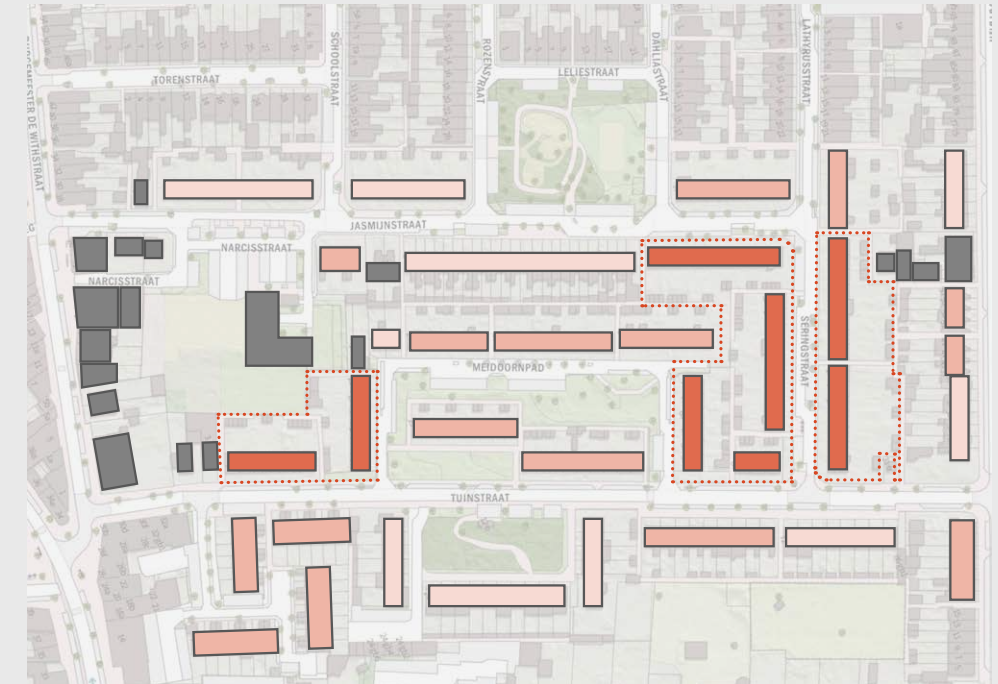
- Binnen de 'oude' randen van de buurt is er een vrijwel orthogonale invulling, als gevolg van ontwikkeling binnen de structuur van het oorspronkelijke slagenlandschap.
- Bebouwing staat parallel aan of haaks op de weg.
- Series staan in gelijke rooilijn, parallel aan de straat, maar tussen verschillende bouwvolumes verspringt de rooilijn vaak.



Plaatsing / Verkaveling

- Het grootste deel van het plangebied valt in een groot samengesteld 'bouwblok' met lange randen en ambigue structuur. Het heeft kenmerken van rondom liggende ontwikkelingen. Ter plaatse van de voormalige school bevindt zich een 'breuk' in deze blokrand.
- Aan de zuidrand bevindt zich oudere bebouwing gericht naar de Burg. de Withstraat.
- Ten westen van de Jasmijnstraat vroege stedelijke uitbreiding met vrijwel gesloten blokken met bebouwde hoeken en duidelijke voor- en achterzijde; bebouwing direct aan straat of met ondiepe voortuin.
- In directe omgeving van het plangebied na-oorlogse uitbreiding met een semi-open bouwblokstructuur met open hoeken maar met duidelijke voor- en achterzijde. Uitzondering daarop zijn de 2 blokjes strokenbouw aan de Tuinstraat die breken met deze opzet. Voortuinen zijn veel ruimer van maat.
- Ten oosten van de Tuinstraat vinden we een nog latere invulling met deels dezelfde halfopen structuur van rijwoningen maar ook enkele stempels met onduidelijke voor- en achterzijde, zoals de cluster rond de Kamperfoeliestraat.

- seriematige woningbouw grondgebonden
- seriematige woningbouw duplex typologie
- enkelvoudige ontwikkelingen/overig



Achtergrondkaarten: Spotinfo Topoplus

Functie en typologie

- In de buurt zijn vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen te vinden.
- Afwijking daarop zijn de acht gestapelde woningblokken in duplex typologie binnen het plangebied.
- Het grootste deel van de woningen is seriematig gebouwd, in kortere en langere herhalende series.
- Aan de oudere zuidrand (Burg. de Withstraat en rond schoolkavel) zijn meer individueel gebouwde woningen te vinden, met soms een commerciële functie in de plint.
- Functionele uitzondering op de woningbouw in de buurt is de voormalige school. Hier wordt momenteel gekeken naar een transformatie tot seniorenwoningen.

Beeldkwaliteit omgeving

Vormgevingskenmerken



Massa en vorm

- Het grootste deel van de bouwvolumes in de directe omgeving bestaat uit seriematige rijwoningen.
- De meeste rijen variëren in lengte van circa 6 tot 10 eenheden. Er zijn enkele kortere series, en één langere van 24 eenheden.
- De series hebben doorgaans eenvoudige, leesbare volumes van twee verdiepingen en een kap.
- Uitzonderingen in hoogte en bijzondere of gearculeerde massa zijn te vinden in het schoolgebouw en langs de Burg. de Withstraat.



Gevelkarakteristiek: gevels

- In de vormgeving overheerst de soberheid en doelmatigheid van het functionalisme.
- Woningen in series zijn gelijk vormgegeven en hebben daardoor een grote samenhang.
- De gevels kennen een grote mate van ritmische herhaling. De opeenvolgende woningen zijn gestaffeld of spiegelsymmetrisch vormgegeven.
- Vrijwel identieke series worden op verschillende plekken herhaald, maar sommige series hebben een eigen ontwerp.
- De balans tussen horizontale en verticale gevelelementen verschilt per bouwblok.
- Kozijnen zijn functioneel ingedeeld, zonder decoratieve roedes o.d.
- Kopgevels, waar deze direct grenzen aan de openbare ruimte, zijn sober vormgegeven met hoogstens enkele kleinere openingen, maar nooit blind.

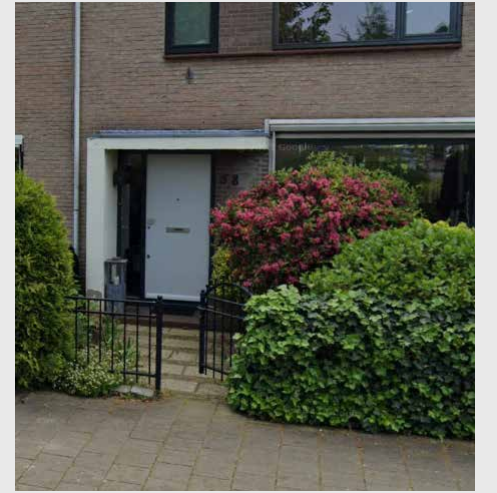


Gevelkarakteristiek: daken

- De bouwvolumes hebben overwegend simpele, functionele zadeldaken parallel aan de straat.
- Er zijn afwijkingen waarbij de kap dwars op de straat staat, met name bij individueel gebouwde woningen.
- Er zijn soms afwijkende of samengestelde kapvormen: mansardekappen, steile langskappen, de herhalende dwarskappen van de arbeiderswoningen langs de Jasmijnstraat, verlengde diepe kappen aan de Tuinstraat.
- De gootlijn is overwegend functioneel, overhangend gedetailleerd, en niet decoratief.
- Er is vaak een herhalende ritmiek van gemetselde schoorstenen te zien.

Beeldkwaliteit omgeving

Vormgevingskenmerken



Kleur en materialisatie

- Hoewel er een grote verscheidenheid aan gevelontwerpen is, zijn de gevels vrijwel uitsluitend in metselwerk uitgevoerd.
- De kleuren vallen in een palet aan bruine aardetinten, van geelbeige tot roodbruin.
- Kozijnen zijn overwegend wit, hoewel er afwijkende series zijn en met name in de koopwoningen er plaatselijk variatie per woning is ontstaan.
- Hellende daken zijn uitgevoerd met dakpannen in oranje-rood en donkergrijs.

Detailering

- Het merendeel van de blokken wordt gekenmerkt door een sobere, functionalistische vormgeving zonder ornamentiek.
- Plaatselijk zijn er functioneel-decoratieve details te vinden zoals het betonelement ter plaatse van de opgang van de duplexwoningen.
- Er zijn enkele rijkere uitzonderingen, met name in de oudere panden zoals de arbeiderswoningen aan de Jasmijnstraat en de voormalige school. Daar is een ambachtelijke detailering zichtbaar met rollagen en decoratieve elementen in de gevel en gootlijn.

Overgang gebouw en openbare ruimte

- In de directe nabijheid van het plangebied hebben woningen een vrij ruime voortuin als groene overgangszone tussen straat en woning.
- Entrees worden vaak gemarkeerd door bijvoorbeeld een terugliggende detailering, een luifel of decoratief element.

criteria

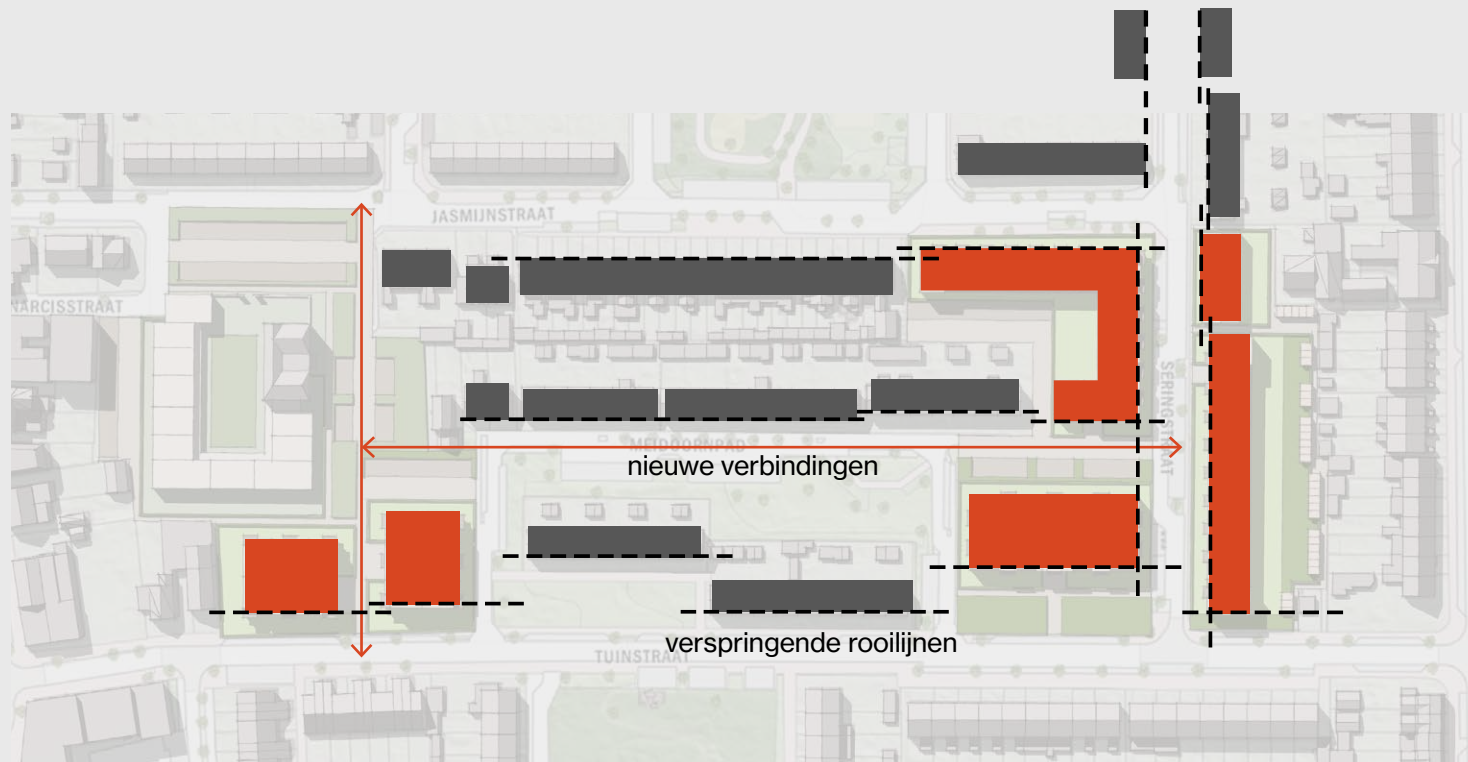
Stedenbouwkundig Plan

Leidende vormgevingsprincipes



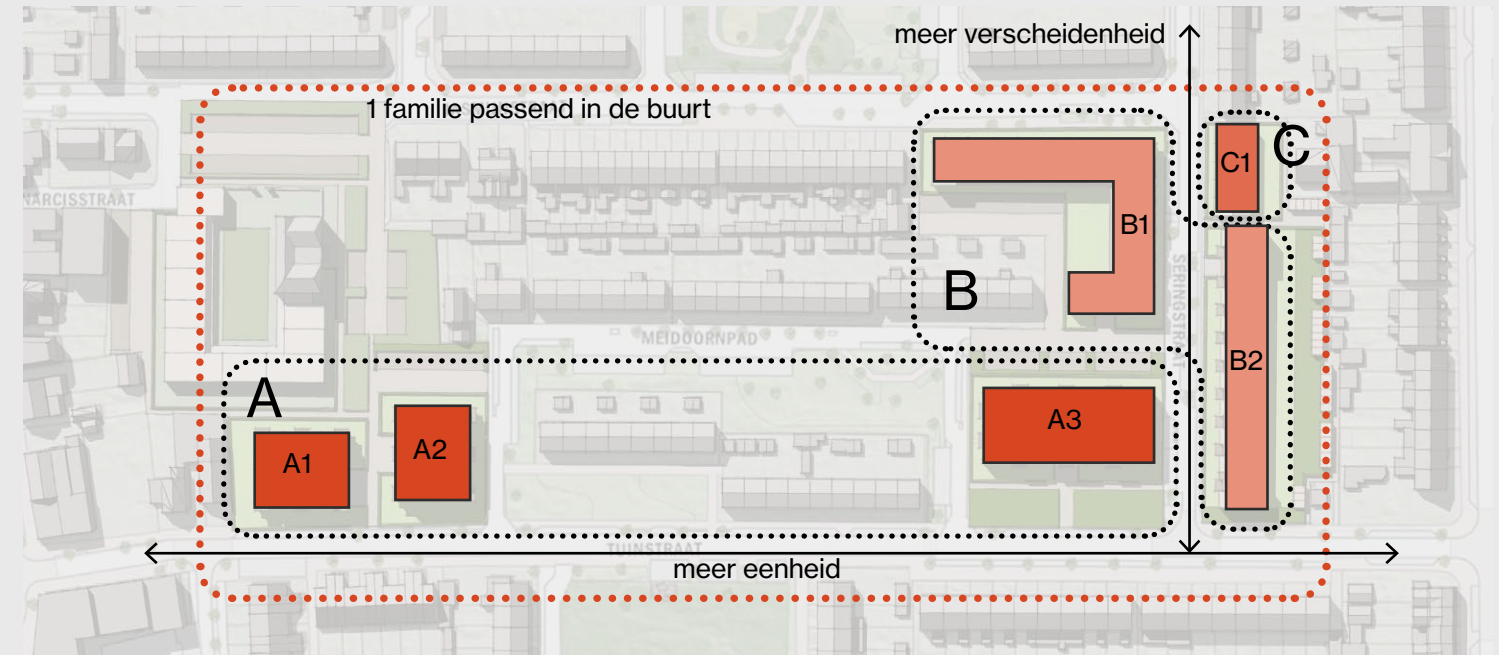
Stedenbouwkundig Plan

In het beeldkwaliteitplan borduren we voort op de principes van het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste worden hier weergegeven.



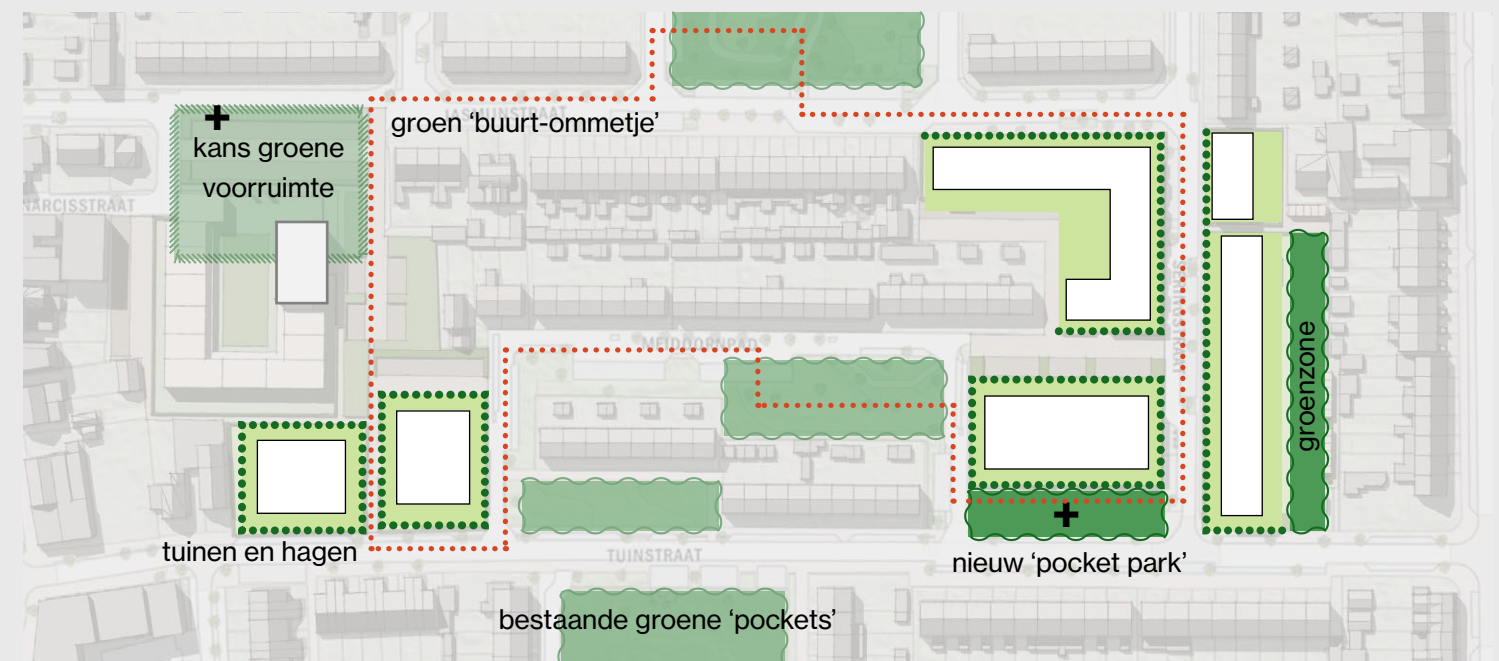
Gebouwen los(jes) in de ruimte

Gebouwen staan op zichzelf met afstand tot de belendingen. Introductie van nieuwe langzaamverkeer verbindingen. Afwisseling van lange en korte volumes met verspringende rooilijnen langs de straten. Gebouwen langs de Tuinstraat los in de ruimte. Gebouwen langs Sering- en Jasminstraat definiëren blokrand.



Eenheid en diversiteit

De gebouwen vormen samen een nieuwe familie, passend in de buurt. Binnen de familie maken we 3 groepen, elk met eigen herkenbaarheid. Langs de Tuinstraat, die al heel divers is, ontstaat zo meer eenheid. Langs de Seringstraat, waar de nieuwe gebouwen samen het beeld zullen vormen, ontstaat juist meer afwisseling. Per gebouw wordt gezorgd voor individuele herkenbaarheid, bijvoorbeeld ter plaatse van de entree.



Groene inbedding

Rond de gebouwen een groene overgangszone naar de straat, bestaande uit (voor)tuinen met lage groene afscheiding (haag). Een nieuwe groen 'pocket park' langs de Tuinstraat als versterking van de groenstructuur van de buurt. Groene bufferzone in binnengebied tussen Seringstraat en Looydijk.

Beeldkwaliteit uitgangspunten

Algemeen

Strategie

De plannen volgen een strategie van 'aansluiten en verrijken'. Gewaardeerde kwaliteiten in de buurt worden gerespecteerd. De nieuwe gebouwen voegen zich op een natuurlijke wijze in de bestaande buurtfamilie. Tegelijk wordt ernaar gestreefd de buurt ook te verbeteren met de introductie van de nieuwe plannen en bestaande kwaliteiten te verrijken. Er is daarom ruimte voor een eigen karakteristiek van de nieuwe gebouwen, met respect voor het bestaande.

Aansluiten

De nieuwe plannen respecteren de groene en ontspannen woonkwaliteit van de buurt en sluiten daar op aan. Stedenbouwkundig worden karakteristieken zoals de orthogonale structuur, beperkte bloklengthe, verspringende rooilijnen, eenvoudige basisvolumes en beperkte bouwhoogte gewaardeerd. Bovenal is de groene inbedding belangrijk. Alle gebouwen worden omzoomd door een groene overgangszone tussen gebouw en straat. Architectonisch wordt in basis aangesloten op de omliggende metselwerkarchitectuur in aardetinten. De gevelkarakteristieken sluiten aan op de vriendelijke kleinschaligheid van de buurt.

Verrijken

Tegelijkertijd is er met de nieuwe plannen ook aanleiding de blokstructuur te verbeteren en de sobere vormgeving in de buurt te verrijken. Er worden nieuwe dwarsverbindingen gemaakt en blokranden worden waar mogelijk binnen de grenzen van het plangebied verhelderd. De duplexwoningen worden vervangen door gelijkvloerse appartementen die op een passende manier worden ingebed in de bestaande structuur. Met deze aanvullende typologie is er ook aanleiding meer afwisseling tussen de verschillende bouwtypen te introduceren. Waar mogelijk

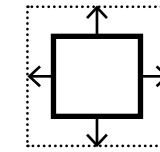
versterken we de groenstructuur en voegen we bomen toe. Architectonisch wordt er aangesloten op de informele Tuindorpsfeer, maar met eigen hedendaagse signatuur. De bescheiden en functionele esthetiek van de bestaande gebouwen is ook passend voor het beoogde betaalbare huursegment van de nieuwe woningen, maar er wordt gezocht naar zorgvuldige detaillering en een rijkere uitstraling van de gebruikte materialen. Voor de nieuwe gebouwen onderling wordt binnen een samenhangende overkoepelende esthetiek gezorgd voor herkenbaarheid per groep en per woongebouw, zodat er meer afwisseling in gevelkarakteristiek in het straatbeeld te zien zal zijn en ieder gebouw voor de bewoners ook eigen voelt. De juiste balans tussen eenheid en diversiteit, binnen één gebouw en tussen de gebouwen onderling is de kern van de architectonische kwaliteit.

Een andere typologie brengt ook nieuwe elementen met zich mee, zoals een derde bouwlaag en balkons. Deze verdienen extra aandacht in de vormgeving zodat ze zorgvuldig ingepast kunnen worden en positief bijdragen aan de uitstraling van het geheel.

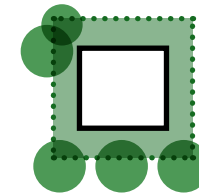
Groen en duurzaam

Het Tuinstraatkwartier is al groen, maar kan duurzamer. De nieuwe plannen zouden die bestaande groene kwaliteit niet alleen moeten respecteren maar ook moeten verrijken met eigentijdse inzichten. Natuurinclusief ontwerpen, het gebruik van circulaire materialen en het nemen van maatregelen ter voorkoming van bijvoorbeeld hittestress worden gestimuleerd. Binnen de beschreven criteria in dit BKP willen we nadrukkelijk ruimte laten voor afwijkingen of uitzonderingen die verband houden met deze duurzaamheidsmaatregelen, zolang ze op een gelijkwaardige wijze bijdragen aan de beoogde kwaliteit en daar geen afbreuk aan doen.

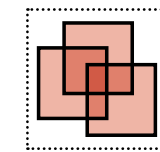
Belangrijke karakteristieken



Los in de ruimte
Zie > Plaatsing

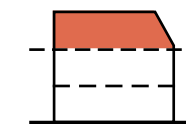


Groene inbedding
Zie > Plaatsing

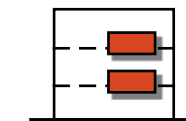


Eenheid en diversiteit
Zie > Gevelkarakteristiek

Belangrijke aandachtspunten



Derde bouwlaag
Zie > Massa en vorm



Balkons
Zie > Massa en vorm



Duurzaamheidsmaatregelen
Zie > Plaatsing, Gevel, Materiaal

Beeldkwaliteit criteria

Plaatsing

Structuur

- Aansluiten op de bestaande orthogonale buurtstructuur. Gebouwen worden parallel aan of haaks op de straat gebouwd.
- De gebouwen staan los op het kavel met tussenruimte tot de kavelranden en de belendende bouwblokken.
- Tussen de gebouwen onderling verspringt de rooilijn.
- Groep A: de gebouwen hebben eenzijdige kwaliteit
- Groep B en C: de gebouwen begeleiden de straat en definiëren de blokranden.

Entrees

- Positie gebouwentrees op een goed bereikbare en duidelijk zichtbare plek. De entrees worden zodanig gepositioneerd dat deze maximaal bijdragen aan een levendig straatbeeld.
- Waar mogelijk hebben de appartementen (groep A,B) op de begane grond een eigen voordeur, bereikbaar vanaf de straat.
- Toegangen tot inpandige fietsbergingen liggen op een functionele, bereikbare en zichtbare plek, bij voorkeur als tweede entree vanaf eventuele parkeerkoffers.

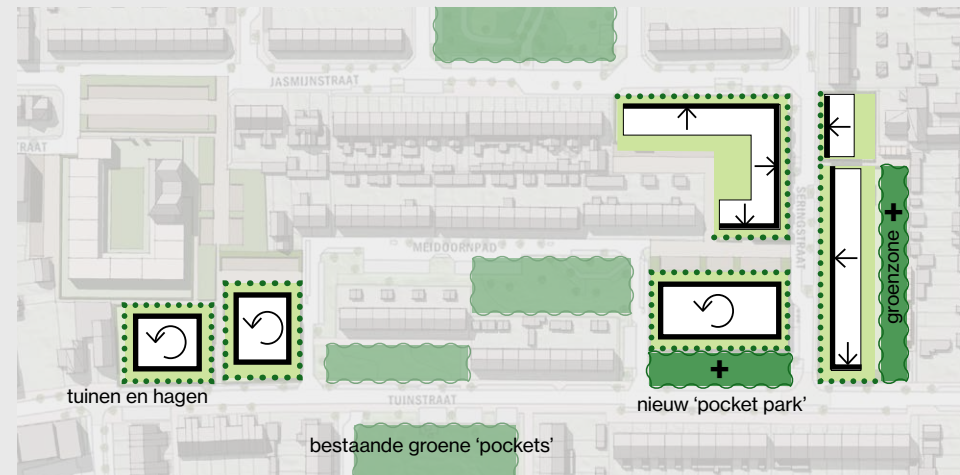
Functionele elementen

- Buitenbergingen worden uit het zicht van de straat geplaatst aan de binnenzijde van het bouwblok, bereikbaar via een achterpad.
- De inpandige bergingen (groep A,B) worden zodanig gepositioneerd dat de woonfuncties op de begane grond zoveel mogelijk contact kunnen maken met de straat.

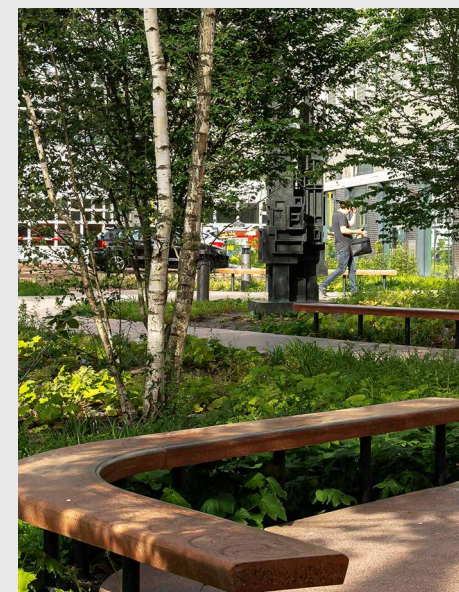
Groep A: alzijdig in de ruimte



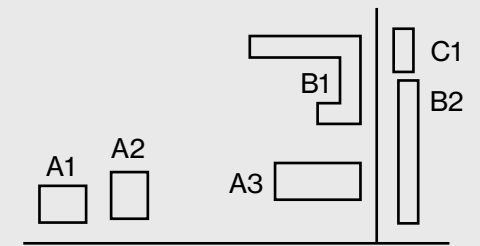
Groep B,C: begeleiden de straat



In connectie met straat en groen



Nieuw 'pocket park'



Overgang gebouw en openbare ruimte

- Alle gebouwen hebben een groene overgangszone (voortuinen of anderszins) tussen gebouw en straat.
- Hoge erfafscheidingen aan de straatzijde worden voorkomen. Tussen voortuin en straat worden natuurlijke erfafscheidingen opgenomen, met een hoogte van maximaal 100cm (bijv. hagen). De breedte van deze strook kan variëren.
- Eventuele functionele elementen zoals bijvoorbeeld fietsenbeugels worden passend meeontworpen in de overgangszone tussen entree en straat.

Openbare ruimte

- Langs de Tuinstraat wordt een nieuw 'pocket park' toegevoegd aan de groenstructuur van de wijk. De inrichting (planten, bomen) wordt met zorg gekozen zodat deze in alle seizoenen een meerwaarde vormt voor de beleving van bewoners en voor de biodiversiteit.
- Parkeervakken worden waterdoorlatend uitgevoerd (bijv. grastegels) en omzoomd met begroeiing.
- Parkeervakken worden zoveel mogelijk in korte series gerealiseerd, afgewisseld met boomvakken.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden, en waar mogelijk binnen de plangrenzen worden groenvoorzieningen (struiken, bomen) toegevoegd voor een prettige groene omgeving en om hittestress te verminderen.

Harde criteria zijn rood gemarkeerd.

Aanbevelingen zijn grijs gemarkeerd.

Beeldkwaliteit criteria

Massa en vorm

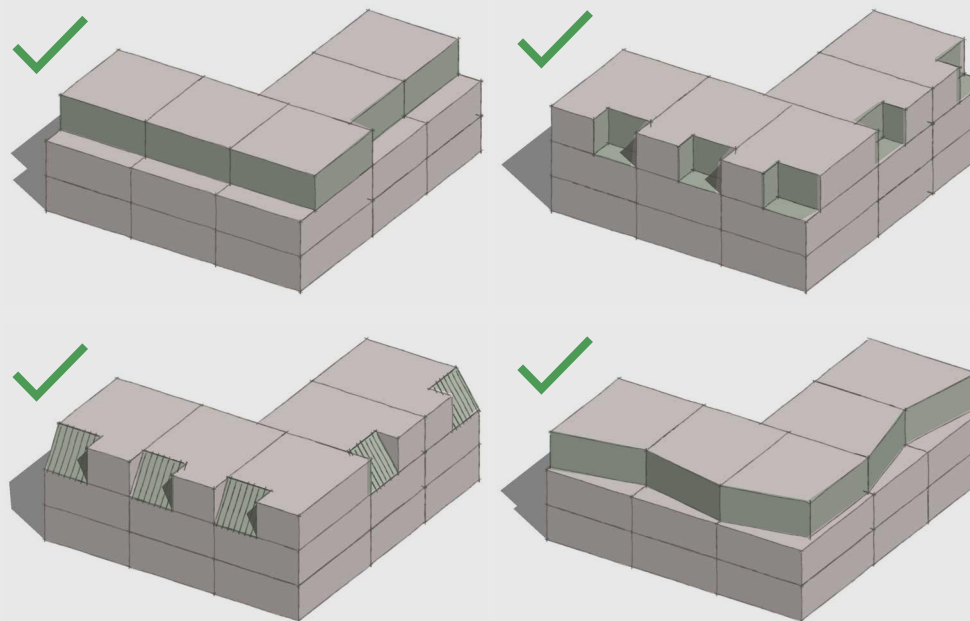
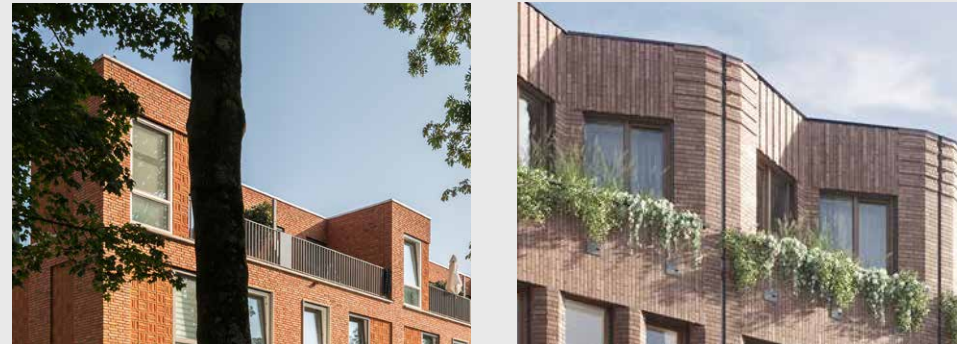
Hoofdvorm

- De bouwvolumes zijn passend bij de schaal van de buurt.
- Elk gebouw heeft een heldere en leesbare hoofdmassa en is een samenhangende compositie.
- Lange lengtes (meer dan 10 eenheden) worden visueel onderbroken door bijvoorbeeld een knip of nuancering van de bouwmassa.
- De gebouwen hebben maximaal 3 bouwlagen.
- Bij groep C is de derde bouwlaag een langskap.
- Bij Groep A en B heeft de derde bouwlaag in basis een plat dak. Aan de straatzijde is het noodzakelijk de massaopbouw van de derde laag te articuleren/nuanceren. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een (steile) kap, door verspringingen (geheel of gedeeltelijk terugliggend), en door het toepassen van een secundair gevelmateriaal.

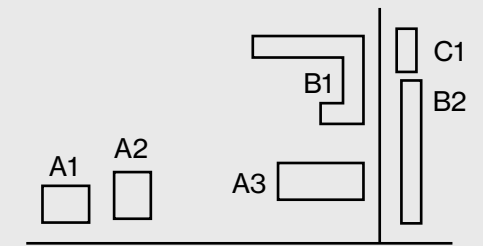
Gebouworganisatie

- Groep A is alzijdig vormgegeven, ontsluiting bevindt zich in het gebouw.
- Groep B heeft een duidelijke voor- en achterzijde; de galerijen zijn gesitueerd aan de binnenzijde van het bouwblok, de balkons aan de straatzijde.
- Groep C heeft een duidelijke voor- en achterzijde.
- Liftschachten en (vlucht)trappen zijn integraal onderdeel van het bouwvolume en zijn geen losstaande bouwdelen.

De derde bouwlaag nuanceren/articuleren.



Geleding volume, balkons zijn onderdeel van architectuur. Balkons geen uitsnede uit kap.



Subelementen

- Nuancering van het hoofdvolume is wenselijk door geleding met ondergeschikte elementen (uitsparing, erker, balkon, luifel, entree etc.), zodat er meer dieptewerking in de gevels ontstaat.
- Balkons maken een samenhangend deel uit van de architectuur. Dit kan bijvoorbeeld door de balkons in de kleurstelling en/of materialisatie van de gevel mee te nemen, of door ze halfinpendig te situeren.
- Balkons in een eventuele kaplaag worden niet louter uitgesneden uit de kap maar zijn dan deel van de onderliggende gevel.
- Dakkapellen aan de straatzijde van een hellend dakvlak zijn niet toegestaan. Eventuele dakramen worden in het vlak van het dak aangebracht en hebben een passende ritmiek.

Harde criteria zijn rood gemarkeerd.

Aanbevelingen zijn grijs gemarkeerd.

Beeldkwaliteit criteria

Gevelkarakteristiek

Algemeen

De vormtaal van de gebouwen is een hedendaagse vertaling van de tuinwijkgedachte: gebouwen hebben een informele en open uitstraling en staan in connectie met het groen.

De architectonische uitwerking is bescheiden maar zorgvuldig en karakteristiek.

Gevel

Leidend principe bij de vormgeving van de gebouwen is dat de juiste balans ontstaat tussen eenheid en diversiteit.

De nieuwe gebouwen worden als leden van één samengestelde familie vormgegeven.

Elke bouwgroep (A,B,C) binnen de familie is één samenhangend geheel met een eigen herkenbare karakteristiek, maar passend binnen de familie.

Binnen de groep heeft ieder gebouw, bijvoorbeeld ter plaatse van de hoofdentree, een eigen individuele herkenbaarheid.

Alle gebouwen hebben een vriendelijke en gebalanceerde gevelcompositie, passend bij de kleinschaligheid van de buurt.

De gevels van Groep A benadrukken meer de alzijdigheid van de volumes, met een ongedwongen ritmiek en goede hoekovergangen.

De gevels van groep B en C leggen meer nadruk op een buurteigen ritmiek in het straatbeeld, dat wil zeggen een gestaffelde of spiegelsymmetrische herhaling.

Relatie openbare ruimte

De entrees worden aandachtig vormgegeven en gearticuleerd in het gevelbeeld: bijvoorbeeld vooruitspringend, terugliggend of met een luifel. Er is goede en uitnodigende verlichting.

De hoofdentrees (groep A,B) vormen een uitnodigende en comfortabele binnenkomst. Functionele elementen als postkasten en bellentableau worden integraal in het gevelontwerp/de entreepui opgenomen.

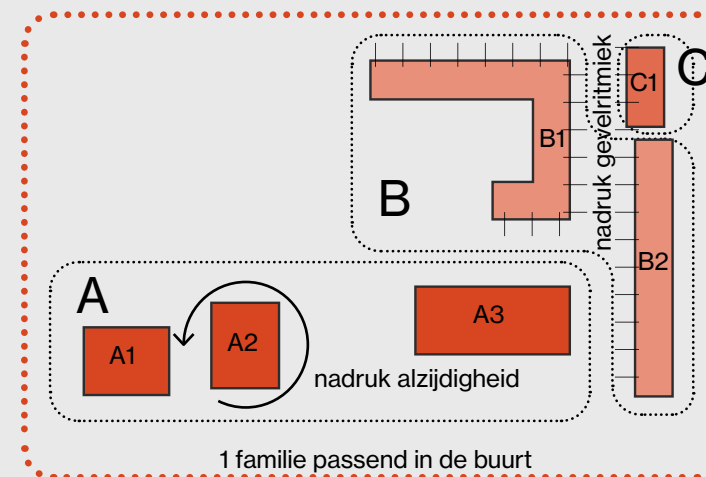
Harde criteria zijn rood gemarkeerd.

Aanbevelingen zijn grijs gemarkeerd.

A: Ongedwongen gevelkarakteristiek



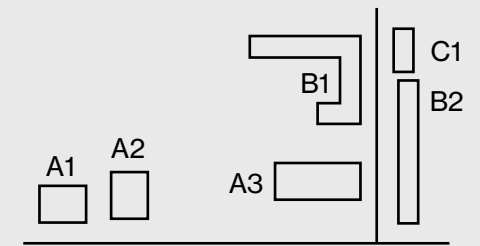
B,C: Buurteigen ritmiek



Vormgeving entrees



Natuurinclusief: nestkasten in gevelreliëf



De woningen op de begane grond hebben een open uitstraling en staan in directe connectie met tuin en openbare ruimte.

Kopgevels aan de openbare ruimte zijn niet blind maar met zorg ontworpen: ze hebben gevelopeningen en/of worden op een andere manier verrijkt.

Grote gesloten gevelvlakken worden vermeden, en indien dat niet voorkomen kan worden op een passende manier ontworpen door bijvoorbeeld reliëfvlakken of grondgebonden gevelgroen, waarbij aandacht is voor een goede groeiplaats.

Installaties

Gebouwinstallaties en dakkappen worden zoveel mogelijk uit het zicht op het dakvlak geplaatst, met afstand tot de gevellijn.

Eventuele gevelgebonden gebouwinstallaties niet als losse elementen aan de gevel maar uit het zicht te ontwerpen.

PV panelen liggen zoveel mogelijk uit het zicht op platte daken.

Wanneer PV panelen in het zicht op het dakvlak liggen: in compacte, rechthoekige, aaneengesloten compositie waarbij alle panelen in dezelfde richting liggen; PV panelen mogen niet contrasteren met het omliggende dakvlak.

Eventuele liftuitlopen zijn zo min mogelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Liftten worden niet direct achter het voorgevelvlak geplaatst om liftuitlopen aan de gevel te voorkomen.

Duurzaamheid

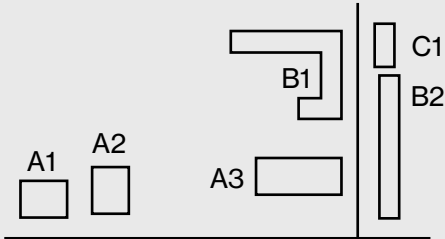
Binnen de beoogde vormgeving worden architectonische maatregelen die hittestress voorkomen, zoals overstekken, luifels en (buiten)zonwering gestimuleerd.

Indien toegepast deze elementen niet als losse toevoegingen op de gevel plaatsen maar passend in het ontwerp verwerken.

Natuurinclusief ontwerpen wordt gestimuleerd: flora en fauna worden integraal en zichtbaar in het gevelontwerp opgenomen door bijvoorbeeld gevelgroen en nestgelegenheid.

Beeldkwaliteit criteria

Kleur, materiaal en detail



Materiaal

- Materialen hebben een natuurlijke en ingetogen uitstraling.
- Materialen zijn overwegend vriendelijk en warm.
- Voor alle straatgevels is metselwerk het basismateriaal .
- Secundaire, ondergeschikte gevelmaterialen zijn mogelijk, bijvoorbeeld ter plaaste van de derde bouwlaag of als accentvlakken.
- Hellende daken worden uitgevoerd in keramische pannen in een donkergrijze tint.

Kleur

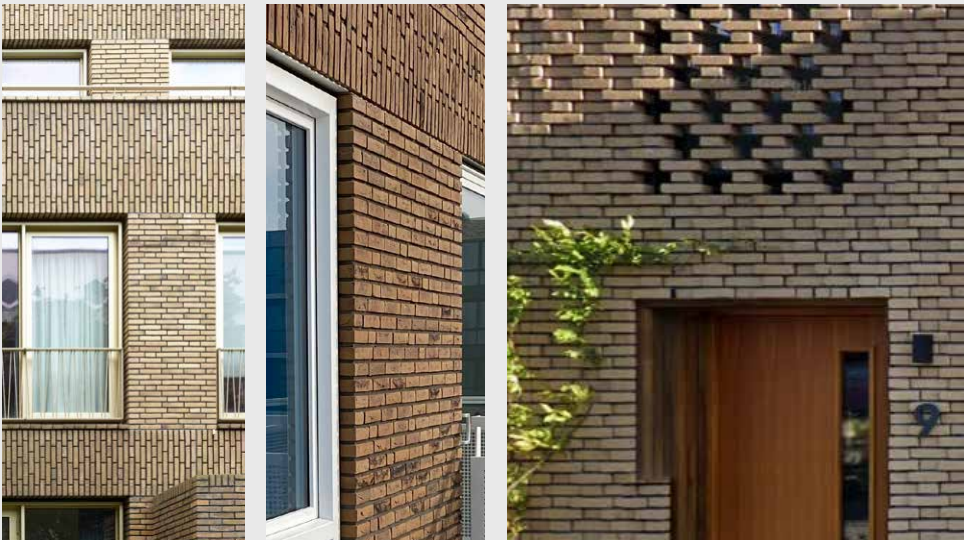
- De toon van het plan is licht tot middendonker en genuanceerd.
- Grote kleurcontrasten tussen verschillende bouwelementen worden vermeden.
- De metselwerk gevels hebben een aardse, gedekte kleurstelling, passend in het palet van de buurt.
- De 3 verschillende gebouwgroepen A, B en C hebben ten opzichte van elkaar een licht afwijkende kleurstelling.
- Kozijnen zijn wit of hebben een lichte, niet contrasterende kleur ten opzichte van het gevelmateriaal (ton-sur-ton).

Detail

- De gebouwen worden doelmatig maar met zorg en aandacht gedetailleerd.
- Vakmanschap toont zich in de eenvoud van het materiaal en een ingetogen maar zorgvuldige detaillering. Geen toegevoegde ornamentiek maar de expressieve kwaliteiten van het gebruikte materiaal benutten (bijvoorbeeld materiaaltekening, texturen, verbanden, reliëf, doordachte kozijnindelingen etc).
- Uitzondering kan worden gemaakt wanneer decoratieve elementen functioneel worden ingezet, bijvoorbeeld om de entree te accentueren.



metselwerk in palet van gedekte aardetinten



met aandacht gedetailleerd



materiaaleigen expressie

Duurzaamheid

- Gebruikte gevelmaterialen verouderen mooi en behouden ook op de langere termijn de beoogde uitstraling.
- Het toepassen van circulaire materialen en bouwtechnieken wordt aangemoedigd.
- Indien er duurzamere bouwtechnieken worden toegepast in plaats van traditioneel metselwerk, zoals bijvoorbeeld een demontabel gemonteerde steen of keramische strips, wordt er extra aandacht besteed aan naden, overgangen en dieptewerking in de gevel.
- Voor deze alternatieve materialen en technieken is het uitgangspunt dat zij een gelijkwaardige bijdrage leveren aan de uitstraling van de gebouwen als in de criteria in dit BKP beoogd. Het is ter beoordeling van de Welstandscommissie of een afwijkend materiaal of techniek passend wordt bevonden.

- Harde criteria zijn rood gemarkeerd.
- Aanbevelingen zijn grijs gemarkeerd.



Samengesteld door:
Inbo

In opdracht van:
Woonstichting SSW
Gemeente De Bilt