

Beeldkwaliteitsplan Bouwkavel Entreegebied Brediuspark



Locatie aan de Singel en Landgoed Bredius

Inleiding

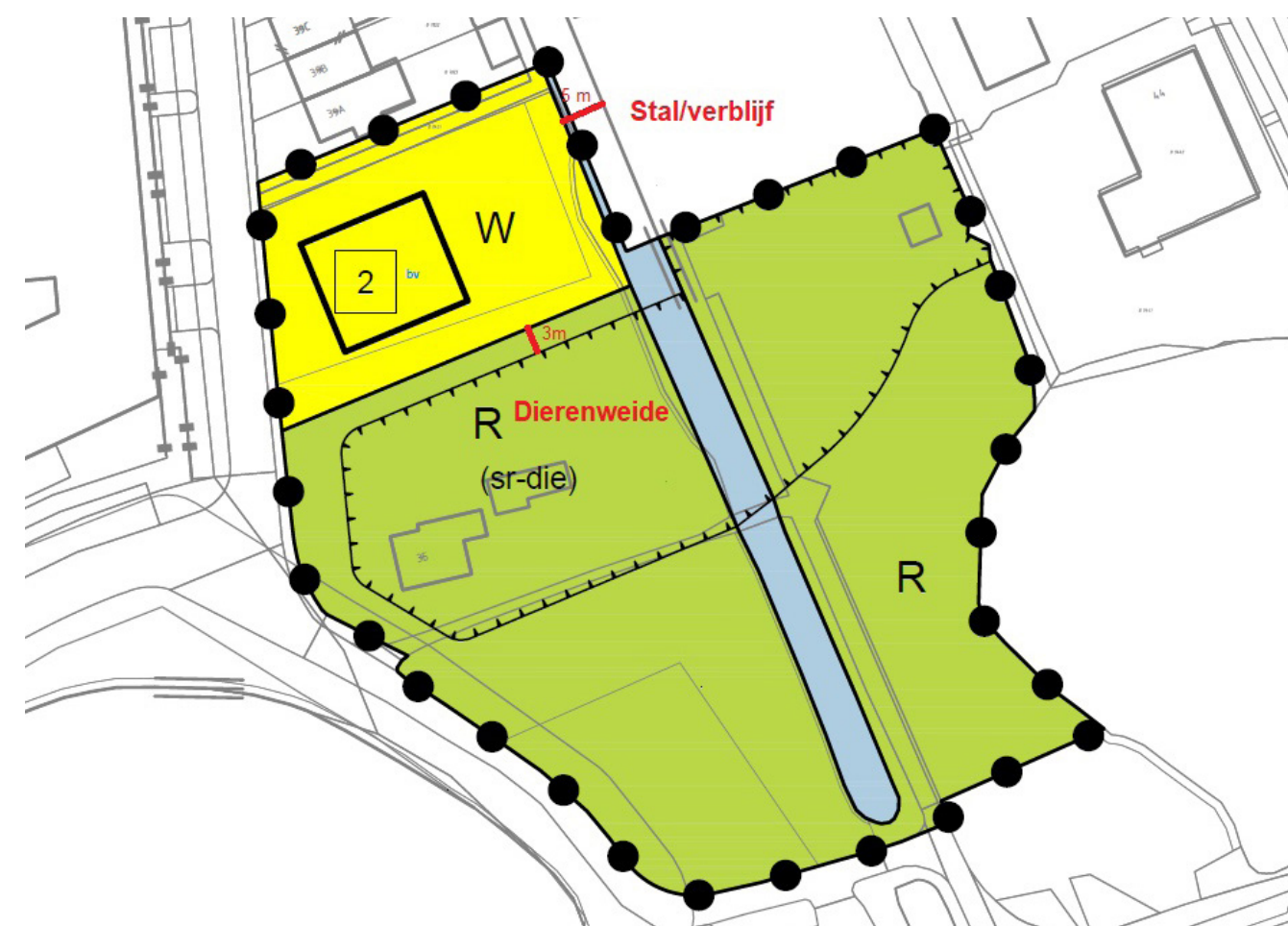
Landgoed Bredius is een groene long in het centrum van de stad waar gewandeld en gerecreëerd wordt. Het heeft een belangrijke recreatieve, maatschappelijke en educatieve entree aan de van Kempensingel ontbrak. Deze is door het bestemmingsplan “Entreegebied Landgoed Bredius” mogelijk gemaakt. Onderdeel van dit project was het slopen van een dienstwoning en het toevoegen van twee woningen in het noorden van het plangebied. Deze twee kavels hebben de bestemming “Wonen” gekregen.

De gemeenteraad heeft in november 2023 besloten geen wensen en bedenkingen te uiten tegen de voorgenomen bestemmingswijziging van wonen naar maatschappelijk. Dit maakt ruimte voor de Mantelmeeuw, een hospice in Woerden. De huidige locatie van het hospice aan de Meeuwenlaan wordt te klein en de verwachting is dat dit tekort aan oppervlakte blijvend is. Het bestemmingsplan is sinds 1 januari 2024 omgezet in een omgevingsplan vanwege de komst van de Omgevingswet. In dit omgevingsplan wordt de functie wonen aangepast naar maatschappelijk.

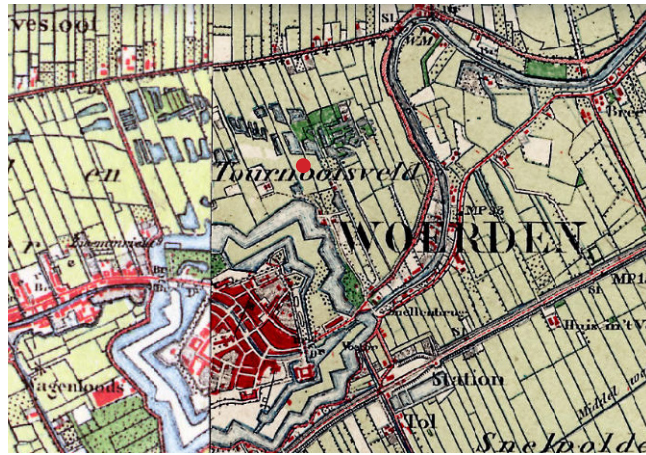
Voor de ontwikkeling van het hospice is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen op deze kavel worden hieraan getoetst.

Locatie

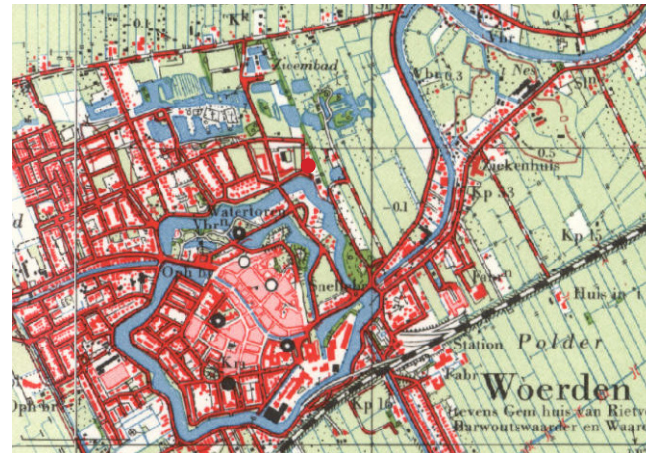
De kavel ligt aan de binnenstad van Woerden en wordt aan de oost- en zuidzijde omsloten door landgoed Bredius. Dit is een park waar gerecreëerd, gespeeld, geleerd en getuinierd kan worden. Aan de zuidzijde ligt een dierenweide. Aan de noordzijde liggen rijwoningen aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel. Aan de westzijde ligt het Kalsbeek College, een middelbare school. Ook ligt de locatie schuin aan de Singel, het vestingwerk van Woerden. Hier zijn verschillende statige gebouwen gelegen in een groene setting.



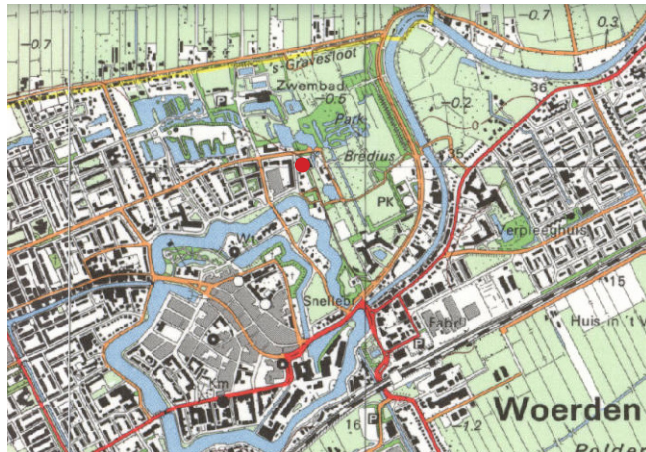
Verbeelding bestemmingsplan “Entreegebied Landgoed Bredius



1900



1960



1990



2023



Uitsnede inrichtingsplan Centrumgebied - bestemmingsplangebied met de relevante onderdelen uit het plan Entreegebied

Geschiedenis

In de twintiger jaren van de 19e eeuw werd het landgoed Bredius opgericht. Het werd ingericht voor fruitteelt en veeteelt en lag buiten de stad. Na de Tweede Wereldoorlog groeide de stad flink en werd het landgoed rond 1960 getransformeerd naar stadspark. In deze jaren zijn er ook woningen aan de noordzijde van de projectlocatie gebouwd. In de jaren '90 werden hier rijwoningen gerealiseerd. Aan de zuidzijde van de projectlocatie stond een dienstwoning behorende bij het park. Deze is in de 2022 gesloopt om een aantrekkelijke entree naar het Brediuspark te kunnen maken. In 2004 is het Kalsbeek College geopend op de locatie tegenover de kavel. Hier stond eerst jarenlang een LTS school.

Stedenbouwkundig concept

De ligging aan de groene Singel en park Bredius, het vierkante bouwvolume met kap en de nieuwe functie als hospice geven aanleiding om op deze locatie een urban villa in het groen te realiseren. Het gebouw komt als een object in het groen te staan en gaat hiermee een relatie aan met het park en de villa's in groene setting aan de Singel. Ook krijgt het een dubbelzijdig karakter. Zowel de kant aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel als de zuidzijde aan het park worden gezien als voorgevel. Zo krijgt het gebouw een representatieve kant aan de straat maar ook aan het entreegebied van het landgoed Bredius. De beide voorgevels hebben een open karakter en hebben geen blinde geveldelen.



Het gebouw heeft twee voorzijdes

Architectuur

De architectuur is passend bij het statige karakter van de Singel. De bebouwing vormt één geheel en heeft een duidelijk volume. Gevels van het gebouw vormen een eenheid. De nieuwbouw is herkenbaar als nieuwbouw en tegelijkertijd past deze in de omgeving. Het is geworteld in traditie en eigentijds in uitwerking en uitstraling, zonder modieus te zijn.

Volume

Het bouwvlak is 13x15 meter groot. De goothoogte van het gebouw wordt maximaal 6 meter hoog en de bouwhoogte maximaal 12 meter. Het volume wordt eenduidig en krijgt een karakteristieke kap. Deze kaprichting komt parallel aan de straat te liggen. Dit is passend bij de naastgelegen rijwoningen en zorgt ervoor dat het gebouw zich oriënteerd aan de parkzijde. Bijgebouwen staan minimaal 1 meter achter beide voorgevels en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze worden mee-ontworpen en hebben een architectonische samenhang met het hoofdgebouw. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak. Zo blijft de karakteristieke dakvorm beleefbaar.



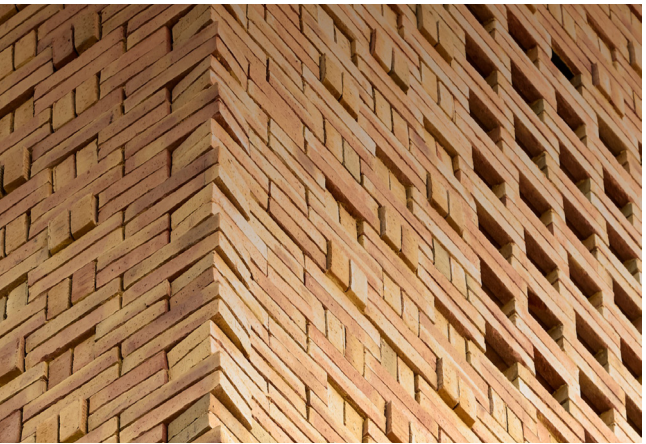
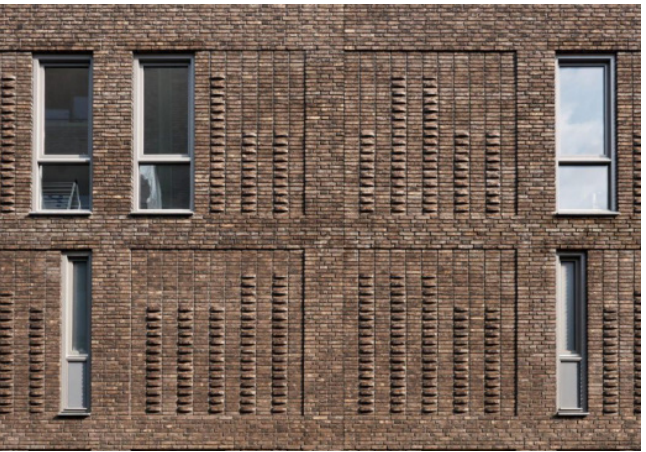
Het volume is eenduidig met karakteristieke kap

Zonnepanelen, ontluchting, HWA, installaties en dergelijke worden in het gebouw geïntegreerd en zorgvuldig ingepast. De entree ligt in het volume en is herkenbaar, goed vindbaar en zichtbaar. De dakgoot is niet overstekend om een eenduidig volume te realiseren.

Materialisatie

De gevels van het gebouw zijn opgetrokken uit metselwerk. Het metselwerk is rijk en tactiel in detaillering en wordt gebruikt om accenten te geven aan architectonische elementen in het gebouw, zoals een plint of raamwerk. Het metselwerk is passend in de omgeving, bij de architectuur van de gebouwen aan de Singel en de naastgelegen rijwoningen. De gebruikte materialen hebben een duurzame kwaliteit, verouderen natuurlijk en de kleuren zijn terughoudend en warm. Contrasten worden niet hard opgevoerd.

Toepassing van onbehandelde bouwmaterialen als aluminium, zink, koper en lood is niet toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat zware metalen in het oppervlaktewater terecht komen.



De materialisatie is rijk en tactiel

Buitenruimte

De kavel ligt in een groene setting naast het park en de Singel en vormt een groene overgang naar de entreezone van Landgoed Bredius. Het kavel gaat op in het groen van het park. Het is daarom belangrijk om het groen op de kavel zoveel mogelijk te behouden en te versterken. De tuin wordt voor gezamenlijk gebruik ingericht en krijgt geen individuele tuinen met afscheidingen. De rij bomen aan de sloot in het oosten van de kavel worden behouden. Er worden geen keerconstructies, vlonders en steigers aan de slootrand gerealiseerd om een zachte en groene overgang te behouden tussen sloot en kavel. Aan beide voorzijdes is het niet mogelijk om een hoge erfafscheiding te realiseren. Erfafscheidingen worden hier gerealiseerd door beplanting, bijvoorbeeld een haag, van maximaal 1 meter hoog aan de Burgemeester H.G. van Kempensingel en 1,2 meter hoog aan de kant van het park. Ook aan de oostzijde wordt een natuurlijke overgang gemaakt naar het Brediuspark door hier geen schuttingen en dergelijke te plaatsen. De kavelgrens aan de noordzijde ligt aan een voetpad die naar de achterzijde van de rijwoningen leidt. Hier is een zachte overgang gewenst door een groene erfafscheiding. De erfafscheiding moet in goed overleg met de burens worden ingepast.



Het gebouw en de buitenruimte gaan een relatie aan met de groene omgeving

Parkeren

Parkeerplaatsen liggen op eigen terrein. Parkeren achter de voorgevel is niet haalbaar vanwege het ruimtebeslag. Daarom is parkeren aan de voorzijde toegestaan. Voor de bestrating van het parkeerterrein moet uitgegaan worden van halfverharding. Parkeerplekken worden groen ingepast met een haag om een groene uitstraling te verkrijgen. Aan de zuidzijde van het perceel ligt een groenstrook van minimaal 2,5 meter die niet gebruikt kan worden als parkeerplek. Fietsparkeren wordt geclusterd. Gebouwde fietsparkeerplekken worden achter de beide voorgevels geplaatst.

Voor het aantal auto- en fiets parkeerplekken die nodig zijn voor de ontwikkeling wordt verwezen naar de vigerende parkeernota van de Gemeente Woerden. Momenteel kan worden gerekend met een parkeernorm voor auto's van 0,6 per wooneenheid, overeenkomstig met de categorie verzorgingstehuis. Voor fietsparkeren kan men de norm van 0,7 plekken per wooneenheid gebruiken.



Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Ook nieuwe ontwikkelingen moeten in dit licht worden gezien. Om deze ontwikkeling toekomstbestendig te maken wordt een duurzaam gebouw en een klimaatadaptieve buitenruimte gerealiseerd. Materialen gaan lang mee en verouderen natuurlijk. Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en dient te worden opgevangen, bewaard en geïnfiltreerd op de eigen kavel en kan, aanvullend, bovengronds worden afgewaterd op het oppervlaktewater. Daarnaast zijn er enkele andere maatregelen die genomen kunnen worden:

Circulair bouwen:

Circulair bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem. Materialen worden bijvoorbeeld hergebruikt of demontabel gemaakt.

Biobased bouwen:

Biobased bouwen is een vorm van circulair bouwen waarbij je gebruik maakt van duurzame grondstoffen die steeds opnieuw aangroeien, zoals hout, vlas, hennep, olifantsgras of stro. Tegelijkertijd kan het verbouwen van deze grondstoffen ook bijdragen aan de biodiversiteit, de waterkwaliteit, een kwalitatief hoogwaardig landschap en de reductie van CO2 en stikstof.

Vermijden van toxische materialen:

Toxische bouwmaterialen kunnen gemakkelijk vermeden worden door geen materialen te gebruiken die op de rode lijst staan. Bouwmaterialen op de rode lijst bevatten chemicaliën die zijn aangewezen als schadelijk voor levende wezens, inclusief de mens of het milieu.

Natuurinclusief bouwen:

Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of in de tuin, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Denk hierbij aan het creëren van voldoende schuilplekken en voeding door middel van bijvoorbeeld nestkasten, inheemse hagen en bloemen (nectar). Dit draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit.

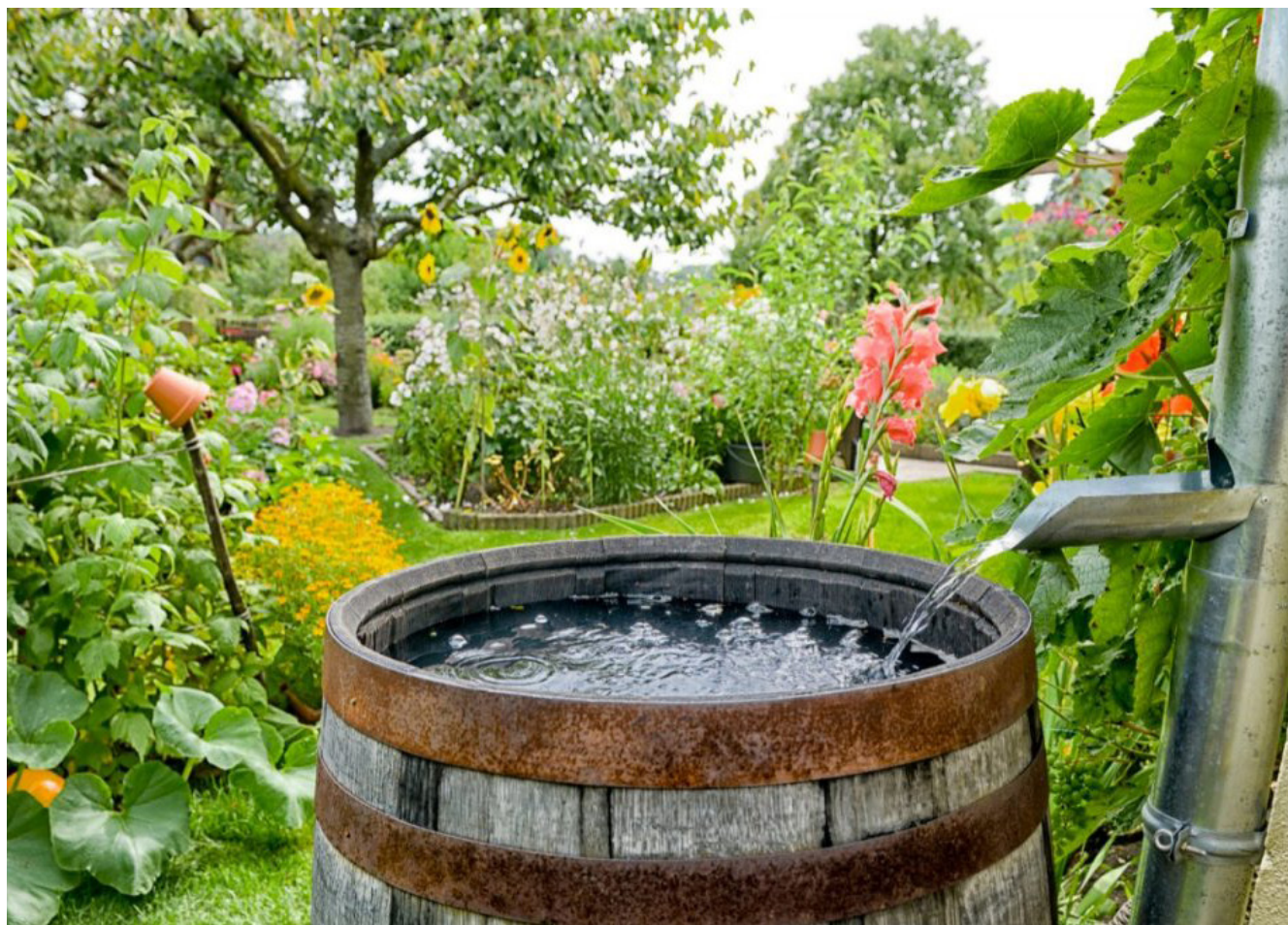
Klimaatadaptief bouwen:

Door de woning en het perceel klimaatbestendig in te richten worden de effecten van hitte, droogte en wateroverlast beperkt. In de tuin kan men op een natuurlijke manier water opvangen, groene daken kunnen water vertraagd laten afvoeren en een groene tuin zorgt voor verkoeling.

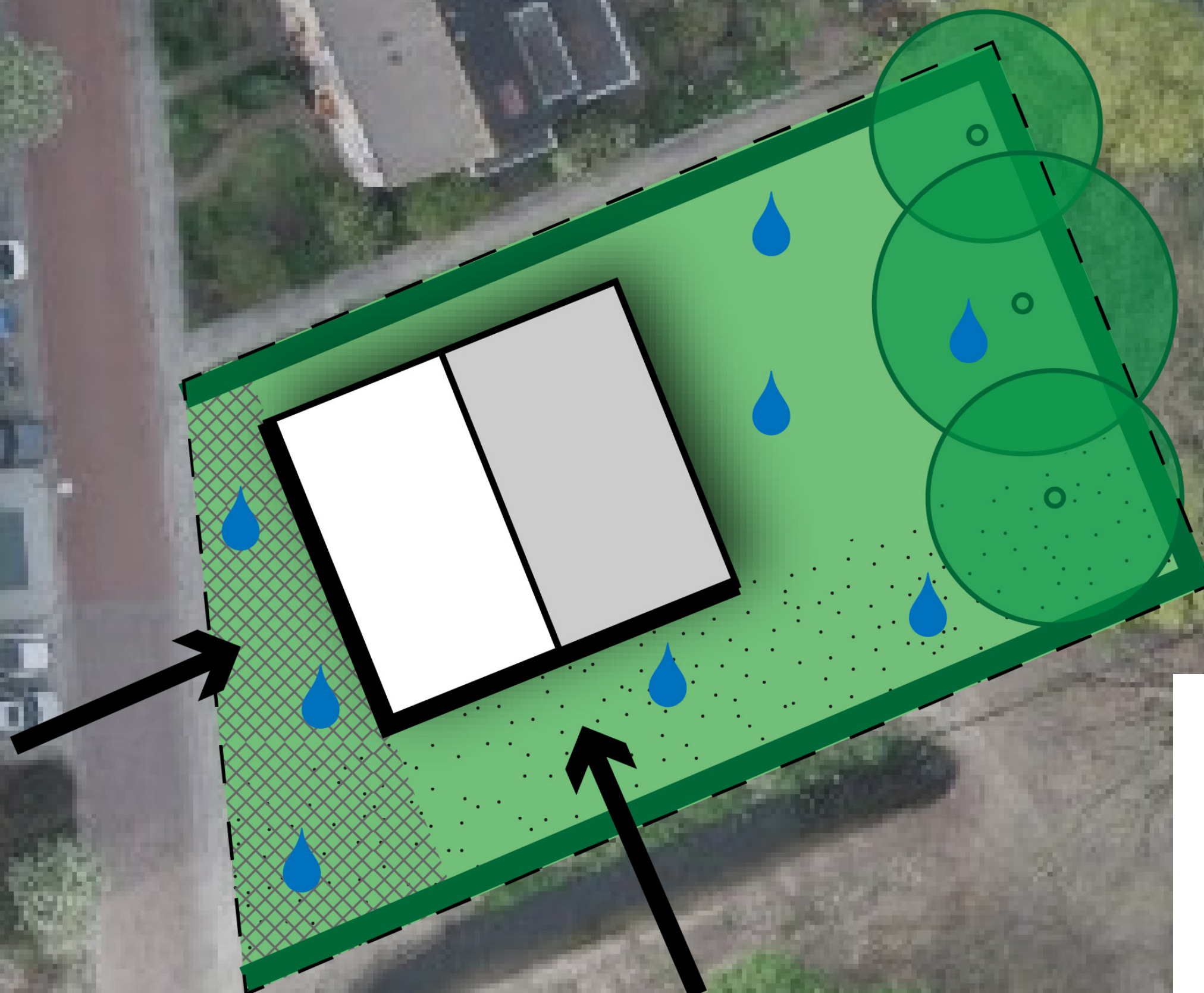
Energieneutraal bouwen:

Meer energieopwekking (bijv. door zonnepanelen), een betere isolatie en/of de beperking van de energievraag kan leiden tot een energieneutrale of energiepositieve woning. Hiermee kan de impact op het milieu beperkt worden en een lagere energierekening worden verkregen.

In het gebouw en op de kavel wordt op enige wijze invulling gegeven aan deze thema's.



Kavelschets



Legenda:

-  Bebouwing
-  Kavelgrens
-  Groene invulling kavel
-  Bomen
-  Groene zone (geen bijgebouwen)
-  Parkeren in het groen
-  Groene erfafscheiding
-  Representatieve voorgevel
-  Klimaatadaptief kavel

