



kien

BEELDKWALITEITSPLAN
DE OUDE KOLK – LEERSUM
21 oktober 2022

Titel	Beeldkwaliteitsplan de Oude Kolk – Leersum
Opdrachtgever	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Status	Definitief
Datum	21 oktober 2022
Projectnummer	244.01
Uitgegeven door	kien ontwerp

kien ontwerp

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen foto's, tekeningen en teksten berust bij **kien**ontwerp. De opdrachtgever heeft het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor iedereen behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van **kien**ontwerp.

Zuidsingel 8a
3811 HA Amersfoort
0334328243

info@kientontwerp.nl
www.kientontwerp.nl

BEELDKWALITEITSPLAN
DE OUDE KOLK – LEERSUM



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	7
2. Inventarisatie en analyse	9
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten ontwikkeling	13
4. Ruimtelijke mogelijkheden	15
5. Beeldkwaliteit	19



Locatie in Leersum



Plangebied

1. INLEIDING

De Oude Kolk is een gemeentelijke locatie ten zuiden van de provinciale weg die Leersum doorkruist. Het perceel met een oppervlakte van 3.150 m² ligt aan De Oude Kolk op de hoek van de Dreef en de Hoflaan. Aan de overzijde van de Hoflaan ligt dorpshuis De Binder. Op de locatie stond vroeger een kerk, maar deze is enkele jaren geleden gesloopt.

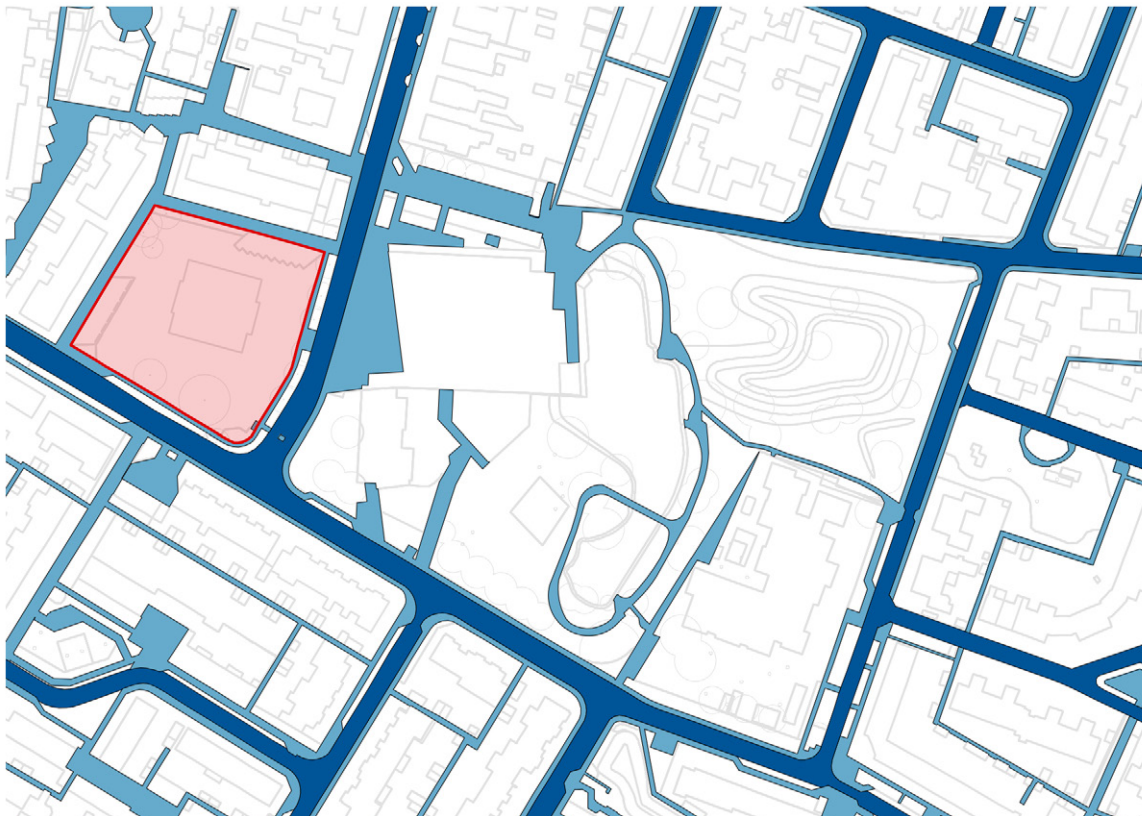
In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel nog de bestemming die eraan was toegekend vanwege de voormalige kerkelijke functie. De bestemming bijzondere doeleinden wordt gewijzigd in de woonbestemming. De raad heeft besloten om voor onderstaande locatie een globaal planologisch kader (bestemmingsplan) op te stellen dat het mogelijk maakt om op onderstaande locatie een appartementengebouw te realiseren. In het raadsbesluit worden behalve het aantal woningen (20 appartementen) de bouwhoogte (4 bouwlagen) en de uiterste bouwgrens geregeld.

De 20 appartementen zijn onderverdeeld in verschillende categorieën: 6 sociaal, 12 middelduur en 2 duur. Een beperking op de tamelijk vrije bouwmogelijkheden wordt gevormd door de aanwezigheid van een niet te verplaatsen hoofdriool en de te handhaven bomen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het perceel verkocht. Om te voldoen aan de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente moeten er aanvullende welstandscriteria door de raad worden vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat deze criteria. Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en de ruimtelijk relevante voorwaarden worden verwerkt in het bestemmingsplan.



Voormalige kerk De Kolk op de locatie



Wegen en voetpaden



Parkgebied rondom De Binder

2. INVENTARISATIE EN ANALYSE

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat de locatie uit een grasveld waarin twee grote bomen staan. Langs de Hoflaan wordt de locatie begrensd door een voetpad en een groenstrook met een rij waardevolle platanen. Deze bomen kunnen een hoogte bereiken van 20 tot 30 meter.

Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een voetpad en een strook langsparkeren. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door een ontsluitingsweg met een rij van negen parkeerplekken die van de locatie zijn afgescheiden met heesters. Aan de westzijde van de ontsluitingsweg staan rijwoningen. Ten noorden van de parkeerplekken staan in het grasveld een viertal bomen. Aan de noordzijde van de locatie ligt ook een ontsluitingsweg met eveneens 9 parkeerplekken. Ten noorden van deze ontsluitingsweg staat ook een rij woningen.

Ruimtelijke functionele analyse

Ontsluiting

De locatie wordt ontsloten vanaf de Rijksstraatweg (N225) via de Hoflaan en de Dreef ontsloten. De oorspronkelijke toegang van het terrein ligt aan de zuidzijde tegenover nummer 116 aan de Dreef. In de omgeving bevindt zich een uitgebreid netwerk van voetpaden die de locatie verbindt met andere delen van de wijk en met het parkgebied rondom De Binder.

Groen

Op een hogere schaalniveau lijkt de locatie deel uit te maken van een parkgebied met daarin twee publieke functies: het sport- en cultuurcentrum De Binder en de Christelijke Basisschool De Schakel. Door het park lopen diverse wandelpaden. Het park bevat een grote vijver en een heuvel. Het park heeft een halfopen karakter en bevat veel bomen.



Parkgebied rondom De Binder



Ruimtelijke beleving rondom de planlocatie

Ruimtelijke beleving

De locatie zelf kan worden beschouwd als een open lege ruimte die deels omzoomd is door groen. De open ruimte loopt onder de bomen door tot aan de gevels van de rijwoningen die ten noorden, westen en zuiden van de locatie staan. Aan de oostzijde wordt de ruimte begrensd door de Binder. De hoofdentree vormt, gezien vanuit de locatie een bijzonder accent.

Op het schaalniveau van het parkgebied zijn er rondom de twee publieke functies nog twee open ruimtes te onderscheiden die begrensd worden door de twee functies en de woningen rondom het parkgebied.

Kabels en leidingen

Onder locatie ligt een rioolleiding. Het verplaatsen van deze leiding brengt hoge kosten met zich mee, wat ongewenst is. Het uitgangspunt is daarom om deze rioolleiding te laten liggen. Met de bouw moet hiermee rekeningen worden gehouden.

Sterke en Zwakke punten van de locatie

De locatie heeft verschillende sterke en zwakke punten.

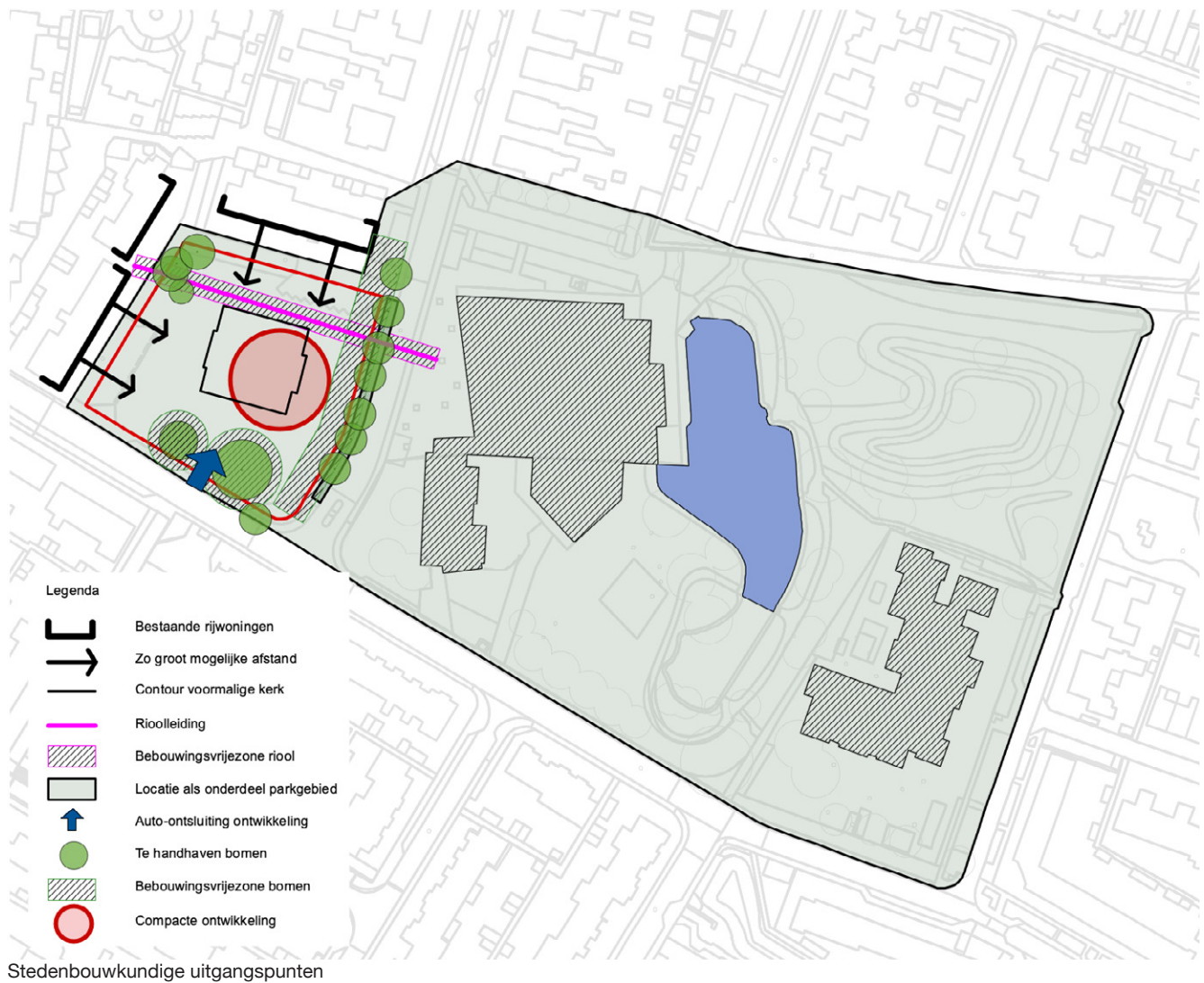
De sterke punten hebben vooral te maken met de open, lege, groene ruimte. Hierdoor is het bouwen van een appartementengebouw goed voorstelbaar. Op de locatie staan een zestal volwassen bomen. Vier bomen staan in de noordwesthoek en twee solitaire bomen staan aan de zuidzijde van de locatie. Langs de Dreef staat een rij met bomen die de ontsluiting begeleiden. Deze bomen zijn nog relatief jong, maar kunnen uitgroeien tot monumentale bomen.

De locatie maakt deel uit van een groter parkgebied rondom De Binder en de basisschool De Schakel.

De locatie is via de Rijksstraatweg, de Hoflaan en Dreef zeer goed bereikbaar. Vanaf de Rijksstraatweg is het ongeveer vijf en een halve kilometer naar de A12.

De locatie ligt op ongeveer 600 meter afstand van de winkelvoorzieningen in Leersum. Ook het bosgebied ten noorden van Leersum en het landelijke gebied ten zuiden van Leersum liggen op loop- en fietsafstand.

Een minder sterk punt van de locatie heeft vooral betrekking op de rijwoningen aan twee zijden van de locatie. All geruime tijd is de locatie onbebouwd. De appartementen zullen voor een deel het huidige zicht wegnemen.



3. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Afstand tot bestaande woningen

Bij de ontwikkeling dient te worden uitgegaan van een maximale afstand tot de bestaande rij woningen aan de De Oude Kolk, met in achtneming van de overige uitgangspunten voor de ontwikkeling.

Ontsluiting vanuit het zuiden

On de bestaande woningen niet zwaarder te belasten met autoverkeer wordt voor de ontwikkeling uitgegaan van een eigen ontsluiting van de appartementen en de daarbij behorende parkeerplekken. De ontsluiting komt aan de Dreef te liggen, tegenover het voetpad dat de Dreef verbindt met de Weidelaan. Door de ontsluiting op deze plek te leggen is de eventuele hinder van het licht van koplampen voor de woningen aan de Dreef minimaal.

Parkeren

Voor het parkeren is uitgegaan van de parkeernormen. Voor de sociale woningen is dat 1,4 pp/won, middelduur 1,8 pp/won en voor de dure woningen 2,0 parkeerplek per woning. In totaal leidt dit tot een behoefte van 34 parkeerplekken. Voor een goede ruimtelijke inpassing van het parkeren dient minimaal 1 parkeerplek per woningen half verdiept onder de appartementen worden gerealiseerd. De overige parkeerplekken bevinden zich op maaiveld en krijgen een groene inpassing.

Afstand tot rioolleiding

De huidige rioolleiding die onder de locatie loopt dient te worden behouden. Op de leiding mag niet worden gebouwd. Met de bebouwing dient een minimale afstand tot de leiding te worden gehouden van 4 meter.

Behoud bomen

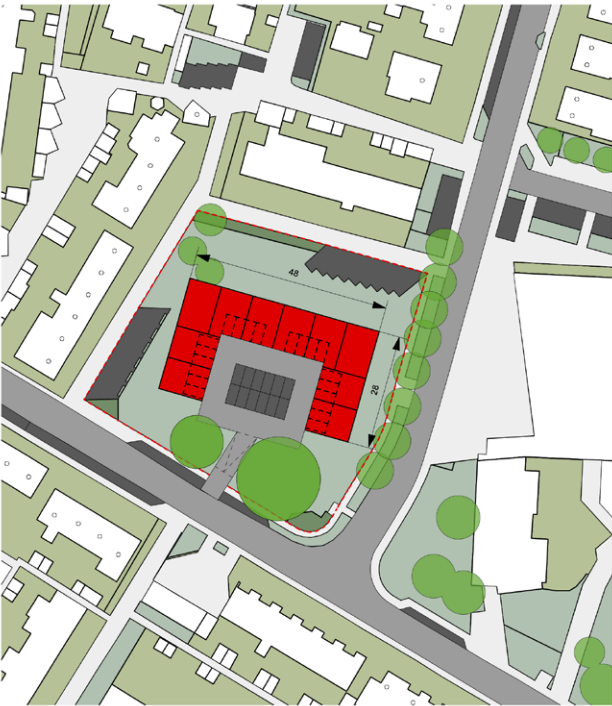
Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het behoud van alle bomen op de locatie. De bomen langs de Hoflaan zijn relatief jong en kunnen uitgroeien tot zeer grote bomen. Bij deze bomen moet een afstand worden aangehouden van minimaal 10 meter vanaf de stam. Voor de twee solitaire bomen aan de zijde van de Dreef geldt de huidige kroonprojectie plus 3 meter als minimale afstand voor de nieuwbouw.

Wonen in het park

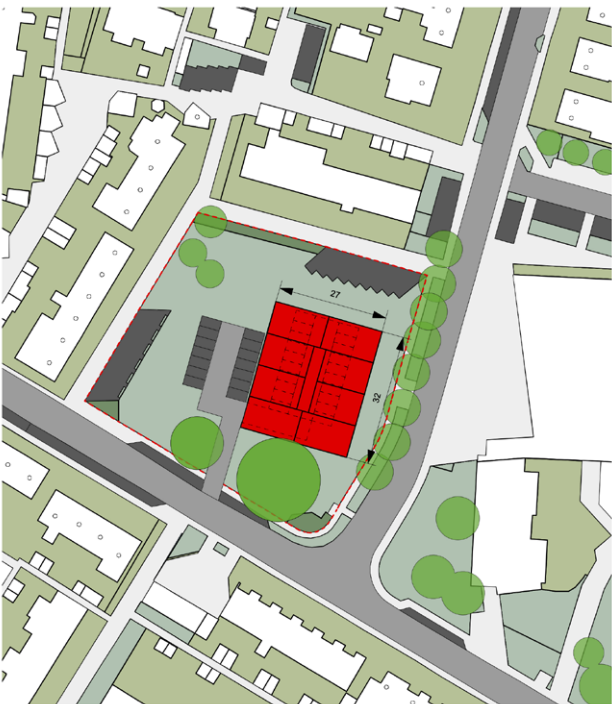
Voor de ontwikkeling wordt ervan uitgegaan dat de locatie deel uitmaakt van het parkgebied. De bebouwing in het parkgebied heeft een eigen alzijdige oriëntatie met een eigen architectonische uitstraling. De appartementen moeten in dit beeld passen. Om dit beeld op de locatie te kunnen realiseren is het, door het aantal te realiseren appartementen, belangrijk dat het bouwvlak van de woningen zo gering mogelijk is er dat de uitstraling van het gebouw zo compact mogelijk is. Dit heeft direct invloed op de organisatie van de plattegrond van het gebouw en de mogelijkheden voor aanbouwen en balkons. Dit wordt nader beschreven bij de beeldkwaliteitscriteria.



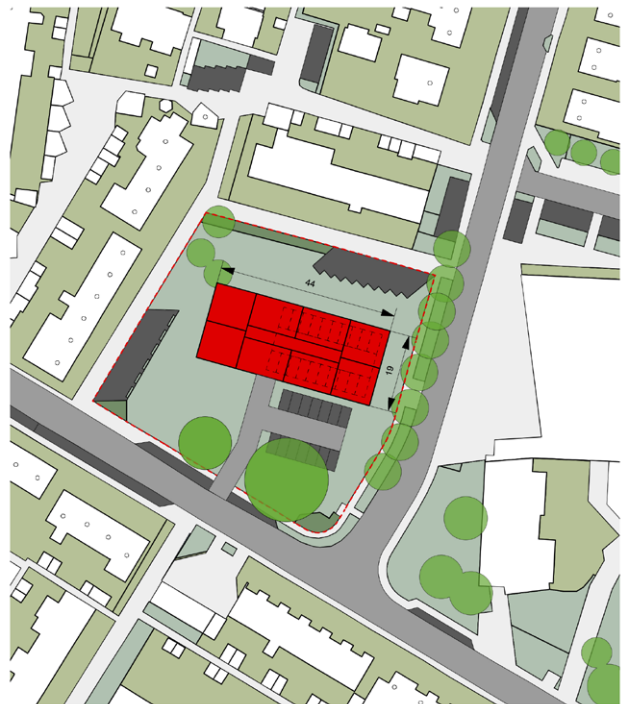
Positie nieuwe ontsluiting locatie.



Model 1



Model 2a



Model 2b

4. RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN

Binnen de hierboven beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten zijn voor de locatie de bebouwingsopties onderzocht door de ontwikkeling van een aantal modellen. Voor deze modellen is uitgegaan van appartementen met een gemiddelde BVO van 90 m² en het maximale aantal van 20 appartementen in de eerder genoemde verdeling in categorieën. Er is onderzocht op welke wijze de appartementen op de locatie geprojecteerd zouden kunnen worden. Hierbij is vooral gelet op de bebouwingshoogte in relatie tot het grondvlak van de woningen. Uit dit onderzoek zijn vier modellen gekomen met enkele varianten.

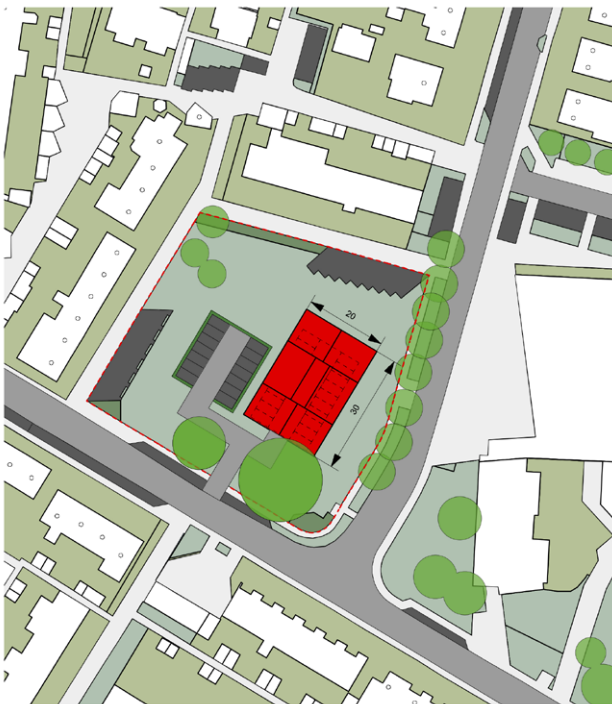
Model 1 betreft een gebouw van 2 bouwlagen, model 2 een gebouw met 3 bouwlagen, model 3 met 4 bouwlagen, etc.

Model 1

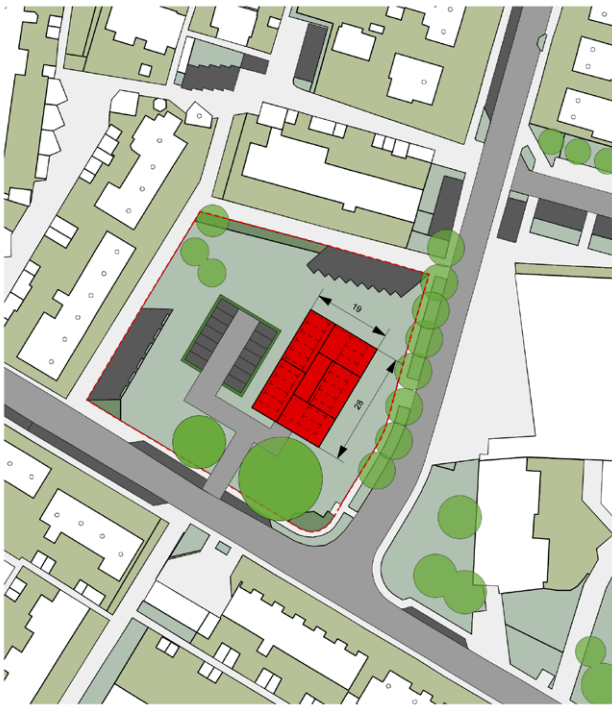
Model 1 gaat uit van tien woningen per bouwlaag en van een gebouw in twee bouwlagen. De woningen zijn in een u-vorm geplaatst om de ontwikkeling zo compact mogelijk te maken. Het parkeren ligt deels onder het gebouw en deels in de binnenruimte van het gebouw en is half verdiept. De bergingen bevinden zich ook in de half verdiepte parkeerruimte.

Model 2

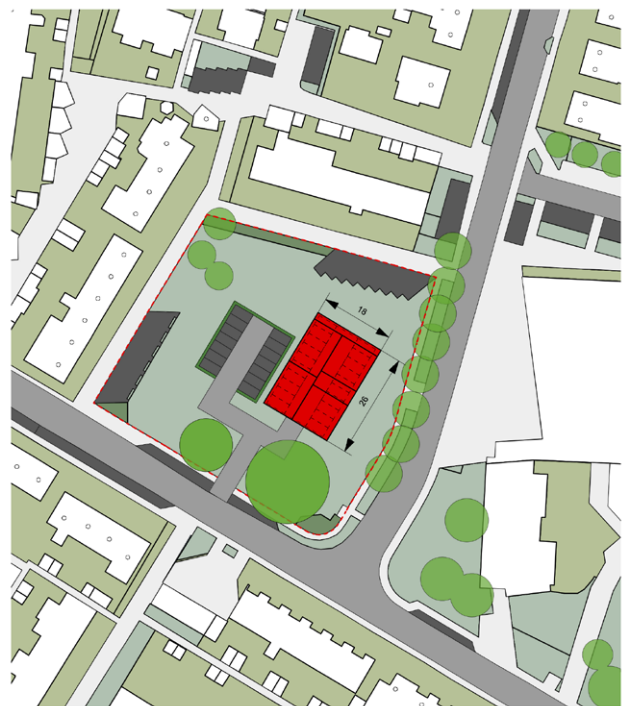
Dit model gaat uit van acht woningen per laag in drie lagen. Afhankelijk van het ontwerp zijn er verschillende configuraties mogelijk. Model 2a gaat uit van een compact volume. Model 2b heeft een meer langwerpig volume. Model 2c gaat uit van zes woningen per laag in drie lagen met een opbouw. Een parkeerplek per woning ligt half verdiept onder de geschetste volumes.



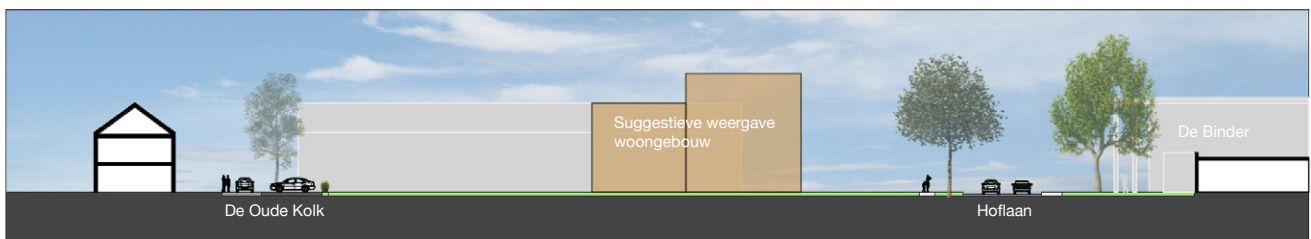
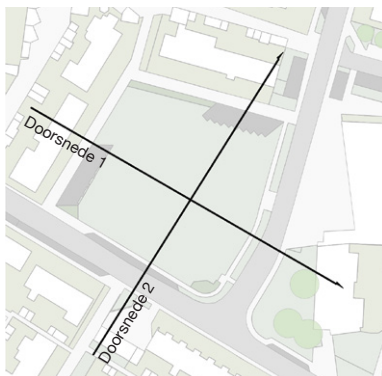
Model 2c



Model 3



Model 4



Doorsnede 1



Doorsnede 2

Model 3

Model 3 bevat vijf woningen per laag en vier bouwlagen. Een parkeerplek per woning ligt half verdiept onder de geschetste volumes. De bergingen bevinden zich in de half verdiepte parkeerkelder.

Model 4

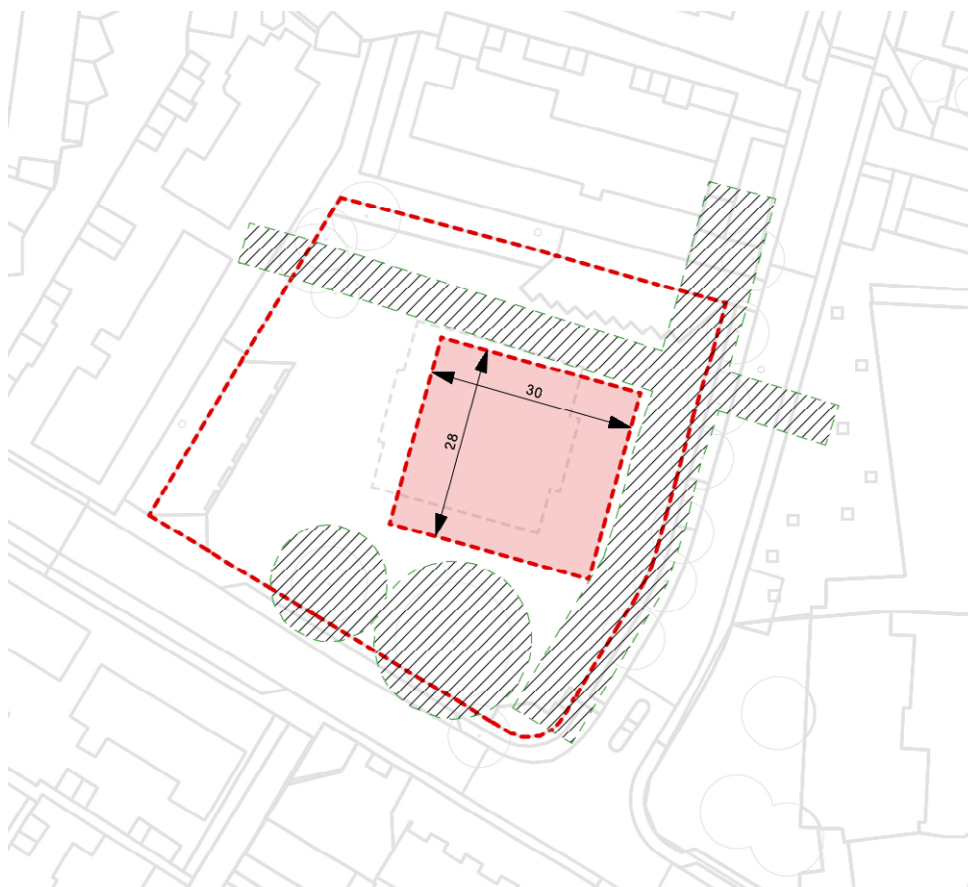
Dit laatste model is een theoretische model en bevat een gebouw met vier woningen per laag en vijf bouwlagen. Vijf bouwlagen is op deze locatie niet toegestaan. Een parkeerplek per woning ligt half verdiept onder de geschetste volumes. De bergingen bevinden zich in de half verdiepte parkeerkelder.

Conclusie modellen

Voor een goede ruimtelijke inpassing op de locatie waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande rioolleiding, het behoud van alle bomen en 14 parkeerplekken op maaiveld blijven er weinig passende modellen over. Als het om de verhouding tussen bouwvlak en bouwhoogte gaat, hebben de modellen met vier en vijf bouwlagen stedenbouwkundig de voorkeur. Dit heeft voornamelijk te maken de beleving van de appartementen vanuit de omliggende rijwoningen en het idee dat het appartementengebouw deel uitmaakt van het parkgebied met grotere vrijstaande gebouwen. Het bouwvlak is daarom gebaseerd op deze modellen. Rekeninghoudend met de woningen in de directe omgeving adviseren we een gebouw te realiseren van 3 of 4 bouwlagen.

Een compact volume vraagt om een zo klein mogelijk grondvlak en een maximale beleving van het groen rondom het gebouw. Een zo'n klein mogelijk grondvlak betekent een zo'n vierkant mogelijke plattegrond. Het is zoeken naar een goede balans tussen het aantal woningen per laag en het aantal lagen.

Voor een goede zonligging dient de hoofdrichting van het gebouw meer noord-zuid te liggen dan oost-west. Binnen de beperkingen van de locatie wordt een bouwvlak voorgesteld van 30 bij 28 meter. Dit bouwvlak ligt op minimaal 4 meter afstand parallel aan de rioolleiding en raakt geen bebouwingsvrije zones.



Bouwvlak ontwikkeling

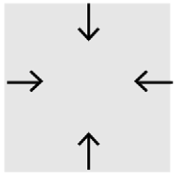


Sfeerimpressie van appartementengebouwen in een groene omgeving

5. BEELDKWALITEIT

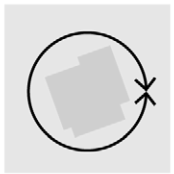
Architectonische opgave

De architectonische opgave voor het woongebouw is vooral ook een stedenbouwkundige opgave. De massa van het gebouw moet vanuit de ruimtelijke context worden bepaald om er vervolgens de woningen in te ontwerpen. De opgave is daarmee tweeledig: het woongebouw heeft een sterke eigen identiteit én voegt zich qua massaopbouw in de omgeving.



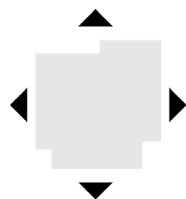
Zelfstandige positie

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit voor het appartementengebouw is de zelfstandige positie ervan in het parkgebied. Deze zelfstandige positie vraagt om een zo compact mogelijk volume en bouwvlak, een alzijdige oriëntatie en een eigen oriëntatie in de omgeving. Het woongebouw gedraagt zich als een paviljoen in het parkgebied.



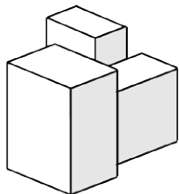
Een compact volume vraagt om weinig uitstekende delen zoals grote uit- en aanbouwen. De eigen oriëntatie in de omgeving wil zeggen dat het gebouw niet uitgelijnd is op de aangrenzende wegen of gebouwen.

Uitstraling



Net als De Binder en de basisschool De Schakel dient het appartementengebouw een eigen hedendaagse uitstraling te krijgen. Het gebouw is opgebouwd uit verschillende volumes om de alzijdigheid te onderschrijven en een eentonig beeld te voorkomen. Ter voorkomen van de eentonigheid is een herhalende ritmiek in het gevelbeeld niet gewenst. De bouwlagen zijn niet afzonderlijk herkenbaar en het gebouw vormt een duidelijke eenheid en geen optelsom van individuele woningen. Het gebouw is vanuit de ruimtelijke context plastische vormgeven om het volume op de plek te verzachten. De gevels dienen rust en eenheid uit te stralen.

Qua architectuurbeeld kan een relatie gezocht worden met de bouwtijd van de omliggende woonbuurt met de open en eerlijke architectuur.



Om de schaal van het woongebouw te verzachten dient het gebouw zichtbaar opgebouwd te zijn uit verschillende volumes. De vorm en de hoogte van de verschillende volumes komen voort uit de ruimtelijke context (bestaande woningen, bomen, wegen en De Binder).

Materiaal gebruik

Voor het appartementengebouw wordt uitgegaan van duurzaam materiaalgebruik. Hierbij wordt aansluitend aan de omgeving en de andere gebouwen in het parkgebied vooral gedacht aan baksteen en hout.

Parkeren

Een deel van het parkeren vindt half verdiept plaats onder het gebouw. Dit maakt natuurlijke ventilatie mogelijk. De half verdiepte garage maakt onlosmakelijk deel uit van het gebouw en wordt waar mogelijk door middel van met taluds of groen uit het zicht genomen. Het gebouw voegt zich op deze wijze meer in het parkgebied.

Inrichting maaiveld

Het parkeren op maaiveld dient zo dicht mogelijk bij het appartementengebouw gepositioneerd worden. De inrichting van de toegangsweg, de toegangspaden en het parkeren maken onlosmakelijk deel uit van het gebouwt ontwerp en dienen samen daarmee ontworpen te worden. Het parkeren krijgt daarbij een zo groen mogelijke inrichting met bijvoorbeeld grasbetonstenen en hagen. Het parkeren maakt geen deel uit van de openbare ruimte.

