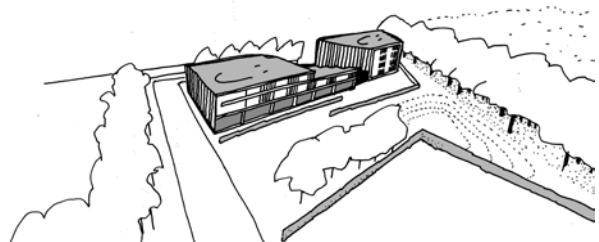
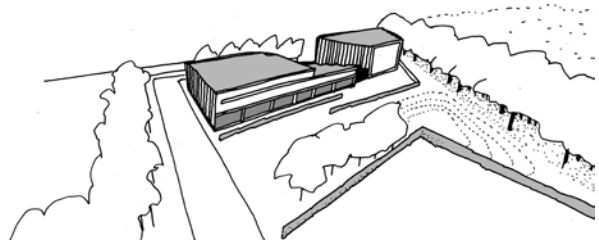
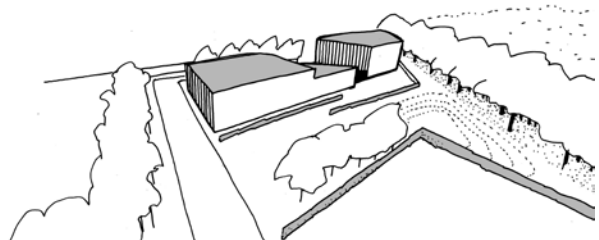


Aanvullende Welstandscriteria

De Leijen Zuid, fase 1



25 juli 2013



plangrens van De Leijen Zuid

Voor het gebied De Leijen Zuid, aan de zuidwestkant van de wijk De Leijen is een gebiedsontwikkeling in voorbereiding. Op 23 juni 2011 is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vastgesteld in de gemeenteraad. Vervolgens is voor de ontwikkeling de uitwerking opgestart: een Stedenbouwkundig Plan (SP) voor het gebied. Aangezien in november 2012 de ontwikkelaar van de woningen zich heeft teruggetrokken, is het SP – vastgesteld op 23 april 2013 – de uitwerking voor het verpleeghuis. In het SP is voor het gehele plangebied de ontsluitingsstructuur uitgewerkt met bijbehorende profielen, de aansluiting op de Berlagelaan en de aanpassingen voor de fietspaden langs de Berlagelaan. Voor het verpleeghuis hebben gemeente en de ontwikkelende partijen, SSW en Antroz, gezamenlijk gewerkt aan de verkaveling, de contouren van de bouwvelop, de inbedding van het gebouw in de omgeving, de omvang en positionering van de bevoorrading en de parkeerplaatsen. Het structuurplan voor het verpleeghuis is hierbij het uitgangspunt geweest. In de huidige Welstandsnota zijn voor deze ontwikkeling geen toetsingscriteria voorzien. Daarom zijn, op basis van het SP en de richtlijnen voor beeldkwaliteit aanvullende welstandscriteria geformuleerd. Na vaststelling van deze criteria door de gemeenteraad, kan de Welstandscommissie het plan toetsen aan de gestelde eisen.



Stedenbouwkundig Plan De Leyen Zuid
15-04-2013

De aanvullende welstandscriteria zijn overgenomen uit de richtlijnen voor beeldkwaliteit in het Stedenbouwkundig Plan.

De woninglocatie ten noorden van het verpleeghuis is fase twee van de planontwikkeling. De verkaveling, richtlijnen voor beeldkwaliteit en welstandscriteria worden verder uitgewerkt wanneer een ontwikkelende partij bekend is. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE, vastgesteld dd 23 juni 2011) is hiervoor het geldend plankader. Daarbij wordt meegegeven dat de verkaveling en ruimtebeeld van de woningen zich moet voegen naar de ruimtelijke context van het SP voor de eerste fase.

Legenda	
	woonkavels
	bouwvlak
	haag
	trottoir
	fietsstrook
	vrijliggend fietspad
	gras met bomen
	opgaande beplanting
	bos en open ruimte, openbaar toeg., indicatief
	voortuin van het bos, openbaar toeg., indicatief
	besloten tuin, indicatief
	entreetuin, openbaar toegankelijk, indicatief
	wadi, omvang nader te bepalen
	wandelroutes
	boom bestaand
	boom nieuw
	entree kavel
	plangrens
	uitgeefbaar
	overgang openbaar-privé, in combinatie met laden en lossen



De bosrand bestaat uit een monumentale eikenlaan met eiken van bijna 20 meter hoog en breed. Hier beginnen de uitgestrekte bossen en wandelroutes van de Utrechtse heuvelrug.

Ruimtelijke structuur en kenmerken

Het plangebied ligt direct aan de bosrand. Wie hier woont heeft de Utrechtse Heuvelrug als achtertuin. Bijzonder aan het terrein is dat de bosrand niet verstopt is, maar groot en indrukwekkend de langste zijde van het terrein vormt. Het bos is dáár. Je kunt het op afstand zien, er op aflopen en met een paar stappen sta je erin, in het gefilterde licht, het gedempte geluid en op de prachtige lange eikenlaan. Door de open ruimte voor de bosrand wordt de overgang extra spannend en monumentaal. Het vastgestelde SP voor dit gebied waarborgt het zicht op de bosrand door de schuin op de bosrand geplaatste open ruimtes. Het bos is overal vlakbij, maar ook nog steeds 'daar'. De bosrand blijft de baas, zelfs over het forse programma dat hier gerealiseerd gaat worden.



De bosrand
Met 300 meter lengte is de bosrand het sterkste ruimtelijke element in het plangebied. De bosrand is de baas.

De Berlagelaan

De bebouwing langs de oostzijde van de Berlagelaan ligt ingenesteld in de bosrand. Door de lage bebouwing en de brede graszoom ervoor is de bosrand goed zichtbaar. De hogere volumes met lessenaarskappen vormen samen met lagere tussenliggende volumes een markante contour die zich helder aftekent tegen de donkere bosrand door de lichte metselsteen en de donkere kozijnen & betimmering. In het SPvE zijn de woonlocaties een voortzetting van deze Berlagelaan.



Het J.J.P. Oudkwartier

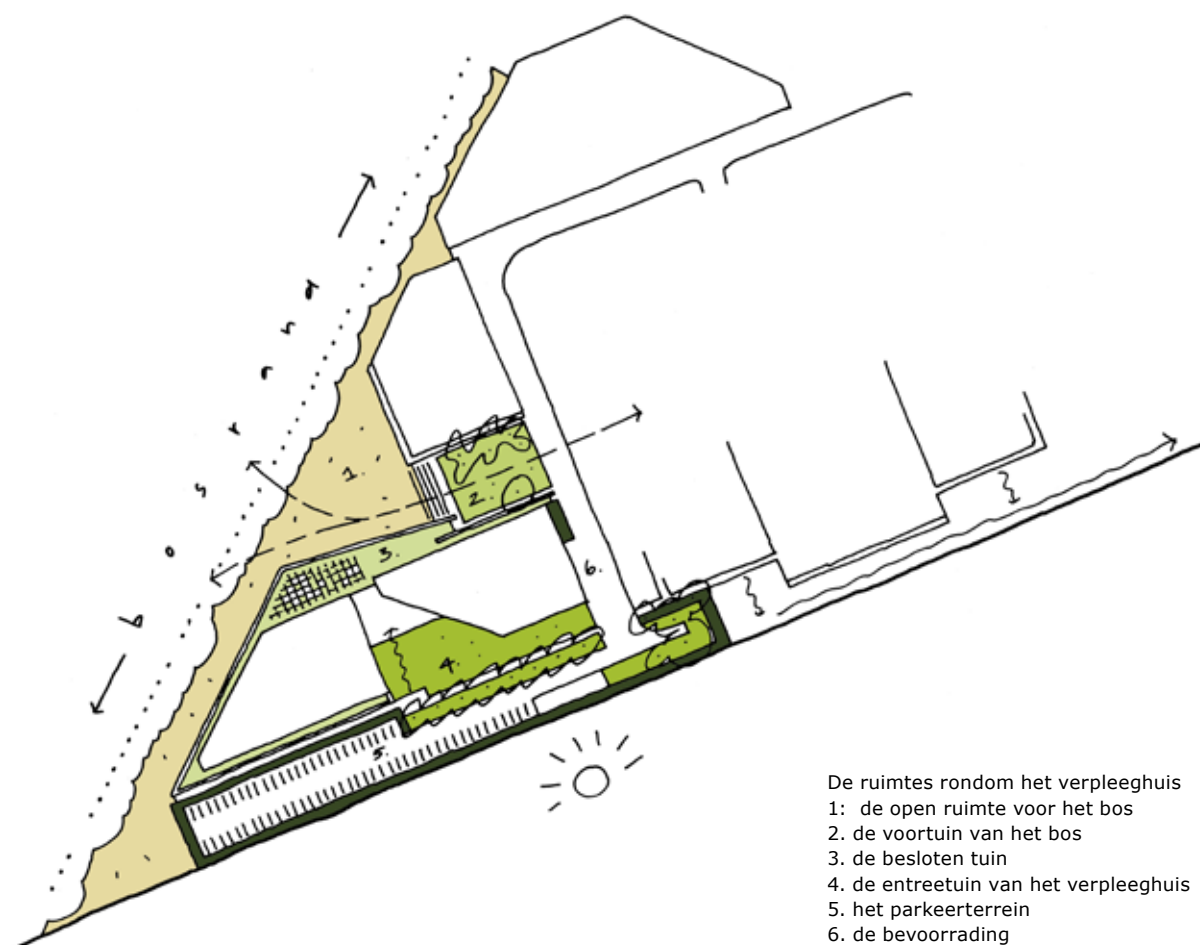
De twee grote woonblokken zijn omringd door een dichte rand bomen en struiken. De bouwblokken bestaan uit een 'losse' stapeling van blokken rond een corridorontsluiting. De hoogte varieert tussen de 1 en 5 lagen. Op de daken van de blokken liggen terrassen. . Tussen de bouwblokken en de omringende bomenrand liggen tuinen, parkeerplaatsen en een pad. De bomen en struiken vormen een beschutte rand om de tuinen en een stevige groene rug aan de rand van het plangebied. Het kleur- en materiaalgebruik (rossige steen en groen schilderwerk) zoekt geen contrast, maar aansluiting bij de groene rand rondom.



De spoorrand

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de spoorlijn. Hier is de opgave om met het geplande geluidsscherm en de inrichting van de rand van het terrein een gelaagde groene rand te maken.



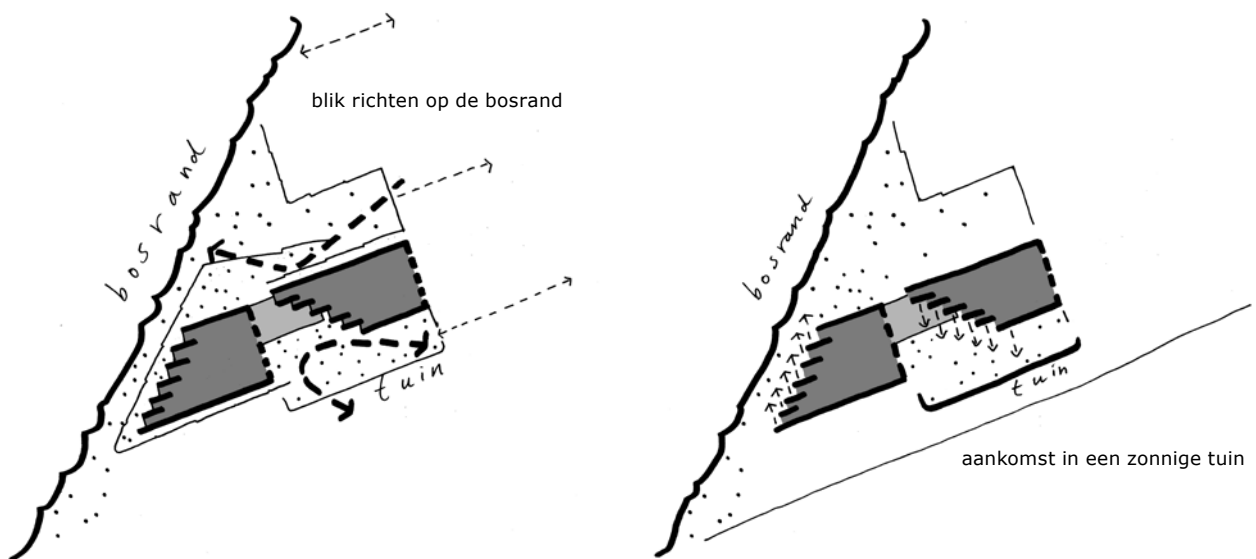


- De ruimtes rondom het verpleeghuis
- 1: de open ruimte voor het bos
 - 2: de voortuin van het bos
 - 3: de besloten tuin
 - 4: de entreetuin van het verpleeghuis
 - 5: het parkeerterrein
 - 6: de bevoorrading

Structuur van de buitenruimte rond het verpleeghuis

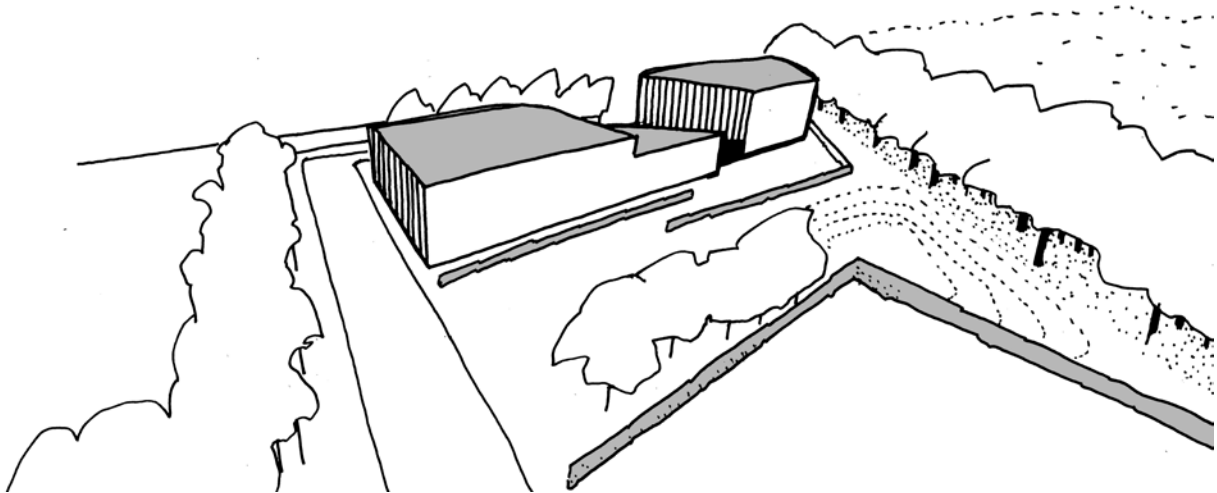
Het verpleeghuishuis staat aan het einde van de Verlengde Berlagelaan. Bij het verpleeghuis kom je 'aan'.

Die aankomst begint bij de eerste glimp van het verpleeghuis; de horizontale geleding van de gevels wijst in de richting van de bosrand. De open ruimte voor het bos (1), de inrichting van de voortuin van het bos (2) en de omvang van de besloten tuin (3) maken dat vanaf de toegangsweg de bosrand van voet tot kruin over grote lengte zichtbaar zijn en de maat van het bos ervaarbaar wordt. De open ruimte en de voortuin zijn openbaar toegankelijk via het pad dat van het J.J.P. Oudkwartier naar de eikenlaan loopt. Rondom het verpleeghuis maken de verschillende tuinen en hagen een beschutte en gelaagde overgang tussen binnen en buiten. De bosrand staat stevig en direct op de bosgrond. Het verpleeghuis is daarentegen omzoomd door tuinen en hagen. De inrichting van de buitenruimtes wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan. De toetsingscriteria voor de buitenruimte zijn opgenomen in het SP en de bijbehorende richtlijnen voor beeldkwaliteit.



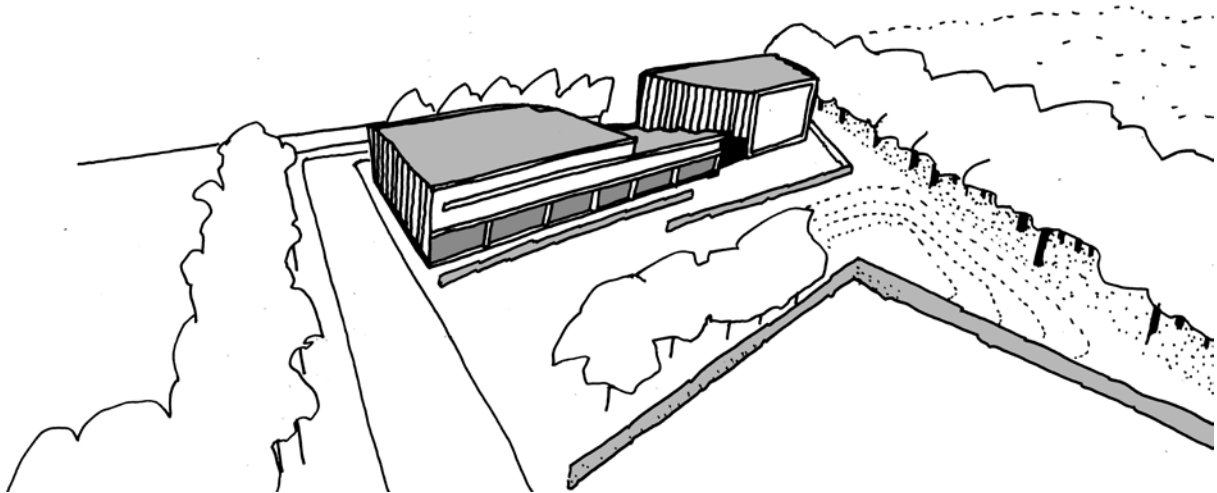
ruimtelijke structuur (het gebouw en de omgeving)

- Het gebouw is ondergeschikt aan de bosrand.
- Het gebouw werkt als een richtingaanwijzer, het richt de blik op de bosrand.
- Het gebouw tekent zich helder af tegen de bosrand.
- Aan de zuidzijde omarmt het gebouw de entreetuin.
- Het gebouw vormt nooit één lange wand. Het totale volume is geleed van opbouw, er is sprake van twee hoofdvolumes, een met 4 lagen aan de bosrand en een met 3 lagen aan de zijde van het J.J.P. Oudkwartier. Daartussen, bij de entree ligt het schakelstuk, het meest lage en ondiepe volume.
- In de massagedeeling is het lagere bouwdeel een transparante schakel tussen de hogere bouwdelen enerzijds en tussen de spoorzijde en het bos- c.q. tuingebied anderzijds
- Op de begane grond is er altijd een gelaagde overgang tussen binnen en buiten, door een terras, haag of border maar ook door de opbouw van de gevel, de hoogte van de borstwering, de breedte van de vensterbank en plaats van het kozijn. Ook op de verdiepingen van het gebouw wordt aan een gelaagde opbouw gewerkt.

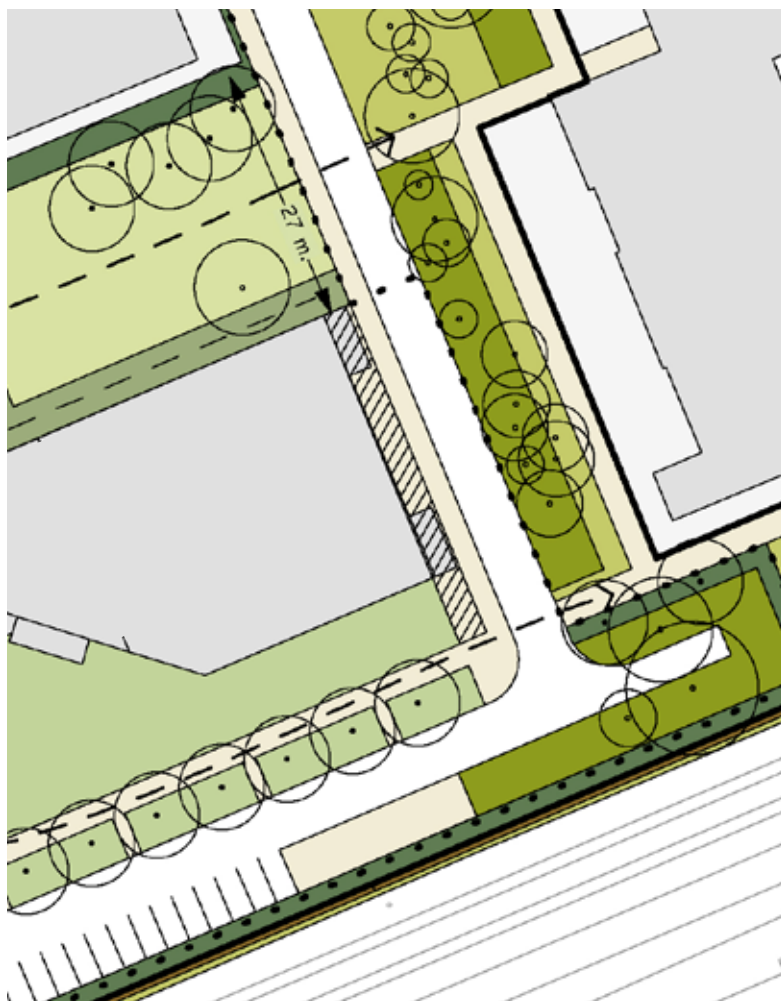


massa en vorm

- Deel het volume op in herkenbare delen.
- Er is sprake van twee hoofdvolumes, een met 4 lagen aan de bosrand en een met 3 lagen aan de zijde van het J.J.P. Oud- kwartier. De entree en het restaurant liggen daar als scharnier tussenin. De langste gevel wijst naar de bosrand.
- De vorm van de volumes wordt helder en herkenbaar gehouden. Langs- en kopgevels worden in detail/aanzicht anders uitgewerkt zonder dat de samenhang verloren gaat.
- De lange schuine zijden onderscheiden zich van de langsgevels. Vensters en balkons richten zich op de tuin en de bosrand.
- Het gebouw moet duidelijk maken waar de entree en centrale ruimtes zijn. De opbouw van het volume en de compositie van de gevel wijzen je als het ware vanzelf de weg. Dat vraagt om een heldere geleiding van het volume en een duidelijke structuur in de gevelopbouw.

**gevels**

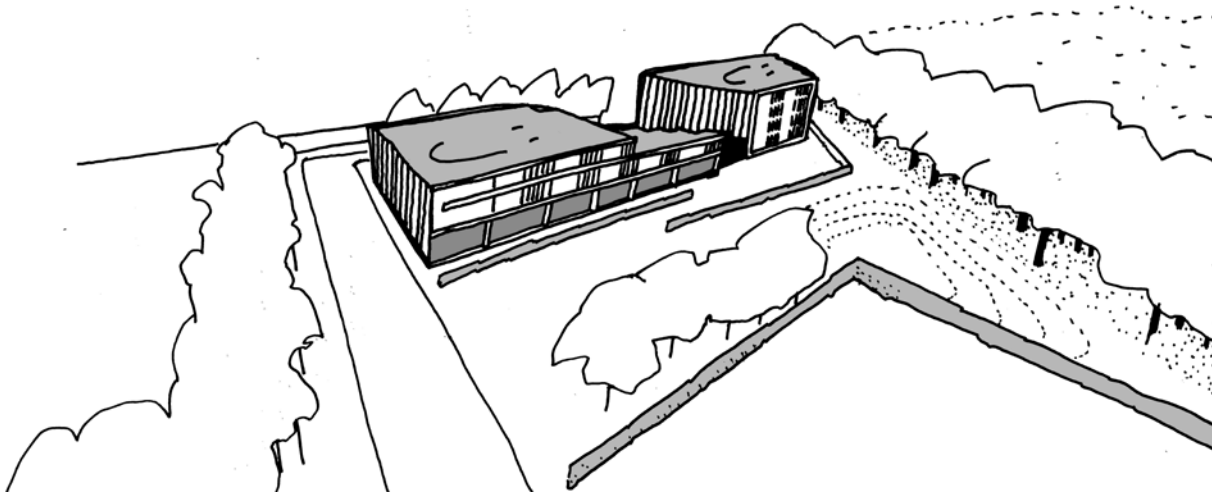
- Het maatverschil tussen twee hoofdvolumes wordt versterkt door de begane grond van de langste gevel te verbijzonderen; zo oogt de gevel langer en smaller en werkt sterker als richtingaanwijzer.
- De horizontale belijning van het langste hoofdvolume versterkt dit effect.
- De hoofdvolumes zijn verschillend van vorm en staan verschillend op de grond, maar zijn verwant in de uitwerking van de gevelcompositie.
- Door het groeperen en ritmeren van gevelonderdelen komt er structuur en muziek in de gevelindeling en wordt de geheel indeelbaar en leesbaar.
- Balkons, dakranden, erkers en uitstekende geveldelen vormen samen met de gevel een gelaagd geheel.
- Het uiteindelijk ruimtebeeld is zodanig dat de basisvorm van de afzonderlijke volumes herkenbaar blijft.
- Bevoorradingsdeuren zijn opgenomen in de compositie van de gevel van de begane grond
- Het dakoppervlak met opbouwen en afvoeren is zichtbaar vanuit de omringende bebouwing en vanuit de bovenliggende verdiepingen van het gebouw en telt als vijfde gevel.



bevoorrading, opslag van afval, fietsenstalling

Het Leendert Meeshuis wordt bevoorrad aan de oostzijde van het gebouw. Deze gevel is zeer bepalend voor de aankomst bij het verpleeghuis en heeft extra aandacht bij de uitwerking.

- Bevoorrading, opslag en fietsenstalling maken integraal onderdeel uit van het ontwerp van het verpleeghuis.
- Bij de uitwerking is het van belang dat de beëindiging van de tuinen, de inrichting van de straat en bevoorradingszone, de indeling, uitwerking en materialisering van de gevel op een vanzelfsprekende en zorgvuldige wijze op elkaar aansluiten.
- Containeropslag is bij voorkeur ondergronds en in ieder geval uit het zicht.
- Gebruik van schuttingen is in principe niet gewenst.
- Erfafscheidingen dienen te worden meegenomen in het ontwerp en zorgvuldig te worden ingepast..
- De fietsenstalling past het architectonisch handschrift van het gebouw en is zorgvuldig ingepast in de inrichting van de buitenruimte.



materiaalgebruik, kleurgebruik, detaillering

- Detaillering, materiaal- en kleurgebruik versterken de geleding en gelaagdheid van het gebouw. Daarbij kan ondermeer gedacht worden aan contrasten tussen licht en donker, tussen vlak en belijning en tussen glanzende en doffe vlakken. Bijvoorbeeld door een stevige belijning en het groeperen en ritmeren van gevelonderdelen, door bij gevelvlakken en -openingen gebruik te maken van afwisselend diepe en vlakke negges en textuurverschillen.
- Het ensemble tekent zich helder af tegen de bosrand.
- Het centrale deel met de entree contrasteert duidelijk ten opzichte van de twee hoofdvolumes en trekt vanzelfsprekend de aandacht.
- Het is van belang de invloed van kleur- en materiaalkeuze op het ruimtebeeld en de omgeving in een vroeg stadium van het ontwerp in beeld te brengen.
- De toegepaste materialen moeten duurzaam zijn en mooi verwerken. Een zorgvuldige detaillering laat de materialen spreken.
- Afvoeren door het dak en langs de gevel, evenals bevoorradingsdeuren en vluchtdeuren worden als een structureel onderdeel van het ontwerp beschouwd.