



Beeldregie PARKzuid_blok 10

Máximapark

Zelfbouwkavels - september 2021 - FARO architectuur/research



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

BEELDREGIEREGELS ZELFBOUWKAVELS

Behorend bij
STEDENBOUWKUNDIG PLAN
Woningbouw rond Leidsche Rijn Park

FARO architectuur / research
In opdracht van Projectbureau Leidsche Rijn

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Stedenbouwkundige

FARO architectuur / research, Lissbroek
Jurgen van der Ploeg, Greetje de Jager,
Kim Krijger, Kim Warmerdam, Esmoreit Kempkes

Versiedatum

september 2021

Inhoudsopgave

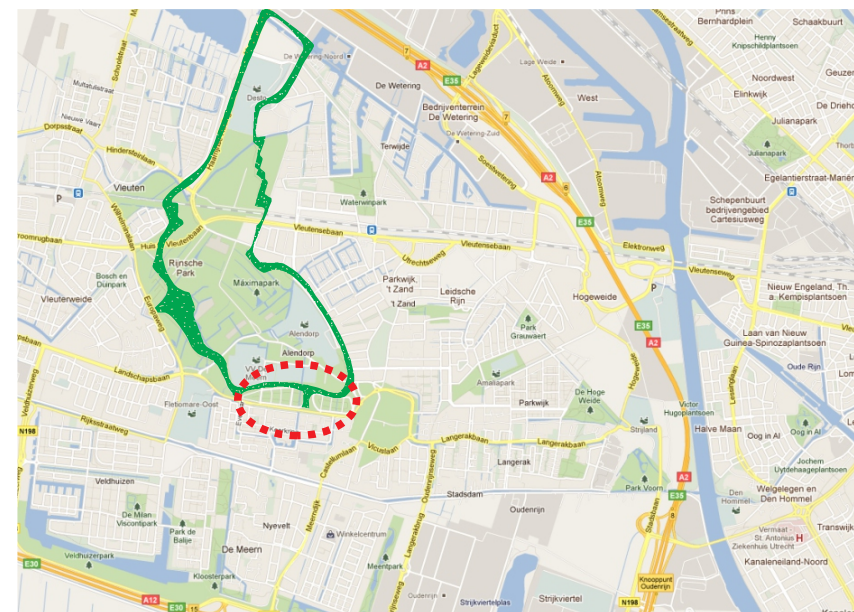
1. Inleiding	5
2. Locatie	6
3. Beeldregie	7
4. Beeldregieregels kavels	9
5. Special	18
6. Hoekkavels	24
7. Materialisering	25
8. Referentiebeelden	33
9. Natuurinclusief / Diervriendelijk bouwen	35

1. Inleiding

Park Zuid is de naam voor de meest zuidelijke ontwikkeling binnen het Máximapark (voorheen Leidsche Rijn Park) waarin landschap en woningen een sterk samenhangend geheel vormen; een groot deel van de woningen grenst direct aan het park.

Voor alle woningbouwlocaties aan het park is één stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 oktober 2006. Een plan waarin een viertal woningbouwlocaties aan het park worden omschreven en verbeeld, Park Zuid is er daar één van. Voor elke locatie wordt een nadere uitwerking van dit stedenbouwkundig plan gemaakt waarin duidelijk wordt wat de randvoorwaarden per kavel zijn. Deze uitwerking noemen we de beeldregieregels.

Doel van de beeldregieregels is enerzijds het creëren van samenhang tussen deze locaties en anderzijds een diversiteit die vooral voortkomt uit de specifieke randvoorwaarden van de plek. Omdat de oriëntaties van de locaties verschillend zijn, zal per locatie op een andere wijze de relatie met het park worden gemaakt. De diversiteit die gemaakt wordt is vooral stedenbouwkundig/typologisch van aard. De samenhang wordt gevormd door rustig en duurzaam kleur- en materiaalgebruik.



■ Het Lint, Utrecht
■■■■ Park Zuid

2. Locatie

Het park ligt centraal in Leidsche Rijn en is een groengebied van ruim 300 hectare groot. Ter vergelijking: dat is even groot als de Utrechtse binnenstad. Een heerlijke plek om te ontspannen, te wandelen en te sporten.

De ambitie van dit plan is het realiseren van een bijzonder woonmilieu aan de rand van het park.

Park Zuid is onderdeel van een reeks locaties rondom het Máximapark in Utrecht. Ze zijn alle aan Het Lint gesitueerd, een bijna 10 kilometer lange groene boulevard. Het Lint is de verbinding tussen de woningbouwlocaties aan het Máximapark. Door zijn vormgeving als parkstrook met duidelijke en scherpe randen is Het Lint een zeer herkenbaar element. Op deze locaties is telkens plek voor een aantal zogenaamde Berlagekavels, die opvallen door materiaaltoepassing of ruimtelijkheid. De Berlage-kavels vallen onder supervisie van West 8, Urban design & Landscape Architecture. In blok 10 is geen Berlagekavel opgenomen.



Woningbouwlocaties rondom het Máximapark

-  Berlagekavels
-  Woningbouwlocaties
-  Het Lint



Park Noord:
"pronkkamers aan het park"



Park Oost: "veranda's"



Park Zuid: "rijzig"



Park West:
"panoramaramen"

3. Beeldregie

Dit beeldregieplan hoort dus bij het overkoepelende stedenbouwkundig plan 'Leidsche Rijn Park' 2006. Blok 10 is hier niet in opgenomen maar ligt naast blok 9 dat er wel onderdeel van uitmaakt. Het programma van blok 10 sluit hierop aan en zal dezelfde uitstraling hebben.

De locatie heeft grote kwaliteiten en verdient om die reden een hoogwaardig plan met een hoge toekomstwaarde. Woonmilieus die de tand des tijds goed hebben weerstaan worden vaak gekenmerkt door voldoende eenheid in verscheidenheid (en kwaliteit) in de bebouwing en de openbare ruimte. Vaak zijn het de natuurlijke materialen zoals baksteen, keramische dakpannen of rieten dakbedekking die duurzaam blijken te zijn. Kwaliteit valt vaak af te lezen aan een zorgvuldige detaillering van de uitgewerkte plannen. Meestal gaat het om ogenschijnlijk ondergeschikte details zoals de kleur en de diepte van het voegwerk of de bevestiging van een dakgoot. Met behulp van dit beeldkwaliteitsplan willen wij een ambitieniveau vastleggen om een mooi en duurzaam resultaat voor Park Zuid te garanderen.

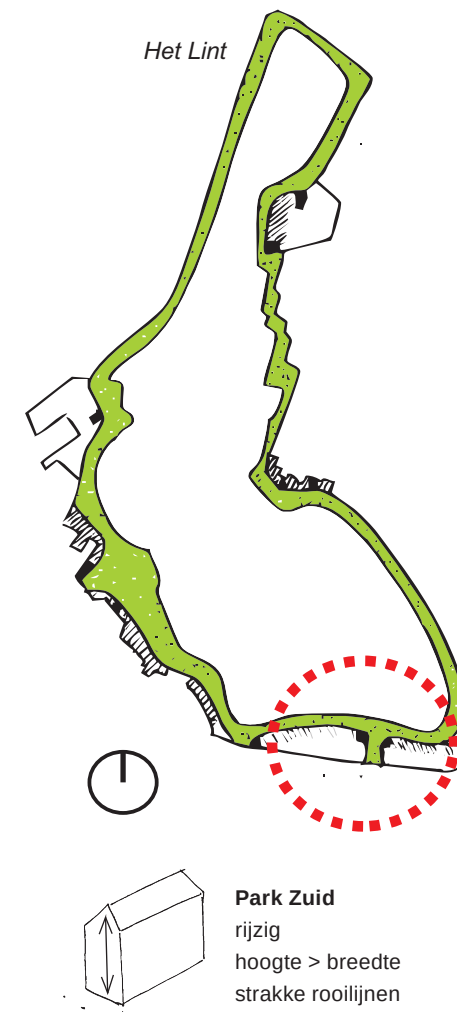
Park Zuid moet een vertaling worden van eind 19de-eeuwse Nederlandse parkranden en singelmilieus zoals die te vinden zijn in Utrecht, Rotterdam en Amsterdam. De architectuur is een interpretatie van bovenstaande stijl en mag bijvoorbeeld ook in een moderne vormtotaal. In plaats van een aaneengesloten wand langs het park, is het een gevelwand met rijzige vrijstaande woningen met smalle tussenruimten, de hoogte van de woningen is groter dan de breedte ($H > B$). Om dit beeld in de praktijk te waarborgen zijn er randvoorwaarden vastgelegd die in deze publicatie worden toegelicht.

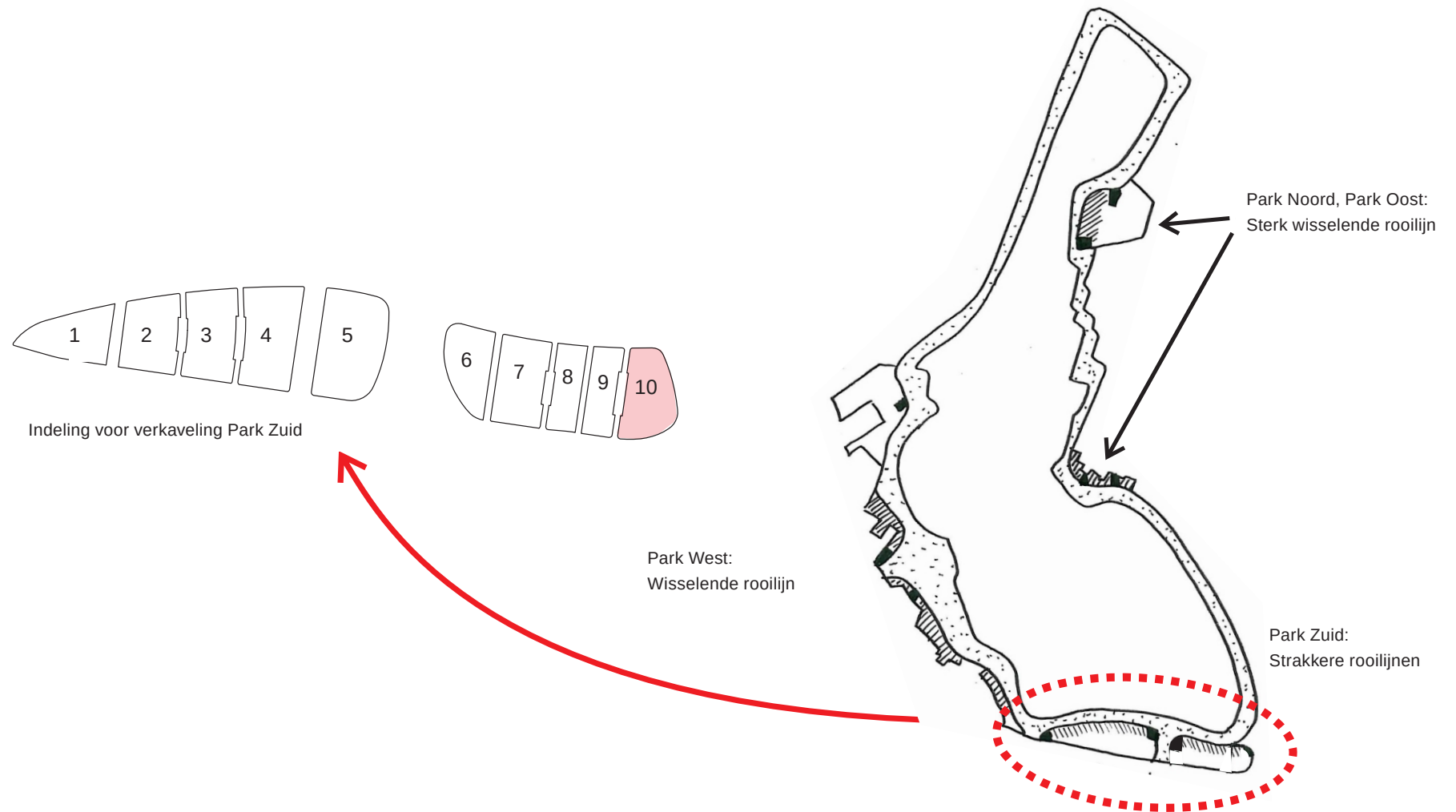


19de eeuwse parkranden.



Park Zuid: vertaling van de 19de eeuwse parkranden.





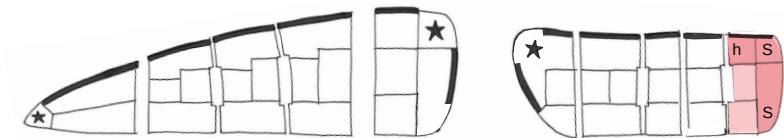
4. Beeldregieregels kavels

Binnen de basisregels bestaan drie verschillende categorieën randvoorwaarden:

- randvoorwaarden parkrand
- randvoorwaarden zuidrand
- randvoorwaarden binnenstraten

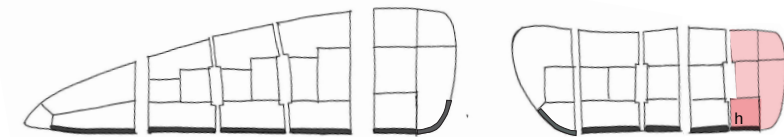
De Berlage kavels vormen nog een extra categorie maar liggen niet in blok 10, de Specials hebben eigen randvoorwaarden en daarnaast gelden extra randvoorwaarden voor de hoeken.

randvoorwaarden parkrand:

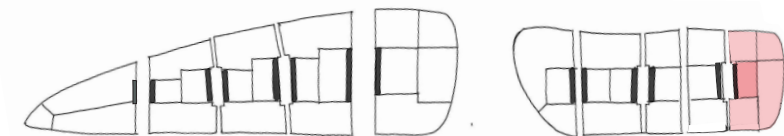


- ★ Berlagekavel
- s Special
- h hoekkavel

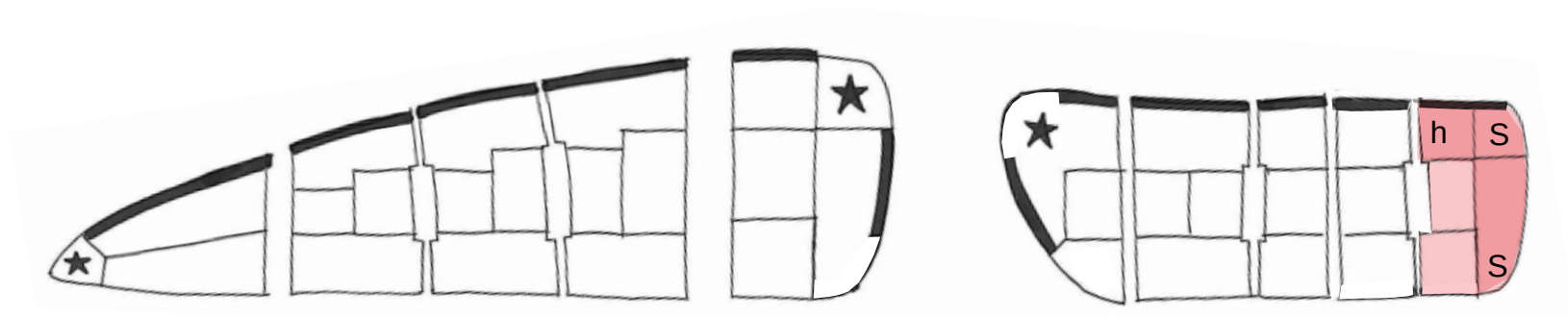
randvoorwaarden zuidrand:



randvoorwaarden binnenstraten:



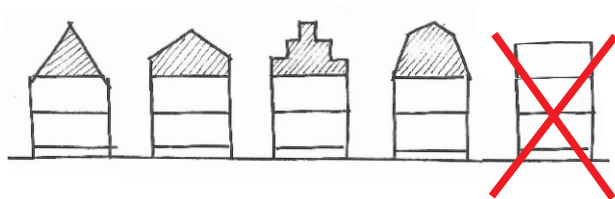
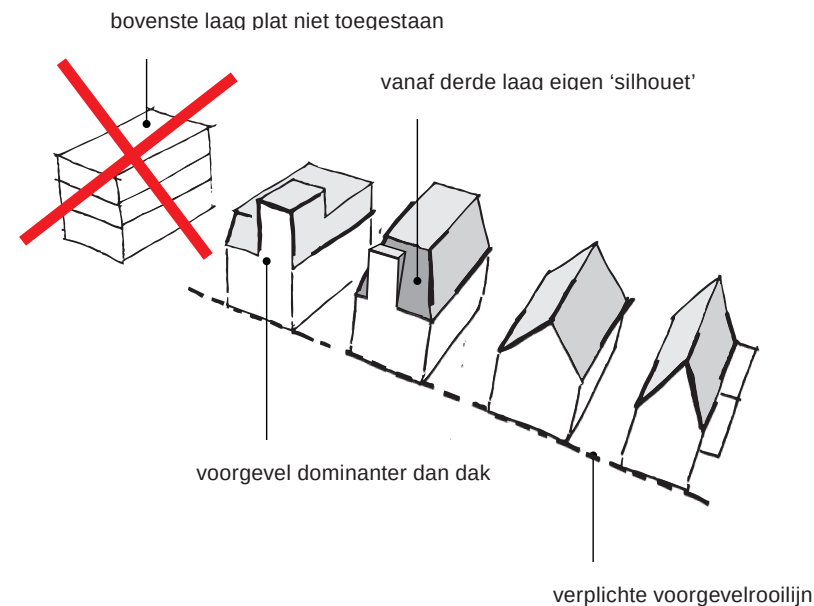
Kavels Parkrand



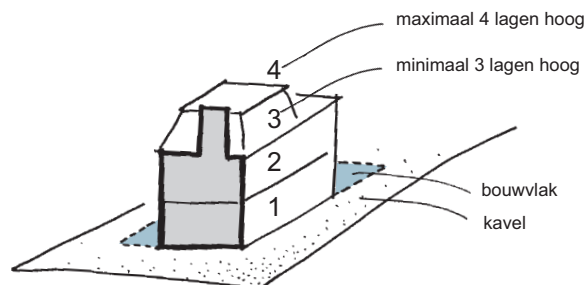
- ★ Berlagekavel
- s Special
- h hoekkavel

Woningen langs de parkrand:

- verplichte voorgevelrooilijnen
- bouwhoogte: minimaal 10 meter, maximaal 13 meter
- minimaal 3 lagen, maximaal 4 lagen hoog
- hoogte van de woning is groter dan de breedte
- een extra hoge 1ste bouwlaag (begane grond netto minimaal 3.0m)
- de 3de laag (en alles daarboven) heeft een 'eigen' vorm
- symmetrische kap
- de voorgevel is dominantanter dan het dak,
- voorgevel doortrekken vanaf 3de bouwlaag.
- de eerste 3 meter achter de voorgevel geen ingrepen in het dak
- overwegend verticale ramen
- voorgevel begane grond minimaal 1/2 glas,
- verdiepingen daarboven minimaal 1/3de glas en minimaal 1/5de glas onder de kap
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, beide parkeerplaatsen liggen achter de rooilijn (=2x 2.5x5.0 meter opstelplaats)
- aandacht voor detail: o.a. bijzondere metselwerkdetails (p.24-25)



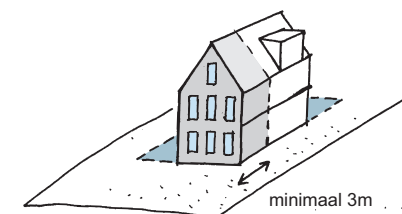
derde laag = silhouet/eigen vorm
bovenste laag plat niet toegestaan



voorgevel dominantanter dan het dak
derde laag + silhouet/eigen vorm



voorgevel dominantanter dan dak



>3 meter achter de voorgevelgrens
meer vrijheid



Park Zuid moet een vertaling worden van eind 19e eeuwse Nederlandse parkranden en singelmilieus zoals die te vinden zijn in Utrecht, Rotterdam en Amsterdam.

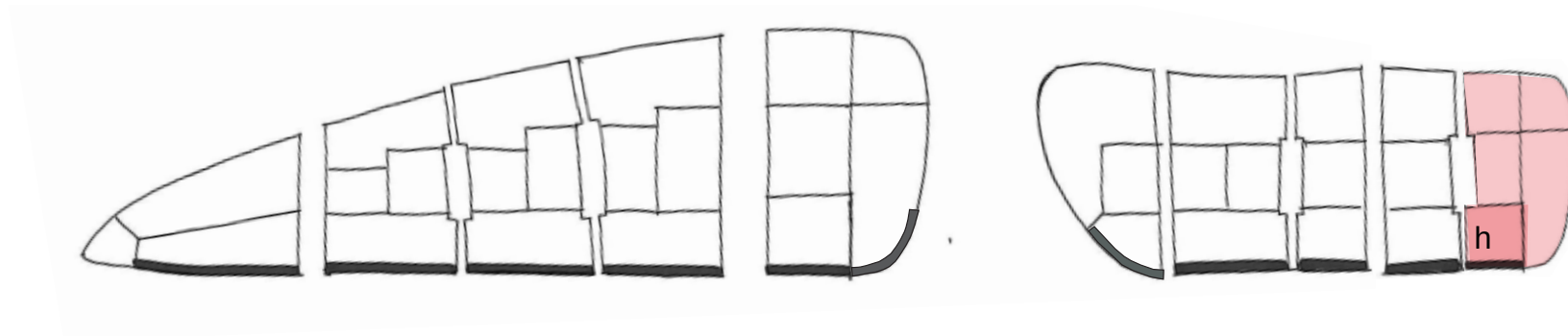


Trefwoorden zijn rijzige, statige vrijstaande huizen met een hoge eerste bouwlaag, rijke detaillering, verticale ramen, een karakteristieke dakbeëindiging en eventueel een erker. Een geschakelde woning, geschakeld ter plaatse van de garage, is ook mogelijk.

Foto:
Voorbeeld woningen
langs parkrand



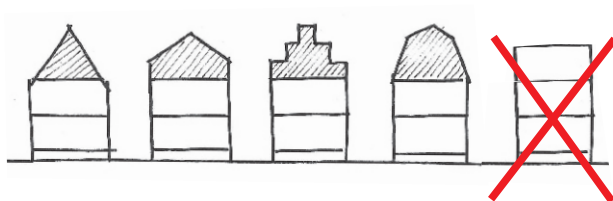
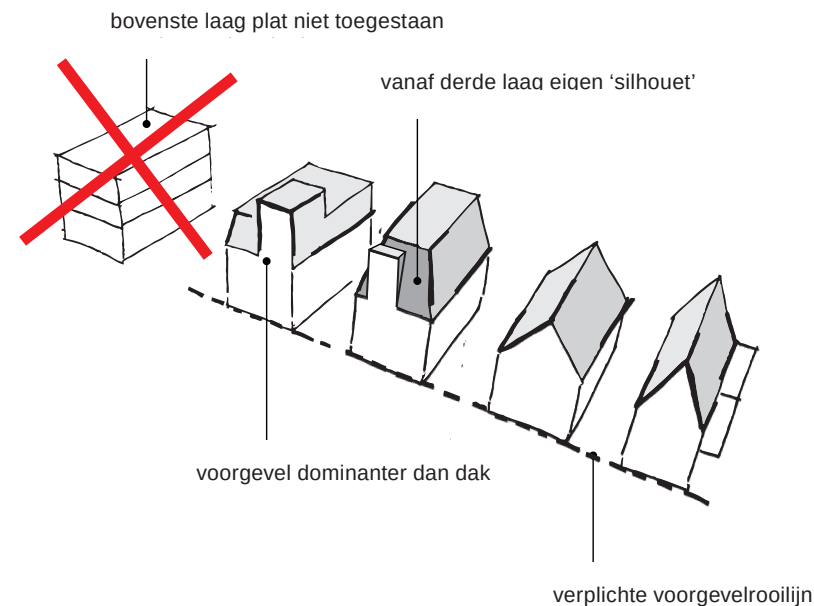
Kavels Zuidrand



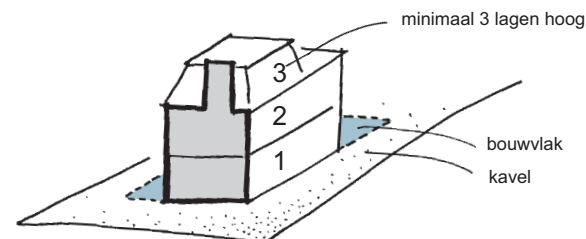
h hoekkavel

Woningen langs de Zuidrand - Burgemeester Middelweerdbaan:

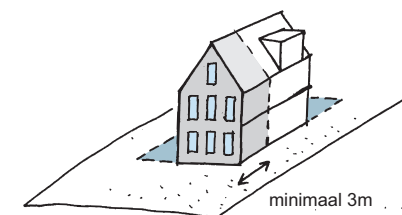
- verplichte voorgevelrooilijnen
- bouwhoogte: minimaal 8 meter, maximaal 11 meter
- minimaal 2 lagen plus kap
- hoogte van de woning is groter dan de breedte
- de 3de laag (en alles daarboven) heeft een 'eigen' vorm
- voorgevel doortrekken vanaf de 3de bouwlaag;
- voorgevel is dominantanter dan het dak
- symmetrische kap
- de eerste 3 meter achter de voorgevel geen ingrepen in het dak
- overwegend verticale ramen
- voorgevel begane grond minimaal 1/2 glas,
- verdiepingen daarboven minimaal 1/3e glas en minimaal 1/5e glas onder de kap
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, beide parkeerplaatsen liggen achter de rooilijn (=2x 2.5x5.0 meter opstelplaats)
- aandacht voor detail : o.a. bijzondere metselwerkdetails (p. 24-25)



derde laag = silhouet/eigen vorm
bovenste laag plat niet toegestaan

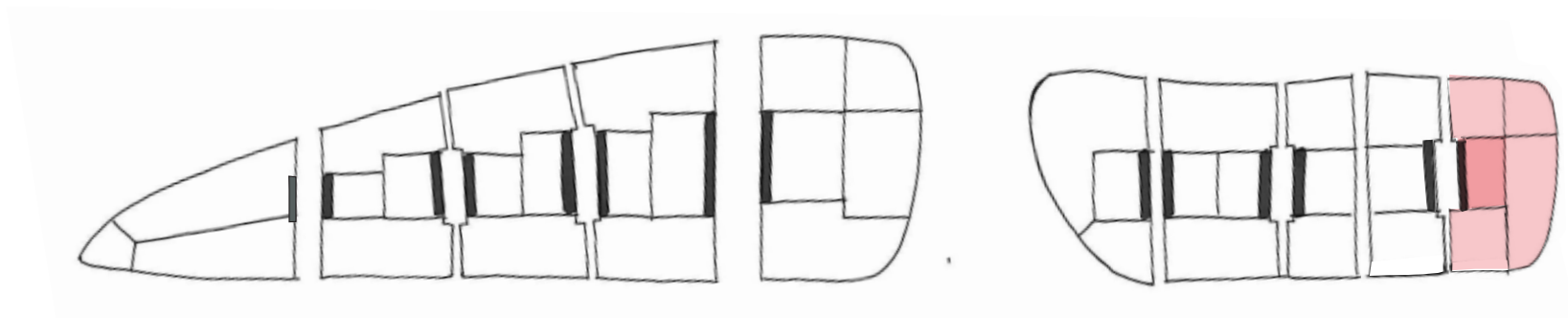


voorgevel dominantanter dan het dak
derde laag = silhouet/eigen vorm



>3 meter achter de voorgevelgrens
meer vrijheid

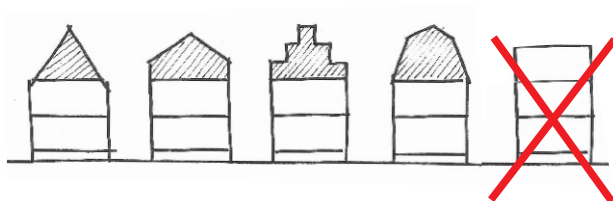
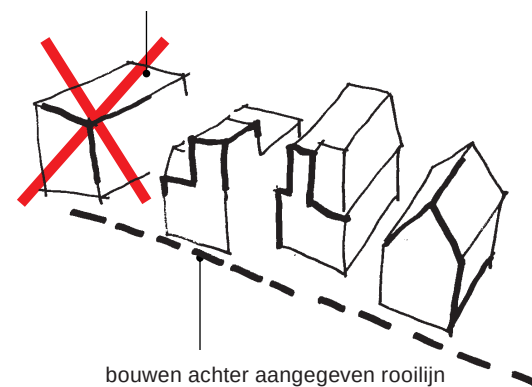
Kavels Binnenstraten



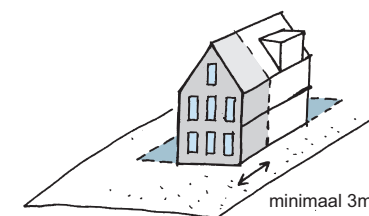
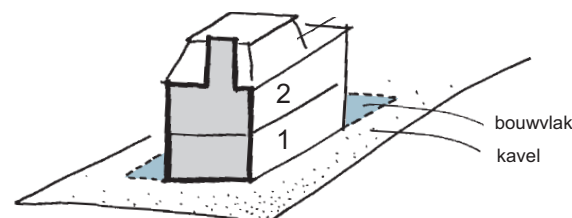
Woningen in de binnenstraat:

- positie voorgevel op of achter de op tekening aangegeven verplichte rooilijn
- bouwhoogte: minimaal 8 meter, maximaal 11 meter
- minimaal 2 lagen plus kap
- hoogte van de woning is groter dan de breedte
- de 3de laag (en alles daarboven) heeft een 'eigen' vorm
- symmetrische kap
- de eerste 3 meter achter de voorgevel geen ingrepen in het dak
- overwegend verticale ramen
- voorgevel begane grond minimaal 1/2 glas,
- verdiepingen daarboven minimaal 1/3e glas en minimaal 1/5e glas onder de kap
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, beide parkeerplaatsen liggen achter de rooilijn (=2x 2.5x5.0 meter opstelplaats)
- aandacht voor detail: o.a. bijzondere metselwerkdetails (p. 24-25)

bovenste laag geheel plat niet toegestaan



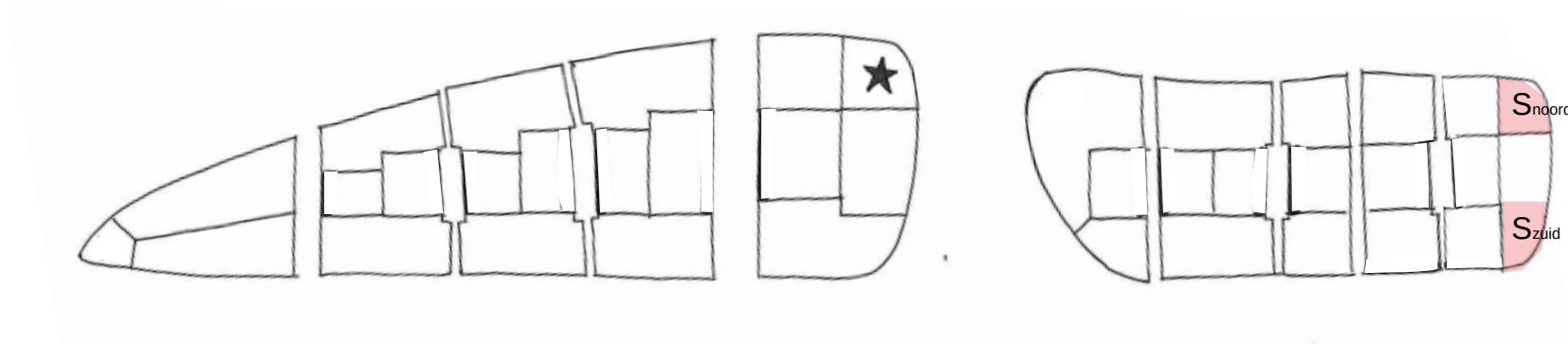
derde laag = silhouet/eigen vorm
bovenste laag plat niet toegestaan



>3 meter achter de voorgevelgrens
meer vrijheid

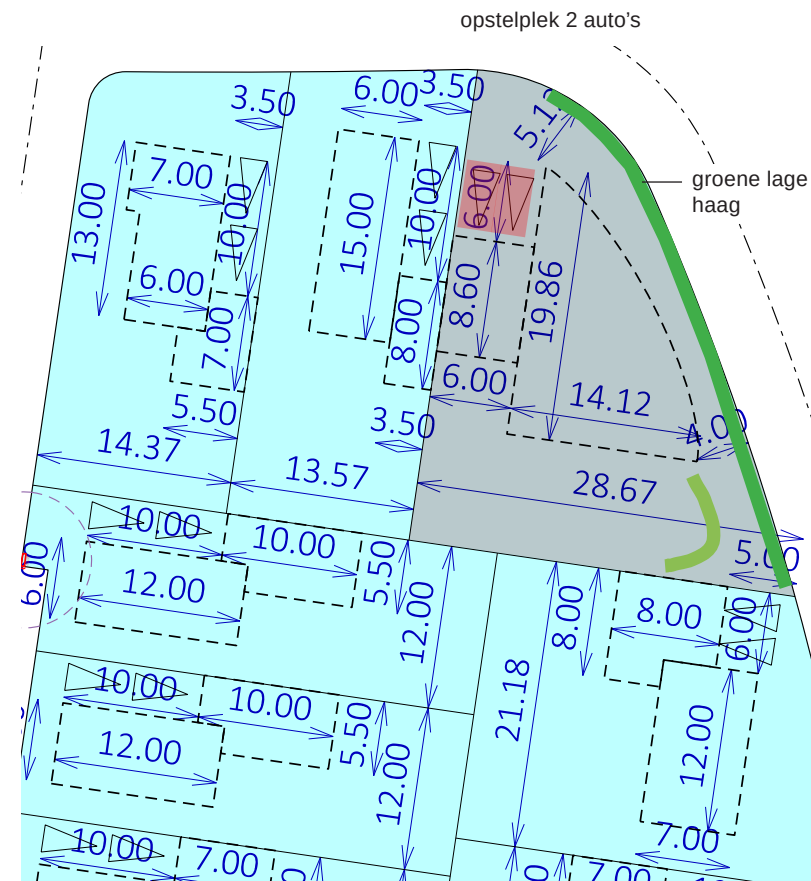
5. Special

Kavels Special



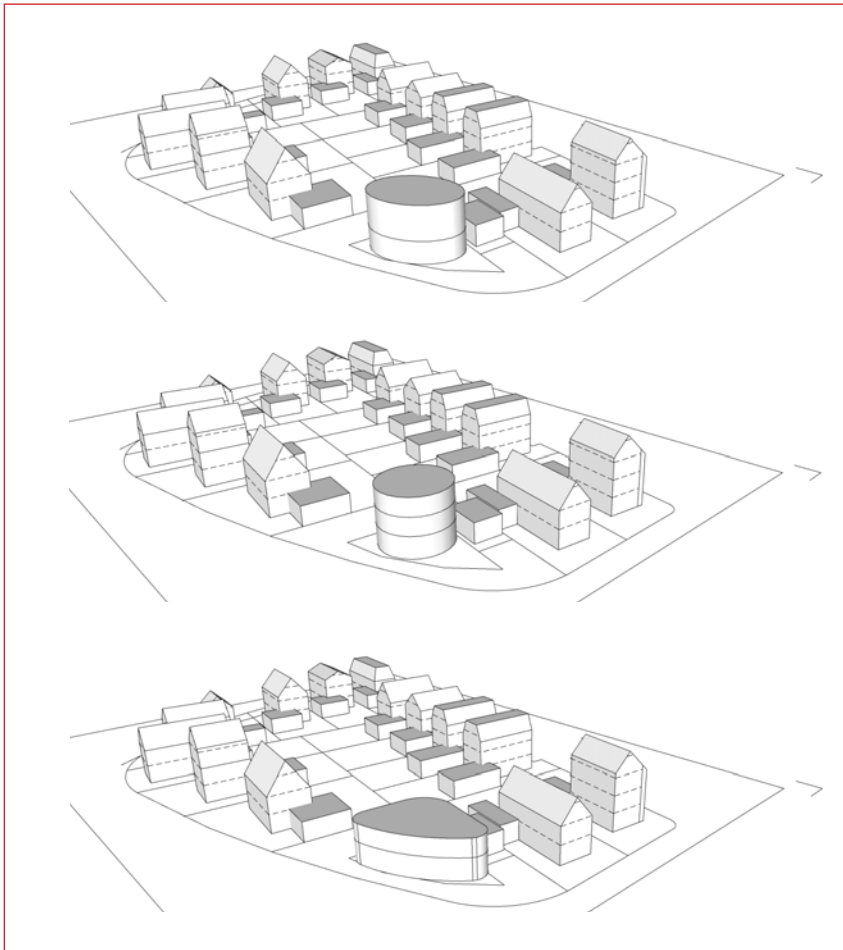
Special S_noord:

- positie voorgevel op of achter de op tekening aangegeven verplichte rooilijn
- (afge-)ronde hoeken aan de straatzijde, straal 2.5 meter minimaal.
- bouwhoogte: minimaal 8 meter, maximaal 11 meter
- gebouvvolume maximaal 1000 m³
- minimaal 2 lagen, maximaal 3 lagen.
- breedte van de woning is groter dan de hoogte
- een extra hoge 1ste bouwlaag (begane grond netto minimaal 3.0 meter)
- plat dak
- horizontale geleding
- voorgevel minimaal 1/2 glas.
- garage/carport + 2 parkeerplaatsen (= 6 meter x 5 meter opstelplaats) op eigen terrein verplicht
- garage/bijgebouw achter lijn rooilijn hoofdgebouw langs park
- eenduidig kleurbeeld: wit of zwart
- aandacht voor detail



hoge haag in samenhang
met (afge-)ronde vorm

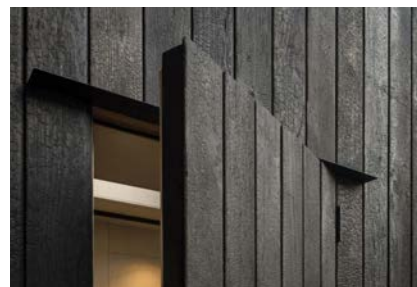




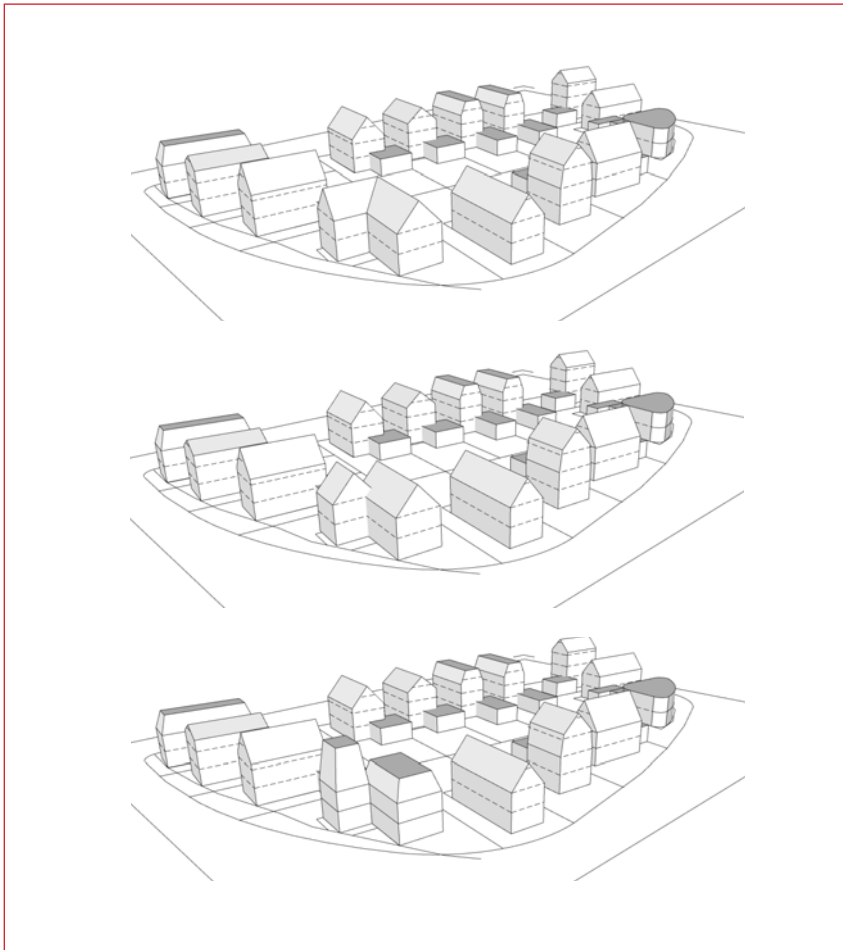
Nog verschillende massa's mogelijk op de kavel: rond, ovaal, afgeronde hoeken.



Ronde gevel aan de straatzijde met horizontaal beeld.



Hoofdkleur wit of zwart.



Verschillende massa's mogelijk op de kavel.



2- zijdige oriëntatie van de woning, spel met volumes.

6. Hoekkavels

Kenmerken hoekkavels:

- Om de hoeken te accentueren, zal niet alleen de voorkant worden benadrukt maar ook de zijgevel.
- Daarvoor is ruimte opgenomen in de bouwenvelop.
- Parkrand en Zuidrand zijn hierin dominantier dan de binnenstraat.
- De zijtuin wordt afgesloten met een haag.



Ook de zijgevel wordt benadrukt.

7. Materialisering

Binnen de materiaalvoorwaarden zijn veel mogelijkheden om een eigen signatuur te maken. Doel van de randvoorwaarden is om een buurt te maken waar sprake is van samenhang; Materiaal- en kleurafstemming heeft een sterk bindend effect.



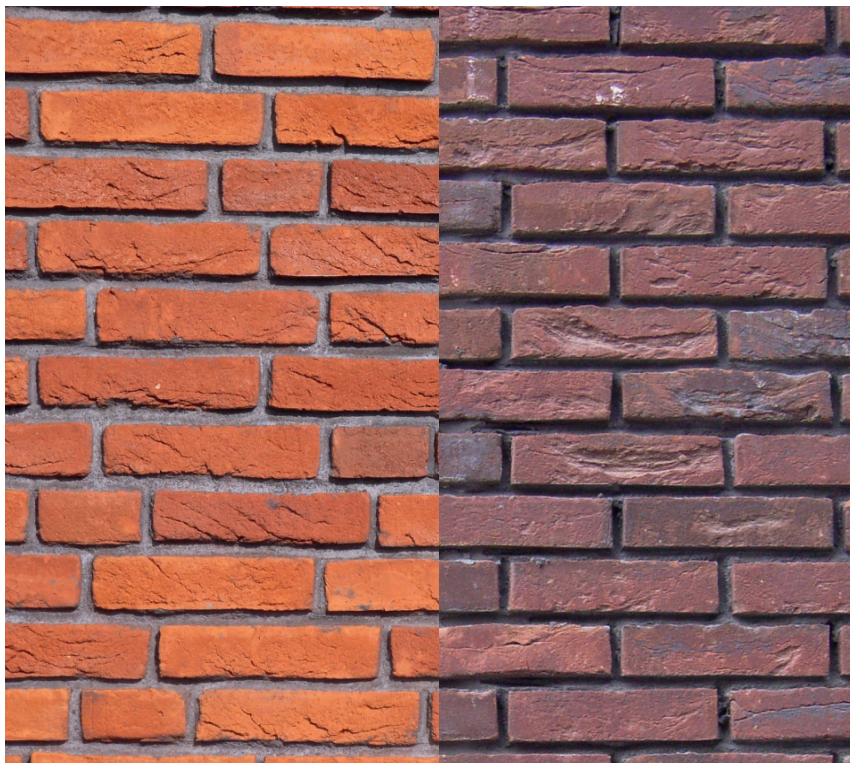
Verskil maken: extra kwaliteit met natuurlijke materialen.



Samenhang: materialen en kleuren.

Hoofdmateriaal is een handvorm baksteen in een warm kleurpalet van oranjerood tot paarsbruin.

Alleen bij de binnenstraten, Berlagekavels en Special zijn wit gestucte en gekeimde gevels toegestaan, of een echt witte steen.

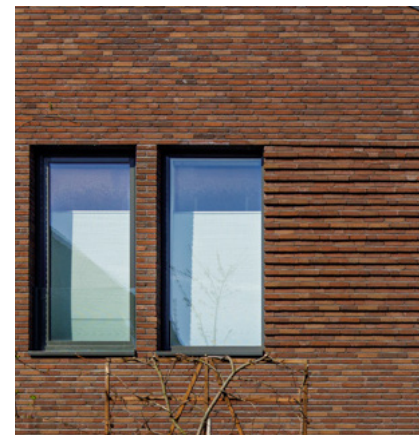
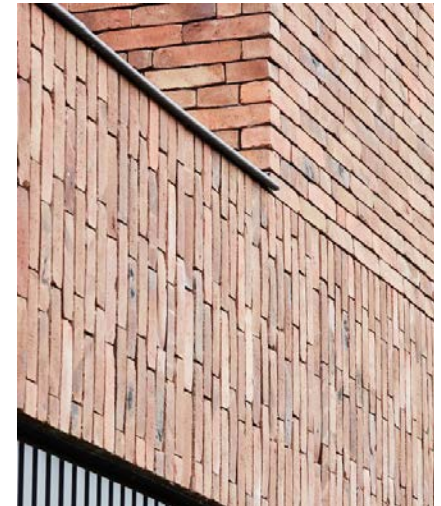


De supervisor zal de voorgestelde stenen afwegen tegen het voorgestelde kleurpalet van oranjerood tot paarsbruin en daarbij ook de afwisseling en samenhang tussen de verschillende kavelvoorstellen in het oog houden.

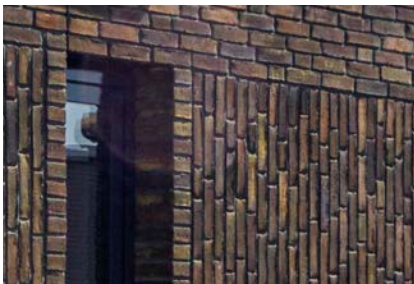
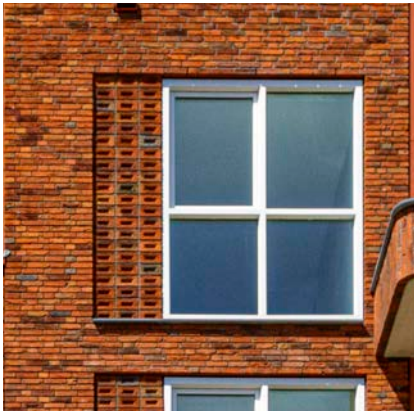


Om de hoge kwaliteit te waarborgen wordt veel aandacht voor detail gevraagd. Van alle voorstellen wordt verwacht dat zij speciale aandacht hebben voor bijzondere metselwerkdetails, dakranden, goede oplossingen voor de hemelwaterafvoeren en installaties op het dak.

Elke woning krijgt een eigen duidelijk bijzonder detail in de voorgevel: een extra hoge rollaag boven een kozijn, een vlak met een bijzonder verband, of extra diepe neggen.



Verfijning en kwaliteit door detail in metselwerk.



Terugliggende metselwerkvlakken, verschillende verbanden, diepe negge (schaduwwerking), strakke boeidelen tonen verfijning van het ontwerp en waarborgen kwaliteit.

Installaties komen uit het zicht, PV panelen worden geïntegreerd in het dakvlak. HWA's komen achter of in het metselwerk tenzij het gootdetail een andere passende oplossing vraagt.

De hoogte van de dakkapel is groter dan de breedte als de dakkapel binnen de eerste 3m achter de voorgevel komt (aan de parkrand en zuidrand gelden hiervoor andere regels). Deze regel is ook van toepassing voor de zijgevels van hoekwoningen.



Aandacht voor detail: oplossingen HWA's (in vlak metselwerk) en PV op het dak (geïntegreerd in dakvlak), pijperij zo veel mogelijk uit het zicht.



Dakkapel als onderdeel van het totaalontwerp.

De hoogte van de dakkapel is groter dan de breedte.

Groene Hagen

Om een mooi groen beeld te realiseren en de park sfeer door te zetten krijgen alle voortuinen een groene haag.

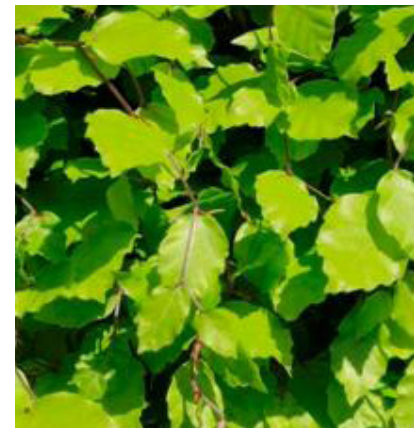
De zijtuin van hoekwoningen wordt afgesloten met een haag.

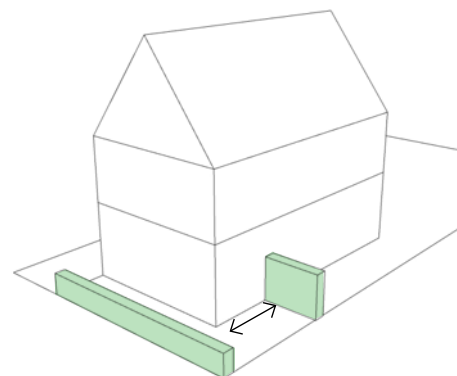
Auto-parkeerplekken op eigen terrein liggen achter de voorgevel-rooilijn.

Eventuele schuttingen parrallel aan de straat minimaal 3 meter achter de voorgevel rooilijn.

Erfafscheidingen tussen woningen onderling zijn tot aan de voorgevel laag en groen (max. 1m) en bij voorkeur groen over de volledige diepte.

Bij de keuze voor een bepaald type haag kan ook rekening worden gehouden met een eventuele bijdrage aan de biodiversiteit (als voedselvoorziening of als schuilplek voor bepaalde soorten).





Afscheiding achtertuintu minimaal 3 meter
achter voorgevel: groene afscheiding
in vorm van haag.



Groene haag tussen woningen brengt
nog meer groen in het straatbeeld.



Groene haag bij zijtuin hoekwoning.

8. Referentiebeelden



De sfeer van het park strekt zich uit tot in de voortuinen en tot aan de voorgevels.

Trefwoorden

- rijzig
- statig
- baksteen
- vrijstaande huizen
- verticale ramen



Woningen park- en zuidzijde: gevel dominanten dan het dak.



- rijke detaillering:
 - een eigen duidelijk bijzonder detail in voorgevel
 - ornamenten
 - voordeurpartijen
 - erkers
 - karakteristieke dakbeëindiging



Dak dominantanter dan de gevel.



Hagen (groen) als erfafscheiding.



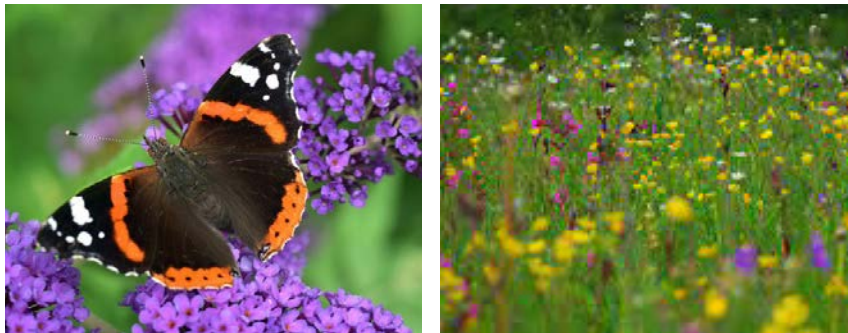
Woningen park- en zuidzijde: gevel dominantanter dan het dak.

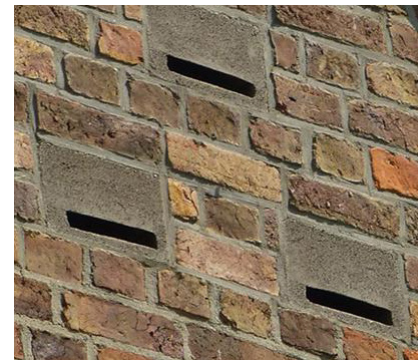
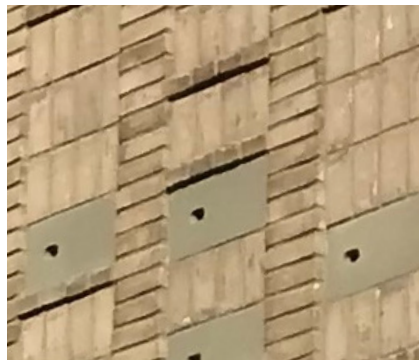
9. Natuurinclusief / Diervriendelijk bouwen

Utrecht heeft de ambitie om 'Diervriendelijk bouwen' de standaard te laten zijn bij nieuwbouw. Hierbij geeft de gemeente Utrecht invulling aan de wens tot een groene, gezonde verstedelijking.

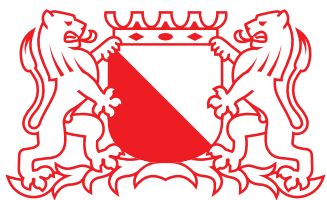
Door vanaf de eerste schetsen rekening te houden met de randvoorwaarden van de verschillende neststenen en kasten kunnen deze goed worden geïntegreerd in het totaalbeeld. Zo kunnen neststenen en kasten ingepast worden in de ruimte van de spouw. Het is de bedoeling dat de oplossingen een integraal onderdeel uitmaken van het gevelontwerp.

In aanvulling op neststenen en kasten kunnen speciale oplossingen voor insecten, groendaken en minimale verharding worden ingezet om de biodiversiteit te bevorderen. Door de keuze voor bepaalde plantensoorten/vegetatie kan rekening worden gehouden met de voedselbehoefte en leefomgeving van de verschillende diersoorten.





Voorbeelden inbouwstenen en kasten voor vogels en vleermuizen.



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00