

UTRECHTSEWEG 1 en 2-4



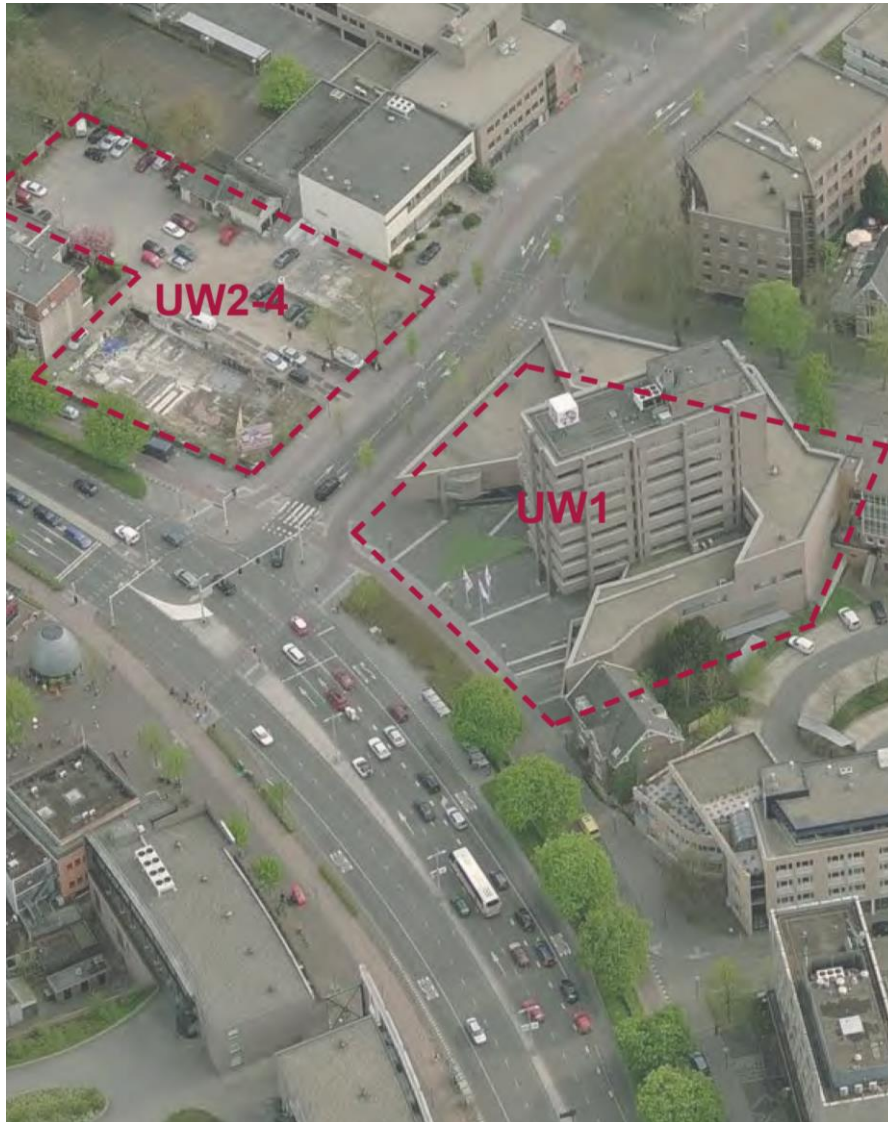
BKP EN WELSTANDSRICHTLIJNEN

november 2022



Inhoudsopgave

Inleiding.....	03
Rondom de Zonnehof.....	04
Het verhaal van de locatie.....	05
Ruimtelijke opzet bebouwing	07
Ruimtelijke opzet openbare ruimte.....	11
Beeldkwaliteit en criteria bebouwing	12
- Massa en hoofdopzet	
- Verschijningsvorm	
- Detaillering, kleur en materialen	
Beeldkwaliteit en criteria openbare ruimte.....	16
Verantwoording.....	17



Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit voor de geplande ontwikkeling van Utrechtseweg 1 en Utrechtseweg 2-4 in woord en beeld.

Een ontwikkellocatie kan niet zonder haar ruimtelijke context worden bekeken. Ook voor deze locaties is dat het geval. Het gebied bevindt zich in bestaand stedelijk weefsel, op een gevoelige plek aan de rand van het historische stadscentrum. Aan de Stadsring, waar één van de belangrijke stadsradialen en de Stadsring samenkomen.

In dit document wordt een beknopte introductie gegeven van de karakteristieken van de locatie. Aansluitend worden aan de hand van de ruimtelijke principes ruimtelijke ambities geschetst, gericht op de openbare ruimte, de gebouwde omgeving en de architectuur.

Tot slot zijn harde criteria geformuleerd waarmee samen met referentiebeelden sturing wordt gegeven aan de ontwikkeling.



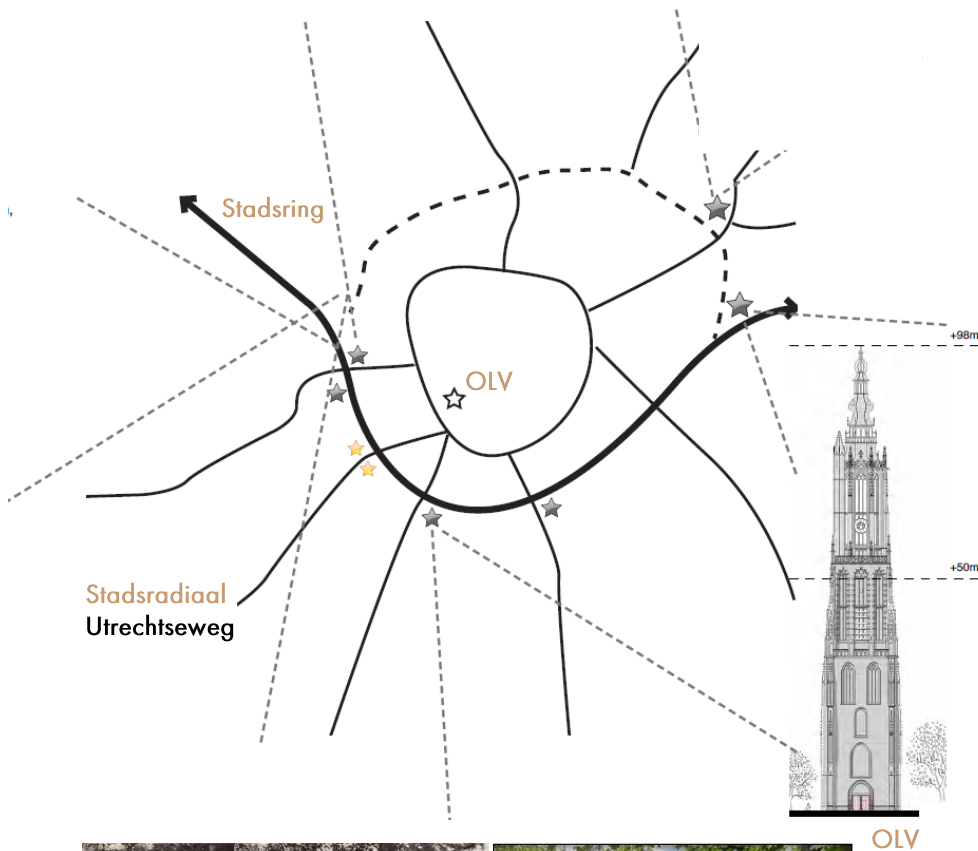
Het gebied Rondom de Zonnehof, ligging in de stad

Rondom de Zonnehof

De locaties Utrechtseweg 1 en Utrechtseweg 2-4 maken deel uit van gebiedsontwikkeling "Rondom de Zonnehof". Hier spelen een aantal ontwikkelinitiatieven, die ieder hun eigen stadium en tempo van ontwikkeling hebben. De initiatieven zijn ruwweg te verdelen in twee delen, elk met een eigen karakteristiek. Zo zijn er de initiatieven die direct zijn gelegen aan de Zonnehof en er zijn de initiatieven aan de Stadsring waar dit BKP betrekking op heeft.

Voor de initiatieven die rechtstreeks aan de Zonnehof liggen zetten we in op het verder versterken van de bestaande identiteit van de Zonnehof: een levendig stadshof met de bestaande monumenten als belangrijke identiteitsdragers. We streven naar verdere inrichting van de groene parkachtige omgeving, inclusief verbetering van de entree aan de Utrechtseweg.

In dit document gaan we in op de beide andere initiatieven, die aan de Stadsring gelegen zijn. We zetten in op verbetering van de routing van station naar binnenstad. Al langer ligt er in de stad de wens en opgave om deze routing te verbeteren. Met de gebiedsvisie Stationsgebied Amersfoort Centraal zijn daar inmiddels belangrijke stappen in gezet, onderdeel daarvan is ook de herinrichting van de Snouckaertlaan. De beide ontwikkel locaties Utrechtseweg 1 en Utrechtseweg 2-4 vormen een cruciale schakel en hebben een rol in het verbeteren van de routing en het leggen van de verbinding met de historische binnenstad.



Het verhaal van de locatie

Ligging aan de stadsradiaal

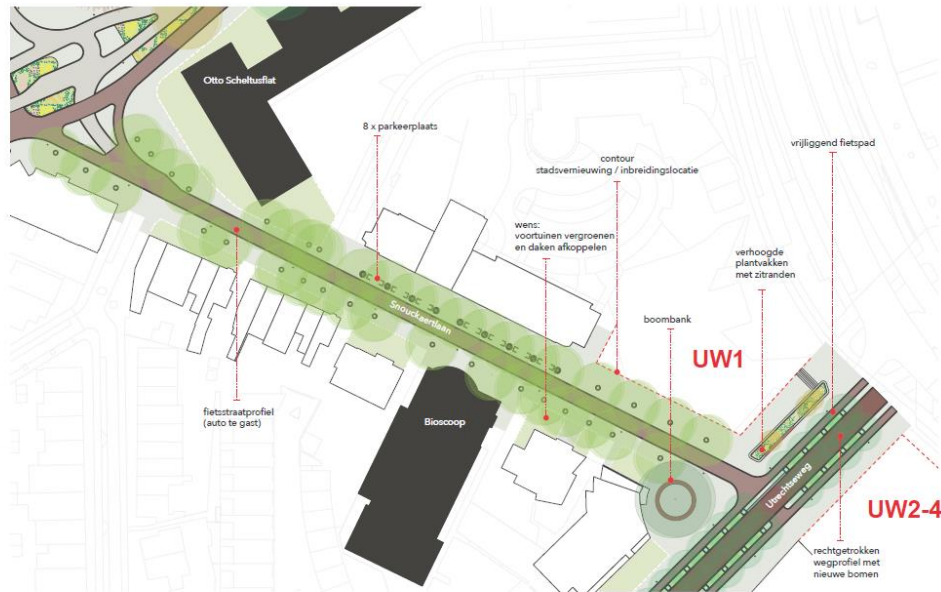
Amersfoort is ontstaan aan de rivier de Eem, op de overgang van de hogere heuvelrug naar de lager gelegen Gelderse Vallei. De stad ontwikkelde zich vanaf het moment dat ze stadsrechten kreeg in 1259 vanuit een historische kern. Amersfoort had in die periode al een kenmerkende 'skyline', met de Onze Lieve Vrouwentoren als landmark. Vanaf de oude wegen, die als radialen van het platteland naar het historisch centrum liepen, was zicht op de toren. De beide locaties Utrechtseweg 1 en 2-4 liggen aan de stadsradiaal Utrechtseweg. Het respecteren van zicht op de toren vanaf de radiaal vormt een uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling.

Karakteristiek Stadsring

De Stadsring is in de loop der tijd flink veranderd en behoorlijk gedifferentieerd van aard. Waar het vroeger een prachtige singel was met royale bomen en statige villa's, veranderde dat eind jaren 50 om ruimte te maken voor de auto. Aan de ring zijn meerdere sferen te herkennen. Het meest westelijk gelegen deel van de ring waarin de beide locaties liggen, loopt van Molenstraat tot de Arnhemseweg. Hier is de aaneengesloten bebouwing met vooral 2 á 3 laagse stadsvilla's van het begin van de 20e eeuw nog (deels) aanwezig. De bebouwing was destijds georiënteerd op de ring. De villa's stonden in lijn en vormden een doorgaande wand. Veelal op de hoeken met de radialen zijn later afwijkende typologieën toegevoegd, waardoor in dit deel van de Stadsring een mix aanwezig is van oorspronkelijke villa's en grotere volumes, die veel losser gepositioneerd zijn en zich onttrekken aan de wand van de stadsvilla's. De intentie is om de stadsring in de toekomst te 'downgraden', waarbij er meer ruimte komt voor groen en de verkeersintensiteit lager zal worden.



Wisselende rooilijnen tpv de voormalige SNS bank



Nieuwe inrichting Snouckaertlaan

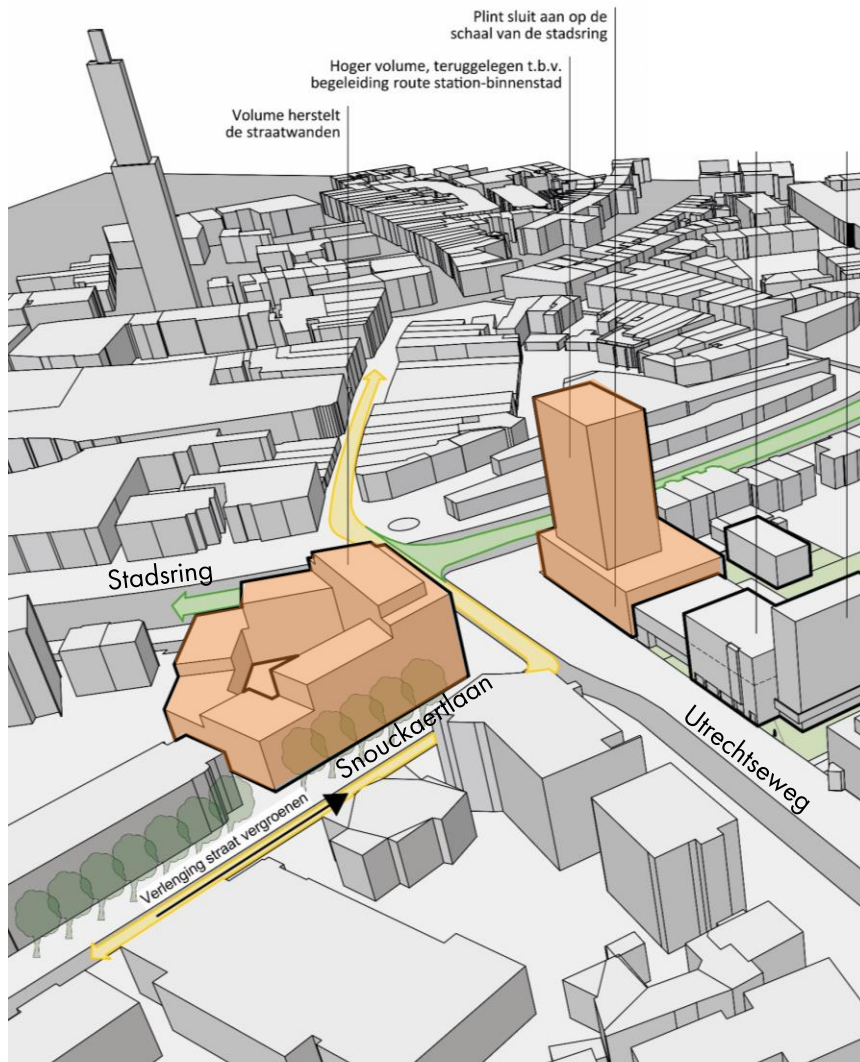
Het verhaal van de locatie

Wisselende rooilijnen

De hiervoor beschreven karakteristiek van een verzameling van lossere bebouwing aan dit gedeelte van de Stadsring heeft invloed op de positie van de rooilijnen en op de beleving van de openbare ruimte. Als gezegd stonden de stadsvilla's van oudsher grotendeels in lijn en vormden samen een doorgaande wand. De rooilijnen van de latere bebouwing daarentegen wisselen echter sterk, hierdoor zijn aan de Stadsring hier en daar relatief ongedifferentieerde openbare ruimten ontstaan.

Onderbroken bomenlanen

In de loop der jaren zijn een aantal bomenlanen onderbroken. Soms was de komst van nieuwe bebouwing veroorzaker. Maar vaker was de alsmaar uitdijende verkeersinfrastructuur met telkens bredere kruispunten de aanleiding, geheel conform het credo van de auto toegankelijke stad die in de jaren van ontstaan van de Stadsring voorop stond. Bovenstaande aspecten zijn goed zichtbaar bij het voormalige kantoorgebouw van de SNS Bank. Aan de zijde van de Stadsring is het gebouw een stuk naar achteren geplaatst, waardoor aan de Stadsring ruimte is ontstaan. Het is voorstelbaar dat deze ruimte gerealiseerd is met het oog op een goede verbinding met het historische centrum. Maar in combinatie met de aanwezige barrière van de zesbaansbrede Stadsring is deze openbare ruimte op dit moment vooral een onduidelijke en ongedefinieerde plek. Aan de andere zijde, de kant van de Snouckaertlaan is de SNS bank juist ver naar voren richting de straat gepositioneerd, waarbij de doorlopende bomenlaan destijds heeft moeten wijken. De nieuwe ontwikkeling biedt de kans om de openbare ruimte weer een stuk helderder te maken.



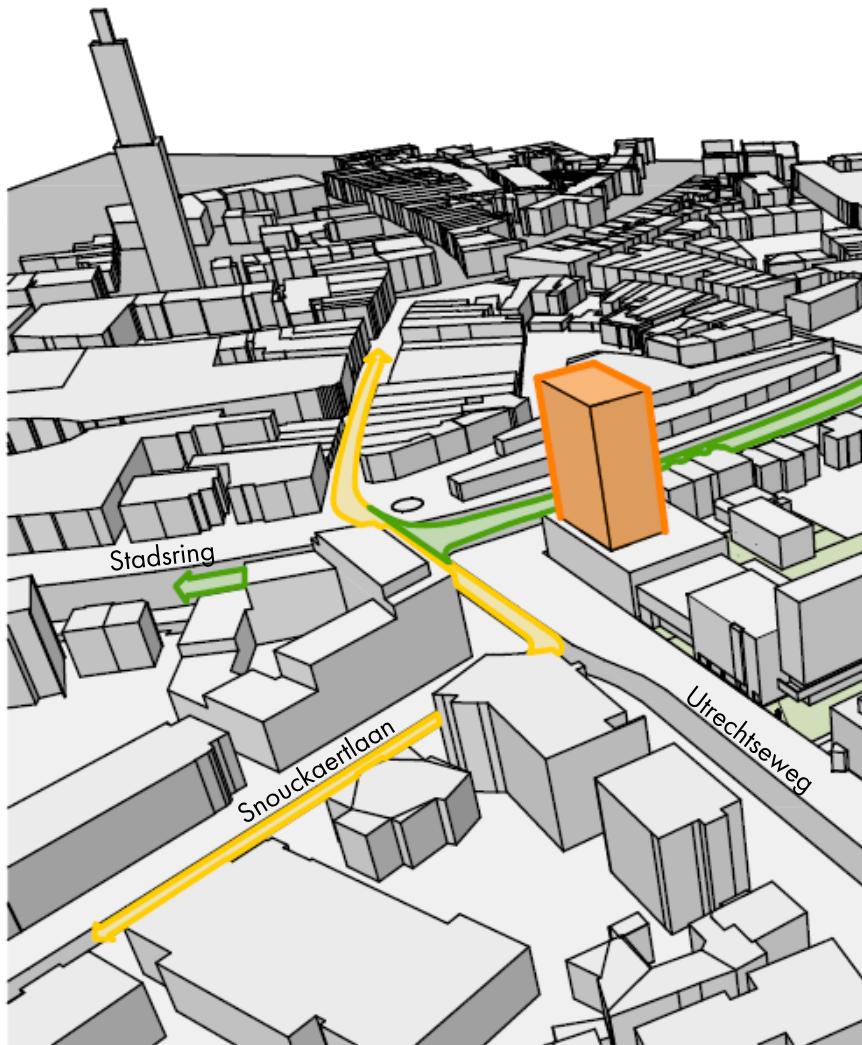
Ruimtelijke opzet

Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is een compacte, stedelijke invulling. Amersfoort groeit en dat willen we binnenstedelijk oplossen. Deze invulling draagt daar aan bij met woningen voor een brede doelgroep. Uitgangspunt is een (hoog)stedelijke identiteit met een gemengd programma: niet alleen maar wonen maar ook andere functies vinden hier een plek.

Ten aanzien van de massaopbouw en hoogte speelt de nabijheid van de binnenstad een belangrijke rol: de locatie ligt in de invloedssfeer van de historische binnenstad en dat stelt eisen aan een zorgvuldige inpassing. Op maaiveld niveau sluiten we aan op de schaal en korrel en de globale bouwhoogte van de omgeving. Daarboven is ruimte voor een hoogteaccent. De hoogbouwvisie biedt ruimte voor een accent dat bijdraagt aan verbetering van de routing van station naar centrum (en vice versa) en ook de eerder omschreven samenkomst van de stadsradiaal en de stadsring is een argument om deze plek met hoogte te benadrukken. We hanteren daarmee twee schaalniveaus: dat van de bestaande stad en daarboven. Gezien de impact van het hoogteaccent op de stad moet deze een positieve bijdrage leveren aan het stadssilhouet.

Vertrekpunten

- Stedelijke identiteit met een gemengd programma met woningen voor een brede doelgroep
- Diversiteit in hoog- en laagbouw
- Introductie van twee schaalniveaus



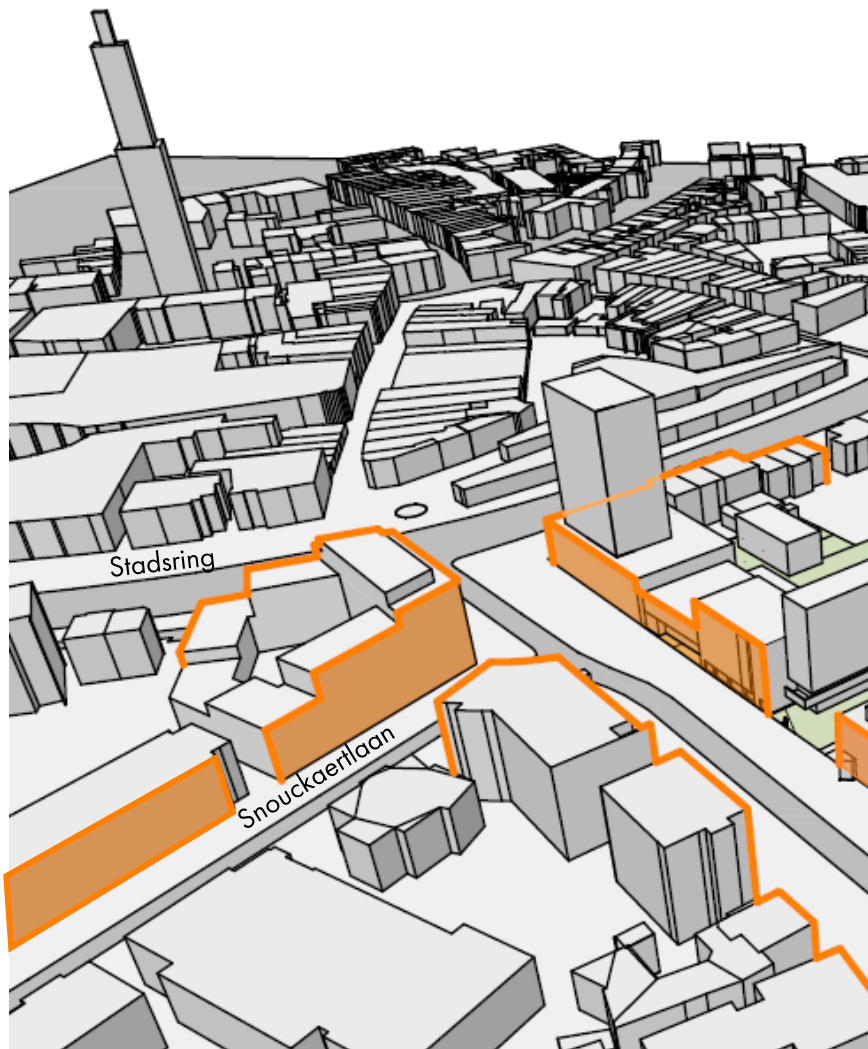
Ruimtelijke opzet

De hoek Utrechtseweg/Stadsring markeert samen met het kruispunt Snouckaertlaan en Utrechtseweg de route van het station naar binnenstad. Ter versterking van de gewenste verbinding tussen binnenstad en station maakt de hoogbouwvisie op deze plek een hoogteaccent mogelijk. We introduceren dat hoogteaccent op de kruising van de Utrechtseweg met de Stadsring.

Het hoogteaccent ligt een stuk terug vanaf de gevels van de onderbouw: ophogen gebeurt in de tweede linie middels een setback. Daarmee wordt de invloed van de hoogbouw op maaiveldniveau geringer en het gewenste onderscheid tussen de twee schaalniveaus wordt versterkt. Bovendien blijft het zicht op de Onze Lieve Vrouwentoren vanuit de stadsradiaal (Utrechtseweg) gewaarborgd.

Vertrekpunten

- Een hoogteaccent op de hoek Utrechtseweg/ Stadsring en/of Utrechtseweg Snouckaertlaan;
- Het hoogteaccent kan bestaan uit meerdere opbouwen indien dat het beeld, de slankheid en-of een goede overgang naar de 19e eeuwse gevellijn aan de stadsring ten goede komt.
- Hoogteaccent: ophogen in de tweede linie met een overtuigende setback.
- In aansluiting op de hoogbouwvisie: hoe hoger de massa, hoe groter de impact op de stad en hoe hoger het ambitieniveau dat vereist is.
- Respecteren van het zicht op de Onze Lieve Vrouwentoren vanuit de stadsradiaal.



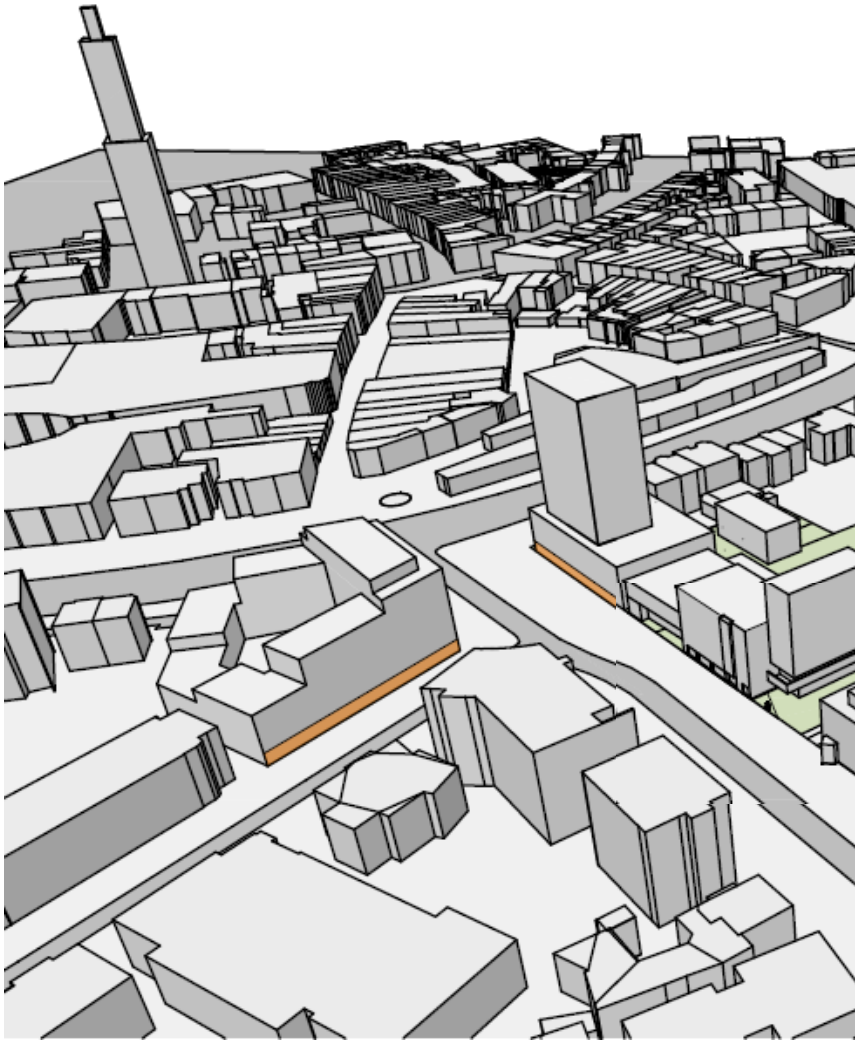
Ruimtelijke opzet

Zoals eerder aangegeven is de Stadsring ter plaatse van de ontwikkellocaties nu veelal een verzameling objecten, met hier en daar ongedifferentieerde openbare ruimte tot gevolg. Dit manifesteert zich onder andere bij de voormalige SNS bank. De insteek is om dit weer enigszins te herstellen. Door de nieuwe gebouwen te laten aansluiten op de rooilijnen van de bestaande bebouwing, herstellen we de stadswanden en ontstaat een duidelijke structuur met heldere openbare ruimtes.

Aan de kant van de Snoukertaan ontstaat maat voor kwalitatieve openbare ruimte met een doorlopende bomenlaan. Aan de zijde van de stadsring ontstaat een doorlopende stedelijke wand waarbij tevens aandacht geschonken kan worden aan de verbinding met de binnenstad.

Vertrekpunten

- Inzetten in op het afmaken van gehavende straatwanden door aan te sluiten op de bestaande rooilijnen
- Geen ongedifferentieerde maar heldere openbare ruimtes



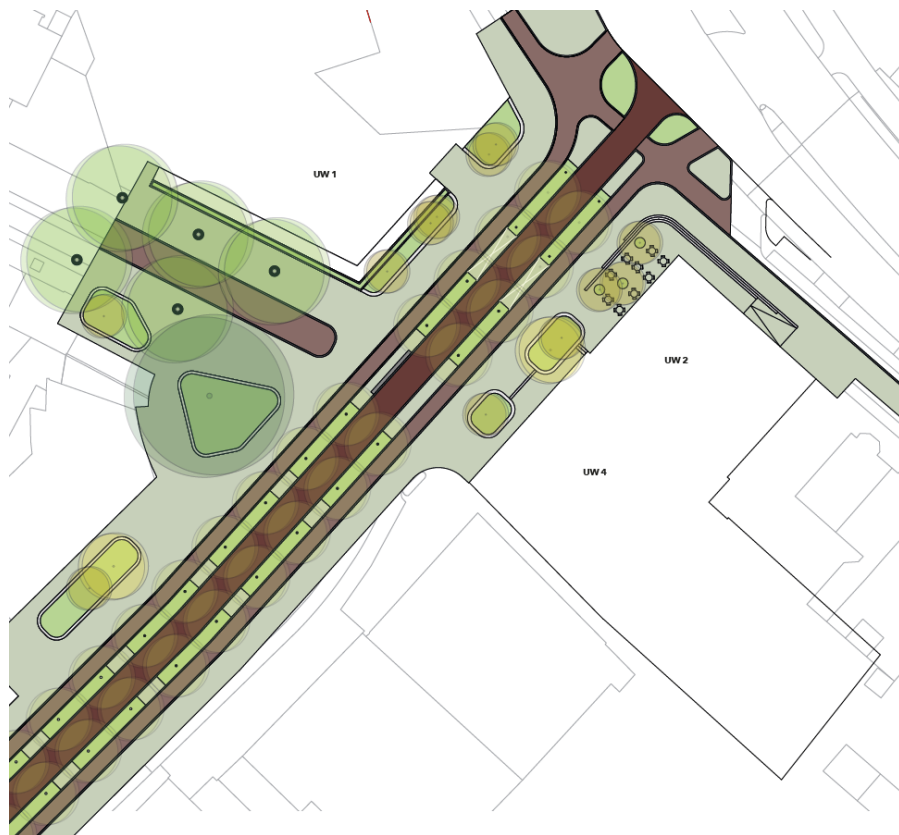
Ruimtelijke opzet

Beide locaties krijgen een eigen karakteristiek. De beide gebouwen mogen verschillend genoeg zijn van elkaar. We zetten in op verschil tussen beide zijden zodat er geen poortwerking ontstaat.

Omwille van levendige plinten wordt veel aandacht gevraagd voor een gemengd woon-werkprogramma (met ruimte voor nieuwe werkmilieus en werkconcepten) en het positioneren van functies aan de gevel met een open en uitnodigend karakter op de begane grond, zoals publieke voorzieningen, woonkamers en belangrijke entrees.

Vertrekpunten

- Ieder gebouw een eigen karakteristiek, verschillend van elkaar.
- De gebouwen en hun omgeving dragen bij aan de ambities van de stad: levendigheid op de begane grond door goede, levendige plinten met veel transparantie en openheid. Met extra hoogte zodat de plinten nu en in de toekomst flexibel ingevuld kunnen worden.
- Stimuleren ontmoeting en interactie



Concept Utrechtseweg: op termijn rechtdoor trekken

Opzet openbare ruimte

Er liggen grote kansen op maaiveldniveau om de overgang naar de binnenstad te verbeteren.

Komende vanaf het station ontvouwt zich aan het eind van de Snouckaertlaan op de hoek met de Stadsring het zicht op de OLV en de binnenstad.

De beide ontwikkellocaties Utrechtseweg 1 en Utrechtseweg 2-4 leveren een bijdrage aan de ambitie om een brug te slaan naar de historische binnenstad en de barrièrewerking die momenteel uitgaat van de Stadsring te verminderen. Ten aanzien van de openbare ruimte zal afstemming moeten plaatsvinden met de ontwerpen voor de gebiedsvisie Stationsgebied.

Vertrekpunten:

- De intentie is om de stadsring in de toekomst te vergroenen en de verkeersintensiteit te verlagen.
- De openbare ruimte draagt bij aan de verbindende rol met de binnenstad.
- De auto is te gast in deze openbare ruimte, het primaat is aan het langzaam verkeer, de voetgangers en de fietsers. Voor hen is voldoende kwalitatieve ruimte met verblijfs- kwaliteit en goede oversteekplaatsen.
- Herstel van de bomenlanen. De nieuwe straatwanden bieden ruimte voor goede straatprofielen met kwalitatieve openbare ruimte.

Beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen -bebouwing

Massa en hoofdopzet

Eisen:

Basisvorm

UW 1 is in basisvorm een volledig uitgevulde plint met daarboven een (in hoogte getrap) gesloten bouwblok.

UW 2-4 is in basisvorm een volledig uitgevulde plint (sokkel) met daarboven een toren met setback. (hoogteaccent)

Het hoogteaccent is zo gepositioneerd dat het zicht op de OLV toren vanaf stadsradiaal Utrechtseweg gerespecteerd wordt.

Rooilijnen

De rooilijnen zijn aansluitend tov de aangrenzende bebouwing om zo de openbare ruimte goed te definiëren.

De uitvulling van het blok is van belang om continuïteit van de doorlopende stadswanden te waarborgen.

Oriëntatie

De bebouwing is alzijdig georiënteerd. De gebouwen kennen geen achterkanten maar zijn rondom representatief, zowel op de begane grond als op de hoger gelegen verdiepingen. Dit geldt voor alle gevels die aan openbare gebied liggen en of vanaf de openbare ruimte goed zichtbaar zijn. Voor de gevels die niet aan openbare gebied grenzen en of niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte (bv tpv de binnenterreinen) is een meer gesloten karakter van de gevel denkbaar.

Plinten

De plintbebouwing aan de Stadsring, Utrechtseweg en Snoukaertlaan is georiënteerd op de openbare ruimte. Er is sprake van open gevels met actieve, levendige plinten die bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Aan de gevel worden functies gepositioneerd met een open en uitnodigend karakter, zoals publieke voorzieningen en (gezamenlijke) entrees. Functies met een gesloten karakter zoals bergingen, ruimtes voor afvalcontainers ed worden daar vermeden. Eventuele gezamenlijke fietsbergingen en hun entrees worden zo uitgevoerd dat ze een voldoende open uitstraling hebben.

Overgangen openbare ruimte

De gebouwen dienen zorgvuldig aan te sluiten op de peilmaten in de openbare ruimte. De hoofdentrees van de gebouwen dienen goed toegankelijk te zijn voor iedereen.



Beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen -Bebouwing

Verschijningsvorm

Eisen:

Ambitie

Deze locatie vraagt om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling met veel ambitie. De nieuwe massa's en het hoogteaccent hebben impact op de stad als geheel en dienen een positieve bijdrage te leveren aan het stadssilhouet.

Identiteit

De gebouwen hebben een (hoog)stedelijke identiteit met een gevarieerd, gemengd programma.

De beide gebouwen hebben elk een eigen identiteit, ze zijn individueel herkenbaar en voldoende verschillend van elkaar.

Architectuur

Voor Uw 1 geldt eenheid in architectuur en uitstraling binnen het bouwvolume, muv de bovenste lagen (zie ook materialen)

Voor UW 2-4 is de insteek enig contrast tussen sokkel en bovenbouw. Dit contrast kan bescheiden zijn en binnen eenzelfde materialisering gevonden worden (bv door kleurstelling en detaillering), of het kan gevormd worden door verschillend materiaalgebruik.

De plinten zijn bepalend voor hoe de gebouwen vanaf de straat ervaren worden: hiervoor geldt dat de gebouwen stevig op de grond staan en dat bij de uitwerking in schaal en maat en mate van verfijndheid aansluiting gezocht moet worden met de gebouwde omgeving.

Entrees

Er is sprake van een heldere situering van de verschillende entrees. Dit geldt zowel voor de entrees van de commerciële ruimtes als voor de entrees van de woonfuncties. De entrees van de parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's dienen een bescheiden positie in te nemen en bij voorkeur uit het zicht te worden ontworpen.

Privé-buitenruimten

De buitenruimtes van de verhuurbare commerciële ruimten en de buitenruimtes van woningen op de begane grond die grenzen aan openbaar gebied worden mee-ontworpen in samenhang met de plannen van gebiedsvisie Stationsgebied. Balkons dienen bij voorkeur inpandig of half inpandig te zijn; Uitkragende balkons evenwichtig positioneren en dimensioneren. Vooral bij de torens mag de volumeopbouw niet te zeer verstoord worden door veel uitkragende balkons.

Installaties

Installaties vormen een integraal onderdeel van het ontwerp, ze worden mee-ontworpen en zo gepositioneerd dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en het gevelbeeld niet verstoren.

Parkeren:

Integratie van het STOMP-principe staat voorop. De prioriteit komt te liggen bij Stappen (voetganger), Trappen (fietser) Openbaar vervoer, MaaS (deelmobiliteit) en Privéauto's. Voetgangers krijgen voldoende veilige ruimte ter plaatse van de entrees zonder conflicten met autoverkeer.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsaspecten worden breed opgepakt en vormen een integraal onderdeel van het ontwerp. Het gaat daarbij niet alleen om energiemaatregelen zoals bijvoorbeeld toepassing van PV panelen en of het gebruik van bodemwarmte, maar om de inzet van een breed spectrum van maatregelen tbv van circulariteit, klimaatadaptatie, natuur-inclusiviteit, sociale duurzaamheid (stimuleren ontmoetingen) etc.

Beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen -Bebouwing

Detaillering, kleur en materialen

Eisen:

Materialen

Er worden hoogwaardige materialen toegepast; Baksteen is voor UW 1 en voor de sokkel van UW 2-4 het leidende gevelmateriaal, dit wordt maximaal rijk en gelaagd ingezet oa door toepassing van horizontaal en verticaal metselwerk, verschillend voegwerk, meerdere metselwerkverbanden en toepassing van wisselende diepteligging; terugliggend of uitstekend. Bij UW1 kunnen de bovenste woonlagen worden uitgevoerd met een afwijkende uitstraling, de gevel van de bovenste lagen krijgt dan een afwijkende afwerking. Dat kan een afwijkend materiaal zijn, maar ook baksteen meteen sterk afwijkende, lichtere uitstraling Bij Uw 2-4 kan de toren (hoogteaccent) naar keuze ofwel in metselwerk ofwel in een ander hoogwaardig materiaal worden uitgevoerd.

Detaillering

Er is veel aandacht voor een zorgvuldige detaillering. Details zijn verfijnd met aandacht voor het metsel- en voegwerk; De positie van de kozijnen is afwisselend, met diepe en minder diepe neggen, diepe raam- en deurneggen worden toegejuicht. Speciale aandacht in de detaillering gaat uit naar rondom de ramen en rondom de entrees; Op maaiveldniveau is aandacht voor de menselijke maat met detail in de gevel;

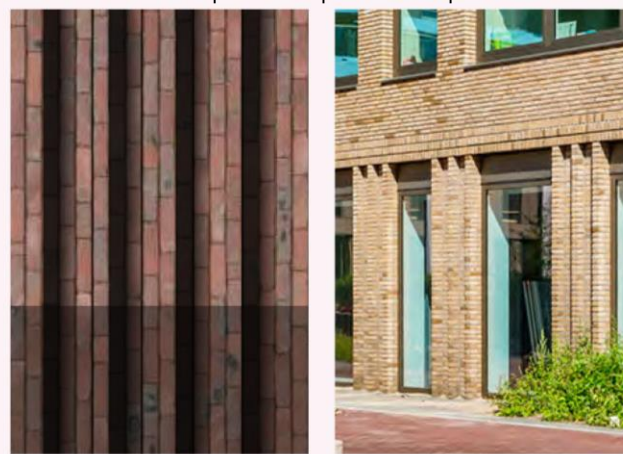
Reclame

Eventuele reclame op de panden tpv de verhuurbare ruimtes is alleen mogelijk op de begane grond. Reclame is bescheiden en ingetogen en wordt integraal mee-ontworpen

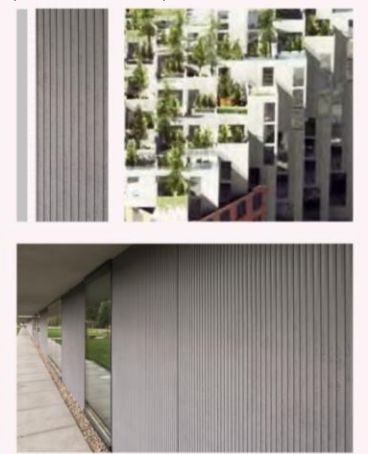
Metselwerk in verschillende verbanden



Aandacht voor verfijndheid in plinten en bij entrees

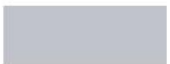
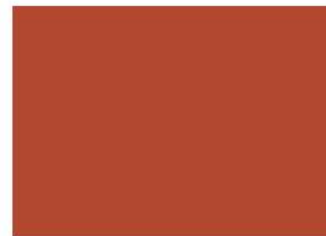
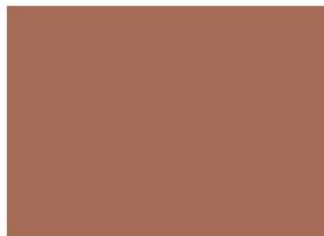


Opbouw in afwijkend materiaal



Beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen -Bebouwing

Het kleurenpalet is variabel van lichte grijs-beige tinten tot warme bruin-rode tinten.
Kleur en materiaalvariatie ondersteunen de gevelgeleding en de architectonische eenheid.



Beeldkwaliteit en welstandsrichtlijnen – Openbare ruimte

Eisen:

Algemeen

- De openbare ruimte draagt bij aan de verbinding met de binnenstad. De beide ontwikkellocaties leveren een bijdrage aan de ambitie om een brug te slaan naar de historische binnenstad en de barrièrewerking die momenteel uitgaat van de Stadsring te verminderen.
- Er is sprake van kwalitatieve openbare ruimte met verblijfskwaliteit.

Overgang gebouw -openbare ruimte

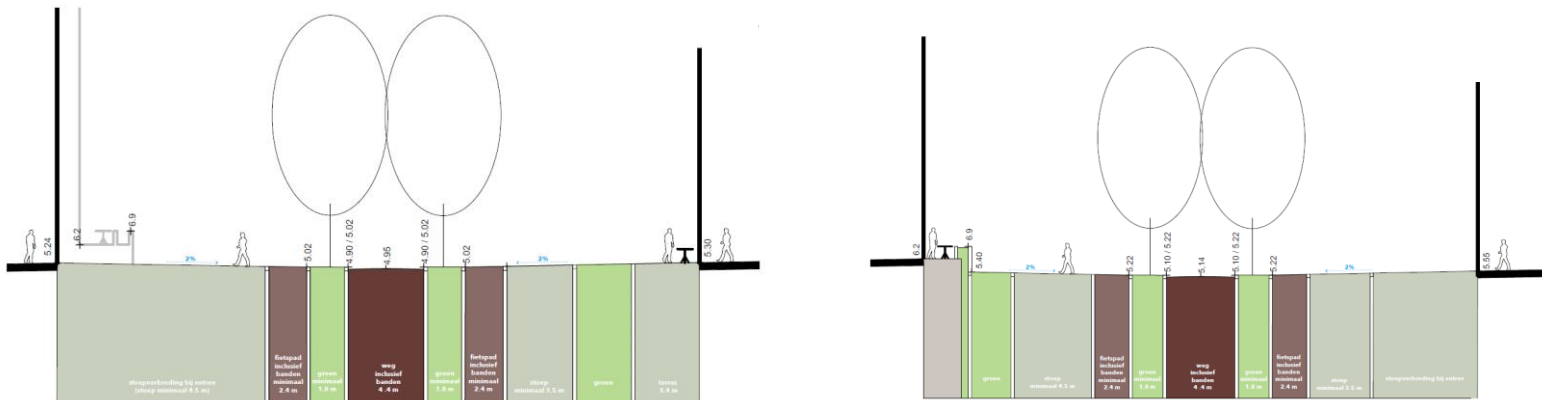
- De overgangen naar de openbare ruimte inclusief overgangen tussen openbare ruimte en privéruimtes van woningen worden zorgvuldig mee-ontworpen, in de uitwerking is aandacht voor een zorgvuldige aanhechting.
- Indien sprake is van verhoogde privé- buitenruimtes (voor woningen of commerciële ruimte) worden de hoogteverschillen die ontstaan tussen de openbare ruimte en privéruimte opgelost met passende, kwalitatief hoogwaardige oplossingen zoals bv een gemetseld muurtje.
- De gebouwen dienen zorgvuldig aan te sluiten op de peilmaten in de openbare ruimte. De hoofdentrees van de gebouwen dienen goed toegankelijk te zijn voor iedereen.

Bomen

- Herstel van de bomenlanen. Daar waar deze in de loop der jaren zijn onderbroken worden deze weer aangevuld.
- Ter plekke van de Snoukaertlaan de afmetingen en positie van eventuele balkons dusdanig maatvoeren en positioneren dat ze de groei van de nieuwe bomen niet in de weg zitten maar goed mogelijk maken, nu en in de toekomst.

Materialisering

- Ten aanzien van de openbare ruimte zal afstemming moeten plaatsvinden met de ontwerpen voor de gebiedsvisie Stationsgebied en de Stadsring. Materialisering in samenhang met gebiedsvisie stationsgebied en met de plannen voor de Stadsring ontwikkelen.



Verantwoording

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) bevat de redelijke eisen van welstand voor de ontwikkeling aan de Utrechtseweg 1 en Utrechtseweg 2-4. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de welstandsnota voor deze gebieden. Bij de verlening van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal de stadsbouwmeester -al dan niet in combinatie met de Gemeentelijke Advies Commissie (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit)- het advies op dit beeldkwaliteitsplan baseren.

Proces

Het beeldkwaliteitsplan is voorbereid en vastgesteld met inachtneming van de artikelen 12 en 12a Woningwet. Het beeldkwaliteitsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen en iedereen is in de gelegenheid gesteld hun zienwijze hierover naar voren te brengen. Het beeldkwaliteitsplan is met inachtneming van de ingekomen zienwijzen door de raad van de gemeente Amersfoort vastgesteld en vormt een onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Amersfoort.

