



Het plan wordt Westbroeks door de structuur gebaseerd op het lintdorp in het slagenlandschap. Dat is te zien in het ruimtelijk concept van een boerenerf met een schuur, de boerderijtuin en slagen bebouwing. De deelgebieden worden daarbij elk in hun eigen architectonisch leitmotiv ontworpen. Om het concept kracht bij te zetten zijn de nokken van de woningen overwegend in de richting van het slagenlandschap georiënteerd. Een enkele dwarskap is daarbij toegestaan om te voorkomen dat een te strenge lijn ontstaan. Wat Westbroek daarnaast onderscheidt zijn de rafelige, zeer gevarieerde rooilijnen en de heldere, eenvoudige volumes van schildkappen en mansardedaken met overwegend lage goten. In een eigentijdse vertaling wordt een toevoeging gedaan die recht doet aan de gelaagdheid van Westbroek. Daarom dienen over het gehele plangebied minimaal 70% van alle woningen een lage goot te hebben. Dit is verspreid door het gebied toegepast.



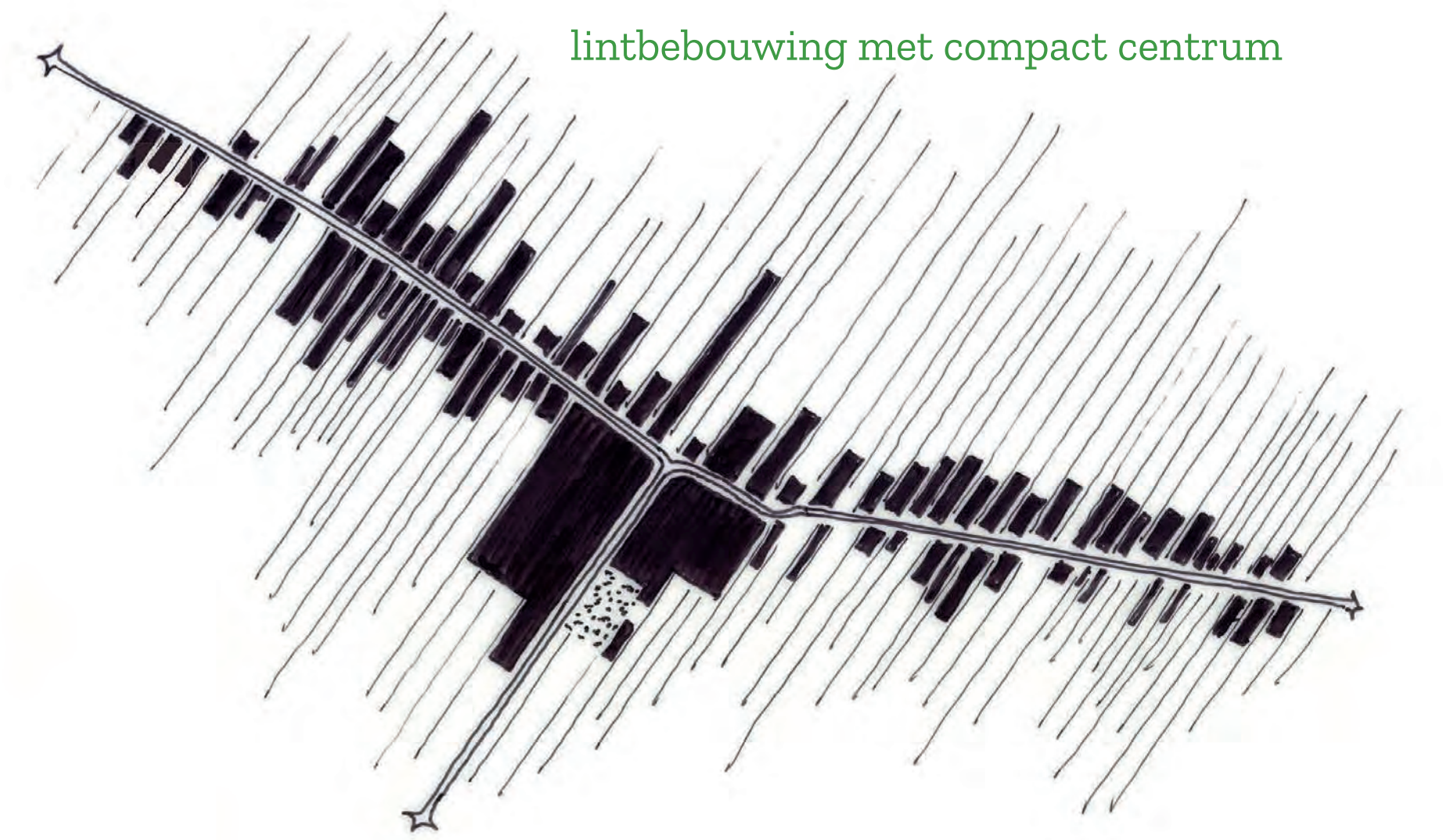
oostzijde

westzijde

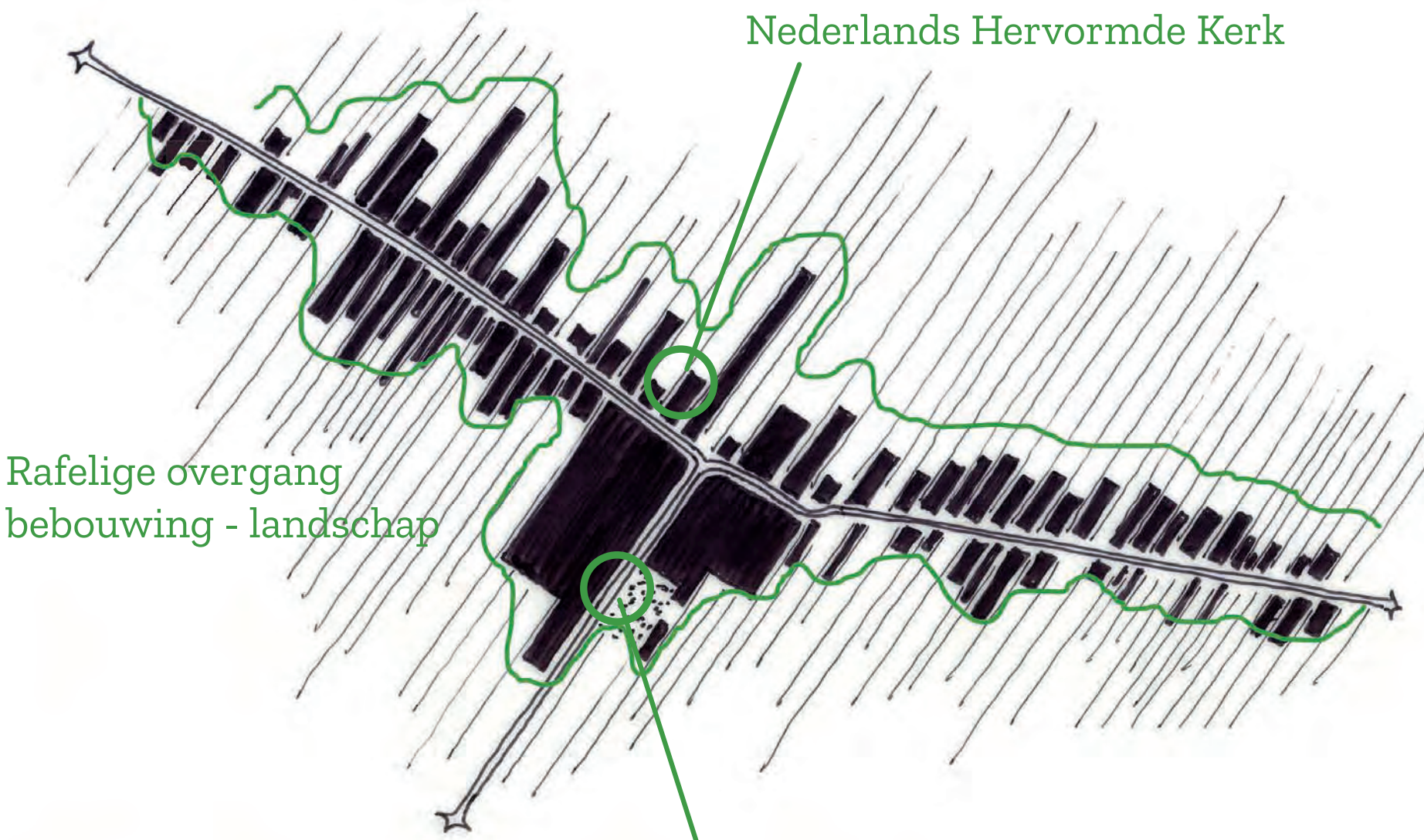


AMBACHTSGILDEN
— — — — —
WONEN IN WESTBROEK

HANS BEEN
ARCHITECTEN BNA



lintbebouwing met compact centrum



Nederlands Hervormde Kerk

Rafelige overgang
bebouwing - landschap

molen De Kraai



smalle diepe kavels met
bebouwing vanaf de dijk

Beeldkwaliteit

Resultaten dialoog

Gesprek dorpsberaad: 18 december 2018

Inloopavond: 7 februari 2019

In totaal 43 respondenten

Resultaten Scenario's:

Scenario	Omschrijving	Aantal	Percentage
Scenario A	19 woningen incl. 1 vrije kavel	9	21%
Scenario B	21 woningen incl. 2 vrije kavels	22	52%
Geen mening		11	26%
Totaal		42	100%

Resultaten architectuurstijl:

Omschrijving	Aantal	percentage
Boerenerf	16	30%
Eigentijds	26	48%
Tuindorp	10	19%
Geen mening	2	4%
Totaal	54*	100%

* enkele respondenten hebben 2 voorkeuren opgegeven.

Top 5 suggesties:

1. Meer vrije kavels
aantal keer opgemerkt: 9

Twee vrije kavels is voor de haalbaarheid het maximale.

2. Behoeftte aan seniorenwoningen
aantal keer opgemerkt: 5

ons voorstel is om in totaal 4 senioren woningen op te nemen in het plan. Dit dan verdeeld over 2 vrijstaande woningen en 2 tweekappers. De begane grond hier dan uitgewerkt met slapen en badkamer op begane grond.

3. Starterswoningen in de huur dan wel later bouwen i.v.m. gevaar voor doorstroming
aantal keer opgemerkt: 5

Gefaseerd bouwen is geen optie vanwege beperkte omvang, bouwplaats logistiek en overlast. Aantal niet interessant genoeg voor de professionele institutionele beleggers. Daarnaast past het huursegment (mate van onderhoud, uitstraling, betrokkenheid) niet bij de daarachter gelegen duurdere woningen.

4. Meer woningen
aantal keer opgemerkt: 3

Gezien de voorkeuren en de vraag om meer woningen heeft onze voorkeur scenario B met 21 woningen/kavels. Vanwege de enorme behoefte aan woningen in de regio Utrecht zou nog meer een optie zijn. Echter is met gemeente afgesproken dat 21 woningen het maximale is. Dit geeft ook een bepaalde luchtigheid die we wenselijk vinden voor de aangrenzende woningen.

5. Middensegment toevoegen (gat tussen starterswoning en de rest is te groot)
aantal keer opgemerkt: 3

In de tweekappers dan wel vrijstaande woningen zien wij hier geen mogelijkheid in. Het omzetten van tweekapper en vrijstaande woningen naar midden segment zou de haalbaarheid in gevaar brengen.

HANS BEEN
ARCHITECTEN BNA

VAN WIJNEN

AMBACHTSGILDEN
WONEN IN WESTBROEK



Resultaatverwerking

- de laan (toegangsweg) ligt aan de zijde van de achtertuinen van de huidige bebouwing aan de Wolkammerweg. De verbrede sloot in combinatie met een groen talud met knotwilgen zorgt voor een landelijke overgang naar de nieuwe woningen.
- De garages zijn geschakeld mee ontworpen om de doorkijk vanaf de laan richting het open landschap zo luchtig mogelijk te houden.
- De Ambachtsgilden worden ontsloten vanaf de Kerkdijk via een uitritconstructie middels haaiantanden op gelijkvloers peil.
- Aan het einde van de laan bevindt zich een keerlus welke groot genoeg is voor het keren van een vuilniswagen en calamiteitendiensten
- In het gehele gebied geldt dat de weg gelijkwaardig is met de auto te gast
- Parkeren: alle tweekappers en vrijstaande woningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen erf. De rijwoningen krijgen een parkeerplaats in de kapschuur. Het bezoekers parkeren (8 stuks) vindt plaats in de openbare ruimte op het boerenerf en bij de keerlus.

Resultaatverwerking

Boerenerf



Herkenbaar silhouet, contact met het erf



Telbare woningen, eigentijdse vormgeving

Rijwoningen

Kavel

- Circa 5,4 x 18 m, woning ca. 150m² BVO
- Woningdiepte ca. 10m
- Geen voortuinen; woning aan de straat of delftse stoep
- Erfafscheidingen aan achterzijde zijn mee ontworpen, maximaal 1.8m hoogte
- Groene erfafscheidingen met gemengde "boeren" hagen (bijvoorbeeld meidoorn of veldesdoorn)

Kap

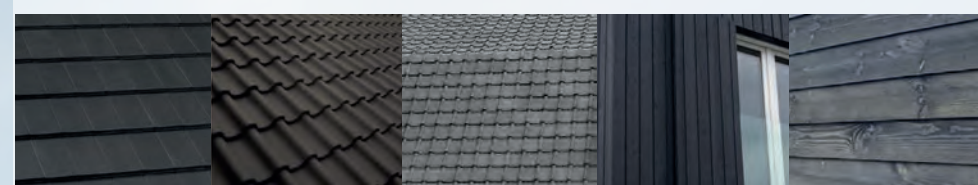
- Maximale goothoogte 3m, maximale nokhoogte 10m
- Kaphelling woningen tussen 40° en 60°
- Dak kapschuur asymmetrisch, kaphelling tussen 15 en 40°
- Nokrichting evenwijdig aan de slagenrichting

Architectuur

- Leitmotiv eigentijds agrarisch
- Silhouet van een schuur
- Woningen zijn individueel leesbaar
- Entree aan het boerenerf, woning maakt contact met het erf
- Kopgevels en bijgebouwen zijn mee ontworpen

Materialen

- Gevel in verzorgd metselwerk conform kleurenschema p.26 of antraciet planken
- Kap uitgevoerd in felsdak of keramische pannen, geen betonpannen, gelazuurde of edelengobe pannen



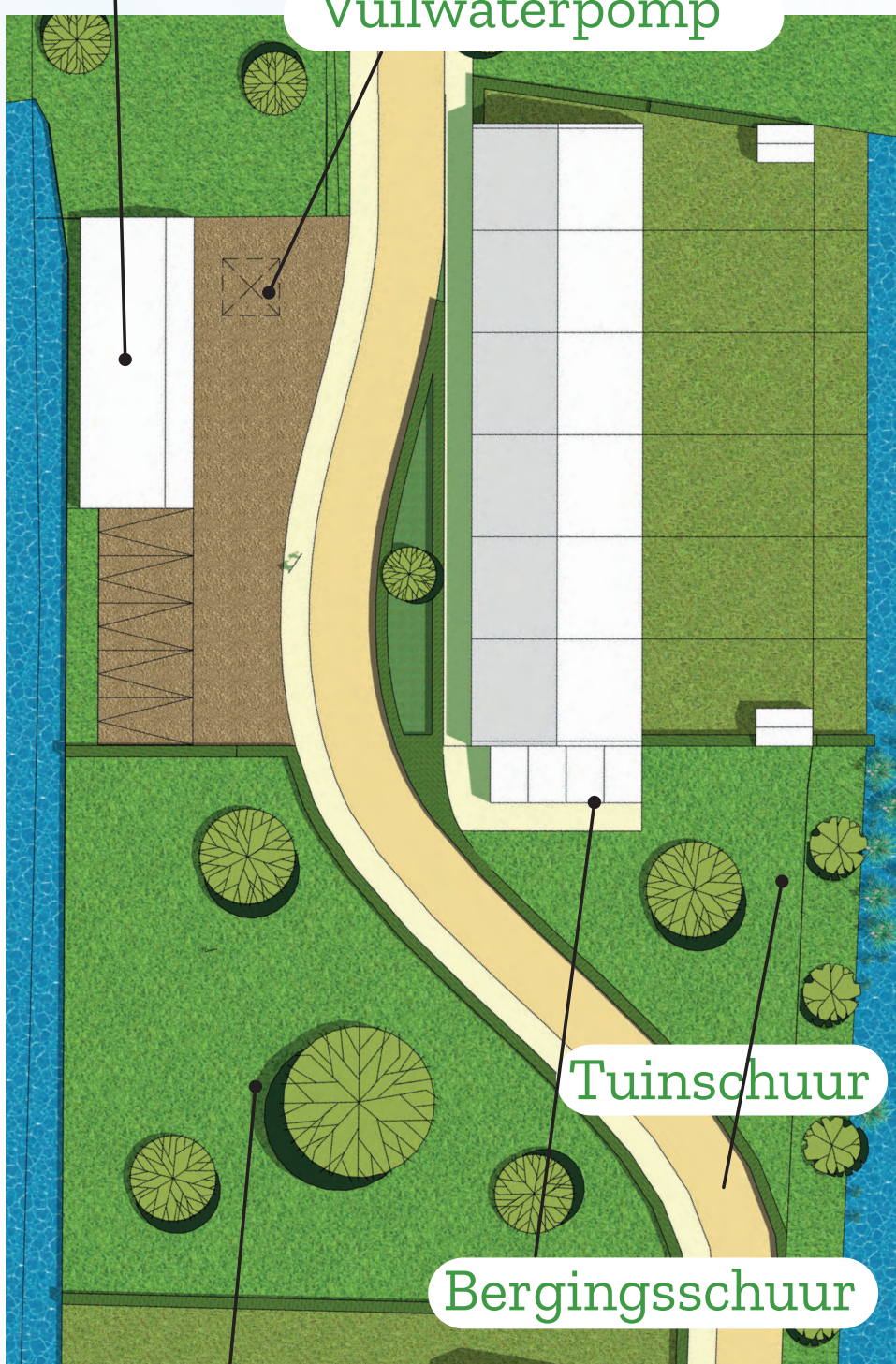
HANS BEEN
ARCHITECTEN BNA



VAN WIJNEN

Kapschuur

Vuilwaterpomp



Boerderijtuint

Mogelijkheid tot speelaanleiding

Schuren

Programma

- Kapschuur ruimte voor 6 prive parkeerplaatsen
- Bergingsschuur ruimte voor 4 prive bergingen

Kap

- Maximale goothoogte 3m
- Kapopbouw kapschuur asymmetrisch, kaphelling tussen 15 en 40°
- Tuinschuren zadeldak, kaphelling tussen 15 en 40°
- Bergingsschuur vormgeven als addendum bij rijwoningen

Architectuur

- Eigentijds agrarisch
- Schuren ontworpen als 1 familie met de rijwoningen

Materialen

- Gevel in hout, antraciete kleurstelling
- Kap uitgevoerd in felsdak of keramische pannen, geen gelazuurde of edelengobe pannen

Materialen en kleuren - alle deelgebieden

- Metselwerk in 1 kleurenfamilie, ton-sur-ton.
- Handvorm of wasserstrich stenen in waalformaat toepassen.
- Daken in keramische pannen, leigrijs, antraciet of gesmoord.
- Variatie in dakpantypes is gewenst voor een gedifferentieerd beeld. Geen beton, geglaazuurde of edelengobe pannen.
- Houten gevelelementen uitvoeren in antracietkleurige planken

Slagen bebouwing

Vrijstaande woningen en tweekappers

Kavel

- Tweekapper: kavelmaat circa 15 x 32 m
- Vrijstaand: kavelmaat circa 18-20 x 32 m
- Oppervlakte max. 250m² BVO excl. garage of berging
- Kleine korrel, individuele herkenbaarheid
- Wisselende rooilijnen
- Erfafscheidingen zijn mee ontworpen, op de erfgrenzen alsmede tussen de percelen.
- Erfafscheidingen op het voorerf in groen ca. 60-70cm hoogte
- Achtererfgrs geen afscheiding toegestaan
- Erfafscheidingen tussen percelen van 2m achter voorgevellijn tot 5m achter de achtergevellijn 1.8m hoogte, daarbuiten hoogte 60-70cm
- Hoge erfafscheidingen tussen de percelen hekwerk begroeid met hедера. Overige groene erfafscheidingen gemengde "boeren" hagen (bijvoorbeeld meidoorn of veldesdoorn).

Kap

- Kapvormen: zadeldak, schild- of mansardekap
- Overwegende hoofdrichting kappen in slagenrichting
- Variatie in goothoogte: lage goothoogte (3m) of goot ter hoogte van de tweede verdiepingsvloer (6m)
- Minimaal 50% lage goten
- Nokhoogte maximaal 10m



Ontworpen als familie, kleuren ton-sur-ton



Materialengebruik: metselwerk, planken

Harmonische diversiteit: ontworpen als familie, variatie in massa



AMBACHTSGILDEN

WONEN IN WESTBROEK

Vrije kavels

Kavel

- Rooilijn 5m
- Hoofdhuis 3-5m uit zijdelingse perceelsgrens
- Zadeldak of mansardekap; nok evenwijdig aan de slagenrichting
- Kaphelling zadeldak minimaal 45 graden
- Kaphelling mansardekap 40-75 graden
- Maximale goothoogte 3m, nokhoogte maximaal 10m
- oppervlakte max. 250m² BVO excl. garage of berging
- Achtererfgrs geen afscheiding toegestaan
- Erfafscheidingen voor- en zijerf 60-70cm
- Erfafscheidingen tussen percelen van 2m achter voorgevellijn tot 5m achter de achtergevellijn 1.8m hoogte, daarbuiten hoogte 60-70cm
- Erfafscheiding buiten rode contour tot 6m uit bovenzijde talud h=60-70cm, daarbuiten h=1.8m ivm zichtas naar polderlandschap
- Erfafscheidingen tpv oostelijke erfafscheiding niet toegestaan
- Hoge erfafscheidingen tussen de percelen hekwerk begroeid met hедера. Overige groene erfafscheidingen gemengde "boeren" hagen (bijvoorbeeld meidoorn of veldesdoorn).

Architectuur

- Eigentijdse vormgeving geïnspireerd op agrarische architectuur
- Hoofdgebouwen hebben een eenduidig silhouet, agrarisch-dorps geïnspireerd
- Gevels gericht op de openbare ruimte oriënteren zich naar deze ruimte (geen blinde gevels)
- Verzorgde entrees
- Integraal mee ontworpen veranda's zijn toegestaan

Materialen

- Rustige kleurstelling in natuurlijke materialen
- Gevel in verzorgd metselwerk in genuanceerde steen conform kleurenpalet p.26, in combinatie met hout in antraciet
- Handvorm of wasserstrich steen, conform materiaalenschema p. 26
- Kap uitgevoerd in leien of keramische pannen, geen gelazuurde of edelengobe pannen
- Zorgvuldige eigentijdse detaillering



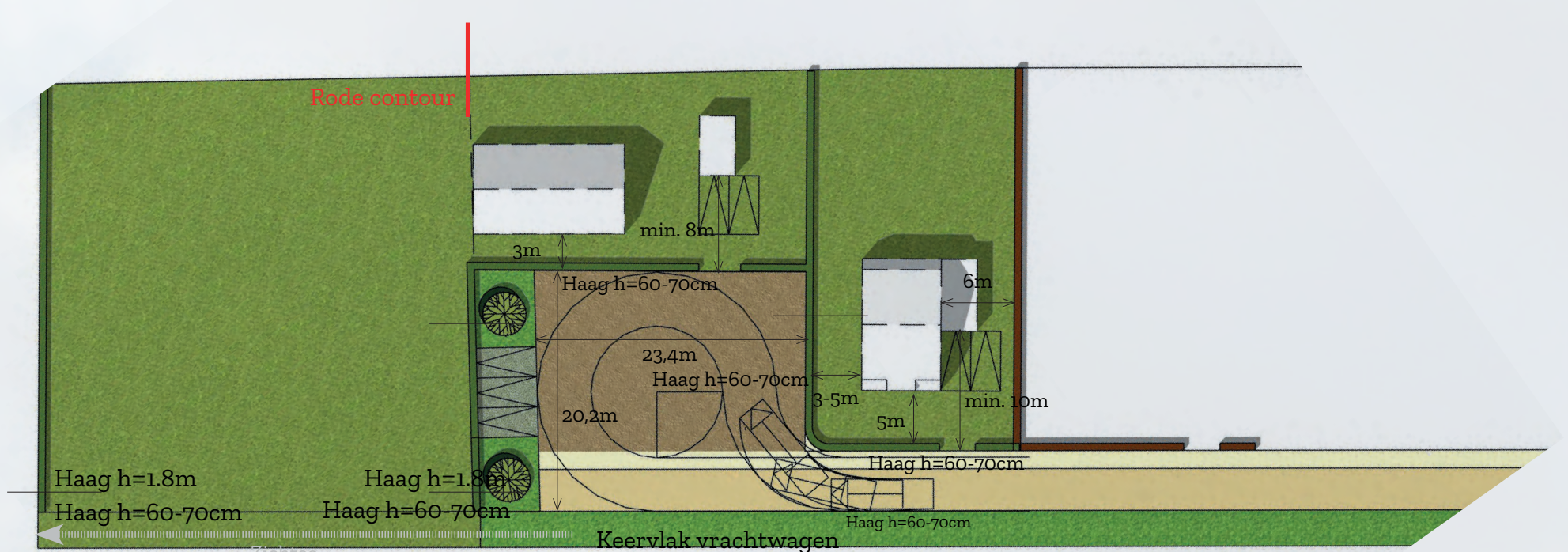
agrarisch silhouet



Eigentijds agrarisch
Aandacht voor entree

Eigentijdse detaillering

Mee ontworpen veranda



Architectuurregels



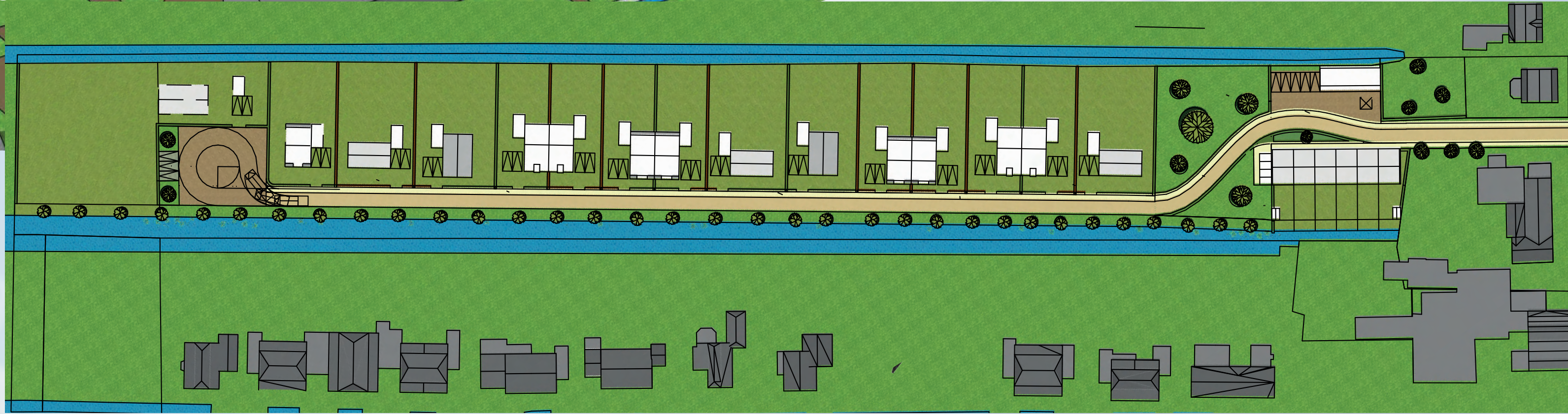
Aantal	Type	Kavel afmeting (bxd in m)	Opp. kavel m²	gbo woning m²	Prijs indicatie vanaf
6	Starterswoning	5,1 x 18	92	97	€ 285k
4	Twee onder één kap A	15 x 32	480	141	€ 545k
4	Twee onder één kap B	15x32	480	169	€ 615k
2	Vrijstaande woning	15x32	480	141	€ 655k
3	Vrijstaande woning	15x32	480	169	€ 745k
2	Vrij bouw kavel	-	576 - 1.100	Max. 170	€ 290k - € 390k

Alle maten zijn circa maten

HANS BEEN
ARCHITECTEN BNA

 **VAN WIJNEN**

AMBACHTSGILDEN
— — — — —
WONEN IN WESTBROEK



Vogelvlucht