

# LEVS

OMLOOP |  
UTRECHT

Planopzet en  
beeldkwaliteit  
Klankbordgroep 1

12|09|2019

MITROS

1726-13



## LOCATIE

Het plangebied ligt in de wijk Ondiep en is onderdeel van het oorspronkelijke Berlage plan. Ook ligt het plangebied in het verlengde van de recent ontwikkelde plannen Fruitbuurt en Laan van Chartroise.



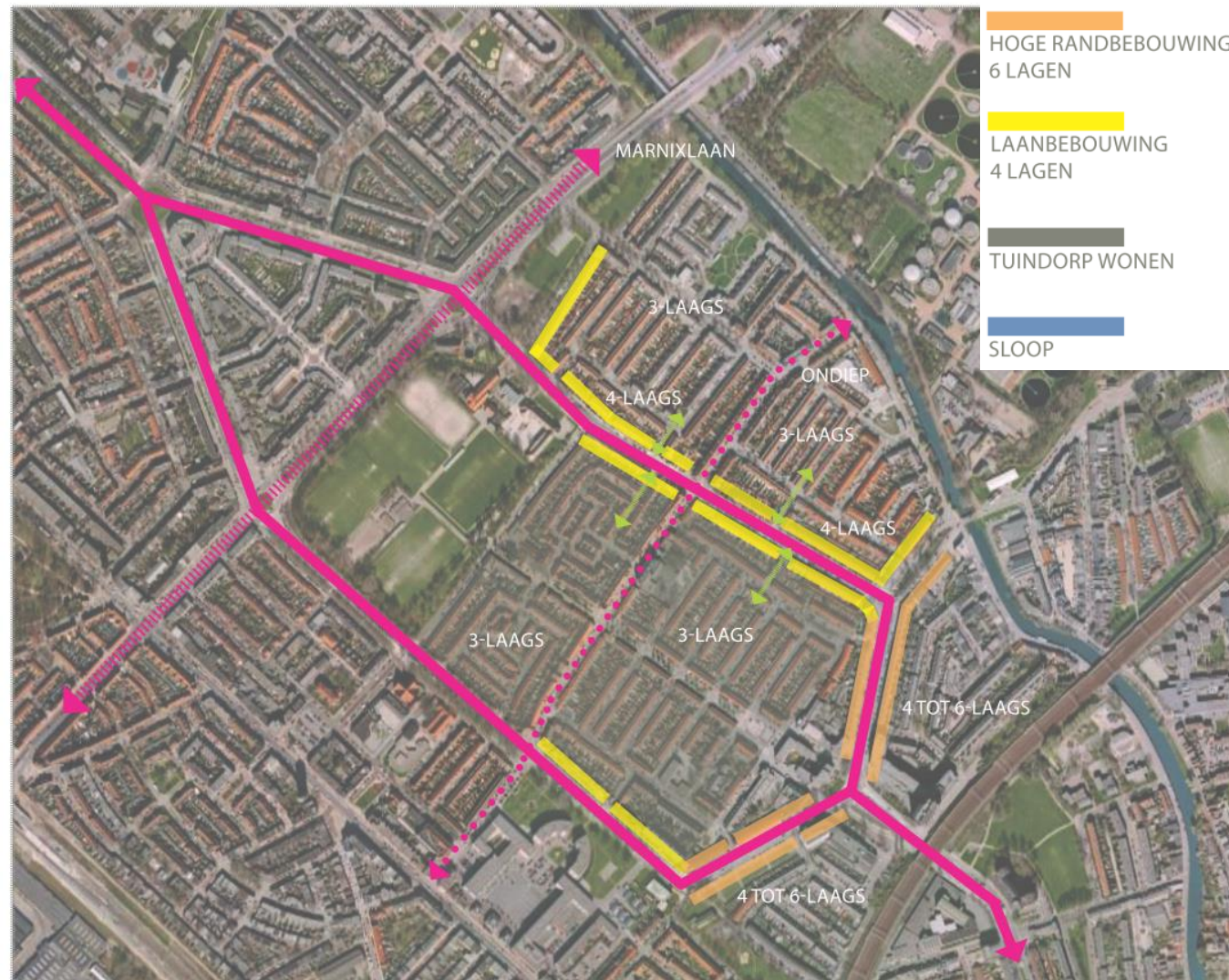
Bron: Beeldkwaliteit Omloop Utrecht, LEVS architecten 21-07-2017

# STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

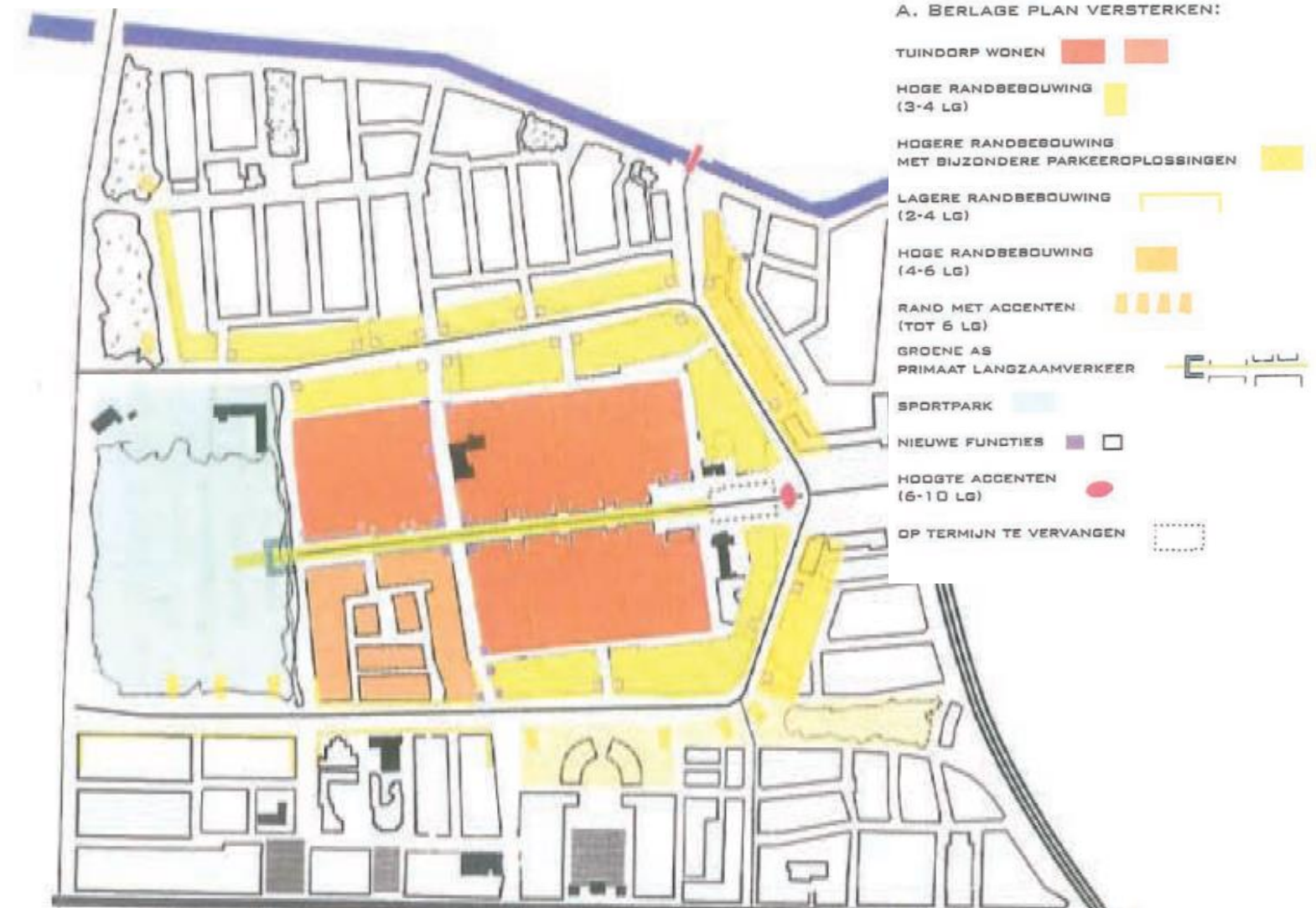
Uitgangspunt is Beeldkwaliteitsplan Laan van Chartroise

Het beeldkwaliteitsplan stelt aan de Laan van Chartroise een lintvormige bebouwing voor die de continuïteit van de straat benadrukt. Op de hoek van het bouwblok is een accent met een uitstraling. Daar bevindt zich ook de entree van de appartementen.

Er is een verticale gevelopbouw met variatie in raamopeningen. De dakrand en de plint worden als bindende elementen ingezet. De entree's aan de straat worden geaccentueerd door een diepe negge. Er zijn verbijzonderingen in het patroon van het metselwerk. Zorgvuldige detaillering wordt gevraagd waarbij het metselwerk spreekt en overig materiaalgebruik wordt beperkt.



Stedenbouwkundig principe



Ruimtelijke visie Ondiep 2002

Bron: Beeldkwaliteitsplan Laan van Chartroise in de wijk Ondiep te Utrecht, Roeleveld-Sikkens Architects 16-09-09

# RECENTE ONTWIKKELINGEN

## Fruitbuurt | LEVS Architecten



Laan van Chartroise



Moreelstraat



Ondiep

## Laan van Chartroise / Ondiep | Roeleveld Sikkes Architects



Laan van Chartroise



Vijgenboomstraat



Ondiep

Bron: Beeldkwaliteit Omloop Utrecht, LEVS architecten 21-07-2017

## DEELGEBIEDEN LOCATIE

Het plan bestaat uit vier deelgebieden, elk met hun eigen randvoorwaarden. Wel wordt er gestreefd naar een eenduidige vormgeving die de Laan accentueert en zo het oorspronkelijke plan van Berlage respecteert.



Bron: Beeldkwaliteit Omloop Utrecht, LEVS architecten 21-07-2017

# DEELGEBIEDEN LOCATIE



Deelgebied I - Omloop



Deelgebied II – Omloop / Laan van Chartroise



Deelgebied III – Laan van Chartroise



Deelgebied IV - Omloop

Bron: Beeldkwaliteit Omloop Utrecht, LEVS architecten 21-07-2017

# PROGRAMMA

Deelgebied I	BVO	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen	Fietsnorm	Fiets totaal	Fiets getekend
Appartement BG	70 m2	x 8	1,1 =	8,8	3	24	
Appartement BG	80 m2	x 2	1,2 =	2,4	3	6	
Appartement Verdieping	70 m2	x 30	1,1 =	33	3	90	
Appartement Verdieping	80 m2	x 12	1,2 =	14,4	3	36	
<b>Totaal</b>		<b>52</b>		<b>58,6</b>		<b>156</b>	<b>156</b>

Deelgebied II	BVO	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen	Fietsnorm	Fiets totaal	Fiets getekend
EGW	154 m2	x 12	1,3 =	15,6	0	0	
Maisonette	109 m2	x 4	1,2 =	4,8	4	16	
Appartement BG	80 m2	x 10	1,2 =	12	3	30	
Appartementen Verdieping	70 m2	x 35	1,1 =	38,5	3	105	
Appartementen Verdieping	80 m2	x 18	1,2 =	21,6	3	54	
Bovenste laag	ca. 60 m2	x 6	1,1 =	6,6	3	18	
<b>Totaal</b>		<b>85</b>		<b>99,1</b>		<b>223</b>	<b>228</b>

Deelgebied III	BVO	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen	Fietsnorm	Fiets totaal	Fiets getekend
Maisonette	92 m2	x 6	1,2 =	7,2	4	24	
Appartement BG	75 m2	x 8	1,1 =	8,8	3	24	
Appartement Verdieping	66 m2	x 34	1,1 =	37,4	3	102	
Appartement Verdieping	75 m2	x 10	1,1 =	11	3	30	
<b>Totaal</b>		<b>58</b>		<b>64,4</b>		<b>180</b>	<b>180</b>

Deelgebied IV	BVO	Aantal	Parkeernorm	Parkeerplaatsen	Fietsnorm	Fiets totaal	Fiets getekend
Maisonette	92 m2	x 6	1,2 =	7,2	4	24	
Appartement BG	66 m2	x 11	1,1 =	12,1	3	33	
Appartement HOEK	98 m2	x 4	1,2 =	4,8	4	16	
Appartement Verdieping	66 m2	x 48	1,1 =	52,8	3	144	
Appartement Verdieping	75 m2	x 11	1,1 =	12,1	3	33	
Bovenste laag	ca. 60 m2	x 7	1,1 =	7,7	3	21	
<b>Totaal</b>		<b>87</b>		<b>96,7</b>		<b>271</b>	<b>271</b>

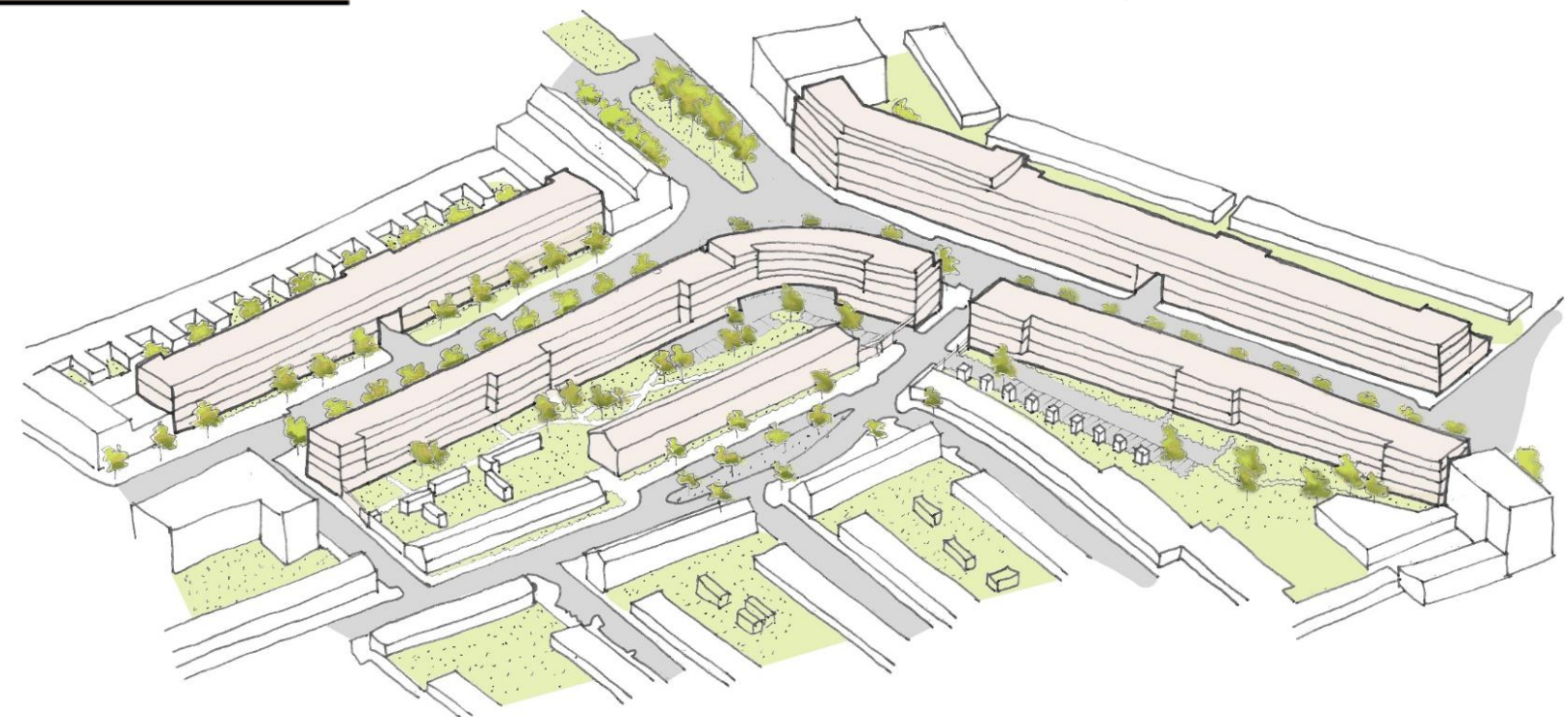
TOTAAL AANTAL WONINGEN	<b>282</b>
TOTALE PARKEERBEHOEFTE ALLE GEBIEDEN	<b>318,8</b>
HUIDIG AANTAL PARKEERPLAATSEN ('RECHTENS VERKREGEN NIVEAU')	
64 woningen	x 1,2 = 76,8
104 woningen	x 1,4 = 145,6
<b>TOTAAL</b>	<b>222,4</b>
PARKEERPLAATSEN DIE VERVALLEN TPV INRITTEN	<b>4</b>
PARKEERPLAATSEN EIGEN TERREIN	
I	17
II	26
III	27
IV	34
<b>TOTAAL EIGEN TERREIN</b>	<b>104</b>
<b>TOTAAL BALANS PARKEERBALANS</b>	<b>-4</b>

min = overschot

## Totaal 282 appartementen

GO	Aantal appartementen
59-62m <sup>2</sup>	179 (63%)
67-72m <sup>2</sup>	71 (25%)
78-94m <sup>2</sup>	20 (7%)
125m <sup>2</sup>	12 (4%)

## Totaal 104 pp eigen terrein



# SITUATIE BEGANE GROND

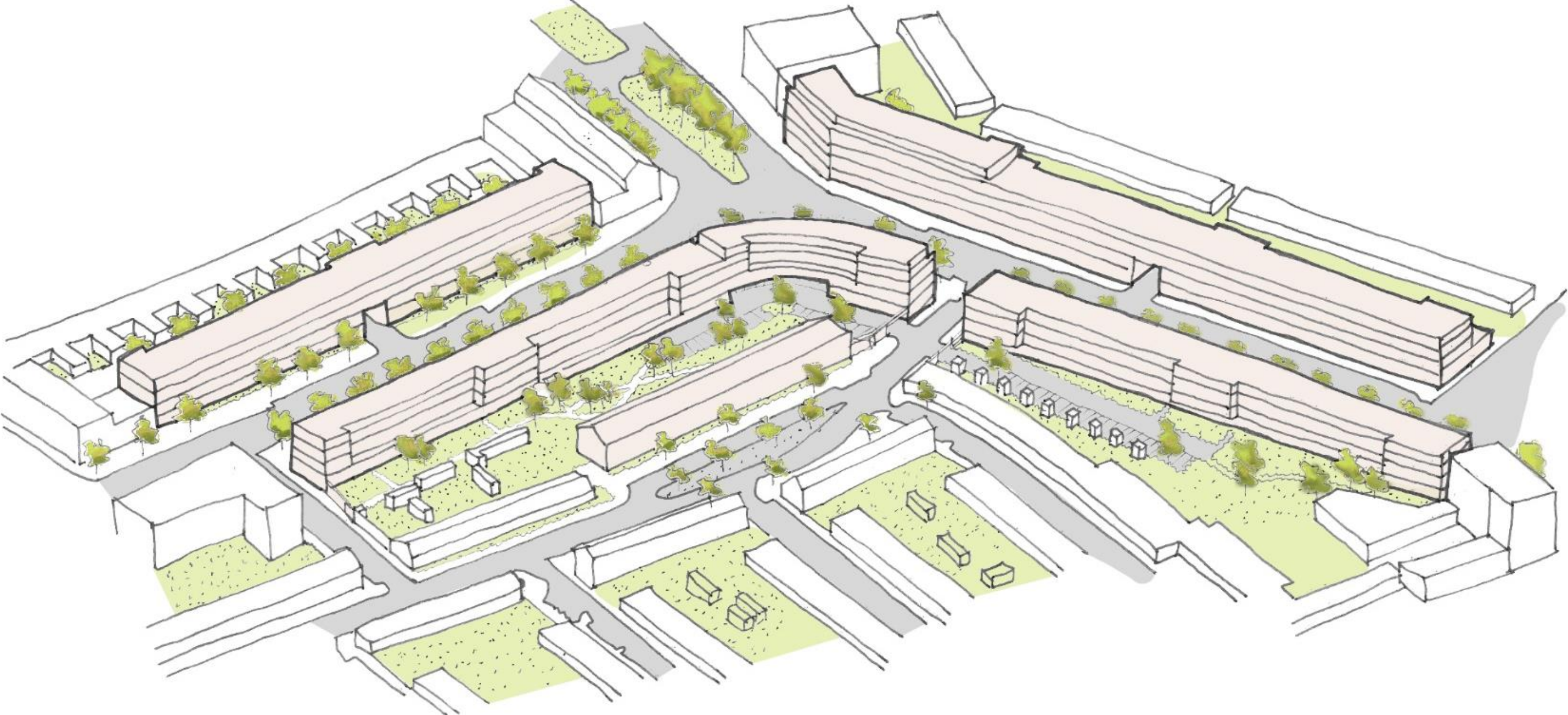
- = kavel
- = huidige bebouwing



**SITUATIE  
EERSTE VERDIEPING**



**OVERVIEW**



# KRUISING OMLOOP & LAAN VAN CHARTROISE



# LEVS

**OMLOOP |  
UTRECHT**

Planopzet en  
beeldkwaliteit  
Klankbordgroep 1

12|09|2019

MITROS

**1726-13**

**Planopzet**



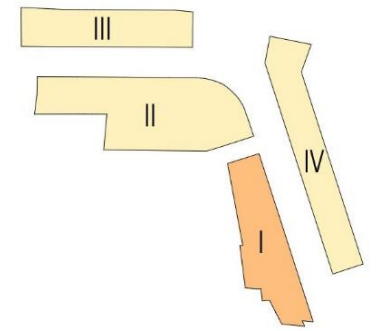
# DEELGEBIED I 7200MM

	GO	
Appartementen BG	(62m <sup>2</sup> )	8
Appartementen BG	(72m <sup>2</sup> )	2
Appartementen Verdieping	(62m <sup>2</sup> )	30
Appartementen Verdieping	(72m <sup>2</sup> )	12

TOTAAL 52

Parkeerplaatsen: 17  
Fietsen: 166  
Scootmobielen: 8

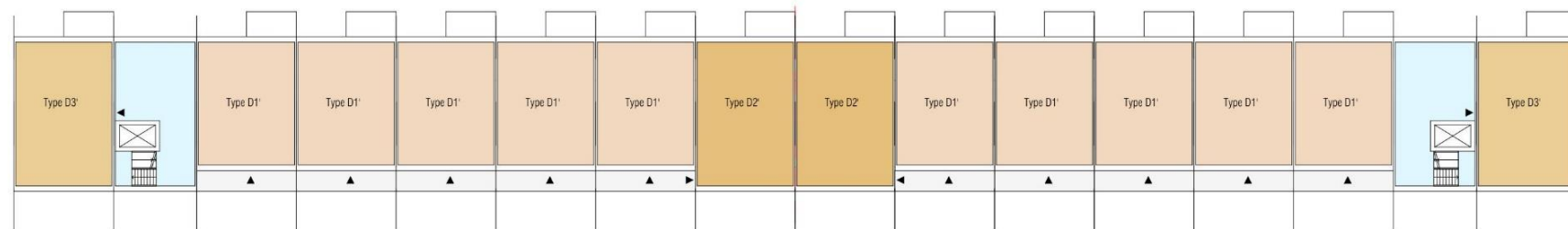
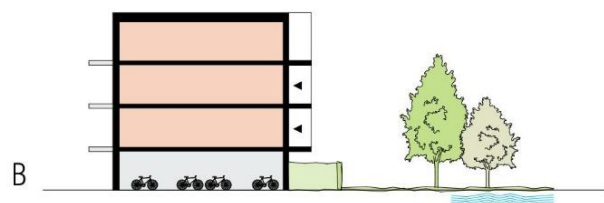
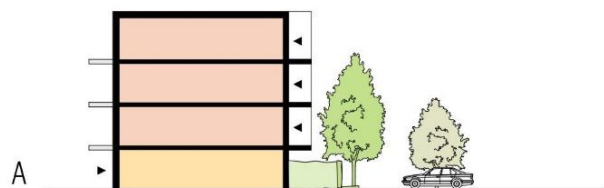
— = kavel  
— = huidige bebouwing



Begane grond



1e Verdieping



2-3e Verdieping



1:500

# DEELGEBIED II 7200MM

## OPTIE 1 – GALERIJ AAN ACHTERGEVEL

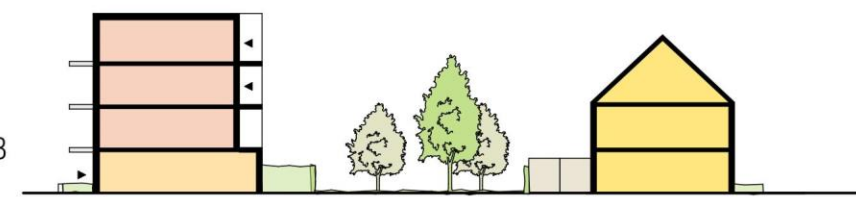
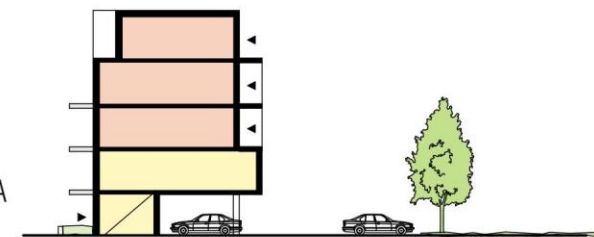
EGW	G0	(125m <sup>2</sup> )	12
Maisonnette		(94m <sup>2</sup> )	4
Appartementen BG		(72m <sup>2</sup> )	10
Appartementen Verdieping		(62m <sup>2</sup> )	35
Appartementen Verdieping		(72m <sup>2</sup> )	18
Bovenste laag		(60m <sup>2</sup> )	6
<b>TOTAAL</b>			<b>85</b>

Parkeerplaatsen: 26  
 Fietsen: 228  
 Scootmobielen: 15

— = kavel  
 — = huidige bebouwing



Begane grond



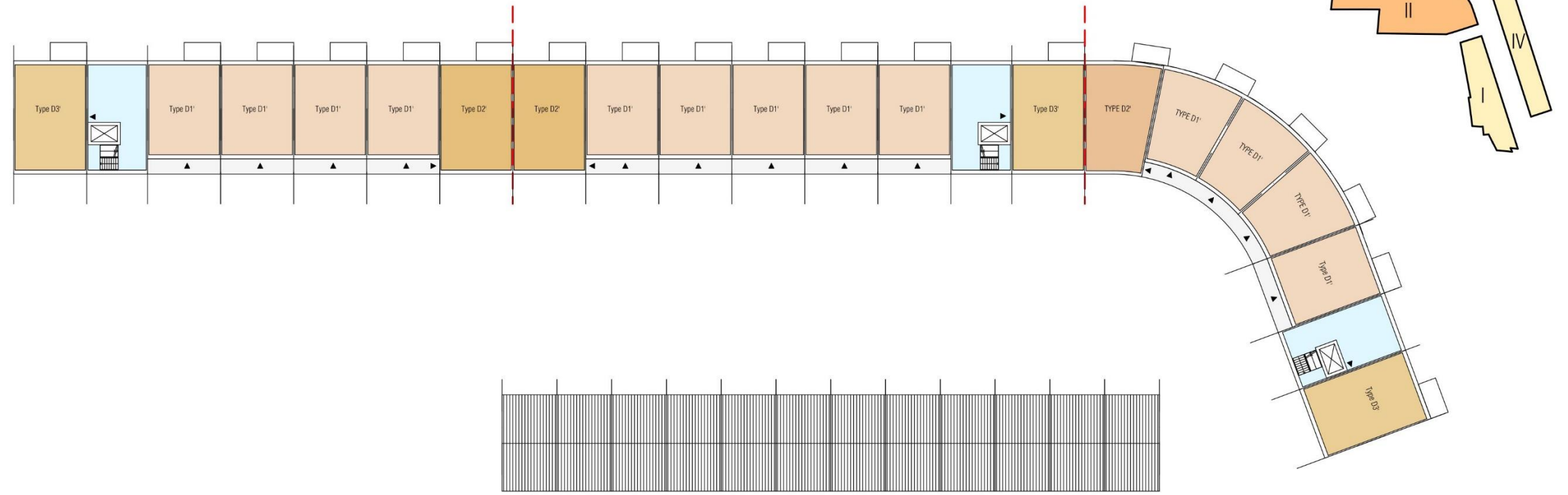
1e Verdieping



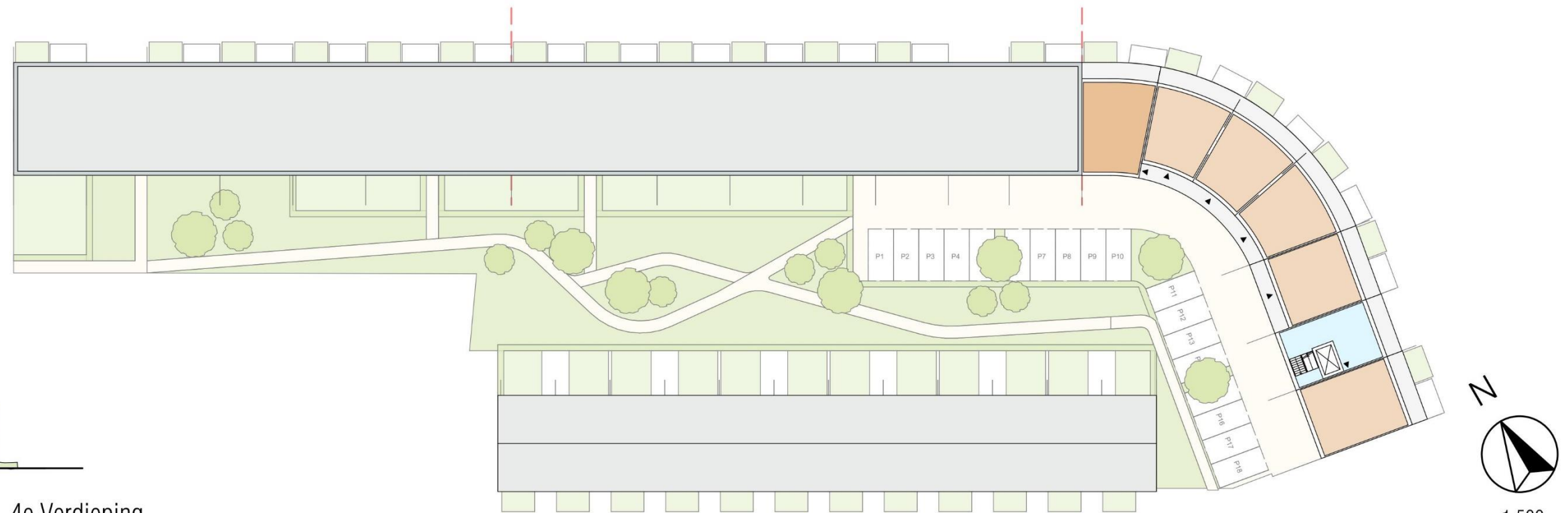
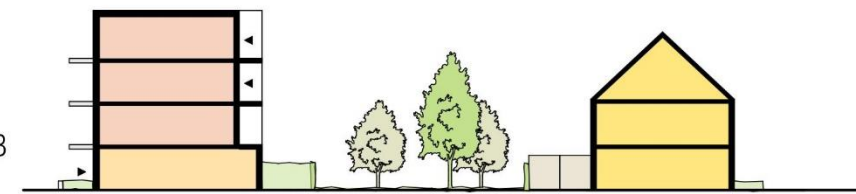
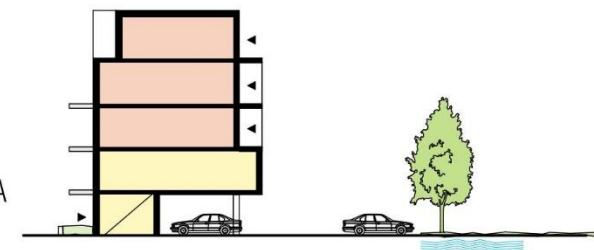
1:500

# DEELGEBIED II

## OPTIE 1 – GALERIJ AAN ACHTERGEVEL



2-3e Verdieping



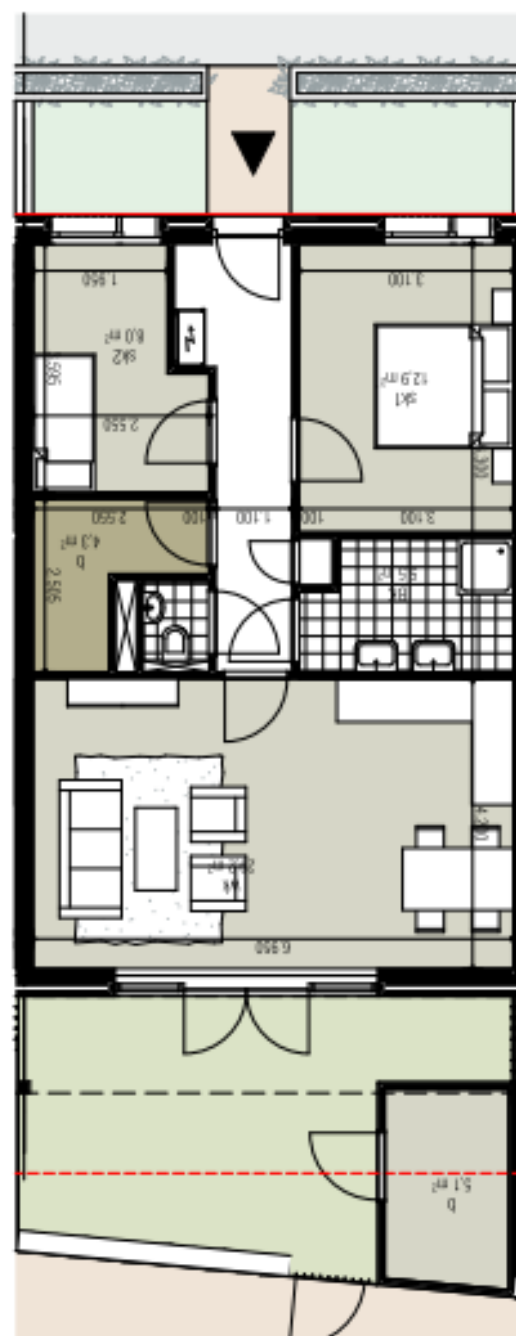
4e Verdieping



1:500

# WONINGTYPE

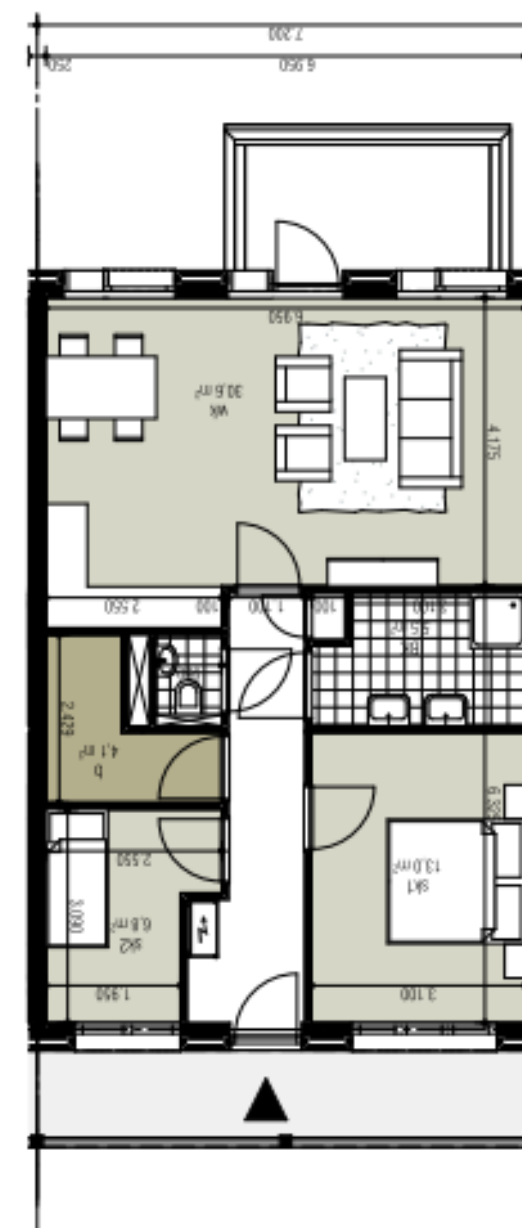
B



**Type D1**  
GO 73m<sup>2</sup>

Begane grond  
Standaard 3k- appartement

7.2 m



**Type D2**  
GO 73m<sup>2</sup>

Verdieping

# DEELGEBIED II

## OPTIE 2 – GALERIJ AAN VOORGEVEL

EGW	G0	12
Maisonnette	(125m <sup>2</sup> )	4
Appartementen BG	(94m <sup>2</sup> )	10
Appartementen Verdieping	(72m <sup>2</sup> )	35
Appartementen Verdieping	(72m <sup>2</sup> )	18
Bovenste laag	(60m <sup>2</sup> )	6
<b>TOTAAL</b>		<b>85</b>

Parkeerplaatsen : 26  
Fietsen : ±252

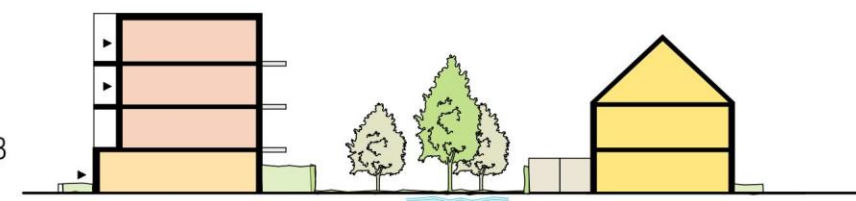
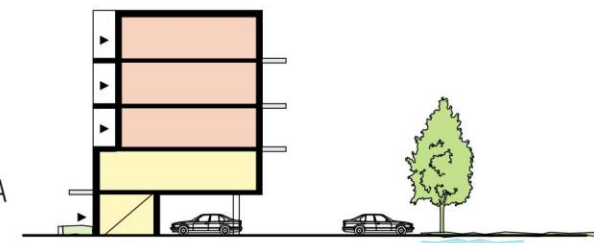
— = kavel  
— = huidige bebouwing



Begane grond



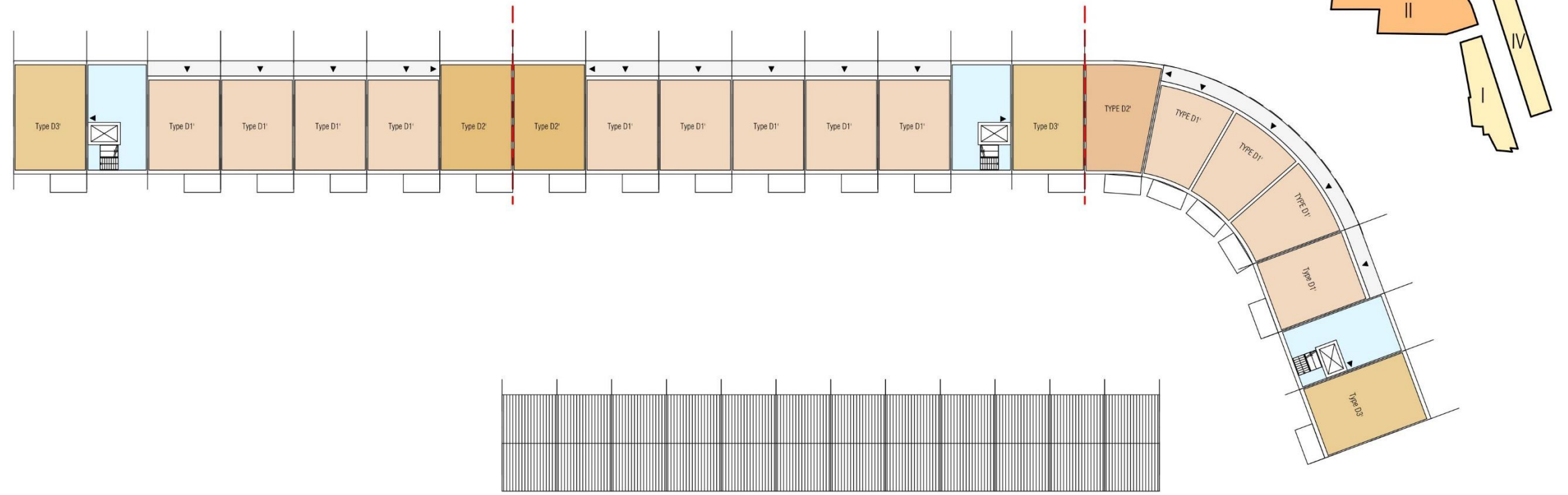
1e Verdieping



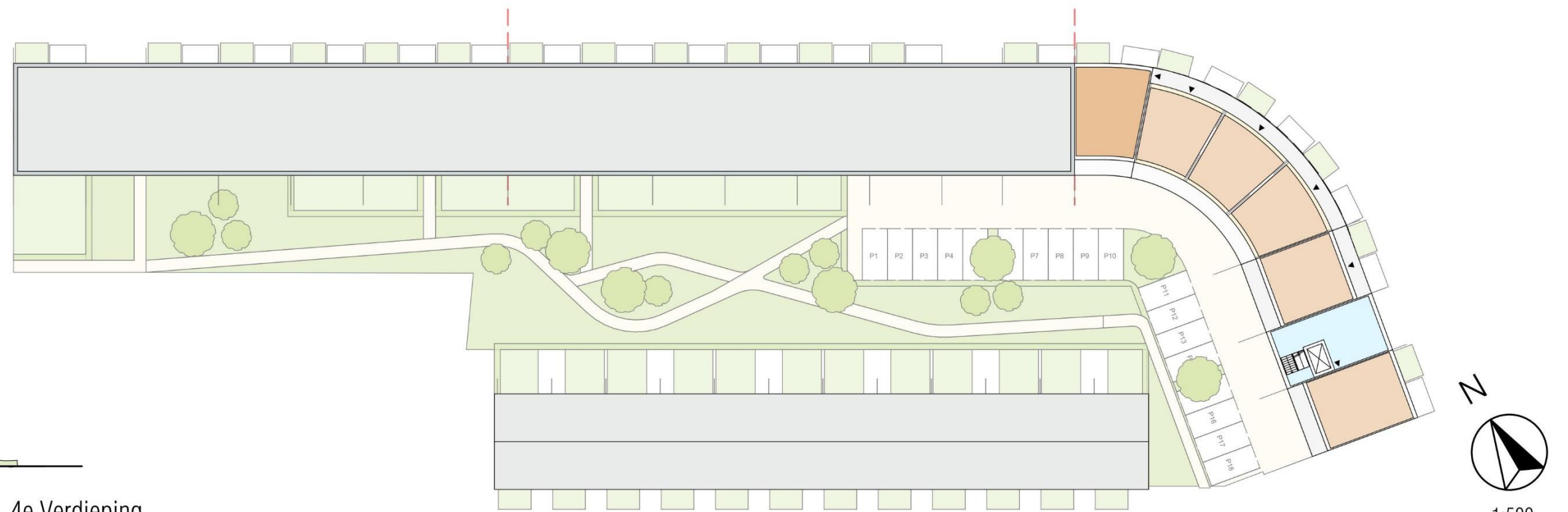
1:500

# DEELGEBIED II

## OPTIE 2 – GALERIJ AAN VOORGEVEL



2-3e Verdieping

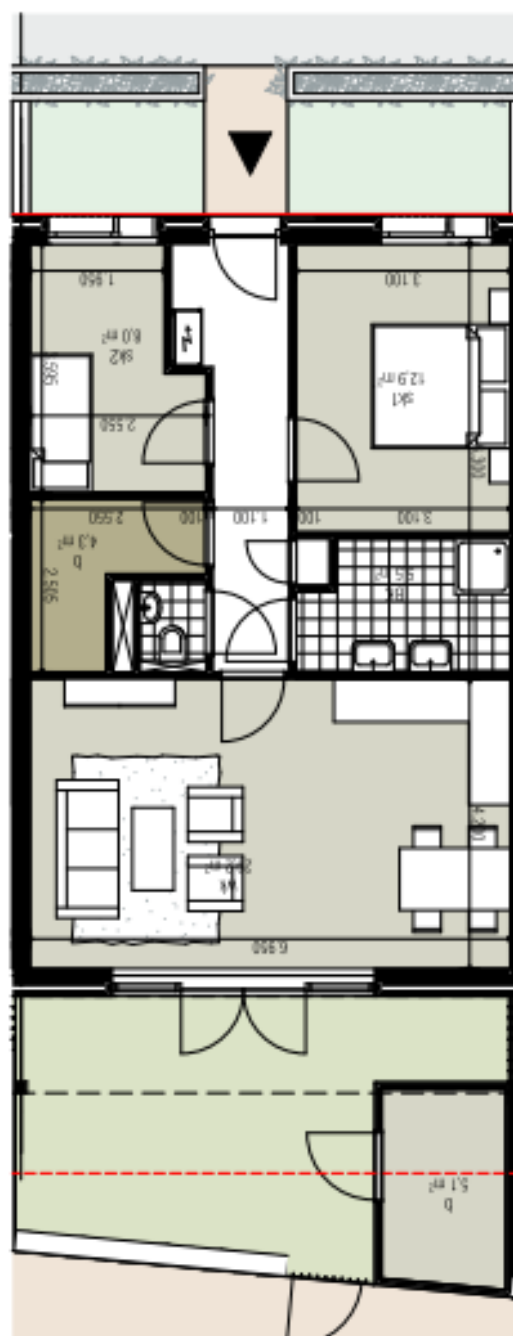
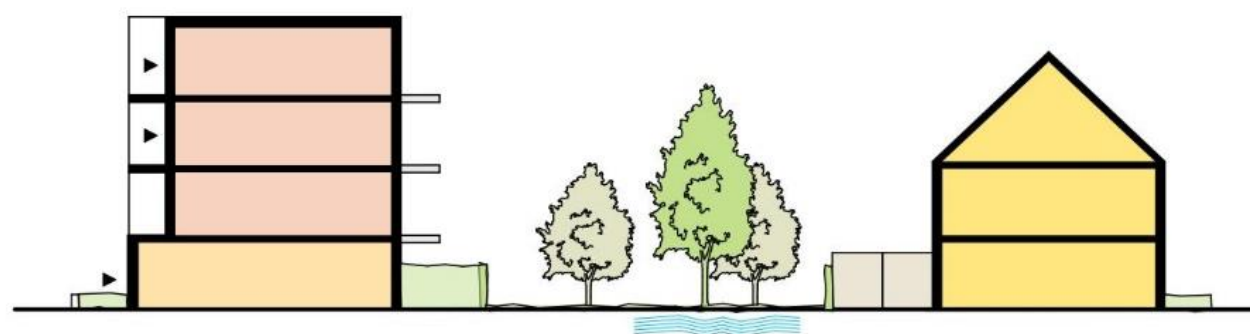


4e Verdieping

1:500

# WONINGTYPE

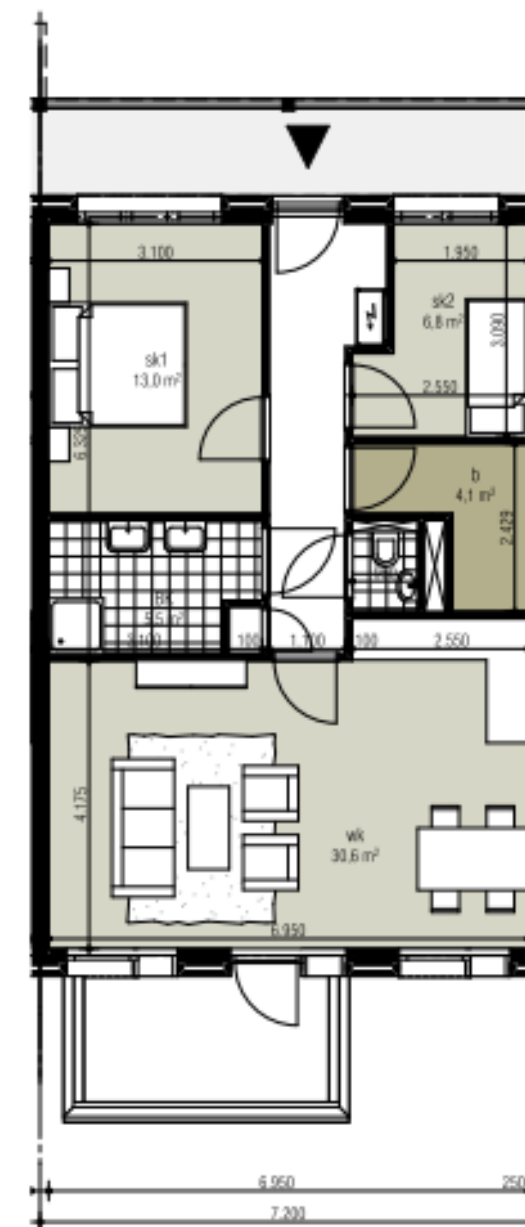
B



**Type D1**  
GO 73m<sup>2</sup>

Begane grond  
Standaard 3k- appartement

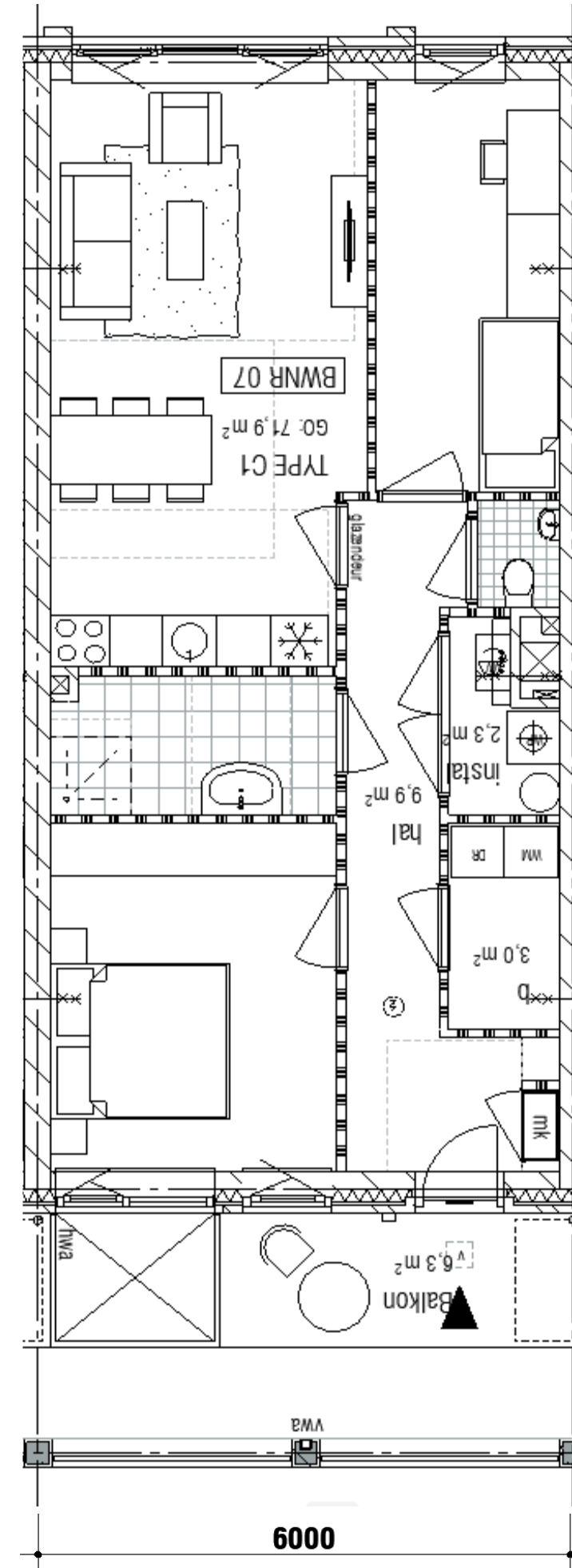
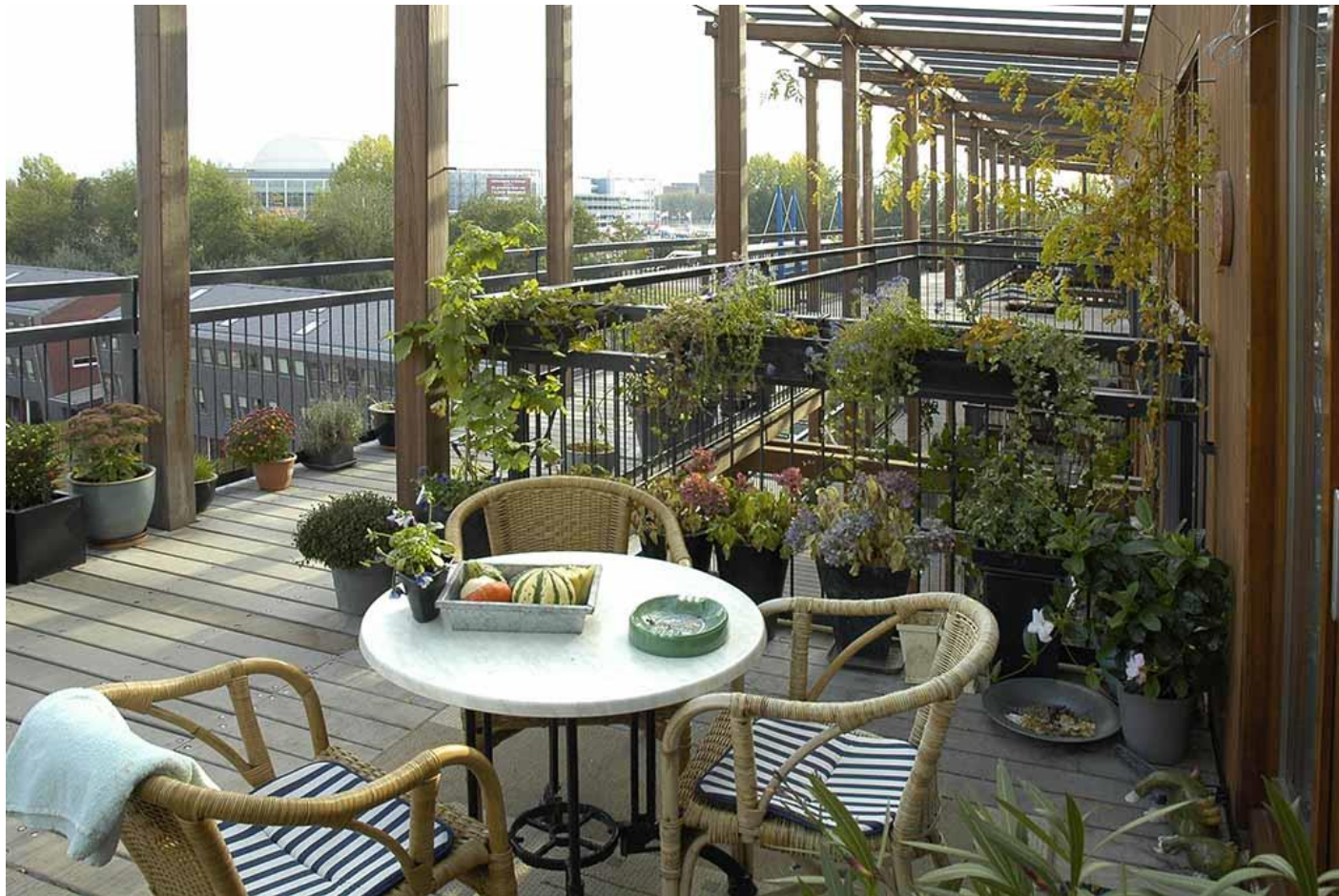
**7.2 m**



**Type D2**  
GO 73m<sup>2</sup>

Verdieping

# LEEF GALERIJ



balkon en vide

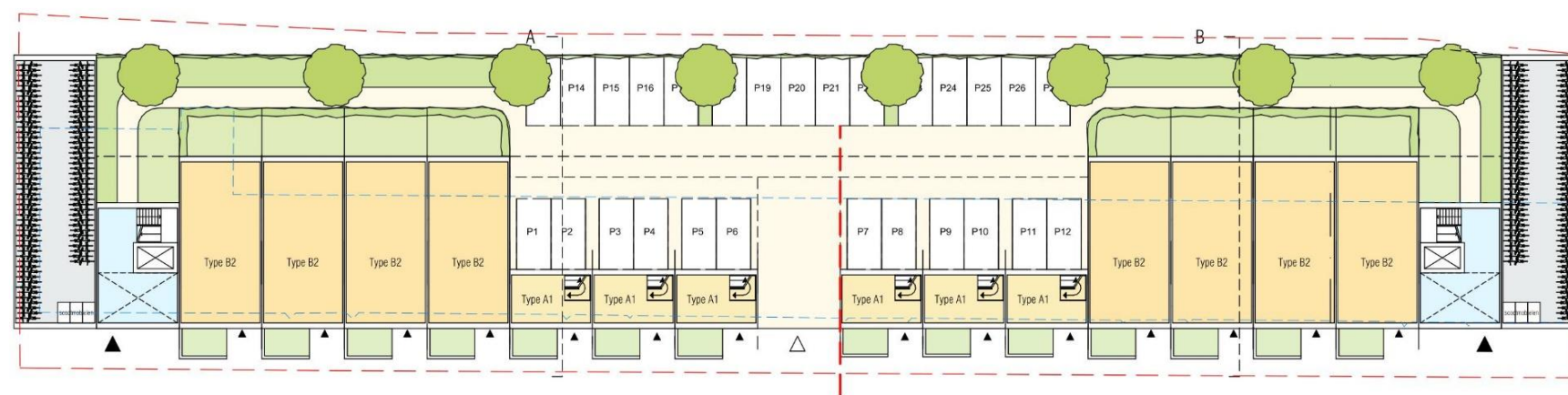
galerij

# DEELGEBIED III 6000MM

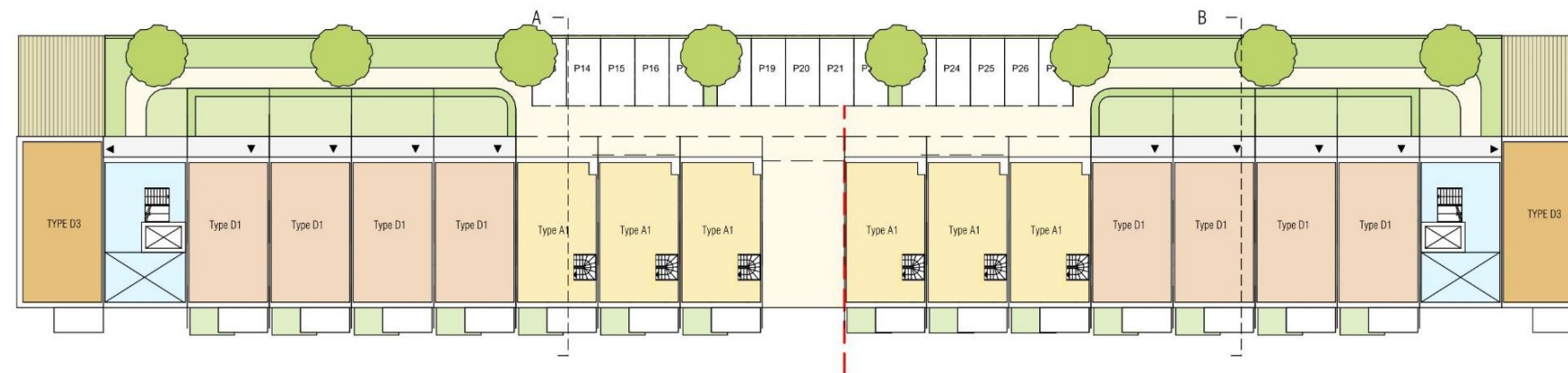
	GO	
Maisonnette	(78m <sup>2</sup> )	6
Appartement BG	(67m <sup>2</sup> )	8
Appartementen Verdieping	(59m <sup>2</sup> )	34
Appartementen Verdieping	(67m <sup>2</sup> )	10
<b>TOTAAL</b>		<b>58</b>

Parkeerplaatsen: 27  
Fietsen: 180  
Scootmobielen: 6

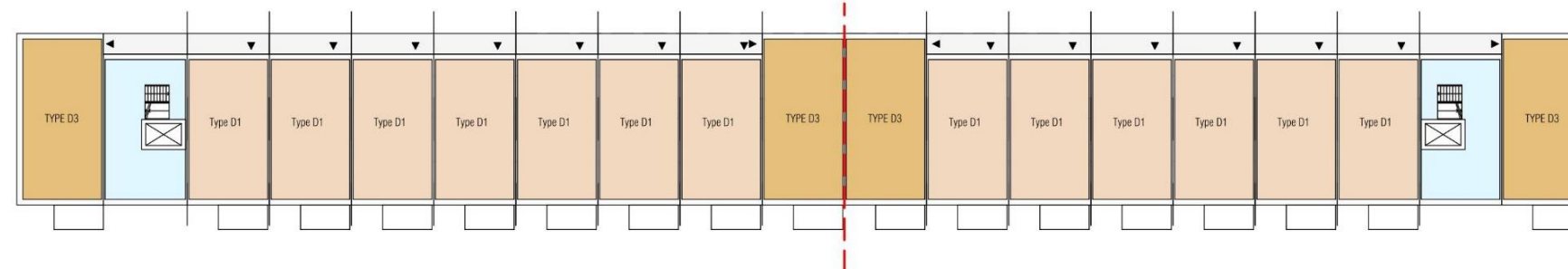
--- = kavel  
--- = huidige bebouwing



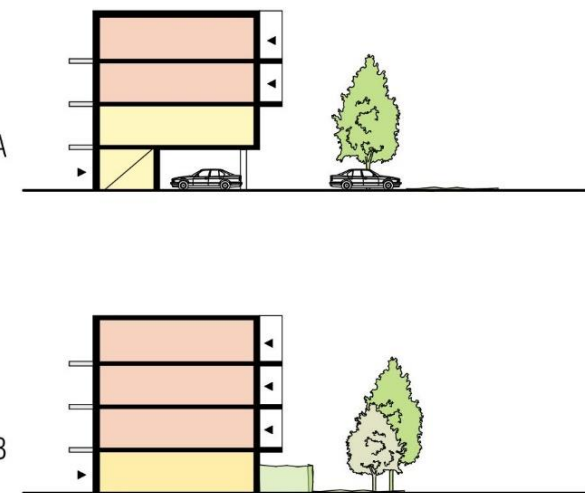
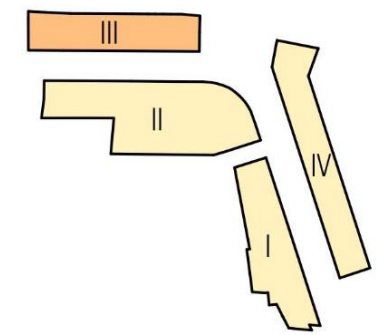
Begane grond



1e Verdieping



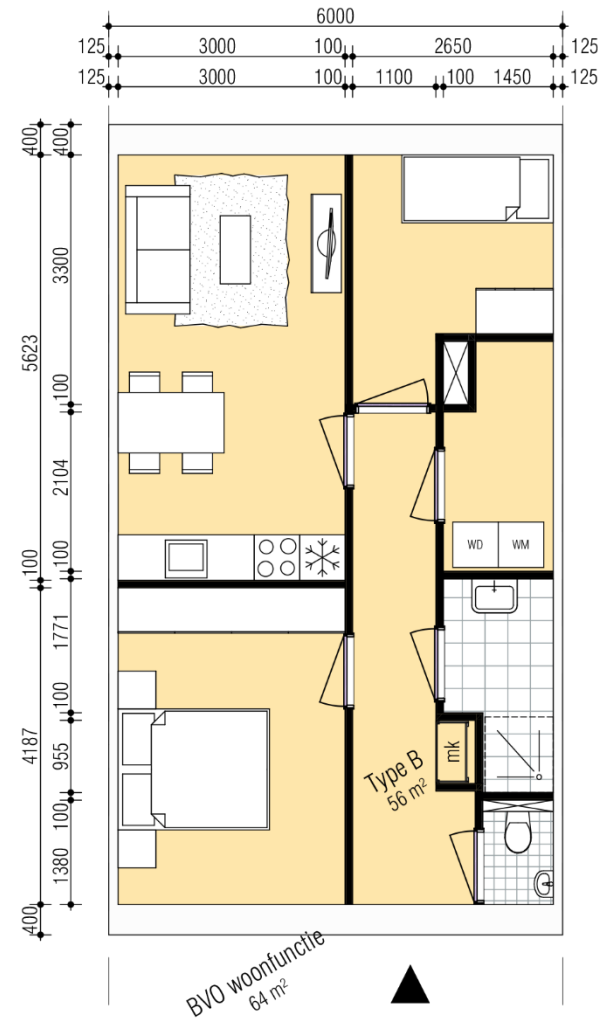
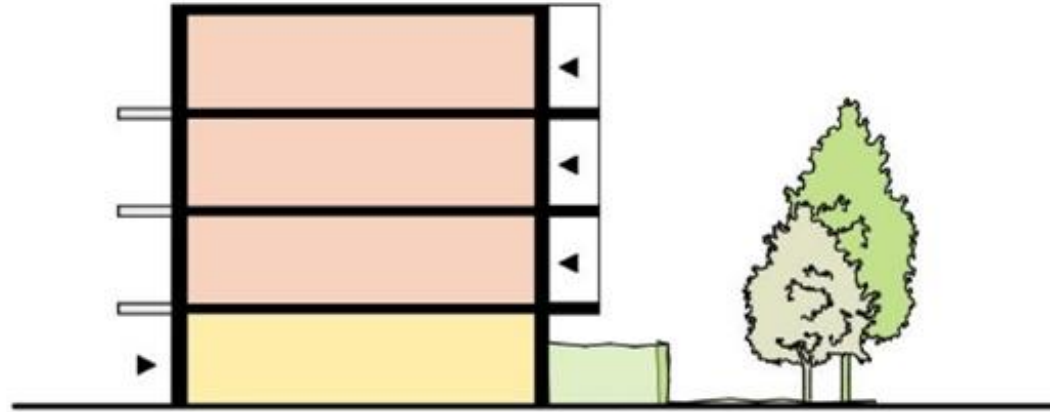
2-3e Verdieping



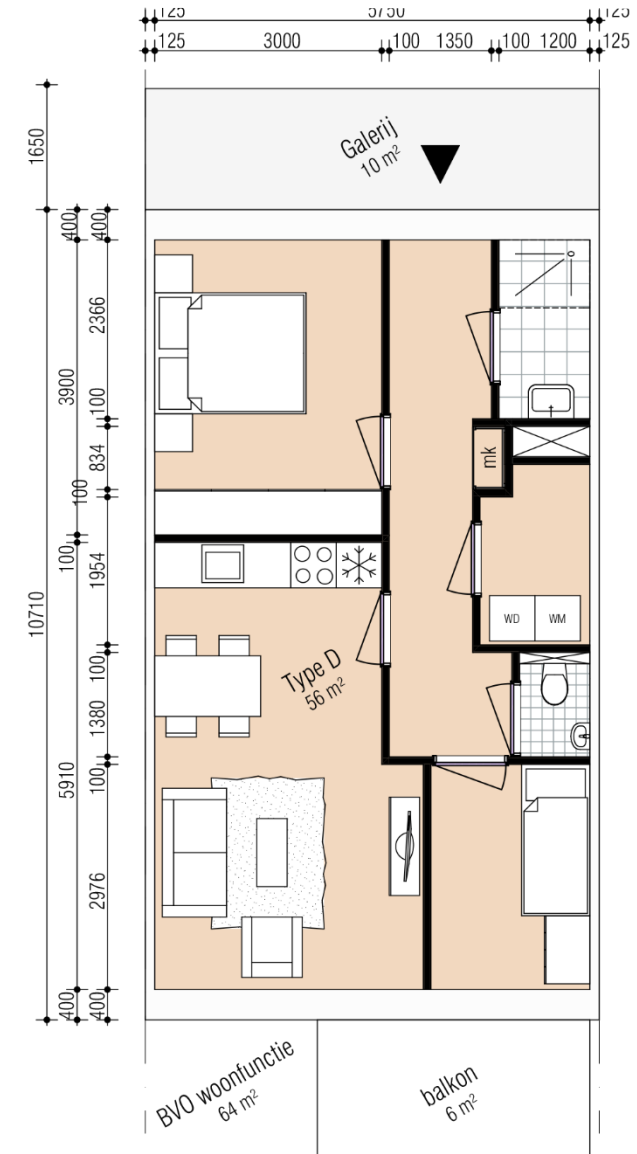
1:500

# WONINGTYPES

B

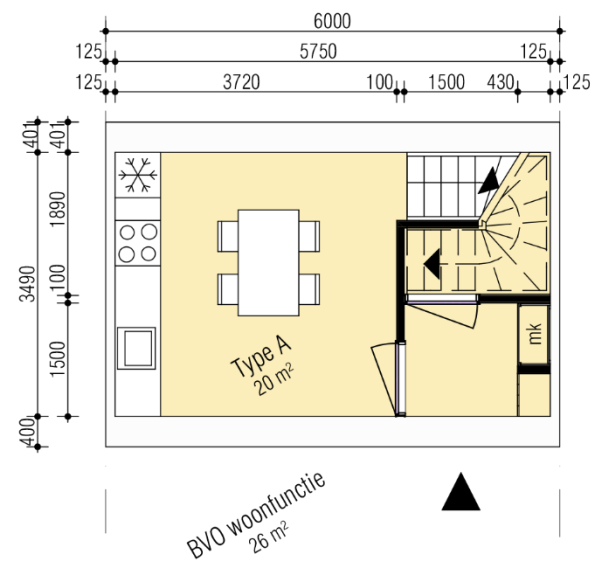
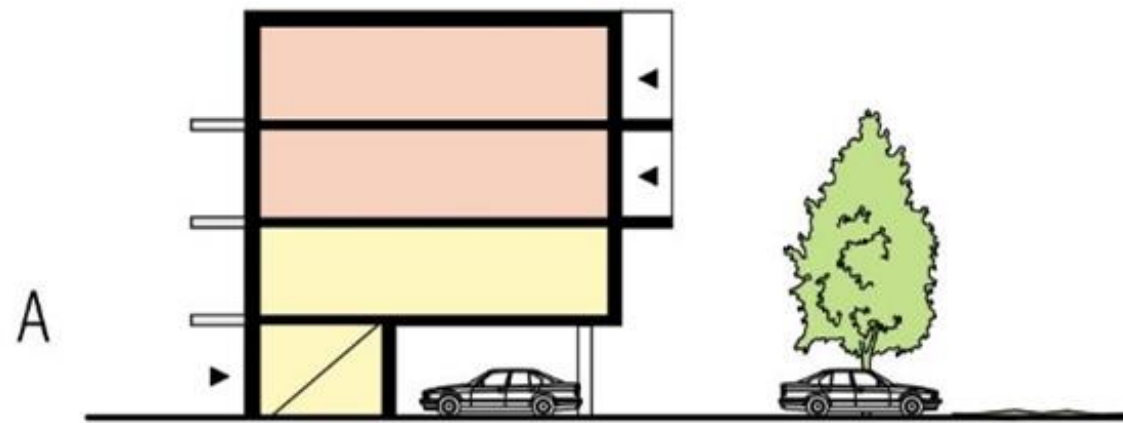


Begane grond  
 Standaard 3k- appartement  
**6.0 m**

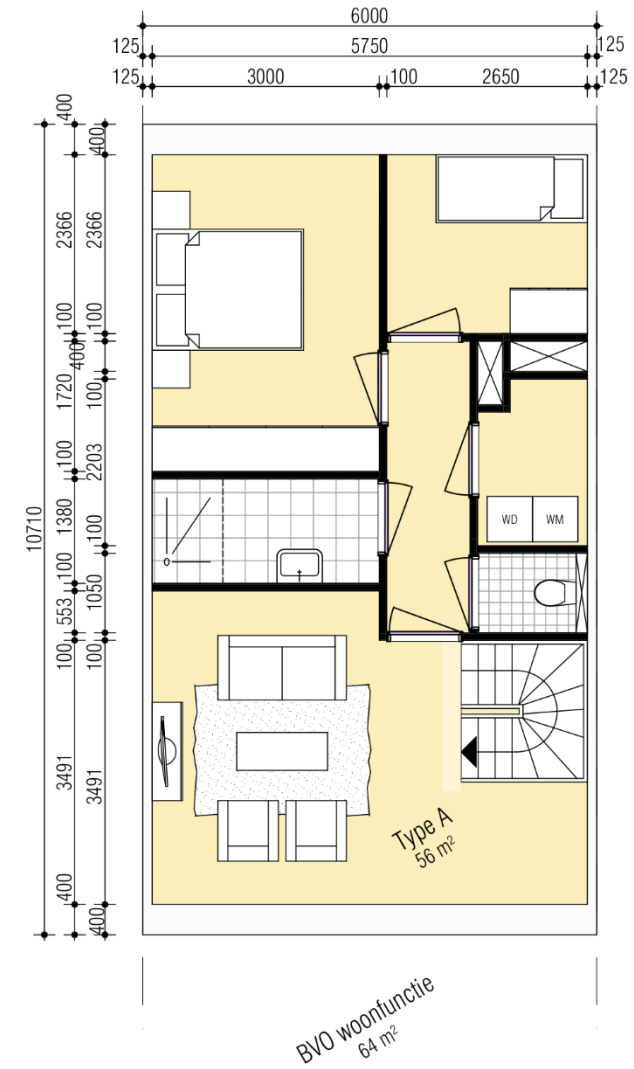


Verdieping

# WONINGTYPES



Begane grond rugzakwoning  
(woonkeuken variant)



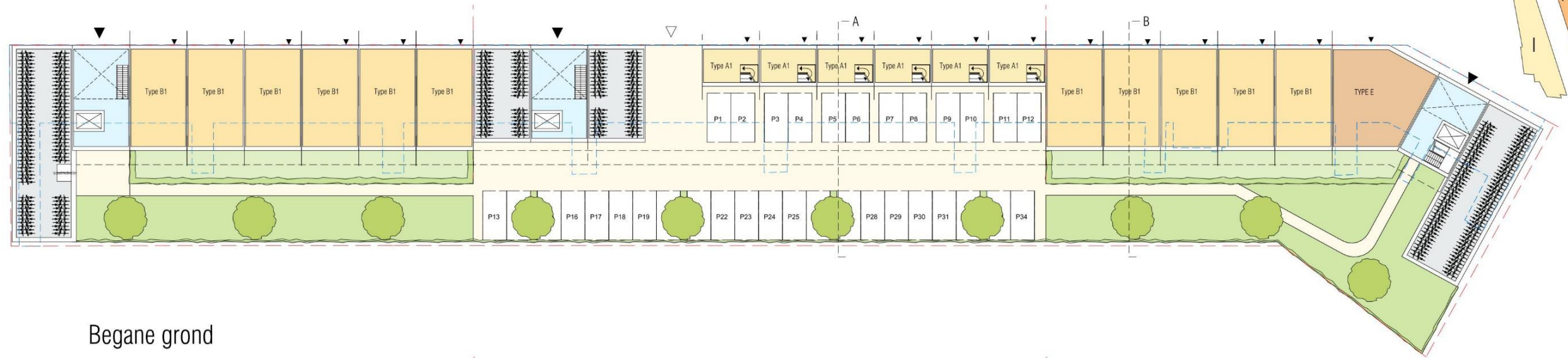
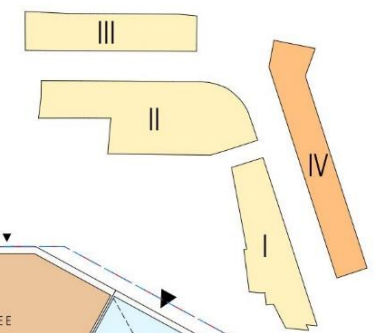
1<sup>E</sup> Verdieping

# DEELGEBIED IV 6000MM

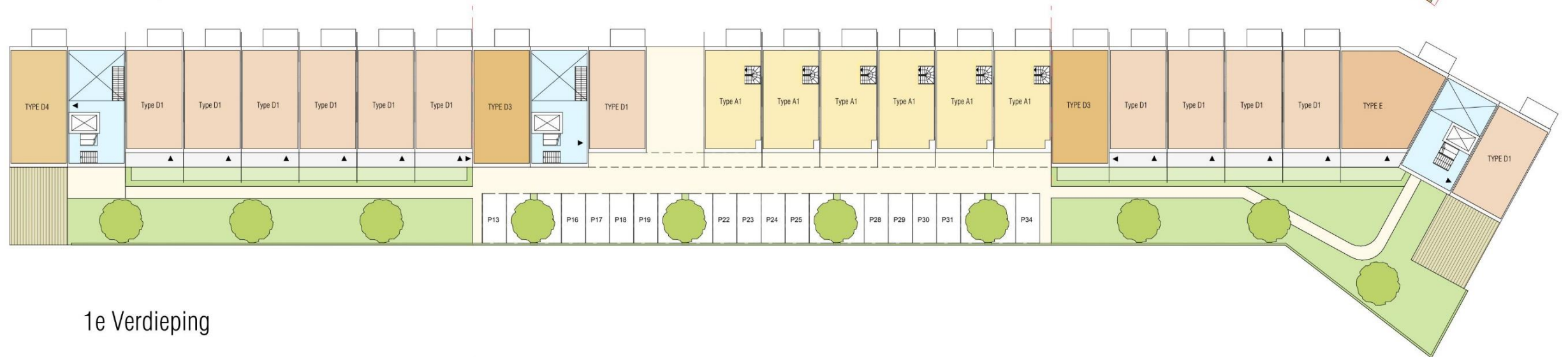
Maisonnette	GO (78m <sup>2</sup> )	6
Appartementen BG	(59m <sup>2</sup> )	11
Appartementen Hoek	(87m <sup>2</sup> )	4
Appartementen Verdieping	(59m <sup>2</sup> )	48
Appartementen Verdieping	(67m <sup>2</sup> )	11
Bovenste laag	(50m <sup>2</sup> )	7
<b>TOTAAL</b>		<b>87</b>

Parkeerplaatsen: 34  
 Fietsen: 271  
 Scootmobielen: 2

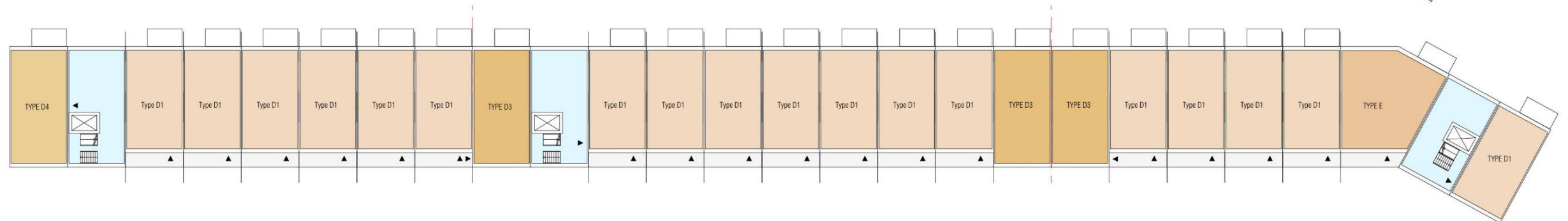
— = kavel  
 - - - = huidige bebouwing



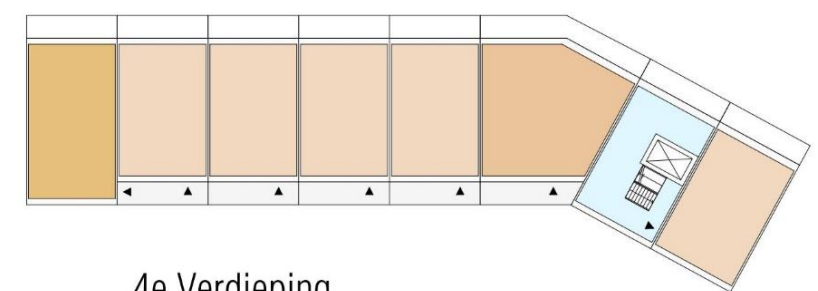
Begane grond



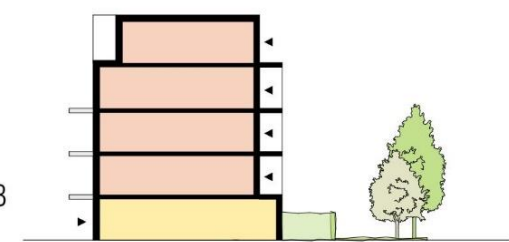
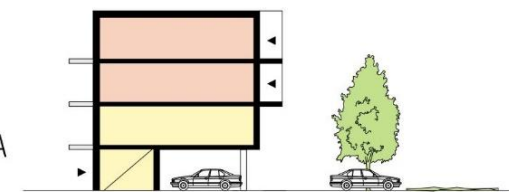
1e Verdieping



2-3e Verdieping

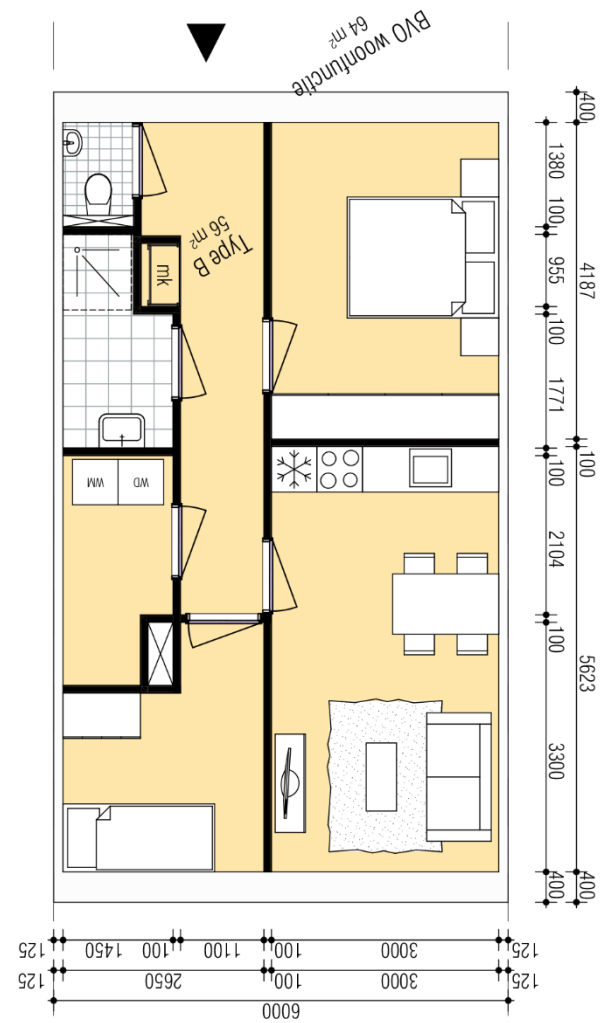
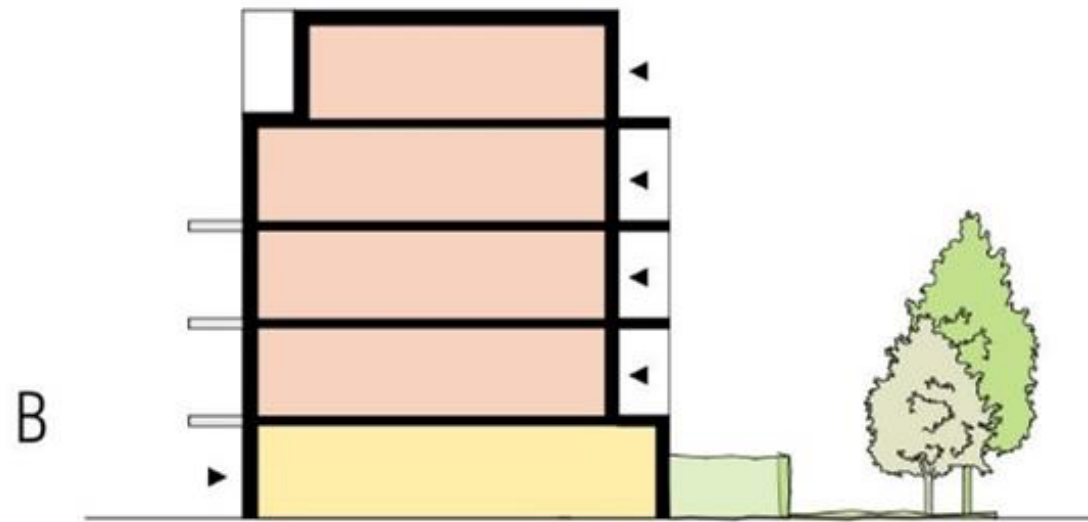


4e Verdieping



1:500

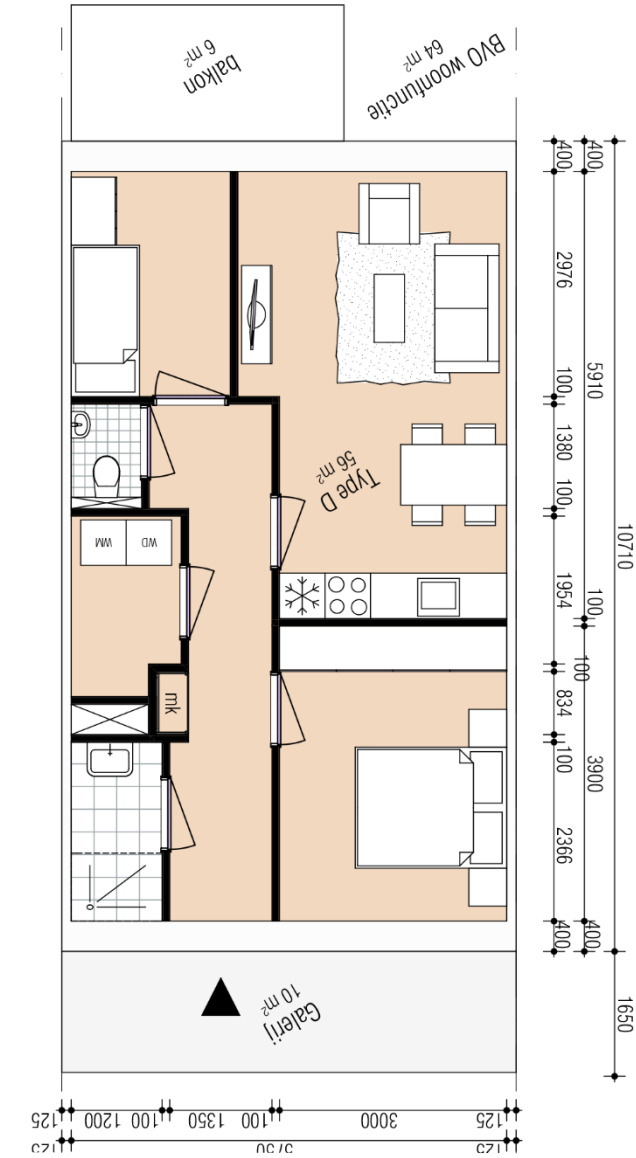
# WONINGTYPES



Begane grond

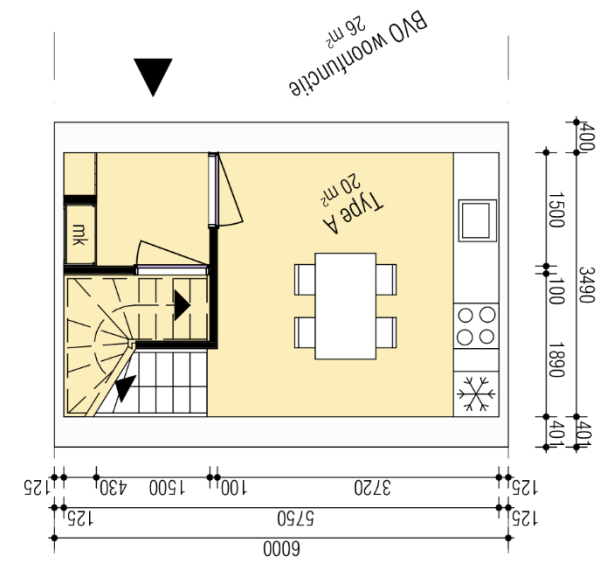
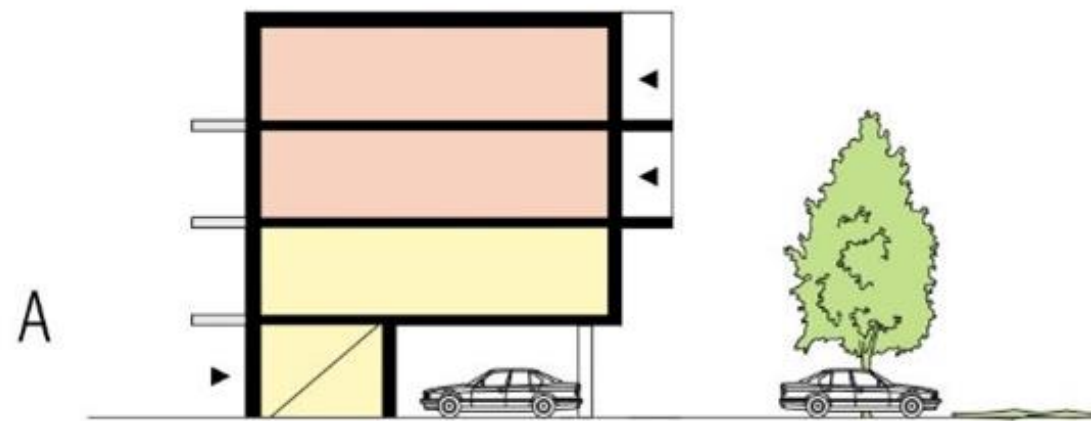
Standaard 3k- appartement

6.0 m

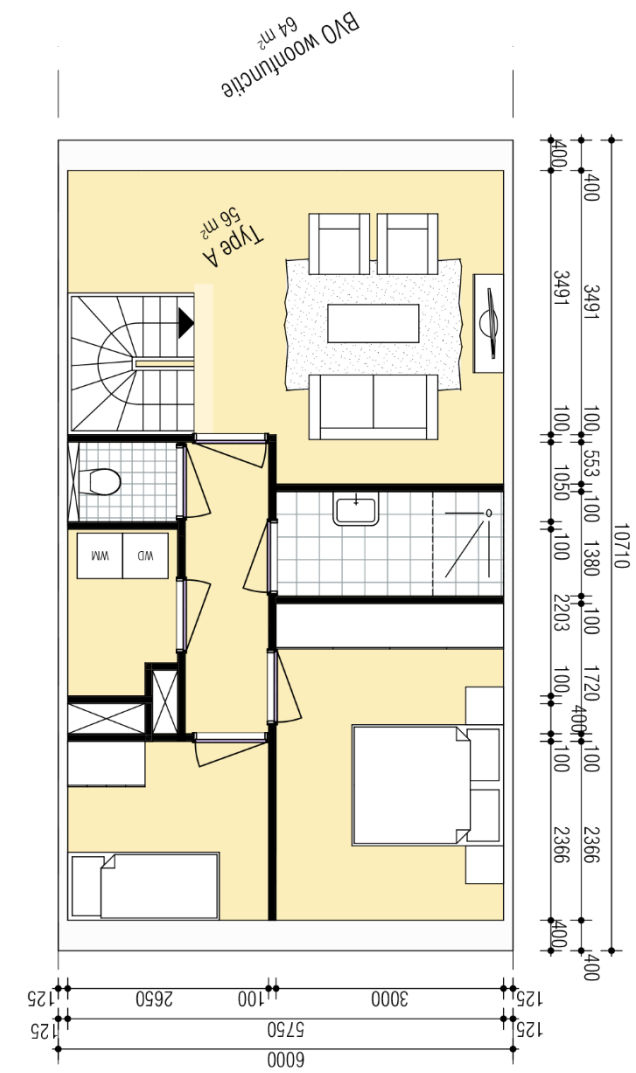


Verdieping

# WONINGTYPES



Begane grond rugzakwoning  
(woonkeuken variant)



1<sup>E</sup> Verdieping

## **BORSTWERING BALKON / GALERIJ**



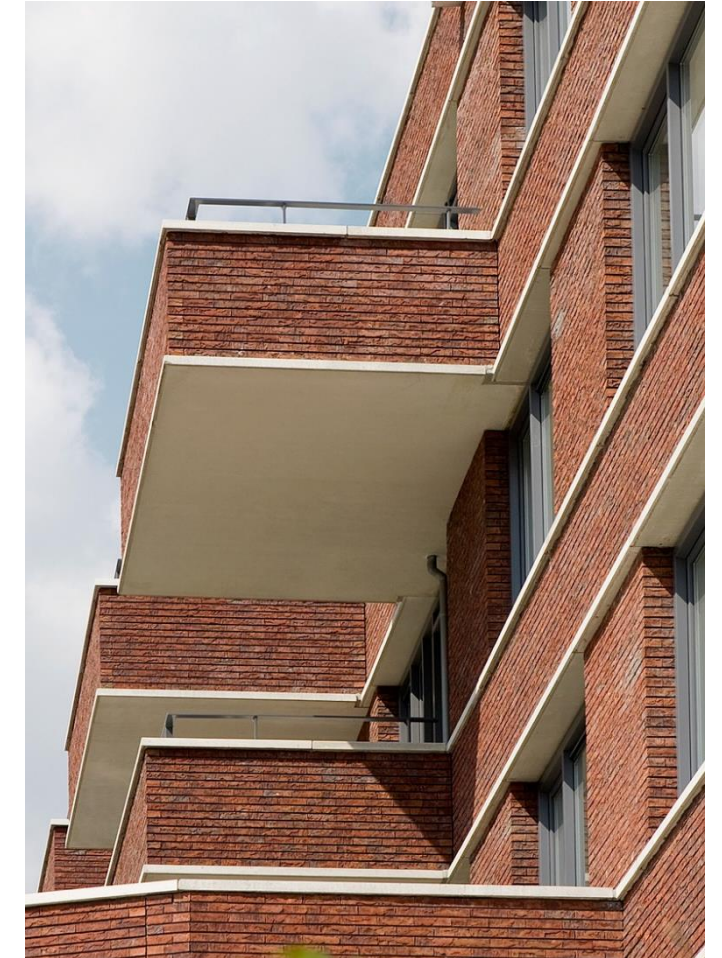
**Aluminium lamellen hekwerk**



**Glazen hekwerk**



**Deels metselwerk borstwering  
en glazen hekwerk**



**Metselwerk borstwering met  
aluminium regel**

# LEVS

**OMLOOP |  
UTRECHT**

Planopzet en  
beeldkwaliteit  
Klankbordgroep 1

12|09|2019

MITROS

**1726-13**

**Beeldkwaliteit**

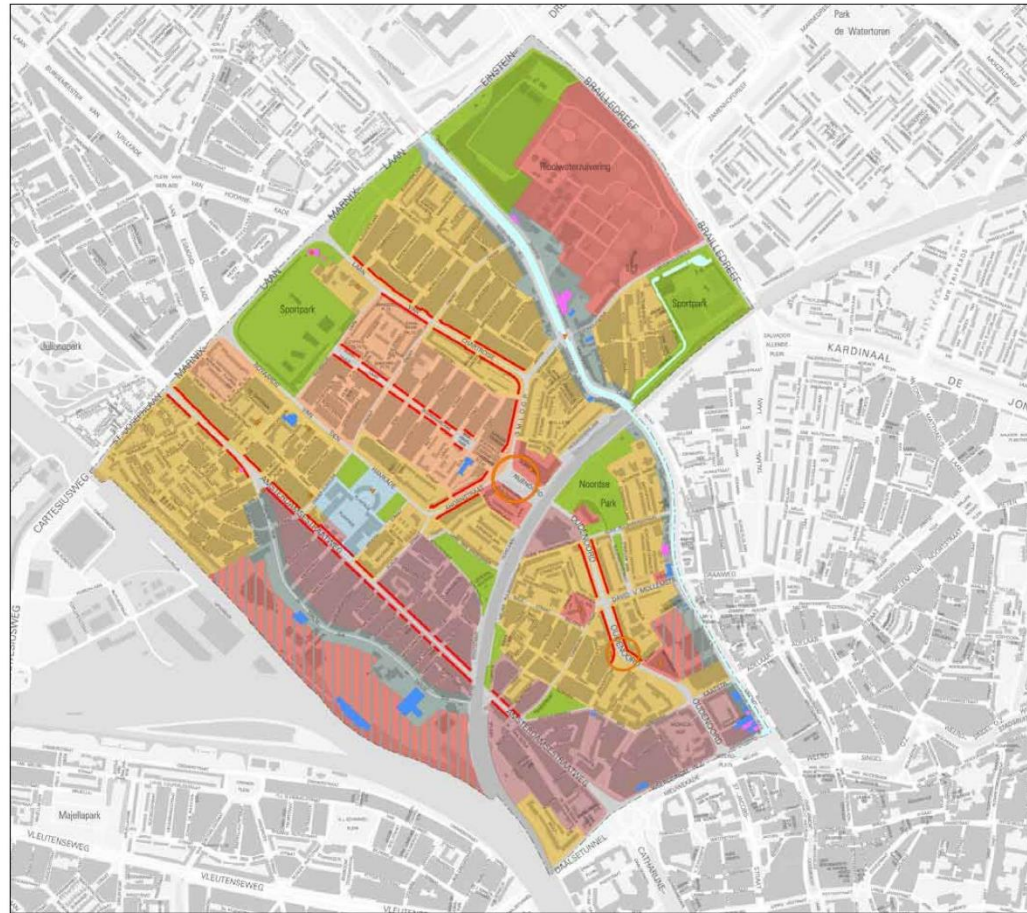
An aerial photograph of a residential neighborhood in Utrecht, Netherlands. The image shows a dense arrangement of multi-story residential buildings with red-tiled roofs, interspersed with green trees and narrow streets. The perspective is from a high angle, looking down on the urban layout.

# WELSTANDSNOTA

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-010

## Ondiep - Pijlsweerd

Analysekaart



### Legenda Analysekaart

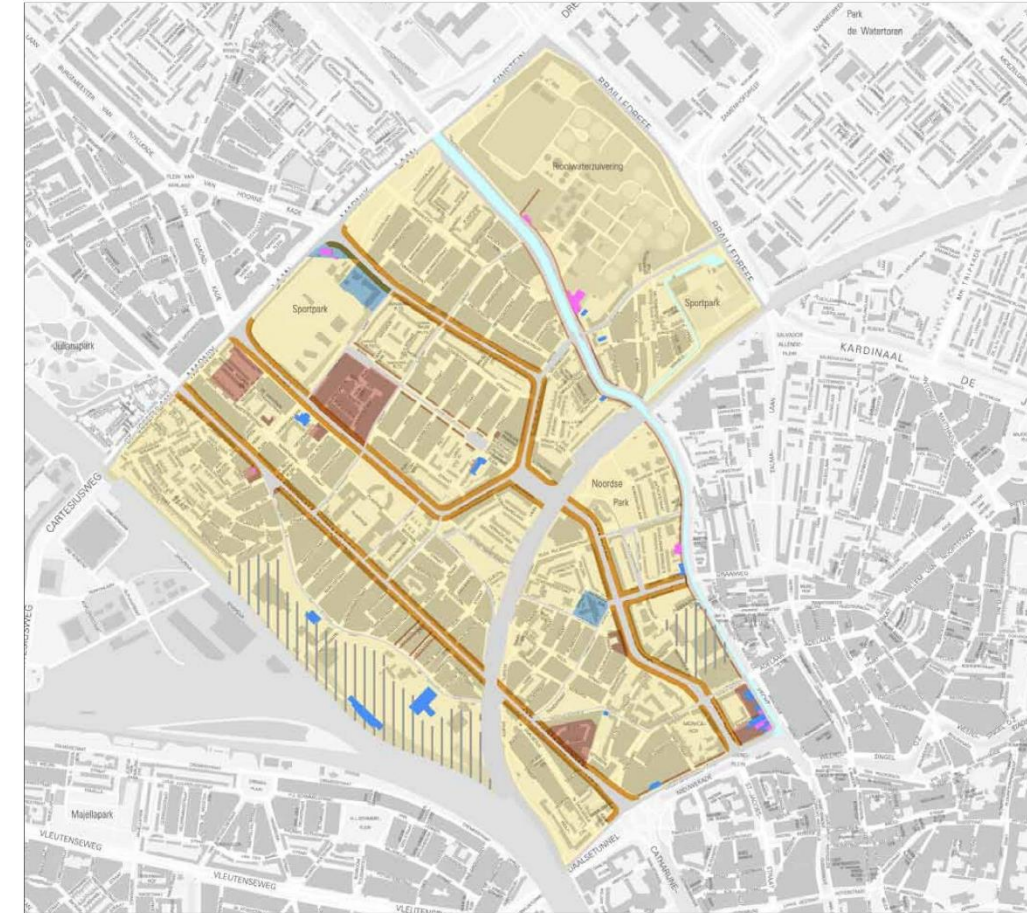
- Bebouwingstypologieën**
- Compacte historische stedenbouw
  - Gesloten stedelijk blok
  - Half-open stedelijk blok
  - Tuinwijk
  - Stempel- en strokenverkaveling
  - Landschappelijk ensemble
  - Vrije verkaveling en vrije situering
  - Cluster stedenbouw
  - Gridverkaveling
  - Compacte stedenbouw
  - Formele stedenbouw
  - Historisch lint
- Aanduidingen**
- Ontwikkelingsgebieden
  - Groengebieden
  - Gebieden met (cultuur-) historische waarde
  - Grens van het gebied
- Markeringen**
- Rijksmonumenten
  - Gemeentelijke monumenten
- Ligging in de stad**

Analysekaart

Welstandsnota Utrecht: De Schoonheid van Utrecht - juni 2004/ december 2015 | 01-NW-011

## Ondiep - Pijlsweerd

Beleidskaart



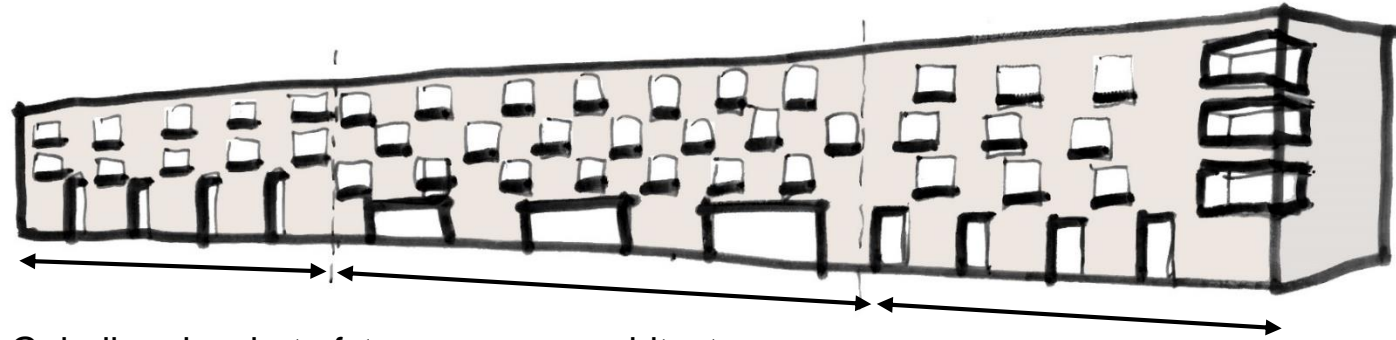
### Legenda Beleidskaart

- Niveaus**
- Open
  - Respect
  - Behoud
  - Stimulans
- Aanduidingen**
- Ontwikkelingsgebieden
  - Grens van het gebied
- Markeringen**
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
  - Gemeentelijke monumenten
  - Beschermd stadsgezichten
- Ligging in de stad**

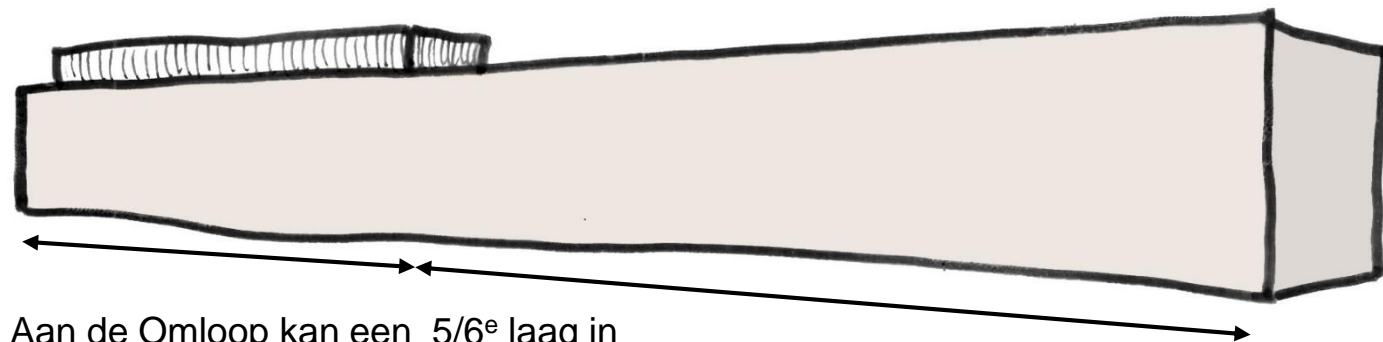
Beleidskaart

## GELEDING | VOLUME

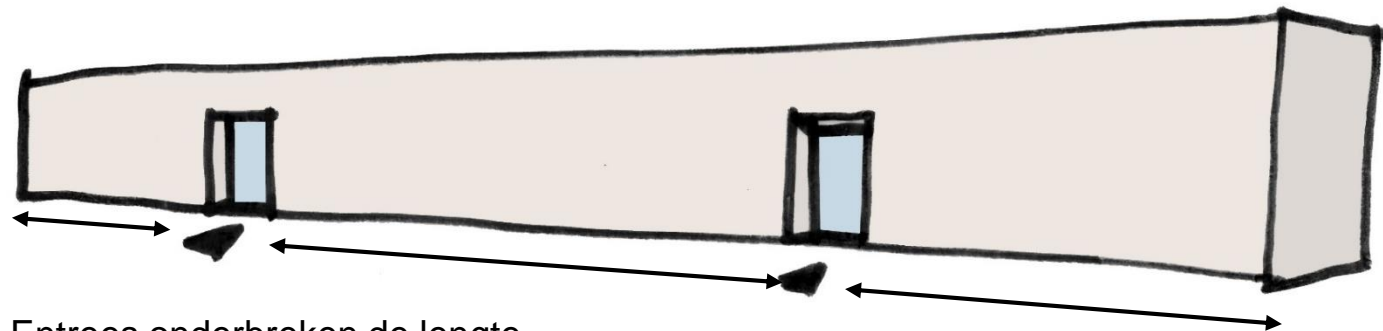
De doelstelling is 1 bouwblok, echter kan het volume op verschillende manieren geled worden, onderstaande middelen kunnen waar nodig ingezet gecombineerd en worden



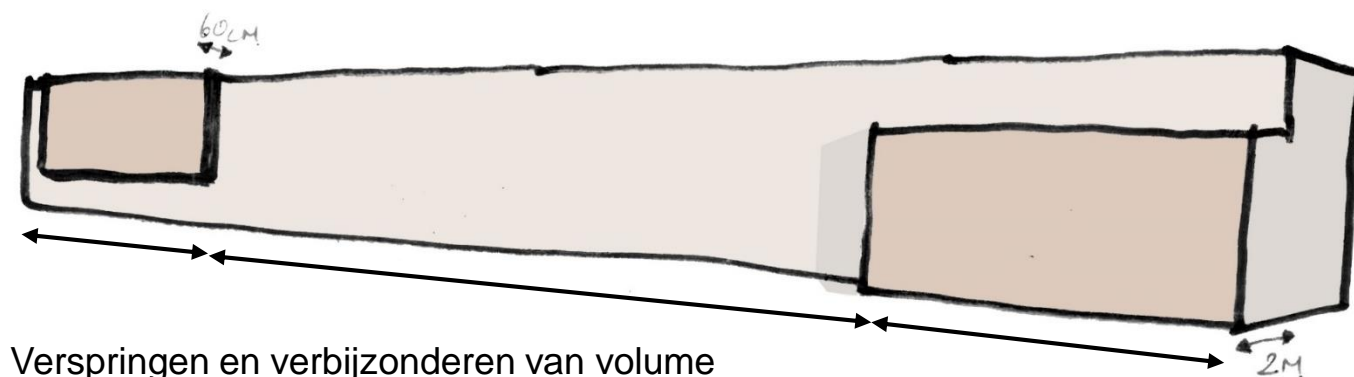
Geleding dmv het afstemmen van architectuur op programma (verschil in entrees, raamindeling, positionering balkons)



Aan de Omloop kan een 5/6<sup>e</sup> laag in (een andere materialisering) ingezet worden



Entrees onderbreken de lengte



Verspringen en verbijzonderen van volume



Bron: Beeldkwaliteit Omloop Utrecht, LEVS architecten 21-07-2017



## MATERIALISERING | DETAILLERING

De gevelafwerking is overwegend baksteen met accenten in een andere kleur of in bijzondere metselwerkverbanden  
De balkons zijn duidelijk onderdeel van de baksteen architectuur en hebben net als de kozijnen een zorgvuldige detaillering



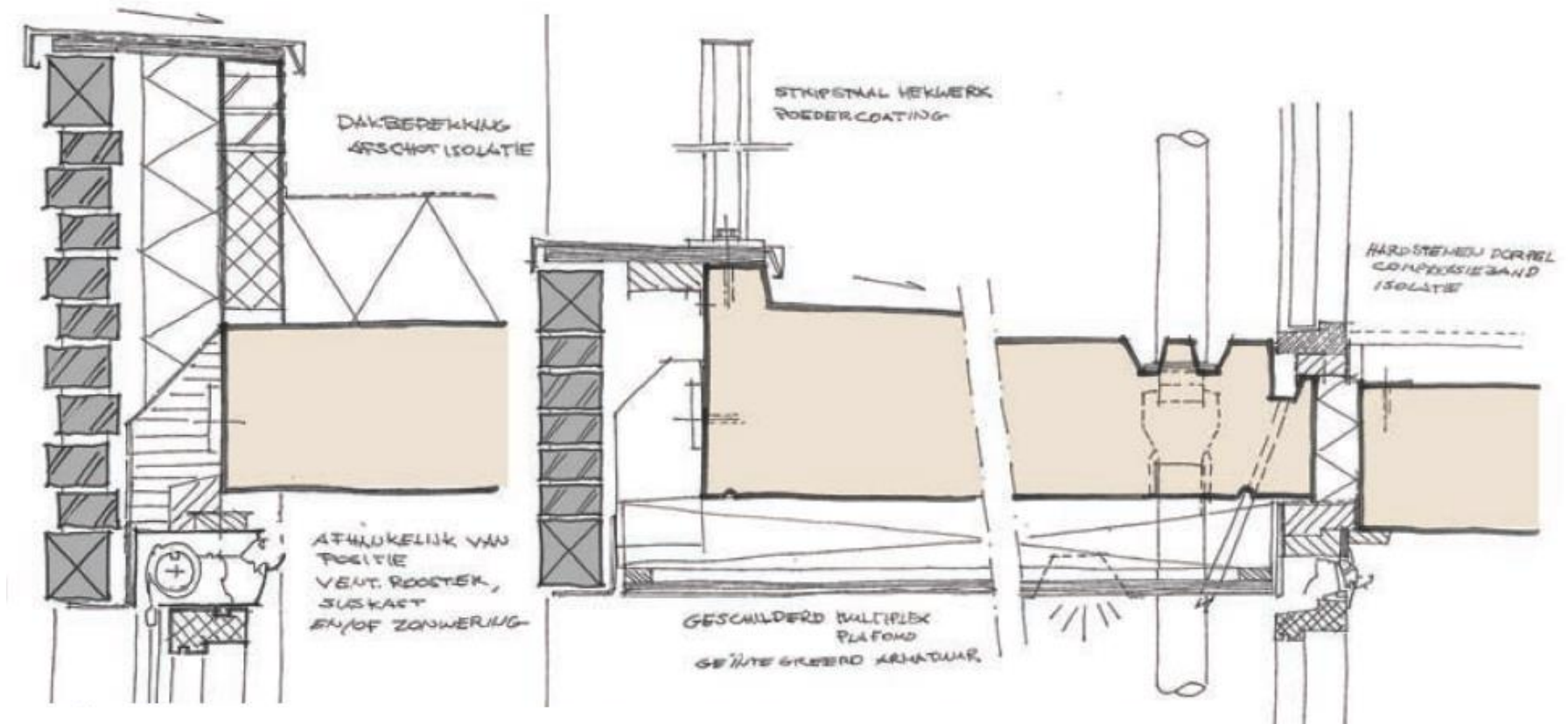
Genuanceerde rode strengpers baksteen  
(Referentie: Hagemeister Schleswig GT-FU)



Accenten in verbanden



Accenten in afwijkende steen  
(Referentie: Hagemeister Rostock GT-FU)



Beëindiging / plint

Balkons omrand met metselwerk

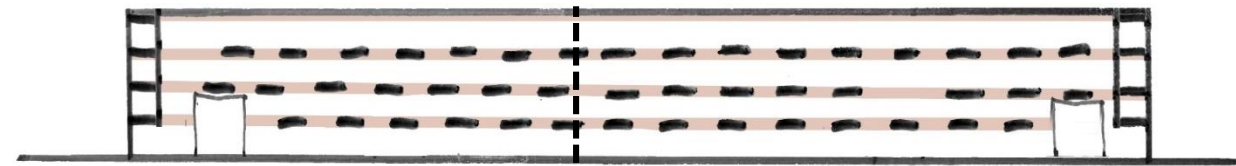


Bron: Beeldkwaliteitsplan Laan van Chartroise in de wijk Ondiep te Utrecht, Roeleveld-Sikkes Architects 16-09-09  
Beeldkwaliteit Omloop Utrecht, LEVS architecten 21-07-2017

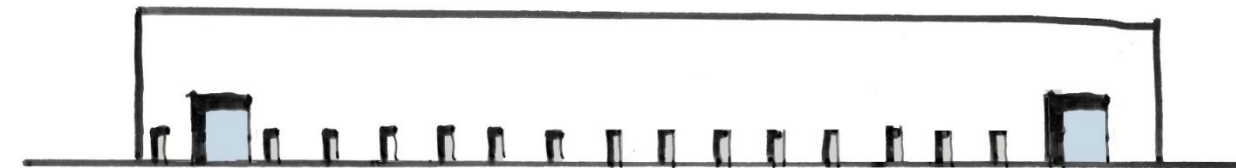
# BEELDKWALITEIT DEELGEBIED I



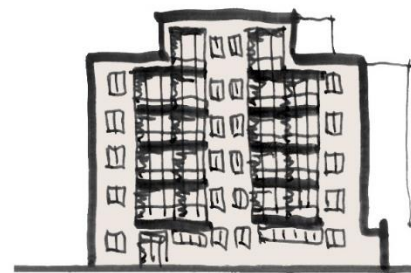
1 bouwblok geled door verbijzonderingen in entrees en hoeken  
1 architectuur geled door het verschillend inzetten van de ontwerptools



Geleding dmv het afstemmen van architectuur op programma  
(verschil in entrees, raamindeling, positionering balkons)



Volume geleden dmv hoofdentrees



Bouwvelop | 4 lagen | 110 meter lang

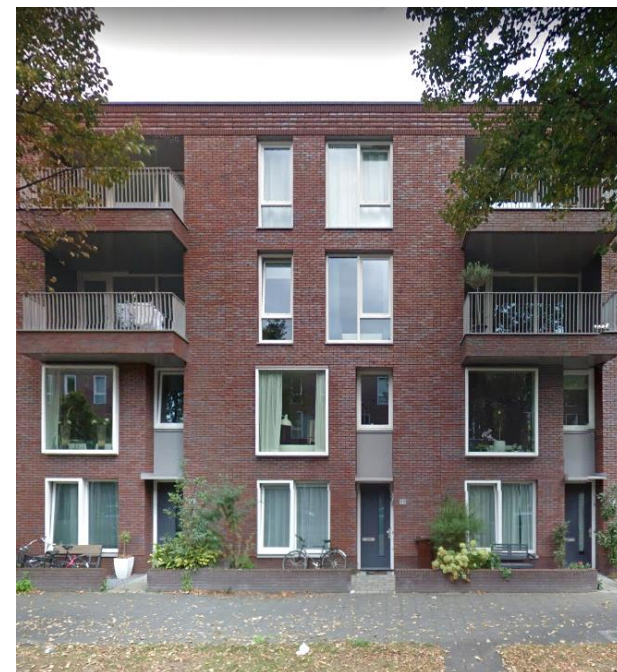
bocht



Bijzondere hoeken en kopgevels



Verbijzonderde entrees



Verbeelding van programma



Plint | beëindiging | Parcelering

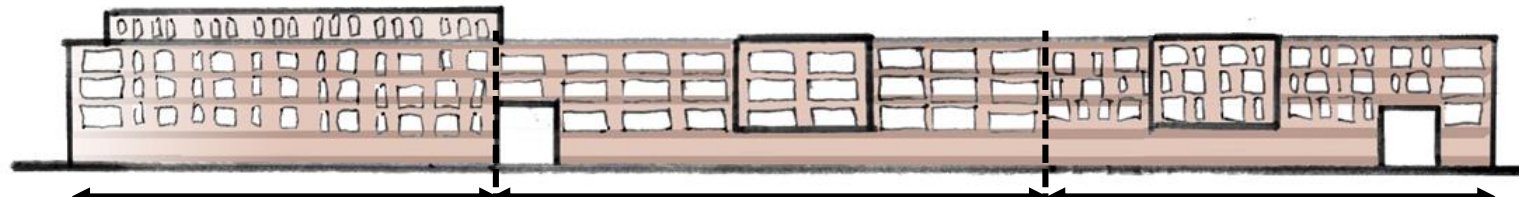


Balkons onderdeel van de architectuur

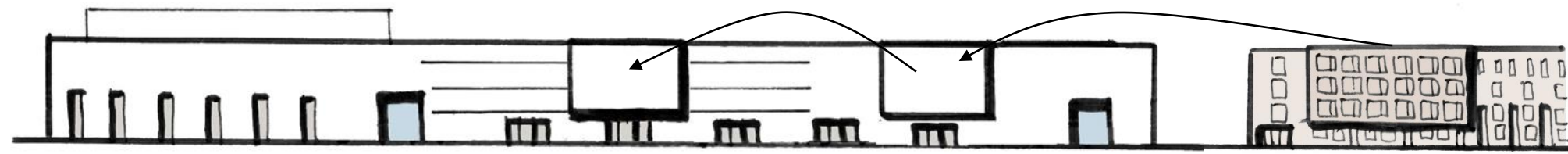
# BEELDKWALITEIT DEELGEBIED II



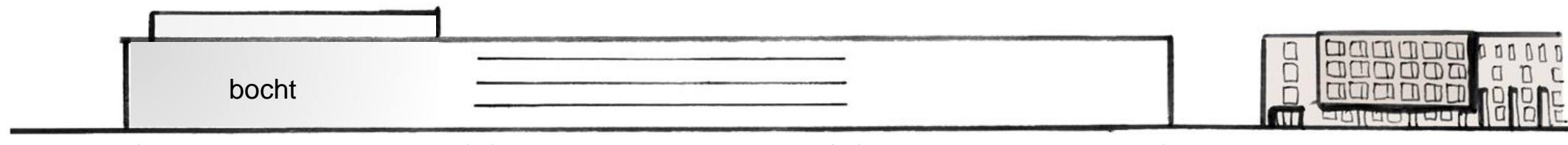
1 bouwblok geled door verbijzonderingen in volume, entrees en hoeken  
1 architectuur geled door het verschillend inzetten van dezelfde ontwerptools



Geleding dmv verschillende opzet van entrees, openingen en balkons



Volume geleden dmv hoofdentrees



Bouwvelop | 4/5 lagen | 160 meter lang



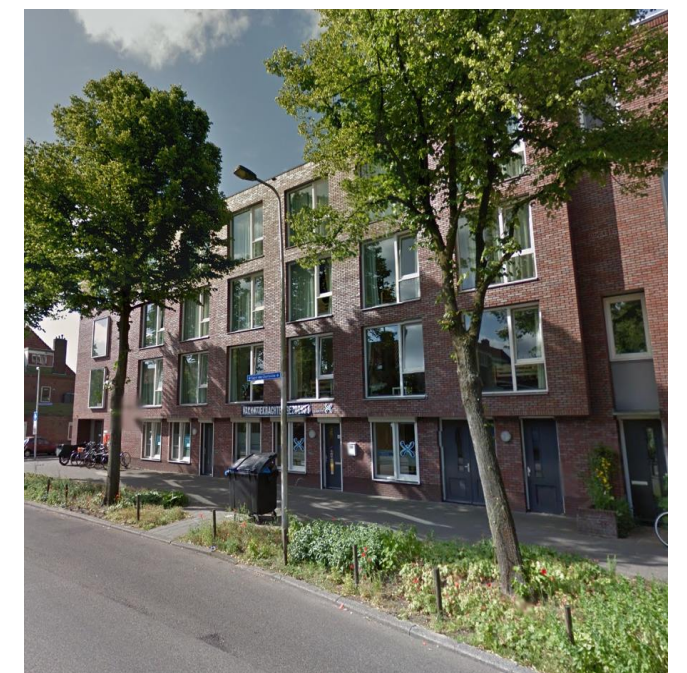
5<sup>e</sup> laag terugliggend in andere kleur



Verschillende kozijnen en entrees

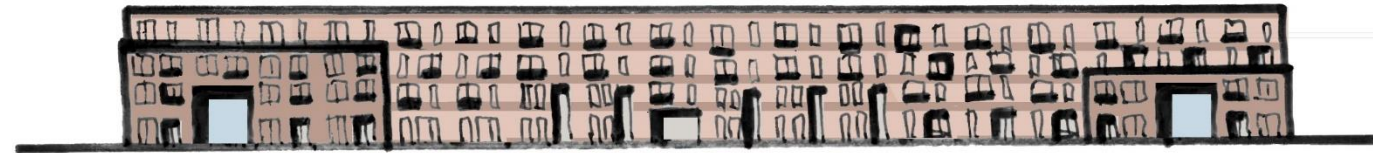


Galerij als onderdeel van de architectuur (optie 2)

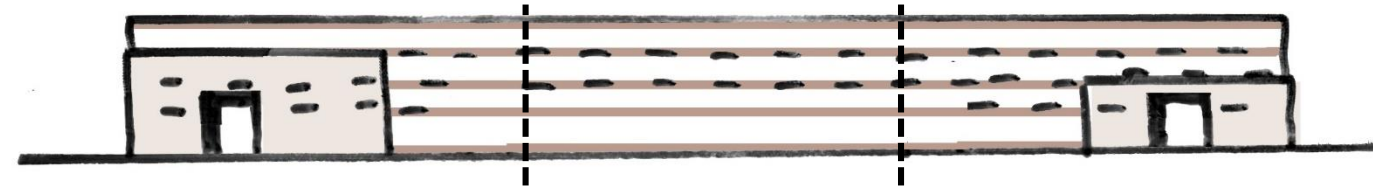


Verbijzondering in het volume

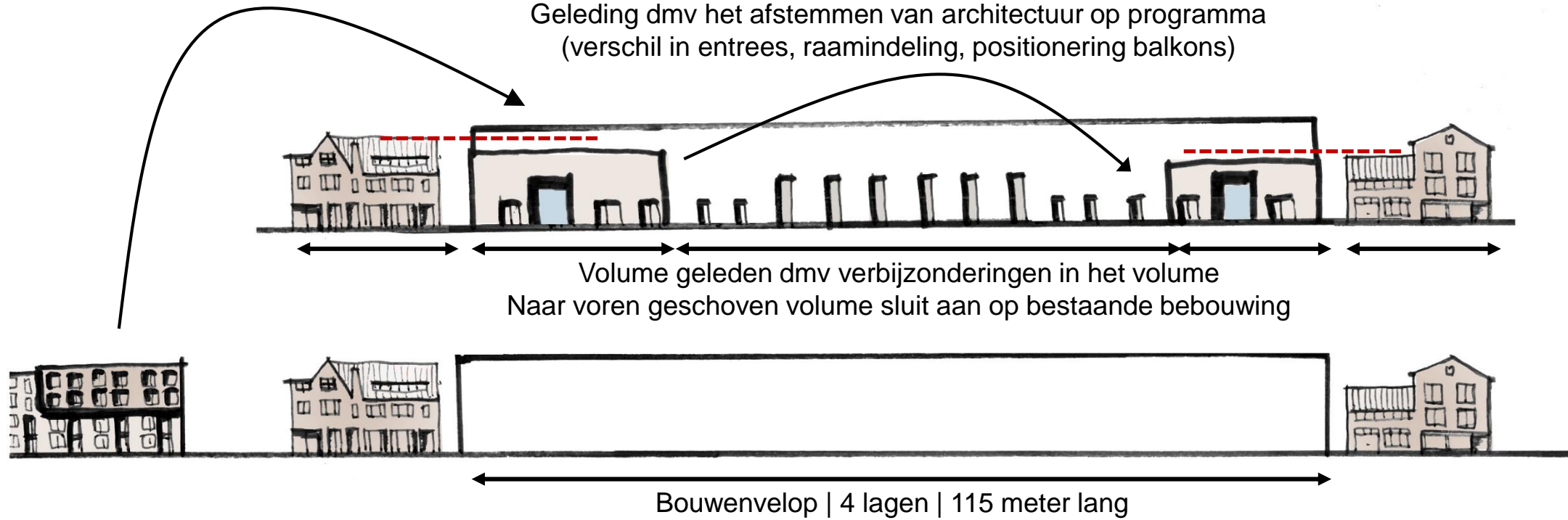
# BEELDKWALITEIT DEELGEBIED III



1 bouwblok geled door verbijzonderingen in volume en entrees  
1 architectuur geled door het verschillend inzetten van dezelfde ontwerp tools



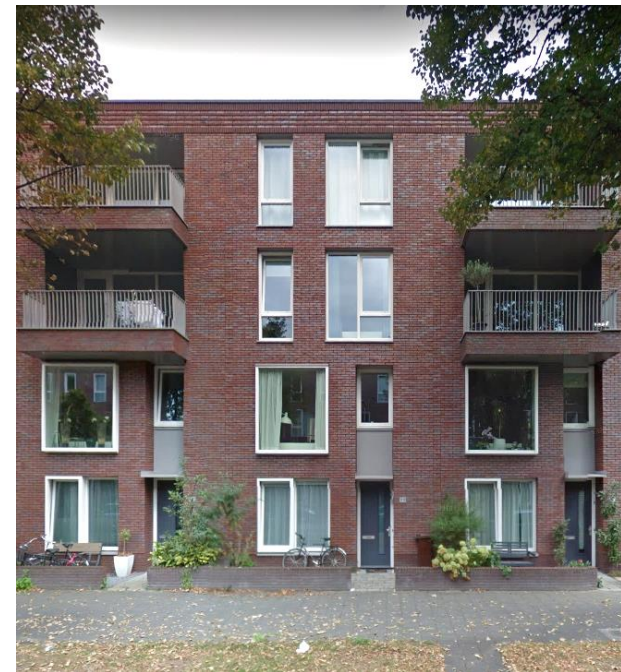
Geleding dmv het afstemmen van architectuur op programma  
(verschil in entrees, raamindeling, positionering balkons)



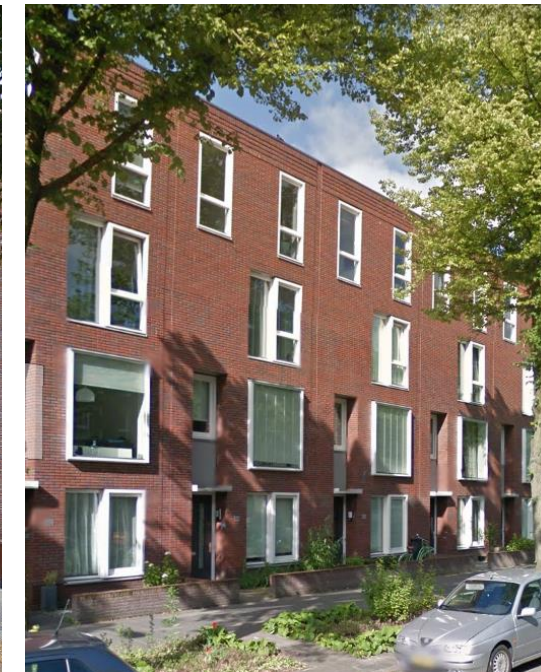
Verbijzondering volume



Verbijzonderde entrees



Verbeelding van programma



Plint | beëindiging | Parcelering

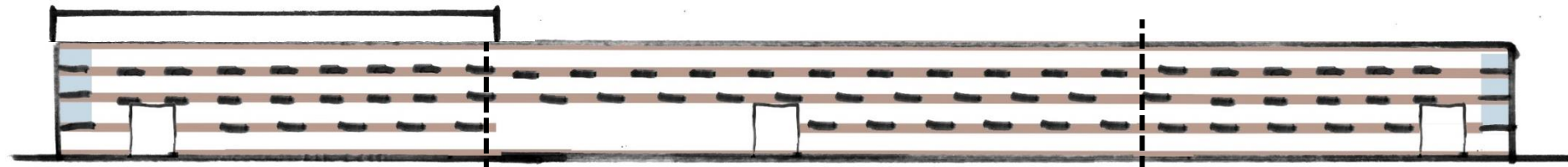


Verbijzondering volume

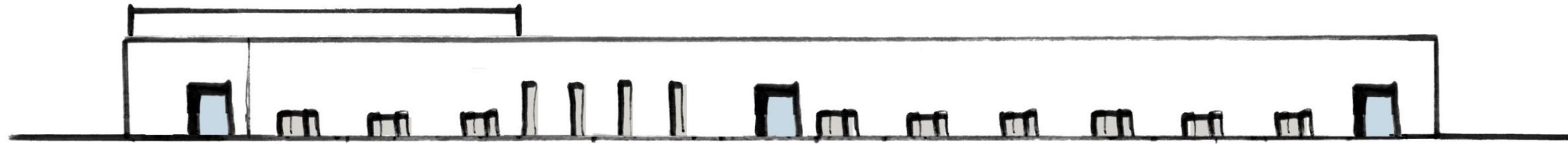
# BEELDKWALITEIT DEELGEBIED IV



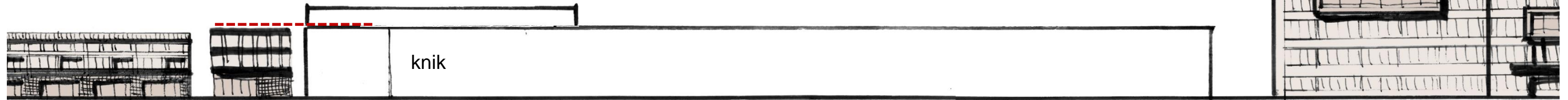
1 bouwblok geled door verbijzonderingen in entrees en hoeken  
1 architectuur geled door het verschillend inzetten van dezelfde ontwerptools



Geleding dmv het afstemmen van architectuur op programma  
(verschil in entrees, raamindeling, positionering balkons)



Volume geleden dmv hoofdentrees



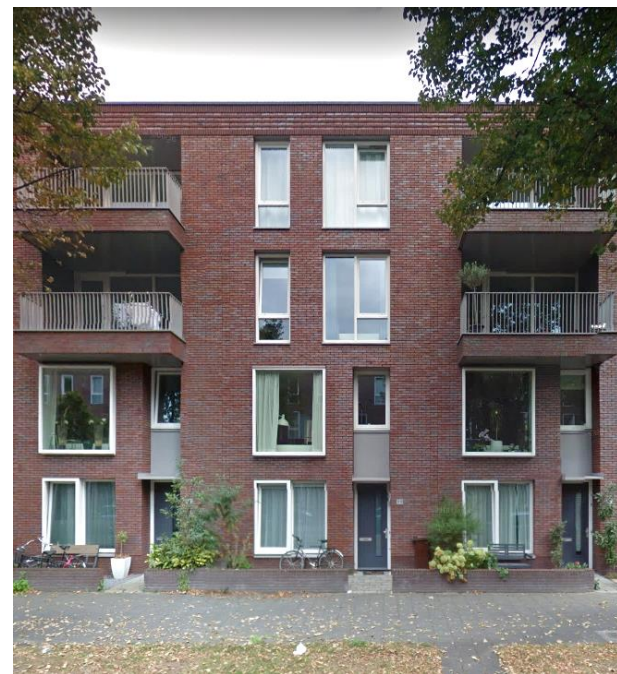
Bouwvelop | 4/5/6 lagen | 160 meter lang



Bijzondere hoeken en kopgevels



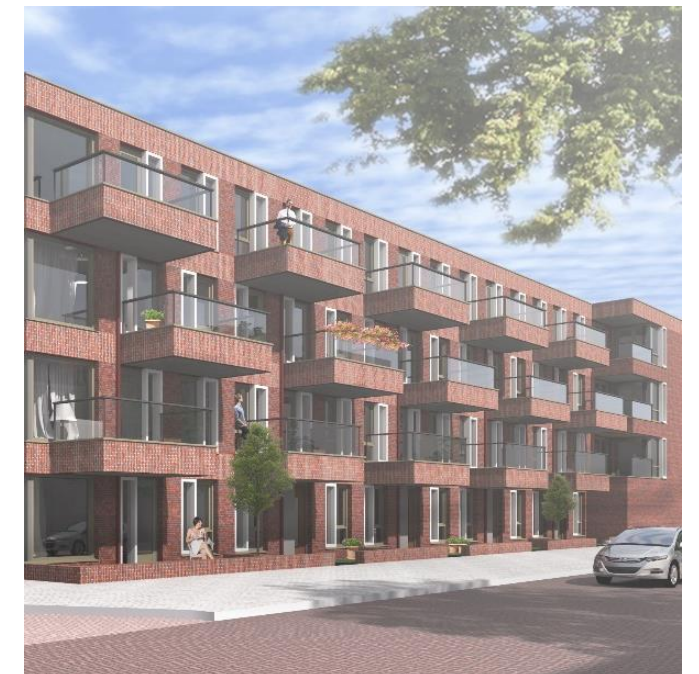
Verbijzonderde entrees



Verbeelding van programma

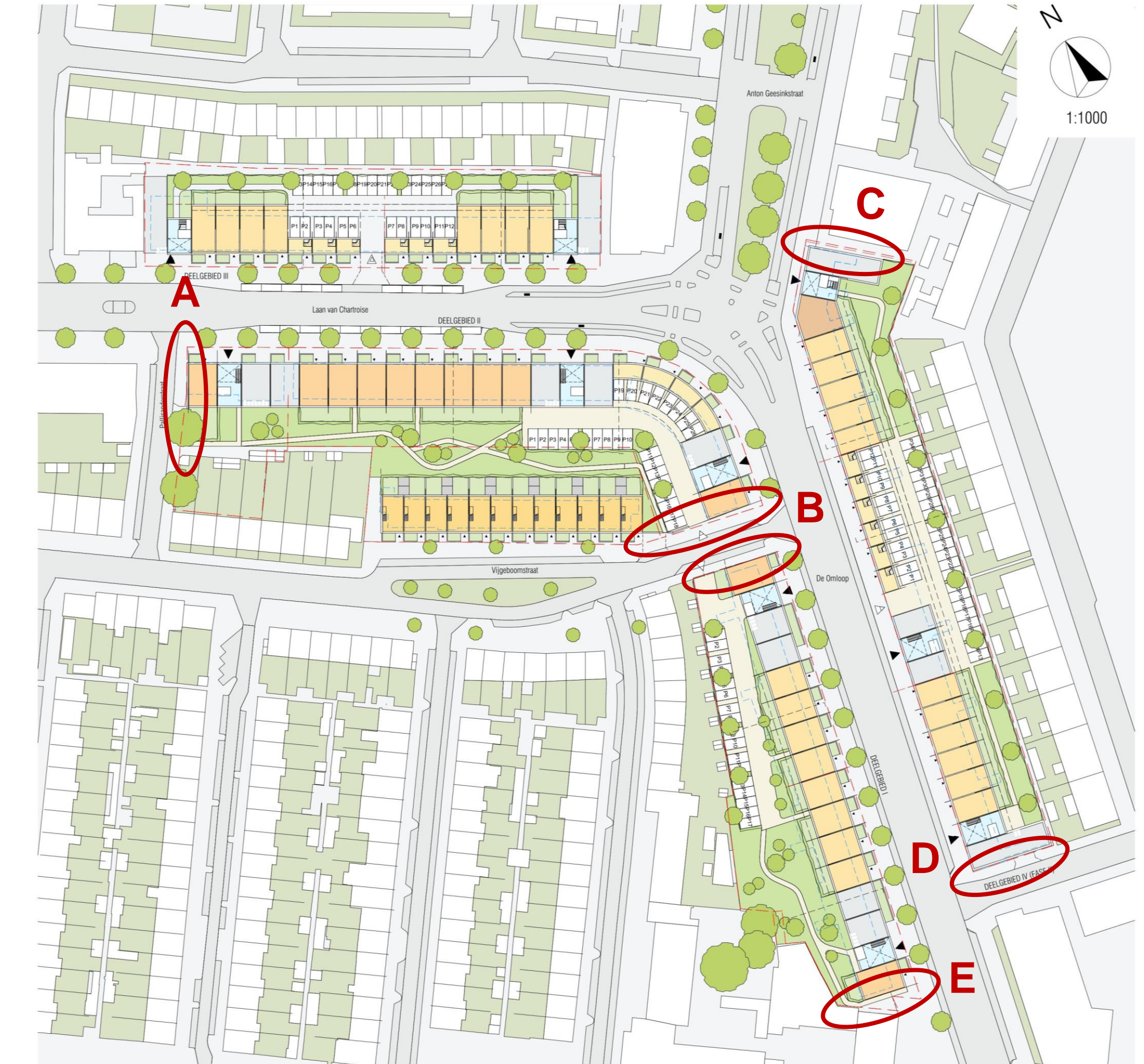


Plint | beëindiging | Parcelering



Balkons onderdeel van de architectuur

# KOPPEN, HOEKEN EN AANSLUITINGEN



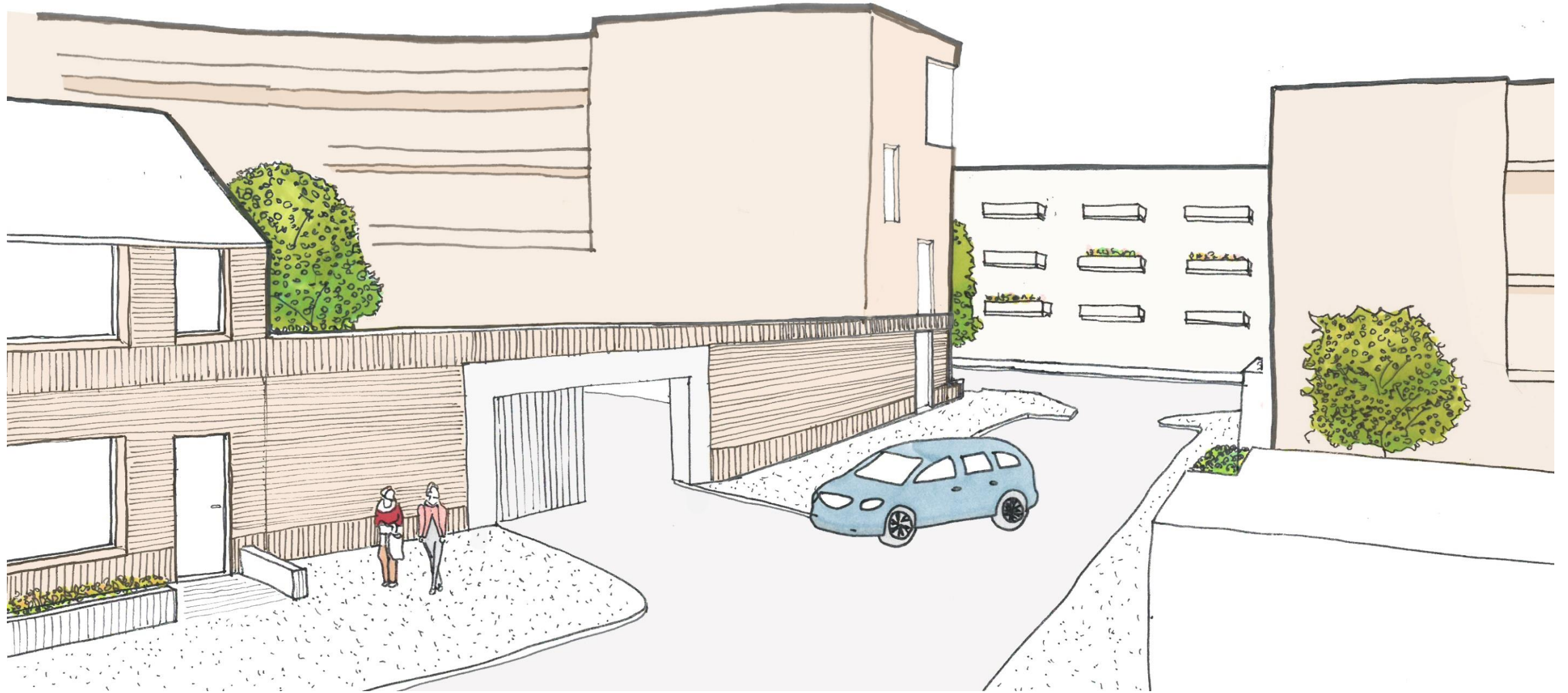
## BEËINDIGING EN AANSLUITING A

Gebouwde beëindiging die onderdeel is van de architectuur en aansluit op de bestaande tuinmuur.



## BEËINDIGING EN AANSLUITING B

Gebouwde verbinding tussen de appartementen en woningen die qua volume en architectuur het blok sluit en afmaakt.



## BEËINDIGING EN AANSLUITING C / D / E



Aansluiting C ligt op grond derden



Aansluiting E geeft toegang tot Partou Kinderopvang



Aansluiting D Laten aansluiten op de bestaande groene haag



## ERF AFSCHEIDINGEN

De erf afscheidingen zijn onder te verdelen in de volgende types:

Metselwerk tuinmuren aan de openbare ruimte. Mee ontworpen met de architectuur en plaatselijk de hoek om of voorzien van poort. Zie **rode** aanduiding

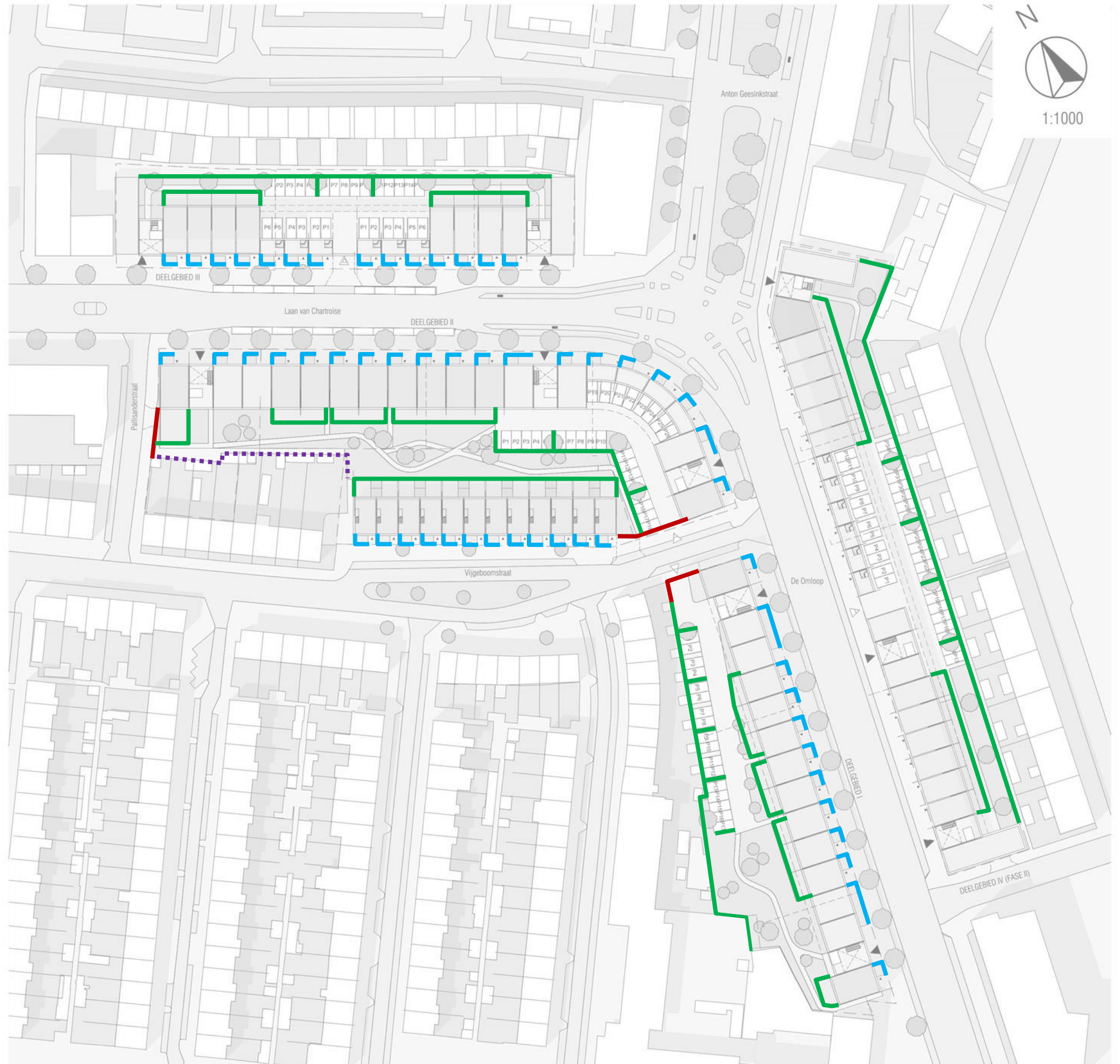
Groene (deels hoge) blok hagen afscheidingen. Zie **groene** aanduiding

0.6m hoge metselwerk afscheidingen aan de openbare ruimte, voorzien geïntegreerde plantenvakken met groen. Mee ontworpen met de architectuur en plaatselijk de hoek om. Zie **blauwe** aanduiding en onderstaande referentie foto's.

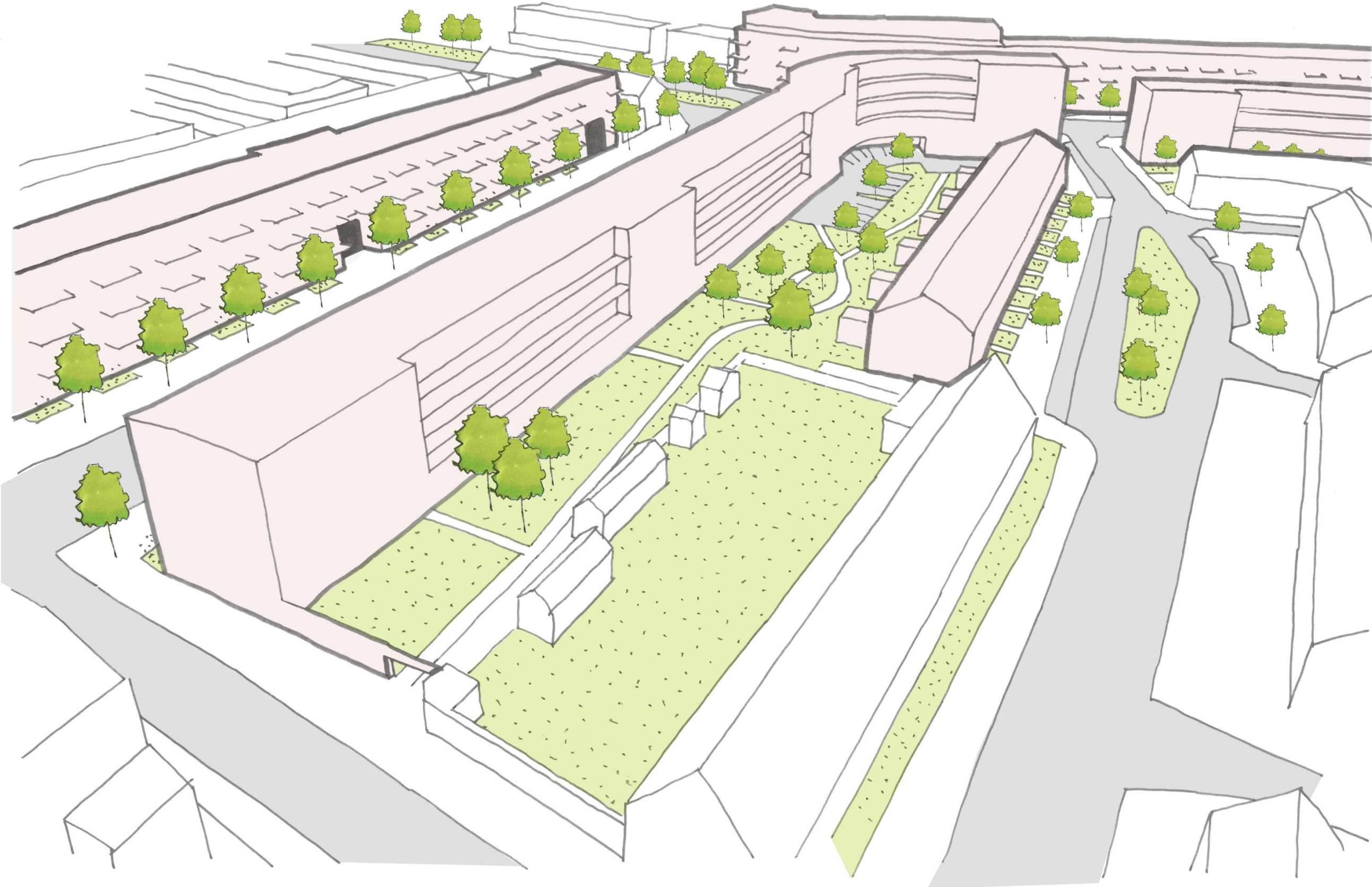
Afscheiding ntb, zie **paarse** lijn.



Referenties Fruitbuurt, Utrecht



**VIJGEBOOMSTRAAT**



## SEMI-OPENBARE BINNENGEBIED MET KLEINE PRIVÉ TUINEN



Bron: Reactie Gemeente Utrecht, afdeling stedenbouw

# NATUURINCLUSIEF

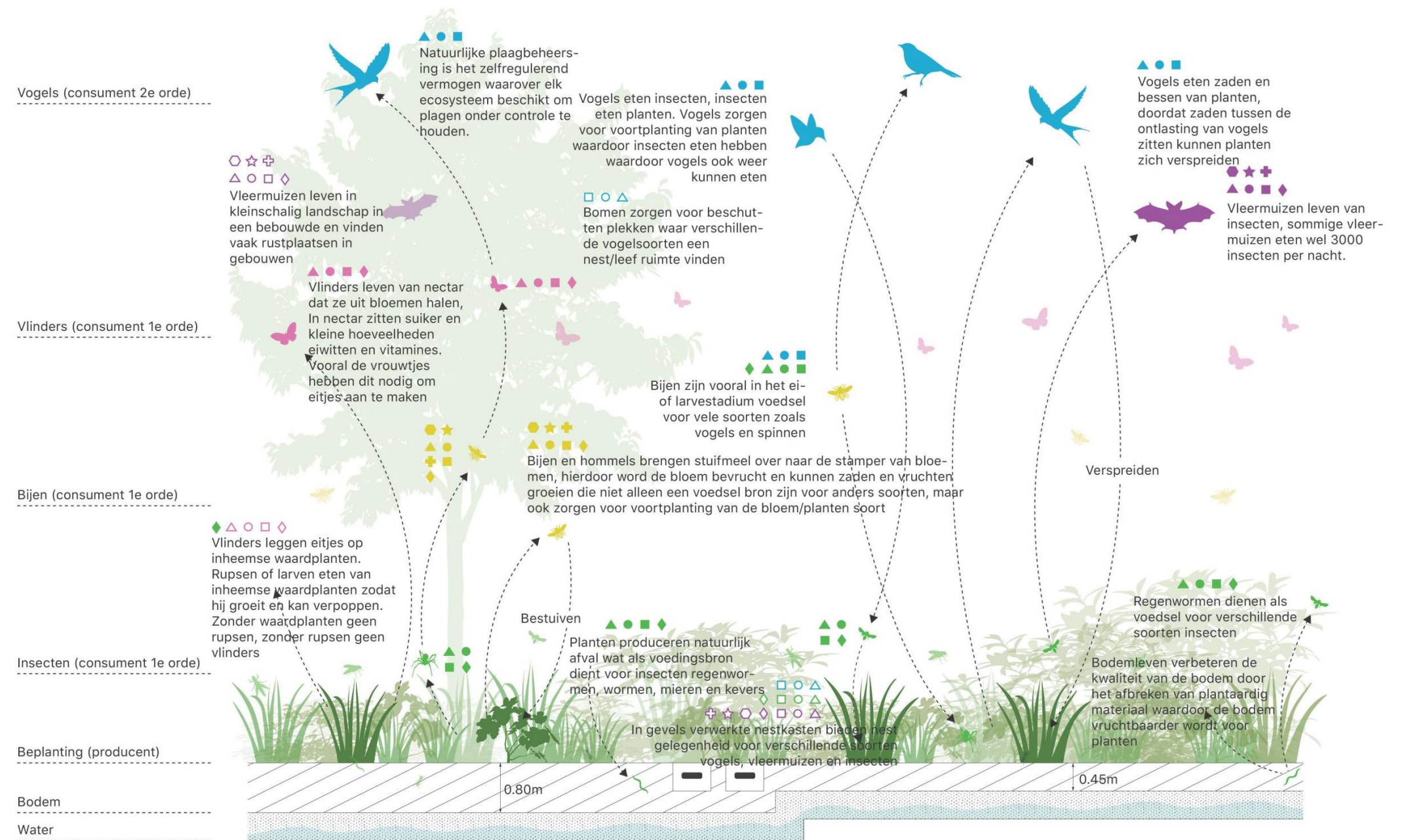
Voor het project de Omloop is nog onbekend wat voor soorten nodig zijn om de biodiversiteit te versterken. Dit zou met de afdeling buitenruimte en/of stadsecoloog van de gemeente Utrecht nader onderzocht moeten worden. Afhankelijk van het soort kan gekeken worden wat voor leefomgeving, voedsel en voortplanting (nestgelegenheid of bijvoorbeeld een waardplant) noodzakelijk zijn.



Neststeen voor huismus



Beplanting voor insecten



Afbeelding: Flux Landscape architecture



# LEVS

**LEVS ARCHITECTEN**  
ADRIAAN MOUT  
JURRIAN VAN STIGT  
MARIANNE LOOF

Postbus 2182  
1000 CD Amsterdam  
Cruquiusweg 111d  
1019 AG Amsterdam  
020-6735762  
post@levs.nl  
www.levs.nl