

Beeldkwaliteitsplan Zuidwest Cluster



Universiteit Utrecht

Beeldkwaliteitsplan

Zuidwest Cluster

Opdrachtgever

Universiteit Utrecht
Directie Vastgoed en Campus



Auteur



Overtoom 197
1054 HT Amsterdam
telefoon 020 53 01 252
internet www.dsia.nl
e-mail info@dsia.nl

i.s.m. Art Zaaijer, stedenbouwkundig supervisor van De Uithof

29 maart 2011

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Stedenbouwkundige eisen	5
2 Landschappelijke eisen	7

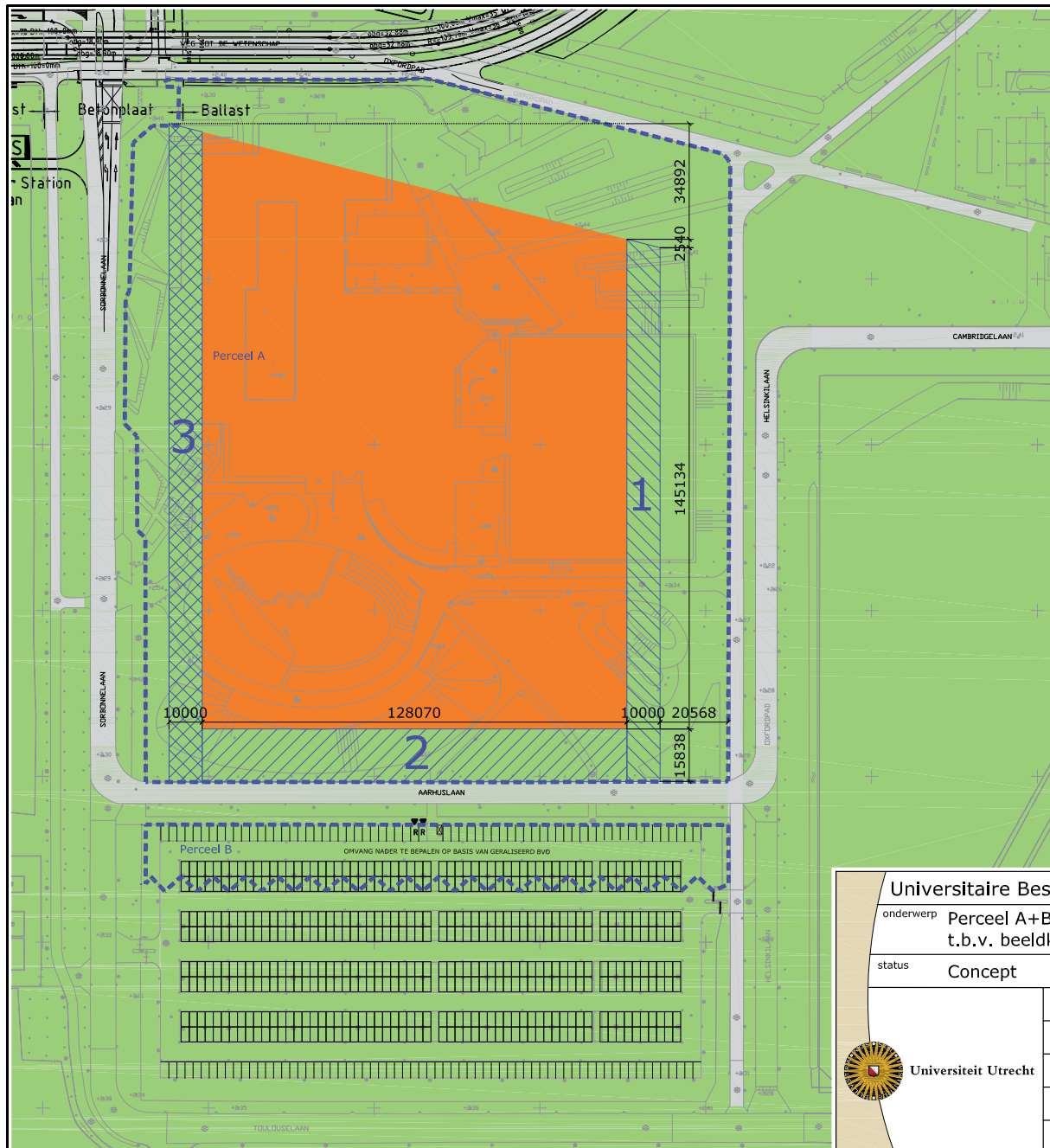
Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is het vervolg op het nader te verstrekken Basislandschapsplan en beschrijft de gewenste beeldontwikkeling van het Zuidwest Cluster.

Het cluster wordt opnieuw bebouwd en ingericht. Het beeldkwaliteitsplan koerst op een sterke landschappelijke verbinding met De Kromme Rijn en het omliggende landschap door compositie van massa en ruimte en verbetering van de routing in de Uithof en naar de Kromme Rijn.

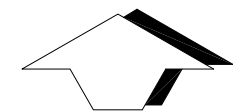
Het beeldkwaliteitsplan schept het kader voor de komende herinrichting van het cluster en veranderingen in de verdere toekomst. De ruimtelijke strategie voor het cluster is opgetekend in stedenbouwkundige en landschappelijke eisen. De omringende wegen zijn vastgelegd in principe-profielen. De onderdelen waaruit de feitelijke inrichting bestaat zijn merendeels gelijk aan die van de publieke ruimte elders in De Uithof.





LEGENDA

- Bebouwingsvlak(kavel) (20.985 m2)
- 1- Mogelijke uitbreiding bebouwingsvlak(kavel)
- 2- Mogelijke uitbreiding bebouwingsvlak(kavel)
- 3- Mogelijke uitbreiding bebouwingsvlak(kavel)
- Perceelsgrens



Universitaire Bestuursdienst - Vastgoed en Campus					getekend/gewijzigd	datum	controle	
onderwerp	Perceel A+B t.b.v. RIVM t.b.v. beeldkwaliteitsplan kavel 4				R vEngelenburg	28-02-'11		
					a RB	24-03-'11		
					b			
					c			
					d			
status	Concept				e			
					f			
					g			
 Universiteit Utrecht	sektor				DE UITHOF			
	gebouw of werk				Kavel 4		schaal 1:1250	formaat A3
	codenr.	00.01/02.29	AutoCAD versie	2007	tekeningnummer			
	aard	CT	archiefnr.	00 000	11-23-033			
	De Universiteit Utrecht kan er niet voor instaan dat haar tekeningen altijd overeenstemmen met de werkelijke situatie. Zij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade voortvloeiend uit onjuiste gegevens op haar tekeningen. De ontvanger is zelf verantwoordelijk voor het controleren van de tekening aan de hand van een opname ter plaatse.							

Perceelskaart

Stedenbouwkundige eisen Zuidwest Cluster

Kavel 4 - De Uithof

Zuidwest Cluster

In het Zuidwest Cluster is nu nog een deel van de beta faculteit gehuisvest. Een belangrijk deel van de faculteit is recent verhuisd naar de nieuwbouw aan de Leuvenlaan. Voor het resterende deel zal een voorziening worden gerealiseerd. Daarmee komt dit cluster volledig beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen.

Ligging

Het Zuidwest Cluster wordt aan de noordzijde begrensd door de Weg tot de Wetenschap met bus/trambaan en het Oxford (fiets)pad, de Helsinkilaan aan de oostzijde, de Aarhuslaan aan de zuidzijde en de Sorbonnelaan aan de westzijde.

Door de open ruimte van de bomenweide aan de noordzijde en de weide aan de oostzijde ligt het cluster vrij van de overige Uithof bebouwing en manifesteert het zich als afzonderlijk herkenbaar cluster in het groen, conform het basisprincipe van het stedenbouwkundig plan. Ook de nieuwe bebouwing zal deze karakteristiek moeten hebben.

Het Zuidwest Cluster is een belangrijke zichtlocatie, zowel vanaf de A27, als vanaf de weg tot de Wetenschap, de drukste invalsroute van De Uithof. De huidige 'Ponskaart' werkt als een Landmark voor De Uithof. De nieuwe bebouwing zal die functie overnemen.

Noordwest hoek

De tunnel onder de A27 met de Weg tot de Wetenschap is de drukste invalsroute vanuit het centrum van Utrecht naar De Uithof. De tunnel zal mogelijk worden verrijkt met een aantal stedelijke functies waarmee deze van een onoglijke tunnel kan veranderen in een aantrekkelijke schakel in de route tussen Uithof en stad.

De noordwest hoek van het cluster is direct gelegen aan de tunnel. Als eerste 'contactpunt' binnen De Uithof zal deze hoek in vormgeving en invulling bij moeten dragen aan een verlevendiging van de route van stad naar Uithof.

Noordzijde

De bomenweide ten noorden van het cluster vormt de 'groene vestibule' voor iedereen die De Uithof vanuit de stad binnenkomt. Vanuit de beide tunnels onder de A 27 biedt deze open ruimte zicht op de drie clusters van het westelijk deel van De Uithof en manifesteert De Uithof zich als een aantal geconcentreerde groepen gebouwen in een groene setting.

De noordzijde van het cluster vormt één van de drie bebouwde zijden van de bomenweide. Deze bebouwing zal met een overtuigende massaopbouw en een aantrekkelijke architectuur een samenspel met de bebouwing van de andere twee zijden moeten aangaan en de functie van de bomenweide als 'groene vestibule' moeten versterken.

Het Oxfordpad is een van de 'jonge' historische scheefstanden in het gebied. Vanuit de stad komend biedt het pad, tussen Centrum- en Zuidwest Cluster door, uitzicht op het zuidelijk weidegebied. Vanuit De Uithof komend is het pad georiënteerd op De Dom in het centrum van stad, zo

ontworpen door Van der Steur in het eerste stedenbouwkundige plan voor De Uithof.

De bebouwing aan de noordzijde van het cluster volgt deze scheefstand en versterkt de werking van deze belangrijke zichtlijnen.

Noordoost hoek

De noordoost hoek van het cluster ligt tegenover de zuidwest hoek van het Centrum Cluster, ligt dicht bij de halte van het HOV en ligt in de as van de Cambridgelaan. Zo vormt deze hoek als tweede 'contactpunt' van het cluster met de omgeving de logische plaats voor de hoofdentree. De vormgeving van de hoek bepaalt de inkadering van de zichtlijnen over de Cambridgelaan en de 'reactie' op het overliggende Centrum Cluster.

Hoogteaccent

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een hoogteaccent. Gegeven de bijzondere stedenbouwkundige positie van de noordwest hoek, de noordzijde en de noordoost hoek van het perceel lijkt het noordelijke deel van het perceel de uitgelezen zone voor zo'n hoogteaccent, dat als 'Landmark' voor het cluster en de gehele Uithof kan functioneren.

Oostzijde

De oostzijde van het perceel is georiënteerd op het bijzondere weidegebied. Door de oostzijde van het perceel iets terug te leggen ontstaat voldoende ruimte voor een ruime berm die als directe uitloop van de bebouwing in het groen zal functioneren. Daarmee wordt de bijzondere oriëntatie van de oostzijde van het perceel ten volle benut en wordt de aangrenzende weide op een wijze ingekaderd die vergelijkbaar is met de aangrenzende zuidzijde van het Centrum Cluster en de Cambridgelaan.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde van het perceel valt de optimale bezonning samen met de oriëntatie op de parkeerplaats. De bebouwing moet een oplossing bieden voor deze verschillende aspecten. Daarbij worden geen eisen gesteld aan de precieze positie van de bebouwing en mag de bebouwing zich uitstrekken tot de zuidelijke bestemmingsplangrens ter hoogte van de Aarhuslaan.

Westzijde

De westzijde is georiënteerd op de A27. Deze belemmert het uitzicht en belast het gebied. Het ligt dan ook voor de hand de gevoelige functies zo min mogelijk op deze zijde te oriënteren. Met de aanwezigheid van de Sorbonnelaan leent deze zijde zich met name voor expeditie en fietsparkeren.

Fasering

Aan de noord- en de oostzijde kent het perceel zowel stedenbouwkundig, landschappelijk, als functioneel een kritische aansluiting op de omgeving. Het is van groot belang dat met de bebouwing van het perceel deze aansluitingen definitief vorm krijgen. Daarom zal bij een mogelijke fasering van de bouw in de eerste plaats de noord- en de oostzijde van het perceel bebouwd moeten worden. Mede gezien de onzekerheid van de ontwikkeling van de A27 en het minder eenduidige karakter van de zuid- en de westzijde kan de bebouwing zich op termijn vanuit het noordoostelijke deel van het perceel naar het zuidwestelijke deel ontwikkelen.

Uitstraling

Van alle bebouwing in De Uithof wordt verwacht dat deze met een hoogwaardige architectuur bijdraagt aan De Uithof als een bijzonder kenniscentrum. Voor de bebouwing op het cruciale Zuidwest Cluster geldt dit in het bijzonder. Gegeven de alzijdige zichtbaarheid van de bebouwing van het Zuidwest Cluster en de grote invloed van deze bebouwing op de directe omgeving en De Uithof als geheel zal de bebouwing aan alle zijden een representatief uiterlijk moeten hebben.

Specifieke eisen

- De bebouwing van de kavel moet binnen de kavelgrenzen blijven.
- De bebouwing van de kavel moet een 'Floor Space Index' van ten minste 3,5 hebben. Dat wil zeggen dat de kavel een bruto gebouwoppervlak moet bevatten dat ten minste 3,5 maal het oppervlak van de kavel is. Indien bij een gefaseerd bebouwen van de kavel in eerste instantie slechts een deel van de kavel wordt benut, geldt voor dat benutte deel van de kavel ook de eis van een Floor Space Index van ten minste 3,5.
- De noordoost hoek van de kavel moet bebouwd worden.
- De positie van de noordoost hoek en de daaraan verklikte oostelijke kavelsgrens van de bebouwing mogen nader worden bepaald binnen een marge van 10,00 meter, aangegeven als 'zone 1' op de kaveltekening. Daarbij ligt de noordoost hoek van de bebouwing op de noordelijke kavelgrens en markeert deze hoek de uiterste oostelijke kavelgrens (een rechte lijn, vanuit de noordoost hoek parallel aan de Helsinkilaan lopend) waarop en waarbinnen de bebouwing aan de oostzijde zal vallen.
- De noordwest hoek van de kavel moet bebouwd worden.
- De positie van de noordwest hoek en de daaraan verklikte westelijke kavelgrens van de bebouwing mogen nader worden bepaald binnen een marge van 10,00 meter, aangegeven als 'zone 3' op de kaveltekening. Daarbij ligt de noordwest hoek van de bebouwing op de noordelijke kavelgrens en markeert deze hoek de westelijke kavelgrens (een rechte lijn, vanuit de noordwest hoek parallel aan de Sorbonnelaan lopend) waarbinnen de bebouwing aan de westzijde zal vallen.
- Minimaal 50 % van de noordelijke kavelgrens moet bebouwd worden.
- Minimaal 50 % van de oostelijke kavelgrens moet bebouwd worden.
- De zuidelijke kavelgrens mag, indien het ontwerp daar aanleiding toe geeft, als geheel naar het zuiden worden verschoven, met als uiterste positie de noordelijke grens van de Aarhuslaan (zone 2). De algemene- en specifieke eisen voor de zuidzijde van het cluster blijven voor deze verschoven zuidgrens integraal van kracht
- De bebouwing moet aan alle zijden een representatief uiterlijk hebben, met een hoogwaardige architectuur door het gebruik van duurzame materialen en een secure detaillering.
- De hoofdentree moet gepositioneerd worden in de Noordoost hoek van de kavel, direct in het zicht van de voetgangers uit de richting van de bus/tramhalte op de Padualaan en het verkeer dat het gebouw vanuit de Cambridgelaan benaderd.
- De bouwdelen aan de noord- en oostzijde gelegen hebben op de begane grond een functie die bijdraagt aan de levendigheid van het aangrenzende openbare gebied.
- In geval van een gefaseerde ontwikkeling van de kavel zullen eerst de noordoost hoek, de noordzijde, de noordwest hoek en de oostzijde worden bebouwd. Daarbij zal voor elke fase gelden dat deze als afzonderlijke architectonische eenheid aan alle eisen zal voldoen zoals die voor de opbouw en architectuur van de verschillende zijden van het complex als geheel zijn omschreven.
- De voorzieningen ten behoeve van expeditie, opslag en parkeren zijn alleen toegestaan binnen de kavelgrenzen.
- De expeditietoegangen zijn gepositioneerd aan de Sorbonnelaan.
- Fietsenstallingen, vuilopslag, trafo's, gastanks, parkeerplaatsen en overige utilitaire voorzieningen zijn een geïntegreerd onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Gebouwde parkeervoorzieningen die eventueel binnen de kavelgrenzen worden gerealiseerd zijn een geïntegreerd onderdeel van het architectonische ontwerp.
- Technische installaties en de omkadering daarvan zijn een geïntegreerd onderdeel van het architectonische ontwerp, zowel in architectonische uitwerking als in massaopbouw.

2. Landschappelijke eisen Zuidwest Cluster

Algemeen

In De Uithof staan de gebouwen in het landschap. Voor alle zijden van het perceel geldt dat het gras tot aan de gevel komt. Verharding rondom het gebouw wordt tot een minimum beperkt zodat het typische Uithofbeeld van gebouwen in het groen ook hier wordt gehandhaafd. In verband met de beveiliging van dit gebouw is een detectiezone van 2,50m. met grind toegestaan. Het gras is onderdeel van het landschap en is vrij van obstakels zoals hekwerken, tuinelementen etc. In het gras mogen losse zitelementen, kunstwerken en boomgroepen geplaatst worden zonder verharding rondom. Borden, verlichtingsarmaturen, afzetpaaltjes en andere inrichtingselementen mogen alleen binnen de bouwkevel worden geplaatst, volgend de huisstijl van De Uithof. Voorzieningen ten behoeve van expeditie en minder-validen parkeerplaatsen zijn alleen toegestaan binnen de kavelgrenzen en worden ontsloten vanaf de Sorbonnelaan.

Noordzijde

Deze zijde ligt aan de Bomenweide, waar De Uithof en het landschap samenvallen. De bomen langs het Oxfordpad worden op termijn niet herplant.

Noordoostzijde

De hoofdentree ligt aan de Noordoostzijde van het gebouw. De verharding die nodig is om van het Oxfordpad naar de entreezone te komen wordt tot een minimum beperkt.

Oostzijde

De oostzijde grenst aan de Helsinkilaan met daarnaast het weiland met vogels en vee. De Helsinkilaan wordt begeleid door een brede berm met aan de Clusterzijde boomgroepen (Metasequoia's). De essen aan de oostzijde van de Helsinkilaan zijn geen onderdeel van het Basislandschapsplan en worden op termijn niet herplant.

Zuidzijde

De zuidzijde is de enige plek waar de Kromme Rijn zeer dicht aan de bebouwing van De Uithof ligt, en is daarmee een zeer idyllische setting. Deze kwaliteit kan beter worden uitgebuit voor perceel 4, dit is een ontwerpogave waarvoor in het basislandschapsplan de aanzet is gegeven. De parkeerplaats wordt daarom aan de zuidzijde aan het zicht onttrokken vanuit het landschap door een coulisse in de vorm van een houtwal, doorlopend tot aan de Kromme Rijn. De parkeerplaats ligt onder een bomendak. De bomen langs de Aarhuslaan maken geen deel uit van het basislandschapsplan en worden op termijn niet herplant.

Westzijde

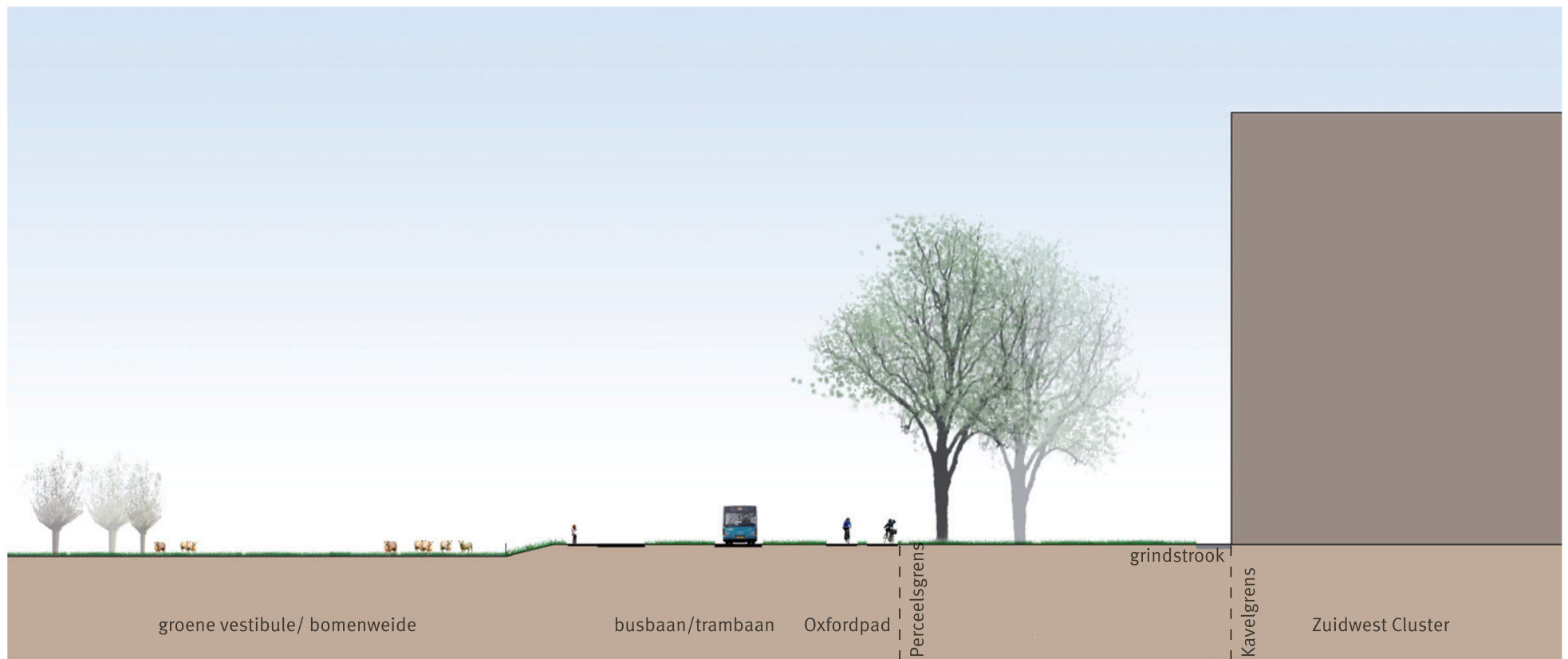
Deze zijde ligt ingeklemd tussen het cluster en het hoge talud van de A27 en grenst niet aan het open landschap. Daarom is de hier de toegang tot expeditie, laden en lossen, inritten parkeer-, fietskelders e.d. het best in te passen. De Sorbonnelaan heeft een laanbeplanting van drie rijen essen. Deze bomen worden niet herplant. De bosschage achter de rijen ligt op grond van derden en wordt op termijn vervangen door een coulisse in de vorm van een houtwal vanaf de Kromme Rijn tot aan de Bomenweide.



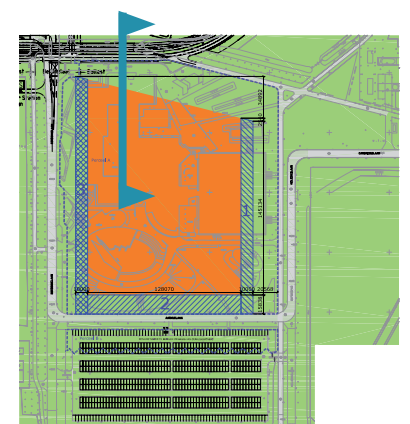
landschap tot aan de gevel

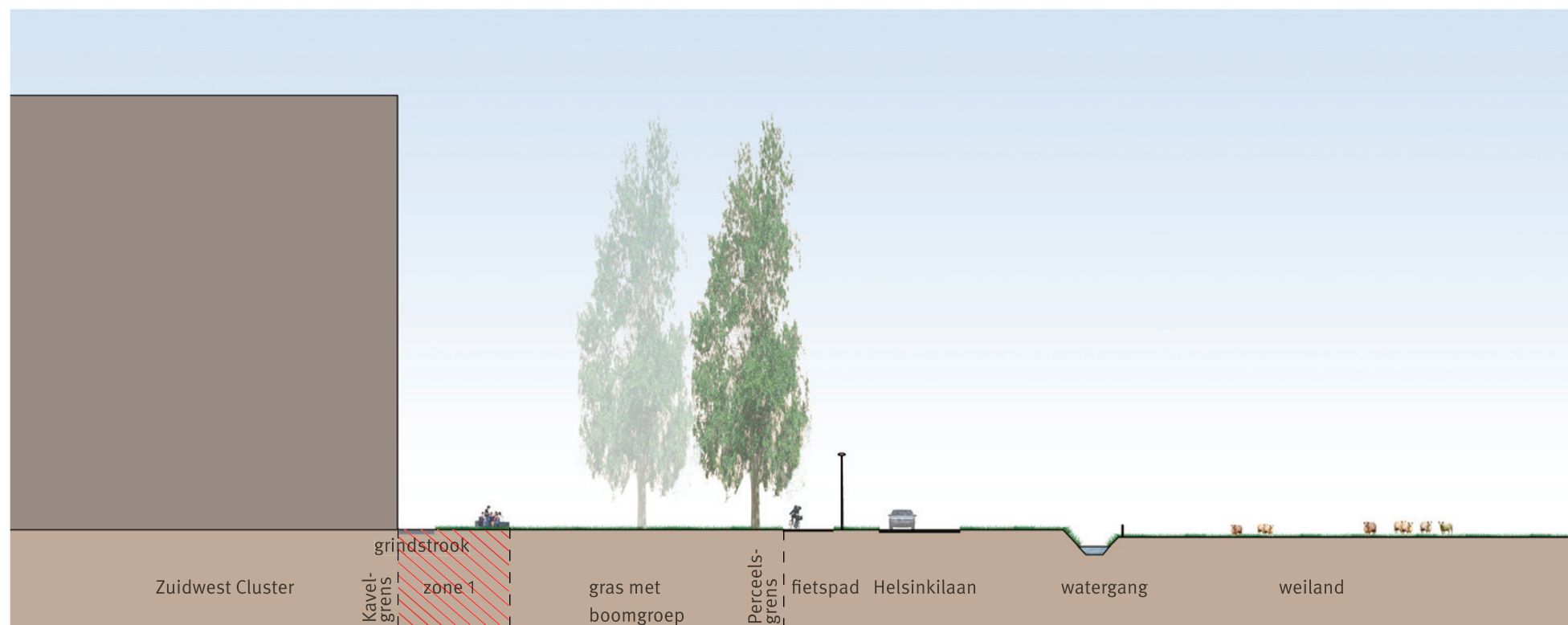


losse zitelementen in het gras



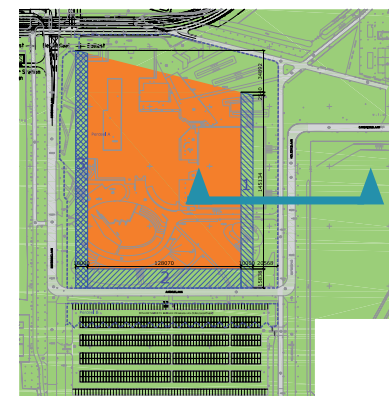
Principedoorsnede noordzijde

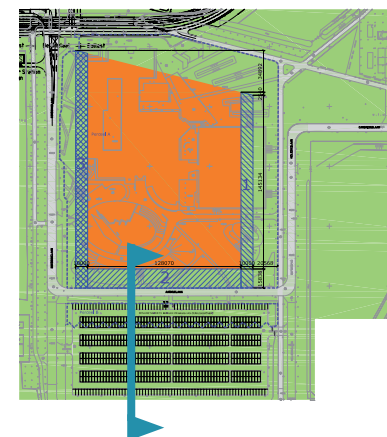
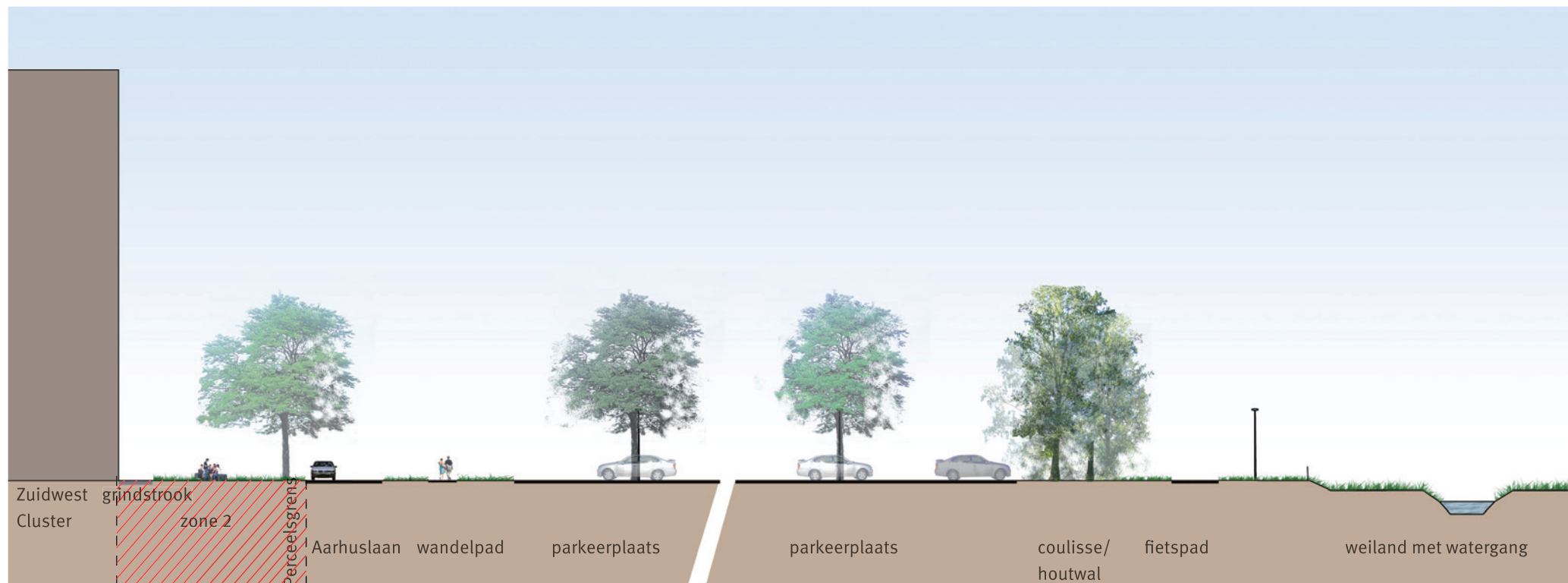


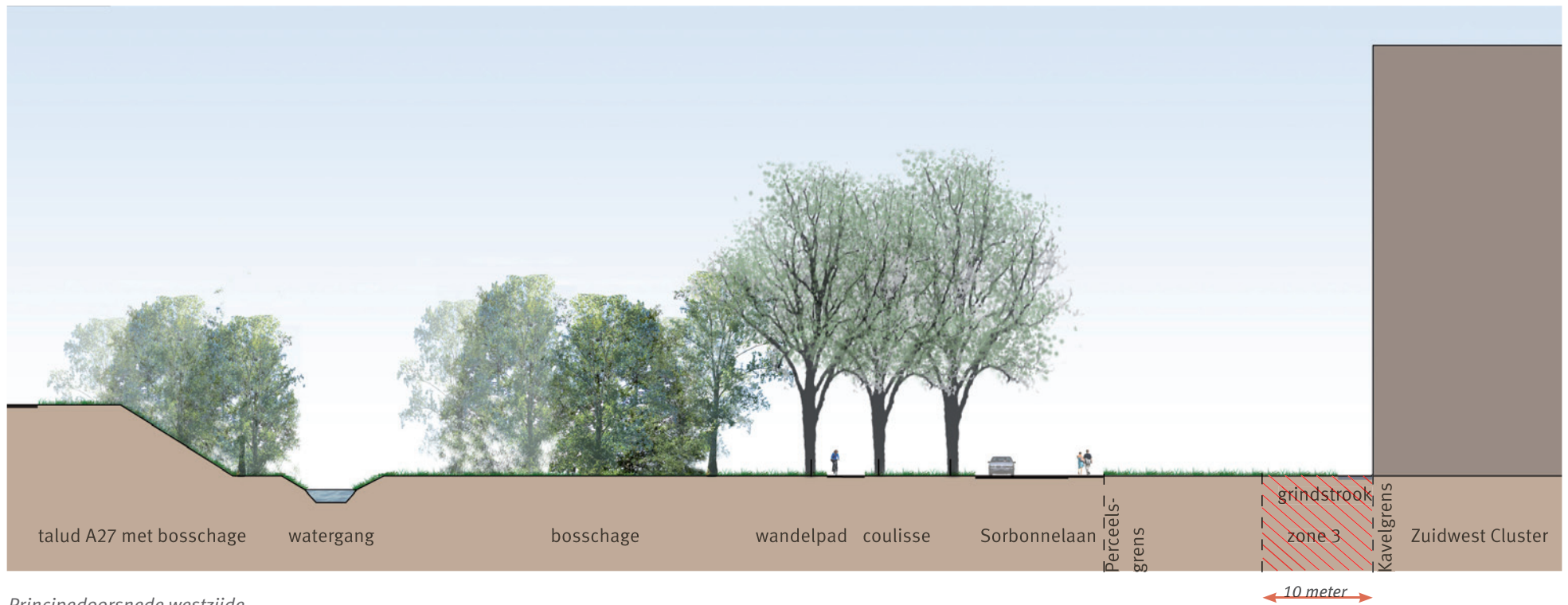


Principedoorsnede oostzijde

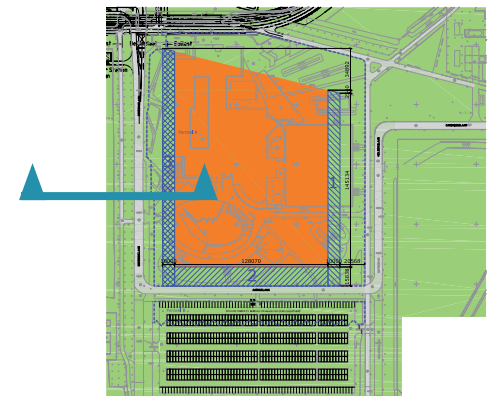
10 meter 20,50 meter







Principedoorsnede westzijde





Overtoom 197
1054 HT Amsterdam
telefoon 020 53 01 252
internet www.dsia.nl
e-mail info@dsia.nl

i.s.m. Art Zaaijer