ruimtelijke denkers

WISSING



Beeldkwaliteitsplan Papendorp - De Taats Noord, Utrecht

Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Beeldkwaliteitsplan
Papendorp - De Taats Noord

Projectnaam:

Woningbouw Papendorp

Projectnummer:

0726

Auteur(s):

Désirée de Jonge
Karine Schenkeveld
Daan de Wit

Opdrachtgever:

gemeente Utrecht, opgave Leidsche Rijn

Contactpersoon:

Toon van Nuland

Versie:

2

Status:

concept

Wijzigingsdatum:

23 januari 2025

Wissing B.V.
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke denkers
WISSING

Inhoud

1. Algemeen **4**
- 1.1 Opzet Beeldkwaliteitsplan 5
- 1.2 Kwaliteitsteam en proces 6
- 1.3 Stedenbouwkundige opzet 8

2. Doel van de beeldkwaliteit **10**
- 2.1 Doelstelling 11

3. Duurzaamheid **16**
- 3.1 Ambitie 17
- 3.2 Convenant Toekomstbestendige Woningbouw 17
- 3.3 Leidraad Het Nieuwe Normaal (HNN) 20
- 3.4 Aanvullende aandachtspunten duurzaamheid 21
- 3.5 Groene gevels 23

4. De binnenhoven **24**
- 4.1 Vijf binnenhoven 26
- 4.2 Poorten en wandelroute 28
- 4.3 Overgang privé-openbaar 30
- 4.4 Groene kamers 32
- 4.5 Referentiebeelden binnenhoven 34

5. De mobiliteitshub - MHXL **36**
- 5.1 Toelichting op het voorlopig ontwerp 38
- 5.2 Klantreis 40
- 5.3 Gevels 44

6. Woningbouwblok Allard **48**
- 6.1 Rooilijnen 50
- 6.2 Accenten 52
- 6.3 Korrelgrootte 54
- 6.4 Horizontale geleding 56
- 6.5 Ondergeschikte bouwdelen 58

7. Taats Noord **60**
- 7.1 Rooilijnen 62
- 7.2 Accenten 64
- 7.3 Korrelgrootte 66
- 7.4 Horizontale geleding 68
- 7.5 Ondergeschikte bouwdelen 70

8. Taatsenplein **72**
- 8.1 Rooilijnen 74
- 8.2 Accenten 76
- 8.3 Korrelgrootte 78
- 8.4 Horizontale geleding 80
- 8.5 Ondergeschikte bouwdelen 82

9. Kleur en materiaal **84**
- 9.1 Kleur en materiaal 86
- 9.2 Referenties kleur en materiaal 88

10. Reclame **90**
- 10.1 Reclame 91



1. Algemeen

Dit document is het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van woningbouw in Papendorp, deel de Taats Noord. Dit beeldkwaliteitsplan dient als inspiratiebron en leidraad voor architecten die de plannen gaan uitwerken. Het is tevens het toetsingskader voor bouwplannen en de bijbehorende buitenruimte.

1.1 Opzet Beeldkwaliteitsplan

In dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) worden de intenties voor de beeldkwaliteit gegeven voor de deelgebieden de Taats, de Mobiliteitshub XL (zowel de mobiliteitshub als de woningbouw) en de gebouwen rondom het Taatsenplein.
De intenties in dit beeldkwaliteitsplan gaan over de verschillende ordenende principes. Per ordenden principe wordt ingegaan wat de doelstelling is en wordt dit concreet gemaakt door richtlijnen. Daarbij is getracht dit zo helder en kernachtig mogelijk te verwoorden.
Wanneer de richtlijnen worden gehanteerd, wordt de doelstelling in principe gehaald. Tegelijkertijd biedt het gebruik van richtlijnen ook ruimte voor andere mogelijke oplossingen, mits de beoogde doelstelling wordt bereikt.

De richtlijnen worden verduidelijkt met schema's en één of meerdere referentiebeelden. Aangezien het nagestreefde beeld voor de Taats uiteraard nog niet bestaat, wordt gebruik gemaakt van deze middelen.
Referentiebeelden dienen als inspiratie en hebben vooral betrekking op het behandelde aspect van de desbetreffende richtlijn. Mogelijk stroken getoonde referentiebeelden gedeeltelijk niet met andere beschreven richtlijnen, omdat het beeld enkel dient om specifiek een deelaspect of principe te verduidelijken. De spelregels uit het SPvE en de doelstellingen en richtlijnen uit het BKP geven samen sturing aan de beeldkwaliteit. Dit BKP vormt de basis voor de kavelpaspoorten die voor de verschillende bouwvelden in de Taats worden opgesteld.





1.2 Kwaliteitsteam en proces

Voor de kwaliteitsbewaking en toetsing van de ontwikkelingen in Papendorp is een supervisor en een kwaliteitsteam aangesteld. Het kwaliteitsteam toetst de ontwerpen (het schetsontwerp (SO), het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO)) aan het SPvE Papendorp Noord, en dit Beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam beoordeelt zowel de gebouwen, de collectieve ruimte (de aansluiting op) de openbare ruimte als civiele werken.

De supervisor is beschikbaar voor zogenaamd collegiaal overleg met ontwerpers en hun opdrachtgevers, om in onderling overleg richting en sturing te bieden aan opzet en ontwerp van naast elkaar gelegen blokken. Hierdoor ontstaat een dialoog tussen de ontwerpteams en de supervisor. Zo blijft het mogelijk om op overtuigende wijze aan te tonen dat het gewenste eindresultaat kan worden bereikt op een manier die niet expliciet in de aanwijzingen van dit BKP / het kavelpaspoort is beschreven.

Het kwaliteitsteam zorgt voor een goede afstemming met de Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht (COU). De COU adviseert bij de aanvraag omgevingsvergunning.









1.3 Stedenbouwkundige opzet

Plangebied en de onderdelen van de Taats
Papendorp ligt in de oksel van de snelwegen A2 en A12 en wordt aan de andere zijde begrensd door het Amsterdam-Rijnkanaal. Het plangebied de Taats Noord vormt in Papendorp de overgang tussen het grootschalige kantoren- en bedrijvenpark en de kleinschalige woonwijk Groenewoud. Binnen Papendorp is het een structurerend element, in de vorm van een zone van stedelijke bouwblokken, een hoge ruggengraat van 30 meter hoog, met daar langs twee noord-zuid gerichte lanen. De Taats fungeert als geluidswering van geluid afkomstig van de snelweg A2 voor nieuwe wijk Groenewoud

De Taats is opgebouwd uit een noordelijke kop in de vorm van de Mobiliteitshub XL. De tussengelegen blokken, de Taats, worden ontwikkeld tot woningbouw en aan het Taatsenplein, dat centraal ligt in Papendorp, is ruimte voor twee markante torens die een hoogte accent vormen.

Ruimtelijke structuur
De Taats fungeert ruimtelijk gezien als de ruggengraat van Papendorp en is duidelijk els één samenhangend element te herkennen. Het is als het ware een centraal gelegen, aaneengesloten 'stedelijk blok'.

- In het zuiden sluit de Taats aan op de lossere, groene structuur van het bestaande kantorenpark Papendorp.
- In het noorden gaat de Taats via de Mobiliteitshub XL over in de groene sfeer van het Taludpark.
- Aan weerszijden is de Taats begrensd door twee stadslanen: de Orteliuslaan en de Mercatorlaan. Dit zijn de dragers van het openbaar gebied.
- Tussen de blokken in verbinden dwarsstraten de stadslanen met elkaar.

De blokken van de Taats zijn opgezet als gesloten bouwblokken. Het geluid van de stad en de snelwegen wordt zoveel mogelijk buitengesloten. Op deze manier fungeren de binnenhoven fungeren als geluidluwe zones, een belangrijke voorwaarde voor het ontwikkelen van woningbouw. De binnenhoven van de bouwblokken zijn openbaar toegankelijk voor voetgangers.

Hoogte bouwblokken
De blokken zijn maximaal 30 m hoog. Dit is acht bouwlagen op een plint van 4,5 m. Aan de zijde van de Orteliuslaan moet deze hoogte volledig gebruikt worden in verband met de geluidswerende functie. Aan de Mercatorlaan en de dwarsstraatjes kan de bouwhoogte lager zijn en zo de overgang vormen naar de lagere bebouwing van Groenewoud. Voorwaarde is dat de binnenhoven geluidluw blijven. In de hoogte is rekeningen gehouden met een extra hoogtetoeslag bij het construeren in hout.

Aan het Taatsenplein komen aanvullend hierop twee torens van maximaal 65 m. Ze vormen, gezien vanaf de Prins Claus brug, gezamenlijk een entreepoort naar Papendorp.

Programma
In de Taats Noord is een nieuw te bouwen programma ondergebracht van voornamelijk wonen. In de plint tegenover de entree van de mobiliteitshub (MHXL) zijn voorzieningen en kantoren voorzien. Ook aan het Taatsenplein zijn kantoren en een hotel voorzien. In het woningbouwdeel tegenover de mobiliteitshub (woningbouwblok Allard) is tevens ruimte voor detailhandel en een supermarkt op de begane grond.



1. de Taats Noord
2. Taatsenplein
3. de Taats Zuid

Luchtfoto met in het midden de al gerealiseerde blokken van kantorenpark.

In het woningbouwblok Allard, de drie blokken van de Taats Noord en de bouwblokken aan het Taatsenplein komen circa ca. 1300 woningen. Het woonprogramma is onderverdeeld in 28% dure koop, 32% middelduur en 40% sociale huur.

Ontsluiting plangebied

Vanaf de snelwegen is het gebied goed ontsloten via de nieuw aan te leggen Verlengde Mercatorlaan in het noorden en de bestaande Papendorpseweg en de Orteliuslaan in het zuiden. Verkeer vanuit Utrecht Centrum en Leidsche Rijn bereikt de Taats via respectievelijk de Prins Clausbrug of de Stadsbaan en Marinus van Tyrusviaduct.

Parkeren in de mobiliteitshub (MHXL)

Het parkeren van de bebouwing in het plangebied van dit beeldkwaliteitsplan wordt voorzien in de mobiliteitshub . Alleen de bebouwing aan het Taatsenplein parkeert niet in de mobiliteitshub, maar in of onder de bebouwing, uit het zicht.
In fase I van de mobiliteitshub (MHXL) is ruimte voor 2000 auto's, een deel daarvan is bedoeld voor de Taats Noord. Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de Taats zijn dan ook de routes van de verschillende verkeersstromen van- en naar de mobiliteitshub.

Fietsroutes

De gemeente Utrecht wil het centrum van Utrecht autoluw maken en stimuleert het gebruik van de fiets. Om dat te faciliteren wordt in de stedenbouwkundige uitwerking van Papendorp Noord veel aandacht besteed aan het creëren van prettige fietsroutes door een aantrekkelijke en groen ingerichte omgeving. Langs de Orteliuslaan en de Mercatorlaan lopen aan beide zijden fietspaden in twee richtingen die aansluiten op routes naar het centrum van Utrecht, naar Leidsche Rijn en de omgeving.

De belangrijkste uitgangspunten van de stedenbouwkundige opzet zijn:

- De Taats is duidelijk herkenbaar als een stedelijke eenheid; de 'ruggengraat' in Papendorp;
- De tot dertig meter hoge gesloten bouwblokken weren het geluid van wegverkeer naar de binnenhoven en de nieuwbouwwijk Groenewoud;
- De blokken lopen af in hoogte van de Orteliuslaan naar de Mercatorlaan. Doel hiervan is een passende aansluiting op maat en schaal van Groenewoud;
- De binnenhoven zijn geluidsluwe en autovrije oases in de drukke stad;
- Het plan wordt uitgewerkt met aandacht voor de menselijke maat.



De Taats als ruggengraat tussen het kantorenpark en de wijk Groenewoud in, met hun respectievelijke verkavelingsrichtingen.



2. Doel van de beeldkwaliteit



2.1 Doelstelling

1. **Aantrekkelijke woonbuurt**

De belangrijkste doelstelling van het beeldkwaliteitsplan is om van de Taats Noord een aantrekkelijke woonbuurt te maken. Er is bewust gekozen voor een woonomgeving met warmte en een woongevoel.
Een kleine korrelgrootte en afwisseling zijn van belang. Dit gebeurt op meerdere manieren zoals door parcelering, materiaal- en kleurwisselingen, en verschillende architecturen en/of verschillende architecten.

2. **Eigen identiteit**

Papendorp is duidelijk begrensd door snelwegen en water. Het is als het ware een 'eiland', op afstand van andere wijken in de omgeving. Het gebied dient een eigen identiteit te krijgen en mag zich onderscheiden. Er is ruimte voor experimenten om er een fijn woonmilieu van te maken.

3. **Overgang tussen wonen en werken**

Het plangebied ligt tussen de nieuwe woonwijk Groenewoud (met grondgebonden woningen en appartementen tot circa 6 lagen hoog) en het kantoren en bedrijvenpark van Papendorp. In de bebouwing van de Taats Noord dient dit tot uitdrukking te komen door de korrelgrootte van de bebouwing. De korrelgrootte neemt af aan de zijde van de woonwijk Groenewoud.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn deze doelen uitgewerkt naar een toetsbaar kader.

Deelgebieden

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenst beeldkwaliteit per deelgebied. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

1. De binnenhoven;
2. De mobiliteitshub - MHXL
3. Woningbouwblok Allard;
4. De drie blokken van de Taats;
5. Het Taatsenplein met de twee hogere torens.

De deelgebieden worden hierna verder toegelicht

1. De binnenhoven

De binnenhoven vormen de belangrijkste buitenruimte van de Taats. Ze zijn ruim opgezet en groen ingericht. In het binnengebied heerst een rustig woonklimaat. Geluid afkomstig van wegverkeer is hier niet of nauwelijks te horen. De bebouwing houdt het verkeersgeluid buiten. De woningen hebben een geluidluwe zijde aan deze hoven.
De hoven bieden ruimte voor ontspanning en ontmoeting en de speelplekken voor de allerkleinsten zijn hier gesitueerd. Door de binnenhoven loopt een doorgaande looproute naar de Mobiliteitshub XL. De poorten in de blokken van de Taats begeleiden de doorgaande looproute. Ook in de dwarsrichting, tussen Groenewoud

en het kantorenpark van Papendorp lopen routes. De aansluitingen van de routes en de positie van de poorten in de bouwblokken van de Taats zijn zorgvuldig afgestemd op de voetpaden vanuit Groenewoud en het kantorenpark Papendorp.

2. De mobiliteitshub - MHXL

De MHXL is een gebouw waar een deel van de bewoners en bezoekers van Papendorp hun auto parkeren en lopend, fietsend of met het ov naar huis gaan. Ook bewoners van een aantal woningbouw ontwikkelingen in Utrecht Zuidwest gaan hier hun eigen auto parkeren. De MHXL is een langgerekt gebouw dat ruimte biedt aan circa 2.000 auto's en 1.700 fietsen en een aantal voorzieningen. Voor dit gebouw is reeds een voorlopig ontwerp gemaakt. Voor de verdere uitwerking van dit gebouw zijn er aanvullend op het SPvE beeldkwaliteitscriteria opgenomen die betrekking hebben op de klantreis (de ervaring van het overstappen) en de gevels.

3. Woningbouwblok Allard

Het gedeelte woningbouw van de Mobiliteitshub XL is een apart deelgebied vanwege de functies op de begane grond, de toegang naar de MHXL (de-HUB-loper) en de ligging aan de watergang langs de Mercatorlaan.

4. De drie blokken van de Taats

Door de ligging van de gesloten bouwblokken in het plan hebben de verschillende zijden van de blokken een eigen sfeer en functie binnen het stedenbouwkundig plan:

Aan de Orteliuslaan; een stadslaan van allure.

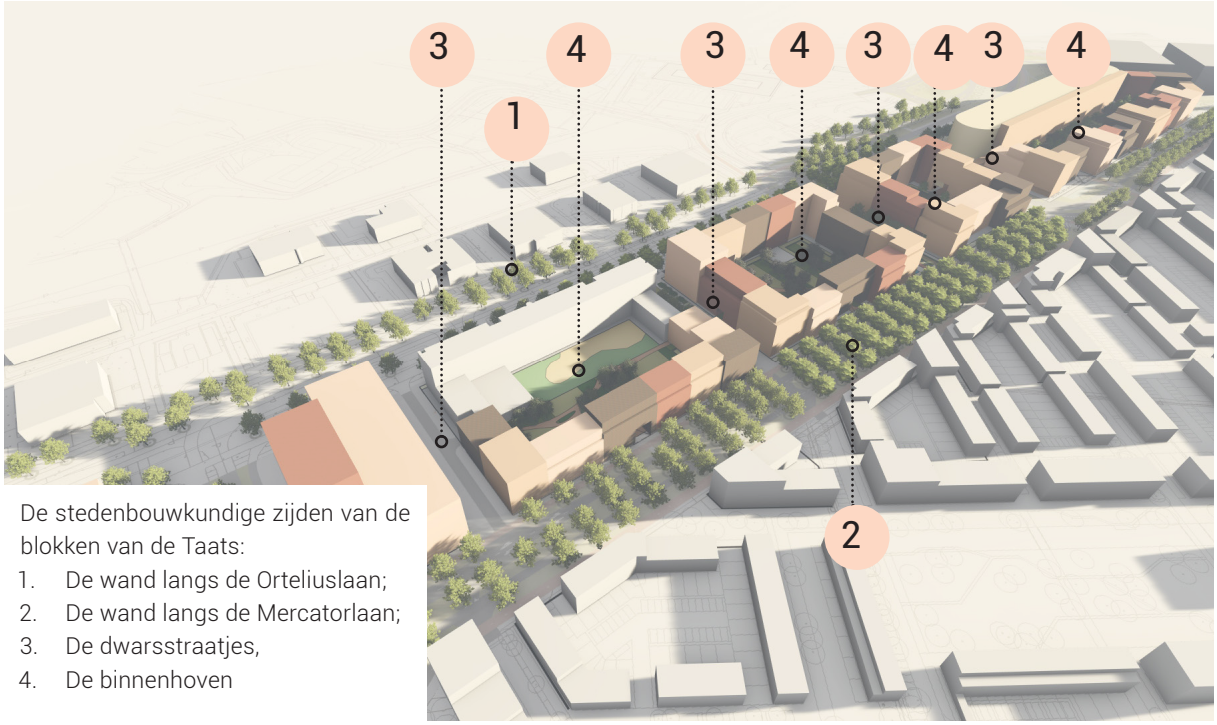
De Orteliuslaan ligt op de grens van de overgang van de losse bebouwing van kantorenpark Papendorp naar de dertig meter hoge wand van de Taats Noord. Het is een drukke stadslaan en een belangrijke ontsluitingsweg in Papendorp.

De Orteliuslaan heeft een belangrijke functie in de afwikkeling van het verkeer van en naar de mobiliteitshub. Het profiel is breed (ca. 68 meter) en biedt ruimte voor verkeer (auto, bus, fiets en voetganger), water en bomen. Drie rijen bomen begeleiden de stadslaan. De bebouwing aan de Orteliuslaan fungeert als geluidswering voor de binnenhoven en de nieuwe wijk Groenewoud. De bebouwing is hier 30 meter hoog, de maximaal toegestane hoogte. Vanwege de zuidwestelijke oriëntatie is extra aandacht nodig voor opwarming van de woningen aan deze gevels.

Aan de Mercatorlaan; een groene boulevard

De Mercatorlaan vormt de overgang tussen de orthogonale structuur van de bouwblokken van de Taats en de diagonale structuur van de te bouwen wijk Groenewoud. De Mercatorlaan is een rustige, groene laan waar gewoond wordt. De maat en schaal van de bebouwing sluiten aan op de woonomgeving.

De weg wordt een 30-kilometerweg. Geluidsonderzoek moet uitwijzen wat de geluidsbelasting is bij deze snelheid en of het mogelijk is gevels te voorzien van te openen delen en buitenruimtes te situeren. Anders zullen ook (delen van) deze gevels het geluid moeten afschermen om te zorgen voor geluidsluwe binnenhoven.



De stedenbouwkundige zijden van de blokken van de Taats:

1. De wand langs de Orteliuslaan;
2. De wand langs de Mercatorlaan;
3. De dwarsstraatjes,
4. De binnenhoven

De deelgebieden in het plan



Overzicht deelgebieden:

- De binnenhoven van alle blokken
- De MHXL (mobiliteitshub)
- Het woningbouwblok Allard*
- De drie blokken* van de Taats Noord, tussen het Taatsensplein en de MHXL
- Het Taatsenplein

*) De blokken hebben werknamen gekregen die ontleend zijn aan de cartografen van de straatnamen. Van noord naar zuid hebben de bouwblokken werknamen gekregen: Allard, Barentsz, Goos en Valck. Deze werknamen passen bij de straatnamen van Papendorp waar alle straatnamen genoemd zijn naar cartografen.

De dwarsstraatjes, groen-blauwe doorsteekjes

De koppen van de blokken van de Taats zijn aan de dwarsstraatjes gesitueerd. Hier is de overgang van de grotere schaal van de Orteliuslaan naar de wat kleinere schaal langs de Mercatorlaan voelbaar.

De straatjes zijn ongeveer 90 m lang, en bieden ruimte aan een fietspad, wandelroute en enkele parkeerplaatsen voor deelauto's en gehandicapten. Alleen het dwarsstraatje ten zuiden van de mobiliteitshub is een doorgaande route voor auto's.

5. Het Taatsenplein:

De reeks bestaande kantoorpanden in de Taats Zuid gaat ter hoogte van het Taatsenplein over naar het woongebied de Taats Noord. Het Taatsenplein begeleidt deze overgang en vormt tegelijkertijd de verbinding van Papendorp met het centrum van de stad. Vanaf de Prins Clausbrug gezien vormt het Taatsenplein, met aan weerszijde de hoge torens, de entree naar Papendorp. De beeldkwaliteit van dit deelgebied zorgt voor een vloeiende overgang tussen de kantoren in de Taats Zuid en de woonomgeving aan de noordzijde van het Taatsenplein.

Ordenende principes

In de uitwerking van de deelgebieden worden voor de bebouwing steeds zes ordenende principes onderscheiden. Voor de Binnenhoven en de MHXL gelden andere principes.

1. Rooilijnen
2. Accenten
3. Korrelgrootte
4. Opbouw en geleding
5. Ondergeschikte bouwdelen
6. Materiaal en kleur

Een uitzondering hierop zijn de binnenhoven. Voor dit deelgebied richt dit document zich op andere aspecten, te weten groen, klimaatadaptatie en ontmoeten/spelen.





3. Duurzaamheid

In Utrecht is duurzaam bouwen een belangrijk onderwerp. Voor de ontwikkeling van de Papendorp Woningbouw gelden richtlijnen voor circulariteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, klimaatadaptatie, energie, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving. en circulair bouwen.

3.1 Ambitie

Papendorp Woningbouw wordt een duurzame wijk waarin wordt ingezet op verschillende thema's van duurzaamheid. Naast het mobiliteitsconcept waarbij bewoners en bezoekers grotendeels op afstand parkeren in de mobiliteitshub is er in Papendorp Woningbouw veel aandacht voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit.
Voor de ontwikkelingen in Papendorp Woningbouw gelden de richtlijnen van het Convenant Toekomst-bestendige Woningbouw dat de gemeente Utrecht ondertekend heeft. Dit Convenant geeft richtlijnen voor circulariteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, klimaatadaptatie, energie, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving. Tevens heeft de gemeente de Leidraad Het Nieuwe Normaal ondertekend. Deze heeft betrekking op circulair bouwen. Ook deze geldt voor Papendorp Woningbouw. Hieronder een samenvatting.

3.2 Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

In het convenant worden voor de zes thema's (circulariteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, klimaatadaptatie, energie, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving) de diverse indicatoren en criteria weer, uitgesplitst naar de niveaus Brons, Zilver en Goud. Het niveau Brons is het minimum ambitieniveau. De gemeente streeft naar Goud waar mogelijk.
Het meest recente Convenant geldt als toetsingskader, met uitzondering van thema's waarvoor de gemeente eigen beleid heeft ontwikkeld.

Energie

Het uitgangspunt voor het thema energie is het klimaatakkoord. Dit akkoord beschrijft het doel om in 2030 een CO2-reductie te hebben bereikt van 49% ten opzichte van 1990. Dit doel wordt zeer waarschijnlijk, volgend op de Europese Klimaatwet, aangescherpt.
Voor het thema energie geldt aanvullend dat er netbewust gebouwd moet worden in verband met de netcongestie in Utrecht. Dit betekent dat het energiegebruik van verschillende gebruikers op elkaar moet worden afgestemd, zodat er geen piek ontstaat. Dit kan bijvoorbeeld door energie tijdelijk op te slaan, of zonnepanelen uit te schakelen op piekmomenten.

Circulariteit

De Rijksoverheid heeft zich het doel gesteld dat Nederland in 2050 volledig circulair is. De ambitie is dat elk groot nieuwbouw- of transformatieproject (50+ woningen) dat wordt geïnitieerd, zo circulair en conceptueel1 mogelijk wordt gerealiseerd
Voor een MPG score wordt er gestreefd naar Zilver (MPG score: 0,50), het minimum ambitieniveau is Brons (MPG score: 0,75). Bij het onderdeel 'Massapercentage van grondstoffen wordt er gestreefd naar een percentage van meer dan 55 % (ambitieniveau Goud) aan non-virgin en/of biobased materialen.
In 'Het Nieuwe Normaal' worden verdere eisen gesteld aan circulariteit.

Natuur-inclusiviteit en biodiversiteit

Natuurinclusief ontwikkelen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij het bouwwerk en de omliggende openbare ruimte bijdragen aan de lokale biodiversiteit en algemene natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen is daarmee gericht op het behouden, verbeteren en uitbreiden van biodiversiteit in de gebouwde omgeving. Dit gebeurt onder andere door het creëren van geschikte habitats voor soorten aan de hand van ecosysteem gerichte benaderingen.
Voor natuurinclusiviteit gaat Utrecht uit van de Utrechtse soortenlijst. Voor Papendorp gaat het om gierzwaluwen, huismussen en de gewone dwergvleermuis.
Het uitgangspunt voor diervriendelijk bouwen is minimaal 1 geïntegreerde verblijfplaats/ neststeen per huishouden, voor gierzwaluw, huismus en/of gewone dwergvleermuis. De maatregelen dienen te voldoen aan de onderstaande 'voorwaarden voor de maatregelen'. Betrek bij de uitwerking van de ecologie (binnentuin, gevels, daken en maatregelen diervriendelijk bouwen) naast een landschapsarchitect ook een externe ecoloog. Want: iedere (natuurlijke) inrichting is uiteindelijk maatwerk. De definitieve locatie en afwijkingen dienen te worden afgestemd met een ecoloog van de gemeente.

Voorwaarden maatregelen

Inbouwsteen gierzwaluw

- De neststeen dient zo hoog mogelijk in de gevel geplaatst te worden, bijvoorbeeld onder de nok of onder de dakrand. Minimale hoogte is 4 meter;
- De aanvliegroute naar de neststeen dient vrij te zijn van obstakels, zoals bomen en openslaande ramen. Houdt hiervoor een (blijvende) vrije ruimte met een straal van minimaal 5 meter aan rondom de locatie van de neststeen;
- De neststeen dient op een gevel met een oriëntatie naar het noorden of oosten geplaatst te worden. Uitzondering is als er een voldoende uitstekende overstek is, dan kan de neststeen ook op andere gevel oriëntaties geplaatst worden;

- Plaats de neststenen bij voorkeur groepsgewijs: gierzwaluwen zijn koloniebroeders. Dit met een maximum van 30 neststenen bij elkaar;
- De onderlinge afstand tussen de openingen van de nestplekken moet minimaal 50 centimeter uit elkaar te liggen;
- De inbouwsteen dient te voldoen aan de afmetingen uit het Kennisdocument Gierzwaluw.

Inbouwsteen huismus

- De inbouwsteen dient op minimaal 3 meter en maximaal 8 meter hoogte te worden geplaatst;
- Voor plaatsing van een huismusvoorziening dient bepaalt te worden of de locatie geschikt is als leefgebied voor huismussen. In de directe omgeving van de nieuwe nestplaats dient continu voldoende dekking aanwezig te zijn (minimaal 3 a 4 meter hoog opgaand groen), en dat er altijd (maximaal binnen 100 meter, bij voorkeur binnen 50 meter) voldoende geschikt voedsel en potentiële slaapplaatsen beschikbaar zijn;
- Invliegopening dient naar het oosten of noorden gericht te zijn, of de neststeen dient onder een voldoende uitstekend dak-overstek geplaatst te worden;
- Plaats de neststenen bij voorkeur groepsgewijs: huismussen zijn koloniebroeders. Dit met een maximum van 20 neststenen bij elkaar;
- De onderlinge afstand tussen de openingen van de nestplekken dienen minimaal 50 centimeter uit elkaar te liggen;
- De neststenen dienen van voldoende duurzaam materiaal te zijn en op een voldoende duurzame wijze worden bevestigd;
- De inbouwsteen dient te voldoen aan de afmetingen uit het Kennisdocument Huismus.

Inbouwsteen vleermuis paarverblijf

- De voorziening dient minimaal op 3 meter hoogte te worden geplaatst;
- De voorzieningen dienen aan verschillende gebouwzijden te worden gerealiseerd. Dit zorgt ervoor dat in verschillende weersomstandigheden vleermuizen de verblijfplaats met de voor hen optimale temperatuur kunnen vinden. Streef ernaar dat een aantal (maar niet alle) van deze voorzieningen voldoende warm kan worden door plaatsing aan een zuidelijke gevel of grenzend aan een warmtebron.
- De voorziening dient op een locatie te worden geplaats zonder kunstlicht in de directe omgeving;
- Bij voorkeur worden meerdere paarverblijven in elkaars nabijheid geplaatst met een verschillende oriëntatie (zuiden/oosten);
- De locatie zo kiezen dat de aanvliegroute (4 meter) van de voorziening vrij is van bomen of obstakels;

Inbouwsteen vleermuis groepsverblijfsplaats

- De voorziening dient minimaal op 4 meter hoogte te worden geplaatst;
- De voorziening dient bij voorkeur in een gevel te worden geplaatst waar in de middag / avond de zon op staat;
- De voorziening dient op een locatie te worden geplaats zonder kunstlicht in de directe omgeving;
- De locatie zo kiezen dat de aanvliegroute (4 meter) van de voorziening vrij is van bomen of obstakels;
- Het heeft het de voorkeur om kasten (minimaal 3 stuks) op te hangen die geschakeld kunnen worden. Bij voorkeur op geschakelde wijze op een hoek van een gebouw positioneren zodat de vleermuis zich binnendoor van de ene naar de andere gevelzijde kan verplaatsen afhankelijk van de klimaatomstandigheden.



Geïntegreerde nestgelegenheid





Maatwerk vleermuis groepsverblijfplaats

Behalve inbouwvoorzieningen te plaatsen is het mogelijk om opbouwdelen van gevels te laten functioneren als verblijfplaats. Bijvoorbeeld door achter boeiborden en gevelbetimmering een spleetvormige ruimte voor vleermuizen toegankelijk te maken.

- Het is ook mogelijk om in nieuwbouw vleermuizen toegang te geven tot de luchtspouw, de ruimte onder dakpannen of de loze ruimte in een schoorsteen.
- Zie ook: de brochure Vleermuisvriendelijk bouwen.

Type maatregelen

De maatregelen dienen te voldoen aan de kennisdocumenten van BIJ12. Aanvullend worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Geen toepassing van vogelvides en gierzwaluwdakpannen;
- -Bij voorkeur geen neststenen gebruiken met een vlieggatinzetstuk. Bij toepassing van neststenen met vlieggatinzetstuk, het inzetstuk vast zetten met silicone of een ander afdichtingsmiddel, om te voorkomen dat het eruit glijdt;
- -De neststenen dienen van voldoende duurzaam materiaal te zijn en op een voldoende duurzame wijze te worden aangebracht;

Klimaatadaptatie

Het uitgangspunt van het thema klimaatadaptatie is om de nieuwbouwprojecten zodanig te realiseren dat zij bestand zijn tegen uitdagingen op het gebied van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

Wateroverlast

Ten aanzien van wateroverlast heeft Utrecht beleid vastgelegd in de Visie Water en riolering. Houdt rekening met een bui van 1/100, waarbij 80 mm regen in één uur valt. Het water dient opgevangen te worden op eigen kavel (bijvoorbeeld door berging op het dak, in privé tuinen / collectieve tuin of in een vat onder de grond). Van het regenwater wordt 90 % vastgehouden op de plek waar het valt en nuttig gebruikt.

Droogte

Voor droogte geldt aanvullend dat het uitgangspunt is dat er geen drinkwater wordt gebruikt voor het bewateren van planten. Gevelgroen staat bij voorkeur in de volle grond.

Hitte

Ten aanzien van hitte heeft de gemeente in haar visie Klimaatadaptatie afwijkend beleid vastgelegd.

- In elke straat kan je op een hete dag in de schaduw lopen en fietsen, bij voorkeur in schaduw van planten en bomen. De basis is 30% en op de belangrijkste loop- en fietsroutes, is er op het heetst van de dag zelfs 40% schaduw.
- Iedereen heeft binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek in de openbare ruimte van minimaal 200 m^2.
- Zorg in buurten voor een minimale hoeveelheid groen van 40% in het horizontale vlak.


Overstekken om zoninstraling te beperken


Overstekken om zoninstraling te beperken


Gevelgroen in de volle grond

Duurzame mobiliteit

Papendorp is zo ingericht dat het uitnodigt om te lopen of te fietsen. Voor de bebouwing geldt, met uitzondering van de bebouwing aan het Taatsenplein, dat bewoners, werknemers en bezoekers parkeren op afstand in de mobiliteitshub. Deelauto's zijn in de dwarsstraatjes te vinden in (kleine) deelmobiliteitshubs, samen met deelfietsen en deelbakfietsen.
Om van en naar de mobiliteitshub te komen kan er gekozen worden uit 3 routes, de droogloop langs de Orteliuslaan, de rustige groene route door de binnenhoven en langs de woningen aan de Mercatorlaan.
Voor de verbinding met het centrum van Utrecht wordt er een extra fietsroute gecreëerd, via het taludpark en de Meernbrug.
De woongebouwen moeten voorzien te worden van een gemeenschappelijke fietsenstalling. De eisen hiervoor staan in de Bijlage bij addendum Nota Parkeernormen fiets en auto.

3.3 Leidraad Het Nieuwe Normaal (HNN)

HNN is een raamwerk gericht op de materialentransitie: het maakt circulair bouwen eenduidig en concreet. Er is ook rekening gehouden met de duurzame context van een circulair project, zoals het gebruik van energie, water en de depositie van stikstof.
Utrecht heeft deze Leidraad ondertekent en voor de ontwikkeling in de Taats gelden deze richtlijnen.

Voor zowel het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw als de Leidraad Het Nieuwe Normaal geldt dat deze regelmatig vernieuwd worden. Om deze reden wordt er naar deze documenten verwezen en zijn ze niet opgenomen. De laatste versie het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw en de Leidraad Het Nieuwe Normaal zijn geldend.


Toepassen van biobased materialen in de gevels


Toepassen van gerecycled beton


Toepassen van biobased materialen in de gevels

3.4 Aanvullende aandachtspunten duurzaamheid

Aanvullend aan hetgeen in het convenant Toekomstbestendige woningbouw en in de Leidraad Het Nieuwe Normaal staat, gelden voor de ontwikkelingen in de Taats de volgende aandachtspunten.

Biobased bouwen

Naast biobased gevelmateriaal heeft het de voorkeur om ook de constructies zoveel mogelijk biobased (in hout) uit te voeren.
Bij hout als gevelmateriaal is het van belang dat dit goed is gedetailleerd om ongelijke verkleuring zoveel mogelijk te voorkomen.

Zonnepanelen

Zonnepanelen worden bij voorkeur op daken geplaatst. Alleen wanneer deze goed geïntegreerd zijn in de gevel en onderdeel uitmaken van het gevelontwerp kunnen zonnepanelen ook op de gevel worden toegepast.

Daken

Gebruik daken voor groen en wateropvang. Het uitgangspunt is dat daken waar geen zicht op is (hoge daken) ook gebruikt kunnen worden voor zonnepanelen. Lagere daken juist gebruiken voor groen. Het uitgangspunt is een substraat van minimaal 40 cm en een beplanting van grassen en heesters. Onder zonnepanelen kan volstaan worden met een lager substraat en sedum.

Installaties op het dak zo veel mogelijk uit het zicht positioneren. Het heeft de voorkeur om de installatie te voorzien van een nette ombouw in plaats van de hele dakrand te verhogen.

Trafo's en andere installatieruimtes

Alle trafo's en andere installatieruimtes worden inpandig gerealiseerd. Daarbij dient rekening gehouden met een toekomstige uitbreiding voor een batterij.

Fietsenstalling

Om het gebruik van fietsen te stimuleren dienen de woningen voorzien te worden van een gemeenschappelijke fietsenstalling voor de bewoners. Bergingen kunnen dan in de woning en worden opgenomen.

Hittestress

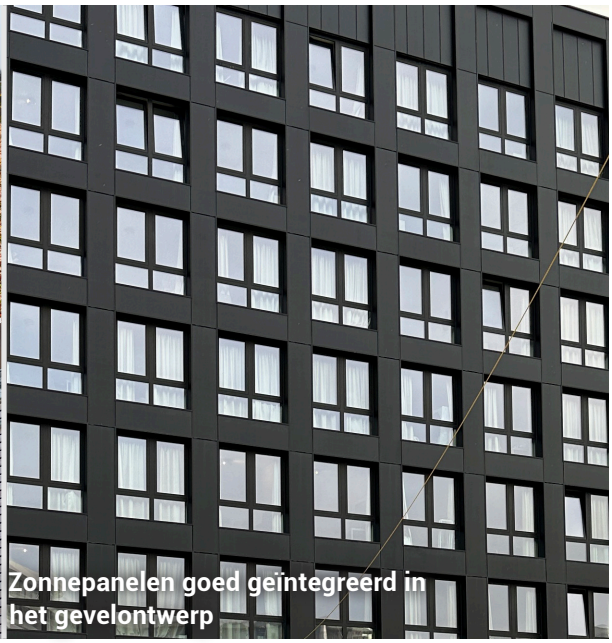
Ter voorkoming van hittestress dienen de ramen op de oost-, zuid- en westgevels te worden voorzien van meeontworpen zonwering aan de buitenzijde. Bij de zuidgevel kan dit achterwege blijven Als er is voorzien in een andere zonwerende oplossing (bijvoorbeeld een overstek of diepe negge). De zonwering dient geïntegreerd te worden in het ontwerp en niet achteraf worden toegevoegd.



Zonnepanelen op het dak



Toepassen van biobased materialen in de gevels



Zonnepanelen goed geïntegreerd in het gevelontwerp




klimplant in de volle grond


bomen en struiken in bakken op balkons


begroeide gevel met verschillende planten


plantenbakken aan de gevel

3.5 Groene gevels

In Papendorp wordt ingezet op groene gevels. De ambitie is dat gesloten gevelvlakken voor 50% groen zijn. De minimale eis is 10%, deze komt uit het SPvE. Een groene gevel is niet alleen een mooi gezicht, maar biedt ook voedsel en een fijne schuilplek voor dieren als vogels, vlinders, wilde bijen en egel. Tevens heeft het een verkoelend effect. De groene gevel dient zo ontworpen te worden dat het groen zich goed kan ontwikkelen en dat het onderhouden kan worden. Een succesvolle groene gevel valt of staat met de juiste (klim)planten op de juiste plek.

- Het streven is dat 50% van de gesloten gevelvlakken een groene gevel is.
- Ten minste 10% van de gesloten gevel is een groene gevel.
- Ontwerp de groene gevel als integraal onderdeel van de gevel.
- Gebruik bij voorkeur inheemse planten. Deze bieden meer voedsel, schuilplekken en broedplaatsen voor insecten, vogels en vlinders dan uitheemse planten.
- Vermijd invasieve exoten, zoals de Chinese bruidssluier (Fallopia baldschuanica) en de Japanse bruidssluier (Fallopia aubertii of Polygonum aubertii).
- Plant bij voorkeur biologisch gekweekte planten. Planten die met gif zijn behandeld kunnen namelijk schadelijk of dodelijk zijn voor insecten.
- Stem de keuze van planten af op de specifieke locatie, rekening houdend met bezonning, wind, hitte en de mate van droogte.
- Zorg bij gevels in de schaduw dat er voldoende ruimte is voor ventilatie.
- Houd rekening met onderhoud: zorg dat de planten goed bereikbaar zijn voor onderhoudswerkzaamheden.
- Plant de planten bij voorkeur in de volle grond, zodat er geen (drink)water of watergeefsysteem nodig is om de planten van voldoende water te voorzien.
- Zorg voor stevige klimhulpen, afgestemd op de plant, klimwijze en gewicht.
- Zorg dat de groene gevel er het hele jaar door fraai uitziet door gebruik te maken van groenblijvers of combinaties van planten met verschillende bloeitijden en herfstkleuren.



4. De binnenhoven

De Binnenhoven

In contrast met de levendige sfeer aan de buitenzijde van de blokken, hebben de binnenhoven van de blokken een rustige en intieme sfeer. De binnenhoven van de Taats zijn groen ingericht en fungeren als een groene oase in de drukke stad.

De hoge wanden houden het geluid van de snelweg en stadsstraten tegen. Geluid afkomstig van wegverkeer is hier nauwelijks hoorbaar. Vanwege het geluidluwe karakter van het binnengebied worden de gevels in de hoven meer open en expressief vormgegeven. De primaire buitenruimtes van de woningen liggen aan de binnenhoven..



*) de inrichting van de binnenhoven op de tekening is indicatief

4.1 Vijf binnenhoven

Doelstelling

Het doel is dat de binnenhoven functioneren als groene oases in de drukke stad. De binnenhoven zijn de belangrijkste groene buitenruimtes in de Taats. Ze zijn, in ieder geval overdag, openbaar toegankelijk en vormen aangename verblijfsruimtes en routes voor langzaam verkeer.

Inclusiviteit is het basisprincipe. Dit betekent dat iedereen, ongeacht voorkeuren, zich er thuis moet kunnen voelen. Daarnaast moeten de binnenhoven veilig en schoon zijn en blijven. De aanleg is kwalitatief hoogwaardig, en het onderhoud zorgt ervoor dat de kwaliteit op orde blijft.



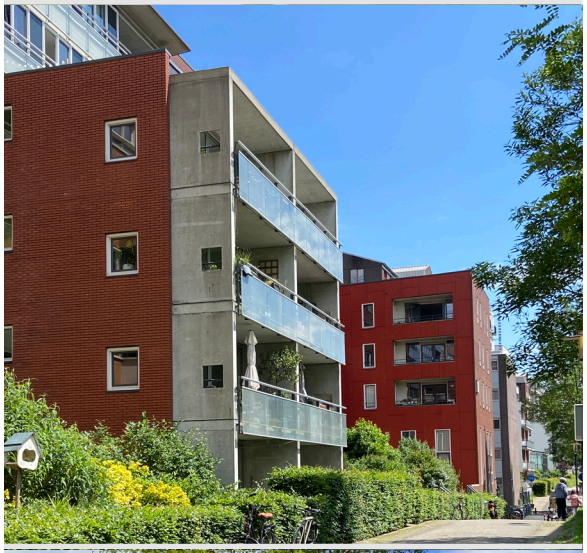
*) de inrichting van de binnenhoven op de tekening is indicatief



Aandacht voor overgang prive- openbaar



Buitenruimtes aan de binnenhoven gesitueerd





Uitbouwen van de hoofdvolumes
tot een hoogte van vier lagen in de binnenhoven

Richtlijnen vijf binnenhoven

Functies en programma

- De binnenhoven worden ingericht als collectieve buurttuinen. Er is ruimte voor een zonneweide, maar ook schaduw is wenselijk. Ontmoeting, rust, spelen voor kleinere kinderen, het tegengaan van hittestress en waterberging krijgen hier een plek.
- Activiteiten die veel geluid produceren, passen niet in de binnenhoven.
- De hoge wanden van de gesloten bouwblokken worden naar achteren uitgebouwd als een 'achterhuis' van maximaal vier lagen hoog.
- Tussen de gevels in de binnenhoven onderling wordt altijd een minimale afstand van 30 meter gewaarborgd.

Doorgaande looproute en overstijgend thema

- Door de binnenhoven voert een duidelijk herkenbare doorgaande looproute die de entrees van de woningen in de Taats en Groenewoud verbindt met de mobiliteitshub. De binnenhoven zijn door deze wandelroute met elkaar verbonden.
- De poorten en paden worden volgens een samenhangend ontwerp vormgegeven. De route en de positie van de poorten in de bouwblokken zijn zorgvuldig afgestemd op de langzaam verkeersroutes vanuit Groenewoud.
- Daarnaast is er ruimte voor kunst in de openbare ruimte. Onderdelen van het frame van de MHXL komen terug als begeleiding van de route door de binnenhoven. Soms wordt dit vormgegeven als een pergola, soms slechts als een paar palen of een zitelement. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid en continuïteit van de route.
- De toegangspoorten krijgen een eigen uitstraling en zijn onderdeel van de architectuur van het gebouw waarin ze zich bevinden.

Elk binnenhof een eigen sfeer

Elk binnenhof wordt volgens een ander thema vormgegeven. Samen vormen de hoven een gebalanceerde eenheid: een samenhangend buurtpark binnen de blokken. Inspiratie wordt bijvoorbeeld gehaald uit landschapstypen in de provincie Utrecht.

1. **Poldertuin**: riet, wilgen, wadi, blotevoetenpaadje (inspiratie: Loosdrecht)
2. **Kasteeltuin**: formeel, borders, laag labyrint (inspiratie: Kasteel de Haar)
3. **Kassentuin**: groente- en kruidentuin, mogelijk met een kas (inspiratie: De Oude Hortus)
4. **Landgoedtuin**: Engelse landschapsstijl, romantisch met gebogen lijnen, heuvels en boomgroepen
5. **Boomgaardtuin**: informeel, met fruitbomen en eetbare planten

4.2 Poorten en wandelroute



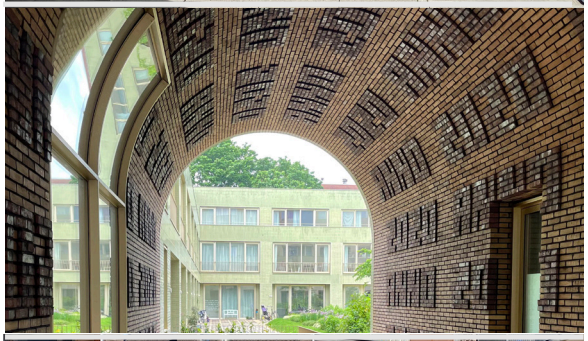
Doelstelling

Een belangrijk uitgangspunt van het ontwerp van de woningbouw in Papendorp en Groenewoud is dat er in de blokken niet wordt geparkeerd. Alle bewoners parkeren hun auto's op afstand in de mobiliteitshub. De bebouwing aan het Taatsenplein vormt hierop een uitzondering: deze werknemers, bewoners en bezoekers parkeren uit het zicht, onder het gebouw, op eigen terrein.

De maximale afstand van een woning tot de ingang van de mobiliteitshub bedraagt circa 500 meter. Een belangrijke route van en naar de mobiliteitshub voert via de binnenhoven. Daarnaast lopen er belangrijke verbindingsroutes tussen Groenewoud en het kantorenpark Papendorp door de binnenhoven. Daarom is het essentieel dat de poorten ruim en uitnodigend worden vormgegeven.



Bijzondere materialen in de poort





Elementen houten loopbrug uit de MHXL



Entree van de woningen in de toegangspoorten

Richtlijnen poorten en wandelroute

Poorten

- De binnenhoven zijn toegankelijk via bijzonder vormgegeven poorten. Deze poorten worden ontworpen door de architecten van de bijbehorende gebouwen en sluiten aan bij de architectuur van die gebouwen.
- Hoewel alle poorten qua afmetingen en vorm identiek zijn, verschillen ze in materiaalgebruik, kleur en details.
- De poorten zijn ruim van formaat: zes meter breed en negen meter hoog, zodat ze een prettige doorgang bieden.
- Daarnaast dienen de poorten veilig en schoon te zijn.
- In de poorten bevinden zich ook de toegangen tot de appartementen.
- Eventueel kunnen aanvullende functies, zoals opstelplaatsen voor fietsen, zitgelegenheden en kunst, worden opgenomen in het ontwerp van de poort. Deze functies dienen zorgvuldig te worden ingepast in het ontwerp.

Wandelroutes

- De verschillende binnenhoven zijn met elkaar verbonden door een wandelroute die een aantrekkelijke verbinding vormt tussen de mobiliteitshub en de entrees van de woongebouwen.
- Het doorgaande wandelpad is zo ontworpen dat het duidelijk te volgen is van en naar de mobiliteitshub.
- Zijpaden richting de hoofdentrees onderscheiden zich van het doorgaande wandelpad, bijvoorbeeld door andere materialen of afmetingen. In elk geval heeft de hoofdroute naar de mobiliteitshub een consistente en samenhangende materialisatie.
- Het frame van de mobiliteitshub fungeert als voetgangersbrug en loopt vanuit de mobiliteitshub door tot het noordelijke blok van de Taats.
- Optioneel kan het frame in noordelijke richting worden doorgetrokken. Dit legt een verbinding met de mogelijke tweede fase van de mobiliteitshub (deze is niet opgenomen in dit beeldkwaliteitsplan) en het Taludpark langs de A2.
- De vorm en het materiaal van de brug zijn in lijn met de materialisering van het frame van de mobiliteitshub. Dit thema wordt op herkenbare wijze voortgezet in de binnenhoven.
- De pergola is een terugkerend element in de route naar de mobiliteitshub.
- Langs de route worden plekken gecreëerd voor ontmoeting, bijvoorbeeld door de randen van plantvakken als zitelementen te gebruiken of door losse zitelementen toe te voegen.

4.3 Overgang privé-openbaar

Doelstelling

De privébuitenruimtes van de woningen zijn maximaal vier meter diep en liggen aan de binnenhoven. Waterberging en de afscherming tussen privé- en openbaar gebied worden gezamenlijk aangepakt in de vorm van regenwatertuinen en opgaand groen.

Regentuin

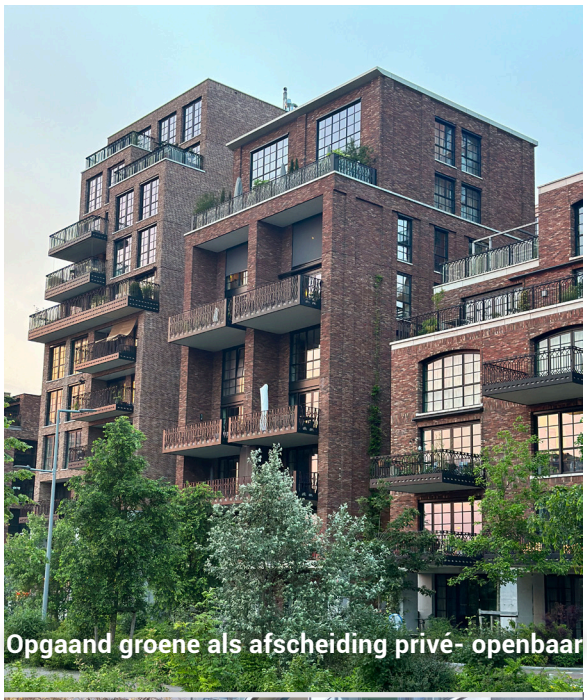
Tussen de privébuitenruimte en het openbaar toegankelijke deel van het binnenhof komt een groen/blauwe afscheiding. De langgerekte regenwatertuin loopt als een 'slinger' langs de verspringende achtergevels tussen het openbare groen en de privébuitenruimtes. Tijdens piekbuien wordt regenwater afkomstig van de daken en paden in deze tuin geborgen, waarna het rustig kan worden afgevoerd.

Een regenwatertuin is vaak gevuld met granulaat, zoals grind of kleikorrels. Hierdoor infiltreert het regenwater sneller in de bodem dan bijvoorbeeld bij een wadi, waar de bodem vooral uit tuinaarde en zand bestaat.

Opgaand groen

Als de waterberging op een andere manier wordt opgelost, kan de overgang tussen privé en openbaar gebied ook bestaan uit opgaand groen. Dit opgaand groen wordt vormgegeven als onderdeel van het totale inrichtingsconcept van het binnenhof en niet uitsluitend als afscheiding (zoals een haag).

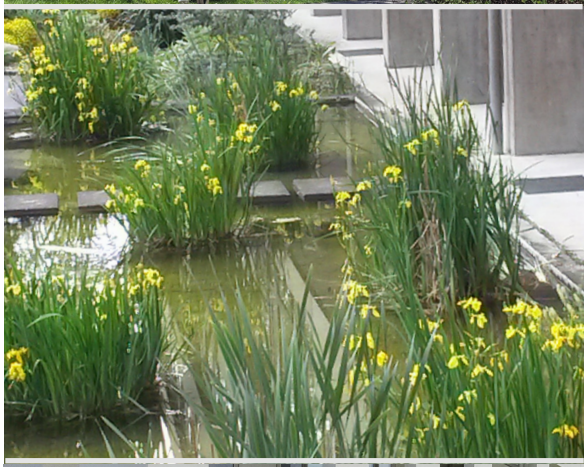




Opgaand groene als afscheiding privé- openbaar



Groene afscheiding privé- openbaar waar geen regentuin is





Bruggen en stapstenen over de regentuinen

Richtlijnen overgang privé-openbaar

Regenwatertuin

- De regenwatertuin moet zo worden ontworpen dat het water snel genoeg infiltreert om stagnatie te voorkomen en binnen 24 tot 48 uur droog is. Dit helpt ook om overlast van muggen te voorkomen.
- De breedte van de waterpartij kan variëren, afhankelijk van de benodigde capaciteit voor waterberging.
- Planten in de regenwatertuin ondersteunen de wateropname en verbeteren de infiltratie door de bodemstructuur te versterken.
- Regenwatertuinen worden beplant met waterminnende soorten waar muggen niet van houden.

Bruggen

- Er is geen directe toegang van de privébuitenruimte van de woningen naar de binnentuin. De regenwatertuin fungeert als een ruimtelijke buffer.
- Er worden echter toegangen gerealiseerd over de regenwatertuinen, die verbindingen bieden van de binnenhoven naar de hoofdentrees van de woongebouwen en naar de poorten.

Randen

- Er mogen geen grote hoogteverschillen zijn, zodat doorvalbeveiliging niet nodig is.
- Nabij de hoofdentrees kan in de rand van de regenwatertuinen een zitgelegenheid worden opgenomen.

Opgaand groen

- Als opgaand groen wordt gebruikt als buffer tussen privé- en openbaar gebied, moet dit volledig worden geïntegreerd in het inrichtingsconcept van het binnenhof.
- Het opgaand groen maakt deel uit van de collectieve groenvoorziening van het binnenhof en is niet privé.

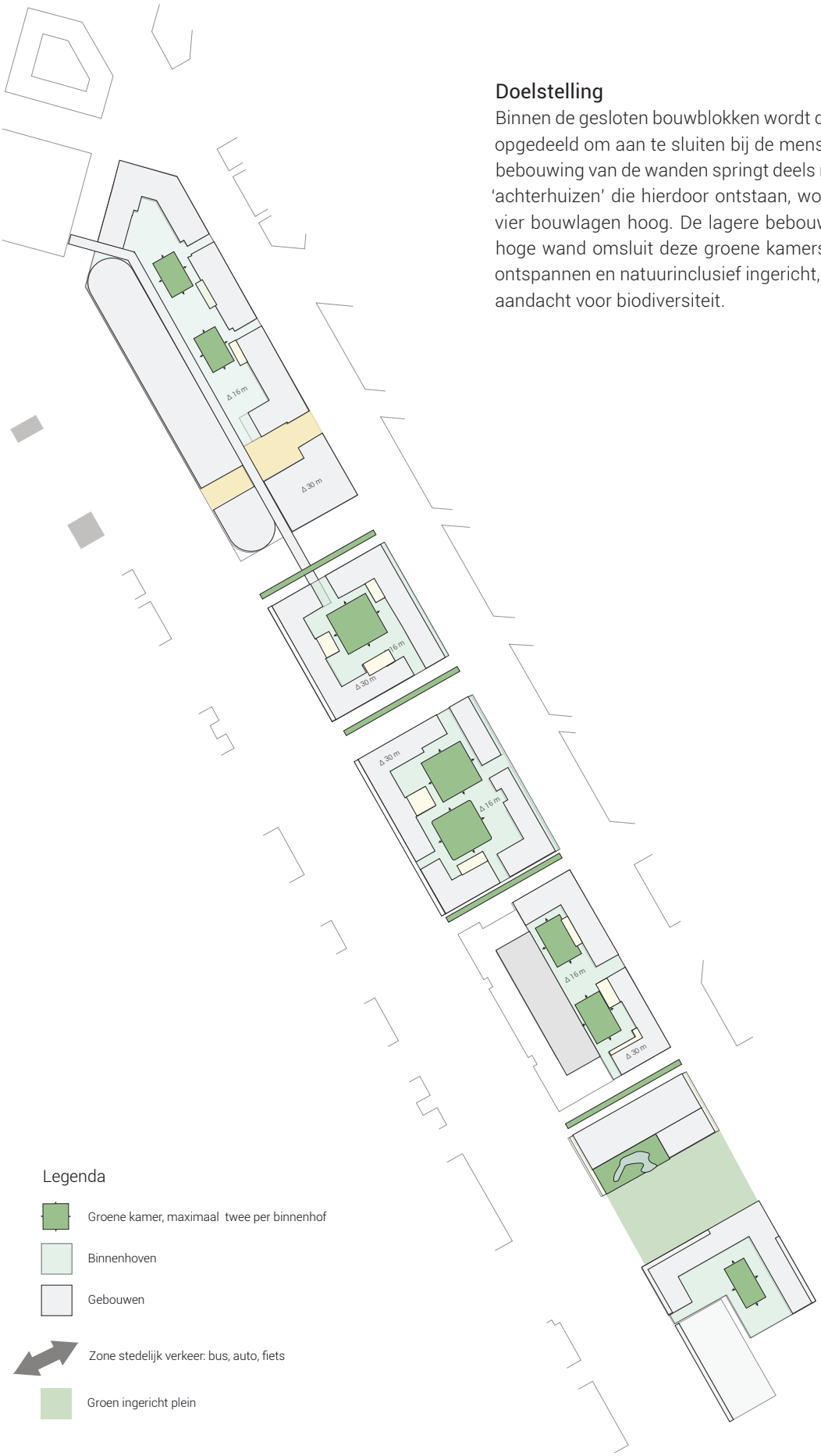


Regentuinen als buffer privé-openbaar

4.4 Groene kamers

Doelstelling

Binnen de gesloten bouwblokken wordt de ruimte verder opgedeeld om aan te sluiten bij de menselijke maat. De bebouwing van de wanden springt deels naar binnen. De 'achterhuizen' die hierdoor ontstaan, worden maximaal vier bouwlagen hoog. De lagere bebouwing binnen de hoge wand omsluit deze groene kamers. Deze worden ontspannen en natuurinclusief ingericht, met voldoende aandacht voor biodiversiteit.





Menselijke maat in de binnenhoven



Rust en ontspanning in de groene kamer



Kruidentuin



Zitelement en speelaanleiding

Richtlijnen Groene Kamers

Aandacht voor de menselijke maat

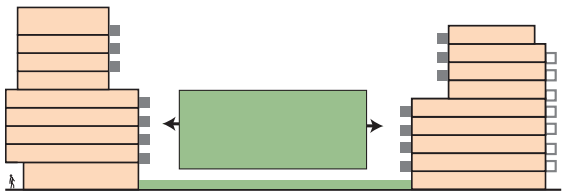
- In de grote binnenhoven worden op enkele plekken extra woongebouwen of uitbouwen toegevoegd aan de 30 meter hoge wanden. Deze worden maximaal vier bouwlagen hoog. De volumes breken de binnenhoven op in verschillende 'groene kamers' en zorgen zo voor een menselijke schaal in de binnenhoven.
- De overblijvende ruimte tussen de gebouwen (de groene kamers) is minstens 30 meter lang of breed. Deze ruimtes worden voornamelijk ingericht met groen en bomen.
- De groene kamers zijn van groot belang voor verkoeling, spelen en ontspanning, en dragen zo bij aan het tegengaan van hittestress binnen de blokken.

Bij de inrichting van de groene kamers wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

- **Vaste planten, struiken en bomen** passen bij het thema van het hof en bieden ruimte aan biodiversiteit.
- **Bomen** spelen een cruciale rol in de inrichting van de binnenhoven. Ze onderbreken het zicht van gevel tot gevel en creëren schaduwrijke plekken.
- Het uitgangspunt is dat ook bomen van de **eerste grootte** worden toegepast in de binnenhoven.
- Bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een kas en/of ontmoetingsruimte, zijn in beperkte mate toegestaan.
- Een **kunstroute** door Papendorp loopt door een aantal binnenhoven. Dit moet worden ingepast in het ontwerp van de binnenhoven.

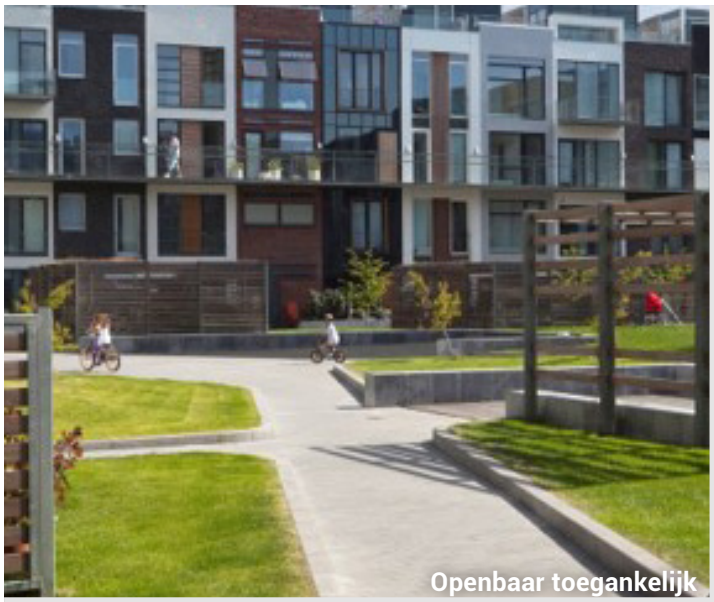
Spelen

- In de binnenhoven dienen speelplekken te worden opgenomen
- De omvang en doelgroep van deze speelruimtes worden beschreven in het SPvE Papendorp Noord.
- De speelplekken maken integraal deel uit van de binnenhoven.



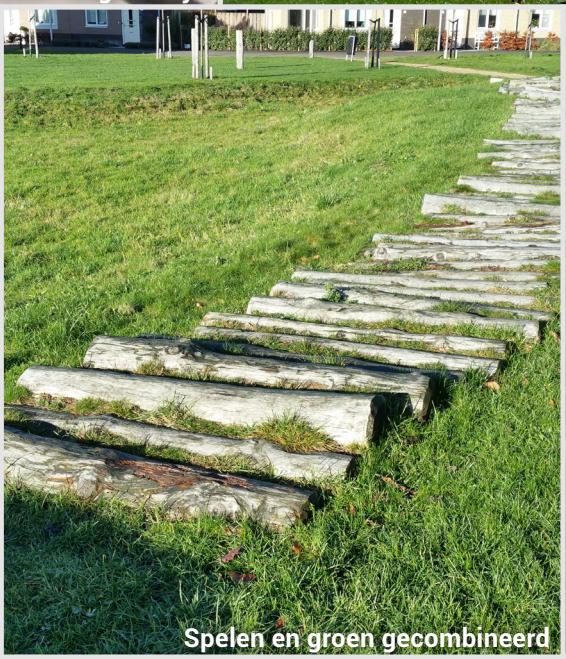
Lagere volumes , ofwel 'achterhuizen' grenzen aan de groene kamers

4.5 Referentiebeelden binnenhoven


Openbaar toegankelijk


Getrapte gevel


Drinkwater fontijn


Spelen en groen gecombineerd


Groene ingerichte hoven


Informele bruggetjes


Bomen voor groen uitzicht



Speelplek zoals een zandbak, inclusief schaduwdoek



Ontmoeten en verblijven



Opgaand groen voor groen beeld



Getrapte gevel



Uitzicht op groen

5. De mobiliteitshub - MHXL

De MHXL

De MHXL is de mobiliteitshub voor Utrecht Zuidwest. Deze mobiliteitshub vormt samen met de woningbouw (woningbouwblok Allard, zie hoofdstuk 6) een gesloten bouwblok. Dit bouwblok bevindt zich in het deelgebied Mobiliteitshub XL uit het SPvE. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de mobiliteitshub en het woningbouwdeel in aparte hoofdstukken opgenomen, omdat de doelstellingen en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van deze twee delen sterk verschillen. In dit document wordt het gebouw aangeduid als 'MHXL' en het woningbouwdeel als 'woningbouwblok Allard'.

De MHXL is het gebouw waar een deel van de bewoners en bezoekers van Papendorp hun auto parkeren en vervolgens lopend, fietsend of met het OV naar huis gaan. Ook bewoners van enkele woningbouwontwikkelingen in Utrecht Zuidwest maken gebruik van deze voorziening voor parkeren op afstand. Voor de gebruikers en de omgeving staat het realiseren van een hoge gebruikswaarde en aangename verblijfskwaliteit centraal.

De MHXL biedt parkeerruimte voor circa 2.000 auto's en 1.700 fietsen. De overstap tussen de verschillende vervoersmodaliteiten is bij dit gebouw van groot belang, net als de routes van en naar de MHXL. Om een kwalitatief hoogwaardige overstap te realiseren, zijn in dit plan specifieke criteria opgenomen voor de 'klantreis'.
De MHXL is een integraal onderdeel van het stedelijke weefsel van Papendorp en vormt één zijde van een gesloten bouwblok met voorzieningen en woningen. De aansluiting op de omgeving speelt een cruciale rol. Gezien de prominente ligging en omvang van het gebouw zijn richtlijnen opgesteld voor de beeldkwaliteit van de verschillende gevels.

Voorlopig Ontwerp (VO)
Voor de MHXL is reeds een voorlopig ontwerp (VO) gemaakt. Dit ontwerp dient als uitgangspunt voor de verdere uitwerking, waarbij rekening gehouden moet worden met de beeldkwaliteitsrichtlijnen die in dit plan zijn opgenomen.
In dit beeldkwaliteitsplan zijn beelden van het VO opgenomen ter ondersteuning van de tekst. Aan de beelden van het VO kunnen echter geen rechten worden ontleend; ze dienen uitsluitend ter illustratie.

5.1 Toelichting op het voorlopig ontwerp

Vanwege zijn ligging vormt de MHXL een belangrijke schakel in het realiseren van een hoogwaardig en samenhangend stedelijk gebied. Het gebouw is de kop van de Taats, de zone tussen de Orteliuslaan en de Mercatorlaan. Het gebouw wordt een visitekaartje voor Utrecht en haar mobiliteitsbeleid en is zichtbaar vanaf de A2, het Marinus van Tyrusviaduct en de Orteliuslaan.

De MHXL vormt de zuidwestelijke wand van een gesloten bouwblok. De andere wanden bestaan uit woningen, met op de begane grond ruimte voor voorzieningen. De locatie is geluidbelast, waardoor wonen hier alleen mogelijk is als de woningen zijn voorzien van een geluidsluwe zijde. Het binnenhof van het bouwblok fungeert als deze geluidsluwe zijde. De MHXL dient als geluidsbuffer richting het binnenhof en mag zelf geen hinder van licht of geluid veroorzaken richting de woningen. De gevel aan het binnenhof moet bovendien een aantrekkelijk en groen uitzicht bieden voor de bewoners.

In de dwarsrichting wordt het gebouw doorsneden door een prominente fiets- en voetgangersverbinding. Aan de zuidwestzijde van de MHXL komt de HOV-halte te liggen. De in- en uitritten van de parkeervoorziening worden gesitueerd aan de korte zijde van het kavel, zodat ze verkeerskundig goed aansluiten op de omgeving.

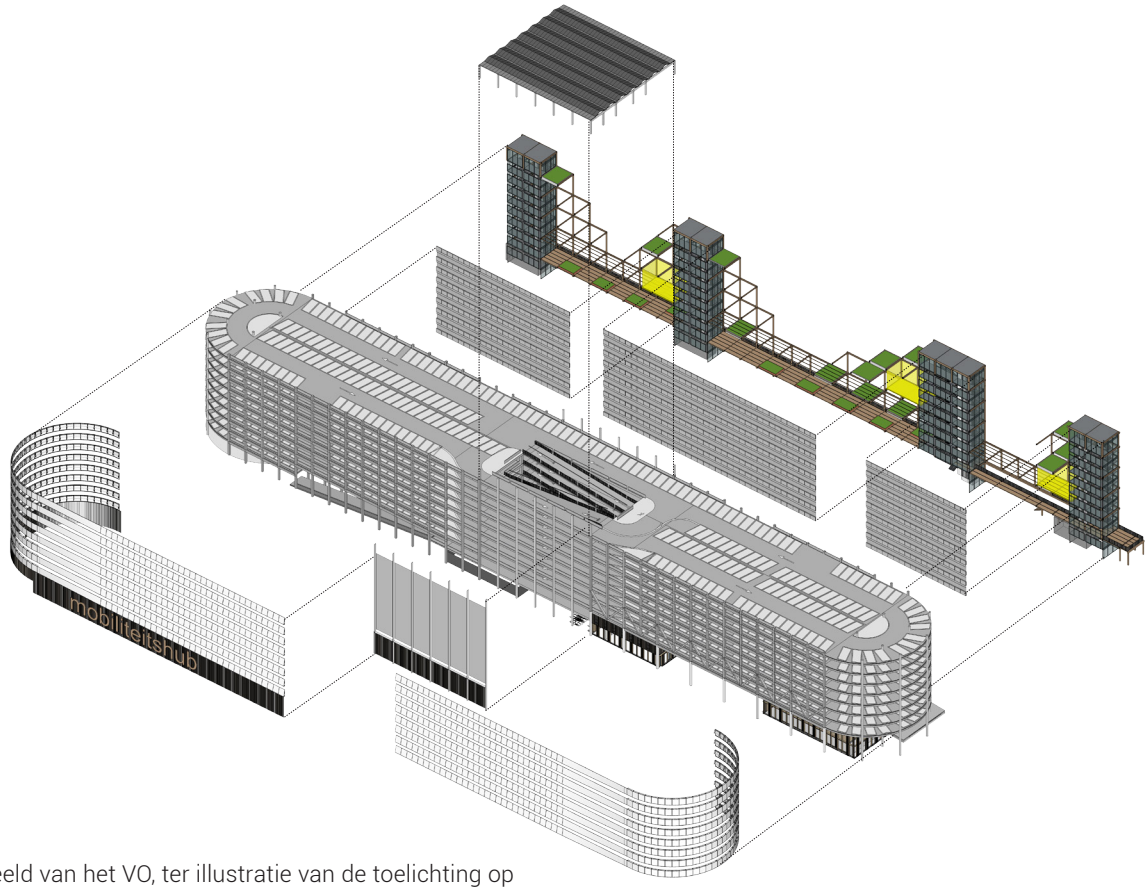
De MHXL moet enerzijds maximaal efficiënt functioneren als mobiliteitsvoorziening en anderzijds maatwerk bieden voor de locatie om passend en aangenaam te zijn voor de dagelijkse gebruikers en de buurt.

Principes in het ontwerp

Slim samenvoegen door efficiënte systemen

In het ontwerp is gebruikgemaakt van een efficiënte draagstructuur die voor ieder programmaonderdeel een optimale oplossing biedt:

- **Parkeervelden** zijn voorzien van een efficiënte, marktconforme draagstructuur.
- **Een modulair frame** fungeert als buffer naar de buurt.
- **Een flexibele en aanpasbare plint** zorgt voor veelzijdig gebruik.



Beeld van het VO, ter illustratie van de toelichting op het voorlopig ontwerp. MHXL als 'kit of parts', beeld van architectenbureau cepezed

Voorwaarden voor succes:
Om een prettige verblijfskwaliteit, goede functionaliteit en hoge gebruikswaarde te realiseren, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Menselijke schaal**: Het langwerpige volume wordt visueel opgeknipt door een centraal hart, wat resulteert in een transparante zone met vrije zichtlijnen. Dit brengt overzicht, daglicht en lucht in de anders grote vloervelden.
- **Opgetild parkeervolume**: Het parkeervolume wordt opgetild door een dubbelhoge, geactiveerde plint. Hierdoor ontstaat een doorwaadbare begane grond.
- **Bufferzone**: Het 'hardcore' parkeervolume wordt gebufferd naar het aangrenzende bouwblok door een frame met groenelementen en sociale voorzieningen.



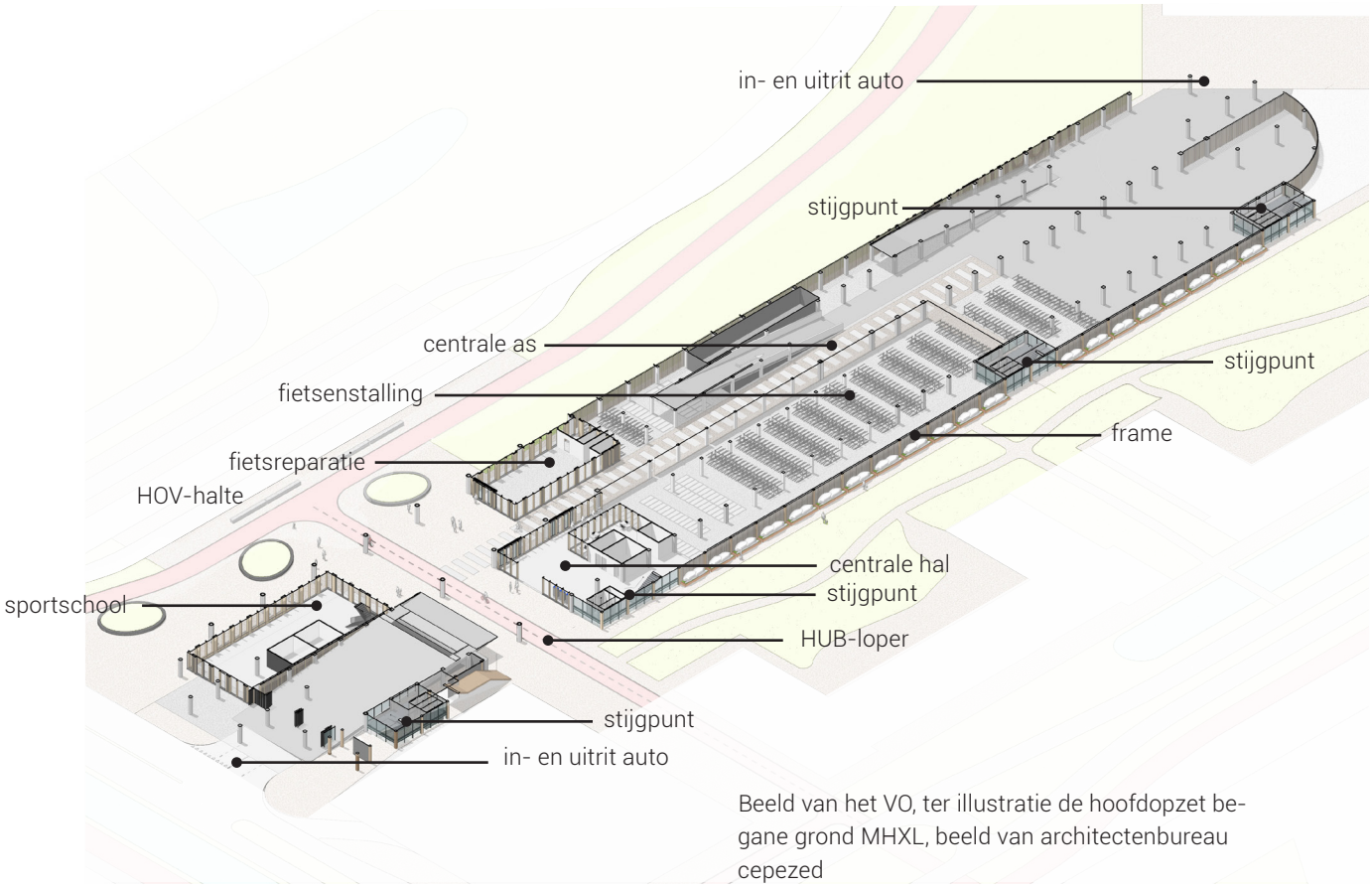
Beeld van het VO, ter illustratie van het flexibel in te richten frame als buffer tussen parkeer- en woonfuncties. Uit het voorlopig ontwerp, beeld van architectenbureau cepezed

5.2 Klantreis

Doelstelling:
De beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de klantreis moeten zorgen voor een positieve gebruiksbeleving voor de mensen die gebruik maken van de mobiliteitshub. Een belangrijk onderdeel hiervan is de ervaring van de overstap. Het gaat niet alleen om logische en functionele routes tussen de verschillende modaliteiten, maar de overstap moet ook comfortabel, vertrouwd en overzichtelijk zijn. Dit wordt gecombineerd met een gevoel van verrassing, esthetiek en zorgvuldige vormgeving.

De overstap moet stressvrij verlopen: de routes naar de auto, fiets, het OV en andere voorzieningen moeten herkenbaar zijn. Sociale veiligheid speelt hierin een essentiële rol. Inclusiviteit is het basisprincipe. Het is belangrijk dat alle gebruikers van de mobiliteitshub zich veilig voelen. Goed overzicht draagt bij aan zowel oriëntatie als navigatie. Daarnaast moet rekening worden gehouden met beide richtingen van de overstap, zowel voor aankomende als vertrekkende reizigers.

Wayfinding vormt een belangrijk onderdeel van de klantreis. Hiervoor geldt de huisstijl en het wayfinding-document dat door de gemeente Utrecht is ontwikkeld. Deze huisstijl is ook hier van toepassing.



Beeld van het VO, ter illustratie de hoofdopzet begane grond MHXL, beeld van architectenbureau cepezed



Aantrekkelijke en open gevels aan de HUB-loper

Richtlijnen klantreis:

Algemeen

- Het gebouw nodigt de gebruiker uit en heeft een toegankelijke uitstraling.
- Het gebouw biedt de bezoeker een aangename gebruikservaring.
- De gebruiker ervaart comfort en voelt zich veilig in en rondom het gebouw.
- Zorg voor heldere vormgeving en eenheid in beeldtaal.
- Overzichtelijke zichtlijnen en continuïteit in routes zijn essentieel.
- Het moet eenvoudig zijn om de weg te vinden en het geparkeerde voertuig terug te vinden.
- De plint van het gebouw, waar gebruikers het gebouw van dichtbij ervaren, dient te passen bij de menselijke maat.

Belangrijke onderdelen

De HUB-loper

De HUB-loper is de verbinding tussen de omgeving en het gebouw. Fietsers betreden het gebouw via de HUB-loper, die ook de Mobiliteitshub XL verbindt met de HOV-halte. Het is een belangrijke toegang voor langzaam verkeer. De HUB-loper zelf (de bestrating) is onderdeel van de openbare ruimte. De relatie tussen het gebouw en deze openbare ruimte is onderdeel van de klantreis.

Ontwerp en inrichting:

- De doorgang van de HUB-loper door het gebouw moet aantrekkelijk, open en aangenaam zijn.
- De onderdoorgang is licht en overzichtelijk met heldere zichtlijnen.
- Gebruikers van functies langs de HUB-loper (zoals de sportschool, fietsreparatie, fietsenstalling en entreehal) moeten intuïtief hun weg kunnen vinden.
- De in- en uitgang van de fietsenstalling moeten overzichtelijk zijn om conflicten tussen fietsers en voetgangers te voorkomen.

De centrale hal

De centrale hal is de plek voor informatie, kaartverkoop, service en assistentie. Het fungeert ook als ontmoetingsplek met wachtmogelijkheden en is de hoofdtoegang tot het gebouw en het hoofdstijgpunt.

Ontwerp en inrichting

- De centrale hal moet helder en overzichtelijk zijn, zodat bezoekers zich eenvoudig kunnen oriënteren.
- Het ontwerp moet een warme, welkome en comfortabele uitstraling hebben
- De route van de entree naar het stijgpunt moet vrij zijn van obstakels, zowel fysiek als visueel.



Aangenaam en overzichtelijk trappenhuis



duidelijk herkenbare entree op maaiveld



route met groen

- Comfortabele zitgelegenheden moeten strategisch worden geplaatst in de luwte van de looproutes.

Stijgpunten

De stijgpunten in het frame geven toegang tot de parkeervloeren.

Ontwerp en inrichting

- Stijgpunten zijn aangenaam, opgeruimd (minimalistisch) en overzichtelijk vormgegeven.
- Zichtlijnen zijn belangrijk: er moet steeds zicht zijn op de volgende ruimte.
- Zorg voor goede oriëntatie mogelijkheden
- Goede verlichting, zowel daglicht als kunstlicht, is essentieel.
- Zorg voor duidelijk herkenbare entrees en een geleidelijke overgang tussen binnen en buiten. Een fijne entree is meer dan een deur in een gevel.

Het frame

Het frame vormt de buffer tussen de woningbouw en de mobiliteitshub en vormt tevens een verbinding tussen de stijgpunten. De modules in het frame kunnen (in samenspraak met de toekomstige bewoners) een sociale en/of groene invulling krijgen; ook een invulling met kunst is hier voorstelbaar. Tevens is er een kans om het frame op termijn uit te breiden en zo verbindingen te leggen met de omgeving. Het uitgangspunt is dat het frame in ieder geval een groene invulling krijgt.
In het frame is (op de eerste verdieping) een route voorzien die de verschillende stijgpunten met elkaar verbindt.

Ontwerp en inrichting

- Het uitgangspunt voor het frame is een goede mix tussen functioneel en overzichtelijk, gecombineerd met verrassend, fraai en inspirerend.
- De verbindende route via het frame dient herkenbaar en continu te zijn, en makkelijk bereikbaar.
- Naast doorstroming is er ook ruimte voor luwe plekken buiten de loop, die overzichtelijk en veilig blijven.
- Maak een duidelijk onderscheid tussen doorstroom (zoveel mogelijk vrij van obstakels, met continuïteit in zichtlijnen, zowel fysiek als visueel).
- Zorg voor oriëntatiemogelijkheden.
- Veel ruimte voor groen, aantrekkelijk door het hele jaar heen.
- Zichtlijnen zijn belangrijk; er is steeds zicht op de volgende ruimte en doorzicht door de deur.


heldere ordening



heldere en veilige routes voor voetgangers

De fietsenstalling en de centrale as

De centrale as geeft vanaf de HUB-loper toegang tot de fietsenstalling, zowel tot het bewaakte als het onbewaakte deel.

Ontwerp en inrichting

- De centrale as moet voor zowel fietsers als voetgangers een schone, veilige plek zijn, waar zij zich makkelijk kunnen verplaatsen
- Er is sprake van een heldere ordening en open zichtlijnen, zodat iedereen elkaar goed kan zien,
- Zorg voor een heldere routing, met zo min mogelijk conflictsituaties tussen fietsers onderling en tussen fietsers en voetgangers
- Weinig visuele afleidingen
- Goede verlichting (kunstlicht en, waar mogelijk, ook daglicht)
- Aandacht voor akoestiek en tocht.
- Zorg voor duidelijke oriëntatiemogelijkheden, zodat het helder is waar de fiets gestald is

Parkeervloeren

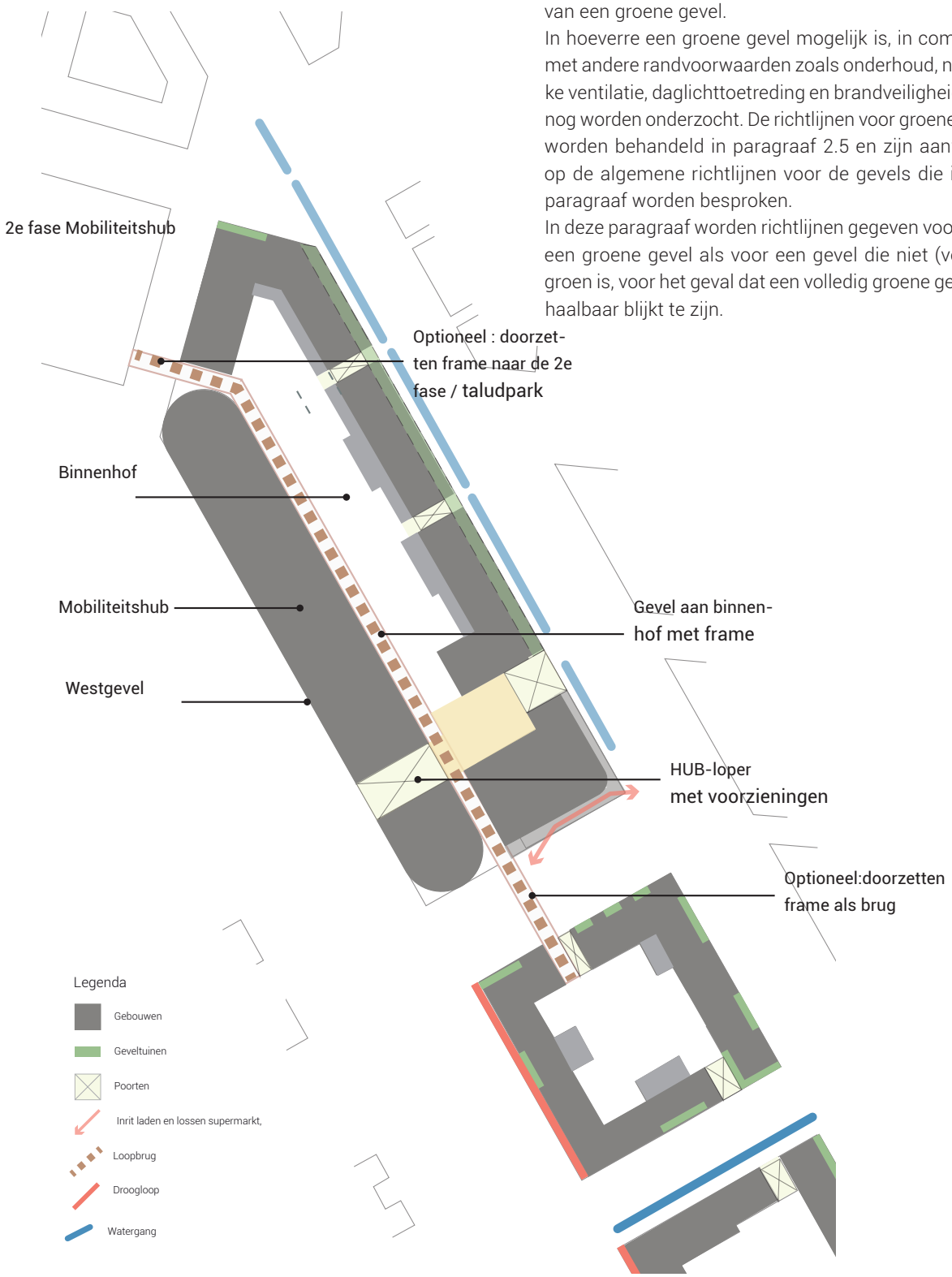
In de Mobiliteitshub XL is ruimte voor het parkeren van circa 2000 auto's. Het gebouw beschikt hiervoor over meerdere gelijke parkeervloeren. Het is van belang dat men het prettig en veilig vindt om hier de auto te parkeren. Er moet sprake zijn van een heldere routing, waarbij voetgangers veilig van en naar de stijgpunten kunnen lopen. Deze stijgpunten dienen herkenbaar en zichtbaar te zijn.

Ontwerp en inrichting

- Herkenbaarheid van de verdieping is van belang bij het terugvinden van de geparkeerde auto.
- Routes voor zowel voetgangers als auto's moeten helder en veilig zijn.
- Zichtlijnen mogen zo min mogelijk worden onderbroken.
- Stijgpunten dienen zichtbaar en herkenbaar te zijn
- Directe uitstraling van koplampen naar de woningen toe moet zoveel mogelijk vermeden worden
- De materialisering en detaillering dragen bij aan het gevoel van een schone en veilige plek

5.3 Gevels

Doelstelling:
De beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de gevels moeten ervoor zorgen dat het gebouw goed wordt ingepast in zijn omgeving. Het gebouw is zeer langgerekt en ligt op een bijzondere locatie, wat specifieke eisen stelt aan de gevels. De ambitie is om het gebouw te voorzien van een groene gevel.
In hoeverre een groene gevel mogelijk is, in combinatie met andere randvoorwaarden zoals onderhoud, natuurlijke ventilatie, daglichttoetreding en brandveiligheid, moet nog worden onderzocht. De richtlijnen voor groene gevels worden behandeld in paragraaf 2.5 en zijn aanvullend op de algemene richtlijnen voor de gevels die in deze paragraaf worden besproken.
In deze paragraaf worden richtlijnen gegeven voor zowel een groene gevel als voor een gevel die niet (volledig) groen is, voor het geval dat een volledig groene gevel niet haalbaar blijkt te zijn.





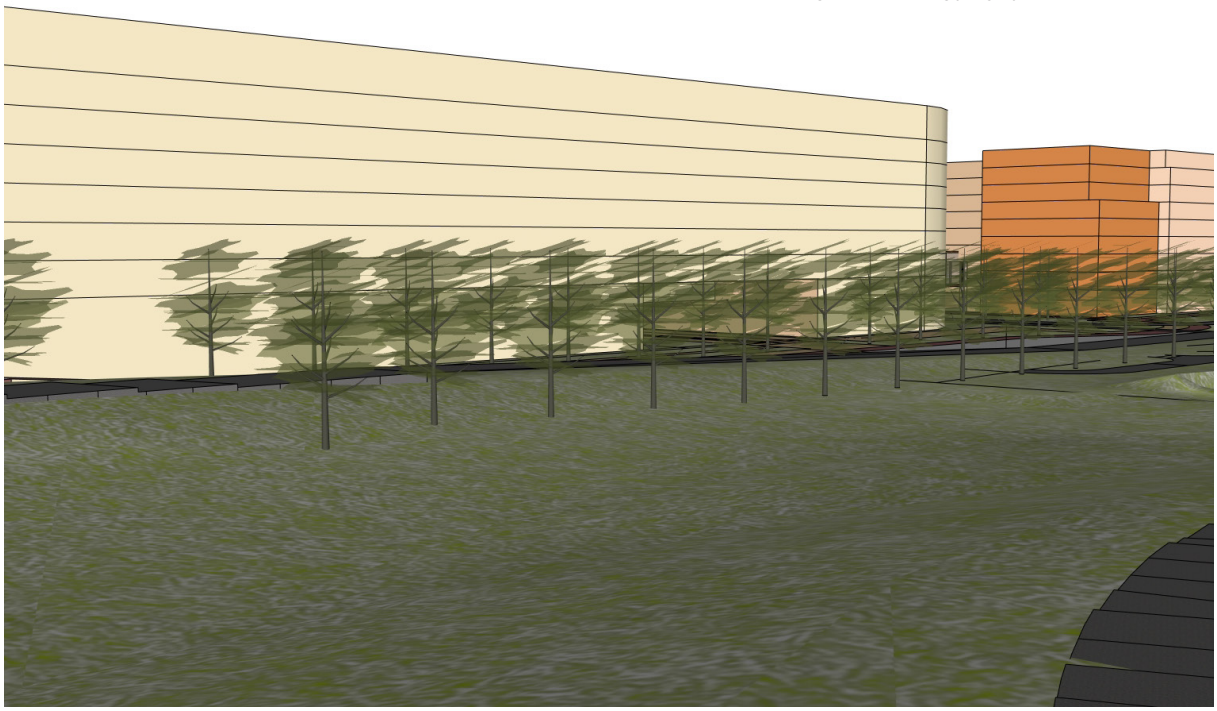
Zicht op de Mobiliteitshub vanaf de Orteliuslaan

Richtlijnen gevels

Algemeen

- De Mobiliteitshub XL vormt de noordelijke beëindiging van de Taats en fungeert als het scharnierpunt tussen Taats Noord en Groenewoud Noord. Dit kan worden vertaald naar een eigen architectuur.
- De Mobiliteitshub XL vormt samen met de aangrenzende woningbouw (woningbouwblok Allard) een omsloten bouwblok. Deze omslotenheid moet zorgen voor een geluidsluw binnengebied, zodat woningen binnen het blok mogelijk zijn. Binnen het omsloten bouwblok zijn doorgangen voorzien, zoals poorten en de hub-loper.
- De Mobiliteitshub heeft aan beide koppen een auto-entree, die herkenbaar moet zijn als entree.
- De westgevel ligt in het zicht vanaf het Marinus van Tyrusviaduct en fungeert daarmee als een visitekaartje voor Papendorp.
- De oostgevel ligt aan de binnenzijde van het blok en biedt uitzicht voor de woningen. Er moet worden gezorgd voor een aantrekkelijk uitzicht voor de woningen.
- De ambitie is om de gevel voor ten minste 50% groen te maken. De gevel met het frame is hiervan uitgezonderd; voor deze gevel is de ambitie om deze zo groen mogelijk in te richten.

Vanaf de Marinus van Tyrusviaduct ligt de MHXL in het zicht





groene gevel in de volle grond



afwisselende groene gevel



Groene gevel in combinatie met ventilatie



Afwisselende in de gevel door reliëf en verschil in afmetingen

De westgevel

De westgevel is de gevel die vanaf het Marinus van Tyrusviaduct in het zicht ligt en daarmee een belangrijk visitekaartje vormt voor Papendorp. Deze gevel is langgerekt, waardoor het belangrijk is om de gevel op te delen in kleinere delen. De hellingbanen die in het midden van het gebouw zijn gesitueerd, bieden hiervoor een natuurlijke aanleiding.

Door de gevel een verfijning te geven, bijvoorbeeld in de vorm van een patroon dat niet overal gelijk is, ontstaat meer afwisseling en verfraaiing. Deze afwisseling kan op verschillende manieren worden versterkt, bijvoorbeeld door de gevel te verlichten met verschillende kleuren of patronen, of door het toepassen van diverse soorten gevelgroen die met de seizoenen mee veranderen.

De vormgeving van de plint is met name van belang op plekken waar de gevel van dichtbij wordt ervaren, zoals bij de HUB-loper en het HOV plein.

Ontwerp en inrichting

- Afwisseling in massa en in gevelvlak is van belang om hier een kleine korrel te realiseren
- Deze gevel ligt in het zicht van de entree via het Marinus van Tyrusviaduct en dient een hoogwaardige uitstraling te krijgen
- Volgens het SPvE moet ten minste 10% van de gesloten gevel worden uitgevoerd als groene gevel.
- De ambitie is echter om minimaal 50% van de gevel te realiseren als groene gevel.
- Er moet worden gezorgd voor voldoende daglichttoetreding en ventilatie in het gebouw.

De kopgevels

De westgevel wordt doorgezet in de kopgevels. Beide kopgevels bevatten een auto-entree. De herkenbaarheid van de auto-entree is belangrijk, maar deze moet wel worden ontworpen als een geïntegreerd onderdeel van de hele gevel.

Net als in de rest van Papendorp is gevelreclame of het aanbrengen van namen op de gevels onderdeel van de architectuur en moet dit bescheiden worden vormgegeven. Reclame mag niet boven de gevel uitsteken.



houten frame met groene invulling



begroeide kolommen



Herkenbare entrees voor voetgangers



Aantrekkelijke plint

De oostgevel / het frame

De oostgevel grenst aan de binnentuin en vormt het uitzicht voor de omwonenden. De binnentuin is een langgerekte, openbare groene ruimte. Om de langgerektheid van deze ruimte te doorbreken, is afwisseling in de vormgeving essentieel. Aan de overzijde van de binnentuin worden woningen gerealiseerd (zie hoofdstuk 6). Het is van groot belang dat de oostgevel een aantrekkelijk en fraai uitzicht biedt voor de omwonenden.
De oostgevel wordt voorzien van een frame, bij voorkeur gemaakt van biobased materiaal. In dit frame worden de stijgpunten geplaatst, en op de eerste verdieping komt een verbinding tussen de stijgpunten. Op de begane grond wordt het frame gevuld met functies zoals de fietsenstalling. De overige delen van het frame kunnen worden ingevuld met diverse modules.

Ontwerp en inrichting

- Een kleine korrel is belangrijk om goed aan te sluiten bij de woonomgeving.
- Warme materialen en een vriendelijke uitstraling zijn hierbij essentieel
- De invulling van het frame dient bij voorkeur ten behoeve van de omwonenden te zijn en mag in ieder geval niet verstorend werken voor de woonomgeving.
- Een deel van het frame moet een groene invulling te krijgen
- Het frame is bij voorkeur voorzien van klimmende planten
- De vormgeving van de plint is van groot belang, aangezien er een looproute door de binnentuin loopt
- Vermijd dichte gevels in de plint en zorg voor een aantrekkelijk gevelbeeld.
- Zorg voor herkenbare en uitnodigende voetgangersentrees naar de MHXL

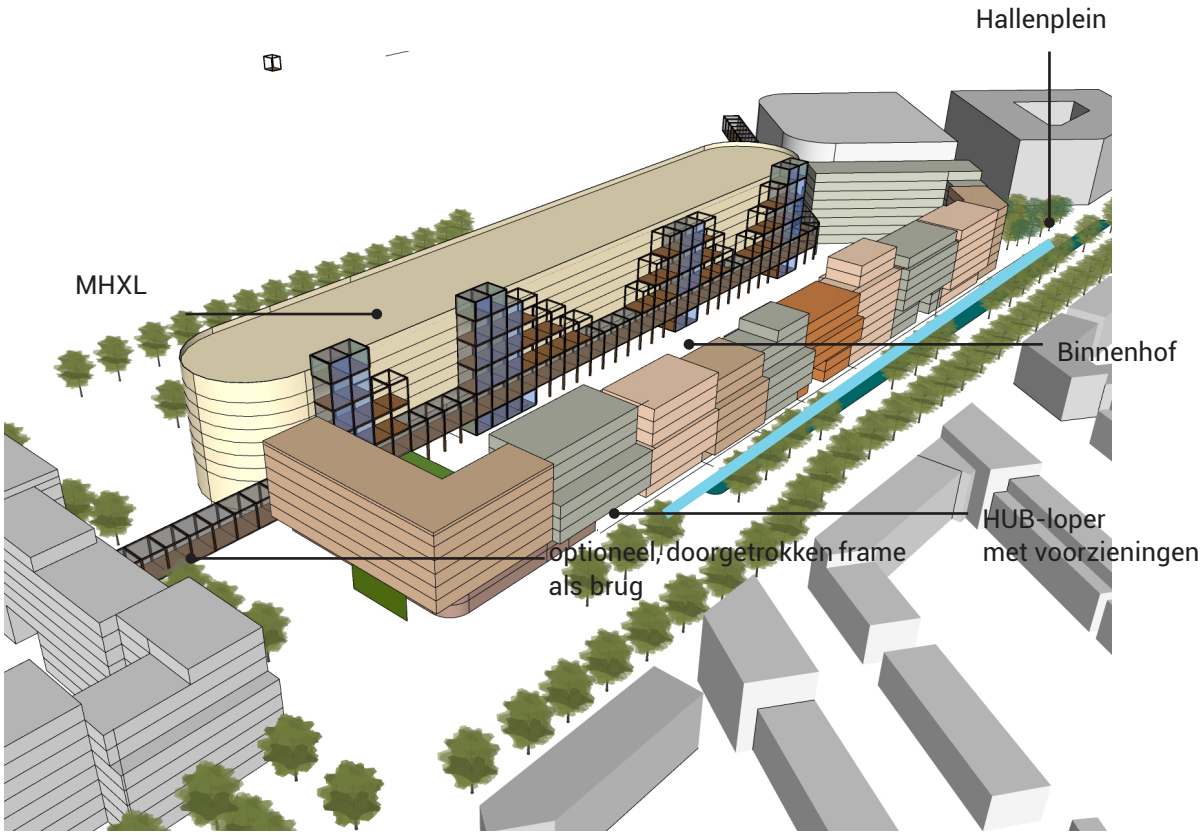


6. Woningbouwblok Allard

Woningbouwblok Allard

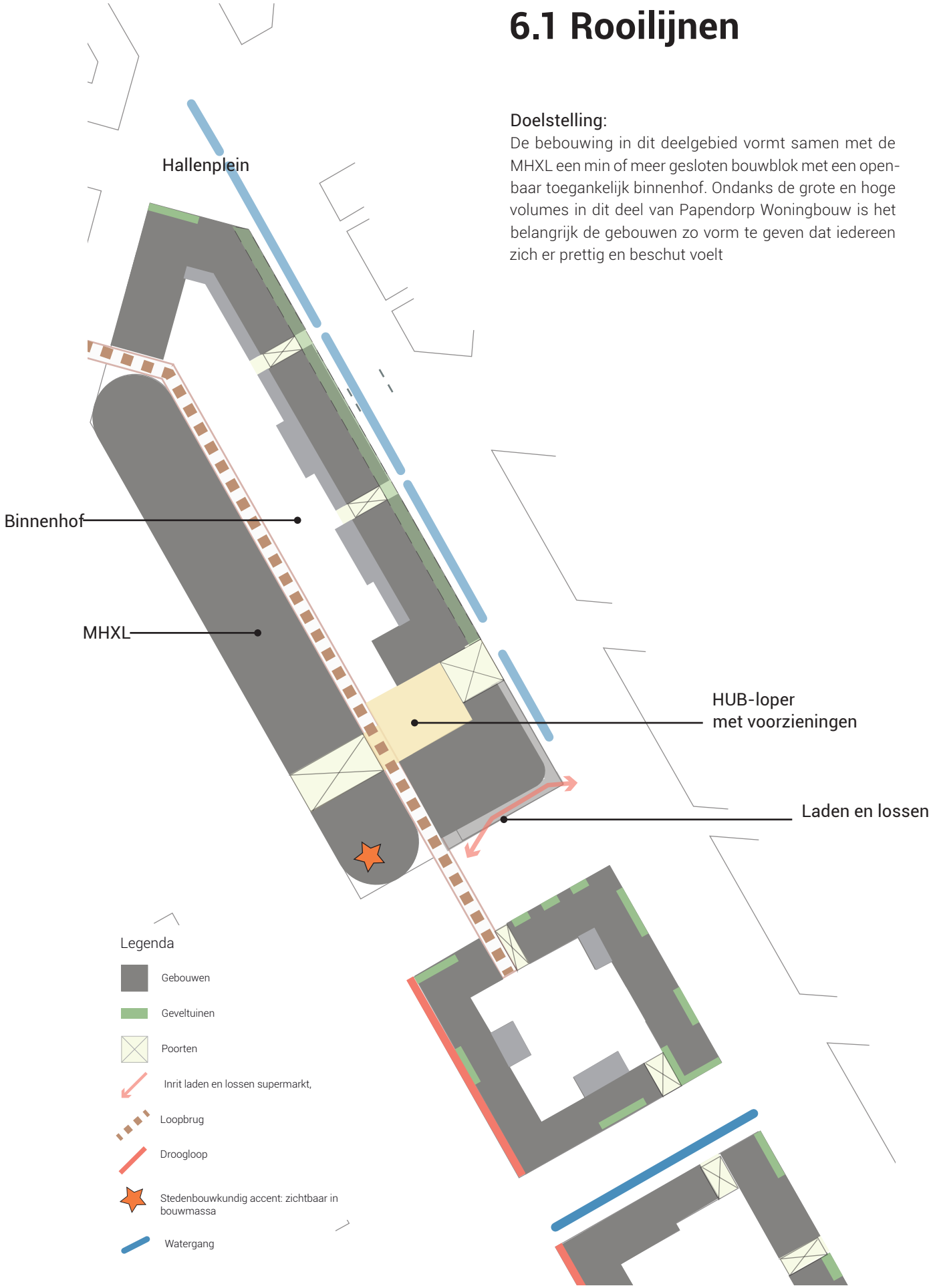
Het woningbouwblok Allard begrenst de Taats aan de noordoostzijde. Hier komt een gemengd programma met woningbouw en voorzieningen, zoals een supermarkt, overige detailhandel en kleinschalige horeca.
Tussen het blok en de Mercatorlaan ligt een watergang met een kade aan de zijde van het woonblok en een groen talud aan de kant van de Mercatorlaan.

Het zuidelijke deel van dit blok wordt doorkruist door de hub-loper, een fiets- en voetgangersroute naar de MHXL en de OV-halte. Aan deze loper zijn kleinschalige voorzieningen en een supermarkt gesitueerd op de begane grond. De overige ruimte op de begane grond en de verdiepingen wordt ingevuld met woningen. De bebouwing vormt samen met de MHXL een langwerpig blok met een langwerpige binnenhof. De gevel van de MHXL aan het binnenhof is voorzien van een 5 meter diep frame met trappenhuizen en liften. De verdere invulling van het frame wordt nog nader bepaald
Aan de noordzijde grenst het blok aan het Hallenplein. Dit plein wordt groen ingericht en biedt op de begane grond ruimte voor woningen, voorzieningen en/of kleinschalige horeca.



6.1 Rooilijnen

Doelstelling:
De bebouwing in dit deelgebied vormt samen met de MHXL een min of meer gesloten bouwblok met een openbaar toegankelijk binnenhof. Ondanks de grote en hoge volumes in dit deel van Papendorp Woningbouw is het belangrijk de gebouwen zo vorm te geven dat iedereen zich er prettig en beschut voelt





Rooilijn ligt op de onderste lagen terug



Kade langs het water



Een groene gevel ter plekke van de expeditie



Smalle doorgang in het hof

Richtlijnen rooilijnen:

De Mercatorlaan:

- Per pand verspringt de rooilijn en ligt deze drie tot acht meter terug ten opzichte van de uitgiftegrens.
- Om voldoende ruimte te creëren tussen de voorgevel en de watergang, liggen de eerste twee tot drie bouwlagen terug ten opzichte van de rooilijn.
- De middenbouw kan een overstek hebben boven de plint, tot aan de rooilijn. De 'kroon' ligt gelijk aan of terug ten opzichte van de middenbouw.
- De woningen en hoofdentrees zijn aan de straat georiënteerd.
- Een overgangszone in de vorm van een Delftse stoep of een voortuin is gewenst.
- Groen onder een overstek mag alleen worden toegepast als ervoor wordt gezorgd dat het groen niet verdroogt.

Supermarkt

- De supermarkt wordt gerealiseerd op de hoek van de dwarsstraat en de Mercatorlaan, met de entree gelegen aan de HUB-loper.
- Het laden en lossen vindt inpandig en uit het zicht plaats aan de zijde van de dwarsstraat. De laad- en loszone wordt verborgen achter een begroeide gevel.

De HUB-loper

- De HUB-loper is vormgegeven als één geheel, lopend van de Mercatorlaan tot het HOV-plein. Afstemming tussen de verschillende deelprojecten is noodzakelijk om een consistent ontwerp te waarborgen.

De binnenhoven

- In de binnenhoven varieert de (achter)rooilijn sterk. Een gevelsprong van maximaal tien meter is toegestaan.
- De langwerpige ruimte in het hof wordt intiemer door de ruimte op minstens één plek te versmallen. Hierdoor ontstaat een opeenvolging van twee tot drie kleinere hoven.
- Alle woningen hebben hun belangrijkste privébuitenruimte gericht op het binnengebied.
- De privé-achtertuinen aan het binnenhof zijn maximaal vier meter diep. De hoofdentrees van de appartementen zijn ook bereikbaar vanaf het binnengebied.
- Aanvullende eisen met betrekking tot de binnenhoven zijn te vinden in het hoofdstuk Binnenhoven.

6.2 Accenten

Doelstelling:
Op belangrijke locaties in het stedenbouwkundig plan krijgen de bouwblokken accenten. Deze accenten onderbreken de lange zichtlijnen langs de bebouwing, markeren het begin van een (dwars)straat of doorbreken het grote volume van een bouwblok.
Voorbeelden van dergelijke accenten zijn de poorten naar het binnengebied en de afgeschuinde hoeken aan de Mercatorlaan. Een andere mogelijkheid is dat de gevel wordt doorgetrokken tot aan de dakrand in plaats van te eindigen met een terugliggende kroon.

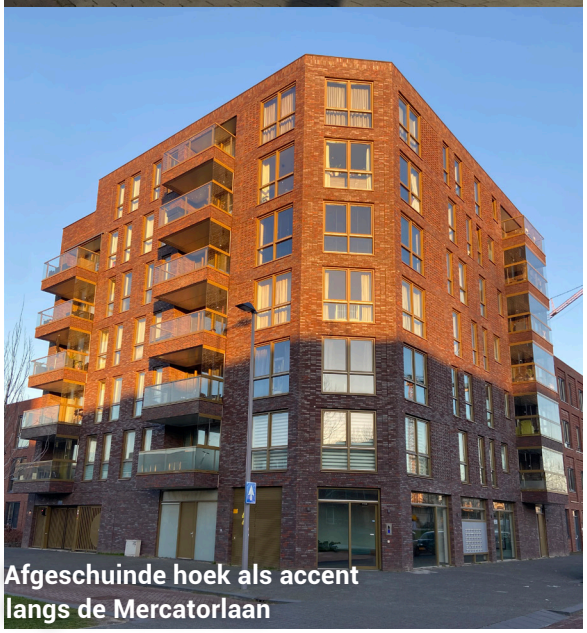




Verbijzondering in de 'kroon'



Verbijzondering op de hoek bij het Hallenplein



Afgeschuinde hoek als accent langs de Mercatorlaan

Richtlijnen accenten

De Mercatorlaan

- Langs de Mercatorlaan, bij de hoek met de dwarsstraat, komt een accent in de vorm van een verbijzondering van de plint (Accent 1). Dit accent begeleidt de doorgaande route van de Mercatorlaan naar de dwarsstraat en de entree van de mobiliteitshub. Het ontwerp van dit accent moet in samenhang worden ontwikkeld met de laad- en loszone van de supermarkt.

De dwarsstraat

- Er is een samenhang in de architectonische uitwerking met de MHXL. De ronde gevel van de MHXL kan worden herhaald op de tegenoverliggende hoek aan de Orteliuslaan (Accent 2).
- Deze samenhang in architectonische uitwerking is ook zichtbaar in de begane grond van de voorzieningen aan de zijde van de Mercatorlaan en de dwarsstraat (Accent 1).
- Hier wordt in de plint ruimte gecreëerd voor een laad- en losperron, dat verborgen is achter een gevel met bijvoorbeeld gevelgroen.
- De opbouw boven de plint op deze hoek wordt als accent vormgegeven, bijvoorbeeld door een afronding of een afgeschuinde gevel.

Hallenplein

- Dit is een plek waar op de begane grond, naast wonen, ruimte wordt geboden voor bijvoorbeeld horeca of detailhandel. Om dit te accentueren worden in de gevel naar het plein grote gevelopeningen gecreëerd op de begane grond.

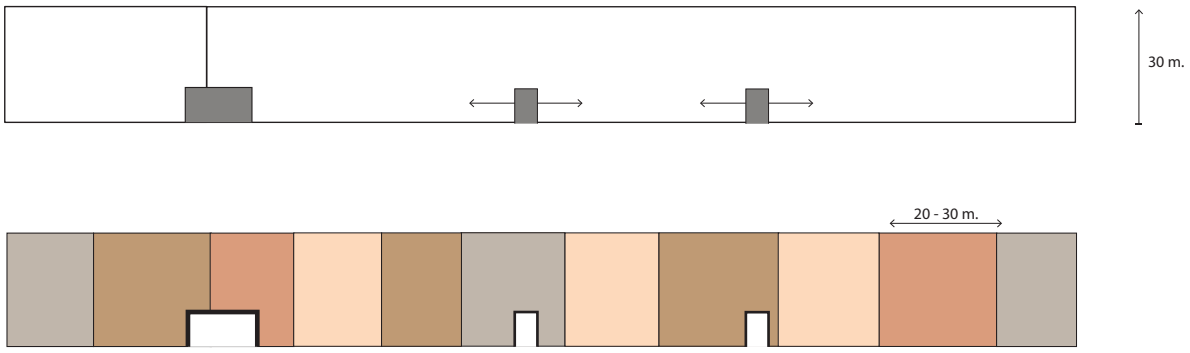
De binnenhoven

- Op stedenbouwkundig niveau zijn hier geen extra accenten nodig.

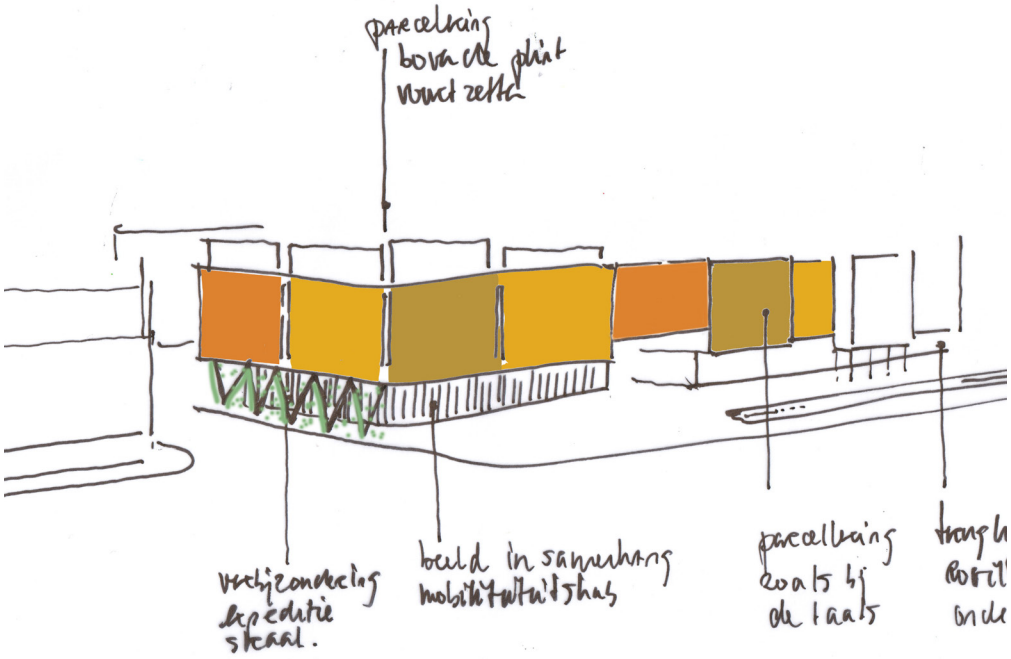
*) De overige accenten (3 t/m 6) worden toegelicht in het hoofdstuk over de Taats.

6.3 Korrelgrootte

Doelstelling:
Het doel is dat de grootstedelijke blokken aansluiten bij de menselijke maat en de kleinere korrelgrootte van de woningbouw in Groenewoud. Deze aansluiting wordt onder andere gerealiseerd door het opdelen van het volume in kleinere panden.
De manier waarop de panden zich van elkaar onderscheiden is vrij, maar moet verder gaan dan alleen het toepassen van een andere kleur metselwerk. Denk hierbij aan variaties in bouwhoogte, verspringende rooilijnen of een brede dilatatie. De panden moeten altijd hoger zijn dan ze breed zijn.



Pandsgewijze verdeling van de gesloten bouwblokken



Pandsgewijze opbouw boven de plint van de expeditie inham



Pandsgewijze opbouw van het blok (beeldrechten Mecanoo)



Referentie pandsgewijs ontwikkelen



Referentie pandsgewijs ontwikkelen

Richtlijnen korrelgrootte

Algemeen:

- Door middel van verticale parcellering wordt het blok opgedeeld in panden van 15 tot maximaal 30 meter breed.
- Elk pand wordt uitgewerkt in een unieke architectuur, met verschillen in materiaal en kleur.
- De poorten naar het binnengebied zijn geïntegreerd binnen het volume van de panden en bevinden zich niet aan de zijkant. Deze poorten zijn zes meter breed en drie bouwlagen hoog. Hier bevinden zich ook de entrees van de woongebouwen.
- De poort van de HUB-loper is breder dan de andere poorten. is breder dan de andere poorten. Deze poort is minimaal 15 meter breed en eveneens drie bouwlagen hoog.

De Mercatorlaan

- Hier sluit de bebouwing aan bij de kleinere schaal van de wijk Groenewoud en wordt deze bij voorkeur lager uitgevoerd.
- De gevel boven de plint is opgedeeld in delen van 10 tot 15 meter.
- De parcellering van de gevel in de plint volgt de maat van een individuele woning.

De dwarsstraat

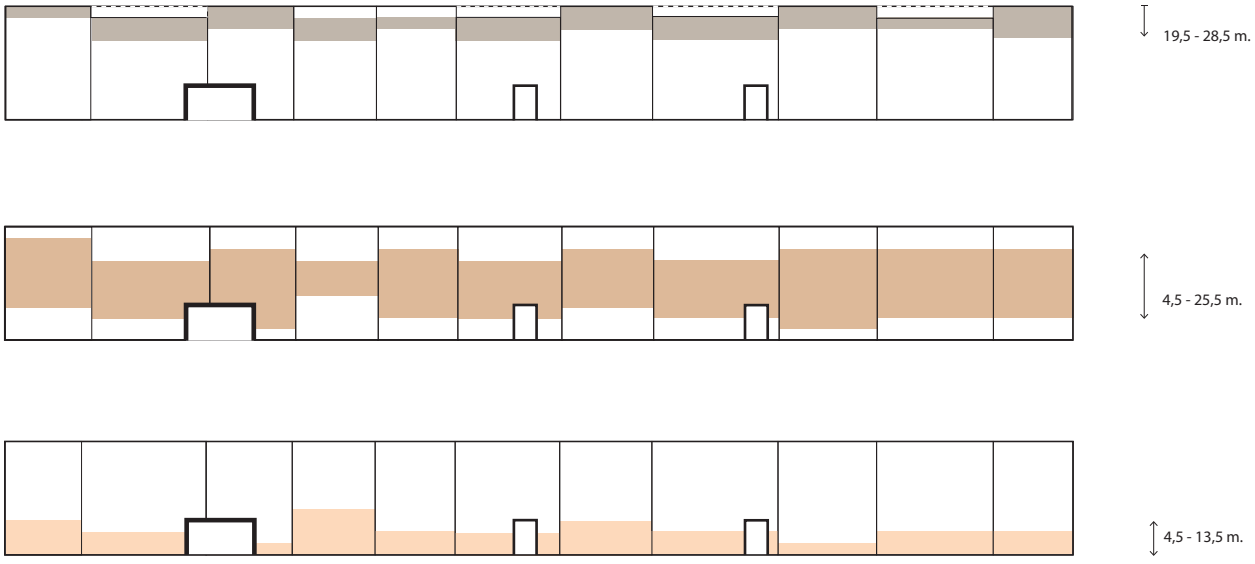
- Op de begane grond, bij het laden en lossen van de supermarkt, wordt de kleine korrel losgelaten.
- Boven de plint waarin de supermarkt is gevestigd, wordt de parcellering van het volume weer opgepakt, waardoor de structuur aansluit bij de rest van de bebouwing.

De binnenhoven

- De pandsgewijze ontwikkeling komt ook hier terug, met als aanvulling dat de verdeling tussen plint, middenbouw en opbouw wordt losgelaten.
- Voor de achtergevel geldt slechts één regel: deze moet in minimaal twee delen worden opgedeeld, waarbij de sprongen in de gevel minimaal twee meter bedragen.

6.4 Horizontale geleding

Doelstelling:
De grote schaal van de gesloten bouwblokken, die nodig is om geluidluwe binnenhoven te realiseren, moet aansluiten bij de menselijke schaal. Om deze overgang in schaal te maken, worden de panden horizontaal geleed. De panden bestaan uit een één- tot drielaagse plint, een middenbouw en een terugliggende opbouw.



Mercatorlaan, horizontale verdeling in plint, middenbouw en kroon





Ruimte op maaiveld door terugliggende rooilijn op de onderste bouwlagen



Onderscheid tussen een plint en middenbouw en kroon in het pand langs de Mercatorlaan

Richtlijnen horizontale geleding

Algemeen:

- Per pand verschillen de plint, het middendeel en de opbouw in hoogte.
- De hoogte van de plint varieert per pand van één tot drie lagen. Tussen de plint en de top bevindt zich het middendeel. Vanaf de zevende of achtste laag wordt het gebouw beëindigd met een kroon.
- De kroon ligt minimaal twee meter terug ten opzichte van de rooilijn van het middendeel en wordt uitgevoerd in lichte kleuren of materialen.
- Als accent is het mogelijk om in één pand per wand de kroon wel in het gevelvlak van de middenbouw te plaatsen. In dat geval wordt de kroon uitgewerkt in een sterk contrasterend materiaal, met een afwijkend metselverband en/of kleur.

De Mercatorlaan

- De plint kan maximaal drie lagen hoog zijn.
- De individuele woningen in de plint zijn duidelijk herkenbaar
- De middenbouw heeft een iets grotere korrel dan de plint.
- De woningentrees en geveltuinen van de woningen op de begane grond zorgen voor een zachte en groene overgang van de woning naar de straat.

De dwarsstraten

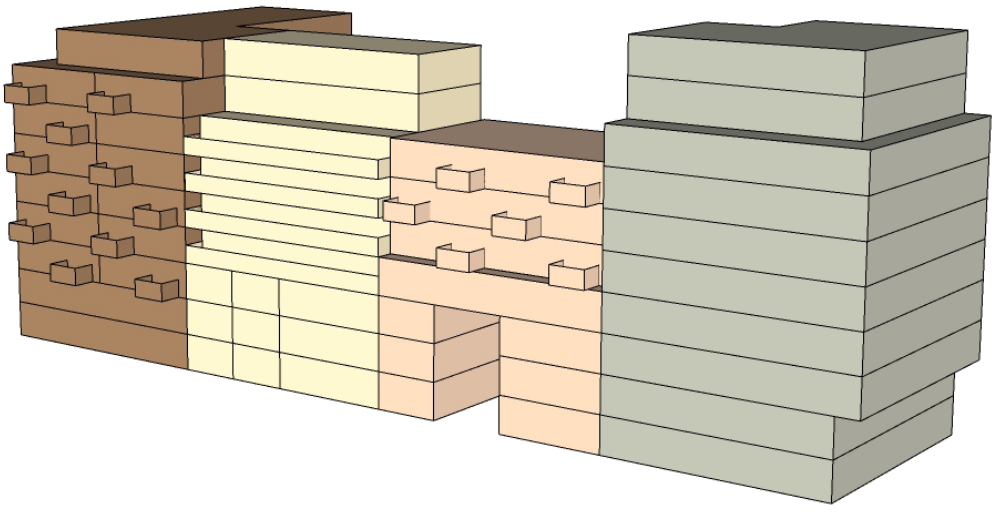
- In de dwarsstraten wordt de sfeer, net als in de Mercatorlaan, bepaald door 'wonen aan de straat'
- Waar mogelijk, gezien de hoge geluidbelasting, worden de balkons aan de straatzijde gesitueerd.
- In de plint worden diepere negges toegepast.

De binnenhoven

- Tussen tegenoverliggende gevels wordt een ruimte van 30 x 30 meter vrijgehouden van bebouwing.
- Onderdelen van de volumes, zoals balkons en delen van de gevel springen naar voren.
- In de binnenhoven openen de blokken zich en zijn de gevels expressief vormgegeven.

6.5 Ondergeschikte bouwdelen

Doelstelling:
De buitengevels van de bouwblokken krijgen een rijke plastiek. Door het toevoegen van aangehangen balkons, het toepassen van diepe negges, naar voren of terugliggende geveldelen, en het gebruik van loggia's worden de gevels levendig en dynamisch vormgegeven.



De ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en galerijen dragen bij aan de plastiek



Plastiek in het metselwerk d.m.v. kaders
metselwerk in bijzonder verband;
rust door gelijke steenkleur



Plastiek in het metselwerk d.m.v. kaders
terugliggend metselwerk;
rust door gelijke steenkleur



Een dubbelhoog raster voor de gevel verkleint
de grote schaal van het gebouw visueel

Richtlijnen ondergeschikte bouwdelen:

Algemeen

- Samenhang en evenwicht op het niveau van zowel het blok als het pand zijn van groot belang.
- Entrees woongebouwen zijn duidelijk onderscheidend vormgegeven. Ze zijn uitnodigend en zijn royaal van afmetingen. Ze worden dubbelhoog of als extra brede pui vormgegeven.
- Ondergeschikte bouwvolumes worden op een ontspannen wijze in het totaalbeeld geïntegreerd en vormen een onderdeel van het architectonische geheel.
- Grote gevelopeningen helpen de overgang te overbruggen van het grote, hoge bouwblok naar het niveau van de individuele woning.
- Galerijen maken integraal deel uit van het gevelontwerp en vallen binnen de schil van het gebouw.
- Poorten zijn altijd onderdeel van een pand en worden vormgegeven en gematerialiseerd als een integraal onderdeel van de architectuur van het pand.

De Mercatorlaan

- Aan de Mercatorlaan worden op de begane grond privébuitenruimtes aan de straatzijde gerealiseerd in de vorm van een voortuin of een Delftse stoep. De overgang tussen privé en openbaar, zoals hekwerken en andere afscheidingen, wordt vormgegeven in lijn met de architectuur van het pand.
- De entrees van fietsenbergingen worden transparant en uitnodigend ontworpen, bijvoorbeeld door het gebruik van glazen puien.
- In de plint zijn de negges diep.
- Aangehangen gevelschermen, balkons en serres sluiten aan bij de architectuur van het pand en vormen daar een integraal onderdeel van.

De Dwarsstraat

- In de Dwarsstraat gelden de richtlijnen van de Mercatorlaan voor de bouwlagen boven de voorzieningen en logistiek.
- Een zorgvuldige afstemming van de architectonische uitwerking van de verschillende functies is hierbij van groot belang.

De binnenhoven

- De privébuitenruimtes van de woningen worden afgeschermd van het semi-openbare binnengebied door middel van watertuinen van minimaal twee meter breed of een natuurlijke groene afscheiding.
- Bij het toepassen van een watertuin vormen waterminnende planten, als onderdeel van de openbare ruimte, een extra afscherming van de privébuitenruimtes.
- Bergruimtes en andere opstallen kunnen hier niet worden gebouwd en moeten onderdeel zijn van de bebouwing van de wand. Een pergola of kas vormt een uitzondering en is bespreekbaar.

7. Taats Noord



Houttuinen_ Amsterdam

Taats Noord

De Taats bestaat uit drie gesloten bouwblokken van ongeveer 90 meter breed. De lengte van de blokken varieert en is afhankelijk van de specifieke locatie binnen het stedenbouwkundig plan.



De gesloten bouwblokken worden opgedeeld in panden, met opbouw in plint, midden en top

7.1 Rooilijnen

Doelstelling:

De drie gesloten bouwblokken vormen een duidelijk herkenbare ruggengraat in de wijk. Hoewel het grote volumes zijn, is het essentieel de overgang naar het openbare gebied zodanig vorm te geven dat mensen zich er prettig en beschut voelen.

Aan de Mercatorlaan wordt de overgang naar de openbare ruimte en Groenewoud verzacht door het laten verspringen van de rooilijnen ten opzichte van de uitgiftegrens. Hierdoor wordt de grote lengte van de Taats visueel onderbroken.

Aan de Orteliuslaan wordt echter vastgehouden aan de rechte rooilijn, inclusief een droogloopstrook, in lijn met de reeds gebouwde kantoren aan de Orteliuslaan.





Aan de Mercatorlaan verspringt de rooilijn 5-8 m t.o.v. de uitgiftegrens



De rooilijn verspringt 1 tot 3m in de dwarsstraten



In de binnenhoven wordt d.m.v. een spel met de rooilijnen de volumes opgedeeld.

Richtlijnen rooilijnen

De Orteliuslaan:

- De rooilijn op de begane grond is recht en ligt over de lengte van het bouwblok drie meter terug ten opzichte van de uitgiftegrens.
- Een luifel of overkraging van drie meter breed, geplaatst op een hoogte van 4,5 meter, creëert een doorlopende droogloopstrook van de MHXL naar het Taatsenplein en verder langs Taats Zuid. Onder deze droogloopstrook geldt de verplichting om een obstakelvrije stoep aan te leggen, die aansluit op het openbare voetpad.
- De droogloopstrook heeft per bouwdeel van ongeveer dertig meter een andere uitwerking, bijvoorbeeld door een aangehangen luifel of een overkraging van het bovenliggende bouwdeel.
- Boven de plint en droogloopstrook is het mogelijk de rooilijnen per pand te laten verspringen.

De Mercatorlaan:

- De rooilijn ligt 3 tot 8 meter terug vanaf de uitgiftegrens.
- Afhankelijk van de breedte van het pand, verspringt de rooilijn iedere 15 tot 30 meter.
- De sprong in de rooilijn omvat minimaal de gehele plint van het bouwdeel, die twee tot maximaal drie bouwlagen hoog is.
- De rooilijn boven de plint ligt gelijk aan of terug ten opzichte van de rooilijn van de plint; deze kan hier dus niet naar voren springen, in tegenstelling tot de situatie aan de Orteliuslaan.
- De woningen en de hoofdentrees zijn op de straat georiënteerd.
- Een overgangszone in de vorm van voortuinen is gewenst.

De dwarsstraten:

- Om de smalle straatruimte op maaiveld te verruimen, wordt de plint één tot drie meter teruggeplaatst ten opzichte van de rooilijn.
- De sprong omvat de gehele plint van het bouwdeel, die minimaal twee bouwlagen hoog is.
- Boven de plint mag de bebouwing tot aan de uitgiftegrens staan, wat betekent dat hier een overkraging mogelijk is.

De binnenhoven

- Hier varieert de (achter)rooilijn sterk, en een gevelsprong van maximaal tien meter is toegestaan.
- De afstand tussen de tegenoverliggende achtergevels bedraagt minimaal 45 meter.
- De privé-achtertuin aan het binnenhof is maximaal vier meter diep.
- De hoofdentrees van de appartementen zijn ook bereikbaar vanuit het binnengebied.

7.2 Accenten

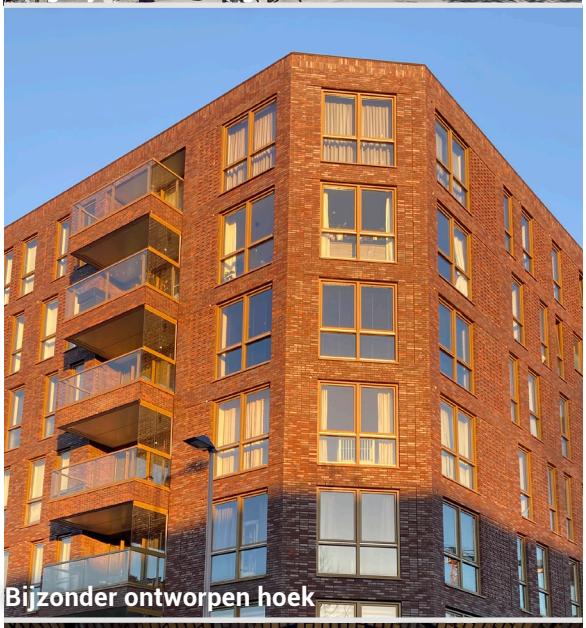
Doelstelling:
Op specifieke plekken binnen het stedenbouwkundig plan krijgen de bouwblokken accenten om de herkenbaarheid te vergroten. Deze accenten onderbreken de lange zichtlijnen langs de bebouwing, markeren het begin van een (dwars)straat of doorbreken het grote volume.

Voorbeelden van dergelijke accenten zijn de poorten naar het binnengebied en de afgeschuinde hoeken aan de Mercatorlaan. Een andere mogelijkheid is dat de gevel wordt doorgetrokken tot aan de dakrand in plaats van het toepassen van een setback in de bovenste lagen.





Mogelijke uitwerking van een accent



Bijzonder ontworpen hoek



De poort Alsaccent in de gevel

Richtlijnen accenten

De Orteliuslaan:

- De plastiek en/of materialen van de bouwblokken aan weerszijden van de dwarsstraten reageren op elkaar (Accenten 4 en 5).
- De hoek en de plint van Barentsz worden extra teruggelegd om het zicht op de straat tussen Taats Noord en de MHXL te versterken en de straatruimte duidelijk in te leiden (Accent 3).

De Mercatorlaan:

- De hoeken aan de noordkant van de blokken worden afgeschuind. Dit is een knipoog naar de schuine lijn aan de overzijde van de Mercatorlaan, waar de straten van Groenewoud schuin op aansluiten (Accenten 6 en 9).
- Ten noorden van Barentsz krijgt woningbouwblok Allard een accent (Accent 1). Barentsz zelf krijgt hier geen accent.

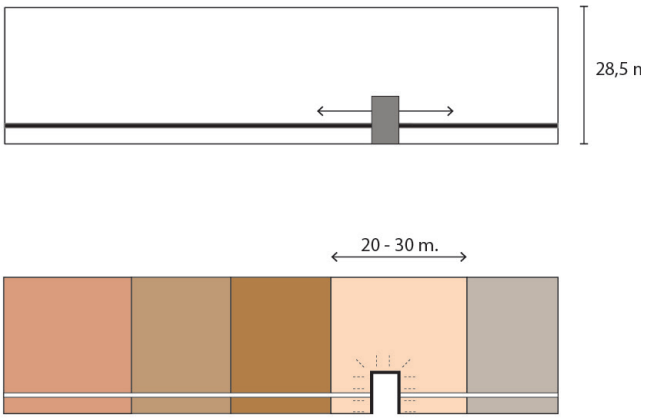
De dwarsstraten:

- De dwarsstraten zijn ondergeschikte straten en behoeven geen sterke accenten. Wel is hier een kans om de panden aan weerszijden van de dwarsstraten visueel op elkaar te laten reageren.

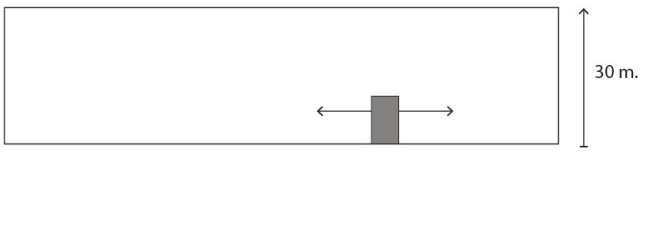
De binnenhoven

- Op stedenbouwkundig niveau zijn hier geen extra accenten nodig.

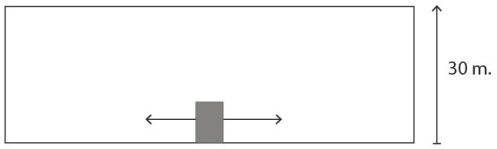
7.3 Korrelgrootte

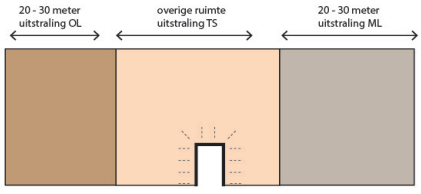


Orteliuslaan



Mercatorlaan





Dwarsstraatjes

Doelstelling:
Het doel is dat de grootstedelijke blokken in maat en schaal aansluiten bij de menselijke schaal. Het middel dat hiervoor wordt gebruikt, is het opdelen van het volume in kleinere panden

De wijze waarop de panden zich van elkaar onderscheiden is vrij, maar moet meer omvatten dan alleen het toepassen van een andere kleur metselwerk. Denk hierbij aan hoogteverschillen, verspringende rooilijnen of een brede dilatatie.



Referentie pandsgewijs ontwikkelen



Binnenhoven: door toepassen van een dubbelhoog raster wordt de grote schaal van het gebouw visueel verkleind.



Stedelijke wand langs de mercatorlaan

Richtlijnen korrelgrootte

Algemeen:

- Door middel van verticale parcellering wordt het blok verdeeld in panden van 15-20 meter tot maximaal 30 meter.
- Elk pand heeft een dakrand op een andere hoogte.
- Per pand verschilt de plint, het middendeel en de opbouw in hoogte.
- Daarnaast wordt elk pand uitgewerkt in een andere architectuur, met een eigen materiaalgebruik en kleurstelling.
- De poorten en entrees van de woongebouwen dragen bij aan de geleding van de hoofdmassa.
- De poorten naar het binnengebied bevinden zich binnen het volume van het pand en niet aan de zijkant.
- Alle poorten zijn zes meter breed en drie bouwlagen hoog
- Aangrenzend aan de poorten worden de entrees van de woongebouwen gesitueerd.

De Orteliuslaan

- De maat en schaal sluiten aan bij de grote schaal van de bestaande kantoorgebouwen.
- De blokken worden opgedeeld in panden met verschillende breedtes, variërend van 20 tot 30 meter.

De Mercatorlaan

- Hier sluit de bebouwing aan bij de kleinere schaal van de wijk Groenewoud en wordt deze bij voorkeur lager uitgevoerd.
- De gevel boven de plint is verdeeld in segmenten van 10 tot 15 meter.
- De parcellering van de gevel in de plint bedraagt 5 tot 7,5 meter, wat overeenkomt met de maat van een individuele woning.

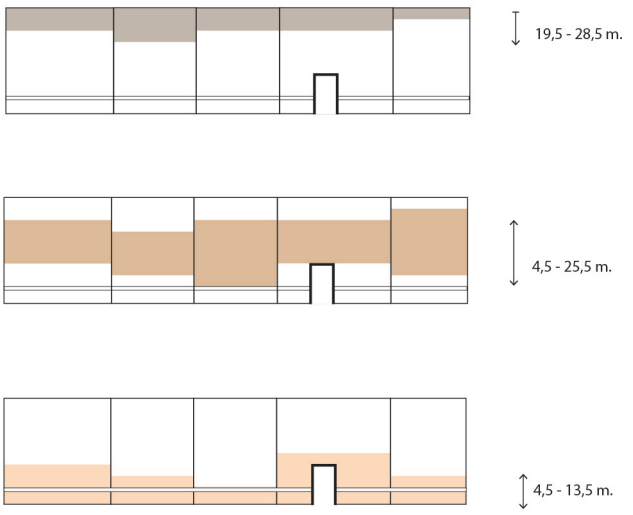
De dwarsstraten

- De blokken zijn maximaal 30 m hoog, maar worden bij voorkeur lager richting van de Mercatorlaan
- De gevel boven de plint is opgedeeld in segmenten van 10 tot 15 meter.
- De parcellering van de gevel in de plint bedraagt 5 tot 7,5 meter, wat overeenkomt met de maat van een individuele woning.

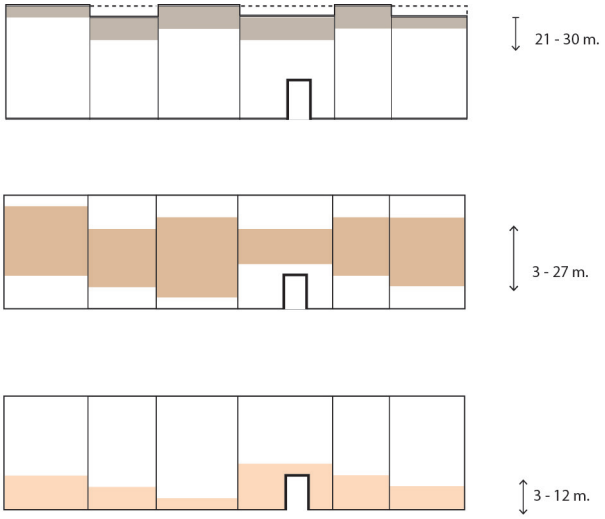
De binnenhoven

- In de binnenhoven hebben de blokken een kleinschalige geleding.
- De pandsgewijze ontwikkeling komt ook hier terug, met de toevoeging dat de verdeling tussen plint, middenbouw en opbouw wordt losgelaten, aangezien dit de achterkant van het pand betreft.

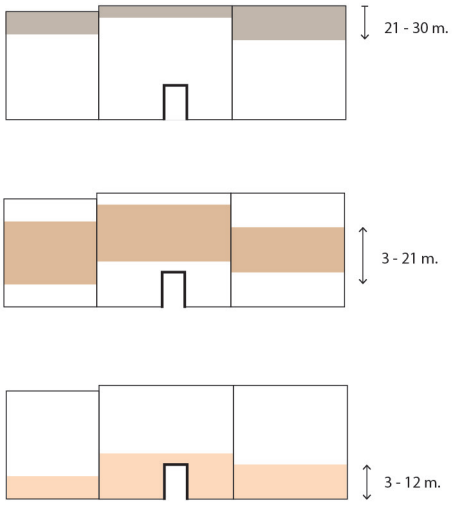
7.4 Horizontale geleding



Schema van één bouwblok aan de Orteliuslaan



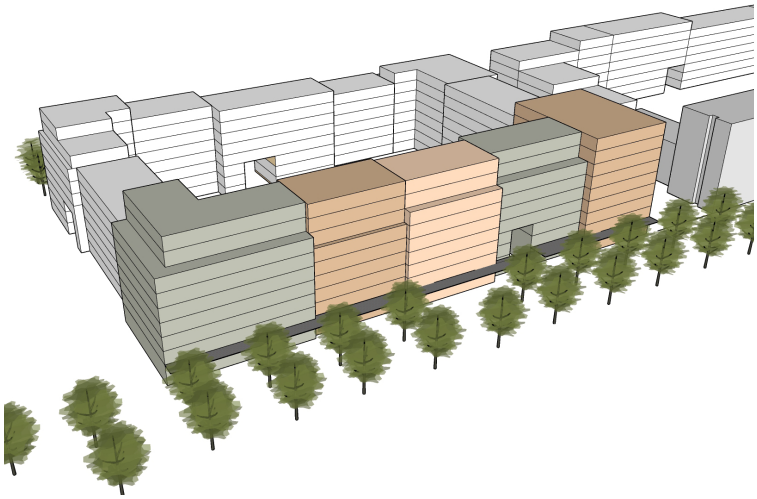
Schema van één bouwblok aan de Mercatorlaan



Schema van één bouwblok aan de dwarsstraatjes

Doelstelling:

De grote schaal van de gesloten bouwblokken, die nodig is om geluidluwe binnenhoven te realiseren, moet aansluiten bij de menselijke schaal. Om deze schaalsprong te maken, worden de panden horizontaal geleed.
De panden bestaan uit een één- tot drielaagse plint, een middenbouw en een terugliggende opbouw.
De begane grondlaag heeft een hoogte van 4,5 meter.



Opdeling van het bouwblok in panden, waarbij de panden ook een horizontale verdeling kennen



De setback op de bovenste lagen heeft afwijkend materiaal- en kleurgebruik



Onderscheid in plint, middenbouw en kroon



Onderscheid in plint en middenbouw

Richtlijnen opbouw en geleding

Algemeen

- De hoogte van de plint verschilt per pand en varieert van één tot drie lagen.
- Vanaf de zevende of achtste laag wordt het gebouw beëindigd met een top. Deze top ligt minimaal twee meter terug ten opzichte van de gevellijn van het middendeel en wordt uitgevoerd in lichte kleuren of materialen, zodat deze optisch wegvalt tegen de lucht.
- Eventueel kan één pand per wand als accent worden uitgevoerd met een top die in het gevelvlak van de middenbouw ligt. In dat geval wordt deze top uitgewerkt in een sterk contrasterend materiaal, een afwijkend metselverband en/of een opvallende kleur.

De Orteliuslaan

- De droogloopzone, met een diepte van 3 meter, maakt onderdeel uit van de plint. De plint wordt ontworpen in samenhang met de droogloop.
- De plint kan maximaal drie lagen hoog zijn.
- De middenbouw heeft een wat grotere korrel dan de plint, wat zorgt voor een subtiele differentiatie in uitstraling.

De Mercatorlaan

- De plint kan maximaal drie lagen hoog zijn.
- De individuele woningen in de plint zijn herkenbaar
- De middenbouw heeft een wat grotere korrel dan de plint.
- De woningentrees en de geveltuinen van de begane grond woningen creëren een zachte, groene overgang tussen de woning en de straat.

De dwarsstraten

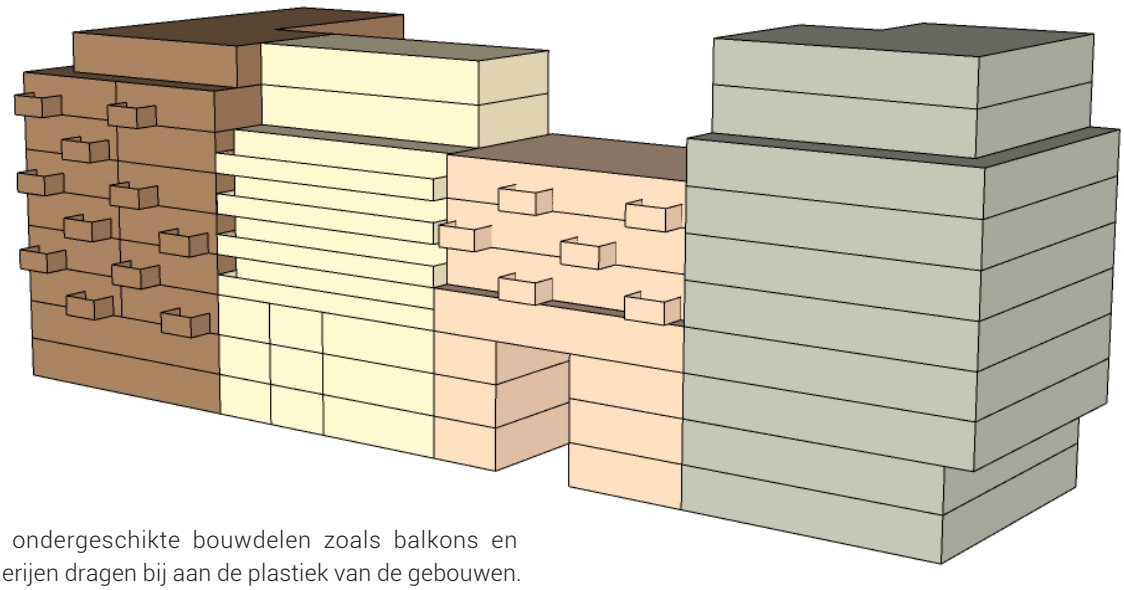
- In de dwarsstraten wordt de sfeer, net als in de Mercatorlaan, gekarakteriseerd door het concept van 'wonen aan de straat'.
- Waar mogelijk, ondanks de hoge geluidbelasting, worden balkons aan de straatzijde geplaatst.
- In de plint worden diepere neggen toegepast, wat zorgt voor een verfijnd en geaccentueerd gevelbeeld.

De binnenhoven

- In de binnenhoven openen de blokken zich, en de gevels zijn expressief vormgegeven.
- Onderdelen van de volumes, zoals balkons en delen van de gevel, steken naar voren en creëren een dynamisch beeld.
- De gevels worden gekarakteriseerd door een verticale of horizontale geleding, of een combinatie van beide.

7.5 Ondergeschikte bouwdelen

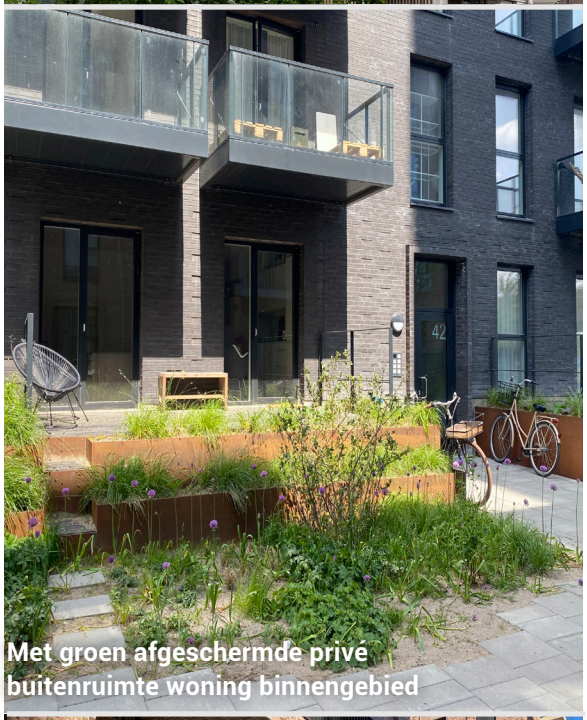
Doelstelling:
De buitengevels van de bouwblokken worden gekenmerkt door een rijke plastiek.
Door het toevoegen van aangehangen balkons, het toepassen van diepe neggen, naar voren of terugliggende geveldelen en het integreren van loggia's krijgen de gevels een levendig en dynamisch karakter.



De ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en galerijen dragen bij aan de plastiek van de gebouwen. Ze zijn onderdeel van de architectuur van het pand.



Expressieve gevels in de binnenhoven;



Met groen afgeschermde privé buitenruimte woning binnengebied



Mercatorlaan: privé buitenruimtes aan de straat

Richtlijnen ondergeschikte bouwdelen

Algemeen

- De ondergeschikte bouwvolumes vormen een toegevoegd element. Ze hebben geen structurerende functie, maar worden op een ontspannen manier ingepast in het totaalbeeld.
- Grote gevelopeningen overbruggen de schaalsprong van het grote, hoge bouwblok naar het niveau van de individuele woning.
- Galerijen maken onderdeel uit van de gevel, maar worden subtiel geïntegreerd en zijn niet herkenbaar als typische galerijen.
- De hoofdentrees van de woongebouwen worden met zorg ontworpen om de overgang van het stedelijke bouwblok naar de menselijke schaal te begeleiden. Ze worden uitgevoerd als dubbelhoge elementen of als extra brede puien, waardoor ze een uitnodigend karakter krijgen.
- Samenhang en evenwicht, zowel op het niveau van het blok als van het individuele pand, zijn belangrijk.
- Poorten zijn altijd onderdeel van een pand en worden vormgegeven en gematerialiseerd als een integraal onderdeel van de architectuur van dat pand.

De Orteliuslaan

- Als de bouwblokken worden voorzien van geluidwerende onderdelen, worden deze uitgevoerd als een integraal onderdeel van de architectuur
- Per pand wordt de droogloop uniek uitgewerkt en vormgegeven, waarbij materiaalgebruik en ontwerp aansluiten bij de architectuur van het pand.
- Aangehangen gevelschermen, balkons of serres worden zorgvuldig geïntegreerd en sluiten aan bij de architectuur van het pand.
- Galerijen en/of portieken worden eveneens opgenomen als onderdeel van de architectuur.

De Mercatorlaan

- Aan de Mercatorlaan is het mogelijk om op de begane grond privé buitenruimtes aan de straatzijde te realiseren.
- In de plint zijn de neggen dieper uitgevoerd dan in de rest van de gevel
- Aangehangen gevelschermen, balkons of serres worden naadloos geïntegreerd in de architectuur.

De dwarsstraten

- In de dwarsstraten worden aangehangen gevelschermen, balkons of serres op een wijze geïntegreerd die past bij de architectuur van het pand.

De binnenhoven

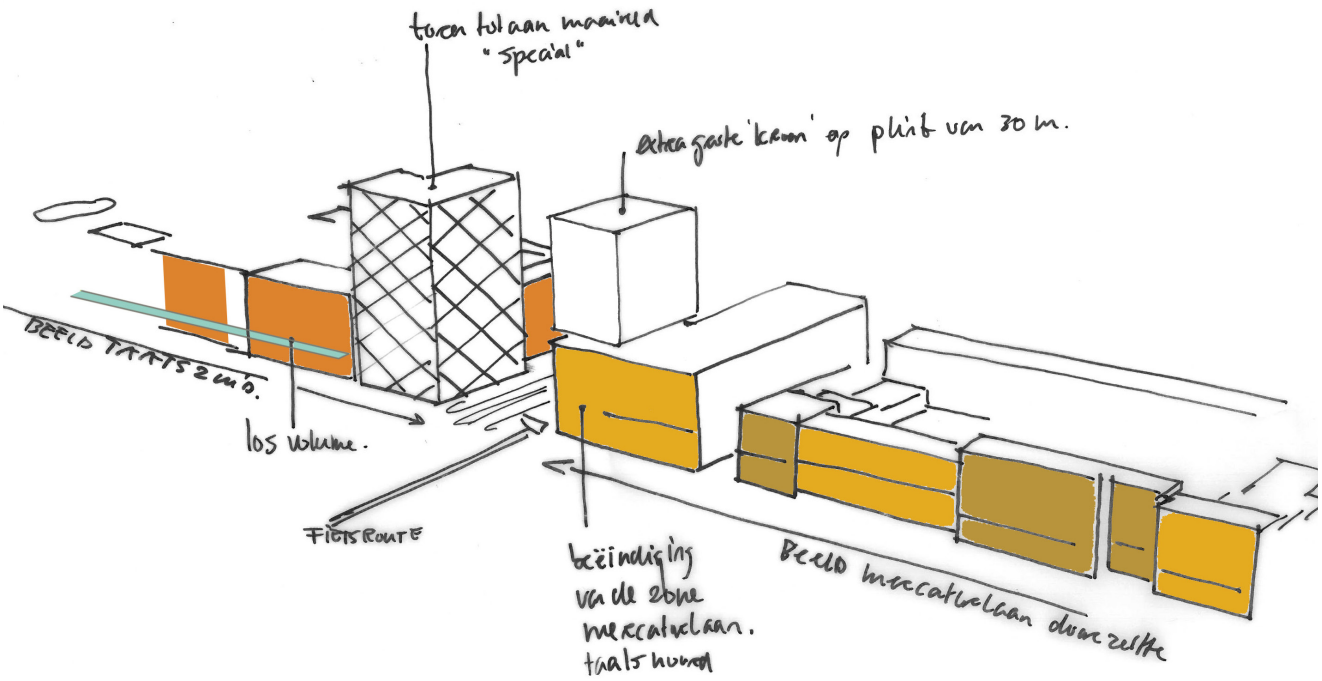
- De privé buitenruimtes van de woningen worden van het semi-openbare binnengebied afgeschermd d.m.v. watertuinen of opgaand groen.
- Bergruimtes en andere opstallen kunnen hier niet gebouwd worden.

8. Taatsenplein

Het Taatsenplein

Het Taatsenplein verbindt de bouwblokken van Taats Noord met de bouwblokken van Taats Zuid en fungeert als een centrale open ruimte binnen de stedenbouwkundige structuur. Het plein wordt ingericht met groen, waardoor het een aangename en functionele verblijfsruimte biedt.
Vanaf de Prins Clausbrug vormt het Taatsenplein, geflankeerd door de hoge torens aan weerszijden, de toegangspoort naar Papendorp. Hoewel de torens dezelfde hoogte hebben, namelijk maximaal 65 meter, verschillen ze in opbouw en architectonisch beeld, wat een unieke dynamiek aan de entree geeft.

Het plein is herkenbaar als één samenhangende stedelijke ruimte. De gevels aan weerszijden van het plein worden in samenhang ontworpen, met een consistent gebruik van schaal en maat in de gevelopeningen, evenals een harmonieus palet van kleuren en materialen.



De noord- en zuidkant van het Taatsenplein wordt verschillend uitgewerkt. Deze schets toont het verschil in opbouw van de massa van de twee torens.

8.1 Rooilijnen

Doelstelling:
Door de rooilijnen te laten verspringen, wordt de overgang tussen het gebouw en de openbare ruimte verzacht. Dit zorgt ervoor dat de bebouwing beter aansluit bij de menselijke schaal op ooghoogte.





Een open en toegankelijke plint aan het Taatsenplein





Richtlijnen rooilijnen

Het Taatsenplein

- De overgang tussen gebouw en plein wordt zorgvuldig vormgegeven door de rooilijnen van de eerste en tweede bouwlaag terug te leggen. Als variant kan een voorruimte worden gecreëerd door middel van een arcade over de eerste en tweede bouwlagen.

De Orteliuslaan

- De bestaande droogloop aan de Orteliuslaan en Mercatorlaan in Taats Zuid wordt doorgezet om de zuidelijke wand van het Taatsenplein te begeleiden. De maat en schaal sluiten aan bij de grote schaal van de bestaande kantoorgebouwen in Taats Zuid.
- De droogloop hoeft alleen te worden gerealiseerd waar bebouwing aanwezig is en niet ter plaatse van de auto-ontsluiting naar het binnenhof.
  De zuidelijke toren is voorzien van een arcade over de eerste en tweede bouwlagen.
- De kop van het noordelijke blok krijgt een droogloop, die aansluit op de bebouwing in Taats Noord. Deze droogloop eindigt bij de wand onder de noordelijke toren.

De Mercatorlaan

- Aan de noordkant van het Taatsenplein verspringt de rooilijn sterk, tussen drie en acht meter ten opzichte van de uitgiftegrens.
- Aan de zuidkant van het Taatsenplein blijft de rooilijn gelijk, zoals bij de bestaande kantoorgebouwen in Taats Zuid.

Het binnenhof bij Taatsenplein Zuid

- In het binnenhof wisselt de (achter)rooilijn sterk, met sprongen in de gevel tot maximaal tien meter.
- Een privé achtertuin aan het binnenhof mag maximaal vier meter diep zijn.
- De hoofdentrees van de appartementen zijn ook bereikbaar vanuit het binnengebied.

8.2 Accenten

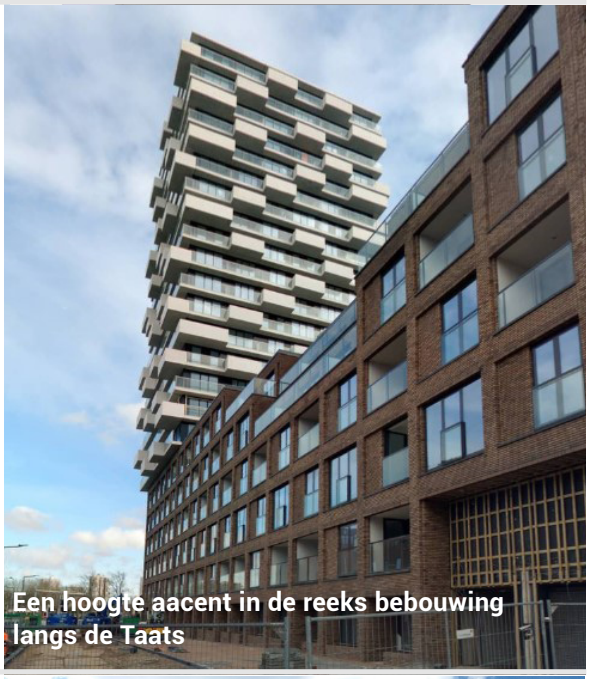
Doelstelling:

De twee torens van 65 meter hoog fungeren als markante accenten binnen de bebouwing van de Taats. Ze markeren het Taatsenplein, de centrale plek waar Papendorp via de Prins Clausbrug verbonden wordt met het centrum van Utrecht..





Een accent in de vorm van een toren met veel veel gevelgroen



Een hoogte aacent in de reeks bebouwing langs de Taats



Voorbeeld van een alzijdig ontworpen gevel

Richtlijnen accenten

Taatsenplein

- De torens worden alzijdige gebouwen, waarbij alle zijden als voorgevels worden vormgegeven.
- Hoewel de gevels van de twee torens verschillend zijn ontworpen, vormen ze een familie door het gedeelde gebruik van de witte kleur. (Accenten 12 en 13)
- De plastiek en/of materialen van de bouwblokken aan weerszijden van het Taatsenplein reageren op elkaar, wat zorgt voor visuele samenhang. (Accenten 10 en 11)

De Mercatorlaan

- De toren aan de zuidkant van het Taatsenplein fungeert als een markant accent binnen de reeks kantoorgebouwen van Taats Zuid.
- Vanaf het maaiveld wordt de zuidelijke toren als één gebouw vormgegeven, wat bijdraagt aan een sterke verticale compositie.
- De noordelijke toren wordt pas na de middenbouw als toren vormgegeven, wat zorgt voor een subtieler overgangsbeeld.
- Beide torens worden in samenhang ontworpen, met een consistente keuze in materiaal en kleur.

De Orteliuslaan

- Aan de Orteliuslaan komen geen bijzondere accenten ter hoogte van het Taatsenplein.

De dwarsstraat

- De dwarsstraten zijn ondergeschikte straten en hebben geen behoefte aan sterke accenten.
- Er ligt echter een kans om de panden aan weerszijden van de dwarsstraten op elkaar te laten reageren, wat kan bijdragen aan een subtiele samenhang.

Het binnenhof (Taats zuid)

- Op stedenbouwkundig niveau zijn hier geen extra accenten nodig.

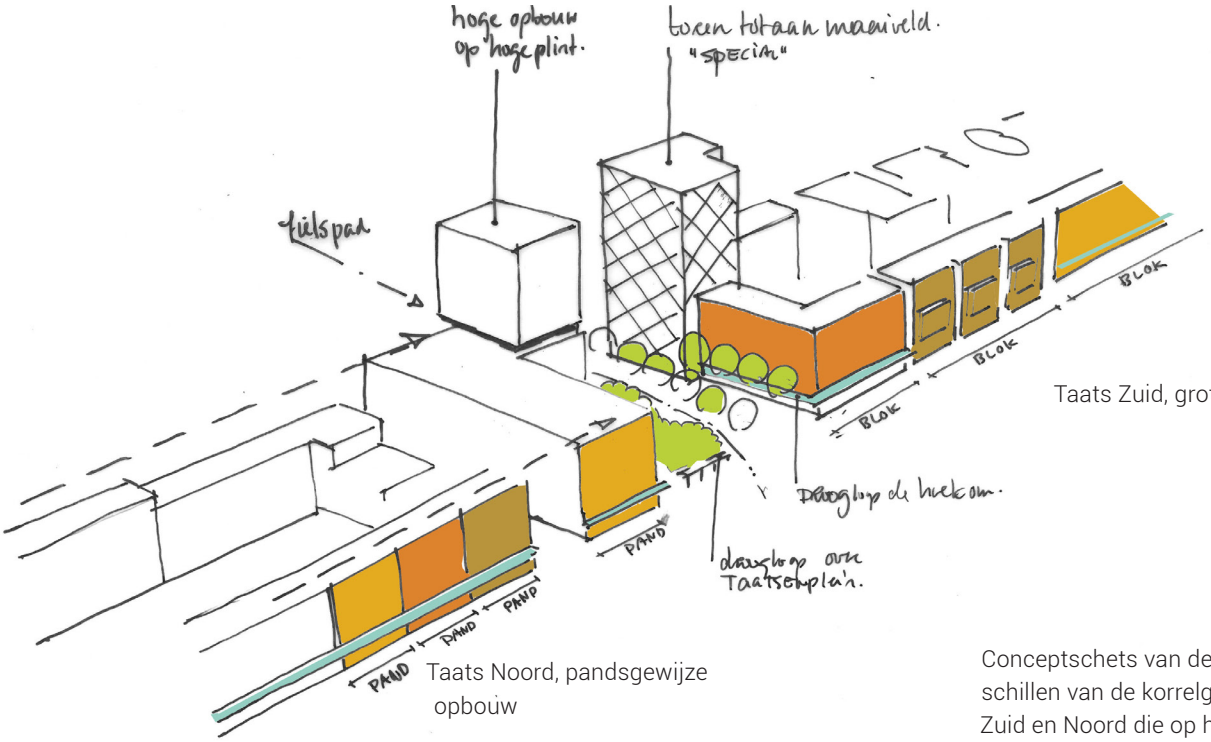
8.3 Korrelgrootte

Doelstelling:

Het doel is dat de grootstedelijke bouwblokken op maaiveldniveau aansluiten bij de menselijke maat. Om dit te bereiken, worden de bouwblokken opgedeeld in kleinere panden.

De breedtes van de panden langs de Orteliuslaan en Mercatorlaan sluiten aan bij de breedtes van de aangrenzende bebouwing in respectievelijk Taats Zuid en Taats Noord. In Taats Zuid wordt deze aansluiting versterkt doordat de reeds gebouwde volumes een grotere korrel hebben.

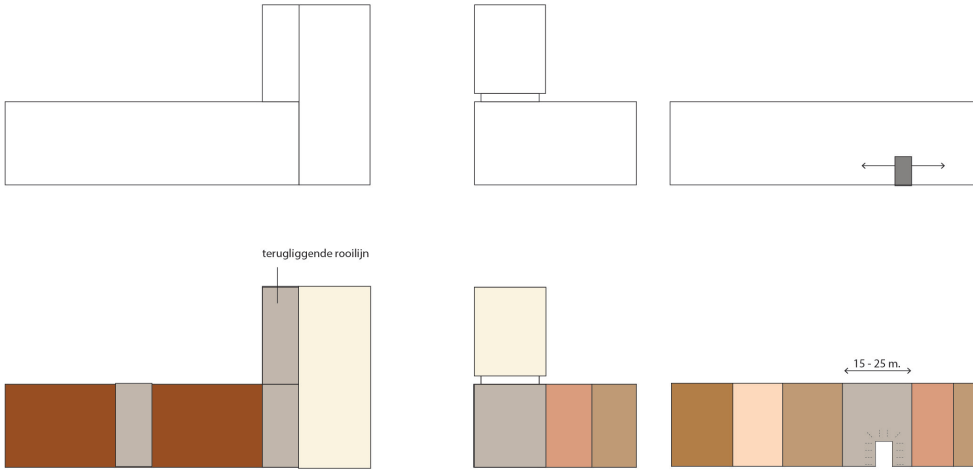
De twee torens hebben dezelfde breedte als de panden in de wand, maar steken daar qua hoogte aanzienlijk bovenuit, waardoor ze fungeren als markante verticale accenten.



Taats Noord, pandsgewijze opbouw

Taats Zuid, grotere korrel

Conceptschets van de samenhang en verschillen van de korrelgrootte van deTaats Zuid en Noord die op het Taatsenplein samenkomen



Taats Zuid, grotere korrel

Taats Noord, pandsgewijze opbouw

Opdeling hoofdmassa



Referentie pandsgewijze ontwikkeling





Door toepassen van een dubbelhoog raster wordt de grote schaal van de bebouwing visueel verkleind.



referentie van de stedelijke wand langs de Mercatorlaan

Richtlijnen korrelgrootte

Algemeen:

- De wijze waarop de panden zich van elkaar onderscheiden is vrij, maar moet wel meer zijn dan het toepassen van een andere kleur metselwerk. Denk hierbij aan hoogteverschillen, verspringende rooilijnen of een brede dilatatie.

Taatsenplein

- De maat en schaal van de blokken sluit aan bij de grote schaal van de bestaande kantoorgebouwen van de Taats zuid.
- Het toepassen van één kleur metselwerk over een groter breedte dan 15- 30 m ondersteunt dit principe.

De Orteliuslaan

- De kopse kant aan de Orteliuslaan wordt als voorgevel ontworpen, passend in de reeks van panden aan de Orteliuslaan..

De Mercatorlaan

- De toren aan de zuidzijde sluit aan bij de korrel van de kantoorgebouwen van de Taats zuid.
- Ter plaatse van de Taats noord volgt de onderbouw (tot 30m) de korrel van de Mercatorlaan. De toren aan de noordzijde wordt ontworpen als een grote opbouw, een super kroon, op deze onderbouw.

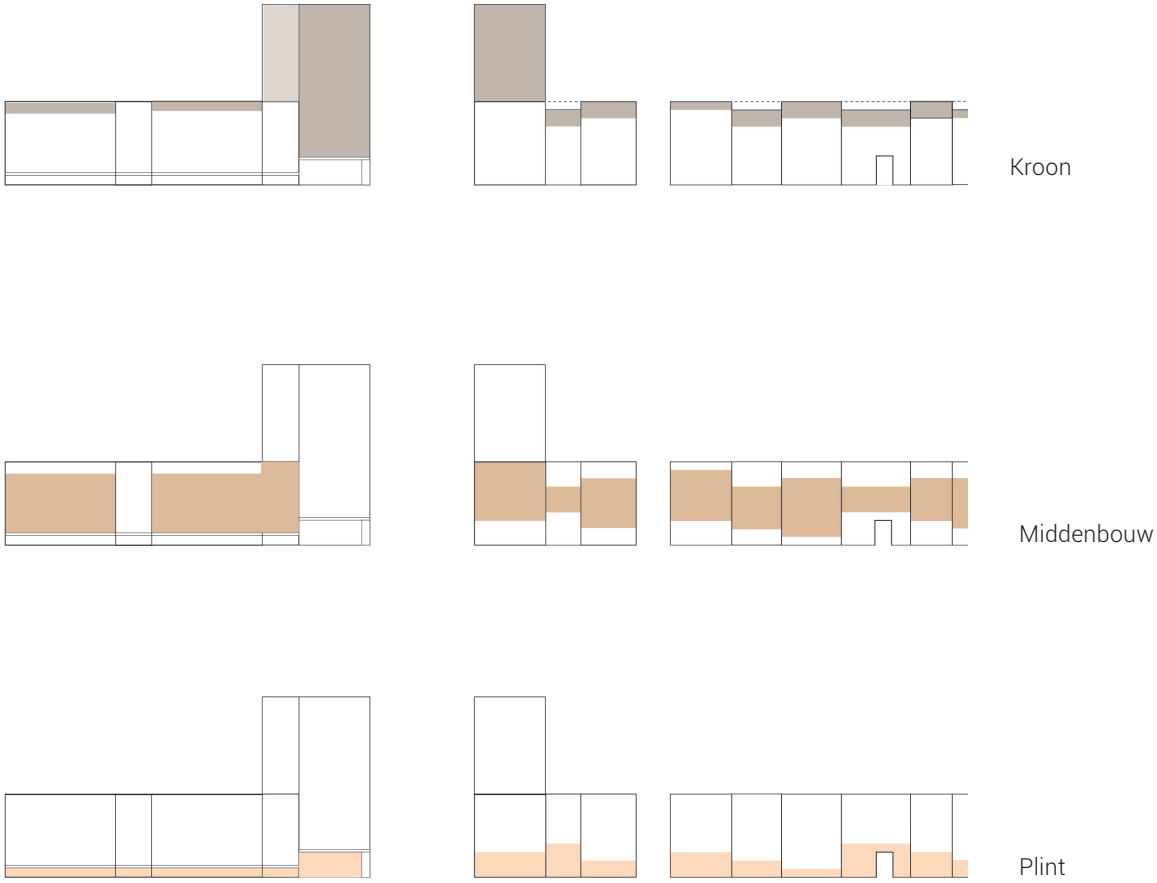
Het binnenhof (Taats zuid)

- In het binnenhof hebben de blokken een kleinschalige geleding
- De pandsgewijze ontwikkeling komt ook hier terug, met de aanvulling dat de verdeling tussen plint, middenbouw en opbouw wordt losgelaten. Het is immers de achterkant van het pand.

8.4 Horizontale geleding

Doelstelling:
Om de schaAlsprong van het grote bouw blok naar de menselijke maat te maken worden de individuele panden horizontaal geleed. De panden bestaan uit een twee- of drielaagse plint, een middenbouw en een terugliggende opbouw, zoAlsook bij de Taats het geval is.

Bij het Taatsenplein wordt de kroon bij beide torens extra geaccentueerd om de centrale plek in het plan te benadrukken. De twee torens fungeren Alspoort naar Papendorp en vormen samen een sculpturale eenheid.
De torens zijn niet spiegelsymmetrisch, maar worden wel in samenhang architectonisch vorngegeven. De toren aan de zuidkant vormt een zwaarder accent, terwijl de toren aan de noordkant in feite een grote opbouw op de doorgaande wand van de Taats is.



Opdeling van de hoofdmassa langs de Mercatorlaan





Onderscheid tussen een plint en middenbouw en kroon in het pand langs de Mercatorlaan



Afhankelijk van de geluidbelasting op de achtergevels hier te openen delen

Richtlijnen horizontale geleding per zijde

Taatsenplein

- De gevel die de pleinwand begeleidt wordt in tegenstelling tot de gevels langs de Mercatorlaan en Orteliuslaan niet opgedeeld in panden.

De Orteliuslaan

- De opdeling in de panden, en ook de plint-middenbouw en kroon volgt het stramien zoals bij de bouwblokken in de Taats

Mercatorlaan

- Aan de zuidzijde loopt de kroon helemaal tot aan de plint, er is geen middendeel
- Aan de noordzijde van het plein start de kroon pas boven de hoogste lagen van het aangrenzende bouwblok.
- Aan de noordkant volgen de wanden de beeldkwaliteitseisen van de Mercatorlaan voor de bouwblokken in de Taats

De dwarsstraat

- De gevel aan de dwarsstraat wordt niet opgedeeld in panden.

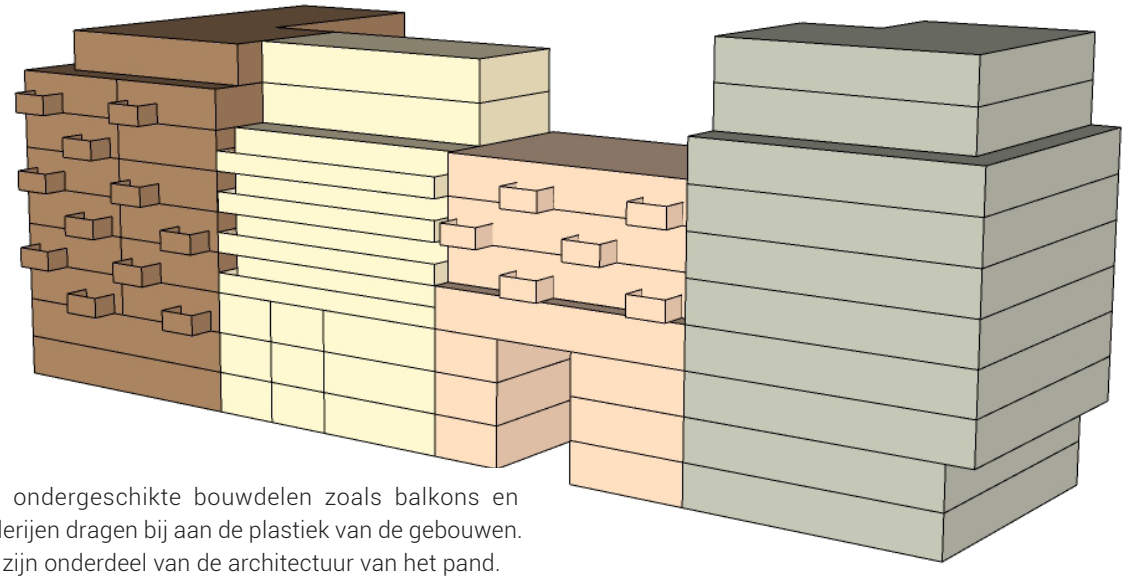
Het binnenhof

- In het binnenhof kan het blok expressiever worden vormgegeven dan aan de straten en het plein .
- Onderdelen van de volumes zoals balkons en delen van de gevel springen naar voren.
- Verticale of horizontale geleding, of mix van gevel openingen.

8.5 Ondergeschikte bouwdelen

Doelstelling:
De buitengevels van de bouwblokken krijgen een rijke plastiek. Door het toepassen van diepe negges, terugliggende geveldelen of het toepassen van loggia's worden de gevels levendig.

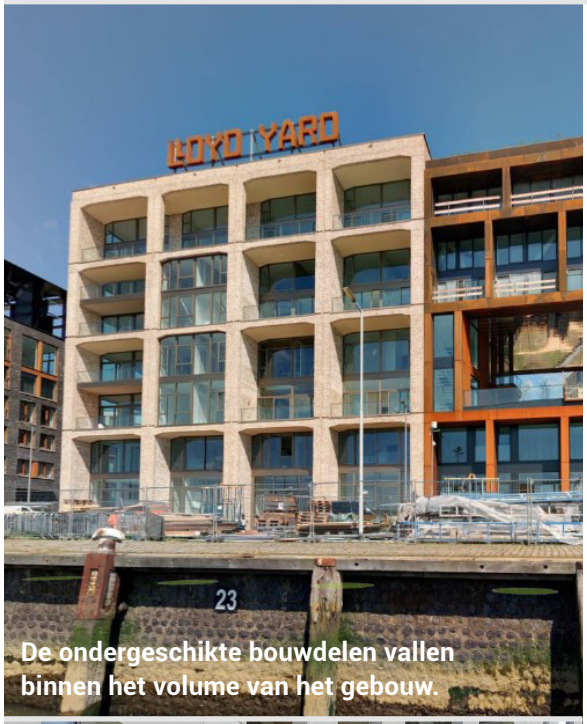
Algemene richtlijnen
- De ondergeschikte bouwvolumes zijn een toegevoegd element. Ze hoeft niet te structureren, maar worden op ontspannen wijze in het beeld gepast. Ze zijn onderdeel van het totaal architectuurbeeld.
- Grote gevelopeningen overbruggen de schaalsprong van het grote, hoge bouwblok naar het niveau van de individuele woning.
- Galerijen zijn onderdeel van de gevel. Ze zijn niet als zodanig herkenbaar.
- De hoofdentrees van de woongebouwen worden met zorg ontworpen: ze begeleiden de overgang van het stedelijke bouwblok naar de menselijke schaal. Ze worden dubbelhoog of als extra brede pui vormgegeven.
- Samenhang en evenwicht op het niveau van het blok is van belang.



De ondergeschikte bouwdelen zoals balkons en galerijen dragen bij aan de plastiek van de gebouwen. Ze zijn onderdeel van de architectuur van het pand.



Aan de noordkant van het Taatsenplein ligt de rooilijn terug of wordt een arcade gemaakt.



De ondergeschikte bouwdelen vallen binnen het volume van het gebouw.



Balkons en serres blijven binnen de schil van het gebouw aan het Taatsenplein

Richtlijnen ondergeschikte bouwdelen

Taatsenplein

- Balkons en serres blijven binnen de schil van het gebouw.
- Als de blokken voorzien van worden van geluidwerende onderdelen worden deze uitgevoerd als onderdeel van de architectuur van het pand.
- De droogloop langs het noordelijk deel van het plein wordt vormgegeven als een arcade of twee- of drielaagse overstek. Dit is onderdeel van de architectuur van het pand.
- Aan de zuidzijde wordt de droogloop vormgegeven overeenkomstig de gevel langs de Orteliuslaan.

De Orteliuslaan

- Als de blokken voorzien worden van geluidwerende onderdelen worden deze uitgevoerd als onderdeel van de architectuur van het pand.
- Per pand wordt de droogloop anders uitgewerkt. Hij wordt vormgegeven en gematerialiseerd als onderdeel van de architectuur van het pand.
- Aangehangen gevelschermen, balkons of serres passen binnen de architectuur van het pand.
- Galerijen en/of portieken passen binnen de architectuur van het pand.

De Mercatorlaan

- Aan de mercatorlaan is het mogelijk om op de begane grond privé buitenruimte aan de straatzijde te maken.
- In de plint zijn de negges dieper.
- Aangehangen gevelschermen, balkons of serres passen binnen de architectuur van het pand.

De dwarsstraat

- Aangehangen gevelschermen, balkons of serres passen binnen de architectuur van het pand.

Het binnenhof

- De privé buitenruimtes van de woningen worden van het semi-openbare binnengebied afgeschermd d.m.v. opgaande beplanting als onderdeel van het ontwerp van de buitenruimte.
- Bergruimtes en andere opstallen kunnen hier niet gebouwd worden.



9. Kleur en materiaal

Kleur en materiaal

Op het niveau van de stedelijke massa wordt het gebied opgedeeld in panden. Per pand een eigen gevelindeling. en kleurgebruik. Voor de hele Taats wordt één denkrichting gegeven : Een palet met natuurlijke, aardse kleuren, aangevuld met gevelgroen. Uitzondering hierop zijn de torens bij het Taatsenplein. Deze hoge accenten worden hoofdzakelijk wit.



In de binnenhoven wordt overwegend houten en andere biobased materialen toegepast.



Toren als accent, in een andere kleur dan de onderbouw langs de Mercatorlaan.

9.1 Kleur en materiaal

Doelstelling

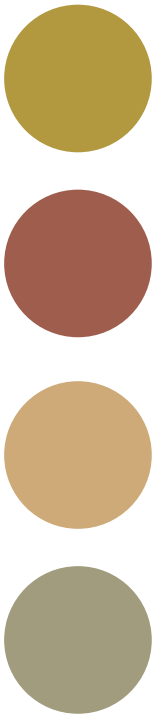
In uitstraling wordt bewust gekozen om een woonomgeving te creëren met 'warmte' en een 'woongevoel'. Baksteen is daartoe een beproefd materiaal. Tevens biedt dit volop ruimte voor hout en andere biobased materialen. Ook textuur en tactiele materialen dragen bij aan het woongevoel en een kleinere korrelgrootte.

Voor het kleurgebruik wordt gekozen voor een palet met warme aardekleuren aan de buitenzijde en voor de binnenzijde een lichter palet. De hoogte van de blokken wordt visueel verlaagd door de bovenste lagen in lichte kleuren uit te voeren, zodat deze wegvallen tegen de lucht.

Houd rekening met het toepassen van groene gevels. Een groene gevel is niet alleen een mooi gezicht, maar biedt ook voedsel en een fijne schuilplek voor dieren als vogels, vlinders, wilde bijen en egel. Tevens heeft het een verkoelend effect. De richtlijnen voor groene gevels staan in paragraaf 2.5.

Voor de MHXL gelden richtlijnen voor kleur en materiaal niet, wel voor het woningbouwblok Allard.





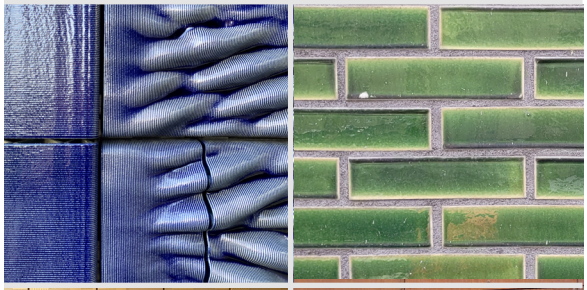
Palet met warme aardekleuren







De buitenzijden bestaat uit bakstenen in een palet met warme aardekleuren (oranje-oker, bruin-terra-sepia)





De poorten krijgen een eigen materiaal en kleur, in afstemming met de architectuur van de verschillende panden.



Opgaand en hangend gevelgroen



Accenten en ondergeschikte delen in bijzondere kleuren en materialen, hoofdzakelijk biobased

Richtlijnen kleur en materiaal

Algemeen

- Vanwege duurzaamheidseisen worden hoofdzakelijk circulaire en 'non virgin' materialen of biobased materialen toegepast.
- Kleurgebruik voor de Taats is warm en aards. In principe geen primaire kleuren.

De buitenzijden

- De buitenzijde van de blokken wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in biobased materialen of baksteen in een warm kleurenpalet.
- Toegevoegde materialen zijn natuursteen, glas, roestvrij staal, aluminium, cortenstaal, geëmailleerde beplating, keramische tegels en hout (bij voorkeur verduurzaamd of vooraf vergrijsd).
- Bij het metselwerk is aandacht voor verzorgde metselverbanden en (verdiept) voegwerk.
- Het gevelvlak wordt verlevendigd door het toevoegen van plastiek in het metselwerk, bijvoorbeeld kaders met terugliggend metselwerk.
- Per pand wordt een ander kleurenpalet toegepast De afwisseling in kleuren tussen de verschillende panden mag sprekend zijn.
- De plint wordt onderscheiden vormgegeven in een lichte kleur of dezelfde kleur als de middenbouw. Bij keuze van dezelfde kleur steen onderscheidt de plint zich door een ander metselverband.
- De kroon wordt in een lichtere kleur uitgevoerd.
- De kleuren van kozijnen passen bij de gekozen steen en zijn terughoudend van kleur. Ze worden niet in een contrasterende kleur met de overige gevelbekleding uitgevoerd.

Torens bij het Taatsenplein

- De torens worden wit, of een andere opvallende lichte kleur. Ze onderscheiden zich van het kleurgebruik in Taats zuid en noord.

De poorten

- Het materiaal van de poorten is afgestemd op de architectuur van het betreffende bouwdeel.
- Materialen als geglazuurde stenen, of glimmende plaatmaterialen.

De binnenhoven

- De gevels aan de binnenzijde zijn expressiever, maar tegelijkertijd tactiel. Hier worden 'zachtere' materialen zoals hout in combinatie met metselwerk of gekleurd en gepolijst circulair beton toegepast.
- Het kleurgebruik is licht.
- Het toepassen van opgaand en hangend gevelgroen is gewenst.

9.2 Referenties kleur en materiaal


Setback

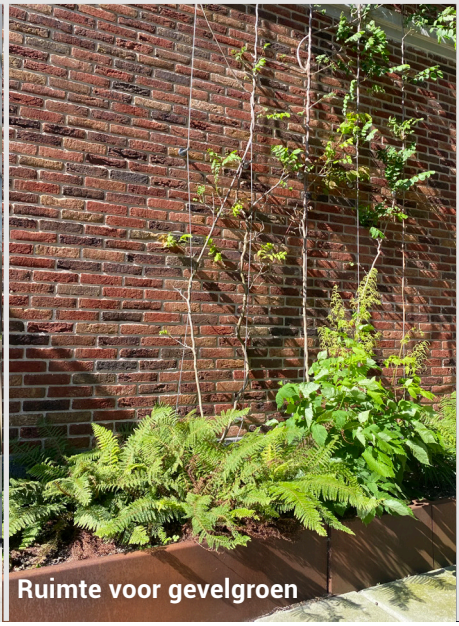

Pandsgewijze opbouw van de blokken


Buitenruimte aan binnenhof


Biobased materialen


Opbouw met plint, middendeel en kroon


Plint over de eerste en tweede laag


Ruimte voor gevelgroen



Poorten als onderdeel van de architectuur

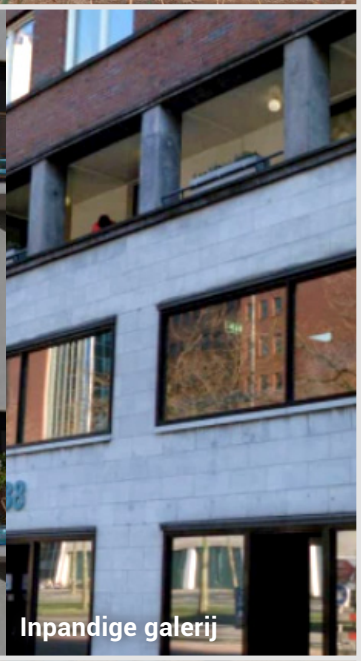




Zorgvuldig gematerialiseerde poort



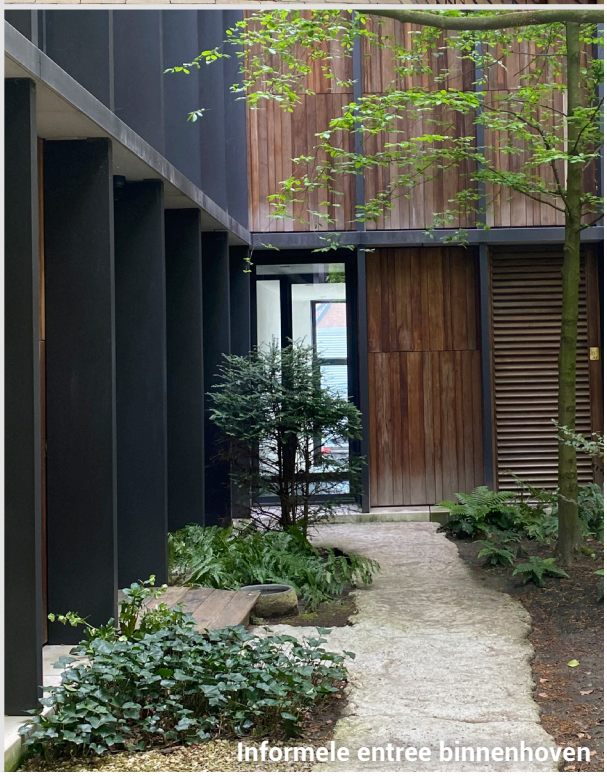
Terugliggende verdiepingen



Inpandige galerij



Duidelijk herkenbare entrees



Informele entree binnenhoven



10. Reclame

10.1 Reclame

In aanvulling op het reclamebeleid van de gemeente Utrecht dienen reclame-uitingen in Papendorp integraal te worden opgenomen in de architectuur van het gevelvlak van het betreffende gebouw. Reclame op het dak, uitstekend boven de dakrand is in Papendorp niet toegestaan.

Vermijd fel verlichte reclame, in ieder geval 's avonds en 's nachts. Dit verstoort de biodiversiteit en werkt verblindend.





