

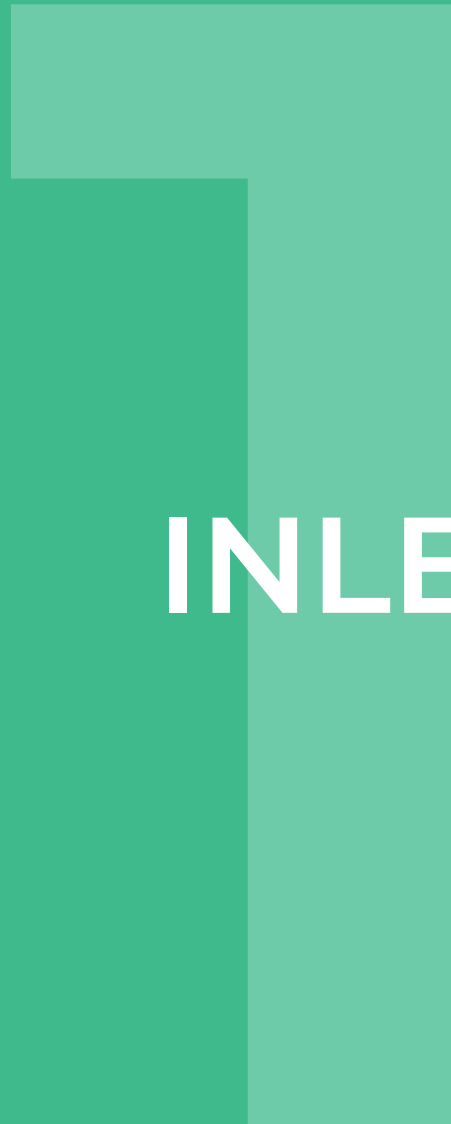


6 november 2020
Beeldkwaliteitsplan
MERWEDE



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
	1.1 Introductie Merwede	
	1.2 Doel beeldkwaliteitsplan	
	1.3 Leeswijzer beeldkwaliteitsplan	
	1.4 Kwaliteitsteam en proces	
	1.5 Stedenbouwkundige concept: coulissestad	
	1.6 Stedenbouwkundige principes	
	1.7 Het stadspand van Merwede	
2	Doelstellingen en richtlijnen	20
	2.1 Wijkniveau	
	2.2 Blokniveau	
	2.3 Gebouwniveau	
	2.4 Elementniveau	
	2.5 Overgangszone openbaar-privé	
	2.6 Publieke gebouwen	
*	Colofon	56



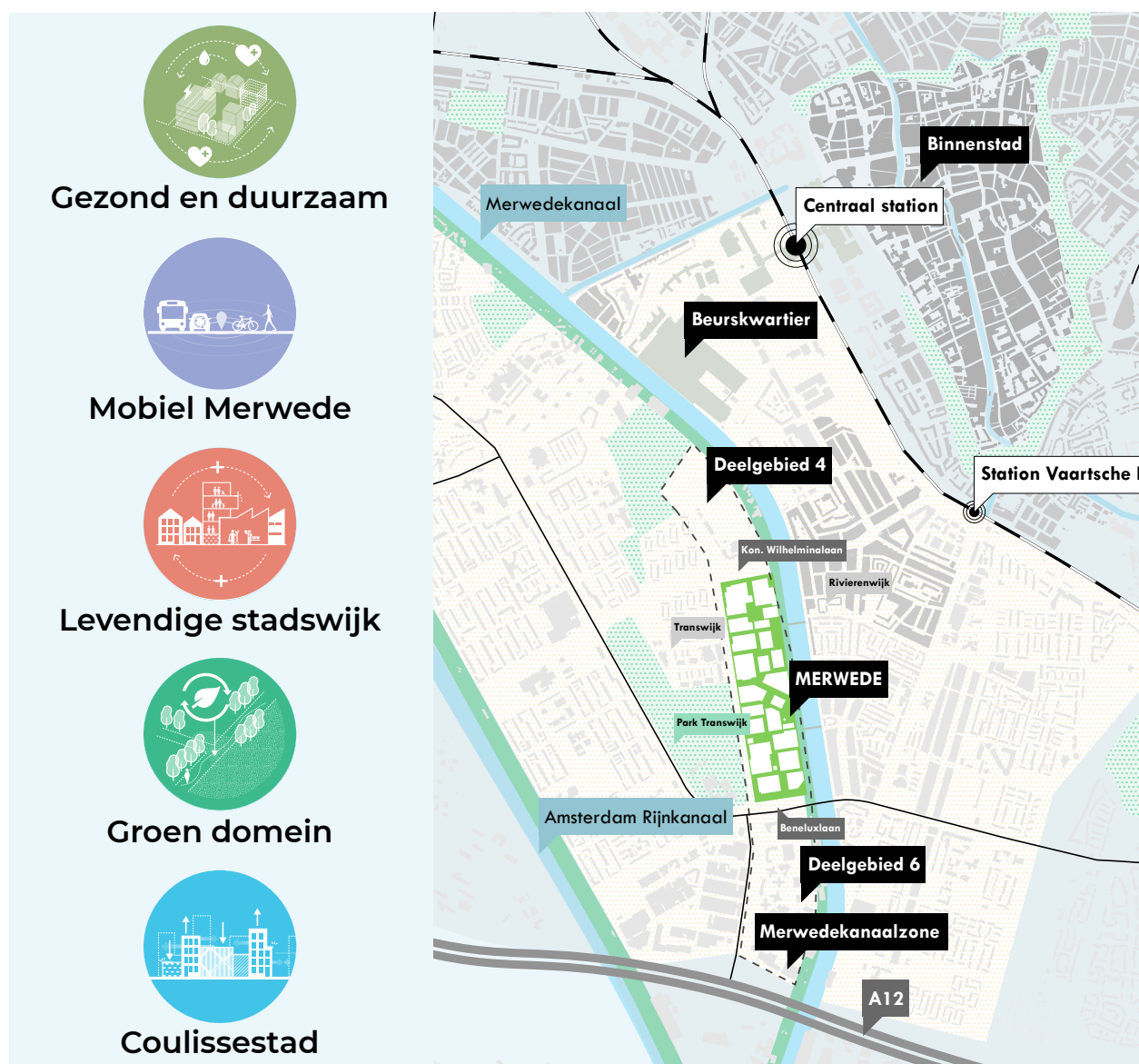
INLEIDING

1.1 Introductie Merwede

Merwede, nu nog een ontoegankelijk gebied in de stad, wordt een wijk waarin mensen gelukkig, duurzaam en gezond kunnen leven. Merwede moet een voorbeeld worden van duurzame en gezonde verstedelijking in Utrecht. Al het moois bieden van hoogstedelijk leven, en de nadelen minimaliseren. Wonen dicht bij het centrum, maar wel in een groene, natuurlijke, ontspannende omgeving. Alles kunnen fietsen, maar wel beschikking hebben over een auto als je die nodig hebt. Goed en betaalbaar wonen in een levendige stadswijk voor iedereen, waar men elkaar nog kent.

De missie van Merwede is te vatten in vijf thema's:

- *Gezond en duurzaam*: Merwede draagt bij aan een gezonde planeet met gezonde mensen.
- *Mobiel Merwede*: bewoners van Merwede bewegen zich vrijelijk en kunnen dat zonder eigen auto.
- *Levendige stadswijk*: Merwede biedt de reuring en de voorzieningen van de stad.
- *Groen tenzij*: Merwede is hoogstedelijk maar tegelijkertijd groen en rustgevend.
- *Coulissestad*: Merwede is een hoogstedelijke wijk, die toch luchtig voelt.



1.2 Doel beeldkwaliteitsplan

Aanvullend op het Stedenbouwkundig Plan (SP) Merwede is dit beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan gaat nader in op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Merwede. Het schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte in Merwede. Het geeft houvast, is richtinggevend en dient als inspiratiebron voor ondernemers, ontwikkelaars en architecten. Dit moet de gewenste integrale beeldkwaliteit borgen en de samenhang binnen Merwede behouden, ook bij gefaseerde realisatie door meerdere bouwpartners. Aan de hand van dit plan worden toekomstige bouwplannen getoetst. Binnen het stedenbouwkundig plan is een spelregelkaart opgenomen met de belangrijkste ruimtelijke spelregels voor bebouwing (rooilijnen, hoogtes, gootlijnen, maximale hoogtes, etc). Daarnaast worden in het stedenbouwkundig plan ook spelregels opgenomen ten aanzien van het microklimaat (bezonning, wind, geluid, etc). Het BKP borgt de belangrijkste aspecten van deze hoogstedelijke wijk: menselijke maat en schaal, prettig leefklimaat van openbare ruimte en het karakter van de Coulissestad.

1.3 Leeswijzer beeldkwaliteitsplan

In het BKP worden op verschillende schaalniveaus uitspraken gedaan; wijk, blok, gebouw, element, overgangszone openbaar en privé en publieke gebouwen. Deze schaalniveaus bepalen de structuur van het BKP. Er wordt een methode gehanteerd waarbij per schaalniveau doelstellingen zijn opgenomen, voorzien van richtlijnen. Per schaalniveau is getracht de doelstellingen zo helder en kernachtig mogelijk te verwoorden. Hiermee zijn de intenties van het plan geformuleerd en wordt weergegeven welk (beeld)resultaat in ieder geval moet worden gehaald. Per doelstelling zijn richtlijnen opgesteld, die (deel)uitwerkingen zijn van de doelstelling. 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 Merwede 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 zijn getoonde referentiebeelden gedeeltelijk niet strokend met andere beschreven richtlijnen, omdat het beeld enkel dient om specifiek een deelaspect of principe te verduidelijken.

De spelregels uit het SP en de doelstellingen en richtlijnen uit het BKP geven samen sturing aan de beeldkwaliteit.

1.4 Kwaliteitsteam en supervisor

Voor de kwaliteitsbewaking wordt een proces ingericht met een kwaliteitsteam en een supervisor. Het kwaliteitsteam toetst het Structuurontwerp (de bouwvelop per bouwblok), het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp op basis van het Stedenbouwkundig Plan Merwede en het bijbehorend Beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam beoordeelt zowel gebouwen, openbare ruimte als civiele werken. Het kwaliteitsteam wordt zodanig samengesteld dat een integrale, kwalitatieve toetsing is geborgd. Een vertegenwoordiger van Welstand maakt deel uit van het kwaliteitsteam Merwede. Welstand volgt bij een bouw aanvraag in principe het oordeel van het kwaliteitsteam.

De supervisor is kenner en drager van Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan. Hij is structureel beschikbaar om te reflecteren op planvoorstellen. De supervisor adviseert vooraf het kwaliteitsteam bij de beoordeling van Structuurontwerp, VO en DO en is betrokken bij de besluitvorming hierover. De supervisor is aanwezig bij de vergaderingen van het kwaliteitsteam.

Het kwaliteitsteam heeft de bevoegdheid om na een integrale afweging een positieve beoordeling te geven op een ontwerp oplossing die niet expliciet in de aanwijzingen van het SP en of BKP is beschreven. Hierbij dient de indiener van het ontwerp op overtuigende wijze aan te tonen dat het gewenste eindresultaat in relatie tot de bedoeling van het SP en of BKP ook op de voorgestelde manier kan worden bereikt.



Impressie van een buurtplein



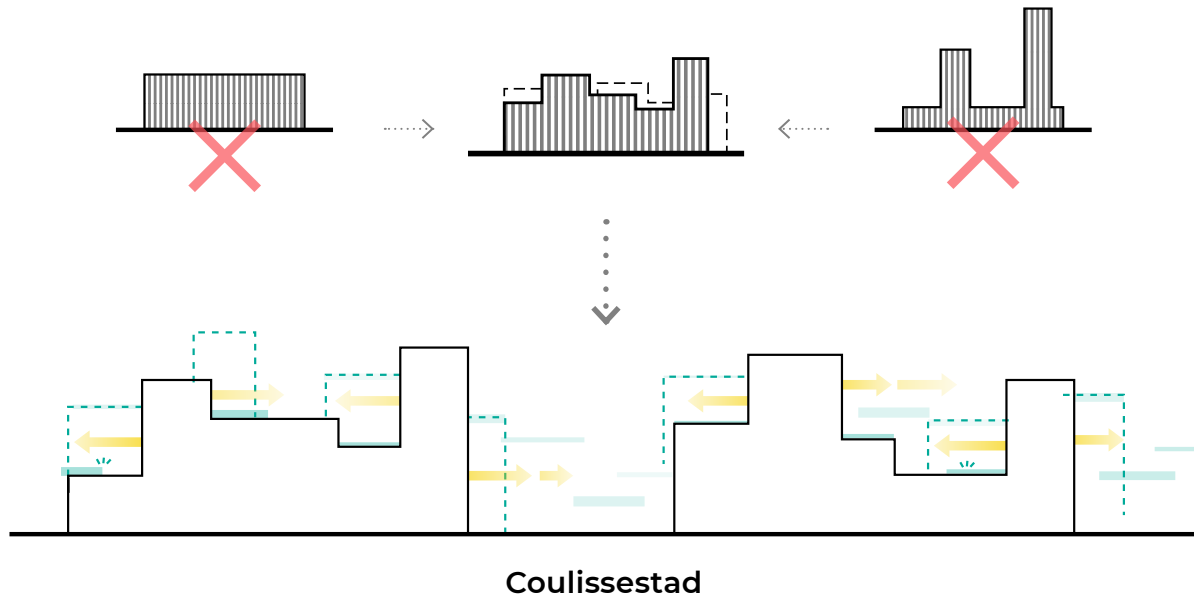
Legenda

- Openbaar vervoer
- OV-halte
- Stedelijke fietsroute
- Overige bebouwing
- Woonboten
- Bestaande gebouwen in Merwede
- Gebouwen in Merwede
- Wijkpleinen
- Buurtpleinen
- Merwede park
- Groen dwaalspoor
- Waterverbinding Park Transwijk
- Plangrens
- Nader uit te werken

De plankaart maakt duidelijk waar de bouwblokken en gebouwen komen en waar de openbare ruimte ligt. De individuele gebouwen binnen het bouwblok zijn weergegeven als voorbeeldverkaveling.



1.5 Stedenbouwkundig concept: Coulissestad



De stedenbouwkundige structuur van Merwede is een robuust groen raamwerk. Als contrast met de lange lijnen van de Europalaan en het Merwedekanaal, wordt het raamwerk van Merwede opgebouwd uit een aaneenschakeling van routes, pleinen, parken en historische lijnen. Dit levert een compacte stadswijk op met een zekere intimiteit en verrassing. Binnen dit raamwerk wordt hiërarchie aangebracht door pleinen en parken en hoofdstructuren belangrijker te maken. Meest opvallend zijn de autovrije straten en pleinen die net als het Merwedepark groen en met grote bomen worden ingericht als fijne plek om te ontspannen, wandelen, sporten en met veel ruimte voor kinderen om te spelen. De openbare ruimte wordt maximaal ingericht als verblijfsruimte, noodzakelijk in een hoogstedelijke wijk. Daarnaast zijn er de twee grote pleinen, die ontworpen zijn op reuring, waar je horeca en openbare functies vindt. Het groene dwaalmilieu dat zo ontstaat, biedt samen met de programmering talrijke aanleidingen om betekenisvolle en aantrekkelijk vormgegeven plekken te maken.

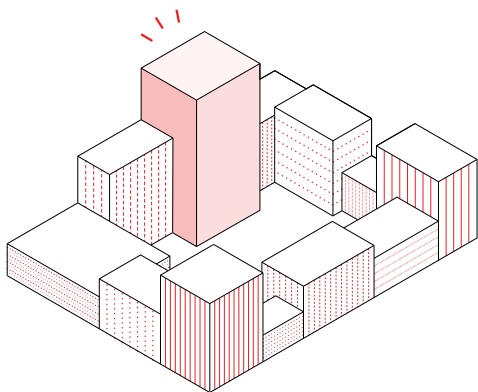
Merwede is door zijn omvang en dichtheid een uniek milieu, met een eigen identiteit, binnen Utrecht Zuidwest. Om stedelijkheid met hoge kwaliteit te bieden en menselijke maat te garanderen, combineren we in het stedenbouwkundig plan gebouwen met veel verschillende hoogtes en korrelgroottes. Het intensief mengen van hogere en lagere gebouwen en het terugwijken van hoger gelegen gevels (*setbacks*) zorgen dat de menselijke maat behouden blijft, ondanks de aanzienlijke dichtheid. Merwede is opgebouwd uit stoere stadsblokken, die ieder op zich zijn samengesteld uit meerdere panden, veelal schouder aan schouder maar zeker niet volledig gesloten, vooral niet richting de groene kanaaloever, waar blokken zich openen. De hoogteopbouw van Merwede sluit aan op de omgeving, creëert veel zonnige plekken en brengt lucht in het gebied. Hogere gebouwen zijn daarbij niet bedoeld als beeldbepalende accenten, maar maken onderdeel uit van het gevarieerde dakenlandschap.

Het stedenbouwkundig plan kiest voor een compacte, eigentijdse stedenbouw met een herkenbaar karakter. Het gevarieerde beeld creëert zo samenhang op wijkniveau. De combinatie van het raamwerk en de samengestelde bouwblokken met wisselende hoogtes resulteert in een unieke woonkwaliteit, een hoge verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, een groen en bruikbaar dakenlandschap en een uniek stadsbeeld: 'de Coulissestad'. De coulissestad refereert aan een stedenbouwkundige opzet die door zijn openbare ruimtes en combinatie van hogere en lagere bebouwing het karakter van een toneel met coulissen heeft (vergelijkbaar met het coulisselandschap). Met dit Beeldkwaliteitsplan worden de belangrijkste principes van de Coulissestad geborgd.

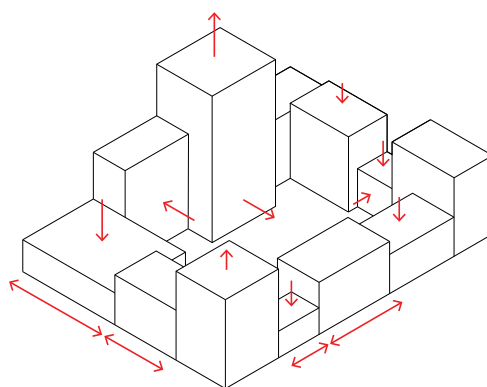


Impressie van de coulissestad vanaf het Merwedepark

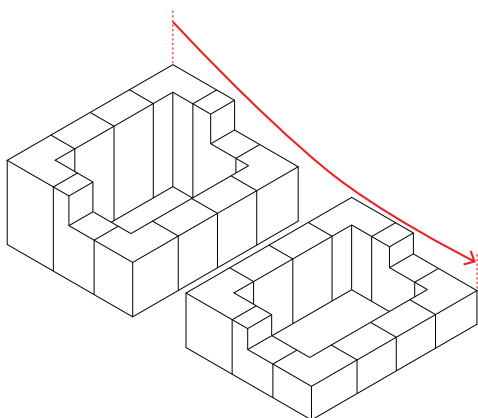




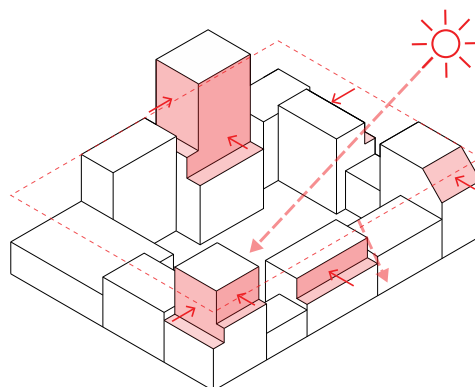
Eenheid in verscheidenheid



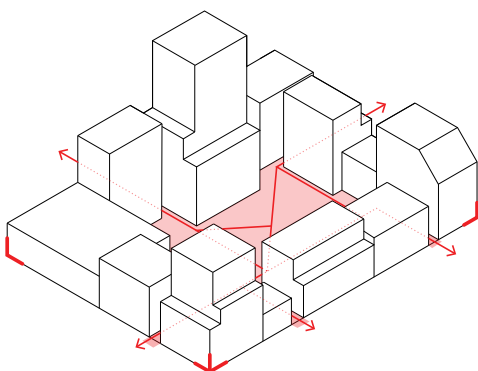
Samengesteld en pandsgewijs



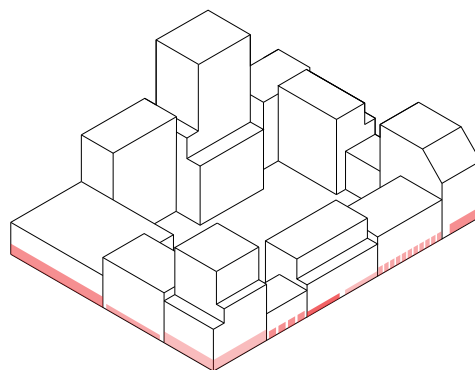
Aflopende dichtheid en hoogte



Licht en lucht



Gekaderd en toegankelijk

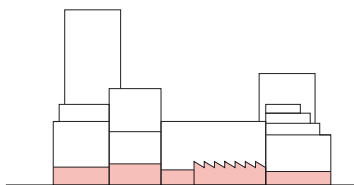


Stad op ooghoogte

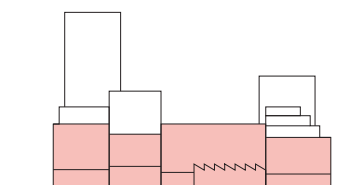
1.6 Stedenbouwkundige principes

In het Stedenbouwkundig Plan Merwede worden de volgende principes gehanteerd:

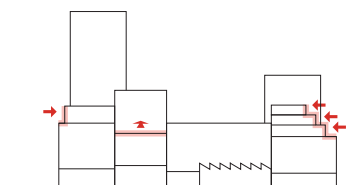
- Eenheid in verscheidenheid
- Samengesteld en pandsgewijs
- Aflopende dichtheid en hoogte
- Licht en lucht
- Gekaderd en toegankelijk
- Stad op ooghoogte



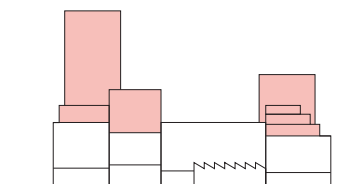
Plint



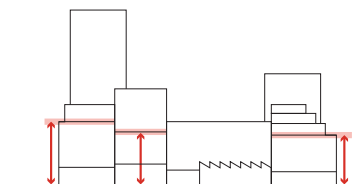
Onderbouw



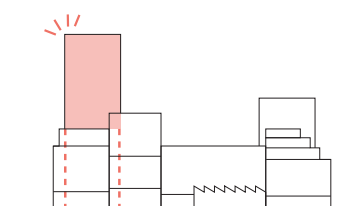
Setback



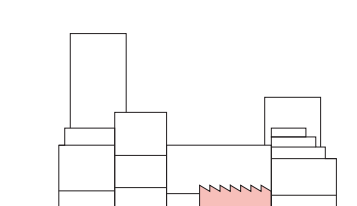
Bovenbouw



Goothoogte

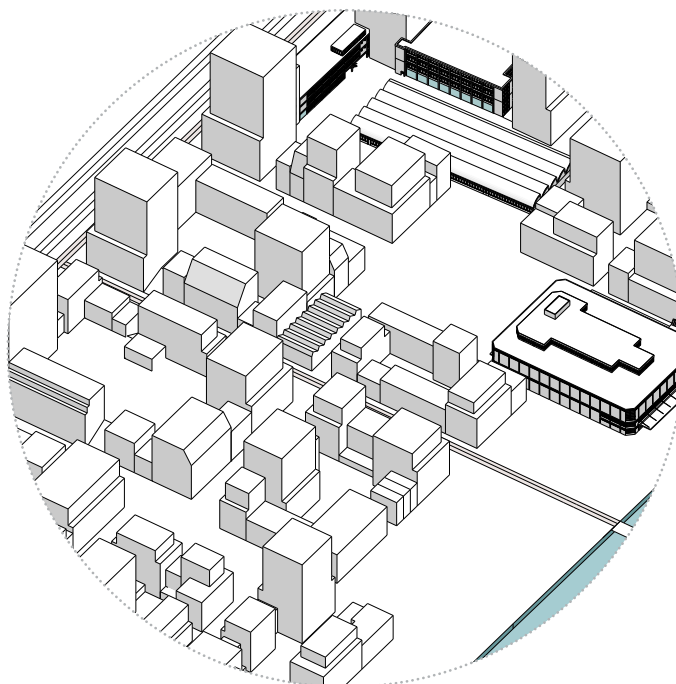


Stedelijk accent

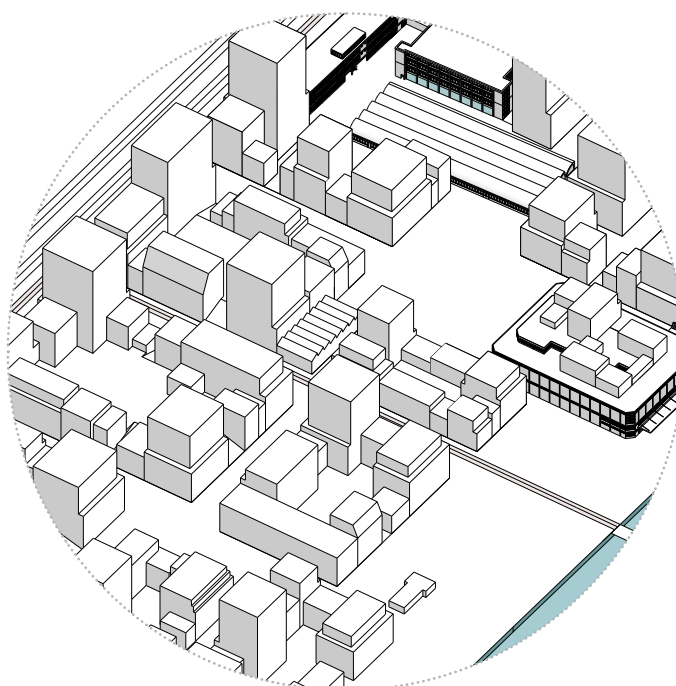


Special

Uitleg termen



Voorbeelduitwerking 1



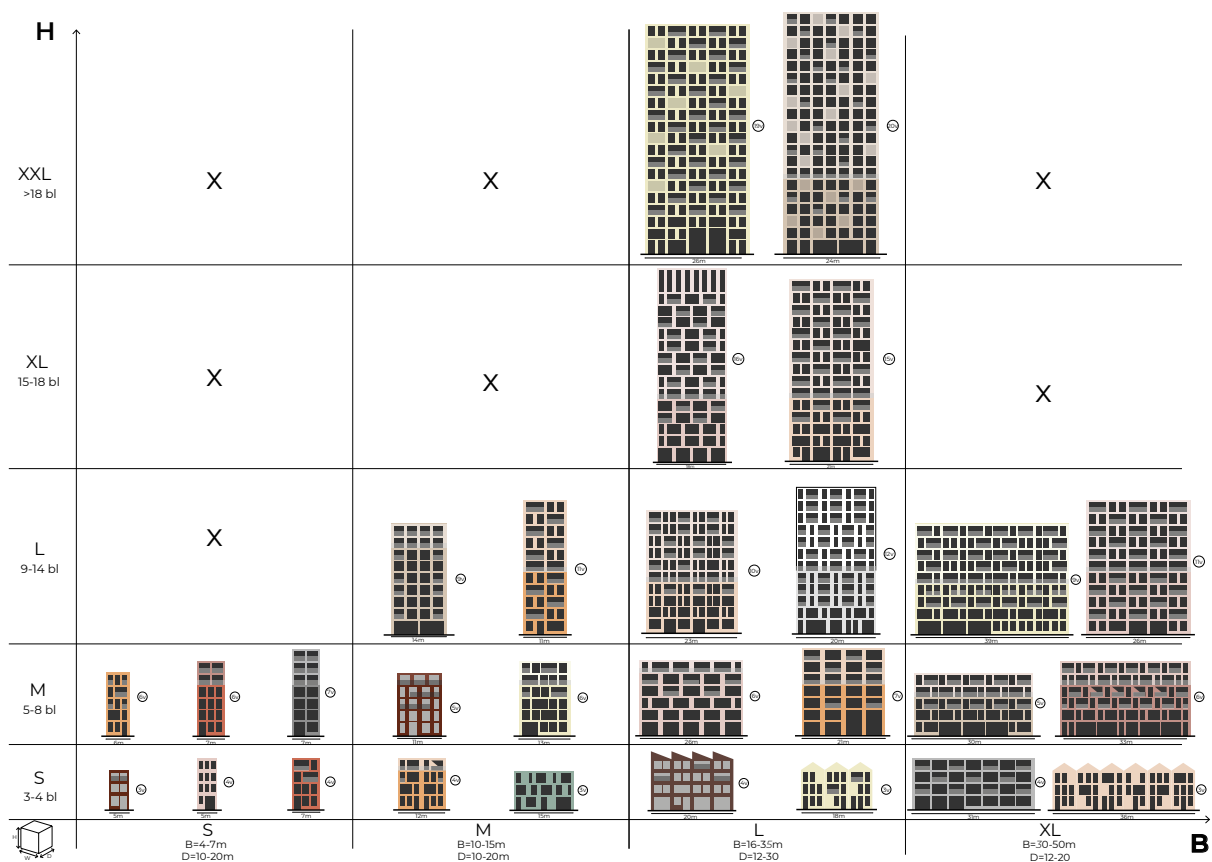
Voorbeelduitwerking 2

Voorbeelduitwerkingen op basis van spelregels uit het stedenbouwkundig plan, waarin de korrel van stadspanen duidelijk zichtbaar is

1.7 Het stadspand van Merwede

In Merwede komen stadspanden te staan. Kenmerkend voor het plan is de pandsgewijze bebouwing, waarbij de korrel tot uitdrukking komt in voldoende herkenbare verschillen tussen de afzonderlijk leesbare panden (hoogte, breedte, materiaal, kleur, architectonische behandeling).

Ter verduidelijking wordt binnen het BKP een onderscheid in definitie gehanteerd tussen 'functionele gebouwen' en 'architectonische panden'. Een 'functioneel gebouw' kan uit meerdere 'architectonische panden' bestaan ten gunste van het bereiken van de gewenste voor het plan zo cruciale bouwkorrel. Er wordt ingezet op een rijke diversiteit in de korrel, met bijzondere aandacht voor panden die relatief smal en hoog zijn. Dit zijn voornamelijk het type panden dat in de categorie van de 'M-breedte' valt (MM & ML), zoals in het schema hieronder opgenomen.



Voorbeeld van verschillende stadspanden in Merwede

Voorbeelduitwerking Merwede







DOELSTELLINGEN EN RICHTLIJNEN



Wijkniveau

Doelstelling 1: De wijk Merwede is een eenheid door de veelheid en verscheidenheid aan stadspanen.

De wijk wordt gekenmerkt door een pandsgewijze bebouwing. De afzonderlijke bouwblokken verschillen van vorm en grootte, maar vertonen op gelijke wijze een diversiteit in de samenstelling van gebouwen. Met meer dan tweehonderd gebouwen vormt Merwede een uniek, homogeen, stedelijk veld van gebouwen met wisselende korrelgroottes, een 'zee van gebouwen' indachtig. Merwede wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan architectuuruitingen. De architectuur verschilt van gebouw tot gebouw, zonder dat het contrast wordt opgevoerd. Een selectief palet aan materialen en kleuren draagt bij aan eenheid op wijkniveau, waarbij clustering van stijlen binnen een blok wordt vermeden.

Richtlijn

- 1.1 Een veelheid aan stadspanen met eenheid in verscheidenheid.

Doelstelling 2: Merwede kent een 'zee van plekken'.

De veelheid aan stadspanen voegt zich rond een zee van plekken. Deze openbare en collectieve ruimten hebben een overwegend groen karakter. De set van grotere en kleinere karakteristieke en betekenisvolle plekken (pleinen, parkruimtes en binnentuinen) wordt onderling verbonden door een groen dwaalmilieu. Ook de daktuinen dragen bij aan het groene karakter van de wijk. De stadswijk heeft hoge dichtheden, maar in de openbare ruimte zijn er drukker en rustiger plekken.

Richtlijn

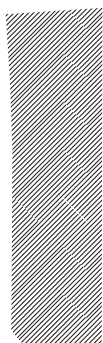
- 2.1 Het ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is 'groen, tenzij...!'
- 2.2 Plekken worden zodanig ingericht dat sociale ontmoetingen en activiteiten maximaal worden gefaciliteerd en zijn waar mogelijk multifunctioneel.
- 2.3 De wijk heeft een veelkleurig, multifunctioneel en zorgvuldig vormgegeven daklandschap, waarbij speciale aandacht uitgaat naar de daken die in het zicht zijn en waarbij zo veel mogelijk wordt ingezet op principes als 'een vijfde gevel' of 'een (bruikbare) buitenruimte'.

Doelstelling 3: Menselijke maat en schaal bewerkstelligen binnen een hoogstedelijke wijk.

Om een prettige leefomgeving te creëren in een wijk die een hoge bebouwingsdichtheid kent, is het essentieel om aandacht te hebben voor de menselijke schaal en maat. De beleving op ooghoogte - hoe we de ruimte ervaren als we er doorheen lopen - speelt een sleutelrol in de waardering van de leefomgeving. Het gaat hierbij om de inrichting en de dimensionering van straten, de hieraan gelegen gebouwen en het programma. Vanuit het menselijk perspectief is het met name van belang om zorgvuldig om te gaan met de beleving van de openbare ruimte in relatie tot de onderste bouwlagen.

Richtlijn

- 3.1 Een zorgvuldige blok- en gebouwgeleding, waarbij architectonische uitdrukking wordt gegeven aan panden en plinten en waarbij goothoogtes en setbacks worden geïntroduceerd. Centraal staat de omgevingskwaliteit voor een stedelijk leven bekeken vanuit menselijk oogpunt, met een focus op de ervaring van de sfeer behorend tot het straatniveau. De realisatie van een schaalverkleining tot menselijke maat en schaal wordt bereikt in de onderbouwlaag van Merwede, gekenmerkt door een pandsgewijze bebouwing met wisselende korrelgrootte en maximale goothoogte.
- 3.2 Levendige plinten worden overal gefaciliteerd, waarbij interactie tussen binnen en buiten wordt gestimuleerd.



Eén wijk



Eén raamwerk



19 bouwblokken



meer dan 200 panden

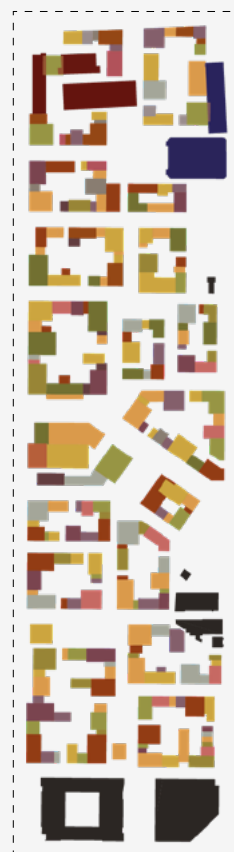
1.1 Een veelheid van stadspanden met eenheid in verscheidenheid.



De gebouwen moeten onderling voldoende van elkaar verschillen; ze hebben dus niet alle een gelijksoortige kleur, materiaal en/of architectonische uitstraling.

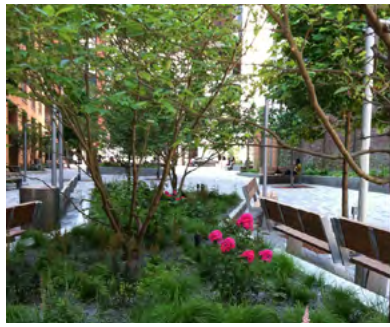


De bouwblokken moeten op gelijke wijze een diversiteit in de samenstelling van gebouwen vertonen. De bouwblokken kennen onderling dus geen onderscheidende karakters.



Er bestaat een balans tussen eenheid en verscheidend op het niveau van de wijk Merwede. De homogene verdeling van gebouwen over de wijk kent wisselende korrelgroottes, maar vertoont zich als geheel middels een selectief palet aan gevelmaterialen en kleuren.

2.1 Het ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is 'groen, tenzij...!'



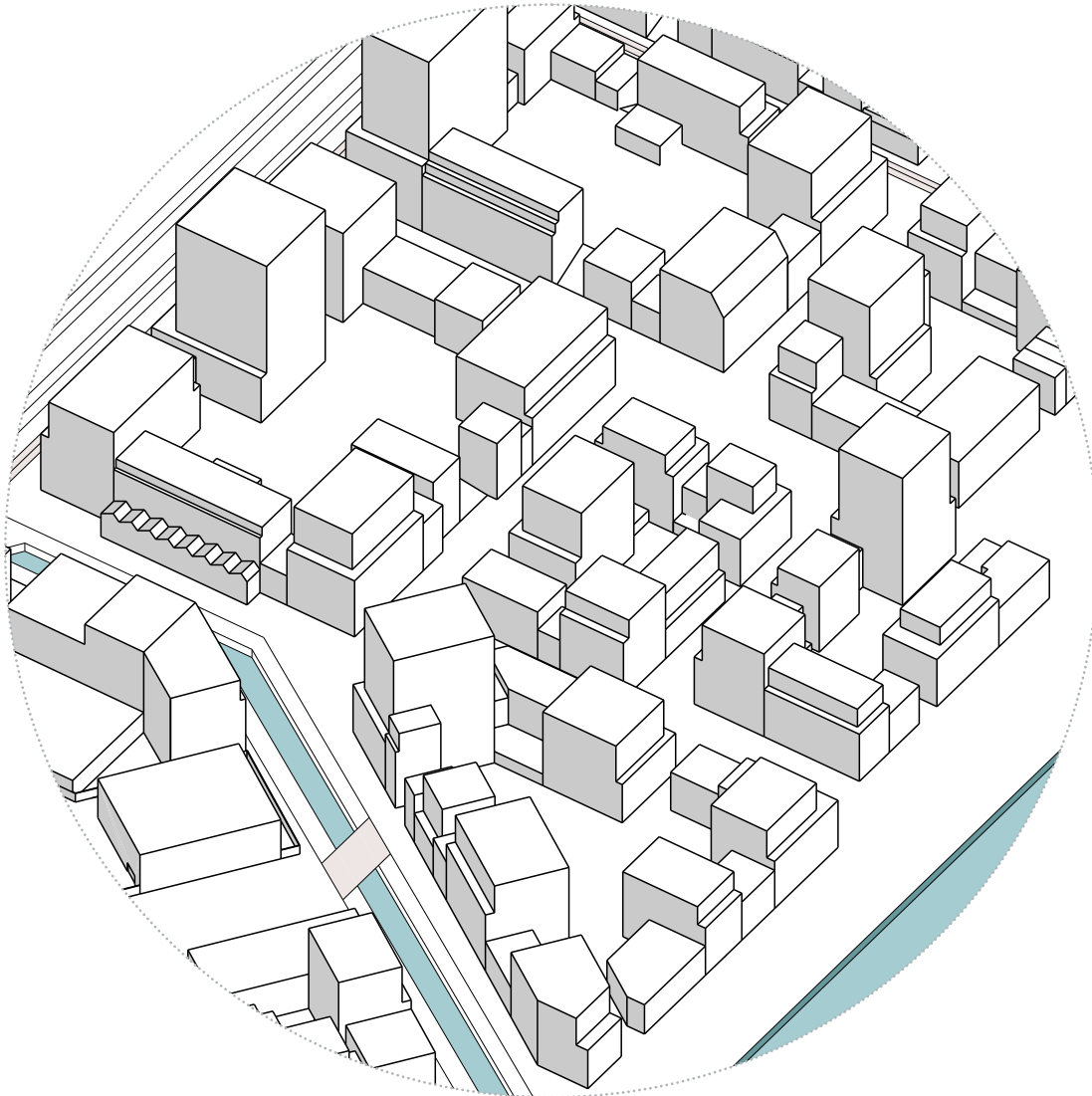
2.2 Plekken worden zodanig ingericht dat sociale ontmoetingen en activiteiten maximaal worden gefaciliteerd en zijn waar mogelijk multifunctioneel.



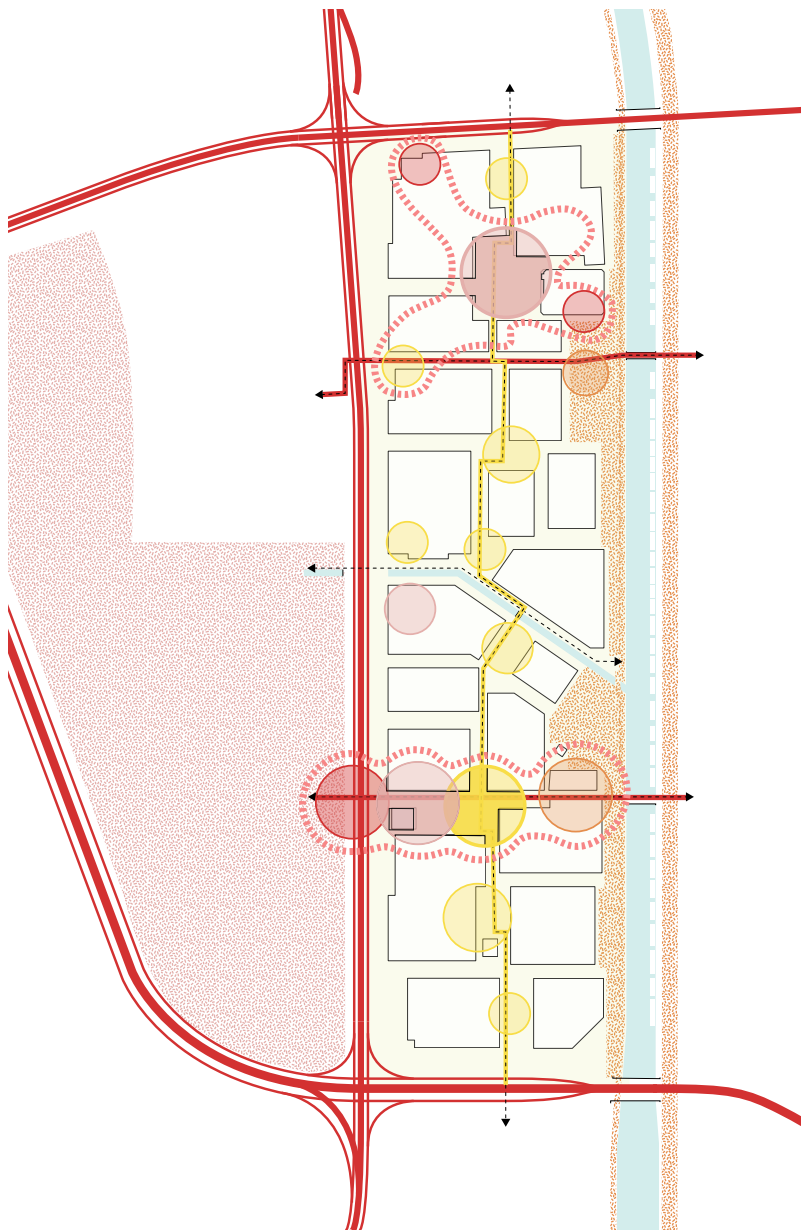
2.3 De wijk heeft een veelkleurig, multifunctioneel en zorgvuldig vormgegeven daklandschap, waarbij speciale aandacht uitgaat naar de daken die in het zicht zijn en zo veel mogelijk wordt ingezet op principes als 'een vijfde gevel' of 'een (bruikbare) buitenruimte'.



- 3.1** Zorgvuldige blok- en gebouwgeleding, waarbij architectonische uitdrukking wordt gegeven aan panden, plinten, goothoogtes en setbacks worden geïntroduceerd. Centraal staat de omgevingskwaliteit voor een stedelijk leven bekeken vanuit menselijk oogpunt, met een focus op de ervaring van de sfeer behorend tot het straatniveau. De realisatie van een schaalverkleining tot menselijke maat en schaal wordt bereikt in de onderbouwlaag van Merwede, gekenmerkt door een pandsgewijze bebouwing met wisselende korrelgrootte en maximale goothoogte.



3.2 Faciliteren van levendige plinten, waarbij interactie tussen binnen en buiten wordt gestimuleerd.





Blokniveau

Doelstelling 4: Het bouwblok is samengesteld uit diverse architectonische panden, die zowel aan de buiten- als binnenkant als zodanig herkenbaar zijn.

De bouwblokken in Merwede zijn samengestelde bouwblokken. Zij zijn alle opgebouwd uit diverse stadspanden die onderling verschillen. Naast elkaar staande panden hebben niet dezelfde afmetingen (hoogte, breedte en diepte) en architectonische uitstraling. Dit draagt niet alleen bij aan een menselijke maat, maar geeft de wijk ook een unieke identiteit. Het karakter van 'afleesbare' architectonische panden is overal ervaarbaar: op straat, vanuit een woning, in de binnentuinen, op de daktuinen.

Richtlijn

- 4.1 Naast elkaar staande panden hebben verschillende architectonische plintheogtes.
- 4.2 Naast elkaar staande panden verschillen zichtbaar in breedte; de maximale gevelbreedte van een gebouw is 50 meter.
- 4.3 Naast elkaar staande panden hebben wisselende goothogtes en dakhogtes, met forse maar niet zo fors mogelijke hoogteverschillen.
- 4.4 Naast elkaar staande panden verschillen in typologie en architectonische uitstraling. Voldoende verschil op aspecten als typologie, kleur, materiaal, gevelopbouw en buitenruimtes kan meestal het beste worden bereikt door meerdere architectenbureaus aan de opgave te laten werken.

Doelstelling 5: Bouwblokken zijn helder gedefinieerd en afleesbaar.

Bouwblokken worden gekenmerkt door bebouwing die veelal tegen elkaar aan en in de rooilijn staat. Openingen tussen gebouwen zijn mogelijk, maar van belang is dat het bouwblok als zodanig leesbaar is. Losstaande gebouwen komen weinig voor.

Richtlijn

- 5.1 Gebouwen staan veelal schouder aan schouder.
- 5.2 Onderbrekingen in de wand van het blok doen geen afbreuk aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van het bouwblok.
- 5.3 Op de hoeken van het blok staat een gebouw.
- 5.4 De meeste gebouwen staan in de rooilijn.

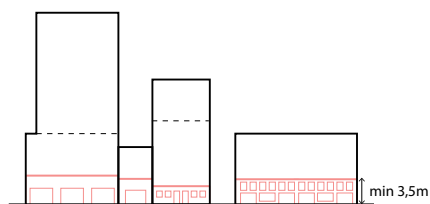
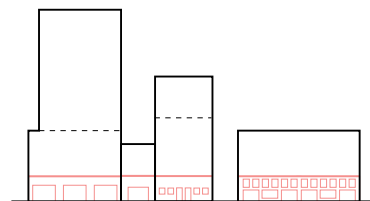
Doelstelling 6: Geen enkel gebouw mag een blok domineren.

Er wordt gestreefd naar een 'beheerst' straatbeeld. Het bouwblok is samengesteld uit verschillende gebouwen en een enkel gebouw kan daarin niet dominant zijn. Dit geldt zowel wat betreft schaal en maat, als wat betreft architectonische uitstraling. Afhankelijk van de korrelgrootte kan een gebouw in meer of mindere mate architectonisch uitbundig worden vormgegeven.

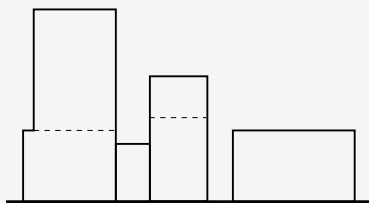
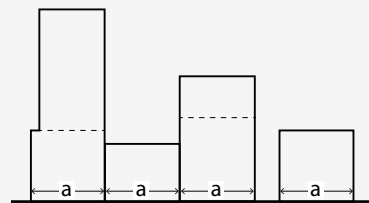
Richtlijn

- 6.1 Naarmate de korrelgrootte kleiner wordt, kan het pand expressiever worden ontworpen.

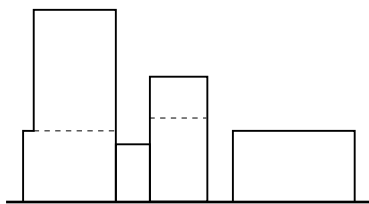
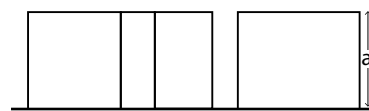
4.1 Naast elkaar staande panden hebben verschillende architectonische plinthoogtes.



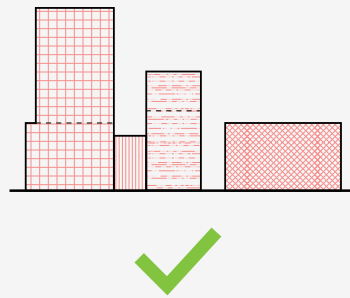
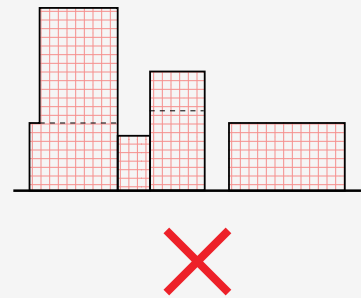
4.2 Naast elkaar staande panden verschillen in breedte; de maximale gevelbreedte van een gebouw is 50 meter.



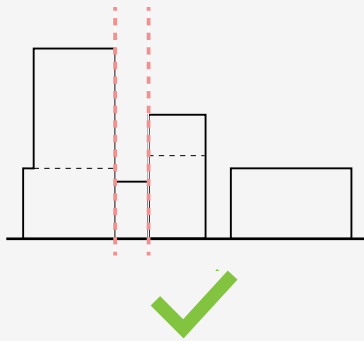
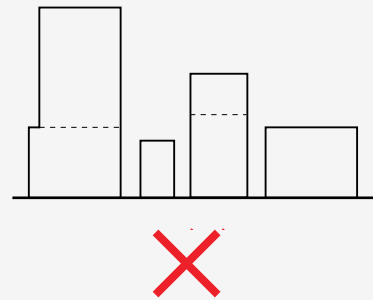
4.3 Naast elkaar staande panden hebben wisselende goothoogtes en dakhoogtes, met forse maar niet zo fors mogelijke hoogteverschillen.



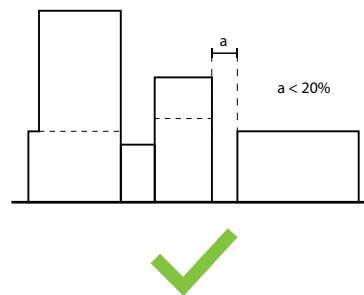
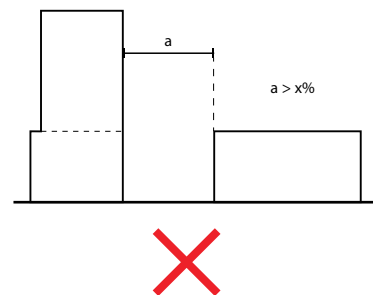
- 4.4** Naast elkaar staande panden verschillen in typologie en architectonische uitstraling. Voldoende verschil op aspecten als typologie, kleur, materiaal, gevelopbouw en buitenruimtes kan meestal het beste worden bereikt door meerdere architectenbureaus aan de opgave te laten werken.



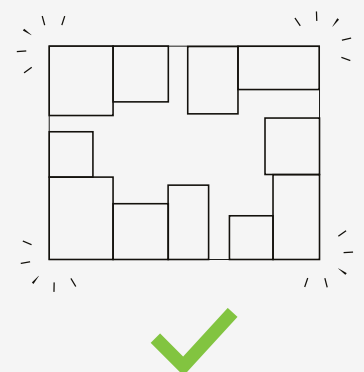
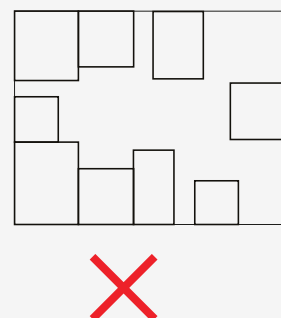
5.1 Panden staan veelal schouder aan schouder.



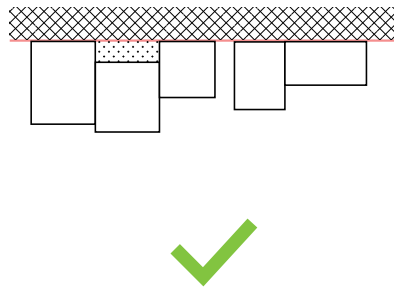
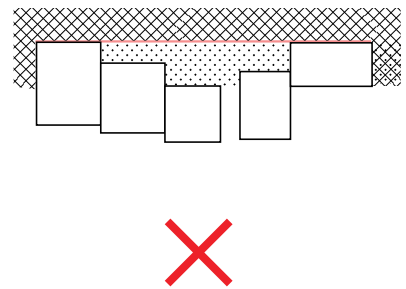
5.2 Onderbrekingen in de wand van het blok doen geen afbreuk aan de leesbaarheid en herkenbaarheid van het bouwblok.



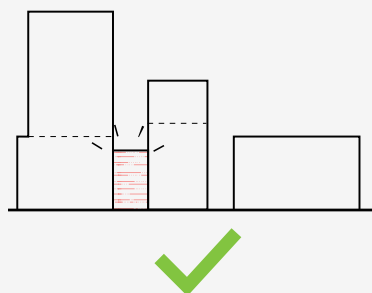
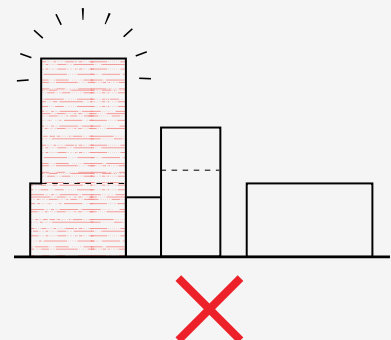
5.3 Op de hoeken van het blok staat een gebouw.



5.4 De meeste panden staan in de rooilijn.



6.1 Naarmate de korrelgrootte kleiner wordt, kan het pand expressiever worden ontworpen.





Gebouwniveau

Doelstelling 7: De bebouwing presenteert zich als zelfstandige architectonische panden.

De pandsgewijze opbouw van Merwede komt tot uitdrukking op het gebouwniveau. We maken een onderscheid tussen de definitie van de term 'functioneel gebouw' en 'architectonisch pand'. We streven naar sterk verschillende en zelfstandig herkenbare panden die bij voorkeur zijn gestoeld op aparte gebouwen met een eigen programma. Hybride oplossingen zijn mogelijk, waarbij één 'functioneel gebouw' zich in zijn architectonische verschijningsvorm toont als verschillende panden. Ieder architectonisch pand is uniek en heeft in principe een samenhangende en eenduidige beeldtaal, waarbij architectonische en typologische vernieuwing, innovatie en inventiviteit worden aangemoedigd.

Richtlijn

- 7.1 Ieder gebouw is (bij voorkeur) organisatorisch een zelfstandige eenheid, met zo veel mogelijk een eigen ontsluitingsstructuur. Een herkenbare hoofdentree in de plint versterkt het karakter als zelfstandig pand.
- 7.2 Panden hebben een heldere en eenduidige basisvorm.
- 7.3 Alle zichtbare gevels, dus inclusief prominente zijgevels en alle achtergevels, worden als volwaardige gevels ontworpen.

Doelstelling 8: Gebouwen kenmerken zich door robuustheid, stevigheid en zelfstandigheid.

Gebouwen in Merwede hebben het voorkomen van een zelfstandig pand. Ze stralen een zekere mate van robuustheid en stevigheid uit. Passende associaties bij het type bebouwing dat hier wordt nagestreefd zijn: een gebouw dat 'met zijn voeten op de grond staat', 'niet omvalt als er geen burens zijn' en 'van onder zwaarder is dan van boven'.

Richtlijn

- 8.1 Een pand staat met de voeten op de grond.
- 8.2 De plint draagt het pand en nodigt uit.
- 8.3 De scheiding tussen panden is een rechte lijn van dak tot maaiveld.
- 8.4 Gevels hebben een substantiële massa en dieptewerking, waarbij de architectonische uitdrukking min of meer strookt met de logica van de krachtsafdracht.

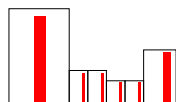
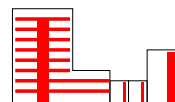
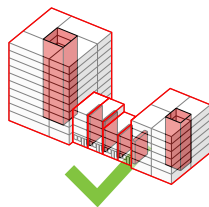
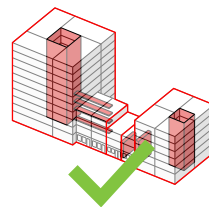
Doelstelling 9: Voor een goede aansluiting tussen gebouw en maaiveld hanteren we de principes van de stad op ooghoogte.

De aansluiting van een (hoog) gebouw met het maaiveld vraagt om een zorgvuldig ontwerp. In relatie tot beeldkwaliteit is aandacht nodig voor de ervaring van de leefomgeving. Voor de menselijke beleving op ooghoogte is met name de aanhechting van de onderste bouwlagen met op het maaiveld van belang. De verticale geleding van het bouwvolume staat centraal.

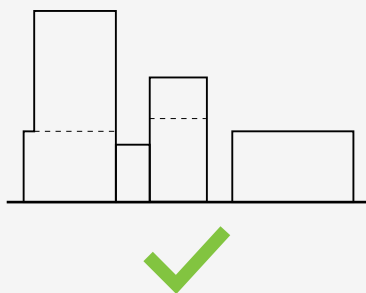
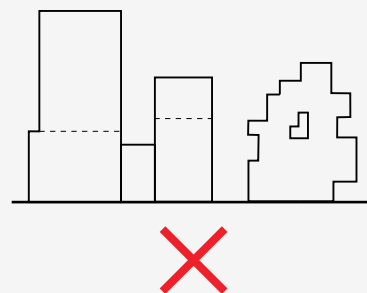
Richtlijn

- 9.1 Bouwdelen boven de maximale goothoogte worden in zijn geheel of getrapd teruggelegd.
- 9.2 Hoge gebouwen hebben een goede aanhechting aan het maaiveld, waarbij hoogbouw bijdraagt aan een aansprekend leven op straat. Hoge gebouwen 'communiceren' met de stedelingen en de straat.

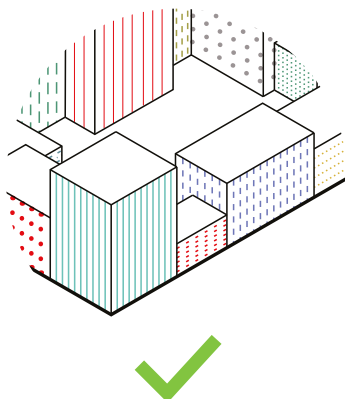
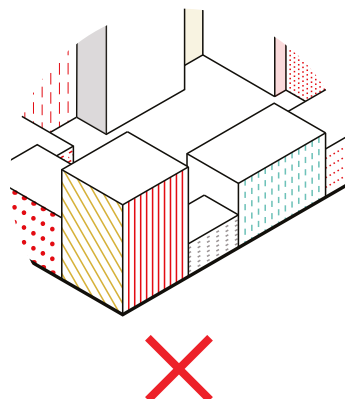
- 7.1** Ieder gebouw is (bij voorkeur) organisatorisch een zelfstandige eenheid, met zo veel mogelijk een eigen ontsluitingsstructuur. Een herkenbare hoofdentree in de plint versterkt het karakter als zelfstandig pand.



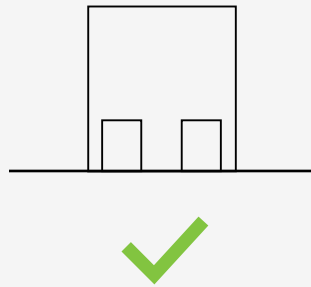
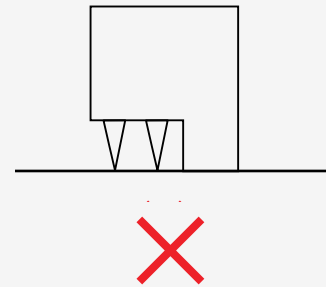
- 7.2** Panden hebben een heldere en eenduidige basisvorm.



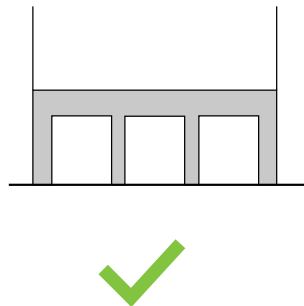
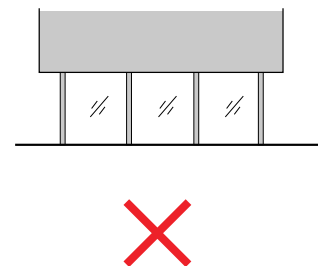
- 7.3** Alle zichtbare gevels, dus inclusief prominente zijgevels en alle achtergevels, worden als volwaardige gevels ontworpen.



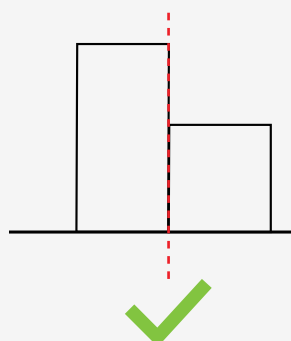
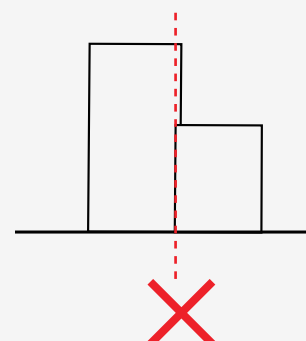
8.1 Een pand staat met zijn voeten op de grond.



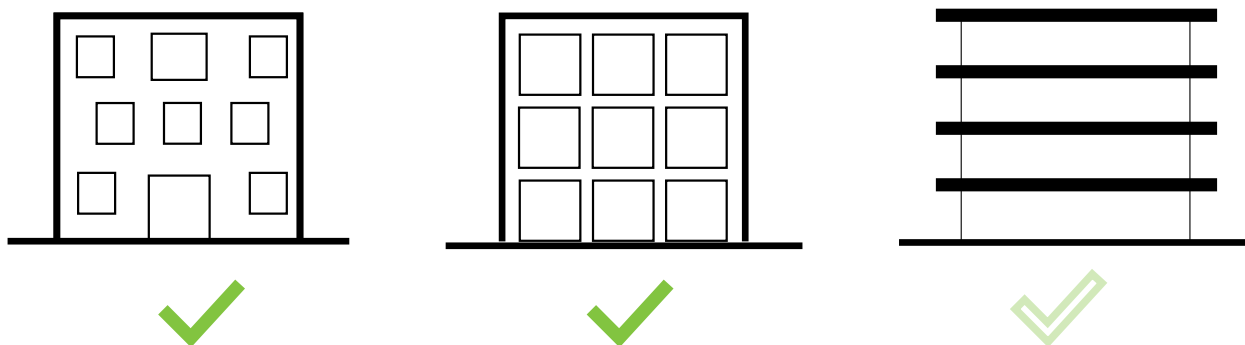
8.2 De plint draagt het pand en nodigt uit.



8.3 De scheiding tussen panden is een rechte lijn van dak tot maaiveld.



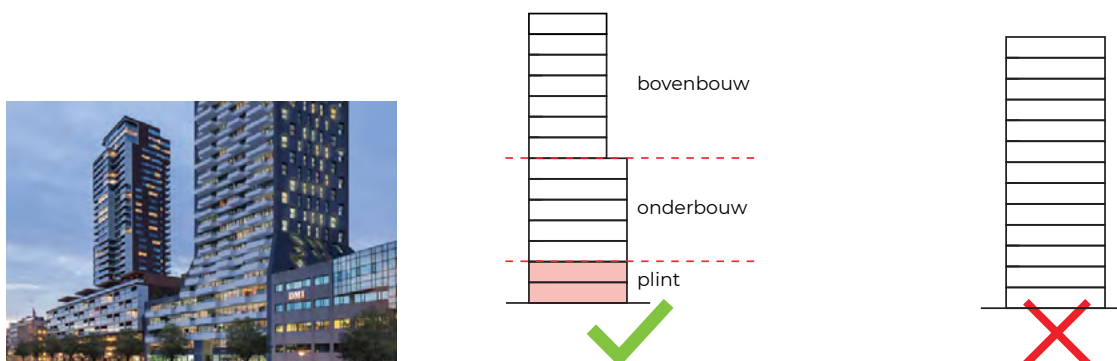
- 8.4** Gevels hebben een substantiële massa en dieptewerking, waarbij de architectonische uitdrukking min of meer strookt met de logica van de krachtsafdracht.

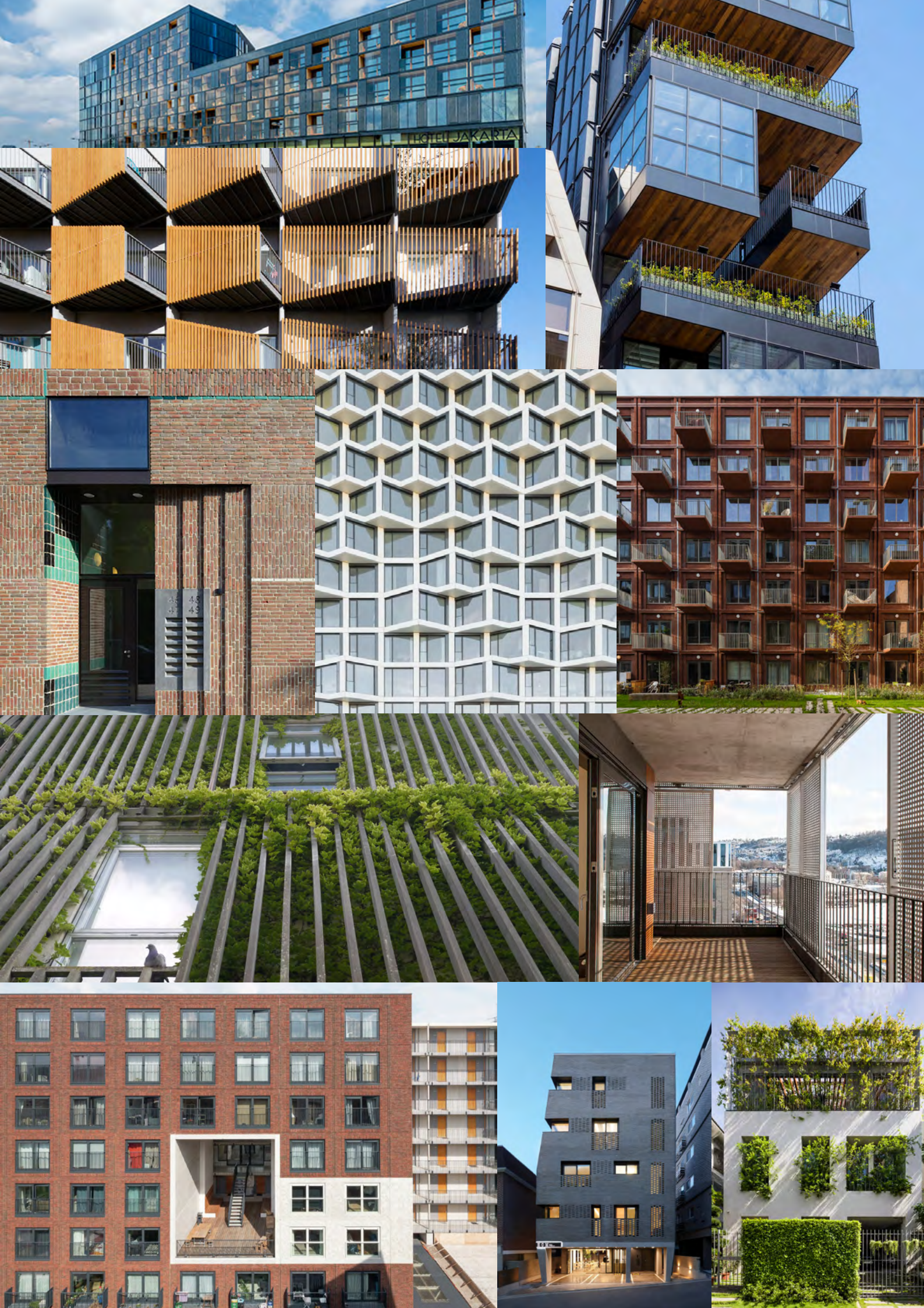


- 9.1** Bouwdelen boven de goothoogte worden in zijn geheel of getrapt teruggelegd.



- 9.2** Hoge gebouwen hebben een goede aanhechting aan het maaiveld, waarbij hoogbouw bijdraagt aan een aansprekend leven op straat. Hoge gebouwen 'communiceren' met de stedelingen en de straat.





Elementniveau

Doelstelling 10: Gebouwen hebben een herkenbare plasticiteit met reliëf, tactiliteit en zorgvuldige detaillering.

Er wordt gestreefd naar gebouwen 'die met liefde zijn gemaakt' en die met een rijkelijk geschakeerd uiterlijk een levendig stedelijk beeld bewerkstelligen. In Merwede zijn gebouwen niet uitbundig sculpturaal of spectaculair volumetrisch van opzet, maar wordt een relatief eenvoudige hoofdvorm als bouwvolume juist bijzonder door de aandacht voor materialiteit en detaillering. Een spel van reliëf, diepte, licht en schaduwwerking, glans en tactiliteit prikkelt de zintuiglijke ervaring en sensatie bij het zien (en voelen) van een gebouw.

Richtlijn

- 10.1** Balkons zijn vormgegeven als een onderdeel van het architectonisch concept voor het bouwvolume.
- 10.2** Gevelopeningen vormen een verrijking van de ruimtelijke geleding van de bouwmassa. Glas is onderschikt aan het gevelmateriaal en de leesbaarheid van de gevel staat voorop.
- 10.3** Gevels voorzien van negges met verschillende dieptes dragen bij aan een leesbare en levendige gevelopbouw.
- 10.4** Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.
- 10.5** Ondergeschikte bouwdelen (zoals dakinstallaties) en liftschachten worden in aantal en omvang zo veel mogelijk beperkt, uit het zicht geplaatst, dan wel architectonisch of groen ingepast. Hoe lager het dakvlak, hoe meer aandacht hiervoor.
- 10.6** Gebouwdelen hebben een architectonische beëindiging. Dakranden tot borstweringshoogte worden niet meegerekend in de bouwhoogte.

Doelstelling 11: De bebouwing kent een eenheid binnen de verscheidenheid van verschijningsvormen, volgend uit een selectief palet aan gevelmaterialen en kleuren.

Een palet aan gevelmaterialen en kleuren draagt bij aan het bewerkstelligen van eenheid op het niveau van heel Merwede. Tegelijkertijd biedt het vrijheid voor architectonische expressie per gebouw, door unieke combinaties van kleur, materiaal en wijze van afwerking.

Richtlijn

- 11.1** Gebruik materialen die verouderen, niet vervuilen.
- 11.2** Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke uitstraling getoond.
- 11.3** Per pand wordt gebruik gemaakt van een hoofdmateriaal of kleur. Hoofdmaterialen en basis-elementen passen binnen het kleurenpalet van aardetinten en natuurlijke kleuren.

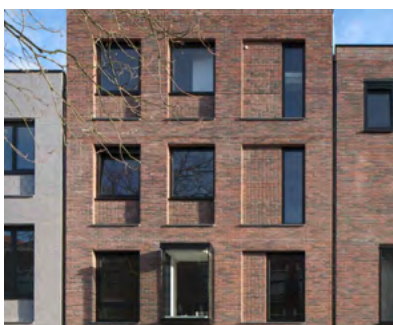
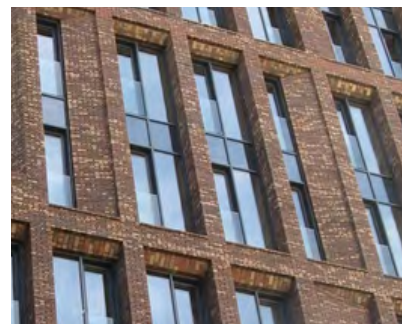
10.1 Balkons zijn vormgegeven als een onderdeel van het architectonisch concept voor het bouwvolume.



10.2 Gevelopeningen vormen een verrijking van de ruimtelijke geleding van de bouwmassa. Glas is onderschikt aan het gevelmateriaal en de leesbaarheid van de gevel staat voorop.



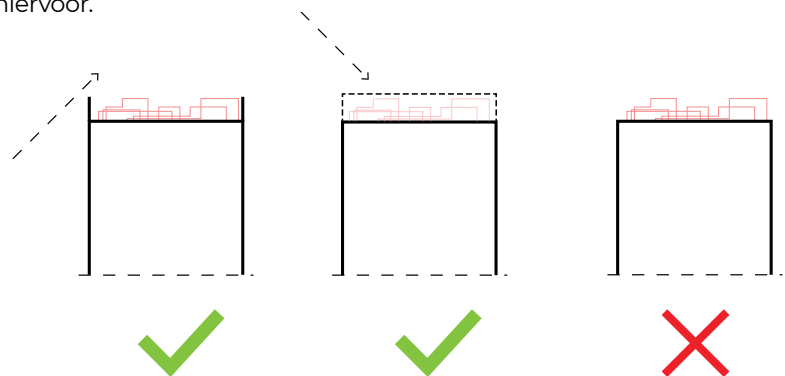
10.3 Gevels voorzien van negges met verschillende dieptes dragen bij aan een leesbare en levendige gevelopbouw.



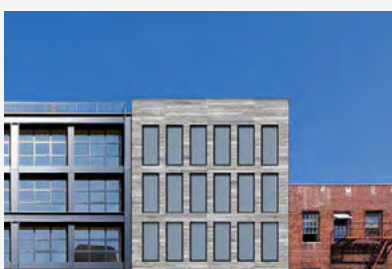
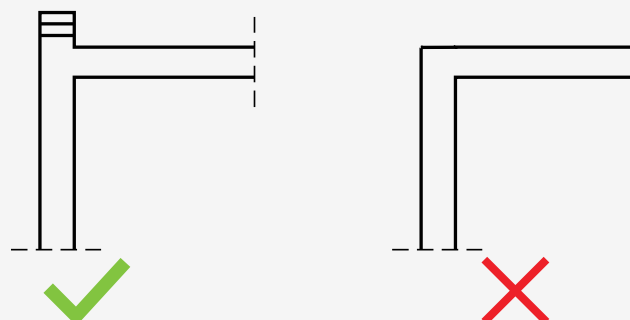
- 10.4** Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.



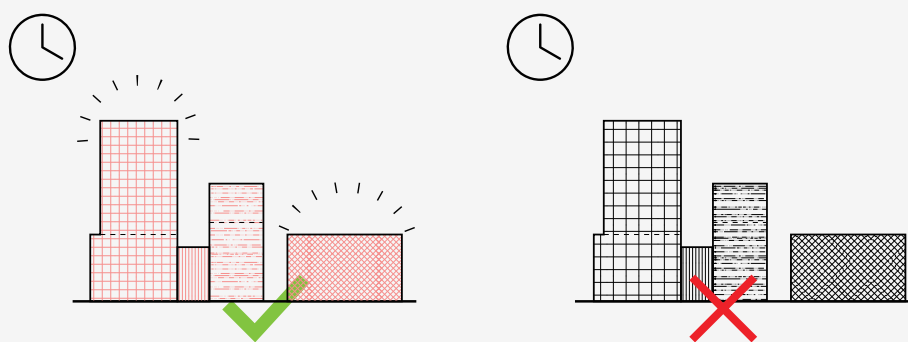
- 10.5** Ondergeschikte bouwdelen (zoals dakinstallaties) en liftschachten worden in aantal en omvang zo veel mogelijk beperkt, uit het zicht geplaatst, dan wel architectonisch of groen ingepast. Hoe lager het dakvlak, hoe meer aandacht hiervoor.



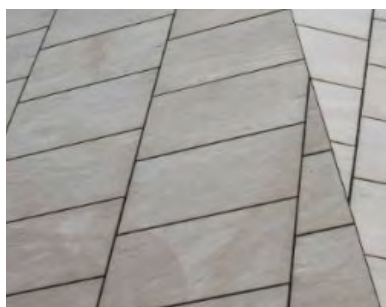
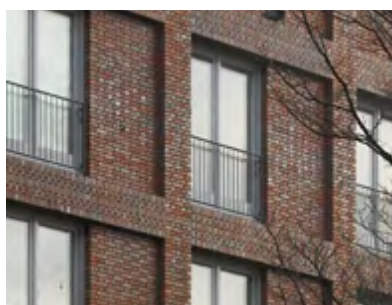
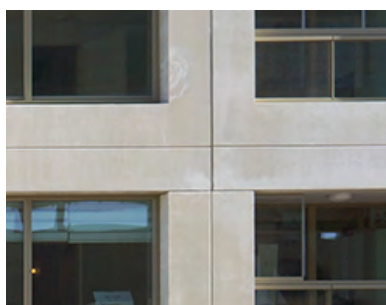
- 10.6** Gebouwdelen hebben een architectonische beëindiging. Dakranden tot borstweringshoogte worden niet meegerekend in de bouwhoogte.



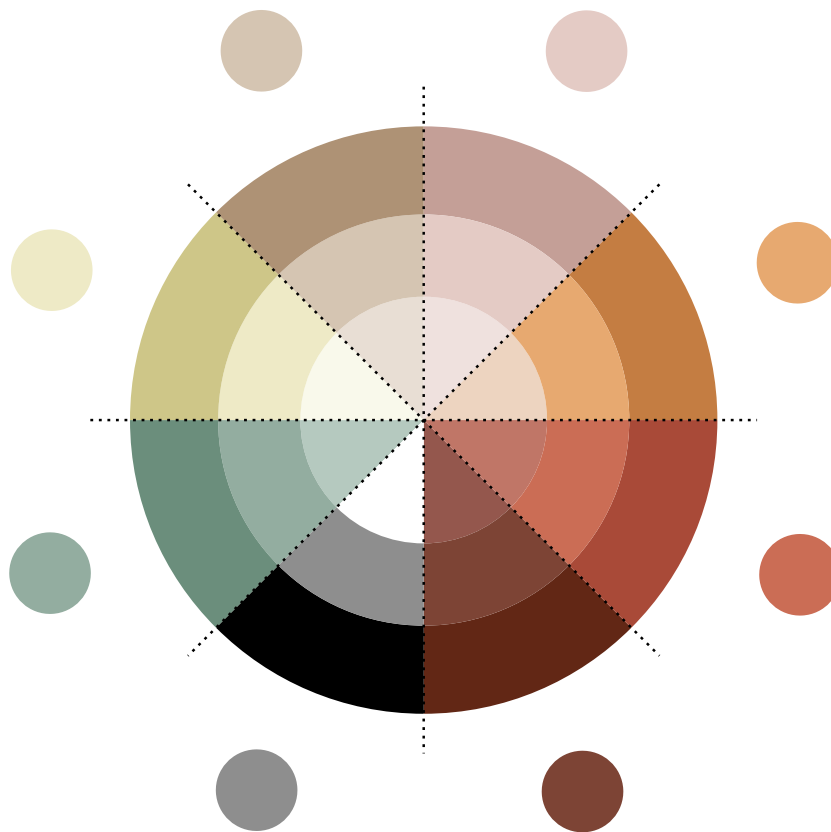
11.1 Gebruik materialen die verouderen, niet vervuilen.



11.2 Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke uitstraling getoond.



- 11.3** Per pand wordt gebruik gemaakt van een hoofdmateriaal of kleur. Hoofdmaterialen en basiselementen passen binnen het kleurenpalet van aardetinten en natuurlijke kleuren.





Overgangszone openbaar en privé

Doelstelling 12: De openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en is zo groen mogelijk.

In de intensief bebouwde omgeving vervult de openbare ruimte een essentiële rol in het realiseren van een prettige leefomgeving. Vanwege het autovrije karakter is het mogelijk de openbare ruimte zeer groen in te richten, afgestemd op de wensen van mens, dier en plant. Het is zowel de plek van ontmoeting en verblijf als een ruimte waar doorheen wordt bewogen en die plekken verbindt.

Richtlijn

- 12.1** Het centrale ontwerpuitgangspunt voor de openbare en collectieve ruimte is 'groen, tenzij...'.

Doelstelling 13: Aan de openbare ruimte grenzende gevels en buitenruimtes zijn levendig en nodigen uit tot ontmoeten, maar bieden ook voldoende privacy.

Het succes van de toekomstige levendigheid op straat is sterk afhankelijk van de detaillering en zorg waarmee de stad op ooghoogte wordt ontworpen. Dit heeft betrekking op de plinten, de overgangszones tussen binnen en buiten, tussen openbaar, collectief en privaat. Alle woningen beschikken over een bepaalde kwaliteit ten aanzien van de omgeving, zoals een weids uitzicht of juist een nauwe relatie met de openbare ruimte. Aan de straatzijde is aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige invulling van de plinten die zoveel mogelijk zijn geactiveerd met publieke en commerciële functies, met gebouwentrees en woon(-werk)ruimten en dus niet alleen met slaapkamers. Functies en voordeuren op straatniveau vergroten niet alleen de levendigheid, maar ook de sociale controle. Erfafscheidingen bieden voldoende privacy, maar belemmeren geen interactie.

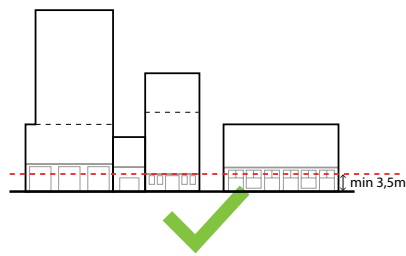
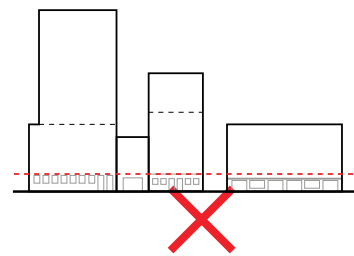
Richtlijn

- 13.1** De plintgevel is aantrekkelijk voor voetgangers en heeft variatie, veel deuren, maakt visueel contact mogelijk en herbergt verschillende functies.
- 13.2** Om een (toekomstige) functiemix te accommoderen zijn plinten door het gehele gebied minimaal 3,5 meter hoog (vrije hoogte), met uitzondering van plekken waar mag worden verwacht dat deze voornamelijk de functie wonen hebben.
- 13.3** De gevels zijn altijd (inter)actief en zorgen voor levendigheid en extra ogen op straat. Aan de straatzijde krijgen gebouwen zo min mogelijk dode plinten, slaapruimten en afgeplakte gevels. Er is een levendige programmering van de plint met commerciële functies, gebouwentrees en woon(-werk)ruimten aan de stadslanen en op de wijk- en buurtpleinen.
- 13.4** Grotere functies in de plint, zoals een supermarkt, zijn zodanig vormgegeven dat ze een ingang hebben ter grootte van een plintunit, terwijl de rest van de gevel is teruggelegen in het blok, zodat er daarnaast andere kleinere units in de gevel te zien zijn. Voorkomen wordt dat grote oppervlaktes ontstaan die in de praktijk worden afgeplakt of afgeschermd.
- 13.5** Bij de stadslanen, wijk- en buurtpleinen ligt de begane grond direct (niet opgetild) aan het maaiveld.
- 13.6** De overgangszone voor de gevel nodigt uit tot verblijf.
- 13.7** Private buitenruimtes van woningen aan het binnenterrein zijn ondergeschikt en zijn beperkt in diepte (tot circa 3 meter).
- 13.8** Erfafscheidings zijn groen of, indien gebouwd, niet hoger dan 1 meter.
- 13.9** Op maaiveld wordt de ruimte tot aan de rooilijn behorend tot het bouwblok altijd ingevuld en gematerialiseerd volgens het principe: één rechte lijn tussen bouwblok en inrichting openbare ruimte. Dit geldt dus zowel bij bebouwing op de rooilijn (inclusief negges), als bij terugliggende bebouwing ten opzichte van de rooilijn en bij een 'missend pand' in het blok, zoals bij een steeg, poort of entree tot de binnentuin.
- 13.10** Lagere daken zijn vanwege klimaatbestendigheid (biodiversiteit en voorkomen van hittestress) zo groen mogelijk, omdat ze een belangrijk uitzicht zijn voor bewoners en kansrijk als goede leefruimte.
- 13.11** Nutsvoorzieningen en toegangen tot (fiets)parkeergarages zijn zorgvuldig verwerkt en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel. Ingangen van fietsenstallingen zijn goed zichtbaar aan de buitenkant van het blok, maar domineren de gevel niet.

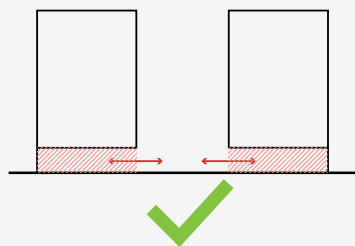
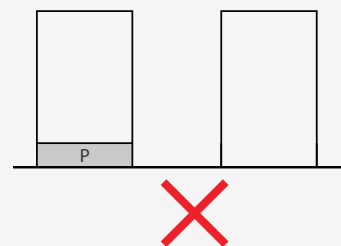
Puireglement

Ook op termijn moet de gebiedskwaliteit en een hoogwaardige uitstraling van voorzieningen worden gegarandeerd. In een op te stellen Puireglement worden daarom voor iedere (ver)huurder randvoorwaarden geformuleerd over onder meer reclame-uitingen aan puin en gevels, zonweringen, rolluiken, nachtverlichting, uitstallingen en (afscherming en overkapping van) terrassen, aansluitend op de gemeentelijke reclame- en horecaverordeningen en de Welstandsnota.

- 13.2** Plinten zijn door het gehele gebied minimaal 3,5 meter hoog (vrije hoogte), met uitzondering van plekken waar mag worden verwacht dat deze voornamelijk de functie wonen hebben.



- 13.3** De gevels zijn altijd (inter)actief en zorgen voor levendigheid en extra ogen op straat. Aan de straatzijde krijgen gebouwen zo min mogelijk dode plinten, slaapruimten en afgeplakte gevels. Er is een levendige programmering van de plint met commerciële functies, gebouwentrees en woon(-werk)ruimten voor de stadslanen, wijk- en buurtpleinen.

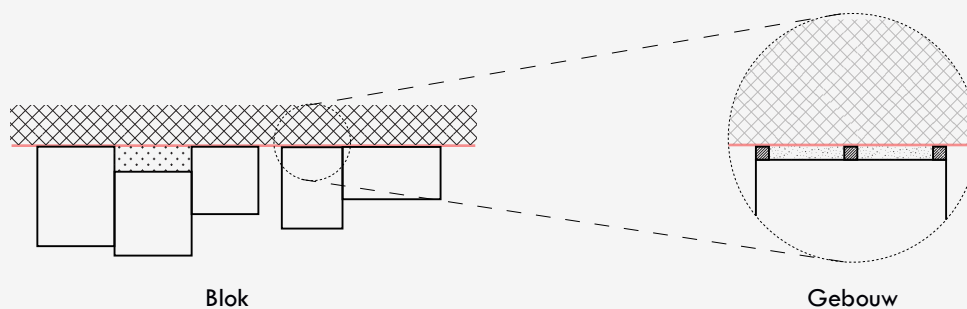


- 13.6** Overgangszone voor de gevel nodigt uit tot verblijf.



13.8 Erfscheidingen zijn groen of, indien gebouwd, niet hoger dan 1 meter.

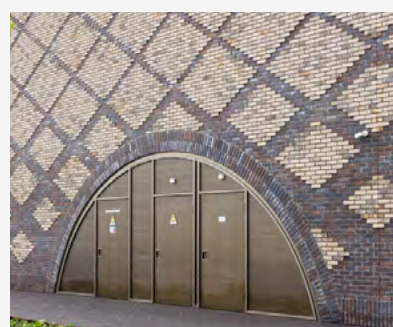
13.9 Op maaiveld wordt de ruimte tot aan de rooilijn behorend tot het bouwblok altijd ingevuld en gematerialiseerd volgens het principe: één rechte lijn tussen bouwblok en inrichting openbare ruimte. Dit geldt dus zowel bij bebouwing op de rooilijn (inclusief negges), als bij terugliggende bebouwing ten opzichte van de rooilijn en bij een 'missend pand' in het blok, zoals bij een steeg, poort of entree tot de binnentuin.



13.10 Lagere daken zijn vanwege klimaatbestendigheid (biodiversiteit en voorkomen van hittestress) zo groen mogelijk, zijn een daken belangrijk uitzicht voor bewoners en bieden ze kans op goede leefruimte.



13.11 Nutsvoorzieningen en toegangen tot (fiets)parkeergarages zijn zorgvuldig verwerkt en passen in het architectonisch beeld van de gehele gevel. Ingangen van fietsenstallingen zijn goed zichtbaar aan de buitenkant van het blok, maar domineren de gevel niet.





Publiek gebouw

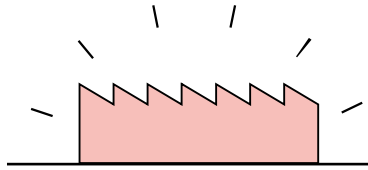
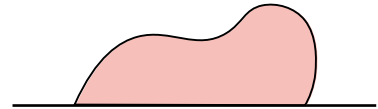
Doelstelling 14: Een aantal gebouwen is wat betreft maat en schaal afwijkend, biedt ruimte aan bijzondere programma's en dient als oriëntatiepunten in het plan.

Een aantal gebouwen onttrekt zich aan de regels van het samengestelde bouwblok: nieuwe 'specials', bestaande gebouwen en de middelbare school. De specials staan op prominente plekken binnen Merwede en worden nieuwe, identiteitdragende gebouwen van de nieuwe wijk. Zij moeten tevens een prominente functie kunnen huisvesten.

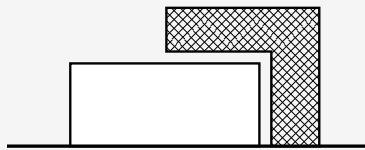
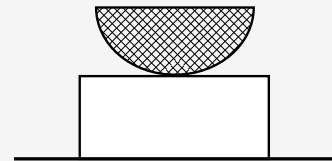
Richtlijn

- 14.1** Nieuwe specials refereren op een eigentijdse wijze aan een industriële typologie.
- 14.2** Bij bestaande specials toont een aanbouw of optopping zich als een nieuwe tijdslaag.
- 14.3** Gevels grenzend aan de openbare ruimte hebben een openbaar karakter.
- 14.4** Het gebouw draagt bij aan een heldere ruimtedefinitie, middels positionering, bouwvolume en oriëntatie.

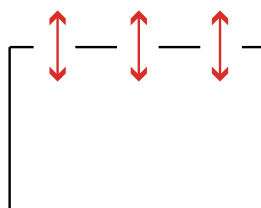
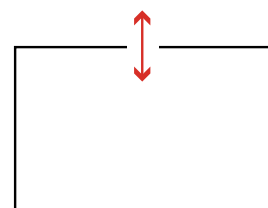
14.1 Nieuwe specials refereren op een eigentijdse wijze aan een industriële typologie.



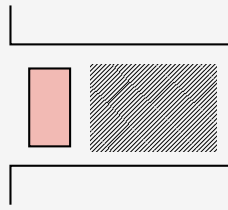
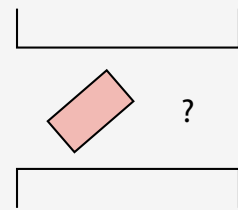
14.2 Bij bestaande specials toont een aanbouw of optopping zich als een nieuwe tijds laag.



14.3 Gevels aan de openbare ruimte grenzend hebben een openbaar karakter.



14.4 Het gebouw draagt bij aan een heldere ruimtedefinitie, middels positionering, bouwvolume en oriëntatie.



Colofon

Eigenarencollectief Merwede



Gemeente Utrecht
Stadskantoor, Utrecht
Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
14 030
www.utrecht.nl
merwedekanaalzone@utrecht.nl

Jurjen van Keulen, Niel Glas
en Nico van Selm



bouwfonds property development

BPD Ontwikkeling
IJsbanaanpad 1
1076 CV Amsterdam
+31 (0)20 3049830
info@bpd.nl
www.bpd.nl

Laurentine Jonker
Eveline Keizer



Janssen de Jong
Europalaan 20
3526 KS Utrecht
+31 (0)88 355 95 00
projectontwikkeling@jajo.com
www.jjpo.nl

Martijn Stemerding
Geert Lamers



Greystar
New Babylon Gardens (4F)
Anna van Buerenplein 41
2595 DA Den Haag
+31 (0)70 219 2280
www.greystar.com

Bram Hagemeier



AM
Ptolemaeuslaan 80
3502 HB Utrecht
+31 (0)20 760 9777
info@am.nl
www.am.nl

Tijmen Hamerslag en
Geert Fleuren

SYNCHROON

Synchroon BV
Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht
Postbus 431
+31 (0)88 0105700
info@synchroon.nl
www.synchroon.nl

Maaïke Perenboom



Boelens de Gruyter
Toetsenbordweg 55
1033 MZ Amsterdam
+31 (0)20 630 65 30
info@boelensdegruyter.nl
www.boelensdegruyter.nl

Joelle Lokhorst
Elies Koot

G&S Vastgoed

G&S Vastgoed
Mahlerlaan 34,
1082 MC, Amsterdam
+31 (0) 20 673 37 79
info@gensvastgoed.nl
www.gensvastgoed.nl

Jurre Blauw
Dagmar Bokkinga



Round Hill Capital
Jan van Goyenkade 11
075 HP Amsterdam
+31 (0) 20 663 69 94
www.roundhillcapital.com



Lingotto
Willem Fenengastraat 4d
1096 BN Amsterdam
+31 (0) 20 560 89 10
info@lingotto.nl
www.lingotto.nl

Martijn Bakker
Maud Bruggelink



3T Vastgoed
Kanaalweg 29
3526 KM Utrecht
088 648 02 00
info@3tvastgoed.nl
www.3tvastgoed.nl

Ontwerpteam en adviseurs

BURA
urbanism

BURA urbanism
KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 (0)20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Marco Broekman, Bart Claassen,
Jordy Stamps, Yun-shih Chen en
Martha Seitanidou

OKRA

OKRA Landschapsarchitecten
Oudegracht 23
3511 AB Utrecht
+31 (0)30 2734249
mail@okra.nl
www.okra.nl

Martin Knuit, Roeland Meek,
Kim Jespergaard Baake,
Nefeli Kalantzi, Giuliana Sibilis,
Lourdes Barrios Ayala en Susan Isawi

MARK RABBIE
urban concepts

Mark Rabbie urban concepts
Posthoornstraat 510
3011WD Rotterdam
+31 (0)6 4615 5593
markrabbieUC@live.nl

Mark Rabbie

Vormgeving en eindredactie
BURA urbanism

Totstandkoming

Het Beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in dialoog met gemeente Utrecht, eigenarencollectief en architectenbureaus: Mei architects and planners, Rijnboutt, Group A, Marc Koehler Architects, VenhoevenCS en KCAP. Daarnaast heeft Stipo op basis van het stedenbouwkundig plan (VOSP) en het BKP een advies geschreven over Merwede op ooghoogte.

Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. De beelden zijn gemaakt door bureau BURA urbanism en OKRA.

BURA urbanism heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

