

Beurskwartier
Beeldkwaliteitsplan

Gemeente Utrecht

Concept november 2022

Utrecht.nl/
beurskwartier

Colofon

Inhoud
Eva de Graaf - Urbanext Stedenbouw
Martine Leroi - Urbanext Stedenbouw

Projectteam Gemeente Utrecht
Marlies de Nijs
Sjoerd Wolbertus
Marjo de Kraker
Sabine Geerlings
Anouk van den Brink
Aagje Loef

Grafische realisatie
Afdeling Stedenbouw
Urbanext Stedenbouw
OntwerpStudioRuimte

Verbeelding impressies Beurskwartier
Render Art renderart.eu

Versiedatum
25-08-2022 CONCEPT

Bestuurlijke besluitvorming
PM

Inhoudsopgave

2 Colofon

3 Inhoudsopgave

5 Inleiding
Dit beeldkwaliteitsplan
Doel
Rol supervisie

7 1 Beeld van de wijk

9 2 Leefkwaliteit
2.1 Architectonische kwaliteit
2.2 Vormgeving openbare ruimte

13 3 Blokken
3.1 Blokken en korrelgrootte
3.2 Rooilijn
3.3 Verkaveling/Panden
3.4 Setbacks

21 4 Torens
4.1 Architectuur torens
4.2 Vormgeving podiumtoren
4.3 Vormgeving top
4.4 Adressering van de toren

25 5 Plinten
5.1 Functiemix, aantal en omvang
5.2 Plinthoogte
5.3 Plinthoogte en korrelgrootte
5.4 Openheid en verlichting
5.5 Verticale geleding
5.6 Entrees
5.7 Plinten in de tussenstraten

31 6 Elementen
6.1 Groene daken en verticaal groen
6.2 Daktuinen en korrelgrootte
6.3 Binnenhoven
6.4 Balkons
6.5 Balkons en korrelgrootte
6.6 Intermediaire zones
6.7 Poorten
6.8 Hogere woonkwaliteit
6.9 Parkeren
6.10 Utilitaire functies
6.11 Croeselaan

45 7 Materialisering en architectonische uitstraling
7.1 Architectonische uitstraling
7.2 Materialisering
7.3 Kleurenpalet

Dit Beeldkwaliteitsplan Beurskwartier is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. Dit is een apart document.



Inleiding

Beeldkwaliteitsplan

Dit Beeldkwaliteitsplan is een uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier. In het stedenbouwkundig plan is de stedenbouwkundige plankaart opgenomen met de belangrijkste ruimtelijke regels voor bebouwing (rooilijnen, maximale hoogtes, setbacks etc.). Daarnaast zijn in het stedenbouwkundig plan ook regels opgenomen ten aanzien van het microklimaat (bezonning en wind).
Dit beeldkwaliteitsplan schetst de beoogde kwaliteit voor stedenbouw, architectuur en private buitenruimte in Beurskwartier.

Doel

Ook willen we met dit beeldkwaliteitsplan, vanuit het streven naar gezonde verstedelijking, graag een bijdrage doen aan de 'leef'kwaliteit van Beurskwartier. Dus niet alleen, hoe ziet het er straks uit, maar zeker ook:
1. Wat is de betekenis van het gehele deelgebied: waar zijn de leuke plekken, het fijne terras op de zon, in het park, waar is die fraaie zichtlijn op een torengevel, een mooie bomenrij, of een bijzonder straatje?
2. Wat zijn de specifieke kwaliteiten op de schaal van het bouwblok: die binnentuin met de kas, dat bouwblok met die leuke cafeetjes, het collectieve dakterras bij de toren, de gevel waar de vleermuizen komen te wonen;
3. Waar zit de lol op de schaal van het individuele pand: die geweldige doorzonplattegronden; die superslimme piepkleine lofts (maar wat een kwaliteit!), die geweldige gezamenlijke ruimte, dat ruime gezinsappartement op de 20^{e} etage?

De voorwaarden voor al deze kwaliteiten worden vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan, en hierbij moeten altijd deze doelen in het achterhoofd gehouden worden.

Rol Supervisie

De kwaliteitsbewaking is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van stedenbouw Utrecht en het supervisieteam Beurskwartier.
Stedenbouw begeleidt en toetst de ontwerpen van de panden op basis van de nog op te stellen tenderdocumenten, het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier en dit Beeldkwaliteitsplan.
Na overeenstemming met stedenbouw worden plannen (ontwerpschets, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp) ter beoordeling voorgelegd aan het supervisieteam. Een vertegenwoordiger van Welstand maakt deel uit van het supervisieteam. Welstand volgt bij een bouwaanvraag in principe het oordeel van het supervisieteam.

Van gestelde regels kan in bijzondere gevallen met verstand worden afgeweken omdat een betere oplossing van het gestelde doel is gevonden. Dit zal dan ter beoordeling aan het supervisieteam worden voorgelegd.

◄ ***Impressie van het Croesepark in Beurskwartier; hoogstedelijk en groen.***









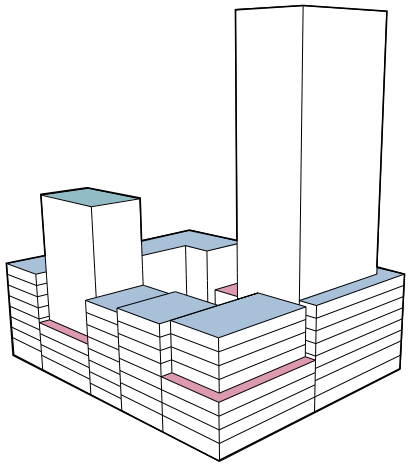
▲ *Sfeerbeelden van Utrecht.*

1 Beeld van de wijk

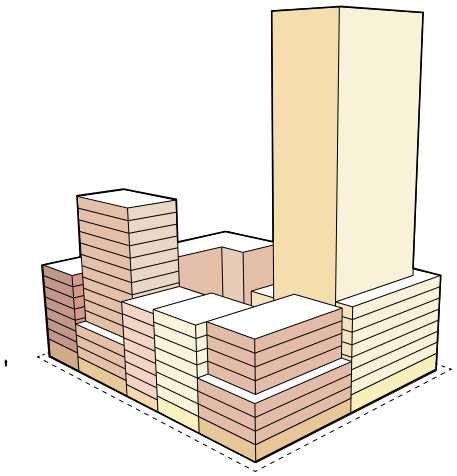
Beeld van de wijk, onderdeel van de stad

Beurskwartier wordt een gemengde en hoogstedelijke stadswijk als onderdeel van het centrum. Een fijnmazig autoluw netwerk van straten, parken en groenzones vormt de basis van het plan en verbindt Beurskwartier op een ontspannen manier met omliggende delen van de stad. Recent gerealiseerde hoogstedelijke wijken met een levendige mix aan functies en veel verblijfskwaliteit zoals Kings Cross in Londen en Massena in Parijs zijn inspiratiebron voor de stedenbouwkundig opzet van Beurskwartier. Daarnaast hebben gewaardeerde stedenbouwkundige kenmerken van de historische binnenstad van Utrecht als voorbeeld gediend: voor de mate van functiemenging, de differentiatie in pandgrootte en bouwvolume, het eigenaarschap, de veel voorkomende gesloten bouwblokken. Aan deze kenmerken worden verspreid over het plan torens toegevoegd. De hoge dichtheid aan woningen en werkruimtes die op deze manier wordt bereikt maakt het mogelijk veel gevarieerde voorzieningen aan te bieden. Zo ontstaat een hoogwaardige centrumomgeving.

Bouwen in de rooilijn zorgt voor eenheid en duidelijk begrensde openbare ruimtes. De basismaat is een gebouw van 25m hoog, afgewisseld met panden van 12m voor extra licht en sculpturaliteit in het bouwblok, en gebouwen van 45m hoog als accenten. De torens zijn altijd 70 en 90m hoog. Er is veel aandacht voor levendige plinten, hier vindt de interactie plaats tussen binnen en buiten die gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendig centrum. Functiemenging, flexibiliteit in plinthoogte en veranderbaarheid in de tijd en een aantrekkelijke architectonische detaillering zijn een aantal aspecten die hierbij een rol spelen. In aansluiting hierop is een belangrijke rol weggelegd voor de intermediaire zone, als verlengstuk van het private domein, die de interactie tussen publiek en privaat versterken. Ook op hoogte is gedacht aan interactie, namelijk op collectieve dakterrassen waar men elkaar tegen kan komen. De voetganger en fietser staan centraal in Beurskwartier, het is een autoluwe wijk, met alleen deelauto's in de parkeergarages onder de bouwblokken, en privé-auto's op afstand.



▲ *Bouwblok van gebouwen (25-45m) en panden (12m) met torens (70-90m).*



▲ *Differentiatie binnen het bouwblok.*



▲ *Referentiebeelden van levendige plinten met functies zoals dienstverlening, horeca, kleinschalige detailhandel en wonen.*

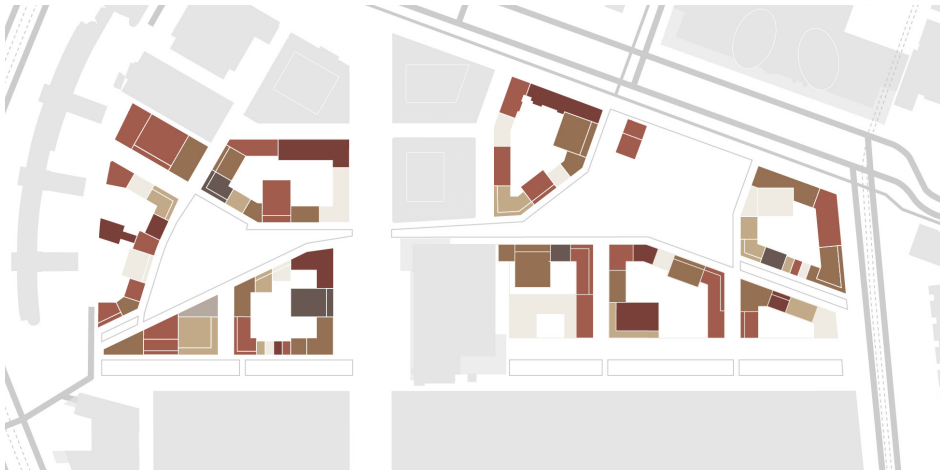
2 Leefkwaliteit

Beurskwartier is een nieuwe stedelijke plek waar je je thuisvoelt. Het ontleent zijn identiteit aan de architectuur en de buitenruimte. Dit samen vormt de basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan:

0. De mens en de ziel van het plan;
Beurskwartier waar je prettig woont, mensen ontmoet, waar je kan sporten en werken. Beurskwartier waar je je thuis voelt, waar je thuiskomt!
1. Eigenaarschap en variatie in korrelgrootte;
Variatie in korrelgrootte en een ruim aanbod aan kleine panden zorgt voor veel eigenaren in het gebied. Mensen die het gebied kunnen toe-eigenen, gebruiken, willen investeren en hiermee bijdragen aan de leefkwaliteit.
2. Ontmoeting in de eigen leefomgeving;
Voldoende en gevarieerde plekken waar je de mogelijkheid hebt om elkaar te ontmoeten. Dit voorkomt te veel anonimiteit in een hoogstedelijke omgeving.
3. Community-vorming;
Er is ruimte voor collectieve woonvorm en collectief gebruik van buitenruimte.
4. Groen - duurzaamheid - ecologie;
Een groot deel van Beurskwartier ademt groen. Met twee parken en een variëteit aan groen binnen de bouwblokken wordt ondanks de hoge dichtheid sterk ingezet op biodiversiteit en duurzaamheid.

2.1 Architectonische kwaliteit

De architectuur van Beurskwartier kenmerkt zich door het gebruik van materialen die mooi verouderen, in warme kleuren en met veel aandacht voor de detaillering, die is gericht op tactiliteit. Beurskwartier vindt aansluiting op de omgeving, de kleuren en materialen worden deels geïnspireerd op de bestaande (Croeselaan) en in aanbouw zijnde bebouwing Galaxy Tower en WonderWoods). Aan het stationsgebied wordt daarnaast nadrukkelijk een aspect toegevoegd, door in te zetten op warmte en tactiliteit. De torens in Beurskwartier zijn door hun terugliggende plaatsing op de gebouwen niet zo nadrukkelijk aanwezig op maaiveld en gaan een relatie aan met de Galaxy Towerk en Wonderwoods, maar ook met de bestaande torens in het stationsgebied.
De kleuren en materialen vormen samen een palet, wat zorgt voor eenheid in Beurskwartier, de verscheidenheid ontstaat door te sturen op verschillen tussen de naast elkaar gelegen panden (naast kleur en materiaal, ook plinthoogte (en goothoogte), gevelbehandeling en korrelgrootte), om zo de pandsgewijze opzet te versterken en goed tot uitdrukking te laten komen.



▲ *Principe eenheid en verscheidenheid in Beurskwartier.*







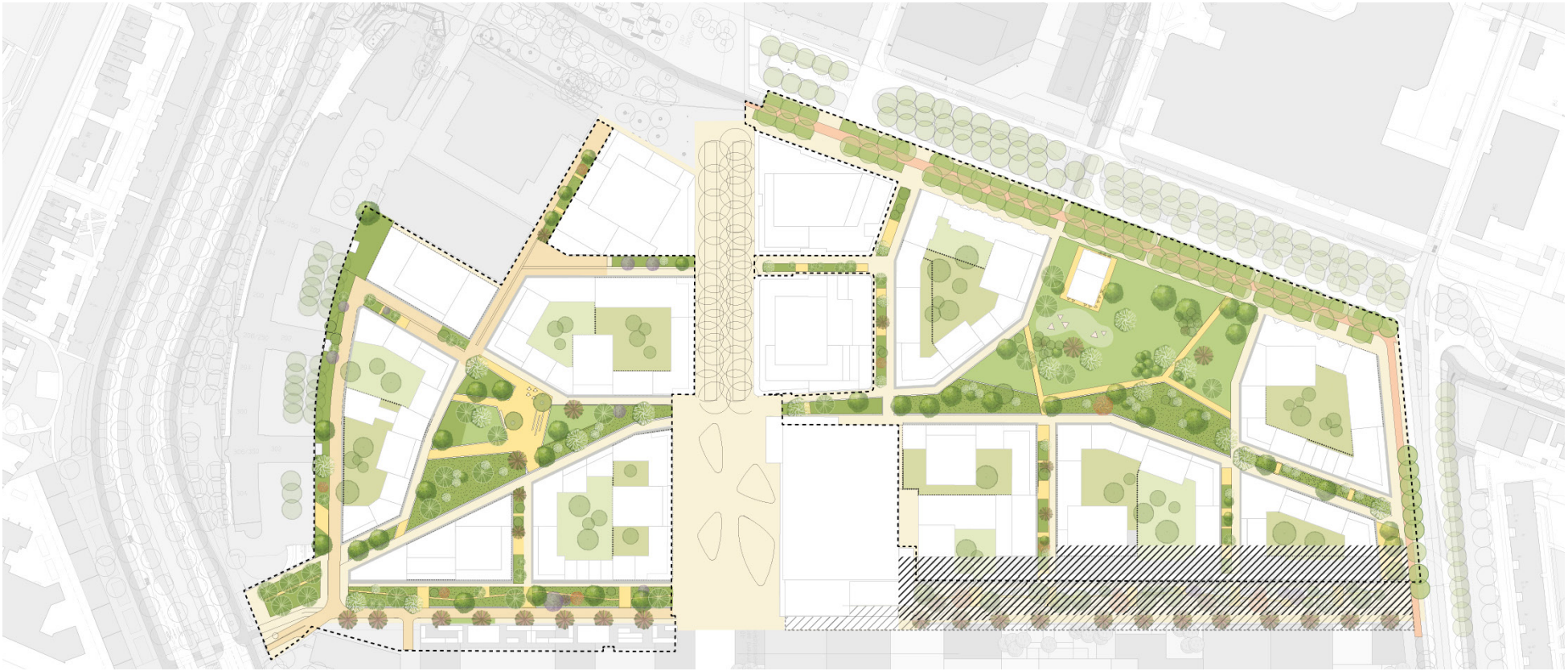



▲ *Referentiebeelden openbare ruimte.*

2.2 Vormgeving openbare ruimte

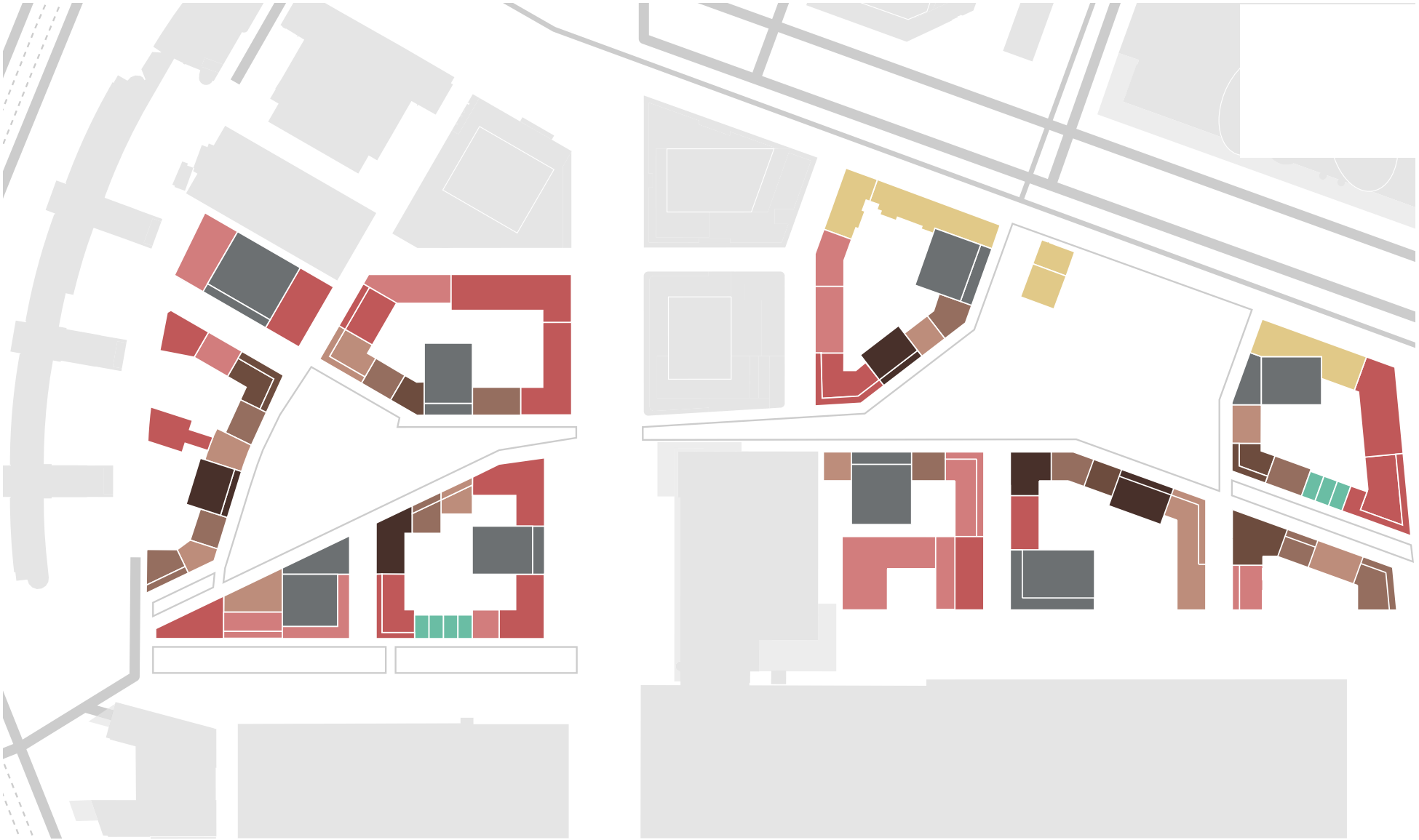
De openbare ruimte nodigt uit tot beweging en ontmoeting, de voetganger staat op één in het ontwerp van de openbare ruimte. De openbare ruimte van Beurskwartier bestaat uit verschillende types buitenruimte; twee parken, de Beursstraat met regentuinen, een Centrumboulevard en smalle straten. De materialisatie hiervan vormt een eenheid en sluit aan op de rest van het stationsgebied. Groen neemt een belangrijke plek in in het buitenruimte-ontwerp, daarnaast worden gebakken klinkers als basismateriaal toegepast met betontoevoegingen in de parken en randen van de groenvakken/wadi's.

De relatie tussen de nieuwe bebouwing en de openbare ruimte wordt gelegd door intermediaire zones bij de begane grond van de gebouwen, hier komt de uitwisseling tussen openbaar en privé tot uiting en dit vergroot de betrokkenheid van de bewoners/gebruikers bij de openbare ruimte. De nieuwe openbare ruimte sluit aan alle kanten aan op het omliggende stedelijk weefsel. Zodat bestemmingen goed bereikbaar zijn, maar de wijk straks ook op een logische manier onderdeel van het stedelijk netwerk wordt.



▲ *Ontwerp van de buitenruimtes.*

**Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.*



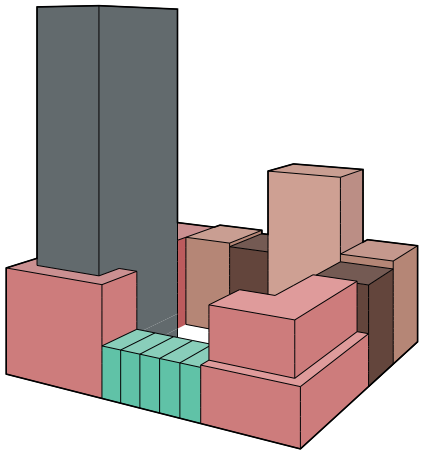
▲ *Verkaveling en korrelgroottes.*

3 Blokken

Bouwblokken

De gesloten bouwblokken zijn opgebouwd uit gebouwen en panden in verschillende hoogtes, waarbij de torens op een bouwblok geplaatst zijn als op een podium (terugliggend). De articulatie van individuele gebouwen en panden zorgt voor een gevarieerd straatbeeld. Dit wordt versterkt door verschillende hoogtes toe te passen.

Een bouwblok is samengesteld uit gebouwen en panden waarvan de korrelgrootte varieert, namelijk 4 lagen (circa 12m), 8 lagen (circa 25m) en 45m, 70m en 90m. De verschillende maten komen overal terug en zorgen zo op buurtniveau voor samenhang, op bouwblokblokniveau versterken ze de variatie. De gebouwen en panden worden gebouwd in de rooilijn om samenhang te waarborgen, de verticale geleding van de pandsgewijze opzet versterkt de variatie.



▲ *Variatie in korrelgrootte per bouwblok.*

3.1 Blokken en korrelgrootte

• S-korrel
1. De breedte varieert van 4 tot 7m;
2. De hoogte is altijd 4 lagen

• M-korrel
1. De breedte varieert van 12 - 18m (CPO) en 18-25m (ontwikkelaar)
2. De hoogte is altijd 8 lagen

• L - korrel
1. De breedte is maximaal 40m
2. De hoogte is 8 of 15 lagen,
3. met een setback vanaf 4 lagen (altijd bij 15 lagen, bij 8 lagen indien op de plankaart aangegeven)

• XL - korrel (torens)
1. De breedte van de onderbouw is maximaal 40m, die van de toren maximaal 30
2. De hoogte is 70 of 90m, met een setback vanaf 4 lagen of 8 lagen

Aan de parkzijde vinden we de M-korrel, deze is compact, maar groot genoeg als tegenhangers van de grote openbare ruimtes. De mogelijkheid om dit in CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) te ontwikkelen biedt kansen een uitzonderlijke architectonische kwaliteit te realiseren aan de grootste openbare ruimte. Aan de Beursstraat zit een groot deel van de S-korrel, dit is vanwege de ligging tegenover de Jaarbeurs, een mooie plek voor kavels in particulier opdrachtgeverschap (PO). De in eerste instantie nog bestaande Beurshallen vragen om een bepaalde mate van pioniersmentaliteit die de straat verder kan helpen. Het grote programma, L en XL (woningbouw in kleinere units en torens) vindt met name zijn plek aan de tussenstraten (maar komt ook elders voor), waar de gevels minder van een afstand beleefd worden. Hier zetten we wel in op kleine en hoge units in de plint, om toch een aantrekkelijke straatwand te realiseren, waarbij de invulling kan variëren van kleinschalig werken of ateliers tot wonen.

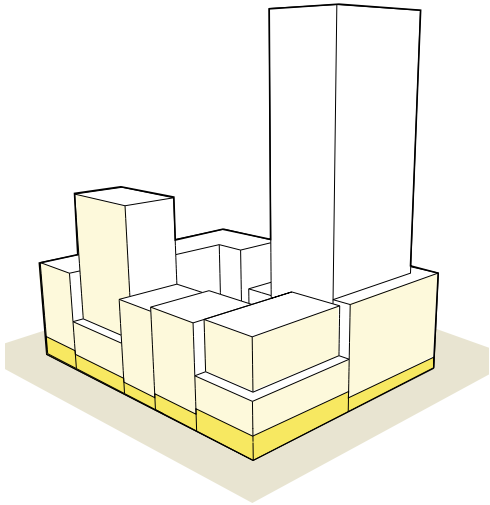


▲ *Plankaart Beurskwartier.*

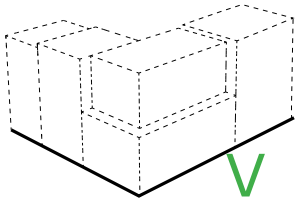
**Het gearceerde deel is een nader te onderzoeken gebied. Deze arcering geldt voor alle kaarten.*

3.2 Rooilijn

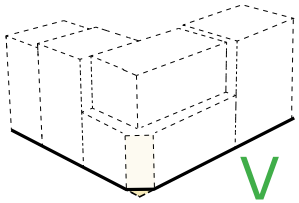
De buitenste rooilijn is verplicht. Er wordt in de rooilijn gebouwd.
Uitzondering hierop vormen ten eerste de hoeken waar plintfuncties zitten. Deze hoeken zijn afgeschuind (en liggen terug) en in de schuine gevel zit de entree. Hierdoor kan de entree van één functie precies op de hoek worden gelegd en draagt het bij aan de levendigheid aan twee kanten van het bouwblok/in twee straatjes. Deze afschuining geldt minimaal voor de hele plintlaag.
Ten tweede kan een uitzondering gemaakt worden in het terugleggen van begane grond-gevels om zo een intieme buitenruimte en een vergroting van de intermediaire zone. De uitzonderingen op de rooilijn komen dus nooit naar voren.



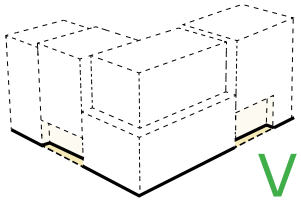
▲ *Gesloten bouwblok met levendige plinten.*



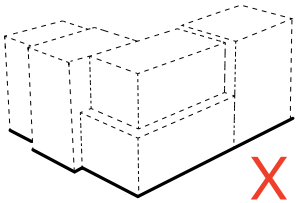
▲ *Bouwen in de rooilijn.*



▲ *Afgeschuinde hoeken.*



▲ *Terugliggende begane grond.*



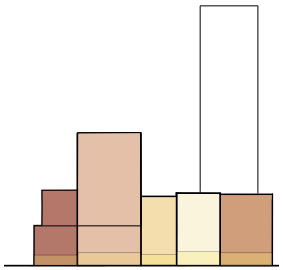
▲ *Rooilijn komt niet naar voren.*


Mamma Mia! Restaurant

3.3 Verkaveling/panden

De pandsgewijze opzet wordt verkregen door per gevel van het bouwblok de korrelmaten aan te geven in het stedenbouwkundig plan. De korrel is hierbij nadrukkelijk een afzonderlijk gebouw/pand. De pandsgewijze opzet kan niet ontstaan door een andere gevelsteen of architectuur op een gebouwdeel toe te passen;

- De gesloten bouwblokken worden gevormd door verschillende bouwkundige eenheden (met eigen stijgpunten);
- Naast elkaar staande gebouwen en panden verschillen in architectonische uitstraling (zie verder 7.1), dit verschil wordt ook aan de achterzijde doorgezet;
- Naast elkaar staande gebouwen en panden wisselen altijd in goothoogte.
- Bij gebouwen en panden van eenzelfde aantal lagen wordt het hoogteverschil veroorzaakt door het verschil in plinthoogte;
- Naast elkaar staande gebouwen en panden zijn wisselend in breedte: dit draagt bij aan de diversiteit;
- De gebouwen en panden landen op de grond, met de voorgevel (geen arcade, met uitzondering van de gebouwen aan de Centrumboulevard);
- De gebouwen eindigen in de hoogte (25m) met een groen dak (bij voorkeur is dat dak collectief toegankelijk).

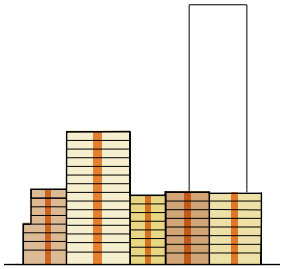


V

▲ *Pandsgewijze opbouw met variabele plinthoogte.*

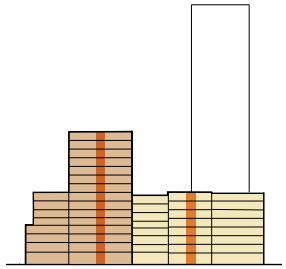
X

▲ *Geen onderscheid tussen panden.*



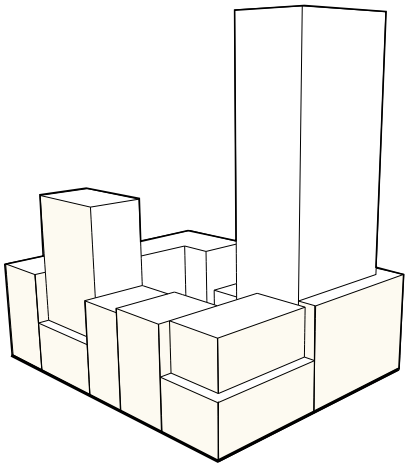
V

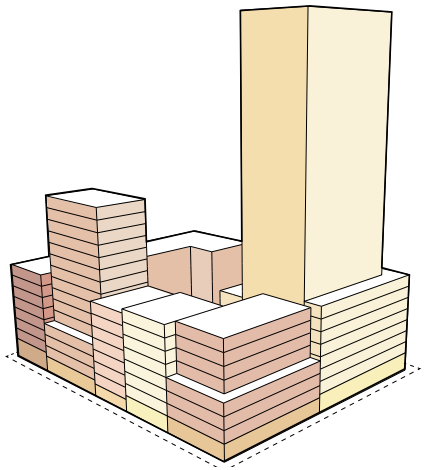
▲ *Pandsgewijze opbouw.*



X

▲ *Geen onderscheid tussen panden.*

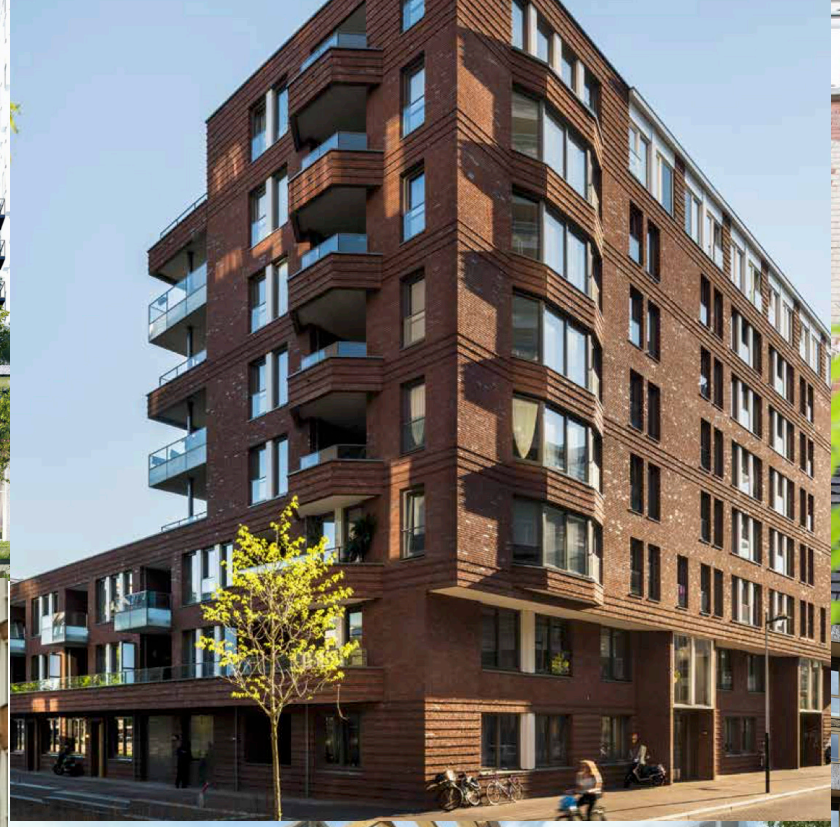




▲ *Pandsgewijze opzet met variatie in plinthoogte.*

◄ *Impressie van het Oranjepark, kijkend vanaf de Jaarbeursboulevard in de richting van de Graadt van Roggenweg.*













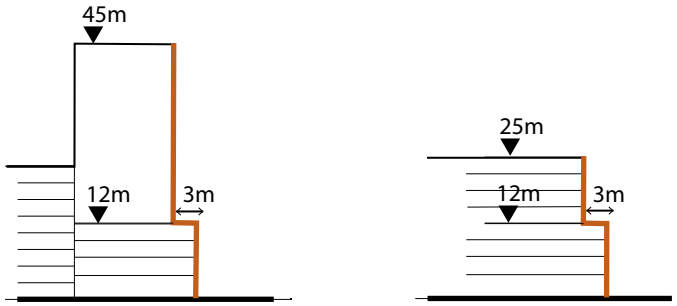


▲ *Diversiteit aan woningtypen.*

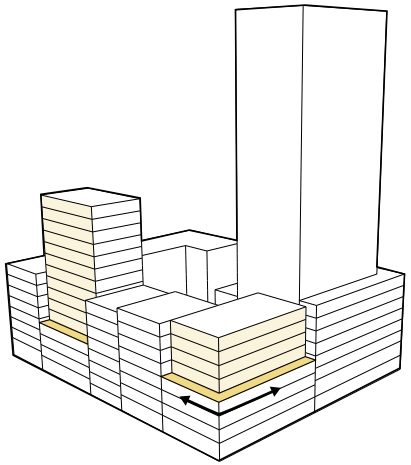
3.4 Setbacks

Om wat meer lucht, afwisseling, menselijke maat en sculpturaliteit in de gevelwanden van het bouwblok te krijgen worden bij de gebouwen, hoger dan 4 lagen, setbacks toegepast op 4 lagen. Hiermee leggen ze tevens een link met de vierlaagse panden in het bouwblok.

- Per zijde van een bouwblok ontstaat een interessante sculpturale gevel door te spelen met een setback op 12m (min. 3m diep) of het toevoegen van een 12m blok;
- De setback zelf is 3m diep en krijgt een functie als buitenruimte voor de aangrenzende woningen, hij wordt op de rand voorzien van een gebouwde plantenbak;
- Een setback die tot de hoek komt, gaat altijd de hoek om;
- De woningen die zich boven de setback bevinden krijgen geen uitstekende balkons, om te voorkomen dat het effect van het terugspringen van de gevel teniet wordt gedaan.



▲ *Gebouwhoogtes en setbacks.*



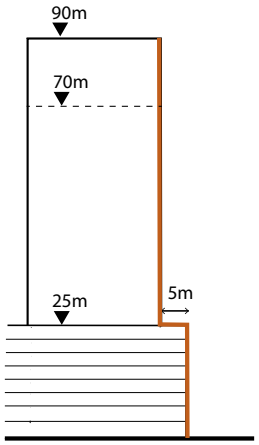
▲ *Pandsgewijze opzet met setbacks op 12 meter.*



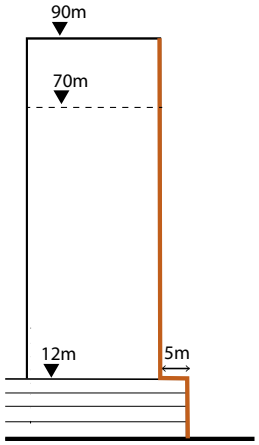
▲ *Referentiebeelden van architectuur in de verschillende korrelgroottes die voorkomen in Beurskwartier.*

4 Torens

Torens worden toegevoegd aan de bouwblokken, om de gewenste hoge dichtheden en daarmee veel levendigheid te creëren. Om te voorkomen dat hoogbouw zonlicht tegen houdt, windhinder oplevert, en te veel impact heeft op de schaal van de straat, gebeurt dat hier door middel van het concept van de 'podium toren', een terugliggende toren met een plint met een menselijke maat. De ontmoeting en interactie van bewoners en gebruikers komt zo makkelijker tot stand.

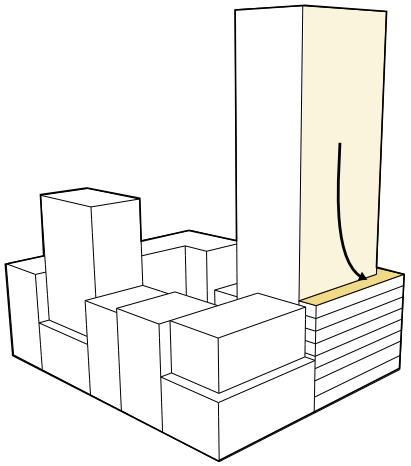


▲ *Podiumtoren: setback op 8 lagen.*



▲ *Podiumtoren: setback op 4 lagen.*

- Diagonaal 36m
- Footprint 648m² (ca. 25,5m x 25,5m) of 600m² (20m x 30m)



▲ *Toren op voetstuk, met setback.*

4.1 Architectuur torens

- De torens van Beurskwartier bepalen, samen met de al gebouwde torens in het Stationsgebied, het nieuwe silhouet van het centrum. De impact van torens is groot. Dit vraagt om excellente architectuur: de torens van Beurskwartier onderscheiden zich door slankheid, leesbare en interessante massaopbouw, en doordachte materialisatie.

4.2 Vormgeving Podiumtoren

- Podiumtorens bestaan uit een toren met een voetstuk;
- De torens liggen minimaal 5m terug vanaf de 4e of 8e laag, dit ten gunste van het windklimaat. En hierdoor zijn ze eveneens niet nadrukkelijk aanwezig in het straatbeeld. Wel vormen ze oriëntatiepunten voor de stad en de buurt;
- De torens zijn slanke torens: met een footprint tot 625m², een maximale diagonaal van 36m is hierbij leidend. Dit geeft flexibiliteit in de plattegrond, met behoud van het beeld van de slanke torens;
- De torens zijn alzijdig ontworpen, zodat er geen blinde gevels ontstaan.
- Het voetstuk is onderdeel van het straatbeeld en wordt voorzien van een rijke detaillering. Dit mag abstracter zijn in de hoogte van de toren zelf.



4.3 Vormgeving van de top

- Torens hebben een eigen expressie ten opzichte van de blokken;
- De beeindiging van de toren is subtiel en vindt plaats op de bovenste paar lagen van de toren, het is een verbijzondering van de vormgeving van de toren of de expressie van de gevel. Deze bekroning bestaat niet uit een afwijkende vorm in het silhouet of een sterke verjonging/ uitkraging van de plattegrond van deze verdiepingen.
- Techniek en installatieruimtes worden geïntegreerd in de toren, en komt niet op het dak.



▲ *Verbijzondering als beëindiging.*



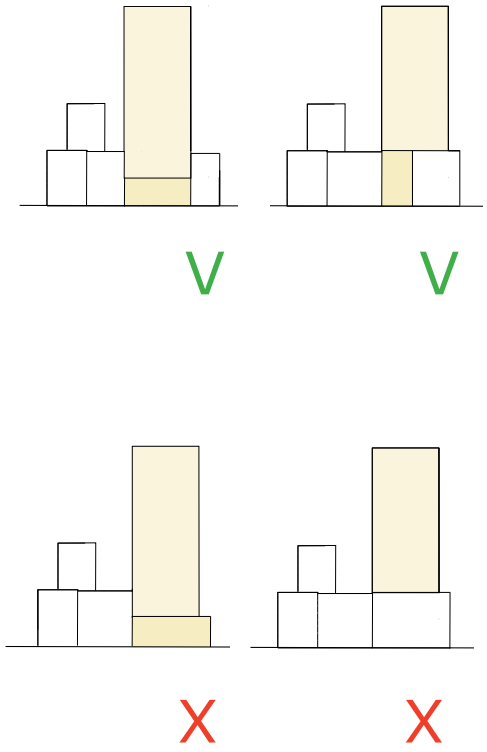
▲ *Vormgeving van de top.*

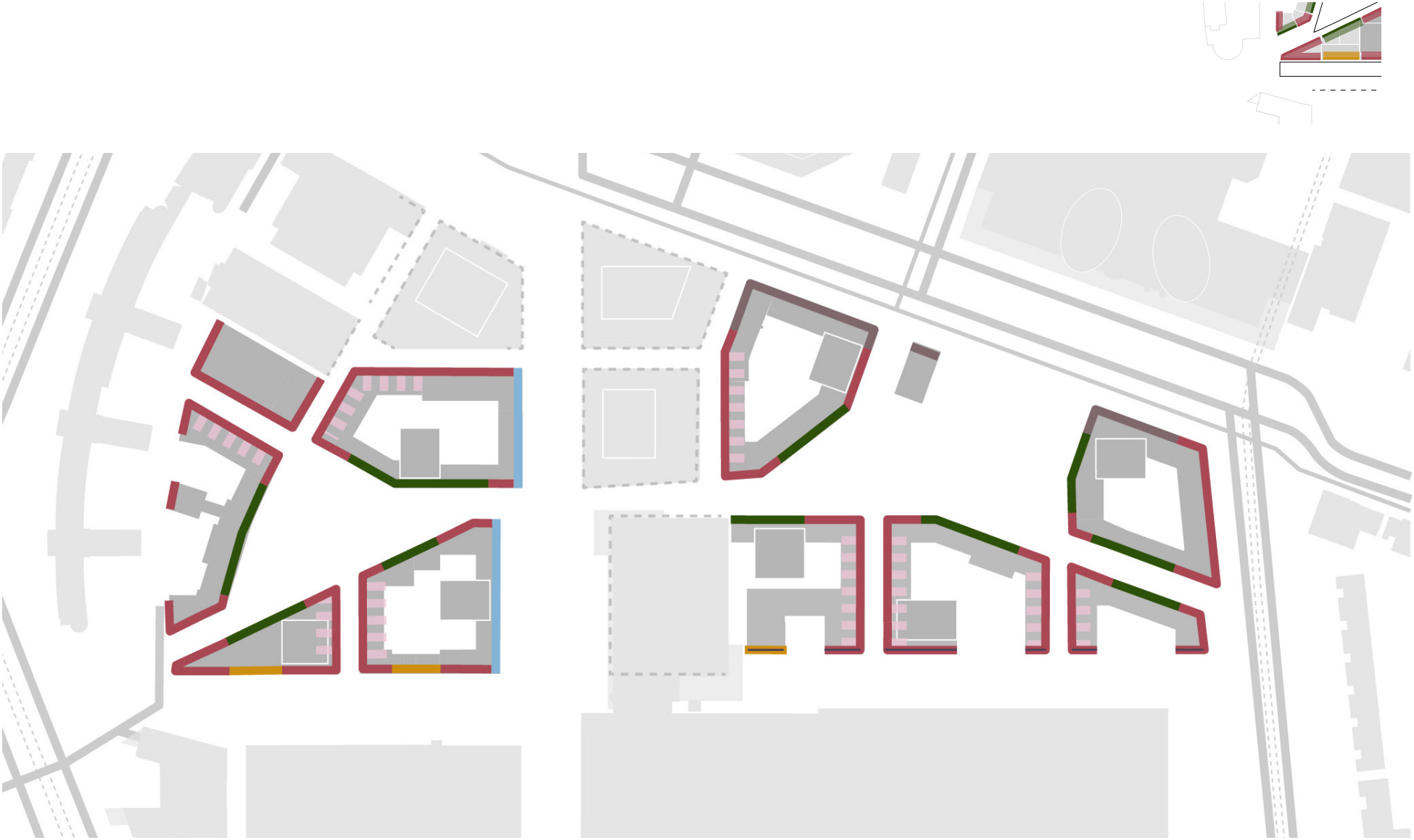
◄ *Impressie van Beurskwartier vanaf Croeselaan.*

4.4 Adressering van de toren

Voor de adressering van de toren in de blokkenstad zijn verschillende architectonische oplossingen mogelijk waarbij de toren “landt”. Uitgangspunt is dat het “adres” als herkenbaar onderdeel van de toren goed vindbaar is. Hierbij wordt recht gedaan aan de verticale pandsgewijze opbouw van de blokken (niet een half blok vormgeven als entreeblok);

1. eenduidig ontwerp podium en toren, toren is onderdeel van het straatbeeld
2. gedeeltelijk loopt de gevel van de toren door tot op maaiveld (tussen de blokken door)





▲ *Spelregels voor plinthoogte.*

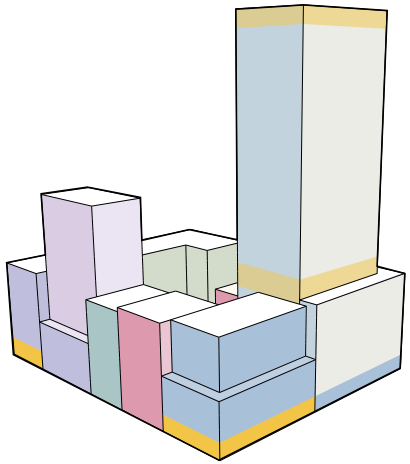
5 Plinten

Levendige plinten zijn erg belangrijk voor een aantrekkelijk en gevarieerd Beurskwartier. De plinten, op ooghoogte, zijn bepalend voor de sfeer en uitstraling van de wijk voor bezoekers en bewoners. Als er goede plinten gemaakt worden gevuld met een variëteit aan functies, zal er ook een prettig straatleven ontstaan wat de leefbaarheid en levendigheid ten goede komt.

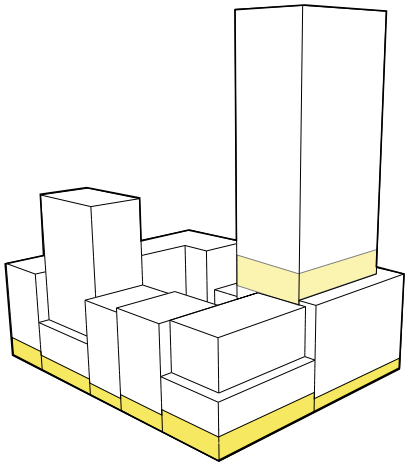
5.1 Functiemix, aantal en omvang

Een levendige stedelijke omgeving vraagt om een gezonde mix van functies. Een goede mix van functies in de plint zorgt voor verschillende vormen van gebruik overdag en 's avonds (en soms 's nachts). Dat draagt bij aan een prettige en sociaal veilige openbare ruimte waar het aangenaam verblijven is op alle tijden.

- Wonen maakt het voornaamste deel uit van de plinten van het Beurskwartier;
- Op de hoeken zit altijd een voorziening (geen woonfunctie);
- In de tussenstraten worden wonen en kleinschalig werken gemengd, de flexibele units zijn in de tijd goed transformeerbaar;
- Langs de centrumboulevard is ruimte voor werken en meer grootschalige leisure functies;
- Er zitten geen utilitaire functies in de plint, met uitzondering van fietsparkeren;
- In de toren zit een plintlaag op hoogte, grenzend aan de collectieve daktuin, in deze plint is ruimte voor collectieve voorzieningen. Ook in de toplaag is een collectieve functie goed denkbaar.



▲ *Mix van functies, ook in de plinten.*

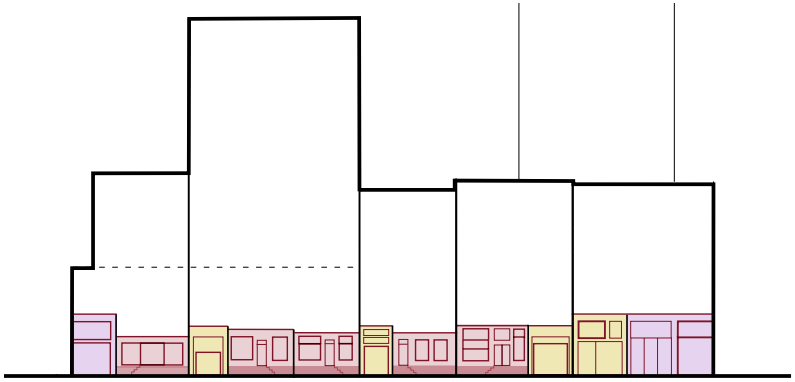


▲ *Hoge plinten die verschillen in hoogte.*

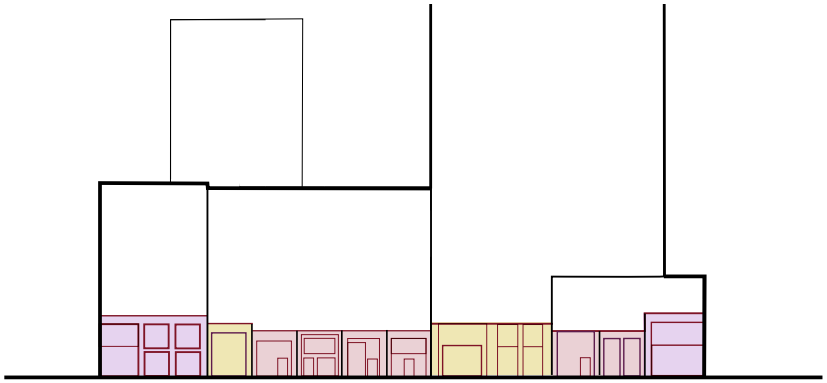
5.2 Plinthoogte

De plint is de basis van het gebouw en is hoger dan de bovenliggende verdiepingen. Voldoende vrije hoogte in de plint maakt het mogelijk dat uiteenlopende functies er een plek kunnen krijgen en in de tijd kunnen transformeren naar een andere functie.
Variatie in plinthoogte draagt bij aan een afwisselend en aangenaam straatbeeld.

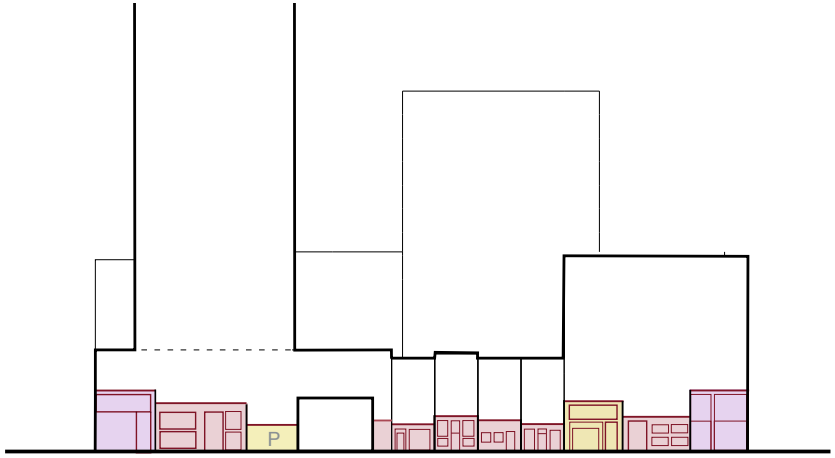
- De plinthoogte varieert en is minimaal 3,5m (zie ook korrelgrootte en plinthoogte);
- Naastgelegen panden hebben altijd een afwijkende plinthoogte (minimaal 0,5m verschil);
- Bij hoge plinten is een entresol toegestaan die maximaal 50% van de ruimte beslaat;
- Entrees van de appartementen en hoek-units hebben een dubbele plinthoogte;
- Naast in de hoogte, wijkt de plint ook architectonisch af ten opzichte van de erboven gelegen lagen.



▲ *Parkrand.*



▲ *Beursstraat.*



▲ *Tussenstraat.*

▲ *Verbeelding van de plinthoogte-regels per zijde van het bouwbok.*

5.3 Plinthoogte en korrelgrootte

Om de verschillen tussen de afzonderlijke panden te benadrukken verschilt de hoogte van de plint ten opzichte van die van de buren, dit heeft tevens een effect op de totale hoogte van de panden (die op hun beurt ook in hoogte af moeten wijken van de buren).

S-korrel

Plinthoogte is minimaal 3,5m.

M-korrel

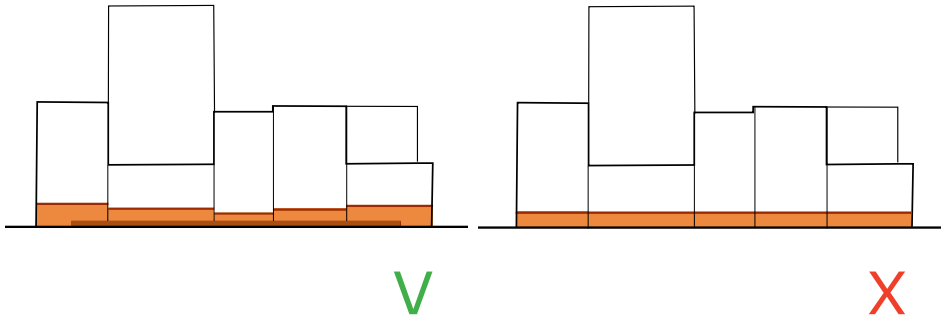
Om het wonen aan het park, met een heel openbaar karakter, aantrekkelijk te maken, worden de begane grondvloeren deels opgetild (1,20m), tot bel-etage, eronder is ruimte voor souterrains, die altijd onderdeel van de woning uitmaken. De intermediaire zone grenst hieraan en biedt plaats aan een trap om de woning te ontsluiten. De trap mag ook binnen de rooilijn en zelfs binnen het pand opgelost worden.

L /XL - korrel

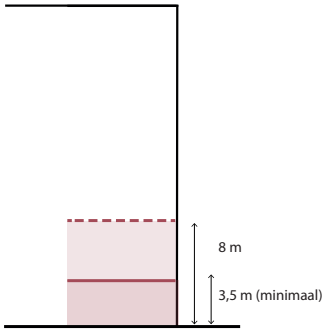
Tussenstraten: 6m hoge, eenzijdig georiënteerde units, zoveel mogelijk gericht op lichtinval;
Centrumboulevard, terugliggende plint in 2 lagen, met overstek, dit is een uitzondering op de overige plinten, zodat een goede aansluiting op Wonderwoods en Galaxy Tower tot stand komt.

XL-korrel

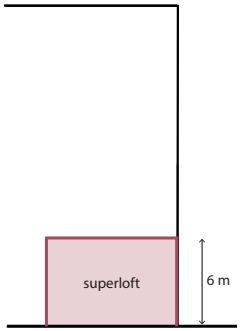
Plint is minimaal 4m hoog , entrees zijn altijd dubbelhoog (bijv. 2x3,5m).



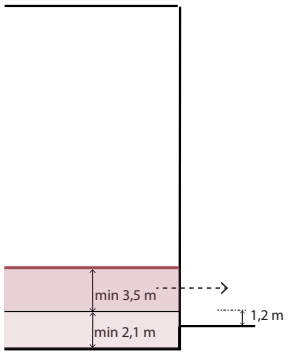
▲ *Variatie in plinthoogte per pand.*



▲ *Algemene regel plinthoogte.*



▲ *Uitzondering "lofts" in tussenstraten.*



▲ *Uitzondering souterrain-woningen aan parkrand en parkstraat.*



▲ *Referentiebeelden van levendige plinten met functies zoals dienstverlening, horeca, kleinschalige detailhandel en wonen.*

5.4 Openheid en verlichting

Een goede mate van openheid, waarin vanaf de straat zichtbaar is wat zich binnen in een gebouw afspeelt of andersom, is belangrijk voor de 'leesbaarheid' van de stad.
Voor niet woon-functies geldt dat openheid en transparantie niet direct voor een warme en tactiele uitstraling zorgt. Het toepassen van veel glas alleen is daarom niet genoeg.
Ook de mate van verlichting in het pand bepaalt hoe het zicht van buiten naar binnen is. Er moet een goede balans worden gevonden tussen de verlichting binnen en het daglicht dat op de gevel schijnt.

5.5 Verticale geleding

Een goede verticale geleding van de gevel draagt bij aan een afwisselende visuele beleving op het schaalniveau van de voetganger. Het deelt de gevel (visueel) op in kleinere eenheden en geeft de bebouwing een 'menselijke maat'. Het leidt de passant op een natuurlijke en vanzelfsprekende manier langs de gevel en de functies daarin.

5.6 Entrees

De entree van een functie is de plek waar voor een groot deel de uitwisseling tussen binnen en buiten, tussen privé en openbaar plaatsvindt. Het zijn de plekken van ontmoeting. Toegang tot functies zorgt voor 'loop' in de straat en voldoende entrees in de plint zorgen voor een grote bijdrage aan de levendigheid en sociale veiligheid op straat.

- Functies op de begane grond hebben een directe eigen entree aan de straat;
- Wanneer een functie de hoek om gaat zit de entree op de hoek (en is de gevel afgeschuind).

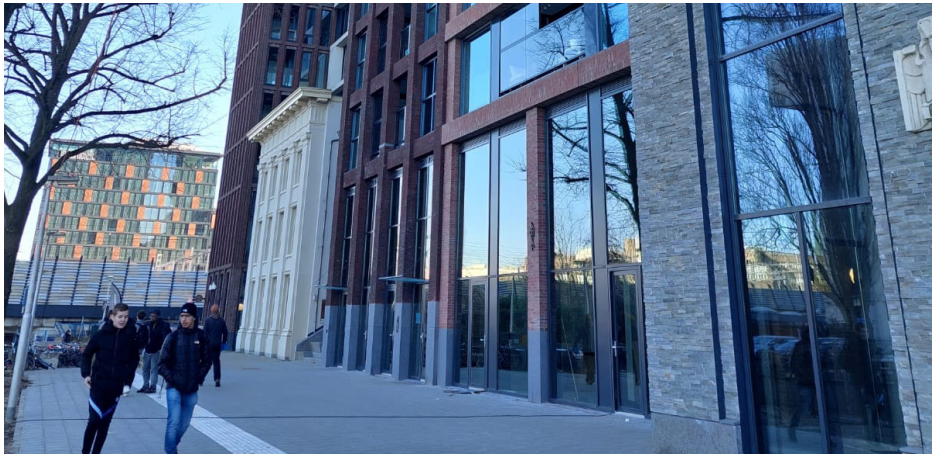
5.7 Plinten in de tussenstraten

Om de smalle tussenstraten een wat luchtiger en lichter aanzien te geven, is het hier verplicht om in de plinten witte elementen toe te passen. Dit zien we ook in de historische binnenstad. Dit kunnen kozijnen zijn, bijzondere omlijstingen van entrees of gevels van plinten.

Daarnaast wordt in elke tussenstraat gestuurd op het maken van een geheel licht gebouw/pand. Dit gebouw/pand krijgt de crème kleur uit het kleurpalet (zie paragraaf 7.3) voor Beurskwartier.



▲ *Witte elementen in plinten bij tussenstraten.*



▲ *Licht pand tussen de warm gekleurde gebouwen.*

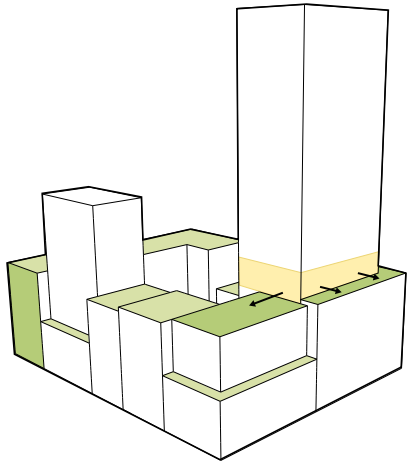


▲*Referentiebeelden van groen elementen.*

6 Elementen

6.1 Groene daken en verticaal groen

Groene gevels, groene setbacks en groene daken dragen bij aan het duurzame en groene karakter van Beurskwartier. Ze zijn belangrijk voor klimaatbestendigheid, biodiversiteit en hebben kijk- en gebruikswaarde voor bewoners. Het groen op gebouwen maakt deel uit van de Beurskwartierbiotoop als aangenaam leefgebied voor mens en dier. Het is geschikt voor de doelsoorten huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuizen. Alle daken tot en met ca. 25m (8 lagen) krijgen een hoofdzakelijk groene invulling. Hogere daken worden volledig benut voor zonnepanelen.
Het groen op daken en setbacks is zichtbaar vanaf de straat, bijvoorbeeld door gebruik van klimplanten, bakken met bomen of heesters of overhangend groen.
Klimplanten zorgen voor verticale ecologische relaties tussen het groen op maaiveldniveau (in binnenhoven en in de openbare ruimte) en het groen op setbacks en daken.



Collectieve daktuin

- Per bouwblok is ruimte voor ten minste één collectieve daktuin, Deze ligt veelal op de achtste bouwlaag, maar bij een aantal blokken lager.
- De daktuin ligt goed op de zon.
- Het oppervlak varieert van 200 tot 800m^2, wat samenhangt met de beschikbare ruimte.
- Minimaal de helft van het dak is groen.
- De vegetatie bestaat uit kruiden, struiken en bomen. Daarbij wordt rekening gehouden met de aantrekkelijkheid voor doelsoorten huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuizen.
- Het leefgebied op de daken voor de doelsoorten staat in directe relatie met de nest-/verblijfsplekken in de (aanliggende) gevels.
- De daktuin heeft een duidelijk profiel: betekenis als moestuin, zit-/kijkgroen of als speelplek voor kleine kinderen.
- De daktuin is gekoppeld aan een collectieve vloer of collectieve functie in de toren. Deze verdieping heeft een extra hoge verdiepingshoogte.
- Bij de daktuinen op 12m hoogte (of lager) is het groen zichtbaar vanaf straatniveau.

Daken tot en met 8 lagen, niet zijnde de collectieve daktuin

- Ten minste de helft van het dak van het gebouw/pand is groen.
- Het dak van een gebouw/pand mag voor maximaal één derde worden gebruikt voor zonnepanelen, wanneer dit noodzakelijk is vanuit duurzaamheidseisen.
- Privé of collectief gebruik als daktuin/dakterras voor het onderliggende gebouw is gewenst.
- Het groen bestaat uit kruiden en struiken (minimaal 50%) of een hoogwaardiger vegetatie.
- De vegetatie op de niet-toegankelijk daken is geschikt als leefgebied voor doelsoorten huismus, zangvogels, vlinders, wilde bijen, gierzwaluw en vleermuizen
- Het leefgebied op de daken voor de doelsoorten staat in directe relatie met de nest-/verblijfsplekken in de (aanliggende) gevels.
- Het groen is zoveel mogelijk aaneengesloten. De rand van het dak aan de zijde van de openbare ruimte is altijd voor minimaal 70% groen ingericht omwille van de visuele en ecologische relatie met maaiveldgroen.

Daken hoger dan 8 lagen

- De hoge daken worden volledig benut voor energieopwekking.

Verticaal groen en groen op setbacks

- Klimplanten zijn dekking biedend voor zangvogels (huismussen) en zorgen voor verticale ecologische relaties tussen het groen op maaiveldniveau (in binnenhoven en in de openbare ruimte), op setbacks en op daken.
- Klimplanten worden toegepast tussen maaiveldniveau en de setbacks en tussen de setbacks en hogere groene daken. Daarnaast krijgen alle gevels aan de binnenhoven klimgroen. Op de kaart is aangegeven bij welke gevels dit klimgroen moet worden opgenomen.
- Het groen en klimplanten op setbacks is zichtbaar vanaf straatniveau.
- De setbacks op de 4e laag zijn minimaal 3m breed, waarbij minimaal 60 cm aan de buitenkant uit een gebouwde plantenbak. Aangrenzende woningen hebben hier privé-terrassen of de setback maakt deel uit van de collectieve daktuin.
- De setbacks op de 8e laag (bij toren) zijn minimaal 5m breed, waarbij minimaal 60 cm aan de buitenkant bestaat uit een gebouwde plantenbak.
- De toegepaste klimplanten hebben een duurzame groeiplaats om tot volle wasdom te komen. Door soortkeuze, gevelondergrond en constructie worden condities geschapen zodat de klimplanten de hoogte van maaiveld naar setback en van setback naar daktuin kunnen overbruggen.

Diervriendelijk bouwen

- Uitgangspunt is diervriendelijk bouwen, met één verblijfplaats per woning of – in geval van bedrijven – 1/100 m2 BVO (voor alle verdiepingen) voor gierzwaluw, huismus en/of gewone dwergvleermuis. De positie en type verblijfplaatsen voldoen aan de soortspecifieke eisen, en zijn afgestemd op dekking en groen in de omgeving en bezonning.

Techniek, proces beheer

- De daken vormen de vijfde gevel. Installaties zijn in het gebouw geïntegreerd en komen dus niet voor op het dak. De liftuitloop of het trappenhuis kan gecombineerd worden met de toegankelijkheid van het dak en is daarom wel toegestaan. Zonnepanelen behoren ook tot de mogelijkheid.
- De plantenbakken op de setbacks en de groene daken zijn voorzien van een beregeningsinstallatie. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van hemelwater dat lokaal wordt opgevangen.
- Er is sprake van een duurzame, robuuste soortenkeuze en bijpassende groeiplaats. Globale richtlijnen voor de benodigde groeiplaats per groentype zijn:

  - 1e grootte boom: ca 25 m3, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
  - 2e grootte boom: ca 16 m3, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
  - 3e grootte boom: ca 9 m3, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 2,5 meter
  - Meerstammige struik: minimaal 80 cm diepte, ca. 7 m3.
  - Vaste plant: groeiplaatsdiepte is minimaal 40 cm.
  - Klimplant: groeiplaatsdiepte is minimaal 50 cm, ca 1 m3.

  Het is maatwerk. Het beplantingsplan voor dak- en gevelgroen dient voorgelegd te worden bij de planbeoordeling.

- De groene daken en groene gevels worden duurzaam in stand gehouden. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.
- Beheerafspraken voor klimgroen en dakgroen worden in VVE voor 25 jaar vastgelegd.
- Op onderkelderde binnenhoven en daken kan ten minste 45mm hemelwater (45 liter per m2 verhard oppervlak) worden opgevangen.
- Het ontwerp voor de groene daken wordt gemaakt door een landschapsarchitect, waarbij technisch adviseurs (m.b.t. water, ecologie, constructie) worden betrokken.
- Het ontwerp voor ecologie wordt opgesteld mbv een deskundig ecoloog. Zo dienen groene gevels, groene daken, binnentuinen en diervriendelijk bouwen aantoonbaar (driedimensinaal/interactief) functioneel te zijn. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.

6.2 Daktuinen en korrelgrootte

S-korrel

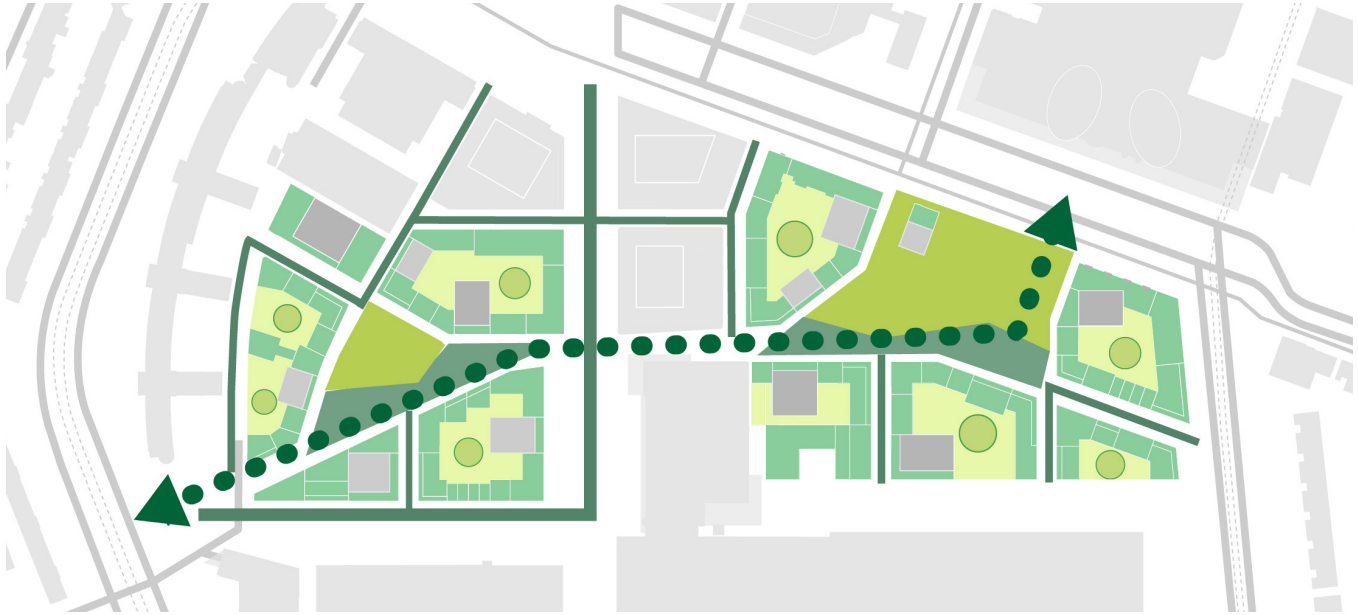
Daktuinen/-terrassen zijn toegestaan

M/L-korrel

Er is een collectieve daktuin voor het gebouw op de 8e bouwlaag
De setback op 4 lagen is 3m breed en wordt voorzien van een gebouwde plantenbak aan de rand, de aangrenzende woningen hebben hier privé terrassen

XL-korrel

Er is een collectieve daktuin voor het blok op de 4e of 8e bouwlaag, grenzend aan een laag met collectieve voorzieningen.
De setback op 4 of 8 lagen is 5m breed en wordt voorzien van een gebouwde plantenbak aan de rand, de aangrenzende woningen hebben hier privé terrassen of: deze ruimte hoort bij de collectieve daktuin.



▲ *Ecologische structuur binnen Beurskwartier.*



▲ *Referentiebeelden van groen in de binnenhoven.*

6.3 Binnenhoven

De binnenhoven zijn collectieve verblijfsruimtes voor de mensen die wonen of werken aan de hof. De binnenhoven hebben een groen karakter met zowel grote bomen als lage beplanting. Doordat de hof grotendeels onverhard is, wordt geluid gedempt. De hof draagt daarnaast bij aan de ecologische waarde en een prettig klimaat. Via poorten in de blokken heb je toegang tot de hof en zicht tussen hof en straat. Het groen in de hoven draagt bij aan de kwaliteit van de straten en andersom. De binnenhoven zijn een verlengde van de Beurskwartierbiotoop en vormen dus ook een leefgebied voor de doelsoorten.
De binnenhoven zijn deels of geheel onderkelderd ten behoeve van de mini-hub. Dit betekent dat de binnenhof soms geheel of gedeeltelijk op een hoger niveau ligt.

Groen

- Minimaal 60% van de buitenruimte (inclusief de ruimte voor privéterrassen) is groen.
- Minimaal 1 grote boom van de 1e grootte per 400 m2.
- Het groen in de binnenhof is aantrekkelijk voor mensen en voor dieren. Doelsoorten zijn mussen, zangvogels, vlinders en – in geval van binnenhoven op maaiveld - ook egels. De vegetatie heeft een gelaagde opbouw waardoor dieren hier ook beschutting kunnen vinden. Het groen legt verbinding met andere groene plekken, zoals hoger gelegen daktuinen of straatgroen.
- Het groen van de binnenhof en de straat wordt zo dicht mogelijk bij elkaar gebracht om de visuele en ecologische relatie zo sterk mogelijk te maken, waarbij barrières van bijvoorbeeld hekken voor kruipende dieren (egel) worden vermeden. Vanaf de straat is via de poort zicht op het groen in de hof.
- Hoge elementen, zoals bomen, stuiken en pergola’s zorgen voor ruimtelijke geleding, en bieden beschutting voor mens en dier.
- Alle gevels aan de binnenhof worden voorzien van klimplanten.

Hoogtes

- Een aantal binnenhoven hebben verschillende niveaus; deze zijn met elkaar visueel, functioneel en ecologisch goed verbonden. De overgang tussen het hoge en lage deel van de binnenhof wordt op hoogwaardige wijze ontworpen als onderdeel van de groene binnentuin. Comfortabele trappen of hellingbanen met groen overbruggen het hoogteverschil.

Daarnaast zijn beide niveaus met de lift bereikbaar voor alle gebruikers van het blok.
- In geval van ligging van de binnenhof op de minihub ervaar je in het karakter van de inrichting (beplanting en verharding) niet dat je op een dak bent. Dit bekent bijvoorbeeld geen zwevende tegels, maar stenen in zand gelegd.
- De binnentuin is een 3-dimensionale ruimte, die zich afspeelt op verschillende niveaus, qua groenbeleving, ecologie, gebruik en toegankelijkheid. Niet alleen de functies die er direct aan grenzen hebben een relatie met de hof, maar ook de hoger gelegen functies. Dit wordt onder meer bereikt doordat galerijen breed genoeg zijn voor een bankje of planten. Voor alle omwonenden (vanaf alle verdiepingen) is de hof goed toegankelijk. De verbinding is zo direct mogelijk.

Inrichting en gebruik binnenhoven
- Elk gebouw heeft een entreehal met ingang aan de straat en ook een uitgang aan de hof. Alle woningen en werkplekken die grenzen aan de hof hebben daarnaast ook een directe toegang naar de hof. Er komen geen technische ruimtes of bergingen aan de hof.
- Privé-terrassen maken deel uit van de hele ruimte, maar je ervaart er ook voldoende privacy. Het terras is maximaal 2,5m diep, de breedte beslaat gewoonlijk maximaal de helft van de woning. Het privé-terras kan door een ander vloermateriaal of een klein hoogteverschil worden gemarkeerd; het maakt onderdeel uit van de architectuur. Er komen geen harde afschermingen tussen privéterras en collectieve tuin met hekjes of schuttingen. Opgaande beplanting als onderdeel van de hof zorgt op informele wijze voor voldoende privacy en beschutting. Eventueel kan aan de zijkant van een terras een groene afscherming worden geplaatst.
- De binnenhof is een gemeenschappelijke verblijfsruimte voor het hele blok. De inrichting nodigt uit tot verblijf, ontmoeten en spelen. Er zijn gemeenschappelijke zitjes met een zekere mate van privacy. De ruimte is aantrekkelijk om te spelen voor kleine kinderen 0-6 jaar (kunnen dwalen en verstoppen, speelaanleiding en/of speeltoestellen).
- De binnenhof maakt deel uit van dagelijkse routes, bijvoorbeeld naar de fietsenstalling, naar de deelautogarage en de conciërge.
- Eigenaarschap wordt aangemoedigd door zelfbeheer en het aanleggen van bijvoorbeeld een (buurt)moestuin of siertuin. De collectieve binnenhof kan een rol spelen in de sociale samenhang van de wijk.

Techniek, proces en beheer
- Er is sprake van een duurzame en robuuste soortenkeuze. Het beplantingsplan dient voorgelegd te worden bij de planbeoordeling.
- De onderkelderde delen van de binnenhoven hebben een voldoende dikke leeflaag voor vaste planten. Daarnaast is ten minste plaatselijk een dikkere leeflaag t.b.v. bomen en struiken. Richtlijnen voor de groeiplaats per beplantingstype zijn:

  - 1e grootte boom: ca 25 m3, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
  - 2e grootte boom: ca 16 m3, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 3 meter
  - 3e grootte boom: ca 9 m3, minimaal 1 meter diepte, breedte minimaal 2,5 meter
  - Meerstammige struik -> minimaal 80 cm diepte, ca. 7 m3.
  - Vaste plant : groeiplaatsdiepte is minimaal 40 cm.
  - Klimplant: groeiplaatsdiepte is minimaal 50 cm, ca 1 m3.

- Hoogwaardige materialen, die mooi verouderen, worden toegepast.
- Op onderkelderde binnenhoven en daken kan ten minste 45mm hemelwater (45 liter per m2 verhard oppervlak) worden opgevangen.
- De onderkelderde delen van de binnenhof zijn voorzien van een beregeningsinstallatie. Binnen het bouwblok wordt 45 mm regenwater (45 liter per m2 verhard oppervlak) geborgen.
- In de binnenhof is een tracé van 3,5 m breed voor kabels en leidingen opgenomen. Technische installaties en daklichten mogen bovengronds niet zichtbaar zijn.
- Het binnenhof wordt duurzaam in stand gehouden. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.
- Beheerafspraken worden in VVE voor 25 jaar vastgelegd.
- Het ontwerp voor de groene daken wordt gemaakt door een landschapsarchitect, waarbij technisch adviseurs (m.b.t. water, ecologie, constructie) worden betrokken.
- Het ontwerp voor ecologie wordt opgesteld met behulp van een deskundig ecoloog. Zo dienen groene gevels, groene daken, binnentuinen en diervriendelijk bouwen aantoonbaar (driedimensionaal/interactief) functioneel te zijn. De bewijslast hiervoor ligt bij de ontwikkelaar.



▲ *Referentiebeelden van balkons.*

6.4 Balkons

Buitenruimtes als balkons en loggia's maken onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Ze dragen in grote mate bij aan de beleving van de gebouwen, met name bij hoogbouw, vanwege het repeterende voorkomen, en vragen daarom veel aandacht.

- De architectuur van de balkons inclusief de onderkanten wordt ontworpen binnen het architectuurconcept van het gebouw. Elk gebouw kan een eigen ontwerp van buitenruimte hebben. Er mag wel variatie zijn maar binnen een helder materiaalconcept op gebouwniveau;
- Balustrades zijn transparant ten behoeve van contact met straat en zijn zorgvuldig ontworpen.
- Balkons zijn vanaf de tweede verdieping mogelijk.
- De balkons in de tussenstraten steken maximaal uit tot de breedte van de intermediaire zone (0,8m of 1,20m), om te voorkomen dat de straat te veel dichtloopt. Om hier tot een voldoende groot balkon te komen zal dan gebruik moeten worden gemaakt van inkassingen in de gevel.
- De balkons aan de overige openbare ruimtes steken maximaal 2m uit, met uitzondering van de M-korrel, die woningbrede balkons binnen de rooilijn heeft.
- Galerijen zijn uitgesloten aan de zijde(s) die aansluiten op de openbare ruimte.

6.5 Korrelgrootte en balkons

M-korrel

De balkons zijn woningbreed, en vallen altijd binnnen de rooilijn.

L-korrel

De balkons zijn niet doorlopend omdat ze anders te veel een massa vormen en te veel naar voren komen.
In de tussenstraten reageren de balkons aan beide zijden van de straat op elkaar, zodat ze niet pal tegenover elkaar komen te liggen (dit in verband met privacy).
Ter plaatse van de setbacks komen geen balkons (de 5e t/m 8e laag) omdat het effect (licht en sculpturaliteit) ervan anders teniet wordt gedaan. Hier kunnen loggia's als buitenruimte toegepast worden.

XL-korrel

Voor torens is de keuze voor het type buitenruimte vrij, maar deze moet vormgegeven worden in samenhang met het volume.

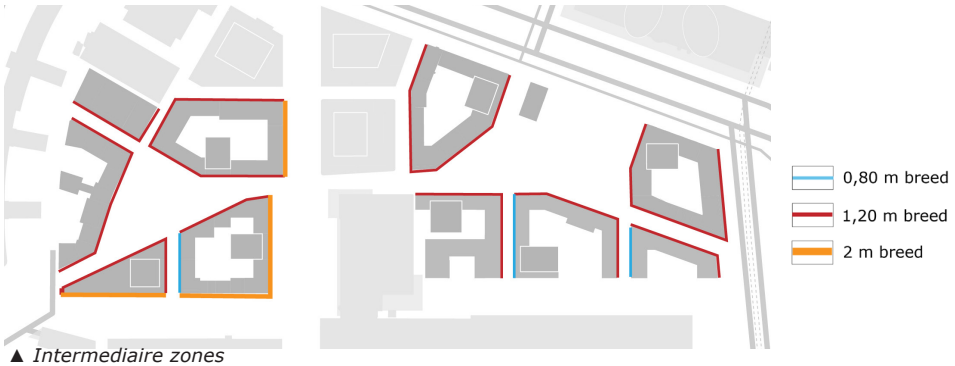


▲ *Referentiebeelden van de overgangszone tussen woning of bedrijf en de openbare ruimte.*
Deze zone hoort bij het gebouw en wordt gebruikt en ingericht als verlengstuk van de binnenruimte.

6.6 Intermediaire zones

De intermediaire zone is de privé-buitenruimte die een overgang vormt tussen het bouwblok en de openbare ruimte en wordt vorm gegeven als deel van het pand/gebouw. Hier is ruimte voor individueel gebruik waarmee de straat/openbare ruimte wordt geactiveerd. Dit is de plek voor een groene gevel, bankje of planten in potten. De intermediaire zone draagt bij aan levendigheid, verblijf, interactie en sociale veiligheid in de openbare ruimte. Tegelijkertijd biedt de zone enige privacy voor het gebruik van de binnenruimtes aan de straat. De precieze vormgeving van de zone wordt bepaald in relatie tot de context: de architectuur van het gebouw, de inrichting van de openbare ruimte, de ligging op de zon en de functies van de plint.

- De intermediaire zone heeft gewoonlijk een basisbreedtemaat van 1,20m (vanaf de rooilijn). Uitzonderingen zijn: de Beursstraat en de Jaarbeursboulevard met een intermediaire zone van 2m en de tussenstraten waar ook 0,80m voorkomt. De Croeselaan en Hojelstraat hebben geen intermediare zone;
- Om de gebruikswaarde te vergroten worden de woongevels die goed op de zon liggen iets teruggelegd waardoor er een grotere en meer beschutte buitenruimte ontstaat;
- De woningplattegrond maakt gebruik van de intermediaire zone aannemelijk. Leefruimtes (dus geen hal of slaapkamer) liggen bijvoorbeeld aan de straatzijde en hebben directe toegang tot de intermediaire zone;



▲ *Intermediaire zones*

- De intermediare zone is vormgegeven als onderdeel van de
- architectuur, wat ook het verhardingsmateriaal en eventuele andere inrichtingsmiddelen bepaalt. De exacte kleur en
- textuur variëren per gebouw/pand;
- Er wordt in de intermediaire zone ruimte gereserveerd voor groeiruimte voor klimgroen. Klimgroen is gewenst en op een aantal plekken t.b.v. de ecologische relatie met groene setbacks en groene daken verplicht, daar waar dat op de stedenbouwkundige plankaart staat aangegeven. 6.7

6.7 Poorten

De poorten bieden zicht op de binnentuinen en verhogen daarmee het groene karakter van Beurskwartier. Ze fungeren als een ontmoetingsplek, naast ontsluiting van de binnentuin kunnen er ook andere functies aan gekoppeld worden. Sociale veiligheid is bij de uitwerking van de poorten een belangrijk aspect

- De poorten naar de binnenhoven zijn ruim vormgegeven: 2 lagen hoog, de breedte is minimaal 6m;
- Ter plaatse van een verhoogd maaiveld in de binnentuin wordt volstaan met dezelfde hoogte en breedteverhouding, 2 lagen hoog, de breedte is 6m;
- De poorten worden mee-ontworpen, de detaillering krijgt veel aandacht en er is goede verlichting;
- Er worden functies (fietsenstalling, lobby/conciërge) ontsloten, of er zijn raamopeningen van de naastgelegen woningen/functies met zicht op de poort;
- Als er toegangshekken in de poorten komen zijn deze mee-ontworpen met de architectuur, en voldoende transparant (i.v.m. het gewenste doorzicht naar het binnengebied en voldoende daglichttoetreding in de onderdoorgang).
- Als er hekken in de poorten komen dient barrièrewerking voor kruipende dieren (egel) te worden vermeden.



▲ *Referentiebeelden voor de onderdoorgangen naar de binnenhof.*



▲ *Referentiebeelden van wonen in Beurskwartier*

6.8 Hogere woonkwaliteit

De ligging van Beurskwartier is uniek, een nieuwe hoogstedelijke wijk naast het Centraal Station en op steenworp afstand van de binnenstad. Er wordt in hoge dichtheden gebouwd, met veel woningen in de vorm van appartementen. Om deze hoge dichtheid te compenseren verwachten we onconventionele oplossingen, die van Beurskwartier een gewilde en toekomstbestendige plek maken om te wonen.

- Flexibele woonplattegronden en de mogelijkheid tot samenvoeging van woningen maakt de woningen toekomstbestendig;
- Ook in de torens wordt een hoog wooncomfort geboden met zo veel mogelijk open gevels en flexibele plattegronden;
- Indien mogelijk zijn woningen 2-zijdig georiënteerd;
- De woningen op de begane grond hebben een levendige functie aan de straat, dat is nooit de slaapkamer, zodat er zoveel mogelijk interactie is tussen het wonen en het straatleven;
- De woningen op de begane grond die grenzen aan de straat hebben hier een buitenruimte in de vorm van een intermediaire zone. Deze zone is bedoeld om zelf in te richten, bijvoorbeeld door een bankje en bloempotten neer te zetten;
- De woningen bieden de mogelijkheid om zelf aan de woning, verder, te knutselen/klussen.

6.9 Parkeren

In Beurskwartier is geen ruimte voor eigen auto's (alleen voor deelauto's), de fiets is het belangrijkste vervoermiddel, en moet dus altijd goed bereikbaar zijn.

- Het parkeren voor auto's en fietsen wordt binnen het blok opgelost;
- Fietsparkeerplekken worden beter en makkelijke bereikbaar dan de deelauto, de ontsluiting bevindt zich op maaiveld, ontsloten via een glazen gevel, zodat de fietsen in het zicht staan. Er zijn geen trappen met fietsgoten naar de stalling toe, een hellingbaan is wel toegestaan;
- Toegangen van de stallingsgarages moeten passen in het architectonische beeld;
- De in-/uitgangen naar de parkeervoorzieningen (zowel fiets als auto) zijn via een centraal punt bereikbaar, via de binnentuin, zodat ze als een verdeelpunt dienen en een plek waar mensen elkaar tegenkomen en ontmoeten. Elke parkeervoorziening (minihub) heeft een uitgang aan de straat voor deelauto's en fietsen. Ook is er een aantrekkelijke centrale in- en uitgang voor voetgangers aan de binnenhof. Deze vergroot de kwaliteit van de binnenhof en de minihub als plek waar mensen elkaar tegenkomen en ontmoeten.



▲ *Referentiebeelden voor parkeren van fietsen.*



V V X

▲ *Utilitaire voorzieningen in de plint.*

6.10 Utilitaire voorzieningen

De utilitaire voorzieningen in Beurskwartier worden altijd geïntegreerd in de gesloten bouwblokken, zodat ze zoveel mogelijk uit het zicht zijn en het straatbeeld niet aantasten.

- Vuilcontainers dienen inpandig opgeslagen te worden, hier dient een voorziening voor opgenomen te worden in het gebouw (bij appartementencomplexen en kantoorgebouwen, maar ook bij voorzieningen, horeca en andere plintfuncties;
- Reclame of naamgeving dient als onderdeel van het architectonisch ontwerp in de gevel te worden geïntegreerd, of als het later wordt aangebracht, terughoudend te zijn;
- Nutsvoorzieningen, trafo's en telecomkasten (en andere gelijksoortige voorzieningen) worden geïntegreerd in het plan en liggen altijd binnen de rooilijn;
- Deuren naar utilitaire voorzieningen zijn mee-ontworpen binnen de architectuur van het gebouw (zelfde detaillering, materialisering en maatvoering);
- Op de onderste bouwlagen, onder het overstek en/of collectieve dakterras, komen geen glazenwasinstallaties (omdat die ten koste van de groene dakranden gerealiseerd zouden moeten worden). Alle ramen draaien op de onderste 4 of 8 lagen daarom naar binnen toe open en kunnen van binnenuit gewassen worden (tenzij de ramen grenzen aan een galerij of balkon).

6.11 Croeselaan

De bestaande bebouwing aan de Croeselaan heeft voor een deel cultuurhistorische waarde. Om die te behouden worden er kaders gegeven om deze op een goede manier in te passen. Het uitgangspunt hierbij is behoud en transformatie van de panden en versterking van de karakteristieke architectuur waar mogelijk.

Croeselaan 91/91bis (Uncle Jim)

Het oorspronkelijke pand was (tijdelijk) vrijstaand – zie foto- maar het ontwerp werd kort na de bouwtijd gewijzigd met de bouw van de huizenreeksen aan weerszijden. Door onder andere aanpassing van het 'torentje', het aanbrengen van een daklijst en het aanbrengen van erkers in de voorgevel werd het pand architectonisch meer onderdeel van de reeks.

- Het pand wordt met aandacht voor de originele staat van 1928 getransformeerd tot de nieuwe functie van "paviljoen in het park";
- Herstel kan een totale restauratie naar de situatie van 1928 zijn, maar het kan ook gaan om een restauratie waarbij de tijdslagen van na 1928 intelligent geïntegreerd worden in een nieuw gebouw;
- Karakteristieke elementen zoals de hoge pui in de voorgevel, de verdwenen metselwerkdetaillering, het siersmeedwerk en de oorspronkelijke kleurstelling zijn onderdeel van de transformatie;
- De gevels aan het park krijgen een open uitstraling en worden hersteld na sloop van aangrenzende bebouwing. Dit kan in passend metselwerk, maar nieuwe ingrepen zijn denkbaar als onderdeel van het architectonisch concept. Volledig blinde zijgevels zijn niet gewenst.

Croeselaan 75/75bis/75bisA – 85/85bis/85bis-A

Een deel van deze panden wordt onderdeel (en entree) van een toren. Twee panden uit de reeks (nr. 87,87bis ,87bis-A – 89,89bis ,89bis-A) worden gesloopt om een doorgang te maken naar het achterliggende gebied.

- Huizenreeks ter plekke van de hoogbouw als volume (diepte) zoveel mogelijk intact houden, geen 'geveltjes'- decor. Herkenbaar als deel van de gehele reeks;
- Extra aandacht voor detaillering van de aansluiting bestaand en nieuw;
- Karakteristieke beneden- en boven entreepartijen behouden en gebruiken bij nieuwe functies;
- Gevelgeleding met erkers behouden (in- en uitspringen van de gevels);
- Maak het huizenblok hier af, ook 'om de hoek', zie de vormgeving van de andere hoek Croeselaan – Jaarbeurs (Croeselaan 75/75bis/75bisA- Veemarkt 42/42bis/42bisA- 44/44bis/44bisA). Maak het één afgerond en samenhangend geheel van (om de) hoek tot (om de) hoek (op een niet-historiserende manier);
- Aanhelen van de zijgevel 85/85bis/85bis-A na sloop met stenen van de slooppanden (op een niet-historiserende manier).

Croeselaan 131-143

Dit woonblokje heeft geen bijzondere architectonische waarde, maar bij transformatie hiervan gaat het om het behoud van de bebouwing als 'laag in de tijd'. De gevelindeling en de hoge entree naar de portieken zijn bijvoorbeeld belangrijke elementen om te behouden.



▲ *Foto HUA – karakteristieke portiekontsluiting van beneden – en bovenwoningen stationsgebied.*



▲ *Foto HUA – originele gevels.*



▲ *Croeselaan 131-143.*



▲ *Referentiebeelden van architectonische uitstraling.*

7 Materialisering

7.1 Architectonische uitstraling

Het samengestelde en pandsgewijze bouwblok van Beurskwartier bestaat uit afzonderlijke panden, die zich ten opzichte van elkaar onderscheiden, het onderscheid wordt mede gemaakt door de materialisering en de architectonische uitstraling:

- Naast elkaar staande panden hebben een afwijkende architectonische uitstraling, die met name wordt veroorzaakt door een afwijkende behandeling van de gevel (raamopeningen en balkons). Variatie in de vormgeving van gevelopeningen en balkons versterken het onderscheid op pandniveau. Bijvoorbeeld rastergevels, vlakken met raamopeningen erin, doorlopende vloervelden of balustrades;
- Alle gevels die in het zicht zijn vanaf de openbare ruimte worden als volwaardige gevels ontworpen.

7.2 Materialisering

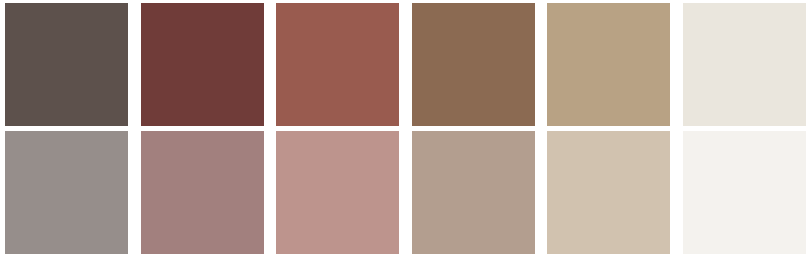
De samenhang binnen Beurskwartier zit (naast het bouwen in de rooilijn en een vast aantal variaties in aantal bouwlagen) in een kleur- en materiaalpalet.

- Naast elkaar staande panden hebben een afwijkende materialisering, dat kan gaan om het materiaal zelf, of de kleurstelling ervan binnen het kleurenpalet van Beurskwartier (zie 7.3);
- Voor de materialisering worden “warme” materialen van minerale oorsprong gebruikt, zoals baksteen, natuursteen, groene gevels, hout. Deze materialen zorgen zowel voor een hoge mate van tactiliteit (aanraken en voelen) als voor absorptie van geluid waardoor ook voor het oor aangename ruimtes en straten ontstaan. Deze materialen worden alleen toegepast indien ze op een mooie manier verouderen, niet vervuilen en met de tijd aantrekkelijker worden. Steenstrips zijn toegestaan indien zij aan deze voorwaarden voldoen, en dus expliciet niet van kunststof zijn;
- Er is veel aandacht voor detaillering om de aanraakbaarheid van de architectuur te vergroten. In de plintlagen worden diepe neggen toegepast (minimaal 20 cm, met soms neggen van 30cm). Voor de overige lagen wordt de detaillering gevormd door bijvoorbeeld de verdiepte ligging van kozijnen, uitstekende serres (maximaal 50cm) en, doorlopende balkons. Deze uitgesproken detaillering kan naar de torens toe minder worden (rijkst in de plintlaag, rijk tot 25m, minder rijk en meer abstract naar 90m);
- “Groen” kan op vooraf bepaalde plekken aan het materiaalpalet worden toegevoegd, maar altijd in combinatie met de materialisering zoals hiervoor beschreven (zodat de kwaliteit goed blijft ook als het groen niet aanslaat).

7.3 Kleurenpalet

Voor het kleurenpalet is aansluiting gezocht op de gebruikte materialen en kleuren van de bestaande Croeselaanpanden, Wonderwoods en de Galaxy Tower.

- Het palet bestaat uit voornamelijk warme aardse kleuren, en een lichte tint. Het kleurenpalet is indicatief, en beslaat de range van donkerbruin, roodbruin, lichtbruin naar beige en crème. Waarbij de lichte crème-tint eerder een uitzondering is en contrasteert met de warme kleuren. Deze kleur kan op specifieke plekken ook een zekere mate van lichtheid aanbrengen die in de tussenstraten en binnentuinen soms erg gewenst is;
- De kleurkeuze van de blokken en meeste torens is gebaseerd op dit warme kleurenpalet.



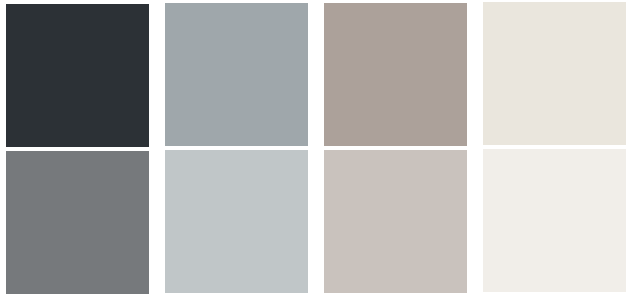
▲ *Kleurenpalet Beurskwartier.*



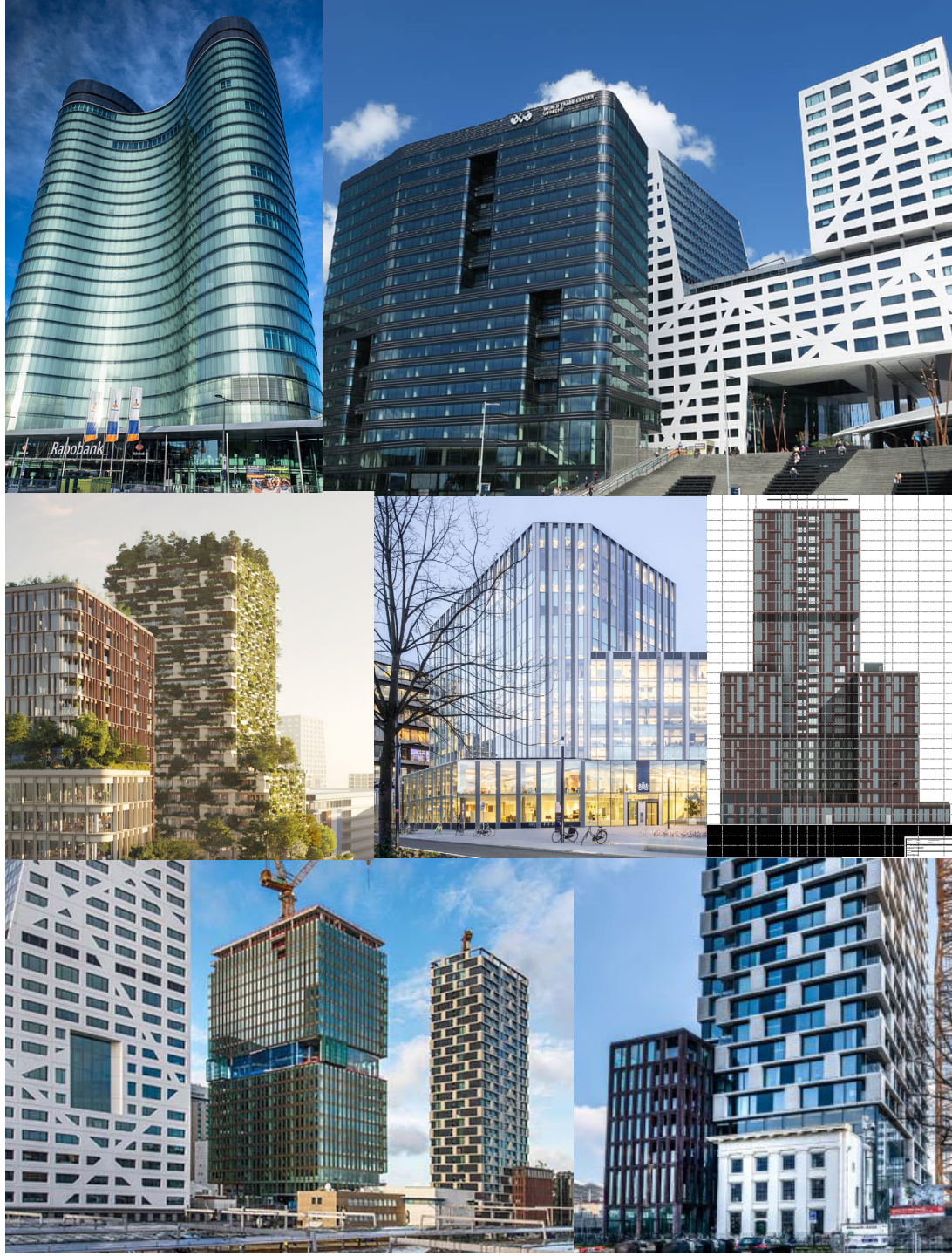
▲ *Torens en kleurenpalet.*

In het Stationsgebied zijn reeds diverse torens gerealiseerd. De torens van Beurskwartier zijn divers en hebben een eigen architectonische expressie.

- Een tweetal torens in Beurskwartier gaat een relatie aan met de bestaande torens in het stationsgebied. In kleurkeuze wordt hier juist samenhang gezocht met de kleurtinten van de gerealiseerde hoogbouw in het stationsgebied en dus het koele kleurenpalet.



▲ *Kleurenpalet 2 torens*
- in samenhang met hoogbouw in de omgeving/Stationsgebied.



▲ *Torens in het stationsgebied..*

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00

Gemeente Utrecht