

CONCEPT

Stationsgebied op ooghoogte

Handboek voor plinten

Oktober 2017



Gemeente Utrecht



Colofon

Stationsgebied op Ooghoogte - Handboek voor plinten
uitgave van de gemeente Utrecht.

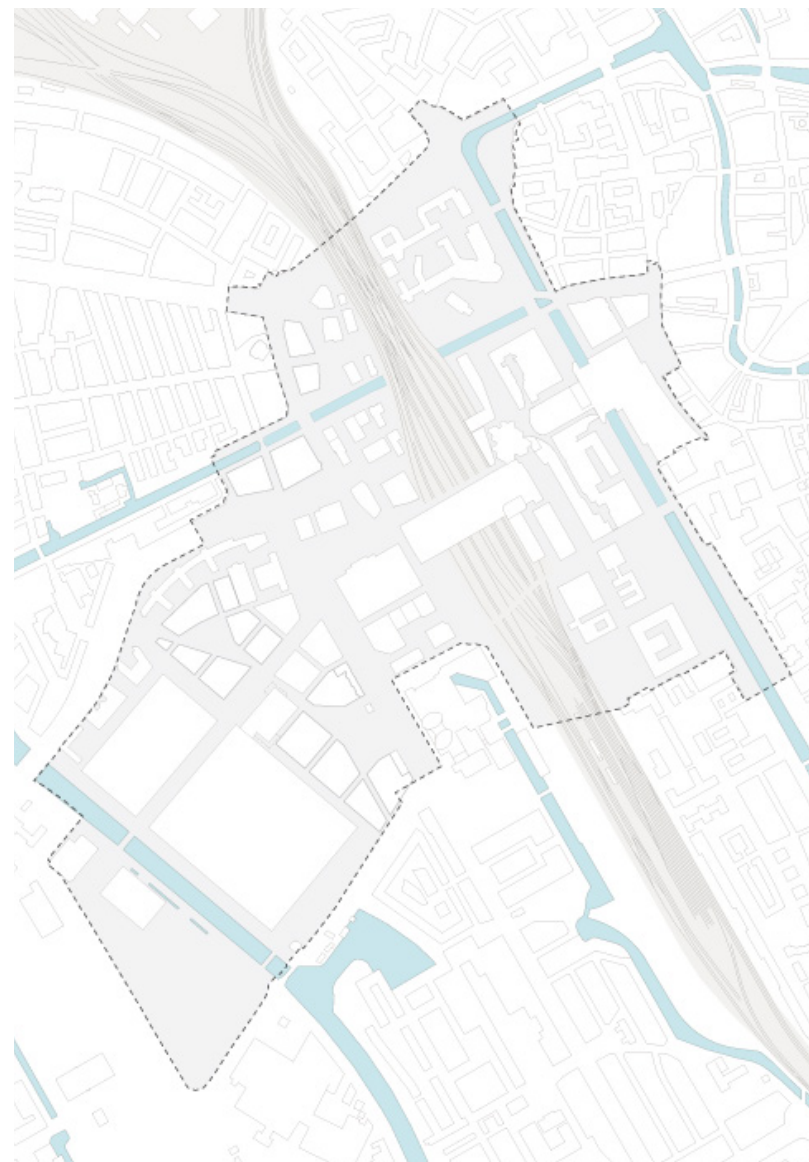
Telefoon 14030

Website: www.utrecht.nl/beurskwartierlombokplein

E-mail: stadslab@utrecht.nl

Bezoekadres: Stadskantoor, Stadsplateau 1, Utrecht

Datum: conceptversie oktober 2017



Plangebied: Stationsgebied Utrecht.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	04	Bronnen	34
1.1 Naar een groter centrum	04		
1.2 Huidige situatie	04		
1.3 Ambitie en doel	05		
1.4 Plangebied	05		
 2. De stad op ooghoogte	 06		
2.1 Belang van een goede plint	06		
2.2 Relatie context - straat - plint	07		
 3. Plinten in het stationsgebied	 08		
3.1 Stationsgebied: vergroot centrum	08		
3.2 Raamwerk van routes en pleinen	08		
3.3 De verschillende typen plinten in het Stationsgebied	10		
 4. Richtlijnen plinten	 12		
4.1 Richtlijnen	12		
4.2 Toepasbaarheid	12		
4.3 Maat en schaal	14		
4.4 Entrees	16		
4.5 Aantal functies	18		
4.6 Plinthoogte en markering	20		
4.7 Verticale geleding	22		
4.8 Materiaal en detail	24		
4.9 Openheid	26		
4.10 Intermediaire zone	28		
4.11 Etalages	30		
4.12 Utilitaire zaken	32		

1. Inleiding

1.1 Naar een groter centrum

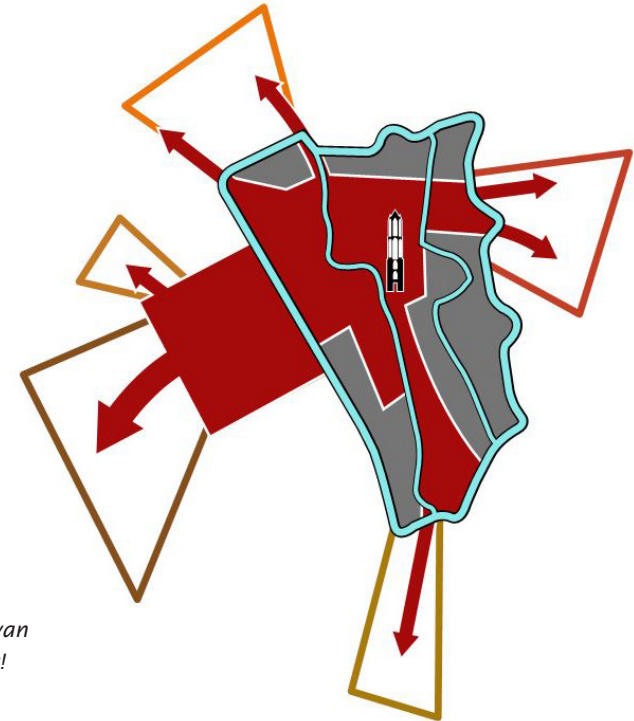
Met de ontwikkeling van het nieuwe Stationsgebied bouwt Utrecht aan een groter centrum. Een hoogstedelijk stadsdeel waar wordt gewoond, gewerkt en geleefd. Optimaal bereikbaar te voet, met de fiets en het openbaar vervoer. Er ontstaan nieuwe aantrekkelijke buurten waar het prettig wonen en verblijven is. Met de Moreelsebrug is het Stationsgebied sterker verbonden met de historische binnenstad. Nog even en het groeiende centrum is straks ook sterk verknoopt met wijken als Lombok en Dichterswijk. Het Stationsgebied is een belangrijk knooppunt, maar biedt straks ook aantrekkelijke plekken en voor voorzieningen die het waard zijn om te bezoeken.

De nieuwe buurten vragen om een vanzelfsprekende aansluiting met hun omgeving en een goede inpassing in de stedelijke omgeving. Het gewenste levendige stadsbeeld voor het centrum komt deels voort uit een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Daarnaast wordt het voor een groot deel bepaald door de gebouwen en hun functie. Bij de vernieuwing van het Stationsgebied zetten we daarom sterk in op een goede wisselwerking tussen gebouwen en openbare ruimte. Op de begane grond (in de plint) komt alles samen.

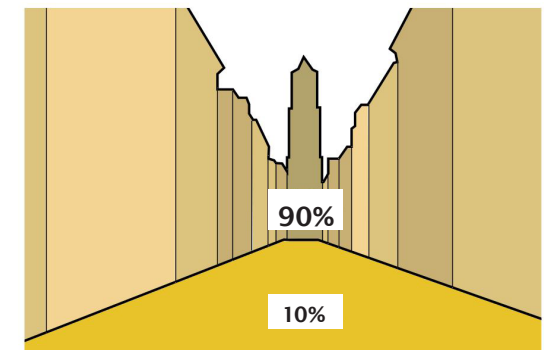
Eén aantrekkelijke gevel met een publieksfunctie maakt nog geen levendige straat of centrumgebied. Alle gevels samen dragen bij aan een aantrekkelijke omgeving. Levendige plinten zijn zeker van belang voor de waarde en stabiliteit van vastgoed, maar levendige straten en buurten dragen bij aan geluk en gezondheid van bewoners. Dit is een effect dat verder reikt en bijdraagt aan een duurzame gezonde groei van de stad.

1.2 Plangebied

Dit handboek richt zich op fase 1 en 2 van het stationsgebied. De richtlijnen zijn echter zo gekozen dat ze ook in andere gebieden in ontwikkeling (elders in de stad) toepasbaar zijn.



Het centrum van Utrecht groeit!



De beleving en het functioneren van de openbare ruimte wordt voor het grootste deel bepaald door de gebouwen en hun functie.

1.3 Huidige situatie

De plint van een gebouw zet het gebouw op de grond en in de stedelijke omgeving. Het is een belangrijke schakel tussen binnen en buiten, tussen de beslotenheid van woning/winkel/kantoor en de openbare straat. Een goede plint heeft een programmatisch aantrekkelijke invulling (functie) op meerdere momenten van de dag én heeft prettige fysieke kenmerken (detail en materiaal).

Het daadwerkelijk realiseren van aantrekkelijke en levendige plinten blijkt niet zo gemakkelijk. Veel van de bestaande bebouwing in het Stationsgebied is ontwikkeld in een periode dat er minder aandacht was voor de stad op ooghoogte. Introverte gebouwen, spiegelende kantoren en logistieke efficiency bepalen nu nog steeds sterk het karakter van het gebied. Ook bij enkele recent opgeleverde gebouwen is dat nog niet veel beter. Ook zien we dat op plekken waar meerdere kleine winkelruimtes waren bedacht en ontworpen, deze in de praktijk snel worden ingevuld met slechts enkele grote winkels. Gevolg: grotendeels gesloten gevels aan de straat, met dichtgeplakte ramen of lege etalages.

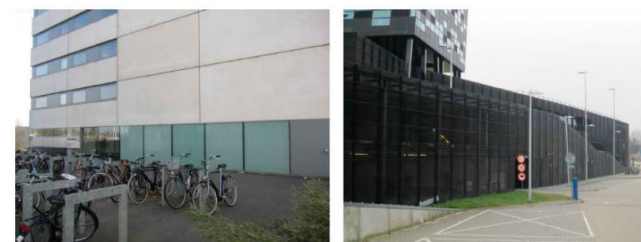
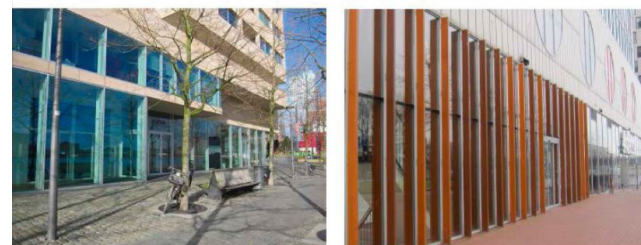
Een dergelijk onaantrekkelijk en anoniem straatbeeld zorgt ervoor dat deze plekken maar voor een beperkte doelgroep interessant zijn of dat de openbare ruimte wordt gebruikt voor stalling van afvalcontainers of als fietsen.

1.4 Ambitie en doel

We streven naar een aantrekkelijk en levendig Stationsgebied. Kwalitatief goede plinten zijn daarin cruciaal en sturing op kwaliteit is essentieel. Daarvoor zijn in dit Handboek Plinten doelstellingen en instrumenten bepaald. In de planvorming van projecten en in gesprek met partners bij de ontwikkeling van het Stationsgebied wordt hiermee gestuurd op de kwaliteit van de bestaande en toekomstige plinten in het gebied.



Voorbeelden van open, aantrekkelijke plinten



Voorbeelden van dichte plinten

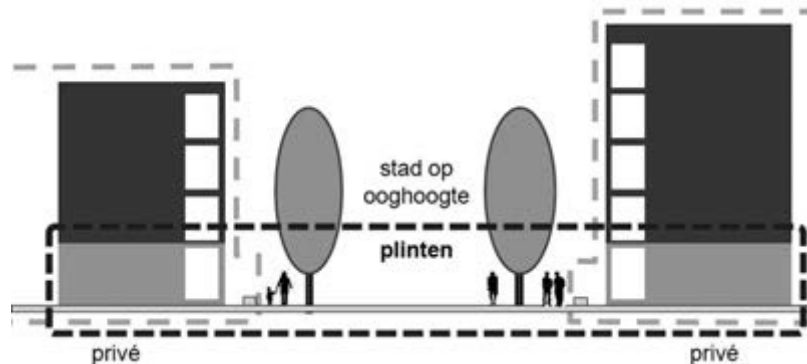
2. De stad op ooghoogte

Bepalend voor het succes van het 'Nieuwe Centrum' is de mate van levendigheid. Alleen een aangenaam en aantrekkelijk stadsdeel trekt nieuwe bewoners en bezoekers. Een levendige stad is een stad waar veel te zien en te beleven is, waar veel mensen graag komen. De plint - de stad op ooghoogte - vervult daarbij een cruciale rol.

2.1 Belang van een goede plint

De plint is het onderste deel van een gebouw. Het is de begane grond van een gebouw, maar kan ook meerdere verdiepingen beslaan. Plinten zijn belangrijk voor de uitstraling van een straat of gebied. Hoewel de plint misschien maar 10% van een gebouw vormt, bepaalt het voor 90% de beleving op ooghoogte in de stad. Een goede plint is programmatisch aantrekkelijk en heeft prettige fysieke kenmerken.

Een plint met winkels, een sportschool en een restaurant geeft reuring. Dit in tegenstelling tot een 'blinde' gevel waar niets gebeurt. Monofunctionele straten moeten worden voorkomen – straten met alleen kantoren kunnen overdag levendig zijn, maar 's avonds dood als er niet ook andere functies zijn. Om die reden dragen woningen op de begane grond niet alleen bij aan de levendigheid, maar ook aan de sociale veiligheid: er zijn 'ogen' op de straat gericht, er gaan mensen naar binnen en naar buiten.



Stad op ooghoogte: samenhang tussen gebouw, plint en openbare ruimte.

Onderzoek toont aan dat goede plinten bijdragen aan levendige straten, en dat gebieden en straten daardoor beter functioneren - zowel ruimtelijk, economisch als sociaal. Een levendige straat zorgt dat mensen zich prettig voelen en er langer verblijven. Ook voor ontmoeting en interactie in de straat zijn aantrekkelijke plinten van belang. In een buurtwinkel bijvoorbeeld komen mensen elkaar tegen, waardoor sociale binding ontstaat en onderlinge relaties worden versterkt.

Plinten zijn ook de plekken in de buurt die kunnen bijdragen aan lokale economie: ruimte voor kleinschalige winkels en bedrijven, ateliers voor kunstenaars en ontwerpers, buurtvoorzieningen en dienstverlening (kappers, opvang, zorg).

Van belang is dat plintruimtes niet worden gezien als louter een commerciële ruimte die huur oplevert maar als een ruimte die bijdraagt aan gebruik en levendigheid van een gebouw, straat en buurt. Een goede plint is dus niet alleen aan ontwerp opgave maar ook een beheer- en managementopgave. Er moet een goede balans worden gevonden tussen financiële winst en waarde op pandniveau en op gebiedsniveau.



Winkels en horeca maken de stationspassage een levendige plek.

2.2 Relatie context - straat - gebouw

Op hoofdlijnen wordt het succes van een plint bepaald door factoren op een drietal schaalniveaus: 1. de ligging in de bredere context, 2. ontwerp en type openbare ruimte, en 3. ontwerp en functie van de gebouwplint zelf.

A. Ligging van de plint in zijn context

Het gebied is ingebed in de omgeving en onderdeel van het netwerk van doorgaande fiets- en looproutes. Goede verbinding met de omgeving en gemengde wijken met hoge dichtheden zijn belangrijk. Het gebied zelf heeft een fijnmazige structuur. Looproutes zijn belangrijk voor een afwisselende en rendabele invulling van plinten. Publiekstrekkingen zijn nodig om 'loopstromen' op gang te brengen en te houden. Versterken van verbindingen naar parken en pleinen zorgt voor een volwaardig netwerk van openbare ruimtes.

B. Goede openbare ruimte (straten/pleinen)

In de openbare ruimte is sprake van 'loopplezier': een balans tussen auto, fiets en voetganger. Het is aangenaam om in het gebied te verblijven en te wandelen (ook afhankelijk van klimatologische aspecten, zoals wind, geluid, zon en schaduw). De inrichting en de aanwezigheid van groen hebben een rol in de kwaliteitsbeleving. Het netwerk van openbare ruimtes nodigt uit tot dwalen. Herkenbare objecten en een hiërarchie in plekken – weg, straat, plein – zorgen voor oriëntatie. Deelgebieden hebben duidelijke ingangen en entrees. Er bestaat samenhang tussen stedenbouw, architectuur en buitenruimte. Straten en pleinen hebben een menselijke maat, gebouwen dragen bij aan de beleving en de levendigheid van de openbare ruimte.

C. Gebouw en plint

Een goede plint betreft zowel de programmatische invulling (diversiteit aan functies) als de fysieke vorming ervan (vormgeving, uitstraling en materiaalgebruik). Functioneel als architectonisch goede voorwaarden biedt voor een levendig straatbeeld. Van belang voor het activiteitsniveau op straat is een grote diversiteit aan functies. Elke functie zorgt voor bezoek- en gebruiksmotieven op verschillende momenten van de dag. Het type functie is daarbij ook bepalend, een publieke functie zorgt voor een ander publiek dan een besloten functie als wonen en werken. Publieksfuncties zijn functies op het gebied van kunst, cultuur, leisure en/of entertainment, maar ook horeca en buurtvoorzieningen.



Groot programma sterk naar binnen gericht (Stadskantoor, Utrecht).



Na herinrichting zijn Korte Janstraat en Domstraat weer levendige centrumstraten (2016).

3. Stationsgebied Utrecht

3.1 Stationsgebied: vergroot centrum

De ontwikkeling van het Stationsgebied beoogt een uitbreiding van het bestaande Utrechtse centrum –de historische binnenstad- met een aantrekkelijk nieuw en levendig centrumdeel. Er wordt ruimte gemaakt voor de noodzakelijke grote programma's én er wordt ingezet op een centrum waar het prettig is om te zijn. Het plan voor het Stationsgebied - met in de eerste planfase ruimte voor toevoeging van 350.000m² kantoren, woningen, winkels en culturele voorzieningen - is volop in uitvoering. Met het muziekgebouw Tivoli Vredenburg en het stadskantoor zijn de eerste grote nieuwe functies gerealiseerd ook het vernieuwde winkelcentrum Hoog Catharijne is al duidelijk zichtbaar. Het vernieuwde Utrecht Centraal is het hart van het nieuwe centrum.

Ook nieuwe routes voor langzaam verkeer door het Stationsgebied worden beetje bij beetje werkelijkheid. De oost- en westkant van de stad worden als het ware aan elkaar gesmeed. Wat resulteert is één vergroot centrum. Een groot deel van de opgave Stationsgebied aan de binnenstadzijde is anno 2017 gerealiseerd. Aan de westkant is voor de deelgebieden Beurskwartier en Lombokplein een concept omgevingsvisie opgesteld. Daar zal het vergrote centrum de komende jaren verder vorm krijgen.

3.2 Raamwerk van routes en pleinen

Over het simpele raamwerk van oost-west en noord-zuid routes verplaatsen voetgangers en fietsers zich (straks) door het Stationsgebied. De verschillende pleinen en bijzondere openbare ruimtes lenen zich ervoor om langer in het Stationsgebied te verblijven. Vooral vanuit deze verschillende hoofd-routes en de pleinen wordt het gebied (straks) beleefd. Juist hier is het van belang dat de plinten aantrekkelijk en levendig zijn. Omdat de loop- (en fiets-) stromen hier het grootst zijn, zijn juist hier succesvolle invullingen van plinten heel kansrijk.

Langs de verschillende routes door het stationsgebied komen wonen, winkelen, werken en bijzondere maatschappelijke functies in wisselende verhouding voor in de aangrenzende bebouwing voor. Het inzetten op levendige plinten vraagt daarom een zorgvuldige bepaling van de plek in zijn omgeving en kiezen van de meest bepalende bouwstenen voor goede plinten op die plek.



Ruimte maken voor groei: hoogstedelijk programma in het Stationsgebied.



Maken van aantrekkelijke verblijfsplekken en goede verbindingen voor voetgangers en fietsers.

Een hoofdstructuur van bestaande en nieuwe verbindingen in het Stationsgebied zorgen voor een goede hechting met omliggende wijken. Deze routes zijn van belang op stedelijk niveau, sturing op kwaliteit van plinten en openbare ruimte is in deze gebieden extra belangrijk.



3.3 Verschillende typen plinten

Elke plint heeft één of meerdere functies. We maken onderscheid in de volgende typen. In de richtlijnen met referentiebeelden en principes in hoofdstuk 4 komen deze typen terug.

Publieke plint

Een publieke plint bestaat uit een combinatie van horeca, diensten, maatschappelijke functies en winkels.

Winkelplint

De winkelplint bestaat hoofdzakelijk uit (diverse soorten) kleine en grote winkels en diensten.

Werkplint

Hier bevinden zich functies als kantoor, ateliers en (ambachtelijke) bedrijvigheid.

Woonplint

Woningen aan de straat moeten een goede binding hebben met de openbare ruimte. Voordeuren liggen aan de straat, zowel individuele als gezamenlijke. woningen liggen aan de straat. Om ook overdag levendigheid in een woonbuurt te hebben moeten er ook aanvullende gemengde voorzieningen zijn. Bijvoorbeeld werken aan huis, kleinschalige buurtfuncties, praktijkruimtes een buurtwinkel of café op de hoek.

Utilitaire plint

Aan de hoofdfunctie ondersteunende zaken zoals technische ruimtes, (toegangen tot) parkeergarages, fietsenstallingen en/of expeditie ruimtes.



Plint met buurtfuncties in een woongebied (Westerdok, Amsterdam).

Publieke plint met levendige stadsfuncties.

4. Richtlijnen plinten

4.1 Richtlijnen

Goede plinten ontstaan niet vanzelf. Het succes is afhankelijk van een combinatie van een aantal criteria. Om tot een kwalitatief goede en levendige plint te komen, die past in zijn omgeving zijn 10 richtlijnen opgesteld.

Afhankelijk van de plek of het gebied worden de verschillende richtlijnen in een passende verhouding gekozen. Zo is het aan de ene kant belangrijk voor een levendig Stationsplein Oost juist veel verschillende functies te hebben voor passanten en alle Utrechters. Anderzijds is het voor een prettig besloten parkje in de luwte van het Beurskwartier juist zaak goede woonplinten te maken, waarbij bewoners de openbare ruimte gebruiken.

Het doel

Het doel van het Handboek Plinten is te komen tot goede en levendige plinten in het Stationsgebied, waarbij een goede interactie tussen gebouw en openbare ruimte voorop staat. De verschillende aspecten worden beschouwd als de 'gereedschapskist' voor het gesprek tussen gemeente en ontwikkelende partijen. Dit zijn de ontwerpmiddelen om te komen tot goede en aantrekkelijke plinten, passend voor die plek.

4.2 Toepasbaarheid

De set van criteria is bedoeld als richtlijn voor het ontwerpen van een levendige plint bij verdere gebiedsontwikkeling in het Stationsgebied. Daarnaast zijn de criteria bedoeld als denkrichting bij het analyseren, ontwerpen en verbeteren van de plint.

De richtlijnen zijn geschreven en toepasbaar voor (hoog)stedelijke ontwikkelingen: het stationsgebied Utrecht.

9 punten voor een levendige plint:



1. Functiemix, aantal en omvang

De mate van functiemenging in de plint, het aantal functies en de omvang ervan.



2. Entrees

Positionering en aantal entrees aan de straat.



3. Plinthoogte en markering

Begane grond met een royale vrije hoogte.



4. Verticale geleding

De verticale indeling van de plint.



5. Materiaal en detail

Het type gevelmateriaal, de manier waarop ze zijn toegepast en de detaillering daarvan.



6. Openheid

De zichtbaarheid van plintfuncties vanaf de straat en de verhouding tussen open en gesloten geveldelen.



7. Intermediaire zone

De (overgangs)zone tussen plint en stoep/openbare ruimte.



8. Etalages

De programmering van etalages en de zichtbaarheid ervan vanaf de straat.



9. Utilitaire zaken

Inpassing van technische en logistieke voorzieningen.



1. Functiemix, aantal en omvang

Een levendige stedelijke omgeving vraagt om een gezonde mix van functies. De mate van functiemenging is afhankelijk van de stedenbouwkundige context. Die bepaalt of het accent ligt op wonen, werken, publieke functies of winkelen. Langs belangrijke structuurlijnen en rond belangrijke plekken (zie pagina 9) wordt is een hoge mate van functiemenging gewenst.

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.

Diversiteit aan functies zorgt voor interactie en onderlinge relaties in een buurt en daarmee voor sociale binding en ontmoeting. Een goede mix van functies richt zich zowel op lokale bewoners als mensen uit andere delen van de stad. Het betreft (maatschappelijke) voorzieningen, maar ook werk- en praktijkruimtes voor (lokale) bedrijven en ambachten.

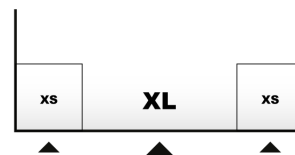
Meerdere functies in de plint zorgen voor meer levendigheid. Veel kleine units en daarmee veel functies, zorgen voor meer levendigheid dan één grote winkel. Een mix van beide is optimaal en zorgt voor afwisseling in aanbod en aantrekking van verschillende doelgroepen.



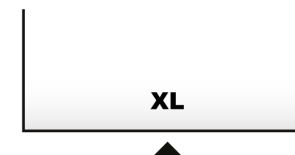
Een goede mix van functies maakt de stad aantrekkelijk voor diverse doelgroepen.

Richtlijnen

- De mate van functiemenging moet passen in de omgeving en is afhankelijk van de stedenbouwkundige context. Er is een goede afwisseling tussen grotere en kleinere units, XL naast XS. Grotere units moeten worden omsloten door kleinere zodat de gevel aantrekkelijk en afwisselend blijft om langs te lopen. Op de hoeken bevinden zich altijd kleine units met een tweezijdige oriëntatie.
- Lange 'blinde gevels' moeten worden voorkomen.
- Bij een woonplint kunnen 1 of 2 functies per 100 meter voldoende zijn, in een publieke plint aan een belangrijke straat of een plein moet worden ingezet op 5-10 functies per 100 meter.
- Bij een woonplint is er tenminste op de hoek een gemengde functie. Woningen in de plint moeten gemakkelijk geschikt te maken zijn voor een andere functie. (zie ook 'Plinthoogte en markering')
- De kleinste units zijn maximaal 80 m² en hebben een gevelbreedte van maximaal 4-10 meter.



Toegestaan: grote units omsloten door kleine units.



Niet toegestaan: alleen de hoofdfunctie.



Muziekpaleis Tivoli Vredenburg: horeca verlevendigt de plint



Ook 's avonds levendig.



Afwisseling aan functies spreekt verschillende doelgroepen aan.



Kleine unit op de hoek met tweezijdige oriëntatie.



Buurtfunctie op de hoek in een stedelijke woonbuurt.



Blinde gevel zorgt voor anonimiteit in de straat

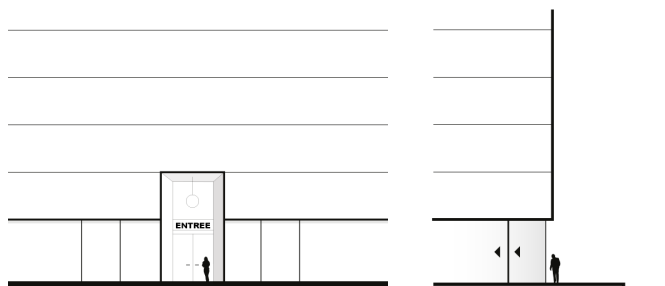


2. Entrees

De entree van een gebouw en winkelunit 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.

Het aantal entrees hangt samen met de functiemix en de maat en schaal van gebouw en plint. Hoe meer entrees hoe meer plekken van uitwisseling. Van belang is dat gebouwcomplexen niet één entree tot kantoor of appartementen hebben, maar dat een gebouw of complex aan alle kanten een aantrekkelijke gevel heeft.

Woningen zorgen voor levendigheid op de dag en in de avond; een goede positionering en uitvoering van entrees is daarbij belangrijk, ook vanuit oogpunt van sociale veiligheid. Entrees naar fietsenstallingen en dergelijke zijn eveneens van belang.



Prominente gezamenlijke entree.

Teruggelegen entree geeft beschutting bij wonen aan de straat

Richtlijnen

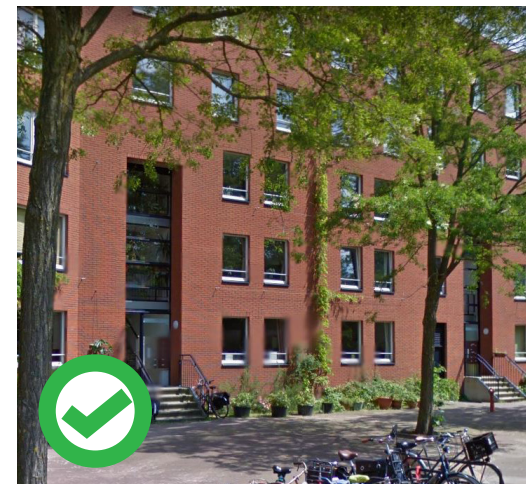
- Functies op de begane grond hebben een directe eigen entree aan de straat. Wanneer een functie twee gevels aan belangrijke looproutes beslaat, zijn entrees aan beide zijden gewenst of moet de 'achterkant' worden omzoomd met andere zelfstandige functies.
- Bovenliggende functies (kantoren, appartementen) hebben zoveel mogelijk ook een eigen entree of meerdere gezamenlijke entrees aan de straat.
- Entrees zijn onderdeel van het architectonisch concept van het gebouw en verhouden zich in maat en schaal met het gebouw.
- Entrees zijn duidelijk herkenbaar en bevinden zich op logische plekken in de plint. Dit geldt ook voor toegangen naar fietsenstallingen in het gebouw.
- Nooduitgangen zijn ondergeschikt en minder gewenst aan de belangrijke routes, maar zijn wel onderdeel van plint-ontwerp.
- Toegangsdeuren/-hekken naar parkeergarages of expeditieruimtes bevinden zich niet aan belangrijke looproutes. Ze zijn zo bescheiden mogelijk van omvang en worden ontworpen als onderdeel van het architectonisch concept van het gebouw.



Alle functies hebben een entree aan de straat.



Zichtbare en herkenbare entree woningen.



Geveltuinen verlevendigen straat bij gestapeld wonen.



Prominente entree bij kantoor nodigt uit tot naar binnen gaan.



Entree naar woning in de luwte van stedelijk leven.



Bordes naar woningen belemmert interactie.



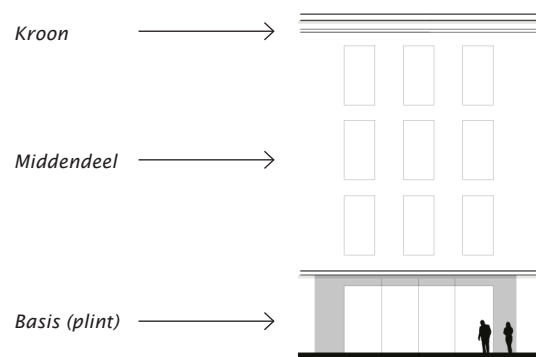
3. Plintheogte en markering

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. Ook wordt de plint zo maximaal aanpasbaar aan andere functies (bijvoorbeeld van café naar kantoor of van winkel naar woning).

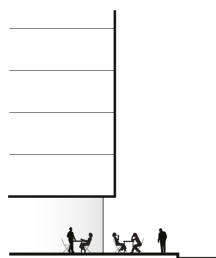
Afhankelijk van de stedenbouwkundige context kan variatie in plintheogte bijdragen aan een afwisselend en aangenaam straatbeeld. Dit kan bijvoorbeeld gewenst zijn langs historische structuren.

Richtlijnen

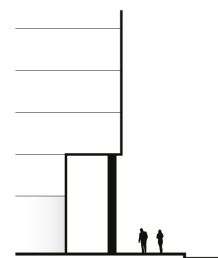
- De plintheogte staat in verhouding tot het gebouwde volume.
- Bij grote programma's is de plint 6 meter hoog en bestaat minimaal 2 bouwlagen.
- Ook bij woongebouwen langs belangrijke routes wordt extra plintheogte (minimaal 3,5 meter (gevraagd)). Dit maakt dat de plint gemakkelijk transformeerbaar is.
- Afwisseling in plintheogte is gewenst voor een gevarieerd bebouwingsbeeld passend bij de omgeving.
- De plint is duidelijk gemarkeerd, bijvoorbeeld met een luifel, architectonische detaillering of door de plint ten opzichte van de gevel iets terug te leggen.
- Bij een teruggelegen gevel zijn kolommen niet gewenst. Die diepte van de gevel moet daarop worden afgestemd.



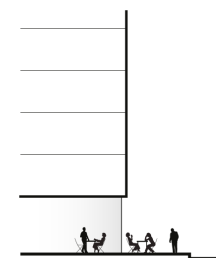
Herkenbare driedeling in gebouw markeert plint.



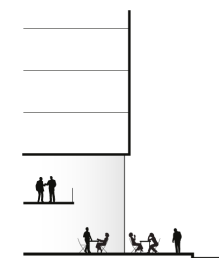
Terugliggende transparante plint werkt uitnodigend.



Zware kolommen belemmeren interactie.



Hoge plint in 1 bouwlaag.



Dubbelhoge plint geeft extra flexibiliteit.



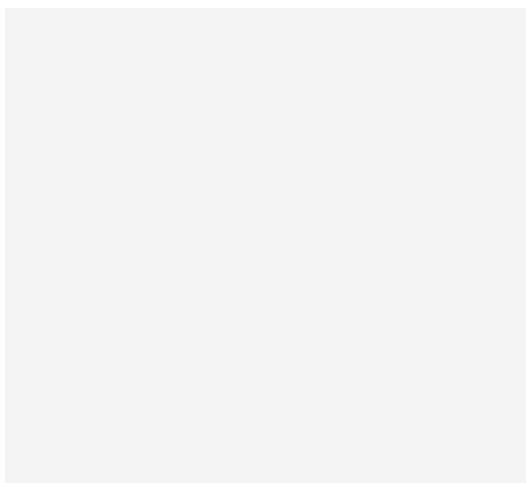
Accentuering van de plint met bijzondere detaillering.



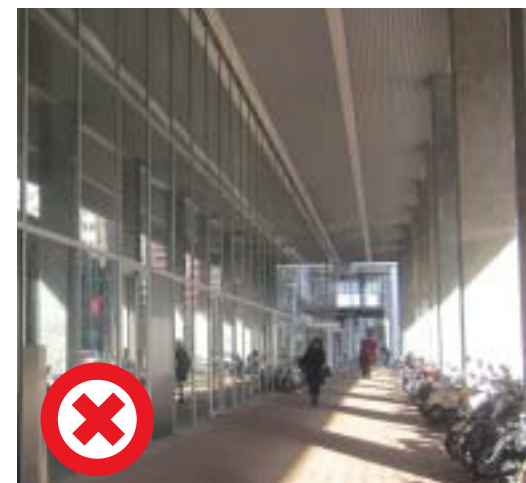
Een hoge plint maakt vele functies mogelijk.



Variatie in plinthoogte langs historische structuur.



Geen herkenbare/gemarkeerde plint.



Terugliggende plint achter kolommen beperkt contact met de straat.



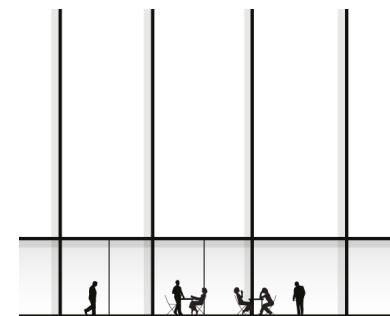
4. Verticale geleding

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. In een winkelgebied stimuleert een goede verticale geleding bijvoorbeeld de economische vitaliteit, in een woongebied zorgt het voor geborgenheid en een prettig verblijfsklimaat.

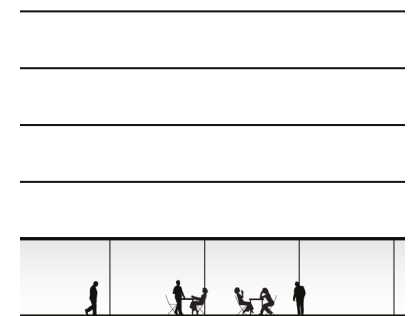
Onder andere het ritme van verticale elementen, een teruggelegen plint en accenten (bijvoorbeeld neggen) in het platte vlak van de gevel bepalen de geleding van de plint. Daarmee duiden ze de bijzondere positie van de plint in het geheel van het gebouw.

Richtlijnen

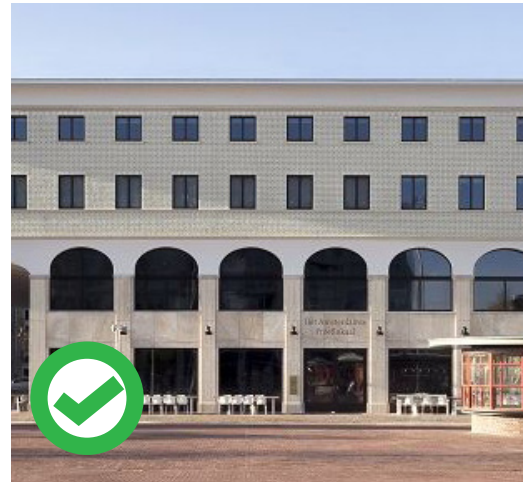
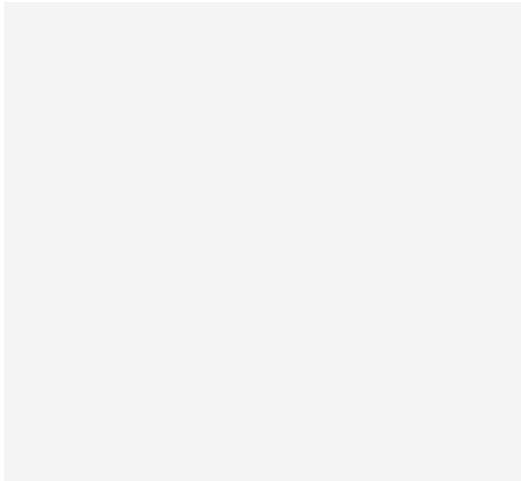
- De plint heeft een verticale geleding die de gevel opdeelt in overzichtelijke eenheden op het niveau van de voetganger.
- Diepe neggen geven structuur aan het gebouw en versterken de verticale geleding in de plint.
- De verticale geleding moet een relatie hebben met de functies en omvang van units in de plint en is onderdeel van het architectonische concept van het gebouw. Alleen cosmetische geleding is niet gewenst.



Verticale geleding gebouw wordt zichtbaar in de plint.



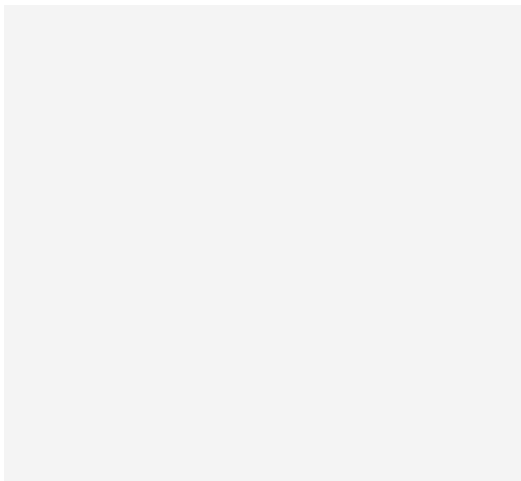
Plint zonder relatie met geleding gebouw. voelt anoniem en afstandelijk.



Accentuering plint door verticaliteit.



Verticale geleiding bij woningen



Verticaliteit als onderdeel van de architectuur.



Een vlakke gevel met minimale verticaliteit is afstandelijk en koel.



5. Materiaal en detail

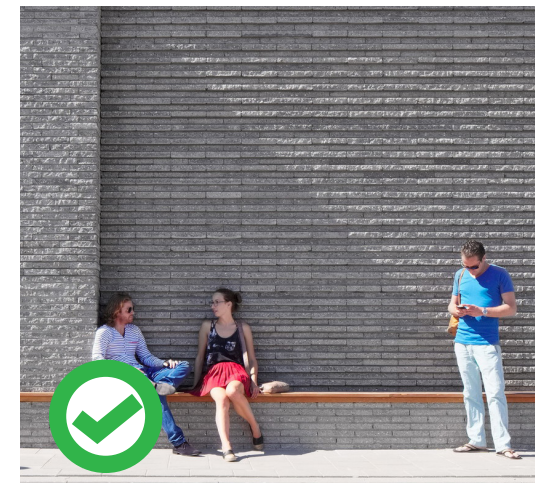
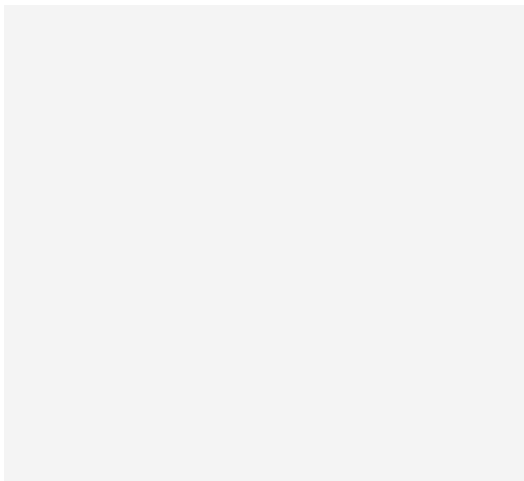
Goede materialen met mooie details zijn belangrijk voor de beleving van de stedelijke ruimte als geheel en de individuele gebouwen daarin. Materialen met een natuurlijke uitstraling zoals baksteen nodigen de voorbijganger uit tot aanraken.

Materialen met een harde en koude uitstraling voelen afstandelijk, natuurlijke materialen met detail voelen prettig aan (tactiliteit). Met een afwijkend materiaal of uitbundiger detaillering kan de plint zich onderscheiden van de rest van het gebouw. Door reliëf aan te brengen ontstaat geleding in de gevel: lichtval op het gebouw creëert zo diepte- en schaduwwerking die de beleving van het gebouw op elk moment van de dag anders maakt.

Deze aspecten van het ontwerp van een gebouw zijn tot op het kleinste niveau bepalend voor het 'gevoel van de plek'. Ze bepalen mede of een plek of gebouw uitnodigt tot verblijf.

Richtlijnen

- De plint heeft variatie in warm en tactiel materiaal, met behoud van een samenhangend gevelbeeld.
- Detaillering is bij voorkeur ingetogen, maar kan incidenteel ook uitbundig zijn als dat past in de stedenbouwkundige omgeving.
- De plint kent een rijkdom aan detaillering die waarneembaar is bij de snelheid van voetgangers.
- Door reliëf aan te brengen ontstaat geleding in de gevel en daarbij diepte- en schaduwwerking. Vlakke gevels zonder reliëf zijn niet gewenst.
- Toe te passen materialen zijn duurzaam en bestand tegen weersomstandigheden. Ze moeten hun kenmerkende eigenschappen ook op langere termijn behouden en 'mooi oud worden'.
- Toepassing van groen kan bijdragen aan plasticiteit van de gevel. Het gevelontwerp moet echter ook zonder groen van hoge kwaliteit zijn.



Reliëf in de gevel nodigt uit tot verblijf >



Eenduidig warm en tactiel materiaalgebruik met rijkdom in detail.



Groen aan de gevel kan bijdragen aan plasticiteit en tactiliteit van de plint



Vlakke gevel zonder detaillering voelt afstandelijk en koud.



6. Openheid

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.

Daar waar in een winkelplint veel te zien is nodigt het voetgangers uit tot langzamer lopen. Zij versnellen juist weer bij dichte en gesloten plinten. Daarmee draagt een voldoende open en aantrekkelijk ontworpen plint bij aan de economische vitaliteit ervan en zorgen de 'ogen op straat' voor een prettiger verblijf.

Openheid en transparantie zorgt niet direct voor een warme en tactiele uitstraling. 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. Slechte verlichting binnen versterkt het reflecterende effect van glas aan de buitenzijde. Er moet een goede balans worden gevonden tussen de verlichting binnen en het daglicht dat op de gevel schijnt.

Bij woningen is openheid een gevoelig aspect. Enerzijds is het voor passanten wenselijk dat er ogen op de straat zijn voor sociale veiligheid. Anderzijds hebben bewoners graag voldoende privacy in de woning. Om te voorkomen dat uiteindelijk de behoefte ontstaat ramen af te plakken of gordijnen aan de straatzijde permanent gesloten te houden, is het creëren van een comfortabele 'afstand' tot de straat belangrijk. Dat is een specifieke ontwerp-opgave. Er mag immers geen sprake zijn van afzondering, omdat dit afbreuk doet aan levendigheid en sociale veiligheid. Ontwerpmiddelen zijn bijvoorbeeld toepassing van een borstwering, de begane grond iets 'optillen', een Delftse stoep toepassen of te werken met geveltuinen. Combinaties zijn ook mogelijk.

nader onderzoek
woonplinten en open-
heid

principes hechting
aan maaiveld:
penanten en borst-
wering

Richtlijnen

- Er is een afwisseling van open en gesloten geveldelen. Deze verhouding moet passen bij het gewenste karakter van de omgeving en het type plint. Het glasoppervlak in de plint bedraagt maximaal 70% van de gevel.
- Het gebouw hecht zicht door middel van penanten of borstweringen aan het maaiveld.
- Woningen op begane grond hebben altijd een borstwering (hoogte 0.50-1.20 meter hoog).
- De verlichting achter de gevel is zodanig dat er geen reflectie van buitenaf optreedt.
- Bij publieke functies zoals horeca zijn glazen geveldelen bij voorkeur te openen zodat een maximale interactie met de straat ontstaat.
- Bij woongebouwen is er altijd een borstwering op begane grond. Glas volledig tot aan de grond is niet toegestaan.
- Bij woningen op de begane grond altijd een borstwering van maximaal 1.20 meter hoog.

Zie ook welstandscriteria en richtlijnen van de welstandsnota Utrecht met betrekking tot Winkelpuien.



Penanten tot op de grond.

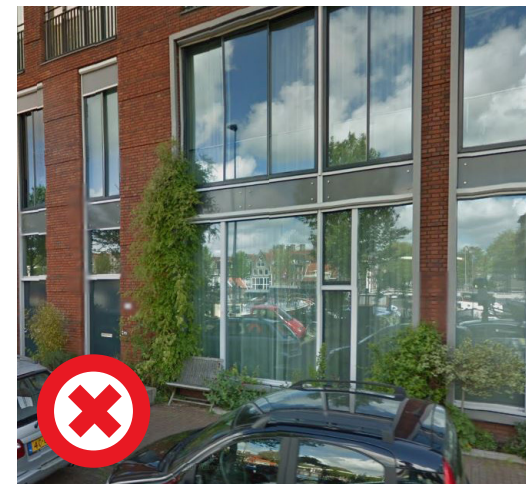
Borstwering in de plint.



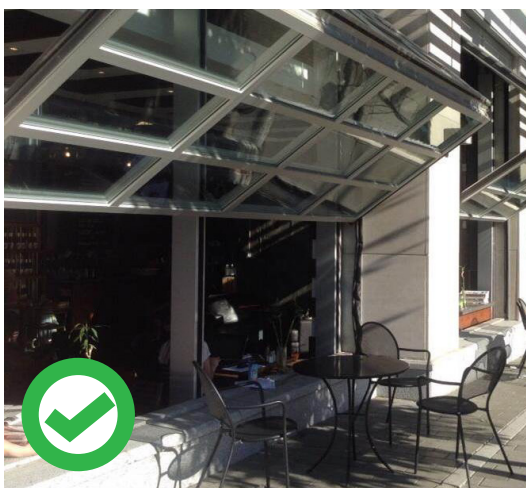
Open plint versterkt de interactie tussen binnen en buiten.



Borstwering hecht het gebouw aan de straat.



Groot glasvlak aan de straat, extra behoefte aan privacy, geen interactie.



Te openen ramen vergroten de interactie tussen binnen en buiten.



Reflectie van glas werkt al snel afstotend.



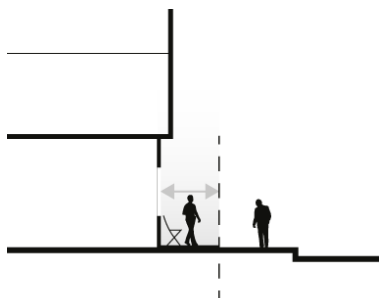
7. Intermediaire zone

In hoogstedelijke gebieden is, in tegenstelling tot suburbane gebieden, de interactie tussen woning en straat erg belangrijk. De intermediaire zone is de zone direct voor de gevel en vormt de overgang tussen het privédomein van het gebouw en de straat.

In vroeger tijden namen bewoners vaak ongevraagd een stukje straat in gebruik als tuin of zitplek. Later werd dat geformaliseerd en toegestaan. In woongebieden heet deze intermediaire zone ook wel 'Delftse stoep'. Deze heeft in het stadsontwerp van vandaag nog steeds een belangrijke functie

De straat is als verlengstuk van de beneden- of bovenwoning, het appartement of de compacte stadswoning. Tussen woning en straat faciliteert de intermediaire zone samen met de plint ontmoeting en het stedelijk leven op straat.

In gebieden met veel verschillende (winkel)functies zijn er in de intermediaire zone terrassen of uitstallingen, in woongebieden is er ruimte voor een zitplek en groen.



Tussen gebouw en straat vindt ontmoeting plaats en ontstaat stedelijk leven.

Richtlijnen

- De intermediaire zone is een gezamenlijke ontwerpopgave vanuit het gebouw en vanuit de openbare ruimte.
- De breedte van de intermediaire zone moet bij de invulling van de plint passen en is in verhouding tot de functie van de openbare ruimte.
- Daar waar er een hoogteverschil is tussen gebouw en straat, dient de intermediaire zone als overbrugging. Trappen liggen binnen de gevel of de intermediaire zone liggen.
- Terrassen, geveltuinen en 'Delftse stoepen' mogen niet worden afgezet met hekwerken en/of windschermen.
- Waar windschermen toch nodig zijn, mogen deze interactie tussen gebouw, terras en straat niet belemmeren.
- Bij publieke plinten of winkelplinten is aan de gevelzijde ruimte voor kleinschalige terrassen en/of uitstallingen. Maximaal 1.50 meter vanaf de gevel.
- Bij woonplinten hebben grondgebonden woningen een eigen entree aan de straat. Deze ligt terug vanaf de voorgevel voor beschutting en privacy. Tegen de gevel is er ruimte voor een (eigen) smalle stoep, of informele geveltuin (diepte 1 tot 1.50 meter).
- Woningen op begane grond hebben altijd een borstwering (hoogte 0.50-1.20 meter)
- Appartementengebouwen hebben een hoge, duidelijk zichtbare en goed verlichte hal bij trappenhuis en lift.
- Daar waar er een hoogteverschil is tussen straat en appartementengebouw
- Daar waar appartementen op begane grond aan de straat grenzen is er een collectieve intermediaire zone. Waar deze groen wordt ingericht is een lage erfscheiding onderdeel van de architectuur van het gebouw.



Intermediaire zone als verblijfsplek en overgang naar de straat.



Verhoogde tuin aan de straat.



Terras als intermediaire zone, ruimte voor levendigheid.



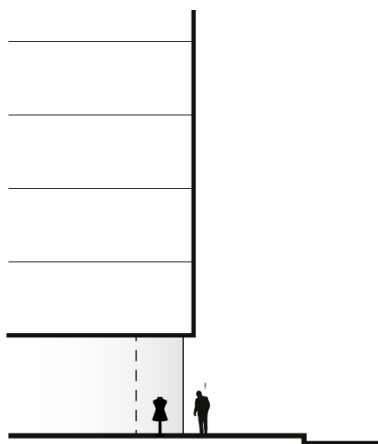
Afgeschermdе terraszones belemmeren interactie met de straat.



8. Etalages

De etalage is het voorste gedeelte van een winkel, dat vanaf de straat zichtbaar is. Deze dient voor het trekken van aandacht, wekken van interesse, opwekken van verlangen en het aanzetten tot actie (de winkel betreden). Ze hebben een belangrijke informatie- en expositiefunctie.

Ook bij niet-winkelfuncties of gesloten gevels met technische ruimtes daarachter kan een etalage bijdragen aan een levendige en afwisselende plint. Niet-winkelfuncties zoals een tandarts vragen om privacy, maar voorkomen moet worden dat deze afgeplakt worden.



Een goede etalage trekt de aandacht en verlevendigt de openbare ruimte.

Richtlijnen

- De etalage heeft een overwegend open karakter zodat er vanaf de straat de winkel in gekeken kan worden en andersom.
- Etalages bevinden zich alleen op de begane grond.
- Bij grotere winkels moet de invulling van de etalage een representatief beeld geven van het gevarieerde productaanbod. Zo ontstaat een afwisselend gevelbeeld.
- LED-schermen achter de gevel hebben een verstorend effect op de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en zijn daarom niet gewenst.
- Ramen aan de straat worden niet afgeplakt.
- Etalages kunnen ook worden ingezet voor algemene informatievoorziening of expositie van kunst. Een dergelijke etalage hoeft niet direct gekoppeld te zijn aan de achterliggende functie.
- De lichtsterkte van verlichting van de winkel en etalages is hoger dan buiten. Daarmee wordt het spiegelen effect van glas beperkt en is het goed naar binnen te kijken.
- (Rol)luiken zijn bij voorkeur achter de etalage opgenomen.
- Reclame-uitingen moeten passend zijn bij het karakter van de omgeving.

Zie ook welstandscriteria en richtlijnen van de welstandsnota Utrecht met betrekking tot Rolhekken, luiken en zonweringen/markiezen en Reclame aan en bij gebouwen.



Ruimte voor kunst en expositie in de etalage.>



Dichte etalage maakt omgeving anoniem.



Goede ingerichte etalages geven een goed beeld van het productaanbod.



Museum toont programma in winkletalage.

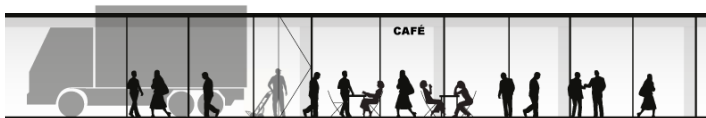


Met goede invulling en verlichting ook 's avonds aantrekkelijk



9. Utilitaire zaken

De utilitaire zaken vormen de logistieke kant van het stedelijk leven. Denk hierbij aan parkeergarages, expeditiestraten, laad- en losplekken, bergingen van woningen, afvalinzamelingspunten en nutsvoorzieningen. Ze zijn van belang voor het functioneren van de stad, maar zijn in zichzelf geen levendige functies. Ze hebben al snel een negatieve invloed op de omgeving. Een goede plaatsing en bereikbaarheid ervan zijn daarom van groot belang zodat negatieve effecten voorkomen kunnen worden. Hoewel ze als functie ondersteunend zijn, kunnen ze wel op een aantrekkelijke manier worden opgenomen in het ontwerp van een gebouw of stedelijke ruimte.



Utilitaire zaken gedragen zich ondergeschikt aan het stedelijk leven.

Richtlijnen

- Bergingen, nutsvoorzieningen en toegangen naar expeditieruimtes, bevinden zich niet aan belangrijke looproutes en niet daar waar zich publieke functies, winkels of entrees van woningen bevinden. Welke gevels geschikt zijn wordt per situatie beoordeeld.
- Toegangen naar expeditieruimtes of parkeergarages bevinden zich altijd binnen de hoofdbebouwing. Aangebouwde overdekte laad- en losplaatsen aan de openbare ruimte zijn niet gewenst.
- Het aantal toegangen voor expeditieverkeer moet tot een minimum beperkt blijven. Ze moeten waar mogelijk worden gedeeld door verschillende gebruikers om zo 'blinde gevels' te voorkomen.
- Toegangsdeuren zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp van het gebouw en vormen een minimale onderbreking van de plint.
- Installaties ten behoeve van het laden en lossen zijn niet zichtbaar vanaf de straat (en zijn dus altijd inpandig opgelost).
- Bergingen, nutsvoorzieningen, stalling van afvalcontainers en voorzieningen ten behoeve van ontluchting worden binnen de bebouwing ingepast.



Ook een plint zonder publieksfunctie kan prettig worden vormgegeven.



Nooduitgangen als onderdeel van de architectuur van het gebouw.



Een grote ingang naar parkeren onderbreekt de plint en vermindert verblijfskwaliteit



Laad- en losdeuren als onderdeel gebouw-ontwerp.



Nutsvoorziening opgenomen in het gebouw.



Niet gebruikte plinten nodigen uit tot ander ongewenst gebruik.

Bronnen

Geraadpleegde bronnen:

1.
Hans Karssenberg, Jeroen Laven, Mattijs van 't Hoff
(2016). **The City at Eye Level: Lessons for Street Plinths.**
2.
Marlies de Nijs (2015). **Highrise op Ooghoogte.**
3.
Gemeente Rotterdam (2011). **Plintenstrategie: binnenstad op ooghoogte.**
4.
Gemeente Utrecht (2017). **Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein: naar een groter centrum.**
5.
Gemeente Utrecht (2016). **Keuzedocument Stad op Ooghoogte.**
6.
Gemeente Utrecht (2017). **Openbare Ruimteplan Binennstad (concept).**

