

Kruisvaartkwartier Utrecht



Beeldkwaliteitsplan

19 oktober 2018



Gemeente Utrecht

Kruisvaartkwartier Utrecht

Beeldkwaliteitsplan

19 oktober 2018



Gemeente Utrecht

Colofon

Opdrachtgever

Jan Thijs Klaassen, MRP Development
Michiel de Vries, VORM de toekomst

Projectmanagement

Sandra van Mierlo, gemeente Utrecht
Lex van Dop, Objectum
Lisa Schrijvers, Objectum

Werkteam

Gert de Graaf, Groosman
Iren Koomen, Groosman
Francesca Altavilla, Groosman
Renzo Veenstra, RRog
Jos de Graaf, RRog
Eric Rossen, gemeente Utrecht

Fotografie

gemeente Utrecht

Grafische realisatie

Groosman, RRog en Ontwerpstudio Ruimte gemeente Utrecht

Versiedatum

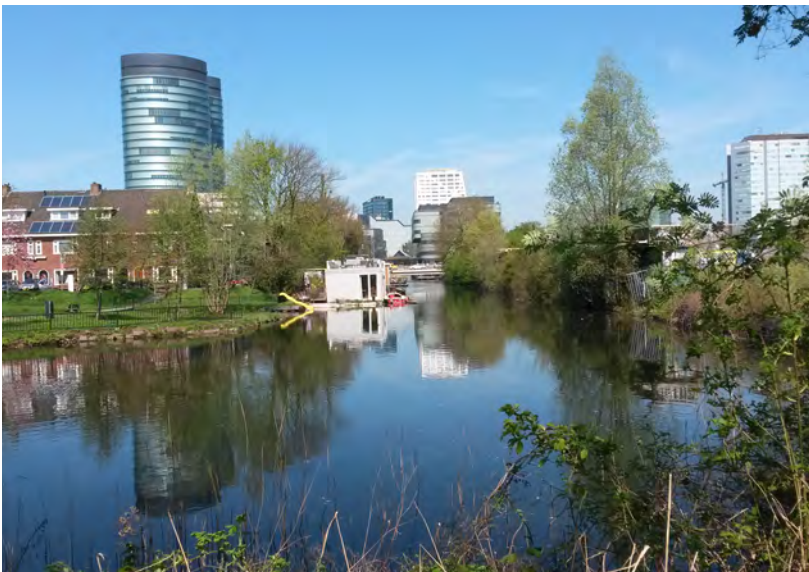
19 oktober 2018



Inhoudsopgave

	Colofon	4
1	Inleiding	7
2	Stedenbouwkundige context	8
3	Architectuur	11
4	Openbare ruimte	17
5	Toelichting architectuur	21
6	Toelichting openbare ruimte	35
	Bijlage	44

Foto-impressie
huidige omgeving



1. Inleiding

Dit document omvat het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling van het voormalige EKP-terrein in Utrecht. Dit terrein ligt ten westen van de binnenstad, tussen het spoorwegemplacement en de Kruisvaart/ Dichterswijk. Het dient als inspiratiebron en leidraad voor de architecten, die het stedenbouwkundig plan voor het Kruisvaartkwartier gaan uitwerken en tevens als toetsingskader bij de beoordeling van de verschillende gebouwontwerpen door de welstandscommissie. Dit document is in een gezamenlijk proces ontwikkeld met de gemeente, de projectontwikkelaars, de ontwerpers van het stedenbouwkundig plan, alle betrokken architecten en de klankbordgroep. Startpunt voor deze beeldvorming zijn de vastgestelde kaders van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Stedenbouwkundig Plan.

De opgave is dat er een samenhangend gebied ontstaat en het Kruisvaartkwartier herkenbaar wordt als één identiteit. Eén waarin er ruimte is voor een eigen identiteit van elk gebouw, maar de samenhang tussen al deze verschillende identiteiten en de openbare ruimte een identiteit inkleurt voor het gebied als geheel: natuurlijk stoer. Een identiteit die passend is bij de historie van het Kruisvaartkwartier. Stoer vanwege de groot-schalige en oud-industriële identiteit van het gebied als voormalig rangeerterrein. Natuurlijk vanwege het groene karakter van het gebied. In het Kruisvaartkwartier wordt gestreefd naar een onverharde openbare ruimte, waar dit mogelijk is. De huidige groene strook langs de Kruisvaart wordt ontwikkeld tot een natuurzone en aangesloten bij het Ringpark Dichterswijk, waarvan onderdelen in fases worden gerealiseerd. De afwisseling van het groen van de natuurzone, het toevoegen van nieuw groen in de binnenhoven en de industriële robuuste architectuur van de gebouwen aan de spoorzijde zorgen voor een nieuwe stedelijke en natuurlijke omgeving van het Kruisvaartkwartier, waar het verblijven aantrekkelijk en toegankelijk wordt. Binnen deze balans tussen eenheid en verscheidenheid is het van belang dat niet alleen het Kruisvaartkwartier als geheel, maar ook de stedenbouwkundige hoofdstructuur afleesbaar is.

Na een korte introductie van de stedenbouwkundige context volgen in dit document de hoofdstukken 3 en 4 waarin de toetsingscriteria gebundeld zijn voor de architectuur en de openbare ruimte. De toets bestaat uit algemene regels en specifieke regels. De algemene regels gelden voor alle opgaven van het Kruisvaartkwartier. In hoofdstuk 5 en 6 worden deze toetsingscriteria uitgebreid toegelicht.

2. Stedenbouwkundige context

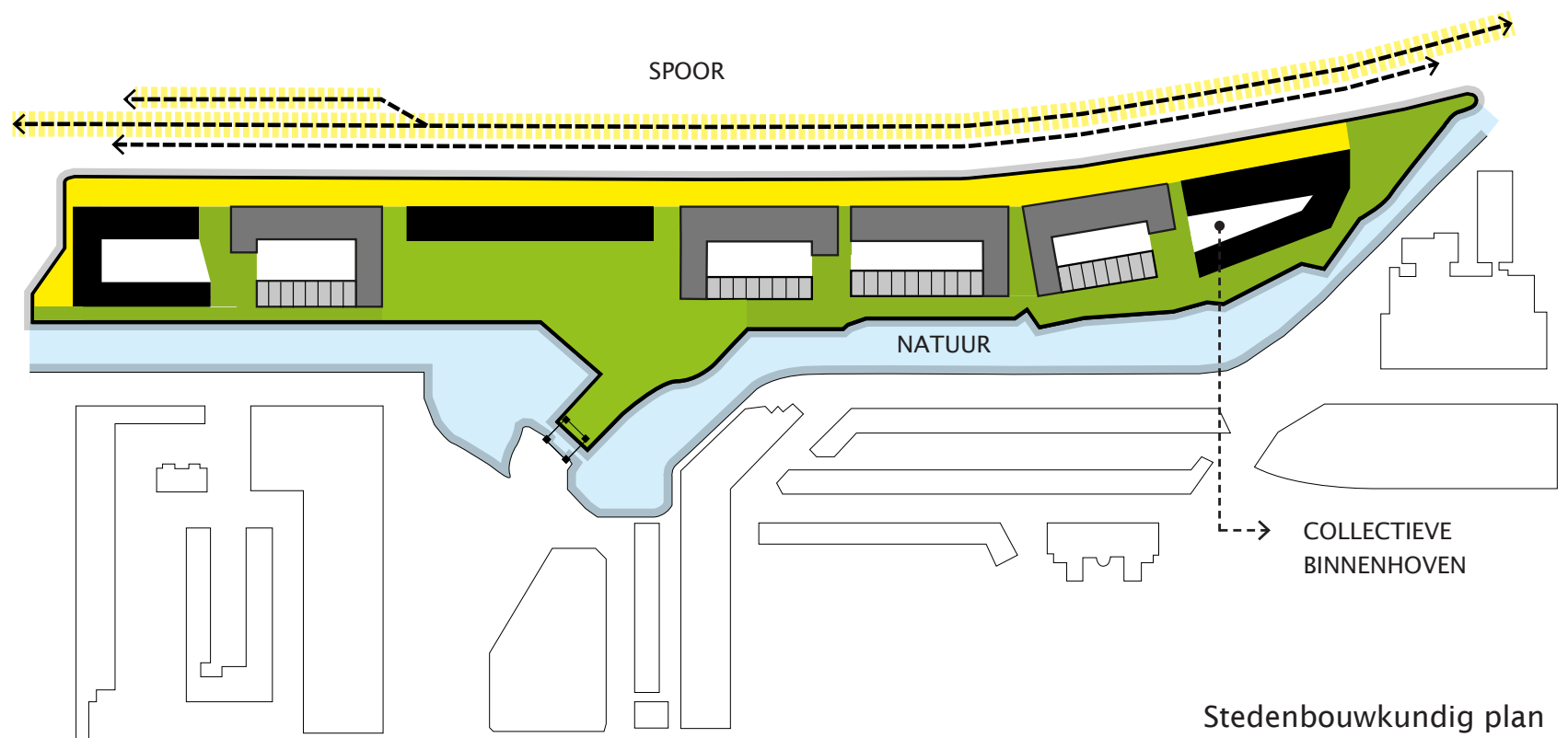


Het Kruisvaartkwartier is een op zichzelf staande structuur als overgangsgebied tussen de Dichterswijk en het spoor-emplacment, met daarachter de binnenstad. In het gebied ontstaat er een schaalsprong tussen de grote schaal van de stad en de kleine schaal van de Dichterswijk. Door de balans tussen deze twee schalen krijgt het Kruisvaartkwartier een eigen identiteit, herleidbaar uit de ontstaansgeschiedenis.

Het DNA van het gebied wordt getypeerd door de historische ontwikkeling én de historische bestemming van het gebied. De uitbreidingsplannen van Moreelse uit 1664 spelen in de ontstaansgeschiedenis van het Kruisvaartkwartier een belangrijke rol. Aan de westkant van de stad, parallel aan de Catharijnesingel, lagen drie grachten die op initiatief van de gevestigde tuinders gegraven zijn. Moreelse nam deze grachten op in zijn uitbreidingsplan voor de stad Utrecht. Naar Amsterdams voorbeeld zouden hier luxueuze huizen gebouwd worden voor de stedelijke elite. Door de oorlog met Engeland is dit plan echter nooit volledig uitgevoerd. In later tijden speelt de ontwikkeling van het spoor eveneens een belangrijke rol. Door de aanleg van het spoor tussen 1863 en

1865 werd het plangebied van de binnenstad gescheiden en in gebruik genomen als Expeditie Knooppunt Post van de PTT. In de jaren '30 van de twintigste eeuw is de Dichterswijk gebouwd. Niet als elitaire wijk zoals in het plan Moreelse, maar als uitbreidingswijk voor de middenstand. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat er in het gebied twee totaal verschillende werelden naast elkaar gedijen. Enerzijds is daar het spoor met al haar dynamiek; geluidsbelastend, druk, en de entree van de stad. Anderzijds is daar ook de Kruisvaart, met alle rust, woonboten, en vrijetijdsbestedingen die bij een waterweg horen. Door haar bijzondere ligging zijn er in het Kruisvaartkwartier veel wederkerige kwaliteiten die benut kunnen worden om het gebied tot uniek woon- werkgebied te maken.

Het thema van het Kruisvaartkwartier is wisselwerking. De kern van het plan wordt gevormd door de overgang tussen de kleinschalige en intieme groen-blauwe structuur van de Kruisvaart en de grote schaal van het spoor. Dit maakt het gebied bijzonder en draagt bij aan een eigen identiteit voor het Kruisvaartkwartier. Het wordt een stadse wijk met gemixte programma's welke aansluiting zoekt bij de omliggende gebieden.

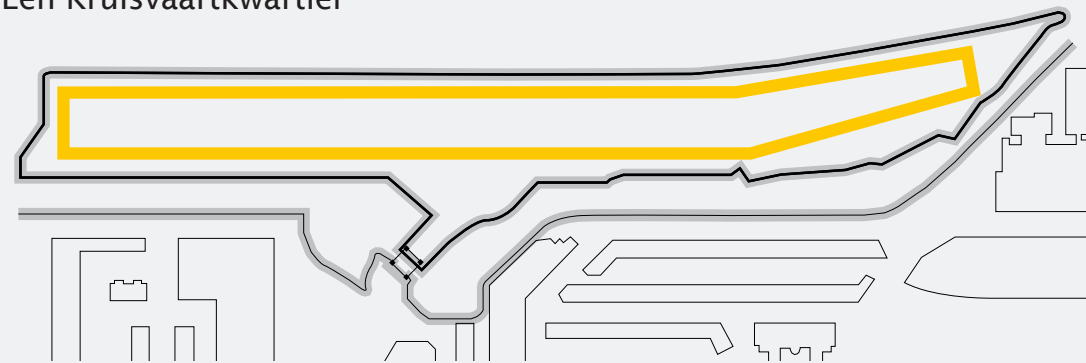


De stedenbouwkundige structuur van het Kruisvaartkwartier sluit aan bij de structuur van de aangrenzende bebouwing en markeert daarmee de afronding van de Dichterswijk met een schaalsprong richting het spoor. Deze structuur bestaat uit een viertal alzijdige bouwvelden. Deze bouwvelden worden op een drietal plekken verbijzonderd. Ter hoogte van het Hefbrugpark, waar het park-blok de beëindiging van het park markeert en een belangrijke zichtlocatie vanaf de Croeselaan vormt. En ter hoogte van de noordkop en de zuidkop, beiden markante locaties die het Kruisvaartkwartier en haar entrees markeren en waar het gebied zich toont naar de omgeving.

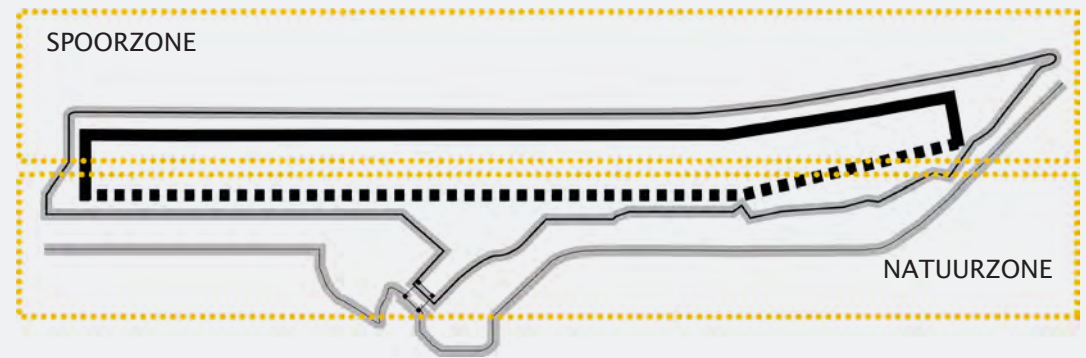
De architectuur van het Kruisvaartkwartier herinnert aan haar historische wortels. De lineaire structuur van de verkaveling, de langgerekte bouwvelden en de in het oog springende koppen verwijzen allen naar het DNA van de plek, die van de oude spoorwegen en haar architectuur. Tegelijkertijd bieden de eigentijdse ontwerpen ook een heel nieuw beeld. Door de wisselwerking van écht stads en écht natuurlijk ontstaat er een beeld dat kenmerkend is voor het Kruisvaartkwartier: “natuurlijk stoer”. Stoer vanwege de grootschalige en oud-industriële identiteit van

het gebied als voormalig rangeerterrein. Natuurlijk vanwege de huidige identiteit van het gebied, die in haar verschijningsvorm bijzonder is binnen de stad Utrecht. Om deze identiteit te versterken wordt er in het plan ingezet op vergroening- en duurzaamheidsambities. Voor de inrichting van deze natuurlijk stoere identiteit zijn drie bouwstenen cruciaal: water, groen en cultuurhistorie. De keuzes voor materiaalgebruik, meubilair en groeninrichting zijn te onderbouwen vanuit de samenhang tussen deze drie bouwstenen.

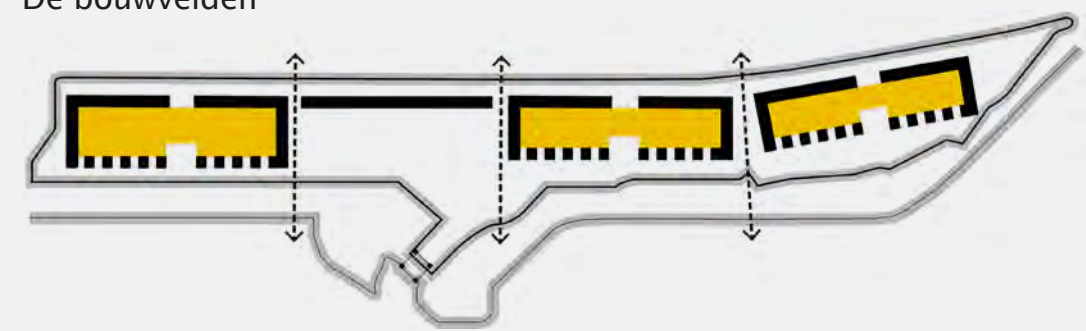
Eén Kruisvaartkwartier



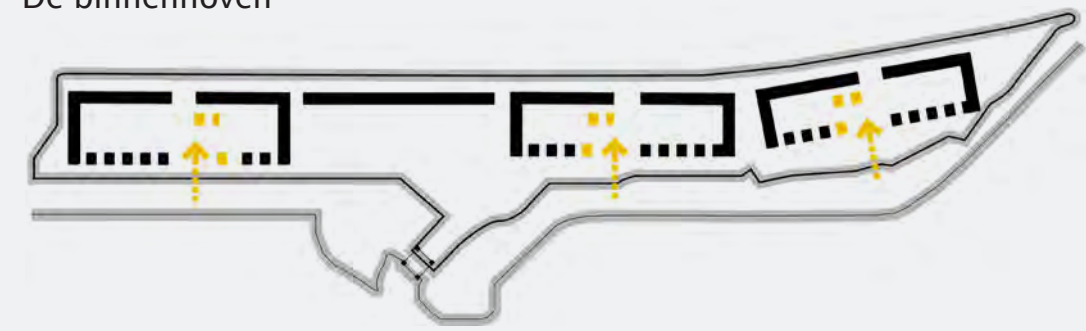
Twee zones



De bouwvelden



De binnenhoven



3. Architectuur

Algemene regels

Eén Kruisvaartkwartier

- Er is samenhang binnen het hele Kruisvaartkwartier.
- “Natuurlijk stoer” als één duidelijke identiteit.
- Balans tussen eenheid en verscheidenheid middels algemene regels en verbijzonderingen.
- Afstemming materiaalgebruik bebouwing met haar omgeving en met de openbare ruimte.
- Vergroenen van gevels, daken en buitenruimtes (ambitie is om voor een deel van de gebouwen een daklandschap te realiseren).

Twee zones

- Variatie per zone in korrelgrootte:

Grote korrel langs de spoorzone, aansluiting op schaal van omgeving spoorwegemplacement.

- Bebouwing bestaat uit hoofdmassa, plint, en opbouw met als ambitie om voor een deel van de gebouwen een daklandschap te realiseren.
- Baksteen als robuust, verbindend basismateriaal.
- Materialen zoals staal, keramische producten, natuursteen, hout, beton en groen mogen als secundair materiaal worden toegepast.

Kleine korrel langs de natuurzone, aansluiting met Dichterswijk en Ringpark.

- Gevarieerd gevelbeeld.
- Secundair materiaal van de spoorzone wordt (naast baksteen) langs de natuurzone als basismateriaal gebruikt.

Tussenschaal in de binnenhoven, verbindende schakel tussen de spoorzone en de natuurzone.

- Materialisatie binnenhoven is een afspiegeling van bebouwing spoorzone c.q. natuurzone.
- In binnenhoven wordt ingezet op vergroenen van de gevels (d.m.v. verticaal groen en/of groen als kader buitenruimtes).

De bouwvelden

- Stedenbouwkundige hoofdstructuur van drie bouwvelden dient afleesbaar te zijn.
- Bouwblokken gaan aan beide uiteinden van de bouwvelden “het hoekje om” als twee boekensteunen.
- Deze koppen sluiten in uitstraling aan bij de spoorzone (i.e. gevelbeeld en materialisatie).
- Koppen bouwen in schaal af richting de Kruisvaart.
- Koppen creëren een poort richting de binnenhoven.

De binnenhoven

- Om de binnenhoven te definiëren en een relatie te leggen met de natuurzone wordt er in elk binnenhof een incisie gemaakt.
- De incisies dragen bij aan het naar binnen brengen van de natuurzone.
- Belangrijk in de binnenhoven is de koppeling in schaal en maat tussen de bebouwing langs de spoorzone en de natuurzone.
- Tevens van belang is de relatie tussen het maaiveld van de binnenhoven en de aangrenzende bebouwing.

Spoorzone



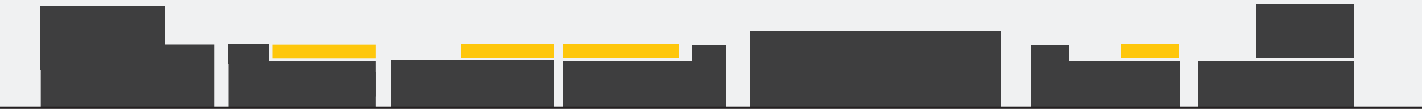
Hoofdmassa

- Afleesbaar als één herkenbare massa en staat met de plint “op de grond”.
- Er is een duidelijke relatie / samenhang met de plint en het naastgelegen bouwblok.
- Volgt dezelfde rooilijn als de plint (uitkragingen toegestaan indien geen afbreuk wordt gedaan aan de samenhang).
- Krijgt grid uitwerking met horizontale en verticale geleding.
- Dak hoofdmassa wordt getrapt vormgegeven (introductie tussenschaal).



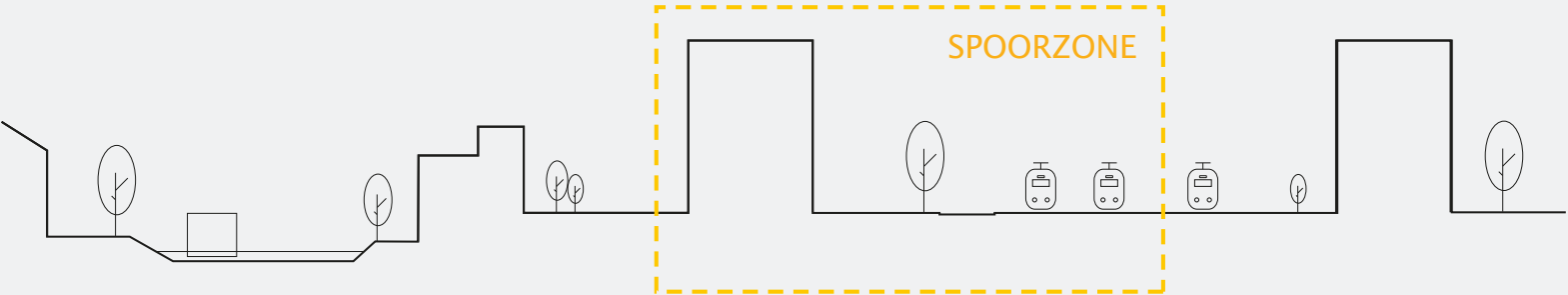
Plint

- Spoorzone krijgt een doorlopende, robuuste, plint welke een onderdeel vormt van de hoofdmassa.
- Bouwblokken staan met de plint duidelijk “op de grond”.
- Plinthoogte is een combinatie van 1 en 2 lagen.
- Aansluiting op menselijke maat.



Opbouw

- Op de hoofdmassa wordt een opbouw gecreëerd van 1 en/of 2 lagen.
- Opbouw heeft alzijdige oriëntatie en verbeelding.
- Opbouw ligt terug t.o.v. gevellijn en/of krijgt een schuine gevel (= geen kap).
- Uitstraling kan afwijkend zijn, samenhang met hoofdmassa is wel van belang (e.g. structuur, materialisatie, etc.).



Natuurzone



Grondgebonden woningen

- Natuurzone krijgt een gevarieerd beeld met een afwisselende korrel en een verticale parcelering per woning.
- Afwijkend zijn de 2 kopstramienen waar de bouwblokken "het hoekje om" gaan; deze zijn gerelateerd aan de architectuur van de spoorzone.
- De grote schaal van de spoorzone wordt afgebouwd richting de Kruisvaart, waarbij (om horizontaliteit en een massief gevelbeeld te voorkomen) de korrel van geclusterde woningen min. 3 en max. 6 stramienen met gelijke woningen bedraagt. Binnen deze korrel zijn deze woningen individueel afleesbaar.
- Afstemming noodzakelijk tussen naast elkaar gelegen woningclusters.
- Naast elkaar gelegen clusters dienen verschillend van elkaar te zijn (in bv. materialisatie, architectonische expressie en/of kleurgebruik) waarbij bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de ontmoeting tussen de verschillende woningclusters en de koppen.
- Woningen zijn overwegend 3 lagen met daarop een terugliggende daklaag; incidenteel is 4 bouwlagen mogelijk.
- Bouwhoogte voldoet altijd aan de 25° eis ter plaatse van de woonboten.

Buitenruimtes

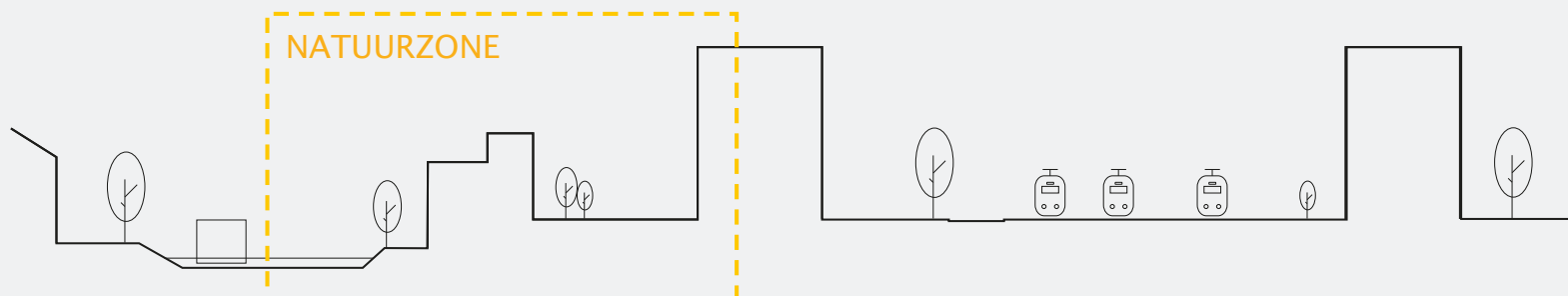
Natuurzone

- Grondgebonden woningen met privétuinen aan de natuurzone worden behandeld als voortuinen.
- Erfafscheidingen tussen private en publieke buitenruimtes vormen een integraal onderdeel van het ontwerp van de gehele natuurzone en dienen maximaal te worden vergroend.
- Ter hoogte van de Reviuskade is de verhouding groene oever/ligplaats maximaal 50/50; de groene oever mag meer dan 50% van de oeverlengte beslaan, de ligplaats max. 50%.
- Balkons en/of terrassen voor grondgebonden woningen mogen enkel binnen de bouwgrens gerealiseerd worden.

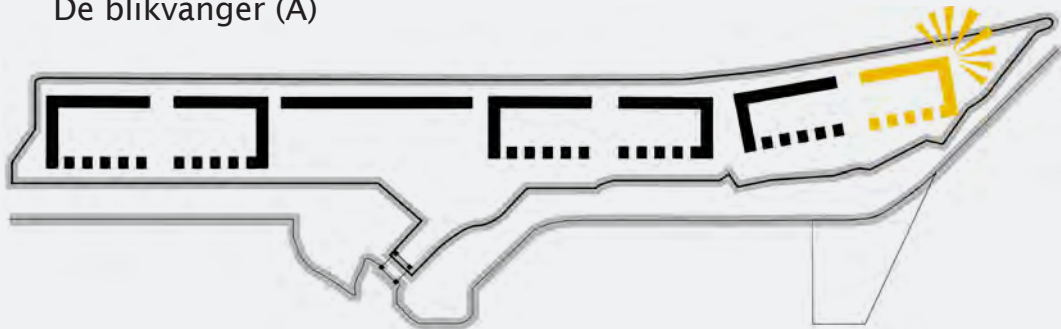


Binnenhoven

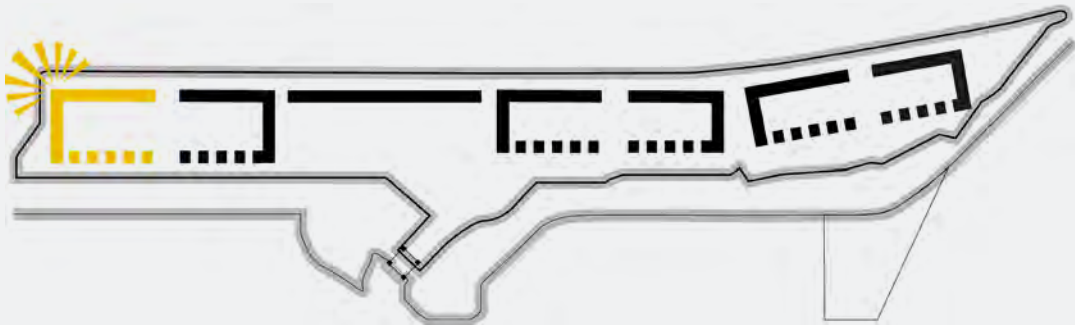
- De binnenhoven worden zoveel mogelijk vergroend.
- Private buitenruimtes op maaiveld worden in- en/of uitpandig vormgegeven als integraal onderdeel van het hofontwerp.
- De erfafscheidingen vormen een integraal onderdeel van het hofontwerp.
- Buitenruimtes boven maaiveld mogen als balkons en/of dakterrassen worden gemaakt en dienen zoveel mogelijk te worden vergroend (e.g. door middel van geïntegreerd vormgegeven plantenbakken).



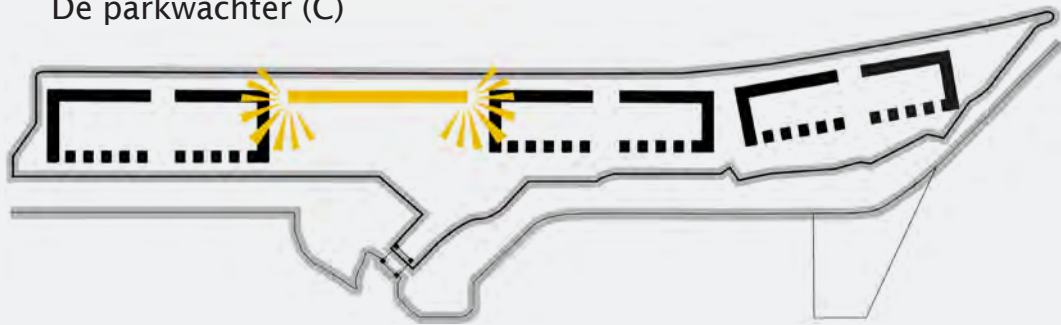
De blikvanger (A)



Het seinhuis (B)



De parkwachter (C)



Aanzicht spoorzijde



Specifieke regels verbijzonderingen

Een aantal opgaven zijn bijzonder vanwege hun positie in het plan. Aanvullend op de algemene regels gelden hiervoor specifieke regels.

De blikvanger

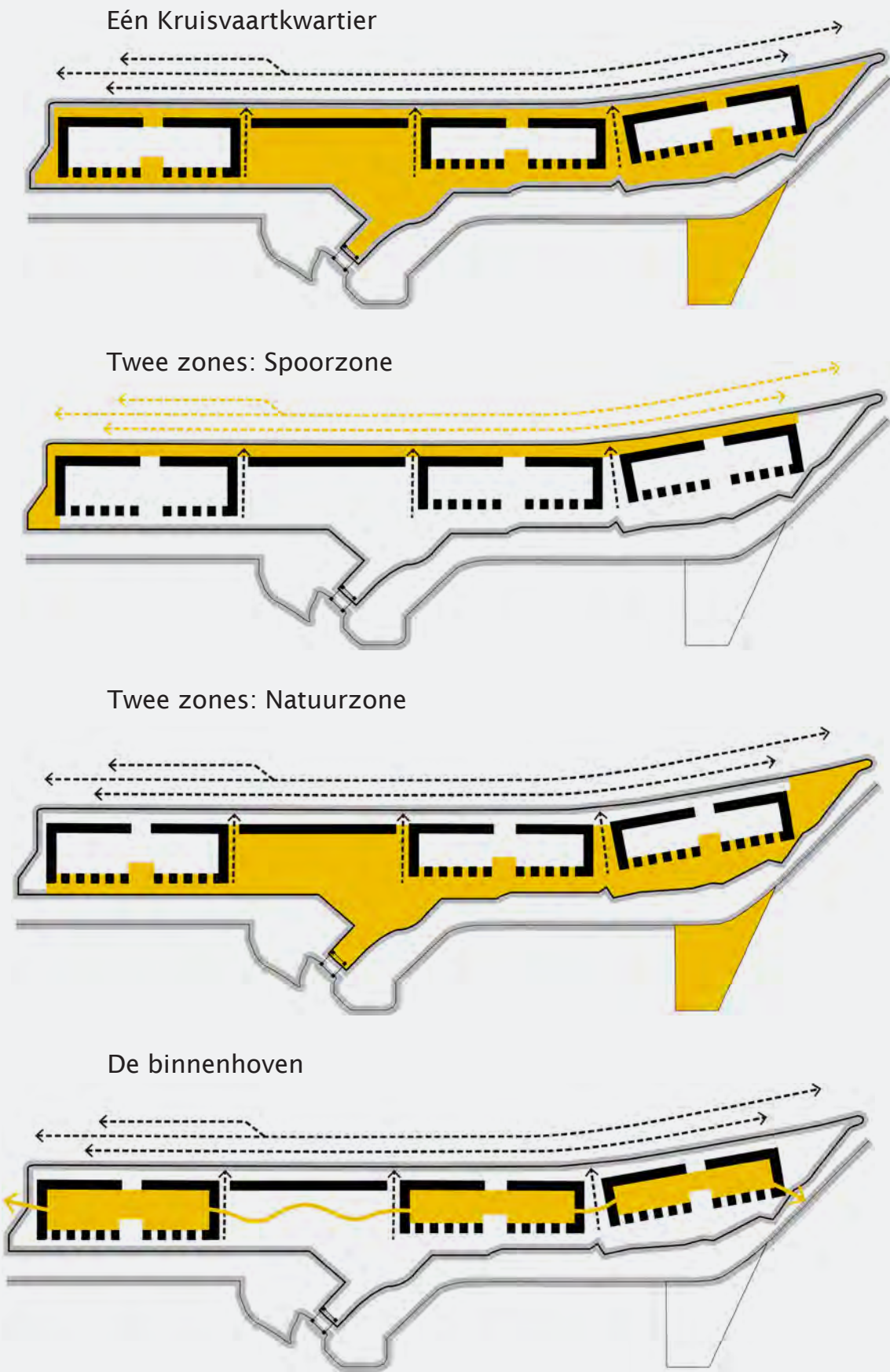
- Accentgebouw op de zuidkop.
- Bouwblok vormt in zijn geheel een architectonische eenheid.
- Oplopende hoofdmassa met hoogteaccent gericht op het spoor met opbouw.
- Plinthoogte is 2 lagen.
- Aflopende bouwmassa richting Kruisvaart.
- Verder passend binnen de algemene regels.

Het seinhuis

- Accentgebouw op de noordkop.
- Bouwblok vormt in zijn geheel een architectonische eenheid.
- Hoofdmassa vormt overhoekse entree Kruisvaartkwartier.
- Plinthoogte is 2 lagen.
- Afwijkende opbouw to.v. hoofdmassa.
- Opbouw mag uitkragen en zoekt aansluiting bij de schaal van het Stationsgebied.
- Aflopende bouwmassa richting Kruisvaart.
- Verder passend binnen de algemene regels.

De parkwachter

- Accentgebouw als onderdeel van het Hefbrugpark.
- Gebouw is in uitstraling alzijdig, met een eenheid in architectuur, en refereert naar gebouw in het park.
- Het park wordt onderdeel van het gebouw en het gebouw onderdeel van het park.
- Krijgt een andersoortige plint van 2 en/of 3 lagen waarin het park doorloopt en een verbinding wordt gelegd tussen spoorzone en natuurzone.



4. Openbare ruimte

Algemene regels

Eén Kruisvaartkwartier

- Er is samenhang binnen het hele Kruisvaartkwartier.
- “Natuurlijk stoer” als één duidelijke identiteit.
- Balans tussen eenheid en verscheidenheid middels algemene en specifieke regels.
- Afstemming materiaalgebruik bebouwde omgeving en openbare ruimte.
- De technische ruimtes, waaronder trafo's, dienen bij voorkeur inpandig te worden ingepast. Indien dit niet mogelijk is, dient de technische ruimte architectonisch te worden ontworpen en te worden ingepast in de parkachtige setting.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.

Twee zones

Spoorzone:

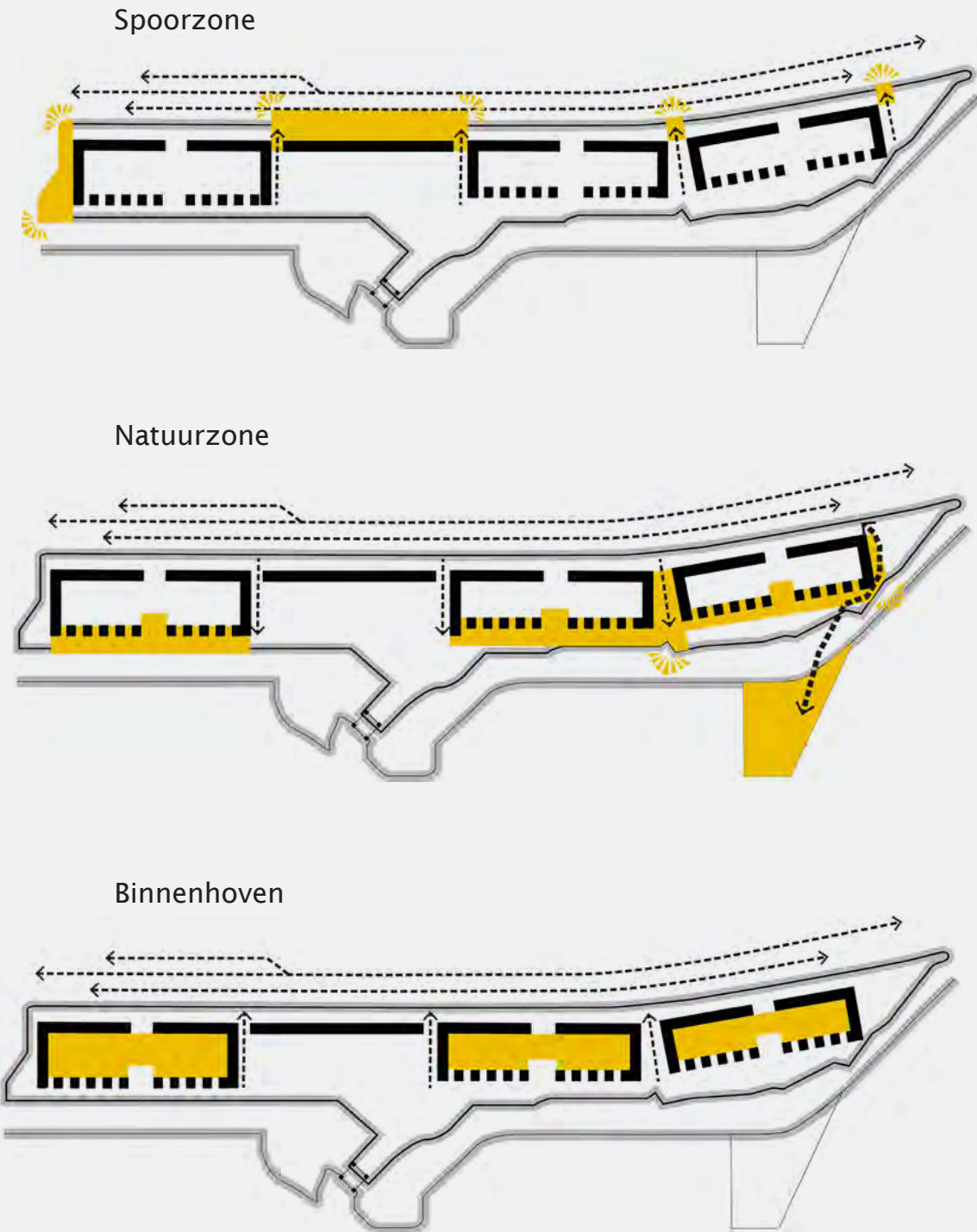
- Het profiel is opgebouwd uit een trottoir, een rijloper, langsparkeervakken en een groene berm.
- De inrichting van het straatprofiel moet een sfeer hebben van een verblijfsgebied, waarbij de verkeerskundige functie ondergeschikt is aan de verblijfskwaliteit.
- In het generieke profiel is de overgang openbaar - privé gelijk en gevormd binnen één ruimte .
- De groene berm fungeert als lineaire groenstructuur en is belangrijk voor de biodiversiteit.

Natuurzone:

- Aan de Kruisvaart wordt een natuurzone aangelegd (als onderdeel van het Ringpark).
- De natuurzone wordt gevormd door het centrale park, de Kruisvaart, de zone langs de Kruisvaart, de wiggen tussen de bouwvelden en de incisies in de bouwvelden.
- Het zuidelijk deel van de Kruisvaart krijgt aan de oostzijde natuurlijke oevers.
- In de openbare ruimte worden bomen en struiken gepland ten behoeve van de natuurlijke uitstraling van het gebied.
- Het openbare pad langs de Kruisvaart zal meanderend langs de private tuinen lopen, waarbij het incidenteel contact maakt met het water. Op kritische punten worden bomen, heesterlagen en oeverbeplanting toegepast, waarbij er wordt gezocht naar een balans tussen privacy (voor o.a. bestaande bewoners), uitzicht en bezonning. Ook wordt gezocht naar oplossingen die lichthinder voor bestaande bewoners zo veel mogelijk beperken.
- Het wandelpad van het Ringpark moet minimaal 1,5 meter breed zijn, met daarnaast 3,5 meter ruimte voor groen. (zie voorbeeld op pagina 41).
- Bij de wiggen wordt een waterrijke identiteit gemaakt.

De binnenhoven

- De inrichting van de hoven is een toevoeging op de sferen die in het Kruisvaartkwartier worden gerealiseerd.
- Er dient eenheid te zijn per hof in inrichting en materiaalgebruik.
- Inrichting van de hoven mag onderling wel verschillend zijn.
- Het is een kans voor de Healthy Urban Living ambities om in de hoven te zorgen voor een zichtbare afkoppeling van het (oppervlakte) water en voor een groene (en natuurlijke) inrichting.
- In de hoven worden verschillende bomen van 2e en 3e orde toegepast.
- In en tussen de bouwvelden worden de drie binnenhoven met elkaar verbonden.
- Deze verbinding vormt een doorgaande route door het hele Kruisvaartkwartier.



Specifieke regels verbijzonderingen

Spoorzone

- Bij de entree van de buurt, aansluitend op het voorplein, zal de stedelijke ruimte het karakter krijgen van een plein met groene borders, meerstammige heesters en bomen.
- Ter plekke van de wiggen wordt de parkachtige ruimte van het waterpark voelbaar gemaakt, bijvoorbeeld door het plaatsen van bomen en/of heesters. Hiermee wordt het lengteprofiel van de weg ‘gebroken’.
- Ter plekke van het parkblok is het mogelijk om de sfeer van de straatinrichting te veranderen. Hier kan het bestaande profiel worden vergroend. Hierbij kan worden gedacht aan het versterken van de groenstructuur van de wiggen, uitdunnen van langsparkeren, incidenteel versmallen van de rijloper en/of voetpad, en/of toepassen van andere bestratingsmaterialen.
- Op de zuidkop vormt de keerlus het kader met groene invulling en komen de karakters van de spoorzone samen met die van de natuurzone zone.

Natuurzone

- Bij de grondgebonden woningen worden tuinen gemaakt. Ter hoogte van de Reviuskade geldt hiervoor profiel A en bij de grondgebonden woningen die grenzen aan de openbare ruimte geldt profiel B (zie pg. 40 & 41).
- De Hefbrug als gemeentelijk monument is een bijzonder en iconisch element in het park. Het oorspronkelijke industriële karakter van deze brug dient gehandhaafd te blijven.
- Het is wenselijk dat de fietsbrug over de Kruisvaart en de hieraan gelegen oeveraanlandingen (met mogelijke vlonders) integraal aansluit op het knooppunt van voorplein aan zuidzijde, Ringpark en Da Costakade.
- De groene wiggen tussen de bouwvelden, evenals die tussen de bouwblokken, verbinden de spoorzone met de Kruisvaart.
- Ter hoogte van de wiggen kan een bijzondere plek worden gemaakt, waarbij deze wiggen een onderdeel vormen van de natuurzone.
- Op de kop van de spoorzone, aan de waterzijde, wordt een openbare ruimte gemaakt waarin ruimte is voor vaste planten borders met een natuurlijke uitstraling, door het toepassen van ruigtebeplanting, meerstammige heesters en/of bomen.

Binnenhoven

- Het is toegestaan de hoven onderscheidend in te richten. Deze inrichting kan in samenspraak met de toekomstige bewoners worden uitgewerkt.



5. Toelichting architectuur

Algemene regels

Eén Kruisvaartkwartier

Het Kruisvaartkwartier is herkenbaar als één identiteit: “natuurlijk stoer”, oftewel, natuurlijk en industrieel. Ook de collectieve binnenhoven tussen de bouwblokken zijn onderdeel van deze samenhangende identiteit, waarbij het mogelijk is om de binnenhoven onderscheidend van elkaar vorm te geven. Binnen deze balans tussen eenheid en verscheidenheid is het van belang dat niet alleen het Kruisvaartkwartier als geheel, maar ook de stedenbouwkundige hoofdstructuur afleesbaar is. Daarbij vormen de bouwblokken binnen één bouwveld een stedelijke eenheid en ontstaat er in de doorsnede van het gebied een schaalsprong tussen de spoorzone en de natuurzone.

Materialisatie

De materialisatie in het Kruisvaartkwartier legt een relatie met haar omgeving (Dichterswijk) en er wordt relatie gelegd met het industriële karakter van het spoor. Samen met de groene kwaliteiten in de openbare ruimten en de architectuur wordt de identiteit bepaald:

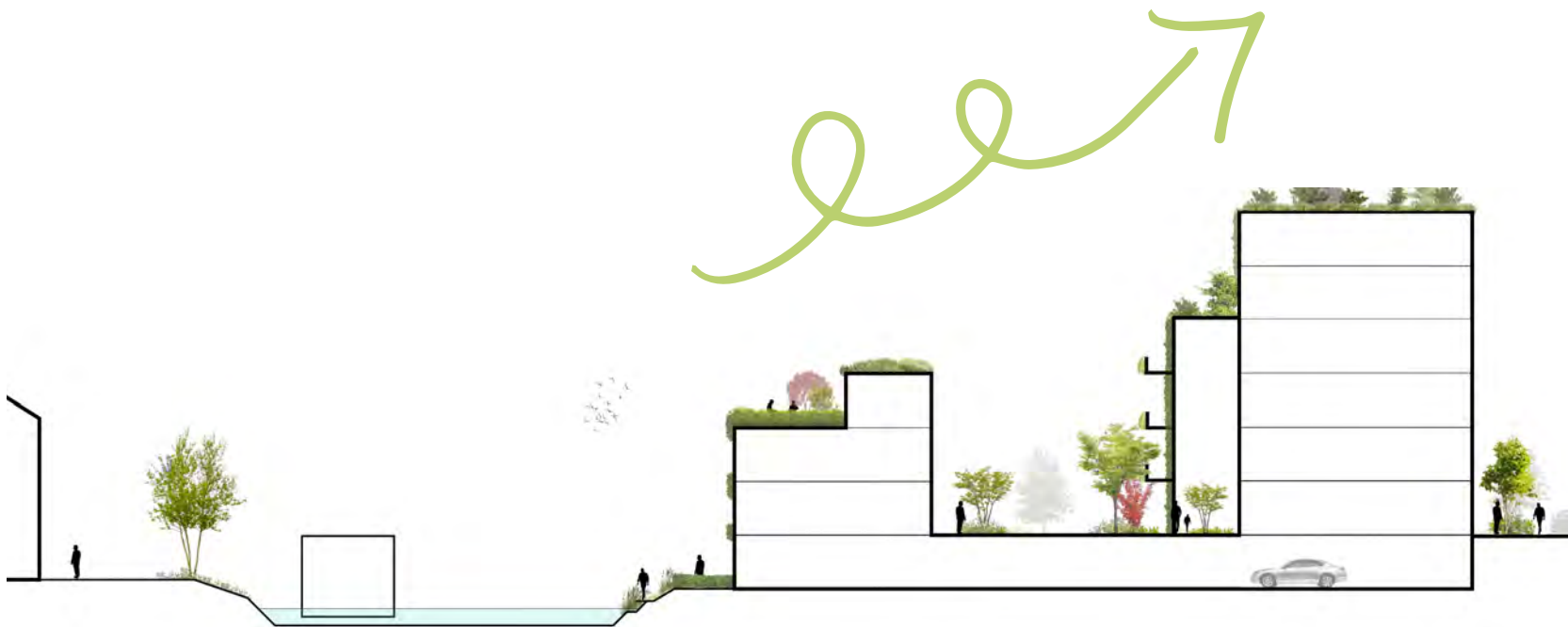
- Voor het hele gebied geldt dat de gekozen baksteen binnen één kleurenpalet dient te vallen, die zich voegt naar haar omgeving.
- Langs de spoorzone dient baksteen als robuust basismateriaal.
- Binnen deze uitwerking is er de mogelijkheid om andersoortige materialen toe te voegen.
- Langs de natuurzone wordt deze robuuste baksteen-uitwerking verzacht door toepassing van andere basismaterialen naast het baksteen (bv. hout, natuursteen, beton, keramische producten en groen).

Aan de natuurzone behoudt het gebied haar industriële karakter maar is er ruimte om de robuuste uitwerking te verzachten middels de toepassing van aanvullende, primaire, materialen. Hier is er de vrijheid om te variëren met het basismateriaal, waarbij niet alleen baksteen maar ook andere materialen die zich naar hun omgeving zetten toegepast worden zoals hout, natuursteen, beton en keramische producten. Daar waar de bouwblokken langs de spoorzone de hoek om gaan en zich langs de natuurzone manifesteren worden deze koppen uitgewerkt in lijn met

de materialisatie langs het spoor. Aan de Kruisvaart ontstaat er zo een gevarieerd beeld waarbij de industriële, baksteen koppen die de bouwvelden omarmen worden afgewisseld met een gevarieerde materialisatie van de tussenliggende woningen.

De materialisatie aan de binnenhoven is een afspiegeling van de materialisatie langs het spoor en de Kruisvaart. Hierbij is de ambitie dat wordt ingezet op het vergroenen van de gevels als onderdeel van de beleving van de binnenhoven en de totale gebiedsbeleving vanaf de Kruisvaart.

In het gehele gebied zal in het kader van een gezonde woonomgeving ruimte gegeven moeten worden voor het vergroenen van de gevels, daken en buitenruimtes. Elk bouwblok zal dan ook een specifieke, in de architectuur geïntegreerde, oplossing verwerkt krijgen.

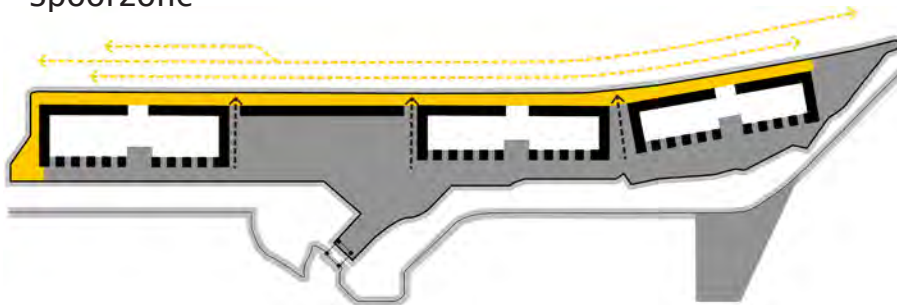


Twee zones

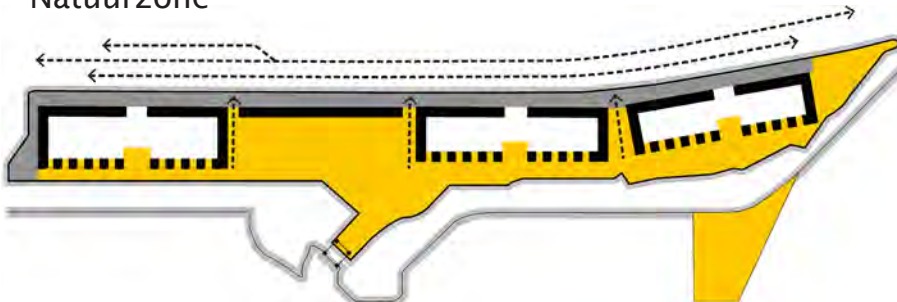
De wisselwerkingen tussen stad en natuur en binnen en buiten creëren samen drie verschillende sferen in het Kruisvaartkwartier: de spoorzone, de natuurzone en de binnenhoven. De spoorzone is een strook waar trein, bus, auto, en bebouwing dicht naast elkaar staan. Hier wordt het beeld van de grote stad getoond met een knipoog naar het oorspronkelijke industriële karakter van het gebied. De natuurzone is dé verblijfsruimte van het Kruisvaartkwartier en de omliggende buurten. Hier wordt een natuurlijk park ontworpen met bijzondere plekken aan het water, bereikbaar over de oude Hefbrug of de nieuwe fietsbrug. Dit wordt gedaan in een gezamenlijk co-creatie ontwerptraject met zowel de omwonenden als de nieuwe bewoners. De binnenhoven zijn besloten plekken binnen in de bouwblokken, elk met een eigen karakter. Hier worden de wensen van de toekomstige bewoners centraal gezet.

De verschillende beeldvorming langs de spoorzone en langs de natuurzone creëert een nieuwe wisselwerking in het Kruisvaartkwartier, namelijk de wisselwerking tussen de hoge bouwblokken langs het spoor en de lage bebouwing langs de Kruisvaart. Tussen deze twee zones liggen de collectieve binnenhoven, welke ingezet worden om de schaalsprong te maken tussen die van de natuurzone en de spoorzone. Zo ontstaat er een gelaagdheid in het gebied die de drie verschillende sferen aan elkaar koppelt. De inzet van groen in de gevel begeleidt de overgang van spoor naar natuur. Van stedelijk groen naar de landschappelijke verankering van de Kruisvaart.

Spoorzone



Natuurzone



Spoorzone

Architectuurbeeld spoorzone

De bouwblokken langs de spoorzone worden vormgegeven als een robuuste, stedelijke wand met een rauw en industrieel karakter. Over het gehele Kruisvaartkwartier kent deze wand een gelaagdheid van hoofdmassa, plint en opbouw. De ambitie is om (bij een aantal gebouwen) op de hoofdmassa een groen daklandschap te creëren waarover een openbare route loopt.

De spoorzone kent drie architectonische verbijzonderingen; de noordkop (het Seinhuis), de zuidkop (de Blikvanger) en het parkblok (de Parkwachter). De uitwerking van deze verbijzonderingen wijkt af van de uitwerking per zone en zullen dan ook apart beschreven worden.



Hoofdmassa

De hoofdmassa wordt gevormd door bovenbouw en plint. De bovenbouw krijgt een duidelijke relatie met de plint eronder zodat alle bouwblokken “op de grond” staan. De bovenbouw volgt dezelfde rooilijn als de plint, waarbij uitkragende elementen wel zijn toegestaan zolang ze geen afbreuk doen aan de samenhang tussen de plint en de bovenbouw. Voor alle bouwblokken geldt dat de gevel van de hoofdmassa een grid uitwerking krijgt welke doorloopt in de plint. De dakrand is getrapt opgebouwd met minstens één verdieping, waarmee er een tussenschaal in de bouwblokken geïntroduceerd wordt. De uitwerkingen hiervan creëren een kleinere schaal in de blokken en zorgen tevens voor samenhang binnen het Kruisvaartkwartier. De hoofdmassa vormt een eenheid door toepassing van dezelfde materialisering, waarbij de detaillering van de plint verbijzonderd is.



Plint

In het Kruisvaartkwartier komt een robuuste plint, waarmee alle bouwblokken duidelijk “op de grond” staan. Deze plint krijgt een afwisselende hoogte van 1 en/of 2 bouwlagen. Van belang voor het ontwerp van de plint is om aansluiting te zoeken bij de menselijke maat middels functionaliteit, detaillering en tactiliteit. Binnen één bouwblok dient deze plint een duidelijke eenheid te vormen. De plintinvulling kent een gevarieerd karakter, waarbij er een combinatie zal ontstaan van kleinschalige functies en wonen. Daar waar er woningen in de plint worden voorzien komt er een bijzondere omgang met deze woonfuncties welke recht doet aan de plintuitstraling.

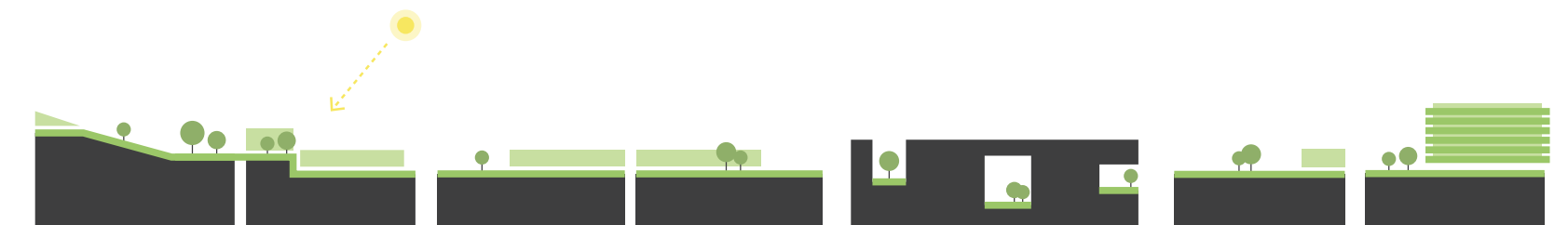


Opbouw

Op de hoofdmassa wordt er een opbouw gecreëerd met een alzijdige oriëntatie, als beëindiging van het bouwblok, welke zowel vanaf de spoorzone als vanaf de natuurzone zichtbaar is. Deze opbouw telt 1 en/of 2 bouwlagen, ligt terug ten opzichte van de gevellijn en/of krijgt een schuine gevel. In uitstraling kan de opbouw andersoortig zijn, maar dient wel altijd een duidelijke relatie te behouden met de hoofdmassa. De ambitie is om de opbouw op een aantal bouwblokken met haar programma te koppelen aan een openbaar toegankelijk daklandschap. De opbouw kan hierin een bijzondere functie vervullen, die ook als zodanig afleesbaar kan zijn.



Principeschema
ambitie daklandschap
met opbouwen en
combinatie energie en
groene daken.



Daklandschap als ambitie

De ambitie is om (bij een aantal gebouwen) op de hoofdmassa een gevarieerd daklandschap te creëren vanaf de Zuidkop tot aan het Parkblok. Dit daklandschap krijgt een groene en natuurlijke invulling op het niveau van de opbouwen, waar de beloofbare daken ingezet worden voor deze vergroening en het creëren van publieke en/of collectieve buitenruimtes. De opbouw van deze bouwblokken wordt aan dit daklandschap gekoppeld, zodat er

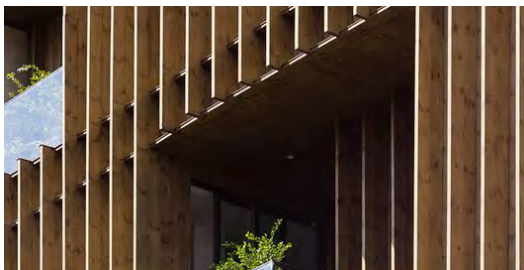
een openbare route gecreëerd kan worden met woonadressen en een aantal bijzondere functies en buitenruimtes. De overige daken (i.e. de daken van de opbouwen en het parkblok) worden ingezet om ambities ten aanzien van duurzaamheid en energie te behalen. Zo zal er in het gebied een mengvorm ontstaan tussen toegankelijke, groene, daken op het niveau van de opbouwen en ontoegankelijke techniekdaken daarboven.

Natuurzone

Architectuurbeeld

De architectuur van de natuurzone krijgt, met de grondgebonden woningen langs de Kruisvaart, een andere vormgeving dan de stedelijke wand langs het spoor. Hier krijgt het gevelbeeld juist een gevarieerde en verticaal georiënteerde uiterlijk door de kleine korrelgrootte en afwisselende uitwerking van de grond-

gebonden woningen. De gehele natuurzone krijgt een natuurlijke uitstraling met veel verblijfskwaliteiten door een combinatie van het openbare Ringpark, de groene buitenruimtes van de woningen en de toepassing van natuurlijke materialen in de gevels.



Grondgebonden woningen

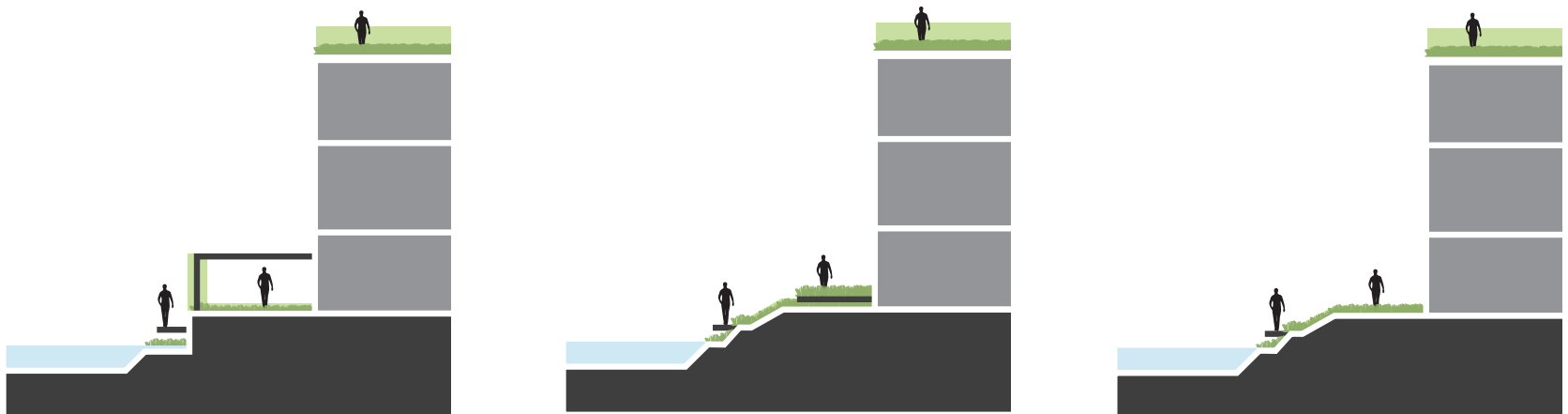
De grondgebonden woningen aan de Kruisvaart krijgen een ander beeld dan de bouwblokken aan het spoor. Door de korrel van drie tot zes dezelfde stramien van gekoppelde woningen ontstaat er hier juist een gevarieerd gevelbeeld van kleinere, geschakelde, blokjes met een verticale parcellering in de lange lijn van de Kruisvaart. Naast elkaar gelegen woningclusters dienen verschillend van elkaar te worden vormgegeven door toepassing van verschillende materialen, architectonische expressies en/of kleurgebruik. Zo onderscheiden deze woningen zich niet alleen ten opzichte van elkaar, maar ook ten opzichte van de kopstramien waar de bebouwing langs de spoorzone “het hoekje om” gaat. Horizontaliteit en een massief gevelbeeld dienen langs de Kruisvaart vermeden te worden. Tussen naastgelegen

woningen is het verder ook van belang om afstemming te zoeken over de aansluiting van de verdiepingshoogtes en de daklaag (i.e. kaprichting en buitenruimtes). Om te voldoen aan de 25° eis (maximale hellingshoek t.o.v. woonboten) die geldt ter plaatse van de woonboten zal er overwegend gewerkt worden met een terugliggende gevel op de bovenste bouwlaag. Daar waar deze eis behaald kan worden met vier volledige bouwlagen dient er per situatie bekeken te worden of dit wenselijk en haalbaar is en de variëteit langs de Kruisvaart ten goede komt zonder dat er wandvorming ontstaat. De dakvorm van de terugliggende daklaag is plat of heeft een andere kapvorm gerelateerd aan industriële vormgeving (e.g. shed-dak, flauw hellend, etc.).

Buitenruimtes

Langs de Kruisvaart varieert de situatie van de grondgebonden woningen waardoor verschillende type buitenruimtes ontstaan, elk met hun eigen relatie tot de natuurzone. Tegenover de Reviuskade is er geen sprake van een Ringpark en staan de grondgebonden woningen met hun buitenruimtes direct aan de Kruisvaart. Hier worden de buitenruimtes op maaiveld vormgegeven als tuinen in de volle grond en wordt een eventuele privévoorziening getroffen voor de aanleg van privéboten binnen de contouren van de tuin. Het aandeel van deze ligplaatsen is maximaal 50% van de oeverlengte per tuin, de overige 50% (of meer) van de oeverlengte dient te worden vormgegeven als groene oever. Tegenover de Da Costakade loopt het Ringpark voor de grondgebonden woningen langs, waarbij

de buitenruimtes aan dit Ringpark grenzen. Deze zijde wordt als voorkant behandeld. De erfafscheidingen zijn integraal onderdeel van het ontwerp van het ringpark en worden met groen vormgegeven. De buitenruimtes op maaiveld worden zoveel mogelijk vormgegeven als tuinen in de volle grond en kan er, daar waar het Ringpark een smal profiel heeft, eventueel gekozen worden voor hangende tuinen (binnen de grens van de tuin). Voor alle grondgebonden woningen geldt dat balkons en/of terrassen enkel gerealiseerd kunnen worden binnen de bouwgrenzen. Voor de buitenruimtes boven maaiveld geldt dat een substantieel aandeel dient te worden afgewerkt met geïntegreerde plantenbakken ter vergroening van het gevelbeeld.



De bouwvelden

Het Kruisvaartkwartier kent twee verschillende type tussenruimtes; de ruimte tussen twee bouwvelden en de ruimte tussen twee bouwblokken binnen één bouwveld. Tussen deze twee type tussenruimtes is er een duidelijke hiërarchie zichtbaar. Bij de groene wig tussen de bouwvelden is de maat aan de spoorzijde minimaal vier meter en ten alle tijden breder dan de ruimte die de twee bouwblokken binnen het bouwveld van elkaar scheidt. Deze minimale maat van vier meter biedt de mogelijkheid om in de zijgevels raamopeningen te creëren. Deze tussenruimtes worden vormgegeven als groene wiggen richting de natuurzone en manifesteren zich eveneens als groene doorbraken in de spoorzone. Tevens wordt op drie plekken tussen de bouwblokken de tussenruimte verbreed om het Ringpark het gebied in te trekken en te verruimen. Deze tussenruimtes behoren tot geen van de aangrenzende bouwblokken maar zijn onderdeel van het Ringpark met een soortgelijke inrichting.

Ter afsluiting van de bouwvelden gaan de bouwblokken aan de rand van een bouwveld vanaf de spoorzone “het hoekje om”. Door deze ingreep worden de bouwvelden afleesbaar vanaf zowel de spoorzone als de natuurzone en wordt het binnenhof van elk bouwveld ingekaderd als één geheel. Deze ingreep creëert een bijzondere kop aan de Kruisvaart, waarbij twee stramienen

van de spoorzone architectuur zich manifesteren tussen de grondgebonden woningen. Deze kop kan over de volle bouwhoogte aan de Kruisvaart worden ingezet, mits deze voldoet aan de 25° eis die geldt ter plaatse van de woonboten. Indien deze eis niet wordt gehaald zal er gebruik worden gemaakt van een terugliggende gevel op de bovenste bouwlaag. In beide gevallen dient het dak van deze kop plat te worden uitgevoerd.



De binnenhoven

In het binnenhof wordt er een koppeling gemaakt tussen de maat van de spoorzone en de maat van de natuurzone. De binnengevel van de appartementen is nauw verwant aan de gevel van de spoorzone. Door de verticale en/of horizontale geleding wordt de binnengevel afleesbaar en ontstaat er een kleinere schaalsprong tussen de bouwblokken aan het spoor en de grondgebonden woningen aan de Kruisvaart. In deze geleding dient het profiel van het binnenhof in relatie te staan tot de schaal en maatverdeling van het profiel aan de Kruisvaart. Het introduceren van deze geleding zorgt tevens voor een opdeling van de binnenhoven, waardoor er duidelijke ruimtes gedefinieerd worden en

de route door de binnenhoven een gevarieerder beeld krijgt. Voor de beide bouwblokken binnen één bouwveld is het wel van belang dat deze geleding op elkaar afgestemd is. Deze kleinere schaal sluit tevens aan bij de schaal van de natuurzone en bij de menselijke maat. Van belang is de relatie tussen de woningen, de buitenruimtes en het collectieve maaiveld. Hierbij wordt ingezet op het detailleren van de plint en het toevoegen van (primaire of secundaire) entrees voor de achterliggende woningen en/of commerciële ruimtes, als ook het creëren van te betreden buitenruimtes aan het binnenhof en/of te openen ramen.

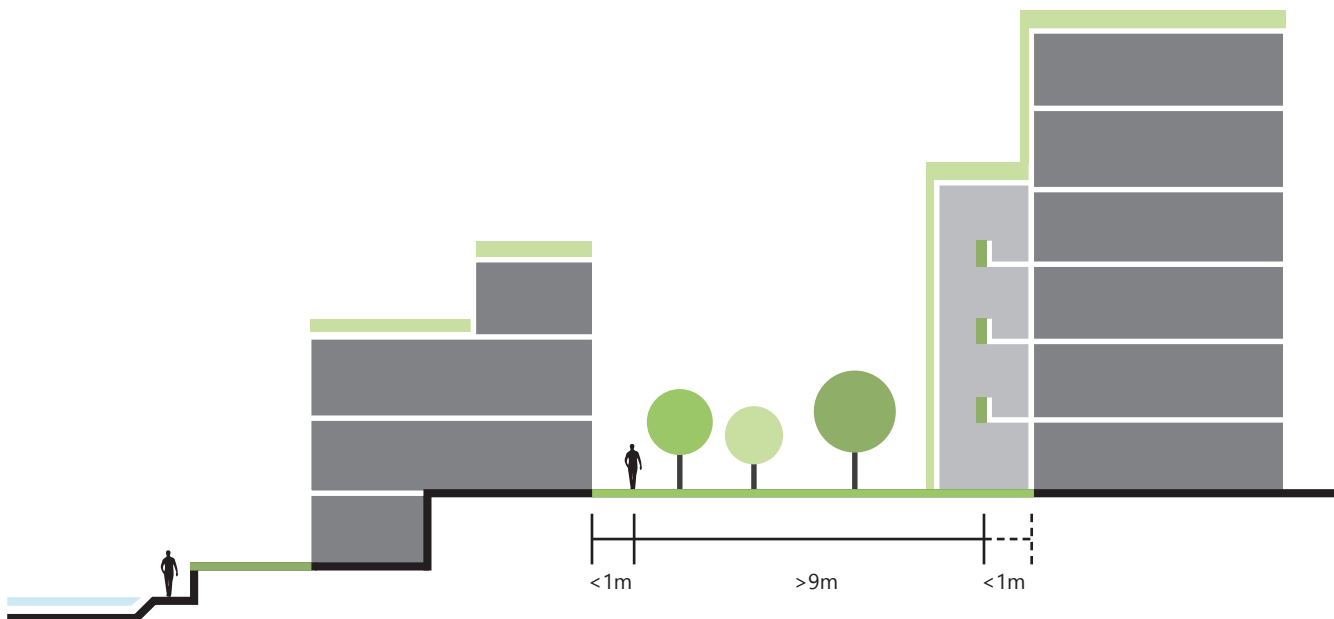


Buitenruimtes

Aan de binnenhoven worden twee type buitenruimtes vormgegeven; op maaiveld en boven maaiveld. De buitenruimtes op maaiveld kunnen in- of uitpanding vormgegeven worden als een semi-private zone langs de gevel. In deze zone bevinden zich private buitenruimtes welke een onderdeel vormen van het integrale ontwerp van het binnengebied, maar wel behoren

tot de aangrenzende woningen of appartementen. Voor deze buitenruimtes is het van belang zorg te dragen voor een duidelijke relatie met zowel het collectieve binnenhof als de architectuur van de plint. De ruimte en het ontwerp van de binnenhoven wordt gedefinieerd van gevel tot gevel, waarbij het openbare deel een minimale afmeting heeft van 10 meter.

Principeschema van de buitenruimtes op en boven maaiveld in de binnenhoven.



Dit is gerelateerd aan de minimale maat opgenomen in het bestemmingsplan. Binnen deze maat is geen ruimte voor private ruimtes. Echter wordt er langs de grondgebonden woningen wel een zone van 1 meter opgenomen, die de overgang van openbaar naar privé markeert. Het ontwerp van het openbare gebied zal hierin voorzien. Bij een maat van het binnenhof groter dan deze 10 meter is er ruimte voor een uitpandige buitenruimte niet groter dan 1 meter, uit de gevel gemeten. Het overige deel van deze buitenruimte is inpandig.

De erfafscheidingen van deze buitenruimtes vormen een integraal onderdeel van het hofontwerp, waarbij ingezet wordt op de vergroening van het hele binnenhof. Harde erfafscheiding dienen dan ook voorkomen te worden, zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan de beleving en het karakter van de binnenhoven.

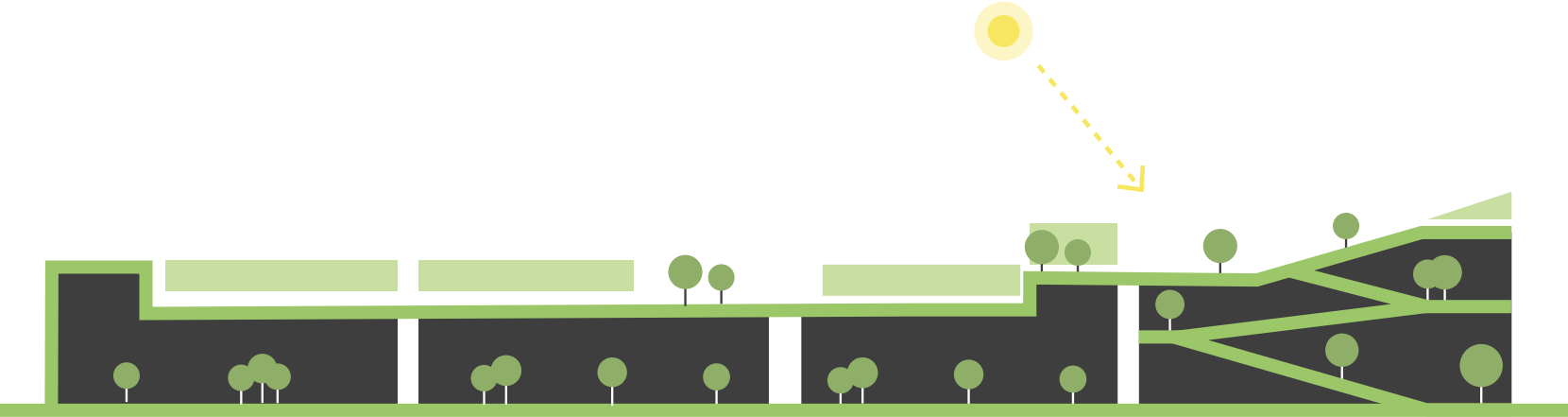
De buitenruimtes aan de gevel dienen een combinatie te zijn van in- en/of uitpandige balkons. Vermeden dient te worden dat balkons enkel boven elkaar geplaatst worden. Voor uitpandige balkons geldt dan ook dat deze enkel boven elkaar geplaatst kunnen worden als ze óf ontworpen zijn als een onderdeel van de hoofdmassa, óf vormgegeven zijn als secundaire, ondergeschikte, elementen. Van belang voor de totale beleving van het binnenhof is dat er een relatie wordt gelegd tussen deze buitenruimtes en het maaiveld door vergroening van het gevelbeeld. Voor de loggia's, balkons en dakterrassen geldt dat een substantieel aandeel dient te worden afgewerkt met geïntegreerde plantenbakken ter vergroening van het gevelbeeld.

Verbindingen als ambitie

Van belang voor de beleving van de binnenhoven zijn de verbindingen tussen de woningen en het maaiveld. Ook voor de activatie van het daklandschap zijn deze verbindingen tussen de woningen, de binnenhoven en daaraan gekoppeld het Ringpark, belangrijk. Deze verbindingen worden op bouwblokniveau ontworpen en kunnen verschillend zijn in uitwerking. Zo ontstaat er in de binnenhoven een variatie van verschillende type verbindingen (e.g. het oplopende maaiveld, de trapsgewijze opgang, trappen of de verticale stijgkern). Indien het dakland- schap als ambitie gerealiseerd wordt dient er bovendien zorg gedragen te worden voor het creëren van voldoende stijgpunten zodat er comfortabele afstanden ontstaan tussen de ontsluitingen van deze openbare route.

Voor de verbindingen tussen verschillende bouwblokken geldt dat deze aan geen van beide bouwblokken toebehoren en een onder- deel uitmaken van de tussenruimtes. Als zodanig dienen deze verbindingen als zelfstandige elementen ontworpen te worden en zo min mogelijk afbreuk te doen aan de tussenruimte.

Aanzicht binnenhoven:
Principeschema van
de ambitie verbindingen
tussen de woningen en
het maaiveld in
de binnenhoven en langs
de natuurzone en
het eventuele dak-
landschap.



Toelichting specifieke regels verbijzondering

De koppen

De twee kopblokken van de buitenste bouwvelden markeren de entrees naar het Kruisvaartkwartier en zijn de boekensteunen waarbinnen de bebouwing langs de spoorzone én langs de natuurzone wordt omarmd. Tevens vormen deze koppen de overgang tussen het Kruisvaartkwartier en de omliggende bebouwing en ontwikkelingen. Om deze reden worden beide koppen architectonisch verbijzonderd, wat ook de markante zichtlocatie, die het Kruisvaartkwartier vanaf het spoor vormt, versterkt. De verbijzondering uit zich in een hoogteaccent op beide koppen, het overhoeks doorzetten van de bebouwing langs het spoor richting de natuurzone en vervolgens langs de Kruisvaart. De optelsom der delen dient als één gebouw afleesbaar te zijn. Met deze verbijzondering zoeken beiden koppen tevens aansluiting met de aanliggende gebouwen en vormen zo de boekensteunen van het plan.

Het parkblok

Het parkblok in het Hefbrugpark is een verbijzondering van de stedelijke structuur welke wordt doorgezet in een verbijzondering van de architectuur. Zo onderscheidt het parkblok zich van de overige bebouwing op zowel stedenbouwkundig als architectonisch niveau. Het Parkblok markeert aan de spoorzijde de beëindiging van het park en dient als schakel tussen Kruisvaartkwartier met park, Dichterswijk, Ringpark en in de toekomst, door de reservering van het tunneltracé, zelfs de binnenstad.

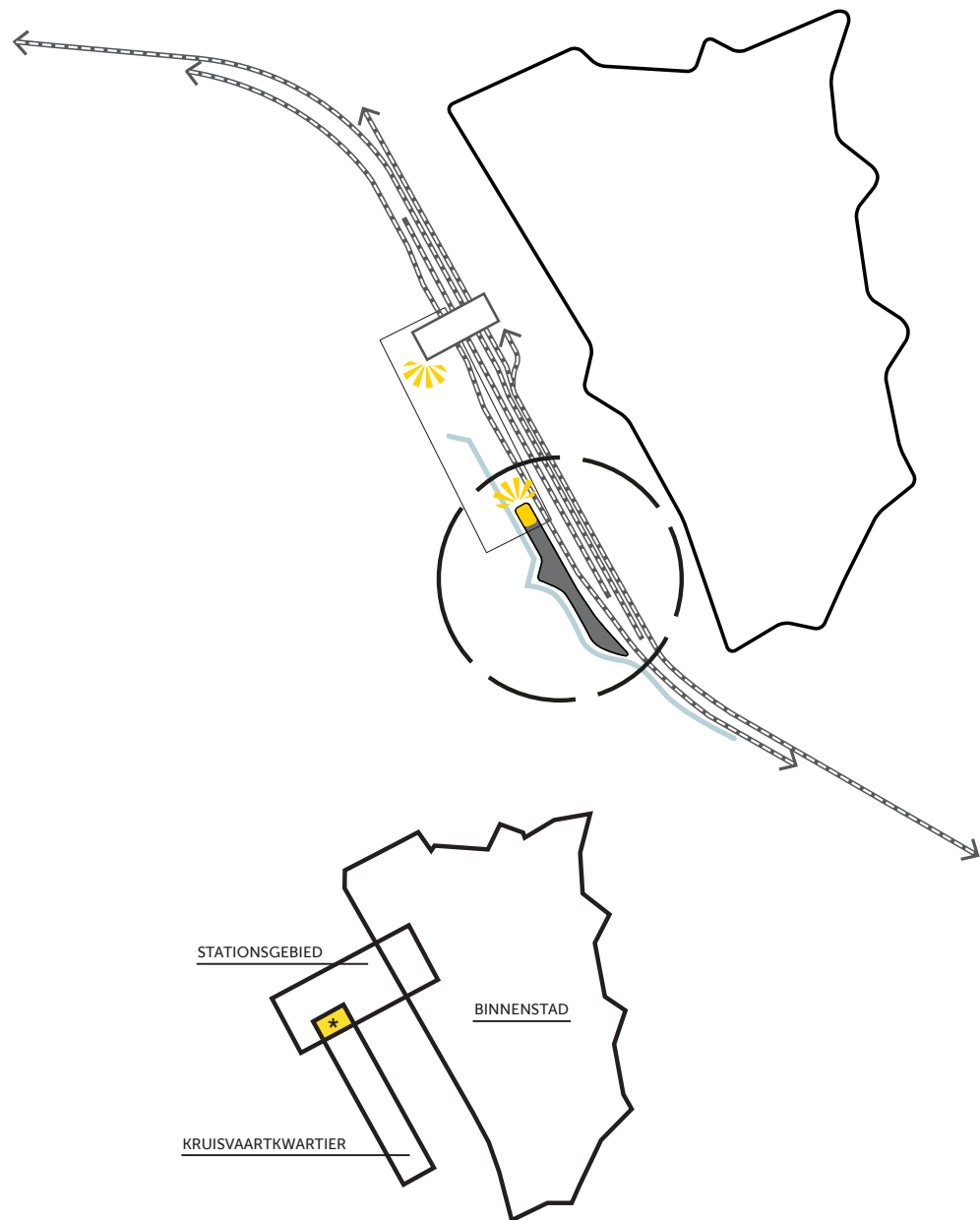
Aanzicht spoorzijde



Het Seinhuis

Met haar verbijzondering vormt de noordkop de overhoekse entree van het gebied vanaf de Jan van Foreeststraat en wordt er aansluiting gezocht bij de ontwikkelingen rondom Utrecht Centraal, het Forum, en de Jaarbeurs ten noorden van het gebied. De verbijzondering van de noordkop uit zich in een opbouw, welke los wordt gekoppeld van het hoofdvolume. Deze opbouw dient een groter schaalement te zijn dan de overige opbouwen langs het spoor, maar nog wel in de juiste verhouding tot het hoofdvolume te staan. Hierin is de hoogte van de opbouw niet groter dan de hoogte van het hoofdvolume. Zo ontstaat er

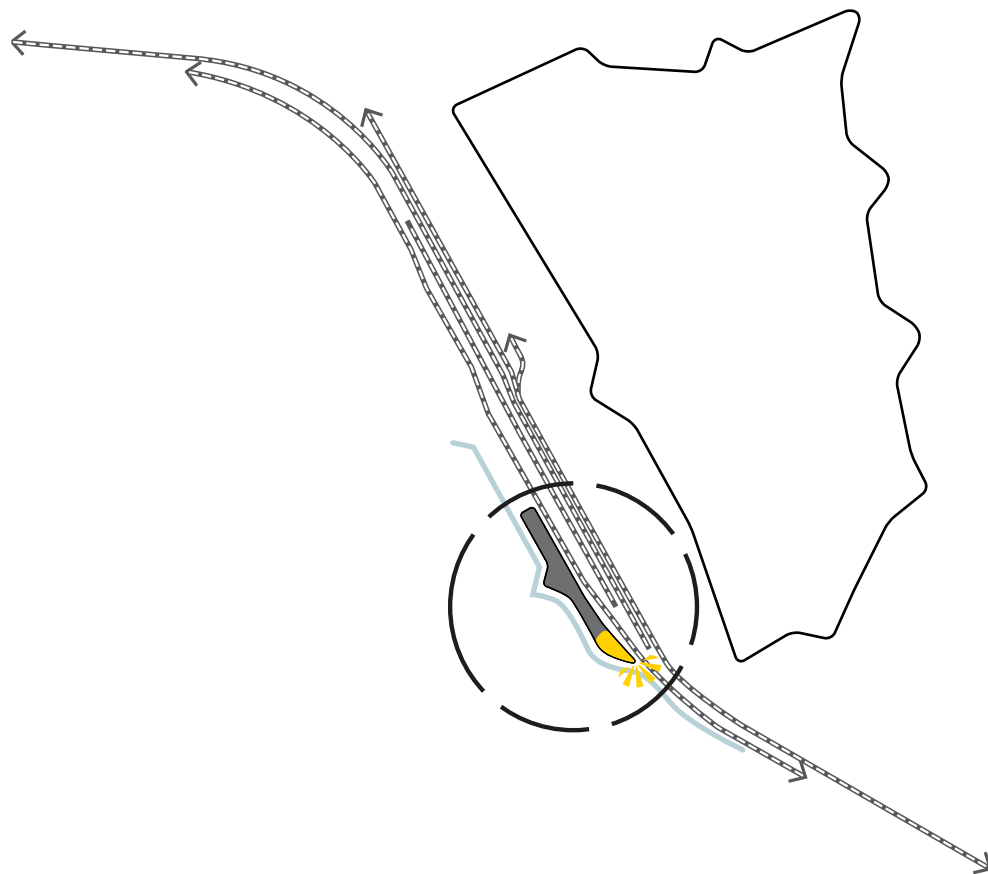
een robuust basisvolume van hoofdmassa en plint met een overhoekse oriëntatie welke de gebiedsentree vormt en aansluit op de rest van de bebouwing in het Kruisvaartkwartier. Ook voor de noordkop geldt dat het bouwblok langs de Kruisvaart als één volume wordt doorgezet en een architectonische eenheid vormt. Hierbij volgt de materialisatie van de natuurzone de kaders die zijn opgesteld voor de materialisatie van de spoorzone. Wel van belang is om, in deze eenheid in architectuur, een schaa sprong te maken tussen de spoorzone en de natuurzone waarbij de schaal langs de Kruisvaart wordt verkleind en verzacht.



De Blikvanger

De zuidkop vormt met haar verbijzondering de beëindiging van het Kruisvaartkwartier en een tweede entree voor voet- en fietsverkeer vanuit de Dichterswijk via het Ringpark. Gelijktijdig is het de inleiding voor de schaalvergroting binnen de verstedelijking naar het stationskwartier. De verbijzondering van de zuidkop uit zich in een bijzondere hoofdmassa welke vanaf de Kruisvaart oploopt naar een accent op het hoogste punt langs het spoor. Dit accent kan zowel als oplopende hoofdmassa of als aparte opbouw worden uitgewerkt. Door de accentfunctie is deze blikvanger vanaf het spoor als één volume waarneembaar, waarbij de opbouw ondergeschikt is aan

het hoofdvolume en bij voorkeur hierin geïntegreerd is. Dit oplopende landschap, met de opbouw als bijzondere functie op de kop, is de aanzet voor het openbare daklandschap. Het totale bouwblok van de zuidkop wordt als één volume doorgezet van spoor naar Kruisvaart en vormt hierin één architectonische eenheid. Hierbij volgt de materialisatie langs de natuurzone de kaders die zijn opgesteld voor de materialisatie van de spoorzone. Wel van belang is om, in deze eenheid in architectuur, een schaalsprong te maken tussen de spoorzone en de natuurzone, waarbij de schaal langs de Kruisvaart wordt verkleind en verzacht.



De Parkwachter

Het parkblok is een verbijzondering van het Hefbrugpark en onderscheid zich van de overige bebouwing op zowel stedenbouwkundig als architectonisch niveau. Met haar verbijzondering markeert het parkblok de grens van het Hefbrugpark naar het spoor en vormt het tevens de entree tot het Kruisvaartkwartier voor fiets- en voetverkeer vanuit de westelijk gelegen wijken. Het parkblok wordt onderdeel van het Hefbrugpark, waarbij de totale contour van de bebouwing in het park gepositioneerd is. Aansluitend op deze positie krijgt het parkblok een alzijdige uitstraling en een eenheid in architectuur welke uiting geeft aan haar bijzondere positie in het park en daar een relatie mee legt.

Dit wordt bereikt middels een verticale indeling en gelaagdheid van de architectuur waarbij er overhoeks relevante doorsteken zicht bieden richting binnenstad of richting het park. Hierdoor ontstaan zichtassen die spoorzone en natuurzone met elkaar verbinden. Deze verbindingen worden groen aangezet. Net als de overige bouwblokken langs het spoor komt ook het parkblok stevig op de grond te staan. In het parkblok wordt er echter wel een andersoortige plint vormgegeven, waarin het park oploopt in het gebouw en hiermee een verbinding gelegd wordt tussen de spoorzone en de natuurzone.

Afbeelding links:
Wijkinitiatief
Ringpark

Legenda:
● = locatie
Parkwachter

Afbeelding rechts:
Artist Impression
De Parkwachter



6. Toelichting openbare ruimte

Deze toelichting omvat uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimtes van de spoorzone, natuurzone en de binnenhoven. Deze uitgangspunten geven input aan het co-creatie proces dat voor het Ringpark zal gaan plaatsvinden met omwonenden en de nieuwe bewoners. Als uitgangspunt voor de openbare ruimte geldt dat het hele gebied een eenheid gaat vormen, opgebouwd uit de identiteit van de drie zones. De ontwerpen zullen naderhand worden getoetst door de afdeling stedenbouw en BING op de haalbaarheid van de kaders waarbinnen het ontwerp voor de openbare ruimte dient te vallen.

Algemene regels

Eén kruisvaartkwartier

Een palet van robuuste, stoere, en natuurlijke materialen zorgt voor een samenhangende beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Beton (m.u.v. betonklinkers) en staal zijn te combineren met een gebakken klinker, hout en halfverharding. De inpassing van bestaande bomen (zie bijlage) en de aanplant van nieuwe bomen en (meerstammige) heesters zorgen in combinatie met de natuurlijke oevers voor een sterke en natuurlijk vormgegeven groenstructuur.



Twee zones

Spoorzone

De spoorzone kenmerkt zich door de passerende bussen en treinen die dagelijks Utrecht Centraal binnenkomen en verlaten. De straat, gelegen tussen spoor en busbaan en de bebouwing, toont een beeld van de grote stad met een knipoog naar haar oorspronkelijke verleden en krijgt een industrieel, rauw en dynamisch karakter. Fascinerend, divers, en uitnodigend; een niet te missen nieuw visitekaartje vanaf het spoor voor de stad Utrecht. Auto's worden zoveel mogelijk geweerd uit het straatbeeld om zo een optimaal wandel- en fietsmilieu te creëren. Om die reden zullen alle auto's van bewoners inpandig geparkeerd worden in parkeerkelders. Bezoekersparkeren is deels inpandig en deels op maaiveld opgelost.

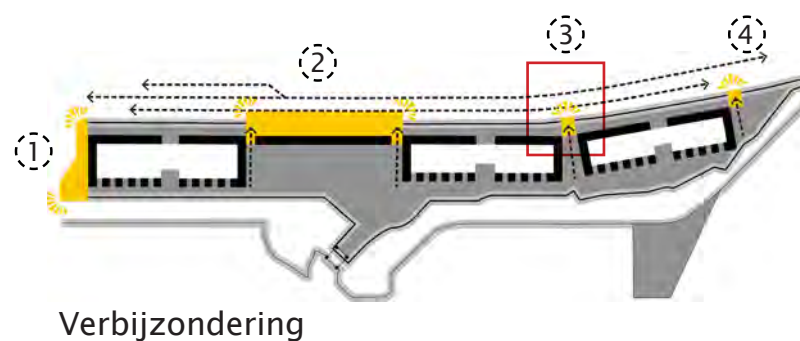
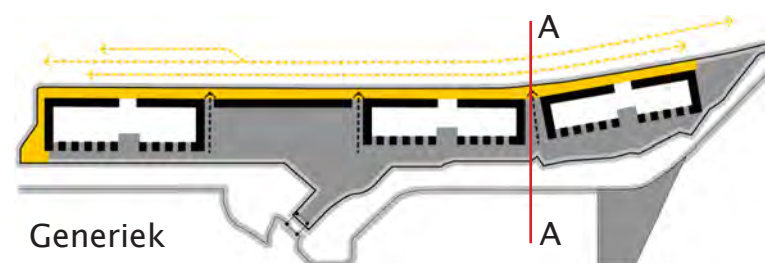
Opgave - generiek

In het generieke profiel is de overgang openbaar privé gelijk en gevormd binnen één ruimte. Het profiel is opgebouwd uit een trottoir, een rijloper, langspaarvakken en een groene berm. De inrichting van het straatprofiel moet een sfeer hebben van een verblijfsgebied. De verkeerskundige functie is ondergeschikt aan de verblijfskwaliteit.

Opgave - verbijzondering

Er wordt een bijzondere uitwerking gevraagd op in elk geval drie locaties:

1. Bij de entree van de buurt. Aansluitend op het voorplein zal hier de stedelijke ruimte het karakter krijgen van een plein met groene borders, meerstammige heesters en bomen.
2. Ter plekke van het parkblok is het mogelijk om de sfeer van de straatinrichting te veranderen. Hier kan het bestaande profiel worden vergroend. Hierbij kan worden gedacht aan het versterken van de groenstructuur van de wiggen, uitdunnen van langsparkeren, incidenteel versmallen van de rijloper en/of voetpad, en/of toepassen van andere bestratingsmaterialen.
3. Ter plekke van de wiggen wordt de parkachtige ruimte van het waterpark voelbaar gemaakt, bijvoorbeeld door het plaatsen van bomen en/of heesters. Hiermee wordt het lengteprofiel van de weg 'gebroken'.
4. Op de zuidkop vormt de keerlus het kader met groene invulling en komen de karakters van de spoorzone samen met die van de groene zone. Deze ruimte krijgt "the best of both worlds".



Verharding

De basis van de verharding bestaat uit een stoere en industriële beeldtaal.

Beplanting

De beplanting heeft een ruige, natuurlijke uitstraling die past bij het huidige natuurlijke beeld. De beplanting kan bestaan uit:

- Lineaire beplanting van onderbeplanting, struiken en bomen langs de busbaan.
- Ruigte beplanting wisselend aangeplant.
- Bomen in verharding en in ruigte plaatsen.

Water

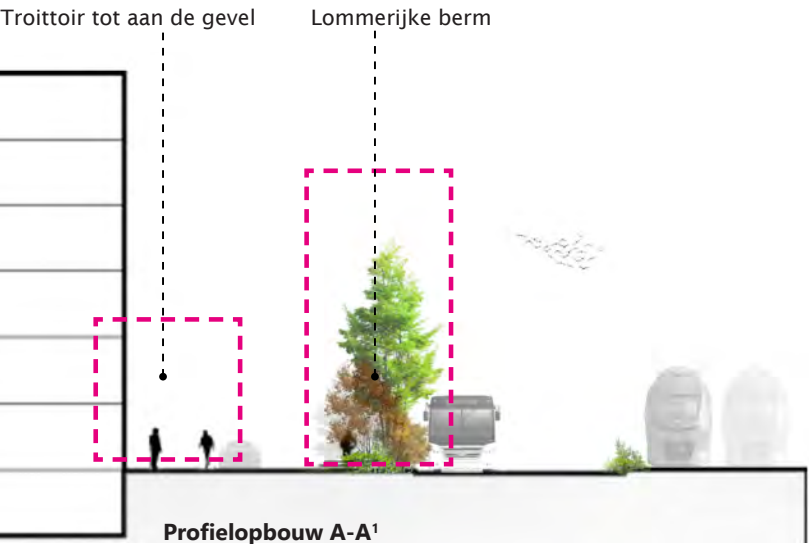
Het is de ambitie om het regenwater zichtbaar af te wateren richting de groene wiggen tussen de bouwblokken.

Inrichtingselementen

Inrichtingselementen kunnen verwijzen naar het oorspronkelijke historische karakter van het gebied, waarbij het niet de bedoeling is dat ze historiserend worden uitgevoerd.

Overgang openbaar privé

Er wordt geen bijzondere aandacht gevraagd voor de overgang tussen openbaar en privé. Het trottoir kan tot aan de gevel worden aangelegd. Het is wel mogelijk om op bijzondere plekken entrees of andere overgangen te markeren.

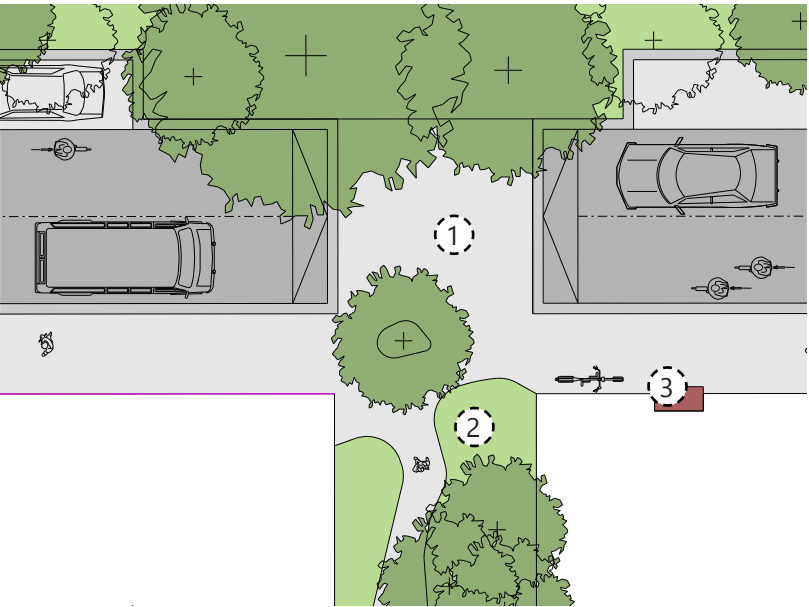


Specials

Een speciale opgave langs de spoorzone is de parkachtige en groene inrichting rondom het parkgebouw.

Toelichting verbijzondering spoorzone

Naast de regels om het profiel van de spoorzone te verbijzonderen is het tevens toegestaan om in het trottoir verbijzonderingen toe te passen, mits deze ondergeschikt is/ zijn aan het geheel (verscheidenheid).



- ① Trottoirverharding
- ② Groene wig "steekt straat over"
- ③ Verbijzondering in het trottoir (ondergeschikt aan het geheel)

Natuurzone

Het waterpark, de natuurzone, wordt een bijzonder stukje natuur en dé verblijfsruimte van het Kruisvaartkwartier en de omliggende buurten. Hier komen het drukke stedelijke leven en de natuur bij elkaar. De relatie met het water en de natte natuur vormen de basis van de ontwerpopgave. Uitgangspunt is om een natuurlijk park te ontwerpen met bijzondere plekken en twee bijzondere elementen; de bestaande Hefbrug en de nieuwe fietsbrug.

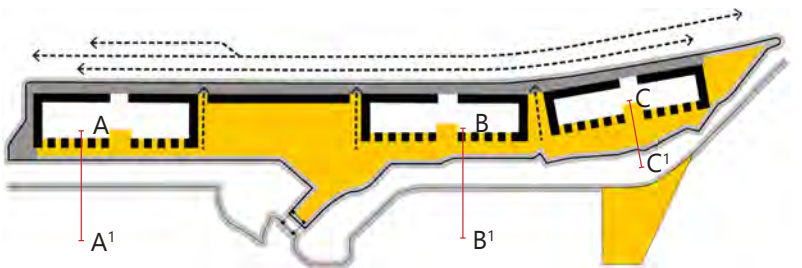
Opgave - generiek

Het profiel langs de Kruisvaart geeft ruimte aan een groene inrichting. In het openbare ruimte profiel worden bomen en struiken gepland ten behoeve van de natuurlijke uitstraling van het gebied. In de oever is de mogelijkheid om natuuroevers te maken samen met het pad als onderdeel van het Ringpark. Dit pad maakt incidenteel contact met het water. Voor de inrichting van het Ringpark dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met zowel de wensen van de huidige bewoners van de Dichterswijk als de nieuwe bewoners.

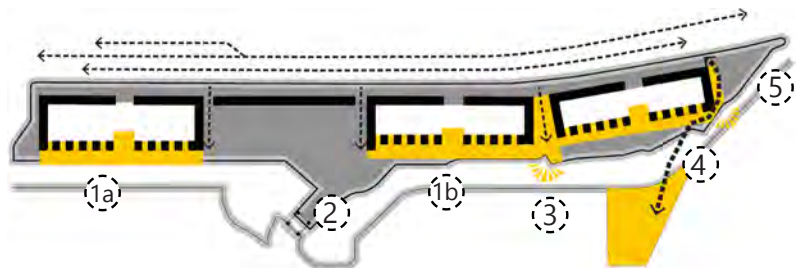
Opgave - verbijzondering

Het waterpark biedt mogelijkheden om een vijftal specifieke verbijzonderingen te maken:

1. Bij de grondgebonden woningen worden groene tuinen gemaakt. Ter hoogte van de Reviuskade geldt hiervoor profiel A. Bij de grondgebonden woningen die grenzen aan de openbare ruimte geldt profiel B (pagina's 40 en 41).
2. De Hefbrug als gemeentelijk monument is een bijzonder en iconisch element in het park. Het oorspronkelijke industriële karakter van deze brug dient gehandhaafd te blijven.
3. De groene wiggen tussen de bouwvelden, alsook die tussen de bouwblokken, verbinden de spoorzone met de Kruisvaart. Ter hoogte van de wiggen kan een bijzondere plek aan het water worden gemaakt. Deze groene wiggen zijn onderdeel van de natuurzone.
4. Het is wenselijk dat de fietsbrug over de Kruisvaart en de hieraan gelegen oeveraanlandingen (met mogelijke vlonders) integraal aansluit op het knooppunt van het voorplein aan zuidzijde, het Ringpark en de Da Costakade.
5. Op de kop van de spoorzone, aan de waterzijde, wordt een openbare ruimte gemaakt waarin ruimte is voor vaste planten borders met een natuurlijke uitstraling, door het toepassen van ruigtebeplanting, meerstammige heesters en/of bomen.



Generiek



Verbijzondering

Verharding

De verharding bestaat uit de materialen zoals in het palet beschreven wordt, waarbij het een natuurlijke uitstraling heeft. Beton, staal, halfverharding en hout zijn de hoofdzakelijk toegepaste materialen.

Beplanting

De beplanting is natuurlijk en ruig. Gras- en bloemelementen kunnen worden afgewisseld met beplante borders en rietoevers. Zoveel mogelijk bestaande, waardevolle bomen worden behouden en solitair worden toegevoegd. Ook heesters (meerstammig) kunnen het ‘landschappelijke’ beeld van het gebied versterken.

Water

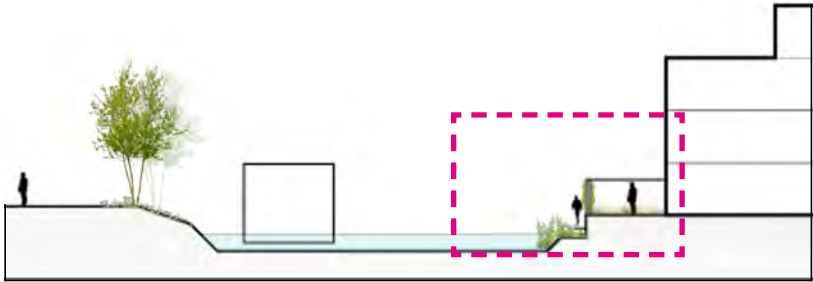
De relatie met het water bepaald mede de kwaliteit van het waterpark. Deze relatie kan gevarieerd worden vormgegeven met vlonders, steigertjes, natuuroevers en dergelijke.

Inrichtingselementen

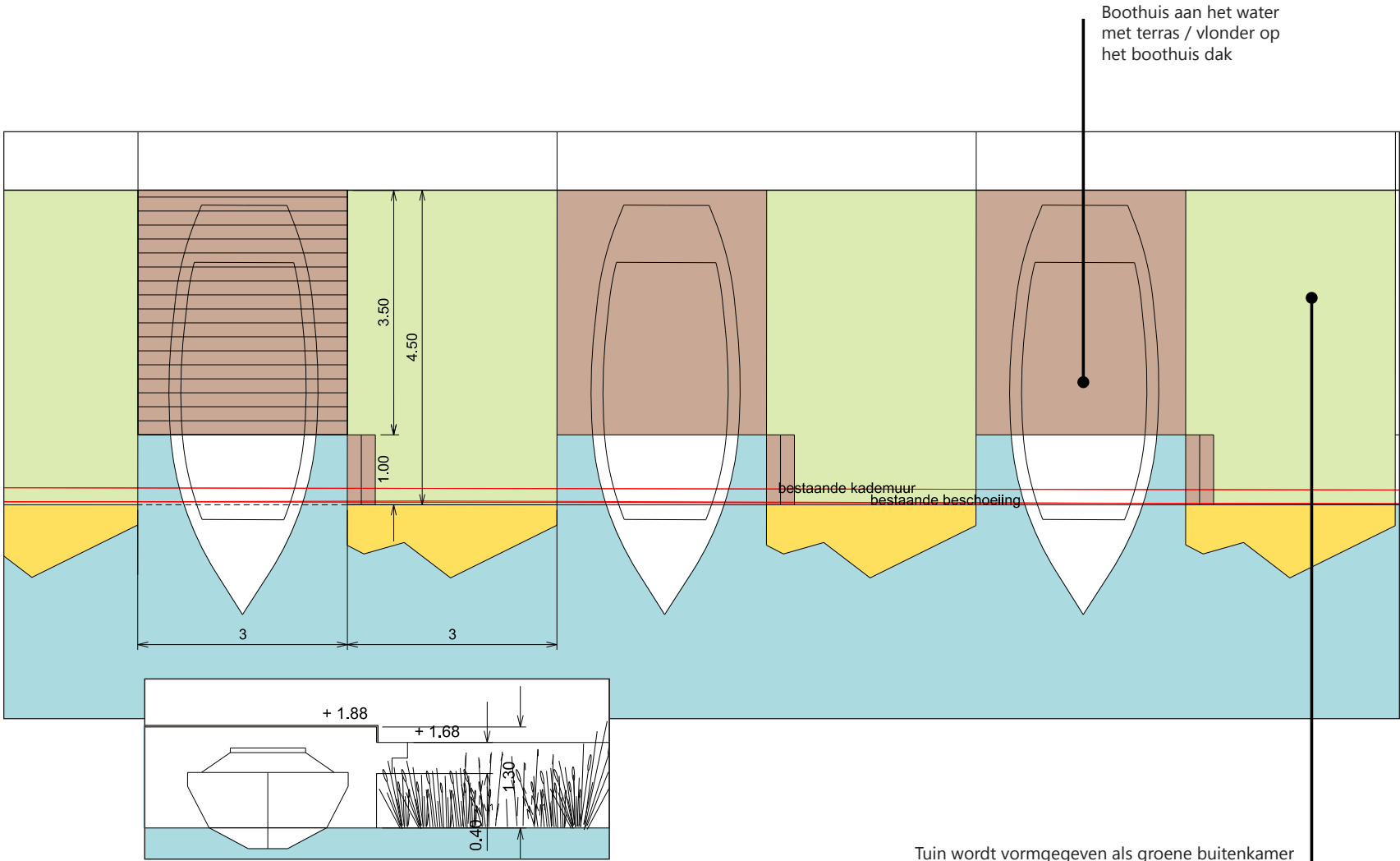
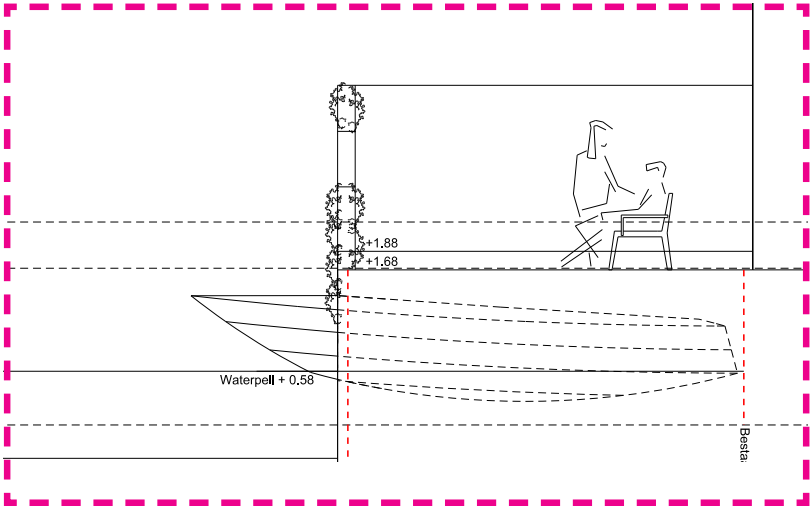
De inrichtingselementen verwijzen enerzijds naar het oorspronkelijke karakter van het gebied als rangeerterrein; “stoer” karakteriseert het beeld. Anderzijds kunnen elementen heel natuurlijk worden vormgeven. Speelelementen kunnen eveneens stoer en/of natuurlijk worden ingericht.

Overgang openbaar privé

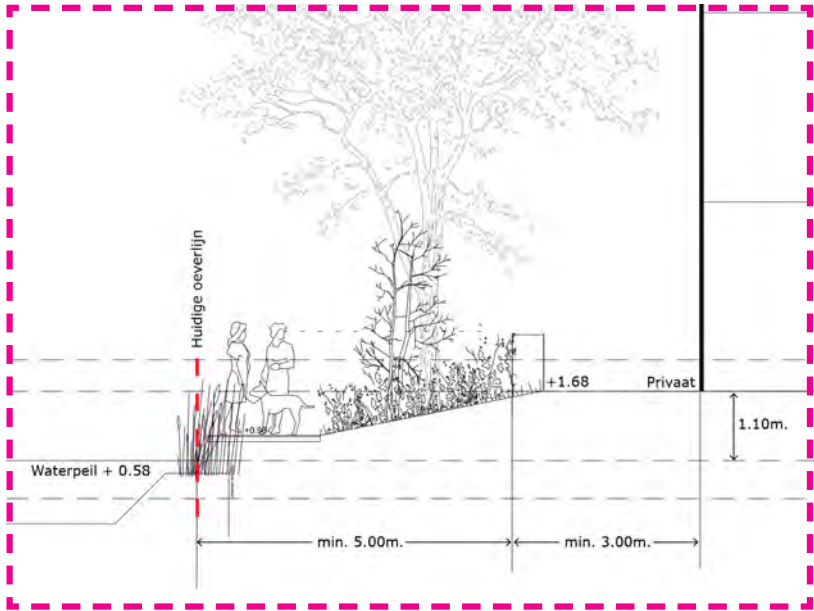
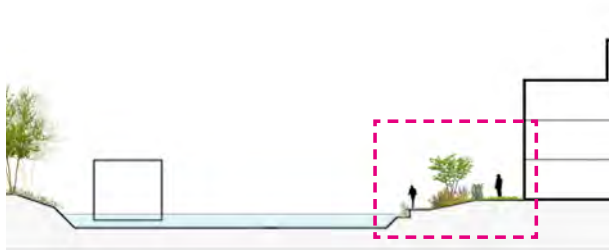
De overgang tussen openbaar en privé wordt vormgegeven als tuinen, of het groen loopt tot aan de gevel.



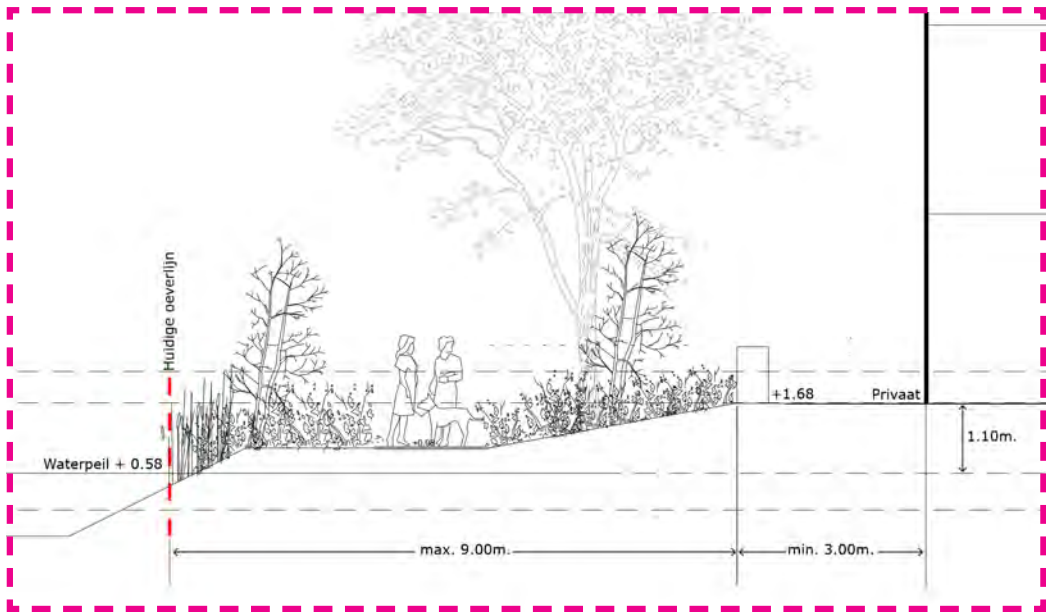
Groene buitenkamers A-A'



Groene buitenkamers B-B'



Groene buitenkamers C-C'



De Binnenhoven

Te midden van de bouwblokken bevinden zich (autovrije) binnen-tuinen. Het karakter van deze hoven mag onderling verschillen, echter benadrukken zij wel de verweving van het spoor en natuurzone als eigen identiteit. Elk blok krijgt zijn eigen tuin, welke flexibel zijn qua inrichting en beplanting. Zo zal de ene tuin misschien meer bloemenborders bevatten en de andere tuin voornamelijk groenten en kruiden. Belangrijk te noemen is dat deze besloten plekken gericht zijn op de wensen van de toekomstige bewoners van het Kruisvaartkwartier en voor alle bewoners een aangename plek zullen worden om te verblijven. Hier kunnen de kinderen spelen, de ouders lekker zitten en de buurt hun feesten organiseren.

Opgave - generiek

De inrichting van de hoven is een toevoeging op de sferen die in het Kruisvaartkwartier worden gerealiseerd. Het is een kans voor de Healthy Urban Living ambities om in de hoven te zorgen voor een zichtbare afkoppeling van het (oppervlakte)water en voor een groene (en natuurlijke) inrichting.

Opgave - verbijzondering

Het is toegestaan de hoven onderscheidend in te richten. Deze inrichting kan in samenspraak met toekomstige bewoners worden uitgewerkt.

Verharding

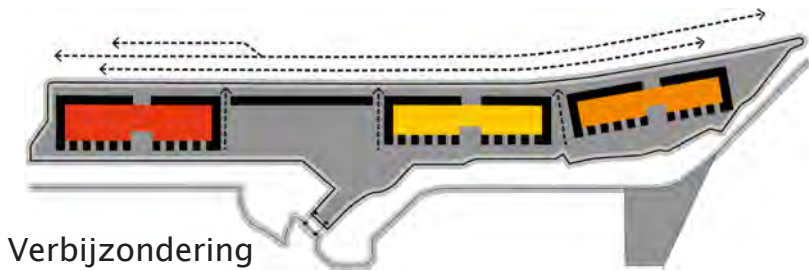
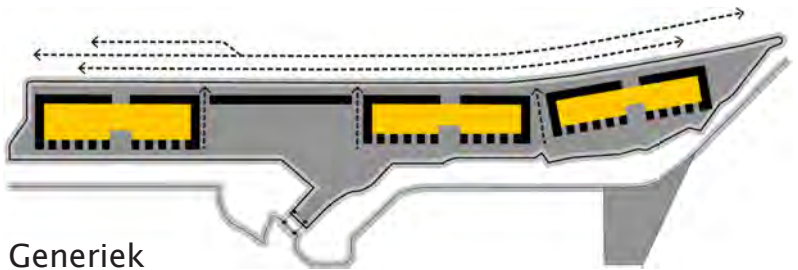
De toe te passen materialen zijn nader te bepalen in het ontwerp-proces, mits ze voldoen aan het palet van het hele Kruisvaartkwartier.

Beplanting

Het Kruisvaartkwartier is een stoer en natuurlijk gebied. Dat geldt ook voor de hoven. Nieuwe tweede en/of derde orde bomen worden aangeplant. De verdere beplanting is nader te bepalen in het ontwerp-proces, mits ze voldoen aan het algehele palet van het Kruisvaartkwartier.

Inrichtingselementen

Er is geen specifiek armatuur beschreven. Afstemming met de architectuur en het algehele palet is cruciaal en nader te bepalen.



Water als ambitie

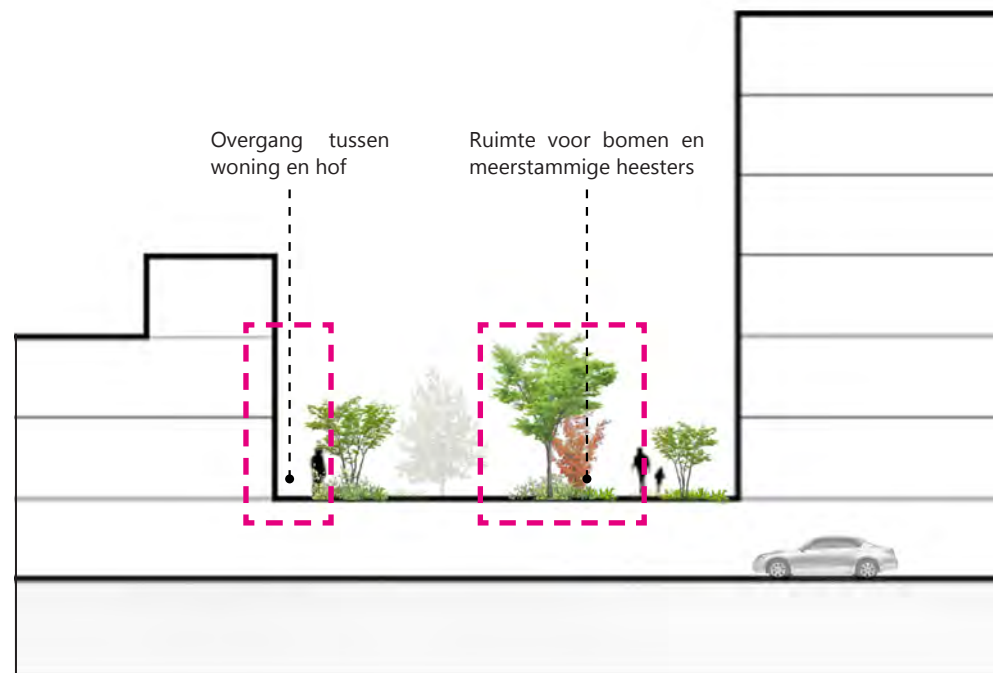
De ambitie is om het water in de binnenhoven zichtbaar in te passen met een educatief of “speels” karakter.

Overgang openbaar privé

De overgang mag gevarieerd worden ingericht en heeft een vanzelfsprekende relatie met de architectuur. Hoge erfafscheidingen (hoger dan 1.00m) zijn niet toegestaan.

Verbijzonderingen

De overgangen tussen de verschillende hoven zijn bijzondere opgaves, en worden in samenhang met de architectonisch vormgegeven poorten ontworpen.



Profielopbouw A-A¹

Bijlage: bestaande bomenkaart





Bezoekadres Stadsplateau 1, 3521 AZ Utrecht
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail stedenbouw@utrecht.nl



Gemeente Utrecht