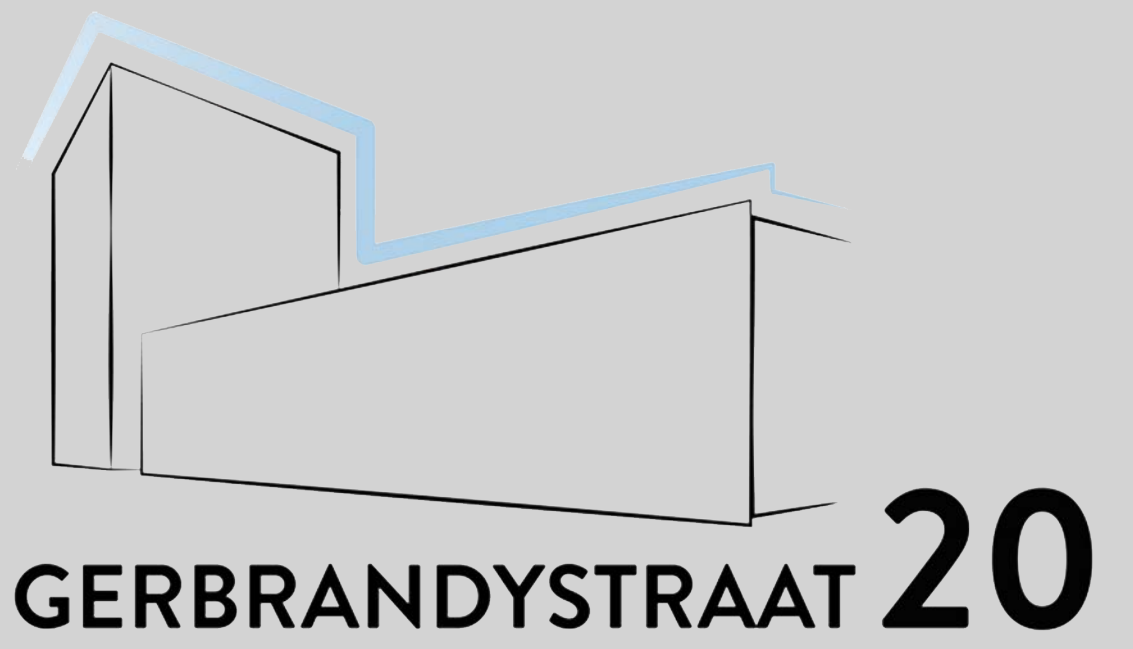
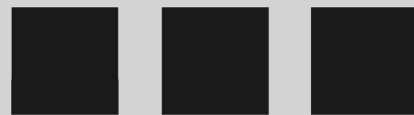




2017-04-25



Van der Linde Architecten

ASSOCIATED ARCHITECTS

Index

01. Het Plangebied	pag. 4
02. Stedebouwkundige Kaders	pag. 6
03. Het Masterplan	pag. 8
04. Routing	pag. 12

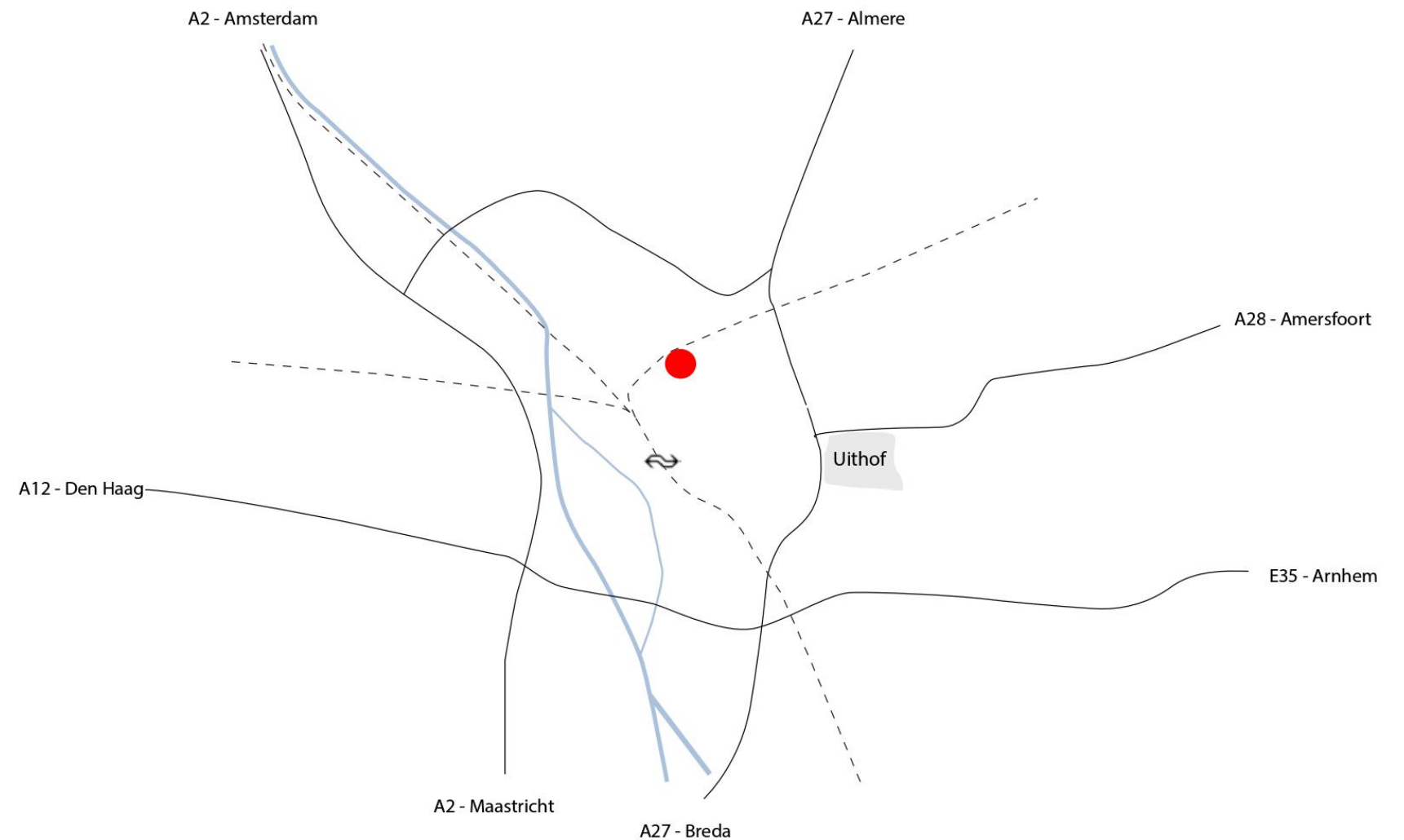
Het Plangebied

Gerbrandystraat

De locatie Gerbrandystraat is een zeer markante en herkenbare plek. Een sleutelpunt even ten noorden van het centrum van Utrecht. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de spoorlijn tussen Utrecht en Amersfoort, aan de oostzijde liggen de Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg. Het perceel meet ongeveer 1.4 ha. Het plangebied is lange tijd in gebruik geweest door de Belastingdienst, in haar gebouw ter grootte van bijna 22.000m². Door de relatief grote hoogte t.o.v. haar omgeving en de ligging in de stad is het gebouw op dit moment een Utrechtse landmark.

Deze positionering en ligging t.o.v. het centrum is één van de grote kwaliteiten van het plangebied. Per openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten met een directe busverbinding naar het Centraal Station en de Uithof. Met de fiets is het centrum in 5 minuten bereikbaar. Via de Kardinaal de Jongweg is de A27, de ring van Utrecht, binnen 5 minuten te bereiken.

De buurt heeft op belangrijke plekken recent hoogwaardige transformaties ondergaan. Door diverse ingrepen heeft de buurt zich ontwikkeld tot een sterk gemêleerde wijk voor wat betreft etniciteit, opleidingsniveau en inkomensniveau. Kwalitatief slechte bebouwing uit de wederopbouwperiode is vervangen door hoogwaardige grondgebonden woningen waardoor het gebied een sterker stedelijk karakter heeft gekregen. Vooral de Talmalaan is getransformeerd van een verbindingroute naar een aangenaam leef- en verblijfsgebied. Tevens is het gebied een menggebied geworden als het gaat om functies. Naast wonen zijn kantoren, voorzieningen en een recreatiegebied in de directe omgeving met elkaar vermengd. In de directe omgeving zijn hierdoor voldoende voorzieningen aanwezig voor de dagelijkse behoeften van de nieuwe bewoners van de locatie.

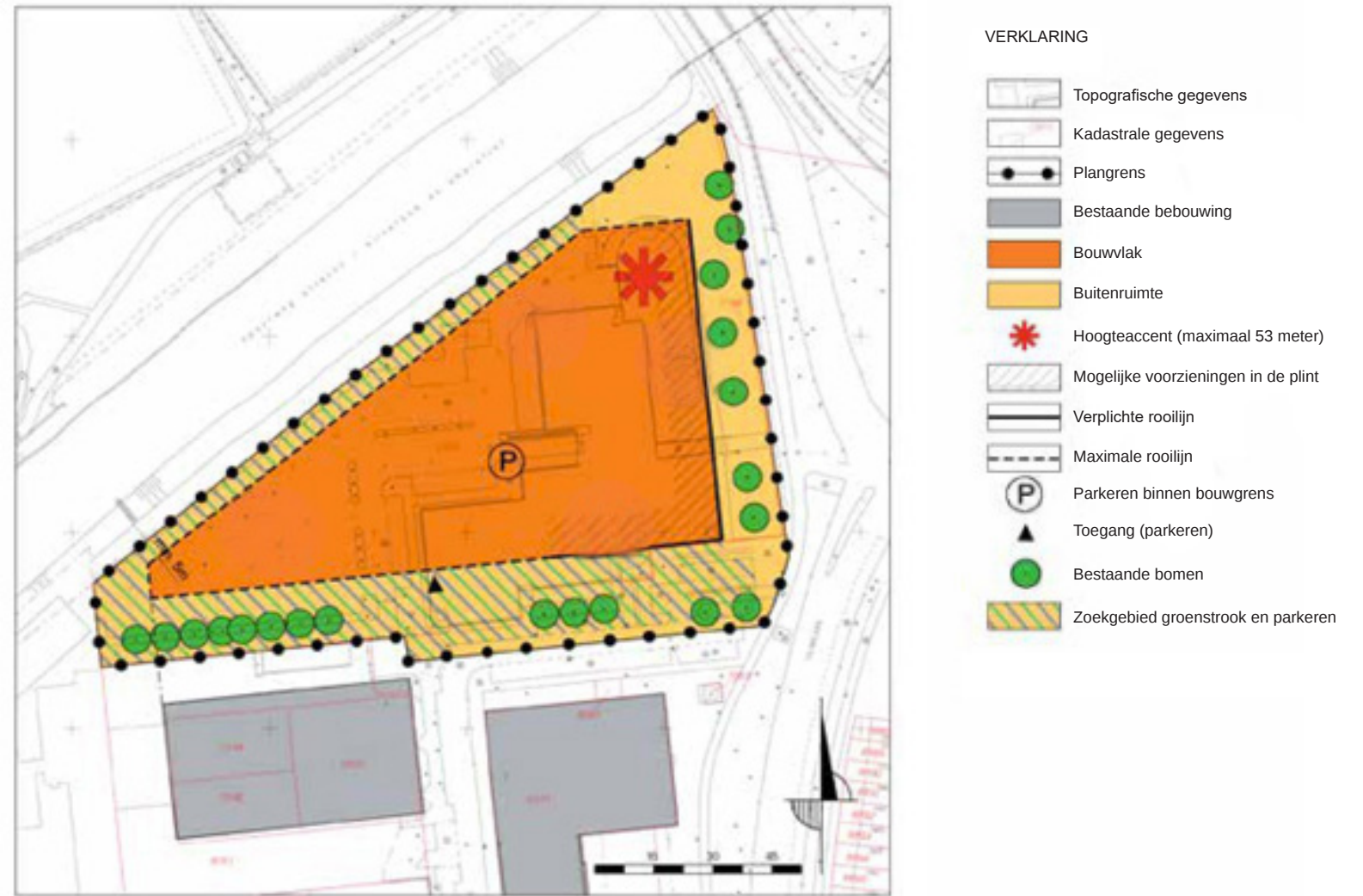




plangebied gerbrandystraat

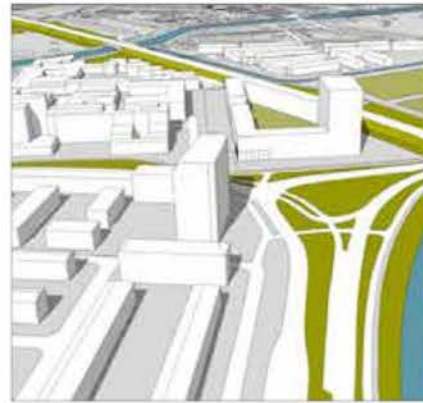
Stedenbouwkundige Kaders

De gemeente Utrecht heeft in 2013 voor het plangebied een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld. Dit SPvE is ook door de raad van de gemeente Utrecht goedgekeurd. Hierin worden de ruimtelijke en functionele kaders omschreven waaraan voldaan moet worden om tot een verandering te komen van het bestemmingsplan. Voorbeeldmodellen en een uitgangspuntenkaart zijn hierin o.a. opgenomen om de kaders voor ontwikkelingen binnen het plangebied te verduidelijken.



Stedenbouwkundig programma van eisen Uitgangspuntenkaart

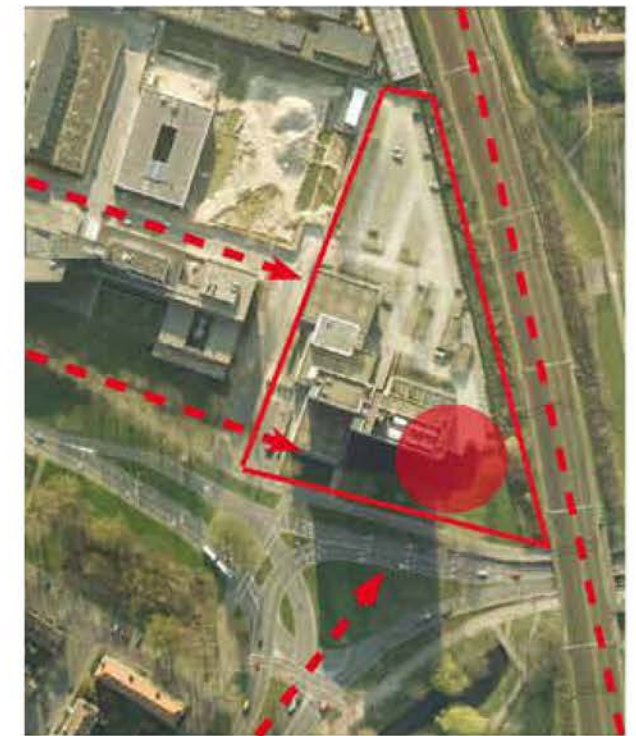
02



In de voorbeeldmodellen en de uitgangspuntenkaart wordt een hoogteaccent voorgesteld binnen het plangebied. Deze komt voort uit het feit dat twee lange zichtassen vanaf de Talmalaan en de Kardinaal de Jongweg in één punt samenkomen binnen het plangebied. Het terrein is daarom met recht een zichtlocatie te noemen, en kan door het ontwikkelen van een nieuw hoog teaccent als belangrijk nieuw markerings- en oriëntatiepunt gaan dienen op zowel wijk- als stadsniveau. Het hoogteaccent markeert tevens de overgang van de grootschalige Kardinaal de Jongweg naar de kleinschaligere Talmalaan.

In de modellen wordt ook aandacht geschonken aan de aanwezigheid van het 4,5 meter hoge spoortracé dat zich aan de noordzijde van het plangebied bevindt. Op de verwachte verkeerslawaaï wordt hierin gereageerd door het plaatsen van schermbebouwing aan deze zijde van het plangebied. Tevens wordt het stedelijk karakter van de Talmalaan doorgezet door aan de oostzijde van het plangebied een gebouwvolume te plaatsen.

In het ontworpen masterplan voor het plangebied worden de hiervoor gestelde kaders uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen zorgvuldig doorgevoerd.

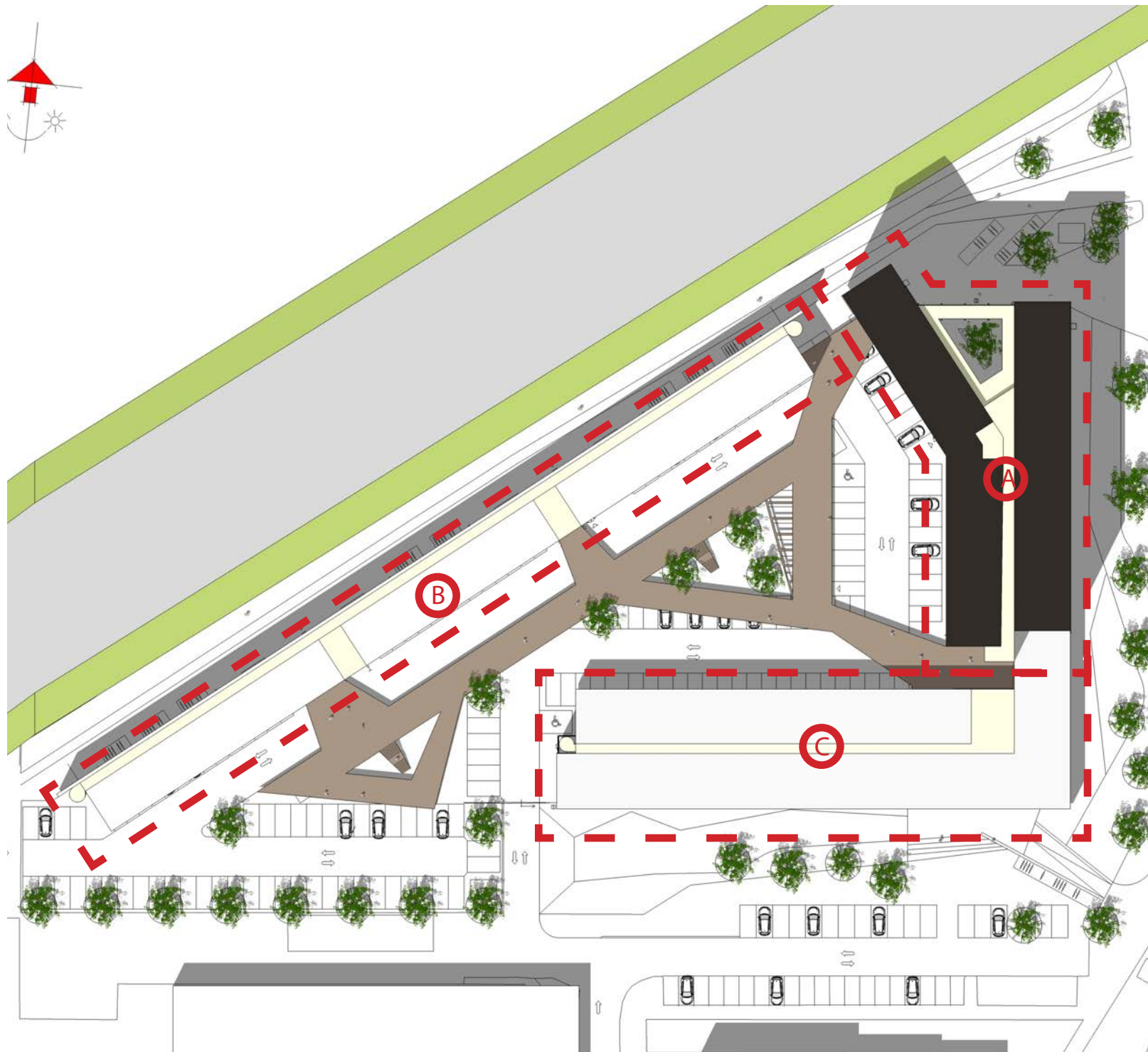


Stedenbouwkundig programma van eisen _Voorbeeldmodellen

Het Masterplan

Het masterplan voor de locatie aan de Gerbrandy straat omvat drie gebouvvolumes. De gebouvvolumes volgen grotendeels de randen van het perceel waardoor een gebouwencomplex ontstaat dat een centrale collectieve buitenruimte bijna in zijn geheel omsluit. De drie gebouvvolumes functioneren los van elkaar en hebben allen een eigen entree, bergingen en fietsenstalling en zijn in de architectuur los van elkaar geplaatst. Ondanks de functioneel losse entiteiten vormen de gebouvvolumes samen een herkenbaar gebouwencomplex gecentreerd rondom de collectieve buitenruimte. De collectieve buitenruimte als centrale spil binnen het complex wordt gerealiseerd als dek boven het maaiveld en zal de aangename parkeergelegenheid eronder grotendeels verbergen. Het gebouvolume aan de noordzijde zal dienen als schermbebouwing voor het verkeerslawaaï afkomstig van het spoortracé en een geluidsluw binnen gebied van het gebouwencomplex waarborgen. De toren aan de noordoostzijde van het plangebied zorgt voor een markering van het punt waar de twee zichtassen vanaf de Talmaaan en de Kardinaal de Jongweg bij elkaar komen en wordt zo een belangrijke landmark.





PROGRAMMA

Bouwdeel A Totaal 205 appartementen

4 verschillende types

A	128x	circa 62,9m2 GBO
A1	19x	circa 69,7m2 GBO
A2	22x	circa 62,9m2 GBO
A3	36x	circa 71,7m2 GBO

GBO Appartementen 13.359m2

Individuele bergingen circa 5m2 (b.g. en kelder)
Individuele buitenruimte (loggia) circa 5m2
Fietsenstalling bezoekers (buitenterrein)

GBO Bergingen 1.231m2

Bouwdeel B Totaal 200 wooneenheden

200 Wooneenheden

Het plan omvat nu 200 studentenunits (unitafmeting = 21,5 m2) die gebruik maken van 1 gemeenschappelijke woonkamer en 2 gemeenschappelijke wasruimtes.

B2 studentenunits	200x	GBO Studentenunits (incl. gemeenschappelijke ruimtes)	4306m2
Woonkamer	1x	GBO Woonkamer	66m2

Gemeenschappelijke fietsenbergingen (b.g.)
Gemeenschappelijke buitenruimte (dek)
Fietsenstalling bezoekers (buitenterrein)

GBO Bergingen 382m2

Bouwdeel C Totaal 82 appartementen

3 verschillende types

C	31x	circa 48,5m2 GBO
C1	5x	circa 67,9m2 GBO
C2	4x	circa 64,9m2 GBO
C3	42x	circa 49,0m2 GBO

GBO Appartementen 4.160m2

Individuele bergingen circa 5m2 (b.g. en kelder)
Individuele buitenruimte (loggia) circa 4m2
Fietsenstalling bezoekers (buitenterrein)
Bouwdeel C aanvullende ruimten
Commerciële ruimte (b.g.) circa 127m2
Beheerders ruimte (b.g.) circa 37m2

GBO Bergingen 408m2

Totaal aantal parkeerplaatsen 214 waarvan 5 deelauto's

Gemeenschappelijke Dek

Tussen de verschillende gebouvvolumes wordt een dek gerealiseerd dat zich op circa 3 meter boven het maaiveld bevindt. Het dek wordt gezien als een verhoogde collectieve buitenruimte die zowel letterlijk als figuurlijk de verschillende bouwdelen aan elkaar verbindt. Door de omsluiting van het dek door de verschillende gebouwdelen ontstaat er een rustige en aangename klimaat. De beoogde sfeer is er een die rust uitstraalt en de aanblik moet krijgen van een daktuin gematerialiseerd met natuurlijke materialen met het nodig aanwezige groen. Op het dek worden d.m.v. zitgelegenheden ontmoetingen tussen de verschillende bewoners aangemoedigd.

Gebouw gebonden parkeren zal plaatsvinden op de begane grond onder het dek. Door een reeks van openingen (vides) in het bovenliggende dek zal veel daglicht de parkeer laag bereiken, waardoor een aangename en veilige ruimte ontstaan. Door het strategisch plaatsen van de openingen in het dek zal een groot deel van de geparkeerde auto's aan het zicht worden onttrokken.





Routing

Via de begane grond is elk gebouwwolume via een entree aan de buitenzijde van het complex ontsloten. Ook via het dek aan de binnenzijde zijn deze voor voetgangers toegankelijk.

Fietsers kunnen snel en doeltreffend op de begane grond de fiets parkeren in een van de daarvoor bedoelde stallingen naast de gebouw entrees of parkeren de fiets in de kelder die o.a. toegankelijk is via de binnenzijde van het complex. Ook voor bezoekers op de fiets beschikt elk bouwdeel over fietsenstalling (op het buitenterrein) nabij de hoofdentrees.

Auto's hebben via de Oudlaan / Gerbrandystraat toegang tot de parkeergelegenheid onder het dek.



- Appartementen Blok A
- Appartementen Blok C
- Appartementen Blok B
- Collectieve Ruimte App. B
- Commercieel
- Bergingen
- Circulatie
- P fietsers
- P deelauto's





- Appartementen Blok A
- Appartementen Blok C
- Appartementen Blok B
- Collectieve Ruimte App. B
- Commercieel
- Bergingen
- Circulatie
- P fietsers
- P deelauto's



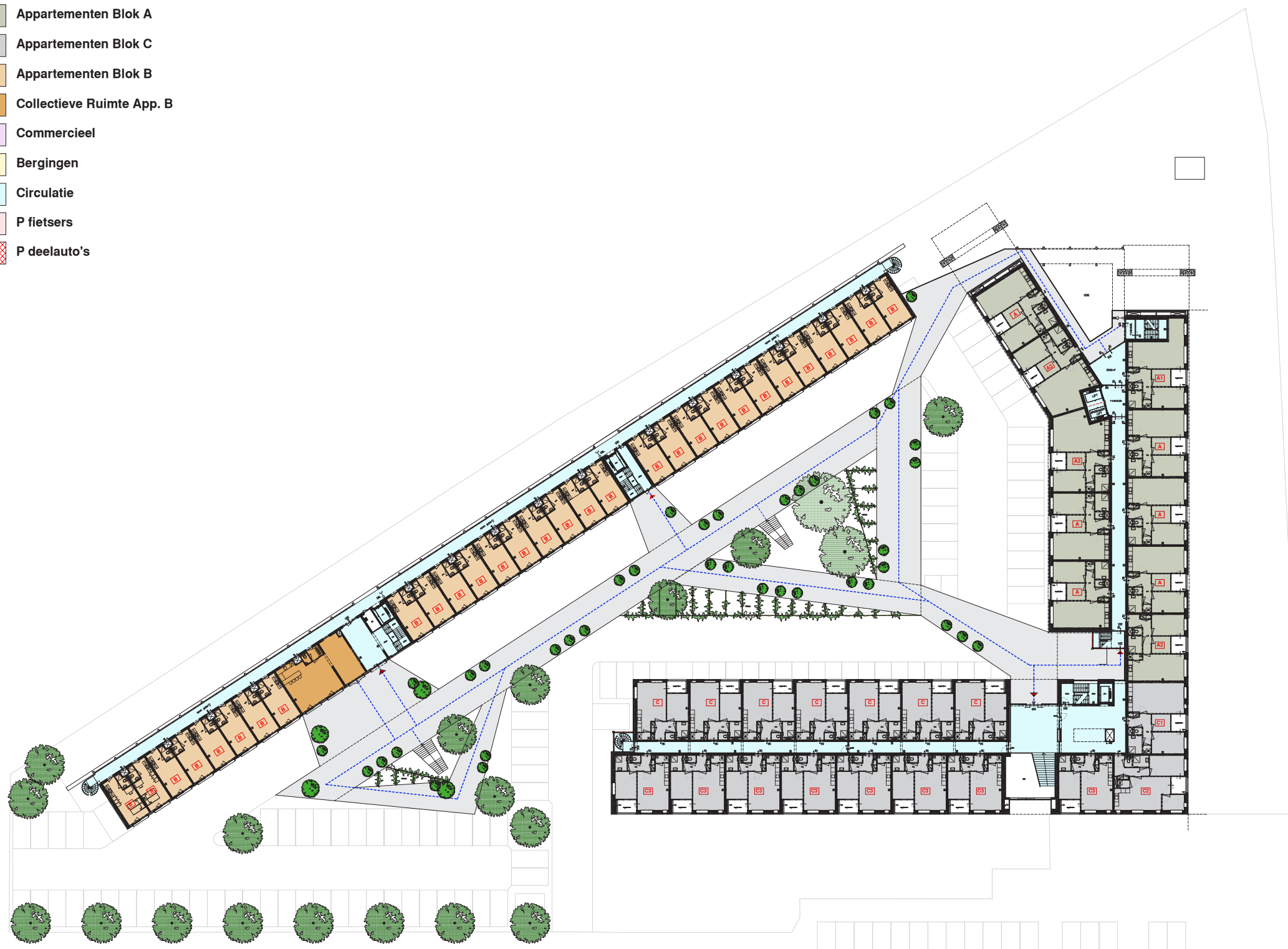


- Appartementen Blok A
- Appartementen Blok C
- Appartementen Blok B
- Collectieve Ruimte App. B
- Commercieel
- Bergingen
- Circulatie
- P fietsers
- P deelauto's





- Appartementen Blok A
- Appartementen Blok C
- Appartementen Blok B
- Collectieve Ruimte App. B
- Commercieel
- Bergingen
- Circulatie
- P fietsers
- P deelauto's





Van der Linde Architecten

ASSOCIATED ARCHITECTS