

***Beeldkwaliteitsplan
Prinses Máxima Centrum - De Uithof***



Universiteit Utrecht



Inhoudsopgave

Inleiding	7
Stedenbouwkundige eisen Perceel Princes Máxima Centrum	10
Landschappelijke eisen Perceel Princes Máxima Centrum	15

Beeldkwaliteitsplan

Prinses Máxima Centrum - De Uithof

Opdrachtgever
Universiteit Utrecht
Directie Vastgoed en Campus



Auteur



Overtoom 197
1054 HT Amsterdam
telefoon 020 53 01 252
internet www.dsla.nl
e-mail info@dsla.nl

i.s.m. Art Zaaijer, stedenbouwkundig supervisor van De Uithof

Amsterdam, november 2013



Luchtfoto De Uithof met gebiedsaanduiding Prinses Máxima Centrum



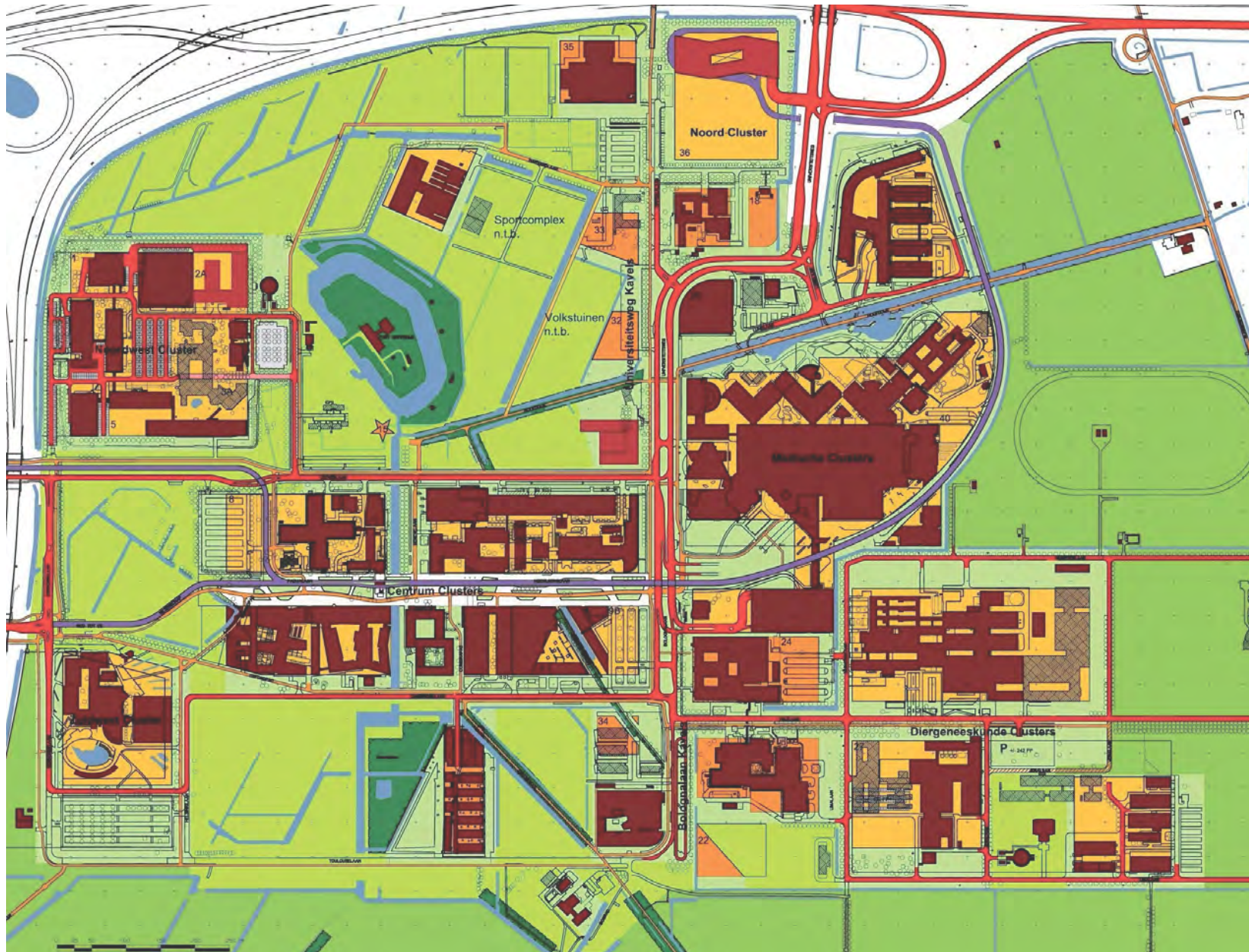
De halte voor openbaar vervoer met rechts het perceel



De Hoofddijk, toegangsweg tot het perceel



Zicht vanuit landgoed Oostbroek op het perceel en het WKZ



Stedenbouwkundig plan

Inleiding

Algemeen

Dit beeldkwaliteitsplan geeft de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Prinses Máxima Centrum in De Uithof. De strategie voor deze ontwikkeling is opgetekend in stedenbouwkundige en landschappelijke eisen. De omringende situatie is vastgelegd in principedoorsneden. De onderdelen waaruit de feitelijke inrichting bestaat zijn merendeels gelijk aan die van de publieke ruimte elders in De Uithof. Dit Beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking van het Basislandschapsplan en het Stedenbouwkundig plan.

Ambitie

Bij het bouwen in De Uithof geldt al lange tijd dat we zuinig omgaan met de beschikbare ruimte door compact te bouwen. Zo blijft het beeldbepalende, en ecologisch waardevolle landschap zoveel mogelijk bewaard en worden gebouwen, en daarmee mensen dichter tot elkaar gebracht.

Compact bouwen voorkomt uitdijen van de bebouwing en zorgt ervoor dat de weides, de landgoederen en de verschillende clusters van De Uithof als afzonderlijke eenheden herkenbaar blijven. Het groene landschap vormt zo tegelijkertijd het scheidende element tussen deze eenheden en het bindende, beeldbepalende element van De Uithof en haar omgeving.

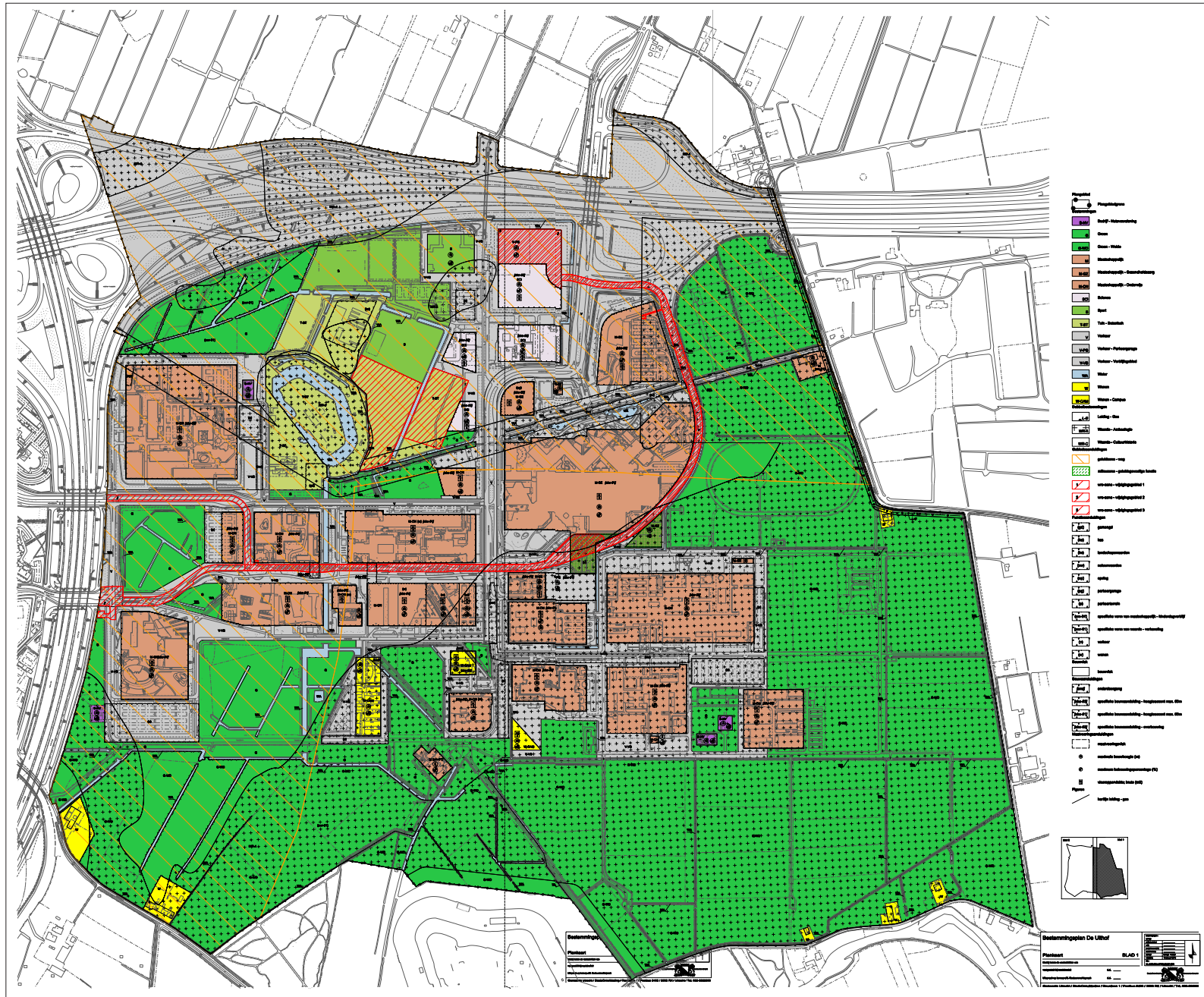
De Uithof ontwikkelt zich tot een bijzonder gebied met hoogwaardige functies in een aantrekkelijke omgeving. Nieuwe bebouwing moet een positieve bijdrage leveren aan deze ontwikkeling, zowel voor De Uithof als geheel als voor de directe omgeving van deze bebouwing.

Context

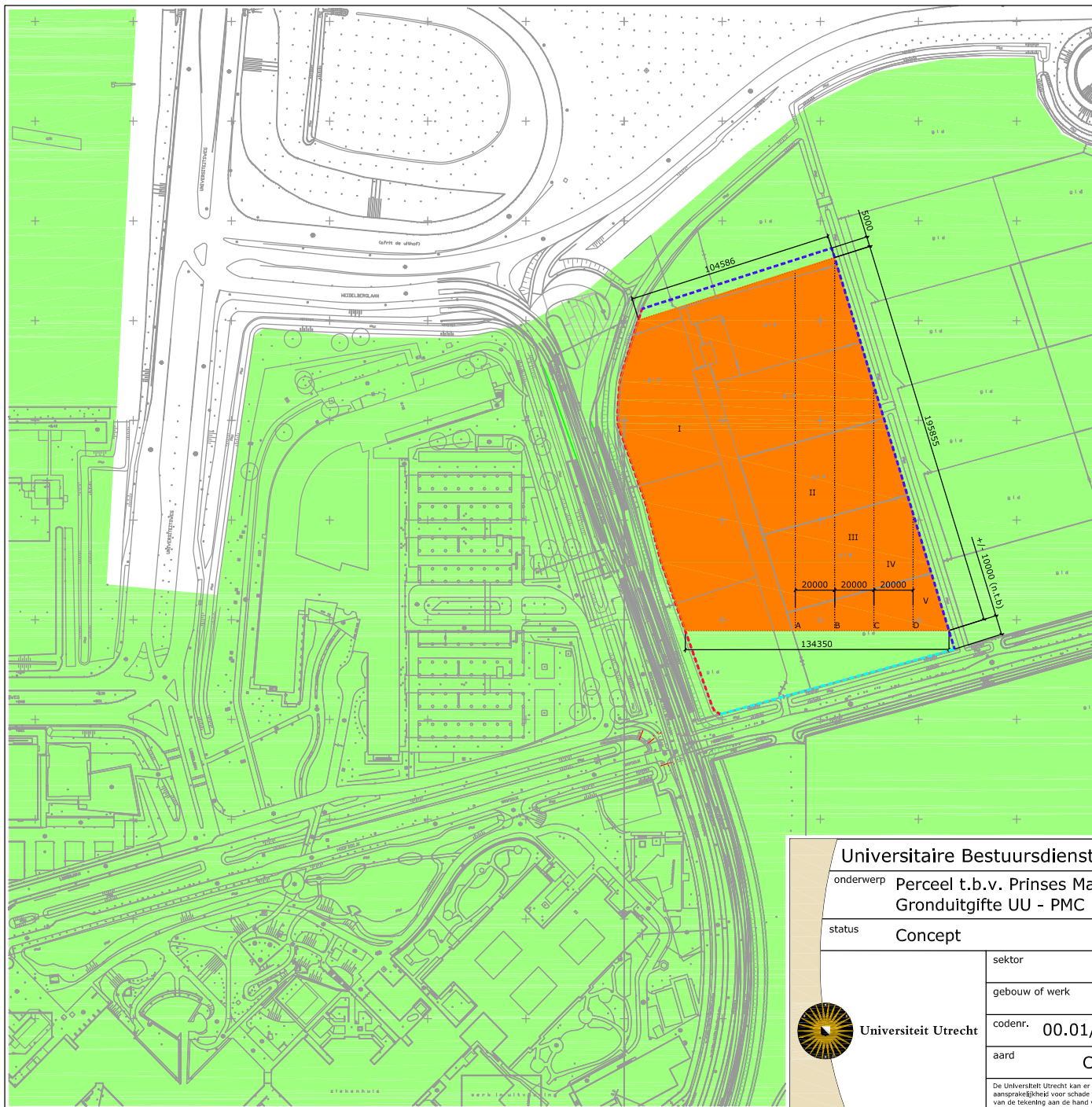
De locatie voor het PMC neemt een belangrijke plek in binnen het krachtenspel van landschap en bebouwing. De huidige weides vormen de groene uitloop en de overgang van het landschap aan de oostzijde van De Uithof. Tegelijkertijd zijn de weides historisch het open areaal van landgoed Oostbroek. Naast het landhuis, de tuinen en de bossages waren zij zowel economisch als ruimtelijk een onlosmakelijk onderdeel van de landgoederen. Naast gras voor vee vormden de weides de open tussenruimte tussen de Landgoederen, die deze als afzonderlijke entiteiten zichtbaar maakten. En nog steeds bieden de weides op de huidige locatie zowel ruimte aan, als zicht op landgoed Oostbroek en De Uithof.

Negenhonderd jaar geleden startte de ontginning van het gebied met de aanleg van de Hoofddijk en de ontwatering richting Kromme Rijn. Sindsdien zijn de gronden rond de Hoofddijk 'ongeroid' gebleven waarmee zij ook archeologisch van groot belang zijn.

Dagelijks ervaren de gebruikers van het gebied en de duizenden passanten vanaf de A28 deze ruimtelijke constellatie met het zicht over de weides op landgoed Oostbroek en het Medisch cluster en het doorzicht op de Hoofddijk en het tot de Kromme Rijn doorlopende landschap.



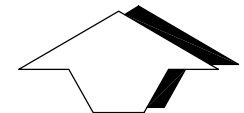
Bestemmingsplan De Uithof mei 2010



LEGENDA

- Bouwvlak (22195 m²)
- A - (Indicatieve) Bouwlijnen
(feitelijke positie afhankelijk van de per fase feitelijk te bouwen bruto m² gebouw en de feitelijke positie van de noordoosthoek van die bebouwing op de noordelijke bouwgrens.)
- Perceelsgrens (26230 m²)
- Perceelsgrens exacte ligging ntb
(afhankelijk van De Uithoflijn)
- Perceelsgrens exacte ligging ntb
(afhankelijk van het groencompensatieplan)

- I 13068 m²
- II 3685 m²
- III 3093 m²
- IV 1815 m²
- V 534 m²



Universitaire Bestuursdienst - Vastgoed en Campus				getekend/gewijzigd	datum	controle
				HdeJ	04-11-'13	
onderwerp Perceel t.b.v. Prinses Maxima Centrum Gronduitgifte UU - PMC				a		
				b		
status Concept				c		
				d		
sector UITHOF				e		
				f		
gebouw of werk PMC				g		
				schaal	2000	formaat A3
Universiteit Utrecht		codenr. 00.01/00.00	AutoCAD versie 2007	tekeningnummer 13-23-042		
		aard CT	archiefr. 00 000			
De Universiteit Utrecht kan er niet voor instaan dat haar tekeningen altijd overeenstemmen met de werkelijke situatie, Zij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade voortvloeiend uit onjuiste gegevens op haar tekeningen. De ontvanger is zelf verantwoordelijk voor het controleren van de tekening aan de hand van een opname ter plaatse.						

Perceeltekening ten behoeve van Prinses Maxima Centrum, gronduitgifte UU-PMC

1. Stedenbouwkundige eisen

1.1 Bouwvlak en bouwgrenzen

Bij bouwen in dit gebied is het essentieel dat de landschappelijke kwaliteiten gerespecteerd worden. Dus moet bij de vaststelling van een bouwvlak voldoende ruimte worden geboden aan de te huisvesten functie en moet tegelijkertijd waar mogelijk kwaliteit en structuur van het landschap verbeterd worden. Schade door bebouwing aan ecologie en landschap zal gecompenseerd moeten worden. Om eventuele schade tot een minimum te beperken is ook hier compact bouwen het uitgangspunt.

Compacte nieuwbouw op de noordoostgrens van De Uithof biedt de kans meer samenhang te brengen in de bebouwing en in de daarbij behorende infrastructuur. Daarmee kan het aanzicht van de oostzijde van De Uithof en met name het aanzicht van het Medisch cluster aanzienlijk verbeterd worden.

Noordzijde

De afslag van de A28 en de Universiteitsweg vormen de auto-entree van De Uithof. De afgeronde bebouwing in de binnenbochten van de Universiteitsweg begeleidt deze entree. De noordwestgevel van het WKZ is de sterke inzet van deze beweging. Om deze verder te versterken wordt de noordzijde van het bouwvlak opgelijnd met de noordelijke gevellijn van het WKZ. Zo ontstaat ook een grotere samenhang tussen de verschillende gebouwen van het Medisch cluster.

Oostzijde

De positie van de oostzijde van het bouwvlak bepaalt in belangrijke mate hoe groot de reductie van het landschap tussen landgoed Oostbroek en de bebouwing van De Uithof zal zijn. Het tracé van de HOV-baan ten zuiden van de Hoofddijk zal samen met de bebouwing van het PMC de nieuwe markering van de oostzijde van De Uithof gaan vormen. Door deze elementen in noord-zuid richting met elkaar op te lijnen ontstaat een samenhang tussen beide die de nieuwe oostzijde op heldere wijze kan markeren. Binnen deze lijn ontstaat een ruim bouwvlak terwijl daarbuiten voldoende ruimte blijft bestaan voor zicht op de oostzijde van de Uithofbebouwing, de westzijde van landgoed Oostbroek en doorzicht naar Hoofddijk en achterliggend landschap.

Zuidzijde

De Hoofddijk is bepalend voor de zuidzijde van het bouwvlak. Over de volle lengte van de Hoofddijk bewaart de bebouwing van De Uithof zoveel mogelijk afstand tot de Hoofddijk. Bovendien wordt de scheefstand van de dijk niet gevolgd door de bebouwing zodat de Hoofddijk zoveel mogelijk herkenbaar blijft als historisch landschapselement. Dit betekent dat ook de zuidzijde van het bouwvlak voor het PMC terug zal liggen van de Hoofddijk en in richting deze niet mag volgen. Het uitlijnen van de noordzijde van het tweede bouwvlak van het WKZ met de zuidzijde van het bouwvlak voor het PMC koppelt deze twee instituten ruimtelijk en zorgt voor voldoende afstand tussen bebouwing en Hoofddijk.

Westzijde

Om tot een compacte bebouwing te komen zal deze zoveel mogelijk aan moeten sluiten op de oostzijde van het WKZ. Zo kan de samenhang in het Medisch cluster worden vergroot en op efficiënte wijze de benodigde 'kortsluiting' van PMC en WKZ tot stand wordt gebracht. Deze koppeling zal de vorm van een overbouw van de HOV-baan aannemen die beperkt is in omvang om de kwaliteit van de HOV-haltes te waarborgen (licht, lucht en ruimte). De bebouwing van de westzijde van het bouwvlak zal op de begane grond direct aan moeten sluiten op de infrastructuur van het openbaarvervoer (rekening houdend met de technische randvoorwaarden). Daarmee zal deze bebouwing, samen met de overbouw een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied rond de HOV-haltes.

1.2 Fasering

Mocht er sprake zijn van een fasering in de ontwikkeling van de nieuwbouw, dan zal bij de eerste fase-bebouwing al direct een optimale koppeling met het WKZ tot stand moeten worden gebracht. Ook zal de eerste fase-bebouwing al voor een afgeronde aansluiting van de bebouwing op de HOV haltes en bijbehorende infrastructuur moeten zorgen, zodat hier direct al een aantrekkelijke en volwaardig functionerende combinatie van bebouwing en openbare ruimte ontstaat.

Daarom zal een eerste fase-bebouwing de westelijke bouwgrens beslaan en, zich voegend naar de hierna beschreven eisen van de Floor Space Index en de bepaling van de bouwlijnen, geconcentreerd zijn in het westelijke deel van het beschikbare bouwvlak. De bebouwing zal per afzonderlijke fase steeds de gevraagde Floor Space Index hebben, waarmee zuinig moet zijn omgegaan met de beschikbare ruimte, zo goed mogelijk bruikbare bouwruimte overblijft voor volgende fases en zomin mogelijk landschap in beslag wordt genomen door bebouwing.

1.3 Ontsluiting, parkeren en expeditie

Met de aanleg van de tramhalte en de herstructurering van de Hoofddijk zal aan de zuidzijde een nieuwe situatie ontstaan. Door de sloten aan weerszijde van de tramhalte te dempen ontstaat rond de tramhalte, aansluitend op de Hoofddijk ruimte voor een voorplein van het WKZ en het PMC. In dit gebied

zal zowel de hoofdentree, als ook de ontsluiting van het parkeren en de expeditie van het PMC worden georganiseerd. Met deze opzet worden de noord-, oost- en een groot deel van de zuidzijde van het perceel vrijgehouden van infrastructuur. Zo kan aan deze zijden de bebouwing optimaal met het aangrenzende landschap worden gekoppeld.

1.4 Bindende eisen

Bouwvlak

- De noordwesthoek van het bouwvlak moet worden bebouwd.
- De zuidwesthoek van de bebouwing moet op de westelijke bouwgrens liggen.
- De westelijke bouwgrens moet worden bebouwd tot aan de zuidwesthoek van de bebouwing
- De noordzijde van de bebouwing staat volledig op de noordelijke bouwgrens.
- De uiterste noordoosthoek van de bebouwing ligt op de noordelijke bouwgrens.
- De oostzijde van de bebouwing sluit over tenminste de eerste 10 meter direct aan op de uiterste noordoosthoek van de bebouwing en is over deze eerste 10 meter in de oostelijke bouwlijn geplaatst.
- De uiterste noordoosthoek van de bebouwing markeert de lijn tot waar de bebouwing zich in oostelijke richting maximaal zal uitstrekken; de zogenaamde 'oostelijke bouwlijn'. Deze loopt vanuit de uiterste noordoosthoek van de bebouwing strikt zuid tot aan de zuidelijke bouwgrens.
- Indien de ruimte ten westen van de meest oostelijk denkbare (noord-zuid lopende) bouwlijn die nog aan de noordelijke bouwgrens is verkleid, is benut met bebouwing van ten minste de gevraagde Floor Space Index, dan kan de ruimte ten oosten van deze

bouwlijn, tot aan de (schuin lopende) oostelijke bouwgrens benut worden voor verdere bebouwing.

- De uiterste zuidwesthoek van de bebouwing markeert de lijn tot waar de bebouwing zich in zuidelijke richting maximaal zal uitstrekken; de zogenaamde 'zuidelijke bouwlijn'. Deze loopt vanuit de uiterste zuidwesthoek van de bebouwing strikt oost tot aan de oostelijke bouwgrens.
- De zuidzijde van de bebouwing sluit over tenminste de eerste 10 meter direct aan op de uiterste zuidwesthoek van de bebouwing en is over deze eerste 10 meter in de zuidelijke bouwlijn geplaatst.

Benutting bouwvlak

- De bebouwing moet een 'Floor Space Index' van ten minste 3,5 hebben. Dat wil zeggen dat het benutte deel van het totaal beschikbare bouwvlak een bruto gebouwoppervlak moet bevatten dat ten minste 3,5 maal het oppervlak van dat benutte deel van het bouwvlak is.
- Indien bij een gefaseerd bebouwen van het bouwvlak in eerste instantie slechts een deel van het totaal beschikbare bouwvlak wordt benut, geldt voor dat benutte deel van het totaal beschikbare bouwvlak ook de eis van een Floor Space Index van ten minste 3,5.

Floor Space Index, wijze van meten

- Het 'bruto gebouwoppervlak' moet worden vastgesteld conform NEN 2580
- Met het 'benutte deel van het bouwvlak' wordt dat deel van het bouwvlak bedoeld dat in beslag wordt genomen door een specifiek benoemde functie uit het programma voor het PMC.
- Indien een buitenruimte aan alle volgende eisen voldoet hoeft deze niet als 'benutte deel van het bouwvlak' te worden beschouwd;
 - . De buitenruimte bevat geen specifiek omschreven programmaonderdelen.
 - . De buitenruimte kan, gegeven de vorm en aard als een onderdeel van het aangrenzende landschap en / of de aangrenzende openbare ruimte worden beschouwd.
 - . De buitenruimte biedt in redelijkheid ruimte aan een volgende bouwfase.

Ontsluiting

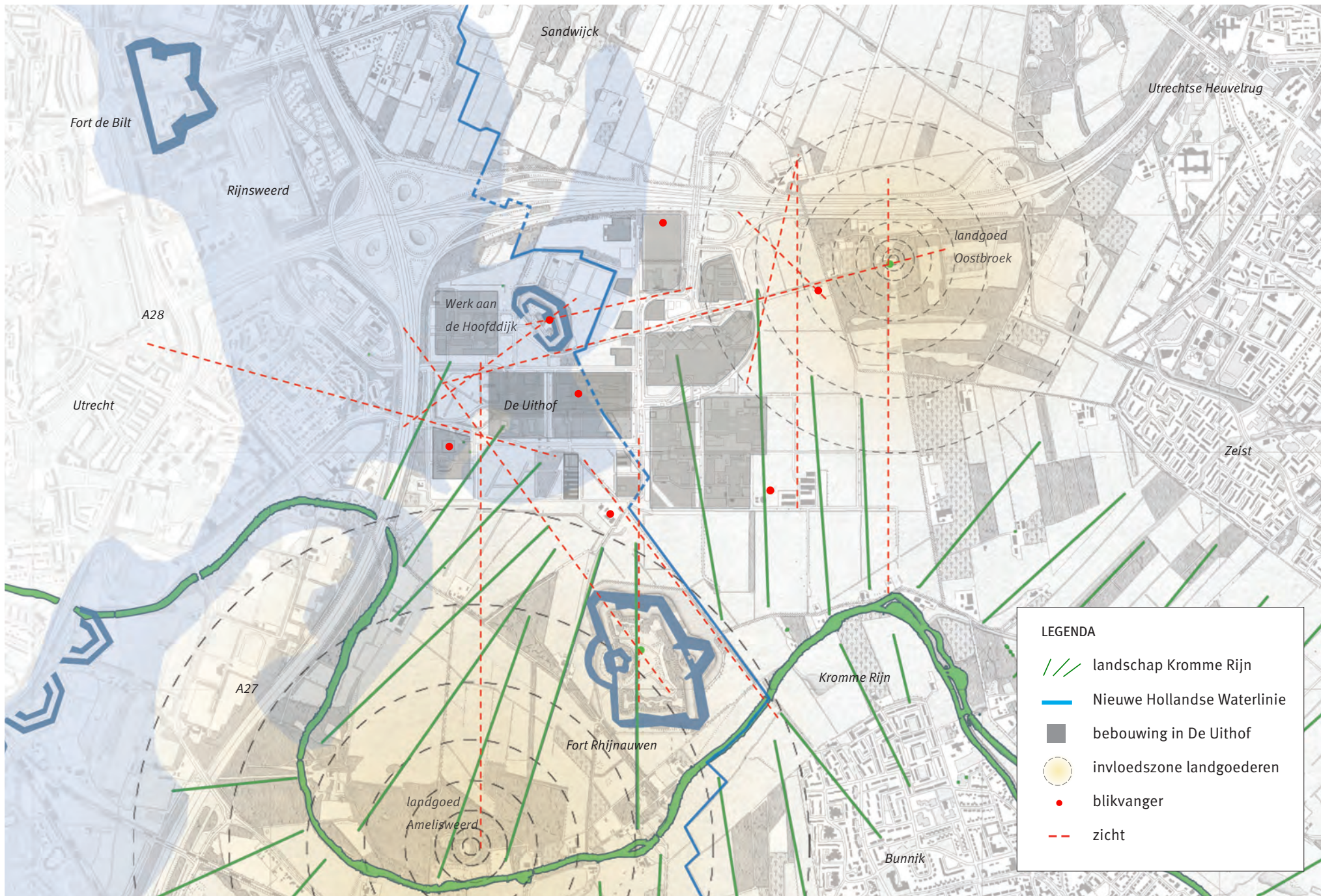
- De hoofdentree moet geïmponeerd worden in het zuidwestelijke deel van het bouwvlak, aan het voorplein.
- De hoofdentree zal goed zichtbaar zijn voor de voetgangers uit de richting van het WKZ, de HOV-haltes en het doelgroepverkeer dat het gebouw vanaf de Hoofddijk benadert.
- De auto toert naar het perceel voor parkeren en eventueel benodigde expeditie zal alleen via de Hoofddijk plaats vinden, via een oversteek van de noordelijke watergang van de Hoofddijk. Deze toert zal ten minste zover terug liggen van de kruising met de trambaan als het punt van de huidige toegang tot de weide.
- De auto toert naar de voorzieningen in de noordwesthoek van het perceel zal het voorplein kruisen. Deze infrastructuur zal zodanig ingepast worden in het voorplein dat dit plein het karakter van voetgangersgebied behoudt.
- Buiten de auto toert zijn voorzieningen ten behoeve van ontsluiting, expeditie, opslag en beperkt parkeren alleen toegestaan binnen de perceelgrenzen en beperken deze zich in omvang tot het noodzakelijke minimum.

Ruimtelijke kwaliteit

- De bouwdelen aan de westzijde (tenminste over de volle lengte van de HOV-haltes) en de gehele zuid- en oostzijde gelegen hebben op de begane grond een functie die bijdraagt aan de levendigheid van het aangrenzende openbare gebied.
- Met de wijze van plaatsen van de hoofd- en bij-volumes van de bebouwing en met de aard en omvang van deze hoofd- en bij-volumes wordt nadrukkelijk rekening gehouden met, en wordt duidelijk stelling genomen ten opzichte van de aard, omvang en heersende richting van de omliggende bebouwing en het aangrenzende landschap.
- De oostzijde van de bebouwing zal de markering van de oostgrens van de bebouwing van De Uithof en de begrenzing van de weides naar Oostbroek gaan vormen. De bebouwing zal met een overtuigende massaopbouw en een aantrekkelijke architectuur deze oostgrens definitief vorm moeten geven en een samenspel aan moeten gaan met de weides als voorruimte van De Uithof.
- De Hoofddijk is een van de oudste historische landschapselementen in het gebied. De bebouwing zal aan de zuidzijde met een overtuigende massaopbouw en een aantrekkelijke architectuur deze zuidgrens nader vorm moeten geven en een samenspel aan moeten gaan met de Hoofddijk.
- De bebouwing krijgt een representatief

uiterlijk dat met een hoogwaardige architectuur van duurzame materialen en een secure detaillering bijdraagt aan De Uithof als een bijzonder kenniscentrum.

- In geval van een gefaseerde ontwikkeling van het perceel zal voor elke fase gelden dat deze als afzonderlijke architectonische eenheid aan alle eisen zal voldoen zoals die voor de opbouw en architectuur van de verschillende zijden van het complex als geheel zijn omschreven.
- In geval van een gefaseerde ontwikkeling van het perceel zal voor elke fase gelden dat deze zodanig wordt vormgegeven dat het resterende deel van het bouwvlak ook goed bruikbaar blijft voor andere ontwikkelingen dan de geplande uitbreiding op termijn.
- Gebouwde parkeervoorzieningen die eventueel binnen het bouwvlak worden gerealiseerd zijn een geïntegreerd onderdeel van het architectonische ontwerp.
- Technische installaties en de omkadering daarvan, zowel naast als op het gebouw, zijn een geïntegreerd onderdeel van het architectonische ontwerp, zowel in architectonische uitwerking als in massaopbouw.
- Vuilopslag, trafo's, fietsenstallingen en overige utilitaire voorzieningen moeten binnen het bouwvlak gerealiseerd worden, geïntegreerd in het architectonische ontwerp van het gebouw, aan het zicht onttrokken.



2. Landschappelijke eisen

Algemeen

In De Uithof staan de clusters in het landschap. Het gras komt tot aan de buitengevel. Verharding wordt tot een minimum beperkt. Het gras op het perceel is onderdeel van het landschap en is vrij van obstakels zoals hekwerken, borden, verlichtingsarmaturen, afzetpaaltjes en andere inrichtingselementen. Alle inrichtingselementen moeten voldoen aan de standaard inrichtingselementen van De Uithof.

Vanaf de openbare weg zijn geen reclame- of naamsaanduidingen zichtbaar. Dit geldt niet alleen voor het gebouw maar ook voor gastanks en inrichtingselementen. Voorstellen voor gebouwaanduiding en huisnummering op bezoekersniveau moeten vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de UU (V&C).

De voorzieningen en infrastructuur ten behoeve van ontsluiting, expeditie, opslag en parkeren beperken zich in omvang tot het noodzakelijke minimum en zijn zodanig vorm gegeven dat deze zoveel mogelijk in het landschap opgaan en zo het beeld van gras tot aan de gevel zo min mogelijk verstoren.

Noordzijde

De noordzijde van het perceel grenst aan de A28 met wegbeplanting en aan het weiland. Aan deze zijde liggen twee belangrijke zichtlijnen op bijzondere elementen in het landschap van De Uithof: het zicht op de boerderij aan de Hoofddijk en het zicht diep het landschap in richting de Kromme Rijn. Aan deze zijde ligt het gras tot aan de gevel. Het schapenhek staat 5m uit de gevel.

Oostzijde

De oostzijde grenst direct aan de weilanden. Het gras ligt tot aan de gevel. Het schapenhek staat op de perceelsgrens. Plaatselijk staan boomgroepen nader te bepalen in samenhang met het ontwerp van gebouw en buitenruimte.

Zuidzijde

Aan de zuidzijde ligt een plein en de entree naar het PMC. Tussen het plein en de Hoofddijk ligt een verbrede sloot met zachte oevers.

Westzijde

Aan de noordelijke helft van de westzijde ligt een sloot met zachte oevers tussen het busstation, de keerlus en de gevel. De oever (het gras) komt hier tot tegen de gevel. Aan de zuidelijke helft van de westgevel ligt het voorplein, waarop de tramhalte, tot tegen de gevel.



Het nieuwe wandelpad tussen HOV-halte en Oostbroek is een informeel smal pad



Rondom de weilanden staan hekwerken

Bindende eisen

- Het gras komt tot aan de gevel
- Verharding wordt tot een minimum beperkt
- Het gras op het perceel is vrij van obstakels zoals hekwerken, borden, verlichtingsarmaturen, afzetpaaltjes en andere inrichtingselementen
- Alle inrichtingselementen moeten voldoen aan de standaard inrichtingselementen van De Uithof
- Vanaf de openbare weg zijn geen reclame- of naamsaanduidingen zichtbaar
- Voorstellen voor gebouwaanduidingen en huisnummering moeten vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de UU (V&C)
- De begane grondvloer van de bebouwing heeft dezelfde hoogte als het huidige peil van het direct aangrenzende terrein. De begane grondvloer loopt dus zonder hoogteverschil vloeiend door in het aangrenzende terrein, of dat nu het 'voorplein', de zachte bermen of het gras tot aan de gevel is. Kleine hoogteverschillen tussen de begane grondvloer van het gebouw en het terrein kunnen in de terreinhoogte worden vereffend.



Principedoorsnede noordzijde perceel

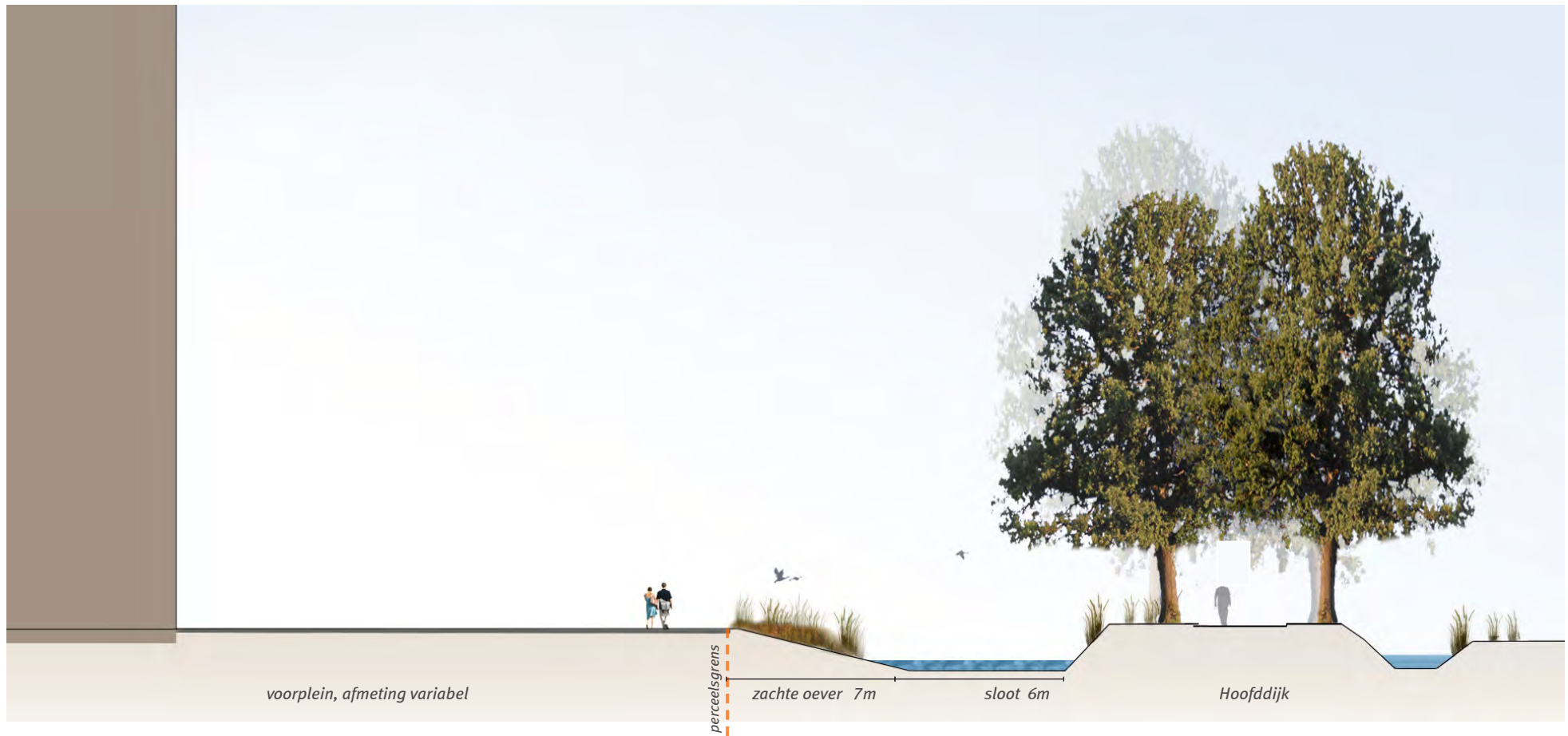


— locatie doorsnede



Principedoorsnede oostzijde perceel





Principedoorsnede zuidzijde perceel

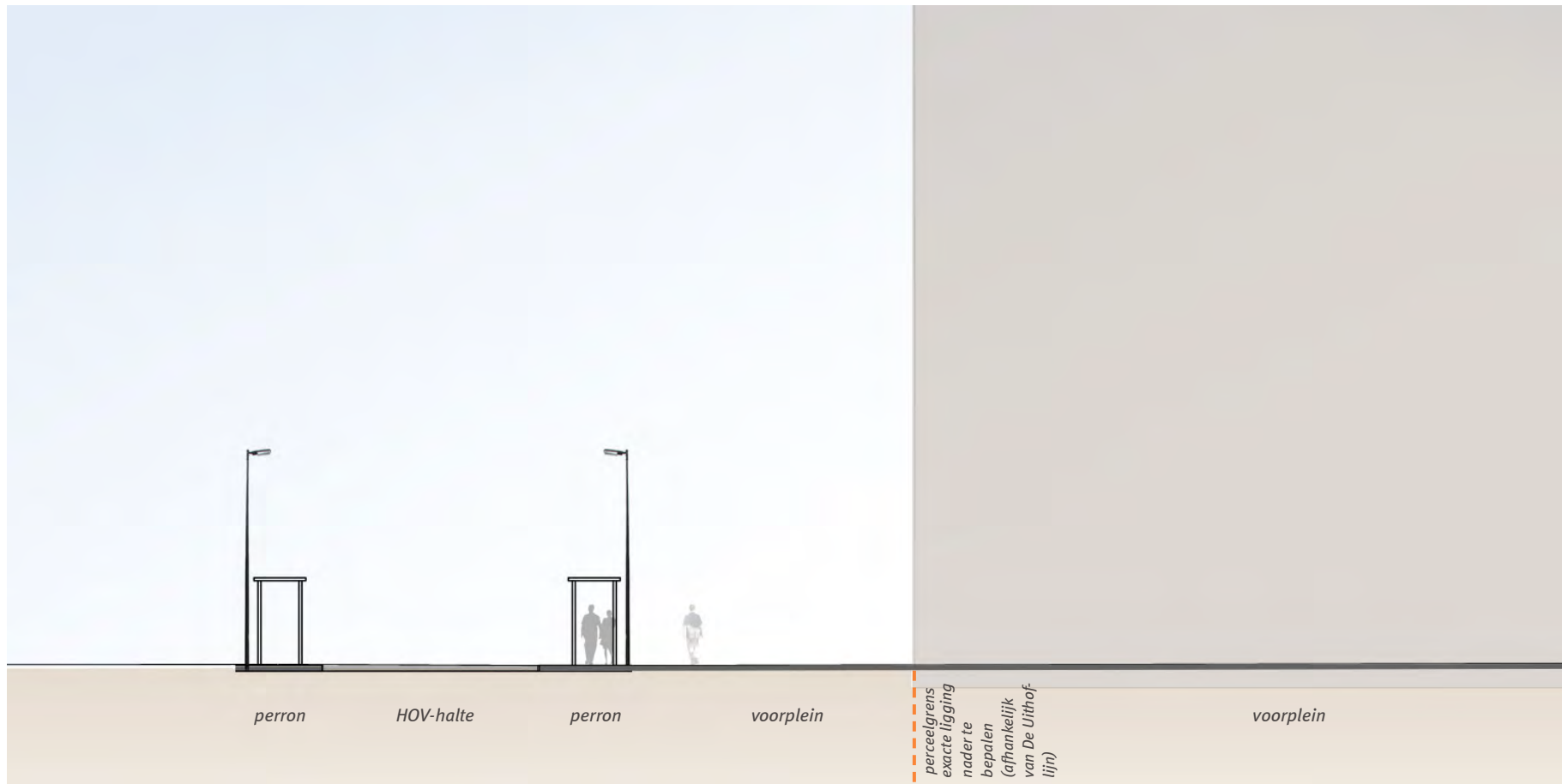




Principedoorsnede westzijde perceel, noordelijke helft



— locatie doorsnede



Principedoorsnede westzijde perceel, zuidelijke helft





Overtoom 197
1054 HT Amsterdam
telefoon 020 53 01 252
internet www.dsla.nl
e-mail info@dsla.nl

i.s.m. Art Zaaijer