

## Nijpelsplantsoen ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

### Huidige situatie + ruimtelijke uitgangspunten

#### Karakteristiek

Nieuwe materialen/ verkavelingspatronen/ wijkopbouw met veel groen en ruimte. Lucht, licht en ruimte met duidelijke functiescheiding wonen, werken, winkelen, verkeer en groen.

#### Kwaliteiten

Gebouwen omgeven door groene en ruim opgezette gebieden voorzien van speel- en verblijfsplekken. Royale groenstructuren met veel waardevolle bomen.

#### Bedreigingen

Gesloten plinten (sociaal onveilig, anoniem). Eenzijdige woningtypologie (daardoor eenzijdige bewonerssamenstelling).

#### Kansen

Plinten openen door toevoegen van programma op de plint. Differentiatie toevoegen aan de woningvoorraad.

#### Ruimtelijke uitgangspunten

- Behoud van oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet.
- Ontwerpprincipes licht, lucht en groen blijven uitgangspunt.
- Versterken van het groen.
- Ontmoeting stimuleren.
- De menselijk maat terugbrengen.
- Inzetten op duurzaamheid.
- Differentiatie in woningvoorraad en differentiatie in bebouwing (indien huidige verschijningsvorm van de bebouwing wordt verlaten).

#### *Dit betekent*

Zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen in het groen en de relatie met groen vergroten. Bebouwing en parkeren is alleen mogelijk op bestaande bebouwing en parkeerzone ernaast. Een uitzondering geldt voor de bestaande flats, om de nieuwe galerijen mogelijk te maken mag hiervoor in zeer beperkte mate in de bestemming groen gebouwd worden (het gaat hierbij om stukjes trottoir).

Nieuwe gebouwen hebben open plinten: programma/woningen op de begane grond met entree grenzend aan het openbaar gebied. Ontmoetingsplekken in en om bebouwing. Bij nieuwbouw differentiatie in bebouwingtypologie en bouwhoogte. Het parkeren bevindt zich onder de gebouwen of op maaiveld.



## Ruimtelijke randvoorwaarden

Uitwerking van de geformuleerde ruimtelijke uitgangspunten op blz. 1

### Bebouwingspercentage

Voor Kavel 1 max. bouwpercentage 1e laag is circa 50% (een kleine afwijking is mogelijk).

Voor Kavel 5, max bebouwingspercentage alle lagen 100%

1 Urban villa in het groen, parkeren verdiept onder het gebouw, zoveel mogelijk behoud van de bestaande bomen (platanen)

### Typologie, hoogte en aantal

Combinatie maken van de volgende types bebouwing: Toren, Galerij, Urban villa. Hierbij geldt het volgende per type:

Kavel 1:

*Toren*

Maximaal aantal lagen is 14 (positie aan de zuidkant, naast rotonde).

*Galerijappartementen (positie aan de noordkant)*

Maximaal aantal lagen is 9.

Op kavel 1 mogen maximaal 2 gebouwen komen.

De minimale afstand tussen de gebouwen op de kavel is 14m.

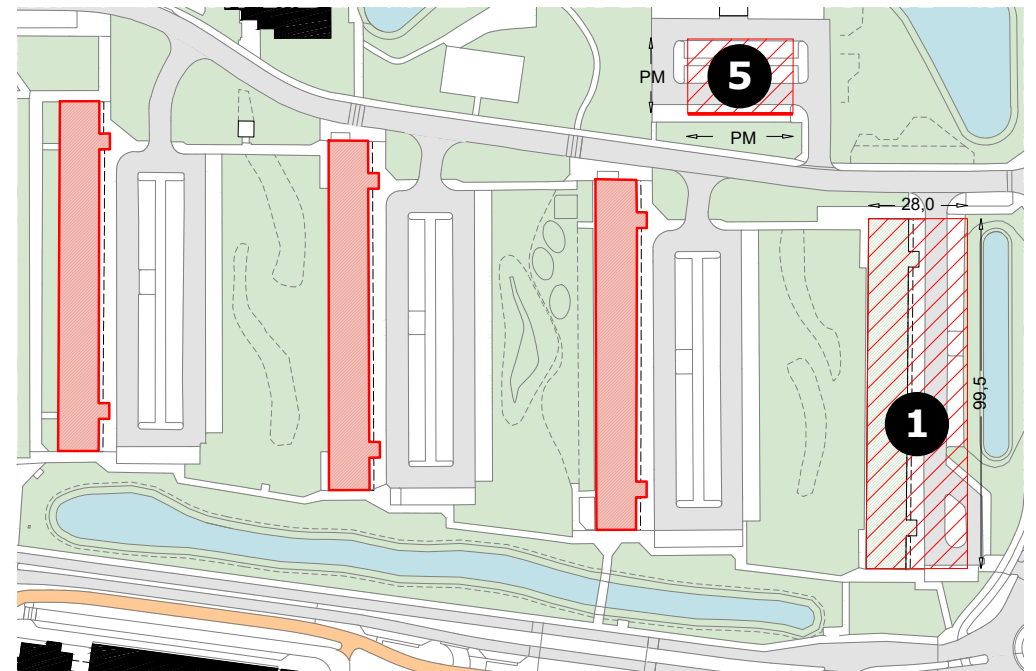
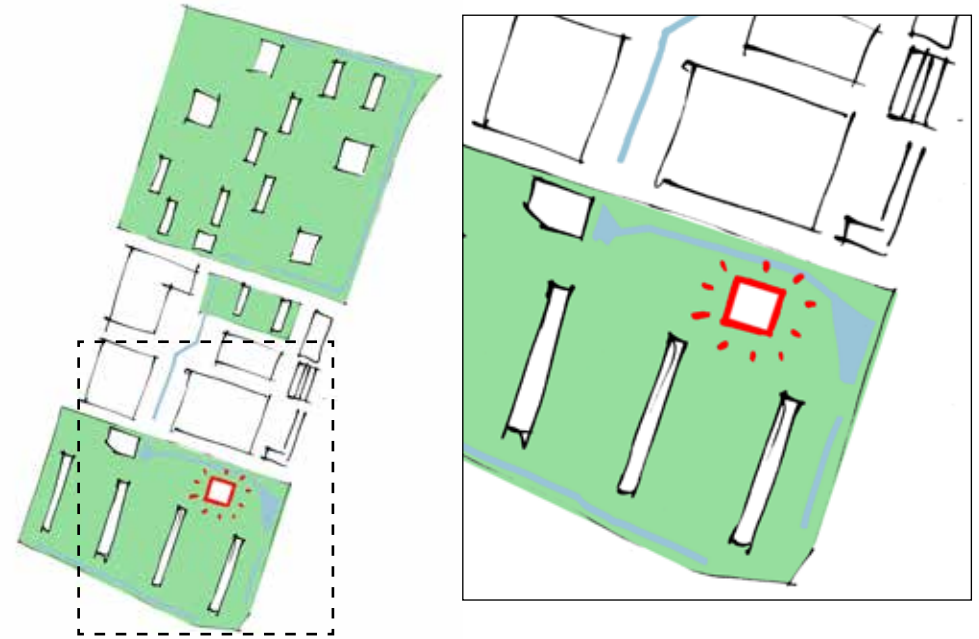
Kavel 5:

*Urban Villa*

maximaal aantal woonlagen is 6, parkeren vindt plaats onder het gebouw, geheel of gedeeltelijk verdiept.

Op kavel 5 mag maximaal 1 gebouw komen.

De hoogtes van de verschillende gebouwen lopen af richting de singel en het laagbouwbuurtje aan de noordzijde, en het aantal lagen is niet zomaar inwisselbaar. Ruimtelijk gezien moeten er ook bepaalde verschillen in hoogte blijven tussen de gebouwen zodat een goede compositie in hoogteverschillen ontstaat. De gebouwen lopen daarom af van 14 lagen voor de toren, 9 lagen voor de schijf en 6 lagen voor de urban villa. Als de verschillen te klein worden komt dat de expressie niet te goede.



# Nijpelsplantsoen verbeelding



## Relatie bestaande bouw en nieuwbouw

### Samenhang

De architectuur van het Nijpelsplantsoen blijft straks een samenhangend geheel, dat wil zeggen de nieuwbouw en bestaande flats (na het groot-onderhoud) vormen een familie van gebouwen.

### Uitzondering

De toren aan de rotonde wordt hierop een uitzondering, deze verwijst naar de ligging nabij City. Hier wordt aangesloten op architectuur die in City wordt toegepast.

### Kleur en materialisering

De samenhang van de andere gebouwen wordt verkregen door het afstemmen van kleurgebruik en materialisering. Omdat deze in Jutphaas Wijkersloot veel voorkomt wordt gekozen voor een baksteen als hoofdmateriaal. De lichtgele stenen van de bestaande bebouwing zijn vaak kwetsbaar qua kleur en verouderen niet altijd even mooi. Daarom sluiten we aan bij nieuwbouwprojecten in de omgeving, waar gekozen is voor een warmere tint baksteen. Met name De Dichter, waar een gele baksteen is toegepast in een warme mix met andere kleuren, het geheel oogt geel maar ook warm.

De gekozen materialen zijn materialen die met de tijd mooier worden, en hebben daardoor een lange levensduur.



Samenhang: 1 familie + link naar City



Baksteen in een warme kleur/genueanceerde mix

## Toren als uitzondering

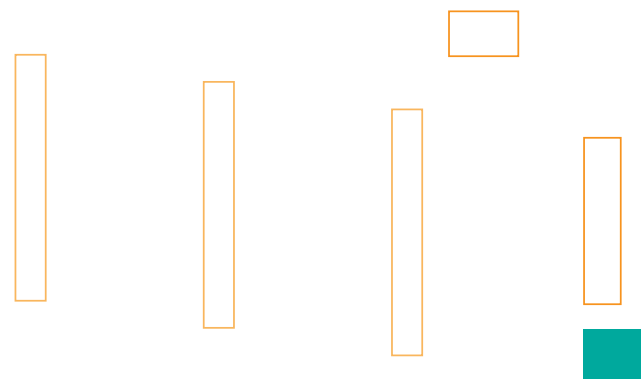
### City

De torens in City zijn voornamelijk gemaakt van baksteen, in diverse warme bruin- en roodtinten. Detaillering, variatie in kleur en diepteverschillen spelen een belangrijke rol. Er zijn een paar afwijkingen hierop, namelijk Point of View (net buiten City) en een toren in de Doorslagzone. Deze vertonen een verwantschap in hoe ze omgaan met de belijning van de verdiepingen en de balkons die daaraan gekoppeld zijn, tevens is er een relatie in kleur en materiaalgebruik. Voor de toren op het Nijpelsplantsoen zoeken we een ontwerp in deze richting.

### Kleur en materialisering

De kleur van de toren wijkt af van de warme gele kleur van de rest van het Nijpelsplantsoen, maar wordt wel afgestemd op het geheel. Een contrast is gewenst, zonder dat het storend is.

Ook deze materialen zijn materialen die met de tijd mooier worden, en hebben daardoor een lange levensduur.



De toren als uitzondering naast de familie



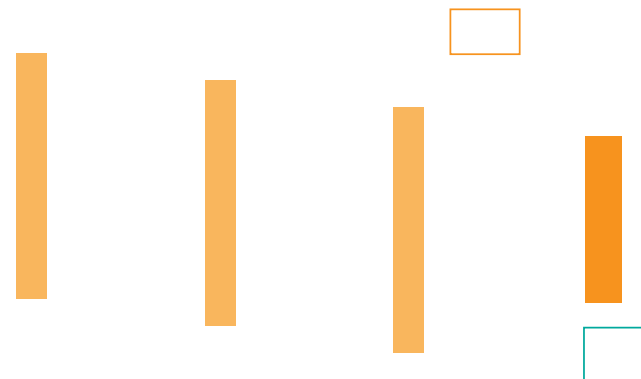
Bestaande (ontwerpen voor) torens in City



Afwijkende bestaande (en ontwerp voor) torens in City

## Galerijen als verbinding

De nieuwe galerijen van de bestaande bouw zijn verwant aan die van de nieuwbouw. Hierbij zijn de nieuwe galerijen voor de bestaande flats leidend, het zal niet mogelijk zijn de galerijen aan de gevel te hangen, dus ze zullen met hun eigen constructie op het maaiveld landen. Dit beeld zal ook van toepassing zijn op de galerijflat bij de nieuwbouw. Er vindt afstemming plaats tussen de verschillende architecten, of de architecten volgen elkaar op in de tijd waarbij de eerste de toon zet. De herkenbaarheid van de galerijen versterkt het gewenste effect dat oud- en nieuwbouw als een ensemble overkomen (naast afstemming in kleur en materialisering).



Samenhang in galerijen van de galerijflats



Galerijen maken onderdeel uit van de gevel (liggen terug) en landen op maaiveld

## Kopgevels verbijzonderen

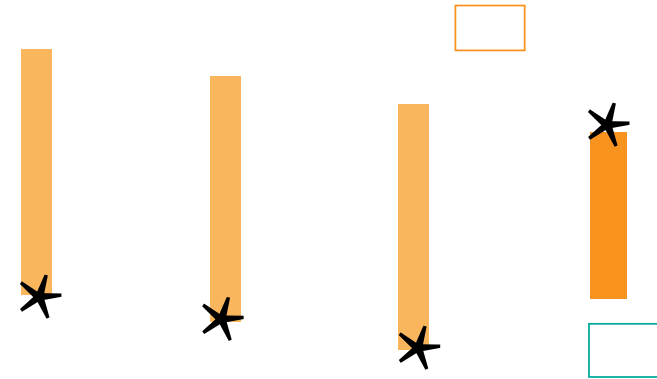
### Muurschilderingen

De flats staan nu bekend als de tubeflats vanwege de muurschilderingen op de zuidelijke kopgevels. Dit aspect zou als verbindend thema terug kunnen komen na het groot onderhoud, en ook op de nieuwbouw-schijf. Daar zou het heel goed aan de andere zijde kunnen, bij de entree van het Nijpelsplantsoen (voor de automobilist). Hiervoor kan een kunstenaar ingehuurd worden, die iets doet met het gegeven van de tubes in een vorm die de identiteit van de flats laat terugkomen en daar een liefst tijdloze invulling aangeeft (dus eentje die heel lang meegaat). Een andere insteek voor de kopgevels/kunstwerken kunnen de bloemennamen zijn, die nu bij de entrees van de flats te lezen zijn (rozenbottel, Paardenbloem, Kruisdistel en Lijnzaad).

### Gevelgroen

De onderste bouwlagen moeten, net als in City, waar mogelijk (voor Nijpels zijn dat in ieder geval de kopgevels van de galerijflats) bijdragen aan de groene beleving van de stad.

Dit kan bijvoorbeeld door een begroeiing met klimplanten. Naast een versterking van de "groene" uitstraling van het gebied draagt het bij aan het versterken van de natuur-inclusiviteit en aan de vermindering van hittestress in het openbaar gebied.



Gevelopeningen:  
Is er een kans om die wat te vergroten en de woonkwaliteit hiermee te verbeteren? Bijvoorbeeld wat lager positioneren (nu zitten ze heel hoog)



## Buitenruimte op maaiveld

Buitenruimtes bij woningen op maaiveld worden deels binnen en deels buiten de schil aangelegd, dus een terugliggende gevel ter plaatse van de buitenruimte. De buitenruimte wordt afgezoomd met een gebouwde erfafscheiding (laag), die groen wordt ingeplant door blokhagen of heesters, zodat er voldoende privacy gegarandeerd wordt ten opzichte van voorbijgangers. Dit ook om te voorkomen dat bewoners zelf aan de slag moeten met schuttingen of andere afscheidingen.



Groene erfafscheiding en gebouwde erfafscheiding, een combinatie is wenselijk (PM referentiebeeld)

## Plinten

Plinten zijn zo hoog mogelijk en dienen de openbare ruimte te begeleiden, onder meer door middel van architectuur en programma. De plint dient representatief, royaal en transparant te zijn. Uitgangspunt is het creëren van plinten met een hoogwaardige uitstraling.

Woningen in de plint hebben levendige functies aan de gevels, zodat er zoveel mogelijk gevoel van sociale controle op de straatzijde ontstaat. Aan de tuin/groenzijde is dit minder van belang. Wel van belang is dat er afstand tot voorbijgangers gegarandeerd is, zodat er een gevoel van privacy ontstaat.

De collectieve fietsenstalling zit eveneens in de plint en voorzien van glazen gevels, met goede verlichting erachter.

## Balkons

Voor balkons is de ambitie om het beeld van verrommelde balkons (door het gebruik van alleen glazen schermen) tegen te gaan. Tevens dient aandacht aan de onderzijdes besteed te worden, zodat deze ook met de tijd goed blijven en geen vuil vasthouden.

## Windhinder

Om een aangenaam verblijfsklimaat te realiseren moet rekening gehouden worden met het beperken, dan wel uitsluiten van windhinder bij de hoge bouwvolumes. Bij het schetsontwerp is het verplicht een studie te doen naar de mogelijke windhinder bij de te realiseren bouwvolumes. Het toepassen van een setback van de bebouwing op 12m-15m is mogelijk indien dat zorgt voor een aanzienlijke reductie van de windhinder op het maaiveld, teneinde een optimaal verblijfsklimaat te creëren.