De Wetering Zuid

Kavelpaspoort J2



ruimtelijke denkers

WISSING

Gemeente Utrecht

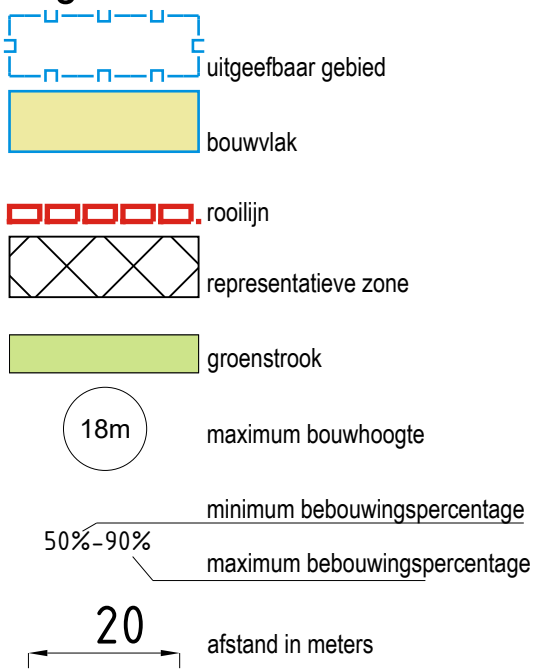
Gebiedspaspoort J2

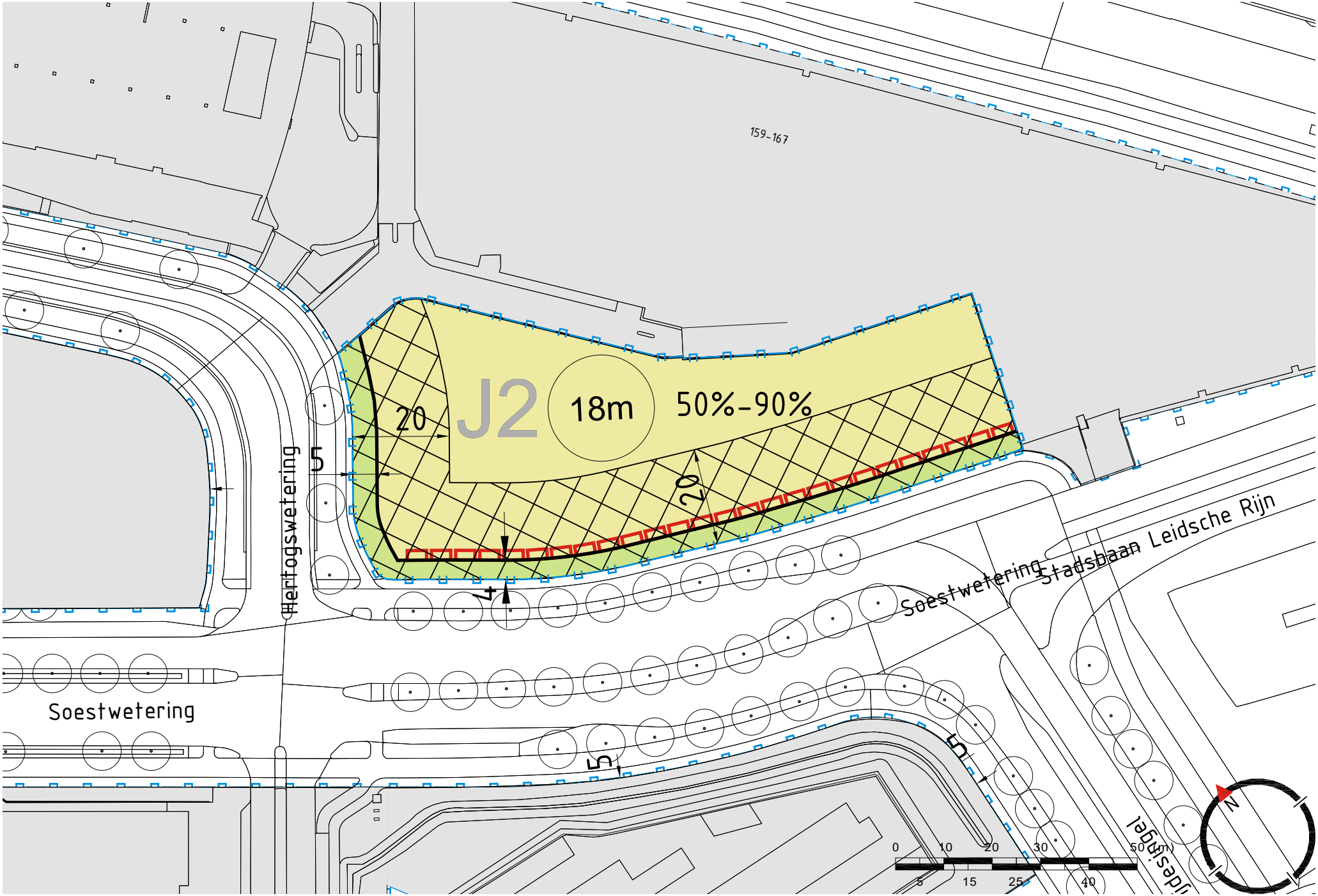
Kavel J2 maakt onderdeel uit van deelgebied J - hoekgebouw. De kavel is gelegen aan de kruising tussen de Hertogwetering en Soestwetering en wordt aan de achterzijde begrenst door kavel J1 waar reeds bebouwing is gerealiseerd. De zichtlijn over de Hertogwetering wordt op kavel J2 beëindigd. Ook de zichtlijn vanaf de Terwijdesingel wordt hier beëindigd.

Mogelijkheden

Op dit kavel kan een bedrijfspand gerealiseerd worden. Vanwege de ligging in het zicht vanaf de Hertogwetering en de Terwijdesingel dient het pand aan de Hertogwetering en aan de Soestwetering uiterst representatief te worden vormgegeven. Het pand heeft vanwege de ligging een dubbele oriëntatie.

Legenda




159-167
J2
18m
50%-90%
20
20
5
4
Hertogswetering
Soestwetering
Soestwetering
Stadsbaan Leidsche Rijn
5
5
0
10
20
30
50 (m)
5
15
25
40
N

Criteria

Stedenbouwkundige criteria

Situering	• binnen het bouwvlak
Bebouwingshoogte	• maximaal 18 meter (Burgemeester en wethouders kunnen hiervan, onder voorwaarden (zie bestemmingsplan), maximaal 10% afwijken)
Bebouwingspercentage	• 50% tot 90% van het uitgeefbaar gebied
Rooilijn	• aan de Soestwetering op 4 meter achter uitgiftegrens • aan de Hertogwetering op tenminste 5 meter achter de uitgiftegrens
Gevelwand	• tenminste 50% van de rooilijn aan de Soestwetering is bebouwd
Ontsluiting	• via gezamenlijke inrit met J1 aan Hertogwetering geen in- en uitritten via Soestwetering
Parkeernorm	• uit de meest recente parkeernota van de Gemeente Utrecht voor zowel auto's als fietsen
Parkeren	• in gebouwde voorziening (inpandig en/of ondergronds) op eigen terrein
Laden en lossen	• via de parkeervoorziening
Erfscheiding	• geen hekken toegestaan • eerste 5 meter langs Hertogwetering en Soestwetering is beplant met gras en gele narcissen
Terreininrichting	• ruige en zakelijke inrichting • gebruikmaken van inheemse soorten en toepassen van diversiteit in soorten ter voorkoming van ziektes

Representatieve zone

Zone	• diepte van 20 meter vanaf uitgiftegrens langs Soestwetering en Hertogwetering
Vormgeving	• eerste 2 bouwlagen (6 meter) zijn representatief (kantoor, showroom en/of etalage)
Gevels	• in totaal is tenminste 50% van het geveloppervlak representatief vormgegeven

Architectonische criteria

Stijl	• ingetogen zakelijk
Volume	• helder hoofdvolume, terughoudend omgaan met sprongen, hoekverdraaiingen, luifels, gekleurde biezen en veelheid aan materialen
Aan openbare ruimte	• representatief met tenminste een derde deel glas
Gevels	• rustige opbouw • zorgvuldige detaillering van plint, daklijst, dakgoot, ramen, deuren en verlichting plasticiteit door vormgeving plint en dak
Hemelwaterafvoer	• onzichtbaar aan de buitenkant, opgelost in gebouw
Materiaal	• natuursteen, baksteen, stucwerk en glas in natuurlijke staat toegepast
Kleur	• natuurlijke kleuren en neutrale kleuren zoals zwart, wit, grijs, antraciet en silver metallic

Reclame

Positie	• aan de gevel, onder de dakrand • losse reclamezuilen en reclame-uitingen op het dak zijn niet toegestaan
Ontwerp	• losse doosletters
Grootte	• letter- en logogrootte is in verhouding met de gevelindeling en afgestemd op gevelindeling (bijvoorbeeld door uitlijning met gevelopeningen) en maximaal 10% van de gevelhoogte
Bij inrit	• vermelding bedrijfsnaam toegestaan, conform bebording De Wetering Noord
Masten	• langs de Hertog- en Soestwetering maximaal 3 masten, maximale hoogte 12 meter en tussenafstand 4 meter • langs de Midden-, Woud- en Rijpwetering maximaal 3 masten, maximale hoogte 10 meter en tussenafstand 3 meter

Duurzaamheid

Hemelwater	• afvoer op riool mogelijk, streven naar waterberging op eigen terrein (bijvoorbeeld met groene daken, wadi's, ondergrondse infiltratie)
Natuurinclusief	• onverhard oppervlak en groene daken bieden perspectief voor natuurontwikkeling • gebouwen geven verblijfsmogelijkheden voor dieren (bijvoorbeeld nestkasten of insectenhotel)
Energie	• streven naar duurzame energie opwekking (bijvoorbeeld zonnepanelen) • EPC richting 0 • streven naar nul op de meter
Labels	• streven naar een BREEAM score van 4 sterren 'Excellent' of een GPR score van 7,5