

Notitie – Beeldkwaliteitplan Ubroek

STADSBELEID

aan CSK
c.c. BLEEZ – BLSON – BLGPR – BLRKW - PFBWL
van Jef Loontjens
onderwerp BKP – Bedrijventerrein Ubroek

afdeling BLSON
steller Jef Loontjens
doorkiesnummer 6895
datum augustus 2003

BEELDKWALITEITSPAN BEDRIJVENTERREIN UBROEK

Bij de indiening van een bouwplan voor het bedrijventerrein Ubroek bleek het niet mogelijk de architectuurkwaliteit van dat plan te toetsen. Er was (nog) geen referentiekader, noch op papier noch in het veld. Voor de initiatiefnemers bestaan er dan, behoudens de juridische voorschriften uit het bestemmingsplan, geen ontwerperegels en kan er sprake zijn van een 'vrijheid-blijheid' sfeertje.

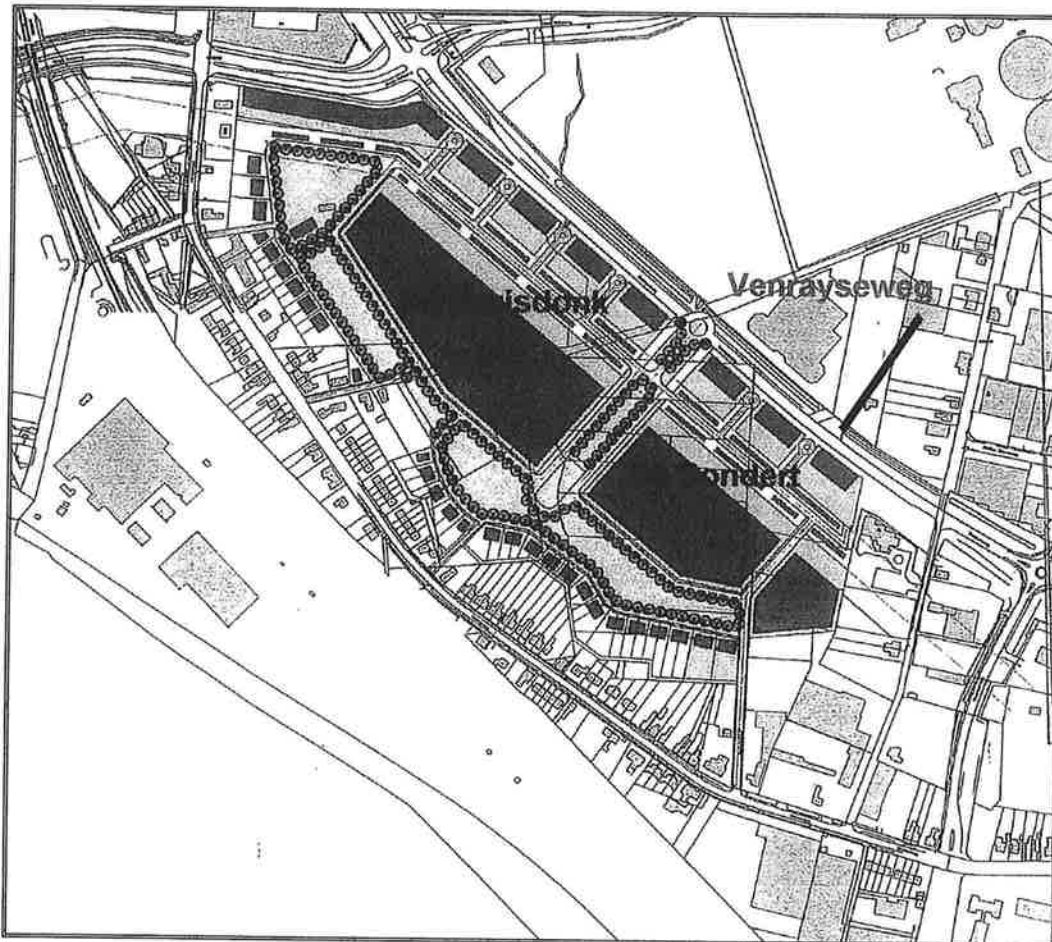
De 'doe-maar-iets' architectuur is dan niet ver weg meer en dat is nu net wat men kost wat kost moet vermijden. Zeker als er sprake is van een bedrijventerrein dat aan een belangrijke invalroute is gelegen (Venrayseweg), qua lay-out duidelijk kwaliteiten heeft en bovendien direct aansluit aan een (deels nieuwe) woonbuurt.

In overleg met Commissie Stadskwaliteit (CSK) werd besloten een aantal architectuurkwaliteitsuitgangspunten te formuleren die een handige leidraad zullen zijn voor de initiatiefnemers / bouwers en toetsingscriteria voor de CSK.

Enig houvast wordt geboden door het Masterplan door Croonen Adviseurs dd feb.1997, dat als leidraad voor dit beeldkwaliteitplan wordt gehanteerd en leidend is voor de inrichting van het gebied. Het BKP is een nadere verfijning van de uitgangspunten in het masterplan.

Het is niet de bedoeling dat in dit BKP uitvoerig zal worden beschreven aan welke architectuuruitgangspunten de te onderscheiden gebouwen of verzameling van gebouwen moeten voldoen. Het gaat er meer om de sfeer en uitstraling van het totaalplan te benadrukken en de te onderscheiden 'kamers' vorm te geven. Kwaliteit van het totaal gaat vóór de kwaliteit van het individu, het ensemble is belangrijker dan de eenling. De uitgangspunten zullen dus meer van algemene aard zijn en aanbevelingen geven voor ordening en uitstraling.

PLANKENMERKEN



Het terrein is grosso modo onder te verdelen in 2 hoofdelementen: de bedrijven en de woningen die door een riant groenstructuur en dito infrastructuur aan elkaar gekoppeld zijn en tevens van elkaar gescheiden worden. Zo is het niet mogelijk dat andere motorvoertuigen dan personenauto's vanuit het bedrijvendeel in het woningdeel kunnen komen. Vice versa voor personenauto's is wel mogelijk.

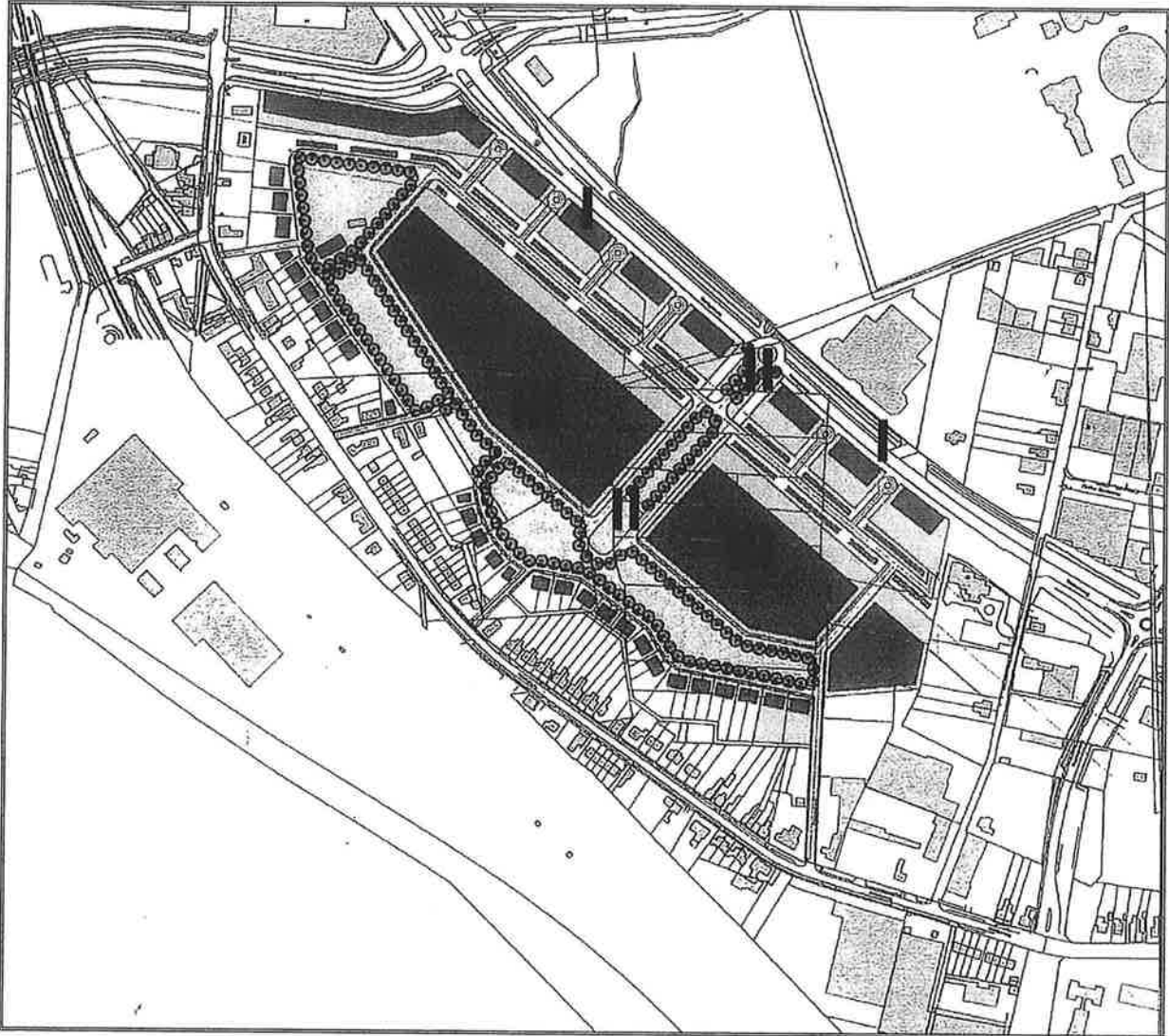
Het bedrijventerrein kent één ontsluiting, gelegen aan de Venrayseweg. Behoudens via deze ontsluiting is het woningdeel ook ontsloten middels 2 aansluitingen op de Horsterweg. Voor het bedrijventerrein zijn de wegen in het woningdeel wel als calamiteitenroute beschikbaar.

De brede groenstroken zijn het gevolg van milieucirkels en onder- en bovengrondse belemmeringen en samen met een blusvijver in het hart van het bedrijventerrein bepalen ze de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De inrichting openbaar groen is navenant en reden enige kwaliteitseisen aan de groenkwaliteit op kavelniveau te stellen

Notitie

ZONERING

Het bedrijventerrein is onder te verdelen in een 3-tal zones, zoals die ook omschreven zijn in het masterplan.



ZONE I

Venrayseweg, de zichtlocatie langs de invalroute, waar de 'achterkanten' van de bedrijven het beeld bepalen. Deze bedrijven zijn uitsluitend bereikbaar via de Sondert en de Gruisdonk.

ZONE II

Vanaf het verkeerspleintje aan de Venrayseweg (entree Ubroek) doorlopend in de as van het plangebied. De centraal gelegen blusvijver (met vast waterpeil) in de groenstructuur is kenmerkend voor de riante structuur.

ZONE III

De 2 lobben in het bedrijventerrein, de Sondert en de Gruisdonk, die aan de noordoostzijde aansluiting vinden aan zone 1 en aan de zuidwestzijde gericht zijn op de nieuwbouwwoningen aan de Greyenstraat/Egtenrayerhof. De drie gebiedsdelen zijn enerzijds op zichzelf staande elementen met hun eigen kwaliteiten en kenmerken die als totaalensemble toch een afgerond geheel moeten vormen. Aan het ene gebied worden hogere kwaliteits(architectuur)eisen gesteld dan aan het andere en bij de beschrijving van de gebieden wordt daar nader op ingegaan.

Het woningdeel kent een eigen regime zal in dit BKP buiten beschouwing blijven.

BESCHRIJVING.

ZONE I

A. ZICHTLOCATIE VENRAYSEWEG

Uit het masterplan:

Langs de Venrayseweg wordt een strook grond gereserveerd voor kleine bedrijven in een ruime, parkachtige aanleg. Deze bermstrook is immers een zichtlocatie.

Verder staat in het masterplan te lezen dat de gebouwen aan de zijde van de Venrayseweg een sterke representatieve uitstraling dienen te hebben. Veel glas is gewenst. De situering van het gebouw op de kavel, de hoogte en diepte alsmede de afstand tot hoogspanningsleidingen en wegkant is omschreven en behoeft in dit BKP geen herhaling noch nadere uitleg.

Voor dit moment is het reeds gerealiseerde gebouw van Hyundai min of meer leidend voor de verdere ontwikkeling langs de Venrayseweg. De overige nieuwe bouwwerken dienen onderling een merkbare familieband te hebben in de zin van materiaalgebruik, kleurstelling en afmetingen.

Ontwerppuntpunten:

- Openheid - glas/glimmende gevelbeplating - overige gevelbeplating fijn geprofileerde metallic, horizontaal toegepast.
- De gevels dienen in één rooilijn geplaatst te worden.
- De daklijn van de gebouwen dient in horizontale zin in lijn te liggen.
- Reclame-uitingen dienen deel uit te maken van het ontwerp en onderling ten opzichte van het maaiveld in lijn te liggen.
- Bij planindiening dient het gevelbeeld van het gebouw in een totaalbeeld gemonteerd te worden.
- De inrichting, verlichting en beoogde gevelverlichting dienen deel uit te maken van het in te dienen plan, evenals de erfafscheidingen

B. ACHTERZIJDE VAN VENRAYSEWEG

De 'achterzijde' van de gebouwen aan de Sondert en Gruisdonk zijn in feite de toegangszijde van het bedrijf. Door de specifieke situatie kennen de gebouwen in deze zone in feite noch een echte voorkant noch een echte achterkant, de uitstraling is derhalve tweezijdig.

De aanwezige hoogspanningsleidingen zijn leidend bij de hoogte en afmetingen van de bouwwerken. Het masterplan doet daar uitspraken over, voorgesteld wordt de grens van de gebouwen, in lijn, op maximaal 3 m uit de kavelgrens te leggen.

Ontwerppuntpunten:

- De bedrijven kunnen hier meer hun eigen identiteit en bedrijfseigen kenmerken naar voren brengen, zonder de kwaliteiten van de gevel aan de zijde van de Venrayseweg uit het oog te verliezen.
- Reclame-uitingen, indachtig het gestelde in de Reclamenota, beperken tot max. 2 vlaggenmasten per bedrijf, in lijn met de andere bedrijven. Masten van gelijke kwaliteit en hoogte.
- Reclamezuilen, indachtig het gestelde in de Reclamenota, beperken tot max. 1 per bedrijf, in lijn met de andere bedrijven. Zuilen in hoogte van 3 m.

Notitie

- Met name de inrichting van de onbebouwde ruimte is van groot belang en zal bij het ontwerp van het gebouw een rol van betekenis spelen. De erfafscheidingen middels uniforme metalen antracietkleurige hekwerken. Het parkeren laten plaatsvinden achter hagen, dus minimaal zichtbaar vanaf de openbare weg.
- De verlichting van de parkeerplaats en toegangspaden mee ontwerpen in het groenplan. Gevelaanstralingen zijn niet aan de orde.
- De ontwerpen dienen zo compleet mogelijk en allesomvattend te zijn, incl. reclame-uitingen terreininrichting, verlichting en groeninrichting.

C. ENTREE EN CENTRALE AS

De gebouwen aan de ingang van het bedrijventerrein aan de Venrayseweg vormen de poort en dienen als zodanig enige toegevoegde allure te hebben. Sprekende afwijking in kleur en materiaalgebruik is toegestaan mits er duidelijke relatie tussen de gebouwen bestaat. De bedrijven langs de centrale as dienen als gevolg van de riante situatie (brede inrichting van de openbare ruimte) daar op in te spelen en een goede uitstraling te krijgen. De ontwerpuitgangspunten zoals die zijn geformuleerd voor de Venrayseweg zullen ook hier van toepassing zijn.

D. DE SONDEERT EN GRUISDONK

Het betreft de wegen die nog niet eerder in dit BKP aan de orde zijn geweest.

Met name de kavels die aan de groenbuffer tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woonbuurt zijn gelegen, verdienen qua uitstraling de nodige aandacht. Vanuit de woningen is er een blijvend uitzicht op het bedrijventerrein en dan mag enige architectuurkwaliteit verwacht worden.

De ontwerpuitgangspunten zijn reeds onder B nader omschreven

