



BEELDKWALITEITSPLAN BESTEMMINGSPLAN

ONTWIKKELING STRIJKVIERTEL 68 DE MEERN



11-04-2019

TR ● **VIS** architectuur



Strijkviertel 68 is gelegen tussen bedrijventerrein oudenrijn en de nieuw te realiseren woonwijk Rijnvliet. Het is een perceel van ca. 4 Hectare dat ontwikkeld gaat worden door immo de meern. Het perceel is gelegen in de nabijheid van de A2 en de A12 en is uitstekend bereikbaar. Aangrenzend aan het perceel ligt een bushalte met een directe verbinding naar Utrecht CS.

Het plangebied ligt ingeklemd in een functioneel zeer divers gebied. Aan de noordzijde ligt de Rijsstraatweg met woningen en aanvullende bedrijvigheid, aan de oostzijde wordt de nieuwbouwwijk Rijnvliet gerealiseerd. Aan de zuidzijde ligt de strijkviertelplas met daartussen de busbaan. Aan de westzijde ligt het bedrijventerrein oudenrijn. Het gebied vormt als het ware een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en de woonwijk. De aanwezigheid van beide gebieden kan leiden tot een functionele versterking en verwevenheid zodat kansen ontstaan om naast bedrijfsfuncties ook andere functies onder te brengen zoals sportfuncties, (grootschalige) detailhandel, recreatieve voorzieningen, horeca, praktijkruimte, etc. Op deze manier ontstaat een dynamisch gebied dat ruimtelijk en functioneel aansluit bij de directe omgeving.

Op het terrein staan een aantal bestaande bedrijfsgebouwen die plaats zullen maken voor de nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunt is de verhuur van deze panden waarbij de panden enerzijds toegespitst worden op de huurder en anderzijds dienen de panden toekomstbestendig en goed verhuurbaar te blijven. Er zal daarom maatwerk toegepast worden met oog voor de toekomst. Dit wordt tevens verder vertaald in de duurzaamheidsambities voor deze ontwikkeling.

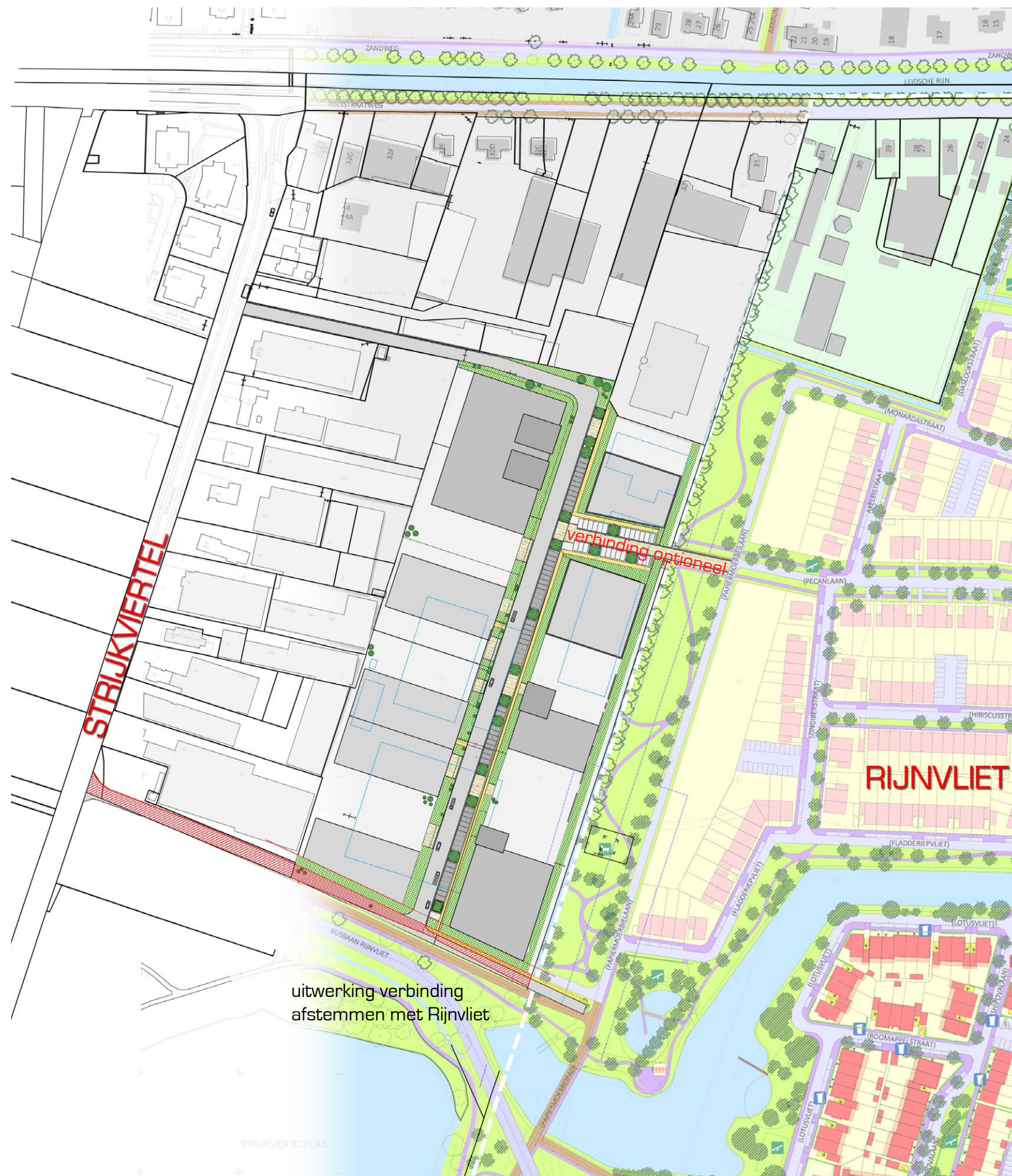
Omdat er specifiek per huurder gebouwd zal worden is niet de bebouwing zelf vastgelegd maar juist de hoofdlijnen die het geheel tot een eenduidig en herkenbaar geheel maken. Zo is er een stuk flexibiliteit in het plangebied. De verkaveling op de plankaart is indicatief en laat een mogelijke invulling zien met panden. Deze invulling wordt steeds aangepast wanneer er plannen worden gemaakt voor potentiële huurders.



ZIJDE RIJNVLIET

TOEGANGSWEG

PROJECTLOCATIE



Dit beeldkwaliteitsplan is de vertaling van de wensen van de Gemeente Utrecht en de ambities van de ontwikkelaar. Enerzijds om een zekere eenheid in het gebied na te streven en anderzijds om duidelijke kaders te scheppen voor potentiële huurders. Tevens is het een vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het plangebied zoals de positie van de bouwvlakken en rooilijnen, de verkeersstructuur en de wijze van verbindingen met omringende structuren. Verder is er uitgebreid aandacht voor de zuidzijde die het entreegebied vormt voor het gebied en in direct gelegen is aan de toegangsweg tot Rijnvliet:

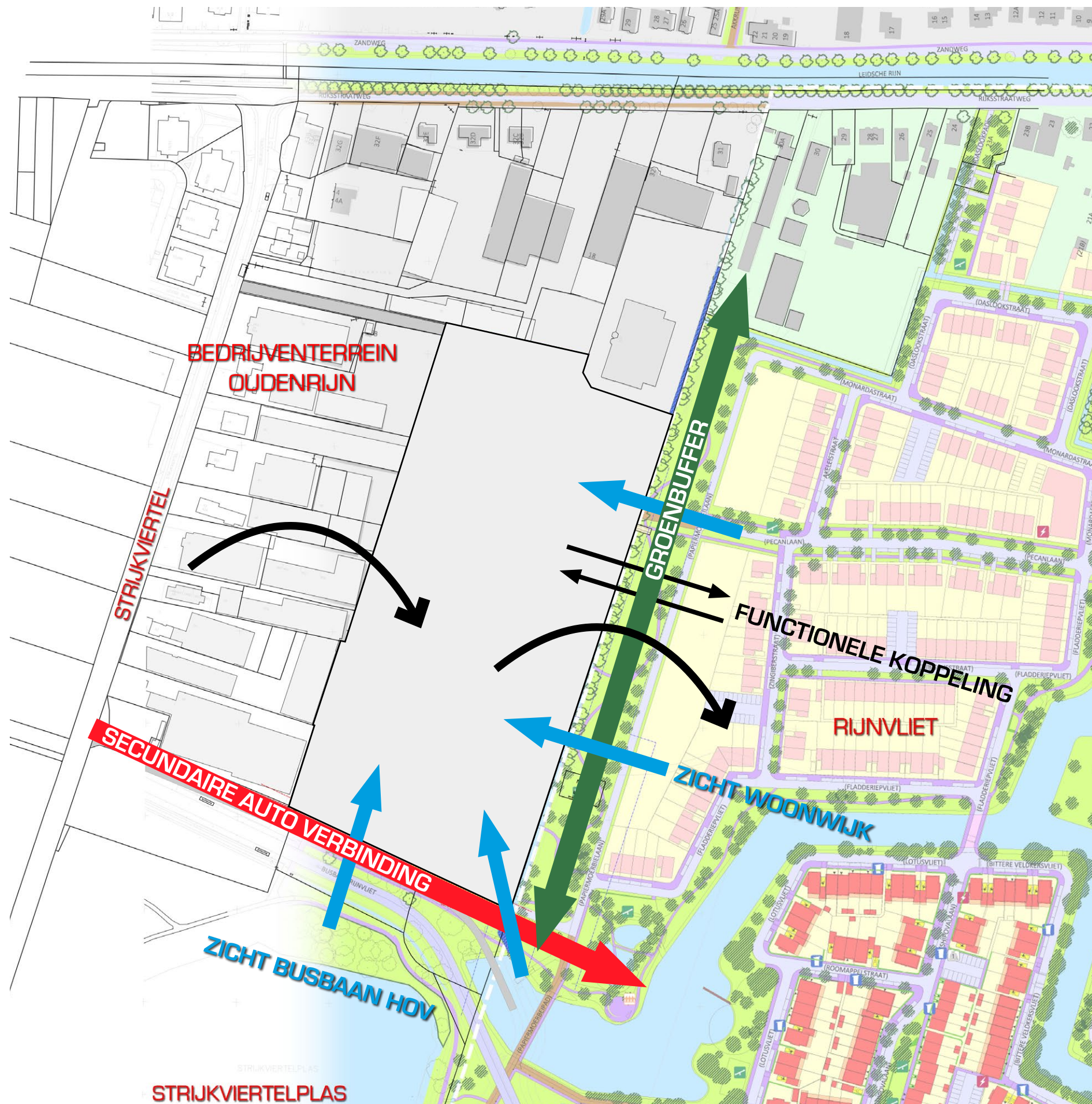
Het plan sluit aan op de bestaande ontsluitingswegen. Aan de zijde van Rijnvliet wordt de toegangsweg doorgetrokken verder is er de mogelijkheid tot het aanleggen van een fietsverbinding.

De oost en westzijde richten zich op Rijnvliet en de toegangsweg met de HOV en de Strijkviertelplas. Dit is de entree tot het perceel en is tevens de secundaire ontsluitingsweg voor Rijnvliet. De bebouwing aan deze grenzen is representatief en over een aanzienlijk deel van de grens bebouwd zodat een duidelijke wand gevormd wordt. De bebouwing langs de toegangsweg is uitnodigend en open van karakter. Op de kop is de mogelijkheid van een hoogteaccent opgenomen als beëindiging, entree en koppeling met de Strijkviertelplas.

De aansluiting aan de westzijde van het plangebied wordt gevormd door een structurerend element in de vorm van een schanskorf voorzien van openingen ter plaatsen van de gebouwen en de parkeervoorzieningen. Achter/tegen deze wand worden de bouwvolumes geplaatst. Op deze wijze wordt samen met de naastgelegen groenstrook een heldere en vriendelijke overgang gecreëerd tussen het plangebied en de woonwijk.

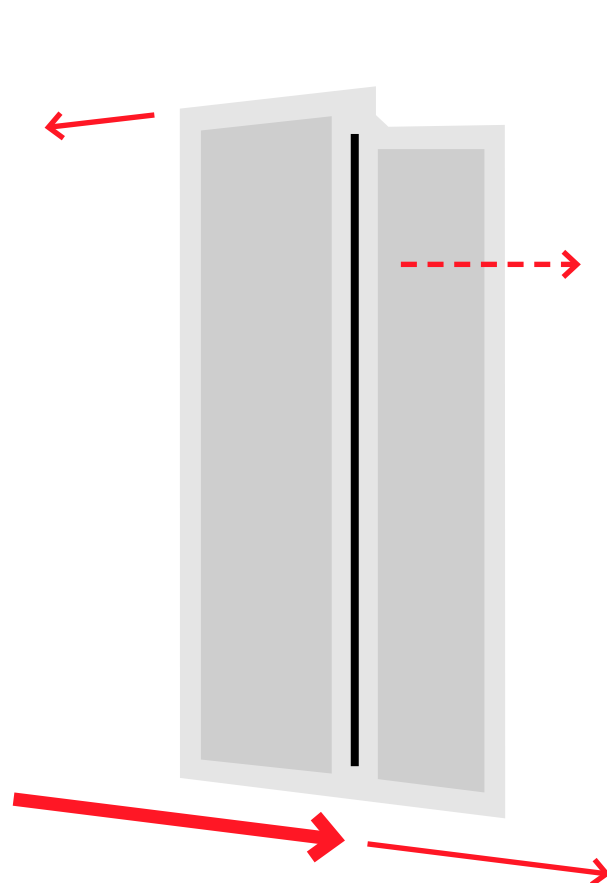
Voor wat betreft de architectuur en materialisering van de afzonderlijke panden wordt gestreefd naar diversiteit binnen een eenheid. In dit beeldkwaliteitsplan zijn een aantal principes vastgelegd waarbinnen ieder pand een eigen identiteit hebben terwijl ze onderdeel uitmaken van het geheel. Dit is gedaan middels het samenstellen van randvoorwaarden voor de bouwvolumes, de materiaalkeuze en het maken van een kleurenpalet. Ter illustratie is dit is vertaald in vier mogelijke invullingen. Daarnaast zijn uitgangspunten vastgesteld voor signing en reclamevoering op het terrein en op de gebouwen.

< POSITIONERING EN AFMETINGEN GEBOUWEN INDICATIEF



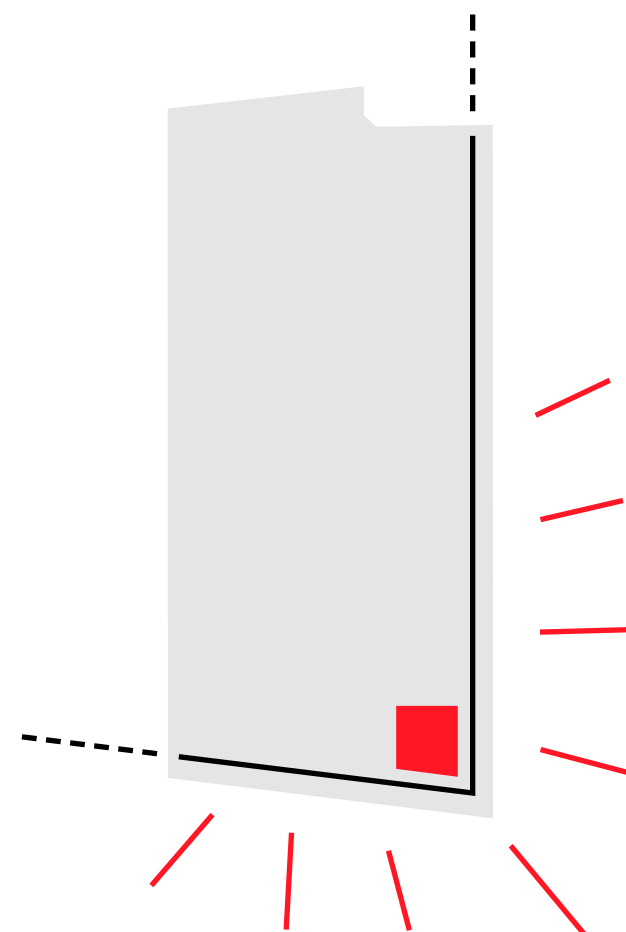
UITGANGSPUNTEN

- Perceel als overgangszone tussen bedrijventerrein Oudenrijn en woonwijk Rijnvliet
- Transformatie bedrijventerrein naar gemengd gebied met aanvullende functies
- Afwaardering milieucategorie zijde Rijnvliet (naar categorie 2.0)
- Representatieve zone entreegebied t.p.v. HOV baan
- Heldere omkadering zijde Rijnvliet
- Realisatie auto- en fietsverbinding Strijkviertel - Rijnvliet
- Verhogen bebouwingsdichtheid
- Kwaliteitseisen uitstraling bebouwing
- Flexibiliteit
- Ontsluitingsweg eigen terrein met groene uitstraling
- Zoveel mogelijk onverhard terrein



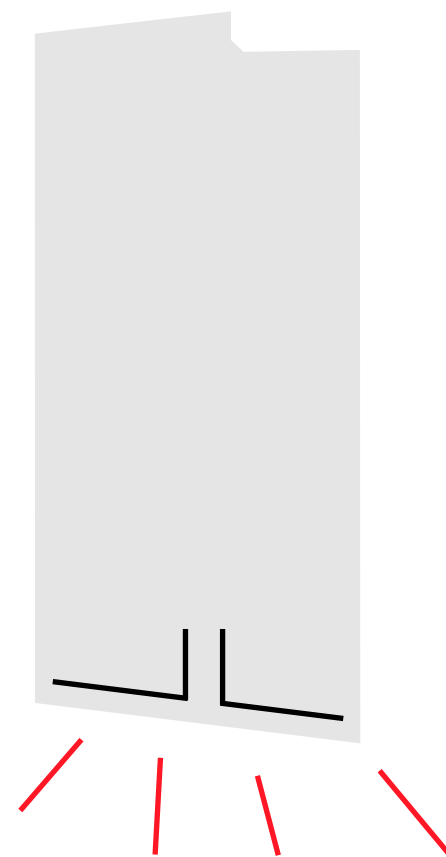
BEREIKBAARHEID

- aanleg (secundaire) autoverbinding
- toegangsweg hart perceel
- optioneel fietsverbinding
- fiets- en voetgangersverbinding sluit aan op bestaande structuur Rijnvliet/ Strijkviertelplas (zie p.4)



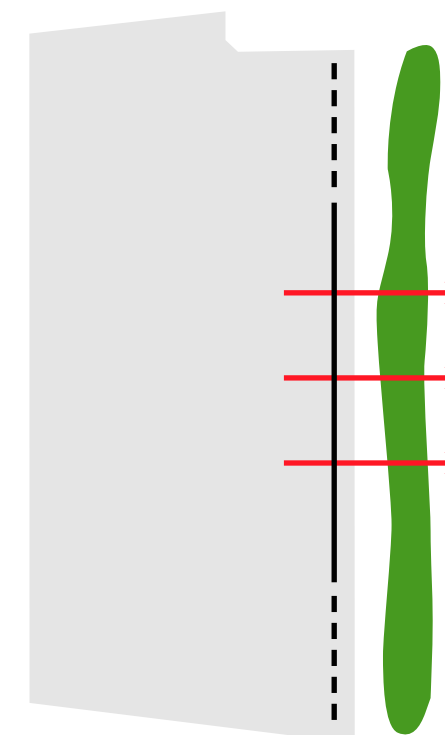
AFSCHERMEN GEBIED

- beperken geluid
- representatieve uitstraling zijde Rijnvliet
- representatieve entree met optioneel hoogteaccent
- meer bebouwing / minder open terrein met opslag



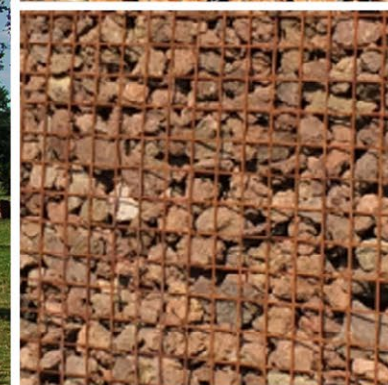
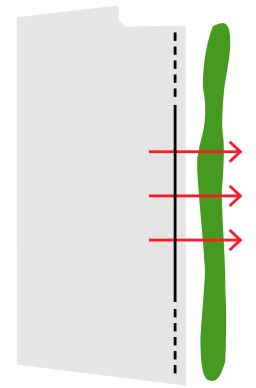
REPRESENTATIEVE ZONE

- entree tot perceel
- uitstraling richting toegangsweg
- uitstraling richting HOV baan

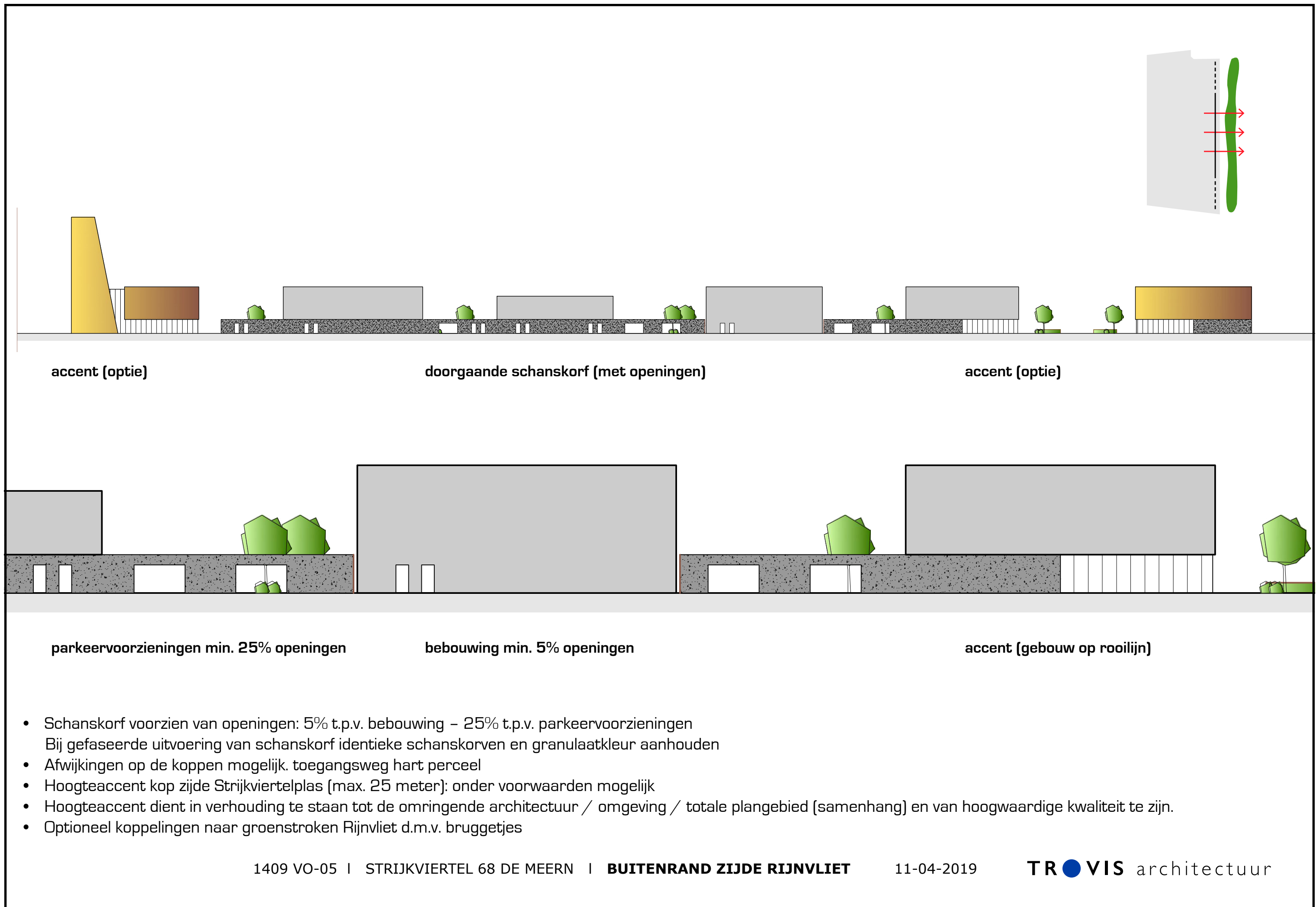


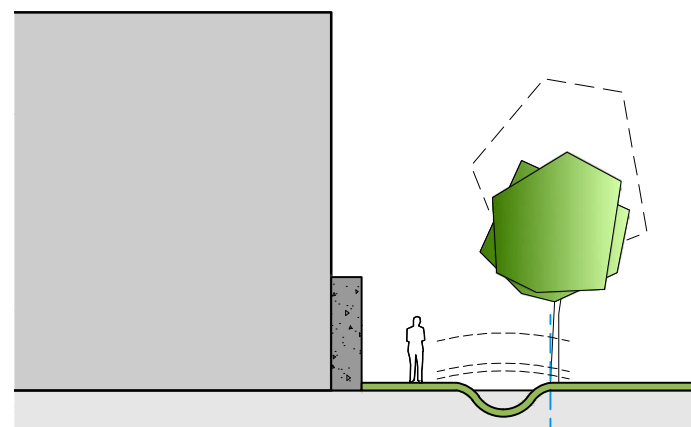
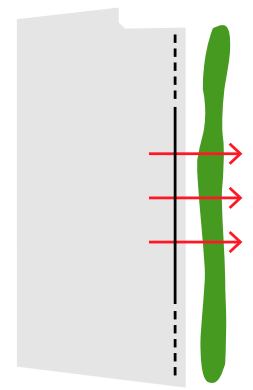
BUFFERZONE

- afscherming gebouwen en parkeerterreinen
- openingen voor contact tussen functies



- hoogte schanskorf: min. 2,5 meter / max. 3,5 meter
- schanskorf gegalvaniseerd, maaswijdte 50 - 100 mm
- grove breuksteen, in uniforme kleurstelling

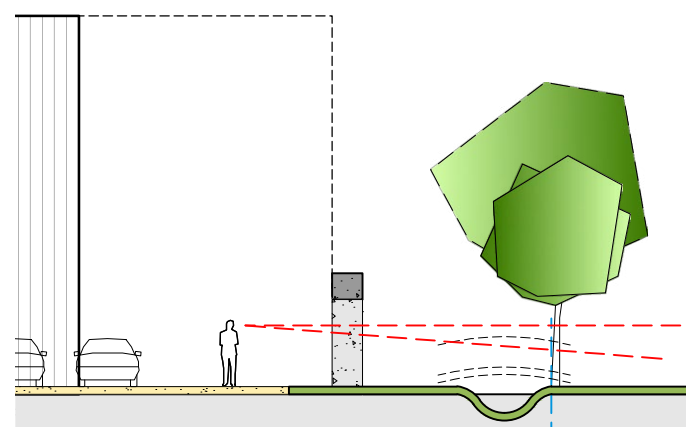




rooilijn schanskorf

ROOILIJN SCHANSKORF

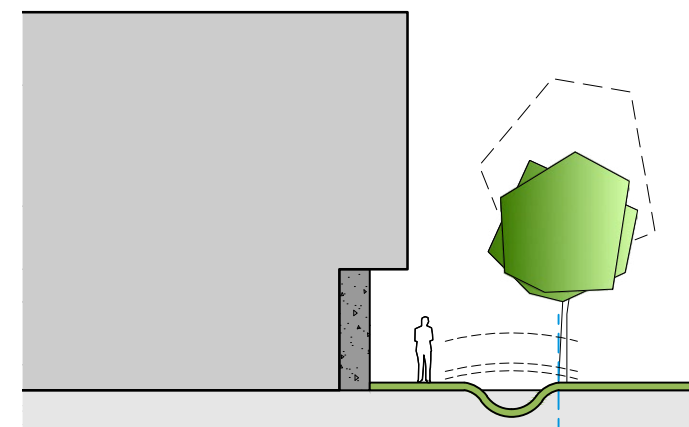
- hoogte schanskorf: min. 2,5 meter
- hoogte schanskorf: max. 3,5 meter



rooilijn schanskorf

GEBOUW TERUGLIGGEND

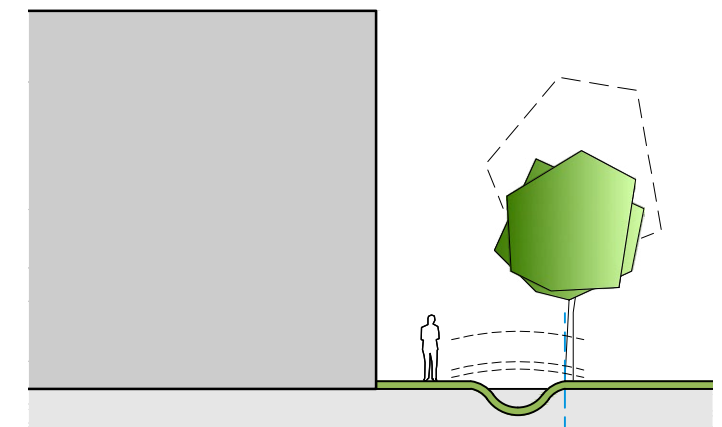
- schanskorf op rooilijn - eenduidig beeld
- afscherming parkeerterrein



rooilijn schanskorf

OVERSTEEK

- overstek max. 1 meter



rooilijn schanskorf
=
rooilijn gebouw

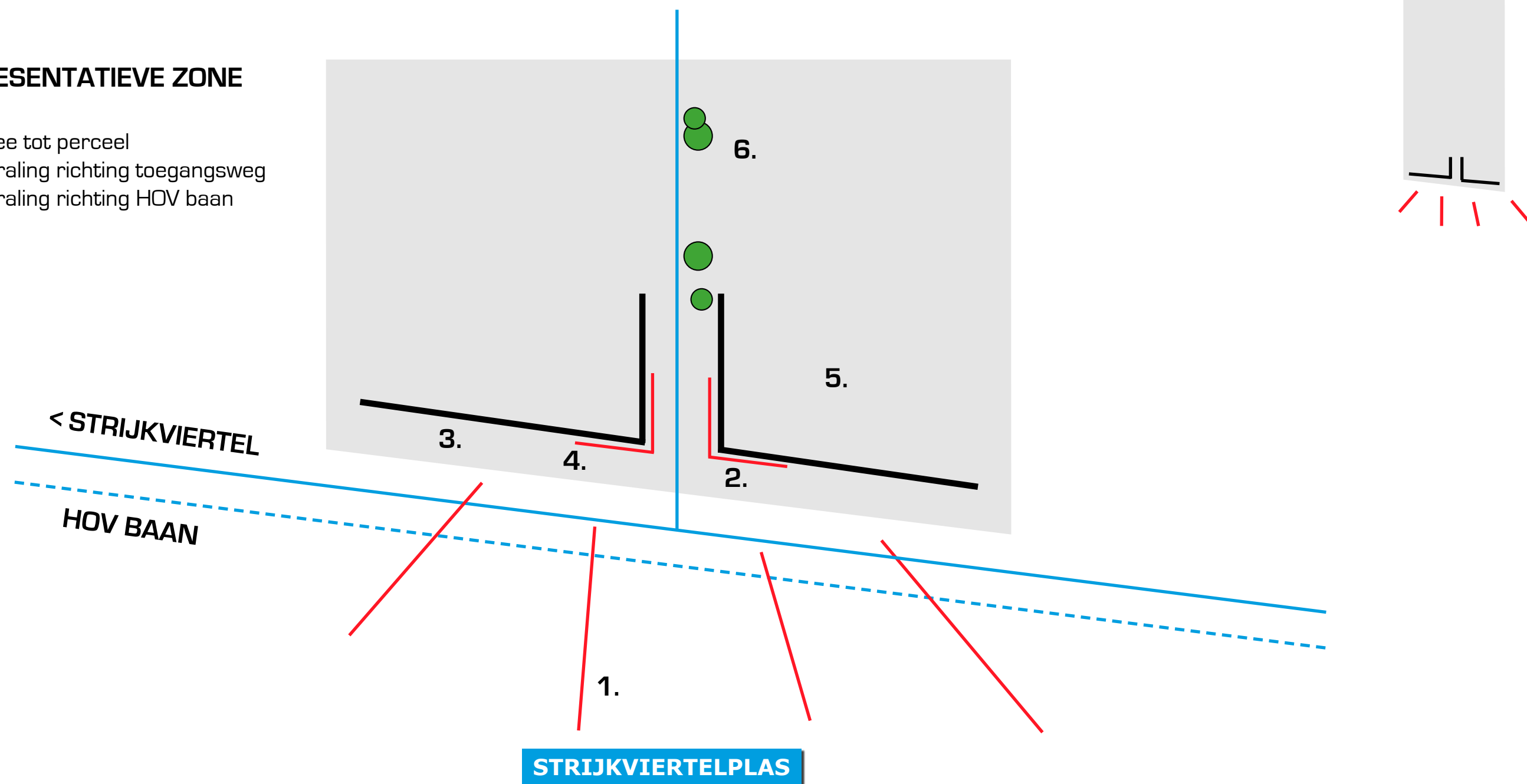
GEBOUW OP ROOILIJN

- bij geen schanskorf, gebouw op rooilijn
- accenten

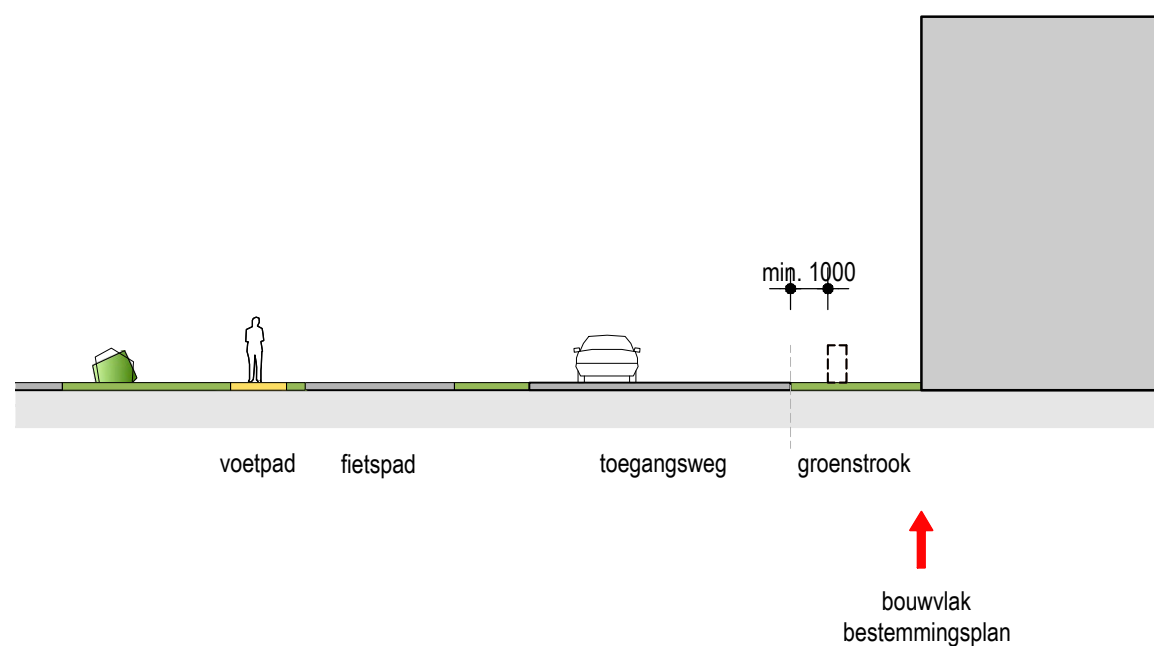
MOGELIJKE AANSLUITINGEN ZIJDE RIJNVLIET

REPRESENTATIEVE ZONE

- entree tot perceel
- uitstraling richting toegangsweg
- uitstraling richting HOV baan

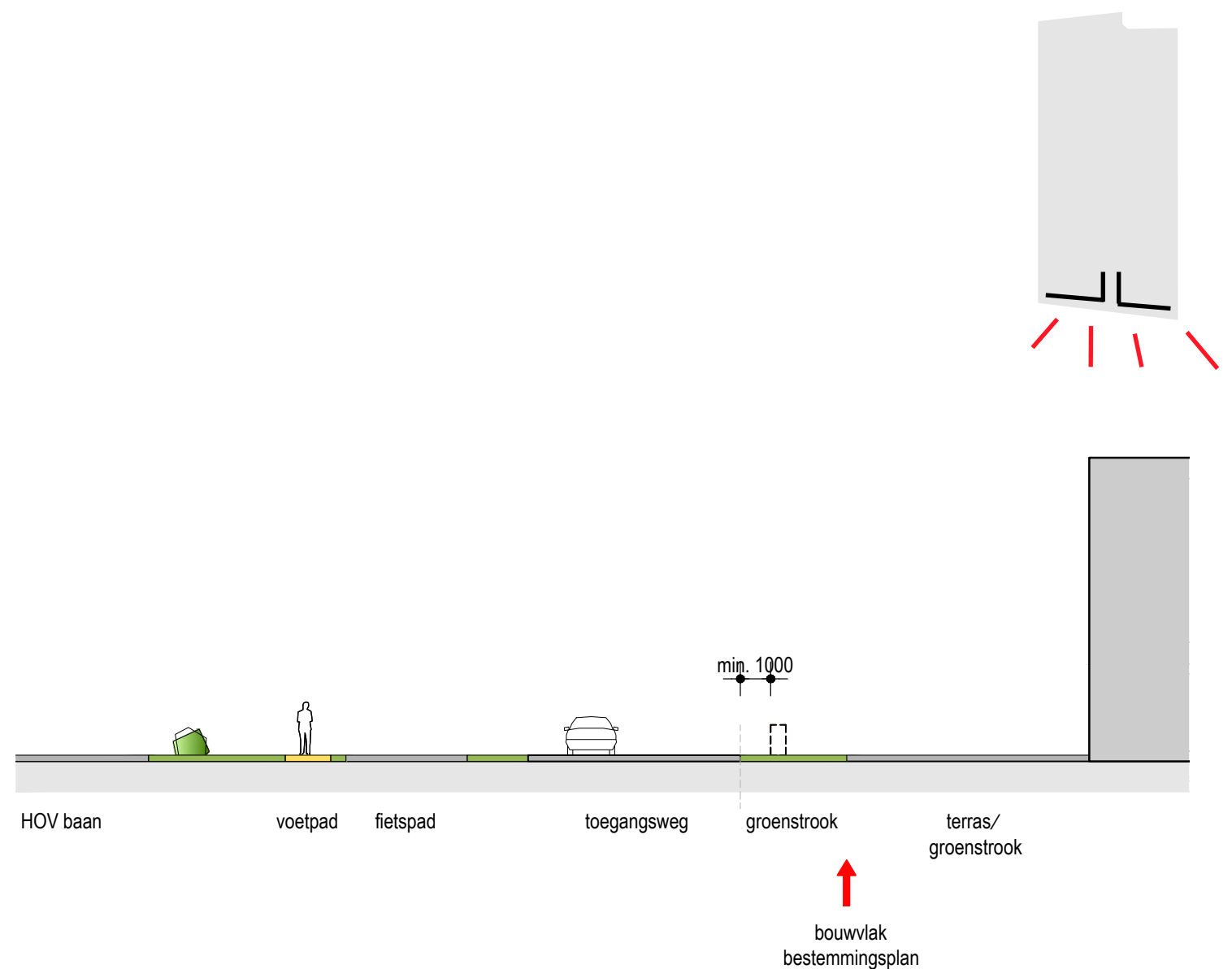


1. Representatieve gevels gericht op toegangsweg/HOV baan en Strijkviertelplas
eigentijdse architectuur, gebruik van hoogwaardige (duurzame) materialen met veel aandacht voor detaillering en wijze van uitvoering
geen blinde gevels in de richting van de representatieve zone, derhalve is een min. percentage glasopeningen voorgeschreven [4]
gevels voorzien van een mate van geleding (onder / bovenbouw / accenten glasopeningen etc.
2. Hoek toegangsweg/middenweg: bebouwd ter markering van de entree
3. Voorgevel langs HOV baan: minimaal 60% bebouwd op voorgevelrooilijn of parallelle projectie daarvan (zie opties p.12)
4. Voorgevel langs HOV baan: voorzien van glasopeningen op maaiveld: minimaal 25%
5. Eerste 15 meter parallel langs middenweg: voorzien van glasopeningen op maaiveld: minimaal 25%
6. Groen langs middenweg, zichtlijn richting Strijkviertelplas



GEBOUW OP ROOILIJN

- gebouw direct op rooilijn of parallele projectie
- groenstrook
- optioneel groenhaag (max. 1 meter hoog, min. 1 meter tot weg)
- hekwerken niet toegestaan
- optioneel: hekwerk i.c.m. groenhaag toegestaan, max. 1 meter hoogte

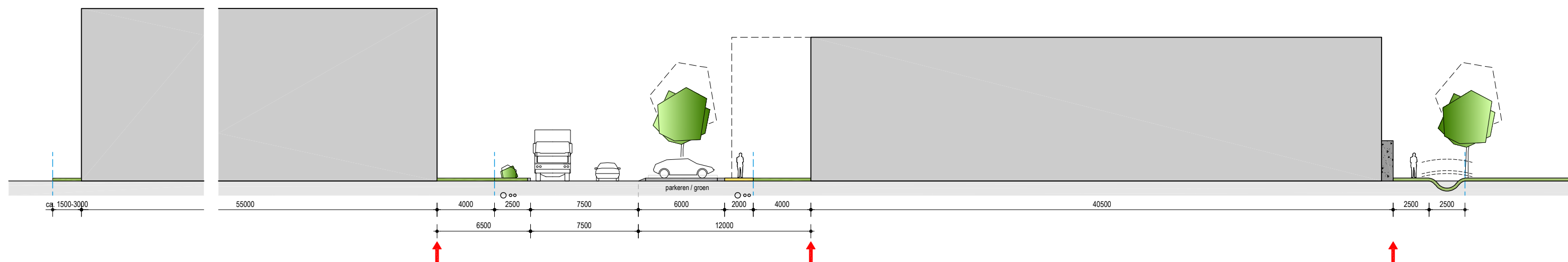
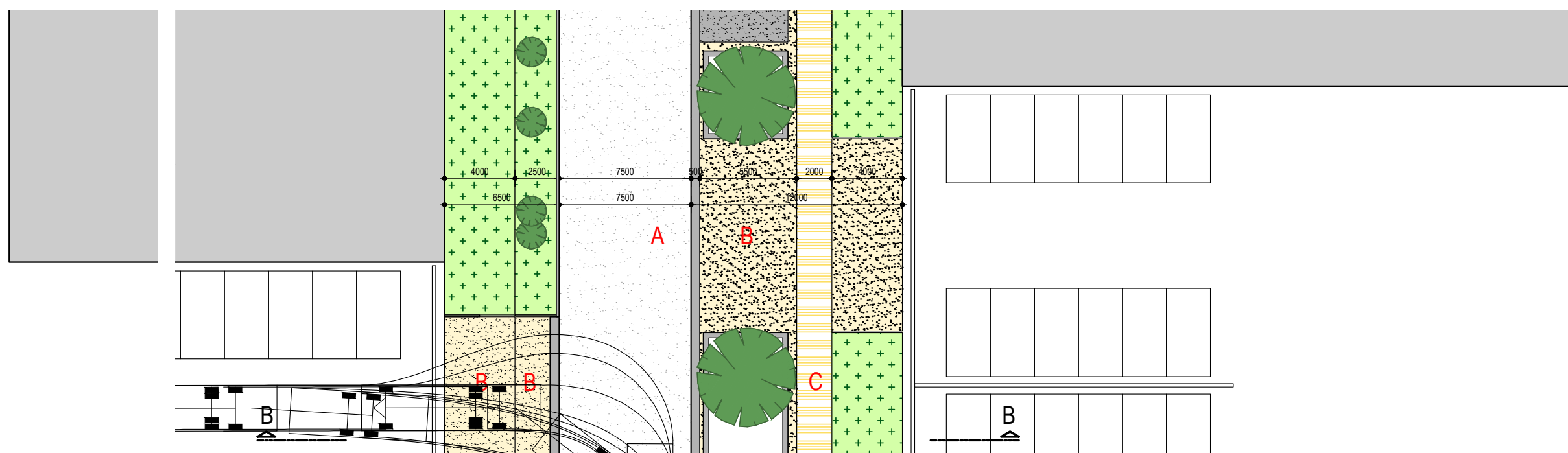
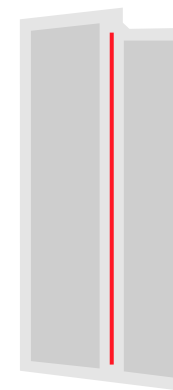


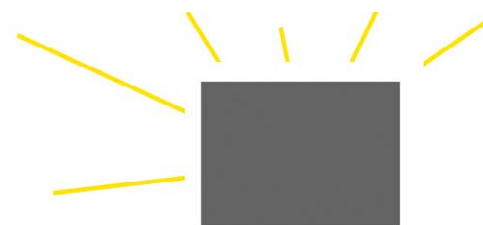
GROENSTROOK / TERRAS

- gebouw terugliggend
- groenstrook
- optioneel groenhaag (max. 1 meter hoog, min. 1 meter tot weg)
- terras
- hekwerken niet toegestaan
- optioneel: hekwerk i.c.m. groenhaag toegestaan, max. 1 meter hoogte

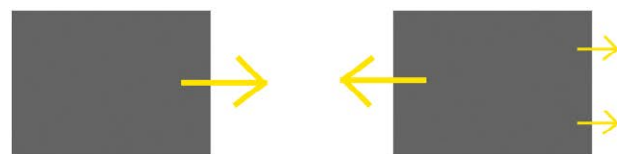
MOGELIJKE AANSLUITINGEN ZIJDE HOV BAAN

De hoofdweg loopt globaal over het midden van de kavel met aan beide zijden panden. De maximale bouwhoogte aan de westzijde (Oudenrijn) is 12 meter, aan de zijde van de woonwijk 10 meter. Er is gekozen voor een breed wegprofiel met ruimte voor groen en een aantal (openbare) parkeerplaatsen. Parkeren vindt verder plaats op eigen terrein.





representatief



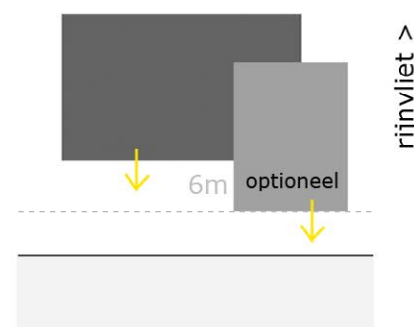
oriëntatie straat

60%

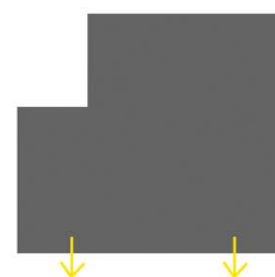
bebouwingspercentage



bouwhoogte



positie voorgevel



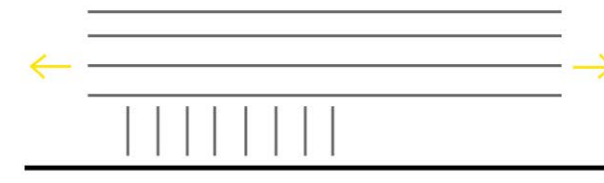
voorgevellijn entree/busbaan



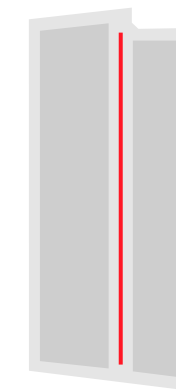
geleding plint-bovenbouw

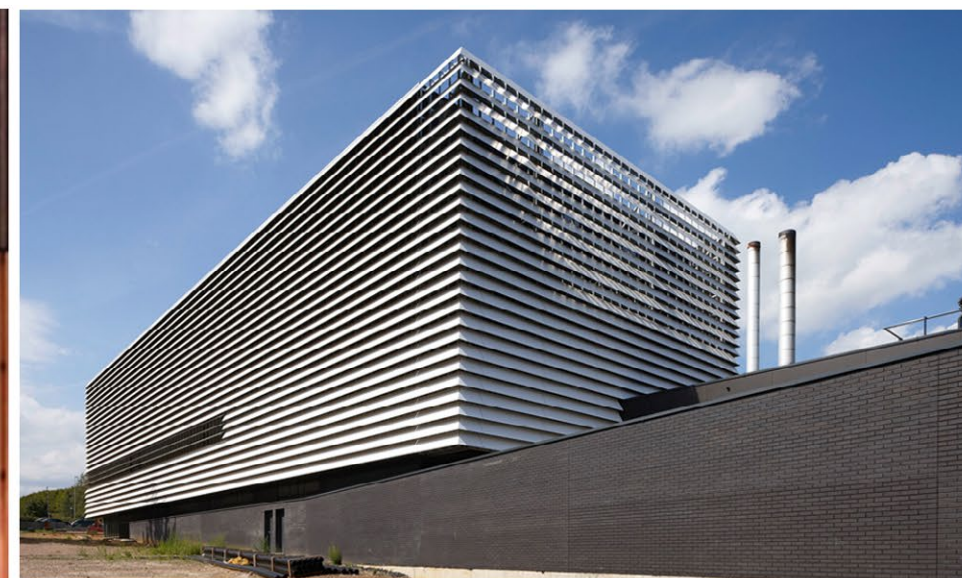
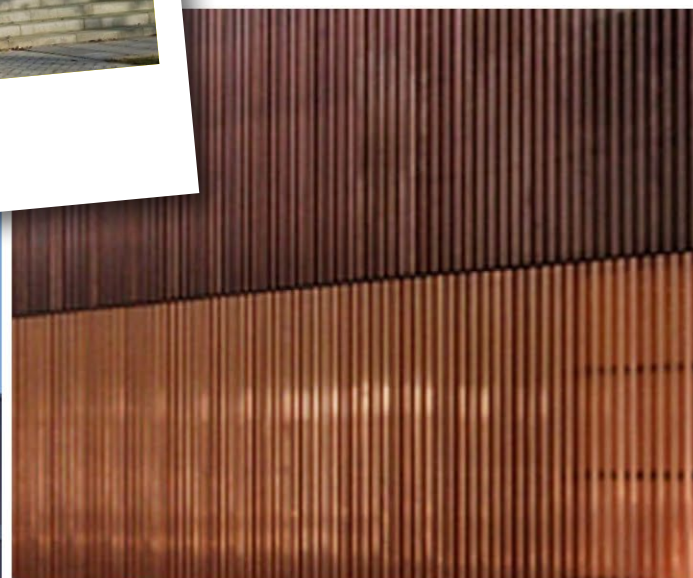
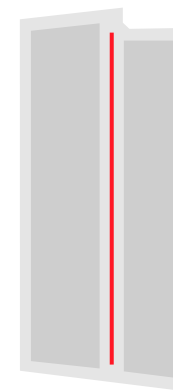
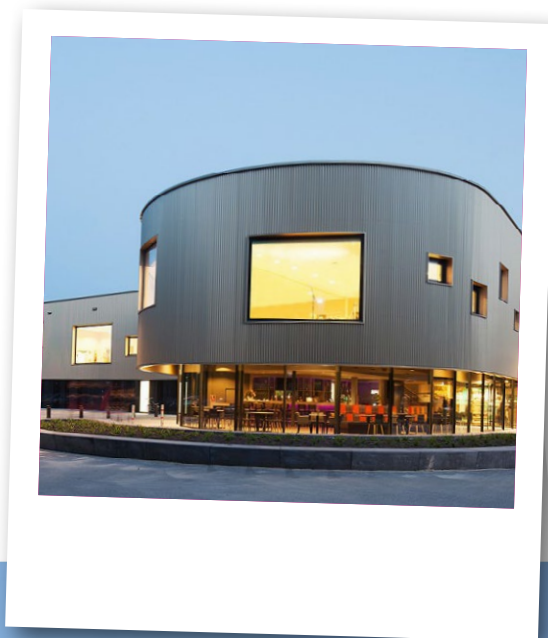


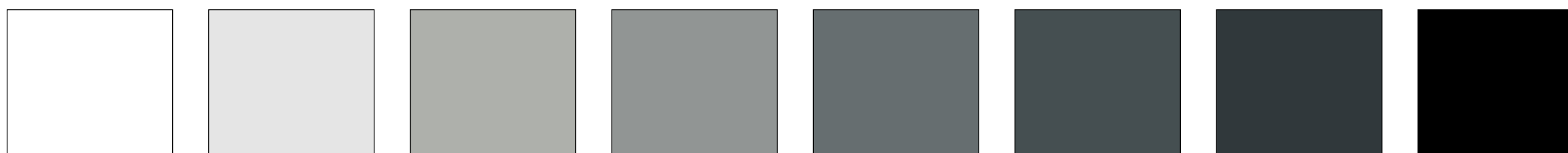
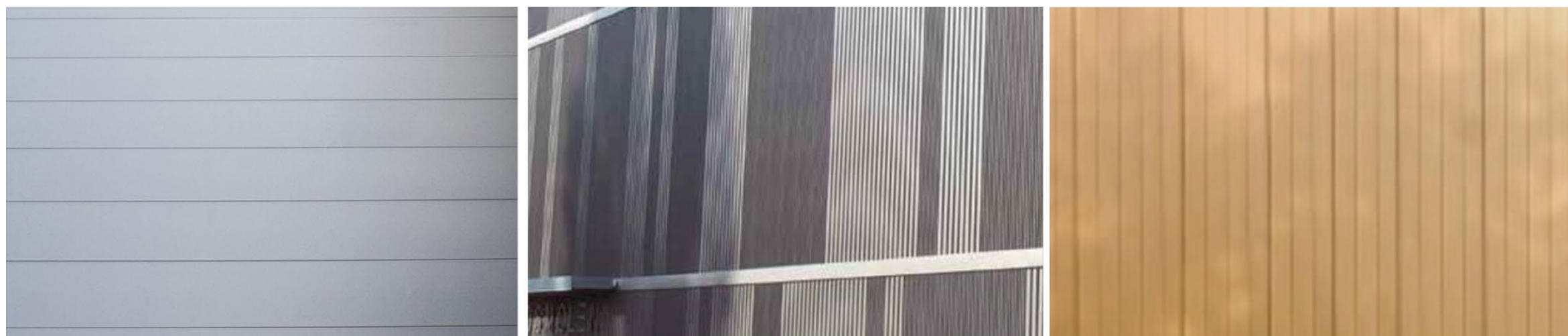
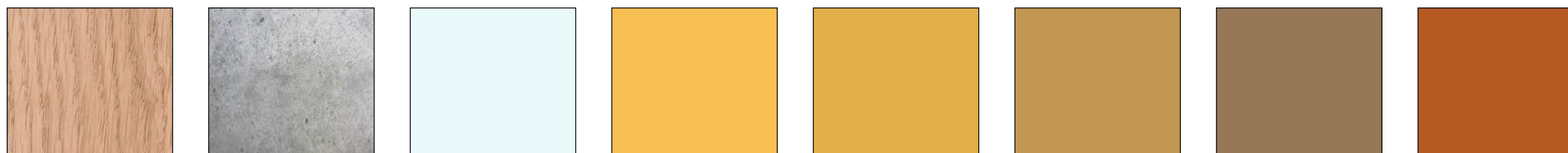
schanskorf met springen



geleding gevels wisselend







Geleding in gevelopbouw;

Plint: bijv. metselwerk / beton / steenachtig / aluminium beplating

Bovenbouw: bijv. aluminium beplating met mogelijk accenten in glas / metaal / hout cq. houtlook



Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen te worden in het ontwerp. Reclametoepassingen dienen te voldoen aan het reclamebeleid van de Gemeente Utrecht. Afhankelijk van de schaal van het gebouw en/of de directe omgeving kan een afwijking van deze norm voor toetsing worden voorgelegd. Daarnaast zijn er een aantal aanvullende richtlijnen:

- Reclame op gevel uitvoeren in losse doosletters
- Lichtreclame met bewegende mechanische delen en lichtreclame met pulserend licht is niet toegestaan.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen dienen de afmeting, positie en uitvoering van de reclame per bedrijfsunit op elkaar afgestemd te worden zodat een eenduidig beeld ontstaat (passend binnen de Utrechtse reclamerichtlijnen).



STRIJKVIERTELPARK

OPDRACHTGEVER:



IMMO DE MEERN

ONTWERP:

TROVIS ARCHITECTUUR

RIVIERDIJK 72A
3361 AR SLIEDRECHT

TEL. +31 184 61 30 44
MAIL INFO@TROVIS.NL
WWW.TROVIS.NL

GETOONDE IMPRESSIES IN DEZE BROCHURE ZIJN SLECHTS INDICATIEF
EN ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD EN/OF OPENBAAR
GEMAAKT DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, INTERNET OF OP WELKE
ANDERE WIJZE OOK, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING
VAN TROVIS ARCHITECTUUR.

ALLE WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN.
COPYRIGHT ©2018 TROVIS ARCHITECTUUR.

TROVIS architectuur is onderdeel van  **van Es**
architecten