

BEELDKWALITEITPLAN

KWALITEITKENMERKEN VOOR (HER)ONTWIKKELING

BEDRIJVENTERREIN UTRECHT-OVERVECHT



Colofon

November 2010

Urhahn Urban Design

Sarah Anastasi

John Breen

Cristina Polito

De gemeente Utrecht, de OVO en de Kamer van Koophandel

gerepresenteerd door

Jan Doorakkers

Manon Moonen



BEELDKWALITEITPLAN (HER)ONTWIKKELING

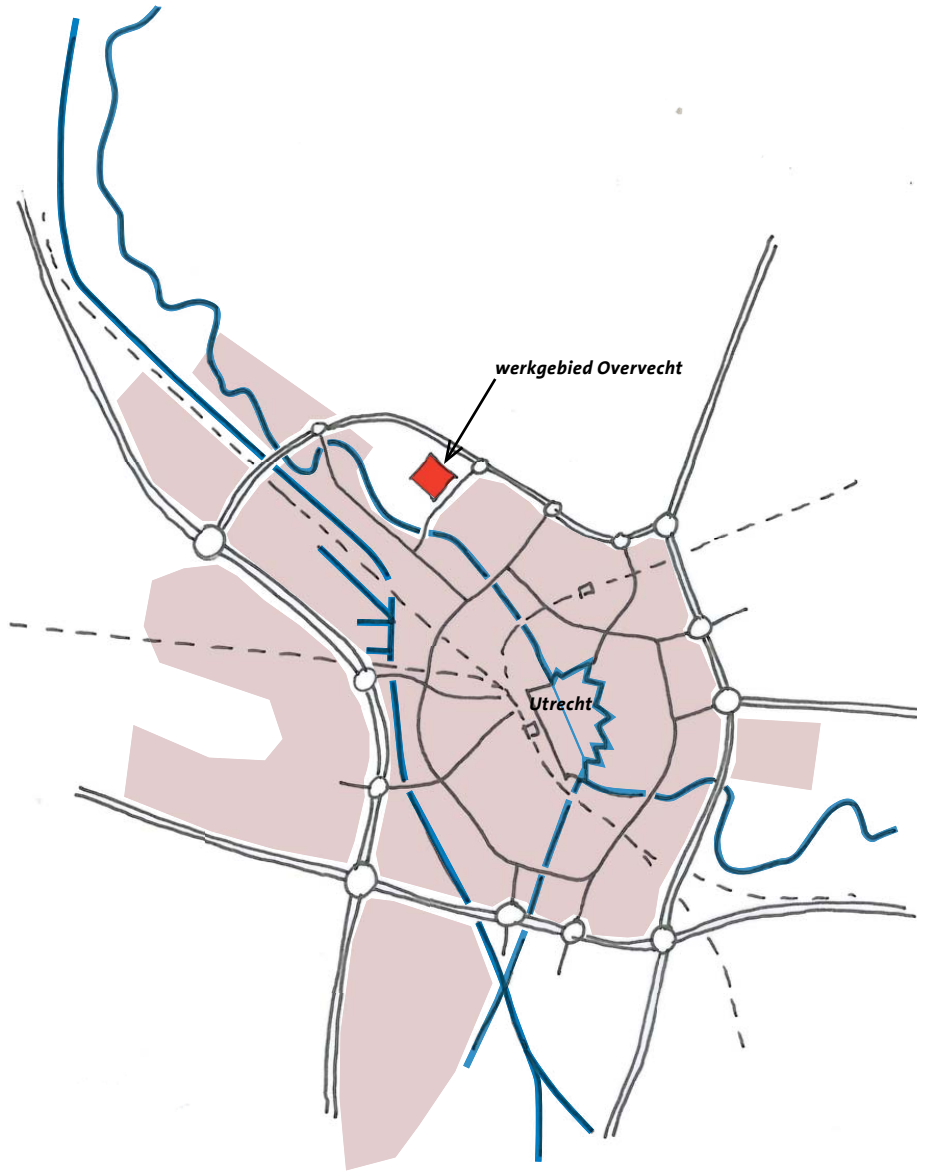
BEDRIJVENTERREIN - OVERVECHT

IN OPDRACHT VAN DE OVO, KVK EN GEMEENTE UTRECHT

INHOUD

1. Inleiding	4
2. Kwaliteitelementen	12
Ontwikkelkaart	14

1. INLEIDING



Beeldkwaliteit als (her)ontwikkelmiddel

In de toekomstvisie voor het bedrijventerrein Overvecht, *investeren in een duurzame toekomst voor bedrijventerrein Overvecht* (dec.2009) zijn doelstellingen en middelen geformuleerd waarmee het bestaande werkgebied Overvecht geleidelijk kan transformeren naar een 'modern gemengd stedelijk werkgebied dat onderdeel uitmaakt van woongebied Overvecht'. De primaire doelstelling van de gemeenschappelijke opdrachtgevers OVO, KvK en de gemeente Utrecht is het verbeteren van het ondernemersklimaat. Hiermee wordt op de bestaande ondernemers gedoeld, en ook op nieuwe vestigers. Het sleutelwoord voor het verbeteren van het ondernemersklimaat is 'vernieuwing'.

De vernieuwing wordt op drie manieren uitgelegd. Ten eerste wordt een functieverruiming op bedrijventerrein Overvecht voorgestaan. Met een verruiming van het programma-aanbod wordt gedacht een bredere groep gebruikers en bezoekers naar het gebied te trekken. Die verbreding van de doelgroepen is een stap om het huidige gebied sociaal-maatschappelijk beter te integreren in het stedelijk leven van aangrenzende gebieden. Een tweede vorm van vernieuwing moet volgen uit de aanpak van de openbare ruimte. Met het aantrekken van een breder publiek krijgt de openbare ruimte een grotere betekenis. Nu is het hoofdzakelijk functioneel gedimensioneerd en gematerialiseerd. Om de vernieuwing kracht bij te zetten zal de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte op punten moeten worden verbeterd. De derde pijler voor de vernieuwing is een kwaliteitsverbetering bij nieuwbouw of verbouwing. Hiervoor wordt een ontwikkelkader opgesteld waarin een basiskwaliteit is geformuleerd die de huidige en nieuwe ondernemers houvast biedt in het vormgeven richting een collectieve expressie. De toekomstige uitstraling van het werkgebied Overvecht is in belangrijke mate afhankelijk van de initiatieven van ondernemers met ambitie. We

moeten ons realiseren dat Overvecht een bestaand werkgebied is waar de komende 10 jaar merendeel van de gebouwen ongewijzigd zal blijven. De ambitie van het toekomstbeeld zal daarmee niet in alle gebouwen te herkennen zijn. Voor de komende 10 jaar richt zich dit document op enkele cruciale locaties in Overvecht waarop nieuwe ontwikkelingen een prominente en veelzeggende bijdrage aan de gewenste expressie leveren.

Status van het document

Parallel aan het opstellen van de 'Uitwerking van de toekomstvisie' zijn kwaliteitskenmerken vastgelegd. Dit zijn regels die ondernemers richting en houvast geven om de beoogde uitstraling van het gebied te realiseren of te verwachten. Het voorliggende document waarin deze regels zijn verwoord en verbeeld vormt het formele toetsingskader voor bouwaanvragen. Het wordt gekoppeld aan de Welstandsnota en is een aanvulling op het 'Bestemmingsplan Overvecht en omgeving'.

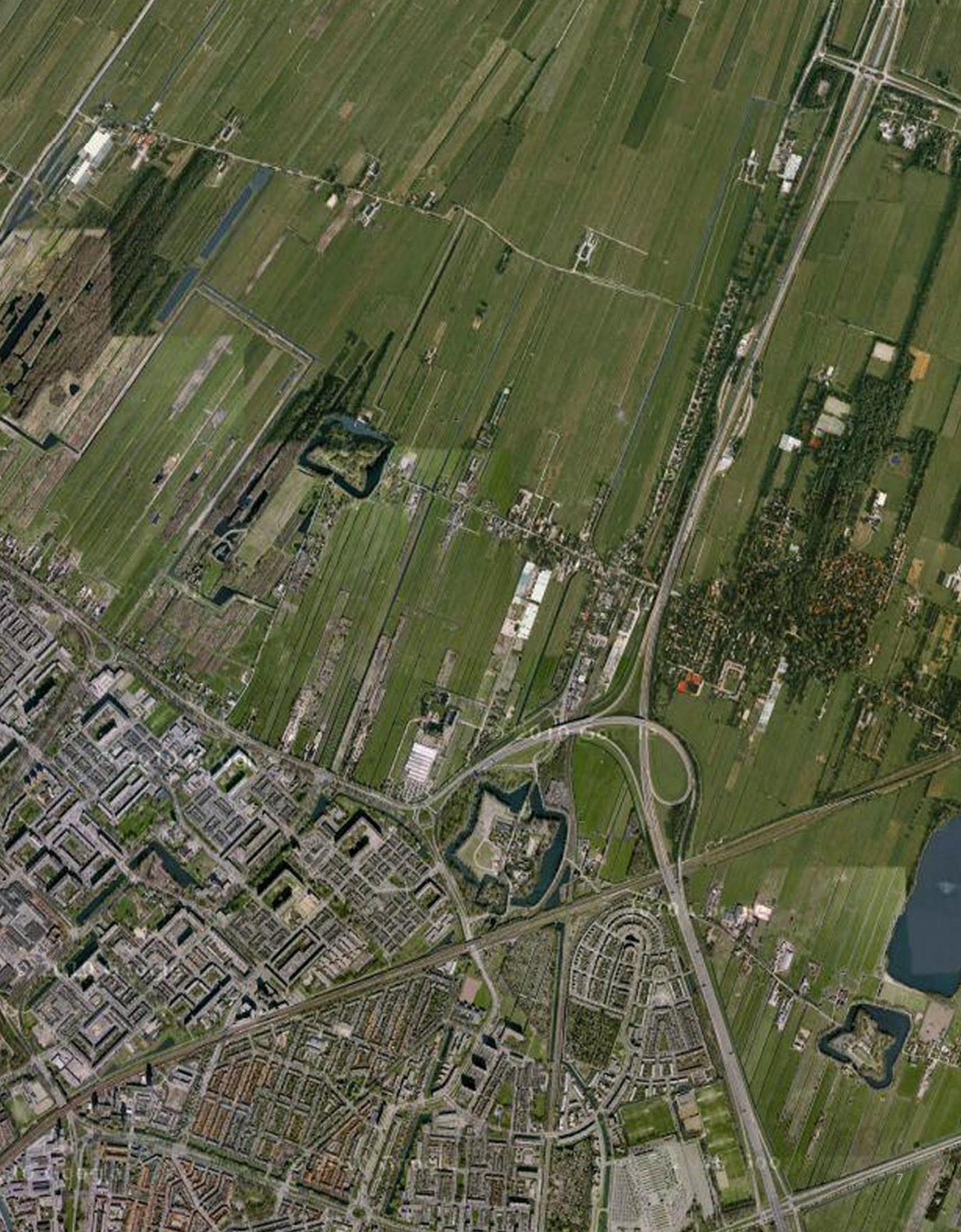




Floritadreef
 St. Laurensdreef
 Mississippidreef
 Franciscustreef
 Vechtse Barren
 Vecht

Woonwijk Overvecht

— Begrenzing plangebied





FRANCISCUSDREEF - Leegstaand pand



ENTREESITUATIE - Stenige buitenruimte



BINNENZONE - Mix van verschillende bouwstijlen

Bedrijventerrein Overvecht Ontwikkelingen

- Functies**
- Bestaande bestemming handhaven
 - Bedrijven
 - Perifere en grootschalige detailhandel
 - Deelgebieden
 - Sport en ontspanning
 - Beperkt toe te laten functies
 - Hotel
 - Onderwijs
 - Horeca
 - Kinderopvang
- Functies op verdieping**
- Wonen
 - Verbeteren relatie met groen in omgeving
 - Groener maken bedrijventerrein
 - Zoekgebied nieuwe bedrijfsontwikkeling
 - Volledige entree bedrijventerrein
 - Aantrekkelijker maken entree
 - Plangebied



Overzichtskaart Toekomstvisie Overvecht -
Ontwikkelingen, gemeente Utrecht



GROENSTRUCTUUR - Fietspad langs achterkanten



KWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN VOORZIENINGEN - Gebrek aan attractieve verblijfsplekken en collectieve voorzieningen

Verweven

In de 'Uitwerking Toekomstvisie' is aangegeven dat de eerste stap in de vernieuwing van het gebied het realiseren van een betere verweving met de omgeving is. Die verweving moet het medegebruik van de openbare ruimte en diverse functies in en rond het werkgebied vergroten. Het werkgebied is momenteel specifiek ingericht voor de werkfunctie. Recent zijn grote delen van de bestrating vernieuwd en vormgegeven naar de werkfunctie. Om de toegankelijkheid van het gebied voor haar omgeving te vergroten moet de inrichting van de openbare ruimte en de aangrenzende bebouwing op punten worden aangepast. Specifieke routes moeten aantrekkelijk, overzichtelijk en veilig worden ingericht.

Het doortrekken of realiseren van groenstructuren is hiervoor een mogelijkheid. Een eerste wenselijke stap in die richting zou bij de gebiedentree straten moeten worden genomen. Deze zijn momenteel bijzonder weinig aantrekkelijk.

Aangrenzende woonwijk



Verweving van langzaam verkeer tussen de aangrenzende woonwijk en sociaal maatschappelijke of recreatieve voorzieningen.
De doorsteek naar Park de Gagel is er nog niet, maar dit zou een verrijking van de aansluitingen tussen woon en werkgebied betekenen.



2. KWALITEIT- ELEMENTEN

Ontwikkelkaart

Om de eerste ontwikkelingen te geleiden en te stimuleren is een Ontwikkelkaart opgesteld (pagina 14-15) met ruimtelijke en programmatische aanknopingspunten. In de eerste fase van de geleidelijke transformatie wordt de aandacht hoofdzakelijk gericht op de entreezone langs de Franciscusdreef, de centrale parkeerplaats aan de st. laurensdreef en de entreesituatie rond het sportcluster.

Voor de zone langs de Franciscusdreef worden de volgende aspecten nader gedefinieerd:

- Hoeken
- Rooilijn
- Plint
- Bereikbaarheid van de kavels
- Groen

De richtlijnen voor de volgende punten zijn van meer algemene aard en hebben zowel op de entreezone als ook op het overige gebied betrekking:

- Materialisatie
- Reclamevoering

Hoeken

Straathoeken bepalen in een hoge mate de expressie van de gehele straatruimte en het direct achtergelegen gebied. Door de primaire aandacht voor de herontwikkeling op de hoeken van de entreestraten te richten, kan een draai aan het gebiedsimago worden gegeven.

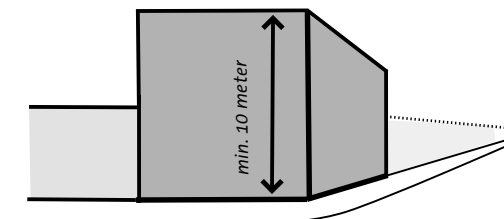
Voor de hoeken in de zone van de Franciscusdreef worden rooilijnen vastgelegd waarlangs gebouwd moet worden. Nieuwe functies, zoals wonen, dienen de voordeur aan de Franciscusdreef te situeren. Het is de bedoeling dat de rest van de plint van het gebouw zich zo 'open' mogelijk presenteert. Op deze manier kunnen bezoekers zien wat er binnen gebeurt en vice versa. Dat bevordert de levendigheid op straat, wat een van de kenmerken van stedelijkheid is.

De hoek heeft enig volume nodig om als boegbeeld van de rest van de straat te fungeren. Bij herontwikkeling wordt een minimale bouwhoogte van 10 meter gesteld. Dit is een basishoogte die aansluit bij de gemiddelde hoogte van omliggende bebouwing.



Hoeken

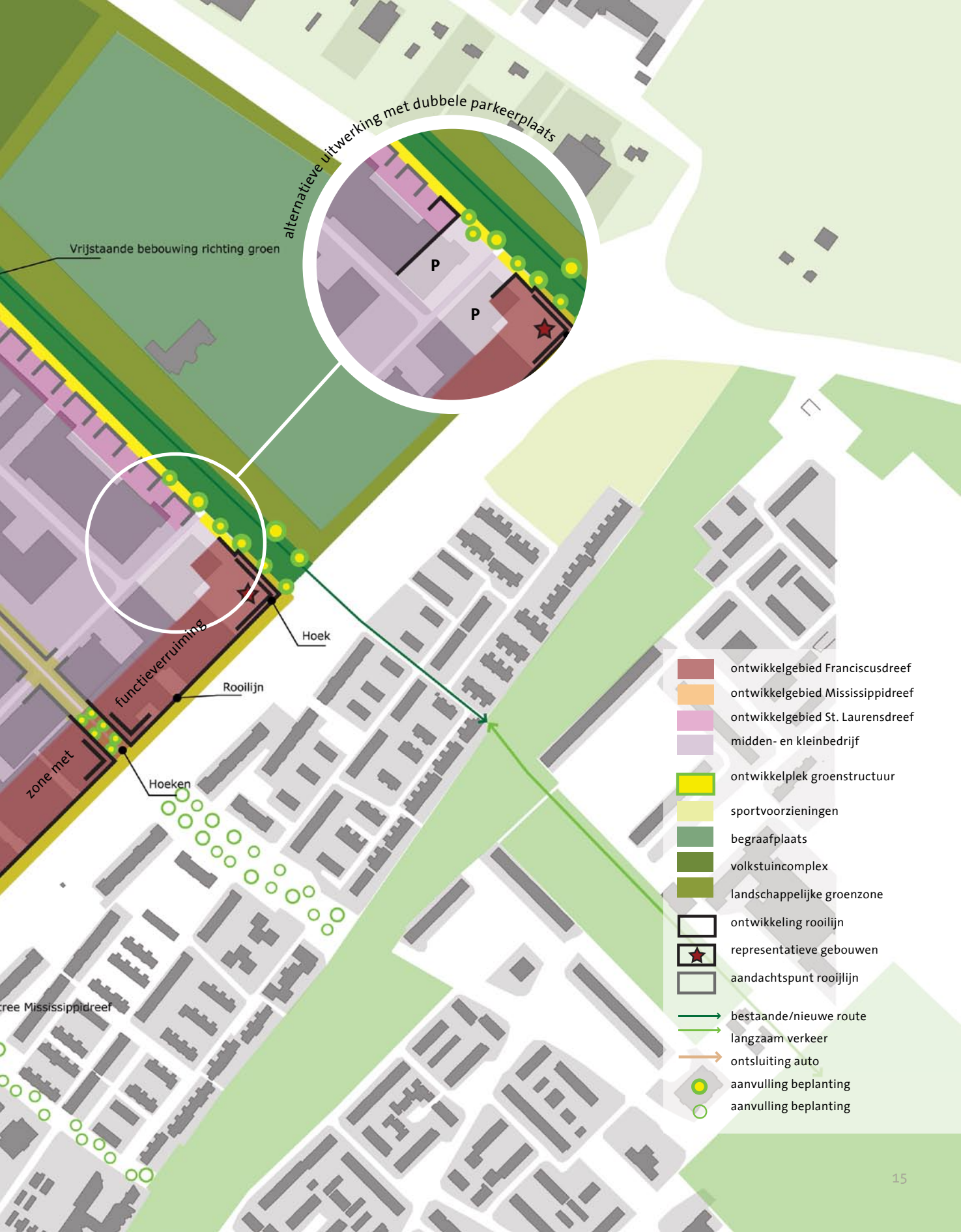
- **Bouwen in de rooilijn**
- **Minimale hoogte 10 meter**



ONTWIKKELKAART

weergave van de ontwikkelrichtlijnen





Rooilijn

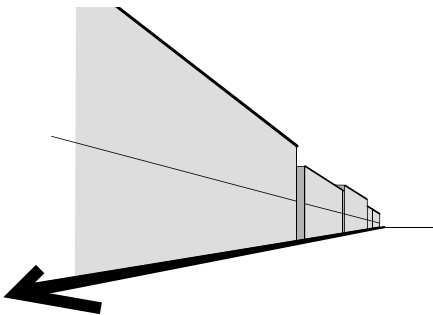
Langs de Franciscusdreef wordt een rooilijn vastgesteld. Nieuwbouw dient in deze lijn te worden gebouwd. Tevens worden de nieuwe gebouwen zo dicht mogelijk tegen elkaar aangebouwd zodat er een stevig front ontstaat. De eenduidige bouwlijn en het aaneengesloten bouwen zorgen voor een stedelijke setting. Dit is een ruimtelijke bijdrage aan de verstedelijking van de Franciscusdreef.

Voor nieuwbouw wordt gesteld dat minimaal 80% van de rooilijn van het kavel bebouwd moet worden.



Rooilijn

- **Minimaal 80% bouwen in (nieuwe) rooilijn**

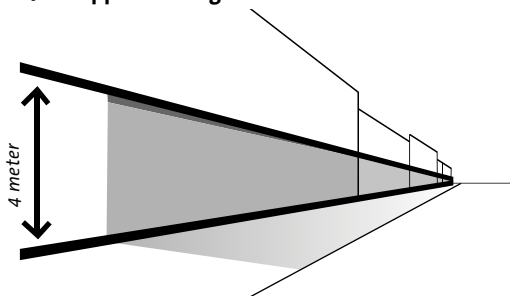


Plint

De nieuwe ontwikkelingen langs de Franciscusdreef dragen bij aan de verkleuring van het gehele gebied. In de entreezone wordt de diversiteit van toegestane bedrijven aangemoedigd om daarmee een zo breed mogelijk publiek te trekken. De aantrekkelijkheid moet leiden tot een verlevendiging van het straatbeeld. Een belangrijk middel om de levendigheid te vergroten is de uitwerking van de begane grondlaag. De zogenaamde plint. De begane grond situatie van nieuwe gebouwen dient transparant te zijn. Het is van groot belang dat de bezoekers kunnen zien wat er binnen gebeurt en er van binnen uit de dynamiek in de openbare ruimte herkenbaar is. In de plint dienen de voordeuren en raampartijen worden opgenomen. Minimaal 70% van de plint moet voorzien zijn van glas. In de overblijvende 30% bestaat voldoende ruimte voor de organisatie van de inritten, entrees en dergelijke functies. De plint wordt uitgevoerd met een vaste hoogte van 4 meter. Dit zal te zijner tijd leiden tot een samenhangende straatorganisatie langs de Franciscusdreef.

Plint

- 4 meter hoog
- 70% oppervlak is glas

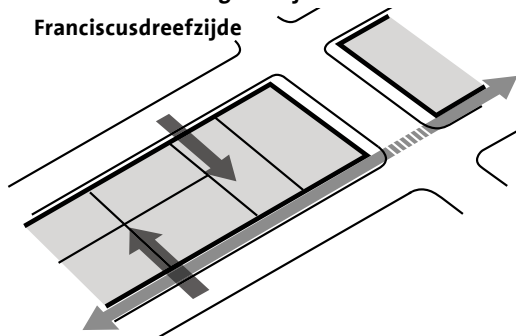


Bereikbaarheid van de kavels

Met de geleidelijke verkleuring van de functies aan de Franciscusdreef verandert het gebruik van de openbare ruimte. De eisen aan de verblijfskwaliteit van het trottoir langs de dreef nemen toe. De inrichting van de openbare ruimte moet hier geleidelijk bij aansluiten. Op ten duur zal er meer ruimte voor de voetganger ontstaan, gerelateerd aan de publieksaantrekkelijke functies. Momenteel zijn enkele kavels direct vanuit de ventweg van de Franciscusdreef bereikbaar. Het trottoir wordt op enkele punten gebruikt als toegangsweg. Dit brengt onrust voor voetgangers met zich mee. Om de passanten meer rust en veiligheid te bieden moet bij de ontwikkeling van de kavels worden toegezien op het uitwerken van alternatieve kavelontsluitingen. Voor de hoekkavels moet worden onderzocht of de bereikbaarheid vanuit de aangrenzende dreven kan worden verzorgd. Voor kavels die toch alleen vanaf de voorzijde zijn ontsloten moet worden nagegaan of de oprit met naastgelegen kavels kan worden gecombineerd. Daarmee wordt het aantal oversteekpunten geconcentreerd. Deze redenatie geldt ook voor het laden en lossen. Dit kan wel vanaf de straatzijde gebeuren, maar dan dient dat zo veel mogelijk buiten de publieksuren om te gebeuren. De voorkeur krijgt een logistieke afwikkeling aan de achterzijde (indien de kavel zo ver doorloopt) of vanuit de zijstraten.

Kavelontsluiting

- Minimale auto-toegankelijkheid over trottoir Franciscusdreefzijde

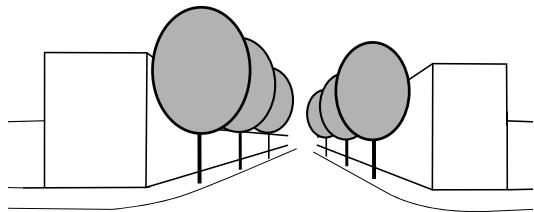


Groene gebiedsentrees

De entree naar het werkgebied Overvecht wordt gevormd door drie invalswegen. Met name de Mississippi-dreef en de St. Laurensdreef hebben een stenige, harde inrichting. Dit vergroot momenteel de afstand tussen het woongebied Overvecht en het werkgebied. De doelstelling is om de entrees door de toevoeging van groene elementen te 'verzachten' en daarmee de aantrekkelijkheid voor verschillende doelgroepen te vergroten. Waar ruimte is kunnen enkele bomen worden toegevoegd. In krappe situaties behoort de begroeiing van de gevels tot de mogelijkheden. Afhankelijk van het soort gevel en de beschikbare ruimte kan voor verschillende vormen van begroeiing met of zonder constructieve elementen worden gekozen.

Entreestraten

- **Aansluitpunten van de straten gekoppeld aan de Franciscusdreef voorzien van bomen**



Punten van algemene aard

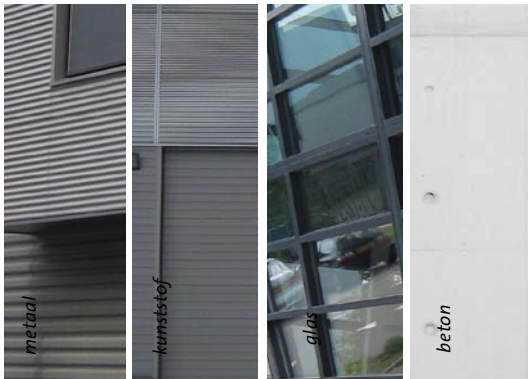
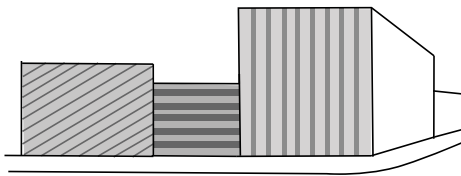
De volgende aspecten hebben zowel op de entreezone als het overig gebied betrekking.

Materialisering

Werkgebied Overvecht verkleurt geleidelijk. De kernidentiteit van het nieuwe Overvecht blijft werken. De materialisering van de nieuwbouw dient deze identiteit te ondersteunen. Er wordt voorgesteld hoofdzakelijk metaal, beton, glas en kunststoffen toe te passen. Baksteen mag, maar dan moet aan dimensionering en detaillering van de raampartijen aandacht worden besteed om het gewenste 'industriële' karakter te verkrijgen. Nieuwbouw, zelfs de woningbouw, moet uitdrukkelijk het karakter krijgen van een werkgebouw. Iedere ontwikkeling mag een zo individueel mogelijke en daarmee onderscheidende uitstraling hebben.

Materialiaal

- **Metaal, beton, glas, kunststof**
- **Kleurstelling; grijs tint**



Reclamevoering

Ondernemers willen gezien worden. Zeker aan de Franciscusdreef kan optimaal van de zichtbaarheid worden geprofiteerd. Binnen de gemeente Utrecht gelden regels voor de mogelijkheden van reclamevoering. In het werkgebied zijn een aantal reclame-uitingen te vinden met een redelijk hoog ambitieniveau. Dit moet als inspiratie worden gezien voor nieuwe uitingen. Deze reclame wordt gekenmerkt door losse letters, cijfers of symbolen direct op de gevel worden toegepast. Het gevelmateriaal blijft hiermee prominent in beeld wat een zekere rust met zich mee brengt. De reclame mag opvallen, maar moet in kleur en proportie samenhangend met de gevel en gevelindeling zijn.

Reclame

- **Conform de gemeentelijke 'Reclameverordening Utrecht 2004'**
- **Meest wenselijk: losse letter en/of logo tegen gevel**

