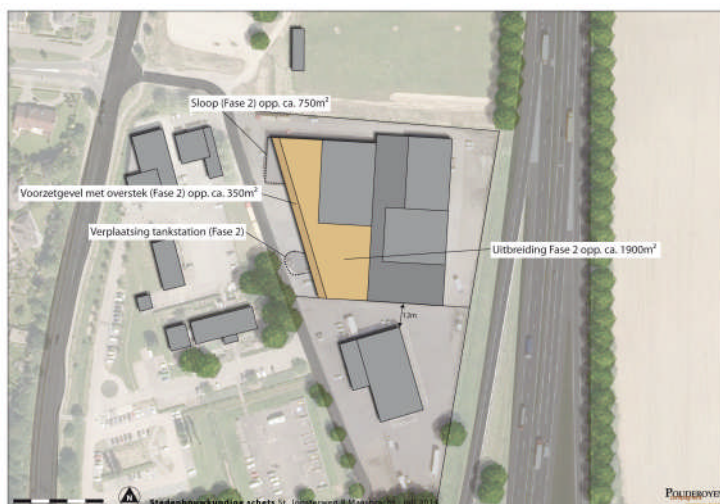


GEMEENTE MAASGOUW

Massastudie Sint Joosterweg 9 Maasbracht



INHOUD

1. INLEIDING	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Plangebied	2
1.3. Leeswijzer	3
2. BELEIDSKADER	4
2.1. Gemeentelijk beleid	4
Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Mortelskoel	4
Structuurvisie Maasgouw 2030	5
3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	6
3.1. De eerste fase van de transformatie	7
3.2. De tweede fase van de transformatie	8
3.3. Beeldkwaliteit	9

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende massastudie is uitgewerkt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein aan de St. Joosterweg te Maasbracht. De massastudie laat de ruimtelijke gevolgen zien van de transformatie van de bestaande bedrijfshallen naar een compact bedrijfscluster. Voorliggend document voorziet in de toelichting bij deze massastudie.

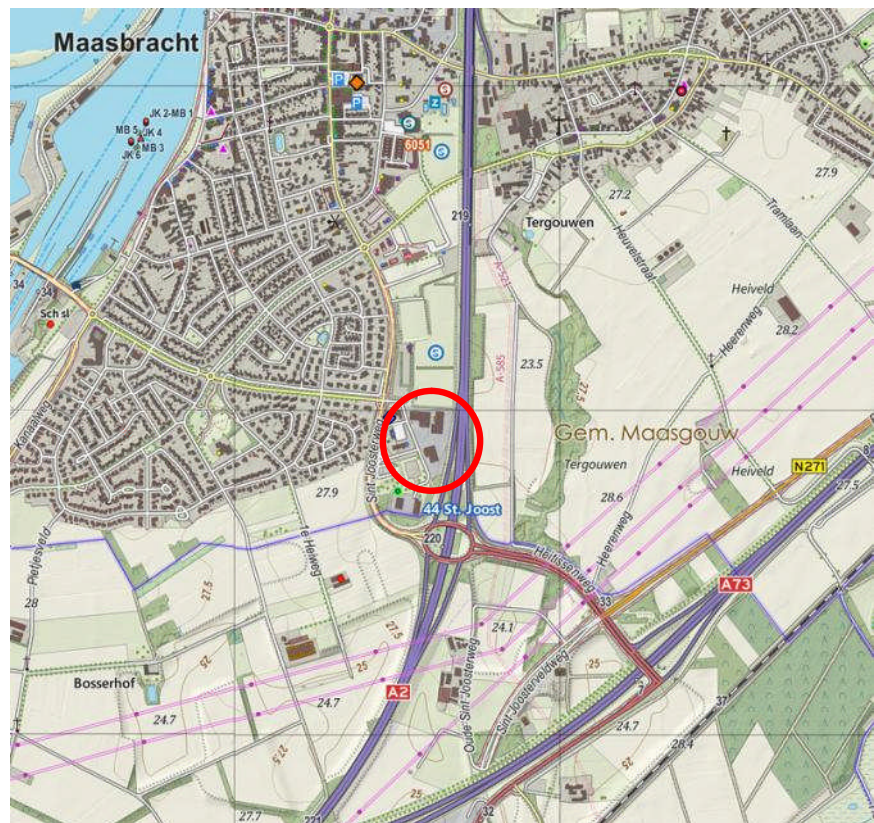
Het plan behelst de bouw van enkele uitbreidingen tussen bestaande bedrijfshallen zodat er één enkelvoudige gebouwmassa ontstaat. De bouw van de uitbreidingen gebeurt in twee fases.

1.2. Plangebied

De planlocatie ligt aan de Sint Joosterweg in Maasbracht. Het betreft een deel van het bestaande bedrijventerrein 'Mortelskoel'. De locatie ligt ingeklemd tussen de snelweg A2 aan de oostzijde en de ontsluitingsweg Sint Joosterweg aan de westzijde. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het stedelijk gebied en de sportvelden van Maasbracht.



Locatie van het plangebied (Bron luchtfoto: Bing Maps)



Locatie van het plangebied (Bron: opentopo.nl)



Locatie plangebied (rood omkaderd). Het met oranje aangeduid gebied is in eigendom van de opdrachtgever.

1.3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de visie uit het beeldkwaliteitplan uiteengezet. In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit hoofdstuk wordt verduidelijkt met schetsen van de massastudie.

2. BELEIDSKADER

2.1. Gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Mortelskoel

In het beeldkwaliteitplan voor het bedrijventerrein Mortelskoel staat beschreven hoe de bebouwing op het bedrijventerrein kan bijdragen aan een esthetisch beeldkwaliteitimpuls. Het plan vormt het toetsingskader voor de welstand zodat ze de regie kan voeren over toekomstige ontwikkelingen op het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein heeft de volgende kernkwaliteiten:

- Heldere functionele tweedeling; kantoorachtig vs ambachtelijk;
- Rustig beeld;
- St. Joosterweg als helder structurerend element;
- Zuidpunt is groen.



Gebied waar het beeldkwaliteitplan betrekking op heeft (oranje) en het plangebied voor deze massastudie (rood omkaderd)

De beeldkwaliteit van de bebouwing aan de zijde van de snelweg A2 is belangrijker dan de overige bebouwing, omdat aan deze zijde de gevels zichtbaar zijn voor de weggebruikers. Uitbreiding van de bestaande bebouwing dient te leiden tot een ruimtelijk en architectonisch verbeterde of op zijn minst vergelijkbare situatie. Er dient gestreefd te worden naar grotere enkelvoudige volumes, in plaats van meerdere kleine volumes. Verder wordt er gestreefd naar eenduidige en ingetogen architectuur, waarbij de beeldkwaliteit ten dienste staat van de functie. Navolgende afbeeldingen tonen de architectonische referenties uit het beeldkwaliteitplan.



Referentiebeelden uit het beeldkwaliteitplan voor bedrijventerrein Mortelskoel.

Structuurvisie Maasgouw 2030

Het bedrijventerrein Mortelskoel heeft zich als gemengd bedrijventerrein geprofileerd. Er bevinden zich logistieke bedrijven, snelweg gerelateerde bedrijvigheid, het regionale politiebureau etc. Het terrein heeft naar alle zijden een open tot redelijk open karakter. Een deel van het terrein wordt door een zware beplanting van de omgeving afgeschermd.

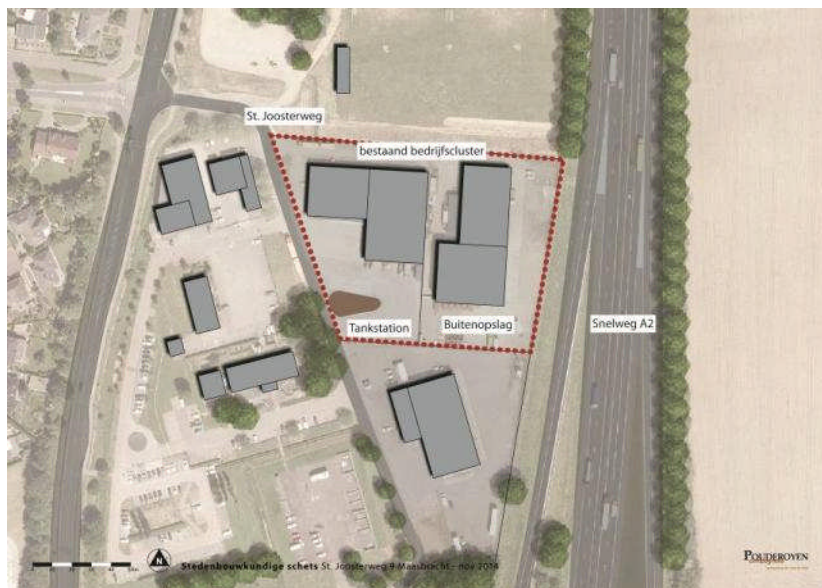
Dit open karakter en de terughoudende beeldpresentatie naar de omgeving dienen behouden te blijven. Dit betekent behoud van niet alleen de omsluitende groenwallen, maar ook het voorkomen van een sterke intensivering van de bebouwing. Dit wordt bewerkstelligd door onder meer te streven naar heldere blokvormige bouwmassa's en bouwhoogtes en het tegengaan van een aaneenschakeling van gebouwen.

De aard van de bedrijvigheid kan zich geleidelijk transformeren naar het segment zakelijke dienstverlening (kantoorhoudende bedrijven). Een dergelijk hoog-waardig dienstencentrum kan een centrale positie innemen in de deelgebieden "Maasbracht e.o" en "Eiland in de Maas".

Middels de voorgenomen transformatie worden twee bouwmassa's samengevoegd en uitgebreid tot één grotere, blokvormige bouwmassa. In architectonisch opzicht kan de eenduidigheid worden doorgezet in de gevel door eenheid in vorm, bouwhoogte, materiaal en geleding toe te passen. Een ingetogen karakter is hierbij gewenst. In hoofdstuk 3 wordt de planvorming toegelicht.

3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Deze massastudie richt zich enkel op het gedeelte van het bedrijventerrein dat ten oosten van de Sint Joosterweg ligt. Hiervan wordt alleen het noordelijk gedeelte meegenomen in de planvorming. Het plangebied bestaat uit twee clusters van ieder twee aaneengeschakelde bedrijfshallen. De huidige situatie is in onderstaande afbeelding en foto's weergegeven.



Huidige situatie plangebied (rood omkaderd) (zie bijlage voor groter exemplaar)

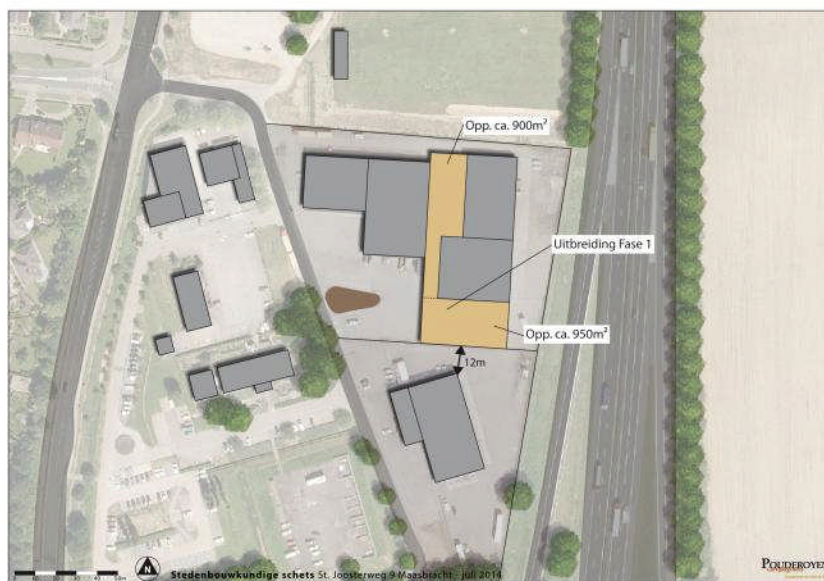


Plangebied gezien vanaf de St. Joosterweg (Links) en vanaf het talud naast de snelweg.

3.1. De eerste fase van de transformatie

De eerste stap van de transformatie is de uitbreiding van het bedrijf van Van Schijndel. Dit betreft een L-vormige uitbouw die aansluit bij de twee aaneengeschakelde bedrijfsgebouwen die aan de snelweg grenzen. De uitbreiding wordt aan de zuidzijde van het bestaande cluster gebouwd en tussen de twee clusters, waardoor er één bouwvolume ontstaat. Navolgende afbeelding toont de bestaande bouw en L-vormige nieuwbouw.

Aan de zijde van de snelweg wordt de gehele perceelsbreedte bebouwd zodat er vanaf de snelweg geen zicht meer is op het huidige rommelige open opslagterrein. Tussen de nieuwbouw en het bestaande bedrijfsgebouw van MAN blijft een afstand gehandhaafd van 12 meter. De gevel krijgt een zelfde uitstraling als de reeds gebouwde loodsen van Van Schijndel. Dit betekent een eenduidige en eenvoudige gevelopbouw en materialisatie, en een horizontale geleiding van de gevelbekleding. De hoogte van de nieuwbouw zal eveneens overeenkomen met de aangrenzende bestaande bedrijfsbebouwing. De gevels komen in één rooilijn te staan. Dit versterkt de eenheid van de massa. Onderstaande afbeeldingen tonen de eerste fase van de transformatie.



Situatieschets van de eerste fase van de transformatie (zie bijlage voor groter exemplaar)

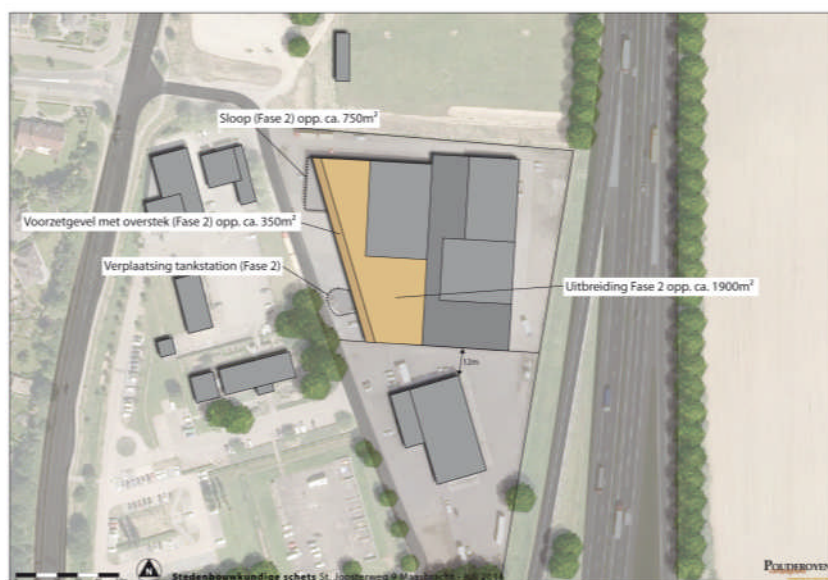
3.2. De tweede fase van de transformatie

De tweede stap van het transformatieproces behelst een uitbreiding van het bedrijfscluster in de overgebleven open hoek. Tevens wordt de bestaande bedrijfshal (kledingbank) aan de Sint Joosterweg gesloopt, en wordt het tankstation verplaatst.

Door deze transformatie ontstaat er een enkelvoudig gebouwvolume, met een gevel over de volledige perceelsbreedte aan de zijden van de de St. Joosterweg.

Voor de beeldkwaliteit geldt het thema 'eenheid met daaraan ondergeschikte verscheidenheid'. Voor wat betreft de stedenbouwkundige uitstraling van de bouwmassa vormt het samengestelde gebouw een ruimtelijke eenheid. Dit kan worden doorgezet in de architectonische uitstraling.

Aan de zijde van de snelweg wordt de eenheid bewerkstelligt door de materialisering, rooilijn, geleding van de gevel en bouwhoogte uit te voeren overeenkomstig met de bestaande hallen. Aan de noordzijde blijft een bestaande kleine verspringing in de rooilijn ongewijzigd, die evenwel vanuit openbaar gebied alleen als ondergeschikt detail zichtbaar zal blijven.



Situatieschets van de tweede fase van de transformatie (zie bijlage voor groter exemplaar)

De transformatie aan de zijde van de St. Joosterweg zorgt voor meer eenheid in dit deel van het bedrijventerrein. De uitbreiding van de massa wordt in dezelfde rooilijn voorzien als het bedrijfsgebouw ten zuiden van de planlocatie (het bedrijfsgebouw van MAN). Hierdoor ontstaat een duidelijkere bebouwingsstructuur en geleding van de gevels langs de St. Joosterweg. Daarnaast zal het gebouw dat gesloopt zal worden (de huidige kledingbank) niet langer het doorzicht vanaf de entree verhinderen, zoals opgemerkt in het gemeentelijk stedenbouwkundig advies van 27 februari 2015.

3.3. Beeldkwaliteit

De transformatie leidt tot een bedrijfscluster dat uit een enkelvoudige bouwmassa bestaat, zoals dit ook in het beeldkwaliteitplan wordt bepleit. Aan de zijde van de snelweg komt een duidelijke gevelwand in één rooilijn waarbij de materialisatie, kleur en hoogte in overeenstemming zullen zijn met de reeds gebouwde bedrijfshallen. Aan de St. Joosterweg wordt eveneens een eenduidige gevel voorzien, waarbij de rooilijn in één lijn ligt met het bedrijfsgebouw van MAN. Een façade met overstek versterkt het eenduidig beeld, en kan tevens bijdragen aan een representatieve voorzijde van het bedrijf.

Er wordt gestreefd naar een enkelvoudige bouwmassa met eenduidige materialisering, bouwhoogte, kleurgebruik en rooilijnen. De uitstraling dient een terughoudend beeld op te leveren, overeenkomstig met de recent gerealiseerde bedrijfshal.

Aanzicht Snelweg

De uitbreiding van de bebouwing heeft als voordeel dat de volledige perceelsgrens aan de snelwegzijde bebouwd wordt. Het gevolg is dat deze ruimte niet langer gebruikt zal worden voor opslag van materialen of het parkeren van voertuigen. Het rommelige beeld dat nu het zicht vanaf de snelweg bepaald, behoort dan tot het verleden. Daar voor in de plaats ontstaat een rustige en eenduidige bebouwingswand, zonder veel afleiding voor de weggebruikers.

In de reactie van de gemeente op het pre-principeverzoek wordt opgemerkt dat een verdichting leidt tot een versterking van een visueel gesloten wand. Dit is namelijk reeds het geval en zal eventueel versterkt kunnen worden met de uitbreiding.

Een visueel gesloten wand mag geen onevenredige afbreuk doen aan het zicht op het bedrijventerrein vanaf de snelweg. Een gesloten wand laat geen ruimte over voor hinderlijke en rommelige open opslag en draagt zorg voor een eenduidige begeleiding van de weg. Om het gebouw een juiste schaal en maat te geven, is het wenselijk de gevelindeling – ondergeschikt aan het samenhangende gevelbeeld – te compartimenteren, waardoor een voldoende gedifferentieerd en optisch

minder massaal gevelbeeld ontstaat. Het gebouw op zichzelf krijgt daarmee een passende opdeling zonder dat de bovenliggende samenhang en eenheid verloren gaat.

Daarnaast leidt de schuine ligging en de duidelijk waarneembare afwijkende afstand tot de weg, gebouwhoogte en gevelindeling van het gebouw van MAN tot een ander perspectief dan het gebouw van Van Schijndel, dat min of meer evenwijdig aan de snelweg staat. Van belang is dat het beeld vanaf de rijkswegzijde altijd vanuit een bewegend perspectief wordt waargenomen. Passanten hebben door de hoge snelheid een kort en veranderend/bewegend zicht op de gebouwen. Doordat echter voornoemde onderscheidende aspecten (onderlinge afstand, gebouwhoogten, afstand tot de weg, rooilijnrichting en gevelindeling) voldoende groot zijn, zal ondanks de korte waarneming toch een herkenbaar beeld ontstaan van individuele bedrijfsgebouwen. Onderstaande afbeelding illustreert dit perspectief.



Aanzicht snelweg komend vanuit het zuiden.

Voor weggebruikers komend vanuit het zuiden zorgt het zicht op de zijgevel van onderhavig gebouw voor een versterkt beeld dat het hier om twee aparte gebouwen gaat. Komend vanaf het noorden zal er weinig veranderen aan het beeld. Het schuin- en naar achteren gelegen gebouw van MAN heeft nu al een ondergeschikte en deels verscholen positie ten opzichte van het gebouw van Van Schijndel. Dit zal door de uitbreiding nauwelijks veranderen. De afname van de ruimte tussen beide massa's zal weinig verschil maken in deze verhouding.



Aanzicht snelweg komend vanuit het noorden.

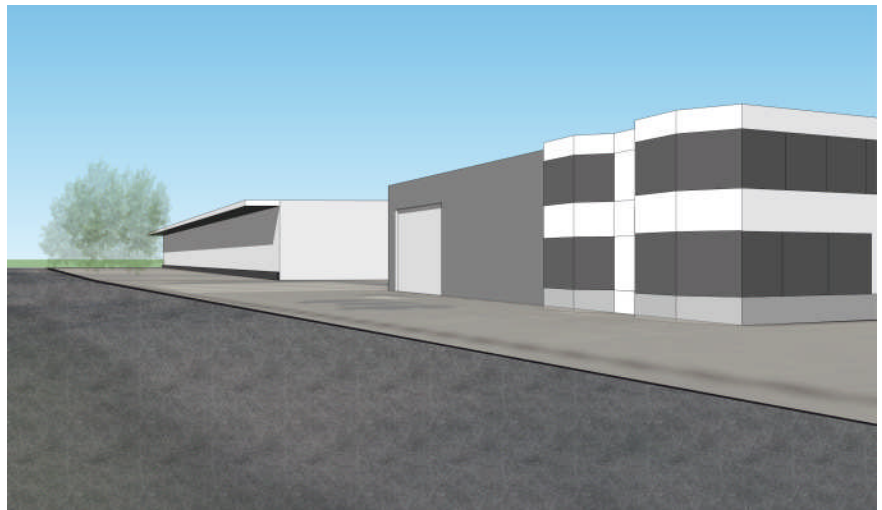
Aanzicht St. Joosterweg

In navolging op het stedenbouwkundig advies wordt aan de zijde van de St. Joosterweg één gevel gerealiseerd, waarbij de rooilijn op gepaste en eenduidige afstand van de weg komt te liggen. De gevel wordt in dezelfde rooilijn voorzien als die van het bedrijfsgebouw van MAN. Dit betekent dat de gevel evenwijdig aan de St. Joosterweg komt te liggen. De evenwijdige ligging van de gevel zorgt voor een sterke wandvorming en daarmee van de ruimte tussen de bebouwing en de weg. Gevolg is dat de onderbreking van de wand, de onderbreking tussen beide bedrijfshallen, extra opvallend zal zijn. Daarnaast zorgen de gevels voor een geleiding van de ruimte waardoor het onderscheid tussen de twee delen van Mortelskoel (de westzijde en de 'oostpunt' van onderhavige planvorming) extra wordt benadrukt. Daarbij past een eenduidig en rustig beeld aan de oostzijde, als contrast met de meer gevarieerde en open westzijde.

Daarnaast zorgt de wandvorming voor een logische afbakening van de ruimte en wordt het zicht bij de entree van het bedrijventerrein niet langer geblokkeerd door het pand van de huidige kledingbank. De massastudies op de volgende pagina tonen de geleiding van de gevels en de visuele werking van de open ruimte tussen beide gebouwen.



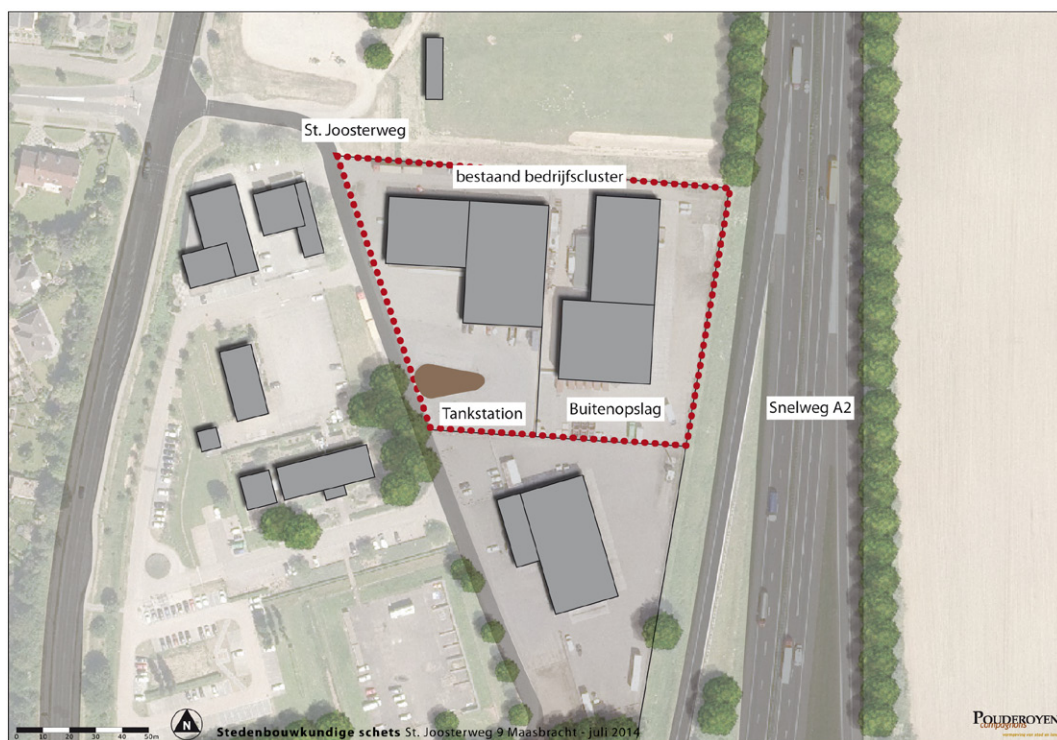
Aanzicht vanaf noordzijde St Joosterweg.



Aanzicht vanaf zuidzijde St Joosterweg.

De voorgenomen transformatie van het bedrijfscluster leidt tot een groter enkelvoudig volume met ingetogen architectuur, waardoor ruimtelijk en architectonisch een heldere situatie ontstaat. Vanaf de snelweg gezien zal een rustiger en eenduidiger beeld ontstaan. Vanaf de St. Joosterweg ontstaat door de doorgetrokken rooilijn en sterke gevelwerking een duidelijke begeleiding van de ruimte rond de St. Joosterweg. Daar waar aan de rijksweegzijde behoefte is om de schaal en maat van het gebouw te verzachten, kan dit worden gedaan met subtiële gelding in de architectuur die ondergeschikt blijft aan de samenhang van het gebouw als geheel.

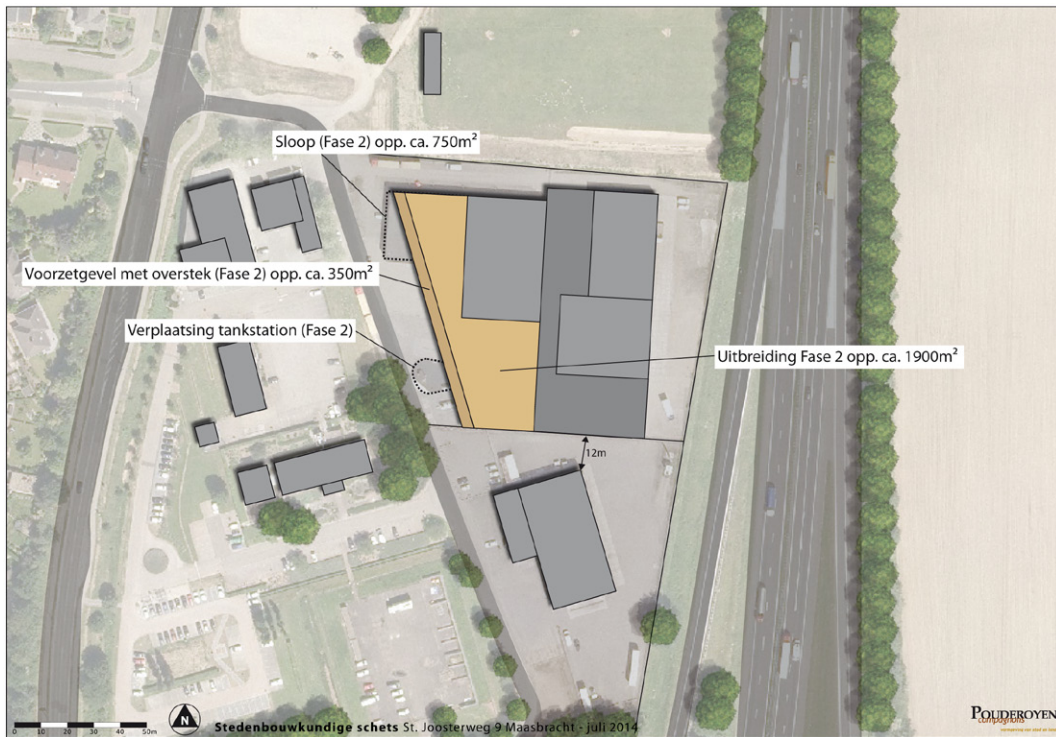
Situatieschetsen transformatie plangebied



Huidige situatie

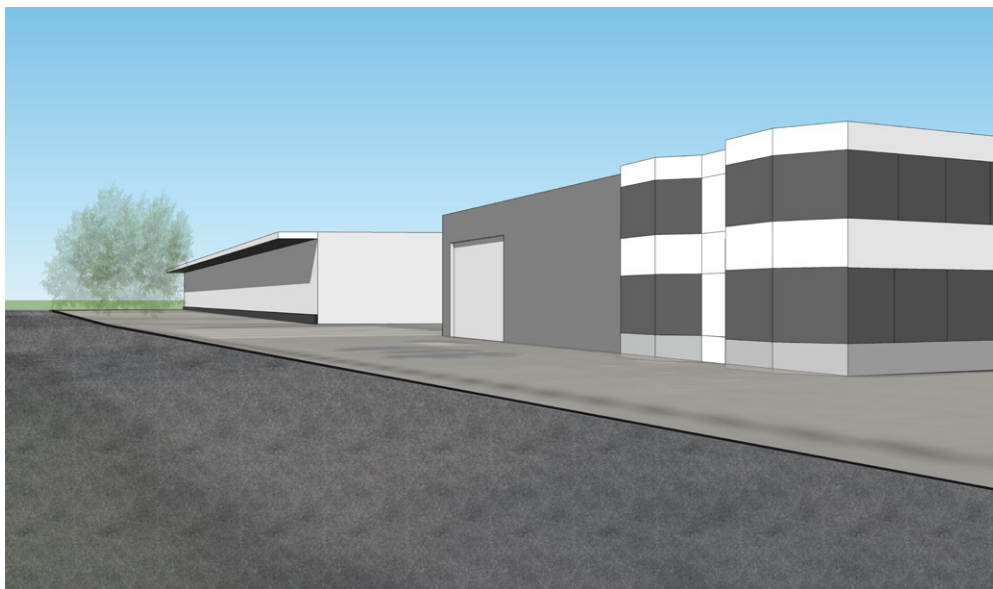


Fase 1



Fase 2

Aanzichten vanaf de St. Joosterweg (fase 2)



Aanzicht vanuit het zuiden.



Aanzicht vanuit het noorden.

Aanzichten vanaf snelweg A2 (fase 2)



Aanzicht vanuit het zuiden.



Aanzicht vanuit het noorden.