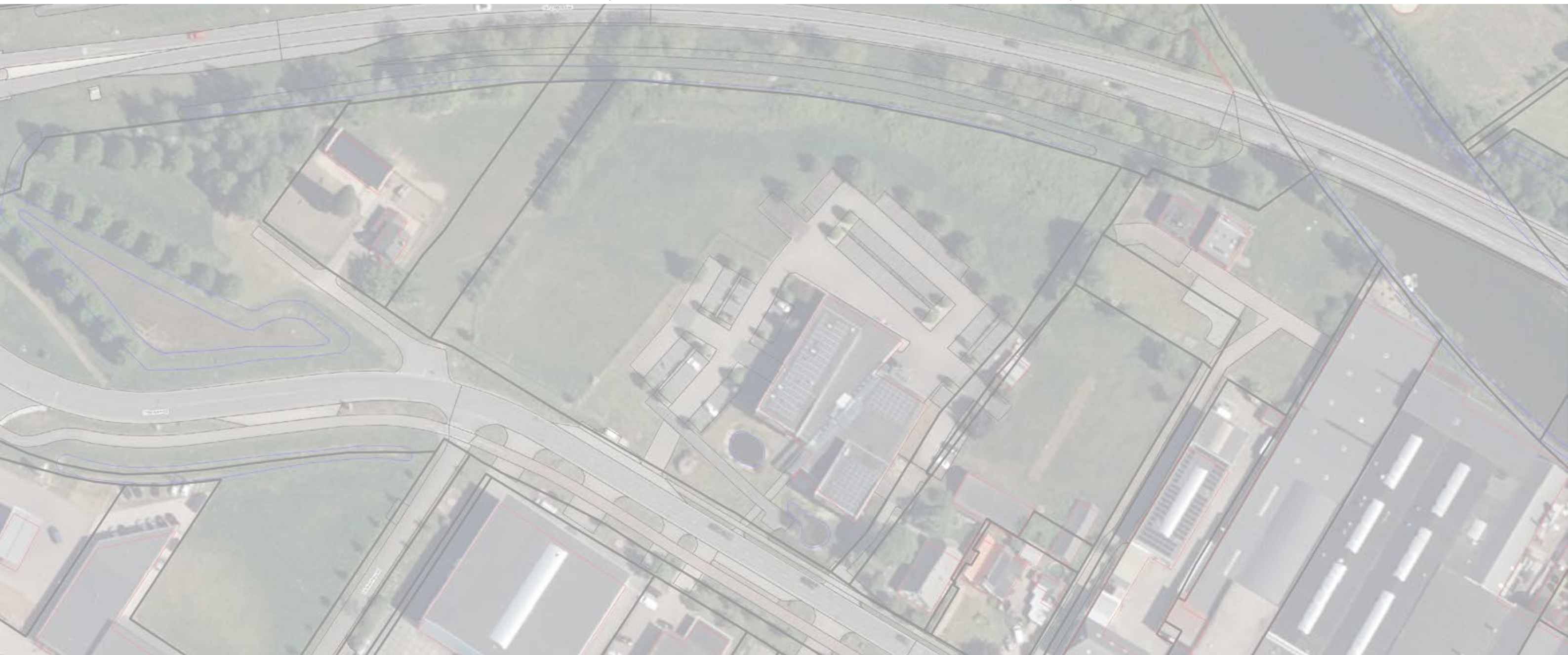


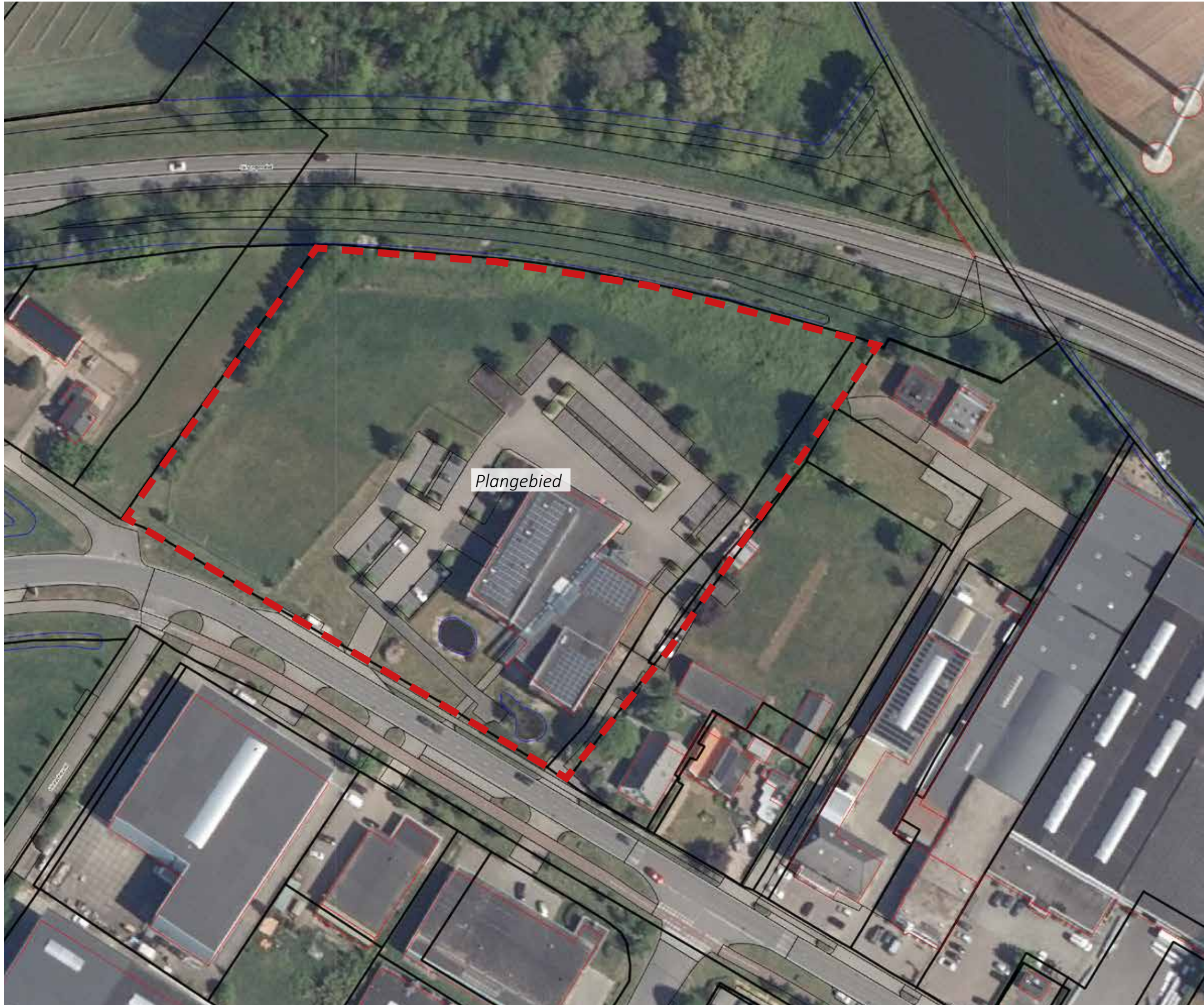
Uift, Basil locatie

Stedenbouwkundige kaders t.b.v. de uitbreiding van Basil



Uift
30-04-2021
P3220.01

 buro ontwerp &
omgeving
adviseurs voor leefomgeving



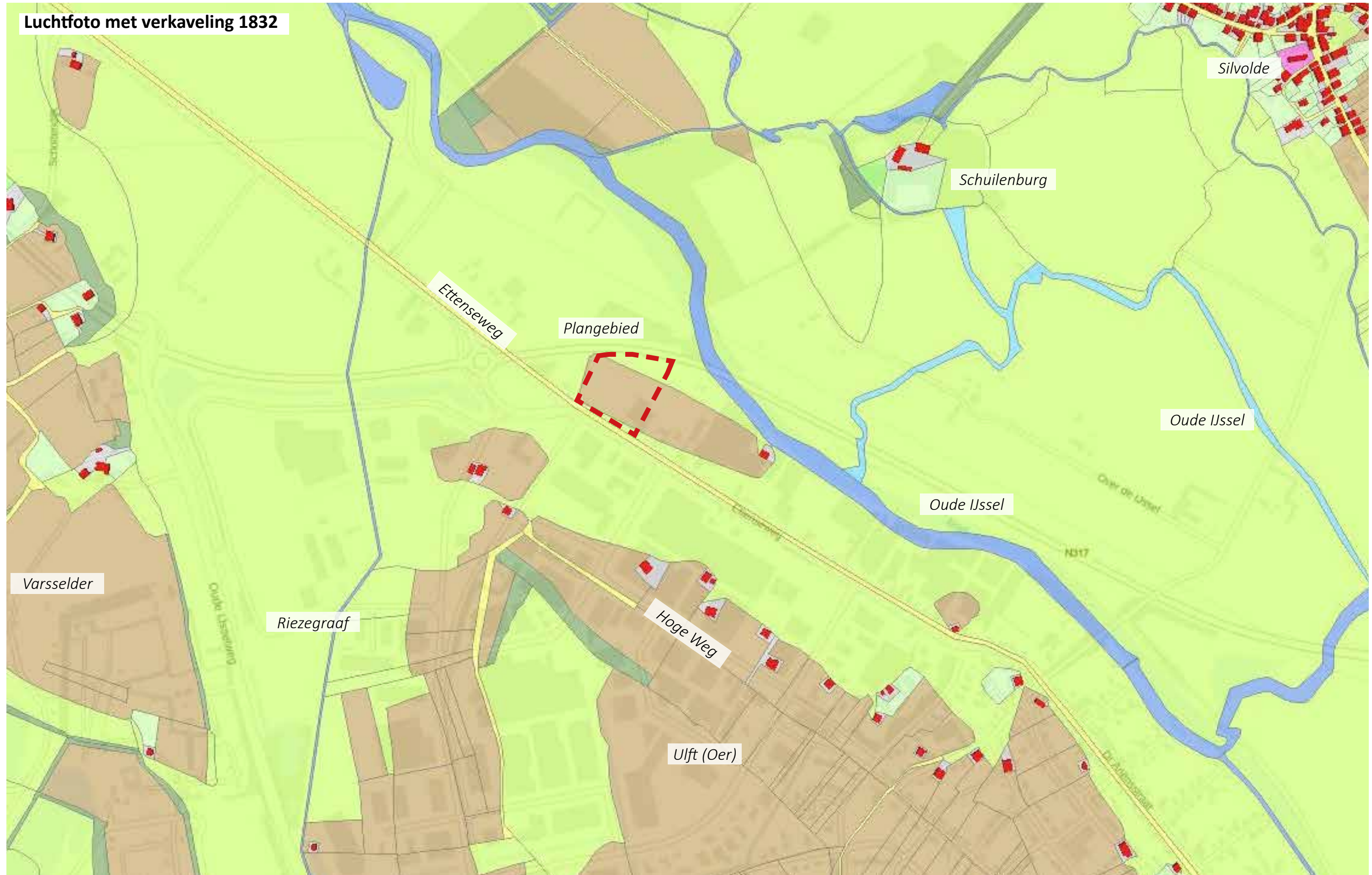
Inleiding

Het plangebied is gelegen tussen de Ettenseweg en de Slingerparallel (N317) te Uft. Het is al geruime tijd in gebruik door Basil, een bedrijf dat accessoires voor fietsen produceert. Momenteel is een groot deel van het perceel leeg. Het bestaande gebouw biedt plaats aan kantoren, een kleine showroom en opslag/reparatie. Daarnaast is een deel van het terrein ingericht voor parkeren voor personeel en bezoekers. Er is een overschot in parkeerplaatsen.

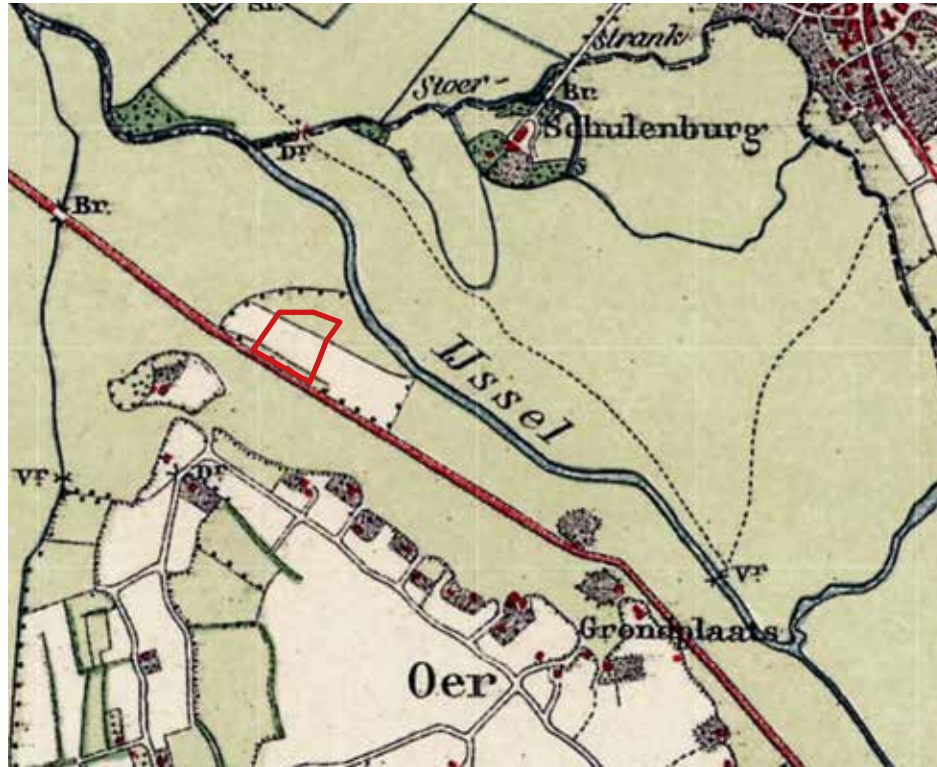
De ambitie is om het bedrijf duurzaam door te ontwikkelen in Uft. Zo wil men de productontwikkeling en productielijnen naar Uft halen, om zo ook de wereldwijde vervoersbewegingen te beperken en de maakindustrie van de Achterhoek te versterken. Daarnaast wil men ook de eigen logistiek gaan uitvoeren. Ook is het de ambitie om een Experience Centre te ontwikkelen op de locatie.

Al deze ambities wil men op een aantrekkelijke, duurzame en klimaatadaptieve wijze realiseren op het eigen perceel. Daarvoor zal het bebouwd oppervlak op de locatie fors vergroot worden. De manier waarop dit kan wordt in dit document onderbouwd.

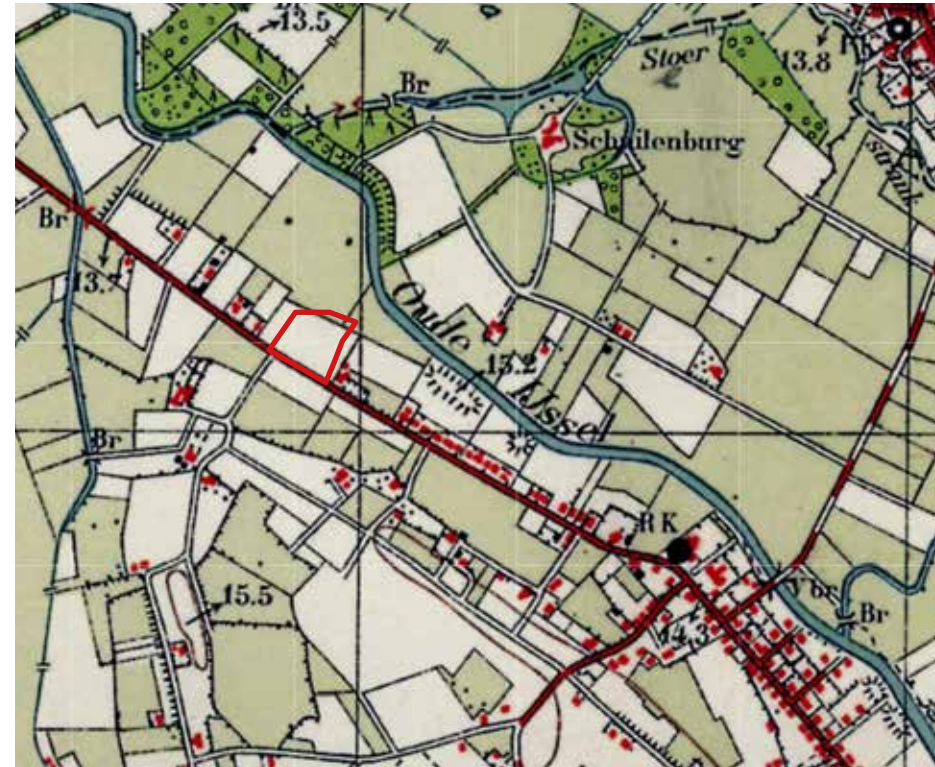
Luchtfoto met verkaveling 1832



1910



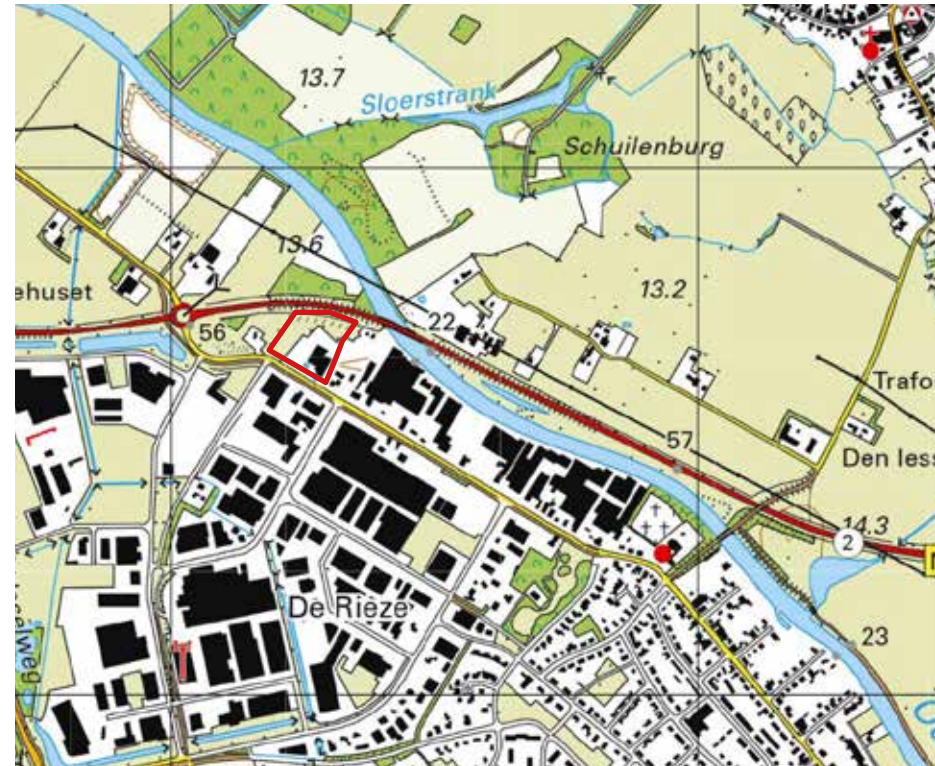
1950



1985



2018



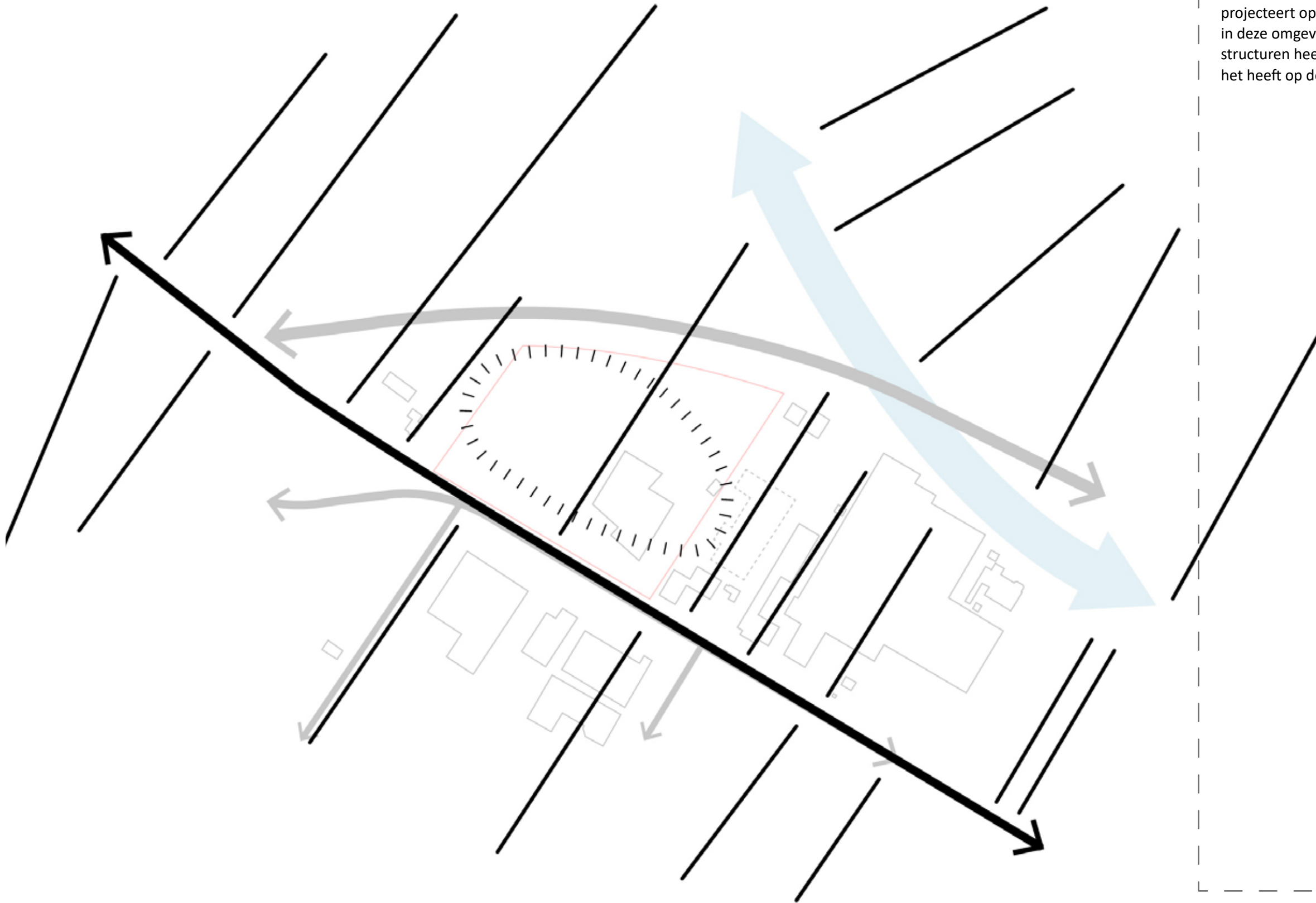
Historische ontwikkeling

Het beeld op de voorgaande pagina laat een combinatie zien tussen de kadastrale kaart van 1832 en de huidige situatie. Wat direct opvalt is dat de Oude IJssel een sterke invloed heeft op het landschap en het gebruik van het landschap. De waterlopen in het gebied hebben een brede invloed. De groen gekleurde delen zijn weiden, gelegen in de lager gelegen en dus nattere delen. De bruin gekleurde delen zijn bouwlanden (akkers) die hoger liggen en daarom beter bruikbaar (en waardevoller) zijn. De verkavelingsrichtingen (die op dit beeld minder goed zichtbaar zijn) lopen veelal haaks of parallel aan de waterlopen, hetzelfde geldt voor de wegen. De Ettenseweg loopt bijvoorbeeld parallel met de Oude IJssel en de Hogeweg doet hetzelfde maar dan langs de rand van de hogere rug (oer) waarop de Oerse velden liggen (akkers). Het plangebied ligt op een kleinere hoge zandrug en korte afstand van de Oude IJssel.

De kaarten van 1910 tot 2018 laten de ontwikkeling van Ulfz zien, van kleine agrarische gemeenschap tot industrie-dorp. Na WO II is er sprake van een explosieve groei, niet alleen in woongebieden maar ook in bedrijventerreinen. Het bedrijventerrein 'De bedrijvigheid' in het gebied tussen Ettenseweg en Oude IJssel ontwikkelt zich ook in die jaren. Het bedrijventerrein 'De Rieze' komt vanaf de jaren '80 tot stand. Wat opvalt op de kaart van 2018 is dat een tweetal ontwikkelingen een sterke stempel drukken op het beeld van Ulfz gezien vanaf het noorden, namelijk de grootschalige bedrijfsgebouwen die bijna tot in de Oude IJssel zijn gebouwd en de aanleg van de Slingerparallel hier langs die dit allemaal zichtbaar maakt voor de passant. De Slingerparallel slingert dwars door historische landschapsstructuren heen.

Historisch landschap

Deze analyse kaart geeft weer hoe het historische landschap projecteert op de huidige situatie. Met name de Slingerparallel heeft in deze omgeving een grote invloed, in de manier waarop het door de structuren heen snijdt, hoe het de Oude IJssel kruist en de invloed die het heeft op de aanblik van Ulft.

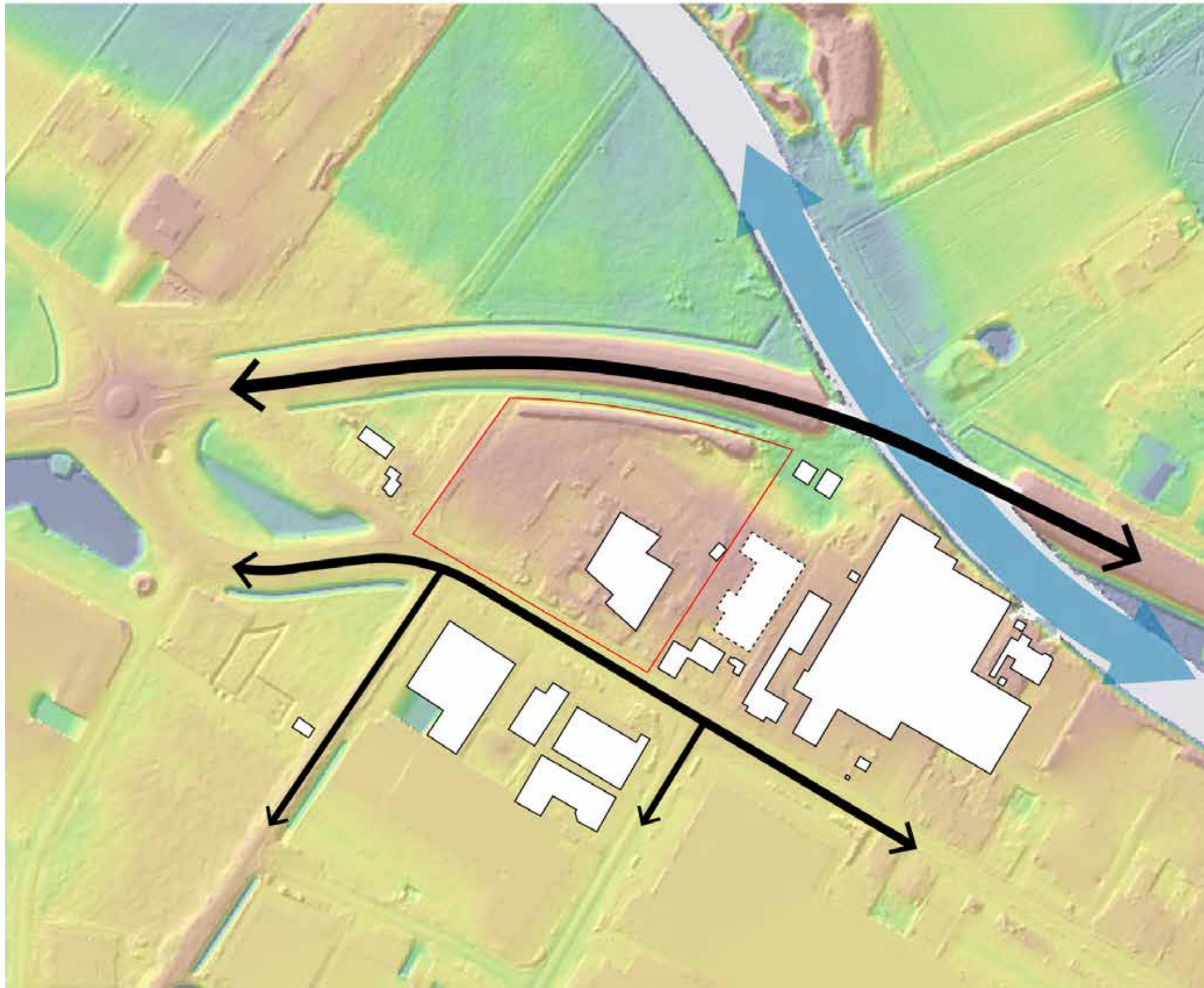




Groen en water

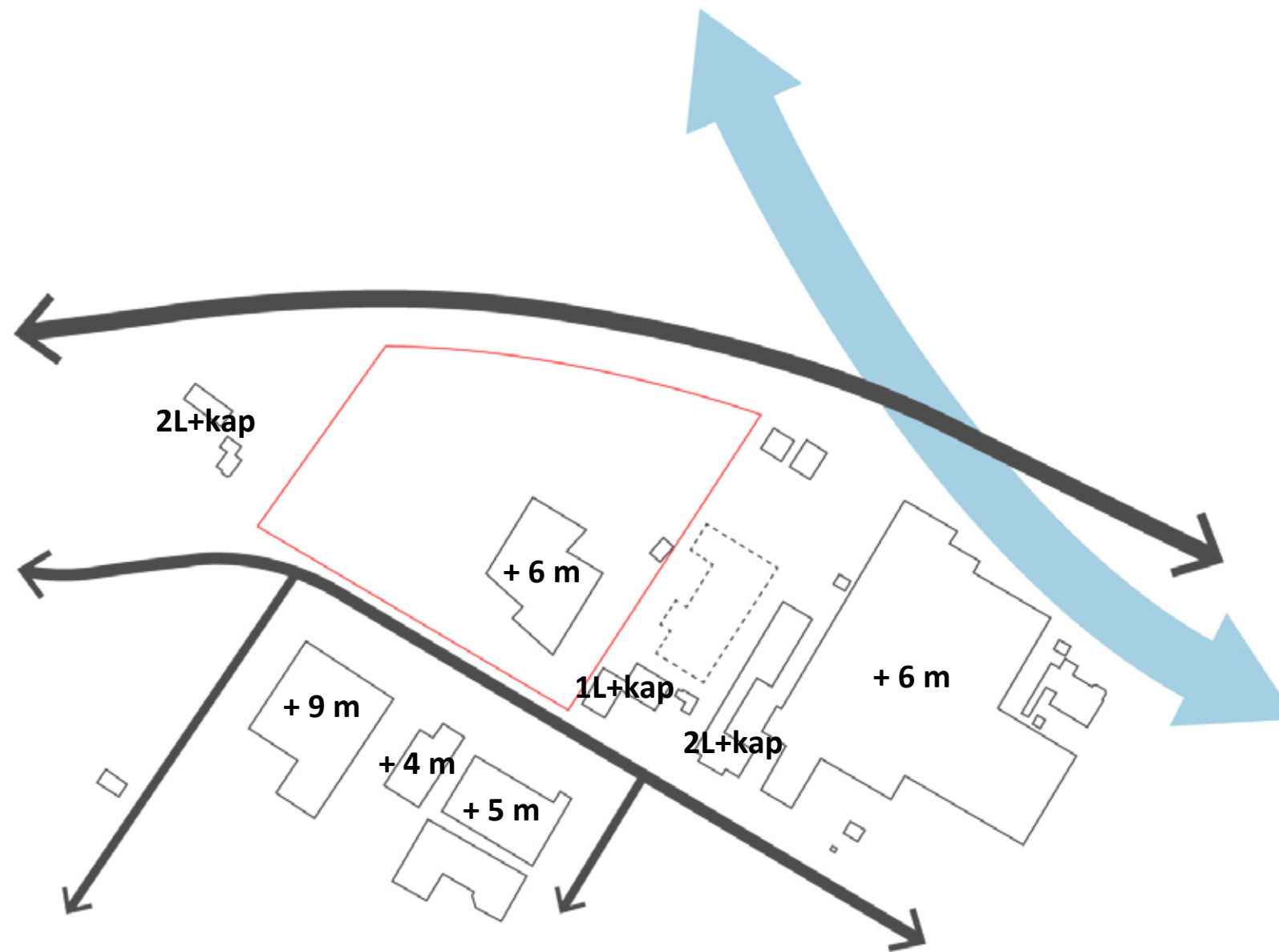
De belangrijkste groenstructuur is de Oude IJssel, met de opgaande beplanting ernaast. Verder zie we duidelijk dat de Slingerparallel een structurerend effect heeft doordat er begeleidende beplanting is aangelegd.

Van de oorspronkelijke landschapsrichting is in de omgeving eigenlijk alleen de houtsingel op de noord-westelijke perceelgrens herkenbaar. Naast natuurlijk de verkavelingsrichting van de bebouwing.



Hoogte maaiveld

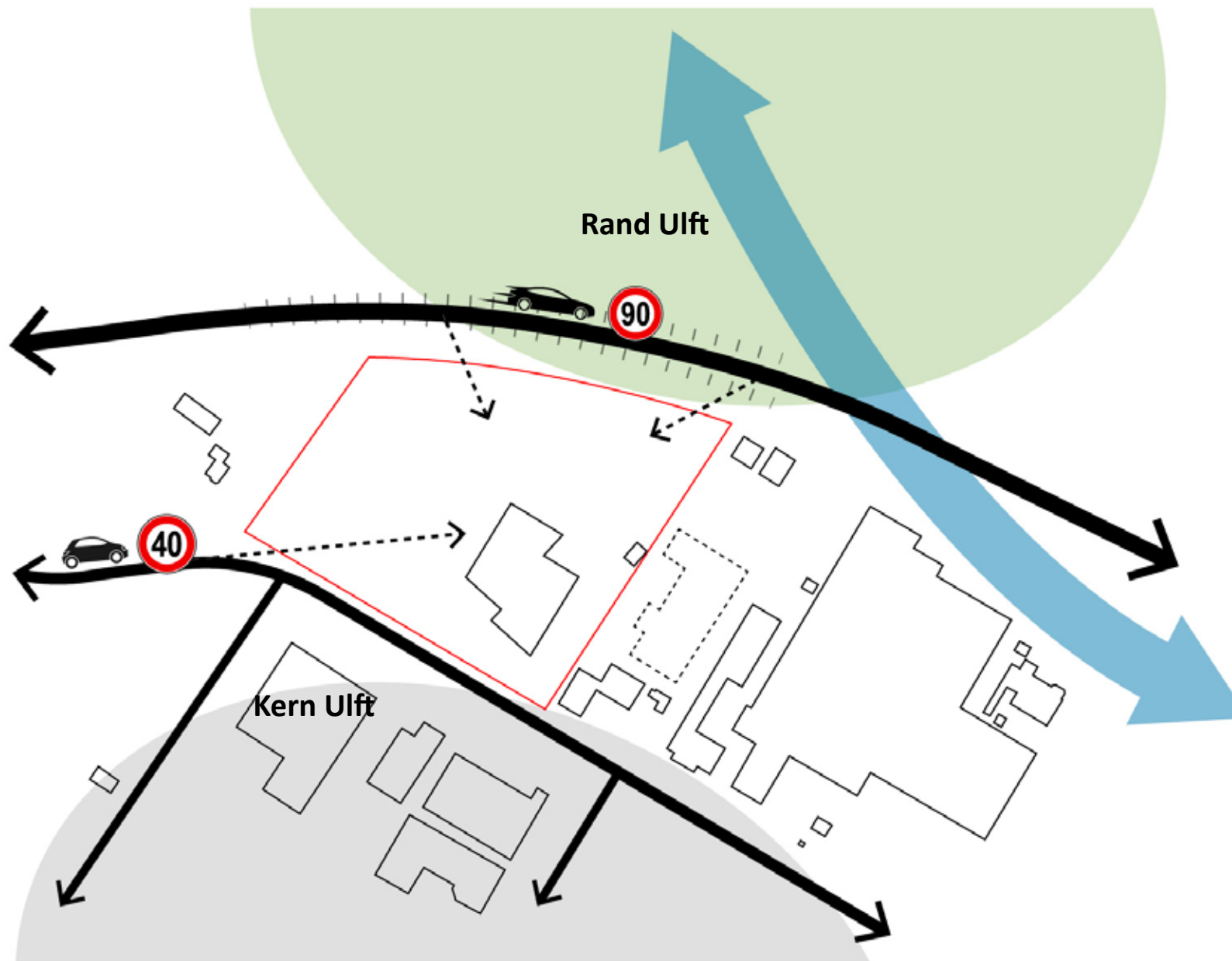
In de hoogtekaart is nog te zien dat het perceel op een van oorsprong hoger gelegen rug ligt. Dit is nog zichtbaar ondanks dat de omgeving flink is opgehoogd voor de aanleg van bebouwing en infrastructuur. Verder is duidelijk de opgang naar het viaduct van de Slingerparallel zichtbaar.



Gebouwen in de omgeving (visuele waarneming)

De omgeving kenmerkt zich door een rijke variatie in bouwhoogte, korrelgrootte en bouwvormen. De noordzijde van de Ettenseweg kenmerkt zich door de wat oudere bedrijfsbebouwing met daartussen incidenteel nog restanten van de lintbebouwing die er in het verleden stond. Aan de zuidkant van de Ettenseweg zien we het recenter ontwikkelde bedrijventerrein met hallen en kantoren.

De bouwhoogte in de omgeving varieert enorm, van voormalige woonhuizen van 1 bouwlaag met een kap tot hallen met een hoogte van 9 meter.



Beleving

Het is goed om onderscheid te maken tussen de twee verschillende (zicht-)kanten van het terrein. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Slingerparallel waar een snelheid van 80 km/h geldt maar waar in de praktijk ook harder gereden wordt. De beleving is hier vluchtig en in het voorbijgaan. Deels kijk je vanaf grotere hoogte het gebied in. Het plangebied vormt hier de rand van Ulfthaven.

Aan de zuidkant vormt het plangebied de entree van Ulfthaven. Komende vanaf de rotonde is er een directe zichtlijn het plangebied in. Ook de snelheid is lager. De beleving heeft hier dus meer impact dan aan de noordzijde.



Legenda



Bebouwingszone. Binnen deze zone kan gebouwd worden, tot maximaal 8 meter hoogte, met uitzondering van een zone langs de Ettenseweg waar de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt.



Zoekzone hogere bebouwing. Binnen deze zone kan tot maximaal 10 meter hoogte gebouwd worden. De bebouwing is rechthoekig heeft een maximale breedte:diepte verhouding van 2:3. Ook is sprake van een setback, oftewel een opbouw in hoogte richting de Ettenseweg.



Groene inpassing Ettenseweg. Er wordt enige afstand gezocht tussen de nieuwbouw en de Ettenseweg, ter plaatse van de entree van Uft. Dit biedt ruimte voor een groene inpassing met als doel het verzachten en inleiden van de bebouwing. In deze zone kan bezoekersparkeren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in een boomgaard. Ook biedt deze zone ruimte voor een bijzondere uiting (kunst) al dan niet gerelateerd aan de bedrijfsvoering.



Groene inpassing Slingerparallel. In deze zone wordt de landschappelijke inpassing en overgang naar het buitengebied ontworpen. Tevens kan hier de waterberging worden opgelost. Dit irt de nabijheid van de Oude IJssel. De landschappelijke inpassing bestaat uit een combinatie van maatregelen als grastaluds, groene gevels, waterpartijen, opgaand groen. Alles in een integraal ontwerp.



Eigendomsgrens



Getrapte gevel, minimale afstand tussen sprong: 25m



Hoge gevel, max. breedte 30m, representatieve uitstraling



Voorzijde gevel



Landschapsrichting



Ontsluiting



Mogelijke ontsluiting



Markant punt, bijzondere uiting, (toegepaste) kunst

Stedenbouwkundige kaders

Leidend voor nieuwe ontwikkelingen op het perceel zijn twee principes

- De oorspronkelijke (historische) landschapsstructuur is het leidende principe. Dit heeft invloed op de landschappelijke inpassing van het geheel maar ook op de geleding van de bebouwing. Het gebouw bestaat uit delen die de verkavelingsrichting haaks op de Ettenseweg volgen. Hogere delen hebben een rechthoekige vorm welke in de richting van het landschap staan, met de kortere delen richting de wegen ten noorden en zuiden van het perceel.
- Een verschil in benadering van de noordelijke en zuidelijke rand van het plangebied. De noordelijke rand grenst aan het buitengebied. Dit heeft dus vooral een landschappelijk karakter, de bebouwing is zoveel mogelijk groen ingepast en er is subtiel ruimte voor eventuele (reclame)uitingen. De zuidelijke rand hoort bij de kern en vormt de entree van Uft. Dit is de 'toon' -zijde. Ook hier is echter een groene inpassing van bedrijfsbebouwing van belang, mede omdat zich hier bocht in de weg bevindt is het gepast enige afstand te behouden en de aanblik te verzachten met opgaand groen.



Toelichting

Deze afbeelding laat in een ontwerpend onderzoek zien hoe de stedenbouwkundige kaders vertaald kunnen worden naar een stedenbouwkundige schets.

Te zien is de positionering van nieuwbouw op de locatie. De hallen zijn geplaatst in de richting van de verkavelingsrichting. De hoge delen doen daarin mee. De lengterichting benadrukt deze kavelrichting terwijl de kortere kanten markante volumes richting de omringende wegen vormen. Aan de noordzijde ontstaat een getrapt volume, op enige afstand van de weg en perceelgrens. Aansluitend op de bestaande greppel is een nat milieu voorzien, waar het water van het terrein in geborgen kan worden en waar de landschappelijke inpassing vorm krijgt. De houtsingels aan weerszijde van de nieuwbouw worden aangelegd of versterkt.

Aan de zijde van de Ettenseweg is een entreezone voorzien waarin bezoekersparkeren wordt opgenomen. De rooilijn van de nieuwbouw ligt sluit aan op de terugliggende hoek van het bestaande gebouw.



Een representatieve gevel waar architectuur en materiaalgebruik uitdrukking geven aan de ambities op het gebied van duurzaam en klimaatadaptief bouwen



Ter inspiratie: Urban Oasis (Nico Wissing)



In de entreezone is plaats voor bezoekersparkeren, in een groene setting en eventuele uitingen of objecten. (Fruit)bomen verzachten de contouren van de bebouwing.



Richting de Ettensweg wordt er een opbouw in hoogte ontworpen om zo de impact van het gebouw te verzachten.





De gevels richting weg worden ingepast in een groene wal en daardoor deels aan het zicht onttrokken. Het maakt deel uit van een integraal ontwerp voor de inpassingszone.



Lijnvormige groenstructuren benadrukken de oorspronkelijke landschapsstructuur



De zone tussen de weg en bebouwing biedt plaats aan een natte zone waar plaats is voor een goede klimaatadaptieve inrichting met o.a. waterberging, natuurlijk ingerichte oevers en een mix van (dracht)bomen.

Uift, Basil locatie

