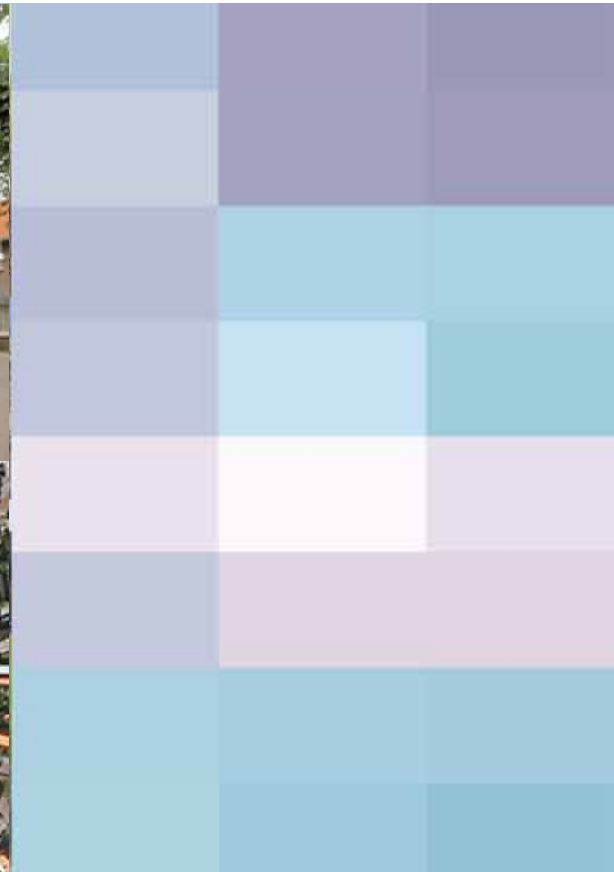
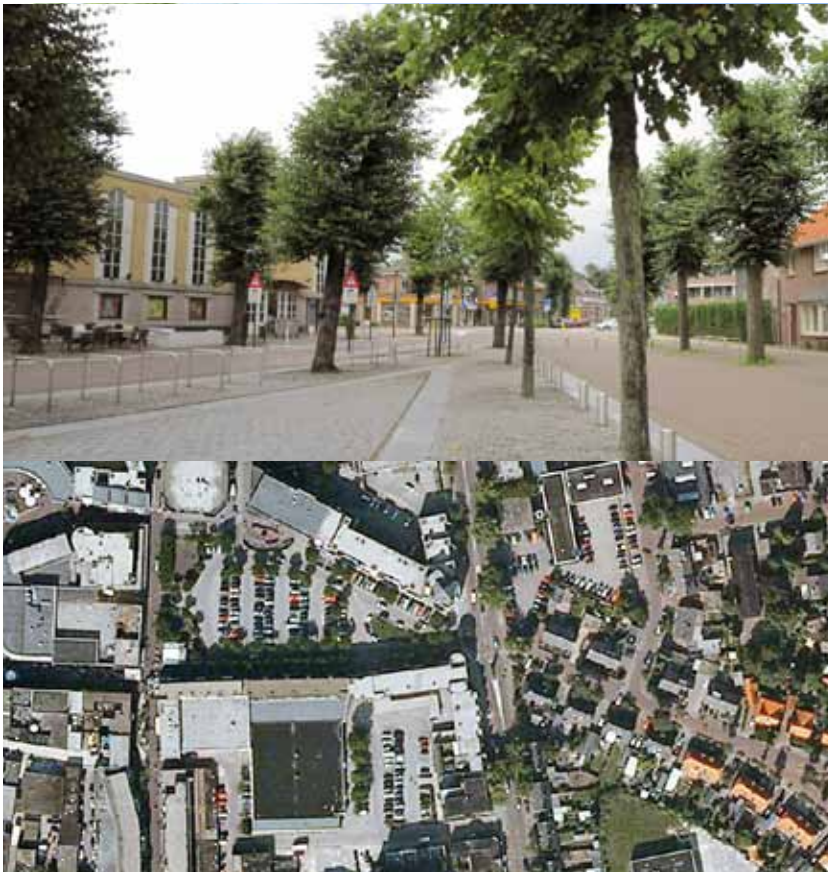


# Evenementen

## Beeldkwaliteitplan Evenementenaccommodatie Uden



# Colofon

Colofon

**Beeldkwaliteitplan  
Evenementenaccommodatie Uden**

**Opdrachtgever:**  
P.M.B. van Helmond

**Projectnummer:**  
BOE01-PBH00001-01C

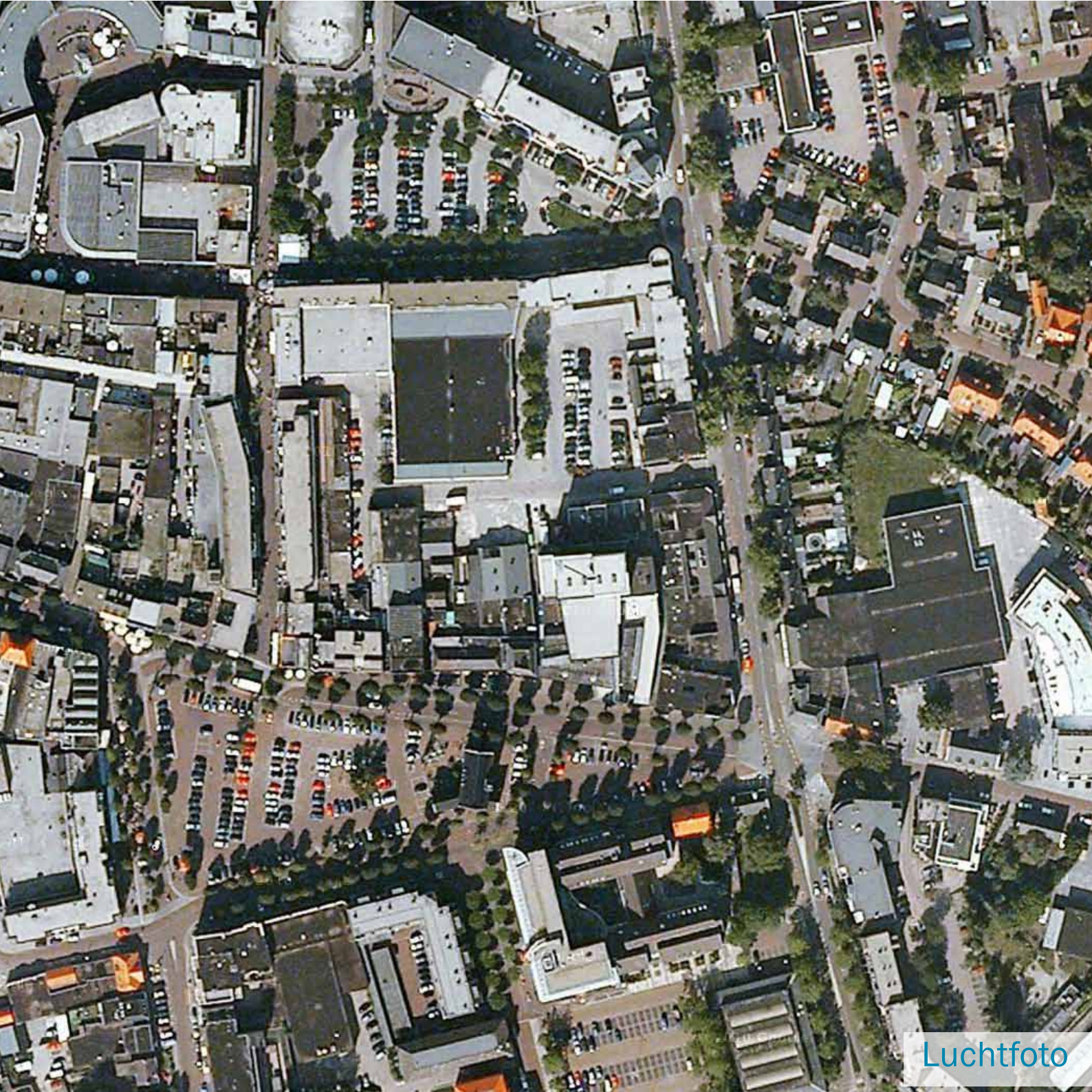
**Datum:**  
3 februari 2011

**CROONEN ADVISEURS**  
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollandlaan 7 - 5243 SR Rosmalen  
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen  
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99  
E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) - I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)

# Inhoud

Inleiding	5
Huidige situatie	7
Beeldkwaliteit: stedenbouwkundig algemeen	11
Beeldkwaliteit: richtlijnen stedenbouw	15
Beeldkwaliteit: richtlijnen architectuur	17



# Inleiding

## Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan voor de nieuwe Evenementenaccommodatie te Uden geeft in woord en beeld en voor verschillende schaalniveaus de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp. Het is een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving, dat mede op basis van het bestaande beleid (o.a. de Welstandsnota Uden 2009) tot stand is gekomen.

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Markt en de Kastanjeweg te Uden.

Om het gewenste ambitieniveau haalbaar te maken wordt niet alleen van de gemeente, maar ook van de ontwikkelaar inspanning gevraagd.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Het beeldkwaliteitplan zal door de welstandscommissie worden gebruikt als toetsingkader bij de beoordeling van bouwplannen.



Markt vanaf de Kastanjeweg. Rechts op de foto het plangebied



Theater Markant aan de Markt



De Markt kondigt zich niet aan vanaf de Kastanjeweg



Markt in de richting van de Prior van Milstraat



Het Mondriaanplein wordt als belangrijke centrumruimte gemarkeerd aan de Kastanjeweg door een woontoren

# Huidige situatie

## Ligging plangebied binnen dorpsstructuur

Het gebied waar dit beeldkwaliteitplan zich over uitsprekt, ligt op een locatie die in stedenbouwkundig opzicht een sleutelpositie vervult:

- Het bevindt zich aan de Markt op de plek waar deze oorspronkelijk overging in de weg naar Volkel (Prior van Milstraat). Het bevindt zich daarmee op een belangrijke plek aan de historische structuur die nog het meest compleet bewaard is gebleven in het centrum van Uden. Verder is de Markt de belangrijkste ruimte in het centrum van Uden.
- Het bevindt zich aan de Kastanjeweg. Deze weg is de belangrijkste verkeersontsluiting aan de oostzijde van het centrum.
- Het ligt op de overgang van het centrum naar de centrumperiferie. De Kastanjeweg is een duidelijke grens tussen deze gebieden.
- Het ligt op een plaats die zich bij uitstek leent om de aanwezigheid van de Markt, als belangrijke ruimte in Uden, kenbaar te maken vanaf de Kastanjeweg.
- Aan de overzijde van de Markt (zuidhoek van de Markt met de Kastanjeweg) is geen bebouwing meer aanwezig, waardoor hier ook geen wandvorming meer is. Dit draagt bij aan het feit dat de Markt vanaf de Kastanjeweg niet echt aangekondigd wordt.

## Massaopbouw en geleiding

Het Udense winkelcentrum heeft in de periode vanaf 1965 een ingrijpende ontwikkeling doorgemaakt. Vanaf de jaren zeventig krijgt het Udense winkelcentrum steeds meer een regionale functie

Bij de herontwikkeling heeft de oorspronkelijke bebouwing, die per perceel verschillend was, deels plaats gemaakt voor bebouwing die de schaal van het individuele perceel overstijgt.

## Bebouwingshoogte en kapvorm

De meeste bebouwing rond de Markt is 3 lagen hoog. Hier en daar is sprake van 2 bouwlagen. Ook het nieuwe deel van het gemeentehuis wijkt in hoogte af (4 bouwlagen met een hoogteaccent van 5 lagen). De bebouwing rond de Markt is deels afgedekt met een plat dak en deels met kap.

Aan de Kastanjeweg is de bebouwingshoogte sterk gevarieerd: van 1 tot 5 bouwlagen met kap. Op de hoek van de Kastanjeweg en het Mondriaanplein staat een woontoren met een bebouwingshoogte van 6 bouwlagen en bewoonde kap. Net als aan de Markt is er een afwisseling tussen kappen en platte daken.

In de huidige situatie is opvallend dat het Mondriaanplein, als belangrijke ruimte in het centrum, aan de Kastanjeweg gemarkeerd wordt door een landmark (de woontoren van 6 bouwlagen), terwijl de Markt, als belangrijkste stedelijke ruimte in het centrum niet wordt aangekondigd. De bebouwing langs de Kastanjeweg is hier relatief laag (2 bouwlagen) en er zijn geen bebouwingsaccenten aanwezig. Enige opvallende aspect is de toren van het Theater Markant, die in tweede lijn boven de omliggende bebouwing uitsteekt.



Bebouwing die zich in hoogte of verschijning onderscheidt van omgeving



Overgebleven historische structuren in het centrum van Uden



Hoofdverkeerstructuur in centrum Uden



Hoofdgroenstructuur in centrum Uden

## Analyse



# idige situatie

## Huidige situatie

### Rooilijn

De Kastanjeweg kent in de huidige situatie een rechte rooilijn die bij de hoekbebouwing met de Markt iets terugwijkt, waardoor de Markt vanaf de Kastanjeweg op bescheiden wijze wordt aangekondigd, maar waardoor de doorsnijding van de historische structuur Markt-Prior van Milstraat door de Kastanjeweg versterkt wordt.

Aan de noordzijde van de Markt wijkt de rooilijn ter hoogte van het oude raadhuis enigszins terug. Bij het Theater Markant is ter plaatse van de entree een verspringing in de rooilijn gemaakt. Vanaf dit punt komt de rooilijn weer meer naar voren en ligt min of meer in lijn met de rooilijn van de bebouwing aan de Prior van Milstraat. Dat komt de beleving van de continuïteit ten goede van de Markt en Prior van Milstraat als historische structuur.



Uden aan het eind van de 19e eeuw

### Groen

De Markt en de Marktstraat zijn ruimten waarvan de randen afgezoomd zijn met bomen. Hiermee wordt verduidelijkt dat dit verblijfsruimten in het centrum zijn. De groenstructuur zet zich niet voort langs de Prior van Milstraat. De historische structuur van Marktstraat-Markt-Prior van Milstraat wordt dus niet geheel ondersteund door groen. Langs de Kastanjeweg staan verspreid enkele bomen. Het karakter van de Kastanjeweg is relatief stenig.

### Functies

De bebouwing aan de Markt kent verschillende functies. De meeste functies zijn publieksfuncties (winkels, baliefuncties, maatschappelijke functies), die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat de bebouwing op de begane grond open en toegankelijk is.

De bebouwing aan de Kastanjeweg kent deels een publieksfunctie en deels een woonfunctie. Aan de centrumzijde is er functiemenging. Aan de oostzijde overheerst de woonfunctie. De huidige hoekbebouwing Markt-Kastanjeweg bestaat uit een horecagelegenheid die met de (goeddeels blinde) zijkant naar de Kastanjeweg is gesitueerd.

De Markt heeft een verblijfsfunctie en is verkeersluw gemaakt (eenrichtingsparcours). Het plein staat ten dienste van de weekmarkt en heeft een parkeervoorziening voor het centrum.

De Kastanjeweg heeft een verkeersfunctie en vormt de belangrijkste verkeersontsluiting aan de oostzijde van het centrum.



De Kastanjeweg vormt een doorsnijding van de oorspronkelijke ruimte van de Markt.



Het principe toepassen van individuele bebouwing per perceel.



Voorkomen dat de evenementenaccommodatie zoveel verwantschap vertoont met het theater, dat een groot complex ontstaat dat de Udense schaal ver overstijgt.

# Beeldkwaliteit: stedenbouwkundige aspecten algemeen

De stedenbouwkundige aspecten van beeldkwaliteit voor de evenementenaccommodatie laten zich als volgt omschrijven.

## **Massaopbouw en geleding**

Bij herontwikkeling van de planlocatie dient zich een kans aan om de aanwezigheid van de Markt te markeren vanaf de Kastanjeweg.

Dit kan door de bebouwing rond de kop van de Markt zich te laten onderscheiden van de bebouwing langs de Kastanjeweg.

Uitgangspunt is hierbij niet zozeer het benadrukken van de hoeken van de Kastanjeweg met de Markt, maar het versterken van de bebouwingscontinuïteit langs de Markt aan weerszijden van de Kastanjeweg.

Niet alleen hoogte, maar ook andere stedenbouwkundige middelen staan ter beschikking om te zorgen dat de bebouwing aan de Markt zich onderscheidt van de bebouwing langs de Kastanjeweg:

- Met de ontwikkeling van het centrum van Uden in de tweede helft van de vorige eeuw heeft schaalvergroting zijn intrede gedaan. Een kwaliteitsslag kan in het plangebied gemaakt worden door hier weer het principe toe te passen van individuele bebouwing per perceel en in ieder geval te voorkomen dat de evenementenaccommodatie en het Theater Markant zich als een groot complex gaan manifesteren.

- De bebouwing aan de Markt is overwegend traditioneel in verschijning (metselwerk met daarin gevelopeningen, rechte wanden, bebouwing afgedekt met kap of plat dak). Theater Markant is hierop een uitzondering: het bestaat uit een compositie van vlakken. Het schuine glasvlak aan de Markt maakt dat hier geen echte wandvorming is. Op de hoek van Markt en Kastanjeweg is wandvorming wenselijk om de ruimte van de Markt goed te beëindigen en om de Kastanjeweg te begeleiden.
- Theater Markant manifesteert zich als een gebouw dat door vormkeuzes af wil wijken van de overige bebouwing aan de Markt. Voor de evenementenaccommodatie wordt een gebouw voorgestaan dat rustig van compositie is.

## **Bebouwingshoogte en kapvorm**

De overwegende bebouwingshoogte aan de Markt is 3 bouwlagen. Aan de Kastanjeweg ter hoogte van het centrum is dit eveneens het beeld, behalve ter hoogte van het plangebied. Om in hoogte vanaf de Kastanjeweg de ligging van de Markt te markeren, mag de bebouwing hoger dan 3 bouwlagen zijn.

Kijkend naar het programma van eisen (ruim 3000 m<sup>2</sup>) en de oppervlakte van de locatie (ca. 1000 m<sup>2</sup>) is een gebouw in ca. 3 bouwlagen nodig, waarvan 1 bouwlaag bestaat uit een evenementenzaal, die ruim 10 m hoog moet worden.



Rechte rooilijn aan Kastanjeweg:  
Profielbreedte Kastanjeweg beperken voor optimale continuïteit van Markt en Prior van Milstraat als historische structuur

Doorsnijding van de historische structuur (Markt-Prior van Milstraat) door Kastanjeweg minimaliseren

Huidige rooilijn aan Markt volstaat om goede overgang te maken naar de Prior van Milstraat



Secundaire oriëntatie op Kastanjeweg. Begane grondlaag transparant houden. Geen saaie blinde zijkant

Primaire oriëntatie naar Markt. Entree ligt ook aan Markt

# Beeldkwaliteit: stedenbouwkundige aspecten algemeen

## **Rooilijn**

Het is wenselijk om de herkenbaarheid van de historische structuur van Markstraat-Markt-Prior van Milstraat te versterken. Dit kan onder meer door de doorsnijdende werking van de Kastanjeweg te reduceren.

## **Oriëntatie**

De Kastanjeweg is als belangrijke centrumontsluiting drukbezocht en draagt daardoor belangrijk bij aan het beeld dat mensen van Uden hebben. Het is zaak dat de evenementenaccommodatie zich ook naar deze straat oriënteert: geen saaie gesloten zijkant, maar ook aan deze zijde een gebouw dat toont wat er binnen aan activiteit plaatsvindt.



# Beeldkwaliteit: stedenbouwkundige criteria

## Massaopbouw en geleding

- 1 Een duidelijke hoofdvorm, bestaande uit een compositie van volumes met een rechthoekige grondslag, die niet wordt aangetast door ondergeschikte toevoegingen en bijzondere vormen.
- 2 Geen extra accentuering van de hoek door hoogte. Eventuele hogere volumes kunnen worden toegepast om de bouwmassa door geleding aan te laten sluiten bij de belendingen.
- 3 Geen schuine vlakken.
- 4 Een open (transparante) en toegankelijke plint aan de Marktzijde past bij het plein. Een transparante plint aan de Kastanjeweg voorkomt (mede) dat hier een saaie zijgevel ontstaat.
- 5 Toepassen van een horizontale massaopbouw, maar zorgdragen voor verticaliteit in de gevelopbouw.
- 6 Te overwegen is om de entree, die tussen Markant en de evenementenaccommodatie wordt gesitueerd, in verschijning anders te maken dan de gebouwen aan weerszijden, waardoor geen tweedeling (Markant en evenementenaccommodatie), maar een driedeling (Markant - entree - evenementenaccommodatie) ontstaat.

## Bebouwingshoogte en kapvorm

- 7 De maximale bebouwingshoogte wordt vergelijkbaar met de bebouwingshoogte van het Theater Markant. Hierdoor blijft er een aansluiting met de omliggende bebouwing, maar vindt er aan de Kastanjeweg een markering in hoogte plaats.  
De minimumbebouwingshoogte aan de zijde van de Kastanjeweg is 2 bouwlagen. De maximumhoogte is 4 bouwlagen.

## Rooilijn

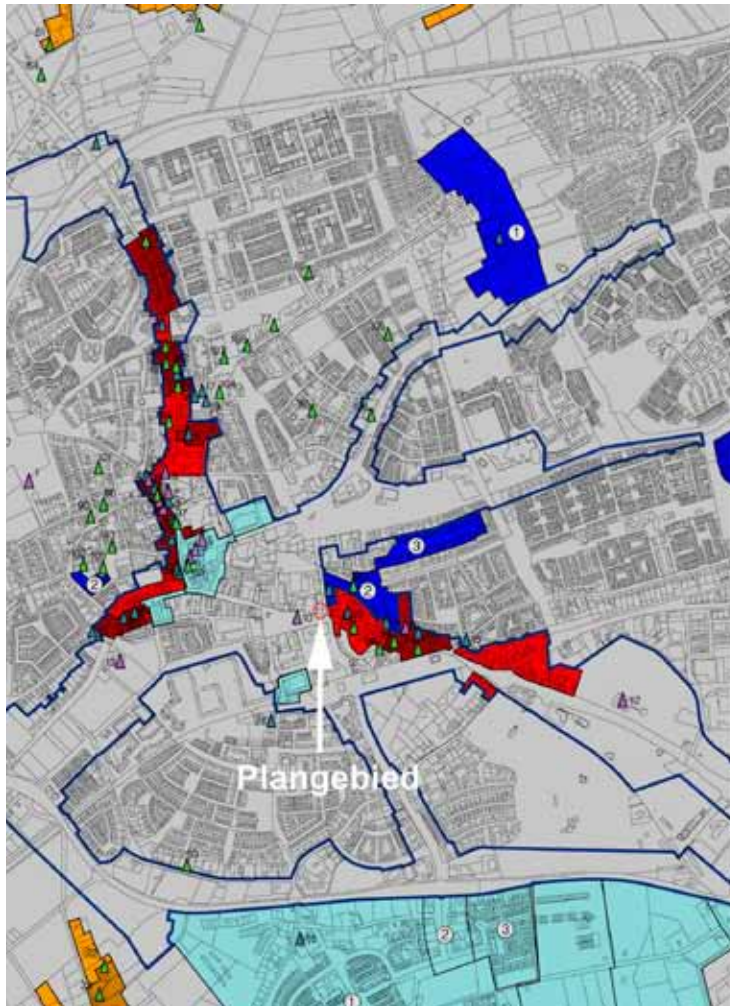
- 8 Het ligt voor de hand om de rooilijn aan de zijde van de Kastanjeweg recht te trekken, zodat de profielbreedte (en daarmee de doorsnijdende werking) van de Kastanjeweg zoveel mogelijk wordt verkleind.
- 9 Om de historische structuur van Markt en Prior van Milstraat zoveel mogelijk als continuïteit beleefbaar te maken ligt het voorts voor de hand om de rooilijn van de nieuwe bebouwing naast Theater Markant zoveel mogelijk in lijn te houden met de bebouwing aan de noordzijde van de Prior van Milstraat. De huidige rooilijn volstaat derhalve goed.

## Oriëntatie

- 10 De primaire oriëntatie van de bebouwing richt zich op de Markt als belangrijkste stedenbouwkundige ruimte bij het plangebied.  
Primaire oriëntatie betekent in ieder geval dat de hoofdentree zich aan de Markt bevindt en dat het gebouw zich opent naar de Markt.

## Groen

- 11 Essentie is dat de bestaande groenstructuur langs de Markt onaangetaast blijft door de herontwikkeling waar dit beeldkwaliteitplan op ziet.  
Afweging kan zijn om het groen dat zich langs de Markt en de Marktstraat bevindt te continueren langs de Prior van Milstraat om zo de oorspronkelijke historische structuur meer herkenbaar te maken.



## Welstandsnota Uden Gemeente Uden

### Gebieden met welstandstoets

#### Historische dorpsgebieden/bebouwingslinten

- Ambitieniveau A
- Ambitieniveau B

#### Historische bebouwingsclusters

- Ambitieniveau A
- Ambitieniveau B

#### Overige ensembles

- 1. Haven - Uden
- 2. Professor Pukerstraat/Helenstraat - Uden
- 3. Duinendreefvoortstraat - Uden
- 4. Raemhoof/Raemange/Raemhof - Uden
- 5. Huisveststraat - Volkel
- 6. Aert Willemstraat - Volkel
- 7. Pactor van Houtstraat - Odklaapel
- 8. Raemstraat - Odklaapel

#### Beeldkwaliteitplannen

- 1. Hoenderbos/Walvelden
- 2. Verlengde Velmolen
- 3. Vismolen 2
- 4. Bedrijventeren Vuurtoord
- 5. Bedrijfsbebouwing Lankes
- 6. Boerderij, voorweg 19

- Welstandsvrij
- Ambitiegebied beeldkwaliteit
- gemeentegrens

Kaart Welstandsnota Uden 2009



# Bebouwing

## Beeldkwaliteit: richtlijnen architectuur

In dit hoofdstuk worden de verschillende beeldkwaliteitscriteria voor de bebouwing benoemd en beschreven. Indien vastgesteld door de Raad conform artikel 12a van de Woningwet vormt het een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing.

Op 25 juni 2009 is voor Uden een welstandsnota vastgesteld. Op kaart is aangegeven voor welke gebieden een welstandstoets van toepassing is en welke gebieden welstandsvrij zijn. De bebouwing rond de Markt staat aangeduid als welstandsvrij, maar de Markt is tevens aangeduid als 'ambitiegebied beeldkwaliteit'.

Dit houdt in dat in dit gebied een beeldkwaliteitplan is vereist indien sprake is van nieuwe ontwikkelingen. De bebouwing aan de oostzijde van de Kastanjeweg heeft voor de welstandstoets een 'ambitieniveau B voor historische dorpsgebieden en bebouwinglinten' gekregen.

Zoals in het stedenbouwkundig deel in dit beeldkwaliteitplan is aangegeven, is het wenselijk om de bebouwingcontinuïteit langs de oorspronkelijke wanden van de Markt zo groot mogelijk te maken. Hieraan wordt ook bijgedragen door continuering van eenzelfde kwaliteitsniveau. Om die reden ligt het voor de hand om voor de locatie van de evenementenaccommodatie (in aansluiting op het gebied aan de oostzijde van de Kastanjeweg) het ambitieniveau B uit de welstandsnota van toepassing te verklaren.

Onder het ambitieniveau B valt een aantal criteria waarop getoetst wordt. Deze criteria richten zich deels nadrukkelijk op het bouwen in een historische context. In aansluiting op de eigentijdse architectuur van het Theater Markant is het zeer wel denkbaar dat ook de bebouwing voor de evenementenaccommodatie in een eigentijdse architectuur wordt ontworpen. Om die reden zijn

niet alle toetsingscriteria van ambitieniveau B van toepassing, maar alleen de navolgende: **Toetsingscriteria voor de evenementenaccommodatie**

### Ambitieniveau B

#### Plaats/situering/karakteristiek

3 Het wisselende bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden is uitgangspunt

#### Massa/vorm:

4 De bebouwingselementen dienen individueel herkenbaar te blijven.

#### Gevelopbouw/kleur/materiaal/detaillering:

7 Het bestaande materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt. Afwijkingen van het bestaande materiaal- en kleurgebruik zijn mogelijk, mits passend binnen de karakteristiek van het individuele pand en de omgeving.

De hierboven aangegeven nummering verwijst naar de nummers van de criteria, zoals opgenomen in de Welstandsnota Uden.