

Bedrijventerrein Groot Overeem II

Renswoude

Stedenbouwkundig plan + Beeldkwaliteitsplan



PROJECT

Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan

Bedrijventerrein Groot Overeem II

Renswoude

Projectnummer: SR190414

INITIATIEFNEMER

Gemeente Renswoude

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

5 mei 2021 | Concept

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opzet SP + BKP	5
1.3 Plangebied	7
1.4 Status beeldkwaliteitsplan	7
2. Stedenbouwkundig plan	9
2.1 Uitgangspunten	9
2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet	11
3. Beeldkwaliteit bebouwing	15
3.1 Ambitie en beoogde sfeer	15
3.2 Algemene richtlijnen	15
3.3 Beekzone	17
3.4 Utrechtseweg	19
4. Beeldkwaliteit buitenruimte	21
4.1 Ambitie en beoogde sfeer	21



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Renswoude heeft behoefte aan een nieuw bedrijventerrein. De bestaande mogelijkheden binnen de gemeente zijn nagenoeg volgebouwd en de behoefte aan uitbreiding is groot. Niet alleen voor de vestiging van nieuwe bedrijven of de uitbreiding van bestaande, maar juist ook om bestaande bedrijven uit de kern te verplaatsen die een herontwikkellocatie achterlaten of overlast veroorzaken.

Om nieuwe ruimte voor bedrijvigheid te kunnen bieden wil de gemeente het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem in Renswoude uitbreiden. Aan de westzijde hiervan ligt ruimte om aan de vraag voor de komende jaren te kunnen voldoen. De eventuele uitbreidingsruimte aan de westzijde wordt begrensd door de Lunterse beek. Deze beek, onderdeel van Natuurnetwerk Nederland, vormt daarmee een natuurlijke begrenzing, maar vraagt ook om een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Voor de ruimtelijke mogelijkheden van het plangebied is in een eerdere fase een modellenstudie uitgevoerd. Op basis van deze studie is een voorkeursmodel gekozen. Dit model moet nu verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan (SP) en een beeldkwaliteitsplan (BKP). Deze plannen moeten leiden tot een kwalitatief goed inpasbare, haalbare en maakbare uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem.



^ Voorkeursmodel modellenstudie

< Ligging plangebied binnen Renswoude

1.2 Opzet SP + BKP

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn als één document vormgegeven. Zo is direct de relatie duidelijk. Om te komen tot het stedenbouwkundig plan is gestart met een beknopte inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarbij is er op beleidsmatig, milieu-planologisch en ruimtelijk vlak naar de locatie en zijn omgeving gekeken. Tevens is op basis van een locatiebezoek en het bestuderen van onder andere (historisch) kaartmateriaal de belangrijkste stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische context in beeld gebracht.

Dit alles heeft geleid tot randvoorwaarden en uitgangspunten, naast de meegegeven uitgangspunten van het college. Onder andere is meegegeven dat er geen bedrijfswoningen komen op Goot Overeem II. Vervolgens is ingezoomd op de verkavelingsopzet, ontsluitingsstructuur en de zone langs de Lunterse beek. Hiervoor is het proces gehanteerd waarbij rekenen en tekenen gelijk opgaan. Zowel ruimtelijk als planconomisch is zo een haalbaar en maakbaar plan ontstaan.

Aan de hand van het stedenbouwkundig plan zijn vervolgens richtlijnen ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit opgesteld. Daarmee wordt een duidelijk streefbeeld gegeven van de inrichting, de voor ogen staande kwaliteit en het te realiseren programma in het gebied.



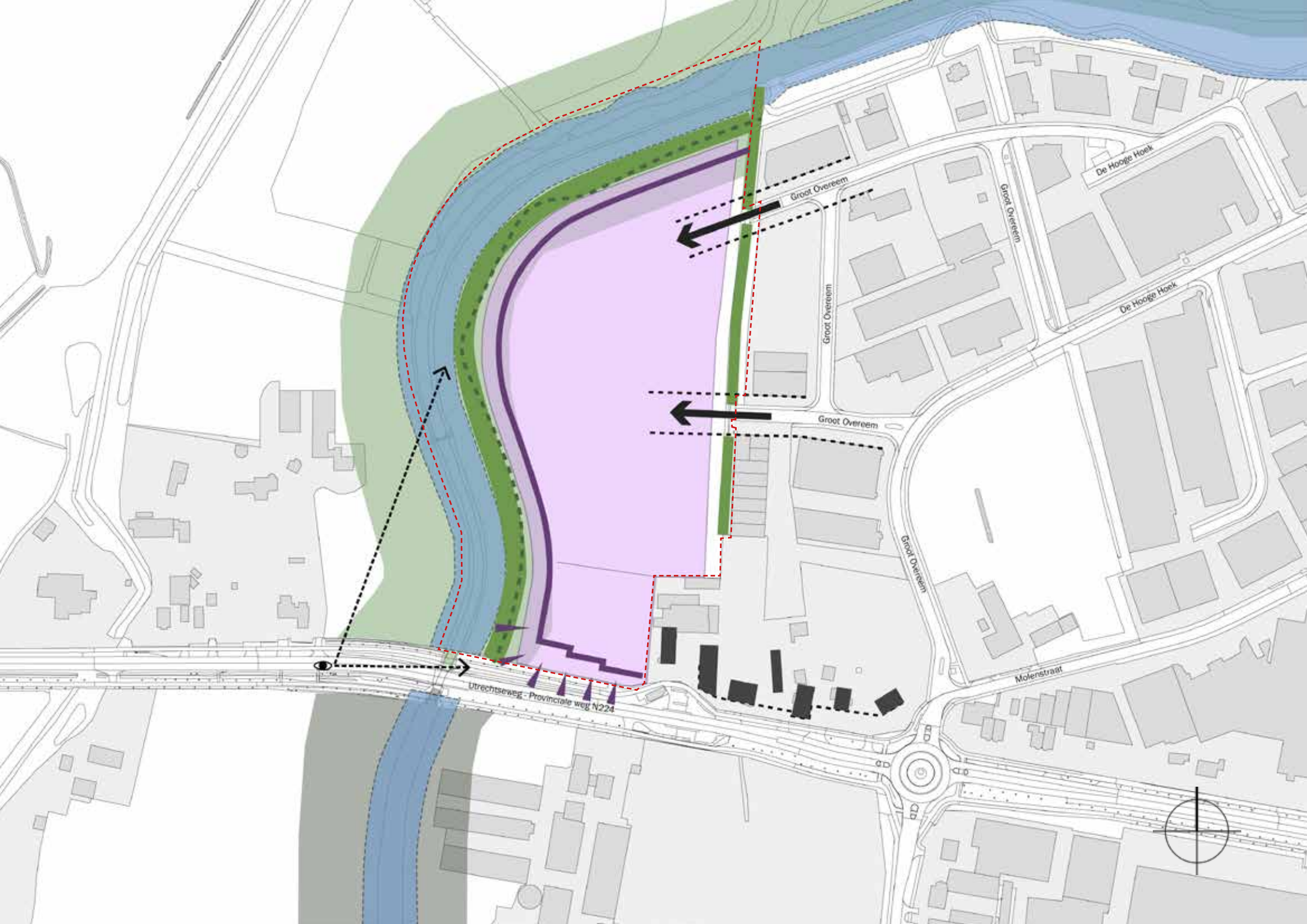
1.3 Plangebied

De locatie ligt aan de westzijde van de kern van Renswoude. Ten oosten van het plangebied ligt het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de provinciale weg N224 – Utrechtseweg. Aan de west- en noordzijde ligt de Lunterse beek, die een natuurlijke begrenzing vormt. Het plangebied heeft een omvang van circa 4,7 hectare.

1.4 Status beeldkwaliteitsplan

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan in de maak. Dit BKP en het bestemmingsplan worden beide op basis van het stedenbouwkundig plan vervaardigd en vullen elkaar aan. De welstandsnota van Renswoude (2004) bevat geen criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten. De gemeenteraad zal daarom specifieke welstandscriteria vast moeten stellen voor deze ontwikkeling. Dit gebeurt door voorliggend BKP vast te stellen als aanvullend onderdeel van de welstandsnota.

Dit beeldkwaliteitsplan is richtinggevend. Het geeft de beoogde sfeer en kwaliteit aan, maar is dermate flexibel dat ontwerpers een eigen invulling kunnen geven aan de richtlijnen. Deze richtlijnen vormen geen blauwdruk maar stippen principes (niet uitputtend) aan om tot de beoogde sfeer en beeldkwaliteit te komen. Indien met andere principes hetzelfde wordt bereikt dan is dit 'in de geest van het plan' en wordt aan de richtlijnen voldaan.



2. Stedenbouwkundig plan

2.1 Uitgangspunten

Op basis van de eerder uitgevoerde analyse zijn de belangrijkste uitgangspunten geformuleerd die het vertrekpunt vormen voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Daarbij zijn uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, verkeer en parkeren, openbare ruimte en gezondheid, duurzaamheid en milieu.

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

- De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van alleen bedrijven zonder bedrijfswoningen;
- De ontwikkeling leidt tot een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit op de aanpalende gebieden en waarbij landschappelijk een goede, kwalitatieve en ecologische waardevolle overgang wordt gemaakt richting de Lunterse beek;
- Er dient ruimtelijk ingespeeld te worden op de rand van de kern van Renswoude. Dit betekent dat er sprake is van het vormgeven van een nieuwe dorpsrand;
- Het huidige profiel van de Utrechtseweg dient gerespecteerd te worden;
- Er dient voldoende watercompensatie en -kwaliteit te worden gerealiseerd. Daarbij is de inzet om het water in de Lunterse beek zo lang mogelijk vast te houden (vertraagd af te voeren), de beek te verbreden en ecologische winst te behalen;
- Het karakter van de nieuwbouw dient passend en in aansluiting te zijn bij het bestaande

bedrijventerrein, waarbij meer kwaliteit gewenst is. Ook extra aandacht voor de inpassing en het beeld bij de Utrechtsestraatweg.

Verkeer en parkeren

- De hoofdontsluiting van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande wegenstructuur van Groot Overeem;
- In verband met calamiteiten dient het plangebied vanaf twee richtingen bereikbaar te zijn;
- Vanaf de Utrechtseweg kan er geen auto-ontsluiting naar het plangebied komen;
- De structuur van wegen is gelijkwaardig aan het bestaande bedrijventerrein Groot Overeem;
- Langzaamverkeerverbindingen worden in aansluiting op het bestaande netwerk gemaakt;
- Een voetpad langs de Lunterse beek dient onderdeel uit te maken van de groen- en waterzone en sluit zo mogelijk aan op bestaande klompenpaden;
- Voor de parkeernormen dienen de geldende parkeernormen van de gemeente Renswoude te worden gehanteerd;
- Parkeren vindt op eigen terrein plaats;
- Er wordt in beperkte mate voorzien in vrachtwagenparkeerplaatsen in openbaar gebied;
- Per bedrijfskavel wordt maximaal één gecombineerde in- en uitrit gerealiseerd;
- Voor het openbaar vervoer wordt gebruik gemaakt van bestaande haltes in de directe omgeving.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte dient aantrekkelijk te zijn ingericht in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein;
- De zone langs de Lunterse beek wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is er o.a. aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, etc.;
- Inrichting van de openbare ruimte conform de eisen (Handboek Openbare Ruimte) van de gemeente en gericht op een functioneel bedrijventerrein;
- De hoofdgroenstructuur van het plan dient zoveel als mogelijk (duurzame) aaneengesloten groene verbindingen te maken met de directe omgeving;
- Nieuwe beplanting dient gebiedseigen te zijn en te voorzien in voldoende gelaagdheid en biodiversiteit;
- Er dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd conform de eisen van het Waterschap;
- Watergangen zijn zoveel als mogelijk voorzien van groene oevers;
- Voorkeursvolgorde hemelwater: vasthouden (op eigen terrein), bergen (in watersysteem) en afvoeren (via riool);
- Binnen de planontwikkeling dient ruimte te zijn voor bewegen en sociale contacten. De openbare ruimte moet hiertoe uitnodigen en aansluiten bij o.a. bestaande klompenpaden.



Gezondheid, duurzaamheid en milieu

- Inzetten op een duurzaam en gezond bedrijventerrein, waarbij bedrijven gestimuleerd worden maximaal in te zetten op verduurzaming (o.a. beperken materiaalgebruik, tegengaan hittestess, hergebruik regenwater, zonnepanelen, passief bouwen);
- De aanwezigheid van groen en aanleidingen om te bewegen (ommetje, wandelpaden) dienen onderdeel te zijn van de planontwikkeling.

2.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het voortzetten van de huidige ruimtelijke structuur van Groot Overeem. De bestaande wegenstructuur wordt naar het westen doorgetrokken tot aan de Lunterse beek. Daarmee ontstaat een viertal bedrijfsvelden. De Lunterse beek krijgt ter plaatse een ecologische inrichting en vormt tezamen met de bedrijfsrand de nieuwe dorpsrand van Renswoude.

Met deze ruimtelijke opzet worden vier 'koppen' gemaakt waarmee de nieuwe dorpsrand wordt gevormd. Het meest noordelijke bedrijfsveld sluit aan bij de bestaande rand en kan ruimte bieden aan kleinere bedrijfskavels. Daarmee ontstaat zowel in het straatbeeld als aan de zijde van de Lunterse beek een eenduidig beeld. De twee bedrijfsvelden in het midden kunnen ruimte bieden aan grotere bedrijven. Hier zijn grotere kavels mogelijk in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

De westelijk rand van de nieuwe uitbreiding loopt evenwijdig aan de Lunterse beek. Het bedrijfsveld op de hoek van de Utrechtseweg en de Lunterse beek biedt ruimte

aan meer representatieve bedrijvigheid, die inspeelt op de ligging van deze 'zichtlocatie'. Hier zal extra aandacht moeten uitgaan naar onder andere korrelgrootte, kapvorm, oriëntatie, voor-, zij- en achterkanten, etc. Hier worden dan ook hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluitingsstructuur loopt vanaf het bestaande bedrijventerrein door en wordt aan de zuidzijde uitgebreid met een extra 'lus'. Het plangebied is daarmee van twee zijden te benaderen zodat er rondgereden kan worden. De bedrijfskavels, die aan de Utrechtseweg zijn geprojecteerd, zijn alleen via de achterzijde bereikbaar. Alle bedrijfsstraten worden als 50km/h straten ingericht, zijn voorzien van trottoirs en groenstroken. Voor de toegankelijkheid van het gebied en de mogelijkheid van een 'ommetje' wordt een wandelpad vanaf het terrein langs de Lunterse beek voorgesteld.

Het parkeren en het laden en lossen vindt op eigen terrein plaats. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede.

Water en groen

In het plan wordt voorzien in groen en water. De Lunterse beek wordt ter plaatse verbreed, om zo te kunnen voldoen aan de gestelde watercompensatie. Daarmee wordt extra ruimtelijke kwaliteit in het plan toegevoegd en wordt aangesloten bij het inrichtingsprincipe van de noordzijde van de beek nabij Beekweide. De oevers krijgen een natuurlijk verloop met dito inrichting en beplanting. Samen met de voorzijde van de bedrijfskavels, aan deze zijde van het plan, ontstaat een aantrekkelijke

groene bedrijfsrand.

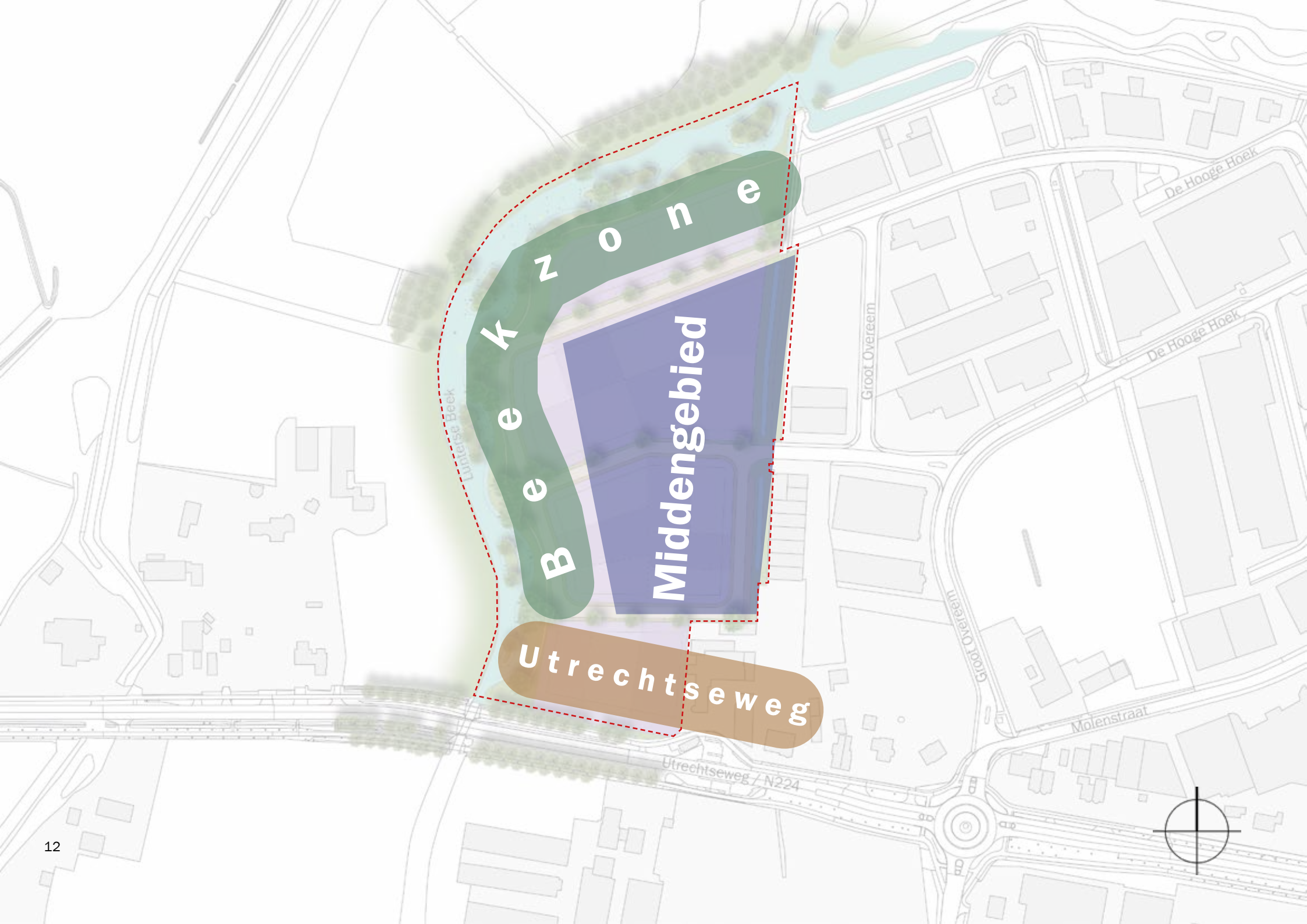
De bedrijfsstraten zijn vooral als functionele ruimte bedoeld en worden aan één zijde voorzien van een groenstrook met boombeplanting, die onderbroken wordt door inritten. Deze groenstroken dragen bij aan het langer vasthouden van water in het gebied en het voorkomen van hittestress. Aan de oostelijke rand worden de bestaande groenstroken gehandhaafd en opgewaarderd om als waterberging en -afvoer te kunnen functioneren.

Oriëntatie en accenten

Het plan is dusdanig opgezet dat er een goede oriëntatie voor alle bedrijfskavels mogelijk is. Oriëntatie en zichtbaarheid zijn belangrijke vestigingseisen voor een bedrijf. Alle bedrijven zijn met hun voorzijde op de straat georiënteerd. Langs de Lunterse beek wordt een nieuwe dorpsrand gevormd. De koppen van de bedrijven dienen samen de gewenste kwalitatieve rand te vormen met de inrichting van de groene rand langs de beek. Zo blijven bedrijven goed zichtbaar en ontstaat er een aantrekkelijke dorpsrand van groen en gebouwen.



Oriëntatie en accenten



Bebouwingsbeeld

Voor een duurzame (beeld)kwaliteit van het bedrijventerrein is een evenwichtig en representatief bebauwingsbeeld van belang. Behalve door een strakke vormgeving van wegen- en groenstructuur wordt dit ook door de opzet en situering van de bebouwing bereikt. De maatvoering, situering, gebruik en inrichting van het bedrijfskavel kan met de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan worden gestuurd. Om een goede 'match' te maken voor het juiste bedrijf op de juiste locatie, en de daarbij passende architectonische uitwerking, wordt hier bij de uitgifte van een bedrijfskavel vooraf naar gekeken.

Alle bedrijfspanden zijn vanaf de ontsluitingswegen goed zichtbaar. Dit draagt bij aan een goede oriëntatie en presentatie van individuele bedrijven. De structuur van het bestaande bedrijventerrein wordt doorgezet. Daarbij wordt de bebouwing in de voorgevelrooilijn gesitueerd om het gevarieerde bebauwingsbeeld te structureren. Op deze wijze wordt voorkomen dat er een onsaamhangend en rommelig beeld ontstaat.

De voorgevelrooilijn betreft de lijn waarin de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw gebouwd moet worden. In principe is dit de voorzijde van de bedrijfskavel. Voor hoekkavels geldt een tweezijdige oriëntatie. De voorgevelrooilijn betreft de lijn gekeerd naar, en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Programma en bouwhoogte

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan circa 3 hectare netto uit te geven kavels. Daarbij is ruimte voor kleine kavels vanaf 1.000 - 1.500 m² tot grote kavels van maximaal 3.500 m². Uiteraard is het geheel flexibel in te delen.

De bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gerefereerd aan het deelgebied waarin het is gelegen en de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Voor de noordelijke rand langs de Lunterse beek geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter. Voor de bedrijfskavels aan de Utrechtseweg geldt een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Voor de rest van de bedrijfskavels geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Duurzame inrichting

Het stedenbouwkundig plan voor Groot Overeem II is gebaseerd op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Dit komt tot uitdrukking in de groene overgangszone van de bedrijfskavels naar de Beekzone van de Lunterse beek, de speciale aandacht voor een duurzaam watersysteem, het mogelijk maken van een ommetje en het bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit door extra aandacht voor groen.

Op bedrijfskavelniveau dient een ondernemer hier nadrukkelijk aandacht aan te geven. Bij de uitgifte van een bedrijfskavel wordt bekeken welke maatregelen worden ingezet om de ambities waar te maken.

Deelgebieden en beeldkwaliteit

Voor Groot Overeem II wordt onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Dit komt voort uit de behoefte om onderscheid te maken in situering en kwaliteit van de verschillende gebieden. De te onderscheiden gebieden zijn:

- Beekzone;
- Utrechtseweg;
- Middengebied.

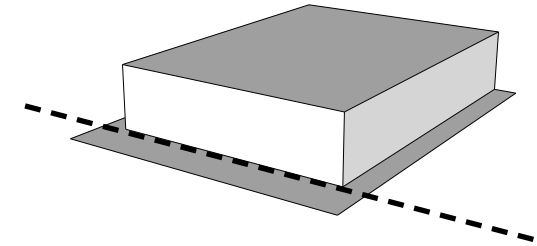
Voor de Beekzone en Utrechtseweg liggen de ambities hoger dan voor het Middengebied. Daarom gelden daar, naast de algemene richtlijnen, aanvullende richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit.



Oriëntatie gebouw op de openbare ruimte



Duidelijke horizontale geleding



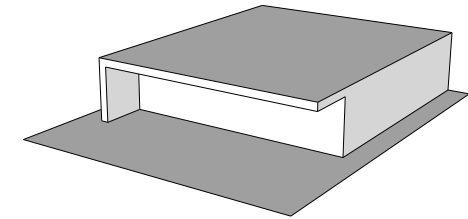
Gebouwen worden in de voorgevelrooilijn geplaatst



Voorzijde gebouw dient representatief te zijn



Binnen hoofdmassa beperkte accenten



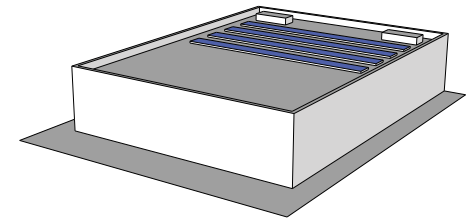
Gebouwdelen geven het volume een bijzonder karakter



Eenduidige geometrische vorm met plat dak



Reclame bescheiden van omvang en alleen op voorgevel



Installaties binnen bouwvolume en uit het zicht

3. Beeldkwaliteit bebouwing

3.1 Ambitie en beoogde sfeer

Het nieuwe bedrijventerrein is een gevarieerd terrein afgestemd op de hoofdstructuur van Groot Overeem. In beeld en sfeer is de ambitie om meer kwaliteit te maken. Daarbij gaat het specifiek om een eenduidiger bebouwingsbeeld dat beter op elkaar is afgestemd, hoogwaardiger architectuur en groenere bedrijfsstraten. Daarnaast wordt een hogere ambitie nagestreefd gezien de positie van het terrein aan de Lunterse beek en Utrechtseweg. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeelt de bouwplannen aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

Voor de beoogde beeldkwaliteit wordt een onderscheid gemaakt in algemene richtlijnen en de meer specifieke richtlijnen voor de deelgebieden. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen beeldkwaliteit gericht op de bebouwing en de openbare ruimte. Voor de zogenaamde excessenregeling wordt verwezen naar de welstandsnota van de gemeente.

3.2 Algemene richtlijnen

Stedenbouwkundige richtlijnen

Positie en oriëntatie

- Gebouwen dienen in de verplichte voorgevelrooi-lijn geplaatst te worden op 6 meter uit de erfgrans met de openbare weg;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de aanliggende openbare ruimte (bedrijfsstraat);
- De voorzijde van het gebouw dient een representatieve gevel te zijn;
- De afstand van een zijgevel tot de zijdelingse (gezamenlijke) perceelsgrens is minimaal 3 meter.

Bouwmassa

- De bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 8-10 meter afhankelijk van het deelgebied;
- De bouwmassa bestaat uit één volume of twee onderscheidende volumes (kantoor- en bedrijfs-gedeelte);
- Binnen de hoofdmassa zijn beperkte ondergeschikte bebouwingsaccenten (bv. entree's) toegestaan;
- Losse gebouwtjes, zoals een fietsenstalling of berging, worden bij voorkeur geïntegreerd in het hoofdvolume.

Vormgeving

- De bebouwing bestaat uit eenduidige, geometrische vormen met platte daken;
- De gevels hebben een horizontale geleiding;
- Door middel van verschoven gebouwdelen, uitsneden, overstekken en 'gaten' in de gevel krijgen de volumes hun bijzondere karakteristiek;
- Luifels zijn slechts toegestaan bij de laad- en losruimtes, aan de zij- en/of achterkant van de bebouwing. Deze luifels zijn integraal onderdeel van het architectonische ontwerp;
- Installaties (zonnepanelen, luchtzuiveringsinstallaties enz.) dienen opgelost te worden binnen het bouwvolume en niet zichtbaar zijn vanaf de straat;
- Reclame, anders dan logo en naamsvermelding is niet toegestaan;
- Bedrijfsnaam en logo dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur van het gebouw, bescheiden van omvang en alleen op de voorgevel.

Kleur- en materiaalgebruik

- De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen van baksteen- of horizontaal geprofileerde platen, met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas.
- Het gebruik van spiegeland of gekleurd glas is niet toegestaan.
- Het kleur- en materiaalgebruik dient voor het gehele bedrijventerrein op elkaar te worden afgestemd. Doel is een duidelijke eenheid in het beeld.

Eigen terrein

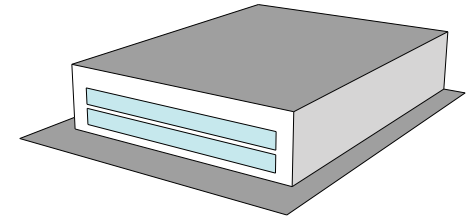
- Het parkeren (personeel en bezoekers) en laden en lossen vindt plaats op eigen terrein;
- Buitenopslag is aan de zijde van de Utrechtseweg is niet toegestaan. Voor de rest geldt dat buitenopslag is toegestaan buiten het zicht vanaf de openbare weg en de Beekzone;
- Het voorterrein moet bijdragen aan een aantrekkelijke werkomgeving;
- Materiaalkeuzen sluiten aan bij het beeld van het openbaar gebied;
- Daar waar percelen aan het openbaar gebied grenzen, wordt een haagvormige erfafscheiding (max. 1,4 meter hoog) nagestreefd. Als alternatief kan een zwart spijlenhekwerk (max. 1,4 meter hoog) worden geplaatst (bij voorkeur in combinatie met groenvoorzieningen);
- Per kavel is er maximaal 1 reclamezuil toegestaan van maximaal 2,5 meter hoog. Productreclame is niet toegestaan;
- Alle hekwerken dienen uitgevoerd te zijn in een zwarte kleurstelling.



Gebouwen vormen samen met landschap nieuwe dorpsrand



Binnen hoofdmassa beperkte accenten



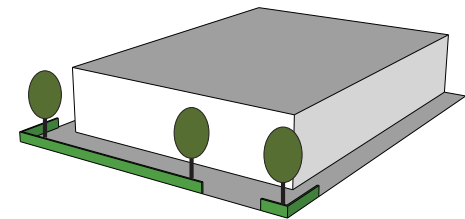
Transparantie in de voorgevel aan de Lunterse beek



Oriëntatie gebouw gericht op openbare ruimte



Representatief programma aan voorzijde



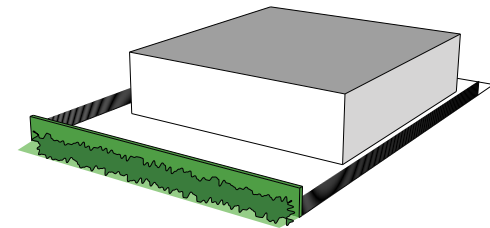
Voorterrein moet bijdragen aan aantrekkelijke werkomgeving



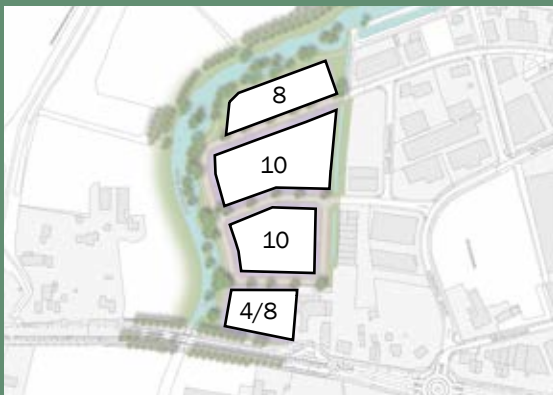
Bij hoekkavels tweezijdige oriëntatie



Toepassen van natuurlijke materialen



Groene erfafscheiding aan zijde van de Lunterse beek



Maximale bouwhoogten



Erfafscheidingen Lunterse beek noordelijk bedrijfstveld

3.3 Beekzone

Stedenbouwkundige richtlijnen

Positie en oriëntatie

- Gebouwen binnen dit gebied vormen samen met de landschappelijke zone de nieuwe dorpsrand;
- Gebouwen dienen verplicht in de gevelrooilijn geplaatst te worden aan zowel de Utrechtseweg- als de zijde aan de Beekzone;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de aanliggende openbare ruimte van de bedrijfsstraat en Lunterse beek;
- Hoekkavels zijn tweezijdig georiënteerd;
- Ten noorden, nabij de Lunterse beek, zijn de bedrijfskavels met hun achterkant naar deze beek gericht.

Bouwmassa

- De bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 10 meter en maximaal 8 meter voor het noordelijke bedrijfstveld;
- De bouwmassa bestaat uit één samengesteld volume en bestaat uit een representatief kantoorshowroom gedeelte aan de voorzijde en een bedrijfsruimte aan de achterzijde;

Vormgeving

- De vormgeving van de gebouwen gaat een duidelijke relatie aan met de landschappelijke zone en de functie van nieuwe dorpsrand. Daarbij gaat het specifiek om: horizontaliteit, geleiding, vlakverdeling en materiaalkeuze;
- Kop- en zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden behandeld als voorgevel of een afgeleide daarvan. Extra aandacht voor vormgeving en detaillering van hoeken. (Dit is ook een logische uitwerking van een horizontaal beeld: het oog wordt naar de hoeken getrokken)

- De schoonheid ligt in de eenvoud van een goede samenhang tussen ruimte, massa, licht en detaillering.

Kleur- en materiaalgebruik

- De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen uitgevoerd in natuurlijke materialen waaronder baksteen en/of hout, met ondergeschikte toepassing van geveldelen in metaal en glas;
- Aan de zijde van de Lunterse beek, daar waar sprake is van een voorgevel, is transparantie in de gevel gewenst.

Eigen terrein

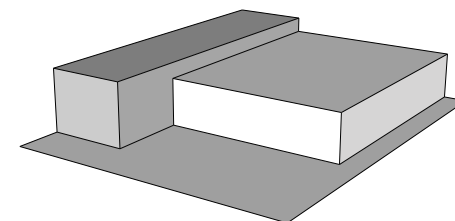
- Het voorterrein moet bijdragen aan een groene en aantrekkelijke werkomgeving. Dit wordt beoordeeld en bepaald bij de uitgifte van de bedrijfskavel;
- Laden en lossen vindt achter de voorgevel (teruggelegen) plaats;
- Materiaalkeuzen sluiten aan bij het beeld van het openbaar gebied en de aanliggende landschapszone. Daarbij wordt gedacht aan natuurlijke materialen, zoals gebakken klinkers, halfverharding en het toepassen van streekeigen groen;
- Ten noorden, nabij de Lunterse beek, dienen erfafscheidingen aan de achterzijde te bestaan uit haagbeplanting met een hekwerk (max. 2 meter hoog) om een goede overgang te maken.



Kantoren en showrooms aan voorzijde



Representatieve zijde aan Utrechtseweg



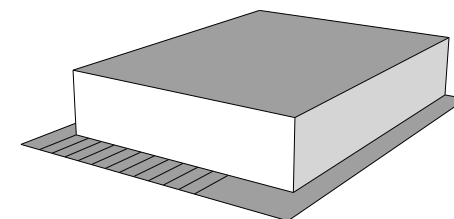
Bouwmassa speelt in op situering aan een lint



Bedrijfsgebouw met tweezijdige oriëntatie



Transparantie in de gevel aan de Lunterse beek



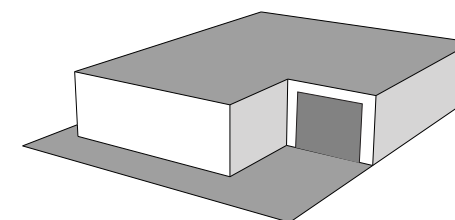
Parkeren op eigen terrein



Bouwmassa in laten spelen op lint Utrechtseweg



Eventuele opslag uit het zicht



Laden en lossen (teruggelegen) achter de voorgevel



Voorgevels enigszins versprongen van elkaar

3.4 Utrechtseweg

Stedenbouwkundige richtlijnen

Positie en oriëntatie

- Gebouwen binnen dit gebied vormen aan de Utrechtseweg de nieuwe entree van het dorp;
- De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de Utrechtseweg en deels de Lunterse beek;
- Hoekkavels zijn tweezijdig georiënteerd;
- Hoofdgebouwen aan de Utrechtseweg vormen samenhang in beeld en positie;
- Van oost naar west liggen voorgevels ten opzichte van elkaar enigszins versprongen terug;
- De voorzijde bevindt zich aan de Utrechtseweg. De achterzijde aan de bedrijfsstraat waar tevens de autotoegang is. Deze zijde is bijzonder, waardoor ook hier een goede uitstraling is gewenst.

Bouwmassa

- De bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 8 meter;
- De bouwmassa speelt nadrukkelijk in op de situatie in het lint van de Utrechtseweg. Dit door middel van korrelgrootte, positie, schaal, (opdeling) massa, kap- of sculpturale vorm. Platte daken zijn hier minder gewenst;
- De bouwmassa bestaat uit een samengesteld volume, waarbij een representatief kantoor-showroom gedeelte aan de voorzijde en een representatieve bedrijfsruimte aan de achterzijde is gesitueerd.

Vormgeving

- De vormgeving van de gebouwen gaat een duidelijke relatie aan met de Utrechtseweg en deels de landschappelijke zone;

- Kop- en zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte worden behandeld als voorgevel of een afgeleide daarvan;
- De schoonheid ligt in de eenvoud van een goede samenhang tussen ruimte, massa, licht en detaillering.

Kleur- en materiaalgebruik

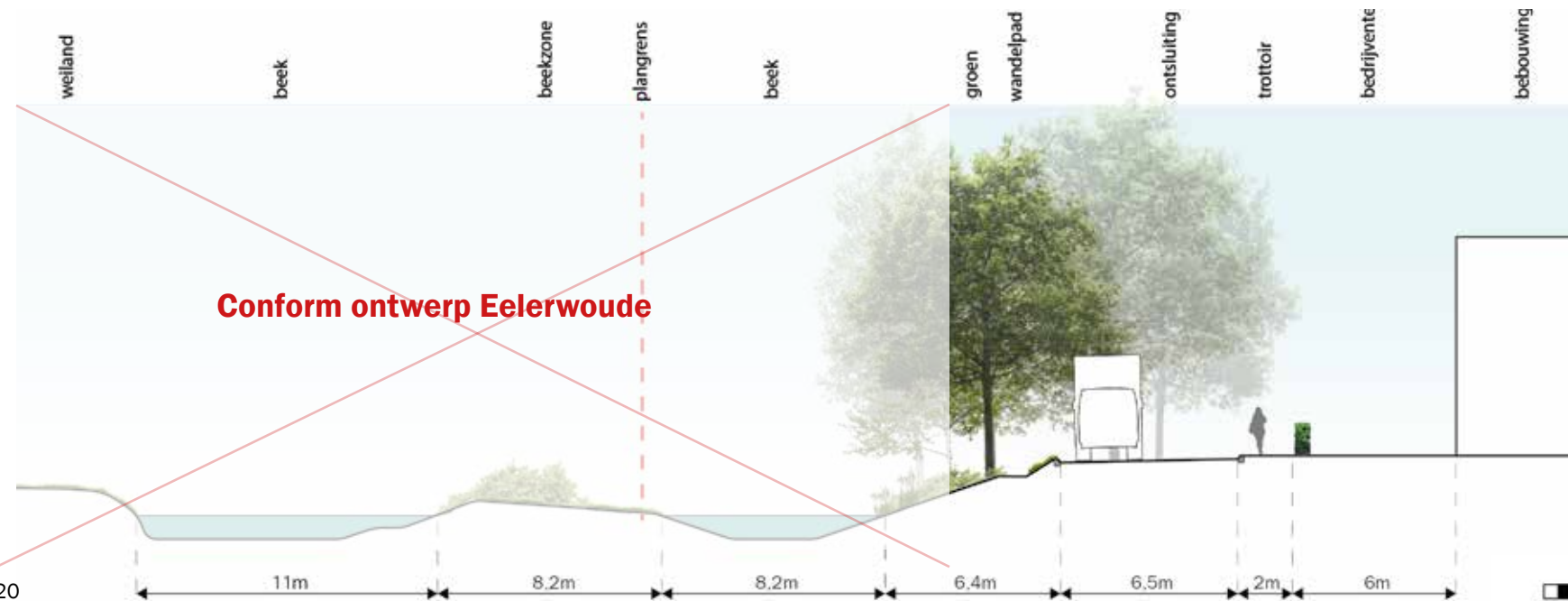
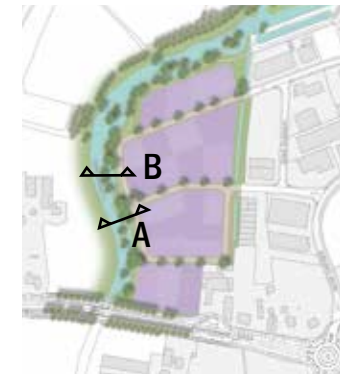
- De voorkeur gaat uit naar bedrijfsgebouwen uitgevoerd in materialen passend en in aansluiting bij het lint. Als hoofdmateriaal wordt gedacht aan onder andere baksteen, houten gevelbekleding, stucwerk en gebakken dakpannen met ondergeschikte toepassing van geveldelen in hout, metaal en glas passend bij het beeld van de Utrechtseweg;
- Aan de zijde van de Lunterse beek, daar waar sprake is van een tweezijdige oriëntatie, is transparantie in de gevel gewenst.

Eigen terrein

- Het voorterrein moet bijdragen aan een groene en aantrekkelijke werkomgeving;
- Opslag aan de voorzijde is niet toegestaan;
- Laden en lossen vindt achter de voorgevel (teruggelegen) plaats;
- Materiaalkeuzen sluiten aan bij het beeld van het openbaar gebied en de aanliggende landschapszone;
- Daar waar percelen aan het openbaar gebied grenzen, wordt een haagvormige erfafscheiding (max. 1 meter hoog) nagestreefd. Als alternatief kan een zwart spijlenhekwerk (max. 1 meter hoog) worden geplaatst (bij voorkeur in combinatie met groenvoorzieningen).



Doorsnede Beekzone - A



20

Doorsnede Beekzone - B





Hagen met bomen langs de gevel



Natuurlijk wandelpad langs beekzone



Beekzone met natuurlijk verloop en groene oevers

4. Beeldkwaliteit buitenruimte

4.1 Ambitie en beoogde sfeer

De openbare ruimte van het bedrijventerrein sluit aan op het bestaande deel van Groot Overeem. Dat wil zeggen dat de rijbaan wordt uitgevoerd in asphalt. De rijbaan wordt tonrond aangelegd met aan beide zijden een dubbele strek als afwatering naar een straatkolk.

Aan één zijde van de rijbaan wordt een trottoir van 2 meter breed gerealiseerd en bestaat uit rode betonklinkers, waalformaat. Dit trottoir wordt aan de straatzijde begeleid door betonnen geleidingsbanden. Bij de inritten wordt gebruik gemaakt van grijze keiklinkers in halfsteensverband. De geleidingsbanden worden ter plaatse van een inrit verdiept toegepast.

In afwijking van het bestaande Groot Overeem worden de bedrijfsstraten aan één zijde uitgevoerd met een groenstrook van ca. 2 meter breed. Hier is tevens boombeplanting voorzien om het straatbeeld aantrekkelijk te maken en om onder andere hittestress tegen te gaan. In de verdere uitwerking moet gezocht worden naar geschikte plekken voor bomen in het straatprofiel afgestemd op de inritten van de bedrijfskavels. Het groen dient robuust te zijn. Bijvoorbeeld heesterbeplanting met waarde voor de fauna. Bes- en/of nectardragende heesters hebben hierbij de voorkeur.

Aan de oostzijde wordt de bestaande groenstrook opgewaardeerd en uitgebreid. Deze vormt een verbinding met de Lunterse beek in het noorden en draagt bij aan het vasthouden en vertraagd afvoeren van water.

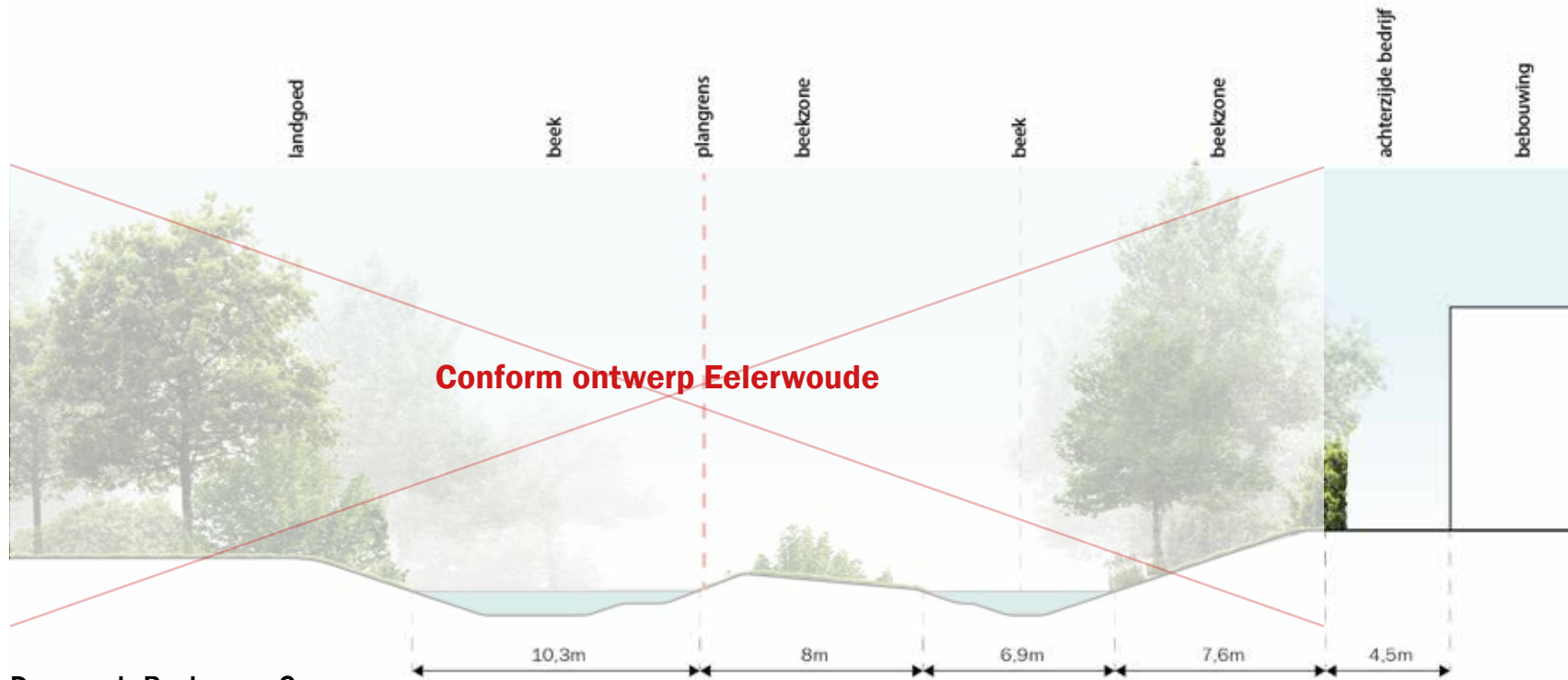
Met dit project wordt de Lunterse beek in deze zone hersteld. Drie pijlers zijn hierbij belangrijk, verdrogingsbestrijding, waterberging en -kwaliteit en natuurherstel.

Door het verbreden en aanpassen van de profielen krijgt de beek weer ruimte om zich te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat er meer stromingsvariatie en krijgt de natuur de kans om te herstellen als beekzone.

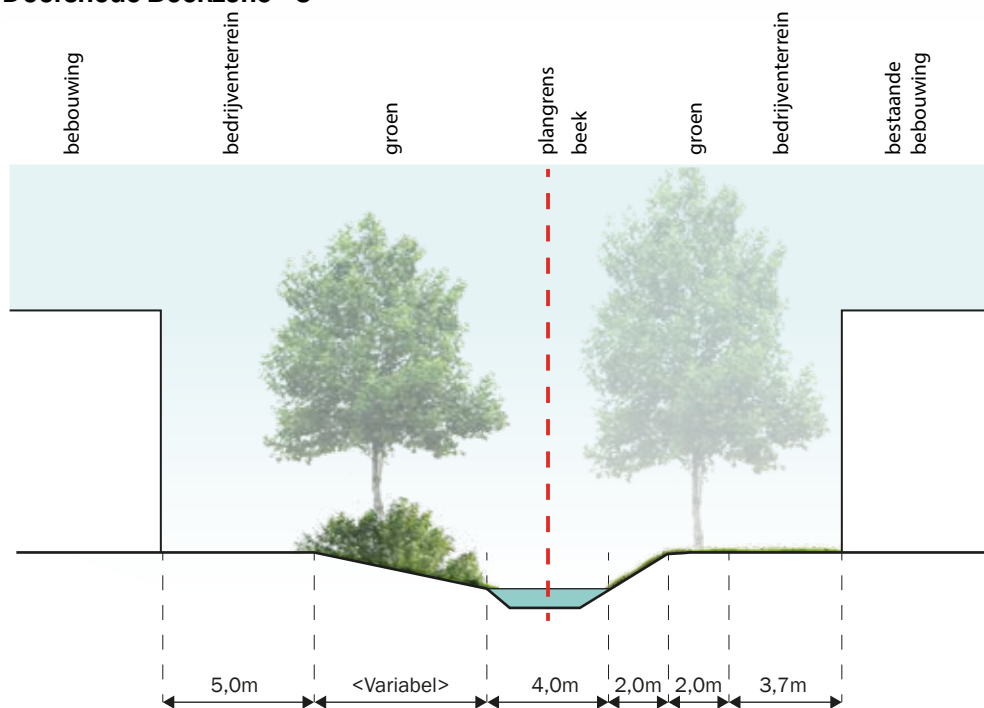
De beekloop ten noordoosten van het plangebied, bij het bestaande deel van Groot Overeem, kan hierbij als voorbeeld worden genomen. Hier is gebruik gemaakt van een smalle meanderende hoofdgeul waarbij er ruimte is voor piekbelasting, waarbij de flauwe oevers en eilandjes onder water komen te staan.

Om de relatie van het dorp en de beek te versterken komt er aan de zijde van het plangebied een informeel wandelpad langs de beek. Dit is een meerwaarde voor de medewerkers van het bedrijventerrein die hier kunnen wandelen, maar geeft ook menselijke beleving van de beekloop en maakt de dynamiek van de beek beleefbaar.

De beplanting wordt natuurlijk en er is ruimte voor spontane ontwikkeling van kruiden en heesters. Met name de rand aan de westzijde vormt de entree van de kern van Renswoude. Deze rand heeft een natuurlijke transparante uitstraling die door de coulissenwerking een speelse verbinding vormt tussen het weideland-schap en het nieuwe bedrijventerrein.



Doorsnede Beekzone - C

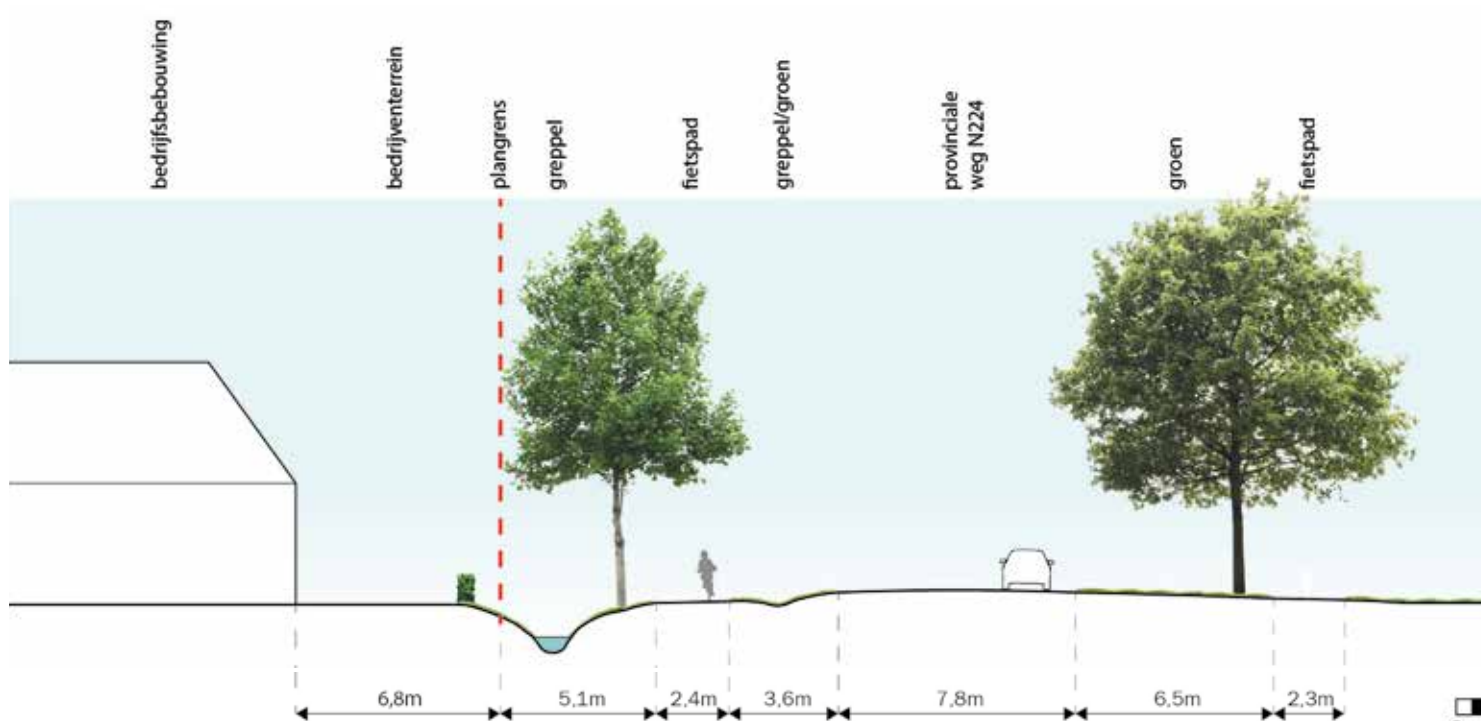
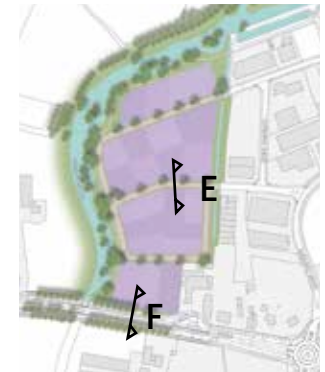


Doorsnede Beekzone - D





Doorsnede rijbaan - E



Doorsnede N224 - F



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement