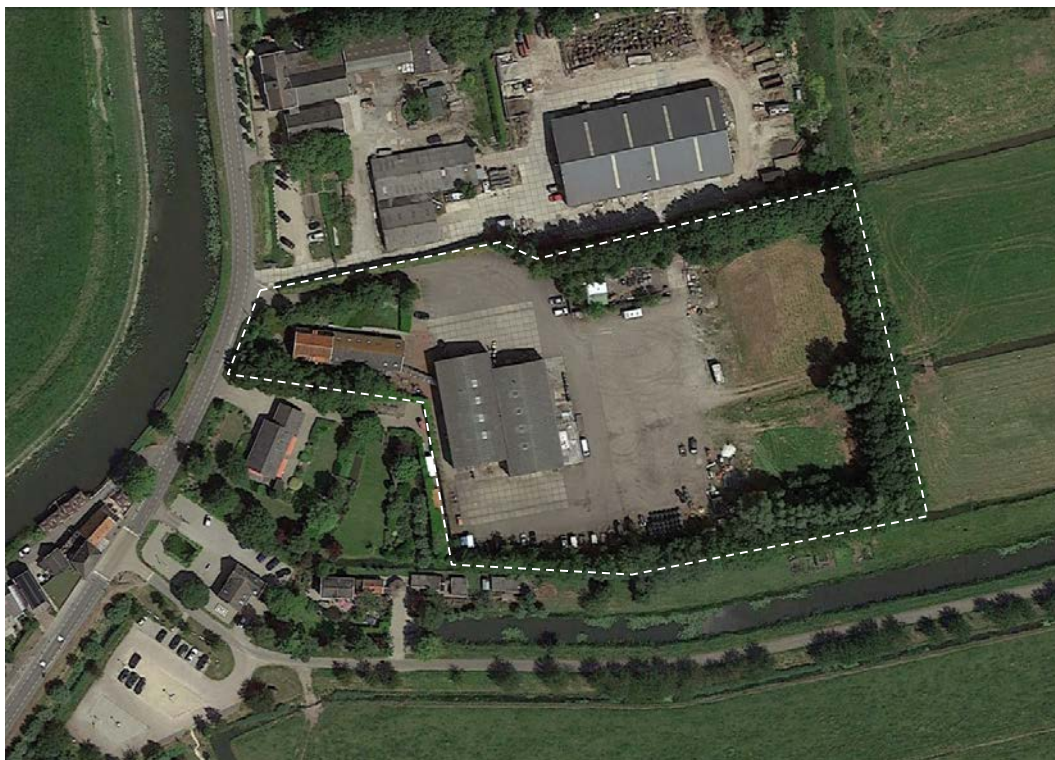


MEMO

Opdrachtgever	Architekten- en ingenieursbureau H.W. van der Laan b.v.
Projectmedewerker	Eline Kuijper
Project	Inpassingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf Rijksstraatweg 45B Baambrugge – gemeente Ronde Venen
Datum	29 mei 2018

Initiatiefnemer is voornemens het huidige bedrijf aan de Rijksstraatweg 45B te Baambrugge uit te breiden met een kantoor en bedrijfsruimte aan de huidige bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt een nieuw bedrijfsverzamelgebouw voorgesteld achter op het perceel. In totaal betreft het een uitbreiding van ca. 2.530m². Deze uitbreiding kan plaatsvinden op eigen terrein, binnen de groene houtsingel die het terrein grotendeels visueel afschermt van de openbare ruimte.



Huidige situatie Rijksstraatweg 45B

Met de gemeente is afgesproken dat in het kader van deze planontwikkeling een inpassingsplan en een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgesteld. Inzet van dit landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsparagraaf is te komen tot een passende en goede landschappe-

lijke inpassing, maar tegelijkertijd ook tot passende ontwerpuitgangspunten voor het bedrijfsverzamelgebouw. Hierna wordt allereerst ingegaan op de landschappelijke inpassing en vervolgens wordt de beoogde beeldkwaliteit toegelicht.

Inpassingsplan

In de huidige situatie ligt de bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg en wordt via een zijpad hierop ontsloten. Achter de bedrijfswoning is de bedrijfsbebouwing gesitueerd. Door deze opstelling van eerste en tweedelijnsbebouwing en het weelderig aanwezige groen is het zicht op het perceel beperkt. Aan de noord-, oost-, en zuidzijde wordt het bedrijfsperceel omgeven door een houtwal met diverse soorten beplanting waaronder hoge bomen zoals populieren en essen. Aan de rand van de bedrijfskavel, bij de sloot, staan (knot) wilgen en elzen. Door deze beplanting wordt het zicht op het bedrijfsperceel van deze zijden beperkt. De houtwal aan de zuidzijde wordt smaller richting het westen. Hier is de begroeiing transparanter en is er een schutting zichtbaar die in de groenstrook staat.



Zicht op het bedrijfsperceel vanaf de Rijksstraatweg



Zicht vanaf het Achtervlietpad op het bedrijfsperceel

De uitbreiding van bedrijfsbebouwing wordt voorgesteld op de achterzijde van het perceel. Daarmee komt de bebouwing meer naar het aanliggende agrarisch landschap te liggen en vraagt dit om een passend gebouw enerzijds en een landschappelijk goede inpassing anderzijds. De ontsluiting naar het achterliggende agrarische land kan gehandhaafd blijven.

De versmalde houtwal aan de zuidzijde moet, om ook in de nieuwe situatie het zicht op de nieuwe bebouwing te filteren en het groene kader rondom te versterken, gelijkwaardig worden met de rest van de westelijke groenstrook. In deze strook worden extra heesters en bomen geplant die passend zijn bij de rest van de groenstrook. Als plantafstand voor de nieuwe beplanting moet 2 x 2 meter aangehouden worden.

Door de hoge grondwaterstand in dit gebied wortelen de bomen en heesters ondiep en breed. Bij de nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het bestaande wortelpakket, hierdoor mag er geen (extra) verharding onder de kroonprojectie van de bomen en heesters worden gerealiseerd. De bovengrond mag niet verstoord worden en de bestaande maaiveldhoogte moet gehandhaafd blijven. Noodzakelijk snoeiwerk moet uitgevoerd worden door vakkundige boomspecialisten.

Belangrijk is dat er in de nieuwe situatie geen groen verwijderd wordt op de opening voor de ontsluiting naar het westen na. Het overige groen langs de randen moet behouden en versterkt worden om het groene kader rondom het perceel verder te versterken.



Beoogde nieuwe situatie met nieuwe bedrijfsgebouwen

Vanwege het belang van het groene kader wordt voorgesteld dit planologisch vast te leggen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt voor de houtsingel uitgegaan van een maatvoering voor de noord-, oost en zuidrand van minimaal 10 meter breed.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Context

De locatie maakt onderdeel uit van het lint van de Rijksstraatweg. Dit van oorsprong agrarische lint wordt gekenmerkt door boerenerven, statige panden en bedrijven. Tussen deze bebouwing is, door de aanwezige open ruimten, zicht op het omliggende (polder)landschap. Open en besloten gebieden wisselen elkaar af. Het is een divers landschap met een balans in groen en bebouwing.

Ter plaatse van het plangebied loopt de rivier de Angstel parallel aan de Rijksstraatweg. Dit geeft een duidelijke zichtlijn langs en over het water. Ten zuiden van het plangebied ligt de dorpskern Baambrugge. Het terrein maakt onderdeel uit van het buitengebied maar ligt nog net binnen de bebouwde kom en is destijds aangewezen als bedrijvenlocatie om mogelijke bedrijvigheid vanuit de kern hiernaar toe te kunnen verplaatsen.

De bebouwing direct aan de Rijksstraatweg is duidelijk georiënteerd aan deze weg en de rivier de Angstel. Er is sprake van een wisselende rooilijn met kappen haaks of juist parallel aan de Rijksstraatweg. De achterliggende bebouwing wordt vaak bedrijfsmatig gebruikt in de vorm van opstallen, bergingen en bedrijfsruimtes. In tegenstelling tot de meeste lintbebouwing is het perceel van het plangebied van drie zijden ervaarbaar door de ligging aan het Achtervlietpad.

Het perceel is door middel van natuurlijke bosschages min of meer van de omgeving afgesloten en vormt hierdoor reeds een logische, ruimtelijke eenheid.

Gewenste sfeer

Het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is dat de landelijke sfeer en de afwisseling van open en besloten behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. De sfeer van een klein dorp liggend in het buitengebied mag niet aangetast worden. Door de beoogde nieuwbouw centraal te plaatsen op het achterliggende terrein is het passend bij de indelingen van de naastgelegen terreinen. Het bijkomende voordeel is dat door deze plaatsing de bebouwing niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de Rijksstraatweg. Bovendien ontstaat zo een logische ruimtelijke opzet.

De reeds aanwezige groene zoom dient behouden te blijven. Op deze manier wordt de impact van de nieuwe bebouwing en het parkeren vanuit het landschap verzacht. Daarnaast vormt een zorgvuldige architectonische uitwerking van het nieuwe bedrijfsgebouw het uitgangspunt. Hierbij is het de ambitie om met de architectuur aan te sluiten bij de landschappelijke context van het gebied.

De overwegende agrarische bebouwingstypologie in het lint van de Rijksstraatweg zorgt er voor dat er van oudsher grootschalige bebouwing voorkomt. Deze typische agrarische bedrijfsbebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, eenduidige en sterk horizontaal gelede gevels en is voorzien van een kap. Met het nieuwe bedrijfsgebouw kan worden aangesloten bij deze typologie. Hierdoor voegt de nieuwe bebouwing zich op een logische wijze in de landelijke context. Gezien de wens om een eigentijds bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen biedt het beeldkwaliteitsplan ook de mogelijkheid om massaopbouw mogelijk te maken waarbij bijvoorbeeld een kap achterwege wordt gelaten. Dit vraagt echter wel bijzondere aandacht voor de architectonische uitwerking van het gebouw om zodoende een gebouw te realiseren wat zich voegt in de landschappelijke context van het gebied.

De navolgende beeldkwaliteitsrichtlijnen geven duidelijke richtlijnen om de architectuur en de inrichting van de buitenruimte aan te laten sluiten bij de sfeer van de omgeving en het landschap.

Ligging en oriëntatie

- De beoogde nieuwbouw wordt geplaatst parallel en haaks op de bestaande bedrijfs-hallen op het achter terrein;
- De verkavelingsrichting wordt hierbij als belangrijke richtlijn gezien, dit is de oriëntatie waarop de nieuwbouw geplaatst wordt. De richting is noord-zuid en oost-west;
- Een deel van de nieuwbouw sluit direct aan op de bestaande bedrijfsgebouwen;
- Een ander deel van de nieuwbouw wordt als vrijstaand volume achter en in lijn met de bedrijfshallen geplaatst;
- Alle nieuwe bebouwing wordt grotendeels op het achter terrein geplaatst, zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg;
- De oriëntatie van de nieuwbouw dient voornamelijk op de entree vanaf de Rijksweg georiënteerd te zijn. De diverse entrees van het bedrijfsgebouw zijn tevens georiënteerd op het noorden en zuiden.

Bouwmassa

- De nieuwe bedrijfsruimte, welke wordt gekoppeld aan de oostzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing, is ca. 435 m². De bouwhoogte bedraagt maximaal 8,5 meter. Het volume dient te worden afgedekt met een zadeldak in lijn en samenhang met het bestaande bedrijfsgebouw;
- Het nieuwe vrijstaande bedrijfsgebouw, waarin bedrijfsunits worden gevestigd, dient in lijn te liggen met de bestaande bedrijfshallen zodat er ruimtelijke samenhang ontstaat;
- Het vrijstaande gebouw heeft een oppervlakte van ca. 1.440m² en bestaat uit maximaal één bouwlaag (een unit kan worden voorzien van een gedeeltelijke verdiepingsvloer) met een kap óf plat dak. De bouwhoogte is maximaal 8,5 meter;
- De smalle zijde van dit bouwvolume dient aan de zijde van de bestaande bedrijfshallen te liggen. Daarmee komt het nieuwe volume in het verlengde van de bestaande bebouwing te staan en ontstaat de nodige ruimte rondom.

Vormgeving

- De bebouwing kent een robuuste, ingetogen uitstraling;
- Architectonische uitwerking, maatvoering en afwerking afstemmen op de reeds aanwezige bebouwing en de (agrarische) context;
- Gezien het gewenste teruggetrokken/ingetogen beeld van een groot bijgebouw achterop de kavel in combinatie met een functie als bedrijfs(verzamel)gebouw wordt er gestreefd naar een rustig en eenvoudig gevelbeeld waarbij de nadruk ligt op het grotere geheel en niet op de individuele bedrijfsunits;
- De vormgeving van de bedrijfshallen dient eenduidig te zijn. Ondergeschikte delen mogen in kleur dan wel materiaal afwijken maar wel in harmonie zijn met elkaar;
- De vormgeving is van een goed kwaliteitsniveau, hoogwaardig en een zorgvuldige detaillering.

Materiaal- en kleurgebruik

- De gebruikte materialen zijn passend en in aansluiting bij de uitstraling van de huidige bebouwing;
- Het kleurgebruik is terughoudend en sluit aan bij de groene omgeving;
- Daken bestaan uit een bitumineuze of kunststof dakbedekking;
- De bebouwing bestaat uit duurzame materialen.

Inrichting buitenruimte

- Inrichting van het terrein in aansluiting op de bestaande omgeving;
- De bestaande houtwal dient versterkt te worden en een minimale maat te krijgen van 10 meter;
- Aanvullende beplanting dient te bestaan uit heesters en bomen die passend zijn bij de rest van de groenstrook;
- Parkeerplaatsen worden aan de buitenrand voorzien, zodat rekening kan worden gehouden met voldoende manoeuvreerruimten voor vrachtwagens;
- De gebruikte verhardingsmaterialen zijn passend en in aansluiting bij de uitstraling van de huidige en nieuwe bebouwing;
- Het kleurgebruik is terughoudend en sluit aan bij de groene omgeving.

Referentiebeelden voor bedrijfsgebouw in buitengebied

Om een bedrijfsgebouw in landelijk gebied te laten opgaan zijn verschillende benaderingen denkbaar zowel in het ontwerp als de uitwerking en aanhechting aan het omliggend terrein. Een passende materialisering die aansluit bij omgeving zal een gebouw makkelijk opnemen. Vaak zijn agrarische gebouwen in het landelijk gebied bedoeld om weg te vallen tegen de omliggende groenstructuur en bekleed met zwart geteerde planken of damwandprofielplaat. Maat en schaal van het gebouw moet zoveel mogelijk aansluiten bij omringende gebouwen. Dat kan door een ritme van gevelopeningen zijn of door vergelijkbare geleding in de gevel. Open terreinverharding kan door een zweem groen zoals bij graskeien al verbetering geven.

Materialisering

In het buitengebied zal de materialisering van een bedrijfsverzamelgebouw bepalend zijn voor de aansluiting op de omgeving door toepassing van natuurlijke materialen zoals groen, baksteen en houten delen of een alternatief met een vergelijkbare en herkenbare structuur. Een plint van baksteen met ruige structuur, uit de lokale klei lijkt te zijn opgetrokken, vormt een mooi contrast met een strakke bovenbouw met aluminium kozijnen en gevelbekleding.

Gevelopbouw

De gevel kent een eenduidige vormgeving met een sterke horizontale geleding. De gevel bestaat uit een onderbouw van stoere ruige baksteen afgewisseld met terugspringende overheaddeuren voorzien van horizontale zichtstroken. Daarboven een rustig vormgegeven, verdieping van potdekselprofiel of houten delen met in het vlak opgenomen aluminium raamstroken passend in de maat van de delen. De slanke kozijn- en raamprofielen.



Referenties materiaalvoorstel

Hierna volgt een aantal referentiebeelden welke als inspiratie gebruikt kunnen worden.



Fraaie beelden vanwege de materialisering, eenduidige uitstraling van de gevel, terugspringende transparante overheaddeuren, doorlopende dakrand en raampartijen.



Goede en natuurlijke materialisering.



Eenduidige vormgeving en horizontaliteit van de gevel, onderscheid boven- en onderbouw.



Fraaie toepassing van verschillende materialen.



Goede geleding van de gevel en materiaalgebruik.



Eenduidigheid in de gevelopbouw.



Fraaie uitvoering van onder- en bovenbouw.



Goede horizontale geleding.



Fraai gevelmateriaal en goede gevelopbouw met entree en horizontale raampartijen.