

Landschappelijke inpassing

Van Geijnweg 2

Mijdrecht





PROJECT

Landschappelijke inpassing

Van Geijnweg 2 | Mijdrecht

Projectnummer: SR170128

INITIATIEFNEMER

Roeleveld - Bos BV

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

15 - 1 - 2021

Inhoud

1 Inleiding	5
Aanleiding	5
2 Analyse context	7
Amstel en droogmakerijen	7
Directe omgeving planlocatie	7
Planbeschrijving	9
3 Inrichtingsschets	10
4 Beeldkwaliteitsrichtlijnen	12
Richtlijnen stedenbouw en landschap	12
Conclusie	13



Ligging planlocatie ▲

1 | Inleiding

Aanleiding

Op de locatie aan de Van Geijnweg 2 te Mijdrecht is sinds lange tijd het bedrijf van Roeleveld - Bos B.V. gevestigd. Dit bedrijf houdt zich bezig met de handel, keuring en reparatie van landbouwvoertuigen.

In de huidige situatie bestaat het terrein uit twee bedrijfsruimtes waarin kantoor, showroom, werkplaats stalling voor landbouwvoertuigen gevestigd zijn. Daarnaast wordt ook het buitenterrein gebruikt voor de stalling van landbouwvoertuigen en buitenopslag van onderdelen. De bedrijfshal aan de noordzijde van het terrein voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd en de bedrijfsvoering van Roeleveld - Bos.

De wens is om een nieuwe ruimere energiezuinige hal te plaatsen met voldoende ruimte voor de grote landbouwvoertuigen, showroom en kantoor.

De noordelijke hal wordt gesaneerd en het opslag / parkeerterrein aan de noordzijde met groen ingericht, hiermee wordt het dijkprofiel en inrichting hersteld.

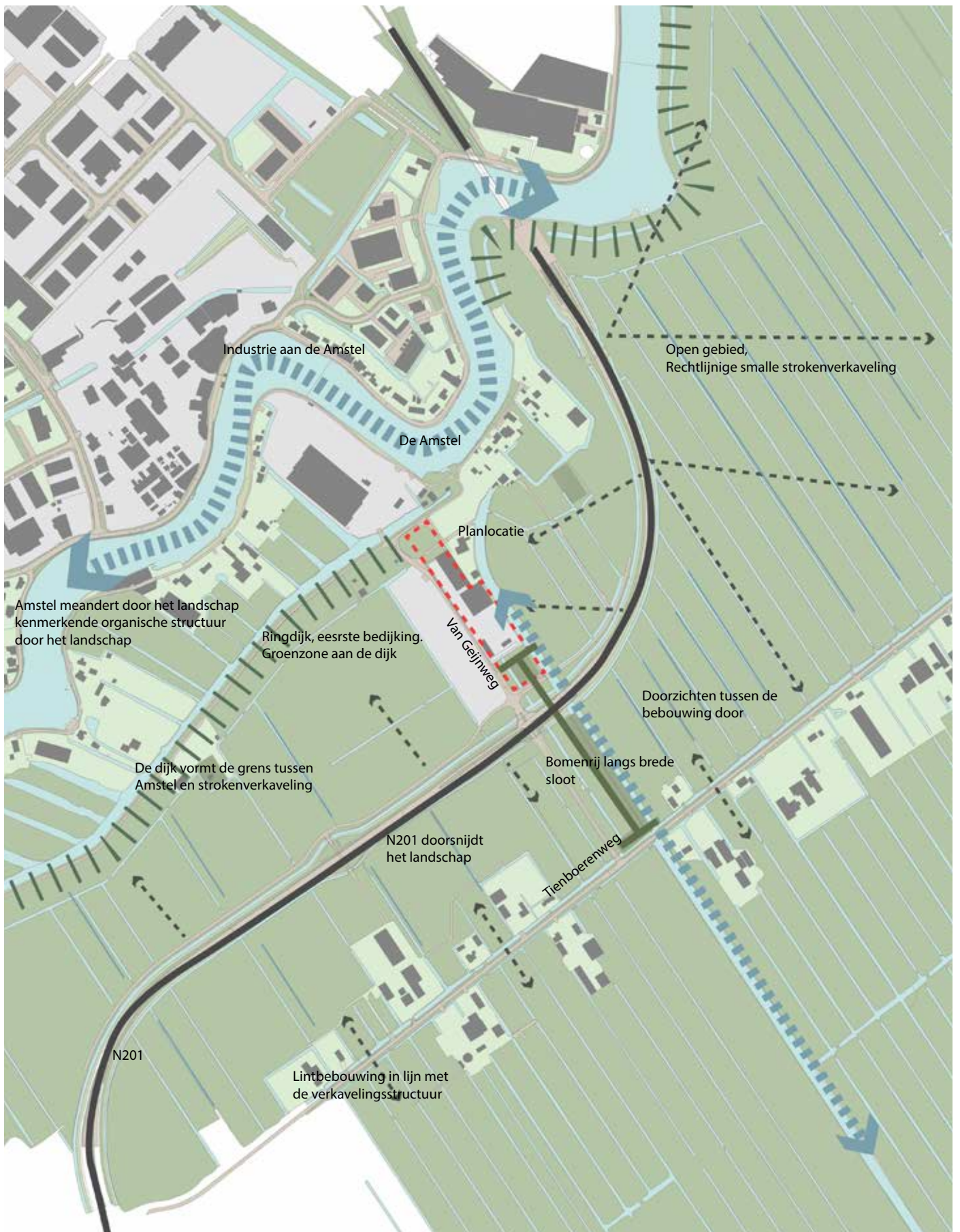
In 2017 is voor dit plan een principe verzoek ingediend door H.W. van der Laan B.V. en er is een concept bestemmingsplan ingediend op 12 juli 2019. Naar aanleiding van de opmerkingen en gesprekken bij de gemeente De Ronde Venen en Provincie Utrecht zijn de plannen wat aangepast.

De gemeente en provincie hechten waarde aan het landschap en vragen voor deze ontwikkeling een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Hierbij wordt ingegaan op de aansluiting van de groenstructuur en de situering van de bebouwing op de bestaande context.

Deze landschappelijke inpassing zal als voorwaardelijke verplichting opgenomen worden in het bestemmingsplan.



Locatie gezien vanaf N201 (bron: google streetview) ▲



2 | Analyse context

Amstel en droogmakerijen

Het plangebied maakt deel uit van het droogmakerijen-landschap. Het landschap met haar rechtlijnige rationele verkaveling is goed zichtbaar op deze locatie. De Amstel meandert door het landschap in contrast met de rechtlijnige strokenverkaveling van het droogmakerijen landschap. Het landschap wordt getypeerd door de openheid van de weilanden in combinatie met weg- en erfbeplantingen

Ontwikkeling landschap en N201

Aan de zuidoostzijde van de planlocatie ligt de Tienboerenweg die het oude ontginningslint vormt met de boeren erven die aan dit lint gevestigd zijn. De provincialeweg, de N201, doorsnijdt de oorspronkelijke verkaveling, hierdoor is de planlocatie onbedoeld aan de N201 komen te liggen. De locatie ligt tussen de N201 en de ringdijk in.

Aan de noordoostzijde loopt een rechte brede watergang die uitkomt op het polder gemaal. Een gedeelte van deze sloot is met een brede bomenrij beplant. Ter plaatse van het plangebied is er geen beplanting aanwezig langs de waterkant. Langs de Amstel is het gebruik van de omliggende gronden divers, aan de Amstel zijn bedrijven gevestigd maar ook wonen is een belangrijk onderdeel van de bebouwing. Het gebied heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld, hierdoor zijn de bouwperiodes van zowel de bedrijven als de woningen zeer divers.



Ligging aan de rand van het droogmakerijenlandschap
planlocatie rond 1900

Directe omgeving planlocatie

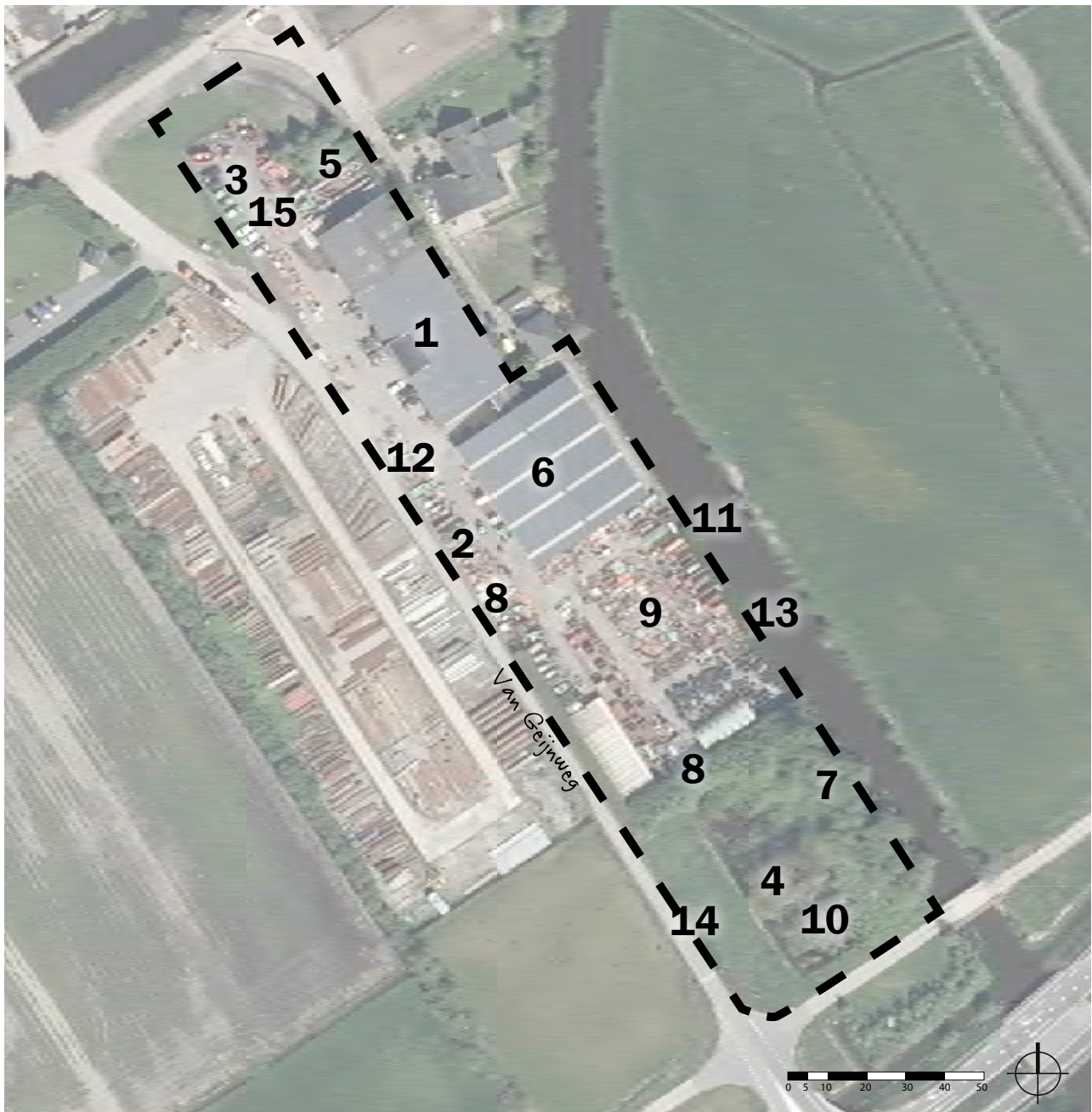
Het plangebied ligt in het droogmakerijenlandschap tegen de ringdijk aan.

Een gelijkvloerse kruising van de N201 geeft toegang tot de Van Geijnweg en de bedrijfslocatie van Roeleveld-Bos. Aan de andere zijde van de weg ligt een opslagterrein van bouwmaterialen van een ander bedrijf. Aan de noordoostzijde van de planlocatie grenst een vrijstaande particuliere woning aan het perceel van Roeleveld-Bos.

De noordzijde van het terrein maakt onderdeel uit van de waterkering van de ringdijk. Het is op dit moment in gebruik als opslagterrein en parkeerterrein. Het gedeelte met de bedrijfsbebouwing ligt centraal op het terrein dat afgesloten wordt met een hekwerk langs de Van Geijnweg. Aan de noordoostzijde wordt het terrein begrensd door een brede watergang en een burgerwoning die niet bij het bedrijf hoort (Ringdijk 1e bedijking 5). Langs de N201 is een restant van een oude kwekerij aanwezig met divers verwaarloosd kwekerijgoed wat een groene maar rommelige uitstraling heeft. Langs de watergang staat een aantal grote bomen die passend zijn in het landschap.

Klanten van Roeleveld-Bos zijn loonbedrijven en melkveehouders. Daarnaast levert het bedrijf tractoren en machines voor groenbedrijven, hoveniers, maneges, gemeentes etc. Deze klanten zijn veelal gevestigd in het buitengebied. De ligging in het buitengebied aan de Van Geijnweg is dan ook zeer gunstig voor deze doelgroep en van belang voor Roeleveld-Bos.

De Tienboerenweg is belangrijk als ontsluitingsroute van het vervoer van deze landbouwvoertuigen, op de N201 is landbouwverkeer verboden.



Luchtfoto met beoogde aanpassingen (bron: google maps) ▲

Aanpassingen ten opzichte van huidige situatie:

Verwijderen:

1. Noordelijke loods
2. Opslag aan de Van Geijnweg
3. Opslagterrein aan de noordzijde
4. Restant kwekerij

Behouden:

5. Bosje aan noordzijde
6. Vierkante loods
7. Natuurlijke en streekeigen beplanting aan de zuidzijde

Toevoegen:

8. 34 parkeerplaatsen
9. Nieuwe loods ca. 1.800m²
10. Streekeigen beplanting heesters en bomen
11. Neutraal kleurgebruik nieuwe en bestaande loods
12. Haag rondom opslag
13. Natuurlijke elzensingel aan waterzijde
14. Bloemrijk grasland
15. Herstellen bestaande teensloot, toevoegen beplanting aan zuidzijde van de sloot

Planbeschrijving

Op de luchtfoto hiernaast is aangegeven wat de voorgestelde aanpassingen zijn voor het terrein.

De bestaande loods aan de noordzijde voldoet niet meer aan de duurzaamheidseisen van deze tijd en qua maatvoering niet meer aan de wensen van Roeleveld - Bos. Met de wens om de bestaande loods aan de noordzijde te vervangen voor een ruimere, meer duurzame loods is gekeken naar de meest geschikte plek op het perceel. Hierbij is ook gekeken naar de overige maatregelen die genomen kunnen worden om deze aanpassing landschappelijk goed in te passen.

Om oude bedrijfsbebouwing te vervangen en op dezelfde plek te herbouwen is niet wenselijk omdat het kavel hier te smal is voor de eisen van de afmetingen van de nieuwe bedrijfsbebouwing. De grotere voertuigen hebben meer ruimte nodig om te stallen en te manoeuvreren.

De meest gunstige plek voor nieuwbouw is aan de zuidzijde van het perceel. In de lijn van de bestaande loods wordt de nieuwe bebouwing vormgegeven als een vergelijkbaar volume waarmee deze een eenheid gaat vormen met de bestaande bebouwing.

De nieuwe bebouwing krijgt een iets hogere goot- en bouwhoogte dan het bestaande pand waardoor de bedrijfsvoering vergemakkelijkt kan worden en een aantal grote landbouwmachines kan worden gestald. De grotere goot- en bouwhoogte past bij de schaal van dit perceel en het volume met een flauwe kap in een agrarische bouwstijl.

De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt een aantal meter smaller dan de bestaande loods zodat er ruimte ontstaat om aan de kant van de watergang opgaand groen toe te passen in de vorm van (knot)elzen. Dit is een transparante groenrand die past bij de overige beplanting langs het water. Door het

gebouw te ontwerpen passend bij de agrarische sfeer vormt de bebouwing samen met het opgaande groen een samenhangend agrarisch cluster met een herkenbaar erfsilhouet.

De bestaande en nieuwe bebouwing zal qua kleurgebruik aangepast worden met een neutrale kleurstelling waarmee het contrast tussen de bebouwing en het landschap verkleind wordt.

De groenstrook aan de zuidzijde langs de N201 wordt deels opnieuw ingericht. De opgaande beplanting aan de kant van de watergang blijft behouden. De restanten van de kwekerij worden opgeruimd en vervangen door streekeigen beplanting bestaande uit heesters en bomen. Dit vormt een compact bosje met waarde voor de fauna door de keuze van vruchtdragende soorten die in voedsel en schuilplekken kunnen voorzien. Tussen de Van Geijnweg en de bestaande sloot wordt een grasstrook ingezaaid met een streekeigen bloemenmengsel dat de biodiversiteit van dit gebiedje ten goede komt en tevens een vriendelijk, natuurlijk beeld geeft vanaf de provincialeweg.

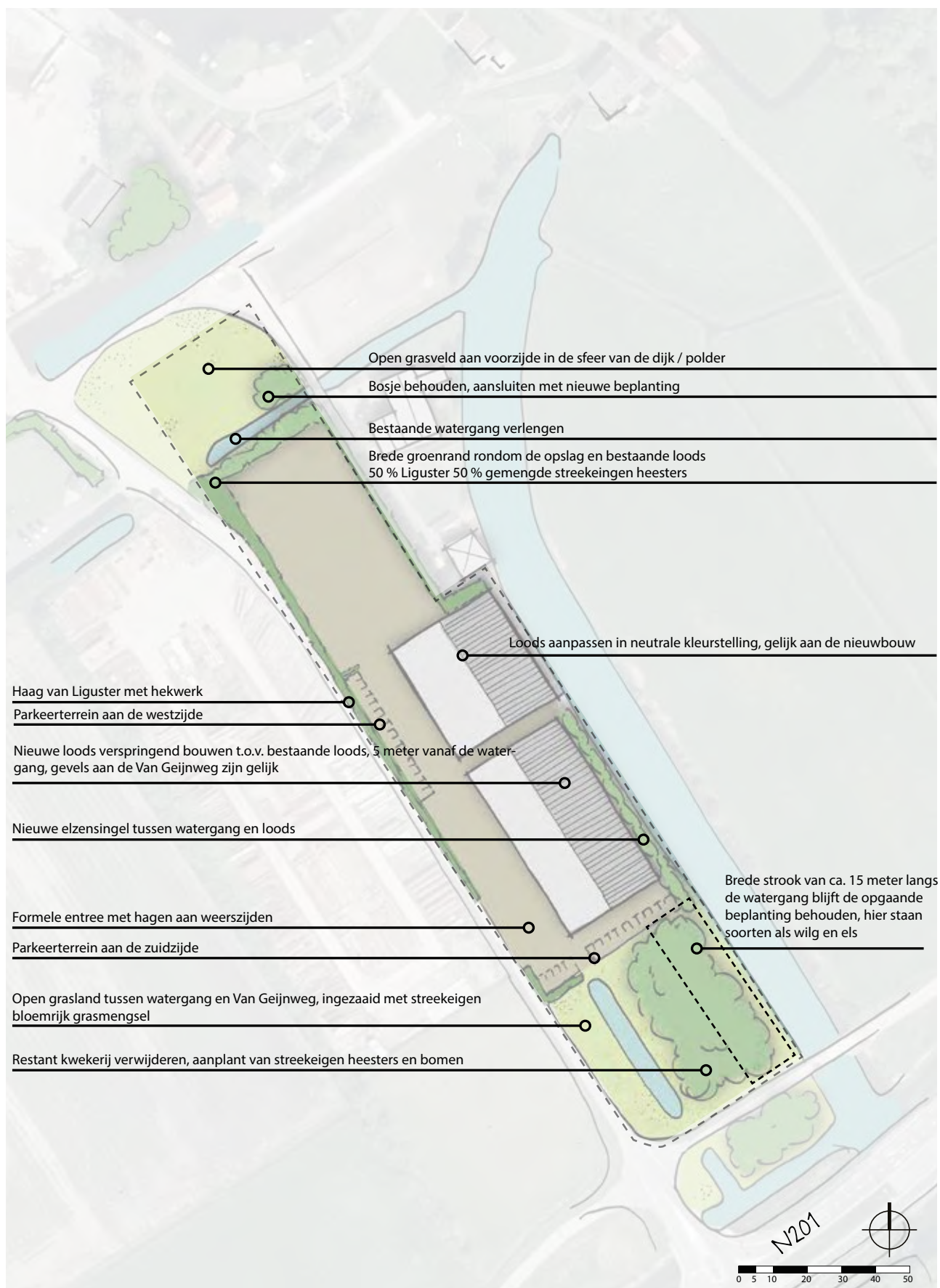
Aan de noordzijde wordt het opslagterrein gesaneerd, hier wordt de bestaande watergang verlengd wat een natuurlijke grens vormt tussen het bedrijf en het talud van de dijk. Het bestaande groen blijft behouden, de overige ruimte wordt met gras ingezaaid en blijft open.

Een brede groenrand van inheemse beplanting zorgt voor afscherming van het bedrijventerrein en het omringende hekwerk, ook richting de bestaande burgerwoning.

3 | Inrichtingsschets



Schets met de beoogde inrichting ▲



4 | Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Richtlijnen stedenbouw en landschap

Situering

Met het saneren van de noordelijke schuur en de herinrichting van het gehele perceel geeft dit een kans om de inrichting en het gebruik van gehele terrein te verbeteren. De volgende richtlijnen leiden hiertoe:

- De nieuwe bedrijfsbebouwing staat in lijn met de te behouden loods. Dit vormt samen een compact cluster van de bedrijfsbebouwing.
- De nokrichting van beide gebouwen is in lijn met de verkavelingsrichting;
- De nieuwe bedrijfsbebouwing staat vijf meter vanaf de waterkant zodat er voldoende groei- en beheerruimte is voor (knot)elzen.
- Aan de zuid- en westzijde van de loods wordt voldoende plek voorzien voor parkeerplaatsen;
- Het noordelijke gedeelte wordt met gras ingezaaid, de oorspronkelijke teensloot sloot wordt teruggebracht tot aan de Van Geijnweg;
- Het bestaande opgaande groen langs de sloot aan de noordzijde blijft behouden;
- Het opslagterrein wordt met een brede groenrand ingepast, hier wordt gebruik gemaakt van inheemse heesters, deels wintergroen;
- De erfgrens tussen het plangebied en de woning aan de Ringdijk 1e bedijking 5 wordt met groen ingepast;
- De groenopslag van de oude kwekerij wordt verwijderd, hiervoor in de plaats komt inheems groen, heesters en bomen;
- Het strookje tussen de Van Geijnweg en de bestaande sloot wordt ingezaaid met een inheems en streekeigen bloemenmengsel;
- Dit zuidelijke gedeelte wordt natuurlijk en ecologisch beheerd, de grasstrook wordt 1 a 2x per jaar gefaseerd gemaaid;

Bouwmassa

Voor een zorgvuldige aansluiting op de bouwmassa en het landschap in de directe omgeving gelden de volgende richtlijnen.

- De bouwmassa is eenvoudig en bestaat uit één duidelijk herkenbaar volume passend bij de bestaande bebouwing;
- De nieuwe bebouwing is voorzien van een goothoogte van 6,5 en een nok van 10 meter met flauwe kap;
- De bebouwing wordt gebouwd in dezelfde vormtaal als de bestaande bebouwing met een agrarische uitstraling;

Kleur- en materiaalgebruik

- De hoeveelheid verharding blijft beperkt tot hetgeen nodig is voor de opslag, manoeuvreren en het parkeren, bij voorkeur wordt er voor de nieuwe bestrating waterdoorlatende of waterpasserende verharding toegepast;
- De nieuwe bedrijfsbebouwing krijgt een gedekte kleurstelling, de huidige te behouden bedrijfsbebouwing wordt aangepast in deze kleurstelling;
- Er is sprake van een hoogwaardige afwerking door toepassing van duurzame materialen.

Conclusie

Met de sanering van de oude bedrijfsbebouwing en de bouw van een nieuwe ruimte heeft landschappelijk en op het vlak van duurzaamheid meerdere voordelen:

Landschappelijk:

Met de sanering van het opslagterrein aan de dijkzijde is het mogelijk om het dijkprofiel met groen in te richten en wordt de oorspronkelijke teensloot teruggebracht. Hierdoor krijgt het een groene en open uitstraling passend bij het dijkprofiel. Het bosje aan de zuidzijde langs de provinciale weg, N201, wordt heringericht met streekeigen beplanting wat voordelen heeft voor de biodiversiteit en een groene uitstraling geeft vanaf deze weg.

Duurzaamheid:

Met de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing is er de kans om dit gebouw duurzaam te bouwen zodat het voldoet aan de eisen van deze tijd. Er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen op het dakvlak, extra isolatie, led verlichting, etc. Met de nieuwe bedrijfsbebouwing kan Roeleveld - Bos zijn bedrijfsvoering voortzetten op de huidige plek die passend is in de agrarische omgeving en centraal ligt voor de klanten.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement