



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

BRANDWEER

STEDENBOUWKUNDIG KADER

Nieuwbouw brandweerkazerne Maarn/Maarsbergen



15.04.2014

Inhoudsopgave

- 1 - Achtergrond
- 2 - Plangebied
- 3 - Stedenbouwkundige visie
- 4 - Modellen
- 5 - Beeldkwaliteit
- 6 - Referentiebeelden

Haute Equipe Ruimte & Planschade

i.o.v. Gemeente Utrechtse Heuvelrug

bezoekadres:
Frederikspark 1
2012 DA Haarlem

T: 023 - 5471913
E: ruimte@haute-equipe.nl
W: www.haute-equipe-ruimte.nl

teksten en vormgeving:
MSted

Foto voorblad
Brandweerkazerne Venlo - Limburg Noord
BNA Gebouw van het Jaar 2011



1. Achtergrond

Zowel in Maarn als in Maarsbergen bevinden zich momenteel brandweerkazernes. Inmiddels is besloten beide kazernes samen te voegen en in een nieuw gebouw op een nieuwe locatie onder te brengen.

De beoogde locatie voor de nieuwbouw ligt aan de Tuindorpweg. De Tuindorpweg loopt parallel aan de spoorlijn Utrecht-Arnhem en de A12.

De locatie ligt tussen beide kernen in, ter hoogte van de entree van de bebouwde kom van Maarn, direct naast het perceel Tuindorpweg 10.

Vanwege de afstand ten opzichte van zowel Maarn als Maarsbergen is dit de beste locatie voor een nieuwe brandweerkazerne.

De fusie van de brandweerkazernes van Maarn en Maarsbergen en de bouw van één brandweerkazerne is het gevolg van de geringe beschikbaarheid van vrijwilligers. Door twee kazernes samen te voegen kan efficiënter worden gewerkt. Ondersteunende redenen zijn dat de huidige kazernes niet meer voldoen aan Arbo-regelgeving en de kazernes in slechts staat van onderhoud verkeren.



2. Plangebied

De kavel bevindt zich in de uiterste zuidwest hoek van de 27-holes golfbaan 'Anderstein'. De kavel wordt van de golfbaan gescheiden door lage beplanting en greppels en maakt geen onderdeel uit van de landschappelijke inrichting van de golfbaan.

Aan de noordwestzijde van de kavel staat een opgaande houtsingel. Deze houtsingel is een karakteristiek landschappelijk element en vormt een verwijzing naar oorspronkelijke verkavelingsstructuren en landschapselementen. Door de houtsingel loopt een wandelroute. De aanwezige beplanting rondom de kavel onttrekt de kavel voor een groot deel aan het zicht.

Ten noordwesten van de kavel, achter de houtsingel, bevinden zich een agrarisch bouwperceel en een café-restaurant. Door de houtsingel is er geen ruimtelijke relatie met de kavel voor de brandweerkazerne.



komend vanuit Maarsbergen



komend vanuit Maarn ter hoogte van plangebied



komend vanuit Maarn



3. Stedenbouwkundige visie

Landschappelijke ontwikkeling

Van een dorpskern Maarn was in 1900 nog nauwelijks sprake. De bebouwing die er was vormde een aantal kleine buurtschappen. De bebouwing bestond uit eenvoudige boerderijen en daglonerswoningen. Een deel van deze bebouwing is ingepast in de latere uitbreidingen van het dorp. Een ander deel van de bebouwing is verdwenen.

Op het kaartbeeld anno 1900 is te zien dat de spoorlijn de oorspronkelijke landschappelijke elementen doorkruist. Duidelijk is te zien dat het oorspronkelijke heidegebied zich aan weerszijden van de spoorlijn uitstrekte en een driehoekige vorm had door ligging van aangrenzende wegen en houtsingels. Het kaartbeeld anno 2000 laat zien dat de heide voor een groot deel is verdwenen en is omgevormd tot bos. Een ander deel is ingevuld met woningbouw en/of in gebruik voor agrarische doeleinden. Bij de omvorming is een zogenaamd 'coulissenlandschap' ontstaan. De oorspronkelijke ruimtelijke relatie tussen de gebieden aan weerszijden van de spoorlijn is verdwenen door infrastructuur te 'bundelen' en de spoorlijn in te kapselen met groen.



Situatie rond 1910



Situatie rond 1850-1864



Situatie rond 2000



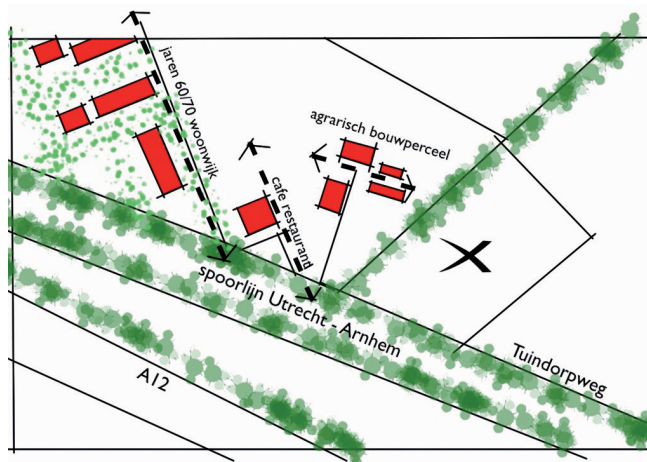
Landschappelijke kwaliteit

Het omringende landschap is afwisselend 'open' en 'dicht'. Bospercelen en door boomsingels omlijste open velden wisselen elkaar af. Tezamen vormen zij een zogenaamd 'coulissenlandschap', kleinschalig en gevarieerd in hoofdropzet. De inrichting van de golfbaan met kronkelige waterpartijen en verspreid liggende bossages staat hiermee in schril contrast en vormt een aparte landschappelijke entiteit. Omdat de golfbaan wordt geflankeerd door opgaand groen en wordt doorsneden door de karakteristieke houtsingel, zijn de oorspronkelijke landschappelijke eenheden echter nog als zodanig herkenbaar. De golfbaan voegt zich op deze manier in de schaal en maat van het omliggende en oorspronkelijke landschap. De golfbaan vormt in de bestaande situatie een nieuw landschappelijk element met een eigen begrenzing.



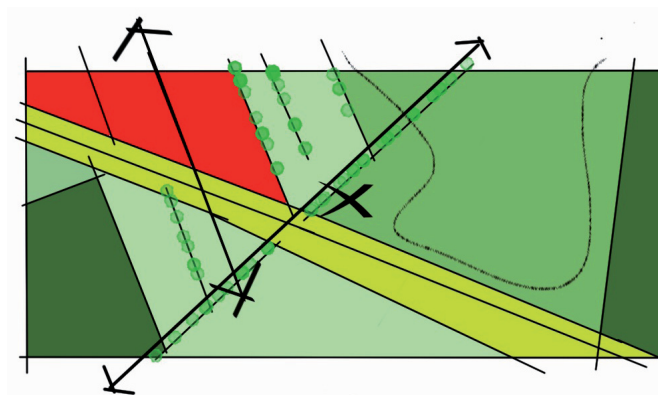
Bebouwingskarakteristiek

Omliggende bebouwing is divers van aard. De vormgeving wordt bepaald door de functie. In de nabijgelegen woonwijk van Maarn uit de jaren '60-'70 staan vooral rijwoningen in de voor die jaren kenmerkende architectuur. De opbouw bestaat hier voornamelijk uit twee lagen en een kap. Het aan de Tuindorppweg gelegen cafe-restaurant is solitair vormgegeven en kent een opbouw van één laag met een kap. Dit geldt ook voor de bebouwing op het naastgelegen agrarische perceel. Zowel de nieuwbouwwijk als het cafe-restaurant voegen zich qua bebouwingsrichting in het oorspronkelijk aanwezige landschap. Dit in tegenstelling tot de agrarische bebouwing die de verkavelingsrichting van het landschap negeert en evenwijdig ten opzichte van de Tuindorppweg is geplaatst. Bebouwing in de woonwijk uit de jaren '60-'70 is van de weg afgekeerd en is vooral intern gericht. Het cafe-restaurant manifesteert zich, ook gezien haar functie, juist wel aan de weg.



Uitgangspunten

- Behouden en versterken van aanwezige houtsingel (dus voldoende afstand aanhouden met bebouwing).
- Behouden en versterken van het landschappelijke onderscheid tussen aan weerszijden van de houtsingel gelegen gebieden, in landschappelijke inrichting en verschijningsvorm van bebouwing ('coulissenlandschap' versus golfbaan), dus lage(re) beplanting op erfgronden nieuwe kavel en afwijkende architectuur.
- Gebruik maken van oude en bestaande verkavelingsrichtingen c.q. richtingen van bestaande landschappelijke elementen.
- Bebouwing beperken qua hoogte zodat de houtsingel als decor kan fungeren, dus maximaal één laag met kapvorm of één laag met accent in twee bouwlagen.



4. Modellen

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten is een tweetal modellen denkbaar. In beide modellen is rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit het Programma van Eisen d.d. 26 juni 2013.

Stedenbouwkundig Programma van Eisen:

- Oppervlakte brandweerpost: 680 m² bvo waarvan 450 m² op de begane grond en 226 m² op de verdieping
- Uitrukdeuren: 4 stuks à 5 meter breed
- Voorterrein: 240 m² (12 bij 20 meter)
- Oefenterrein: 125 m²
- Vloeistofdichte vloer: 72 m²
- Opstelplaats autowrakken: 10 m²
- Parkeerplaatsen: 25 stuks waarvan 22 voor uitrukpersoneel (413 m²) en 3 voor bezoekers (38 m²)
- Fietsenstalling voor 18 fietsen: 12 m²
- Verkeersruimte brandweer: 250 m²
- Groenvoorziening: 391 m²
- Ruimte voor 2 vlaggemasten van 10 meter hoog
- Ruimte voor containers
- Hoogte begane grond verdieping: min. 5 meter
- Hekwerk van minimaal 1.80 meter rondom oefenterrein en parkeren uitrukpersoneel

Oppervlakte terrein: 2000 m²

Model 1

Bebouwing

Bebouwing staat evenwijdig aan de boomsingel en maakt een front richting het zuidoosten.

Terreinindeling

Het parkeren voor uitrukpersoneel en bezoekers bevindt zich aan de voorzijde van bebouwing, direct aan de weg en afgeschermd met een hekwerk van 1.80 meter hoog. De uitritconstructie is relatief smal door de ligging van het voorplein op afstand van de weg. Het oefenterrein bevindt zich half achter bebouwing. Het oefenterrein ligt hiermee in het zicht vanaf de weg. Op de erfgrans bevindt zich lage beplanting, eventueel in combinatie met een greppel.

Vormgeving

Functionies zijn ondergebracht in een schuurachtige volume die een verwijzing vormen naar een agrarisch bouwperceel c.q. - erf. Bebouwing is dicht tegen de boomsingel geplaatst en valt daar als het ware tegen weg.



Model 2

Bebouwing

Bebouwing staat haaks op de boomsingel en richt zich op het zuidwesten, meer op de weg.

Terreinindeling

Het parkeren voor uitrukpersoneel bevindt zich aan de achterzijde van bebouwing. Parkeren voor bezoekers vindt plaats aan de voorzijde van bebouwing. De uitritconstructie is breed door de ligging van het voorplein direct aan de weg. Het oefenterrein is achter bebouwing gelegen. Bebouwing ontnemt het zicht op het oefenterrein dat achter bebouwing is gelegen. Op de erfgrans bevindt zich lage beplanting, eventueel in combinatie met een greppel.

Vormgeving

Functionies zijn ondergebracht in een modern en afwijkend vormgegeven volume dat zich zelfstandig manifesteert in de ruimte.







5. Beeldkwaliteit

Architectuur

- Eén heldere en eenduidige hoofdvorm.
- Hoofdbebouwing bestaat uit één laag met een kap of één laag met een accent in twee lagen.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bebouwing is vormgegeven in een eigentijdse architectuur, robuust qua uitstraling.
- Bebouwing is horizontaal geleet/vormgegeven.
- In de uitwerking is er aandacht voor hoogwaardige detaillering. De detaillering ondersteunt de architectuur.

Materiaal

- Ingetogen materiaalgebruik
- Gebruik van natuurlijke materialen
- Eén overheersende materiaaltoepassing, bij voorkeur in metselwerk.
- Verbijzondering in materiaal, bijvoorbeeld in de plint of in de bovenbouw of het accent, bij voorkeur in hout.

Kleur

- Ingetogen kleurgebruik.
- Geen felle kleuraccenten.
- Bij voorkeur metselwerk in één kleur uit een palet van roodbruin tot donkerbruin of grijs, eventuele toevoegingen in ongeschilderd hout, bij voorkeur vergrijzend of 'geteerd'.
- Kleuren staan in contrast met het groen van de houtsingel.

Landschap

- Beplantingskeuze afstemmen op landschapsinrichting golfbaan.

Terreininrichting

- Eenduidig c.q. uniform materiaalgebruik, bij voorkeur één materiaal voor voorterrein, parkeren en oefenterrein.
- Bestrating zoveel als mogelijk op één niveau.



6. Referentiebeelden



Varianties op kaparchitectuur



Schuin afgedekt



Horizontale vormgeving



Robuust uiterlijk



Roodbruin in contrast met bladgroen



Combinatie steenachtige en houtachtige materialen



Bovenbouw en plint in afwijkend kleur- én materiaalgebruik



Bovenbouw en plint in afwijkend materiaalgebruik





GEMEENTE

UTRECHTSE HEUVELRUG