

Beeldkwaliteitsplan Prins Bernhardlaan

De raad van de gemeente De Ronde Venen,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 44/19 van 27 juni 2019),

besluit

het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage aan de plantoelichting van het bestemmingsplan Prins Bernhardlaan is toegevoegd onderdeel te maken van de welstandsnota. Aan het einde van hoofdstuk 4 wordt toegevoegd:

Prins Bernhardlaan

1 Inleiding

In deze notitie is het beeldkwaliteitsplan beschreven in woord en beeld. Dit plan beschrijft de beeldkwaliteitseisen ten behoeve van de ontwikkeling van een appartementencomplex met 21 appartementen aan de Prins Bernhardlaan. Voor deze ontwikkeling is ook een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Dit beeldkwaliteitsplan schetst de kaders waaraan het uit te werken plan voor deze opgave moet voldoen. Deze kaders vormen dus enerzijds de bindende kaders waarbinnen de architect en aannemer het plan dienen uit te werken. Anderzijds vormen deze kaders de toetsingscriteria voor welstand.



Figuur 1: Het plangebied



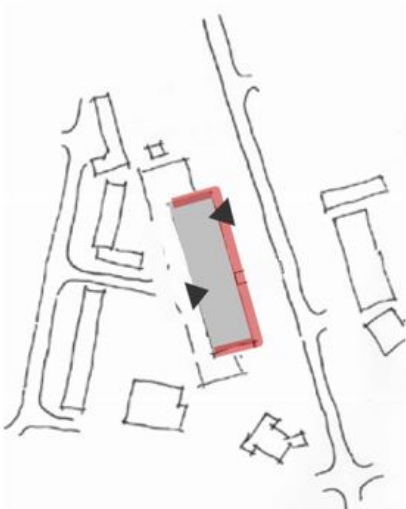
Figuur 2: Het stedenbouwkundig plan (indicatief)

2 Beeldkwaliteitskaders: het gebouw

2.1 Eén gebouw

Het gebouw wordt gesitueerd onder aan het dijklichaam. Dit dijklichaam heeft een waterkerende functie, Op de begane grond kan maar in een beperkte diepte gebouwd worden door de eis van Waternet dat het dijkprofiel met een 1:6 lijn niet doorsneden mag worden. Voor de realisatie van 21 appartementen is gekozen voor één gebouw. Deze keuze maakt het mogelijk om de resterende ruimte rond het gebouw maximaal in te zetten voor het versterken van de beleving van de groene overgangszone, al moet ook ruimte worden gemaakt voor de ontsluiting vanaf de Prins Bernhardstraat. Ten noorden van het complex resteert groene onbebouwde ruimte tussen het bestaande gemaaltje en het complex. Ten zuiden blijft voldoende afstand over tussen de te handhaven aangrenzende bebouwing.

2.2 Oriëntatie

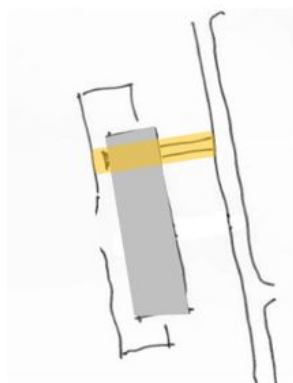


Het gebouw kent één formele zijde aan de Prins Bernhardlaan. Deze zijde van het gebouw dient als voorzijde ontworpen te worden. Om deze formele uitstraling te benadrukken dient vanaf de dijk een (brug)verbinding te worden gerealiseerd met de eerste woonlaag van het complex.

Beide kopgevels zijn, voornamelijk vanaf de Prins Bernardlaan, ook beeldbepalend. Ook deze zijden dienen aantrekkelijk te worden vorm gegeven. Aanleidingen vormen de oriëntatie van de zuidelijke

kopgevel op de zon en de ligging van de noordelijke kopgevel met uitzicht op aangrenzende groene onbebouwde ruimte.

2.3 De entrees



Bij het ontwerpen van dit gebouw speelt de situering van de hoofdentree een belangrijke rol. De formele 'voorkant' uitstraling is aan de Prins Bernhardlaan zijde. De functionele entree voor bewoners en bezoekers met de auto vindt aan de achterkant van het gebouw plaats. Dit vraagt om een slimme uitwerking van de plattegrond waarbij voldoende aandacht is gegeven aan zowel de functionaliteit als de esthetische uitwerking (een formeel en herkenbaar ingerichte hoofdentree voor beide zijden van het complex op zowel de begane grond als de eerste verdieping).

Er zijn meerdere aanknopingspunten om met de situering van de entrees in te spelen op de omgeving. De voorkeur gaat uiteindelijk uit naar een decentrale noordelijke ligging waarbij de 'dijk-entree' met (brug)verbinding recht tegenover het bestaande bruggetje die de Prins Bernhardlaan verbindt met de Prinses Wilhelminalaan wordt gesitueerd, zie hiervoor ook figuur 2. Hierdoor sluit de routing door het nieuwe gebouw aan op de routing van de omgeving. Bij de genoemde decentrale oplossing zal de noordelijke kopgevel ontwikkeld worden met hoekwoningen.

2.4 De opbouw en materialisering van de gevel

De gevel langs de Prins Bernhardlaan samen met de twee kopgevels worden de identiteitsbepaler van het gebouw. Deze (voor)gevels bieden tevens de meeste kansen op een aantrekkelijk uitzicht vanuit het gebouw. De achterzijde sluit aan op de aangrenzende achtertuinen van rijwoningen en kijkt uit op de eigen parkeerplaats. Dit betreft een (zonnige) westgevel.

De keuze waar de balkons dienen te komen wordt vrijgelaten.

Indien er sprake is van een galerij moet de galerij (inclusief hekwerk en verlichting) integraal onderdeel uitmaken van het gevelontwerp. De hoekwoningen in het gevelbeeld moeten de entree op deze plek versterken. Deze woningen kunnen met raampartijen georiënteerd worden op de speelweide. Hierbij moet aandacht zijn voor privacy van omliggende woonpercelen.

Als basismateriaal dient gekozen te worden voor baksteen. De kleur dient af te wijken van de omliggende bebouwing van, zowel het oude centrumgebied als de naoorlogse uitbreiding in de polder, zodat de ligging van het complex in de overgangszone benadrukt wordt.

Afwijkingen ten aanzien van het basismateriaal zijn mogelijk en deels noodzakelijk. Accenten in materialisering in bijvoorbeeld de plint, bovenste laag of nabij de entrees van het gebouw zijn mogelijk ter verbetering van de functionele 'leesbaarheid' van het gebouw of voor het eventueel aanzetten van een gewenste geleiding van het gebouw.

2.5 De plint aan dijkzijde

Door de beperkte bebouwingsmogelijkheden aan de dijkzijde vanwege de eisen van Waternet, kan er slechts tot aan de taludlijn (ongeveer 15 meter vanaf de top van de dijk) gebouwd worden. Het gebouw zal echter wel over deze lijn heen worden gebouwd. Het zweeft als het ware boven het talud. Voor de ruimte die gelegen is onder het gebouw zijn diverse oplossingen denkbaar. Een mogelijke oplossing is dat dit een loze ruimte wordt. De bergingen worden vanaf de achterzijde ontsloten. In dat geval zal deze ruimte worden afgesloten van de omgeving (Prins Bernhardlaan zijde), bij voorkeur met een groene afrastering. Dit versterkt het gevoel vanaf de dijk dat het gebouw in de groene overgangszone is gelegen. Een andere oplossing is dat deze ruimte achter de bergingen, dus op het talud, gebruikt wordt als toegangszone van de bergingen. Ook dan zal tussen de dijk en deze zone een (transparante) groene afrastering geplaatst dienen te worden. Hierdoor kan men echter van buitenaf activiteiten (en

verlichting) onder het gebouw waarnemen. Op deze wijze komt het gebouw echt los van het maaiveld. Voorwaarde is wel dat de bergingen niet als één blok aaneen gebouwd worden uitgevoerd maar op diverse plekken toegankelijk zijn vanaf de parkeerplaats.

3 Beeldkwaliteitskaders: openbare ruimte

3.1 Parkeren

Op basis van de norm is het noodzakelijk bij 21 appartementen 26 parkeerplaatsen te realiseren. De gehele zone tussen het slootje en het nieuwe gebouw (westzijde) kan gebruikt worden om dit aantal te realiseren. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met extra parkeren voor de omgeving. Gelet op andere stedenbouwkundige en verkeerskundige overwegingen ligt het voor de hand om direct langs het slootje te parkeren, in combinatie met haaks parkeren onder het gebouw. Voor de pakketdiensten is het mogelijk om zowel via de Prins Bernhardlaan het gebouw te benaderen.

3.2 Het dijktaalud

De visie voor de ontwikkeling van de overgangszone is dat het te ontwikkelen gebouw in het dijktaalud komt te staan. Dit betekent dat de gehele zone direct rond het gebouw de uitstraling moet krijgen van een dijktaalud. Het gras zal aan drie zijden tegen het gebouw aangroeien. De groene vormgeving van de plint van het gebouw aan de dijkzijde versterkt dit groene beeld. De bomen langs de Prins Bernhardlaan worden gezien als een enorme kwaliteit van deze plek en worden zoveel mogelijk gehandhaafd. In het dijktaalud is in de huidige situatie naast het gemaaltje reeds een trap gelegen die de dijk met de lager gelegen polder (en parkeerplaats van het gebouw) verbindt. Deze route wordt gehandhaafd als verbinding. Aan de andere zijde is het dijktaalud nodig voor de ontsluiting haaks op de Prins Bernhardlaan, naar de parkeerplaatsen achter het gebouw. Die parkeerplaatsen worden langs de sloot en eventueel tegen het talud aangelegd. Deze parkeerplaatsen liggen in de groene overgangszone. Om deze parkeerplekken goed in te passen worden deze voorzien van een haag zodat auto's niet beeldbepalend worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d. 27 juni 2019

*de raad voornoemd,
de griffier,*

de voorzitter