

Wijziging van de Welstand De Ronde Venen

De raad van de gemeente De Ronde Venen,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 21933 van 3 september 2024),

Besluit

de welstandsnota 'Welstand De Ronde Venen' te wijzigen door aan hoofdstuk 4 van de welstandsnota hoofdstuk 2.4 van het Ruimtelijk Kader De Engel toe te voegen voor locatie De Engel in Amstelhoek.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d 23 oktober 2024

De raad voornoemd,

de griffier, J. Jonker

de voorzitter, M. Divendal

Bijlage 1: Beeldkwaliteit De Engel Amstelhoek

2.4 Visie beeldkwaliteit

Doorkijk op beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf geeft een doorkijk op de ambitie en de mogelijke invulling van de architectuur van Amstelhoek De Engel. In een later stadium wordt dit verder uitgewerkt en vastgesteld. Daarnaast wordt de visie ingezet bij de participatie om draagvlak bij de omwonenden op te halen.

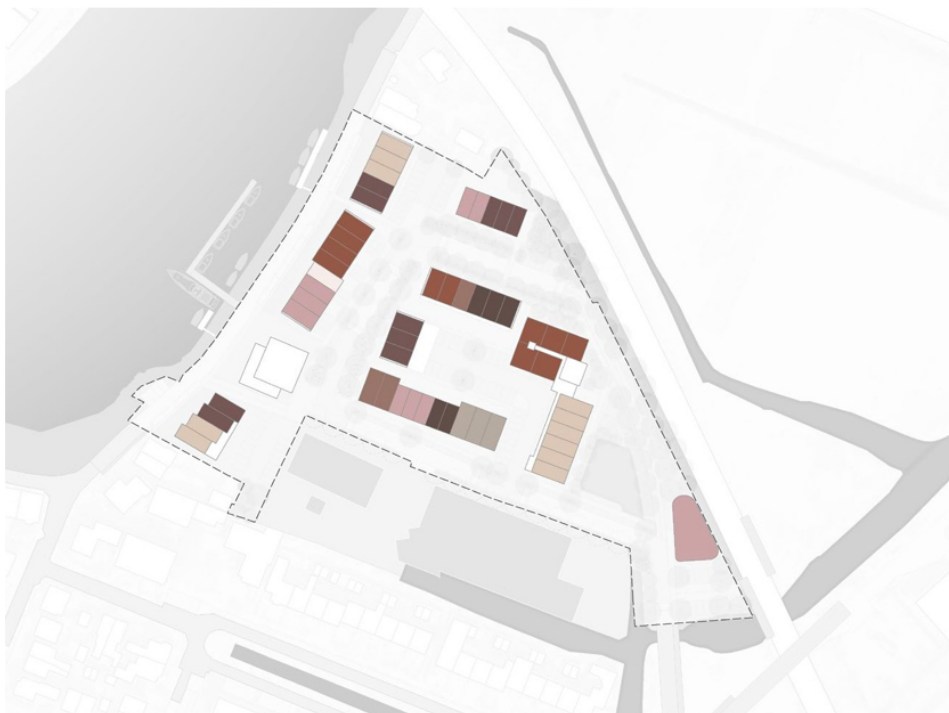
Korrelmaat

Voor de ontwikkeling is er gezocht naar een stedenbouwkundige korrel die precies ligt tussen het grootschalig appartementengebouw en de individuele woning. De korrel van drie à vier beuken is harmonieus rond het hele bouwblok getrokken. De maximale repetitie is 4, welke niet meer dan 2x herhaald mag worden, waardoor een kleinschalige dorpse uitstraling ontstaat.

De architectuur bestaat in de basis uit metselwerk, aansluitend op de architectuur van het huidige dorp. De keuze van de kleuren van het metselwerk wordt gebaseerd op het huidige kleurenpalet van Amstelhoek.

Circulariteit van materiaalgebruik speelt een belangrijke rol in de verdere uitwerking van de architectuur en het bouwsysteem. Speciale aandacht gaat uit naar het zichtbaar maken van deze circulariteit zodat de duurzaamheid een visuele boodschap is van de architectuur.

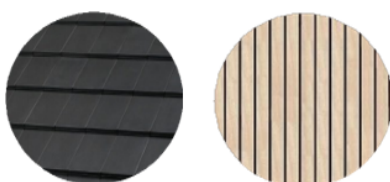




Korrelmaat en mogelijke kleurstelling



Voorbeelden van metselwerkmotief en kleuren



Voorbeelden van verbijzonderingen van houten geveldelen en verticaal toepaste pannen.

2.4.1 Beeldkwaliteit kadewoningen



Bouwhoogte

Buurtzijde: Maximaal 4 lagen, waarvan 4^e laag met afwijkende setback Kadezijde: Maximaal 3 lagen, waarvan 1^e laag als bel-etage, 3^e laag met afwijkende setback.



kapwoningen



genuanceerde verticale parcellering



Split-level woning met hogere plint aan kadezijde



Afwisselend materiaal- en kleurgebruik voor kleinere korrel



Afwijkende plint met oprit en berging

Karakter en geleding kadewoningen

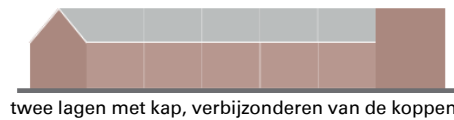
- Split-levelwoningen door hoogteverschil;
- 4e bouwlaag afwisselend in vorm (kap, plat, met setback), max. 3 dezelfde keuze naast elkaar;
- Woningen zijn genuanceerd verticaal geparceleerd;
- Entree mogelijk aan beide zijden, hoofdoriëntatie aan kadezijde.

2.4.2 Beeldkwaliteit rijwoningen

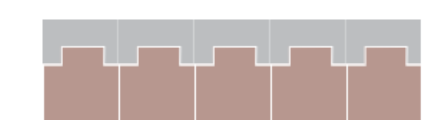


Bouwhoogte

Maximaal 4 bouwlagen, waarvan 4e laag met afwijkende setback.



twee lagen met kap, verbijzonderen van de koppen



dakkapel voorgevel onderdeel van gevel



zijkant kopwoning integraal ontworpen



Afwijkende kopwoning: andere nokrichting en deur in zijgevel



Wisselende kleur metselwerk, portiekwoning op kop

Karakter en geleding rijwoningen

- Grondgebonden rijwoningen;
- Kopwoningen afwijkend als markering blokeinde;
- Dakkapel voorzijde is onderdeel van de gevel;
- 'Delftse stoep' voorzijde, groene tuinafscheidingen;
- Kopwoning, tuinafscheiding en berging samenhangend ontworpen;
- Portiekwoningen van 3 bouwlagen op koppen mogelijk;
- Portiekwoningen met afwijkende 3e bouwlaag (iets terugliggend, ander materiaal), geen kap;
- Metselwerk als basis, max. 4x dezelfde steen naast elkaar metselwerk als basis + niet een reeks van 4 naast elkaar herhalen;
- Accenten in materialen als houten delen en verticale pannen;
- Duidelijke gootlijn.



Schaalverkleining door verticale pannen

2.4.3 Beeldkwaliteit kadeblok

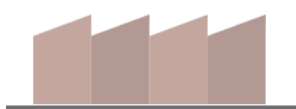


Bouwhoogte

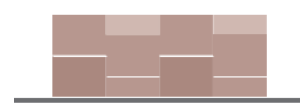
Maximaal 4 bouwlagen, waarvan 4e laag met afwijkende setback.



genueanceerde verticale parcellering



schuine of rechte kapvorm



variatie in geveldiepte



Verspringingen in de gevels



Wisselende gebouwdiepte en kapvorm



Verticale vetrapping/geleding

Karakter en geleding kadeblok

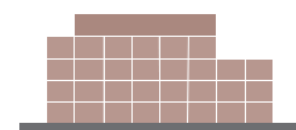
- Zorgvuldige opdeling volume;
- Subtiële verticale geleding;
- Architectuur is afwisselend en dorps;
- Visueel schaalverkleinende vormgeving;
- Vertrapte of schuin geplaatste voorgevel om zicht op Zuivelfabriek te behouden/versterken;
- Wisselende gebouwdieptes mogelijk;
- Laat naastgelegen monument in waarde.

2.4.4 Beeldkwaliteit middenblok

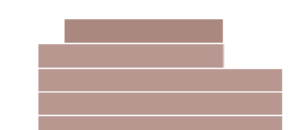


Bouwhoogte

Maximaal 5 lagen, waarvan 5e laag met afwijkende setback.



Bouwstructuur



horizontale geleding



gelede opbouw



Afwijkende plint, terugspringing bovenste laag



Horizontale geleding, terugspringing bovenste laag

Karakter en geleding middenblok

- Beperkt pallet aan kleuren en materialen;
- Passende, aftrappende aansluiting op rijwoningen;
- Gebouwstructuur zorgvuldig gekozen geleding;
- Herkenbare entree aan busbaanzijde;
- Leesbare woningen op begane grond.



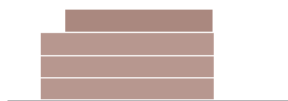
Geleding door variatie metselwerk, balkonpositie en gebouwhoogte

2.4.5 Beeldkwaliteit poortwachter

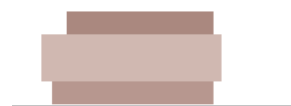


Bouwhoogte

4 lagen, waarvan 4^e laag met afwijkende setback.



horizontale geleding



gelede opbouw



Herkenbare entree in terugliggende plint



Horizontale geleding met setback bovenste bouwlaag



Karakter en geleding poortwachter

- Vrije vormgeving volume;
- Horizontale geleding;
- Beperkt pallet aan kleuren en materialen;
- Deels terugliggende plint met herkenbare entree;
- Alzijdig gebouw.

2.4.6 Beeldkwaliteit monument Zuivelfabriek

De Zuivelfabriek uit 1911 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het zorgvuldig ontworpen fabrieksgebouw met de bijzondere, gebiedsgebonden historie is uniek voor Amstelhoek. Het gebouw wordt daarom ingezet om een herkenbare identiteit te verlenen aan de nieuwe ontwikkeling van De Engel. Het oorspronkelijk vierkante fabrieksgebouw is later uitgebreid met uitbouwen aan de voorzijde en de noordelijke zijkant. Het fabrieksgebouw heeft ontegenzeggelijk een architectuurhistorische waarde, hoewel de architectuur thans niet goed tot zijn recht komt vanwege de latere aanbouwen. Door de latere wijzigingen is er geen zichtbare samenhang meer tussen het exterieur en de interieurafwerking. Zie ook het document Historische verkenning uit 2018 door IDDS, welke als bijlage is toegevoegd.

Deze latere uitbouwen van indifferente monumentale waarde (zie document Historische verkenning) worden gesloopt, waardoor de historische structuur weer zichtbaar wordt. Waar nodig zullen bestaande geveldelen worden gerenoveerd. De kelder en bestaande binnenstructuur zijn niet noodzakelijkerwijs behoudenswaardig en zal aan de nieuwe invulling worden aangepast.

Op dit moment heeft het gebouw de bestemming 'bedrijf'. Door de prachtige ligging aan het water biedt de herbestemming naar een appartementengebouw de grootste ontwikkelkans. Om het geheel financieel haalbaar te maken wordt het volume vergroot. De nieuwe toevoeging wordt op een contrastrijke manier ingezet, waarbij de kwaliteiten van het monumentale deel extra leesbaar wordt.

De noordelijke en oostelijke gevelzijde zijn het meest aangetast in de tijd. Hier wordt een nieuw volume toegevoegd dat aansluit bij de verhoudingen en geleding van het historische ontwerp. Om de zichtbaar-

heid en haalbaarheid te vergroten zal dit nieuwe volume 1 bouwlaag hoger zijn dan bestaand, waarmee het ook aan de buurtzijde een herkenbaar oriëntatiepunt wordt.

De oorspronkelijke gebouwworm van de Zuivelfabriek wordt weer zichtbaar gemaakt. De later toegevoegde aanbouwen aan voorzijde en zijkant hebben geen monumentale waarden en worden verwijderd. De kenmerkende geleding van de historische gevels wordt toegepast in het nieuw toe te voegen volume. Het nieuwe volume krijgt gelijkende verhoudingen in plattegrond en voegt 1 extra bouwlaag toe aan het geheel. De uitbreiding wordt verschoven ten opzichte van de historische voor- en zijgevel geplaatst zodat deze onderdelen goed leesbaar blijven.

In kleur en materialisatie wordt ingezet op contrast waarbij het bestaande monumentale karakter van de Zuivelfabriek sterker naar voren komt. Op deze manier ontstaat een samenhangend geheel met een goed zichtbare, herkenbare verschijningsvorm dat een eigen identiteit toevoegt aan de nieuwe buurt.

Interieur

Het interieur is onderzocht op waardevolle cultuurdragers die mogelijk de moeite van het bewaren waard zijn. Dit volgt in een later proces.

Kernwaarden ontwerp herbestemming:

- oud en nieuw vitaliseren elkaar;
- balans tussen contrast en aansluiting;
- leesbare, herkenbare toevoegingen;
- passende ritmering en materialisering.

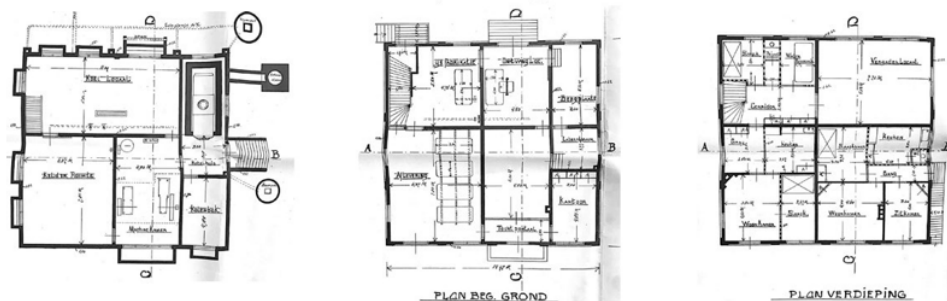
Uitgangspunten:

- Zuivelfabriek als verbijzondering in het plan;
- Passende overgang privaat openbaar;
- Herkenbaarheid van de Zuivelfabriek naar de buurtkant.

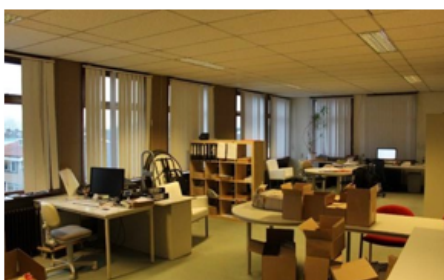
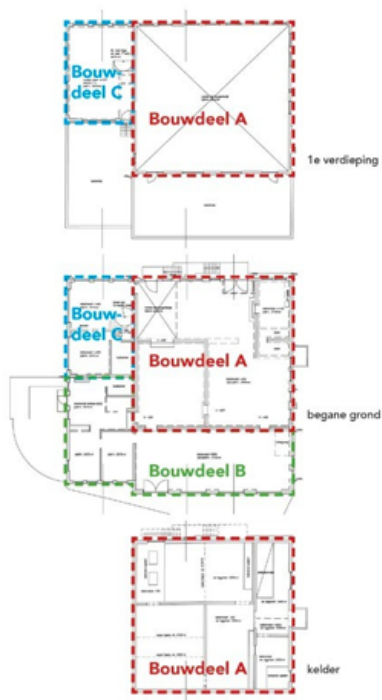
Bouwhoogte

Buurtzijde: Maximaal 3 lagen

Kadezijde: Maximaal 2 lagen, bestaand



Oorspronkelijke bouwtekeningen, 1911



Bouwdelen



Zuivelfabriek ten tijde van bouwhistorisch onderzoek

- **Bouwdeel A (1912)** - omvat een souterrain, een begane grond op dijkniveau en een verdieping onder een plat dak.
- **Bouwdeel B (1926)** - voormalige melkontvangkamer aan de voorzijde omvat slechts een begane grond onder een platdak.
- **Bouwdeel C (1973)** - opgebouwd uit een begane grond en een verdieping onder een platdak.



Gewenste referentiebeelden



Voorstel uitwerkingsrichting MOKA