

Ruimtelijk Kader Industrierweg 30-34

De raad van de gemeente De Ronde Venen gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel nr. 773847 van 7 januari 2025).

Besluit

1. Het Ruimtelijk Kader Industrierweg 30-34, Mijdrecht vast te stellen als basis voor de te verlenen Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) op het perceel Industrierweg 30-34 met dien verstande dat: het noordoostelijke bouwveld thans aangeduid als Gemend een bedrijfsbestemming krijgt ook wel aangeduid als "bedrijf type 2".
2. Het Ruimtelijk Kader Industrierweg 30-34, Mijdrecht toe te voegen aan hoofdstuk 4 van de welstandsnota 'Welstand De Ronde Venen'.

Ruimtelijk Kader Industrierweg 30-34, Mijdrecht

1 Inleiding

Voor het perceel Industrierweg 30-34 in Mijdrecht is een plan ontwikkeld. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende omgevingsplan. Onderdeel van deze ontwikkeling is een restauratie en verduurzaming van de rijksmonumentale boerderij en de ontwikkeling en herinrichting van de directe omgeving. Een wettelijk uitgebreide procedure valt onder de lijst van gevallen waarin advies van de gemeenteraad verplicht is. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is dit Ruimtelijk Kader opgesteld.

In het Ruimtelijk Kader staan de randvoorwaarden waarbinnen het initiatief verder uitgewerkt kan worden. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden en inrichting geeft dit Ruimtelijk Kader strikte randvoorwaarden mee. Hiermee worden de rijksmonumentale waarden op het perceel geborgd. Functioneel geeft het Ruimtelijk Kader ruimte voor verschillende invullingen. Met deze flexibiliteit ontstaat voldoende ruimte om in de nadere uitwerking tot een haalbare ontwikkeling te komen. Tegelijkertijd geeft de gemeente hiermee voldoende zekerheid aan de initiatiefnemer om te starten met de noodzakelijke werkzaamheden aan de rijksmonumentale boerderij.

Ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Het plan omvat de restauratie/reconstructie en verduurzaming van de bestaande rijksmonumentale boerderij en de landschappelijke inpassing van de naastgelegen, eveneens rijksmonumentale, dubbele arbeiderswoning. Het open karakter van het perceel blijft aan de voorzijde behouden zodat men de monumenten vanaf de Industrierweg goed kan blijven zien. De vroegere kavelsloten worden weer open gegraven en krijgen groene oevers. Achter de boerderij is ruimte voor nieuwe bebouwing. Deze bebouwing wordt ondergeschikt aan het monument. Dat wil zeggen dat de bebouwing kleinschalig zal zijn en met natuurlijke materialen wordt gebouwd.

2 Hoofdropzet en ontwikkeling

- Inrichting en uitwerking binnen de, bij dit Ruimtelijk Kader behorende, bouwvelopkaart.
- De oorspronkelijke polderstructuur met watergangen wordt hersteld en vormt samen met het rijksmonumentale bebouwingsesemble de basis voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking.
- Een landschappelijke groenzone langs de Industrierweg van minimaal 30 meter diep borgt de landschappelijke inpassing en samenhang van de boerderij en de dubbele arbeiderswoning.
- De reconstructie van de rijksmonumentale boerderij is als voorwaarde voor verdere ontwikkeling.
- De boerderij krijgt een gemengde functie. De voorkeur gaat uit naar een bijeenkomst- of horeca-functie, hierbij zal de horeca ondergeschikt zijn aan de bijeenkomstfunctie en niet op zichzelf staande horeca zijn.
- De dubbele arbeiderswoning behoudt zijn bestaande woonfunctie.
- De nieuwbouw is ingepast in vier losse bouwvlakken als samenhangend onderdeel van het rijksmonumentale ensemble.
- Binnen het nieuwe ensemble is de beoogde nieuwbouw stedenbouwkundig en architectonisch ondergeschikt aan de rijksmonumenten.
- De nieuwbouw krijgt een bedrijfsfunctie zoals te zien is in figuur 1.
- Een centrale parkeergelegenheid is gesitueerd in de zuidoostelijke hoek van het perceel.
- Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Op basis van het vastgestelde Mobiliteits- en Veiligheidsplan 2023-2030 en de ligging van de locatie van deze ontwikkeling worden de parkeernormen behorende bij 'rest bebouwde kom' gehanteerd.
- Een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de Nijverheidsweg ontsluit de gehele ontwikkeling.

- De bestaande aansluitingen op de Industrieweg komen te vervallen of mogen in ieder geval niet worden geïntensiveerd.
- Aan de noordkant van het perceel zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 2. Aan de zuidkant van het perceel zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.2. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de milieucategorieën zoals vastgesteld in het vastgestelde bestemmingsplan bedrijventerrein Mijdrecht Vinkeveen.
- Er wordt een langzaam verkeer oversteeek aan de industrieweg ontwikkeld, ter verbetering van de verkeersveiligheid voor het langzame verkeer.
- De functionele invulling ligt nog niet vast. In de nadere uitwerking wordt op basis van een concreet voorstel onderzocht of het betreffende initiatief verkeerstechnisch en milieuplanologisch inpasbaar is binnen dit Ruimtelijk Kader. Met name de verkeersafwikkelingen en verkeersveiligheid verdient bijzondere aandacht in de nadere uitwerking.

Figuur 1: Vlekkenplan



Bebouwing

Massa

- De restauratie/reconstructie van de rijksmonumentale boerderij wordt uitgevoerd conform de reeds verleende en met de RCE afgestemde omgevingsvergunning.
- De nieuwbouw bestaat uit schuurachtige volumes hoofdzakelijk bestaande uit één laag met een zadeldak. Hiermee onderscheidt de nieuwbouw zich samen met de rijksmonumenten ten opzichte van de karakteristiek van het bedrijventerrein.
- De nieuwbouw is samenhangend en ontworpen vanuit één architectonisch concept en vormt een ondergeschikte aanvulling van het monumentale ensemble.
- Kapriching van de nieuwe bedrijfsbebouwing in lijn met de landschappelijke structuur.
- De hoofdvorm van nieuwbouw is eenvoudig.
- Geen losse bijgebouwen. Functies integreren in de hoofdmassa.
- Gevels gericht op de Industrieweg, Nijverheidsweg en de nieuwe ontsluitingweg hebben een representatief karakter. Openbare functies zijn bij voorkeur op de weg gericht.
- Opslag in pandig oplossen, niet in de buitenruimte.

Architectonische uitwerking

- Ontwerpaandacht voor alle details, zorgvuldig detailleren.
- Op-, aan- en uitbouwen als erkers en dakkapellen onderschikken en vormgeven als toegevoegd element of opnemen in de hoofdmassa.
- Zijgevels hebben vensters.
- Reclame-uitingen zijn ingetogen zowel in formaat als wat betreft kleurgebruik.

Kleur- en materiaalgebruik

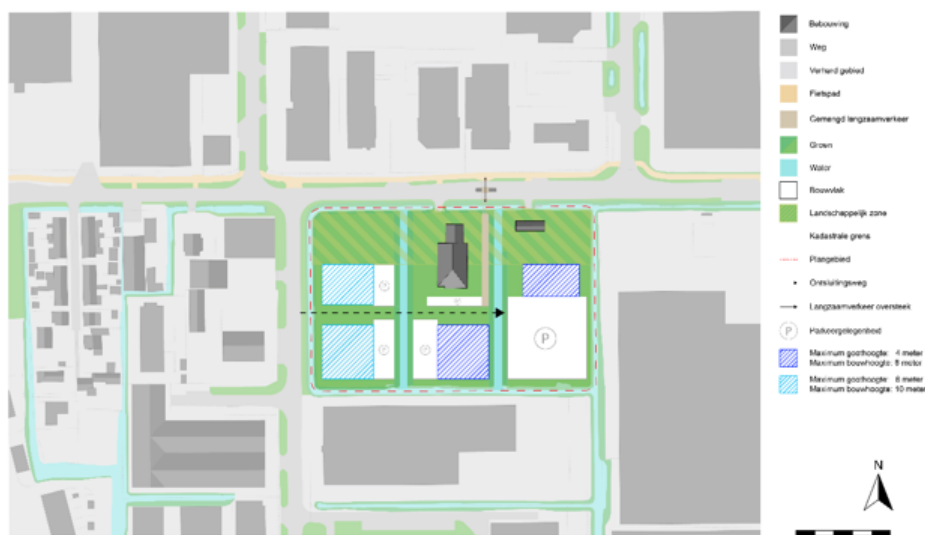
- Natuurlijke lichte materialen als hoofdmateriaal zoals, glas, riet en hout.
- Grote vlakken opbouwen uit materialen met een natuurlijke structuur zoals bijvoorbeeld houten gevelelementen.
- Architectonische verbijzonderingen zoals horizontale vlakken en gevelbanden kunnen in afwijkende materialen en/of kleuren worden uitgevoerd.
- Ingetogen kleurgebruik.

Buitenruimte

- Privaat beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke buitenruimte. Buitenruimte wordt niet overgedragen aan de gemeente.

- Samenhangende landschappelijke inrichting van de groenzone langs de Industrieweg met in de noordwestelijke hoek ruimte voor een hoogstamboomgaard.
- Aanleg twee nieuwe watergangen van minimaal 4 meter breed op basis van de oorspronkelijke polderstructuur uitgevoerd met groene oevers van minimaal 3 meter breed met daarin opgenomen (knot)bomen op regelmatige plantafstand.
- Bestaande watergangen integreren en uitvoeren met groene oevers van minimaal 3 meter breed en in lijn met het landschap eveneens begeleiden met (knot)bomen of elzensingel.
- Elzensingel als overgang tussen de dubbele arbeiderswoning en het noordoostelijke bouwvlak.
- De ontsluitingsweg kruist de twee nieuwe watergangen door middel van eenvoudig en zo transparant mogelijk gedetailleerde bruggen waarbij de watergang zo min mogelijk wordt onderbroken.
- Aandeel verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Parkeerplaatsen worden uitgevoerd in grasbetonstenen.
- Inheemse beplanting toepassen.
- Parkeren op eigen terrein.
- De noodzakelijke watercompensatie wordt gerealiseerd door middel van het graven van nieuwe watergangen en het verbreden van bestaande watergangen.
- Landschappelijke inpassing en inrichting van de buitenruimte op basis van nader uit te werken en goed te keuren inrichtings- en groenplan.

De bovenstaande randvoorwaarden dienen na vaststelling als vervangend kader voor de welstandstoetsing. De bijgevoegde stedenbouwkundige verkenning en de daarin opgenomen referentiebeelden vormen aan aanvulling en nadere toelichting op deze randvoorwaarden.



Figuur 2: Bouwenvelop Industrieweg 30-34

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente De Ronde Venen, d.d 30 januari 2025

*De raad voornoemd,
de griffier,*

de voorzitter,