

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit Tijssen Diervoeder

Rijndijk 83, Hazerswoude-Rijndijk

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Identificatie

Projectnummer: 20181251.001

Projectleider: M. Kegler
Opdrachtgever: Tijssen Diervoeder

Auteurs:
J. van den Berg
F. Jansen

Planstatus
Datum 21-08-2020

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoud

1. Locatie	4
2. Landschap	8
3. Ruimtelijke kwaliteit van Wijk en Wouden	10
4. Molenbiotoop	18
5. Landschappelijke inpassing	20
6. Beeldkwaliteitsplan bebouwing	28

1. Locatie

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de overgangszone van de oeverwal van de Oude Rijn naar het veenweide gebied. Door de spoorlijn, de Rijksweg N11 en de tussenliggende ecologische verbindingszone is het plangebied duidelijk afgescheiden van het open veenweide gebied en vormt het een onderdeel van het besloten lint langs de Oude Rijn.

Het plangebied ligt in een zone waar de weg langs de Oude Rijn is gelegen en er nog geregeld zicht is op het veenweide landschap. Door de provincie is dit aangeduid als “venster”. Het beleid is gericht op het behoud van het zicht op het open landschap.

De huidige bebouwing van Tijssen Diervoeder is aan de wegzijde gevarieerd. Over circa de helft van de breedte is er de oude woning. De bedrijfsbebouwing is gesitueerd op 2/3 van de breedte van de kavel. Het noordelijke en oostelijke deel is vrij van bebouwing en geeft een doorzicht naar het achter gelegen open landschap.

Vanaf de N11 en het spoor, is er zicht op de huidige bedrijfsbebouwing en de beoogde uitbreiding. Door de plaatselijk aanwezige opgaande beplanting van de ecologische verbindingszone, is er op een enkele plek zicht op de huidige bedrijfsbebouwing.



Ontwikkeling

Op de locatie Rijndijk 83 heeft Tijssen Diervoeder het voornemen om de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden.
Op dit moment bestaat de bebouwing op het perceel uit meerdere afzonderlijke gebouwen en volumes. Het grootste volume staat voorop de kavel richting de Rijndijk. Dit volume is drie bouwlagen hoog en heeft op de kop aan de voorzijde een kantoorachtige uitstraling op de verdiepingen dat om de hoek doorloopt. De rest van het volume is vooral efficiënt vormgegeven met laaddocks en dergelijke. Nagenoeg het gehele dakoppervlak van het grootste volume is gebruikt voor zonnepanelen.

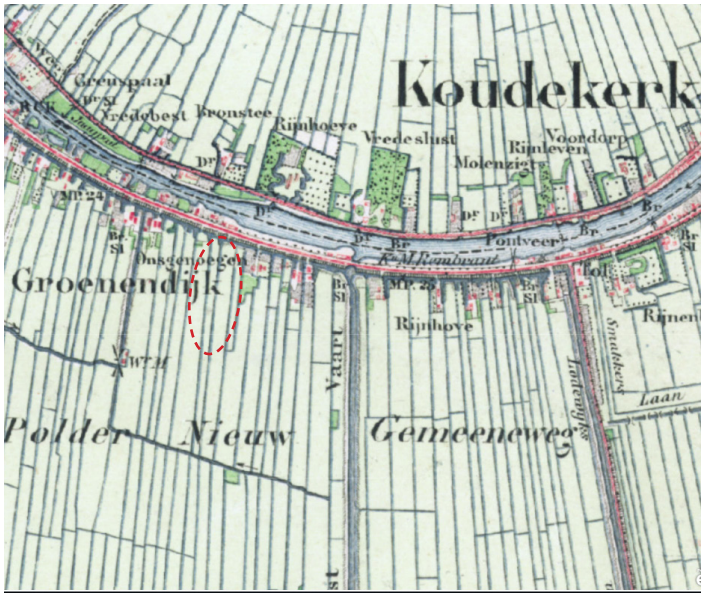
De entree van het bedrijf ligt aan de zijkant in een tweede volume. Dit tweede volume bestaat uit een lagere oudere loods met een geknikte kap en is aan twee zijden ingebouwd door het grotere volume. Er is vanaf de Rijndijk geen zicht op dit bouwdeel. Tenslotte staat er naast deze gebouwen een klein los gebouwtje op het terrein. Dit verdwijnt met de uitbreiding van het bedrijf.

Het voornemen betreft de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de achterzijde. Het grootste volume blijft gehandhaafd en wordt naar achteren uitgebreid en vervangt hierbij de oude lagere loods. Het bestaande volume wordt achter de laaddocks iets doorgetrokken in dezelfde stijl. In dit deel wordt een nieuwe duidelijke entree vormgegeven en het kantoor- en bezoekersdeel ingepast.
Er ontstaat een duidelijk ander karakter en refereert naar de agrarische typologie door vorm en kleurgebruik. Dit nieuwe deel wordt afgedekt met drie kappen in de kavelrichting van het landschap.
De uitbreiding wordt ongeveer tot aan de lijn van de bebouwing op de naastgelegen agrarische kavel getrokken. Aan de achtergevel van de nieuwe bebouwing komt geen reclame.

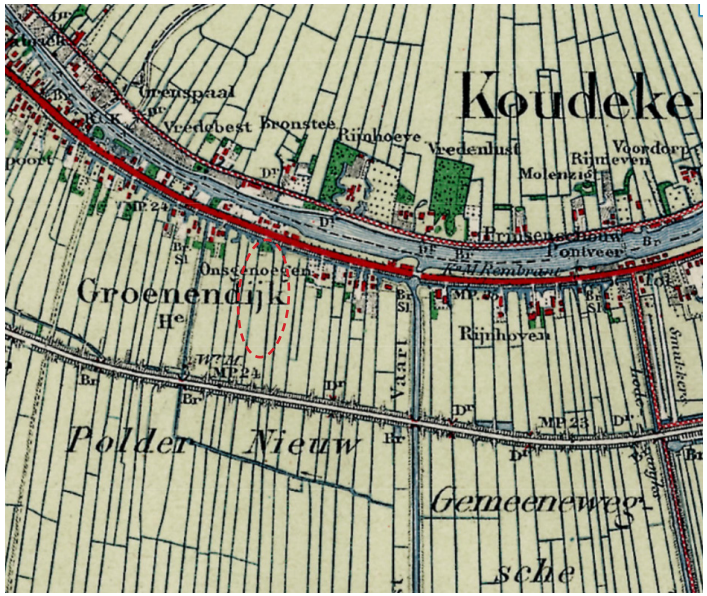
De rest van de kavel wordt functioneel en landschappelijk ingericht met parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers en manoeuvreerruimte voor vrachtwagens.
Op landschappelijk gebied wordt er rekening gehouden met het gebiedsprofiel van de provincie Zuid-Holland.

Historie

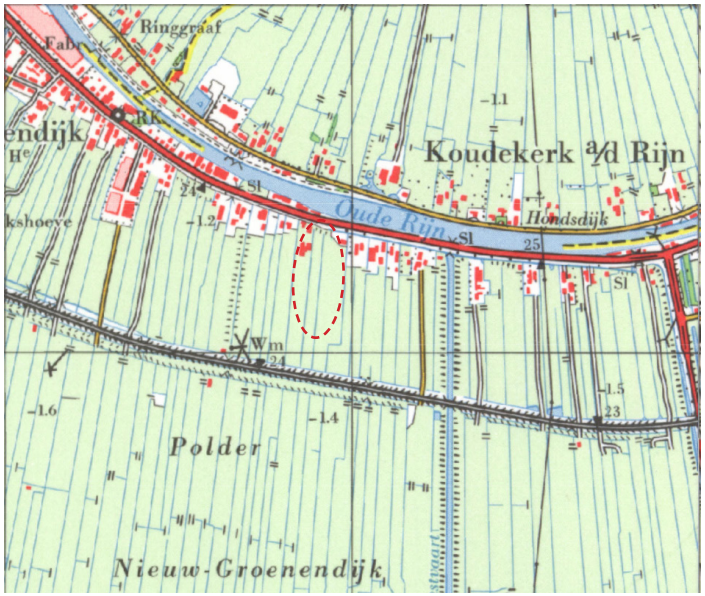
1890
In 1890 is de lintbebouwing langs de Oude Rijn goed zichtbaar. De kleine boerderijen hebben achter het woonhuis direct hun akkers liggen.



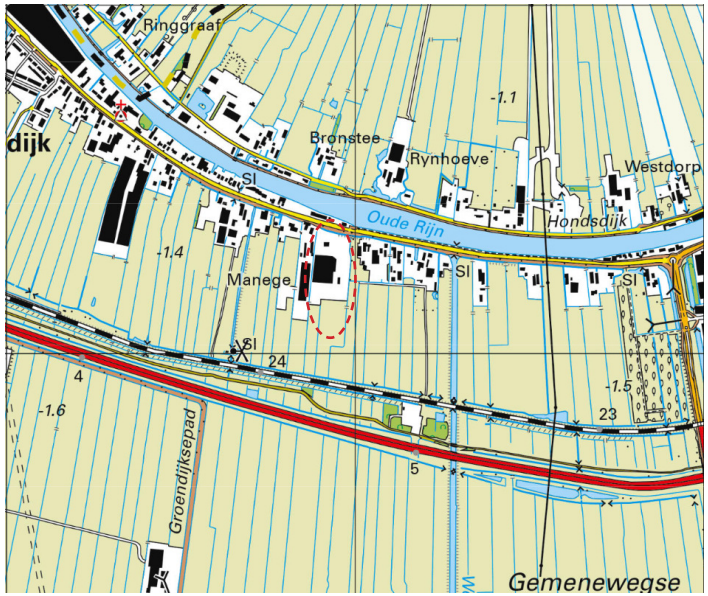
1920
In de afgelopen 30 jaar is er aan het lint niet veel veranderd. Ten zuiden van de Oude Rijn is een spoorweg aangelegd. Deze zorgt ervoor dat de veenpolder in tweeën wordt gedeeld.



1985
In de loop der jaren is het lint aardig verdicht. Door schaalvergroting zijn boerderijen bij gaan bouwen en ook het aantal bedrijven aan de Rijndijk is toegenomen.
In 1985 is de N11 nog niet aangelegd.



2018
Bedrijven zijn blijven groeien en dat betekent dat het lint ook dichter bebouwd is. Wanneer er uitbreiding heeft plaats gevonden, is de nieuwe bebouwing achter de huidige bebouwing geplaatst. Het slotenpatroon is door de jaren heen in stand grotendeels gebleven.
Naast het spoor, maakt de N11 ook deel uit van de infrastructuur in het gebied.



2. Landschap

Dijken en oeverwallen

De Oude Rijn is met de dijken en oeverwallen een belangrijke structuurdrager in het omliggende landschap. Op de oevers is veel woon- en bedrijfsbebouwing aanwezig en op beide oevers van de Oude Rijn ligt een weg. De Oude Rijn vormt nog steeds een belangrijke vaarroute voor beroepsvaart en recreatieve vaart. Langs het water ligt op veel stukken nog het oude jaagpad wat nu als fietspad is ingericht.
De oeverwal van de Oude Rijn beslaat ongeveer het gebied tussen de rivier en de zone met het spoor/N11 en is herkenbaar als een flauwe hoger gelegen rug in het landschap. Het is van oudsher de plek waar de eerste bebouwing ontstond en van waaruit het achterliggende landschap werd ontgonnen. Het oorspronkelijke bebouwingslint op de oeverwal is in de loop van de tijd steeds verder dichtgebouwd waardoor het nu min of meer een stedelijke zone langs de Oude Rijn is, met enkele groene uitloopgebieden als buffer tussen wonen en infrastructuur. Op enkele plekken is het zicht naar de achterliggende veenweidepolder nog mogelijk. Het bedrijf van Tijssen Diervoerder ligt aan de weg langs de Oude Rijn op de oeverwal.

Ten opzichte van het open veenweidelandschap heeft de zone van de oeverwal een besloten karakter, met bebouwing, beplanting en infrastructuur.
De ontginningsrichting is haaks op de rivier. Het bebouwingslint kenmerkt zich door een mix van bedrijvigheid en wonen, enkele (woon)boerderijen en opvallend langgerekte bebouwing met groen ingeplante erven. Enkele monumentale boerderijen staan op enige afstand van de weg, waar kleiruggen wat verder van de rivier af liggen. Tussen de bebouwing door zijn her en der lange zichtlijnen de polder in. De weg langs de Oude Rijn ligt over het grootste gedeelte aan het water, vaak met het jaagpad tussen weg en water. Op smalle buitendijkse stroken land heeft zich in eerste instantie watergebonden industrie gevestigd, maar later ook woonbebouwing.
Ter plaatse van de locatie Tijssen Diervoerder is er geen direct duidelijke relatie meer met de rivier. Op de oever aan de overzijde van de weg zijn woningen aan het water gebouwd en is het jaagpad verdwenen. Tussen verstedelijkte zones van Hazerswoude- en Zoeterwoude-Rijndijk is een venster behouden waar vanaf de oeverwal nog de relatie kenbaar is tussen de polders in het Hollandse Plassengebied aan de noordzijde van de Oude Rijn en het Veenweidegebied aan de zuidzijde van de Oude Rijn. De locatie van Tijssen Diervoeder ligt in dit venster waar vanaf de Rijndijk de polder in kan worden gekeken.

Omgevingsfoto's Tijssen Diervoeder



Zicht vanaf de N11 op de bebouwing van Tijssen Diervoerder


Achterliggende landschap aan noordzijde Oude Rijn


Zicht vanaf de N11 op de bebouwing van Tijssen Diervoerder


Naast gelegen kavel van Tijssen Diervoeder

3. Ruimtelijke kwaliteit van Wijk en Wouden

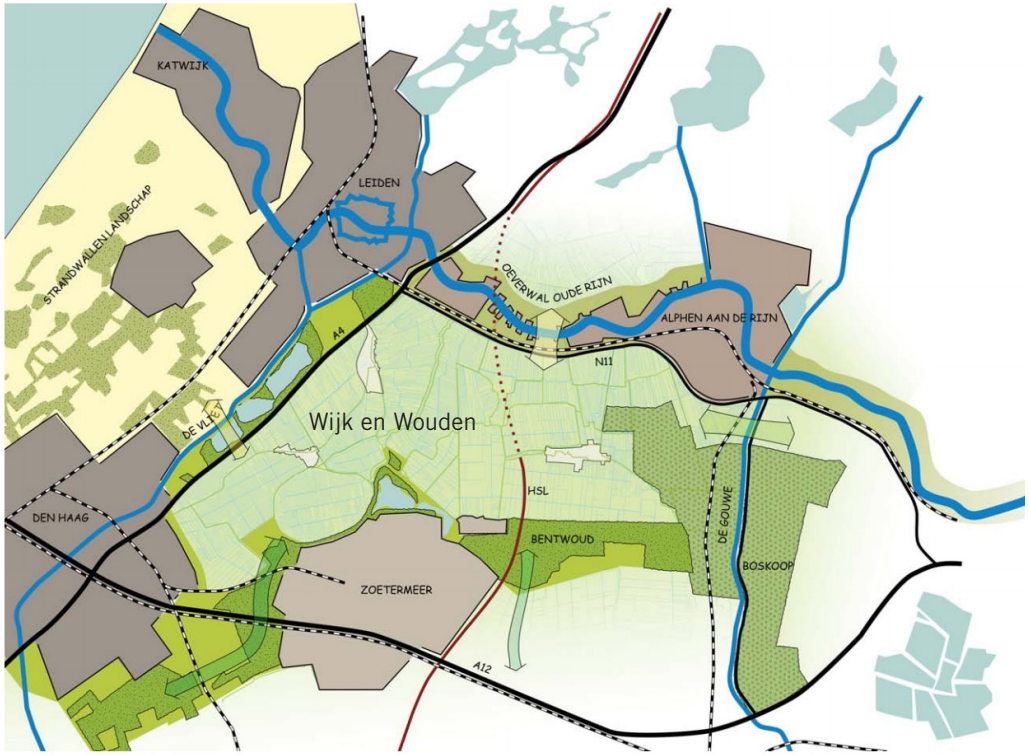
Gebiedsprofiel

Het gebiedsprofiel Wijk en Wouden is de uitwerking van de kwaliteitskaart in de provinciale structuurvisie. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Voorbeelden van ruimtelijke kwaliteiten zijn laanbeplanting, linten, herkenbare verkavelings- en waterstructuren, dijken en de openheid van het gebied. Naast belangrijke landschappelijke waarden, worden ook ambities besproken in het gebiedsprofiel. Deze ambities worden meegenomen bij de ontwikkelingen van het plan aan de Rijndijk.

De locatie van Tijssen Diervoeder ligt volgens het gebiedsprofiel in het deelgebied 'Onderscheidend rivierengebied'. Dit deelgebied is opgebouwd uit enkele belangrijke structuren die op de beeldkwaliteitkaart zijn benoemd en waarvoor ruimtelijke ambities zijn geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen:

- Rivierdijklint
- Oude Rijn
- Oeverwal
- Venster

In dit hoofdstuk zijn de relevante thema's, die spelen op de locatie van Tijssen Diervoerder, weergegeven. Deze thema's worden meegenomen bij het opstellen van de landschappelijke inpassing.



Gebiedsprofielen Zuid- Holland

(Bron: Gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland, 2019)

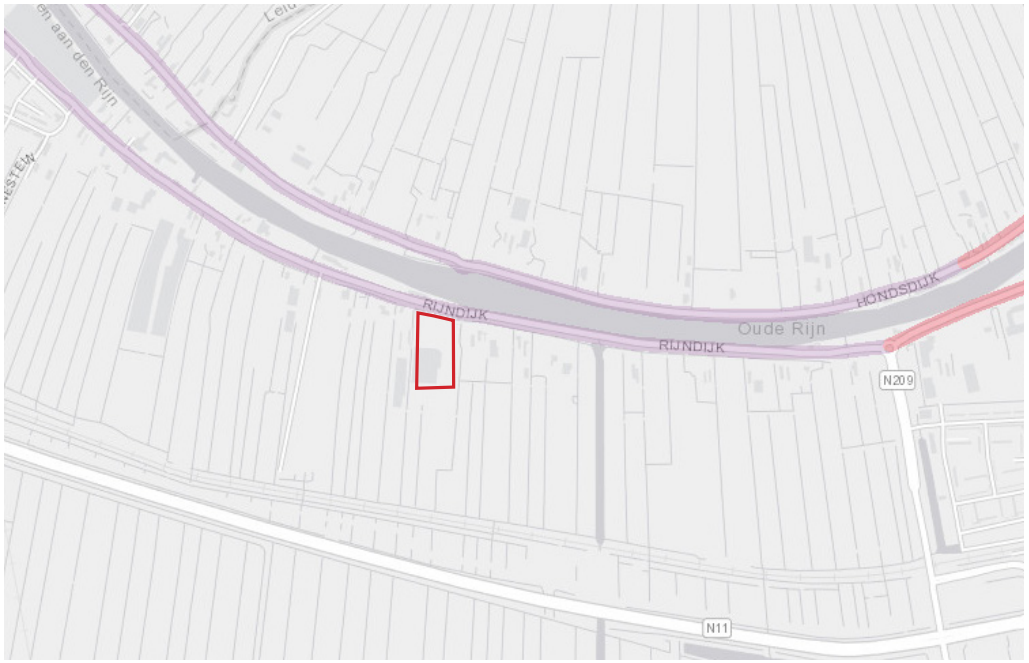
Linten blijven linten

Bebouwingslinten zijn bepalend voor de leesbaarheid van het landschap. Van oudsher ontstonden linten langs kades, wegen en vaarten. De hoofdontsluiting is vaak aan de voorzijde van het lint, aan de achterzijde ligt het open landschap.
Door meer behoeftes aan ruim wonen, recreatie en agrarische bedrijvigheid veranderen de linten.

- De Cultuurhistorische waarde van het rivierlint moet behouden blijven;
- De verkavelingskenmerken blijven behouden, sloten liggen haaks op de oeverwal;
- Het zicht vanaf het water op de oeverwal moet behouden blijven;
- De bebouwing staat met de voorzijde naar de weg.

Conclusie

Tijssen Diervoeder ligt aan het rivierdijklint. Bij de uitbreiding van het bedrijf zal rekening gehouden worden met het behouden van de cultuurhistorische waarde van het lint. De nieuwe bebouwing wordt in het verlengde van de bestaande bebouwing geplaatst en er vindt verdichting plaats in de lengte van de kavel.
Zodoende wordt het zicht vanaf de oeverwal op het landschap niet beïnvloed door de uitbreiding.
De verkavelingskenmerken worden behouden en vergroot.
Door het oorspronkelijke slotenpatroon te herstellen, wordt de oorspronkelijke strokenverkaveling versterkt. Hiervoor zal een sloot gedempt worden en ter compensatie worden andere sloten verlengd en verbreed.



Lintbebouwing langs de Rijndijk

(Bron: Gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland, 2019)

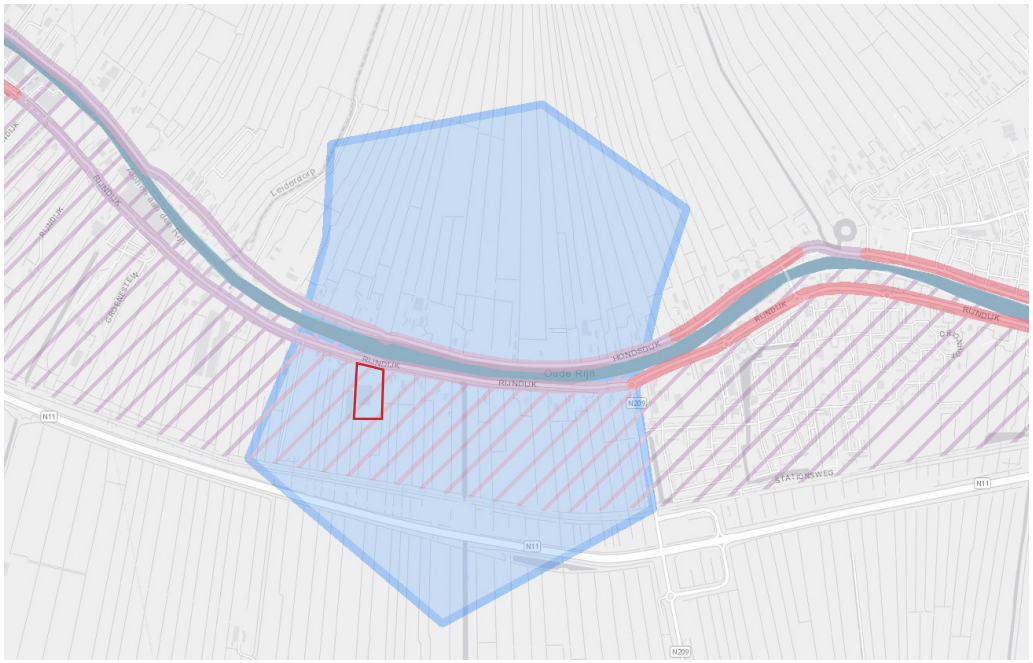
Onderscheidend rivierengebied

De Oude Rijn is kenmerkend voor het landschap. Slingerend vormt deze rivier de noordgrens van het gebiedsprofiel. Ten zuiden van de Oude Rijn liggen de oeverwallen zo hoog dat deze ook functioneren als dijk.
Bij ontwikkelingen op de oeverwallen zal rekening gehouden worden met:

- Het behoud van openbare oevers met herstel van het jaagpad voor langzaam verkeer;
- Het cultuurhistorisch erfgoed, monumentale industriële worden opgenomen in ontwikkelgebieden;
- Het behouden en versterken van de relatie tussen de Oude Rijn en het achterliggende landschap met de typerende verkaveling.

Door de verstedelijking op de oeverwal is er nog weinig zicht op het achterliggende veenweidegebied. Enkel tussen Hazerswoude- en Zoeterwoude-Rijndijk is nog een open gebied waar het zicht op de polders is behouden. Deze zichtlijnen vormen samen een venster. De ontwikkeling van Tijssen Diervoeder is gelegen in het venster. De provincie heeft de volgende ambities bij ontwikkelingen in het venster:

- Het venster dient behouden of versterkt te worden;
- Het zicht haaks op de rivier naar het landschap dient behouden te blijven;
- Recreatieve verbindingen ontwikkelen haaks op de rivier.



Onderscheidend rivierengebied

(Bron: Gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland, 2019)

Locatie Tijssen Diervoeder
Rivierdijklint
Rivierdijklint stedelijk
Venster
Oeverwal

Conclusie
De uitbreiding vindt plaats op de oeverwal van de Oude Rijn. De relatie tussen de Oude Rijn en het achterliggende landschap wordt hierdoor echter niet beïnvloed, aangezien de nieuwbouw in het verlengde van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd.
De typerende strookverkaveling blijft behouden en wordt versterkt door sloot te dempen en de overige sloten in het gebied te verlengen en te verbreden. Deze verbreding zorgt voor voldoende watercompensatie en draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit. De watercompensatie bedraagt 15% van de nieuw bebouwde oppervlakte.

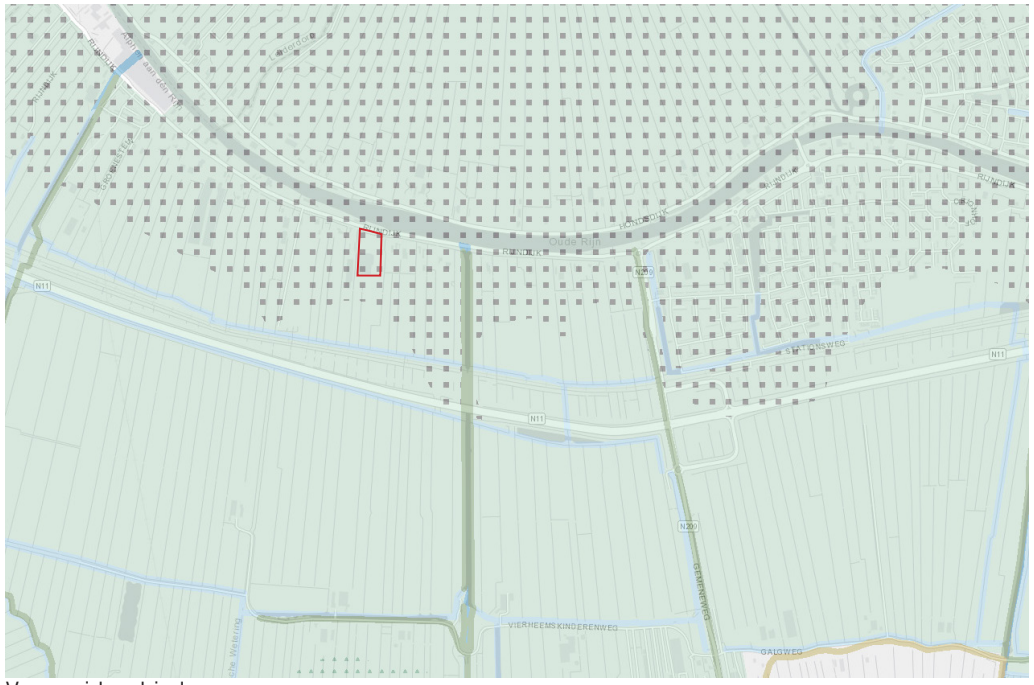
Het venster tussen Hazerswoude- en Zoeterwoude-Rijndijk is het enige gebied dat directe relatie kent tussen de rivier en de oeverwallen.
De nieuwe bebouwing zal achter het huidige bedrijf komen. Door de opstelplaatsen voor vrachtwagens voor de loading docks blijft het smalle doorzicht aan de oostzijde van het gebouw beperkt. De parkeeropgave voor personenauto's vindt achter de bebouwing plaats. Door beplanting aan te brengen rondom het parkeerterrein is er een verdere beperking van het smalle doorzicht.

Binnen het plan worden geen recreatieve verbindingen haaks op de rivier mogelijk gemaakt. Dus op dit vlak wijkt de voorgenomen ontwikkeling af van het gebiedsprofiel.

<u>Herkenbaar waterrijk veen(weide)</u>
De graslanden zijn waardevol voor weidevogels, overigens hebben verschillende delen grasland een agrarische functie.

Het is belangrijk om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met:
- Het behouden van het hoogteverschil van de kreekrug in het open landschap
- Afgraven van zandige gronden van de kreekrug bij ontwikkelingen is niet gewenst.
- Het behouden verkavelingspatronen en lengtesloten, deze zijn beeldbepalend.
- Het behouden en versterken van het contrast tussen hoge boezemkades en de lage polder bij nieuwe ontwikkelingen.
- De weidsheid van het gebied moet behouden blijven, met de lange zichten over de kavels in het bijzonder.
- Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van landgebruik vormen geen aantasting van de open polder met grasland.
- Nieuwe agrarische bedrijven krijgen een plek in de bestaande bebouwingslinten
- Het gebruik is zoveel mogelijk gericht op het behouden van de karakteristieken (verkavelingspatronen, beplanting, kades en dijken)

Conclusie
De uitbreiding van Tijssen Diervoeder vindt plaats in het gebied dat benoemd is als ‘Veenweide met rivierinvloed’. De bodem van het plangebied bestaat uit een zandige afzetting. De ontwikkeling van de nieuwbouw heeft geen effect op deze afzetting; er vinden geen afgravingen plaats.
De kreekrug zit niet in het plangebied en ook deze is niet van toepassing.
Het deel waar geen zandige afzetting heeft plaats gevonden, beheert wel de andere karakteristieke kenmerken. Zo zal het kavelpatroon, lange smalle kavels, behouden blijven en worden versterkt. Deze kenmerken en de ontstaansgeschiedenis zijn nog goed uit het landschap af te lezen op deze plekken.
Het grasland achter de nieuwe bebouwing kan functioneren als verblijfplaats voor weidevogels. Bij de landschappelijke inpassing wordt hier rekening mee gehouden.



Veenweidegebied
(Bron: Gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland, 2019)

Weg door stad en land

De N11 en de spoorweg doorkruisen het gebied van Wijk en Wouden. Ten noorden van de N11 liggen de oeverwallen van het veenweidegebied. Vanaf de N11 en het spoor is dit typische landschap met molens, dorpen en kerken goed te ervaren. Het is belangrijk dat de wegen zo goed mogelijk landschappelijk worden ingepast, zo zijn deze zo min mogelijk storend in het landschap, maar bieden wel zicht op de open polders. De identiteitsdragers van de polders moeten zichtbaar zijn.

Rommelige structuren langs de autowegen moet beperkt worden, ook mogen de wegen zo een min mogelijk fysieke barrière vormen in het landschap.

Conclusie

Vanaf de N11 gezien, wordt het zicht op de bebouwing van Tijssen Diervoeder enkele keren onderbroken door beplanting. Voor het overgrote deel is de bebouwing goed zichtbaar vanaf de N11 en vanuit de trein. Het is daarom belangrijk dat bij de uitbreiding de focus op architectonische kwaliteit ligt. Denk hierbij aan kleursamenstellingen en vormgeving die in het landschap zichtbaar mogen zijn.

De voorgestelde landschappelijke inpassing versterkt het landschap maar ontneemt het zicht vanaf de N11 en het spoor niet op de bebouwing.

Tussen het spoor en de bebouwing staat nauwelijks tot geen beplanting.



Panorama vanaf de N11

(Bron: Gebiedsprofielen provincie Zuid-Holland, 2019)

Locatie Tijssen Diervoeder
Panorama
Autoweg



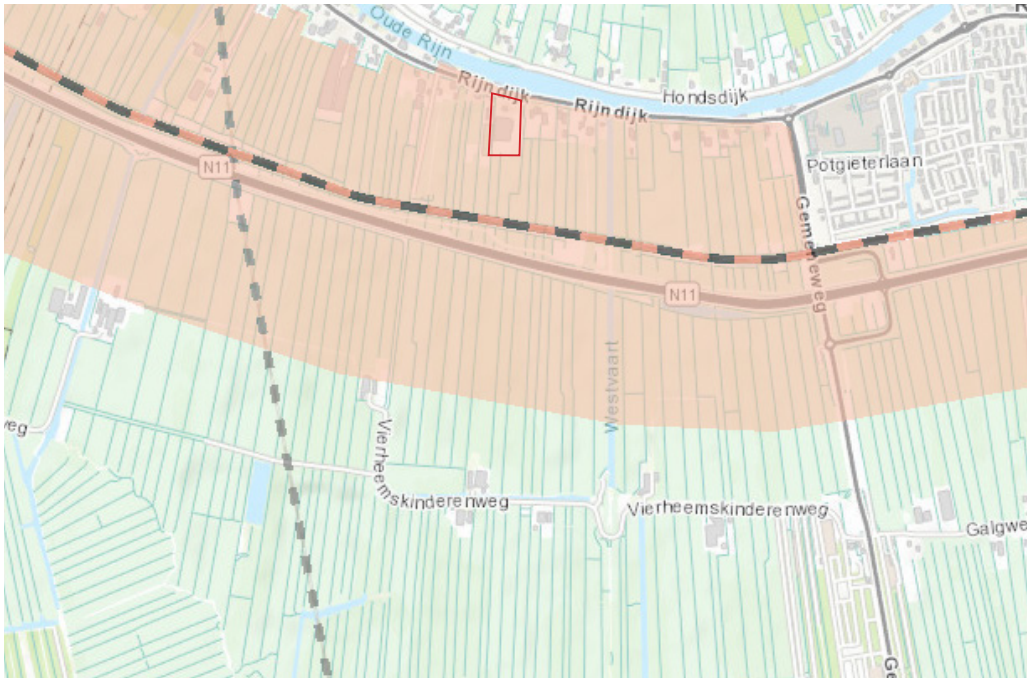


Zicht vanaf de N11 op bebouwing Tijssen Diervoeder.

Doorsnijdend spoor, verdichte stationsomgeving.
De spoorlijn tussen Alphen aan de Rijn en Leiden doorkruist het gebied. De reizigers hebben weids uitzicht over het polderlandschap. Door de beplanting van de EHS wordt dit zicht op sommige plekken onderbroken.

Conclusie
Vanuit de trein gezien, wordt het zicht op de bebouwing van Tijssen Diervoeder enkele keren onderbroken door beplanting.
Voor het overgrote deel is de bebouwing goed zichtbaar.

De voorgestelde landschappelijke inpassing versterkt het landschap maar ontneemt het zicht vauit de trein niet op de bebouwing.



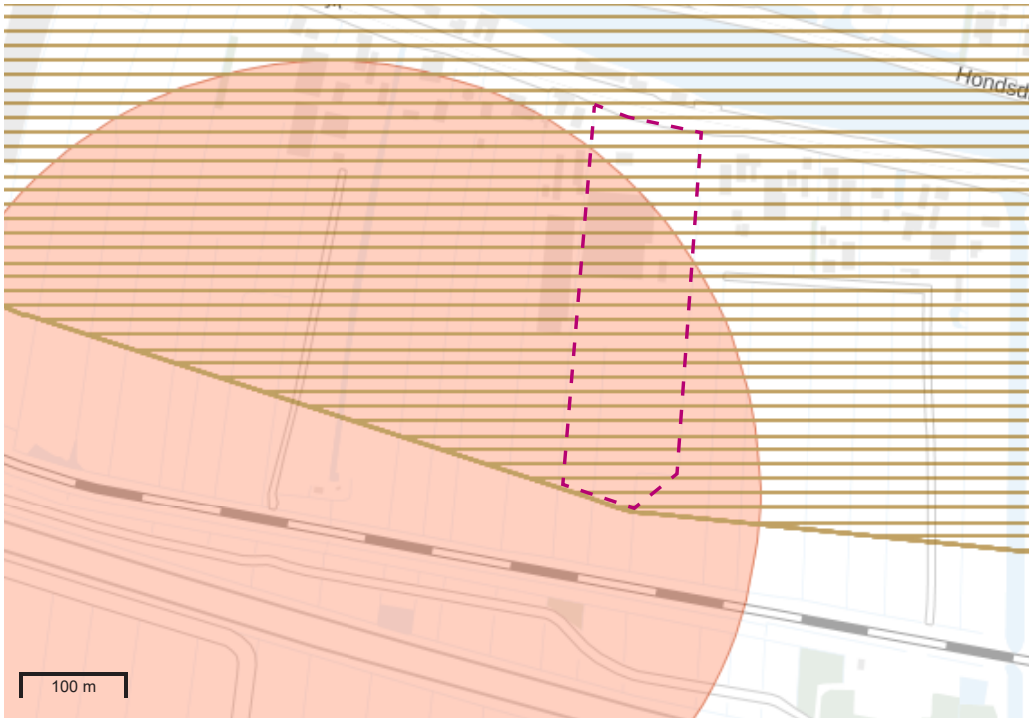
4. Molenbiotoop

Groenendijkse molen

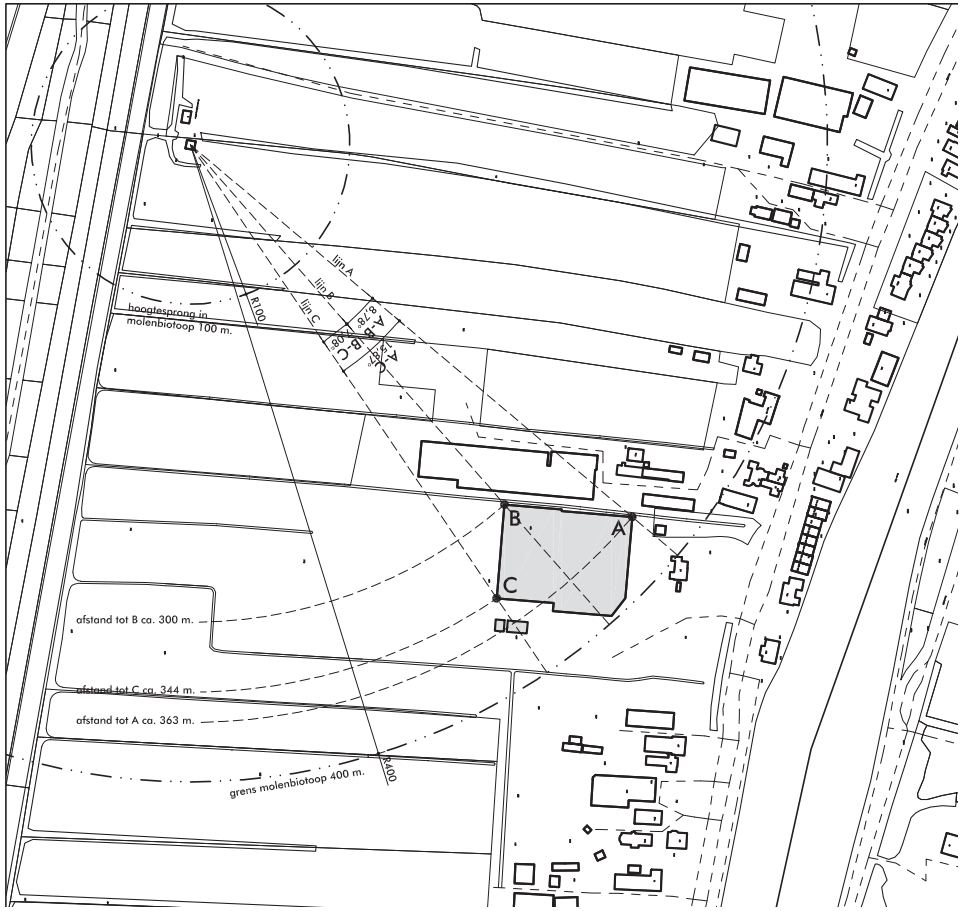
De provincie Zuid-Holland voert beleid voor het herstel en behoud van de molens. Dit beleid valt onder de Cultuurhistorische Hoofdstructuur. Het behoud van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is een provinciaal belang. Bij het belang spelen het zicht op de oude molen en de vrije windvang een belangrijke rol. Dit betekent dat bij bebouwing en beplanting rekening gehouden moet worden met de hoogte.
Een molenbiotoop heeft een straal van 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen. Het is het omliggende gebied dat invloed heeft op het functioneren van de molen. Gebouwen en beplanting kunnen de vrijewindvang van de molen beperken waardoor het functioneren van de molen ook niet optimaal is.

Op de afbeelding hiernaast is de molenbiotoop van de Groenendijkse Molen weergegeven. Bebouwing en de landschappelijke inpassing valt in de molenbiotoop. Op de volgende pagina is de afstand van de molen tot de bebouwing weergegeven.

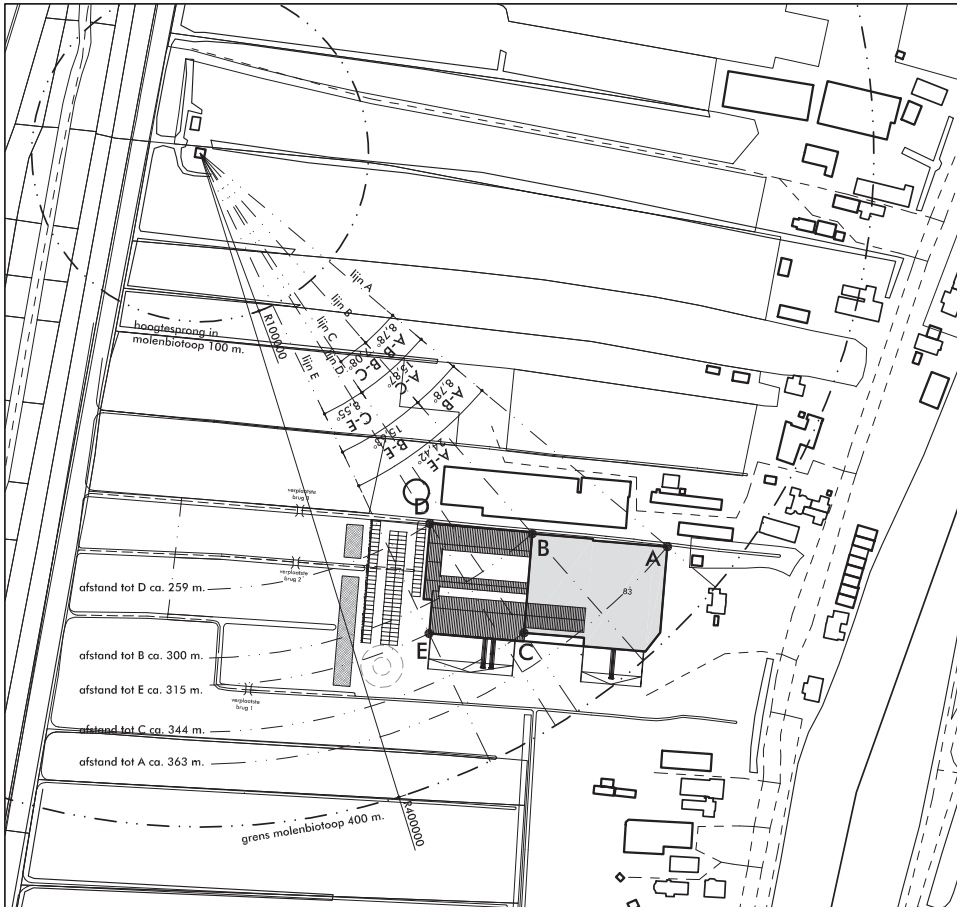
De minimale afstand van de molen tot de landschappelijke inpassing is 240 meter. In het huidige bestemmingsplan ‘Van Rijksweg 11 tot Rijn’ is een hoofdstuk opgenomen over de molenbiotoop.
Volgens artikel 42.6.1 sub b is de maximale hoogte 1/100 x de afstand. Dat wil zeggen dat de hoogte van de beplanting niet hoger mag zijn dan 2,40 meter. Omdat het huidige maaiveld 1,5 m onder maaiveld van de moeln ligt, is de totale hoogte 3,90 meter.



Kavel in molenbiotoop



Huidige bebouwing met molenbiotoop



Nieuwe bebouwing met molenbiotoop

5. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing zal plaats vinden in de bestemming groen en bestemming tuin en bedrijf, zoals aangegeven op het bestemmingsplan. Bij de landschappelijke inpassing hoort ook de watercompensatie die nodig is. Deze wordt op de achterliggende grasvelden gerealiseerd.

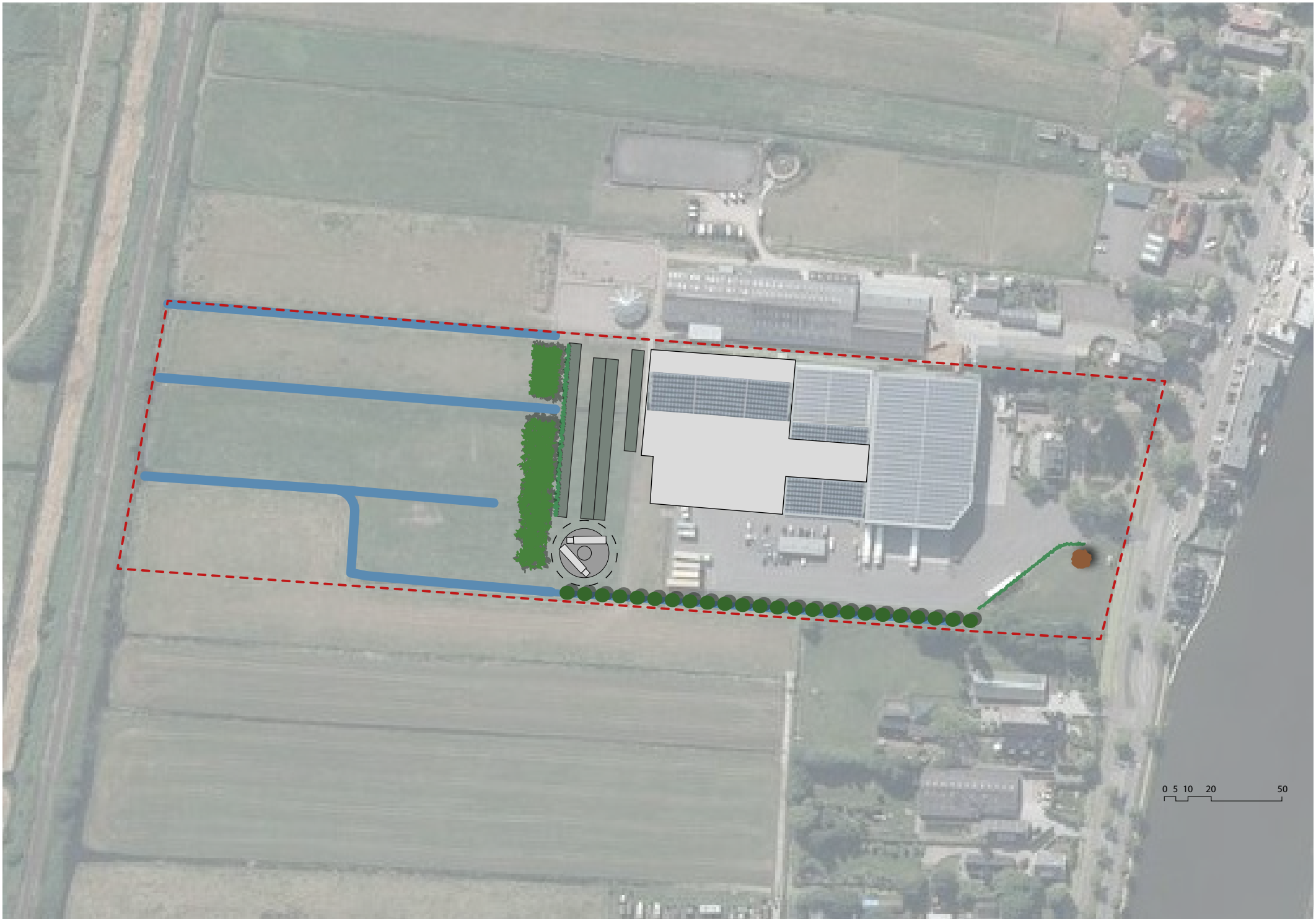
De landschappelijk inpassing is gebasseerd op het gebiedsprofiel van Wijk en Wouden. De verschillende thema's van het gebiedsprofiel worden verwerkt in de landschappelijke inpassing.
Het plangebied ligt in het venster van Wijk en Wouden, dit venster blijft behouden doordat de bebouwing in het verlengde van de huidige bebouwing gerealiseerd wordt. Door de huidige bomenrij te verlengen, wordt het zicht naar het open landschap versterkt.

De herkenbare strokenverkaveling van het landschappelijke gebied wordt behouden en versterkt. Door de watercompensatie dat plaats vindt, wordt het oorspronkelijke slotenpatroon terug gebracht. Deze sloten worden zodanig verbreed dat de biodiversiteit in dit gebied kan toenemen. In verband met de molenbiotoop mag er in dit gebied geen opgaande beplanting komen. De achtergelegen graslanden functioneren als verblijfplaats voor weidevogels.

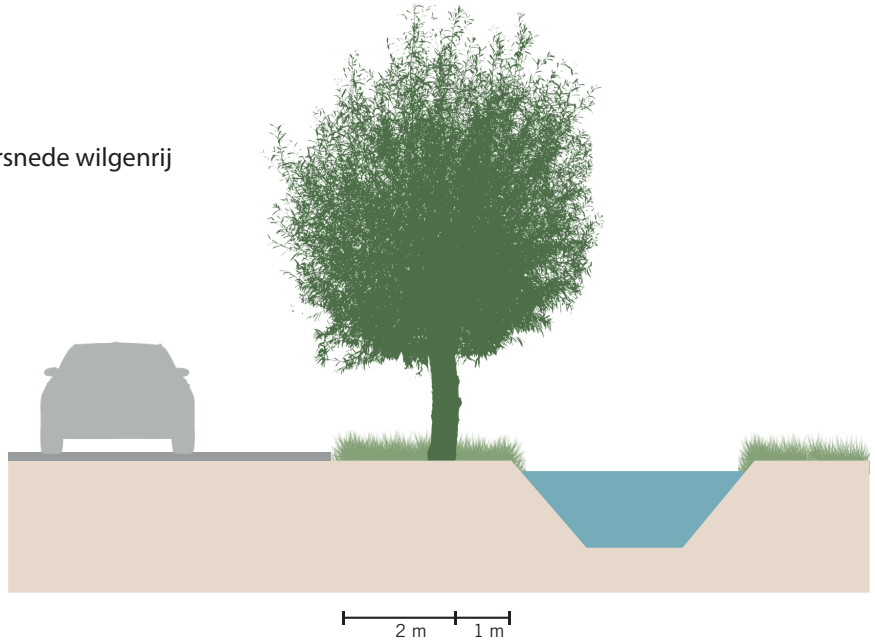
Om de biodiversiteit te verbeteren en voor de duurzame instandhouding van de landschappelijke inrichting, is een beheerplan van toepassing (zie blz. 27)

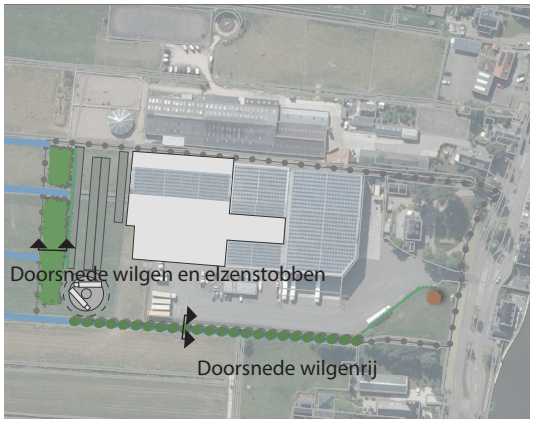
De molenbiotoop van de Groenendijkse Molen speelt een belangrijke rol in de landschappelijke inpassing.
Deze biotoop bepaald onder andere de hoogte van de beplanting van de landschappelijke inpassing. Deze hoogte heeft een maximum van 3,90 meter.

De beplanting die gebruikt wordt voor de landschappelijke inpassing zijn allemaal inheemse soorten.

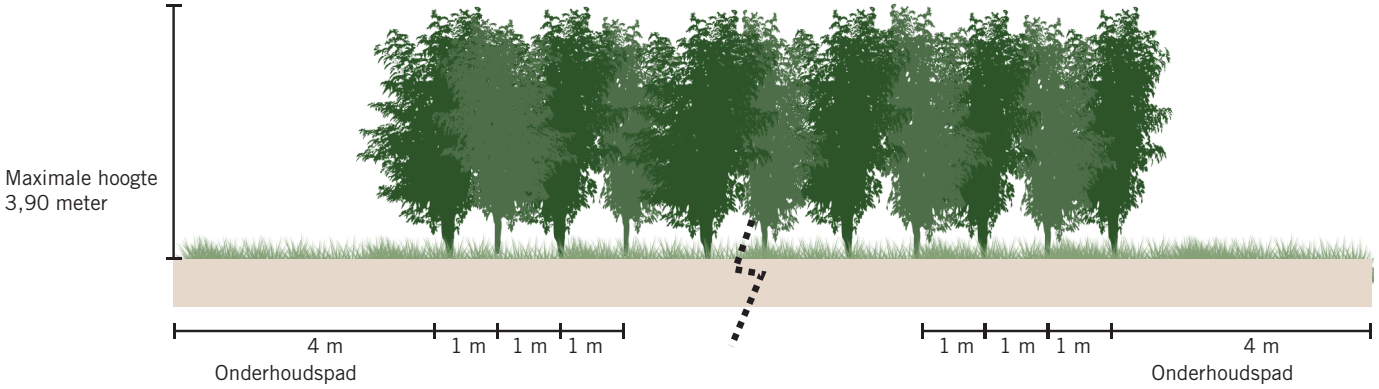

0 5 10 20 50

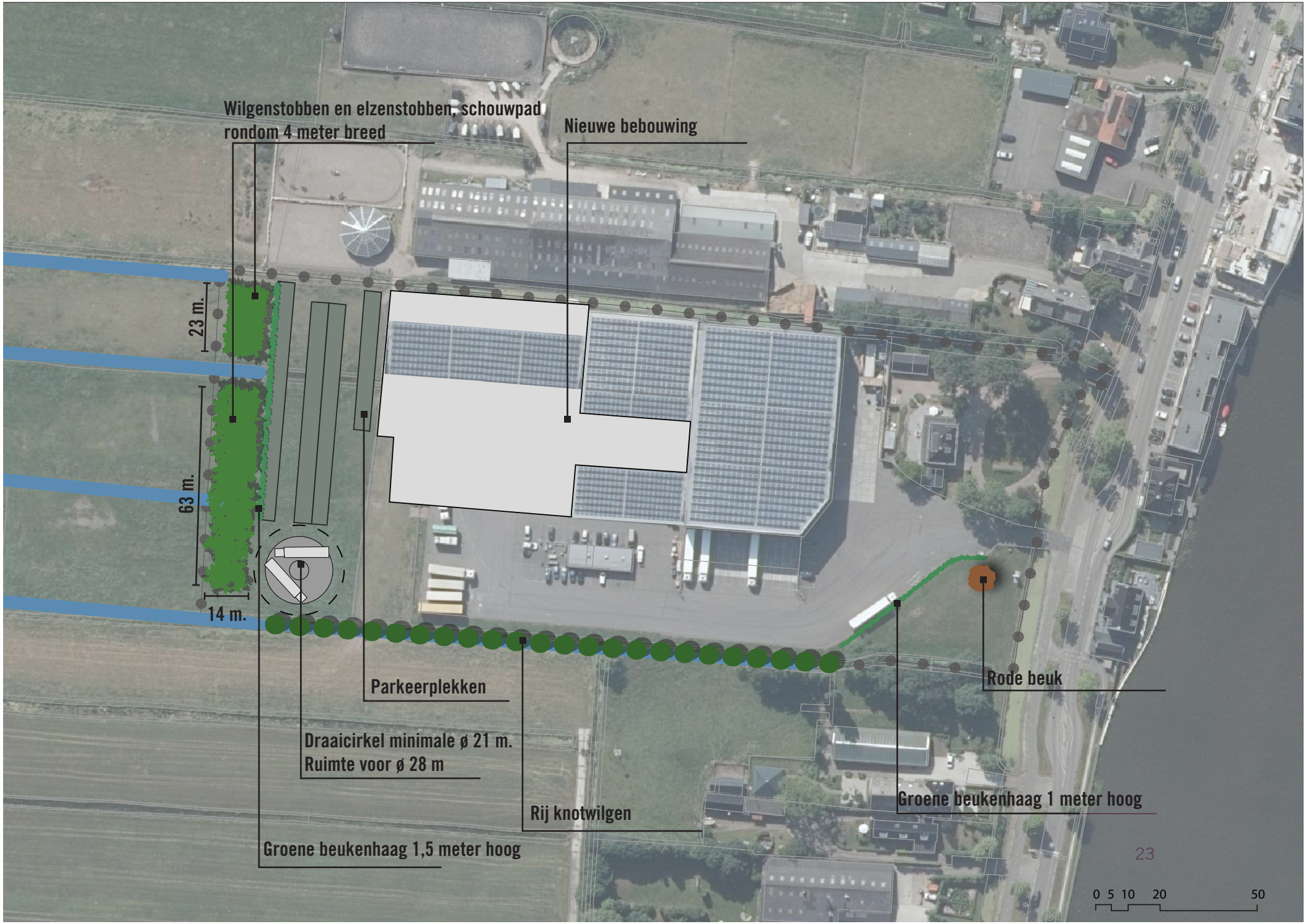
Doorsnede wilgenrij





Doorsnede wilgen- en elzenstobben




Wilgenstobben en elzenstobben, schouwpad rondom 4 meter breed
Nieuwe bebouwing
23 m.
63 m.
14 m.
Parkeerplekken
Draaicirkel minimale ø 21 m.
Ruimte voor ø 28 m
Rij knotwilgen
Groene beukenhaag 1,5 meter hoog
Rode beuk
Groene beukenhaag 1 meter hoog
0 5 10 20 50

Beplanting

Om de nieuwe bebouwing zo goed mogelijk in het landschap te laten passen, is het belangrijk om inheemse soorten te gebruiken. Andere onderdelen die belangrijk zijn voor het landschapsplan zijn gericht op:

- het herstellen van lijnvormige beplanting langs het water, door middel van een rij knotwilgen (Salix alba);
- duidelijk afscherming van het parkeerterrein door middel van een groene beukenhaag;
- behoud van de sloot in de zone met de groenbestemming
- realisatie van streekeigen beplanting op de koppen van de percelen bestaande uit wilgenhakhout (grondwilgen) en elzenhakhout
- extra waterberging in de vorm van het verlengen van de sloot of natuurvriendelijke oevers.

Het plan resulteert in de volgende elementen:

- Rij knotwilgen (Salix alba)

De bomen staan op een onderlinge afstand van 10 meter circa 1 meter uit de insteek van de sloot. Hierdoor is het onderhoud van de sloot nog goed mogelijk. Onder de grond liggen leidingen, de huidige bomenrij wordt verlengt.

- Beukenhaag

Een haag van groene beuk met een hoogte van 1,5 meter.

Deze haag dient als afscheiding van het erf en de landschappelijke inpassing. De geparkeerde auto's zijn min of meer aan het zicht onttrokken.

- Wilgenstobben

De wilgen worden geplant op een onderlinge afstand van 1 meter in de rij en 2 meter tussen de rijen. Langs de randen is een onderhoudspad met een breedte van 4 meter.
Het begin van de wilgenstobben is gesitueerd op 240 meter van de molen. De wilgenstobben zullen dan ook niet hoger mogen worden dan 3,90 meter. Frequent onderhoud is dus noodzakelijk.

- Elzenstobben

De elzen worden geplant op een onderlinge afstand van 0,5 meter in de rij en 2 meter tussen de rijen. Langs de randen wordt een grasstrook (onderhoudspad) aangehouden met een breedte van 4 meter.
Omdat de elzen- en wilgenstobben gecombineerd worden, is het ook van belang dat de elzenstobben niet hoger worden dan 3,90 meter, in verband met de molenbiotoop.

De sloot tussen de stobben blijft behouden, deze sloot draagt bij aan de biodiversiteit van het gebied. Het dempen van deze sloot en ergens anders compenseren is onnodig.

Aan de straatzijde komt een rode beuk in combinatie met de groene beukenhaag langs de rand van de kavel. Hiermee wordt het statige karakter van het erf benadrukt



Bosje met elzenstobben



Rode beukenboom



Knotbomen in rivierengebied



Groene beukenhaag

Watercompensatie

De totale oppervlakte aan nieuwe verharding/bebouwing is 5480m^2.
De hoeveelheid water compensatie dat gerealiseerd moet worden is 15% van 5480m^2, dus 822 m^2.
Door de nieuwbouw zal een sloot gedempt worden dat een oppervlakte heeft van 33m^2.
Deze sloot moet ergens anders voor 100% gecompenseerd worden.

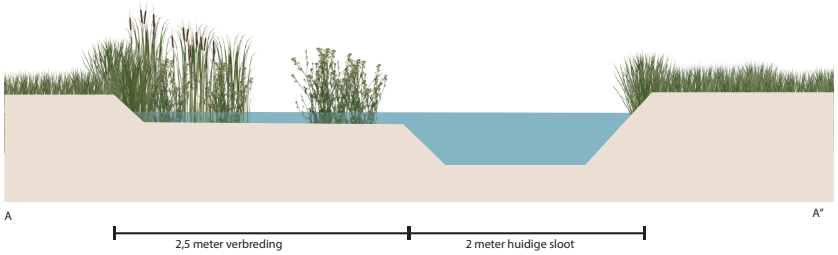
De totale oppervlakte voor watercompensatie is dus 855m^2 (822m^2 + 33m^2)

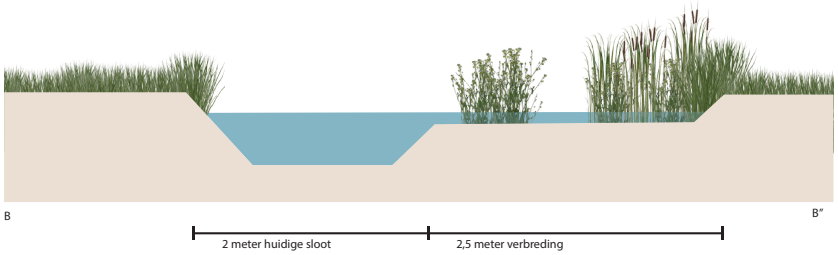
Het totale wateroppervlak dat toegevoegd wordt is 1425 m^2. Daarmee realiseren we de watercompensatie en wordt de landschapstructuur versterkt.

Op de kaart hiernaast staat weergegeven welke sloten aan de westzijde worden verbreed met 2,5 meter. De totale lengte is 570 meter.



Slotenpatroon





Biodiversiteit

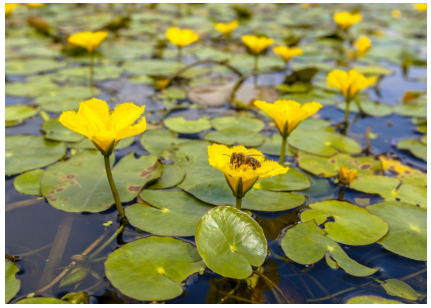
De diversiteit aan beplanting draagt samen met de slootverbreding bij aan het verhogen van de biodiversiteit in het plangebied.
De elzen- en wilgenstobben vormen, voor vogels en ander kleine zoogdieren uit het gebied, een schuilplaats.

In de huidige situatie lopen paarden op de achterliggende grasvelden. Om deze kavels te laten functioneren als verblijfplaats voor weidevogels, is het van belang dat daar in het broedseizoen (april-juni) geen paarden lopen. Het beheer van deze grasvelden is gebaseerd op de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied.

Ook de slootverbreding draagt bij aan het versterken van de biodiversiteit in het gebied. Waterplanten aan de rand van de sloot zullen voedsel leveren aan bijen en andere insecten.
Om zoveel mogelijk insecten te behouden, is gefaseerd maaien van de slootkant van belang.

Door nestkasten en bijenkasten te plaatsen, verhoog je ook op deze manier de biodiversiteit.


Zwanenbloem langs slootkant


Bijen komen ook op waterplanten af

Beheerplan

Het beheer is gericht op:

- het duurzaam in stand houden van de beplantingselementen;
- het maximaliseren van de hoogte van de opgaande beplanting aan de zuidzijde tot 3,90 meter, dit als gevolg van de bescherming van het molenbiotoop. Afhankelijk van de groeisnelheid is het noodzakelijk om de stobben jaarlijks of om de twee jaar af te zetten;
- de knotwilgen langs de sloot worden geknot op een hoogte van 1,8m en worden om de vier jaar afgezet. Het zicht langs de bomenrij richting het veenweidegebied, versterkt het venster;
- het jaarlijks snoeien van de beukenhaag;
- de natuurvriendelijke oevers worden gefaseerd gemaaid, waarbij telkens een ander deel van de vegetatie blijft staan. Ook in de winter blijft een deel van de vegetatie langs de slootkanten staan als schuilgelegenheid voor dieren en insecten;
- tijdens het broedseizoen van weidevogels vindt er geen beweiding plaats;
- het (maai)beheer van de graslanden is gericht op verhoging van de biodiversiteit en instandhouding van de landschappelijke kwaliteiten;
- In regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat het gebruik van de uitbreiding slechts toegestaan is op het moment dat binnen 1 jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden de beplanting is aangelegd en duurzaam in stand gehouden wordt. (art. 3.3.a).

6. Beeldkwaliteitsplan bebouwing

Uitbreiding bebouwing

De bebouwing wordt aan de zuidzijde van de kavel uitgebreid. In de huidige situatie is de bebouwing geen samenhangend geheel als gevolg van verschillende uitbreidingen in het verleden, wat geresulteerd heeft in verschillende gebouwen qua kleur en uitstraling.

Bij de uitbreiding wordt gekeken naar het landschap, omliggende bedrijven en ontsluiting. Vanuit het gebiedsprofiel zijn er verschillende eisen genoemd waar ontwikkelingen aan moeten voldoen. Zo komt er op de achtergevel geen reclame en is er geen ruimte voor losstaande bebouwing.

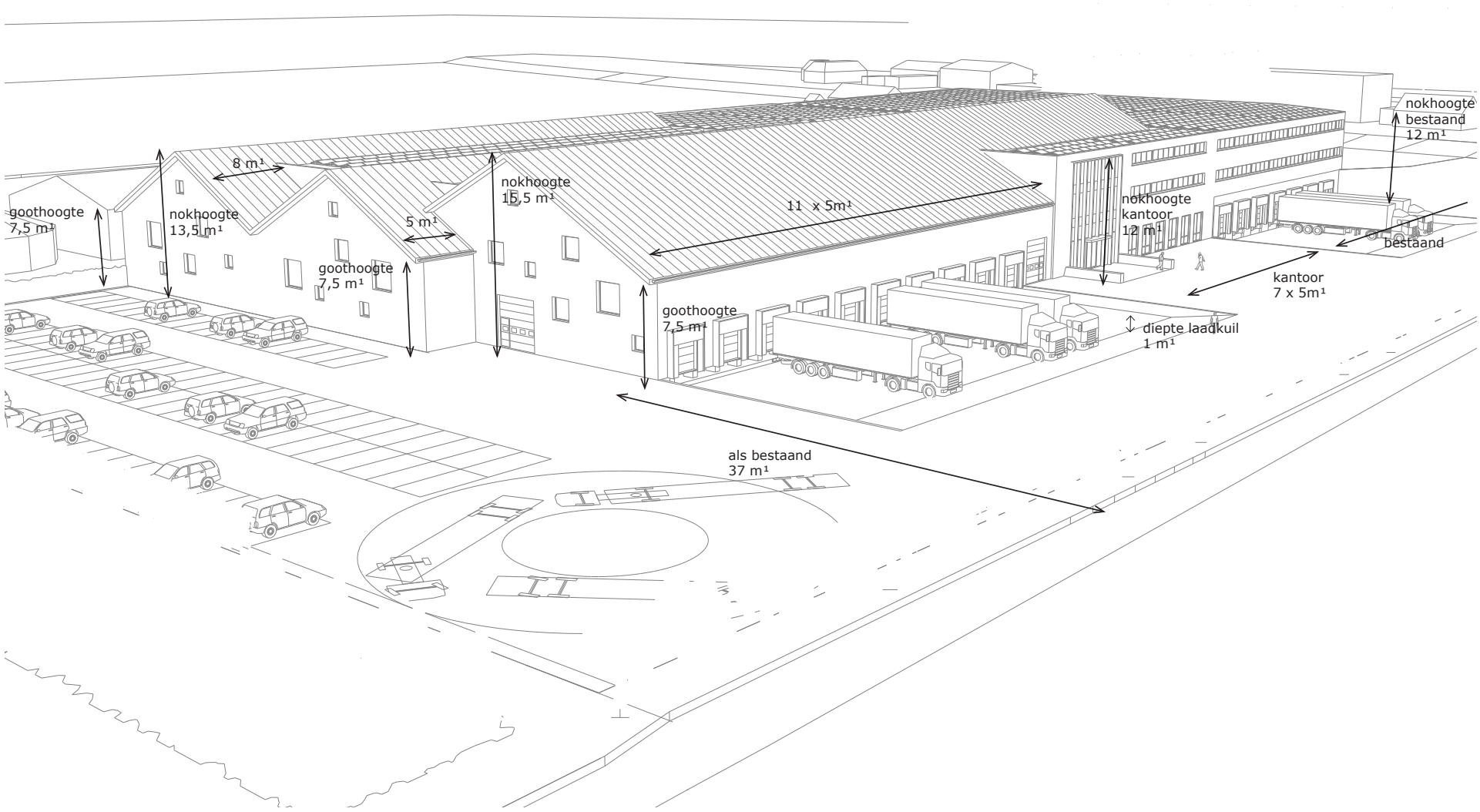
Vanaf de N11 en vanaf het spoor is de bebouwing zichtbaar. Om het landschap zo min mogelijk aan te tasten, is het van belang dat de kleur- en materiaalkeuze hierop wordt afgestemt.

De uitbreiding heeft geen invloed op de bestaande lintbebouwing. De nieuwe bebouwing wordt achter het huidige gebouw geplaatst. Niet alleen de nieuwe bebouwing wordt ten zuiden van de huidige bebouwing geplaatst, ook de parkeeropgave zal daar plaats vinden. Het zicht vanuit de Oude Rijn naar het open landschap wordt niet beïnvloed door de ontwikkelingen.
De kwaliteit van het beschermde venster, dat van toepassing is in het gebied, zal niet afnemen.

De voorgestelde ontwikkeling is het resultaat van een traject waarin Tijssen Diervoerder en de gemeente gezocht hebben naar een juiste mix van ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf en een zorgvuldige ruimtelijke inspanning.

Dit heeft geresulteerd in het plan dat dit hoofdstuk wordt beschreven. De beschreven beeldkwaliteit en bijbehorende criteria zijn leidend voor de architectonische uitwerking. In het bestemmingsplan is daarom een directe koppeling gemaakt met het voorliggende document.

hoofdmaatvoering



2725	Voorlopig ontwerp
15 november 2019	Tijssen Goed voor Dieren B.V.

STOL architecten

Samenhang

De nieuwe bebouwing is zichtbaar vanaf de N11 en het spoor. Om het landschap zo min mogelijk aan te tasten, is het van belang om het kleur- en materiaalgebruik hierop af te stemmen.

Een herkenbare typologie in het landschap zijn de boerenschuren met de nokrichting parallel aan de structuur van het landschap. Deze toepassing zorgt ervoor dat het nieuwe bedrijfsgebouw een duidelijke relatie krijgt met het Veenweidegebied. In dit gebied komen meer (agrarische) bedrijfsgebouwen voor met een dergelijke uitstraling.

impressie
volume & gevelbeeld



Criteria t.a.v. beeldkwaliteit

De materiaal- en kleurkeuze voor de nieuwe bebouwing zal kenmerkend zijn voor agrarische bebouwing in het landschap. De voorzijde en de zijgevel sluiten juist aan op de bestaande bedrijfsuitstraling die op de Rijndijk georiënteerd is.

Kopgevel N11:
Aan de kopgevel zullen verschillende ramen geplaatst worden. Deze hebben een afmeting van 120x120, 180x180 en 240x240 cm. Door deze willekeurig in de gevel te plaatsen, ontstaat er een eigentijdse stijl.
Overige materiaal- en kleurkeuzes zijn:

- Metalen dakbedekking
- Dockshelters in de kleur groen, sluit aan op gevelkleur.
- Overhead kleur in zelfde kleur als gevel

Kantoorgevel
De entree ten behoeve van kantoor, kantine en showroom krijgt een accent in de vorm van verticale houten kolommen.
De bestaande gevel zal aangepast worden om zo meer eenheid en ordening te creëren.
Overige kenmerken voor de kantoorgevel zijn:

- Metalen daktrim
- Bestaande gevelopeningen doorzetten, diepe kozijnen worden gecreerd door de gevel 30 cm naar buiten te plaatsen
- Huidige kantoor wordt verlengd.

Gevelbeeld
Bestaande gevelopeningen krijgen dieppe negge in nieuw gevelbeeld. De kleurstelling van de bestaande gevel wordt aangepast om heldere ordening in gebouwdelen zichtbaar te maken.
De horizontale belijning door schaduwwerking geeft meer dynamiek aan het gevelbeeld.
Dockshelters worden onderdeel van het gevelontwerp

Duurzaamheid
In de huidige situatie liggen er zonnepanelen op het platte dak, deze oppervlakte zal uitgebreid worden.
Een extra optie is het plaatsen van zonnepanelen met oost-west oriëntatie op het platte dak van de uitbreiding. Hier is plek voor ruim 500 zonnepanelen.
De energie die opgewekt wordt, draagt bij aan het zoveel mogelijk energieneutraal produceren.

Bij de uitbreiding worden gebruikelijke duurzame maatregelen toegepast. Denk hierbij aan goede gevelinstalatie, hoogwaardig geïsoleerd glas en LED verlichting.

impressie
volume & gevelbeeld



impressies kopgevels
zicht vanav N11



impressies kopgevels
zicht vanav N11



impressie
volume & gevelbeeld





Kopgevel,
criteria materiaalgebruik,
exacte kleurstellingen in nader overleg met welstandscommissie

Metalen dakbedekking, kleur middengrijs

Mastgoot

Gevelopeningen, 1200x1200, 1800 x 1800 en 2400x2400mm.
Dubbel glas, binnenblad geëmailleerd, 'shadowbox'.

Ogenschijnlijk willekeurig in de gevel geplaats.
Geeft de gevel een eigenzinnig en eigentijds beeld. Interpretatie van regelmatig patroon van gevelopeningen bij boerderijen en boerenschuren. Neemt afstand van bestaande bebouwing.
'Verteld een nieuw verhaal'.
Dieppe negge, i.v.m. schaduwwerking op de gevel.

Dockshelters in kleur groen, neemt afstand van bestaand en sluit beter aan bij nieuwe gevelbeeld.

Overhead deur in kleur groen

NB; op de kopgevels wordt geen reclame geplaatst

impressie
volume & gevelbeeld



impressie
fragment gevelbeeld



Kantoorgevel,
criteria materiaalgebruik,
exacte kleurstellingen in nader overleg met welstandscommissie

Metalen gevelbekleding,
kleur zilver antraciet, plankprofiel. Gevel steek ca. 300mm uit ten opzichte van bestaande gevellijn.
Sfeer zakelijk, eigentijds.
Helder volume vanuit bestaande hal.

Metalen daktrim, kleur zilver antraciet.

Bestaande gevelopeningen doorzetten. Dieppe negge door nieuwe gevel 300mm naar buiten te plaatsen.

Groot accent als entree en pui ten behoeve van showroom, kantoor, kantine. Verticale kolommen in hout.

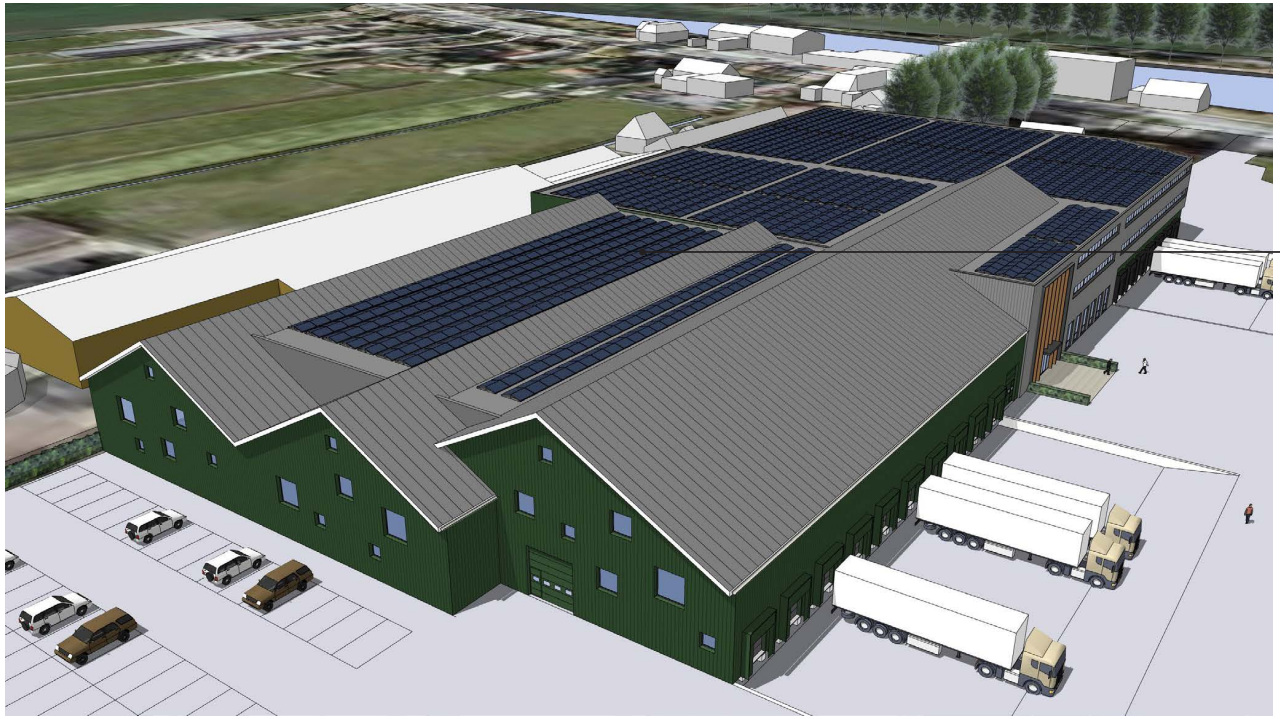
Gevelopenigen, verticale geleding, ten behoeve van kantine, showroom of vergaderplek in kantoor.
Kozijnen met dieppe negge in metalen gevelbekleding, plankprofiel. Onderzijde met borstwering voorzien van shadowbox



Fragment gevelbeeld,
criteria materiaalgebruik,
exacte kleurstellingen in nader overleg met welstandscommissie

Kleurstelling bestaande gevel aanpassen om heldere ordening in gebouwdelen zichtbaar te maken.





Optie zonnepanelen

- dakvlak gebruiken voor opwekking duurzame energie, als op bestaand dakvlak.

Eventueel ruimte voor extra zonnepanelen. Oost-west orientatie.



Fragment gevelbeeld,
criteria materiaalgebruik,
exacte kleurstellingen in nader overleg met welstandscommissie

Bestaande gevelopeningen krijgen dieppe negge in nieuw gevelbeeld. Horizontale belijning door schaduwwerking geeft dynamiek aan gevelbeeld.

Nieuwe gevelbeplating steekt ca. 300mm uit ten opzichte van de bestaande gevelbeplating.

Bestaande gevelbeplating.

Dockshelters worden onderdeel van het gevelontwerp en tonen minder dominant.

impressie
volume & gevelbeeld



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE