

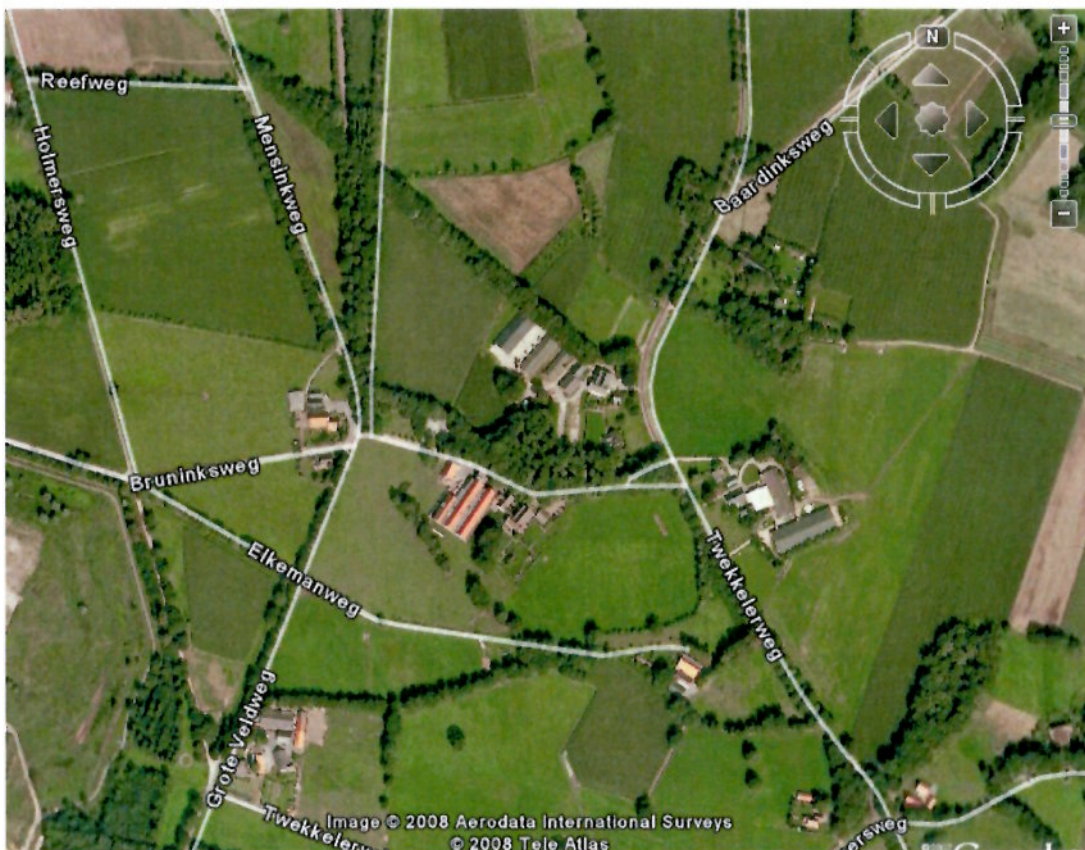
Voorwaardendocument (benadering = “mag, als...”)

Samenvatting en conclusie

De werkgroep voor het ruimtelijke advies voor de uitbreiding van de Zuivelhoeve stelt dat de Zuivelhoeve kan op uitbreiden op de huidige locatie zonder dat dit afbreuk doet aan de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

De condities waaronder dit kan worden bereikt zijn hieronder genoemd als voorwaarden waaraan de uitbreiding moet voldoen.

Kan aan één of meerdere voorwaarden niet worden voldaan, dan adviseert de werkgroep om geen medewerking aan de uitbreiding ter plaatse te verlenen. Dit advies ligt in het verlengde van een kanttekening bij een eerder genomen besluit tot medewerking van de provincie Overijssel.



locatie Zuivelhoeve nu

1. Fysieke voorwaarden

- Bebouwingsvlak: na het aanplanten van bos volgens de contour van ca. 1900 blijft een open ruimte beschikbaar voor het oprichten van de uitbreiding van de Zuivelhoeve. Deze open ruimte kan worden aangewend als bebouwingsvlak.
- Contour: de verschijningsvorm van de hoofdmassa dient in korrelmaat overeen te stemmen met de bestaande bebouwing van de Zuivelhoeve. Hellende daken en lage goten zijn hierbij vertrekpunt, echter aan kwalitatief gelijkwaardige oplossingen wordt ruimte geboden. De bouwhoogte is maximaal gelijk aan bestaande bebouwing.
- Materiaal / Textuur: voorkomen van massieve verschijningsvorm. Dit kan worden bereikt door inzet van halftransparante gevels, forse dakoverstekken, open textuur van de gevels. *Verwijzing naar referentiebeelden.*
- Behoud bestaande kapschuur aan de Bruninksweg.
- Uitbreiding parkeerplaats aan overzijde Bruninksweg kan worden verdubbeld, mits bomensingel tussen parkeerplaats en openbare weg behouden blijft met een minimale strookbreedte van 7 meter.
- Terrein: minimale zichtbaarheid van het terrein vanaf de Bruninksweg en omliggende wegen. Expeditie wordt inpandig opgelost.

2. Voorwaarden t.a.v. proces

De opdrachtgever dient voorafgaand aan de architectonische uitwerking van de uitbreiding middels een massastudie aan te tonen dat de uitbreiding op een zodanige wijze past in de locatie, dat aan alle fysieke voorwaarden wordt voldaan. In deze massastudie wordt het programma van eisen voor de uitbreiding van de Zuivelhoeve vertaald naar haalbare driedimensionale modellen.

Het doel van de massastudie is tweeledig:

De massastudie vooraf moet voorkomen dat gaandeweg het ontwerpproces het gebouw de enveloppe uit groeit.

De studie heeft anderzijds tot doel om in samenspraak met de gemeente en/of welstandscommissie op hoofdlijnen tot een wenselijke / optimale inpassing te komen.

3. Financiële voorwaarden

Om te waarborgen dat financieel voordeel niet ten grondslag ligt aan de wens om op de huidige locatie uit te breiden, stelt de werkgroep dat het gerechtvaardigd is om als financiële voorwaarde een investeringsplicht op te nemen. Deze investeringsplicht wordt afgemeten aan de benodigde grondverwerving op het naburige industrieterrein, waarvan de kosten bij uitbreiding op het eigen terrein worden uitgespaard. Deze geldsom dient te worden geïnvesteerd in de beeldkwaliteit ter plaatse.

Ruimtelijke inpassingaspecten

1. Landschap



mogelijkheid tot inplanten



historische kaart rond 1900

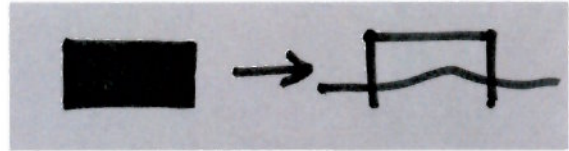
2. Architectuur



referentiebeelden, overstekken:



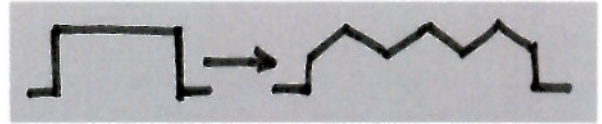




referentiebeelden, beperken van massiviteit:



referentiebeeld, contour in het landschap:



referentiebeelden, kleur en materiaal:

