

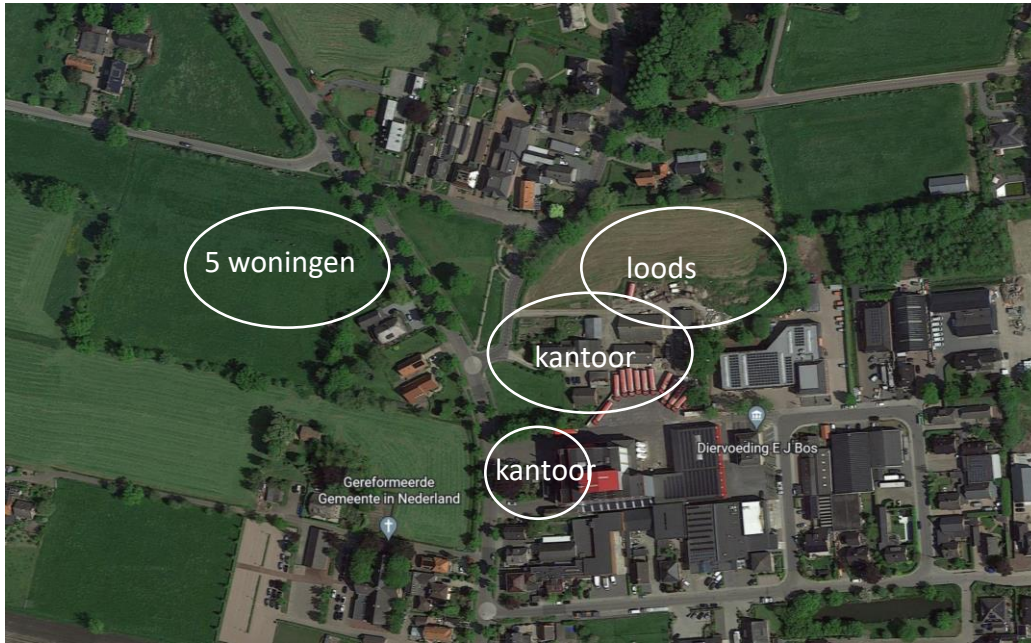


Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Diervoedingfabriek E.J.Bos

Loods, kantoren en woningen

Hoofdweg 244 / Bruinhorst 2 Ederveen

11-12-2023



Locatie

Het plangebied voor het kantoor ligt aan de noordzijde van de dorpskern van Ederveen.

Het perceel Hoofdweg 244 grenst aan de Oostzijde aan de Hoofdweg. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de Bruinhorst. Aan de oostzijde grenst het perceel aan het Industriegebied van Ederveen. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de fabriek E.J. Bos. Het perceel, met name de ruime voortuin, is rijk beplant. Op het perceel staan nu drie bedrijfswoningen, die worden gesloopt. Het perceel voor de 5 nieuwe woningen is nu weiland.

Aanleiding

Het bedrijf EJ Bos heeft om bedrijfseconomische, logistieke en ruimtelijke redenen een aanpassing op het terrein nodig, nu is de situatie verrommeld en lopen wonen en werken teveel door elkaar, het bedrijfsterrein zal met het inrichtingsplan ook natuurinclusief ontwikkeld worden.

Inleiding

Op de percelen naast en ten noord westen van de Hoofdweg 244 in Ederveen worden 5 woningen en een nieuw kantoorgebouw naast de fabriek gerealiseerd. De woningen zijn vervanging van te slopen bedrijfswoningen op de locatie van het nieuwe kantoor. Voor de loods is de omgevingsvergunningprocedure in gang gezet. Gelet op de cultuurhistorische waarde van deze locatie als entreegebied van Ederveen en de beoogde samenhang zoals gesteld in de structuurvisie Ederveen, is het van belang dat extra aandacht wordt besteed aan de vormgeving en uitstraling van de nieuwe bebouwing.

Voor deze locatie is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

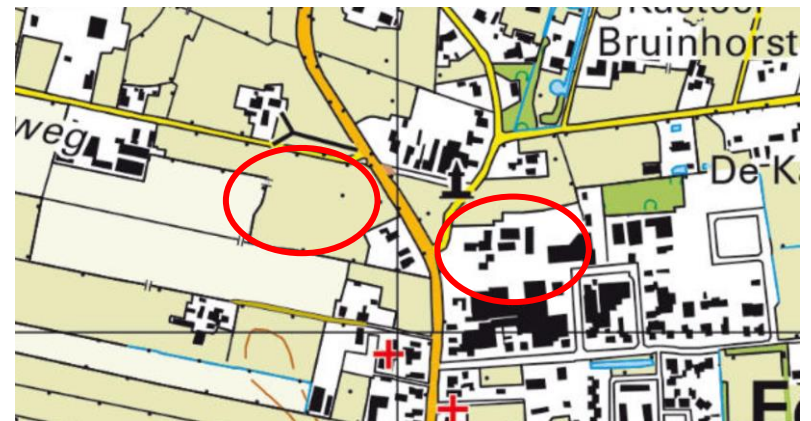
Een goede landschappelijke inpassing is een belangrijk uitgangspunt voor het plan. Om dit te waarborgen is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt dat als voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het bestemmingsplan. In het landschappelijk inrichtingsplan zijn de uitgangspunten voor de buitenruimte vastgelegd.

Dit beeldkwaliteitsplan richt zich daarom in hoofdzaak op de bebouwing passend bij het reeds goedgekeurde inrichtingsplan.

Dit BKP wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert vervolgens als toetsingskader voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Bij vaststelling door de gemeenteraad gaat dit beeldkwaliteitsplan integraal deel uitmaken van de welstandsnota.



1911



2020

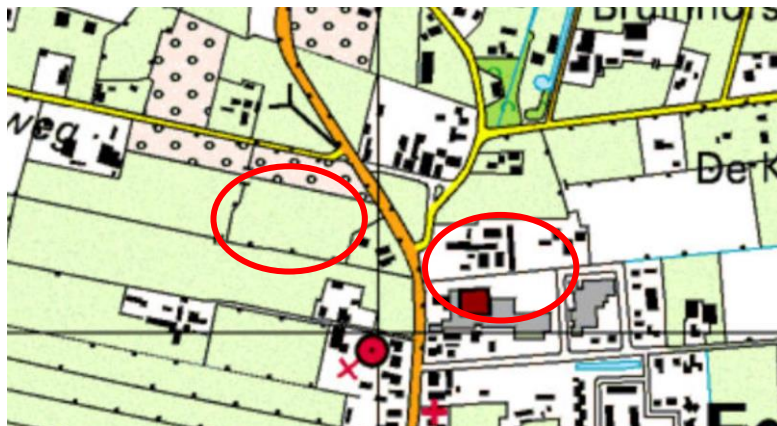
Historie

Het dorp Ederveen begon ooit als veenkolonie, gebruikt voor de winning van turf door arme mensen uit Ede. Doordat het gebied zo waterig was, duurde het tot in de achttiende eeuw voor de eerste kleine boeren zich hier durfden te vestigen. Er werden verspreid kleine huisjes en plaggenhutten gebouwd.

De locatie is oorspronkelijk onderdeel geweest van het buitengebied van Ederveen met het typerende weidelandschap met houtwallen omzoomd. Door grootschalige ruilverkaveling is de typerende houtwalstructuur verdwenen en is er een open landschap ontstaan met nog enkele restanten van de houtwallen. Na 1950 is er kleine industrie gekomen waaronder de 125 jaar oude Diervoeding fabriek E.J.Bos die in 1997 op de kaart al goed te zien is. Ederveen is als dorp een centrum van de omgeving met handel en industrie.



1953



1997



Bestaande bedrijfswoningen



Monument bij Bruinhost



Kenmerkende dorpsbebouwing

Kenmerken omgeving

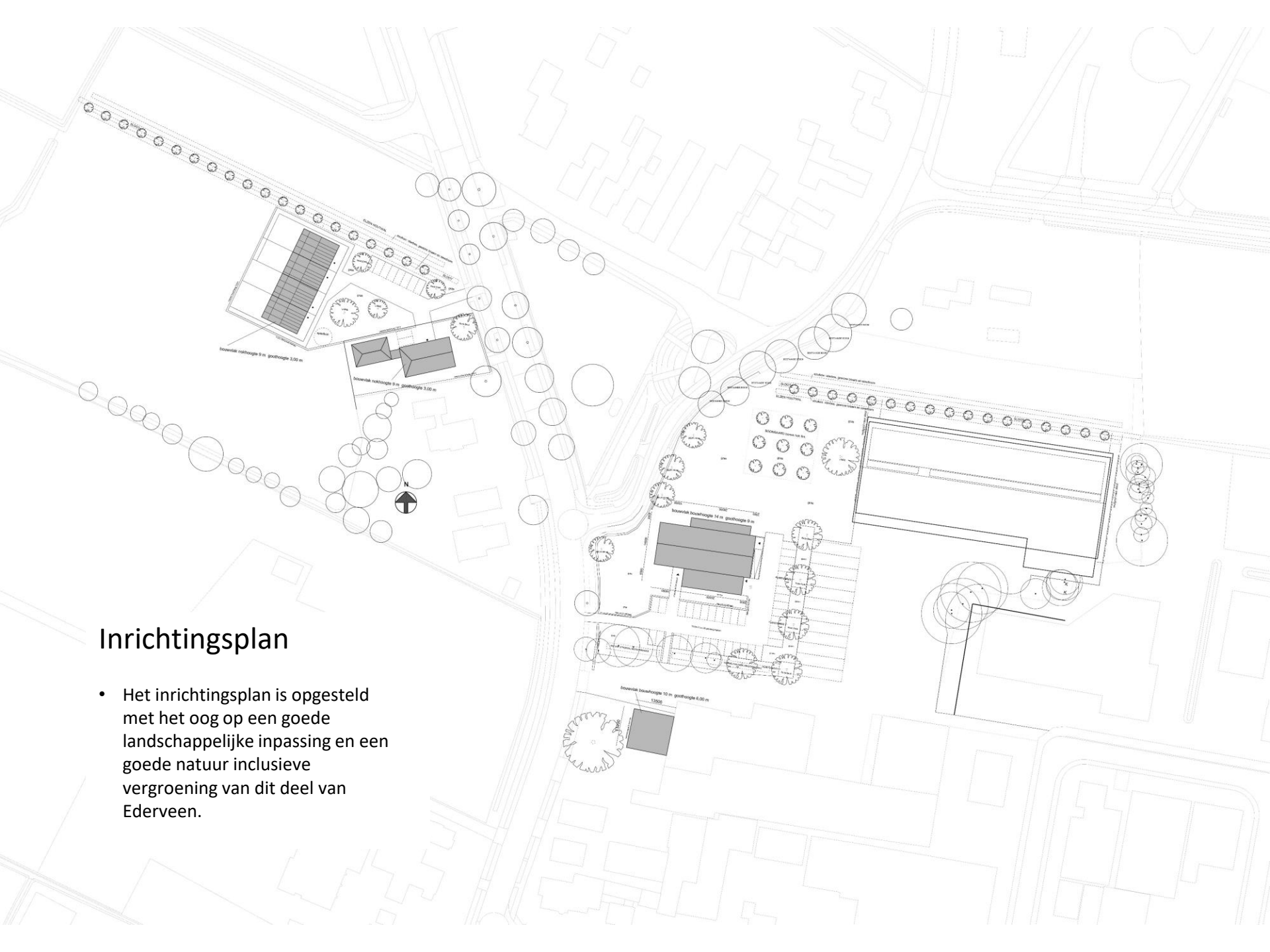
- Hoofdweg is de ruimtelijke drager van het dorp Ederveen met verspreide individuele dorpsbebouwing.
- Karakteristiek omgeving: vrijstaande of dubbele woningen op ruime percelen van een of twee lagen met kap. Ruime voortuinen met rijke beplanting. De diervoedingfabriek met een hoogte van ca 35 meter.
- Perceel en de directe omgeving van belang als historische dorpsentree van Ederveen.
- Overzijde van de straat, van de locatie diervoeding bezien: opener karakter met de open weidelandschap met enkele vrijstaande woningen
- Direct achter de lintbebouwing aan de westzijde van de Hoofdweg begint het buitengebied. Doorzichten en verbinding naar het achterland.
- Herkenbare veenontginningstructuur van langgerekte percelen loodrecht op de weg
- Beplanting op de locatie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Mooi plantsoen met oorlogsmonument en de schaapskooi.



De schaapskooi

Inrichtingsplan

- Het inrichtingsplan is opgesteld met het oog op een goede landschappelijke inpassing en een goede natuur inclusieve vergroening van dit deel van Ederveen.





basement rack height 6 m, ground height 3.00 m

basement rack height 6 m, ground height 3.00 m

basement rack height 6 m, ground height 3.00 m

0 10 20 30 40 50m



inrichtingsplan



Globale impressie van het geheel.
Inrichtingsplan is leidend voor nu.

Situering en bouwmassa

- (1) Kantoor en (2) operatorruimte naast de locatie van de bestaande fabriek naast en voor de nieuw te bouwen loods (4) (valt buiten deze procedure)
- De bebouwing vormt zo een mooie beëindiging van het dorpslint en tevens een markante entree voor Ederveen.
- Het kantoor en de operatorruimte is vormgegeven met een kap geïnspireerd op de woningen in het dorpslint.
- Operatorruimte max 6 meter goot 10 meter nokhoogte.
- Kantoor max 9 meter goot en 14 meter nokhoogte.
- De 5 woningen (3) zijn opgezet als een klein boeren erf met een grotere boerenwoning en 4 kleinere wooneenheden in een groot schuurvolume.
- Woningen 3 meter goot en max 9 meter nokhoogte.
- De nieuw te bouwen natuur inclusieve loods (4) is onderdeel van het plan en is in het inrichtingsplan opgenomen met een boomgaard, bomenrij en groenstrook bij parkeerplaats en nieuwe Elzenhoutwallen.

Vormgeving en architectuur

Kantoor en operatorruimte



Globale impressie van het geheel.
Inrichtingsplan is leidend voor nu.



Referentie zinken felsdak



Referentie kopgevels met hout

- Passend in de dorpsstructuur qua maat, hoofdvorm (archetypisch huis) en gevelbehandeling. Met representatieve gevel naar de Dorpsstraat.
- Metselwerk in zandkleurig genuanceerde natuurlijke kleuren (zoals voorkomt in Ederveen aan de Hoofdweg) en rustig uitgewerkte zijgevels.
- Kopgevels hebben voldoende plasticiteit en diepte, met een duidelijk kader van metselwerk. Invulling: hout/glas/metselwerk
- Zinken of vlakke pan dakbedekking. Maat en schaal lange dakvlak kan onderbroken worden door dakkapellen die op regelmatige afstand door de goot / kniklijn kap heen steken.
- Vormtaal uitbouwen kantoor is passend bij en ondergeschikt aan architectuur van het hoofdvolume. Karakter van uitbouwen is verfijnd en lichtzinnig.
- Naambord en belettering mee ontwerpen, bij kantoor geïntegreerd in de entreezone van de uitbouw aan de zuidzijde van het hoofdvolume.
- Operator gebouw vormt de schakel tussen kantoorgebouw en overige lintbebouwing aan hoofdweg. Het heeft de dezelfde beeldtaal als het kantoorgebouw, maar sluit ook aan op het industriële karakter van de achterliggende bedrijfsbebouwing.



zandkleurig
genuanceerd
metselwerk



Referentie boerderijwoning



Referentie schuurwoningen

Woningen:
boerderijwoning met roodpannen of rieten kap, zandkleurig metselwerk of wit stuc en zwarte houten accenten.

Schuurwoning in zwarthout en donkere pannen. Naturel houten spanten en constructies.
Eenvoudig volume met overstekken.
Bijgebouwen integreren in het hoofdvolume.

Woningen

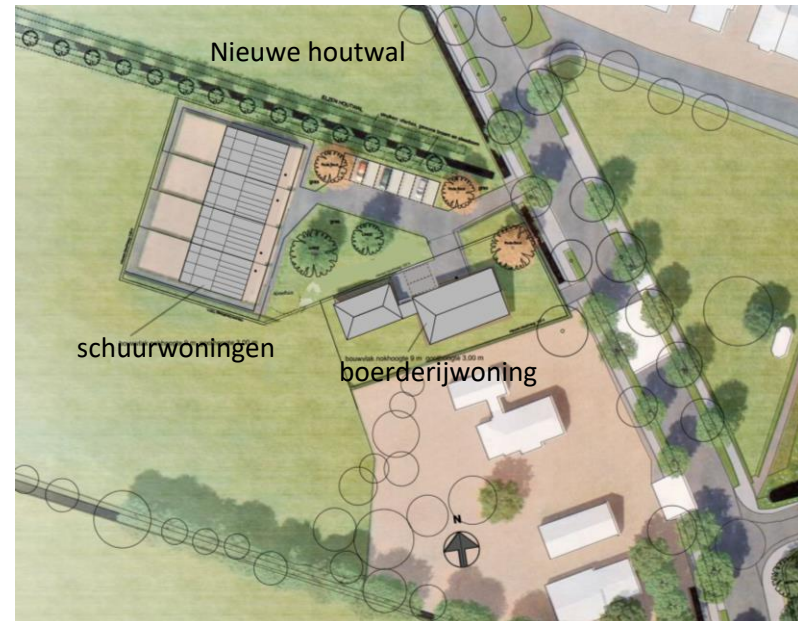
materialisering

Vrijstaande woning:

- zachtwit stucwerk
- Antraciet houten geveldelen
- Witte kozijnen
- Rieten kap
- Antraciet plint

Schuurwoningen

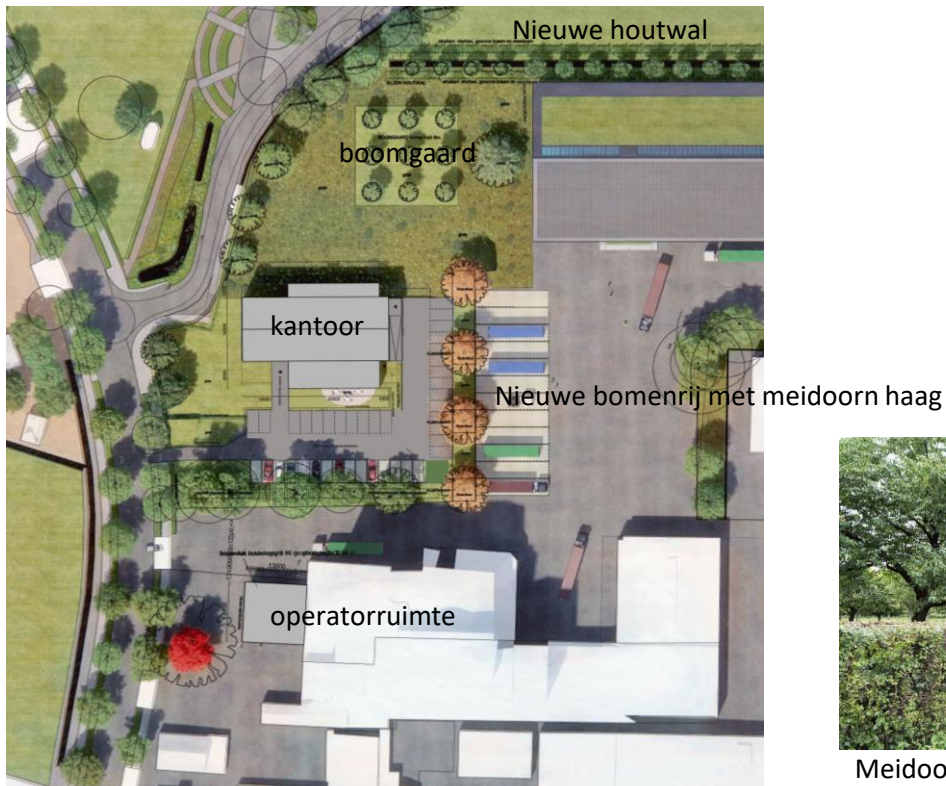
- Donkergrijs houten geveldelen
- Donkergrijze kozijnen
- Naturel houten balken en constructiedelen zichtbaar
- Hollandse keramische pan antraciet
- Zinken hwa
- Bergingen geïntegreerd in woningenvolume



Erf & Buitenruimte kantoor en operatorruimte

Voor het ontwerp van de buitenruimte is het landschappelijk inrichtingsplan leidend. In het algemeen geldt:

- Landschappelijke inpassing versterkt het kenmerkende slagenlandschap van Ederveen
 - Inrichting en begeleidende beplanting die het zicht vanaf de weg begeleidt.
 - Zichtbaar maken van de houtwalstructuur door nieuwe houtwallen met elzen en knotwilgen aan te leggen.
 - Herinrichten met lage fruitbomen.
 - Het zoveel mogelijk beperken van verharding.
 - Parkeerterrein uit het zicht en klimaatadaptief ingericht.
- Zoveel mogelijk behoud van de bomen in het aangrenzend agrarisch landschap.
 - Gebruik maken van inheemse plantsoorten die passen op deze plek
 - Bij kantoorgedeelte is het belangrijk dat auto's en vrachtwagen gescheiden zijn



boomgaard



Meidoorn haag

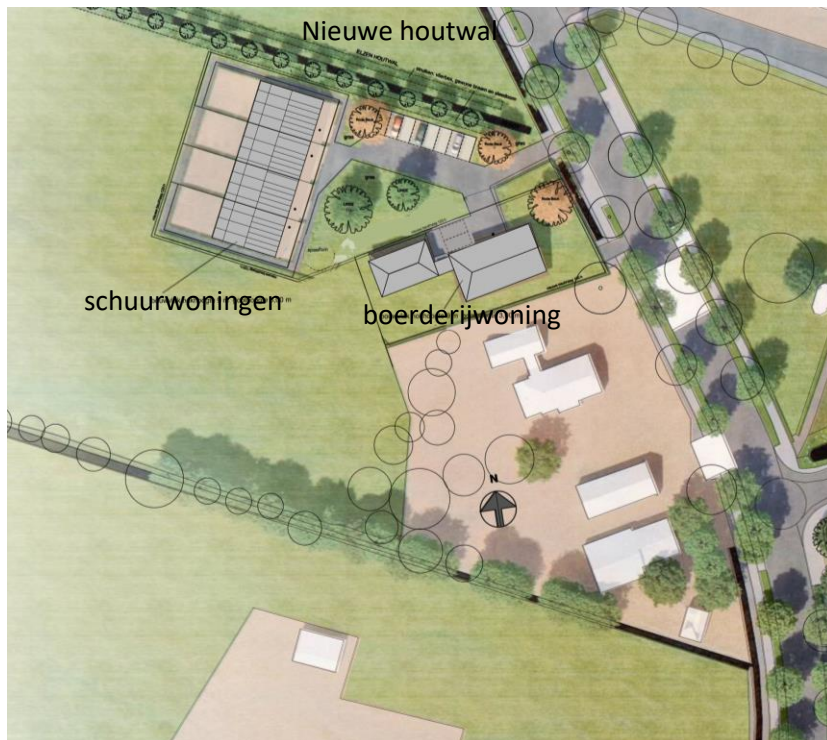


houtwal

Erf & Buitenruimte woningen

Voor het ontwerp van de buitenruimte is het landschappelijk inrichtingsplan leidend. In het algemeen geldt:

- Landschappelijke inpassing versterkt het kenmerkende slagenlandschap van Ederveen
 - Inrichting en begeleidende beplanting dat het zicht vanaf de weg begeleidt.
 - Zichtbaar maken van de houtwalstructuur door nieuwe houtwallen met elzen en knotwilgen aan te leggen.
 - Herinrichten met lage fruitbomen.
 - Het zoveel mogelijk beperken van verharding.
 - Parkeerterrein uit het zicht en klimaatadaptief ingericht.
 - Totale erfensemble is toegankelijk vanuit één inrit.
- Erfafscheidende beplanting rondom het perceel. erfafscheidingen bij de woningen zijn groen. schuttingen of bouwwerken zijn niet toegestaan.
 - Zoveel mogelijk behoud van de bomen in het aangrenzend agrarisch landschap.
 - Gebruik maken van inheemse plantsoorten die passen op deze plek



Beuken haag



Vrijstaande Linde



houtwal