



Datum 16 maart 2022

Beeldkwaliteitsplan



Inhoud

1. Inleiding
2. Vitalis
3. Analyse
4. Visie
5. Ontwerp bedrijfsruimte

Inleiding

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld om te voorzien in het ruimtelijke kwaliteitskader voor de uitbreidingsplannen Vitalis Biologische Zaden B.V..

De missie van Vitalis Biologische Zaden B.V. (hierna Vitalis) is “Creating an organic world together”. Dit doet Vitalis door het veredelen en produceren van groenterassen die geschikt zijn voor de biologische teler. Sterke en betrouwbare rassen die zoveel mogelijk resistent zijn tegen ziekten en plagen. Bij Vitalis staat de bodem als wezenlijk onderdeel van het agro-ecosysteem centraal. Ruime vruchtwisseling, organische bemesting, biologische bestrijding en biodiversiteit vormen de basis voor de biologische proefvelden en zaadproducties.

Vitalis heeft behoefte aan verruiming van de bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast dient de routing, logistiek en veiligheid voor de locatie geoptimaliseerd te worden. Het scheiden van verkeersstromen op eigen terrein is daarbij essentieel.

Vitalis is in eerste instantie voornemens de bestaande bedrijfsruimte uit te breiden. Deze bedrijfsruimte is benodigd voor diverse zaadprocessen waarbij de hygiëne en routing leidend zijn.

Het realiseren van de gewenste bedrijfsruimte is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan i.v.m. de maximale bebouwingsoppervlakten voor bedrijfsgebouwen. Omdat er een bestemmingsplanwijziging moet plaatsvinden wil Vitalis gelijk de lange termijn mogelijk toekomstige ontwikkelingen meenemen. Deze ontwikkeling zal o.a. opslagruimte, verwerkingsruimte en kantoren behelzen. Er is hier nog geen exacte invulling voor bekend. Dit beeldkwaliteitsplan gaat voornamelijk in op de nieuwbouw van de bedrijfsruimte.



Analyse

In het gebied komen twee verschillende landschapstypen voor: het kampenlandschap en de broekontginningen. Direct ten westen en zuidwesten van Voorst is het hoger gelegen kampen- of enkenlandschap te onderscheiden. Dit kampenlandschap is ontstaan bij langgerekte dekzandruggen, hier stuwde de westenwind het zand op en stroomden beekjes tussen deze hoogten. De kampenontginningen kenmerken zich door veel reliëf in een verder overwegend vlak gebied. Door dit hoogteverschil in het landschap hebben de wegen een bochtig verloop. Hierdoor zijn de kavels onregelmatig en hebben zij een blokvormig patroon.





Het perceel staat van oudsher bekend staat als De Uilenbosch.

De gronden waarop de uitbreiding van Vitalis zich concentreert, zijn te duiden als een broekontginning. Dit gebied is systematisch ontgonnen. Het zijn de vaak natte en open gebieden achter de oeverwal, waar de rivier in het verleden veel klei heeft afgezet. De benaming 'broek' betekent dan ook land dat bij een hoge waterstand onderloopt.

De broeken zijn als geheel te herkennen aan de kenmerkende verkaveling. Deze is vaak fijnmazig, de kavels of slagen zijn zeer lang. Om het gebied bruikbaar te maken zijn er veel sloten nodig. Omdat deze sloten in de zomer droogvielen, werden hagen aangelegd als aanvullende veekering. Veel van deze hagen zijn inmiddels uit het landschap verdwenen. Verder zijn de haaks op elkaar staande hoofdrichtingen van de ontginningsbasissen (zoals de wegen en kavels) kenmerkend. Voorkomende beplanting in de broekontginning zijn elzensingels, knotbomen, broekbossen en hagen in de broeken. Verder komen populieren, iepen en essen langs de wegen voor.



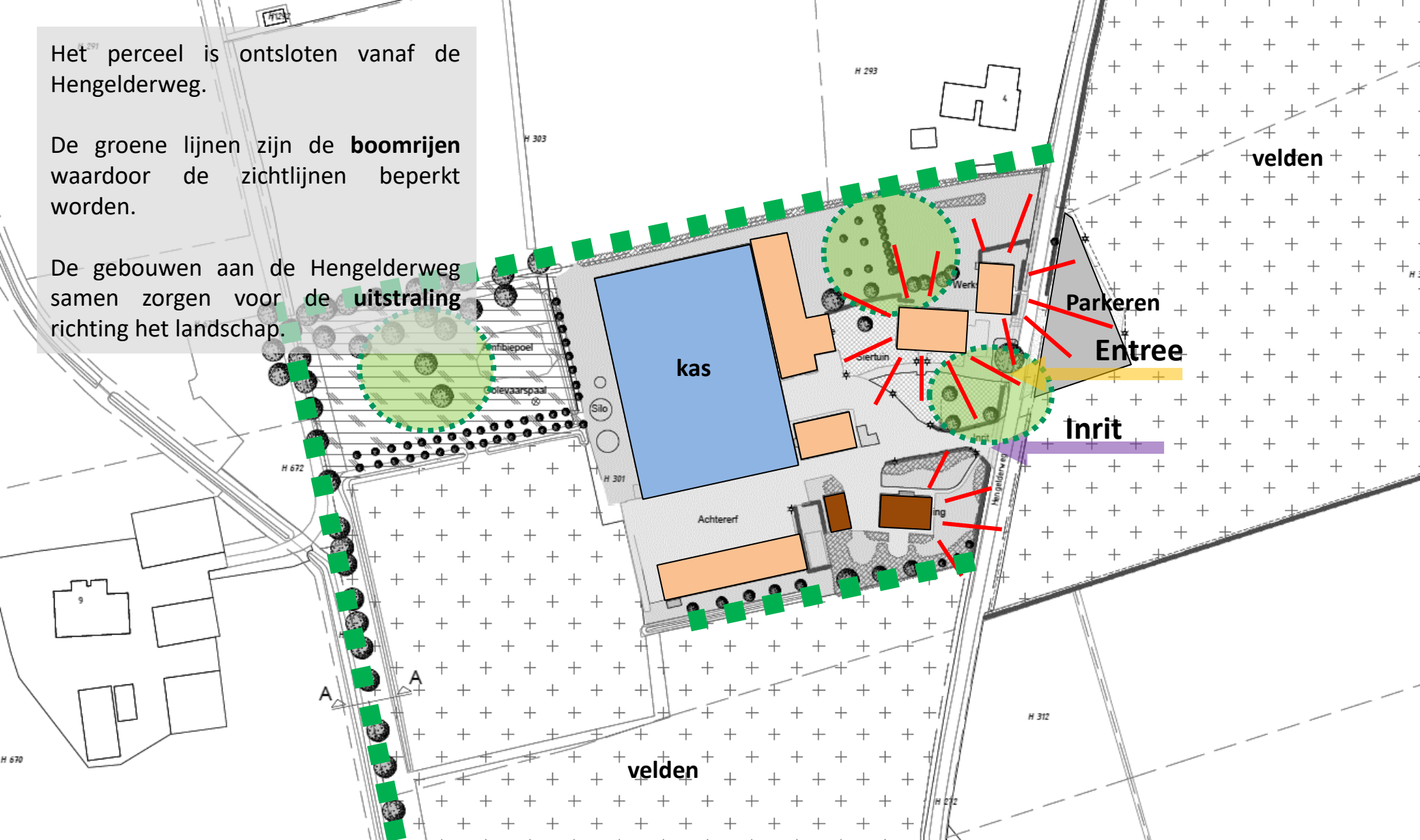
Op de **locatie** is goed zichtbaar dat deze door de jaren heen gegroeid en uitgebreid is. Het geheel is een ensemble van diverse gebouwen en bouwwerken die samen met de proefvelden en de kassen voor de huidige uitstraling zorgen.

Op verschillende plaatsen worden kavels afgeschermd door rijen met bomen langs de randen. Dit is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke inpassing. De hoogte van de bomen is aanzienlijk en dit zorgt er ook voor dat de bouwwerken deels beschut liggen.

Het perceel is ontsloten vanaf de Hengelderweg.

De groene lijnen zijn de boomrijen waardoor de zichtlijnen beperkt worden.

De gebouwen aan de Hengelderweg samen zorgen voor de uitstraling richting het landschap.





Analyse

Impressie situatie bestaand

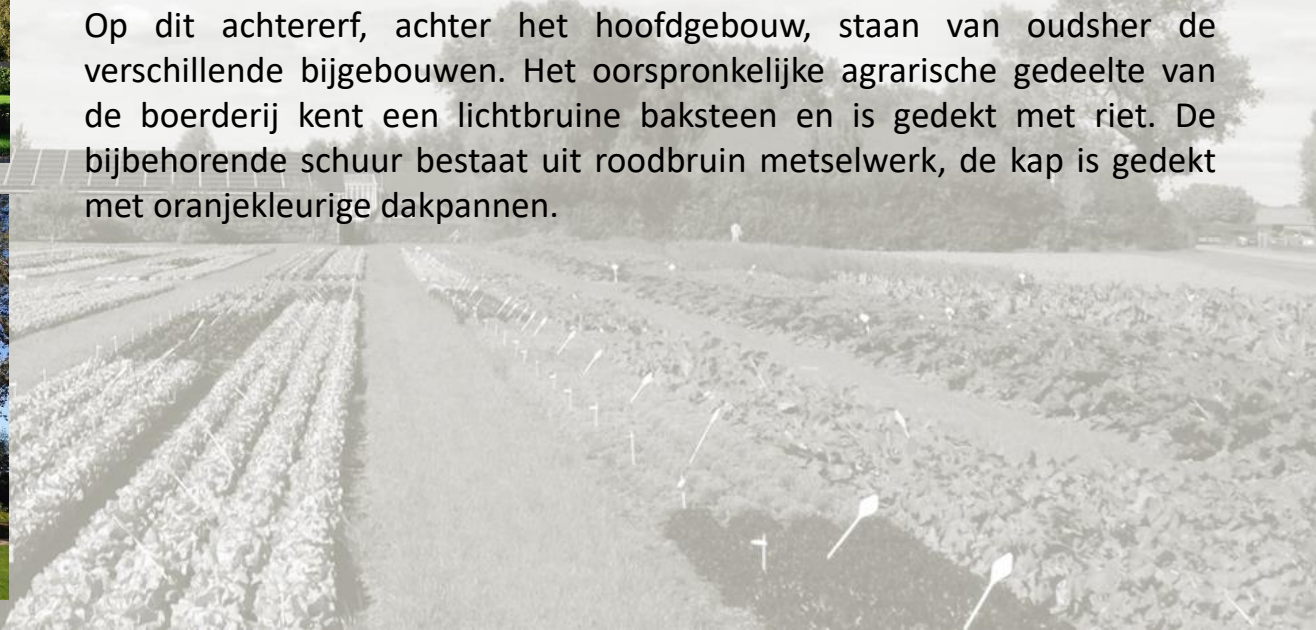




De huidige bebouwing en omgeving van **Vitalis** heeft veel kwaliteiten. Met name de boerderij en schuur met rode pannen in combinatie met het landschap van de proefvelden zorgen voor de **perfecte duurzame uitstraling**. De sfeer die op deze locatie heerst is van grote waarde voor de 'biologische' en '**creating an organic world**' uitstraling.

De boerderij en de schuur zijn van het type 'hallenhuys'. De boerderij heeft een zadeldak met wolfseinden. Het oorspronkelijke woongedeelte bevindt zich aan de westelijke zijde en is uitgevoerd met roodbruine bakstenen en antracieten dakpannen. Zoals gebruikelijk in deze regio staat de boerderij 'met de kont naar de weg' gekeerd. Dit achtererf was het bedrijfsterrein van de boer en was integraal verbonden met het omliggende landschap.

Op dit achtererf, achter het hoofdgebouw, staan van oudsher de verschillende bijgebouwen. Het oorspronkelijke agrarische gedeelte van de boerderij kent een lichtbruine baksteen en is gedekt met riet. De bijbehorende schuur bestaat uit roodbruin metselwerk, de kap is gedekt met oranje-keurige dakpannen.



Analyse

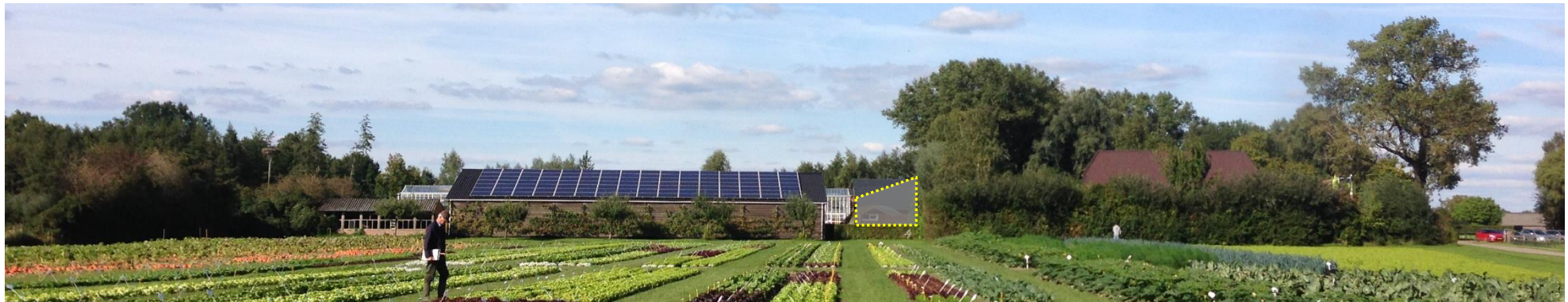
Bestaande bebouwing

Visie

Onze visie op deze opgave is dat de nieuwbouw en **schaalvergroting**, die als gevolg van succesvolle bedrijfsvoering noodzakelijk is, terughoudend en in **relatie met bestaande bebouwing** moet worden ontworpen. Doordat er meer bebouwing wordt gevraagd is er een potentieel gevaar voor de huidige uitstraling en sfeer, wanneer dit niet op de juiste manier wordt ingepast. Hierbij is de schaal en uitstraling van de nieuwbouw essentieel. De schaal van de bebouwing zal moeten worden teruggebracht tot de grote van de huidige bebouwing en de materialen die worden gebruikt zullen **eenduidig, rustig en terughoudend** moeten zijn. De reeds aanwezige kwaliteit dient de aandacht te krijgen.

In onze beleving kan op deze manier een eigentijds ontwerp worden gerealiseerd, waarbij er op een abstracte manier een relatie wordt aangegaan met de huidige bebouwing.

De nieuwbouw is een kans om duurzame inpassing en gebruik van nieuwe techniek als waarde toe te voegen aan het **biologische en ecologische** karakter.



De **zichtbaarheid** van de nieuwbouw vanuit het **landschap** zal beperkt zijn. De aangegeven locatie ligt beschut en is omringd door groen en omliggende bebouwing. De maximale nokhoogte van 8 m en goothoogte van 4,5 m zijn passend qua **uitstraling** vanuit **landschap**. Door deze hoogte te respecteren zal de nieuwbouw **beperkt zichtbaar** vanaf grotere afstand zijn. De vorm **zadeldaken** met en zonder **wolfseind** zijn erg typerend voor de omgeving.

Visie

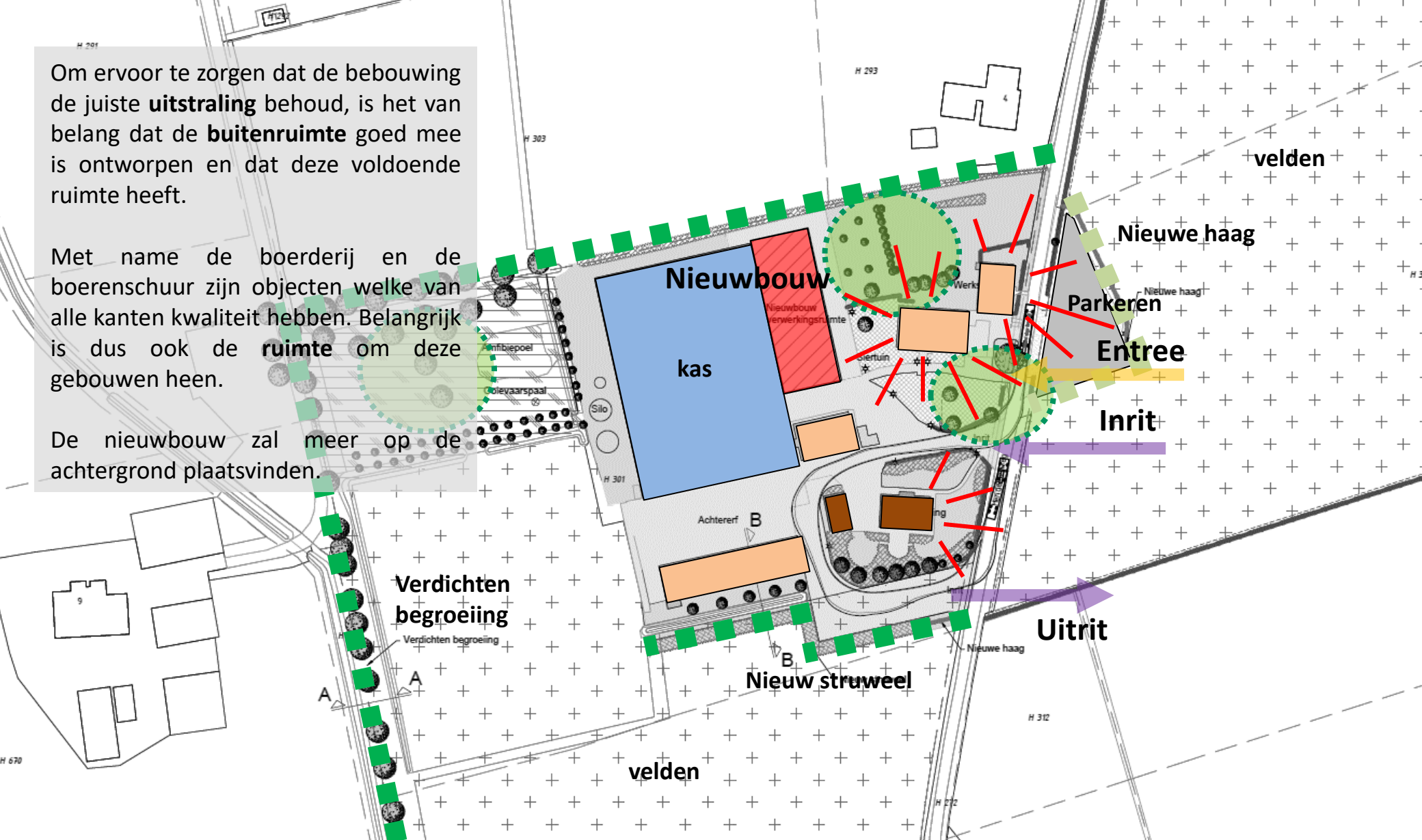
Landschappelijke inpassing



Om ervoor te zorgen dat de bebouwing de juiste **uitstraling** behoudt, is het van belang dat de **buitenruimte** goed mee is ontworpen en dat deze voldoende ruimte heeft.

Met name de boerderij en de boerenschuur zijn objecten welke van alle kanten kwaliteit hebben. Belangrijk is dus ook de **ruimte** om deze gebouwen heen.

De nieuwbouw zal meer op de achtergrond plaatsvinden.





Fabriek



Productie schuur



Stal

De **vorm** en **materiaalgebruik van de gevel** hebben veel invloed op de **typologie** van het gebouw. Dit samen zorgt voor een groot deel welke **uitstraling** een gebouw krijgt. Tijdens een rondgang in de nabije omgeving zijn enkele voorbeelden gezien, die juist **niet** passend zijn voor Vitalis en zeker niet bij de uitstraling passen.

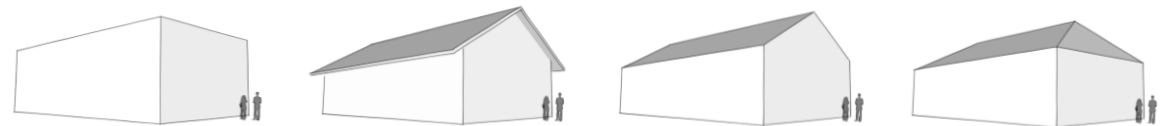
Wij zijn op **zoek** gegaan naar de juiste **uitstraling** van het bouwwerk in relatie tot bestaande gebouwen en waar **Vitalis** voor staat.



Traditioneel



Modern



Niet wenselijk

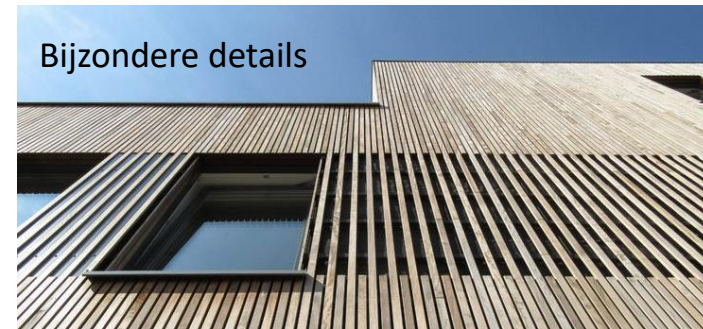
Wenselijk



Agrarische typologie – modern
Combinatie materialen
hout- beplating - glas



Eenvoudige vorm, terughoudend



Bijzondere details



Hout accenten



Entree accenten



Binnen-buiten

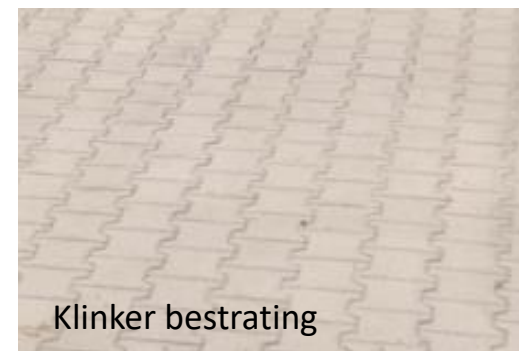
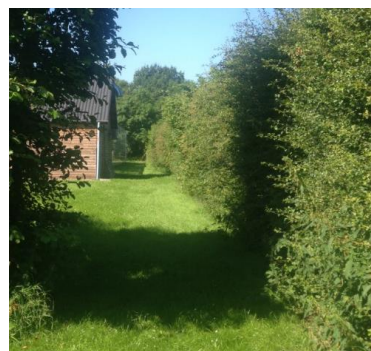


Duurzaam
Natuurlijk materiaalgebruik

Visie

Referenties en beeldvorming





Visie

Referenties en beeldvorming

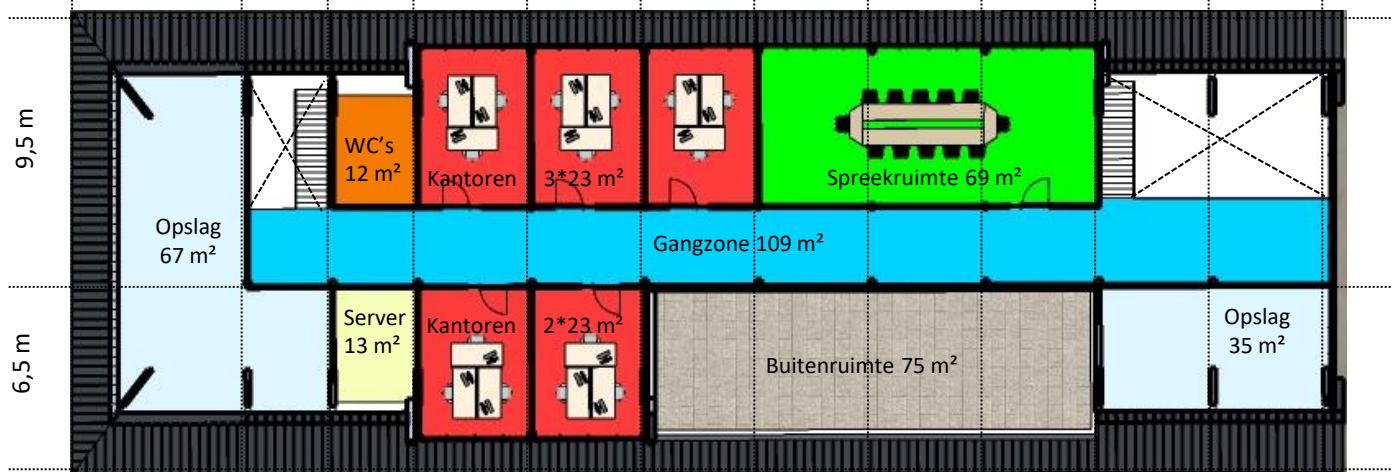


Ontwerp bedrijfsruimte

De nieuw te realiseren bedrijfsruimte wordt achter de historische boerderij geplaatst, tegen de bestaande kas aan. Door tegen de bestaande kas aan te bouwen ontstaat een directe verbinding met de productie in de kas en een korte looplijn naar de kantoren in de boerderij. De ruimte tussen de verwerkingsruimte en de boerderij wordt ingericht als een 'binnen'-tuin. Om de nieuwe bedrijfsruimte te realiseren dient de bestaande gesloopt te worden.

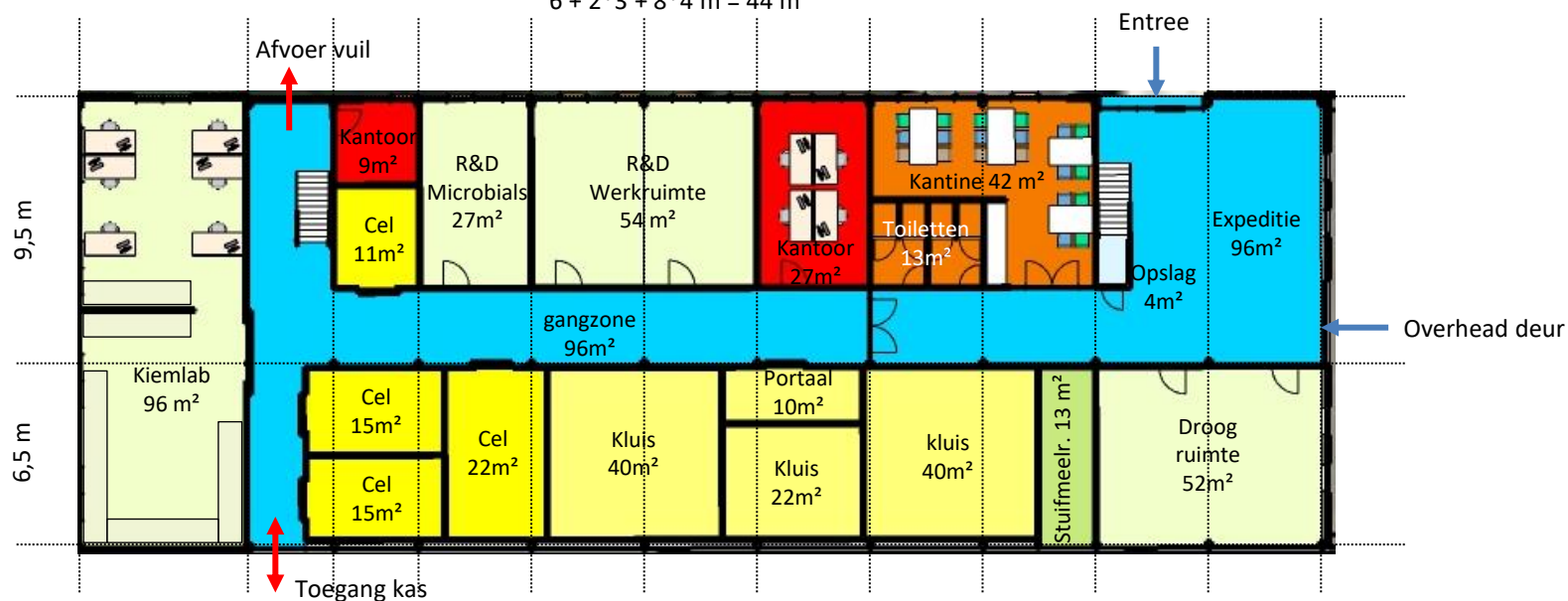
In het ontwerp is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij een **agrarische typologie**. De nieuwbouw is zodanig gepositioneerd en ontworpen, dat er zoveel mogelijk ruimte wordt behouden tussen de nieuwbouw en de karakteristieke boerderij en schuur. Om de nieuwbouw een agrarische vorm te geven, is ervoor gekozen de goothoogte zo laag mogelijk te houden. Hierbij is wel rekening gehouden met het **functionele gebruik** van de ruimtes op de bovenverdieping.

De nieuwbouw heeft de uitstraling van een agrarische schuur in een **moderne uitvoering**. Om de agrarische uitstraling te realiseren, heeft het gebouw een eenvoudige en sobere uitstraling. In de materialisering wordt dit vertaald in een donkere kleurstelling.



Verdieping ca. 495 m²

$$6 + 2*3 + 8*4 \text{ m} = 44 \text{ m}$$



Begane Grond ca. 704 m²

Ontwerp

Plattegrond



Ontwerp
Vogelvlucht





Eenduidig, rustig en terughoudend
Verbijzondering door materiaalgebruik
Schuifluiken (op begane grond)
Combinatie licht-donker, hout-glas
Modern, maar passend

Ontwerp

Impressie vooraanzicht





Ontwerp
Impressies



Ontwerp
Vogelvlucht





Ontwerp

Impressies– mogelijke toekomstige situatie





“Kennis van zaken”