

Beeldkwaliteitsplan
Graafschedijk 63 Escharen

Gemeente Grave

Opdrachtgever: Tojapigs
Familie Janssen
Rotscheweg 1
5364 NT Escharen

Projectlocatie: Graafschedijk 63, 5364 PR Escharen

Projectnummer: 918043.002

Datum: 3 juni 2019

Opgesteld door: H.J. van Vilsteren-Makkinga



Heijtmorgen 10
5375 AN Reek
T 0486 45 01 60

F 0486 45 02 38
E info@vandun-vangerwen.nl
I www.vandun-vangerwen.nl

IBAN NL 11 RABO 0327 260 203
BIC RABONL2U
KvK 708 46 278 - BTW 858482447.B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
2. RANDVOORWAARDEN	4
3. POSITIONERING TE BOUWEN LOODS.....	5
4. BEELDKWALITEIT	6
5. BESTAANDE GEBOUWEN	7
6. REFERENTIEBEELDEN.....	8
7. KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK	9

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft de niet-agrarische bedrijfslocatie Graafschedijk 63 te Escharen gekocht en een gedeelte van het daar langs gelegen agrarische bedrijf Graafschedijk 61 te Escharen. Dit met als doel om ter plaatse een akkerbouwbedrijf (vollegrondsteeltbedrijf) te realiseren in combinatie met een niet-agrarische bedrijfstak.

De akkerbouwtaak van initiatiefnemer beschikt over 330 hectare landbouwgrond, waarvan circa 150 hectare bestemd is voor de teelt van aardappelen. De akkerbouwproducten worden momenteel rechtstreeks van de landbouwgrond afgevoerd naar derden. Door het zelf opslaan van producten kan ingespeeld worden op de marktwerking en is men niet afhankelijk van de prijs die op het moment van oogsten wordt gehanteerd. Initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied t.b.v. het akkerbouwbedrijf een aardappelopslagloods te realiseren. Daarnaast zijn binnen het plangebied een aantal gebouwen aanwezig welke in zeer goede staat verkeren en nog uitermate geschikt zijn voor bedrijvigheid, maar niet geschikt zijn voor de opslag van aardappelen en daarvoor ook niet omgebouwd kunnen worden. Gezien het feit dat het slopen van deze gebouwen kapitaalsvernietiging zou betekenen is initiatiefnemer voornemens om de gebouwen deels in gebruik te nemen als machineberging t.b.v. het vollegrondsteeltbedrijf en de overige ruimte binnen deze gebouwen voor niet-agrarische bedrijvigheid in de vorm van statische opslag en als bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2.

Om dit te kunnen realiseren dient de enkelbestemming "Bedrijf" gewijzigd te worden in de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en dient er een vormverandering en vergroting van het bouwvlak plaats te vinden. Daarnaast dient aan een gedeelte van het bouwvlak een functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – niet-agrarisch bedrijf" toegekend te worden waarbinnen de niet-agrarische functie is toegestaan.

Er is een bestemmingsplan opgesteld om bovenstaand initiatief planologisch mogelijk te maken en vast te leggen. Voorliggend beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van dit bestemmingsplan en geeft de randvoorwaarden weer in het kader van de beeldkwaliteit.

2. Randvoorwaarden

Voor de nieuw te bouwen loods gelden de navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte heeft een maximale hoogte van 6 meter;
- De bouwhoogte heeft een maximale hoogte van 12 meter.

De gemeente had tijdens de vergadering van 18 april 2017 een aantal voorwaarden bij het besluit om de principebereidheid uit te spreken om middels een herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het voornemen:

- De loods krijgt een landschappelijke en architectonische inpassing.
- De aangegeven aandachtspunten vanuit civiele techniek worden op een goede wijze uitgewerkt;
- Het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken worden aangeleverd door initiatiefnemer;
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten i.v.m. de verplichting tot kostenverhaal en hierin wordt tevens de afwenteling van verzoeken om planschade meegenomen.

Middels voorliggend beeldkwaliteitsplan wordt invulling gegeven aan de voorwaarde over de architectonische inpassing van de loods. De overige voorwaarden worden nader toegelicht in de toelichting van de herziening van het bestemmingsplan.

3. Positionering te bouwen loods

Bij het uitwerken van het plan is uitvoerig gekeken naar de meest gunstige ligging van de te bouwen loods. Hierbij is rekening gehouden met de situering van de ventilatoren in de loods ten opzichte van de omgeving, de aan- en afvoerbewegingen van het verkeer en de ruimte voor de transportmiddelen op het terrein.

Bewust is gekozen om het laden en lossen op het binnenterrein te laten plaatsvinden. Door het realiseren van een binnenterrein wordt de overlast voor de omgeving tot het minimum beperkt.

De loods heeft een omvang van 30 x 100 meter t.b.v. de opslag van aardappelen. De goothoogte van het gebouw zal 6 meter bedragen en de bouwhoogte 12 meter.

Aan de loods zal een afdak worden gerealiseerd ter grootte van 40 x 9 meter t.b.v. het droog stallen van materialen die op dat moment gebruikt worden. Verder wordt een uitbouw (afdak) in het midden van de loods ter grootte van 20 x 20 meter gerealiseerd voor het overkapt laden en lossen.

Een goothoogte van maximaal 6,5 meter is nodig in verband met het in- en uitrijden van machines en om voldoende volume te realiseren ten behoeven van de opslag. Zowel in het vigerende bestemmingsplan als in dit bestemmingsplan is een maximale goothoogte toegestaan van 5,5 meter voor bedrijfsgebouwen ten behoeve agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen. In beide bestemmingsplannen¹ is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te kunnen wijken naar een goothoogte van maximaal 7,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en voor zover dit stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is. Uit deze toelichting blijkt de noodzaak en is beschreven hoe dit stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is. De afwijkende goot- en bouwhoogte zijn derhalve in dit bestemmingsplan meegenomen, door middel van het opnemen van een aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" op de verbeelding en in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Het gebouw zal op minimaal 10 meter van de grens van het perceel worden gesitueerd. De afstand ten opzichte van de weg voldoet aan de eisen die in het vigerende bestemmingsplan opgenomen zijn voor agrarische bebouwing². Dit is zo ook overgenomen in dit bestemmingsplan³.

Het perceel is ca. 0,8 meter lager gelegen dan de Rotscheweg, waardoor het gebouw minder massaal zal ogen.

De akkerbouwtak op het bedrijf heeft op dit moment een omvang van ca. 330 hectare landbouwgrond, waarvan ca. 150 hectare bestemd is voor de teelt van aardappelen. De aardappelopbrengst, in de huidige omvang, bedraagt ca. 150 ha x (gem. 55 ton/ha) = 7.500 ton. Per m³ inhoud kan ca. 660 tot 800 kg. aardappelen (afhankelijk van de grootte van de aardappelen) opgeslagen worden. Voor 7.500 ton aardappelen is een netto opslagruimte van ca. 10.000 m³ nodig.

De aardappelloods heeft tot muurplaathoogte een bruto inhoud van (30 x 100 x 6) 18.000 m³. Dit is de bruto inhoud, maar niet volledig te benutten voor de opslag van aardappelen i.v.m. de realisatie van een lucht/ventilatiekanaal, ruimte voor het rijden van voertuigen t.b.v. het laden/lossen van de aardappelen, toepassen van verschillende rassen (vakken) etc.

¹ art. 5.3.1. lid d bestemmingsplan "Buitengebied" gemeente Grave en art. 3.3.1. lid d van dit bestemmingsplan "Graafschiedijk 63 Escharen".

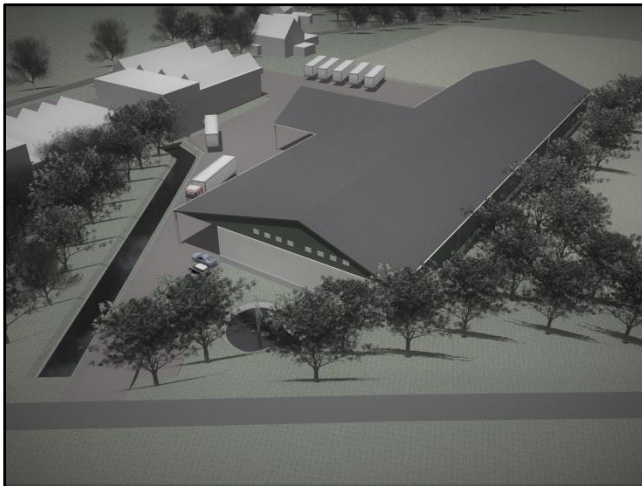
² art. 5.2.1. lid c onder punt 1 bestemmingsplan "Buitengebied" gemeente Grave.

³ art. 3.2.1. lid c onder punt 1.

4. Beeldkwaliteit

De nieuwe akkerbouwloods dient architectonisch in het gebied te passen. De loods wordt gesitueerd in het landelijk gebied aan de rand van het dorp, waarbij in de omgeving meerdere loodsen/stallen een herkenbaar element vormen in het landelijk gebied. De loods zal vanaf de kern Escharen gedeeltelijk waarneembaar zijn. Vanuit het buitengebied zal de loods goed zichtbaar zijn. De grond waarop de loods wordt gerealiseerd is lager gelegen dan de weg wat, ook na verhoging van de goot- en bouwhoogte, een positieve werking heeft voor de perceptie van de massa. Hierdoor doet het gebouw minder groot aan. Een hogere goot- en bouwhoogte is daarmee ter plaatse voorstelbaar. Door de loods aansluitend bij de bestaande bebouwing te bouwen en ervoor te kiezen om het laden en lossen op het binnenterrein plaats te laten vinden heeft de locatie een landelijke uitstraling gezien vanaf de zijde van de Rotscheweg, wat passend is bij de in de omgeving gelegen agrarische bebouwing. Het geheel wordt zoals weergegeven in de toelichting en bijlage 2 van de regels landschappelijk ingepast om de impact naar de omgeving en het ten zuiden gelegen buitengebied in ruimtelijke zin te beperken en een zachtere overgang tussen buitengebied en gebouw te bewerkstelligen.

Hieronder is beeldmateriaal toegevoegd om een indruk te geven van de te realiseren loods.

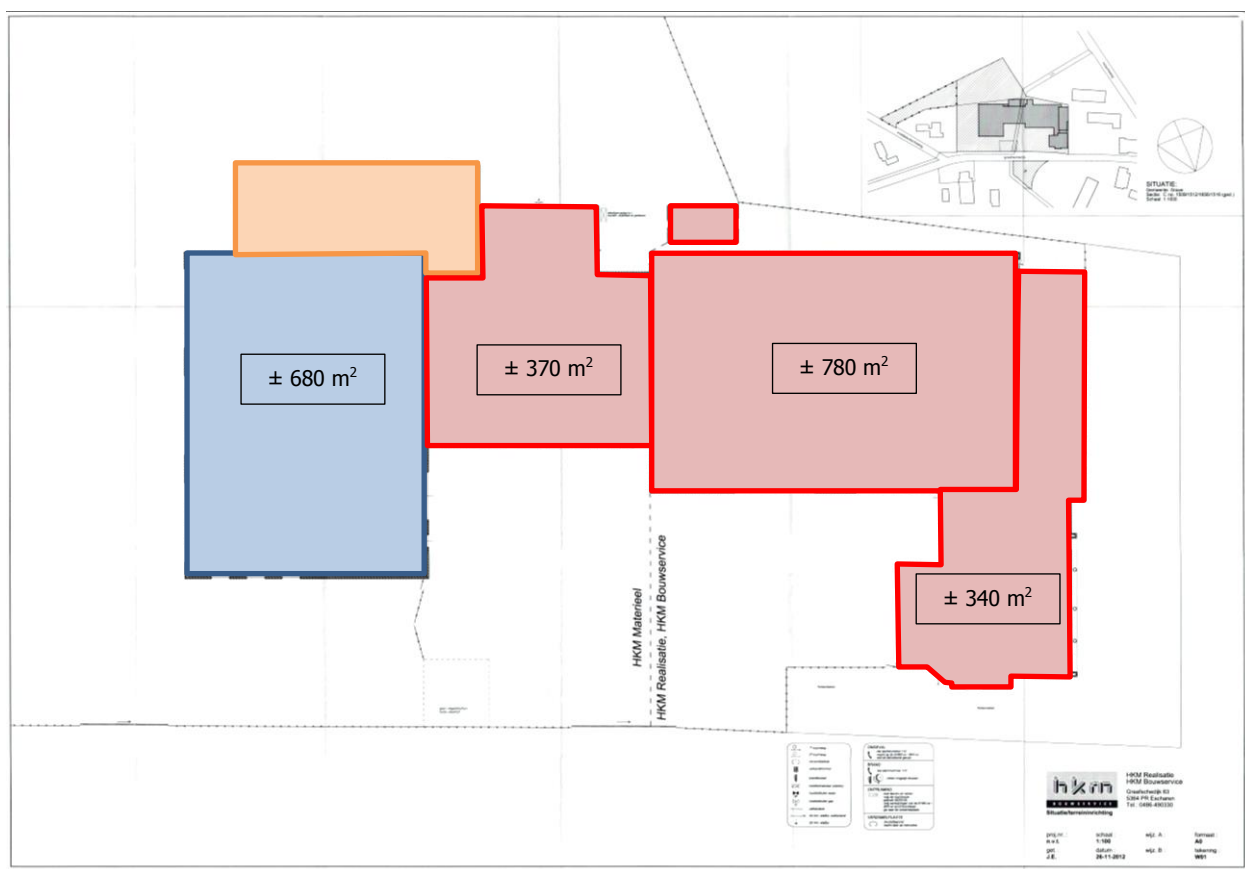


Afbeelding 1-2: Beeldmateriaal ter illustratie van de te realiseren loods

5. Bestaande gebouwen

Doordat de bestaande gebouwen binnen het plangebied nog in zeer goede staat verkeren en nog uitermate geschikt zijn voor bedrijvigheid is het plan om het meest oostelijk gelegen bedrijfsgebouw in gebruik te nemen als machineberging t.b.v. het agrarische bedrijf en de overige ruimte binnen deze gebouwen als opslagslagruimte (statische opslag) en als bedrijfsverzamelgebouw voor bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2. De bestaande gebouwen zijn niet geschikt voor de opslag van aardappelen en kunnen niet omgebouwd worden.

In onderstaande afbeelding is globaal aangegeven waar welke gebouwen voor gebruikt zullen worden. Qua uitstraling/kleurgebruik zal het gedeelte welke voor het agrarische bedrijf gebruikt zal worden aangepast worden, zodat dit meer en beter bij de nieuwe te bouwen loods zal aansluiten en het onderscheid tussen agrarisch en niet-agrarisch gebruik zichtbaar zal zijn.



- Machineberging t.b.v. akkerbouwbedrijf
- Cat. 1-2 bedrijvigheid en statische opslag
- Is reeds vervallen

Afbeelding 3: Globale weergave gewenste gebruik bestaande gebouwen

6. Referentiebeelden

De nieuwe akkerbouwloods dient architectonisch in het gebied te passen. De loods wordt gesitueerd in het landelijk gebied aan de rand van het dorp, waarbij in de omgeving meerdere loodsen/stallen een herkenbaar element vormen in het landelijk gebied.

Navolgende afbeeldingen geven referentiebeelden voor akkerbouwloodsen die passend zijn binnen het straatbeeld.



Afbeelding 4-9: Referentiebeelden akkerbouwloodsen

7. Kleur- en materiaalgebruik

Kleurgebruik

Overwegend gedekte tinten voor gevels en daken; zoals antraciet, donkergroen, grijs of natuurlijke uitstraling van vergrijzend hout voor de gevels en grijze (golf-)platen voor de daken.

Kozijnen, windveren en/of daklijsten niet contrasterend (wit) t.o.v. de gedekte tinten van de gevels en daken.

Materiaalgebruik

Voor de gevels neutraal getinte materialen zoals bakstenen, prefab wandpanelen en/of metalen platen. Voor de daken neutraal getinte vezelcement golfplaten of metalen platen.

Bij gebruik van zonnepanelen dienen deze minimaal 1m¹ uit de rand te liggen.

Verhardingen bij voorkeur waterdoorlatend.



Afbeelding 10: Een voorbeeld ter illustratie van het kleur- en materiaalgebruik



www.vandun-vangerwen.nl