

BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

Deze beeldkwaliteitsparagraaf beschrijft, als integraal onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, hoe de voorgenomen ontwikkeling optimaal in de bestaande omgeving kan worden ingepast.

Op basis van een analyse van de kwaliteiten van het omringende landschap en een beschrijving van de bestaande bebouwing worden richtlijnen en criteria gegeven voor onder andere architectuur, landschapsinrichting en materiaalgebruik.

AANLEIDING

Initiatiefnemer, gevestigd aan Kraanmeer 26 te Erp, is gespecialiseerd in het kweken van verschillende soorten planten zoals aardbeien, asperges en frambozen. Op de locatie richt het bedrijf zich naast de teelt van planten, ook op het sorteren, opslaan en verpakken van deze planten.

Om zowel het huidige personeel als de toekomstige medewerkers verantwoord te huisvesten, is initiatiefnemer op zoek naar een duurzame oplossing. Deze wenst initiatiefnemer te realiseren in de vorm van een kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor werknemers op de eigen bedrijfslocatie.

Deze huisvesting zal bestaan uit meerlaagse, efficiënt georganiseerde gebouwwolumes met ruime wooneenheden. De bebouwing zal ingebed liggen rondom een groen opgezet recreatiegebied dat ingericht is voor samenkomst, sport en ontspanning. Het beheer van het terrein en de voorziening zal professioneel opgevolgd worden en overige zaken zoals parkeren zullen goed geregeld zijn.

ANALYSE LANDSCHAP

Kraanmeer vormt de verbinding tussen Erp en Uden. Het profiel bestaat uit een brede asfaltweg met in de grasberm laanbeplanting. Het aanliggend landschap bestaat uit ruime landschapskamers met singels en grote agrarische percelen. Aan de westzijde van de weg bevindt zich een fietspad.

De bebouwingsdichtheid langs de weg is wisselend en bestaat buiten het buurtschap zelf voornamelijk uit ensembles van boerderijen, agrarische opstallen en enkele grotere bedrijven. Vaak zijn deze omzoomd met erfbeplanting in een verder meer open, hoofdzakelijk agrarisch landschap.

Door de jaren heen hebben hier diverse ontwikkelingen, zoals schaalvergroting en ruilverkavelingen, plaatsgevonden. De oorspronkelijke heide en het oude ontginningslandschap zijn getransformeerd naar een grootschaliger agrarisch productielandschap en bestaat voornamelijk uit relatief jonge agrarische opstallen.

Aan het begin van de 20e eeuw startte de ontginning van heidevelden ten westen van onderhavige locatie. Na de Tweede Wereldoorlog werd aan de oostkant van dit gebied de heide omgevormd tot bos. In de tweede helft van de 20e eeuw vond er verregaande ruilverkaveling plaats, gepaard gaand met een intensiever grondgebruik.

Aan begin van deze eeuw worden ter plaatse van de locatie grotere bedrijfsgebouwen voor de verwerking van geteelde producten gerealiseerd. De rationele verkaveling van het landschap en het erf zijn voortgekomen uit de noodzakelijke functionaliteit van de gebouwen, schuren voor opslag, het stallen van materieel en de logistiek.

BESTAANDE BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

De bestaande bedrijfsbebouwing ligt relatief ver van de weg Kraanmeer af en enigszins verscholen tussen belendende groensingels, bomen en erfafscheidingen.

De gebouwen zijn rationeel, rechtlijnig en worden ontsloten via de voorliggende erfverhardingen voorzien van hellingen en loading docks. Het geheel is zonder veel franjes en versieringen van een robuuste eenvoud, zowel qua vorm als detaillering.

De hoofdvorm van huidige bedrijfsbebouwing is in basis langgerekt met een zadeldak en de nok in de langsrichting. De gootlijn bevindt zich op circa 5,5 meter hoogte en de dakvlakken zijn relatief groot met duidelijke overstekken. Het geheel heeft een verzorgde indruk en is goed onderhouden.

De daken zijn prominent aanwezig. De gevels zijn in eenvoudig rood metselwerk opgetrokken en van een gemetselde aardetint plint voorzien. De kopgevels zijn niet tot de nok opgemetseld. Vanaf de overheaddeurhoogte is een horizontaal gelede gevelbekleding in de vorm van bruinegekleurde metaalprofielplaten aangebracht.

Doordat de bouwvolumes van de bedrijfsbebouwing meermaals 90 graden verdraaid liggen ten opzichte van andere volumes, is er sprake van een aaneengesloten compositie van langs- en kopgevels met verschillende dakrichtingen.

De oostelijke gevels van de bedrijfsbebouwing zijn overwegend naar de weg gericht met de nokrichting haaks op de weg. Aan de westelijke zijde van de bedrijfsbebouwing en bij de andere, verder van de weg afgelegen bedrijfsbebouwing loopt de nokrichting juist weer evenwijdig met de weg.

De verschillende volumes van de bedrijfsbebouwing staan geclusterd tegen elkaar en zijn met stevig groen omlijst. Er gaat van de bedrijfsbebouwing geen storende invloed uit. Mede gezien het feit dat de bebouwing vrij ver van de weg af ligt en zowel qua vorm als qua kleur- en materiaalgebruik eenvoudig en ingetogen is.

Aan de zuidkant van de bedrijfsbebouwing staat de onderscheidende rietgedekte bedrijfswoning. Iets verderop aan de noordzijde van het bedrijf bevinden zich enkele fraai in het groen en landelijk gelegen woningen. Ook de bedrijfswoning ligt op enige afstand van de weg en is omgeven door een goed onderhouden tuin die het zicht op de bestaande bedrijfsbebouwing grotendeels wegneemt.

RICHTLIJNEN

Het landschap is altijd in beweging en verandert voortdurend. Het huidig gebruik verschilt aanzienlijk vergeleken met 100 jaar geleden en in de toekomst zal het landschap weer anders benut worden.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf dient als leidraad om waardevolle elementen in een veranderend landschap te beschermen en verder te ontwikkelen. Als nieuwe initiatieven bijdragen aan behoud en versterking van bestaande kwaliteiten in het landschap, is er ruimte en zijn er mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten wat betreft maatvoering, gevelindeling, kapvorm en kleur- en materiaal gebruik gerelateerd worden aan de omliggende bebouwing. Een eigentijds ontwerp met respect voor en verwijzing naar die omgeving heeft daarbij de voorkeur.

Hiernavolgend de richtlijnen:

LANDSCHAPPELIJK / STEDENBOUWKUNDIG

De bestaande bedrijfsbebouwing betreft een verzameling bouwvolumes geclusterd in verschillende oriëntaties aan de Kraanmeer op enige afstand van de weg. De bebouwing vormt samen een ruimtelijke eenheid in een relatief open landschap en is aan weerszijden geflankeerd door groen.

- *Toekomstige huisvesting dient binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur te passen en moet aansluiten op de karakteristieken van omringend landschap en omringende bebouwing.*
- *Ten aanzien van inpassing en situering geldt dat huidige bedrijfsbebouwing maatgevend is. Huidig beeld vanaf de weg is het vertrekpunt en dient in hoofdlijnen gehandhaafd te blijven. Door de toekomstige huisvesting zoveel mogelijk achter en aansluitend aan bestaande bedrijfsbebouwingen te plaatsen wordt dit bewerkstelligd.*
- *Oriëntaties van nieuwe bebouwing mogen wisselen, maar wel haaks of parallel georiënteerd op de openbare weg overeenkomstig de bestaande bedrijfsbebouwing.*
- *Zoveel mogelijk clustering bij het toevoegen van nieuwe bebouwing zodat open ruimtes in het landschap behoud blijven. Aandachtspunt hierbij is de overgang naar het open landschap voor de bebouwing die zichtbaar is vanuit het open landschap. Deze dient landschappelijk ingepast te worden.*
- *Parkeervoorzieningen en ontsluitingen dienen goed geregeld te zijn en moeten zoveel mogelijk ontsloten worden middels reeds aanwezige verhardingen en bestaande inritten.*
- *Een groene inrichting van het terrein is belangrijk als onderbreking van de veelal stenige inrichting. Deze kan tevens een afscherming vormen naar omliggende gebieden. Vormgeven van goede (erf)overgangen naar de omgeving geschiedt middels streekeigen erfbeplantingen.*
- *Overgangen en eventuele beveiliging van bouwwerken worden bij voorkeur opgelost door landschappelijke buffers, zoals grondwallen en watergangen.*

BEBOUWING / ARCHITECTUUR

De bestaande bedrijfsbebouwing is van een robuuste eenvoud, zowel qua vorm als detaillering. In basis is de hoofdvorm langgerekt, met zadeldak en nok in de langsrichting. Het geheel betreft een compositie van wisselende dakrichtingen, evenwijdig aan en haaks op de weg georiënteerd.

- *De onderlinge relatie tussen alle gebouwen op het terrein is van belang. Nieuwe bebouwing moet net als bestaande bebouwing in basisvorm langgerekt zijn en van een zadeldak zijn voorzien. Zodat een samenhangend geheel van gebouwen ontstaat.*
- *Qua maat en schaal moet de nieuwbouw overeenkomen met bestaande bedrijfsbebouwingen in de omgeving. Derhalve dient de gootlijn zich op circa 5,5 meter hoogte te bevinden, moet de bouwhoogte ongeveer 10 meter bedragen en dient de hellingshoek van het dak tussen de 20 en 45 graden te liggen.*
- *De architectuur en vormgeving van de bebouwing moet aansluiten op bestaande kenmerken. Agrarische bedrijfsbebouwing is overwegend grootschalig en monotoon. Aansluiting op de aanwezige bedrijfsbebouwing moet middels ingetogen, eenvoudige architectuur en met gelijkaardige, eigentijdse elementen overeenkomstig de bestaande bedrijfsbebouwing.*

- *De nieuwbouw zal gezien de huisvestingsfunctie gekenmerkt worden door een herhaling van identieke ruimten. Dit zal in de gevels afleesbaar zijn en derhalve zal de nieuwbouw een regelmatig karakter hebben. Het is aan te bevelen om het langgerekte en repetitieve karakter van de nieuwbouw zo nu en dan te onderbreken en de gevels te geleden.*
- *Geleding en verdeling van gevels in grotere vlakken is bij bedrijfsbebouwing niet ongebruikelijk. Combinaties van metselwerk met andersoortige gevelbekledingen komen veelvuldig voor. Daarnaast zijn in gevels van bedrijfsbebouwingen vaak grote elementen als poorten en overheaddeuren aanwezig. Geadviseerd wordt om door middel van vlakverdelingen in bijvoorbeeld verschillende belijningen, reliëfs of met verschillend kleur- en materiaalgebruik hieraan te refereren.*
- *Bij de nieuwe bebouwing is een verzorgde uitstraling gewenst; opvallende en contrasterende kleuren moeten worden vermeden. Glimmende en contrasterende materialen zijn niet gewenst. Pas gedekte kleuren toe op grote vlakken en zorg dat gevel- en dakplaten zijn voorzien van profilering.*
- *De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen met eventueel een afwijkende plint, passend bij bestaande bebouwing. In de gevels mogen ook andere materialen worden toegepast, denk hierbij aan plaatmaterialen zoals metaalprofielplaten of betonpanelen. Ook gepotdekselde houten delen of profielplaten zijn als gevelafwerking mogelijk.*
- *Laat dakvlakken relatief groot en eenduidig zijn, eventueel voorzien van duidelijke overstekken en een gelijke detaillering als bij de bestaande bedrijfsbebouwing. Sterk afwijkende dakvormen zijn minder passend tussen de meer conventionele agrarische bebouwing. De dakbedekking mag traditioneel zijn maar ook hedendaags en kan bestaan uit typische golf-, aluminium- of staalplaten. Bedrijfsdaken mogen metaalachtig zijn maar wel donkerder van kleur. Zonnecollectoren op de daken zijn toegestaan, mits passend bij de uitstraling van het dak.*

BEELDREFERENTIES



bestaande bedrijfsbebouwing: gelede gevels en wisselende dakrichtingen in gedekte kleuren



referentie: orthogonaal geschikte langgerekte (agrarische) bebouwing



referentie: repetitie en een heldere vlakverdeling door verschillend materiaalgebruik



referentie: langgerekt (agrarisch) bouwvolume met zadeldak en overstekken



referentie: geleiding en verdeling in grote vlakken door verschillend kleur- en materiaalgebruik



referentie: geleiding en verdeling in grote vlakken door verschillend kleur- en materiaalgebruik