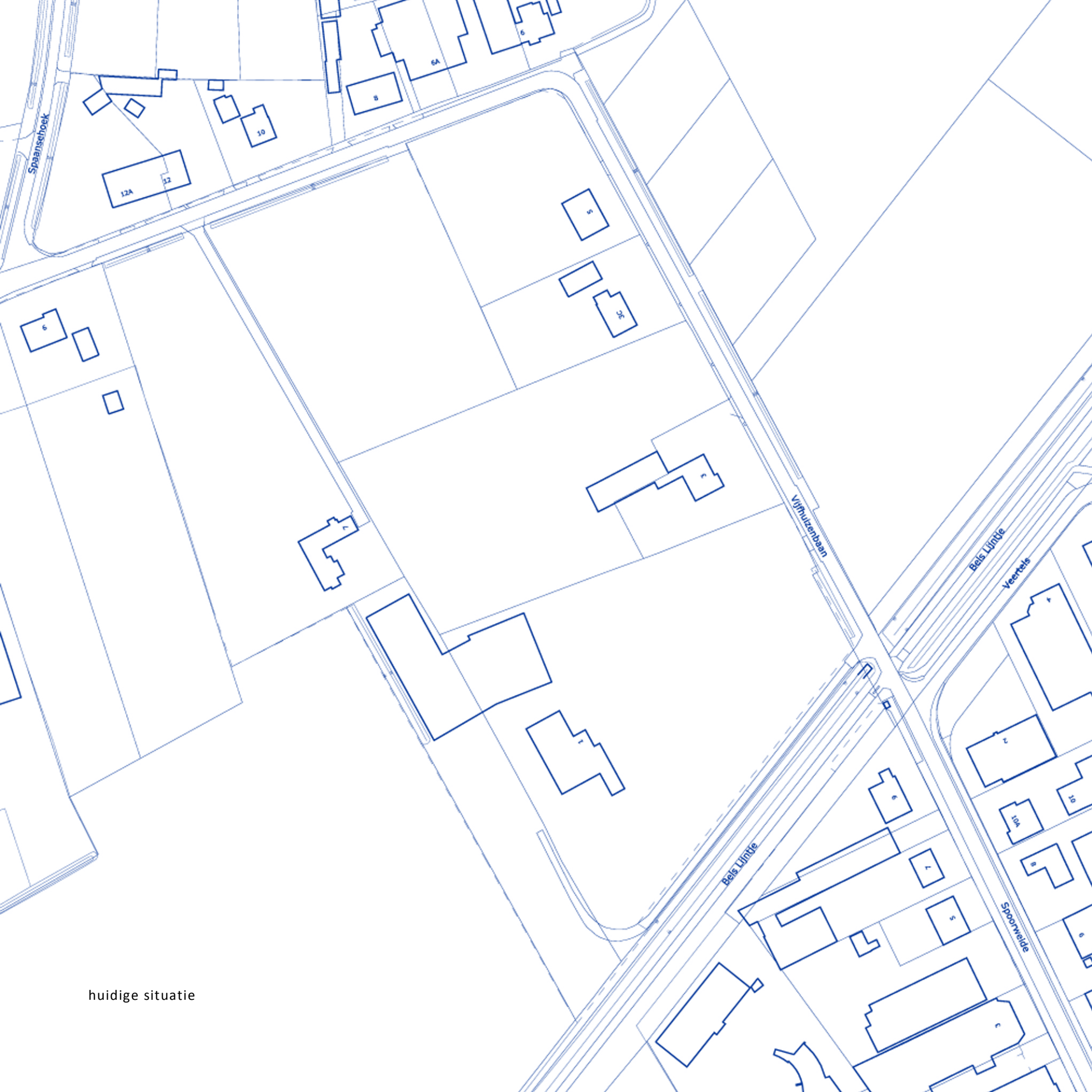


ontwikkeling bedrijfskavels

Vijfhuizenbaan 1-3 | Riel



stedenbouwkundig plan
met beeldkwaliteitplan voor bebouwing en landschap



huidige situatie

ontwikkeling bedrijfskavels

Vijfhuizenbaan 1-3

Riel

opdrachtgever

REASeuro REAL ESTATE II B.V.
contactpersonen: Henny en Ad van Riel

projectteam

Dave van der Heijden | projectleider
Kees Stegenga | stedenbouwkundige
Roeland van Kerkhoff | planoloog
Anton van Alphen | architect
Osiris Hertman | interieurarchitect
Michel in 't Groen | juridisch adviseur
Rob Martens | financieel adviseer
Lizet Embrechts | bouwkundig adviseur
Jeroen van Gils | kostendeskundige
Jolanda van Pijnenburg | tuinarchitect

samenstelling rapport

Stegenga Werkplaats voor Stedenbouw

datum

november 2014

status

definitieve versie



ligging locatie als uitloper van Riel en als onderdeel van het bebouwingscluster Vijfhuizenbaan / Spaanse Hoek

inhoudsopgave

| | | |
|---|--------------------------------|----|
| 1 | Inleiding | 6 |
| 2 | Visie op de ruimtelijke opgave | 8 |
| 3 | Stedenbouwkundig plan | 10 |
| 4 | Beeldkwaliteit bebouwing | 18 |
| 5 | Beeldkwaliteit landschap | 28 |
| 6 | Duurzame ontwikkeling | 36 |

1

inleiding

Dit rapport presenteert op een stedenbouwkundig en landschappelijk schaalniveau de beoogde (her)-ontwikkeling van de bedrijfskavels Vijfhuizenbaan 1 en 3 te Riel. De inhoud van dit rapport dient als:

- Basis voor het op te stellen bestemmingsplan;
- Basis voor op te stellen overeenkomsten tussen de Gemeente Goirle en de initiatiefnemer;
- Basis voor de te bepalen eventuele bijdrage van de initiatiefnemer in het landschapsfonds;
- Inspiratiekader voor de architectonische uitwerking van de nieuwe bebouwing;
- Kwantitatief en kwalitatief uitgangspunt voor het ontwerp van de terreininrichting.

Hoofdstuk 2 verwoordt de visie en ambitie van de initiatiefnemer. Hoofdstuk 3 is de stedenbouwkundige vertaling van die visie en ambitie. Het stedenbouwkundige plan wordt in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt voor wat betreft de beeldkwaliteit van de architectuur. In hoofdstuk 5 gebeurt dit voor de beeldkwaliteit van de inrichting van de buitenruimten, waarbij de focus ligt op de landschappelijke inpassing. Ten behoeve van de berekening in het kader van de kwaliteitsverbetering landschap zijn de groene inspanningen ook gekwantificeerd. Hoofdstuk 6 gaat in op een aantal - in deze fase van de planvorming relevante - aspecten van een duurzame ontwikkeling.

Het stedenbouwkundig ontwerp is een verdere uitwerking van de ideeënschets zoals die in 2013 als principeverzoek bij de gemeente is ingediend. Als input voor de verdere uitwerking hebben gediend:

- De gemeentelijke reacties op het principeverzoek uit 2013 en het gewijzigd principeverzoek van oktober 2014;
- Consultaties van het Brabants Landschap, een groenspecialist van de gemeente Goirle, het Waterschap, etc.;
- De programmatische switch, waarbij uitsluitend nieuwbouw plaatsvindt voor REASeuro en het aanverwante bedrijf HFS-F&F;
- De voorgenomen verkoop van bedrijfswoning en bijbehorend bedrijfsgebouw aan Vijfhuizenbaan 3;
- Een opgesteld ruimtelijk Programma van Eisen ten aanzien van de voorziene bedrijfsontwikkeling, waardoor een goed inzicht is ontstaan in de concrete ruimtebehoefte voor alle nieuwbouw;
- Ontwerpsessies met (vervroegd aangestelde) architect en interieurarchitect, waardoor tussen alle schaalniveaus van het ontwerpen een samenhang ontstaat.
- Een continu proces van 'rekenen en tekenen', waardoor inzicht is ontstaan in de relatie tussen de ambities en de financiële haalbaarheid.



stedebouwkundige schets uit 2013 op basis waarvan het eerste principeverzoek is ingediend

2

visie op de ruimtelijke opgave

Functioneel passend en toekomstbestendig

De herontwikkeling van de locatie richt zich op het verbeteren en optimaliseren van de huisvesting van REASeuro en het zusterbedrijf HFS-F&F. Door het realiseren van volledige nieuwbouw moet een meer adequate, toekomstbestendige bedrijfsvoering mogelijk worden. Verder zal de herontwikkeling moeten voorzien in een (door)groeiruimte voor met name de opleidingspoot van REASeuro en HFS-F&F.

Ruimtelijk passend met kwaliteitsslag

Naast deze bedrijfsmatige doelstelling heeft de opdrachtgever nadrukkelijk ook een ruimtelijke ambitie. De nieuwe gebouwen en bijbehorende terreinen moeten een verzorgde nette uitstraling hebben. Die ruimtelijke presentatie is het visitekaartje van de gevestigde bedrijven en staat model voor de zorgvuldige manier van werken en hoogwaardige producten en diensten die geleverd worden. Binnen deze algemene termen van te realiseren ruimtelijke kwaliteit geldt vervolgens dat het uiteindelijk ruimtelijk resultaat ook als vanzelfsprekend passend moet zijn voor de locatie en directe omgeving. De herontwikkeling zal zeker passen bij het 'DNA' van de omgeving en daarnaast ook een kwaliteitsslag voor die omgeving opleveren.

In het voorafgaande werkproces is die visie vertaald in de volgende kwalitatieve vertrekpunten voor het ontwerp:

- Er moet een harmonisch geheel ontstaan tussen de bebouwing en de buitenruimten;
- Vanwege de ligging van de locatie is het geheel geïnspireerd op de typologie van boerenerven;
- Er ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsslag die de identiteit van het buitengebied in deze omgeving van het bebouwingscluster van de Vijfhuizenbaan / Spaanse hoek versterkt;
- Voor met name de onderliggende kwantitatieve programma's van de beoogde bedrijfsvolumes zal het stedenbouwkundige en architectonische ontwerp erop gericht zijn om de schaal, maat en korrelgrootte van de bebouwing passend te krijgen bij de schaal van de locatie en de typologische kenmerken van het boerenerv;
- Naast de opzet en inrichting van de locatie, die als geheel geïnspireerd is op het boerenerv, is ook de architectuur geënt op de typologie van boerderijen en boerenschuren. Daarbij zijn voor de diverse gebouwen zowel traditionele als eigentijdse uitwerkingen mogelijk.



stedenbouwkundig plan

3

stedenbouwkundig plan

3.1 Ruimtelijke hoofdopzet

Aan de Vijfhuizenbaan 3 is rond de bestaande bedrijfswoning met bedrijfsgebouw een nieuw perceel gedefinieerd. Dit perceel past qua schaal en maat bij de aangrenzende percelen. Het opleidingsdeel van REASeuro verhuist naar de nieuwbouw en de vrijkomende bebouwing kan gebruikt worden voor een kleinschalige bedrijfsactiviteit in combinatie met een woning. De gronden achter en naast dit nieuwe perceel blijven in gebruik als oefenterrein.

Tussen het Bels Lijntje en Vijfhuizenbaan 3 staan twee nieuwe bedrijfswoningen. Net als de bestaande woningen aan de Vijfhuizenbaan staan de nieuwe woningen circa 15 meter uit de voorste perceelgrens. Op deze manier ontstaat er langs de weg een rustig, landelijk bebouwingsbeeld.

De locatie is ontsloten door een brede (dubbele) oprit die gelegen is tussen beide bedrijfswoningen. Ter plaatse van de Vijfhuizenbaan heeft deze toegang een extra breedte. Naast functionele redenen (zie paragraaf 3.3) is hiervoor ook een ruimtelijk argument: er ontstaat een markant en representatief entreemoment voor de bedrijfslocatie.

Achter de nieuwe bedrijfswoningen ligt een verhard erf waaraan en waarop de bedrijfsbebouwing is gesitueerd. Aan dit erf ligt, centraal op de projectlocatie, een dubbel schuurvolume. Dit gebouw biedt ruimte aan de bedrijfsdelen REASeuro (nu gevestigd aan de Alphenseweg) en REASeuro opleidingen (nu gevestigd aan Vijfhuizenbaan 3). Tegen het Bels Lijntje ligt het bedrijfsgebouw van HFS-F&F. De omvang van dit gebouw is vooral bepaald door een lange overkapping waaronder opslag / stalling van materieel plaatsvindt. De initiatiefnemer wenst om redenen van een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van het terrein geen opslag en stalling van bedrijfsmiddelen in de open lucht.

De flanken van de projectlocatie hebben een groen karakter. De gehanteerde maatvoering en inrichting zorgen voor een robuuste landschappelijke en natuurlijke inpassing.

Specifiek voor de zones langs het Bels Lijntje en het zuidwestelijke buitengebied geldt dat de inrichting bovendien een bijdrage levert aan de ecologische potenties en ambities (creëren van een gekoesterde wens van een ecologische verbindingzone langs het Bels Lijntje).

Langs de zuidwestelijke plangrens wordt als extra 'groene prestatie' een vijver en een boomgaard aangelegd. De ondiepere delen van de vijver vormen een habitat voor amfibieën. De diepere delen krijgen een gebruik als duikbassin voor REASeuro Opleidingen. De waterpartij creëert verder mogelijkheden voor de opvang van regenwater en de aanleg van een grijswatercircuit. De naastgelegen boomgaard draagt bij aan de landschappelijke identiteit van het boerenerf, kent een medegebruik als oefenterrein en zorgt in de beleving voor een optische verkleining van het verharde erf.



- 1 = bestaande bebouwing op nieuw kavel
- 2 = nieuwe bedrijfswoningen met tuinkavels
- 3 = bebouwing REASeuro inclusief opleidingen
- 4 = bebouwing HFS-F&F
- 5 = centraal collectief erf
- 6 = oefenterrein
- 7 = boomgaard (medegebruik als oefenterrein)
- 8 = groenstroken
- 9 = vijver

3.2 Enkele hooflijnen uitgelicht

bedrijfsbebouwing

De huidige opstallen (kas en schuur) met een gezamenlijk oppervlak van circa 1770 m² worden gesloopt. De indicatieve stedenbouwkundige schets projecteert nieuwe bedrijfsbebouwing met een oppervlak van circa 1620 m². Dit op basis van het programma van eisen en de financiële verkenningen. Dit is 150 m² minder bebouwd bedrijfsoppervlak beoogd dan nu aanwezig. Maar de echte ruimtelijke kwaliteitswinst ligt in de combinatie van een betere positie van de bedrijfsgebouwen (op grotere afstand van de zuidwestelijke perceelgrens en minder zichtbaar vanuit het open landschap), de architectonische uitstraling (boerderijarchitectuur) en de landschappelijke inpassing. Het nieuwe bestemmingsplan zal, uitgaande van die kwaliteit, wel voorzien in uitbreidingsmogelijkheden.

landschappelijke inpassing

De groenzones langs het Bels Lijntje en de zuidwestelijke perceelgrens hebben een oppervlak van circa 2255 m². Deze zones, samen ruim 10% van de projectlocatie, zullen als zodanig worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee is er sprake van een gedeeltelijke omzetting van een bedrijfsbestemming naar een groenbestemming. De economische gebruiksmogelijkheden van de locatie worden enigszins beperkt om ruimte te maken voor een landschappelijke kwaliteitsslag.

De groenzones krijgen een inrichting met hoger opgaand groen en struweel. Hier en daar zijn 'vensters' door onderbrekingen met bloemrijk grasland. Dit eigentijdse 'boerenerf' krijgt dus een passende groene omzoming die de bedrijfsactiviteiten en de bebouwing deels aan het oog onttrekt en tevens zorgt voor beschutting tegen overheersende windrichtingen. Ook biedt het opgaand groen privacy voor het tuinperceel langs het Bels Lijntje.

ecologie

De groenzones leveren een cruciale bijdrage aan de ecologische kwaliteiten van de omgeving. Ter hoogte van de locatie krijgt de ecologische verbindingzone (EVZ) van het Bels Lijntje dankzij de voorgenomen ontwikkeling een maat van ruim 25 meter breedte. Daarbij is de smalle rustige zone van enkele meters breed direct achter het bedrijfsgebouw van HFS-F&F niet meegerekend. Ter hoogte van Riel wordt deze minimale streefbreedte van 25 meter voor de EVZ bijna nergens gehaald. De andere groenzone staat min of meer haaks op de EVZ en wordt geflankeerd door een vijverpartij en een hoogstamboomgaard met een onderlaag van extensief beheerd bloemrijk grasland. Het oppervlak van deze elementen pal naast de groenzone bedraagt ruim 3000 m². De ondiepe delen van de vijverpartij zijn geschikt voor amfibieën (oa afkomstig uit de te verwijderen vijverbakken van de waterplantenkwekerij). De boomgaard biedt ruimte aan bestuivende insecten en de doelsoorten van de EVZ.

Het plan zet dus in op een hoge ecologische prestatie. De inspanning reikt verder dan een 'smalle' focus op het bijdragen aan een betere kwaliteit van de EVZ uitsluitend en direct langs het Bels Lijntje.



de uitgelichte hoofdlijnen op kaart

3.3 Verkeer en parkeren

ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie is geregeld via één brede (dubbele) oprit tussen de twee bedrijfswoningen. Dit lijkt in strijd met de gemeentelijke reactie op het principeverzoek van 2013 (twee ontsluitingen vereist). Echter, toentertijd was er nog sprake van een herontwikkeling met twee verschillende bedrijven, terwijl er nu op dit zuidelijke deel van de locatie sprake is van de vestiging van twee bedrijven met een onderlinge bedrijfsmatige verwantschap.

De gemeente heeft op basis van die informatie haar standpunt genuanceerd en gesteld dat er voor een eventuele toekomstige situatie, waarbij er wellicht geen sprake meer is van een onderlinge verwantschap van de ondernemingen, het realiseren van aparte ontsluitingen mogelijk moet zijn. Ruimtelijk gezien is die garantie aanwezig. Cruciaal daarvoor is de afstand tussen de beide bedrijfswoningen. Nevenstaande schets laat zien dat met kleine aanpassingen in de begrenzing van de zijtuinen twee separate (naast elkaar gelegen) toegangen tot de achterliggende bedrijfspercelen te realiseren zijn.

De ruimtelijke mogelijkheid om in de toekomst te kunnen switchen wordt in het nieuwe bestemmingsplan geborgd.

Vanwege de huidige beoogde ontwikkeling met de genoemde onderlinge verwantschap van de twee bedrijven én de bijbehorende ruimtelijke ambitie om één solide ruimtelijke entiteit (geïnspireerd op het boerenerf) te realiseren, is één centrale ontsluiting gewenst.

Aan de gekozen positie en vormgeving van deze ontsluiting liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- Het maken van functionele toegang van het bedrijf HFS-F&F voor een vrachtwagen met oplegger (maatgevend voertuig maximaal 22 meter lengte met meedraaiende achterassen);
- Het voorkomen van ruimtelijke versnippering aan de Vijfhuizenbaan door het maken van extra opritten en extra verhard oppervlak, terwijl de maatgevende oprit probleemloos een medegebruik kan hebben vanuit de overige functies op de locatie;
- Door een - ten opzichte van de huidige situatie - verlegde positie van de oprit te maken, ontstaat er meer rust langs de groenzone van het Bels Lijntje (EVZ!) en conflicteert manoeuvrerend (vracht)verkeer niet meer met het fietsverkeer over het Bels Lijntje.

Met een kleinere maat van de zijtuinen van de beide bedrijfswoningen zijn, indien ooit gewenst, twee gescheiden opritten te maken naar de achterliggende bedrijfsgronden (waarvoor dan waarschijnlijk ook een herverkaveling noodzakelijk is).

Vanaf de Vijfhuizenbaan zal dit de ruimtelijke ervaring van één erf weliswaar aantasten. Maar de ruimtelijke mogelijkheid borgt wel flexibiliteit in wisselingen van gebruik voor de toekomst.

De enige functionele beperking in een dergelijke situatie vormt dan de toegankelijkheid voor de langste types vrachtwagens.



parkeren

De harde eis is dat de parkeerbehoefte te allen tijde volledig gerealiseerd wordt op de projectlocatie. Op de Vijfhuizenbaan is namelijk geen ruimte om auto's te parkeren. De genoemde eis wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

Gelet op de aard en omvang van de van de gebruiksmogelijkheden die in het nieuwe bestemmingsplan toegevoerd zijn én de oppervlakte van de projectlocatie, zal aan de genoemde eis altijd voldaan kunnen worden. Omvangrijke ontwikkelingen met een sterk verkeersaantrekkende werking en bijbehorende parkeerbehoefte zijn hier ook in het nieuwe bestemmingsplan uitgesloten.

De voorgestelde stedenbouwkundige opzet en inrichting van de buitenruimte biedt, bij uitbreiding van de bedrijven of eventuele toekomstige wisselingen in gebruik, voldoende mogelijkheden om aanpassingen in de buitenruimte door te voeren om zo veranderende parkeerbehoeften te accommoderen.

Naast bovenstaande zekerheid zal de gemeente bij de beoordeling van bouwplannen de parkeerbehoefte bepalen aan de hand van haar nota Parkeernormen en uitvoeringsregels. Voor de huidige indicatieve opzet kan de behoefteberekening voor het collectieve erf er als volgt uitzien:

| bedrijf | aard bedrijvigheid | minimale parkeernorm per 100 m² bvo | bvo | parkeerbehoefte |
|----------------|-------------------------------------|---|---|------------------------|
| HFS-F&F | arbeidsextensief bezoekextensief | 0,8 | 550 m ² inclusief overkapping | 4,40 |
| REASeuro | arbeidsintensief bezoekextensief | 2,5 | 2930 m ² deels 3 vloerniveau 's | 73,25 |
| totaal | | | | 77,65 |

Met de hantering van de minimale parkeernormen komt de behoefteberekening uit op bijna 78 plaatsen. Rekening houdend met zowel de geschetste groei en de aard van de huidige parkeerbehoefte van de bedrijven, wordt de berekende parkeercapaciteit als te hoog ervaren. Dit heeft te maken met het feit dat alle bvo's zijn meegenomen, terwijl er ook ruimten zijn die zo specifiek zijn (overdekte buitenopslag, grote vides, opslag en toonzalen in de kelder van het bedrijfsgebouw van REASeuro, etc) dat een correctiefactor op de bvo's te onderbouwen is. Een kenmerk van de bedrijfsvoering van REASeuro is verder dat een structureel deel van de medewerkers meestal op locaties in het veld aanwezig zijn. Dit vermindert de dagelijkse parkeerbehoefte. Een bijstelling van de parkeernorm of rekening houdend met een grote factor dubbelgebruik van parkeerplaatsen is voor REASeuro realistisch. Op de stedenbouwkundige schets zijn daarom voornamelijk aan de randen van het erf 50 parkeerplaatsen getekend. Daarnaast zal er meestal parkeercapaciteit onder en voor de kapschuur beschikbaar zijn.



referentie inpassing parkeren op het erf op de grens met de woonpercelen

4

beeldkwaliteit bebouwing

4.1 Introductie

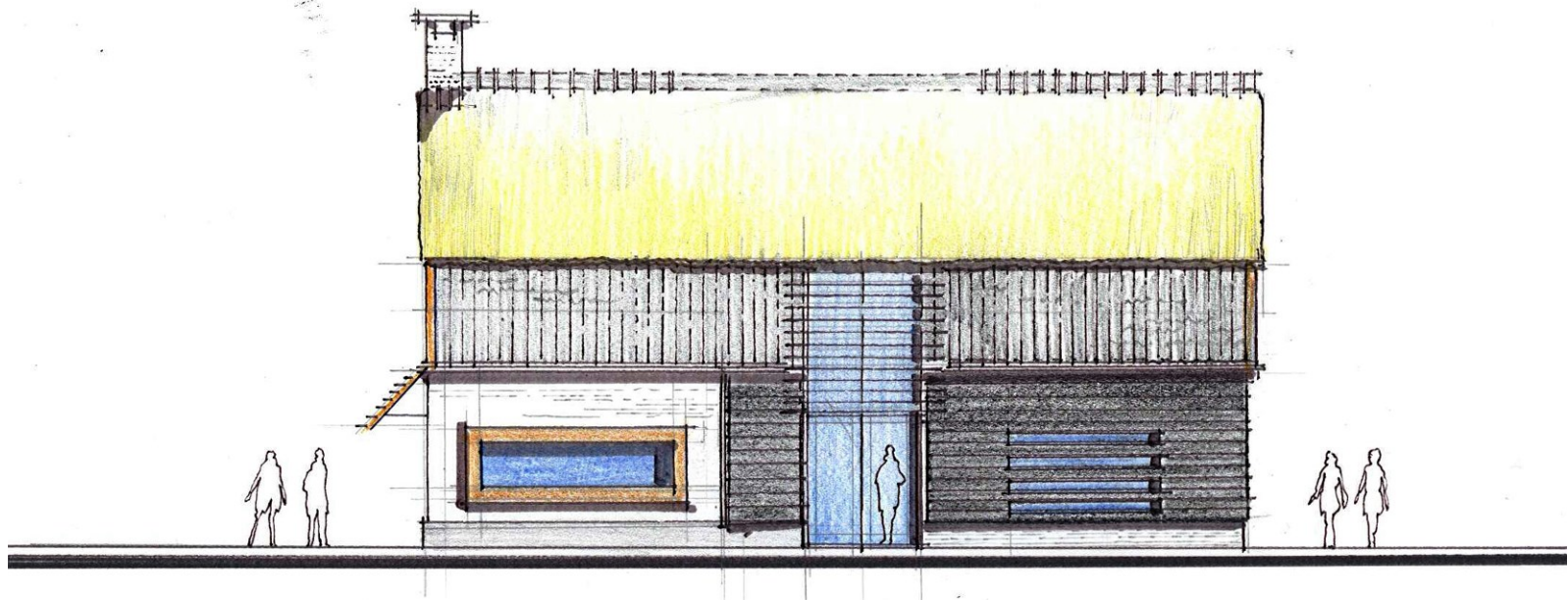
De gehanteerde illustraties in dit hoofdstuk zijn ontwerpstudies van de inmiddels geselecteerde architect. De ontwerpstudies zijn gebaseerd op het Programma van Eisen voor de diverse gebouwen, de visie en ambities omtrent het karakter van de locatie en een eerste terugkoppeling vanuit het werkproces van ‘rekenen en tekenen’.

4.2 De bedrijfswoningen

Het exterieur van de twee nieuwe bedrijfswoningen is geïnspireerd op de boerderijarchitectuur. De woningen hebben ieder een eigen uitstraling; dit om te voorkomen dat er een projectmatig bebouwingsbeeld aan de Vijfhuizenbaan ontstaat. De gewenste verschillen in uitstraling kunnen gerealiseerd worden door een andere balans in een traditionele of eigentijdse/moderne interpretatie van het boerderijthema. Voor een geslaagde referentie naar het archetypen van de boerderij is het cruciaal dat de hoofdvorm en de maatverhoudingen van de bouwmassa's kloppen. Dit stelt eisen aan de goot- en nokhoogten, de dakvormen en bijbehorende hellingshoeken. Binnen een goed gecomposeerd basisvolume is er veel mogelijk in het verdere ontwerp van het exterieur. De hoogte van beide bouwvolumes wordt bepaald volgens het principe van: één laag met een kloeke kap. Eventuele kelders liggen geheel verdiept, zodat de begane grond ook echt op het maaiveld staat. Het hoofddakvlak staat voor beide volumes met de noklijn evenwijdig aan de weg.

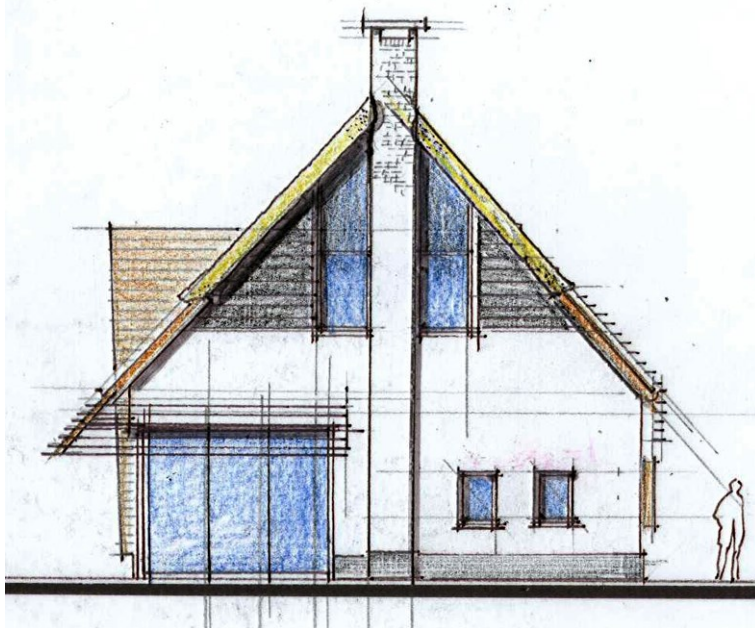
De beoogde bedrijfswoning voor REASeuro refereert op een meer klassieke manier naar de boerderij. Mede vanwege de omvang van de bedrijfswoning zijn geleidingen door verschillen in goothoogten, nokhoogten, gevelmaterialen en/of kleurstellingen nodig voor het bereiken van een passende schaal, maat, en korrelgrootte.

De bedrijfswoning van HFS-F&F is ten opzichte van de andere bedrijfswoning kleiner en eigentijdser. Hier volstaat een simpel basisvolume net als bij de bestaande woningen aan dit deel van de Vijfhuizenbaan.

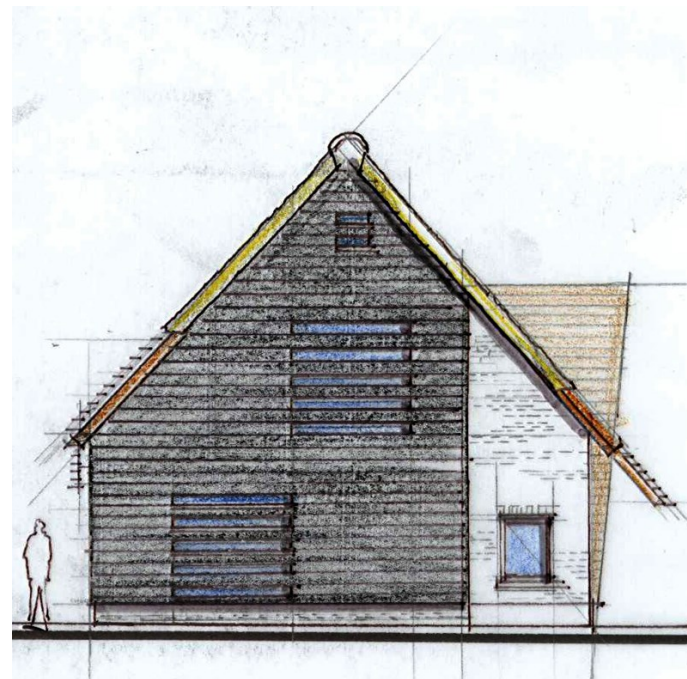


gevelaanzicht vanaf de Vijfhuizenbaan

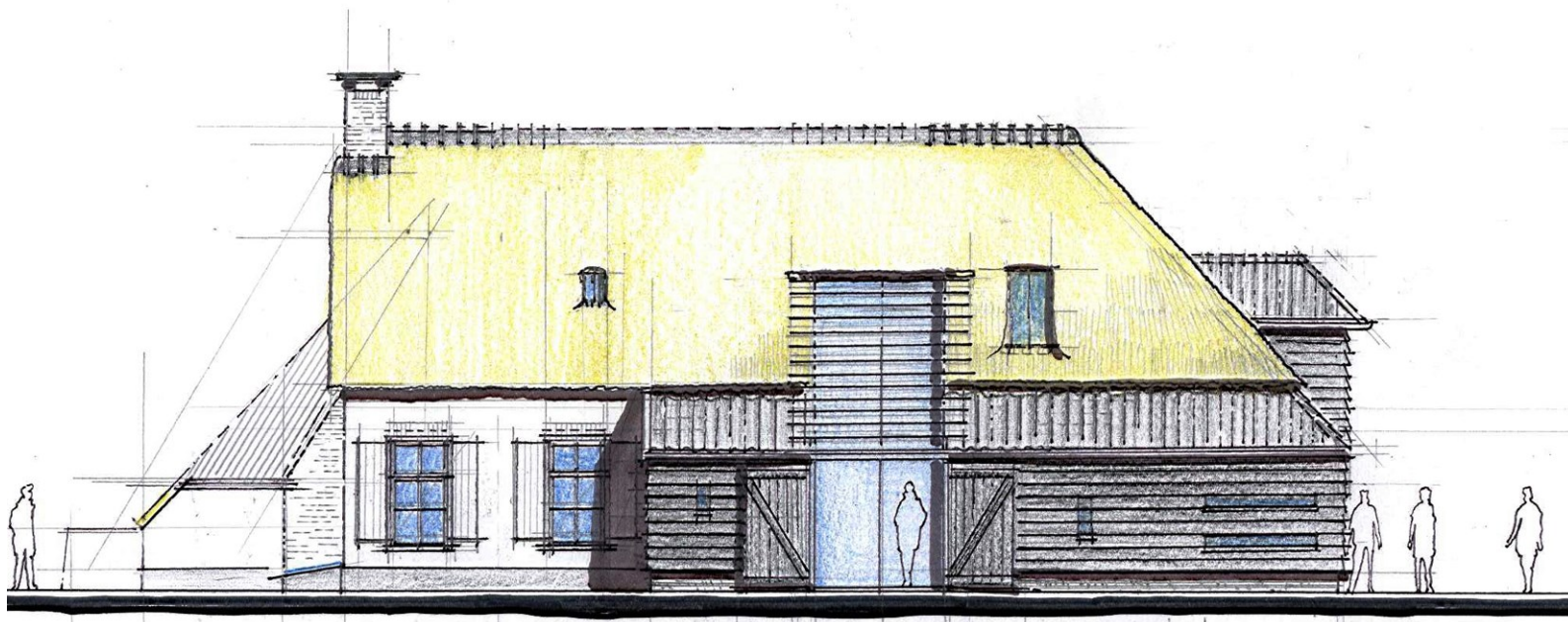
gevelaanzicht vanaf de oprit



gevelaanzicht vanaf het buurperceel

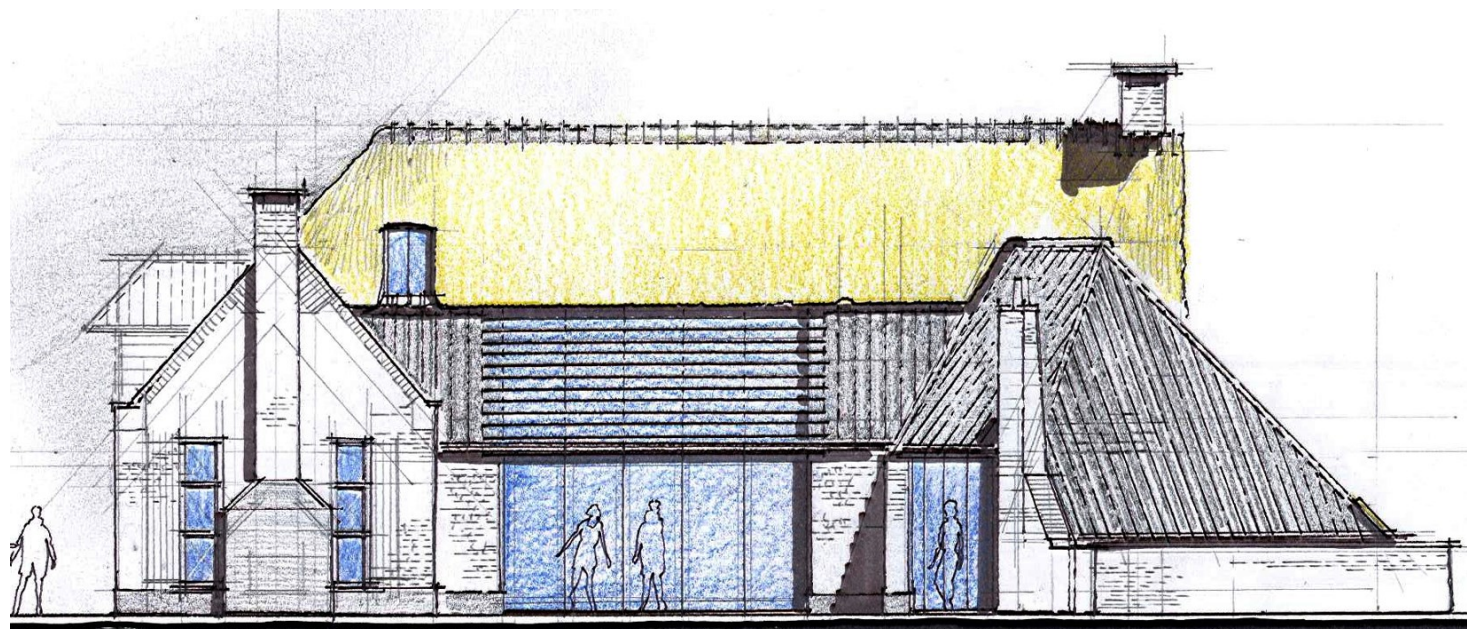


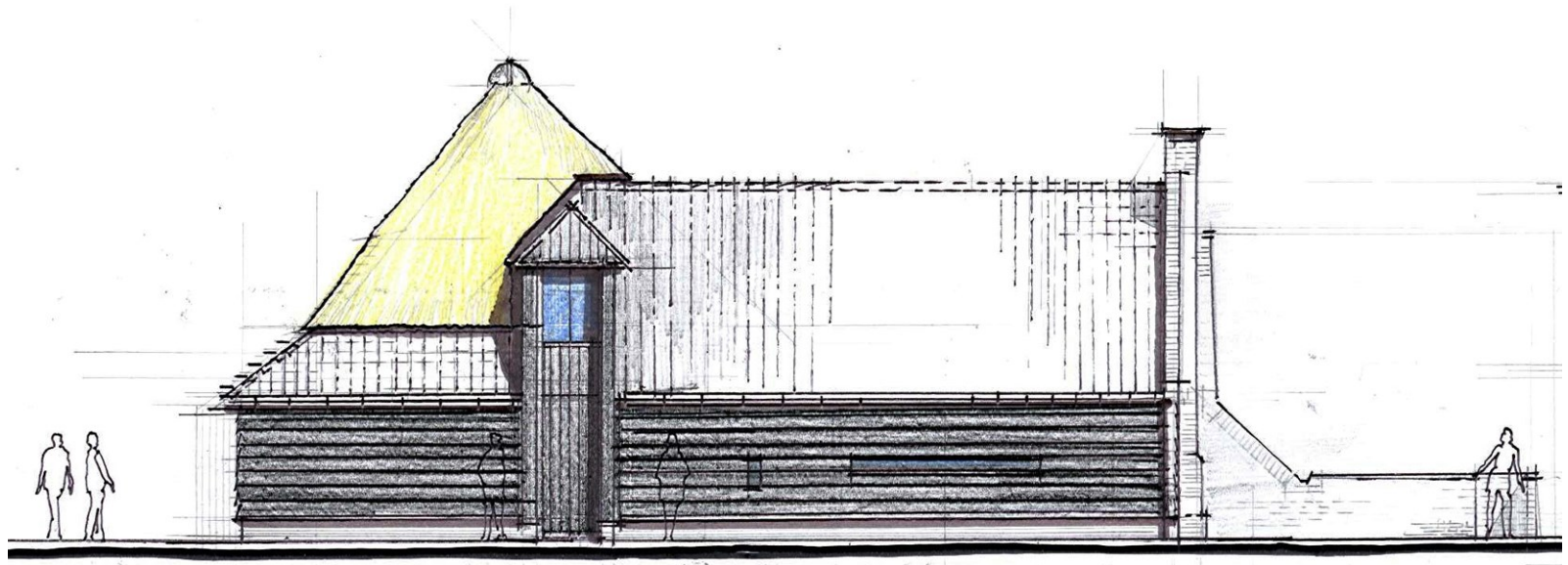
voorstudie bedrijfswoning HFS-F&F



gevelaanzicht vanaf Vijfhuizenbaan

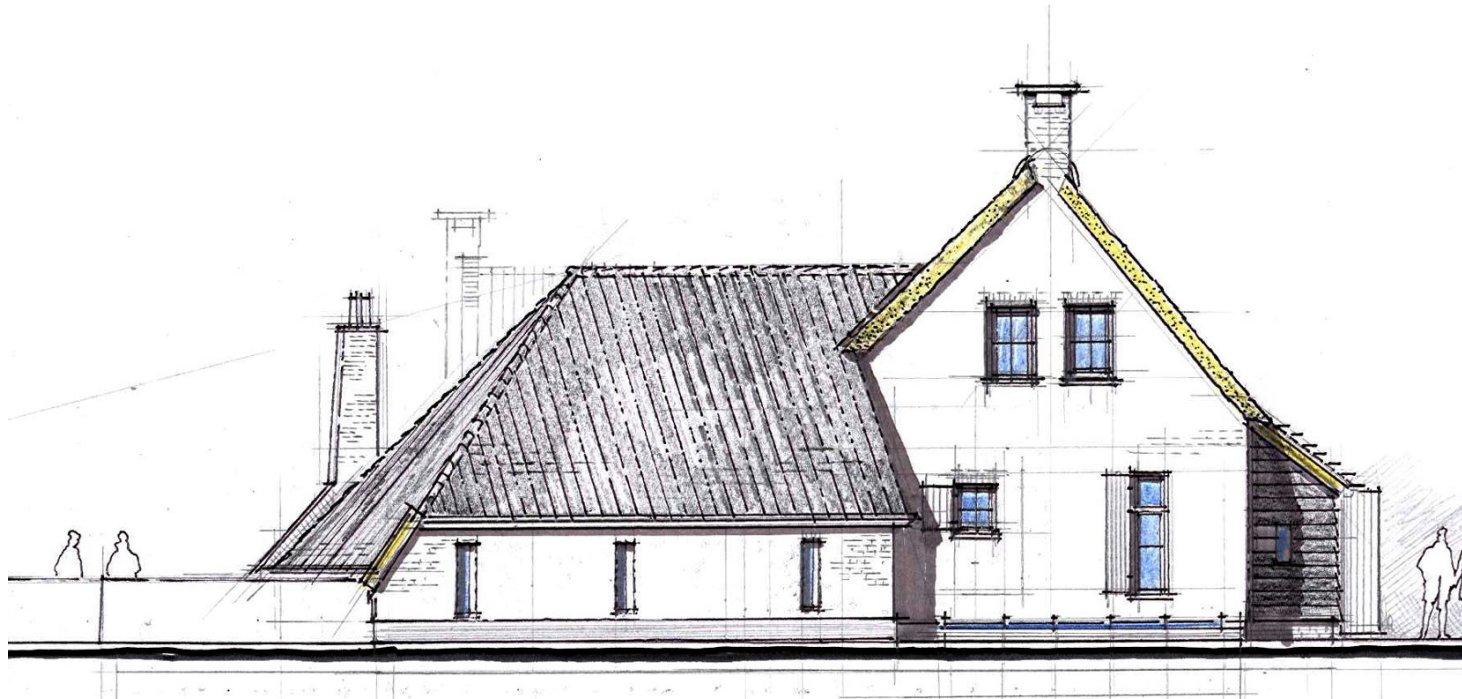
gevelaanzicht achterzijde





gevelaanzicht vanaf de oprit

gevelaanzicht aan zijde van het Bels Lijntje / groenstrook



4.3 De bedrijfsgebouwen

De uitstraling van de bedrijfsgebouwen is geïnspireerd op het bebouwingstype van de boerenschuren. Ook hier geldt dat een geslaagde referentie naar het schuurtype bepaald wordt door een goede compositie van het basisvolume. Binnen die compositie is er ruimte voor een meer klassieke of eigentijdse interpretatie van de verdere uitwerking.

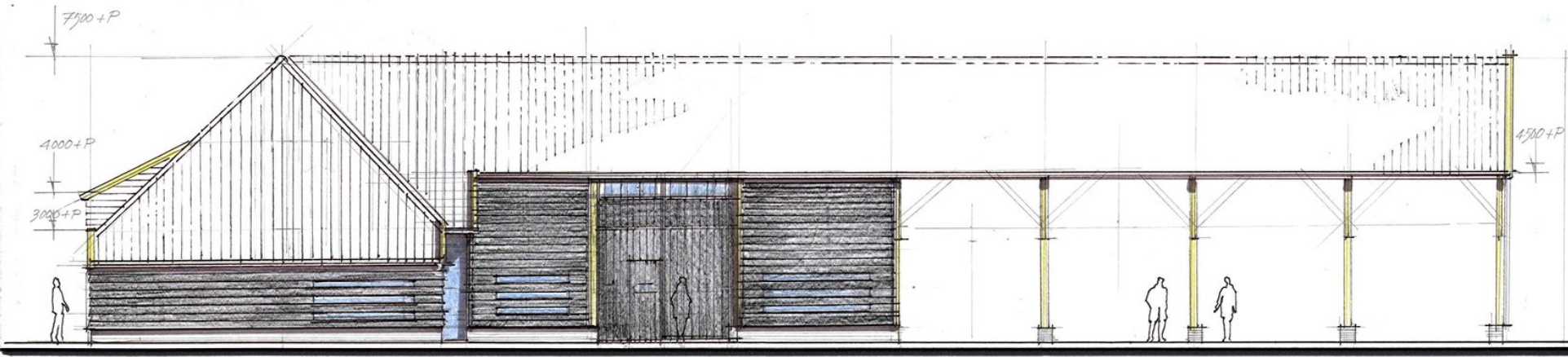
Het grootste deel van het bedrijfsgebouw van HFS-F&F dient voor overdekte opslag en stalling van materieel zoals containers, keten, aanhangers, heftruck etc. Vanwege de aard van dit gebruik zal de architectonische uitwerking geënt zijn op het type van de kapschuur. Aan de noordelijke kop zal een verbijzondering plaatsvinden waar werkplaats, kantoor, kantine en enkele andere ruimten ondergebracht worden.

Gelet op de functie van dit gebouw is voornamelijk gekozen voor een meer klassieke architectonische uitstraling van het volume.

De basis van het bedrijfsgebouw voor REASeuro bestaat uit een dubbel schuurvolume. Aan de kopszijden zijn enkele ondergeschikte toevoegingen geplaatst.

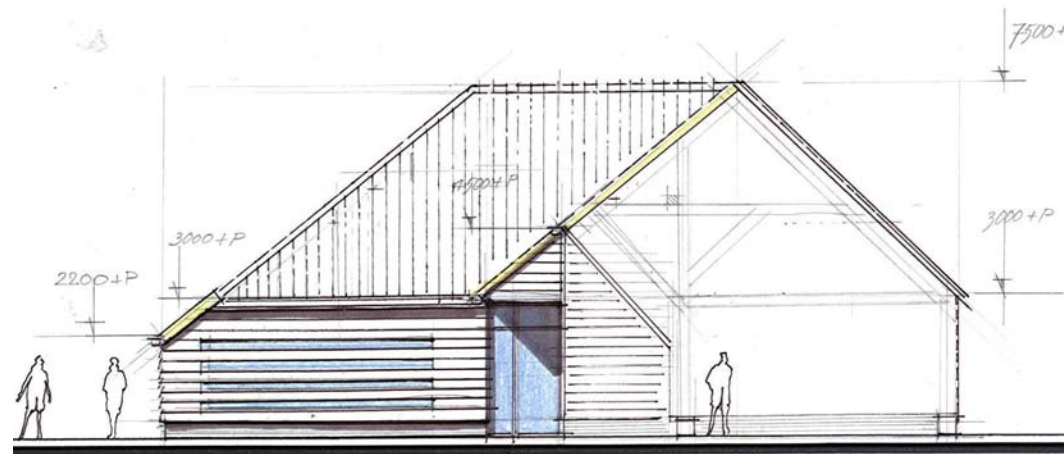
De kelders liggen geheel verdiept zodat de volumes in visueel opzicht op het maaiveld staan.

Gelet op de functie van dit gebouw is een meer eigentijdse interpretatie in de architectonische uitstraling gewenst. Dit heeft onder meer te maken met de eisen van daglichttoetreding, waardoor ten opzichte van het oorspronkelijke bouwtype van de schuur of stal meer en grotere gevelopeningen noodzakelijk zijn. De opgave hierbij is het vinden van de balans tussen een ontwerp van de buitenschil waarbij de herkenbaarheid van het archetypische van de boerenschuur wordt gerealiseerd, versus het maken van een gebouw dat volgens eigentijdse eisen kan functioneren voor de beoogde werkfunctie.



gevelaanzicht vanaf het centrale erf

aanzicht rechterzijgevel aan het erf en doorsnede

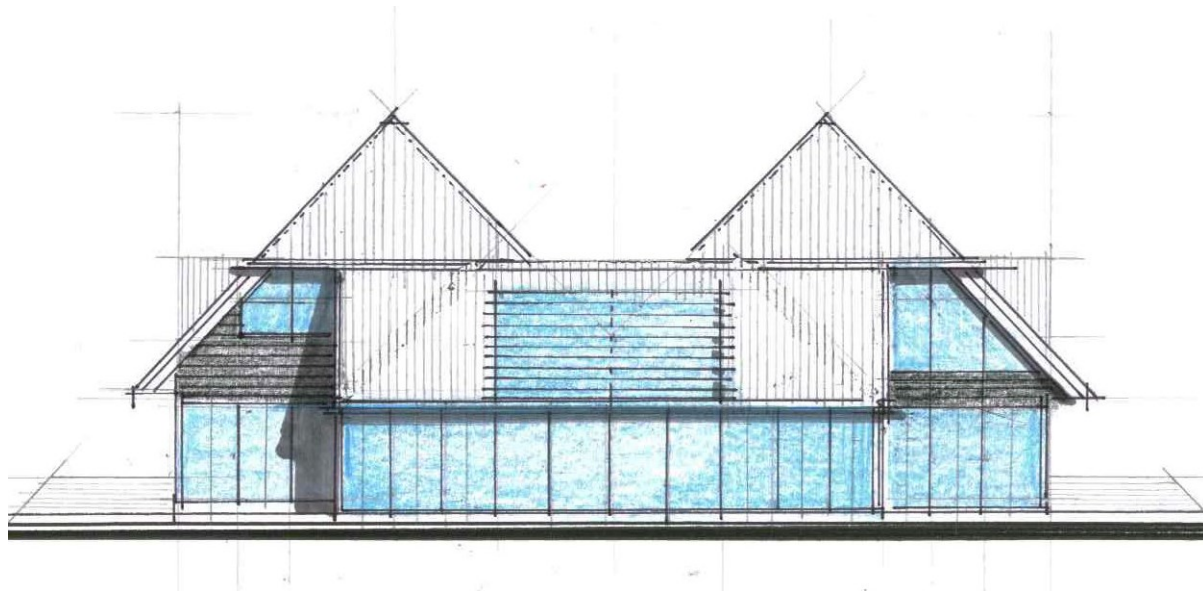


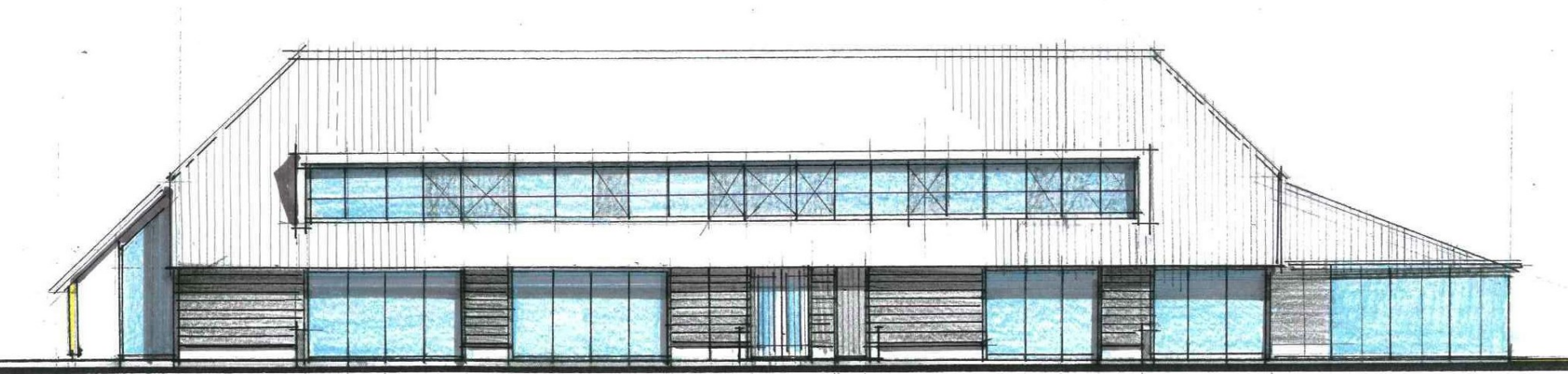
voorstudie bedrijfsgebouw HFS-F&F



gevelaanzicht vanaf het centrale erf

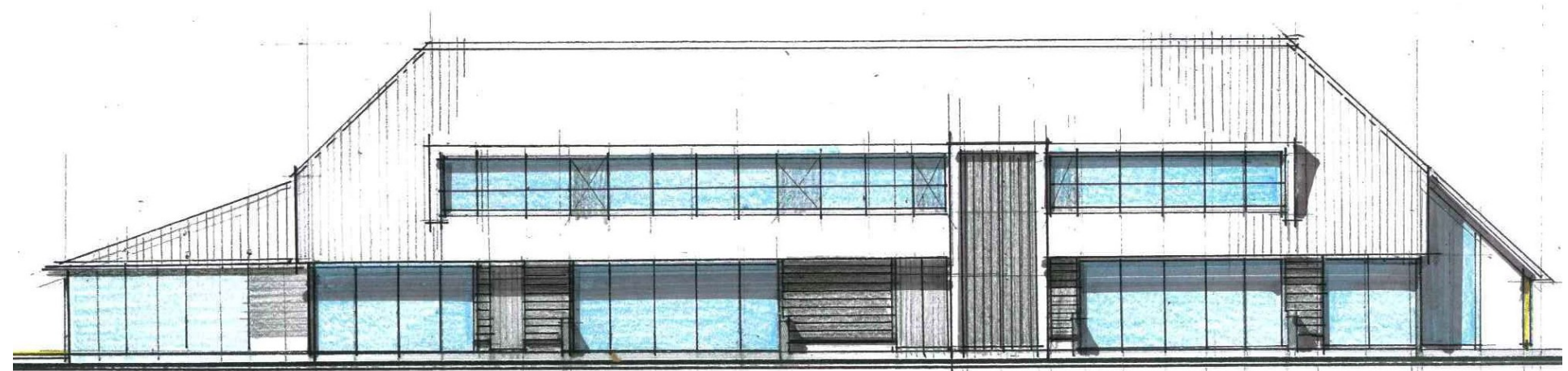
gevelaanzicht aan de vijverzijde





gevelaanzicht vanaf het oefenterrein

gevelaanzicht vanaf de boomgaard



4.4 Materiaalgebruik en kleurstelling

Materialen en bijbehorende kleurstelling refereren naar de architectuur van boerderijen en schuren. De totale uitstraling is ondersteunend aan het concept van het boeren erf en de karakteristiek van de omgeving, en mag de landschappelijke component in de beleving niet overheersen.

Om samenhang tussen architectuur en landschap te realiseren worden natuurlijke materialen en kleuren toegepast. De toepassing kan zowel een klassiek als eigentijds zijn. Dit is mede afhankelijk van de functie van het betreffend gebouw, de budgetten voor de bouw en de preferenties van de opdrachtgever.

Duurzaamheid is ook in termen van beeldkwaliteit van belang. Het gaat hierbij dan niet om de 'milieuprestatie', maar om het aspect van de beleving van de veroudering: de gebouwen moet tijdloos mooi zijn, oftewel op een mooie manier oud worden. Dit stelt eisen aan de toe te passen materialen en eventuele kleurbehandelingen.

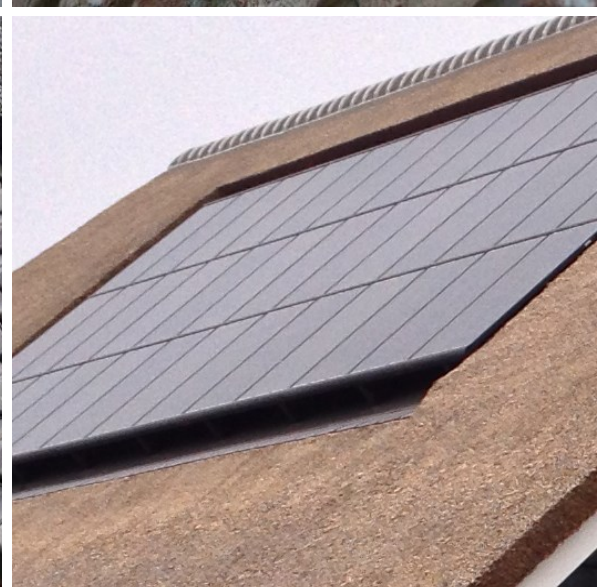
Hoewel de gebouwen in omvang, aard, en investering per m³ verschillen, is het van belang om niet een te grote diversiteit in materialen en kleuren te gebruiken. De ontwerpbenadering is gebaat bij een terughoudendheid en een zekere repetitie van materialen en kleuren, waardoor een (harmonieus) architectonisch ensemble kan ontstaan.

De beide bedrijfswoningen aan de Vijfhuizenbaan vormen het visitekaartje van de bedrijfslocatie. Binnen de principes van de bovenstaande vertrekpunten kan de architectuur van de woningen wat 'rijker' of chiquer zijn dan die van de werkgebouwen op het erf. Dit betekent bijvoorbeeld dat hier duurdere materialen met andere kleuren en andere details gebruikt kunnen worden dan bij de bedrijfsgebouwen. In zijn algemeenheid zijn eventuele aangebouwde bijgebouwen wat eenvoudiger dan de hoofdbouwmassa's. Vrijstaande bijgebouwen op de achtererven hebben bij voorkeur een duidelijke verwantschap met de bedrijfsgebouwen op het erf.

Na verloop van tijd, als de hagen en hoger opgaande beplantingen volgroeid raken, zullen vooral de (kloeke) dakvlakken een beeldbepalende rol hebben. Juist het totale daklandschap van de locatie zal sterk bepalend zijn voor de beoogde ensemblewerking. De daken van de woningen zijn daarom in materiaal en kleur 'familie' van de daken van de bedrijfsgebouwen.

Vanwege de schaal en maat van met name de bedrijfsgebouwen wordt een donkere dakstructuur toegepast. Immers, een donkere kleur van de daken zorgt voor een optische verkleining van het bouwvolume. Ook de gevels van de bedrijfsgebouwen hebben een donkere kleurstelling. Door het contrast tussen dakvlakken en gevels te minimaliseren, wordt de ruimtelijke impact van de bedrijfsgebouwen verder beperkt.

Wanneer zonnepanelen worden toegepast is het uitgangspunt dat deze een integraal onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving van de dakvlakken. Dit betekent dat in voorkomende gevallen gekozen wordt voor panelen in een matzwarte uitvoering.



5

beeldkwaliteit landschap

5.1 Het landschappelijk casco

Bij het inspiratiebeeld van een boerenerf hoort een robuuste groene omzoming van de locatie. Die omzoming kent hier twee karakteristieken: brede groenstroken met hoog opgaande beplantingen en beukenhagen.

Langs het Bels Lijntje en de zuidwestelijke grens met het buitengebied liggen twee groenstroken van respectievelijk 8,5 en 7,5 meter breed. Deze zones bevatten een struiklaag en een bomenlaag. De struiklaag bestaat uit een gemengde bosaanplant van bijvoorbeeld berk, els, es, lijsterbes, liguster en meidoorn. Het streefbeeld bestaat uit een dichte laag die uiteindelijk 3 à 4 meter hoog wordt. Zo'n beeld voldoet aan de wens van afscherming/privacy op de percelen, maar ook aan de 'ecologische prestatie'. Het beplanting- en beheerconcept bestaat uit 'wijkers en blijvers'. Om de 4 à 5 jaar wordt er selectief uitgedund. Hierdoor kunnen de 'blijvers' zich goed door ontwikkelen. De bomencomponent in deze zones bestaat uit zomereiken. Door niet te veel eiken aan te planten wordt voorkomen dat er een dichte kruinlaag ontstaat die de overlevingskansen en groeimogelijkheden van de struiklaag frustreert.

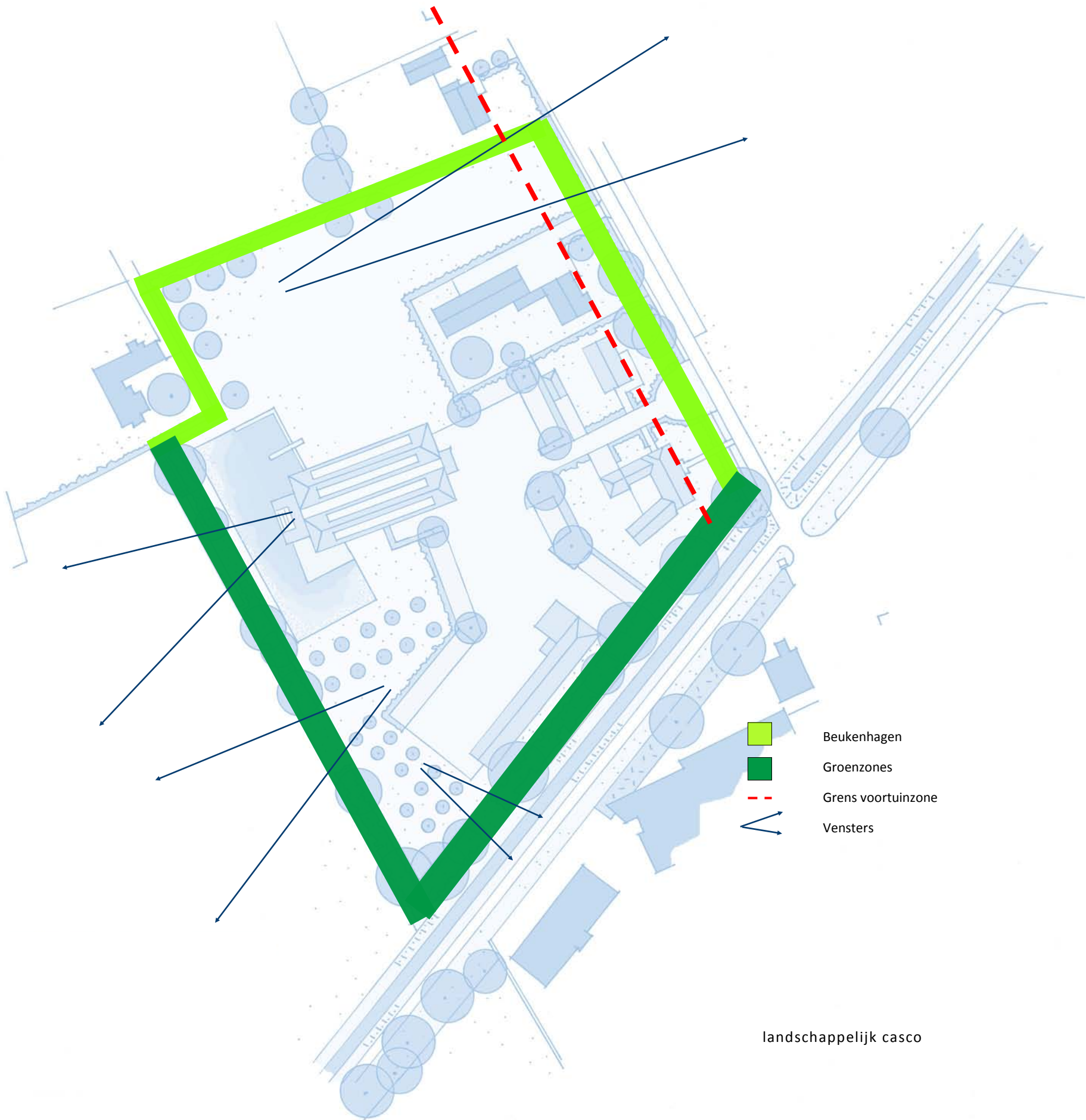
Op de perceelgrens met de Vijfhuizenbaan en de zijdelingse perceelgrens met Vijfhuizenbaan 3C wordt het beeld bepaald door beukenhagen. De beukenhaag op de genoemde zijdelingse perceelgrens is reeds aanwezig en heeft een hoogte van circa 2 meter. Op de voorste perceelgrenzen wordt, voor zover nog niet aanwezig, een beukenhaag aangeplant, waarbij de uiteindelijke hoogte circa 85 cm is.

Aan de Vijfhuizenbaan speelt de voortuinzone van 15 meter diep ook een rol in het landschappelijke casco. Omdat de bebouwing hier ver terug ligt blijft het landelijke karakter van de Vijfhuizenbaan gewaarborgd. Bovendien wordt er naar gestreefd om twee bestaande grote bomen in de toekomstige voortuin van de bedrijfswoning van HFS-F&F te behouden.

Een ander onderdeel van het landschappelijke casco is aanwezigheid van een aantal 'vensters' op het landschap. Via deze 'vensters' ontstaat er een visuele relatie tussen het omliggende landschap en de locatie. Hierdoor ontstaat er zowel *van-binnen-naar-buiten* als omgekeerd een interessante ruimtelijke beleving.

In de zuidwestelijke groenstrook zijn twee onderbrekingen in de beplantingen aangebracht met een breedte van circa 15 meter. Hierdoor ontstaan vanuit één van de gebouwen en vanaf het erf fraaie doorzichten naar het landschap. Ook in de groenstrook langs het Bels Lijntje is ter hoogte van de boomgaard zo'n opening aanwezig. Vanaf het veld (oefenterrein) aan de noordzijde van de locatie is er een zichtrelatie over de lage beukenhaag naar de bolle akker.

Het basisprincipe van het landschappelijk casco is eind 2013 besproken met zowel het Brabants Landschap (dhr. Carlo Braat) als met de gemeente Goirle (dhr. Jeroen Klerks). Als vervolg op die gesprekken heeft een verdere uitwerking plaatsgevonden zoals hierboven is verwoord.



landschappelijk casco



beplantingsreferentie voor de groenzones



aanwezige beukenhagen op de noordelijke grens van de projectlocatie

5.2 Overige 'groene' componenten

De sfeerreferentie van de groene boerderijkamer bestaat binnen het landschappelijke casco uit onder meer de volgende componenten (zie ook pagina 11 van hoofdstuk 3):

- Een onbebouwd grasveld aan de noordzijde van de locatie dat in gebruik is als oefenveld (inclusief behoud van bestaande jonge bomen op korte afstand van bestaande beukenhagen);
- De door hoge en lagere beukenhagen omzoomde percelen van de nieuwe bedrijfswoningen en de bestaande bebouwing van Vijfhuizenbaan 3;
- Een boomgaard (met hoogstam fruitbomen) in de zuidwest hoek van de locatie. Deze boomgaard kent een medegebruik als oefenterrein. Onderzocht wordt of een gecombineerde inrichting met fruitbomen en treinsporen (zonder verhoogd spoorbed) mogelijk is;
- Een vijver tussen de zuidwestelijke groenzone en het van REASeuro. De diepere delen van deze vijver aan de zijde van de bebouwing worden gebruikt als oefengedeelte, terwijl langs de randen met het landschap en de boomgaard ondiepere gedeelten met beplantingen condities creëren die zorgen voor een natuurlijk evenwicht en een geschikt leefgebied voor amfibieën;
- Rond het verharde centrale erf staan waar nodig beukenhagen. Op de grens met de boomgaard zal dit een lage haag zijn om te voorkomen dat de totale ruimte versnippert. Nabij de woningen zullen de hagen hoger zijn om de privacy op de tuinkavels te waarborgen. Waar mogelijk worden solitaire bomen in de hagen, tuinen of op het erf aangeplant om de beoogde groene sfeer verder te versterken;
- Op de projectlocatie staan enkele grotere bomen. Voor zover deze bomen gezond, waardevol en inpasbaar zijn worden ze gehandhaafd en geïntegreerd in de ruimtelijke opzet.

5.3 Ruimtelijke relatie met de 'rode' componenten

De bebouwingsopzet en de positie en omvang van de benodigde verhardingen is zo ontworpen dat de gewenste groene sfeer van deze bedrijfslocatie maximaal tot uiting komt.

Het directe zicht op (de omvang van) het verharde centrale erf is vanaf posities buiten de projectlocatie geminimaliseerd. Bedrijfswoningen, tuinkavels en hagen camoufleren het verharde erf en de daarop geparkeerde auto's. Iets dergelijks geldt ook voor het directe zicht op de bedrijfspolumes.

De werkschuur van HFS-F&F is afgeschermd door de groenzones. Uiteindelijk zullen alleen delen van het dak zichtbaar zijn. Voor het gebouw van REASeuro geldt dat vanuit elk denkbaar standpunt vanaf de openbare wegen steeds een beperkt deel van het (dak)volumen waarneembaar is. Pas bij benadering van dit gebouw via de toegang tot het erf ontvouwt zich het zicht op de kopse kanten van het schuurvolumen.



sferreferentie boomgaard

5.4 kwantificering groenblauwe diensten | landschapsplan

Ten behoeve van de provinciale regeling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap is de relevante inzet van groenblauwe diensten van het gepresenteerde plan hier gekwantificeerd.

| nr | type | aantal |
|----|---|---------------------|
| 1 | aanplant zomereiken in groenzones | 13 stuks |
| 2 | bosplantsoen in groenzones | 900 stuks |
| 3 | ontgraven gedeelte van vijverpartij als poel voor amfibieën | 450 m ³ |
| 4 | hoogstam fruitbomen in boomgaard | 20 stuks |
| 5 | aanvullende nieuwe hagen | 370 meter |
| 6 | bloemrijk grasland (vensters in groenzones) | 310 m ² |
| 7 | bloemrijk grasland onder boomgaard | 2060 m ² |



de groenblauwe diensten uit het landschapsplan

6

duurzame ontwikkeling

Het hier gepresenteerde plan levert, op het hier besproken schaalniveau, een aantal directe en indirecte prestaties op het vlak van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Betekenis voor de lokale gemeenschap

Door het realiseren van een adequate, op de toekomst gerichte, huisvesting van REASeuro en bijbehorende bedrijfsonderdelen, kan deze (inter)nationaal opererende onderneming in Riel gevestigd blijven. Dat is een pluspunt voor de lokale werkgelegenheid (behoud en doorgroei) en daarmee ook voor de leefbaarheid van de lokale samenleving.

Bijdrage aan de ecologische kwaliteit van de omgeving

De 'groene maatregelen' voor een goed landschappelijk ingepast geheel hebben niet alleen positieve effecten op de beleving van het landschap, maar leveren ook ecologische prestaties.

De geplande groenzones zijn van belang om langs het Bels Lijntje een ecologische verbindingszone te realiseren. Er zijn uitsluitend inheemse, streekeigen beplantingen voorzien. Indien mogelijk wordt zaai- en stekgoed betrokken uit de directe regio, waardoor de bloeiperiode van de nieuwe beplantingen direct samenvalt met die van de bestaande beplantingen. Op die manier zijn de cycli van flora en fauna het best op elkaar afgestemd.

De waterpartij krijgt deels een natuurlijke inrichting en is een habitat voor amfibieën. Daarnaast heeft de vijver een rol in de (piek)opvang van het schone regenwater. In periodes van grote hitte zal de verdamping het microklimaat gunstig beïnvloeden.

De hoogstam boomgaard is interessant voor bijen en andere bestuivende insecten. Afhankelijk van de intensiteit van het medegebruik als oefenterrein kan voor de boomgaard een extensief maaibeheer worden overwogen. De landschappelijke vensters in de groenzones worden ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel. Op deze manier blijft de continuïteit van deze zones als habitat voor insecten en kleine zoogdieren gewaarborgd.

Van het bedrijfsgebouw van HFS-F&F biedt het halfopen gedeelte (de kapschuur) uitstekende nestmogelijkheden voor zwaluwen.

Door de aard van de bedrijvigheid, de gekozen ruimtelijke opzet en de 'groene' inrichting zal de voorgenomen ontwikkeling op het schaalniveau van deze locatie en de directe omgeving, bij een uitgekiend beheer, een stevige impuls geven aan de biodiversiteit van het huidige ecosysteem.



Duurzaam bouwen

Bij het ontwerp van de bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen zal uiteraard voldaan worden aan de wettelijke basisverplichtingen. De opdrachtgever is nadrukkelijk geïnteresseerd in het realiseren van extra duurzaamheidsprestaties boven op de wettelijk vastgelegde eisen. In het stadium van het verdere ontwerp zal er specifieke aandacht uitgaan naar onder meer:

- Het gebruik van natuurlijke materialen. Daarbij wordt, indien betaalbaar, ook het hergebruik van oude bouwmaterialen overwogen (gevelstenen);
- Het realiseren van een gezond binnenklimaat en het voorkomen van oververhitting van de gebouwen. Naast een goede isolatie die temperatuurswisselingen dempt, wordt zoveel mogelijk uitgegaan van natuurlijke ventilatiemogelijkheden (geen onnodige klimaatinstallaties) en in de architectuur geïntegreerde zonweringen;
- Het geheel of gedeeltelijk onderkelderen van het bedrijfsgebouw van REASeuro om het ruimtebeslag in footprint en bouwhoogte te beperken. Ruimten in de kelder hebben een gunstige energiebalans (constantere basistemperatuur) en zijn uitermate geschikt voor opslag, kleine werkplaats en het uitstellen van de collectie van explosieven (instructiemateriaal).
- Het nagegaan of technische maatregelen zoals hergebruik van het vijverwater voor tuinbesproeiing en/of toiletspoeling voor de bedrijfsgebouwen tot de mogelijkheden behoren. Eén en ander is mede afhankelijk van de uiteindelijke technische uitvoering en het medegebruik als duikvijver (diepte, inhoud en acceptabele tolerantie in peilwisselingen).

sfeerreferentie bloemrijk venster op landschap