



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPAN

COLOFON

Titel document: Landschappelijk Inpassingsplan
Datum: September 2013
Auteur : DE KROON flowers
Opdrachtgever : DE KROON flowers

Voor het samenstellen van dit document heeft DE KROON flowers getracht alle auteurs, fotografen en andere rechthebbenden te benaderen. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden.

Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden veeveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van DE KROON flowers vereist.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	blz. 3
2. Ligging	blz. 4
3. Uitbreiding De Kroon Flowers	blz. 6
3.1 Entree	blz. 8
3.2 Kantoorgebouw en Machineopslag	blz. 12
3.3 Tijdelijke woonruimte	blz. 18
4. Bijlagen	blz. 20

DE KROON Flowers



1. INLEIDING

Het bedrijf De Kroon Flowers is een agrarisch bedrijf dat zich bezighoudt met het kweken en verhandelen van bomen en planten. De totale oppervlakte van het bedrijf is 5 hectare, waarvan 6000 m² bestaat uit kweekkassen. Door een positieve groei in de afzetmarkt is het bedrijf de laatste jaren meer gaan streven naar een betere logistieke indeling. In dit document laat De Kroon Flowers zien hoe deze logistieke indeling verbeterd kan worden en hoe dit aansluiting en versterking biedt aan het huidige landschap.

In hoofdstuk 2 wordt beschreven wat op dit moment de ligging van De Kroon Flowers is in het landschap en hoe het bedrijf zich ontsluit. Hoofdstuk 3 geeft een nadere toelichting van waarom de uitbreiding noodzakelijk is en hoe dit functioneel ingedeeld zal gaan worden. De hoofdstukken die hierop volgen zullen deelgebieden van deze uitbreiding uitlichten, beginnende met de entree in hoofdstuk 3.1. Het nieuw te bouwen kantoorgebouw en machineopslag zal vervolgens ter sprake komen in hoofdstuk 3.2, gevolgd door de tijdelijke woonruimte in hoofdstuk 3.3.



2. LIGGING

Het bedrijf De Kroon Flowers ligt ten zuidoosten van de kern Milsbeek en wordt omsloten door aan de noordzijde de Rijksweg en aan de zuidzijde de Bloemenstraat.

Ten zuiden van De Kroon Flowers ligt het natuur- en recreatiegebied het Gennepershuis waar de Niers uitmondt in de Maas. Dit gebied wordt gekenmerkt door uitgestrekte weiden, de uitkijktoren op de plaats van het voormalige Gennepershuis en diverse hoogteverschillen. Doordat er hier een extensief beheer toegepast wordt geeft het gehele gebied een natuurlijke indruk.

Ten Noordoosten van De Kroon Flowers liggen het kantoorgebouw van Emons Group Holding BV en een vestiging van CNC Grondstoffen BV. Waar het Gennepershuis door de natuurlijke uitstraling gekenmerkt wordt, wordt dit gebied gekenmerkt door grootschalige bebouwing en parkeergelegenheden.

Hier tussenin vormt De Kroon Flowers de overgang van het natuurlijke landschap van de uiterwaarden naar het functionele landschap met de bedrijvigheid.



3. UITBREIDING DE KROON FLOWERS

Door de positieve afzetmarkt en ons aanbod van diverse producten en diensten is er in de loop der jaren een logistiek knelpunt ontstaan. Het blok wat op de plattegrond hieronder is aangegeven als 'entree verkoopruimte, parkeren, laden/lossen' heeft bijvoorbeeld teveel verschillende functies. Deze functies zoals 'entree verkoopruimte' en 'laden/lossen' zorgen voor een logistiek probleem.



Op de afbeelding hieronder is te zien wat de gewenste nieuwe indeling is. Het eerste wat u op zal vallen van deze afbeelding is de kassenaanbouw van maximaal 2500 m². Deze ruimte is nodig om de verkoopruimte, kweekruimte en logistieke ruimte binnen de kas goed te kunnen scheiden. Daarnaast zal deze uitbreiding een vernieuwde entree vormen voor de verkoopruimte met het gezicht op de Rijksweg.

Om een geschikte werkruimte op het gebied van tuinontwerp, tuinadvies, aanleg en onderhoud te creëren, zullen er aan de westkant van het bedrijf een kantoor- en machineopslaggebouw met bijbehorende demotuinen gerealiseerd worden.



3.1 ENTREE

Op de afbeelding hiernaast, op de volgende pagina, is te zien hoe de nieuwe entree van De Kroon Flowers beoogd wordt. De entree zal een landelijke uitstraling krijgen, waarin de kas en kwekerij geaccentueerd worden.

Een bomenlaan zal de bezoekers begeleiden naar de ingang. Direct naast de rijweg zal er aan beide kanten parkeergelegenheid gecreëerd worden op grastegels. Hierdoor kunnen er genoeg parkeerplaatsen gerealiseerd worden terwijl de groene uitstraling behouden wordt. Deze parkeerplaatsen worden gevolgd door een voetgangerspad waar men zich veilig van de auto naar de ingang kan begeven. Om dit straatprofiel goed te kunnen inpassen

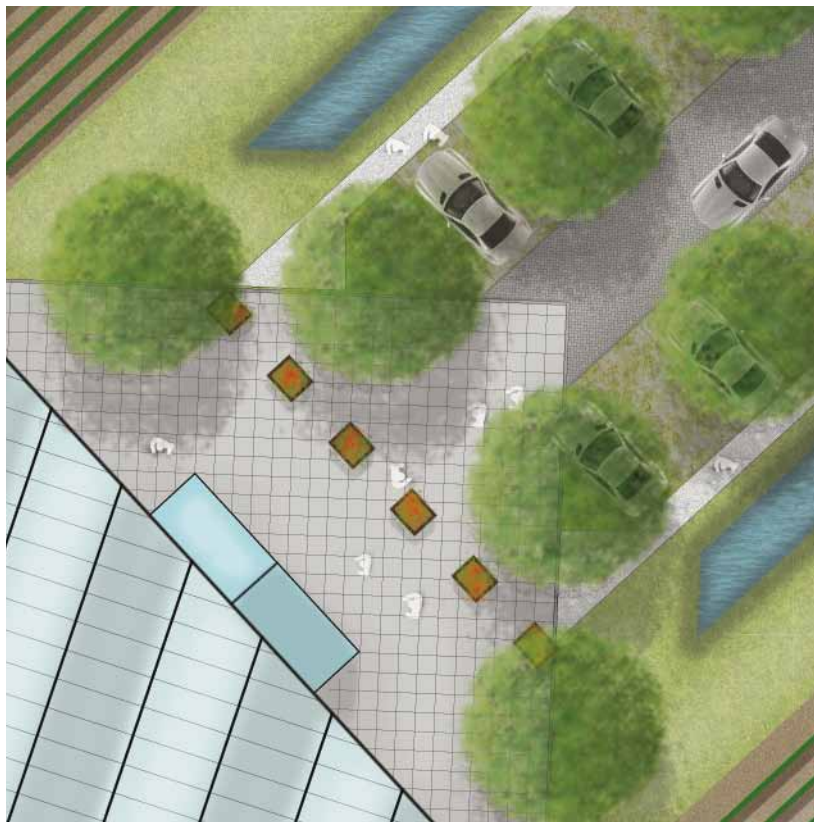
met de huidige kwekerij en om het hemelwater een inzijgingsplaats te geven, zal er naast dit voetgangerspad een grasstrook van één meter, een ondiepe greppel en een grasstrook van vijf meter gerealiseerd worden. Zie hiervoor ook het doorsnede-aanzicht van pagina 8.

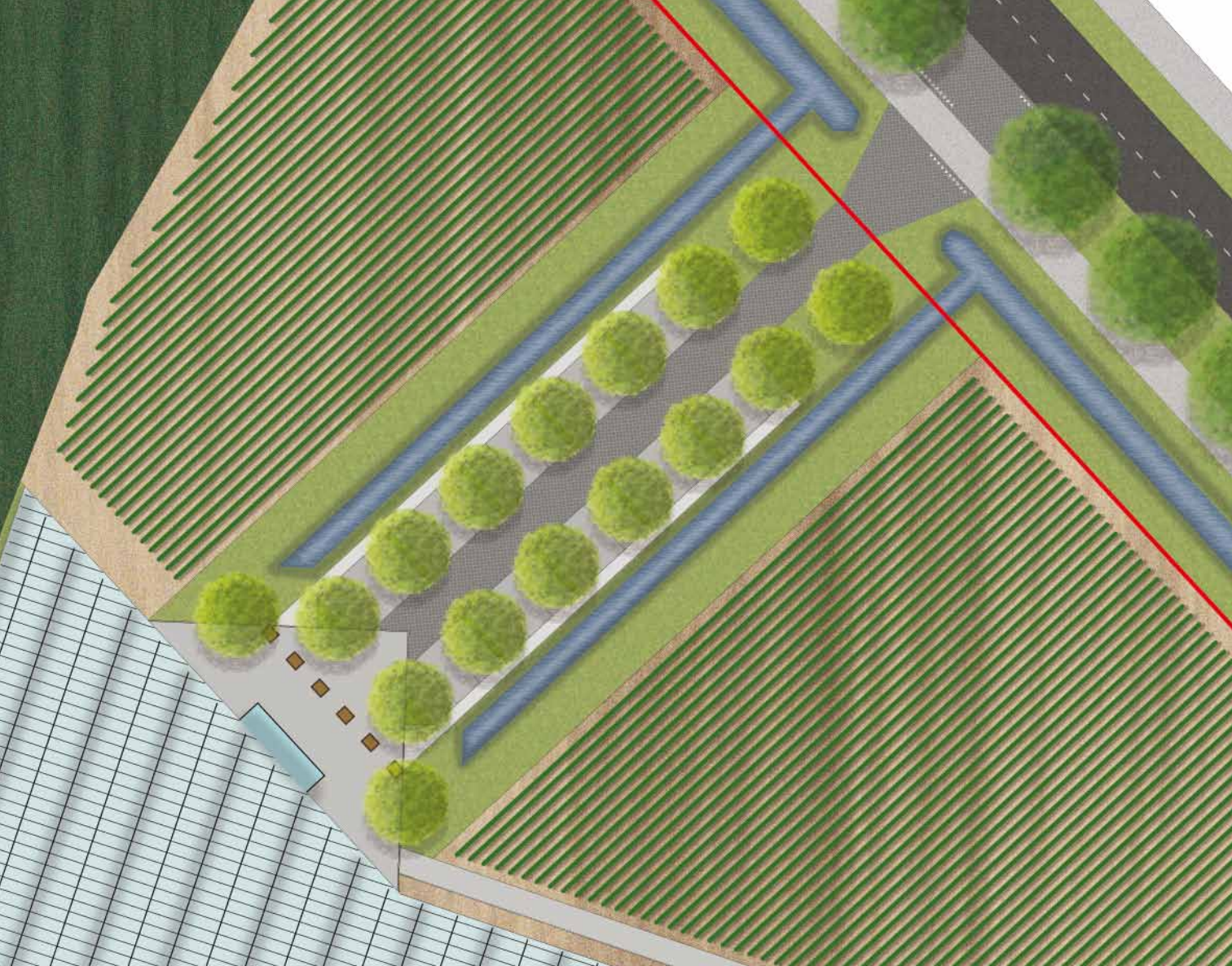
Bij de soortkeuze van de bomenlaan is gekozen voor de Amberboom (*Liquidambar styraciflua*). Deze boom heeft een piramidale groeiwijze, vurige herfstkleur en wordt ongeveer vijftien meter hoog.













De bestrating van de rijbaan zal bestaan uit betonstraatstenen om de entree een informele uitstraling te geven.

Detail Entree

Hiernaast is een detail van het plein bij de toekomstige ingang te zien. Op dit plein zullen de voetgangerspaden en de rijweg bijeenkomen. Hierdoor hebben automobilisten indien nodig een plaats om de auto te keren en de voetgangers een veilige wandelroute van auto naar ingang. Om te voorkomen dat de automobilisten een te grote aanwezigheid kunnen vormen op dit plein worden er grote, voor automobilisten belemmerende bloembakken op vijf meter afstand van de ingang geplaatst. Deze bloembakken zullen seizoensgericht ingeplant worden om zodoende ook de uitstraling van het plein te bevorderen.





	Kassencomplex		Grasstrook		Bloembak		Plein entree
	Afdak entree		Ondiepe greppel		Huidige bosstrook		Oprijlaan betonstraatstenen
	Kwekerij		Amberboom		Parkeerplaats grastegels		Huidig fietspad

Hieronder is een doorsnede-aanzicht te zien van de toekomstige entree van De Kroon Flowers. De rijweg, die begeleid wordt door de Amberbomen aan weerszijden, zal vier meter breed worden. Deze breedte is groot genoeg voor twee auto's om elkaar te passeren, maar niet zo breed dat men hard zal rijden. Hiernaast is parkeergelegenheid op grastegels.

Bij deze parkeerplaatsen wordt de standaard parkeerplaats maatgeving toegepast van vijf bij tweeëneenhalf meter. Naast deze parkeerplaatsen zal een pad van één meter breed verhard worden om de bezoekers van auto naar ingang te begeleiden. Over dit pad zullen de winkelwagentjes naar de auto's gereden kunnen worden.



Om vanaf dit pad een landschappelijk verantwoorde overgang te creëren tot de kwekerij wordt er een groenstrook van één meter breed toegepast. Hiernaast zal een ondiepe greppel aanwezig zijn waar hemelwater kan inzijgen. Naast deze greppel zal aan de kant van de kwekerij nog een groenstrook van vijf meter gerealiseerd worden.

Op het doorsnede-aanzicht hieronder is te zien welke verhoudingen deze inrichtingsaspecten tot elkaar hebben en hoe dit er ruimtelijk uit zal komen te zien.

Het doorsnede-aanzicht is op schaal 1:100 weergegeven en in de bijlage toegevoegd.



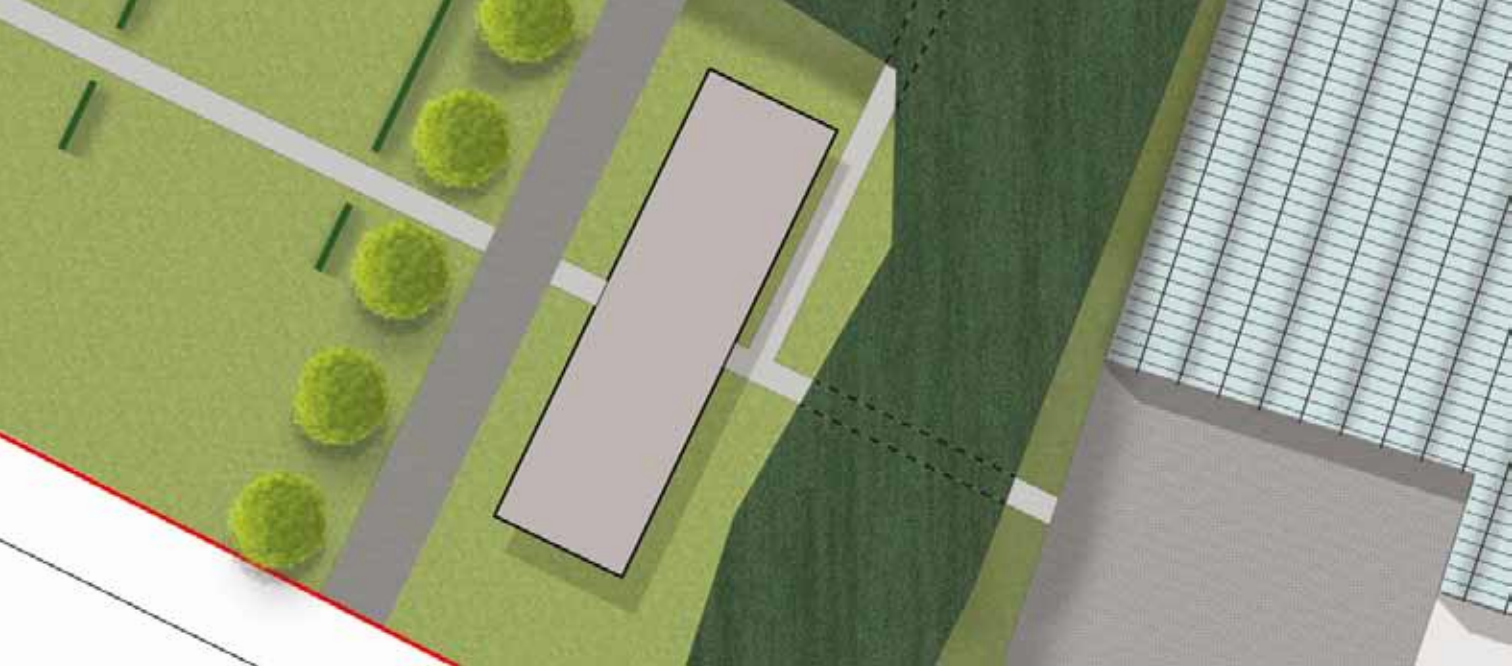
3.2 KANTOORGEBOUW EN MACHINEOPSLAG

In de huidige situatie bevindt het kantoor zich in de privéwoning bij het bedrijf. Om privé en zaken te kunnen scheiden is het noodzakelijk om een andere kantoorruimte te kunnen realiseren. Deze nieuwe kantoorruimte heeft dan ook de mogelijkheid om goede ontvangstruimte voor zowel klanten als leveranciers te worden. In dit kantoor zal het administratie- en ontwerpwerk gedaan worden en in de inpandige machineopslag zullen de benodigde machines voor de kwekerij, het aanleg en het onderhoud van tuinen gestald staan.

De machineopslag en ontvangst van leveranciers is hierdoor bij het logistieke deel van het bedrijf gesitueerd.

Op te plattegrond hiernaast is te zien waar het nieuwe gebouw zal komen te staan. Het voorste deel van dit gebouw zal de functie kantoor krijgen en het achterste deel de functie machineopslag. De scheidingslijn tussen deze twee functies ligt ter hoogte van het pad ernaartoe. Om bij het landschappelijke karakter van de Bloemenstraat aan te sluiten zal er een bomenrij langs de oprijlaan geplaatst worden bestaande uit de ecologisch waardevolle Boomhazelaar (*Corylus colurna*). Ten westen van het nieuwe gebouw zullen ten behoeve van de afdeling tuinontwerp enkele kleinschalige modeltuinen gerealiseerd worden. Zie voor een vollediger plankaart de bijlage.





Buiten de bebouwde kom wordt de Bloemenstraat gekenmerkt door de landelijke boerderijwoningen van deze streek. Bij het ontwerpen van het nieuwe kantoorgebouw is er eerst gekeken naar de bestaande bebouwing aan dit deel van de Bloemenstraat. Hieronder en op de volgende pagina's zijn de foto's te zien van deze verschillende gebouwen. De foto's zijn gebruikt om de kenmerken en verschillen te kunnen benoemen. De bevindingen hiervan zullen in acht worden genomen bij het ontwerp van het nieuwe kantoorgebouw en machineopslag.



Bloemenstraat 8



Bloemenstraat 6a

De bebouwing buiten de bebouwde kom aan de Bloemenstraat bestaat voornamelijk uit landelijke boerderijgebouwen. Aan het begin van de straat, voor de bebouwde kom, zijn er al vier van de zeven gebouwen hiertoe te benoemen, namelijk nr. 8, nr. 6, nrs. 1 en 3 en nr. 7.

Op de foto's hieronder en op de volgende pagina's is te zien dat deze gebouwen enkele overeenkomsten met elkaar hebben. Een voorbeeld hiervan is de positionering vanaf de weg. De boerderijgebouwen zijn allen met het breedste front naar de straat gericht. Ook is de afstand tussen straat en gebouw bij alle huisnummers nagenoeg hetzelfde.

De boerderijgebouwen hebben verticale raamopeningen en een vergelijkbare positionering van de voordeuren.

Bij alle gefotografeerde gebouwen zijn de schuine van de daken en de nokhoogte een opvallende overeenkomst. Ook is direct op te merken dat elk huis wordt beschermd door opgaande beplanting.

De twee oudste boerderijen van dit deel van de straat, nr. 8 en nr. 6, zijn opvallend genoeg beide gestuukt en wit geschilderd.



Bloemenstraat 6



Bloemenstraat 4

Met de geconstateerde overeenkomsten tussen de verschillende boerderijgebouwen van de Bloemenstraat zal rekening gehouden worden bij het ontwerp van het nieuwe kantoorgebouw. Het streven is ernaar om met het nieuwe kantoorgebouw het landschappelijke straatbeeld te versterken. Dit wordt gedaan door het nieuwe kantoorgebouw in boerderijstijl te realiseren met de kenmerken die bij de andere boerderijgebouwen ook te vinden zijn. Er is bewust voor gekozen om het kantoorgebouw met de 'korte' gevel naar de Bloemenstraat te plaatsen om het groene, landschappelijke karakter zo veel mogelijk te behouden. Ook sluit het beter aan op de interne indeling van het kantoorpand met aan de voorkant het kantoor en aan de achterkant de machineopslag.

Hiernaast is een visualisatie te zien van welke bouwstijl er voor ogen is en hoe deze in het landschap geplaatst zal worden. Ook is het te zien dat de strook direct aan de Bloemenstraat de huidige functie van weide zal behouden. Hierachter zullen kleinschalige demotuinen gerealiseerd worden.



Bloemenstraat 1 en 3



Bloemenstraat 5



Visualisatie Bloemenstraat richting het oosten.



Bloemenstraat 7

3.3 TIJDELIJKE WOONRUIMTE

Bij het bedrijf De Kroon Flowers is het noodzakelijk dat er ten alle tijden een verantwoordelijke binnen korte tijd het bedrijf kan bereiken. Enkele voorbeelden van waarom er altijd iemand aanwezig moet zijn is vanwege het water geven ten tijde van droogte. Dit moet 's nachts gebeuren en kan niet geautomatiseerd worden in verband met het verleggen van buizen en slangen. Een ander voorbeeld is het vorstvrij houden in de winter, wat zeer regelmatig gecontroleerd moet worden en het laden en lossen van goederen, wat 's nachts gebeurt omdat we hier te maken hebben met bederfbare goederen. Hiernaast is het van groot belang dat er bij calamiteiten zoals overstromingen en storm direct ingegrepen kan worden.

Om deze verantwoordelijkheid van aanwezig en alert zijn te kunnen verdelen bij de eigenaren is het van belang dat er een tweede bedrijfswoning komt. Aangezien er in de toekomst hoogstwaarschijnlijk de optie is om Nr.4 van de Bloemenstraat te kopen is er een tussentijd van ongeveer vijf jaar te overbruggen. Hiervoor zal een tijdelijke woonruimte gerealiseerd worden.



Locatie Nr.4 van de Bloemenstraat

4. BIJLAGEN

Bijlage 1 **Plankaart uitbreiding De Kroon Flowers**

