



Plaats en datum
Houten, 4 februari 2016

Project:
Verplaatsen Loonbedrijf A.N. van Impelen van de Herenstraat 44 Werkhoven
naar Schadewijkerweg 2a te Odijk

Projectnummer:
1585

Architektenburo Huub van der Zee BV, BNA
Loerikseweg 17
3991 AA Houten
Telefoon: 030-6372332
Fax: 030-6380064
Internet: www.vanderzeearchitekten.nl

Inleiding:

Voor Loonbedrijf van Impelen heeft architectenburo van der Zee een studie gemaakt om te kijken of het mogelijk is om het loonbedrijf te verplaatsen van de Herenstraat 44 te Werkhoven naar de Schadewijkerweg 2a te Odijk.

Het perceel aan de Schadewijkerweg 2a heeft al de juiste bestemming. Om het loonbedrijf te verplaatsen is nodig dat het bebouwingspercentage in het bestemmingsplan wordt aangepast.

Ons is gevraagd om te kijken hoe het bedrijf geplaatst kan worden en wat de mogelijke posities van bebouwingen zijn.

Dit rapport is bedoeld om aan te geven hoe tot het huidige ontwerp ontstaan is.

Bestaande situatie

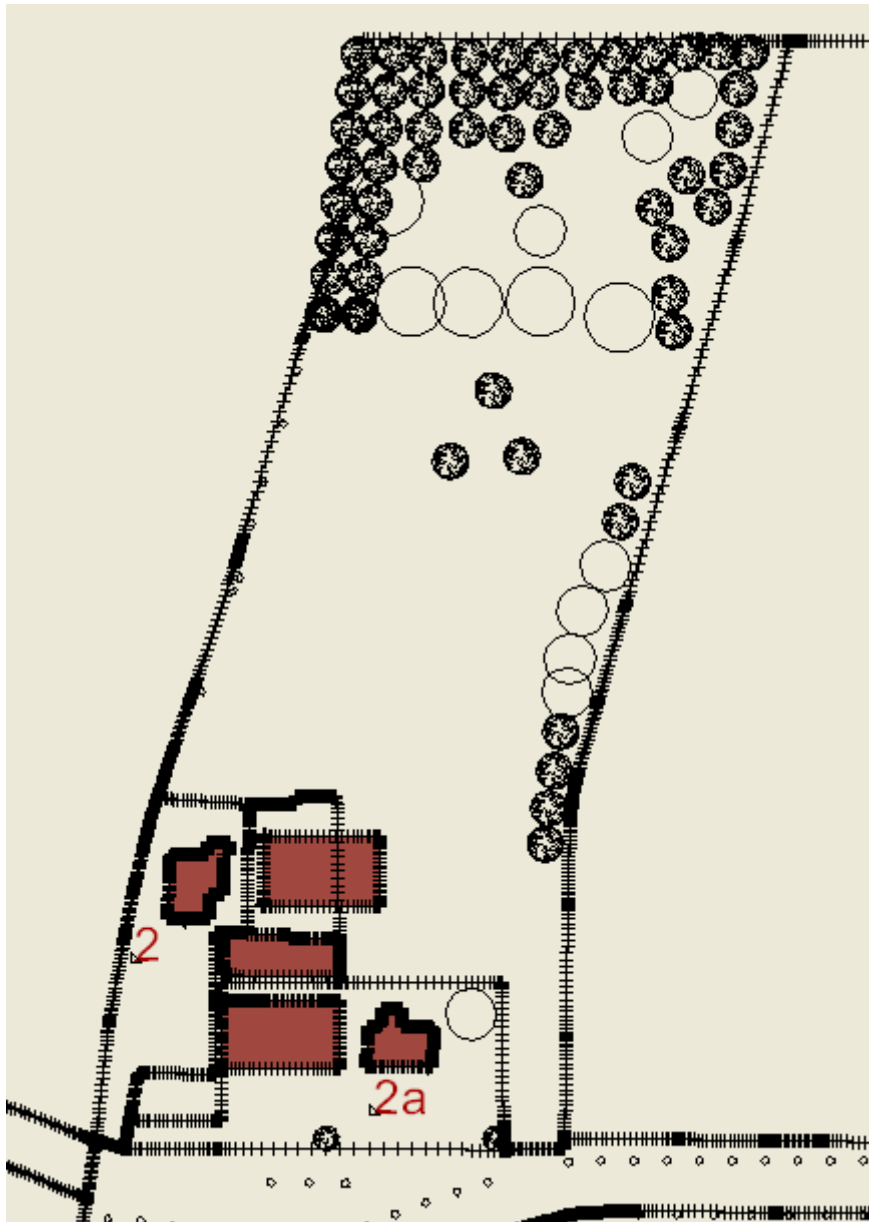
Op onderstaande tekening is de bestaande bebouwing weergegeven.



Bovenstaande bebouwing met links woning Schadewijkerweg 2, rechts 3 bedrijfsgebouwen met bedrijfswoning Schadewijkerweg 2a.

Tekening en maten zijn ontleend aan de kadaster tekening.

Totaal overzicht perceel



Bovenstaand is totaal overzicht van het perceel. De aangegeven bomen zijn overgenomen vanaf een lucht foto. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Werkhoven sectie E nrs 44, 45 en 274. Tevens is op de verbeelding het perceel van Schadewijkerweg 2 aangegeven.

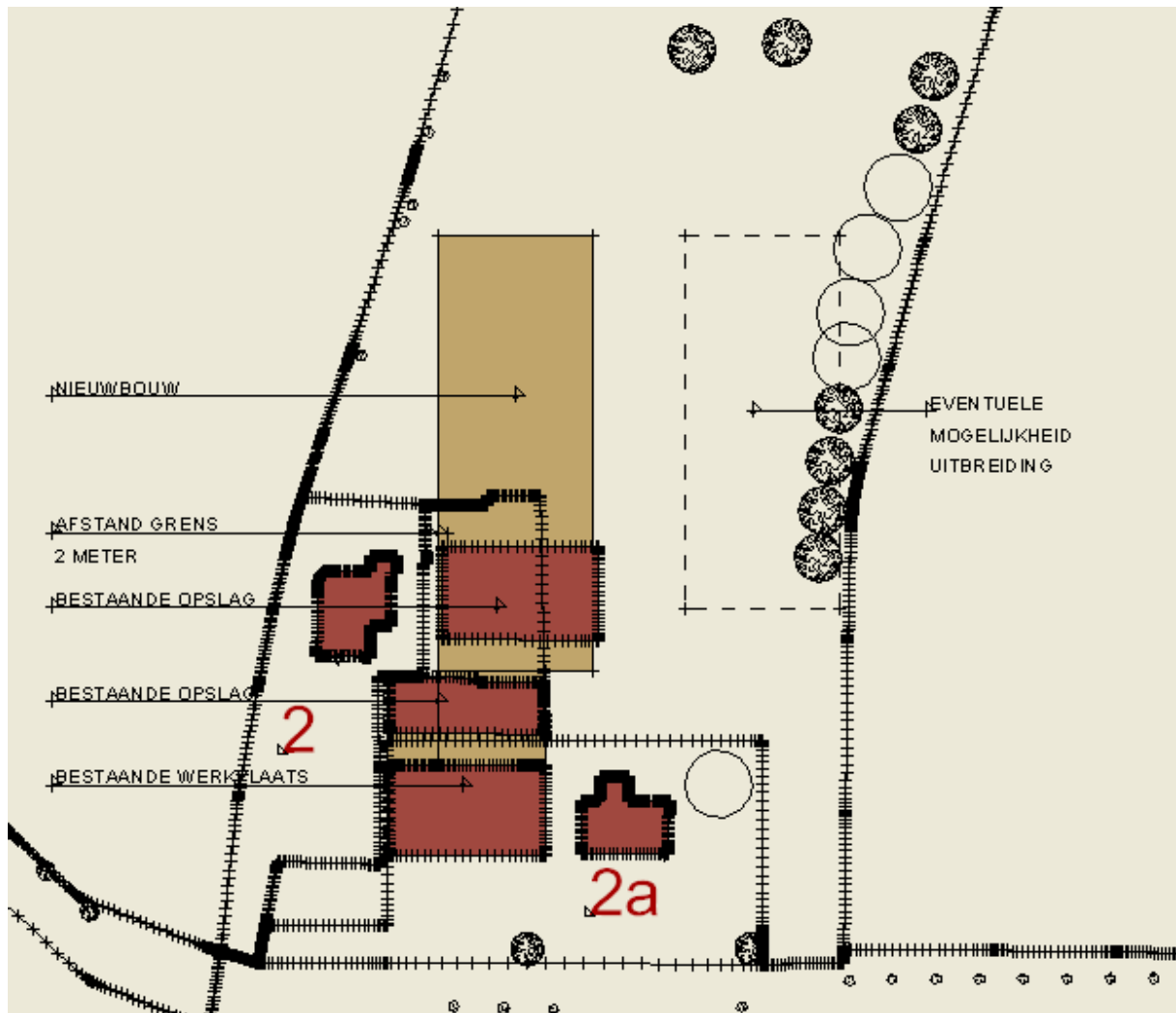
Programma van eisen Loonbedrijf van Impelen

Loonbedrijf van Impelen is gevestigd aan de Herenstraat 44 te Werkhoven. Al vele jaren wordt gezocht naar een nieuwe locatie.

De huidige bebouwing heeft een niet gebruiksvriendelijke vorm en afmeting waardoor er onnodig veel gerangeerd moet worden. De wens is om een gebouw te hebben waar voertuigen met zo weinig mogelijk verkeersbewegingen gestald kunnen worden en ook weer worden gebruikt.

In principe wil Loonbedrijf van Impelen de plaats en positie van de huidige opstallen handhaven en de benodigde extra oppervlakte uit breiden.

Eerste plan opzet



De bestaande werkplaats zal worden gehandhaafd en de nok en goot worden verhoogd. De achterste bestaande opslag ruimte zal worden gesloopt vervolgens een nieuwe hal en als laatste de ruimte tussen de nieuwe en de bestaande werkplaats dichtbouwen. De totale bebouwing komt hiermee 2.487m². De bestaande werkplaats blijft werkplaats met op een te creëren verdieping een kantoor en kantine. De nieuwe hal is een stallingsruimte voor het materieel en het dicht te bouwen gedeelte wordt een wasplaats.

Dit plan heeft de volgende nadelen:

- Verrommeling van de omgeving door verschillende bouwstijlen en kapvormen en hellingen van daken.
- De bestaande werkplaats staat dicht op de grens, de nieuwe hal op 2 meter afstand van de grens.
- De nieuwe wasplaats komt op ca. 4,5 meter vanaf de woning Schadewijkerweg 2.
- Door verschillende fases is dit niet een efficiënt gebouw, duurt de bouwtijd erg lang en is er hierdoor veel overlast voor zowel de omgeving als de bedrijfsvoering.
- De voorgestelde uitbreidingsmogelijkheid is geluidstechnisch niet mogelijk en geeft ook te weinig rangeermogelijkheid voor de sectie deuren.

Verdere uitwerkingen

Er is onderzocht of er ook andere bebouwingsmogelijkheden waren die voornoemde nadelen konden wegnemen. Onderzocht is de mogelijkheid naar volledige nieuwbouw op een grotere afstand van de erfgrens. Onderstaat een verbeelding hiervan. Gebouw in drie delen, voorin de werkplaats, daarachter de wasplaats en vervolgens de stallingsruimte.



Bovenstaand heeft als voordeel dat er verder van de bestaande woning af wordt gebouwd wat een positief effect heeft op brandoverslag, geluid en bezonning.

Het nadeel van bovenstaand is de beperking in gebruik door de vorm. Deze vorm zorgt ervoor dat er weer onnodige verkeersbewegingen ontstaan door de diepte van het pand. Bij deze vorm zullen standers in het gebouw noodzakelijk zijn. Dit is niet gewenst in verband met aanrijdinggevaar. Ook is er niet voldoende rangeerruimte voor de sectiedeuren. Ook de verschijningsvorm in het landschap is heel zwaar en zal mogelijk tot bezwaren leiden.

Uit inmiddels binnen gekomen adviezen inzake geluid wordt al snel duidelijk dat een gebouw alleen maar mogelijk is aan de linkerkzijde van het perceel. Dit komt omdat er aan deze zijde een woning staat (Schadewijkerweg 2) Voor het geluid moet ingevolge het activiteiten besluit hier een geluidsbarrière worden gemaakt. Indien het bedrijfspand aan de rechterkant van het perceel wordt gepositioneerd komt er aan de linkerkzijde op de erfgrans een betonwand van 8 tot 10 meter hoogte. Deze optie is om voornoemde rede niet nader uitgewerkt.

Het plan is nader bekeken en de positieve punten zijn vastgehouden. Zo zijn wij van mening dat een minimale afstand van 5 meter tot de grens zeer wenselijk is. Bij een bouwdiepte van 25 meter blijft er genoeg rangeer ruimte aan de voorzijde over. in onderstaande uitwerking zijn de wasplaats en de werkplaats geïntegreerd in de hoofdbebouwing en is er een kantoor in een lagere vorm voorgezet. Groot voordeel is dat deze vorm veel minder schaduw geeft met name in de voortuin van Schadewijkerweg 2. Ook staat het kantoor gedeelte ca. 12,5 meter vanaf de erfgrans.

Van deze variant zijn ook bezonningsstudies gemaakt met een positief resultaat.



Dit plan is besproken met de landschapsarchitect van de gemeente Bunnik, de heer Walter Jaaltink. De heer Jaaltink kon zich vinden in het voorgelegde plan. De verschijningsvorm is wel

groot maar niet vreemd in het landschap. De heer Jaaltink gaf als tip mee om extra groen aan te planten die bij deze omgeving hoort en het gebouw mede hierdoor aan het oog te onttrekken. Verdere aandachtspunten waren met name duurzaamheid, afvalwater en ecologie.

De aandachtspunten zijn ten slotte in onderstaand plan uitgewerkt.

