

Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan



Heulenslag 43a te Bleskensgraaf



Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan Heulenslag 43a te Bleskensgraaf pag.1

Onderwerp

Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan:

Heulenslag 43a te Bleskensgraaf

Door

ARA Adviesburo b.v.

Postbus 106

3257 ZJ Ooltgensplaat

Geldende voorwaarden RVOI

Auteur(s)

Drs. R.L. den Haan MMI

(milieutechnoloog)

Projectnummer

Ara101001

In opdracht van

Fam A. van de Graaf

Oosteind 110

3356 AD Papendrecht

Bestemd voor

Fam A. van de Graaf

Oosteind 110

3356 AD Papendrecht

Status

Definitief

Datum

15-06-2011

INLEIDING.

Dit beknopte bedrijfsplan is opgesteld ter onderbouwing van benodigde ruimte en benutting bij het wijzigingsplan, bedoeld voor de vestiging van het Timmer- en Aannemingsbedrijf Albert van de Graaf bv aan de Heulenslag 43a te Bleskensgraaf.

SAMENVATTING.

Het Timmer- en Aannemingsbedrijf Albert van de Graaf bv is een kleinschalig bouw en aannemingsbedrijf. Het werk van dit aannemingsbedrijf, wordt voor >95% op de bouwlocatie van de klant uitgevoerd en voor het overige <5% voorbereidt in de werkplaats. Onder deze voorbereiding vallen geen werkzaamheden in de zin van kozijnen, trappen maken e.d. omdat dat goedkoper gedaan kan worden door daartoe gespecialiseerde bedrijven. De machinale is dan ook qua aantal machines en diversiteit van bescheiden schaal. Des ondanks is er rond de machines aanzienlijke manoeuvreerruimte gewenst, als gevolg waarvan deze machines ruimtelijk verdeeld worden opgesteld. Het bedrijf kent geen baliefunctie, voor het verkopen van materialen, gereedschappen e.d. Het bedrijf harmonieert in de plattelandsomgeving en het object wordt in landschapsstijl gerenoveerd. Het totale bedrijfsvloeroppervlak wordt van ruim 1000m² teruggebracht naar 750m². Alle materialen en machines worden inpandig opgeslagen waardoor het landelijk karakter niet verrommeld.

TECHNISCHE PUNTEN.

Zowel particulieren als bedrijven kunnen bij dit bedrijf terecht voor vrijwel alles wat onder de noemer 'timmer- en aannemingswerkzaamheden' valt. Van het vervangen van een slecht raamkozijn tot het bouwen van een compleet droomhuis of representatieve bedrijfshuisvesting. Het bedrijf verzorgt deze bouw en verbouw van kleine tot middelgrote projecten, uiteraard in hoofdzaak op locatie. Slechts een gering deel <5% van de werkzaamheden zijn voorbereidend te verrichten op de werkplaats.

Voor actuele informatie wordt verwezen naar de website

<http://www.albertvandegraaf.nl/>

LOCATIEKEUZE

Het bedrijf vestigt zich op de Heulenslag omdat daar ruimte voorhanden is om wonen aan de werkplaats te combineren. De omgeving past bij de aard van het bedrijf. Doordat het bedrijf zelf in staat is het onroerend goed op te knappen in harmonie met de omgeving en in staat is de kwaliteit van het object hoogstaand te houden, draagt dit bij aan het imago van het bedrijf.

Omdat er geen baliefunctie is en er geen aan- en afrijden van klanten is, is de vestiging in het buitengebied geen bezwaar voor het bedrijf en zal het bedrijf geen overlast opleveren voor de omgeving.

BEDRIJFSOMVANG EN RUIMTE BENUTTING

De ruimte welke nu beschikbaar is zal worden teruggebracht naar een voor de adequate bedrijfshuisvesting benodigde proportie. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de eisen voor het wijzigen van de bestemming. Tevens blijft er in deze setting wel enige ruimte voor autonome groei.

Het bedrijf vestigt zich in de voormalige stal en werktuigenberging. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

De voormalige stal c.a. 634m² zal worden ingekort tot c.a. 388m². De bestaande werktuigenberging c.a. 362m² zal gehandhaafd blijven.

In de werktuigenberging worden onder andere de volgende zaken ondergebracht:

- Kantoor, met kantine
- Opstelling voor bouwafvalcontainers
- Stalling aanhangers
- Opslag steigermateriaal en bouwlift
- Metsel materialen
- Isolatie materiaal
- Vloer en funderingsmateriaal
- Bekistingmateriaal en profielen

In de ingekorte stal (Werkplaats) worden onder andere de volgende machines opgesteld:

Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan Heulenslag 43a te Bleskensgraaf pag.4

- Stofafzuiginstallatie
- Formaatzaag
- Afkortzaag
- Werkbank

Verder worden onder andere de volgende werkvoorraden bewaard:

- Underlayment
- Multyplex
- tresaplaten
- Overige platen

In het voormalige melkhok worden onder andere de volgende goederen bewaard:

- Tegels
- Tegellijm
- Cement
- Stuksspullen

Op de tekeningen is de ruimtelijke indeling weergegeven. Om de machines goed te kunnen gebruiken, is er voldoende bewegingsvrijheid rondom de machine benodigd.

Er is rekening mee gehouden dat alle bedrijfsmiddelen inpandig op worden opgeslagen.

GESCHIKT MAKEN VOOR BEDRIJFSVESTIGING

Om het object geschikt te maken voor de vestiging van het bedrijf worden een aantal zaken gesloopt en / of verwijderd.

- Slopen en afvoeren 3 stuks voormalige betonnen mest of voersilo's
- Verwijderen bulksilo
- 3 stuks afvalcontainers 6 m3/stuk
- Te slopen deel, ivm reduceren naar totaal 750 m2 bebouwd

De buitenzijde wordt opgeknapt en zoveel mogelijk in landschapstijl gebracht.

BEDRIJFSVOERING

Werkzaamheden vinden in hoofdzaak plaats op de locatie bij de klant. Het kantoor wordt gevoerd door 1 persoon voor één of meer dagdelen per week. Aan- en afvoerbewegingen vinden voornamelijk in begin van de morgen en einde van de middag plaats.

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Hoewel het bedrijf niet de intentie heeft te groeien, is er wel rekening gehouden met enige autonome groei. Door verbeterde marktpositie kan het voorkomen dat geïnvesteerd wordt in werktuigen voor op de bouwplaats en of aanhangers welke weer gestald moeten kunnen worden op de locatie. Ook kan het zijn dat de voorraad op het onderhanden werk moet worden afgestemd, hetgeen kan leiden tot een grotere materialenvoorraad.

BIJLAGEN

- Overzicht Bestaande situatie werktuigenberging en stal
- Overzicht nieuwe situatie werktuigenberging en stal
- Detail indeling werktuigenberging
- Detail indeling werkplaats (voormalige stal)

Gemeente BLESKENS GRAAF
Sectie : D
Nummer : 151
Schaal : 1:500

BESTAANDE SITUATIE

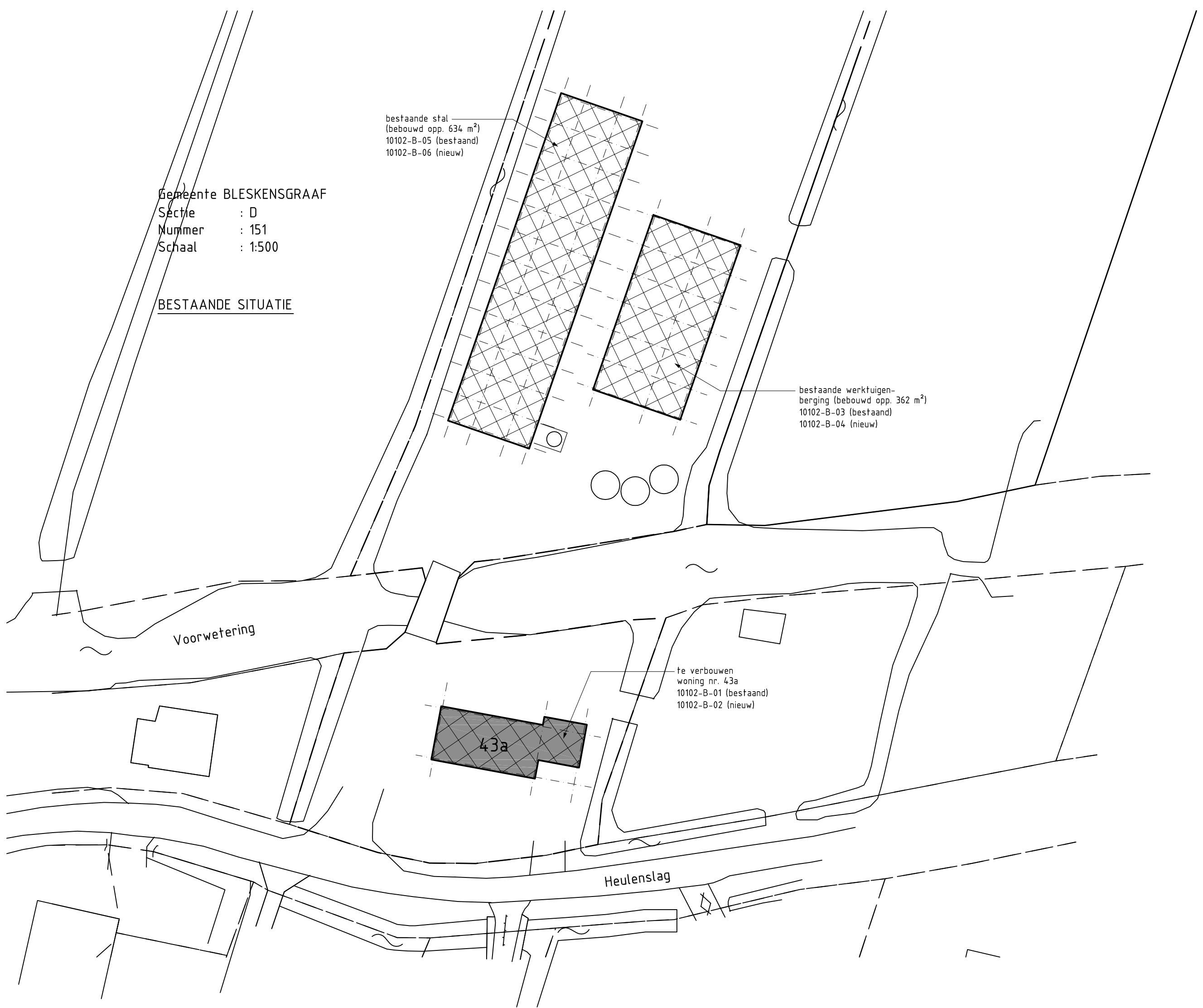
bestaande stal
(bebouwd opp. 634 m²)
10102-B-05 (bestaand)
10102-B-06 (nieuw)

bestaande werktuigen-
berging (bebouwd opp. 362 m²)
10102-B-03 (bestaand)
10102-B-04 (nieuw)

te verbouwen
woning nr. 43a
10102-B-01 (bestaand)
10102-B-02 (nieuw)

Voorwetering

Heulenslag



Gemeente BLESKENS GRAAF
Sectie : D
Nummer : 151
Schaal : 1:500

NIEUWE SITUATIE

bestaande stal
(bebouwd opp. 388 m²)
10102-B-05 (bestaand)
10102-B-06 (nieuw)

bestaande werktuigen-
berging (bebouwd opp. 362 m²)
10102-B-03 (bestaand)
10102-B-04 (nieuw)

paardenbak,
afm. 20x40meter

Voorwetering

te verbouwen
woning nr. 43a
10102-B-01 (bestaand)
10102-B-02 (nieuw)

43a

Heulenslag

