





Het perceel Beekrtuincentrum langs de Adsteeg heeft een hoogteverschil van 18mtr, variërend van 88NAP tot 106NAP.
Het planvoornemen is om op het zuidelijk deel van het perceel een bedrijfsloods te realiseren t.b.v. opslagdoel-einden.

Dit deel van het perceel heeft een oppervlakte van 2.800m² en ligt op een hoogte van + 106NAP.

Deze massastudie is opgesteld om een stedenbouwkun-dige afweging te maken in de beste plek van dit gebouw binnen dit zoekgebied.

Het bovenplateau is in huidige situatie geheel omzoomd met hoog groen. Namelijk aan de westzijde is een grote fruitboomgaard gelegen met een bedrijfs-hal. Aan de oostzijde langs de Adsteeg liggen twee woningen met in de tuin hoge bomen. De toegang van het bovenliggend perceel verloopt tussen het groen, met hoge bomen.



FOTO 1
Vanuit de boomgaard naast de bedrijfshal gekeken richting Adsteeg



FOTO 2
Vanuit de Adsteeg bovenaan bij bushalte richting het Noorden gekeken.



FOTO 3
Vanuit de Adsteeg bij toegang perceel voor laden en lossen



Het bovenplateau is in huidige situatie geheel omzoomd met hoog groen. Namelijk aan de westzijde is een grote fruitboomgaard gelegen met een bedrijfshal. Aan de oostzijde langs de Adsteeg liggen twee woningen met in de tuin hoge bomen. De toegang van het bovenliggend perceel verloopt tussen het groen, met hoge bomen.

FOTO 4
Vanuit de Adsteeg de woningen 37/39 in het hoge groen



R



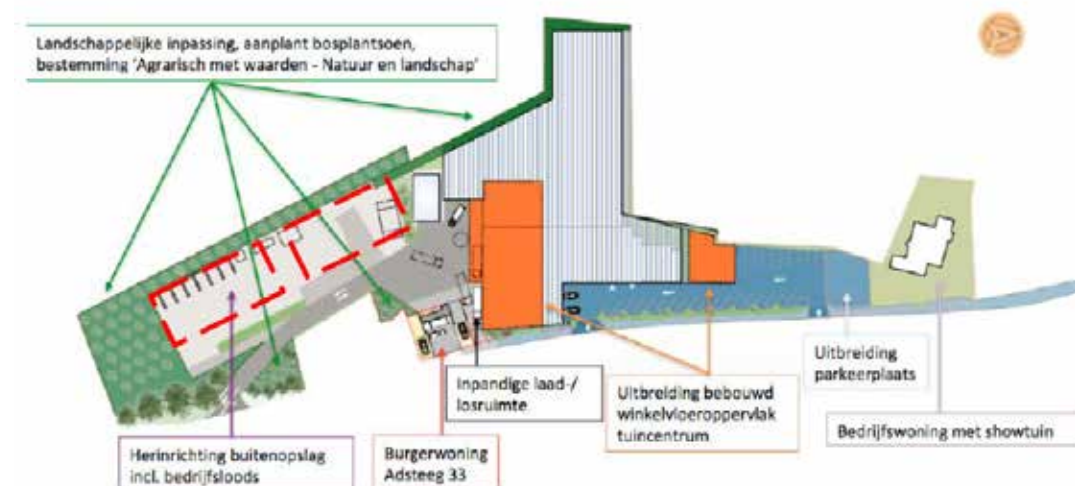
De landschappelijk onderbouwing van bureau Verbeek voorziet in een landschappelijk inpassing van het huidige Tuincentrum. Mede door groenzone aan de zuid zijde en westzijde te realiseren zal het bovenplateau omzoomd worden met groen.



R

De herinrichting van het terrein van het Beeker Tuincentrum voorziet op het bovenplateau waar de huidige buitenopslag van tuincentrum is gelegen een Bouwvlak. Planologisch is met dit bouwvlak een ruimte gecreëerd om deze zone voor maximaal 50% te bebouwen. Dat wil zeggen dat hier een loods met een oppervlakte van maximaal circa 750 m2 kan worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De voorliggende massastudie laat vier varianten zien met een loods van 756m2 goothoogte 6mtr en nokhoogte 9mtr. en met verschil in lengte/breedte.





MASSAstudie VARIANT 01

IR



IR

VARIANT 01

Bedrijfshal 21x36 = 756m² goothoogt 6mtr nokhoogte 9mtr
De bedrijfshal los van bestaande bebouwing aan de noordzijde van het plateau.





MASSAstudie VARIANT 02

IR



IR

VARIANT 02

Bedrijfshal 21x36 = 756m² goothoogt 6mtr nokhoogte 9mtr
 De bedrijfshal los van bestaande bebouwing aan de zuidzijde van het plateau.
 Door omzoomd bosplotsoen is deze niet vanaf de Adsteeg bij bushalte zichtbaar.





MASSAstudie VARIANT 03

IR



IR

VARIANT 03

Bedrijfshal 17x45 = 756m² goothoogt 7mtr nokhoogte 9mtr
De bedrijfshal los van bestaande bebouwing aan de noordzijde van het plateau.
Door een smallere opzet kan deze verder van de woning afliggen, echter blijft de impact gelijk aan die van 20mtr. Wederom niet zichtbaar vanaf de omgeving.





MASSAstudie VARIANT 04



IR

VARIANT 04

Bedrijfshal 17x45 = 756m² goothoogt 7mtr nokhoogte 9mtr
De bedrijfshal los van bestaande bebouwing aan de zuidzijde van het plateau.
Door een smallere opzet kan deze verder van de woning aflaggen, echter blijft de
impact gelijk aan die van 20mtr. Wederom niet zichtbaar vanaf de omgeving.



R



Variant 01



Variant 02



Variant 01



Variant 02



Variant 01



Variant 02

ZICHT vanaf ADSTEEG

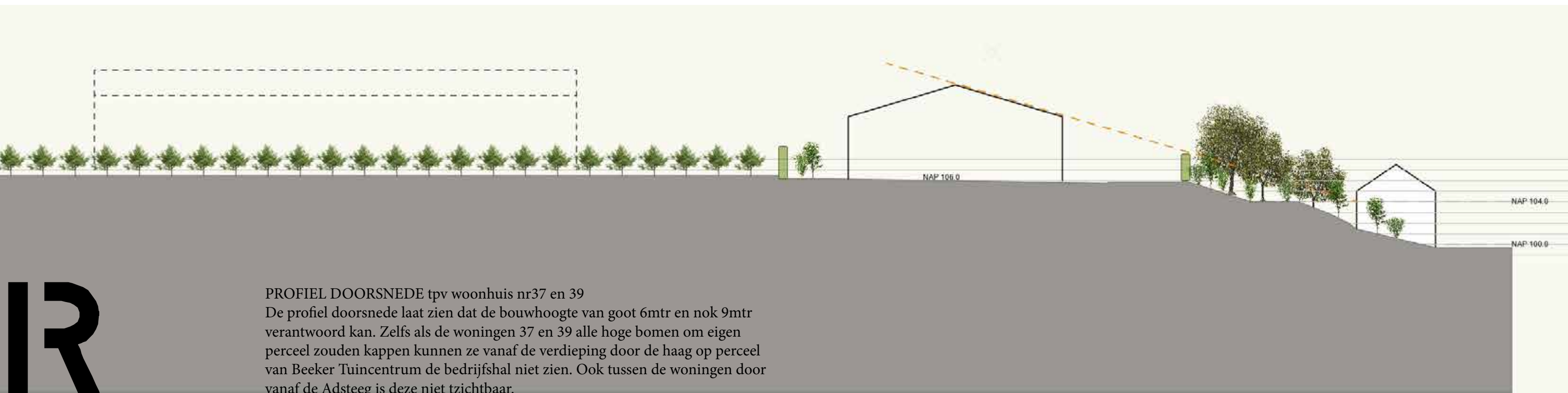
Alle varianten van volumes in deze Massa studie zijn alleen zichtbaar bij de entree laden/lossen van het Beeker Tuincentrum. De varianten die zuidelijker zijn gelegen zijn alleen vanuit de Adsteeg bij de uitgang van laden/lossen nieuwe uitbreiding te zien.

R

CONCLUSIE MASSAstudie

De Massastudie laat zien dat door het huidige groen van de omgeving de toekomstige bebouwing op het plateau in zijn geheel opgaat en niet zichtbaar is. Deze omzoming worden door de nieuwe aanplant van bosplatsoen voorgesteld door Bureau Verbeek krachtiger. En laat zien dat zelfs het gehele voorgestelde bouwvlak bebouwt zou kunnen worden.

Echter zouden we vast houden aan het voorgestelde bouwvlak met een max. van 50% te bebouwen. De keuze of deze ten Zuiden of ten Noorden of in het midden komt te liggen heeft geen impact op de omgeving.



PROFIEL DOORSNEDE tpv woonhuis nr37 en 39

De profiel doorsnede laat zien dat de bouwhoogte van goot 6mtr en nok 9mtr verantwoord kan. Zelfs als de woningen 37 en 39 alle hoge bomen om eigen perceel zouden kappen kunnen ze vanaf de verdieping door de haag op perceel van Beeker Tuincentrum de bedrijfshal niet zien. Ook tussen de woningen door vanaf de Adsteeg is deze niet tzichtbaar.

CONCLUSIE STEDENBOUW - LANDSCHAP

Vanwege de ligging in het landschappelijk groen zone heeft het de voorkeur om de toekomstige bedrijfshal qua samenhang te binden aan de bestaande bebouwd gebied. Vanwege de hoogte in het landschap is het vast verankeren aan bestaande bebouwing Beeker Tuincentrum niet wenselijk.

Het bouwvlak voor de bedrijfshal op het bovenliggen plateau is uitgelijnd met de Noordgevel van Bouwvlak woning nr.35 en de zuidelijke perceelsgrens van woning nr.39 aan de Adsteeg. Hierdoor ontstaat er meer samenhang met de bestaande bebouwd gebied.

UITGANGSPUNT BOUWVLAK

Het bouwvlak heeft een afmeting van 21x45mtr en oppervlakte van 945m², deze kan voor 80% bebouwd worden.

Dit betekend dat de bedrijfshal maximaal 756m² groot kan worden. De hoogte betreft 1 bouwlaag voor dit bouwvlak, met stedenbouwkundige een max. hoogt van 9mtr voor de nok.

