



3671

HERINRICHTING MIDDELBLOK 191 | GOUDERAK

D Zomer 2024
O De Zwart Grondverzet BV

verstoep

Opaalstraat 5 | 2872 ZR Schoonhoven | T 0182 - 32 01 11 | E info@verstoep.nl | www.verstoep.nl

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

De Zwart Grondverzet is al sinds jaar en dag gevestigd aan de Middelblok 3-5 te Gouderak. De werkzaamheden van het bedrijf bestaan uit grondverzet, straatwerk, aanleggen tuinen, plaatsen beschoeiingen, verhuur van machines en levering van zand, grond en materieel. Het bedrijf groeit door de jaren heen gestaag. De volgende generatie staat klaar om de bedrijfsvoering over te nemen.

Om de gestage groei van het bedrijf te kunnen accommoderen is uitbreiding van bebouwing en bedrijfsterrein noodzakelijk. Onder andere mist het bedrijf een werkplaats, overdekte wasplaats en voldoende ruimte voor stalling.

De huidige locatie is minder geschikt voor een verdere uitbreiding. Dit ook mede ingegeven door de ligging ten oosten van de kern Gouderak. Deze percelen ten oosten van de kern Gouderak zijn aangewezen als woningbouwlocatie voor de uitbreiding van de kern. De aanwezigheid van het bedrijf en daarmee ook de uitbreiding van het bedrijf van de Zwart Grondverzet op de huidige locatie geeft planologische conflicten voor een juiste inbedding van de gewenste uitbreiding van de kern Gouderak.

Enige tijd geleden is er met de gemeente contact geweest om met elkaar te kijken naar een bevredigende oplossing. Uitplaatsing van de Zwart Grondverzet is toen besproken. Aangegeven is dat de Zwart opzoek kon gaan naar een locatie elders.

De Zwart is in die zoektocht uitgekomen bij de Middelblok 191. Dit ook mede na een tip van de gemeente. De locatie betreft een vrijkomend agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en diverse opstallen. De oppervlakte aan bebouwing bedraagt ca. 1500m². Op deze locatie ziet De Zwart grondverzet zich wel gevestigd. De gronden zijn reeds aangekocht.

De huidige bebouwing van de Middelblok 191 is niet geschikt voor een moderne bedrijfsvoering waar de Zwart voor staat. De gebouwen zijn o.a niet geïsoleerd en liggen ook te dicht op elkaar om goed op het erf te kunnen manoeuvreren.

In dit document is een verder uitwerking van het plan opgenomen. Met het plan is beoogd ruim aandacht te geven aan landschappelijke inpassing van het perceel met veel groen. Er is gekozen voor meerdere bebouwingen om hiermee aan te sluiten bij een erfinrichting geïnspireerd op een boerenerf. De hoofdmassa's volgen het slagenlandschap waardoor de beleving van de linten, uitzicht op de polders en de daarbij behorende leegten ervaren worden.

De bebouwing voor de Zwart grondverzet is zo opgezet dat er sprake is van twee gebouwen. Het gebouw aan de oostkant zal vooral dienstdoen als opslag van materieel. De wens is meer materieel (zoals pvc e.d) en op voorraad te hebben om niet meer zo afhankelijk te zijn van de beschikbaarheid. Door op de juiste wijze en in grotere hoeveelheden in te kopen ontstaat er meer bedrijfszekerheid. Het andere gebouw aan de westzijde is meer bedoeld voor kantoor, werkplaats, wasplaats en opslag van grotere machines. Ten opzichte van de huidige locatie neemt het beslag aan bebouwing niet toe.

Verplaatsing van het bedrijf schept niet enkel ruimte voor de Zwart Grondverzet om een toekomst bestendige en gezonde bedrijfsvoering te kunnen voeren het schept ook mogelijkheden voor een mooie ontwikkeling van de wijk Gouderak Oost.

De verplaatsing van het bedrijf naar de locatie Middelblok 191 is ook passend bij de omgeving. De omgeving kenmerkt zich door een gecombineerd werklandschap. In de zone tussen de Middelblok en de IJssel bevindt zich voornamelijk bedrijvigheid en wonen gecombineerd met de verkeersontsluiting N207 als verbindingsas tussen de N228 en de N457.

Het verzoek is om een principe uitspraak te doen over de haalbaarheid deze voorgenomen ontwikkeling op deze locatie, waarbij rekening gehouden wordt met de reeds gegeven opdracht om op zoek te gaan naar een vervangende locatie. Verder is het verzoek om De Zwart Grondverzet actief te betrekken bij de verdere besluitvorming en afwikkeling van dit principe verzoek.



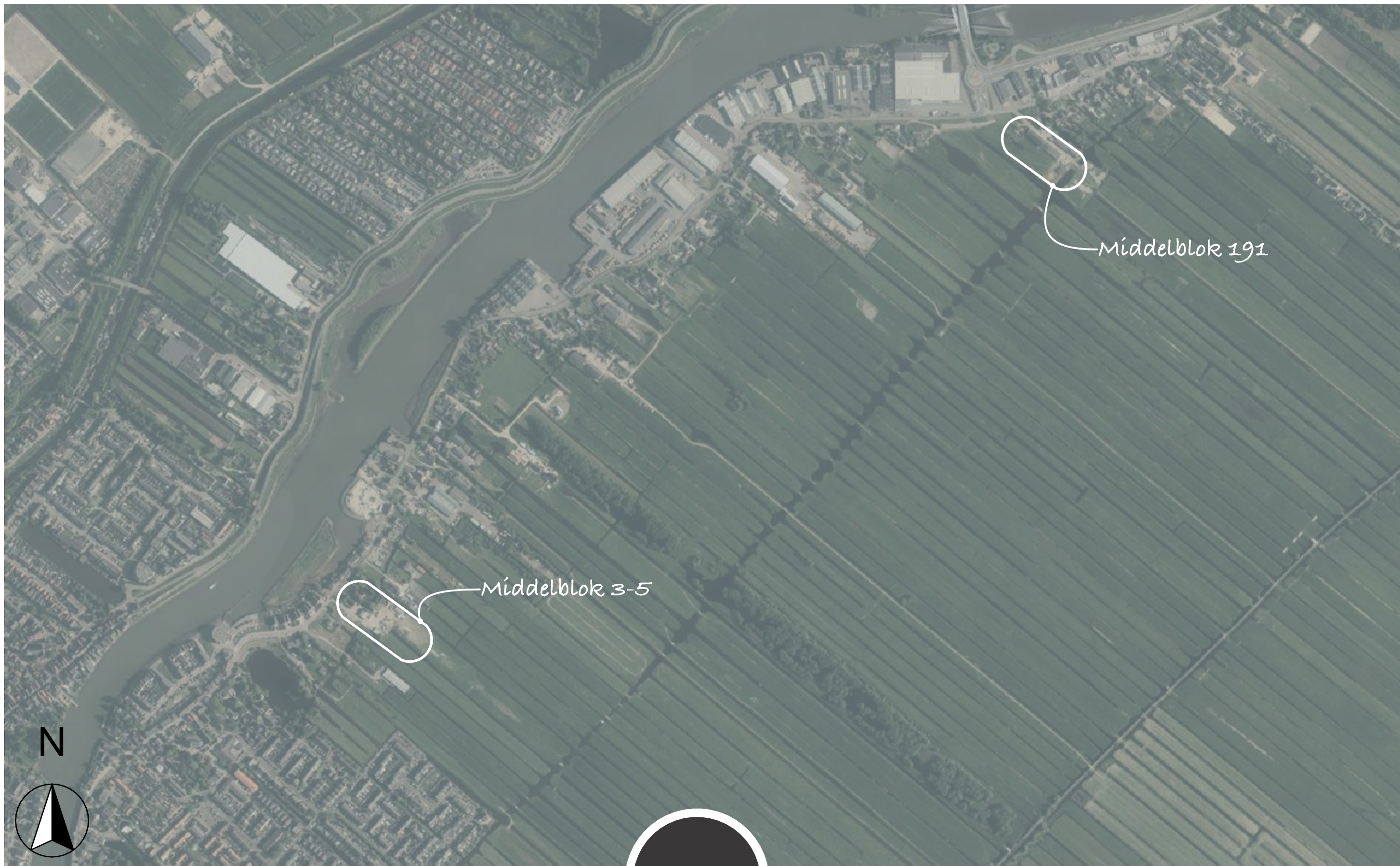
verstoep

■ BOUWADVIES

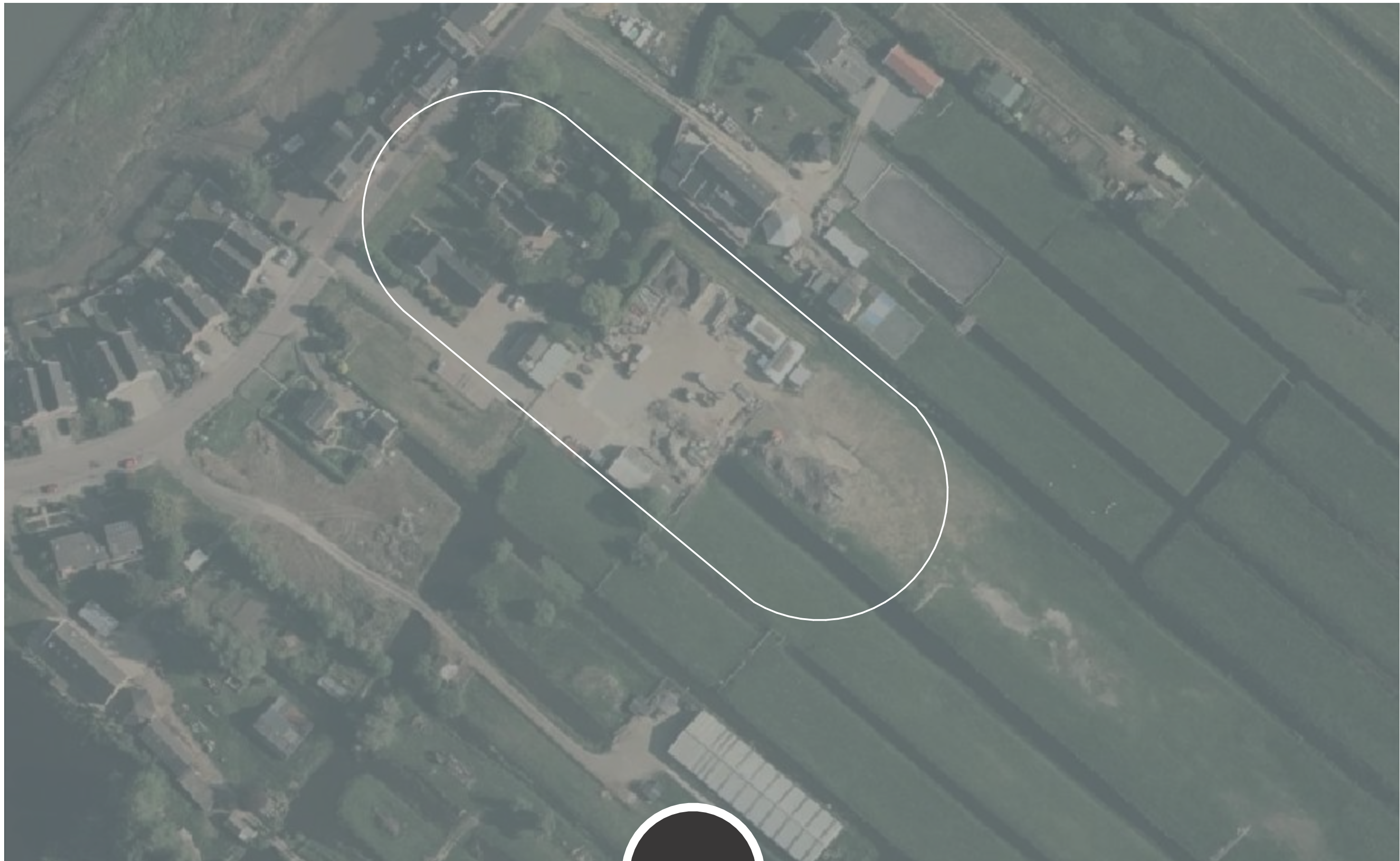
● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING

INLEIDING



LUCHTFOTO POLDER MIDDELBLOK



LUCHTFOTO VERTREKLOCATIE
MIDDELBLOK 3-5 | 1:1.000



SITUATIE | 1:1000

Middelblok 191
2831BN Gouderak
Kadastrale gemeente: Gouderak
Sectie: B, nummer(s): 4804 en 4805



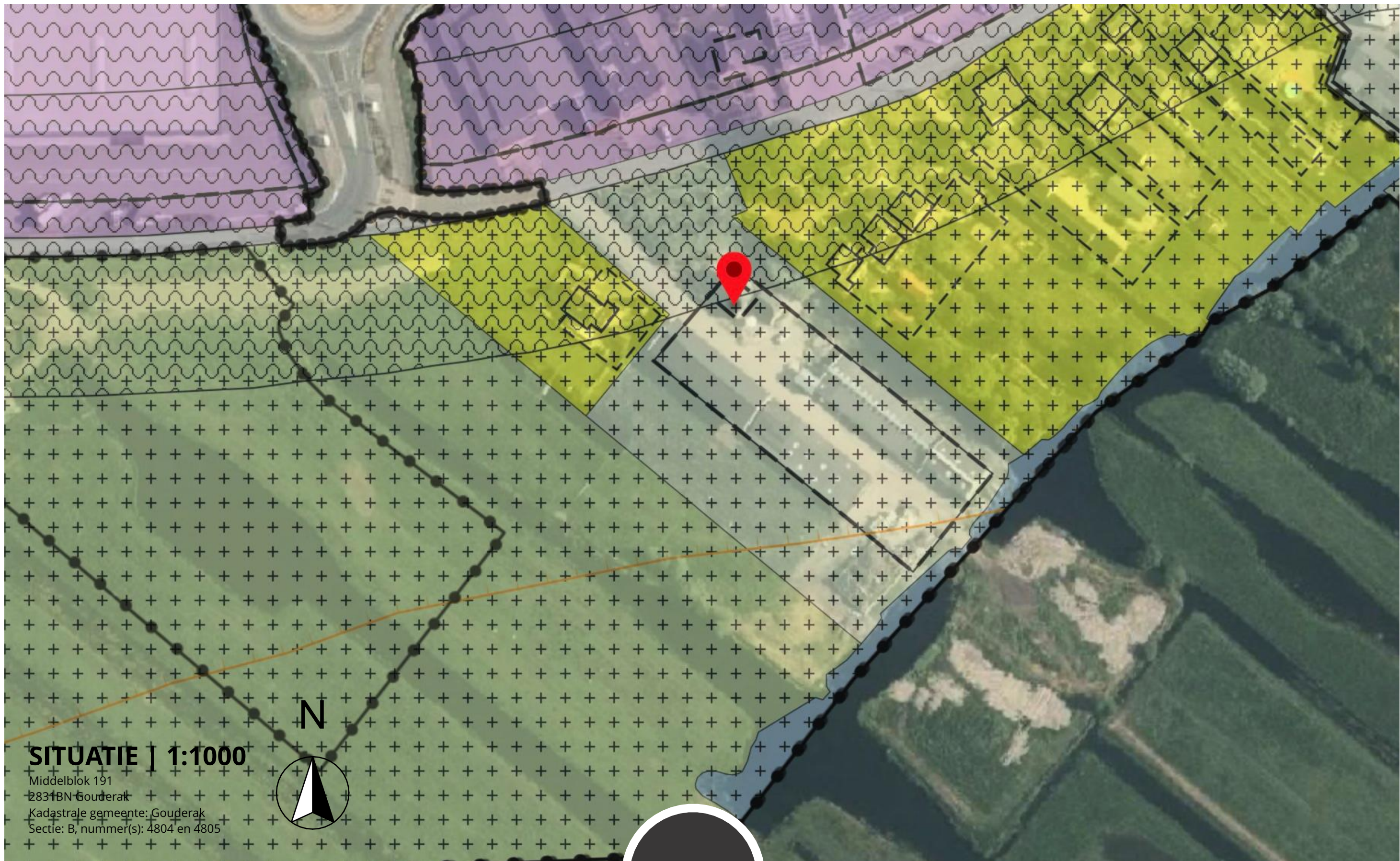
verstoep

LUCHTFOTO BEOOGDE VESTIGINGSLOCATIE MIDDELBLOK 191 | 1:1.000

■ BOUWADVIES

● ARCHITECTUUR

▲ ONTWIKKELING



SITUATIE | 1:1000

Middelblok 191
2831BN Gouderak
Kadastrale gemeente: Gouderak
Sectie: B, nummer(s): 4804 en 4805



BESTEMMINGSPLAN | 1:1.000

■ BOUWADVIES ● ARCHITECTUUR ▲ ONTWIKKELING



SITUATIE | 1:1000

Middelblok 191
2831BN Gouderak
Kadastrale gemeente: Gouderak
Sectie: B, nummer(s): 4804 en 4805



BESTAANDE SITUATIE | 1:1.000

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



SITUATIE | 1:1000

Middelblok 191
2831BN Gouderak
Kadastrale gemeente: Gouderak
Sectie: B, nummer(s): 4804 en 4805



TE SLOPEN | 1:1.000



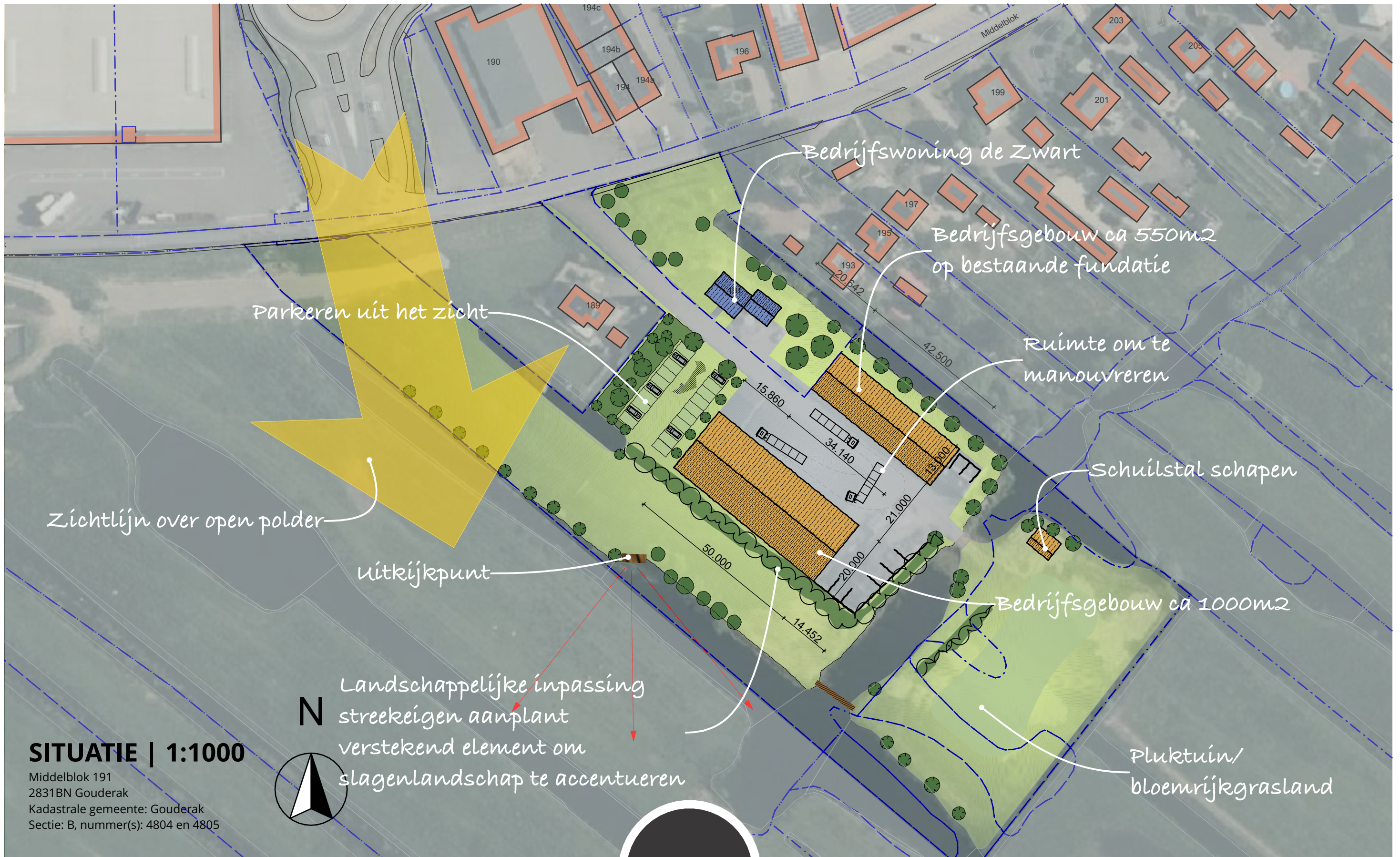
SITUATIE | 1:1000

Middelblok 191
2831BN Gouderak
Kadastrale gemeente: Gouderak
Sectie: B, nummer(s): 4804 en 4805



VOORGENOMEN SITUATIE | 1:1.000

- BOUWADVIES
- ARCHITECTUUR
- ▲ ONTWIKKELING



VOORGENOMEN SITUATIE | 1:1.000

Erfinrichting

- De erfverharding passen bij gebruik: bedrijfsterrein geheel verhard. Overige verharding passen bij de landelijke sfeer zoals grind en of gebakken klinkers in kleur.
- Het parkeren wordt uit het zicht gesitueerd, gevuld met groen en voorzien van een halfverharde ondergrond.
- Te realiseren bebouwing wordt opgenomen in het groen.
- Er worden natuurlijke oevers toegepast. Indien gewenst beschoeiing maximaal 10 cm boven waterpeil.
- Te realiseren bebouwing wordt opgenomen in voldoende groen.
- Aan te planten bomen en stuiken zijn streekeigen zoals:
 - knotwilgen
 - veldesdoorn
 - zwarte els
 - es
 - meidoorn
 - kardinaalsmuts
- Er worden natuurlijke oevers toegepast. Indien gewenst beschoeiing maximaal 10 cm boven waterpeil.

Architectuur

- De bedrijfsgebouwen zijn stoer, schuur-achtig en hebben een sobere detaillering.
- De gevelopzet betreft een borstwering van metselwerk met daarboven (zweeds)rabbat
- De toegepaste kleuren zijn in hoofdzaak donker en gedekt.



REFERENTIEBEELDEN