



ONTWIKKELING EITEREN 14-16-18

TIMBERWORKS B.V.

18 januari 2022

WAS architectuur & design

Ontwikkeling Eieren 14-16-18 IJsselstein

Toelichting:

Sinds een aantal jaren zijn plannen gemaakt en vergunningen verstrekt voor verbetering, nieuwbouw en verbouwing. Met de voorgenomen verbouwing van het "silogebouw" op nr. 18 is er behoefte aan een duidelijk overzicht van de toekomstige plannen voor dit karakteristieke deel van de bebouwing langs de Hollandse IJssel.

Dit deel van Eieren, dat in eigendom is van Timberworks B.V./ Dhr. & Mevr. van Tol, heeft nog de bestemming "industrie" in het bestemmingsplan binnenstad. Langs de IJssel zijn aan deze zijde voormalige bedrijfsgebouwen in de loop der jaren gesloopt en heeft een woningbouwontwikkeling plaatsgevonden.

Het bedrijf Timberworks dat op dit adres is gevestigd gaat stoppen met zijn werkzaamheden. De wens is om de aanwezige gebouwen geschikt te maken voor o.a. wonen.

Aan de overzijde van de IJssel ligt de meubelfabriek Schille. Om de woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken zijn verschillende maatregelen met betrekking tot emissie beperking getroffen.

1. De stand van zaken:

Eieren 14:
Van het voormalige gebouw van Welkoop is het achterste deel verbouwd en voor het voorste deel is een bouwvergunning afgegeven voor ingrijpende verbouw tot kantoor/ woonruimte. Het huidige gebruik is opslag t.b.v. het bedrijf. Het direct naastgelegen pand, de voormalige bedrijfswooning, is geen eigendom van Timberworks en in gebruik als woning.

Eieren 16:
Dit gebouw is nieuwbouw. Het huidige gebruik is opslag op de BG en de 2 verdiepingen hebben een bedrijfs-/kantoor bestemming.

Eieren 18:
Dit gebouw bestaat uit 2 met elkaar verbonden delen: Het voorste deel is een industrieel gebouwje in 2 lagen met beperkte hoogte. Hiervoor is bouwvergunning verstrekt tot verbouwing en verhoging van het dak.
Het achterste deel betreft de laatst overgebleven silo van IJsselstein waarbij het bewaren van met name de contour van belang is. Het gebouw is aan enig verval onderhevig. Op en aan het hoge gebouw zijn zenders ten behoeve van telefonie en dataverkeer bevestigd.
Met betrekking tot de plannen is meerdere keren vooroverleg geweest met de "Welstandscommissie" waarin stedenbouw en monumenten ook vertegenwoordigd zijn.

2. Eindmodel:

Het voorliggend plan betreft het eindmodel van een gefaseerd uit te voeren ontwikkeling. Gezien de recente woningbouwontwikkeling aan deze zijde en de behoefte aan woningen is een woonbestemming een logische component.

Eieren 14, Bouwdeel D:

Het gebouw is ingrijpend verbouwd. Op de begane grond bedrijfsruimte/ opslag. Op de verdieping is gebruik als kantoor een goede optie. In de toekomst is, afhankelijk van de ontwikkeling van Schille, bewoning een optie.

Eieren 14, Bouwdeel C:

Voor dit laagwaardig gebouw is bouwvergunning verleend. Met instandhouding van het gevelontwerp maar met enige aanpassing van de plattegronden is de volgende ontwikkeling gedacht:

Linkerdeel C1, begane grond: kantoor/bedrijfs-/praktijkruimte.

Linkerdeel C3, 1e en 2e verdieping: huurappartement.

Rechterdeel C2, BG, 1e, 2e, 3e: eigen bewoning (koop).

De bouwactiviteiten kunnen spoedig starten, binnen de huidige vergunning.

Eieren 16, Bouwdeel B:
Begane grond: bedrijfsruimte/ opslag (lichte categorie)
1e en 2e verdieping: kantoor.

Eieren 18, Bouwdeel A:

In het silogedeelte aan de achterzijde zijn geen primaire woonfuncties aanwezig. Dit gedeelte is een bufferzone naar Schille met gebruik als kantoor (aan huis), atelier, hobbyruimte etc.

Linkerdeel A1: woning (koop)

Rechterdeel A2: appartement (huur),

Rechterdeel A3: appartement (huur)

3. Bergingen en parkeren:

Schuin tegenover nr. 18 ligt een terreintje langs de gracht met de bestemming "verkeersdoelinden" (BP),
De helft van dit terrein is in gebruik als tuin met berging van de aangrenzende woning.
De ander helft van dit terrein is eigendom van Timberworks en de wens is hierop parkeerplaatsen en 5 bergingen voor de appartementen en kantoren te realiseren.

4. Het ontwerp van de silo.

Het ontwerp van de silo is enkele malen in het vooroverleg met de Welstandscommissie besproken. Samenvatting conclusies zijn:

- het gebouw heeft contourwaarde
- Het gebouw mag geamoveerd worden en op eigentijds, passende wijze weer opgebouwd
- Het geïntegreerde tussenmodel met een staalconstructie in het bovenste deel, waarbij de zandapparatuur geïntegreerd is opgenomen is sympathiek, dient als eindmodel beoordeeld te worden.
- Meer "verlichting" tussen het onderste deel en de staalconstructie is gewenst.
- Gezien de samenhang dient het voorste deel terughoudend en passend bij het eenvoudige industrieel karakter te worden vormgegeven.

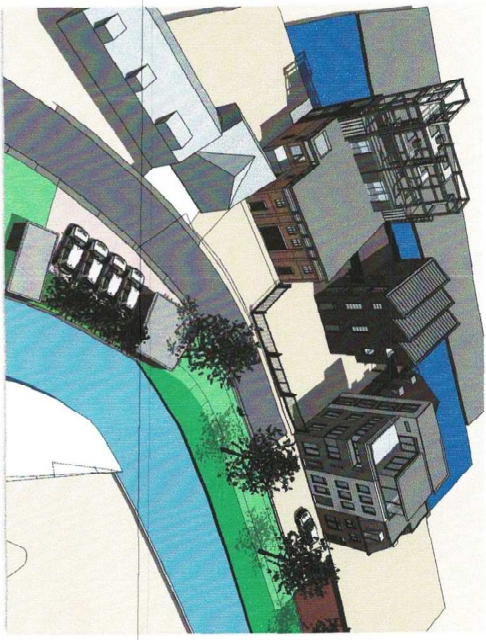
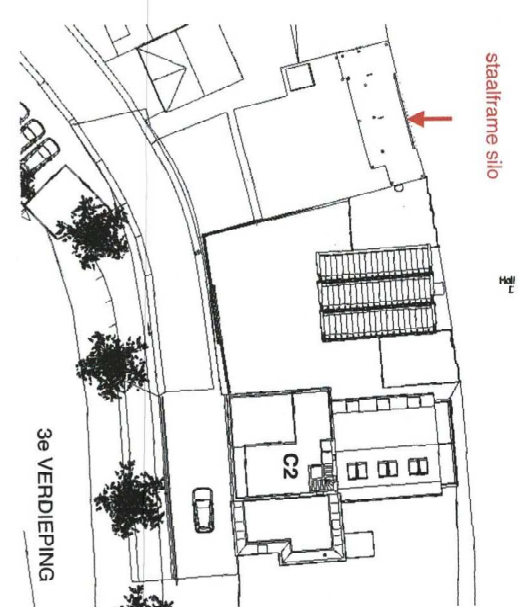
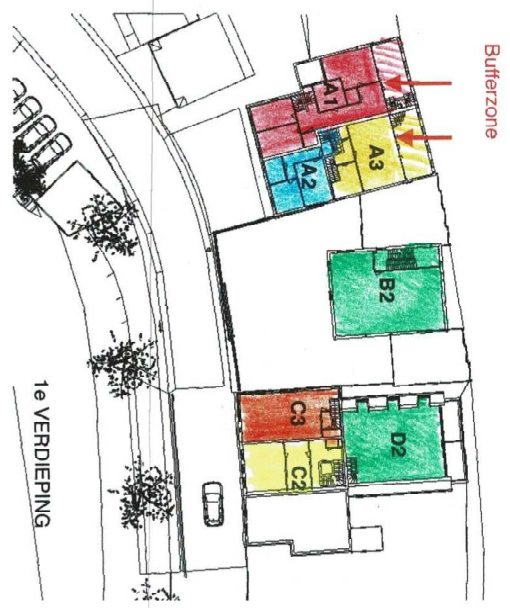
Het aangepast ontwerp is opgenomen in het totaaloverzicht in 3D en op een apart blad verduidelijkt.

Om de verlichting te verduidelijken is een minder abrupte overgang tussen boven- en onderdeel gerealiseerd door een uitsnede in het onderste deel te maken waardoor de staalconstructie achter het glas zichtbaar doorloopt.

18 januari,

WAS architectuur & design

Walter van Meijl, architect



Nummer	Functie	BVO ca. m2				Totaal
		BG	1e	2e	3e	
A1	wonen	82	82			164
A2	wonen	42	41			83
A3	wonen	46	47			93
B1	Bedrijfsruimte	85				85
B2	kantoor	9	99	92		200
C1	kantoor/bedrijf	78				78
C2	wonen	16	52	52	62	182
C3	wonen	6	50	49		105
D1	Bedrijfsruimte/opslag	85				85
D2	kantoor (lokalen wonen)	8	93			101
Totaal		457	464	193	62	1176
Buffer A1	atelier / bi-buiter ruimte	22	22	32		76
Buffer A2	atelier / bi-buiter ruimte	22	22	30		74

BEGANE GROND

2e VERDIEPING

TIMBERWORKS B.V. ONTWIKKELING & EITZENDEN 14-16-18 PROGRAMMA

WMS A&P 10 JAN 2022

De silo zal 3 zijdig uitgevoerd worden met een geluidarme gevel ten opzichten van schilte

De bedrijfsbestemming van de silo zal verlaagd worden naar categorie 1 zodat deze als buffer/geluidswal fungeert tussen schilte en het woongedeelte.

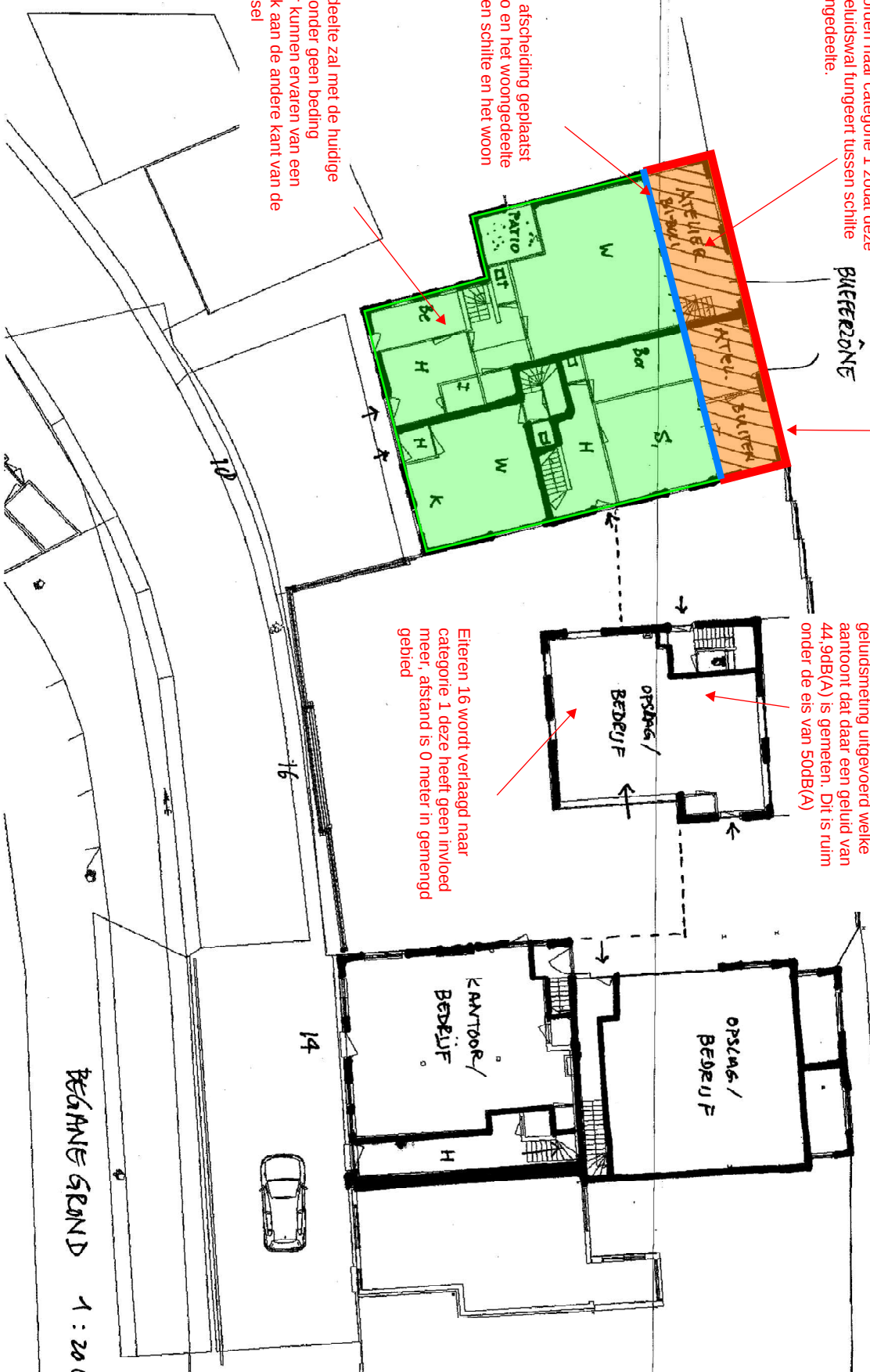
Silo
BUFFERZONE

Bij Eiteren 16 is in het verleden een geluidsmeting uitgevoerd welke aantoonde dat daar een geluid van 44,9dB(A) is gemeten. Dit is ruim onder de eis van 50dB(A)

Er zal een in pandige afscheiding geplaatst worden tussen de silo en het woongedeelte als extra werfing tussen schilte en het woon gedeelte

Het woon gedeelte zal met de huidige maatregelen onder geen beding geluidshinder kunnen ervaren van een meubelfabriek aan de andere kant van de hollandsse IJssel

Eiteren 16 wordt verlaagd naar categorie 1 deze heeft geen invloed meer, afstand is 0 meter in gemengd gebied



TIMBERWILKS B.V. ONTWIKKELING EITEREN 14-16-10

WMS APD 10-JAN-2022

BEGINNE GROND 1:200

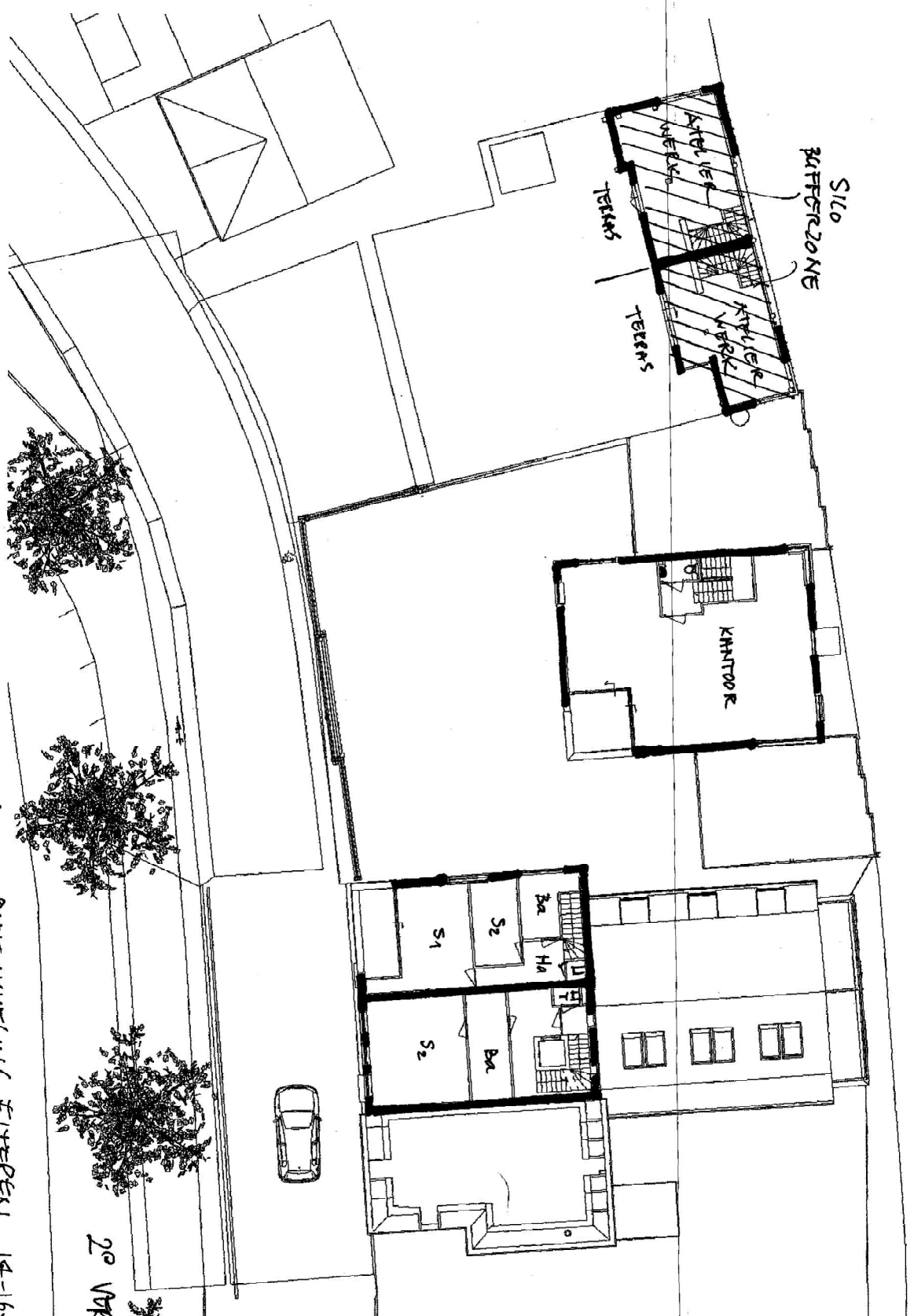


TIMBERWORKS B.V.

ONTWIKKELING EITREK 14-16-18

WAS A&D 18-JAN-2022

15 VERDIEP/N 6.1-700



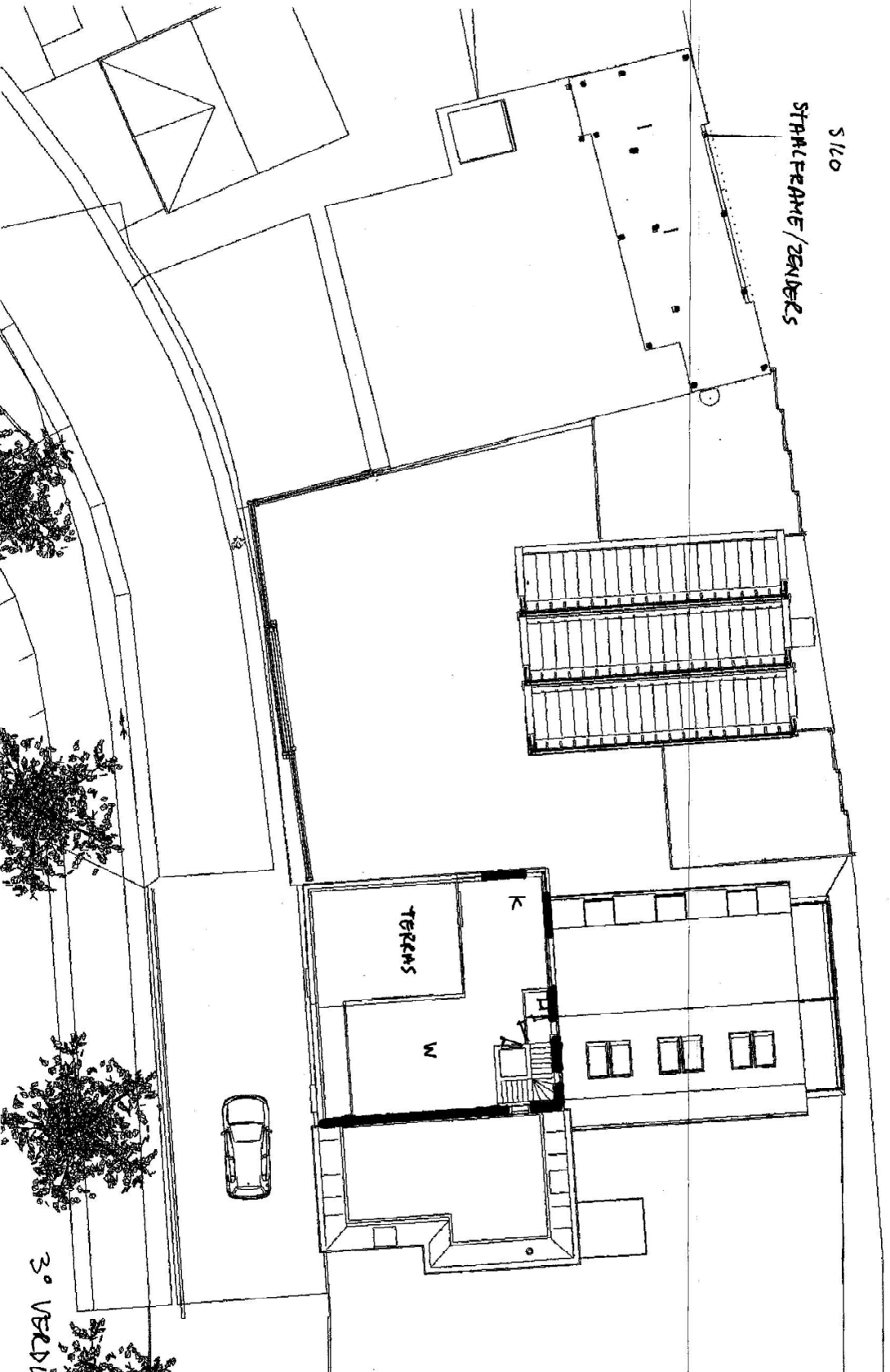
20 VOP STEPPING. 1:200

TIMBERWORKS B.V. ONTWIKKELING FIFTEEN 14-16-10
 WMS A&D 10-JUN 2022

Hall
I

Silo

STALFENNE/ZENDEKES

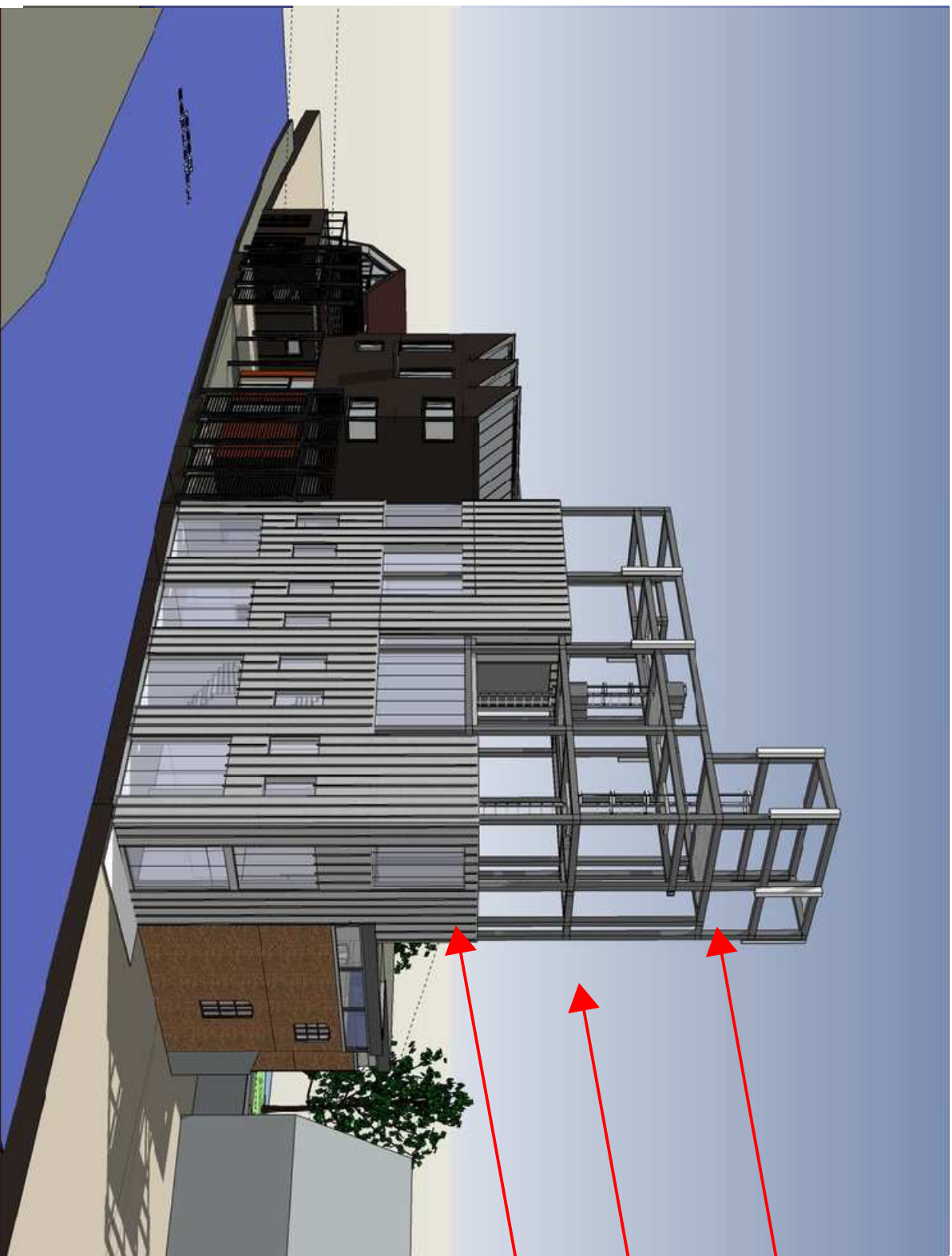


TIMBERWORKS B.V.

ONTWIKKELING & ITTAREN 14-16-10

WMS AGD 18 JAN - 2022

30 VEEDIERING 1:200

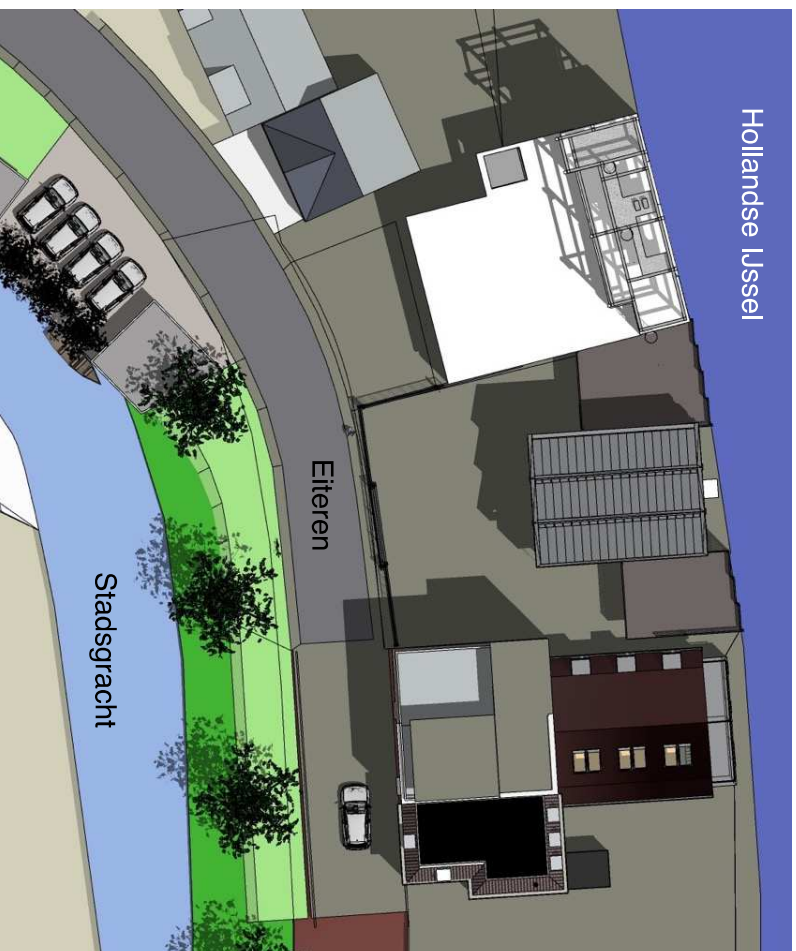


STAALFRAME GRIJS

STAALPLAAT
ROEVENPROFIEL
METALLIC GRIJS

ONTWERP SILO

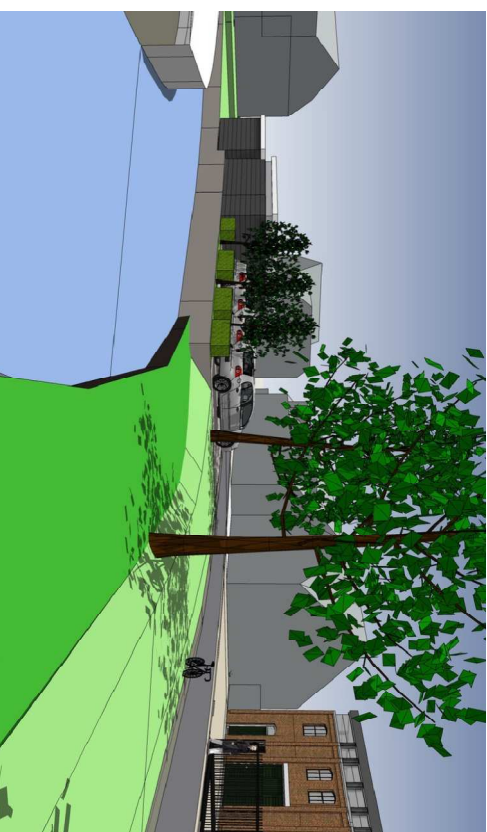




Bovenaanzicht totaal



5 Bergingen en parkeren



zicht vanaf de gracht

zicht vanaf de gracht