

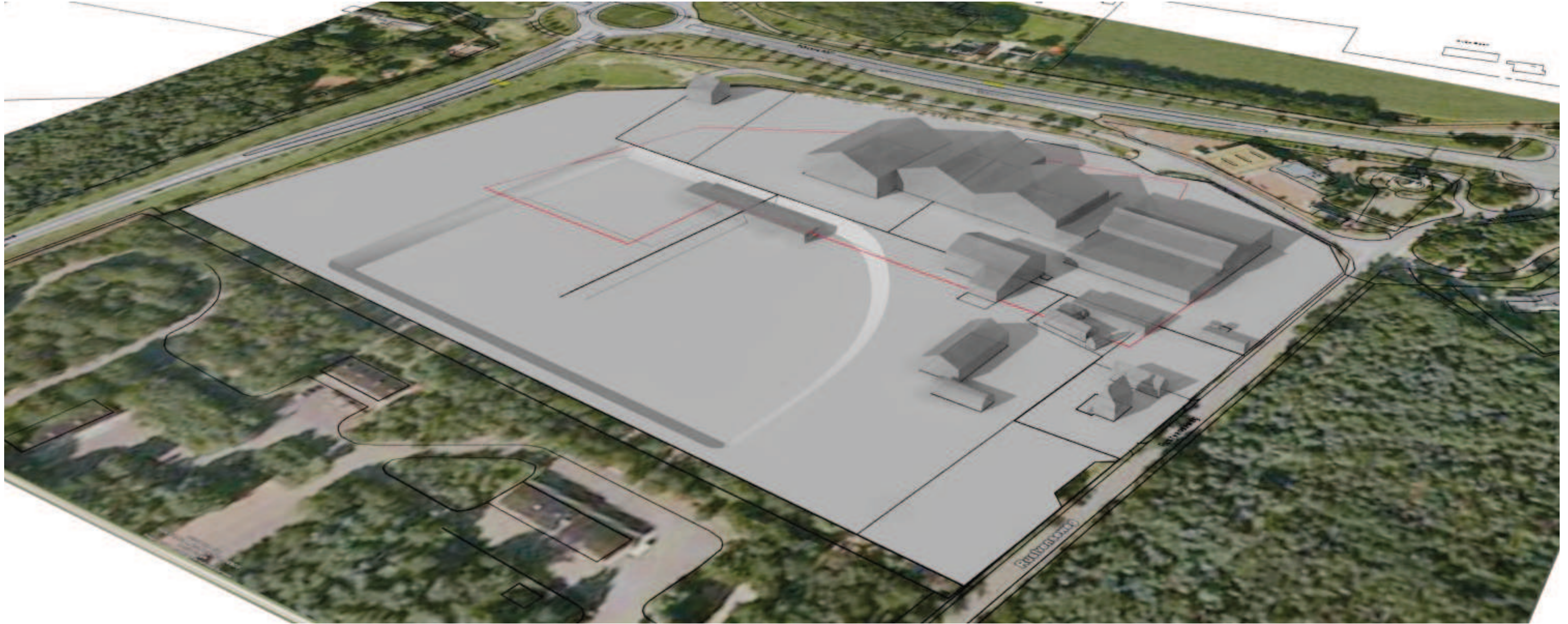
W-10-0331 - De Molen banden te Reek

Stedenbouwkundige/ Landschappelijke inpassing

Datum: 14 mei 2014



BESTAANDE SITUATIE



De Molen Banden maakt onderdeel uit van Banden Groep Nederland bv (BGN), welke zich primair bezig houdt met de verkoop van banden voor diverse doeleinden en toepassingen.

BGN heeft vestigingen in Amsterdam, Alkmaar, Zaandam, Almere, Huizen, Naarden, Everdingen, Son en Reek. Bij de belangrijkste bandenleveranciers in Nederland zijn wij voor de meeste productgroepen één van de grootste klanten in de vervangingsmarkt en staan wij te boek als één van de loyaalste partners in de markt. Wij hebben dan ook partnerships met de grote bandenmerken zoals Michelin, Goodyear, Dunlop, Pirelli en Continental.

Het hoofdkantoor van BGN is gevestigd in Reek op het terrein van De Molen Banden en in totaal zijn er 125 mensen werkzaam, waarvan een 60-tal in Reek. De totale omzet van de groep ligt rond de 35 miljoen Euro.

Gezien de marktontwikkelingen van de laatste jaren met betrekking tot de enorme toename van het gebruik van winterbanden en de opslag van zomer- en wintersets, is een forse uitbreiding van de opslagcapaciteit noodzakelijk. Dit heeft reeds geresulteerd in een uitbreiding van onze huidige opslagcapaciteit :

- 2.200 m ² Naarden voor het werkgebied Gooi en Eemland	2008/01
- 2.700 m ² Alkmaar voor het werkgebied Noord-Holland	2010/11
- 2.700 m ² Almere voor het werkgebied Amsterdam en 't Gooi	2011/03
- 1.500 m ² Culemborg voor het werkgebied Utrecht en de Betuwe	2011/07
- 2.450 m ² Almere voor het werkgebied Amsterdam en 't Gooi	2011/10
- 1.500 m ² Zaandam voor het werkgebied Zaanstad	2012/05

Gezien het succes van deze uitbreidingen en het potentieel in andere werkgebieden, wil BGN graag haar magazijn capaciteit uitbreiden op haar bedrijfsterrein De Molen. Dit magazijn moet een centrale, strategische functie krijgen voor onze activiteiten in de provincie Brabant voor het werkgebied Nijmegen–Den Bosch–Tilburg–Eindhoven–Venlo, waardoor BGN meer regionale slagkracht krijgt tegen landelijke concurrenten.

Naast dit magazijn zouden wij graag aan de kant van de Rijksweg op termijn een aantal bedrijfsunits willen bouwen voor eventueel eigen gebruik of verhuur aan derden. Daarnaast willen we het magazijn aan de zijkant voorzien van een overkapping, zodat we de wat grotere banden en wielen droog kunnen opslaan wat moet leiden tot een efficiëntere bedrijfsvoering.

Als laatste zouden wij graag de huidige dienstwoning willen verplaatsen naar de voorkant van de Rustvenseweg. Gezien de grootte van het terrein, het gedeeltelijke afgelegen karakter en een lange geschiedenis aangaande indringers en inbraken, blijft het wenselijk om een dienstwoning te behouden. Gezien de staat van de huidige bedrijfswoning is nieuwbouw echter noodzakelijk.

Oud voor nieuw regeling

Graag zouden wij dan ook een aanpassing willen hebben van het huidige bouwperceel, aangezien een gedeelte van deze nieuwe gebouwen deels buiten het bestaande bouwvlak vallen.

In het kader van de oud voor nieuw regeling zijn wij dan ook bereid om een aantal onroerende zaken aan te passen, als wel componenten van het vigerende bestemmingsplan te wijzigen :

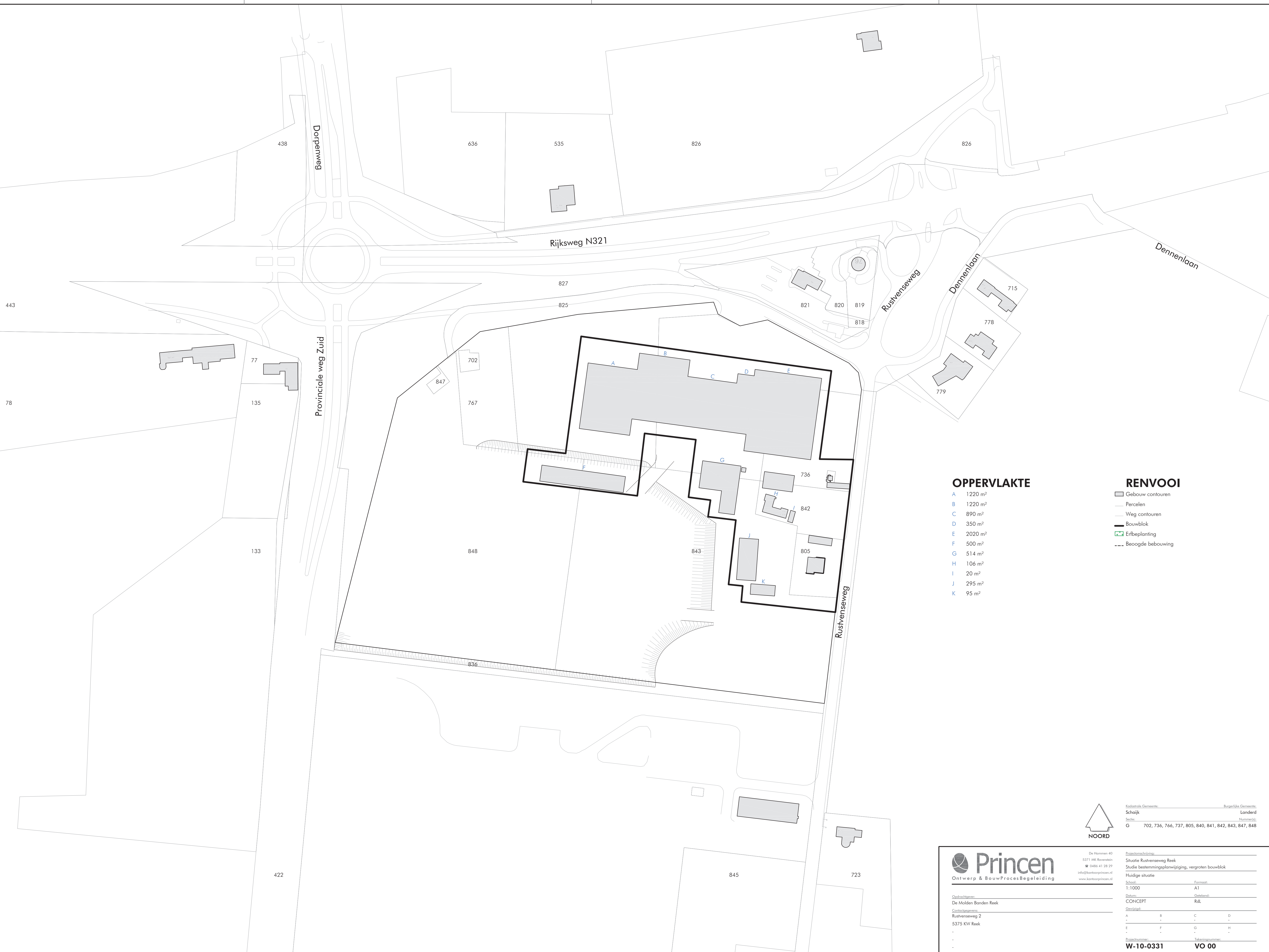
Onroerende zaken :

- afbreken van een open loods en juist afvoeren van de asbesthoudende dakplaten (650 m²)
- afbreken oude administratie, semipermanente bedrijfsunits (200 m²)
- afbreken en afvoeren asbesthoudende fietsenhok aan de Rustvenseweg (40 m²)
- vernieuwen van een oude groene Romneyloods aan de Rustvenseweg

Bestemmingsplan :

- uitsluiten van de bestemming opslag van sloopvoertuigen

Graag zouden wij ook overleg willen hebben aangaande de mogelijkheid voor het verplaatsen van het bouwperceel van een dienstwoning aan de Rijksweg naar de Rustvenseweg. Door het verplaatsen van de huidige dienstwoning naar de voorkant van de Rustvenseweg en verplaatsing van het bovengenoemde bouwperceel, zou het aanzicht van de Rustvenseweg sterk kunnen verbeteren.



OPPERVLAKTE

A	1220 m ²
B	1220 m ²
C	890 m ²
D	350 m ²
E	2020 m ²
F	500 m ²
G	514 m ²
H	106 m ²
I	20 m ²
J	295 m ²
K	95 m ²

RENVOOI

-  Gebouw contouren
-  Percelen
-  Weg contouren
-  Bouwblok
-  Erfbeplanting
-  Beoogde bebouwing



Kadastrale Gemeente:	Burgerlijke Gemeente:
Schoijk	Landerd
Stree:	Nummer(s):
G	702, 736, 766, 737, 805, 840, 841, 842, 843, 847, 848



De Hammen 40
5371 MK Ravenstein
☎ 0486 41 28 29
info@kantoorprincen.nl
www.kantoorprincen.nl

Opdrachtgever:

De Molden Banden Reek

Contactgegevens:

Rustvenseweg 2

5375 KW Reek

-
-
-

Projectomschrijving			
Situatie Rustvenseweg Reek			
Studie bestemmingsplanwijziging, vergroten bouwvlak			
Huidige situatie			
Schaal:	Formaat:		
1:1000	A1		
Datum:	Getekend:		
CONCEPT	RdL		
Gewijzigd:			
A	B	C	D
-	-	-	-
E	F	G	H
-	-	-	-
Projectnummer:		Tekeningnummer:	
W-10-0331		VO 00	

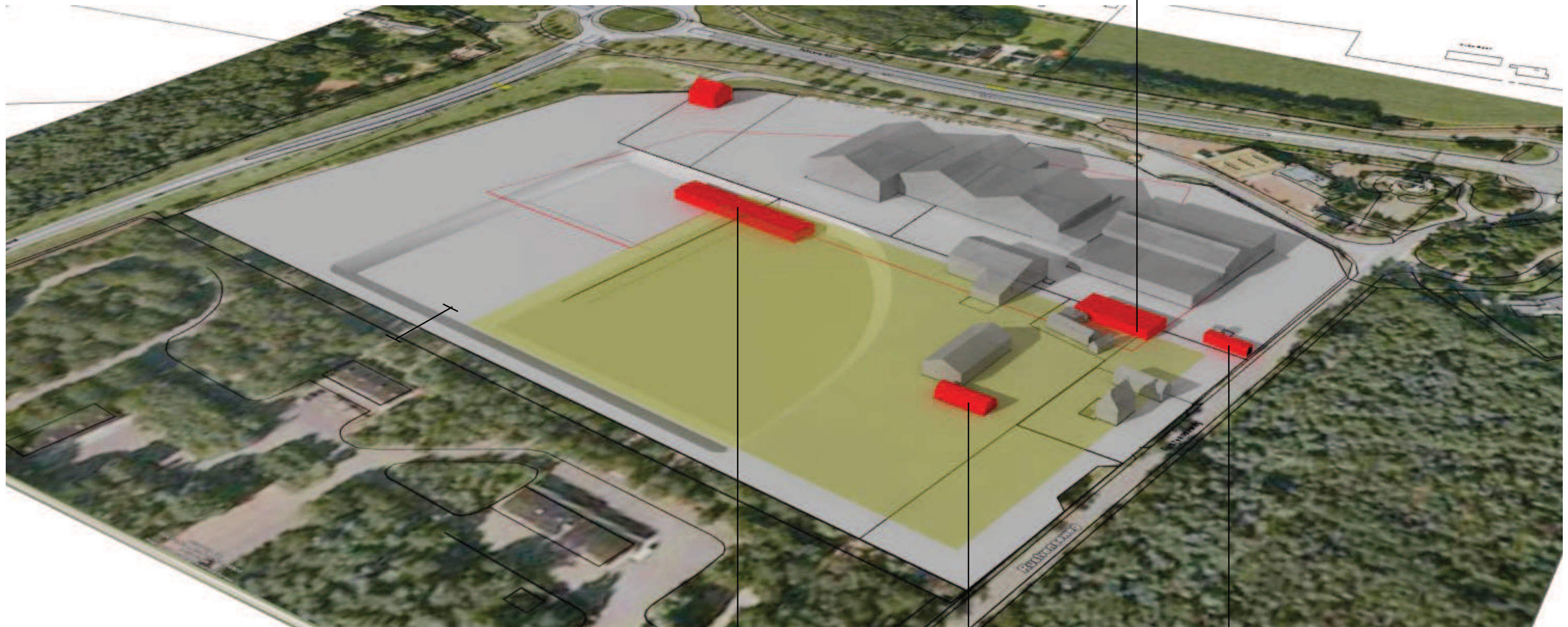


Te slopen onderdelen

FOTO'S BESTAANDE SITUATIE



AMMOVEREN VAN SEMIPERMANENTE
BEDRIJFSUNITS (200M²)



AMMOVEREN VAN ASBESTHOUDENDE OPEN
LOODS (650M²)



VERNIEUWEN VAN BESTAANDE
ROMNEYLOODS



AMMOVEREN VAN ASBESTHOUDENDE
FIETSHOK (40M²)

FOTO'S BESTAAND





Foto 1 - Huidige dienstwoning



Foto 2 - Open opslagloods met asbest dakplaten



Foto 3 - Romneyloods



Foto 4 - Semipermanente bedrijfsunits



Foto 5 - Fietsenhok met asbest dakplaten



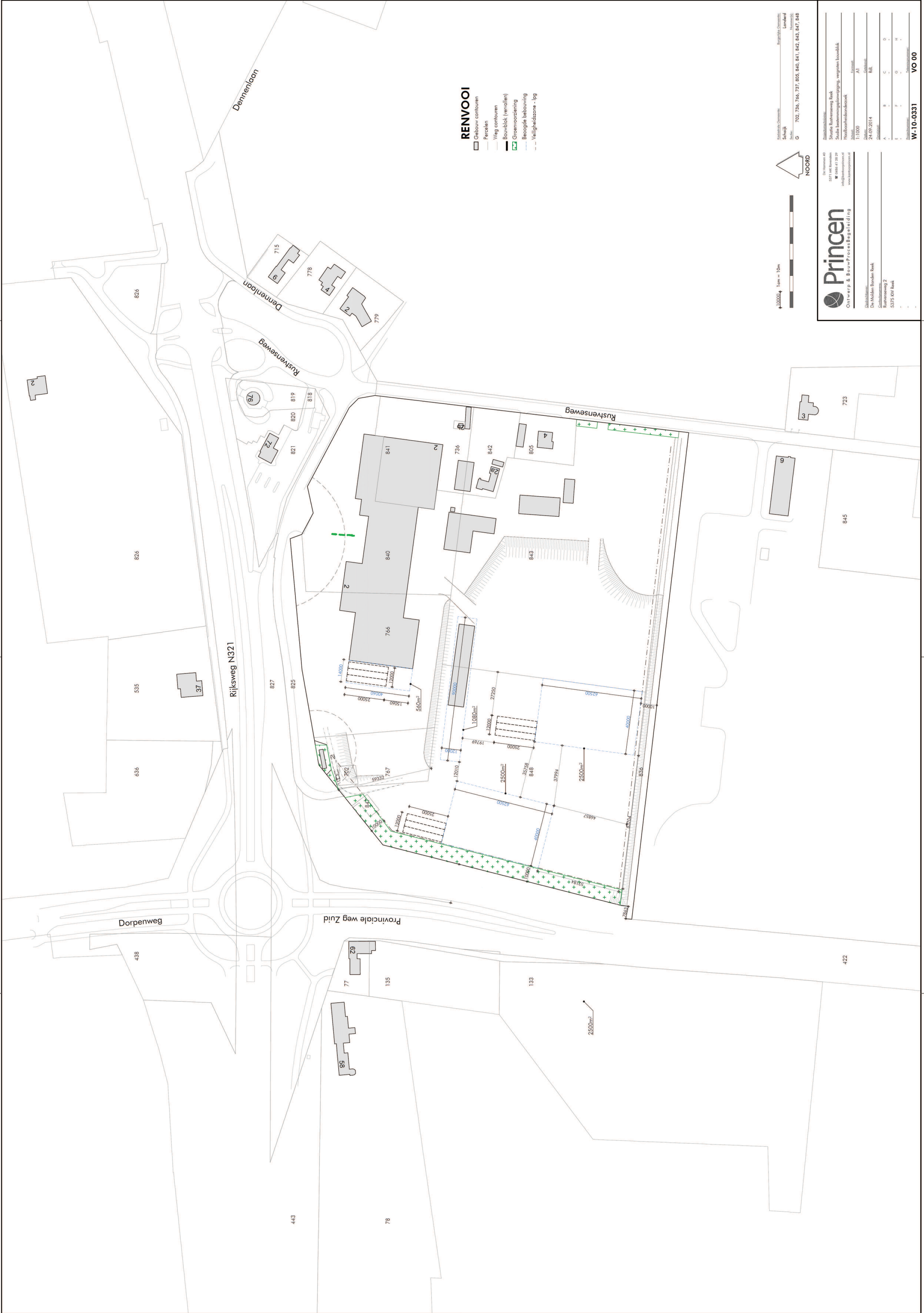
Foto 6 - Opslag



Foto 7 - Opslag karkassen en afval Rustvenseweg



Foto 8



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING DE MOLEN BANDEN

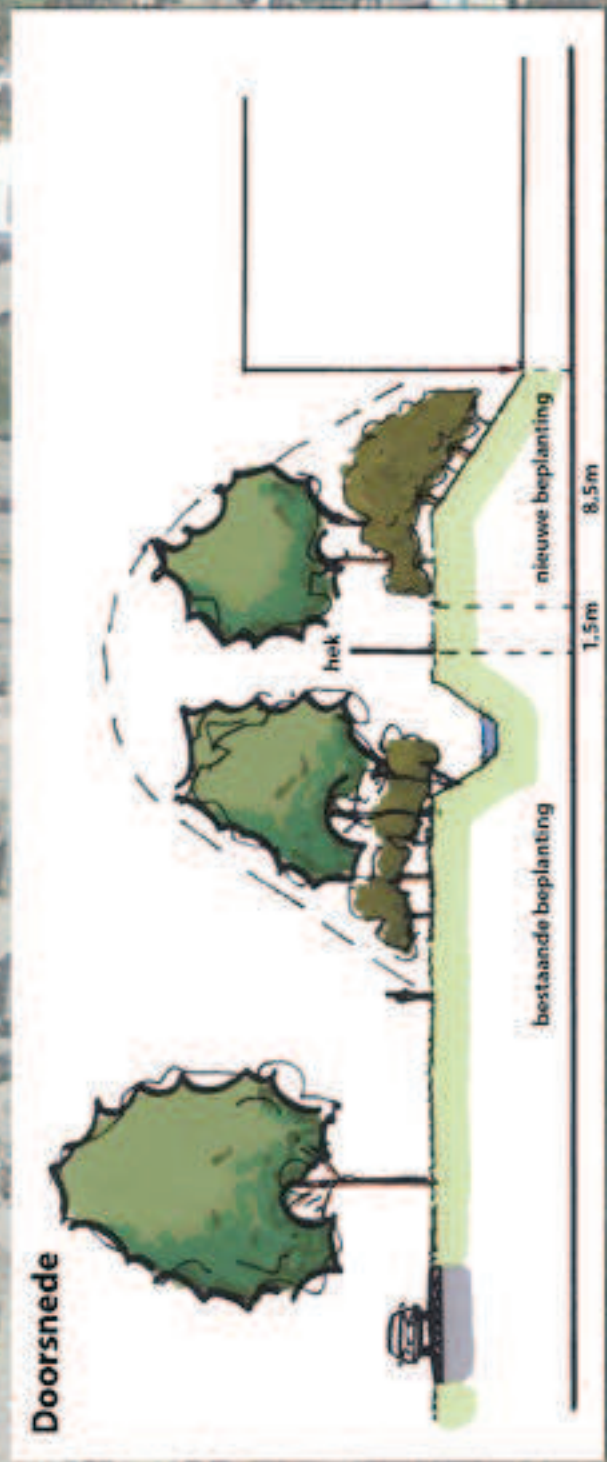


bestaande beplanting
langs de provinciale weg

hekwerk

nieuwe beplanting

Doorsnede



haag op wal



LANDSCHAPPELIJKE INPASSING DE MOLEN BANDEN

De inpassingsmaatregelen bestaan uit:

Haag langs de Rustvenseweg

Deze haag staat op een wal en onttrekt het achterliggende gebied aan het oog. De breedte van de haag met de wal is ca. 3m. De beplanting bestaat uit laurierkers (*Prunus laurocerasus*). Deze zal worden vervangen door haagbeuk (*Carpinus betulus*), een inheemse goede groeier op de drogere zandgronden.

Bosstrook langs de N277

Op dit moment staat net buiten het perceel van De Molen Banden een smalle bosstrook. Deze bosstrook staat aan de rand van een brede en diepe sloot. De boomvormers bevinden zich met name aan de zijde van De Molen en struikvormers aan de zijde van provinciale weg. Op termijn zou zich hier een mooie mantel-zoom vegetatie kunnen ontwikkelen. In het voorstel wordt uitgegaan van een tweede bosstrook aan de binnenzijde van het bestaande hekwerk. Daarbij worden boom- en struikvormers precies omgedraaid. Op deze manier grenzen de boomvormers van de bosstrook binnen het hekwerk aan de boomvormers buiten het hek. Zo ontstaat een bosstrook met in het midden hoog opgaand groen en aan de buitenzijden heesterbeplanting. (Op de doorsnede is deze opzet aangegeven door de stippellijn.) Teneinde het hek te kunnen bereiken, bijvoorbeeld ten behoeve van onderhoud, wordt een zone van ca. 1,5m vrij gehouden van beplanting aan de binnenzijde van het hek.

Deze opzet wordt doorgezet "de hoek om" op deze manier is het zicht op het terrein van De Molen Banden vanaf de rotonde afgeschermd door de brede beplantingsstrook. Hierbij wordt eveneens binnen en buiten hek beplanting gerealiseerd. (Hierover is overeenstemming met de eigenaar van de grond buiten het hek.)

Omdat de bebouwing 3m lager komt te staan dan de hoogte van de provinciale weg is verbreden van de beplantingsstrook niet nodig. Door het grote hoogteverschil is de beplanting op de aan de binnenzijde gelegen helling nog maar nauwelijks zichtbaar. Tegelijk zorgt de lage ligging van de gebouwen er voor dat de geze veel minder massaal overkomen en al snel schuil zullen gaan achter de beplanting.

De beplanting bestaat uit zomereik (*Quercus robur*) als belangrijkste boomvormer en een mengsel van veldesdoorn (*Acer campestre*) en hazelaar (*Corylus avellana*) als belangrijkste heesters. Daarnaast kan eventueel een klein percentage meidoorn (*Crataegus monogyna*), gelderse roos (*Viburnum opulus*) en/of drechts krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*) worden bijgemengd. Deze struiken bloeien gedurende het voorjaar en voegen dan wat kleur toe. Daarnaast zijn alle drie de soorten ook besdragend wat de beplanting extra interessant maakt voor verschillende vogelsoorten. De plantafstand is ca. 1 x 1m.

Poel in de zuidwestelijke hoek van het terrein

In de zuidwestelijke hoek van het terrein wordt een poel gerealiseerd. Hiermee wordt naast een ecologisch waardevol landschapselement tevens een infiltratievoorziening gerealiseerd voor regenwater. De poel heeft een wateroppervlak van ca. 200m² en is ca. 1,5m diep. Het noordelijke talud is het flauwst teneinde een mooie overgang van nat naar droog te krijgen daar waar deze gunstig op de zon ligt. Dit talud varieert van ca. 1:5 tot 1:7. De andere twee taluds van de driehoekige poel zijn steiler 1:3 tot 1:5. Gekozen is voor een tamelijk strak vormgegeven driehoekige poel passend op het strakke en hoekige bedrijventerrein van De Molen Banden.



Beplanting aan de Rustvenseweg (deze is reeds geplaatst)



"Kop" van de bestaande bosstrook



Bestaande bosstrook

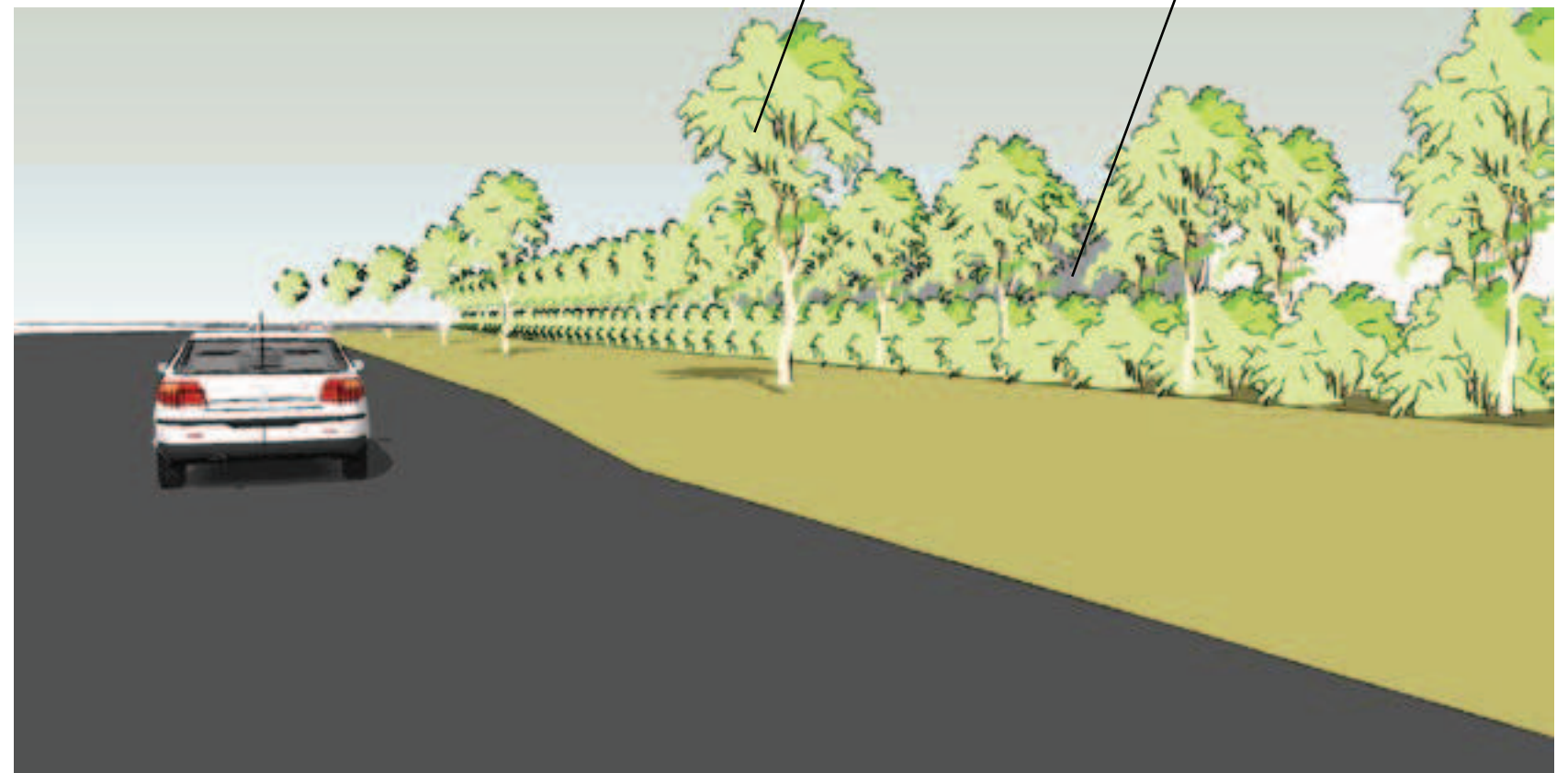


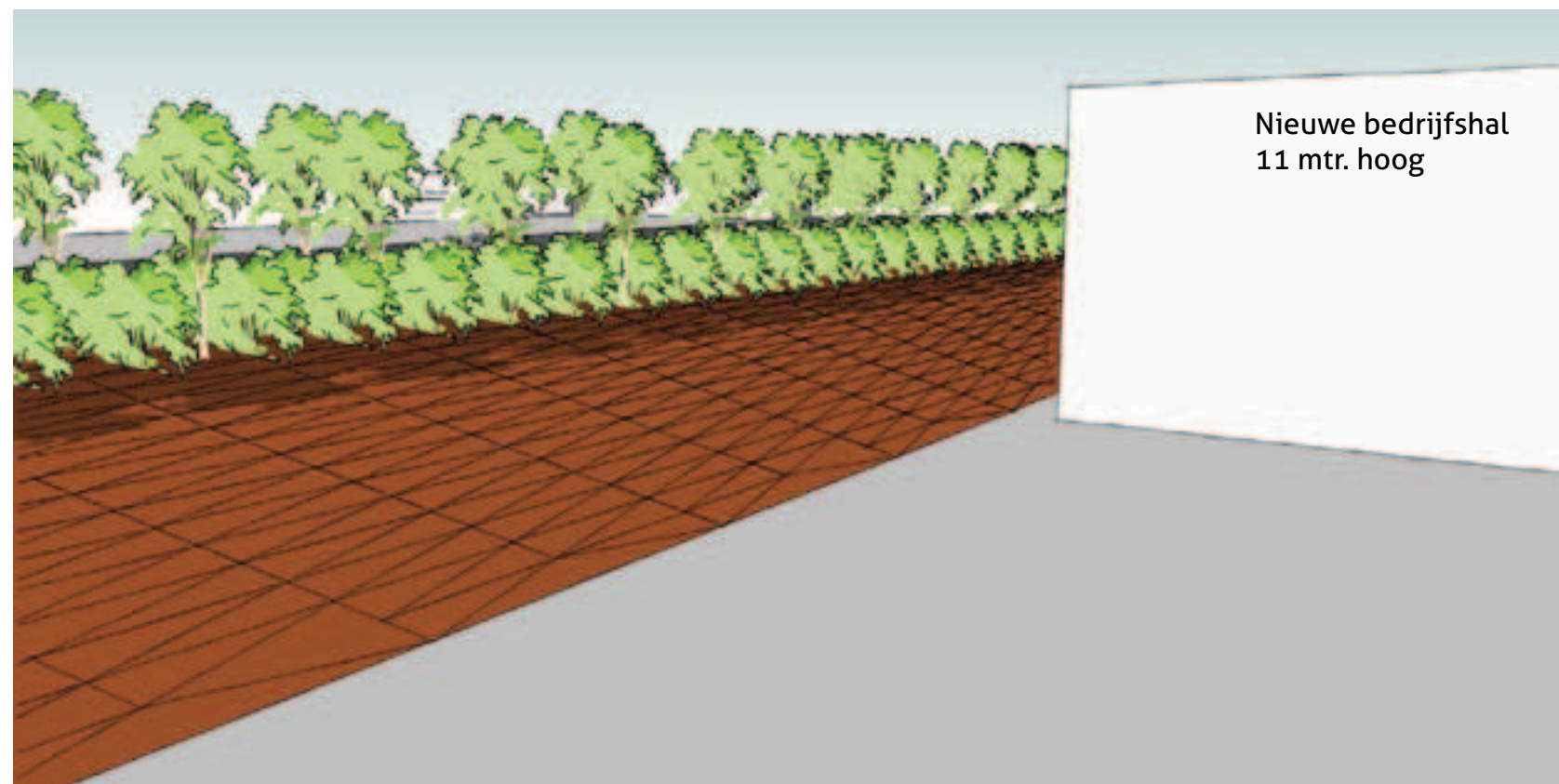
Hekwerk met brede en diepe sloot voorlangs



Bestaande bomen, 7 mtr.
hoog

Nieuwe bedrijfshal
11 mtr. hoog





Nieuwe bedrijfshal
11 mtr. hoog

Nieuwe aanplanting
ontrekt nieuwe bebouwing
aan het oog.



kantoorprincen.nl

De Hammen 40

5371 MK Ravenstein

T. 0486-412829

www.kantoorprincen.nl