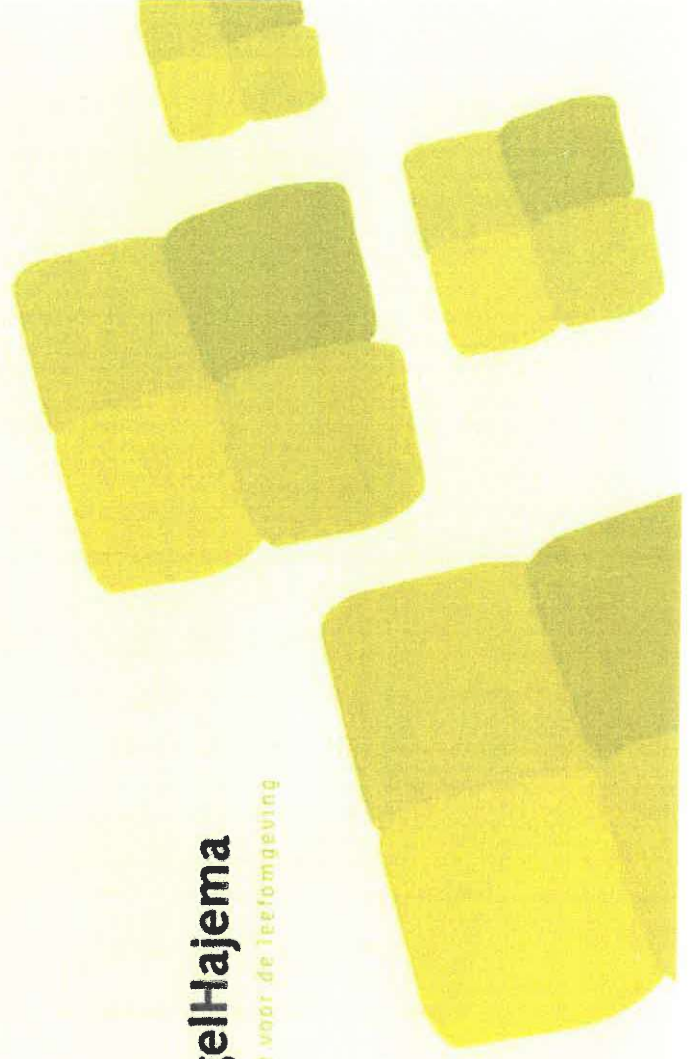


Ruimtelijke inpassing en visualisatie NIEUWBOUW BEDRIJFSLOODS BAFLO



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



Het bedrijf Goedkope Koffiebekers wil de bestaande bedrijfsruimte aan de Tinnalingerweg 2 te Baflo uitbreiden met ca. 24.00 m². Het bestaande bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Baflo' biedt deze ruimte tot een bouwhoogte van 9m. Om bedrijfstechnische redenen is een hoogte van 15 m gewenst voor de nieuwe bedrijfsruimte.

In deze ruimtelijke inpassing wordt aan de hand van 3D montage verbeeld wat de ruimtelijke impact van de hogere bouwhoogte voor de omgeving is.

Het bestaande bedrijventerrein is vanuit het omringende widerenlandschap nauwelijks te zien. Het is aan het zicht onttrokken: langs de noord en de oostzijde zijn brede bosstroken ingeplant, aan de zuidzijde staan bedrijfswoningen aan de Tinnalingerweg en ligt de woonwijk Oosterhuizen aan de westzijde van de spoorlijn ligt het dorp. Ook de hogere loods zal grotendeels aan het zicht worden onttrokken.

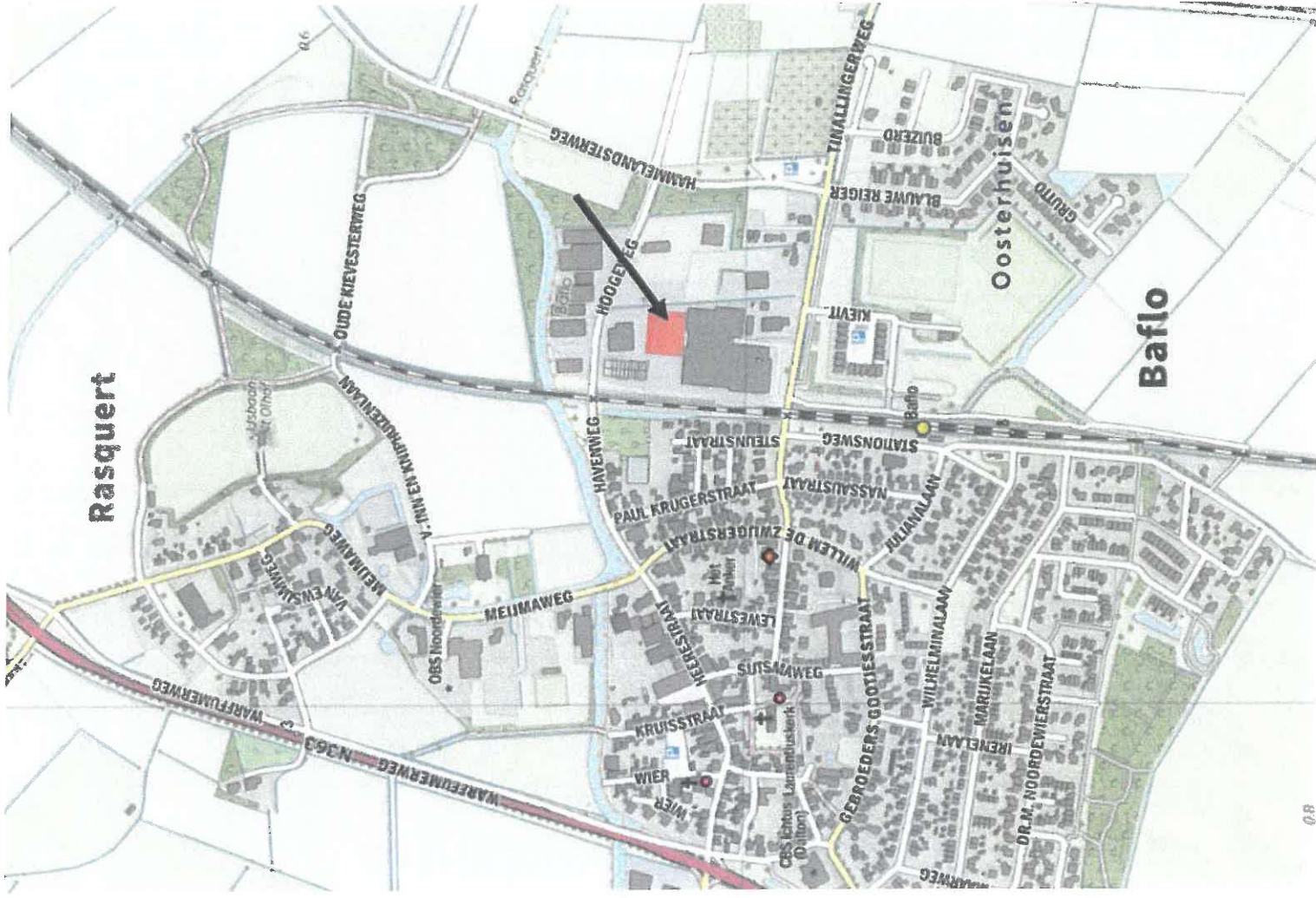
Voor locaties waar je de loods zou kunnen zien zijn 3D montages gemaakt. Deze zijn vanaf het bestaande dorp (zie locatie 1 tot en 5 van de visualisaties) en vanaf de Meijmaweg en de Van Inn en Kniphuizenlaan. Tevens zijn de mogelijkheden op basis van het huidige bestemmingsplan verbeeld.

Op de spoorwegovergang, op locatie 1 in de visualisatie zal de loods te zien zijn. De nieuwe loods staat in dit beeld achter een lagere loods en wordt een onderdeel wordt van de loods volumes op het bedrijventerrein. Een verdere ruimtelijke inpassing is hier niet nodig.

Bij de woningen aan de Steinstraat, op locatie 3 en 4 in de visualisatie, zal de nieuwe loods zichtbaar zijn. Voor deze locaties wordt een inplant op de groenstrook op het eigen erf van GKB voorgesteld. De loods wordt voor hier door voor het grootste deel aan het zicht onttrokken en het zicht wordt verzacht.

Op een grote afstand, vanaf de Van Inn en Kniphuizenlaan (locatie 7 in de visualisatie) is de loods zichtbaar in het dorpsilhouet. Hier wordt een bomeninplant voorgesteld die de bestaande afschermdende beplanting in westelijke richting afrond. Het bedrijventerrein en de loods zijn hierdoor minder zichtbaar.

De conclusie is dat met deze voorgestelde maatregelen die nieuwe loods goed ruimtelijk ingepast wordt.



INPASSINGSVOORSTELLEN



LOCATIE 1











Huidig planologisch regime



Huidig planologisch regime

LOCATIE 2



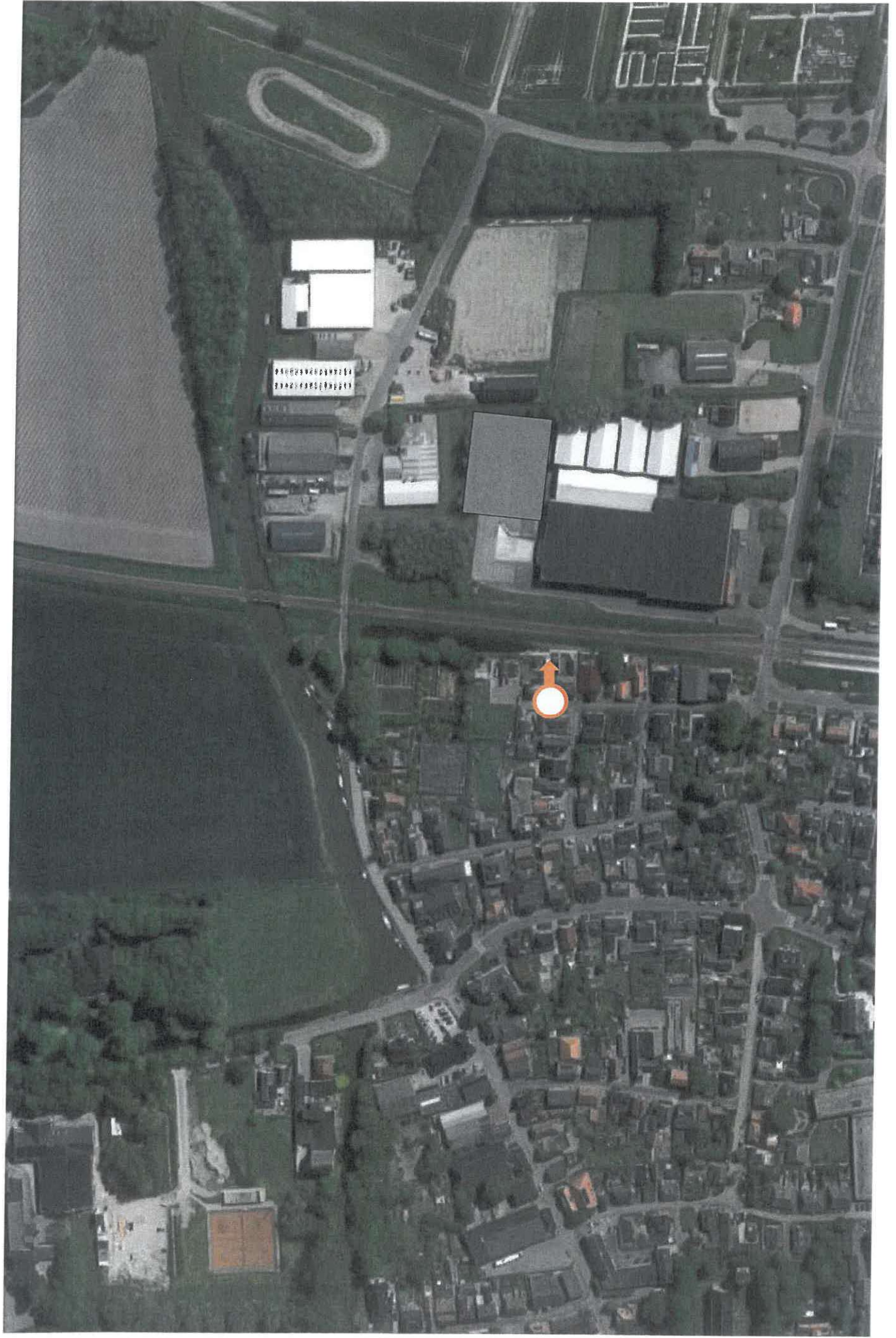






Huidig planologisch regime

LOCATIE 3









Bomen met hoogte van 6-7m

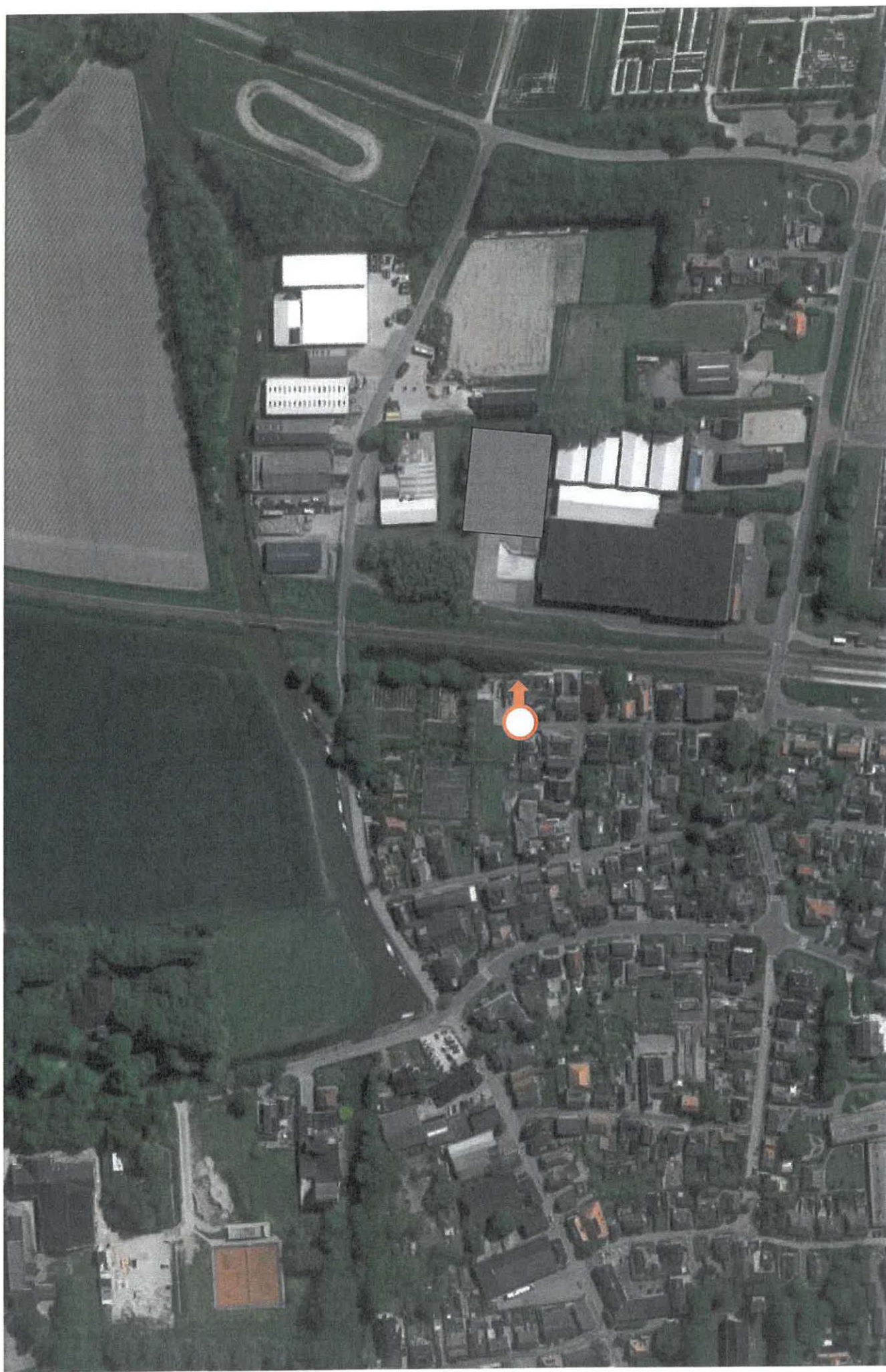


Huidig planologisch regime



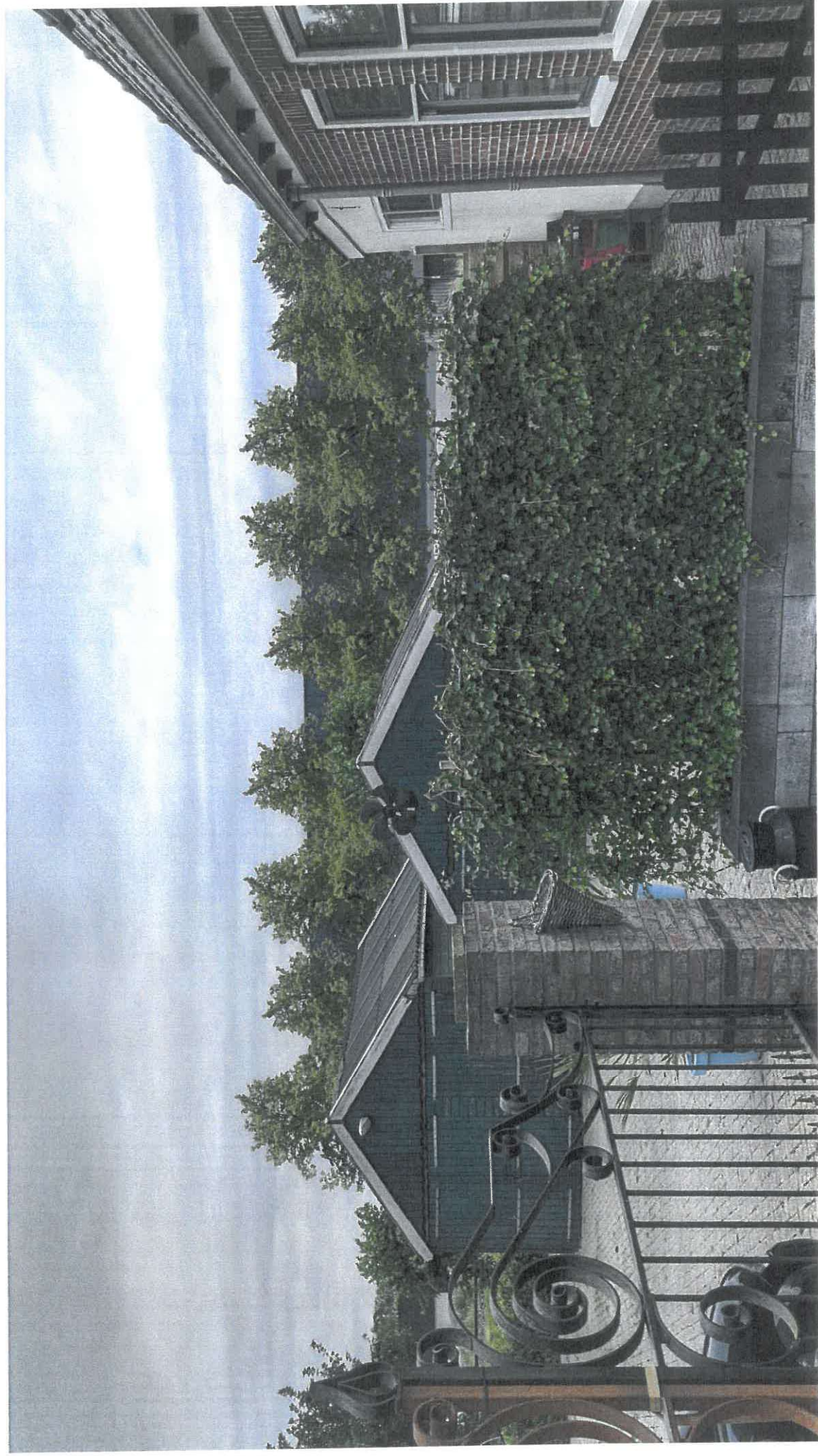
Huidig planologisch regime

LOCATIE 4





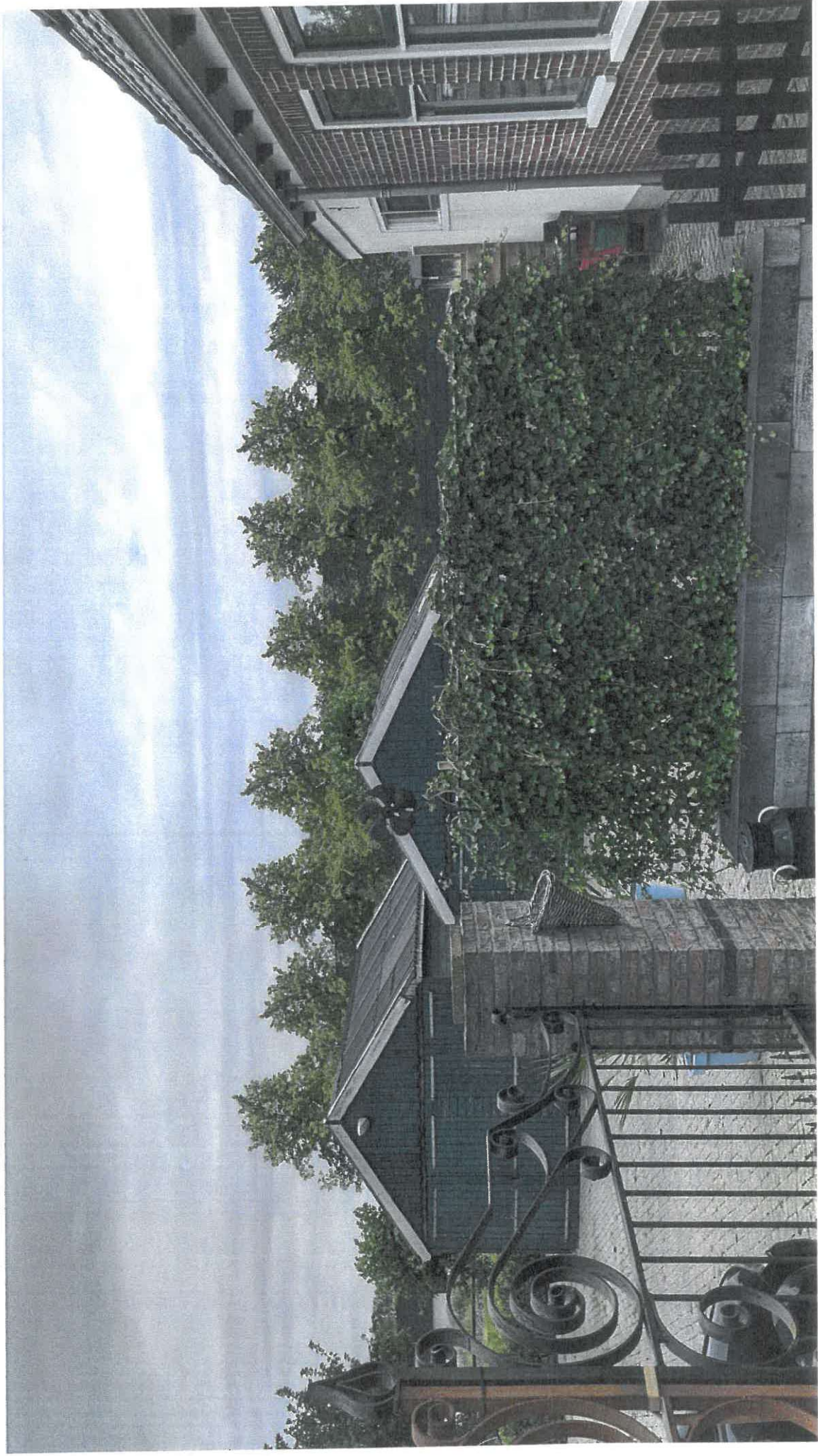




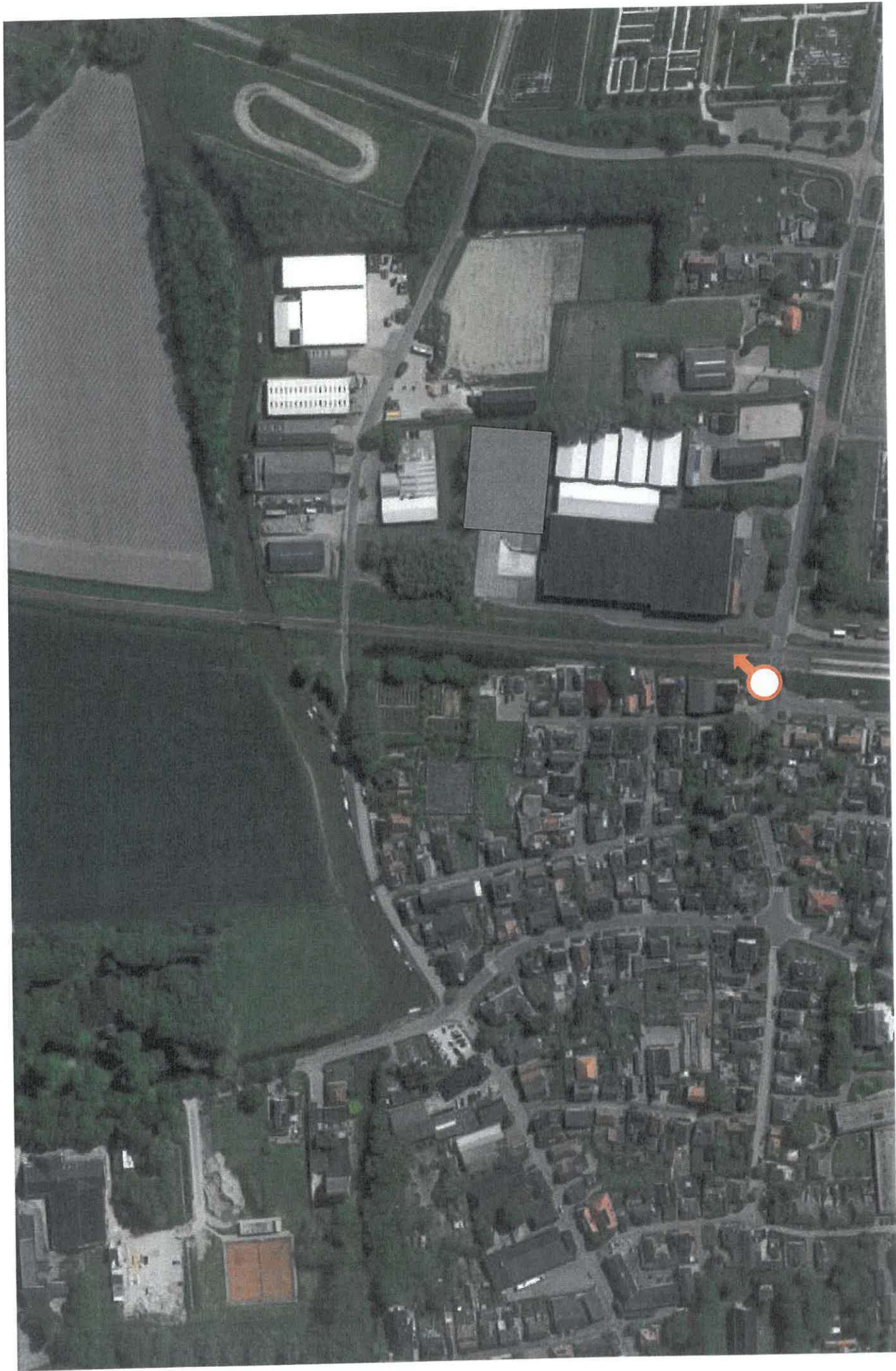
Bomen met hoogte van 6-7m

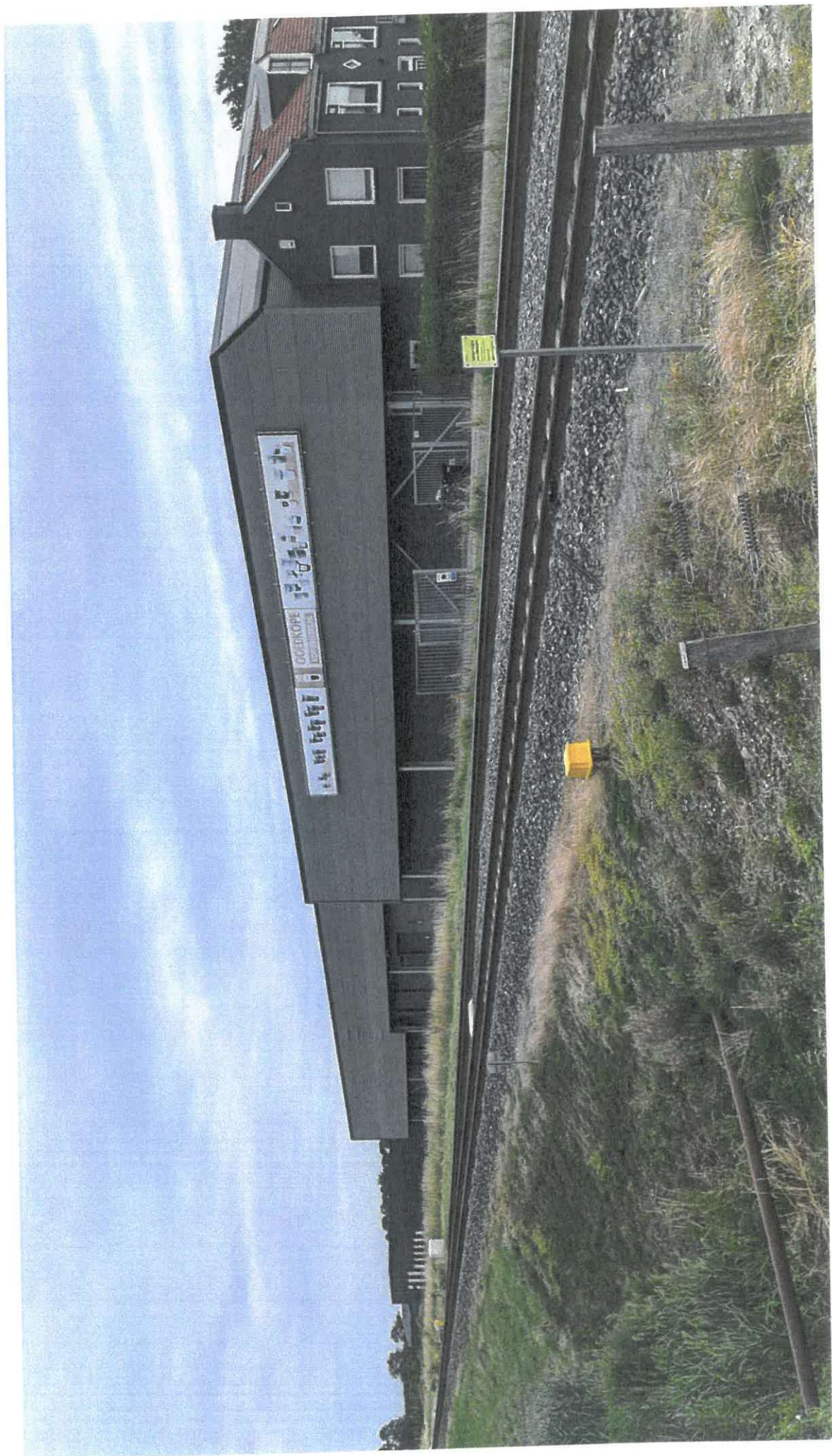


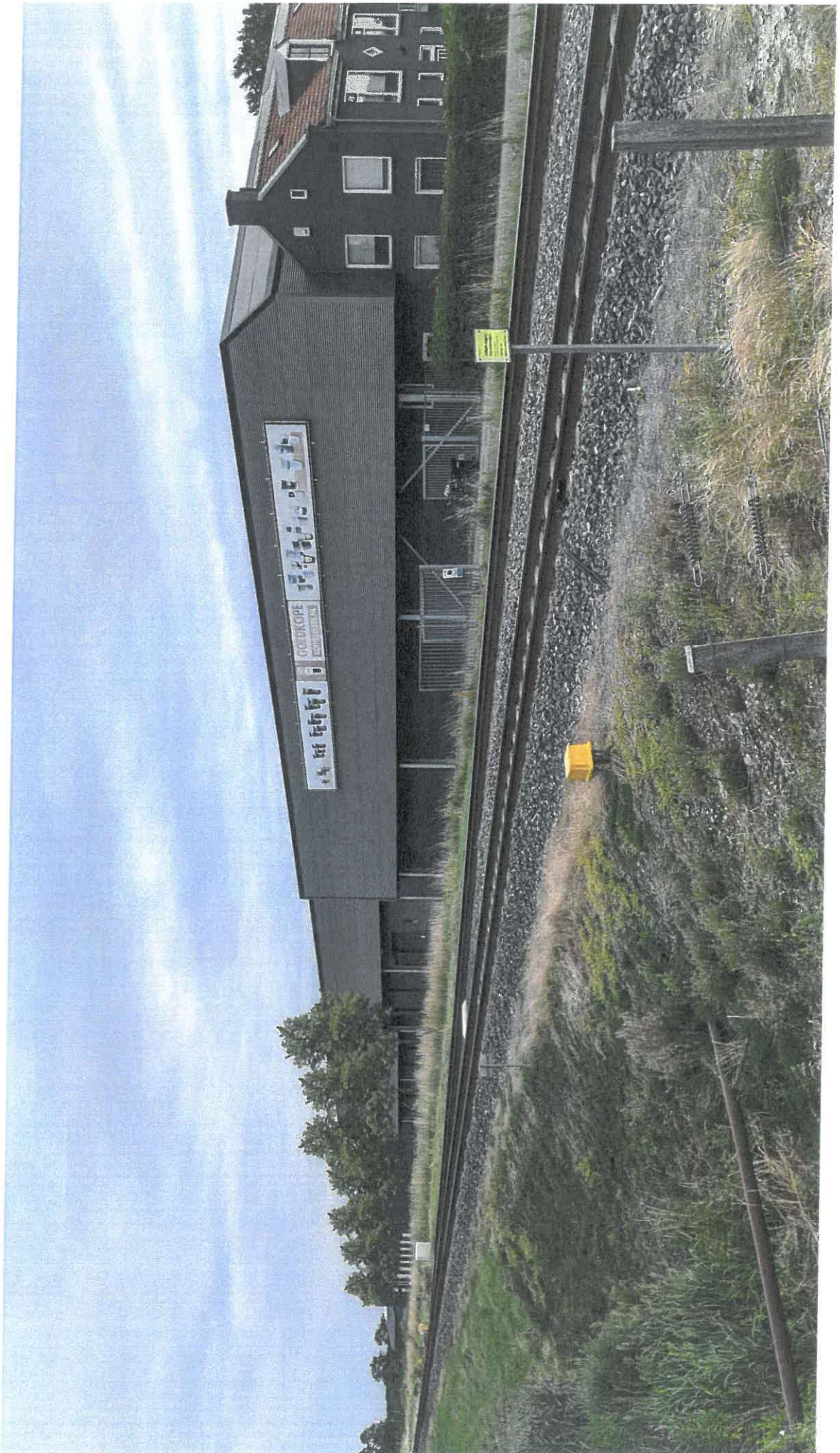
Huidig planologisch regime

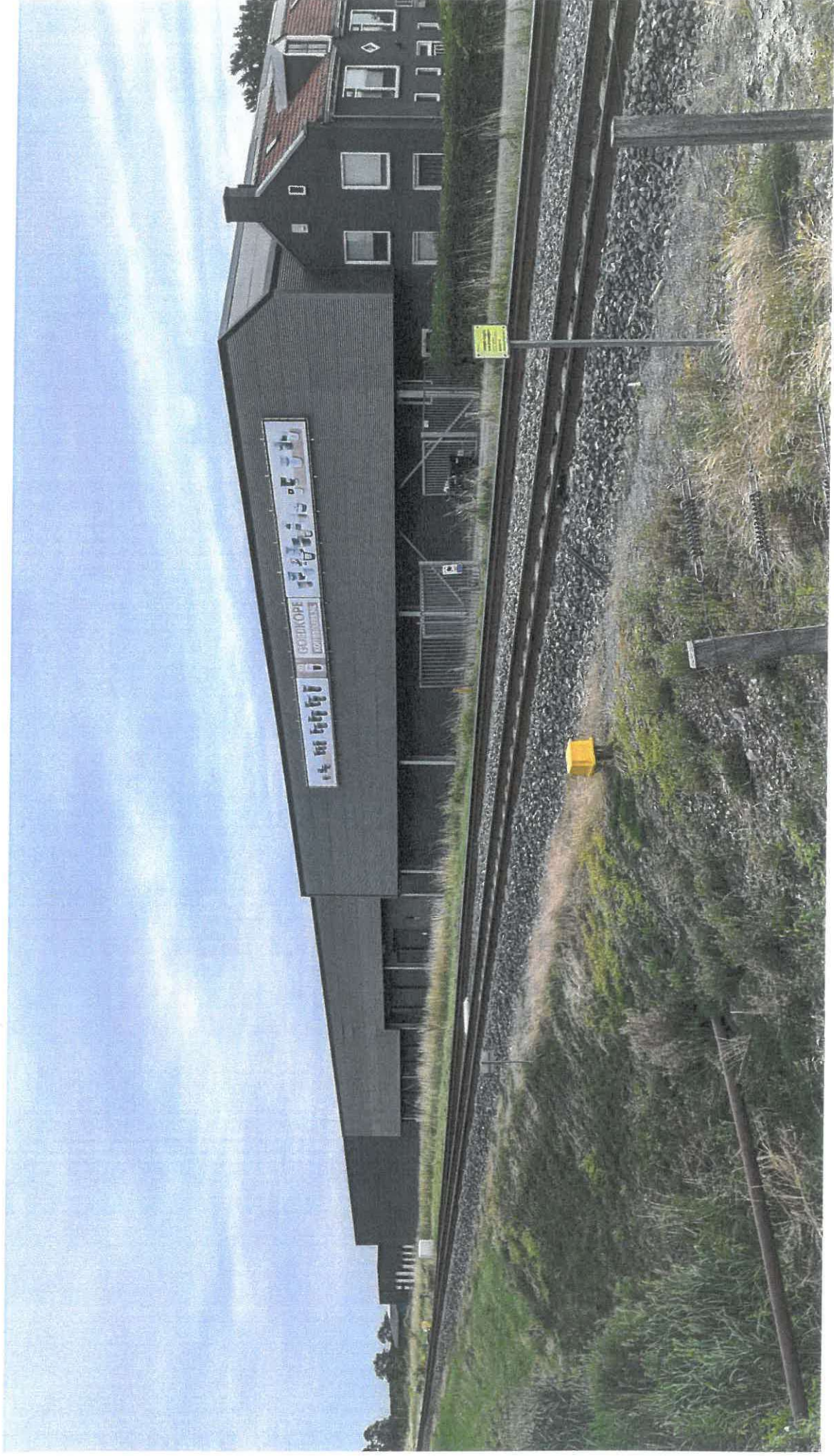


Huidig planologisch regime

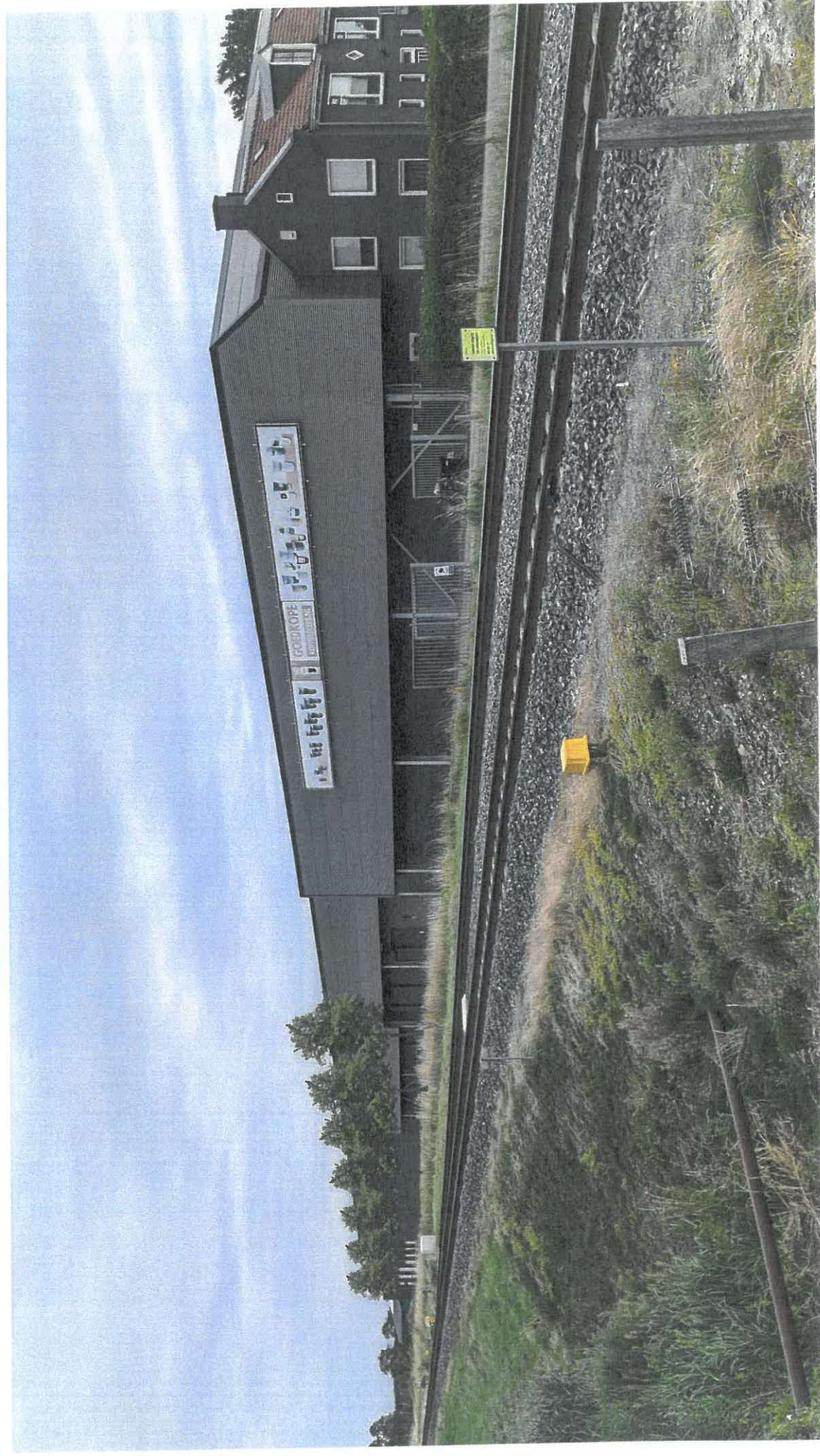






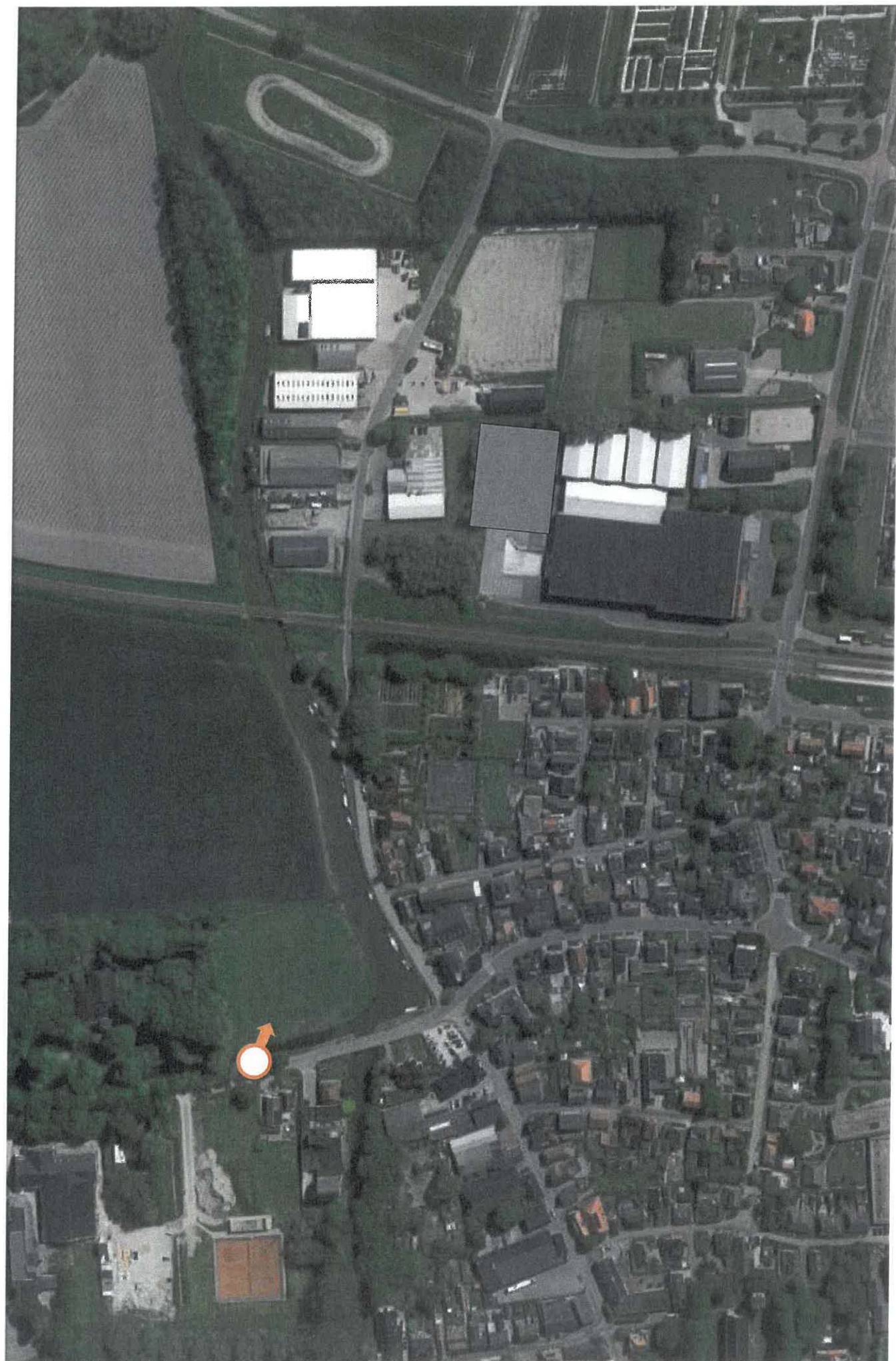


Huidig planologisch regime

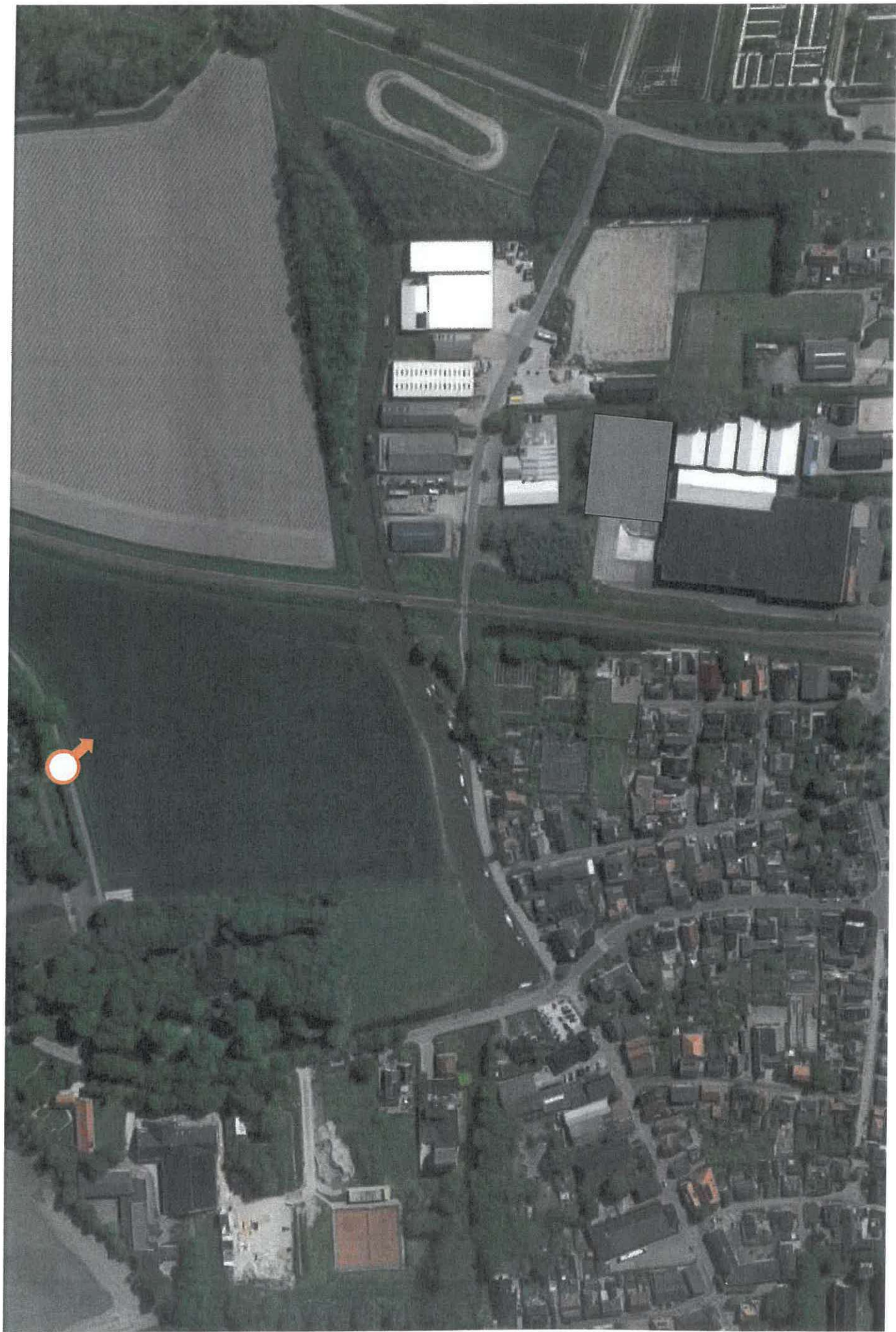


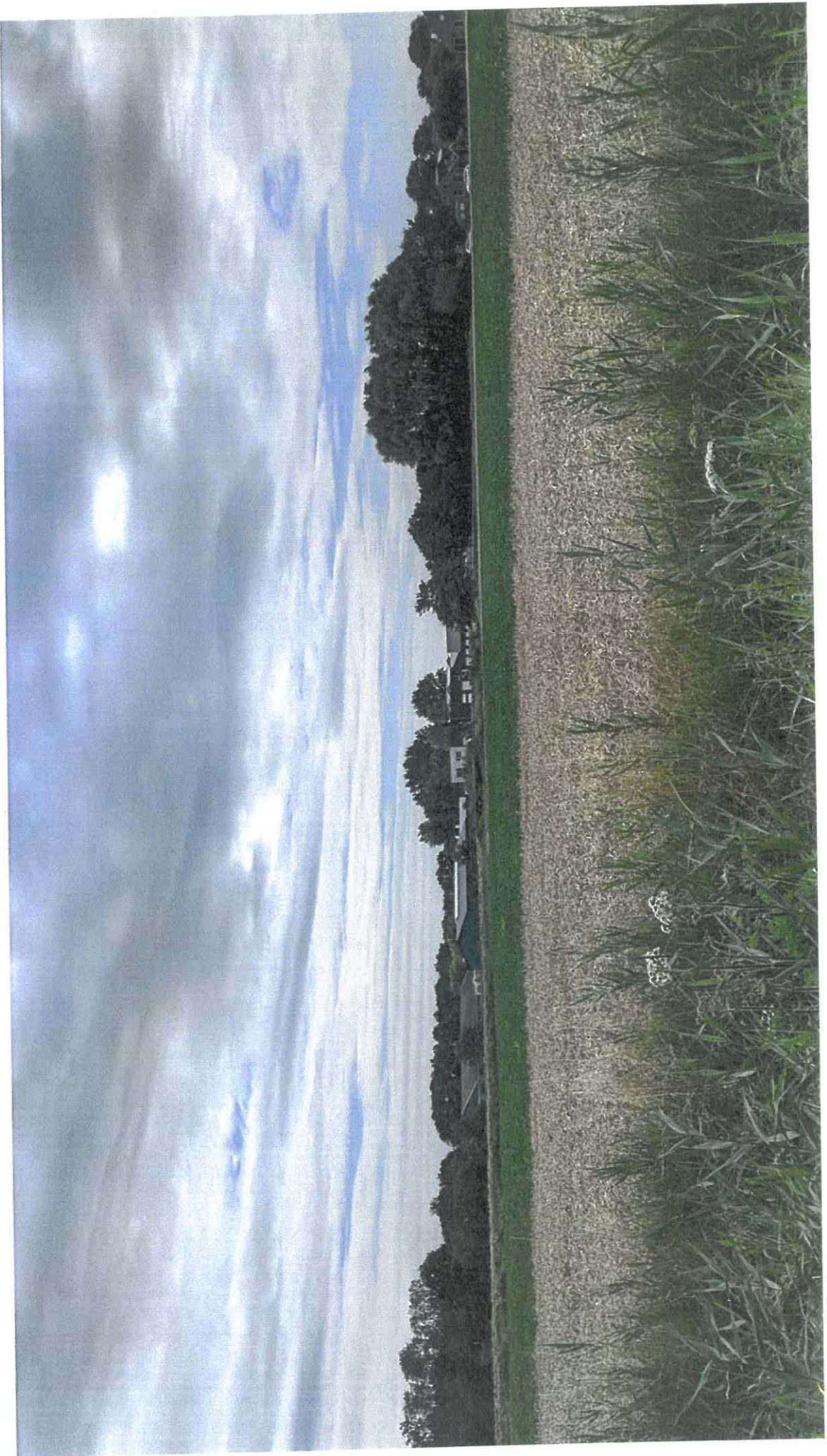
Huidig planologisch regime

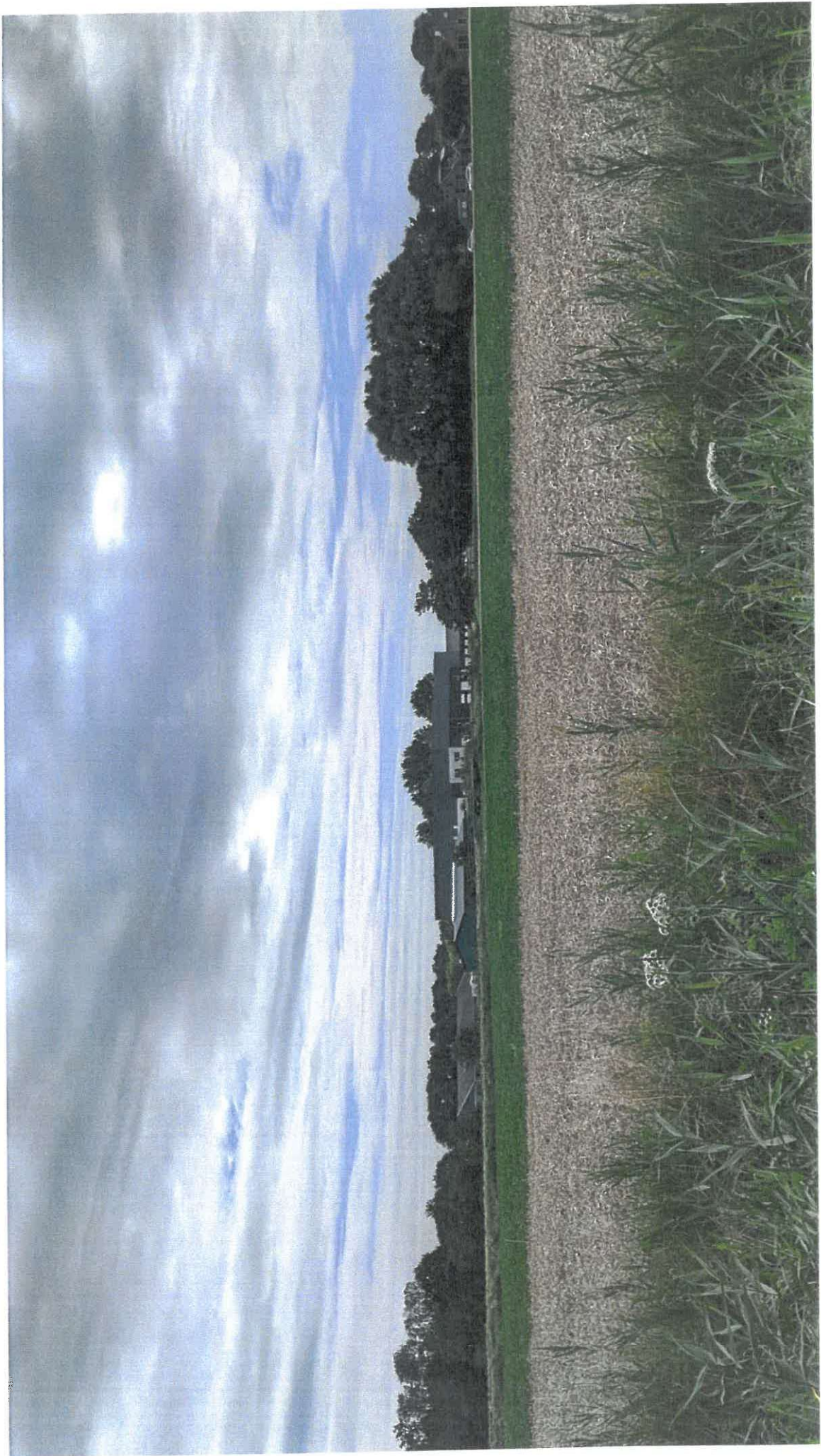
LOCATIE 6















Huidig planologisch regime



Huidig planologisch regime