

notitie

LOCATIEKEUZE (TENT)GEBOUW TEUGEL RESORT, UDEN

datum 11 april 2019

projectnummer 09219190

Inleiding

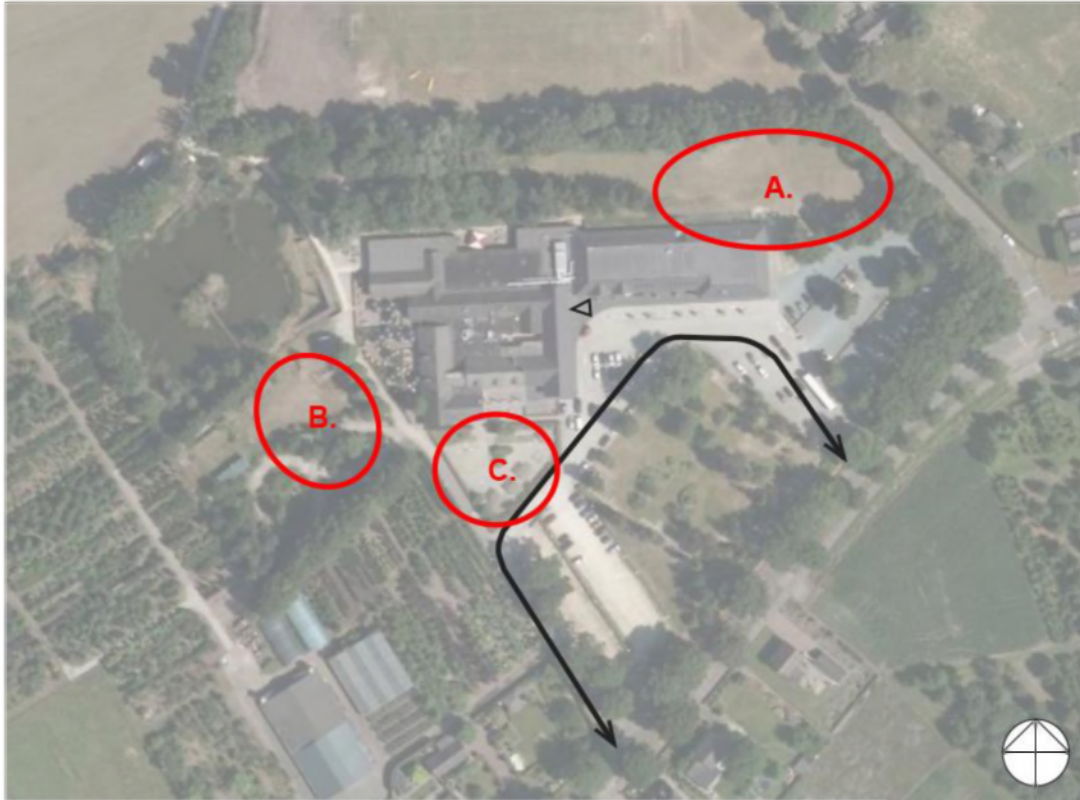
Voorliggende notitie bevat een onderbouwing voor de locatiekeuze van het (tent)gebouw op het terrein.

Analyse

De initiatiefnemer heeft de locatie van het (tent)gebouw gebaseerd op basis van een aantal afwegingen:

1. Programma. De locatie moet voldoende ruimte bieden voor het gewenste programma met calisthenics, crossfit en bootcampactiviteiten en bijbehorende opslagruimte. De effectieve oppervlakte hiervoor bedraagt ca. 500 m².
2. Bouwmassa. Hoe verhoudt de bouwmassa van het (tent)gebouw zich tot de bestaande bebouwing en de omgeving?
3. Functioneel. Wat is functioneel gezien een logische plek voor de nieuwe functies op het terrein? Wat is de ligging van het (tent)gebouw ten opzichte van de receptie en kleedkamers? Wat zijn de functies nabij het (tent)gebouw?
4. Operationeel. Van het Teugel Resort Uden moet zicht zijn op het (tent)gebouw om de arriverende en vertrekkende bezoekers in gaten te kunnen houden.
5. Bereikbaarheid. De locatie moet goed bereikbaar en herkenbaar zijn voor bezoekers.

Met bovenstaande criteria is vervolgens onderzocht welke beschikbare locaties op het terrein van het Teugel Resort geschikt zijn. Er waren een aantal mogelijke locaties, zoals op onderstaande afbeelding weergegeven.



Andere locaties zijn niet geschikt om verschillende redenen:

- het terreinoppervlak is ongeschikt: ter plaatse van de vijver en de helling;
- de locatie is al in gebruik voor andere functies: ter plaatse van het terras, de midgetgolfbaan en het parkeerterrein en de entreezone;
- de ligging is onwenselijk vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt: ter plaatse van de groene ruimte ten zuiden van de parkeerweg en de weide ten noorden van de vijver.

De overgebleven mogelijke locaties zijn aan de gestelde criteria getoetst en de resultaten zijn samengevat in onderstaande matrix.

Locatie	Programma	Bouwmassa	Functioneel	Operationeel	Bereikbaarheid
A.	+	+	-	-	+
B.	-	-	+	-	0
C.	+	+	+	+	+

Locatie A

De eerste onderzochte locatie is het grote open grasveld ten noordoosten van het bestaande gebouw. De vijf gestelde criteria leiden tot de volgende afweging:

1. Deze locatie biedt meer dan voldoende ruimte voor het gewenste programma.
2. Een dergelijke bouwmassa op deze locatie is voorstelbaar. Het is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Er is de mogelijkheid om direct op het gebouw aan te sluiten. Dit bouwdeel betreft echter het hotel met kamers en de bowlingbaan in het souterrain. Het gewenste programma op deze locatie strookt niet met het gebruik van de hotelkamers, waar rust gewenst is. Bovendien is er aansluitend op deze locatie geen mogelijkheid voor de kleedkamers, facilitaire voorzieningen en entree in het bestaande gebouw. Hiervoor zou een bouwkundige uitbreiding nodig zijn.
3. Functioneel zou deze locatie kunnen, maar is niet de meest optimale plek. Het(tent)gebouw ligt hier wat afgelegen. Aan deze zijde van het terrein ligt immers het hotel en de parkeerplaats. Het (tent)gebouw past beter nabij de andere outdoor activiteiten aan de andere zijde van het terrein.
4. Vanuit het bestaande gebouw geen zicht op het (tent)gebouw. Dit is ongewenst. Dat zou betekenen dat een nieuwe receptie gerealiseerd zou moeten worden, maar dat is operationeel gezien niet mogelijk.
5. Deze locatie is goed bereikbaar door de ligging direct aan het bestaande parkeerterrein. Daarnaast is er sprake van goede mogelijkheden tot het herkenbaar maken van het nieuwe programma, door de ligging aan de openbare weg.

Conclusie: locatie A is niet geschikt voor het gewenste gebruik.

Locatie B

De tweede onderzochte locatie is het grasveld ten zuidwesten van het bestaande gebouw.

De vijf gestelde criteria leiden tot de volgende afweging:

1. Deze locatie biedt onvoldoende ruimte voor het gewenste programma. Onlangs zijn hier outdoor voorzieningen, waaronder een houten mini-klimpark voor kinderen gerealiseerd.
2. Het (tent)gebouw zou niet nabij het bestaande gebouw gerealiseerd kunnen worden vanwege het bestaande terras, pad en bomenrij. Het (tent)gebouw zou verder van het gebouw geplaatst kunnen worden - meer richting het westen. Voordeel van deze locatie is dat het minder zichtbaar is vanaf de weg. Nadeel is dat het tot extra verharding zou leiden, omdat dat deel van het terrein onverhard is en een groene uitstraling heeft.
3. Het programma op deze locatie ligt te midden van de andere (buiten)activiteiten en is in die zin mogelijk.
4. Vanuit het bestaande gebouw is er beperkt zicht op het (tent)gebouw. Dit is ongewenst. Vanuit de bestaande recepties zou er geen zicht op de bezoekers zijn. Dat zou betekenen dat een nieuwe receptie gerealiseerd zou moeten worden, maar dat is operationeel gezien niet mogelijk.
5. Deze locatie is redelijk bereikbaar, maar ligt op relatief grote afstand van het bestaande parkeerterrein (kleinste afstand circa 70 meter). Daarnaast zijn er te weinig mogelijkheden tot het herkenbaar maken van het nieuwe programma. Vanaf het parkeerterrein is het (tent)gebouw niet goed zichtbaar en beleefbaar.

Conclusie: locatie B is niet geschikt voor het gewenste gebruik.

Locatie C

De derde onderzochte locatie is de afgebakende ruimte ten zuiden van het bestaande gebouw die was ingericht ten behoeve van midget- en tafelf. De vijf gestelde criteria leiden tot de volgende afweging:

1. Deze locatie biedt voldoende ruimte voor het gewenste programma.
2. Het tentgebouw is zonder landschappelijke inpassing duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg. De tent voldoet op zichzelf niet aan vigerende welstandscriteria ambitie niveau B, echter met beplantingsplan uit bijlage 2 wordt een acceptabele situatie bereikt.
3. Functioneel is dit de meest logische locatie. Het (tent)gebouw ligt nabij de recent gerealiseerde kleedkamers en entree/receptie voor de outdoor voorzieningen. Tevens markeert het (tent)gebouw door zijn vorm en materiaal gebruik de entree voor de outdoor activiteiten op het terrein.
4. Ook operationeel gezien is dit een goede plek. Vanuit de receptie is goed zicht op de activiteiten onder het (tent)gebouw en de bezoekers.
5. Deze locatie is goed bereikbaar en herkenbaar door de ligging direct aan het bestaande parkeerterrein.

Hieruit volgt dat locatie C ruimtelijk en functioneel het meest geschikt is voor het gewenste gebruik.

Conclusie

Uit de analyse volgt dat locatie C ruimtelijk en functioneel de meest geschikte locatie is voor het gewenste gebruik.