

Memo

Opdrachtgever	Gemeente Barendrecht
Auteur	E. van der Schee / J. Goes
Datum	03-01-2012
Kenmerk	(107-Voordijk357-375 Fase 2-reactie Wissing op plan 20 december 2011.doc)
Versie	1.0
Betreft	Beoordeling stedenbouwkundig massaontwerp Carnisserhoeve fase 2

Aanleiding

AKM heeft plan opgesteld voor de invulling van Carnisserhoeve fase 2. Het plangebied maakt deel uit van het gebied 'Voordijk 357-375', waar de gemeenteraad in april 2009 een gebiedsvisie voor heeft vastgesteld. Deze gebiedsvisie vormt dan ook het toetsingskader voor de gemeente voor alle ontwikkelingen binnen dit gebied.

Over het plan is enkele malen overleg geweest tussen de gemeente, de initiatiefnemer en Wissing als opsteller van de Gebiedsvisie. Het resultaat is het stedenbouwkundig massaontwerp d.d. 20-12-2011. Dit plan wordt in deze memo beoordeeld op stedenbouwkundige aspecten.

Beoordeling

Zoals eerder is opgemerkt wijkt de planopzet enigszins af van de verkavelingsuggesties die in de Gebiedsvisie zijn gevisualiseerd. De initiatiefnemer heeft de keuze voor deze afwijkingen beargumenteerd. Dit heeft o.a. te maken met de grondposities die in de praktijk anders zijn, dan op voorhand bedacht en de vraag vanuit de markt. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn gezamenlijk op een creatieve manier te kijken welke ruimte de Gebiedsvisie biedt om tot een passende invulling te komen. In deze memo wordt op de relevante aspecten van de visie en de uitwerking van AKM ingegaan.

Grote groene kavels

De visie voor de toekomstige invulling van het plangebied is ten eerste geënt op de ligging aan de Voordijk. Er dient zoveel mogelijk voorrang te worden gegeven aan het behoud van de karakteristiek van deze lintzone. Grote groene kavels, met vrijstaande bebouwing, variatie in kavelgrootte en bouwmassa zijn hierbij uitgangspunt.

Reactie: De vrije kavels in het massaontwerp zijn elk minimaal 720 m² en voldoen dus aan grote groene kavels met vrijstaande bebouwing. De kavels van de tweekappers zijn elk minimaal 375 m² en staan, onder andere door de geringe kaveldiepte, op voldoende afstand van elkaar. Het is hierbij wel van belang dat de zijtuinen niet dicht gebouwd gaan worden met bijgebouwen, zodat er alsnog een wand ontstaat. Dit zal in het bestemmingsplan geregeld moeten worden.

Het appartement staat aan de verbrede watergang in een groene tuin. In combinatie met het achtergelegen erf levert dit voldoende variatie in kavelgrootte en bouwmassa op.

Het kavel direct aan de Voordijk wordt overigens niet ontwikkeld.

Bebouwing: appartementen

In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat de hoek bij de rotonde met een groter volume kan worden gemarkeerd.

Reactie: Hoewel dit 'groter volume' oorspronkelijk niet is bedoeld als appartement is een dergelijk volume wel denkbaar op deze plek. Het appartement markeert de rotonde, begeleidt de Carnisser Baan en door het contrast met de naastgelegen vrijstaande woningen wordt de overgang naar de lintzone van de Voordijk aangegeven. Dit pleit er wel voor om, indien dit in de toekomst ontwikkeld gaat worden, op de hoek Voordijk-Carnisser Baan niet eenzelfde groot volume te realiseren.

Het appartement is in de noord-zuid richting georiënteerd, evenals andere grote volumes in dit gebied, zoals boerderijen en bijgebouwen. De gelede opbouw, zowel in horizontale als verticale richting worden als positief beschouwd op deze plek. Het programma van het gebouw bestaat uit ofwel 6 grote appartement, ofwel 6 wat kleinere appartement en 2 penthouses. Vanuit stedenbouw is er geen voorkeur of bezwaar tegen één van beide programma's, mits opgelost binnen het nu voorgestelde volume en mits het parkeren op een goede manier wordt opgelost.

Wat betreft kapvorm lijkt ons een afgeknot zadeldak of mansardedak beter passend op deze locatie. Zeker gezien de rechte lijnen van de kapvorm van de overige woningen in dit gebied. Het is aan welstand om hier uiteindelijk een uitspraak over te doen.

Een gezicht naar de Carnisser Baan

In de gebiedsvisie is aangegeven dat het is wenselijk om een gezicht te creëren naar de Carnisser Baan door op de rommelige percelen een mooie voorkant te realiseren. In de gebiedsvisie wordt hierbij uitgegaan van een ontsluitingsweg tussen de percelen en het water.

Reactie: In het massaontwerp is ervoor gekozen om de woning direct aan de watergang te situeren. Bij de vrijstaande woningen is daarom van een echte voorkant naar de Carnisser Baan geen sprake. Het is daarom voorwaarde dat deze woningen een verzorgde achterkant krijgen. Gezien andere situaties in Barendrecht, waar dit ook zo is opgelost voorzien wij hier geen probleem. Daarnaast wordt er wel een duidelijke voorkant gerealiseerd met het appartement. De afstand ten opzichte van de Carnisser baan is (bij benadering) gerelateerd aan de afstand van de overige woningen aan de Carnisser Baan.

Ook het wegverkeerslawaai speelt bij de positie van de woningen en de buitenruimte een belangrijk aandachtspunt.

Interne ontsluiting

De Gebiedsvisie gaat uit van 'inprikkers' die eindigen op een 'erf'. De woningen in het middengebied zijn georiënteerd op dit erf, die tevens dient als keerlus. Elke woning is op deze manier gelegen aan een kwalitatieve (semi) openbare ruimte, wat de woonkwaliteit van de woningen en het gebied als geheel ten goede komt.

Reactie: In het massaontwerp is dit erf zodanig gepositioneerd dat een eventuele ontsluiting van het middengebied (wat niet ontwikkeld gaat worden) in de toekomst mogelijk blijft. De vrijstaande woningen staan rondom dit erf, waar de benodigde openbare parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Wat betreft kleur en materiaalgebruik wordt aangesloten bij het erf uit fase 1, wat een passende kwaliteit heeft.

Wel vragen wij aandacht voor de nadere uitwerking van de overgang van de inrit, de entreezone van het appartement en het erf. Hier komen nu drie verhardingsvlakken bij elkaar, wat het idee van een inprikkers die eindigt op een erf verzwakt. Mogelijk biedt het verder doortrekken van de materialisering van het erf in zuidelijke richting een oplossing. Het appartement komt dan ook aan het erf te liggen i.p.v. aan een inprikkers. Dit vraag in ieder geval nog om een nadere uitwerking van dit gebied in samenhang met de tuin rondom het appartement.



Samengevat

Al met al past het plan wel binnen de geformuleerde visie en wordt er een goede ruimtelijk inpassing voorgesteld. Vanuit stedenbouw is de planopzet akkoord. Dit vormt een goede basis om het plan verder uit te werken. Wij willen nog wel de volgende aandachtspunten meegeven:

- ▶ Aandacht voor de kapvorm van het appartement.
- ▶ Aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. Indien gewenst denken wij hier graag over mee.