

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the upper half, a wide river flows horizontally. A bridge crosses the river, with a small boat visible on the water. The lower half of the image shows a dense residential area with many houses, streets, and green spaces. A large green field is visible on the left side of the residential area.

groos
man


STEBRU

VIERWIEKENPLEIN | OUD-BEIJERLAND

STEDENBOUWKUNDIG KADER

HERONTWIKKELING RABOBANK LOCATIE

25 OKTOBER 2018

Inleiding

Voorliggend stedenbouwkundig kader biedt een actueel kader voor de herontwikkeling van de locatie, danwel de voormalige Rabobank aan het Vierwiekenplein te Oud-Beijerland. Het doel van dit kader is het bieden van een eenduidig uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de planvorming. Initiatiefnemer is Stebru Ontwikkeling, sinds 2016 eigenaar van de voormalige Rabobank aan het Vierwiekenplein. Het pand is destijds aangekocht om vervolgens op basis van het bestaande casco te transformeren naar een woongebouw. In samenspraak met de gemeente Oud-Beijerland is echter, oa. op basis van de door BRO opgestelde Centrumvisie en actieplan d.d. 28-9-’17 en de toekomstvisie Vierwiekenplein West8 d.d .aug ’18, de optie sloop-nieuwbouw onderzocht, hetgeen heeft geresulteerd in het bijgevoegde ontwerp van Groosman.

De herontwikkeling van de locatie en wijziging van de bestemming naar wonen, heeft een positief effect op de uitgangspunten voor een compact centrum en de centrumbeleving. Een compact centrum met een duidelijke hoofdwinkelstructuur en naast deze structuur herkenbare woongebieden zullen hieraan bijdragen. Daarnaast is de woonfunctie in het centrum van Oud-Beijerland momenteel beperkt. Dit terwijl de vraag naar woningen in en om het centrum zeer sterk aanwezig is. De planvorming op de locatie van het voormalige pand van de Rabobank en daarmee de transformatie naar een aantrekkelijke woonlocatie vormt een mogelijkheid tot het bedienen van enkele specifieke doelgroepen (senioren/medioren en jongeren) met een essentiële huisvestingsvraag. Hiermee wordt deels een gewenste doorstroming bewerkstelligt en komen eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen in een naar de Hoeksche waard.

Naast de kansen op het gebied van huisvesting en voldoende woningaanbod, is een herontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook kansrijk. Het Vierwiekenplein ligt buiten het compacte centrum, danwel de hoofdwinkelstructuur. De herontwikkeling met als resultaat een aantrekkelijke woonlocatie versterkt de contouren van het compacte centrum en trekt meer klanten.

Huidige situatie

De voormalige Rabobank is gerealiseerd in de jaren ’80 en is opgebouwd uit drie volumes. De huidige situatie sluit echter niet aan op de korrel van de omliggende bebouwing. Met de herontwikkeling van de locatie dient deze aansluiting stedenbouwkundig en ten aanzien van de functies te worden versterkt.

Kanslocatie

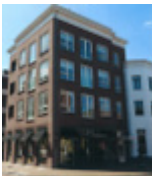
De locatie betreft een kanslocatie, welke een kwaliteitsimpuls dient te genereren voor het Vierwiekenplein en omliggende gebieden. Tevens dient het als aanjager te fungeren voor meerdere herontwikkelingen en verbeteringen voor dit deel van het centrum. Omliggende gebieden en routes van en naar het centrum dienen te worden versterkt. Als onderdeel van dit stedenbouwkundig kader worden de routes, welke herkenbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig profiel, doorgezet en verbeterd vanaf de Molendijk naar het Spui. Zie pagina “belangrijke routes Vierwiekenplein”. Het verbinden van het centrum met toekomstige nieuwbouwlocaties en parkeervoorzieningen middels looproutes en zichtlijnen is essentieel.

Stedenbouwkundig profiel

De toekomstige bebouwing sluit aan op de maat en de schaal van het klassieke dorpscentrum, welke bestaat uit voornamelijk individuele woningen en incidenteel een andere functie. Om aan te sluiten op het centrum dient de nieuwbouw te bestaan uit genuanceerde pandsgewijze architectuur. Het doel is om een woongebouw met een gedifferentieerd en kleinschalig beeld en een aangename korrel ten aanzien van de bebouwing te ontwerpen (zie pagina referenties ten aanzien van de beeldkwaliteit als onderdeel van dit document)

Dit stedenbouwkundig kader is gebaseerd op een stedelijke en leefbare openbare ruimte. Om die reden is het van belang dat veel woningen een directe aansluiting hebben op straatniveau, welke nader dient te worden ontworpen. Dit kan bijvoorbeeld worden bewerkstelligt door voordeuren op de begane grond aan de zijde van de straat/het plein te realiseren. De compacte opzet van het ontwerp en daardoor de directe confrontatie van de woonfuncties en buitenruimten vraagt echter wel om aandacht voor de overgang privé en openbaar. Privacy dient te worden gewaarborgd middels een duidelijke scheiding. Een scheiding ter plaatse van buitenruimten is voorzien middels een overgang in afstand zowel verticaal als horizontaal. Het vloerniveau ter plaatse van de woningen met een buitenruimte grenzend aan openbaar gebied zal in relatie tot deze scheiding en privacy worden opgetild.

Daarnaast zal ter plaatse van de voordeuren grenzend aan het openbaar gebied ten behoeve van de verticale scheiding een maat van minimaal 1.5 meter worden aangehouden als Beijerlandse stoep. Een inrichting met verharding, welke de scheiding tussen privé en openbaar markeert. Deze ruimte dient mee te worden ontworpen in verband met het permanente karakter van de invulling als onderdeel van de openbare ruimte.



Als onderdeel van de gedifferentieerde opbouw is op de hoek van het pand een verbijzondering wenselijk in schaal en hoogte als demarcatie van het Vierwiekenplein en de loopas in het verlengde van de Molensteeg. Om het afwisselende beeld van de architectuur te versterken wordt op de beeldbepalende hoek een verbijzondering gerealiseerd. Een dergelijk karakteristieke hoek maakt de stedelijke ruimte voelbaar. Om de verbinding tussen Spui en centrum te versterken is het ook een mogelijkheid om op de kop van het gebouw een andersoortige functie dan wonen te situeren, zoals bv. een commerciële of sociaal-maatschappelijke functie. Ter plaatse van de hoek is echter een scheiding privé en openbaar niet wenselijk. Hetgeen in de vorige alinea staat aangegeven is daarmee niet van toepassing op de uitwerking van de hoek.

De hoek dient zodanig te worden gepositioneerd, zodat de zichtlijn aansluit op de bestaande bebouwing op het Vierwiekenplein. Met deze positionering wordt tevens ruimte gegenereerd om aan de straatzijde te vergroenen, de afstand tot de tegenoverliggende bebouwing te vergroten en in algemene zin een kwaliteitsimpuls te geven.

Parkeren

Het huidige maaiveld rondom de ontwikkellocatie is opgedeeld in twee openbare parkeervelden en een rondweg. De twee parkeervelden bestaan in totaal uit 162 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen waar de Rabobank in de huidige situatie over kan beschikken zijn in totaal 64. Op basis van dit aantal en het aantal, welke beschikbaar moet blijven voor de overige functies, is onderstaande balans opgesteld. Het overzicht is gebaseerd op de “kerncijfers publicatie 317/matig stedelijk/centrum”).

In combinatie met een optimalisatie van het parkeerveld tussen de nieuwbouw en het bestaande appartementengebouw kan het totaal beschikbare parkeerplaatsen worden verhoogd naar 179 parkeerplaatsen. Deze optimalisatie kan worden uitgevoerd indien noodzakelijk. De vraag welke gesteld moet worden is of de hoge norm, danwel de lage norm als uitgangspunt dient te worden aangehouden. De lage norm kan immers worden aangehouden in relatie tot parkeervoorzieningen rondom het plein, welke maar deels worden gebruikt. Alsmede het dubbel gebruik als gevolg van de verschillende functies rondom de desbetreffende parkeerplaatsen. Met de wijziging van werken naar wonen van de locatie kan worden vastgesteld dat het tijdstip van gebruik van de parkeerplaatsen deels niet meer overeenkomt. Bewoners van het woongebouw zullen deels op andere tijdstippen gebruik maken van de parkeerplaatsen.

Het onderstaande overzicht laat zien dat er parkeerplaatsen dienen te worden gecompenseerd, indien enkel woningen worden gerealiseerd in de categorie Duur in combinatie met de hoogste parkeernorm. Op basis van het actuele ontwerp met appartementen van 60 tot 120m2 kan dit reeds worden uitgesloten, aangezien dit resulteert in een mix van woningen Midden/goedkoop en Duur. Op basis van deze constatering kan worden vastgesteld dat parkeren, danwel de parkeernorm geen belemmering vormt voor de planvorming.

CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'						
Oud-beijerland: matig stedelijk						
Vierwiekenplein: centrum						
Huidige bestaande situatie						
Beschikbaar:				42		
Hof				120		
Plein				162	p-plaatsen	
Capaciteit toegekend aan Rabobank	m2 (bvo)	norm (hoog)	bezoek			
Kantoor zonder baliefunctie	1934	1,8	5%	37		
Kantoor met baliefunctie	992	2,3	20%	27		
				64	p-plaatsen	
Capaciteit overig (beschikbaar -/- Rabobank)				98	p-plaatsen	
Nieuwbouw						
Beschikbaar:				59		
Hof (geoptimaliseerd)				120		
Plein				179	p-plaatsen	
	aantal	norm (hoog)	bezoek			
Appartementen DUUR	44	1,7	0,3	88	p-plaatsen	
Appartementen MD	44	1,5	0,3	79	p-plaatsen	
Capaciteit overig (beschikbaar -/- nieuwbouw Duur)				91	p-plaatsen	compensatie 7
Capaciteit overig (beschikbaar -/- nieuwbouw MD)				100	p-plaatsen	nvt
	aantal	norm (laag)	bezoek			
Appartementen DUUR	44	1	0,3	57	p-plaatsen	
Appartementen MD	44	0,7	0,3	44	p-plaatsen	
Capaciteit overig (beschikbaar -/- nieuwbouw Duur)				122	p-plaatsen	compensatie nvt
Capaciteit overig (beschikbaar -/- nieuwbouw MD)				135	p-plaatsen	nvt

Belangrijke routes Vierwiekenplein

i.r.t. Compacte Centrum, parkeervoorzieningen en toekomstige ontwikkelingen Spuidijk



HERONTWIKKELING: RABOBANK LOCATIE VIERWIEKENPLEIN



STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

BESTAANDE SITUATIE



STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

SITUATIE NA HERONTWIKKELING



STEDENBOUWKUNDIGE SITUATIE

BOUWHOOGTES & ACCENTEN





EIGENTIJDSE DIFFERENTIATIE / PANDENOPBOUW
PARADIJS, ARNHEM



EIGENTIJDSE DIFFERENTIATIE / PANDENOPBOUW
KONINGSOORD, GROOSMAN



EIGENTIJDSE DIFFERENTIATIE / PANDENOPBOUW
PARADIJS, ARNHEM



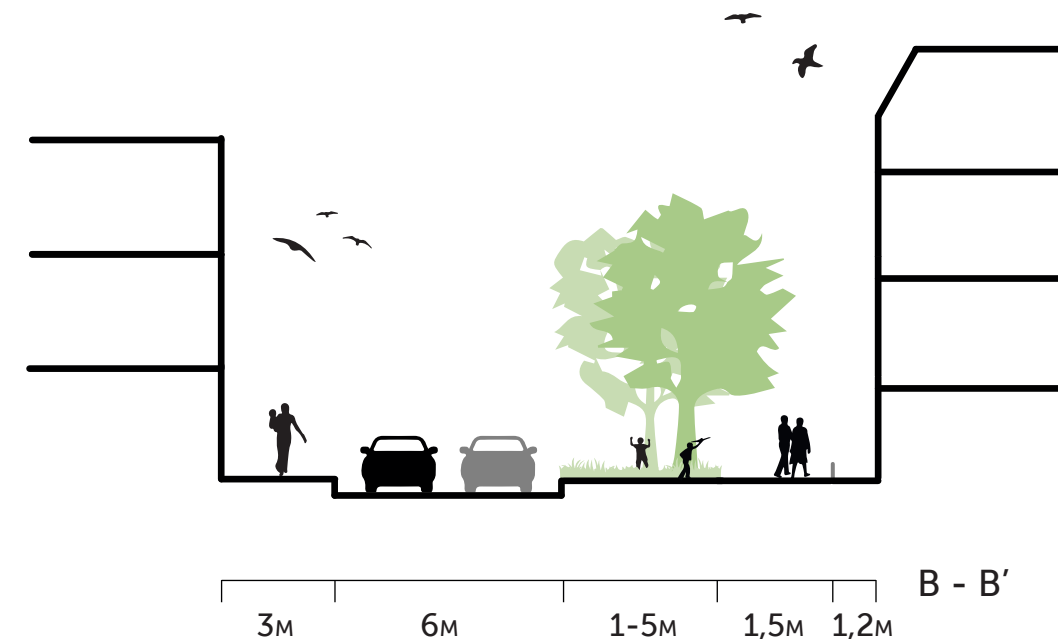
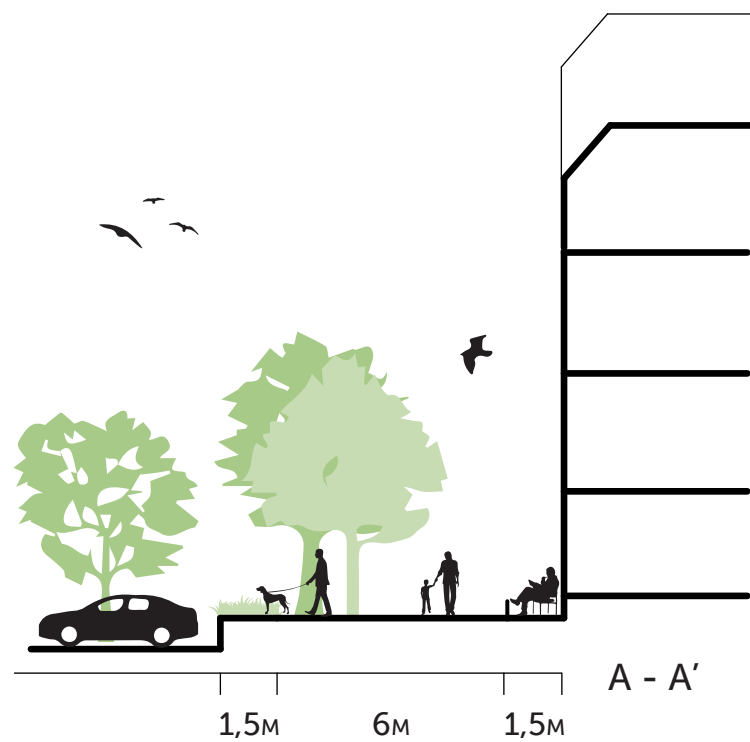
REFERENTIES

PARKEREN IN HET GROEN (LINKS)

VERBIJZONDERING HOEK VIERWIEKENPLEIN MET FUNCTIEMENGING (ONDER)

OVERGANG OPENBAAR - PRIVE MIDDEL BEIERLANDS STOEPJE (ONDER)





AANSLUITING MET OPENBARE RUIMTE

PROGRAMMA

AANTAL APPARTEMENTEN

BEGANE GROND:	5 APP. 4 BEBO APP.
1 ^E VERDIEPING:	8 APP.
2 ^E VERDIEPING:	12 APP.
3 ^E VERDIEPING:	12 APP.
4 ^E VERDIEPING:	3 APP.

TOTAAL: 44 APP.



BEGANE GROND

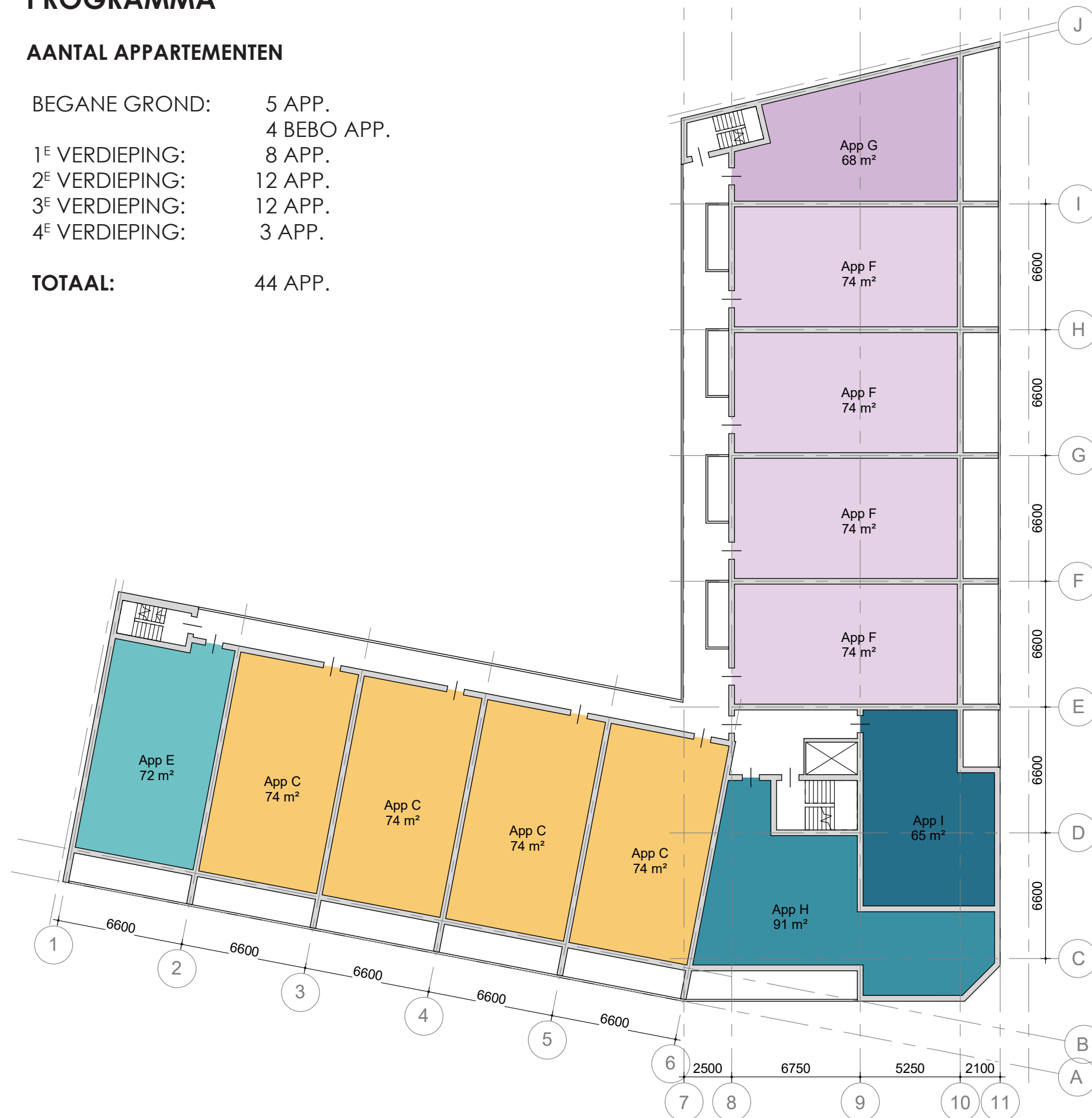
1:500

PROGRAMMA

AANTAL APPARTEMENTEN

BEGANE GROND:	5 APP. 4 BEBO APP.
1 ^E VERDIEPING:	8 APP.
2 ^E VERDIEPING:	12 APP.
3 ^E VERDIEPING:	12 APP.
4 ^E VERDIEPING:	3 APP.

TOTAAL: 44 APP.



VERDIEPING 1

PROGRAMMA

AANTAL APPARTEMENTEN

BEGANE GROND:	5 APP. 4 BEBO APP.
1 ^E VERDIEPING:	8 APP.
2 ^E VERDIEPING:	12 APP.
3 ^E VERDIEPING:	12 APP.
4 ^E VERDIEPING:	3 APP.
TOTAAL:	44 APP.

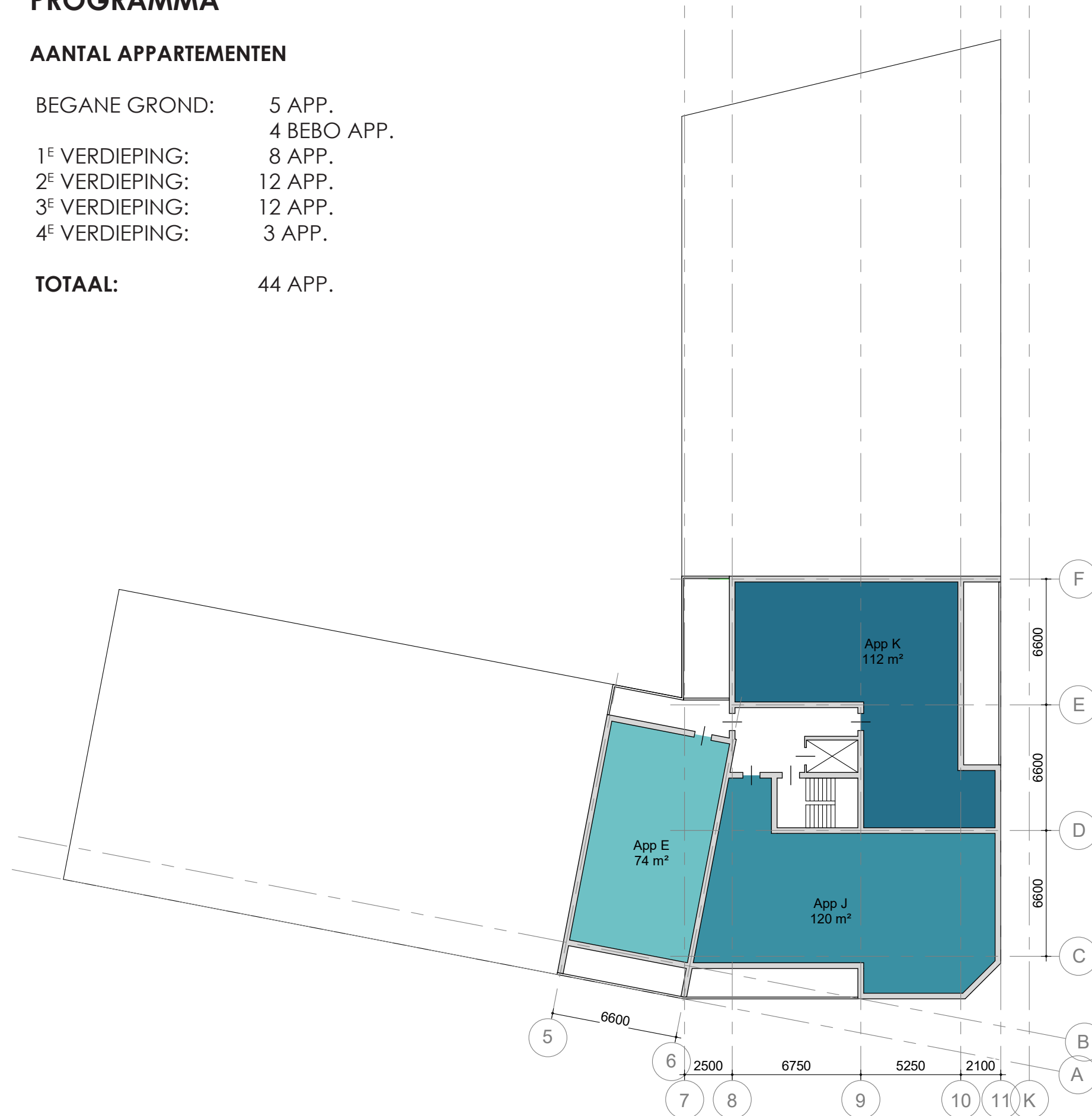


VERDIEPING 2 & 3

PROGRAMMA

AANTAL APPARTEMENTEN

BEGANE GROND:	5 APP. 4 BEBO APP.
1 ^E VERDIEPING:	8 APP.
2 ^E VERDIEPING:	12 APP.
3 ^E VERDIEPING:	12 APP.
4 ^E VERDIEPING:	3 APP.
TOTAAL:	44 APP.



VERDIEPING 4

