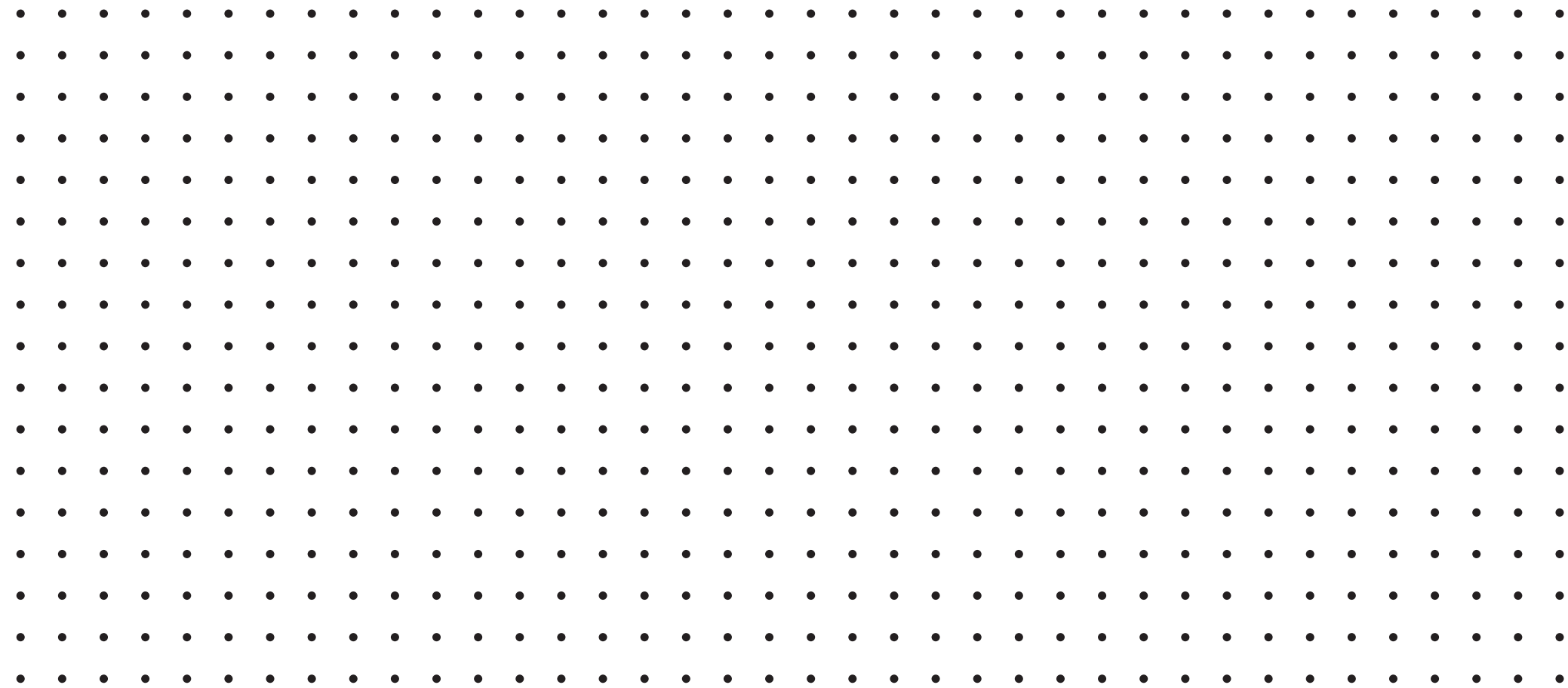


Botter

Barendrecht

GEBIEDSVISIE:
DE KADERS IN
BEELD VOOR DE
TRANSFORMATIE
NAAR GELIEFD
WONEN.

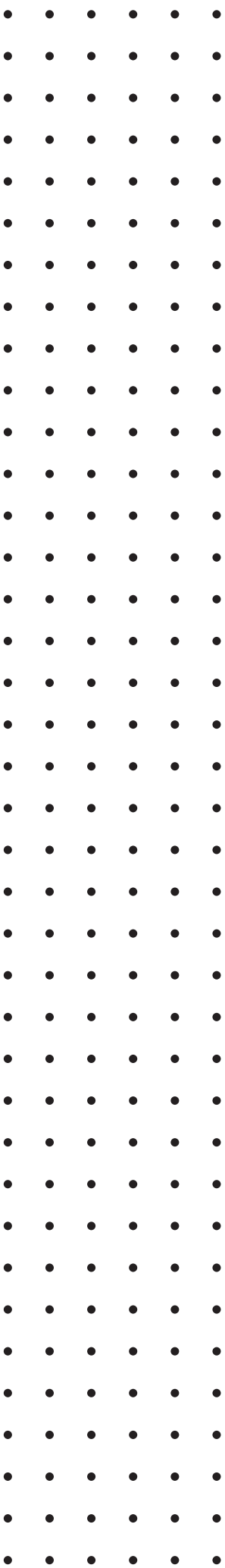
2017



Opdrachtgever:
Gemeente Barendrecht

Documentnaam:
Wissing-1157-Botterlocatie-Gebiedsvisie-definitief

Wijzigingsdatum:
27 juni 2017



Inhoud

Inleiding	blz. 5
------------------	---------------

Beleid	blz. 7
---------------	---------------

Bestaande omgeving	blz.11
---------------------------	---------------

Groen	blz. 12
Water	blz. 13
Bebouwing	blz. 14
Bomeninventarisatie	blz. 17
Verkeer en parkeren	blz. 18

Gebiedsvisie	blz. 23
---------------------	----------------

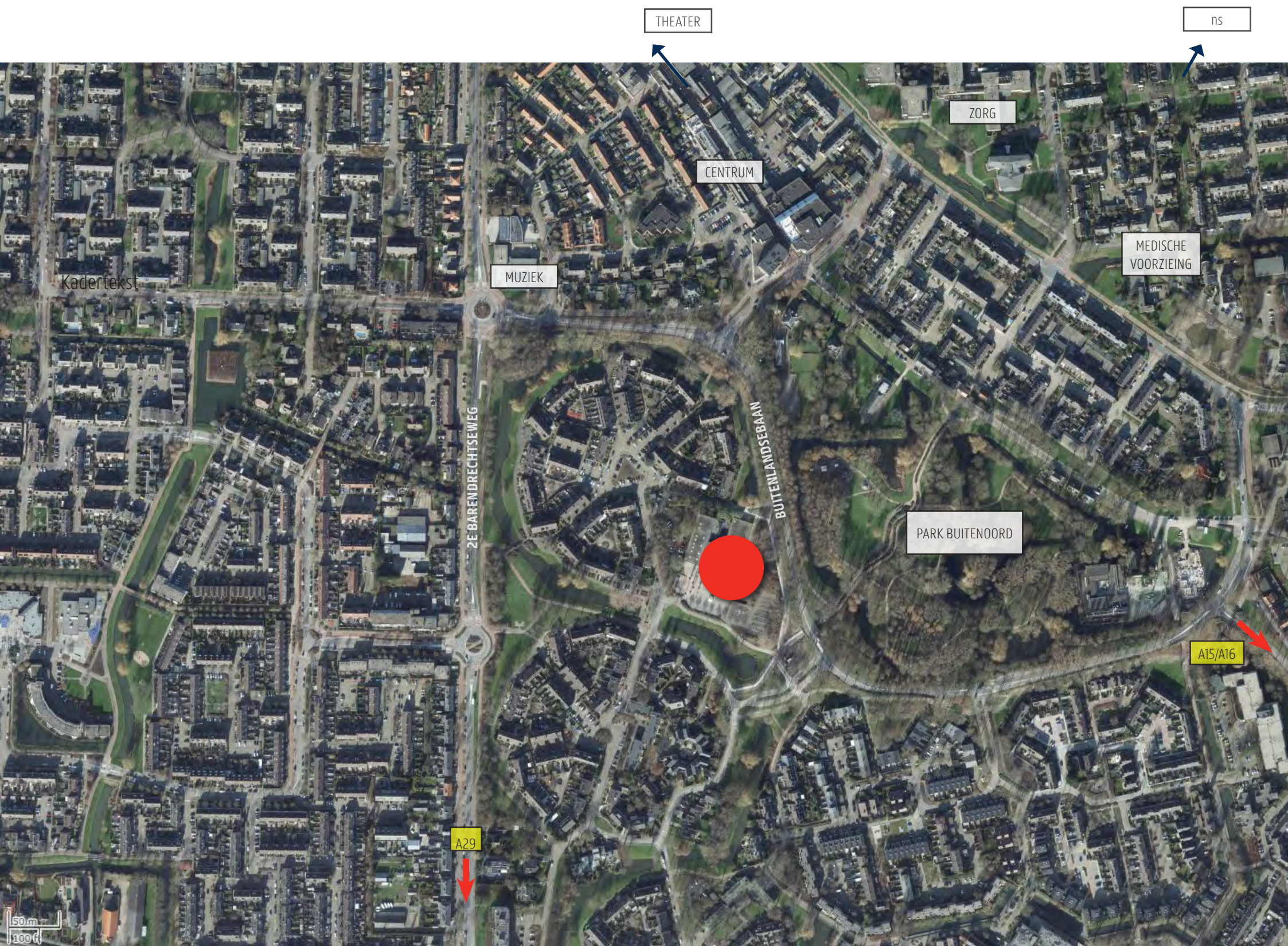
Participatie	blz. 24
De visie	blz. 26
Een mogelijke uitwerking	blz. 30
Duurzaamheid	blz. 34

Beeldkwaliteit	blz. 37
-----------------------	----------------

Ensemble	blz. 38
Duurzaamheid	blz. 39
Eigentijds / Gelaagd / Accent	blz. 40
Binnentuin	blz. 42
Detail	blz. 43



1 Inleiding



Dit document vormt de gemeentelijke gebiedsvisie voor de Botter-locatie (hierna Botter) te Barendrecht. Op deze locatie heeft vele jaren een schoolgebouw voor middelbaar onderwijs gestaan. De school is verhuisd en daarmee is de locatie vrij gekomen voor herontwikkeling. Op steenworp afstand van de centrumvoorzieningen van Barendrecht en zorgvoorzieningen, direct aan het hoofdwegennet en op korte afstand van het NS-station is dit een uitstekende woonlocatie. De nabijheid van het centrum in combinatie met allerlei voorzieningen in de direct omgeving en de wens om appartementen te realiseren maakt dit gebied bijzonder geschikt voor senioren. Dit past ook in de woonvisie van de gemeente en in de nationale trend van vergrijzing. De gemeente wil marktpartijen (ontwikkelaars en woningcorporaties) uitnodigen om een kwalitatieve invulling te geven aan deze locatie met levensloopbestendige woningen.

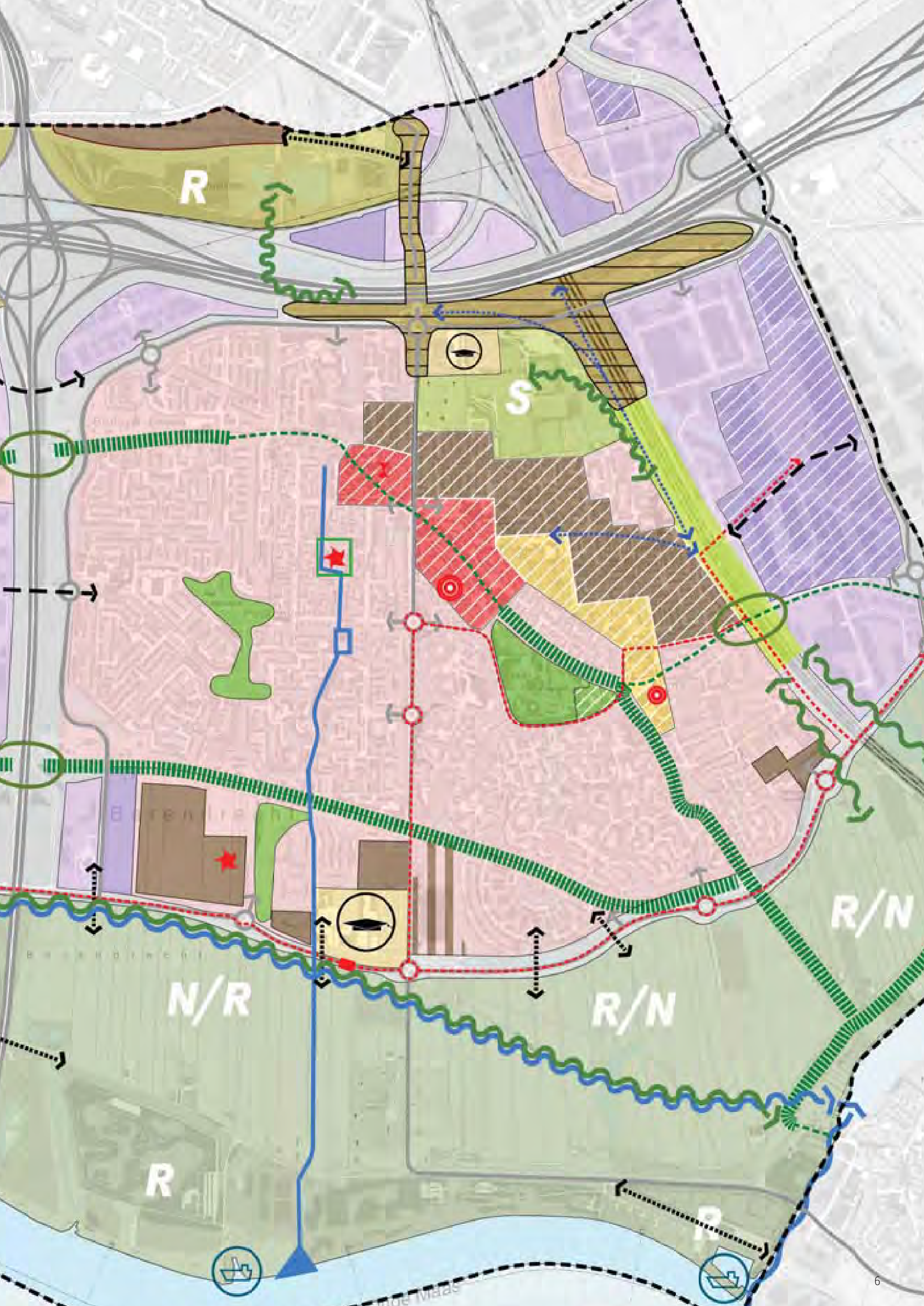
Deze gebiedsvisie geeft de kaders, uitgangspunten, wensen en ambities voor dit gebied. Daarnaast geeft het hopelijk inspiratie voor een hoogwaardige en duurzame invulling van de Botter. Het geeft ook de omwonenden en bewoners van

Barendrecht een concreet beeld wat hier mag en kan, en wat niet. De gebiedsvisie vormt de basis voor de wijziging van het bestemmingsplan.

De gebiedsvisie is tot stand gekomen in overleg met vele betrokkenen. De omwonenden, bewonersvereniging BOBO, een zorginstelling en makelaars en marktpartijen en natuurlijk de verschillende disciplines van de gemeente hebben volop ruimte gekregen hun visie en wensen voor het gebied te communiceren. Deze input is verwerkt in de gebiedsvisie.

Visie = geen bouwplan

Het betreft hier een gebiedsvisie die kaders geeft. Om deze kaders te bepalen zijn vingeroefeningen gedaan naar de mogelijkheden en kansen voor het gebied. Met deze vingeroefeningen is niet beoogd een bouwplan te maken, maar de basis te leggen voor een heldere visiekaart met volop flexibiliteit voor de markt. De visiekaart is leidend en de verkavelingsschets enkel illustratief.



Beleid op een rij

Kaders op verschillend niveau

Er is een beknopte inventarisatie gedaan van beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau, om te beoordelen of het beoogde plan voor nieuwbouw op de Botter past binnen de gestelde uitgangspunten van het beleid. Deze beoordeling zal in uitgebreide vorm terugkomen in het bestemmingsplan.

Conclusie is dat het plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden. Het plan geeft invulling aan een actuele woningbehoefte binnen stedelijk gebied. Daarbij geeft het extra draagvlak voor de centrumvoorzieningen van Barendrecht. Woningbouw op de Botter helpt bij de doelstelling van de gemeentelijke visie:

- een aantrekkelijke en duurzame woongemeente;
- een nog sterkere economie;
- versterken van de sociale cohesie tussen de mensen.

Beleid

Rijksbeleid

Het relevante Rijksbeleid voor het initiatief is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) welke is ingegaan op 11 oktober 2012. In dit besluit is de ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen (artikel 3.2). Deze schrijft voor dat gemeenten bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan moeten beschrijven (en onderbouwen) dat een voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. En vervolgens moet er aangetoond worden dat die behoefte niet kan worden voorzien door benutting van gronden in bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins.

Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is de visie Ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, welke op hoofdlijnen richting geeft aan de ruimtelijke ordening en bijbehorende maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Deze visie bevat vier ‘rode draden’;

- Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Van belang voor het initiatief is de rode draad ‘beter benutten en opwaarderen van wat er is’. Het beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de “ladder voor duurzame verstedelijking” om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De Ladder is opgenomen in de Provinciale Verordening. De geconsolideerde versie van de Verordening ruimte van Zuid-Holland is in werking getreden op 4 februari 2016.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Verordening ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 2.11. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a) de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

- b) in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c) indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

¹ Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur

Resume Rijks- en Provinciaal beleid

De locatie aan de Botter 135 is gelegen binnen bestaand bebouwd stads- en dorpsgebied. Door het herontwikkelen van de locatie wordt de ruimte optimaal benut zonder dat daarvoor nieuwe grond buiten bestaand stads en dorpsgebied zal worden aangewend. Voor het initiatief dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden onderbouwd.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene Regels Ruimtelijke ordening (Barro) zijn irrelevant voor het initiatief. In de SVIR (13 maart 2012) wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het toevoegen van woningen een gemeentelijke en provinciale verantwoordelijkheid. Daarmee is het initiatief niet in strijd met de SVIR. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening welke 30 december 2011) in werking is getreden. Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedssfeer van het Barro.

Gemeentelijk beleid

De voorgenomen woningbouwlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Woongebied Oost’ welke is vastgesteld op 7 mei 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen;

- Maatschappelijk
- Groen
- Water
- Waarde- Archeologie

Binnen het vigerende plan is het realiseren van woningen niet mogelijk. Ter plaatse van de gronden met de bestemming Maatschappelijk zijn maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Op de gronden met de bestemmingen Groen en Water zijn geen gebouwen toegestaan. Voor de gehele locatie geldt de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3 (artikel 32) De voor ‘Waarde - Archeologie - 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werkzaamheden uit te voeren die dieper reiken dan 80 cm beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte groter dan 200 m² beslaan. In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Nota Archeologie

De Beleidsnota archeologische monumentenzorg van de gemeente Barendrecht is op 29 juni 2012 vastgesteld. Deze nota is relevant voor initiatief omdat ter plaatse van de locatie de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geldt. In de nota is opgenomen dat de gemeente zorgdraagt voor dat bestemmingsplannen ‘archeologie-proof’ zijn. Dit betekent dat een bestemmingsplan voorzien moet zijn van een archeologieparagraaf, voorschriften en een archeologische plankaart.

Visie op Barendrecht 2025

In november 2008 is de strategische lange termijn visie op Barendrecht, “Barendrecht investeert in ontmoeting”, tot stand gekomen. De visie bevat voornamelijk politieke en bestuurlijke kernpunten voor de periode tot 2025 en geeft richting aan de ruimtelijke, economische en sociale toekomst van

Barendrecht. In haar visie kiest de gemeente voor een drietal opdrachten:

- ervoor zorgen dat Barendrecht een aantrekkelijke en duurzame woongemeente blijft, ervoor
- zorgen dat Barendrecht een nog sterkere economie krijgt en ervoor zorgen dat in Barendrecht
- de sociale cohesie tussen de mensen wordt versterkt

Het initiatief sluit aan bij de gedachte uit deze visie om nieuwe woningen te realiseren binnen de gemeente grenzen.

Structuurvisie Samen de Ruimte

Op 2 juli 2012 heeft de gemeente Barendrecht de structuurvisie ‘Samen de Ruimte’ vastgesteld. In deze visie is opgenomen dat de gemeente in zet op woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied om in te spelen op de lokale behoefte. Uitgangspunt is dat passend bij het suburbane, landelijke karakter van Barendrecht wordt gebouwd, ook op herstructureringslocaties. Op die wijze blijft het specifiek herkenbare Barendrechtse woningaanbod beschikbaar. Barendrecht zet daarbij ook in op verdichting en gestapelde woningbouw om zodoende ontwikkelingen mogelijk te blijven maken in een stedelijk gebied waar ruimte schaars is.

Het initiatief sluit aan bij deze visie om het voornemen is om gestapelde woningbouw te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. In de visie wordt de locatie Botter 135 ook genoemd als mogelijk woningbouwlocatie. De huidige locatie van het Calvijncollege aan de Botter is op lange termijn (na 2022) in beeld als locatie voor woningbouw gecombineerd met maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen. Multifunctioneel gebruik van de plint van de bebouwing is daarbij het uitgangspunt. De haalbaarheid hiervan moet bekeken worden.

Nota Parkeernormen

De parkeernormen van de gemeente Barendrecht zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen d.d. 7 juli 2015. Deze nota is relevant voor het initiatief omdat hierin is vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn per type woning. Bij het ontwikkelen van een nieuw appartementencomplex moet worden voldaan aan de het aantal parkeerplaatsen zoals de Nota Parkeernormen voorschrijft.



Bestaande omgeving

Te midden van het groen

De locatie van de Botter vormt een kleine enclave tussen de Buitenlandse Baan en de clusters groen met hoge bomen aan de Botter. Hier stond een middelbare school waarmee bijna het volledige plangebied was bebouwd. Door het groen er omheen was dit bijna een anonieme plek tussen de woningen van de wijk Buitenoord. De passant over de Buitenlandse Baan viel het veelal niet eens op dat hier een school gevestigd was en zelfs dicht bij de bebouwing was er weinig te zien van de omvang van de school en locatie. Fietzers en voetgangers konden enkel om het gebouw heen via het fiets- voetpad langs de Buitenlandse Baan, de Botter of het noordlijk en zuidelijkgelegen fietspad.

Aan de overzijde van de Buitenlandse Baan ligt het Park Buitenoord, het oudste park van Barendrecht, dat samen met de laanbomen langs de Buitenlandse Baan een sterk groen karakter geeft aan het gebied. In de zuidoosthoek ligt een fietstunnel waarmee er een directe verbinding ligt naar het park.

Buitenoord zelf is ontstaan in de jaren '70 en bijna alle woningen hebben een architectuurstijl die hierop terug te voeren is. De hele wijk heeft daarmee een duidelijk herkenbare stijl en ligt als tijdring in Barendrecht.

Groen



Groen en blauw

De locatie heeft door de vele volwassen bomen, met hoogtes tot circa 25 meter, een dominant groen karakter. Rondom staan bomen die beeldbepalend zijn. Vlak langs de locatie ligt een flinke waterpartij die kwaliteit toevoegt aan de ruimtelijke beleving. Deze watergang loopt rondom het 'wiel' van de Botter. Langs het water loopt een breed fietspad.

Direct aan de hoofdweg

Aan de overzijde van het water ligt één van de vier ontsluitingen van Buitenoord naar de Buitenlandse Baan, de Groene Rede. Met name de gebieden de Botter, de Kempenaar en de Tjalk maken van deze ontsluiting gebruik. De Buitenlandse Baan maakt deel uit van de hoofdontsluiting van Barendrecht en via deze weg is de rest van Barendrecht en de regio gemakkelijk te bereiken. Omdat de locatie aan een buitenbocht van de Buitenlandse Baan ligt, rijdt het verkeer in westelijke richting

recht op de locatie af. De locatie, langs de Buitenlandse Baan, aan de ontsluiting van de wijk Buitenoord en in zichtlijnen, biedt kansen om een visitekaartje voor de wijk te vormen.

Autoluw

De wijk Buitenoord, waaronder de Botter, zijn typische voorbeelden uit de stedenbouw van de jaren '70. Deze woonbuurten zijn veelal autoluw om de woonbeleving niet te laten bepalen door het beeld van de auto. De wegen in het gebied zijn ingericht als erftoegangsweg. Een aantal van deze wegen zijn vormgegeven als woonerf. In de Botter is een centraal parkeerplein aanwezig dat via een enkele ontsluitingsroute kan worden bereikt. Alle overige routes zijn voor langzaamverkeer (fietser en voetganger). De locatie is dan ook zeer goed verbonden met de omgeving door middel van fiets- en voetgangerspaden. Zeker in het kader van de gezonde stad is een dergelijke opzet een kwaliteit.

en water



Centraal gelegen

De locatie ligt op een steenworp afstand van het centrum van Barendrecht, de Middenbaan. Hier zijn volop winkels, horeca en andere voorzieningen te vinden, zoals het gemeentehuis, de wekelijkse markt en het theater.

Kortom, de Botter is een prettig woonmilieu in het groen, goed bereikbaar voor de auto, de fiets en te voet. De locatie ligt direct aan één van de hoofdwegen van Barendrecht die eenvoudig naar het nationale wegennet leidt. Het centrum met alle voorzieningen is dichtbij, evenals het park Buitenoord dat ruimte biedt voor recreatie en ontspanning.

Eengezinswoningen

rondom de locatie



en appartementen

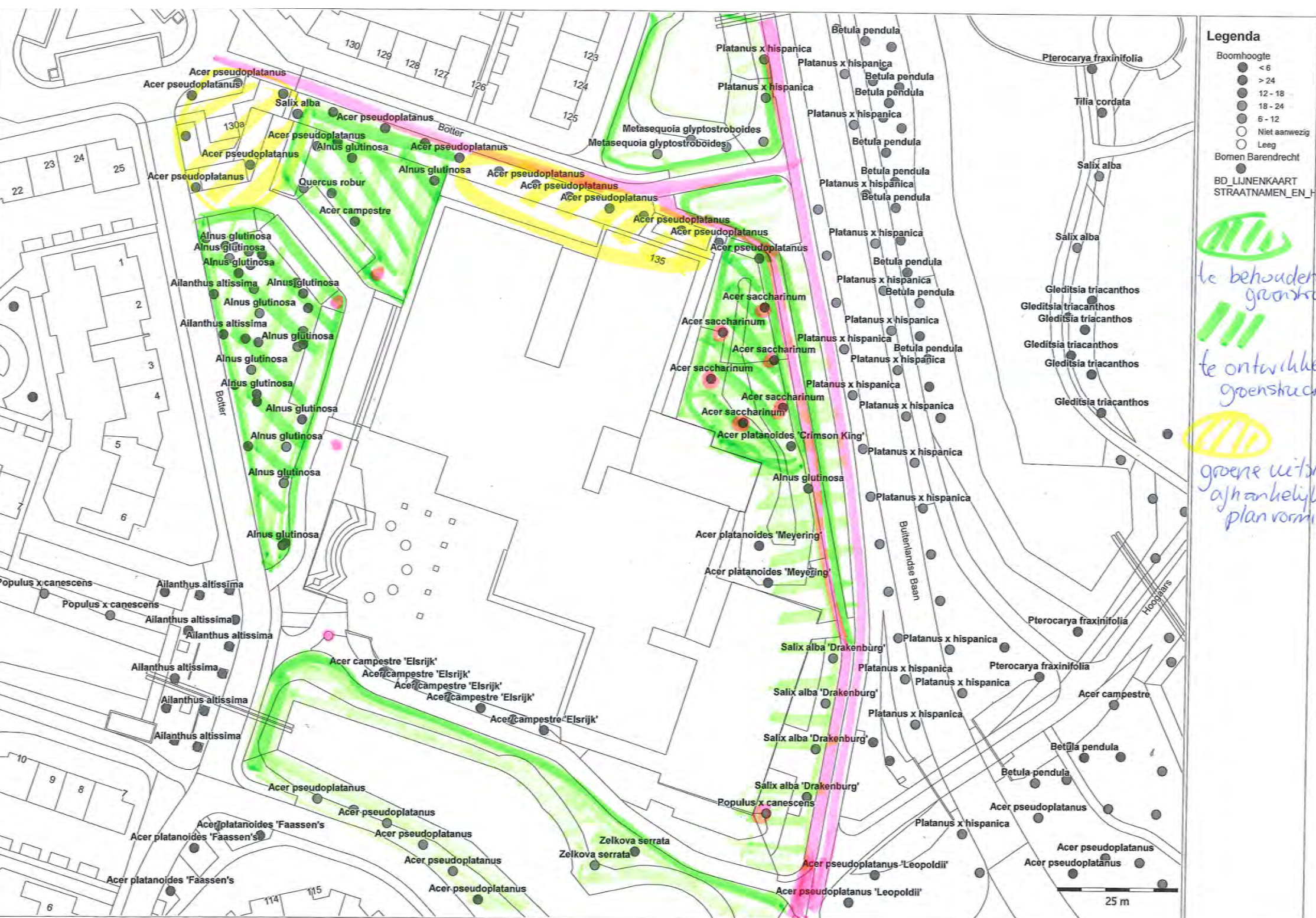
in de buurt





De bestaande laanbomen langs de Buitenlandse Baan blijven uiteraard behouden. Deze bomen zijn karakteristiek en vormen het groene kader van de locatie en begeleiding van de weg.

Bomeninventarisatie

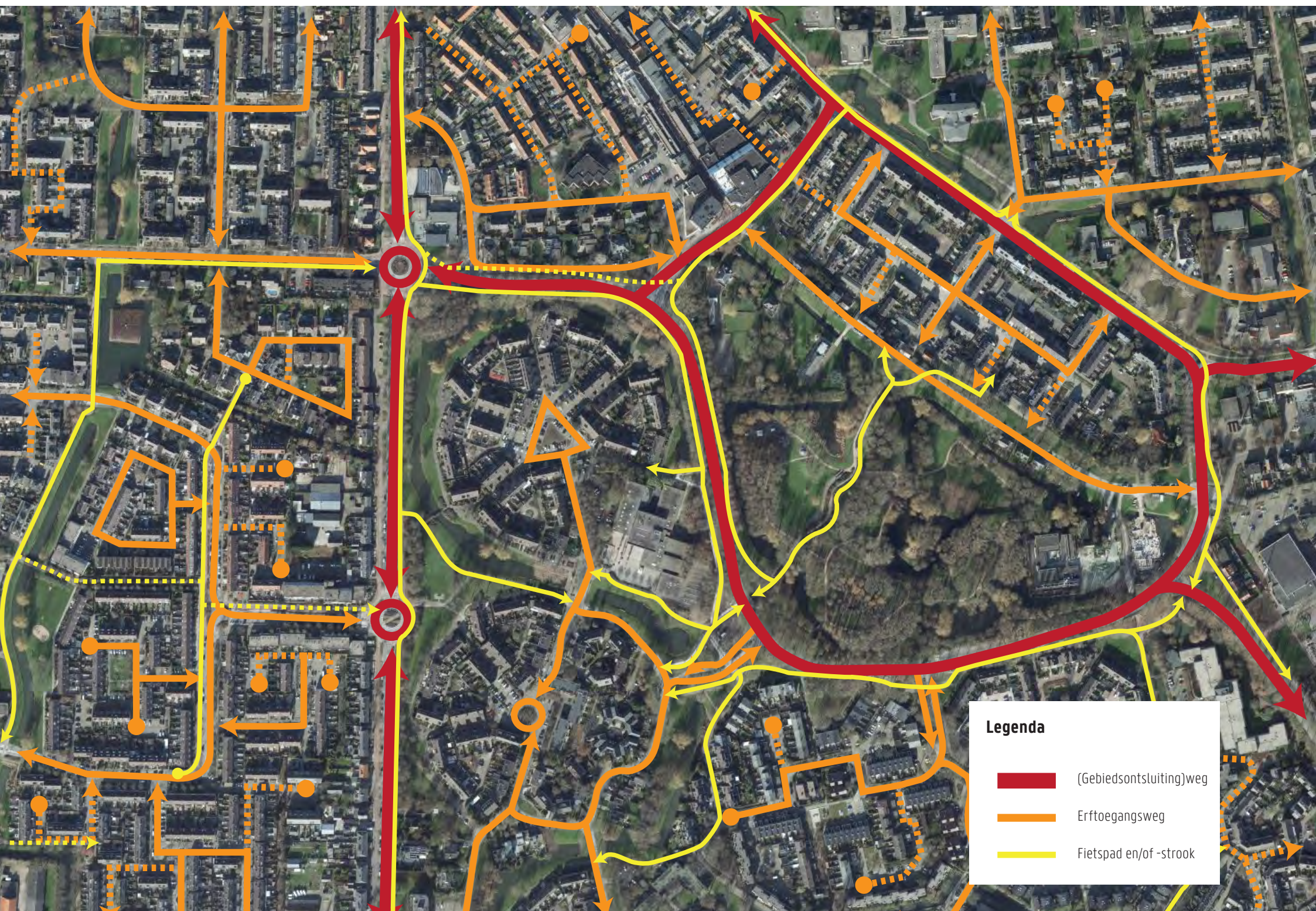


De locatie aan de Botter is omgeven door groen. Dit is één van de voornaamste bestaande kwaliteiten van de locatie. Volwassen bomen zijn waardevol voor de bestaande bewoners en voor de toekomstige bewoners. Gekeken is of de bomen ook gezond zijn en behouden kunnen worden in de ontwikkeling. In bovenstaande tekening is de inventarisatie te zien van de aanwezige bomen. Deze zijn onderverdeeld in te behouden groenstructuren, te ontwikkelen groenstructuren en te ontwikkelen structuren met een groene uitstraling.

De boomgroep met zilveresdoorns in de noordoost hoek is hierbij duidelijk gemarkeerd als waardevol. Dit is een bijzonder boomcluster. Ook het bosplantsoen aan de westzijde is een unieke groenstructuur in Barendrecht is. Daarnaast zijn er in het rood een aantal solitaire bomen aangegeven die waardevol zijn. Uiteraard blijft daarbij de laanstructuur langs de Buitenlandse Baan behouden en de bomen aan de zuidzijde van de waterpartij.

De geel gemakeerde delen zijn minder waardevol en mogen in de planontwikkeling vervallen als dat nodig is.

Verkeersstromen



Het plangebied wordt omringt door belangrijke hoofdontsluitingswegen van Barendrecht, de Buitenlandse Baan en de 2e Barendrechtseweg. Dit zijn gebiedsontsluitingswegen waar 50km/uur gereden mag worden. De Buitenlandse Baan is ingelijst door bomen in een groene berm en vormt onderdeel van de groene hoofdstructuur van Barendrecht. Het plangebied heeft geen directe verbinding met deze doorgaande wegen, maar is alleen met de Buitenlandse Baan verbonden via de Groene Rede. Dit is een mooie groene entree vanaf waar een heldere route leidt naar de Botter. Door het grillige/meanderende verloop van de weg blijft de snelheid hier laag.

De Botter zelf is een tweerichtingsweg, maar door het informele langsparkeren is het eigenlijk verworden tot een éénrichtingsstraat. Dit is de enige toegangsweg naar dit 'wiel' en het aanpassen van dit profiel kan een positieve bijdrage leveren aan de hele buurt.

Om de bestaande woonomgeving niet te veel te belasten is het goed om het verkeer niet helemaal de Botter in te leiden, maar zo snel mogelijk af te laten slaan naar de locatie.

Uit studies is gebleken dat een extra ontsluiting vanuit het plangebied naar de Buitenlandse Baan niet gewenst is i.v.m. de doorstroming van deze weg.

Op de **fiets** en te **voet**



Fietsknoop

Net ten zuiden van het plangebied komen de fiets- en voetgangersstructuren uit alle richtingen bij elkaar. Vanaf hier zijn er dus vele mogelijkheden voor de fiets. Rondom het gebied lopen een aantal duidelijke, lange verbindingen naar de rest van Barendrecht. Het fietspad ten zuiden loopt nog niet goed door. Hier ligt een kans om met de ontwikkeling ook dat fietspad op goede wijze te verbinden.

Voetpaden ter ondersteuning

De voetpaden in de omgeving dienen ondersteunend te zijn aan de rest van de wegenstructuur. Te voet kan men via korte verbindingen elke plek in de buurt bereiken. Alle plekken zijn voor de voetganger met elkaar verbonden, zij het dat je de weg moet kennen in de bijzondere wijkstructuur.

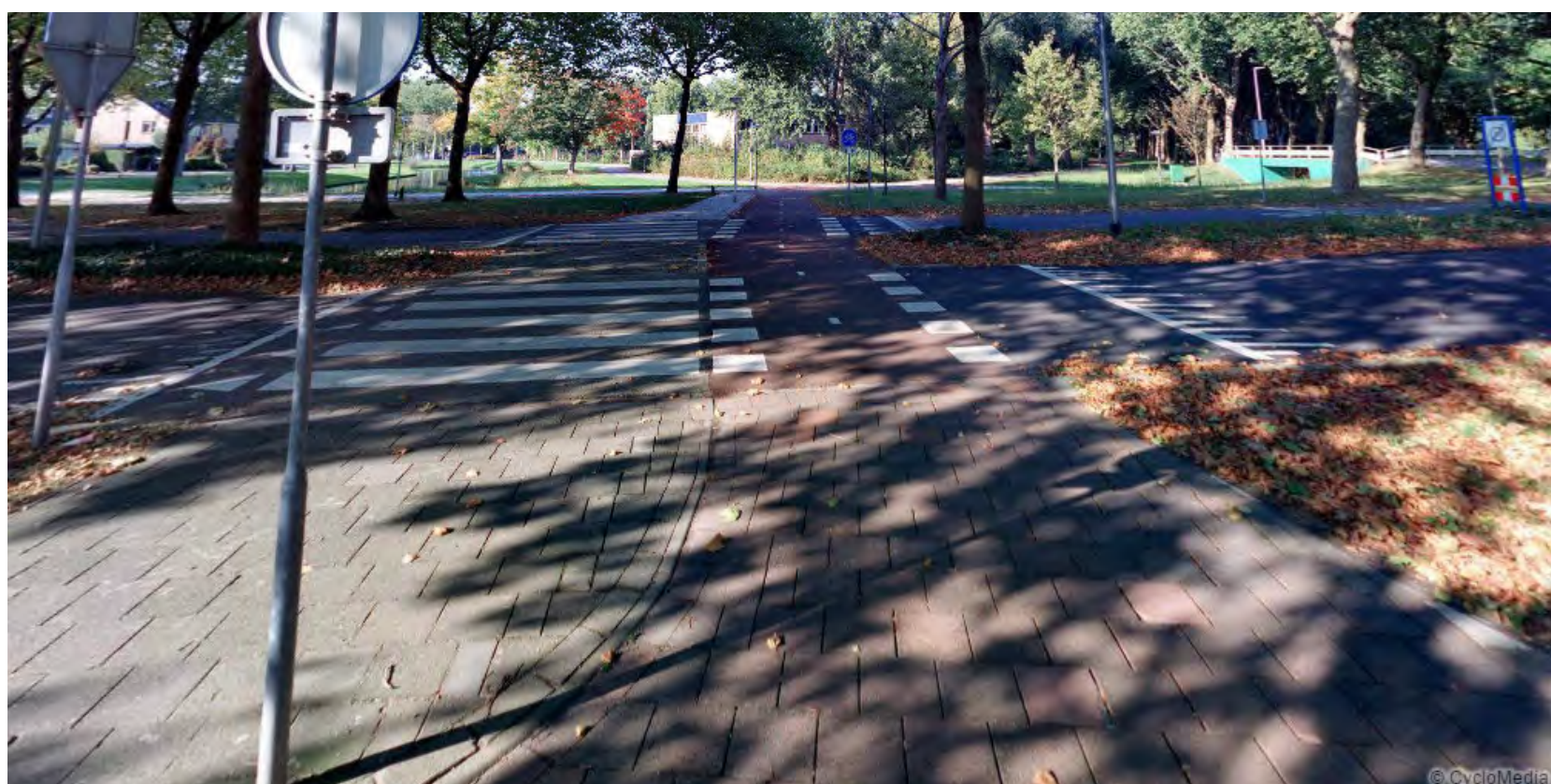
Ter plaatse van het plangebied lopen nu de voetpaden enkel om het gebied. Met een nieuwe invulling kunnen mogelijk ook routes door het gebied worden aangelegd



De Botter is de enige toegangsweg naar dit 'wiel'. Door het informele parkeren is de weg smal.



Parkeren in de wijk Buitenoord gebeurt in collectieve hoven



Rondom de locatie lopen fiets- en voetpaden



Gebiedsvisie in beeld

De kracht van het collectief

De Botter is onderdeel van de wijk Buitenoord. Deze wijk werd in de jaren '70 ontworpen met de filosofie van collectieve parkeerpleinen waarmee alle buitenruimte volledig groen, en blauw, kon worden. Een zeer groot deel van de woningen kijkt daarmee uit op de brede groene zoom om de wijk heen. De rest ligt op korte afstand en heeft veelal een zichtrelatie.

Een buurt dus met de nadruk op groen en een sterk collectief karakter. Die thema's komen ook terug in de herontwikkeling van de Botter; geen individuele appartementengebouwen, maar een collectief gebouw. Hier wordt een bijzonder ensemble toegevoegd waar verschillende doelgroepen samenleven, elkaar kennen en zonodig ondersteunen. Dit kan versterkt worden met gezamenlijke ruimten en functies in en om het gebouw.

Kortom, hier komt een bijzondere toevoeging aan Barendrecht in de geest van Buitenoord.

Participatie met **marktpartijen**

schetsen getoond in de verschillende participatiemomenten



Het is wenselijk dat de nieuwbouw op de Botter ook aansluit op de vraag van de mensen uit Barendrecht, de buurt Buitenoord en de visies uit de markt. De gebiedsvisie is daarom met input van diverse partijen tot stand gekomen. De twee belangrijkste stappen waren de marktconsultatie en een brede informatieavond, ondersteund met een enquête. Tijdens deze momenten is gevraagd wat en in welke vorm men de ontwikkeling voor de Botter ziet.

Marktconsultatie

Tijdens de marktconsultatie zijn verschillende scenarioschetsen getoond aan een woningcorporatie, zorginstelling, makelaars, ontwikkelaars en de bewonersvereniging BOBO. Hiermee is de visie vanuit het brede spectrum van de markt in beeld. Belangrijke terugkerende opmerking was dat vanuit sociaal oogpunt, en publieke taakstelling van de gemeente, woningaanbod voor de sociale doelgroep logisch is. Echter voor vele gaat de voorkeur ook uit naar woningen voor de koopkrachtige

kopers. Daarbij dienen de woningen levensloopbestendig en ruim te zijn, oplopend tot 150m². Voorzieningen als goede bergingen en ruimte voor ontmoeting zijn daarbij als aandachtspunten genoemd. Doelgroep van senioren lijkt voor alle partijen de meest gewenste keuze, hoewel er ook vraag is naar eengezinswoningen.

Alle partijen vinden de ligging en de bereikbaarheid de belangrijkste pluspunten van de locatie.

en bewoners

3D die tijdens de informatiebijeenkomst is getoond



Informatieavond en enquête

Tijdens een open informatieavond is de concept gebiedsvisie getoond met daarbij de uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied als de uitgangspunten omtrent hoogte, woningaantallen en architectonische opzet.

De avond was zeer druk bezocht met circa 150 personen. Parallel daaraan is een enquête uitgeschreven die tijdens de informatieavond en via internet in te vullen was. Vragen in de enquête waren gericht op de woonbehoefte die mensen hebben. Er zijn ruim 200 geldige reacties gekomen met daaruit de volgende conclusies:

- Circa 70% van de geïnteresseerden bestond uit 2-persoons huishoudens in een leeftijdscategorie van 55-74 jaar;
- Bijna iedereen komt uit Barendrecht en 50% komt uit de wijk zelf;
- Circa 75% is op zoek naar een appartement waarbij een lichte voorkeur uitgaat

naar koopappartementen.

- Een eigen parkeerplaats is voor vele gewenst waarbij een groot deel van de mensen die dit willen ook aangeven er voor te willen betalen.

Op de informatieavond werd positief gereageerd op de visie. De aangegeven ambities en functionele indeling werd ondersteund. Wel werden door diverse mensen zorgen geuit over de massaliteit van het gebouw en de beperkte groene ruimte versus de ambitie om een parkachtige inrichting te realiseren.

Deze opmerkingen hebben geleid tot een nadere studie naar het aantal woningen op de locatie. Besloten is het volume te verkleinen en het aantal woningen met circa 10 woningen terug te brengen. Daarmee kan er een gebouw ontstaan met meer groene ruimte er omheen. De bouwhoogte is gelijk gehouden omdat dit, in relatie tot de extra grote afstand die nu aangehouden kan worden, passend wordt geacht op de locatie.

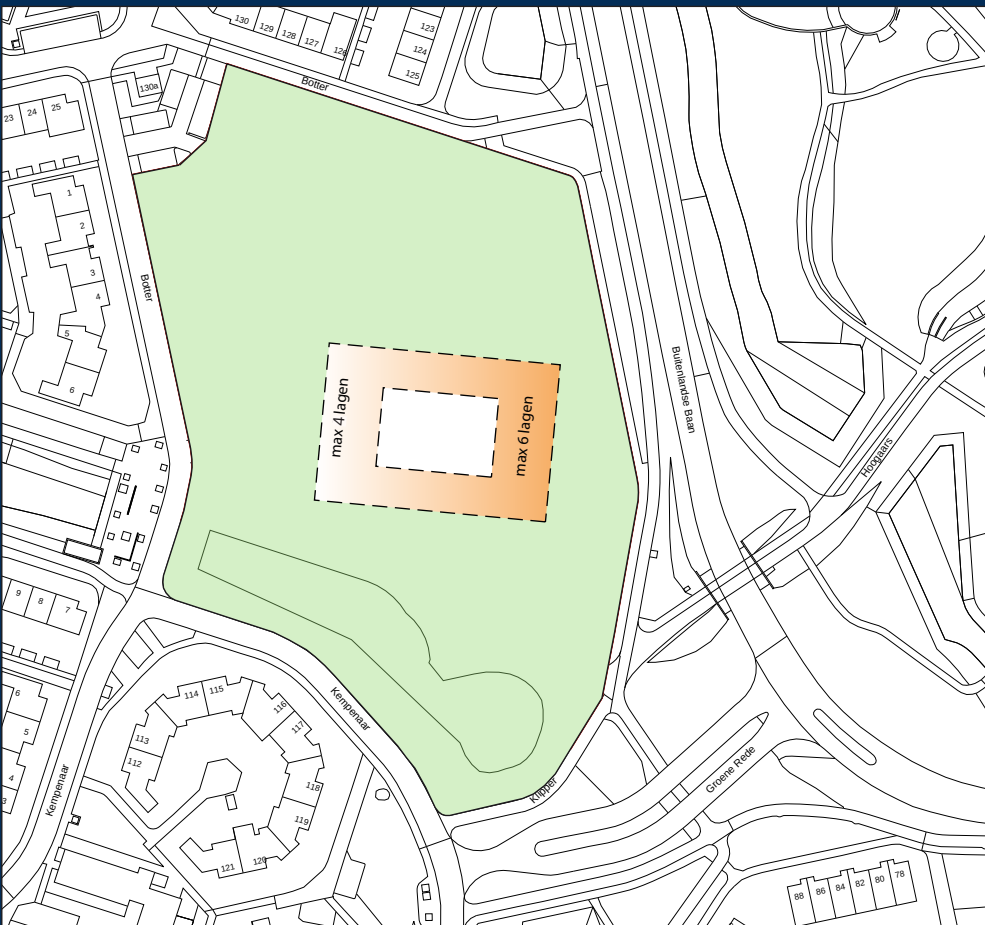
De Visie



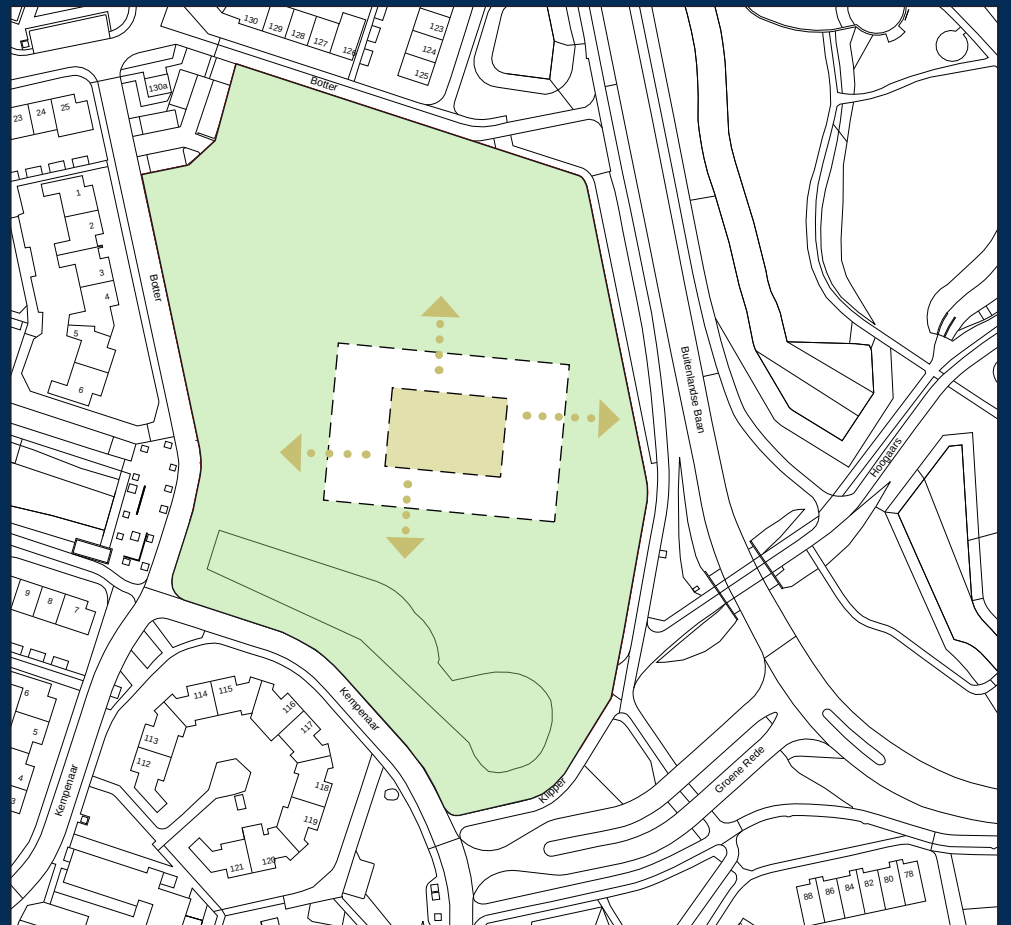
1. Park Buitenoord ligt direct aan de overzijde van de Buitenlandse Baan. Het parkachtige karakter loopt door ter plaatse van de Groene Rede en met de monumentale bomen aan weerszijden van de Buitenlandse Baan. Doel is het parkachtige gevoel door te trekken over de volledige locatie tot aan de Botter. Dit betekent een groene openbare ruimte zonder afscheidingen van privé-terreinen.



2. Verschillende bomen en boomgroepen in het gebied zijn behoudenswaardig en in goede 'gezondheid'. Volwassen groen brengt karakter in het plan. Uitgangspunt is daarom om bovenstaande elementen te behouden en ook de ophoging rondom dit groen tot een minimum te beperken. Onderdeel van het groene raamwerk is de bestaande laanstructuur langs de Buitenlandse Baan.



5. De bouwhoogte kan variëren van 4 aan de Botter tot maximaal 6 bouwlagen aan de Buitenlandse Baan.



6. Het ensemble heeft een collectief binnenhof waaraan alle entrees liggen. Het gebied heeft een sterke relatie met de gebouwen, maar ook met het omliggende groen.

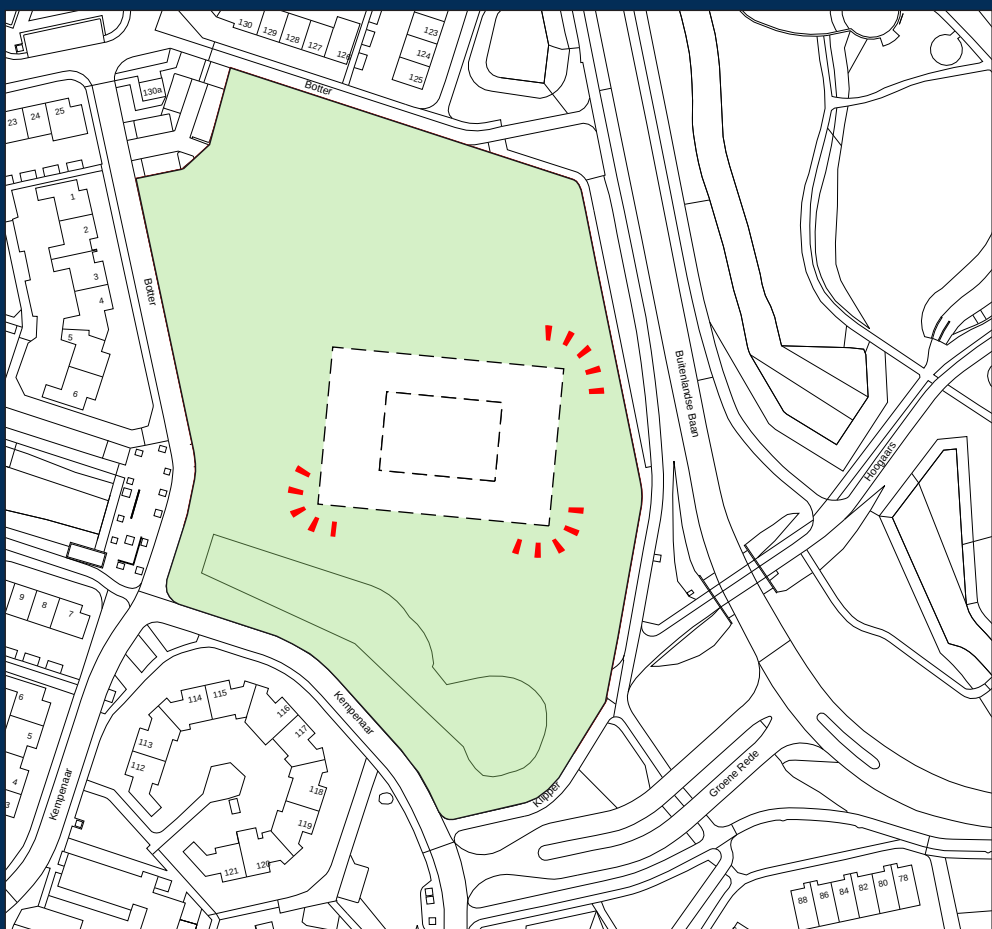
in 7 onderdelen



3. Parkeren dat op maaiveld wordt gerealiseerd wordt geclusterd in hoek de bosrand gerealiseerd om daarmee zo veel mogelijk uit het zicht te blijven.



4. Er wordt een ensemble van 2 of meer gebouwen gemaakt dat als zelfstandige eenheid in het groen staat. Er wordt daarbij minstens 15 meter afstand aangehouden tussen het gebouw en de zuidelijke watergang en het gebouw en het voetpad langs de Buitenlandse Baan. De getekende vorm is slechts een abstracte weergave qua vorm en locatieaanduiding.



7. De bebouwing heeft een gezicht naar de Binnenlandse Baan, de Groene Rede en naar de Botter. Het is een alzijdig ensemble.

De Visie



Visiekaart

De gebiedsvisie geeft de kaders voor de ontwikkeling van deze locatie aan de Botter. De visie bestaat uit naastgetoonde visiekaart met de volgende regels:

- Groene bossages zo veel mogelijk behouden (wel uitgedund en onderhouden);
- Aangegeven solitaire bomen behouden, inclusief groeiruimte (minimaal 15 meter van af de stam);
- Toegangsweg voor de auto vanaf het begin van de Botter;
- Doorgaande fiets- en voetgangersroutes behouden;
- Ensemble van 2-4 gebouwen met de voeten in het groen met een vrije ruimte van minimaal 15 meter tussen het voetpad langs de Buitenlandse Baan en de nieuwbouw en minimaal 15 meter tussen insteek water van de zuidelijke watergang en de nieuwbouw;
- Ensemble wordt uitgevoerd met collectief binnenhof/binnentuin;
- Alle gebouwen en het totale ensemble zijn alzijdige;
- Bouwhoogte aan zijde van de Botter is maximaal 4 lagen (plus eventueel een half verdiepte parkeergarage);
- Accenten tot 6 bouwlagen zijn mogelijk langs de Buitenlandse Baan (plus eventueel een half verdiepte parkeergarage);
- Uitgangspunt is 60-70 (levensloopbestendige) appartementen;
- 50% Sociale woningbouw, 25% mix (middel)dure huur en 25% koopwoningen;
- Parkeren voor de auto en fiets wordt gerealiseerd conform de actuele gemeentelijke parkeernorm;
- Er wordt rekening gehouden met voldoende invalide parkeerplaatsen;
- Fietsparkeren wordt in ruime mate in de gebouwen gerealiseerd op goed toegankelijke plaatsen nabij de fietsroutes;
- Indien parkeren in de openbare ruimte wordt geplaatst, dan geclusterd in het groen op de aangegeven locatie;
- Parkeren in een half verdiepte of verdiepte parkeergarage onder de gebouwen wordt gestimuleerd. Bij dure koopwoningen is dit uitgangspunt. Hierbij dient de ontsluiting van deze garage aan te sluiten op het begin van de nieuwe toegangsweg;
- Omgevingsaspecten, waaronder akoestiek, flora/fauna, archeologie en externe veiligheid, zullen nader onderzocht moeten worden;
- Architectuur en inrichting openbare ruimte zijn van hoge kwaliteit;
- Bijzondere aandacht is er voor duurzaamheid in de breedste zin van het woord.

Een **mogelijke** uitwerking

Eigenwijs ensemble in het groen

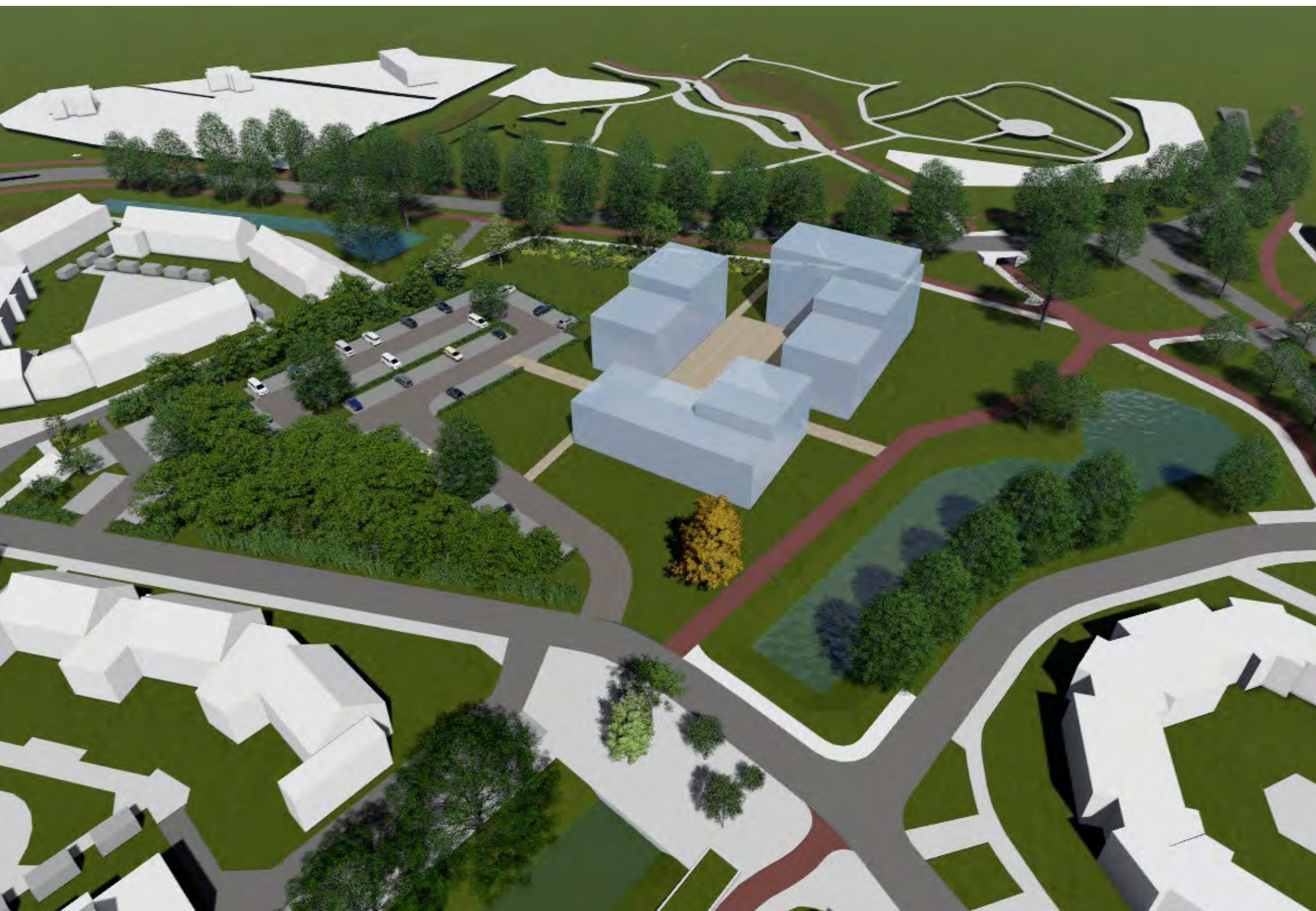
De gebiedsvisie laat een abstract beeld zien met een aantal sturende regels. Hiermee is er nog veel vrijheid om een ensemble te ontwikkelen naar eigen inzicht en als invulling van de behoefte uit de markt. De visiekaart is uiteraard wel getoetst op realiteitswaarde om zeker te zijn dat er een goede oplossing te bereiken is. Daarom is hiernaast een mogelijke uitwerking getoond die iedereen een beeld geeft van wat hier kan komen. Benadrukt wordt dat het uiteindelijke beeld er dus heel anders uit kan zien, zolang wordt voldaan aan de gegeven kaders.

Deze schets laat een ensemble van drie gebouwen zien. Door deze verdeling kan zowel koop, middeldure huur als sociale huur in een eigen gebouw terecht komen. De gebouwen vormen een samenhangend geheel waarbij het onderscheid in type niet leidend mag zijn in de uitstraling van een gebouw.

Het ensemble staat eigenwijs, vrij in het groen. De drie gebouwen schikken zich bewust niet naar de richtingen uit de omgeving. Hierdoor wordt de zelfstandigheid van het ensemble nog eens bevestigd. Daarbij wordt hiermee bij alle bestaande bomen extra ruimte gekregen en ontstaat een grote groene ruimte aan de zijde van de Groene Rede.



in 3D



De toegang tot de locatie en het parkeren is ingetekend conform de gebiedsvisiekaart. Het parkeren is hier dus geclusterd in de noordwesthoek. Bij sociale woningbouw zal dat het uitgangspunt zijn. Bij (dure) koop kan echter een deel (minimaal 1PP/woning) van het maaiveldparkeren vervangen worden door parkeren in parkeergarages onder de woongebouwen.

De aangegeven bouwhoogte is hier uitgewerkt door de bebouwing trapsgewijs op te laten lopen. Hierdoor blijft de hoogte beperkt aan de zuidwestzijde waardoor de zon alle woningen en de binnentuin voldoende bereikt. Dit zorgt voor aantrekkelijke buitenruimten bij alle woningen. Daarbij wordt hiermee een 'soepele' overgang naar de omliggende woningbouw gerealiseerd. Hier draagt de grote afstand tot aan de bestaande woningen, van minimaal 50 tot ruim 100 meter, zeker aan bij.

Door deze opbouw ontstaat ook ruimte voor diversiteit in woningtypen en de

mogelijkheid om dakterrassen te realiseren. Door de gebouwen iets te verspringen ontstaat geen lange wand, maar blijven de individuele gebouwen herkenbaar.

De mogelijke uitwerking is ook 3D in beeld gebracht om te laten zien dat de derde dimensie minstens zo belangrijk is als het platte vlak. Zo is goed te zien dat door het verloop in hoogte een gevarieerd beeld ontstaat.



Duurzaamheid is breed

De gemeente Barendrecht stimuleert het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Dit geldt zowel voor de bestaande bebouwing als voor nieuwe ontwikkelingen. Duurzaamheid is een zeer breed begrip. Bij nieuwbouw kan duurzaamheid op vele manieren worden toegepast. Bij de Botter wordt dan ook gevraagd om breed te kijken naar de vele mogelijkheden van dit thema:

Programma

Het programma bestaat uit 60-70 appartementen. Door de appartementen in verschillende grootte en prijsklasse aan te bieden ontstaat diversiteit in het aanbod. Op deze manier kunnen verschillende doelgroepen binnen de gemeente Barendrecht worden voorzien van goede en passende woonruimte.

Openbare ruimte

De openbare ruimte vormt een belangrijk onderdeel van de leefomgeving. Het is de *voornaamste ontmoetingsruimte buitenshuis*. In het geval van de Botter is er sprake van een binnenwereld - de binnentuin - en een buitenwereld die wordt gevormd door het omliggende groen.

De openbare ruimte zorgt voor identiteit en karakter die men dagelijks ervaart en beleefd op weg naar en van de woning, maar ook vanuit de woning. De binnenwereld is intiem en besloten, terwijl de buitenwereld open en vrij is. De opgave is om deze twee werelden in harmonie uit te werken zodat er een bijzondere totaalbeleving ontstaat *waarin ruimte is voor mens en milieu* (planten en dieren).

De openbare ruimte tussen de appartementengebouwen wordt in basis een autovrije ruimte waar men zich *veilig te voet of per fiets* doorheen kan bewegen. Primaat ligt dus niet bij de auto, maar bij het langzame verkeer. Dit betekent ook dat er in de openbare ruimte voldoende gelegenheid is voor fietsparkeren en eventueel oplaadplaatsen voor fietsers. Ook de voetganger moet op logische en veilige wijze zijn weg kunnen vinden in de binnentuin. De openbare ruimte moet daarnaast ook ingericht zijn voor de mindervalide mens.

Doel is ook een aantrekkelijke openbare ruimte die *uitnodigt tot ontmoeting en recreatie*. Bewegen wordt gestimuleerd door het autoluw inrichten van het plangebied, je kunt veilig door het gebied lopen en fietsen en eventueel straatmeubilair toevoegen dat beweging stimuleert. Voldoende rustpunten geven plek voor ontmoetingen.

Groen draagt bij aan de gezondheid van mensen, maar zorgt ook voor schonere lucht, betere akoestiek, beleving van de seizoenen, beperking van wateroverlast, vermindering van hittestress door schaduwwerking en een prettiger verblijf in de openbare ruimte.

Mobiliteit en parkeren

Bereikbaarheid is een belangrijk onderdeel van een goede woonomgeving, zowel met de auto, openbaar vervoer, fiets en te voet. In het kader van duurzaamheid en gezondheid worden andere vervoersstromen gestimuleerd. De bestaande routes en openbare ruimte nodigen uit tot lopen of fietsen en kunnen worden aangevuld met nieuwe routes. Via deze routes wordt ook het openbaar vervoernetwerk van de

gemeente en de regio makkelijk bereikt.

Door te zorgen voor voldoende ruimte voor fietsparkeren wordt het fietsen gestimuleerd. Fietsparkeren wordt gerealiseerd op goed bereikbare plekken nabij doorgaande langzaam verkeersroutes en vlakbij de ingangen van appartementengebouwen. Zo wordt het makkelijker om de fiets te pakken dan de auto.

Er wordt ook gevraagd om te zoeken naar innovatieve mobiliteitsoplossingen. Er kan worden gedacht aan speciale parkeerplaatsen voor elektrische auto's en het faciliteren van autodelen. Hierdoor neemt de autobehoeftte en de parkeerdruk af. Ook aan (elektrische) deelfietsen kan worden gedacht. In gezamenlijke fietsenstallingen kan een aantal deelfietsen geplaatst worden waarvan gebruik gemaakt kan worden. Er kan daarbij gedacht worden aan het laag houden van de parkeernorm per woning, waardoor een extra prikkel komt om geen eigen auto aan te schaffen. Zolang andere opties voldoende worden gefaciliteerd is dit geen probleem.

Gebouwen

Hier wordt gewerkt aan een geliefde woonomgeving in Barendrecht die zijn waarde voor de bewoners zal krijgen. Dat draagt bij aan een duurzame leefomgeving. Een zorgvuldige volumeopbouw en uitstraling van de bebouwing draagt bij aan de eigenheid van de Botter. Aspecten die in dat kader kunnen worden bekeken zijn:

- Architectuur die zorgt voor herkenbaarheid en identiteit van de Botter;
- Levensloopbestendige woningen;
- Ruime entrees met ook voldoende berging en stalling voor zaken zoals scoot-mobielen, e.d.
- Zorg voor materialisering waarbij naar de volledige levenscyclus wordt gekeken.
- Goede geluidsisolatie, zodat overlast van burens wordt tegengegaan.
- Zicht op de groene openbare ruimte vanuit de woning. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid in de wijk en helpt bij het gemeenschapsgevoel en de verantwoordelijkheid van de bewoners.
- Flexibiliteit zodat gebouwen gedurende hun levenscyclus kunnen variëren van inrichting en gebruik. Dat kan bijvoorbeeld door te zorgen voor verplaatsbare binnenwanden of casco aanbieden van woningen draagt bij aan flexibiliteit. Dit laatste kan ook de financiële bereikbaarheid bevorderen.

Energie

Energiegebruik en energieproductie zijn belangrijke onderdelen van duurzaamheid. Toekomstige bewoners zien graag dat er maximaal gebruik wordt gemaakt van zonnepanelen. Om de ontwikkeling in de Botter klaar te maken voor de toekomst is het uitgangspunt dat alle woningen een duurzame energievoorziening krijgen. Daarbij zal het totale ensemble van gebouwen een energieprestatie van nul moeten krijgen (EPC=0) omdat de voorschriften hierover uit het Bouwbesluit de komende jaren zullen worden aangescherpt. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de gemeente Barendrecht het lokaal verstoken van biomassa ontmoedigt en het gebruik van restwarmte of bodemwarmte juist aanmoedigt.



Met deze maatregelen draagt de Botter zijn steentje bij aan de ambities van de gemeente en werken we aan een nieuwe standaard voor gezonde, duurzame stedelijke ontwikkelingen.



Buitenruimten zijn een essentieel onderdeel van het woongenot van mensen. Goede oriëntatie en voldoende maat is daarbij van belang. Met de buitenruimte kan ook een gelaagdheid in de gevel van het gebouw worden aangebracht. Zo kan een interessant en functioneel beeld ontstaan

Beeldkwaliteit in 7 onderdelen

Openbare ruimte en architectuur **in een- integraal ontwerp.**

Er is in deze visie bewust geen keuze gemaakt voor een definitieve verkaveling en dus ook niet voor een definitieve vorm van de bebouwing. Aantal gebouwen, exacte positie in zijn omgeving en de positie van de gebouwen ten opzichte van elkaar zijn nog vrij. Ook het programma ligt niet vast, behalve een minimum van 25% sociale huur. **Er is dus voldoende vrijheid in de uitwerking, waarbij het uitgangspunt is dat hier een hoge kwaliteit architectuur en openbare ruimte wordt gerealiseerd.**

Hier zal dus een hoogwaardig en duurzaam bebouwingsensemble moeten komen, onafhankelijk van de typologie die wordt gerealiseerd. Hierbij is het essentieel dat gebouw en zijn omgeving in harmonie zijn met elkaar en dus zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zonder goed plan voor de openbare ruimte (met nadruk op de binnentuin) is er geen sprake van een goed plan. Het plan zal dus integraal worden beoordeeld en in de begroting van het plan hoort dus financiële ruimte voor de inrichting openbare ruimte.

De Botter is daarbij duurzaam in de breedste zin van het woord.

1 Ensemble



Het complex bestaat uit 2 of meer gebouwen die samen een ensemble vormen. Deze gebouwen worden binnen een helder, herkenbaar concept ontworpen.

De gebouwen staan met de voeten in het groen. Hierbij is er aan de zijde van de binnentuin een zachte overgang mogelijk tussen gebouw en openbare ruimte. Aan de buitenzijde, de parkzijde, is een harde scheiding tussen gebouw en groen. Hier komen geen tuintjes of andere privéruimten buiten de contouren van het gebouw.

2 Duurzaamheid



De wijk Buitenoord wordt een ‘proeftuin’ op het gebied van duurzaamheid. Er wordt toegewerkt naar een gasloze wijk. Zorgen voor eigen, duurzame, energieopwekking en voorkomen van belasting voor de volgende generaties staat centraal in de doelstellingen voor Buitenoord. Dit kan decentraal per huishouden, maar ook collectief voor de wijk.

De nieuwbouw aan de Botter geeft het goede voorbeeld en krijgt op het gebied van energie, materialisering en sociale cohesie een duurzame uitwerking.

3 Eigentijds

In Barendrecht is in elke wijk duidelijk uit welke tijd de bebouwing komt. Toevoegingen uit latere tijden zijn daarbij vaak ook herkenbaar. In deze ontwikkeling wordt een eigentijdse architectuur dan ook gestimuleerd.

4 Gelaagd

In de architectuur en openbare ruimte is sprake van gelaagdheid. Dit betekent een zorgvuldig opgebouwde massa met dynamiek en variatie. Enkelvoudige volumes zijn hier niet gewenst.

Er is duidelijk sprake van interactie met het maaiveld op de begane grond. De bovenverdieping onderscheid zich van de tussenverdiepingen als er sprake is van gelijke tussenverdiepingen.

5 Accent

Het ensemble van gebouwen is een accent in de wijk. Het onderscheidt zich, in positieve zin, qua maat en uiterlijk van de omliggende woonbebouwing.

Daarbij zijn er delen van de bebouwing aan de Buitenlandse Baan en de Botter die om extra uitwerking vragen omdat ze in lange zichtlijnen vanuit de buurt en daarbuiten staan.

De gebouwen kunnen ook door hun vorm aansluiting vinden bij de groene omgeving. Vloeiende vormen met variatie in de verdiepingen maken niet alleen een eigentijds gebouw, maar ook een icoon aan de Buitenlandse Baan.

foto:Ter Huivra, Centrum, Joure. Claus en Kaan Architecten.

6 Binnentuin



Het complex heeft een semi-openbare binnenruimte. Deze vormt de schakel tussen het gebouw en zijn omgeving. Doel is hier een groen karakter aan te geven zodat de omliggende parkruimte doorloopt in de binnenruimte. De parkachtige omgeving is groen met incidenteel verharding terwijl de binnenruimte in basis verharding mag zijn met groene elementen.

Aan de binnentuin liggen alle entrees. De ruimte nodigt uit tot verblijf en beweging. De ruimte is autovrij, maar bereikbaar voor calamiteitenverkeer.

7 Detail



Gebouw en openbare ruimte worden van concept tot in detail zorgvuldig uitgewerkt. Detaillering en materialisering sluiten daarbij aan bij het concept dat wordt gekozen.



GEMEENTEBARENDRECHT

