



# Gebiedsvisie Kruidentuin



# COLOFON

## **Project**

Gebiedsvisie Kruidentuin

## **Opgesteld door**

Gemeente Barendrecht  
Postbus 501  
2990 EA Barendrecht



## **Vastgesteld door gemeenteraad Barendrecht op**

Datum

# INHOUDSOPGAVE

|    |                                  |         |
|----|----------------------------------|---------|
| 1. | Inleiding                        | blz. 5  |
| 2. | Opgave                           | blz. 7  |
| 3. | Huidige situatie                 | blz. 9  |
| 4. | Stedenbouwkundige uitgangspunten | blz. 13 |
| 5. | Mogelijke scenario's             | blz. 15 |
| 6. | Financiële randvoorwaarden       | blz. 18 |



*ligging locatie binnen Barendrecht*

# 1. INLEIDING

Voor u ligt de gebiedsvisie Kruidentuin. In dit document wordt op hoofdlijnen de toekomstige ontwikkeling van het gebied Kruidentuin geschetst. De gebiedsvisie Kruidentuin wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad Barendrecht. Na de vaststelling van de gebiedsvisie worden de afzonderlijke bouwplannen, in overleg met betrokken partijen, verder uitgewerkt.

Aanleiding voor de herontwikkeling van het gebied Kruidentuin is dat de bestaande voorzieningen in het gebied toe zijn aan vernieuwing. Het gaat hierbij om de scholen De Dubbeldekker, De Hoeksteen en sportzaal Vitaal. In 2007 is er een raadsbesluit IHP genomen, waarin werd besloten vervangende nieuwbouw voor deze twee scholen en sportvoorziening te realiseren, bij voorkeur aangevuld met zorg en welzijn.

Op 15 juni 2010 heeft het college verzocht om inzicht in de kosten van sloop nieuwbouw versus renovatie van de Multifunctionele Accommodatie (MFA) Kruidentuin. In vervolg hierop is op 14 september 2010 door het college besloten voor nieuwbouw van de MFA. Het college heeft hierbij ook ingestemd met de verdere integrale uitwerking van het gebied. De integrale uitwerking van het gebied is de voorliggende gebiedsvisie Kruidentuin. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd.

Op 8 februari 2011 heeft het college ingestemd met het programma van eisen voor de MFA. Op 19 april 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de keuze voor SKB als partner voor kinderopvang in de MFA Kruidentuin. Op 17 mei 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de huisvesting voor het CJG in de MFA.

## **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is de opgave gedefinieerd. In hoofdstuk 3 is de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de stedenbouwkundige uitgangspunten die naar aanleiding van hoofdstuk 3 zijn opgesteld. In hoofdstuk 5 zijn een tweetal mogelijke uitwerkingen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden geschetst, die als studie dienen naar de haalbaarheid van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Hoofdstuk 6 geeft een inzicht in de financiën.



*locatie vanuit vogelvluchtperspectief*

## 2. OPGAVE

In het gebied zal een MFA worden gerealiseerd waarin de beide scholen de Dubbeldekker en de Hoeksteen, het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) en sportzaal Vitaal, alsmede ruimte voor de wijk en kinderopvang worden ondergebracht. De MFA heeft in totaal ruim 4.700 m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlakte (BVO). Aanvullend hierop dienen buitenruimtes in de vorm van schoolpleinen en ruimte voor fietsen gerealiseerd te worden. Door clustering van deze functies in één gebouw komt ruimte vrij voor herontwikkeling van het gehele gebied tussen de Kruidentuin en de Binnenlandse Baan en locatie van de sportzaal Vitaal. Op de vrijkomende locaties zijn levensloopbestendige appartementen gedacht. Op de locatie van de sportzaal Vitaal is ruimte voor wonen in combinatie met zorg en/of bedrijven (bijvoorbeeld een HOED).

De ontwikkeling zal leiden tot een verdichting door toename van het aantal bebouwde vierkante meters en de toename van de bouwhoogte in het gebied. Bij deze herontwikkeling zijn de groene en ruimtelijke kwaliteiten van de Kruidentuin leidend.

Het toe te voegen programma brengt een stevige parkeeropgave met zich mee. Voor het bepalen is voor de nieuwe voorzieningen een parkeerbalans gemaakt. Bij het opstellen van de parkeerbalans is gekeken naar de mogelijkheden van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen. De resultaten van de parkeerbalans worden meegenomen in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

Het plangebied is vanwege de grondpositie van de gemeente en de ligging interessant voor collectief particulier opdrachtgeverschap. Hierbij is er vooral kans voor senioren die wonen in combinatie met zorg zoeken.



analysetekening plangebied Kruidentuin in zijn context

### 3. HUIDIGE SITUATIE

#### Ligging en positie binnen Barendrecht

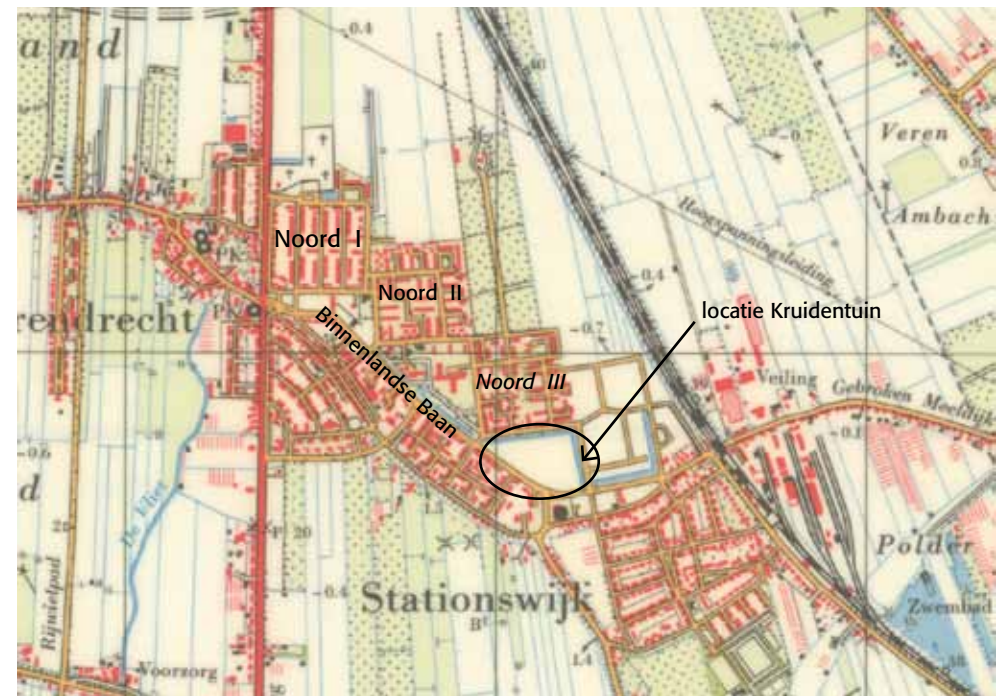
De Kruidentuin is onderdeel van een reeks van driehoekige gebieden tussen de Binnenlandse Baan en de woonbuurten Noord I, II en III. Deze gebieden zijn parkachtig vorm gegeven met daarin voornamelijk maatschappelijke voorzieningen gesitueerd.

Daarnaast is het plangebied gesitueerd ter plaatse van de driesprong waar de Binnenlandse Baan de Buitenlandse Baan ontmoet. De Binnenlandse Baan is één van de hoofdroutes van Barendrecht richting het centrum. De zuidzijde van de Binnenlandse Baan kenmerkt zich door woonbebouwing van overwegend twee lagen hoog met een kap. In tegenstelling tot de zuidzijde van de Binnenlandse Baan kenmerkt de noordzijde zich door gebouwen, variërend van circa drie tot vijf bouwlagen hoog, die los in het groen staan. Door de overhoekse situering van deze gebouwen, doet het beeld zeer groen en parkachtig aan. Ook staan er prachtige volgroeide bomen. Dit is een karakteristiek beeld dat mede bepalend is voor de groene kwaliteit van Barendrecht.

#### De Kruidentuin

Het plangebied Kruidentuin wordt begrensd door de Gouwe, Binnenlandse Baan en Rozemarijnsingel. Deze straten vormen de natuurlijke begrenzing van het gebied.

Langs de Binnenlandse Baan zoomt een smalle groenstrook het plangebied af. Gedeeltelijk staan de gebouwen los in het groen, maar langs een flink stuk van de Binnenlandse Baan loopt het verharde en omheinde schoolplein door tot aan de groenstrook. Dit resulteert in een stenig beeld. Voorbij de kruising met de Gouwe/Marijkesingel staat de bebouwing evenwijdig aan de weg en begeleidt de bebouwing de ruimte van de straat.



historische kaart van Barendrecht uit 1969



*de vijver met fontein voor het huidige CJG*



*gebouwen langs de Binnenlandse Baan in een parkachtige setting*



*brug over Rozemarijnsingel*



*grote bomen op het parkeerterrein bij de sportzaal Vitaal*

Het gebied Kruidentuin heeft verschillende 'gezichten'. Langs de Binnenlandse Baan is de uitstraling anders dan aan de Kruidentuin of aan de Rozemarijnsingel en de Gouwe. Toch is de algemene noemer waaronder je deze beelden kunt scharen: groen en ruim opgezet. Langs de Rozemarijnsingel en Gouwe vormt de singel een ruime overgang en tegelijkertijd afscheiding van het gebied. De gebouwen in het gebied zijn nog net zichtbaar tussen de bomen door. Maar water en groen bepalen het beeld.

Het gebied is vanaf de Rozemarijnsingel en de Gouwe met een brug ontsloten. De singels die langs de Rozemarijnsingel en de Gouwe liggen suggereren dat het gebied een soort 'eilandje' is en afgesloten is van de aangrenzende woongebieden. Daarnaast zorgt deze vormgeving ervoor dat er een naar binnen gekeerd, maar ook intiem en besloten karakter is ontstaan. Alle functies in het gebied zijn ontsloten vanaf de straat de Kruidentuin, de enige interne verkeersstraat. De kromming in de straat versterkt het intieme en besloten karakter.

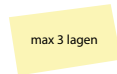
De hoekpunten van de Kruidentuin vormen de markering van de entrees naar de achterliggende woonwijken. Deze entrees zijn met groen beaccentueerd. Het beeld van de hoekpunt aan de Rozemarijnsingel wordt bepaald door een ruime waterpartij met daarin een fontein. Ook aan de entree bij de Gouwe ligt een watergang. De bomenrij die de watergang afzoomt, tussen het gebouw van de Dubbeldekker en de Gouwe, zorgt ervoor dat ook bij deze entree van de achterliggende buurten het groen het beeld bepaalt.



Doorzetten orthogonale opzet  
groen aan Binnelandse Baan



Aanhouden verspringende  
rooilijn



Bouwlak met maximaal aantal bouwlagen



Behouden structuur bomenrij



Behouden water- en  
groenstructuur



voetgangersverbinding

## 4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

### Ruimtelijke uitgangspunten

Het groene en ruim opgezette beeld van de Kruidentuin naar de randen toe, is uitgangspunt voor de herontwikkeling. Aan de Binnenlandse Baan staat de bebouwing in een parkachtige situering. Doortrekken van dit beeld tot aan de Buitenlandse Baan is gewenst waardoor het groene karakter van de Binnenlandse Baan en de herkenbaarheid van de route richting het centrum wordt versterkt. Dat vraagt om een setting van gebouwen die overhoeks en ruim in het groen gestitueerd staan. De rooilijnen van de huidige bebouwing langs de Binnenlandse Baan zijn hierbij leidend, waardoor in alle gevallen de huidige groenstrook van minimaal vijf meter breed onbebouwd zal blijven. Het handhaven van de waardevolle bomen in het gebied en het aanplanten van extra bomen langs de Binnenlandse Baan zal de groene uitstraling versterken.

De driesprong Binnenlandse Baan met de Buitenlandse Baan is een bijzondere ruimtelijke structuur van dit deel van Barendrecht. Vanaf de Buitenlandse Baan is er zicht op het plangebied. Mede vanwege ruime afstand tot omringende bebouwing, is hier een ruimtelijk accent van maximaal vijf bouwlagen toegestaan.

De bebouwing in het westelijk deel van het plangebied staat los in het groen, analoog aan de overhoekse positionering van de bebouwing verderop aan de Binnenlandse Baan richting het centrum. Vanwege de geringere afstand tot de tegenoverliggende woningen is hier een bouwhoogte van maximaal drie bouwlagen toegestaan. Ook voor de MFA is de overhoekse situering wenselijk. De vraag is of dit gezien het omvangrijke programma en specifieke buitenruimte eisen mogelijk is. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk groene ruimtes aan de Binnenlandse Baan te situeren, waardoor het groene beeld langs de Binnenlandse Baan overheerst ten opzichte van de bebouwing langs de Binnenlandse Baan.

De bebouwing langs de Binnenlandse Baan ten oosten van het plangebied is meer langs de weg gesitueerd met een afwisselende rooilijn. Met de nieuwbouw op de hoek van de Binnenlandse Baan en de Gouwe wordt hierbij aangesloten. Hier is ruimte voor een gebouw van maximaal vier bouwlagen dat evenwijdig aan de weg staat. Hiermee relateert het gebouw aan het bestaande appartementencomplex aan de overzijde van de Gouwe en benadrukt het gebouw de autoroute naar het station. De bebouwing zal ingepast worden in de huidige groene setting.

Voor de bebouwing langs de Gouwe en de Rozemarijnsingel is de wisselende rooilijn en de inbedding in het groen karakteristiek. Dit is ook het uitgangspunt voor de herontwikkeling van de locatie van sportzaal Vitaal. Hier is een bebouwing van maximaal vier lagen mogelijk. Dit kan in de vorm van vrijstaande woonwerk- of praktijkwoningen of in de vorm van een appartementengebouw met voorzieningen in de plint (bijvoorbeeld een HOED). Een groenzone van vijf meter vanaf de oever, maakt dat de oever openbaar blijft. Op deze manier wordt een groene waterrand gegarandeerd richting de Gouwe en Rozemarijnsingel.

Aangezien de groene en ruime opzet langs de Binnenlandse Baan, de Rozemarijnsingel en de Gouwe de hoofdrol moet spelen is een terughoudend architectonisch beeld het uitgangspunt. Dat geldt zowel voor de vorm als voor kleur- en materiaalgebruik. Natuurlijke materialen in de eigen materiaalkleur hebben de voorkeur. Aan de Kruidentuin mogen de gebouwen een wat expressievere uitstraling hebben. Hier bevinden zich ook de entrees. De gebouwen hebben rondom een representatieve uitstraling. Er zijn geen 'achterkanten'.

## Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het gebied Kruidentuin dient duurzaamheid een uitgangspunt te zijn. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie zal uitgezocht moeten worden, welke mogelijkheden er specifiek toegepast kunnen worden.

## Ruimtelijk programma

### Bebouwing

- Gebouwen langs Binnenlandse Baan staan (zoveel mogelijk) overhoeks los in het groen gesitueerd;
- Ruimtelijk accent van maximaal vijf lagen is mogelijk ter hoogte van de kruising Binnenlandse Baan en Buitenlandse Baan;
- Maximaal drie bouwlagen vanaf de kruising Binnenlandse Baan en Rozemarijnsingel tot aan de locatie met het hoogteaccent;
- Maximaal vier bouwlagen op hoek met Gouwe en Binnenlandse Baan;
- Bebouwing op hoek Gouwe staat evenwijdig aan de weg;
- Bebouwing locatie Vitaal maximaal vier bouwlagen;
- Gebouwen staan op minimaal vijf meter van waterrand;
- Oevers blijven openbaar toegankelijk;
- Waardevolle bomen zoveel mogelijk handhaven.

### Wonen

- De ontwikkeling Kruidentuin met vooral levensloopbestendige appartementen sluit aan bij de beleidsdoelen van het collegeprogramma wonen en de herijking woonvisie 2010;
- Voor de levensloopbestendige woningen wordt zoveel als

mogelijk uitgegaan van WoonKeur certificaat voor Basispakket B en C;

- De woningen zijn levensloopbestendige woningen gericht op senioren;
- Het woningbouwprogramma bestaat overwegend uit gestapelde bebouwing met lift;
- Er is aandacht voor een goede buitenruimte (terras/balkon/tuin).

### Verkeer

- In het kader van duurzaam veilig dient de weg Kruidentuin ingericht te worden als een 30 km/uur eenrichtings-erftoegangsweg;
- Het huidige profiel van de weg Kruidentuin dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en daar waar mogelijk is te verbreden;
- De huidige voetgangersverbindingen dient gehandhaafd te blijven;
- Voor het voetgangersverkeer wordt een nieuwe voetgangersverbinding aangelegd vanaf de Binnenlandse Baan richting de weg Kruidentuin;
- Er dient een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per nieuwe woning te worden aangehouden;
- Parkeren dient zo te worden opgelost dat de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte behouden blijft;
- Er wordt uitgegaan van de maximale parkeernormen uit de beleidsnotitie Parkeren (2008), de parkeercijfers uit het ASVV en CROW 182 (Basis voor parkeernormering);
- Huidige situatie voor Kiss & Ride is uitgangspunt;
- K&R voor scholen vindt plaats langs de weg Kruidentuin en in de directe omgeving.

## 5. Mogelijke scenario's

Op de volgende pagina's worden twee verschillende scenario's getoond waarbij de nieuwe functies in het gebied een plek hebben gekregen. De MFA kan zowel op hoek met de Rozemarijnsingel een plek krijgen als op de locatie waar nu De Hoeksteen zit. De woningbouw kan geconcentreerd worden in het oostelijk gedeelte van het gebied tussen de Kruidentuin en de Binnenlandse Baan of op de hoekpunten van dit gebied. Dit is afhankelijk van de mogelijkheid tot uitwisseling van grondeigendommen tussen de eigenaar van de kavel op de hoek van de Rozemarijnsingel en de gemeente. Voor de locatie sportzaal Vitaal zijn in de twee scenario's beide invullingen denkbaar.

### Scenario 1

In deze verkaveling is de MFA op de hoek van de Binnenlandse Baan en de Rozemarijnsingel gesitueerd. Dit gebouw is maximaal twee lagen hoog. Situering van de sporthal op de verdieping is hierbij wel noodzakelijk vanwege de minder diepe bebouwingsstrook. De beschikbare grond is op deze plek smaller. Daarnaast is het ook niet wenselijk de gesloten gevel van de sporthal op de begane grond van het gebouw te hebben. Dit heeft geen prettige uitstraling naar de omgeving. Aangezien de sporthal een hogere verdiepingshoogte heeft, levert dit een totale hoogte op die ongeveer overeenkomt met een woongebouw van drie lagen.

Aan de driesprong met de Buitenlandse Baan is een ruimtelijk accent weergegeven in de vorm van een appartementengebouw van maximaal vijf lagen hoog. Aangezien het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost, zal dit onder het gebouw moeten plaatsvinden. Dit kan door het gebouw op te tillen en het parkeren op maaiveld te situeren. Er zijn dan vier woonlagen boven het parkeren. Een andere mogelijkheid is het parkeren ondergronds of halfverdiept te situeren. Dan kunnen vijf woonlagen gerealiseerd worden.

Op de hoek van de Gouwe met de Binnenlandse Baan staat een woongebouw van vier lagen hoog. Met dit gebouw wordt de overgang naar de drielaagse bebouwing die ten oosten van deze locatie staat, gevormd.

Op de locatie van sportzaal Vitaal is een appartementengebouw op een plint van voorzieningen getekend. Dit gebouw is vier lagen hoog. De invulling van scenario 2 is op deze locatie ook mogelijk.

### Scenario 2

In dit model is de MFA tussen de beide appartementengebouwen gesitueerd. Voor de MFA verdient het de voorkeur om de sporthal op de tweede verdieping te realiseren, waardoor er meer ruimte voor groen ontstaat.

Het accent op de driesprong van de Binnenlandse Baan met de Buitenlandse Baan wordt niet gemaakt omdat de MFA twee lagen hoog is. Het hoogteaccent ligt op hoek van de Gouwe en accentueert de route richting het station. Op de hoek met de Rozemarijnsingel is een appartementengebouw van drie lagen hoog gedacht. De bouwhoogtes langs de Binnenlandse Baan variëren van twee tot drie lagen hoog met een accent van vier lagen richting het station. De bebouwing staat zo veel mogelijk los in het groen gepositioneerd.

Op de locatie van sportzaal Vitaal zijn drie vrijstaande praktijkwoningen getekend van maximaal drie lagen hoog. De invulling van scenario 1 is op deze locatie ook mogelijk.



scenario 1



scenario 2

## 6. Financiële randvoorwaarden

De realisatie van een MFA aan de Kruidentuin is een gemeentelijk initiatief. Door deze ontwikkeling ontstaat de mogelijkheid voor het realiseren van een additioneel programma. Dit additioneel programma wordt ingevuld door de functies Wonen en Maatschappelijk (bijv. Zorg). Hierdoor wordt de mogelijkheid gecreëerd voor opwaardering van het gebied (o.a. parkeren). De opbrengsten ten gevolge van het additioneel programma dienen de kosten ten behoeve van de herontwikkeling te dekken (haalbaar plan). Naast de voornoemde ontwikkelingen is er tevens sprake van een particulier initiatief ter plaatse van Kruidentuin 2.

Gelet op de huidige stand van zaken en de vele variabelen in de planvorming kan nog geen definitieve verkenning van de (financiële) haalbaarheid worden gemaakt. Voor de verdere uitwerking worden hierbij de volgende financiële randvoorwaarden gesteld:

- Uitgangspunt is dat het project financieel haalbaar is (kosten dekkend);
- De ontwikkeling van de MFA en gebied grondexploitatie vinden geheel voor rekening en risico van respectievelijk gebied MFA en gebied grondexploitatie plaats;
- Kosten welke niet rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de onderscheiden gebieden (zoals bijv. kosten bestemmingsplan) worden naar rato over beide gebieden verdeeld;
- De ontwikkeling van het particulier initiatief vindt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer plaats;
- De gemeente stelt geen subsidie of gemeentelijke bijdrage ter beschikking voor dit particulier initiatief;
- Alle door de gemeente dan wel derden te maken kosten ten behoeve van het particulier initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer;

- Zodra het (bouw)programma voor het gebied grondexploitatie in concept gereed is zal een financiële haalbaarheid voor het gebied grondexploitatie worden opgesteld en ter besluitvorming worden voorgelegd. In de verder uitwerking is het dan ook mogelijk dat voor een financieel haalbaar plan optimalisaties in de uitgangspunten noodzakelijk is;
- Na bestuurlijke vaststelling van de stedenbouwkundige- en financiële randvoorwaarden kan een globaal stedenbouwkundig plan uitgewerkt worden. Het is mogelijk dat in de verdere planuitwerking keuzes/prioriteiten in ambities en uitgangspunten gemaakt moeten worden om een haalbare ontwikkeling te realiseren. Financiële haalbaarheid impliceert ook ruimtelijke haalbaarheid: het programma moet passen.

