

Toetsingskader Lage weg – Bakkersdijk 5 woningen/ Bevershoek

1 Inleiding

Dit toetsingskader bevat de kaders die er gelden naast de wijzigingsbevoegdheid voor het opstellen van het ontwikkelingsplan voor deze ontwikkeling. Het bestaat uit een beeldkwaliteitsplan waaraan alle individuele woningen getoetst worden. Daarop volgen inspiratiebeelden voor de groene buitenruimte. Deze inspiratiebeelden maken geen deel uit van de verplichte beeldkwaliteitseisen maar zij er, zoals de naam al zegt, ter inspiratie.

Het slot bestaat uit kaders die opnieuw een verplichtend karakter hebben. Dit gaat over onder andere afspraken rond verkeer, riool e.d.

2 Het bestemmingsplan

Voor het mogelijk maken van de bestemmingsplan aanpassing Lage weg – Bakkersdijk kunnen we het beste gebruik maken van wijzigingsgebied 2 in het huidige bestemmingsplan Portland. Dit bestemmingsplan stelt een aantal voorwaarden voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid, zijnde:

Artikel 33.2 Wijzigingsgebieden

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het plan te wijzigen, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

Het wijzigen van de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-2' in de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen', mits:

1. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - cateringbedrijf' wordt geschrapt;
2. vooraf een bouwplan met inrichtingsplan is voorgelegd;
3. maximaal vijf woningen worden toegevoegd;
4. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m en 11 m;
5. toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid 33.3.

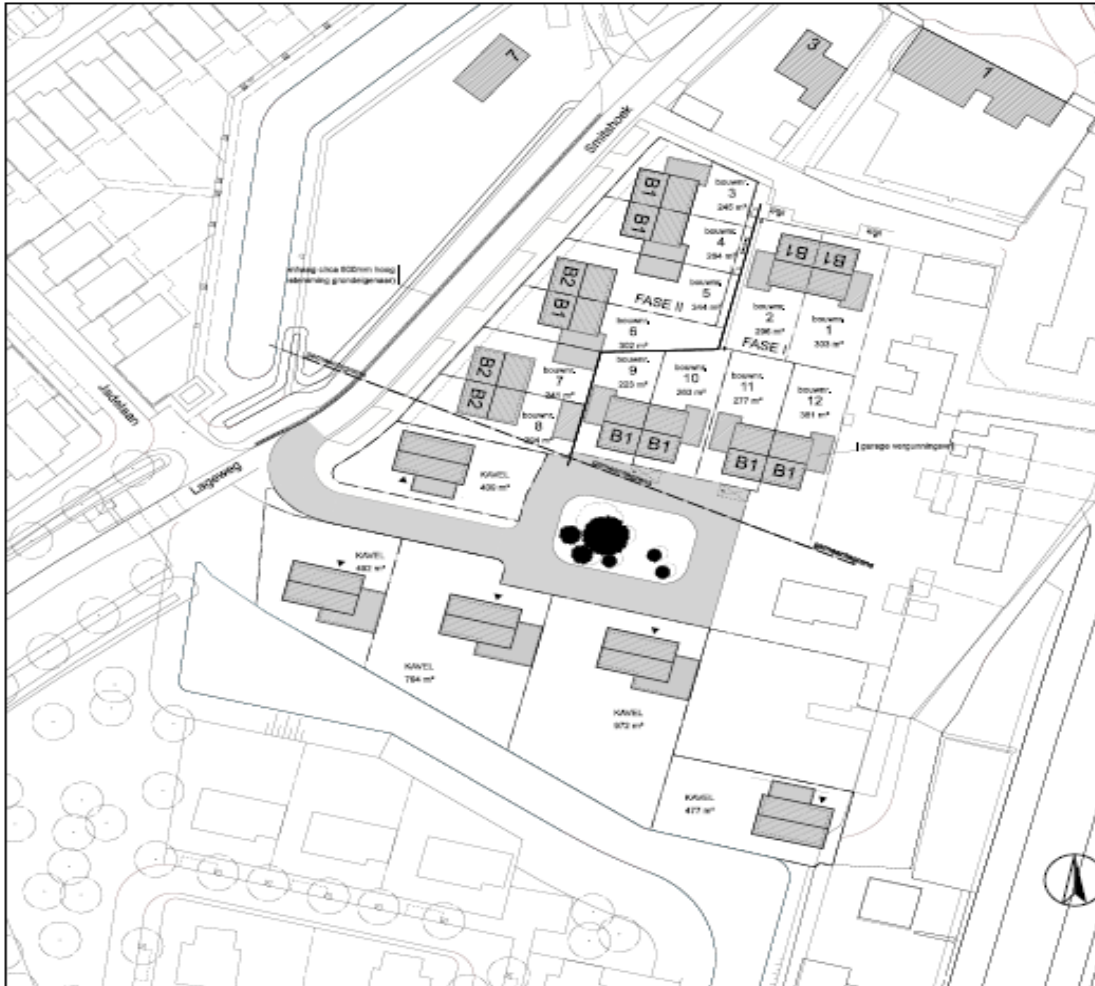
Artikel 33.3 Toetsingskader

Alvorens toepassing te geven aan het bepaalde in lid 33.2 dient voldaan te worden aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen (zie plantoelichting voor nadere beschrijving):

- a. luchtkwaliteit;
- b. wet Geluidhinder;
- c. voldoende parkeergelegenheid;
- d. mobiliteitstoets;
- e. bodemkwaliteit;
- f. watertoets;
- g. archeologie;
- h. externe veiligheid, inclusief QRA voor de afweging van het groepsrisico;
- i. ecologie, toetsing flora- en faunawet;
- j. economische uitvoerbaar en kostenverhaal.

3 Beeldkwaliteitsplan Lageweg Albrandswaard

In Albrandswaard worden vijf vrijstaande woningen ontwikkeld, vier aan de Lageweg en één aan de Bakkersdijk. Deze ontwikkeling behoort tot een grotere ontwikkeling aan de Lageweg, Bakkersdijk en Voordijk met een totaal van 17 woningen, zie afbeelding 1. Voor de vijf vrijstaande woningen is een beknopt beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Afbeelding 1: verkaveling van de Albrandswaardse en Barendrechtse woningen

De ontwikkeling bestaat uit drie delen, een projectmatig deel in het noorden, deel met vrije kavels in het zuiden van het plangebied en een woning aan de Bakkersdijk. De uitwerking van het projectmatige deel op Barendrechts grondgebied staat al vast. Voor de vrije kavels wordt aansluiting gezocht bij de zuidelijk gelegen wijk Bakkerspark. Deze woonwijk heeft een landelijk karakter met woningen uitgevoerd in donker en lichte baksteen en wit keimwerk.

De woningen op de vrije kavels dienen in ieder geval aan de volgende ruimtelijke randvoorwaarden te voldoen:

- Landelijke uitstraling
- Donkere dakpannen
- De woning heeft één laag met kap

- De gevels bestaan uit wit keimwerk

Hieronder zijn een aantal referenties weergegeven die een mogelijke invulling kunnen zijn voor de bovenstaande randvoorwaarden.



De woning op de meest noordelijke vrije kavel, grenzend aan het projectmatige deel op Barendrechts grondgebied dient in dezelfde architectonische stijl uitgevoerd te worden als de tweekappers op Barendrechts grondgebied zoals weergegeven in de onderstaande rendering. De bovenste tekening geeft de architectuurstijl en massa's aan. De gekozen baksteen bestaat uit een licht rode kleur met op enkele plekken een lichtere band en zwarte pannen.



De woning aan de Bakkersdijk vormt een uitzondering op de bovenstaande criteria voor de vrije kavels. Deze woning dient een landelijk karakter te hebben omdat deze in het dijkclint van de Bakkersdijk staat. De woning heeft verder één laag met een kap. De kaprichting staat haaks op de weg. Verder bestaat de woning uit baksteen met donkere dakpannen.



4 Beknopte beplantingsinspiratie Lage weg Bakkersdijk

4.1 Doel van dit deel

Naast het toetsingskader op het gebied van stedenbouw en architectuur volgt er nu een inspiratie deel om de inrichting van de tuin aan te laten sluiten bij het open karakter van het nabije park en de watergang. Dit tweede deel is geen dwingend toetsingskader maar ter inspiratie.

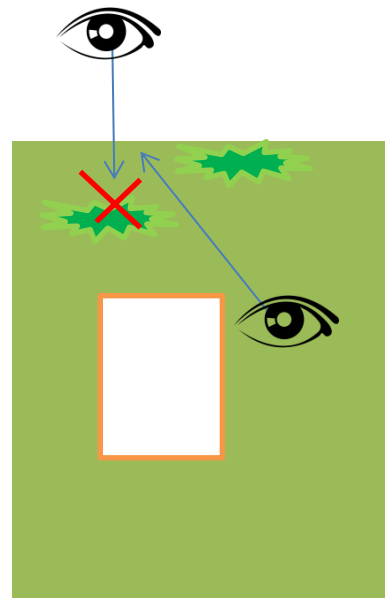
4.2 Inleiding

Een tuin een open karakter geven met toch voldoende beslotenheid kan op verschillende manieren. Zichtlijnen, beplantingskeuze e.d. zorgen voor een open tuin die deel uitmaakt van de omgeving zoals het park, die ruimte beleving geeft, licht in de woning geeft maar ook met een terras waar je afgeschermd kunt zitten. In dit verhaal noemen we een aantal elementen die dit mogelijk maken.

4.3 Hagen

Hagen geven privacy maar kunnen een tuin ook enorm klein en donker maken. Bedompt en identiteitsloos is de haag die van je tuin een gesloten fort van coniferen maakt. Dichtbij die coniferenhaag groeien ook nog eens geen andere planten.

Zeker met de nabijheid van water en het park wil je een verbinding met die elementen om je tuin groter te maken. Maar je wilt ook privacy. Een haag kan bijvoorbeeld openingen hebben waardoor er toch connectie is maar zonder inkijk (zie illustratie). Voorbeelden van soorten zijn haagbeuk, gewone of rode beuk, veldesdoorn of liguster. Ook hier is kleurvariatie in te vinden waardoor je een eenheid met bijvoorbeeld je steenkleur kunt vinden.



4.4 Bomen en heesters

Bomen, heb je ook in kleinere vormen. Ook snoei kan voorkomen dat bomen uit de kluiten gewassen lichtvangers worden. Bomen geven schaduw op hete zomerdagen terwijl de zon er onderdoor schijnt in het voor- en najaar. Ook houden bomen op die hoogte zicht van bovenverdiepingen tegen. Ze geven net als heesters dieptewerking in de tuin. Zuilvormige bomen (zoals de eik) kunnen een haagachtig effect hebben zonder de tuin dicht te zetten.



Bomen die veel licht doorlaten (Robinia, Gleditsia) kunnen voor de woningen in het hofje een zomers pleintje geven. Wanneer die bomen ook nog aansluiten bij de bomen in de voortuinen, dan beleef je een grotere buitenruimte.



Leibomen en leifruit geven eveneens veel beleving aan de tuin en nemen zicht weg op verschillende hoogtes zonder een bouwmarktschutting gevoel.





Bloeiende bomen (zakdoekjesboom), boomachtige (blauwe regen) en heesters (krentenboompje, sering) laten het jaar rond kleurverschil zien en op afstand van een raam nemen ze inkijk weg terwijl de tuin niet van links naar rechts dicht staat met een hoge coniferen haag.



Het afplanten met vaste planten die in verschillende seizoenen bloeien, met verschillende bladkleuren of zaden en bloeiwijzen kan het geheel mooi afmaken.

5 Aanvullende afspraken

Aanvullend op de gangbare planvisie had de gemeente Albrandswaard een aantal project specifieke vragen die in dit hoofdstuk verwerkt zijn

5.1 Ontsluiting van de woningen

De ontsluiting van de Albrandswaardse woningen zal geregeld moeten zijn in samenhang met de Barendrechtse ontwikkeling. Wanneer er gebruik gemaakt wordt van de Lage weg, dan zullen er maatregelen moeten komen voor de veiligheid van fietsers. Dit omdat de Lage weg momenteel een bestaand fietspad is waarover alleen op het Barendrechtse deel al weinig autoverkeer gaat.

5.2 Bouwverkeer route via dezelfde weg

Er moet een bouwroute komen die na afstemming met de bestaande aanwonenden zo ingericht wordt dat fietsers een aparte strook hebben. Ook moet er een tijdelijk parkeerverbod op de bouwweg komen om de doorstroming te garanderen.

Het ontwikkelingsplan moet eveneens een uitspraak doen over het moment waarop de definitieve weg aangelegd wordt en hoe er daarna omgegaan wordt met schade aan de openbare ruimte door bouwverkeer.

5.3 Sanering Barendrecht doortrekken naar Albrandswaard

De sanering van het Albrandswaardse als het Barendrechtse gedeelte worden gekoppeld aan elkaar uitgevoerd.

5.4 Riool

Het tracé van de riolering wordt aangelegd in samenhang en afstemming met de gemeente Barendrecht.