
ADVIES

Van : XXXXXX
Project : Recreatiewoningen Rochus Meewisoonweg/Veerweg Brielle
Opdrachtgever : Gemeente Brielle

Datum : 19 december 2018

Aan : XXXXXX

CC : XXXXXX

Betreft : Advies (her)ontwikkeling recreatiewoningen



Aanleiding

Er zijn bij uw gemeente door twee verschillende partijen initiatiefplannen ingediend voor de ontwikkeling van recreatiewoningen op locaties aan de Rochus Meeuwisoonweg en de Veerweg. De plannen liggen naast elkaar zodat een herontwikkeling van nagenoeg deze hele zone is voorzien. U heeft daarom behoefte aan een set stedenbouwkundige randvoorwaarden om de ontwikkeling van deze twee locaties in samenhang te bezien, goed op elkaar te laten aansluiten en op een goede manier in te passen de directe omgeving.



Twee ontwikkelingslocaties aan Rochus Meeuwisoonweg en de Veerweg

Bestaande situatie



Veerweg

Op de locatie aan de Veerweg staat momenteel een vervallen loods. Het overige deel is onbebouwd en dient als botenstalling. De kwaliteit op de locatie is marginaal.

Direct aan de overzijde van de Veerweg is recent een woonblok gerealiseerd rondom een nieuwe haven. Deze woningen staan in een gesloten wand aan de Veerweg en bestaan uit twee bouwlagen met her en der een optopping in een derde laag over een deel van de woning. De woningen van dit blok aan de Veerweg staan dicht op de straat met een ondiepe stoep en parkeervakken direct langs deze stoep. Het straatprofiel is smal. Het eerste deel van de Veerweg heeft een rommelig beeld en smal profiel, echter verderop vanaf de keerlus tot aan de steiger aan het einde van de weg krijgt de Veerweg een ander karakter: groen opgezet met duidelijke een laanbomenstructuur, charmante oudere bebouwing en vooral de beleving van het water.

Gezien de rommelige bestaande situatie kan de herontwikkeling van de twee locaties tot een sterke kwaliteitsverbetering leiden: zowel van het recreatieproduct zelf als voor de directe omgeving.

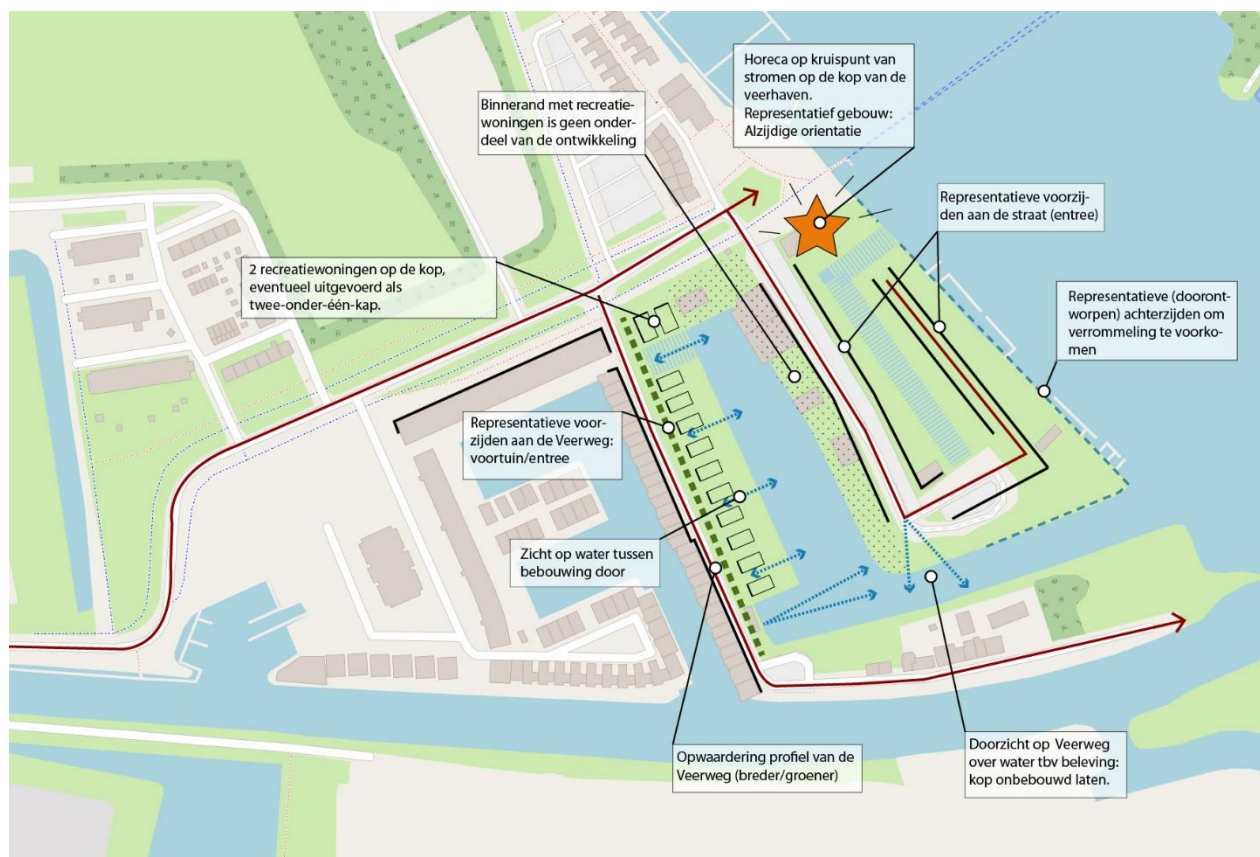
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn daarbij de volgende algemene ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling op deze locaties van belang voor het ontwerp van de twee afzonderlijke locaties.

Algemeen

- Maak voldoende ruimte of doorzichten in het gebied waardoor het water beter beleefbaar wordt. Dit is de kwaliteit van de deze locaties.

Deelgebied 2 Veerweg

- Zorg dat de Veerweg een aangename straat wordt, die aansluit op het karakter verderop aan deze weg;
- Vergroen het profiel van de Veerweg en van de kavels richting het water;
- Zorg dat wonen en recreatie in elkaar overgaan. Dit betekent dat er kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen worden gerealiseerd op de rand van dit woongebied.



Ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling

Randvoorwaarden op kavelniveau

Massa en hoogte recreatiewoningen.

Recreatiewoningen Veerweg

De nieuwe woningen aan de Veerweg worden op relatief diepe kavels geplaatst. Wanneer voldoende ruimte wordt gelaten tot aan de bestaande wand aan de Veerweg kunnen recreatiewoningen van 1,5 bouwlagen met kap worden gerealiseerd of 2 bouwlagen. Op deze locatie passen grondgebonden recreatiewoningen met een footprint van maximaal 55 m² en een inhoud van maximaal 350 m³. Deze recreatiewoningen zullen voldoende

kwaliteit moeten hebben. Dit betekent geen reguliere chalets, maar een hoogwaardiger type recreatiewoning dat aansluit bij de woonomgeving.

Oriëntatie aan het wateren de straat

Alle recreatiewoningen zijn met de achterzijde gericht op het water en staan met de voorzijde aan de straat. De achterzijde (tuinzijde) van de woningen is mee ontworpen in het ontwerp van kavel en woning om zo veel mogelijk te verrommeling te voorkomen. Recreatiewoningen krijgen ook een duidelijke oriëntatie en uitstraling (voldoende gevelopeningen) naar de straatzijde.

Aantallen

Locatie Veerweg

Maximaal 12 recreatiewoningen grondgebonden recreatiewoningen.

Parkeren

Locatie Veerweg

De grondgebonden recreatiewoningen krijgen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bezoekers parkeren wordt aan de straat aangelegd gelegd (met daartussen ruimte voor groen). Er zal hiervoor extra ruimte in het profiel moeten worden gemaakt.

Toetsing ingediende plannen

1. Locatie Veerweg

Voor de strook aan de Veerweg is een plan ingediend met 10 recreatiewoningen/chalets en 30 garageboxen. De recreatiewoningen bestaan uit 1 laag met een kap en hebben een inhoud van ca. 315 m³. De 10 recreatiewoningen staan met de langere zijde (10m) tussen de veerweg en het water.

Aan de Veerweg worden 5 blokjes met ieder 6 garageboxen gedacht. Dit zijn 3 keer zoveel garageboxen als recreatiewoningen. Dit betekent dat deze boxen niet bij de betreffende recreatiewoningen horen maar blijkaar vrij zullen worden verkocht.

Recreatiewoningen passen niet binnen de bestemming verblijfsrecreatie in het vigerende bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn wel caravans en chalets mogelijk. Er zal op dit punt een aanpassing van de bestemmingsregeling moeten plaatsvinden.

Beoordeling plan

De ontwikkeling van de 10 recreatie woningen en 30 garageboxen biedt te weinig ruimtelijke kwaliteit voor de Veerweg. De bestaande wand woningen staat reeds dicht op de weg. Dit betekent dat er goed naar het nieuwe profiel van de Veerweg moet worden gekeken. Het plaatsen van 30 garageboxen maakt dit profiel te nauw. Daarnaast dragen de garageboxen op geen enkele manier bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de Veerweg. Sterker nog: het heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van deze weg door de dichte wand van boxen. Het is eigenlijk een gebiedsvreemde functie. De boxen zullen verkocht of verhuurd worden aan derden (ook van buiten het plangebied?), aangezien het er duidelijk meer zijn dan de 10 recreatiewoningen en ze ook niet duidelijk toegewezen zijn aan een specifieke woning.

Het plaatsen van garageboxen zal ook niet bijdragen aan de verlaging van de parkeerdruk aan de Veerweg. In de praktijk blijkt dat garageboxen hier vaak niet voor worden gebruikt.

De tien recreatiewoningen passen in principe wel, door de vormgeving van 1 laag met kap en de vrijstaande typologie maakt het een overgang van de woonstraat naar het water. Echter, recreatiewoningen met 2 lagen en plat dak zijn ook voorstelbaar, gezien de architectuur en vormgeving van de recent opgeleverde wand met woningen aan de Veerweg.

Andere inrichting

Ten aanzien van het initiatief 'Veerweg' hebben wij de voorkeur deze locatie op een andere wijze (en zonder garageboxen!) in te richten, waarbij de recreatiewoningen op een andere manier aan het water én vooral aan de Veerweg staan. Wanneer de woningen met de korte gevel op het water en de Veerweg staan kunnen smallere percelen worden gemaakt met een voldoende maat (maximaal oppervlak van 55 m² - bijvoorbeeld woningen van 5 bij 11 m). Zo passen 2 woningen meer op de locatie dan de ingetekende 10 woningen en kan veel meer kwaliteit aan de Veerweg worden gemaakt. Hierdoor kunnen de woningen sterker op de Veerweg worden georiënteerd met bijvoorbeeld een voortuin, waarin ook geparkeerd wordt. De woningen met een beukmaat van 5 m kunnen in 2 lagen (bouwhoogte ca. 6m) of anderhalve laag met kap worden gebouwd (goothoogte 4m en bouwhoogte 7 m).

Het plan met chalets tot 5 m hoog past binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan.

Echter volwaardige recreatiewoningen met een oppervlak van maximaal 55 m², een inhoud van maximaal 350 m³ en een bouwhoogte van meer dan 5 m passen niet binnen de bestemming verblijfsrecreatie in het vigerende bestemmingsplan. Er zal op dit punt een aanpassing van de bestemmingsregeling moeten plaatsvinden wanneer volwaardige recreatiewoningen worden ontwikkeld.

Advies

Van : XXXXXX

Project : Ontwikkeling recreatiewoningen Veerweg

Opdrachtgever : Gemeente Brielle

Datum : 18 april 2019

Aan : XXXXXX

CC :

Betreft : Advies herontwikkeling recreatiewoningen Veerweg



Op 19 december is door ons een advies en beoordeling opgesteld voor de ontwikkeling van twee naast elkaar gelegen locaties in Brielle. Een van de locaties is bestaat uit de gronden aan de Veerweg. In het plan werden toen 10 recreatiewoningen en 30 garageboxen voorgesteld. Het plan is destijds beoordeeld, waarbij met name de doorzichten (relatie met het water) en de garageboxen langs de Veerweg punten van aandacht waren.

Aangepast plan

Voor de locatie aan de Veerweg is na de beoordeling het plan aangepast. Het aantal recreatiewoningen is teruggebracht naar 8 en de garageboxen zijn opgedeeld in kleinere eenheden aan de Veerweg én een groter cluster op de hoek met 16 parkeerboxen. In totaal zijn nu echter 32 garageboxen geprojecteerd.

Het gevolg van de aanpassing is dat er meer doorzicht is vanaf de Veerweg, tussen de woningen en garageboxen door richting het water en dat het profiel van de Veerweg iets ruimer is. Daarnaast zijn er in het nieuwe ontwerp minimaal twee parkeerplaatsen per recreatiewoning opgenomen.

De garageboxen zijn opgedeeld in kleine blokjes van twee langs de Veerweg maar zullen nog steeds het aanzicht van dit deel van de Veerweg bepalen.

Een ander gevolg is dat er 2 extra garageboxen zijn toegevoegd, ondanks de aanbeveling om bij voorkeur geen garageboxen te maken om zo meer ruimtelijke kwaliteit te genereren.

Het cluster met de garageboxen zijn geprojecteerd op een belangrijke hoek: de entree naar de Veerweg én langs de route naar het voetveer (waar op termijn wellicht ook nog eens hoogwaardige horeca wordt ontwikkeld).

Beoordeling en advies

De plaatsing van de recreatiewoningen met meer ruimte en doorzicht en het bredere profiel van de straat zijn een verbetering van het plan. Echter inzet van de garageboxen is nog steeds geen goede oplossing voor de invulling langs de Veerweg. Daarnaast is de groene inpassing minimaal.

De garages dragen op geen enkele wijze bij aan de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied, terwijl met de ontwikkeling juist veel kwaliteit gemaakt kan worden. Wij blijven dan ook van mening dat dit niet de plek is voor ontwikkeling van garages in Brielle.

Wanneer er toch echt een aantal garages moeten komen dan is een maximum van 1 garage per recreatiewoning nog verdedigbaar, wanneer deze duidelijk gekoppeld is aan de kavel met de recreatiewoning. Losse garageboxen die niet bij eigendommen in de directe omgeving horen zijn dan ook niet wenselijk.

Wat ons betreft kan er een ander gebouwd programma op deze kop kan worden gerealiseerd om enerzijds deze kop op een ruimtelijk goede wijze in te vullen en anderzijds toch extra opbrengst te genereren in plaats van de inzet van de garageboxen. Bijvoorbeeld een bijzondere (dubbele) recreatiewoning op een grotere groene kavel met insteekhaventje in de tuin of iets dergelijks?

Advies

Van : XXXXXX

Project : Ontwikkeling recreatiewoningen

Opdrachtgever : Veerweg Gemeente Brielle

Datum : 13 augustus 2019

Aan : XXXXXX

CC :

Betreft : 3^e advies herontwikkeling recreatiewoningen Veerweg



Proces

Ontwerp 2018

Op 19 december 2018 is door ons een advies en beoordeling opgesteld voor het plan voor de ontwikkeling van de locatie aan de Veerweg. In het plan werden toen 10 recreatiewoningen en 30 garageboxen voorgesteld. Het plan is destijds beoordeeld, waarbij met name de doorzichten (relatie met het water) en de garageboxen langs de Veerweg punten van aandacht waren.

Aangepast plan april 2019

Het plan is vervolgens aangepast en op 18 april 2019 hebben wij dit wederom beoordeeld. Het aantal recreatiewoningen was teruggebracht naar 8 en de garageboxen zijn opgedeeld in kleinere eenheden aan de Veerweg én een groter cluster op de hoek met 16 parkeerboxen. In totaal werden er 32 garageboxen geprojecteerd.

De plaatsing van de recreatiewoningen met meer ruimte en doorzicht en het bredere profiel van de straat zijn een verbetering van het plan. Echter inzet van de garageboxen was nog steeds geen goede oplossing voor de invulling langs de Veerweg. Daarnaast was de groene inpassing minimaal.

Wij hebben voorgesteld om representatieve bebouwing zoals (recreatie) woningen op de kop te plaatsen om deze kop op een ruimtelijk goede wijze in te vullen en voldoende opbrengst te genereren.

Aangepast plan juli 2019

Het nieuwe ontwerp van 5 juli 2019 gaat uit van 9 vrijstaande recreatiewoningen aan de Veerweg en drie geschakelde recreatiewoningen op de kop van de Veerweg en de Rochus Meeuwiszonweg. Langs de Veerweg zijn 19 garages gedacht. De woningen hebben een hoogte van 1 laag met een kap.

De drie geschakelde nieuwe recreatiewoningen op de kop zorgen er voor dat er aan de belangrijke Rochus Meeuwiszonweg representatieve voorkanten komen. De drie recreatiewoningen worden gelijk gelegd aan de gevellijn van het bestaande appartementengebouw. Deze recreatiewoningen presenteren zich hiermee naar de omgeving. Dit betekent wel dat een klein deel van de bestaande sloot zal moeten worden gedempt (en waarschijnlijk elders moet worden gecompenseerd).

Aan de Veerweg zijn nog steeds garageboxen gedacht. De 19 boxen zijn nu in kleine blokjes van twee en drie opgedeeld. Hierdoor ontstaat voldoende doorzicht richting de recreatiewoningen én het water daarachter. Op deze manier ontstaat er voldoende doorzicht en lucht in de Veerstraat.

Door de plaatsing van de garageboxen op enige afstand van de huidige smalle rijbaan wordt het profiel in ieder geval optisch verbreed en ontstaat er wat extra manoeuvreerruimte in de straat.

De vrijstaande recreatiewoningen kunnen op eigen terrein parkeren. Tussen de garageboxen worden nog 8 extra parkeerplaatsen aangelegd die kunnen worden gebruikt voor bezoekers. Voor het kopblokje zijn 4 á 5 langsparkeerplaatsen voorzien. In totaal is er zo voldoende parkeerruimte voor de ontwikkeling van deze recreatiewoningen voorzien.

Gezien het aantal recreatiewoningen en garageboxen zullen in ieder geval een aantal boxen worden verkocht aan derden. Het is in principe niet wenselijk dat de boxen worden verkocht aan mensen die verder geen relatie hebben met deze straat (aanwonenden en eigenaren recreatiewoningen). De ontwikkelende partij heeft echter aangegeven dat een aantal bewoners geïnteresseerd is in de aankoop van een garagebox. Op deze manier kan de relatie tussen de garages en de plek (Veerweg) worden bestendigd.

Beoordeling

Het nieuwe ontwerp voor de strip met recreatiewoningen is op enkele punten duidelijk ruimtelijk verbeterd. De kop met de geschakelde recreatiewoningen zorgt voor een duidelijke voorzijde met representatief programma aan de Rochus Meeuwiszonweg. Ook de entree van de Veerstraat wordt hierdoor versterkt.

Het profiel van de Veerstraat wordt (optisch) iets verbreed. Zo ontstaat er genoeg ruimte tussen de bestaande wand woningen en de recreatiekavels. De hoogte van de recreatiewoningen zorgt voor een passende afbouw van het woonblok naar het water.

Ondanks dat de ontwikkeling van garageboxen ruimtelijk geen optimale invulling is, zorgt de opstelling in kleine eenheden voor voldoende doorzicht richting het water en ontstaat er meer ruimte in het profiel van de Veerweg. Belangrijk aandachtspunt is wel dat de garageboxen bij voorkeur worden verkocht aan bewoners van de Voorstraat en niet aan derden die verder niet aan deze plek gebonden zijn.

Het ontwerp met 12 recreatiewoningen met 19 garageboxen biedt voldoende ruimtelijke kwaliteit aan de Veerweg, de Rochus Meeuwiszonweg en het water.

Advies

Van : XXXXXX

Project : Ontwikkeling recreatiewoningen Veerweg

Opdrachtgever : Gemeente Brielle

Datum : 17 oktober 2019

Aan : XXXXXX

CC :

Betreft : 4^e advies herontwikkeling recreatiewoningen Veerweg



Proces

Ontwerp 2018

Op 19 december 2018 is door ons een advies en beoordeling opgesteld voor het plan voor de ontwikkeling van de locatie aan de Veerweg. In het plan werden toen 10 recreatiewoningen en 30 garageboxen voorgesteld. Het plan is destijds beoordeeld, waarbij met name de doorzichten (relatie met het water) en de garageboxen langs de Veerweg punten van aandacht waren.

Aangepast plan april 2019

Het plan is vervolgens aangepast en op 18 april 2019 hebben wij dit wederom beoordeeld. Het aantal recreatiewoningen was teruggebracht naar acht en de garageboxen waren opgedeeld in kleinere eenheden aan de Veerweg én één groter cluster op de hoek met 16 parkeerboxen. In totaal werden er 32 garageboxen geprojecteerd.

De plaatsing van de recreatiewoningen met meer ruimte en doorzicht en het bredere profiel van de straat zijn een verbetering van het plan. Echter inzet van de garageboxen was nog steeds geen goede oplossing voor de invulling langs de Veerweg. Daarnaast was de groene inpassing minimaal.

Wij hebben voorgesteld om representatieve bebouwing zoals (recreatie)woningen op de kop te plaatsen om deze kop op een ruimtelijk goede wijze in te vullen en voldoende opbrengst te genereren.

Aangepast plan juli 2019

Het nieuwe ontwerp van 5 juli 2019 gaat uit van negen vrijstaande recreatiewoningen aan de Veerweg en drie geschakelde recreatiewoningen op de kop van de Veerweg en de Rochus Meeuwiszonweg. Langs de Veerweg zijn 19 garages gedacht. De recreatiewoningen hebben een hoogte van één laag met een kap.

De drie geschakelde nieuwe recreatiewoningen op de kop zorgen er voordat er aan de Rochus Meeuwiszonweg representatieve voorkanten komen. De drie recreatiewoningen worden gelijk gelegd aan de gevellijn van het bestaande appartementengebouw. Deze recreatiewoningen presenteren zich hiermee naar de omgeving. Dit betekent wel dat een klein deel van de bestaande sloot zal moeten worden gedempt (en waarschijnlijk elders moet worden gecompenseerd).

Aangepast plan 9 sept 2019

Na het plan van juli 2019 heeft de ontwikkelende partij met de architect het plan opnieuw aangepast met in het totaal 11 recreatiewoningen en 19 garageboxen. Het nieuwe plan bestaat uit 9 ruime recreatiewoningen

van één bouwlaag (footprint 150 m²) langs de Veerweg en twee recreatiewoningen op de hoek van de Rochus Meeuwiszonweg. Deze twee recreatiewoningen hebben een kleinere footprint (75 m²) en bestaan uit twee bouwlagen. De belangrijkste verblijfsruimte (woonkamer) is op de verdieping gelegd, zodat ook deze recreatiewoningen profiteren van uitzicht op het water.

Langs de Veerweg zijn de 19 garageboxen gedacht. Deze boxen zijn verdeeld over 8 blokjes van 2 garages en 1 blokje van drie garages. Alle recreatiewoningen liggen aan het water met een brede steiger langs de éénlaagse recreatiewoningen. Ook de twee recreatiewoningen op de hoek krijgen een ligging aan het water door de aanleg van een insteechaventje waar per recreatiewoning een bootje kan worden aangelegd.

Door de ruime plattegrond is er een beperkte ruimte rond de recreatiewoningen op de kavels. Het terras bestaat dan ook uit een brede vlonder aan de waterkant, met aanlegplaats (8m).

De éénlaagse recreatiewoningen hebben minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein in de strook langs de Veerweg. In deze strook liggen ook de garageblokjes. De blokjes liggen iets terug waardoor voldoende manoeuvreerruimte ontstaat en het profiel van de Veerweg opties iets wordt verbreed.

De recreatiewoningen krijgen een eigentijdse uitstraling door de vormgeving én het materiaal- en kleurgebruik.

Beoordeling

Het nieuwe ontwerp voor de strip met recreatiewoningen is met name door de vormgeving van de recreatiewoningen veel beter afgestemd op de bestaande bebouwing aan de overzijde. De rechthoekige vormen van het blok aan de Veerweg komen terug in de vormgeving van de recreatiewoningen. Daarnaast ontstaat ook een beter zicht (inclusief ruimte/lucht), gezien vanaf de verdieping van de bestaande woningen aan de Veerweg.

De twee hogere recreatiewoningen op de hoek sluiten ook goed aan bij de bebouwing aan de Rochus Meeuwiszonweg. Door het gebruik van twee bouwlagen ontstaat een logische getrapte afbouw van het grote blok (drie lagen), via de twee recreatiewoningen in twee lagen naar de éénlaagse recreatiewoningen aan de Veerweg. De consequentie van de grotere footprint is wel dat er minder lucht- en ruimtebeleving is vanaf de Veerweg. De doorzichten worden beperkt.

De kop met de twee hogere recreatiewoningen zorgt voor een duidelijke voorzijde (entree) aan de Rochus Meeuwiszonweg. Ook de entree van de Veerstraat wordt door dit volume ruimtelijk versterkt.

Door de opzet en de type recreatiewoningen wordt de overgang van woonwijk naar recreatiekavels minder scherp en kunnen de recreatiewoningen gezien worden als afronding van de woonwijk aan deze zijde.

Het profiel van de Veerstraat wordt (optisch) iets verbreed. Zo ontstaat er genoeg ruimte tussen de bestaande wand woningen en de recreatiekavels. De hoogte van de recreatiewoningen zorgt voor een passende afbouw van het woonblok naar het water. Door het planten van enkele bomen langs de veerweg wordt het stenige profiel wat verzacht en ontstaat er een ritmiek samen met de garageblokjes.

Ondanks dat de ontwikkeling van garageboxen ruimtelijk geen optimale invulling is, zorgt de opstelling in kleine eenheden voor voldoende openheid en ontstaat er meer ruimte in het profiel van de Veerweg. Belangrijk aandachtspunt is wel dat de garageboxen bij voorkeur worden verkocht aan bewoners van de Veerweg en niet aan derden die verder niet aan deze plek gebonden zijn.

Het ontwerp met 11 recreatiewoningen met 19 garageboxen biedt meer ruimtelijke kwaliteit aan de Veerweg, de Rochus Meeuwiszonweg en het water en is een verbetering ten opzichte van het voorstel van juli. Aandachtspunten zijn nog wel de duurzaamheid van de recreatiewoningen en de energievoorziening. Ten opzichte van het eerdere voorstel met de kapjes lijken de zonnepanelen als onderdeel van het ontwerp verdwenen.