



Betreft: **stedenbouwkundig advies**
Datum: 14/07/2017
Behandeld door: Beate Begon (senior stedenbouwkundig ontwerper BDP)
Te: Rotterdam

Plaats: Rabobank Locatie, Laren
opgave: herontwikkeling tot woningbouwlocatie
Architect: **Dam & Partners Architecten**
Aangeleverd: per mail d.d. 23/06/2017
Document: herontwikkeling Rabobank Laren, schetsontwerp en aanzet beeldkwaliteit

Stedenbouwkundige context

De Rabobank locatie heeft in Laren een prominente plek. De Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat is een van de meest belangrijke invalswegen van Laren. Door de ligging aan de kop van een scherpe bocht van deze weg en direct achter het Hertenkamp gelegen vormt de bebouwing van deze locatie een gebouwde entree voor het centrum van Laren.

De locatie beslaat het hele binnengebied van het blok tussen de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat, de Stationsweg, de Nieuwlarenweg en de Dammaat. Naast de prominente ligging aan de toegangsweg kent de locatie een tweetal aanvullende toegangen. De huidige uitrit van het parkeerterrein ligt aan de Stationsweg. De locatie heeft tevens een gezicht aan de Dammaat.

Bestaande situatie

De bestaande bebouwing bestaat uit een groot samengesteld volume aan de oostzijde van de locatie. Door de horizontale gevelopbouw aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat oogt het volume grootschaliger dan nodig. Op deze manier vormt de bestaande bebouwing geen fraaie entree voor Laren. De westkant van de kavel is als parkeerterrein ingericht. Aan de randen zorgt een volwassen haag voor een groene overgang naar de omringende kavels. Door de lage bouwmassa, de dakoverstekken, het samengestelde volume en de omringende beplanting oogt de bebouwing aan het binnenterrein haast Aziatisch en geeft een heel ander beeld dan aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat.

Plaatsing in de context

Dam & Partners Architecten kiest ervoor om het bestaande bouwvolume te handhaven. In het voorgestelde nieuwe bouwplan wordt het volume echter sterker opgeknapt. Zo ontstaat wederom een samengestelde bebouwing die beter aansluit op de dorpse korrel van Laren. Aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat en aan de Dammaat worden bouwvolumes als koppen geplaatst. De bebouwing voegt zich ten aanzien van bouwhoogte en korrelgrootte harmonieus in de omringende bestaande bebouwing.

Evenals de bestaande bebouwing, is ook de nieuwe bebouwing vrij laag. Voor een goede bezonning wordt de nieuwbouw relatief dicht op de noordelijke kavelgrens geplaatst. De bebouwing dicht op de erfrens is echter laag gehouden, waardoor de privacy van de aangrenzende kavels niet of nauwelijks wordt aangetast. De bezonningsstudie toont aan dat de gekozen bouwmassa en bouwhoogtes geen verslechtering voor de bezonning van de aangrenzende kavels betekent.

Ook door een nieuwe informele route aan de oostkant van het terrein wordt de korrel verfijnd. Passend bij de vaak informele, smalle weggetjes in het hart van Laren, kan hier een fraaie, extra groene route ontstaan; een aantrekkelijke aanvulling op het netwerk van wegen en paden in Laren.

Architectuur en materialisatie

Het voorliggende plan bevindt zich nog in de concept fase. De samengestelde bouwmassa toont echter een veelbelovend, speels ensemble van hogere en lage verbindende bouwdelen. Indien deze ontwerpinsteek doormiddel van de materialisatie versterkt wordt, kan een interessant en harmonieus geheel ontstaan. De meegeleverde sfeerbeelden van de (interieur) architectuur vertonen een hoogwaardige, rustige uitstraling. Door de combinatie van glas, natuurlijke materialen en donkere en grijze tinten ontstaat een serene, eigentijdse uitstraling. De gekozen referentiebeelden zijn veelbelovend. Door het werken met eigentijdse materialen en detaillering in combinatie met traditionele bouwmassa's kan de locatie een bijzondere invulling krijgen, die zich harmonieus voegt in de dorpse schaal en zich tegelijkertijd eigentijds en elegant toont.

Terreininrichting

De sfeerbeelden voor de terreininrichting sluiten goed aan bij de sfeerbeelden voor de architectuur. Ook hier wordt voor hoogwaardige materialen, een rustige kleurstelling en heldere vormgeving gekozen. De terreininrichting toont zich in de plattegronden echter nog minder uitgesproken. Wij waarderen het geschetste beeld van een harmonische eenheid van architectuur en terreininrichting. De gebouwen zullen in een rustige, parkachtige omgeving komen te staan.

conclusie

Het ontwerp toont zich veelbelovend. Een fraaie invulling van deze voor Laren zeer belangrijke locatie kan het gezicht van het dorp nog meer verbeteren. Voor de verdere uitwerking willen wij de volgende aandachtspunten aandragen:

- Heroverwegen plaatsing bebouwing aan de Burgemeester van Nispen van Sevenaerstraat. De bebouwing mag zich als kleinschalig accent tonen, liefst parallel aan bestaande bebouwing (verspringende rooilijn, niet parallel aan de straat). Op deze manier ontstaat, in reactie op het groene pleintje aan de overzijde van de weg, een kleine groene plek die in de vormgeving van het terrein kan worden meegenomen.
- Bestaande haag als erfafscheiding handhaven, geeft vanaf het eerste stadium een hoogwaardige groene uitstraling en vormt een fantastische erfafscheiding.
- Bij nadere invulling van het programma en het plaatsen van de woningentrees graag aandacht besteden aan een aantrekkelijke routing naar de toegangen. Voldoende ruimte aanhouden voor aangename profielen.
- Evenzoveel aandacht besteden aan de materialisatie van de terreininrichting en beplanting als aan de architectuur.
- Gesloten parkeerbalans, ook voor bezoekers.

Het voorliggende schetsontwerp vertoont een hoge ambitie ten aanzien van de architectuur en de terreininrichting. Het belooft een waardige invulling van deze interessante plek te worden. Wij kijken met belangstelling uit naar de verdere uitwerking van het ontwerp.