

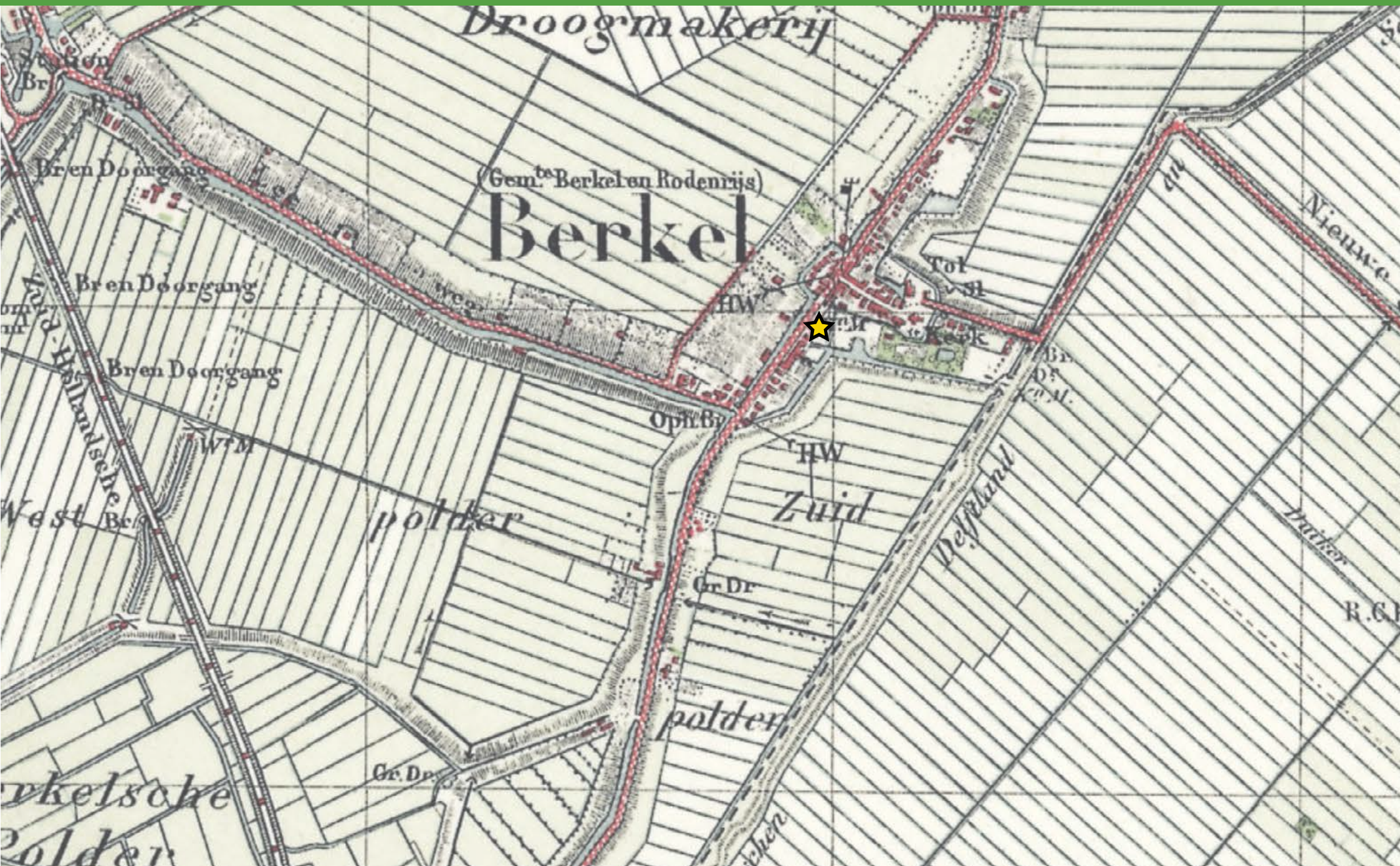
Herontwikkeling locatie Treurniet

Beeldvormende avond 26 september

Locatie



Locatie



Locatie



Waarom is herontwikkeling wenselijk?



1. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering
2. Behoud en transformatie maalderij (vooraanwijzing monument)
3. Toevoegen woningen nabij het dorpscentrum, waarvan bijna 30% in het starterssegment

Kader: Ambitiedocument (2014)



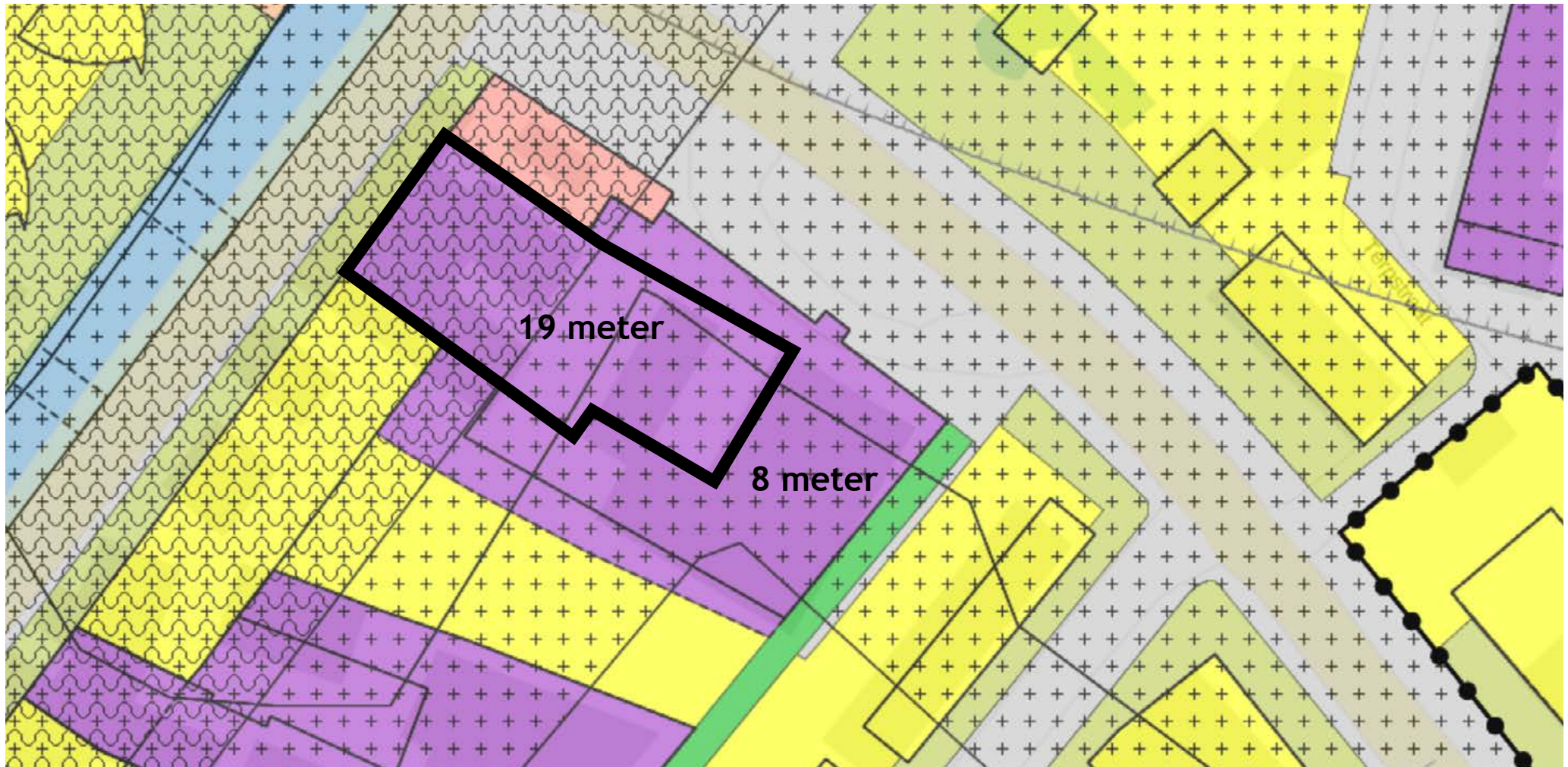
- denkrichting voor een mogelijke herontwikkeling
- richtlijnen voor een goede inpassing van woningbouw op deze locatie

- opbouw 2 bouwlagen
- terugliggend contrasterende vormgeving opbouw

- rooilijn en 3 meter van perceelsgrens
- behoud openheid en ruimte
- maximaal 12 meter hoog
- aflopend richting Willem-Alexanderlaan

- 3 meter van perceelsgrens
- groene uitstraling
- zone achter kantoor vrij

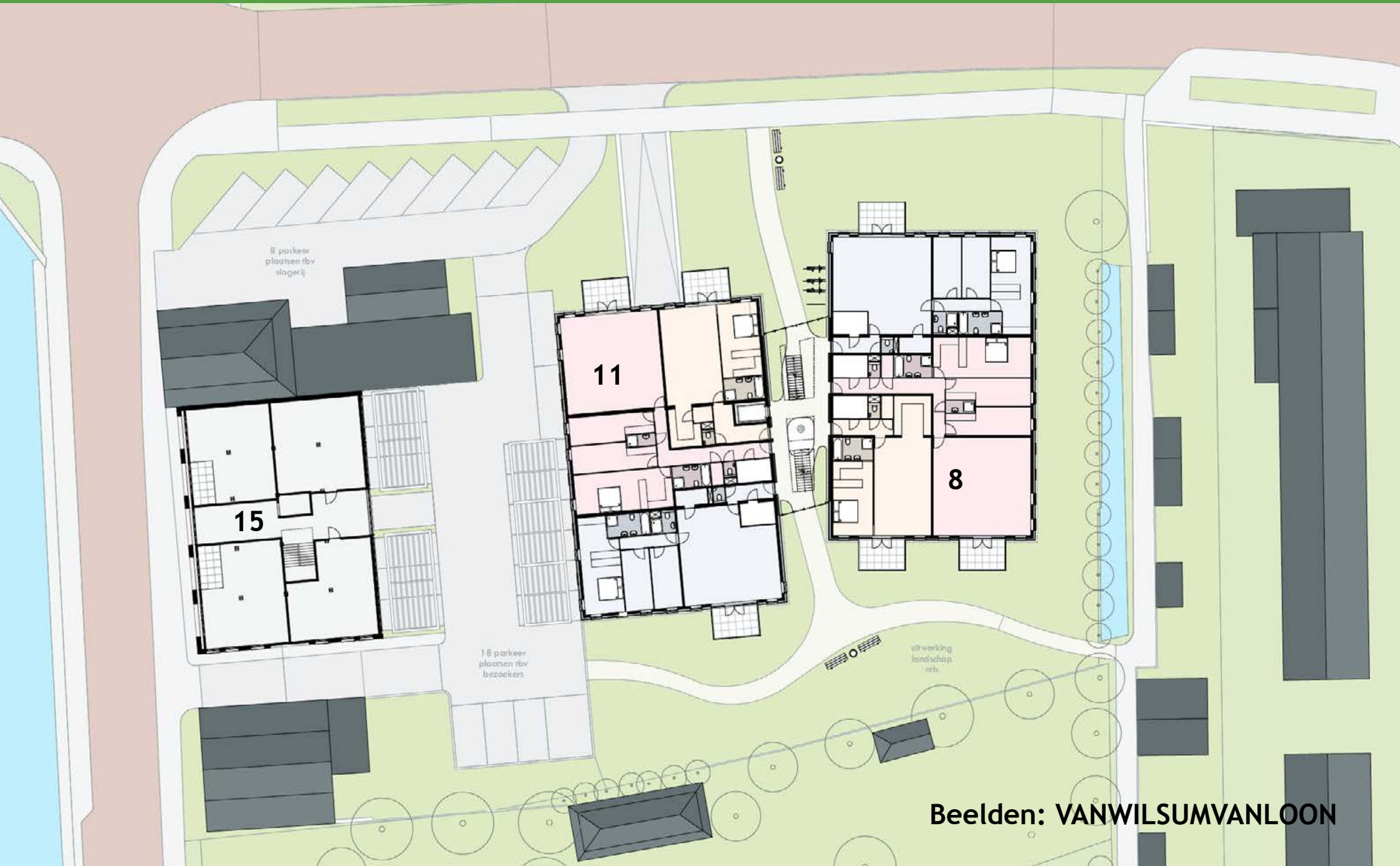
Kader: Huidige bestemmingsplan



- mengvoederbedrijf toegestaan met milieucategorie 4
- andere bedrijven, met maximaal milieucategorie 2
- aan Rodenrijseweg tot een hoogte van 19 meter toegestaan
- aan Willem-Alexanderlaan bouwhoogte van 8 meter toegestaan

Het schetsontwerp

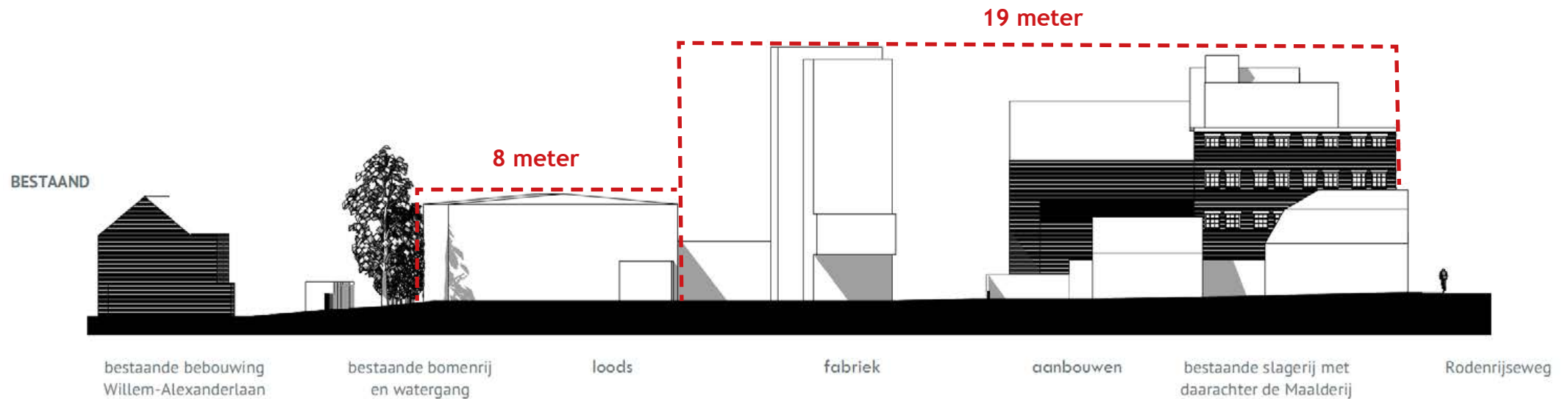
Plattegrond - 34 appartementen



Beelden: VANWILSUMVANLOON

Het schetsontwerp

Gevelopbouw Laan van Romen



Het schetsontwerp

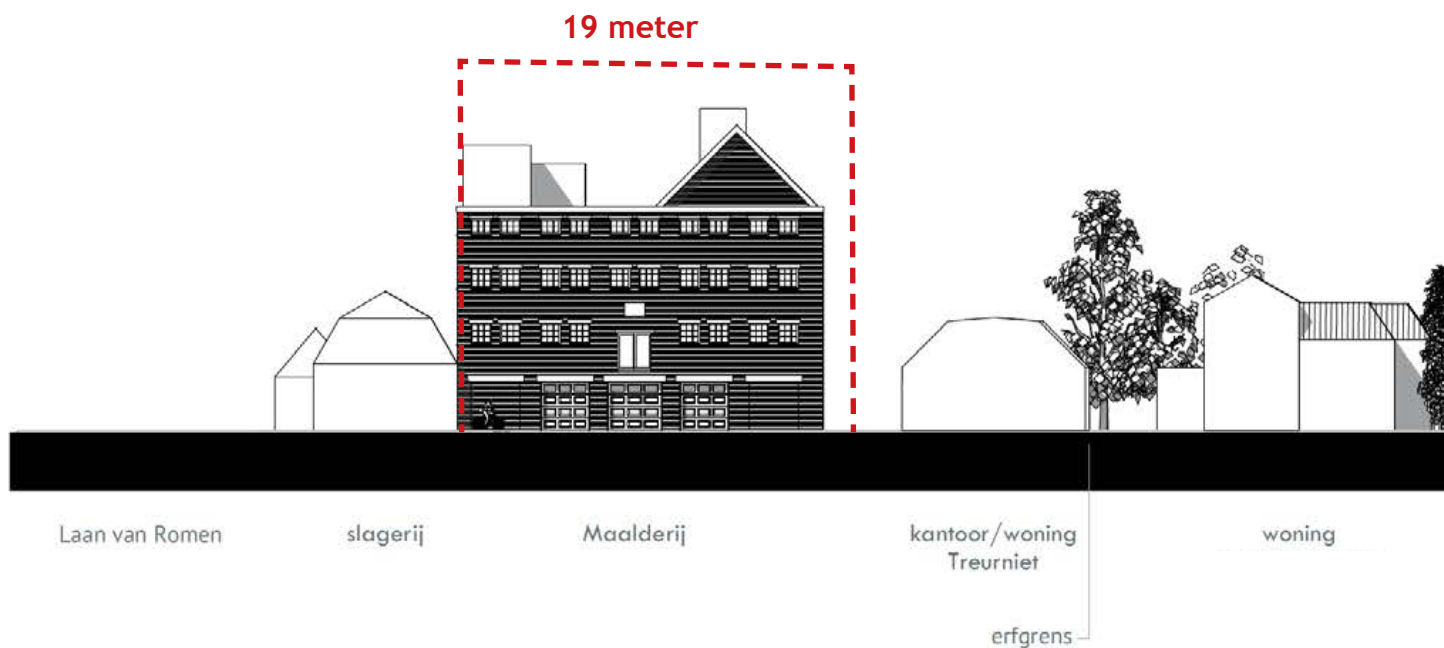
Aanzicht vanaf de Laan van Romen



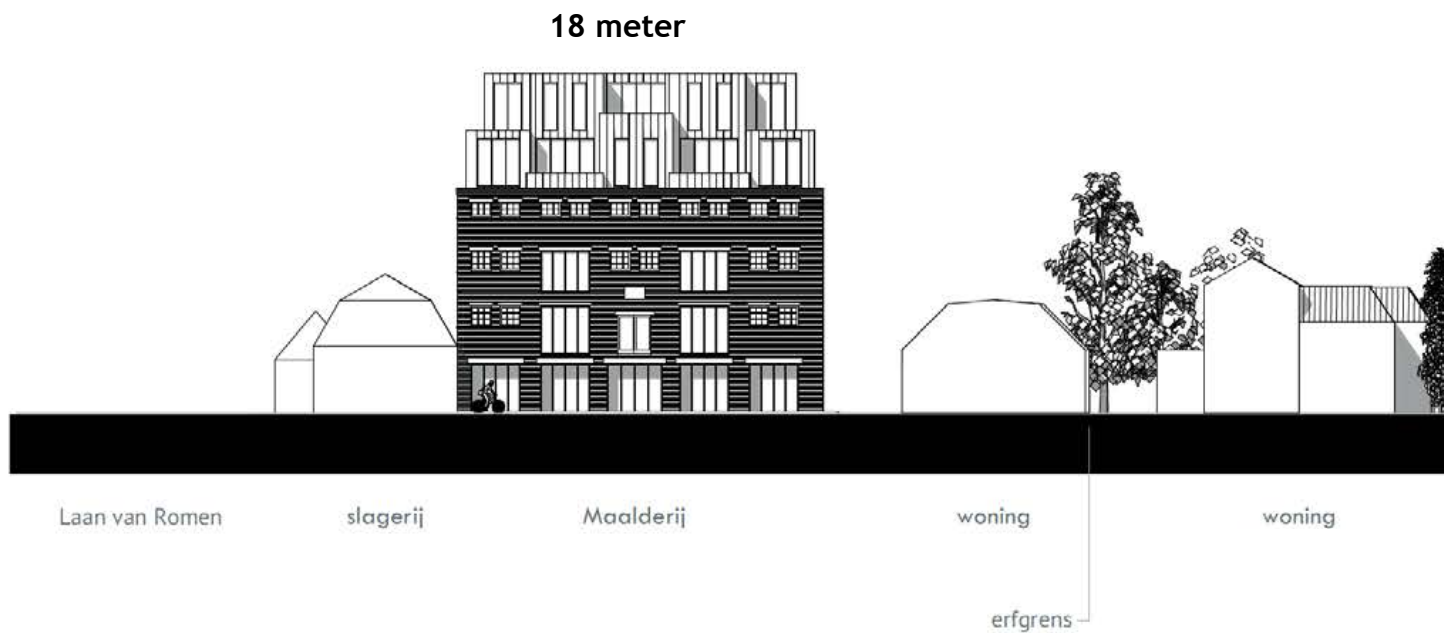
Het schetsontwerp

Gevelopbouw Rodenrijseweg

BESTAAND



NIEUW



Het schetsontwerp

Beeld vanaf kruising Laan van Romen/Rodenrijseweg

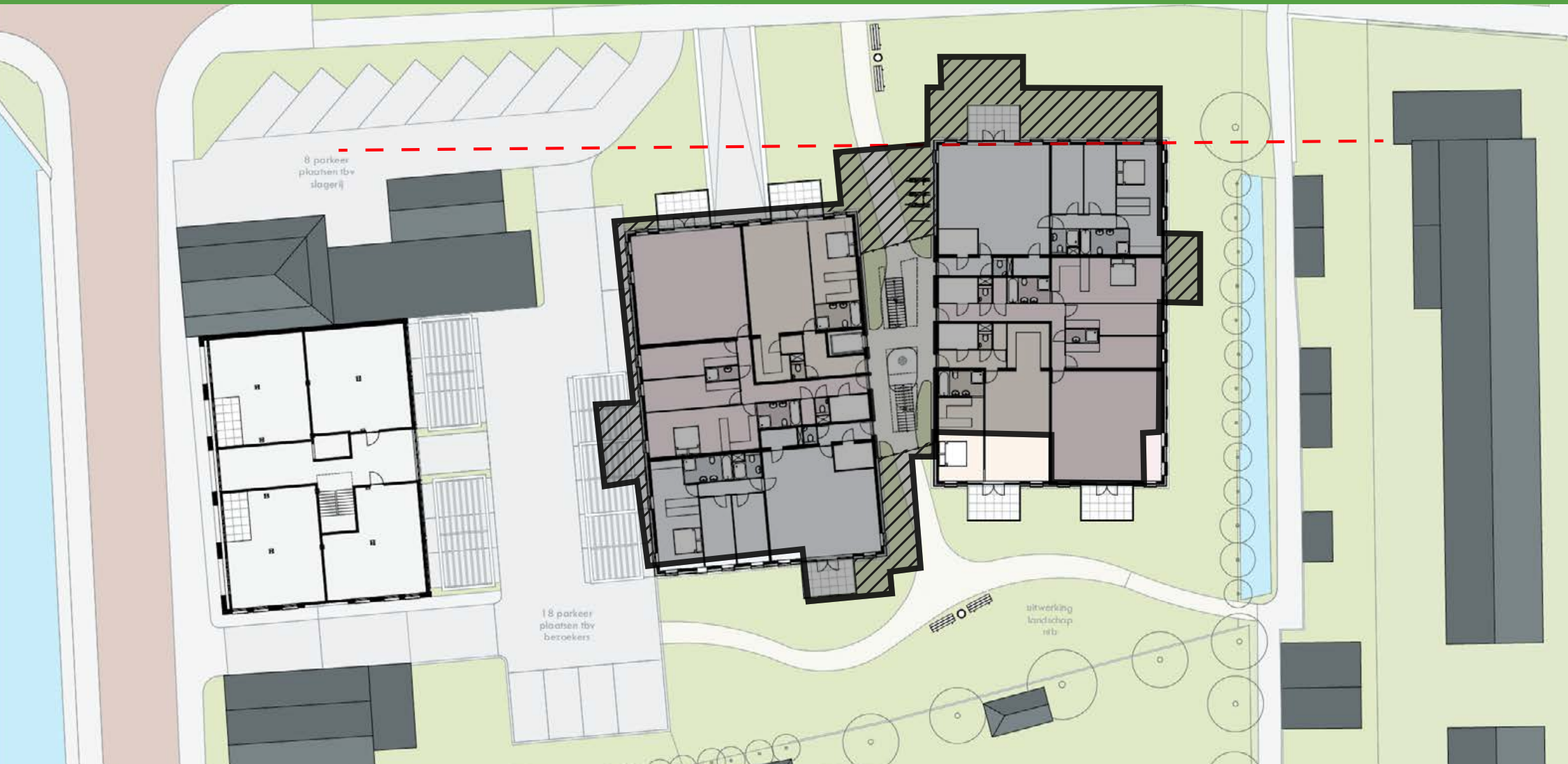


Aanpassingen schetsontwerp afgelopen half jaar



- het volume (massa en hoogte) is aanzienlijk verminderd, 4 appartementen minder (450 m2)
- de vierde laag aan de kant van de Willem-Alexanderlaan is verwijderd en de derde laag is verder teruggelegd van de Willem-Alexanderlaan
- het glazen atrium (doorkijk) tussen beide appartementengebouwen is verlaagd en versmald

Aanpassingen schetsontwerp afgelopen half jaar



- de nieuwbouw is verder teruggelegd van de Laan van Romen conform ambitiedocument
- de plattegronden van de nieuwbouw zijn aangepast: geen balkons en minder ramen gericht op de Willem-Alexanderlaan

Aanpassingen schetsontwerp afgelopen half jaar



- de opbouw op de maalderij is kleiner gemaakt en vereenvoudigd van vorm

Aanpassingen schetsontwerp afgelopen half jaar



- de opbouw op de maalderij is kleiner gemaakt en vereenvoudigd van vorm

Aandachtspunten

Coalitieakkoord:

in principe maximaal 15 meter bouwhoogte

- stedenbouw
- starterswoningen
- ambitiedocument

Draagvlak omgeving beperkt

- nieuwbouw te massaal vanwege tussenlid
- meer verkeer en minder beschikbare parkeerplekken op straat
- te weinig privacy en mogelijke overlast voor percelen aan Rodenrijseweg
- hoogte en vormgeving opbouw maalderij (niet Berkels)

Welstand en erfgoedcommissie

- andere voorkeur, wel positief advies

Advies: positief

- **Herontwikkeling past binnen de denkrichting van het Ambitiedocument**
- **Stedenbouwkundig verantwoord en ruimtelijk inpasbaar initiatief**
- **Zoveel mogelijk rekening is gehouden met bezwaren van de omwonenden**

Advies: positief

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- woningbouw in plaats van fabrieksgebouwen
- een gevel aan de Laan van Romen in een groene rand
- behoud en transformatie van de Maalderij
- nieuwbouw past bij de locatie en aansluit bij de omgeving, vergelijkbaar met andere recente woningbouwprojecten nabij het centrum van Berkel en Rodenrijs (Laan van Romen 25, Gemeentewerf 3 en 5)

Gedifferentieerd woningbouwprogramma:

- 10 starterswoningen nabij centrum (in een monumentaal gebouw)

Verkeersontsluiting:

- alleen inrit aan Rodenrijseweg
- parkeren volgens norm op eigenterrein uit het zicht