

FRUIT PACKING DISTRICT

Structuurplan Oktober 2023

Vastgesteld Gemeenteraad Barendrecht
dd. 19 december 2023



GEMEENTE **BARENDRECHT**



Dit Structuurplan is ontwikkeld in co-creatie
tussen Emborion en Gemeente Barendrecht

Na vaststelling door de gemeenteraad van
Barendrecht is dit Structuurplan een kaderstellend
beleidsdocument. Het dient als basis voor toet-
sing van alle inrichtings- en stedenbouwkundige
plannen, en alle architectonische uitwerkingen in
Fruitpacking District - De Stationstuinen.

FRUIT PACKING DISTRICT

Proeftuin voor de toekomst

Voor u ligt het Structuurplan Fruitpacking District. Fruitpacking District is de eerste ontwikkeling die wordt gerealiseerd van de toekomstige wijk De Stationstuinen. De nieuwe naam verwijst naar de van oudsher aanwezige functie van de groente- en fruitveiling. In dit industriële gebied, Dutch Fresh Port, draait het om voedsel. Verhandelen, verplaatsen, bewerken en innoveren. De Stationstuinen gaat dit met zijn gemengde programma mede ondersteunen. De symbiose van industrie, voedsel en een duurzame gemengde wijk komt terug in de naam Fruitpacking District. Daarbij is dit een knipoog naar het Meatpacking district in New York dat heeft laten zien dat je een werkgebied kan transformeren naar een zeer geliefde wijk met respect voor de historie.

Waarom een structuurplan?

Voor De Stationstuinen zijn al tal van kaderdocumenten gemaakt waaronder een Gebiedsvisie, het Ontwikkelkader, het Kwalitatief Programma van Eisen (KPvE) buitenruimte, het Voorlopig Ontwerp (VO) stedenbouw d.d. februari 2022 en een beeldkwaliteitsplan. Op basis hiervan is het Concept VO inrichtingsplan buitenruimte d.d. 01-12-2022, opgesteld.

Een gebruikelijke volgende stap zou zijn de archi-

tectonische uitwerking van deelgebieden en een Definitief Ontwerp (DO) stedenbouw. Er is echter gekozen voor een verdiepende stap in de vorm van een structuurplan in plaats van een DO. Dit heeft een aantal redenen:

- De uitwerking van het eerste ontwikkelveld A heeft geleid tot een stedenbouwkundige structuur die afwijkt van het VO stedenbouw. Er is afgestapt van gesloten bouwblokken en een open structuur van losse blokken gemaakt. Deze stap vraagt ook om herijking van de rest van het plan.
- Het VO stedenbouw is globaal. Tegelijkertijd is het nu niet mogelijk/wenselijk om voor het gehele plan al een DO te maken. De ontwikkeling is circa 10 jaar en om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen zal er voldoende flexibiliteit in het plan moeten blijven. Nu een DO vastleggen past daar niet bij. Er is echter wel de noodzaak om een aantal zaken nader uit te werken. Dit betreft:

- ondergrondse en bovengrondse infrastructuur;
- het nader specificeren van bouwvolumes en hoogteaccenten;

- beter beeld van programma-onderdelen toegespitst op zones in het gebied;
- identiteit van gebouwen en buitenruimte; aansluiting privé-openbaar op verschillend schaalniveau.

Bovenstaande redenen hebben geleid tot het besluit om een Structuurplan te maken dat een nadere uitwerking is van de kaderstellende stukken en het VO stedenbouw en voldoende ontwikkelruimte biedt. Daarmee vormt het de onderlegger voor de verschillende bestemmingsplannen in dit gebied.

Aan de randen kunnen gebieden mee tot ontwikkeling komen. De locatie van Fresh2You, de (voormalige) ProRail locatie aan de Dwarsligger, de Tumoba-locatie en de locaties van de bedrijven Marni Fruit B.V. en VerDi Import B.V.. De transformatie van deze locaties naar woningbouw en of andere functies zoals bijvoorbeeld een mobility-HUB kan invloed hebben op de wijze van aansluiten en ontsluiten van het gehele gebied.



Leeswijzer

Als eerste wordt stilgestaan bij de identiteit van het gebied en de wijze waarop de kernwaarden van De Stationstuinen een plek hebben gekregen. Gezond eten en leven staat centraal in Fruitpacking District. We beschrijven wat dit betekent voor het gebied en hoe dit terugkomt in de beleving van de buitenruimte en in de architectuur.

Programma komt aan bod in hoofdstuk 4, 'De Fruitpackers'. Hier wordt beschreven hoe de verschillende onderdelen een plek krijgen. Hoe is het woningbouwprogramma verdeeld, aan welke doelgroepen en woningtypen wordt gedacht, welke voorzieningen wordt rekening mee gehouden en hoe zijn die gezoneerd? Waar wordt welk type werken gefaciliteerd?

In hoofdstuk 5 wordt het plan beschreven met de verschillende thema's/lagen, zoals de structuuropzet, proefverkaveling en representatieve deelsluitwerkingen. Deze zijn illustratief voor de wijze waarop volumes en inrichting van de buitenruimte een plek krijgen in het gebied.

In hoofdstuk 6 worden de principes voor de buitenruimte toegelicht. Het KPvE van de Gemeente

Barendrecht is daarvoor leidend, maar in dit hoofdstuk wordt dit nader gespecificeerd. Daarbij wordt ingegaan op alle onderdelen, waar het KPvE zich concentreerde op de hoofdstructuren (park en hoofdwegen). Onderdeel van dit hoofdstuk is ook de onder- en bovengrondse infrastructuur.

Hoofdstuk 7 behandelt het thema Mobiliteit. Parkeren maakt hier onderdeel van uit.

Tot slot worden de gedachten omtrent fasering en tijdelijkheid beschreven. Deze aspecten zijn belangrijk omdat er een stapsgewijze ontwikkeling op gang komt waarbij omliggende woningbouw en bedrijven ongehinderd moeten blijven functioneren.

Bij elke stap wordt gekeken hoe bestaande bewoners een goede plek hebben/houden en nieuwe bewoners die krijgen. Daarbij dient vanaf de eerste stap de identiteit van het gebied beleefbaar te worden voor de nieuwe bewoners en gebruikers. Hinder van volgende fases in het ontwikkel- en bouwtraject moet voor hen tot een minimum beperkt blijven.

Dit Structuurplan borduurt voort op de volgende documenten:

- Ontwikkeldkader De Stationstuinen (14 februari 2022)
- VO stedenbouw De Stationstuinen (februari 2022)
- Concept Beeldkwaliteitsplan De Stationstuinen Barendrecht (december 2023)
- Concept VO inrichtingsplan openbare ruimte Stationstuinen Barendrecht (december 2022)
- Ontwerp Bestemmingsplan Fase 1 (april 2023)

Daarnaast verhouden de op te leveren producten zich tot de overeengekomen Proces- en Productenlijst van De Stationstuinen Barendrecht (17 juli 2023).

Inhoud

1. Context	10	Voorzieningen	62	7. Mobiliteit	128
Fruitpacking District: onderdeel van	12	Wortel, groei en bloei	66	STOMP-principe	130
De Stationstuinen		Meer dan mensen	68	Voetganger	132
Ligging in de regio	14			Fietser	134
Dutch Fresh Port	16	5. Het Plan	70	Openbaar vervoer	136
650 jaar revolutie in voedsel	18	Ingepast in het recreatieve netwerk	72	MAAS	137
		Structuuropzet en structuurkaart	74	Auto	138
2. Take Food Seriously	20	Proefverkaveling	76	Parkeren en loopcirkels	139
Ambitie van De Stationstuinen	22	Kaart bestemmingsplan eerste fase	78	MIVA-parken	140
Sitopia	24	Infrastructuur	80	Laden/lossen en pakketdiensten	141
De Vijf Essenties	28	Programma	82		
		Hoogteaccenten	84	8. We zijn al begonnen	142
3. Zo maken we het duurzaam	32	3D proefverklaring	86	Kaart fasering	144
De groene stad van morgen	34	Voorbeelduitwerkingen	88	Tijdelijkheid	146
Zo maken we het duurzaam	36			Placemaking	148
Hoofdstructuur ecologie	38	6. Buitenruimte	100	Pionieren voor het eten van morgen	150
Circulair bouwen en lokaal oogsten	42	Centrale assen en randen	102		
Loods 38	44	Boomgrootte	104	9. Kansen en onderzoeksvragen	152
Natuurinclusief bouwen	46	Spelen	106	Randen	154
Toekomstbestendige afspraken	48	De plukbare buitenruimte	108	Kansen voor verdichting	160
en maatregelen		Profielen		Onderzoeksvragen	
		Park-as	114		
4. De Fruitpackers	50	Stedelijke-as	116		
De echte Fruitpacker	52	Randen	118		
Wie gaat er leven?		Tuinstraten	122		
Soorten woningen	56	Woonstraten	124		
Bijzondere woonvormen	58	Pocket parkjes	128		
Ondernemers	60				





1. Context

Deze ontwikkeling slaat een brug tussen Barendrecht, het agro-food bedrijventerrein Dutch Fresh Port, het stadse leven in Rotterdam en Dordrecht en het recreatielandschap van de Zuidpolder en het Waalgebied.

Fruitpacking District: onderdeel van De Stationstuinen

Fruitpacking District is onderdeel van De Stationstuinen. Het is het kerngebied van de ontwikkeling en behelst circa 70% van het grondgebied en bijbehorend programma. Fruitpacking District ligt in een bestaande context. Met deze ontwikkeling verplaatsen we grootschalige bedrijvigheid naar het oostelijke deel van Dutch Fresh Port, en introduceren we een uitbreiding van het woongebied van het dorp.

Een stukje van de historie van het gebied blijft zichtbaar, doordat enkele gebouwen behouden blijven en herbestemd worden als beeldbepalend element. Ook wordt de historische context meegenomen in de ambities voor de nieuwe bebouwing. Groente en fruit blijven in een nieuwe vorm herkenbaar en zichtbaar.

Essentieel voor de ontwikkeling is de aanwezigheid van het treinstation Barendrecht. Dit is een belangrijke levensader die Fruitpacking District en De Stationstuinen verbindt met omliggende steden en dorpen.



Ligging in de regio

Fruitpacking District ligt tegen Station Barendrecht aan. Met een kwartiertje lopen ben je in het centrum van Barendrecht en het is 10 minuten met de trein naar Rotterdam en Dordrecht. Aan de andere kant van het plan ligt Dutch Fresh Port, het nieuwe internationale knooppunt voor agro / vers / food logistiek.

Via het snelwegennetwerk (A15, A16 en A29) zijn de Rotterdamse haven, belangrijke Europese havens en Schiphol snel en goed bereikbaar.

Het gebied ligt vlakbij de Oude Maas en is omringd door verschillende natuurgebieden, zoals de Zuidpolder, het Waalbos, Ziedewij en de Bongerd.



Dutch Fresh Port

Ondernemers van drie bedrijventerreinen in Barendrecht en Ridderkerk maakten in 2019 hun nieuwe naam bekend: Dutch Fresh Port.

Dutch Fresh Port in Barendrecht-Ridderkerk is dé verslogistieke hotspot van Europa. Dutch Fresh Port verbindt mainports, productie, bedrijventerreinen en steden regionaal, nationaal en met de wereld. Met een omzet van € 6 miljard en werkgelegenheid voor meer dan 4.000 mensen is Dutch Fresh Port één van de topclusters van de Nederlandse economie.

Met (inter)nationaal opererende bedrijven als The Greenery, Bakker Barendrecht, Hillfresh, Van Oers, Olympic Fruit en Van Gelder Groente & Fruit is Dutch Fresh Port het grootste agro/vers/foodcluster van Europa. Van de Nederlandse export vindt nu al 25% van de handel plaats op Dutch Fresh Port. Op Dutch Fresh Port wordt in de toekomst duurzame energie opgewekt via windturbines, groen gas en zonnereceptoren. Alle grondeigenaren worden afnemer en aandeelhouder in de energieproductie. Uitwisseling van energiestromen wordt gefaciliteerd door vraag en aanbod op elkaar af te stemmen en de benodigde infrastructuur op orde te hebben.



650 jaar revolutie in voedsel

Eigenlijk is er sinds 1375 niets veranderd. Toen al stond de grond van Fruitpacking District in het teken van ondernemerschap en voedsel. De polders rondom het dorp waren vruchtbaar, perfect voor akkerbouw. Ook hielden veel boeren vee voor vlees en melk. Veel later stapten ze over op tuinbouw. Dat was winstgevender en ook noodzakelijk, want de beschikbare grond werd schaarser vanwege de toenemende vraag naar woningen.

Rond 1900 domineerde de 'errebaie' (aardbei) de productie. Met wel 300.000 kilo was de aardbei verantwoordelijk voor de grootste omzet, maar werd uiteindelijk verdrongen door de spruit.

De groei van de tuinbouw zorgde in 1915 voor de oprichting van de coöperatieve veiling 'Barendrecht en omstreken'. Bijna veertig tuinders bundelden hierin hun belangen en krachten. Daarnaast was er ook een Vrije Veiling voor Fruit en Groente. Eén van de succesfactoren was het spoorstation en een station van de Rotterdamse Tram Maatschappij (RTM): de verbinding met binnen- en buitenland.

Het succes van de bedrijfstak zorgde ervoor dat in 1975 zes verschillende veilingen samengingen onder de naam Zuid-Holland Zuid. Deze veiling vormde samen met de opkomende importstromen de basis voor de ontwikkeling tot het huidige cluster van food-bedrijven.

In 1996 is door een fusie van Nederlandse veilingen The Greenery ontstaan met haar hoofdkantoor in Barendrecht.



Groentemarkt op het Noordplein in Rotterdam, gezien vanaf de Rotte - 1910



De nieuwe veiling werd in 1955 gebouwd aan de Gebroken Meeldijk.





GROWING FRUITING DISTRICT

2. Take Food Seriously

Kernwaarden De Stationstuinen

De Stationstuinen wordt een nieuw gemengd gebied binnen Barendrecht. Kenmerkend is de mix van een grote variatie aan woningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, mogelijkheden voor agrofood-gerelateerde bedrijfsfuncties, start-ups en de ruimte voor research, development en experience.

Met de realisatie van De Stationstuinen worden het dorp Barendrecht en het cluster van agrofood-bedrijven Dutch Fresh Port versterkt. Daarbij verbindt het deze bijzondere plek met het buitengebied, Ridderkerk en Rotterdam. Dichtbij het treinstation, en op steenworp afstand van de stad Rotterdam, wordt De Stationstuinen een bijzonder, stedelijk gebied met aantrekkingskracht voor de woningzoekenden in de regio.

De uitgangspunten voor De Stationstuinen zijn vastgelegd in het Ontwikkeldkader en het Kwalitatief Programma van Eisen van de Gemeente Barendrecht. Als basis voor de ontwikkeling is een ruimtelijk casco opgesteld met een structuur die uitgaat van een robuust park dat van de Gebroken Meeldijk loopt tot aan het noordelijk gelegen bedrijventerrein Dierenstein. In oostwest-richting doorkruist de Spoorlaan het park. Deze route vormt een verbinding tussen het

treinstation Barendrecht en Dutch Fresh Port en wordt getransformeerd tot dynamische verblijfsruimte met tal van functies.

De Gebroken Meeldijk vormt de route van het dorp Barendrecht richting de buitengebieden. Ook hier is ruimte voor gemengde functies, die juist meer werk- en onderwijsgerelateerd zijn. Tussen deze routes en het park liggen vier robuuste gebieden met een nadruk op wonen en daaraan verbonden functies.

Actuele thema's zoals gezondheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit staan bovenaan de agenda in De Stationstuinen. Om die reden wordt het roer omgegooid en wordt De Stationstuinen in basis een verblijfsgebied. Niet de auto is dominant, maar de voetgangers en fietsers. Auto's blijven aan de rand en de rest van het gebied biedt ruimte voor veel groen, ruimte voor ontmoeten en recreëren.

Om dit te bereiken zijn 3 kernwaarden geformuleerd: 'Groen en bewust', 'Plek voor iedereen' en 'Gezond bereikbaar'.

De ambities, uitgangspunten en kernwaarden gelden voor het gehele plangebied van De Stationstuinen, maar vragen om nadere uitwer-

king. Hoe gaan we ideeën concreet maken in de buitenruimte en architectuur en hoe zorgen we dat De Stationstuinen echt zijn eigen identiteit krijgt? Fruitpacking District vormt een groot deel van het plangebied en wordt de eerste concrete uitwerking. Daarom is nu ook een verdiepingsslag gemaakt van de kernwaarden van De Stationstuinen naar 5 essenties. Deze essenties dragen enerzijds bij aan de identiteitsvorming en geven anderzijds heel specifiek ingrediënten voor de uitwerking van het gebied.

Ruimtelijk casco (Ontwikkeldkader 14-02-2022)
In het ruimtelijk casco zijn de essentiële onderdelen voor het functioneren van het gebied vastgelegd. Het gaat om de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit, water en energie, de hoofdgroenstructuur en het vastleggen van de hoogste dichtheid.



Groen en bewust

Recreatie, ecologie en klimaatadaptatie vormen de ruggengraat van De Stationstuinen. De parkstructuur vormt een groene verbinding van sportcomplex de Bongerd naar het Waalbos, de Waal en de natuurgebieden langs de Oude Maas. In de wijk vormt het centrale park het middelpunt van het publieke leven. In de buurten heb je kleinere 'pocketparks' en autovrije straten met een hoge verblijfskwaliteit.

Plek voor iedereen

In De Stationstuinen is plek voor iedereen. In het kerngebied wordt per blok een diversiteit aan vrije markt, midden en sociale huurwoningen gerealiseerd. In De Stationstuinen woon je samen bij elkaar in de buurt ongeacht je inkomen. Maar met overeenkomsten in levensstijl en aandacht voor elkaar.

Gezond bereikbaar

De Stationstuinen werkt volgens het STOMP principe waar de hiërarchie als volgt is: voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, deelmobiliteit, auto's. De parkeerbehoefte wordt gecentraliseerd in een aantal mobilityHUB's.

Sitopia

Sitos [voedsel] + topos [wereld]

De transformatie van dit bedrijventerrein naar woon-werkgebied Fruitpacking District past bij het karakter van het gebied. Ondernemerszin, oog voor de tijd en vooruitgang hebben hier altijd de toon gezet. De handel in groente en fruit zal nog steeds om de hoek zijn. Het is het onderscheidend vermogen van de wijk. De naam Fruitpacking District is een eerbetoon aan de historie. Met Fruitpacking District introduceren we een concept dat het verleden van het gebied verbindt met de toekomst. Aan de randen van het gebied blijft bedrijvigheid bestaan naast de nieuwe woningen. De combinatie van creatieve bedrijvigheid en het industriële erf- en gedachtegoed zorgt voor nieuwe dynamiek.

De wijk vormt de link tussen de Dutch Fresh Port en de keukentafel: voedsel en de voedselketen zijn hier zichtbaar. Van transport en economie tot verkoop, van het verbouwen tot het bereiden. Het leven in Fruitpacking District gaat over voedsel. Allerlei vormen van stadslandbouw, volkstuintjes en moestuinen op het balkon hebben als doel dat Fruitpackers (weer) gevoel krijgen voor waar hun voedsel vandaan komt, hoe het groeit en wat goed eten is. Het gaat om bewustwording en samen een betere wereld maken. Moet iedere Fruitpacker dan groene vingers hebben? Nee, je kunt Fruitpacking District ook eerlijke producten op de markt kopen of bestellen via een lokaal voedselabonnement.

Proeftuin voor de buurt

In Fruitpacking District staat bewust leven centraal. Hier horen vanzelfsprekend proeven, koken en eten bij en die krijgen een prominente plek binnen de wijk. Fruitpackers zijn bewust bezig met voedsel, bijvoorbeeld door groente en fruit te verbouwen in één van de binnentuinen, op het groene dak of balkon. In de openbare ruimte zijn er kansen voor eetbaar groen. Zo ontstaat een echte food-community. Zelfs in de gebouwen en op de daken van Fruitpacking District zie je de link met voedsel terug. Op sommige daken is het mogelijk om te moestuinieren op hoogte. Daarnaast is er op de daken voldoende plek voor bijvoorbeeld privé- en collectieve dakterrassen, bijenkasten, zonnepanelen en misschien wel een kas.

Dwalen in groen

Voor iedereen in Fruitpacking District is groen en eetbaar groen toegankelijk en zichtbaar. De (fruit) boomslinger in het park vormt een kenmerkende route door de wijk. En zoals eerder beschreven is het een enorme kans om de bereikbaarheid van de op steenworp afstand gelegen parken, bossen en sportvelden te verbeteren.

Hier kun je beter thuisblijven

In Fruitpacking District is de tuin of het balkon het verlengde van de leefkeuken, die tevens het hart van de woning is. Buitenruimten hebben een buitenkraan, waardoor het groen makkelijk en

goed te onderhouden is. De balkons zijn groot genoeg goed voor een eettafel. Alle woningen krijgen voldoende opbergruimte voor keukengerei, weckpotten, tuinspullen en dergelijke.

Reduce, reuse, recycle

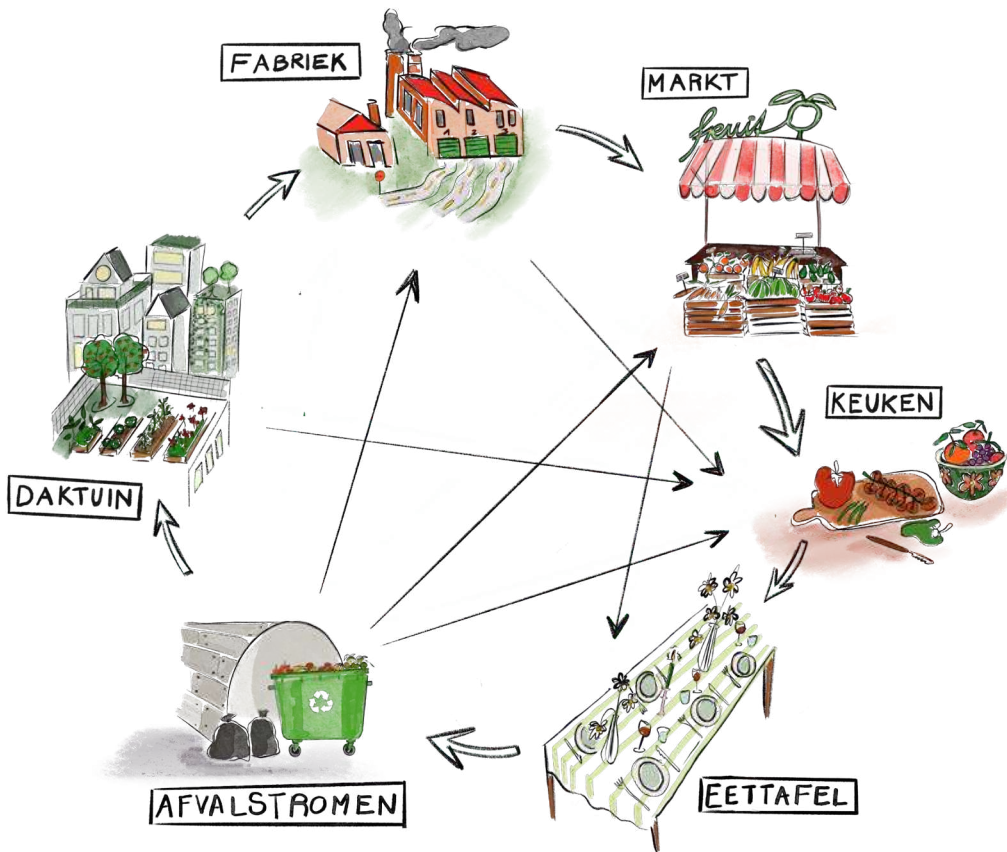
In Fruitpacking District gaan we slim om met reststromen van bijvoorbeeld AGF-bedrijven. In plaats van weggooien kunnen deze een plek vinden op de buitenbeentjesmarkt, bewerkt tot duurzame producten of ze worden gebruikt als compost voor bijvoorbeeld de moestuinen. Regenwater vangen we op en bewaren we in regentonnen en groenbeddingen.



Food = Life

Voedsel is leven. Daarom staat in Fruitpacking District ‘Take food seriously’ centraal. Samen met de eerder beschreven doelstellingen voor De Stationstuinen hebben we dit uitgangspunt doorvertaald naar 5 essenties voor Fruitpacking District.

Deze essenties zijn een verdieping op het Ontwikkeldkader en de kernwaarden. Ze inspireren toekomstige bewoners, ondernemers. Voor betrokkenen, beleidsmakers, ontwerpers en adviseurs zijn de essenties het fundament van waaruit zij in en met het project aan de slag gaan. Zo creëren we samen een wijk waarin voedsel, klimaat, mens en dier centraal staan.



De Vijf Essenties

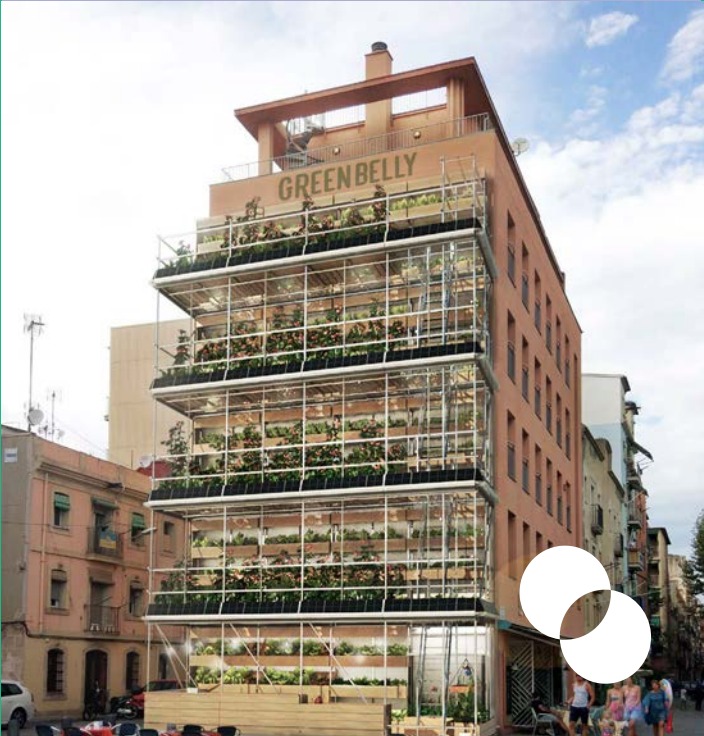
Voedsel is leven. Daarom staat in Fruitpacking District ‘Take food seriously’ centraal. Samen met de eerder beschreven kernwaarden voor De Stationstuinen hebben we dit uitgangspunt doorvertaald naar 5 essenties.

Elke essentie heeft een duidelijke link met architectuur, stedenbouw en voedsel. De essenties gelden voor de hele ontwikkeling. Elke deelfase die in de toekomst wordt ontwikkeld kent een eigen karakter, met een eigen concretisering en accentverschillen van deze essenties.

Mixed-up Marriage

Fruitpacking District is een plek waar twee uitersten onverwacht goed bij elkaar komen. De industrie van de Dutch Fresh Port en de levendigheid van Fruitpacking District. We negeren elkaars bestaan niet, maar halen het beste in elkaar naar boven. We zoeken naar mogelijkheden om elkaar te versterken. Dit komt terug in de stedenbouw, het onderwijs en nieuwe vormen van bedrijvigheid. Mixed-up Marriage zie je ook terug in bijzondere samenwerkingen en de processen. Hier werken ondernemers en pioniers aan het vergroten van de bewustwording van waar ons eten vandaan komt en aan het verbeteren van de voedselketen. Deze nieuwe wereld van contrasten geeft Fruitpacking District haar unieke karakter.

Waar de stad tegen ruimtelijke begrenzing aanloopt in het bieden van huisvesting, biedt Fruitpacking District ruimte aan de food heroes van het voedselsysteem van morgen.



Fluide Avontuur

Net zoals het fruit een lange weg aflegt voordat het bij ons op de fruitschaal ligt, neem je als Fruitpacker elke dag een andere route naar huis. Onderweg kom je allerlei moois en lekkers tegen, al naar gelang het seizoen. Fruitpacking District verrast en nodigt uit om op ontdekking te gaan. Op smalle paden, in de moestuin, het centraal gelegen park, de stadskas tot op het dakenlandschap wordt geëxperimenteerd en is ruimte voor onverwachte ontmoetingen.

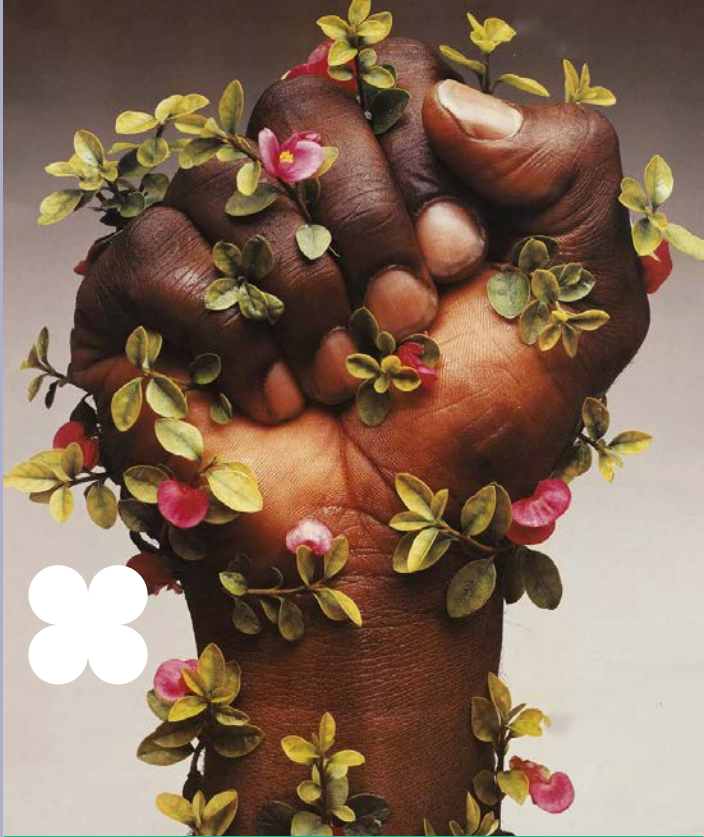
Het wonen is hier prettig en een avontuur op zich. De grote vrachtwagens, containers, hallen en machines verhuizen naar een nieuwe plek. Aan de randen blijft bedrijvigheid en daar zoeken we naar een zorgvuldige overgang in bebouwing en functies.

Brute Romantiek

De architectuur van Fruitpacking District bouwt voort op de historie van de handels- en logistieke gebouwen voor groente en fruit. Dat blijft ook in de toekomst zichtbaar.

Brute Romantiek staat voor een mix van oude en nieuwe materialen. Waar mogelijk gebruiken we wat er al in het gebied aanwezig is. Loods 38 is hier een mooi voorbeeld van. De oude opslagloods wordt omgebouwd naar een sfeervolle horecagelegenheid met ruimte voor evenementen of voor een markt. Hier voegen we sfeer, detail en menselijke maat aan toe. Door het gebruik van ongewone en uiteenlopende materialen ontstaan bijzondere gebouwen, die refereren aan het industriële verleden.

Fruitpacking District wordt een moderne wijk zonder kille en koude gebouwen. Er is juist aandacht voor de stad op ooghoogte.



Het Goede Doen

Samen moeten we ons best doen om de klimaatverandering af te remmen. Het aanbod van beschikbare grondstoffen is steeds schaarser. In Fruitpacking District bouwen we zo milieuvriendelijk mogelijk doordat we nieuwe, slimme technieken toepassen. Dankzij het autovrije en groene karakter en verantwoorde energieopwekking is in Fruitpacking District de CO2-uitstoot flink lager dan in andere stadswijken.

Je ziet het ook terug in en op de gebouwen: we voegen elementen en functies toe aan gevels, bijvoorbeeld eetbare planten. Deze zijn niet altijd gewoon en vormen soms een schijnbare tegenstelling. Groen is geen opsmuk, het moet omdat het volgens ons iets toevoegt. In Fruitpacking District zijn we op weg van goed naar beter.

Super Tof

Super en Tof zijn twee sterke eigenzinnige woorden die prikkelen. Super Tof staat voor groots en voor verrassing. ‘One size doesn’t fit all.’

De vonken spatten ervan af en een gevoel van verwondering overheerst. In Fruitpacking District geldt als uitgangspunt voor het ontwerp de menselijke maat. En tegelijk doorbreken we die soms door elementen te gebruiken die niet helemaal lijken te passen en die je gevoel van maat overstijgen. Bijvoorbeeld door het hergebruiken van een oude overhead-deur als pui van een café.

Voor onszelf en iedereen, die aan Fruitpacking District werkt, is de uitdaging - het moet Super Tof zijn.



Eat, play, repeat





FRUITING PACHTING DISTRIC

**3. Zo maken we
het duurzaam**

De groene stad van morgen

In Fruitpacking District, onderdeel van De Stationstuinen, staat duurzaamheid voorop. Om die reden domineert groen en water en is de wijk grotendeels autovrij. Dit vormt de basis voor een gezonde omgeving waar mensen elkaar ontmoeten en het fijn wonen en werken is.

In Fruitpacking District bouwt Barendrecht aan de groene stad van morgen. Er wordt duurzaam gebouwd met de nieuwste inzichten op het gebied van bouwtechniek. Uitgangspunt is natuurinclusief bouwen en zoveel mogelijk circulair. Daarbij gaan we uit van spaarzaam (her-)gebruik van grondstoffen en materialen, tijdens en na de ontwikkeling van het gebied. Ook wordt waar mogelijk ingezet op alternatief materiaal gebruik zoals houtbouw. Deze groene stad van morgen houdt vanzelfsprekend rekening met klimaatverandering. Bij de inrichting van de buitenruimte richten we ons op het verminderen van wateroverlast, droogte en bodemdaling, beperken van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit. Een groene omgeving draagt immers bij aan beperking van de opwarming, aan het vasthouden van water, aan een gezond bodemleven en aan beperking van de uitstoot van CO₂.

Om de ambities op het gebied van duurzaamheid te borgen, stelt de gemeente in samenspraak met Emborion een Notitie Duurzaamheid op, die de ambities op het gebied van klimaat, water en natuurinclusiviteit, zoals verwoord in het ontwikkelkader concreet en meetbaar maakt.



Zo maken we het duurzaam

In Fruitpacking District gaan ecologie, recreatie en klimaatadaptatie samen. Dit is uitgewerkt op 4 schaalniveaus; de robuuste hoofdstructuur met het park als kern, de groene ruimte tussen de bouwblokken, de groene ruimte binnen de bouwblokken en de gebouwen zelf. Elk onderdeel vormt een schakel in het totaalsysteem van het gebied dat bovendien goed verankerd ligt in de omgeving.

Het park doorkruist het plan en vormt een belangrijke ecologische route. Het water dat hier doorheen loopt vangt regenwater op en zorgt samen met het groen voor verkoeling. In de groene, autovrije ruimte tussen de bouwblokken kan water infiltreren en kunnen mensen en dieren zich comfortabel voortbewegen.

Om deze mooie en noodzakelijke ambities te verankeren in het gebied zijn maatregelen opgesteld voor de onderdelen:

- Energie
- Klimaatbestendigheid
- Biodiversiteit en circulariteit

Daarbij is nog een verdere onderverdeling gemaakt bij klimaatbestendigheid in drie thema's:

- Wateroverlast en overstroming
- Hittestress
- Droogte

Ook de biodiversiteit is onderverdeeld in:

- Algemene maatregelen en doelsoorten
- Groene raamwerk
- Het park
- Tuinstraten
- Routes
- Gebouwen¹

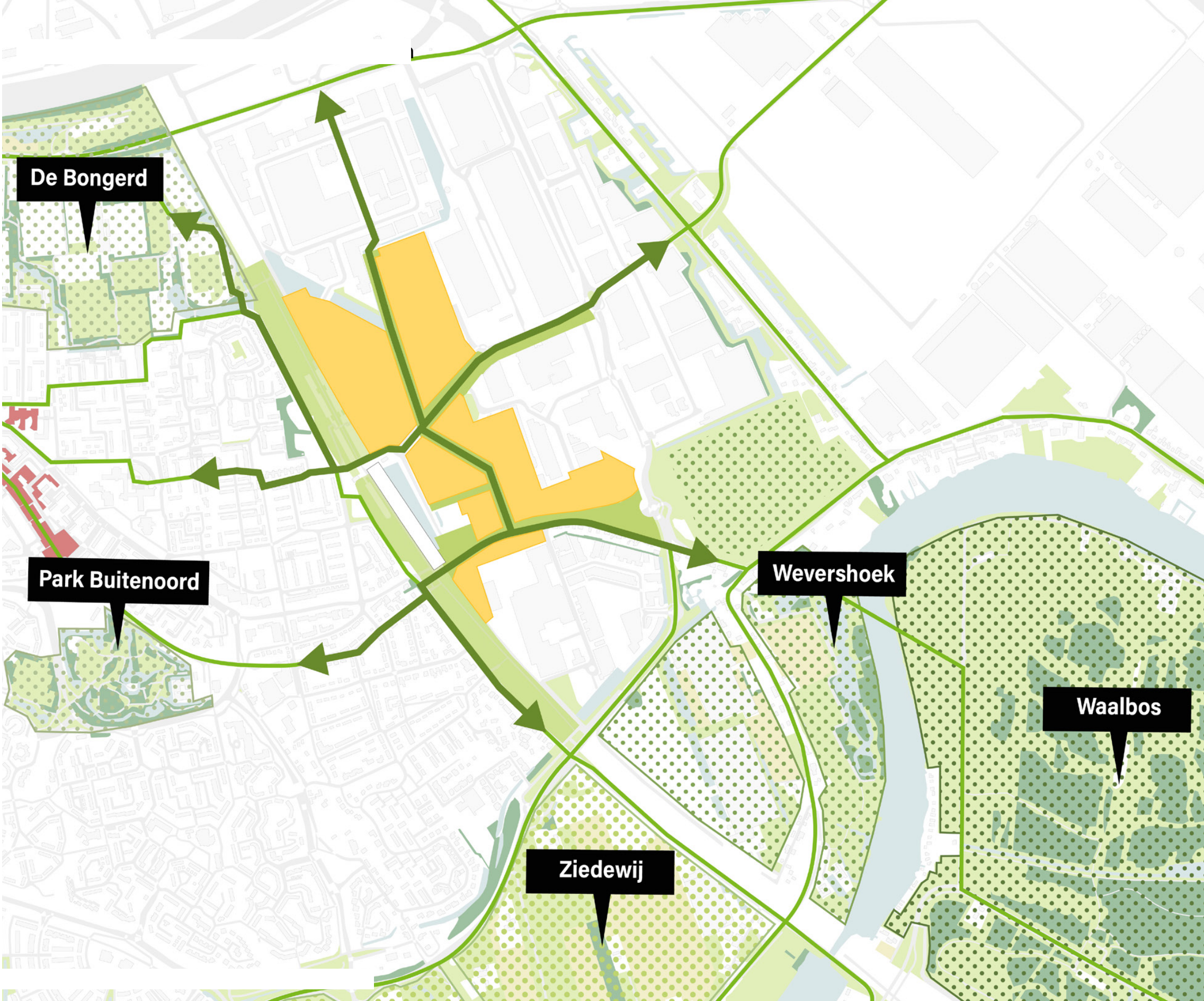
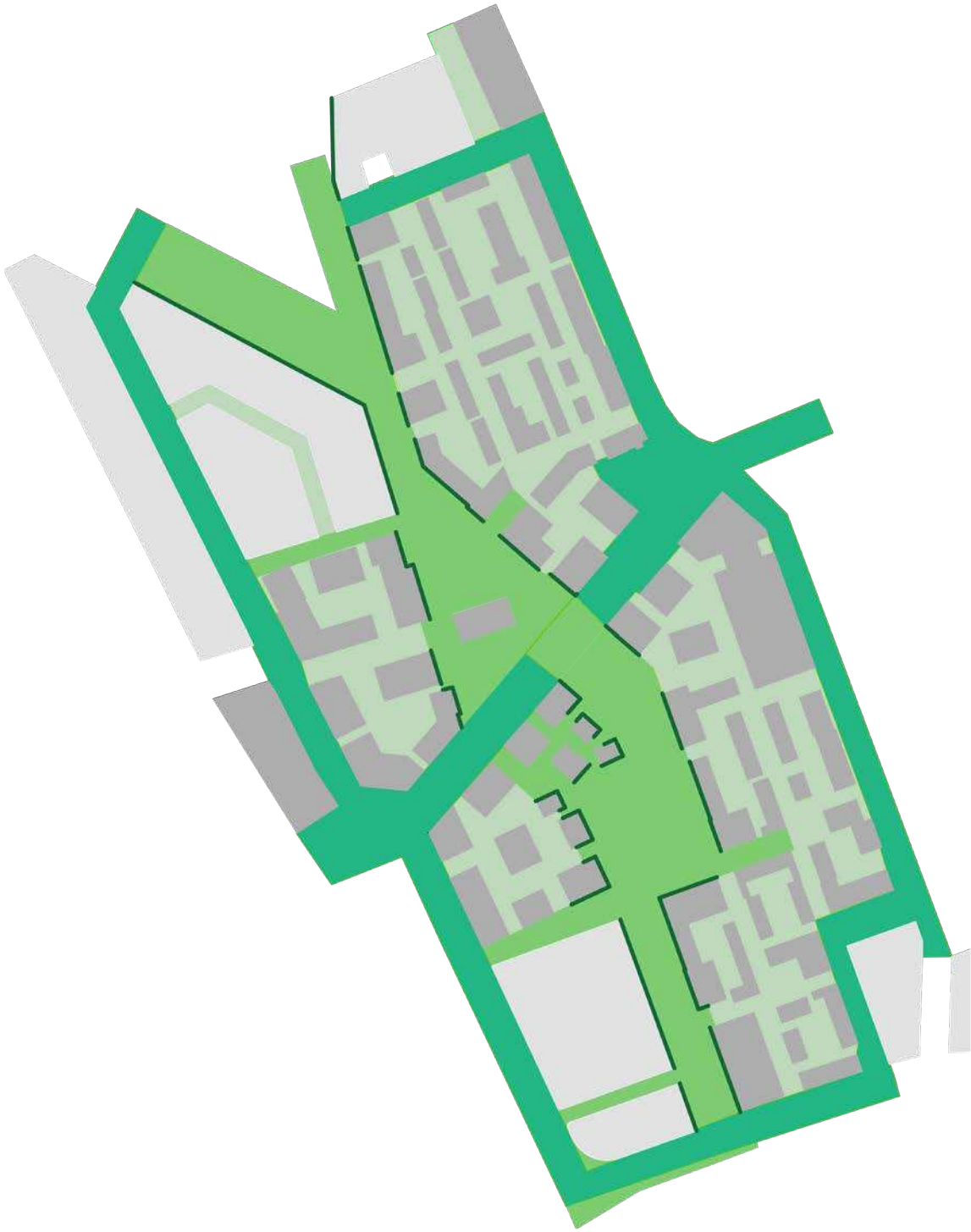


Hoofdstructuur ecologie

Een robuust ecosysteem kan niet bestaan zonder een sterk groen raamwerk. Ecologisch ingerichte groenstructuren in het plangebied dienen ook in verbinding te staan met omliggende (waardevolle) groengebieden.

Het raamwerk van Fruitpacking District is sterk verbonden met de omgeving. Ecologische verbindingen naar het dakpark en via de Gebroken Meeldijk naar het buitengebied zijn belangrijke aders naar buiten.

- Groenblauwe hoofdstructuur (park)
- Nevenstructuur (bomen)
- Binnenstructuur (woonstraten)
- Groene wanden (park en woonstraten)



Groenblauwe hoofdstructuur (park)

- Waterloop met natuurvriendelijke oevers
- Groene kademuren en oeverwaluwwanden
- Inheemse bomen en struiken
- Bloemrijk gras/ bijenlint, wadi's en gazon
- Open verharding en aansluiting ecologische structuren (faunapassages)

Groene kademuur



Zwaluwwand

Bloemrijk gras met gazon



Inheemse kruidachtige beplanting



Wadi als spelaanleiding

Faunapassages



Water doorlatende verharding



Natuurvriendelijke oevers

Nevenstructuur (bomen)

- Gemengd assortiment bomen
- Siergrassen, heesters en vaste planten
- Insectenhotel
- Klinkerverharding gemengd met open verharding

Gemengd assortiment voorkomt ziektes



Siergrassen met droogte resistente beplanting



Insectenhotel versterkt biodiversiteit

Gefundeerd gras zorgt voor infiltratie en een groen beeld

Binnenstructuur (woonstraten)

- Meerstammige struiken
- Klimplanten
- Vaste planten en bodembedekkende heesters
- Klinkerverharding gemengd met infiltratiestroken

Meerstammige inheemse heesters



Klimaatstraatjes met infiltratiestrook en klimplanten



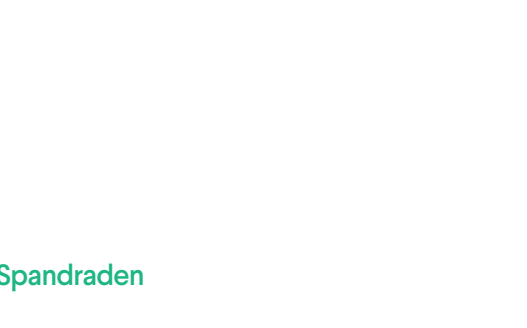
Gezonde combinatie van inheems assortiment met exoten

Waterberging in het groen

Groene wanden (park en woonstraten)

- Overwegend inheemse klimplanten, de rest is exoot

Klimplanten met steunconstructie en groene muur



Spandraden



Divers assortiment zorgt voor kleurbeleving

Incidenteel groene overspanningen

Circulair bouwen

Circulair bouwen gaat over het creëren van een gesloten kringloop van materialen en stoffen, waarin er zo min mogelijk nieuwe, fossiele grondstoffen in de keten komen en zo min mogelijk CO2 en schadelijke stoffen de keten verlaat. Dit begint bij het bouwen met materialen die hernieuwbaar of te hergebruiken zijn en dat deze zo zijn toegepast dat ze aan het einde van de levensduur van een gebouw losgemaakt kunnen worden en terug de kringloop in kunnen.

De term circulair is net als duurzaamheid een koepelterm en omvat meerdere niveaus van bouwen (materiaal, gebouw en volledige ontwikkeling), meerdere levenscyclusfasen (van het winnen van grondstoffen tot en met hergebruik van onderdelen en/of materialen), meerdere actoren (opdrachtgever, ontwerper, aannemer, beheerder, e.d.) en meerdere interacties. Niet voor niets is volledig circulair bouwen iets waar iedereen in de volledige keten mee bezig moet zijn. Alleen als iedereen hier aan werkt kan je echt spreken van circulair.

Bij elk gesloopt gebouw in het plangebied wordt geïnventariseerd hoeveel en welke materialen hergebruikt kunnen worden. Conform het ontwikkelkader passen we hierbij de 5 strategieën volgens de Circulariteitsprestatie Gebouw (CPG) toe:

- Benut het beschikbare;
- Gebruik hernieuwbaar;
- Minimaliseer milieu-impact;
- Creëer voorwaarden voor een lange cyclus;
- Creëer voorwaarden voor een toekomstige cyclus



Gerecyclede stenen



Houten constructies



Composteerbaar plaatmateriaal



Houten gevels



Bio-based isoleren



Materiaal efficient casco



Hergebruik

Lokaal oogsten



Aluminium sandwichpanelen



Golfplaat



Loading docks



Deuren



Constructief staal



Nummerborden



Verlichting



Tank



Stelconplaten



Railingen



Trappen

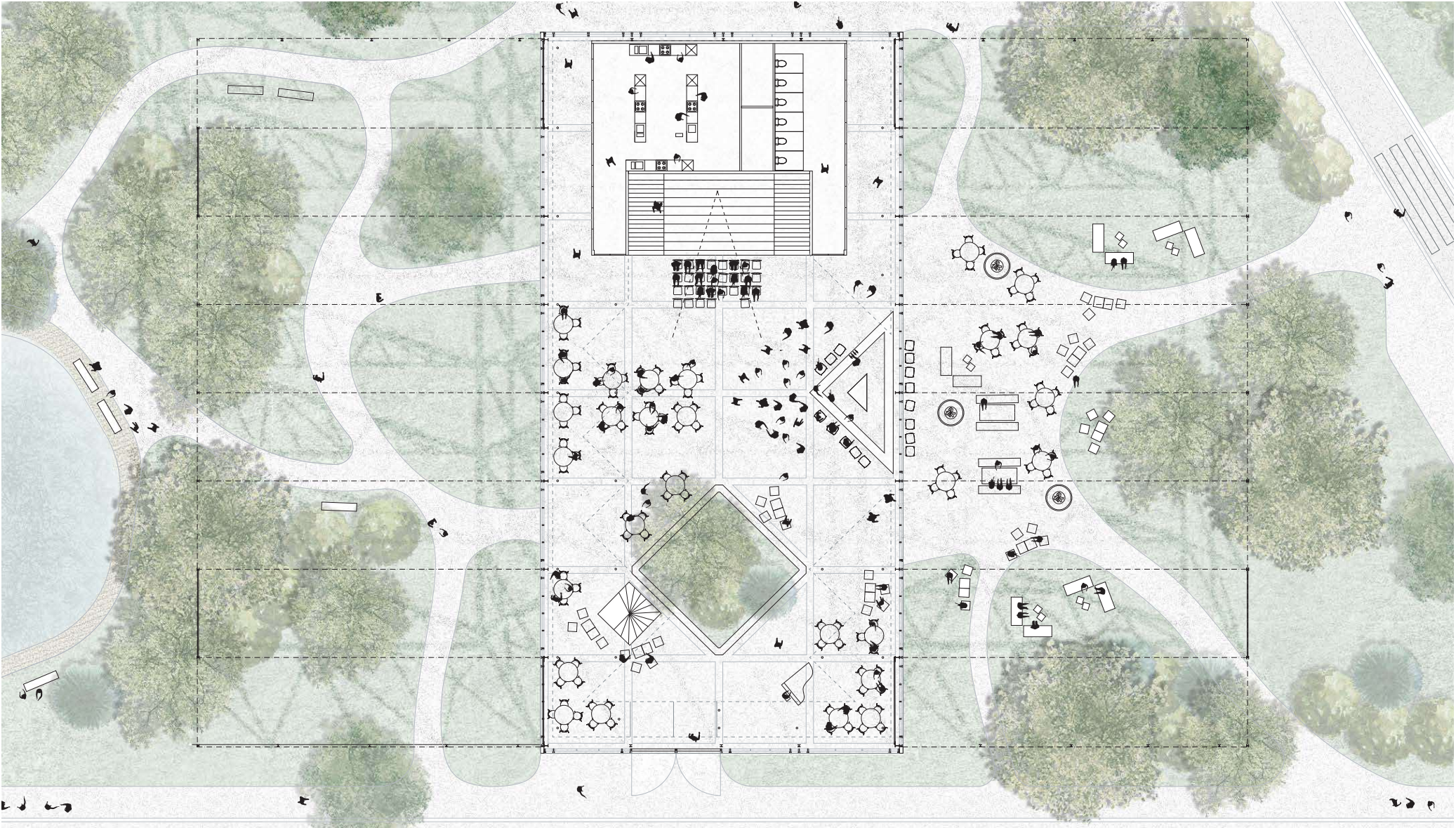
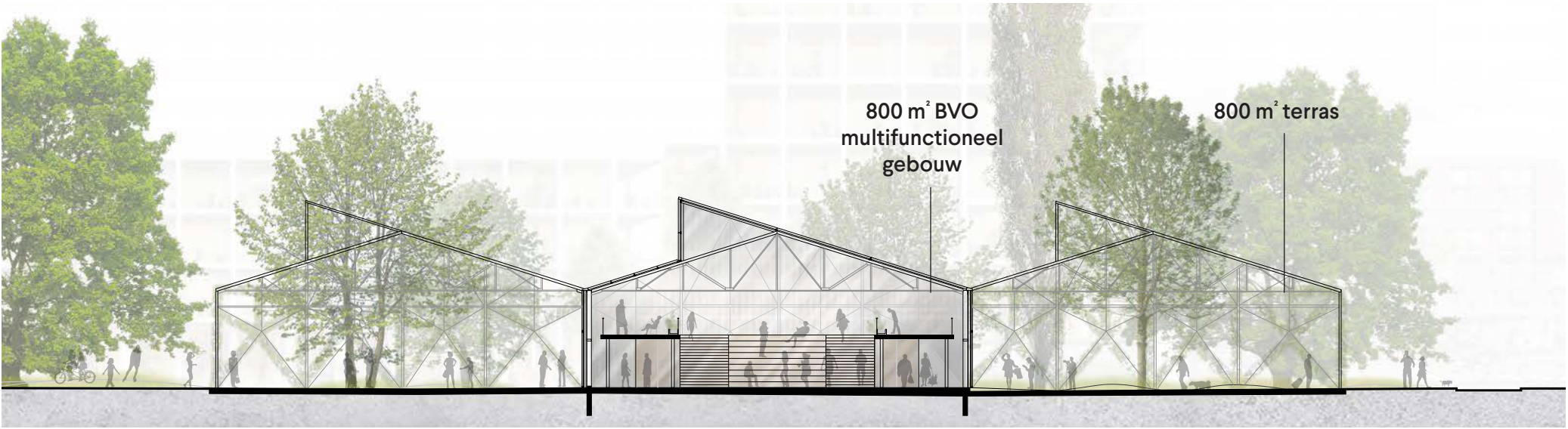
Onderdeel van circulair bouwen is hergebruik. Dit kan gaan om het hergebruiken van hele gebouwde- len, of hergebruik van elementen en materialen uit de bestaande gebouwen in het gebied. De schaal van de loodsen resulteert erin dat verschillende materialen in grote hoeveelheden voorkomen, wat het de moeite waard maakt om toepassingen te onderzoeken. Ook staan een aantal van de gebou- wen er nog niet lang, waardoor ze in goede staat zijn. Met hergebruik van materialen kan nieuw materiaal bespaard worden en hiermee kunnen we de milieu-impact verlagen. Tegelijkertijd draagt hergebruik bij aan identiteit en herkenbaarheid van het gebied.

Van opslagloods naar hart van de buurt

Loods 38 wordt het publieke centrum van Fruitpacking District. In de oude loods 38, 39 e 40 werd vroeger groente en fruit opgeslagen en verhandeld. De loodsen worden getransformeerd tot een glazen paviljoen dat middenin het nieuwe park van de wijk staat.

Het middelste deel krijgt een multifunctionele bestemming met 800m² ruimte voor horeca, buurtbijeenkomsten, exposities, markten en andere activiteiten. Van de buitenste twee loodsen blijft alleen het stalen geraamte staan. Het zuidelijke deel langs de Spoorlaan zal door Emborion benut worden voor terras en markt.

Loods 38 vervangt op termijn Café Clementine dat nu als kwartiermaker bijdraagt aan de place-making van het gebied. Zo blijft er ruimte voor een huiselijke plek waar bewoners elkaar kunnen treffen, zodat er een hechte gemeenschap ontstaat in Fruitpacking District.



Natuurinclusief bouwen

De mens is afhankelijk van de natuur, niet alleen omdat de natuur voedsel en zuurstof produceert, maar ook omdat zij water en weersextremen opvangt, ontspanning biedt en welzijn bevordert. In Fruitpacking District krijgt de natuur daarom een volwaardige plaats bij het ontwerp van de alle privé en openbare ruimten en de gebouwen; deze wordt natuurinclusief ontwikkeld. Daarmee wordt een fikse bijdrage geleverd aan de verhoging van de lokale biodiversiteit en is de ecologische structuur van het gebied aangesloten op de omgeving.

Om natuurinclusiviteit te bevorderen kan in Fruitpacking District gedacht worden aan voorzieningen als:

1. Neststenen voor vogels
2. Kasten voor vleermuizen
3. Hotels en stenen voor insecten
4. Groene daken en/of bruine daken
5. Polderdaken
6. Groene gevels
7. Geveltuinen
8. Natuurspeelplaats
9. Waterafvoer door infiltratie (wadi)
10. Waterlopen met ecologische oevers
11. Vijvers
12. Oeverwalwanden en ijsvogelwanden
13. Gemengde hagen
14. Bloemrijke boomspiegels
15. Muur van wildernis
16. Vlinder- en bijenidylle

Deze voorzieningen zijn een onderdeel van de totale ecologische structuur van het gebied en aangesloten op de omgeving.

In de door de Gemeente Baredrecht en Emborion op te stellen Notitie Duurzaamheid zal een samenvatting en bronvermeldingen terug te vinden zijn waarin Natuurinclusief bouwen in Fruitpacking District - De Stationstuinen nader wordt toegelicht. Deze maatregelen zullen dienen als toetsingskader.



Toekomstbestendige afspraken en maatregelen

Nu en in de toekomst zijn er veel extra woningen nodig. Gemeente Barendrecht biedt voor circa 4.000 woningen een plaats in De Stationstuinen. Naast de ruimte voor de woningen staan de ambities met betrekking tot de kernwaarden Gezond bereikbaar, Groen en Bewust en Plek voor iedereen centraal. Om deze kernwaarden vast te kunnen houden bij de ontwikkeling van Fruitpacking District - De Stationtuinen zijn er toekomstbestendige maatregelen afgesproken.

1. Energieverbruik wordt beperkt en energie wordt duurzaam en robuust opgewekt.
2. Water wordt zo lang als mogelijk vastgehouden in het plangebied. Neerslag wordt opgevangen en waar nodig vertraagd afgevoerd.
3. Het park is de belangrijkste groene drager en biedt ruimte voor de meanderende hoofdwatertgang met natuurlijke oevers en wadi's.
4. Biodiversiteit is op elke plek en met variatie ingepast. Groen staat namelijk centraal in het gebied en dat betekent dat overal groen ervaarbaar is.
5. Groen is ook verbonden met de omgeving waarbij de Gebroken Meeldijk en het Dakpark de belangrijkste verbindingen zijn.
6. In het park is een diversiteit aan vegetatie terug te vinden met aandacht voor eetbaar groen voor mens en dier.
7. Ook de Tuinstraten en de ruimten tussen

- de gebouwen zijn in basis groen. Dit wordt gecombineerd met waterberging en afvoer. Verharding is sterk ondergeschikt en waar mogelijk in de vorm van halfverharding.
8. Stevige boomstructuren begeleiden de autoroutes. Bomen staan meer verspreid en in de vorm van solitaires in het park en de Tuinstraten.
 9. Alle gebouwen zijn natuurinclusief. Hiervoor dient een gebiedsdekkend plan met aandacht voor aantallen en positie van de nest- en verblijfsvoorzieningen en fourageergebieden. Er wordt gekeken naar zowel de gevels als de daken.
 10. Voor het thema circulariteit wordt ingezet op beperking van materiaal, en op hergebruikt en circulair materiaal. Minimaliseer milieu-impact en creëer voorwaarden voor een lange cyclus.





FRUITPACKING DISTRICT

4. De Fruitpackers

In Fruitpacking District is er plek voor iedereen — van kersvers gezin tot stadse single. De gemeenschappelijke deler van de Fruitpackers (de toekomstige bewoners en ondernemers) is de behoefte aan eerlijk en goed wonen, met oog voor elkaar, klimaat, mens én dier.

De echte Fruitpacker

1. zet zich in voor het opbouwen en onderhouden van een bewoners- en ondernemerscommunity
2. is een tikkie anders en houdt van een twist
3. focust zich op reducing, reusing, repairing en rebuilding van producten
4. is altijd onderweg van goed naar beter
5. vindt het belangrijk om te weten waar voedsel vandaan komt en hoe het groeit en bloeit
6. maakt de weg vrij voor anderen
7. wil ontsnappen aan saaiheid en voorspelbaarheid



We wonen nu al een aantal jaar in een te kleine huurwoning in Blijdorp. Met z'n tweeën paste dit net, maar met onze dochter van twee gaat dit echt niet langer. Eigenlijk willen we de stad niet verlaten, dus er moet wel een heel goed alternatief zijn om deze stap te nemen.

Kersvers Gezin



Groentjes

We zijn beide geboren en getogen in de regio. Net als onze vriendengroep. Voor ons werk en sociale leven zijn we bijna dagelijks in Rotterdam te vinden. We wonen allebei nog thuis, maar willen liever vandaag dan morgen een eigen plek.

Mixed up Family

‘Het gezin’ bestaat niet. Tegenwoordig zijn er zoveel verschillende samenstellingen. Zo zijn wij een samengesteld gezin. De ene week is het rustig in huis, de andere week barst het huis uit z'n voegen van drukte. Daarom is het belangrijk dat onze woning en omgeving ruimte biedt voor iedereen.



We wonen nu in een knusse eengezinswoning in de stad, die we jaren geleden met z'n tweeën gekocht hebben. Inmiddels zijn we met zijn vieren en zijn we toe aan meer ruimte en groen om ons heen. Een veilige plek waar de kinderen kunnen spelen en waar wij de ruimte hebben om thuis te werken.

Fruitpackers Familie



Fruitpackers Senior

Ons huis is te groot geworden nu de kinderen het huis uit zijn. We zijn daarom op zoek naar een compactere woning. Maar dan natuurlijk wel in Barendrecht, want hier kennen we veel mensen.



Stadse Single

Doordeweeks ben ik eigenlijk overdag nooit thuis, want dan werk ik. In de avonden en weekenden geniet ik volop van mijn sociale leven en probeer ik allerlei sporten uit met mijn ClassPass. Ik zoek een fijne plek om rustig thuis te komen. Bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen vind ik belangrijk.



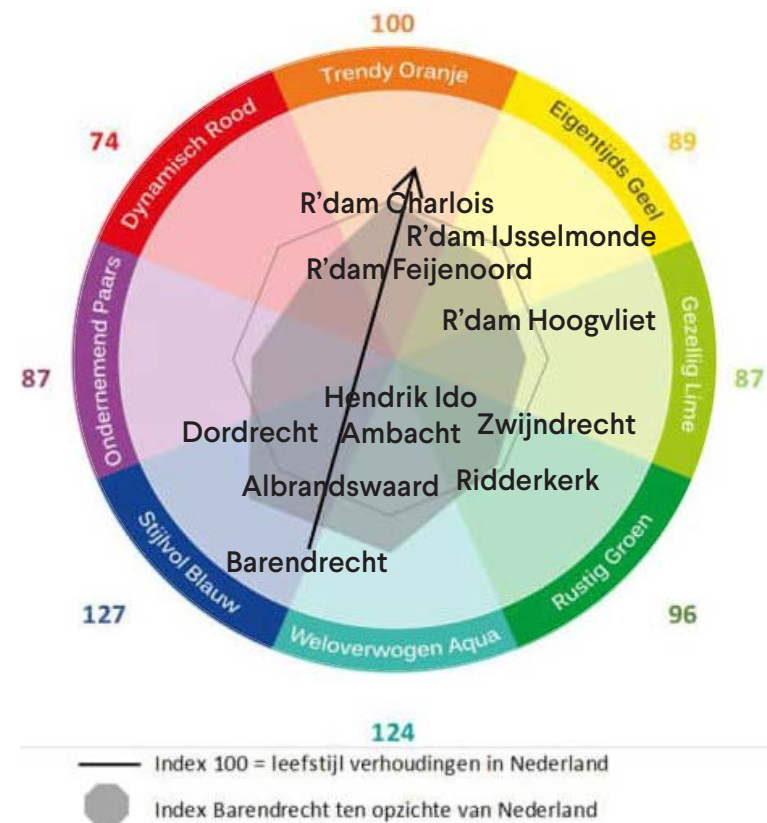
Wie gaat er leven?

In Fruitpacking District is er plek voor iedereen - van kersvers gezin tot stadse single. De gemeenschappelijke deler van de Fruitpackers is de behoefte aan eerlijk en goed wonen, met oog voor elkaar, klimaat, mens én dier.

Samen met DISCvision is onderzoek gedaan naar de leefstijlen in Barendrecht en de omliggende gemeenten. Wat opvalt is dat Barendrecht vandaag de dag relatief veel inwoners heeft met de blauwe en aqua leefstijl. Mensen met een wat introverter, behoudender karakter.

Voor Fruitpacking District richten we ons op mensen met de oranje leefstijl, met flankerend rood en geel, boven in het model. Deze leefstijl heeft een meer extravert karakter. We willen mensen verleiden die gezonder, duurzamer en bewuster willen leven. We noemen hen de Fruitpackers: bewoners en ondernemers die het belangrijk vinden om voedsel, mens dier en natuur serieus te nemen.

Fruitpacking District is een nieuwe en verrassende wijk van Barendrecht, een plek die echt anders is. We hopen dat de Barendrechters zich juist door het contrast met de bestaande wijken aangetrokken voelen en graag naar Fruitpacking District komen.



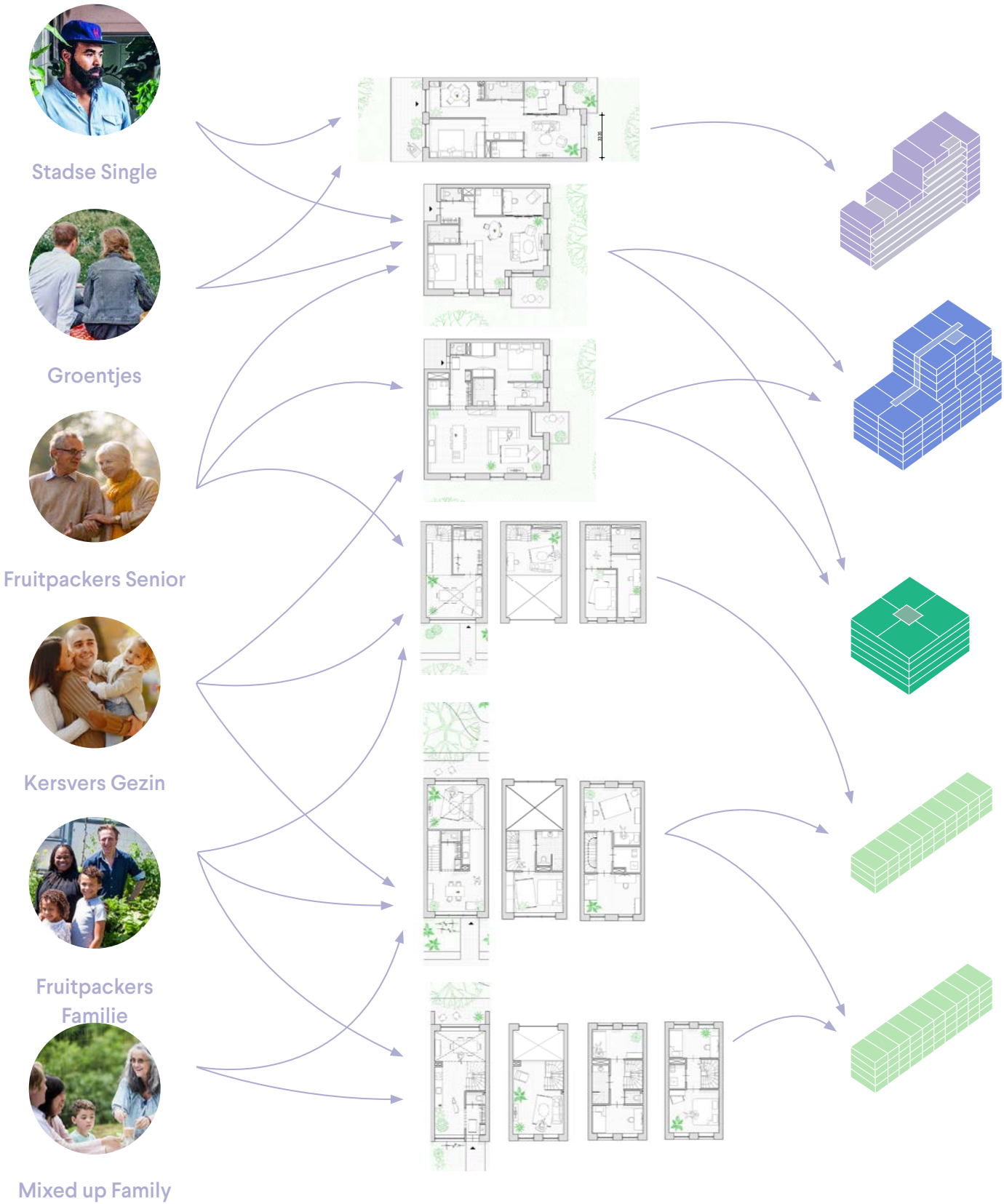
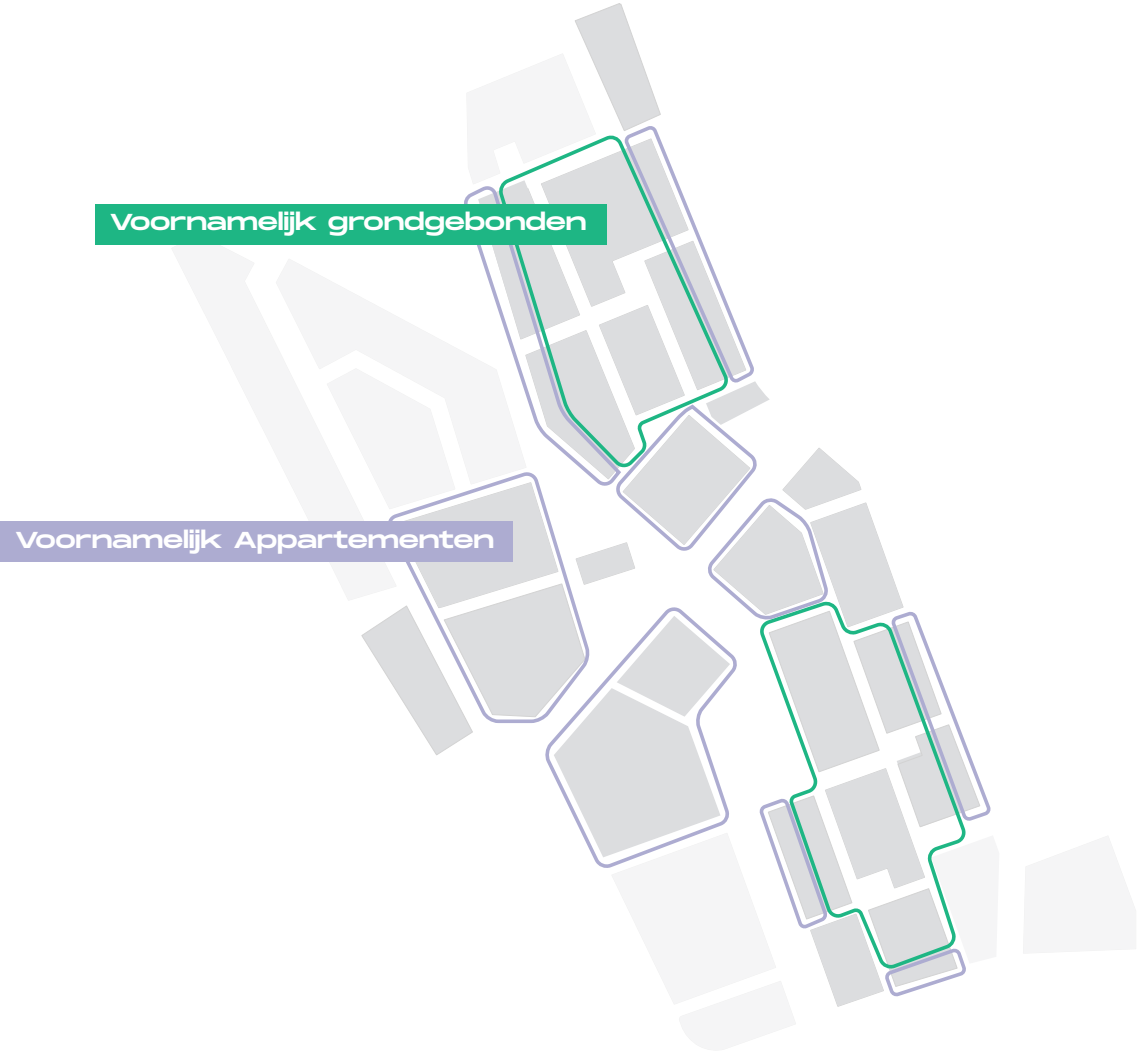
Soorten woningen

Een diverse doelgroep vraagt om een gevarieerd woningaanbod. Door verschillende woontypologieën te gebruiken, waar weer verschillende plattegronden in passen, ontstaat er een mooie variatie aan opties. De verschillende soorten woningen liggen verspreid door het gebied, waardoor in elk plandeel een gemixte buurt ontstaat.

Voor de starter is er volop ruimte voor ontmoeting en de mogelijkheid om deel uit te maken van een community. Zo leer je mensen en het gebied kennen en bouw je samen aan de toekomst.

Voor gezinnen is er een full-service veilig woongebied, met veilige woonbuurtjes met rijwoningen en voorzieningen zoals een school. Er is volop ruimte voor kinderen om te spelen en te struinen door het gebied. Binnentuinen, speelplekken en moestuinen nodigen uit om elkaar te ontmoeten. Voor elke levensfase zijn er verschillende plekken opgenomen. Ook bij appartementen zijn mogelijkheden voor gezinnen en worden faciliteiten aangeboden zoals een ruim dakterras waar kinderen veilig naartoe kunnen.

Ook voor ouderen geldt het voordeel van een full-service gebied, met voorzieningen als de trein op steenworp afstand en comfortabele levensloopbestendige woningen met mogelijkheid van zorg aan huis. Zo kan je in Barendrecht blijven wonen, maar met een veel hogere mate van comfort dan een standaard eengezinswoning. Het grote park biedt op tal van plaatsen ruimte voor recreatie en ontmoeting. Fruitpacking District wordt net als de rest van Barendrecht een hechte sociale gemeenschap.



Bijzondere woonvormen

Wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen over hun huisvesting. Ze realiseren een woongebouw en zijn verantwoordelijk voor het ontwerp, de financiering, de bouw en het beheer hiervan.



Naast de genoemde woontypologieën is er ruimte binnen Fruitpacking District voor andere woonvormen. Deze bijzondere woningen kunnen bijdragen aan het sociale karakter van de wijk en de diversiteit vergroten. Enkele succesvolle voorbeelden worden hier beschreven.

Bij elke fase wordt onderzocht of één van deze woonvormen een plek kan krijgen in de wijk.

Beschermd wonen

Het Knarrenhof is een woonvorm waarin ouderen samen wonen en elkaar kunnen ondersteunen. Het bestaat vaak uit leeftijdsbestendige woningen aan een hofje, waar zelfredzame senioren vrijblijvend van elkaars gezelschap en hulp kunnen profiteren.



Voorbeeld: Zorg-erf D’n Aoverstep

In Zorg-erf D’n Aoverstep in Neede worden bewoners ondersteund op alle leefgebieden. Wat mensen zelf kunnen doen, doen ze zelf. Waar ondersteuning nodig is, wordt dat gegeven.

Meergeneratiewonen

Een meergeneratiewoning wordt vaak gekozen door gezinnen die de zorg dragen voor een ander familielid, vaak grootouders die samenwonen met hun zoon of dochter en kinderen. De twee woningen zijn bij een meergeneratiewoning met elkaar verbonden.



Voorbeeld: Kas&Co Utrecht

Op de Veemarkt in Utrecht staat meergeneratiewoning Kas & Co. Hier wonen gezinnen van verschillende samenstelling en leeftijd zelfstandig rondom een gemeenschappelijke binnentuin met een grote kas van 150 m².

Iedereen heeft zijn eigen plek, maar woont toch ook een beetje samen. In het hof wonen bijvoorbeeld gezinnen en hun ouders, soms binnen één huis, soms in verschillende woningen.

CPO

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Bij CPO organiseren zelfbouwers zich in een rechtspersoon, meestal een vereniging. De vereniging treedt op als opdrachtgever voor de ontwikkeling van een project met woningen en/of werkruimtes voor de leden.



Voorbeeld: Geworteld Wonen

Het klinkt als een droom. In de drukke Randstad op een landgoed wonen met één hectare grond, waar je zelf je eigen groenten en fruit produceert. Niet als baron of jonkvrouw, maar met bijna vijftig ‘gewone’ huishoudens.

Dat is Geworteld Wonen: groen, ondernemend én samen.

Ondernemers

Fruitpacking District maakt onderdeel uit van Dutch Fresh Port en richt zich met de ondernemersvisie op bedrijvigheid, ondernemers, onderwijs en kennisdeling. Alles vanuit het concept ‘voedsel’. We sluiten daarmee aan op de ondernemers in het gebied en willen het samen hen versterken. We voegen daar circulaire, duurzame, laagdrempelige en betaalbare concepten aan toe.

Het streven is om gezond leven betaalbaar te maken voor de bewoners die een benedenmodaal tot modaal inkomen hebben. Daarnaast streven we naar voornamelijk duurzaam geproduceerd, biologisch, circulair en lokaal.

Om de identiteit van het gebied te versterken willen we dat bedrijven hieraan iets toevoegen. Een deel van de ondernemers en bedrijven zijn de zogeheten ‘image builders’. Dit zijn de

smaakmakers van Fruitpacking District. Image builders maken het verschil en geven het gebied extra kleur en invulling en zijn daarmee de dragers van het concept: ‘Take Food Seriously’.

De overige ondernemers sluiten hierop aan, niet iedereen kan een image builder zijn. Op deze ondernemers en bedrijven zijn de rand- en aanvullende voorwaarden van toepassing. Om zorgvuldig invulling te geven aan de juiste mix van ondernemers zal er een “Plinten-werkgoep” worden opgericht - een samenwerking tussen gemeente en Emborion die toeziet op een goede en passende invulling van de plinten. Hierbij denken we niet alleen aan detailhandel, maar ook aan onderwijs, (maatschappelijke) voorzieningen en bedrijvigheid.

Een bibliotheek waar je meer kunt doen dan alleen boeken lenen. Het is een educatief centrum waar ook workshops en andere evenementen plaatsvinden. Natuurlijk met een terras in het groen.

De groene bibliotheek



Deelkeuken

Een deelkeuken als culinaire broedplaats met professionele keuken en flexibele kantoorruimte waar bevlogen food-ondernemers aan hun creatieve ambities werken. Een perfecte plek waar ondernemers en bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

De circulaire Marktkraam

Een multifunctionele kiosk gemaakt van hergebruikte groenten- en fruitkragen, waar je in de winter een huisgemaakte erwtensoep haalt en in de zomer een heerlijk ijsje.



Een groene en duurzame supermarkt. In Fruitpacking District ondernemen we duurzaam, zonder gedoe. Hier staat zero waste hoog in het vaandel en kan afval de pot op.

De duurzame supermarkt



De bierbrouwerij

Een nieuwe, toffe wijk kan niet zonder een plek waar je een goed glas bier kan drinken met je vrienden of burens. En dan natuurlijk niet zomaar gewoon bier, maar biologisch gebrouwen, met bijvoorbeeld ingrediënten die anders werden weggegooid.



De sportschool

Een goede sportschool kan natuurlijk niet ontbreken. Hier krijgen members ook advies over lifestyle, voeding, lichaam en geest.



Voorzieningen

Fruitpacking District wordt geen monofunctionele woonwijk zoals er vele zijn en worden gebouwd. Hier werken we aan een multifunctionele, inclusieve wijk waar wonen, werken en ondersteunende voorzieningen samengevoegd worden. Zo ontstaat de toekomstbestendige 10-minutenstad waar je alle noodzakelijke voorzieningen op 10 minuten lopen van je woning vindt. De plek voor een lekker kopje koffie, een gezamenlijke werkruimte, winkels, maar ook zorgfuncties en scholen (primair en beroeps-onderwijs). Daarnaast bereik je ook de steden Rotterdam en Dordrecht in 10 trein-minuten.

De schaal en omvang van Fruitpacking District vraagt om een juiste mix van functies die kwaliteit toevoegt aan de huidige voorzieningenstructuur. Uitgangspunt hierbij is dat concurrentie met het huidige aanbod vermeden wordt. Voorzieningen in de wijk zijn daarom met name gericht op het bedienen van de bewoners van Fruitpacking District en medewerkers van de bedrijven in Dutch Fresh Port.

Zonering

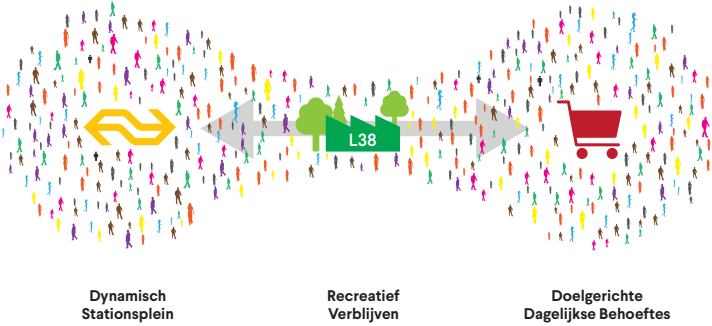
De mix van voorzieningen is in zones verspreid. De snelheid waarin men zich in een zone beweegt, bepaalt het accent van de beschikbare voorzieningen. De rustige binnengebieden krijgen enkel functies gericht op wonen en dienstverlening, terwijl de hoofdroutes plek bieden voor veel meer functies. De Spoorlaan heeft een stedelijk karakter en is de belangrijkste as voor de voorzieningen. Hier zorgt een goede plint voor een levendig straatbeeld, zowel overdag als in de avond. De juiste mix van maatschappelijke, werk- en horeca-voorzieningen (met afwijkende openingstijden) is hiervoor essentieel en brengt spontane en sociale contacten tot stand.

Dynamisch, recreatief en doelgericht

Door de verschillende types van voorzieningen te clusteren, ontstaat er voor de bezoeker helderheid en kunnen functies elkaar versterken.

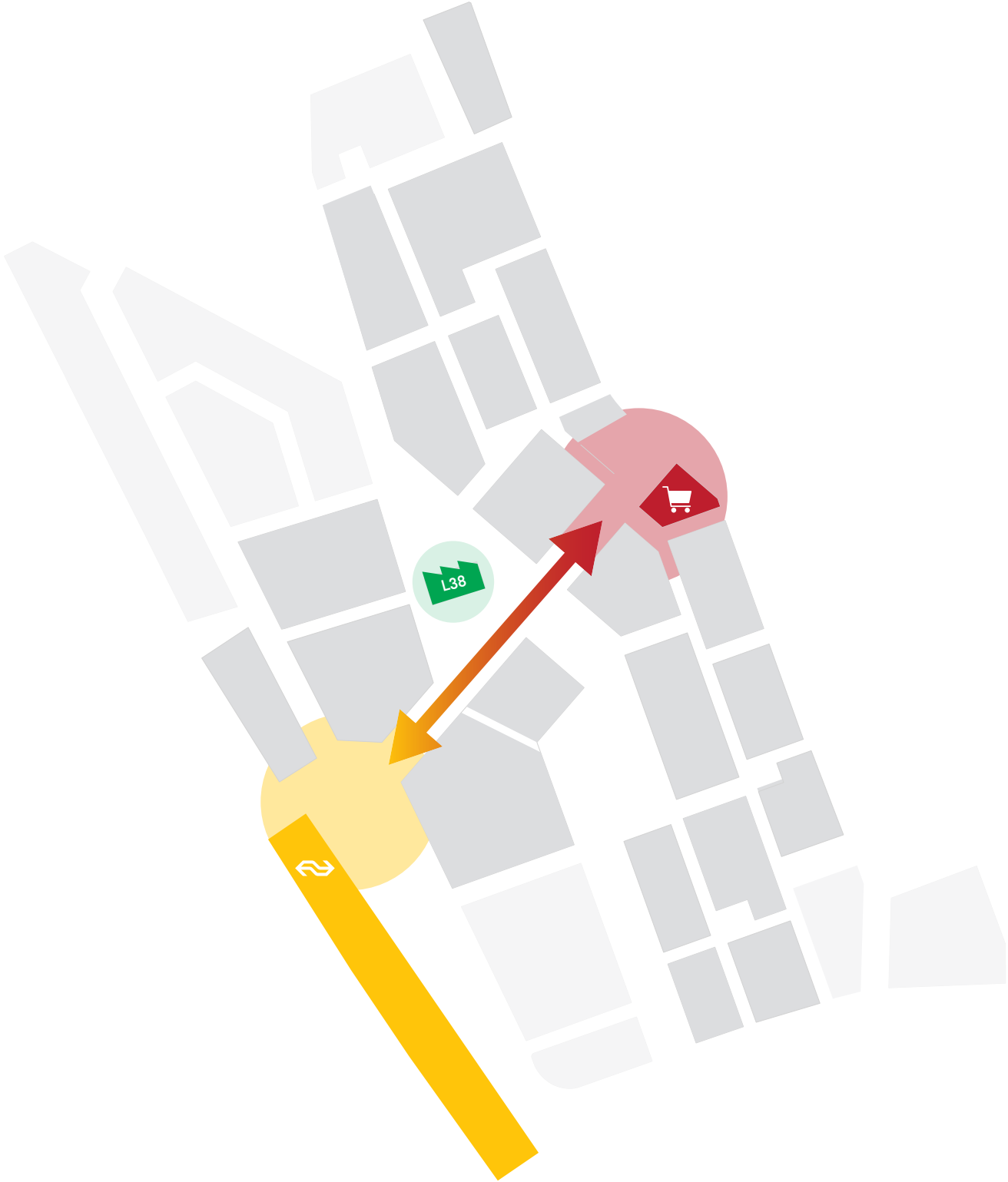
Rondom het Stationsplein zullen de functies dynamisch van aard zijn. Hierbij kan worden

gedacht aan niet dagelijkse detailhandel, diensten, werkfuncties en kleinschalige horeca. Je bent hier op doorreis, gaat er werken of bent op zoek naar iets specifieks. In het centrum van Fruitpacking District, op de kruising van de groene en stedelijke as, zijn de voorzieningen recreatief van aard. Hier ga je heen om te ontspannen. Denk aan een groen grand café, het grote zusje van het huidige Café Clementine, maar ook bijvoorbeeld aan een buurthuis, of een coffee-corner. Bij de oostelijke entree van het gebied zijn de voorzieningen doelgericht, hier ga je meerdere keren per week heen voor de boodschappen, om te sporten of te werken. Hier zal dan ook de supermarkt als belangrijke trekker worden gepositioneerd samen met de groenteboer en bijvoorbeeld de bakker.



Haltermodel voorzieningen

De publiekstrekkingen station Barendrecht en supermarkt verdelen bezoekers over de Spoorlaan en bevorderen de doorkruising van winkelend publiek.



Voorzieningen

Voor het Kerngebied is het uitgangspunt in het Ontwikkelkader (d.d. 14 feb 2022) dat hier 36.500 m² BVO Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) wordt gerealiseerd. Dat is belangrijk omdat De Stationstuinen een gemengd gebied wordt waar voor bewoners, werknemers en gebruikers alle gewenste voorzieningen op 10 minuten lopen liggen. Aanvullend hierop liggen de voorzieningen in het centrum van Barendrecht op 10 minuten fietsen en bereik je het centrum van Rotterdam en Dordrecht in 10 trein-minuten.

Een kwantitatief en kwalitatief hoogwaardig aanbod van Voorzieningen en Werken is een belangrijke onderscheidende kwaliteit en daarmee een succesfactor voor Fruitpacking District. Tegelijkertijd gaat de stelling op ‘we bouwen niet voor leegstand’. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen en afstemming van Gemeente en Emborion. Om die reden is overeengekomen dat minder Voorzieningen/Werken (en meer Wonen) mag worden gerealiseerd indien wordt aangetoond dat er geen vraag naar is. Dit tot een minimum van 16.500 m² (10.000m² Werken en

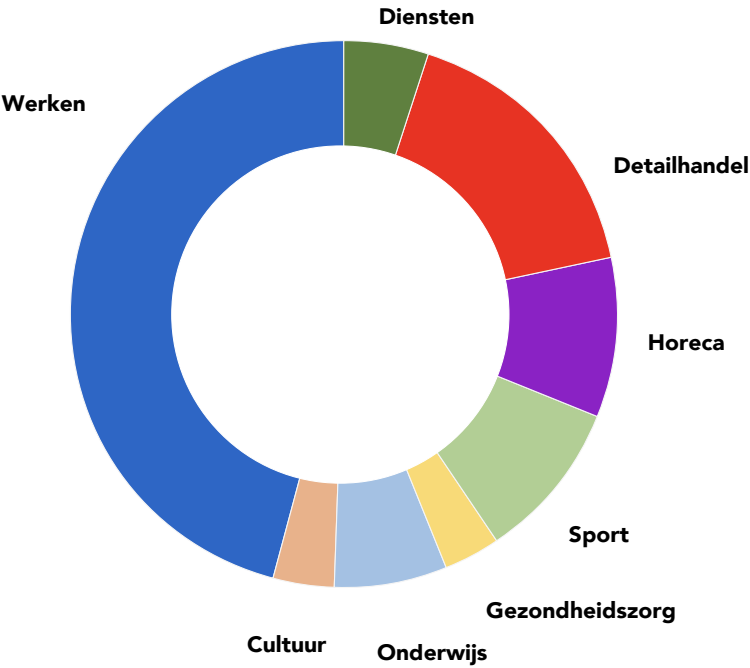
6.500m² Voorzieningen). Per deelfase zal, rekening houdend met het totaal, een analyse worden gemaakt van de behoefte versus de gewenste c.q. gestelde vierkante meters.

In de afgelopen anderhalf jaar zijn diverse onderzoeken en analyses gedaan naar de markt-behoefte aan Voorzieningen en Werken in De Stationstuinen, en specifiek voor Fruitpacking District. Hiervoor is onder andere meer in detail gekeken naar de behoefte vanuit de regio, vanuit Barendrecht en Ridderkerk, en naar de behoefte op basis van betere inzichten in doelgroepen en bewonersaantallen die hier worden verwacht. De conclusie van deze analyses en onderzoeken is dat op basis van de huidige inzichten en marktom-standigheden er behoefte is aan circa 33.000 m² BVO Voorzieningen en Werken in plaats van de oorspronkelijke 36.500 m² BVO. De programmering van Fruitpacking District is op basis hiervan afgestemd en aangepast.

Dit Structuurplan biedt de ruimte voor de volledige 36.500m² BVO Werken en Voorzieningen,

maar tevens voor de flexibiliteit voor de omzetting conform de mogelijkheden uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

Daarbij wordt het belang benadrukt van zorg-vuldige afweging, want als de meters eenmaal zijn omgezet naar Wonen is het veelal niet meer mogelijk ze terug te brengen naar Werken en Voorzieningen. Gezamenlijk zal dus gewerkt moeten worden aan een succesvolle invulling van deze belangrijke functies die randvoorwaardelijk zijn voor het succes van De Stationstuinen en Fruitpacking District.



Wortel, groei en bloei

In Fruitpacking District leren we van elkaar in de breedste zin van het woord. Fruitpacking District is de plek om kennis te delen, kennis op te doen, te experimenteren en om te groeien en te bloeien. We trekken kennisinstellingen en/of opleidingen aan die een relatie hebben met voedsel, (voedsel)productie of (technologische) ontwikkelingen.

Een mooi voorbeeld hiervan is de Dutch Fresh Port Campus. Deze samenwerking van verschillende onderwijsinstellingen huist sinds september 2023 in het gebied. De campus stimuleert en faciliteert ondernemerschap en onderwijs. We willen talent op de hoogte brengen van wat er in Fruitpacking District en Dutch Fresh Port gebeurt en ze stimuleren mee te denken en uit te proberen hoe een nieuwe toekomst voor wonen en voedsel eruit kan zien.



Het Natuurlijke Kinderdagverblijf

Niet zomaar een kinderdagverblijf, maar één waar buitenspelen, bewegen en gezonde voeding centraal staat. Want kinderen die zijn opgegroeid met buitenspelen zitten lekkerder in hun vel, slapen beter en zijn minder vaak ziek. Uit onderzoek blijkt bovendien, dat deze groep kinderen later als volwassene meer geneigd is om de natuur te beschermen.



Basisschool

Voor de kinderen van 4 tot 12 is Fruitpacking District één eetbaar avontuur. Eén van de Barendrechtse basisscholen ligt direct aan het park. Lopend naar school en spelen in het park.



Lentiz College

De Dutch Fresh Port is dé Europese draaischijf voor verslogistiek. Een gebied met carrièrekansen in overvloed. Ondernemers uit de Dutch Fresh Port sloegen al de handen ineen voor de door Lentiz aangeboden opleiding Verslogistiek. In Fruitpacking District brengen we deze twee werelden zo veel mogelijk met elkaar in verbinding. We zoeken ook samenwerking met andere MBO-, HBO- en universitaire opleiding?

Meer dan mensen



Koninginnenpage



Egel



Huisemus

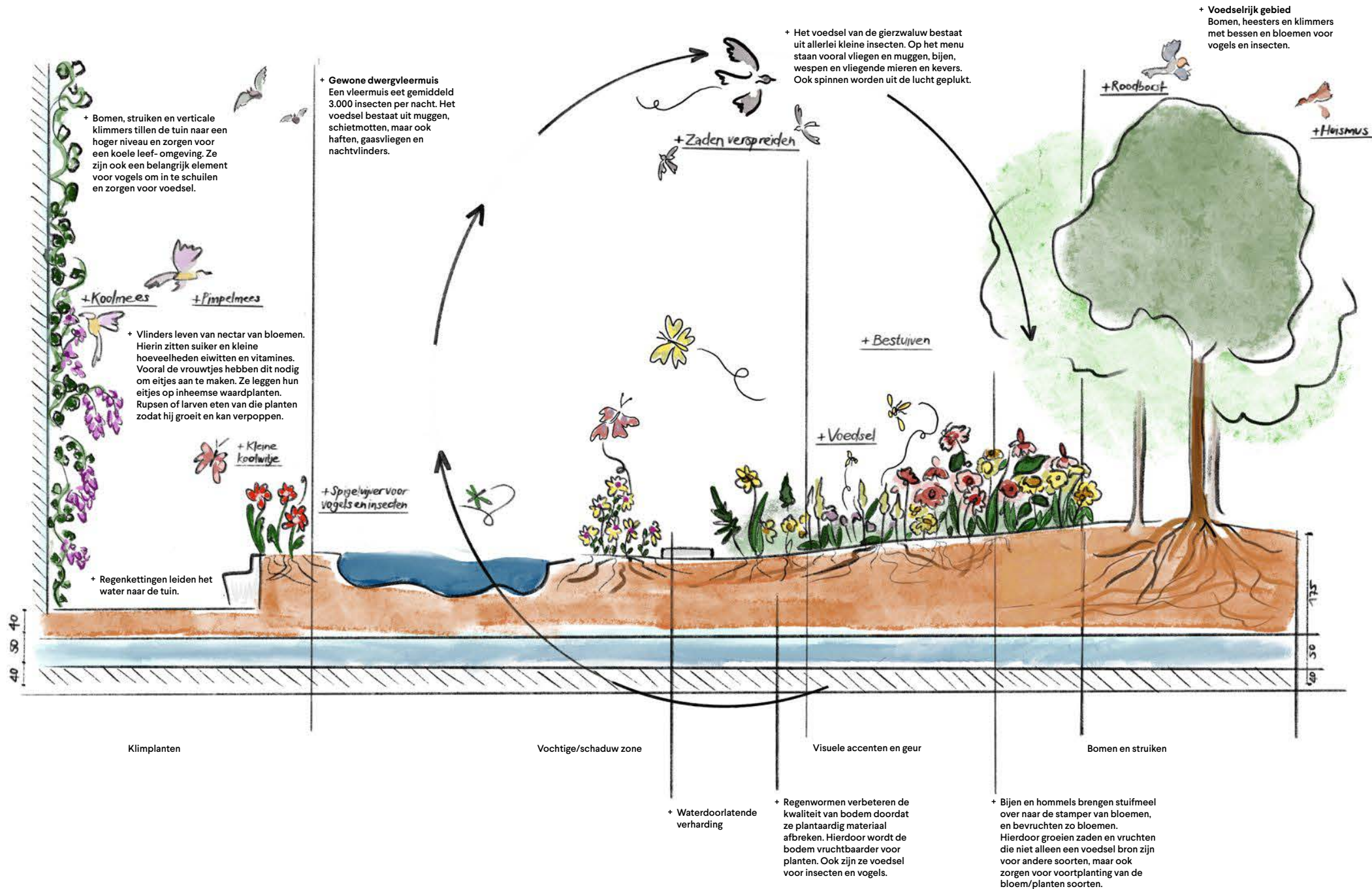


Kleine watersalamander



Zandbij

Fruitpacking District is een groene wijk. Een deel van dit groen is eetbaar voor mens of dier. Zo is er in Fruitpacking District ruimte voor mensen, planten én dieren. De opzet van het groen en het water versterkt de biodiversiteit en draagt bij aan een robuuste habitat voor dieren en insecten die nu al in het gebied en in de nabijgelegen natuurgebieden leven.





PLAN RICHT

5. Het plan

Dit hoofdstuk betreft het ruimtelijke structuurplan. Dit is een nadere uitwerking van onder andere het Ontwikkeldkader, VO stedenbouw en inrichtingsplan.

Het beschrijft de hoofdstructuur en de organisatieprincipes die als fundament onder het plan liggen.

Ingepast in het recreatieve netwerk

- 1

Verbinding Sportpark
 - Overbrugging van de Spoortunnel
- 2

Aansluiting Dierenstein
 - Fietsverbinding met Rotterdam
 - Ontrafeling logistiek en stadsverkeer
 - Verbetering straatprofiel
- 3

Verbinding Spoorplein
 - Overgang naar andere zijde spoor.
 - MobilityHUB als verbinding
 - Voetgangers en fietsers
- 4

Verbinding Barendrecht
 - Fiets/voetganger tunnel
- 5

Gebroken Meeldijk
 - Woon/werk connectie Dutch Freshport - Fruitpacking District
 - Verbinding naar natuurgebieden
- 6

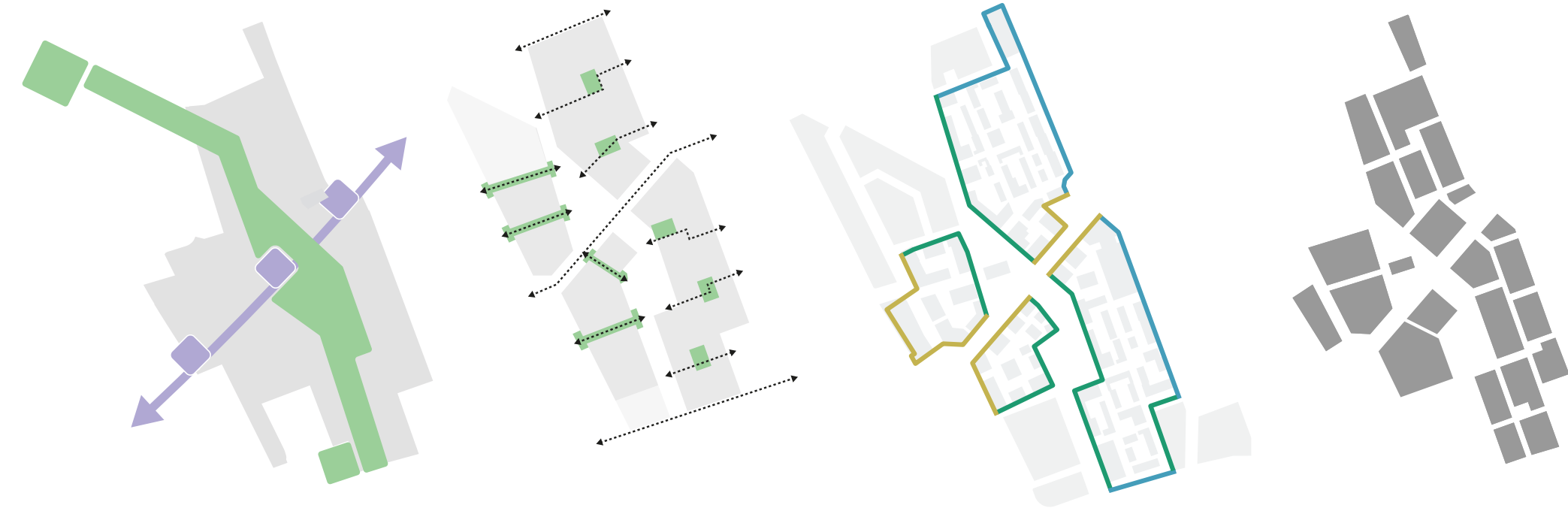
Zuidpolder/ Natuurgoed Ziedewij
 - Ontspannen en recreëren in de Zuidpolder
 - Verwonderen in Natuurgoed Ziedewij
 - Wandelen door 200 hectare nieuw aangelegd Waalbos
- 7

Verlengde Voorweg
 - Woon/werk connectie Dutch Fresh Port - Fruitpacking District
- 8

Gebroken Meeldijk
 - Herprofilering
 - Loskoppelen logistiek en voetverkeer



Structuuropzet



Centrale assen en plekken

De Park-as vormt de groene ruggengraat van het gebied in de noord-zuidrichting. Hier staan recreatie, ecologie en klimaatadaptatie centraal. De Stedelijk-as verbindt het station via verschillende plekken en pleinen met de Dutch Fresh Port in de oost-westrichting. Aan deze as bevinden zich de meeste voorzieningen.

Oost-westverbindingen

De woonbuurten worden in de oost-westrichting met het park verbonden. De straten aan de oostzijde hebben altijd een knik waardoor een buurtpleintje ontstaat. Deze breekt tevens de doorkijk naar de omliggende bedrijventerreinen.

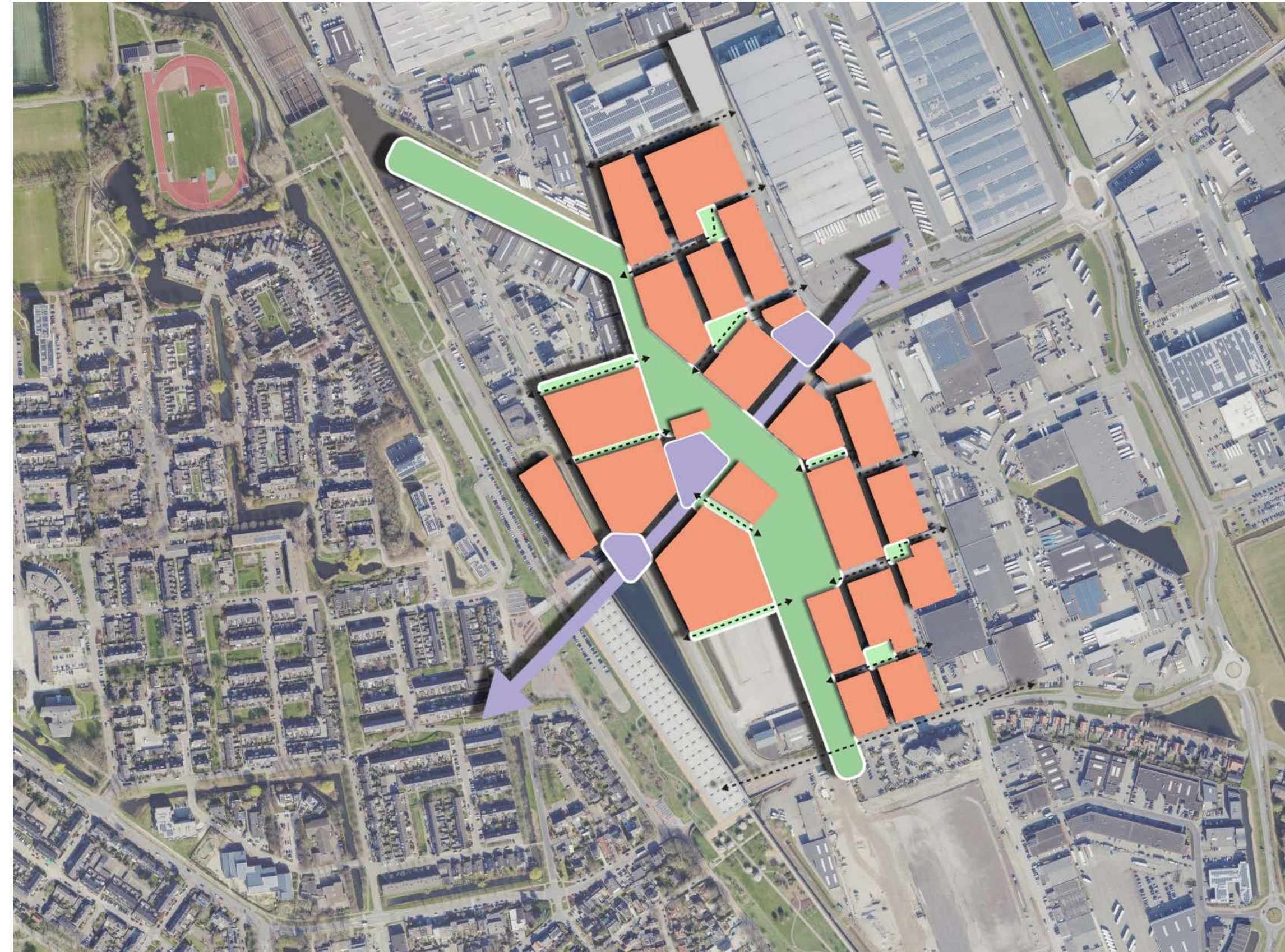
Randen

De woongebieden hebben andere oriëntaties wat leidt tot randen met verschillende sferen. Bij de bedrijventerreinen (blauw) moeten woningen meer gesloten zijn en is er plek voor menging met werkfuncties. Bij het park (groen) is de structuur van de gevelwanden/gebouwen opener en wordt in de uitwerking van het ontwerp het groene karakter benadrukt. Langs de stedelijke randen (geel) bepalen voorzieningen het straatbeeld.

Bouwvelden

Binnen de bouwvelden is er ruimte voor ontwikkeling van gebouwen. In het plan is een voorbeeld uitwerking opgenomen die de ambitie toont. In de verdere uitwerking blijft er ontwerpvrijheid om alternatieve uitwerkingen voor te stellen die voldoen aan alle randvoorwaarden en ambities.

Structuurkaart



Deze proefverkaveling laat een mogelijke invulling zien van de bouwvelden binnen de structuur-opzet. Het geeft een indicatie van toedeling van woningcategorieën en aantallen woningen.

Per deelgebied zal een stedenbouwkundige uitwerking gemaakt worden, met inrichtingsplan voor de buitenruimte en de architectuur van de bebouwing. Voor deze uitwerking zijn het bestemmingplan, het beeldkwaliteitsplan, het Ontwikkelkader en de inhoud van dit structuurplan leidend.

Belangrijk in de uitwerking is de realisatie van een goed leefklimaat. Dat vraagt om goede kwalitatieve aansluitingen op de buitenranden aangrenzend aan de werkgebieden. Het vraagt ook om zorgvuldig vormgegeven binnenruimten en overgangen zowel openbaar als privé. Uitgangspunt is een aangenaam verblijfsklimaat, minimale windhinder, voldoende bezonning en privacy. Dat vergt per bouwveld ook een zorgvuldige studie van aansluitingen openbaar-privé, aansluiting van appartementen op grondgebonden woningen

en de functionele indeling van binnenterreinen. In de deeluitwerkingen moet ook de aansluiting van woningen op de verschillende MobilityHUB's ontwerpaandacht krijgen, zodat het ook daar prettig wonen is.

Telkens zullen de stedelijke ruimten worden ontworpen met een prettige maat en schaal en goed verbonden met hun omgeving. Aantrekkelijke routes in tal van vormen zorgen dat voetgangers en fietsers door het gebied heen kunnen bewegen. De auto krijgt aangename, functionele routes aan de randen. Groen is daarbij van groot belang voor de beleving door het hele gebied en daarvoor zal voldoende ruimte moeten worden gemaakt.



Loods 38 als hart van de buurt



Spoorlaan, met voorzieningen



Levendig Stationsplein



Park als centrale plek voor ontmoeting en ontspanning in het groen



Doorgaand, autovrij, groen woongebied



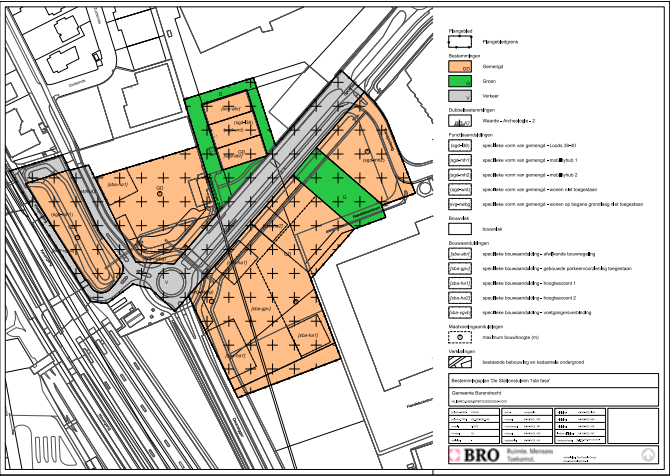
MobilityHUB's aan de randen met buurtfuncties



Collectieve binnentuinen

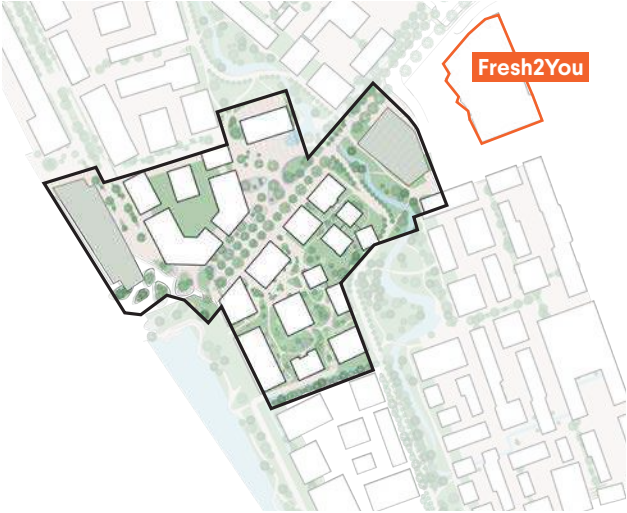


Kaart bestemmingsplan



Bestemmingsplankaart

In de proefverkaveling is rekening gehouden met het toevoegen van de Fresh2You locatie. Dit biedt de mogelijkheid om de aanvankelijk geplande MobilityHUB aan de parkrand te verplaatsen naar de buitenrand van het gebied. Hierdoor krijgt de Park-as meer ruimte en bepalen woningen het beeld aan de parkrand in plaats van een HUB. Deze mogelijke toevoeging aan het plangebied zorgt er ook voor dat minder woningen binnen de invloedssfeer liggen van bestaande bedrijven. Vanwege deze kwaliteiten is het betrekken van de Fresh2You locatie bij Fruitpacking District het voorkeursmodel.



Scenariio zonder toevoeging Fresh2You

Daarnaast is ook het scenario opgenomen, verbeeld in een kleine uitsnede, waar passend binnen de bestemmingsplancontouren van de 1e fase de Fresh2You locatie niet ingepast wordt in het plan.

Op deze wijze is geborgd en inzichtelijk gemaakt dat zonder deze locatie het plan van de 1e fase kan voldoen aan de parkeeropgave. Feitelijk wordt dan teruggevallen op het oorspronkelijke en goedgekeurde VO, dat samen met het Ontwikkeldkader de basis vormt voor dit Structuurplan.



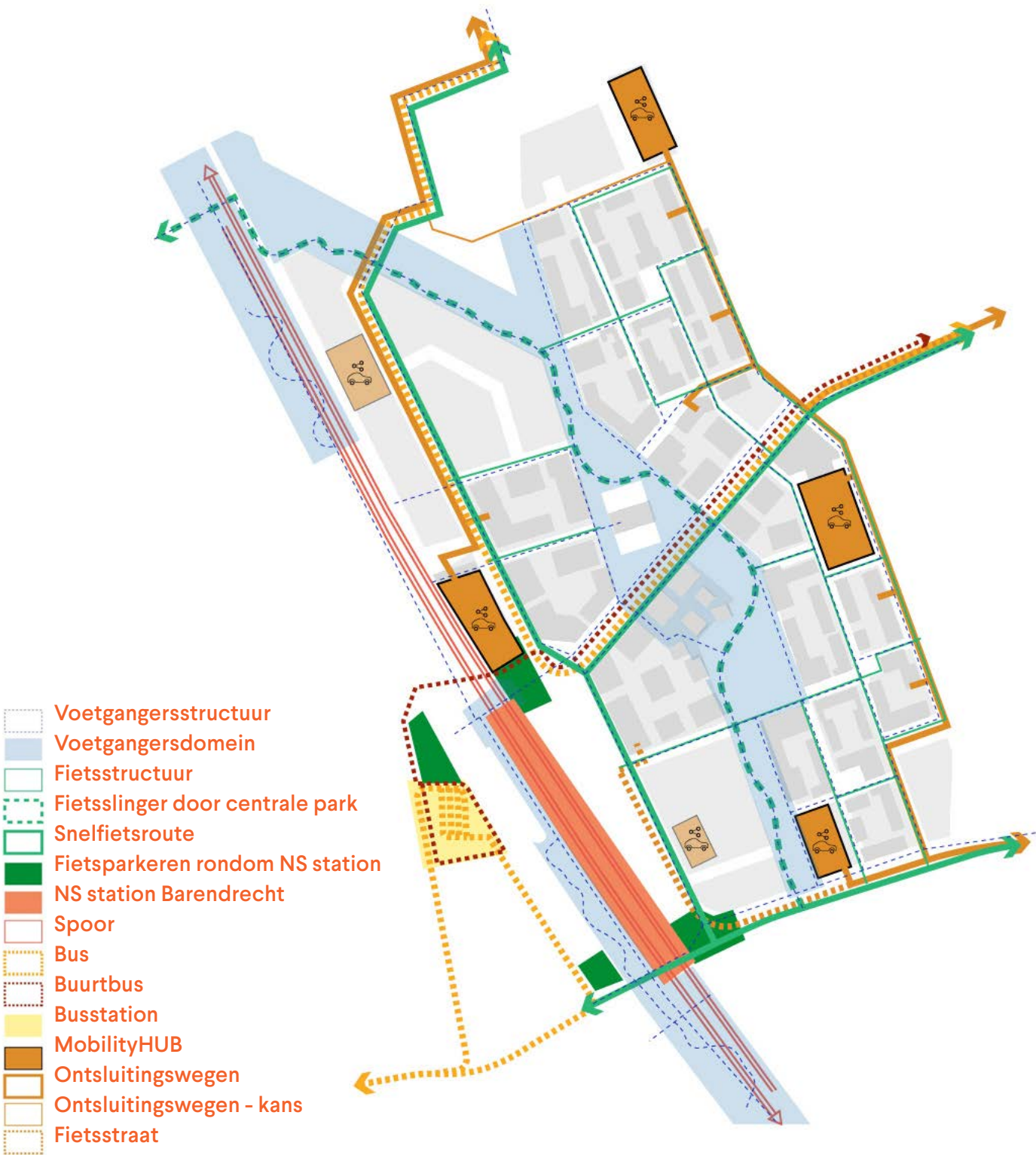
Scenariio met toevoeging Fresh2You



Infrastructuur

In Fruitpacking District zal men vooral te voet gaan, of de fiets pakken om naar een winkel, restaurant, werk en school te gaan. Tot een afstand van 10 a 15 kilometer is dit goed te doen, zeker met een elektrische fiets of een speed pedelec. Bij een grotere afstand biedt de trein uitkomst. Er blijven echter mensen die ook op de auto zijn aangewezen. Dat kan ook, want er is ruimte voor bijna 3000 parkeerplaatsen in het gebied, inclusief meer dan 100 deelauto's, die zijn voorzien in 4 MobiltyHUB's aan de randen van Fruitpacking District. Dit zijn parkeergebouwen van 5-6 bouwlagen met een capaciteit van 400-850 parkeerplaatsen per HUB. De resterende auto's kunnen aan de oostrand, of op het bestaande parkeerdek bij het station een plek krijgen.

In de HUB's is ook ruimte voor bijvoorbeeld deel(bak-)fietsen, bolderwagens en andere voorzieningen zoals een pakketwand en energievoorzieningen. De HUB's zijn daarmee bronpunten in het plan, naast de voorzieningen en het treinstation. Hier parkeren bewoners, werknemers, gebruikers en bezoekers immers hun auto. Vanaf de HUB loop, of fiets je naar je huis en werk. Die wandelroute zal aantrekkelijk en veilig zijn. Om die reden is het wandelgebied voor het grootste deel groen met ruimte voor bossages, kleine en grote bomen. Waar in de straat normaal 10-20% groen aanwezig is, is dit nu veel meer. Dit zijn dus geen straten meer, maar aantrekkelijke verblijfsruimtes voor mens en dier.

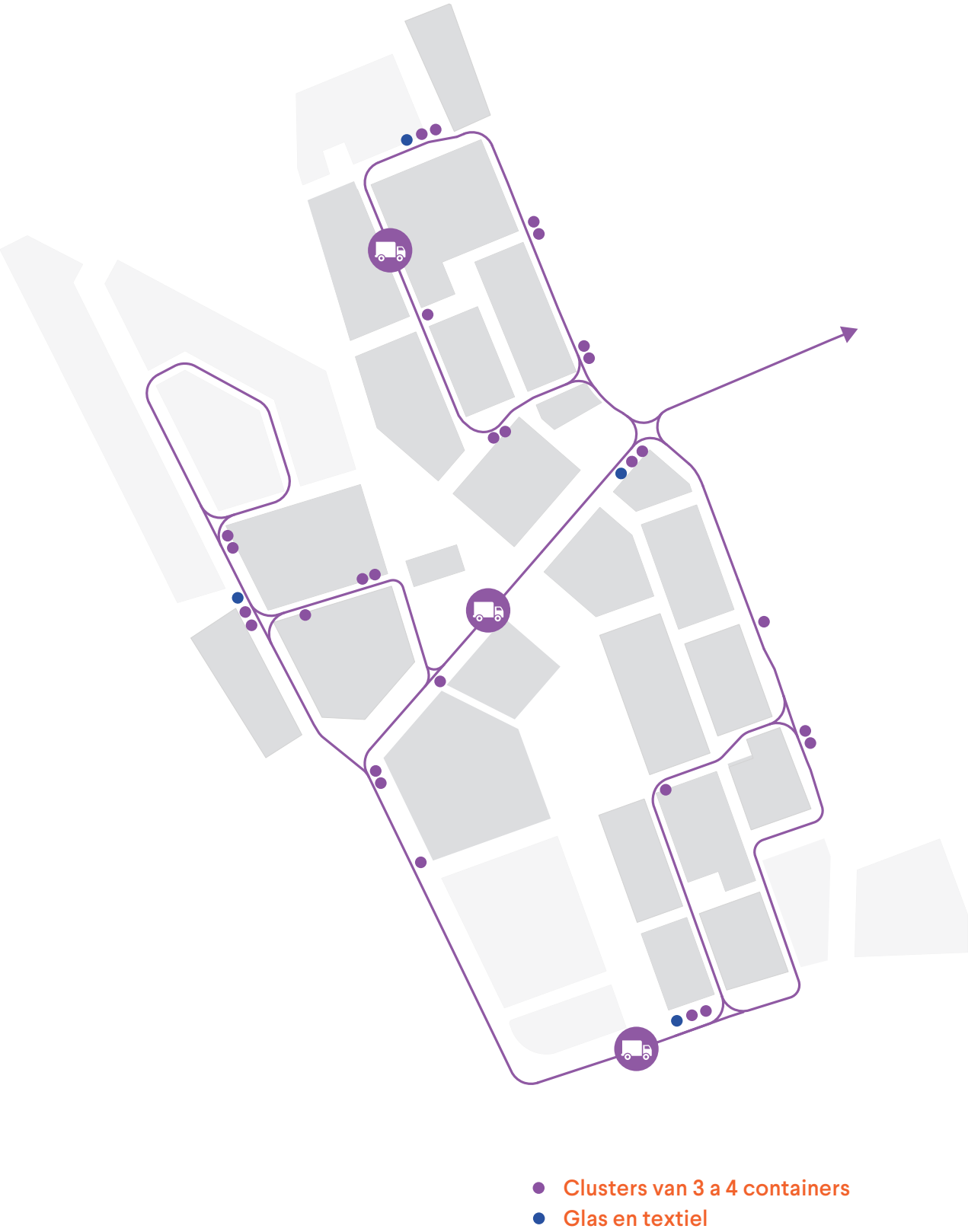


Heavy Duty wegen en ondergrondse infra

Om het nieuwe stedelijke gebied bereikbaar en leefbaar te maken zijn er diverse invullingen nodig. Zowel boven- als ondergronds zal een leefbare omgeving ontwikkeld moeten worden. Waar ruimte geboden wordt voor nood-, hulp- en afvaldiensten, het zware verkeer, de 'Heavy Duty Wegen'. Woningen worden voorzien van nuts- en datavoorzieningen waarbij de onder- en bovengrondse infrastructuur goed op elkaar afgestemd moeten worden.

De uitgangspunten voor de ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur zijn terug te vinden in de bijlage 6 'Infrastructuur':

- 6.1 Heavy Duty wegen
- 6.2 Afvalbeheer
- 6.3 Kabels en Leidingentracés
- 6.4 Riolering en Waterhuishoudkundige principes
- 6.5 Tracé dwarsdoorsnede
- 6.6 Peilkaart
- 6.7 Ondergrondse groeiruinimte bomen



Programma

Het Structuurplan betreft het Kerngebied van De Stationtuinen, oftewel Fruitpacking District. Het voorliggende plangebied is groter dan dat van het Ontwikkeldkader en het VO Stedenbouw. Aan de randen zijn de percelen van Fresh2You, Renes en Vano toegevoegd, zie afbeelding.

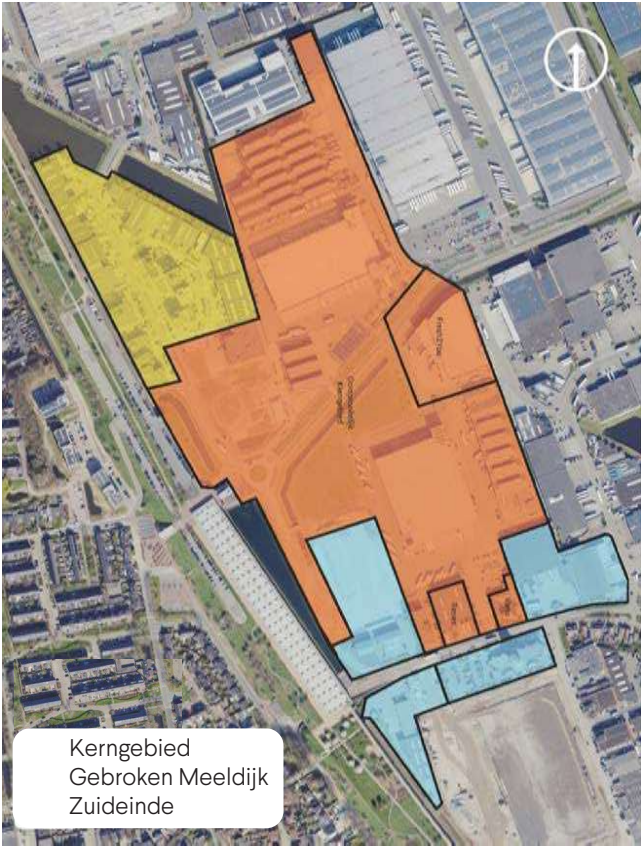
Voor het nieuwe totale Kerngebied (hierna weer Kerngebied genoemd) is in verschillende overeenkomsten en het ontwikkelkader een aantal m² Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) afgesproken dat gerealiseerd mag worden. Binnen deze BVO's dienen alle programmaonderdelen een plek te krijgen. Dit betreft Wonen, Werken en Voorzieningen (maatschappelijk en commercieel), samen Bedrijfs Onroerend Goed (BOG) en gebouwd parkeren. Uitzondering hierop is het gebouwde parkeren onder de privé-binnenhoven. Randvoorwaarde voor het realiseren van het volume (in totaal en in de verdeling over de ontwikkelvelden) is dat het kwalitatief inpasbaar is, om zo een kwalitatief goed leefklimaat te borgen.

Op basis van de afspraken hebben Gemeente en Emborion vastgelegd dat er 395.500m² BVO in het nieuwe Kerngebied gerealiseerd kan worden. Daarnaast is het de gezamenlijke ambitie om dit metrage te verhogen naar in totaal 413.500m² BVO indien dit mogelijk is binnen de kwalitatieve, technische en financiële uitgangspunten van het Ontwikkeldkader, beeldkwaliteitsplan en dit Structuurplan.

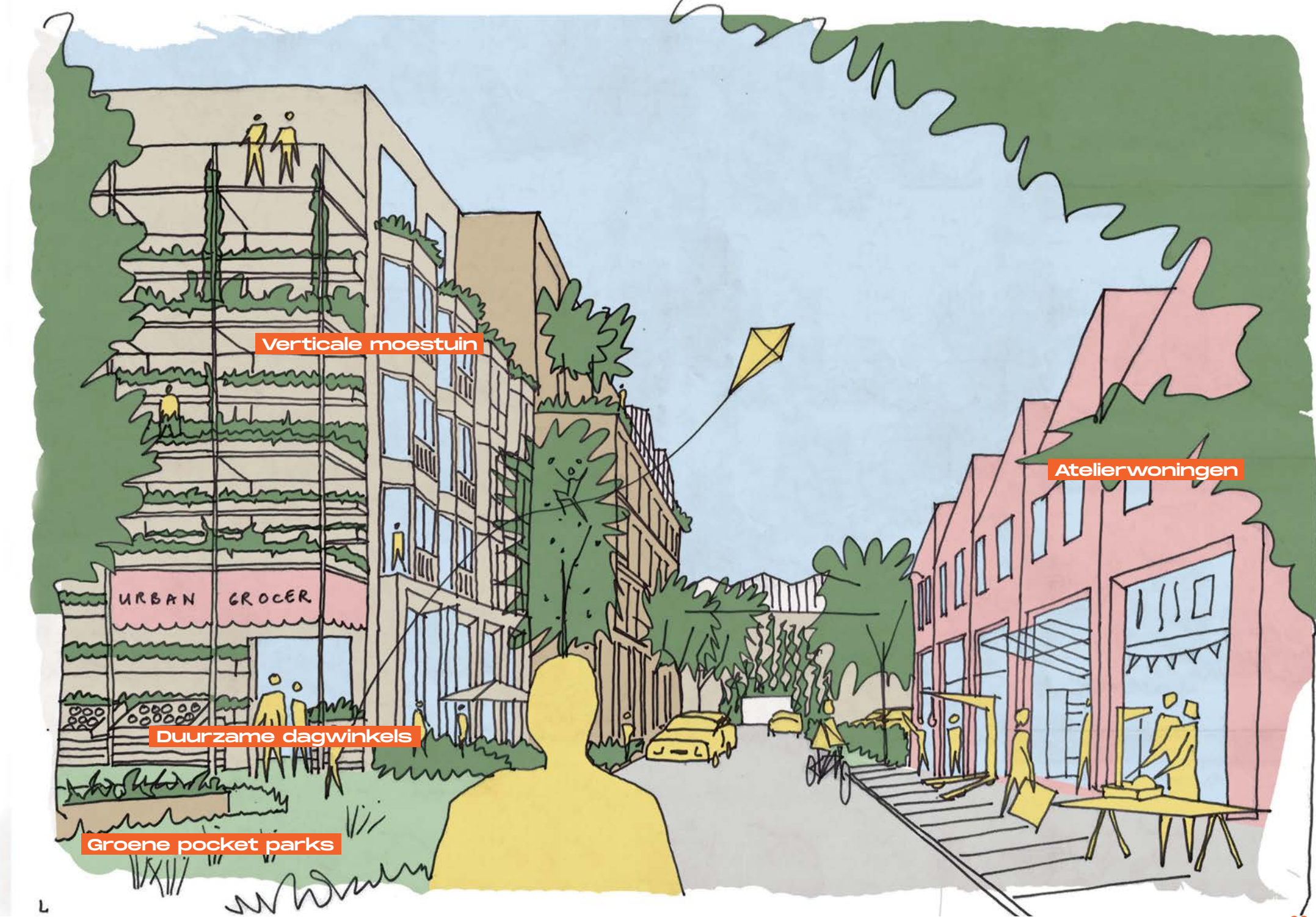
Het is tevens de ambitie om in Fruitpacking District een stedelijk gebied te creëren waarin de menselijke maat voelbaar blijft. Daarom zijn

de bouwhoogtes beperkt en wordt gewerkt aan een zorgvuldige volume-opbouw. Een aantrekkelijk leefbaar gebied is daarbij altijd het primaire uitgangspunt. In de ruimtelijke studies hebben Gemeente en Emborion als onderdeel van dit Structuurplan gezamenlijk onderbouwd dat het realiseren van de afgesproken 395.500m² uitdaging, maar kwalitatief goed inpasbaar is. Er is ook een onderverdeling gemaakt in het volume per deelgebied van Fruitpacking District, zodat deze volumes per deeluitwerking als gezamenlijke afspraak kunnen worden gehanteerd.

Gemeente en Emborion hebben de gezamenlijke ambitie om een additionele verdichting te vinden van 18.000m² (tot in totaal 413.500m² BVO). In gezamenlijkheid is deze ambitie geconcretiseerd in 5 verdichtingskansen. Partijen zullen streven om in de latere finale deeluitwerkingen ook deze volumes kwalitatief in te passen, binnen de kaders van het Ontwikkeldkader, het beeldkwaliteitsplan en dit Structuurplan. Eén van deze verdichtingskansen (#5) betreft de locatie gelegen voor/op de Fresh2You locatie. Deze verdichtingskans is als onderdeel van dit Structuurplan onderzocht en uitgewerkt. Gemeente en Emborion hebben in dit Structuurplan onderbouwd dat het volume daar met 4.300 m² BVO kan worden vergroot. Daarmee resteert nog een gezamenlijke ambitie om het Kerngebied te verdichten met 18.000-4.300=13.700m² BVO in de resterende 4 verdichtingskansen.



Hier komen uitersten onverwacht goed samen



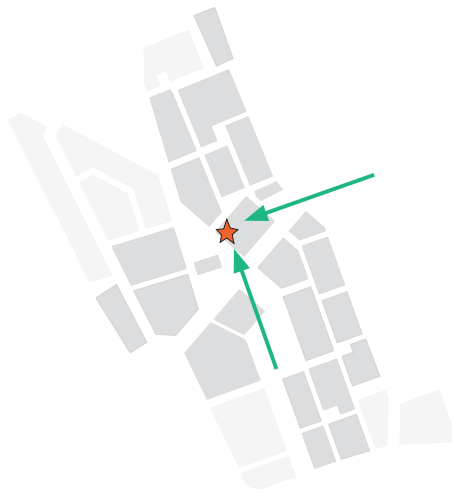
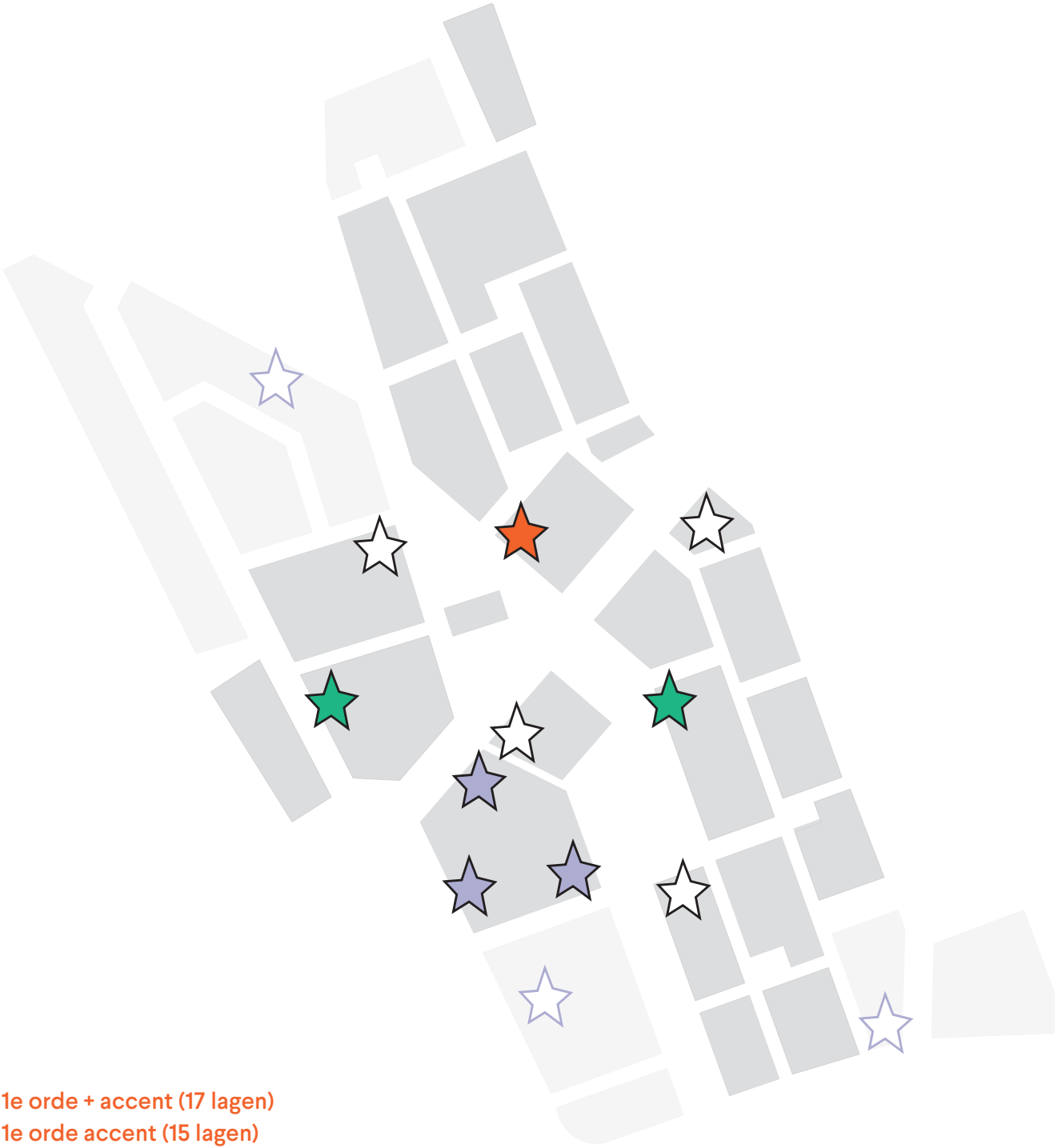
Hoogteaccenten

Hoogteaccenten worden gebruikt om belangrijke punten in het plan te markeren, open ruimtes te begeleiden of zichtlijnen te versterken.

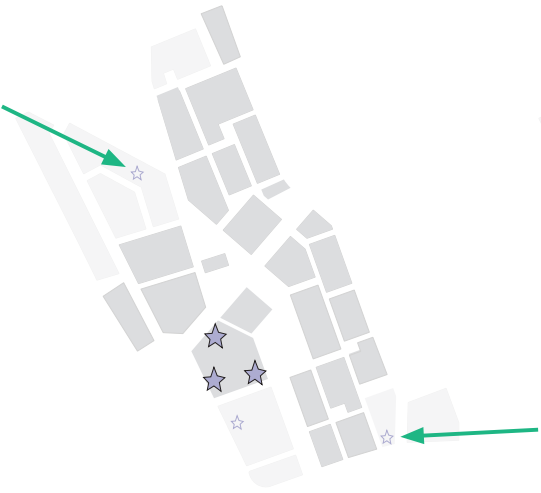
De accenten van de eerste orde zijn onderverdeeld in 17, 15 en 13 bouwlagen. Door een subtiel hoogteverschil aan te brengen in de hoogtes ontstaat een meer gevarieerd straatbeeld en silhouet.

Bij de uiteindelijke plaatsing dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van windhinder. Uitgangspunt is dat er op maaiveld sprake is van een comfortbalele verblijfskwaliteit.

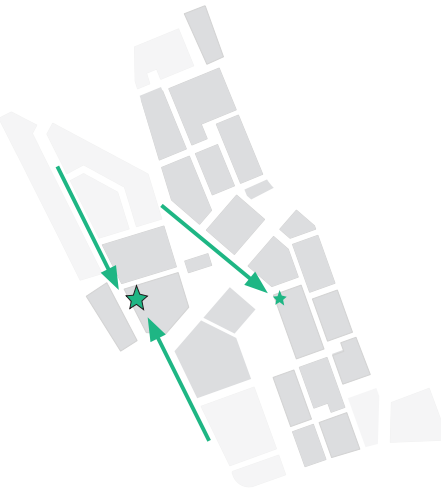
- 1e orde + accent (17 lagen)
- 1e orde accent (15 lagen)
- 1e orde - accent (13 lagen)
- 2e orde accent (maximaal 10 lagen)
- Toekomstige accenten (Zuideinde, Marni/Verdi)
- Zichtlijnen
- Open ruimte (plein / park)



1e orde accent met 17 bouwlagen:
Het hoogteaccent ligt in het verlengde van het eerste deel van de Spoorlaan, waarmee het als entree gaat functioneren van de wijk. Daarnaast markeert het accent de ruimtelijke knik in het park.

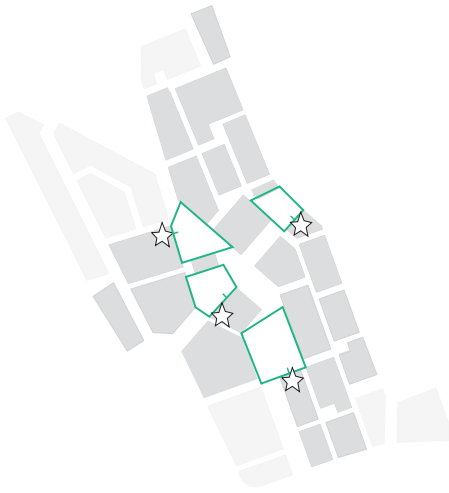


1e orde accent met 15 bouwlagen:
Alle hoogteaccenten met 15 bouwlagen bevinden zich in deelgebied A1 en dragen bij aan de hogere mate van dichtheid rondom het stationsplein. In het bouwveld zijn de hoogteaccenten nauwkeurig gepositioneerd op de randen van het bouwveld, zowel richting Spoorlaan, Dwarsligger en centraal park. Uitgangspunt voor de positionering van de hoogteaccenten is dat deze afstand houden tot de hoeken van het ontwikkelveld.



1e orde accent met 13 bouwlagen:
De twee hoogteaccenten van 13 lagen liggen ook in de centrale verdichtingszone langs de Spoorlaan. Langs het Zuideinde zorgt een hoger gebouw voor een accentuering van de verdichtingsopgave rondom het station gezien vanaf het Zuideinde. Daarnaast is het een landmark komend vanaf de Gebroken Meeldijk.

Een tweede hoogteaccent van 13 lagen ligt in de oksel van het park ten zuiden van de Spoorlaan. Hierin wordt de hoekverdraaiing van het park geaccentueerd. Dit betreft een hoogteaccent dat is opgenomen als potentiële verdichtingskans zoals beschreven op pagina 164.



2e orde accent:
Een bescheiden verdichtingsmogelijkheid is het realiseren van 2de orde hoogteaccenten langs het park. Ter hoogte van de grotere open ruimtes in het park is het mogelijk om de bebouwingswand verder op te hogen dan de basislaag voorschrijft.

3e proefverkaveling

Deze 3D voorbeelduitwerking is indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Voorbeelduitwerking Leeswijzer

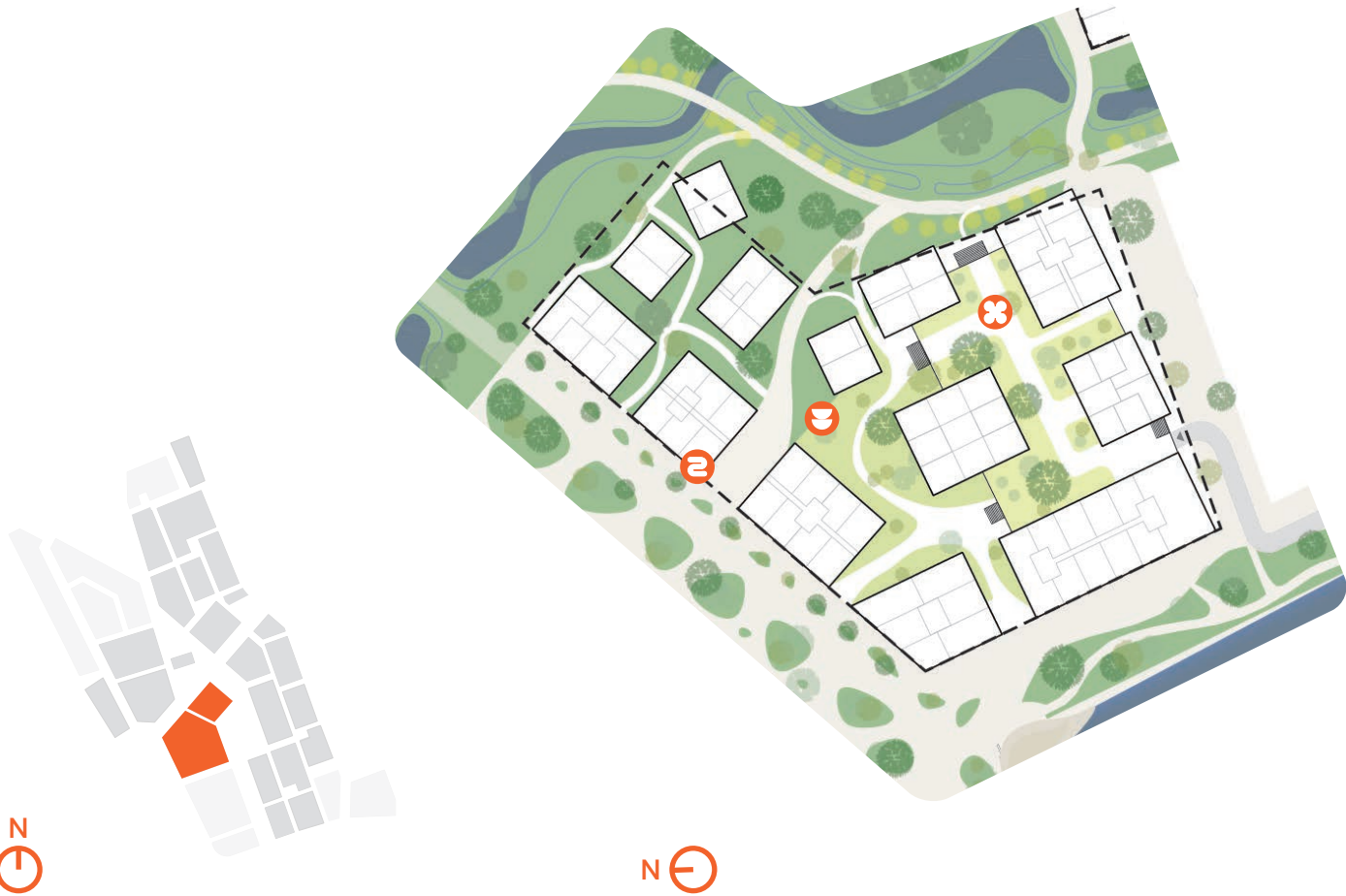
De proefverkaveling in dit Structuurplan is gemaakt om te onderbouwen dat de gewenste m² kwalitatief goed inpasbaar zijn. Het is nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Dat zal gefaseerd per deelgebied worden opgesteld.

Om een beter beeld te krijgen van hoe de inpassing en oriëntatie van volumes en functies vorm krijgt, zijn deeluitwerkingen opgenomen van enkele representatieve bouwvelden. Dit geeft een beeld van een mogelijke ruimtelijke uitwerking binnen de stedenbouwkundige principes en de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Dit beoogt geen architectuuruitwerking te zijn en is slechts een eerste aanzet van de bebouwing.

De onderliggende inrichting van de buitenruimte is indicatief.



Voorbeelduitwerking A



In Veld A komen verschillende identiteiten samen. De gebouwen aan de Dwarsligger zijn het gezicht van het plan vanaf het station. Stevige blokken en een hoogteaccent geven hier een stedelijke uitstraling en een mooi silhouet.

De Spoorlaan is een levendige straat, met winkels en voorzieningen in de plint.

Doorgangen leiden naar een intiem binnenplein. Hier bevinden zich functies gericht op de bewo-

ners van het bouwveld. Het kan gaan om een werkruimte of een buurtkeuken.

Aan de kant van het park zijn de gebouwen kleiner en loopt het groen tussen de gebouwen door, alsof het park het veld in vloeit.

Op het parkeerdek bevindt zich een collectieve tuin voor bewoners. Op verschillende daken zijn collectieve daktuinen opgenomen bereikbaar met een lift.



Brute Romantiek

Veld A heeft een hoge dichtheid, maar voelt verfijnd en menselijk aan: een stukje stad in het dorp



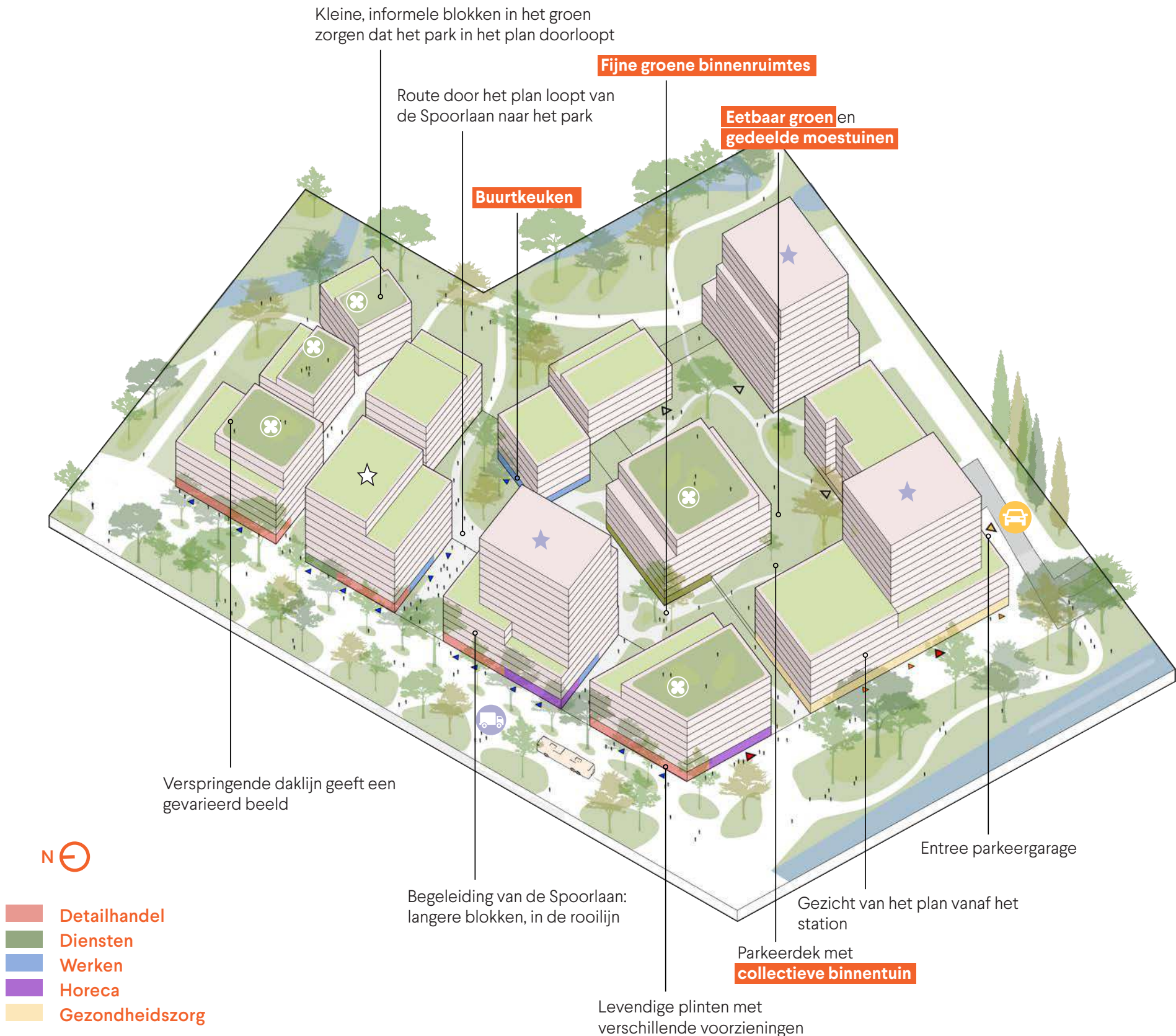
Het goede doen

In moestuinen en daktuinen verbouwen bewoners hun eigen eten. Het gebied is weelderig groen.



Mixed-up Marriage

De identiteit van groen, loodsen en het dorpse komen hier samen.



Voorbeelduitwerking B



Veld B ligt tegenover Veld A en vormt hiermee de andere wand van de Spoorlaan. Het veld bestaat uit twee delen. Het zuidelijke deel is een stevig blok met een mooie stadswand richting het Stationsplein, met voorzieningen en horeca in de plint en terrasjes op het plein. De binnentuin van dit deel ligt op gelijke hoogte met de straat en heeft een groen en semi-openbaar karakter.



Het noordelijke deel van het veld is een meer gesloten bouwblok, met een gebouwde parkeergarage met collectieve tuin er op. Tussen de twee delen loopt een belangrijke openbare ruimte, die het station verbindt met Loods 38 en het park.



Mixed-up Marriage

Een getransformeerde loods in het groen, wonen en voorzieningen naast elkaar, levendige straten en rustige binnentuinen.



Fluide avontuur

Je dwaalt van de levendige Spoorlaan, door een kalm binnengebied naar het groen park.

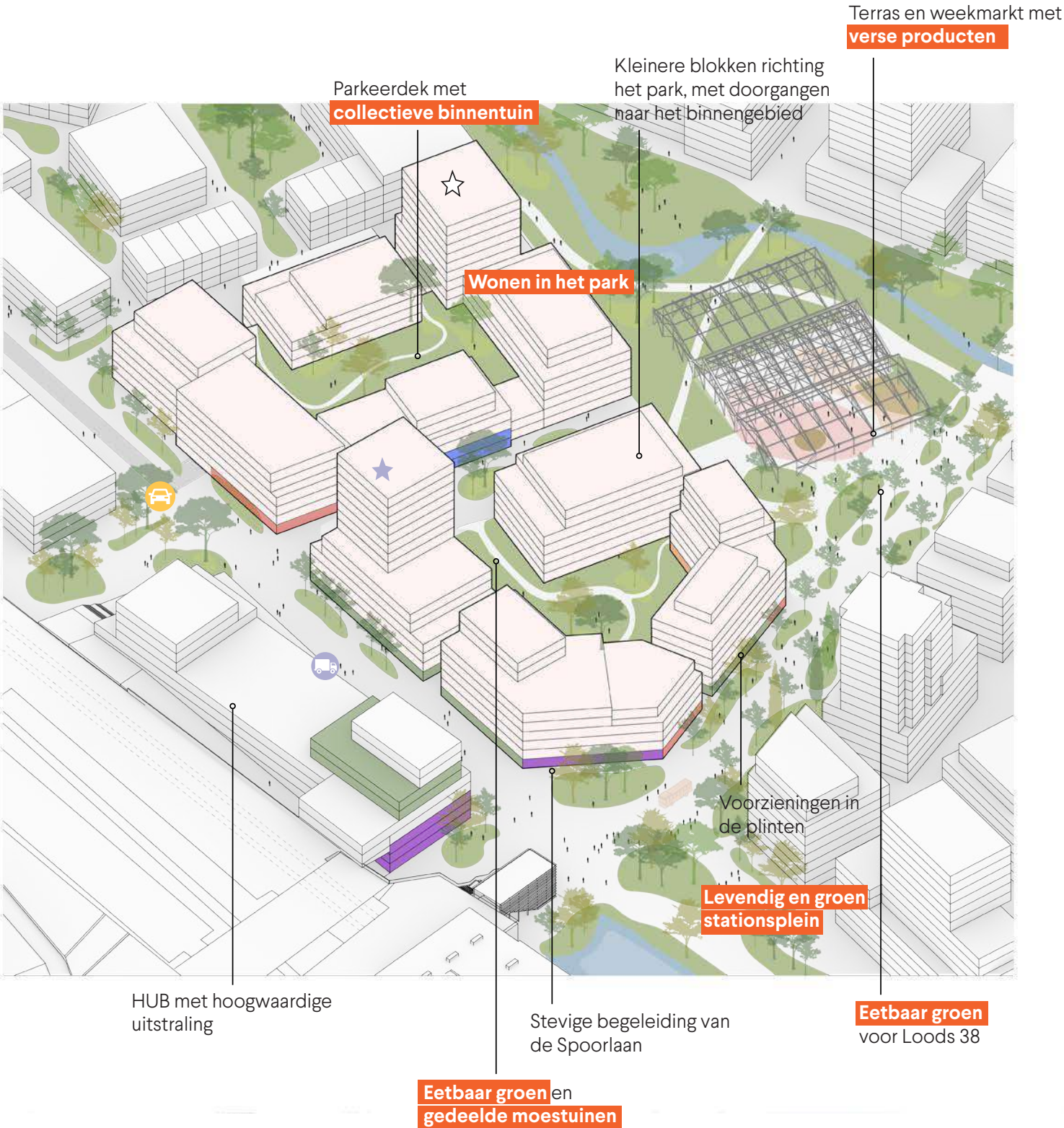


Brute Romantiek

Voorzieningen vallen op door transparante, industriële, verfijnde gevels.



- Detailhandel
- Diensten
- Werken
- Horeca
- Cultuur





Veld C3 is een deel van het plan waar ook grondgebonden woningen voorkomen. Grotere blokken bevinden zich aan de randen, als tegenwicht voor het achterliggende bedrijventerrein. De woningen liggen rond collectieve binnentuinen met afwisselend privétuinen. De straten zijn vriendelijk en groen overheerst.

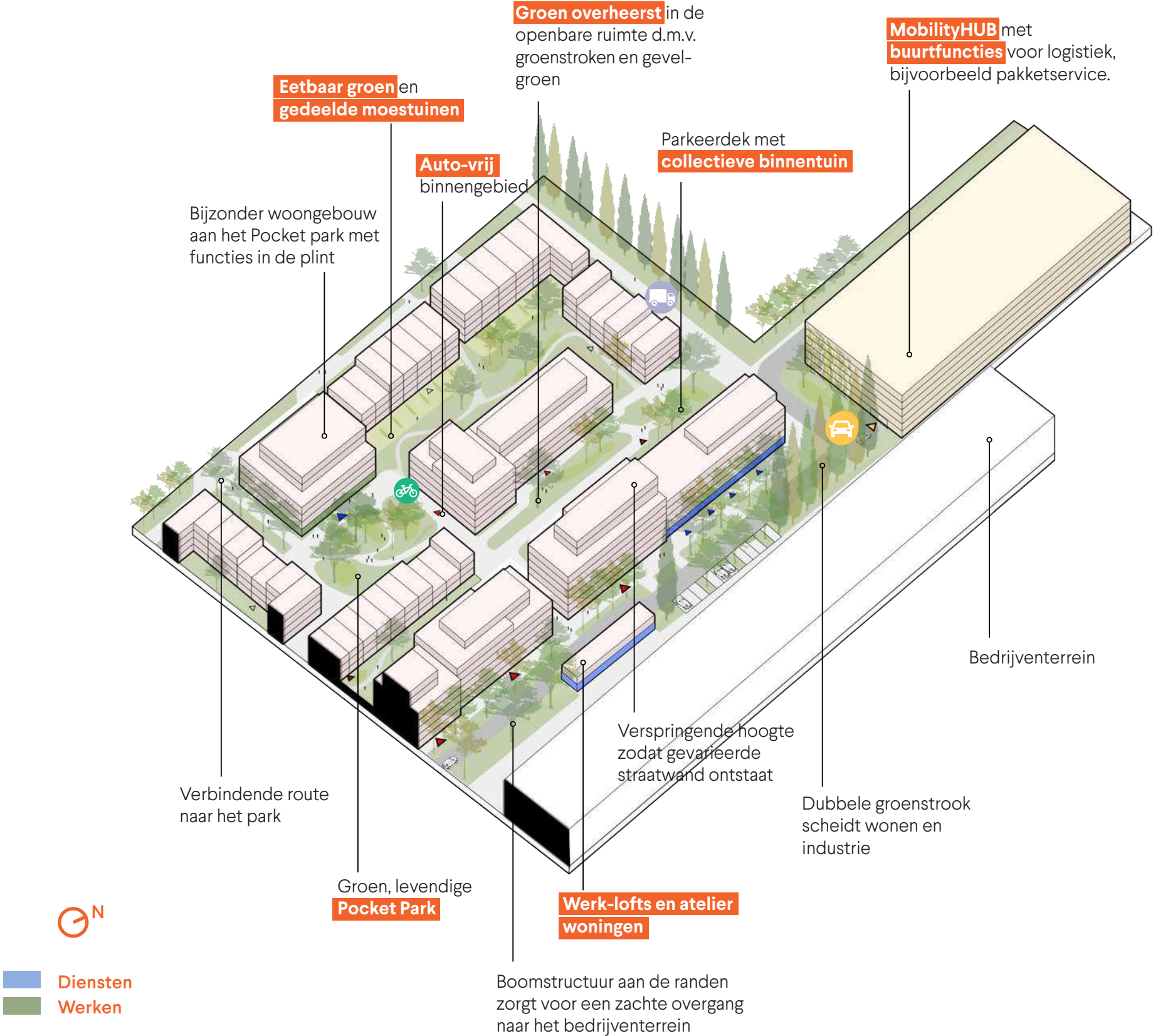
Fluide Avontuur
Hier kan je dwalen door groene straten en binnentuinen.



Het goede doen
Klimaatstraten en groene pocketparks vangen water op en zorgen voor biodiversiteit.



Mixed-up Marriage
Atelierwoningen vormen de schakel tussen de woonstraten en achterliggend industrieterrein.



Voorbeelduitwerking C/D



Rond MobilityHUB2 liggen veld C1 en D1. Bij de HUB bevinden zich een supermarkt, gecombineerd met dagwinkels er omheen. Daarmee domineert de supermarkt met dichte gevels niet het beeld. Er is bijvoorbeeld een huisartsenpost, waardoor de omgeving levendig en veel bezocht zal zijn. De twee bouwvelden zijn opgeknipt in kleinere delen, waardoor er een open karakter ontstaat.

In de plinten van de gebouwen langs de Spoorlaan is ruimte voor winkels en voorzieningen.

Aan het park zou in één van de gebouwen een basisschool kunnen worden opgenomen.

In deze deeluitwerking is ook een grote MobilityHUB opgenomen. Het is belangrijk om te onderzoeken hoe deze functie goed samengaat met het wonen. Te denken valt aan extra voorzieningen in de plint en op het dak, toepassing van gevelgroen en waar mogelijk zelfs woningen tegen het volume aan.

Per HUB wordt daarbij een kavelpaspoort opgesteld dat ingaat op het programma, alle mobiiteitsstromen en de specifieke uitstraling.



Super Tof

Dak met een publieke functie, zoals volkstuinen, sport of spelen



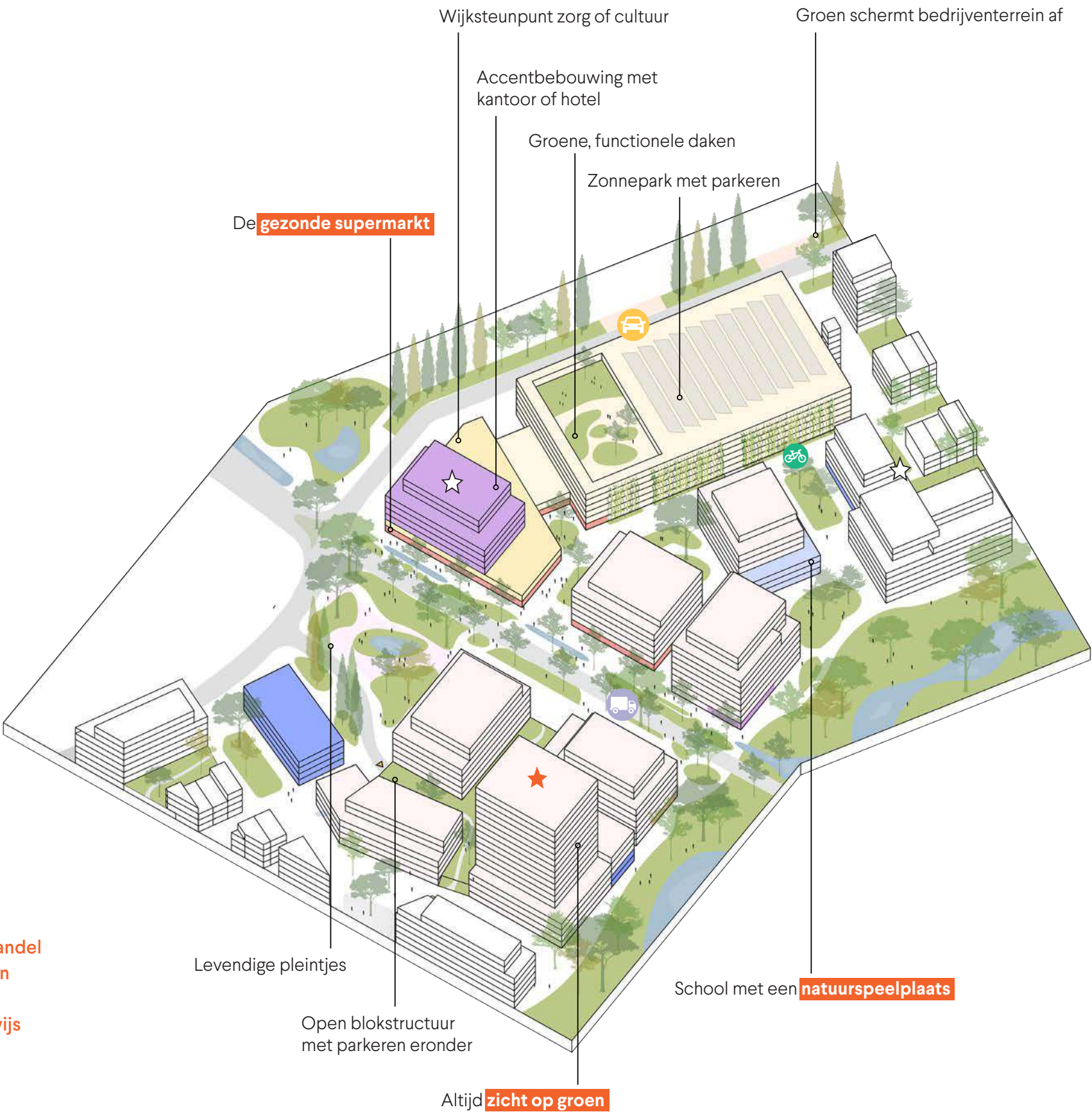
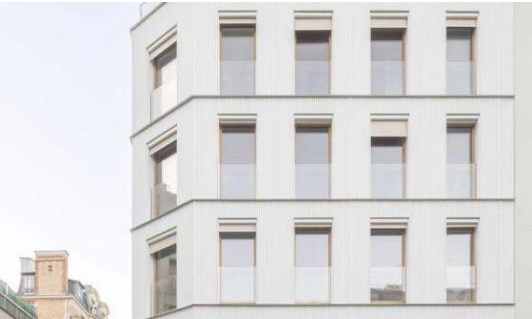
Mixed-up Marriage

Grondgebonden woningen staan naast appartementen



Brute Romantiek

Robuuste woonblokken met verfijnde detaillering





In Veld D2 wisselen grondgebonden woningen en appartementenblokken elkaar af. Tussen de gebouwen bevinden zich groene binnentuinen en straten. Aan de kant van het bedrijventerrein loopt een weg langs het plan. Een dubbele bomenrij zorgt hier voor een fijne binnenkomst in het plan.



Fluide Avontuur

Bouwblokken zijn nooit helemaal afgesloten, het hele gebied is doorwaadbaar



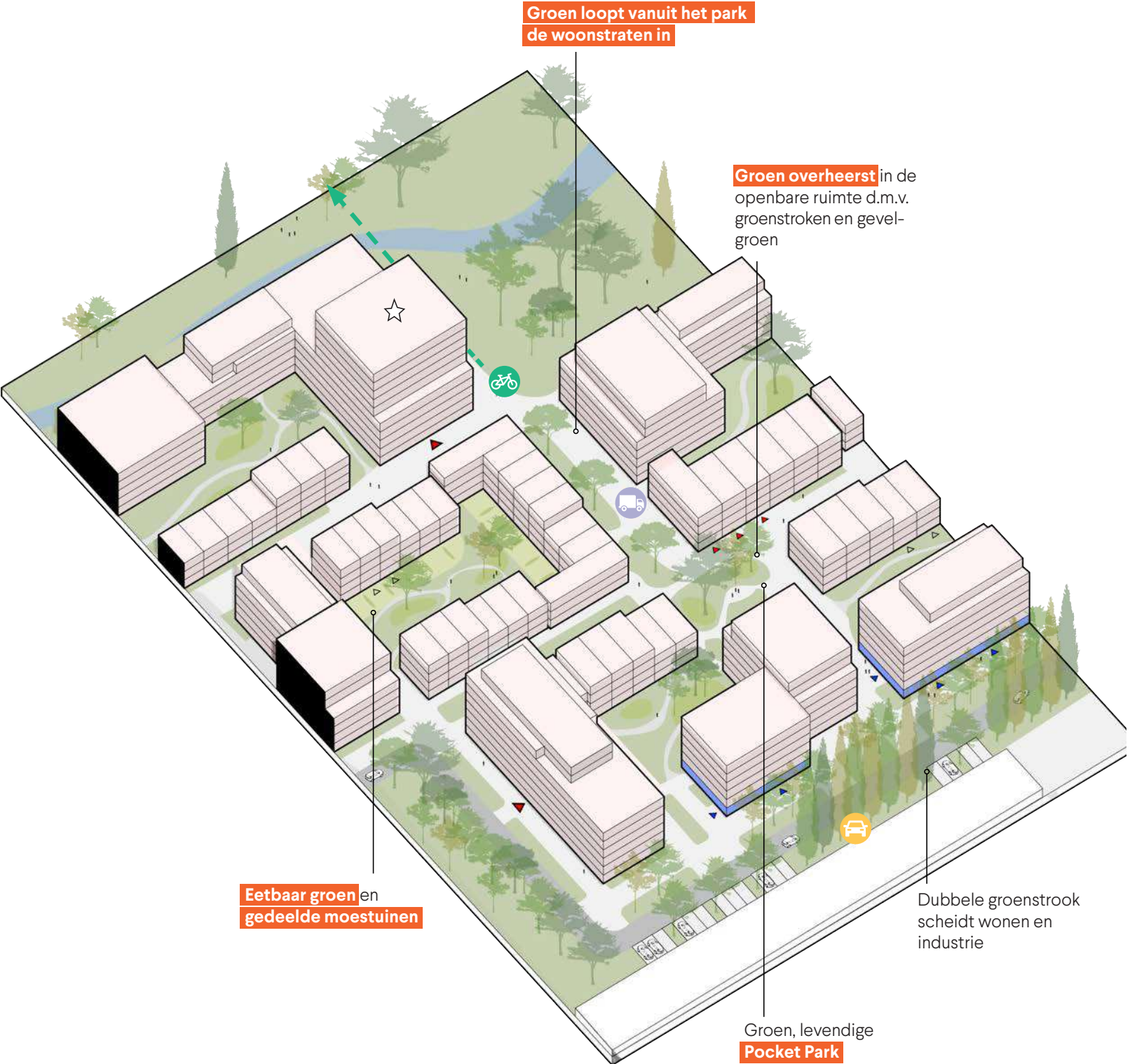
Het Goede Doen

De gebouwen zijn natuurinclusief: er is ruimte voor nestkasten, groene daken en gevelgroen.



Mixed-up Marriage

De identiteit van groen, loodsen en het dorpse komen hier samen.



Werken



FRUITING DISTRICT

6. Buitenruimte

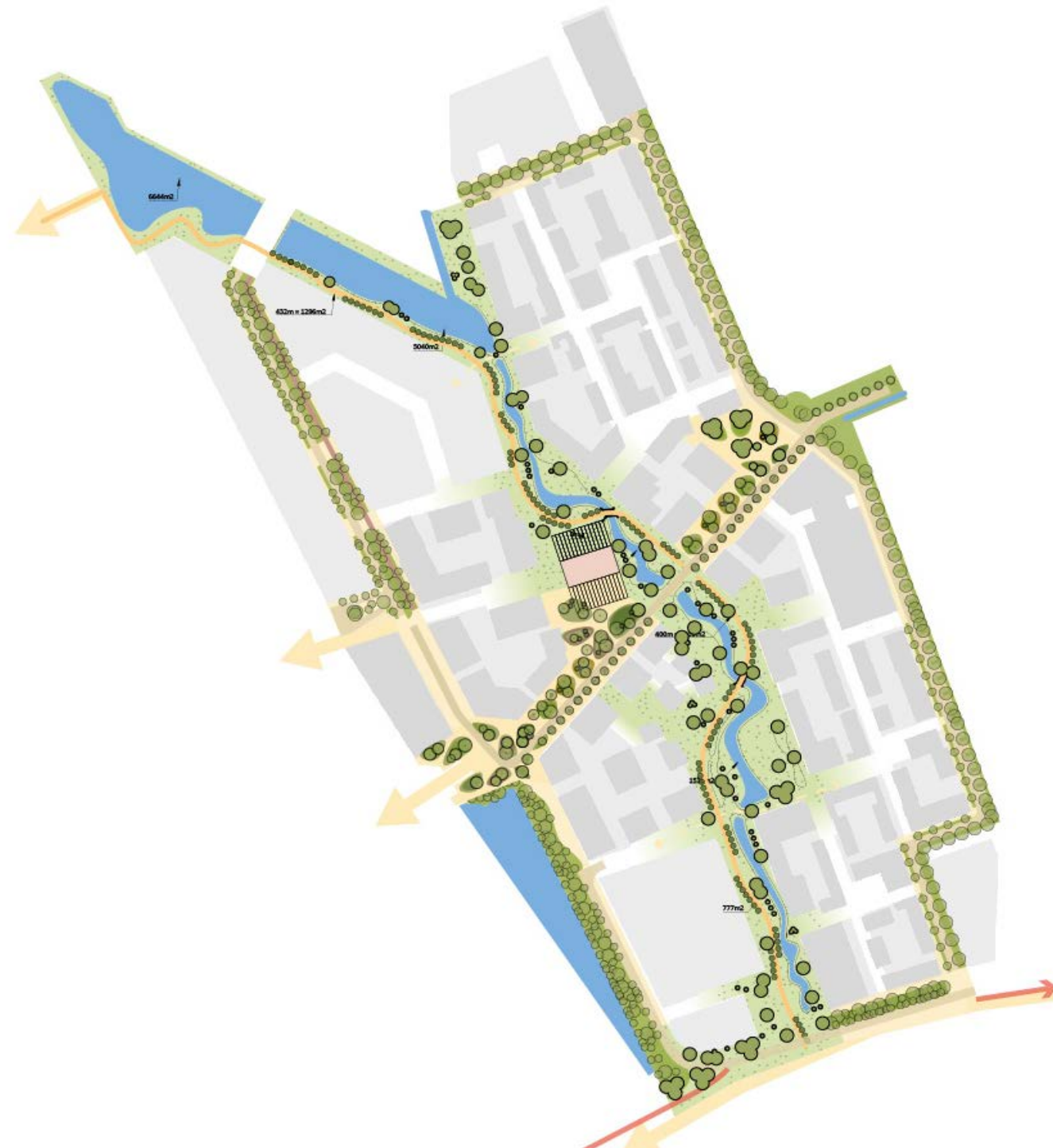
Centrale assen en randen

De niet bebouwde ruimte bestaat uit een robuust en fijnmazig groen netwerk waarin mens, plant en dier de gebruikers zijn. De inrichting van deze buitenruimtes is primair gericht op verblijf en waar nodig doorstroming.

De voetganger en fietser kunnen op een ontspannen en veilige manier binnen het gebied vrij bewegen. Het autogebruik beperkt zich tot de randen. Door dit concept komt veel ruimte vrij voor een groene inrichting met ruimte voor ontmoeten, bewegen en spelen. Juist door de vergroening ontstaat er een fijner microklimaat binnen Fruitpacking District, dat bestand is tegen tegen de invloed van klimaatverandering.

Leidend voor het Structuurplan zijn het park en de Spoorlaan. Deze vormen de centrale assen, die meerdere plekken met elkaar verbinden. De ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten voor deze ruimtes worden in profielen en principedoorssnedes verder toegelicht.

Ten grondslag aan de uitwerking van het hoofdstuk buitenruimte ligt het 'Concept VO inrichtinsplan buitenruimte' van 01-12-2022.



Boomgrootte



3e grootte



2e grootte



1e grootte

De boomstructuren vormen een functionele en robuuste groene dooradering van De Stationstuinen. Daarnaast functioneert de boomstructuur als corridor en verblijfsgebied voor vogels, insecten en vleermuizen. Het assortiment van het bomenbestand is divers en overwegend inheems van karakter.

Het assortiment langs dynamische gebieden (reuring) heeft meer sierwaarde en mag daarom ook uit exoten bestaan. De boomsoorten zijn

per profiel gecategoriseerd naar grootte. Door het assortiment te mengen ontstaat variatie in boomgrootte en habitus. Dit versterkt de ecologische waarde en de esthetische uitstraling en het beschermt tegen ziektes.

Een aandachtspunt is de afstand tussen boomkruinen en gebouwen. Het uitgangspunt is dat er minimaal 2 meter vrij wordt gehouden.

Overzicht maatvoering:
Boomgrootte 1e grootte: groter dan 12 meter hoog
Boomgrootte 2e grootte: tussen 6 en 12 meter hoog
Boomgrootte 3e grootte: kleiner dan 6 meter hoog

- Bomen 1e grootte
- Bomen 1e en 2e grootte
- Bomen 1e en 2e grootte
- Bomen 2e grootte
- Bomen 3e grootte
- Bomen 1e, 2e en 3e grootte
- Projectgebied



Spelen



Speelplekken en informele speelruimte in het groen of op straat zijn belangrijk voor zowel de fysieke als mentale gezondheid van kinderen. Daarnaast zorgen ze voor ontmoeting, niet alleen voor kinderen maar ook voor volwassenen. Dit draagt bij aan samenhang in de buurt. Per leeftijdscategorie is er een maximale afstand tot de speelplekken. Deze afstanden zorgen ervoor dat de speelplaatsen goed toegankelijk en eerlijk verdeeld zijn binnen de wijk.

De doelgroep binnen de buurt is leidend voor de inrichting van de speelruimtes. Deze speelplekken vallen onder de ‘flexibele schil’. In de bijlage Openbare Ruimte zijn de uitgangspunten per doelgroep en speelruimte opgenomen. Daarnaast heeft de gemeente Barendrecht als lopend beleid het Speelruimteplan 2.0. Zodra er nieuwe versie beschikbaar is, wordt die leidend. Zie voor nadere specificaties bijlage 1 Buitenruimte: Spelen.



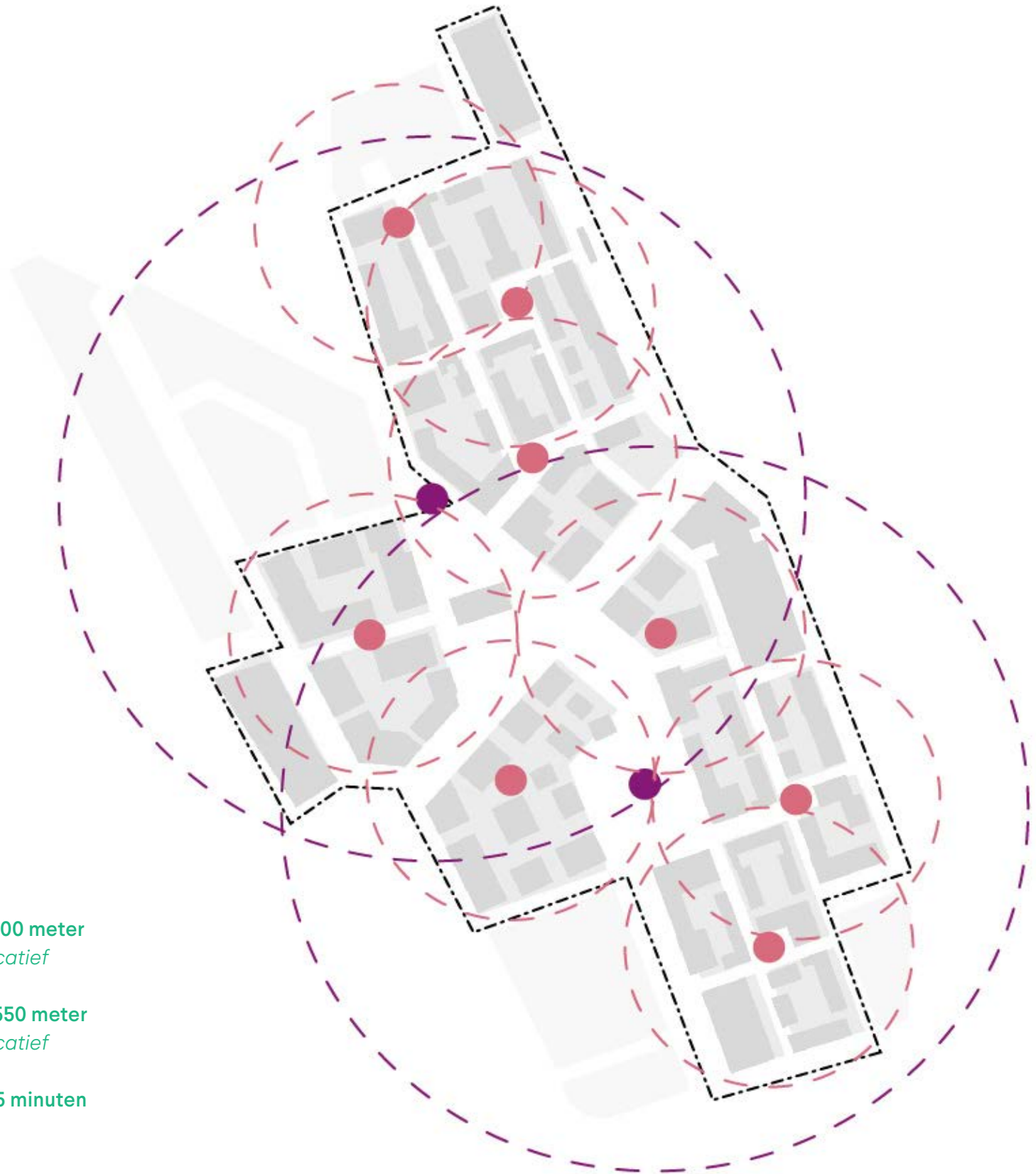
Speelplek 0-6 jarige op 200 meter
Grootte speelplaats indicatief

Speelplek 7-11 jarige op 550 meter
Grootte speelplaats indicatief

Speelplek 12+ jarige op 15 minuten
Ligt buiten plangebied



Projectgebied



De ambitie voor een eetbare en plukbare ruimte

Met Fruitpacking District bouwen we een wijk waar voedsel centraal staat. Weten waar voedsel vandaan komt, hoe het groeit en het weer naar waarde weten te schatten. Bewustwording rondom voedsel en een gezonde wijk maken, dat vinden we belangrijk. Dat doen we niet alleen, maar samen. Met onder andere de toekomstige bewoners, lokale onderwijsinstellingen en verschillende bedrijven in Dutch Fresh Port.

Samen met de gemeente Barendrecht wordt verkend op welke wijze de buitenruimte benut en

ingericht kan worden met eetbare en plukbare planten, struiken en bomen. Hiervoor is een eerste kanskaart samengesteld waarin de ambitie hoog ligt. Hierbij is het van belang dat het gebied goed en betaalbaar onderhouden kan worden, waardoor de voor mens en dier eetbare omgeving van toegevoegde waarde blijft.

We grijpen de kans om verder te verkennen hoe voedsel centraal gesteld kan worden voor iedereen.



- Legenda kanskaart:** De stipjes op de kaart zijn indicaties van de gebieden waar mogelijke kansen liggen.
- Voedsel pleinen Loods 38 en het Emborionplein**
Gebruiksgroen voor Loods 38 a la Villa Augustus.
 - Tuinstraten**
Siergroen ten behoeve van belevingswaarde
 - Woonstraten**
Belevingswaarde gaat voorop, eetbaar waar mogelijk
 - Pocket pleintjes**
Belevingswaarde gaat voorop, eetbaar waar mogelijk
 - Spoorlaan, Parkeerstraten, de doorsteek en Zuideinde**
 - Binnentuinen bouwblokken**
Plukbaar en eetbaar fruit
 - Groene entrees**
Klimgroen en bomen als entree
 - Voedsel en speelbosje park**
Eetbaar en ecologisch groen
 - Park**
Voornamelijk ecologisch
 - Fruitslinger**
Geen grote vruchten vanwege wandelaars

Voedsel pleinen Loods 38 en het Emborionplein
Gebruiksgroen voor Loods 38



Restaurant en moestuin



Eetbaar tot in de loods



Ruimte voor picknick



Eetbaar klimgroen

Tuinstraten
Siergroen ten behoeve van belevingswaarde



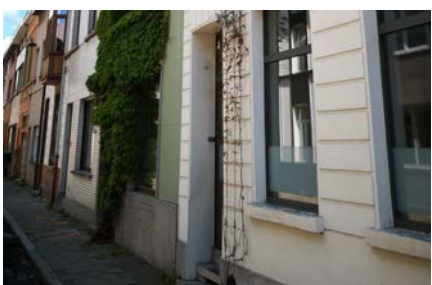
Brede straten met siergroen



Waterberging in het groen



Robuuste bomenlaan



Klimgroen, 20% eetbare soorten

Woonstraten
Belevingswaarde gaat voorop, eetbaar waar mogelijk



Woonstraat met ontmoetingsplekken



Siergroen en waterberging



Eetbaar en kindvriendelijk



Toe-eigenen van de straat

Pocket pleintjes
Belevingswaarde gaat voorop, eetbaar waar mogelijk



Groen met speelgelegenheid



Klimaatpleintje



Voorzieningen en groen



Eetbaar klimgroen

Spoorlaan, Parkeerstraten, de doorsteek en Zuideinde



Robuuste groenstructuur Spoorlaan



Waterirrigatiestrook door Zuideinde



Parkeren in ecologisch groen



Divers assortiment aan bomen

Binnentuinen bouwblokken
Plukbaar en eetbaar fruit



Collectieve binnentuin



Gezamenlijke moestuin

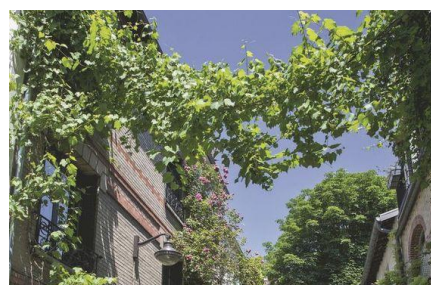


Veel groen en klimgroen

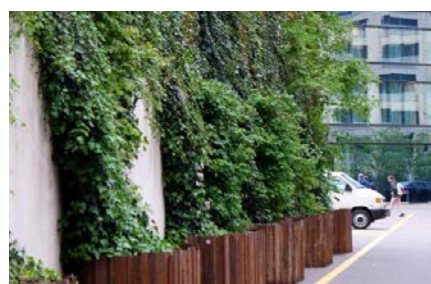


Gezamenlijke voedseltuin

Groene entrees
Klimgroen en bomen als entree



Groene overspanning als entree



Groene muur als entree



Fruit en bloei



Geur en kleur bepalen de identiteit

Voedsel en speelbosje park
Eetbaar en ecologisch groen



Inheems voedselbosje met zitplek



Divers assortiment groen



Wilgenvlechtwerk



Notenbomen als structuurdragers

Park
Voornamelijk ecologisch



Natuurlijke oevers



Wandelpaden door het groen



Lig- en speelweide



Ranke, natuurlijk ogende bruggen

Fruitslinger
Geen grote vruchten
vanwege wandelaars



Kersenbomenrij

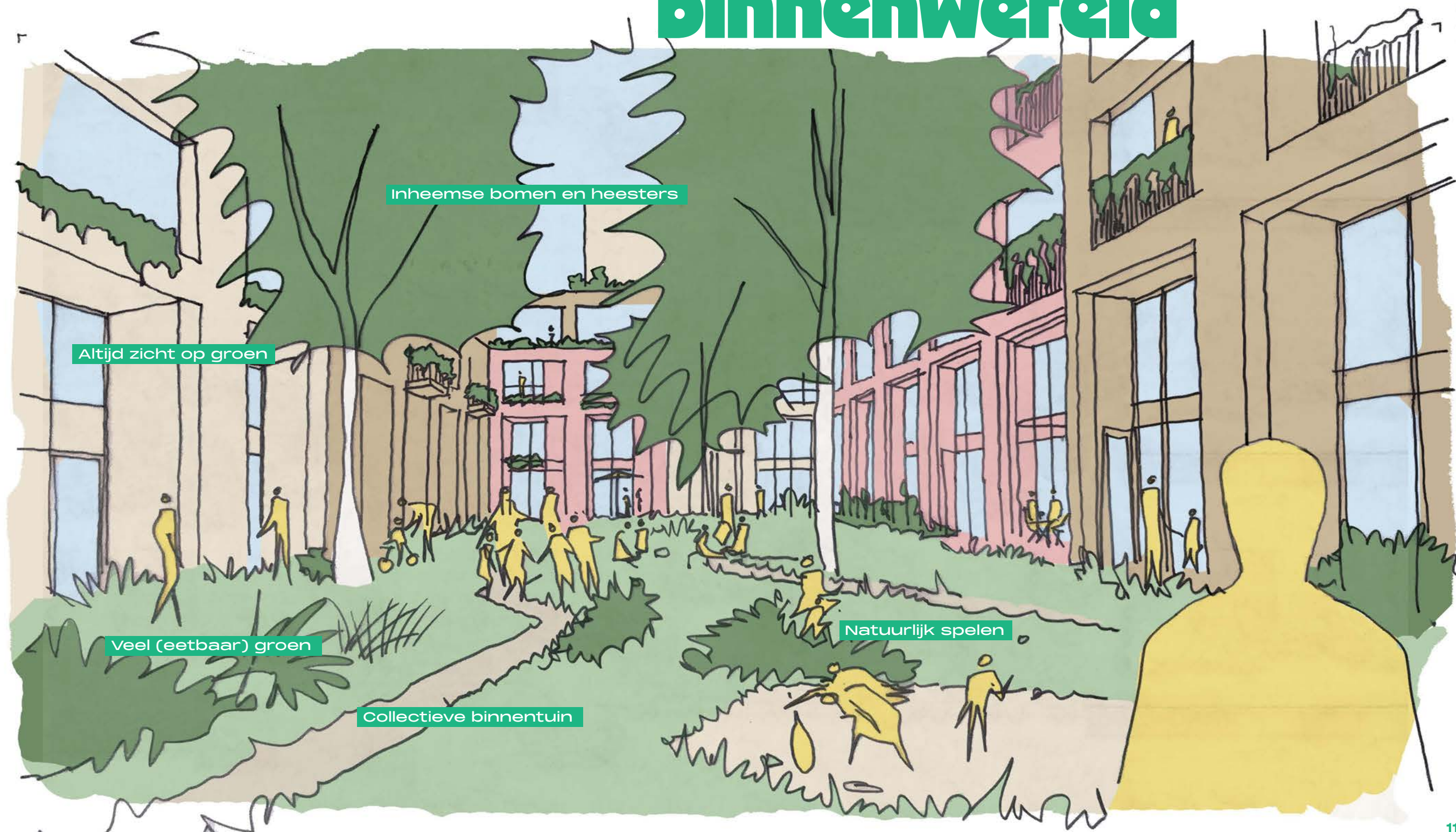


Fruitbomenslinger

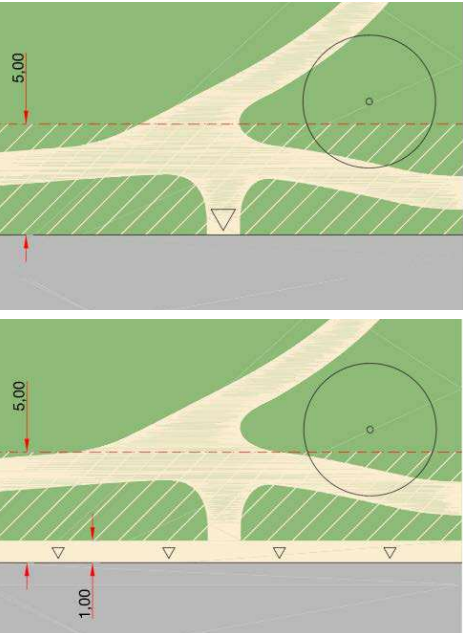


Prunus Sargentii langs de kronkelende fietsroute

Samenwonen aan de groene binnenwereld



Park-as



Principe voor overgangszone passend bij de aangrenzende bebouwing. Boven: gebouwen direct in het park, onder: verharde plint langs de gebouwen.



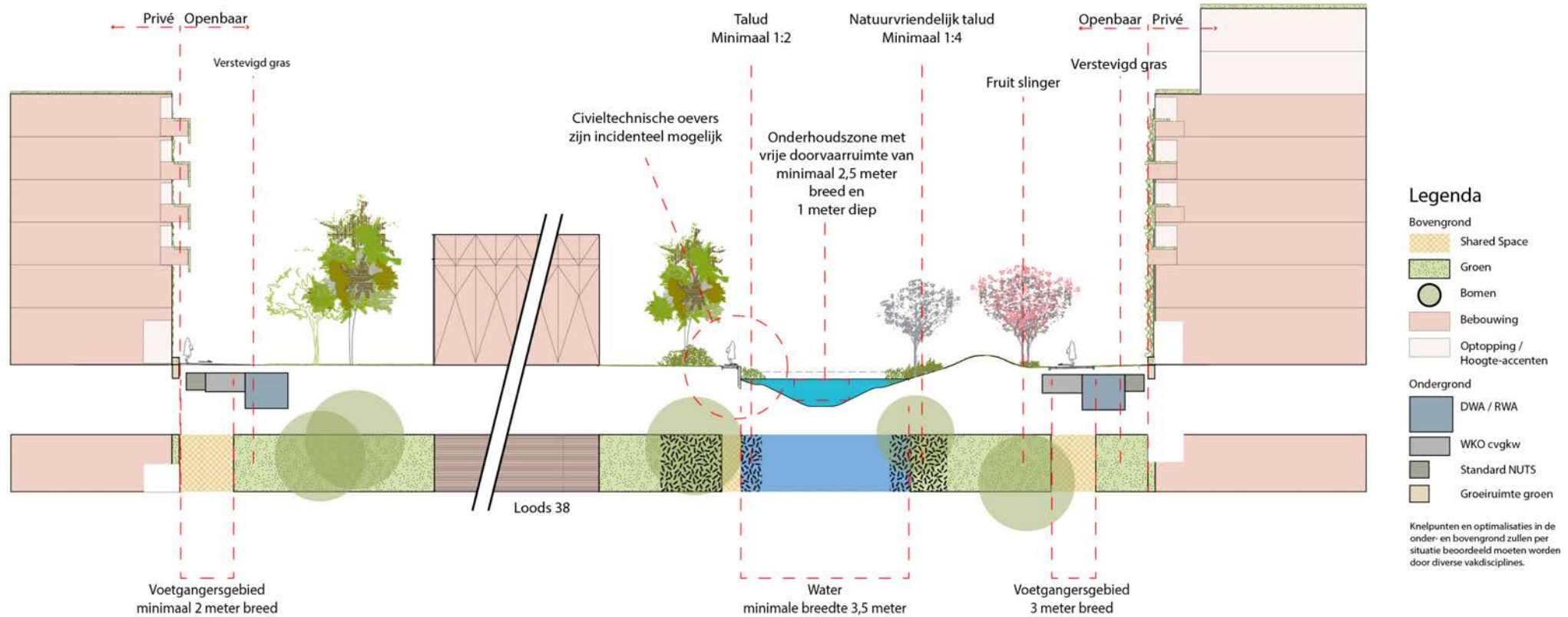
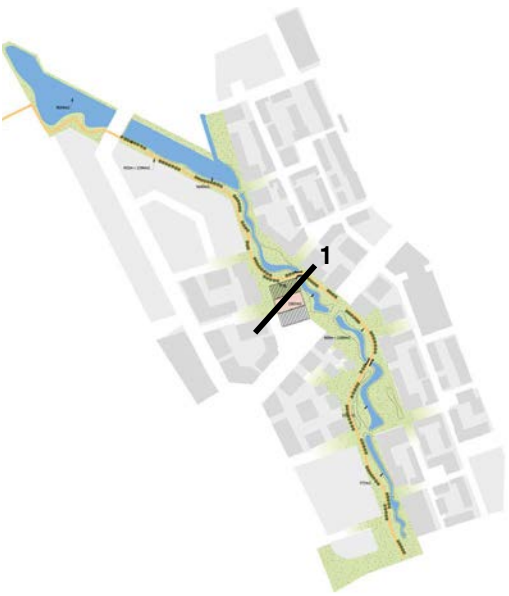
Heldere padenstructuur



Groene plint langs gebouwen



Gebouwen zijn onderdeel van het park



Doorsnede 1: Park rond Loods 38

Leidend voor het park zijn de meanderende watergang en de (fruit)boomslinger. Deze twee landschappelijke dragers worden ondersteund door een robuuste groenstructuur met bomen aangevuld door beplanting en open ruimtes.

een verschil in identiteit. Het park heeft verder een waterbergende functie met voldoende ruimte voor ecologie en verblijf (sport en spel).

Centraal in het park op de kruising met het Spoorlaan staat Loods38. De parkachtige omgeving van de loods bestaat uit een (voedsel) plein met bomen in een parkachtige setting.

De bomenstructuur van het informele park is gerelateerd aan die van de Spoorlaan, maar legt door assortiment en plaatsing van de bomen toch

Stedelijk-as



Grote groenvakken met bomen ter plaatse van verblijfsruimten voor een vriendelijk beeld en schaduwwerking

De Spoorlaan kent een stedelijke bebouwingswand met voorzieningen in de plint, die bepalend is voor het dynamische stedelijke karakter. De zuilvormige boomstructuur aan de zuidzijde van het profiel wordt formeel en stedelijk. De noordzijde van het profiel heeft een meer parkachtig karakter met ruimte voor verblijf.

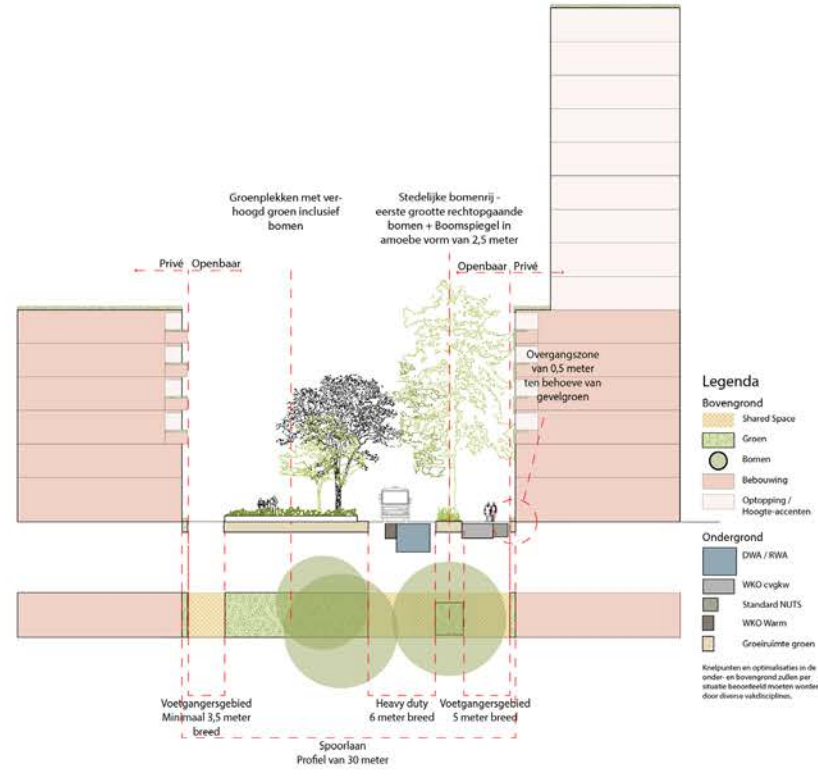
De boomgroepen zijn geplaatst in vrij verband in organisch-vormige siergroenvakken. Dit brengt contrast en geeft tegelijkertijd rust in het profiel. De bomen sluiten naadloos aan op de boomstructuren van het plein rond Loods 38.



Bomensingel als overgang stedelijke bebouwing naar openbare ruimte



Doorsnede 1: Plein Loods 38



Doorsnede 2: Spoorlaan

Randen



Robuuste groenstructuur met waterberging

Dwarsligger

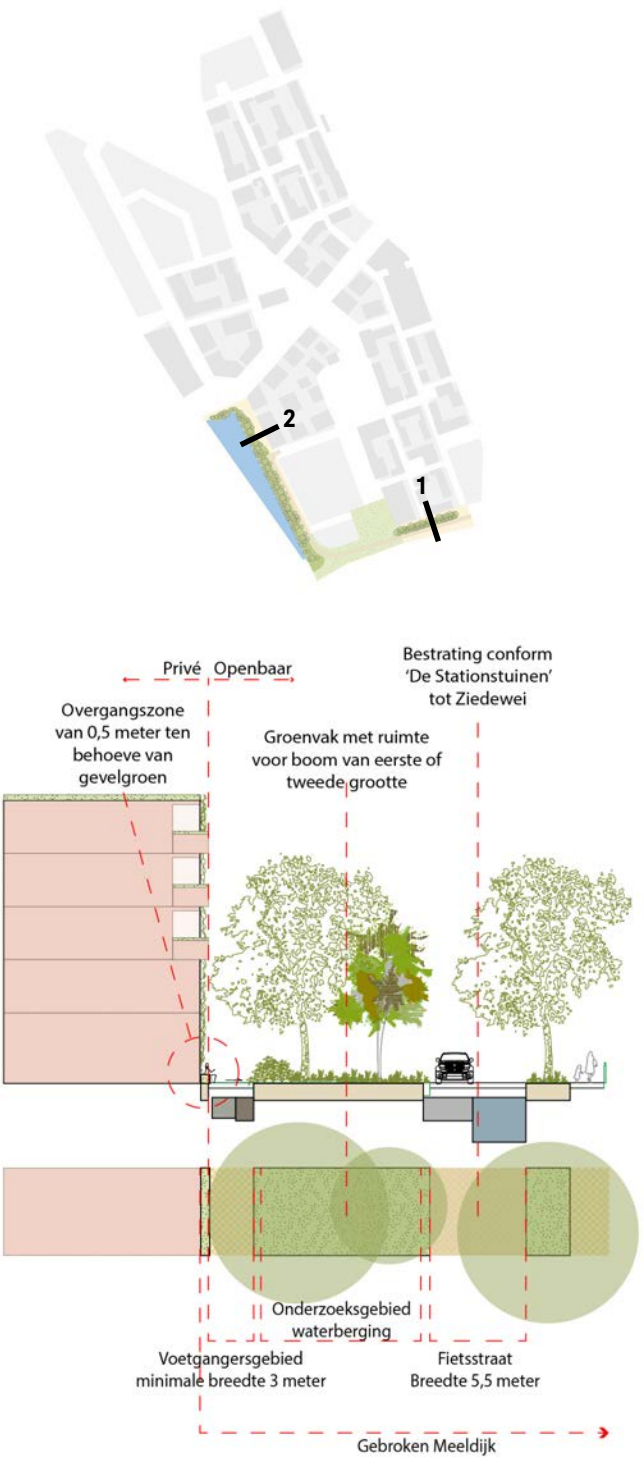
Ter hoogte van de Dwarsligger is gekozen voor een profiel dat recht doet aan de aangrenzende bebouwing in combinatie met de grote open ruimte van de blusvijver. Hier start een shared space-gebied waar voetganger, fietser en auto door elkaar bewegen. Dit sluit aan op het Stationsplein en de Spoorlaan. Op het dijklichaam van de blusvijver is gekozen voor een slingerende looproute in een groene setting met bomen en onderbeplanting.



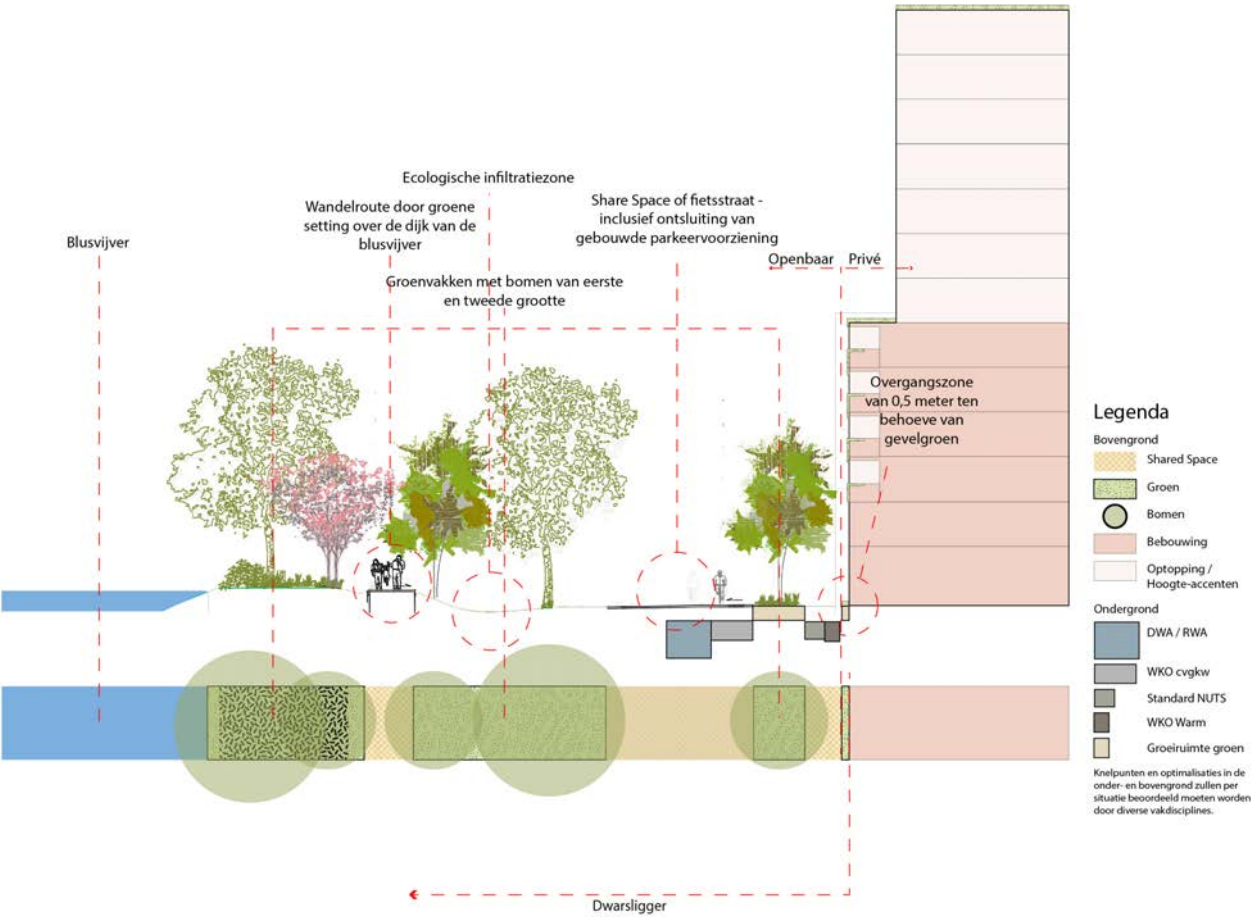
Infiltratiegoot met vochtminnende beplanting

Gebroken Meeldijk

De Gebroken Meeldijk vormt het zuidelijk deel van het plangebied en maakt de verbindingen met de buitengebieden en het ‘oude’ Barendrecht mogelijk. Het huidige profiel wordt aanzienlijk vergroend door het toepassen van een terugliggende rooilijn, fietsstraat en het afkoppelen van doorgaand (vracht) verkeer. In de groenvakken is ruimte voor vele bomen in 1e en 2e grootte.



Doorsnede Gebroken Meeldijk 1



Doorsnede Dwarsligger 2

Randen



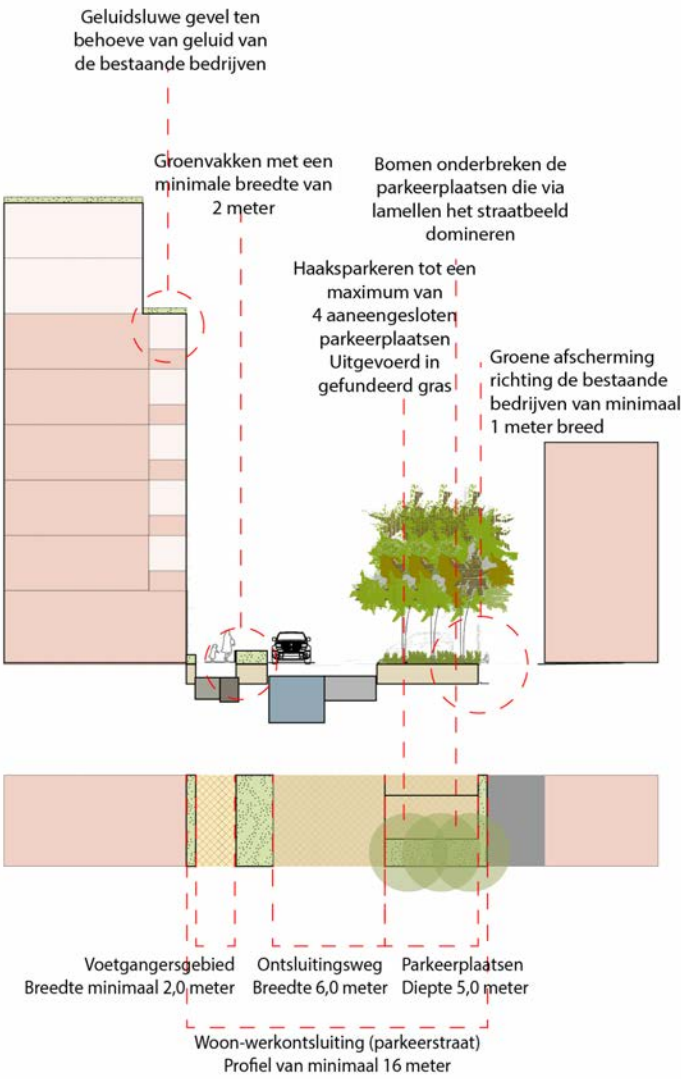
Bomen vormen de groene lamellen van de parkeerstructuur

Parkeerstraten

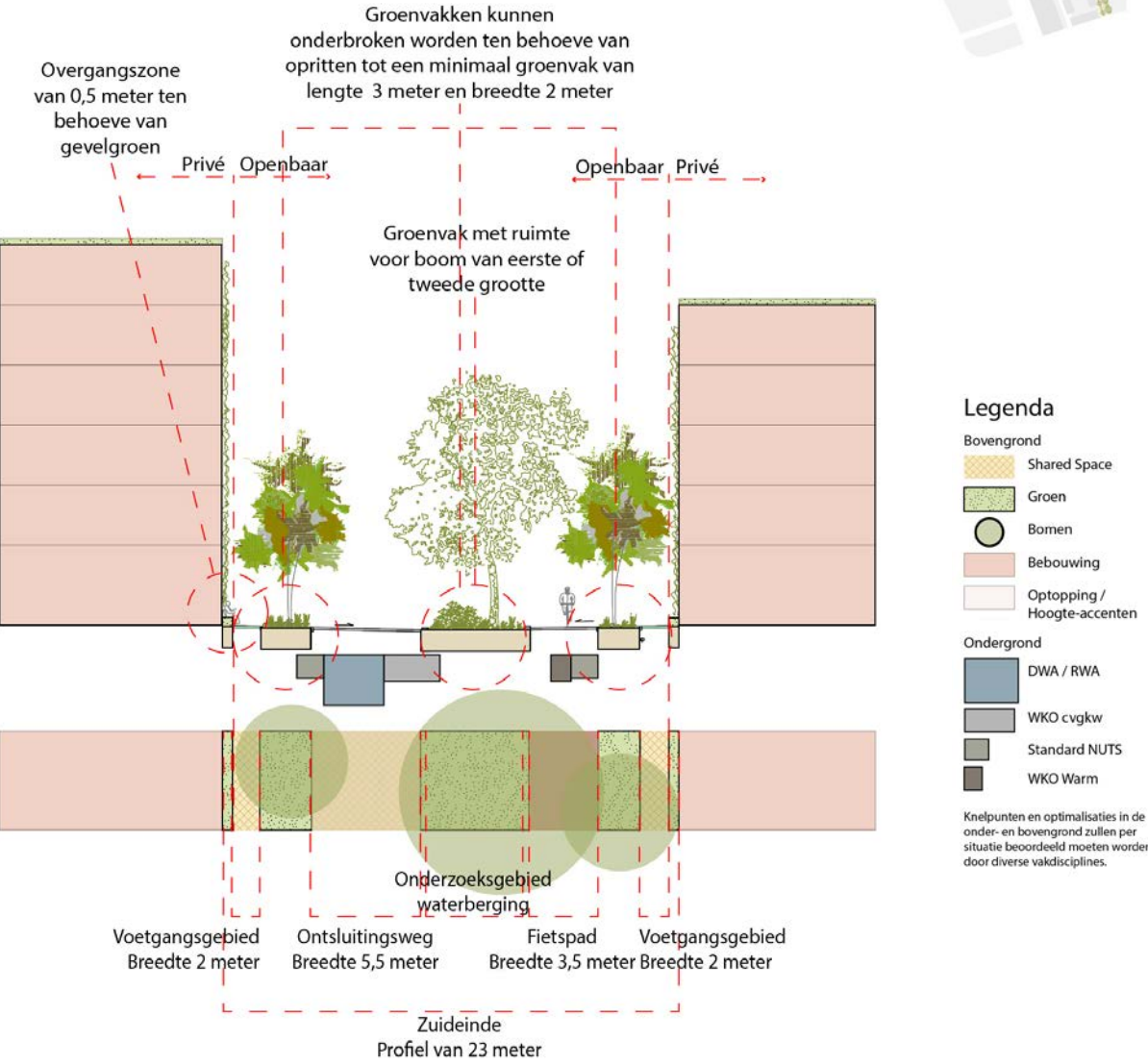
Parkeerstraten vormen de ontsluitingswegen aan de oostzijde van het plangebied. Ze zijn gericht op het autogebruik en hebben haaksparkeren. Binnen dit profiel is er ruimte voor een groene overgang naar de aangrenzende bedrijven en een scheiding tussen de voetganger en auto. De groene scheiding draagt bij aan de verkeersveiligheid en de groenbeleving van de straat. Dit wordt verder versterkt door bomen toe te passen tussen de parkeerplaatsen, zodat er een lamellenstructuur van groen ontstaat.

Zuideinde

Het Zuideinde is helder en formeel ingericht als een brede straat met aaneengesloten groenvakken en infiltratiemogelijkheden. In de groenvakken zijn bomen van eerste en tweede grootte mogelijk. Het profiel blijft verder functioneel met voldoende ruimte voor de bus en auto, in combinatie met een vrijliggend voet- en fietspaden. Gevelgroen versterkt het overwegend groene karakter van het Zuideinde.



Doorsnede Parkeerstraat 1



Doorsnede Zuideinde 2

Tuinstraten



Aantrekkelijke groene verbinding met grote bomen

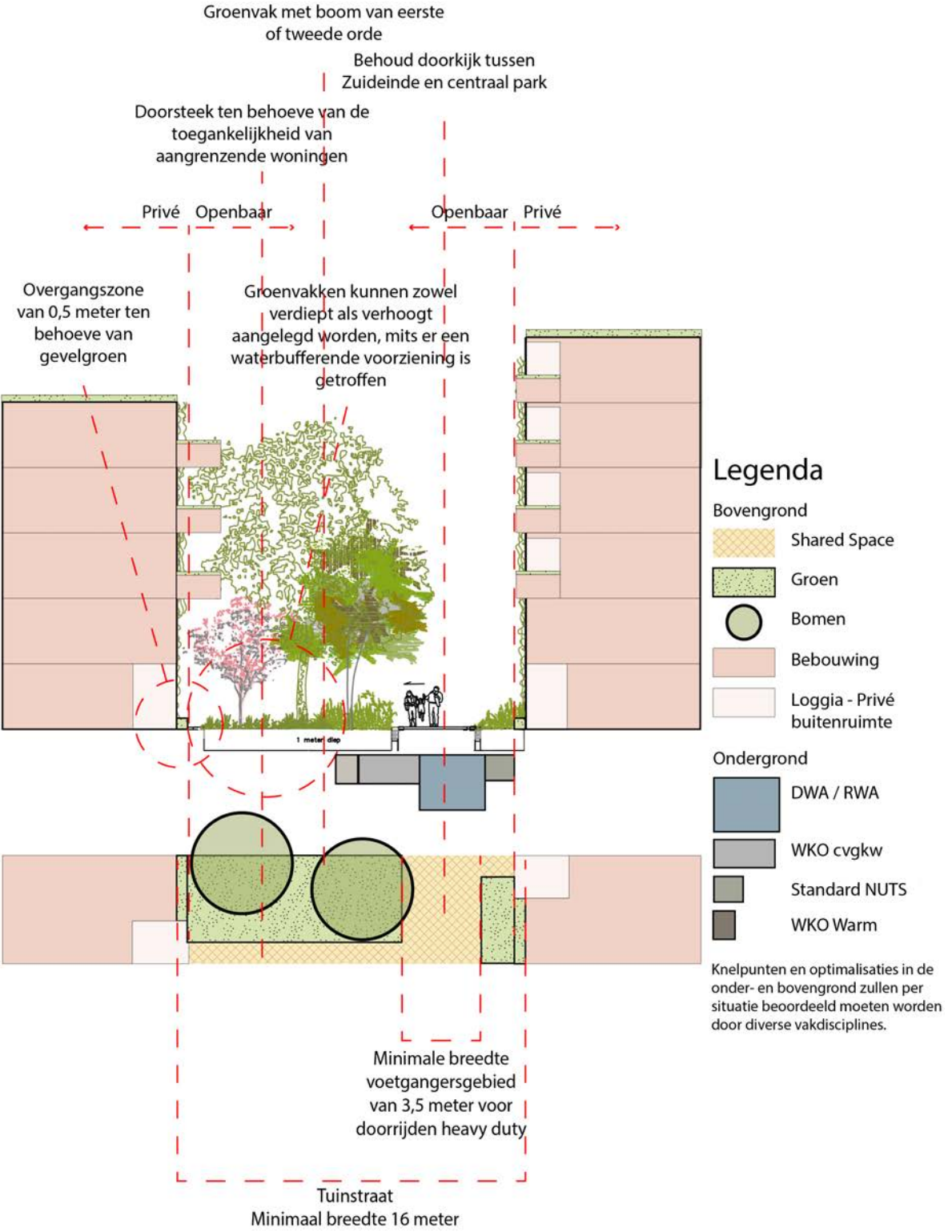
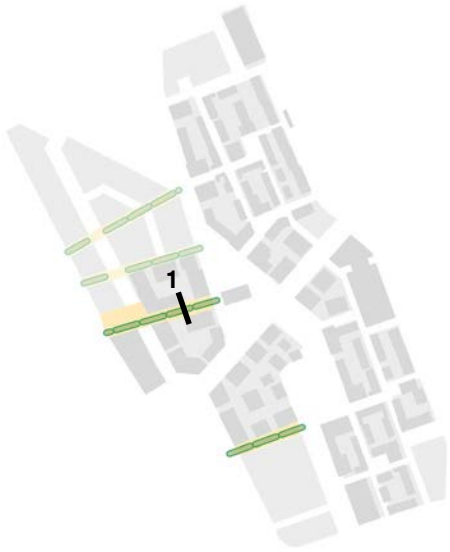
Tuinstraten zijn brede, groene straten met ruimte voor looproutes, overgangszones, spelen en ontmoeting. De tuinstraten vormen de informele verbinding tussen het Stationspark en het centrale park van Fruitpacking District. De verbinding gebeurt met een brede trappartij, gecombineerd met groen. Hierin is een bredere profielmaat gekozen om voldoende ruimte te bieden aan alle functies in combinatie met het toepassen van grote bomen. Naast de ruimte voor groen is er ook ruimte voor waterberging via bijvoorbeeld goten, infiltratiestroken of verlaagde groenvakken.



Groene verlaagde infiltratiestrook met bomen



Groene overspanningen vormen de verbinding tussen de gebouwen en de openbare ruimte



Doorsnede 1: Tuinstraat

Woonstraten



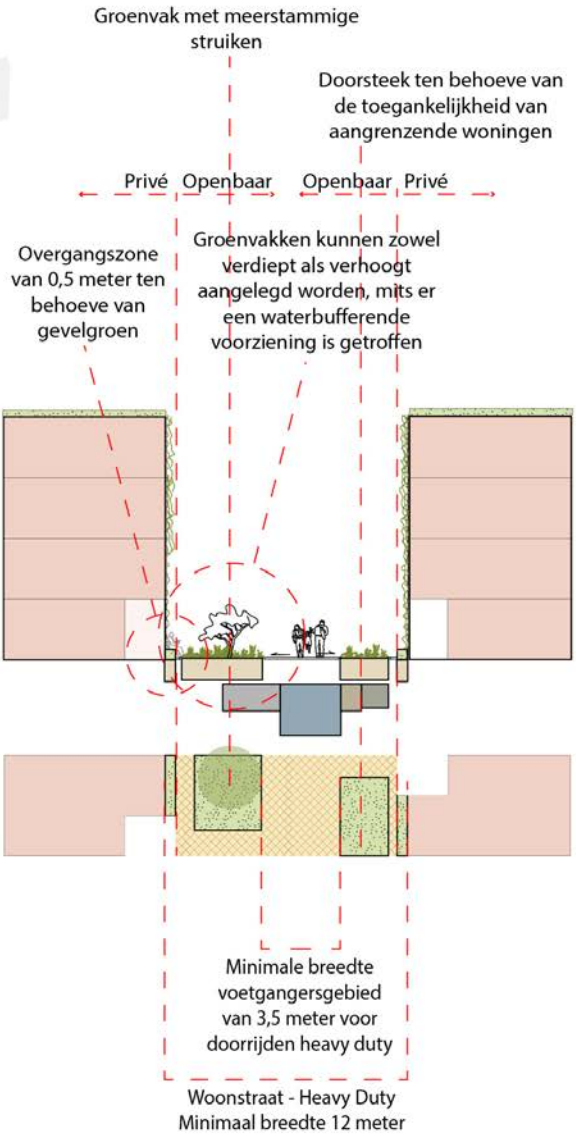
De groen, intiem ingerichte woonstraten geven een positieve impuls aan de leefkwaliteit



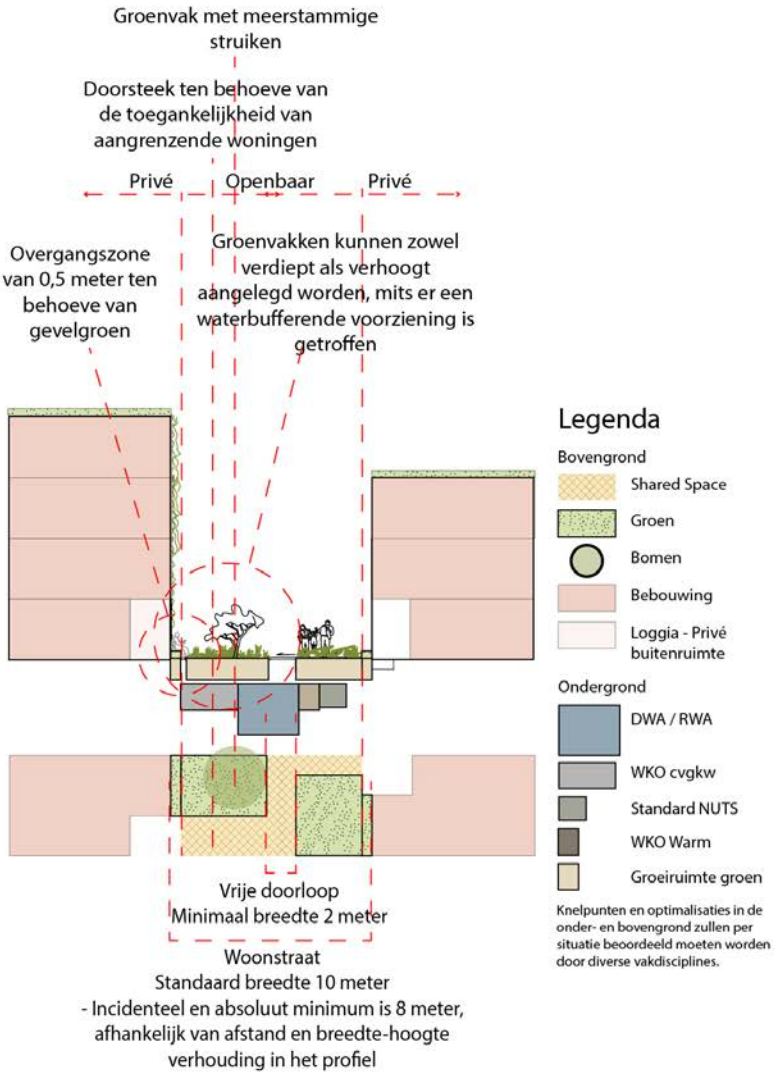
De heavy duty straten bieden voldoende ruimte voor doorgang van bijvoorbeeld een vuilniswagen

De woonstraten zijn informele groene verblijfs-ruimtes, waar bewoners elkaar ontmoeten en kinderen vrij kunnen spelen. Zorgvuldig gekozen groen in de overgangszone en aan de gebouwen zorgt voor een aantrekkelijk beeld in de wijk. In de straten is zichtbaar hoe regenwater wordt gebufferd via goten, groenvakken of een infiltratiestrook.

De breedte van de woonstraten kent twee varianten, namelijk met een maatvoering van 12 en 10 meter. De breedte heeft te maken met de toegankelijkheid voor voeruigen als bijvoorbeeld een vuilniswagen.



Doorsnede 1: Woonstraat 12 m



Doorsnede 2: Woonstraat 10 m

Pocket parkjes

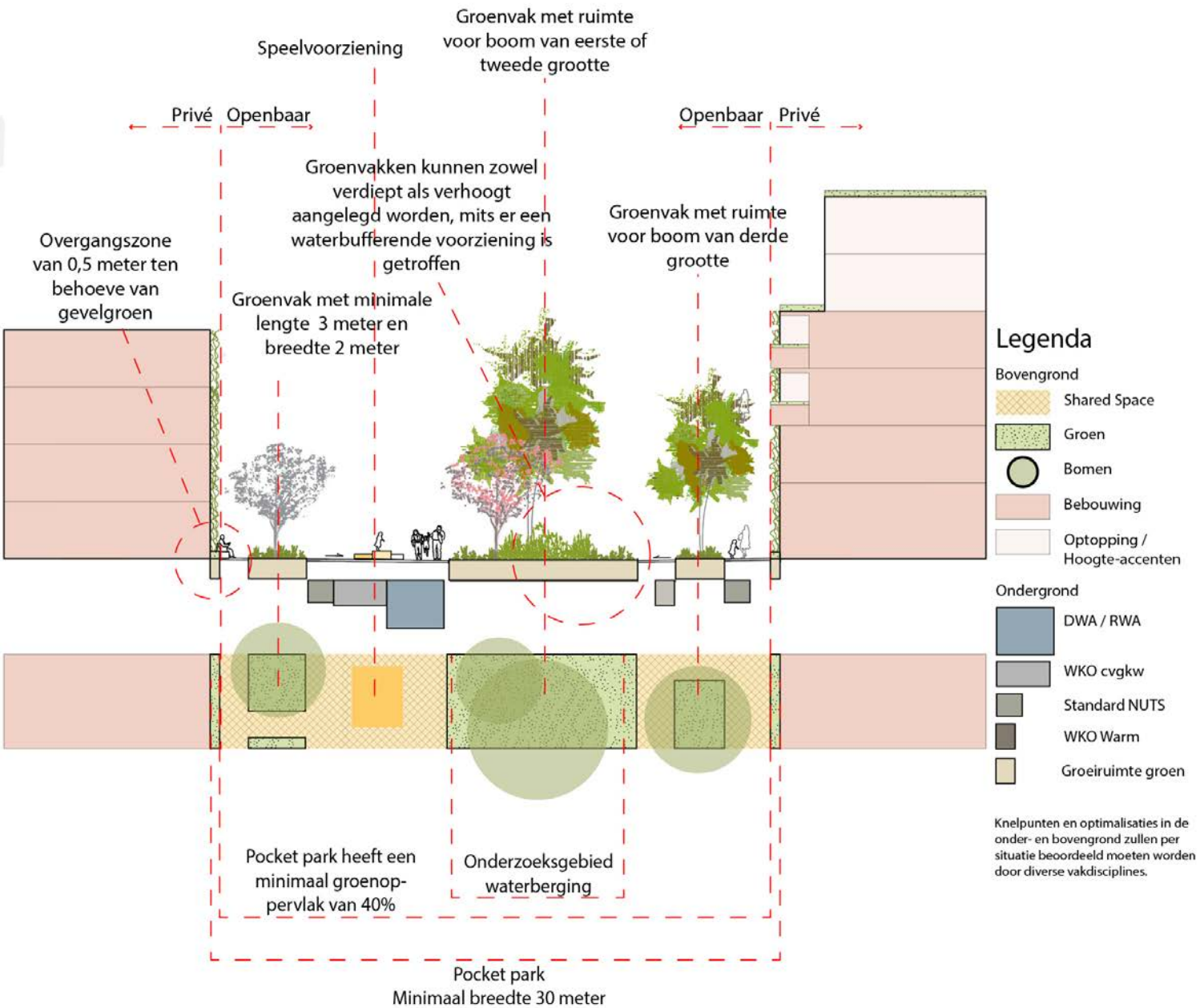


Spelen in de lommerijke omgeving, waar grote bomen zorgen voor een goed klimaat

De pocketparkjes worden de centrale ontmoetingsruimtes in de buurt voor zowel volwassenen als kinderen. De pleintjes krijgen een groene invulling met ruimte voor grote bomen en voldoende ruimte voor verblijf en spelen. De ruimtes liggen strategisch in de woonbuurten, zichtbaar vanaf de randen en zichtbaar vanaf het park. Elk pocketpark krijgt een eigen identiteit.



De pocketparkjes zijn ingericht voor ontmoeten en spelen



Doorsnede 1: Pocketpark

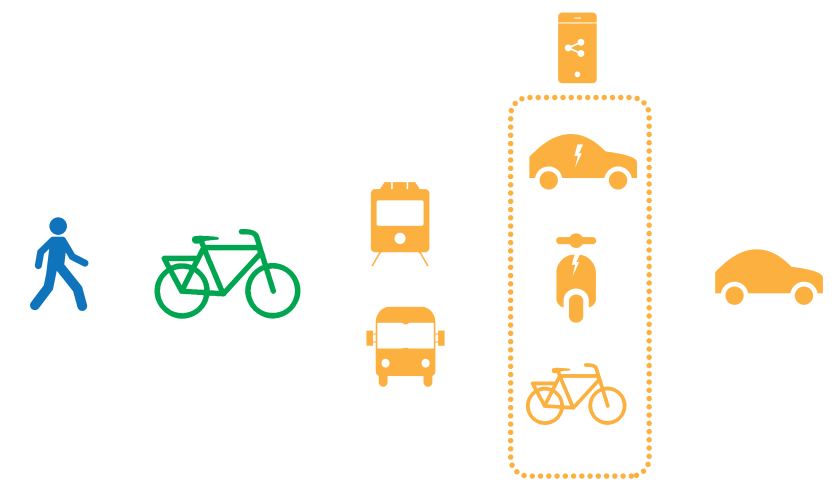


FRUITPACKING DISTRICT

7. Mobiliteit

De ligging direct naast Station Barendrecht geeft Fruitpacking District een unieke kans – een wijk waar de auto te gast is. In Fruitpacking District is alles op 10-minuten lopen bereikbaar. Dit levert een vriendelijke, groene en ontspannen wijk op waar de voetganger de baas is.

STOMP—principe



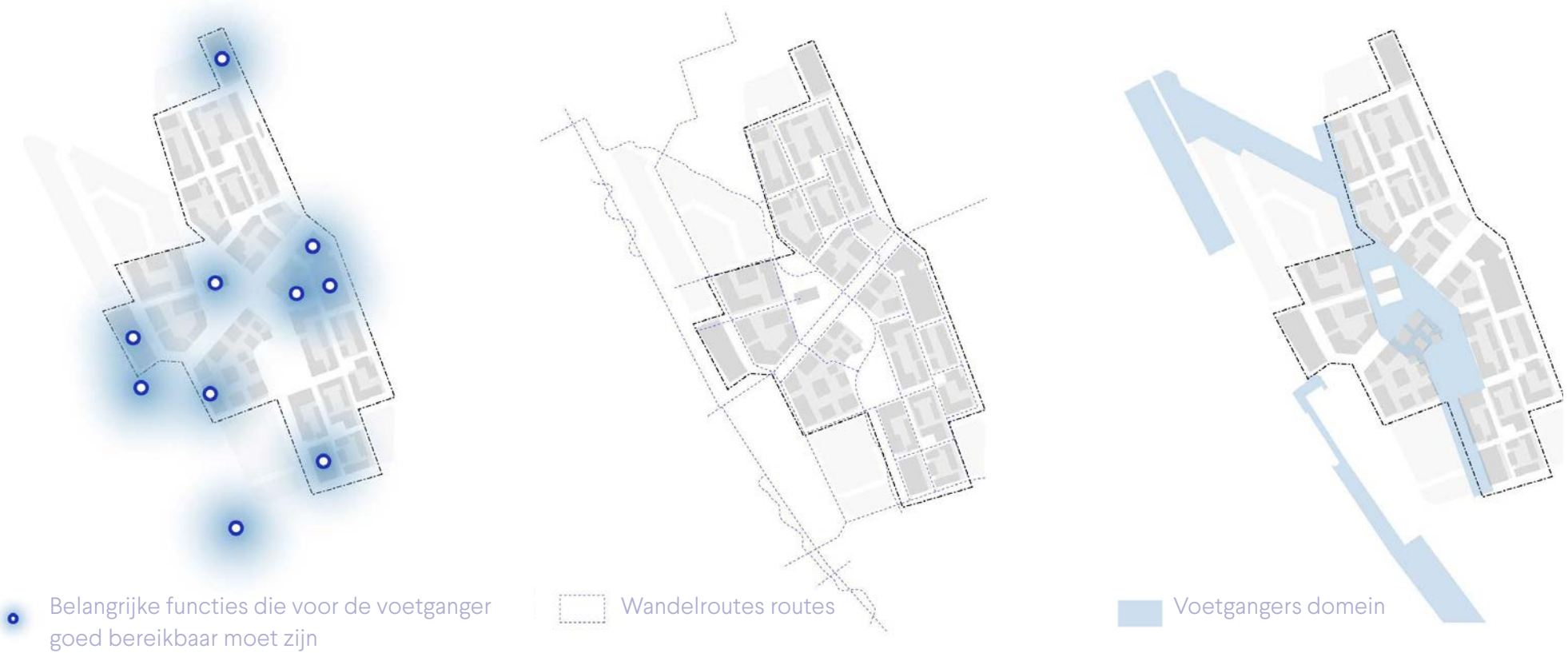
S T O M P

STOMP staat voor: Stappen, Trappen, Openbaarvervoer, Mobility as a service en Privaat autobezit

De bewoners van Fruitpacking District bewegen zich door de wijk volgens het STOMP-principe, waarin voetganger- en fietsverbindingen leidend zijn. Autoverkeer wordt aan de randen opgevangen in MobilityHUB's. Deze zijn strategisch aan de randen gepositioneerd, waardoor je in principe nooit meer dan 200 meter naar huis hoeft te lopen. Bij het station ligt ook een MobilityHUB wat overstappen makkelijk maakt. Dit biedt ruimte aan de voetgangers en fietsers en kan zorgen dat het gebied maximaal groen wordt. Dat draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van mens en dier.



Stappen: de Voetganger



In de openbare ruimte dient er altijd een logisch, fijnmazig en aantrekkelijk netwerk van voetgangersgebieden mee-ontworpen te worden. Belangrijke functies, zoals de twee entrees van het station, MobilityHUB's en maatschappelijke voorzieningen kennen een grote aantrekkingskracht wat nadrukkelijk vraagt om goed ontworpen routes en ruimte voor de voetganger. Het wordt voor de gebruiker aantrekkelijker om te voet of met de fiets de afstand af te leggen en daarmee de auto zoveel mogelijk te laten staan.

In het hele gebied van De Stationstuinen en FruitpackingDistrict zijn voetpaden in het openbaar gebied minimaal 2 meter breed. Conform

de profielen van hoofdstuk 'buitenruimte' is voor de belangrijkste straten een verruiming van de breedte van het voetgangersgebied voorgeschreven. De belangrijke straten zijn Spoorlaan, Park-as, Gebroken Meeldijk en Dwarsligger.

Daarin is de Park-as en het spoordek (met uitzondering van de P&R functie) domein voor het langzaamverkeer met nadruk op de voetganger.

Hier heeft de voetganger voorrang



Trappen: de Fietser

Aan de randen van De Stationstuinen en Fruitpacking District zijn snelfietsroutes voorgeschreven, zoals Gebroken Meeldijk, Spoorlaan, Dwarsligger en Zuideinde. De minimale breedtemaat van de snelfietsroutes is 4,5 meter, zodat ze geschikt zijn voor intensief gebruik en verschillende fietssnelheden.

Binnen de Park-as vormt de fruitslinger één van de twee landschappelijke dragers, die gebruikt kan worden voor voetganger en fietser. De minimale maat van de Fruitslinger is 3,0 meter. Waarbij de voetganger een prominentere rol in het gebruik krijgt.

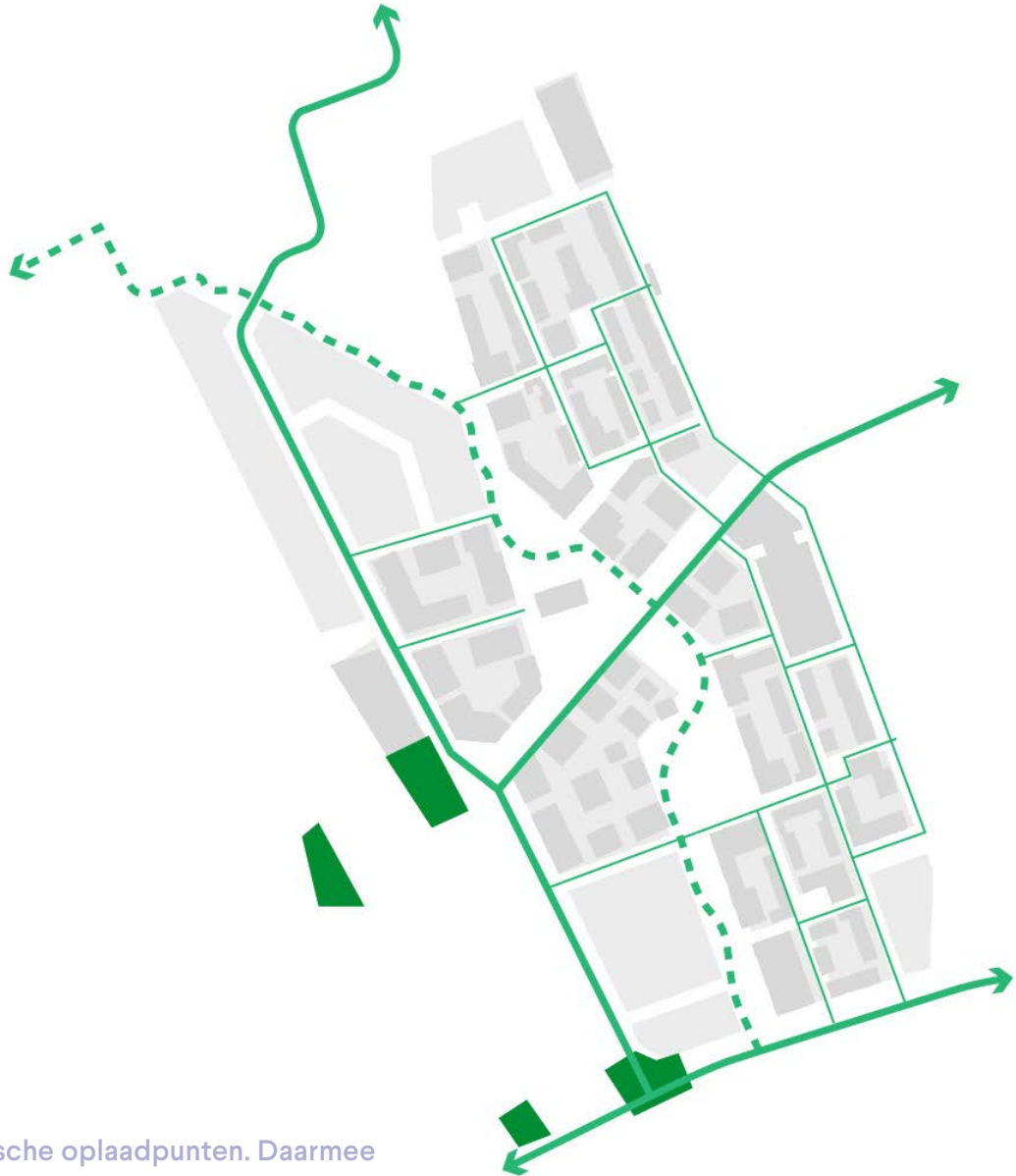
In de haarvaten van Fruitpacking District, te weten de pocketparkjes, tuin- en woonstraten, worden geen losse fietspaden opgenomen. Door de fijnmazige structuur kunnen de fietsers hier gebruik maken van de vrije ruimte van minimaal 3,5 of 2.0 meter.

Het fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost. Bij een goede inpassing van de stalling in de woongebouwen moet de gehele logistiek van het ‘thuiskomen’ opnieuw worden bekeken. De route die je aflegt moet op een logische manier worden vormgegeven - vanaf binnenkomst met de fiets aan de hand via het fietsenrek naar de lift of trap naar je woning. Deze route moet je makkelijk en met plezier af kunnen leggen. Daarom is het belangrijk dat langs deze route bijvoorbeeld de brievenbussen en het afvalpunt zijn opgenomen, zodat je niet om hoeft te lopen of weer terug moet.

De stalling zou ook gekoppeld kunnen worden aan een conciërge, bandenplakservice, fietsen-

reparatie en elektrische oplaadpunten. Daarmee overstijgt het alleen het stallen van je fiets en wordt het onderdeel van alle faciliteiten en services die worden geboden als sociaal middelpunt van het gebouw.

Het fietsparkeren voor bezoekers gebeurt in de openbare ruimte met een parkeernorm van 0,25 fietsplek per woning. Het is een integraal onderdeel van de openbare ruimte. Het fietsparkeren voor bezoekers is logisch ontworpen ten opzichte van de entree van het woongebouw en de voorzieningen.



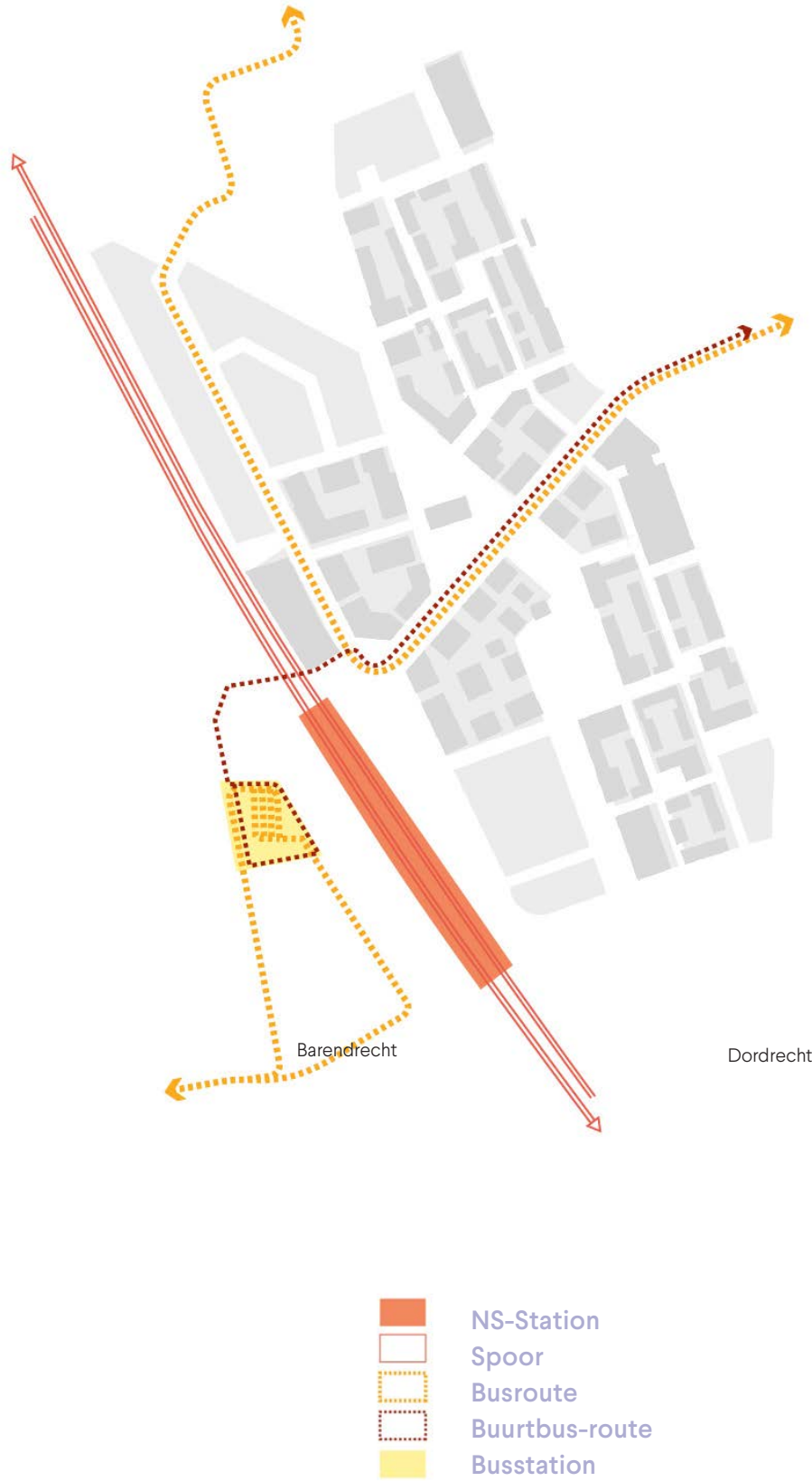
- Fietsstructuur door de haarvaten
- Fruitslinger door het centrale park
- Snelfietsroutes
- Fietsparkeren rondom entrees station



Openbaar vervoer

De Stationstuinen en Fruitpacking District zijn uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Het treinstation spreekt voor zich met 6 keer per uur een trein richting Rotterdam en Dordrecht. Ook de bus loopt via het Zuideinde en Spoorlaan richting Rotterdam Zuidplein en Ridderkerk. De exacte route van de bus wordt nog nader onderzocht, maar de connectie met het treinstation is uitgangspunt.

Vanaf de bushalte aan de oostzijde van het station rijdt de buurtbus via de Spoorlaan richting Ridderkerk.



MAAS (Mobility As A Service)



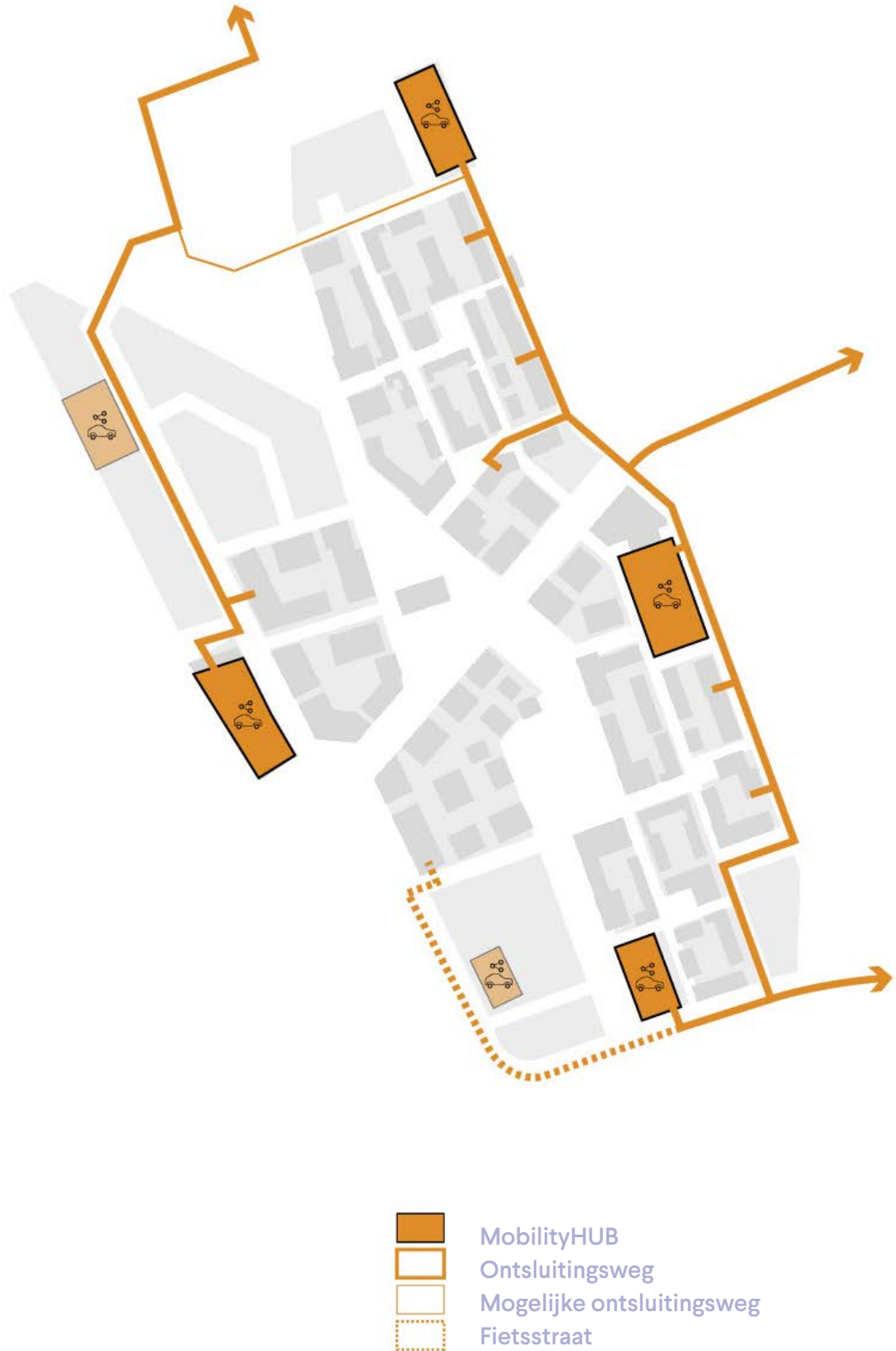
Met het station op loopafstand is reizen met openbaar vervoer gemakkelijk. Autobezit is daarom voor een deel van de bewoners niet meer vanzelfsprekend.

Toch zullen er momenten zijn dat reizen met de auto noodzakelijk is. Daarin voorziet het concept Mobility as a Service (MAAS). Bij de verschillende MobilityHUB's is een groot aanbod van deelauto's te vinden. Ook gebruik van andere vervoermiddelen (bakfiets, taxi etc) kan met behulp van apps gereserveerd worden.



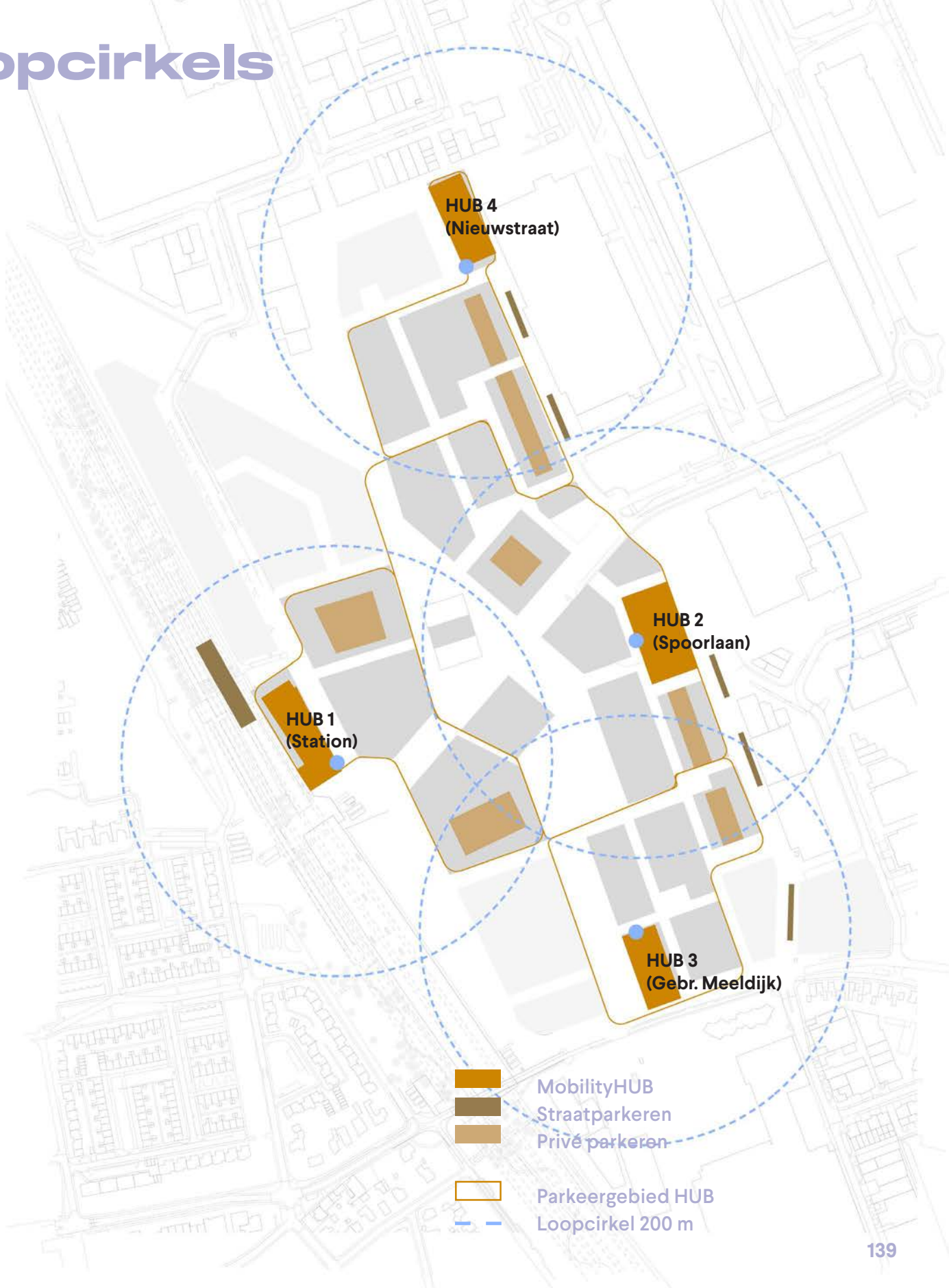
Privé–auto

In de openbare ruimte is een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen opgenomen. De bouwblokken aan de randen van het plangebied worden ook uitgevoerd met een gebouwde parkeervoorziening onder een groene binnentuin. De aansluiting van de ‘privé-parkeervoorzieningen’ kunnen direct aan de ontsluitingsweg gekoppeld worden. Voor het laatste deel van de ontsluitingsweg van de Dwarsligger en Gebroken Meeldijk is het de ambitie om deze uit te voeren als fietsstraat, waardoor beperkt gebruik van de auto wordt afgedwongen en zorgvuldig wordt omgegaan met de hoeveelheid verharding.

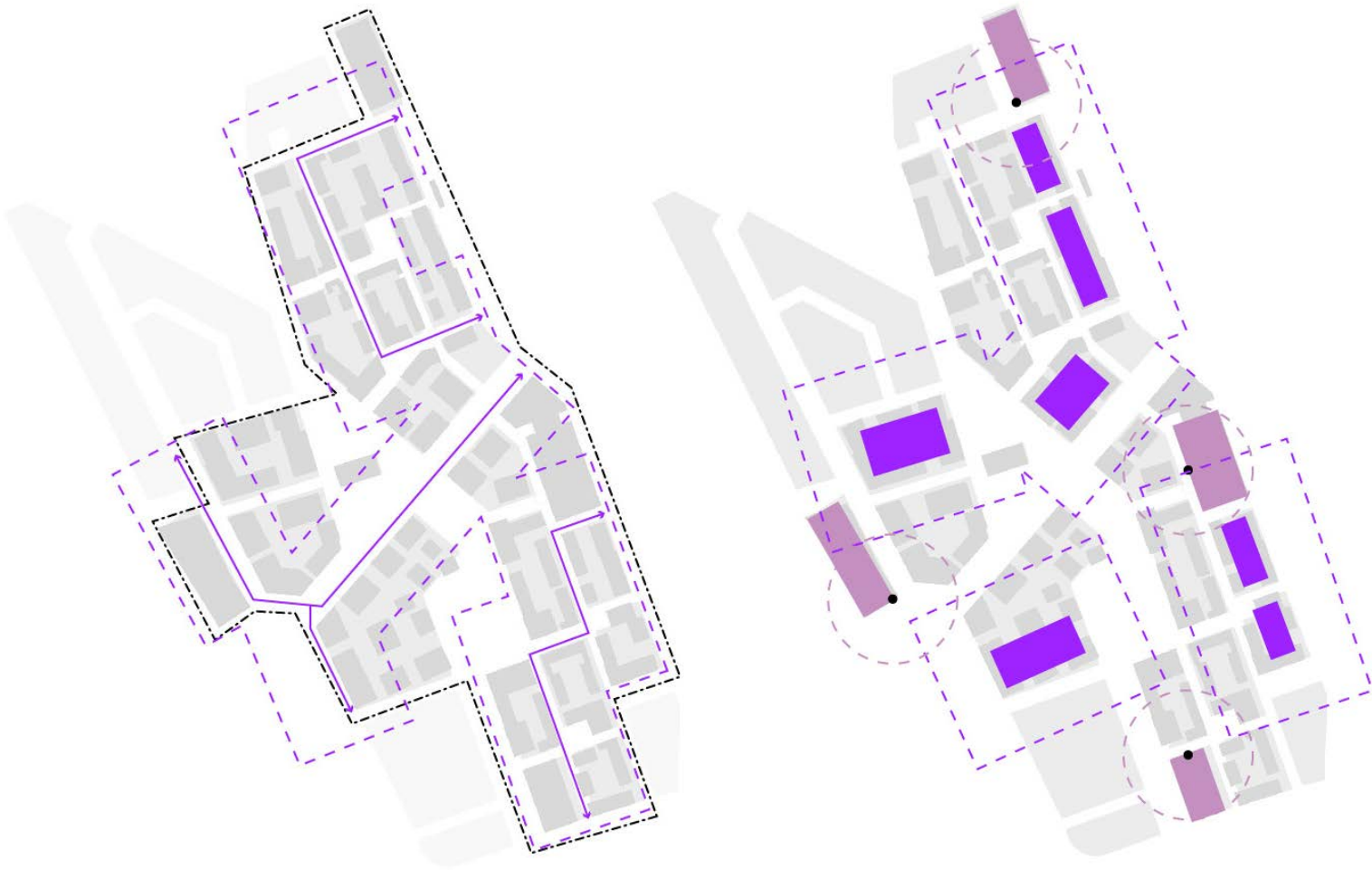


Parkeren en loopcirkels

De 4 MobiltyHUB's liggen verspreid aan de randen van Fruitpacking District. Vanaf de parkeervoorziening zijn de woningen en voorzieningen te bereiken binnen een straal van 200 meter.



MIVA –parkeren



Binnen het ontwerp openbare ruimte worden MIVA (mindervalide)-parkeerplaatsen ingepast. De routes kunnen waar nodig gecombineerd worden met de Heavy Duty wegen, waar al een minimale doorrijd-breedte van 3,5 meter is voorgeschreven. De parkeerplaatsen dienen op maximaal 50 meter van de voordeur te liggen. De MIVA-parkeerplaatsen zijn in het ontwerp openbare ruimte opgenomen naar gelang de behoefte van de bewoners en gebruikers. Ook in de toekomst zullen extra plekken kunnen worden ingepast als de behoefte van gebruikers verandert.

Daarnaast wordt er in de MobilityHUB's plaats gereserveerd voor algemene MIVA-parkeerplaatsen.

Heavy Duty wegen
50 meter contour

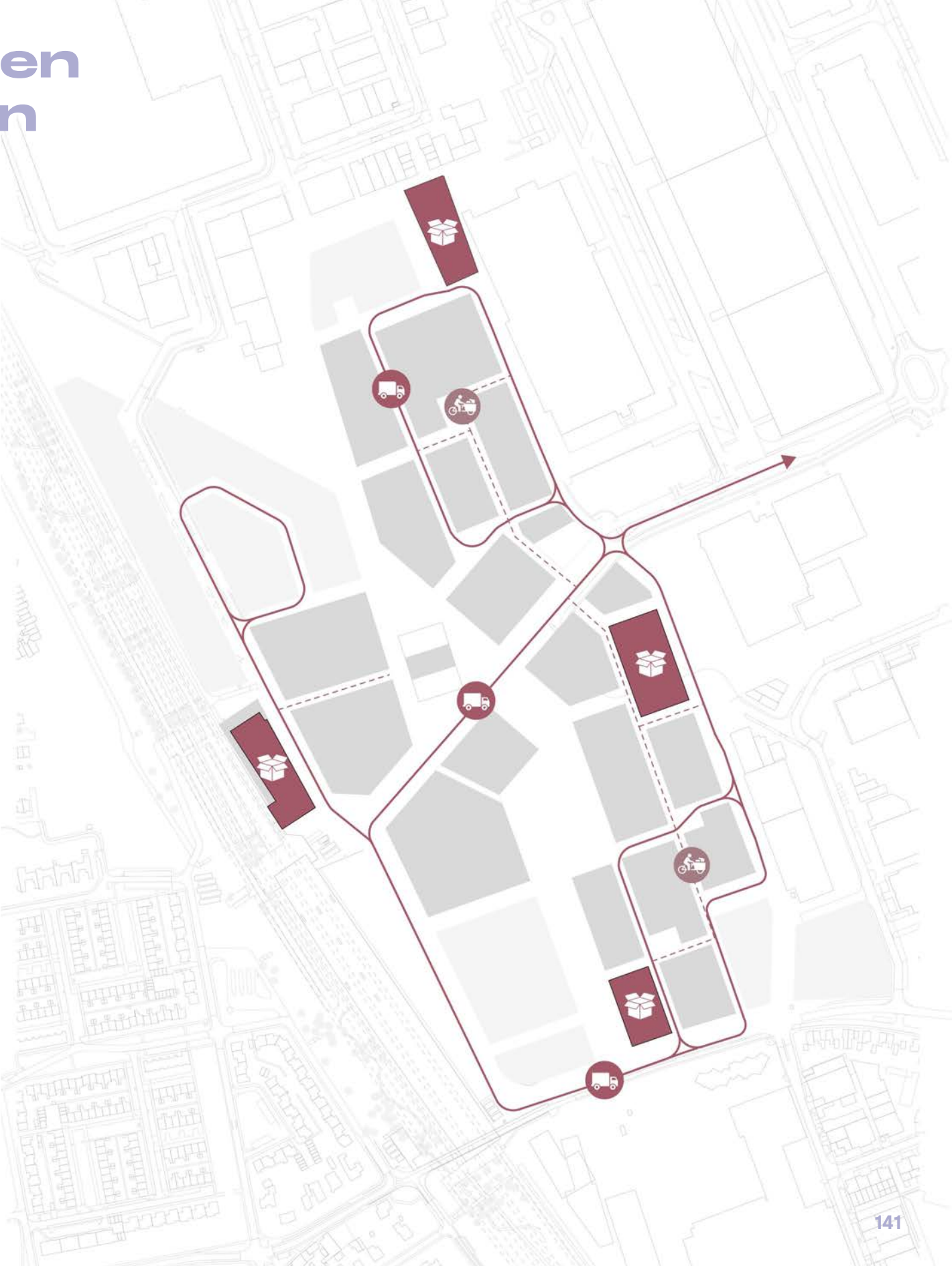
Gebouwde privé-parkeervoorziening
50 meter contour
MobilityHub's
50 meter contour

Laden/ lossen en pakketdiensten



Bevoorrading van winkels en voorzieningen vindt plaats via de Heavy Duty wegen, maar kan alleen binnen vastgestelde tijdvakken (venstertijden).

De bezorging van pakketten wordt centraal opgelost in de MobiltyHUB's, omdat bezorgdiensten niet de wijk in kunnen. Vanuit de HUB's kunnen pakketten opgehaald worden, zo nodig met behulp van deelmobiliteit, zoals bakfietsen. Als het echt nodig is, bijvoorbeeld bij een verhuizing, kan gemotoriseerd vervoer na aanvraag van een ontheffing via de Heavy Duty wegen verder het gebied in.





GRUIN FRUIT PACIFIC DISTRICT

7. We zijn al begonnen

Grote gebieden zoals deze worden altijd in meerdere fases gerealiseerd. Soms gaat het sneller en soms vergt het meer tijd als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden.

Leefbaarheid is voor ons uitgangspunt. Daarom vinden wij het belangrijk dat de mensen die er al wonen altijd een zo aangenaam mogelijke woonplek hebben.

We houden hier rekening mee in de routing van de werkzaamheden. En ook door tijdelijke functies op te starten op plekken die voorlopig nog geen invulling krijgen.

Kaart fasering

De getoonde fasering geeft een eerste beeld van de volgorde van bouwen.

De indicatieve verwachte startbouw data zijn:

- Veld 1 eind 2024
- Veld 2 2025/2026
- Veld 3 2027/2028
- Veld 4 2028/2030
- Veld 5 2028/2030
- Veld 6 en 7 2029/2031

Binnen deze fasering en ‘planning’ zijn verschuivingen mogelijk, dit vanwege markt- of andere onvoorziene omstandigheden.

Uitgangspunt is dat de bouwvolgorde van binnen naar buiten zal zijn - we werken de wijk uit. Hierdoor wordt de overlast voor de toekomstige bewoners zoveel mogelijk beperkt.

Bij het opleveren van de woningen zal de direct aangrenzende openbare ruimte (definitief) zijn ingericht, zodat de bewoners goed toegang hebben tot de woning. De grotere aangrenzende openbare ruimten, zoals de Park-as en de Spoorlaan, zullen gefaseerd worden ingericht. Ook de aangrenzende openbare ruimtes zullen (al dan niet tijdelijk) bruikbaar en toegankelijk worden gemaakt.



Tijdelijkheid



Delen van de openbare ruimte zullen niet meteen definitief kunnen worden gerealiseerd. Om deze ruimten toch (be)leefbaar te maken zal met tijdelijke middelen deze ruimte worden ingericht. We denken hierbij aan een wandelend bos, tijdelijke speelvoorzieningen, buurtpicknicktafels en moestuinbakken. Daar waar het kan wordt tijdelijk ingezaaid met bloemen. Ook zal er ruimte worden gemaakt voor fietsparkeren.



Wandelend bos – Leeuwarden 2022



Placemaking

‘Wat is de toekomst van voedsel?’ Met deze vraag is alles begonnen. Een doe-tank in Loods38 waar allerlei voedselgerelateerde en lokale initiatieven samenkomen was de eerste stap. En daar zijn we niet opgehouden.

Inmiddels is Café Clementine bekend in Barendrecht en omstreken. Een plek in de wijk waar mensen samenkomen en waar eten en beleven centraal staat. In de moestuin naast Clementine plukken we letterlijk de vruchten van ons werk.

We hebben verschillende events georganiseerd waarmee we de omliggende bedrijven uit de Dutch Fresh Port, omwonenden en de scholen uit de omgeving onderling én met elkaar in contact hebben gebracht. Kennissessies rondom duurzame thema’s, onderwijs en de Dutch Fresh Port campusvorming, maar ook culturele evenementen als de buitenbioscoop, het klapstoelen cabaret en verschillende workshops in de moestuin.

Dit alles groeit de komende jaren uit tot het Fruitpacking District, een wijk waar voedsel, klimaat, mens en biodiversiteit centraal staan. Bewustwording rondom voedsel en een gezonde wijk maken, dat is belangrijk. Weten waar voedsel vandaan komt, hoe het groeit en het weer op waarde weten te schatten. En het circulair maken van reststromen, door producenten en foodinnovators te koppelen.

Zo worden reststromen van groenten en fruit omgezet in andere voedselproducten of grondstoffen. Het eerste circulaire biertje is al ontwikkeld.

We streven naar meer van dit soort samenwerkingen, waar we trots op zijn en die de kracht van dit bijzondere gebied ten volle benutten.



Pionieren voor het eten van morgen

ROBIN FOOD HUB

In een bestaande loods is de Robin Food Hub gevestigd. Het is een bedrijfsverzamelgebouw waarin verschillende innovatieve foodhero's zijn gehuisvest. Zij zijn dagelijks bezig met het verbeteren van ons voedselsysteem.



Geklaarde boter



Innovatie in teelt van kersen en druiven in Zuid-Afrika en Noord-Macedonië



Afhaalpunt restproducten als maatschappelijk 'ventiel' voor de Groente en Fruit sector



Voedselverspilling in beeld gebracht door middel van AI



Bier gemaakt van afgekeurde manderijnen



Falafal gemaakt van afval





FRUITPACKING DISTRICT

8. Kansen en onderzoeksvragen

Bij de nadere uitwerking van het Structuurplan zien we een aantal verdichtingskansen in het gebied en mogelijkheden om extra programma te realiseren binnen de huidige kwaliteit. Deze liggen met name aan de randen door bijvoorbeeld omzetting van programma, of door incidenteel extra bouwhoogte te realiseren. Dit vergt nadere studie en uitwerking en is om die reden nu nog niet opgenomen als basis.

Fruitpacking District reikt niet overal tot aan de randen van het plangebied van De Stationstuinen. Hier liggen nog gebieden die mogelijk in de toekomst tot ontwikkeling kunnen komen. Deze bieden ook kansen om Fruitpacking District nog beter te verbinden met de omgeving. Voor 4 gebieden zijn globale stedenbouwkundige verkenningen gedaan die in dit document zijn opgenomen.

De Stationstuinen is geen zelfstandige ontwikkeling, maar een nieuw puzzelstuk in een bestaande omgeving dat verschillende gebieden met elkaar gaat verbinden. Nu is er sprake van een zelfstandig bedrijventerrein dat wordt gescheiden van het dorp Barendrecht door een fors spoortracé. Het gebied is op zichzelf gericht en enkel door infrastructuur verbonden met de rest van Nederland.

De Stationstuinen wordt een duurzaam gemengd gebied dat sterk verbonden is met het dorp, omliggende dorpen, de stad Rotterdam, het bedrijventerrein Dutch Fresh Port en met het buitengebied (omgeving Waal en Zuidpolder/Oude Maas). De randen van het gebied zijn daarbij van groot belang, want juist daar worden de verbindingen gerealiseerd.

Fruitpacking District vormt het kerngebied van De Stationstuinen. Dit gebied zorgt voor een krachtige oostwest-verbinding met Dutch Fresh Port en Ridderkerk in de vorm van de Spoorlaan. Aan de

Spoorlaan zijn tal van functies aanwezig, waaronder uiteraard het treinstation, die waardevol zijn voor bewoners, ondernemers en passanten.

De overige verbindingen liggen net buiten het kerngebied Fruitpacking District, maar worden door de gemeente wel nader bekeken met verschillende partijen. Deze ontwikkelingen aan de randen zijn nog niet concreet en worden daarom niet meegenomen in dit Structuurplan. Ze zijn wel belangrijk in het verbindende netwerk van De Stationstuinen.

Om die reden wordt hierna voor 4 gebieden een globale stedenbouwkundige verkenning getoond. Het gaat dus niet om daadwerkelijke planvorming, maar om mogelijke kansen die er zijn voor de betreffende gebieden.

Indien mogelijk wordt hier met initiatiefnemers in de (nabije) toekomst nader invulling aan gegeven. Daarbij kunnen de plannen afwijken van de nu getoonde schetsen.



Veilingplein

Dit is het gebied bij de zuidelijke entree van het treinstation. Hier loopt de Gebroken Meeldijk onder het spoor door en verbindt Barendrecht met het buitengebied (Noldijk en Waal) en Ridderkerk. Het is een belangrijke historische lijn die nu een bestaande route vormt voor fietsers en voetgangers.

Op dit punt ligt ook de verbinding met het dakpark. De huidige uitvoering is minimaal - er staat slechts een grote spiltrap die toegang geeft tot het park. Eenmaal op het dakpark kan je naar de Zuidpolder en vanaf daar naar de uitgestrekte natuurgebieden Oude Maas en Buitenland van Rhoon.

Er ligt op deze plek een kans om aan de noordzijde het voormalige veilinggebouw (nu in gebruik door Jabaay) als 'paviljoen' in het park vorm te geven. Hier loopt het park door langs de Gebroken Meeldijk richting de tunnel en Dwarsligger. Aan de zuidzijde wordt een cascade van gebouwen voorgesteld die een geleidelijke entree van plein naar park kan begeleiden. Op het niveau van het plein kan een publieke functie komen en daarachter, tegen de tunnelbak, een parkeergarage. Daarop diverse woongebouwen die op de verschillende niveaus en ook vanaf het spoorpark hun toegang kunnen krijgen.

Belangrijk aandachtspunt zijn de milieuaspecten van naastgelegen bedrijven, in het bijzonder het logistiek centrum van Albert Heijn. Het gaat hier met name om onderzoek naar geluidhinder.



Dwarsligger

Tussen de bebouwing bij de hoofdentree van het treinstation en het beschreven Veilingplein ligt een gebied dat in het Ontwikkelkader bestemd is voor de veiligheidspost van ProRail. Deze functie was ten tijde van het opstellen van het Ontwikkelkader een hard gegeven en zodoende zorgvuldig ingepast met afstand rondom tot de woonbebouwing.

Hoewel de inpassing een uitgangspunt was, is de dialoog gestart om deze functie elders te plaatsen. Zo ontstaat namelijk de kans om De Stationstuinen daadwerkelijk voort te zetten langs de Dwarsligger tot aan het Veilingplein. Daarmee wordt ook de ontwikkeling van het Veilingplein realistischer. Anders zou deze ingeklemd liggen tussen twee bedrijven met een forse hindercontour. Verplaatsing van ProRail biedt een kans om De Stationstuinen fraai te verbinden met de route naar het dorp en het buitengebied. Overigens is een ontwikkeling van enkel deze ProRail-locatie beperkt mogelijk als de bedrijven aan het Veilingplein gehandhaafd blijven. Ook die bedrijven hebben namelijk een hindercontour die over de ProRail-locatie valt.

De invulling van dit gebied kan een voortzetting zijn van het aangrenzende deel tegen de Spoorlaan aan. Eén zijde met begeleidende bebouwing langs de Dwarsligger en een meer open structuur aan de parkzijde. Zo vloeit het park en de bebouwing in elkaar over. Aandachtspunt bij deze ontwikkeling is het parkeren. Uitgangspunt zou moeten zijn om privé-parkeren onder de bebouwing op te lossen. Het overige parkeren moet in een HUB plaatsvinden, die bij voorkeur niet in dit gebied komt zodat de verkeersintensiteit op de Dwarsligger beperkt blijft.

Het is daarom wenselijk om te onderzoeken of dit gecombineerd kan worden met de ontwikkeling aan het Veilingplein, of die van het Kerngebied.

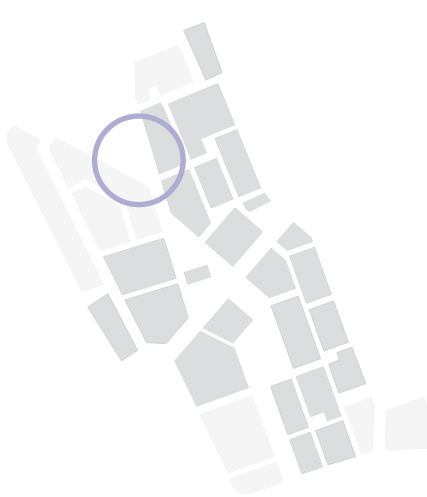
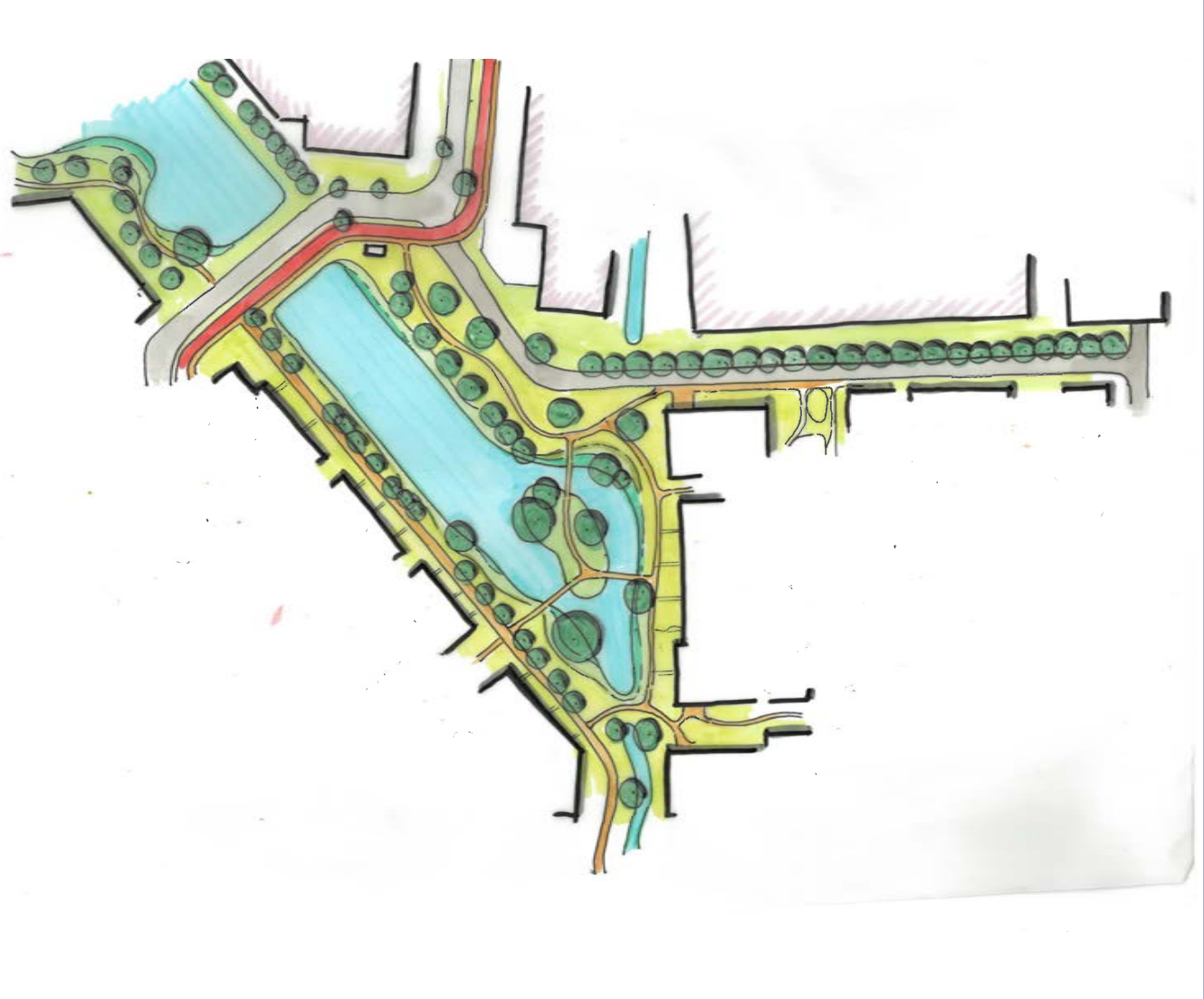
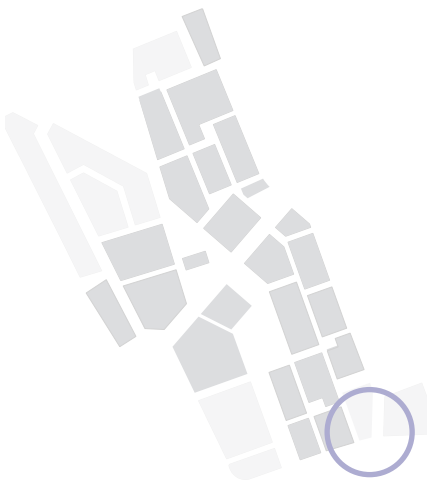
Marni/Verdi

De bedrijfspertcelen van Marni en Verdi liggen aan de Gebroken Meeldijk op de kop van de Ziedewij. Beide pertcelen vallen binnen het plangebied van De Stationstuinen, maar buiten het plangebied van het Ontwikkeltkader. Zotra verplaatsing mogelijk is staan deze bedrijven open om hun locatie te transformeren naar woningbouw. Dit is een kans om deze pertcelen onderdeel te maken van de actieve ontwikkeling. Het geeft ook de kogelijkheid om de oostelijke ontsluitingsweg op logische wijze aan te sluiten op de Gebroken Meeldijk en de Ziedewij en om deze kruising op te waarderen en zodoende de weg op grotere afstand van bestaande woningen te leggen.

Binnen de mogelijkheden van het Kerngebied loopt de oostelijke ontsluitingsweg tegen het kavel van Marni/Verdi aan en moet daar aan de westzijde omheen. Die mogelijkheid is er en is ook ruimtelijk goed uit te voeren, maar kwalitatief is dit niet optimaal. Er zal inzet nodig zijn om de achterzijde van het bedrijf voldoende aantrekkelijk te maken zodat het leuk en aangenaam thuiskomen is via de hoofdontsluiting van Fruitpacking District - De Stationstuinen.

Indien de pertcelen meedoen, dan kan de ontsluitingsweg worden doorgetrokken tot aan de Gebroken Meeldijk. Hier wordt die subtiel afgebogen om niet recht op de bestaande woningen af te rijden. De Gebroken Meeldijk kan op dit punt iets verlegd worden zodat tussen bestaande woningen en weg extra groene ruimte kan komen. Daarmee kan ook de hiërarchie in wegenstructuur worden aangepast en de Gebroken Meeldijk ter plaatse van De Stationstuinen ondergeschikt gemaakt worden voor autoverkeer.

Qua bebouwing wordt hier gedacht aan een hoogteaccent in de lijn van de Ziedewij. Overige bebouwing in wisselende hoogte, waarbij aandacht moet zijn voor de confrontatie met bestaande woningen.



Extra noordelijke toegang

In het Ontwikkeltkader en de huidige plannen voor Fruitpacking District is het Zuideinde de toegang vanuit het noorden. Deze weg loopt straks voor de auto echter dood bij de Spoorlaan en bedient dus enkel het noordwestelijke plangebied van De Stationstuinen (deelgebied Zuideinde). De noordoostzijde wordt ontsloten vanaf de Spoorlaan, via een nieuwe route langs de bebouwing van The Greenery. Deze route loopt dood op de MobilityHUB die in het gebied van de aangrenzende bedrijven ligt.

Uit nader verkeerskundig onderzoek blijkt de sterke wens om de doodlopende route langs The Greenery door te koppelen met het Zuideinde. Reden is dat het parkeersysteem van verschillende HUB's daarmee beter functioneert. Nu zal iemand die op het Zuideinde geen parkeerplaats in een HUB vindt helemaal om moeten rijden om via de buitenring van Barendrecht en de Spoorlaan om naar de andere HUB's te komen. Dit leidt tot veel verkeersbewegingen en bovendien potentiële frustratie bij bewoners en gebruikers. Een doorkoppeling voorkomt dit. Aandachtspunt hierbij is sluipverkeer door het gebied, hoewel de route via Zuideinde en Donk op dit moment zeker geen logische en aantrekkelijke sluiproute lijkt.

In eerste instantie is gekeken naar de mogelijkheid om de weg langs de HUB naar de noordzijde door te steken, wat ten koste gaat van het perceel van het bedrijf Meeder. Deze optie is ingewikkeld omdat deze locatie ingebed ligt tussen verschillende bedrijfspertcelen die hindercontouren hebben over de locatie Meeder heen.

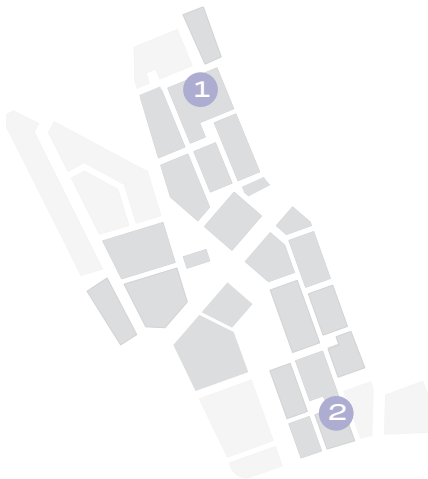
Een logischere afronding van het gebied kan mogelijk ontstaan door de route naar het westen door te trekken tot in de bocht van het Zuideinde. Hier ligt wel een bedrijf dat geen onderdeel vormt van het plangebied. Indien mogelijk zou verplaatsing van dit bedrijf wel een kans bieden om de ontsluiting te verbeteren. Daarmee kan het park aan deze zijde op goede wijze worden verbonden met de bestaande diagonale waterpartij en zo een hoogwaardige afronding maken van het park.

Van de kansen is deze het minst concreet gezien de onduidelijkheid van de haalbaarheid. Toch wordt de kans hier genoemd om de meerwaarde voor het geheel in beeld te brengen.

Kansen voor verdichting

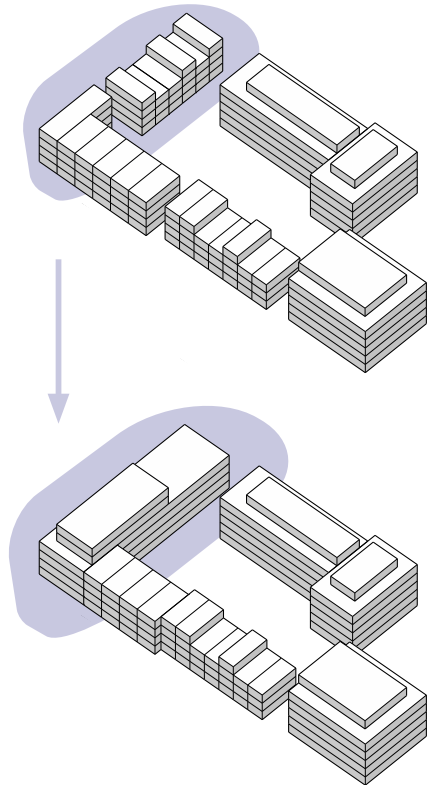
Bouwvelden aan de randen van het plan

Aan de noord- en zuidzijde grenst het kerngebied aan bedrijfslocaties die op dit moment nog geen deel uitmaken van het Structuurplan. Zodra deze gebieden kunnen worden toegevoegd aan de planvorming, ontstaan kansen om te verdichten door middel van grotere bouwblokken en efficiëntere ligging van de ontsluitingswegen.



1 – Meer appartementen aan de randen

Appartementengebouw aan de rand in plaats van grondgebonden woningen



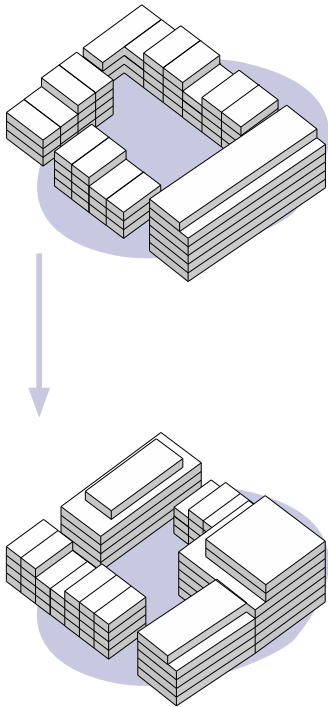
Boschveld / INBO



Kolenkithuis / Heren 5

2 – Stevigere blokken aan de randen

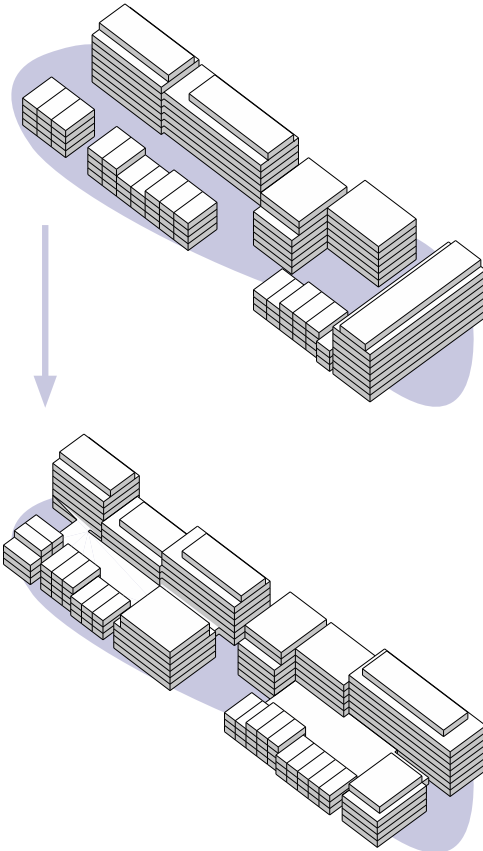
Alzijdige appartementengebouwen in plaats van grondgebonden woningen.



De huidige verkaveling aan de oostrand gaat uit van een combinatie van appartementen en rijwoningen.

Bij een wijzigende marktvraag kan onderzocht worden of toepassing van andere typologiën met meer alzijdige appartementen mogelijkheden voor optimalisatie biedt. Ook zal onderzocht worden of verdichting mogelijk is door bijvoorbeeld grotere bouwblokken, of efficiëntere ligging van ontsluitingswegen. Daarbij zal

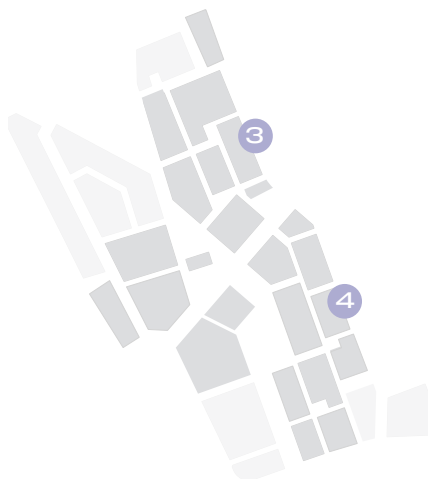
3 en 4 – Wijziging van typologie



bekeken worden wat de gewenste doelgroepen en bijbehorende woningtypologieën zijn.

Hoewel de omzetting van grondgebonden woningen naar appartementen een eenvoudige verdichting zou kunnen zijn, moet worden voorkomen dat de variatie van woningtypen in het gebied te sterk wordt verminderd.

Grondgebonden woningen dienen voldoende in het gebied aanwezig te blijven.



Space-S / INBO



Superlofts / Marc Koehler Architects



BIGyard / Zanderroth Architecten

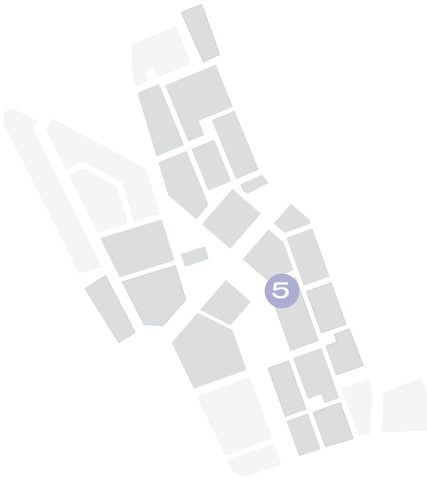


Houthaven Blok 0 – Plots 8 & 9 / Marcel Lok_Architect

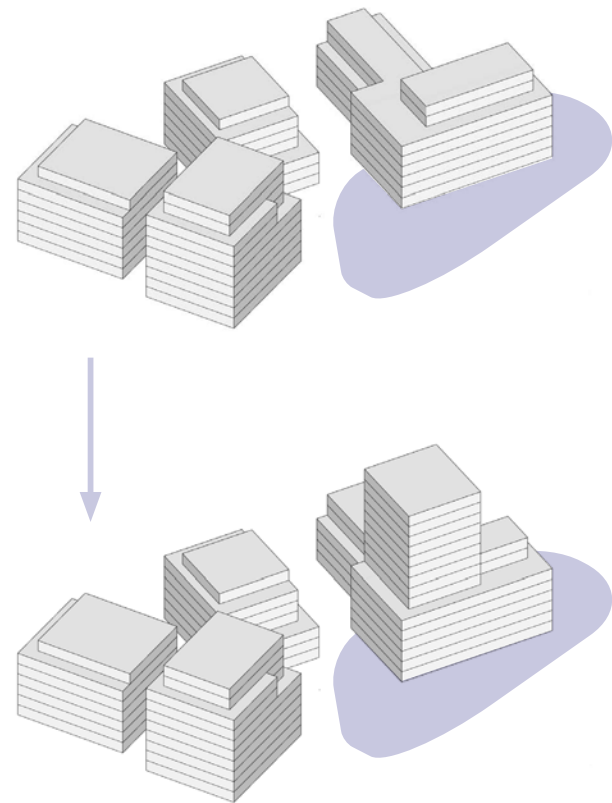
De Fresh2You-locatie is onderdeel geworden van het plangebied zoals omschreven op pagina 80.

De bebouwing in veld D1 biedt ruimte aan woningen, voorzieningen en mogelijk ook een gebouw waarin een basisschool kan worden opgenomen.

Om de bijzondere plek aan het park te markeren is het denkbaar dat in een verdere uitwerking van het zuidelijk deel van het bouwveld een hoogteaccent wordt toegevoegd. De positie en hoogte van dit mogelijke accent is aangegeven op pagina 87.



5 – Extra hoogteaccent veld D1



Onderzoeksvragen

Infrastructuur

Energieconcept

Voor Fruit Packing District wordt door Emborion een volledig plan ingediend voor een collectief WKO (warmte koude) systeem op basis van de uitgangpunten zoals beschreven in het Ontwikkelkader.

Onder- en bovengrondse Infrastructuur

Gezien het feit dat nog niet alle knelpunten bekend zijn in de onder- en bovengrondse infrastructuur zullen de benodigde optimalisaties per situatie beoordeeld moeten worden door de diverse vakdisciplines.

Heavy Duty Wegen

De opgenomen verkeersstructuur voor de Heavy Duty Wegen zijn afgestemd met NV afvalbeheer en goedgekeurd. Het voorliggende Structuurplan heeft nog geen finale status. Om deze reden, is de verkeersstructuur nog niet voorgelegd aan de Veiligheidsregio Rotterdam- Rijnmond (VR-RR). Vanzelfsprekend voldoen de Heavy Duty Wegen wel aan de uitgangspunten voor de VR-RR. Zodra het Structuurplanplan is vastgesteld zal de beoogde verkeerstructuur voorgelegd en getoetst worden door de VR-RR.

Buitenruimte

Eetbaar en plukbaar groen

Gemeente Barendrecht zal een ecooloog inschakelen om inzichtelijk te maken hoe eetbare en plukbare beplanting toe kan worden gepast in de buitenruimte. De ecooloog adviseert over de samenhang en toepasbaarheid.

Beheerparagraaf Buitenruimte

De Stationstuinen en daarmee ook Fruitpacking District heeft een hoge ambitie m.b.t. het inrichtingsniveau van de buitenruimte. Emborion en Gemeente Barendrecht zullen een duidelijke demarcatie afstemmen m.b.t. de openbare ruimte. Welke gebieden zijn in beheer van de gemeente en welke gebieden worden toegekend aan de VVE's (privé eigendom).

Daarnaast past de beoogde inrichting van de openbare ruimte niet in het standaard beheerpakket van de gemeente Barendrecht. De ambities en mogelijkheden zullen nader verkend moeten worden en zich uiteindelijk laten vertalen naar een beheersbare en betaalbare onderhoudsopgave.

Duurzaamheid

Om de ambities op het gebied van duurzaamheid te borgen, stelt de gemeente in samenspraak met Emborion een Notitie Duurzaamheid op, die de ambities op het gebied van klimaat, water en natuurinclusiviteit, zoals verwoord in het ontwikkelkader concreet en meetbaar maakt.

Stedenbouwkundig plan

Ontwikkelveld

Per ontwikkelveld/fase zal er een stedenbouwkundig plan opgesteld worden op basis van alle onderliggende stukken en in context met andere ontwikkelvelden.

Bezonning en Windhinder

Het Ontwikkelkader geeft aan dat qua bezonning de Haagse Norm als advies wordt gehanteerd. Daarbij is een goede verblijfskwaliteit uitgangspunt en dat vraagt naast voldoende zon en schaduw ook om een aangenaam windklimaat. Uit de eerste studies blijkt dat niet altijd aan het advies voldaan kan worden. Hier dient nader onderzoek te worden gedaan over wanneer afwijkingen toegestaan zijn en welke oplossingsrichtingen er zijn. Zie bijlage 2: Zonnestudie

Mobiliteit

De gemeente stelt een mobiliteitsplan op. Dit ziet onder andere toe op toegankelijkheid van het gebied, de inzet van deelmobiliteiten, pakketdiensten, laden en lossen van voorzieningen. Hiervoor zal onderzoek worden gedaan naar de inzet van venstertijden.

Fasering en tijdelijke inrichting

Per ontwikkelveld dient er voldoende aandacht te zijn voor het realiseren van benodigde bouwroutes, tijdelijk parkeren, tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, uitvoerbaarheid en leefbaarheid.



FRUIT FACTS POISST G

9. Bijlagen

Buitenruimte: Spelen

- Normentabel:
- Voor kinderen van 0 t/m 5: 100-350 meter een straat/blok speelplek op 2-5 min lopen.
 - Voor kinderen van 6 t/m 11: 350-700 meter een buurt speelplek op 6-8 min lopen.
 - Voor jongeren van 12 t/m 18: aan te fietsen een wijk speelplek op 15 min afstand.

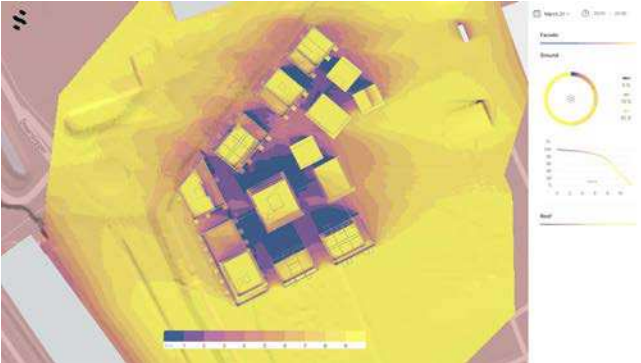
Ten behoeve van het primair onderwijs dient 1.800m² buitenspeelruimte te worden gerealiseerd uitgaande van 750 leerlingen. Ook voor de BSO/KDV dient buitenruimte te komen. De Wet Kinderopvang schrijft voor dat er per kind minimaal 3m² buitenruimte beschikbaar moet zijn. Voor BSO kinderen is dit echter weinig. Uit onderzoek blijkt dat 8m² buitenruimte per BSO-kind voldoende ruimte geeft om te bewegen. Streven is om dat aantal meters te realiseren.

Normen formele speelruimte	Kinderen 0 tot en met 5	Jeugdigen 6 tot en met 11 jaar	Jongeren 12 tot en met 18 jaar
1 Relatie leeftijd en spelbereik			
Afstand tot woning	100 -350 meter	350 tot 700 meter	N.v.t fietsen of rijden overal heen als het aantrekkelijk is.
Niveau	straat/blok	buurt	wijk/ gemeente
Minuten lopen	2 -5 minuten	6-8 minuten	15 minuten
2 Grote speel en sportplekken/ ontmoetingsplekken			
Aantal woonachtig binnen afstand tot woning	ongeacht het aantal kinderen	ongeacht het aantal jeugdigen	Voor iedere 15 jongeren een plek. 50% regelt zichzelf. 30% is zitaanleidingen. 20% geformaliseerde ontmoetingsplek.
3 Kleine speel en sportplekken			
Aantal woonachtig binnen afstand tot woning	meer dan 30 kinderen	meer dan 70 jeugdigen	
4 flexibele schil			
Aantal woonachtig binnen afstand tot woning	tussen 15 - 30 kinderen. Minder dan 15 geen toestellen.	tussen 35 - 70 kinderen. Minder dan 35 geen toestellen.	N.v.t.
5 Inrichting speel of sportplek			
Oppervlakte	100 tot 500m2	500 tot 2.000m2	1.000 tot 6.400m2
Voorzieningen	3 toestellen 3 speelprikkels bank, afvalbak	3 toestellen 4 speelprikkels	4 toestellen 4 speelprikkels
Normen informele speelruimte			
Normen			
Oppervlakte	20 m2 per kind	20 m2 per jeugdige 10 m2 voor spelen op straat en 10 m2 voor spelen in het groen.	1 ontmoetingsplek per 15 jongeren,ca. 15 m2 met ontmoetings-aanleiding.
Ligging	Aaneengesloten ruimte direct grenzend aan woning.	Binnen de wijk, overzichtelijk bereikbaar	In eigen sociale omgeving, op hoek van de straat, pleintje. Beschut min of meer inzicht.
Geschikt voor	Leren fietsen, skaten, rommelen, fantasiespel, stoepkrijten in zon/ schaduw zitten.	In groepjes: verstoppertje, speuren, balletje trappen, hutten bouwen.	Elkaar ontmoeten, zitten, kletsen, kijken naar voorbijgangers. Scootertje en fiets.
Minimale eisen			
Verkeer	Doodlopend, niet bij fietsdoorgang	Max 30 km/uur en max 12 auto's per uur. Geen constante stroom van scooters en fietsen.	Niet op de rijbaan.
Overlast	N.v.t.	Niet direct bij muur of raam van woning/gebouw.	Niet direct voor de deur van woningen.
Schoon	Gras of verharding. Geen poep, afval, prikkende of giftige struiken.	Gras of verharding. Geen poep, afval, prikkende of giftige struiken.	Minder van belang. Wel schone kleren kunnen houden.
Ruimte	Geborgen, maar niet te benauwd (voornamelijk hofjes en trottoirs).	Grotere ruimten voor spelvormen en verker sluwe wijk voor bereikbaarheid.	Overzichtelijk met zitaanleiding.

Normentabel (in)formeel spelen

Zonnestudie

21. maart, 15:00



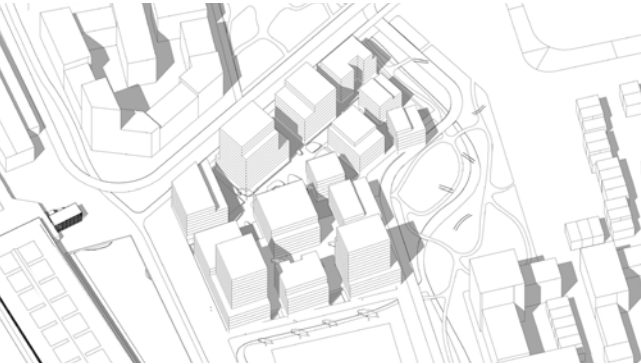
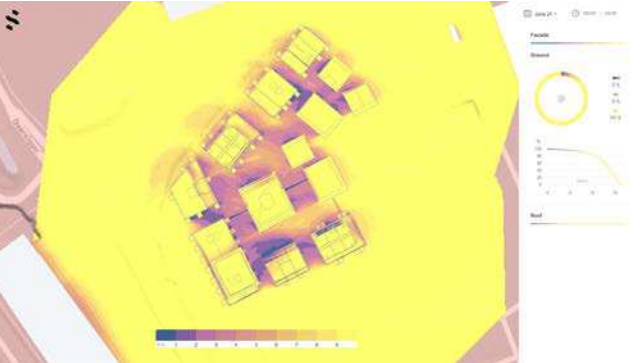
Zonuren in de publieke ruimte, Veld A



Schaduwstudie: Veld A

Per bouwveld worden zonnestudies opgesteld om aan te tonen dat de openbare ruimte van straatjes en pleintjes voldoende bezond is. Deze studies geven daarnaast inzicht op welke plekken gevels meer of minder zon krijgen. Bij de beoordeling van de bezonning van openbare ruimtes wordt de ‘Haagse norm’ gehanteerd.

21. juni, 15:00



Zones	Wonen	Fietsparkeren	Aant. woningen	Voorzieningen	Werken	Hub parkeren	pp/hub	Privé parkeren	Totaal ex. privé p.	Kansen voor verdichting
A	53.600	2.000	550	2.500	2.000	-	-	2.400	60.100	
B	55.000	2.100	570	2.300	7.500	12.000	391	3.400	78.900	
C1	26.400	1.000	270	700	1.800	-	-	1.300	29.900	
C2	33.000	1.200	320	700		-	-	1.500	34.900	
C3	39.000	1.400	410		1.800	13.500	435	1.800	55.700	
D1	18.000	900	190	2.700		-	-	900	21.600	4.300
D2				4.200	4.500	23.500	834		32.200	
D3	20.500	1.100	215		1.600	-	-	1.000	23.200	
D4	45.000	1.600	475	600	300	11.500	327	2.300	59.000	
Totaal	291.500	11.300	3.000	13.700	19.500	60.500	1.987	14.600	395.500	413.500

Dit telmodel geeft de onderverdeling weer in het volume per deelgebied van Fruitpacking District, zodat deze volumes per deeluitwerking als gezamenlijke afspraak (Emborion en Gemeente) kunnen worden gehanteerd. Op deze manier blijft er flexibiliteit om binnen (en indien gewenst ook tussen) de deelgebieden met volumes en functies te schuiven. De 3D proefverkaveling op pagina 88 laat een mogelijke uitwerking zien op basis van deze cijfers.

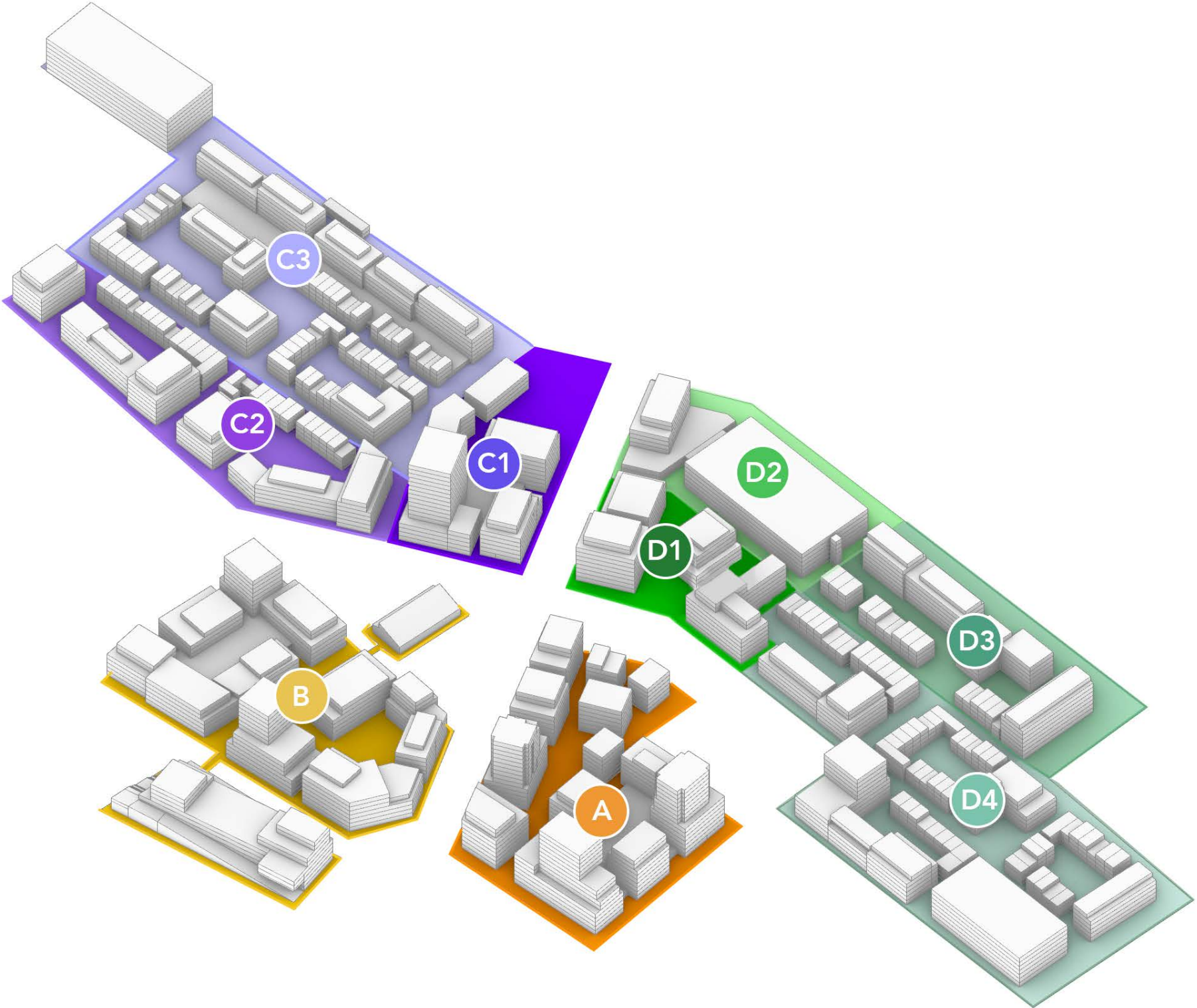
In het telmodel is per deelgebied een verdeling gemaakt van het volume tussen functies (Wonen, Voorzieningen, Werken) en Parkeren (Fiets, HUB). De verdeling van de volumes tussen de functies hangt onder andere af van de locatie binnen Fruitpacking District. Langs de Spoorlaan

komt bijvoorbeeld relatief meer programma Voorzieningen/Werken ten opzichte van Wonen. De volumes van Parkeren enerzijds en Wonen/ Voorzieningen/Werken anderzijds zijn communicerende vaten. Bijvoorbeeld: bij meer (kleinere) woningen zijn ook meer HUB-parkeerplaatsen nodig. De volumes en aantallen in het telmodel zijn opgesteld conform de woontabel en de parkeernormen uit het Ontwikkeldkader.

Om toekomstbestendigheid te borgen, kan binnen (en indien gewenst ook tussen) de deelgebieden met volumes en functies worden geschoven. Hiermee kan adaptief worden ingespeeld op een veranderde marktvraag. Dit zal per fase en deeluitwerking leiden tot lichte veranderingen in de aantallen m² BVO per functie, woningen, en

HUB-parkeerplaatsen. In de basis blijft daarbij het uitgangspunt de totaalafpraak van 395.500m² BVO en de ambitie om de additionele verdichtingskansen te realiseren.

Op basis van de afspraken hebben Gemeente en Emborion de mogelijkheid afgesproken om 395.500m² BVO in het nieuwe Kerngebied te realiseren en de gezamenlijke ambitie dit, indien kwalitatief, technisch en financieel mogelijk, te vergroten naar in totaal 413.500 m² BVO. Deze verdichtingsambitie is vertaald in 6 concrete kansen, waarvan #5 (in veld D1) is uitgewerkt met 4.300m² verdichtingskans. Daarmee resteert nog een gezamenlijke ambitie om het Kerngebied te verdichten met 18.000-4.300=13.700m² BVO in de resterende 5 verdichtingskansen.



Woonprogramma: Verdeling woningen

Bijlage 4

	Veld A	Veld B	Veld C1	Veld C2	Veld C3	Veld D1	Veld D2	Veld D3	Veld D4	Totaal
BVO wonen	53.600	55.000	26.400	33.000	39.000	18.500	–	21.000	45.000	291.500
Aantal woningen (bandbreedte)	530-570	550-590	250-290	300-340	390-430	170-210	0	195-235	455-495	2.940-3.160
Aanname per veld	550	570	270	320	410	190		215	475	3.000

Bovenstaande tabel geeft per veld het volume (m² BVO Wonen) en het aantal woningen die op dit moment worden voorzien in Fruitpacking District weer. Het Ontwikkelkader biedt de mogelijkheid en flexibiliteit om te variëren met type en grootte van woningen. Hiervoor is in het Ontwikkelkader een Woontabel opgenomen, die ook van toepassing is op het nieuwe (vergrote) Kerngebied, zie hiernaast.

Flexibiliteit hierin is belangrijk, zodat op basis van de marktbehoefte en toekomstige veranderingen in woonwensen adaptief kan worden ontwikkeld. De geboden flexibiliteit kan zorgen voor een bandbreedte in de aantallen woningen. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid, noodzakelijke voorzieningen en aantallen parkeerplaatsen die nodig zijn in het gebied. Het is dus belangrijk om bij het inzetten van de mogelijkheden al deze

aspecten in ogenschouw te nemen.

Het doel is om in Fruitpacking District een variatie aan woningen te realiseren. Er zullen woningen worden ontwikkeld in het sociale en middensegment. Daarnaast is er aanbod aan ruimere (en dus duurdere) woningen die de doorstroming bevorderen. Wens is om ook qua typologieën te variëren van appartementen voor kleinere huishoudens tot gezinsappartementen, en van stadswoningen tot grotere rijwoningen met tuin. Er is ook ruimte voor bijzondere doelgroepen en bijvoorbeeld bijzondere ontwikkelprocessen, zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, woongroepen en wooncoöperaties. Per fase zal gekeken worden naar de mogelijkheden om een gevarieerde gemengde wijk te realiseren.

Segment	Aandeel van het totaal *	Verdeling binnen segment **	Partij	M2 GO bandbreedte ***	M2 GO minimaal gemiddelde ****	Type woning
Sociale huur	minimaal 30%	20%	Corporaties	55-65m2	58 m2	Appartement
		10%		65-75m2		
Middeldure huur	60%, minus aandeel sociaal	Minimaal 10%	Corporaties	55-85m2	62 m2	Appartement
			Markt	45-70 m2	52 m2	Appartement
Middeldure koop		Restant	Markt	45-70m2	52 m2	Appartement
Hoger segment	minimaal 25%, maximaal 40%	25%	Markt	70-95m2	85 m2	Appartement
		10%		95-135m2		Appartement / BEBO / Grondgebonden
		5%		> 135 m2		Appartement / BEBO / Grondgebonden

Let op:

- In deze tabel wordt uitgegaan van gebruiksoppervlakten (GO), het aantal BVO is hoger.
- Corporaties in deze woontabel betreffen toegelaten instellingen conform de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Leeswijzer tabel:

- * In het geval dat 25% van het totaal gerealiseerd wordt in het hogere segment, wordt de resterende 15% toebedeeld aan het sociale- en/of middeldure segment
- */** De percentages in beide kolommen (aandeel van het totaal, en verdeling binnen het segment) refereren aan het totale woonaanbod.
- ** De Verdeling binnen segment is richtinggevend (geen advies of randvoorwaarde), behalve de minimaal 10% middeldure huur (dat is een randvoorwaarde)
- *** De kolom m2 GO bandbreedte is richtinggevend (geen advies of randvoorwaarde)
- ****De kolom m2 GO minimaal gemiddelde is randvoorwaardelijk. De gemeente benadrukt dat moet worden gestreefd naar grotere woningen om de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied te borgen.

Verdeling programma over de Hub's

Bijlage 5

Zones	Hub 1 (Station)			Hub 2 (Sporlaan)			Hub 3 (Gebr. Meeldijk)			Hub 4 (Nieuwstraat)			Totaal
	Wonen (aantal)	Voorz. (BVO)	Werken (BVO)	Wonen (aantal)	Voorz. (BVO)	Werken (BVO)	Wonen (aantal)	Voorz. (BVO)	Werken (BVO)	Wonen (aantal)	Voorz. (BVO)	Werken (BVO)	
A	370	2.500	1.000	180		1.000							
B	570	900	4.500		1.400	3.000							
C1				270	700	1.800							
C2				110	700					210			
C3										410		1.800	
D1				190	2.700								
D2					4.200	4.500							
D3				215		1.600							
D4							475	600	300				
Totaal	940	3.400	5.500	965	9.700	11.900	475	600	300	620	-	1.800	
Aantal pp in hub	393			834			327			435			1987
Aantal pp privé	240			160			85			90			575
Aantal pp maaiveld	0			35			0			25			60
Aantal pp spoordek	200			0			0			0			200

Bovenstaande tabel geeft de parkeerbehoefte en -balans weer voor Fruitpacking District, op basis van het programma (Wonen, Werken, Voorzieningen) zoals dat op dit moment wordt voorzien. Een deel van de totale parkeerbehoefte wordt privé ingevuld (conform Ontwikkelkader). Het publieke deel van de parkeerbehoefte wordt deels ingevuld op het spoordek en maaiveld; en de rest in 4 HUB's. Elke HUB kent een eigen verzorgingsgebied, gebaseerd op loopafstanden zoals geformuleerd in het Ontwikkelkader. De grootte van de

verschillende HUB's corresponderen met het programma in het verzorgingsgebied. Ook is in de HUB's capaciteit voorzien voor overige functies zoals installatieruimten voor de WKO, fietsenbergingen en pakketwanden.

Op basis van het huidige plan wordt HUB1 (Station) in relatie tot de capaciteit (te) zwaar belast. Eén van de oplossingen om deze overbelasting te voorkomen, is het niet-woonprogramma (gedeeltelijk of geheel) toewijzen naar HUB 2 (Sporlaan). Voor het niet-woonprogramma gelden immers

geen maximale loopafstanden (hier is voor deze berekeningen al gebruik van gemaakt). Een andere oplossing is een groter deel van het spoordek (tijdelijk) toe te wijzen aan Fruitpacking District in plaats van aan het Zuideinde.

Om het nieuwe stedelijke gebied bereikbaar en leefbaar te maken zijn er diverse invullingen nodig. Zowel boven- als ondergronds zal een leefbare omgeving ontwikkeld worden op basis van de 3 kernwaarden van De Stationstuinen.

1. Een gezonde en duurzame leefomgeving waar groen de overhand heeft. Voetgangers en fietsers voorrang krijgen, maar waar het gebied wel toegankelijk moet zijn voor nood-, hulp- en afvaldiensten, het zware verkeer. Hiervoor worden wegen opgenomen in het autoluwe gebied, waar dit verkeer de ruimte krijgt: de ‘Heavy Duty Wegen’.
2. Direct bij binnenkomst worden bezoekers verrast door de aantrekkelijke groene openbare ruimte en de bijzondere gebouwen met groene daken en gevels. Tegelijkertijd dienen de woningen en voorzieningen te kunnen

beschikken over de benodigde nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmte- en koudevoorzieningen, electra en dataverbindingen. Door duidelijke kaders af te spreken over de inrichting van de boven- en ondergrond kunnen er toekomstbestendig en duurzaam kabels- en leidingentracés aangelegd worden. Deze tracés zijn weliswaar onzichtbaar, maar zijn essentiële voorzieningen voor de leefbaarheid.

3. De Stationstuinen wordt een gemengd stedelijk gebied waar wordt gewoond en gewerkt. Een plek voor iedereen, waar een ieder zich vertrouwd en veilig kan voelen. Juist doordat de onder- en bovengrondse infrastructuur goed op elkaar is afgestemd kunnen er fijne gezellige straten en ontmoetingsplekken gerealiseerd worden.



Infrastructuur Heavy Duty Wegen

Bijlage 6.1

Door het plan loopt een Heavy Duty route, waarover zwaardere vervoersmiddelen het gebied in kunnen. Deze route combineert zowel afvalpunten, de route voor nood- en hulpdiensten, als de grotere ondergrondse infra.

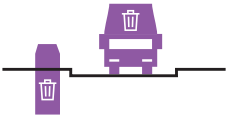
Hulpdiensten
Incidenteel



Onderhoud
Incidenteel



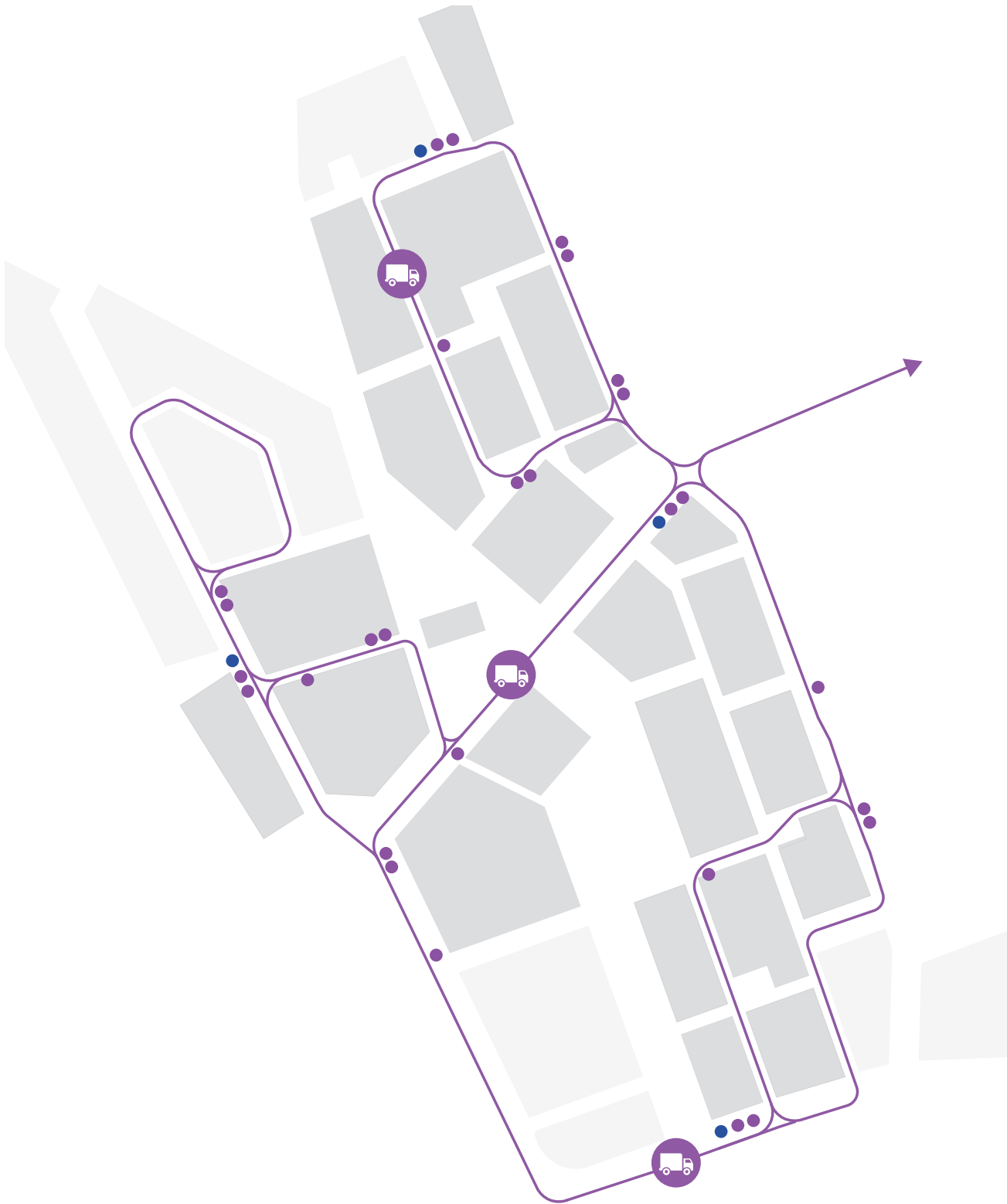
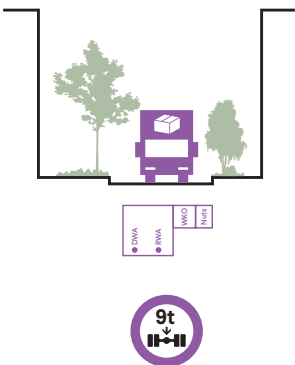
Vuilnis
2x / week



Paketten klein vervoer
1x / dag



Grote pakketten & verhuizing
Intelligente toegang
Incidenteel



Infrastructuur Afvalbeheer

Bijlage 6.2

In Fruitpacking District - De Stationstuinen komen (alleen al voor rest-, gft- en papierafval) circa 120 afvalcontainers te staan. Om de verharding te minimaliseren, worden de ophaalroutes zo efficiënt mogelijk in lussen door de wijk gelegd. Langs de ophaalroutes zullen dus veel containers komen te staan, waarmee het risico bestaat dat de containers het straatbeeld te veel gaan beïnvloeden en bovendien de verharding gaat overheersen.

De Stationstuinen kent een hoog ambitieniveau voor een hoogwaardige en groene openbare ruimte. Deze ambitie is door de hele wijk aanwezig, tot in de groene woonstraten, doorwaadbare bouwvelden en collectieve binnentuinen. Dit zijn vaak smalle profielen, die naast het groen, weinig ruimte bieden voor het plaatsen van containers. Het is daarom van belang de containers in een vroeg stadium te integreren in de inrichting van De Stationstuinen.

In dit hoofdstuk worden eerst de (technische) randvoorwaarden, waaronder benodigde aantallen en ruimtegebruik, en beeldkwaliteitsregels opgesteld. De randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels vullen elkaar aan en vormen de basis voor een goede en uniforme inrichting op de verschillende locaties. Aan de hand hiervan is een (indicatieve) kaart samengesteld met de ophaalroute en locaties van de containers.



Randvoorwaarden

Aantallen

- 30 Rest perscontainers;
- 70 GFT containers van 660 liter;
- 22 papier containers.

Het aantal benodigde containers volgt uit het aantal woningen en aantal aansluitingen per (pers)contianer. Het aantal woningen is nog niet definitief vastgesteld, echter kan voor de gebieden Emborion, Marni-Verdi en FullHouse worden uitgegaan van ca. 3500 woningen.

Het aantal aansluitingen per container volgens het afvalbeleid:

Het aantal huishoudens dat is aangesloten op containers voor PMD + REST afval is gemiddeld 50 laagbouwoningen of 70 hoogbouwwonigen per verzamelcontainer. Het programma is nog niet vastgesteld, maar bestaat voornamelijk uit hoogbouwoningen. Door het gemiddelde te nemen tussen het aantal aansluitingen voor laagbouw en hoogbouw, namelijk 60, wordt voor voldoende capaciteit gezorgd. Er wordt uitgegaan van perscontainers, hiervoor geldt het dubbele aantal aansluitingen per container.

Aantal aansluitingen per perscontainer PMD + Rest is: 60x2 = 120

Het aantal huishoudens dat is aangesloten op containers voor GFT cocon 240 liter is gemiddeld 25 per container en 50 huishoudens op een GFT cocon 660 liter. GFT containers zijn niet beschikbaar als perscontainers.

Aantal aansluitingen per 240L container is: 25
Aantal aansluitingen per 660L container is: 50
Het aantal huishoudens dat is aangesloten op containers voor oud papier en karton is gemiddeld 80 per container. Er wordt uitgegaan van perscontainers, hiervoor geldt het dubbele

aantal aansluitingen per container.

Aantal aansluitingen per perscontainer oud papier is: 80x2 = 160

Loopafstand

- Maximaal 125 m loopafstand naar één van de bovenstaande containers.

Clusters/samenstelling

- Contianers worden in clusters geplaatst met een samenstelling van 1 Rest, 2 GFT en meestal 1 papier container. (1 cluster = 1 stip in de kaart);
- Meerdere clusters naast elkaar mogelijk.

Overige containers

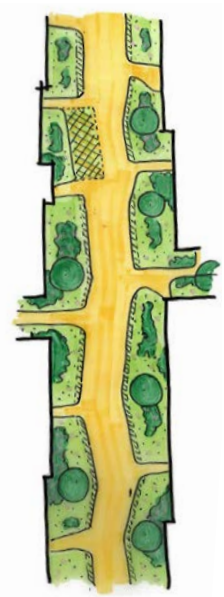
- Overige containers zoals glas en textiel worden bij de MobilityHUB's geplaatst.

Route

- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de al geplande rijbanen en busbanen;
- De ophaalroute is een doorgaande route, geen doodlopers;
- Binnen de autoluwe bouwvelden bestaat de route uit een minimaal 3 m brede, verharde, of halfverharde (grau) rijbaan. Aan weerszijden 0,5 m grastegels als bermbescherming. Er is geen harde norm voor de rijbaanbreedte t.b.v. vuilniswagens. Wel kan er uitgegaan worden van de maatvoering van een vuilniswagen. Een vuilniswagen is maximaal 12 meter lang en maximaal 2,55 m breed. Daarnaast dient er ter plaatse van de containers nog werkruimte en passeerruimte te zijn naast de vuilniswagen van ca. 1 m, bij voorkeur op een verharde en vlakke ondergrond.

Plaatsing

- Containers staan minimaal op 2 m afstand van een gevel;
- Containers staan minimaal op 2 m afstand van de kroonprojectie van bomen of heesters;
- Containers staan minimaal 30 cm (1 stoeptegels) uit elkaar;
- Containers staan maximaal op 2 m van de rijbaan.



Principeschets van een ophaalroute. Profiel tussen de gebouwen minimaal 10 m en bestaat uit:

- Groen met heesters waar mogelijk, bomen langs de bebouwing
- Verharde of halfverharde rijbaan van 3 m 0,5 m grastegels aan weerszijden van de rijbaan als bermbescherming
- De minimale afstand tussen rijbaan en gevel is 2 m

Uitstraling

Route

Betreffende ophaalroutes in de autoluwe bouwvelden.

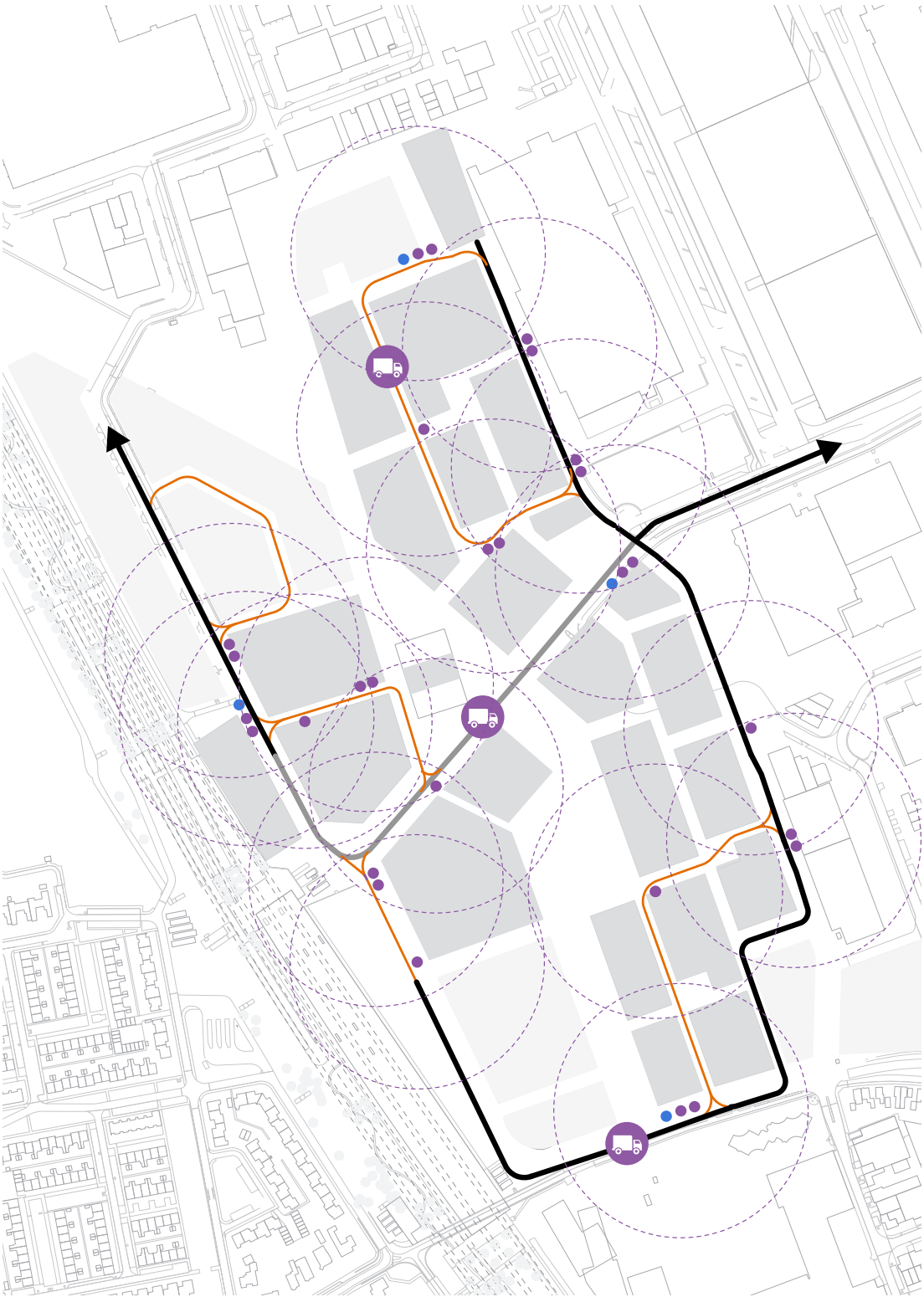
- Ter plaatse van de afvalroute is het straatprofiel minimaal 10 breed;
- De rijbaan ligt op minimaal 2 meter afstand van bebouwing;
- Er is kwalitatief groen aan beide zijden van de rijbaan;
- De rijbaan wordt afwisselend afgeschermd door heesters en waar mogelijk bomen.

Plaatsing

- De containers staan in het groen en worden met heesters en bomen afgeschermd van verblijfsgebieden en zichtlocaties, zoals deparkrand en zichtassen;
- Er is voldoende sociale controle op de containers om naastplaatsing te voorkomen;
- De containers worden bij voorkeur met een (blinde) gevel in de achtergrond geplaatst, waardoor de containers minder opvallen;
- Containers die niet in de buurt van bebouwing staan, worden opgenomen in een formeel plantenvak, bijvoorbeeld met een zitband.

Routes en locatie (indicatief)

In deze kaart zijn de ophaalroutes aangegeven met mogelijke spreiding van 38 container-clusters met elk 3 tot 4 containers. In eerste instantie wordt gebruik gemaakt van rijbanen, parkeerstraten en MobilityHUB's om containers langs te plaatsen. Daarna volgen secundaire plekken in de openbare ruimte volgens de principes op de voorgaande pagina. De uiteindelijke plaatsing is afhankelijk van het stedenbouwkundig plan.



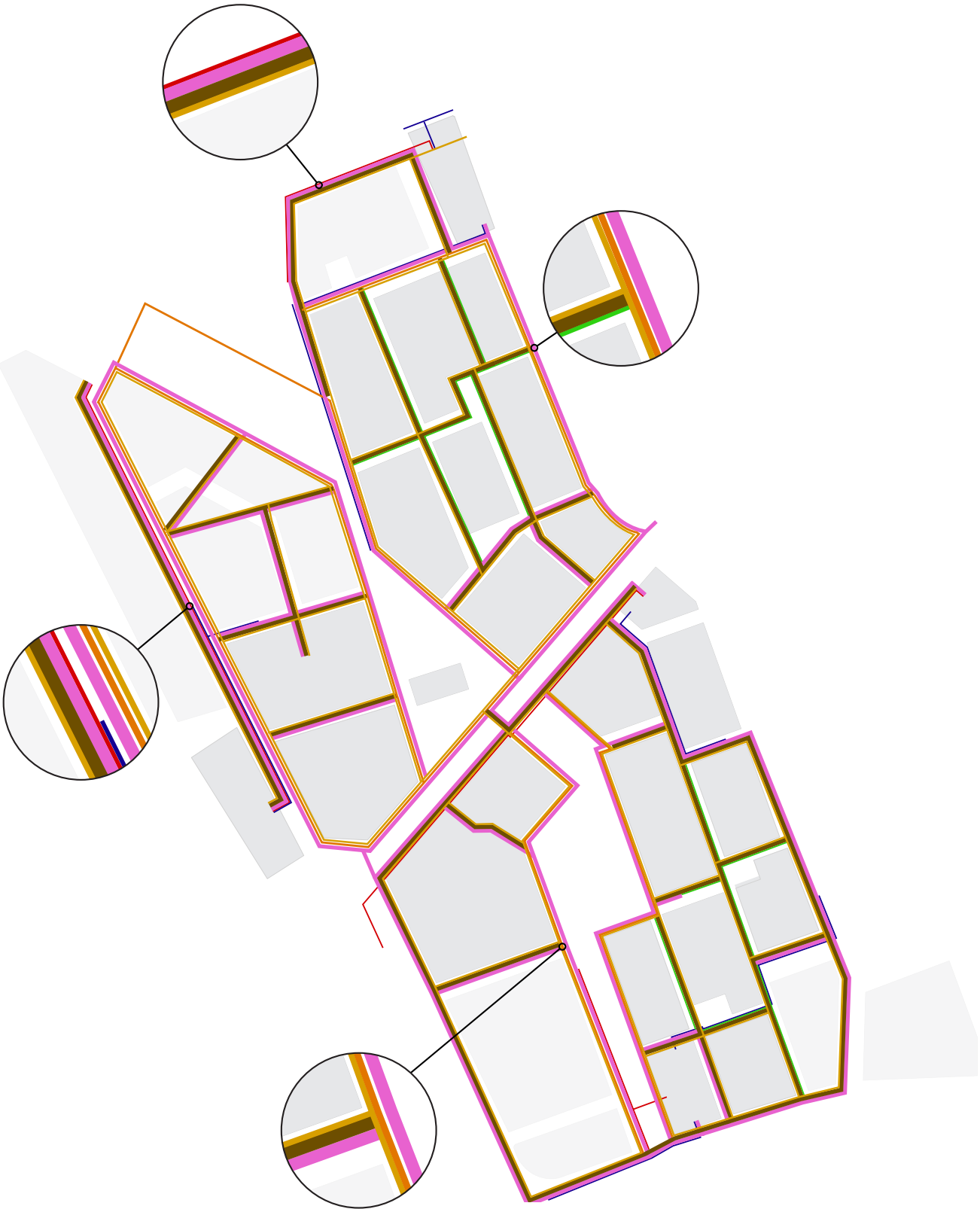
Infrastructuur Kabel & Leidingen Tracé's

Bijlage 6.3

De tekening is een weergave van het meest ongunstige ruimtebeslag in de ondergrond voor het kabel- en leidingen tracé. De tracés houden rekening met de aanleg van een WKO-systeem. De benodigde tracés kunnen uiteindelijk bepaald worden aan de hand van het definitieve stedenbouwkundige matenplan..

Knelpunten en optimalisaties in de onder- en bovengrond zullen per situatie beoordeeld moeten worden door de diverse vakdisciplines.

- Nuts Trace - 1,35 m
- DWA en RWA riolering - 3 m
- DWA riolering - 1, 5m
- WKO-DGMR CV-GKV - 2,8
- WKO koud, bron naar hub - 1 m
- WKO leiding spui - 1 m
- WKO warm, bron naar hub - 1 m

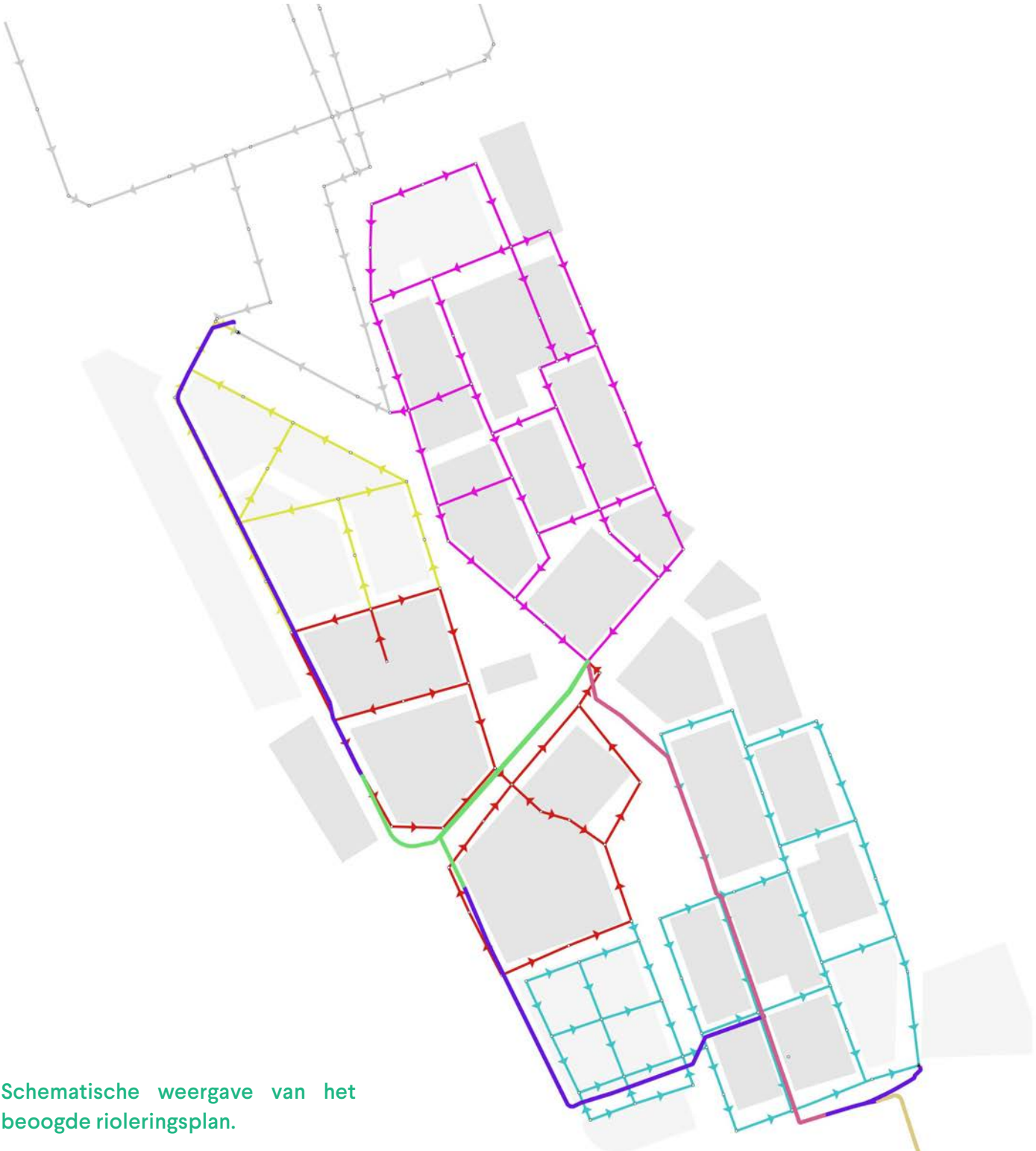


Infrastructuur Riolering en Waterhuishoudkundige principes

Bijlage 6.4

Voor De Stationstuinen wordt een Rioolplan opgesteld en Waterhuishoudkundige Principes worden vastgelegd. Beide conceptdocumenten bevinden zich in de redigeerfase. Het plan en de principes zijn tot stand gekomen op basis van alle voorliggende kaders, visies en ambities met betrekking tot de ontwikkeling. De Gemeente Barendrecht betreft Waterschap Hollandse Delta nauwgezet bij het opstellen van de stukken zodat deze documenten ook direct gedragen kunnen worden door de toetsende en vergunningverlenende partijen.

- VO persleiding tracé
- Bestaande persleiding
- Fase A
- Fase B
- Fase C
- VO rioolontwerp putten
- Inspectieput
- Rioolgemaal
- VO rioolontwerp leidingen
- Bestaand Zuideinde
- Centrum
- Noordoost
- Noordwest
- Zuid



Schematische weergave van het beoogde rioleringsplan.

Infrastructuur Trace Dwarsdoorsnede

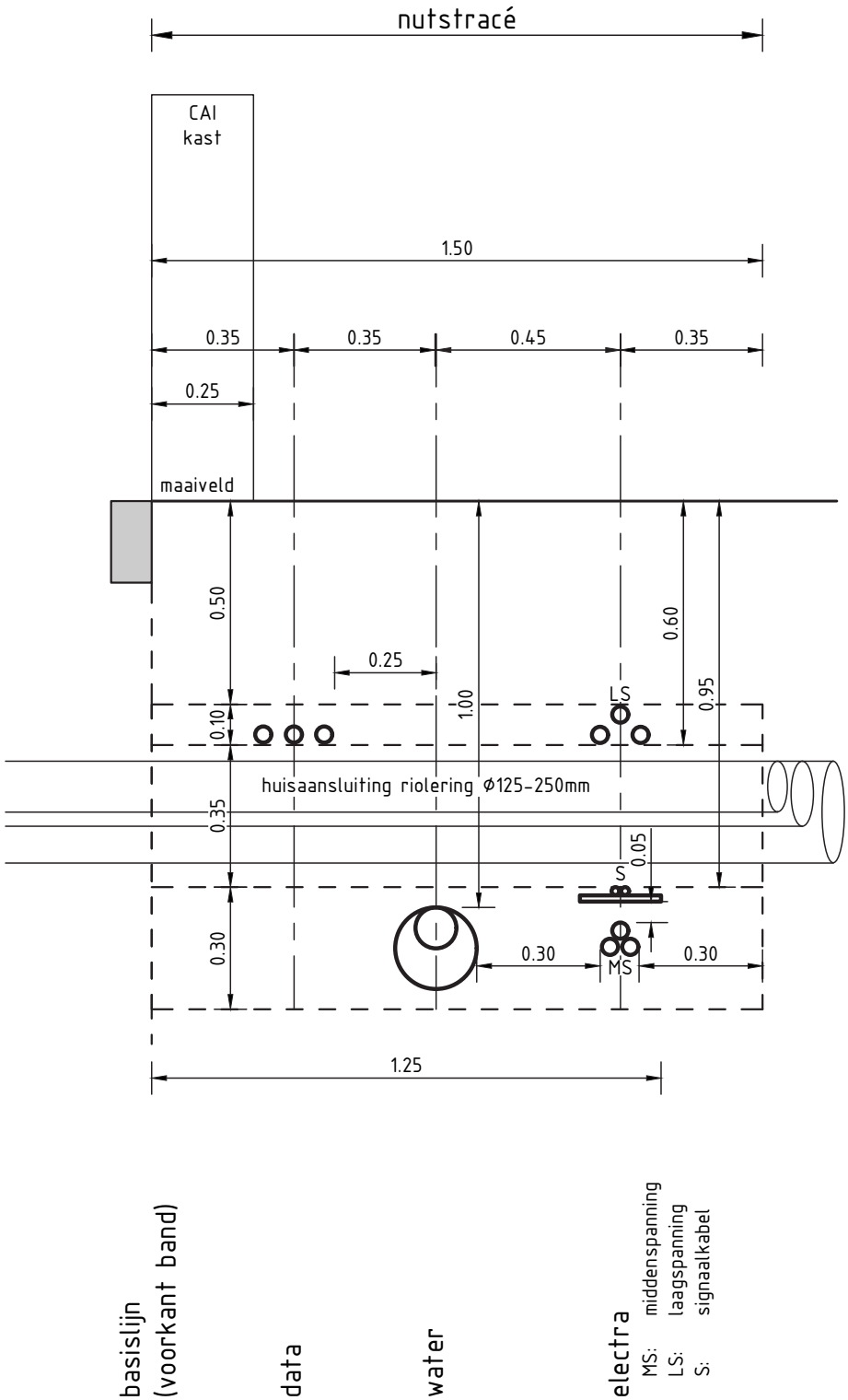
In elke dwarsdoorsnede is 1,35m ruimte opgenomen voor de Nuts. Hiernaast is ruimte opgenomen voor WKO, DWA en RWA. Er wordt geen gas aangelegd. Dit houdt in dat de disciplines die binnen de 1.35 moeten passen zijn:

- Data
- Laagspanning
- Middenspanning (Stedin ontwikkeling geeft 1 of 2x MS 23kV + 1x LS)
- Water

Het handboek Kabels en Leidingen van de Gemeente Barendrecht schrijft voor dat:

- de horizontale en verticale ordening minstens 25cm is tussen kabels en leidingen (geldt alleen voor onderling verschillende disciplines);
- belemmerde zone voor kruisende (riool) leidingen op 70 tot 80 cm onder maaiveld;
- 1e kabel (data) op 25 cm uit de perceelsgrens ligt.

Wanneer we dit uitzetten blijkt dat er voldoende ruimte is binnen de 1.35m (en alle dwarsprofielen) voor het inpassen van de Kabels en Leidingen. Knelpunten en optimalisaties in de onder- en bovengrond zullen per situatie beoordeeld moeten worden door de diverse vakdisciplines.

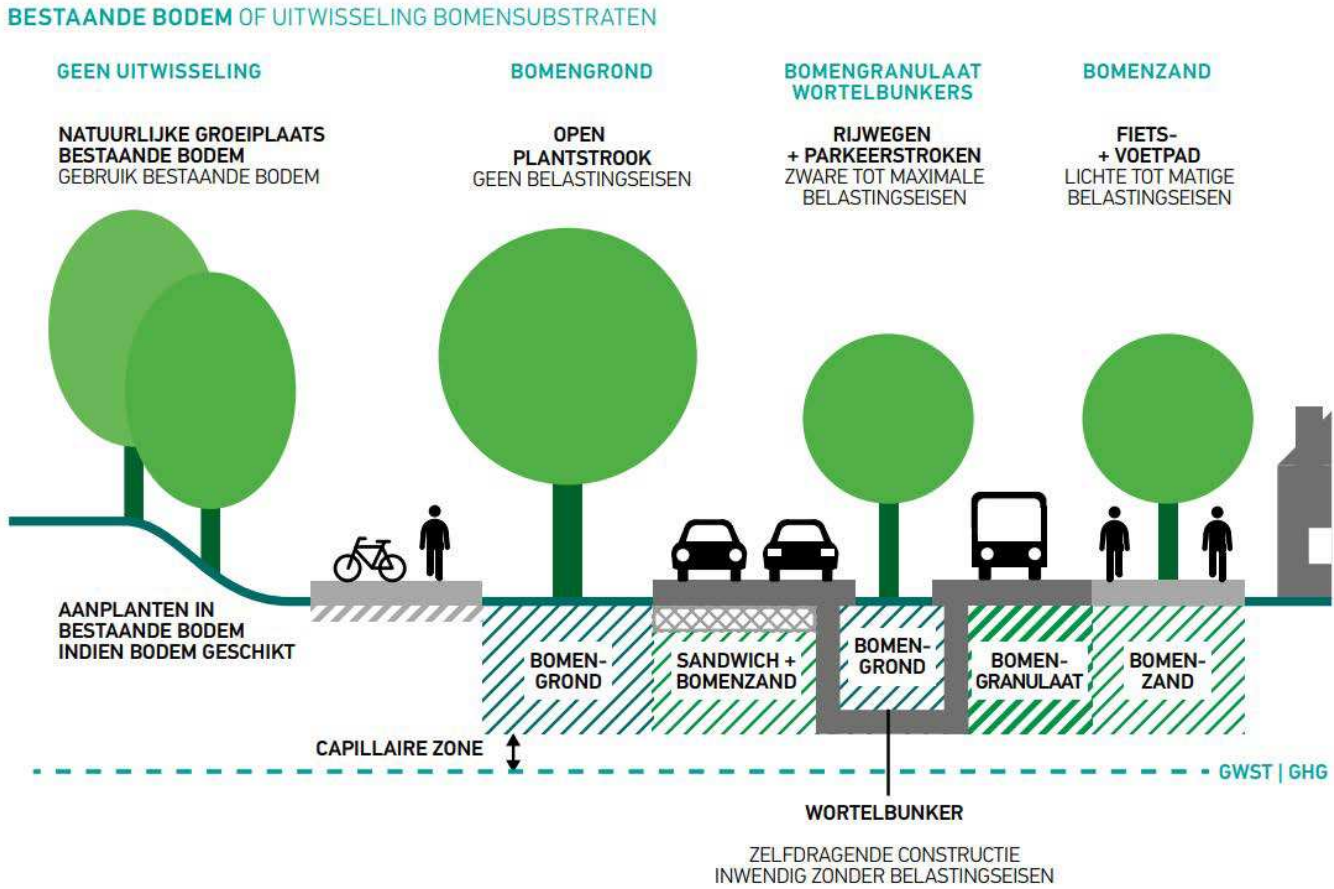


Infrastructuur Peilkaart



Infrastructuur **Ondergrondse Groeiruin**te Bomen

Binnen De Stationstuinen en Fruitpacking District worden bomen behandeld en ingeplant conform het ‘handbomen Bomen 2022’. Hierin zijn de volgende uitgangspunten opgenomen voor het toepassen van voldoende groeiruin



Bronvermelding

p. 4	Foto: Marko Pekic	p. 42	Puukuokka Housing Block, OOPEAA	p. 70	Brutopia, Brussel – stekke + fraas		Rots Maatwerk	p. 109	Tianjing park, Shenzen (2021) Foto: Bai Yu	p. 135	Voorstel van herontwerp des
p. 6	Café Clementine, Barendrecht		Foto: Mikko Auerniitty		Foto: Brecht van Maele			p. 109	Zoete sierkers, www.debomenshop.nl		Simonettes à Champigny, Marne.
	Foto: Florine van Rees	p. 46	20 voorbeelden van natuurinclusieve	p. 77	Hofbogen, Rotterdam – Pena Architecture				(z.d.)		Ontwerp: Studenten l'Ecole de Design
p. 17	Foto: Olympic Fruit		ontwerpen, Gemeente Amsterdam		Foto: Maarten Laupman			p. 100	Windesheim bruggen, Windesheim.		Nantes (2019) Foto: Adeline Porteret
P. 18	Beelden uit: Barendrecht In Vroeger	p. 49	Foto: Christian Schwager	p. 77	Masterplan Hoorn, SVP en Copijn		Foto: Haags Gemeentearchief		Ontwerp: Next Architecten (2015)		
	Tijden	p. 53	t kleinkookbedrijf		Beeld: De Beeldenfabriek				Foto: Eva Bloem		p. 137
P. 23	Urban Jungle, Sadovsky & Architects	p. 53	Rotterdamse Munt	p. 79	PAKT, Antwerpen			p. 109	Japanse Sierkers www.gardline.nl (z.d.)		E-mobilitypark in Vlissingen (2022) Foto:
p. 23	Kraftwerk 2. Ontworpen door Adrian	p. 53	Foto: Gemeente Leeuwarde	p. 89	Standen House and Garden			p. 114	Golden Cube, Boulogne-Billancourt,		Ernst Jan Rozendaal
	Streich Architekten AG. (2011).	p. 54	Makkelijke Moestuin van Shahaira		Foto: Harry Grout				Frankrijk. Ontwerp: Hamonic+Masson &	p. 148	Fietsvlonder voor gemeenten. Ontwerp:
	Foto: Simonett, K.		Foto: Marijn Scheeres	p. 90	Chestnut Street Townhouse, Boston			p. 107	Associés (2014)		VVP Composites en Freetime Event
p.27	Café Clementine, Barendrecht	p. 54	Hilton Carter		– Hacin			p. 107	Project Boomgaard, Wilrijk, België.	p. 148	Support (FES) (z.d.)
	Foto: Florine van Rees		Foto: CICO Books 2021		Foto: Bob O'Connor Photography				Ontwerp: Johannes Norlander (z.d.)		Montessori School, Haaksbergen (2020)
p. 28	GreenBelly, Vertical Urban Garden	p. 58	Kalkbreite, Zurich – Müller Sigrist	p. 90	DakAkker, Rotterdam			p. 107	Strootman Landschapsarchitecten, De	p. 149	Foto: Annina Romita
p. 28	10Cal tower, in Tamboon Saen Suk,		Architekten	p. 90	Zijdekwartier, Amsterdam – VMX				Stationstuinen in Barendrecht (2022)		Project 'Bosk', Leeuwarden (2022) Foto:
	Thailand. Ontworpen door	p. 59	Zorg-erf D'n Aoverstep		architects			p.108	Idem p.107	p. 150	Sjoerd van Amerongen
	Supermachine Studio (2014).	p. 59	Kas&Co, Utrecht – INBO		Foto: VMX architects, Jeroen Musch			p. 108	Wadi in Amersfoort (2018) Foto: Molinea	p. 153	Foto: Makkelijke Moestuin (z.d.)
	Foto: Wison Tungthunya		Foto: Rufus de Vries	p. 106	Klimmenrek in de Leechwell Gardens,				P. 118		At Home in GENT. (2018)
p. 29	192 Shoreham Street in Sheffield,	p. 59	Geworteld Wonen, Rijswijk INBO		Totnes. Ontwerp: Earth Wrights Ltd (2017)			p. 108	Portland State University (z.d.)	p. 162	Daktuin Ebben, Cuijk. (2022) Foto:
	Engeland. Ontworpen door Project		Foto: Rufus de Vries	p. 107	Noordertuin, Utrecht Overvecht (z.d.)			p. 108	p. 120		Rooftop Revolution
	Orange. (2012).	p. 61	Food Union: culinaire broedplaats en	p. 107	Duurzame buurt in San Francisco.				Buro Lubbers (2002)	p. 175	Foto: Architizer (z.d.)
	Foto: Jack Hobhouse		eventlocatie in Haarlem en Rotterdam		Ontwerp: Kearch Architecten. (2014)			p. 122			
p. 29	Jazz Life (1976)	p. 61	Vondelgym Games, Amsterdam		Foto: Chapman Taylor				Belmar Appartemenen, Californië, USA.		
	Foto: Günther Kieser		Foto: Lois van de Laar	p. 107	Falkenried Terraces, Hamburg. (2005)			p. 122	Ontwerp: Koning Eizenberg (2011)		
p. 29	Fruitbus (2023). Ontworpen door	p. 61	Bibliotheek Schiedam (2022)		Foto: M. Heller				Open Spaces in Boulogne Billancourt,		
	Joann	p. 61	S+DLH in collaboration with Paloma	p. 107	South Gardens, Elephant Park. (z.d.) Foto:			p. 108	Parijs. Ontwerp: Mutabilis Landscape		
p. 32	Foto: Natuurmonumenten		Barrientos (2018)		Allan Pollok-Morris			p. 108	Architecture (2015) Foto: Hervé Abbadie		
p. 37	Foto: Christian Schwager		Foto: Pablo Gómez-Ogando	p. 107	Edible Academy, Bronx, New York (z.d.)				Falkenried, Hamburg (201) Foto: Patrick		
p. 37	Pantin-Canal, Compagnie Du Paysage	p. 61	The Milk bar. Good Constructions &	p.107	Tuinstraten in Antwerpen (2016) Foto:			p. 108	Sun		
p. 37	Cescent Park, Hardewijk		Atkinson Pintifex ontworpen door		Frederik Beyens			p. 108	Tuinstraat Lange Ridderstraat,		
p. 40	Wadi, natuurlijk spelen		Maddison Architects.	p. 107	Tuinstraat in Lange Ridderstraat in				Antwerpen (2021)		
	Foto: Gemeente Lelystad	p. 61	Shelter Brewing Co. in Busselton,		Antwerpen (2021)			p. 108	Landschapsontwerp binnentuinen		
p. 42	Foto: Stonecycling		Australië. Ontworpen door		Foto: Jeroen Broeckx en Wim Hadermann			p. 108	Leeuwensteyn, Leidsche Rijn, Utrecht.		
P. 42	Strijp-S, Eindhoven		Paul Burnham Architect Pty Ltd.	p.107	In alle projecten van Mecanoo staat de			p. 108	Ontwerp: Boom! Landscape (2023)		
	Foto: Carve	p. 67	Michael Lassman Photography (2019)		leefkwaliteit centraal, Greenpro online			p. 108	Foto: Boom! Landscape		
p. 42	Compost Board Rik Makes	p. 67	HDLA, Cheekwood Estate & Gardens		(2022) Foto: 3D Studio Prins			p. 108	South Gardens, Elephant Park, Londen.		
	Foto: Rik Makes		(2020)	p. 107	Garenmarktplaats in Leiden,			p. 109	Ontwerp: Churchman Thornhill Finch.		
p. 42	CD 20 (O3, 1983)	p. 67	Foto: Eeq Roy		Ontwerp: Patricia Scholte (2021). Foto:			p.130	(2018) Foto: Allan Pollock		
									Project Boomgaard, Wilrijk, België. (z.d.)		
									Ontwerp: Johannes Norlander		



GEMEENTE BARENDRECHT



INBO

RADEMACHER / DE VRIES

ruimtelijke
denkers

wissing

FRUIT PACKING DISTRICT



info@fruitpackingdistrict.nl

Copyright
© 2023

De samenstellers van dit document hebben hun uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen en te vermelden. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u (mede) rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan u niet als bron of rechthebbende wordt genoemd, ofwel voor het gebruik waarvan u geen toestemming verleent, kunt u zich in verbinding stellen met de gemeente Barendrecht en/of Emborion

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente Barendrecht en/of Emborion en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

