

PLUS CORBIJN

*Stedenbouwkundige uitgangspunten en
economisch programma*



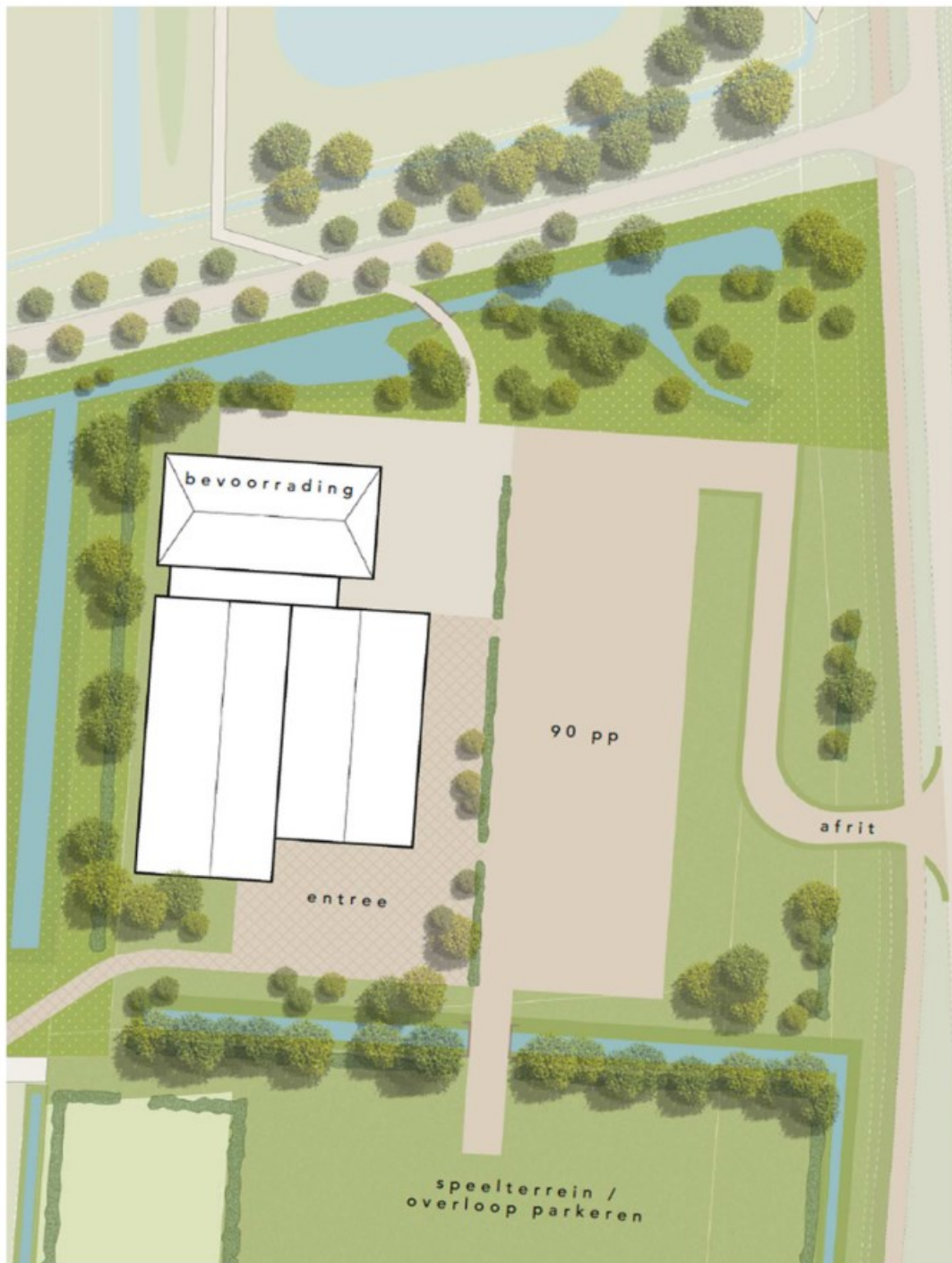
Inhoudsopgave

1.0 Ruimtelijk kader.....	2
1.1 Stedenbouwkundig concept.....	2
1.2 Ontwerp en opzet plattegrond.....	2
1.3 Inrichting terrein.....	3
1.4 Vormgeving, materialen en kleuren.....	5
2.0 Economisch programma.....	7
2.1 Adviesnota Spacevalue (d.d. 5 juli 2018).....	7
2.2 Tekeningen Tekton (d.d. 17 november 2023).....	7
2.3 Parkeren auto's en fietsen.....	9

1.0 Ruimtelijk kader

1.1 Stedenbouwkundig concept

Geïnspireerd door het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de Noorddijk is het concept 'boerenerf' ontstaan. Dit is omschreven in de adviesnota PLUS Corbijn van Spacevalue d.d. 5 juli 2018. Hieronder is een afbeelding uit het rapport van Spacevalue te zien van de verkavelingsopzet die daaruit voortgekomen is.



Figuur 1

1.2 Ontwerp en opzet plattegrond

De positie van het hoofdgebouw in relatie tot de schuren is enigszins aangepast ten opzichte van de verkavelingsopzet van Spacevalue (zoals hiervoor vertoond).

Het gebouw krijgt twee ingangen die worden gemarkeerd door de positie van het hoofdgebouw. Eén voor de benadering vanuit het dorp, voor fietsers en voetgangers en één ingang vanaf het parkeerterrein. De verbinding tussen het hoofdgebouw en de schuren is ingericht als passage, zodat beide ingangen met elkaar verbonden worden en daarmee een centrale- en overzichtelijke toegang tot de verschillende functies biedt.

De catering laat zich zien als apart volume en is gepositioneerd in het hoofdgebouw. Op de verdieping worden gezamenlijke facilitaire ruimtes gecreëerd, die daarmee een centrale positie innemen ten opzichte van de verschillende hoofdgebruiksfuncties binnen het ensemble.

In de schuren zijn de supermarkt met magazijn, het non-food gedeelte, e-commerce en de logistiek gesitueerd. Hiervoor is ook het grootste gedeelte van de totale oppervlakte van het gebouw nodig. De positie van de logistiek is daarbij belangrijk, vanwege mogelijke overlast en om verkeerskundige redenen.

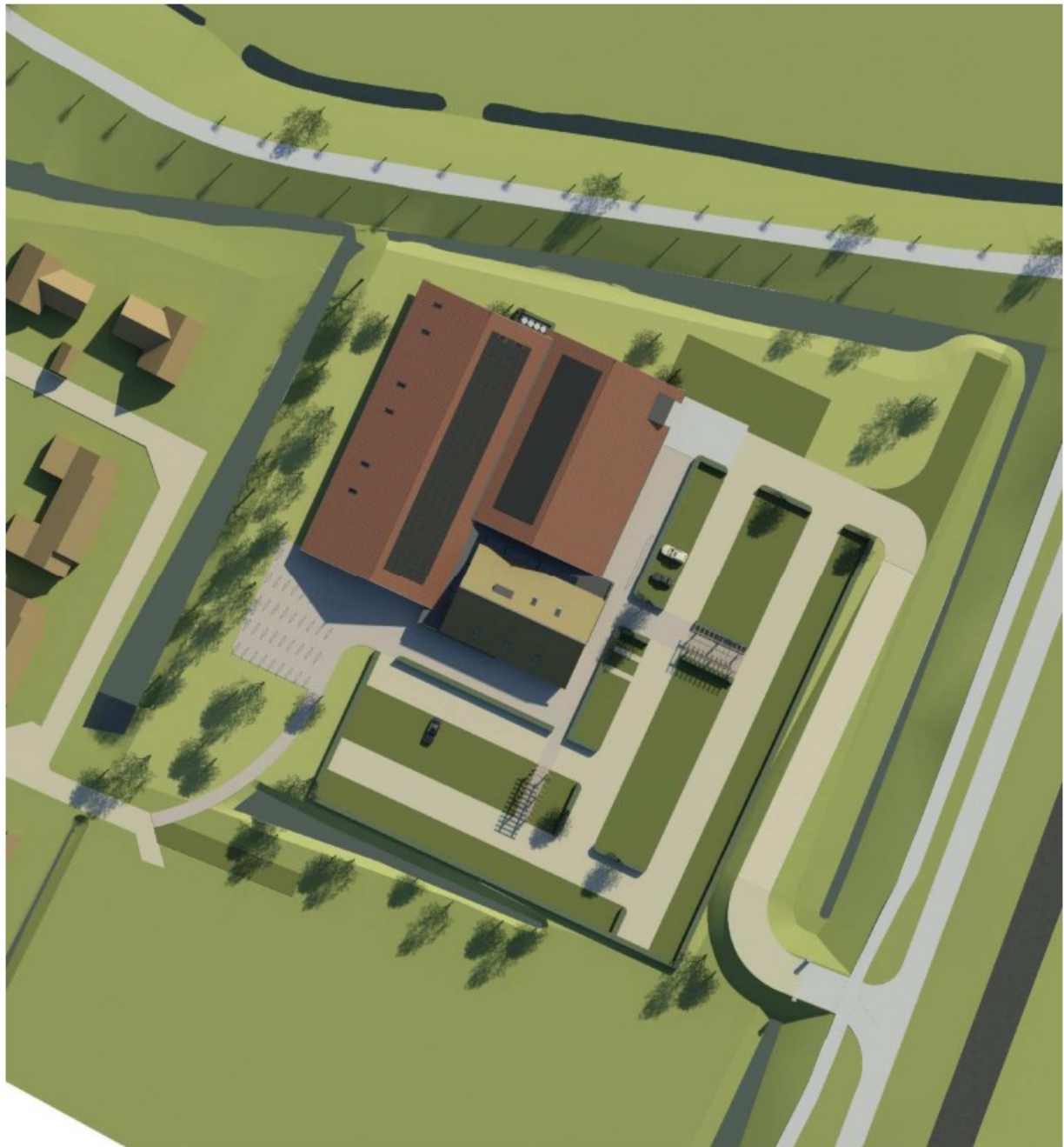
Het gebouw is compacter (minder lang) van opzet ten opzichte van de tekening van Spacevalue. Dit komt vooral doordat de lengterichting van de plattegrond van de supermarkt haaks staat ten opzichte van de nokrichting van de schuren. Daarmee is ook tegemoetgekomen aan de wens van de bewoners van de Augustinushof om het uitzicht daar zoveel mogelijk te behouden.

1.3 Inrichting terrein

Het huidige terrein, bestaande uit grasland (met voormalige boomgaard), wordt als 'boerenerf' een groene onthaalruimte voor het winkelend publiek. Naar aanleiding van een presentatie van de plannen in het dorps huis van Vrouwenpolder (9 januari 2019) en diverse gesprekken met omwonenden (zie bijlage 2, gespreksverslagen) zijn nog een aantal aanpassingen gedaan t.o.v. de adviesnota van SpaceValue. Het gebouw is in zijn geheel opgeschoven richting de N57 zodat er meer ruimte ontstaat tussen de woningen en de supermarkt. Dat is nu overal ca. 30 meter. Tussen de supermarkt en de parallelweg is nog voldoende ruimte voor parkeren en een hellingbaan als inrit. De ruimte tussen de woningen en de supermarkt wordt gebruikt om een dijkje te maken van ca. 1,5 m hoog. Door de bebouwing is een uitbreiding van de waterberging nodig, de bestaande sloten worden hierop aangepast. Verder wordt het terrein voorzien van streekeigen beplanting die aansluit bij de bestaande beplanting aan de Noorddijk. De definitieve uitwerking gebeurt in samenwerking met een deskundige en in overleg met de bewoners van de Augustinushof.

De inrichting van het erf (parkeren) sluit daarmee zoveel mogelijk aan bij de adviesnota, met veel groen en streekeigen beplanting.

Hieronder een impressie (bovenaanzicht) van het terrein met bebouwing.



Figuur 2

1.4 Vormgeving, materialen en kleuren

Het terrein:

De hellingbaan en hoofdrijbanen worden afgewerkt met geel (schelpen) asfalt. De parkeervakken bestaan uit grasblokken voor een groene uitstraling en infiltratie van regenwater. De parkeerstroken zijn straks omsloten door (liguster)hagen en (fruit)bomen. De fiets- en looppaden worden evenals de overige bestrating rond het gebouw gemaakt met gebakken materialen in warme (aard)tinten. Een betonplaat markeert de logistiek. De rest van het terrein wordt grasland met verspreid staande (fruit)bomen. Voorbeelden hiervan zijn ook terug te vinden in de nota van SpaceValue.

Het gebouw:

Het hoofdgebouw krijgt een zadeldak met (natuurlijk) riet als afwerking, details worden traditioneel afgewerkt met zwarte keramische rietvorsten. Daglicht op de verdieping komt binnen via dakramen.

De gevels van het hoofdgebouw worden opgetrokken uit metselwerk (Artic impression) met een beige doorgestreeken voeg. In de gevelopeningen komen aluminium kozijnen (Reynaers cs 77) in RAL 1019 mat afgewerkt.

De daken van de supermarkt worden uitgevoerd als zadeldaken en gedragen door grote gelamineerde houten spanten. Zonnepanelen komen zoveel mogelijk uit het zicht aan de binnenzijde van de beide daken. De Falk dakpanelen krijgen de uitstraling van een felsdak, afgewerkt in koperkleur (Seren Copper). De gevels worden afgewerkt met traditionele zwarte horizontale houten delen. De aluminium kozijnen in dit gedeelte van het gebouw worden mat afgewerkt in de kleur RAL 7021. De gevel van de overkapt opstelruimte voor de vrachtwagen (logistiek) wordt aan de kant van de Noorddijk opgetrokken uit Rodeca lichtbouw elementen van polycarbonaat achter grote verticale houten lamellen.

De drie bouwdelen worden door een overdekte passage met elkaar verbonden. In dit dak komt over de gehele lengte een lichtstraat. Met grote vrijdragende luifels worden de beide ingangen gemarkeerd. De luifels worden mat afgewerkt met zetwerk in kleur RAL 7021.

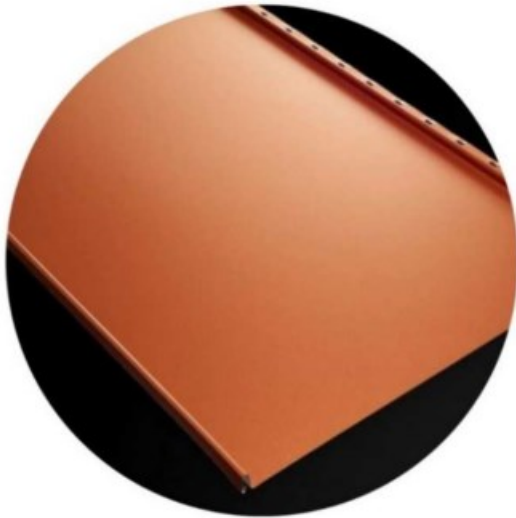
Op de volgende pagina zijn voorbeelden van de toegepaste materialen weergegeven.



riet



rietvorsten



Seren copper



Artic impression



Douglas rabatdelen



verticale houten lamellen

2.0 Economisch programma

2.1 Adviesnota Spacevalue (d.d. 5 juli 2018)

Overzicht van het programma zoals omschreven in de adviesnota van Spacevalue:

omschrijving	aantal	eenheid
grondoppervlak:	2500	m ² BVO
<ul style="list-style-type: none">• full service supermarkt:• entree catering:• magazijn:• drogisterij/non-food:	1200-1500 200 450 500	m ² BVO m ² BVO m ² BVO m ² BVO
BVO	2350-2650	m ² BVO

2.2 Tekeningen Tekton (d.d. 15 december 2023)

Overzicht van het programma zoals uitgewerkt in de tekeningen van Tekton:

omschrijving	aantal	eenheid
grondoppervlak:	2438	m ² BVO
<ul style="list-style-type: none">• full service supermarkt (incl. kantine en kantoren):• entree catering (excl. opslag):• magazijn (incl. e-commerce en pick-up):• drogisterij/non-food (incl. magazijn):	1433 222 418 311	m ² BVO m ² BVO m ² BVO m ² BVO
BVO	2384	m ² BVO

Daarnaast zijn er een aantal (algemene) functies niet opgenomen of benoemd in de adviesnota van Spacevalue. Hieronder volgt een overzicht en vervolgens een omschrijving van deze functies:

omschrijving	aantal	eenheid
<ul style="list-style-type: none">• passage• logistiek• opslag t.b.v. de catering	166 145 112	m ² BVO m ² BVO m ² BVO

Passage: 166 m²

De oppervlakte van de passage is te verdelen over de supermarkt, catering en non-food en kan dus toegevoegd worden aan de tabel:

omschrijving	aantal	eenheid
grondoppervlak:	2438	m ² BVO
<ul style="list-style-type: none">• full service supermarkt (incl. kantine en kantoren):• entree catering (excl. opslag):• magazijn (incl. e-commerce en pick-up):• drogisterij/non-food (incl. magazijn):• passage	1433 222 418 311 166	m ² BVO m ² BVO m ² BVO m ² BVO m ² BVO
BVO	2550	m ² BVO

Logistiek: 145 m²

De in pandige Laad- en losruimte is later toegevoegd als wens vanuit de gemeente, om eventueel (geluids)overlast zoveel mogelijk te beperken en past binnen het gestelde grondoppervlak BVO van 2500 m².

Opslag ten behoeve van de catering: 112 m².

Op dit moment worden er twee externe ruimtes gehuurd als opslagruimte voor de catering van ca. 100 m² en 200 m². Met de bouw van de nieuwe locatie zijn deze ruimtes niet meer nodig en wordt vanuit één locatie gewerkt.

Opgeteld is het totaal aan BVO dan $2550 + 145 + 112 = 2807$ m².

Voor het complete overzicht van de oppervlaktes, zie bijlage 1 (OV 111 oppervlaktes d.d. 17 november 2023).

Het bebouwd oppervlak is 2438 m² BVO grondoppervlak en 85 m² luifels ter plaatse van de beide ingangen, een totaal van 2523 m².

2.3 Parkeren auto's en fietsen

Het aantal parkeerplaatsen is door Spacevalue berekend op 90, op basis van 1700 m² BVO met een norm van 5,2 per 100 m² BVO.

Op de tekeningen (OV – 100 situatie d.d. 17 november 2023) zijn nu **153** parkeerplaatsen getekend (incl. 2 MIVA). Er is een mogelijkheid aangegeven op de tekeningen om uit te breiden naar 165 parkeerplaatsen.

Als in de praktijk blijkt dat er behoefte is aan meer parkeerplaatsen, is er een mogelijkheid om het terrein aan te passen. Is dit niet nodig, dan is er meer ruimte voor groen en water.

Zie voor de berekening en onderbouwing (bijlage 6 van de R.O. van Rho, verkeer en parkeren supermarkt Plus Corbijn, Vrouwenpolder)

Op het terrein is ruimte om **90** fietsen te stallen, dit is weergegeven op de situatietekeningen (OV – 100 situatie d.d. 17 november 2023)