

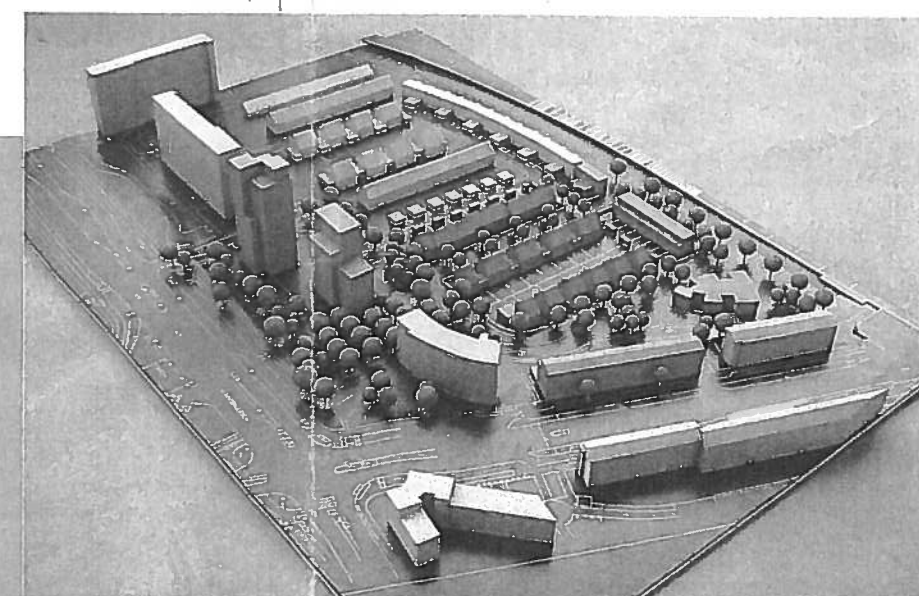


W 3689 28.04.2003

HET TOERNOOIVELD

Gebiedsontwikkeling te Schiedam
beeldkwaliteitsplan

29/4/03 (?) ROVV - Stedenbouw



woonplus Schiedam

Gemeente Schiedam

KOKON
architecten &
stedenbouwkundigen

03.04.03
- 1 MEI 2003



Het Toernooiveld
te Schiedam

schaal: 1:1000



KOKON
architecten &
stedenbouwkundigen

Inhoud

Inleiding
Bestaande bebouwing
Stedenbouwkundige opzet
Woningdifferentiatie
Parkeertelling
Kaptvormen
Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Profielen Vlaardingerdijk
Torens Vlaardingerdijk
Profielen Burgemeester van Haarenlaan
Profielen Noordrand
"Het Schild"
"Het Blazoen"
Binnengebied
Groenvoorzieningen
Het groene veld
Straatprofielen
Erfafscheidingen
Bomen

- sloop 222 portiekwoningen
- nieuwbw 130 woningen.

"Het Toernooiveld"

Inleiding

Stedenbouwkundig gezien is Schiedam een interessante gemeente. Wat ooit begon als een stadje binnen de grachtencirkel is inmiddels een grote stedelijke agglomeratie binnen de Rotterdamse context. De vele uitbreidingswijken en de dominante structuren aan de snelwegen en haven geven de gemeente het karakter van een collage. Elk gebied met zijn eigen identiteit en wisselende onderlinge samenhang. De wijken ten zuiden en oosten van de Burgemeester van Haarenlaan vormen een geheel. Hierbij overheerst het gevoel dicht bij of in het centrum van de stad te wonen. Daar buiten neemt dit gevoel snel af en overheerst de anonimiteit. Zo ook in de Slachthuisbuurt.

Dat ook deze wijk in de herstructurering betrokken wordt ligt voor de hand. De bestaande woningen zijn niet meer toegerust naar hedendaagse normen. Sociaal gezien valt er eveneens het nodige af te dingen.

In samenwerking met Gemeente Schiedam en Woningstichting Woonplus is het plan "Het Toernooiveld" ontwikkeld. De naam geeft een aantal associaties: Van oudsher lag een toernooiveld net buiten de stadswallen. Het slachthuisterrein doet dat als het ware ook. Op een toernooiveld ontmoeten mensen van velerlei pluimage zich. Het onderhavige plan heeft een vergelijkbaar karakter; door de zeer verschillende randvoorwaarden bestaat het plan ook uit deelgebieden die individueel ontwikkeld worden. Zo hebben de appartementenblokken langs de Vlaardingerdijk, "De Wachters", een geheel andere signatuur dan de eengezinswoningen in het binnengebied. De kracht van het plan gaat uit van de kracht van de deelgebieden. De stedenbouwkundige context zorgt voor de onderlinge samenhang, zowel met de omliggende bestaande wijken als met het in ontwikkeling zijnde plan: "Het Benelux park". Dit boekwerk omvat het stedenbouwkundige plan alsmede het beeldkwaliteitsplan voor "Het Toernooiveld". Het dient als leidraad voor de verdere verfijning van de stedenbouw en de ontwikkeling van de afzonderlijke bouwplannen.

Ir. Ron van Leeuwen
Ir. Marike Kuiper

KOKON Architecten en Stedenbouwkundigen
april 2003

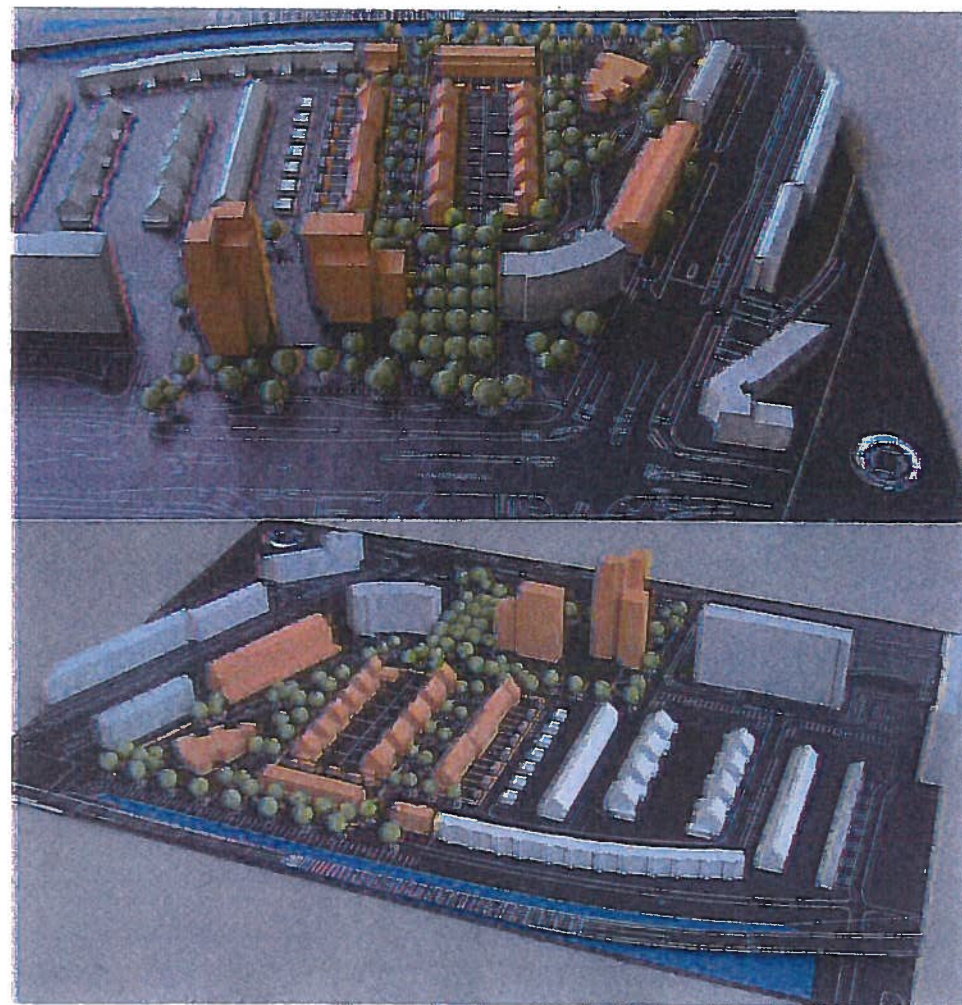


Bestaande bebouwing

In "Het Toernooiveld", de huidige Slachthuisbuurt staan 222 portiekwoningen van Woonplus Schiedam, gebouwd in de jaren '50 en gerenoveerd in 1977. Deze zijn van dusdanige bouwkundige kwaliteit dat besloten is voor vervanging door nieuwbouw. Tevens blijven een aantal direct aangrenzende gebouwen gehandhaafd, omdat deze geen eigendom zijn van Woonplus.

■ Bestaande bebouwing te behouden.

■ Bestaande bebouwing te slopen.



Stedenbouwkundige opzet

Het programma vraagt om een combinatie van appartementenblokken (oud en nieuw) en laagbouw woningen. De grote groene zone in het plan, "Het groene veld", zorgt voor de benodigde afstand tussen deze wezenlijk verschillende functies. De grote schaal is gesitueerd langs de doorgaande wegen, het kleinschalige is meer naar binnen gericht in combinatie met het groen. Hoofdaansluitingen zorgen voor verkeersafwikkeling. Aan de zuidzijde gericht op de snelweg A4, aan de oostzijde gericht op de stad. Het terrein wordt opgehoogd met een leeflaag van 1 meter, waarmee de hoogte van het plangebied komt op 2800+ NAP. De Vlaardingerdijk en de burgemeester van Haarenlaan ligt op ca 4000+ NAP. Hierdoor is er een hoogte verschil tussen de randen en het binnengebied.

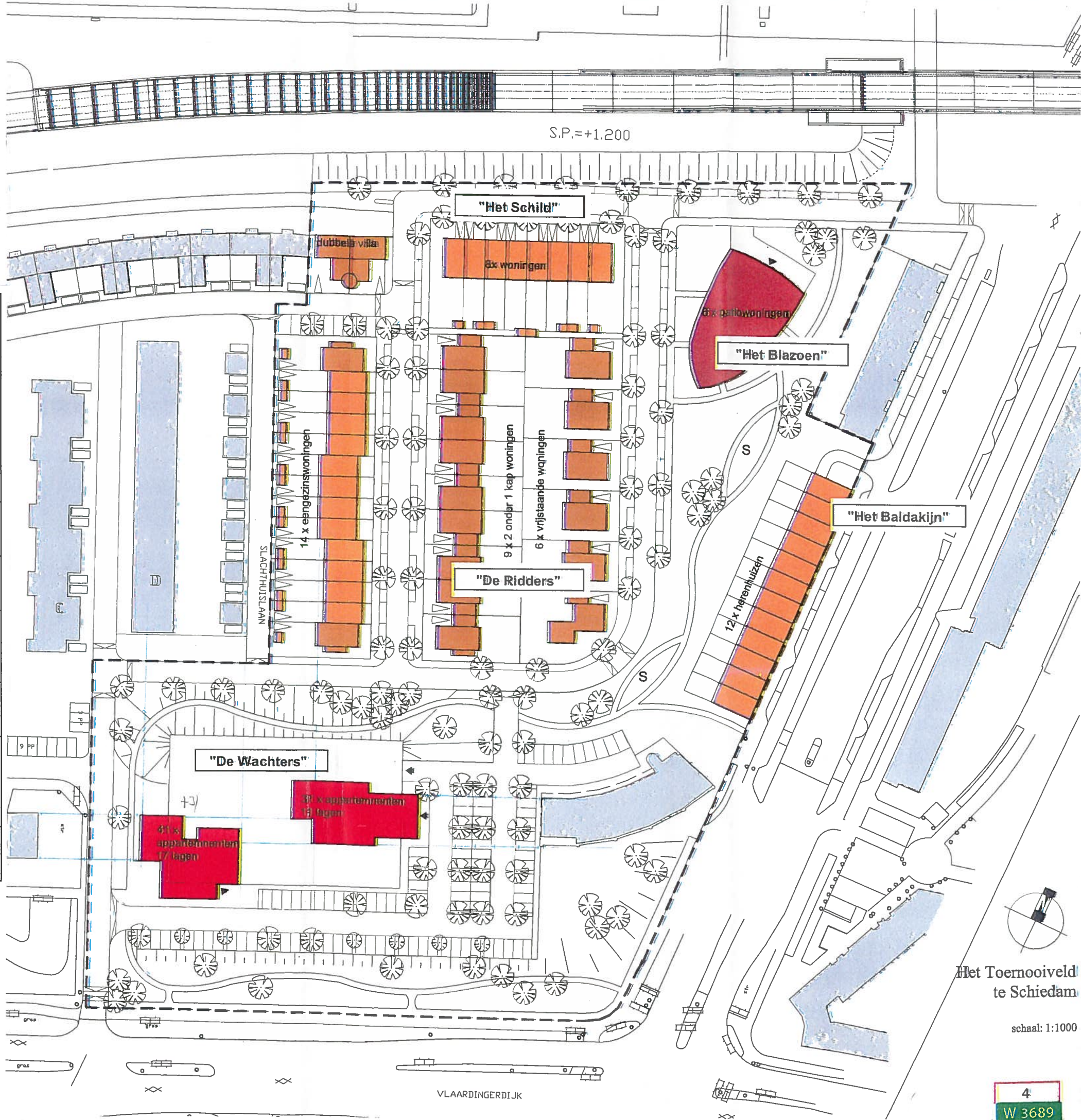


Woningdifferentiatie

Bij de inrichting van "Het Toernooiveld" is rekening gehouden met de Nota Mensen, Wensen, Wonen, zoals het stimuleren van particulier opdrachtgeverschap, het bevorderen van eigen woningbezit en het stimuleren van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw. Het woningprogramma bestaat uit ca. 10% bereikbare woningen, ca. 45% middeldure woningen en ca. 45% dure woningen. Hierbij wordt uitgegaan van ca. 30% huur- en 70% koopwoningen.

woning type	aantal woningen	oppervlakte woning (m2)	grond opp per woning (m2)	grond opp totaal (m2)
"De Wachters" aan de Vlaardingerdijk appartementen	72	85-170		
"Het Baldakijn" aan de B. van Haarenlaan herenhuizen	12	150	100	1200
"Het Schild" aan de noordrand woningen noordrand* dubbele villa	8 2	160	148-241 135	1386 270
"Het Blazoen" aan de noordrand patio-woningen	6	120-140		763
"De Ridders" in het binnengebied: vrijstaande woningen** eengezinswoningen 2 onder 1 kap woningen*	6 8 14 10 9 12 (11)	170 110 150	325-400 135-225 225-290	2025 2070 2090
totaal nieuw bouw	130	ipx 119 ? ipx 114 oppervl.!		

* consumentgestuurd
**particulier opdrachtgeverschap





Parkeertelling

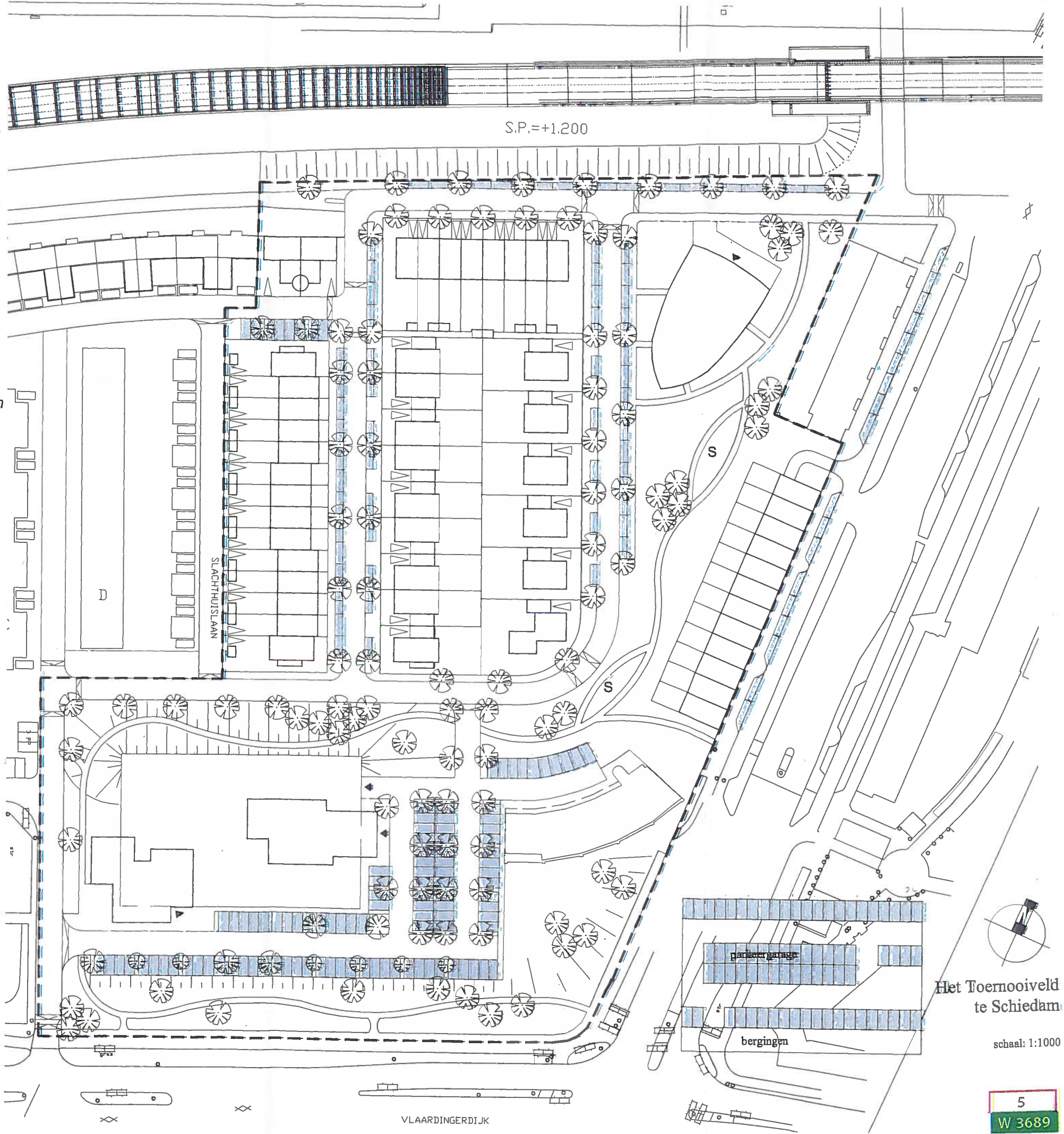
Daar de inrichting van "Het Toernooiveld" verschilt met dat van de huidige Slachthuisbuurt vallen er bestaande parkeerplaatsen weg, deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd door de bestaande flat aan de Burgemeester van Haarenlaan en de Veeartsflat mee te nemen in de parkeertelling.

Er wordt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning aangehouden.

Alle nieuwe woningen hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor de torens, "De Wachters" is een parkeerkelder onder het gebouw gesitueerd. Zo ook bij de herenhuizen, "Het Baldakijn" aan de Burgemeester van Haarenlaan. In één van deze parkeergarages kan een voorziening opgenomen worden voor de vier garageboxen die plaats maken voor de groene ruimte en "Het Blazoen".

In het plangebied zijn voldoende parkeervoorzieningen, zowel van bestaande als nieuwe woningen. Eventueel kan er nog geparkeerd worden langs het metrotracé, wat dan vormgegeven moet worden als een groene parkeerruimte waar ook de brandweer gebruik van kan maken in geval van calamiteiten

parkeerbalans						
woningen		norm	p-plaats	parkeren		
type	aantal	1,5 p/w	vervallen	gecompenseerd	eigen terrein	totaal
vrijstaande woningen	6	9		11	6	14
eengezinswoningen	14	21		6	14	13
2 onder 1 kap woningen	9	13,5		4,5	9	9
herenhuizen	12	18	8	3	12	9
patiowoningen	6	9		5	6	8
woningen noordrand	8	12		6	8	10
dubbele villa	2	3		7	2	8
appartementen	72	108	38	14	72	50
totaal nieuw bouw	129	194		56,5	129	121
bestaand Veeartsflat	31	46,5		3,5	0	50
bestaand v. Haarenlaan	20	30		-13	0	17
totaal bestaande bouw	51	76,5		-9,5	0	67
totaal nieuw + bestaand	180	270	46	47	129	188

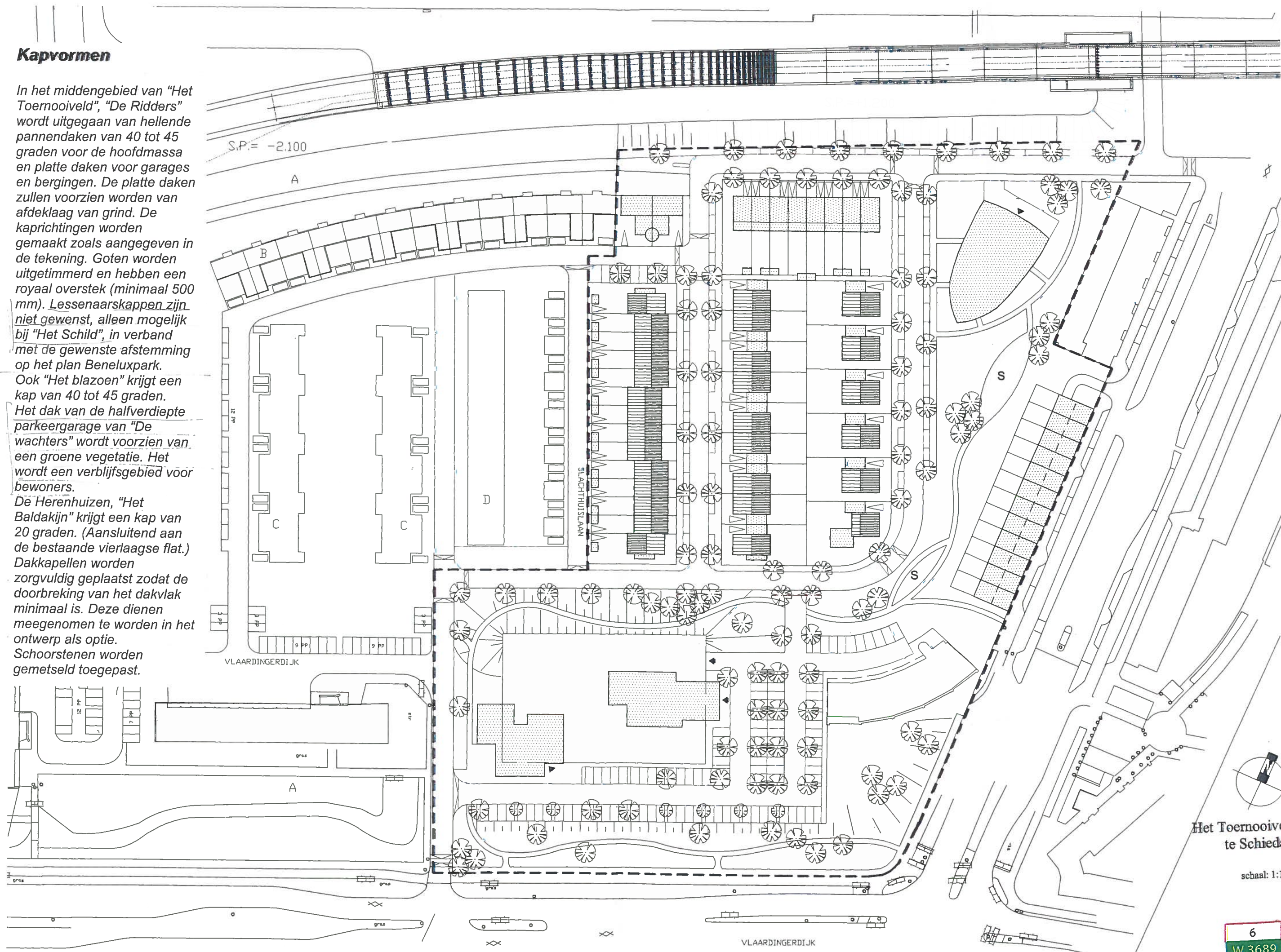




Kapvormen

In het middengebied van "Het Toernooiveld", "De Ridders" wordt uitgegaan van hellende pannendaken van 40 tot 45 graden voor de hoofdmassa en platte daken voor garages en bergingen. De platte daken zullen voorzien worden van afdeklaag van grind. De kaprichtingen worden gemaakt zoals aangegeven in de tekening. Goten worden uitgetimmerd en hebben een royaal overstek (minimaal 500 mm). Lessenaarskappen zijn niet gewenst, alleen mogelijk bij "Het Schild", in verband met de gewenste afstemming op het plan Beneluxpark. Ook "Het blazen" krijgt een kap van 40 tot 45 graden. Het dak van de halfverdiepte parkeergarage van "De wachters" wordt voorzien van een groene vegetatie. Het wordt een verblijfsgebied voor bewoners.

De Herenhuizen, "Het Baldakijn" krijgt een kap van 20 graden. (Aansluitend aan de bestaande vierlaagse flat.) Dakkapellen worden zorgvuldig geplaatst zodat de doorbreking van het dakvlak minimaal is. Deze dienen meegenomen te worden in het ontwerp als optie. Schoorstenen worden gemetseld toegepast.



Het Toernooiveld
te Schiedam

schaal: 1:1000



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn naast de aangegeven rooilijnen, erfafscheidingen en groen de belevingswaarde, geborgenheid en individualiteit van groot belang.

Belevingswaarde

Bij de beleving van de gebouwde omgeving wordt in afnemende mate van schaal de volgende reeks onderkend: stad, wijk, buurt, straat, huis, woning, bouwdelen zoals dak, gevels, luifels, overstekten, erkers, kozijnen en details zoals ornamenten, aansluitingen, kleuren, materialen etc. Een hoge belevingswaarde wordt gehaald wanneer het aantal aanwezige verschillende onderdelen in een gebouw groot is. Het aantal waar te nemen elementen als luifels, gevelgeleding, terugliggende entrees, materiaalovergangen en uitgesproken details bepaalt of de beleving van een gebouw stopt bij de totaalvorm, kleur en materialen (meer abstracte architectuur), of dat de beleving als het ware een extra dimensie krijgt door het toevoegen van allerlei onderdelen, elementen die een "thuisgevoel" oproepen of versterken.

In dit verband wordt een architectuur gevraagd met een hoge belevingswaarde. Echter het mag geen samenraapsel zijn van diverse onderdelen. Consistentie is gewenst.

Geborgenheid

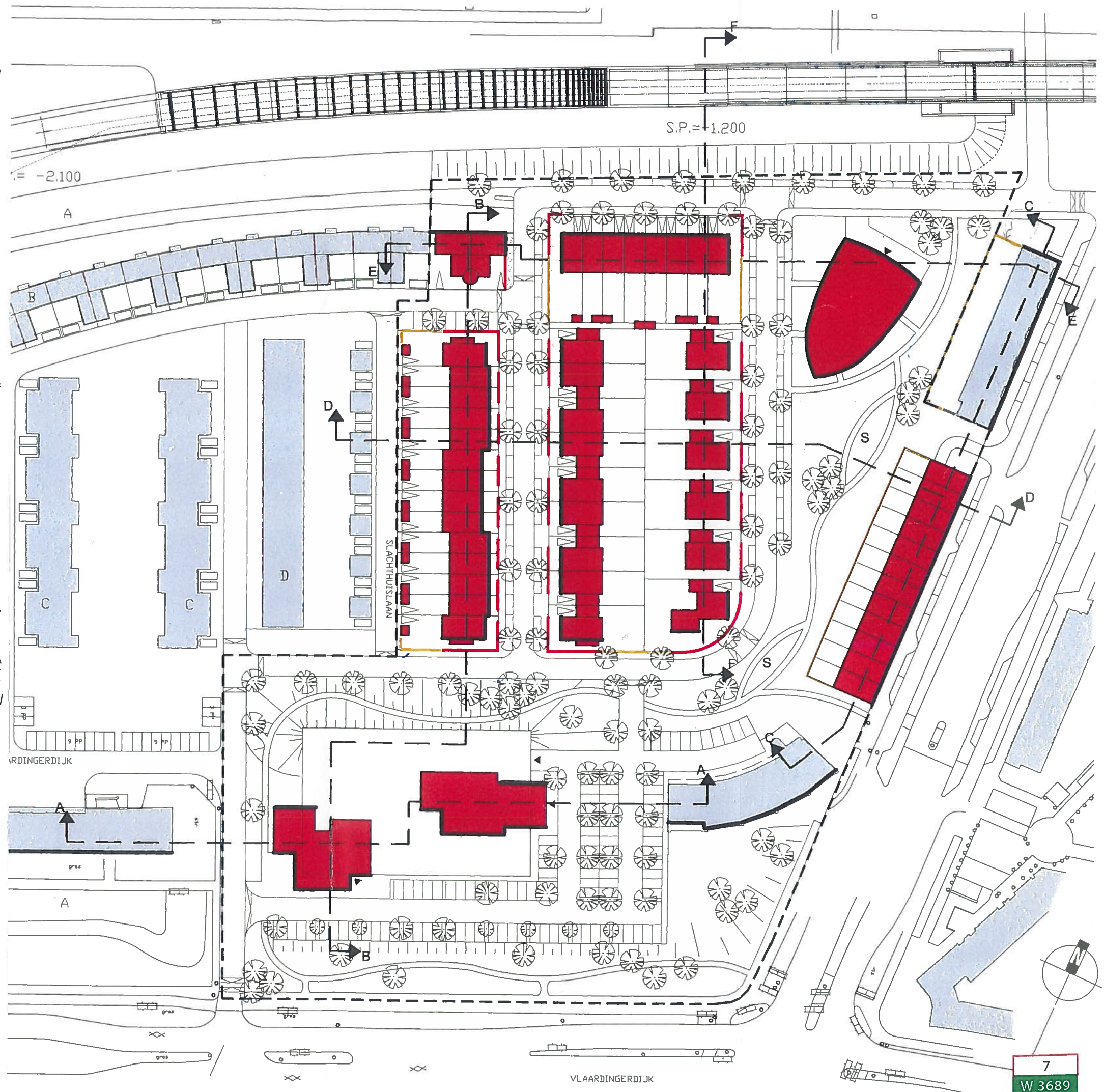
De beleving van een straat wordt mede bepaald door de mate van geborgenheid die de straatwanden bieden. Overstekende goten en luifels zullen het ontstaan van een virtuele ruimte mogelijk maken. Het dak gaat als het ware boven de straat door. Dit effect vermindert de afstandelijkheid en verhoogt het gevoel van geborgenheid. Gevraagd wordt om een hoge mate van geborgenheid te bewerkstelligen.

Individualiteit

De individuele herkenbaarheid van de woningen wordt als uitgangspunt genomen. Symmetrische twee-onder-een-kapwoningen worden vermeden. Hele rijen van dezelfde ramen eveneens.

Rooilijnen en erfafscheidingen

De rooilijnen (hier aangegeven met een dikke zwarte lijn) dienen gehandhaafd te worden voor de hoofdmassa. Echter erkers mogen 600 mm door deze lijn uitsteken, over één verdieping. Overige bijgebouwen liggen terug van deze lijn. (min. 2 m.) Daarnaast zijn erfafscheidingen aangegeven, lage (rode lijn) en hoge (gele lijn), in de vorm muren, met diverse opgenomen sparingen ten behoeve van het groen, zie voorbeelden. De getoonde voorbeelden zijn richtinggevend voor de uitwerking. Erfafscheidingen moeten integraal worden ontworpen bij het ontwerpen van de woningen.





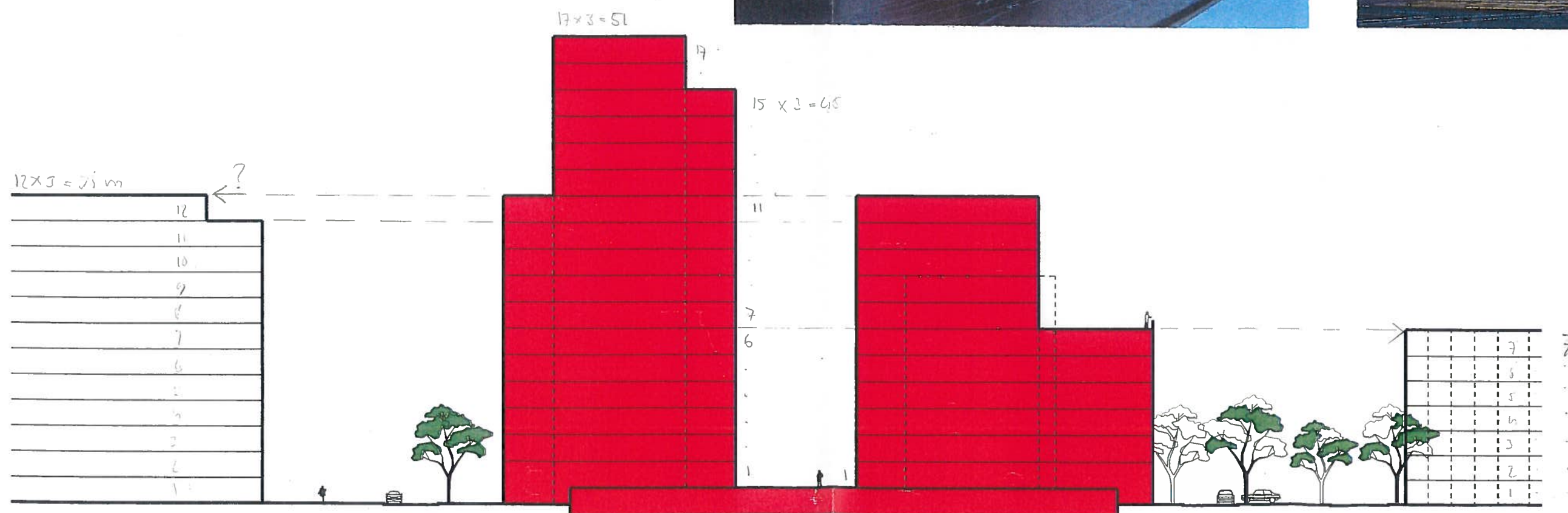
Profielen Vlaardingerdijk

De rand van "Het Toernooiveld" aan de Vlaardingerdijk wordt gedomineerd door hoge gebouwen. De bestaande Vijfsluizenflat en de Wilhelminaflat, die twaalf lagen hoog zijn en de bestaande Veeartsflat van zeven lagen. Hiertussen komen "De Wachters" als entree van de wijk en tevens als entree van de stad. Ze vormen een overgang tussen de bestaande bouwvolumes.

Profiel A

De wijkentree wordt begeleid door bomen die tussen de Wilhelminaflat en de "De Wachters" staan. Tussen "De Wachters" en de veeartsflat bevindt zich een parkeerterrein waar de bomen zorgen voor de vogelovergang en tevens het zicht op de auto's beperken, waardoor het gebied een groener karakter krijgt.

De overgang tussen de bestaande flats wordt bereikt door de hoogte van Wilhelminaflat en de veeartsflat over te nemen in de hoogte van "De Wachters", met name in het gedeelte wat ook in de plattegrond strookt. De overige volumes van de toren kunnen dan hoger worden, zoals aangegeven in de maquette. Een hoogte van 17 lagen op een plint is denkbaar.



Profiel A-A



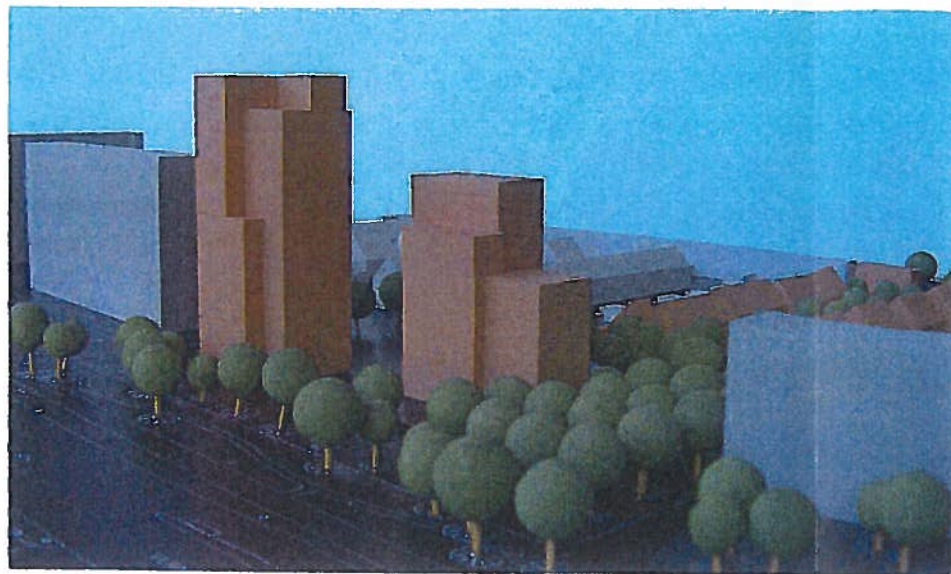
Torens Vlaardingerdijk

De torens aan de Vlaardingerdijk, "De Wachters" zijn de entree van de wijk en de stad. "De Wachters" een drie- en een vierspanner zijn opgebouwd uit verticale elementen waardoor er een speels karakter en een slank profiel ontstaat. Iedere toren bestaat uit drie bouwvolumes die een eigen hoogte hebben. Voor de hoge toren, die naast de Wilheminaflat komt, wordt de hoogte van 12 lagen overgenomen. Het voorste bouwvolume, gezien vanaf de Vlaardingerdijk, wordt ca. 17 lagen en het bouwvolume daar achter wordt ca. 15 lagen. De lage toren neemt de hoogte van 7 lagen over van de Veeartsflat en sluit met het achterste bouwvolume aan bij de hoge toren en de Wilhelminaflat, met 12 lagen. Het voorste bouwvolume is ca. 9 lagen. De twee torens dienen in gelijke architectuurstijl ontworpen te worden. De aangegeven rooilijnen bepalen de plaats van de hoofdmassa van de torens. Deze rooilijnen pakken de lijnen op van de bestaande flats, en gaan vervolgens hun eigen weg.

De torens staan op de halfverdiepte parkeergarage. Ter plaatse van de entrees komen de torens voor de parkeergarage, zodat een verhoogde entree mogelijk is.

Profiel B

Het talud langs de Vlaardingerdijk wordt gerespecteerd en zal een groen wandelgebied blijven. Achter de dijk is voorzien in de bezoekers parkeerplaatsen voor "De wachters". Ook hier worden bomen voorzien. De parkeergarage onder "De wachters" is half verdiept en zal worden voorzien van een daktuin. De garage wordt opgenomen in het groen, waardoor hij gecamoufleerd wordt door ophoging van de groene zone en de begroeiing. In deze groene zone zullen ook wandelpaden aangelegd worden.



Profiel B-B



Profielen Burgemeester van Haarenlaan

De rand van "Het Toernooiveld" aan de Burgemeester van Haarenlaan wordt gevormd door de Veeartsflat van zeven lagen en het bestaande vierlaagse bouwblok. Om de lijn van de stedenbouw door te zetten wordt "Het Baldakijn" tussen de bestaande blokken in dezelfde hoogte gebouwd als het vierlaagse blok, met een kap van 20 graden. "Het Baldakijn" vormt een stedelijke wand met een levendige gevel. Om een levendig beeld te krijgen vanaf de straat zijn de entrees op straatniveau gesitueerd. De rooilijn voor "Het Baldakijn" is gelijk met de voorkant van het bestaande vierlaagse bouwblok.

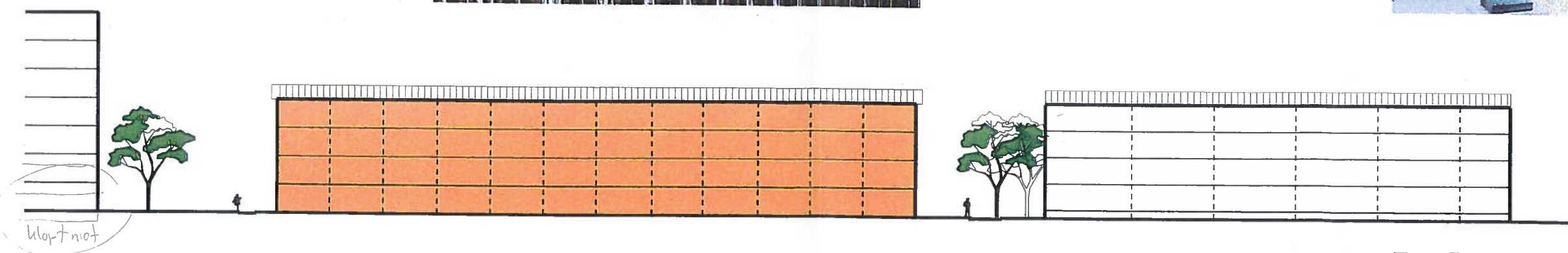
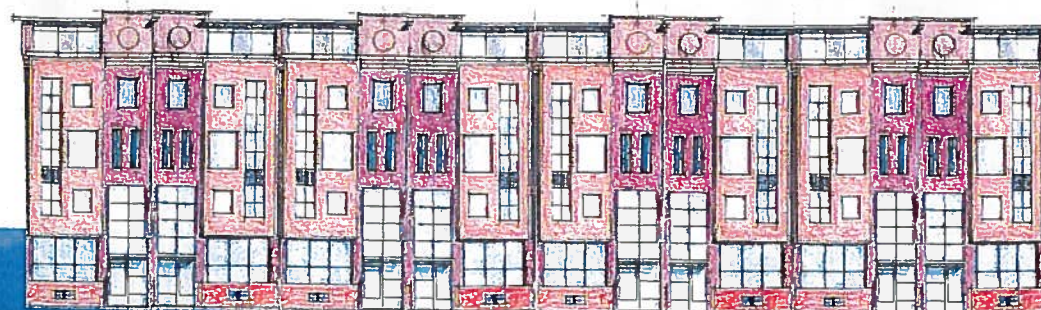
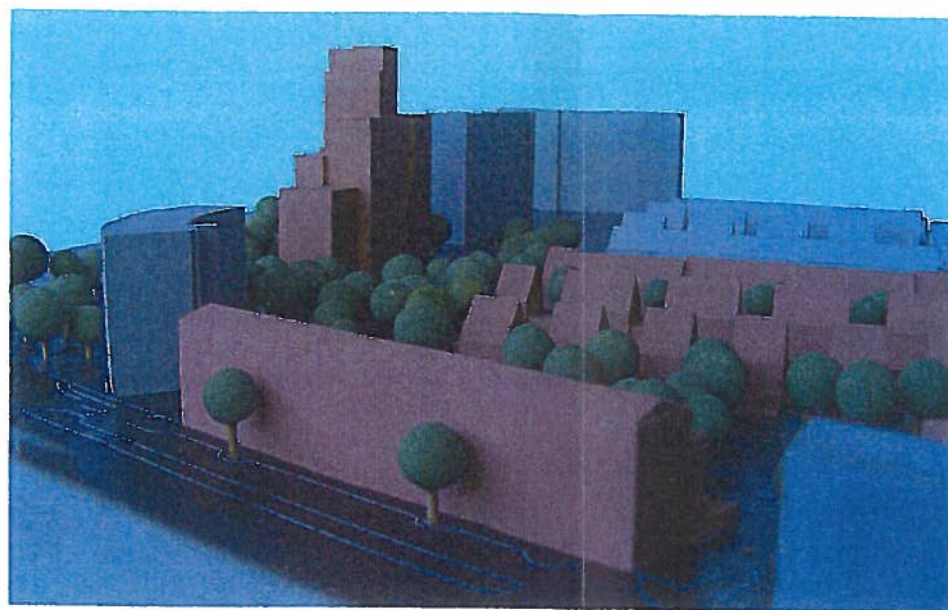
Profiel C

Naast "Het Baldakijn" is aan de rechterkant de entree voor de parkeergarage en aan de andere kant "Het groene veld" zichtbaar, dat bereikbaar is via een voetpad.

Profiel D

"Het Baldakijn" heeft zijn entree vanaf de Burgemeester van Haarenlaan. Aan de achterkant is een deel van de parkeergarage terras, bereikbaar vanuit de verhoogde woonkamer. De afscheiding van het terras vormt de scheiding tussen privé- en openbaar gebied, waarna "Het groene veld" met parkfuncties begint.

Alle straten worden begeleid door bomen, waaronder geparkeerd kan worden.



Profiel C-C



Profiel D-D



Profielen Noordrand

De rand van "Het Toernooiveld" aan de Noordkant wordt, gezien vanaf de kant van het Beneluxpark, steeds opener. "Het Schild" bestaat uit drie bouwlagen met platdak of afzonderlijke lessenaarskappen per woning. De dubbele villa vormt de overgang tussen de gekromde wand uit het plan Beneluxpark en "Het Schild". De dubbele villa heeft kenmerken van de gekromde wand, maar is veel opener. Aan de noordkant is de dubbele villa 3 bouwlagen hoog, aan de zuidkant 1 laag, met daarop een dakterras. De dubbele villa zal ontworpen moeten worden met twee voorkanten.

Als los accent in "Het groene veld" ligt "Het Blazoen", als een parel in de zee.

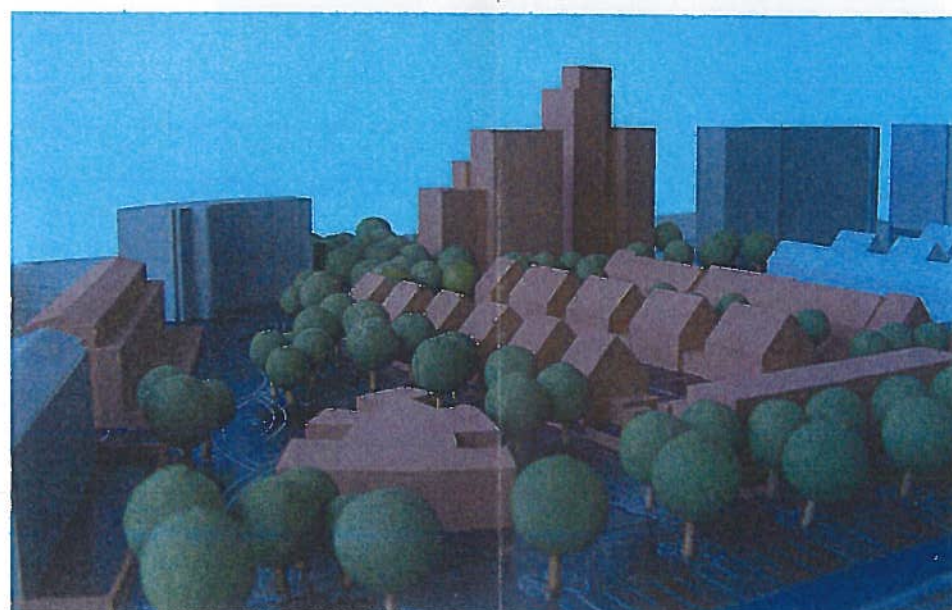
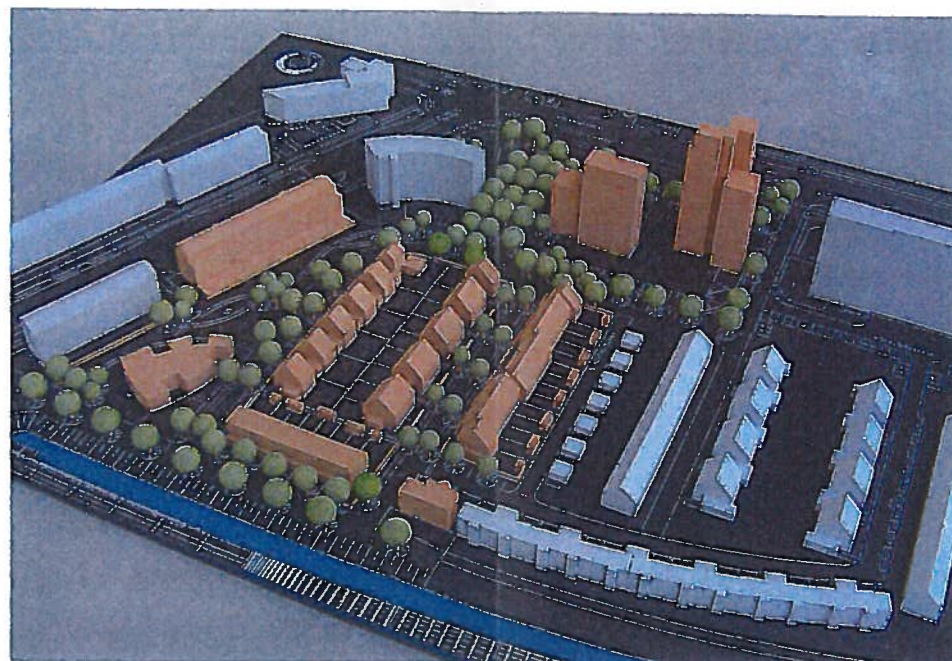
Profiel E

Naast het bouwblok van het Beneluxpark komt een dubbele villa, dat als overgang dient tussen het blok van het Beneluxpark en "Het Schild". Tussen "Het Schild" en "Het Blazoen" komt een bomenlaan met aan weerszijden parkeren.

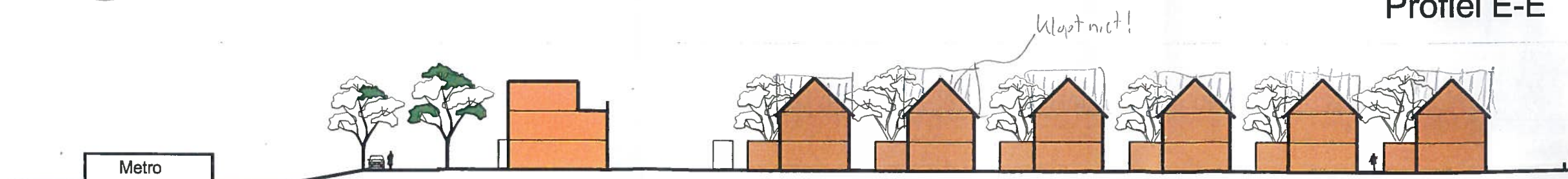
"Het groene veld" wordt gescheiden door een muur met pergola van de privé-tuinen van het bestaande vierlaagse blok aan de Burgemeester van Haarenlaan.

Profiel F

Het metrotracé komt pas bovengronds ter hoogte van het Beneluxpark. Ter hoogte van "Het Toernooiveld" is er alleen een rood gekleurde bak zichtbaar, waarnaast water en een groenzone met bomen is gepland. Vanaf daar begint de wijk "Het Toernooiveld" met een straat waar geparkeerd wordt en "Het Schild" zijn entrees heeft. "Het Schild" bestaat uit drie laagse woningen met de tuin op het zuiden en een dakterras op het zuiden.



Profiel E-E



Profiel F-F



"Het Schild"

De Noordrandwoningen zijn drie laagse woningen met een verticale geleding en een plat dak of afzonderlijke lessenaarskappen. De afzonderlijke woningen worden gesegmenteerd ontworpen, zodat er een geleding in de gevel ontstaat.



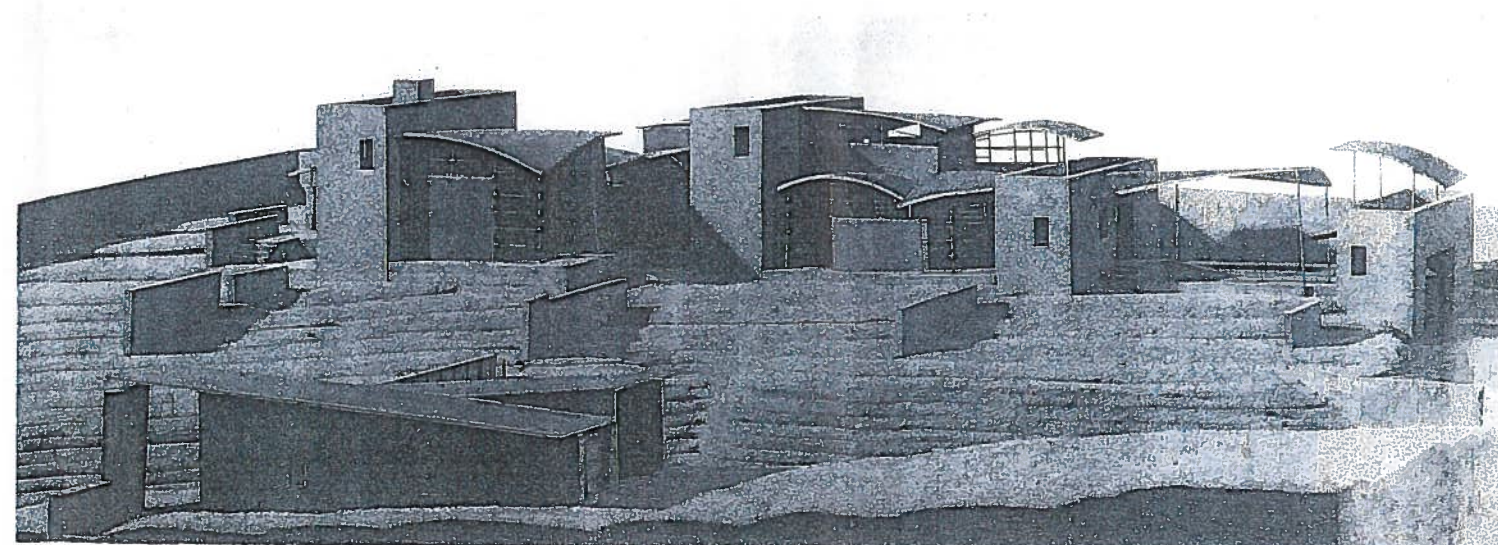
"Het Blazoen"

"Het Blazoen" als bijzonder element in het groen, voorziet in patio's voor ouderen. Er is een gemeenschappelijke entree aan de noordkant. Voor de woningen met de patio op de begane grond kan een tuinentree gerealiseerd worden.

"Het Blazoen" bestaat uit twee lagen met een accent van drie lagen. Kappen zijn eventueel mogelijk.

De patio's bestaan uit tuinen en dakterrassen. Garages zijn opgenomen in het plan aan de noordkant. Deze gevel dient een vriendelijk uiterlijk te krijgen, daar het de entree van de wijk is. Het blazoen dient ontworpen te worden binnen de aangegeven grenzen, kleiner kan wel, groter niet in verband met de groene ruimte, die anders te klein wordt.

Het blazoen moet een sterke identiteit krijgen, in nauwe samenhang met de overige te bouwen laagbouw woningen. Het mag wel opvallen, maar niet domineren. Een bijzondere inspanning van de architect wordt hiervoor gevraagd.





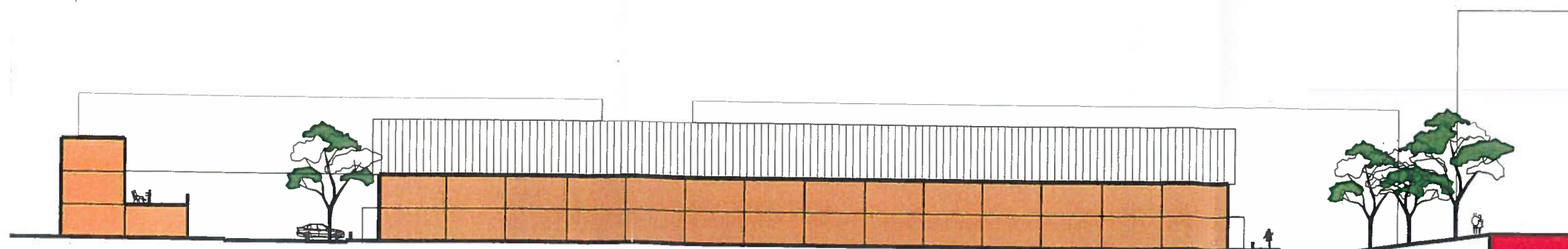
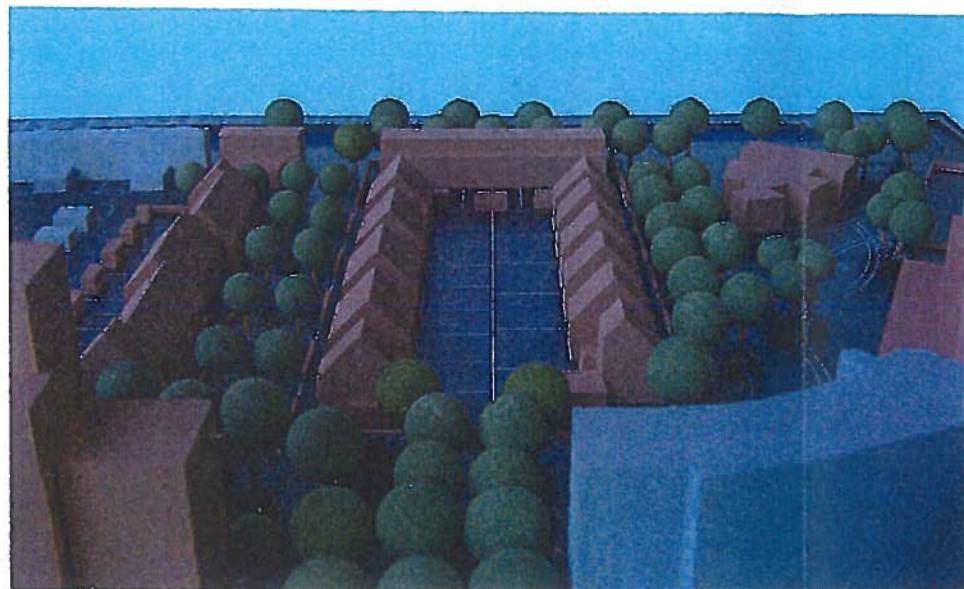
Binnengebied

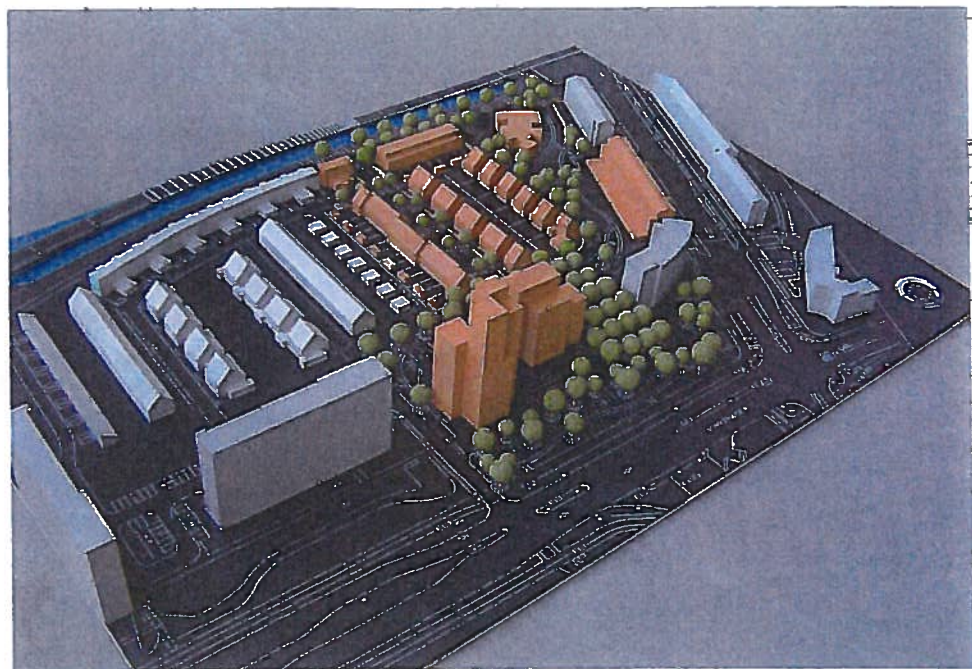
In het binnengebied is plaats voor eengezinswoningen, twee-onder-een-kap-woningen, en vrijstaande woningen, "De Ridders". Hiervoor is een hogere belevingswaarde gewenst. Bouwmassa's krijgen een heldere opbouw, waarbij een integratie plaatsvindt tussen de onderbouw en de kap, zodat deze niet los van elkaar gezien kunnen worden. Levendigheid, afwisseling, geborgenheid, accenten, toevoegingen, erkers, veranda's, luifels etc. worden integraal in de woningen mee ontworpen. Dit geldt ook voor eventueel latere toevoegingen zoals dakkapellen en uitbouwen etc.

Voor "De Ridders" is de rooilijn aangegeven voor de hoofdmassa. Erkers mogen door de rooilijn heen met een maat van 600 mm. Overige bijgebouwen liggen minimaal 2 meter terug, met uitzondering van de hoekwoning, die een extra bijbouw heeft op de rooilijn gelijk met blok D van het Beneluxpark. De nok voor "De Ridders" ligt op 11 meter. De breedte voor de hoofdmassa is voor de vrijstaande woningen 6 tot 7 meter, voor de tweekappers 5 tot 6 meter en de eengezinswoningen hebben een beukbreedte van 5,4 meter, met uitzondering van de kopwoningen, die hebben een beukbreedte van 6 meter. De eengezinswoningen worden vormgegeven in een gesegmenteerde reeks. Om te zorgen voor eenheid in de wijk wordt voor "De Ridders" vergelijkbare bakstenen toegepast als in het Beneluxpark namelijk abrikoos en obergine kleur. Echter voor "De Ridders" worden rode dakpannen gebruikt.

Tevens dient er in het ontwerp rekening gehouden te worden met tuinafscheidingen, zoals aangegeven op de tekening en omschreven.

anbergine → paars-rood





Groenvoorzieningen

Gestreefd is naar een groene wijk, hiervoor is "Het groene veld" gecreëerd, waarin speel- en parkfuncties zijn opgenomen. De buurtkinderen kunnen hier spelen en de overige bewoners kunnen hier genieten van een parkwandeling. Daarnaast is gezorgd voor straten in de vorm van bomenlanen. De privétuinen zorgen voor nog meer groen in "Het Toernooiveld".



Het Toernooiveld
te Schiedam

schaal: 1:1000



"Het groene veld"

"Het groene veld" ingericht als park bevat speelelementen en speelvelden, maar is ook glooiend, waardoorheen paden lopen. De open parkachtige inrichting bevat intimiteit en veiligheid door de combinatie van grote grasgebieden en kleine bossages. Een groenplan zal nader worden ontworpen.

