

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Parc Drieën-Huysen, Vlaardingen



Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Parc Drieën-Huysen Vlaardingen
20 oktober 2014



in opdracht van:
Gemeente Vlaardingen
Boele & van Eesteren BV

1.	Inleiding	5
2.	Aandachtspunten en ruimtelijke kwaliteiten	7
3.	Randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen	11
4.	Randvoorwaardenkaart	15

1.1 OPGAVE

Het bestaande zorgcentrum Drieën-Huysen aan de Willem de Zwijgerlaan voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen omtrent veiligheid en zorg. Vervangende nieuwbouw moet zorgen voor een comfortabele woonomgeving voor alle bewoners van het nieuwe zorgcentrum. Een wens voor nieuwbouw op deze locatie is reeds in enkele gemeentelijke beleidsdocumenten opgenomen waaronder in de Ontwikkelingsvisie Holy Zuidwest en in het Actieplan Wonen. In het Actieplan Wonen staat dat er op de locatie Parc Drieën-Huysen na voltooiing 201 woningen gerealiseerd zullen zijn.

In de Ontwikkelingsvisie Holy Zuidwest (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2004) is een ruimtelijke visie opgenomen voor de huidige locatie van het zorgcentrum samen met de voormalige sportvelden van de korfbalvereniging Vlaardingen. Deze visie gaat uit van de komst van een nieuw zorgcentrum gecombineerd met nieuwe woningen. Aan de hand van de visie is er een architectenselectie uitgeschreven. Als uitkomst van deze selectie is in 2005 (ambtelijk) gekozen voor het plan van architectenbureau Inbo. Dit week wel af van de schetsen uit de ontwikkelingsvisie, maar dit liet deze visie ook toe. Vervolgens is er getracht het plan tot uitvoering te brengen, waarbij het plan in 2010 nog is aangepast.

Recentelijk is vooral de urgentie om met de bouw van het nieuwe zorgcentrum te starten toegenomen. Dit laat onverlet dat de rest van de herontwikkeling ook nog steeds is beoogd, maar ten aanzien van de delen die buiten de nieuwbouw van het zorgcentrum vallen, er vooralsnog onvoldoende planinitiatieven zijn. Gelet op de urgentie is de gedachte om de totale herstructurering te faseren en alvast te starten met het deel van de herontwikkeling dat betrekking heeft op het nieuwe zorgcentrum en sociale huur-/aanleunwoningen. In de fasering van Parc Drieën-Huysen zal fase 1 bestaan uit de realisatie van het nieuwe zorgcentrum gecombineerd met de realisatie van twee woontorens voor de Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en Zonnehuisgroep Vlaardingen.

Voor fase 1 wordt nu een (eerste) bestemmingsplan gemaakt. Tevens wordt het onderhavige Stedenbouw-

kundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld waarin concrete, ruimtelijk relevante afspraken worden vastgelegd ten aanzien van de totale herstructurering. Het SPvE maakt het daarmee mogelijk om elke fase van de ontwikkeling in samenhang met elkaar en in relatie tot het totaal te kunnen bezien.

In overeenstemming met de ontwikkelingsvisie voorziet het huidige plan van Inbo nog steeds in vijf hogere gebouwen langs de Holysingel, waarvan de drie meest zuidelijk gelegen gebouwen (fase 1) met elkaar zijn verbonden door een lagere bebouwing in de vorm van een plint. Het plan verschilt hier echter van de modellen uit de Ontwikkelingsvisie Holy Zuidwest, doordat deze lagere bebouwing inmiddels (nog) lager is dan destijds de gedachte was. De twee meest noordelijk gelegen gebouwen langs de Holysingel (latere fase) zijn vooralsnog niet meer met elkaar verbonden, terwijl hier in de ontwikkelingsvisie wel sprake van was. Voor deze gebouwen geldt echter, net als de gebouwen aan de Willem de Zwijgerlaan (latere fase), dat nog niet vaststaat, dat deze als zodanig worden gepositioneerd. Het SPvE houdt daarom rekening met mogelijke wijzigingen in het plan.

1.2 DOELSTELLING

Dit SPvE biedt een ruimtelijk kwalitatief kader voor de gehele herontwikkelingslocatie. Het SPvE biedt een set van randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen die zorgen voor een transparant kader voor planuitwerking. Het SPvE zal door het college worden vastgesteld.



Foto 1: Holysingel

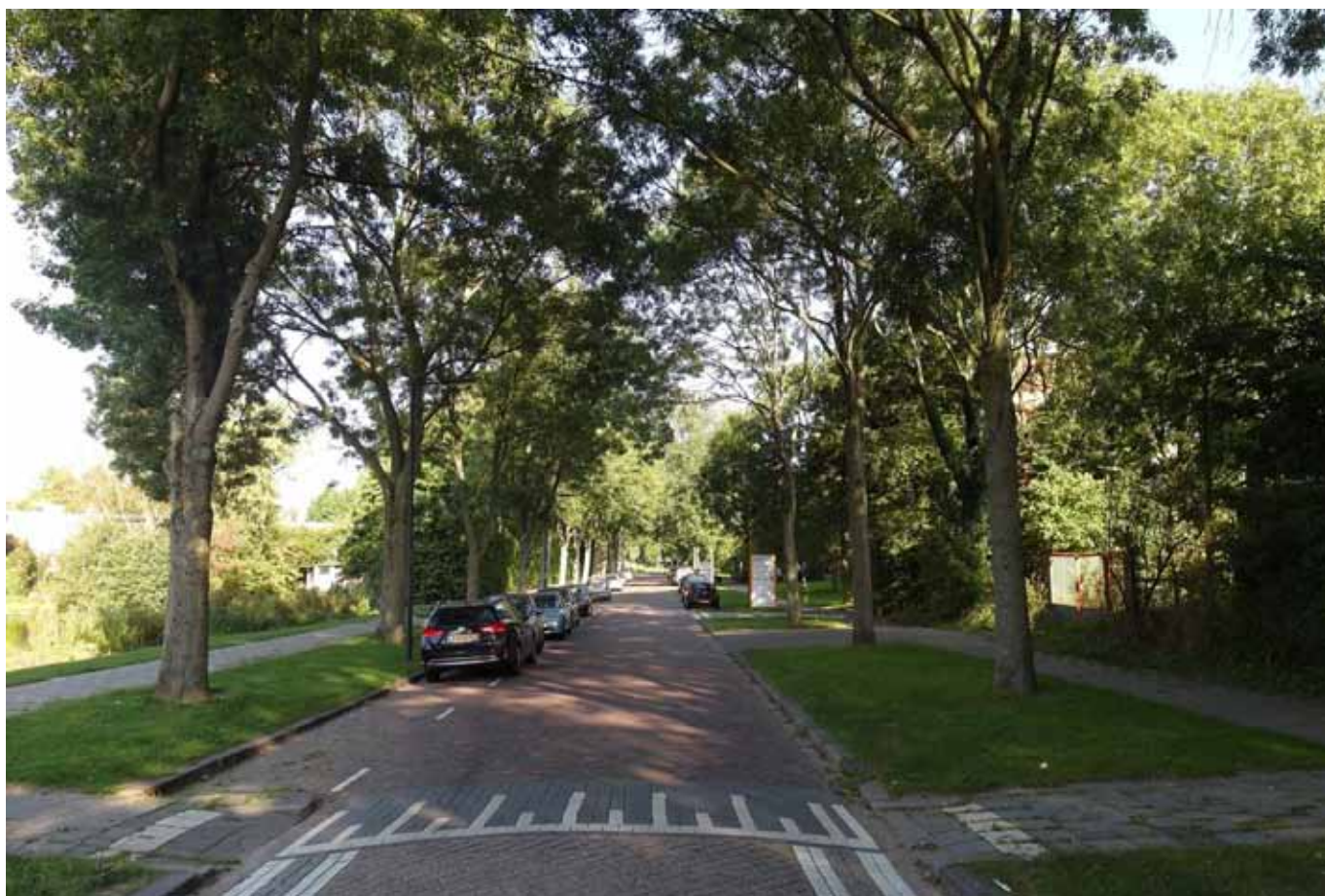


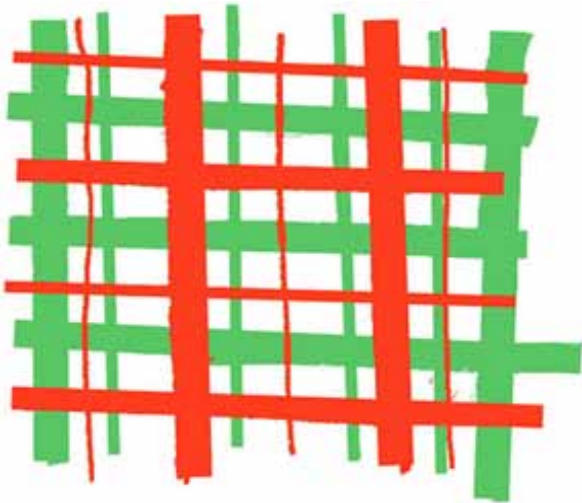
Foto 2: Willem de Zwijgerlaan

2. AANDACHTPUNTEN EN RUIMTELIJKE KWALITEITEN

2.1 CONTEXT

2.1.1 Holysingel

De hoofdstructuur van Holy Zuidwest is in de Ontwikkelingsvisie Holy Zuidwest gekarakteriseerd als een 'schotse ruit'. De wijk is namelijk opgebouwd uit orthogonale (loodrecht op elkaar staande langwerpige) zones met bebouwing (en wegen), groen en water. In deze basisstructuur zijn bebouwing, groen en water met elkaar verweven zoals in een schotse ruit (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 1: Holy Zuidwest als 'Schotse ruit'

De herstructurering van Parc Drieën-Huysen is in de ontwikkelingsvisie opgenomen als locatie die is gelegen in de rode zone langs de Holysingel. In de ontwikkelingsvisie wordt voorgesteld deze 'tuinstedelijke' verkeersas verder te versterken door nieuwbouwontwikkelingen met gestapelde bebouwing op verscheidene locaties toe te staan.

Het karakter van de Holysingel wordt gevormd door galerijflats variërend in hoogte van 10 bouwlagen tot 14 bouwlagen aan oostelijke zijde. Ter hoogte van het huidige zorgcentrum aan de Holysingel (met een bouwhoogte van 6 lagen) staan de galerijflats haaks op de Holysingel. Het straatprofiel van de Holysingel is opgebouwd uit een groene middenberm met een dubbele bomenrij. Aan weerszijde van de middenberm liggen twee rijbanen per rijrichting, een berm met een enkele bomenrij, een vrij liggende fietspad en een trottoir. Tussen de bebouwing en het trottoir ligt tevens een groenzone. De westzijde van de Holysingel valt te typeren als voorzieningenstrook met onderwijs-, sport en zorgvoorzie-

ningen. Door met name de aanwezige sportvelden met omzomende groenstructuur is er momenteel geen relatie met de Holysingel. De transformatie van de westzijde van de Holysingel zal moeten gaan bijdragen aan het creëren van een de gewenste verstedelijking langs de 'rode as' (Holysingel) zoals omschreven in de Ontwikkelingsvisie Holy Zuidwest.

2.1.2 Willem de Zwijgerlaan

De Willem de Zwijgerlaan grenst aan de westzijde van het plangebied. Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich een woonbuurt met overwegend eengezinswoningen bestaande uit tweelaagse bebouwing met een kap. De nieuwbouw aan de oostzijde van de Willem de Zwijgerlaan zal in relatie tot de dichtstbij gelegen woningen op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze (hoogte en afstand) vorm moeten krijgen.

De ontsluiting van het plangebied loopt via de Willem de Zwijgerlaan. Voor wat betreft de toe- en afvoer van goederen ten behoeve van het zorggebouw in fase 1, zal gebruikgemaakt worden van een aan te leggen laad- en losplaats langs de Holysingel. Zie ook paragraaf 2.2.

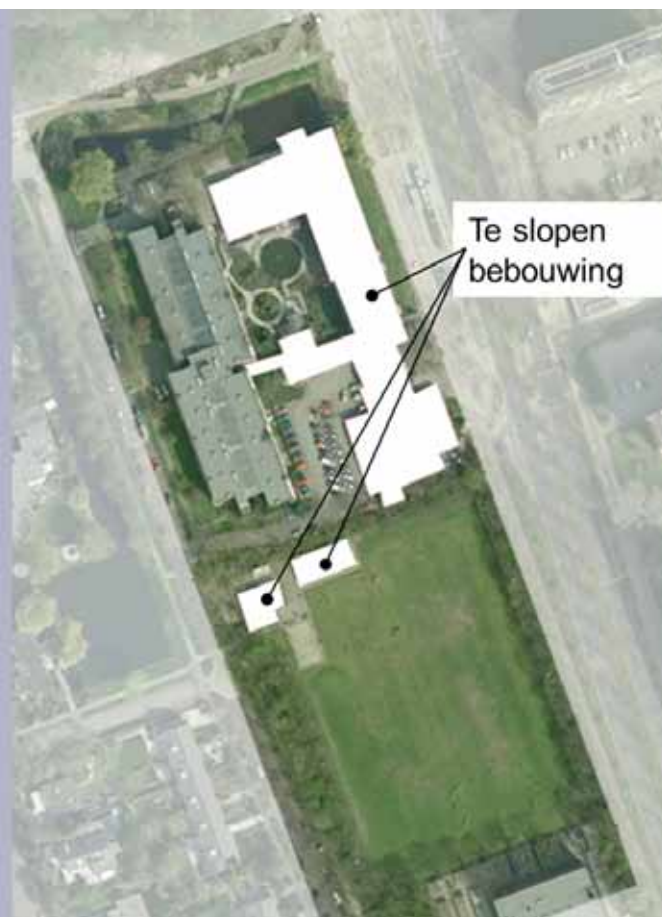
Om het ontsluitingsverkeer op de Holysingel verder niet te hinderen wordt Parc Drieën-Huysen ontsloten via de buurtontsluitingsweg Willem de Zwijgerlaan. Het profiel van deze laan is opgebouwd uit een met klinkers bestraatte rijbaan van 5 meter breed, met aan weerszijde ruimte (2,0 m) om langs te parkeren. Tussen de parkeerstrook en het trottoir ligt aan weerszijden een groene berm met een bomenrij, die de straat een laankarakter geeft. Dit karakter zal zoveel als mogelijk in stand gehouden moeten worden. Voor wat betreft de struiken en lage beplanting tussen de woningen langs de Willem de Zwijgerlaan en het voormalige sportterrein geldt dit echter niet. Hier zal juist een visuele relatie tussen bestaand en nieuw woongebied moeten worden nagestreefd.

2.1.3 St. Jozefmavo

Zoals beschreven wordt het karakter van de westzijde van de Holysingel gekenmerkt door een aantal stedelijke voorzieningen. Eén van deze voorzieningen is de St. Jozefmavo. In 2010 is de school uitgebreid met nieuwbouw grenzend aan de sportvelden.



Afbeelding 2a: Bestaande bebouwing



Afbeelding 2b: Te slopen bebouwing

2.2 PARC DRIEËN-HUYSEN

Het huidige zorgcentrum Drieën-Huysen bestaat uit het te slopen gebouw met het zorgcentrum en een te handhaven gebouw aan de Willem de Zwijgerlaan met aanleunwoningen. De twee gebouwen zijn middels een corridor aan elkaar gekoppeld. De nieuwbouw van het zorgcentrum zal vanwege de bouw- en verhuislogistiek worden gerealiseerd ten zuiden van het huidige zorgcentrum, op de vrijgekomen sportvelden. Hierdoor zal ook de corridor verdwijnen.

2.2.1 Voetgangerszone

Om het gebruik van de voorzieningen in het zorgcentrum voor de bewoners van de aanleunwoningen goed bereikbaar te houden, wordt er een zone tussen de toekomstige gebouwen ingericht als prettige en comfortabele voetgangers-/verblijfszone voor alle huidige en nieuwe gebruikers. Om deze centrale voetgangerszone zullen naast het te handhaven gebouw drie bouwblokken worden gerealiseerd. Binnen elk van de bouwblokken zullen twee á drie appartementengebouwen worden gerealiseerd.

2.2.2 Ontsluiting

Het is de bedoeling om de voetgangerszone autovrij of autoluw te kunnen maken. Daarom zullen de auto-verkeersbewegingen en het parkeren zoveel mogelijk uit deze zone moeten kunnen worden geweerd. Om dit logistiek mogelijk te maken betekent dit (volgens de huidige inzichten) dat er op minimaal drie (en maximaal vijf) punten op de Willem de Zwijgerlaan zal moeten worden aangesloten.

De noordelijke en zuidelijke entree zullen dienen als in- en uitrit naar de parkeerzones. Door het clusteren van het parkeren op deze locaties, wordt er voor gezorgd dat de voetgangerszone vrij blijft van parkeren (zie randvoorwaardenkaart). Enkel bij de centraal gelegen aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan wordt de entree van het zorgcentrum voor auto's bereikbaar gemaakt. Nabij de entree zal ruimte worden gecreëerd voor kort parkeren voor het halen en brengen van patiënten en bewoners.

De overige twee (van de maximaal vijf) aansluitingen zullen toegang bieden aan de parkeerplaatsen binnen het bouwblok grenzend aan de Willem de Zwijgerlaan. Bij uitwerking van deze fase zal duidelijk moeten worden of het noodzakelijk is om via de twee extra aansluitingen het parkeren te ontsluiten.

2.2.3 Laden- en lossen

Net als in de huidige situatie zal er sprake zijn van aan- en afvoer van onder andere levensmiddelen, textiel en medische benodigdheden. Om de Willem de Zwijgerlaan niet te belasten met het vrachtverkeer horende bij de aan- en afvoer van de diverse goederen zal er een laad- en losplaats specifiek voor de facilitaire diensten langs de Holysingel worden gecreëerd. Bijkomend voordeel is dat door de laad- en losplaats aan de Holysingel ook de voetgangerszone in het plan vrij kan blijven van het zwaardere vrachtverkeer.

2.2.4 Beeldkwaliteit van de nieuwbouw

Naast het creëren van een voetgangerszone in Parc Drieën-Huysen is het stedenbouwkundig concept gebaseerd op het ritmisch situeren van gestapelde bouw (binnen de bouwblokken) haaks op de Holysingel. Door het op deze wijze positioneren van de bouwvolumes ontstaan er doorzichten vanaf de Holysingel én de Willem de Zwijgerlaan het plan in.

Binnen dit stedenbouwkundig concept zal nader invulling worden gegeven aan de verschillende bouwblokken.

Bouwblok 1

In de architectuur van het nieuwe zorgcentrum en de woongebouwen in bouwblok 1, zal dit verder tot uitdrukking komen, door het zoveel mogelijk transparant maken van de zuidgevel. De noordgevel zal daarentegen meer gesloten zijn, met kleinere ramen. Deze tweezijdigheid van de architectuur zal worden versterkt door ook het volume van de bebouwing op te bouwen uit twee delen, welke ten opzichte van elkaar enigszins in oost-west richting verschoven zijn. Door de afwijkende functie van het zorggebouw zal deze bouwmassa qua vorm en gevelopbouw afwijken van de woongebouwen. Het gebruik als zorgcentrum, maakt dat dit gebouw intern georiënteerd is. Het gebouw heeft hierdoor een neutrale oriëntatie en zullen er geen buitenruimtes aan de gevel komen.

Bouwblok 2

Voor de nieuwbouw langs de Willem de Zwijgerlaan geldt dat hier aansluiting dient te worden gezocht in massa en hoogte op zowel de gebouwen in fase 1 (zorgcentrum en nieuwe aanleunwoningen) en het te handhaven gebouw. Het gewenste coherente beeld van gebouwen tussen de nieuwbouw is hierbij belangrijker dan de relatie met het bestaande gebouwen.

Tevens zal er hier in de architectuur afstemming moeten worden gecreëerd met de aan de overzijde van de straat gelegen woningen.

Bouwblok 3

De ligging van bouwblok 3 langs de Holysingel maakt ruimtelijke samenhang met de bebouwing in bouwblok 1 gewenst. Deze gewenste samenhang bestaat uit het ritme van onderlinge afstand tussen de bouwvolumes, de vorm van de bouwvolumes en de oriëntatie.

2.2.5. Groene zoom

De nieuwbouw samen met het bestaande gebouw in Parc Drieën-Huysen zullen worden omzoomd door groen. Deze groene zoom zal grotendeels bestaan uit het groen wat de locatie in haar huidige situatie karakteriseert. De groene zoom bestaande uit gras en bomen vormt een continue rand om het plangebied. De huidige struiken en overige lage beplanting rond de voormalige sportvelden, functioneerde als scheiding van functies, zullen omwille van de nu gewenste ruimtelijke relatie tussen bestaand- en nieuw woongebied worden verwijderd.

3. RANDVOORWAARDEN, UITGANGSPUNTEN EN AANBEVELINGEN

De in het SPvE opgenomen set van randvoorwaarden en uitgangspunten en aanbevelingen maakt het mogelijk om elke fase van de ontwikkeling in samenhang met elkaar en in relatie tot het totaal te kunnen bezien.

De **randvoorwaarden** [R] zijn eisen die in principe ook worden overgenomen in de op te stellen bestemmingsplannen.

De **uitgangspunten** [U] zijn de uitwerkingen, voortkomend uit de Ontwikkelingsvisie Holy Zuidwest en de stedenbouwkundige concepten van Inbo. De uitgangspunten vormen richtlijnen voor de uit te werken ontwerpen. Van de uitgangspunten kan worden afgeweken met instemming van de projectgroep en de stuurgroep van het project.

De **aanbevelingen** [A] zijn handreikingen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De diverse ruimtelijk relevante aspecten zijn onder te verdelen in drie categorieën. In deze drie categorieën (omgevingsaspecten, programmatische aspecten en ruimtelijke aspecten) zijn de randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen voor Parc Drieën-Huysen uiteengezet.

3.1. OMGEVINGSASPECTEN

Wet geluidhinder

Als gevolg van het geluidsniveau door het wegverkeer op de Holysingel zal er in het kader van de bestemmingsplanprocedure hogere grenswaarden geluid worden aangevraagd voor de geluidsgevoelige functies binnen de zone van de Holysingel. De gemeente Vlaardingen werkt momenteel aan nieuw beleid omtrent hogere waarden. Op het moment dat dit beleid vastgesteld is zullen de bouwplannen binnen Parc Drieën-Huysen in het kader van de bestemmingsplanprocedure hieraan worden getoetst. Het SPvE stelt geen eisen omtrent geluid.

- [R] conform Wet geluidhinder (en gemeentelijk hogere waarden beleid)

Industrielawaai

Idem als wegverkeerslawaai.

- [R] conform Wet geluidhinder

Water

Als gevolg van een toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied dient er van het Hoogheemraadschap Delfland waterbergend vermogen te worden gecompenseerd. Voor het gebied is een Waterplan opgesteld door de gemeente Vlaardingen en het Hoogheemraadschap gezamenlijk. Het beheer en de toesting van de waterstructuur en de omvang van de waterberging is de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het plan Parc Drieën-Huysen dient te voldoen aan de het beleid van het Hoogheemraadschap.

Gelet op de verschillende uitgangspunten voor de verschillende fases van Parc Drieën-Huysen zal per fase bepaald worden hoeveel waterbergend vermogen er gecompenseerd dient te worden.

- [R] Per fase dient watercompensatie op eigen terrein te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap Delfland. Watercompensatie in het openbaar gebied dient eveneens te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap. Tevens dient de uitvoering in overleg met de gemeente Vlaardingen te worden voorbereid. De gemeente kan aanvullende eisen stellen, voortkomend uit gemeentelijk beleid, met betrekking tot de aanleg van de watercompensatie.
- [U] Er van uitgaande dat de te slopen gebouwen van het bestaand zorgcentrum maatgevend is bij de berekening van de als uitgangssituatie, zal er waarschijnlijk voor bouwblok 3 weinig tot geen extra water dienen te worden gerealiseerd.
- [U] Voor bouwblok 2 zal naar verwachting wel water moeten worden gecompenseerd. Ruimte hiervoor dient in eerste instantie te worden gezocht binnen het plangebied, en bij voorkeur in de groene zoom rond Parc Drieën-Huysen. Mocht blijken dat de water compenserende maatregel niet inpasbaar is in de groene zoom, zal er in overleg met de gemeente Vlaardingen, in de directe nabijheid van het plan of ondegronds (bijvoorbeeld onder parkeerplaatsen) gezocht moeten worden naar ruimte voor waterberging.

- [U] Voor bouwblok 1 vindt er reeds afstemming plaats met het Hoogheemraadschap en de gemeente. De benodigde watercompensatie zal hier als vijver of wadi in de tuin van het nieuwe zorgcentrum worden gerealiseerd.
- [A] In het tuinontwerp bij bouwblok 1, dient de watercompenserende maatregel op enige afstand van de erfafscheiding aan de Holysingel te worden aangelegd.

Groen

In de zone tussen de Holysingel en de Willem de Zwijgerlaan staan een groot aantal bomen. Deze bomen gecombineerd met de laanbeplanting van zowel de Holysingel als de Willem de Zwijgerlaan geven het gebied een groen karakter. Het doel is dit karakter te handhaven.

- [U] Handhaven van het groene karakter van de locatie door het intact houden van de op de randvoorwaarden kaart opgenomen groene zoom
- [U] Uitgangspunt is dat alle bomen binnen het gebied, mits van goede kwaliteit en duurzaam in te passen, zoveel mogelijk zullen worden gehandhaafd.

3.2. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

Wonen en zorgprogramma

In het stedenbouwkundig concept van Inbo voor Parc Drieën-Huysen is een structuur van de gebouwen haaks op de Holysingel geïntroduceerd. De volumes in deze structuur zijn vertaald in aantallen én typen woningen. Voor de eerste fase van de ontwikkeling (zorgcentrum en twee woongebouwen) komt het programma nageen overeen met de uitgangspunten uit het eerder opgestelde stedenbouwkundige concept. De uitwerking van fase 2 en 3 liggen verder in de toekomst. Of het type woning, dat als uitgangspunt is genomen in het stedenbouwkundig concept, nog geldt op het moment van uitwerking van de volgende fasen is meer onzeker. Het aantal en type woning zal per fase worden bepaald, rekening houdend met het gestelde maximum aantal woningen.

- [U] Binnen het plangebied Parc Drieën-Huysen zullen circa 201 nieuwe woningen worden gerealiseerd

- [U] In bouwblok 1 zullen 81 zorgunits worden gerealiseerd, circa 1500 m2 zorgvoorzieningen en 80 aanleunwoningen
- [U] Circa 50 woningen binnen bouwblok 2
- [U] Circa 80 woningen binnen bouwblok 3
- [U] Het uiteindelijke aantal woningen zal bepaald worden door een integrale afweging, op het vlak van stedenbouw, milieuaspecten, volkshuisvesting en exploitatie

Parkeren

Naast het gegeven dat er nieuwe woningen en functies binnen het plangebied zullen worden gerealiseerd, zullen er ook een aantal verdwijnen. Met deze wijziging in functies ontstaat er een nieuwe parkeerbehoefte. Voor het opstellen van deze nieuwe parkeerbalans voor Parc Drieën-Huysen wordt het gemeentelijke parkeerbeleid 2008 gehanteerd.

- [R] Het aantal auto parkeerplaatsen per fase en in het totaal dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals opgenomen het gemeentelijk parkeerbeleid 2008.
- [U] Binnen het plan dient voldoende ruimte voor het stallen van fietsen te worden gecreëerd.
- [U] Fietsenstallingen voorzien van overkapping dienen binnen het bouwblok te worden gerealiseerd.

Duurzaamheid (Bouwblok 1)

- [R] Energieverbruik: Conform het Bouwbesluit 2012 dient er te worden voldoen aan de geldende EPC eisen.
- [R] Materiaalgebruik: Conform Bouwbesluit 2012
- [U] Afvalinzameling: voor de woningen geldt het gemeentelijk afvalbeleid.
- [U] Afvalinzameling: voor het zorgcentrum geldt als uitgangspunt dat een commercieel bedrijf het afval inzamelt.
- [A] Afvalinzameling: de positionering van de ondergrondse afvalcontainers dient onderdeel te zijn van het ontwerp van de terreininrichting
- [A] Afvalinzameling: Vuilcontainers van het zorgcentrum dienen uit het zicht en binnen het bouwblok te worden gestald.
- Voor bouwblok 2 en 3 zullen de dan geleedende wetten en regels ten aanzien van duurzaamheid van toepassing zijn.

3.3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

Visuele relaties

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van Parc Drieën-Huysen is gebaseerd op een evenwichtige verdeling van hoogbouw volumes. Tussen deze volumes dient voldoende afstand te zitten, om te kunnen spreken van doorzichten.

- [U] De hoogbouw volumes in de verschillende bouwblokken zijn dusdanig gesitueerd dat er doorzichten vanaf de Willem de Zwijgerlaan en de Holysingel kunnen ontstaan.
- [U] Minimaal één directe zichtlijn vanaf de voetgangerszone op de Holysingel.
- [U] Direct zicht vanaf de voetgangers op de aan de noordzijde gelegen groenzone.

Bouwblok 1

- [R] Gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het bouwblok, ondergeschikte bouwdelen (luifel, entreeportaal, e.d.) mogen buiten het bouwblok worden gesitueerd.
- [R] Eén gebouw bestaande uit een plint van één bouwlaag en drie torens;
- [R] De middelste toren is met 10 bouwlagen het hoogste gebouwdeel
- [R] De noordelijke en zuidelijke toren zijn minimaal 1 bouwlaag lager (9 lagen)
- [R] De hoofdentree van elk gebouw is gesitueerd aan de centrale openbare ruimte (voetgangerzone).
- [R] De trap- en stijgpunten zijn in het bouwvolume opgenomen
- [R] De torens zijn evenwichtig verdeeld binnen het bouwblok, ten einde de onderlinge afstand tussen de torens te maximaliseren
- [U] De bouwvolumes van de noordelijke- en zuidelijke hoogbouw zijn opgebouwd uit twee delen, die ten opzichte van elkaar (in oost-westrichting) verspringen.
- [U] De verbindende plint tussen de torens is hoofdzakelijk transparant, ter versterking van de visuele relatie tussen de centrale openbare ruimte en de ruimtes in de plint.
- [U] Ook de op de Holysingel georiënteerde zijde is grotendeels transparant, door toepassing van glas.

Om zicht vanuit de plint op de collectieve tuin te maximaliseren.

- [U] Bergingen behorende bij de woningen, zijn inpandig bereikbaar via een centrale toegang. Directe toegang tot bergingen vanaf de openbare ruimte is niet toegestaan.
- [A] De balkon balustrade bij voorkeur in een transparant materiaal uitvoeren (bijvoorbeeld: melkglas)

Bouwblok 2

Zoals in de inleiding gesteld biedt het SPvE een ruimtelijk kwalitatief kader voor de gehele locatie. Binnen dit kader is ruimte gecreëerd om toekomstige ontwikkelingen te faciliteren en is er tegelijkertijd invulling gegeven aan minimale richtlijnen rekening houdend met de omgeving van de locatie. Voor bouwblok 2 heeft deze gewenste flexibiliteit rekening houdend met de omgeving geresulteerd tot de essentie. In samenspraak met de stakeholders en de omgeving zal nadere invulling worden gegeven aan het SPvE voor dit bouwblok.

- [R] Gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het bouwblok, ondergeschikte bouwdelen (luifel, entreeportaal, e.d.) mogen buiten het bouwblok worden gesitueerd.
- [R] Eén enkel bouwvolume parallel aan de Willem de Zwijgerlaan is niet toegestaan
- [U] Voorkeur voor het plaatsen van de bouwvolumes in de geldende orthogonale richting (haaks). Zie randvoorwaardenkaart.
- [U] De onderlinge afstand tussen de bouwvolumes is voldoende om te kunnen spreken van doorzicht tussen de gebouwen.
- [U] Het benodigde aantal parkeerplaatsen is zoveel mogelijk tussen of onder de gebouwen gesitueerd.

Bouwblok 3

Gelet op de gewenste samenhang tussen de gebouwen in bouwblok 1 en in bouwblok 3 zijn de eisen voor dit blok op sommige punten specifiekere dan de eisen die gelden voor bouwblok 2. Ook hier geldt, dat in samenspraak met de stakeholders en de omgeving nadere invulling zal worden gegeven aan het SPvE voor dit bouwblok.

- [R] Gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het bouwblok, ondergeschikte bouwdelen (luifel, entreeportaal, e.d.) mogen buiten het bouwblok worden gesitueerd.
- [R] De bouwvolumes staan haaks op de Holysingel.
- [R] De hoofdentree van elk gebouw is gesitueerd aan de centrale openbare ruimte (voetgangerszone).
- [U] De trap- en stijgpunten zijn in het bouwvolume opgenomen
- [U] De bouwvolumes vertonen qua massa en vorm samenhang met de bouwvolumes in bouwblok 1.
- [U] De onderlinge afstand tussen de bouwvolumes is voldoende om te kunnen spreken van doorzicht tussen de gebouwen. Met de onderlinge afstand tussen de gebouwen in bouwblok 1 als vertrekpunt
- [U] Het benodigde aantal parkeerplaatsen is zoveel mogelijk tussen of onder de gebouwen gesitueerd.
- [U] Tussen de parkeerplaatsen in het bouwblok en de openbare ruimte is een hoogwaardige erfscheiding geplaatst.

Verkeer / ontsluiting

- [U] Minimaal 3 en maximaal 5 aansluitingen op de Willem de Zwijgerlaan voor autoverkeer.
- [U] Autoluwe voetgangerszone.
- [U] Kort parkeren (halen en brengen) nabij de hoofdentree van het zorgcentrum. Al het bezoekers- en personeelsparkeren binnen de parkeerzones en op parkeerplaatsen onderdeel uitmakend van de parkeerbalans.
- [U] Gelet op de gefaseerde ontwikkeling van de bouwblokken, kan er in de tijdelijke fase toegang tot de hoofdentree van het zorgcentrum worden geboden via de zuidelijke aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan. Na voltooiing van bouwblok 2 dient deze toegang tot de entree te worden vervangen door de permanente inrichting van de autovrije voetgangerszone, met een auto-toegankelijke haal- en brengzone.
- [U] Minimaal één voetgangersverbinding van de centrale openbare ruimte naar de Holysingel, met als doel een directe verbinding met de Tramplus- en bushalte.

Inrichting openbaar toegankelijke ruimte

- [U] Rondom het plangebied wordt een zo continu mogelijk groene zone gecreëerd (groene zoom).
- [U] De voetgangerszone zal bestaan uit een evenwichtige inrichting van verhardingen en plantvakken / beplantingszones.
- [U] De voetgangerszone biedt voetgangers een veilige en comfortabele route tussen de verschillende bouwvolumes. Met name tussen de te handhaven aanleunwoningen en het nieuwe zorgcentrum dient een goede looproute te worden gerealiseerd.
- [U] De voetgangerszone is een verblijfsruimte met plekken om te zitten en te ontmoeten.
- [U] Om de openbare ruimte voor minder validen goed toegankelijk te maken, worden niveauverschillen in de voetgangerszone vermeden.
- [U] Toepassing van Standaard Uitvoeringen mei 2011, van de gemeente
- [A] De voetgangerszone tussen de bouwblokken wordt bij voorkeur uitgevoerd met gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen.

4. RANDVOORWAARDENKAART

De randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen gaan samen met de Randvoorwaardenkaart. De Randvoorwaardenkaart verbeeldt de eisen opgenomen in Hoofdstuk 3.

Stedenbouwkundige Randvoorwaardenkaart - Parc Drieën-Huysen, Vlaardingen



LEGENDA

- Te handhaven bebouwing
- Bouwblok met nummer en indicatieve positie entree
- Indicatieve positie hoogbouw binnen bouwblok inclusief maximale hoogte aanduiding
- Verplichte gevelpositie binnen bouwblok
- Ritme van onderlinge afstand hoogbouw
- Voorkeur gevelrichting
- Tuin met afscheiding
- Afgeschemd parkeren binnen bouwblok inclusief voorkeurslocatie entree parkeren
- Groene zoom
- Parkeerzones
- Voetgangerszone
- Auto-toegankelijke haal en brengzone binnen voetgangerszone
- Water + voetgangersbrug
- Toegang voetgangers
- Toegang bevoorrading inclusief laad-en losplek
- Indicatieve locatie auto-ontsluiting op de Willem de Zwijgerlaan
- Aanvullende auto-ontsluitingen afhankelijk van nadere invulling bouwblok
- Tijdelijke auto ontsluiting haal en brengzone zorgcentrum

