

FLORIS VLAAN NOORD



INTEGRAAL PROGRAMMA VAN EISEN

GEMEENTE VLAARDINGEN

WATERWEG WONEN

september 2018

1. Introductie Westwijk

De Westwijk is een na-oorlogse wederopbouwwijk aan de westkant van Vlaardingen.

De wijk is ontworpen door **Willem van Tijen** en wordt gekenmerkt door een heldere buurtopbouw.

Er zijn vier buurten rondom een centraal middengedeelte. Elke buurt bestaat uit twee grote woonvelden ter weerszijde van een voorzieningenstrook. Elke voorzieningenstrook wordt beëindigd met een groot appartementenblok waarin een winkelstrip op de begane grond is opgenomen.

De Westwijk heeft ongeveer 12.500 inwoners. Er staan circa 6500 woningen waarvan 75% gestapeld en 25% grondgebonden. Deels zijn de woningen bezit van de woningbouwcorporatie Waterweg Wonen.

De laatste jaren zijn, met name in de voorzieningenstroken, nieuwbouwprojecten opgeleverd. Dit als onderdeel van een **grootschalig herstructureringsprogramma tot aan 2030 in het kader van het Actieplan Wonen**.

De ontwikkeling van het winkelbestand in de Westwijk kent twee gezichten: aan de ene kant loopt het winkelbestand in de winkelstrips terug. De winkelstrip aan de Floris V laan is inmiddels gesloopt, de winkelstrip aan de van Baerlestraat wordt deels voor maatschappelijke doeleinden gebruikt. Aan de andere kant zijn twee supermarkten verhuisd naar nieuwe panden aan de Wiardi Beckmansingel. Daar is nu de concentratie van het winkelbestand in combinatie met het recentelijk opgeleverde Plein West.

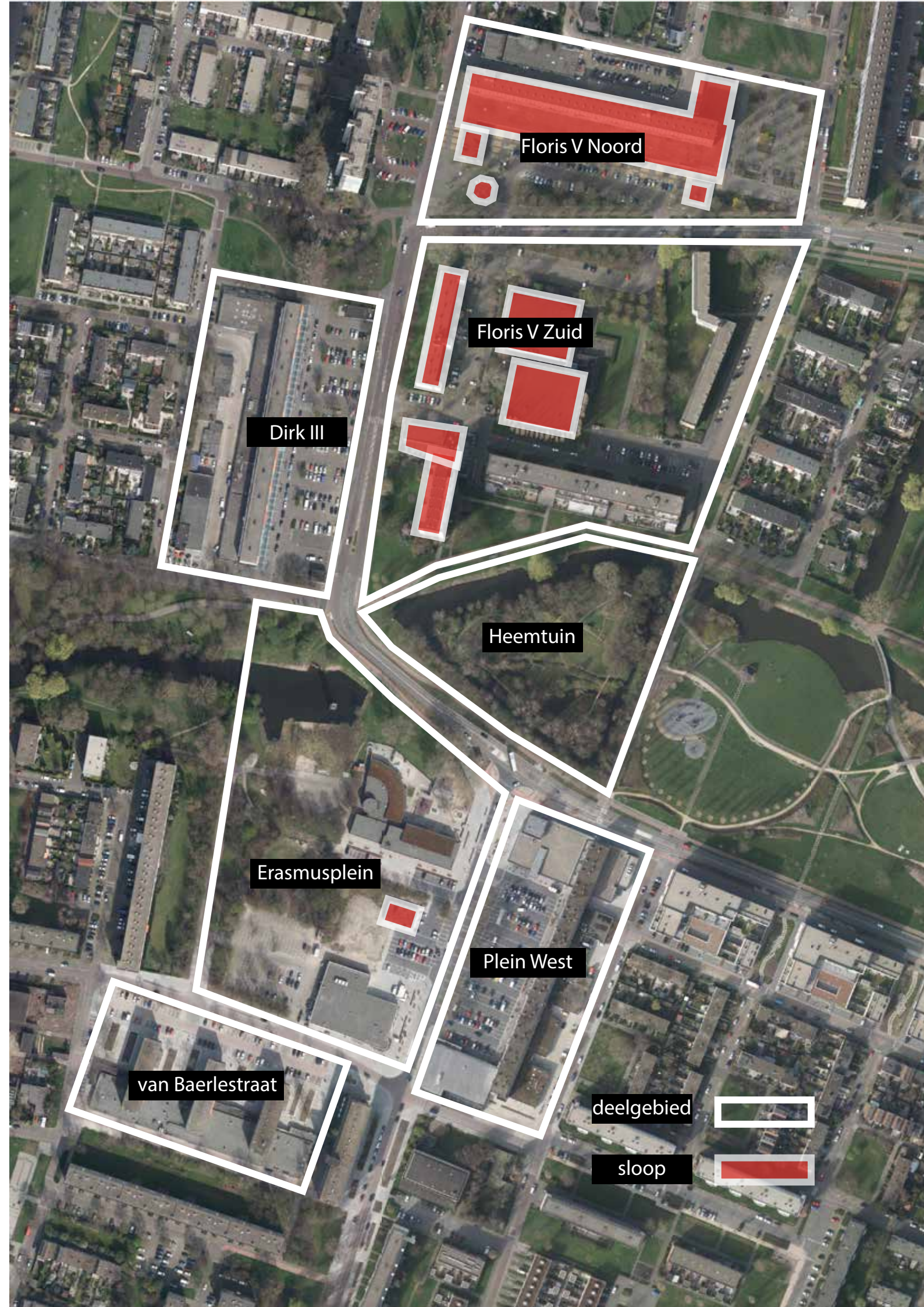
Deze ontwikkelingen vormen dan ook de basis voor het nieuwe centrumplan dat op de volgende pagina's wordt toegelicht.

Het Integraal Programma van Eisen voor het gedeelte Floris V Noord is onderdeel van dit centrumplan.



LUCHTFOTO WESTWIJK

uitsnede centrumgebied



2. Inleiding/aanleiding Centrumplan Westwijk

De ruimtelijke visie op de Westwijk is in de loop der tijd neergelegd in diverse beleidsstukken en op hoofdlijnen gericht op herstructurering van de oorspronkelijke, verouderde woonwijk. Deze visie is allereerst opgenomen in het (Structuurvisie & Stedenbouwkundig) Plan Westwijk 2005 (uit 1995) en sindsdien ook opgenomen in het Actieplan Wonen (APW) en de bijbehorende Gebiedsvisie West 2030 (uit 2008 / 2009).

In september 2013 heeft het college kennis genomen van het Strategisch Programma / Visie Westwijk 2020. Mede door de crisis stagnerende projecten gaat dat programma uit van een verschuiving van de (resterende) woningbouwprojecten van het APW naar latere jaren.

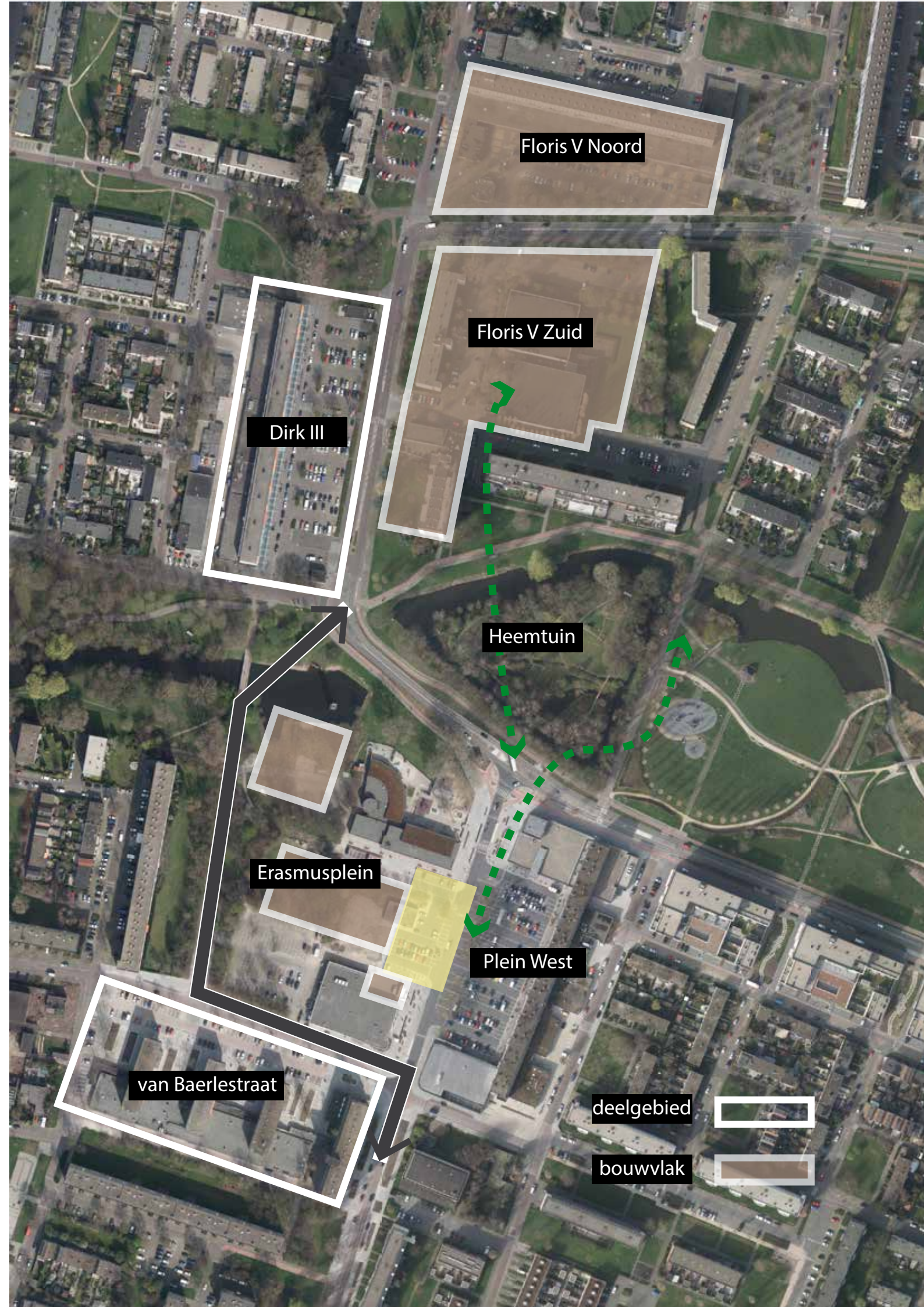
Voor de korte termijn (de eerste 5 jaar) zal de nadruk van de aanpak liggen op ontwikkeling van het Erasmusplein (de Stelcolocatie) en planvorming op de locatie van de Valkenhof gebouwen, de Westwijk sporthallen en de winkelstrip met woningen aan de Floris V laan.

Deze aanpak, te samen met een visie op het gebruik van de Heemtuin en de winkelstrip met woningen aan de Dirk III laan vormt het Centrumplan Westwijk

In opdracht van Waterweg Wonen is in samenwerking met de gemeente Vlaardingen door KuiperCo een studie gemaakt naar het centrum van de Westwijk. Het ruimtelijke model dat uit deze studie is voortgekomen vormt de onderlegger voor dit Integraal Programma van Eisen.

CENTRUMPLAN WESTWIJK

deelgebieden en te slopen bebouwing



3. Opgave Centrumplan Westwijk

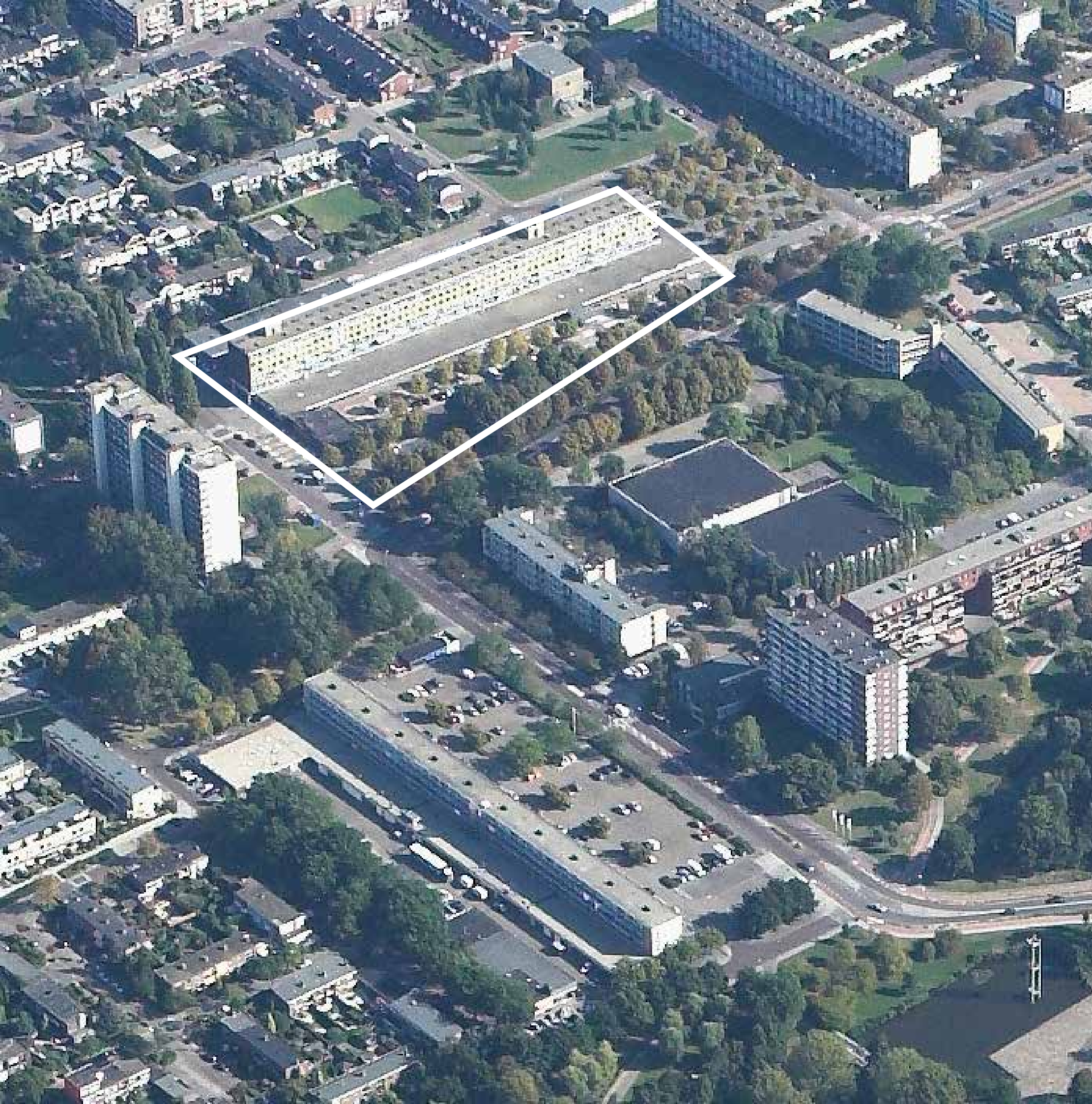
De opgave is om het nieuwe centrum van de Westwijk, gevormd door het Plein West en het Erasmusplesin, stedenbouwkundig af te ronden door het Erasmusplesin te begrenzen met bebouwing aan de westzijde gecombineerd met een verblijfsplein. Dit gebied moet ruimtelijk verbonden worden met de winkelstrook aan de Dirk III-laan en met de Heemtuin en het Marnixplantsoen. Daarnaast komen locaties beschikbaar voor woningbouw bij de Valkenhof en de twee te verplaatsen sporthallen. Deze woningbouwlocatie moet in de uiteindelijke realisatie een stedenbouwkundige eenheid vormen met de woningbouw, welke de winkelstrip met woningen aan de Floris V laan zal vervangen.

Voor de afronding van het nieuwe centrum van de Westwijk is het wenselijk om een Erasmusplesin te realiseren met verblijfskwaliteit. Verplaatsing van één van de twee sporthallen naar het Erasmusplesin wordt gezien als een kans om een bijdrage te leveren aan programma, gewenste wandvorming en levendigheid aan dat nieuwe plein. Ook het toegankelijker maken van de huidige Heemtuin is wenselijk.

Om de verblijfskwaliteit van het nieuwe Erasmusplesin en Plein West te garanderen is het noodzakelijk de verkeerssituatie aan te passen en een knip aan te brengen in de Wiardi Beckmarsingel. De verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de Westwijk wordt verlegd naar het Spinozastraat, de oude toegangsweg naar de Willibrorduskerk. Deze weg zal worden aangepast en krijgt een nieuwe aansluiting op de Dirk III laan.

CENTRUMPLAN WESTWIJK

deelgebieden en bouwvlakken



4. Bestaande situatie

SITUATIE FLORIS V NOORD

vogelvlucht en locatie

4. Bestaande situatie

Het appartementenblok met op de begane grond winkelruimte aan de Floris V laan vormt de afsluiting van de woonbuurt Wetering Noord.

De woningen en winkels zijn gesloopt in de eerste helft van 2018. Het gebouw was 6 lagen hoog en opgetrokken in gele baksteen.

Kenmerkend is de gevelopbouw van de twee maisonette-lagen die horizontaal gespiegeld zijn.

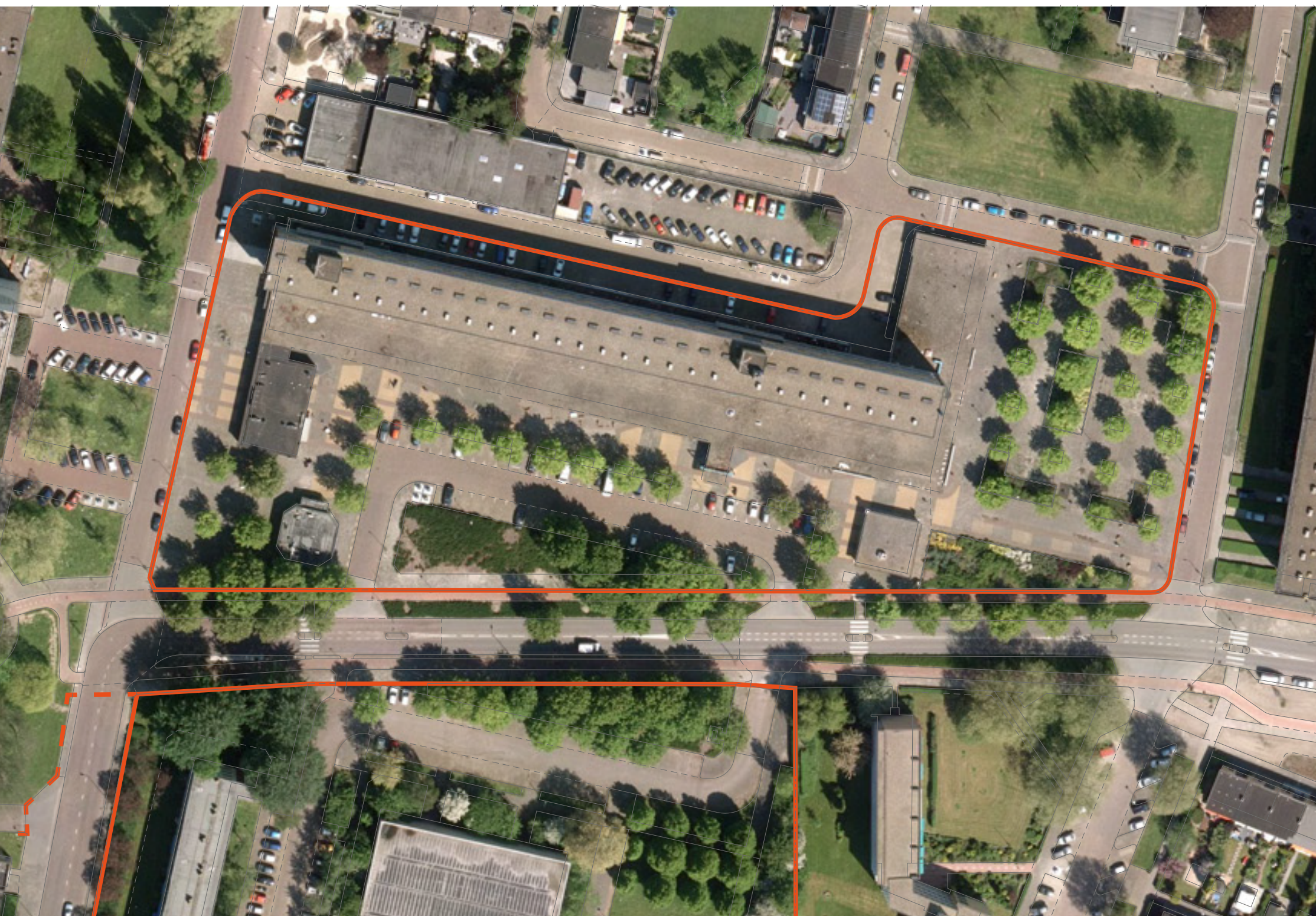
Aan de oostzijde ligt een pleintje met een grid van kastanjabomen. Dit pleintje blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd, maar herinrichting kan, in samenspraak met omwonenden, worden overwogen.

Aan de noordzijde bevindt zich een garagebedrijf. Hoewel er een wens is dit bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie zijn hier nog geen concrete stappen voor gezet en wordt er in de planvorming rekening gehouden met de nabijheid van dit bedrijf. De milieutechnische aspecten hiervan worden hier later in dit IPvE toegelicht.

De westzijde van de locatie wordt gevormd door de Dirk III laan. Hieraan ligt een markant appartementengebouw van 14 lagen hoog dat visueel de beëindiging van de Floris V laan is.

De zuidzijde is de Floris de V laan met een kenmerkend driehoekig voorterrein dat deels als parkeerterrein is ingericht en deels met groen en bomen. Het groene karakter van dit voorterrein wordt in de nieuwe situatie versterkt.

Op de locatie bevinden zich nog drie vrijstaande paviljoens die ook als winkelruimte en horeca in gebruikt zijn (geweest). Alledrie de paviljoens zullen worden gesloopt.



luchtfoto 2017



na oplevering



voor de sloop

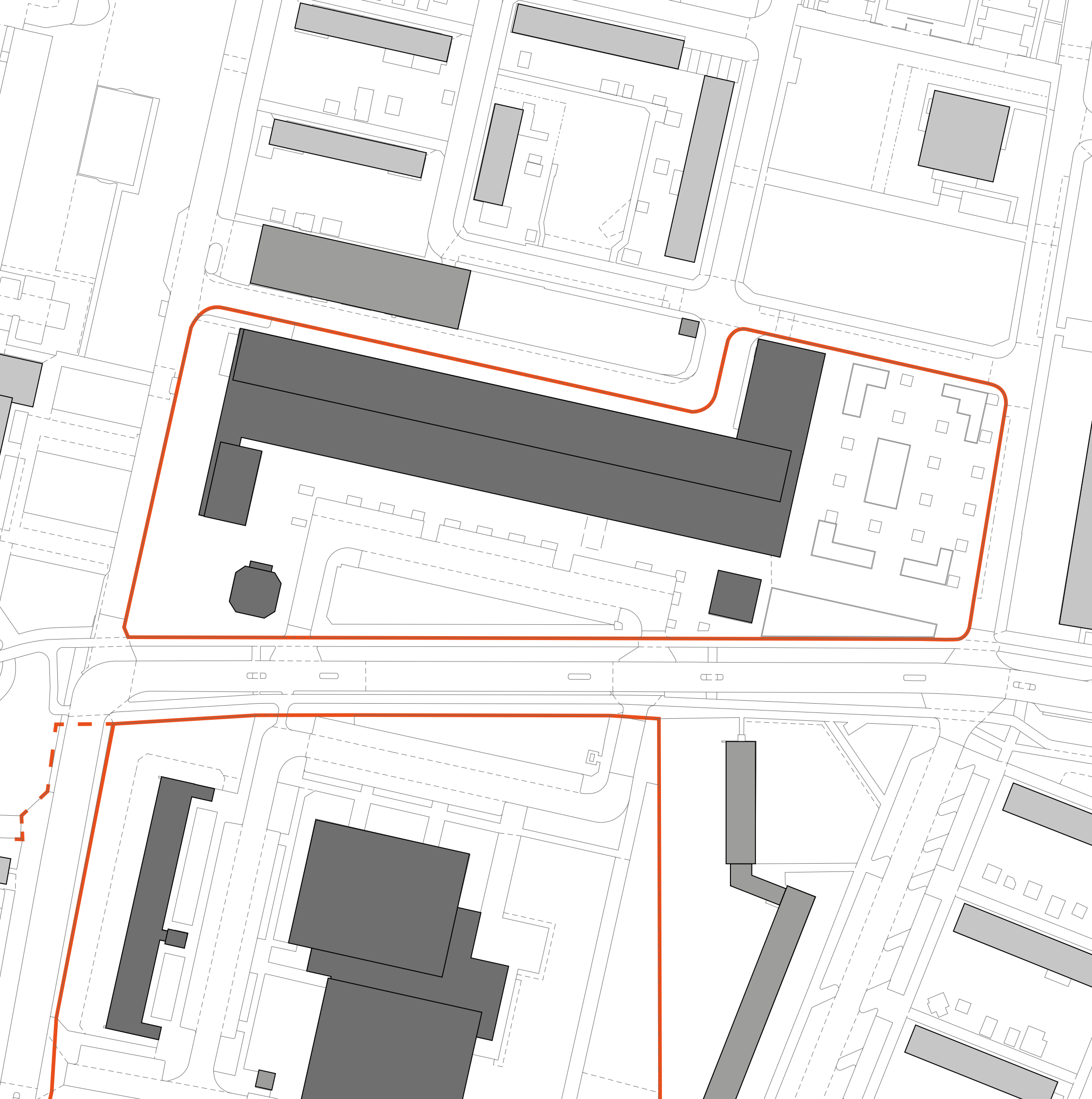


tijdens de sloop

SITUATIE FLORIS V NOORD

4. Oude situatie

- bestaande bebouwing
- bebouwing te slopen/gesloopt



SITUATIE FLORIS V NOORD

bestaande en te slopen bebouwing

4. Oude situatie



SITUATIE FLORIS V NOORD

foto's bestaande bebouwing d.d. februari 2018

OMGEVINGSASPECTEN		
• MILIEU	R/U/A	5. Opzet Integraal Programma van Eisen
• WATER	R/U/A	Dit IPvE biedt een ruimtelijk kwalitatief kader voor de herontwikkelingslocatie Floris V. Het IPvE biedt een set van randvoorwaarden, uitgangspunten en aanbevelingen die zorgen voor een transparant en breed gedragen kader voor de planuitwerking.
• GROEN/ECOLOGIE/OPENBARE RUIMTE	R/U/A	Het IPvE zal door het college worden vastgesteld.
• ARCHEOLOGIE/CULTUURHISTORIE	R/U/A	De matrix voor het Integraal Programma van Eisen is onderverdeeld in een aantal omgevingsaspecten (die gaan over de plek van de ontwikkeling), programmatische aspecten (die gaan over wàt er op die plek gaat komen) en ruimtelijke aspecten (die gaan over hóe die ontwikkelingen er gaan komen).
PROGRAMMATISCHE ASPECTEN		
• WONINGBOUWPROGRAMMA	R/U/A	Per aandachtsgebied zijn in dit IPvE tekst en zonodig ook tekeningen en foto's opgenomen om de eisen verder te verduidelijken en vast te leggen.
• ONTSLUITING EN PARKEREN	R/U/A	De verschillende eisen zijn gekenmerkt als randvoorwaarde, uitgangspunt of aanbeveling.
• DUURZAAMHEID	R/U/A	
•		
• PLANOLOGIE	R/U/A	
RUIMTELIJKE ASPECTEN		
• BEELDKWALITEIT WESTWIJK	R/U/A	
• RELATIE MET OMGEVING	R/U/A	
• KLEUR- en MATERIAALGEBRUIK	R/U/A	
		FLORIS V NOORD
		opzet Integraal Programma van Eisen

6. Omgevingsaspect Milieu

Randvoorwaarden

- Om de bestaande rechten (milieuruimte) van het garagebedrijf aan de Dirk de Derdelaan te waarborgen, mogen geen woningen op kortere afstand worden gerealiseerd dan de oorspronkelijke bebouwing. (A)
- Uit het oogpunt van externe veiligheid vanwege Rotterdam-The Hague Airport moet het plangebied tenminste uit twee verschillende richtingen bereikbaar zijn voor hulpdiensten. (zie ook de verkeersaspecten)
- Olietank aangetroffen tpv de voormalige entree van het woongebouw, saneren wordt opgepakt door WaterwegWonen.

Uitgangspunten

- Om een goed woon- en leefklimaat te bewerkstelligen moet een afstand van 30 meter in acht worden genomen tot het garagebedrijf aan de Dirk de Derdelaan. (B)
- Indien hogere grenswaarden voor geluid noodzakelijk zijn geldt voor de betreffende woningen:
 - De woningen moeten beschikken over een geluidluwe zijde of loggia (volgens de definitie van het hogere waardenbeleid)
 - De meeste slaapkamers moeten worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde.
 - Er moet een geluidluwe buitenruimte aanwezig zijn.

(C)

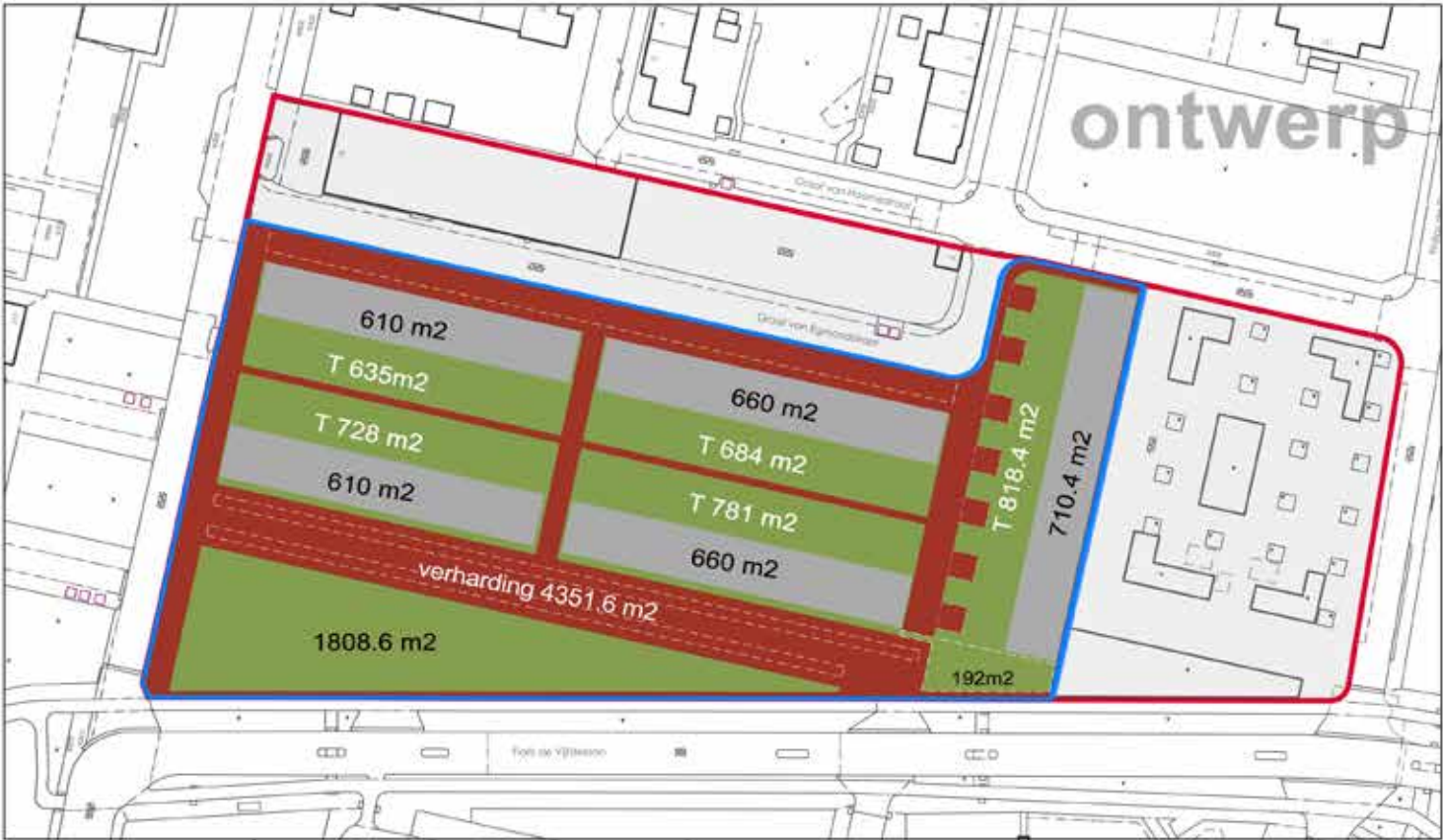
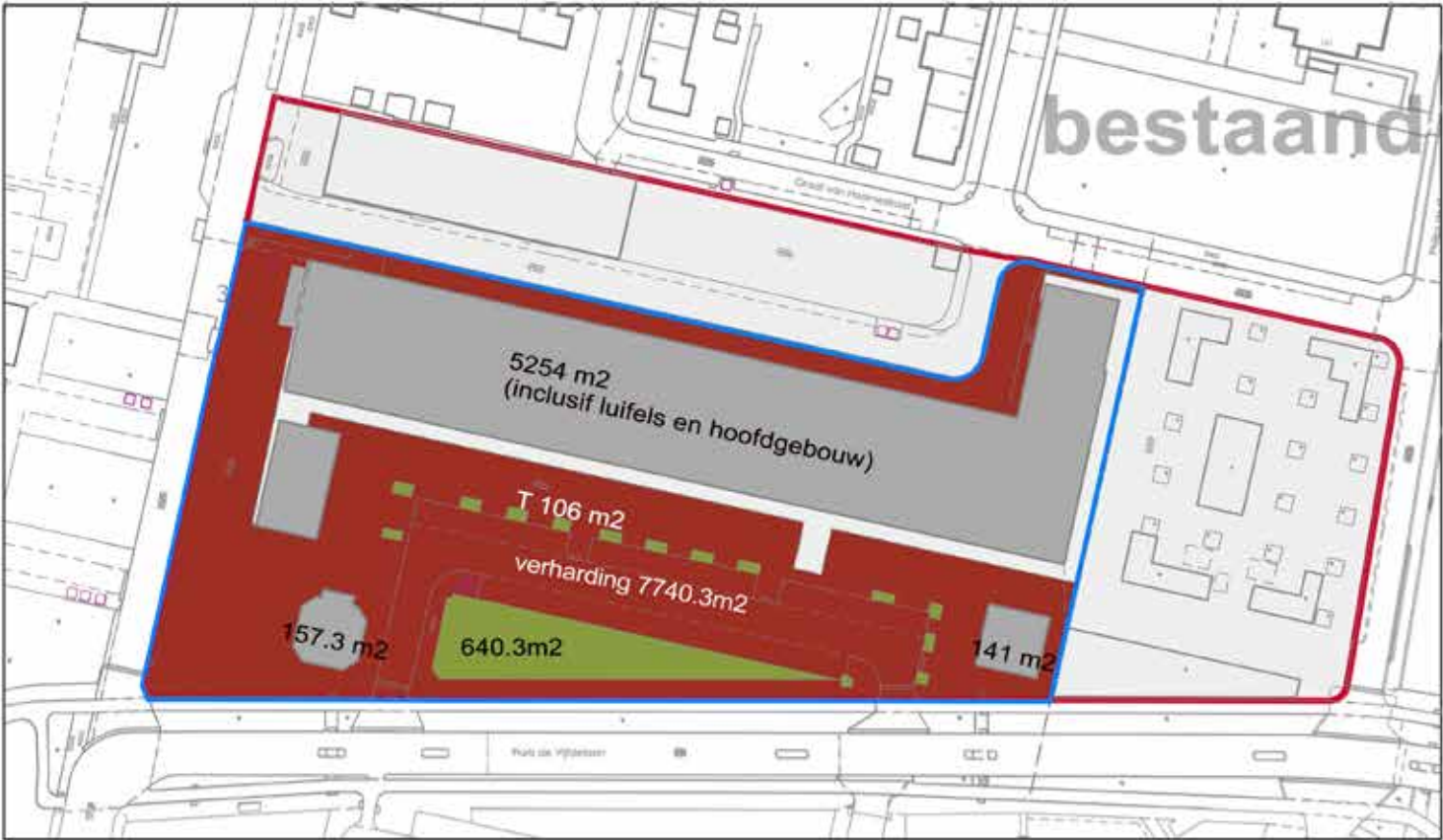
7. Omgevingsaspect Water

Randvoorwaarden

- Aan de hand van het grondwaterbeleidsplan wordt gestreefd om nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk bestand te maken tegen de hydrologische situatie in Vlaardingen (zakkende polder met hoge grondwaterstanden) en de gevolgen van klimaatverandering (hevige neerslag, toename van kwel, droogte) en maaiveldddaling.
 - De ontwikkelende partij dient een onderbouwing voor het vloer- en bouwpeil aan te leveren.
 - Hemelwater van woningen, bergingen en tuinen dient tijdelijk vastgehouden of op eigen terrein verwerkt te worden. Hierdoor wordt de riolering, het transportsysteem en de waterzuiveringssysteem ontlast.
- Daarnaast neemt de klimaatbestendigheid van het totale gebied toe.

Uitgangspunten

- De gemeente hanteert een streefwaarde voor de grondwaterstand onder maaiveld (de ontwateringsdiepte). Er is sprake van een structureel hoge grondwaterstand indien de representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) voor een gebied tijdens een periode van minstens drie aaneengesloten jaren hoger is dan de streefwaarde van 0,7 meter onder openbare ruimtes (of uit grondwateronderzoek blijkt dat dit het geval zal zijn). Als representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) geldt de meetwaarde die 10% van de tijd wordt overschreden.
- Ten behoeve van de onderbouwing is het wenselijk om meer inzicht in de lokale grondwatersituatie te krijgen. Het gemeentelijke grondwatermeetnet is uitgebreid, maar geeft op deze locatie onvoldoende inzicht in de grondwaterstanden. Voor het verkrijgen van een goed beeld van de grondwatersituatie en de GHG dient over minimaal één hydrologisch jaar hoog frequent (min: 1 meting per uur) gemeten te worden.
- Er dient onderzocht te worden of het openbaar groen gecombineerd kan worden met waterberging



	bestaand	ontwerp
te ontwikkelen gebied	20567.3 m2	20567.3 m2
Werkgrens	13249.75 m2	13249.75 m2
Verharding	6951 m2	4351.6 m2
Daken	5552.18 m2	3250 m2
tuin	0	3647m2
groen	746.27 m2	2000.4 m2
	afwijking 0.3m2	afwijking 0.75m2

Projectnaam en datum

Floris V Laan Noord

26/07/2018

VOOR

NA

type gebied

Stedelijk bebouwd

Stedelijk bebouwd

oppervlakte plangebied

m²

13250

13250

Bemaling polder/boezem

polder Vlaardingen-west

gemaalcapaciteit

mm/etmaal

29,4

29,4

mm/u

1,23

1,23

Oppervlakteverdeling

verhard infrastructuur/bebouwing

m²

12503

10337

verhard doorlatend incl. bergingscoefficient

m²

0

0

0%

verhard glas

m²

0

0

onverhard

m²

747

2913

huidig aanwezig water

m²

0

0

Gebiedskenmerken

gemiddeld maaiveld

m NAP

-1,80

-1,80

maatgevend peil

m NAP

-2,70

-2,70

gemiddelde drooglegging

m

0,90

0,90

toelaatbare peilstijging

m

0,40

Waterberging

benodigde compenserende berging

m³

0

Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging

geplande waterberging

m³

0

0

Oppervlaktewater

te realiseren **extra** berging

m³

0

te realiseren **extra** wateroppervlak

m²

0

huidig aanwezig water

m²

0

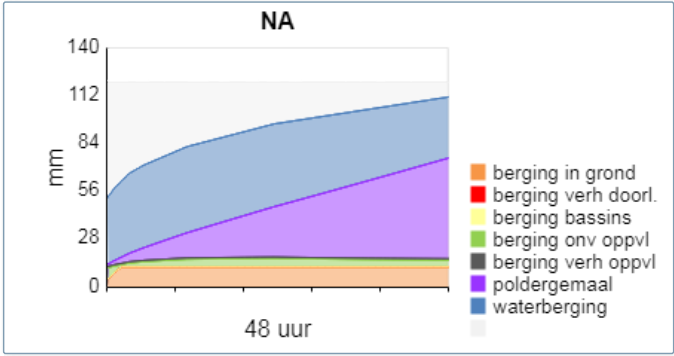
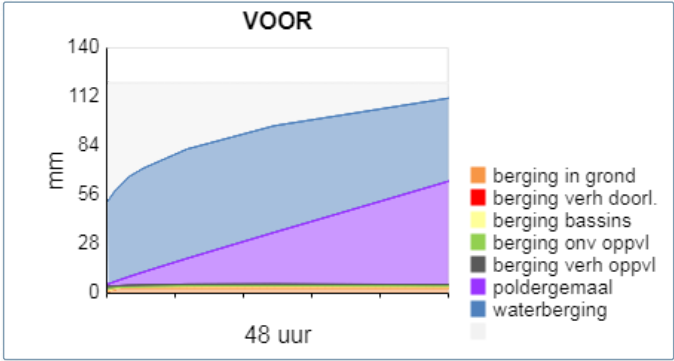
totaal te realiseren wateroppervlak

m²

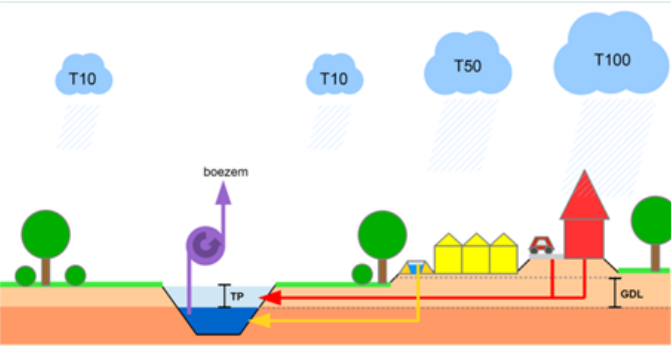
0

Opmerking

Versie sep 2014



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes.



7. Omgevingsaspect Water

- Omdat de footprint van de bebouwing in de proefverkaveling niet vergroot wordt is er door het invullen van de watersleutel in het beleid van het Hoogheemraadschap **gebleken dat er geen waterberging gerealiseerd hoeft te worden.**

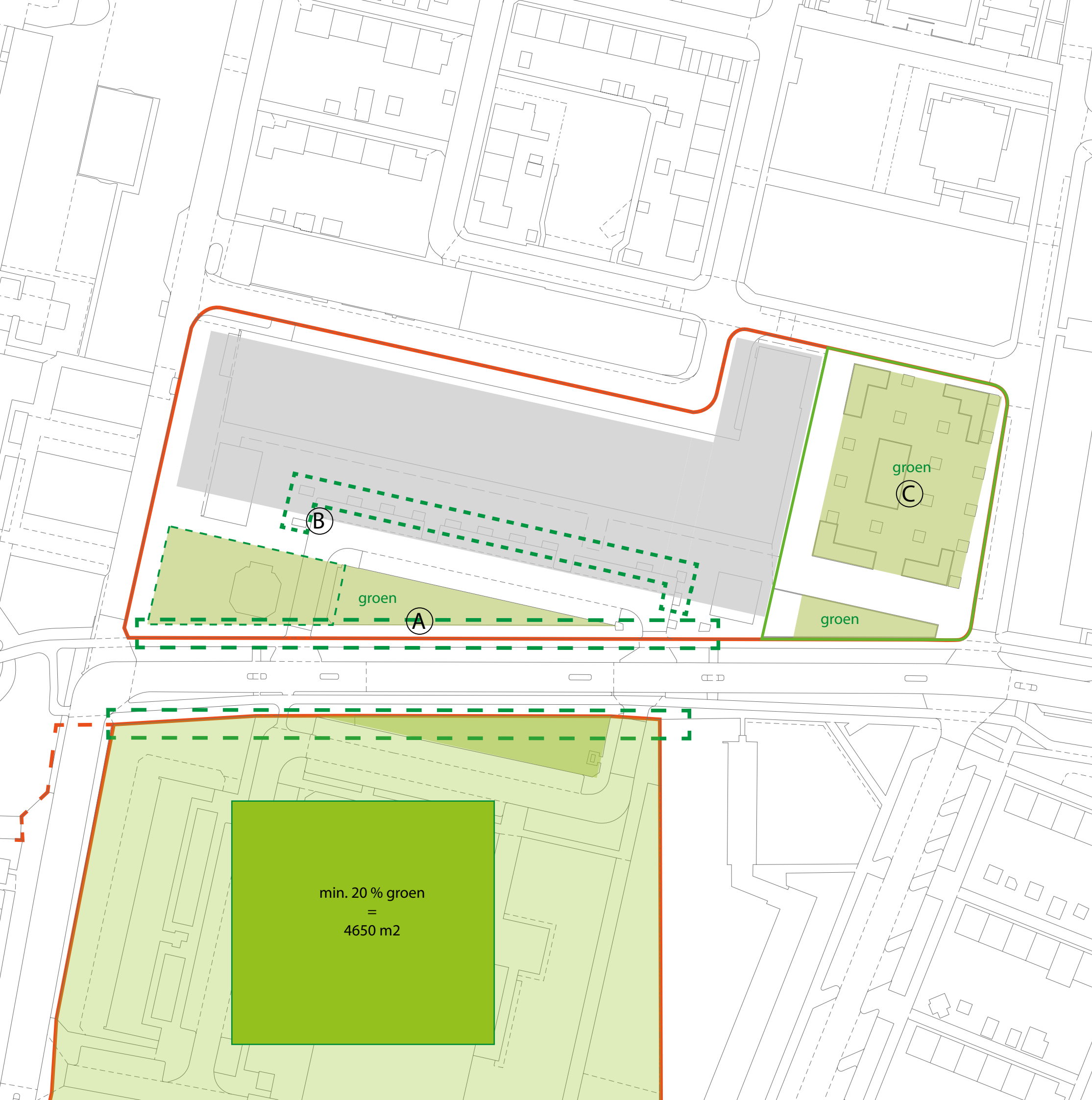
8. Omgevingsaspect Groen

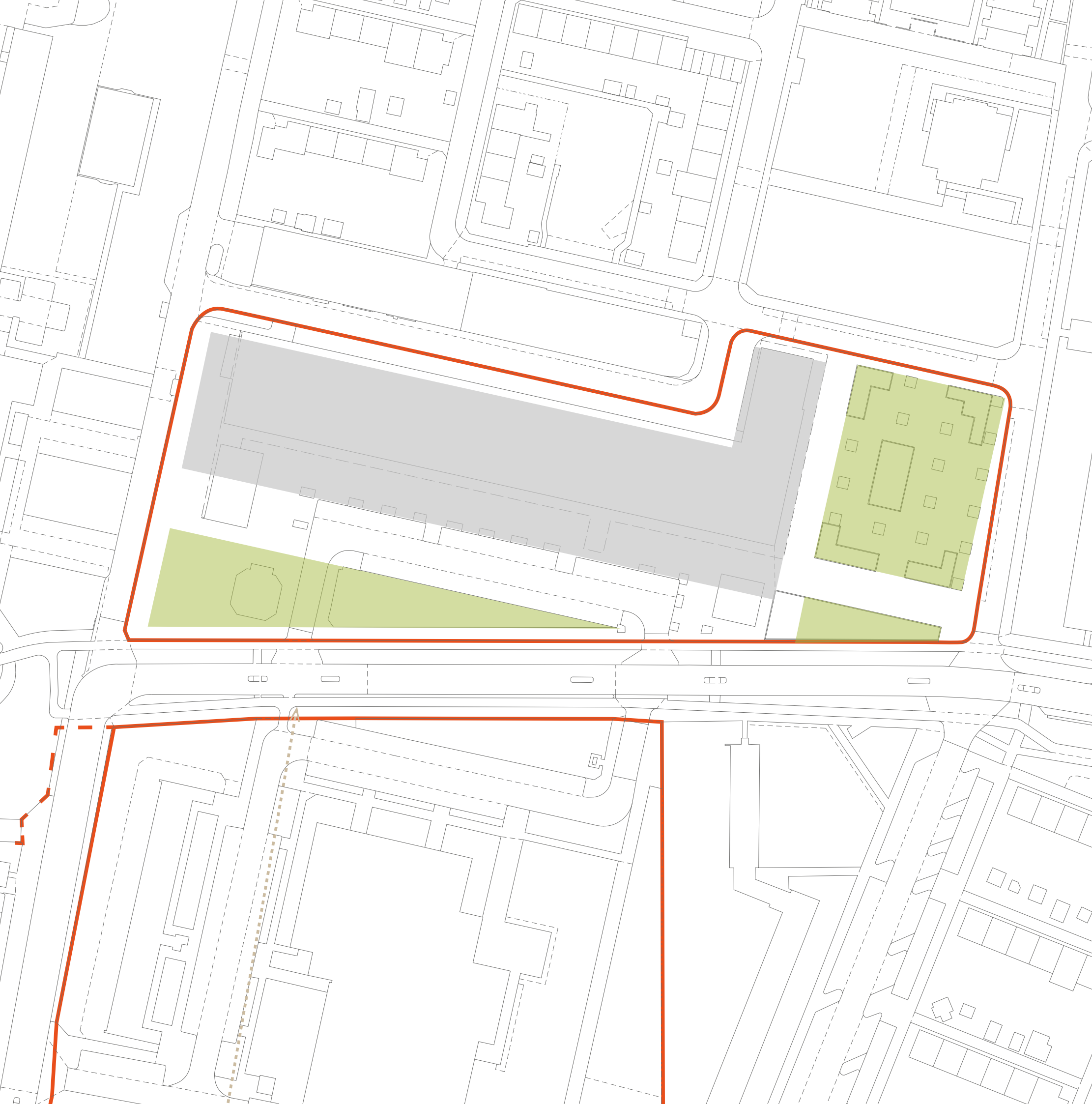
Randvoorwaarden:

- (A) Het hoofduitgangspunt voor de hoeveelheid groen in een ontwerp is gesteld op 20% van de openbare ruimte voor ontwerpen in de groenstedelijke gebieden van Vlaardingen.
 - Groenontwerp afstemmen op andere deelgebieden die in ontwikkeling zijn in de wijk.
 - Bij de boomkeuze moet gebruik worden gemaakt van de Boommonitor van het handboek Bomen (bijgevoegd).
 - De bomenstructuur langs Floris de Vijfdelaan handhaven, indien de toekomstige aanleghoogte dit toestaat.
 - Richtlijn Boombescherming op bouwlocaties volgen (Vereniging Stadswerk Nederland).
 - (B) Bomen in verharding dienen minimaal in een boomgat van 3,0 bij 3,0 m te staan.
- Indien de berm te smal is om deze afmetingen te halen, kan dit aangepast worden aan een rechthoekige vorm met gelijke oppervlakte

Uitgangspunt:

- (C) Perkje met de kastanjabomen/bomenplantsoen aan de oostzijde van het perceel.
- Bij het bouwrijp maken moet de verharding tussen de bomen zoveel mogelijk vervangen worden voor groen. Een wadi-achtige structuur, al dan niet met halfverharding, is hier wenselijk.





9. Omgevingsaspect Openbare Ruimte

Randvoorwaarden:

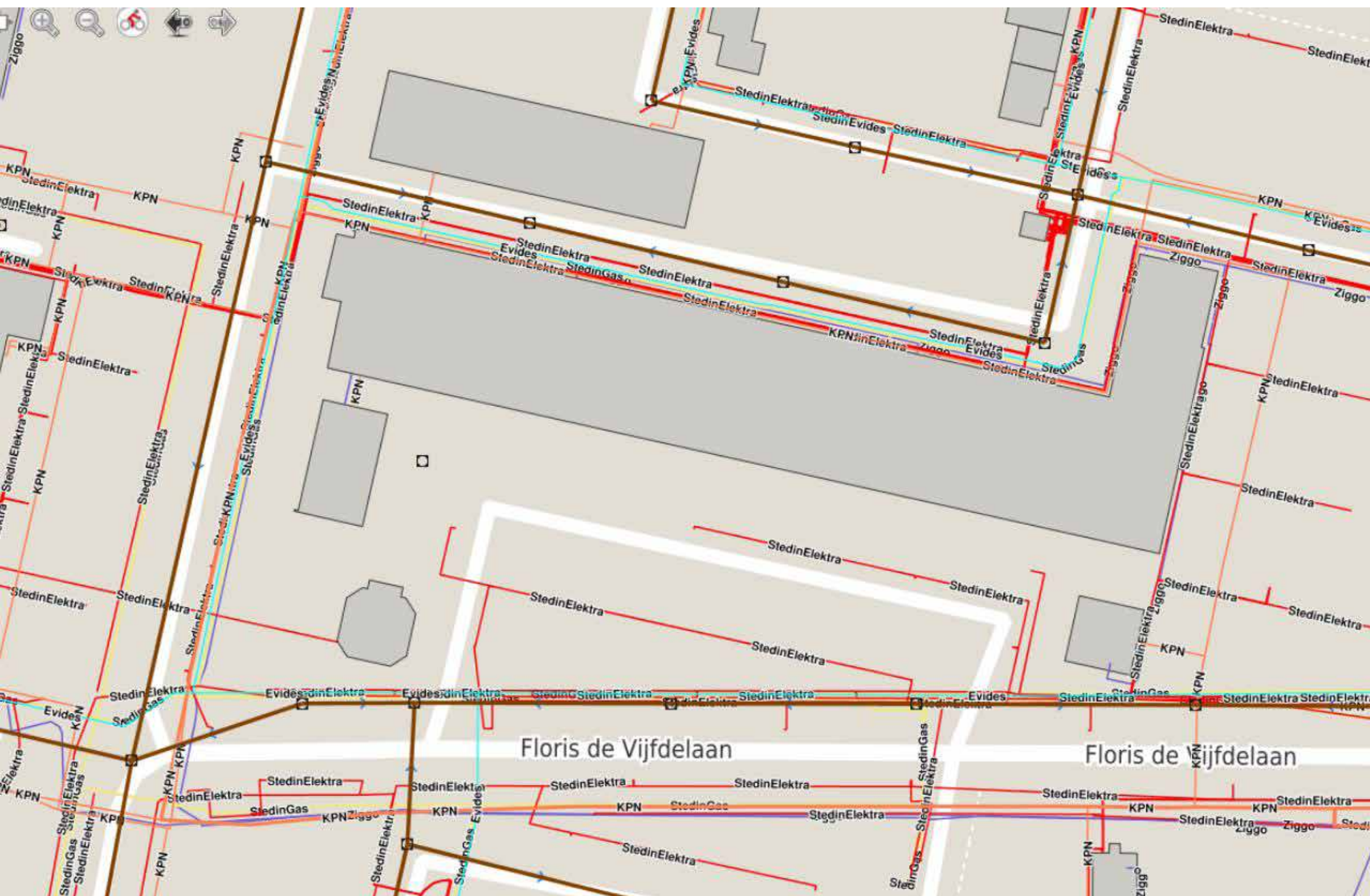
- Standaard Uitvoerings Voorwaarden april 2015 (SUV) van de gemeente Vlaardingen is van toepassing
- Visie Openbare Ruimte toepassen.
- Zettingseis: de zetting mag maximaal 20 cm in 30 jaar bedragen.
- 75 meter afstand van de ingang/ voordeur tot de afvalcontainer (uitzonderingen tot 125 m). Maar ook maximaal 30 huishoudens per container
- Brandkranen.
https://www.ifv.nl/kennisplein/Documents/brandkranen_definitief.pdf

Uitgangspunten:

- Beheersmatig en onderhoudsvriendelijk ontwerpen zodat de beheerskosten laag blijven, voorkomen versnippering in materialen, eenheden zo groot mogelijk houden.
 - Zoveel mogelijk hergebruik bestratingsmaterialen.
 - Verlichting achterpaden d.m.v. armatuur aan de bergingen, aangesloten op de woning.
 - Geen rijbaan of trottoir tussen parkeerplaats en woning indien het gewenst is om elektrische auto's op te laden vanuit de woning.
 - Openbare verlichting.
- Op basis van het Voorlopig Ontwerp kan extern een verlichtingsplan gemaakt worden. De gemeente toetst of het verlichtingsplan voldoet aan het beleidsplan openbare verlichting Vlaardingen (vastgesteld 18-9-2014) en de aan de Aanbevelingen Openbare Verlichting NPR 13201-1/ROVL 2011.
- Verlichtingsplan afstemmen met boomontwerp Toestemming pas na afstemming.

FLORIS V NOORD

omgevingsaspecten Openbare Ruimte



9. Omgevingsaspect Openbare Ruimte Kabels en Leidingen

Randvoorwaarden:

- Conform het Bouwbesluit, dienen de waterstromen (vuil- en schoon) op gebouwniveau gescheiden aangeboden te worden.
- Kabels en leidingen van nutsbedrijven mogen niet in uitgegeven grond liggen.
- Aansluitingen op het riool worden per woning gemaakt en zijn aangesloten dmv een inlaat minimaal 160 mm. Diameters van aansluitingen mogen niet groter zijn dan het riool waarop aangesloten wordt. De rioolbuizen worden voorzien van inspectieputten met deksel van 610 bij 610 mm.
- De inspectieputten van het dieprool moet bereikbaar zijn voor vrachtwagens.
- Er mogen geen bomen boven een riool worden geplaatst en er mag geen water binnen een bereik van 1 meter boven een dieprool worden ontworpen.
- Voor kabels en leidingen dient minimaal een strook (bij voorkeur voetpad) zonder obstakels van 1.80m breed gereserveerd worden voor nieuwe en bestaande kabels en leidingen.

Uitgangspunt:

- Indien er niet buiten de uitgiftegrens wordt gebouwd hoeft er waarschijnlijk niet worden omgelegd en kan de bestaande infra indien deze voldoet gebruikt worden voor nieuwe aansluitingen.

Aanbeveling:

- Het aanleggen van een gescheiden stelsel enkel voor deze locatie, ziet de gemeente op dit moment niet als doelmatig, tenzij gekoppeld kan worden met het nieuw te leggen stelsel voor de locatie Floris V Zuid.
Dit is mede afhankelijk van de fasering van de deelprojecten van het Centrumplan Westwijk.

10. Omgevingsaspect Archeologie/Cultuurhistorie

randvoorwaarde archeologie:

- Voor rekening en risico van Waterweg Wonen zullen de voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van het programma noodzakelijke archeologische onderzoeken worden gedaan dan wel – indien dat op basis van deze onderzoeken noodzakelijk is – de archeologische werkzaamheden binnen het bouwterrein worden verricht.

randvoorwaarde cultuurhistorie:

- het driehoekige voorterrein voor het oorspronkelijke appartementenblok dat in de Cultuurhistorische Waardebepaling van SteenhuisMeurs als stedenbouwkundig waardevol is gekenmerkt is ook in de nieuwe situatie onbebouwd en blijft daardoor een ruimtelijk herkenbaar element. Verder volgt een nieuwe verkavelingsopzet zoveel mogelijk de footprint en bebouwingsrichting van de oorspronkelijke bebouwing.

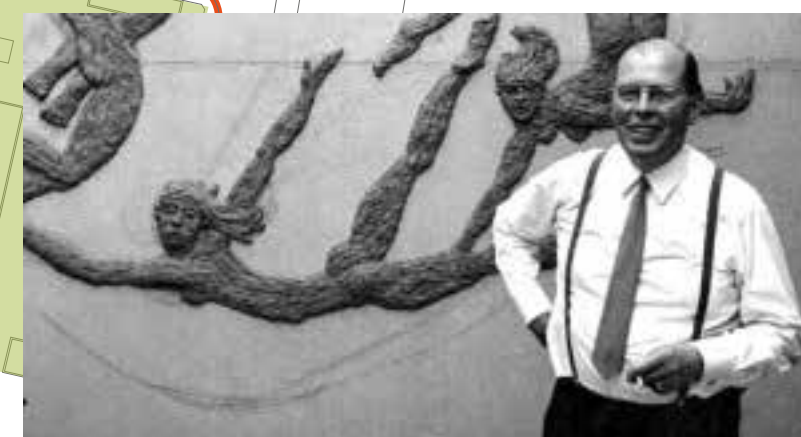


10. Omgevingsaspect Archeologie/Cultuurhistorie

Beeldende kunst:

- in het plangebied staat het beeld 'de Heier' van de beeldhouwer Han Rehm (1908-1970).

Dit standbeeld dateert van 1965 en is een waardig eerbetoon aan de bouwers die de naoorlogse wederopbouw (waar de Westwijk een voorbeeld van is) hebben gerealiseerd.



randvoorwaarde:

- het beeld moet teruggeplaatst worden in het gebied. Hiervoor dient overleg gevoerd te worden met de gemeente. Voordat de sloop start contact opnemen met Kunstwacht indien het beeld nog in de openbare ruimte staat. <https://kunstwacht.nl/contact/>

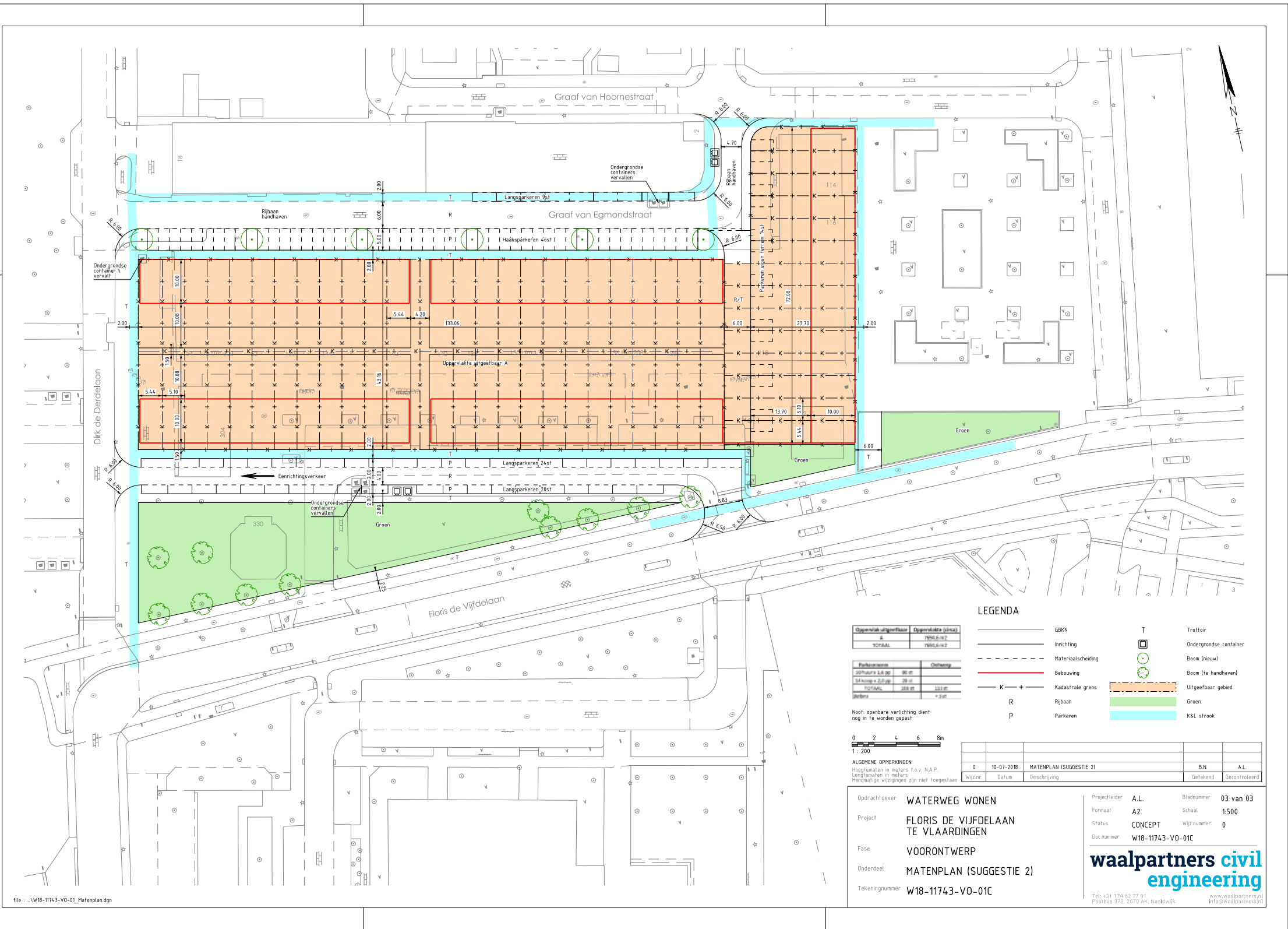
FLORIS V NOORD

omgevingsaspecten Cultuurhistorie en Archeologie

11. Programmatisch aspect
Woningbouwprogramma en proefverkaveling

- randvoorwaarden woningbouwprogramma:**
- het te realiseren programma omvat 62-64 grondgebonden woningen waarvan 12-14 grondgebonden huur- of koopwoningen (Niet-DAEB) en 50 grondgebonden sociale huurwoningen (DAEB), met bijbehorende parkeerplaatsen.
 - in de proefverkaveling zijn de 14 koop/ huurwoningen gemaatvoerd op 5.1x10 meter en drie lagen hoog. Een beukmaat van 5.40 meter is ook mogelijk. De 50 huurwoningen zijn gemaatvoerd op 5.1x10 meter en twee lagen hoog.

- randvoorwaarden proefverkaveling:**
- footprint en bebouwingsrichting van de oorspronkelijke bebouwing hanteren
 - 3-laagse woningen aan het plein



12. Programmatisch aspect Verkeer, ontsluiting en parkeren

randvoorwaarde ontsluiting:

- drie van de vier bestaande ontsluitingen van de kavel blijven gehandhaafd. De vierde (zuidwest) vervalt ten behoeve van de groeninrichting voor de woningen. Deze ontsluiting wordt vervangen door een nieuwe ontsluiting aan de Dirk III laan.

randvoorwaarden parkeren:

- De parkeernorm conform parkeerbeleid gemeente is van toepassing.
Uitgegaan wordt van 1,6 parkeerplaatsen per huurwoning en 2,0 parkeerplaatsen voor koopwoningen.

in totaal $50 \times 1,6 + 12-14 \times 2,0 = 108 \text{ pp}$
waarvan 62-64 op eigen terrein

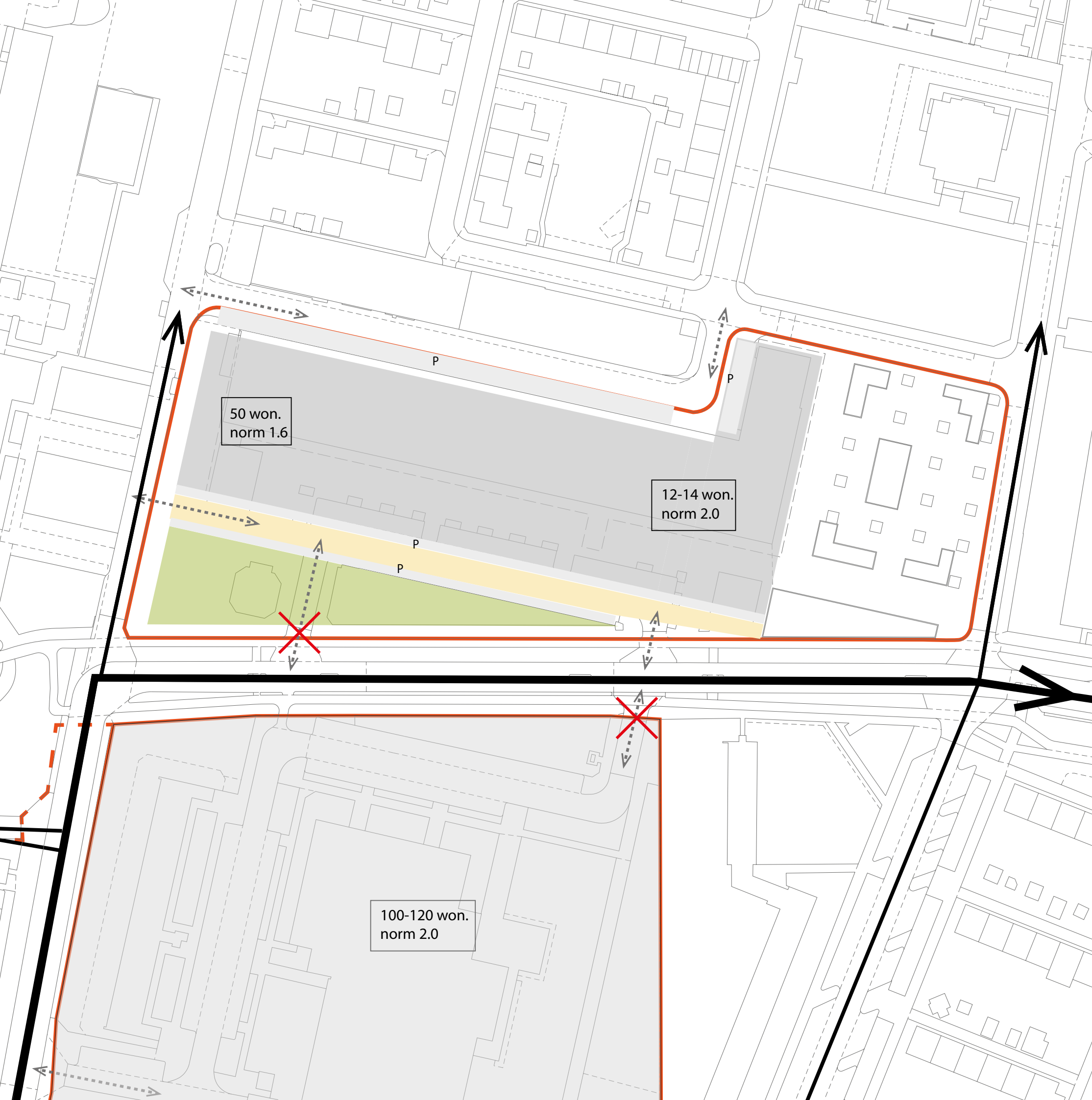
- Afmetingen van de parkeerplaatsen uitvoeren conform de NEN2443.
- Straten uitvoeren als een 30km-zone.

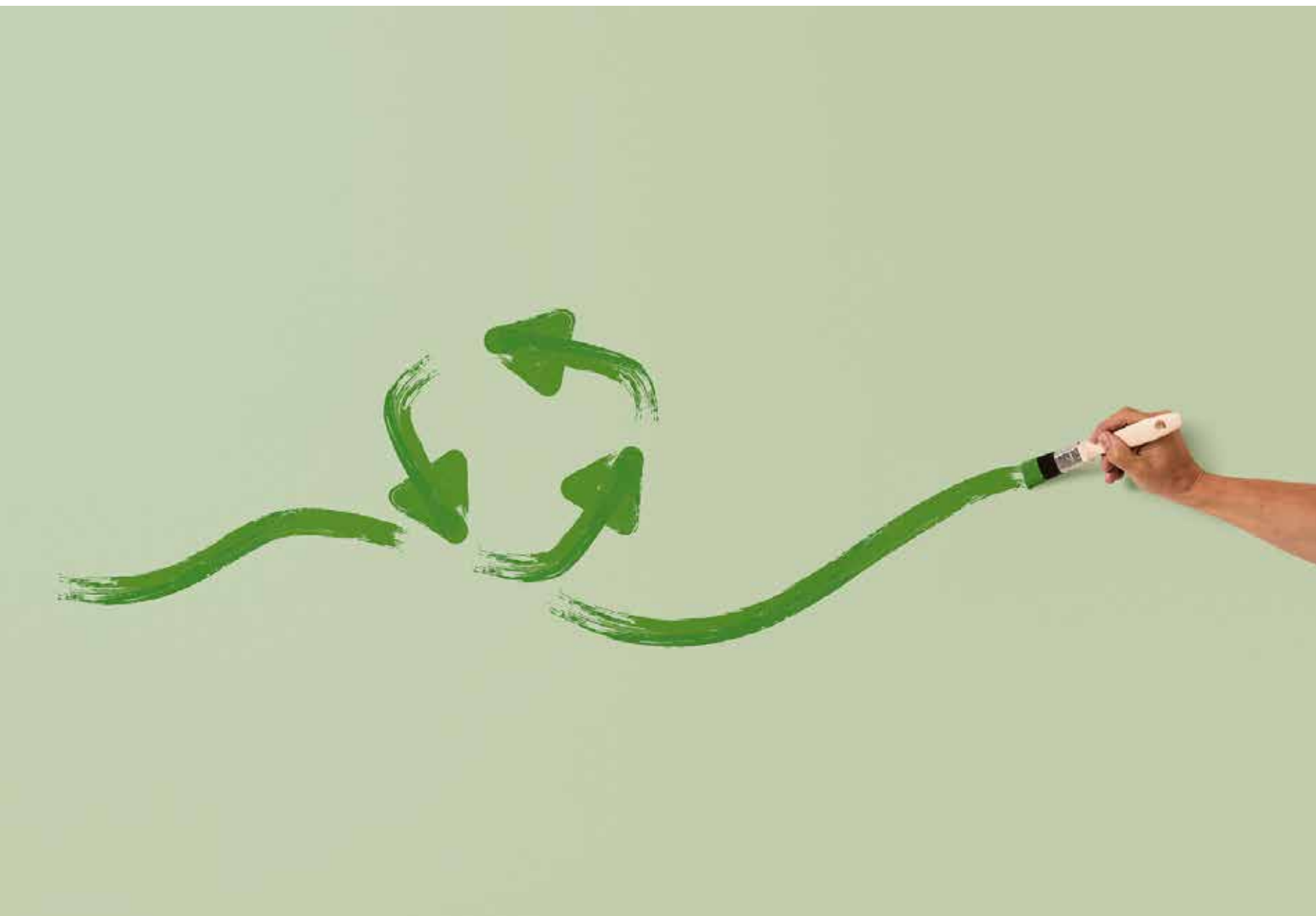
uitgangspunten parkeren:

- Vakmarkering voor parkeerplaatsen,
- Parkeren op matjes niet toepassen, zodat er grotere waterberging op straat mogelijk is.

aanbeveling parkeren:

- Fietsparkeren.
- Goede toegankelijkheid van de berging door een (sociaal) veilige maatvoering te gebruiken voor de fiets/voetgangers infra in de wijk.





13. Programmatisch aspect Duurzaamheid

randvoorwaarde:

- Waterweg Wonen zal het gehele Programma aardgasvrij en de DAEB-woningen als Nul op de meter woning realiseren. Voor de Niet-Daeb woningen zal Waterweg Wonen zich inspannen deze eveneens als Nul op de meter woning te realiseren, mits in redelijkheid financieel haalbaar. Daarmee wordt invulling gegeven aan het door de gemeenteraad aangenomen amendement van 30 maart 2017 om nieuwbouw in Vlaardingen aardgasvrij en Nul op de meter te realiseren realiseren en aan de ter uitvoering hiervan op 7 november 2017 vastgestelde Nota Duurzame Nieuwbouw, incl. raadsmemo.

aanbeveling:

- Bezinning en schaduw van omliggende gebouwen in verband met zonnepanelen bekijken.

14. Programmatisch aspect Planologische Procedures

randvoorwaarden:

- Planschade risico ligt bij Waterweg Wonen.
- Participatie, vroegtijdige betrokkenheid van omgeving.
- Ontwerp bestemmingsplan Westwijk: art. 39.7 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4 (Floris V) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsbevoegdheid 4' te wijzigen in de bestemming Wonen - Uit te werken ten behoeve van de realisatie van woningen.



15. Ruimtelijke aspecten

randvoorwaarden:

beeldkwaliteit Westwijk:

het plan dient te passen in het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de Westwijk.

Gebaseerd op eerder gerealiseerde projecten en op Welstandsuitspraken betekent dit een orthogonale planopzet, eigentijdse vormgeving die aansluit op de jaren 50 architectuur en aandacht voor detaillering.

relatie met omgeving:

- de bebouwing volgt de hoofdrichtingen van de oorspronkelijke bebouwing; deze is gelijk aan de richtingen van de wegenstructuur in Wetering Noord, de woonbuurt van de Westwijk waar dit plangebied deel van uitmaakt.
- aan het 'Kastanjepleintje' staat de bebouwing met de voorzijdes daarheen gericht.
- de erfafscheidingen aan de achterzijde van een aantal woningen uit dit blok liggen aan de straatzijde. Deze erfafscheidingen moeten in het bouwplan worden mee-ontworpen.

uitgangspunt:

maatvoering bebouwingsvlak

vanaf het trottoir naast het garagebedrijf is een strook van 13 m. aangegeven (rijbaan 6 m., parkeren 5m. en trottoir 2 m.) Vanaf daar begint het bebouwingsvlak van 43 meter diep. Aan de zuidzijde van de bebouwing ligt een strook van 12 meter voor parkeren en ontsluiting. De totale lengte van het bouwvlak is 163 meter. Vanaf de oostelijke bebouwingsgrens langs het pleintje op de gevellijn van de voormalige bebouwing is een kaveldiepte van 23.7 meter aangegeven. De lengte van het bouwvlak hier is 72 meter.

aanbevelingen:

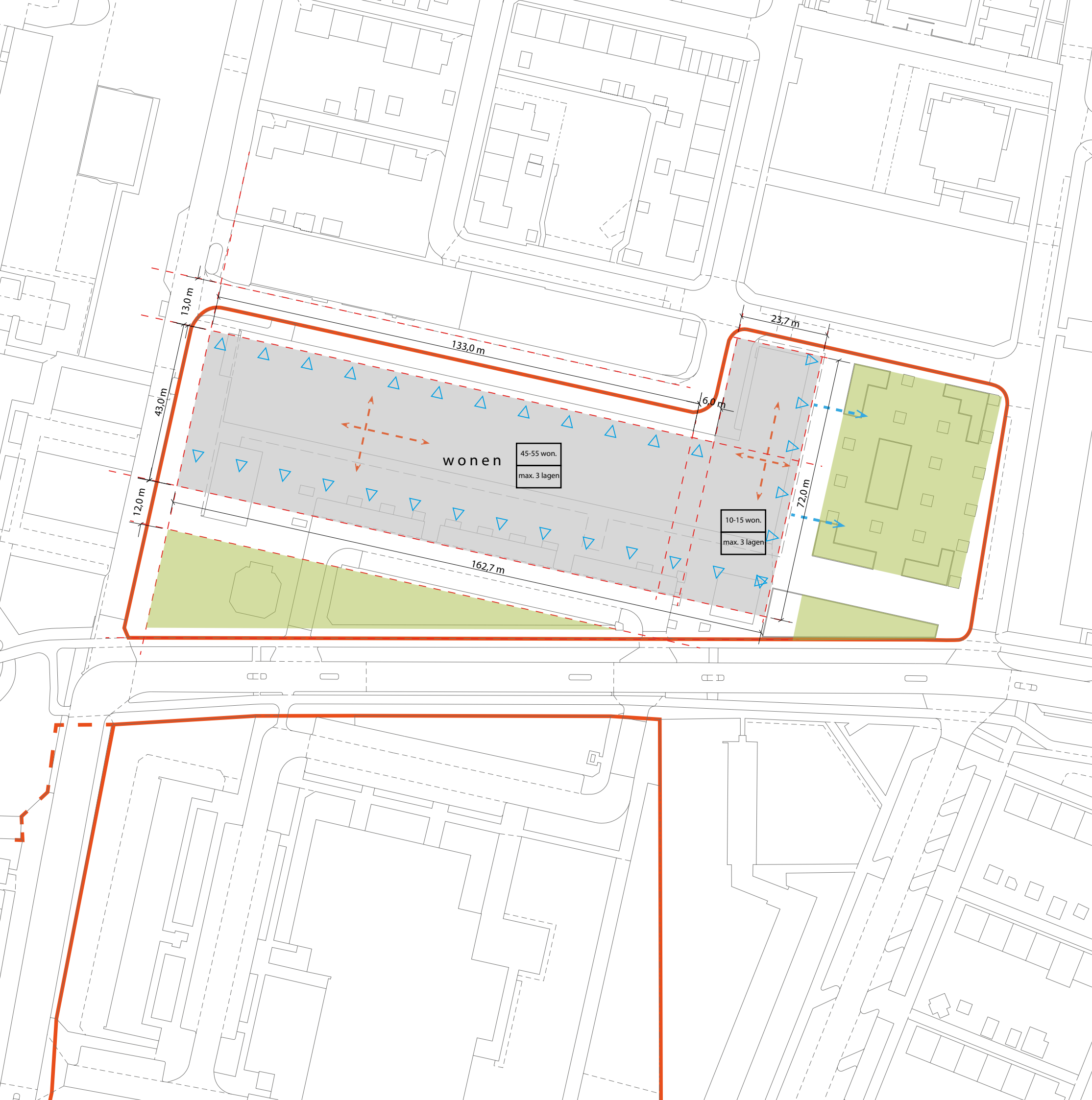
kleur- en materiaalgebruik:

- kleur- en materiaalgebruik kan refereren aan het te slopen maisonnettegebouw op deze locatie even als het gevelbeeld
- de woningen hebben een terughoudende verschijningsvorm. Het project Samuel Esmeijer II vormt een goede referentie op dit gebied
- de derde laag van het blok met koopwoningen kan refereren aan de dakbouwen die in de Westwijk op vele manieren zijn gerealiseerd op de tweelaagse eengezinswoningen

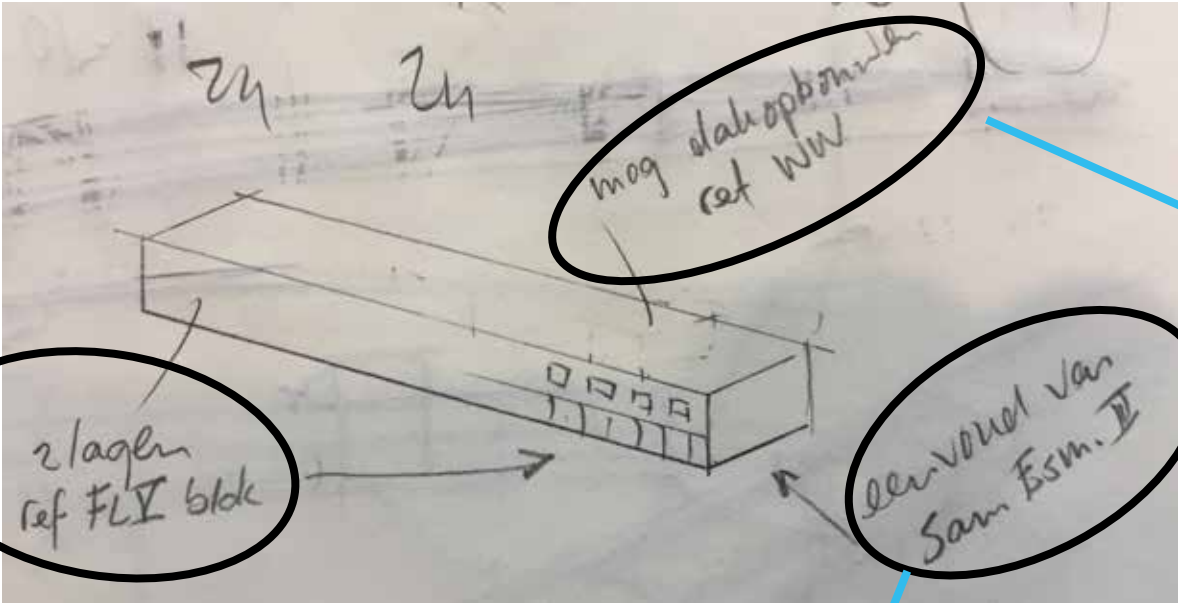
Op de volgende pagina zijn deze aspecten verbeeld.

FLORIS V NOORD

ruimtelijke aspecten

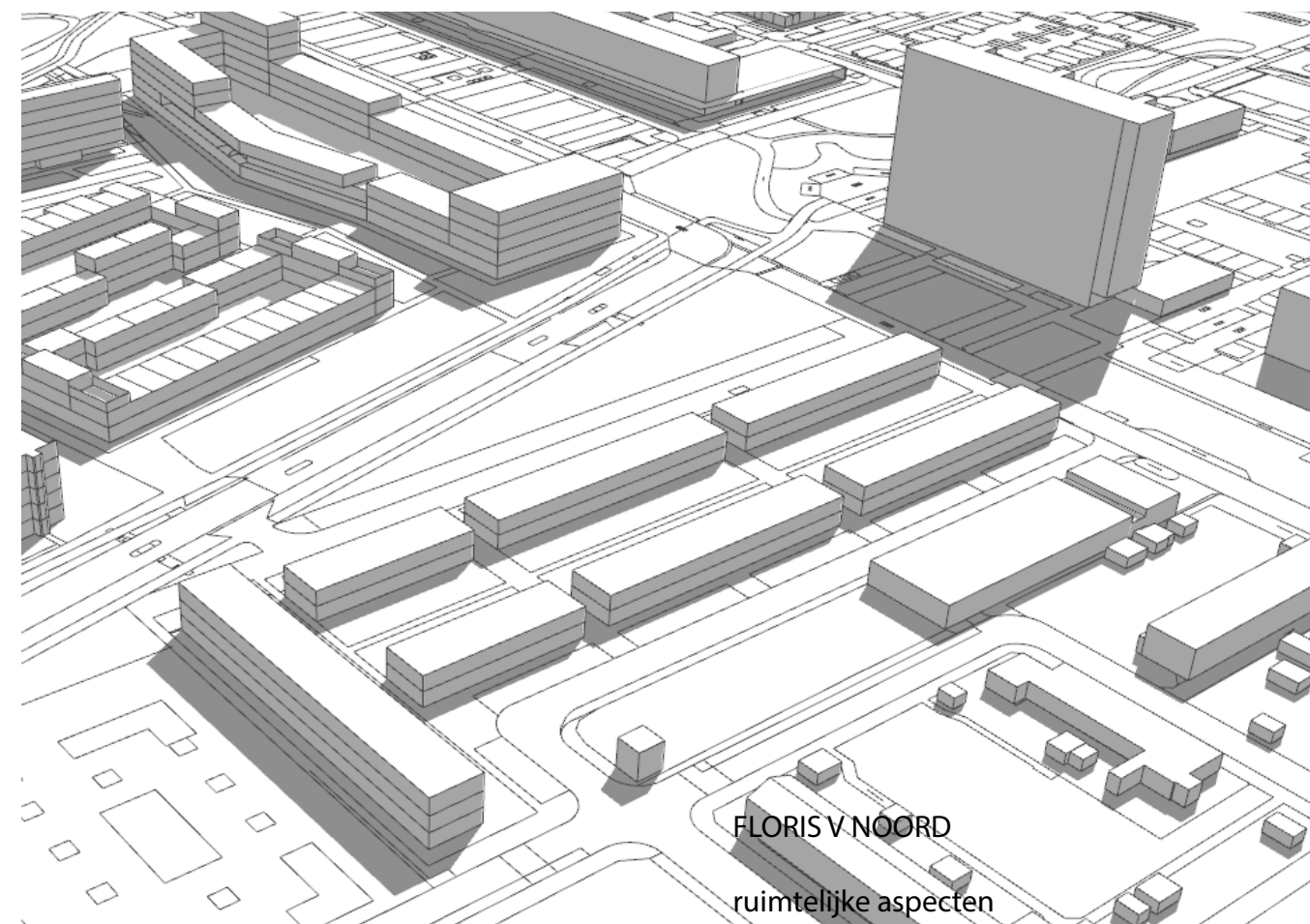
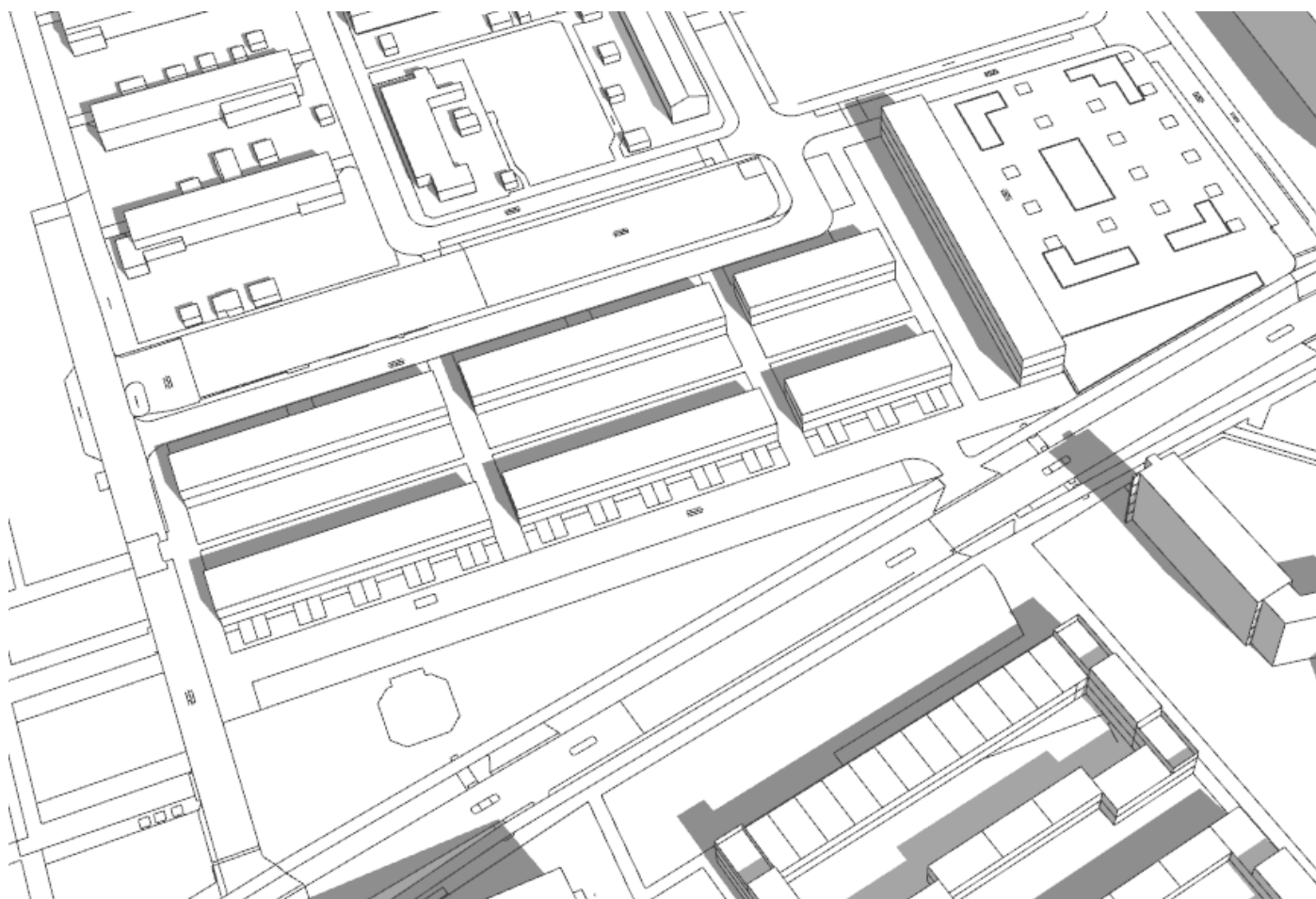
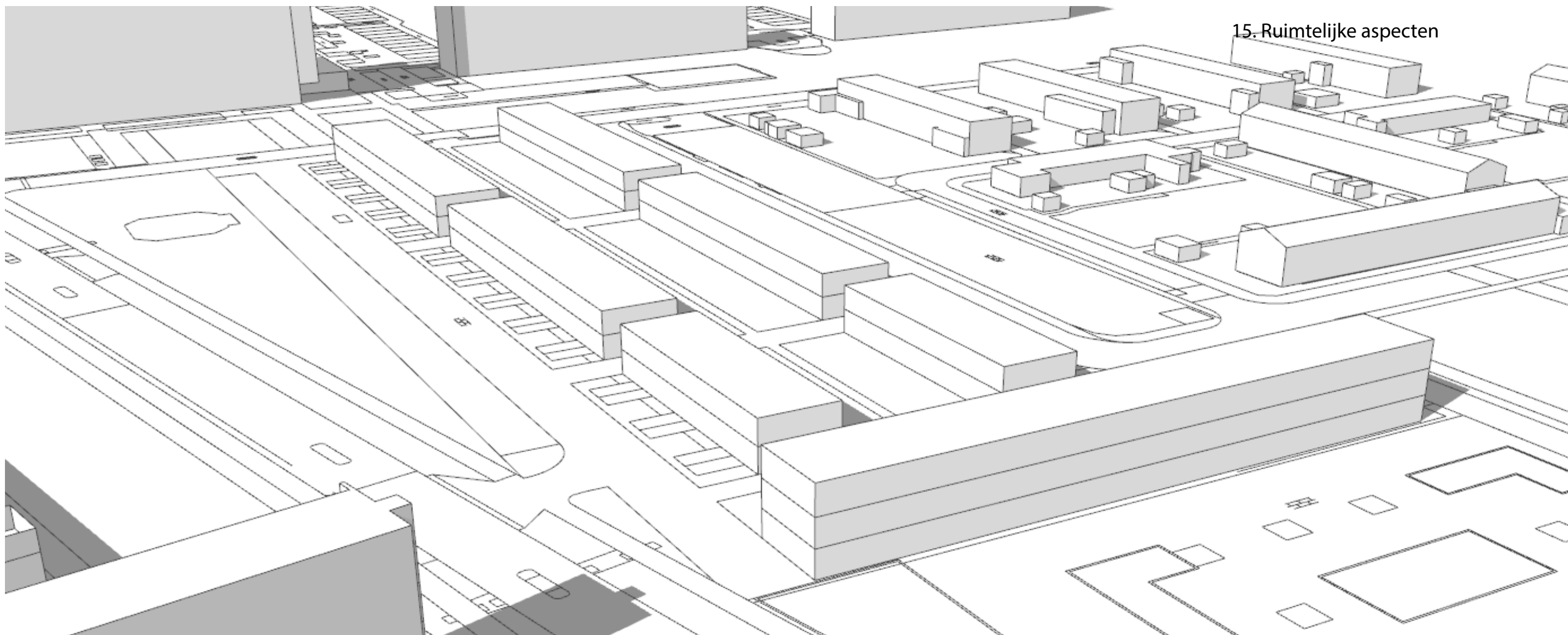


15. Ruimtelijke aspecten



FLORIS V NOORD
ruimtelijke aspecten





16. Plankaart

