



Gemeente Vlaardingen

17 februari 2022

Integraal Programma van Eisen Marathonweg Noord Vlaardingen



Colofon

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

Opgesteld door:

ruimtelijke
denkers
wissing

In samenwerking met:

aksis landschapsarchitecten

Documentnaam:

1295-Westwijk Vlaardingen-Marathonweg IPvE 2021

Wijzigingsdatum:

17 februari 2022



Inhoud

1. Inleiding	4	5. Programmatische aspecten	19
Opgave	4	Woningbouwprogramma	19
2. Ruimtelijke verkenning	6	Parkeren	20
Historische structuur	7	Duurzaamheid	21
Marathonwegzone	8	6. Beeldkwaliteit	22
Infrastructuur	9	Richtingen	22
Groenblauwe structuur	10	Bouwhoogtes en accenten	22
Directe omgeving	11	Architectuur	23
Hoogbouw	12	Overgang openbaar-privé	23
Interne kwaliteiten	13	Openbare ruimte	23
3. Uitgangspunten	14	7. Bijlagen	25
Concept	14	Bijlage 01 - Randvoorwaarden archeologie	26
Uitgangspunten	15	Bijlage 02 - Randvoorwaarden milieu - geluid	28
4. Ruimtelijke aspecten	16	Bijlage 03 - Randvoorwaarden en uitgangspunten water	28
Stedelijk water	16	Bijlage 04 - Randvoorwaarden groen	29
Groen	17	Bijlage 05 - Randvoorwaarden openbare ruimte	29
Flora en fauna	17	Bijlage 06 - Randvoorwaarden verkeer, ontsluiting en parkeren	29
Openbare ruimte	18	Bijlage 07 - Randvoorwaarden kabels en leidingen	30
Ontsluiting	18	Bijlage 08 - Externe veiligheid	31
		Bijlage 09 - Randvoorwaarden duurzaamheid	31
		Bijlage 10 - Planologische procedures	32
		Bijlage 11 - Pijlers woningkwaliteit	33
		Bijlage 12 - Prijssegmenten uit de groendbrief 2022	33
		Bijlage 13 - Eisen afvalinzameling	34

1. Inleiding

Opgave

In Vlaardingen West heeft de zone van de Marathonweg een bijzondere positie. Ten tijde van de ontwikkeling van de Westwijk in de jaren '50 van de vorige eeuw was de strook ten westen van het Van Heutszpark en de Indische Buurt gereserveerd voor de aanleg van een aantakking op de spoorlijn Hoek van Holland - Rotterdam. De ruim 100 meter brede zone kreeg een invulling met 'zachte' groene functies, die samen een intermediair zijn tussen twee typen na-oorlogse stedelijke uitleg.

Vanaf het begin van deze eeuw is de Marathonweg van kleur aan het verschieten. In de eerder zo eenduidige groene zone gevuld met sportvelden en volkstuincomplexen ontstaat nu een patchwork van verschillende, door groen geflankeerde, typen bebouwing met een eigen schaal, maat en architectonische uitstraling. Met name aan de kop van de zone, bij de entree van Vlaardingen West vanaf de A20 is de groene sfeer van weleer nog goed voelbaar en wordt een deel van de ruimtelijke kwaliteit door het aanwezige groen en waterelementen bepaald.

Aansluitend bij haar beleid wil de gemeente Vlaardingen minimaal 220 en maximaal 250 woningen realiseren op de locatie Marathonweg Noord. Met het oog op de gunstige ligging bij de entree van de stad, de autonome positie tussen de Westwijk en het vooroorlogse Vlaardingen, de ruimtelijke en groene kwaliteit ligt hier een uitgelezen kans een woonbuurt te ontwikkelen met een duidelijke eigen signatuur. Een totaalconcept waar architectuur en landschap onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en waar de duurzame maatregelen van bebouwing en buitenruimte op elkaar afgestemd zijn en elkaar versterken. Het landschap, de openbare ruimte en de bebouwing zijn daarbij verweven met de bijbehorende opgave voor waterberging én met de stedenbouwkundige context. Zowel binnen de buurt als naar buiten is er sprake van verschillende manieren van verknoping en verbinding zowel in architectonisch, sociaal-maatschappelijk als ecologisch opzicht. Zo ontstaat een nieuwe, eigentijdse schakel in het patchwork van de Marathonwegzone.





Globale indicatie van de planlocatie



Boven: Impressie van de randen van de planlocatie
Onder: Vogelvluchtimpessie van de planlocatie



2. Ruimtelijke verkenning

Gebiedsindeling en begrenzing

De Marathonwegzone is opgespannen tussen de A20 en de spoorlijn en kent daarmee een duidelijk begin-, eindpunt en begrenzing. Ook aan de oost- en westzijde is de zone helder ruimtelijk en functioneel gemarkeerd, waarbij vorm, functie en beeld tussen oost- en westzijde zeer verschillend zijn.

Aan de oostzijde vormt de Marathonweg één van de hoofdontsluitingslijnen van Vlaardingen, met het bijbehorende beeld van een asfaltweg met deels beveiligde kruisingen. Vanaf de A20 is de Marathonweg een belangrijke stadsentree, die in het zuiden aansluit op de Deltaweg en de Maassluisdijk. Vanaf de Marathonweg zijn er twee verbindingen tussen oost en west; de Floris de Vijfdelaan – Billitonlaan en de Marnixlaan. Deze laatste flankiert de groene zone die het centrum van Vlaardingen via de Maassluisdijk en het Heempark met het Krabbenpark en het buitengebied verbindt. Tussen de Marathonweg en de Marathonwegzone was er vanuit de historische ontwikkeling weinig verband; de naastgelegen sport- en volkstuincomplexen waren omzoomd door wind(beplantings)singels; gesloten groene structuren waarvan nu nog relictten aanwezig zijn.

De westzijde van de zone kent een veel gedifferentieerder beeld. Aan de noord- en zuidzijde vormen watergangen met hun deels beplante oevers de grens met de aanliggende buurten van de Westwijk. Tussen de Floris de Vijfdelaan en Marnixlaan buigt deze waterlijn uit waardoor er ondanks de functionele scheiding sprake is van meer verweving tussen de Marathonwegzone en Westwijk.

Verbinding en Barrière

Vanuit de oorspronkelijke reservering als ruimte ten behoeve van spoorlijn vormt de Marathonwegzone een intermediair tussen twee typen na-oorlogse stadsuitleg; respectievelijk het Van Heutszpark – de Indische Buurt en de Westwijk. Tussen beide wijken is er met name ten noorden van de Floris de Vijfdelaan – Billitonlaan weinig ruimtelijk verband. Aan beide zijden is plaatselijk hoogopgaande, gesloten beplanting als overblijfselen van de windsingels om de voormalige sportvelden aanwezig. Aan de westzijde is het een relict van de windsingel rondom de voormalige sportvelden; aan de oostzijde de hoogopgaande bermbeplanting tussen de Marathonweg en de Floreslaan.



Historische structuur

Ten tijde van de ontwikkeling van de Westwijk in de jaren '50 van de vorige eeuw was de strook ten westen van het Van Heutszpark en de Indische Buurt gereserveerd voor de aanleg van een spoorwegverbinding, die aan zou sluiten op de Spoorlijn Hoek van Holland - Rotterdam. De zone maakte dan ook geen onderdeel uit van het oorspronkelijke ontwerp van de Westwijk.

De zone is nadat duidelijk werd dat er geen spoorlijn zou worden aangelegd, niet als geheel in één keer ontwikkeld, maar langzamerhand van noord naar zuid gevuld met zachte groene functies. Ook de Marathonweg is niet in één keer aangelegd; het duurt tot halverwege de jaren '70 voor het gehele tracé is gerealiseerd. Vanaf dit moment wordt de zone aan de oostzijde begrensd door deze hoofdonthutingsroute. Aan de westzijde worden de woonbuurten van de strook met sportvelden gescheiden door een strak vormgegeven waterpartij. Ten noorden van het Marnixpark buigt deze singel uit waardoor er aan de strip met sportvelden een verbreding en een verbijzondering ontstaat; in dit deel werden scholen gesitueerd. In de buurten Wetering en Zuidbuurt werden de woonbuurten via langzaamverkeerroutes in de groenzones en bruggetjes over de watergangen met de spotveldcomplexen in de Marathonwegzone verbonden.

Rond de jaren '90 maken de sportvelden langzamerhand plaats voor andere functies. Als eerste krijgt de Vereniging van Volkstuinders Dr. Moerman er een locatie toegewezen. Daarna volgen de bouw van de Soendabuurt, het Marnix Revalidatiecentrum en het bedrijventerrein aan de Arij Koplaan. Met de ontwikkeling van deze locaties verandert ook de ruimtelijke relatie tussen de zone en de Marathonweg. Werden de sportvelden eerder allemaal omzoomd door windsingels met gesloten beplanting, nu is er vanaf de weg zicht op de aanliggende bebouwing.

1957 - Landschap tot ca. nu Burg Pruißingel

- 1960 - Indische Buurt en Van Heutszpark , Floreslaan is grens
- Contour van de eerste sportvelden noordelijk in zone
 - Soendalaan – Groene weg

1963 - Westwijk

- Begrenzing westzijde zone d.m.v. watergang
- Contour sportvelden in de Marathonwegzone

1970 - Tracé Marathonweg tot aan Floris de Vijfdelaan

- 1974 - Tracé Marathonweg geheel
- Sportvelden in hele zone

1995 - Volkstuincomplex Ver van Volkstuinders dr Moerman (vanaf 1989)

Vanaf 2005 - Andere ontwikkelingen

- Woningbouw
- Bedrijven
- Gezondheidszorg



1957



1960



1963



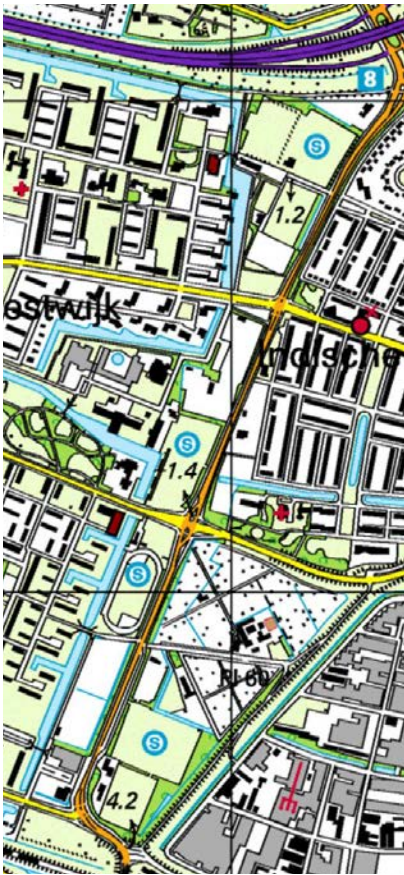
1970



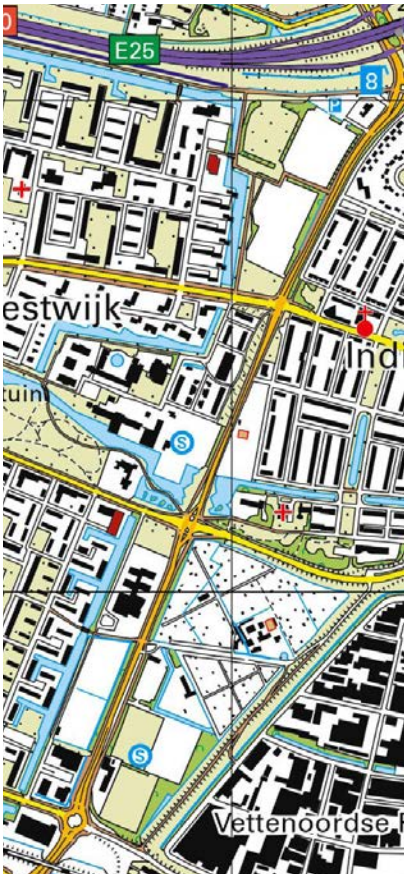
1974



1995



2005



2020

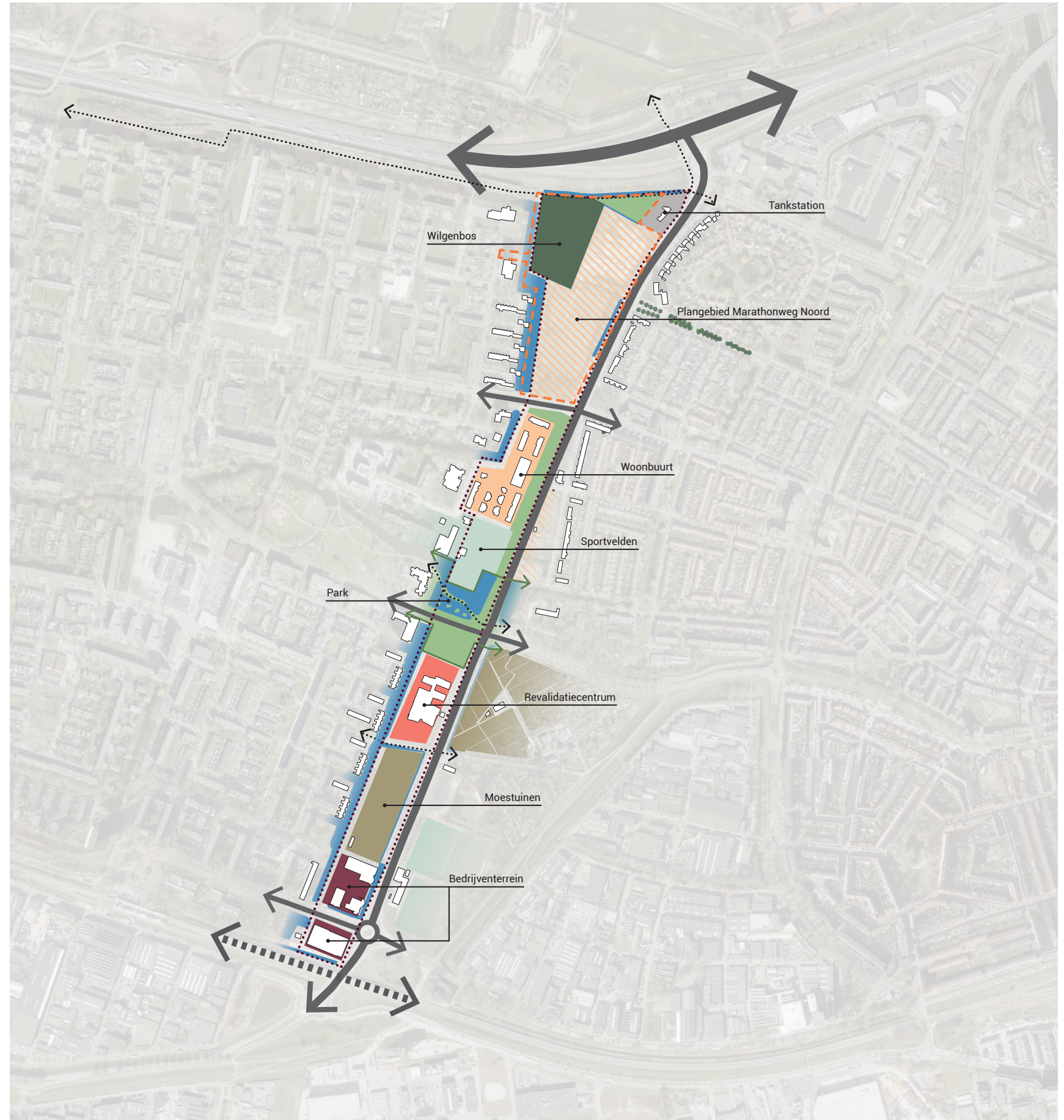
Marathonwegzone

Vanuit een eenvormige 'groene' strip met sportvelden is de Marathonwegzone uitgegroeid tot een veelkleurige strook met een verscheidenheid aan activiteiten die allemaal hun eigen functie, beeld, uitstraling, kwaliteit en architectonische vorm hebben. In het geheel is de strook de intermediair gebleven zoals dat ten tijde van de ontwikkeling van de Westwijk bedoeld was. Een groot deel van de zone bestaat daarbij ook nu nog uit sportvelden, een volkstuincomplex en bebouwing met een maatschappelijke functie zoals het revalidatiecentrum. In de meest noordelijke hoek tegen het plangebied aan is een tankstation met vrachtwagenparkeerplaats gelegen.

In 2004 is het deel van de zone ten zuiden van de Floris de Vijfdelaan ontwikkeld als woningbouwlocatie, de Soendabuurt. De bebouwing heeft een duidelijke eigen architectonische opzet en uitstraling en vormt daardoor één van de zelfstandige vlakken van de Marathonwegzone. De buurt is autonoom en daardoor geen onderdeel van de Westwijk.

Binnen het totaal van de Marathonwegzone wordt ook de ontwikkellocatie Marathonweg Noord één van de op zichzelf staande gebieden. Vanuit de karakteristiek van de totale zone, de schaal en maat van de locatie en de ligging 'op de kop' bij de snelweg is ook hier ruimte voor een woonbuurt met een duidelijke eigen identiteit.

De vroegere functie van het plangebied, de sportvelden, maakt dat het gebied nu vooral een groene uitstraling heeft. Het wilgenbos dat in de loop van de tijd is ontstaan op de noordwest hoek van de locatie is hierin behoorlijk beeldbepalend.



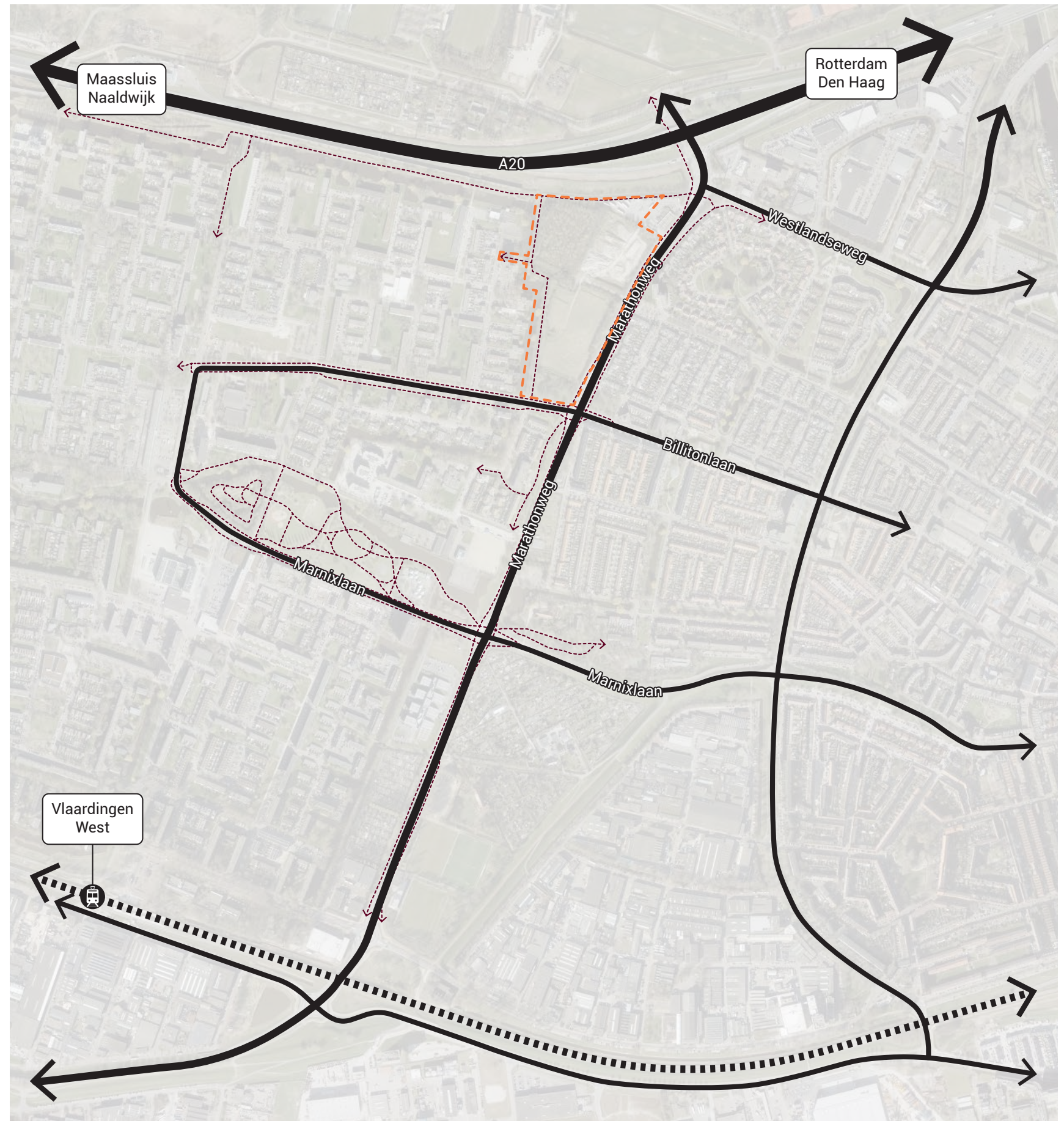
Infrastructuur

Het plangebied ligt direct ten zuiden van de A20 / E25. Aan de oost- en de zuidzijde wordt de locatie begrensd door wegen, respectievelijk de Marathonweg en de Floris de Vijfdelaan. Alleen aan de westzijde wordt de locatie niet begrensd door een weg, maar ligt het aan de buurt Wetering Noord (Westwijk), waarvan het door de watergang Wetering gescheiden wordt. De noordzijde van het plangebied wordt door middel van een smalle watergang gescheiden een vrachtwagenparkeerplaats en tankstation.

Op een lager schaalniveau is de locatie door middel van langzaam verkeerroutes verbonden met de omgeving. Aan de noordzijde sluit Rondon West aan op het Krabbepark in het westen, de Broekpolder in het noorden en het Van Heutszpark in het oosten.

De fietspaden langs de Floris de Vijfdelaan en de Marathonweg maken de verbinding met de Westwijk, het Marnixpark en richting het centrum.

Aan de westzijde van de locatie ligt een fietspad tussen de Floris de Vijfdelaan en Rondon West. Via een brug over de Wetering sluit deze route aan op de woonbuurt Wetering Noord. Vanwege de hoge verkeersbelasting van de Marathonweg ontbreekt een oversteek naar de Riouwlaan (Indische Buurt / Van Heutszpark).



Groenblauwe structuur

De locatie dankt een groot deel van de huidige groene- en ecologische kwaliteit aan de voormalige sportterreinen. Op hoger schaalniveau is met name de ligging aan de Wetering, die een ecologische verbinding vormt met het Marnixpark en het Krabbepark, de Krabbeplas en de Zuidbuurt, van grote waarde. Deze waarde wordt versterkt door de directe koppeling van deze waterlijn aan een aantal elementen op de locatie zelf zoals de essenlaan langs de Wetering, de abelengroep in het zuidelijke deel van het plangebied en het wilgenbos in de noordwesthoek van het plangebied (op één van de oude sportvelden). Zowel vanuit het groter verband als vanuit de interne kwaliteit ligt met name hier potentie om gebruik te maken van de bestaande groene- en ecologische kwaliteiten.

Aan de oostzijde van de locatie is de voormalige windsingel die de sportvelden van de omgeving afsloot nog herkenbaar. De relatief smalle en dichte strook deels bestaand uit (Italiaanse) populieren is minder waardevol. Daarbij is de beeldkwaliteit laag en kunnen struweel en bomen vanwege de situering niet tot gezonde ontwikkeling komen. De potentie van deze zone ligt met name in het maken van een optimale groenstructuur passend bij de functie en de uitstraling van het gehele Marathonweg tracé.

Verder bestaat de locatie voornamelijk uit braakliggende grasvelden, relictten van de oude sportvelden.



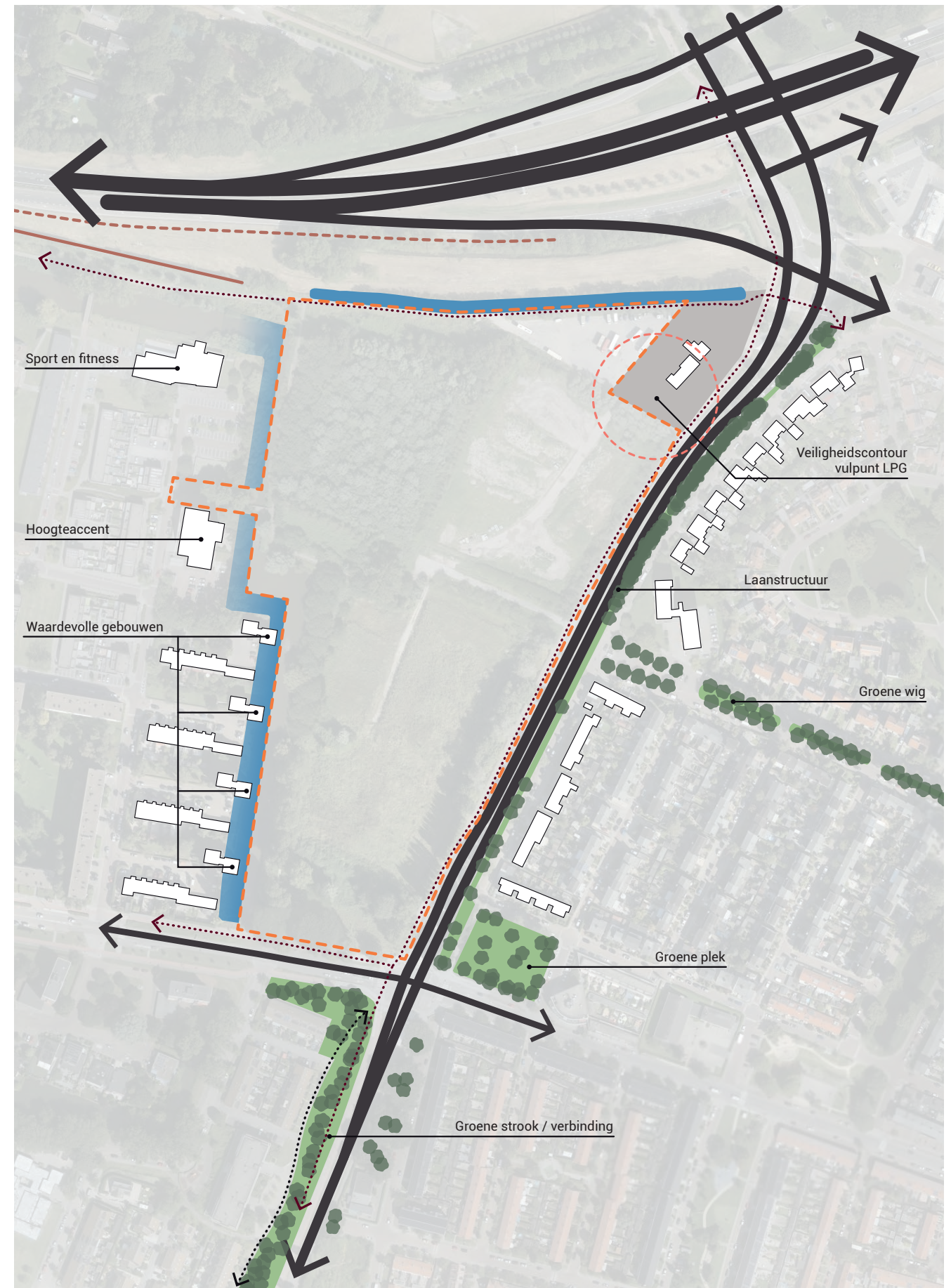
Directe omgeving

Ten noorden van het plangebied ligt de A20. Deze zeer drukke snelweg wordt van het plangebied gescheiden door middel van een geluidsscherm en water. Hier is ook de afrit Vlaardingen-West gesitueerd. Langs deze afrit komt een geluidsscherm. Hierdoor is de planlocatie niet goed zichtbaar vanaf de snelweg. Ten zuiden van de A20 is een vrachtwagenparkeerplaats gesitueerd. Deze parkeerplaats wordt gesloten en betrokken bij het plangebied. Aangrenzend aan de parkeerplaats bevindt zich het full-service BP-tankstation Marathonweg met wasstraat en een Wild Bean Cafe. Het bijbehorende LPG-vulpunt kent een veiligheidscontour van 40 meter. Om het vulpunt ligt een veiligheidscontour van 40 meter. Deze contour ligt voor een deel in het plangebied. Binnen deze contour kunnen geen woningen worden gebouwd.

Ten oosten ligt de Marathonweg. Vanwege de verbinding met de A20 kent deze weg een hoge verkeersbelasting. Deze weg wordt begeleid door opgaand groen en laagbouw. Deze laagbouw is gesitueerd aan een parallelweg, de Floreslaan, en heeft een bouwhoogte van 2 lagen met kap. Een uitzondering hierop is het appartementengebouw op de hoek van de Riouwlaan. Met 8 bouwlagen vormt dit een accent in het gebied. De Riouwlaan is een brede groene as bestaande uit twee rijbanen met een middenberm met bomen. Deze stedenbouwkundige hoofdstructuur zorgt voor een verbinding met het centrum. Deze structuur loopt dood op de Marathonweg. Daarbij is het laatste deel van deze groene as ingericht als parkeerplaats.

Ten zuiden vormt de kruising, Marathonweg en Floris de Vijfdelaan, de entree van Westwijk en de Indische Buurt. De Floris de Vijfdelaan is hierdoor een drukke ontsluitingsweg richting Westwijk. De groenzone langs de Floris de Vijfdelaan verbreedt zich rondom dit kruispunt. Daarin speelt de groene plek aan de zuidzijde van het plangebied een belangrijke rol. De kruising Marathonweg Floris de Vijfdelaan Billitonlaan zal worden aangepast. Daarbij worden er extra rijstroken op de Marathonweg toegevoegd. Het fietspad zal naar het westen worden verlegd om ruimte te maken voor de extra rijstroken. Uiteindelijk zal het hele fietspad worden afgesloten. Er zal een nieuwe fietsverbinding over het plangebied moeten worden aangelegd.

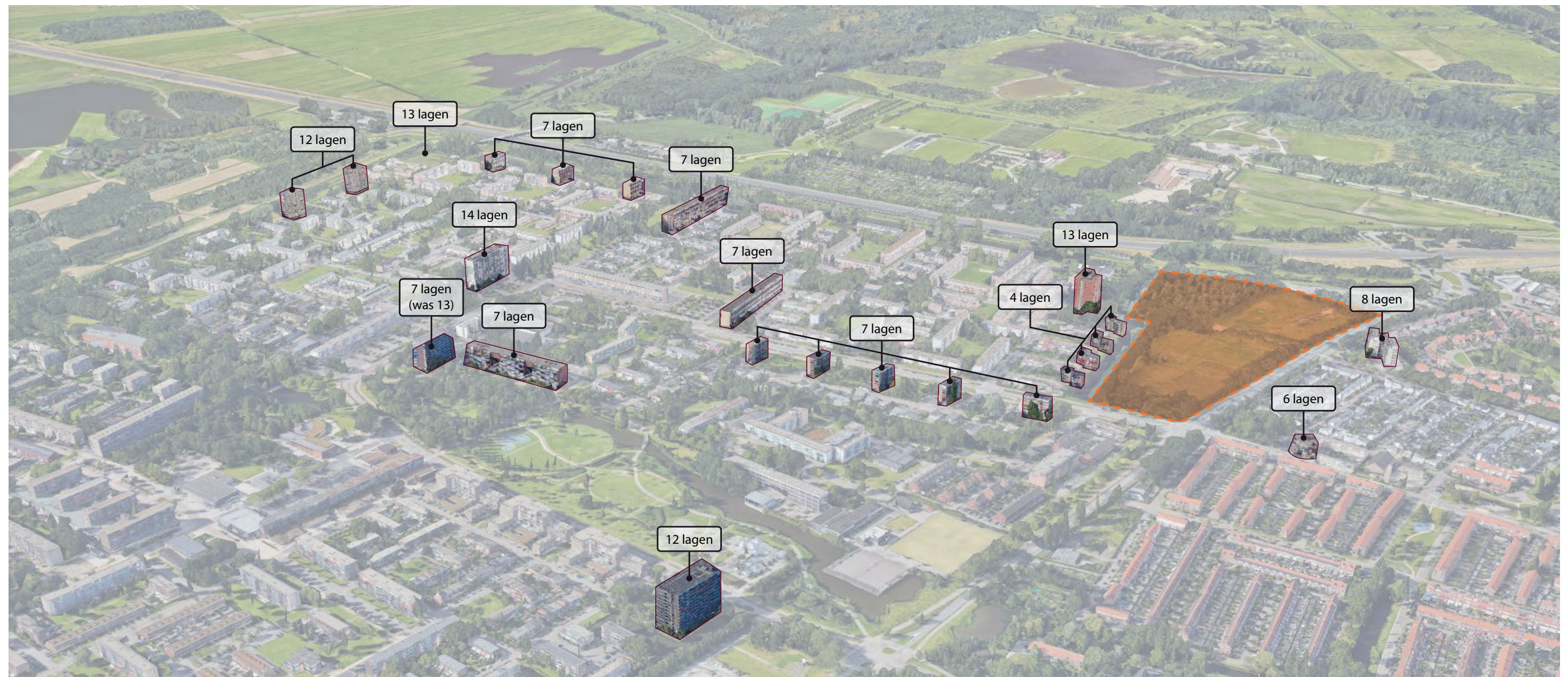
Ten westen ligt de buurt Wetering. Deze buurt wordt door een watergang gescheiden van het plangebied. Langs deze watergang staat een variatie aan bebouwing, laagbouw, hoogbouw, sportcentrum en lage appartementengebouwen in het water. Het hoge appartementengebouw maakt met 13 bouwlagen daarin een opvallend hoogteaccent. Dit gebouw is zelfs vanaf de Riouwlaan tussen de boomtoppen door waarneembaar.



Hoogbouw

Westwijk kent veel variatie in bouwhoogtes. Er is veel laagbouw, maar ook een grote hoeveelheid aan appartementengebouwen van 4 à 5 bouwlagen. Verder komen in Westwijk op meerdere plekken accenten voor van 12, 13 en 14 bouwlagen. Daarnaast zijn er een aantal secundaire accenten van 7 of 8 bouwlagen. Daarmee is er rondom het plangebied meerdere hoogbouw aanwezig. Langs de rand van het plangebied staan verder nog enkele gebouwen van 4 bouwlagen. Daarnaast liggen ten zuiden van locatie de woningen, in de vorm van laagbouw, van Soenda.

De Indische Buurt, aan de oostkant van de Marathonweg, bestaat voornamelijk uit laagbouw.



Interne kwaliteiten

Aan het verleden van sportveldencomplex binnen de grote, groene Marathonwegzone dankt de locatie een groot deel van de bestaande groene en ecologische kwaliteit. De bij het voormalig sportveldencomplex behorende randen met opgaande beplanting zijn ook nu nog kenmerkend voor het beeld van de locatie.

In de noord-west hoek heeft zich een bosopstand van voornamelijk wilgen ontwikkeld. Een min of meer toevallig element dat inmiddels beeldbepalend is en waardevol vanwege de spontane natuurlijke processen. De ligging aan de Wetering maakt het daarbij tot een belangrijke schakel in de ecologische structuur. In tegenstelling tot de smalle breedte van de groene randen heeft het bos wel een schaal en maat die in verhouding staan tot de aangrenzende ruimte.



3. Uitgangspunten

Concept

Op zichzelf staand

De locatie vormt een autonoom deel in de Marathonwegzone. Dit houdt in dat het een opzichzelfstaande vormgeving kent ten opzichte van de omliggende buurten en een voornamelijk naar binnen gericht karakter heeft. Een rand van bebouwing en groen zorgt voor afscherming van de drukte en het geluidsoverlast van buitenaf en borgt de rust en stilte van de locatie. Deze rand krijgt een bepaalde mate van transparantie waardoor er verbinding tussen het achtergelegen woongebied en de groene buitenranden blijft bestaan. Zicht op en beleving van de nieuwe aantrekkelijke woonbuurt vanaf de Marathonweg versterkt het imago van de stadsentree. Bovendien versterkt dit het gevoel van oriëntatie. De rand en het interne binnengebied vormen één geheel, waarbij de randbebouwing het interne woongebied beschermt, maar niet afsluit van de wereld erbuiten.

Concept

Kenmerkend voor Marathonweg Noord is de groene kwaliteit; een relict uit het verleden dat in de loop van de tijd waardevoller geworden is. Het is met name deze groene en ecologische kwaliteit die de basis gaat vormen voor de nieuwe woonbuurt. Zo ontstaat er een plan waar landschap en bebouwing één zijn; een plan met een grote hoeveelheid groen en water. Een plan ook met een uniek op zichzelf staand woonmilieu en bijzonder architectuur in Vlaardingen, waarin ruimte is voor een grote verscheidenheid aan woonvormen waaronder meerdere bijzondere zoals mantelzorgwoningen, een woon-zorgcomplex, levensloopbestendige woningen, kangoeroewoningen en vriendenerven.



Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten gelden voor de ontwikkeling van de locatie:

- 14 lagen aan de snelweg, entree van de stad, als buffer voor het geluid;
- Accenten op stedenbouwkundig bijzondere plekken (einde Riouwlaan en hoek Floris de Vijfdelaan) - zijn geen echte hoogteaccenten, maar kunnen wel een minimale verhoging in bebouwing zijn of juist een bijzondere vormgeving of juist openheid;
- Behoud bestaande groene waardevolle structuren (west en zuid);
- Gebruik groene kwaliteit van het wilgenbos;
- Voortzetten groenstructuur langs de Marathonweg (vergelijkbaar met Soenda);
- Extra ontsluiting vanaf de Marathonweg. Het zoekgebied hiervoor is gelegen op 110 meter vanaf het tankstation en 175 meter vanaf het kruispunt Marathonweg - Floris de Vijfdelaan;
- Noordzuid fietspad integreren ter vervanging van bestaande fietspad langs Marathonweg;
- Langzaam verkeer routes aansluiten op bestaande routes rondom het plangebied en in de Westwijk;
- Parkeren zoveel als mogelijk uit het straatbeeld;
- Grondgebonden woningen moeten mini afvalcontainers bergen;
- Naast de wateropgave voor de ontwikkeling dient ook een bestaande waterbergingsopgave van 1152m² opgevangen te worden op de locatie;
- Klimaatbestendig bouwen;
- Natuurinclusief bouwen;
- De planlocatie biedt met het nieuwe groen-blauwe woonmilieu een aanvulling op de groen-blauwe netwerken, langzaam verkeer routes en bestaande woonmilieus in de directe omgeving, zoals de Westwijk.



4. Ruimtelijke aspecten

De ontwikkeling van Marathonweg Noord is een totaalconcept waar architectuur en landschap onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en waar de duurzame maatregelen van bebouwing en buitenruimte op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken. Landschap en openbare ruimte zijn daarbij verweven met de context waarin de Wetering in ecologisch opzicht een belangrijke rol vervult. Het landschap / de openbare ruimte van Marathonweg Noord wordt zodanig ingericht dat de nadelige effecten van de wereldwijde klimaatverandering op de leefomgeving zo veel mogelijk worden beperkt.

Stedelijk water

De gemeente Vlaardingen streeft ernaar een klimaatbestendige leefomgeving te bieden en doet dat door de stad voor te bereiden op de gevolgen van een veranderend, extremer klimaat. Een belangrijk onderdeel van deze problematiek wordt gevormd door de vraag naar voldoende waterberging. Meer neerslag, heftiger en zwaardere buien en toename van verhard oppervlak veroorzaken o.a. een belasting van het milieu. Door te zorgen voor voldoende bergingscapaciteit en infiltratiemogelijkheden wordt de kans op wateroverlast verkleind en kunnen grote investeringen in het riool- en watersysteem worden voorkomen.

Waterlopen, daken, verlaagde pleinen, groen en speeltuinen, straten met een speciaal profiel, regentonnen: allemaal locaties waar regenwater zonder schade tijdelijk kan blijven staan. Regen kan op dit soort locaties in de bodem zakken, als voorraad voor perioden zonder regen.

Momenteel bestaat het water dat in Vlaardingen via de riolering naar de waterzuivering wordt afgevoerd voor slechts 33% uit afvalwater. Ruim 67% bestaat uit relatief 'schoon' water, zoals hemelwater, oppervlaktewater en grondwater.

In de nieuwe buurt Marathonweg Noord moet regenwater gebruikt worden als grondstof; afvoer op riolering vindt niet meer plaats. Aandachtspunt is het afstromend hemelwater van de Marathonweg dat mogelijk door het autoverkeer verontreinigd is geraakt. In het vGRP (verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan) is de voorkeursvolgorde voor verwerking van hemelwater omschreven: de gemeente streeft bij nieuwbouw naar een volledig gescheiden inzameling en verwerking van afval- en hemelwater, zolang de lokale situatie dit toelaat.

- Zoveel mogelijk hemelwater verwerken en vasthouden op eigen terrein;
- Overtollig hemelwater gescheiden aanleveren van het vuilwater;
- Hemelwater waar mogelijk terugbrengen in de bodem, in het watersysteem óf in de riolering.

Op het te ontwikkelen gebied ligt een opgave om een bestaande waterbergingsopgave van 1152m² te realiseren. Deze waterberging moet in het plan opgenomen worden bovenop de benodigde watercompensatie voor de planontwikkeling. Om de benodigde waterberging (compensatie) te berekenen dient de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland ingevuld te worden. De watergangen rondom het plangebied kennen verschillende peilhoogtes. Het peil van het plangebied dient te worden aangesloten op het peil aan de westzijde, dit is -2,70 NAP. Het andere peil betreft de sloten langs de A20 en rondom het vrachtwagenparkeerterrein. Het te hanteren waterpeil dient in samenspraak met Hoogheemraadschap van Delfland te wordt vastgesteld.

Om grondwaterproblemen te voorkomen dient er bij de planontwikkeling rekening te worden gehouden met de aanwezige (hoge) grondwaterstanden. In het vGRP zijn hiervoor ontwateringseisen opgenomen en wordt een voorkeursvolgorde aangegeven wanneer maatregelen noodzakelijk zijn.

In [Bijlage 03](#) zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten water weergegeven.



Groen

Het inzetten op het versterken van het groen en de biodiversiteit past in verschillende strategieën. Groen geeft verkoeling in tijden van hitte en legt CO2 vast. In de huidige situatie heeft het gebied een groene uitstraling.

‘Groene airco’

Een gezonde woon- en leefomgeving is ingebed in de groene ruimte. Als één van de grote kwaliteiten van de na-oorlogse uitleg geldt de situering van de stroken, haken en half-open blokken in de groene ruimte. Deze ‘doorwaaibare’ (waar wind makkelijk doorheen kan waaien) buurten werken als een natuurlijke airconditioning voor de warmte-producerende gebouwen. Het totale oppervlak van het plangebied is 71.598 m². De minimale hoeveelheid openbare groene ruimte is bepaald op 47% (33.527 m²) van het plangebied. Dit is inclusief de groene rand van 22% (15.627 m²). Deze groene ruimte bestaat niet uit intensief te beheren gras en moet de beoogde windstroming mogelijk maken.

Schaduw

In de openbare ruimte verlaagt schaduw de feitelijke temperatuur nog verder; een temperatuurverschil van gemiddeld 2 tot 3 graden dat kan oplopen tot zo’n 7 graden. Ten opzichte van deze feitelijke verlaging is de verlaging van de gevoelstemperatuur (en daarmee het gevoel van comfort) vele malen groter. De aanplant van schaduwbrengers als bomen en (grote) struiken is noodzakelijk; in de zomermaanden dient minimaal 30% van de openbare ruimte beschaduwd te zijn en een deel van de ontmoetings-, zit- en speelplekken dient in de schaduw te liggen. De positie van de bomen is daarbij zó gekozen dat deze de duurzaamheidsprincipes van landschap en architectuur verder versterken zoals het beschaduwen van warmtegenererende gevels in de zomer zonder daarbij de energieopwekking te belemmeren.

Flora en fauna

Leveren van eco-systeemdiensten

Het woongebied Marathonweg Noord moet zo worden ingericht dat het gehele gebied ecosysteemdiensten levert. Dit betekent dat een gezond, aantrekkelijk, aangenaam en toekomstbestendig leef- en woonklimaat voor mens en dier wordt gecreëerd. Landschap en architectuur zijn natuurinclusief ontworpen hetgeen betekent dat het gehele gebied (bebouwing en landschap) habitat kan bieden aan bij de omstandigheden passende flora en fauna.

Klimaatadaptief sortiment en biodiversiteit

De effecten van de klimaatverandering hebben ook gevolgen voor het beplantingssortiment; soorten als beuk, berk en lijsterbes zullen als eersten uit het Nederlands landschap gaan verdwijnen. Bij het inrichten van het landschap van Marathonweg Noord zal het toe te passen sortiment op de veranderende omstandigheden toegesneden moeten zijn en zowel ‘natte voeten’ als langere periodes van droogte moeten kunnen verdragen. Daarnaast moet er aandacht zijn voor variatie en biodiversiteit. De aanplant van monocultures dient zowel vanuit dit oogpunt als vanuit oogpunt van totaaluitval door plantenziektes en/of aantasting te worden vermeden.

Daarnaast moet waar mogelijk bestaand toekomstbestendig groen ingepast worden als integraal onderdeel van het ontwerp en als onderdeel van de grotere ecologische structuur. De essenlaan langs de Wetering en de boomgroepen met abelen aan de zuidzijde dienen in ieder geval behouden te blijven. Om de handhaving te rechtvaardigen moet rekening worden gehouden met de gesteldheid van de bestaande beplanting en de fysieke situatie, zoals ondergrondse infrastructuur. In het geval dat de bestaande beplanting of structuur niet kan worden behouden dient de bestaande situatie te worden gereconstrueerd of worden vervangen door een beter alternatief. Integratie van het ontwerp aan de Wetering dient onderzocht te worden evenals de groene begrenzing aan de zijde van de Marathonweg. Het gaat aan deze kant om het ontwerp van een optimale groenstructuur passend bij de functie en de uitstraling van het gehele Marathonweg tracé als stadsentree én als exterieur voor het nieuwe woongebied.

De waterpartij(en) worden met natuurvriendelijke oevers aangelegd in plaats van hardhouten beschoeiing. Voor het verhogen van de waterkwaliteit kunnen helofyten en helofytenfilters worden toegepast.



Openbare ruimte

Vanzelfsprekend is de openbare ruimte een integraal onderdeel van het ontwerp. De openbare ruimte is leefbaar en beleefbaar en nodigt daarmee uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten, om in te spelen. Daarnaast wordt bij het ontwerp rekening gehouden met de volgende aspecten:

Toepassing duurzame en hergebruik van materialen

Bij de aanleg van het landschap / openbare ruimte van Marathonweg Noord wordt gebruik gemaakt van duurzaam geproduceerde verhardings- en inrichtingsmaterialen en duurzaam gekweekt plantmateriaal. Materialen en beplanting moeten voorzien zijn van recente kwaliteitslabels zoals 'On the way to planet-proof', 'NL Greenlabel'. Daarnaast kan voor de herkomst van nieuwe beplanting ook gebruik worden gemaakt van lokale zadenbanken.

Beperken verhard oppervlak en kleurgebruik

De hoeveelheid verharding in de openbare ruimte speelt een grote rol bij het laten oplopen van de temperatuur in de stad. De hoeveelheid verharding dient daarom tot een functioneel (en esthetisch) minimum te worden beperkt. Naast de hoeveelheid verharding is ook kleurgebruik van belang; de toepassing van kleuren met een hoog reflectievermogen (albedo) boven warmte-absorberende kleuren is nodig.

Afvalinzameling

De afvalinzameling (ondergrondse containers en plaatsing mini containers) dient een integraal onderdeel te zijn van het ontwerp voor de openbare ruimte, waarbij het de kwaliteit van de openbare ruimte niet aantast. De voorgestelde afvalinzameling dient aan te sluiten op het gemeentelijk afvalbeleid. De afvalinzameling dient binnen het eigen plangebied opgelost te worden. Verdere eisen betreft afvalinzameling zijn opgenomen in '[Bijlage 13 - Eisen afvalinzameling](#)'.

Ontsluiting

Een directe auto-ontsluiting van de ontwikkeling via de Floris de Vijfdelaan is niet mogelijk, vanwege de nabijheid van het kruispunt met de Marathonweg. Afhankelijk van de programmatische invulling en de daarbij behorende verkeersgeneratie moet onderzocht worden op welke wijze het plangebied op een goede manier ontsloten kan worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met de maximale capaciteit van de omliggende straten, zoals de Blois van Treslongstraat, en de effecten van de verkeerstoename als gevolg van het plan op de Floris de Vijfdelaan en de Marathonweg.

Bij een toename van 250 woningen is in het gemeentelijk verkeersmodel (variant "woningbouwopgave") het aantal verkeersbewegingen in beeld gebracht, ontsloten via de Blois van Treslongstraat. De verkeersintensiteit ligt dan rondom de 4.000 mvt/etmaal. Dat is de maximaal wenselijke intensiteit voor dergelijke 30 km/h-straten. Er zal nader onderzocht moeten worden of aanpassingen aan het wegprofiel en de aansluiting op de Floris de Vijfdelaan noodzakelijk zijn. Een verdere toename van het aantal woningen leidt ertoe dat de maximale intensiteit op deze straat wordt overschreden.

Vanwege de ligging onder de aanliegroute van RTHA dient er in ieder geval een tweezijdige ontsluiting komen. Eventueel kan één van de twee alleen voor hulpdiensten gelden.

De ontsluiting voor fietsverkeer vindt zoveel mogelijk in alle richtingen plaats en sluit daarbij aan op bestaande routes rondom het plangebied en in de Westwijk. Een goede verbinding vanuit de Westwijk met het omliggende fietsnetwerk is belangrijk voor een sterke verbinding van Westwijk met de omgeving en het tot stand brengen van een relatie tussen de Westwijk en dit groen-blauwe woonmilieu.

Richting het noorden wordt aangesloten op het pad Rondom West, westelijk langs het benzinestation. Een goede noord-zuid fietsverbinding richting de Floris de Vijfdelaan is hierbij belangrijk. Richting het westen wordt aangesloten op de Blois van Treslongstraat. In oostelijke richting vormt de Marathonweg een barrière waar geen gelijkvloerse oversteek voor langzaam verkeer gemaakt kan worden. Bij de planontwikkeling kan bekeken worden op welke manier de barrièrewerking van de Marathonweg verkleind kan worden.

Het bestaande noord-zuid georiënteerde fietspad langs de Marathonweg (oostzijde plangebied) zal komen te vervallen en moet geïntegreerd worden in het plangebied (vergelijkbaar met Soenda). De Marathonweg zelf wordt niet verlegd.



5. Programmatische aspecten

Woningbouwprogramma

Concept

De nieuwe woonbuurt op de locatie Marathonweg Noord is een uniek op zichzelf staand woonmilieu waarvoor de ecologische kwaliteit in het gebied de basis vormt. Dit leidt tot een groen- en waterrijk gebied met opvallende architectuur. Hierin is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woonvormen, waaronder ook bijzondere vormen zoals mantelzorgwoningen, woon-zorgcomplex, levensloopbestendige woningen, kangoeruwoningen en vriendenerven.

Programma

Binnen het plangebied mogen minimaal 220 en maximaal 250 woningen gerealiseerd worden.

- Van het totaal aantal woningen moet minimaal 30% grondgebonden en minimaal 30 % een appartement zijn.
- Alle woningen hebben een minimale oppervlakte van 50m² GBO.
 - Appartementen hebben een minimale oppervlakte van 50m²
 - Eengezinswoningen hebben een oppervlakte van 100m² GBO.
- Variatie in beukmaten is gewenst en toegestaan, met als minimale eis een beukmaat van 4,80m.
- 50 woningen worden sociale huurwoningen, ontwikkeld door en in beheer bij een Vlaardingse woningcorporatie.
- De overige woningen worden ontwikkeld in het middeldure en dure segment.
- Middeldure huur behoort tot de mogelijkheden. Maximaal 20% van de woningen mag in deze categorie ontwikkeld worden.
- De prijscategorieën en doelgroepen voor de woningen, alsmede diverse realisatievormen zoals CPO, dienen in overleg met de gemeente te worden vastgesteld.
- Goed bruikbare buitenruimte met voldoende privacy bij de woning is belangrijk als integraal onderdeel van het ontwerp.
 - Elke woning heeft een rechtstreeks vanuit de woning bereikbare niet-gemeenschappelijke buitenruimte van ten minste 4 m² GBO en een breedte van ten minste 1,5 m.
 - Een surplus aan buitenruimte mag wel gemeenschappelijk zijn, maar ook dan moet voor iedere woning ten minste 4 m² GBO niet-gemeenschappelijke buitenruimte met een breedte van ten minste 1,5 m beschikbaar zijn.
 - Een niet-gemeenschappelijke buitenruimte kan niet gelijktijdig een gemeenschappelijke verkeersruimte zijn. Een galerij mag dus niet worden meegerekend.
- Woningen zijn natuurinclusief ontworpen en er moet gebruik gemaakt van duurzame materialen.
- De woningen zijn energiezuinig waarbij uit gegaan wordt van 60% hernieuwbare energie op eigen woning of appartementsgebouw voor de BENG 3 eis.
 - Alleen voor de sociale huurwoningen is Nul-op-de-meter het uitgangspunt 100% (met een Energieprestatie vergoeding (EPV) als mogelijkheid).
- Er wordt nagedacht over de mogelijkheden om hemelwater op de woningen en kavels op te vangen en te hergebruiken.
- Verdere duurzaamheidseisen van de woningen staan in [Bijlage 09](#).



Parkeren

De parkeerplaatsen die gerealiseerd moeten worden voor de ontwikkeling zijn een integraal onderdeel van het ontwerp. Deze mogen niet dominant aanwezig zijn in de openbare ruimte en zijn daarom zoveel mogelijk aan het zicht en de openbare ruimte onttrokken. Binnen de planontwikkeling wordt deelmobiliteit gestimuleerd.

Voor de juiste parkeerbalans worden de parkeernormen uit Beleidsregel Parkeernormen 2019 gehanteerd. Deze zijn opgenomen in '[Bijlage 06 - Randvoorwaarden verkeer, ontsluiting en parkeren](#)'.

Laadpunten

Er dient ook rekening gehouden te worden met laadpunten. Iedere woning met een oprit dient voorzien te (kunnen) worden van een laadvoorziening. Parkeerplaatsen met een laadpaal voor een elektrische auto in het publieke domein worden beschouwd als openbare parkeerplaatsen.

Per 1 juli 2021 is het mogelijk om ook palen te plaatsen in opdracht van de gemeente op bijvoorbeeld nieuwbouwlocaties. Het is de gemeente die de aanvraag hiertoe indient bij ENGIE via het aanvraagportaal. De aanvraag dient onderbouwd te zijn. De oplaadlocaties worden bepaald in samenspraak met de verkeerskundigen en er worden verkeersbesluiten voor gepubliceerd. Op nieuwbouwlocaties met parkeren op eigen terrein komen geen openbare laadpalen.

Voor het juiste aandeel laadpunten worden de kencijfers uit de publicatie Toekomstbestendig parkeren van CROW gehanteerd. Deze zijn opgenomen in '[Bijlage 06 - Randvoorwaarden verkeer, ontsluiting en parkeren](#)'.

Fietsparkeren

Ook het fietsparkeren dient integraal in het ontwerp te worden meegenomen en op een kwalitatieve manier worden opgelost. Hiervoor gelden de normen uit Beleidsregel Parkeernormen 2019. Deze zijn opgenomen in '[Bijlage 06 - Randvoorwaarden verkeer, ontsluiting en parkeren](#)'.



Duurzaamheid

Vanuit het gegeven dat de ontwikkeling van Marathonweg Noord een totaalconcept is waar stedenbouw, architectuur en landschap / openbare ruimte onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en waar de duurzame maatregelen van bebouwing en buitenruimte op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken zijn de randvoorwaarden voor duurzaamheid grotendeels in [hoofdstuk 4](#) beschreven.

Aanvullend geldt dat de woningen natuurinclusief dienen te zijn en dat gebruik moet worden gemaakt van duurzame materialen. Daarnaast moeten de woningen aardgasvrij en energieneutraal (alleen voor de sociale huurwoningen is Nul-op-de-meter het uitgangspunt 100%) worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van 60% hernieuwbare energie op eigen woning of appartementsgebouw met zoveel mogelijk passieve maatregelen, zoals oriëntatie op de zon en schaduw- en zonweringsmogelijkheden. Voor het ontwerp dient dan ook een bezonningsstudie gemaakt te worden. Hiermee wordt tevens de invloed van de ontwikkeling voor de nieuwe en bestaande woningen in beeld gebracht.

Daarnaast moet worden nagedacht over de mogelijkheden om hemelwater op de woningen en kavels op te vangen en te hergebruiken. Denk hierbij aan het toepassen van blauwgroene daken in combinatie met energie-opwekking, ondergrondse waterbuffering en een recyclingsysteem dat huishoudelijk water hergebruikt voor bijvoorbeeld het doorspoelen van het toilet.



6. Beeldkwaliteit

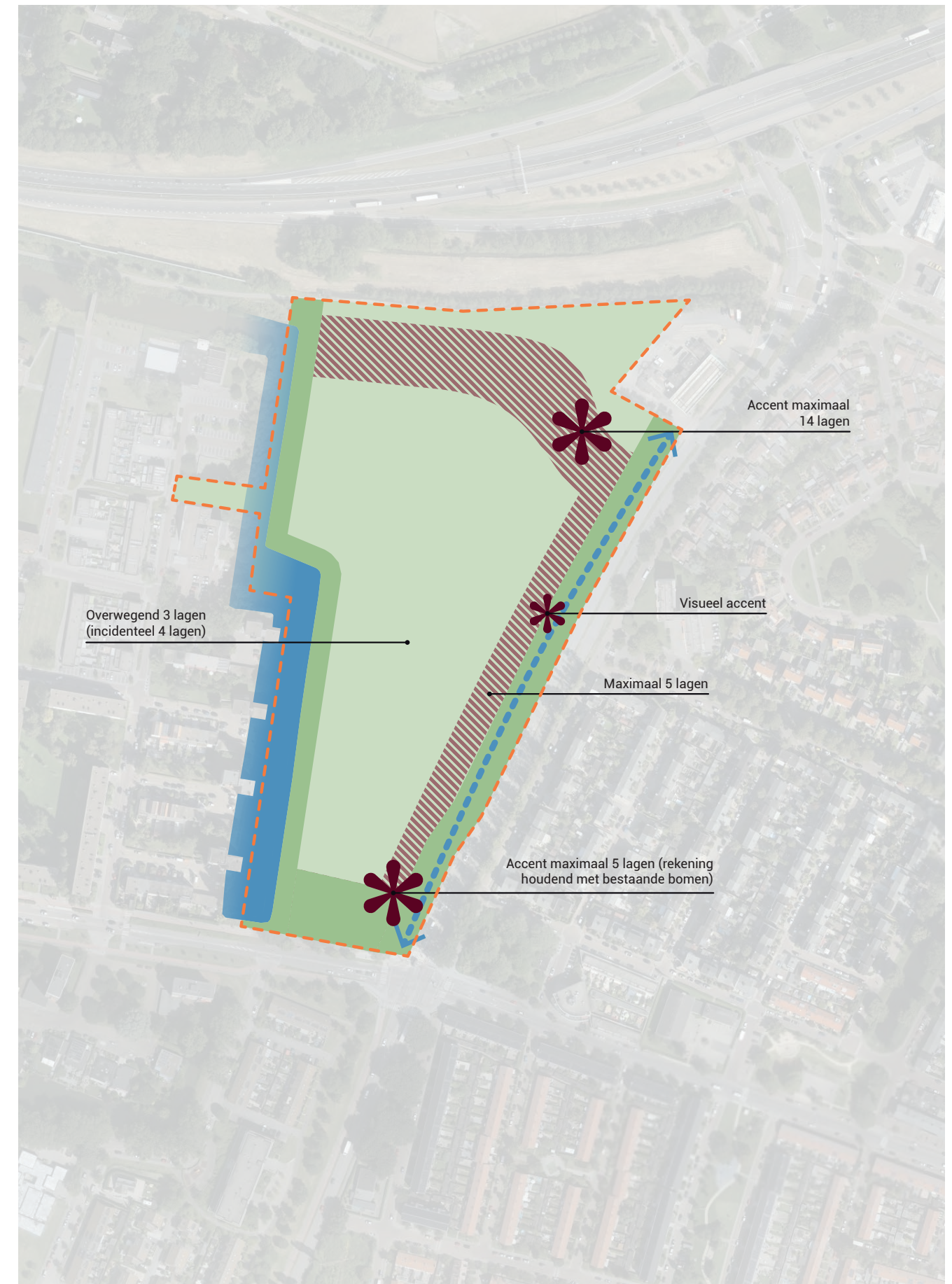
Vanwege de autonome positie tussen Westwijk en het vooroorloge Vlaardingen wordt er ingezet op een beeldkwaliteit met een eigen identiteit. Hiermee wordt aangesloten op de ruimtelijke en groene kwaliteit van het gebied. Zowel architectuur als landschap zijn hierin onlosmakelijk met elkaar verbonden. Om deze beeldkwaliteit te behalen zijn er een aantal voorwaarden opgesteld op het gebied van richtingen, bouwhoogtes en accenten, architectuur, de overgang openbaar-privé en de openbare ruimte.

Richtingen

- Individuele ontwikkeling
- In patchwork van Marathonweg
- Begeleiding van de Marathonweg met bebouwing in het verlengde van Soenda en in relatie tot de bebouwing aan de overkant
- Mogelijk in richting aansluiten op de Westwijk, maar is geen noodzaak
- De richting moet niet gebiedsvreemd zijn, vooral bij de randen is het wenselijk dat de richtingen aansluiten op de omgeving en stedenbouwkundige structuur, binnenin het plangebied is meer vrijheid voor de te kiezen richtingen.

Bouwhoogtes en accenten

- Hoogte van maximaal 14 lagen aan de noordzijde van het plangebied. Dit kan als wand vormgegeven worden, waarbij enkel het accent 14 lagen mag worden:
 - Als entree van de stad / zicht vanaf de snelweg;
 - Als buffer voor het geluid vanaf de snelweg;
 - Geen hinder voor bezonning rest van het plangebied.
- Wand met mogelijkheid voor meer hoogte aan de Marathonweg tot maximaal 5 lagen
 - Visueel accent in verlengde van Riouwlaan (zichtlijn over de Marathonweg), hoeft niet in hoogte, maar kan ook in verschijningsvorm, materialisering, kleurstelling of opening.
- Accent op de hoek van Marathonweg Floris de Vijfdelaan, kan door groen, verschijningsvorm of bouwhoogte tot maximaal 5 lagen.
- De rest van het plangebied bestaat uit overwegend laagbouw van 3 bouwlagen met incidenteel 4 lagen bij bijzonder plekken of accenten.
- De bebouwing langs de randen zorgt voor een duidelijk kader van het plangebied en voor een rustig binnenmilieu.
- Houdt rekening met bebouwing in de Westwijk, bestaande hoogteaccent van 13 lagen direct gelegen aan het plangebied en de waardevolle gebouwen aan het water.
- Bebouwing oriënteert zich altijd op de openbare ruimte, bij hoeksituaties is er sprake van dubbelzijdige oriëntatie of mogelijk alzijdige oriëntatie.



Architectuur

De stedenbouwkundige uitgangspunten moeten hun weerslag krijgen in de architectuur, bijvoorbeeld door de toepassing van accenten, (dubbelzijdige) oriëntatie, rooilijnen en aansluiting op de omgeving.

Vanwege de ligging in de Marathonwegzone met een verscheidenheid van verschillende functies en bebouwing is een eigen identiteit hier passend. Daarmee is het mogelijk om een groen en waterrijk woonmilieu te creëren binnen een kader van bebouwing dat het geluid buitensluit. Een bijzonder uniek woonmilieu in de stad. De bebouwing vormt ook een markering van de stad, nabij één van de entrees van de stad.

- Duurzaamheid ook in gebouwde omgeving
- Groen ook onderdeel van de architectuur
- Wonen in en aan het water
- Autoluw
- Binnen het plangebied samenhang in architectuur, door een goede balans tussen herhaling en variatie; evenwichtige verhoudingen; een op basis van het gekozen concept en de bouwmassa's logische geleding van de gevels.

De ambitie en zorgvuldigheid in beeldkwaliteit worden vertaald in de uitstraling, materialisering, natuurinclusiviteit en detaillering van de bebouwing. Natuurinclusief bouwen is een randvoorwaarde en zorgt daarmee voor de vergroting van de biodiversiteit.

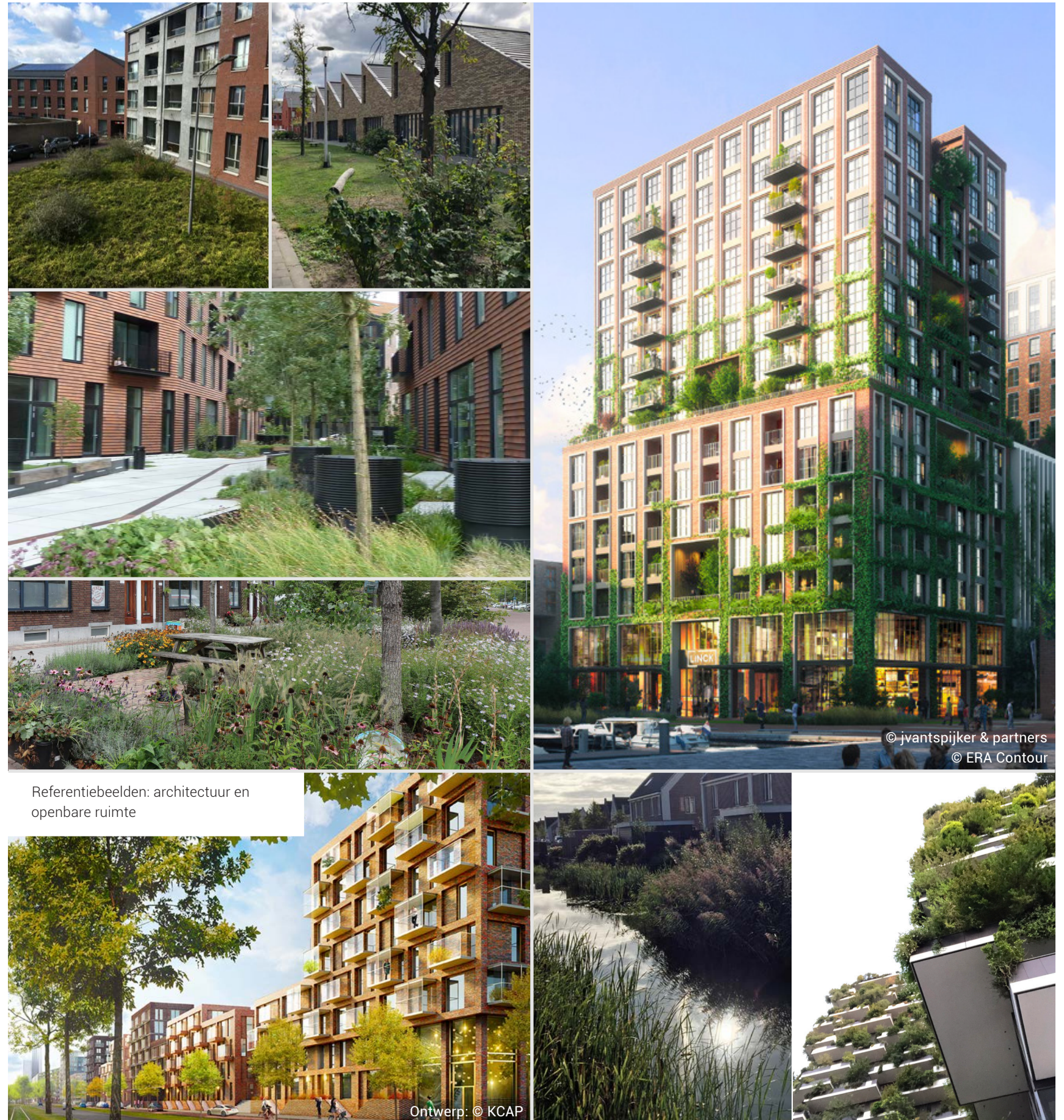
Overgang openbaar-privé

De overgang tussen de openbare ruimte en privé of collectieve ruimte dient een duurzame / toekomstbestendige oplossing te zijn, die onderdeel is van het ontwerp van de woningen en/of de openbare ruimte en zorgt voor voldoende privacy. De overgangen dienen in samenhang met de architectuur ontworpen te zijn en/of dienen een integraal onderdeel te zijn van de aangrenzende openbare ruimte. Daarbij moeten ze goed beheerbaar zijn voor de gemeente en/of bewoners.

Openbare ruimte

In het plan Marathonweg Noord is de openbare ruimte een integraal onderdeel; stedenbouw en landschap zijn één. Binnen het ontwerp van dit landschap, de openbare ruimte, worden de bestaande waardevolle groene elementen maximaal geïntegreerd en is een toekomstige hoge ecologische kwaliteit leidend. Aan de zijde van de Marathonweg dient de bestaande relatief smalle en dichte strook aangepast te worden. Het ontwerp ervan dient te passen in de totale groenstructuur van de Marathonwegzone. De rand schept niet alleen afstand tot de weg maar zorgt voor een passende groene setting en een woonmilieu dat de beeldkwaliteit van deze stadsentree versterkt.

Binnen de gehele planontwikkeling geldt dat alle beplanting zich gezond en duurzaam moet kunnen ontwikkelen. Dat betekent dat het sortiment niet alleen is aangepast aan de bodem- en groeiomstandigheden, maar dat er ook sprake moet zijn van voldoende ruimte. Onderhoudsintensieve 'snippers' worden niet toegepast. Het gekozen sortiment is daarbij niet alleen duurzaam maar in habitus en kleur versterkend voor de architectuur. Dit geldt tevens voor de 'harde' inrichtingselementen van de openbare ruimte; de materialisatie en architectuur zijn op elkaar afgestemd.





© Simon Menges



© Natuur en Milieufederatie Utrecht



Referentiebeelden: inpassing in de openbare ruimte





7. Bijlagen

Bijlage 01 - Randvoorwaarden archeologie

Voor rekening en risico van de ontwikkelende partij 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.

Archeologisch vooronderzoek: een beperkt bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase)

[RAAP-RAPPORT 2972]

In opdracht van de gemeente Vlaardingen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in februari en maart 2015 een beperkt archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase door middel van boringen) uitgevoerd in plangebied Marathonweg-Noord in de gemeente Vlaardingen. De aanleiding voor dit onderzoek zijn voorgenomen herinrichtingsplannen, waarvoor een omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.

Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied voorafgaand aan het veldonderzoek een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting voor archeologische vindplaatsen uit het Neolithicum en de periode IJzertijd tot en met de Romeinse tijd. Voor archeologische resten uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen gold een lage verwachting.

Resultaten

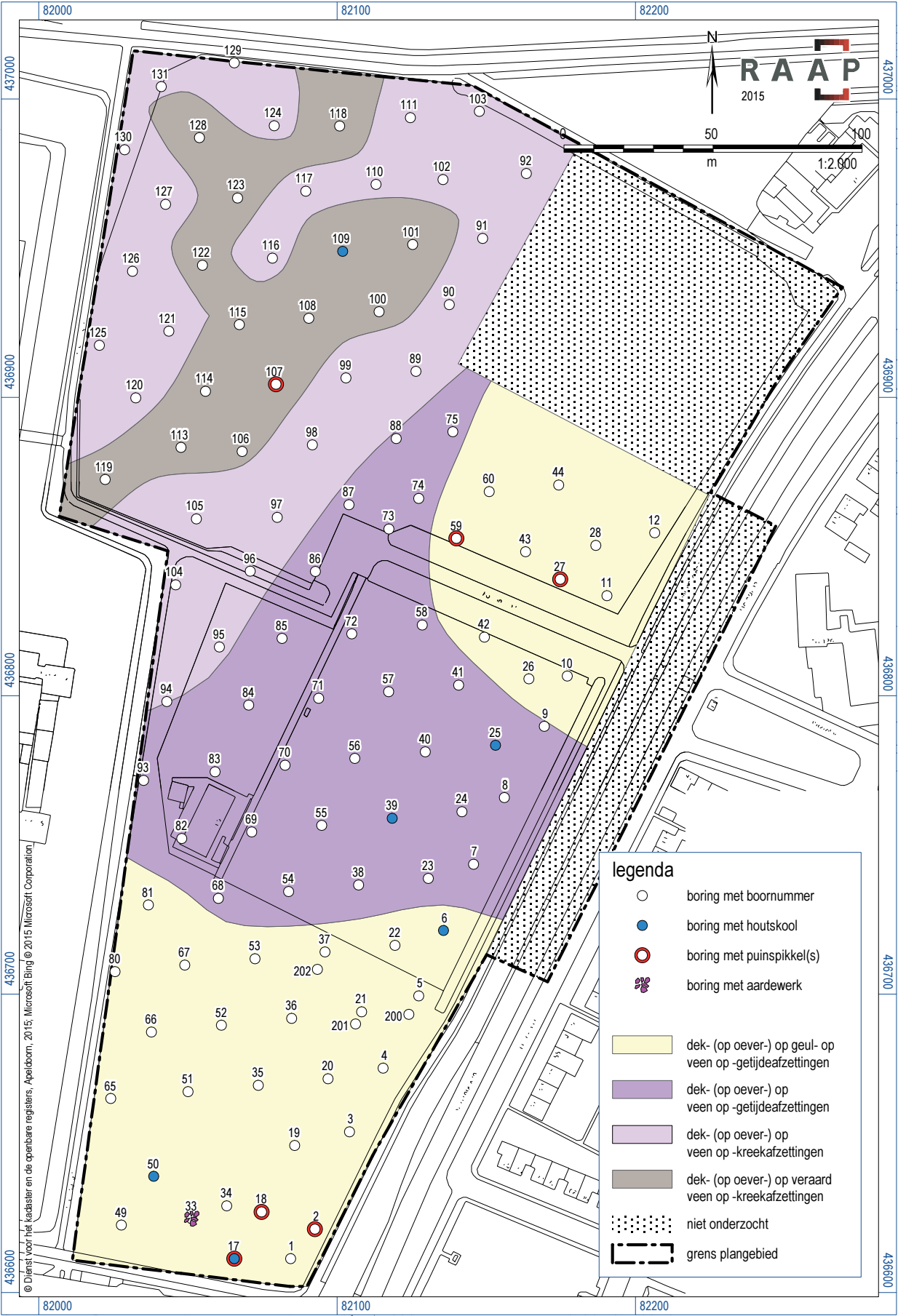
Tijdens het booronderzoek is in het plangebied de bodemopbouw aangetroffen die van boven naar beneden bestaat uit: verstoorde bovengrond, dekafzettingen (DIII / DI), kreekgeulafzettingen (Laagpakket van Walcheren; DI), veen, kreekgeul- en wadafzettingen (Laagpakket van Wormer). Landschappelijk gezien kan op basis van de resultaten van het veldonderzoek worden gesteld dat in de nabijheid van het aangetroffen kreekgeulsysteem en ter hoogte van de boringen met veraard veen, de archeologische verwachting hoog is voor het aantreffen van archeologische resten uit met de periode IJzertijd tot en met de Romeinse tijd. Daarnaast zijn tussen de geulen en in het noordwestelijk deel van het plangebied relatief hoog gelegen oudere mariene afzettingen aangetroffen die een hoge verwachting kennen voor archeologische resten uit het Neolithicum/Vroege Bronstijd. Ook de locaties tussen de diepe kreekgeulen in het zuidelijk deelgebied, op humeuze kleilagen in het veen, hebben een (middel)hoge archeologische verwachting voor deze periode.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake is van intacte paleolandschappen op diverse niveaus, die in principe mogelijkheden boden voor gebruik en bewoning in genoemde perioden. Op basis van het verkennend booronderzoek zijn in het plangebied verschillende kansrijke archeologische zones aan te wijzen:

- Het kreekgeulsysteem met dek- en/of oeverafzettingen uit de DI-overstromingsfase in het hele plangebied (geel op figuur 6);
- Het veraarde veen in het noordwestelijk deel van het plangebied (bruin op figuur 6);
- Hoger gelegen wad- en kreekgeulafzettingen onder het veen, op de locaties tussen de kreekgeulen in het zuidelijk deel van het plangebied en in het noordwestelijk deel van het plangebied (inclusief kleilagen in het veen; paars op figuur 6).

In het zuiden van het plangebied is op 2,7 m -NAP een stuk aardewerk uit de periode IJzertijd - vroege Middeleeuwen aangetroffen. Het aardewerk bevond zich in de top van de geulafzettingen.



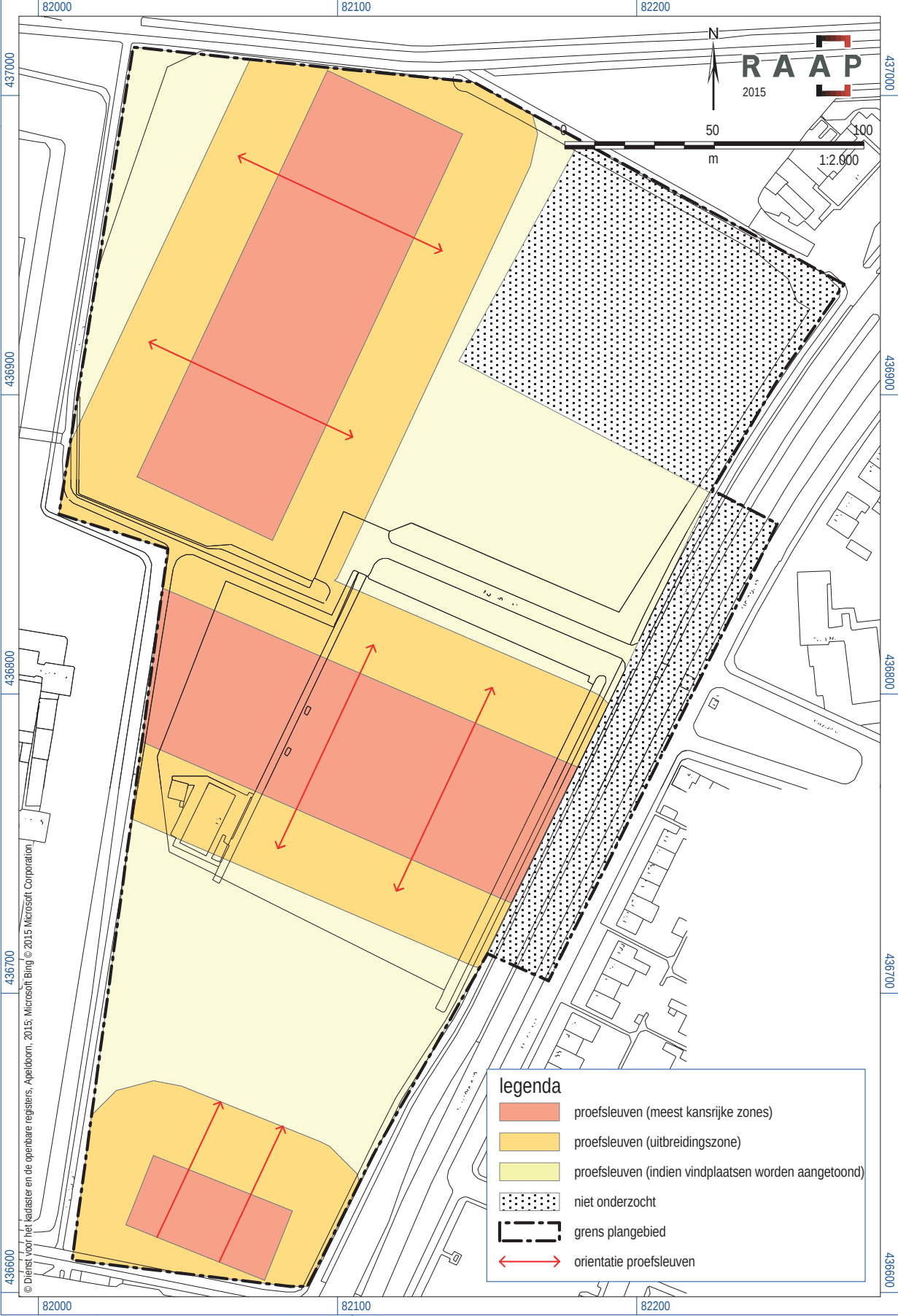
Figuur 6. Landschappelijke eenhedenkaart en spreiding archeologische indicatoren. [RAAP-RAPPORT 2972]

Advies

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt verwacht dat de voorgenomen werkzaamheden eventuele archeologische resten in het plangebied kunnen verstoren en wordt aanbevolen beschermende maatregelen te treffen ten aanzien van de archeologie. Deze maatregelen kunnen bestaan, vanuit het beleid van streven naar behoud van archeologische waarden, uit het vermijden van bodemingrepen tot in de archeologische lagen binnen archeologisch kansrijke zones. Indien dit niet mogelijk is, wordt aanbevolen een aanvullend archeologisch onderzoek uit te laten voeren met als doel archeologische vindplaatsen te karteren, en indien mogelijk, te waarderen.

Zoals eerder gesteld geldt in het hele plangebied een (middel)hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen op (en nabij) geulsystemen, veraard veen en de top van het Laagpakket van Wormer. De meest kansrijke zones zijn echter het uitgangspunt voor de advieskaart (figuur 7). Deze zouden in eerste instantie onderzocht kunnen worden (rood), met een mogelijkheid om de zones uit te breiden (oranje). De resultaten van het vervolgonderzoek kunnen vervolgens gebruikt worden om uitspraken te doen in de overige delen van het plangebied (geel). Het vervolgonderzoek kan het best plaatsvinden door middel van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P; karterende/ waarderende fase), en behoort in dat geval plaats te vinden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Ten slotte wordt aanbevolen om het noordoostelijk deel van het plangebied nader te onderzoeken door middel van een verkennend booronderzoek. Dit deel was ten tijde van het onderzoek niet toegankelijk in verband met de aanwezigheid van een gronddepot.



Figuur 7. Advieskaart met voorstel voor vervolgonderzoek. [RAAP-RAPPORT 2972]

Bijlage 02 - Randvoorwaarden milieu - geluid

Langs de rijksweg en de Marathonweg dient rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting, door middel van aanpassingen in de bebouwing.

- 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.

Bij hoogbouw zal de geluidsbelasting van de snelweg groter zijn, omdat het geluidsscherm dan minder effect heeft en ook zal industrielawaai meer van invloed zijn.

Bijlage 03 - Randvoorwaarden en uitgangspunten water

- Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2019 en de strategie klimaatadaptatie 2021 bieden de kaders op het gebied van stedelijk water en riolering.
- Aan de hand van het grondwaterbeleid wordt gestreefd om nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk bestand te maken tegen de (geo)hydrologische situatie in Vlaardingen (zakkende polder met hoge grondwaterstanden) en de gevolgen van klimaatverandering (hevige neerslag, toename van kwel, droogte) en maaiveld daling.
- De ontwikkelende partij dient een onderbouwing voor het vloer- en bouwpeil aan te leveren. Het vloerpeil van de woningen dient tenminste 20 cm boven de kruin van de aangrenzende openbare weg te bedragen.
- De openbare ruimte dient te worden ingericht conform uitvoeringseisen zoals omschreven in de SUV van de gemeente Vlaardingen.
- Het gebied dient te worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel
- Op de verwerking van hemelwater is de lozingsvolgorde van het vGRP van toepassing.
- Voor het particulier terrein geldt dat een bergingsvoorziening van 60 mm per vierkante meter bebouwd oppervlak dient te worden gerealiseerd op het particuliere oppervlak.
- Het ontwerp van nieuwe rioolstelsels moet hydraulisch voldoen aan een belasting met bui 09 vanuit de Leidraad Riolering, zonder dat water-op-straat situaties ontstaan of vuilwater overstort op het oppervlaktewater. Hierbij dient een minimale waakhogte van 20 cm aanwezig te zijn. Daarnaast dient getoetst te worden op eventuele knelpunten aan de hand van zwaardere controlebuien (Bui10+10%). Bij een belasting met Bui10+10% mag niet langer dan 30 minuten water op straat staan. Bij aanleg dient de ontwikkelaar te anticiperen op eventuele effecten van bodemdaling zodat het systeem ook op lange termijn conform de gestelde eisen blijft functioneren.

Ontwateringseis

- Vlaardingen heeft van nature hoge grondwaterstanden. Bij nieuwbouw is het belangrijk om grondwateroverlast (of onderlast) te voorkomen. Vanuit de gemeente worden dan ook ontwateringseisen opgelegd, welke zijn opgenomen in tabel 6-4 van het vGRP 2019. Om de ontwateringseis te kunnen realiseren is in het vGRP een voorkeursvolgorde van oplossingen omschreven.
- Ten behoeve van een goede beoordeling van de lokale grondwaterhuishouding dient de initiatiefnemer van de ontwikkeling voorafgaand aan de ontwikkeling de benodigde bodem- en grondwatermetingen aan te leveren. Deze metingen beslaan ten minste één volledig hydrologisch jaar. Indien mogelijk neemt de gemeente, na het realiseren van de ontwikkeling, de peilbuizen in beheer en eigendom over van de ontwikkelaar. Bij aanleg van ondergrondse objecten dient de initiatiefnemer de effecten op de omgeving te onderzoeken.

Watercompensatie

- Het plangebied heeft in de huidige situatie veel groenoppervlak. Bij een gebiedsontwikkeling neemt het groenoppervlak, naar verwachting, af. Meer verharding betekent dat meer neerslag afstroomt op het oppervlaktewater of de riolering. De belasting neemt hierdoor toe, waardoor hier of elders wateroverlast kan ontstaan. Het uitgangspunt (beleid Hoogheemraadschap van Delfland) is dat de situatie of het functioneren van het systeem niet mag verslechteren. Een toename van verhard oppervlak resulteert in een watercompensatieopgave.
- uit het Delflandse en Vlaardingse beleid (watersleutel en hemelwaterverordening) kan een bergingseis volgen. Deze eisen zijn niet stapelbaar, maar dienen met het bevoegd gezag afgestemd te worden.
- De watercompensatieopgave wordt bij voorkeur gerealiseerd in de vorm van open water. Mocht dit niet mogelijk zijn dan hebben bovengrondse maatregelen de voorkeur.
- Er dient onderzocht te worden of het openbaar groen gecombineerd kan worden met waterberging. Ook dient onderzocht te worden of de afwatering kan/moet plaatsvinden op de bestaande watergangen.

- Aan de westzijde en oostzijde (parallel aan de Marathonweg) liggen watergangen. Beide watergangen hebben een ander waterpeil. Vanuit praktisch oogpunt is het wenselijk om het water te verbinden. Dit vraagt om een peilwijziging. Hiervoor dient wel geïnventariseerd te worden welke gevolgen dit heeft op de omgeving.
- De watergangen dienen zoveel mogelijk voorzien te zijn van natuurvriendelijke oevers.

Bijlage 04 - Randvoorwaarden groen

- Bij de boomkeuze moet gebruik worden gemaakt van de Boommonitor van het handboek Bomen (bijgevoegd).
- Richtlijn Boombescherming op bouwlocaties volgen (Vereniging Stadswerk Nederland).
- 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.
- Huidige, toekomstbestendige bomen worden zoveel als mogelijk ingepast in het plangebied.
- Geen bomen op kabels en leidingen.

Bijlage 05 - Randvoorwaarden openbare ruimte

- Standaard Uitvoerings Voorwaarden (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
- Beheersmatig en onderhoudsvriendelijk ontwerpen zodat de beheerskosten laag blijven, voorkomen versnippering in materialen, eenheden zo groot mogelijk houden.
- Verlichting achterpaden d.m.v. armatuur aan de bergingen, aangesloten op de woning.
 - Achterpaden zijn niet in beheer bij de gemeente Vlaardingen.
- 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 en aan de Aanbevelingen Openbare Verlichting NPR 13201-1/ROVL 2011.
- Verlichtingsplan afstemmen met boomontwerp. Toestemming pas na afstemming.
- Afstemmen bouwplan op de aanpak en verleggen tracé fietspad. De Marathonweg wordt niet verlegd.
- Alleen een ongelijkvloerse kruising voor langzaam verkeer mogelijk bij Marathonweg naar Riouwlaan.

Bijlage 06 - Randvoorwaarden verkeer, ontsluiting en parkeren

Verkeer

- De ontsluiting voor autoverkeer moet voldoen aan de randvoorwaarden uit het Actieplan Mobiliteit (vastgesteld 29-11-2018) en de landelijke verkeerskundige uitgangspunten zoals vastgelegd in het ASVV (CROW 2014).
- Voor de verkeerskundige analyse kan gebruikt worden gemaakt van het verkeersmodel van de gemeente Vlaardingen.
- De wegen in het plangebied worden gecategoriseerd als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h.
- Vanwege de ligging onder de aanvliegroute van RthA dient er in ieder geval een tweezijdige ontsluiting komen. Eventueel kan één van de twee alleen voor hulpdiensten gelden.
- De Marathonweg vormt een belangrijke barrière aan de oostzijde van het plangebied. Om deze barrière voor fietsers en voetgangers zo beperkt mogelijk te maken, komen er vanuit het plangebied logische routes naar de kruispunten Marathonweg/Westlandseweg en Marathonweg/Floris de Vijfdelaan, omdat fietsers hier veilig de Marathonweg over kunnen steken.
- De langzaam verkeer verbindingen moeten voldoen aan de uitgangspunten Actieplan Mobiliteit en het ASVV.

Parkeren

- De parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt bepaald op basis van de Beleidsregel Parkeernormen 2019 en het Paraplubestemmingsplan Parkeren (30-1-2020):
 - Huur
 - <50m² 0,7 per woning
 - 50m2 / 75m² 0,9 per woning
 - 75m2 / 100m² 1,1 per woning
 - 100m2 / 125m² 1,3 per woning
 - >125m² 1,5 per woning
 - Koop
 - <50m² 0,9 per woning
 - 50m2 / 75m² 1,1 per woning
 - 75m2 / 100m² 1,3 per woning
 - 100m2 / 125m² 1,5 per woning
 - 125m2 / 150m² 1,7 per woning
 - >150 m² 1,9 per woning
 - Wonen bijzonder
 - Kamerverhuur zelfstandig 0,6 per kamer
 - Kamerverhuur niet-zelfstandig 0,2 per kamer
 - Aanleunwoning en serviceflat 0,9 per wooneenheid

- Voor het reduceren van de parkeerbehoefte zijn in de Beleidsregel Parkeernormen 2019 verschillende afwijkingsgronden opgenomen.
- Deelmobiliteit dient gestimuleerd te worden.
- Afmetingen van de parkeerplaatsen uitvoeren conform de NEN2443.
- Straten uitvoeren als een 30km-zone.

- Voor parkeren op eigen terrein gelden correctiefactoren comform tabel 3 bijlage 2 van de Beleidsregel en bij het toepassen van de parkeernorm mag reking gehouden worden met aanwezigheidspercentage conform tabel 6 bijlage 2
- Bij niet-woonfuncties wordt ook getoetst aan parkeernormen voor fietsers conform bijlage 3 van de Beleidsregel.
- Vakmarkering voor parkeerplaatsen.

Laadpunten

- Het aandeel laadpunten wat gerealiseerd dient te worden in de wijk wordt gebaseerd op de kencijfers uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van CROW gehanteerd. De kencijfers voor oplaadpunten in de openbare ruimte zijn gegeven als percentage van het totaal aantal openbare parkeerplaatsen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen terughoudend en actief gebruik van deze laadpunten:

• Huur	Terughoudend	Actief
- Huis, vrije sector	0,3%	0,5%
- Huis, sociale huur	0,07%	0,2%
- Appartement, duur	0,8%	1,7%
- Appartement midden/goedkoop	0,3%	0,5%
• Koop		
- Huis, vrijstaand	0,8%	1,7%
- Huis, twee-onder-een-kap	0,8%	1,7%
- Huis, tussen/hoek	0,3%	0,5%
- Appartement, duur	0,8%	1,7%
- Appartement, midden	0,3%	0,5%
- Appartement, goedkoop	0,07%	0,2%
• Wonen bijzonder		
- Kamerverhuur	0,07%	0,2%
- Serviceflat	0,07%	0,2%
- Kleine eenpersoonswoning	0,07%	0,2%

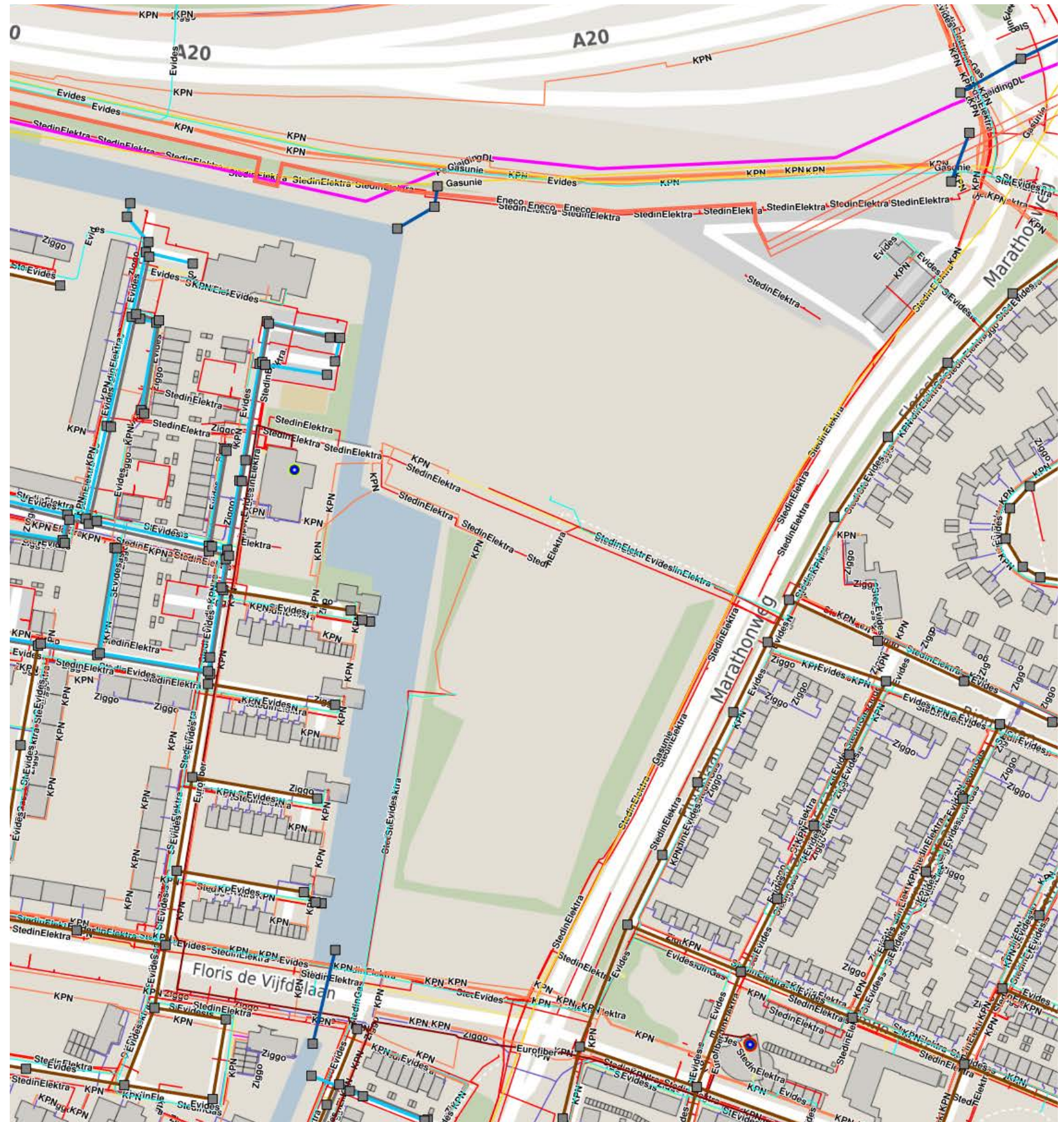
Fietsparkeren

- Goede toegankelijkheid van de berging door een (sociaal) veilige maatvoering te gebruiken voor de fiets/voetgangers infra in de wijk.
- Volgens Beleidsregel Parkeernormen 2019 gelden voor fietsparkeren gelden de volgende normen:

• Rij- en vrijstaande woning	1,00 per kamer
• Appartement (met fietsenberging)	0,75 per kamer
• Appartement (zonder fietsenberging)	0,25 per kamer
• Studentenhuis	1,00 per kamer
• Aanleunwoning / serviceflat	1,00 per wooneenheid
• Bezoekers (in openbare ruimte)	0,5 per woning

Bijlage 07 - Randvoorwaarden kabels en leidingen

- 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.
- Er mogen geen bomen boven een riool worden geplaatst.
- 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.
- Gescheiden rioolstelsel ; oppervlaktewater aanwezig in directe omgeving.
- Voor de Gasunie leiding A517 langs de Marathonweg geldt een bebouwings-vrije zone van 5 meter aan weerszijde van de leiding. Eventueel aanleg van water in de buurt van die leiding mag alleen na toestemming van de Gasunie, in verband met de gronddruk op de leiding.
- Gasunie bereidt de aanleg voor van de warmwaterleiding langs de Marathonweg, parallel aan de gasleiding A517. Een expansie lus voor deze leiding komt ter hoogte van de Riouwlaan.
 - De hele leidingstrook heeft voor de warmteleiding een breedte van 10 meter. Deze ligt aan de westkant naast de gasleiding, die zelf ook een belemmeringsstrook heeft van 10 meter (5 meter aan iedere kant vanuit het hart van de leiding).
 - Daarmee moet er dus vanuit het hart van de gasleiding een strook van 15 meter aan de westkant vrij blijven van bebouwing en bomen.
 - Er is een lijst met planten die van de Gasunie wel in die strook mogen staan.
 - De warmteleiding wordt aangelegd vanaf eind 2022 en zal vanaf medio 2025 warmte kunnen leveren.
 - Warmteling en Gasunie kunnen een T-stuk opnemen in de leiding bij de locatie Marathonweg Noord, ongeveer tegenover de Riouwlaan. Vanaf dat punt zal een energiebedrijf een verdeelstation moeten maken en het lokale warmtenet moeten aanleggen.
 - Daarmee kunnen de woningen op de Locatie Marathonweg Noord worden aangesloten op het warmtenet.
 - Er dient voldoende ruimte gereserveerd te worden voor dit verdeelstation.
 - Het T-stuk wordt alleen aangelegd als er een overeenkomst is met het energiebedrijf dat de verdere verdeling gaat doen.



Bijlage 08 - Externe veiligheid

- Geen woningen binnen de belemmeringenstrook van de buisleiding.
- Geen woningen binnen de veiligheidszone van de A20 of binnen de PAG-zone (30 meter vanaf de rand van de weg).
- Geen zeer kwetsbare bestemmingen binnen de 100% letaliteitszone van de buisleiding A517 (gehele gebied). Zeer kwetsbare bestemmingen zijn bestemmingen voor verminderd zelfredzamen zoals kleine kinderen, bejaarden en gehandicapten.
- Vanwege aanvliegroute RtHA moet het gebied vanuit twee (tegengestelde) richtingen worden ontsloten .
- Het groepsrisico mag niet hoger zijn dan de oriëntatiewaarde.
-

Bijlage 09 - Randvoorwaarden duurzaamheid

Wonen

- De woningen zijn energiezuinig waarbij uit gegaan wordt van 60% hernieuwbare energie op eigen woning of appartementsgebouw voor de BENG 3 eis.
 - Alleen voor de sociale huurwoningen is Nul-op-de-meter het uitgangspunt 100% (met een Energieprestatie vergoeding (EPV) als mogelijkheid).
 - 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.
- Energieopwekking niet middels fossielen brandstoffen, maar door ter plaatse opgewekte duurzame energie.
- Voor de minimale prestatie die een energiezuinige, comfortabele en gezonde woningen oplevert wordt de oranje tabel geraadpleegd.
- Ventilatie/spuimogelijkheid in iedere verblijfsruimte.

Uitgangspunten grondgebonden woningen en appartementen

- De te garanderen benodigde energie per m² en per jaar om de woning te verwarmen.
- Percentage van het totaal aantal woningen met een goede zon-oriëntatie moet zo optimaal mogelijk zijn. Een goede zon-oriëntatie wil zeggen open gevels op zuidoost, zuid of zuidwest georiënteerd en meer gesloten gevels op noordoost, noord etc.
- Zoveel mogelijk maatregelen treffen om hoge warmtebelasting in zomer-maanden te voorkomen. Denk hierbij aan schaduw van loof-bomen, overstekken, zonwering en zomernachtventilatie.

Aanbevelingen

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

Uitgangspunten buitenruimte

- Het aandeel openbare groene oppervlakte binnen het gehele plangebied bij voorkeur zo groot mogelijk.
 - De minimale hoeveelheid openbare groene ruimte is bepaald op 47% van het plangebied. Dit is inclusief de groene rand van 22%.
 - Intensief beheerd gazon wordt niet meegerekend.
- Zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding voor parkeren in openbaar gebied.
- Voor het inpassen van bestaande houtopstanden wordt gebruik gemaakt van de 'afpelmethode". Afhankelijk van de levensduur van de bestaande houtopstanden wordt bepaald of deze worden ingepast binnen de gebiedsontwikkeling.
- Er moet een BEA (Boom Effect Analyse) worden opgesteld. Bij eventuele kap moet een herplantingsplan worden ingediend. Alternatieven voor kap moeten zijn onderzocht en gemotiveerd.

- De soortkeuze en toepassing (ontwerp) van nieuwe beplanting (bomen, heester, vaste planten, grasmengsels, etc.) moet zoveel mogelijk afgestemd worden op de lokale groeiplaatsomstandigheden (bodem en klimaat). Daarnaast moet de soortenkeuze toegesneden zijn op de veranderende klimaatomstandigheden (klimaatadaptatie) en van toegevoegde waarde zijn voor bijen, insecten, vlinders, vogels, vleermuizen, etc.
- Het percentage van het vasthouden en infiltreren van hemelwater binnen het gehele plangebied is zo hoog mogelijk.
- Het ontwerp van de openbare (en eventuele mandelige buitenruimte) is toegesneden op het terugdringen van groenbeheer, afgemeten aan het aantal benodigde beheerinterventies per jaar.
- Zo veel mogelijk bestaand verhardingsmateriaal hergebruiken. Dit kan zowel op bestaande locatie, in huidige vorm en/of verwerkt.
- Het percentage duurzaam gekweekt plantmateriaal is zo hoog mogelijk.
- Het percentage van toegepaste nieuwe verhardingsmaterialen dat duurzaam geproduceerd is, is zo hoog mogelijk.

Water

- Hanteren eisen uit de Waterverordening / Hemelwaterverordening 2021.

Bijlage 10 - Planologische procedures

Het vigerend bestemmingsplan is Westwijk (1980-06-23). In dit bestemmingsplan is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding sportdoeleinden te wijzigen in de bestemming Wonen - Uit te werken ten behoeve van de realisatie van woningen. Er is dus een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op de planlocatie.

In 2021 is een nieuw bestemmingsplan Westwijk vastgesteld door de gemeenteraad. De strook tussen Westwijk en Indische Buurt is niet opgenomen in het bestemmingsplan Westwijk, waardoor het oude plan uit 1980 nog steeds van kracht blijft. Er zal voor de planontwikkeling een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan opgesteld moeten worden.

Het planschade risico is voor de ontwikkelende partij.

Participatie is een belangrijk onderdeel in het proces. In een communicatieplan dient het te doorlopen proces met bijbehorende communicatie- en participatiemomenten in beeld te worden gebracht. Daarbij moet worden aangegeven hoe en wanneer de verschillende stakeholders (o.a. bewoners en bedrijven in de omgeving) worden betrokken. Vroegtijdige participatie met de omgeving is voor de gemeente Vlaardingen belangrijk.

Ook dient hierin te zijn opgenomen hoe wordt omgegaan met klachten, hoe deze op zo kort mogelijke termijn worden afgehandeld en hoe deze in het vervolg worden voorkomen.



Bijlage 11 - Pijlers woningkwaliteit

Randvoorwaarden woningbouw	Pijlers woonkwaliteit
 Eengezinswoningen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 100m² Eengezinswoningen hebben een minimale beukmaat van 4,80m	 Gedifferentieerd woning-aanbod zowel in prijs als in grootte
 Appartementen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50m²	 Behouden en waar mogelijk versterken van het groene karakter van de stad
Gemotiveerd afwijken In overleg met de gemeente kan er bij bepaalde plannen worden afgeweken van de gestelde kaders. Denk hierbij aan woningbouw voor specifieke doelgroepen of vernieuwende woonconcepten	 Stimuleren en faciliteren van ontmoeting
	 Duurzaam en circulair bouwen
	 Doorstroming bevorderen in de stad en in de wijk

Bijlage 12 - Prijssegmenten uit de groendbrief 2022

HUURSEGMENT (nieuwbouw)					
Gemeente Vlaardingen					
1.1	sociale huur (aftoppingsgrens)	tot	€	633,25	per maand (1 persoons huishouden)
		tot	€	678,66	per maand (2 persoons huishouden)
1.2	sociale huur (liberalisatiegrens)	tot	€	763,47	per maand
1.3	vrije sector: middelduur	tot	€	1.076,71	per maand
1.4	vrije sector: duur	vanaf	€	1.076,71	per maand
KOOPSEGMENT (nieuwbouw)					
Gemeente Vlaardingen					
2.1	goedkoop	tot	€	198.000,00	
2.2	bereikbaar	tot	€	355.000,00	
2.3	middelduur	tot	€	519.000,00	
2.4	duur	vanaf	€	519.000,00	

Bijlage 13 - Eisen afvalinzameling

Grondgebonden woningen

- Krijgen een 140 liter minicontainer voor GFT (groente, fruit- en tuinafval)
- Krijgen een 140 liter minicontainer voor papier en karton.
- De romp en de deksel van beide containers zijn antraciet grijs. De afvalsoort wordt aangeduid met de gekleurde plaatjes op de hoeken van de deksel. Zie het informatieblad. Blauw is papier en groen is GFT.
- De ondergrondse containers voor restafval en de bovengrondse verzamelcontainers voor GFE (zie hieronder bij appartementen) zijn niet ingericht op het ontvangen van tuinafval. Uiteraard willen we het scheiden, omdat het circulair kan worden toegepast en ook nog eens aanzienlijk goedkoper kunnen verwerken dan restafval. Maar ook ondervinden we problemen en overlast als tuinafval op deze containers wordt aangeboden. Dit komt door de grove structuur van het tuinafval en de hoeveelheden die hiervan op piekmomenten vrijkomen. Met minicontainers aan huis is de scheiding van GFT effectiever. Deze punten gezamenlijk maken dat wij een individuele minicontainer belangrijk vinden.
- Ondergrondse containers voor papier zijn beperkt geschikt voor het afvangen van (grof) karton, wat door het stijgend aandeel pakketpost steeds meer aanwezig is. Ondergrondse restafvalcontainers zijn in het geheel niet geschikt voor (grof) karton. Wij worden regelmatig geconfronteerd met problemen door verklemmingen met hoge kosten en ongemak ten gevolg. En uiteraard willen het scheiden, papier en karton is meermalig circulair toepasbaar en het levert ons geld op als we het apart inzamelen. Als het als restafval wordt verbrand dan kost het ons geld. Met minicontainers aan huis is de scheiding van papier- en karton effectiever. Deze zaken gezamenlijk maken dat wij een individuele minicontainer voor papier en karton belangrijk vinden.
- Inwoners mogen een tweede container of een grotere container (240 liter) aanvragen. Dit gebeurt in de praktijk niet vaak omdat onze ledigingsfrequentie vrij hoog is en een grotere opslag niet nodig is. De 240 litercontainer heeft dezelfde hoogtemaat als de 140 liter, maar is iets breder en dieper.

Appartementen

- Hebben geen tuinafval maar wel organisch afval. Dat noemen we GFE (groente-, fruit- en etensresten).
- Krijgen een GFE zuil. Dit is één of zijn meerdere 240 liter containers in een stalen behuizing in dezelfde kleurstelling als die van de restafvalcontainers. Deze container staat bovengronds. De aantallen GFE zuilen is afhankelijk van het aantal appartementen.
- Als er geen minicontainer voor papier (of grotere vierwielcontainer voor papier) in of bij het appartement kan, dan is de ondergrondse papiercontainer de tweede keus.

Restafval voor beide type woningen

Restafval wordt voor beide type woningen ingezameld met ondergrondse containers. De spreiding en de benodigde aantallen zijn afhankelijk van het aantal woningen, de onderlinge spreiding van de woningen, ontsluitingen/preferente looproutes en inpassing in de omgeving. Idealiter plaatsen we clusters van twee of meer restafvalcontainers bij elkaar zodat als een container buiten gebruik is, er op dezelfde plek een back up is. Afval van beide type woningen mag in dezelfde restafvalcontainer.

Loopafstanden

Loopafstanden tot restafvalcontainers en naar opstelplaatsen voor minicontainers zijn gemaximeerd. De loopafstand wordt gerekend vanaf het verlaten van het perceel van de grondgebonden woningen en bij appartementen vanaf de gebruikelijke (gezamenlijke) uitgang. Dit is meestal waar de brievenbussen zijn. Alle inzamelvoorzieningen moeten veilig en laagdrempelig kunnen worden gebruikt door de bewoners. Houd rekening met bereikbaarheid door zware inzamelvoertuigen.

Ontwerpeisen

In de SUV staan de ontwerpeisen voor de afvalinzameling uitgeschreven in punt 02.02. Het aangezicht op de minicontainers bij de woningen dient in het ontwerp aandacht te krijgen.

