

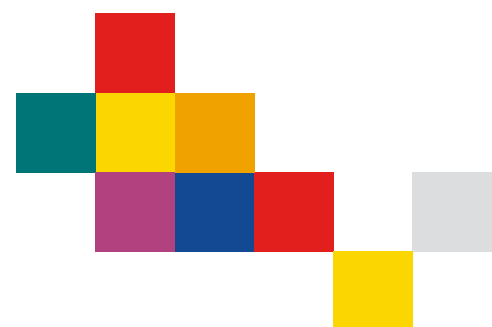


Integraal Programma van Eisen

B4-locatie
Vlaardingen



Gemeente 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.

Opmaak door:

Wissing ruimtelijke denkers

Documentnaam:

1295-Westwijk Vlaardingen-B4 locatie IPvE 2024

Wijzigingsdatum:

21 november 2024

Versie:

11









Inhoud

1. Inleiding	6
1.1 Achtergrond	7
1.2 Opgave	8
1.3 Leeswijzer	8

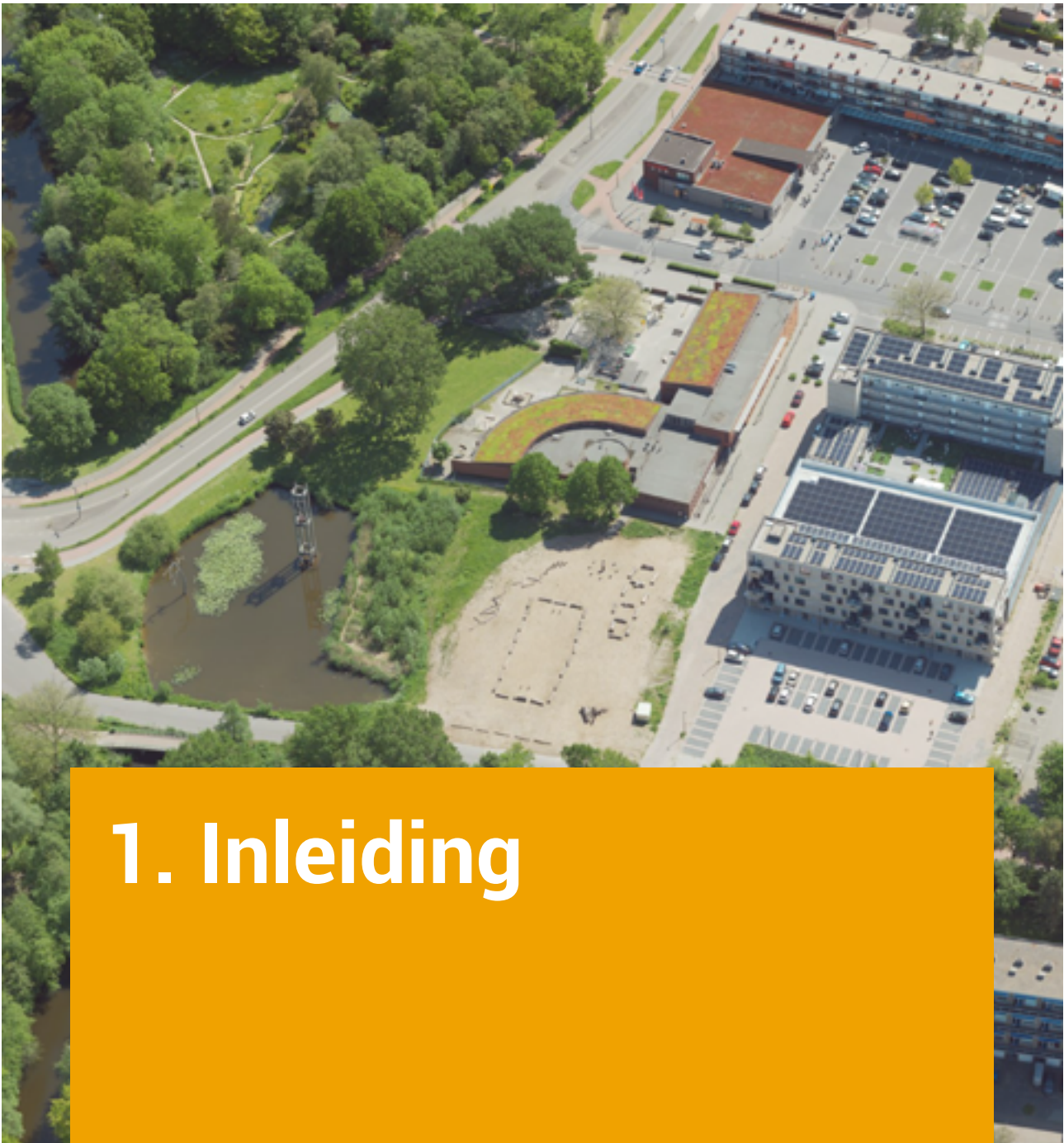
2. Stedenbouwkundige verkenning	10
2.1 Ligging	11
2.2 Geschiedenis	12
2.3 Routes en ontsluiting	13
2.4 Groenblauwe structuur	14
2.5 Hoogteaccenten	15
2.6 Ligging binnen het centrum	16
2.7 Omgevingsplan	18

3. Ruimtelijke randvoorwaarden	20
3.1 Concept	21
3.2 Stedenbouwkundige inpassing	22
3.3 Inpassing parkeeroplossing	24
3.4 Ruimtelijke ontwikkeling	25
3.5 Inrichting openbaar gebied	26

4. Programmatische randvoorwaarden	28
4.1 Woningbouwprogramma	29
4.2 Parkeren	29
4.3 Duurzaamheid	31

5. Beeldkwalitatieve randvoorwaarden	32
5.1 Welstand	33
5.2 Architectuur	34
5.3 Buitenruimte	35
5.4 Overgang openbaar - privé	39

Bijlagen	42
Bijlage 1: Demarcatie	43



1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Midden in de Westwijk van de gemeente Vlaardingen heeft het bruisend hart van de wijk zich gemanifesteerd. Het centrumgebied behelst veel levendigheid, ontstaan door de samenkomst van diverse woningbouwontwikkelingen, sociaal-maatschappelijke bezigheden en commerciële bedrijvigheid. Het centrumgebied van de Westwijk zit midden in een transformatie, waarbij de komende jaren steeds meer gebouwd en geherstructureerd wordt om kwaliteit toe te voegen, dat zich vertaalt in een fijne, gezonde en actieve leefomgeving. Door de menging van een nieuwe kern met de klassieke ambiance van de Westwijk, ontstaat er een unieke woonomgeving en verblijfsplek met veel potentie tot uitbreiding van deze unieke, dynamische sfeer. Daarbij heeft het centrum een directe relatie met de centraal gelegen groenzone van het Marnixpark en de bijbehorende Heemtuin. Deze groene zone zorgt voor de onmisbare verbinding tussen de gehele Westwijk en biedt een fijne looproute naar onder andere het waterrijke Krabbepark met het Krabbepas.

Het perceelgebied, genaamd 'B4-ontwikkellocatie', ligt aan de rand van het centrumgebied, in de zichtlijn van Dirk de Dordelaan en heeft een sterke relatie met het Marnixpark. Hierdoor is het vanzelfsprekend dat het gekozen programma van de gemeente Vlaardingen veel ambities met zich meebrengt. Het is de wens om een sociaal-maatschappelijke en fris woonprogramma te combineren dat de unieke dynamiek van de omgeving versterkt. Voor de ontwikkelingen van de B4-ontwikkellocatie hebben de gemeente Vlaardingen en Stichting Ipse de Bruggen de handen in elkaar geslagen. Samen hebben ze een stevig maar passend programma geformuleerd om de centrale kwaliteiten van deze unieke locatie tot maximale uiting te brengen.

1.2 Opgave

De gemeente heeft de wens om met deze bijzondere locatie het totaalconcept van harmonie en levendigheid toe te voegen aan de meest diverse wijk van Vlaardingen. Concreet vertaald is de wens om circa 2.000 vierkante meter kinderdagcentrum van Ipse de Bruggen, 42 Zorgwoningen en minimaal 60 vrije sector woningen toe te voegen aan de woon- en maatschappelijke voorraad van het centrumgebied.

In dit IPvE zijn door de gemeente randvoorwaarden opgesteld waar de ontwikkeling aan moet voldoen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk om aan de hand van deze randvoorwaarden tot een passend planvoorstel te komen. Dit gebeurt zoveel mogelijk in samenspraak met de gemeente.

Daarbij is het van belang dat er een aantrekkelijk en functioneel gebouw met bijhorende buitenruimtes komt, maar ook dat de ontwikkeling goed op locatie land en op de omgeving aansluit. Om deze reden is het ook van belang om de buitenruimte mee te nemen bij de ontwikkeling. Het plangebied omslaat dus een groter gebied dan enkel de nieuwe uitgeefbare gronden. De ontwikkelaar wordt ook verantwoordelijk gesteld voor de technische uitwerking van delen van het openbaar gebied. Dit gaat in samenspraak met de gemeente die de verantwoordelijkheid neemt voor de ruimtelijke uitwerking hiervan.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt bestaat dit document uit de volgende onderdelen. In [hoofdstuk 2](#) wordt beknopt de stedenbouwkundige verkenning van de locatie gepresenteerd. Hierbij wordt ingegaan op de historische, ruimtelijke en planologische eigenschappen van de B4-locatie. De conclusies bieden aanleiding voor de door de gemeente opgestelde randvoorwaarden. In [hoofdstuk 3](#) worden de ruimtelijke randvoorwaarden die van toepassing zijn behandeld. Deze worden ondersteund door een in [paragraaf 3.2](#) getoonde randvoorwaardenkaart. In [hoofdstuk 4](#) wordt ingegaan op de programmatische randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen. Vervolgens worden in [hoofdstuk 5](#) de beeldkwalitatieve randvoorwaarden van zowel de architectuur, de buitenruimte als de overgang van openbaar naar privé inzichtelijk gemaakt. Tot slot zijn aan het einde van het document de nodige [Bijlagen](#) te vinden. In [Bijlage 1](#) wordt er uitvoerig ingegaan op de demarcatie van de ontwikkeling en de verantwoordelijkheden van zowel de ontwikkelaar als de gemeente.

Het document is interactief. Dit houdt in dat deze doorklikbaar is. Onder aan de pagina kan door middel van de pijltjes de volgende en vorige pagina worden bereikt en het leeuw-icoon brengt je naar de inhoudsopgave. Daarnaast zijn verwijzingen (onderstreepte tekst) aanklikbaar.



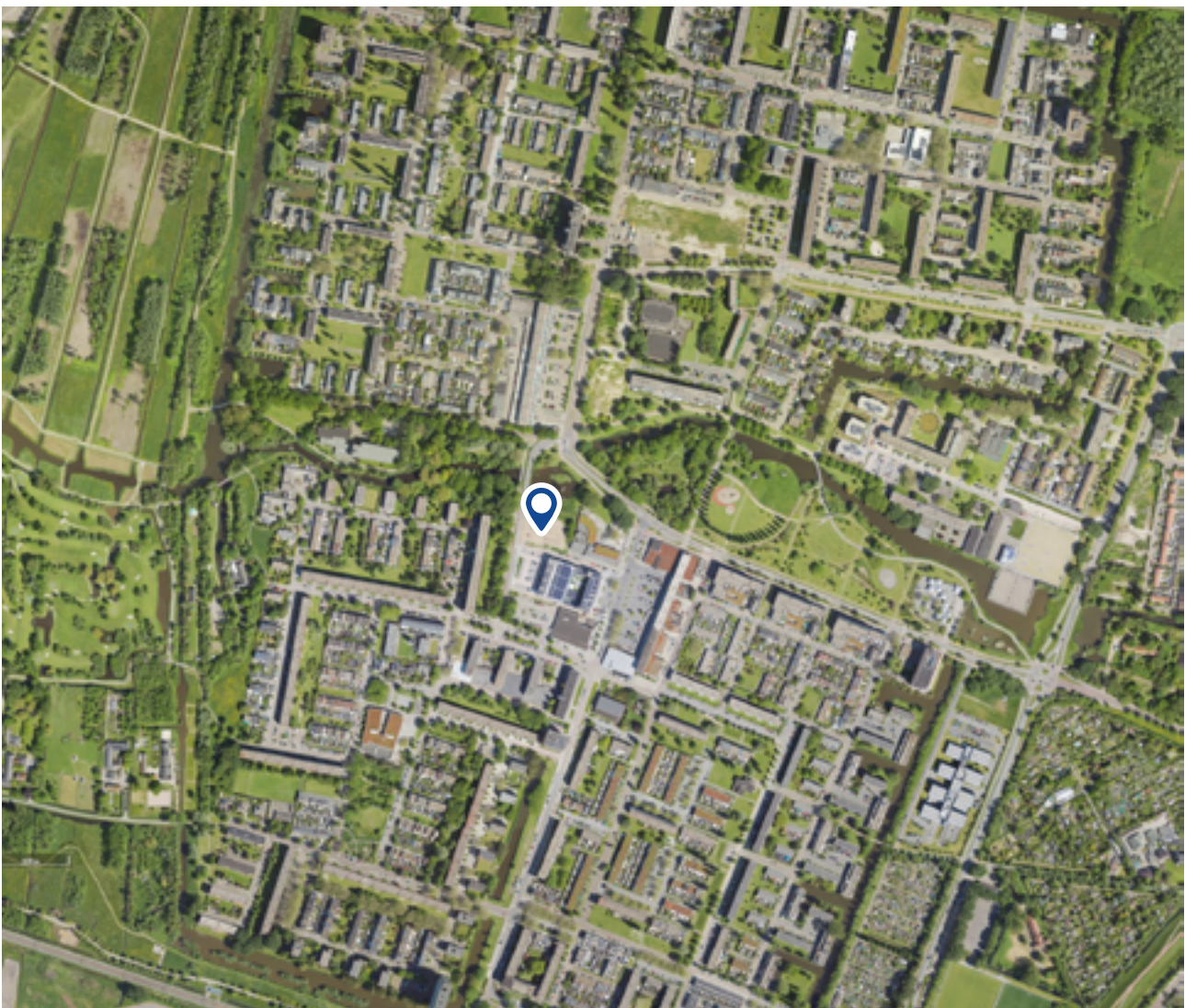


2. Stedenbouwkundige verkenning

2.1 Ligging

De B4-locatie maakt onderdeel uit van het centrumgebied. Het centrumgebied heeft een centrale ligging in Westwijk en vormt een belangrijke schakel tussen de Dirk de Derdelaan, de Heemtuin en de Doctor Wiardi Beckmansingel richting metrostation Vlaardingen West.

De B4-locatie heeft een prominente ligging aan de grote waterpartij in de zichtlijn van de Dirk de Derdelaan. De klokkentoren van de voormalige Willibrorduskerk staat nog in deze waterpartij. Verder bestaan de randen van het plangebied uit de Spinozastraat ten westen, direct ten oosten ligt IKC De Wereldwijzer en het Erasmusplein met parkeerplaats ten zuiden. Tot slot is in 2020 ten zuidoosten van het plangebied een nieuw complex met 55 plus woningen en sporthal opgeleverd. Dit vormt de eerste grote ingreep van de transformatie van het centrumgebied. De verdere plannen van deze transformatie zijn nog in ontwikkeling.



2.2 Geschiedenis

De B4-locatie heeft een bijzondere geschiedenis voor Westwijk. Op de locatie stond vroeger de Willibrorduskerk. Deze rooms-katholieke kerk werd in 1966 gebouwd en is in 2009 gesloopt. Deze kerk, ontworpen door de architect Blaauwhof, bood plaats aan 550 personen.

Oorspronkelijk liep de groene ruimte van het Marnixpark door daar waar nu het centrumgebied is gelegen. De Willibrorduskerk stond daardoor midden in het park. Het twee lagen hoge gebouw was direct geïntegreerd aan de waterpartij ten noorden. De klokkentoren stond als vrijstaand bouwwerk in het water. Hiermee had de kerk met haar klokkentoren een prominente positie en was duidelijk zichtbaar vanaf de Dirk de Derdelaan en Marnixlaan.



Willibrorduskerk en klokkentoren

De klokkentoren is na de sloop blijven staan. Deze toren stond los van de kerk in het water en markeert de snijlijn van de Dirk de Derdelaan en de Marnixlaan. De toren is eigendom van de gemeente Vlaardingen, die ook zorg draagt voor het onderhoud. De bouwkundige staat van is goed, maar er hangen geen klokken meer in de toren.



De Offerboom

De Offerboom is een herinnering aan de kerk die vroeger op deze plek stond. Het verwijst daarmee naar de betekenis van geloof in de gemeenschap zoals dat eeuwenlang een vanzelfsprekendheid is geweest en nu gaandeweg lijkt te verdwijnen.

Het planten van een meiboom is een oud Europees gebruik dat voor kwam in grote delen van Europa. Men geloofde dat het planten van de boom leidde tot vruchtbaarheid en voorspoed. Aan de takken van de boom hangen een vijftal beeldjes die het leven symboliseren: een lelie, een vogelhuisje, een dobber, een bijenkorf en een schedel.

De vorm van de boom verwijst naar een fragment uit de film 'Het Offer' van Andrei Tarkovski, waarin de hoofdpersoon een tak in de grond steekt en aan een kind uitlegt dat als je het iedere dag water geeft, de boom dan vanzelf gaat bloeien. Het kind gelooft dit en vertrouwt op het woord van de hoofdpersoon. Die vertrouwt op zijn beurt op een deal met God, met wie hij afspreekt om alles wat hem dierbaar is te offeren, als God het onheil van een naderende ramp weet te voorkomen. Het geloof van het kind versus het geloof van de volwassene. Het kinderlijke en toegewijde vertrouwen tegenover de moraliteit van het machteloze individu – beide aspecten zitten in het geloof besloten. De kerk is geofferd voor de komst van een nieuw complex.



Bron: <https://indebuurt.nl/vlaardingen/genieten-van/mysterie/mysterie-opgelost-wat-is-het-verhaal-achter-kunstwerk-de-offerboom~106945/>

2.3 Routes en ontsluiting

Het plangebied ligt nabij een knooppunt van auto-, bus- en fietsontsluiting en de verschillende wandelpaden die door het Marnixpark heen lopen. Daardoor heeft het plangebied een gunstige ligging ten opzichte van zowel het centrum van Vlaardingen als het metrostation Vlaardingen West en het recreatiegebied Krabbepark ten westen van Vlaardingen.

Het plangebied zelf wordt ontsloten vanaf de Spinozastraat. Het profiel van deze straat bestaat uit een autoweg, fietspad en voetpad. Het voetpad slaat tegenover het plangebied af richting de Hoogkamer, de wijk ten westen.

In 2022 is het Erasmusplein tussen Spinozastraat en Doctor Wiardi Beckmansingel opnieuw ingericht tot een volwaardig voetgangersgebied. Ook het zuidelijke deel van de Spinozastraat is al opnieuw ingericht. In de toekomst zal ook het noordelijke deel een nieuwe inrichting gaan krijgen. Hiermee zal deze straat als een belangrijke wijkontsluitingsweg gaan functioneren.

Door de transformatie van het plangebied, de Spinozastraat en het Erasmusplein ontstaat er een belangrijke ontwerp-opgave voor de verbinding tussen deze drie onderdelen. Daarbij moet er rekening gehouden worden met:

- de inrichting van de Spinozastraat als hoofdontsluiting vanaf de Marnixlaan richting de Van Baerlestraat;
- de inrit van de parkeergarage;
- de toegankelijkheid van het winkelgebied voor voetgangers;
- de toegankelijkheid voor de nodige busjes en auto's ten behoeve van de IKC en mogelijke nieuwe KDC.

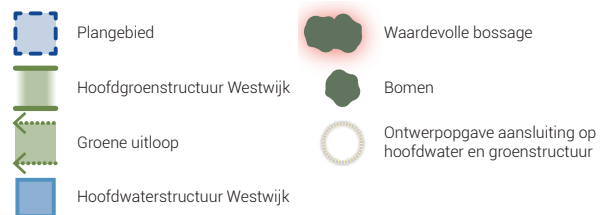
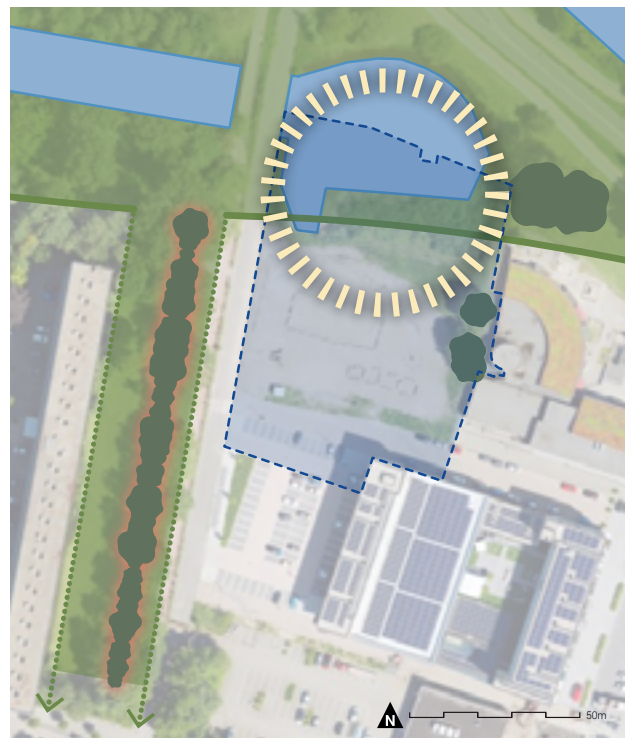


2.4 Groenblauwe structuur

De B4-locatie ligt op een prominente plek langs het Marnixpark. Op dit punt komen groenstructuur, blauwstructuur en infrastructuur bij elkaar. De waterpartij die direct aan de locatie grenst maakt onderdeel uit van de hoofdwaterstructuur van Westwijk. De ontwikkeling van de B4-locatie vraagt om een zorgvuldige inpassing met dit park. Vanwege de ligging direct aan de waterpartij die door het Marnixpark loopt is met name de relatie tot deze waterpartij van belang.

Op verschillende plekken heeft het Marnixpark groene uitlopen. Eén daarvan ligt aan de overkant van de Spinozastraat. Hier staat een waardevolle bossage waar de planontwikkeling rekening mee dient te houden.

In het plangebied staan een aantal bomen. Een groot deel daarvan is reeds aangeplant bij de aanleg van het Erasmusplein. Daarnaast staan er 3 grote bomen direct naast de IKC de Wereldwijzer. Er is een bomeneffectanalyse uitgevoerd om te bepalen of deze bomen verplantbaar zijn. Enkel de meest noordelijke boom, naast de IKC, krijgt een terughoudend verplantbaarheidsadvies. Alle andere bomen krijgen een positief verplantbaarheidsadvies.



2.5 Hoogteaccenten

In het centrumgebied zijn twee hoogteaccenten gepland:

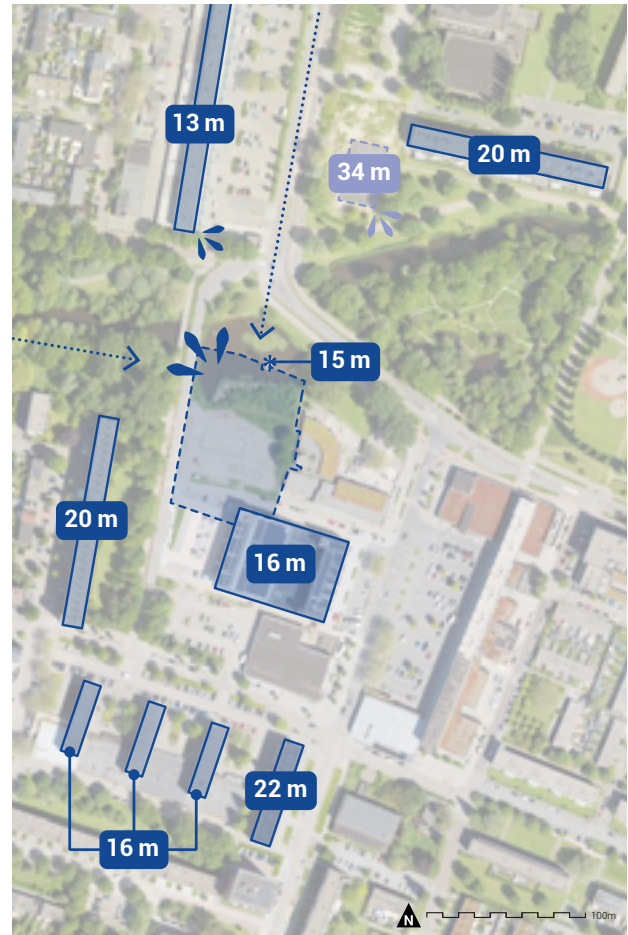
- Op de B4-locatie komt een accent aan het park.
- Ter plaatse van de Albert Heijn komt een accent aan de Doctor Wiardi Beckmansingel (B3-locatie).

Om te bepalen wat een passende hoogte is voor deze locatie, is gekeken naar soortgelijke hoogteaccenten in Westwijk en de direct omgeving.

Westwijk heeft een aantal hogere appartementengebouwen, welke accenten vormen op wijkniveau. Deze staan veelal langs aan de rand van de wijk en langs hoofdontsluitingswegen. Deze variëren tussen de 37 tot 46m.

Direct om het centrumgebied heen is de maximale gebouwhoogte op het moment 22m. Enkele jaren geleden stond er op de hoek van de Dirk de Dordelaan en de Heemtuin een appartementengebouw van 34m. De sloop hiervan nodigt uit om op de B4-locatie juist een nieuw accent te maken.

Vanwege de prominente ligging in de zichtlijnen van de Dirk de Dordelaan en het Marnixpark, schikt deze locatie zich voor een hoogteaccent op wijkniveau.



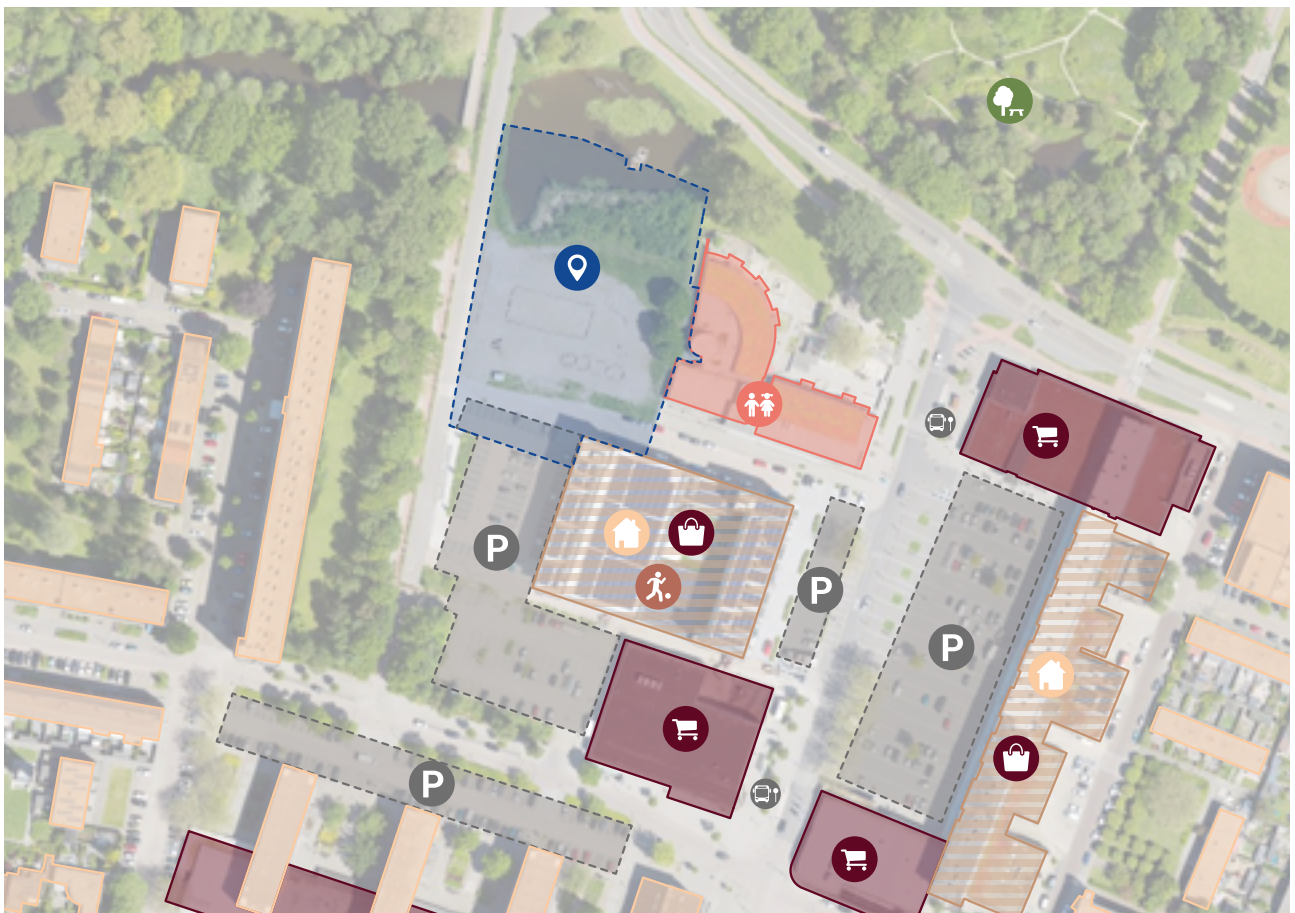
2.6 Ligging binnen het centrum

Functies

De B4-locatie maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het nieuwe centrum van Westwijk. Bij deze ontwikkeling wordt gestreefd naar een centrum met verblijfskwaliteit en waar verschillende functies bij elkaar komen. Dit wordt bereikt door renovatie, het toevoegen van woningen, voorzieningen en de transformatie van de openbare ruimte.

Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom bijdragen aan de al aanwezige functies en voorzieningen. Zo is in 2020 een nieuw complex met 55 plus woningen en sportzaal geopend. In de plint van dit gebouw is tevens ruimte voor verschillende kleine winkelvoorzieningen.

Ook voor de ontwikkeling van de B4-locatie wordt gestreefd naar een multifunctioneel complex. Naast het toevoegen van woningen dient er een toevoeging te worden gedaan aan voor de omgeving relevante voorzieningen.



Openbare ruimte

Om het centrum verblijfskwaliteit te geven wordt er ingezet op de transformatie van de openbare ruimte naar een autovrije of autoluwe openbare ruimte met een overwegend groen karakter. Dat leidt tot een ontwerpvoorbeeld op de volgende punten:

- Parkeren voor woningen is op eigen terrein ondergronds opgelost.
- Toegang tot parkeergarage vanaf de Spinozastraat.
- Goede inpassing voor langzaamverkeersdeelnemers van en naar centrum (Erasmusplein).
- Bijdrage leveren aan het terugdringen van wateroverlast en hittestress.
- Aansluiten op Heempark / groenzone Marnixpark, o.a. door natuurinclusief bouwen.
- Rekening houden met hemelwaterberging (60 mm/m², zie hemelwaterverordening).

Centrumplan

De ontwikkeling van de B4-locatie maakt onderdeel uit van het centrumplan. Dit plan is nog in ontwerpfasen en loopt parallel aan de plannen voor de B4-locatie. De hierna benoemde informatie en getoonde beelden hebben daarom geen bindende waarde, maar kunnen wel als leidraad worden meegenomen voor de plannen van de B4-locatie.

Het belangrijkste doel van de plannen rond 'Plein West' in de afgelopen jaren was de locatie om te vormen tot een bruisend en aantrekkelijk hart van de wijk. Een plein met winkels, horeca, sportvoorzieningen, wonen, onderwijs, zorg en een plek waar wijkagent, corporaties, gemeente en Minters kunnen samenwerken. Mooi centraal gesitueerd, naast het park en aan de verbinding-as naar het station.



Beeld is niet meer actueel

Conceptschets voor centrumplan. Dit beeld toont geen uiteindelijk ontwerp en is aan veranderingen onderhevig.

Met betrekking tot de B4-locatie wordt er in het centrumplan gesproken over de volgende leidende principes en acties:

- Hoogteaccent (bebouwingsaccent) aan het park.
- Toevoegen van woningen en zorg voor levendigheid van het centrum.
- Integreeren bestaande klokkentoren.
- Levendige plint maximaal doorzetten.
- Zoveel mogelijk voorkanten/representatieve kanten van de bebouwing aan de openbare ruimte.
- Toepassen van gevelgroen stimuleren.
- Ruimte voor ontmoeting en spelen.
- Relatie met het park en heemtuin versterken.



Beeld is niet meer actueel

Hoogteaccent

Omwille van de samenhang is gekozen voor een andere situering van de nog toe te voegen woon- en zorgbebouwing aan de zijde van het park. Met hoge, levendige plinten (eventueel plek voor centrumfuncties), representatieve kanten aan de openbare ruimte en met een hoogteaccent aan de parkzijde.

2.7 Omgevingsplan

Bestemmingsplan Westwijk (tijdelijk deel omgevingsplan)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Westwijk. Deze is onder de Omgevingswet verplaatst naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit bestemmingsplan is op 20 mei 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het is een conserverend bestemmingsplan. Voor gebieden waarin vanuit het Centrumplan Westwijk nieuwe ontwikkelingen worden beoogd, zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Zo ook voor dit plangebied. Bij de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn deze wijzigingsbevoegdheden vervallen van rechtswege.

Wonen - Uit te werken

Het plangebied specifiek wordt aangeduid met de bestemming "Wonen - Uit te werken". Daarmee is de locatie bestemd voor wonen en bijzondere woonvormen. Dit kan worden gecombineerd met beroep en bedrijf aan huis en gastouderopvang. De maximale bouwhoogte op deze locatie is 30m. Afwijken van deze maatvoering kan binnen dit bestemmingsplan met ten hoogste 10% (artikel 38.1).

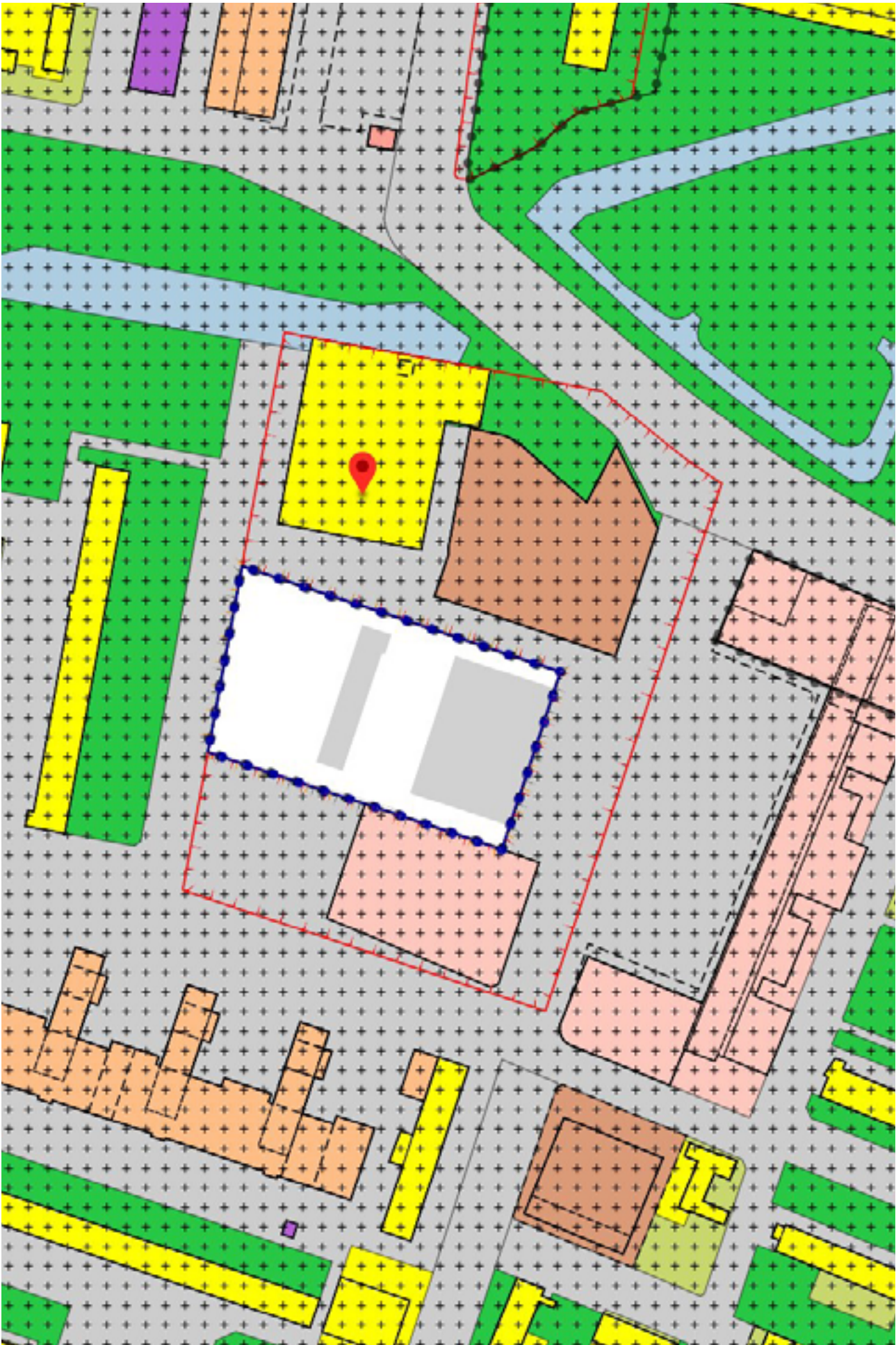
Daarbij is een bouwaanduiding opgenomen op de locatie van de klokkentoren. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding mag een klokkentoren worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 15m.

Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2 (Erasmusplein)

Het centrumgebied, waaronder ook het plangebied, valt voor een groot deel onder een wijzigingsgebied. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te wijzigen.

Conclusie

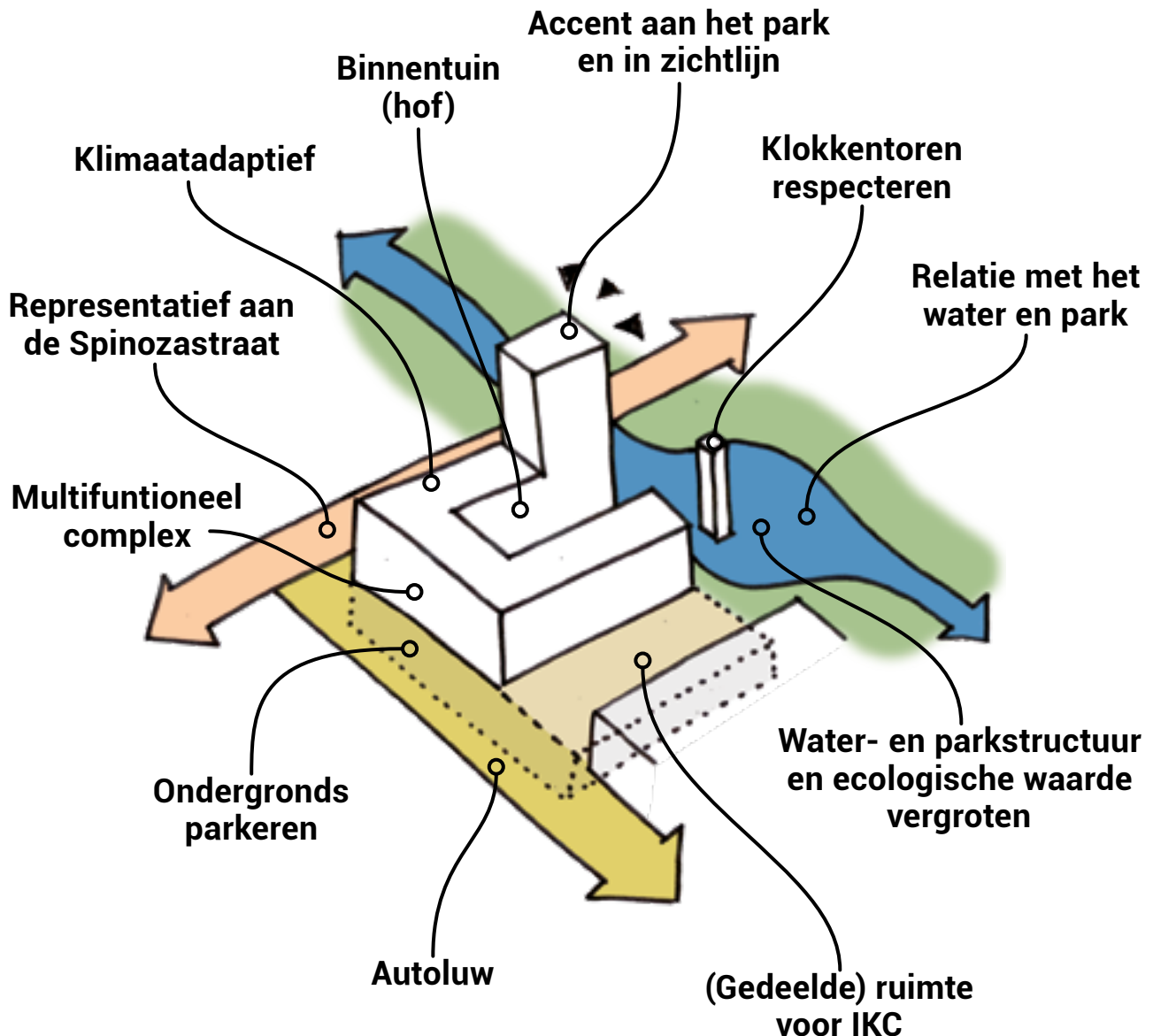
De voorgenomen planontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een nieuw ruimtelijk plan te worden opgesteld. Op basis van dit IPvE zal de gemeente daarbij hun medewerking verlenen.





3. Ruimtelijke randvoorwaarden

3.1 Concept

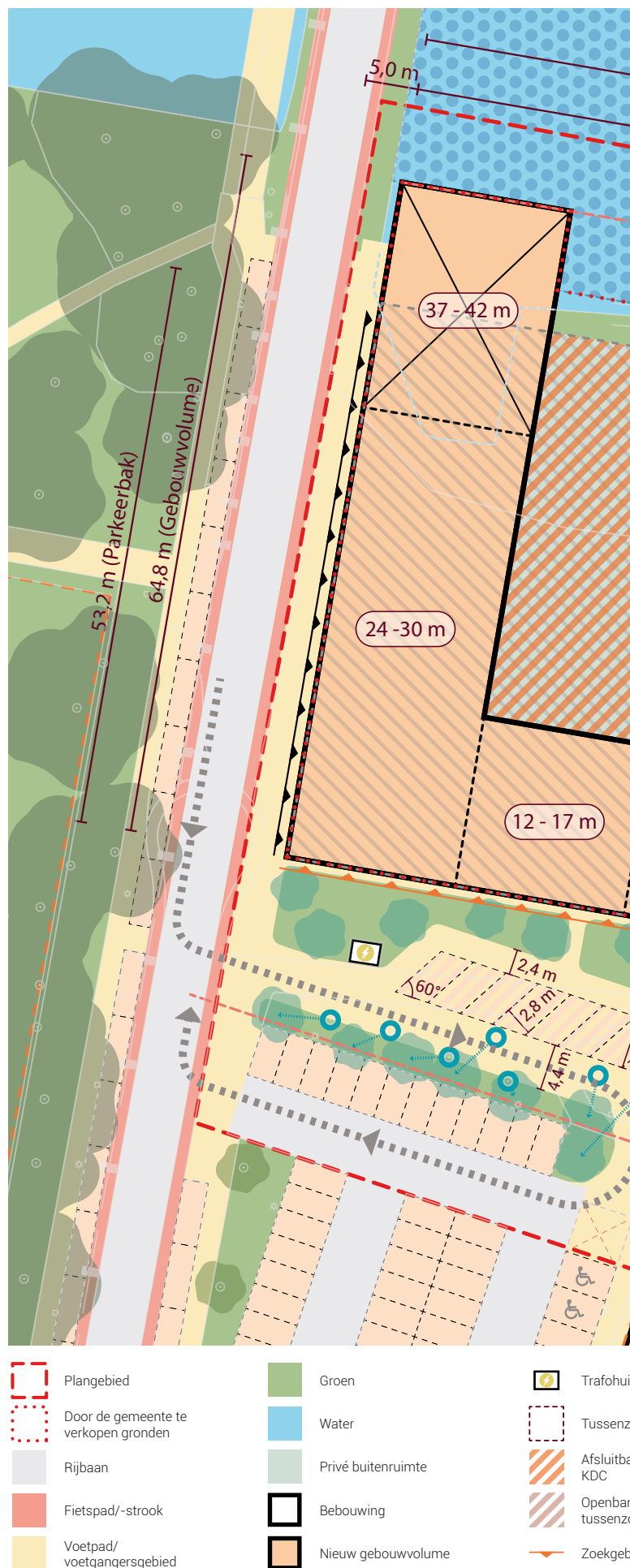


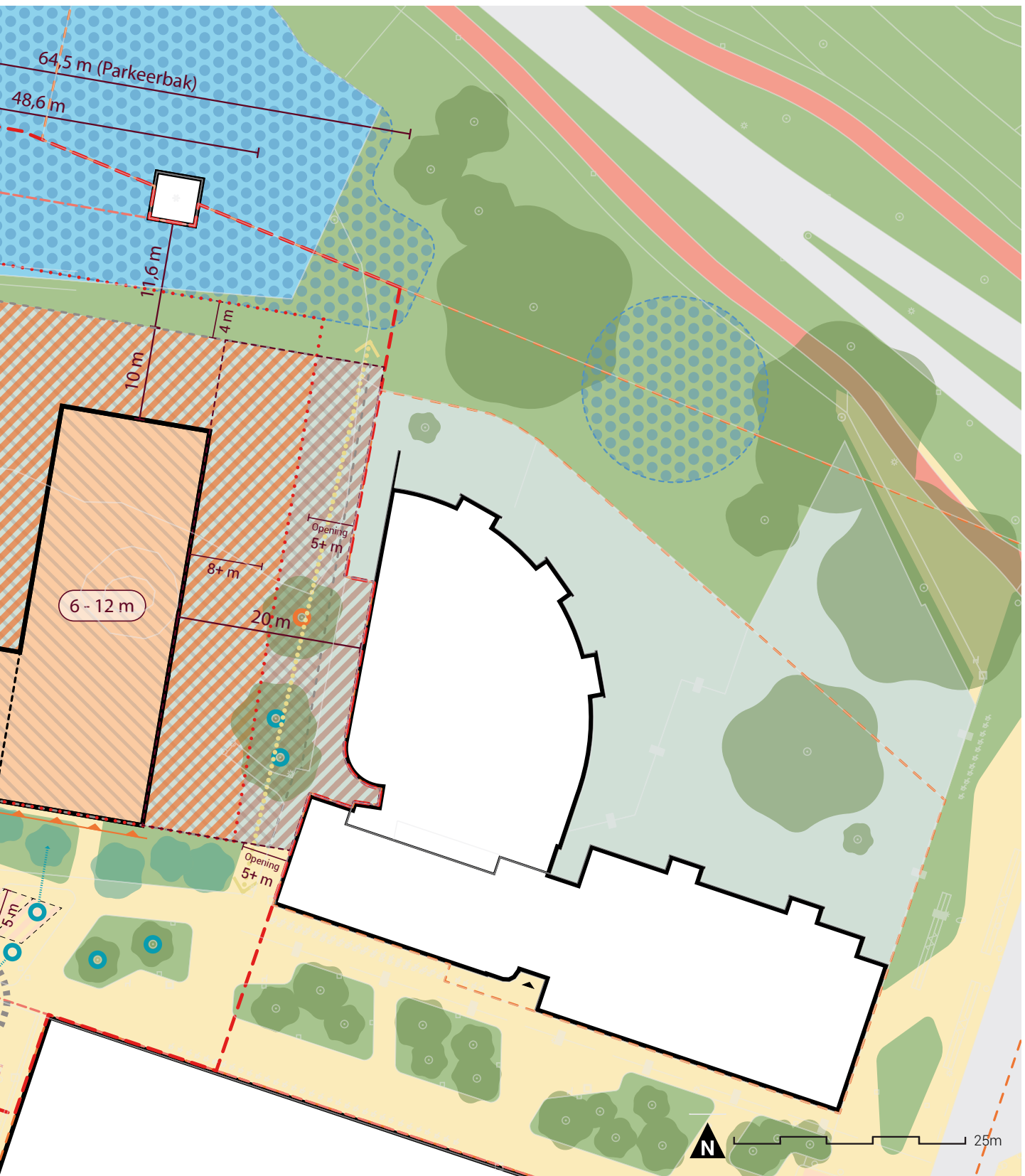
"Op de B4-locatie komt een nieuw multifunctioneel complex. Een opvallend accent tussen het nieuwe centrum en de Heemtuin."

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwe gebouw wordt zorgvuldig ingepast in haar omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden een gepaste oriëntatie, aansluiting op aanwezige structuren en voldoende afstand tot bestaande bebouwing en de klokkentoren.

- Aantal lagen bouwblok: 12.
 - Hoogteaccent 42m (past binnen de norm hoogteaccenten Westwijk).
 - Het hoogteaccent is gepositioneerd aan het water en langs de Spinozastraat.
- Er wordt voldoende afstand gehouden ten opzichte van de volgende elementen:
 - Spinozastraat: 5m.
 - Gebouw IKC De Wereldwijzer: 20m.
 - De klokkentoren: 11,6m tot buitenruimte en 21,6m tot gebouw.
- De ruimte tussen het nieuwe gebouw en IKC De Wereldwijzer (tussenzone) is deels afsluitbaar.
 - De ruimte krijgt een groene inrichting (rekening houdend met de daaronder gelegen parkeervoorziening) aansluitend op het park.
 - Er wordt een minimale hoeveelheid verharding toegepast en er mag geen (kleine) bebouwing worden geplaatst.
 - De inrichting houdt rekening met de zichtlijn ten behoeve van de beleving van het park.
 - Er is ruimte voor speelgelegenheid.
 - De afscherming met de IKC gaat plaatsvinden met een nader te bepalen afscheiding van het speelterrein van de KDC (zie [paragraaf 5.4](#) voor meer informatie betreft beeldkwaliteit).
 - Indien de huidige bomen niet gehandhaafd kunnen worden dient er een passende oplossing te worden gevonden.
- Ondergrondse parkeervoorziening binnen het perceelgrenzen.
 - De parkeervoorziening is gepositioneerd onder het gebouw en deels onder de buitenruimte van het KDC en openbare ruimte.
- Via de ten zuiden gelegen parkeerplaats is een Kiss & Ride voor het KDC bereikbaar. Hier mogen alleen de busjes van het KDC gebruik van maken.
 - Dit gebied maakt onderdeel van de propositie en wordt daarna weer uitgegeven als openbaar gebied (zie [Bijlage 1](#) voor meer informatie betreft de demarcatie).
 - De inrichting van de Kiss & Ride sluit aan op de inrichting van het centrumplan.
- Het plan gaat uit van een multifunctioneel gebouw.
 - De voorzieningen moeten toekomstbestendig zijn.
- Voor een optimale inpassing in en aansluiting op de aanwezige groen-blaue structuren worden groene gevels en/of daken toegepast.





- | | | | |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Bomen huidig Bomen nieuw / verplant Waardevolle bossage Positief verplantbaarheidsadvies boom Suggestie verplanting | <ul style="list-style-type: none"> Terughoudend verplantbaarheidsadvies Zoekgebied water Locatie huidige water t.p.v. ontwikkeling Openbare parkeerplaatsen Invalideparkeerplaats op naam | <ul style="list-style-type: none"> Te vervallen parkeerplaatsen (2 stuks) Projectie parkeervoorziening (ondergronds) Zoekgebied entree parkeergarage Opstelplaatsen busjes (Kiss & Ride) Route busjes | <ul style="list-style-type: none"> Zichtlijn/(visuele) verbinding Kadastraal perceel #3067 Belangrijke rooilijn Huidige situatie (BGT) |
|--|---|---|--|

3.3 Inpassing parkeeroplossing

Parkeren voor de woningen wordt opgelost in een ondergrondse parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening wordt grotendeels onder de nieuwe bebouwing gepositioneerd. Daarbij kan, conform de demarcatie van het plangebied, worden uitgeweken naar het oosten van het gebouw. Waardoor een deel van de benodigde parkeervoorziening onder de buitenruimte van het KDC wordt gepositioneerd. Bij het ontwerp van de parkeeroplossing dient er rekening gehouden te worden met de volgende randvoorwaarden:

- De parkeerbehoeften dient binnen de op in [paragraaf 3.2](#) getoonde 'projectie parkeervoorziening (ondergronds)' te worden opgelost. Vanwege schaarste in omliggend openbaar gebied wordt uitgegaan van ondergronds parkeren.
 - De parkeervoorziening is ontsloten vanaf de Spinozastraat ten westen.
 - De parkeervoorzieningen is gedimensioneerd als stallingsgarage (volgens NEN 2443). Parkeervak 5,13 x 2,5m.
 - Er wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor mindervaliden.
 - Ongeveer 350-400 m² gereserveerd voor fietsenstalling, berging en techniek (grijs).
 - Ondergrondse parkeervoorziening ~3.000 m² BVO.
 - Parkeren voor zorgwoningen en KDC in openbaar gebied door dubbelgebruik.
- De ondergrondse parkeervoorziening mag niet onder de openbare ruimte van het Erasmusplein worden geplaatst.
- De balans tussen (tijdelijk) parkeren in de openbare ruimte en het bewaren/borgen van de kwaliteit van de openbare ruimte dient te worden bewaakt.
 - Veilig (tijdelijk) parkeren staat voorop.
 - De wandelgelegenheid en de groene uitstraling van het Erasmusplein mogen niet worden aangetast.
- De beleidsregels Parkeren 2019 met de bijgaande parkeernormeringen dienen voor de parkeerberekeningen als leidraad te worden gehanteerd (zie [paragraaf 4.2](#)).

3.4 Ruimtelijke ontwikkeling

Algemeen

- Voorstel om de hoogteaccenten van het pand op te hogen: voorstel vanuit SBKP en gemeente op de hoogte brengen hoogteaccent-verschuiving.
- DSW wordt benaderd voor toetsing zorgwoningen in oppervlakte KDC, dit ook vanwege bestemmingsplanwijzigingen (omgevingsplan).
- RO-planaanpassingen (omgevingsplan en MER): deze kosten dienen vergoed te worden door de afnemer van het grondgebied/ontwikkelaar.

Geluid

- Ontwikkeling alleen mogelijk als de grenswaarde van Wet geluidshinder niet wordt overschreden.
 - Ontwikkeling betreft een geluidsgevoelige bestemming en geluidskaart geeft overschrijding grenswaarde aan bij omliggende bestemmingen.
 - Akoestisch onderzoek van belang vanwege industrieën weglawaai en rail- en vliegtuiglawaai.
- Rekening houden met beleid hogere waarden.
 - Aan de hand van een geluidsonderzoek naar de gezoneerde bronnen is geconcludeerd dat er voor dit plan een besluit hogere grenswaarden nodig is.
- Om de overschrijding van voorkeursgrenswaarden geluid bij de verdere planvormingen te minimaliseren zullen geluidsdempende maatregelen getroffen moeten worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met:
 - het naastgelegen IKC (geluidsgevoelige bestemming). Deze moet zo min mogelijk overlast ondervinden met betrekking tot de ontwikkeling.
 - de boven de KDC gelegen woningen. Er dienen passende maatregelen te worden getroffen om te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in deze woningen.

Laadpunten

- Bij het plaatsen van laadpunten dient te worden voldaan aan de wet en regelgeving (Beleidsregels Concessie openbare laaddiensten elektrisch vervoer Vlaardingen 2021).
 - Bij het plaatsen van ondergrondse laadpunten rekening houden met brandveiligheid.
 - Laadpunten dicht bij in- en/of uitgang realiseren.
 - Stimuleren deelmobiliteit, laadpunten en fietsparkeerders sluit aan op actieplan mobiliteit.

Bodem

- Bouw en woonrijp maken procedures dienen volgens de SUV-voorwaarden te worden voldaan/gevolgd.

Externe veiligheid

- Ontwikkeling bevindt zich in GR-toetsingsgebied, een gebied waarbinnen een groepsrisico berekening gemaakt moet worden.
- Rekening houden met zelfredzaamheid en rampenbestrijding, vooral voor kwetsbare bewoners die verminderd zelfredzaam zijn.

3.5 Inrichting openbaar gebied

De ontwikkeling van de B4 locatie beslaat ook een deel van de inrichting van de openbare ruimte en een goede overgang van privé naar openbaar gebied. Het plangebied beslaat daarom ook een deel van dit openbaar gebied. In [Bijlage 1](#) wordt uitgebreid ingegaan op wat er waar van de ontwikkelaar wordt verwacht.

Afvalinzameling

- Restafval wordt 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 worden er clusters van twee of meer restafvalcontainers bij elkaar geplaatst zodat als een container buiten gebruik is, er op dezelfde plek een achtervang is.
- Appartementen hebben geen tuinafval maar wel organisch afval oftewel GFE (groente-, fruit- en etensresten).
 - De woningen 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 zijn afhankelijk van het aantal appartementen.
- Als er geen minicontainer voor papier (of grotere vierwielcontainer voor papier) in of bij het appartement kan worden geplaatst, dan is de ondergrondse papiercontainer de tweede keus.
- In de SUV staan de ontwerpseisen voor de afvalinzameling uitgeschreven in punt 02.02.

Loopafstanden

Loopafstanden tot restafvalcontainers en naar opstelplaatsen voor minicontainers zijn gemaximeerd. De loopafstand wordt bij appartementen gerekend 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.

Waterberging/-compensatie

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, heftigere en zwaardere buien en toename van verhard oppervlak veroorzaken onder andere 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.

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.

Om de benodigde waterberging (compensatie) te berekenen dient de watersleutel van het Hoogheemraadschap van Delfland ingevuld te worden.

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.

Uitgangspunten

- 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 ernaar 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.
- Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden die zijn gesteld aan het lozen van afstromend hemelwater en overtollig grondwater op het rioleringsstelsel, zoals voorgeschreven in de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater'.
- Voor nieuwe bebouwing met een oppervlak groter dan 50 m² geldt dat deze dient te worden voorzien van een hemelwaterberging met een minimale capaciteit van 60 liter per m².
 - In het geval dat de wateropgave aantoonbaar niet op het plangebied opgelost kan worden staat de gemeente het toe een oplossing elders in de omgeving te voorzien. Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente.
- Het ontwerp van nieuwe rioolstelsels moet hydraulisch voldoen aan een belasting met bui 09 vanuit de Leidraad Riolering, zonder dat water-op-sstraat 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 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.



4. Programmatische randvoorwaarden

4.1 Woningbouwprogramma

Woonprogramma dient te worden getoetst aan de Woonvisie 2021. De volgende randvoorwaarden gelden in ieder geval voor de ontwikkeling van de B4-locatie:

- Gedifferentieerd aanbod koopappartementen binnen het bouwblok: Denkende aan woningen voor:
 - starters;
 - empty nesters;
 - een aantal luxe penthouses voor het verbeteren van de woonbalans binnen het centrumgebied Westwijk.
- Aantal koopappartementen:
 - Minimaal 60 (van belang om het streefdoel uit de woonvisie van 39.000 woningen in 2030 te halen).
 - Maximaal afhankelijk van factoren zoals maximale hoogte en de parkeerbalans.

- Tevens gelden de volgende randvoorwaarden:
 - Gebouw moet 0 treden toegankelijk zijn.
 - Appartementen hebben een minimale gebruiksoppervlakte van 50m² (Woonvisie: kwaliteit woningbouw).
 - Appartementen mogen zowel koop als huur zijn.

Koopappartementen

Voor de koopappartementen gelden de volgende aandelen en gebruiksoppervlakte per categorie. (Percentages zijn richtlijn)

Aandeel	Categorie	GBO
25% - 35%	Koop bereikbaar	50 - 70 m ²
35% - 50%	Koop middelduur	70 - 90 m ²
0% - 20%	Koop duur	90 m ²

4.2 Parkeren

De parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt bepaald op basis van de Beleidsregel Parkeernormen 2019 en het Paraplubestemmingsplan Parkeren (30-1-2020).

- Huur
 - <50 m² 0,7 per woning
 - 50 m²/75 m² 0,9 per woning
 - 75 m²/100 m² 1,1 per woning
 - 100 m²/125 m² 1,3 per woning
 - >125 m² 1,5 per woning
- Koop
 - <50 m² 0,9 per woning
 - 50 m²/75 m² 1,1 per woning
 - 75 m²/100 m² 1,3 per woning
 - 100 m²/125 m² 1,5 per woning
 - 125 m²/150 m² 1,7 per woning
 - >150 m² 1,9 per woning
- Overig
 - Verpleeg/verzorging 0,6 per woning
 - Kinderdagcentrum 1,1 per 100m²

Deze normen zijn inclusief het aandeel bezoekersparkeren (0,2). Dit aandeel dient in de openbare ruimte te worden opgelost (dubbelgebruik). De parkeerbehoefte voor de 42 woningen voor zorg en KDC wordt bovengronds opgelost door dubbelgebruik. Het gaat hierbij om 19,6 plekken.

- 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.
- Bij niet-woonfuncties wordt ook getoetst aan parkeernormen voor fietsers conform bijlage 3 van de Beleidsregel.
- Vakmarkering voor parkeerplaatsen.

Kiss & Ride KDC

De Kiss & Ride zone is bedoeld om kinderen bij de KDC af te zetten of op te halen. De Kiss & Ride is opgedeeld in twee onderdelen:

1. Parkeerplekken (8 stuks) ten behoeve van busjes op het Erasmusplein nabij de entree van de KDC.
2. Parkeerplekken (5 stuks) ten behoeve van ouders op de parkeerplaats ten zuiden van het Erasmusplein.

Het is verboden om te parkeren op de voor de Kiss & Ride parkeergelegenheid. De 9 plekken voor de busjes dienen als onderdeel van het plein en beheersbaar ingericht te worden. Voor de parkeergelegenheid voor ouders geldt:

- De ouders die de Kiss & Ride-zone gebruiken dienen direct na het uitstappen van de kinderen weer door te rijden
- Ouders die even mee naar binnen willen, kunnen geen gebruik meer maken van de Kiss & Ride-zone en dienen elders te parkeren.

Laadpunten

Er dient, ook in de ondergrondse parkeervoorziening, rekening gehouden te worden met laadpunten. 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.

Het aandeel laadpunten dat gerealiseerd dient te worden in de wijk, wordt gebaseerd op de kencijfers uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van CROW. 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:

	Terughoudend	Actief
• Huur		
• Appartement, duur	0,8%	1,7%
• Appartement midden/goedkoop	0,3%	0,5%
• Koop		
• 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

Ook het fietsparkeren dient integraal in het ontwerp te worden meegenomen en op een kwalitatieve manier te worden opgelost. Daarbij is een goede toegankelijkheid van de berging van belang. Volgens Beleidsregel Parkeernormen 2019 gelden voor fietsparkeren de volgende normen:

- Woningen
 - Appartement (met fietsenberging) 0,75 per kamer
 - Appartement (zonder fietsenberging) 0,25 per kamer
 - Aanleunwoning/serviceflat 1,00 per wooneenheid
 - Bezoekers (in openbare ruimte) 0,5 per woning
- Kinderdagcentrum (onderbouwd afwijken van deze normen is toegestaan)
 - Leerlingen 5,00 per 10 leerlingen of per 0,4 leslokalen
 - Medewerkers 0,40 per 10 leerlingen
- Verpleeg/verzorging
 - Bezoekers 1,30 per 100 m² bvo
 - Medewerkers 0,40 per 100 m² bvo



4.3 Duurzaamheid

Gemeente Vlaardingen heeft veel oog voor duurzame gebiedsontwikkeling. Vanwege de hoge complexiteit van B4-locatie is er echter voor gekozen om geen extra eisen te stellen.

Woningen

- De woningen zijn energiezuinig waarbij uitgegaan wordt van een appartementengebouw met de BENG 3 eis.
- 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.
- De woningen voldoen aan de te garanderen benodigde energie per m² en per jaar om de woning te verwarmen.
- Zoveel mogelijk maatregelen treffen om hoge warmtebelasting in zomermaanden te voorkomen. Denk hierbij aan schaduw van loofbomen, overstekken, zonwering en zomernachtventilatie.
- Bij mogelijk plaatsen van warmtepompen rekening houden met Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) inzake geluidsbelasting van max. 40 dB.

Buitenruimte

- Het aandeel openbare groene oppervlakte binnen het gehele plangebied bij voorkeur zo groot mogelijk.
- Er is een BEA (Boom Effect Analyse) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een groot deel van de bomen verplant kan worden. Enkel één boom krijgt een terughoudend verplantbaarheidsadvies.
- Te verwijderen bomen moeten in het plangebied worden gecompenseerd.
- De soortenkeuze en toepassing (ontwerp) van nieuwe beplanting (bomen, heester, vaste planten, grassmengsels, 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.

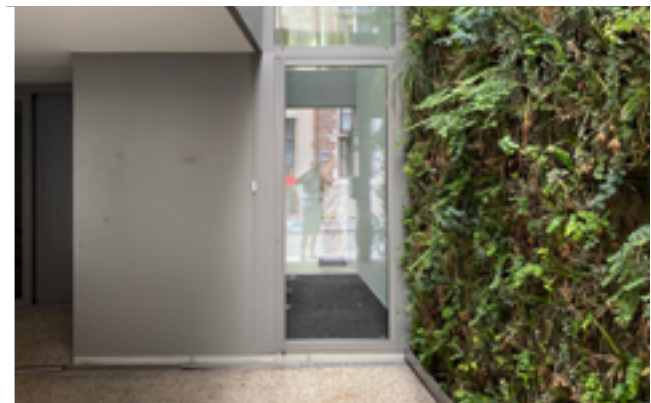
- Het percentage van het vasthouden en infiltreren van hemelwater binnen het gehele plangebied is zo hoog mogelijk.
- Het ontwerp van de openbare (en eventuele mandelige buitenruimte) is toegesneden op het terugdringen van groenbeheer, afgemeten aan het aantal benodigde beheerinterventies per jaar.
- 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.

Circulair en natuurinclusief bouwen

- Er wordt zo circulair mogelijk gebouwd:
 - Toepassen van lichtere materialen met lagere milieu-impact toepassen.
 - Hernieuwbare, in plaats van fossiele, grondstoffen en energiebronnen gebruiken.
 - Materialen en grondstoffen zo lang mogelijk in de keten houden.
- Natuurinclusief ontwerpen is een middel voor:
 - de verduurzaming van zowel het gebouw als de buitenruimte;
 - oplossingen met betrekking tot hemelwater;
 - het creëren van dekking, voedsel, broed- en nestgelegenheid voor vleermuizen, vogels en insecten;
 - een relatie met de Heemtuin.





5. Beeldkwalitieve randvoorwaarden

5.2 Architectuur

Algemeen

- De hoofdrichting van de bebouwing komt overeen met de bebouwingsrichting van de voormalige kerk en heeft een orthogonaal karakter. Hiermee heeft het gebouw een afwijkende hoofdrichting ten opzichte van de overige bebouwing op het Erasmusplein.
- Het plan dient te passen in de ruimtelijke uitgangspunten van de Westwijk. Gebaseerd op eerder gerealiseerde projecten en op welstandsuitspraken betekent dit: een orthogonale opzet, eigentijdse vormgeving die aansluit op de jaren 50 architectuur en aandacht voor detaillering.

Gevelindeling en materiaalgebruik

- Aan alle zichtbare zijden van het gebouw is aandacht voor het gevelontwerp en zorgen glaspartijen, voordeuren, balkons en zorgvuldige materialisering voor een representatief karakter van de gevels.
- Kleur- en materiaalgebruik is, binnen bovenstaande kaders, vrij. Wel moet in overweging worden genomen dat lichte hoofdkleuren voor bebouwing op de langere termijn kwetsbaar zijn in de Vlaardingse situatie.

Accent aan de Marnixlaan

- Het gebouw markeert het snijpunt Marnixlaan/Dirk de Dordelaan. Het hoogste punt van de bebouwing vindt zich dan ook ter plaatse van dat snijpunt. Daarmee is het hoogste deel van de bebouwing ook zodanig gesitueerd dat bestaande bebouwing zo min mogelijk hinder ondervindt vanuit oogpunt van bezonning en uitzicht.
- Het hoogteaccent heeft een alzijdige gevel met buitenruimtes (balkons/loggia's) op het westen en oosten.

Natuurinclusief ontwerpen

- Het gebouw wordt natuurinclusief ontworpen en gebouwd. Hiermee wordt:
 - de biodiversiteit in het gebied versterkt;
 - bijgedragen aan het stedelijk ecosysteem;
 - er gestreefd naar een duurzaam gebouw op het gebied van klimaat, energie en water.
- Hier dient een ecologisch onderzoek voor ten grondslag te liggen om rekening te kunnen houden met de doelsoorten in de omgeving (vleermuizen, vogels en insecten).



5.3 Buitenruimte

Binnentuin

- Boven de parkeervoorziening komt een al dan niet voor Ipse de Bruggen gemeenschappelijke groen ingerichte ruimte.
- De binnentuin wordt als speelruimte voor het KDC ingericht.
 - Er dient voor voldoende geborgenheid gezorgd te worden om geluidsoverlast te voorkomen.
 - De binnentuin krijgt een groene en voor het KDC functionele inrichting.
 - Zachte ronde vormen zijn beeldbepalend bij de inrichting.

Tussenzone

- De ruimte tussen het nieuwe gebouw en IKC De Wereldwijzer krijgt een groene inrichting.
 - Er wordt een minimale hoeveelheid verharding toegepast.
 - Er mag geen bebouwing worden geplaatst.

- De inrichting houdt rekening met de zichtlijn richting het park.

Openbaar gebied

- Dient als toegang tot IKC de Wereldwijzen
- De inrichting zorgt voor (visuele) verbinding tussen het Erasmusplein en de noorderlijke groenzone.
- (Een deel van) de ruimte kan worden afgesloten. Dit gebeurt door middel van een laag hekwerk.

Speelgebied KDC

- Het gehele speelgebied van de KDC moet afgesloten kunnen worden (ook het gedeelte langs het water).
 - Richtlijnen voor deze erfafscheiding zijn te vinden in [pagina 40](#).
- Er is ruimte voor speelgelegenheid.
 - Indien passend in het bestemmingsplan (tijdelijk deel omgevingsplan), zijn speeltoestellen van maximaal 4m hoog die bedrijfsmatig worden gebruikt vergunningsvrij.



Spinozastraat

- De huidige bossages bepalen de groene uitstraling van de Spinozastraat.
 - Door de struwelen iets uit te dunnen ontstaat er een iets transparantere uitstraling.
 - Alle bomen blijven behouden.
- Het straatprofiel wordt als hoofdonthulling van het centrum ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met het comfort van fietsers en voetgangers.
 - Brede fietsstroken zorgen voor een veilig profiel voor fietsers.
 - Door middel van een brede stoep langs de plint van het nieuwe gebouw krijgen voetgangers voldoende ruimte.

Erasmusplein

- Het Erasmusplein wordt ingericht als voetgangersgebied.
- Ten behoeve van het KDC en IKC houdt de inrichting rekening met een Kiss & Ride.
 - De opstelplekken voor de busjes kunnen, wanneer er niet wordt geparkeerd, betrokken worden bij het voetgangersgebied.

Marnixlaan en Marnixpark

- De beleving van het water en het park staan hier centraal.
 - De binnentuin en speeltuin hebben een visuele relatie met het Marnixpark.
- De oevers worden natuurvriendelijk ingericht.
 - Er staan geen bomen langs de oever.
 - Over de breedte van het talud ontstaat een verloop van bloemrijk grasland, natte ruigte, moerasplanten, drijfbladplanten en waterplanten.



Groen dak ondergrondse parkeervoorziening

Bij de ontwikkeling wordt uitgegaan van de combinatie van een ondergrondse parkeervoorziening en een speeltuin op maaiveld. Dit leidt tot uitdagingen met betrekking tot de groene inrichting van de speeltuin. Om dit toch mogelijk te maken kan nagedacht worden over de volgende oplossingen:

- Niet alle beplanting heeft een diepe bodem nodig. Door het toepassen van plantvakken of lage bakken is er al voldoende ruimte voor onderanderen grassen, bloemen, struiken en een kruiden of moestuin.
- Hoogteverschillen bieden mogelijkheid voor het plaatsen van kleine bomen
 - Deze verhogingen kunnen worden gecombineerd met speelelementen en zitranden
- Plaats deze verhogingen boven de kolumnen van de ondergrondse parkeervoorziening.
- Kleine bomen kunnen ook in zogenaamde boomveren worden geplaatst.
 - De bomen zweven hierdoor boven de grond waardoor er ondergronds geen ruimte nodig is voor het wortelpakket.
- Door meerstammige bomen toe te passen kan een enkele boom een relatief groener beeld verzorgen.
- Klimplanten kunnen tegen pergola's en andere constructies en objecten aan groeien.
- Houd bij het ontwerp rekening met onderhoud.
- Vooral bewatering is op daken een aandachtspunt.
 - Veelal wordt dit door een automatisch beregeningssysteem voorzien.
 - Ook dit systeem heeft twee keer per jaar onderhoud nodig.





5.4 Overgang openbaar - privé

Spinozastraat

- De bebouwing is gepositioneerd aan een breed trottoir.
- Tussen het trottoir en de gevel zit eventueel nog een groenstrook.
- Een setback in de gevel is optioneel om de units op de begane grond een buitenruimte te geven.
 - De afscheiding tussen deze buitenruimte en de openbare ruimte maakt onderdeel uit van de architectuur.
- De entrees van de woningen en zorgwoningen hebben een transparante uitstraling.

Erasmusplein zuid

- De plint van het gebouw heeft een deels gesloten ten deels transparante vormgeving.
 - Er is een enkele ontsluiting aan het Erasmusplein via waar de ontvangstruimte wordt bereikt. Deze ontvangstruimte heeft een sterke relatie met het Erasmusplein. De gevel wordt hier opgebroken door middel van grote raampartijen.
 - Ter plaatse van de werkruimtes is de plint transparant, waardoor er een relatie is met de buitenruimte.
 - Ter plaatse van de entree voor de parkeergarage heeft de plint een meer gesloten uitstraling. De relatie met het Erasmusplein is hier minder aanwezig.
- De fietsen van werknemers worden door middel van nietjes langs de gevel gestald.

Tussenzone

Openbaar gebied

- Dit terrein kan worden afgesloten ten behoeve van het KDC en IKC. Beiden zijn ontsloten op deze buitenruimte.

Speelterrein KDC

- Het terrein van het KDC is vanuit de verschillende groepsruimtes toegankelijk.
- De groepsruimtes aan de speeltuin hebben een transparante uitstraling waardoor er interactie ontstaat tussen de binnen- en buitenruimte.
- Voor de erfafscheiding van de speeltuin gelden de volgende randvoorwaarden:
 - Het betreft een hoge erfafscheiding
 - Voorkom klimmen / overklauterbaarheid
 - Niet volledig dicht vormgegeven
 - Groene / natuurlijke uitstraling
 - Voorkom geluidsoverlast richting IKC De Wereldwijzer

Marnixlaan/Marnixpark

- De binnentuin en speeltuin hebben een directe relatie met deze ruimte.
 - De binnentuin kan worden afgesloten door middel van een hekwerk onder de luifel.



Erfafscheiding speeltuin

Voor de erfafscheiding van de speeltuin gelden de volgende randvoorwaarden:

- Voorkom klimmen / overklauterbaarheid
- Niet volledig dicht vormgegeven
- Groene / natuurlijke uitstraling
- Voorkom geluidsoverlast richting IKC De Wereldwijzer
- De vormgeving heeft een bescheiden / natuurlijke uitstraling.

De onderstaande referentiebeelden tonen een aantal goede en ongewenste voorbeelden. Deze dienen als inspiratie voor het ontwerp van de erfafscheiding van de speeltuin.

Goede voorbeelden



Een combinatie van een laag hekwerk met een brede haag. Een brede haag voorkomt overklauterbaarheid.



Brede borders langs de erfafscheiding zorgen voor een groene uitstraling en verkleinen de overklauterbaarheid.



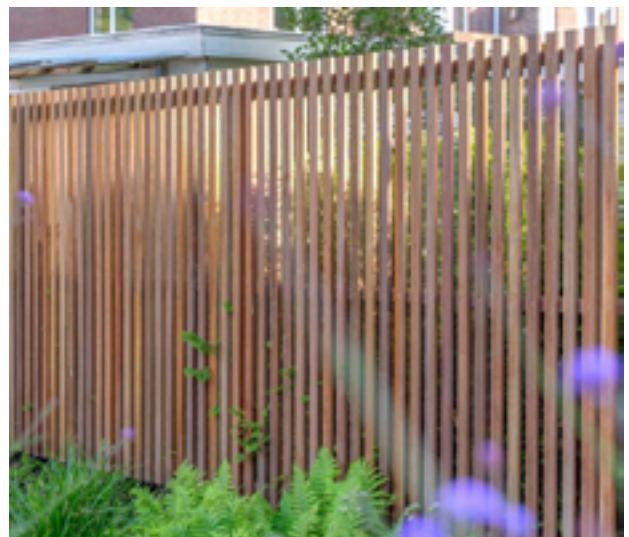
Zit- / speelgelegenheid als onderdeel van de erfafscheiding. Een aandachtspunt hierbij is de overklauterbaarheid.



Een iconisch vormgegeven hekwerk. Een aandachtspunt hierbij is de overklauterbaarheid.



Houten erfafscheiding met een natuurlijke uitstraling.



Half transparante houten hekwerk. Dit kan gecombineerd worden met begroeiing.

Ongewenste voorbeelden



Geen kokosschermen over de gehele lengte. Dit kan wel in kleine maten "strategisch" worden toegepast om geluids-overlast naar IKC De Wereldwijzer te voorkomen en zonder de transparantie van de ruimte volledig te ontnemen.



Lage hekwerken hebben een te hoge overklauterbaarheid.



Geen signaalkleuren toepassen. De erfafscheiding moet bescheiden / natuurlijke uitstraling hebben.



Te laag en open waardoor kinderen makkelijk de speeltuin kunnen verlaten.



Geen dichtbegroeid hekwerk over de gehele lengte. Dit kan wel in kleine maten worden toegepast, zonder de transparantie van de ruimte volledig te ontnemen.



Hoge steenkorven hebben een te dichte / afgesloten vormgeving.



Bijlagen

Bijlage 1: Demarcatie

Plangebied

De afbeelding hieronder toont het totale plangebied wat hiervoor van toepassing is. Om te komen tot de juiste inpassing van het nieuwe gebouw en de behorende buitenruimte, is ervoor gekozen om de aanleg van een deel van de openbare ruimte bij de ontwikkelaar neer te leggen.

De kaart toont tevens de verdeling van het grondgebied dat:

- door gemeente zal worden verkocht (oranje) en maakt onderdeel uit van het uitgeefbaar gebied;
- in eigendom blijft van de gemeente, maar die wel onderdeel uitmaakt van de ontwerpogave (geel)
 - De ruimtelijke uitwerking hiervan wordt door de gemeente verzorgd.
 - De technische uitwerking en aanleg hiervan ligt bij de ontwikkelaar. Hiermee is het mogelijk voor de ontwikkelaar om de ruimtelijke uitwerking te optimaliseren.

Deelgebieden

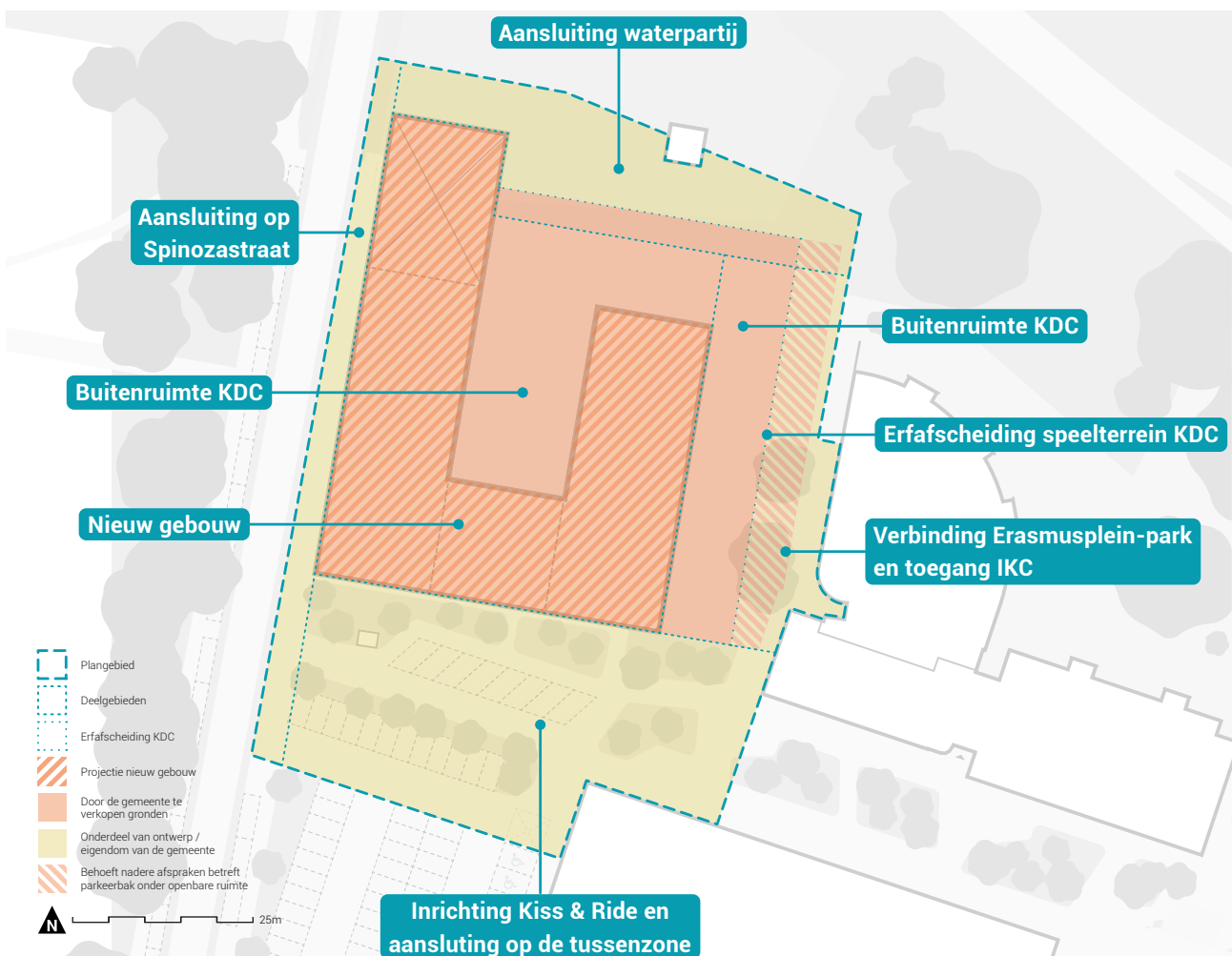
Om de ontwerpogave binnen de demarcatie inzichtelijk te maken is het plangebied in de volgende deelgebieden opgesplitst:

- Nieuw gebouw en binnentuin
- Tussenzone (oost)
- Kiss & ride (zuid)
- Aansluiting Spinozastraat (west)
- Aansluiting waterpartij (noord)

Hieronder wordt per deelgebied aangegeven wat de aandachtspunten zijn en of het na de ontwikkeling onderdeel uitmaakt van het uitgeefbaar of openbaar gebied.

Nieuw gebouw en binnentuin

Het nieuwe gebouw en de bijbehorende binnentuin worden aan de hand van de eisen zoals benoemd in [paragraaf 3.2](#) gepositioneerd. Dit hele gebied inclusief een deel van de tussenzone maken deel uit van het nieuwe uitgeefbaar gebied.



Tussenzone (oost)

De tussenzone betreft een deels uitgeefbaar (speel­terrein KDC) en een deels openbare ruimte. De verdeling hiervan wordt gevormt door de erfafscheiding van dit speel­terrein. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor een ontwerp van dit gehele gebied. In [paragraaf 5.4](#) zijn eisen en gewenste en ongewenste voorbeelden met betrekking tot de vormgeving van deze erfafscheiding opgenomen.

Een deel van het openbaar gebied valt onder de door de gemeente te verkopen gronden. Dit heeft te maken met de realisatie van de ondergrondse parkeervoorziening. Na de realisatie is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud op maaiveld. Tevens zal de gemeente in het kader van de erf­dienstbaarheid afspraken maken met de ontwikkelpartij.

Kiss & ride (zuid)

Dit gebied betreft een deel van het Erasmusplein en het ten zuiden gelegen parkeerterrein. Hier gaat het om het inpassen van 9 opstelplaatsen en de aanrijroute voor de busjes van de KDC. In [paragraaf 4.2](#) staat het hiervoor benodigde programma. De randvoorwaardenkaart in [paragraaf 3.2](#) toont een door de gemeente geaccepteerd ontwerpvoorstel. Verder zijn de volgende zaken in dit deelgebied van belang:

- De entree van de KDC.
- De toegankelijkheid van het openbaar gebied ten behoeven van de entree van IKC de Wereldwijzer.

- Kwaliteitsborging van de inrichting van het Erasmusplein en een passende aansluiting op het al gerealiseerde deel.

Aansluiting Spinozastraat (west)

In dit deelgebied gaat het voornamelijk om een goede overgang van de Spinozastraat (openbaar) naar het nieuwe gebouw (privé). Hierover zijn in [paragraaf 5.4](#) eisen opgenomen.

Daarnaast moet er aan de Spinozastraat een geschikte plek voor de entree van de ondergrondse parkeervoorziening worden gevonden.

Aansluiting waterpartij (noord)

Een deel van het noordelijke gelegen water valt in dit deelgebied. Deze waterpartij is voor het grootste deel niet onderhevig aan verandering. Behalve mogelijk de woontoren, die met de voeten in het water kan komen te staan, en de beschoeiing waar het water het bouwvlak raakt. De 4 meter die nodig is voor de beschoeiing maakt onderdeel uit van de uitgeefbare grond.

De klokkentoren is buiten het plangebied gelaten, maar speelt wel een rol in de positionering van het nieuwe gebouw (zie [paragraaf 3.2](#)).

