

FRANK VAN BORSELENSTRAAT



INTEGRAAL PROGRAMMA VAN EISEN

GEMEENTE VLAARDINGEN

WATERWEG WONEN

november 2019

1. Introductie Westwijk

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

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

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

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

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

De ontwikkeling van het winkelbestand in de Westwijk kent twee gezichten: aan de ene kant loopt het winkelbestand in de winkelstrips terug.

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

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

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



LUCHTFOTO WESTWIJK

uitsnede centrumgebied



2. Inleiding/aanleiding Centrumplan Westwijk

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

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

Voor de korte termijn (de eerste 5 jaar) zal de nadruk van de aanpak liggen op ontwikkeling van het Erasmusplein en planvorming op de locatie van de Valkenhof gebouwen, de Westwijk sporthallen en de winkelstrip met woningen aan de Floris V laan. Deze aanpak, te samen met een visie op het gebruik van de Heemtuin en de winkelstrip met woningen aan de Dirk III laan vormt het Centrumplan Westwijk

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

CENTRUMPLAN WESTWIJK

deelgebieden en te slopen bebouwing

3. Opgave Centrumplan Westwijk

De opgave is om het nieuwe centrum van de Westwijk, gevormd door het Plein West en het Erasmusplein, stedenbouwkundig af te ronden door het Erasmusplein te begrenzen met bebouwing aan de westzijde gecombineerd met een verblijfsplein. Het gebied rondom de Dirk III laan is het secundaire winkelgebied. Een fysieke verbinding is hier lastig omdat de twee delen worden gescheiden door de Poeldijkse Wetering en het daaromheen gelegen park. Door het toevoegen van bebouwing, op locatie B4, worden de gebieden meer aan elkaar verbonden. Daarnaast komen locaties beschikbaar voor woningbouw bij de Valkenhof en de twee te verplaatsen sporthallen. Deze woningbouwlocatie moet in de uiteindelijke realisatie een stedenbouwkundige eenheid vormen met de woningbouw, welke de winkelstrip met woningen aan de Floris V laan zal vervangen.

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

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



CENTRUMPLAN WESTWIJK

deelgebieden en bouwvlakken

3. Opgave Centrumplan Westwijk

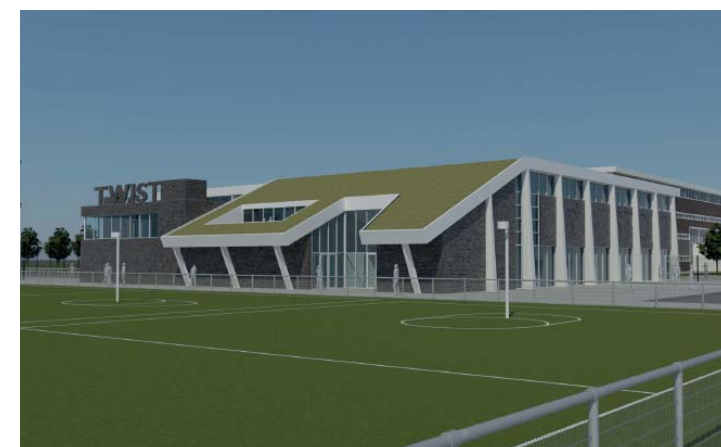
Op de locatie Frank van Borselenstraat staan twee woongebouwen van Waterweg Wonen; Valkenhof hoog en Valkenhof laag en twee sporthallen. Zowel de woongebouwen als de sporthallen zullen worden gesloopt.

Er worden vooruitlopend hierop in de Westwijk twee nieuwe sporthallen gerealiseerd. Eén sporthal, gecombineerd met appartementen op het Erasmusplein als onderdeel van het centrumplan dat hiervoor is beschreven.

De andere sporthal wordt gebouwd tussen het College Vos en de kantine van sportvereniging Twist aan de Claudius Civilislaan.



sporthal en appartementen Erasmusplein



sporthal Claudius Civilislaan

CENTRUMPLAN WESTWIJK

sloop/nieuwbouw sporthallen

4. Bestaande situatie



SITUATIE FRANK VAN BORSELENSTRAAT

vogelvlucht en locatie

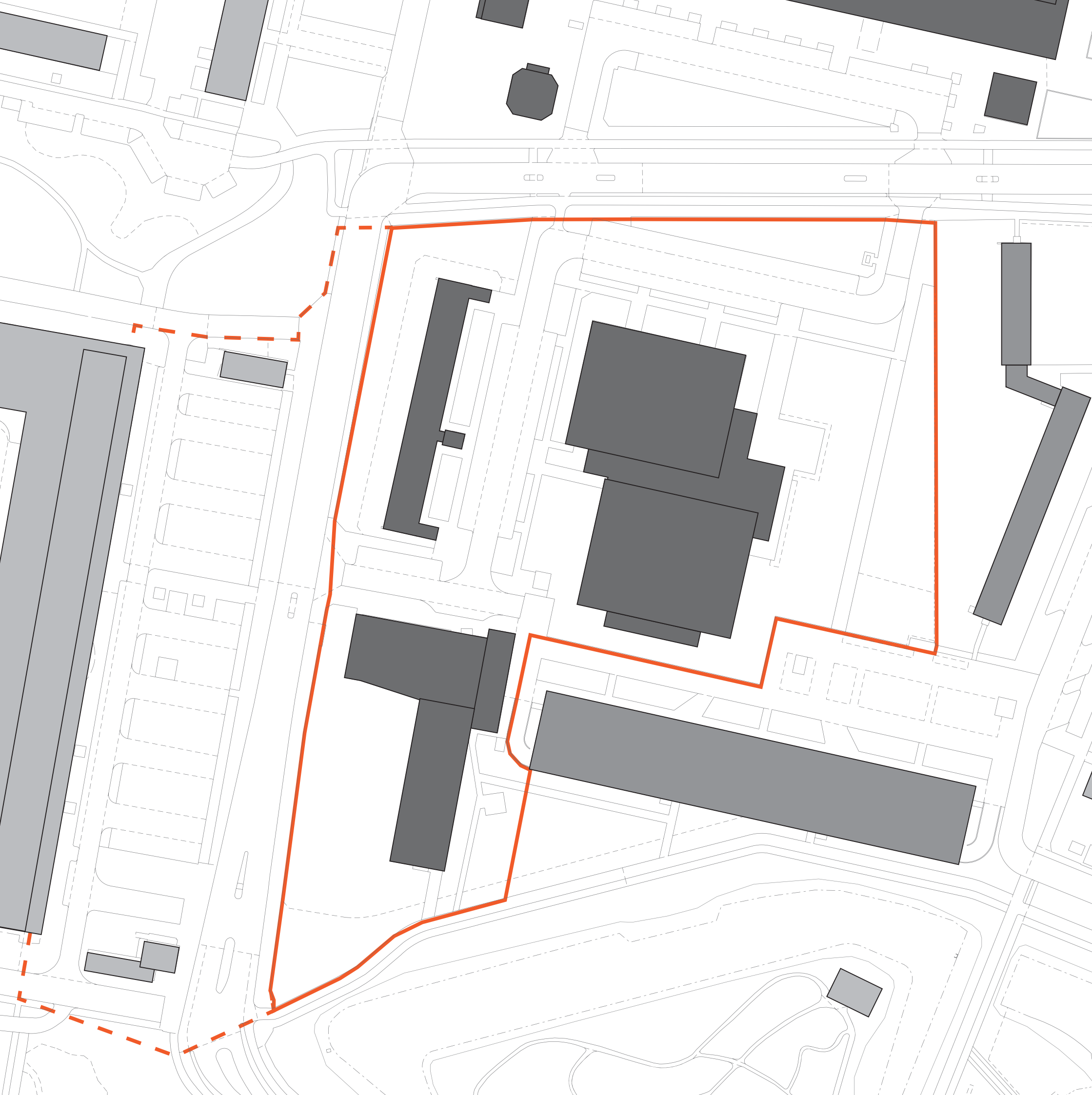
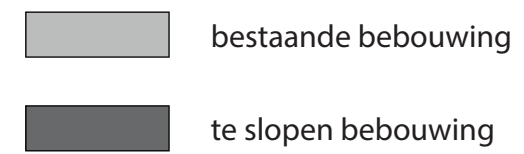
4. Bestaande situatie



SITUATIE FRANK VAN BORSELENSTRAAT

luchtfoto 2017

4. Bestaande situatie



SITUATIE FRANK VAN BORSELENSTRAAT

bestaande en te slopen bebouwing

4. Bestaande situatie



SITUATIE FRANK VAN BORSELENSTRAAT

foto's bestaande bebouwing

5. Eigendommen

-  eigendom gemeente
-  privé eigendom (Waterweg Wonen)*
-  privé eigendom

* de gemeente zal de kavels binnen de rode contour kopen en daarmee eind 2020 eigenaar zijn van gehele gebied binnen de rode contour.



SITUATIE FRANK VAN BORSELENSTRAAT

eigendommen

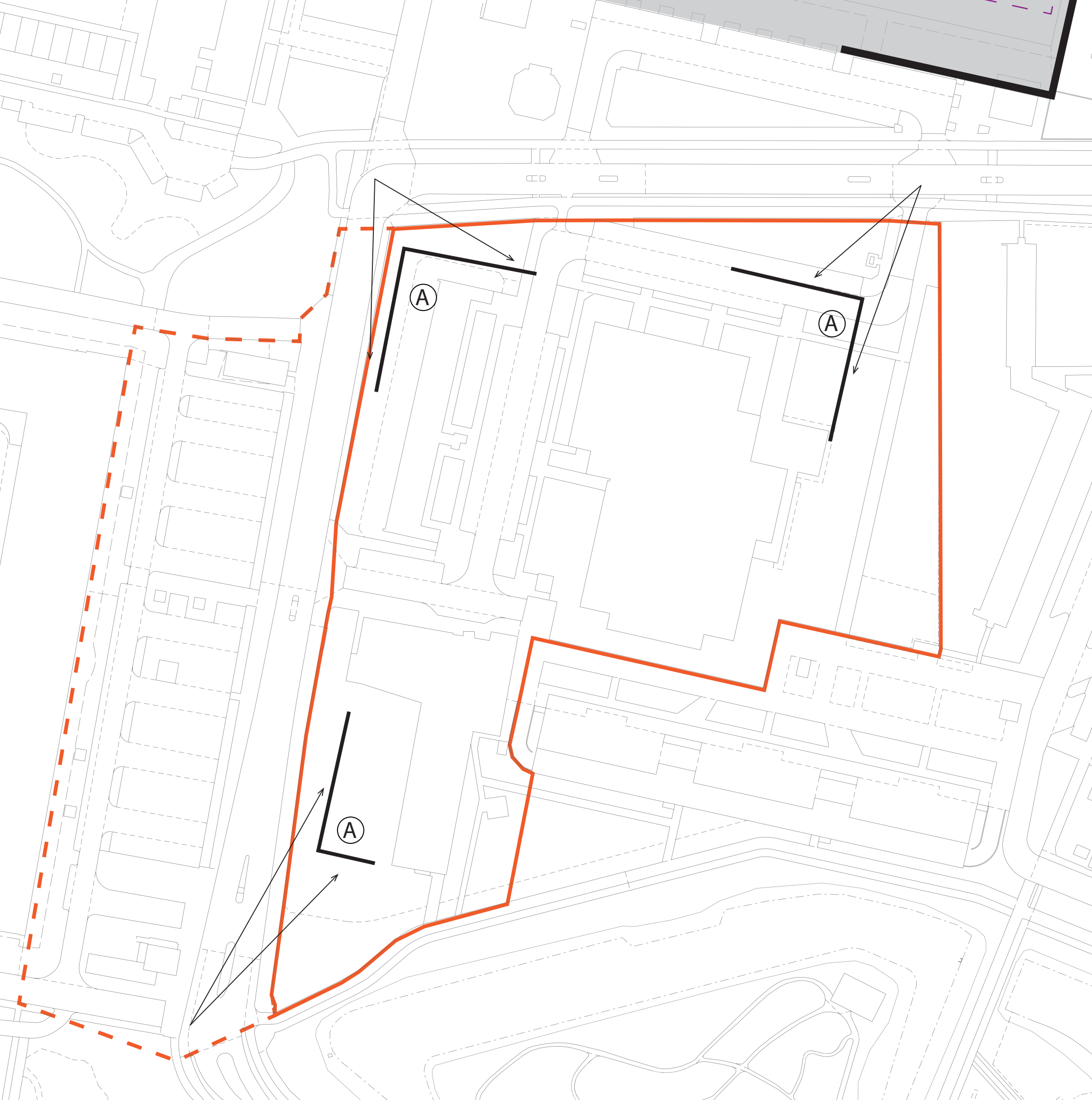
6. Omgevingsaspect Milieu

Randvoorwaarden:

- Uit het oogpunt van externe veiligheid vanwege Rotterdam-The Hague Airport moet het plangebied tenminste uit twee verschillende richtingen bereikbaar zijn voor hulpdiensten. (zie ook de verkeersaspecten)

Uitgangspunten:

- Ⓐ plekken met de hoogste geluidsbelasting wegverkeer
- 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.



FRANK VAN BORSELENSTRAAT

omgevingsaspecten Milieu

7. Omgevingsaspect Water

Randvoorwaarden:

- Aan de hand van het grondwaterbeleidsplan wordt gestreefd om nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte zoveel mogelijk bestand te maken tegen de (geo)hydrologische situatie in Vlaardingen (zakkende polder met hoge grondwaterstanden) en de gevolgen van klimaatverandering (hevige neerslag, toename van kwel, droogte) en maaiveldddaling.
- De ontwikkelende partij dient een onderbouwing voor het vloer- en bouwpeil aan te leveren.
- Het hemelwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein vastgehouden te worden. Indien blijkt dat het verwerken van hemelwater op eigen terrein niet mogelijk of doelmatig is, dan dient het water zo veel mogelijk te worden vastgehouden en vervolgens middels een gescheiden stelsel of maaiveld vertraagd te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (Singel). Hierdoor wordt de riolering, het transportsysteem en de waterzuiveringssysteem ontlast. Daarnaast neemt de klimaatbestendigheid van het totale gebied toe.

Uitgangspunten:

- De gemeente hanteert een streefwaarde voor de grondwaterstand onder maaiveld (de ontwateringsdiepte). Er is sprake van een structureel hoge grondwaterstand indien de representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) voor een gebied tijdens een periode van minstens drie aaneengesloten jaren hoger is dan de streefwaarde van 0,7 meter onder openbare ruimtes (of uit grondwateronderzoek blijkt dat dit het geval zal zijn). Als representatieve hoogste grondwaterstand (RHG) geldt de meetwaarde die 10% van de tijd wordt overschreden.
- Er dient onderzocht te worden of het openbaar groen gecombineerd kan worden met waterberging. Afwatering kan plaatsvinden op de Singel.

FRANK VAN BORSELENSTRAAT

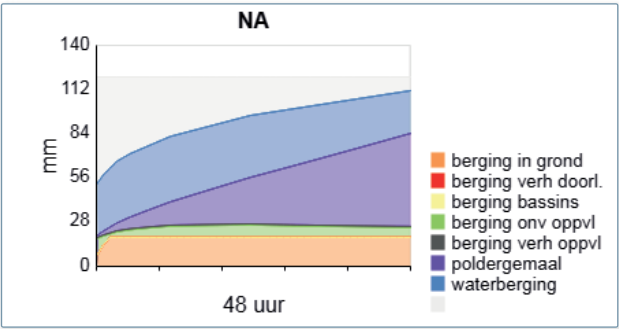
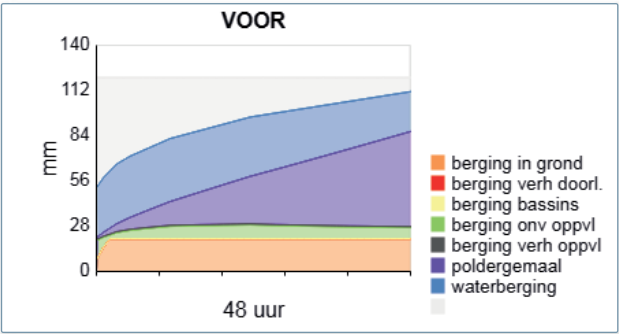
omgevingsaspecten Water



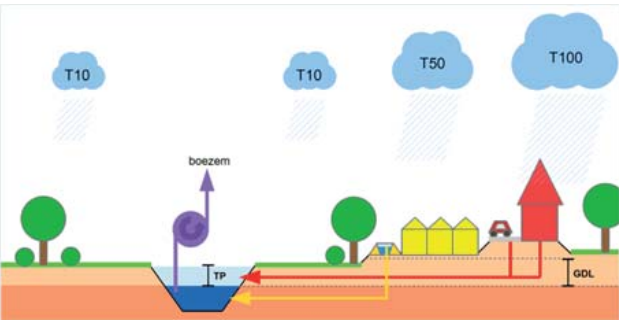
7. Omgevingsaspect Water

- Voor de verkaveling van het plan dient de watersleutel van het Hoogheemraadschap Delfland te worden ingevuld. Dit is een vergelijking tussen de oude en nieuwe situatie voor wat betreft verhard en doorlaatbaar oppervlak.
Uit deze watersleutel volgt een te compenseren aantal m² wateroppervlak (en volume). Dit is sterk afhankelijk van de verkaveling, de benodigde verharding en evt. andere manieren van waterberging in het plan.
Randvoorwaarde is dat het eventueel benodigde wateroppervlak binnen het plangebied wordt gerealiseerd, in overleg met de gemeente kan hier beargumenteerd van worden afgeweken.
Hiernaast, als voorbeeld, de ingevulde watersleutel van een proefverkaveling. In dit geval is binnen het plangebied nog een wateroppervlak van 133 m² noodzakelijk.

Projectnaam en datum	Floriss V Laan Zuid		18/09/2018
	VOOR	NA	
type gebied	Stedelijk bebouwd		
oppervlakte plangebied	m²	23692	23692
Bemaling polder/boezem	polder Vlaardingen-west		
gemaalcapaciteit	mm/etmaal	29,4	29,4
	mm/u	1,23	1,23
Oppervlakteverdeling			
verhard infrastructuur/bebouwing	m²	14811	15606
verhard doorlatend incl. bergingscoefficient	m²	0	0
verhard glas	m²	0	0
onverhard	m²	8881	8086
huidig aanwezig water	m²	0	0
Gebiedskenmerken			
gemiddeld maaiveld	m NAP	-1,80	-1,80
maatgevend peil	m NAP	-2,70	-2,70
gemiddelde drooglegging	m	0,90	0,90
toelaatbare peilstijging	m		0,40
Waterberging			
benodigde compenserende berging	m³		53
Vasthoudmaatregelen / alternatieve waterberging			
geplande waterberging	m³	0	0
Oppervlaktewater			
te realiseren extra berging	m³		53
te realiseren extra wateroppervlak	m²		133
huidig aanwezig water	m²		0
totaal te realiseren wateroppervlak	m²		133
Opmerking			
Versie sep 2014			



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes.



8. Omgevingsaspect Groen

Uitgangspunten:

- Het hoofduitgangspunt voor de hoeveelheid groen in een ontwerp is gesteld op 20% van de openbare ruimte voor ontwerpen in de groenstedelijke gebieden van Vlaardingen. Binnen dit oppervlak kan ook een deel water zijn opgenomen.
- Groenontwerp afstemmen op andere deelgebieden die in ontwikkeling zijn in de wijk. Met name aan de noordzijde de aansluiting op Floris V Noord door het driehoekige plantsoen in- of aan te passen in de nieuwe situatie. Aan de zuidzijde door de relatie met de Heemtuin en het Marnixplantsoen goed zichtbaar te maken.
- Bij de boomkeuze moet gebruik worden gemaakt van de Boommonitor van het handboek Bomen (bijgevoegd).
- De bomenstructuur langs Floris V laan en de overige bomen in het plangebied zoveel mogelijk handhaven, indien de toekomstige aanleghoogte dit toestaat.
- 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.
- Geen bomen op kabels en leidingen.



9. Omgevingsaspect Openbare Ruimte

Randvoorwaarden:

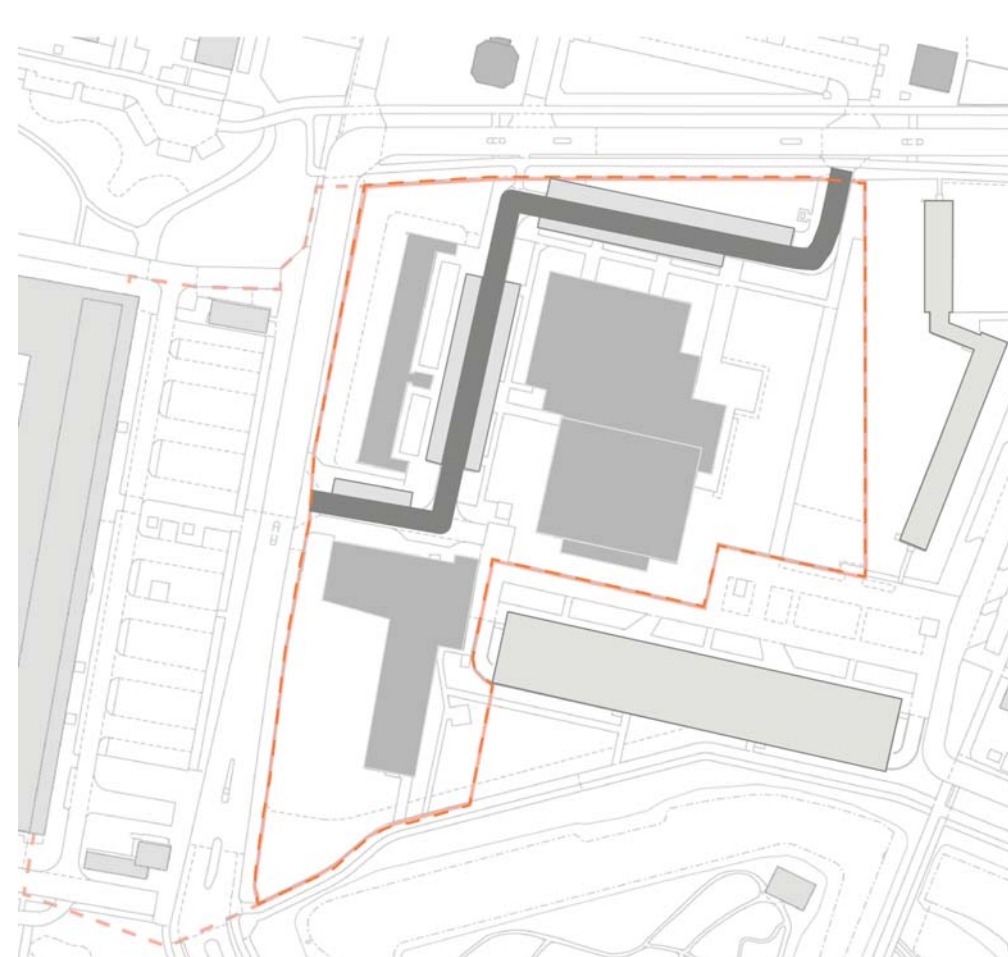
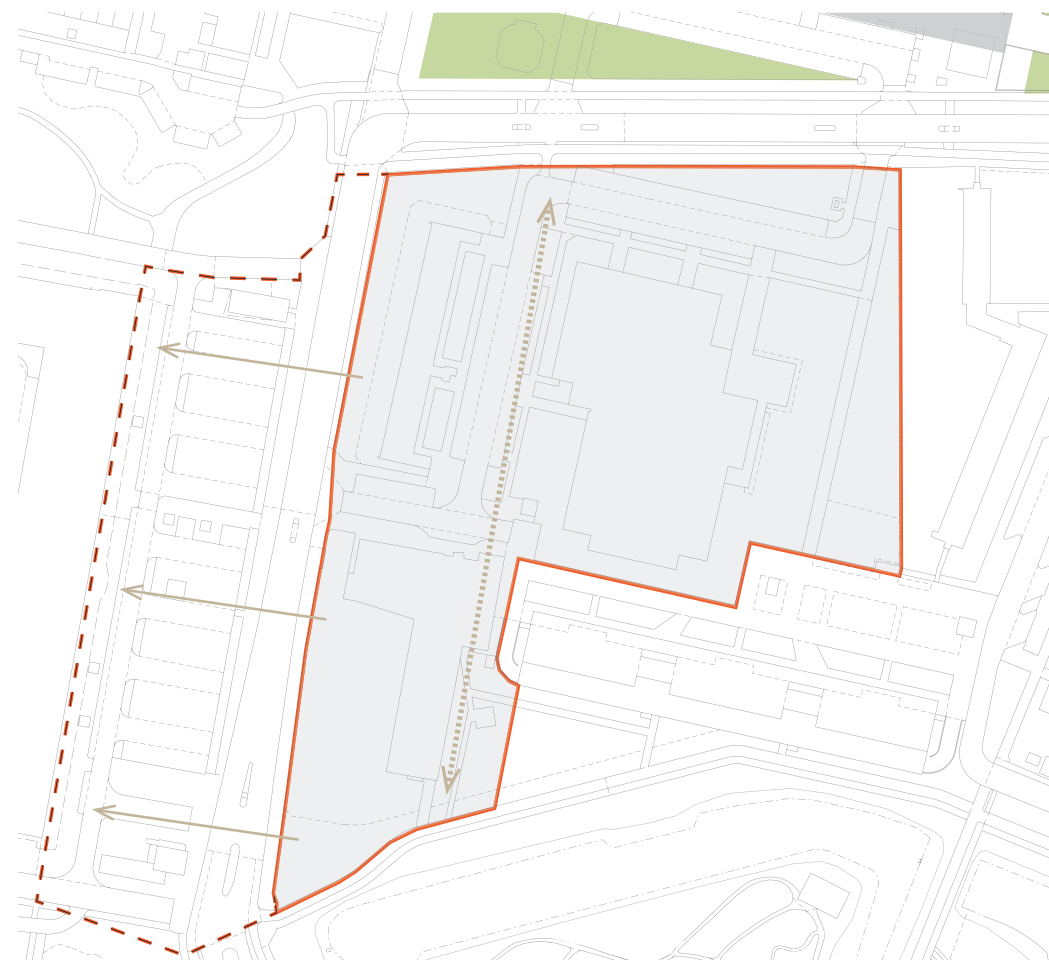
- Standaard Uitvoerings Voorwaarden (SUV) van de gemeente Vlaardingen is van toepassing
- Visie Openbare Ruimte toepassen.
- Zettingseis: de zetting mag maximaal 20 cm in 30 jaar bedragen.
- 75 meter afstand van de ingang/ voordeur tot de afvalcontainer (uitzonderingen tot 125 m). Maar ook maximaal 30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

Uitgangspunten:

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

Aandachtspunten:

- Afstemmen bouwplan op de aanpak en eventuele herinrichting van de Dirk III laan en het parkeerterrein. Mogelijk herprofiëren van de Dirk III laan.
- Op dit moment is hier nog geen concrete informatie over beschikbaar.



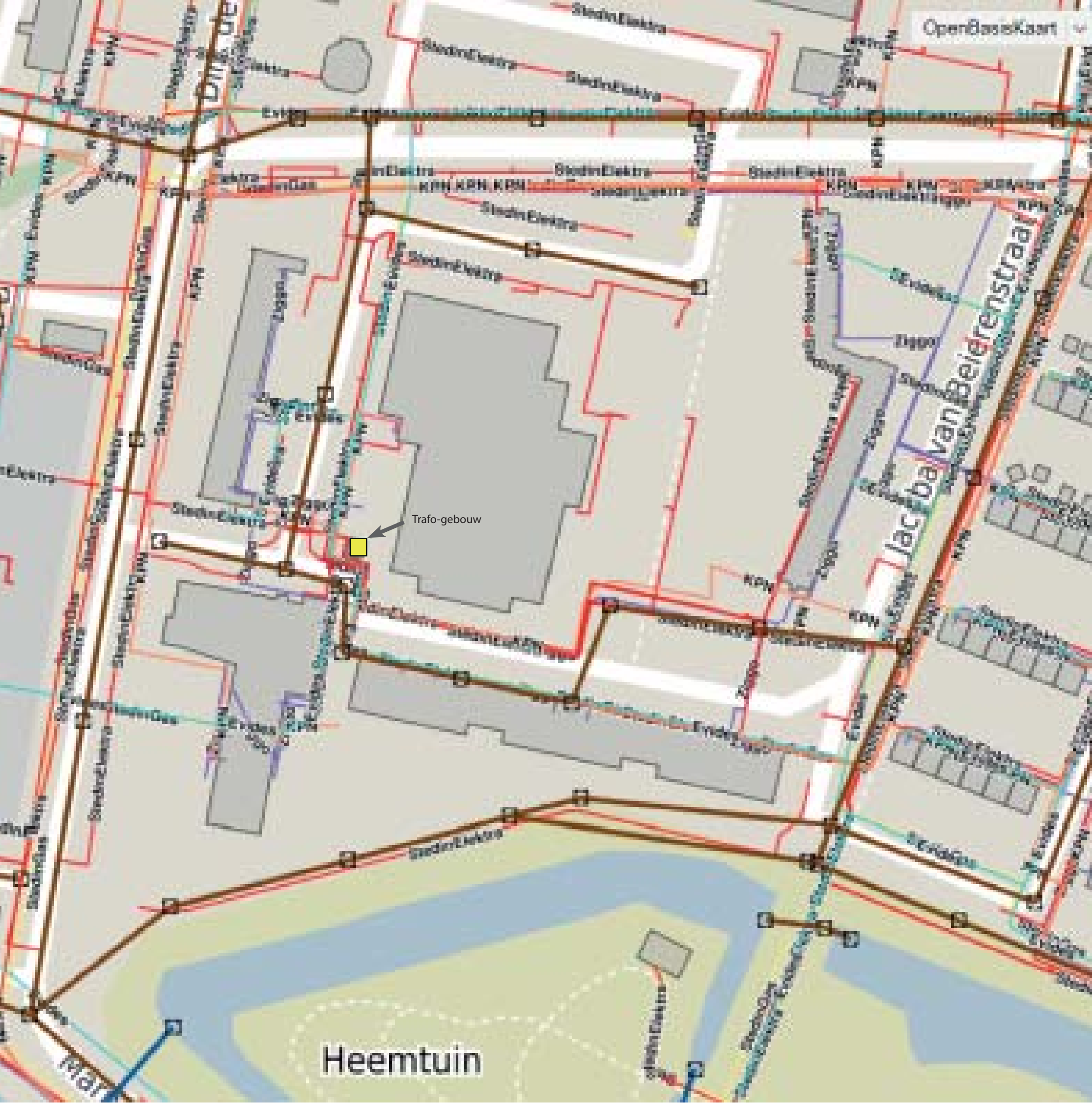
Mogelijk behouden infrastructuur

- Legenda
- Plangebied
 - Weg
 - Parkeren
 - Sloopgebouwen

9. Omgevingsaspect Openbare Ruimte Kabels en Leidingen

Randvoorwaarden:

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



10. Omgevingsaspect Archeologie/Cultuurhistorie

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.

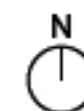
Randvoorwaarden cultuurhistorie:

- Het gebied neemt een bijzondere plaats in binnen de opzet van de Westwijk. Deze wordt vooral gekenmerkt door de heldere opzet van de vier buurten rondom dit centraal gelegen gebied. In deze zone staat vooral objectmatige bebouwing van een grote schaal, afgewisseld met een klein aantal woningen en veel groen. Ook in diverse studies van dit gebied in de ontwerpfase van de Westwijk vinden we deze opzet terug.
- De hoofdrichtingen van de bebouwing dient aan te sluiten op de richtingen van de omliggende bebouwing.



Cultuurhistorische waarden

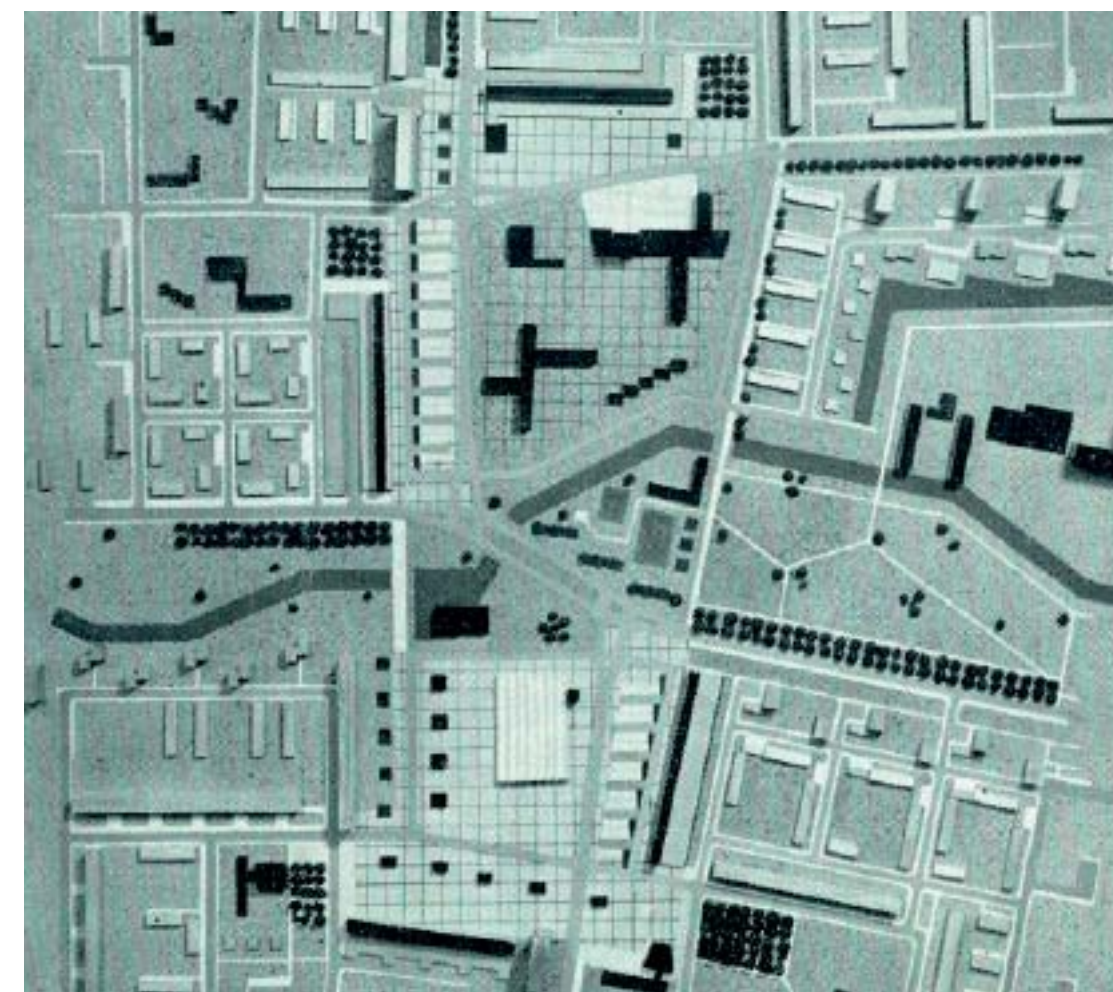
-  Waardevolle (zicht)lijnen
-  Stedenbouwkundige waarde
-  Waardevolle gebouwen
-  Beeldbepalende panden (aangewezen door gemeente)
-  Waardevol groen en water
-  Historisch raakpunt
-  Opzet wijk 1952-1962
-  Oorspronkelijke bebouwing
-  Latere toevoegingen
-  Kenmerkende bebouwing (hoog of lang)
-  Water
-  Wegen
-  Gemeenschappelijk groen
-  Park en Recreatie
-  Heemtuint
-  Sport
-  Speeltuint
-  Tuinen
-  Bomen



10. Omgevingsaspect Archeologie/Cultuurhistorie



Buurt V, de 'herenhuizen' aan de Jacoba van Beierenstraat van architect J. Snijders zijn door de gemeente aangewezen als beeldbepalende panden. [SAV]



FRANK VAN BORSELENSTRAAT

omgevingsaspecten Cultuurhistorie en Archeologie



11. Programmatisch aspect Woningbouwprogramma

Binnen het plangebied dienen circa 100 woningen te worden gerealiseerd. Hierbij wordt gedacht aan een-gezinswoningen en appartementen. Maximaal 50% van de woningen mogen appartementen zijn. De prijscategorieën en doelgroepen voor de woningen alsmede diverse realisatievormen zoals CPO etc. dienen in overleg met de gemeente te worden vastgesteld

FRANK VAN BORSELENSTRAAT

programmatische aspecten Woningbouwprogramma

12. Programmatisch aspect Verkeer, ontsluiting en parkeren

Randvoorwaarden ontsluiting:

- In de huidige situatie wordt het plangebied aan 3 zijden ontsloten, noord vanaf de Floris V laan, west vanaf de Dirk III laan en oost vanaf de Jacoba van Beierenstraat/Frank van Borselenstraat.

Randvoorwaarden parkeren:

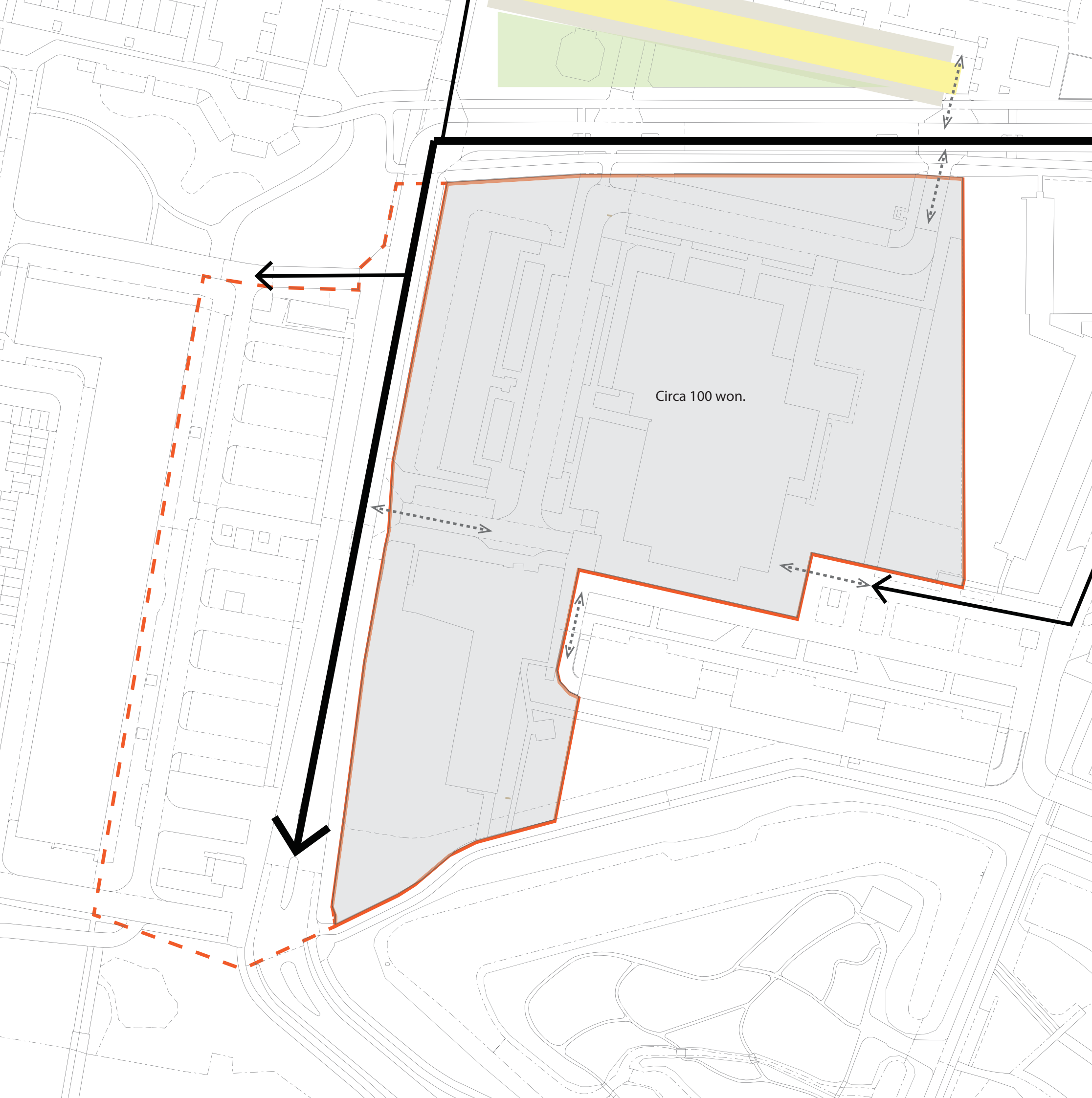
- De parkeernorm conform parkeerbeleid gemeente is van toepassing. Uitgegaan wordt van 1,6 parkeerplaatsen per huurwoning en 2,0 parkeerplaatsen voor koopwoningen.
- Afmetingen van de parkeerplaatsen uitvoeren conform de NEN2443.
- Straten uitvoeren als een 30km-zone.

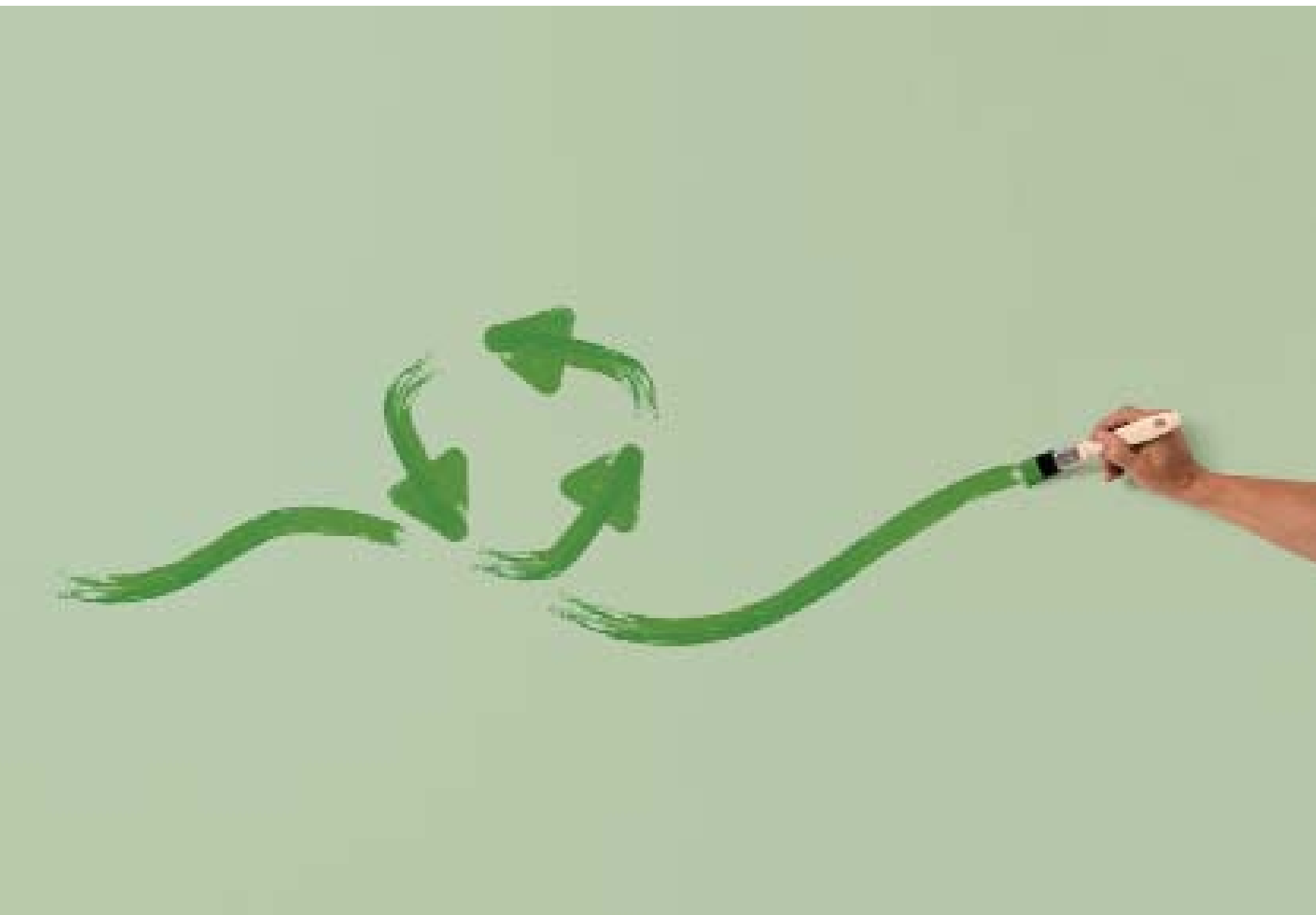
Uitgangspunten parkeren:

- Vakmarkering voor parkeerplaatsen,

Aanbevelingen fietsparkeren:

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





13. Programmatisch aspect Duurzaamheid

Randvoorwaarden:

- De ontwikkelende partij zal het gehele Programma aardgasvrij en de als Nul op de meter woning realiseren.
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.

Aanbevelingen:

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



14. Programmatisch aspect Planologische Procedures

Randvoorwaarden:

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

15. Ruimtelijke aspecten

Randvoorwaarden:

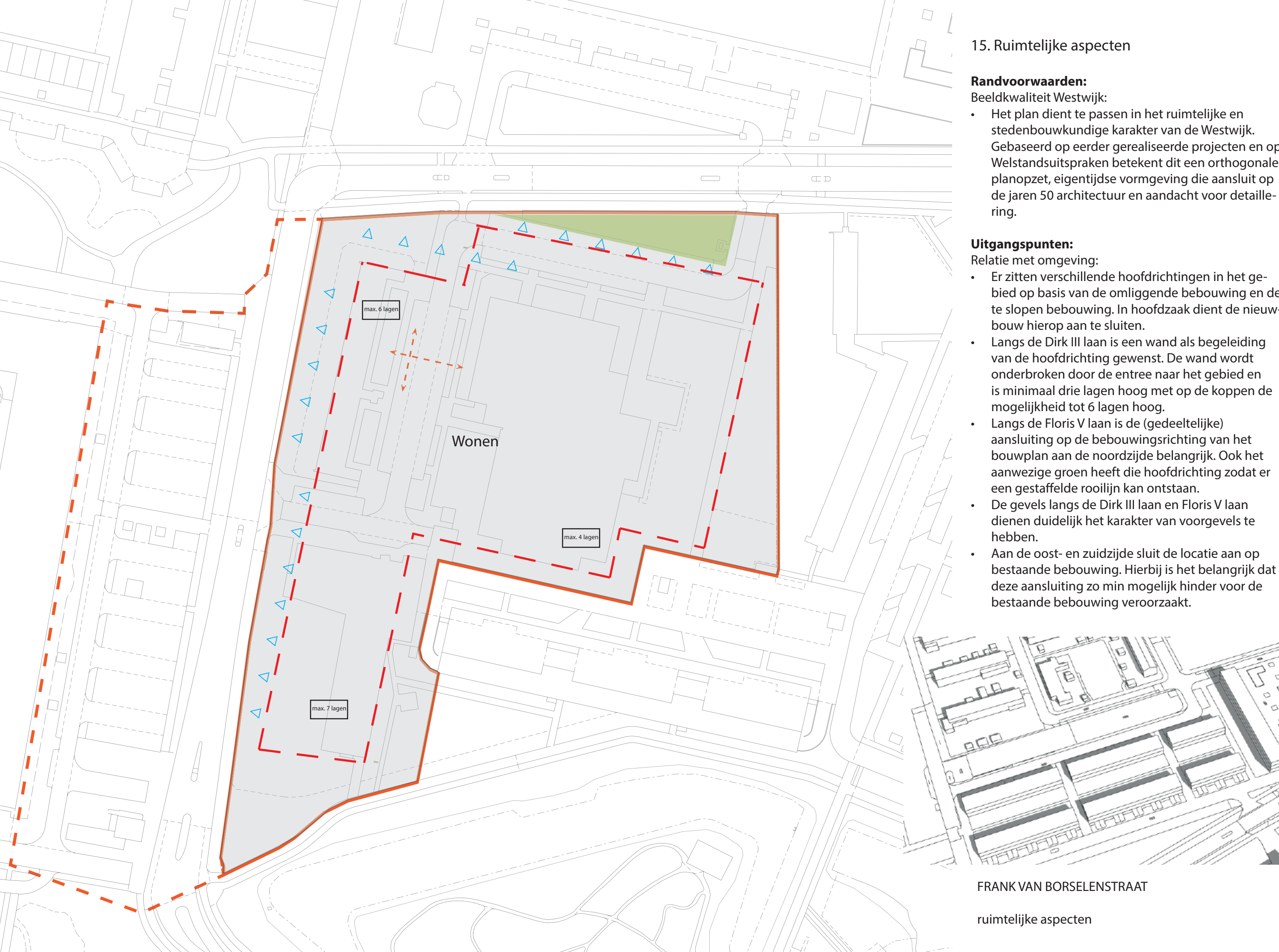
Beeldkwaliteit Westwijk:

- Het plan dient te passen in het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van de Westwijk. Gebaseerd op eerder gerealiseerde projecten en op Welstandsuitspraken betekent dit een orthogonale planopzet, eigentijdse vormgeving die aansluit op de jaren 50 architectuur en aandacht voor detaillering.

Uitgangspunten:

Relatie met omgeving:

- Er zitten verschillende hoofdrichtingen in het gebied op basis van de omliggende bebouwing en de te slopen bebouwing. In hoofdzaak dient de nieuwbouw hierop aan te sluiten.
- Langs de Dirk III laan is een wand als begeleiding van de hoofdrichting gewenst. De wand wordt onderbroken door de entree naar het gebied en is minimaal drie lagen hoog met op de koppen de mogelijkheid tot 6 lagen hoog.
- Langs de Floris V laan is de (gedeeltelijke) aansluiting op de bebouwingsrichting van het bouwplan aan de noordzijde belangrijk. Ook het aanwezige groen heeft die hoofdrichting zodat er een gestaffelde rooilijn kan ontstaan.
- De gevels langs de Dirk III laan en Floris V laan dienen duidelijk het karakter van voorgevels te hebben.
- Aan de oost- en zuidzijde sluit de locatie aan op bestaande bebouwing. Hierbij is het belangrijk dat deze aansluiting zo min mogelijk hinder voor de bestaande bebouwing veroorzaakt.



FRANK VAN BORSELENSTRAAT

ruimtelijke aspecten

15. Ruimtelijke aspecten

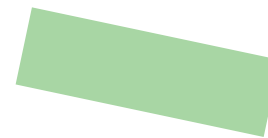


referentiebeelden kleur- en materiaalgebruik

FRANK VAN BORSELENSTRAAT

ruimtelijke aspecten

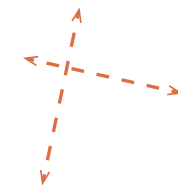
16. Plankaart



bestaand groen



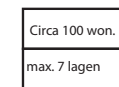
representatieve gevel



bebouwingsrichting



ontsluitings locatie



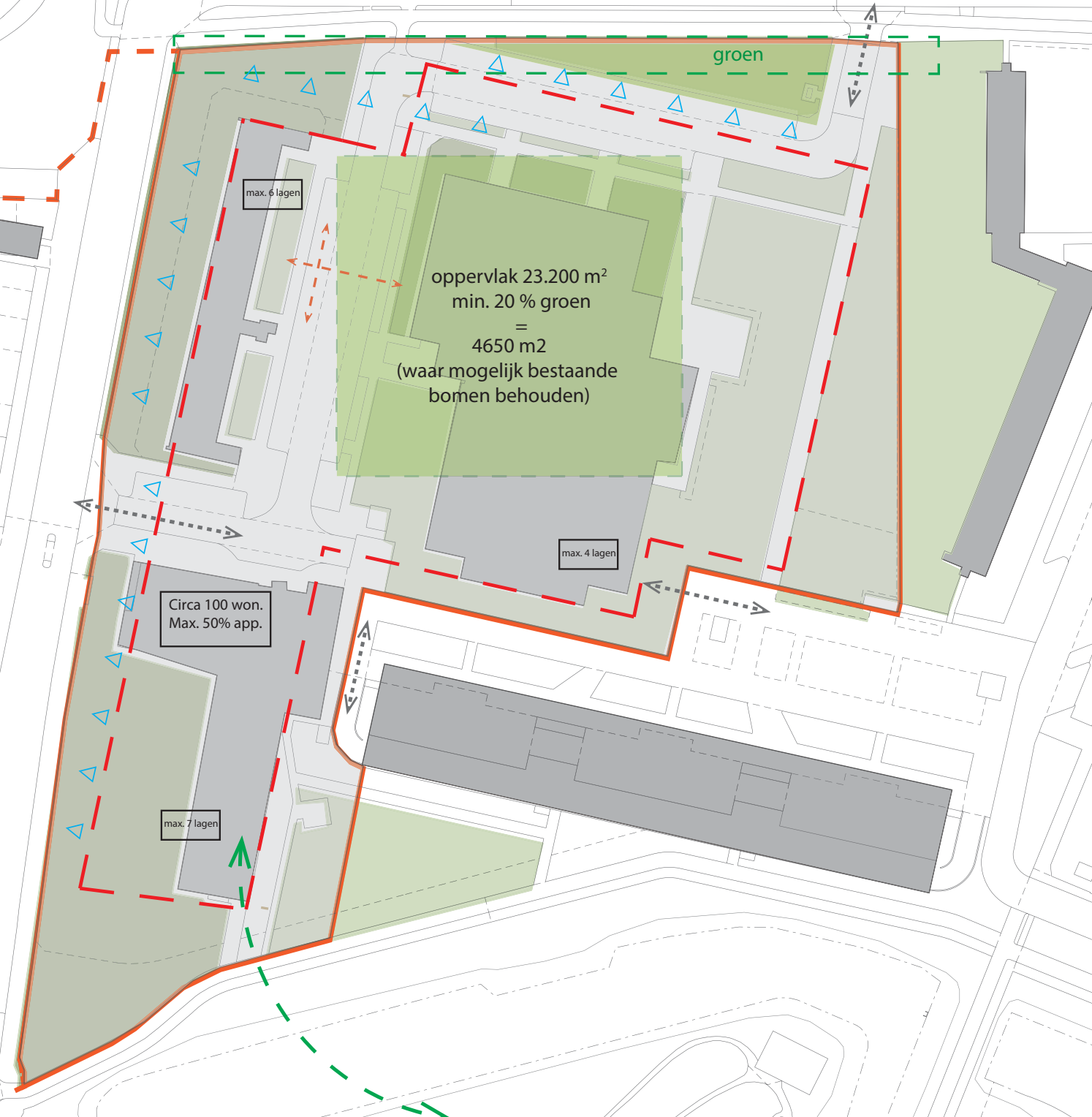
programma en bouwhoogte



bebouwingsvlak



rooilijn



FRANK VAN BORSELENSTRAAT

plankaart