Sportlaan e.o.

Beeldkwaliteitsplan

Sportlaan | Hellevoetsluis



BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap



Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van :
NLO, Hoekse Advies en Gemeente Hellevoetsluis

Rotterdam, 2 september 2019

bezoek Westblaak 51
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

Sportlaan e.o.

Beeldkwaliteitsplan

Sportlaan | Hellevoetsluis

Inhoudsopgave

1 | **Kader** 5

2 | **Stedenbouwkundige randvoorwaarden** 9

3 | **Architectuur** 23

4 | **Openbare Ruimte** 29











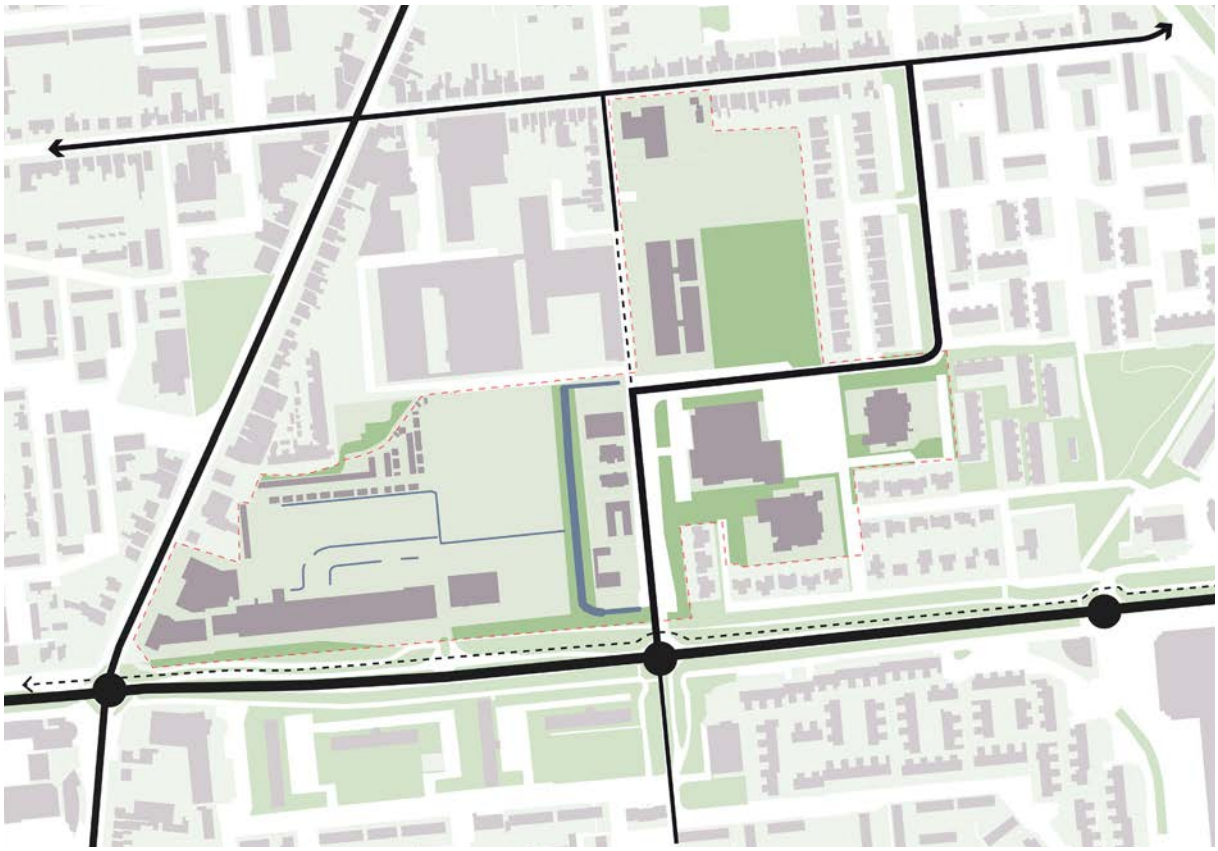
1 Kader

Inleiding

Het plangebied Sportlaan e.o. bevindt zich centraal in Hellevoetsluis en is gelegen langs een belangrijke hoofdontsluitingsweg, de Amnesty Internationallaan. Functioneel gezien wordt het gebied gekenmerkt door twee grote bedrijfsterreinen van de Rubberfabriek Helvoet en het Vermaatterrein.
Met de transformatie van Sportlaan e.o. wordt ruimte gemaakt voor een nieuwe wijk. Deze nieuwe wijk, in het hart van Hellevoetsluis, is een toevoeging van een gemixt milieu. Bij de geplande transformatie wordt gestreefd naar een verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, waarbij de bedrijfsmatige bebouwing zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Er ontstaat ruimte voor herontwikkeling van het gebied met stedelijke voorzieningen in de vorm van een nieuw sportcomplex en een Integraal Kind Centrum (IKC) in combinatie met voornamelijk woningbouw. De locatie wordt gekenmerkt door een sterke verbindende groen- en waterstructuur.

De gemeente Hellevoetsluis heeft vorig jaar het Masterplan Sportlaan e.o. laten opstellen. Daarmee wordt het raamwerk vastgelegd en krijgen groen-, water- en (langzaam)verkeersverbindingen een logische plek in het plan. Met het masterplan wordt de samenhang tussen de verschillende deelgebieden gewaarborgd, zodat uiteindelijk een nieuwe wijk kan ontstaan met een sterke eigen identiteit. BGSV heeft parallel aan het Masterplan Sportlaan e.o. gewerkt aan de stedenbouwkundige plannen voor locatie Helvoet en de eerste fase van de Vermaat locatie. De voorgestelde verkavelingen passen binnen het raamwerk van het masterplan.

De in dit document opgenomen plankaarten zijn een indicatie van de uitwering (zij verbeelden de stand van zaken bij opstellen van dit beeldkwaliteitplan) en kunnen bij definitieve uitwerking nog anders worden. Mits zij voldoet aan de in tekst genoemde en op kaart afgebeelde sfeer, ambitie en principes. Van de opgetekende profielen kan alleen gemotiveerd worden afgeweken.



Huidige situatie

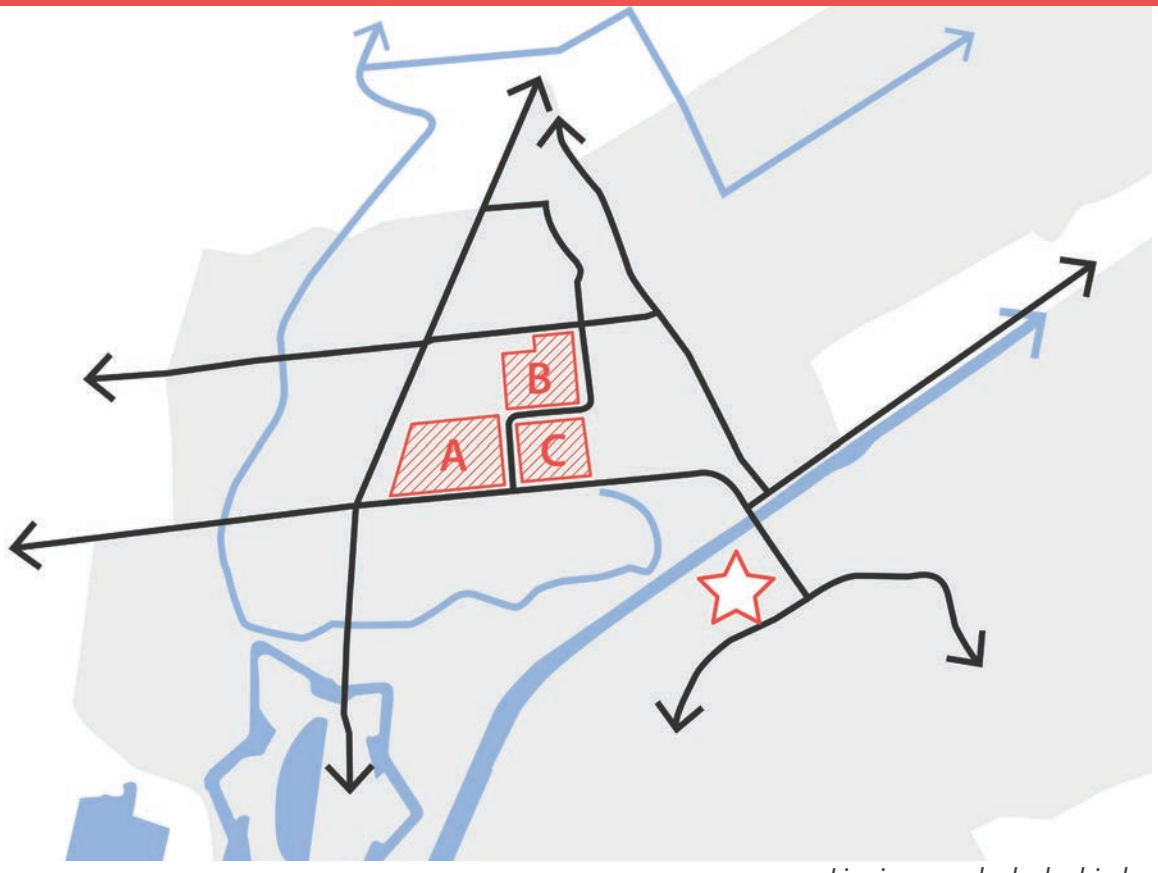
Uitgangspunten

Dit beeldkwaliteitsplan is een verdere uitwerking van het Masterplan Sportlaan e.o. in Hellevoetsluis. Het masterplan omvat de verschillende deelgebieden Helvoet, Vermaat en een deel gemeentegrond. De gebieden zullen gefaseerd worden ontwikkeld. De eerste stap in de ontwikkeling van het gebied is de realisatie van het IKC en multifunctioneel sportcentrum. Voor deze fase is vooruitlopend op dit beeldkwaliteitsplan in 2017 al een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw borduurt voort op het Masterplan Sportlaan e.o. en sluit aan op het geschetste architectonische beeld van het IKC en de sporthal.

De randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de woningbouw borduurt voort op de 10 principes die in het masterplan worden benoemd:

1. Benutten bestaande kwaliteiten en identiteit
2. Waterstructuur als basis van ecologische en zachte verbindingen
3. Orthogonale structuur terugbrengen (historisch polderlandschap)
4. Sequentie van groene ruimtes
5. Hemelwater zichtbaar afvoeren
6. Toekomstbestendig
7. Gemengd stedelijk milieu
8. Diversiteit aan woningtypes
9. Actieve plinten binnen alzijdige plots
10. Parkeren halfverdiept aan de A.I.-laan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het vastleggen van de beoogde kwaliteit voor de uitwerking van de architectuur van de woningbouw en de inrichting van de openbare ruimte. De herkenbaarheid en samenhang in het openbaar gebied en tussen de verschillende deelgebieden wordt gewaarborgd.



Ligging van de deelgebieden in Hellevoetsluis

Opgave

Binnen het plangebied wordt onderscheid in drie woonmilieus en een voorzieningencluster gemaakt. Dit levert een gemixt milieu op passend binnen de huidige structuren van Hellevoetsluis: dorps wonen, stedelijk wonen en voorzieningen en vrije kavels. Voor de uiteindelijke programmering van de woningtypes is de woonvisie Hellevoetsluis leidend.

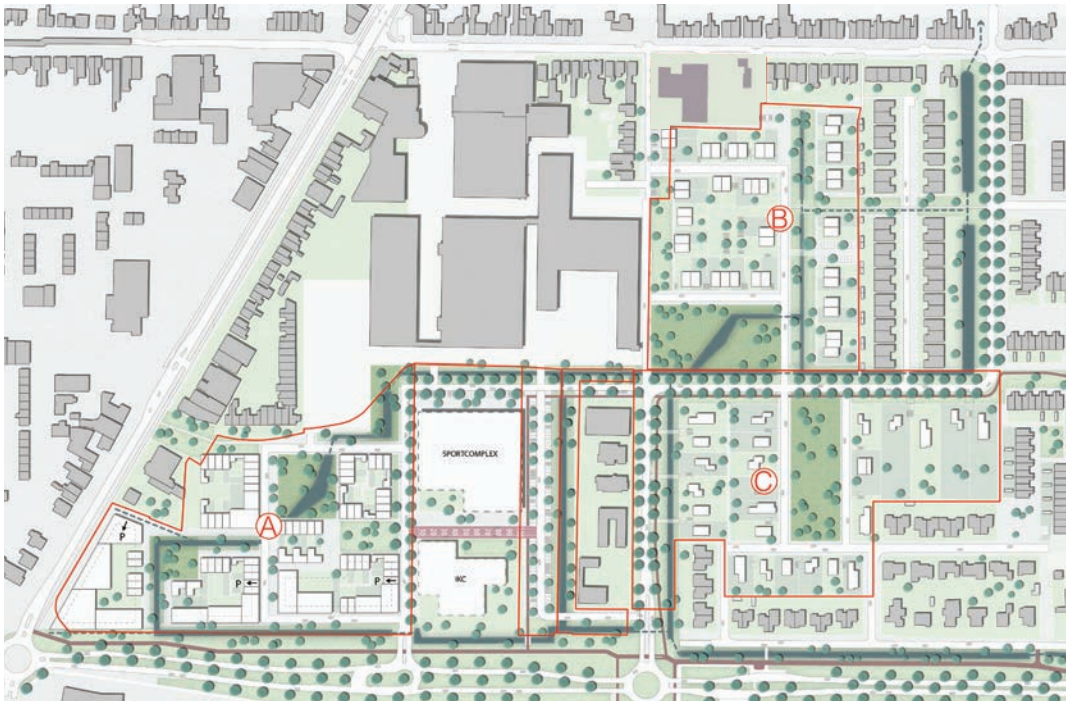
De verschillende deelgebieden dienen onderdeel te zijn van een herkenbare en goed samenhangende wijk. De aansluiting van de deelgebieden op de omgeving is een belangrijk onderdeel van de uitwerking. De samenhang van de verschillende herontwikkelingslocaties leidt tot een nieuwe herkenbare buurt, waarin veel ruimte is voor groen en water. De verschillende deelgebieden kennen een eigen dichtheid en stedenbouwkundige opzet.

De opzet van de wijk, met groene speelplekken en een mix aan functies draagt bij aan het versterken van sociale cohesie; het nodigt uit om naar buiten te gaan en elkaar te ontmoeten.

De Vermaat locatie (Deelgebied A) ligt direct aan de A.I.-laan bij de entree van de nieuwe wijk. De woningbouw op de Vermaat locatie is stedelijk van uitstraling en sluit aan op de bebouwing van het naastgelegen IKC en sportcomplex. De Helvoet locatie (Deelgebied B) ligt centraal in het plangebied en heeft een dorps karakter dat aansluit op de kleine korrel van de aangrenzende Moriaanseweg Oost. Deelgebied C is in eigendom van de gemeente Hellevoetsluis en zal ontwikkeld worden met voornamelijk vrijstaande woningen en enkele korte rijtjes (sociale huur). De gronden komen vrij door verplaatsing van de bestaande basisscholen en de oude sporthal naar hun nieuwe locatie op het Vermaatterrein. Direct aan de Moriaanseweg Oost grenst de locatie Lekkerkerk. Deze locatie valt buiten dit beeldkwaliteitsplan. De woningen die in dit deelgebied ontwikkeld zullen worden moeten voldoen aan de welstandscriteria voor de Moriaanseweg die zijn omschreven in de Welstandsnota Hellevoetsluis.

Onderstaande tekening geeft inzicht in de verschillende deelgebieden met bijbehorende eigenaren.

Ⓐ Vermaatterrein - Stedelijk wonen
Ⓑ Terrein Helvoet Rubberfabriek
Ⓒ Gemeente - Dorps wonen



Masterplan Sportlaan e.o. met aanduiding deelgebieden





Omliggende woonbuurten en sferen











2 | Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Identiteit

De ontwikkeling van Sportlaan e.o. voegt een bijzonder gemengd milieu toe aan Hellevoetsluis. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijventerrein geleidelijk transformeren naar een levendig stedelijk gebied met een sterke eigen identiteit. De bestaande bebouwing op het terrein van Helvoet blijft voorlopig behouden in het gebied. Hierdoor krijgt het gebied direct een karakteristiek en herkenbaar karakter en worden toekomst en geschiedenis met elkaar verbonden. De locatie transformeert van een verstopte en onzichtbare plek naar een levendig gebied waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen en elkaar versterken. Aantrekkelijke groene ruimtes en nieuwe waterstructuren worden toegevoegd en door middel van nieuwe verbindingen toegankelijk gemaakt voor de bewoners van Hellevoetsluis.

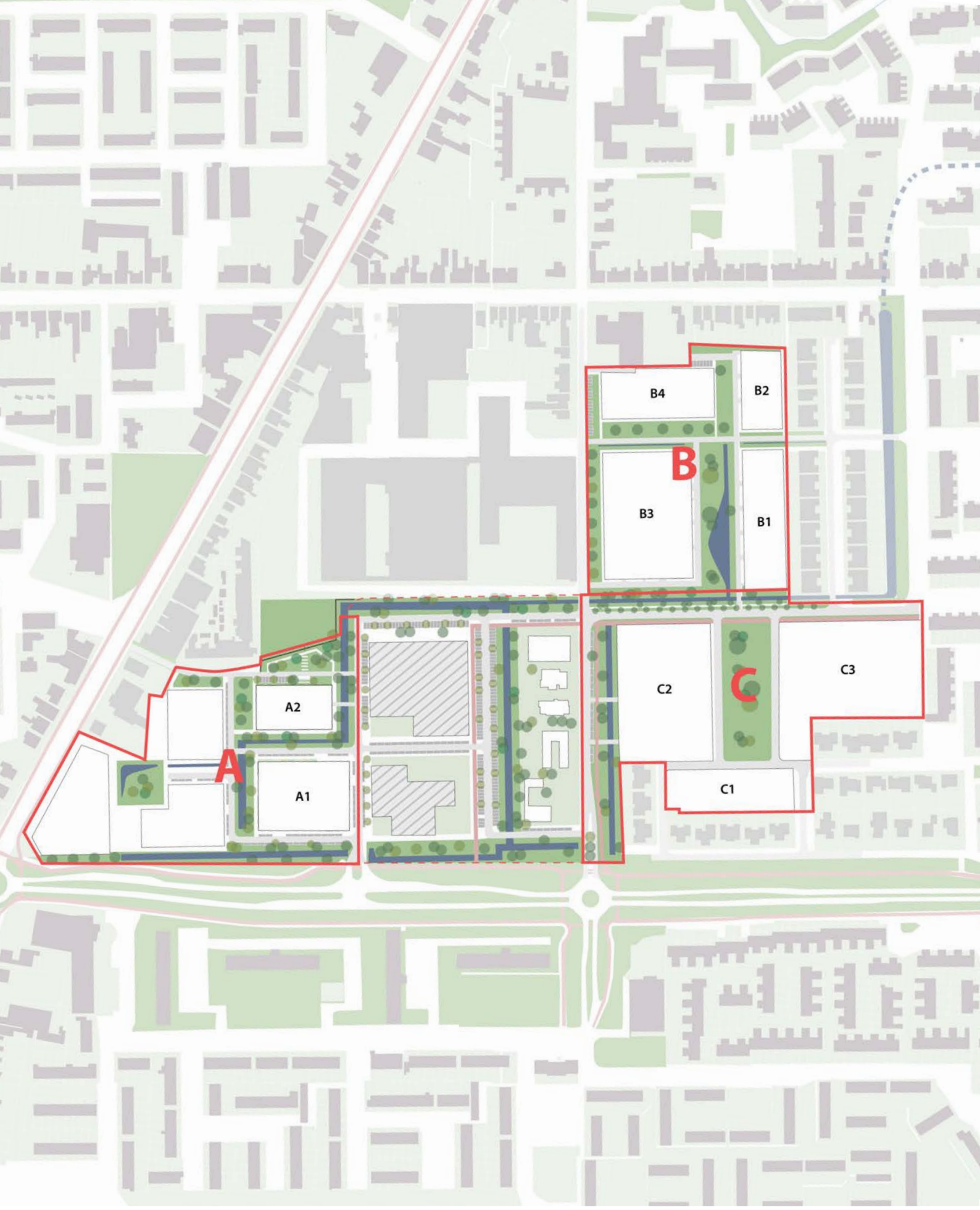
Het ruige karakter en de aanwezige karakteristieke bebouwing, zoals de Booghal worden omarmd en dienen als vertrekpunt voor de in te zetten ontwikkeling van het gebied. Het gebied krijgt een eigen karakter en identiteit, waarmee een nieuw leefmilieu wordt toegevoegd aan Hellevoetsluis. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan dichtheden. De verschillende deelgebieden hebben een eigen dichtheid en karakter binnen een samenhangende architectonische signatuur. De deelgebieden vormen één wijk met een samenhangende buitenruimte en architectuur en een overkoepelende identiteit.

Verkeer | ontsluiting | parkeren

De A.I.-laan is de belangrijkste toegangsweg naar het plangebied. Via de Sportlaan en via de nieuwe entree tussen het IKC en deelgebied A is het gebied voor auto's goed toegankelijk. De doorkruisbaarheid van het gebied wordt gewaarborgd door de orthogonale verkeersstructuur met verbindende langzaamverkeersroutes. De auto kent een aantal hoofdontsluitingen waardoor de rest van het gebied autoluw is, met als resultaat meer ruimte voor openbaar groen.

Via de gebiedsontsluitingswegen zijn alle woningen en voorzieningen bereikbaar met de auto. Langs de gebiedsontsluitingswegen is eenzijdig langsparkeren voorzien. Binnen de bestaande verkeersstructuren van Hellevoetsluis voegen we nieuwe langzaam verkeersverbindingen toe, zodat het gebied onderdeel wordt van het stedelijk weefsel. Deze autovrije routes liggen haaks op de straten en zijn de voornaamste toegang tot de groene hoven en plantsoenen. Fietsverbindingen zijn veilig en aantrekkelijk doordat ze gekoppeld zijn aan de groen- en waterstructuur.

Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht opgelost binnen het ontwikkelveld of in gebouwde halfverdiepte parkeergarages. De parkeerbak is kleiner dan het ontwikkelveld, waardoor aan de randen voldoende ruimte blijft om woningen te situeren met hun entree aan de straat. Bij de appartementen in deelgebied A wordt voor iedere woning minimaal 1 parkeerplaats gerealiseerd binnen het bouwblok. De overige parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers bevinden zich langs de gebiedsontsluitingswegen. In deelgebied B en C wordt in aansluiting op het dorpse karakter geparkeerd op het eigen kavel en in besloten parkeerhoven, incidenteel parkeren bezoekers in het openbaar gebied langs de erftoegangswegen.

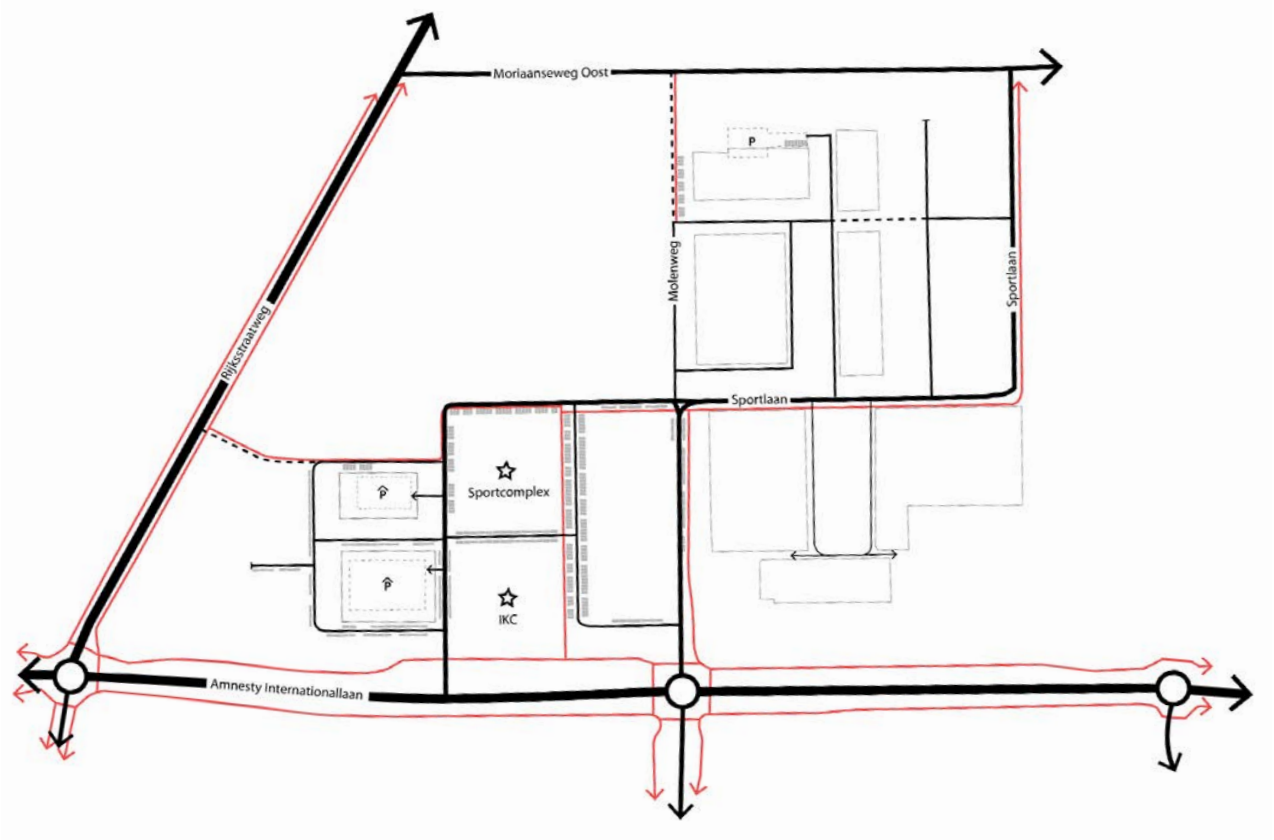


Deelgebieden en ontwikkelvelden

Deelgebieden

De aanwezige kwaliteiten van het plangebied zijn in het masterplan vastgelegd in een ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door de te handhaven bedrijfsbebouwing, de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur. Samen vormen deze structuren het kader waarbinnen de gewenste transformatie kan plaatsvinden. Het ruimtelijk raamwerk zorgt voor de gewenste samenhang en diversiteit in het gebied. Binnen het ruimtelijk raamwerk liggen verschillende deelgebieden met een eigen karakter en woonsfeer. Binnen ieder deelgebied liggen een aantal ontwikkelvelden gesitueerd. De ontwikkelvelden zijn alzijdig georiënteerd en hebben voorkanten naar het openbaar gebied. De vorm van de ontwikkelvelden is nog flexibel en kan bij de verdere uitwerking worden aangepast aan de vorm van de bebouwing.

De ontwikkelvelden worden onderverdeeld in verschillende typen, waarmee de beoogde woonsfeer en karakteristiek van het deelgebied wordt vastgelegd: stedelijk wonen met voorzieningen in deelgebied A en een dorps wonen in de deelgebieden B en C. De drie deelgebieden hebben allen hun eigen programma en kennen verschillende dichtheden. De bebouwing binnen deelgebied A heeft de grootste korrel en de meest stedelijke uitstraling. Langs de A.I.-laan komen appartementen met voorzieningen in de plint. Bij de entree van het plangebied komt een hoogteaccent aan de A.I.-laan. De ontwikkelvelden binnen deelgebied B en C hebben een moderne dorpse sfeer met een kleine korrel. In de deelgebieden B en C heeft de nieuwbouw een bouwhoogte tot maximaal drie bouwlagen. Hieronder worden de verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden per deelgebied besproken.



Verkeersstructuur












Referentiebeelden deelgebied A

Deelgebied A

Programma

Deelgebied A is het meest stedelijke deelgebied en sluit aan op het stedelijke karakter van de A.I.-laan, de Rijkstraatweg en het voorzieningencluster met sportcomplex en IKC. In dit deelgebied worden in de 1e fase maximaal 95 woningen in verschillende typologieën gerealiseerd. Het aantal woningen dat in de 2e fase gerealiseerd kan worden is nog niet bekend en wordt op een later moment bepaald. Het grootste deel van de woningen worden appartementen. Daarnaast worden op de hogere verdiepingen penthouses gerealiseerd met een groot dakterras. Verder komen in dit deelgebied beneden bovenwoningen en eengezinswoningen. In de plint langs de A.I.-laan en tegenover het IKC is ruimte voor voorzieningen of (indien planologisch mogelijk) een kleinschalige horecagelegenheid, zoals een koffiebar of lunchroom.

Bouwhoogte

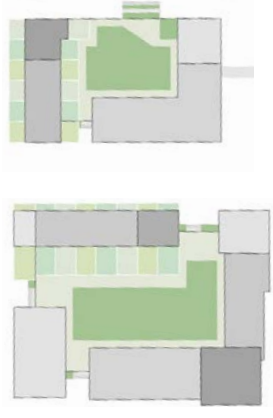
De bouwhoogte sluit aan op de bouwhoogtes van de gebouwde omgeving van de verschillende deelgebieden. Deelgebied A heeft aansluitend op de hogere appartementengebouwen tegenover de A.I.-laan de hoogste bouwhoogte. In deelgebied A loopt de bebouwing op van 3 lagen achterin het gebied nabij de Wilhelminastraat naar een stedelijke wand met een hoogteaccent aan de A.I.-laan. In het noordelijke ontwikkelveld is de bouwhoogte maximaal 5 lagen. In het zuidelijke ontwikkelveld aan de A.I.-laan loopt de bouwhoogte op van 3 lagen aan de singel tot 7 lagen bij de entree aan de A.I.-laan. Na de 5e laag heeft de bebouwing een set-back. Het hoogteaccent markeert de entree van deelgebied A en het voorzieningencluster en geeft het plangebied een eigen gezicht aan de A.I.-laan.

Korrel

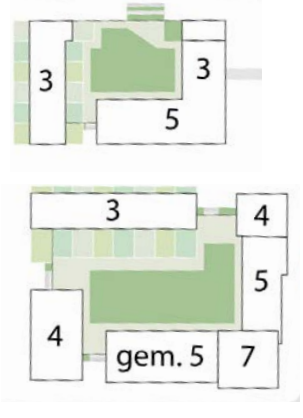
Om een goede aansluiting te maken op de kleine korrel van de bebouwing in de omgeving hebben de ontwikkelvelden een fijnmazige structuur en zijn ze opgebouwd uit meerdere kleine korrels. De mix van verschillende woningtypes en voorzieningen versterkt het wenselijke rijke en gevarieerde beeld. Het ontwikkelveld vormt een architectonische eenheid waarbij samenhang en verschil tussen de korrels het uitgangspunt is. In deelgebied A wordt de bebouwing zo veel mogelijk aaneengesloten gepositioneerd binnen de ontwikkelvelden. Iedere naast elkaar gelegen korrel heeft zijn eigen architectonische uitstraling en verschilt van de naastgelegen bebouwing in materialisering, hoogte en detaillering. Binnen een rij wordt gestreefd naar een afwisselend beeld en een asymmetrische opbouw met verbijzonderde hoeken.

Hoekoplossing

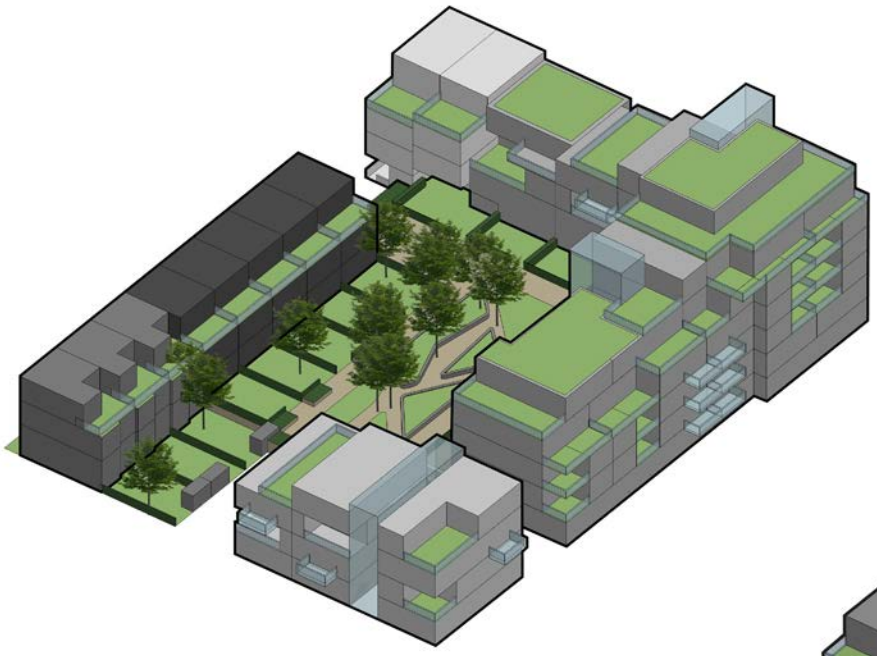
In deelgebied A is de bebouwing zo veel mogelijk aaneengesloten en zijn de hoeken bebouwd. De ontwikkelvelden hebben gesloten hoeken die worden gevormd door bebouwing met een stevigere massa, die een ensemble van het geheel maken. Als er een eengezinswoning op de hoek staat heeft de woning een gebouwde erfafscheiding die is mee-ontworpen in de architectuur van de woning. Kopgevels zijn aantrekkelijk vormgegeven met meerdere grote openingen, een markante entreepartij of een erker.



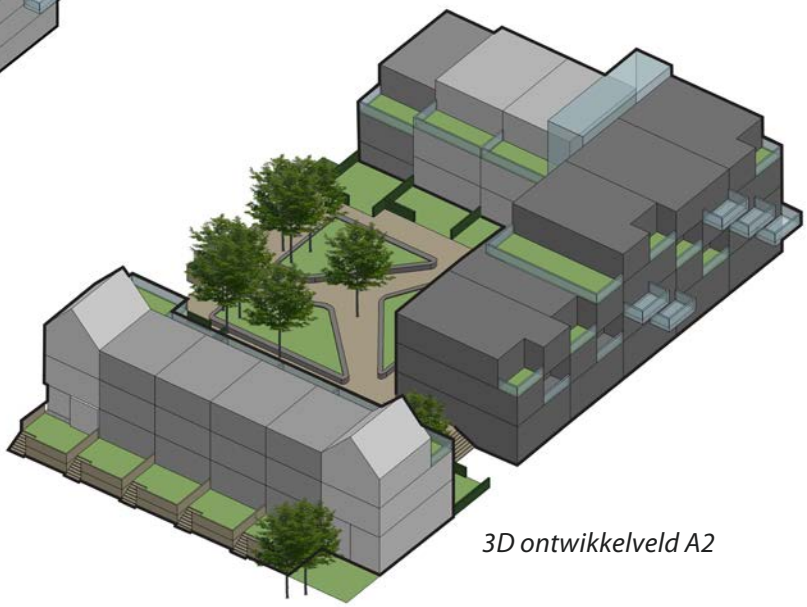
Korrel



Bouwhoogte



3D ontwikkelveld A1



3D ontwikkelveld A2



Proefverkaveling deelgebied A

Rooilijn

In deelgebied A is de rand van het ontwikkelveld de uiterste rooilijn. De bebouwing wordt aaneengesloten gebouwd met kleine verspringingen in de rooilijn. De bebouwing mag terug liggen van de rooilijn om een voortuin of Delftse stoep te maken of om extra plasticiteit aan te brengen in de wand. De appartementen en voorzieningen grenzen met hun entree direct aan het trottoir. De eengezinswoningen hebben een kleine (opgetilde) voortuin of verhoogd bordes.

Oriëntatie

De bebouwing is naar buiten georiënteerd en grenst met de voorzijde aan het openbaar gebied en aan de groene hoofdstructuur. Appartementen hebben hun balkons bij voorkeur aan de buitenzijde van het bouwblok. Appartementen op de begane grond of die grenzen aan de binnentuin hebben een eigen voordeur aan de straat. Galerijontsluitingen zijn zo veel mogelijk gesitueerd aan de binnenzijde van het ontwikkelveld. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken om zonnige balkons te kunnen maken. In dat geval zijn de galerijen kort en zo goed mogelijk weggewerkt in de architectuur van de bebouwing. Eengezinswoningen die op de hoek staan en aan twee zijden grenzen aan het openbaar gebied zijn overhoeks georiënteerd en hebben een hoogwaardig vormgegeven kopgevel met een entreepartij of erker en royale gevelopeningen.

Overgang openbaar-privé

De overgang tussen openbaar en privé is hoogwaardig uitgewerkt en vormgegeven en is mee-ontworpen in de architectuur van de woning. Eengezinswoningen hebben een Delfse stoep of opgetilde voortuin die wordt bereikt met een klein trappetje. Voortuinen hebben een lage groene haag, een gemetselde tuinmuur of een combinatie van beide. Zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied hebben eveneens een gemetselde tuinmuur, eventueel in combinatie met een begroeid hekwerk of een haag. De overgang van het openbaar gebied naar de collectieve binnenterreinen wordt vormgegeven door middel van een hoogwaardig vormgegeven trappartij eventueel in combinatie met een hekwerk. Woningen die grenzen aan het binnengebied hebben een terras of tuin op het dak van de parkeerbak. De overgang van privé naar collectief is mee-ontworpen met de bebouwing en duidelijk vormgeven, bijvoorbeeld door middel van een houten pergola, tuinmuur of niveauverschil. De binnenterreinen mogen indien gewenst worden afgesloten met een hoogwaardig hekwerk dat is mee-ontworpen met de bebouwing.

De collectieve binnentuinen hebben een semiopenbaar karakter en vormen overdag verbindende schakels in het groenblauwe netwerk van singels, taluds en plantsoenen. Aan de binnenzijde van het bouwblok worden de overgangen van privé 'tuinen' naar het collectieve binnenterrein, zowel bij de appartementen als bij de eengezinswoningen, ontworpen in samenhang met de architectuur van de bebouwing en het ontwerp van de binnentuin. De overgang van de privé tuin naar het collectieve binnenterrein is creatief en zorgvuldig opgelost. Te denken valt aan een pergola, plantenbak, muurtje of zitelement. De bergingen worden opgelost in de parkeergarage en in de tuin/privé buitenruimte op het collectieve dek, wordt volstaan met een geïntegreerde tuinkast.



Aantrekkelijk vormgegeven overgang tussen privé buitenruimte en collectieve binnentuin



Schommel



Plantenbak



Bankje



Pergola

Buitenruimte

Iedere woning heeft een aantrekkelijke (zonnige) buitenruimte. Woningen die grenzen aan het binnengebied hebben een privé tuin of terras op de parkeerbak. Indien deze niet op de zonnige kant ligt kan de voortuin of een dakterras worden benut om een aantrekkelijke zonnige buitenruimte te maken. Ieder appartement heeft een aantrekkelijk balkon of dakterras met voldoende privacy en mee-ontworpen ruimte voor groen en beplanting. De hogergelegen appartementen krijgen een royaal dakterras door de set-back of op een aangrenzend dakvlak. Daarnaast hebben alle bewoners de mogelijkheid om gebruik te maken van de collectieve binnentuin. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en kinderen veilig spelen.

Parkeren

Parkeren is zo veel mogelijk opgelost binnen de ontwikkelvelden. Per ontwikkelveld wordt één gebouwde parkeervoorzieningen gesitueerd aan de binnenzijde van het blok. De parkeervoorziening wordt vanaf de openbare weg bereikt via een hoogwaardig vormgeven poort/garagedeur. De parkeergarage wordt half verdiept of op maaiveld gerealiseerd en is vanuit het openbaar gebied niet zichtbaar. Bovenop het dak van de parkeergarage wordt een collectief binnengebied ingericht. De parkeergarage is kleiner dan het ontwikkelveld, zodat aan de randen nog voldoende ruimte over blijft om entrees naar de woningen te maken of om voorzieningen te situeren. Ieder appartement heeft minimaal één parkeerplaats in de parkeergarage en de eengezinswoningen hebben indien mogelijk twee parkeerplaatsen in de parkeergarage direct onder hun woning. Het overige parkeren en het bezoekersparkeren wordt op straat gerealiseerd.














Copernicuslaan







Deelgebied B en C

Programma

Deelgebied B en C krijgen een dorps karakter met een moderne uitstraling dat aansluit op de korrel en bouwhoogte van de omliggende bebouwing langs de Moriaanseweg Oost, de Triathlonweg en de Wisselslag. In deelgebied B komt een mix van rijwoningen in korte rijen, geschakelde en (half) vrijstaande woningen (levensloopbestendig) en 2-onder-1-kap woningen. In deelgebied C komen voornamelijk vrijstaande woningen en enkele korte rijtjes.

In deelgebied B worden in de eerste fase van de ontwikkeling van deelgebied B maximaal 43 koopwoningen gerealiseerd. In deelgebied C komen maximaal 25 vrijstaande woningen. Daarnaast wordt onderzocht of het mogelijk is om binnen beide deelgebieden nog enkele korte rijtjes sociale huurwoningen in te passen. Binnen deelgebied B staat een oude loods die kan worden ingepast binnen het ontwikkelveld. Indien de loods gesloopt wordt, kan de vrijgekomen grond worden benut voor het inpassen van de sociale huurwoning en kan het ontwikkelveld worden afgerond als alzijdig georiënteerd blok.

Bouwhoogte

Deelgebieden B en C hebben een dorps karakter met een bouwhoogte die aansluit op de woningtypes in de directe omgeving. De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een plat dak of 2 lagen met een kap. De uitgangspunten voor de dakvorm zijn te vinden op pagina 26. Levensloopbestendige woningen hebben een grote footprint op de begane grond en een kleinere opbouw op de verdieping.

Korrel

Om een goede aansluiting te maken op de kleine korrel van de bebouwing in de omgeving heeft de bebouwing een fijnmazige structuur en zijn ontwikkelvelden opgebouwd uit meerdere kleine korrels. In deelgebied B en C is de sfeer dorpser dan in deelgebied A, de korrel is kleiner en de bebouwing losser. De ontwikkelvelden kunnen worden ingevuld met vrijstaande woningen, patiowoningen, twee-onder-een-kapwoningen en enkele korte rijtjes. De mix van verschillende woningtypes versterkt het gevarieerde beeld dat past bij het dorpse karakter. Iedere geschakelde volume vormt een architectonische eenheid. Een twee-onder-een-kapwoningen is één korrel, waarbij de woningen samen een architectonische eenheid vormen. Datzelfde geldt voor geschakelde patiowoningen. Bij een rijtje wordt gestreefd naar een afwisselend beeld met enkele verbijzonderingen en hoogwaardig vormgegeven koppen. Er is geen ritme dat zich herhaalt en er staan maximaal twee dezelfde korrels naast elkaar gepositioneerd.

Hoekoplossing

In deelgebied B en C staat iedere bebouwingskorrel los van de naastgelegen korrel. Als er een woning direct met de kopgevel aan het openbaar gebied staat heeft de woning een (gebouwde) erfafscheiding die is mee-ontworpen in de architectuur van de woning. Kopgevels zijn aantrekkelijk vormgegeven met grote openingen, een markante entreepartij of een erker.

Rooilijn

In deelgebied B en C is de rand van het ontwikkelveld de uitgiftegrens. Een ruim en groen beeld is uitgangspunt en daarom staat de bebouwing verder naar achter op het kavel en hebben alle woningen een royale voortuin. De voortuinen zijn bij voorkeur 5 en minimaal 3 meter diep. Een uitzondering kan worden gemaakt bij de woningen die direct grenzen aan een brede openbare groenstrook en liggen tegenover Helvoet (aan de Molenlaan). Hier kan in plaats van een voortuin ook een gevelstoep van maximaal 1 meter worden aangeboden. Kleine verspringingen in de rooilijn dragen bij aan de dorpse uitstraling en verzachten de overgang tussen openbaar en privé gebied.



Proefverkaveling deelgebied B en C



Overgang openbaar-privé

Oriëntatie

De woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied en op de groene hoofdstructuur. Woningen die op de hoek staan en aan twee zijden grenzen aan het openbaar gebied zijn overhoeks georiënteerd en hebben een hoogwaardig vormgegeven kopgevel met een bijvoorbeeld entreepartij of erker en royale gevelopeningen.

Overgang openbaar-privé

De overgang van openbaar naar privé wordt gemaakt door middel van een groene erfafscheiding in de vorm van een haag. Een haag mag ook in combinatie met een lage gemetselde tuinmuur (mee-ontworpen met de woning) worden toegepast. De hagen langs de achtertuinen hebben een hoogte van circa 1,80m. Aan de voorzijde van de woning en aan de zij-erfgrens heeft de woning tot aan de rooilijn van de woning een lage haag met een hoogte van circa 1 meter. De hagen zijn van voldoende breedte (minimaal 0,70 cm), worden meegeleverd met de woning en staan op uitgeefbaar gebied. Indien er in de zijgevel een erker of grote raamopening is die uitkijkt op het openbaar gebied, kan de lage haag worden doorgezet tot aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde mag de lage haag gecombineerd worden met een lage gemetselde muur of penanten die de toegang naar de kavel markeren. Een 'gebouwde' erfafscheiding draagt bij aan de stedelijke identiteit en versterkt de samenhang met deelgebied A. Erfafscheidingen die grenzen aan het achterpad hebben dezelfde hoge haag. Bergingen grenzen niet direct aan het achterpad, maar staan 'verstopt' achter de groene haag.

Om de samenhang in het gebied te versterken is ervoor gekozen om voor alle woningen een rode of groene beukenhaag (Fagus sylvatica) of een Haagbeuk (Carpinus betulus), afhankelijk van de grondsoort waarop de woningen gerealiseerd worden, verplicht te stellen.

Bergingen

Bergingen en garages staan minimaal 0,7m uit de uitgiftegrens, zodat de haag doorloopt langs de erfgrens en een aantrekkelijk en doorlopend groen beeld ontstaat vanaf het openbaar gebied. Bergingen en garages hebben binnen een rij of bouwblok allemaal hetzelfde uiterlijk, zij worden bij voorkeur mee-ontworpen met de woningen en zijn vormgegeven met hoogwaardige materialen. Achter de hagen vormen de daklijnen een uniform beeld. Indien mogelijk wordt op de bergingen en garages een sedumdak toegepast.

Parkeren

Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht opgelost binnen het ontwikkelveld. In aansluiting op het dorpse karakter wordt zo veel mogelijk geparkeerd op het eigen kavel en in besloten parkeerhoven. Vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen hebben twee achter elkaar gelegen parkeerplaatsen op eigen terrein. De patiowoningen hebben eveneens twee parkeerplaatsen op eigen terrein. De garage staat minimaal 11 meter achter de uitgiftegrens, zodat er voldoende ruimte is om twee auto's achter elkaar te kunnen parkeren. Afhankelijk van het ontwerp van de woning en de gewenste plattegrond kunnen de parkeerplaatsen achter- of naast elkaar gesitueerd worden. Bij de rijwoningen is het parkeren geconcentreerd in kleine parkeerhoven die verscholen liggen binnen de ontwikkelvelden. Daarnaast mogen rijwoningen maximaal één parkeerplaats op eigen terrein krijgen, in de achtertuin of naast de woning, maar nooit in de voortuin. Bezoekersparkeren is voorzien in het openbaar gebied.



Baksteen in rood bruin tinten



Beton, (natuur)steen, stucwerk, keramiek, metaal



Behandeld of verduurzaamd hout: onbehandeld hout is niet toegestaan



kleur en materiaal IKC



kleur en materiaal sportcomplex







natuurinclusief bouwen

3 Architectuur

Sfeer

De Sportlaan wordt een gebied met een eigen sfeer en uitstraling. Die geïsoleerde ligging van de locatie biedt kans om een uniek gebied te maken met een sterke eigen identiteit. De identiteit van de drie deelgebieden in de Sportlaan vertoont een sterke samenhang zodat de transformatie van het gebied afleesbaar blijft als één gebiedsontwikkeling.
In de bebouwing wordt enerzijds gezocht naar verwantschap met de bebouwing in de omgeving; in bouwmassa (de kleine korrel) en in de sterke diversiteit van de bebouwde omgeving. Daarnaast is er verwantschap in materiaal door de toepassing van voornamelijk baksteen.
De eigen identiteit wordt afleesbaar door naast verwantschap ook contrasten te zoeken met de huidige omgeving. Daarom worden naast baksteen nieuwe materialen toegevoegd als metaal, (natuur)steen, hout of stucwerk in een kleurstelling van lichtgrijs tot antraciet. De nieuwe bebouwing heeft een moderne uitstraling en een hoogwaardige maar eenvoudige detaillering. De architectuur is tijdloos en strak, circulair, innovatief, stoer en een tikje industrieel. De bebouwing is opgebouwd uit verschillende korrels passend bij het karakter van het bouwblok; stedelijk of meer modern dorps. De verschillende korrels vormen samen een spannende compositie. Welstand kan afwijken van de criteria indien er een oplossing geboden wordt van een dusdanige goede kwaliteit dat afwijking gerechtvaardigd is.

Materiaal en kleurgebruik

Het materiaal en kleurpalet is gelijk voor de drie deelgebieden. Hiermee wordt de samenhang tussen de verschillende deelgebieden versterkt en wordt bijgedragen aan de gewenste 'eigen' identiteit van de totale gebiedsontwikkeling Sportlaan e.o. De toegepaste hoofdmaterialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. De materialen sluiten aan bij het industriële/stoere karakter van het gebied: baksteen, hout, (natuur)steen, stucwerk, of metaal/cortenstaal. Samenhang binnen het plot wordt bereikt door de toepassing van een beperkt kleurenpalet van roodbruin tot grijstinten. Baksteen wordt met name toegepast in roodbruine tinten. Incidenteel kan hiervan worden afgeweken met een warm grijze kleur om een accent of verbijzondering te maken. De overige genoemde materialen worden toegepast in een palet van grijstinten. Behandeld of verduurzaamd hout kan worden toegepast als ondergeschikt materiaal. Hout wordt toegepast in naturel tinten, in antraciet of zwart. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal.

Nutsruimten/trafo's

Nutsruimten en trafo's worden indien mogelijk ingepast in de bebouwing of binnen de ontwikkelvelden, op de erfgrens in de zijgevels of in de hagen.

Duurzaamheid

De ambitie is om van de Sportlaan e.o. een duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling te maken. In de uitwerking van de plannen wordt een integrale benadering nagestreefd die betrekking heeft op een breed palet aan thema's zoals bodem, water, geluid, mobiliteit, groen, materialen en energie. Concreet wordt ingezet op natuurinclusief bouwen, reductie van energiegebruik en het opwekken van duurzame energie, kwalitatief goede woningen, stimuleren van schoon vervoer (ruimte voor de fiets en voor elektrische auto's) en het stimuleren van bewegen in de openbare ruimte.

In het plan zit een omvangrijke toename van groen en water waarmee wordt bijgedragen aan het versterken van de groene netwerken en de biodiversiteit in Hellevoetsluis. Circa 30% van de oppervlakte in het plangebied wordt groene buitenruimte. De buitenruimte krijgt verschillende karakters met een variatie aan grassen, bloeiende planten, water- en overplanten en bomen. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast en de verharding wordt geminimaliseerd. Het hemelwater wordt in het gebied zoveel mogelijk gebufferd.

Naast de buitenruimte wordt ook ingezet op groene daken en gevels. In de strakke architectuur is aandacht voor natuurinclusief bouwen en de inpassing van nestkasten of broedplaatsen voor vogels in de architectuur. Uitgangspunt voor nieuwbouw zijn momenteel de geldende EPC eisen. Vanaf 2020 zullen nieuwe – strengere – eisen gesteld gaan worden, de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Deelgebied A

Plinten, entrees en bergingen

De bebouwing wordt zo veel mogelijk alzijdig ontworpen. Een transparante, open plint is vereist aan de zijde van het openbaar gebied, zodat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. Een hogere netto vrije hoogte is mogelijk door de achterliggende halfverdiepte parkeergarage. De bebouwing wordt aan de buitenzijde van de plots ontsloten. De appartementengebouwen moeten worden voorzien van een uitnodigende collectieve entree. Appartementen op de begane grond hebben een eigen voordeur aan de straat. Bergingen van appartementen zijn niet zichtbaar vanaf het openbaar gebied.






Dakvorm

De dakvorm van de appartementen en eengezinswoningen is vrij te bepalen en kan zowel met kap als in de vorm van een plat dak gerealiseerd worden. De detaillering van de dakrand en de kappen is modern. Incidenteel zijn strak vormgegeven uitkragingen van goot of dakrand mogelijk om een verbijzondering of accent te maken. Kappen worden uitgevoerd in zwarte of donkergrijze (vlakke) pannen. De integratie van zonnepanelen in de kapconstructie vormt een belangrijke ontwerpopgave bij de uitwerking van de kap. Zonnepanelen worden indien mogelijk uit het zicht geplaatst of zijn zorgvuldig en onopvallend weggewerkt in de gevel.

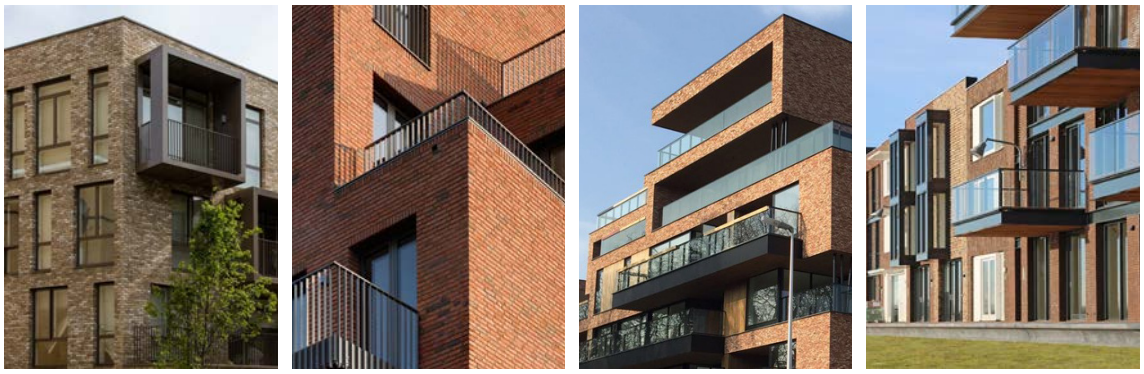
De platte daken hebben een functie en worden gebruikt voor het opwekken van energie, als buitenruimte voor de woningen of als groen dak voor waterberging. De hogergelegen platte daken bieden een uitstekende plek aan zonnepanelen, omdat ze vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar zijn. Sedumdaken zijn ideaal om het regenwater zo lang mogelijk te bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Daarnaast zorgen ze voor een aantrekkelijk ‘daklandschap’ en zijn ze ecologisch gezien interessant.





Uitkragingen

Bij appartementenblokken wordt ruimte geboden aan uitkragende delen, zoals balkons of erkers. De uitkragingen moeten in vorm en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume. Op de begane grond zijn geen uitkragingen mogelijk. Loggia's zijn wel mogelijk op de (opgetilde) begane grond. De onderzijde van de uitkragende delen dient net zo hoogwaardig afgewerkt te worden als de gevel. Daarnaast wordt in het ontwerp gekeken hoe de inpassing van groen een plek kan krijgen op de balkons, zodat beplanting waar mogelijk geïntegreerd wordt in het ontwerp van het gebouw.



Detaillering

De detaillering is zorgvuldig uitgewerkt en uitgevoerd met hoogwaardige en verfijnde oplossingen. De baksteen gevels zijn zorgvuldig ontworpen en (deels) voorzien van bijzondere metselverbanden om de plasticiteit van de gevel te versterken. De gevelopbouw is consequent en samenhangend, er is veel aandacht voor de verhouding open/ gesloten en de positie van ramen in relatie tot de woningplattegrond. Gebouwen hebben voldoende transparantie, zonder dat achtergelegen ruimtes zodanig in het zicht komen te liggen dat openingen (ook overdag) worden dichtgezet met allerlei raamdecoratie. Kozijnprofielen zijn modern en verfijnd vormgegeven, zodat een maximale glasopening ontstaat. De hwa aan de zijde van het openbaar gebied is inwendig opgelost of aan de buitenzijde verwerkt in het gevelvlak. Er wordt gekozen voor een hoogwaardige en duurzame materialisering, waarbij o.a. gedacht kan worden aan behandeld zink, gecoat staal of aluminium.



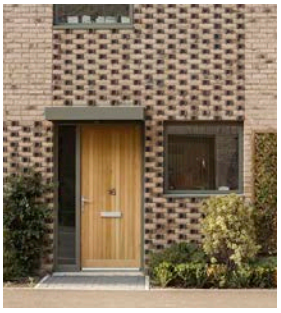
Deelgebied B en C

Entrees en bergingen

De bebouwing heeft een voordeur aan de straatkant of in de zijgevel bij woningen met een overhoekse oriëntatie. De woningen hebben een hoogwaardig vormgegeven (hoge) voordeur. Openslaande deuren, een erker of veranda aan de voorzijde van de woning versterken de levendigheid van de buurt.

Bergingen en garages worden mee-ontworpen met de woning en mogen vrijstaand of gekoppeld aan de woning gerealiseerd worden. Belangrijk is de samenhang in materialisering en architectuur. De garages en bergingen staan minimaal 0,7m uit de erfgrens, zodat er voldoende ruimte is om de overgang tussen openbaar en privé terrein uit te voeren met een haag. Garages staan minimaal 11 meter achter de rooilijn, zodat er voldoende ruimte is om twee auto's achter elkaar op te stellen.



Dakvorm

Rijwoningen en 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben een kap. Patiowoningen en levensloopbestendige woningen (bungalows) kunnen tevens worden uitgevoerd met een plat dak. De noklijn van de kappen varieert en kan zowel haaks op de rooilijn staan als evenwijdig. Indien een rijtje een kap heeft evenwijdig aan de straat, moet er variatie zijn in de bouwmassa waardoor een rijtje oogt als één villa. Dit kan door minimaal 2 woningen een verbijzondering in de dakvorm te geven: een opgemetselde kopgevel of gedraaide nokrichting. Ook binnen een rij wordt gestreefd naar variatie en herkenbaarheid van de woning. Modern vormgegeven dakkapellen en opgemetselde kopgevels kunnen indien gewenst worden toegevoegd aan de woning. Belangrijk is dat deze worden mee-ontworpen met de gevel en bijdragen aan de compositie van het volume. Ook bij goedkope woningen (sociaal) is het doorbreken van de gootlijn bij rijen langer dan 5 woningen wenselijk. Deze verbijzondering hoeft niet samen te gaan met een verandering in bouwmassa.

De detaillering van de dakrand en de kappen is modern en rank vormgegeven. Dakranden zijn hoogwaardig vormgegeven met een minimaal overstek en een geïntegreerde goot. Incidenteel zijn modern vormgegeven overstekken toegestaan om een markering of verbijzonderingen te maken. Kappen worden uitgevoerd in zwarte of donkergrijze (vlakke) pannen, in behandeld zink of met een sedumdak. De integratie van zonnepanelen in de kapconstructie vormt een belangrijke ontwerpopgave bij de uitwerking van de kap. Zonnepanelen worden indien mogelijk uit het zicht geplaatst of zijn zorgvuldig en onopvallend weggewerkt in het dakvlak.






De daken van de bergingen en garages worden uitgevoerd met een groen dak voor waterberging. Sedumdaken zijn ideaal om het regenwater zo lang mogelijk te bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Daarnaast zorgen ze voor een aantrekkelijk groen beeld vanuit de woningen en zijn ze ecologisch gezien interessant.

Detaillering

De detaillering is zorgvuldig uitgewerkt en uitgevoerd met hoogwaardige en verfijnde oplossingen. In de gevels worden bijzondere metselverbanden toegepast en wordt gezocht naar een subtiele plastiek door toepassing van bijvoorbeeld terugliggende kozijnen, erkers, verdiepte voegen of een markante rollaag. Kozijnprofielen zijn rank en eenvoudig vormgegeven, zodat een maximale glasopening ontstaat. De hwa aan de zijde van het openbaar gebied is inwendig opgelost of aan de buitenzijde geïntegreerd in het gevelvlak. Voorkomen moet worden dat goten dominant zijn in het beeld en het ritme van de gevel. Er wordt gekozen voor een hoogwaardige en duurzame materialisering, waarbij gedacht kan worden aan behandeld zink, gecoat staal of aluminium.

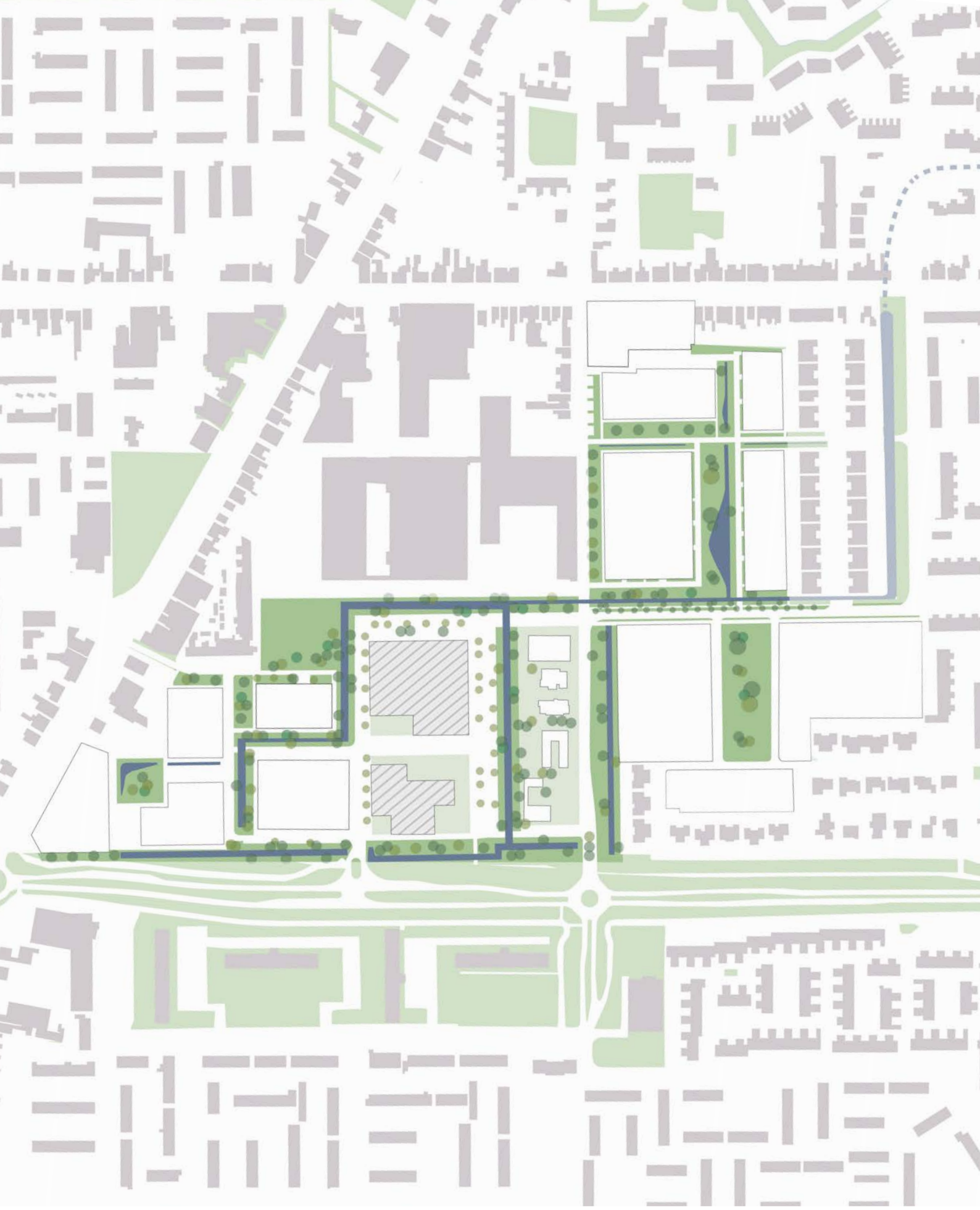
Erkers, veranda's of naar buiten springende raamkozijnen zijn wenselijk om de plasticiteit van de gevel te versterken, mist uitgevoerd met een strakke moderne vormgeving passend bij de architectuur van de woning. De rijkdom van de gevel wordt versterkt door het toepassen van bijzondere metselverbanden.







geïntegreerde hemelwater afvoer



Groen raamwerk

4 Openbare ruimte

De openbare ruimte van heeft een eenduidige identiteit die onderscheidend is ten opzichte van andere buurten in Hellevoetsluis. De identiteit van de buitenruimte is stoer en robuust en sluit aan op het karakter van het huidige terrein. De gebiedsontwikkeling Sportlaan e.o. ligt binnen een stedelijk deel van Hellevoetsluis met relatief veel verharding. Om het gebied aantrekkelijk en klimaatbestendig te maken is vastgelegd dat 30% van het oppervlakte wordt ingericht als groen of water, zodat als het ware een groene oase ontstaat binnen het stedelijke gebied rondom de Sportlaan.

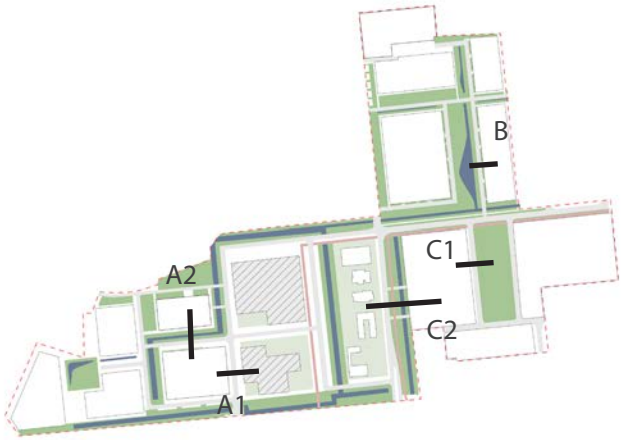
Binnen de bestaande verkeers- en groenstructuren rondom de Sportlaan e.o. worden nieuwe verbindingen toegevoegd. De ontsluitingsstructuur en de water-, groen-, en langzaam verkeersverbindingen die worden toegevoegd versterken de orthogonale structuur uit het onderliggende polderlandschap en omkaderen de ontwikkelvelden. Door middel van de nieuwe groene hoofdstructuur wordt de samenhang tussen de verschillende deelgebieden gewaarborgd.

Binnen de orthogonale structuur van het plangebied liggen diverse grotere groene verblijfsplekken, die gekoppeld zijn aan de doorlopende groen- en waterstructuur. De plantsoenen vormen de centrale ontmoetingsruimtes van de verschillende deelgebieden en krijgen een ieder een eigen karakter en inrichting. De nieuwe groenstructuur biedt de bewoners aangename plekken om te wandelen, spelen en recreëren. De waterstructuur vormt de drager en koppelt de verschillende plantsoenen aan elkaar en zorgt voor de samenhang binnen het plangebied. De routes voor langzaam verkeer zijn gekoppeld aan de doorlopende groenblauwe structuur, waardoor alle deelgebieden en plantsoenen onderling goed met elkaar verbonden zijn.

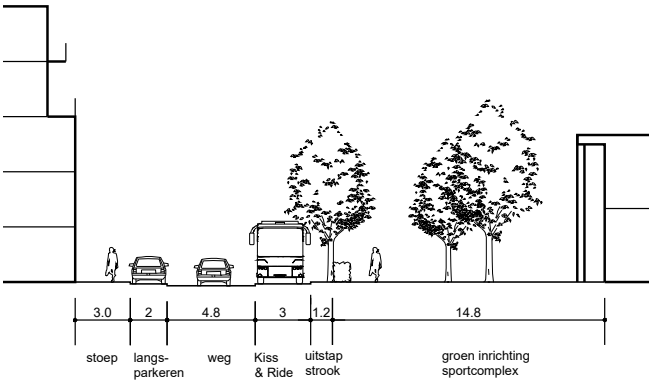
Groenblauwe structuur

De doorgaande watergangen vormen samen met de aangrenzende groene taluds en plantsoen de groene aders van het plan. De waterstructuur vormt de basis van het groenblauwe netwerk en de ecologisch waardevolle verbindingen. Het water is als onderdeel van het plan en is duidelijk zichtbaar in het openbaar gebied in de vorm van doorlopende sloten, greppels, wadi's en vijverpartijen. Watergangen zijn soms breed en soms vormgegeven als smallere poldersloten, zoals die nu ook voorkomen in het gebied.

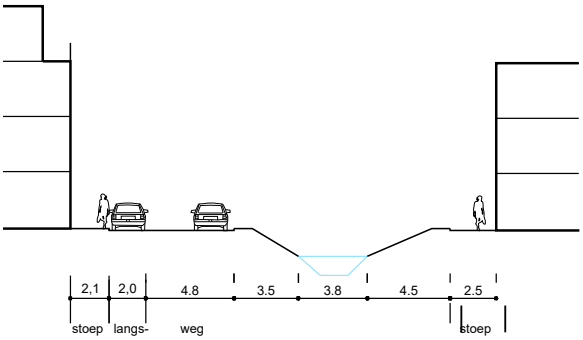
Het groene raamwerk bestaat uit een centrale oostwestverbinding dwars door het plangebied die alle deelgebieden aan elkaar rijgt. Gekoppeld aan de doorlopende groenstructuur ligt ook een belangrijke fietsverbinding van de Sportlaan naar de Rijksstraatweg. De langgerekte oevers van de door het plangebied 'slingerende' watergang verbreden zich op een aantal plekken tot grote plantsoenen. De identiteit van de watergang, oevers en beplanting is in alle deelgebieden gelijk om de samenhang te waarborgen. De plantsoenen verschillen van elkaar in sfeer, karakter en functie waardoor een variëteit ontstaat aan verschillende speel- en verblijfsplekken. Deze nieuwe groenstructuur biedt de bewoners van de Sportlaan aangename plekken om te wandelen, spelen en te recreëren.



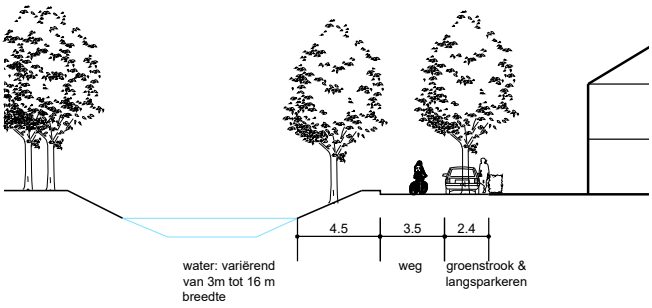
Principes en maatvoering openbaar gebied



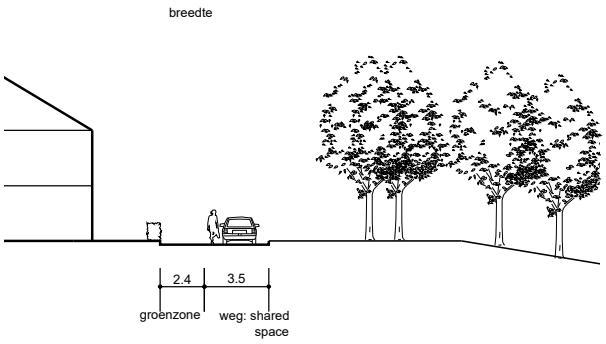
Doorsnede entree, deelgebied A (1)



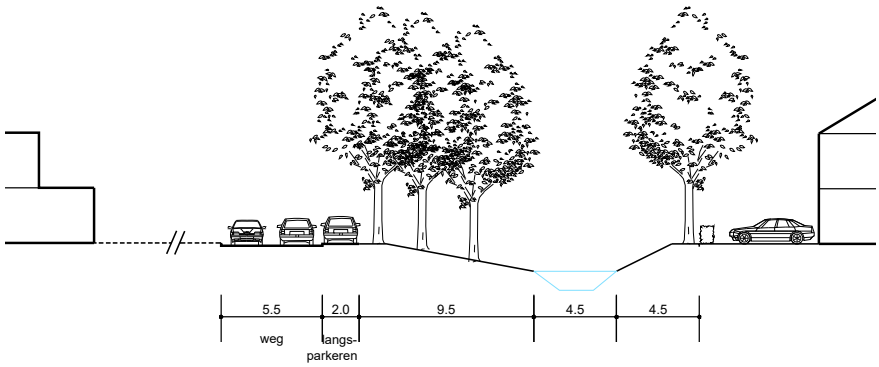
Doorsnede gebiedsontsluitingsweg, deelgebied A (2)



Doorsnede deelgebied B



Doorsnede deelgebied C1



Doorsnede hoofdentree, C2

Profielen

Binnen het plangebied lopen verschillende type wegen. De Sportlaan en de toegangsweg langs het IKC en het sportcomplex vormen de gebiedsontsluitingswegen van het plangebied. De profielen zijn breder vormgegeven met een royale rijbaan van 5,80 meter waarop auto's en fietsers elkaar gemakkelijk kunnen passeren. De parkeeroplossing langs de rijbaan (haaks of langs) is afhankelijk van het aangrenzende programma.

De erftoegangswegen zijn smaller gemaatvoerd en hebben in principe aan 1 zijde langsparkeren met een trottoir en groen aan de andere zijde. Afhankelijk van de verkeerscirculatie is de rijbaan 3,5 meter breed bij eenrichtingsverkeer en 4,80 meter breed bij tweerichtingsverkeer. De trottoirs zijn minimaal 1,80 meter breed voor de woningen en ter plaatse van voorzieningen hebben de stoepen incidenteel extra breedte. Daar waar geen weg direct voor de woningen ligt, maar alleen een stoep (deelgebied A) hebben de stoepen een maat van minimaal 3,5 meter i.v.m. de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

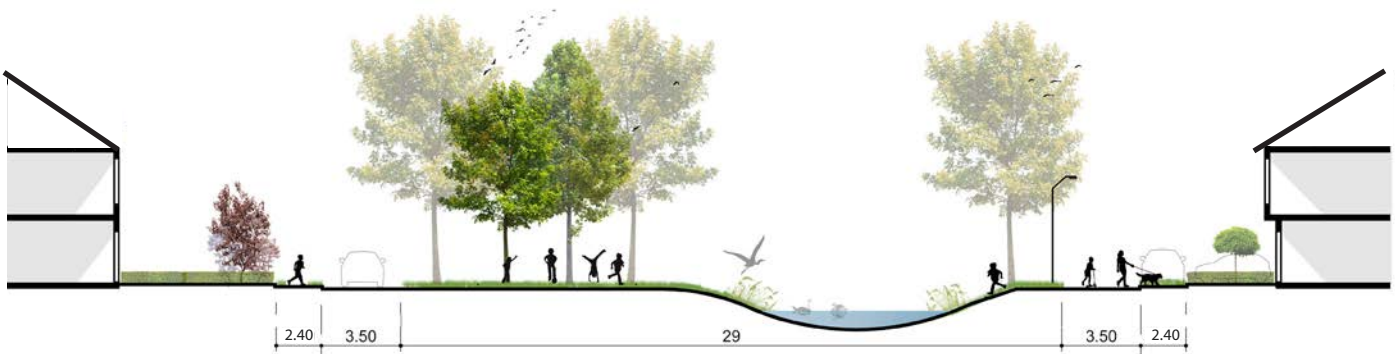
In deelgebied B en C wordt voornamelijk geparkeerd op eigen terrein. Voor deze deelgebieden wordt een shared-space inrichting voorgesteld, waarbij zowel voetgangers, fietsers en auto's gebruik maken van dezelfde rijloper. Bezoekersparkeren wordt onopvallend ingepast in een groene berm.

Het zichtbaar afvoeren van hemelwater biedt aanleiding voor verbijzonderingen in de verharding en vraagt om een nauwkeurig ontwerp en uitwerking van de openbare ruimte. De verharding wordt zo veel mogelijk op één oor gelegd, zodat het regenwater kan afstromen naar de aangrenzende taluds en plantsoenen. Het groen ligt op hetzelfde niveau of lager dan de verharding, zodat bij hevige regen wordt voorkomen dat straten blank komen te staan.

Beplanting

De beplanting van de oevers van de watergangen en plantsoenen vertoont een sterke samenhang om de verschillende deelgebieden zo veel mogelijk met elkaar te verbinden. De beplanting draagt bij aan het versterken van de identiteit van het gebied en de afleesbaarheid van de ontwikkeling van Sportlaan e.o. als een samenhangende gebiedsontwikkeling.

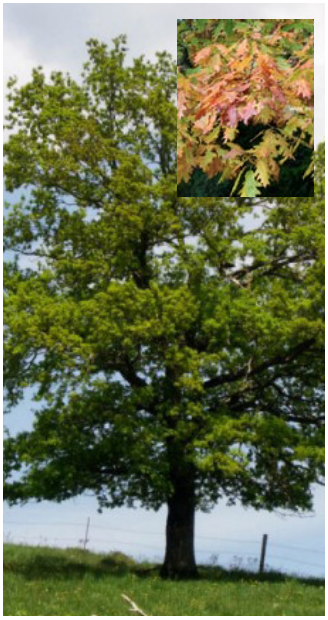
Langs de hoofdstructuur bestaan de oevers en plantsoenen uit een ondergrond/ tapijt van gras met daarin grotere inheemse boomsoorten. De aangrenzende plantsoenen hebben in de basis eveneens een ondergrond van gras, zodat de hoofdstructuur als het ware doorloopt tot aan de voordeur van de woningen. De beplanting in de plantsoenen heeft een bijzondere sierwaarde, zoals bloesem, bijzondere bladvormen of mooie herfstkleuren om de eigen identiteit van een plantsoen te versterken.



Principe van een plantsoen in B en C

Beplanting















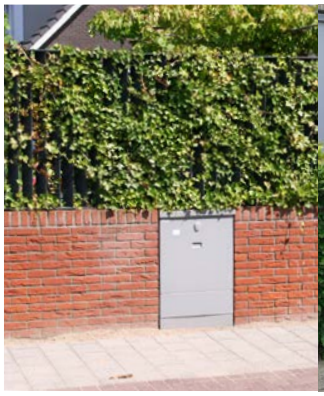














nutskasten worden ingepast

Langs de hoofdstructuur wordt een mix toegepast van verschillende soorten, zodat een gevarieerd beeld ontstaat dat het hele jaar door aantrekkelijk en mooi is. De profielen hebben een asymmetrische opbouw en de bomen staan niet strak in een rij, maar zijn juist losjes en informeel gepositioneerd, passend bij de interne 'eigen' identiteit van de Sportlaan e.o. De watergangen hebben een natuurvriendelijke oever en waar mogelijk een natuurlijk talud. Daar waar geen ruimte is voor flauwe taluds wordt de zichtbaarheid van het water versterkt door de toepassing van (bloeiende) oeverbeplanting, zoals gele lissen, iris, dotterbloem en kattenstaart. In bredere waterpartijen wordt in het ontwerp rekening gehouden met de inpassing van drijvende waterplanten.

In het talud staan op onregelmatige afstand van elkaar grote bomen en clusters van bomen die samen een continue groenstructuur vormen. Voor de invulling van de boomsoorten langs de groene hoofdstructuur kan worden gedacht aan Moeraseiken, Elzen, Essen of diverse soorten wilgen.

De plantsoenen worden gekenmerkt door een aantal grote bomen, aangevuld met één of twee soorten kleinere bomen met een hoge sierwaarde en sterke herkenbaarheid. De plantsoenen worden asymmetrisch vormgegeven en hebben een informeel karakter. De plantsoenen lijken op elkaar, maar elk plantsoen krijgt een ander accent mee en een andere functie. In elk plantsoen komt een speelaanleiding of toestel en een uitnodigende zitgelegenheid. Het plantenassortiment verrast: kleurrijke bloei in het vroege voorjaar, sierlijke bladvormen, fruitbomen, opvallende herfstkleuren en wintergroene soorten maken dat de plantsoenen meer zijn dan alleen kijkgroen.

Materialisering

Het openbaar gebied is groen en duurzaam ingericht met degelijke, kwalitatief hoogwaardige materialen. De materialisering van het gebied is samenhangend een eenduidig en sluit aan op de verharding in de omgeving. De Sportlaan is nu een doorgaande verkeersader waar nauwelijks aan gewoond wordt. In de toekomstige situatie wordt dit een aantrekkelijke gebiedsontsluitingsweg met adressen aan de straat. De Sportlaan maakt onderdeel uit van het totale verkeersnetwerk en sluit zowel in profiel als in materialisering aan op de aangrenzende straten.

De bestrating van de stoepen wordt uitgevoerd in een hoogwaardige betonklinker. Verbijzonderingen in de buitenruimte kunnen worden gemarkeerd door toepassing van een afwijkende hoogwaardige bestrating, zoals natuursteen of gebakken materialen. Bijvoorbeeld door toepassing van een hoogwaardige afwijkende bestrating en inrichting wordt de centrale positie van het multifunctionele middengebied tussen het IKC en het sportcomplex benadrukt. Het meubilair is hoogwaardig en duurzaam. In de grotere plantsoenen is de verblijfskwaliteit van belang en worden speeltoestellen en zitelementen geplaatst, zoals een mooie ronde boombank om één van de grote bomen.

Nutsvoorzieningen

De plek van de trafo's en nutskastjes wordt nader bepaald tijdens de verdere uitwerking van de deelgebieden. Deze nutsvoorzieningen worden hoofdzakelijk ingepast op uitgeefbaar gebied; tussen de woningen of geïntegreerd in de erfafscheidingen.
Indien een nutskast toch in het openbaar gebied geplaatst moet worden, wordt deze mee-ontworpen met de aangrenzende/ tegenovergelegen bebouwing en zo goed mogelijk geïntegreerd in het ontwerp van de buitenruimte en ingepast in de groenstructuur.



















Deelgebied A

Binnen deelgebied A liggen twee kleine plantsoenen aan de noordzijde van het plangebied, ten westen en ten noorden van ontwikkelveld A2. De plantsoenen krijgen ieder hun eigen sfeer en functionele inrichting. De onderbegroeiing is gras, zodat de plantsoenen letterlijk de uitlopers vormen van de taluds van de aangrenzende watergangen. In beide plantsoenen komt een inheemse grote boom te staan, zoals een Zomereik, Walnotenboom of Rode beuk. De boom kan worden geaccentueerd door om de stam een ronde boombank te plaatsen. De kleinere bomen, waarmee de beplanting van de plantsoenen kan worden ingevuld, bestaat uit een selectie van één of hooguit twee sierlijke en opvallende boomsoorten die kenmerkend zijn voor het plantsoen en zorgen voor de herkenbaarheid van de verschillende plantsoenen. Soorten als de Keizerlijke berk, Sierappel, Zoete kers, Mispel of Tweestijlige meidoorn zijn geschikt om het plantsoen een 'eigen' kleur te geven. Indien wenselijk in het ontwerp kan daar nog een cluster van bloeiende heesters of struiken aan worden toegevoegd. De plantsoenen krijgen een duurzame inrichting die uitdaagt tot intensief gebruik en tegelijkertijd mooi is om naar te kijken.

Het meest noordelijke plantsoen wordt gekenmerkt door de robuuste stenen (geluids)muur. De muur vormt een spannend decor langs het plantsoen, waarbij de baksteen soms zichtbaar is en op andere plekken juist wegvalt achter een mix van verschillende klimplanten. De begroeide muur wordt ingezet als thema voor de inrichting van het aangrenzende plantsoen. Dit plantsoen vraag om een uitdagende en spannende inrichting die ook aantrekkelijk is voor iets grotere kinderen om te spelen (6-12 jaar). Als speelaanleiding kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een (levende) klimboom, een klimtoestel met netten of een beklimbare boomhut. De muur kan eveneens onderdeel uitmaken van het plantsoen door aan een deel van de muur klimgrepen op te hangen om te boulderen. Open stukken gras bieden de mogelijkheid om op informele wijze een balletje te trappen. Door de positionering van de bomen kan op informele wijze een goal worden vormgegeven.

Het westelijke plantsoen grenst direct aan de eengezinswoningen en is vanuit het noordelijke ontwikkelveld bereikbaar zonder een weg over te steken. Dit maakt het plantsoen aantrekkelijk om in te richten met een aantal speeltoestellen voor kleine kinderen en als ontmoetingsplek voor buurtbewoners.

Deelgebied B

Deelgebied B wordt gekenmerkt door een langgerekt centraal plantsoen waarop vrijwel alle woningen georiënteerd zijn. Centraal in het plantsoen ligt een waterpartij die aan de noordkant uitloopt in een wadi. Water is het centrale thema van dit plantsoen en wordt op verschillende manieren zichtbaar en beleefbaar gemaakt bij de inrichting. Als inrichtingselementen gericht op de verblijfskwaliteit kan worden gedacht aan bankjes langs het water, een vlonder of waterelement. Ook het spelen staat in het thema van de beleving van water. Waar de waterpartij overgaat in de wadi kunnen stapstenen of boomstambruggen worden geplaatst en bij de keuze van de speeltoestellen kan worden gezocht naar speelaanleidingen die extra uitdagend zijn over het water, zoals een touwbrug of kabelbaan. Daarnaast is er op de brede groene grastaluds voldoende ruimte voor kinderen om te ravotten, picknicken of een balletje te trappen.

De onderbegroeiing van het plantsoen is gras, zodat het plantsoen duidelijk herkenbaar is als uitloper van de aangrenzende hoofdgroenstructuur. De keuze van de beplanting wordt afgestemd op het thema water en dragen bij aan de herkenbaarheid van dit thema. Als grote boom kan gekozen worden voor bijvoorbeeld een Treurwilg, Zwarte els of Rode beuk. De kleinere bomen waarmee de beplanting van de plantsoenen kan worden ingevuld bestaat uit een selectie van één of hooguit twee sierlijke en opvallende boomsoorten zoals de Keizerlijke berk, Sierappel, Zoete kers, Mispel of Tweestijlige meidoorn Daarnaast kan in het ontwerp nog bloeiende oeverbeplanting worden toegevoegd of kunnen kleine beplantingsclusters worden gemaakt van bijvoorbeeld Siberische kamperfoelie, Sporkenhout of Laurierwilg.

















Deelgebied C

In dit deelgebied komt minimaal één, maar mogelijk twee langgerekte plantsoenen. Deze is/zijn bij uitstek geschikt voor het aanplanten van een centrale boomgaard in de buurt. De boomgaard biedt een uitstekende plek om elkaar te ontmoeten en is bovendien ook aantrekkelijk als kijkgroen. Doordat de meeste omliggende woningen zelf een grote tuin hebben is de gebruikswaarde van het plantsoen in dit deelgebied waarschijnlijk lager dan in de andere deelgebieden.

In de boomgaard komen de bewoners samen en kunnen kinderen spelen tussen de fruitbomen. In de boomgaard is van alles te beleven. In het voorjaar wordt de boomgaard gekenmerkt door prachtige bloesem in de zomer door aanhangend fruit en in het najaar door de oogst. De inrichtingselementen nodigen uit tot ontmoeting en ontdekken. Als speelelement kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de inpassing van een picknickplek, trampoline en schommel en als zitelement kan gedacht worden aan een grote picknicktafel voor jong en oud.



















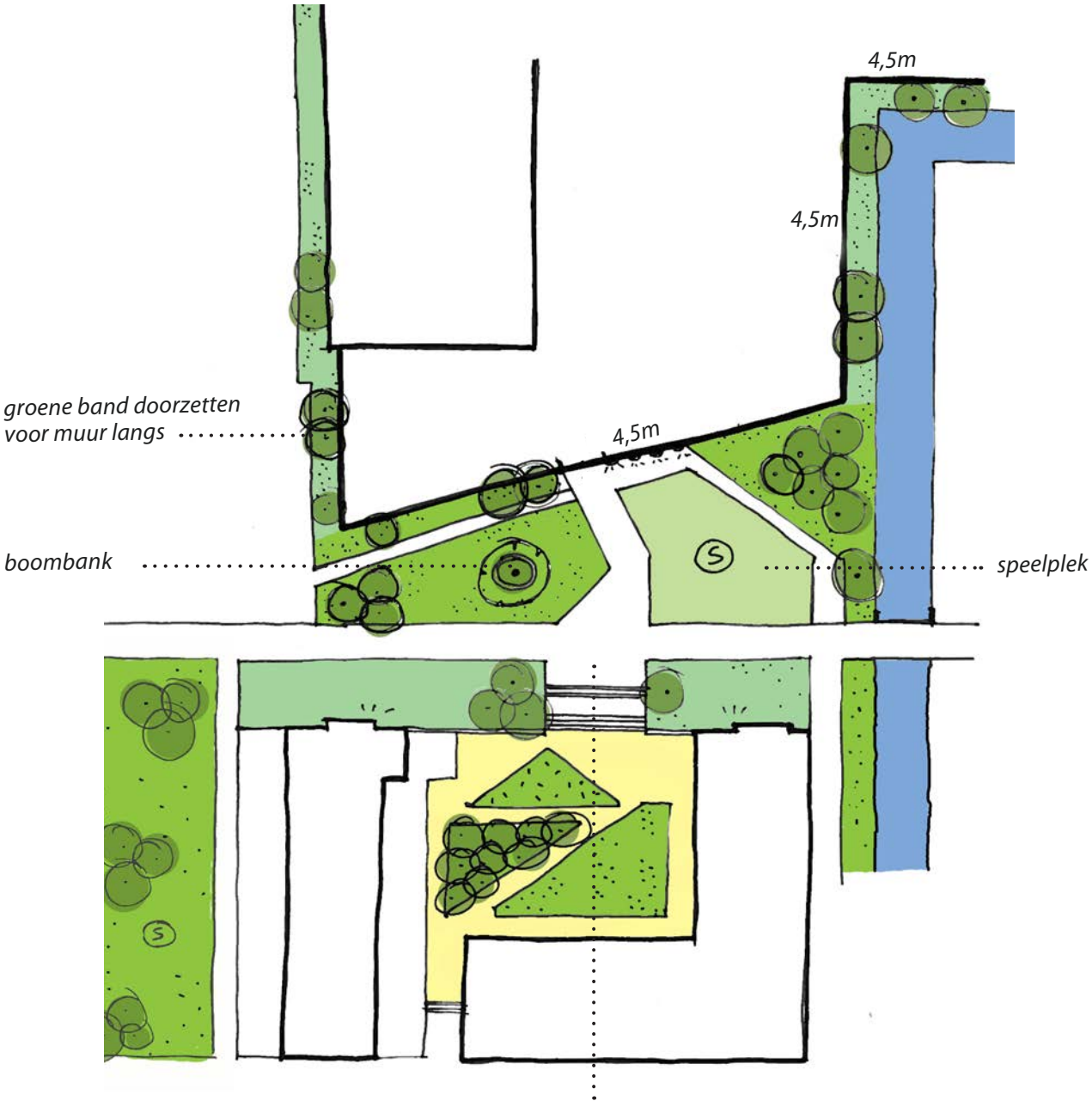


Bijlage geluidsmuur

Ten noorden van deelgebied wordt op de grens met Helvoet BV een geluidsmuur ingepast. De geluidsmuur is een robuust en hoogwaardig element en is onderdeel van het ontwerp van het noordelijke plantsoen. De geluidsmuur heeft tot functie om de huidige bedrijfsactiviteiten te scheiden van het woonmilieu dat wordt ontwikkeld op de Vermaatlocatie. De muur heeft als belangrijkste functie om geluidsoverlast van de bedrijfsactiviteiten tot een minimum te beperken voor de tegenovergelegen woningen. Daarnaast vormt de muur een aantrekkelijk decor en worden de bedrijfsactiviteiten en (vracht)auto's aan het zicht onttrokken. De muur wordt uitgevoerd in baksteen en/of cortenstaal en sluit aan op de bestaande baksteen gevel van de loods van Helvoet en de gebouwen van het sportcomplex en de school. Voor de muur langs loopt, net als langs de huidige gevel bij de Wilhelminastraat, een groenstrook die wordt doorgezet voor de nieuwe muur. In de groenstrook komt gras met bomen en incidenteel clusters met klimplanten. De keuze voor de kleur en het type baksteen wordt bepaald in samenhang met de baksteen van de aangrenzende woonblokken op de Vermaatlocatie. De baksteen muur is op sommige plekken goed zichtbaar en op andere plekken verstopt de muur zich achter een boom of een deken van klimplanten.

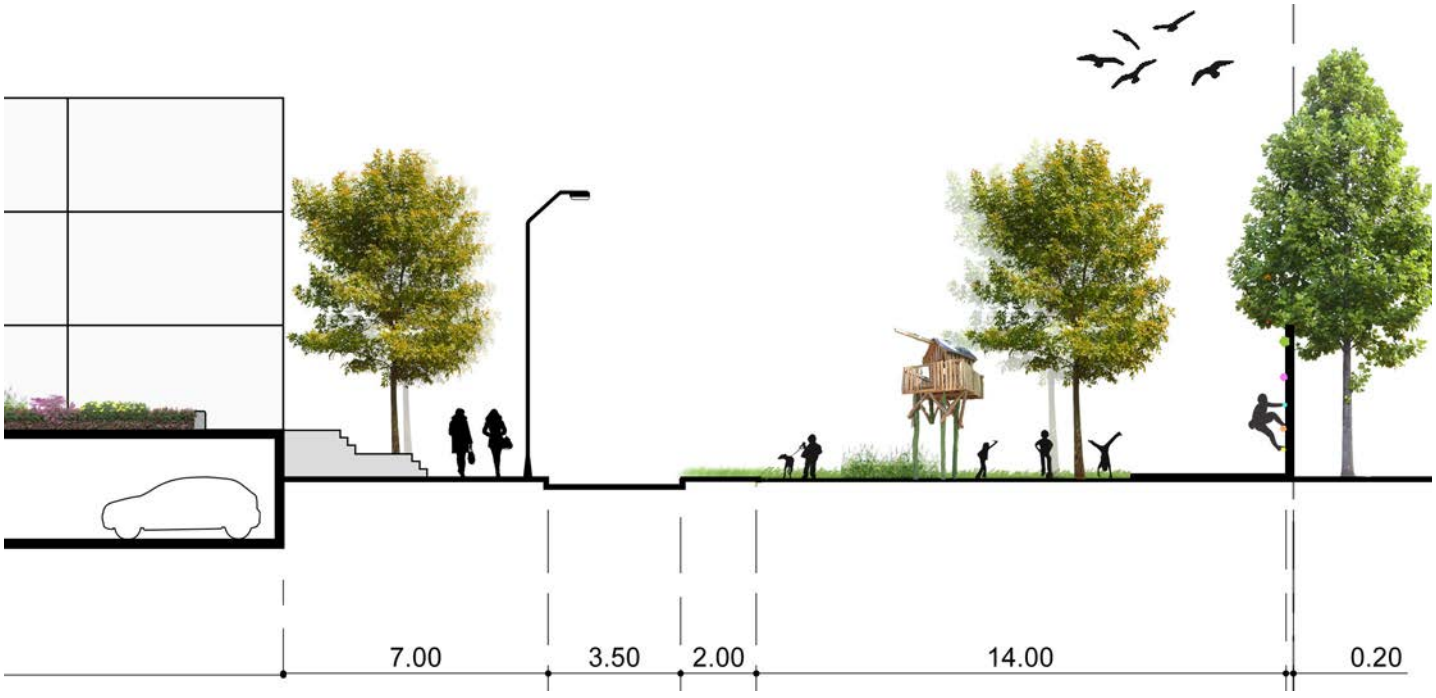
Uitgangspunten

- Stedelijk karakter van de muur past bij de sfeer en identiteit van de ontwikkeling Sportlaan e.o.
- De muur krijgt een strakke vorm die afwijkt van de kadastrale grens. De vorm van de muur sluit aan op het strakke raamwerk van het MP en de uitwerking van de plantsoenen.
- De muur wordt zorgvuldig ingepast in ontwerp van het aangrenzende plantsoen. Toevoeging van elementen op de muur als speelelement, bijvoorbeeld deel uitwerken met bouldergrepen.
- De muur sluit aan op bestaande muur van de bebouwing/ loods van Helvoet. Doorzetten van huidige karakter en identiteit.
- Groenstrook aan de zijde van de Wilhelminastraat doorzetten voor de muur langs. Groene buffer tussen muur en pad van ca. 2m breed.
- Aantal hogere bomen voor de muur in de groenstrook en indien mogelijk aan de achterzijde van de muur op de locatie van Helvoet voor een aantrekkelijk groen decor.
- De muur is deels begroeid met klimplanten en deels blijft de baksteen materialisering zichtbaar. Ook kan de muur een combinatie zijn van cortenstaal en beplanting
- Aandacht voor flora en fauna. Bij keuze baksteen en opbouw muur onderzoeken of 'nestmogelijkheden' of broedplaatsen voor vogels kunnen worden opgenomen in het ontwerp van de muur. Het plaatsen van nestkasten op de muur is een goed alternatief dat aansluit op de vogelhuisjes op de huidige muur van Helvoet.
- Variatie in hoogte van de muur. Ter plaatste van de Vermaatlocatie krijgt de muur een hoogte van 4,5 meter. Nader geluidsonderzoek moet uitwijzen waar het mogelijk is om de muur aan het einde (langs de singel, tegenover het sportcomplex) te verlagen om een goede beëindiging te maken.
- Indien mogelijk één van de toegepaste bakstenen op de Vermaat locatie terug laten komen in de muur.
- Rekening houden met toekomstige planontwikkeling. Mogelijkheid behouden om doorgang te maken in de toekomst naar noordelijk deel van het plangebied d.m.v. opening of poort.


4,5m
4,5m
groene band doorzetten
voor muur langs
4,5m
boombank
speelplek
integraal ontwerp aansluiting
binnentuin op plantsoen



Doorsnede over plantsoen en geluidsmuur ter plaatse van wandelpad



Doorsnede over plantsoen en geluidsmuur ter plaatse van klimmuur/ speelplek



BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap