

Vlaardingen Eiland Van Speyk

Stedenbouwkundig plan
juli 2020



Rijnbouw

.01 Inleiding	(6)	.03 Visie	(20)	Studie zichtlijnen
Doel en aanleiding		Concept		Schaduwwerking
		Duurzaamheid		
.02 Analyse	(8)	.04 Stedenbouwkundig plan (24)		.05 Beeldkwaliteit
Geschiedenis en ontwikkeling		Planopzet		(66)
Stedenbouwkundige structuur		Doorsnedes		Relatie met welstand
Bestaande bebouwing		Facetkaarten		Architectuurbeeld
Beschermd stadsgezicht		Planinhoud		Openbare ruimte
Monumenten		Hoogteligging		
Hoogteligging		Geluidbelast bouwen		
Milieu-aspecten		Gebouwopzet		
Stedenbouwkundige analyse		Structuurontwerp		
Geluid				

Vlaardingen Eiland Van Speyk

 **Rivierzone** 

kroon & de koning



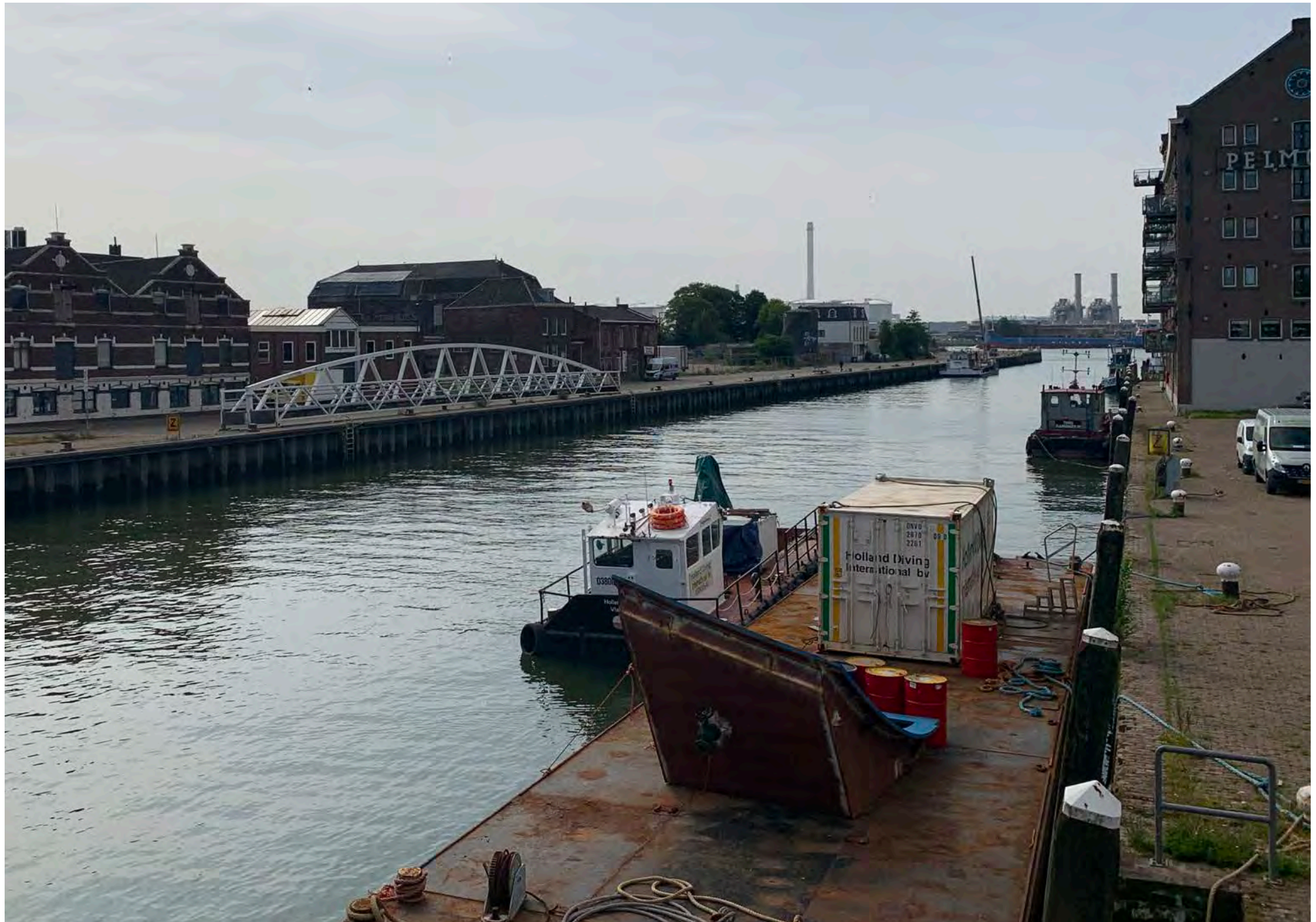
VolkerWessels




OMA Hoek van Holland B.V.

Al meer dan 20 jaar wacht het Vlaardingse schiereiland op een nieuwe bestemming. De spectaculaire ligging aan de Nieuwe Maas, op korte afstand van de historische stad en het metrostation, is de basis voor de nieuwbouw “Eiland Van Speyk”, vernoemd naar de monumentale lichtbaak naast het plangebied.

Wonen op deze plek is genieten van de dynamiek van de haven en de rivier, aansluiten op de rauwe historie van de visserijhaven, en vorm geven aan een collectief woonmilieu met een breed aanbod aan appartementen. De gezamenlijkheid zit in een groot groen en luw binnenterrein waar het veilig en gezond leven is. Waaronder de auto's en fietsen gestald zijn. En waarvan de bewoners samen de kwaliteit maken en bewaken.



01. Inleiding

Doel en aanleiding

Als onderdeel van de herstructurering van de Rivierzone van Vlaardingen wordt een aantal gebieden veranderd. Deze gebieden vormen samen de verbinding van de oude stadskern van Vlaardingen met de rivier. De gebieden hebben verschillende karakters, maar hebben met elkaar gemeen dat ze het stadsweefsel aaneen voegen, verdichten en versterken.

Eén van de gebieden is het Schiereiland. Het Schiereiland is de plek waar Vlaardingen zich met zijn robuuste kant aan de rivier presenteert. Ingeklemd door de Koningin Wilhelminahaven, Buitenhaven en de rivier is het Schiereiland een speciaal gebied dat met achtergebleven objecten als de Witte Villa herinnert aan het havenleven. Het plangebied is inmiddels nagenoeg leeg en gesaneerd. Daarachter staan een aantal oude pakhuizen, soms in gebruik, soms leegstaand. Deze panden zijn aanknopingspunt voor de nieuwe bestemming als karakteristiek woongebied aan de rivier.

Dit boekje bevat het stedenbouwkundig plan voor de locatie. Het verbeeldt de toekomstige situatie, verteld vanuit de relaties met de geschiedenis, de karakteristieken van de omgeving en de ambities voor de plek en de stad.





Luchtfoto
situatie circa 2017

02. Analyse

Geschiedenis en ontwikkeling

Het gebied rondom de Oude (buiten)haven en de Koningin Wilhelminahaven is het oudste gedeelte van het havengebied buiten de beschermende dijken aan de zuidelijke rand van de stad Vlaardingen. Dit gebied is onderdeel van het beschermd stadsgezicht Vlaardingen.

Kort voor de eeuwwisseling wordt de havencapaciteit aanzienlijk uitgebreid door aanleg van de Koningin Wilhelminahaven (1895/1896). De haven heeft aanvankelijk een L-vorm, met een invaart haaks op de Nieuwe Maas en één havenbekken, dat aanvankelijk nog is verbonden met de Oude (buiten)haven. In 1904 wordt de haven naar het oosten toe uitgebreid, waardoor deze een T-vorm krijgt en wordt de haveningang verbreed. De capaciteit voor de visserij is dan sterk verruimd, wat onder meer leidt tot vestiging van een aantal grote rederijen en pakkerijen. Ook trekt de nieuwe haven industrie en handel aan. In 1936 worden de Buitenhaven en de Wilhelminahaven van elkaar gescheiden, waardoor het huidige Grote Visserijplein ontstaat.

Al in 1896 en 1897 vestigen zich enige haringreders aan de westelijk arm van de nieuwe haven, de zogenaamde Vissershaven. Daar verrijzen grote pakhuizen van de firma A. Hoogendijk/de Doggermaatschappij en van J. Pot. Tussen de Vissershaven en de Nieuwe Maas wordt ook het Waterleidingbedrijf gevestigd (1885). Tevens verschijnen hier een haringrokerij (Kwakkelstein) en twee scheepswerven.

De oorspronkelijke functie van de gebouwen en kades is in de Vissershaven grotendeels verdwenen. Het havengebied is nu ontdekt door allerlei kleine bedrijven. Ook zijn enige cultuur- en uitgaanscentra aan de haven gevestigd.

Stedenbouwkundige structuur

De T-vormige Koningin Wilhelminahaven is gesitueerd ten oosten van de Oude (buiten)haven, parallel aan en in directe verbinding met de Nieuwe Maas. De zichtas die door deze verbinding ontstaat, versterkt de verbintenis van Vlaardingen met het water. In het noorden is het havengebied fysiek en visueel gescheiden van het woongebied door de rivierdijk, de spoorlijn en de drukke verkeersader Galgkade/Vulcaanweg. De oorspronkelijke verbinding met de Buitenhaven is gedempt en hier ligt nu het Grote Visserijplein.

Door de aanwezigheid van fabrieken, havenloodsen, opslagtanks en kranen heeft het gebied rond de Wilhelminahaven nog een zeer bedrijvig karakter. Een deel van de historische bebouwing uit de periode 1895-1920 (pakhuizen, visverwerkingsbedrijven, rederijkantoren) is nog aanwezig. De laat 19e- en begin 20-eeuwse uitbreidingen aan de Oost- en Westhavenkade sluiten hier goed bij aan. De beide 'kades' eindigen bij de havenmond op het Ooster- en het Westerhoofd met fraai panorama over de Nieuwe Maas.

De rondom de havens liggende kaden zijn zeer breed. De Waterleidingstraat vormt als enige straat een uitzondering in een gebied met uitsluitend kades. De straatnaam verwijst naar het Waterleidingbedrijf dat zich als één van de eerste bedrijven in de 19e eeuw vestigde op dit deel van het buitendijkse gebied.

Bestaande bebouwing

Industriële en aan de visserij gerelateerde bebouwing (rederijkantoren, haringpakhuizen en rokerijen) zijn beeldbepalend voor de Koningin Wilhelminahaven en de Oost- en Westhavenkade. Fraaie voorbeelden zijn de panden van de Doggermaatschappij (1916) en rederij Pot (ca. 1895) aan de Koningin Wilhelminahaven. De oudste panden bevinden zich aan de West- en de Oosthavenkade.

Aan de Waterleidingstraat was tot 2011 de schroothandel Zethameta gevestigd. Het merendeel van de loodsen van het bedrijf zijn ondertussen gesloopt. Het kantoorpand is in gebruik als tijdelijk onderkomen voor het projectbureau Vlaardingen Rivierzone en zal uiteindelijk plaats maken voor de ontwikkeling op het Schiereiland.

De Witte Villa is het meest in het oog springende gebouw aan de Oosthavenkade langs de Buitenhaven. Dit pand is door de gemeente Vlaardingen aangemerkt als beeldbepalend en wordt opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van de ontwikkeling. De



Plattegrond van Vlaardingen in 1917

achtergebleven olietank van Argos wordt verplaatst. Op het Oosterhoofd bevindt zich de monumentale lichtbaak Van Speijk. In de rivier staat het waterpeilhuis. Deze objecten houden hun prominente plek aan en in het water.

Beschermd stadsgezicht

Het beschermd stadsgezicht 'Vlaardingen' laat in ruimtelijke structuur, inrichting en bebouwing zien hoe een van oorsprong Middeleeuwse dijknedersetting zich eind 19e eeuw in korte tijd ontwikkelde tot een bloeiende industrie- en handelshaven, aangejaagd door een historische ingreep, in dit geval de aanleg van de Nieuwe Waterweg. Het stadsgezicht wordt bepaald door drie, onderling verbonden deelgebieden, waaronder het haven- en industriegebied uit het laatste kwart van de 19e en de eerste helft van de 20e eeuw.

Te beschermen waarden deelgebied Koningin Wilhelminahaven / Oost- en Westhavenkade

Voor de stedenbouwkundige structuur zijn van belang:

- de Koningin Wilhelminahaven met het T-vormige bekken parallel aan en in directe verbinding met de Nieuwe Maas. De zichtas die door deze verbinding ontstaat, en de binding versterkt tussen Vlaardingen en het water;
- de Oost- en Westhavenkade met het kadekarakter met de steile walkanten;
- de zichtassen vanaf de Galgkade en het Grote

Visserijplein op de Buitenhaven en de Nieuwe Maas.

Voor de bebouwing zijn van belang:

- de aaneengesloten gedifferentieerde aan de zeevisserij gerelateerde bebouwing aan de West- en Oosthavenkade met monumentale woon- en pakhuizen en bedrijfspanden;
- de aan visserij gerelateerde bebouwing aan de Wilhelminahaven, waaronder voormalige rederijkantoren, haringpakhuizen, en rokerijen bepalend voor het havenkarakter;
- de overige industriële, deels nog functionerende bebouwing rond de Koningin Wilhelminahaven, die bijdraagt aan het 'havenkarakter'.



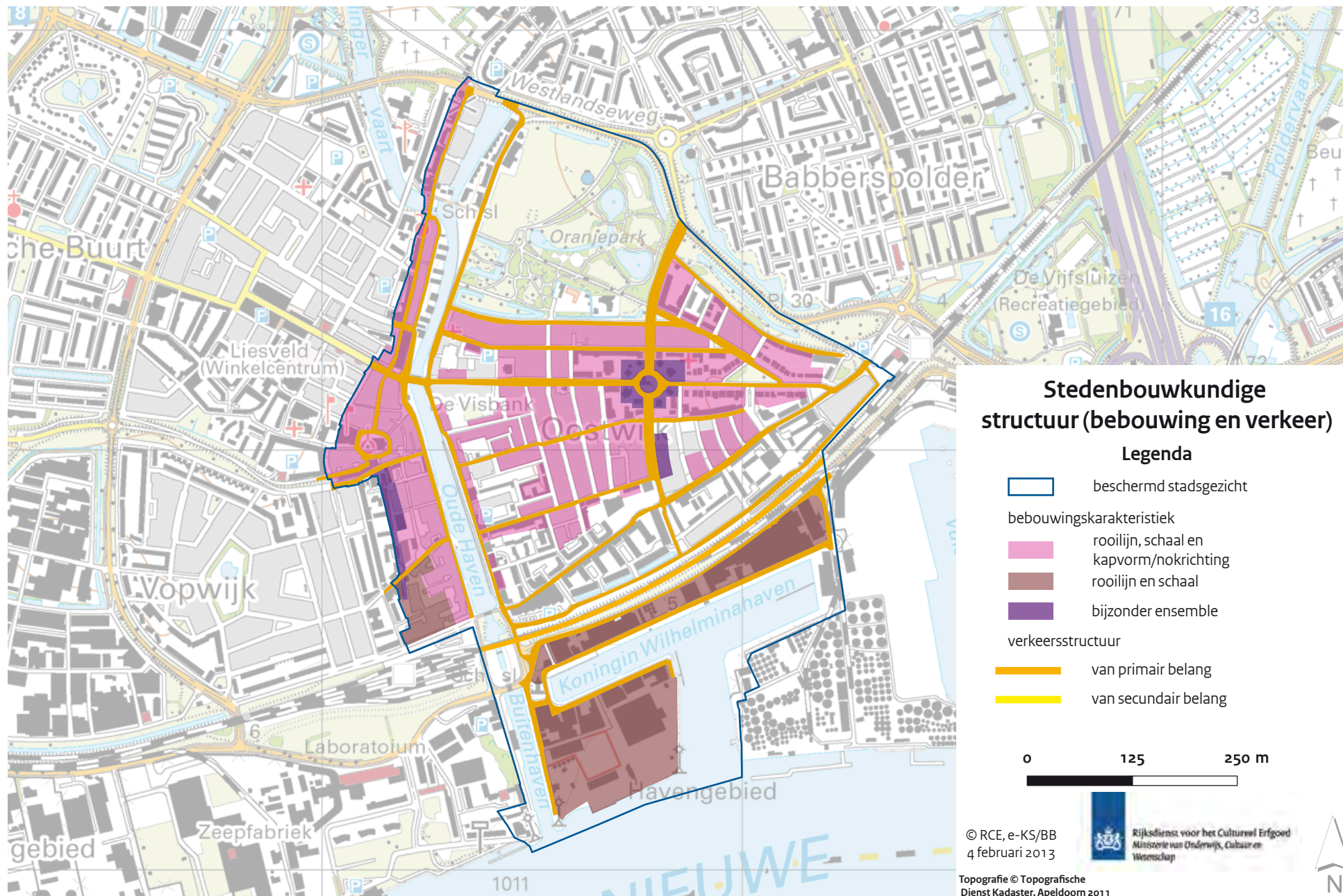
De Oude (buiten)haven met Oost- en Westhavenkade



Koningin Wilhelminahaven noordzijde



Vogelvlucht Vlaardingen rond 1940



Kaart beschermd stadsgezicht

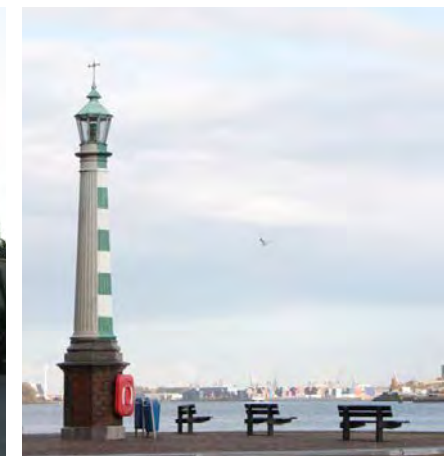
Monumenten

Binnen het plangebied is de Lichtbaak Van Speyk het enige monument. Het rijksmonument bestaande uit een 9.30 meter hoge zuil met een koperen lantaarn is gebouwd in een Classicistische stijl en is in 1950 herbouwd op het Oosterhoofd naar het origineel uit 1831 dat op het Westerhoofd was opgericht.

De witte villa aan de Oosthavenkade is door de gemeente benoemd tot beeldbepalend pand.



Witte villa in 1933



De witte villa is een beeldbepalend pand
Lichtbaak Van Speyk is een rijksmonument



Korrelgroottes bebouwing

Hoogteligging

Het gebied ligt buitendijks en varieert in hoogte tussen de 2,00 en 3,90 m +NAP. Aan de zijde van de Oosthavenkade is het gebied het laagst. Het loopt in oostelijke richting op.

Milieuaspecten

Het plangebied ligt binnen het havengebied van Rotterdam, recht tegenover Pernis. De Koningin Wilhelminahaven heeft een industriële bestemming, met vestigingen van ondermeer Vopak, Aveno en de NEMB. De industriegebieden zijn gezoneerd, maar de geluidzones liggen over grote delen van het Vlaardingse stadsgebied heen. De nabije ligging van het Schiereiland betekent maatwerk in het kader van de Stad & Milieu-benadering om woningbouw hier mogelijk te maken.

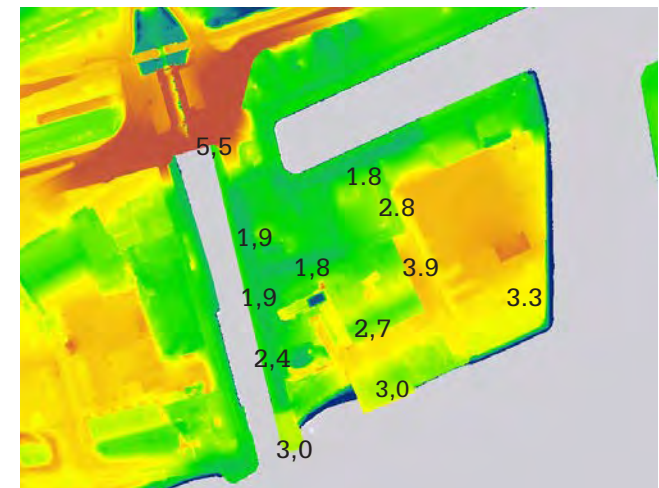
Het voormalige gebruik van de locatie heeft tot een complexe vervuiling van de bodem geleid. De belangrijkste vervuiling is verwijderd; het terrein zal worden afgedekt met een leeflaag waarin schone grond is verwerkt. Het hele terrein komt daardoor op circa 3,45 m. +NAP te liggen.

Het water in de Nieuwe Maas kan bij een combinatie van hoog water en springtij stijgen tot ruim boven 3,00 m. +NAP. De Maeslantkering sluit dan, waardoor het achterland wordt beschermd. De aanleghoogte van 3,45m +NAP waarborgt in principe dat de locatie droog blijft. De bereikbaarheid vanaf het Sluisplein bij

waterstanden hoger dan 2,00m +NAP is onderdeel van de opgave.

De ligging aan de Nieuwe Maas is onderhevig aan veiligheidsrisico's. De eerste 40 meter vanaf de oever mogen niet worden bebouwd met gevoelige bestemmingen.

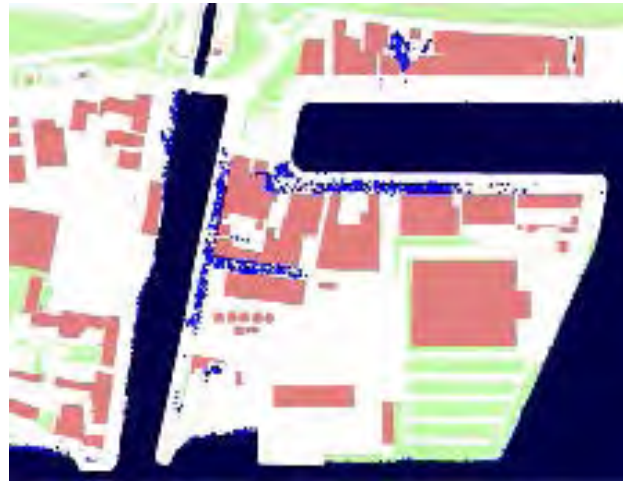
In kader van Stad & Milieu-aanpak is voor het plangebied een Stap 3-besluit nodig. Hiervoor dient aangetoond te worden dat het, ondanks de aanwezige milieubelasting, toch aanvaardbaar is om in het gebied te wonen. Dit stedenbouwkundig plan is de eerste opzet hiervoor.



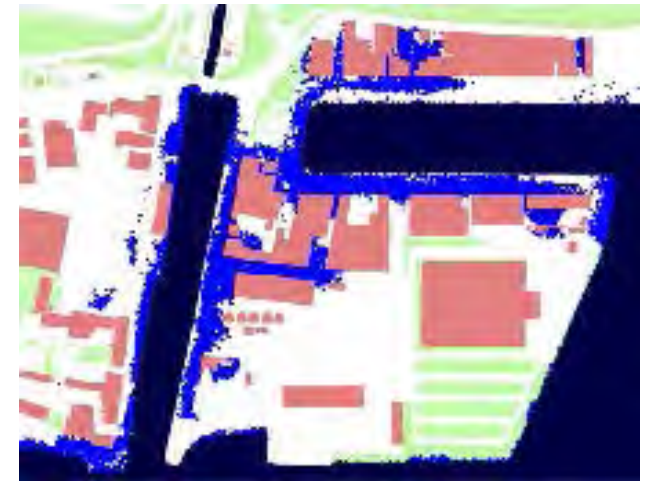
Maaiveldhoogte, hoogte in meters



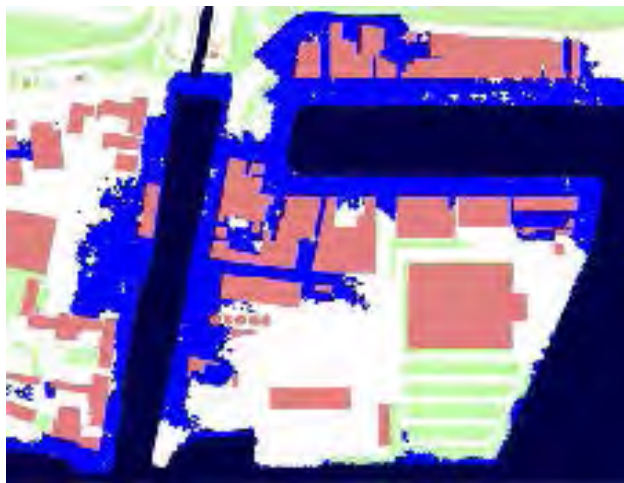
1.75



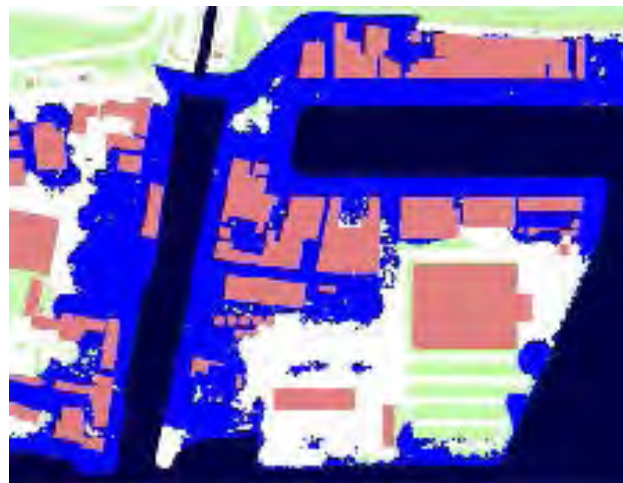
2.05



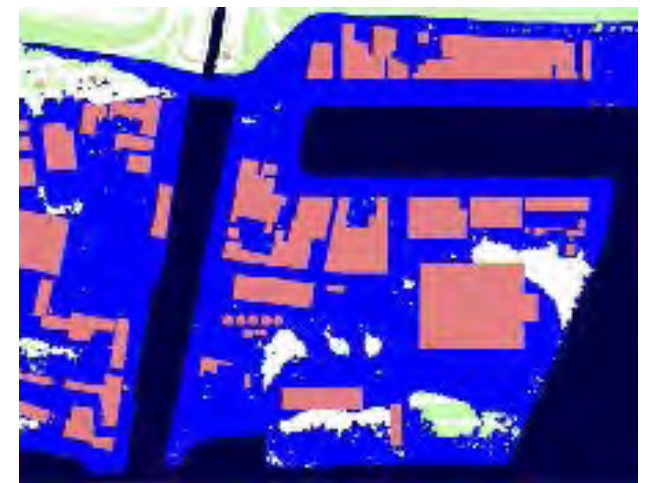
2.35



2.65



2.95



3.25

Stedenbouwkundige analyse

Het Eiland van Speyk is onderdeel van het bedrijvengebied rond de Koningin Wilhelminahaven. Het is een schiereiland, alleen bereikbaar via het Grote Visserijplein en de Oosthavenkade. De zittende bedrijvigheid op het schiereiland is aan verandering onderhevig; een deel van de bebouwing is al omgezet naar leisure/cultuur/uitgaansfuncties en creatieve bedrijvigheid, en een deel is leegstaand of gesloopt. Recent is de lokale bierbrouwer Vulcaan in het gebied gekomen.

De locatie ligt op korte afstand van het metrostation Vlaardingen Centrum, en op fietsafstand van het historisch stadsgebied. Winkels bevinden zich in het historisch stadsgebied, net als onderwijs en andere basisvoorzieningen.

De ligging aan de Nieuwe Maas is zowel de belangrijkste attractie als de milieutechnische uitdaging. Geluid van industrie en scheepvaart, (hoog) waterproblematiek en externe veiligheid leggen beperkingen op ten aanzien van de toekomstige indeling van het gebied.





Gebruik/indeling van gebieden

Gebieden belast door industrielawaai

Geluid

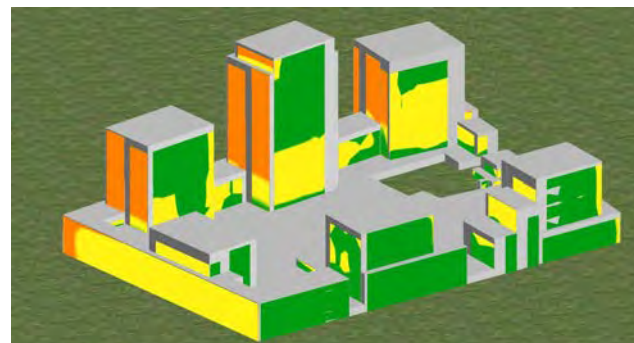
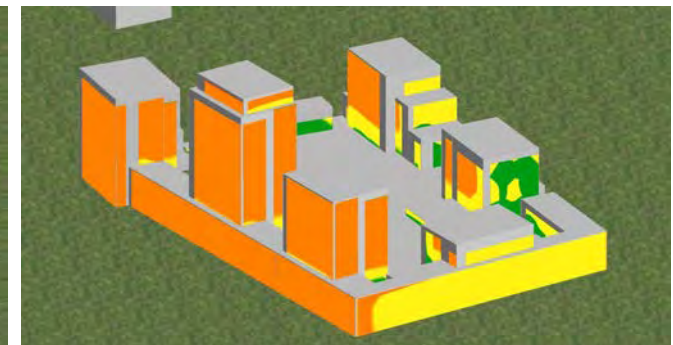
Door Volantis is onderzocht welke geluidbronnen er allemaal invloed hebben op de planontwikkeling voor Eiland Van Speyk. Industrielawaai is de belangrijkste factor, samen met scheepvaartlawaai vanaf de Nieuwe Maas.

Uit het onderzoek komt dat voor alle te realiseren woningen (en geluidgevoelige bestemmingen) een hogerewaardenbesluit nodig is, en dat voor de realisatie van het plan een Stap 3-besluit in het kader van de Stad&Milieubenadering genomen moet worden.

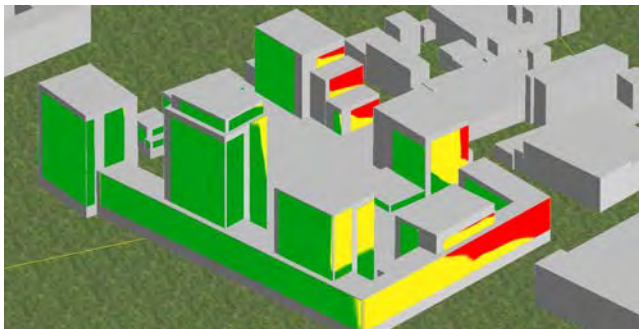
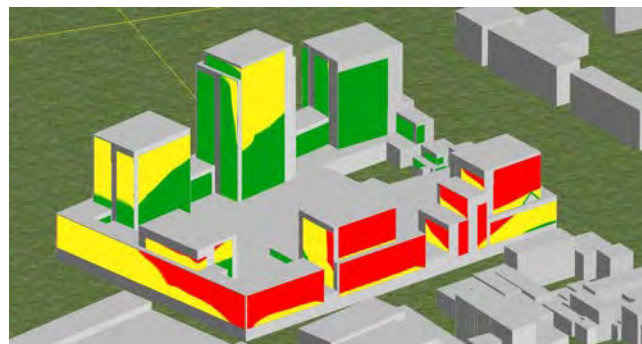
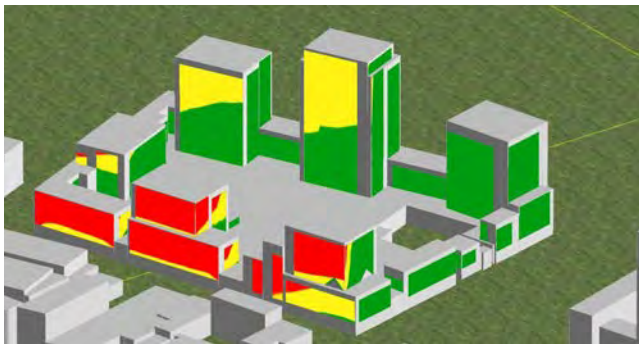
Uit het onderzoek van Volantis blijkt het volgende:

Etmaalwaarde milieukwaliteitsmaat	Beoordeling	Percentage (toetspunten)	Geluidwering: 35 dB(A) binnenniveau
< 50 dB(A)	Goed	4,9%	
50 - 55 dB(A)	Redelijk	3,9%	
55 - 60 dB(A)	Matig	18,8%	20-25 dB(A)
60 - 65 dB(A)	Tamelijk slecht	43,6%	25-30 dB(A)
65 - 70 dB(A)	Slecht	28,8%	30-34 dB(A)
> 70 dB(A)	Zeer slecht	0,0%	

In de Stap 3-benadering zijn de kwaliteiten als extra kierdichting in de gevel, goed afgeschermd buitenruimtes, de kwaliteit van de openbare ruimte en het collectieve binnenterrein belangrijke compenserende maatregelen. Daarnaast speelt communicatie naar de bewoners en met de bedrijven een grote rol.



Van	Tot	Kleur en stijl
0	50	Green
50	55	Yellow
55	60	Orange
60	65	Red
65	99	Pink



Van	Tot	Kleur en Stijl
0	50	
50	55	
55	60	
60	65	
65	99	

03. Visie

Concept

Eiland Van Speyk vormt met de nieuwe stationsomgeving en de Maaswijk het gezicht van Vlaardingen aan de rivier. De ontwikkelingen samen bieden ruimte aan ongeveer 2.000 nieuwe woningen. Nieuw Sluis is daarvan de eerste fase.

De ontwikkeling is integraal, wat tot uiting komt in een passende mobiliteitsopzet, sterkere verbindingen, veel meer groen en een gezamenlijke strategie in relatie tot de milieubelasting. En daarbij wordt een nieuw beeld aan de rivier gevormd, met een compositie van hogere en lagere gebouwen en toegankelijke openbare ruimtes. Samen met de voorzieningen rond de Koningin Wilhelminahaven en langs de Nieuwe Haven wordt het stedelijke gemengde centrummilieu vergroot.

	locaties/ontwikkelings gebieden
	groendak
	bestaande bebouwing
	gemengd gebruik
	wonen
	stations plein
	terass
	stationsomgeving
	collectieve ruimte
	mogelijke locatie basisschool
	bouwgrenzen
	bijzondere hoeken
	dove gevel/ geluidwerende gevel
	nieuwe brug locatie
	doorgangen/nieuwe verbindingen
	hoogbouwaccent



Duurzaamheid

Het ruim 3 hectare grote plangebied heeft niet alleen kansen voor een mooi woonmilieu, maar kan ook sterk bijdragen aan duurzame stedelijke vernieuwing. De belangrijke thema's vanuit de Sustainable Development Goals van de VN zijn vertaald in zeven categorieën waarop we in de planvorming hebben ingezet.

Gezondheid is vanwege de ligging het belangrijkste aspect. In de plantoelichting komen gezondheidsaspecten, gerelateerd aan geluidbelasting, mobiliteit en verblijfsklimaat, nadrukkelijk aan de orde. Parallel daaraan kan de ontwikkeling waterneutraal worden (waarbij alle hemelwater met de planvorming bruikbaar wordt gemaakt), een hoge mate van natuurinclusiviteit en biodiversiteit kennen, of hittestress tegengaan.

Het ontwerp kiest nadrukkelijk voor een collectieve ontwikkeling waarbij de bewoners zaken gezamenlijk hebben en regelen. Het grote binnenterrein en de ondergelegen stallingsruimten voor auto's en fietsen zijn daar de meest zichtbare aspecten van, naast een collectieve ontmoetingsruimte in de bebouwing.

Voor de ontwikkeling zal een specifiek warmte- en energieconcept worden opgesteld. Daarbij zijn bodem en water bruikbaar, naast de integratie van PV-panelen op de hogere daken. Ook de garages en elektrische oplaadpunten spelen een rol in de energiehuishouding.



Gezondheid



Klimaatbestendigheid



Ecologie



Sociaal



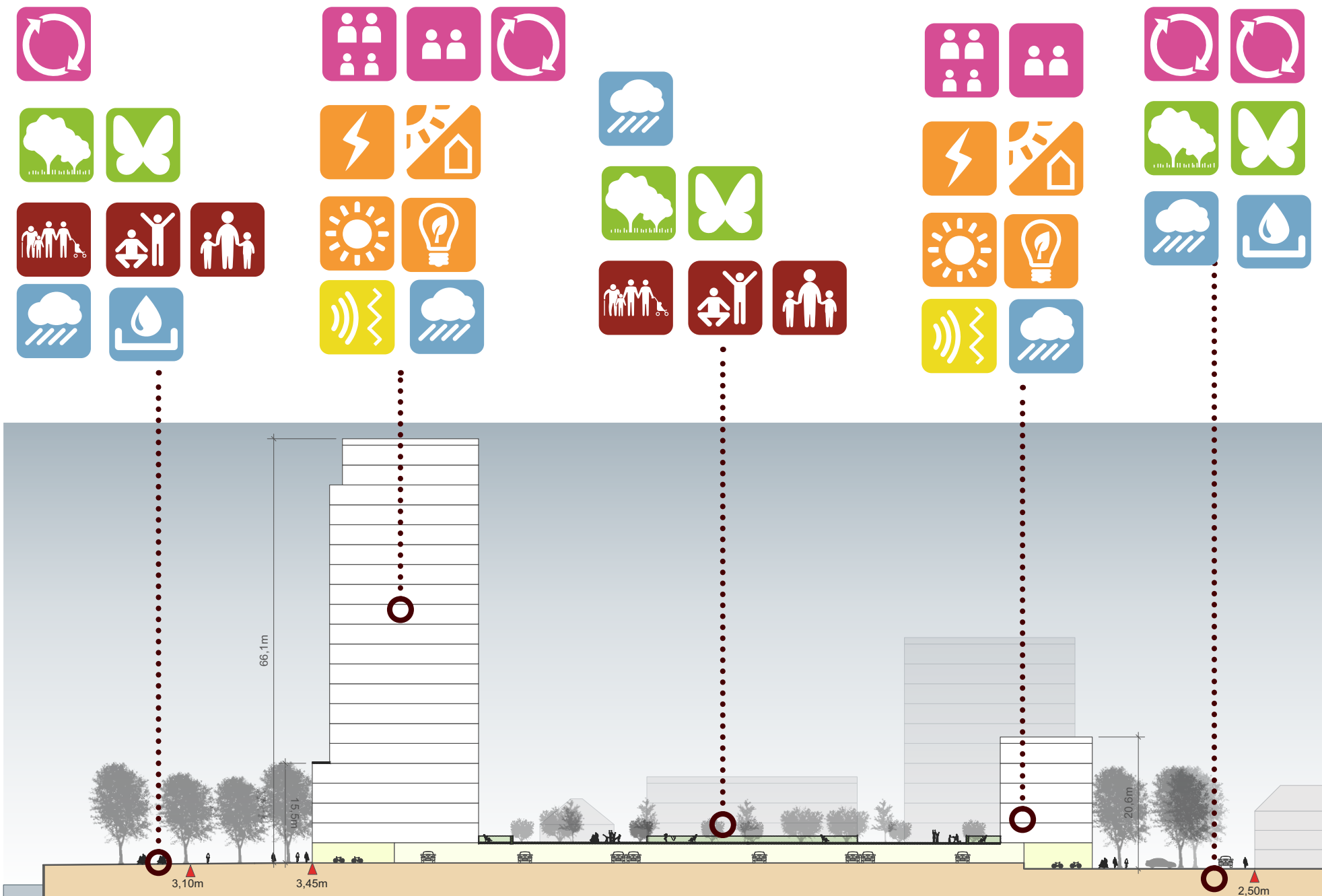
Circulariteit



Geluidswering



Energie



04. Stedenbouwkundig plan

Planopzet

Het Eiland van Speyk is onderdeel van het ontwikkelingsgebied tussen de binnenstad en de rivier, de rivierzone waarvoor het Consortium Rivierzone Vlaardingen al sinds 2014 plannen maakt. De ligging binnen loopafstand van het metrostation Vlaardingen Centrum, van recreatie en cultuur langs de Nieuwe Haven, de Koningin Wilhelminahaven en het Maaspark en het Museumkwartier wat de rivierzone met de binnenstad verbindt, maakt het een prima plek voor een intensief stedelijk milieu.

De ontwikkeling van Eiland van Speijk kan niet los worden gezien van andere plannen langs de Nieuwe Haven en de Koningin Wilhelminahaven: het gebied Deltahout-Westhavenkade naast de Pelmolen, de verdere uitbouw van het stationsgebied en de transformatie van gebouwen en functies aan de Koningin Wilhelminahaven. Een extra verbinding over de Nieuwe Haven zal sterk bijdragen aan die integrale kwaliteit.

Het Eiland Van Speyk is ontworpen in de vorm van een grotendeels gesloten bouwblok dat het resultaat is van de meest effectieve oplossing voor het gewenste programma en de praktische aanpak van het probleem met omgevingsgeluid. Het hele plangebied heeft te maken met deze opgave; de oostelijke en de lagere delen worden het meest aan industrielaawaai blootgesteld. De indeling van de woonwijk is mede het gevolg van aanpassing aan de bestaande elementen (de villa) en het bieden van gezonde én de meest aantrekkelijke woon- en werkomstandigheden voor

gebruikers.

Binnen de structuur is een ruime en groene binnentuin gecreëerd, die een veilige, geluidsarme en windbeschutte ruimte garandeert voor verschillende doeleinden, waaronder recreatieve of sociale functies. Hier staat een paviljoen met een oppervlakte van ongeveer 1.000 m², dat een gemeenschappelijke functie kan bevatten. Naast gemeenschappelijke ruimte zijn er ook privétuinen. De binnentuin heeft een netwerk van paden in verschillende richtingen. Deze routes geven je de mogelijkheid om van de Waterleidingstraat naar het park bij de rivier te gaan. Het zuidelijke deel van het blok heeft twee grote, open poorten met een hoogte van drie verdiepingen waardoor het water vanaf de binnentuin te ervaren is.

De ring van gebouwen wordt gedefinieerd door een hoogte van 5 verdiepingen, die zijn geïntegreerd met 6 torens van 8 tot 22 verdiepingen hoogte. De twee bovenste verdiepingen kunnen grote, luxe appartementen met een weids uitzicht bevatten. De torens hebben setbacks, waardoor ze er lichter uitzien, minder schaduweffecten oorzaken en extra collectieve terrassen bieden met een prachtig uitzicht. De lagere blokken hebben een gemeenschappelijke kern met de torens, kernen die directe toegang hebben naar parkeerplaatsen, fietsenstallingen en techniek en opslag. De locatie van de torens wordt bepaald door een gebalanceerd ritme van het hele ensemble, voldoende zonlicht voor alle ontworpen ruimtes, de kleinste impact van schaduw en een voldoende intiem en aantrekkelijk uitzicht op de omgeving, wat het bijzondere uitzicht op het havengebied benadrukt.

Het gebruik van de daken van de lage gebouwen als groendaken of uitkijkpunten is mede bepalend. De

daken van de torens zijn bedekt met zonnepanelen om de meest duurzame ontwikkeling te bereiken. Aangezien gezondheid, veiligheid en een goede levenskwaliteit een prioriteit zijn, is een overdekte parkeerplaats voor auto's op het entreeniveau opgenomen. Dankzij deze oplossing wordt ook de kwaliteit van de groene binnentuin verhoogd, met meer licht dan wanneer deze lager gelegen zou zijn. De hoofdingang van de parkeergarage bevindt zich aan de noordzijde. Toegang tot trappenhuizen, de openbare ruimte en de binnentuin loopt via verschillende ingangen en trappen binnen en buiten de gebouwen. Op de begane grond is circa 12.000 m² bestemd voor parkeren onder de binnentuin (circa 450 auto's, het resterende aantal circa 100 bevindt zich op straat) en circa 4.000 m² voor techniek en installaties, fietsenstalling of opslag. Verder zijn er commerciële functies, zoals een café of restaurant, bereikbaar vanuit de Oosthavenkade. Hier is er plek voor terrassen die zich openen naar de omgeving en gasten van buitenaf. Het oostelijk deel biedt ook de mogelijkheid om ruimtes voor gemengd gebruik van de begane grond aan te passen.

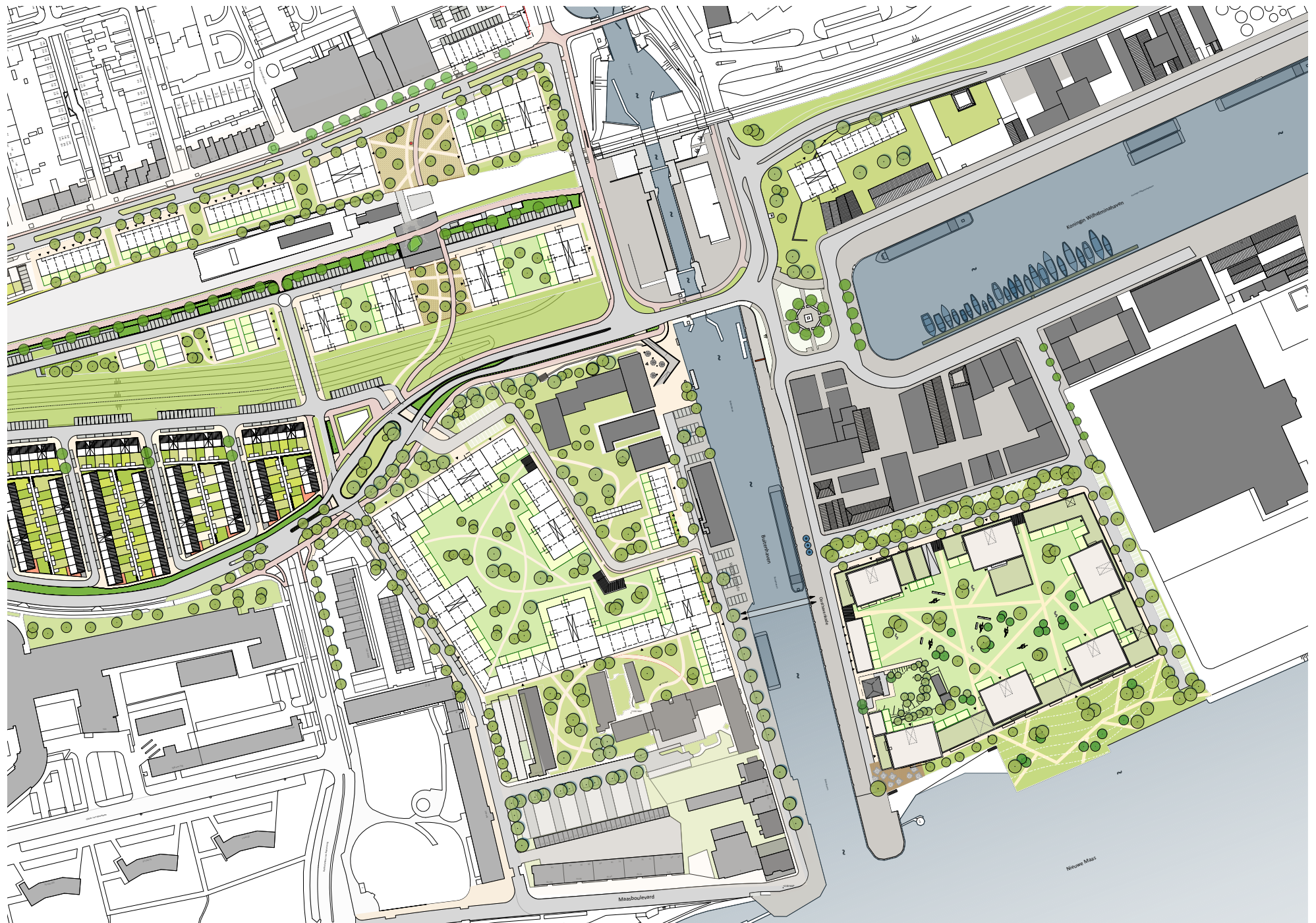
Vanaf de eerste verdieping omvat de bebouwing voornamelijk appartementen. Naast de appartementen kent de ontwikkeling ruimte voor stadswoningen aan de Oosthavenkade. Dit zijn grote woningen met vier verdiepingen. De ingangen hiervan zijn zowel vanaf de straat als vanaf de overdekte parkeergarage. De entreehallen op het eerste niveau zijn groter dan op de bovenverdiepingen, ze zijn zonniger en bieden ruimere indelingsmogelijkheden. Elke kern biedt plaats aan minimaal twee liften. Sommige appartementen op de lagere verdiepingen zijn groter dan die erboven en hebben een oppervlakte die kan oplopen tot ongeveer



130 m², geschikt voor gezinnen. Andere appartementen variëren van 65 tot 150 m². Er wordt voorzien in een grote diversiteit, met veel mogelijkheden en flexibiliteit, afhankelijk van de ontwikkeling van de woningvraag.

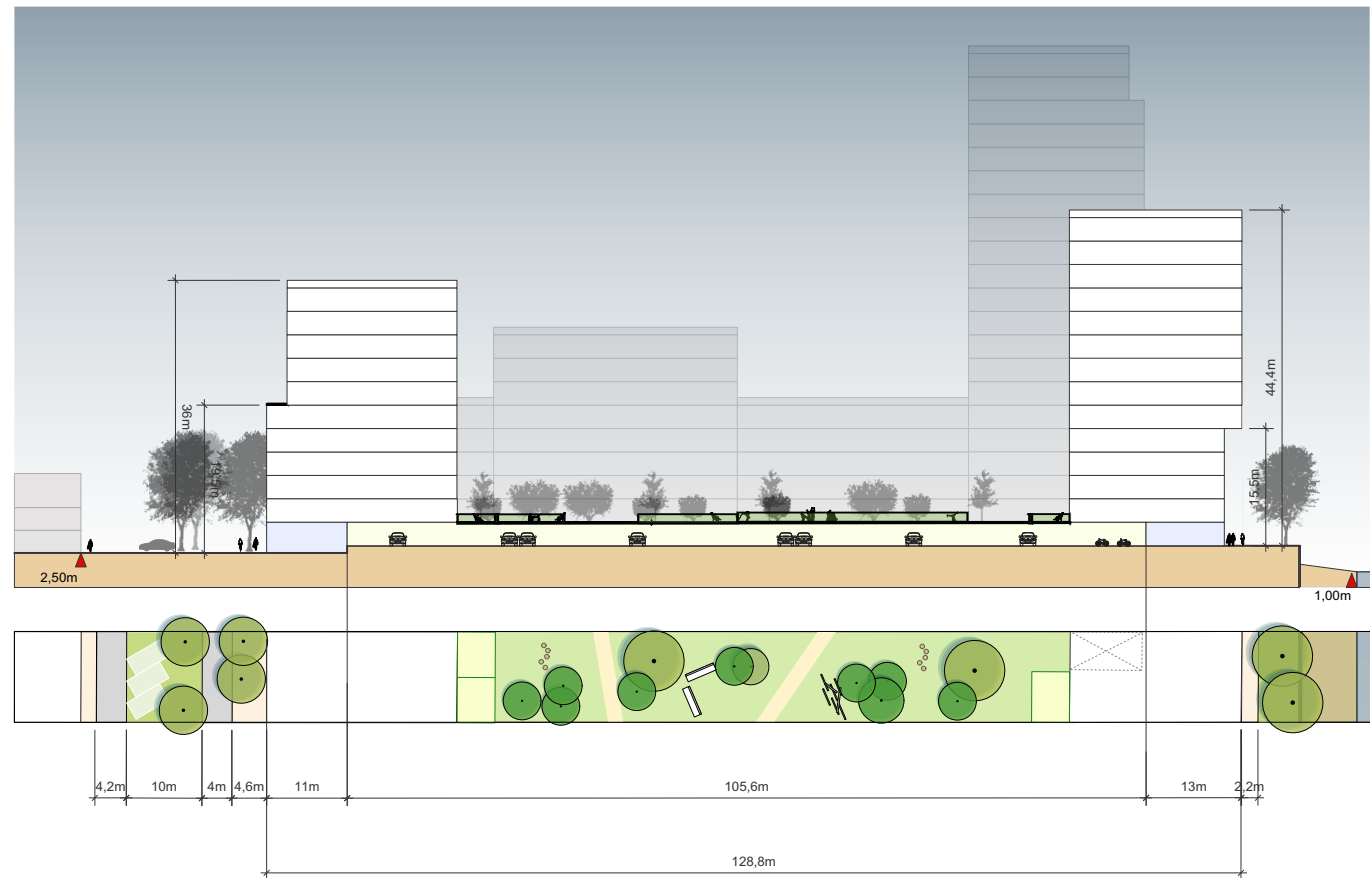
Er is geprobeerd zo te ontwerpen dat er zoveel mogelijk appartementen naar twee kanten georiënteerd zijn, zowel voor daglicht als om een geluidluwe zijde te creëren. Afhankelijk van de typologie zal in de volgende fase aandacht worden besteed aan de locatie en het type ontsluiting en buitenruimte, die veranderen naargelang hun situering. Zoveel mogelijk worden terrassen aan de binnen- en buitenkant van de woningen aan te leggen. Diepte en inbedding zijn variabel en afhankelijk van geluid, zonlicht en een aantrekkelijk uitzicht. Hoekterrassen bieden de dubbele kwaliteit hiervoor. Omdat geluid in het gebied een uniek probleem is, worden oplossingen voorgesteld die zichtbaar zijn op referentiebeelden. Buitenruimtes kunnen geheel of gedeeltelijk in serres worden gemaakt, rekening houdend met de mogelijkheden van glazen schuifpanelen waarbij de gebruiker zelf de openheid regelt. Hetzelfde geldt voor ramen die mogelijk een extra geluidsisolerende laag hebben.

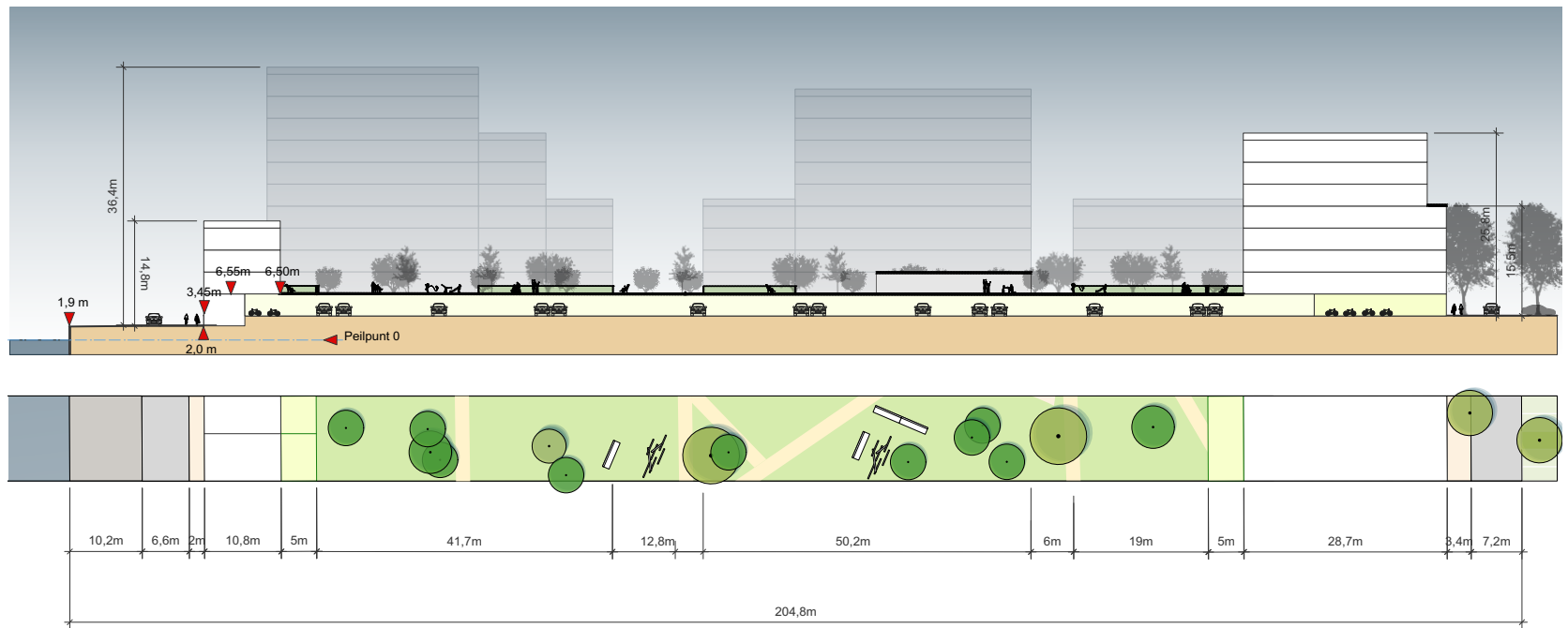


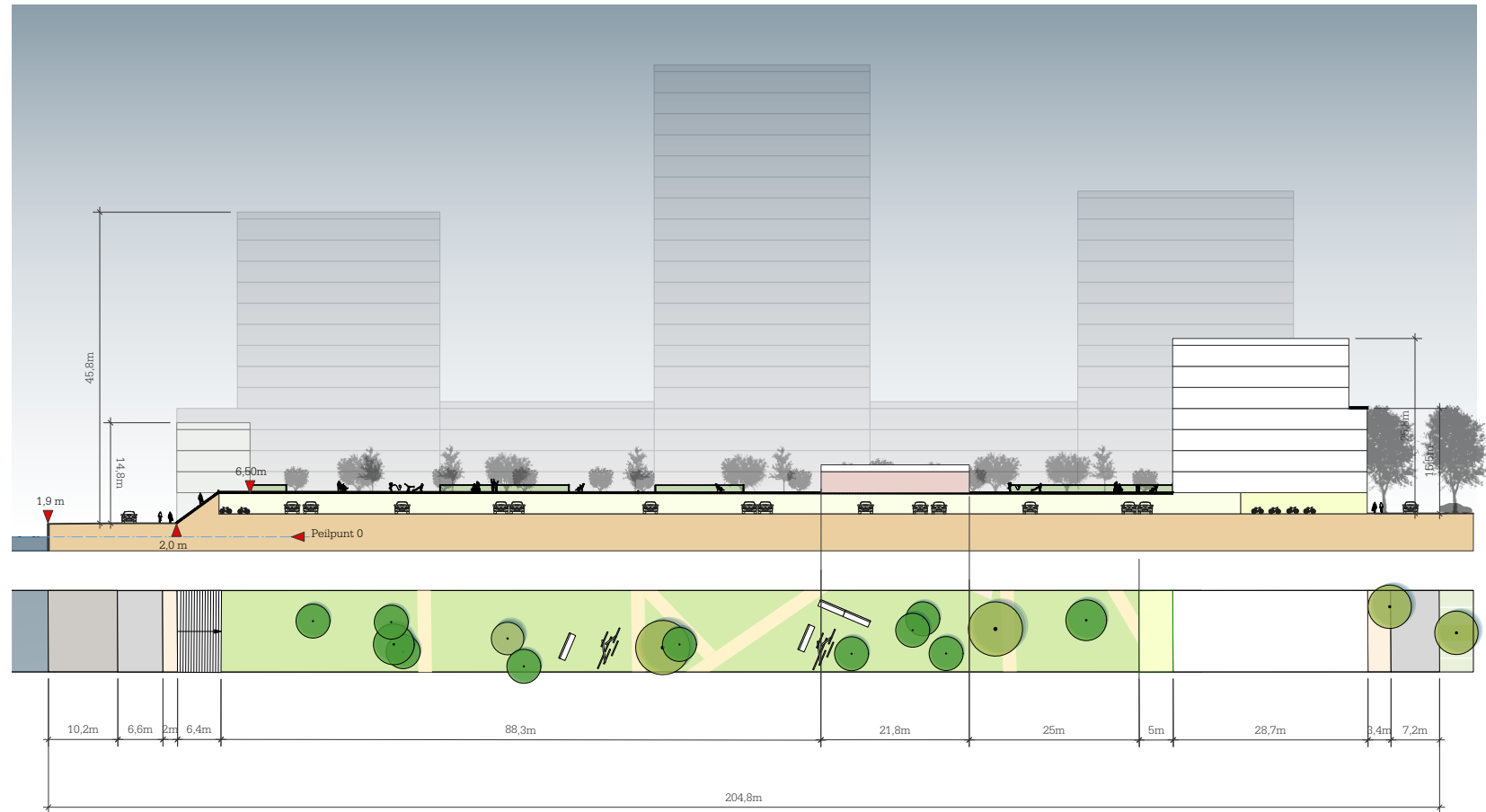






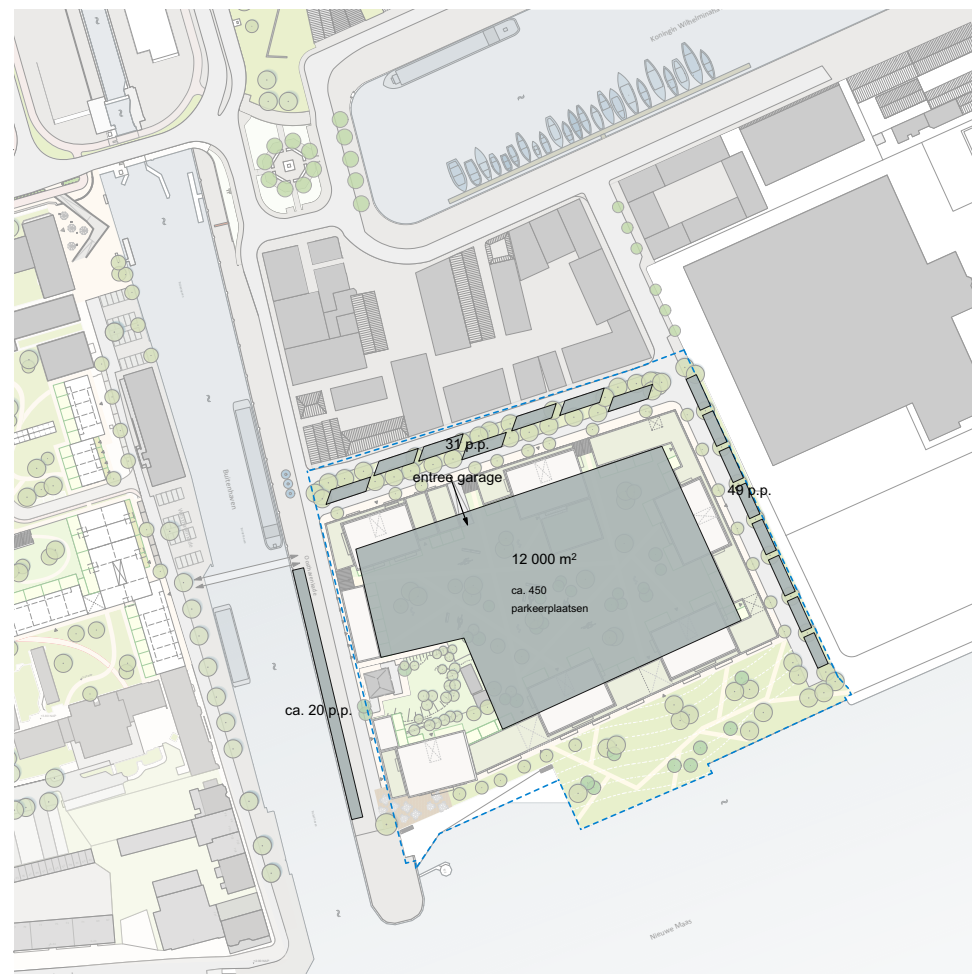
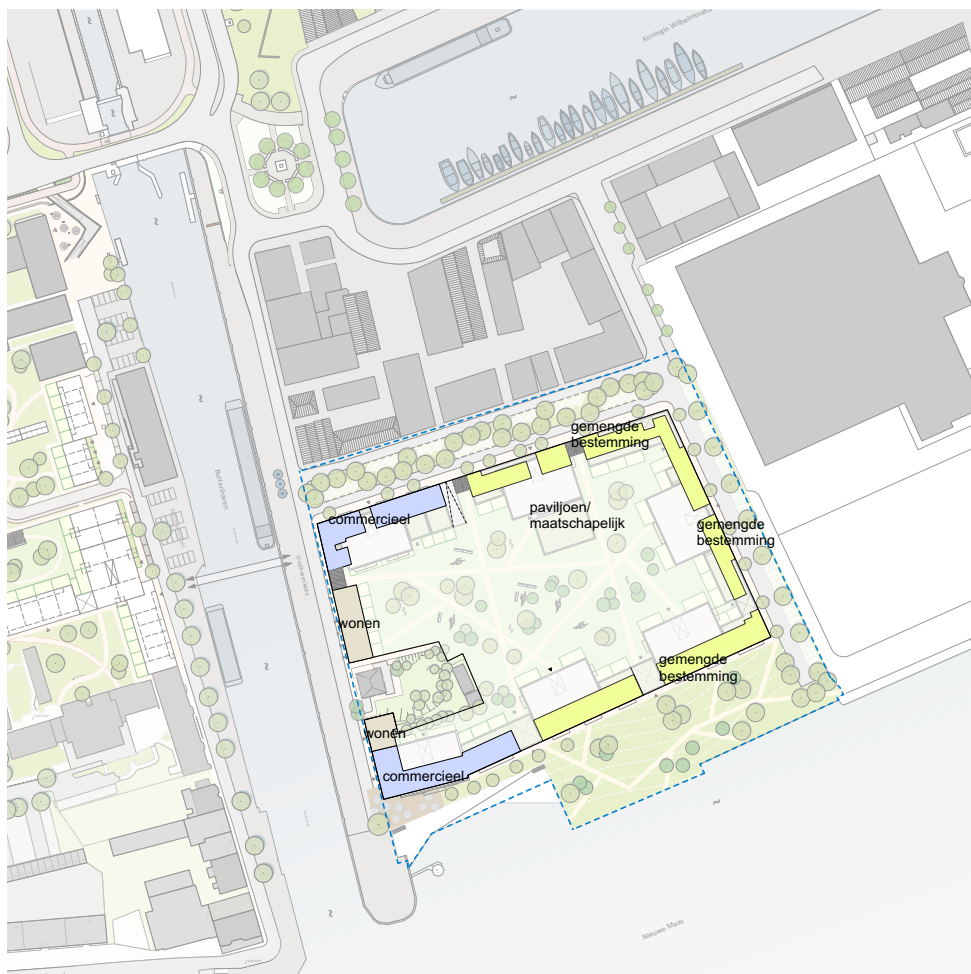






Facetkaarten



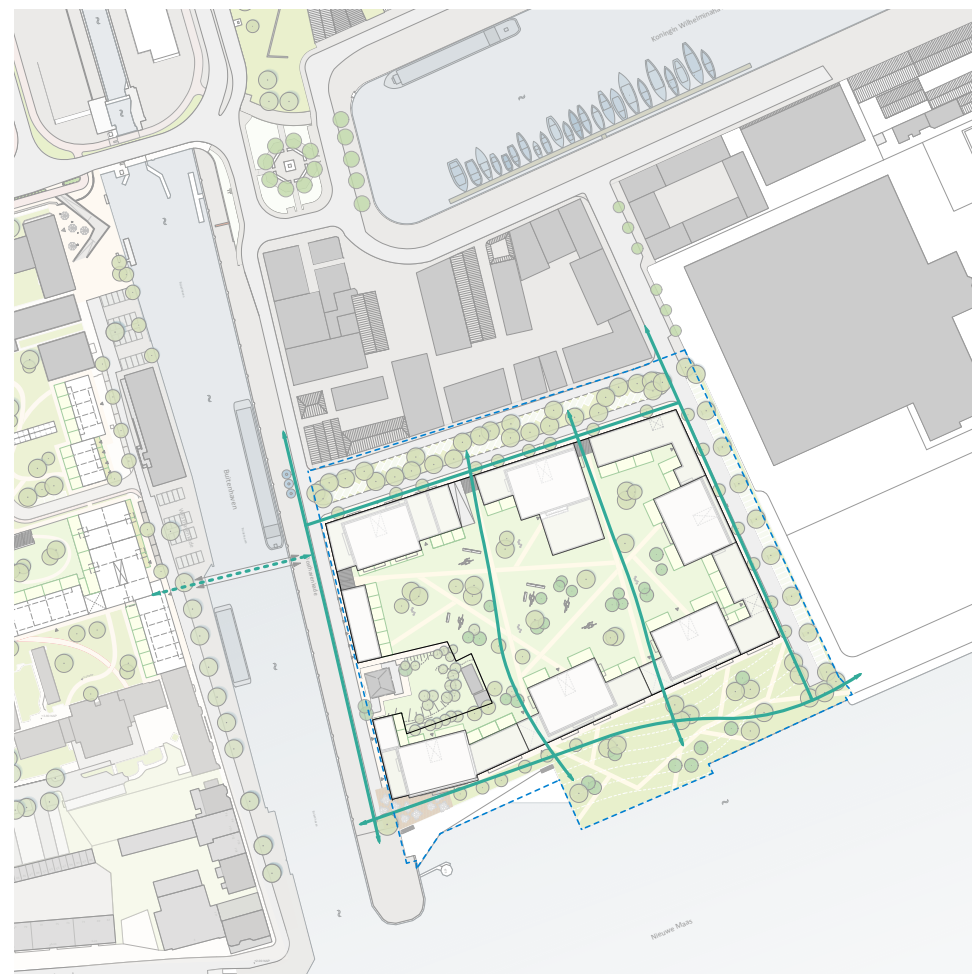


functies begane grond

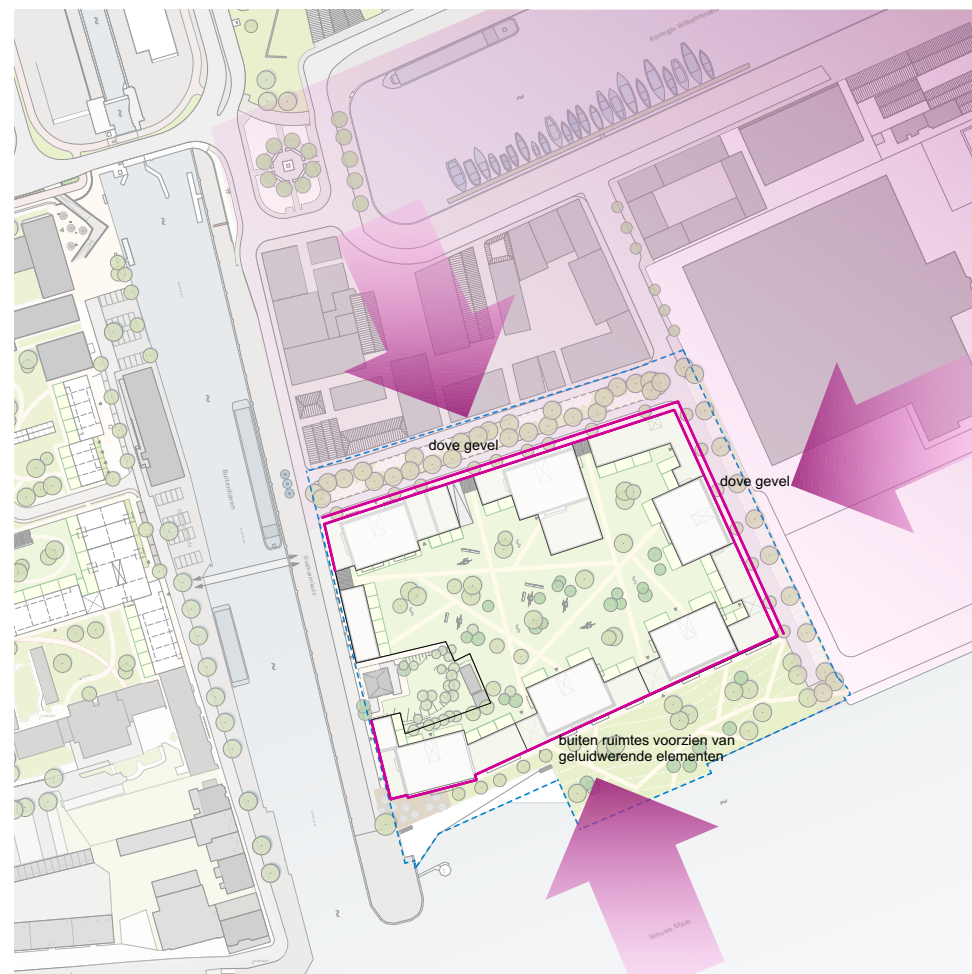
parkeren



ontsluiting auto



ontsluiting langzaam verkeer



groenstructuur

geluidbelasting

Planinhoud

De hier getoonde opzet geeft het maximum aantal woningen weer. Gerekend is met een plattegrond waarin 6 woningen per laag, alle georiënteerd op het water of het binnenterrein, gerealiseerd kunnen worden. Dit zou leiden tot een maximum aantal appartementen van 638.

Een meer gedifferentieerd programma, met ook lagen met 3, 4 en 5 woningen per laag, leidt binnen deze opzet tot ongeveer 532 appartementen.

In de begane grond bevindt zich ongeveer 4.000 m² bvo t.b.v. entrees, commerciële ruimte, fietsenbergingen en technische ruimten. Met de genoemde woningaantallen zal ongeveer 2.000 m² daarvan nodig zijn voor stallingen voor fietsen.

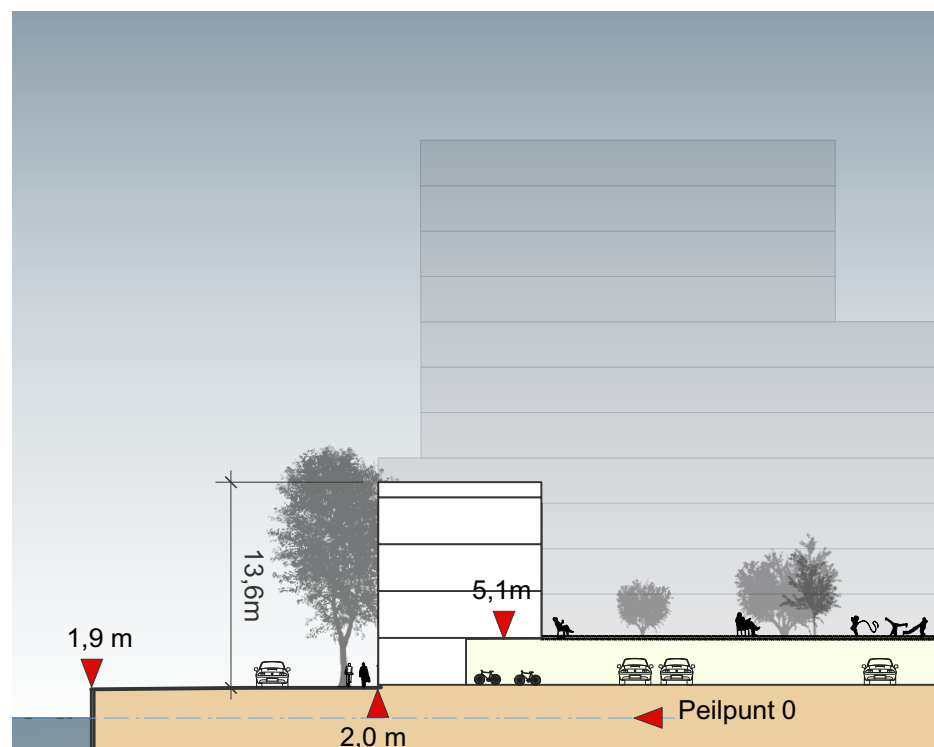
Het berekende bvo bedraagt 67.900 m² (exclusief de parkeergarage). De oppervlakte van het project (bebouwd gebied) bedraagt ongeveer 25.000 m².



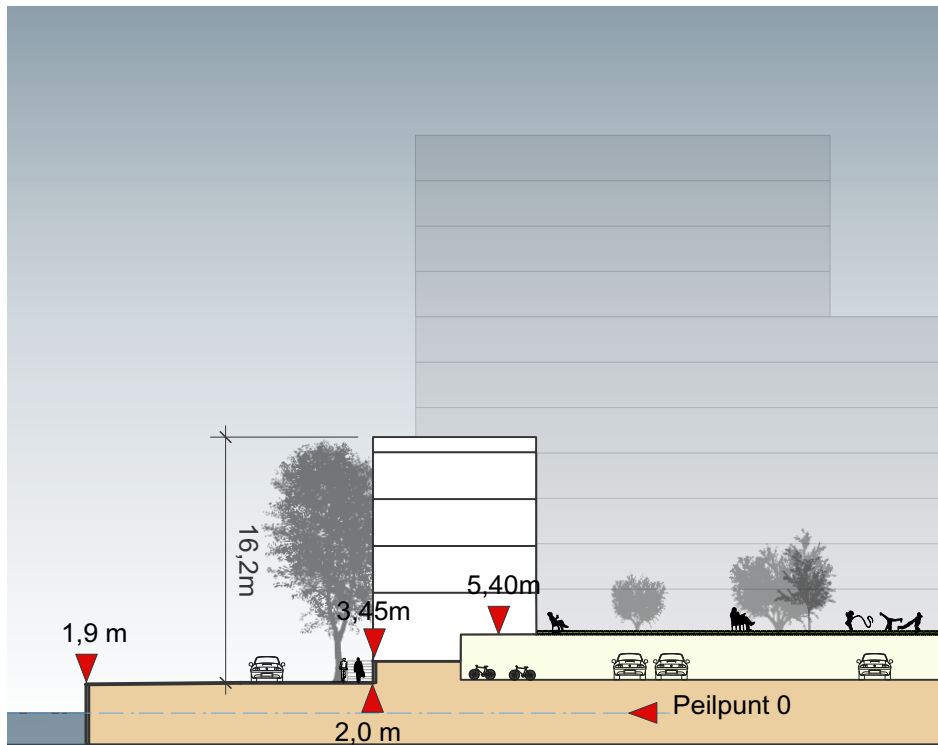
Hoogteligging

Het huidige maaiveld heeft verschillende hoogtes. Om de aanleghoogte zo te maken dat toegankelijkheid van het binnenterrein is gewaarborgd, de ontsluiting goed verloopt, en er een waterveilige situatie ontstaat zijn verschillende mogelijkheden voor de hoogteligging onderzocht.

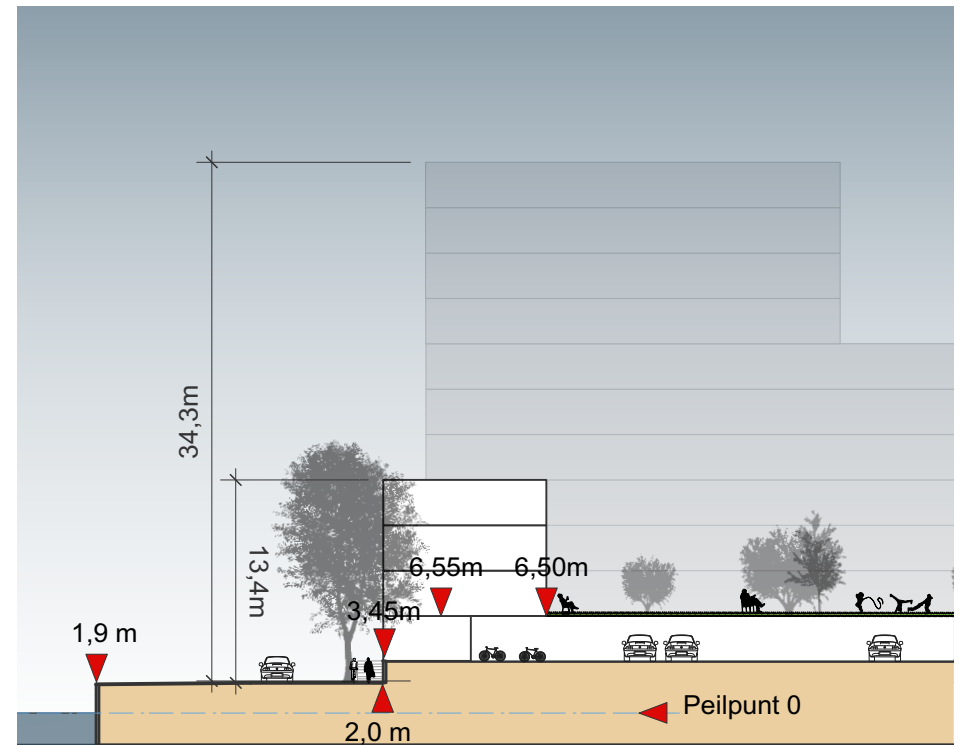
Wanneer het parkeren op niveau van de Oosthavenkade wordt gemaakt dient een waterdichte vloer te worden aangebracht, en dient de entree van de garage te worden voorzien van een drempel die hoogwater tegengaat. De relatie van het binnenterrein met de openbare ruimte is vrij eenvoudig te leggen. Wanneer het aanlegniveau van de garage wordt verhoogd is het risico van wateroverlast geringer, maar is de verbinding tussen openbare ruimte en binnenterrein complexer. In alle gevallen is de afzoming van de garage met voorzieningen en stallingsruimte in aansluiting op het maaiveld, een complexe opgave.



variant garage op straatniveau



variant garage half verhoogd



variant garage verhoogd

Geluidbelast bouwen

Het Eiland van Speijk is alzijdig geluidbelast. Met name industrielawaai van de omringende bedrijfsterreinen belast de locatie. Daarnaast is er sprake van laagfrequent geluid van de schepen op de Nieuwe Maas en in de havens. De geluidbelasting op de gevel loopt plaatselijk op tot 69 dB(A). Om tot een goed binnenklimaat te komen moeten de gevels tot 34 dB(A) geluid weren.

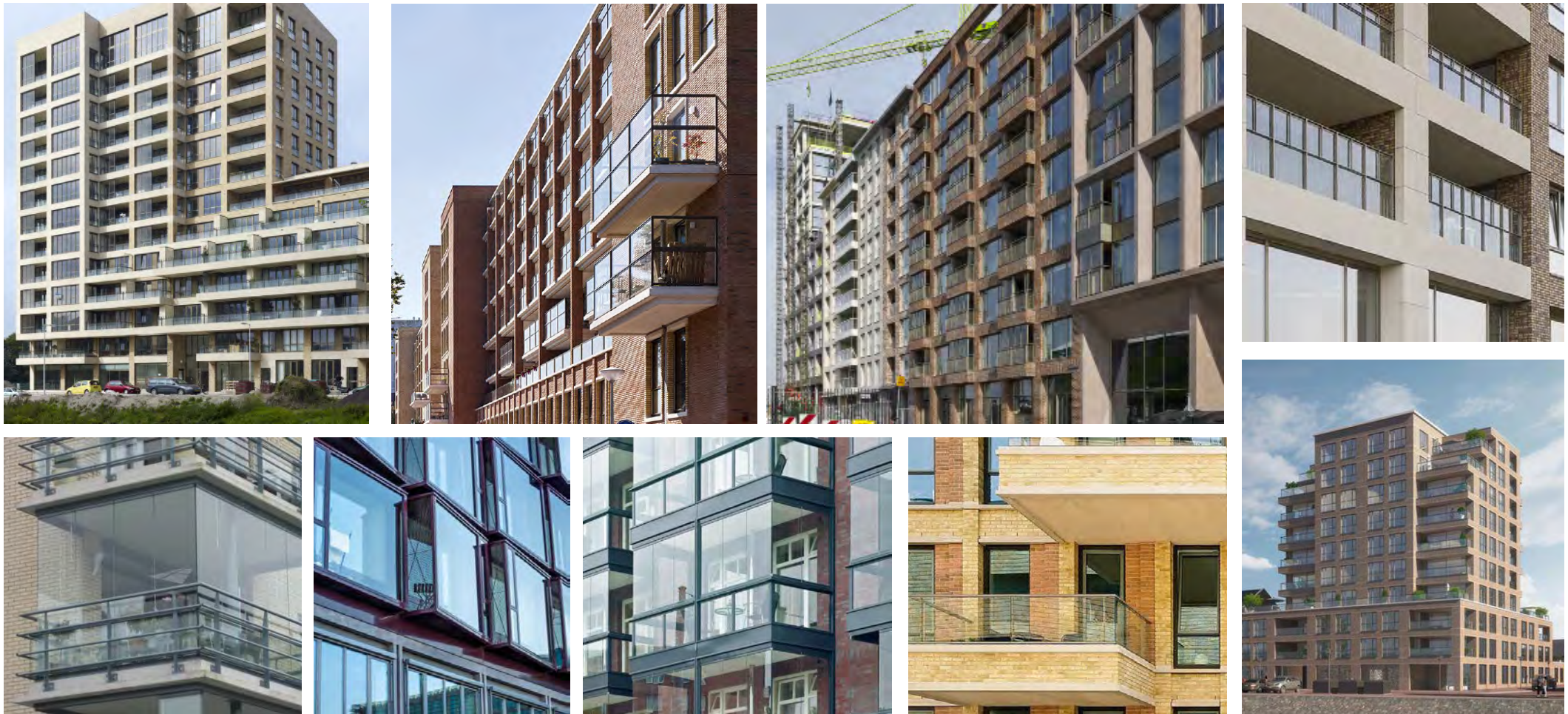
De opgave om in een dergelijk gebied te kunnen wonen is tweeledig. Enerzijds wordt gezorgd voor een gezamenlijk geluidluw binnenterrein, het door de bebouwingsrand omsloten park op het dak van de garage. Hier is door afscherming en inrichting sprake van een aangenaam en rustig woon- en verblijfsklimaat.

Daarnaast is de gebouwopzet en de uitvoering van de gevels en buitenruimtes dusdanig dat:

- het overgrote deel van de woningen een geluidluwe(re) zijde heeft;
- buitenruimtes in de vorm van serres (aan de rivierzijde) of met hogere borstwerkingen (bij de rest) worden uitgevoerd. Plaatselijk zullen extra voorzieningen nodig zijn.

Aan de oostzijde wordt het complex voorzien van een dove gevel.





Referentiebeelden geluidbelast bouwen

Gebouwopzet

Een eerste verkenning van de gebouwopzet van de torens aan de rivierzijde leidt tot verschillende mogelijkheden voor de buitenruimtes. Met serres en hogere borstweringen van glas blijft uitzicht gewaarborgd, maar wordt een acceptabel geluidniveau voor het wonen gecreëerd. De toepassing van de serres is beeldbepalend voor de architectonische expressie.

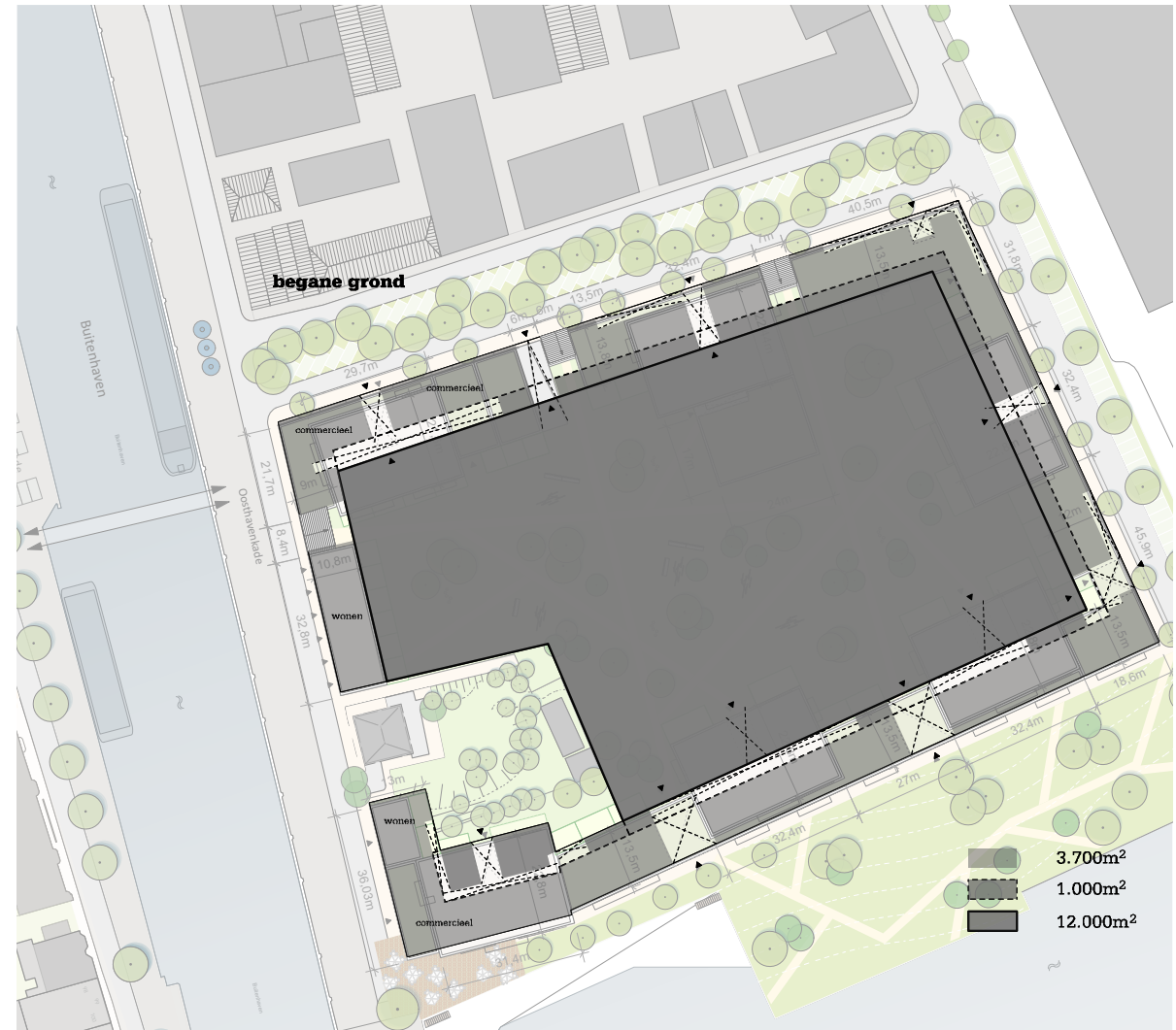
NB; kleurstelling van de gevels is nog niet meegenomen in de beelden.





Structuurontwerp

De stedenbouwkundige opzet is op hoofdlijnen uitgewerkt naar een bouwkundig structuurontwerp. Hierin is nog geen concreet woningbouwprogramma gebruikt, maar is gewerkt met stramienen waarbinnen een grote flexibiliteit is ten aanzien van de inpassing van appartementen. De relatie tussen de verschillende bouwlagen is onderzocht, en inzicht kan worden verkregen in de ontsluiting op blok- en op gebouwniveau.





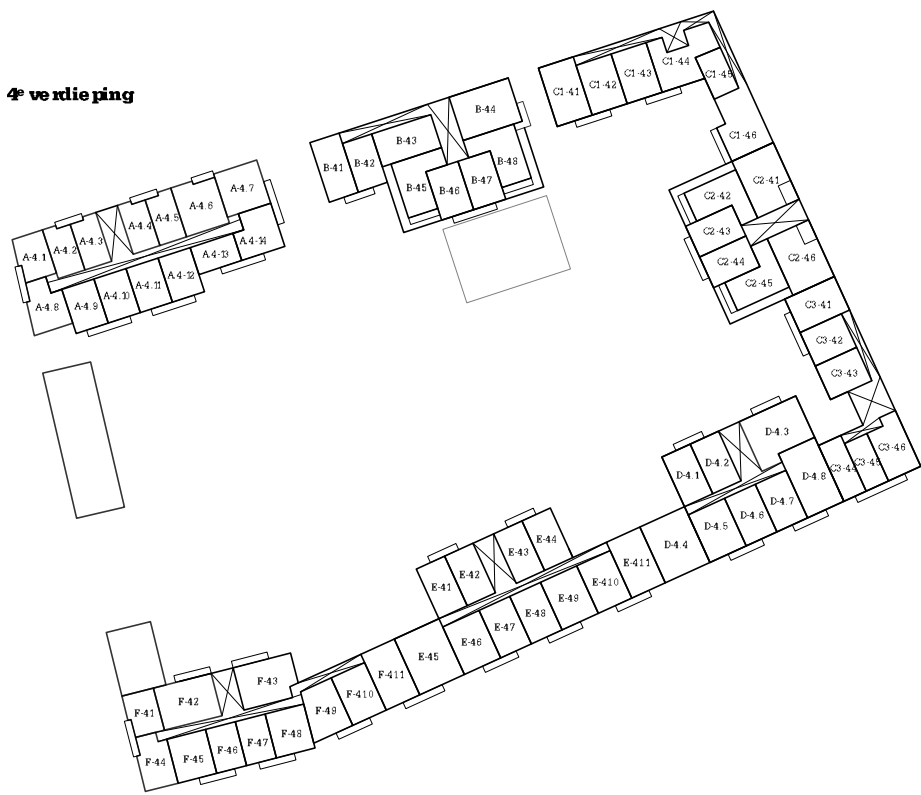
structuur opzet 1ste verdieping

2° verdieping



structuur opzet 2de verdieping

4^e verdieping



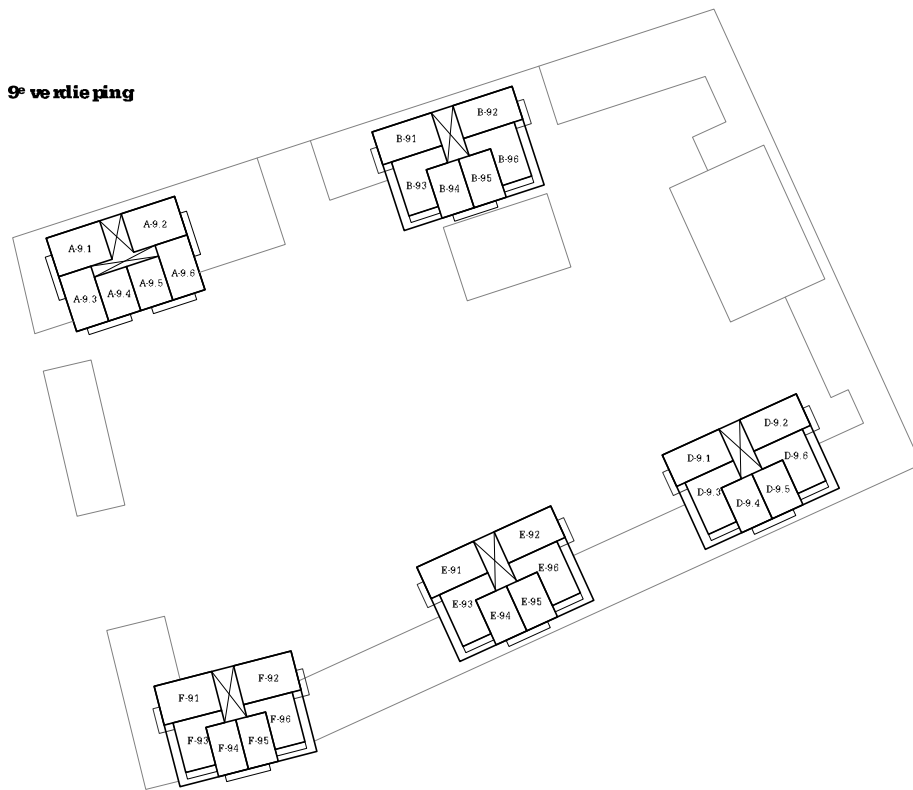
6^e verdieping



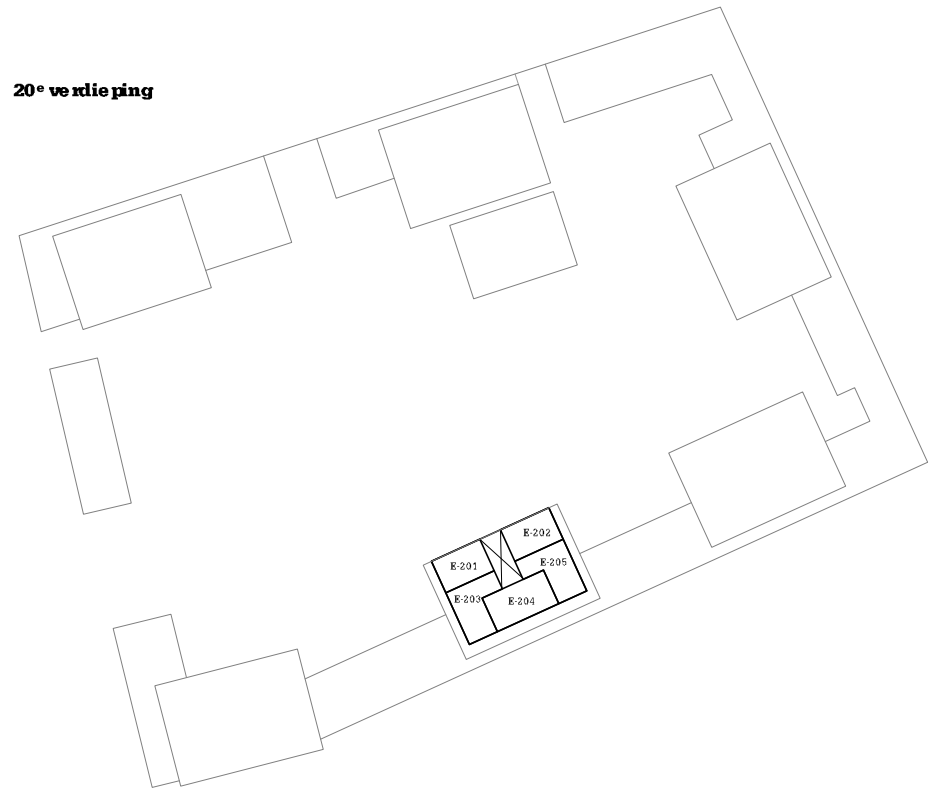
structuur opzet 4de verdieping

structuur opzet 8ste verdieping

9^e verdieping



20^e verdieping



structuur opzet 9de verdieping

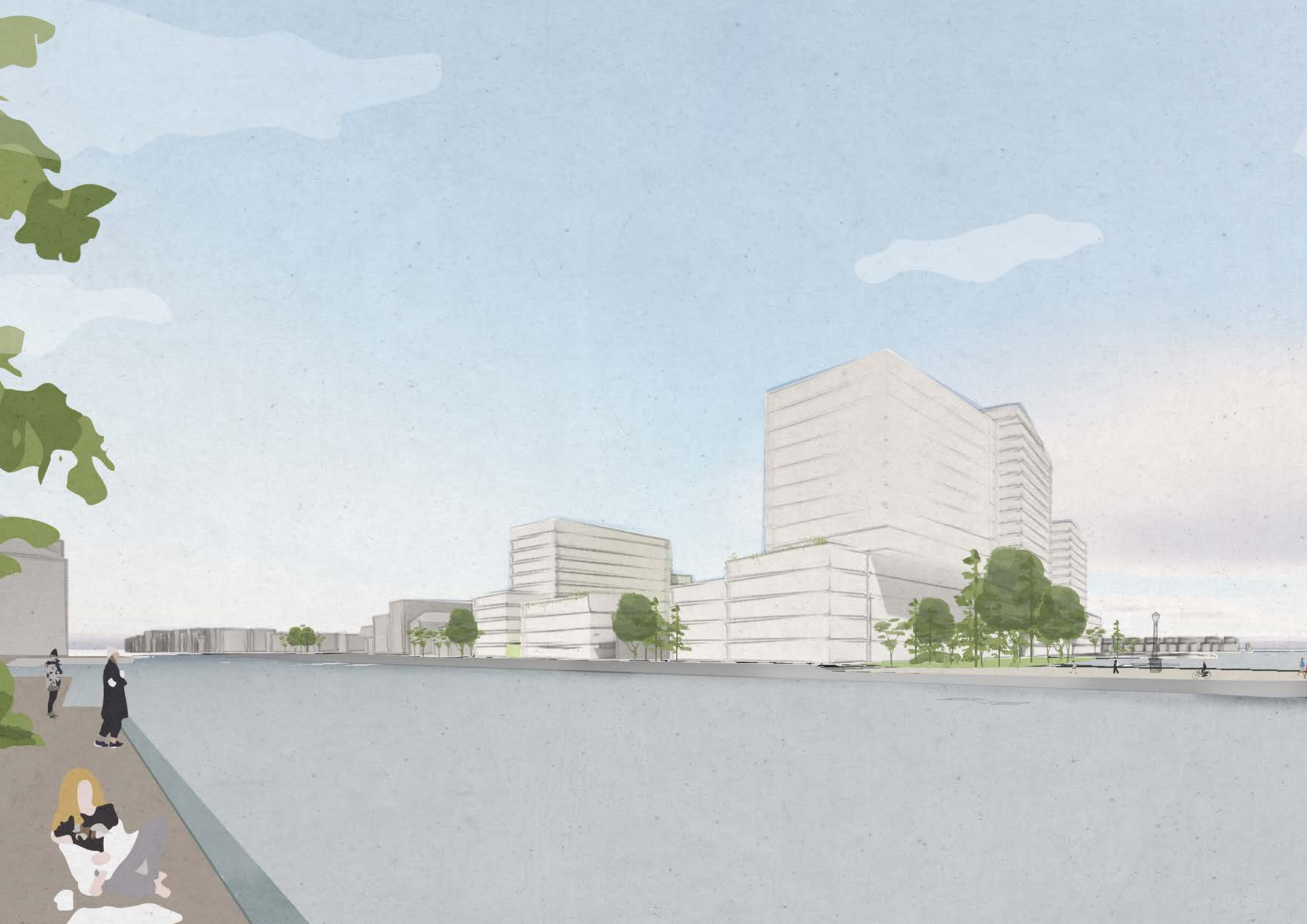
structuur opzet 20ste verdieping

Studie zichtlijnen

De onderlinge hoogteopzet, maar ook die in de bredere context van het stadsbeeld en het beschermd stadsgezicht, is onderzocht vanuit verschillende standpunten. Dit heeft ertoe geleid dat de hogere bebouwing tenminste 6 meter achter de rooilijn van de Oosthavenkade staat, en de hoogste bebouwing aan de rivier. De Bolster aan de Westhavenkade blijft het hoogste gebouw in de rivierzone. De hogere bebouwing is ook zo gepositioneerd dat de meeste appartementen zicht op de rivier hebben, schaduw en wind minimaal beperkingen geven, en er een mooie skyline ontstaat.



Ooghoogte vanuit Westhavenkade



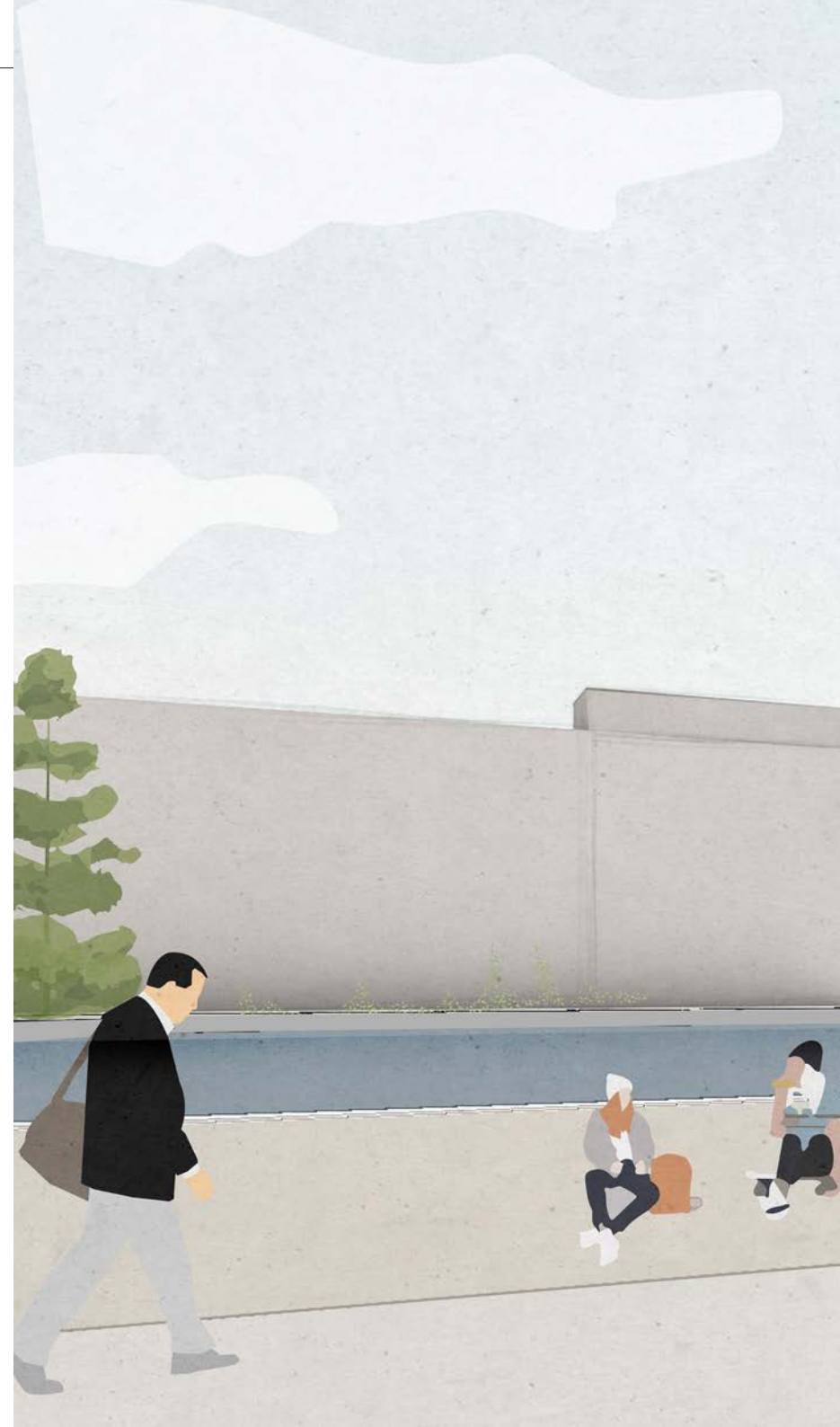




Ooghoogte vanuit Oosthavenkade



Ooghoogte vanuit Kon. Wilhelminakade Noordzijde









Ooghoogte vanuit Westhavenkade



Ooghoogte vanuit daktuin (nieuwbouw)







Ooghoogte vanuit daktuin 3 (nieuwbouw)



Ooghoogte vanuit daktuin 2 (nieuwbouw)



Schaduwwerking

Uit de bezonningsstudie is hier de situatie op 21 maart, de start van de lente, weergegeven. Schaduwverlast op bestaande woningen in de omgeving is niet aan de orde. Het binnenterrein ontvangt ruim voldoende zon om gedurende de hele dag een aangenaam verblijfsgebied te kunnen zijn. Alle woningen in het project ontvangen voldoende zon op gevels en buitenruimtes.



21 Maart, 08:00 uur



21 Maart, 09:00 uur



21 Maart, 13:00 uur



21 Maart, 14:00 uur



21 Maart, 15:00 uur



21 Maart, 10:00 uur



21 Maart, 11:00 uur



21 Maart, 12:00 uur



21 Maart, 16:00 uur



21 Maart, 17:00 uur



21 Maart, 18:00 uur

05. Beeldkwaliteit

Het Eiland van Speyk is een uniek gebied in de stad. De naburige Koningin Wilhelminahaven met de diverse monumentale en beeldbepalende panden en de ligging aan de Nieuwe Maas geven het gebied een bijzondere kwaliteit.

Het kleinstedelijk havenkarakter en de open ligging aan de rivier zijn uitgangspunt voor de inrichting en architectuur van de toekomstige woonbuurt.

Relatie met Welstand

In oktober 2012 heeft de gemeente Vlaardingen het huidige welstandsbeleid vastgesteld. In de welstandsnota wordt vrijheid gegeven aan particulier initiatief binnen de bestaande woonomgeving, maar wordt ook de relatie gelegd met het erfgoedbeleid van de gemeente. Voor verschillende gebieden gelden verschillende criteria.

Het Eiland van Speyk ligt in zijn geheel in het beschermd stadsgezicht van Vlaardingen. Op het Eiland van Speyk is dan ook sprake van een beschermd welstandsniveau.

In de welstandsnota is het Eiland van Speyk onderdeel van het deelgebied Koningin Wilhelminahaven.

De waarde van het gebied is gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Een groot aantal panden is door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk

structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een stenige, waterrijke omgeving bezien vanuit de openbare ruimte. Bij wijzigingen, zoals de invulling van een deel van de haven, blijft de gevellijn van historische bebouwing behouden, terwijl daarachter meer vrijheid mogelijk is in de invulling. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Deze welstandsparagraaf Eiland van Speyk is een uitwerking van het beleid zoals vastgelegd in de Vlaardingse welstandsnota.

Architectuurbeeld

De bebouwing voegt zich in de omgeving en bouwt voort op het kadekarakter en de dynamiek van de rivier. Bebouwing is robuust en stoer vorm gegeven.

De Oosthavenkade krijgt met compacte appartementengebouwen en kadewoningen een nieuwe gevelwand. De bouwhoogte varieert in de eerste lijn tussen 4 en 5 bouwlagen. De witte villa is in de rooilijn opgenomen, maar springt er door de witte tint tussen uit. De korrelgrootte van de nieuwbouw is groter dan de perceelbreedte van de witte villa.

De bebouwing langs de Waterleidingstraat bestaat uit appartementengebouwen met een plint (entreelaag) met voorzieningen, werkruimten, techniek, fietsenstallingen en gebouwentrees. De gevel wordt





Referentiebeelden architectuur

onderbroken door twee openingen naar het verhoogd gelegen binnenterrein. De gevelwand wordt in verschillende architectonische eenheden vormgegeven om aan te sluiten op de korrelgrootte van de bebouwing aan de overzijde van de straat en rondom de Koningin Wilhelminahaven. De hoogbouw die op drie plekken verrijst boven de gevelwand van 5 bouwlagen voegt een eigen laag aan het ensemble toe.

De onderbouw van het complex aan de rivier sluit in beeldkwaliteit aan op de bebouwingsrand langs de Waterleidingstraat. De hoogbouw kan een afwijkend meer transparant gevelbeeld hebben gericht op het uitzicht.

Openbare ruimte

De robuuste en stoere vormgeving van de openbare ruimte vormt de sterkste referentie naar het bedrijvige verleden van het Schiereiland en de naburige Koningin Wilhelminahaven.

In aansluiting op de havenbekkens en kades wordt de openbare ruimte stenig gematerialiseerd met verwijzigingen naar het visserij- en industriële verleden. De Waterleidingstraat bevat robuust groen.

Naar de Nieuwe Maas toe worden de ruimtes wijdsder. De tuin van de witte villa wordt doorgezet in het binnenterrein. De oever van de Nieuwe Maas is gericht op recreëren en is relatief leeg maar groen en ruig vorm gegeven.



Rijnboutt Amsterdam

Moermanskade 317
1013 BC, Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10
info@rijnboutt.nl
rijnboutt.nl

 @rijnboutt

