

Bijlage 1 - Voorstel gebiedsontwikkeling Driehoek het Zand

Inleiding

Op 14 april 2016 is met uw raad afgesproken dat de verkennende notitie "Naar een nieuw perspectief voor Driehoek het Zand" basis zou zijn voor de verdere uitwerkingen voor de plannen voor dit gebied. In de startnotitie staat aangegeven dat een eerste stap in de vervolgplanning betrekking heeft op:

"Het opstellen c.q. actualiseren gemeentelijk document met ruimtelijke, stedenbouwkundige, programmatische en financiële uitgangspunten voor Driehoek het Zand, via college laten vaststellen door raad."

Het afgelopen half jaar is gebruikt om een stedenbouwkundige verkenning uit te voeren, daarover met de interne disciplines te discussiëren om zo te komen tot een uitwerking en aanscherping van de uitgangspunten. Vervolgens heeft er een informatieronde / overleg plaatsgehad met de verschillende op wijkniveau opererende partijen.

Deze bijlage kent de volgende paragrafen:

1. Ruimtelijke invulling uitgangspunten;
2. Toekomstige invulling;
3. Uitwerking uitgangspunten op hoofdlijnen;
4. Scenario's buitensportfaciliteit.

1. Ruimtelijke invulling uitgangspunten

Tevoren meegegeven uitgangspunten

De gymzaal en buitensportfaciliteit zijn als randvoorwaarde meegegeven voor de ontwikkeling van Driehoek het Zand.

Analyse Driehoek het Zand

Ontsluiting Driehoek

De driehoek is per auto goed bereikbaar door de ligging aan de Vlietlaan en Erasmuslaan. De A15 is snel te bereiken via de ontsluitingsweg van de Vlietlaan.

Langs de hoofdwegen liggen fiets- en voetpaden die een veilige langzaam verkeer verbinding vormen met de omgeving. De verbinding vanuit het Zand naar het winkelcentrum is nu niet optimaal.

Voetgangers en fietsers moeten om het gebied heen, doordat paden door het gebied ontbreken. In de toekomstige ontwikkeling kunnen deze ontbrekende verbindingen aangelegd worden.

Groenstructuur

De Driehoek wordt omgeven door lanen met bomenrijen zoals de Vlietlaan en de Erasmuslaan. Aan het gebied grenzen diverse groengebieden waardoor het gebied de groene schakel is tussen Erasmuspark en de dijklichamen langs de Vlietlaan. Het vormt daarnaast de groene voorruimte van het winkelcentrum. De groene open ruimte vormt goede aanknopingspunten voor de ontwikkeling van Driehoek het Zand.

Omliggende bebouwing

De randen van het gebied worden gevormd door verschillende type bebouwing die in massa en volume van elkaar verschillen. Aan de Vlietlaan vormt de bebouwing van het winkelcentrum een wand. Het achterliggende winkelcentrum is nauwelijks zichtbaar. 't Ronde Sant en de toren in het Erasmuspark zijn losse elementen in het groen. De overige gestapelde bebouwing vormt onderdeel van de achterliggende bouwblokken.

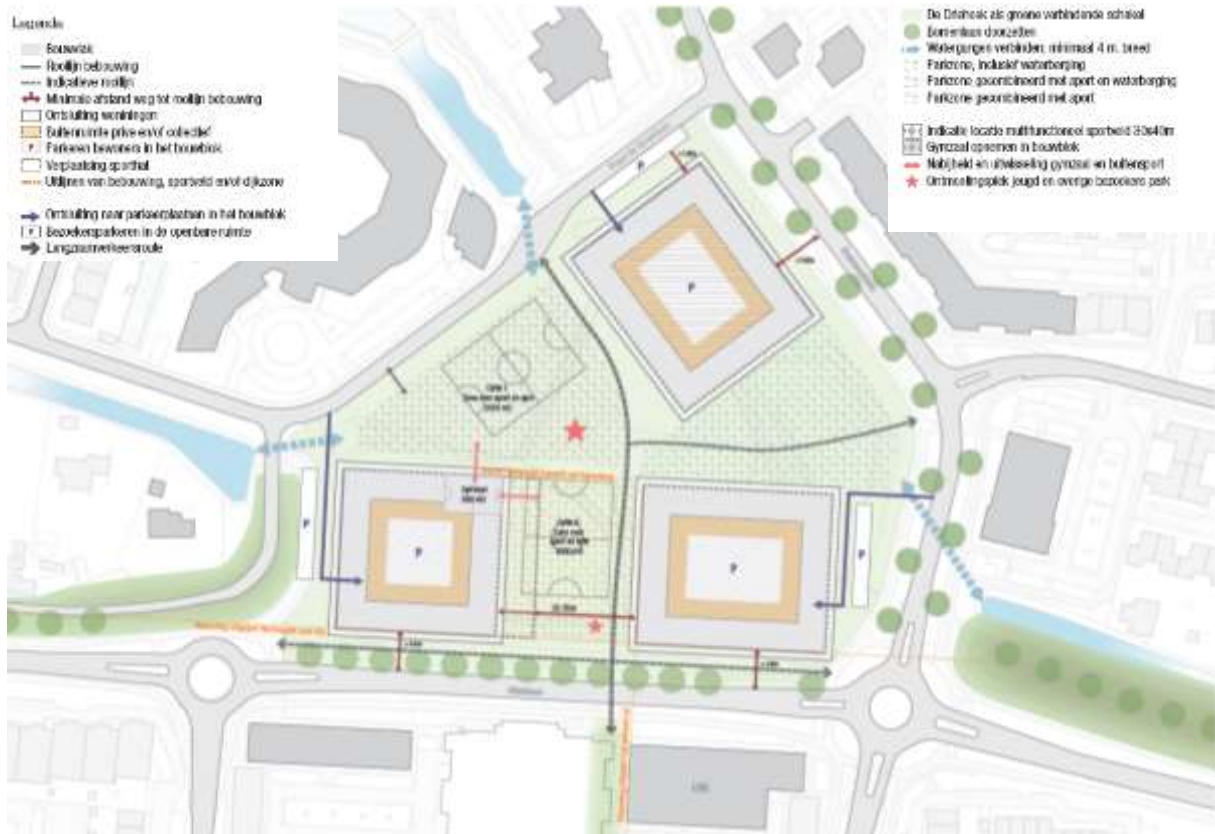
De balkons van omliggende bebouwing zijn veelal gericht naar de Driehoek. Entrees van deze complexen liggen echter niet direct aan de omliggende hoofdstructuren, maar aan de achterzijde waar parkeren veelal geclusterd is. Daardoor zijn de plinten rondom het gebied dicht en is er weinig levendigheid aan de randen.

Conclusie omgevings- en gebiedskwaliteiten

De locatie wordt omgeven door twee lanen. De randen van het gebied vormen de uitlopers van de wijken Drievliet en het Zand en kennen door verschil in bouwperiode en verschil in massa en volume een diverse uitstraling. Het gebied ligt tegenover het winkelcentrum Vlietplein aan de andere kant van de Vlietlaan en sporthal Drievliet. Aan de westzijde ligt 't Ronde Sant en aan de noord- en oostzijde liggen hoge en lagere woongebouwen van 4-7 lagen. Aan de zuidwestzijde ligt het zorgcomplex Reijerheem.

Bij de ontwikkeling van het gebied dient aandacht te worden besteed aan en rekening gehouden te worden met:

- groene uitstraling en openheid van het gebied;
- samenbrengen van de verschillende randen;
- vergroten van de gebruikswaarde van het gebied;
- relatie met omliggende groenstructuren zoals, het oude dijklint, het Erasmuspark en de bestaande waterstructuur;
- verbindingen vanuit de omliggende straten met het winkelcentrum door het gebied;
- zicht vanuit bestaande bebouwing.



2. Toekomstige invulling

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Driehoek het Zand is het behoud van het open en groene karakter van het gebied. Het vormt de schakel tussen de omliggende wijken. De diversiteit van bebouwing rondom het gebied vraagt om een heldere invulling van de Driehoek met ruimtelijk eenvoudige volumes. Om dit te bewerkstelligen is gekozen voor een model waarin drie grote volumes in de groene ruimte liggen waarbinnen het parkeren is opgelost. De bouwblokken kunnen bestaan uit appartementen, speciaal type grondgebonden woningen of portiekwoningen. Op deze manier blijft het groene en open karakter behouden. De bouwblokken worden ingepast in een landschappelijke setting, inclusief watergangen, het visueel doortrekken van de dijkstructuur en voldoende maat tussen bebouwing en aangrenzende wegen. Het gebied wordt beleefbaar door langzaamverkeerroutes door het gebied, gekoppeld aan waterverbindingen en verblijfsplekken in het park. De bebouwing is als zijdig georiënteerd op het groen, met plinten waarin entrees en ramen van woningen zijn opgenomen.

3. Uitgewerkte uitgangspunten op hoofdlijnen

De relevante uitgangspunten zijn in dit voorstel op hoofdlijnen aangegeven. Daarbij gelden uiteraard ook aanvullende randvoorwaarden vanuit stedenbouw en (beeld)kwaliteit. Deze zullen in het aanbestedingsdocument worden opgenomen.

Stedenbouw

- Bebouwing clusteren in 3 alzijdig georiënteerde gesloten blokken.
- Accent op hoek Vlietlaan met Erasmuslaan is mogelijk.
- De bebouwing bestaat uit minimaal 3 en maximaal 6 bouwlagen (beperkt).
- Het hoogteaccent op de hoek van de Vlietlaan met de Erasmuslaan bestaat uit maximaal 8 bouwlagen.
- Ontsluiting van de woningen vindt plaats via de buitenzijde bouwblokken, grenzend aan de openbare ruimte, op maaiveld.
- Ruime afstand tussen bouwblokken.

Groenstructuur

- Het plangebied vormt de verbindende groene schakel tussen de aangrenzende groenstructuren.
- Er ligt een opgave om de dijkstructuur visueel door te zetten langs de Vlietlaan.
- De bebouwing wordt in een groene setting geplaatst door onder andere:
 - Een groene inrichting van alle randen.
 - Ruime afstand tussen de Vlietlaan en aangrenzende bebouwing.
 - Brede groene rand langs de Erasmuslaan (vanaf het bestaande voetpad).
 - Brede groene rand langs de Hugo de Grootlaan.
- De bomenlaan langs de Vlietlaan continueren.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden.

Water

- Watergangen vanuit de Hugo de Grootlaan en langs de Middenmolendijk met elkaar verbinden.

Infrastructuur

- Realiseren van een veilige langzaamverkeersverbinding tussen woonwijk het Zand en winkelcentrum Vlietlaan, welke aansluit op de doorgang langs de Lidl.
- Ontsluiting auto via de Erasmuslaan en/of Hugo de Grootlaan.

Parkeren

- Parkeren voor bewoners wordt opgelost binnen het bouwblok.
- Parkeren voor bewoners op maaiveld, half verdiept en eventueel overdekt.
- De gemiddelde parkeernorm is 1,8.
- Bezoekersparkeren in parkeerkoffers.
- In de Driehoek ligt op dit moment een tijdelijke parkeerplaats voor winkelcentrum Vlietplein, om de parkeerdruk ter plekke te ontlasten. Recent parkeeronderzoek voor het winkelcentrum Vlietplein (januari 2017) heeft uitgewezen dat de parkeerdruk het hoogste is op het moment dat activiteiten plaatsvinden in de sporthal Drievliet. De sporthal wordt op relatief korte termijn gesloopt. Daarbij vindt dan een herindeling van het huidige parkeerterrein plaats. Met de sloop van de sporthal en de herindeling van het parkeerterrein wordt de parkeerdruk bij het winkelcentrum aanvaardbaar.

Programmatisch

- Het aantal te realiseren woningen is 100-120.
- De bebouwing dient een mix te zijn van grondgebonden woningen en appartementen.
- Een gymzaal dient gerealiseerd te worden in samenhang met de overige bebouwing.

- In het plangebied moet een buitensportfaciliteit gerealiseerd worden, vanuit beheerorgaan bij voorkeur in combinatie met de gymzaal en ontmoetingsplaats voor 18+.

4. Scenario's invulling buitensportfaciliteit

De buitensportfaciliteit kan op twee wijzen worden ingepast, waarbij in onderstaande tabel een samenvatting wordt gegeven op de invulling en op de effecten op aspecten als leefbaarheid, verkoopbaarheid en gebruik en beheer. In het derde scenario worden wel voorzieningen gerealiseerd, maar geen volwaardige buitensportfaciliteit met trapveld.

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
	Buitensportfaciliteit langs Hugo de Grootlaan	Buitensportfaciliteit aan de Vlietlaan	Voorzieningen verspreid over hele gebied
Toelichting	Door de accommodatie als eiland te ontwikkelen ontstaat een afgesloten en af te sluiten geheel.	De ruimte tussen de gebouwen wordt benut om de accommodatie te ontwikkelen, waarbij het trapveld tussen de 2 gebouwen aan de Vlietlaan komt	In dit geval prevaleert de Driehoek als woongebied boven een grotere buitensportfaciliteit. Het trapveld wordt niet in dit gebied gerealiseerd. Er komen verspreid over het gebied voorzieningen voor alle doelgroepen (toestellen).
Ruimtelijke kwaliteit	Voor de leefbaarheid, de woonkwaliteit en de beleving van de ruimte en het groen in het gebied, is dit de beste oplossing, indien de buitensportfaciliteit ook in dit gebied gerealiseerd wordt.	Deze optie geniet ruimtelijk niet de voorkeur. Dit vanwege de beperkte ruimte die tussen de gebouwen aan de Vlietlaan ontstaat. De gebouwen hebben het doel om de dijk die ter plekke is afgegraven, gevoelsmatig terug te brengen. Het is niet wenselijk de gebouwen te versmallen of anders te situeren.	Deze variant levert de meeste omgevingskwaliteit op voor de primaire functie in dit gebied, te weten wonen".
Openbare ruimte	Er is een duidelijk onderscheid tussen de accommodatie en de openbare ruimte, waarbij de buurtsportfaciliteit goed aansluit op de openbare ruimte.	Een relatief grote impact in een relatief beperkte ruimte, indien uitgegaan wordt van een "volledige" buitensportfaciliteit.	Voorzieningen kunnen goed worden ingepast in de openbare ruimte. Dit kan een toegevoegde waarde zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte.
Leefklimaat (bewoners)	Accommodatie is duidelijk afgebakend en af te sluiten. Mogelijk risico op het leefklimaat is beperkt.	Accommodatie is dominant aanwezig in woongebied. Risico op een minder gunstig effect op het leefklimaat.	Gunstig vanwege kleinere impact op het leefklimaat..
Verblijfsklimaat (bezoekers)	Positief: voor de jeugd is er een aangewezen plek en daarnaast is er voldoende openbare ruimte over om bv te wandelen.	Minder gunstig. Hier lopen gewenste kwaliteit van de woonomgeving en van de buitensportfaciliteit door elkaar.	Positief: de verspreid liggende faciliteiten kunnen een positieve bijdrage leveren aan het verblijfsklimaat en levendigheid.
Gebruik	Eigen ruimte. Redelijke afstand tot bestaande en nieuw te bouwen woningen.	Voordeel: dichterbij winkelcentrum. Nadeel: dicht op woningen.	Nadeel: minder voorzieningen. Nieuwe faciliteit voldoet niet aan de behoefte van de doelgroep 12-18 en sluit niet aan op de demografische opbouw van de wijk.
Beheer (gebruik)	Voordeel: afgebakend gebied. Past binnen de evaluatie uitvoeringsplan speelruimte (vastgesteld 2016) Nadeel: er is weinig zicht op.	Voordeel: zicht vanaf de Vlietlaan Nadeel: Sportveld is tussen twee gebouwen opgenomen, daardoor kan het een klankkast worden. Past binnen de evaluatie uitvoeringsplan speelruimte (vastgesteld 2016).	Minst gewenste optie. Sluit niet aan op behoefte van jongeren 12-18 jaar.
Beheer (toezicht)	Er is goed toezicht te houden vanuit de exploitatie van de gymzaal, via S en W. Er is wel enige afstand tussen de gymzaal en de locatie van de buitensportfaciliteit. Mogelijkheid van overlast.	Er is goed toezicht te houden vanuit de exploitatie van de gymzaal, via S en W. De voorzieningen liggen dicht bij elkaar. Mogelijkheid van overlast.	De aanleiding om toezicht te houden is in deze optie kleiner, vanwege het feit dat het veld ontbreekt. Toezicht houden is lastiger omdat de voorzieningen verspreid zijn.
Verkoopbaarheid woningen	Beperkt risico vanwege de fysieke scheiding tussen woonfunctie en buitensportfaciliteit.	Groot risico voor verkoopbaarheid, vanwege de nadrukkelijke aanwezigheid van de buitensportfaciliteit	Zeër beperkt risico: de kleinschaligheid van de voorziening zal nauwelijks van invloed zijn.
Financieel	Beperkt risico: ontwikkeling blijft binnen gestelde kaders.	Vanwege minder goede verkoopbaarheid kan een negatief effect optreden voor het resultaat in de grondexploitatie.	Zeër beperkt risico: ontwikkeling blijft binnen gestelde kaders.