

Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit Stationskwartier Zwijndrecht

1 Beleidsregel Ruimtelijke kwaliteit

Om grote gebiedsontwikkelingen met zeer hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit te realiseren moet extra aandacht worden besteed aan de stedenbouwkundige uitwerking en landschappelijke inpassing. Het masterplan geeft hiervoor de kaders. Om voldoende flexibiliteit in het plan te houden zijn deze kaders niet in detail vastgelegd in de verbeelding en planregels maar beperkt tot de zaken die essentieel zijn voor het borgen van de integraliteit en kwaliteit. Deze beleidsregel is bedoeld voor een nadere uitwerking daarvan.

In deze beleidsregel gaat het om zaken als stedenbouwkundige structuur, routes en verbindingen, raamwerk van de openbare ruimte, globale stedenbouwkundige verkaveling en woonmilieus. Onderdeel hiervan is ook het beeldkwaliteitsplan dat ingaat op de welstandsaspecten en eisen, richtlijnen en adviezen over gebouwen, bestratingen, beplantingen, straatmeubilair, architectuur en materialen bevat. Door de koppeling van de beleidsregels aan de doelen van artikel 2.1 van het bestemmingsplan Stationskwartier Zwijndrecht zijn de beleidsregels ook gericht op:

- a. het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysiek leefomgeving en goede omgevingskwaliteit;
- b. het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van deze fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c. het mogelijk maken van een transformatie van het Stationskwartier met het openbaar vervoer als belangrijke drager naar een omgeving die bijdraagt aan de woonopgave, de economische positie versterkt, wijken verbindt door het opheffen van ruimtelijke barrières en duurzaam, gezond, veilig en klimaatbestendig is.

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 4.4. van het bestemmingsplan Stationskwartier Zwijndrecht opgenomen regels:

- “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied - Maasterras West’ is voorzien in tenminste twee openbaar toegankelijke routes in noord-zuidelijke richting met een minimale breedte van 5 meter passend bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit”, onderdeel hoofdstructuur”;
- “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van woongebied - Maasterras Oost’ is voorzien in tenminste één openbaar toegankelijke route van de Karel Doormanlaan naar de Brugweg met een minimale breedte van 5 meter passend bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit”, onderdeel hoofdstructuur”;
- “de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en de inrichting van de daarbij behorende gronden passend is bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel “Ruimtelijke kwaliteit”, onderdelen ruimtelijke kwaliteit, identiteit en deelgebieden”.

De beleidsregel ruimtelijke kwaliteit bestaat uit 3 onderdelen:

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Hoofdstructuur
3. Deelgebieden

1.1 Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit voor het Stationskwartier bestaat uit beeldkwaliteit, stedenbouwkundige accenten en een groene identiteit.

Toekomstige bouwplannen moeten getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan is een ruimtelijk beeld geschetst voor de toekomst van het Stationskwartier. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) stelt randvoorwaarden aan de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het Masterplan Stationskwartier. Er wordt in weergegeven aan welke visuele kwaliteitseisen de openbare ruimte en bebouwing zal moeten voldoen. Zo wordt het gezamenlijke ambitieniveau voor het Stationskwartier bepaald. Het beeldkwaliteitsplan gaat over de integrale samenhang van de ruimtelijke aspecten.

Het is daarbij van belang om de fasering van de ontwikkeling te verbeelden. Dit is gezien de verwachte lange doorlooptijd van de ontwikkeling een belangrijk aspect. Op elk moment dient het gebied "af" te zijn en aantrekkelijk om in te wonen en te leven. In het beeldkwaliteitsplan is per deelgebied de identiteit en sfeer weergegeven en uitgewerkt in een aantal principes waar aan getoetst dient te worden.

In het algemeen geldt ten aanzien van de kwaliteitsbewaking, dat er bij bouwplannen vooroverleg en stedenbouwkundige supervisie plaatsvindt door een stedenbouwkundig adviseur van de gemeente. Daarbij wordt de afstemming tussen de individuele planbegeleiding door de stedenbouwkundig adviseur en de beoordeling door het Q-team (Quality-team) zorgvuldig geregeld en vastgelegd. Het Q-team bestaat uit van een aantal deskundigen zoals architect, stedenbouwkundige en planjurist. De toetsing vindt plaats aan de hand van de randvoorwaarden en richtlijnen, zoals geformuleerd binnen dit beoordelingskader (in ieder geval het beeldkwaliteitsplan) dat door de gemeenteraad is vastgelegd.

Stedenbouwkundige accenten geven uitdrukking aan de stedenbouwkundige structuur, geeft een gebied identiteit en herkenbaarheid. Dit kan door middel van hoogteaccenten en stedelijke ankerpunten. Om de stedelijke gebieden ook als economische centra te accentueren zijn hoogteaccenten mogelijk. De stedelijke ankerpunten rijgen deelgebieden aan elkaar en verbinden het Stationskwartier met de bredere omgeving. Deze hoogteaccenten en ankerpunten mogen worden toegepast, indien aan het volgende wordt voldaan:

Hoogteaccenten

- a. mogen worden toegepast op plekken die aansluiten op routes en zichtlijnen zowel binnen en buiten het plangebied;
- b. zorgen voor dichtheid en interne samenhang;
- c. stralen een herkenbare identiteit uit.

Stedelijke ankerpunten

- a. zijn op de essentiële kaart benoemd als Stationsplein, Kop van de Indische Buurt en kruising Stationsweg/Karel Doormanlaan;
- b. dragen bij aan de ontwikkeling van de directe omgeving door middel van een collectief karakter en een uitwerking waarbij ontmoeting centraal staat;
- c. worden bij voorkeur geprogrammeerd met bovenwijkse functies.

Groen is bepalend voor de identiteit van Zwijndrecht. Groen levert een belangrijke bijdrage aan wat we zijn en willen zijn als gemeente en aan bijzondere beeldbepalende plekken. Een groene openbare ruimte die gezond is en waarin het prettig leven en vertoeven is. Groen wordt ingezet als een instrument voor doelstellingen op de thema's gezondheid, leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit (zie ook beleidsregel 'Duurzaamheid'). In het kader van een groene identiteit moet bij ontwikkeling de volgende onderdelen betrokken worden:

- a. het groen uitnodigt tot bewegen;
- b. bestaande groenstructuren worden behouden en versterkt;
- c. als een gezonde boom overlast veroorzaakt het belang van de boom voorop staat (externe toetsing op stabiliteit, levensverwachting en conditie)

Aan de regel dat gebouwen en de inrichting van de daarbij behorende gronden die passend zijn bij de uitstraling van het stationskwartier zoals omschreven in de doelen in artikel 2.1 en nader uitgewerkt in de beleidsregel "Ruimtelijke kwaliteit" wordt voldaan indien:

- a. het initiatief past binnen het beeldkwaliteitsplan (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan);
- b. het initiatief past binnen de stedenbouwkundige accenten;
- c. het initiatief is voorzien van een advies door het kwaliteitsteam stationskwartier;
- d. de kwaliteit van het groen niet ten koste gaat van woningbouw;
- e. groen is ook functioneel: om overlast en schade door klimaatverandering te verzachten en te voorkomen;
- f. voor elke gekapte boom in de openbare ruimte een boom terug geplant wordt.

1.2 Hoofdstructuur

Het Stationskwartier wordt een levendig, groen woon-werkmilieu in de directe omgeving van het station. De gemeente zet in op een stedelijk gebied met groene ruimten en een kwalitatief goede openbare ruimte. Een gebied waar met plezier wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd, waar voldoende voorzieningen zijn. Het belang van een sterke ruimtelijke en functionele structuur is in het masterplan geborgd en in hoofdlijnen opgenomen in de verbeelding en de regels van het plan.

De essentiële kaart uit het masterplan geeft op hoofdlijnen de verdeling tussen bebouwd en onbebouwd weer. Hiertoe wordt de structuur van de openbare ruimte vastgelegd en ontstaan er binnen deze structuur bouwvelden met een flexibele invulling. Het geheel vormt een solide raamwerk dat de basis

is van verdere planvorming, maar ook een aanjager van kwaliteit. Het raamwerk vormt de basis voor een duurzame en bestendige gebiedsontwikkeling.

Structureerende elementen

Het masterplan kent een aantal structureerende elementen; Brugweg, de twee lange lijnen (de Stedelijke As en het Groene Lint) en het Brugplein. Daarnaast worden interne verbindingen gerealiseerd. Deze dragen bij aan logische en aantrekkelijke routes binnen het gebied en tussen de deelgebieden, zorgen voor groene dooraderingen, afwisselende ruimtes en spelen een rol spelen als potentiële vluchtroutes door het gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen van of langs de structureerende elementen dient met de hieronder opgenomen uitgangspunten rekening te worden gehouden.

Brugweg

Verlenging van de Brugweg tot aan de Burgemeester Doumaweg is cruciaal voor de beslissende omslag van infrastructuur omgeving naar verblijfsgebied. De nieuwe Brugweg zorgt ervoor dat zoveel mogelijk verkeer buiten het Stationskwartier kan blijven.

Voor de Brugweg gelden de volgende uitgangspunten:

- de nieuwe structuur geeft een veel overzichtelijkere situatie voor het verkeer waarbij onnodige richtingverandering in het plangebied worden voorkomen;
- het wordt een laan met parkachtige beplanting en waterpartijen;
- de bebouwing staat op onregelmatige afstand waardoor de groene inpassing van de weg verder vorm kan krijgen.

De Stedelijke As

De Stedelijke As is één van de twee lange lijnen in het gebied. Deze lange lijn structureert het plangebied. De stedelijke as wordt gevormd door de Koninginneweg-Burgemeester Doumaweg-Plantagelaan. Deze lange lijn verbindt het plangebied met het centrum van Zwijndrecht en het Develpark, dat als stedelijke groene oase een belangrijke rol kan spelen als uitvalsbasis voor het Stationskwartier.

Voor de Stedelijke As gelden de volgende uitgangspunten:

- het straatprofiel is vormgegeven als een brede, doorgaande laan met doorgaande laanbeplanting;
- de Stedelijke As wordt gekarakteriseerd door continue bebouwing, sterk geritmeerd, profiel met continuïteit in de beplanting;
- er is een afwisseling van lage en hoge gebouwen, waarbij de bijzondere hoeken aanleiding zijn voor hoge appartementengebouwen als accent (zie ruimtelijke kwaliteit);
- Een plek is voor gemeentelijke en/of publieksgerichte voorzieningen en biedt de mogelijkheid voor kleinschalige werkgelegenheid. Plekken die zich er het best voor lenen liggen in de buurt van de Stadstuin, nabij het station, bij Walburg (buiten het Stationskwartier) en centraal in het projectgebied ter hoogte van de huidige Passage;
- De woonbebouwing is met woonruimtes gericht op de straat en afwisselend door een ritmisch opgebouwd volume, gebouwd in blokken met een duidelijke entree aan de straat.

Het groene Lint

Het Groene Lint is één van de twee lange lijnen in het gebied. Deze lange lijn structureert het plangebied. Het Groene Lint wordt gevormd door de nieuwe verbinding van de Burgemeester de Bruinelaan naar de Karel Doormanlaan. Kenmerkend van deze route is de diversiteit in ruimtes en bebouwing.

Voor het Groene Lint gelden de volgende uitgangspunten:

- voetganger en fietser staan centraal en doorgaand autoverkeer wordt geweerd;
- het straatprofiel is vormgegeven met laanbeplanting aan weerszijden en krijgt een herkenbare uitstraling;
- er is een afwisselende bebouwing, alle gebouwen hebben een duidelijke entree naar de straat, waarbij vooral de grotere gebouwen een openbare plint hebben ten behoeve van voorzieningen;
- stedenbouwkundige accenten maken de straat levendig en zorgen voor een opeenvolgende aantrekkelijkheid in de route (zie ruimtelijke kwaliteit);

Brugplein

Het Brugplein vormt de entree tot deel van Zwijndrecht. De inrichting is stedelijk, maar tegelijk ook groen en waterrijk. Ontmoeten en verblijven staan hier centraal. Functies, plinten en architectuur ondersteunen de belangrijke rol die het Brugplein inneemt in het Stationskwartier. Het is daarmee een structureerend element in het stedenbouwkundig plan.

Voor het Brugplein gelden de volgende uitgangspunten:

- de plek moet worden vormgegeven met verblijfskarakter, uitgaande van de menselijke maat;
- dit is een plek voor functiemenging met levendige plinten voor onder andere commerciële voorzieningen;
- stedenbouwkundige accenten worden hier vormgegeven als een ensemble van torens, die zorgen voor een opeenvolgende aantrekkelijkheid in de route (zie artikel ruimtelijke kwaliteit);
- er is een wens om verbindingen te maken met de historische Lindelaan, die een rechtstreekse verbinding vormt met het oude centrumgebied en Westkeetshaven (de oude Maas);
- bij voorkeur wordt parkeren ondergronds opgelost.

1.3 Deelgebieden

Het in het Stationskwartier opgenomen programma dient bij te dragen aan een levendig stedelijk milieu met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Het samenhangende programma zorgt ervoor dat functies elkaar versterken. De ruimtelijke opbouw draagt eraan bij dat het gebied kan mee veranderen met de markt en de wensen van de tijd. Hierdoor behoudt een gebied zijn aantrekkingskracht gedurende meer dan één levenscyclus en is het een duurzame invulling.

Stedelijk milieu kan worden gedefinieerd door:

1. **Binnenstedelijke dynamiek:**
De straten en pleinen krijgen publieke plinten waarboven wordt gewoond. Het grootste deel van het Maasterras wordt voetgangersgebied met enkele straten naar parkeervoorzieningen. Parkeren vindt plaats in parkeergarages ondergronds of bovengronds. Extra aandacht dient uit te gaan naar de logistieke bevoorrading in combinatie met het woonmilieu. De woonkwaliteit is wel ondergeschikt aan de dynamiek van winkelvoorzieningen.
2. **Stedelijke straten**
een stedelijke woonwijk waar smalle en hoge stadswoningen aan aantrekkelijke stadsstraten staan. De straten in het Maasterras zijn lommerrijk en bieden de stedelijke omgeving waar voetgangers, auto's en fietsers de ruimte delen. Parkeren vindt voornamelijk plaats op straat of op eigen terrein.
3. **Eigentijdse blokken**
De voetganger en fietsers staan centraal. Woningen grenzen aan een semi-private binnentuin of fietsstraat. Er zijn veel autovrije straten, parkeren vindt plaats in bovengrondse parkeergebouwen of is landschappelijk ingepast. De openbare ruimte bepaalt het karakter van de woningen en de woonomgeving waarbij de nadruk ligt op collectiviteit, ontmoeting en samenleven. Werken en winkelen zijn gebundeld in enkele sterke cluster op strategische plekken.

Het Stationskwartier is onderverdeeld in verschillende deelgebieden met elk een eigen karakter. Bij nieuwe ontwikkelingen in deze deelgebieden dient met de hieronder opgenomen uitgangspunten rekening te worden gehouden.

1.3.1 Maasterras West

Tussen de Stedelijke As en het Groene Lint en tussen het spoor en de snelweg komt een nieuwe woonwijk met de kwaliteiten van een groenstedelijke stadswijk met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Maasterras West is de ontwikkeling het dichtst in de nabijheid van het station. De mate van openbaarheid zal daarom hier het grootst zijn. De functies zijn gemengd. De barrières van snelweg en spoor worden geslecht, noord en zuid verbonden.

Voor het deelgebied Maasterras West gelden de volgende uitgangspunten:

- Door het Maasterras West leiden minimaal twee openbaar toegankelijke routes in noord-zuidelijke richting;
- Dwars op het spoor en de snelweg worden de noord-zuid verbindingen verbeterd tot aangename en logische routes;
- Er komen zichtlijnen onder de viaducten door en hogere gebouwaccenten verkleinen gevoelsmatig de afstanden;
- De wijk krijgt bebouwing in verschillende korrelgroottes, stadse eengezinswoningen, herenhuizen en appartementengebouwen, met duidelijke accenten op de hoeken, waar mogelijk zijn deze onderling gekoppeld waardoor een besloten binnengebied ontstaat;
- Er zijn groene en lommerrijke verbindingen en op verschillende plekken ontstaan groene verblijfsruimtes;
- Hierbij passen goede parkeeroplossingen, een nauwkeurig ontwerp van overgang openbaar-privé, stedelijke hoeken en bestendige materialen';
- Bij het ontwerp van de blokbebouwing wordt rekening gehouden met de aanleg van (loop)routes, die naar het spoor leiden.

1.3.2 Maasterras oost

Aan de oostzijde van het Groene Lint, in de driehoek tussen snelweg en spoor en aan de voet van de Stadsbrug komt een bijzonder woonensemble. Het Maasterras Oost heeft een scharnierfunctie in de ontwikkeling van het Stationskwartier doordat het alle richtingen en gebieden met elkaar verbindt en ook een verbinding vormt met het nog te ontwikkelen Balkon aan de Maas.

Voor het deelgebied Maasterras Oost gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij Maasterras Oost ontstaat (minimaal) een openbare doorsteek naar de Brugweg. Eén van de structuren loopt in oost-westelijke richting en verbindt het Brugplein met het toekomstige Balkon aan de Maas (de huidige Brenntaglocatie);
- De verbindingroute naar het Balkon aan de Maas (de huidige Brenntaglocatie) wordt ontworpen als groene verbinding;
- De hoogteverschillen worden benut voor ondergrondse garages;
- Gestreefd wordt een autovrij maaiveld te realiseren;
- Gestreefd wordt naar woningen in het dure segment;
- In dit gebied wordt de natuurspeelplaats, die door de verlegging van de Brugweg verdwijnt, gecompenseerd.

1.3.3 Indische buurt

Ten zuiden van de snelweg in de bestaande Indische Buurt komt een nieuwe gemengde woonwijk.

Voor het deelgebied Indische buurt gelden de volgende uitgangspunten:

- Gestreefd wordt naar een combinatie van sociale huur en vrije sector woningen;
- Er komt een parkachtige structuur met compacte bouwblokken in het groen;
- De grondgebonden woningen krijgen geen voortuin maar krijgen een gezamenlijke (semi openbare) groenstrook (zonder hekken of schuttingen);
- De architectuur van de woningen sluit aan op de architectuur van het achterliggende gebied in een moderne vertaling, de hoeken kunnen hoogte accenten krijgen en kunnen dan benut worden voor specifieke woonvormen. De blokken worden alzijdig met entrees voorzien;
- Het groen wordt benut voor speelvoorzieningen en klimaat adaptieve maatregelen;
- Parkeren is gebundeld in koffers aan de doorgaande straten.