

ECHO

VAN WIJNEN

anteagroup

SMP Parkweg Midden, Schiedam

1 juli 2020



SMP Parkweg Midden

SMP

Parkweg Midden.

Inhoudsopgave

3	Inleiding
4	Hoofdstuk 1 Van de Wederopbouw van toen naar de Beteropbouw van nu.
5	Hier staat de mens centraal
6	Het goede van de wederopbouw: licht, lucht en ruimte
7	De nieuwe kwaliteit van het ontwikkelgebied
8	Programma Parkweg Midden
10	Sociale veiligheid
12	De groenplekken
18	Hoofdstuk 2 Themakaarten.
20	Technische verkavelingstekening
22	Themakaart verkeersstructuur
23	Themakaart nood- en hulpdiensten
24	Themakaart parkeren
25	Themakaart afval
26	Themakaart erfafscheidingen
27	Themakaart spelen
28	Themakaart bomen
30	Materiaalgebruik
32	Themakaart nuts en riolering
33	Fasering
34	Totaaldoorsneden
38	Colofon

Inleiding

Nieuwe energie: dat verdient Parkweg Midden. Met enthousiasme is een ontwerp gemaakt om van Parkweg Midden een buurt te maken waar het prettig en veilig is om te verblijven en mogelijk is een wooncarrière te maken.

Dit document is ontstaan vanuit interactieve en constructieve samenwerking tussen Gemeente Schiedam, Woonplus, Van Wijnen (ontwikkelaar), ECHO (Urban Design), Venster Architecten en Antea Group (civiel ingenieurs), Conversation Next (participatie), . Een proces waarbij er geluisterd is. In de wijk, tijdens de dialoogrondes en naar elkaar. Zo is een doordacht plan ontwikkeld. Want een écht toekomstbestendige invulling, die creëer je alleen samen. Versterken door te verbinden, daar geloven wij in.

Duurzaamheid en kwaliteit van de nieuwe woningen en openbare ruimte zijn randvoorwaardelijk en vormen de rode draad van het verhaal. Oog en betekenis voor de bewoners, daarmee wordt het verschil gemaakt. Het is tijd voor een nieuw hoofdstuk voor deze jaren 60 wijk uit de wederopbouwperiode.

Dit SMP is tot stand gekomen vanuit de tenderstukken voor de inzending van Parkweg Midden, dd 19 november 2019, in nauwe samenwerking en afstemming met Gemeente Schiedam en Woonplus. Het SMP is een tussenstap voor de oplevering van het definitieve inrichtingsplan. De planning van dit project vraagt enig uitgangspunt op basis waarvan vervolgwerkzaamheden kunnen plaatsvinden. Met dit SMP worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en maatvoering vastgelegd. Hiermee zijn de opmerkingen vanuit de gemeente op stedenbouwkundig niveau vanuit de tender verwerkt. Het biedt daarmee een kader waarmee de ruimtereservering van het openbaar en privé terrein wordt vastgelegd. In het definitieve inrichtingsplan zal verder ingegaan worden op de inrichting daarvan binnen die ruimtelijke kaders.

Hoofdstuk 1

Van de Wederopbouw van toen naar de Beteropbouw van nu.

Hier staat de mens centraal

Middenin Schiedam, tussen binnenstad en Beatrixpark, gaat iets bijzonders gebeuren. Hier wordt een nieuwe groene ontmoetingsplek voor Schiedam gebouwd. Een plek waar mensen met verschillende achtergronden samenkomen, samenwonen en samenleven. Ze wonen niet alleen aan een mooie groene oase, ze hebben de plek zich eigen gemaakt, zijn trots op hun nieuwe stek. Het geeft hen voldoening als ze zelf een steentje hebben mogen bijdragen aan wat de wijk anno-nu is geworden. Het is hún stukje Schiedam.

Wat staat hier te gebeuren? Parkweg Midden wordt getransformeerd en geëvolueerd in een wijk met levendige hoven en brede, interne groene profielen. Een aanwinst voor zowel de bewoners, als de stad als geheel. Een buurt met veilige, autovrije plekken, waar kinderen en volwassenen zich ongestoord door de wijk door kunnen bewegen. In die groene omgeving ontmoeten bewoners elkaar, zien ze de burens, spelen hun kinderen en wandelen ze samen naar school. Men let hier op elkaar en men zorgt voor elkaar. Kwajongens worden aangesproken door de buurt als ze overlast veroorzaken. In de buurt worden woningen gerealiseerd voor zowel gezinnen als ouderen. Een plek van rust binnen een dynamische drukke stad, een plek waar ouderen en ouders kunnen ontspannen terwijl de kinderen en kleinkinderen veilig spelen: hier staat de mens centraal!

In de grotere tussenhoven is enerzijds ruimte voor spelen en het ontmoeten van je burens. Hier zitten de plekken die de buurt zelf kan inrichten.





De wederopbouw-architectuur en stedenbouwkundige 'stempelwijken' waarbij wonen, groen en voorzieningen worden gescheiden waren destijds een teken van de vooruitgang.



Nu zijn de groene binnenhoven op sommige plekken sleets en anoniem geraakt. Het gebrek aan eigenaarschap maakt dat niemand zich écht betrokken voelt bij zijn directe omgeving.



De harde scheiding tussen publieke en private buitenruimtes creëert anonieme achterkanten die sociaal onveilig kunnen zijn.

Het goede van de wederopbouw: licht, lucht en ruimte

De huidige Parkweg buurt werd in de jaren '60 ontworpen en gebouwd. Toen was licht, lucht en ruimte het devies, waarbinnen de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet werd bedacht. Men ontwikkelde 'hightech gestapelde woningbouw', ontwikkelde 'het moderne wonen' in een 'oase van groen' waar iedereen gebruik van kon maken. Dit werd gedaan door de functies strikt te scheiden en zo het autoverkeer los te maken van het ruime groen direct rond de woningen. Zo wilde men een leefbare, eigentijdse wijk maken, waar mensen gezond en gelukkig konden leven.

Situatie anno-nu: niet meer prettig en sociaal onveilig

Bijna 60 jaar later ligt de wijk er qua aanzien bijna nog hetzelfde bij. De wereld eromheen is veranderd en de theorie

achter de wederopbouwfilosofie bleek weerbarstig in de praktijk. De opzet van de stedenbouw, met gescheiden functies, heeft geleid tot anonieme ruimtes: de grote groenruimtes blijken te grootschalig om als prettig verblijfsgebied te functioneren. Tegelijk zijn de ruimtes in de galerijen te klein om de burens fatsoenlijk te kunnen ontmoeten.

Wat zijn de gevolgen? Uit onze gesprekken met de buurtbewoners blijkt dat op mooie dagen de buurt naar het Beatrixpark vertrekt. Het groen om de flats is te anoniem. Het is van iedereen en tegelijk van niemand. Iedereen kijkt er op uit, maar niemand woont er echt 'aan'. Er wordt veel rotzooi achtergelaten en men voelt zich er onveilig.

Daarnaast heeft het autobezit sinds de jaren '80 een enorme vlucht genomen. Auto's hebben een zeer prominente rol in het straatbeeld gekregen. Waar parkeerplaatsen vroeger nog een teken van moderniteit waren, geeft de aaneengesloten rijen auto's nu een onrustig, vol, hard en massief straatbeeld. Daarnaast hebben duurzaamheidsvraagstukken als

energiebesparing, natuurbeleving en klimaatverandering het beeld en de beoordeling van de huidige woningen aan de Parkweg flink veranderd. De woningbouw is verouderd, en het onderhoud is achtergebleven.

Sterke sociale banden

Ondanks de hiervoor benoemde negatieve beelden, ziet wie beter kijkt een sterke, sociale buurt. Uit onze gesprekken met bewoners blijkt dat mensen er zich gehecht en goed voelen. Ze hebben er vrienden, hun kinderen gaan er naar school en ze doen (vrijwilligers)werk in de buurt. Het groen is voor hun een open lucht woonkamer, en de aanwezige bankjes worden dan ook goed gebruikt. De onzekere toekomst met sloop en nieuwbouw baart hun zorgen, terwijl ze ook wel inzien dat er verandering nodig is. Het liefst blijft men in deze buurt wonen, in dezelfde, vertrouwde sociale samenhang.

De nieuwe kwaliteit van het ontwikkelgebied

Van 'Wederopbouw' naar 'Beteropbouw'

Parkweg Midden transformeert in dit plan naar een wijk die zich vanzelfsprekend voegt binnen het bestemmingsplan Nieuwland uit 2016, een bestemmingsplan dat op een nieuwe manier naar de typerende stempel- en strokenverkaveling kijkt. Het beeldkwaliteitsplan wordt in het ontwerp gevolgd, zodat de vernieuwde wijk blijft passen in de directe omgeving en ruimtelijke ritmiek, terwijl de woningen tegelijk helemaal van nu én toekomstbestendig zijn. Langs twee kruisen (twee plussen) liggen de nieuwe woningen binnen vier overzichtelijke kwadranten in logische rijen, allemaal met een oriëntatie op het groen. Het parkeren van de vele auto's is naar parkeerhoven verplaatst die het middengebied vrijspelen van autoverkeer, een grote kwaliteitsverbetering ten opzichte van de wijk en logistiek anno 2019. Deze herinterpretatie van de Wederopbouw-van-Toen, noemen wij de Beteropbouw-van-Nu.

Vorm geven aan identiteit, aan een sterke, sociale buurt

In het ontwerp krijgt de plek een uitstraling die past bij wat het eigenlijk al is: een sterke sociale buurt! Een plek waar buitenstaanders aan zien dat hier mensen wonen die met elkaar verbonden zijn. Verbonden via hun onderlinge sociale banden, verbonden door het groen en de openbare plekken die onderdeel zijn van het 'samen wonen'.

Stedelijke vernieuwing met een 'plus'-structuur

Westelijk van het plangebied liggen lange stedelijke blokken in oost-west richting, terwijl aan de oostkant de oriëntatie juist noord-zuid is. Deze twee blokken worden naar elkaar geschoven, waardoor een letterlijke en figuurlijke 'plus' ontstaat. Door de stedelijke structuren met elkaar te kruisen, ontstaan kleinere, meer beschutte, groene ruimtes, waar mensen zicht op het groen hebben, en mooi en beschut aan wonen.



De open ruimte van de wederopbouw blokken en de meer geborgen ruimte van de stadsvernieuwing schuiven we in elkaar. Hierdoor ontstaan 2 'plussen'.

Integraal beeld van de stedenbouwkundige opzet in relatie tot de omgeving. Tussen de gebouwen zorgen groene hoven en passages voor een menselijke maat rond de woningen.



Programma Parkweg Midden

Het programma voor de sociale doelgroepen bestaat uit eengezinswoningen voor gezinnen met hogere sociale inkomens én lage middeninkomens, en appartementen voor ouderen met sociale inkomens. De tweelaagse sociale eengezinswoningen (beukmaat 5.70m) zijn daarnaast ook geschikt voor ouderen, aangezien het woonprogramma over twee lagen is verdeeld en in alle eengezinswoningen een traplift kan worden geplaatst. Er worden in totaal 145 sociale woningen gerealiseerd (61% van het totaal 238 woningen) waarvan 71 sociale eengezinswoningen en 74 sociale appartementen. Zie ook de programmatabel.

De eengezinswoningen voor de vrije sector zijn bestemd voor gezinnen (met kinderen). De appartementen kunnen zowel als koopwoning, als in de middel dure verhuur worden aangeboden. Dit biedt dus flexibiliteit, en zullen we in overleg afstemmen met Woonplus en de gemeente. Beoogde doelgroepen zijn één- en tweepersoonhuishoudens variërend van dertig tot vijftig jaar en ouderen.

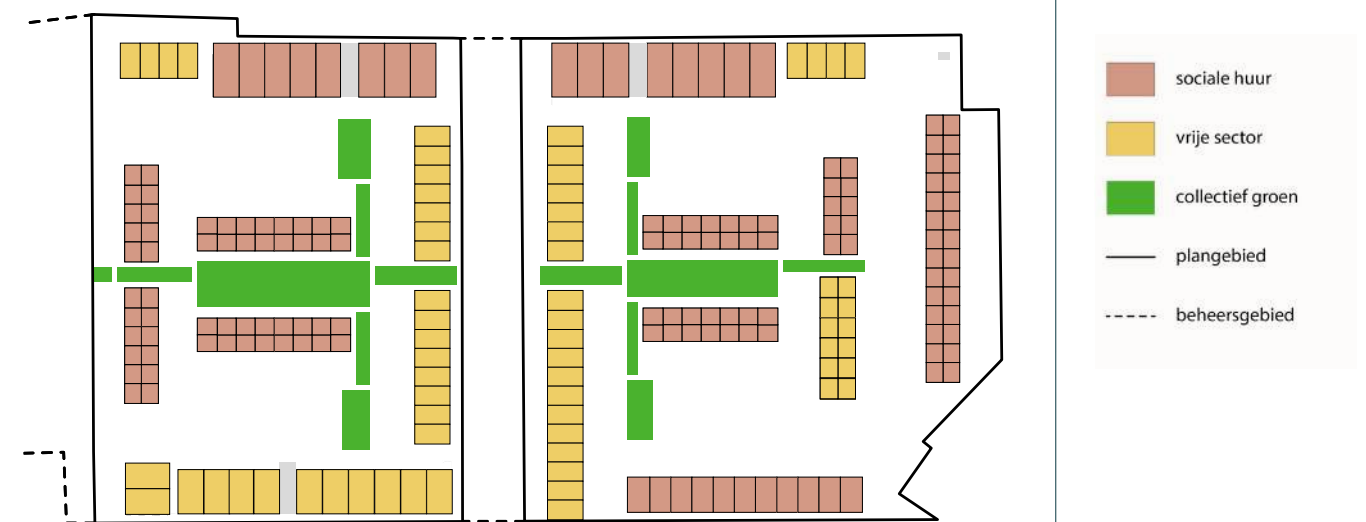
Het totale programma van 238 woningen (waarvan 119 eengezinswoningen) is verdeeld over de vier kwadranten waardoor in elk kwadrant een mooie mix tussen koop en huur ontstaat. Dit versterkt de sociale cohesie. Doordat een groot deel van de sociale huurappartementen in de eerste fases wordt gerealiseerd, komen er direct bij eerste oplevering veel sociale huurwoningen beschikbaar.

Door de variatie in woningtypologie, segment en prijs is het mogelijk om binnen de buurt wooncarrière te maken.

De wijk profileert zich aan beide zijden van de heringerichte Parkweg, een van de grote verbindingen naar de Schiedamse binnenstad en buitenstad. In de wijk zijn alle woningen georiënteerd aan een groene buitenruimte. Tuin en publieke ruimte lopen hier prettig in elkaar over.



Type woning	Fase A	Fase B	Fase C	Fase D	Totaal	%
EGW						
Sociaal EGW	19	8	19	25	71	60%
Vrije sector EGW	12	7	10	19	48	40%
Subtotaal	31	15	29	44	119	100%
MGW						
Sociaal MGW	0	37	0	37	74	62%
Vrije sector MGW	45	0	0	0	45	38%
Subtotaal	45	37	0	37	119	100%
Totaal	76	52	29	81	238	
Sociaal	145	61%				
Vrije sector	93	39%				
Totaal	238	100%				



Positionering programma.

Door middel van een heldere programmamix krijgt de buurt kleur en komen verschillende leefstijlen samen in het collectieve groen. Dit is het sociale hart van Parkweg.



De Parkweg als een groene, levendige straat, centraal door het plangebied, met actieve voorkanten.



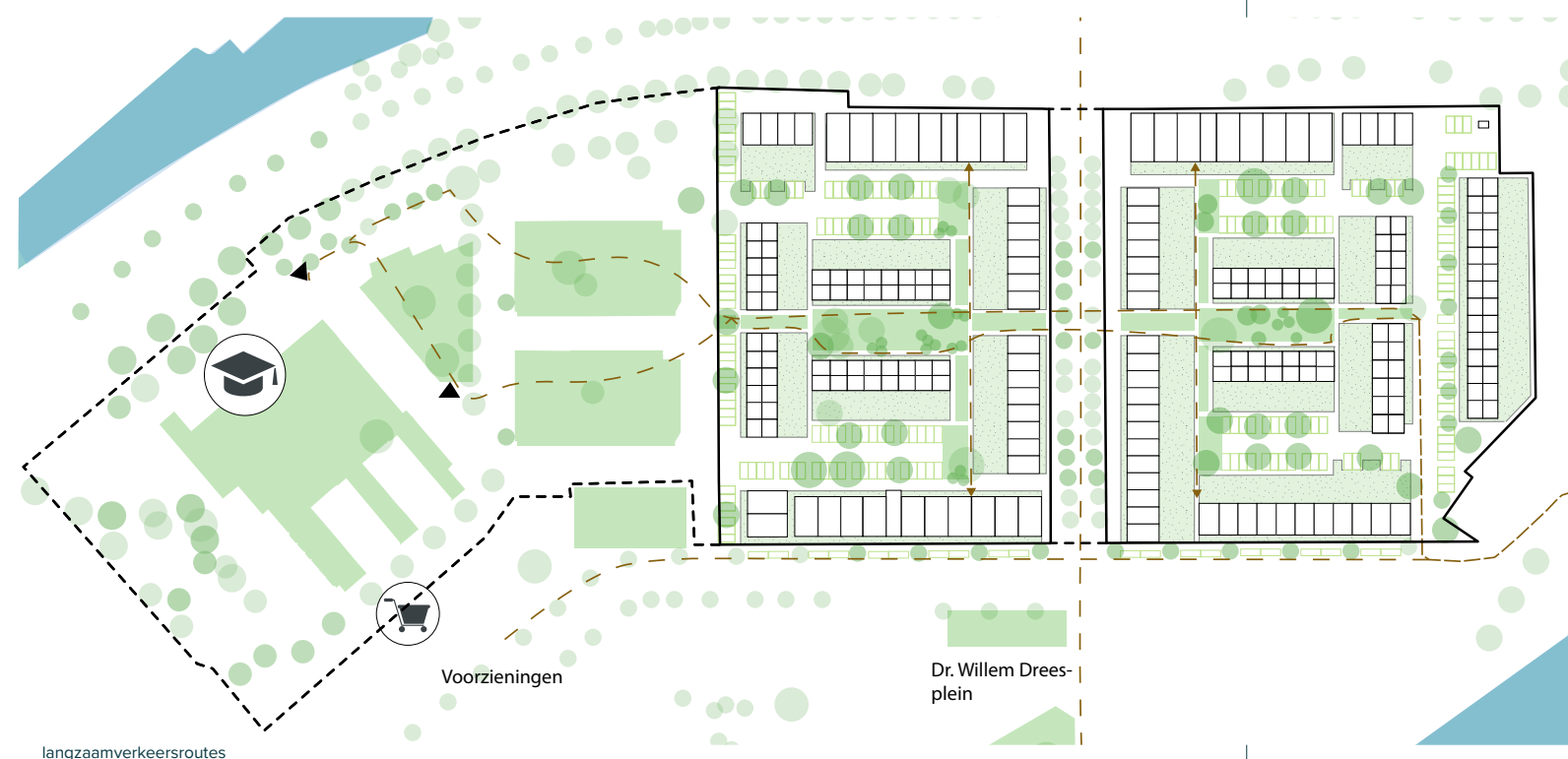
Ook rond de parkeerhoven is ruimte voor kwaliteit: hier is rust te vinden en zorgt een rijke beplanting voor een verlengstuk van de privétuinen.

Sociale veiligheid

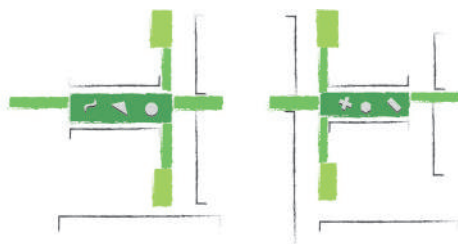
Ruimte voor sociale cohesie

Evenals in de wederopbouwaanpak ligt het groen centraal in de wijk. In de vernieuwde buurt woont vrijwel iedereen aan het groen, en ook de hoofdentrees van de appartementen sluiten hierop aan. Bewoners lopen bij het verlaten van hun woningen het groen in en beleven een mooi, groen beeld onder alle omstandigheden. De ontmoetingen met de burens zullen door die groene ambiance vanzelfsprekender worden. Het groenontwerp is beschut en heeft een menselijke maat, waardoor het prettig en intiem aanvoelt. Een fijne plek om met buurtbewoners even te zitten, en tegelijk een mooie, rustige route vanwaar je naar de voorzieningen in de buurt loopt, richting centrum gaat of naar één van de aanliggende wijken. Tijdens die wandeling kom je geen auto tegen, wat de veiligheid ten goede komt, vooral voor kleine kinderen.

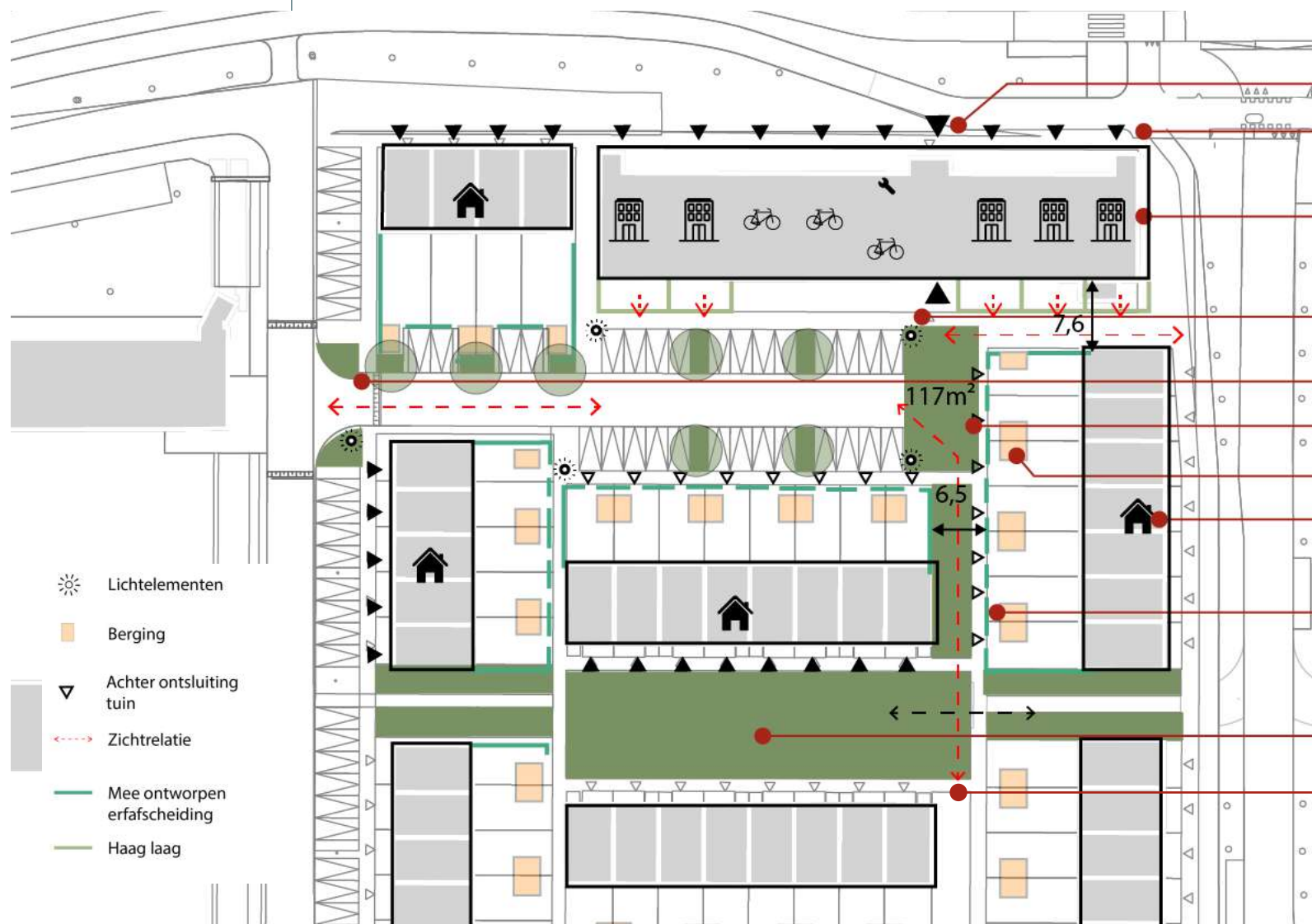
Het groen transformeren we naar een fijne verblijfsplek, een rustige route, een ontspannen ontmoetingsplek én een mooi verlengde van de eigen woning. Dankzij het intensieve gebruik, wordt het een plek waar constant sociale controle is. Deze controle zorgt voor een sociaal veilig gevoel bij bewoners en bij de omwonenden.



De doodlopende parkeerhoven zijn plekken waar het prettig thuis komen is. Wanneer in de toekomst andere mobiliteitsbehoeftes ontstaan, kunnen parkeerplaatsen worden opgeheven en het groene hof gemakkelijk worden uitgebreid.



In het groen is plek voor rust en reuring. Hoe groener de openbare ruimte in bovenstaand beeld hoe meer reuring.



- Hoofdentree appartementen
- Entree begane grond appartementen
- Begane grond appartement
- Hoofdentree fietsenstalling
- Groene entree
- Groene plek, invulling dmv participatie
- Berging
- Grondgebonden woning
- Mee-ontworpen erfafscheiding (loopt voor berging langs)
- Autovrije groenzone
- Lange zichtlijnen zorgen voor overzicht en veiligheid

Sociale veiligheid parkeerhoven

Het thema veiligheid speelt een cruciale rol in dit plan. Bij de parkeerhoven is daarom gekozen voor een open structuur met een brede verbinding naar de groene publieke hoven. Hierdoor ontstaan lange, veilige zichtlijnen. De begane grondappartementen zorgen voor een goed zicht op straat en hof wat de veiligheid verder verhoogt. De appartementengebouwen hebben zowel een entree aan de zijde van het parkeerhof als aan de andere kant. Er is veel (ontwerp) aandacht geschonken aan het mee ontwerpen van de bergingen en erfafscheidingen zowel aan de voorkant als de achterkant. Dit geeft een prettig aanblik vanuit het openbaar gebied. De afscheidingen worden mee ontwikkeld en gebouwd, wat zorgt voor bestendigheid van dit aanzicht voor de toekomst. Verder staan er lichtmasten in de parkeerhoven waardoor ook het gebied in de avond en nacht goed is verlicht.

Hoewel de parkeerhoven openbaar zijn, krijgen ze een collectief karakter. In de inrichtingsfase zal dit verder uitgewerkt worden, bijvoorbeeld door een andere inrichting van het openbaar gebied (erf). Daarmee voelen 'buitenstaanders' zich meer te gast en ontstaat er op een natuurlijke manier een sociale betrokkenheid van de omwonenden.

De groene velden in alle hoven zullen worden ingevuld door middel van participatie met de toekomstige bewoners. Hierdoor wordt het hun 'eigen' collectieve domein en voelen zij zich verantwoordelijk hiervoor.



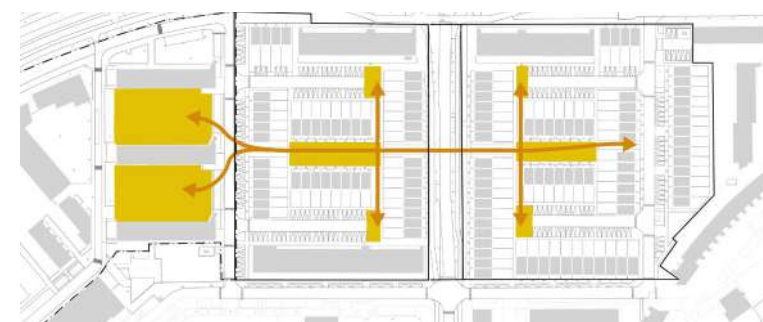
Met verschillende type beplanting en bomen zorgen we samen met de bewoners voor een eigen identiteit voor elk hof.



De groenplekken

Ruimte voor participatie en plekken met eigen accenten

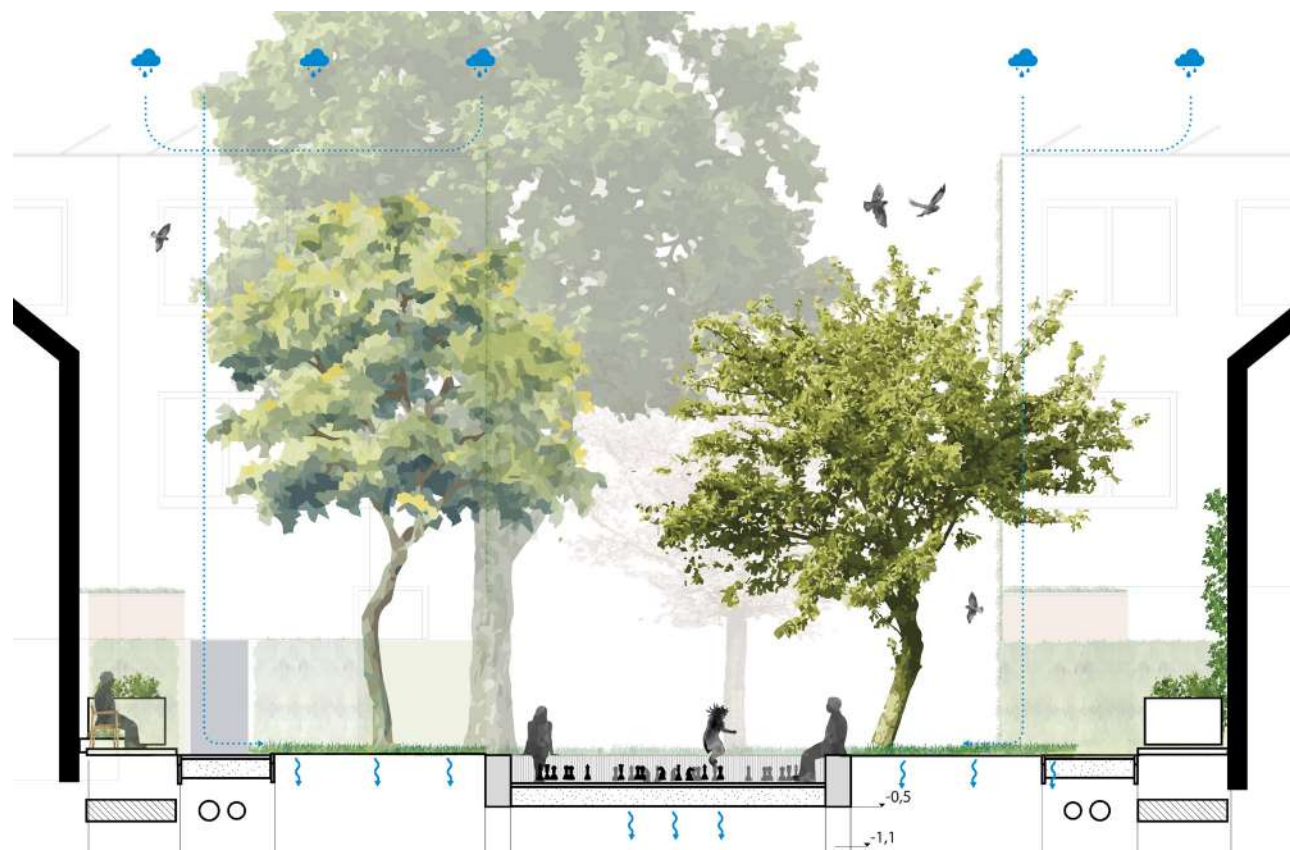
Binnen het groenontwerp worden verschillende plekken met eigen karakteristiek ontworpen. Er is ruimte voor bijvoorbeeld speelplekken, zitplekken of een pluktuin. Plekken die samen met de buurt worden vormgegeven in een professioneel en betrokken participatietraject. Resultaat: plekken met eigen accenten voor elk van de doelgroepen, van kleine kinderen tot ouderen.



Plekken in het openbaar gebied worden samen met bewoners ontworpen.

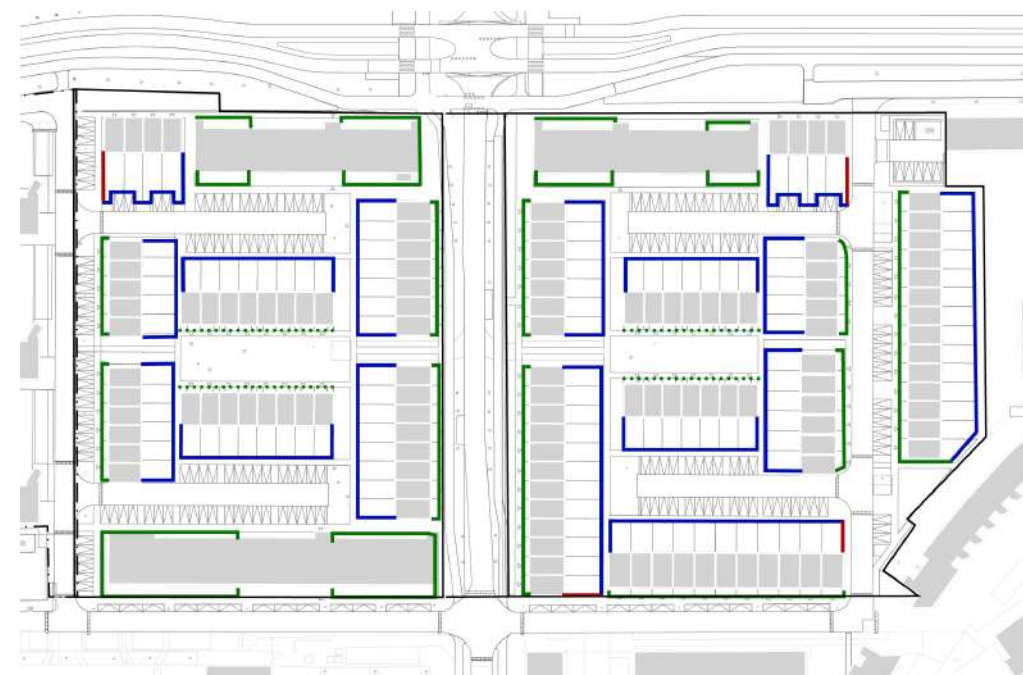
Echt eigen maken

De betrokkenheid van bewoners gaat ervoor zorgen dat ze behalve hun huis ook hun directe omgeving echt eigen kunnen maken. Een plek waar ze zelf aan gewerkt hebben, waar ze trots op zijn. Het beheer blijft bij de gemeente, maar bewoners kunnen hier zeker een rol in spelen. Met de buurt wordt binnen een toolbox aan mogelijkheden ontdekt hoe de plekken echt van meerwaarde kunnen worden voor het wonen in Parkweg Midden.



In de hoven zijn plekken gemaakt waar kinderen spelen. Aan de voorkant van woningen zitten geen tuinen maar is een stoep gemaakt die informeel kan worden gebruikt door bewoners zelf. De groene hoven fungeren als infiltratieplekken voor neerslag.

- Gemetselde muur
- Hekwerk met beplanting
- Lage haag
- - - Delftse stoep met groen en/of verplaatsbare plantenbakken



Bergingen zijn slim gepositioneerd zodat de kliko niet in het zicht staat.

Funcities en ruimtes lopen in elkaar over

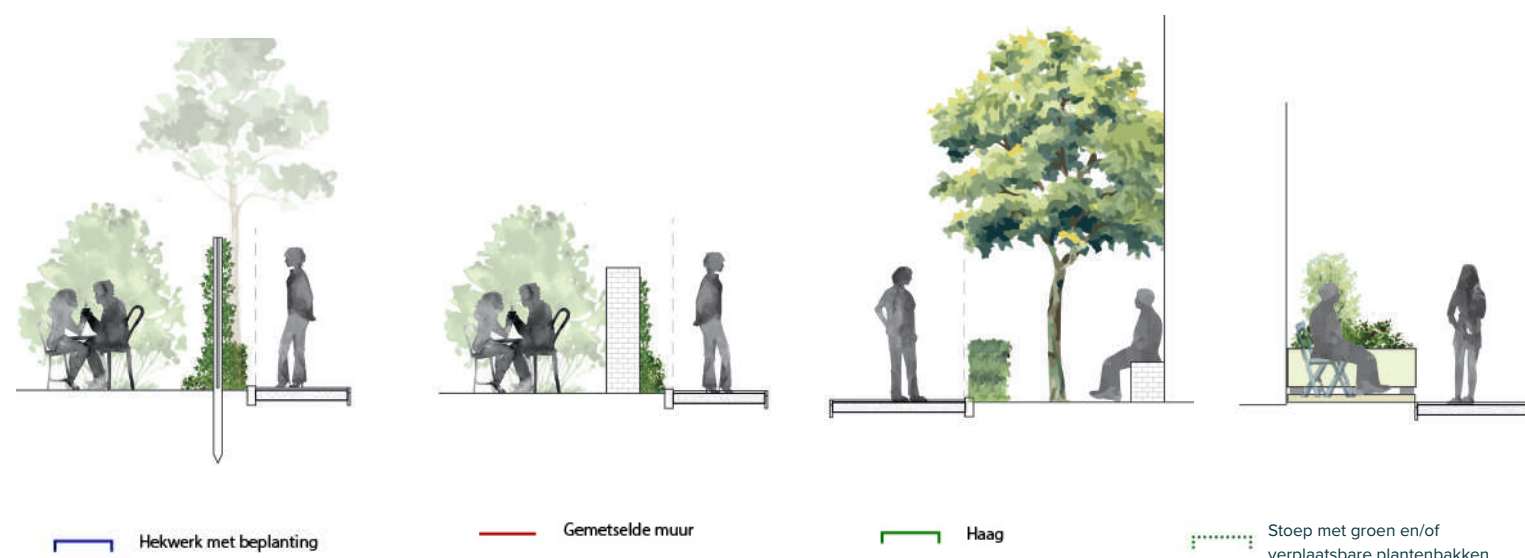
De scheiding van funcities in het ontwerp van de jaren '60 heeft ertoe geleid dat de mensen anno nu weinig verantwoordelijkheid meer nemen voor de ruimte om hen heen.

In dit ontwerp lopen de buitenruimtes in elkaar over, zodat er betrokkenheid en een gevoel van eigenaarschap ontstaat. Bewoners parkeren de auto achter hun woning in eigen parkeerhoven of zetten de fiets in berging en lopen door het groen, via een korte route naar hun deur. In combinatie met de groene erfafscheidingen en hagen bij de tuinen van de appartementen ontstaat in deze parkeerhoven een mooi groen beeld.

Delftse stoepen

In de autovrije hoven heeft elke woning een ingerichte ruimte aan de voorzijde van het huis. Geen traditionele voortuin, maar een open terras waar je prettig kan zitten. Dit stoepje ligt net iets verhoogd ten opzichte van het trottoir. Op het stoepje is ruimte voor laag groen of een verplaatsbare plantenbak. De scheiding tussen openbaar gebied en 'privé-gebied' wordt hierdoor 'zachter' dan een traditioneel muurtje of haag. Het zorgt voor een veilige plek om buren te ontmoeten.

De Delftse stoepen liggen op openbaar gebied, omdat er kabels en leidingen onder liggen. Ten behoeve van het beheer van het groen sluiten de gemeente en Woonplus een groenadoptiecontract. Dit contract betreft enkel het groen, niet de verharding van de Delftse stoep.



— Hekwerk met beplanting

— Gemetselde muur

— Haag

- - - Stoep met groen en/of verplaatsbare plantenbakken



In de straten ontstaat een rustige woonomgeving.



De Parkweg zelf wordt een laan met allure. Dit vormt de groene verbinding tussen de binnenstad en het buitengebied.

Een 'plus' voor alle Schiedammers

Naast een prettige en veilige buurt voor de bewoners wordt Parkweg ook van meerwaarde voor de stad Schiedam als geheel. De overige bewoners van Schiedam profiteren mee van deze transformatie en groene upgrade van Parkweg. De Parkweg heeft de potentie om te transformeren tot een groene laan. Deze zone valt echter buiten het ontwikkelgebied, die opgave ligt bij de gemeente.





Zicht vanaf het noorden. Langs de centrale as van de Parkweg komen appartementen- gebouwen die de buurt een vriendelijk aangezicht richting de stad geven.



Zicht vanuit het zuiden. Aan de zuidkant ligt het Dr. Willem Dreesplein waar de jongeren uit de buurt een balletje kunnen trappen.

De volumes van de bouwblokken sluiten aan op de schaal van de stad. De twee appartementenblokken creëren aan de Burgermeester van Haarenlaan een nieuwe entree voor Schiedam. Hier begint de stad voor de Schiedammers.

Aan het Doctor Willem Dreesplein wordt het plein afgerond met een appartementengebouw. Op deze plek is iets meer hoogte op zijn plaats. De hoeken van het appartementengebouw zijn zowel richting het plein als de Parkweg gericht om de levendigheid en kwalitatieve uitstraling aan beide zijden te bewaken.

Aanzicht van Parkweg Midden gezien vanuit het noorden.





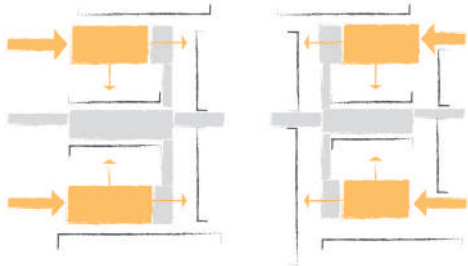
De doodlopende parkeerhoven zijn plekken waar het prettig thuiskomen is. Wanneer in de toekomst andere mobiliteitsbehoeftes ontstaan, kunnen parkeerplaatsen worden opgeheven en het groene hof gemakkelijk worden uitgebreid.

Een toekomstbestendig plan: gereed voor de mobiliteit van morgen

In de wijk worden twee autovrije, groene gebieden gemaakt. De auto wordt zoveel mogelijk buiten de buurt gehouden, en waar hij wel nog komt vertraagd tot 30 km/uur. Het parkeren is zo opgelost binnen het gebied, dat het straatbeeld toch rustig en groen wordt. Het ‘blik’ gaat verscholen in de hoven en is zoveel mogelijk uit het zicht gehaald. Omdat de 4 hoven over het gebied verdeeld, vindt elke bewoner aan of nabij de woning een parkeerplaats.



In de toekomst kan het groen uitbreiden op plekken waar parkeergelegenheid minder nodig is.



Parkeren gebeurt slim aan de achterzijde, waardoor het niet in het zicht is en niet kruist met het openbare groene gebied.

Inruilen voor groen

Dankzij deze opzet is het mogelijk om in de toekomst parkeerplaatsen ‘in te ruilen’ voor meer groen. We zien immers dat er meer gebruik gemaakt wordt van deelmobiliteit en de auto voor nieuwe generaties minder belangrijk wordt. Hierdoor ontstaan er toekomstkansen om de parkeernorm af te laten nemen. We kunnen de groene hoven hiervoor uitbreiden, waardoor het groen de auto langzaam doet verdwijnen.

Parkeren gerealiseerd	
Haaks	185
Langs/laden en lossen	27
Totaal	212

Type woning	P norm	Aantal woningen	P nodig
Huur etage goedkoop	0,7	74	51,8
Huurhuis, sociale huur	0,9	71	63,9
Koop etage midden	1	45	45
Grondgebonden vrije sector	1	48	48
Totaal parkeerplaatsen		238	208,7

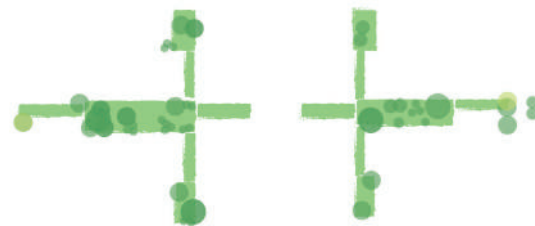
- Parkeervak
- Laad- en lossplek
- Aantal parkeerplaatsen
- Fietsnietjes (Fn)



Themakaart parkeren



In het plan worden zoveel mogelijk bomen behouden.
In het nieuwe assortiment wordt ingezet op variatie en het doorzetten van laanstructuren.



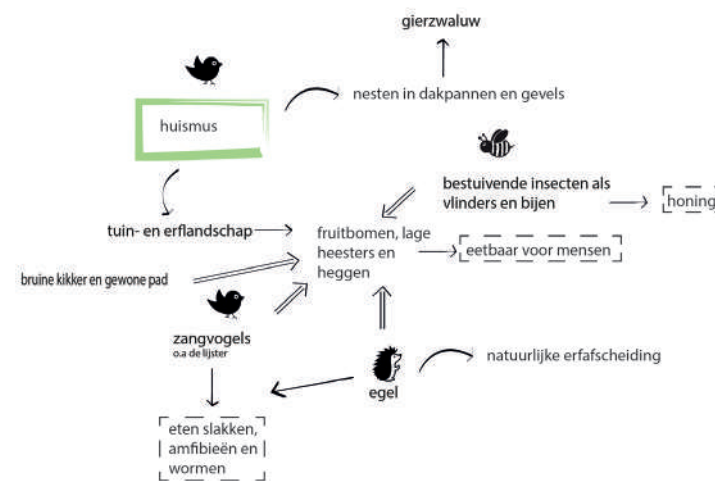
Er is zorgvuldig gekeken naar de positionering van bestaande bomen om te kunnen hergebruiken voor de herontwikkeling

Een natuurinclusief plan

Naast de duurzame ambities voor de woningen, wordt de wijk 'opgeplust' via een pakket duurzame maatregelen. Daarmee wordt het project toekomstbestendig.

De bestaande volwassen bomen worden waar mogelijk behouden. Deze bomen zorgen direct voor een groene aanblik van de wijk, verkoelen de buurt bij warmtepieken en maken het geheel hittestress bestendig. En ... uit onderzoek blijkt dat mensen gelukkiger en gezonder leven in groene buurten... daar gaan we dus voor.

biotoop; vallei, flank, slenk
beleving; overgangszone van hoog-laag; besloten naar open
ambassadeur; huismus

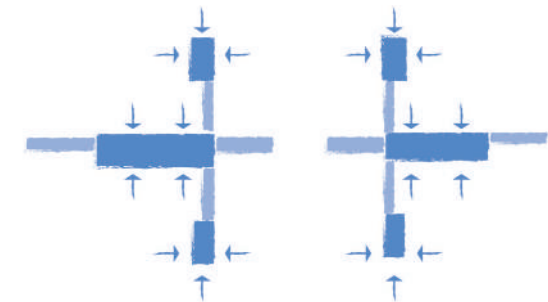


Door verschillende plekken te ontwerpen voor voeding, voortplanting en verblijf kunnen ook verschillende diersoorten terecht in Parkweg Midden.

Het nieuwe groen

Naast het behoud van de bestaande bomen worden nieuwe bomen aangeplant. Het voorstel is gebaseerd op boomsoorten die al in de buurt voorkomen, zodat er maximale zekerheid is dat ze goed aanslaan. De gemeente heeft een boomselectietool ontwikkeld, de exacte soortkeus wordt in de vervolgfase nader afgestemd.

In het participatietraject wordt hier samen met de bewoners over nagedacht, zodat de bewoners ook in het groen een stukje eigen betrokkenheid en identiteiten gaan beleven. In elk seizoen gaat het groen andere kleuren geven, waardoor er permanent een nieuwe beleving van de wijk als geheel ontstaat. Tegelijk voorkomt de gekozen diversificatie van soorten, dat er bij ziekte van één soort gelijk een uitval van veel bomen ontstaat. De verschillende soorten trekken diverse insecten aan, die op hun beurt weer dieren aantrekken die al voorkomen in de nabije omgeving.



De groengebieden worden gebruikt als klimaatadaptieve zones waar water gebufferd kan worden.

Een klimaatadaptief plan

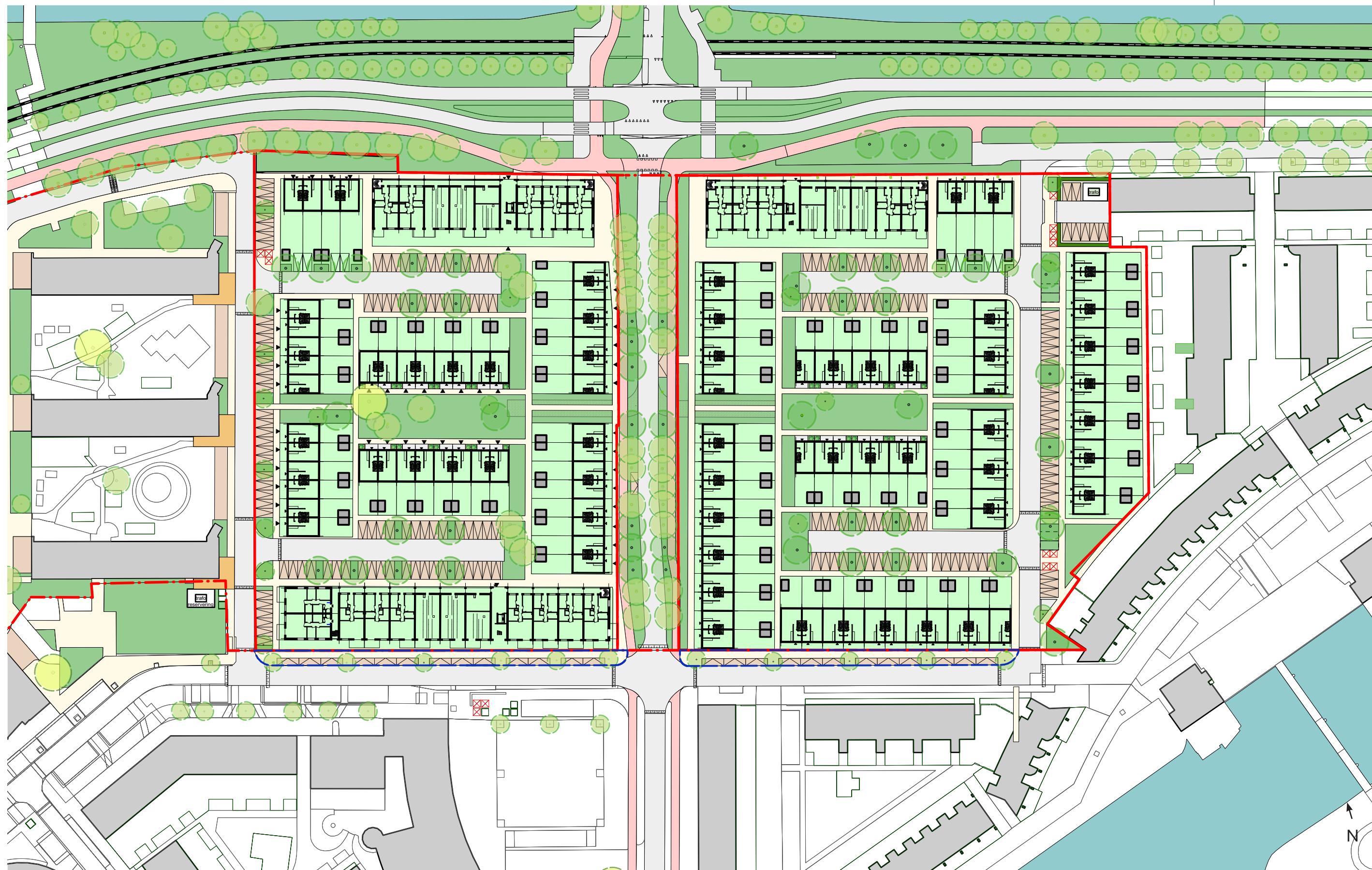
Groen is niet allen mooi maar zorgt ook voor verkoeling en voorkomt hittestress. Daarnaast kan in de groenzones water worden opvangen, vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Door binnen het gebied zoveel mogelijk water vast te houden, kunnen we het toenemend aantal piekbuien beter opvangen.

Het groen functioneert dus als buffercapaciteit voor regenwater. Ook de parkeerplaatsen zijn klimaat adaptief, ze worden semi-groen ingericht met gras-betontegels voor optimale waterdoorlatenheid.

Hoofdstuk 2

Themakaarten.

Technische verkavelingstekening

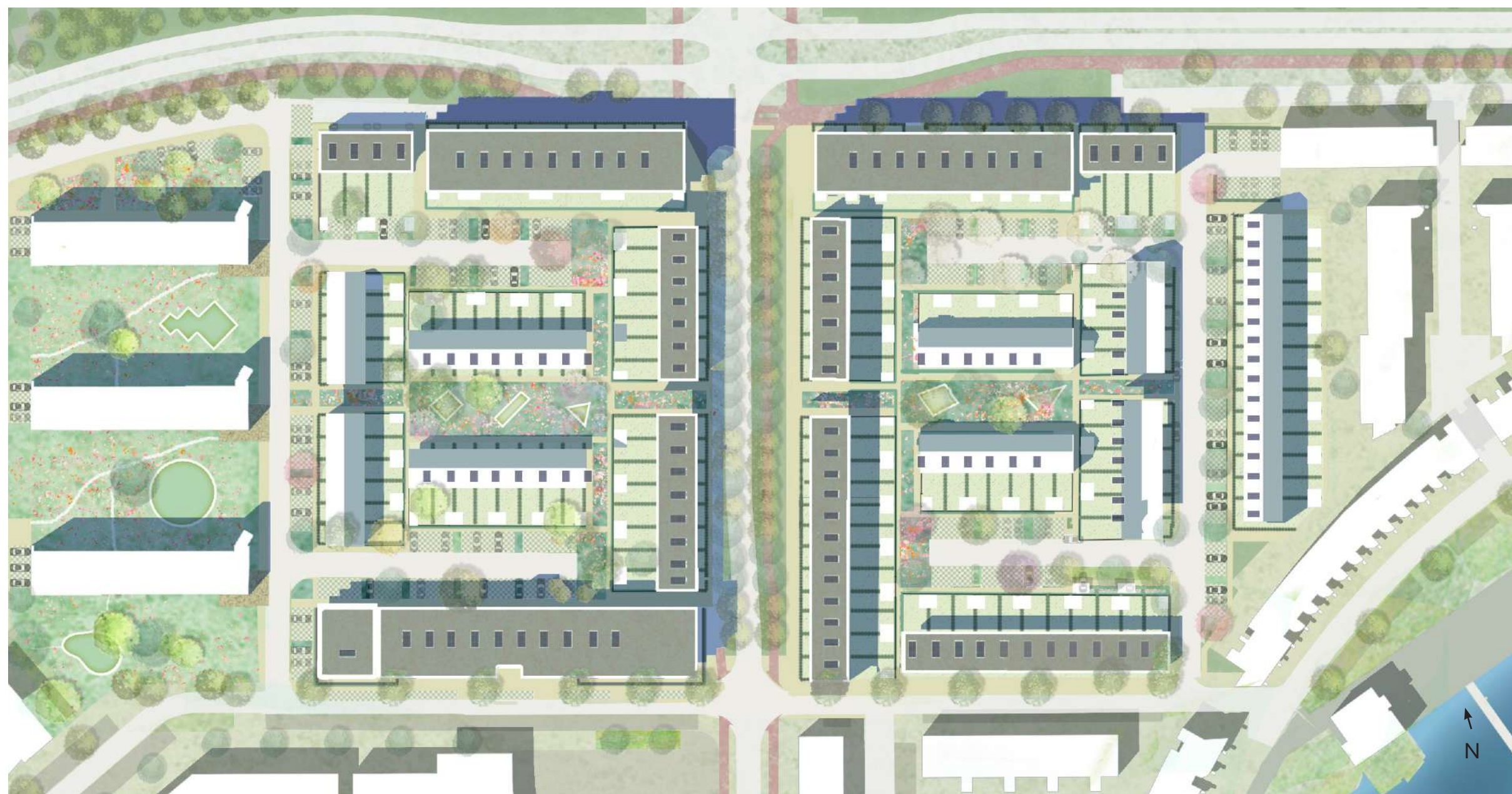


Verkavelingstekening

De ontwerpprincipes van het plan zijn uitgewerkt tot een technische verkavelingstekening. Deze is met diverse diensten gecheckt en afgestemd, om daarmee een juiste afstemming te komen tussen ondergrondse en bovengrondse randvoorwaarden. In diverse deelthema's op de volgende pagina's wordt dit verder inzichtelijk gemaakt.

Een grotere versie van de tekening (1:500) is in de bijlage opgenomen.

Het trottoir/parkeren langs de Nolenslaan valt buiten het plangebied, maar wordt wel heringericht binnmen de planexploitatie. Deze zone is met een blauwe stippellijn aangegeven in de plankaar.



Themakaart verkeersstructuur

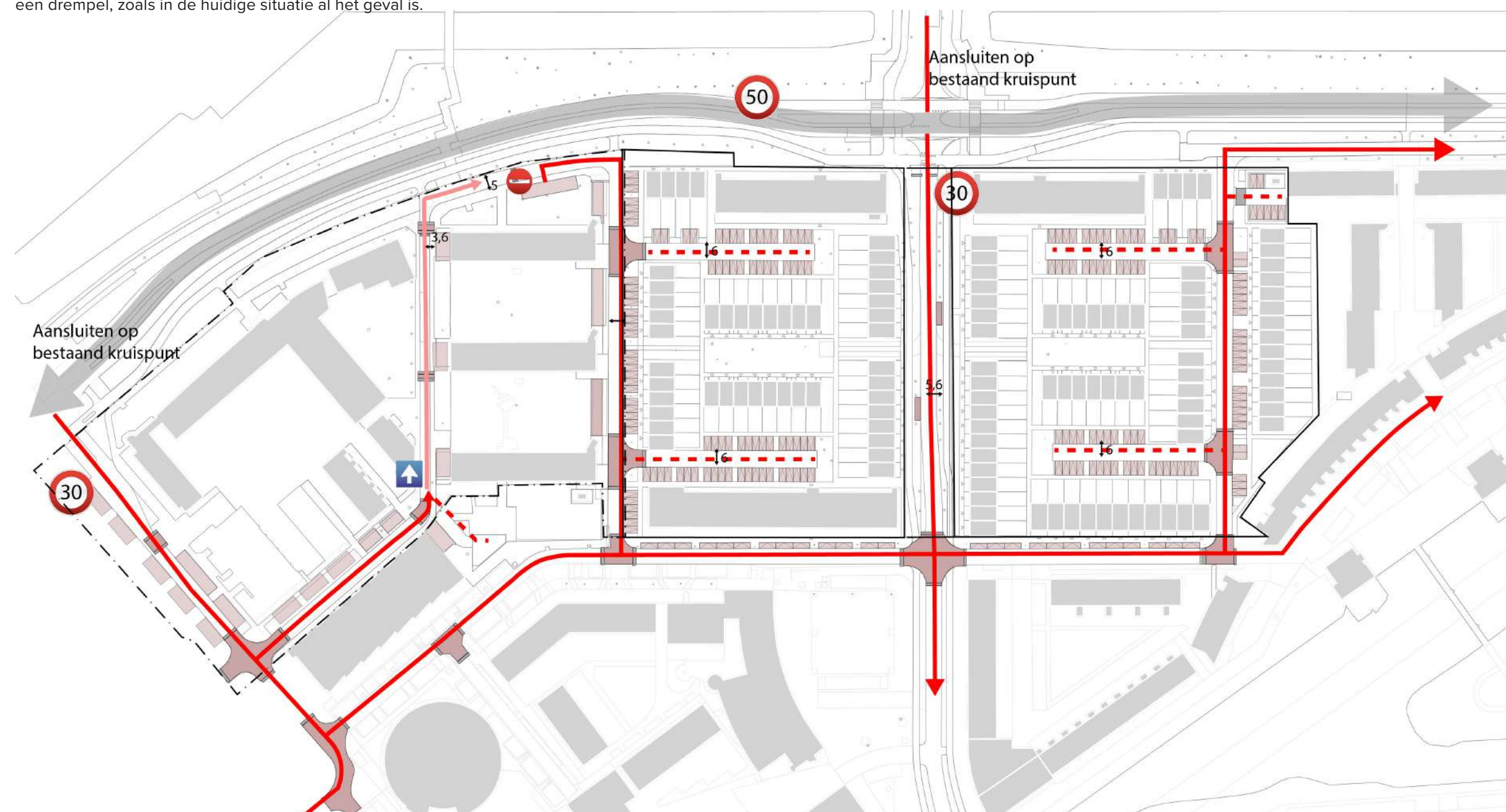
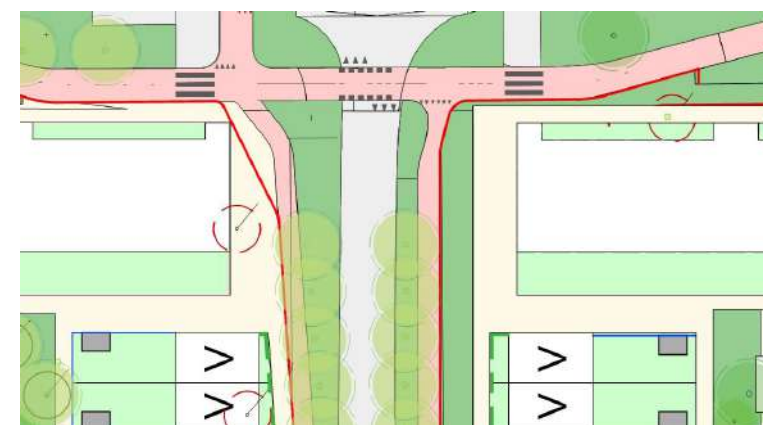
Het gehele plangebied valt in een 30-km zone. De kruisingen zijn daarom als plateaus ingetekend. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal vereiste onderlinge afstand van 70m en hoeven er geen extra drempels worden aangelegd. De voorzieningen binnen het ontwikkelgebied worden door de ontwikkelaar gerealiseerd.

In de minister Donkerstraat is éénrichtingverkeer voorgesteld, omdat het wegprofiel (ook in de huidige situatie) te smal is voor tweerichtingverkeer. In dit wegvak is één drempel nodig als verkeersremmer.

Ter hoogte van de entree van de school (Piersonstraat) is ook een drempel, zoals in de huidige situatie al het geval is.

Bij de aansluiting met het bestaande gebied aan de zuidoostkant zijn er twee woningen die op het eigen erf parkeren. Daarvoor is een inrit voorzien, direct ten zuiden van het haaksparkeren langs de MCM de Grootstraat.

De Parkweg heeft nu aan twee zijden een vrijliggend fietspad (éénrichting). De wens vanuit de gemeente is om hier aan de westkant een tweerichtings fietspad te maken. Dit valt buiten het plangebied van deze ontwikkeling, maar heeft vanuit ruimtelijk oogpunt geen voorkeur, aangezien daarmee de bomen langs de Parklaan aan een kant eruit moeten.

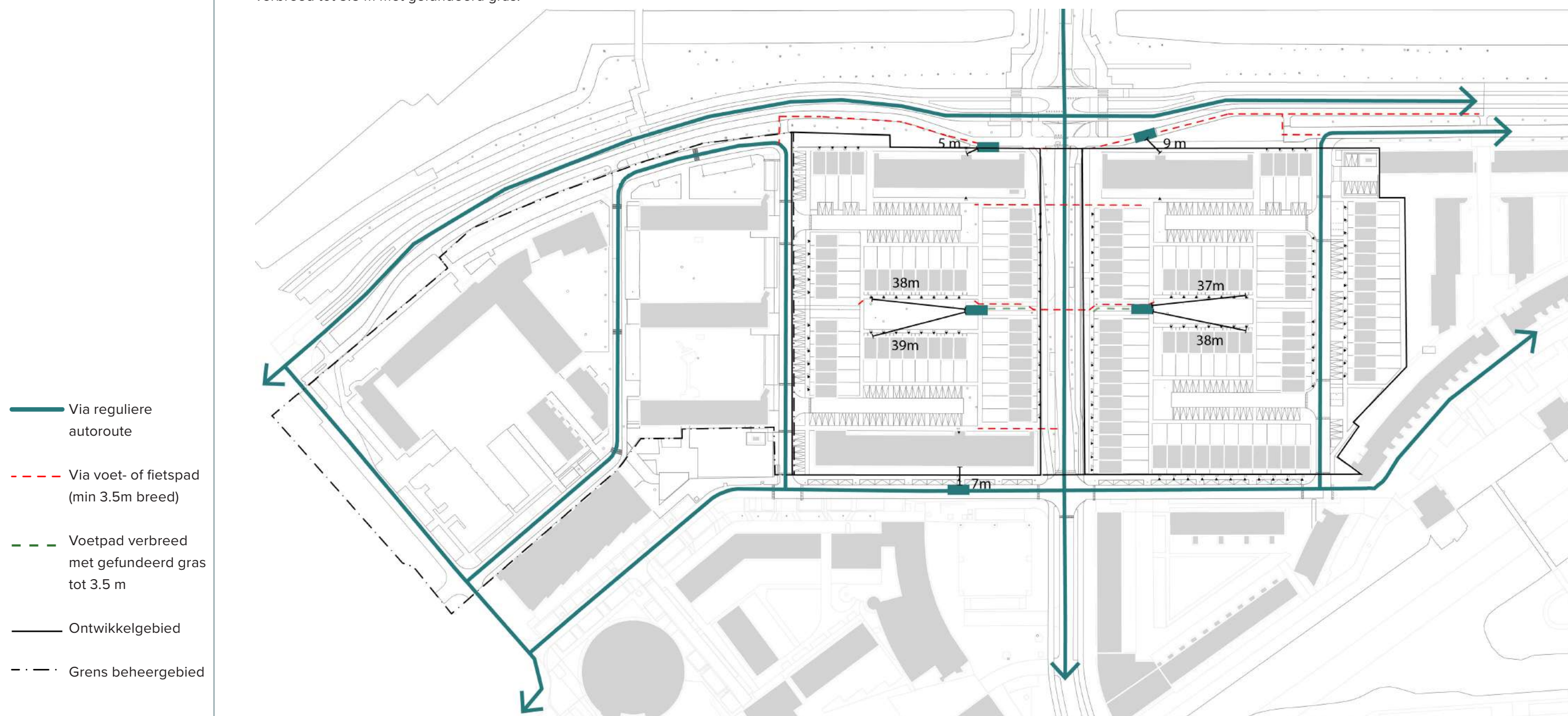


- Rijweg, 50km
- Rijweg, 30 km
- Rijweg, éénrichting
- Erf (parkeercoffer)
- Plateau / drempel
- Ontwikkelgebied
- Grens beheergebied

Themakaart nood- en hulpdiensten

Om alle voorkanten van de woningen op voldoende afstand te kunnen bereiken, zijn er naast de reguliere rijwegen enkele routes aangegeven, die qua breedte en belasting geschikt worden gemaakt als aanvalsroute voor redvoertuigen. De eis hierbij is dat een appartementengebouw vanaf beide kanten bereikbaar is, waarbij de hoofdentree tot op een afstand van 10 m kan worden benaderd. En de voorkanten van grondgebonden woningen tot op een afstand van 40m bereikbaar zijn.

De voetpaden waar de hulpdiensten overheen moeten voldoen aan de minimale belasting (20 ton) en worden waar nodig verbreed tot 3.5 m met gefundeerd gras.



Themakaart parkeren

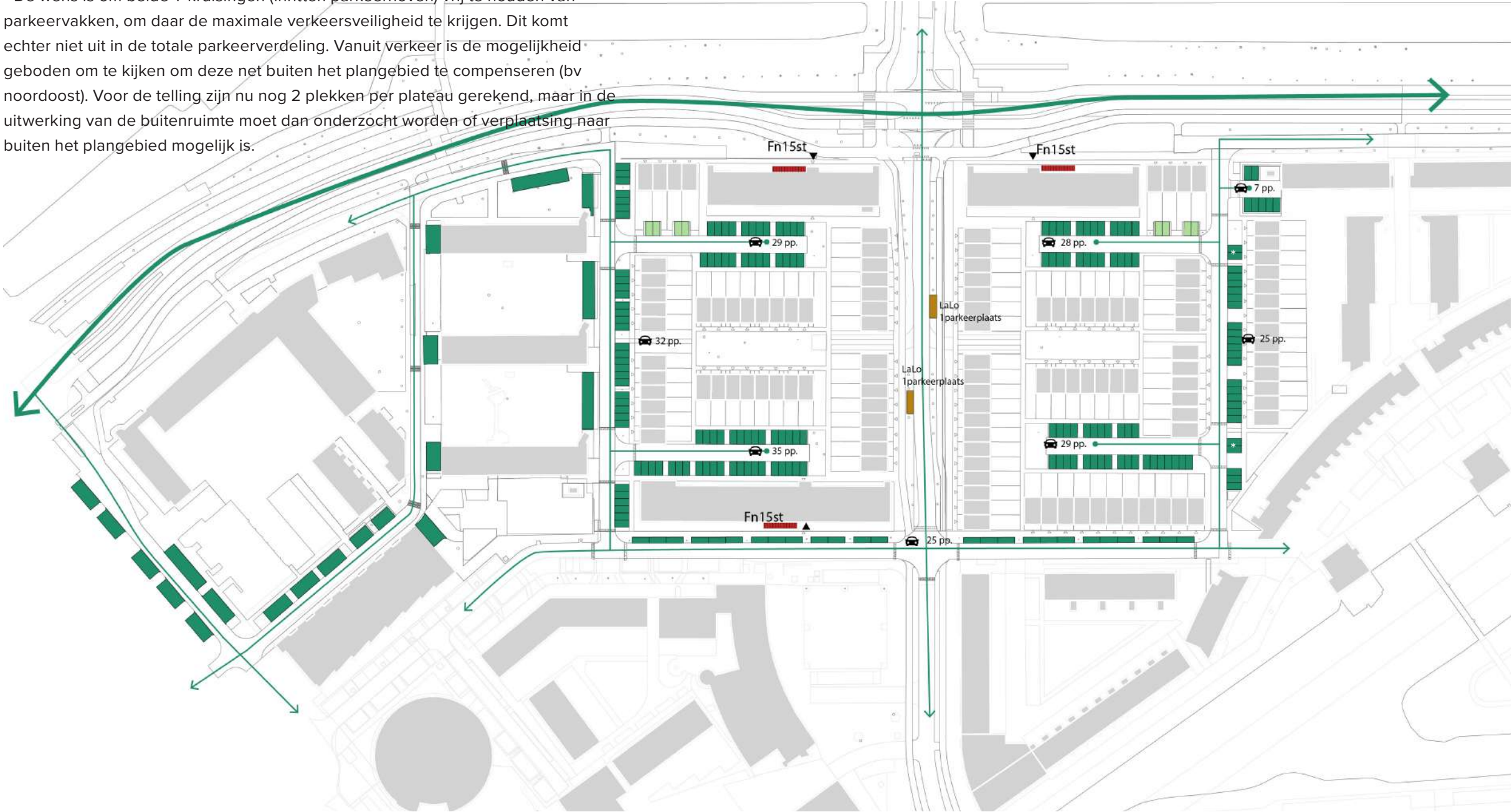
Op de nieuwe woningen binnen het ontwikkelgebied is de huidige parkeernorm toegepast. Deze is zo gelijkmatig mogelijk over het plan verdeeld. Per saldo is er een sluitende parkeerbalans. Op detailniveau is er een klein overschot aan de westkant (7p) en een tekort aan de oostkant - maar deze heffen elkaar op.

Bij de rijtjes van 4 woningen aan de Burgemeester van Haarenlaan zijn de parkeervakken opgelost tussen de bergingen. Deze parkeervakken worden mee uitgegeven (verkocht) met de woningen. De inrichting van deze achterzijde wordt dan mee-ontwerpen zodat een duidelijk onderscheid ontstaat tussen privé en openbaar. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een pergola of een carport. Voor voor deze 8 woningen wordt per woning 0,3 bezoekersparkern in het openbaar gebied gerealiseerd. Dit is in de tabel meegenomen.

* De wens is om beide T-kruisingen (inritten parkeerhoven) vrij te houden van parkeervakken, om daar de maximale verkeersveiligheid te krijgen. Dit komt echter niet uit in de totale parkeerverdeling. Vanuit verkeer is de mogelijkheid geboden om te kijken om deze net buiten het plangebied te compenseren (bv noordoost). Voor de telling zijn nu nog 2 plekken per plateau gerekend, maar in de uitwerking van de buitenruimte moet dan onderzocht worden of verplaatsing naar buiten het plangebied mogelijk is.

Type woning	P norm	Woningaantal			Parkeerbehoefte		
		West	Oost	Totaal	West	Oost	Totaal
Huur etage goedkoop	0,7	37	37	74	25,9	25,9	51,8
Huurhuis, sociale huur	0,9	27	44	71	24,3	39,6	63,9
Koop etage midden	1	45	0	45	45	0	45
Grondgebonden vrije sector	1	19	29	48	19	29	48
Compensatie 8 parkeer- laats op erf	0,3				1,2	1,2	
Totaal parkeerplaatsen				238	115,4	95,7	211,1

	Parkeren gerealiseerd		
	West	Oost	Totaal
Haaks	96	89	189
Langs	14	13	20
Totaal	110	102	212



- Parkeervak
- * Zie toelichting in de tekst
- Privéplekken
- Laad- en lossplek
- Aantal parkeerplaatsen
- Fietsnietjes (Fn)
- Ontwikkelgebied
- Grens beheergebied

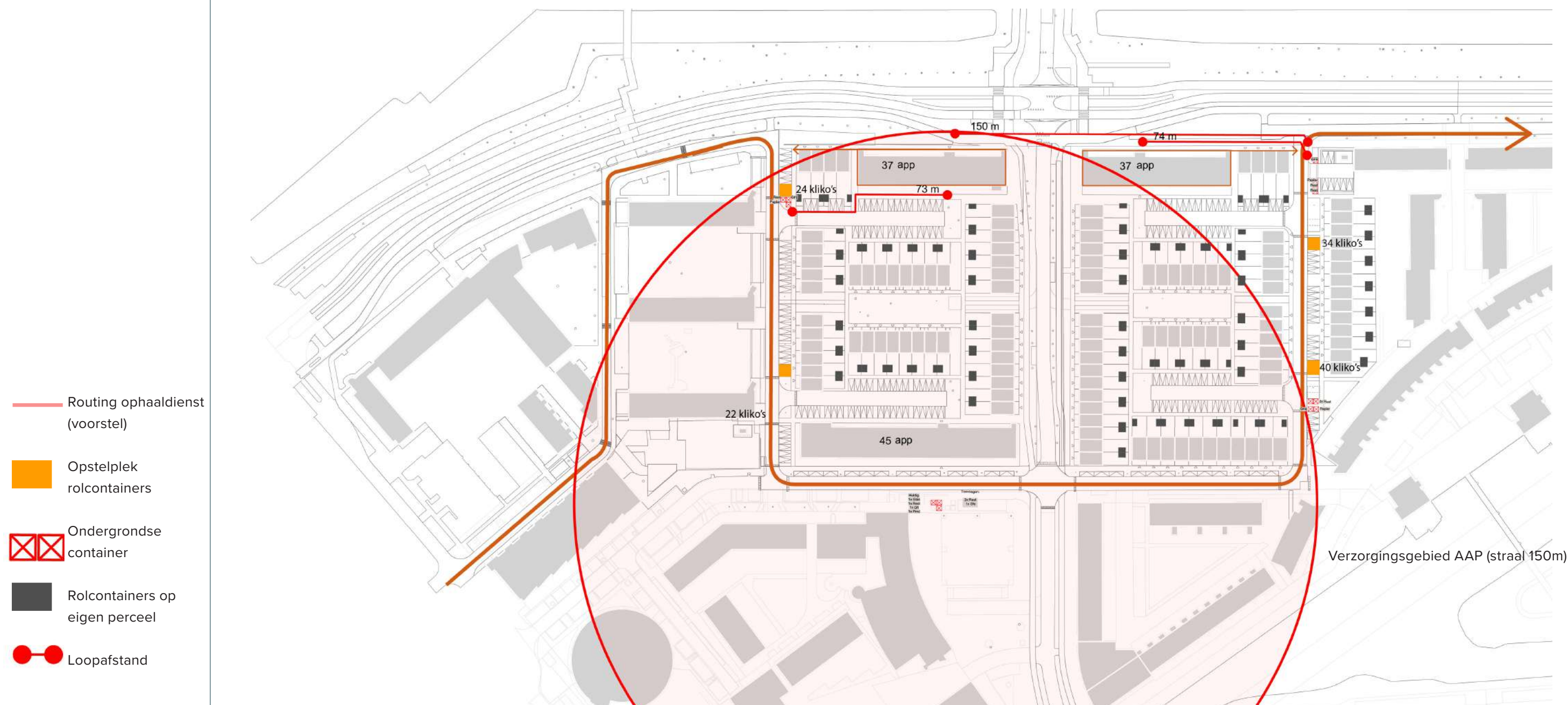
Themakaart afval

De routing van de vuilnisauto door het plan is zodanig, dat deze zonder te steken / keren kan gebeuren.

De appartementen bieden hun afval aan in afvalcontainers (ondergronds, m.u.v. GFE - die is bovengronds).

De grondgebonden woningen bieden hun afval gescheiden aan in rolcontainers (GFE, PMD en papier). Restafval gaat in de ondergrondse containers. Voor de rolcontainers (kliko's) zijn een aantal locaties aangegeven waar zij hun container kunnen plaatsen op de ophaaldagen. Deze vallen op parkeerplaatsen, bij de betreffende parkeerplaatsen zal dan een bordje staan dat deze plekken tijdens ophaaldagen leeg blijven.

De capaciteit van en afstand tot de afvalcontainers is afgestemd op de normen van Irado.



Themakaart erfafscheidingen

De erfafscheidingen zijn een belangrijk thema die de ruimtelijke kwaliteit bepalen.

De zij-erfafscheiding, grenzend aan een weg, wordt in een gemetselde muur uitgevoerd, in dezelfde metselsteen als de woning, op de locaties zoals aangegeven op onderstaande kaart.

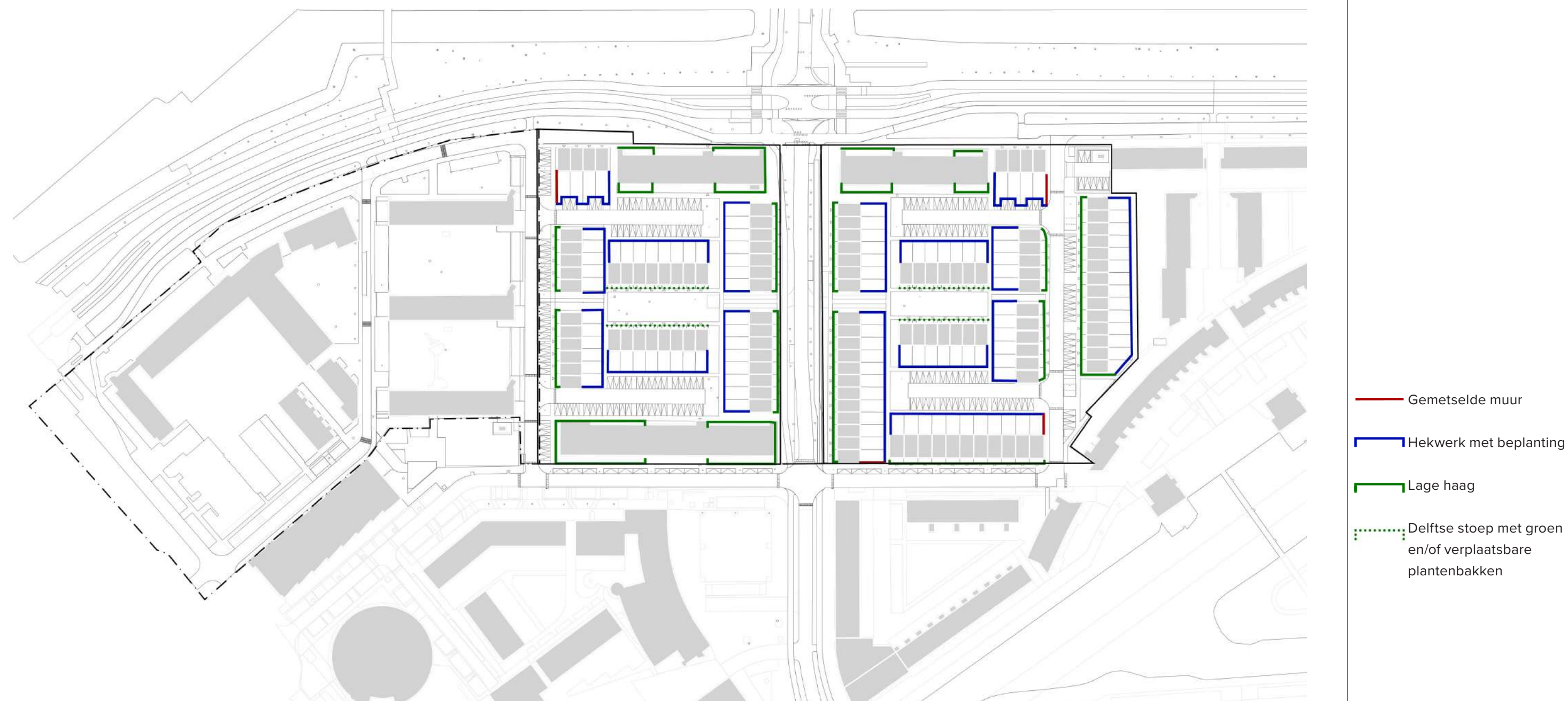
Bij de achtertuinen wordt aan de zijde(n) die grenzen aan het openbaar gebied een hekwerk met beplanting geplaatst conform de locaties in onderstaande kaart.

De bergingen liggen terug ten opzichte van de erfafscheiding, waardoor er een mooie continue groene rand ontstaat.

De rolcontainers kunnen daardoor tussen de berging en erfafscheiding gezet worden, zodat ze ook in de achtertuin niet in het zicht staan.

De voortuinen worden met een lage haag aangeplant.

Voor alle erfafscheidingen geldt dat ze projectmatig worden aangelegd en dat er in de koop- dan wel huurovereenkomst een instandhoudingsclausule wordt opgenomen. Het onderhoud ligt ook bij de bewoners.



Themakaart spelen

Het ontwerp voor Parkweg midden leent zich uitstekend voor spelen, de ruimte hiervoor is op een kindvriendelijke en sociaal veilige manier verweven in het plan. De groene, autovrije dooradering is een doorlopend speelnetwerk.

De speelplekken zelf worden in de uitvoeringsfase met de toekomstige bewoners nader ingericht, middels de participatiedoelstelling zoals in het tenderdocument beschreven. Hiervoor zijn de gemaatvoerde vlekken gereserveerd zoals op de themakaart staat aangegeven.

Conform het Speelruimteplan gemeente Schiedam 'Buitenspelen, ja leuk!' (2007) zijn 3 categorieën benoemd:

- 0-5 jr – 100m van woning, 15-30 kinderen, 100-500 m². 3 toestellen, 3 speelprikkels, bank, afvalbak
- 6-11 jr – 300-400 m van woning, 55-70 kinderen, 500-2.000 m². 3 toestellen, 4 speelprikkels.
- 12-18 jr – >1.000 m, 85-100 kinderen, 1.000-6.400 m². 4 toestellen, 4 zitaanleidingen

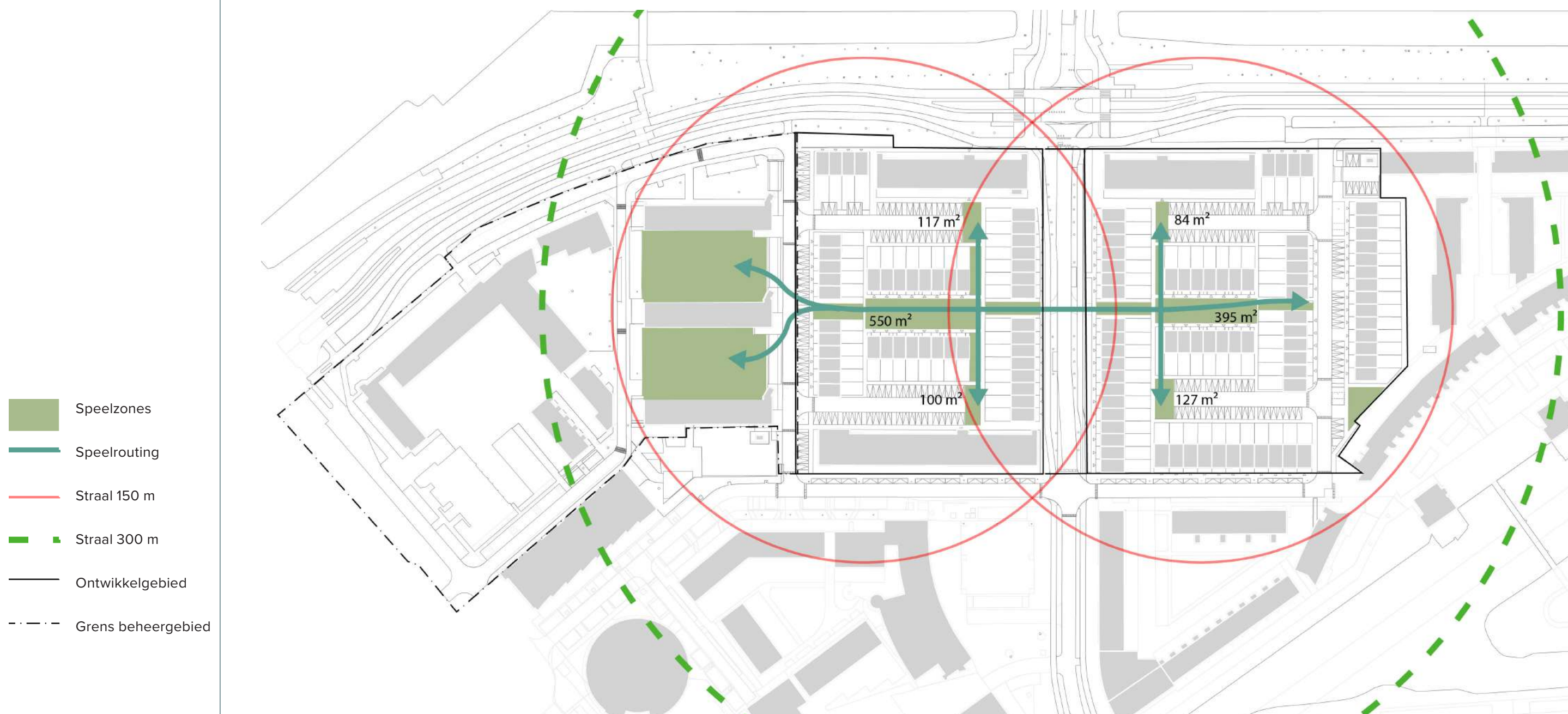
Voor 0-5 jr zijn er daarmee 2 speelplekken nodig, één west en één oost van de Parkweg. De kleine groenplekken aan de kop van de parkeerhoven zouden hier al aan kunnen voldoen, eentje oost en eentje west van de Parkweg. Deze

groenplekken zijn variërend van 95-135 m². Daarnaast is er in de centrale groenruimtes plaats hiervoor (555 en 400 m².)

Voor 6-11 jr is er 1 speelplek ruimschoots voldoende, kan zowel oost als west van de Parkweg qua loopafstand. Die zou dan in een van de centrale groenruimtes kunnen landen.

12-18 jr hoeft niet binnen de planlocatie opgelost te worden

De invulling van de vlekken vindt plaats door middel van participatie met de toekomstige bewoners. Wij willen hun een stem geven over hoe deze vlekken worden ingevuld. Dit sluit aan bij de doelstelling van participeren met omwonenden.



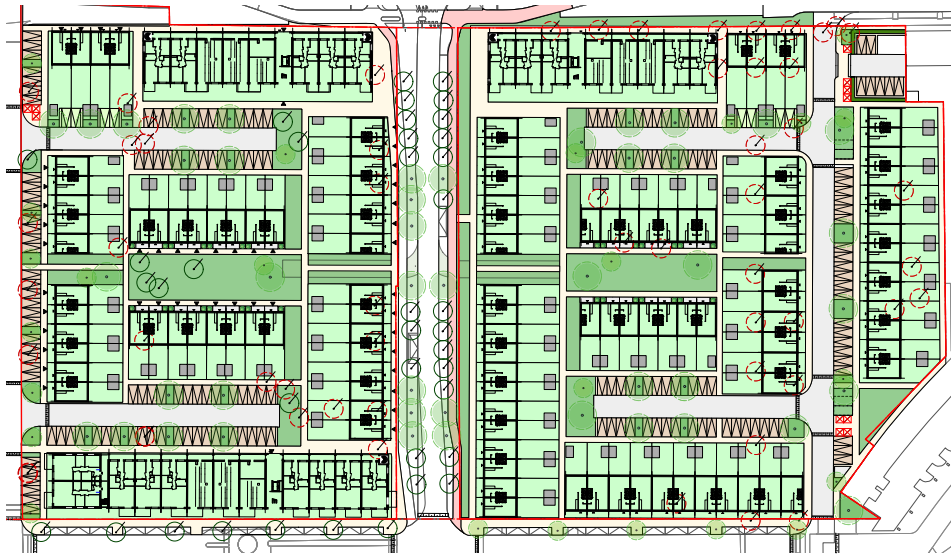
Themakaart bomen

De bestaande bomen in het plangebied zijn geïnventariseerd en gewaardeerd op basis van kwaliteit en habitat. In het nieuwe plan worden de goede bomen waar mogelijk gehandhaafd.

Voor elke te kappen boom binnen het ontwikkelgebied wordt minimaal één nieuwe boom teruggeplant.

Voor de nieuwe bomen en beplanting is een voorstel gedaan voor de soorten, zie de pagina hiernaast. De gemeente is momenteel bezig met een bomenselectietool, die ze voor dit plan graag willen inzetten om tot een kwalitatief hoogwaardig groenplan te komen. In de vervolgfase zal hierover afstemming met afdeling groen van de gemeente gezocht worden.

Het kaartje rechts maakt de te handhaven, te kappen en nieuw te planten bomen inzichtelijk.



	Boom bestaand - te handhaven
	Boom bestaand - te kappen
	Boom nieuw
Bomen plangebied	
Bomen handhaven	36
Bomen kappen	58
Bomen toevoegen	82
Bomen nu	94
Bomen toekomst	118



- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Openbaar groen
- Ontwikkeld gebied
- Grens beheergebied

Erfafscheidingen



Beplant hekwerk
Afscheiding



Haag voortuin
Bijv. Mix Beuk, Liguster,
Meidoorn

Bomen



Quercus rhysophylla ‘Maya’
10 m
Rond halfopen kroon,
hoogstam boom



Prunus x subhirtella ‘Autumnalis’
6-8 m
Vaasvormig, hoogstam
Drachtboom voor bijen



Liriodendron tulipifera
20 -25 (35) m
Ovaal, halfopen kroon,
hoogstam
Herfstkleur: geel



Crataegus monogyna
8-10 m
Zuilvormig, halfopen kroon
waardboom voor vlinders
Hoogstammig, meerstammig



Sorbus Aria
12-15 m
Kegelvormig-breed ovaal
voedselboom voor vogels

Heesters en bollen



Parrotia persica multistem
7-10 meter
Ovaal
Struikvorm, Meerstammig



Cotinus coggygria royal purple
2.5-3.5 meter
Breed opgaand
Struikvorm



Rosa lavender friendship
0.8 - 2 meter
Trosroos
Struikvorm



Syringa vulgaris madame lemoine
3-4 meter
Ovaal
Meerstammig

De aangegeven maten zijn de hoogtes van volwassen bomen/struiken



Buddleja davidii miss violet
1-2 meter
Struikvormig



Crocus mix
10 cm
Plantafstand 5 cm
Mix kleuren



Hyacinthus mix
20 - 30 cm
Geurende bloem
Mix kleuren

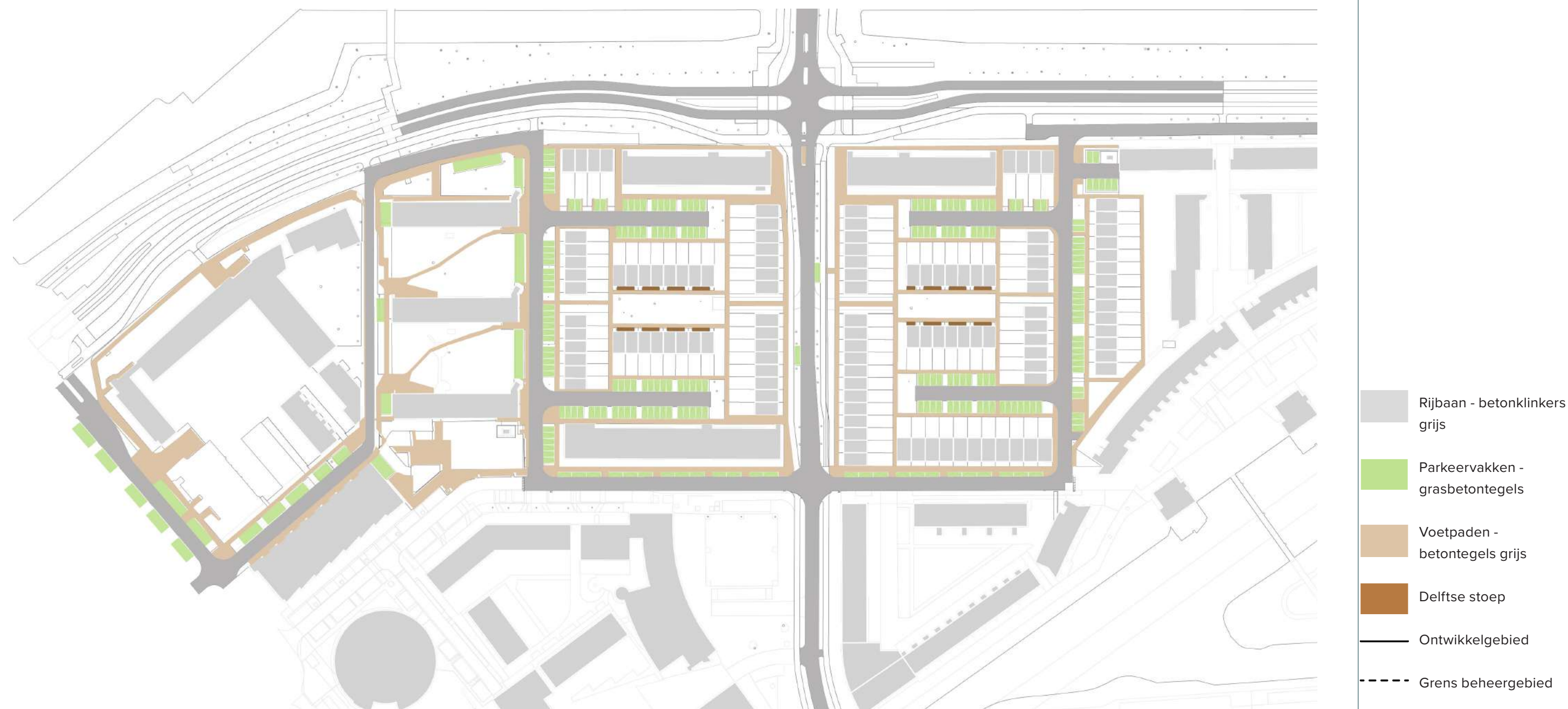


Galanthus
15-20 cm
plantafstand 5 cm
Wit

Materiaalgebruik

Parkweg Midden valt binnen beheerniveau C qua onderhoud. Vanuit het handboek is daaraan een bepaald palet aan materialen gekoppeld. Deze zijn zoveel mogelijk overgenomen in het plan. Uitgangspunt is dat de HOR als basis genomen wordt. De afwijkingen hierop zijn aangegeven.

Een aantal onderdelen vallen buiten het handboek, waaronder het grasbeton en de gestapelde muurtjes. Het grasbeton is nodig om een open verharding te krijgen, om een klimaatadaptieve wijk te krijgen. Deze zullen in het vervolgtraject nader worden afgestemd met de gemeente.



Verhardingen



Betontegels
Trottoir
Halfsteensverband
Grijs
300x300mm



Betonstraatsteen
Grijs
Keperverand



Grasbetontegel
Groen beeld
Waterpasserend



Delftse stoep
Antraciet, Beton
Combinatie van 2 vierkant
formaten

Inrichtingselementen



Zit element
Beton
Mozaïek bekleding
Participatie



Zit element
Gestapelde Betontegel
300x300mm
Hergebruikt



Muur/zit element
Beton, porrobrick, hout
Ecologisch interessant

Afwatering



Straat kolk
Eendelig
Verwo S 3838 GB1
380/380/800mm
KOMO



Trottoir kolk
Verwo type T 4535
GB1
450/350/900mm
KOMO

Verlichting



Friso kramer glans
LED 20 x Luxeon rebelTX
Aluminium
660/458 mm



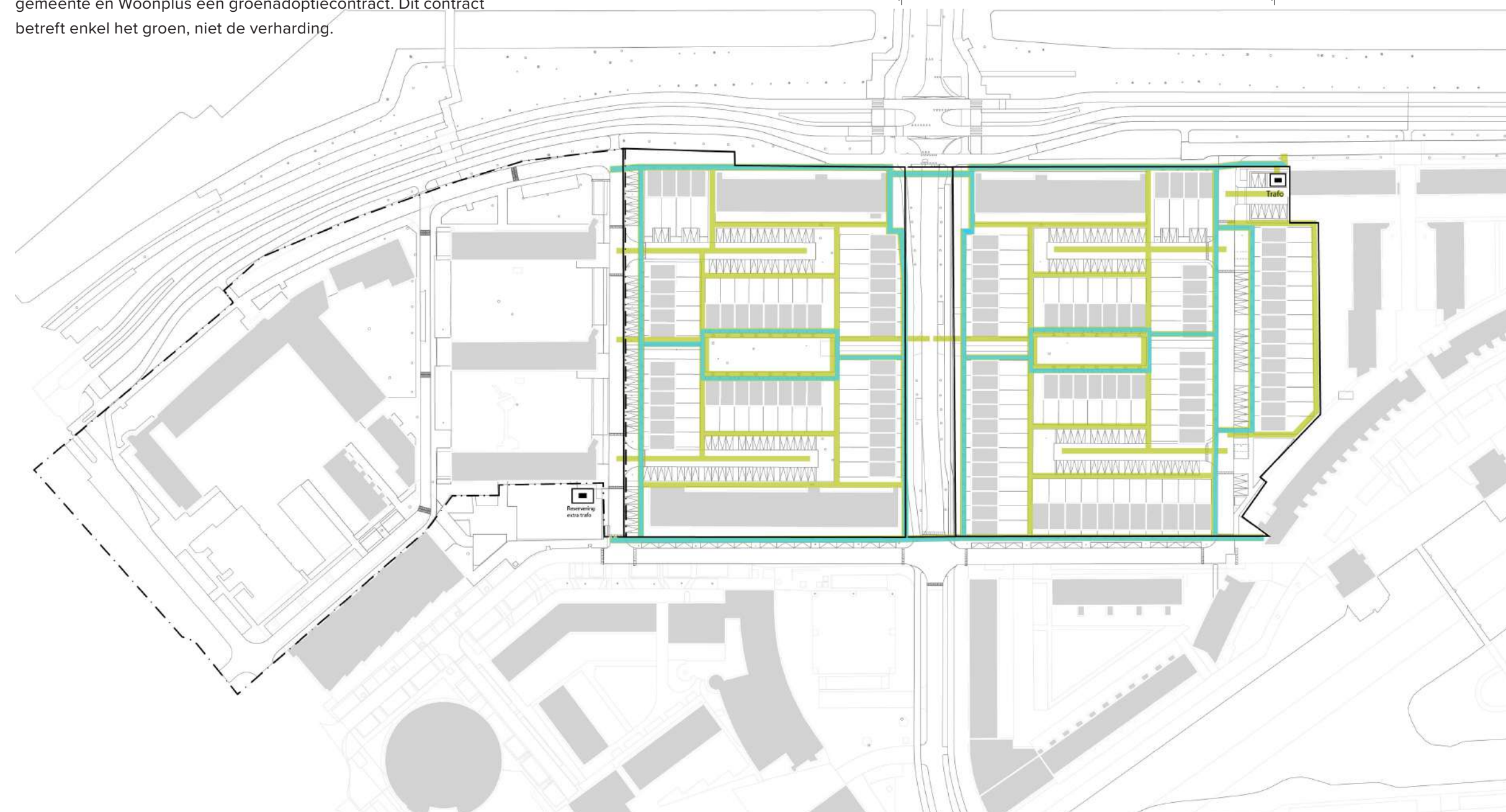
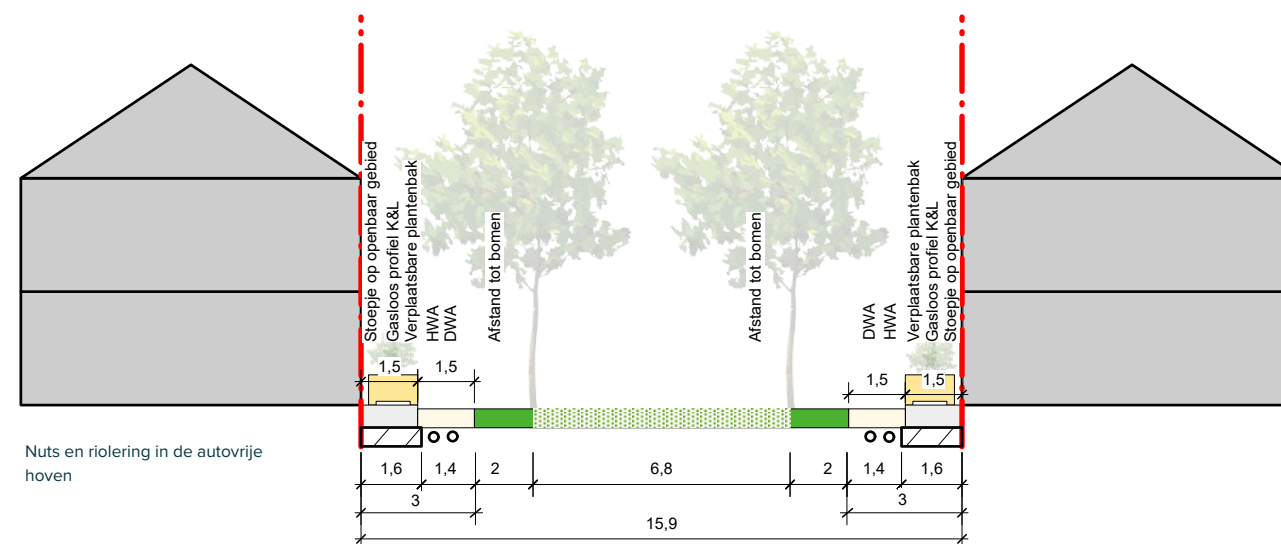
Friso kramer mat
LED 20 x Luxeon rebelTX
Aluminium
660/458 mm

Themakaart nuts en riolering

Het nutstracé ligt in principe onder de trottoirs bij de voorkanten van de woningen, de riolering onder de rijwegen.

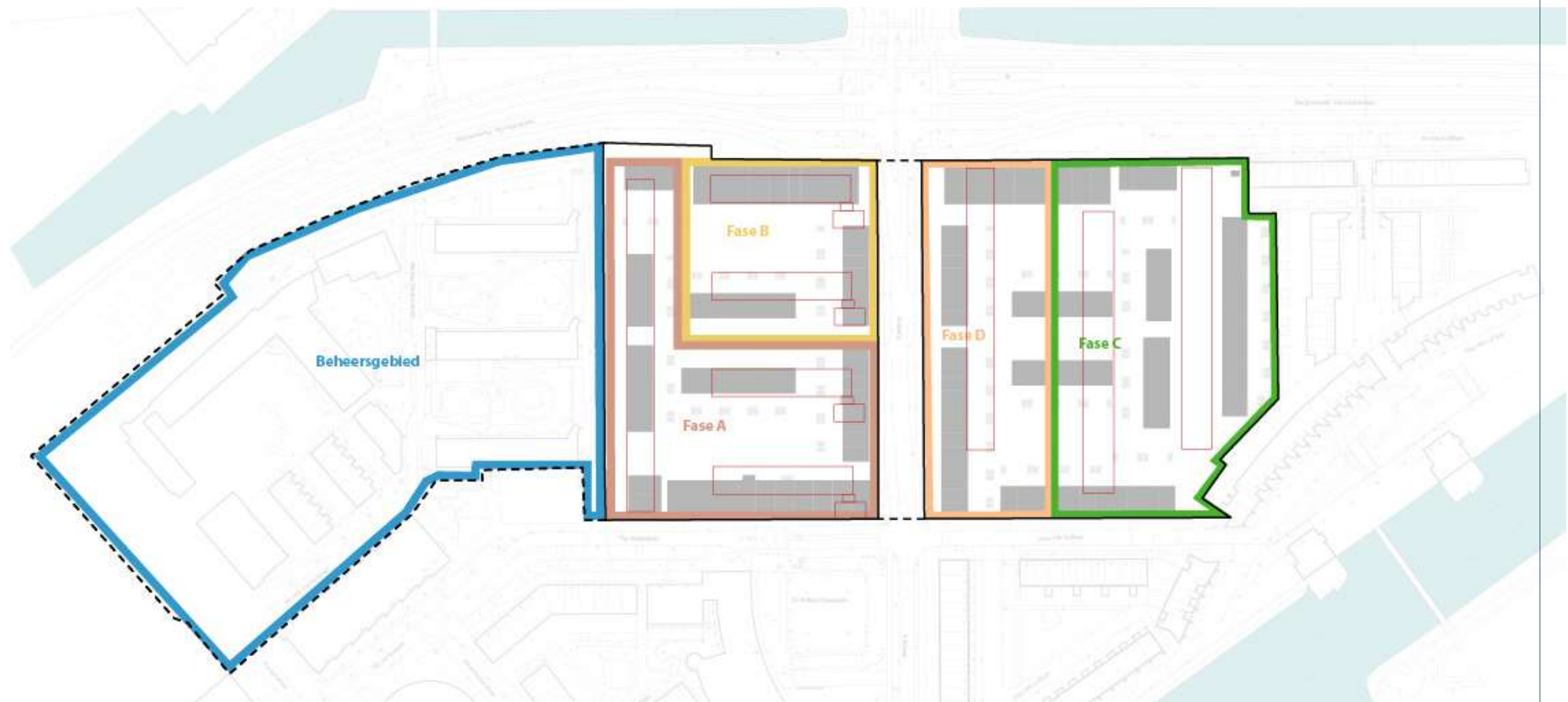
Uitzondering hierop zijn de autovrije hoven. Aangezien het wenselijk is om alle aansluitingen (nuts en riool) vanaf de voorzijde binnen te laten komen, zou dit beperkingen geven met de plantbare ruimte in het groen. Hiervoor is een oplossing bedacht door de voortuintjes te vervangen door een 'Delftse stoep' met groen of verplaatsbare plantenbakken. Deze ligt op openbaar gebied. Onder deze stoep kan dan het Nutstracé liggen, het riool ligt onder het reguliere voetpad.

Ten behoeve van het beheer van de Delftse stoep sluiten de gemeente en Woonplus een groenadoptiecontract. Dit contract betreft enkel het groen, niet de verharding.



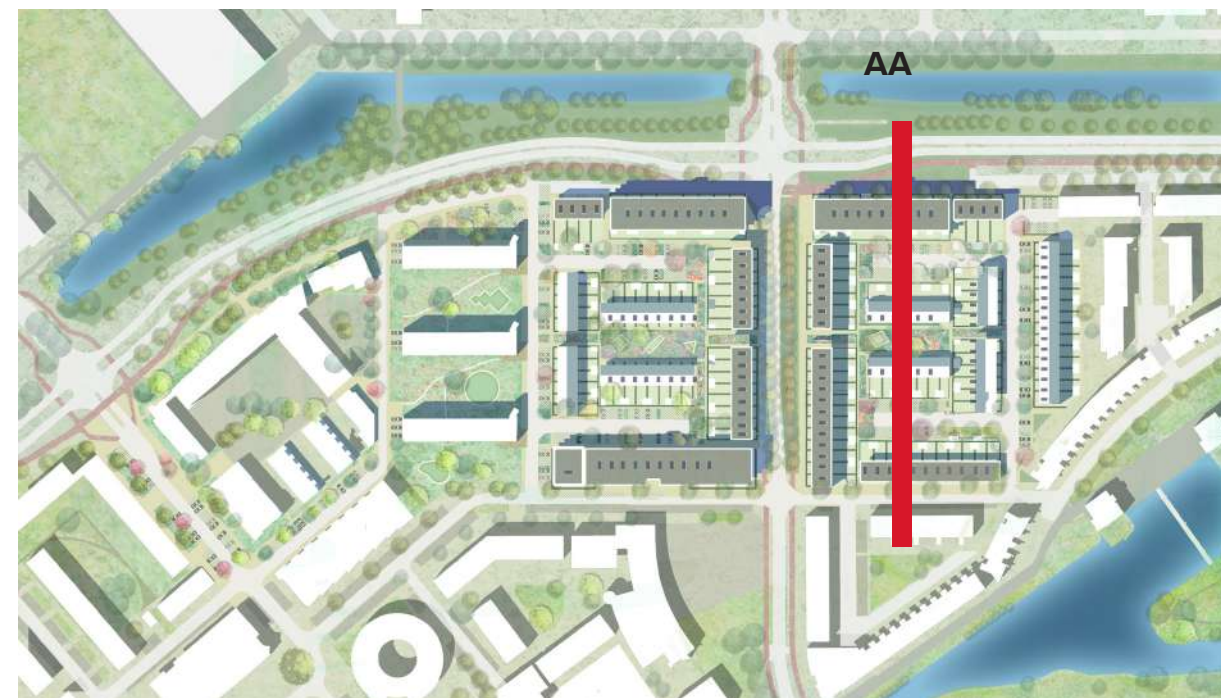
- Nutstracé, 1.6 m
(In Parkweg 2.0 m)
- Riolering
- Ontwikkelgebied
- - - Grens beheergebied

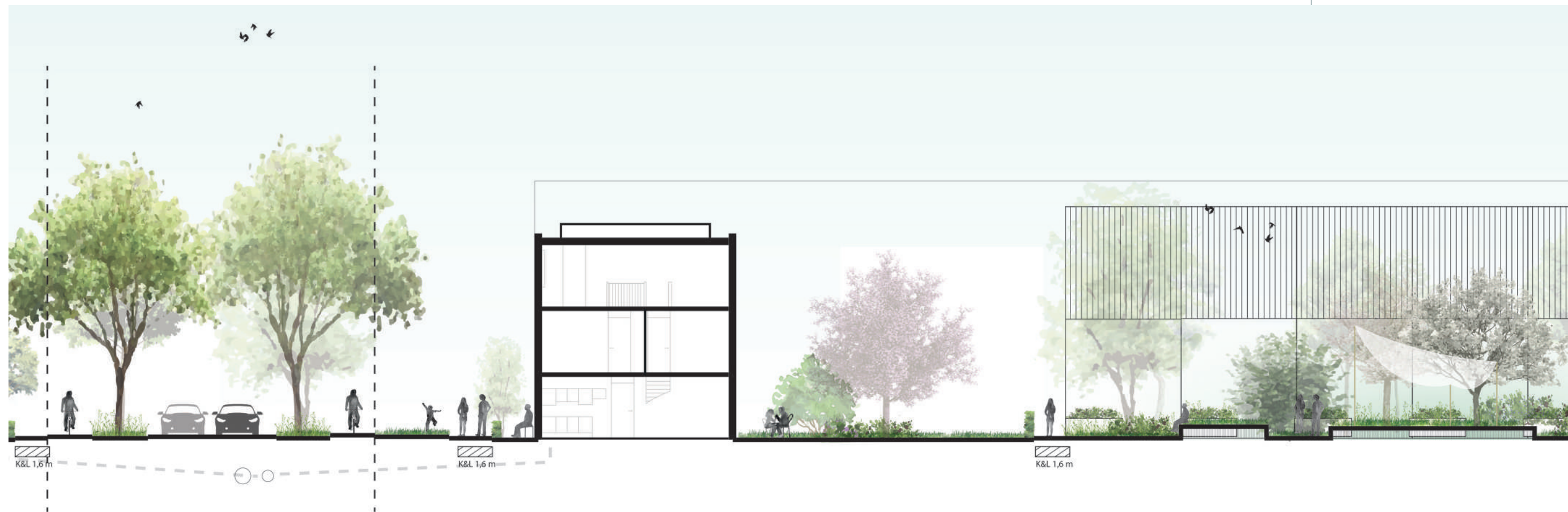
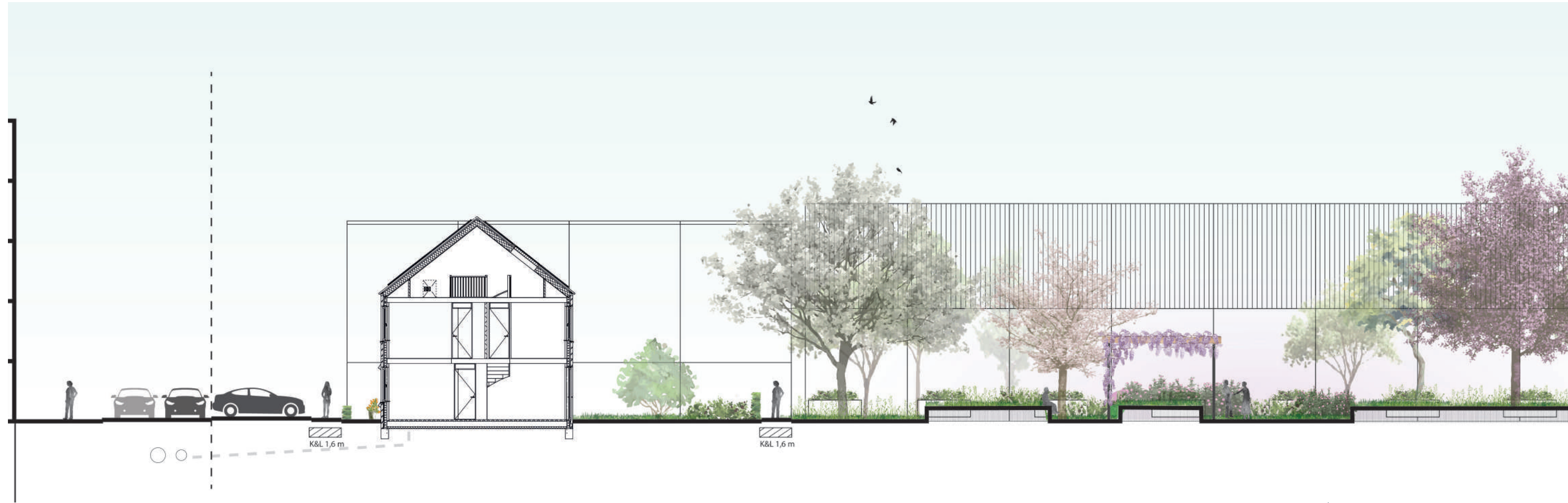
Fasering

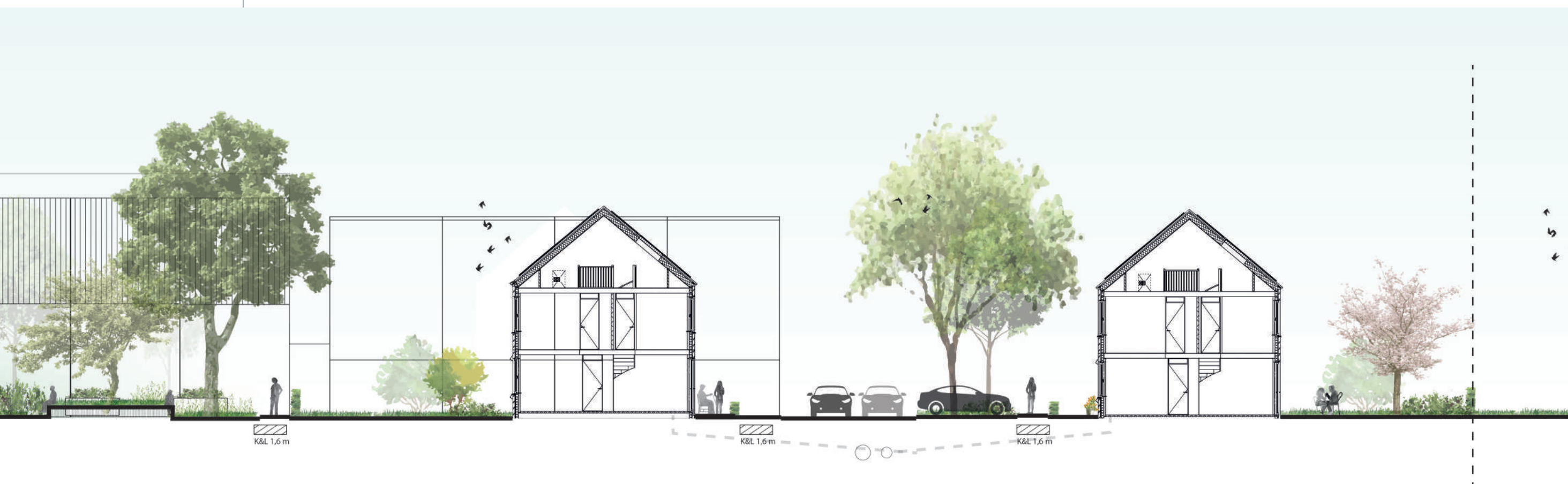
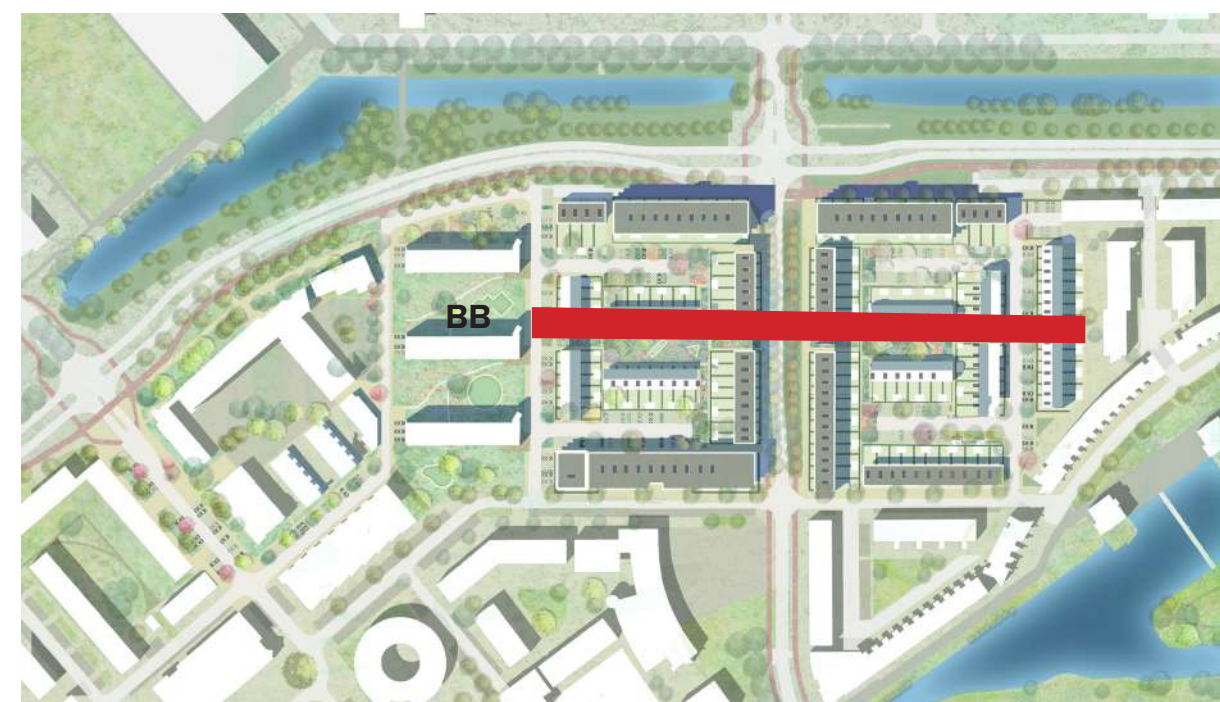


Totaaldoorsneden









Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO
in opdracht van Van Wijnen
In samenwerking met Antea

Van Wijnen Projectontwikkeling West

Calandstraat 4
Postbus 729
3300 AS Dordrecht

Team

Jeroen Roijers

ECHO

Stationsplein 45
Ingang A, unit 1.196
3013 AK Rotterdam

Team

Robbert Jan van der Veen
Tim Tutert
Filippus van Leeuwen
Wesley den Herder

Antea Group

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle a/d IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Team

Marcel Verkaik
Toto van der Star

Versie 1 juli 2020

