

Programma van Eisen herontwikkeling Vlinderslag

Definitief 20 december 2013

Inhoud

Aanleiding	3
Plangebied	3
Relevante beleidsdocumenten	3
Uitgangspunten	4
Omschrijving gebied	4
Stedenbouwkundig	5
Woningbouw programma	8
Zorginstellingen	8
Economische of maatschappelijke voorzieningen	8
Verkeer en parkeren	8
Bestemmingsplan	9
Buitenruimte	9
Waterhuishouding	9
Bouw- en woonrijpmaken	10
Particuliere eigendommen	10
Duurzaamheid	10
Communicatie	10
Planning	10
Financiën	11

Aanleiding

Naar aanleiding van het door de gemeenteraad ingediende amendement "vorming bestemmingsreserve realisatie woningbouwproject Vlinderslag" d.d. 11/12 november 2013, waarin de raad vraagt om de herontwikkeling van de Vlinderslag voort te zetten, is dit Programma van Eisen opgesteld. In dit Programma van Eisen worden de nieuwe eisen en wensen meegegeven voor de toekomstige ontwikkeling binnen dit gebied en dient als basis voor de voorwaarden in het aanbestedingsdocument. Daarnaast is er een nieuwe grondexploitatie opgesteld voor deze ontwikkeling.

Plangebied

De locatie Vlinderslag is gelegen naast het station Barendrecht op loopafstand van het centrum. Het plangebied is circa 2 hectare groot (ca. 200x 100 meter) en wordt begrensd door het spoor aan de oostzijde en de bestaande wijken Binnenland en Noord aan de noordwest- en zuidwestzijde. Het plangebied wordt middels een bomenwal gescheiden van de bestaande wijk.

De oostzijde van het gebied wordt begrensd door de overkapping Barendrecht, een 8 meter hoge betonnen constructie over het spoor die zich uitstrekt over een lengte van 1500 meter. In de overkapping Barendrecht is tevens het NS station geïntegreerd waarvan de westelijke toegang nagenoeg aansluit op de te ontwikkelen locatie. De overkapping wordt richting plangebied afgewerkt met een groen talud. Op de overkapping liggen parkeerplaatsen voor reizigers en is een park aanwezig. Aan de zuidzijde ligt het stationsplein met fietsenstallingen het busstation.

Relevante beleidsdocumenten

- Woonvisie 2006-2015, vastgesteld door de raad d.d. 25 september 2006
- Herijking Woonvisie 2010, vastgesteld door de raad d.d. 7 december 2010
- Strucuurvisie "Samen de ruimte", vastgesteld door de raad d.d. 2 juli 2012
- Speelruimteplan "Ruimte voor spelen en ontmoeten" 2010-2020
- Groenbeleidsplan Barendrecht "Barendrecht ziet groen"
- Leidraad civiele techniek
- Gemeentelijke rioleringsplan 2013-2017, vastgesteld door de raad d.d. 18 december 2012
- Provinciaal Waterplan 2010-2015
- Gemeentelijk Waterplan Barendrecht
- Parkeernota Barendrecht, vastgesteld door de raad d.d. 21 september 2012
- Verkenning duurzame energieoplossingen centrumontwikkeling Barendrecht, vastgesteld door de raad d.d. 15 oktober 2013.

Plangebied Vlinderslag



Uitgangspunten

Samen met dit programma van eisen is de grondexploitatie (grex) van de Vlinderslag heropend. De uitgangspunten van de grondexploitatie en het programma van eisen zijn als volgt:

- Kostenneutrale ontwikkeling op de Vlinderslag. Dit betekent dat er bij de aanbesteding een minimum grondbod wordt gevraagd aan de markt. (zie raadsvoorstel *vaststelling grondexploitatie Vlinderslag*)
- Variant 4B dient als uitgangspunt voor de grondexploitatie. Het programma behorende bij deze variant heeft de voorkeur, maar waarbij in de aanbesteding wel de flexibiliteit geborgd dient te zijn om in te spelen op de behoeften vanuit de markt. In de toelichting grondexploitatie Vlinderslag (vertrouwelijk) wordt variant 4B verbeeld en doorgerekend.
- Looptijd project is van 01-01-2013 tot 01-01-2019 (6 jaar).

Omschrijving gebied

Vlinderslag ligt op een unieke locatie op de rand van het stationsgebied. Dit gebied ligt aan de rand van de wijk Noord en Binnenland. De combinatie van de ligging tussen het station en het centrum aan de ene kant en de groene ontspannen opzet aan de andere kant maakt Noord heel bijzonder. Door het bijzondere ontwerp van het station en de overkapping van de spoorlijnen is bovendien een voorziening gerealiseerd die veel gemak en relatief weinig last met zich meebrengt. De bewoners die

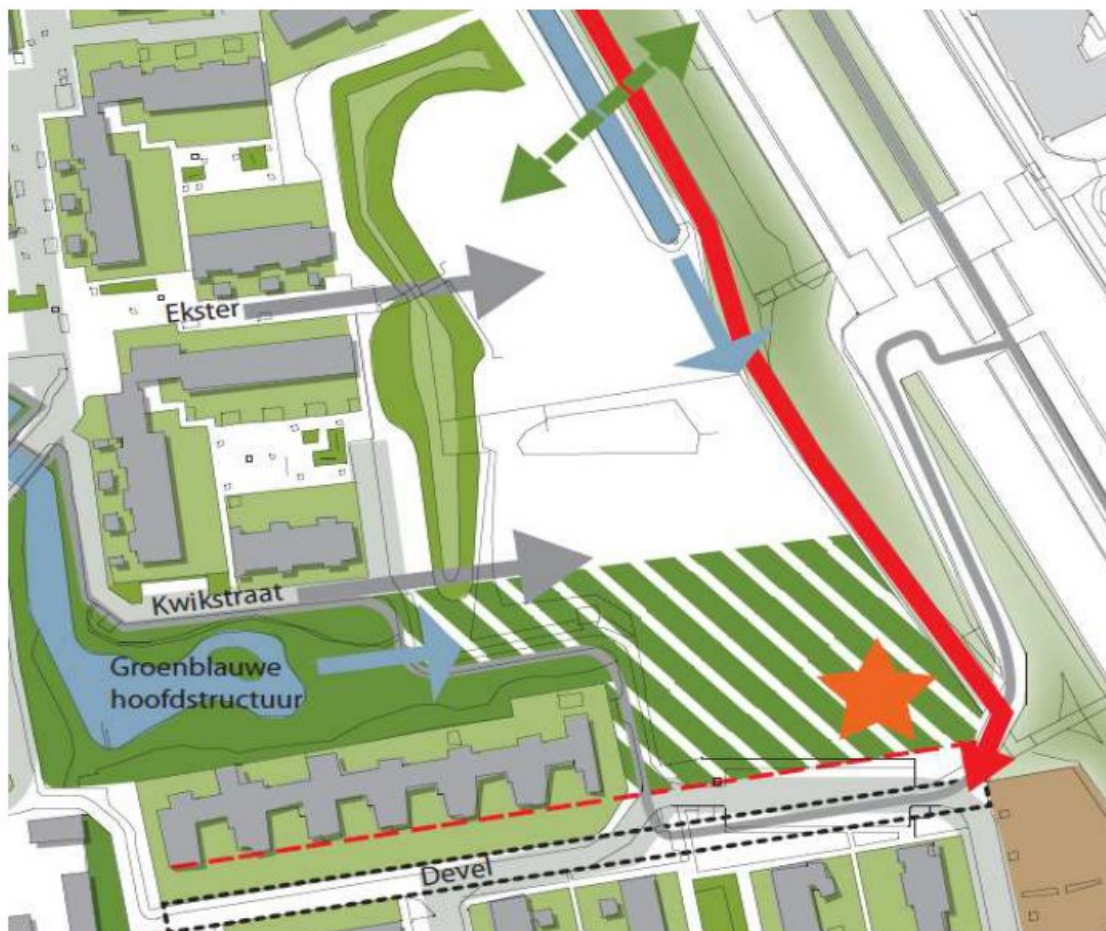
direct aan het stationsgebied wonen zijn positief over het naast de deur hebben van openbaarvervoer en de groene uitstraling van het daarop gelegen park. Dit park ligt op het verhoogde 1500 meter lange dak van de overkapping. Het biedt een schitterend uitzicht op de omgeving. Staande op het dak wordt aan de noordzijde direct duidelijk hoe dicht Barendrecht bij Rotterdam ligt. Aan de zuidzijde ligt de groene zone langs de Oude Maas met een landelijk uitzicht op Heerjansdam. Dit is Barendrecht op z'n best. De dynamiek van de stad onder handbereik en de rust en het comfort van een middelgrote gemeente.

Het gebied heeft grote aantrekkingskracht op mensen die waarde hechten aan mobiliteit en bewust leven. Vele wijkbewoners werken in de regio en gebruiken daarvoor de trein. In het weekend wordt de auto meer gebruikt. De huidige bewoners van het gebied zijn zeer betrokken bij hun woonomgeving en nemen deel aan projecten in de wijk binnen wijkregie. Place making op het voorplein van het station is daar een voorbeeld van.

Stedenbouwkundig

De Vlinderslag is door zijn bijzondere gebruik als buitenzwembad altijd een apart gebied geweest. Door de keuze om de boomwal te handhaven blijft de Vlinderslag ook in de toekomst een op zich zelf gericht gebied. Aan de andere kant ontleent een wijk zijn gastvrije en warme uitstraling niet aan de optelsom van losse gebouwen, maar aan architectonische ensembles met een coherente uitstraling. De buurten in de omgeving van de Vlinderslag zijn treffende voorbeelden voor gebieden met een sterk samenhangende uitstraling. De architectuur van de Vlinderslag dient dus aan de ene kant aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving maar aan de andere kant ook een eigen identiteit te ontwikkelen zonder een nieuwe architectuurstijl te introduceren. De herontwikkeling van de Vlinderslag biedt kansen om de naastgelegen bungalows onderdeel van de nieuwe wijk te laten worden.

De locatie Vlinderslag ligt aan het begin van de route tussen station en het centrum en speelt daarmee een cruciale rol. Hier is sprake van de spreekwoordelijke eerste impressie die je alleen maar één keer kan maken. De volgende aspecten dienen bij de herontwikkeling van de Vlinderslag behartigd te worden zodat er een multifunctionele entree voor Barendrecht ontstaat.



Fixing the link tussen station en het centrum

De verbinding tussen het centrum en het station vormt de plek waar Barendrecht voor bezoekers die met de trein reizen een goede eerste indruk kan maken. In Barendrecht is er sprake van een missing link tussen het stationsgebouw en het centrum. In plaats van vanzelfsprekend naar het winkelhart van Barendrecht te worden geleid vindt de treinreiziger zich midden in een woonwijk terug, zonder oriëntatie en belevingswaarde. Dit is precies het tegendeel wat een goede verbinding moet zijn: levendig en leesbaar. Een sprekende straat die mooi is ingericht en met goede plinten beklijft bij de bewoners en de bezoekers van het centrum.

“Goede plinten dragen bij aan het klimaat van de binnenstad. Dat vertaalt zich in de economie van de binnenstad. Uit een Engels onderzoek uit 2006 bleek dat bezoekers aan de binnenstad gemiddeld 4,5 uur verblijven en £ 100 uitgeven. Bij een ongestuurd onthaal en een verwarrende structuur van de binnenstad vertrekken bezoekers na twee uur en geven ze minder dan £ 50 uit. Als hun ontvangst echter verwelkomend is, de bestemming veilig, schoon, ontspannen en begrijpelijk, als bezoekers kunnen uitwaaiëren en als hun verwachtingen worden voldaan of overtroffen, lijven ze zes tot zeven uur en geven ze tot £ 150 uit.”

Street level desires, discovering the city on foot, F.D. van der Hoeven, M.G.J. Smit en S.C. van der Spek, 2009

Levendige plint

Het Barendrechtse station is een Stedenbaanstation. Dit betekent dat er in de toekomst 6 keer per uur een trein stopt en dat er een uitgebreider traject rijdt. Het station vormt een bronpunt dat loopstromen genereert: loopstromen die langs de toekomstige bebouwing op de Vlinderslag lopen en leiden tot voldoende klandizie voor een aantrekkelijke plintinvulling met belevingswaarde. Een programmering die zodanig is dat de voetganger er zin in krijgt om de plek te bezoeken en daarmee de eerste stap richting het centrum te maken. Goede plinten hebben een programma dat de bezoekers verleidt en inspireert.

- Streven naar een functiemix op de begane grond.
- Functie op hoeken zijn essentieel.
- Laat zien wat er is.

Definitie

Goed vormgegeven routes zijn stedenbouwkundig gezien duidelijk ‘gedefinieerd’ met gebouwen en bomen met een kwaliteit die het publiek in één oogopslag kan onderscheiden. De hoogte is minimaal de helft van de breedte, en er zijn aaneengesloten wanden en bomenrijen. Goede straten

zijn niet te breed door een overmaat aan verkeersareaal en hebben continuïteit in de wijze waarop bomen zijn geplant en de wanden aan weerszijden zijn gevormd. De gevels zijn zoveel mogelijk aaneengesloten.

- Bouwen in de bestaande rooilijn.
- Overgang publiek-privé, zorg voor een semi-publieke (voor) ruimte.

Transparantie

Goede routes hebben gebouwen die transparant zijn. Dat wil zeggen dat vanaf de straat te begrijpen is wat er in het pand gebeurt. Dit kan letterlijk glas (en dan zonder lamellen of afgeplakte oppervlakten) zijn, maar ook symbolisch: een klimop die over een schutting heen groeit en daardoor duidelijk maakt dat er aan de andere kant een tuin te vinden is: de schijn van de wereld achter de gevel. Hoe meer entrees een gebouw heeft, hoe beter voor de plint. Maar transparantie kan ook ontstaan door een fraaie geveltuin.

- Visueel contact tussen buiten en binnen.
- Zorgen voor een goede verlichting.
- Aantrekkelijke "window dressing".
- Veel gebruik van grote transparante gevelvlakken.
- Hoge verdiepingshoogte verplicht (min. 4 meter).
- Geen parkeren en zo min mogelijk dode plintinvullingen zoals traforuimtes, inrit parkeergarages, bergingen etc. langs de route.

Oriëntatiepunt

Om het begin en einde van de route ook stedenbouwkundig te benadrukken kan het helpen als de route een zichtlijn heeft die naar een hoger accent, een bijzonder iconografisch gebouw, leidt. In relatie met de lage bebouwing in de omgeving wordt het hoogtepunt van het gebouw beperkt tot acht lagen vanaf maaiveld. Hierbij is het belangrijk om een architectonische overgang te formuleren met de omliggende lage bebouwing. Er dient ervoor te worden gezorgd dat er voldoende afstand tot de bungalows is om bezonning en privacy te waarborgen. Voor alle overige bebouwing geldt een maximale hoogte van vijf woonlagen vanaf maaiveld. Bij bebouwing die hoger is dan de omgeving (drie verdiepingen) dient doormiddel van windtunnelonderzoek te worden aangetoond dat er geen situaties ontstaan die de verblijfskwaliteit verslechteren.

Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundig dient de nieuwe bebouwing op de locatie Vlinderslag aan te sluiten op de stedenbouwkundige structuur van Noord. Kenmerken zijn:

- Grote hoeveelheid groen
- Ontspannen opzet
- Open verkaveling
- Noord/zuid-oriëntatie
- Orthogonale verkaveling

Verbindingen

Ondanks dat de vlinderslag wordt vormgegeven als een apart gebied dient zoveel mogelijk verbinding te worden gemaakt met de aangrenzende buurten. De langzaam verkeersverbinding langs de groene hoofdstructuur vanuit Buitenoord dient tot het Stationsplein te worden gecontinueerd. Dit geldt ook

voor de groene hoofdstructuur inclusief het water. Er dient te worden aangesloten op de Kwikstraat en de Ekster zodat Binnenland met de nieuwe wijk wordt verbonden.

De calamiteitenweg naast de tunneldak dient toegankelijk te blijven. Het park op het tunneldak vormt een kwaliteit die niet optimaal toegankelijk is. Er dient minimaal een extra verbinding tussen Binnenland en het Dakpark door het Vlinderslaggebied heen te worden gecreëerd.

Architectuur

De ontwikkeling op de Vlinderslag dient qua vormgeving, materialisatie en kleur aan te sluiten op de architectuur in zijn omgeving.

Woningbouw programma

In het plangebied is maximaal ruimte voor 100 woningen. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar levensloopbestendige appartementen, in de mogelijk volgende verdeling:

- minimaal 25% sociale huurwoningen;
- middeldure huurappartementen;
- middeldure koopappartementen;
- dure koopaappartementen.

In het programma dient minimaal 25% in het sociale segment gerealiseerd te worden conform de gemeentelijke woonvisie. De sociale woningen dienen minimaal 10 jaar na oplevering in de sociale voorraad te blijven. Om de afzetbaarheid van de woningen te bevorderen is de marktpartij vrij om de overige woningtypologieën vrij in te vullen, mits deze voldoen aan de financiële randvoorwaarden. Grondgebonden woningen kunnen ook een mogelijkheid zijn.

Leefstijlen

Uit het Mentality-milieuonderzoek voor Barendrecht uit 2010 van Motivaction blijkt dat de bewoners van de wijk Binnenland, waar de locatie van de Vlinderslag onder valt, voornamelijk behoren tot de milieu's postmaterialisten en kosmopolieten. Een kenmerk van deze groep is dat zij meer idealistisch, kritisch, tolerant is en meer openstaat voor veranderingen.

Bij de benadering van nieuwe bewoners voor de Vlinderslag kan gefocused worden op de leefstijlen die gewenst zijn op deze locatie. De locatie is met name geschikt voor huishoudens die bewust kiezen voor de ov-mogelijkheden (trein/bus) van deze locatie.

Zorginstellingen

Mocht er marktbehoefte zijn voor zorginstellingen op de Vlinderslag, dan behoort dit tot de mogelijkheden.

Economische of maatschappelijke voorzieningen

Kansen zijn er om in de plinten van de nieuwbouw maatschappelijke voorzieningen of economische voorzieningen te realiseren die ten dienste zijn van de wijk, denk aan een buurtcafeetje, een ontmoetingsplek etc. Door bewoners in de wijk is aangegeven dat zo'n functie gewenst is om levendigheid in de wijk en bij het station te brengen (*Verslag bijeenkomst Centrum Noord Oost, 6 maart 2012*). Bouwkundig dient zo'n voorziening mogelijk gemaakt te worden in de nieuwe bebouwing.

Verkeer en parkeren

De locatie naast het NS station Barendrecht maakt onderdeel uit van het programma Stedenbaan (Provincie Zuid-Holland) dat zich richt op het beter benutten en versterken van bestaande steden en

dorpen en bestaande infrastructuur van het hoofdrailnet van de Zuidvleugel. Onderdeel van de Stedenbaan is het versterken van de kracht van de steden door bundeling van woningen, kantoren en voorzieningen rond de treinstations. Voor Barendrecht betekent dit dat de trein straks inplaats van vier keer, zes keer per uur stopt, waarmee voor elke bewoner in de Zuidvleugel het straks mogelijk is om de meeste plekken in deze agglomeratie binnen 45 minuten met het openbaar vervoer te bereiken.

Comform de gemeentelijke parkeernota is er een parkeernorm van 1,8 per woning, waaronder 0,8 voor bezoekersparkeren in openbaar gebied.

De huidige 16 parkeerplaatsen van de oude zwembadlocatie aan de zuidzijde vallen binnen het plangebied en zijn aan het project toe te rekenen op basis van de bezetting in de avonduren in de wijk. Om de kwaliteit van de openbare ruimte te borgen wordt er zo min mogelijk op maaiveld geparkeerd.

Dubbelgebruik van de overkapping van het spoor is onwenselijk in verband met het sluijverkeer over de overkapping. Na de realisatie van de Spoorlaan zal dit naar verwachting toenemen en zal een voorziening moeten worden gemaakt waarbij dit wordt voorkomen, zonder daarbij het gebruik van de totale parkeerruimte op de overkapping voor de reizigers te belemmeren. Als van dubbelgebruik wordt uitgegaan zal dit maar voor beperkte tijdsduur in de avond en het weekend kunnen zijn en zal een vergunningenbeleid moeten worden ingezet. Dit zal ook gevolgen hebben voor de huidige wijk.

Bestemmingsplan

Voor woningbouw ontwikkeling dient het vigerende bestemmingsplan Woongebied-Oost aangepast te worden naar de bestemming wonen. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan dienen bewoners betrokken te worden. Voorkeur gaat uit naar een gedetailleerd projectbestemmingsplan waarbij helder is welk ontwerp en welke hoogte er gerealiseerd gaat worden op de locatie.

Buitenruimte

De bomenwal in het plangebied dient gehandhaafd te blijven, vanwege het behoud van de groene uitstraling in de wijk en vanwege de aanwezigheid van schoon bouw- en sloopafval (BSA).

De bomenwal wordt door de kinderen uit de wijk als informeel speelplek gebruikt.

De invulling van een nieuwe speelplek is afhankelijk van de doelgroep en wordt op basis van maatwerk bekeken waar de nieuwe wijk behoefte aan heeft.

Minimaal 42% van het plangebied dient ingevuld te worden met groen/water (incl. de bomenwal) om ruimtelijk de kwaliteit te realiseren voor de nieuwe wijk. De toepassing van het materiaal en verharding in de buitenruimte dient te voldoen aan de standardeisen van de gemeente.

Uitgangspunt is een sobere, eenvoudige en goed vormgegeven invulling van de buitenruimte met de nadruk op groen. De hoofdstructuur van groen en water in Binnenland dient te worden voortgezet in een open parkachtige setting met eenvoudige invulling van gras en parkbomen, waarbij er meer gebruiksgroen is in plaats van kijkgroen.

Waterhuishouding

De Vlinderslag is gelegen binnen het peilgebied van Binnenland (1.85 – N.A.P.) en vormt een ontbrekende schakel om de waterhuishouding van het omringende gebied beter op orde te krijgen.

Deze locatie biedt de mogelijkheid om bestaande water elementen met elkaar te verbinden waardoor er een belangrijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt. Hierbij dient in het plan van de Vlinderslag een waterpartij te worden aangelegd welke het water in de Kwikstaart verbindt met het water van de spoorstoot. Omdat dit twee peilgebieden zijn zal er een scheiding moeten worden

aangebracht in de vorm van een stuw. Met het graven van de waterpartij wordt tevens voorzien in de eis van het Waterschap voor watercompensatie voor het aanbrengen van verhard oppervlak in het plangebied. De compensatie eis hiervoor is minimaal 10 % aan open water.

Om de waterkwaliteit en de belevingswaarde te verhogen dient een substantieel deel van de oever te worden uitgevoerd als natuurvriendelijke oever. (minimaal 30 % van de oeverlengte)

Voor het onderhoud van de watergang(en) dient in principe één zijde van de watergang openbaar te blijven, waarbij het toe te passen talud een minimale taludhelling dient te hebben van 1:3,5.

Bouw- en woonrijpmaken

Het bouw- en woonrijpmaken wordt door de gemeente uitgevoerd. In de ondergrond bevindt zich de betonconstructie van het voormalige zwembad. Deze onderheide constructie wordt door de gemeente gesloopt. De mogelijkheid is aanwezig dat de ontwikkelende partij deze constructie aanwendt als funderingsconstructie.

Particuliere eigendommen

Er is een transformator station aanwezig van Eneco Rotterdam dat behouden zal blijven. Indien de ontwikkelende partij deze wil verplaatsen is dit voor eigen rekening en risico. Een drietal kleinere percelen is in eigendom van Woonvereniging Patrimonium en moet, indien noodzakelijk, worden verworven door de ontwikkelende partij.

Duurzaamheid

In de Verkenning duurzame energieoplossingen centrumontwikkeling Barendrecht worden de volgende aanbevelingen gedaan.

- Realiseer woningen met een zogenaamd 'duurzaam casco': laag energiegebruik en klaar voor (toekomstige) duurzame energievoorziening.

In een Convenant "Verbeteren energieprestatie Nieuwbouw" met de Stadsregio zijn afspraken gemaakt om bij nieuwbouw uit te gaan van een ambitie op gebouwniveau van een totaal score GPR 7,5, met een streven naar een score van 7,1 binnen de module Energie. Daarnaast is in dit Convenant een ambitie opgenomen van EPL 8 op gebiedsniveau.

Binnen de gemeente wordt een nadere verkenning gedaan, in de vorm van een warmteplan, op het aansluiten van de centrumontwikkeling en mogelijk andere projecten op het regionale warmtenet. Voor de Vlinderslag is het een kans om hierop aan te sluiten en dit dient in de aanbesteding meegenomen te worden.

Communicatie

De bewoners dienen goed op de hoogte gehouden te worden van de laatste ontwikkelingen. Gelet op de wens van de raad om de Vlinderslag zo spoedig mogelijk te ontwikkelen, is de communicatie richting omwonenden voornamelijk informatief van aard. Het communicatieplan wordt nader opgesteld.

Planning

In de grondexploitatie is een doorlooptijd opgenomen van het project van 01-01-2013 tot 31-12-2018. De uitgiftes van de gronden vindt plaats in 2015 en 2016.

Om de omwonenden de rechtszekerheid en de helderheid te bieden wat er concreet gebouwd gaat worden in hun leefomgeving gaat de voorkeur uit naar een bestemmingsplanwijziging in de vorm van

een gedetailleerd projectbestemmingsplan. Dit is ook van belang voor het creëren van draagvlak voor de plannen. Hierin worden de ruimtelijke kaders opgenomen op basis van een concreet ontwerp/plan. Voor de planning betekent dit wel dat de procedure pas kan starten nadat er een ontwerp gereed ligt.

De globale planning ziet er als volgt uit:

Planning gedetailleerd bestemmingsplan	Periode
Vaststellen grex en PvE Vlinderslag	25 februari 2014
Vorbereiden aanbesteding	Maart 2014- september 2014
Besluitvorming aanbestedingsdocument	Oktober 2014- november 2014
Start aanbesteding- gunning	December 2014- maart 2015
Ontwerp fase	April 2015-december 2015
Start RO procedure	December 2015
Bestemmingsplan gereed	Eind 2016
Start bouw (fasering 2016,2017)	Eind 2016
Oplevering	2018/2019

Deze globale planning betekent dat de uitgiften van gronden in tijd zullen opschuiven. De gedetailleerde planning wordt nader uitgewerkt bij het voorbereiden van de aanbesteding.

Een versnellingsmogelijkheid is om op basis van een globaal bestemmingsplan de bestemmingsplanwijziging op te starten tegelijkertijd met de start van de aanbesteding. In een globaal bestemmingsplan wordt enkel de maximale hoogtes en het maximum aantal woningen opgenomen, de exacte bouwvlakken en bestemmingen worden nader in het proces ingevuld. Voor omwonenden kan een globale bestemmingsplannen teveel onzekerheden met zich meebrengen met als gevolg weerstand en daarmee langdurige procedures.

Financiën

Uitgangspunt is een kostenneutrale ontwikkeling op de Vlinderslag. Bij de vertrouwelijke behandeling van de vaststelling van de grondexploitatie wordt hier nader op ingegaan.