



Participatieverslag presentatie Beeldkwaliteitsplan Eiland van Speyk

Gehouden op woensdag 26 februari 2025

Te Kroepoekfabriek Vlaardingen

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



1. Inleiding

Dit verslag bevat een samenvatting van de informatieavond die plaats vond op **woensdag 26 februari 2025** in de Kroepoekfabriek te Vlaardingen voor de presentatie van het Beeldkwaliteitsplan aan met name de omwonenden in verband met de verdere uitwerking van de plannen inzake het bestemmingsplan en de stadsontwikkeling van het Eiland van Speyk.

De informatieavond is een initiatief van de projectontwikkelaar, Consortium Rivierzone Vlaardingen(CRV), in overleg met de gemeente Vlaardingen en de stedenbouwkundige Richard Koek, die tijdens deze avond het beeldkwaliteitsplan heeft toegelicht. De inhoud van deze presentatie door Richard Koek is als bijlage (A) aan dit verslag toegevoegd. Daarnaast waren de medewerkers van OGA-makelaars aanwezig, die verantwoordelijk is geweest voor de publicatie rondom deze avond en de organisatie van de avond zelf.

Vooruitlopend op deze avond is er een uitnodiging verzonden vanuit OGA-makelaars in overleg met CRV naar alle geïnteresseerden in hun bestand, dat sinds 2015 wordt bijgehouden. Daarnaast is de betreffende uitnodiging geplaatst op de website van de Rivierzone: www.rivierzone.com en op de website van OGA-makelaars: www.oga-makelaars.nl. De uitnodiging is tevens via een mediabedrijf huis aan huis verspreid, teneinde de omwonenden te informeren over deze presentatie. De looproute van het mediabedrijf is als bijlage bij dit verslag gevoegd (B). De aanwezigen op deze avond zijn genoteerd op een intekenlijst, zodat zij bij het vervolg direct betrokken kunnen worden. Alle overige omwonenden en geïnteresseerden zullen door OGA-makelaars via een mailing geïnformeerd worden over de aanwezigheid van deze presentatie van dit Beeldkwaliteitsplan op de website van de Rivierzone: www.rivierzone.com.

2. Presentatie beeldkwaliteitsplan door Richard Koek

Van de presentatie van het beeldkwaliteitsplan door de stedenbouwkundige Richard Koek is een geluidsopname gemaakt. Deze geluidsopname is terug te luisteren op de website van de Rivierzone: www.rivierzone.com. Van de geluidsopname is tevens een transcriptie gemaakt. Deze transcriptie is als bijlage (C) bij dit verslag gevoegd.



Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



3. Vragenronde

Aansluitend op de presentatie van het beeldkwaliteitsplan door de stedenbouwkundige Richard Koek is een vragenronde ingesteld, waarbij alle aanwezigen hun vragen konden stellen aan Richard Koek en Martin van der Laan namens CRV, de ontwikkelingscombinatie. Tijdens deze vragenronde zijn o.a. de belangrijkste gesprekspunten over beeldkwaliteit aan de orde gekomen, en kunnen we vaststellen dat er brede instemming was over het getoonde ambitieniveau.

De belangrijkste gesprekspunten op een rijtje:

- * bestemming en gebruik van de begane grond
- * beleving op straatniveau
- * toegankelijkheid en afsluitbaarheid van het binnenterrein
- * parkeren in de garage en op straat
- * hoogwateroplossing
- * gebruik door de buurt en de wijk van het park aan de rivier en de binnentuin



Van de vragenronde is een opname gemaakt en deze is terug te luisteren via de bovengenoemde link. De transcriptie van deze vragenronde is tevens in de bovengenoemde bijlage terug te vinden.

4. Conclusie

Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan bieden een solide basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied, waarbij omgevingskwaliteit, identiteit, duurzaamheid, leefbaarheid en erfgoed centraal staan.



Bijlage A

Presentatie beeldkwaliteitsplan door de stedenbouwkundige dhr. Richard Koek

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01

Eiland Van Speyk Vlaardingen



Beeldkwaliteitplan
presentatie februari 2025

Missie

Het Eiland van Speyk is een uniek gebied in de stad. De naburige Koningin Wilhelminahaven en Buitenhaven met de diverse monumentale en beeldbepalende panden en de ligging aan de Nieuwe Maas geven het gebied een bijzondere kwaliteit. Het kleinstedelijke havenkarakter en de open ligging aan de rivier zijn uitgangspunt voor de inrichting en architectuur van de toekomstige woonbuurt.

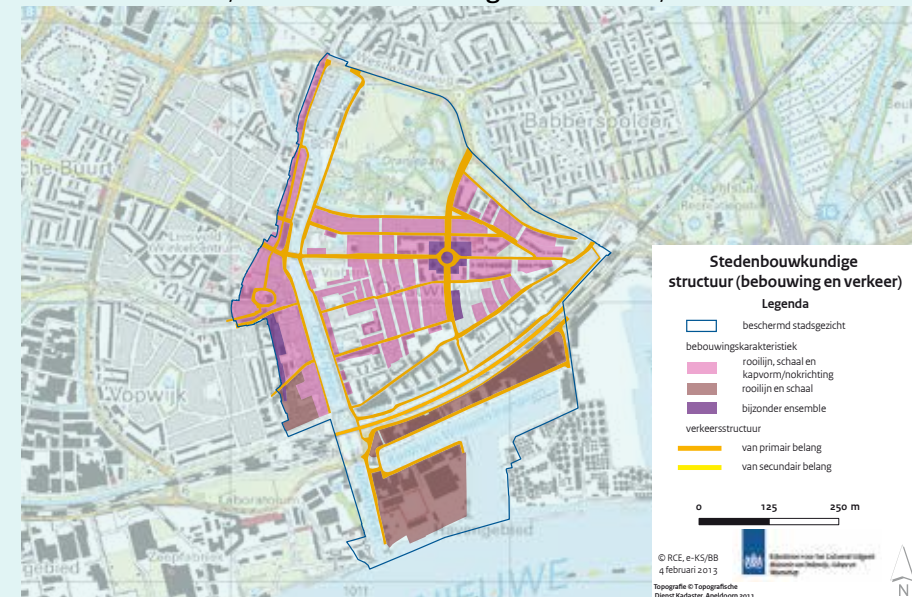
Relatie met Welstand



welstandsnota, 2012



gebiedsvisie, 2021



beschermd stadsgezicht

Beeldkwaliteitsplan



Ruimtelijk beeld situatie



Ruimtelijk beeld



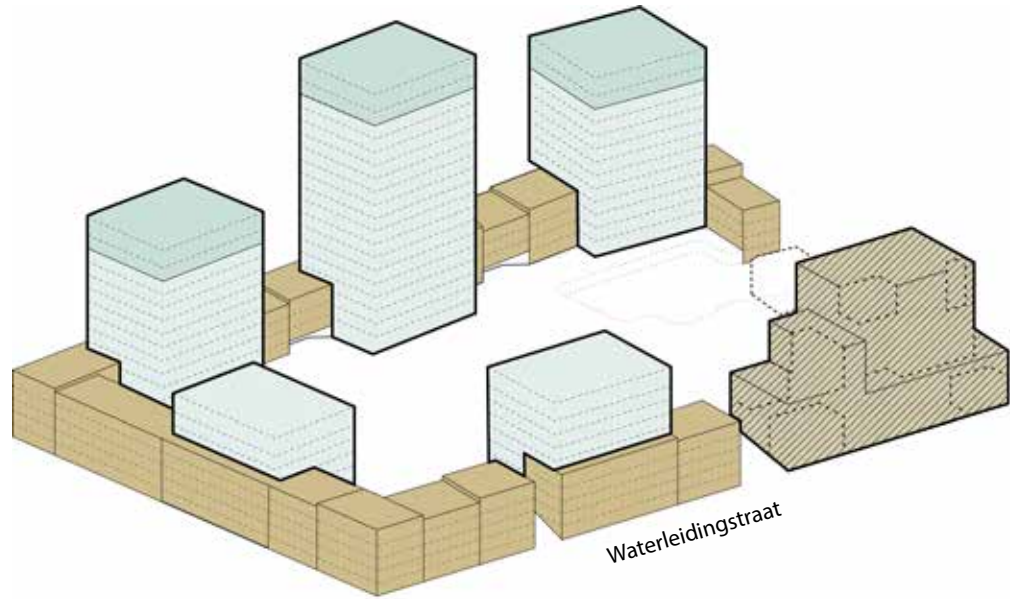
Vanaf Westhavenkade



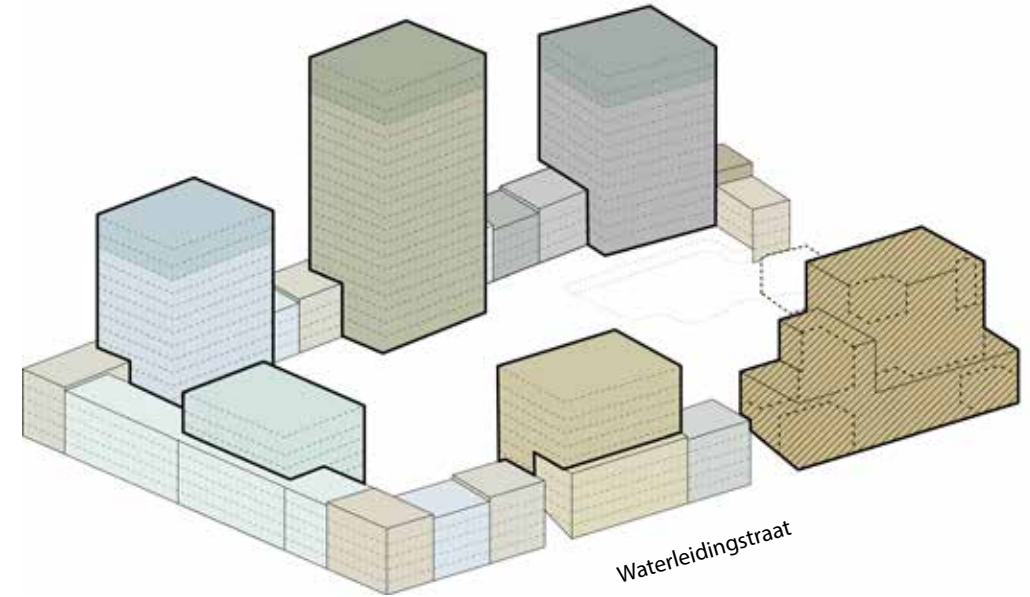
Vanaf Westhavenkade



Criteria voor architectuur

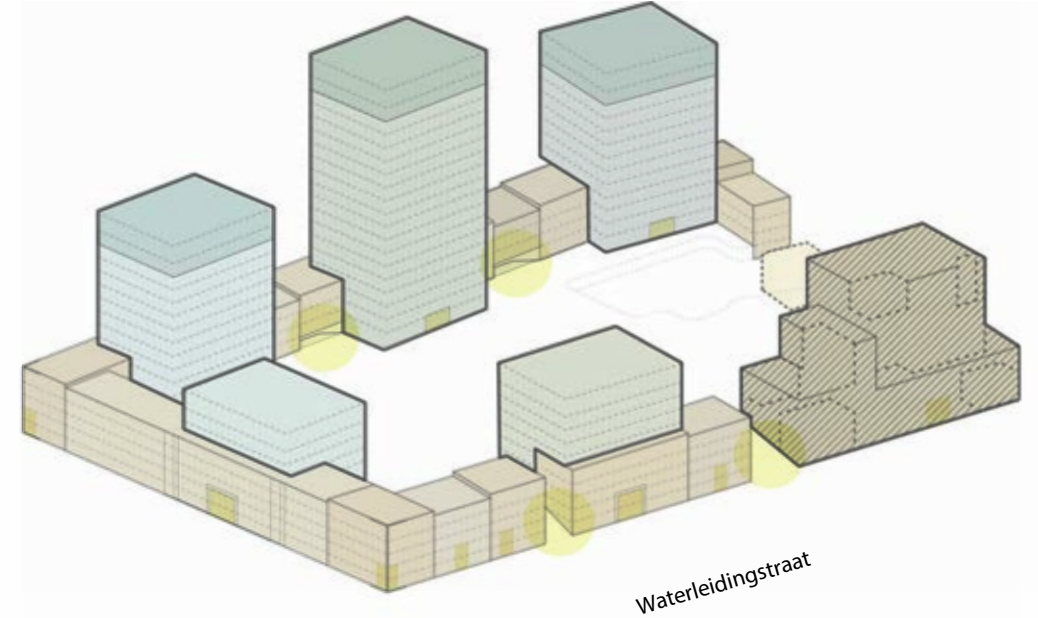
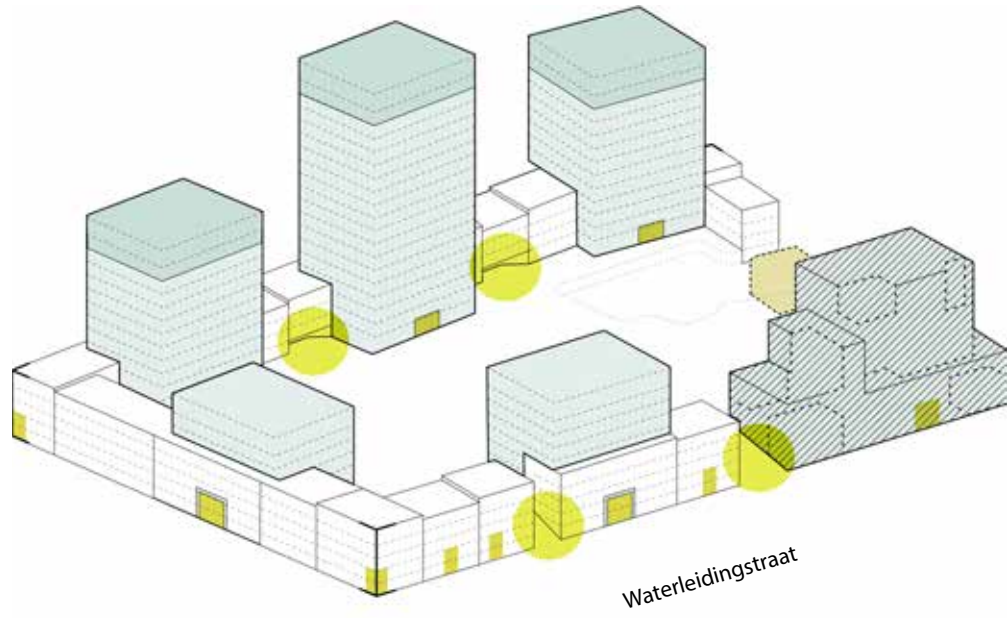


Schema: onderscheid tussen onderbouw en bovenbouw (torens) met in de drie hoogste torens de beëindiging aangegeven. Gebouw A voegt zich als geheel naar de omgeving.



Schema: kleur en materialisering verschilt per pand. In de torens worden deze doorgezet (toren en onderbouw vormen één geheel). De torens mogen een eigen identiteit hebben binnen de familie.

Criteria voor architectuur



Schema: plekken als speciale accenten:
entrees naar zowel de straat als het
binnenterrein, poorten en doorgangen,
hoeken. De witte villa is een bestaande
special.

Kernwaarde architectuur

Eiland van Speyk krijgt vorm als een groot bouwblok met een landschappelijk binnenterrein dat is gelegen op de parkeergarage. Het bouwblok is opgebouwd uit een onderlaag van verschillende panden, bevat een zestal torens van verschillende hoogte, en reageert nadrukkelijk op de vier verschillende zijden. De bouwhoogte varieert in de eerste lijn tussen vier en vijf bouwlagen. Elke gevelwand heeft één of meer openingen (poorten) naar het verhoogd gelegen binnenterrein bovenop de parkeergarage.

Criteria voor architectuur

Relatie tussen bestaande en nieuwe gebouwen

Volumes

Gevels

Onderbouw

Bovenbouw/torens

Plinten en begane grond

Speciale elementen

Materiaal en kleurstelling

Buitenruimtes

Daken

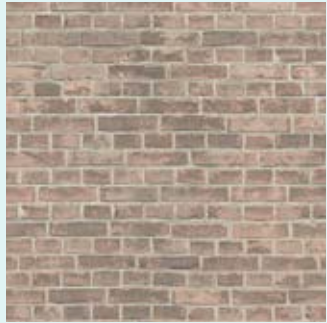
Gebouwd parkeren en binnengebied

Duurzame keuzes



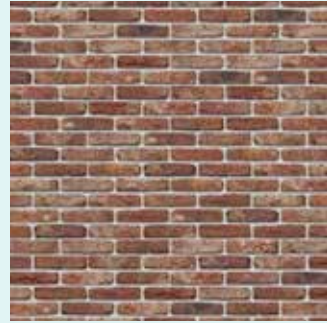
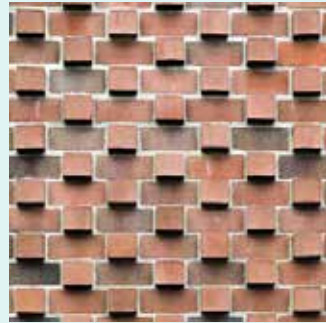
Referentiebeelden architectuur

Kleurenpalet architectuur



Baksteen

Baksteen



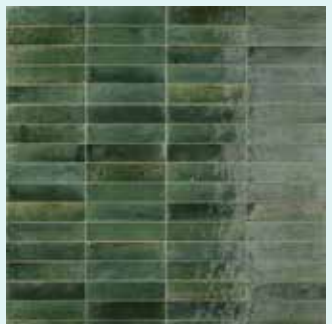
Metaal

Metaal



Accenten

Accenten



Binnentuin



Park aan de rivier



Kernwaarde landschap

De robuuste en stoere vormgeving van de openbare ruimte vormt de sterkste referentie naar het bedrijvige verleden van het Schiereiland en de naburige Koningin Wilhelminahaven. In aansluiting op de havenbekkens en kades wordt de openbare ruimte stenig gematerialiseerd met in bestrating en meubilair verwijzingen naar het visserij- en industriële verleden.

Criteria voor landschap

Hoogteverschillen

Robuuste landschapsinrichting

Bomen

Terrassen

Kunst

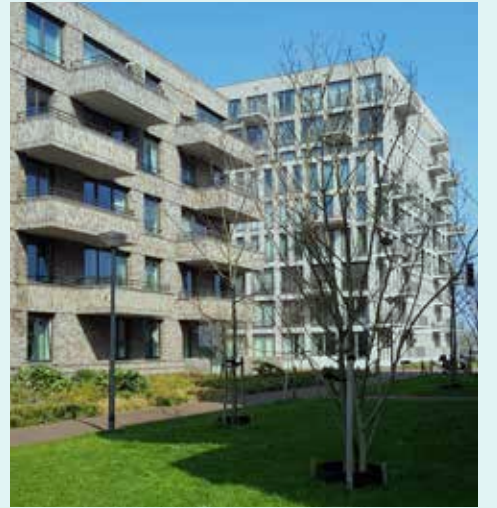
Zitranden

Schaduw en zon

Natuur en ecologie

Spelen en sporten

Waterberging



Referentiebeelden landschap





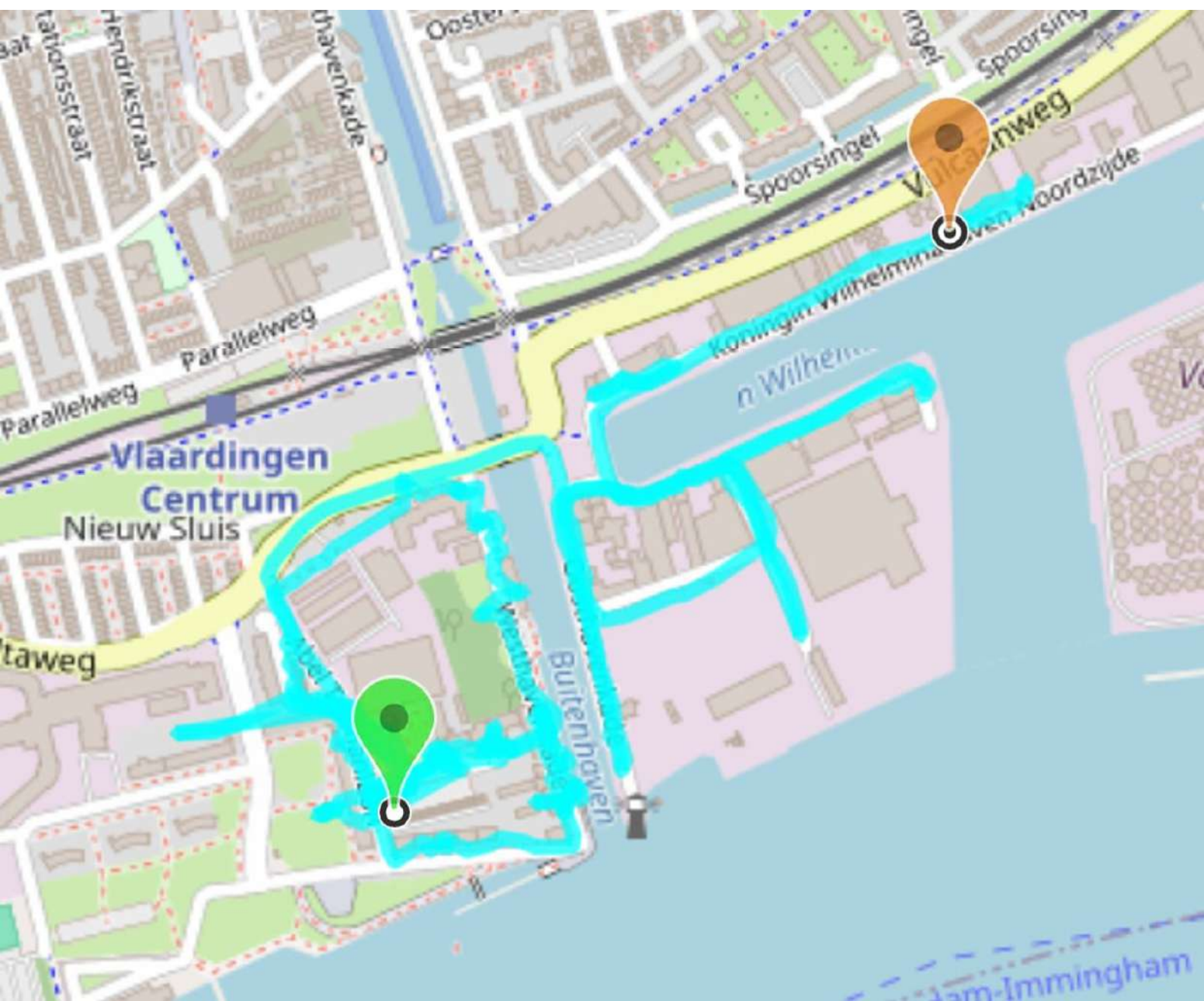
Bijlage B

Looproute verspreiding uitnodiging
presentatie beeldkwaliteitsplan door het
mediabedrijf

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01





Bijlage C

Audio-transcriptie presentatie beeldkwaliteitsplan en vragenronde

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(0:03) Als iedereen zit, we gaan er ook geen hele lange avond van maken. (0:12) We kunnen ongetwijfeld na afloop onder het genot van een borreltje wat napraten. (0:19) Mijn naam is Richard Koek, ik presenteer zo het beeldkwaliteitsplan.

(0:24) We zijn hier met meer mensen, dat zoals jullie wel gezien hebben van de gemeente en de ontwikkelaars. (0:33) Maar waar het vanavond om gaat, is niet het hele plan uitleggen, maar het beeldkwaliteitsplan. (0:39) En wat is een beeldkwaliteitsplan zal ik u vertellen, maar ook hoe verhoudt het zich tot andere documenten.

(0:45) Want het stedenbouwkundig plan, een deel van jullie zal dat ook wel herinneren. (0:50) Je moet wel een tijdje terug in je herinnering, maar herinneren dat we dat een aantal jaren geleden gepresenteerd hebben. (0:56) En daarna is er bestemmingsplan gemaakt, dat is in procedure gegaan.

(0:59) Dat heeft een hele tijd geduurd, maar uiteindelijk vastgesteld door de Raad van State ook goed gekeurd. (1:06) En dat was eigenlijk vorig jaar het moment dat je zou kunnen zeggen, nou nu kunnen we verder met bouwplanontwikkeling. (1:13) Maar bouwplanontwikkeling doe je ook met wat voor wijk willen we eigenlijk maken.

(1:20) Het stedenbouwkundig plan zegt daar wel wat over. (1:23) Ik ga straks wel iets uitleggen daarover, ook de beelden die hier staan. (1:27) Met name de beelden aan de bovenkant van de vier banners, die geven wel iets aan.

(1:35) Maar jullie weten allemaal, er zijn meer projecten in de Rivierzone, gelukkig wel. (1:40) Er zijn vast mensen hier in de zaal die al 25 jaar weten dat hier aan gewerkt wordt. (1:47) Want zo lang, 26 jaar geloof ik, als ik René Daemen zo zie.

(1:51) 1999 volgens mij is er gestart met het bedenken hiervan, Vlaardingen ligt aan de rivier, maar ook de stad zelf aan de rivier brengen. (2:01) En natuurlijk ook het ontwikkelen van dat cultureel erfgoed. (2:07) En dat heeft zelf zo zijn ups en downs gehad, heel veel gesprekken zijn er daarover geweest.

(2:14) Sommige mensen zijn wat grijzer daardoor geworden. (2:17) Maar nu is het zo ver. (2:20) En nu gaat er op allerlei plekken worden gewerkt. (2:24) Het oude Unilever terrein, district U, is het echt. (2:27) En dan gaat het ook al zichtbaar worden. (2:29) Al is het maar vooral door maquettes en visualisaties en impressies.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(2:34) We zijn in de verkoop. (2:36) En ik moet dat expres even, omdat dat hier natuurlijk ook mee te maken heeft. (2:40) Want wat we niet willen, en wat denk ik dat niemand dat wil, is dat die hele grote ontwikkeling overal alles een beetje op elkaar lijkt.

(2:51) Het zijn echt verschillende gebieden. (2:53) Dat district U heeft te maken met die geschiedenis van Unilever, met die gebouwen die er staan. (2:59) De gemeente neemt dingen daarin over.

(3:01) De omgeving van het station komt er ook nog aan. (3:04) De relatie tussen de binnenstad, het historisch gebied en de rivier via het stationsgebied wordt gemaakt. (3:13) Je krijgt ook het gebied rondom de oude haven.

(3:18) De aanhavenuitmonding. (3:21) Ook de kaders richting de binnenstad. (3:23) En dan heb je ook Eiland Van Speyk.

(3:27) Al die gebieden hebben eigenlijk een soort eigen identiteit. (3:30) Want ze verhouden zich op een verschillende manier tot het cultureel erfgoed. (3:34) Ze verhouden zich op een verschillende manier tot dat verleden.

(3:37) Maar ze verhouden zich ook op een verschillende manier tot de omgeving. (3:41) Bij het district U ligt het park voor de deur. (3:44) Dat geldt straks ook voor de omgeving van Deltahout.

(3:48) Dat gebied, Westhavenkade, wat ook nog in ontwikkeling komt. (3:53) Het stationsgebied heeft die ligging aan de dijk. (3:57) Ook natuurlijk aan de infrastructuur van de dijk en de sluis.

(4:00) Dus het is zoeken naar identiteit. (4:02) Wat voor wijk, buurt, complex architectuur wil je dan maken? (4:07) Dat heeft het denken over een beeldkwaliteitsplan bepaald. (4:12) Je zou eigenlijk kunnen zeggen, naast een stedenbouwkundig plan,

(4:15) dat moet je juridisch verankeren. (4:17) Dat is een bestemmingsplan. (4:18) En je wil het ook een kader meegeven.

(4:22) Waardoor je met architecten, wat voor soort architecten kan praten over de architectuur. (4:29) Dat moet uiteindelijk de verschijningsvorm van het gebied. (4:32) Dan moet uiteindelijk de omgevingsvergunningen, de bouwvergunningen, getoetst worden.

(4:39) Dat doet uiteindelijk de welstandscommissie. (4:41) Dat heet tegenwoordig in Nederland adviescommissie omgevingskwaliteit. (4:45) Maar bij de welstandscommissie hebben de meesten nog wel een beeld.

(4:48) Het gaat over mooi en lelijk. Het gaat over die sfeer. (4:53) Dan gaan we de wijk maken die we hebben willen.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(4:56) Dus daar ga ik het een beetje over hebben. (4:58) En dan geef ik jullie straks ook ruimschoots de tijd om vragen te stellen. (5:01) En als er vragen zijn die over het plan gaan, of over wanneer gaan we in de verkoop.

(5:06) Dan is er wel iemand anders die daar een antwoord op kan geven. (5:13) En in wat ik net vertelde zit ook een boodschap, een missie. (5:17) Het staat hier op papier.

Ik zal het even voorlezen. (5:21) Het is een uniek gebied in de stad. (5:23) Waar je dat voor alles kunt zeggen.

Maar de uniciteit zit hier natuurlijk heel erg. (5:26) De ligging aan de rivier, de grote schaal. (5:28) Dat verleden.

Het ruwe wat er zit. Het culturele erfgoed. (5:33) Dus de naburig Koningin Wilhelminahaven en de buitenhaven.

(5:36) Met de diverse monumentale en beeldbepalende panden. (5:39) En de ligging aan de Nieuwe Maas geven het gebied een bijzondere kwaliteit. (5:43) Het kleinstedelijk havenkarakter.

(5:44) En de open ligging aan de rivier. (5:46) Dat zijn uitgangspunten voor de inrichting en architectuur van de toekomstige woonbuurt. (5:50) Nou klinkt dit nog vrij algemeen.

(5:53) Dus dat gaan we proberen verdieping te geven. (5:56) Ik noemde het al. Er zit een relatie met welstand.

(5:59) Dus de Welstandsnota van Vlaardingen. (6:01) Ik neem aan dat die ook wel de komende tijd herzien gaat worden. (6:05) Want hij is al van 2012.

(6:07) En de gebiedsvisie die gemaakt is. (6:11) Nou kan ik zeggen: Wie heeft hem gelezen? (6:15) Ja, kijk. (6:16) In ieder geval één iemand anders dan een gemeenteambtenaar.

(6:20) Iemand van de gemeente. (6:21) Want die gebiedsvisie is alweer van een aantal jaren geleden. (6:24) Op de 21 alweer is die vastgesteld.

(6:26) En die zegt ook iets over die architectuur. (6:28) En die geeft ook aan dat er verschillen zijn. (6:33) In de verschillende delen van de Rivierzone.

(6:37) En we hebben te maken, dat is die grotere tekening eronder. (6:40) Met de ligging in en tegen het beschermd stadsgezicht aan. (6:45) En dat zal voor sommige mensen best wel een beetje raar zijn.

(6:49) Waarom is dit gebied beschermd stadsgezicht? (6:51) Waar zit dat dan in? (6:53) En dat is niet dat al die gebouwen nou zo beschermd zijn. (6:55) Dat zijn er ook. (6:56) Je kent een aantal Rijks- en gemeentemonumenten wel.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(7:00) Maar het gaat vooral over het verhaal van Vlaardingen. (7:03) Om dat vast te houden. (7:07) De grote schaal van het riviergebied en de kleinere schaal van de bebouwing.

(7:12) Maar ook die grote schaal van de kades. (7:14) En hoe je zelfs met groen en openbare ruimte omgaat. (7:18) Dat is allemaal vastgelegd en beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

(7:22) Het beeldkwaliteitsplan ziet er zo uit. (7:23) Daar staat een datum op. (7:25) September 2023.

(7:26) Dus hij is al een beetje oud, zou ik kunnen zeggen. (7:31) Hij is gemaakt in de fase dat het bestemmingsplan bij de Raad van State lag. (7:37) Toen is er over nagedacht hoe dat er dan uit moet gaan zien. (7:43) Het verhoudt zich tot de bestaande omgeving. (7:45) Maar ook tot het verleden. (7:48) Ik weet niet zeker.

(7:49) Maar er zou kunnen zijn dat hier foto's tussen zitten van gebouwen die er al niet meer zijn. (7:53) Dat gebeurt wel eens. (7:54) Getransformeerd worden.

(7:55) Veranderd. (7:56) Maar dit is wel een beetje die sfeer. (7:59) Als je zegt, wat staat er nou in de beschrijving van het beschermd stadsgezicht.

(8:04) Eigenlijk dit. (8:05) Beeld van groot en klein. (8:08) Veel variatie. (8:11) Zichtbaar werklandschap. (8:14) Materialen die, traditionele materialen, maar wel groot gebruikt. (8:18) Maar ook gewoon detail. (8:19) De kleurstelling. (8:21) Met name dat wit dat ook in het gebied zit. (8:23) Dat is echt kenmerkend.

(8:25) Het stedenbouwkundig plan dat gemaakt is. (8:27) Dat is in 2021 ongeveer voltooid. (8:31) En toen ook met een deel van jullie ongetwijfeld besproken.

(8:35) Dat is deze plattegrond. (8:37) Wat er niet al te veel voor toe ligt. (8:39) Hij is hier geprojecteerd over de bestaande situatie heen. (8:42) Of een luchtfoto van een bestaande situatie heen. (8:46) Op een gegeven moment. (8:48) Maar het stedenbouwkundig plan bestaat eigenlijk uit een groot bouwblok.

(8:51) Echt wel heel groot hoor. (8:52) 1,5 hectare. (8:55) Dus daar zouden ook dik twee voetbalvelden op passen.

(8:58) Met een heel groot binnenterrein dat groen wordt. (9:02) Daar zit een parkeergarage onder. (9:04) Een randbebouwing van een aantal lagen hoog.

(9:06) Zodat de binnentuin geluidsluw is. (9:10) Dus dat je het geluid uit de omgeving weg filtert. (9:14) En daar echt een stuk natuur kan maken.



(9:17) Natuur op een dak. (9:18) Dat komt straks nog wel aan de orde. (9:19) Want dat is ook onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. (9:21) En er zijn een zes tal torens. (9:23) Van verschillende hoogte. (9:25) Aan de rivier de hoogste. (9:27) Ook vrij logisch. (9:28) Ook om te voorkomen dat de schaduw over de bebouwing. (9:32) Waar we nu zitten in dit gebied, valt. (9:37) Een paar heel snelle schetsen die toen ook al gemaakt zijn. (9:40) Zoals deze hier aangeven. (9:43) Dat hoogtespel ook. (9:44) Dat de torens niet alle drie hetzelfde zijn. (9:46) Net zoals in de Boompjes te Rotterdam. (9:48) Met drie torens precies hetzelfde. (9:50) Inmiddels staan er al veel meer. (9:51) En ook in Rotterdam. (9:53) Maar drie veel verschillende hoogten. (9:55) En misschien ook wel van verschillende typologie. (9:58) Voor verschillende doelgroepen. (9:59) Zodat niet alle woningen hetzelfde zijn. (10:02) Met die lagere bebouwing. (10:04) Duidelijke hoeken. (10:05) Waar ook voorzieningen kunnen zitten. (10:06) Op de begane grond. (10:08) Voorzieningen. (10:09) Dat kan iets met. (10:12) Het kan horeca zijn. (10:14) Er komen geen winkels. (10:15) Daarvoor zijn er te weinig inwoners. (10:17) Maar je zou wel bijvoorbeeld ontmoetingsruimtes. (10:20) Tot aan kleine maakbedrijfjes. (10:23) Zoals fietsenmakers. (10:25) Zou er wel allemaal in gehuisvest kunnen worden. (10:29) Beide beelden zijn vanaf de Westhavenkade. (10:32) Dus vanaf de andere kant ongeveer. (10:34) Het gebouw. (10:35) De massa die je rechts ziet. (10:37) Dat is de massa van de Pelmolen. (10:40) Dat geeft ook een beetje die ruimte aan. (10:44) Zoals ik net zei. (10:45) Die grote en kleine schaal die bij elkaar komen. (10:48) De bebouwing in die stedelijke laag. (10:51) Of hier aan vijf lagen. (10:53) Die past bij zijn omgeving. (10:54) Maar ook de grotere industriegebouwen. (10:58) Hebben ook een beetje die maat rondom de KW haven. (11:03) En daar komen dan een aantal woontorens bovenuit. (11:08) Uit dat stedenbouwkundig plan. (11:09) En uit die lezing van de omgeving. (11:12) Hebben we een aantal criteria voor architectuur. (11:13) Want wat we niet willen is opschrijven. (11:16) Het is tegen een architect zeggen. (11:17) Zo moet het.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(11:18) Want dat is en niet zo aardig voor architecten. (11:21) Die moeten ook wat hun eigen creativiteit gebruiken. (11:25) Maar het is ook een plan wat met de tijd mee moet.

(11:26) Ook dat beeldkwaliteitsplan is niet voor twee jaar. (11:29) Dat is zelfs als de ontwikkeling heel snel gaat. (11:31) Dan moet dat beeldkwaliteitsplan langer mee kunnen.

(11:33) Ook om aan de bewoners te vertellen. (11:35) Waar woont u eigenlijk? (11:36) In wat voor gebied? (11:37) Wat verhaal zit daarachter? (11:39) Dus we hebben een aantal criteria. (11:41) Dit wordt natuurlijk uitgebreid beschreven in het boekje.

(11:45) Maar waarin we hebben gezegd. (11:47) Het zijn drie schema's die daarnaast zijn samengevoegd. (11:51) Dat die onderbouw.

(11:53) Die stedelijke laag. (11:55) Dat is eigenlijk de laag waar je als voetganger. (11:57) Als je er langs loopt.

(11:59) Het meeste contact mee hebt. (12:00) Met de onderste vier, vijf lagen. (12:02) Kan je ook nog met mensen praten.

(12:03) Kan je zien. (12:04) En kan je elkaar herkennen. (12:06) Daarboven heb je. Wordt het.

(12:08) Je zou kunnen zeggen anoniemer. (12:10) Maar dan hebben die gebouwen ook veel meer te maken. (12:12) Met die grote schaal van het landschap.

(12:14) Van dat uitzicht over de rivier. (12:16) Dus er is een verschil in. (12:17) En dat kan zich uiten in de vorm.

(12:19) De mate van abstractie. (12:21) Of hoe buitenruimtes zitten. (12:23) Zoals balkons.

(12:25) Ook in de materialisering. (12:27) En die onderste laag hebben veel meer. (12:28) Dat je het kan aanraken.

(12:29) Die bovenste laag veel minder. (12:31) Je ziet steeds bij alle plaatjes rechts. (12:35) Een gearceerd gebouw.

(12:37) Waarvan we steeds hebben gezegd. (12:38) Dat is een soort special. (12:38) Die staat op de hoek van de Waterleidingstraat.

(12:43) En de Oost-Havenkade. (12:46) Eigenlijk tegenover de bierbouwer. (12:47) Voor iedereen wat anders.

(12:49) Dan weet je dat meteen. (12:50) Een gebouw waar heel veel bij elkaar komt. (12:52) Want er zit ook die relatie naar de Oost-Havenkade.

(12:55) Waar de meeste mensen langs zullen komen. (12:58) Waar de witte villa staat. (13:00) Maar ook een gebouw dat een bijzondere invulling zou kunnen krijgen.



(13:03) Die zou dus als een special ontworpen kunnen worden. Net een beetje meer afwijkend. (13:08) Zoals in het gebied meer gebouwen voorkomen. (13:11) Die in de toon passen.

(13:13) En toch net iets anders zijn. (13:15) Het tweede plaatje rechts. (13:17) Geeft aan dat het wel verschillende gebouwen zijn.

(13:20) Het is niet één architectuur. (13:24) Zoals eigenlijk ook in het hele havengebied. (13:27) Een heel groot verschil is tussen kleine en grote schaal.

(13:29) Kijk naar de bebouwing rondom de KW-haven. (13:31) Maar ook de bebouwing richting het centrum. (13:34) Je hebt grote en kleine panden.

(13:36) Maar het zijn wel panden. (13:37) Het zijn dus geen grote gebouwen horizontaal. (13:40) Met pandjes, gebouwtjes er bovenop.

(13:41) Nee, het zijn hele gebouwen. (13:43) Dus een toren is een toren die op de grond staat. (13:47) Die heeft dus wel die twee identiteiten.

(13:49) Van de onderste vier, vijf lagen. (13:51) Die dus aanraakbaar zijn. (13:54) En wat abstracter.

(13:55) Maar het zijn wel enkele gebouwen. (13:57) Dus je zou kunnen zien. (13:59) Ik ben vergeten hoeveel het er waren.

(14:02) Het zijn een stuk of vijftien gebouwen. (14:04) Of dat vijftien architecten worden, dat betwijfel ik. (14:07) Want dat is niet te besturen.

(14:09) Als opdrachtgever niet. (14:10) Maar ook als gehele begeleiding niet. (14:15) Maar ik heb ook echt wel geadviseerd tegen de ontwikkelaars.

(14:19) Om meerdere architecten in te schakelen. (14:21) Om die verschillen ook te kunnen krijgen. (14:23) En het derde is.

(14:25) En dat heeft ook met die begane grond te maken. (14:28) Er moet wat te beleven zijn. (14:30) Het is niet dat het merendeel van het programma van dit project is wonen.

(14:35) Maar op de begane grond moeten er ook dingen zijn. (14:36) Waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. (14:38) Er komen een heleboel fietsenstallingen.

(14:40) Want er komen een heleboel mensen te wonen. (14:44) Wat zal dat zijn, zo'n 2000 fietsen. (14:46) In verschillende stallingen.

(14:47) En dat moet niet allemaal weggestopt zijn. (14:49) Dat was in het verleden best wel zo'n opgave. (14:52) Ergens nog wat betonruimte waar het wat donker was.

(14:56) En daar werden de fietsen neergezet. (14:57) Nee, dat is een volwaardige opgave. (15:00) Maar ook bijvoorbeeld een ruimte met een pakketwand.



(15:03) Of waar we de logistiek doen. (15:05) Het afleveren van goederen. (15:07) Want ja, je kan hier niet overal met busjes en auto's voor de deur komen.

(15:10) Dus die begane grond. (15:12) Die heeft een hele belangrijke relatie tussen binnen en buiten. (15:15) Voor mensen om elkaar te ontmoeten.

(15:18) Maar er zitten ook nog een aantal poorten in. (15:20) Want dat binnenterrein is publiek toegankelijk. (15:23) Of het s 'nachts wordt afgesloten.

(15:25) Ik zou dat wel aanraden. (15:27) Al is het maar voor van wie is het eigenlijk. (15:32) Maar dat het wel overdag een onderdeel van de beleving vormt.

(15:36) En dat je er ook doorheen kan lopen. (15:38) In plaats van omheen lopen. (15:39) Dus al die gele vlekken.

(15:42) Dat zijn er best wel veel. (15:43) Dat zijn allemaal plekken met aandacht. (15:44) Dus alle entrees van gebouwen.

(15:46) Dat zijn niet alleen maar deuren. (15:47) Dat zijn royale ontvangstruimtes. (15:49) Waar de brievenbussen natuurlijk zitten.

(15:51) Dus dat is echt een belangrijk aspect. (15:54) Die drie aspecten. (15:56) Die worden in de eerste materia uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.

(16:00) En bij elkaar. (16:00) Als je het over elkaar heen projecteert. (16:02) Dan heb je het vierde plaatje.

(16:05) Ik noemde het al een beetje. (16:07) Een beeldkwaliteitsplan is niet een bijbel. (16:09) Of een dictaat.

(16:10) Zo moet het. (16:11) Maar een document voor het gesprek met architecten. (16:15) Opdrachtgevers.

(16:17) Er komen ongetwijfeld ook andere beleggers. (16:20) Of corporaties die delen afnemen. (16:22) Misschien komen er zelfs ook koopwoningen.

(16:24) Dus het is ook een element om het gesprek met de toekomstige bewoners. (16:31) En gebruikers. (16:32) En eigenaren te voeren.

(16:34) Er zit wel een kernwaarde in de architectuur. (16:37) Eigenlijk heb ik het meeste al wel gezegd. (16:40) Maar dat grote bouwblok.

(16:41) Dat landschappelijke binnenterrein. (16:43) Gelegen op die parkeergarage. (16:45) Een onderlaag van verschillende panden.

(16:46) Zestal torens van verschillende hoogte. (16:49) Nadrukkelijk reagerend op de vier verschillende zijden. (16:51) Dat is misschien nog het minste toegelicht.

(16:54) Je hebt het deel aan de Oost-Havenkade. (16:56) Met diepe kant. (16:57) Je hebt de zijde aan de rivier.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(16:59) Met een park voor de deur. (17:00) Je hebt de zijde aan de Waterleidingstraat. (17:02) Dat zijn twee verschillende kanten. (17:04) Die allebei toevallig Waterleidingstraat heten. (17:06) Waar je veel meer die aantakking hebt op het bouwblok. (17:09) Waar we nu ook in zitten. (17:11) Waar de Kroepoekfabriek ook een deel van uitmaakt. (17:14) Waar de bouwhoogte varieert. (17:15) Vier of vijf lagen. (17:17) En dan die meerdere openingen en poorten naar dat binnenterrein. (17:22) Die criteria worden uitgewerkt in deze aspecten. (17:25) Een aantal heb ik al genoemd. (17:26) Hoe staat het op de grond? (17:27) Hoe gaat het met die logistiek? (17:29) Hoe gaat het met daken? (17:31) Ik wil die onderste nog een beetje toelichten. (17:34) Duurzame keuzes. (17:36) Want we bouwen hier wel voor de toekomst. (17:38) En jullie zullen allemaal ook... (17:42) Het weleens nu en dan in de krant lezen dat als we het niet goed doen... (17:45) het ook niet goed gaat krijgen in dit land. (17:47) Dus je moet ook naar nieuwe materialen. (17:50) En dat is hier best wel lastig. (17:52) Want het klimaat is hier wel een beetje weerbarstig. (17:54) Met de wind en de rivier en dergelijke. (17:57) Maar het betekent niet dat alle gebouwen... (18:01) traditionele materialen hebben. (18:02) Ze zullen zeker niet helemaal van beton of helemaal van glas worden. (18:05) Dus duurzame keuzes hebben ook te maken met het aspect van de architecten. (18:10) Over welke materialen pas je nou precies toe. (18:12) Al deze criteria worden in het beeldkwaliteitsplan toegelicht en uitgelegd. (18:18) Deze beelden staan er ook allemaal in. (18:20) Maar dan met een kleine toelichting per beeld. (18:23) Als we een beeld krijgen, waar denken we dan aan? (18:30) Wit denken we aan. (18:32) En daar zitten een aantal dingen in. (18:34) Zoals de toch best wel baksteen als een soort basismateriaal. (18:39) Maar ook dat niet alle balkons alleen maar plankjes zijn die eruit hangen. (18:44) Maar dat die onderdeel van de architectuur uitmaken. (18:47) Dat je bijzondere ritmes krijgt in de gevels. (18:51) Dat de diepte van de gevel ook een rol speelt. (18:56) Hoe het gebouw op de grond staat. (18:58) De overgang openbaar privé. Hoe je groen erin kan gebruiken. (19:02) Je ziet hier we hebben nergens groen op de gebouwen. (19:04) Dat leek ons in dit gebied ook niet zo verstandig.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(19:07) Want daar waait het gewoon te hard voor. (19:09) Maar groen komt zo meteen nog wel aan de orde. (19:12) Dit bij elkaar zou een soort palet kunnen zijn.

(19:15) Samen met deze. En dat heeft met kleur te maken. (19:18) En dat is natuurlijk wel heel doelbewust gedaan.

(19:21) Om ook dat verschil met District U. (19:26) Waarin de materialen en kleuren lichter zijn. (19:29) Dit totale beeld is wel het beeld dat bij de haven past. (19:33) En tegelijkertijd toch wel van nu is.

(19:35) En ook een woonidentiteit heeft. (19:37) Natuurlijk kan je in een pakhuis ook wonen. (19:39) Dat geeft de Pelmolen al 25 jaar aan.

(19:44) Maar het beeld moet wel dat van het woongebied zijn. (19:49) Dus dat over de architectuur. (19:51) En dan het deel over de binnentuin.

Die is groot. (19:54) Dit is niet een plaatje van kijk eens hoe geweldig. (19:56) Nee het is groot.

(19:58) Bijna een hectare binnenterrein. (20:01) Dus dat is ook een plek waar gespeeld kan worden. (20:03) Waar natuur kan zijn.

(20:04) Waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. (20:05) Waar je op het gras kan liggen. (20:07) Ik denk niet gevoetbald.

(20:09) Daar is het dan niet geschikt voor. (20:11) Maar echt als ontmoetingsruimte. (20:13) Als een plek die je in de omgeving niet zomaar kent.

(20:17) Daarnaast heb je het Maaspark. (20:20) Dat nog een schaal groter is. (20:22) Het is echt een plek voor de bewoners.

(20:26) 600 of 500 of 600 woningen. (20:29) Dat aantal zal nog definitief wel duidelijk worden. (20:34) Maar dan heb je het misschien wel over zo'n 1200 tot 1500 inwoners.

(20:37) Het is best wel mooi dat die hier heel veel ruimte hebben. (20:41) En de andere ruimte is het park aan de rivier. (20:44) Dat klinkt als park heel wat.

(20:46) Het is 40 meter diep. (20:47) Het is de breedte van het bouwblok. (20:50) En misschien in de toekomst per Kreber door naar de andere punt.

(20:53) Maar het is wel een plek waar je een keer kan uitwaaien. (20:56) Waar de ruigte is aan de rivier. (20:59) En die hoort er ook echt bij.

(21:00) Dus dat samenspel tussen landschap en gebouw. Gebouwen (21:03) Meteen mee te nemen. (21:06) En die kernwaarde van het landschap.



(21:09) En dat is ook onderdeel van het beeldkwaliteitsplan. (21:11) Is de robuuste en stoere vormgeving van de openbare ruimte. (21:14) De sterke referentie naar het bedrijvige verleden.

(21:20) In de aansluiting op de havenbekkens en kades. (21:22) Wordt de openbare ruimte stenig gematerialiseerd. (21:24) Met in de bestrating en meubilair verwijzingen.

(21:26) Naar de visserij en het industriële verleden. (21:29) En de openbare ruimte zijn dus die bestrating die ik net noemde. (21:32) En daar word het aangesloten op de omgeving.

(21:34) Ik weet niet wie van jullie bij de presentaties ook van de andere zijde. (21:40) De westzijde van de buitenhaven zijn geweest. (21:43) Maar daar sluit het natuurlijk wel op aan.

(21:45) En ook hier criteria gemaakt. (21:48) Is een aantal dingen die met hoogteverschillen te maken hebben. (21:50) Dat de binnentuin ligt hoger dan de straat.

(21:54) Dingen die met terrassen. (21:55) De overgangen openbaar en privé te maken hebben. (21:57) Maar ook de ecologische natuurwaarde.

(22:00) Hoe je die toch kan maken. (22:00) Terwijl het belangrijke deel van de buitenruimte op een dak ligt. (22:07) En ook daar even een collage van beelden.

(22:09) Om een beetje de indruk te geven waar aan gedacht wordt. (22:13) Natuurlijk alles moet nog ontworpen worden. (22:15) En ook hier geldt een landschapsarchitect.

(22:17) Dat zal niet een serie zijn. (22:19) Ik bedoel je krijgt één landschapsarchitect voor dit project. (22:22) Maar om dat meteen mee te nemen.

(22:24) Juist die wisselwerking tussen architecten en landschapsarchitecten. (22:27) Moet het project echt gaan vormgeven. (22:30) En dan eindig ik even met dit plaatje.

(22:32) Wat een abstracte versie is van degene die je hierboven ziet. (22:35) Maar die het eigenlijk heel sterk aangeeft. (22:37) Het park aan de voorkant is hier wit gelaten.

(22:40) De openbare ruimte. (22:41) Het park, de daktuin in het binnenterrein is aangegeven. (22:45) En misschien heb ik één ding dan niet genoemd.

(22:47) En dat is natuurlijk ook eentje waar het beeldkwaliteitsplan niet over gaat. (22:49) En dat is de restauratie en behoud van de witte villa. (22:53) Dat is wel een onderdeel van de landschapsarchitectuur.



(22:56) Dat wordt wel meegenomen. (22:57) Maar de villa zelf, die behoort eigenlijk al. (23:00) Hij is al beschermd.

(23:02) En die wordt voorgoed beschermd, zoals gezegd. (23:04) En tot zover de toelichting. (23:07)

En dan is het nu tijd voor vragen.

(23:13) Mag ik een vraag stellen. Ja, natuurlijk. (23:14) Je had het net over koop. (23:16) Mijn vraag gaat over huur.

(23:20) Is het over het algemeen huur of niet? (23:24) Dat is net een vraag die niet in het beeldkwaliteitsplan komt. (23:29) Maar je had het over. Ja dat klopt. Omdat het gaat over het gesprek met de toekomstige eigenaren van gebouwen. (23:33) Ja, een belangrijk deel van het project zal ook huur zijn. (23:40) Gaat dat met de woningcorporatie? (23:43) Die moet dan Martin maar beantwoorden. Mijn naam is Martin van der Laan. (23:45) Ik ben vertegenwoordiger namens de Ontwikkelingscombinatie CRV. (23:49) Even terugkomende op de vraag.

(23:52) Ja, wij zijn op dit moment wel in overleg met de woningcoöperatie. (23:55) Maar om nu al te zeggen, wat gaat daar komen. (23:58) Dat is een hele moeilijke.

(23:59) Maar onze doelstelling zal wel zijn dat er zowel huurappartementen gaan komen. (24:04) Ook koopappartementen. (24:05) De doelstelling zal ook zijn om te kijken of er tot een goedkope huur, zeker sociale huur, kunnen komen.

(24:14) Ik heb dan nog een vraag over de binnentuin misschien. (24:17) Dat heeft misschien niet met dat beeldkwaliteitsplan te maken. (24:19) Dat is ook een vraag.

(24:20) Maar over dat onderhoud. (24:21) Ligt dat bij de bewoners of ligt dat bij de vve? (24:23) De binnentuin is straks bij de bewoners, bij de vereniging van eigenaren. (24:31) Het zal een vereniging van eigenaren voor de daktuin zijn.

(24:35) Mijn eigen ervaring met dit soort projecten is dat je een VVE voor de garage krijgt. (24:42) We hebben de garage met alles wat in de begane grond zit. (24:44) Ook de fietsenstallingen.

(24:45) Een VVE voor de daktuin. (24:48) En verschillende VVE's per gebouw onderdeel. (24:51) Dat is een hele mooie klus voor een notaris.

(24:54) Het onderhoud van de daktuin zal inderdaad dan bij de VVE liggen. (25:01) Als alles klaar is, kan je als bewoners natuurlijk zeggen, we gaan het onderhoud zelf doen. (25:07) Maar dat gaat nog even duren.



(25:11) Meneer, ik zie daar toevallig, dat je daar een brug hebt neer gezet. (25:15) Bij de waterlijn is dat. (25:22) Maar met de intocht met Sinterklaas dan? (25:27) Dat is een goeie. Die kan open, dat sowieso (25:41) Ik noemde net. Er wordt nu gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor de openbare ruimte. (25:46) Dat verhaal van de brug hoort erbij. (25:49) Die brug is natuurlijk een te openen brug.

(25:51) Zoals de sluis ook open kan. (25:52) En het gebruik van de Oosten Westhavenkade. (25:58) En ook de manier waarop we met hoogwater omgaan.

(26:04) Er zijn al presentaties over geweest. (26:06) Dat valt een beetje buiten dit project. (26:08) Maar de kades worden echt. Dat blijven kades. (26:11) Er komt wel meer groen op. (26:13) Zowel voor Sinterklaas of wat dan ook aan gebruik van de kades. (26:17) Dat zal echt wel gaan veranderen.

(26:18) Maar dat wordt meegenomen in de ontwerpen. (26:20) Ik weet niet precies hoe ver ze nu zijn. (26:22) Maar volgens mij het schetsontwerp is in de maak. En de vuurtoren, waar blijft die? De vuurtoren die nu op het strandje staat?

(26:30) Dat is een goeie vraag. (26:32) Die is in ieder geval niet van de ontwikkelaars. (26:34) Ik weet niet eens of die van de gemeente is.

(26:36) Nee, ook niet. (26:37) Hij zou best een plek in het gebied kunnen krijgen. (26:41) Dat is een goeie vraag.

(26:42) Die moeten we opschrijven. (26:43) Want hij hoort ook niet precies in het beeldkwaliteitsplan. (26:45) Maar we vinden het wel terecht.

(26:47) Hij zou natuurlijk in het park aan de voorkant kunnen komen. (26:49) Hij zou ook in de binnentuin. (26:51) Maar dan wordt hij geprivatiseerd.

(26:54) We noteren alles. (26:55) Er komt ook een verslag. (26:57) Dus ik vind het wel een goeie.

(26:59) Ik heb ook een vraagje. (27:01) De bebouwing ten noorden van dit project. (27:08) Is het de bedoeling dat dat zo in grote lijnen blijft? (27:09) Of wordt dat ook verder ontwikkeld? (27:11) Moet dat tegen de vlakte? (27:13) Ik denk van niet.

(27:14) Omdat het karakter gehandhaafd moet worden in de plannen. (27:20) Er zit nog een stukje... (27:23) Nu vind ik het een stukje onbewoonde wereld hier. (27:25) Tenzij je hier een keer moet zijn.

(27:26) Op het moment dat je daar een brug kan maken ten noorden van dit project. (27:31) Het maakt het iets minder een onbewoonde wereld. (27:35) Ten noorden ervan. (27:36) Dat is dit gebied.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(27:37) Waar ook De Jonge zit. (27:39) Dat wordt ontwikkeld ook in de toekomst. (27:41) Het ontwikkelt allemaal mee.

(27:44) Ook hier praat ik een beetje... (27:45) buiten het kader van dit project. (27:47) Maar ook de hele omgeving. (27:50) Van de kw-haven. (27:52) De omgeving van de oude haven. (27:54) De manier waarop het met hoogwater omgaat. (27:56) Het betekent wel een totale gebiedsontwikkeling.

(27:58) Maar als er echt vragen zijn, straks... (28:00) Er zijn een paar gemeenteambtenaren... (28:04) gemeentevertegenwoordigers aanwezig. Daar kan je het beter aan vragen. (28:05) Het gaat ook over het tijdpad. (28:08) Dan in grote lijnen, hoe zit dat? (28:10) René, wil je het nu al zeggen? (28:11) We beginnen over twee jaar.

(28:13) We beginnen volgend jaar. (28:16) Het eerste tijdpad van dit project. (28:18) Dat kan Martin hier toelichten.

(28:20) Even kijkend naar dit project. (28:24) Zodra we dit plan... (28:25) zeg maar de opmerkingen hebben verwerkt. (28:27) In het bkp zal het, dan zal het bkp (28:29) richting de Raad gaan.

(28:31) Dan zal die vastgesteld moeten worden. (28:33) Als ik daar even naar kijk. (28:34) Naar de tijdsprocedure. Dan praat je over ongeveer, wat zal het zijn.

(28:37) Net voor de bouwvakantie... (28:39) zal die zo'n beetje vastgesteld worden. (28:42) Na de vaststelling... (28:43) zullen wij met de architecten... (28:45) in het vat gaan. (28:46) Wat Richard net uitgelegd heeft.

(28:49) Voordat alle stukken gereed zijn... (28:51) voor de omgevingsvergunningaanvraag (28:53) met alles erop en eraan verwacht ik eigenlijk... (28:54) minimaal eind van het jaar. (28:56) Dan zullen we de aanvraag... (28:58) indienen bij de omgevingsvergunning. (29:00) Dan praat je ook gauw weer over een periode van... (29:02) twee, drie maanden.

(29:04) Dus ik denk dat de mogelijke start verkoop... (29:06) zal net voor de bouwvakantie... (29:09) volgend jaar zijn. (29:14) Dat is start verkoop, maar niet de bouw. Nee, nee. Afhankelijk van de verkoop. (29:16) Dat is wel een beetje afhankelijk van... (29:17) hoe de verkoop zal gaan.

(29:18) Gaan we met een belegger om tafel... (29:21) die ik zeg eens even één toren zal afnemen. (29:23) Dan wordt het natuurlijk al... (29:24) een kortere procedure. (29:32) Maar stel dat dat allemaal vlot gaat, dan moet je ook wel van dat hoogwatergebeuren af zijn. Daar hebben we een afspraak... (29:33) met de gemeente voor uiteraard..

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(29:35) Wij mogen pas de woningen opleveren... (29:37) op het moment dat het hoogwater ook gereed is. De oplossing daarvoor (29:40) Opleveren? Starten met bouwen? (29:41) Nee, Starten met bouwen is niet relevant. Nee, dat zou wel kunnen. (29:44) Het gaat er alleen maar om... (29:45) op het moment dat de bewoners... (29:47) daar daadwerkelijk wel gaan wonen.

(29:48) Dan moet de hoogwateroplossingen geregeld zijn. (29:51) Maar als je aan het bouwen bent... (29:52) dan kan je ook problemen hebben, als het blank staat (29:54) Dat maakt het zeker makkelijker.

(29:56) Dat klopt, maar op zich is dat niet relevant.

U zegt ook, er komen ook sociale huurwoningen. (0:04) Laten we even rustig aan, even één voor één dat, zeg maar. (0:07) U zegt, er komen ook sociale huurwoningen.

(0:10) Nou, we zijn op dit moment in overleg met de woningcoöperatie om te kijken of we tot over... (0:14) En met welke coöperaties zijn dat als ik vragen mag? (0:16) Er zijn er maar twee. (0:17) Er zijn er maar twee in Vlaardingen. (0:19) O, dat is de Samenwerkingen en Waterweg Wonen? (0:21) Ja.

(0:22) Oké. (0:22) Dank u. Dan weet ik genoeg. (0:24) Oké. (0:26) Mag ik stellen dat bijvoorbeeld, een beetje ruim genomen, dat je er over vier jaar kan wonen? (0:33) Ja, dat is wel een deel afhankelijk van de verkoop uiteraard.

(0:37) Maar bij een positieve verkoop, ja, dan is dat... (0:39) Dan zal dat de start zijn dat we per toren gaan opleveren. (0:42) Het gaat natuurlijk als een soort trein. (0:43) Twee jaar, vier jaar, vijf jaar, zes jaar, tien jaar.

(0:45) Het zijn bepaalde projecten. (0:47) Je zit zeker dichter bij vier jaar, maar waarschijnlijk is vier jaar al vrij optimistisch in de huidige markt. (0:54) Jullie lezen het ook allemaal in de krant over de woningnood. (0:57) Dat heeft hier ook wel degelijk mee te maken dat het op het ogenblik in heel Nederland ingewikkeld is om snel te bouwen. (1:02) En dat heeft met de procedures te maken, maar het heeft ook gewoon simpelweg met mensen te maken. (1:06) Er zijn gewoon te weinig bouwvakkers.

(1:08) Er zijn gewoon te weinig gronden. (1:11) Dus vier jaar vind ik al aan de optimistische kant. (1:15) Maar dan moet je wel volop gaan zien wat het gaat worden.

(1:19) Dan heeft het wel vordering een beetje. (1:21) Ja. (1:24) Ik zie aan de zuidkant staat één hele hoge en dan twee lage torens.



(1:31) Nou weten we allemaal dat de zon over het zuiden draait dus dat betekent in feite dat de binnentuin een heel aardig deel in de schaduw ligt. (1:40) Nou, dat valt wel mee. Ten eerste omdat de binnentuin heel groot is.

(1:43) Maar de zon draait natuurlijk van oost naar west. (1:46) En de avondzon die valt, dan ligt eigenlijk al de schaduw van de torens op het park aan de voorkant. (1:54) Dus de binnentuin krijgt eigenlijk de hele middag na één uur best wel veel zon.

(1:59) Dan heeft u het over hoogzomer. (2:00) Nee, dat ook. (2:01) Voor het najaar is het niet zo.

(2:03) Nee, ja. (2:04) In het najaar is het niet zo. Ik weet wanneer ik het zonnetje krijg. (2:06) Ja, maar dan nog steeds.

(2:10) Tegenwoordig is niet iedereen er meer zo van ik moet veel zon hebben. (2:14) Want het is al veel warmer aan het worden. (2:17) En waar we natuurlijk naar zoeken is.

(2:20) En de bezonningstudies zijn er ook echt wel geweest om ook te voorkomen dat de zon de schaduw valt op de bestaande woningen. (2:26) Nou, dat zijn er niet zo heel veel in dit gebied. (2:28) Maar het is zelfs gedaan in relatie tot de Witte Villa.

(2:31) Om te kijken van, hou je goed de zon. (2:33) Ja, dat is hier ook echt wel het geval. (2:35) En het is echt wel zo, de binnentuin is zo groot.

(2:38) Dat schaduw niet echt een serieus probleem is. (2:40) Het schaduw is eigenlijk niet de probleem. (2:42) Het gaat mij er niet om dat ik in de zon moet zitten daar.

(2:44) Maar het gaat om licht. (2:47) En licht is wel heel erg belangrijk. (2:48) Dat klopt.

(2:49) Nou, hebben we daar een bouwbesluit voor. (2:51) Dus voor licht toetreding in de woningen. (2:55) Dat is echt wel gewaarborgd.

(2:57) En voor de verkoop van de torens hebben de ontwikkelaars gezegd. (3:01) Ja, eigenlijk moeten alle woningen uitzicht op de rivier hebben. (3:04) En daar komt ook de zon vandaan.

(3:06) Niet iedereen heeft de hele dag zon. (3:07) Dat kan niet. (3:08) Maar dus of in de ochtend, middag dag of avond.

(3:11) En de woningen aan de binnentuin. (3:13) Die krijgen een aantal uren zon. (3:15) Met name zomers.

(3:16) Dat klopt. (3:17) Dus 's-winters valt ook de schaduw van de Bolder heel ver. (3:22) Ander? (3:40) Ik heb een vraag over de hoogte van de torens, de ene keer praat men over 14 hoog, de andere keer over 16 hoog? Het bestemmingsplan geeft aan dat het maximaal mag zijn.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(3:44) En dat wanneer het precies bekend wordt, is in de verdere uitontwikkeling. (3:49) En natuurlijk zal het evident zijn dat de torens aan de rivier ook de meeste waarde hebben. (3:53) Niet alleen waarde in de financiële zin.

(3:56) Maar ook voor woonkwaliteit. (3:58) Dus ja, die hoogte die zijn afgestemd met de omgeving. (4:04) En wat ik zei, wat hier ook zichtbaar is.

(4:06) Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan geven echt wel aan. (4:11) De torens zijn verschillend. (4:12) Dus dat er niet drie dezelfde torens gaan staan. (4:17) En ja, hoe groot ze precies worden dat zal de uitontwikkeling zijn. (4:20) Maar ik praat maar even voor de ontwikkelaars. (4:23) Ik vermoed dat er niet heel veel lager dan de maximale hoogte die toegestaan is, gaat plaatsvinden.

(4:30) Wat is de maximale hoogte? (4:31) Ja, dat is het bestemmingsplan ding. (4:34) Ik weet het niet uit mijn hoofd. (4:36) Maar ergens tussen de 45 en 65 meter.

(4:40) Hoeveel verdiepingen? (4:43) 20? (4:46) Ja, 21 verdiepingen en dan ben je op 65 meter. (4:49) En dat is ongeveer dezelfde hoogte als de Bolder. (4:52) Dus om het beeld weer te geven.

(4:55) Maar dat is in het bestemmingsplan vastgelegd. (4:59) Daarom gaat het er ook echt om. (5:01) Hoe gaan ze eruit zien? (5:02) En dat is de basis waar we nu in zitten.

(5:05) Komt er dit jaar nog een strandje? (5:07) Ja, vast wel. (5:08) Ja, dit jaar wordt, wat Martin net aangaf, de omgevingsvergunning aanvragen is hooguit aan het eind van het jaar. (5:14) Dus dit jaar kan je nog een jaartje zonnen daar.

(5:29) Wordt het voor het hele plan aangevraagd of per toren? Alles kan natuurlijk. (5:30) Het bestemmingsplan is geen bouwverplichting. (5:33) En het zal een risicoafweging van de ontwikkelaars zijn.

(5:36) Op het moment dat er, en ik denk dat dat zeker, ik wil, dat zal de gemeente ongetwijfeld ook vragen. (5:42) Als het gefaseerd wordt uitgevoerd, is dat een halve, dat er een fase af is. (5:48) Dus dat er niet allerlei bouwhekken en rotzooi, nee, dat dan moet de bouw.

(5:53) Nou, we hebben een vergelijkbaar project jaren geleden in Amsterdam gedaan. (5:58) Daar gold hetzelfde. (5:59) Hoe maak je een tijdelijke beëindiging? (6:02) Maar dat is iets wat in de uitontwikkeling, en dat staat nu niet in het beeldkwaliteitsplan.



(6:08) Dat gaat er gewoon vanuit. (6:09) Het is één bouwstroom. (6:10) Maar het zal niet allemaal, denk ik, tegelijk in aanbouw zijn.

(6:15) Daar is het te groot voor. (6:25) Ik zie daar een soort uitsparing, dat water een kleine haventje of zo. Met een kleine steiger of zo. Dat is de bestaande situatie. (6:29) Op die kleine steiger staat de Baak.

(6:34) Dat zal in de verdere uitontwikkeling, of uit het ontwerp van het openbaar gebied, (6:40) zal nog een keer bekeken worden, want het zit natuurlijk ook, (6:43) ik raad het niemand aan om al te dicht bij de kade te komen. (6:47) Maar het is wel een kade die tijdens deze ontwikkeling ook wel aangepakt moet worden. (6:53) En dan zal blijken, wordt die inham, blijft die zo, wordt die net iets anders.

(6:57) Hij was onderdeel van het ontwerp van het park. (7:01) Het is geen zwembad. (7:05) Hoe is het met de verontreiniging van de grond? Dat is allemaal al gesaneerd.

(7:07) Dat heeft de gemeente al een paar jaar geleden voor haar kosten. (7:11) Nee, we gaan er niet echt de grond in met het project. (7:18) Misschien heb ik dat onvoldoende toegelicht.

(7:21) Het parkeren gebeurt eigenlijk op het niveau wat er nu ongeveer ligt. (7:24) Dat wordt natuurlijk geëgaliseerd. (7:26) En dan de garage ligt dus drie meter hoger.

(7:28) Het park is een dikke drie meter hoger dan de omliggende bestrating. (7:34) Dat was ook om vanwege waterveiligheid. (7:37) Maar dat was ook als we de grond in gaan.

(7:39) Want het is niet gesaneerd tot in het midden van de aarde. (7:42) Het is de bovenste laag meters zijn gesaneerd. (7:46) Maar het heeft dus een schoongrondverklaring voor wat we gaan doen.

(7:49) Ja, daar. (7:53) Je had het in het verhaal ook over de beeldvorming en karakter van Vlaardingen. (7:57) En je zag ook een keer foto's van verschillende panden.

(8:00) Toen had ik het idee van, nou komt dit in het ontwerp. (8:02) Komt dat daarin terug? (8:04) Enigszins. (8:05) Maar als ik kijk naar die impression dan.

(8:08) heeft dit niet zoveel met het karakter van Vlaardingen te maken? (8:10) Impressie is gemaakt door een bureau. (8:13) Ik heb er niets mee te maken gehad. (8:14) En de ontwikkelaars volgens mij ook niet.

(8:17) Het is een beetje artistieke vrijheid. (8:21) Deze zit ook niet in het beeldkwaliteitsplan. (8:23) Dus die beelden die je net zag met die collage.



(8:26) Die zit in het beeldkwaliteitsplan. (8:28) Dus er zit een veel nauwkeuriger beschrijving in. (8:31) Van welke architectuur er moet zijn. (8:34) Zonder historiserend te zijn. (8:36) Want ten eerste is er een andere architectuur. (8:39) De torens die werden vroeger in de 19e eeuw niet gebouwd.

(8:43) Maar dus juist die materialen. (8:45) Die afstemming van materialen. (8:47) En dat de gevel meer diepte heeft.

(8:50) En ritmes. (8:50) Dat staat allemaal beschreven vanuit die kernwaarden van het beschermd stadsgezicht. (8:55) En daar gaan we straks met de architecten gaan we daarover in conclaaf.

(8:59) Om te kijken of het past of niet. (9:02) En daar speelt de welstandscommissie straks ook een stevige rol in. (9:08) Er is volgens mij ook, en dat vergat ik nog even.

(9:10) Er is volgens mij nog een kwaliteitsteam ook. (9:12) Maar ik weet niet of dat een publieke functie heeft. (9:14) Of een metenbindende functie.

(9:16) Maar dat kan iemand anders straks nog uitlichten. (9:19) Ik zag nog weer ergens een hand. (9:21) Ik had nog een vraag.

(9:22) Misschien over het hoogwatergedeelte. (9:29) Want ik begrijp net. (9:30) En dan de waterkering.

(9:35) Nee. (9:36) Maar dat is. (9:37) Daarvoor moet ik denk ik toch een beetje verwijzen.

(9:39) Naar de website van de gemeente. (9:41) Waar de planvorming voor de hoogwaterkering opstaat. (9:44) Want toen dit plan gemaakt is.

(9:46) Waren de plannen echt nog anders. (9:47) Nu eigenlijk wordt het opgevangen in de hele kade langs de rivier. (9:53) Daar is de hoogte wel voldoende.

(9:55) En het gaat om een soort sluis. (9:59) Deuren in de buitenhaven. (10:01) Waardoor het hele gebied afgesloten wordt.

(10:04) Nee. (10:05) Nog veel meer naar het punt. (10:07) Maar ik verwijs toch even naar de site van de gemeente.

(10:10) Want dat is een opdracht en een opgave van de gemeente. (10:13) Waar wij de laatste jaren ook niet alleen maar bij betrokken zijn. (10:18) Om geïnformeerd te worden.

(10:20) Maar niet meer. (10:20) Dus ik heb niet alle kennis paraat. (10:25) Hoe zit het met Corona dadelijk? (10:27) Want er wonen allemaal mensen dicht op elkaar.

(10:33) Ja toch valt dat mee. (10:36) Want we zouden eigenlijk meer ruimte hebben. (10:38) Ja nou ja.



(10:39) Met hetzelfde aantal woningen. (10:43) Met een lagere bebouwing. (10:45) Was het inderdaad veel voller geweest. (10:46) Want die binnentuin die zorgt er wel voor dat mensen gewoon ruimte hebben. (10:49) En ja. (10:52) Per toren zal het verschillen. (10:54) Er zullen ook torens zijn waar zes, zeven woningen per verdieping zitten. (10:59) Die delen de kern. (11:00) Die delen de voorzieningen. (11:04) Tegelijkertijd maken we natuurlijk wel een gebouw met de techniek van nu. (11:07) En met buitenruimtes en dergelijke. (11:12) En helemaal risico uitsluiten kan ik ook niet. (11:14) En het waait hier natuurlijk altijd. (11:17) Dat scheelt wel een beetje in de gezondheid. (11:19) Je had het ook nog over heel veel fietsenstallingen. (11:22) En garages ook nog wel? (11:24) Ja ja ja. (11:26) De gemeente heeft natuurlijk een parkeernorm vastgesteld. (11:29) Dus het aantal parkeerplaatsen in het gebied voor bewoners zit onder het gebouw. (11:34) Voor bezoekers zit het in de openbare ruimte. (11:36) of gedeeltelijk in de openbare ruimte. (11:37) In dit gebied zit natuurlijk nog meer. (11:39) Maar die fietsenstallingen voor bewoners worden echt wel binnen gemaakt. (11:42) Want anders staat de openbare ruimte helemaal vol met het aantal. (11:45) 2000 fietsen. (11:47) Maar per gebouw? (11:48) Per, ja. (11:50) Dus het beleid is een beetje. (11:52) In ieder geval, dat is hier in de gemeente nog niet. (11:55) Maar bij de grote steden. (11:56) Kijk in Rotterdam is echt verplicht dat een parkeergarage niet meer aangesloten mag zijn (12:01) op de verticale stijpunten. (12:03) Dat je eerst naar buiten moet. (12:04) Via een daktuin bijvoorbeeld. (12:06) En dan pas naar de verticale de liften en trappenhuisen. (12:10) Dat zou ik hier ook aanraden om te doen. (12:12) Maar de fietsenstallingen er juist wel eraan te koppelen. (12:15) De reden om die garage los te koppelen. (12:17) Is dat het een best een grote garage wordt. (12:19) En dat het dan ook eigenlijk onbeheerbaar wordt. (12:21) Wie gaat waar naar binnen? (12:24) In Rotterdam hebben ze het nog eens extra gedaan. (12:25) Doordat er echt ondermijning is. (12:28) En allerlei dingen fout gaan in die garages. (12:30) Maar het is ook echt een ontwerpogave. (12:32) Die benoemd wordt. (12:33) Maar niet verder uitgewerkt wordt. (12:34) In het beeldkwaliteitsplan.



(12:35) Dus echt eentje voor de ontwikkelaars. (12:37) Naar de architecten toe. (12:42) Nog één.

(12:43) Die binnentuin die er gaat komen. (12:46) Is dat van de bewoners? (12:48) Maar kan op de dag iedereen daar zomaar binnen lopen dan? (12:52) Ik zou aanraden van wel. (12:53) Omdat die zo groot is. (12:54) En omdat die zo aantrekkelijk is. (12:56) Maar dat is uiteindelijk aan de VVE. (12:58) Die zou kunnen zeggen.

(12:59) Nee de hekken zitten altijd dicht. (13:01) Ik zou dat vreselijk zonde vinden. (13:03) Er is verder.

(13:05) Dat mag u zo. (13:07) Op Katendrecht is een project gemaakt. (13:10) Dat ongeveer net zo groot is als dit.

(13:11) Dat heet de Groene Kaap. (13:12) En daar ligt een fantastisch daklandschap. (13:15) En dat is precies een week open geweest.

(13:17) En daarna zaten de hekken dicht. (13:18) En dat is eigenlijk wel zo ontzettend jammer. (13:21) Want niemand ervaart het meer.

(13:22) Behalve de mensen die hier wonen. (13:23) Ja maar er zit wel een ander punt achter. (13:25) Dat de bewoners die daar wonen.

(13:27) Die gaan daar servicekosten voor betalen. (13:29) Voor het onderhoud. (13:30) En op de dag kan iedereen zomaar binnen lopen.

(13:32) Ja maar. (13:33) Dat is privé he? (13:35) Dat weet ik niet. (13:36) Dat is ook een kwestie van hoe je dat verder uitwerkt.

(13:38) Maar ik vind dit is er echt eentje. (13:40) Voor de verdere uitwerking. (13:43) Misschien ook.

(13:44) Maar daar heb ik het ook nog niet over gehad. (13:47) Op het moment dat je een project maakt. (13:50) Met alleen koopwoningen.

(13:51) Kan je de kopers erbij betrekken. (13:52) Bij het ontwerp ervan. (13:53) Maar als het een huurcomplex wordt.

(13:55) Dan zijn de huurders pas bekend. (13:57) Bij de oplevering. (14:00) Je kan het ook gewoon testen.

(14:01) Wat ik zou aanraden. (14:03) Daarom zit die ook in het beeldkwaliteitsplan. (14:05) Is om de toegangshekken.

(14:07) Direct mee te ontwerpen. (14:08) En ook te realiseren. (14:09) Maar de beheervraag.

(14:11) Bij de VVE straks te leggen. (14:13) En ik weet ook wel. (14:15) Dat het veel makkelijker is.

(14:19) Om ze dicht te doen. (14:20) En te praten over. (14:21) Dan is het tenminste veilig.

(14:22) Dan te praten over ze open. (14:25) En genereus. (14:26) En ontvangend.

Consortium Rivierzone Vlaardingen BV - p.a. Stationsweg 61 - 3151 HR Hoek van Holland www.rivierzone.com

tel.: 0174 – 388 679 - e-mail: oma@oma-bv.nl - kvk nr: 65534662 - bankrekening: NL69RABO0314475141 - fiscaal nr

NL856151129B01



(14:27) En ontmoeten. (14:27) En elkaar zien. (14:28) En dergelijke.
(14:30) Dus ja. (14:30) En als het een hangplek wordt. (14:32) Dan doe je het dicht.
(14:32) Ja zo simpel is het ook. (14:33) Als de kinderen moeten spelen daar. (14:34) Ja daarom.
(14:35) Heerlijk toch. (14:36) Als iedereen er op de dag er zo vrij in kan lopen. (14:38) Ja maar ook een beetje vertrouwen in de medeburger.
(14:41) Ja nou dat hoef je tegenwoordig niet meer te hebben. (14:43) Nee nou ik wel hoor. (14:46) Er was nog een laatste vraag.
(14:47) Ja U daar. (14:48) Het heeft niks met dit plan te maken. (14:50) Maar meer richting de gemeente.
(14:53) Ik heb op de site van de gemeente gekeken. (14:59) Maar ik vind nergens iets over infrastructuur van wegen en dergelijke? (15:07) Er komen nu weer 2000 woningen bij. (15:14) Wij wonen bij de Bolder. Dan moet je nu via die weg... Nee dat is een bekende vraag.
(15:17) Maar ook daarvoor. (15:18) Dat is in het bestemmingsplan. (15:20) Dat al een jaar of drie geleden is dat behandeld. (15:22) En niet alleen in het bestemmingsplan. (15:23) Dat is verspreid over nog het hele gebied. (15:25) Daar zijn de keuzes op gebaseerd.
(15:27) Dat is een besluit dat door de gemeenteraad is genomen. (15:30) Dus dat is inderdaad eentje die verwijst naar de gemeente. (15:33) Maar het zou eigenlijk wel op de site van de gemeente te vinden moeten zijn.
(15:36) Maar misschien niet zo makkelijk. (15:37) Dus die noteren we ook en geven we door aan de gemeente. (15:42) Zijn er nog.
(15:45) Zijn er nog vragen? (15:50) Nee. (15:50) Dan geef ik het terug aan Martin om jullie te bedanken voor de komst. (15:56) Ja ik zou zeggen.
(15:57) Allemaal hartstikke bedankt voor jullie aanwezigheid. (16:00) Er is nog aan de bar. (16:01) Kunt u een drankje nog nuttigen (16:05) Oh kijk de eerste heeft al.
(16:06) Dus wat dat betreft. (16:07) In ieder geval allemaal hartstikke bedankt. (16:08) Die zit het dichtst bij.
(16:10) Dank u. (16:23)