Bestemmingsplan
Waterfront Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla

Verbeelding Parkvilla naar aanleiding van moties
raadsvergadering 22 december 2022
Februari 2023

01 Inleiding

In de raadsvergadering van 22 december 2022 is het Bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla ter besluitvorming voorgelegd. Tijdens de raadsvergadering zijn twee moties aangenomen die vragen om een aanpassing van het bestemmingsplan. Het betreft:

- Motie Hoogte Parkvilla
- Motie Positie Parkvilla

Bestemmingsplan Waterfront-Zuid Waterfrontpark en Parkvilla

In het concept bestemmingsplan Waterfront-Zuid – Waterfrontpark en Parkvilla (2022) zijn de hoogte en positie van de Parkvilla vastgelegd. Het betreft een woongebouw met een maximaal vloeroppervlak van 400 m2 per laag op een bredere plint ten behoeve van parkeren met een maximale bouwhoogte van 3 m. De parkvilla is gepositioneerd in de noordoosthoek van het Waterfrontpark. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 28 m.

Motie Hoogte Parkvilla

In de 'Motie Hoogte Parkvilla' verzoekt de gemeenteraad het College om de maximale hoogte van de Parkvilla te wijzigen naar 23 meter en voor juni 2023 met een nieuw bestemmingsplan te komen.

Motie Positie Parkvilla

In de 'Motie Positie Parkvilla' verzoekt de gemeenteraad het College om de positie van de Parkvilla in het gebied te wijzigen en voor juni 2023 met een nieuw bestemmingsplan te komen.



Voorgestelde hoogte en positie Parkvilla (Bestemmingsplan 2022)



Voorgestelde hoogte en positie Parkvilla (Motie Positie Parkvilla)

02 Verbeelding

In dit hoofdstuk zijn de verschillende scenario's voor de hoogte en positionering van de Parkvilla verbeeld. Het betreft een abstracte verbeelding van het stedenbouwkundige volume alsof het een houten maquette is. Er is in deze fase bewust geen uitspraak gedaan over de architectonische uitwerking van het plan. In de visualisaties is wel een indicatieve impressie opgenomen van de geplande bebouwing op de rest van de Kop Stadswerven.

Voor alle scenario's voor de Parkvilla is uitgegaan van een enigszins geleed gebouw met een bruto vloeroppervlak van 400 m2 per laag. De vorm van het gebouw is indicatief. Dit zal, binnen de kaders van het bestemmingplan, onderdeel zijn van de uitwerking van het ontwerp.

Voor alle scenario's is gekozen voor dezelfde standpunten: een vogelvlucht, zicht vanaf het Robbenzand, zicht vanaf Strandboulevard Oost, zicht vanaf de Waterfrontbrug, zicht vanaf de Havendam.

Vier scenario's

Om een goede vergelijking mogelijk te maken zijn in de verbeelding vier scenario's uitgewerkt.

- Scenario 1 Bestemmingsplan 2022 (positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)
- Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte (positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)
- Scenario 3 Uitvoering motie Positie (positie Motie en hoogte 28 m)
- Scenario 4 Uitvoering motie Hoogte en Positie (positie Motie en hoogte 23 m)

In de verbeelding zijn allereerst de scenario's afzonderlijk gepresenteerd. Daarna is een overzicht opgenomen waarin de verschillende scenario's vanuit het zelfde standpunt naast elkaar worden gepresenteerd.

Alternatief scenario

In het Stedenbouwkundig advies moties Parkvilla zijn de verschillende scenario's vanuit stedenbouwkundig perspectief beoordeeld. In dit advies wordt ook een alternatief scenario geschetst waarin niet gekozen wordt voor woningbouw in het park maar voor een eenlaags horeca paviljoen. Ook dit scenario is verbeeld.

- Alternatief Scenario Horecapaviljoen in het park



Zicht vanaf Strandboulevard Oost



Zicht vanaf Robbenzand



Zicht vanaf de Havendam

Scenario 1 Bestemmingsplan 2022

(positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)

Scenario 1 Bestemmingsplan 2022

(positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Vogelvlucht

Scenario 1 Bestemmingsplan 2022

(positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Robbenzand

Scenario 1 Bestemmingsplan 2022

(positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Strandboulevard Oost

Scenario 1 Bestemmingsplan 2022

(positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Waterfrontbrug

Scenario 1 Bestemmingsplan 2022

(positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Havendam

Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte
(positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)

Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte

(positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Vogelvlucht

Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte

(positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Robbenzand

Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte

(positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Strandboulevard Oost

Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte

(positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Waterfrontbrug

Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte

(positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Havendam

Scenario 3 Uitvoering motie Positie

(positie Motie en hoogte 28 m)

Scenario 3 Uitvoering motie Positie

(positie Motie en hoogte 28 m)



Vogelvlucht

Scenario 3 Uitvoering motie Positie

(positie Motie en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Robbenzand

Scenario 3 Uitvoering motie Positie

(positie Motie en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Strandboulevard Oost

Scenario 3 Uitvoering motie Positie

(positie Motie en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Waterfrontbrug

Scenario 3 Uitvoering motie Positie

(positie Motie en hoogte 28 m)



Zicht vanaf Havendam

Scenario 4 Uitvoering moties Hoogte en Positie

(positie Motie en hoogte 23 m)

Scenario 4 Uitvoering moties Hoogte en Positie

(positie Motie en hoogte 23 m)



Vogelvlucht

Scenario 4 Uitvoering moties Hoogte en Positie

(positie Motie en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Robbenzand

Scenario 4 Uitvoering moties Hoogte en Positie

(positie Motie en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Strandboulevard Oost

Scenario 4 Uitvoering moties Hoogte en Positie

(positie Motie en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Waterfrontbrug

Scenario 4 Uitvoering moties Hoogte en Positie

(positie Motie en hoogte 23 m)



Zicht vanaf Havendam

Alternatief scenario

Alternatief scenario



Vogelvlucht

Alternatief scenario



Zicht vanaf Robbenzand

Alternatief scenario



Zicht vanaf Waterstadboulevard

Alternatief scenario



Zicht vanaf Waterfrontbrug

Vogelvlucht



Scenario 1 Bestemmingsplan 2022 (positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte (positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Scenario 3 Uitvoering motie Positie (positie Motie en hoogte 28 m)



Scenario 4 Uitvoering motie Hoogte en Positie (positie Motie en hoogte 23 m)

Zicht vanaf Robbenzand



Scenario 1 Bestemmingsplan 2022 (positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte (positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Scenario 3 Uitvoering motie Positie (positie Motie en hoogte 28 m)



Scenario 4 Uitvoering motie Hoogte en Positie (positie Motie en hoogte 23 m)

Zicht vanaf Strandboulevard Oost



Scenario 1 Bestemmingsplan 2022 (positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte (positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Scenario 3 Uitvoering motie Positie (positie Motie en hoogte 28 m)



Scenario 4 Uitvoering motie Hoogte en Positie (positie Motie en hoogte 23 m)

Zicht vanaf de Waterfrontbrug



Scenario 1 Bestemmingsplan 2022 (positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte (positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Scenario 3 Uitvoering motie Positie (positie Motie en hoogte 28 m)



Scenario 4 Uitvoering motie Hoogte en Positie (positie Motie en hoogte 23 m)

Zicht vanaf de Havendam



Scenario 1 Bestemmingsplan 2022 (positie bestemmingsplan en hoogte 28 m)



Scenario 3 Uitvoering motie Positie (positie Motie en hoogte 28 m)



Scenario 2 Uitvoering motie Hoogte (positie bestemmingsplan en hoogte 23 m)



Scenario 4 Uitvoering motie Hoogte en Positie (positie Motie en hoogte 23 m)