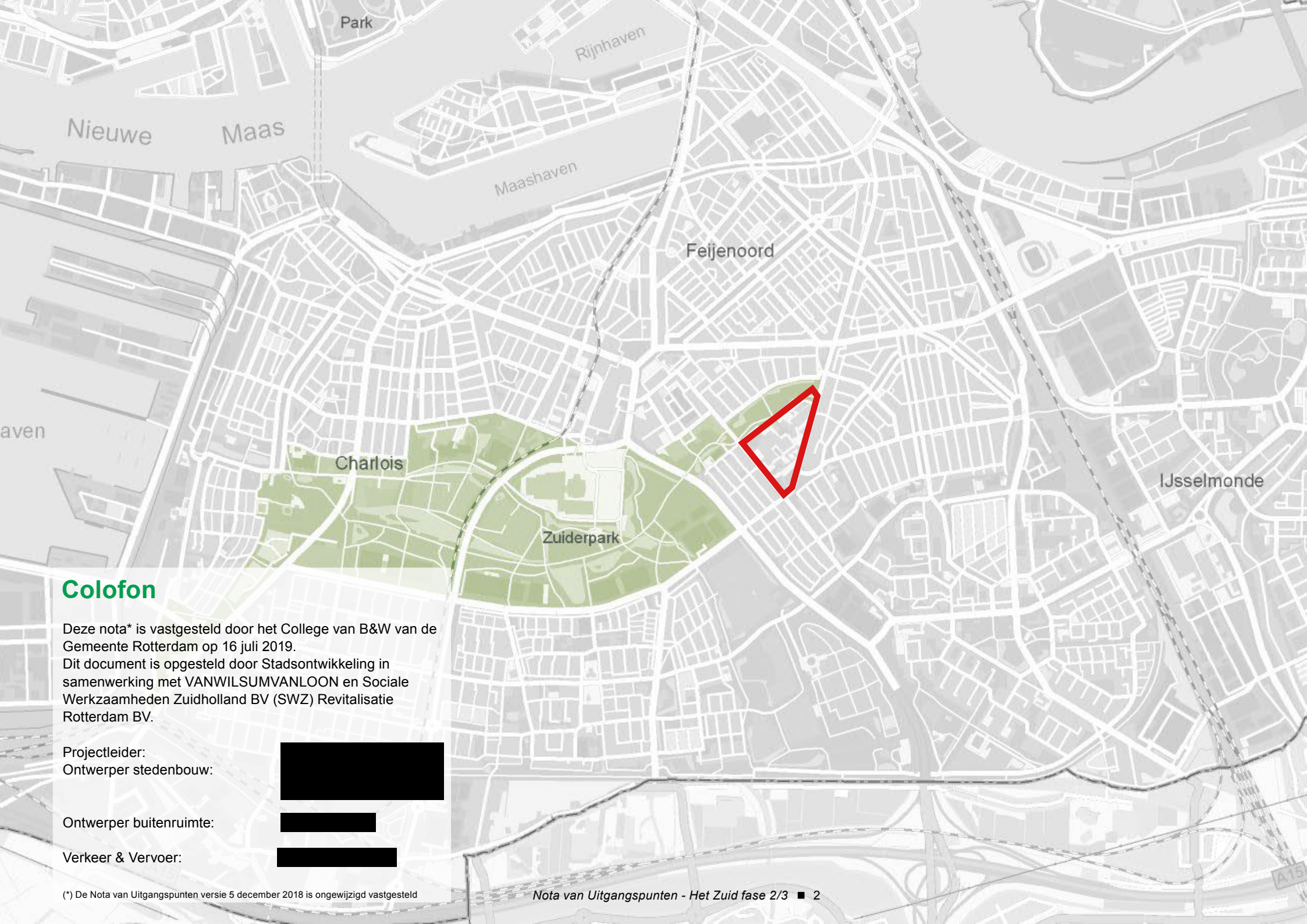




Nota van Uitgangspunten **Het Zuid - Fase 2/3**

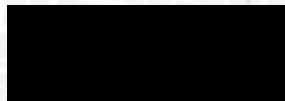
16 juli 2019



Colofon

Deze nota* is vastgesteld door het College van B&W van de Gemeente Rotterdam op 16 juli 2019.
Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling in samenwerking met VANWILSUMVANLOON en Sociale Werkzaamheden Zuidholland BV (SWZ) Revitalisatie Rotterdam BV.

Projectleider:
Ontwerper stedenbouw:



Ontwerper buitenruimte:



Verkeer & Vervoer:



(*) De Nota van Uitgangspunten versie 5 december 2018 is ongewijzigd vastgesteld

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Ruimtelijke uitgangspunten	11
3. Technische randvoorwaarden	32
Bijlage: Concept stedenbouwkundig matenplan	



Binnengebied Historisch ensemble Zuiderziekenhuis



Dordtsestraatweg met woningen eerste fase



Groene Hilledijk met rechts het Daniel de Hoed ziekenhuis



Valkeniersweide gezien vanaf de Groene Hilledijk



Nieuwe bebouwingsrand aan de Valkeniersweide



Tuindorpwoningen aan de noordrand van de Valkeniersweide

1. Inleiding

In de Nota van Uitgangspunten staan de uitgangspunten om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. Het vormt het toetsingskader voor de ruimtelijke inpassing van plannen en voor het opstellen van een bestemmingsplan. Bij het opstellen ervan zijn de verschillende vakafdelingen / disciplines (Wonen, Planologie, Landschap, Verkeer & Vervoer) betrokken geweest. De nota van uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

1.1 Aanleiding

Het voormalig Zuiderziekenhuis en omgeving worden omgevormd tot wonen, werken en onderwijs. Centraal in de hele planontwikkeling is het oudste gebouwensemble van het Zuiderziekenhuis dat behouden is gebleven. Het complex van architect Van de Steur is cultuurhistorisch gezien waardevol en zal als gemeentelijk monument worden aangewezen. De locatie Zuiderziekenhuis (eerste fase) in Vreewijk op Rotterdam Zuid, wordt door de marktpartij Sociale Werkzaamheden Zuidholland BV (SWZ) herontwikkeld. VANWILSUMVANLOON ontwerpt het stedenbouwkundig plan en de woningen in het plangebied. De locatie is in eigendom van SWZ. BOEI, nationale maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed, doet in samenwerking met SWZ de herontwikkeling/herbestemming van het monumentale deel van het voormalig Zuiderziekenhuis.

Het gebied rondom het voormalige Zuiderziekenhuis wordt in drie fasen ontwikkeld. Hiervan is de eerste fase inmiddels in uitvoering. Hiervoor zijn de randvoorwaarden weergegeven in de Nota van Uitgangspunten Het Zuid, fase 1 dat is vastgesteld op 28 juni 2016. De eerste fase omvat het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis en de directe omgeving. In de NvU van de eerste fase is al een doorkijk gegeven naar het eindbeeld en daarmee naar fase 2 en 3. De hele buurt is namelijk als een onlosmakelijk samenhangend geheel ontworpen. De verschillende fasen kunnen niet los van elkaar gezien worden.

Deze nota van uitgangspunten brengt de voltooiing van 'het Zuid' definitief in beeld. Het kent 2 fases. De tweede fase bestaat uit het terrein van de Reconvalescentenschool. De vaststelling van de 2e fase zal plaatsvinden nadat definitief is besloten dat de school op een andere locatie gehuisvest zal worden. Het terrein van de Daniel den Hoedkliniek is de derde fase. Uitgangspunt bij deze 2e en 3e fase is dat deze goed aansluit op de reeds gerealiseerde 1e fase en de directe omgeving van het plangebied. Daarom sluiten de randvoorwaarden zo dicht mogelijk aan bij de reeds ingezette planontwikkeling van de eerste fase.

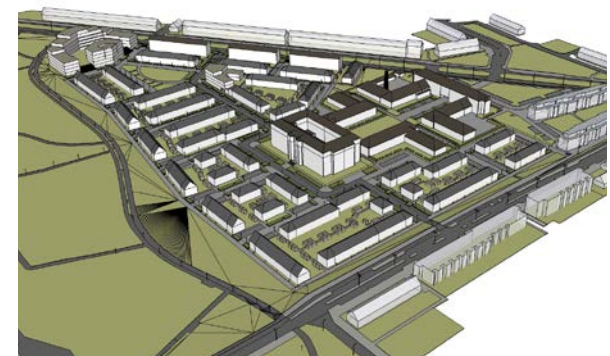
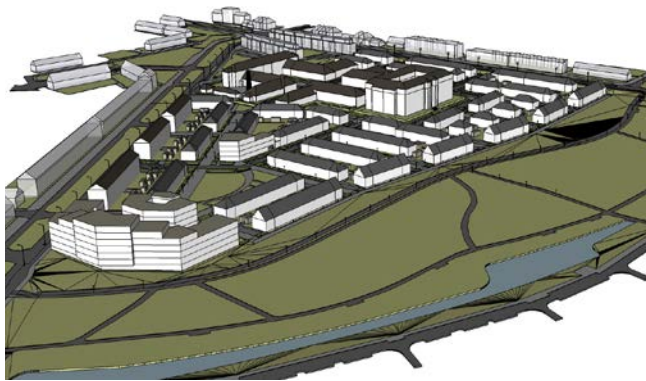
Om de eindfase te kunnen realiseren is gebleken dat een verdichting noodzakelijk is. Daarbij is de oorspronkelijke structuur gehandhaafd en worden op een drietal plekken nieuwe gebouwvormen geïntroduceerd. De meest prominente daarvan is het appartementengebouw in de noord oostelijke punt. Dit markante 'kopblok' vormt het sluitstuk van het plan.

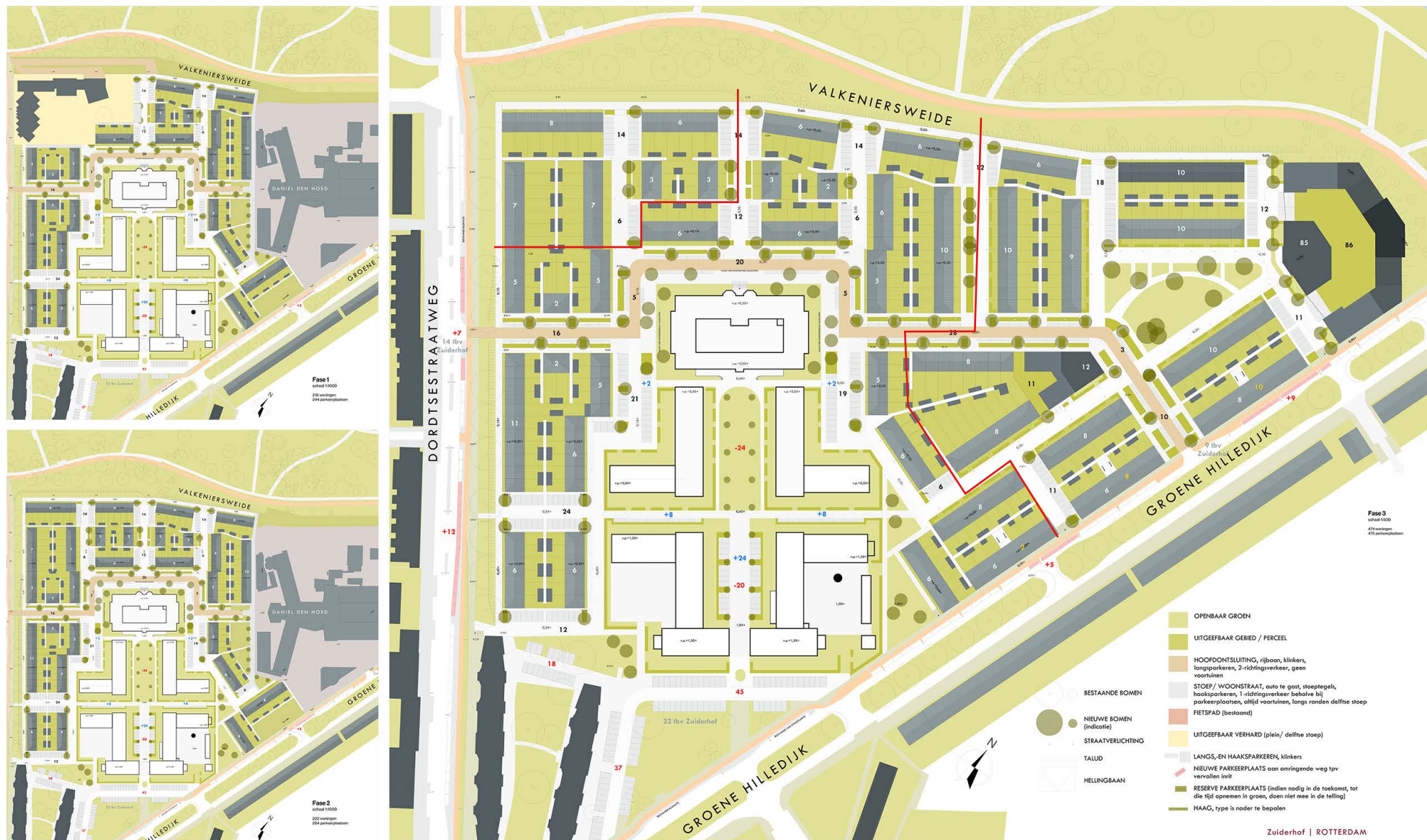
1.2 Opgave

De opgave is een hoogwaardig woonmilieu voor voornamelijk gezinnen te realiseren waarin ook onderwijs en werken een plek vinden. Daarin heeft de monumentale oudbouw van het Zuiderziekenhuis een prominente positie. Dit gebied biedt door de omvang van de locatie, de karakteristieke oudbouw, de ligging aan de Valkeniersweide en de goede ontsluiting voor autoverkeer een unieke ontwikkelingslocatie op Rotterdam Zuid. Dit is een kans om een wat exclusiever woonmilieu te realiseren dan op de kleinere en minder mooi gesitueerde binnenstedelijke herontwikkelingslocaties op Zuid. Het uitgangspunt hierbij is een doorgroei mogelijkheid te creëren op Zuid en middengroepen aan te trekken welke op Zuid ondervertegenwoordigd zijn.

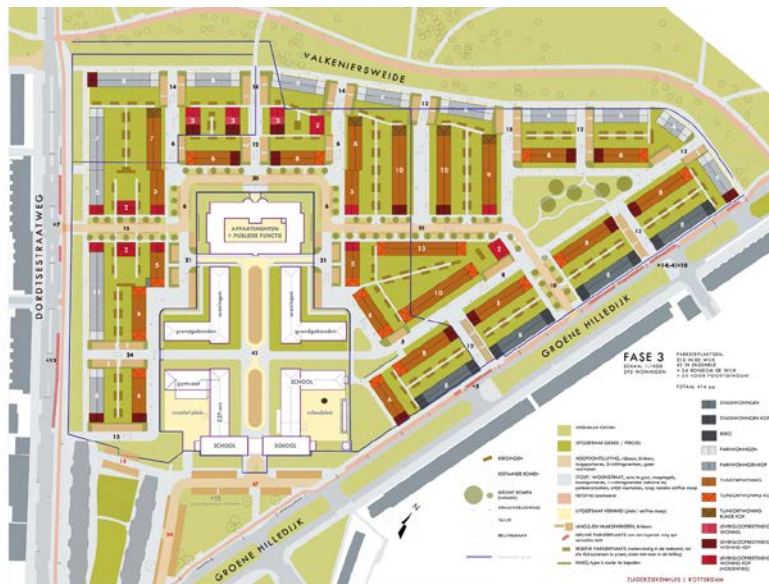
Ruimtelijk gezien is de opgave het goed inpassen van het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis in de nieuwe omgeving en het goed aansluiten van het nieuw te ontwikkelen gebied op de omliggende straten, buurten en het park de Valkeniersweide.

Het gebied grenst aan het kleinschalige groene tuindorp Vreewijk waarvoor de status van beschermd stadsgezicht van toepassing is. De procedure voor aanwijzing gemeentelijk monument voor het Ensemble zal worden opgestart waarbij op voorhand een aantal ingrepen om de herbestemming mogelijk te maken worden vastgelegd / afgesproken. Het gebied wordt ingesloten door drie landschappelijke elementen: de Valkeniersweide (een uitloper van het Zuiderpark) het oude lint Dordtsestraatweg en de Groene Hilledijk.

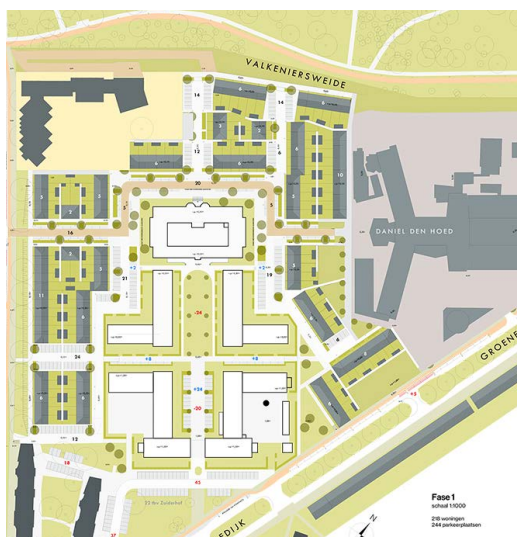




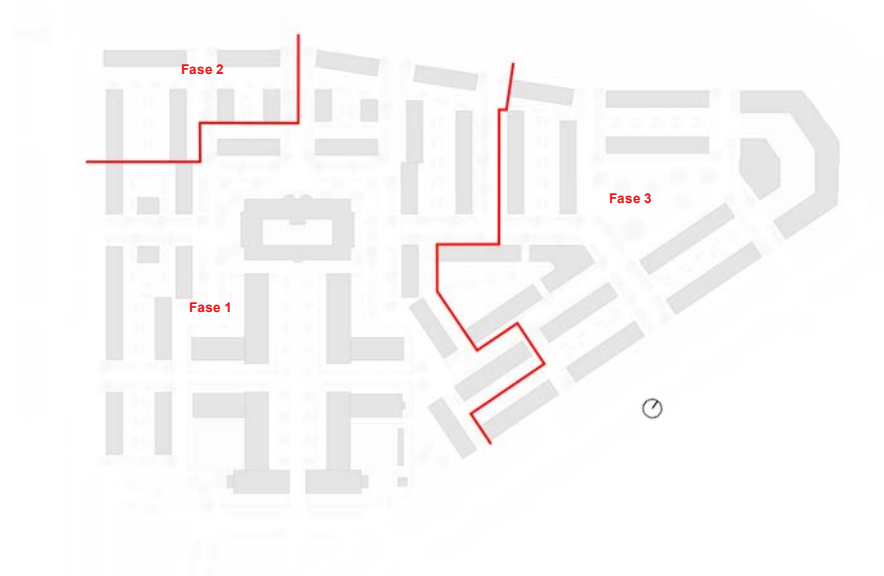
Stedenbouwkundig plan



Oorspronkelijke hoofdropzet



Gerealiseerde eerste fase van de oorspronkelijke hoofdropzet



Huidige opzet met fase 1 t/m 3.



Situatie voor aanvang van de eerste fase.

1.3 Locatie

De locatie ligt in de op Zuid te onderscheiden groene zone “Gordel van Smaragd” met het Zuiderpark, sportvelden en kleinschalige groene woonwijken als de Wielewaal en Vreewijk. Deze zone ligt op de overgang van de oude stadswijken naar de nieuwe tuinsteden en loopt vanaf de Waalhaven naar het eiland van Brienenoord. De locatie wordt begrensd door de Valkeniersweide, de Dordtsestraatweg en de Groene Hilledijk.

De locatie is omringd door de wijk Vreewijk. Het stedenbouwkundig plan van het groene tuindorp is ontworpen door Berlage (westelijk deel) en Granpré Molière. Dit is voor het grootste deel van rijksweg benoemd als beschermd stadsgezicht.

Het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis bestaat uit een poortgebouw aan de Groene Hilledijk, de paviljoens en de hoofdgebouw. Het is een samenhangend ontworpen geheel, in twee fasen gebouwd tussen 1929 en 1939.

Het poortgebouw en het hoofdgebouw zijn langs een hoofdas gegroepeerd. Door de rangschikking van de bouwvolumes rond de cour vormt het complex een samenhangende ruimtelijke compositie. Door classicistische ontwerpmiddelen zoals een cour en een voorhof in te zetten, heeft het complex een sterke ruimtelijke werking gekregen, die door de zichtlijnen verhevigd wordt.

De belangrijkste zichtlijnen:

- de zichtlijn die vanuit het zuiden naar het poortgebouw en de ingang van het hoofdgebouw (via de onderdoorgang in het poortgebouw) leidt;
- de zichtlijnen tussen de vleugels van het poortgebouw en het hoofdgebouw die het complex in verband brengen met de omgeving;
- de zichtlijnen vanaf de Dordtsestraatweg en vanuit de Dr. Daniël den Hoedkliniek op de zijgevels en vanuit de Valkeniersweide op de achtergevel van het hoofdgebouw.

1.4 Programma

Het programma bestaat in de eerste fase uit 123 nieuwbouw eengezinswoningen met een tuin, circa 65 appartementen, circa 30 eengezinswoningen in het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis, zzp werkplekken en de huisvesting van het Zuider gymnasium. Deze heeft circa 600 leerlingen en 22 lokalen.

De tweede fase (locatie Reconvalescentenschool) omvat ca 28 grondgebonden woningen.

De derde fase (locatie Daniel den Hoed kliniek) bestaat in totaal uit ca. 222 woningen: ca 79 grondgebonden woningen ca. 143 appartementen. De appartementen in deze fase kennen de volgende globale verdeling:

- 20 beneden app (voordeur straat)
- 26 boven app (galerij)
- 12 app hoekstuk
- 85 app kopblok

In de oorspronkelijke opzet waren hier in totaal 137 (grondgebonden) woningen gedacht. De verdichting resulteert dus in een toename van ruim 80 woningen.

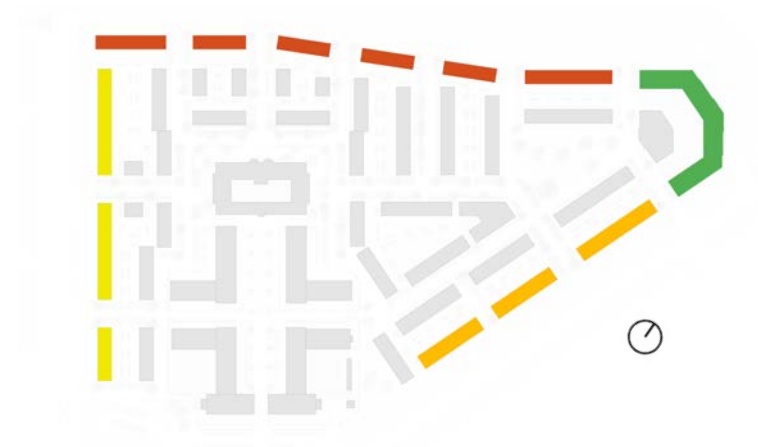
De totale ontwikkeling (fase 1/2/3 incl het ensemble) omvat ca 475 woningen.

- Wonen aangevuld met voorzieningen; geen detailhandel.
- Voorzieningen zijn aanvulling op huidige voorzieningenniveau in Vreewijk, niet concurrerend.
- Doelgroep wonen in het middeldure en dure segment; grondgebonden woningen en appartementen met een hoogwaardige uitstraling.
- Van de woningen in fase 3 is 30% bestemd voor middensegment huur. Dat is tussen 711 euro (liberalisatiegrens) en 1000 euro per maand. Prijspeil 1-1-2018.
- De resterende 70% van de woningen in fase 3 heeft een prijs in het middensegment koop, of koop dan wel huur in het hogere of topsegment. Middensegment koop is 220.000 tot 265.000 euro. Hoge segment is 265.000 tot 400.000 euro koop of 1000 tot 1300 euro huur. Topsegment is vanaf 400.000 euro koop of 1300 euro huur. Prijspeil 1-1-2018.
- Voor de huurwoningen in het middensegment geldt vanaf ingebruikname een instandhoudingstermijn van 15 jaar. In die tijd dient de aanvangshuur bij nieuwe verhuringen binnen de bandbreedte van het segment te vallen. Bij lopende contracten, mag de huur jaarlijks stijgen met CPI plus 1 procentpunt.
- De middeldure huurwoningen dienen in principe minimaal 70m² groot te zijn (gbo).
- Er wordt gezocht naar een mogelijkheid voor een buurtvoorziening centraal gelegen in het plan.

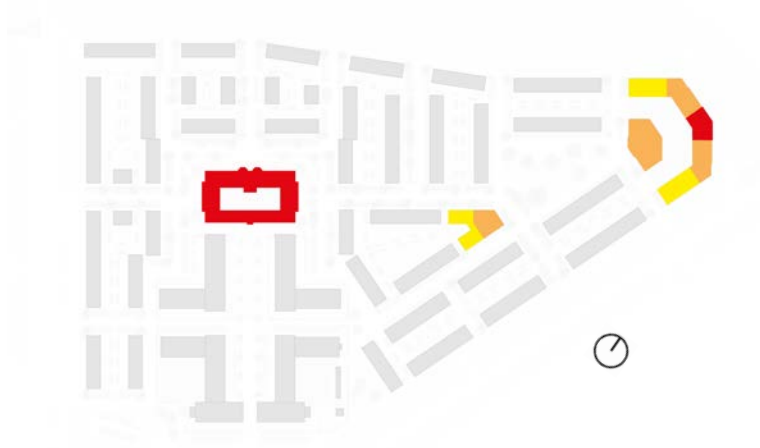
De grondgebonden woningen zijn 5,7m. breed en tussen de 9m. en 10m. diep en zijn voornamelijk twee lagen met een kap hoog.



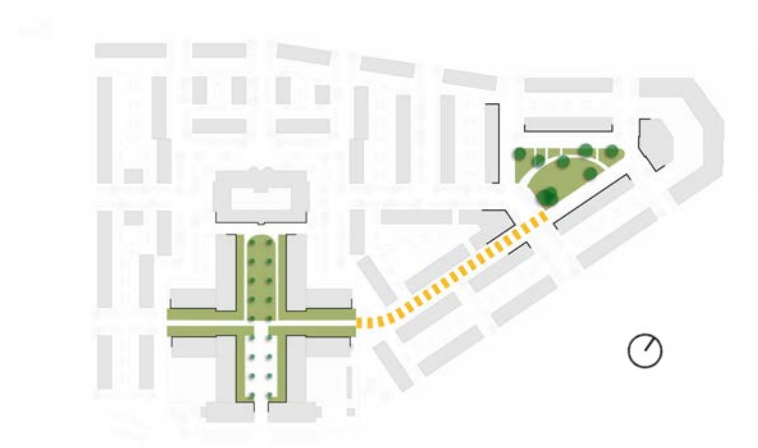
Dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur: hoofdverkeersontsluiting en informele route door het ensemble.



Bebouwingsranden: voorkanten aan de Valkeniersweide, straatwand aan Groene Hilledijk, achter de bomen aan de Dordtsestraatweg. Het kopblok vormt zowel het sluitstuk van de wijk als de overgang van Groene Hilledijk naar de Valkeniersweide.



Hoogteaccenten in de wijk.



Openbare verblijfsplekken binnen de buurt zijn met elkaar verbonden.

2. Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Inpassing in de omgeving

Vertrekpunt is het handhaven en versterken van de drie landschappelijke elementen (de randen van de locaties). De randen van het gebied worden gevormd door de Valkeniersweide, Groene Hilledijk en de Dordtsestraatweg. Vanuit de omgeving, aan drie verschillende zijden, moet een deel van de oudbouw via (zicht)assen te zien zijn. Zowel in bebouwing als inrichting buitenruimte wordt aangesloten op de schaal van de drie landschappelijke randen.

In de verkaveling wordt uitgegaan van behoud van het monumentale ensemble van het Zuiderziekenhuis. Het ensemble ligt ingebed in de nieuwe stedenbouwkundige structuur. De toegevoegde bebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen. Dit is aansluitend op de omliggende laagbouw rond de wijk. Appartementen bevinden zich in het kopblok, aan de Groene Hilledijk, in een klein hoekaccentgebouw en in het oude Carre-gebouw. De stedenbouwkundige structuur refereert qua sfeer aan het Tuindorp Vreewijk, doch gevat in een andersoortige ontsluiting en parkeerwijze. Het karakter van het gebied wordt gekenmerkt door een vrij formeel opgezette verkaveling waarin het historisch ensemble van het Zuiderziekenhuis een prominente positie inneemt. Binnen deze formele hoofdopzet is de invulling losser van karakter. De hoeken van de bebouwing zijn open. Groene erfscheidingen en voortuinen dragen bij aan het beeld van een ontspannen rustige woonwijk. Het kopblok vormt een markant accent van de woonbuurt.

Rand aan Valkeniersweide:

- Het park (Valkeniersweide) moet benut worden; in padenstructuur is de locatie aangesloten op de nieuwe promenade in het park.
- Er loopt geen hoofdontsluiting langs het park (wel bestemmingsverkeer).
- De overgang tussen gebied en het park is vloeiend. Aansluiten op de schaal van het park en de overkant (Vreewijk).
- Zichtbaarheid van (deel van) de te behouden oudbouw vanaf het park.
- Levendige rand aan de Valkeniersweide; de bebouwing richt zich (in beeld en functioneren) op het park.
- Aandacht voor het oplossen van het aanwezige hoogte verschil; op een wijze die mede bijdraagt aan een geleidelijke overgang naar het park.
- Aandacht voor (mogelijke) maatregelen in het kader van de wateropgave en effect daarvan op het wateroppervlak in de Valkeniersweide. Zie ook deelgemeentelijk waterplan.

Rand aan Dordtsestraatweg:

- Het Zuiderziekenhuis vormt een verbijzondering aan het oude lint Dordtsestraatweg.
- Zichtbaarheid van (een deel van) de te behouden oudbouw vanaf de Dordtsestraatweg.
- Zoveel mogelijk behoud van de bestaande waardevolle bomen.
- Aandacht voor de inpassing van groen in het maaiveld en benodigde bestrating voor de ontsluiting.

Rand aan de Groene Hilledijk:

- Herkenbaarheid van het dijklichaam (hoogteverschil is zichtbaar).
- Beëindiging van de dijk in het voorplein (poortgebouw).
- Zichtbaarheid van (een deel van) de te behouden oudbouw vanaf de Groene Hilledijk.
- Poortgebouw prominent zichtbaar vanaf de Groene Hilledijk.
- Monumentaliteit oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet en landschappelijke continuïteit handhaven.
- Groene Hilledijk – Groene Zoom / Reineveld herstellen. (zie afbeelding uit Cultuur Historische Verkenning) .
- Het plein voor de Poortgebouw is onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte.

Hoek Groene Hilledijk/Valkeniersweide:

- Vloeiende overgang van stadsstraat naar de groene ruimte
- Ruimte voor een forsere maat van bebouwing met een hoogteaccent, als logisch onderdeel van de begrenzing van de buurt
- Aandacht voor het bestaande groen waaronder boomgroepen.



Vogelvlucht eerste fase: De reeds ingezette beeldtaal en stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vertrekpunt voor de vervolgfase.

Beeld van de eerste fase: parkwoningen aan de Valkeniersweide.

2.2 Het plangebied zelf

De bebouwing op de locatie vormt een ensemble opgebouwd uit nieuwbouw en oudbouw. Het totale stedenbouwkundig plan (oudbouw en nieuwbouw) laat een samenhangend beeld zien. De wijk heeft één hoofdontsluiting. Hier ligt een traditioneel straatprofiel: rijbaan (twee-richting) met langsparkeren, stoepanden, brede haag en stoep. Deze formele hoofdweg gaat met een bocht om het oude historische ensemble heen en sluit aan op de Groene Hilledijk en de Dordtsestraatweg. Een meer informele route loopt door het historisch ensemble. Deze verbindt twee belangrijke verblijfsplekken binnen het plan met elkaar: de binnentuin van het ensemble aan de westzijde en het nog te realiseren plantsoen aan de oostkant van het plan. Behalve de hoofdader ligt de hele wijk op trottoir niveau. Hierdoor is het karakter informeel en is de auto meer te gast.

Dwars op de hoofdstructuur liggen de dwarsstraten die secundaire ruimtes vormen in het plan. Dit zijn de woonstraatjes. Hier is de auto te gast en bevinden zich de parkeerhofjes. De woningen aan de Valkeniersweide zijn op het park georiënteerd en liggen iets hoger dan het park. Hierdoor ontstaat een helder overgangsgebied naar het park. Tevens wordt een zo gunstig mogelijke grondbalans nagestreefd. Dit kan hierop van invloed zijn.

De ontsluiting die langs het park loopt is slechts voor bestemmingsverkeer. Vormgeving, maatvoering en functioneren van de parkrand dient ruimte te bieden aan de bomen tussen parkrand en fiets-/voetpad. De maatvoering van de boven- en ondergrondse inrichting dient hier rekening mee te houden.

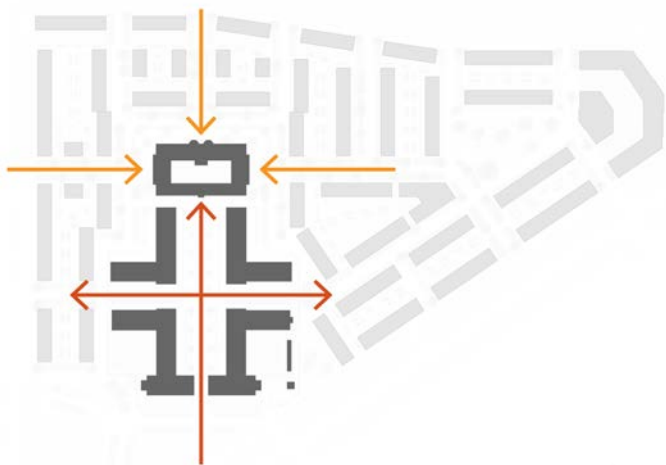
Er is afstand gehouden van de Dordtsestraatweg met de bebouwing om de bestaande bomen de ruimte te geven. Het parkeren is vooral opgelost in de secundaire straten in parkeerhofjes. In het kopblok bevindt zich een parkeergarage voor bewoners. De bebouwingshoogte van de grondgebonden woningen is twee lagen met kap, met maximaal één laag hogere accenten op de hoeken. Een speciaal passtuk (de 'hoeksteen') in het plan is max. 4 lagen. De bebouwing aan de groene Hilledijk heeft een wat forsere maat passend bij deze stadsstraat, hier is de bebouwing maximaal 4 lagen incl een kap. Het plan wordt aan de oostkant beeindigd door het 'Kopblok'. Hier is een steviger bebouwing gedacht, als tegenpool van het historisch ensemble. Het kopblok kent een getrapte opbouw waarvan het hoogste gedeelte max. 8 lagen is.

Uitstraling bebouwing:

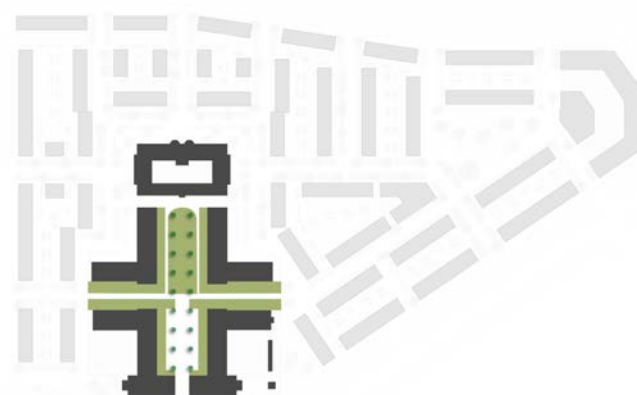
- Hoogwaardige uitstraling van het gebied; Er is een kwalitatief goed ambitieniveau voor de bebouwing.
- De herontwikkelde Zuiderziekenhuis locatie moet een duidelijke meerwaarde voor de omliggende gebieden hebben.
- Beeldtaal van de nieuwe bebouwing is geen kopie van de bestaande bebouwing. Nieuwe bebouwing voegt kwaliteit toe aan de locatie zonder afbreuk te doen aan (de kwaliteit en uitstraling van) de bestaande bebouwing.
- Uitstraling van de oudbouw en de nieuwbouw moet bijdragen aan een aantrekkelijk leefklimaat op het terrein van het Zuiderziekenhuis en de directe omgeving voor zowel de bewoners als de gebruikers (werknemers, scholieren etc.) en bezoekers.
- Het tuindorp milieu van dit gebied is in identiteit en architectuur één wereld. Deze heeft een eigen identiteit ten opzichte van Vreewijk maar is wel herkenbaar als Tuindorp.

2.3 Positie historisch ensemble Zuiderziekenhuis

- Het poortgebouw en het hoofdgebouw (het hoge blok) vormen de bakens op de locatie. Nieuwe bebouwing mag dit ruimtelijk beeld niet verstoren.
- De zichtbaarheid van de oudbouw bepaalt de bouwhoogte en positie van de nieuwe bebouwing.
- Het historisch ensemble ligt iets hoger gesitueerd binnen het plangebied, dat versterkt de monumentale kracht van het gebouw.
- Het doorzicht door het poortgebouw naar de centrale ruimte in het gebied blijft gehandhaafd
- Nieuwe bebouwing zal in hoogte en massaopbouw de oudbouw respectvol behandelen.
- Bouwmassa (hoogte / breedte) van bebouwing aan de Valkeniersweide is zorgvuldig afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van het park
- Het binnenhof van het ensemble is vanuit de historie een ruimtelijke eenheid en dient ook dusdanig vormgeven te worden in het ontwerp.
- In het binnenhof overheerst een collectief en groen karakter.
- Aan de Groene Hilledijk zijn de ruimtes aan weerszijden van het poortgebouw groen ingericht, waardoor de positie van het poortgebouw versterkt wordt.



Zichtlijnen door (Poortgebouw) en op het monument.



Interne ruimte als één geheel vormgegeven.



Omkadering door vergroend talud om het monument.



Groene inbedding van het Poortgebouw waardoor deze loskomt van de omgeving.

2.4 Bebouwing en openbare ruimte

2.4.1. Rotterdams beleidskader openbare ruimte

De overtuiging dat een goede buitenruimte een onmiskenbaar onderdeel is van een wervend woon- en werkklimaat heeft de gemeente Rotterdam het handboek Rotterdamse Stijl doen opstellen. Hiermee streeft de gemeente, graag samen met externe partijen, naar een betere kwaliteit van de buitenruimte die stadsbreed wordt toegepast. Herkenbaarheid, eenduidigheid en samenhang zijn kernbegrippen voor een aansprekend stedelijke netwerk van buitenruimten, met oog en respect voor de verscheidenheid en identiteit van wijken. Toepassen van groen, balans in gebruik en een stadsbrede standaardkwaliteit van materialen zijn speerpunten.

Voor het openbaar gebied van deze wijk zijn de richtlijnen van het gebiedstype 'Tuindorp' van toepassing. Kenmerkend zijn de kleine schaal, variatie en groene sfeer. De kleine schaal en maat van de ruimte tussen de bebouwing, noodzaakt dat de groene sfeer wordt verankerd door het samenspel van de openbare groenstructuur en het groen in de uitgegeven privétuinen. De dominantie van de autoaanwezigheid in het beeld (verkeersgebied en geparkeerd) vraagt om verzachting met groen.

2.4.2 Inrichtingsplan

Het overkoepelend idee voor de inrichting van de buitenruimte van de wijk is inmiddels vastgelegd in het definitief Inrichtingsplan Zuiderziekenhuis van 8 december 2016. Anticiperend op de realisatie van fasen wordt hierin als vertrekpunt de inrichting bepaald voor:

- De aansluiting van de wijk op de omliggende drie verschillende randen: Valkeniersweide, Dordtsestraatweg en de Groene Hilledijk;
- De als grotendeels groen vorm te geven ruimte bij het ensemble en het kopblok. Aandacht voor verblijfswaarde en toe te passen materialen;

- Het onderscheid in het stedelijk weefsel tussen hoofdontsluiting en stoepstraten, specifiek gemaakt door verschillen in groen en vloermateriaal;
- Het groengehalte door zo veel en waar mogelijk inpassen van vlakgroen en ruimte reserveren voor grote bomen;
- Het consequent aanbrengen van een duurzame groene erfafscheiding (aanplantmaat, –dichtheid) op overgangen van openbaar-privé; Deze worden contractueel geborgd.
- Het afkoppelen van hemelwater en daarbij horende specifieke (waterpasserende) bestrating en afvoer naar Valkeniersweide;
- Een grote doorwaadbaarheid voor de voetganger door de wijk (continuïteit van routes naar het park en de informele route tussen het groen van ensemble en voor het kopblok);
- Het bevorderen van een kindvriendelijke wijk door het beperken van de autosnelheid en ontmoedigen van doorgaand verkeer en veilige ruimte voor het spelende kind;
- Het enerzijds behoud van essentiële zichtassen (zoals op en door het ensemble en uitzicht op het kopblok) en anderzijds verzachten van de aanblik op de bebouwing vanuit het park;
- Het straatmeubilair waar terughoudend mee wordt omgesprongen en verlichting die zo veel mogelijk aansluit bij de kleine schaal van de wijk (beiden neutraal van kleur)

2.4.3. De drie bebouwingsranden

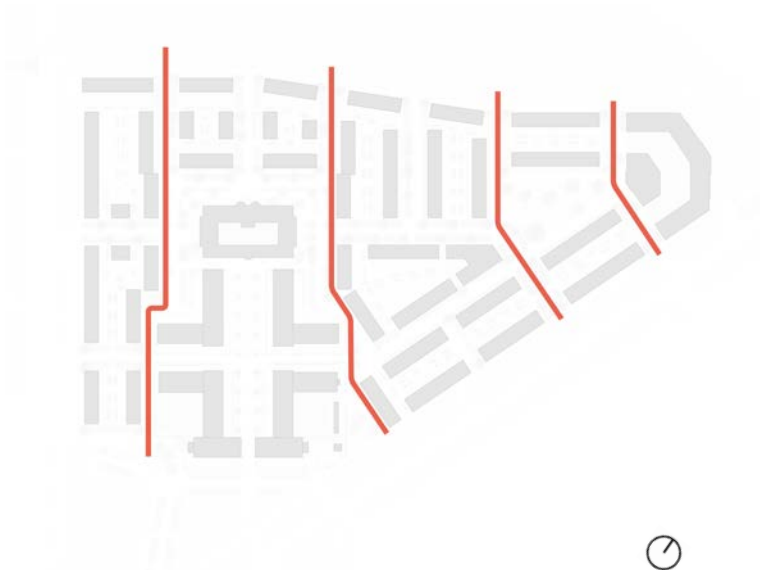
Kenmerkend voor de rand langs de Valkeniersweide is de beoogde vloeiende overgang tussen park en wijk en een ingetogen rustige woonsfeer met bebouwing direct aan het park.

- De padenstructuur van de wijk sluit meermaals direct aan op de promenade in het park.
- Voorlangs de woningen is een bescheiden overrijdbaar tegelpad (3m) en een smal beklinkerde voorstoep. Er loopt geen hoofdontsluiting langs het park (wel bereikbaar voor bestemmingsverkeer).

- Het parkgroen reikt tot aan de bebouwing (behoud, herplant en aanvullen met diverse boomsoorten).
- De oudbouw van het ensemble blijft zichtbaar vanuit het park, maar het zicht op de bebouwingswand wordt door het geboomte onderbroken. Het zicht op de parkeerkeffers wordt met bomen zo goed mogelijk beperkt.
- Het hogere uitgiftepeil van de wijk naar het lager gelegen park verloopt door een flauw glooiend talud.
- Aandacht voor mogelijke maatregelen in het kader van de wateropgave en effect daarvan op het wateroppervlak in de Valkeniersweide. Zie ook deelgemeentelijk waterplan.

Bijzonder voor de rand langs de Dordtsestraatweg is de groene tussenzone als overgang naar de drukker doorgaande weg. De woningen langs de straatweg zijn hiermee luwer gepositioneerd aan een plantsoen.

- De presentie van het ensemble van het Zuiderziekenhuis vormt een verbijzondering aan het Oude lint Dordtsestraatweg. De zichtbaarheid op de oudbouw blijft behouden en markeert de entree naar de wijk vanaf de straatweg.
- De waardevolle bestaande platanenbomen van grote omvang worden behouden en de groenstrook wordt breed en continu langs de hele rand voortgezet. .
- De ontsluiting van de woningen geschiedt via een smal tegelpad. Autoverkeer en parkeren blijft achterwege.
- Een beklinkerde bestrating geeft vorm aan een smalle voorstoep bij de woningen.



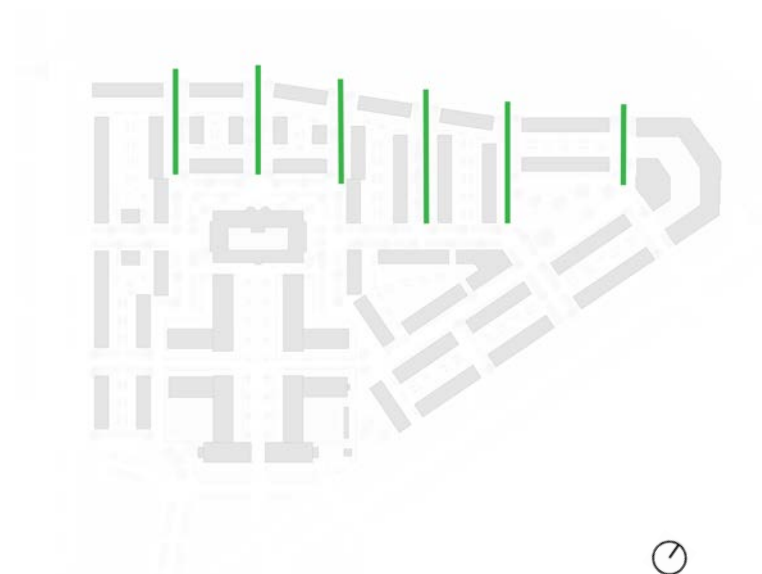
Ruimtelijke continuïteit voor voetgangers in de wijk naar het park toe.



Aansluiten op routes in het park.



De drie landschappelijke randen.



Groen dringt het plangebied binnen.

Opvallend voor de rand aan de Groene Hilledijk zijn de scherpe overgangen van de weg naar de wijk. De presentie van de bebouwingswand opgespannen tussen de monumentaliteit van het Poortgebouw en het kopblok is opvallend langs de landschappelijke continuïteit van de dijk.

- De bebouwingswand staat direct aan de weg. Het trottoir, een vrijliggend fietspad en parkeren worden zo strak mogelijk langs de bebouwingswand getrokken (niet slingeren). Opgave is voldoende ruimte te behouden voor de verschillende verkeersdeelnemers.
- Herkenbaarheid van het dijklichaam is essentieel. Het hoogteverschil is scherp en duidelijk. De dijk verbreedt in het groen voorplein (poortgebouw).
- Inpassing van een volledige ontsluiting van de wijkentree op beide verkeersbanen op dijk is uitgangspunt.
- Het Poortgebouw en deel van het achterliggend ensemble blijft prominent in het zicht aan de Groene Hilledijk. Daarmee monumentaliteit van de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke continuïteit van het voorplein handhavend.
- Het voorplein Poortgebouw als onderdeel van de openbare ruimte, verdient een geïntegreerd ontwerp. Daarin komt de representativiteit van het gebouw tot uitdrukking, wordt een aansluiting met Vreewijks groen gelegd en wordt een ontsluiting en parkeerbehoefte ingepast.
- Het kopblok op de hoek Groene Hilledijk/Valkeniersweide vormt met de forse maat en hoogteaccent een logisch onderdeel van de begrenzing van de buurt.
- Het kopblok markeert de overgang van stadsstraat naar de parkruimte. Aandacht vraagt een vloeiende overgang van het hoogteverschil, de inpassing van het pad, continuïteit van de parkpromenade en het behoud van de bestaande boomgroepen.
- Afhankelijk van de functies in de plint van het kopblok zal een kleine overgangszone nodig kunnen zijn voor de overgang van het gebouw naar openbaar gebied. Het gebouw staat vrij in de ruimte. Het is geenszins

wenselijk dat zo'n margestrook wordt afschermd van zijn omgeving.

2.4.4. Buitenruimte ensemble

Het ensemble laat zich qua invulling opdelen in appartementen, grondgebonden woningen en een school. Desalniettemin is de inrichting van de buitenruimte erop gericht het ensemble als één eenheid zo sterk mogelijk te benadrukken. Dit uit zich in de behandeling van de groene omranding van de gebouwen en eenduidige aanpak van de centrale ruimte in het ensemble. Een eenduidige, hoogwaardige en zo maximaal mogelijke groene inrichting draagt bij aan de identiteit van dit bijzonder gegeven in de wijk en een aantrekkelijk leefklimaat voor haar bewoners en bezoekers. Volgende principes:

- De ensemble omringende buitenruimte laat zich als een doorlopend geheel herkennen. Belangrijk gezien de geringe breedte, is een speciale uitwerking van de begroeiing van het maaiveld, de continuïteit en zorgvuldige en groene oplossing van hoogteverschillen.
- De centrale binnenruimte van het historisch ensemble heeft een overwegend groen karakter. Dat sluit aan op kleinschalige (woon-)functies en verzacht de grote maat van de gebouwen. Er worden nadrukkelijk bomen aangebracht. Uitgangspunt is dat deze binnenruimte als één geheelikbaar blijft.
- De omsloten binnenruimte is weliswaar een intieme ruimte, maar ademt een grote mate van gemeenschappelijkheid uit. Doorwaadbaarheid en openbaarheid zijn gewaarborgd en worden afgestemd met de privé gedeelten. Aandacht voor de overgangen privé-openbaar.
- Ontsluiting en parkeerplaatsen worden bescheiden ingepast en het schoolplein wordt bij voorkeur niet afgeschermd; indien noodzakelijk met een oud hekwerk en groen.

2.4.5. Buitenruimte buurtparkje en vrije zicht op kopblok

Het buurtparkje is de meest open plek in de wijk en vormt de voorruimte met vrij zicht op het kopblok. De inrichting is overwegend groen en is uitnodigend voor ontmoeten en verblijven. Volgende principes:

- Eenvoudige doch smaakvolle uitwerking van het parkje als laagdrempelig gemeenschappelijk groen.
- De inrichting heeft een duidelijk herkenbare configuratie. De plek laat bewust ruimte voor het vrije spel en verblijf en heeft geen speeltoestellen. De nabijheid van de Valkeniersweide voorziet daar voldoende in.
- Aanplanten van duurzame bomen van eerste/tweede orde.
- Behoud van kwalitatief vrij uitzicht stelt eisen aan de indeling en afwerking van het kopblok.
- Aandacht vragen de ligging van de ingang parkeergarage, groene overgangen en het tegengaan van congestie voor de voordeur.

2.4.6. Inrichting openbare straten

De inrichting maakt een duidelijk verschil tussen de hoofdontsluiting en aanliggende woonstraten. Dit komt vooral tot uiting in het toe te passen bestratingsmateriaal. Ongeacht de straat worden over de hele wijk waar mogelijk vlakgroen en bomen ingepast. Volgende principes:

- Waar mogelijk ruimte maken voor inpassen van bomen van de eerste/tweede orde. Aanplant van bomen van formaat (30/35) mits passend in het profiel, afgestemd met de ondergrondse infrastructuur en voorzien van een gezonde standplaats. Nauwgezette afstemming met de bebouwing, verkeersruimte en ondergrond is nodig voor een goede standplaats, zodat bomen groot kunnen uitgroeien en het groengehalte duurzaam wordt verankerd.



Evergreen hagen (groen in de winter) in verschillende tinten.



Hedera in verschillende tinten: Hibernica, Helix, Goldschild etc.



Tuinen met hagen.



Parkeren in groene koffers.



Straatbomen



Referentie wonen aan het park.

- Als een bochtige lijn doorsnijdt de hoofdontsluiting de wijk. Deze is voorzien van grote bomen van de eerste orde in zo aaneengesloten mogelijk ritme aangebracht. In de rijbaan van de hoofdontsluiting worden over de volledige lengte gebakken klinkers aangebracht. Dit is afwijkend van de stoepstraten.
- De configuratie van de woonstraten verschilt onderling doordat verkeer en parkeren steeds anders worden opgelost. Omwille van een rustige uitstraling van de straat en om een druk versnipperd beeld te voorkomen wordt een eenduidig bestratingsvlak voorgestaan. De bestrating van de rijbanen, parkeren en stoep is op zelfde wijze afgewerkt en loopt in elkaar over. De markeringen voor de parkeerplaatsen zijn subtiel in de bestrating opgenomen. De inrichting zal een sfeer van collectiviteit nastreven op een doorlopende vloer.
- De dominantie van geparkeerde auto's in het straatbeeld wordt waar mogelijk afgezwakt door parkeerhoven ingepakt met hagen.
- Het uitgiftepeil verschilt per locatie. Met uitzondering van het ensemble worden hoogteverschillen zo weinig mogelijk zichtbaar weggewerkt in de buitenruimte.
- Terughoudend en zorgvuldig plaatsen van straatmeubilair en verkeersborden in de buitenruimte is wenselijk.

2.4.7. Inrichting uitgegeven terrein

Consequent aanbrengen van een duurzame groene erfafscheiding op overgangen van openbaar-privé is een must. Van de hagen moet een groene en bindende werking uitgaan die versnippering moet voorkomen.

Volgende principes:

- Alle erfgrenzen van woningen (nieuwbouw en ensemble) die liggen aan openbaar gebied worden van een groene erfafscheiding voorzien in de vorm van een haag met daarin opgenomen een staaformathekwerk waar de beplanting zich in kan vastgrijpen
- De groene erfafscheiding wordt privaatrechtelijk vastgelegd waarop gehandhaafd wordt.
- Afhankelijk van de visie op de uitwerking van de collectieve sfeer van de straat wordt de beplantingssoort bepaald (één soort, meerdere soorten, bladverliezend of evergreen).
- Alle voortuinen hebben minimaal op de erfgrens met het openbaar gebied een anderhalve meter brede haag van één meter hoogte, ondersteund door een staaformathekwerk in het midden van de haag.
- Voor het bereiken van een goede breedte en sluiting van de haag is aanplant in minstens twee tot drie rijen noodzakelijk.
- Bij tuindiepten van meer dan drie meter is aanplant van een struikboompje in de haag of het open gedeelte van de voortuin wenselijk. Deze wordt voorafgaand de oplevering van de woningen aangebracht. Hiermee levert de voortuin een substantiële bijdrage aan het groenbeeld van meermaals boomarme straten (vaak vanwege K&L).
- De erfafscheiding tussen achtertuinen en openbaar gebied heeft een permanent groen karakter. Dat houdt in dat er een bij voorkeur 2 meter hoge groenblijvende haag wordt geplant (van voldoende grote aanplantmaat en dichtheid)

- Een terugvaloptie is de plaatsing van een 1,80 meter hoog groen gaas (staaformat-hekwerk) welke wordt begroeid met evergreen klimplanten in verschillende tinten. Deze erfafscheiding gaat altijd even de hoek om waar ze doodloopt op de berging, eventueel met poort ertussen.
- Bergingen en hekken zijn ondergeschikt aan de bebouwing en dienen weg te vallen tussen de begroeiing. Bergingen dienen derhalve zo laag mogelijk te worden uitgevoerd. De overige onderdelen aan de berging (daktrim, deur, deurkozijn) zo veel mogelijk uitvoeren in ral 6009 en indien niet mogelijk (bijvoorbeeld door garanties op hout) in ral 7022 ombergrijs.

2.4.8 Water

- Aandacht voor waterberging/-opvang op de locatie.
- Streven naar afkoppelen en vertraagde afvoer van regenwater en het toepassen van groene daken.
- Afhankelijk van een taakstelling van de wateropgave zullen maatregelen voor de inpassing van maatregelen in de wijk moeten worden getroffen of alternatieven buiten de wijk worden gezocht.

2.4.9 Verkeer

- In het gebruik verdient een makkelijke afwikkeling van het autoverkeer door de grillige woonstraten de aandacht, en wel zonder dat dit concurreert met het gebruik door de wandelaar en fietser.
- Voldoende ruimte voor de wandelaar en het spelende kind naast de afwikkeling van het autoverkeer;
- Buiten de hoofdontsluiting van de wijk geldt de status van woonerf indien mogelijk.
- De expeditie voor school en voorzieningen in het ensemble niet in centrale ruimte van het historisch ensemble oplossen maar elders oplossen.
- Kiwi, kindvriendelijke wijk



De woningen rondom het ensemble zijn duidelijk ondergeschikt hieraan.



De woningen aan de Valkeniersweide hebben een meer voorname uitstraling.



De verschillende woningtypen hebben dezelfde drie basisingredienten.



De architectuur van de woningen sluit in stijl en sfeer aan bij het ensemble.

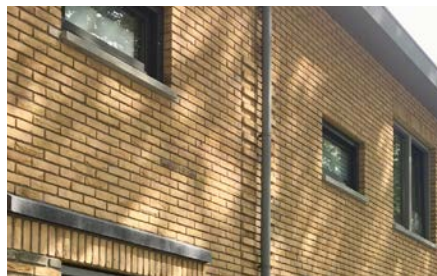


Dakpan: **bruingrijs**, effen.

454.A accentsteen
groengrijs genuanceerde handvorm
 262.H gevelsteen
geel gevlamde handvorm
 410.P plintsteen & klinker
leverbruin effen bakvorm

Kozijnen en goten: RAL 7036
 platinagrijs

Gebruikte materialen in de 1e fase: licht oker genunaceerde steen, keramische zwarte pan een leverbruin kleurige plint.



motief 1: Parcelering door verticale band van versprongen metselwerk



motief 2: Plaatselijke onderbreking gootlijn door opgaand metselwerk



motief 3: Beaccentuering hoeken en entrees met de bandmotief in groene steen

Kleur/materialisatie en architectuurmotieven van de eerste fase. Deze basisingredienten gelden ook voor alle woningtypen van fase 2 en 3 (met uitzondering van het 'Kopblok').

2.4.3 Architectuur

Algemene uitgangspunten

Het ontwerp voor de nieuwe wijk is in harmonie met haar omgeving, maar geen kopie van de tuindorptypologie. Alle nieuwe gebouwen zijn sterk familie van elkaar door gebruik van dezelfde ingredienten. De basis hiervan is vormgeving en detaillering van het metselwerk van de entreepartijen, langs de hemelwaterafvoeren en op de hoeken. Ook de dakdetaillering van dakranden en dakkapellen vormen ingredienten die in alle bouwtypes terugkomen. T.b.v. groepering van grotere eenheden in een rij zijn de woningen gespiegeld.

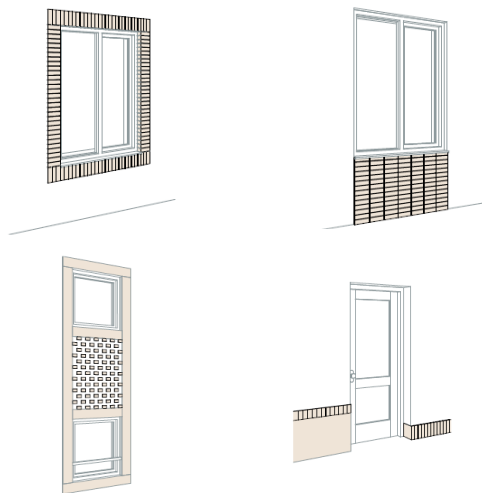
Differentiatie van de gebouwen wordt verkregen door verschil in daktype (schilddak of langskap), onderbrekingen in het dakvlak door metselwerkopstanden en mate van openheid van gevelopeningen naar de straat. De woningen rondom het Zuiderziekenhuis zijn duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De materialisatie zoekt zowel aansluiting als contrast met het Zuiderziekenhuis.

Kleur/materialisatie

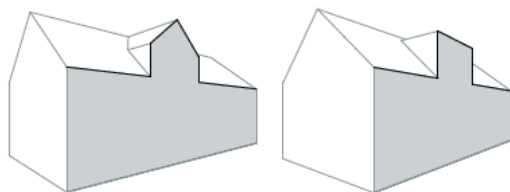
De kleur van de kozijnen en goten zijn van de woningen platinagrijs. Hierdoor springt het monument (met de witte kozijnen) er met een frisse tint opvallend uit. De gevelsteen van de woningen is daarentegen een stuk lichter/frisser dan van de oude gebouwen.

Vervolg

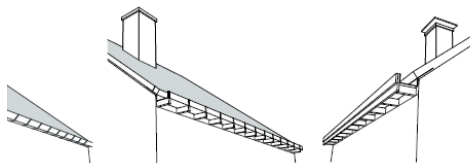
Uitgangspunt is dus dat de buurt een sterk samenhangend geheel zal zijn. In de eerste fase van het project is op basis van deze uitgangspunten een architectonisch beeldtaal en typologie neergezet zoals hierboven omschreven. De vervolgfase, en afronding van het geheel zal daarom in kleur, materiaal en architectonische taal aansluiten bij de beeldtaal van de eerste fase. Om die reden wordt op de volgende bladzijden de karakteristieken van de verschillende typologien beschreven van de eerste fase. Ook van de nieuwe gebouwtypen (Groene Hilledijk, hoekstuk en kopblok) worden de randvoorwaarden beschreven.



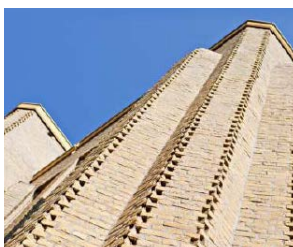
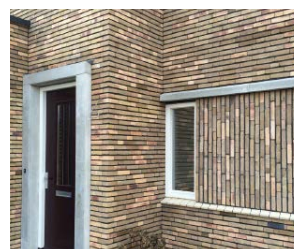
Bijzonder metselwerk is beeldbepalend in de gevel



Variatie in straatwanden door onderbrekingen in het gevelbeeld



Overstekende dakranden geven een informeel beeld



Bijzonder metselwerk is beeldbepalend in de gevel



Dakkapellen zijn nadrukkelijk meeontworpen en zijn ondergeschikt aan het dakvlak.

Overige algemene uitgangspunten architectuur

- Entreepartijen zo veel mogelijk koppelen om grote korrel te krijgen in de rijen.
- Verfijning van de blokken zoeken in metselwerkdetaillering.
- Verbijzonderingen aanbrengen in plastic bij entreepartijen, entrees liggen dieper
- Bij accentwoningen verbijzonderingen aanbrengen in de gevelarchitectuur met gevelopeningen in combinatie met bijzondere metselwerkdetaillering.
- Overhoeks ontwerpen, ook de zichtbare achterkanten vanaf de straat.

Materialen

Metselwerk voert de boventoon. Uitgangspunt voor de materiaalkeuze van de verschillende onderdelen in de gevel is het gebruik van natuurlijke materialen. Kozijnen, ramen en deuren zijn hierop de uitzondering, omdat hier een kleur op wordt aangebracht. Alle overige onderdelen in de gevel zijn duidelijk herkenbaar als hout, metaal, steen of keramiek.

Bijzonder metselwerk

Het wordt gewaardeerd wanneer er geëxperimenteerd wordt met kleuren/texturen van het metselwerk binnen het ontwerp van één blok ten behoeve van het verbijzonderen van het metselwerk. Bijvoorbeeld in accenten bij plinten, rollagen, kaders en de verbijzonderde metselwerkverband. Wanneer een andere steen wordt geïntroduceerd om accenten aan te brengen in de gevel, dient deze niet te overheersen en binnen het palet te vallen.

Hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren worden integraal mee ontworpen en kunnen worden ingezet voor de geleiding van de blokken. Regenpijpen zijn bij voorkeur van zink / verzinkt staal, geen kunststof. Bij voorkeur om de twee woningen om de korrel in het blok niet te klein te maken, tenzij ze ingezet worden als bijzonder element.

Onderdorpels en lateien

Onderdorpels en lateien worden in steen of keramiek uitgevoerd. Betonnen, keramische, hardstenen of bakstenen onderdorpels of lateien behoren tot de mogelijkheden. Geen aluminiumwaterslagen. Een stalen latei in de kleur van de steen is toegestaan.

Plastiek - silhouet van het daklandschap

Er wordt een onderschied gemaakt tussen dakopbouwen en dakkapellen. De eerste zijn onderdeel van de gevel en de twee onderdeel van het dakvlak.

Sterke silhouetten in het daklandschap worden gewaardeerd. Accenten zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan. Aanvullende accenten zijn wenselijk in lange blokken. Belangrijk is dat de dakopbouwen zich los maken van de kap en onderdeel van de gevel worden. Zo krijgt het volume meer massa, silhouet en extra karakter. Deze accenten zijn bij uitstek gelegenheden waar men kan refereren naar het tuindorp Vreewijk. Ook knipogen naar typische Rotterdamse hoekoplossingen uit het verleden, in een eigentijds jasje, zijn hier een logische ontwerpkeuze.

Plastiek - dakkapellen

Dakkapellen in de traditionele zin van het woord dienen zo veel mogelijk op het dakvlak aan de achterzijde te worden gepositioneerd. Dat geldt ook voor dakramen. Deze dakkapellen hebben of een ondergeschikte vormgeving, of zijn een belangrijk integraal onderdeel van de architectuur. Met actief onderdeel van de architectuur wordt bedoeld dat de dakkapel integraal is mee ontworpen en dus onvervangbaar wordt. Toekomstige dakkapellen hebben dezelfde detaillering, materialisering en kleurstelling (grijstint) als die bij het project reeds zijn uitgevoerd (zie voorbeeld op de pagina links). In positie en maat voldoen zij daarnaast aan de dakkapellen regeling van de welstand.

Plastiek - schoorstenen

Grote gemetselde schoorstenen kunnen ook ingezet worden om plastic te verkrijgen wanneer er geen aanleiding is voor opbouwen. Ze krijgen dan een actieve rol in het architectuurbeeld van de wijk. Zichtbare pijpjes op het dak en metalen schoorsteenkapen zijn niet toegestaan.

De schoorstenen mogen ook bekleed zijn met metselwerkstrips met dezelfde kenmerken als een steen die in de gevel ook voorkomt. Het wordt gewaardeerd als de schoorsteen doorloopt in de gevel en wordt ingezet als middel om plastic in de gevel aan te brengen. De schoorstenen worden daardoor een belangrijk onderdeel van het silhouet van de bebouwing.

Detaillering - Entrees

Entrees zijn verbijzonderd en beaccentueerd. Bij elke wooneenheid is de entree duidelijk gemarkeerd door een bijzondere en afwijkende behandeling. Dat kan door middel van bijzonder metselwerk rondom de entree, afwijkende kleur metselwerk rondom de entree, luifels, voordeuren met overdreven diepe negges, etc. De behandeling van de entree in de gevel definieert tevens de ruimte voor de entree. Zij gaat daar een relatie mee aan.

Detaillering- Gevelbeeindiging

Goten zijn opgebouwd uit natuurlijke materialen (hout/ metaal) al dan niet voorzien van kleur. Bijzondere gootconstructies waarbij overstekken worden gecreeerd met zichtbare constructie, worden gewaardeerd. Op de kopgevels worden overstekken met zichtbare constructie gewaardeerd. Wanneer hier niet voor wordt gekozen dient de dakrand eenvoudig te worden vormgegeven door bijvoorbeeld het toepassen van een gevelpan, een boeiboord met daktrim, maar het liefst natuurlijk een metselwerkbeeindiging onder de dakrand met bijzonder metselwerk.

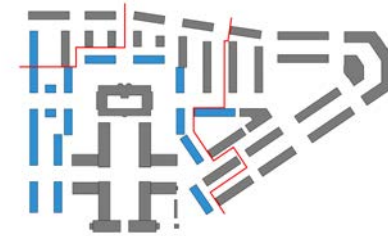


Delftse stoepwoning: formele uitstraling door o.a. de stoeptuin



De Delftse stoepwoningen staan rondom het ensemble.

Randvoorwaarden planonderdelen **Delftse Stoepwoningen**



Ligging: Rondom het historisch ensemble,
aan de Dordtsestraatweg en de hoofdweg

Deze woningen maken de overgang van het stedelijke karakter van de randen en het ensemble naar het meer 'dorpse' karakter diep binnen de wijk. De woningen hebben als overgang naar het openbaar gebied een zg. Delftse stoep: een verharde zone van ca. 1,20 m diep waar bv. een bankje tegen de gevel geplaatst kan worden. T.b.v. privacy is de borstwering van de keuken aan de straat hier 1 m hoog. De blokken zijn om de hoek meeontworpen en de kopgevels hebben voldoende raamopeningen.

Hoofdprincipes:

- Schildkap met een relatief flauwe dakhelling.
- Beklinkerde Delftse stoep van 1,20 m diep.
- Per blok 1 dakopstanddoorbreking.
- Hoge borstwering aan de straat.
- Kopgevel aan openbaar gebied met voldoende raamopeningen.
- Toepassing van de Basisingredienten (zie blz 19).

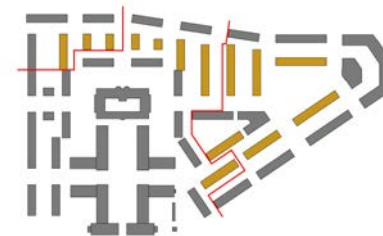


Tuindorpwoning: informele uitstraling met voortuin



De tuindorpwoningen vormen het hart van de buurt.

Randvoorwaarden planonderdelen **Tuindorpwoningen**



Ligging: Op de woonerven, aan het plantsoen.

De Tuindorpwoningen zijn het meest informeel en dorps van karakter. Ze liggen in de relatieve luwte van het plan: aan de dwarsstraatjes en aan het plantsoen. De woningen hebben diepe voortuinen. De Tuindorpwoningen zijn gericht op het leven aan de straat. De gevel is meer 'open' en heeft meer dakranddoorbrekingen dan die van de Delftse stoepwoning. Op de begane grond resulteert dit in de mogelijkheid voor openslaande deuren naar de voortuin. De voortuinen maken het groene beeld in de straat. Daarom worden in de voortuinen (evergreen) hagen bij oplevering aangelegd en de instandhouding ervan in het koopcontract vastgelegd. De blokken zijn 'om de hoek' meeontworpen en de kopgevels hebben voldoende raamopeningen.

Hoofdprincipes:

- Schildkap met een relatief flauwe dakhelling.
- Diepe voortuin van min. 3 meter diep.
- Verplichte haag.
- Per blok min. 1 dakopstanddoorbreking.
- Open gevelbeeld naar de voortuin.
- Kopgevel aan openbaar gebied met voldoende raamopeningen.
- Toepassing van de Basisingredienten (zie blz 19).

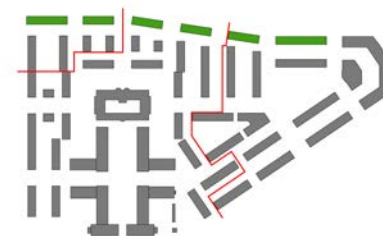


De Parkwoning: een meer formele, verticale uitslating



De parkwoningen liggen aan de Valkeniersweide

Randvoorwaarden planonderdelen **Parkwoningen**

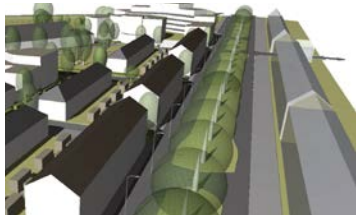


Ligging: Aan de Valkeniersweide.

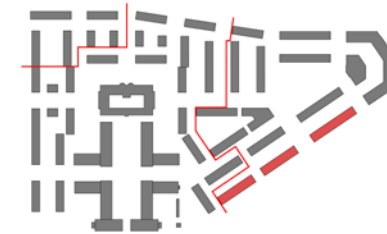
De Parkwoningen vormen samen een licht slingerende 'ketting' van woonblokken aan het park. De voorzijde is gericht op het park. De blokken rijgen meer aaneen doordat hier zadeldaken zijn toegepast i.p.v. schildkappen. Zo lopen de blokken als het ware visueel in elkaar door. Omdat de woningen als rugleuning fungeren aan het brede parkprofiel heeft de voorgevel een extra hoogte accent die tevens een fijnere parcellering van de blokken maakt. De woningen hebben een stoeptuin, die grenst aan een breed pad dat incidenteel bereden kan worden voor laden/lossen bij de woning. De woningen hebben een rijke detaillering en een open uitstraling naar het park.

Hoofdprincipes:

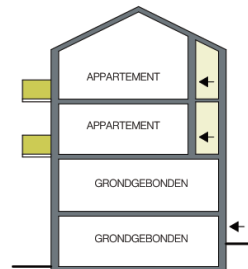
- Zadeldak.
- Ong. de helft van de woningen heeft een dakopstanddoorbreking.
- Rijke detaillering.
- Stoeptuin.
- Open gevelbeeld naar de voorzijde.
- Kopgevel aan openbaar gebied met voldoende raamopeningen.
- Toepassing van de Basisingrediënten (zie blz 19).



Randvoorwaarden planonderdelen **Groene Hilledijk**



Ligging: Aan de Groene Hilledijk.



Buitenruimtes aan de straat zijn onderdeel van het gebouwvolume. De plint heeft een voldoende open karakter en de overgang van de woning naar de straat is zorgvuldige ontworpen.

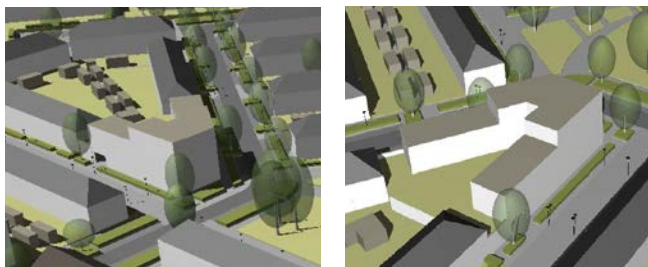


Elk blok is als 1 geheel vormgegeven, sluit in geleding/ritmiek aan bij de overliggende bebouwing en heeft een flauwe kap.

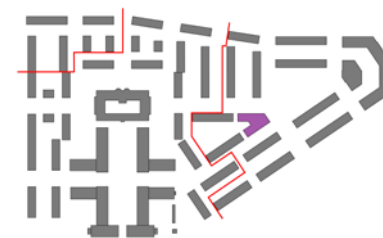
Deze drie blokken vormen een robuuste begeleiding van de Groene Hilledijk. In schaal en maat sluit deze aan bij de ertegenover gelegen bebouwing. In architectuur en kleur/materiaalgebruik sluit deze aan bij het Zuid waarmee het de planontwikkeling verbindt met de context. De bebouwing is vier lagen hoog incl een (flauwe) kap. De woningen liggen direct aan het trottoir dat niet breed genoeg is voor stoepzones ed. Bij de uitwerking van de architectuur is van belang dat de privacy van de woning goed is gewaarborgd. Leefruimtes liggen daarom bij voorkeur opgetild t.o.v. het straatniveau en/of de plint kent een zorgvuldige overgang naar de straat. Het gevelbeeld kent een goede geleding/ritmiek die aansluit bij de overliggende bebouwing.

Hoofdprincipes:

- 4 lagen hoog inclusief verplichte (flauwe) kap.
- Buitenruimtes/gallerijen aan de straat bevinden zich binnen het gebouwvolume.
- Elk blok is als 1 geheel vormgegeven.
- Open plint met zorgvuldige overgang naar het openbaar gebied waarin privacy van de woningen goed is opgelost.
- Kopgevels met voldoende raamopeningen
- Gemetselde erfafscheidingen van zijtuinen aan de openbare ruimte.
- Toepassing van de Basisingredienten (zie blz 19).



Randvoorwaarden planonderdelen **Hoeksteen**

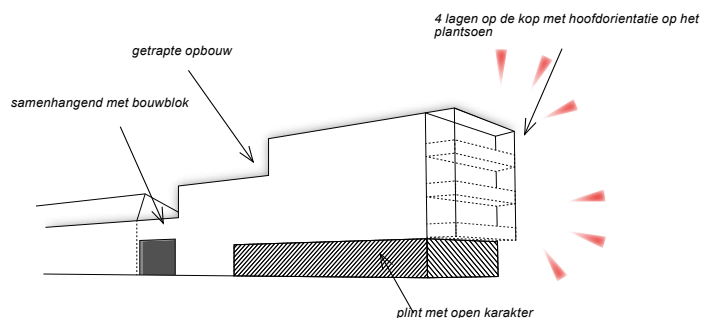


Ligging: Aan het plantsoen

De Hoeksteen sluit het driehoekige bouwblok midden in het plan en vormt tegelijk een belangrijk en markant gezicht naar het plantsoen. Het sluit aan op zowel tuindorpwoningen (zuidzijde) als stoepwoningen (noordzijde). De bouwmassa loopt trapsgewijs op van de naastgelegen 2 lagen met kap naar 3 lagen binnen het volume met op de kop 4 lagen. Een kap is niet verplicht, wel moet een vanzelfsprekende overgang worden gemaakt met de grondgebonden woningen. Parkeerplaatsen op het plot zijn uit zicht van de openbare ruimte en afgeschermd van de openbare ruimte met een gemetselde poort en/of erfafscheidingen. Buitenruimtes (ook op maaiveld) bevinden zich binnen het gebouwvolume. In de plint wordt zo mogelijk een wijkvoorziening opgenomen.

Hoofdprincipes:

- Hoofdorientatie op het plantsoen.
- Het gebouw is sterk samenhangend onderdeel van de grondgebonden woningen.
- Zorgvuldige getrapte overgang naar 4 lagen op de kop.
- Zorgvuldige overgang van de plint naar het openbaar gebied waarbij buitenruimtes aan de straat onderdeel zijn van het gebouwvolume.
- Gemetselde erfafscheidingen van het hof grenzend aan de openbare ruimte.
- Eventuele mogelijkheid voor een wijkvoorziening in de plint
- Toepassing van de Basisingredienten (zie blz 19).



Markant gezicht naar het plantsoen, een getrapte overgang vanaf de grondgebonden woningen.



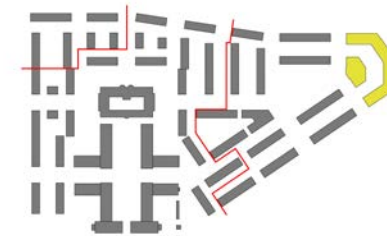
De buitenruimtes zijn onderdeel van het gebouwvolume.





Het kopblok vormt zowel het gezicht naar de Valkeniersweide als naar de buurt zelf.

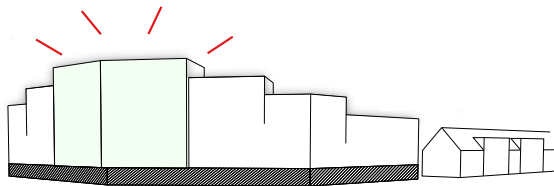
Randvoorwaarden planonderdelen **Kopblok**



Ligging: Hoek valkeniersweide en de Groene Hilledijk

Het Kopblok heeft een een zelfstandig en eigenzinnig karakter dat een duidelijke markering is van de plek: zowel naar Vreewijk als naar de buurt. Hier is het begin van een belangrijke groenstructuur op Zuid: de Valkeniersweide die overgaat in het Zuiderpark. Ook heeft heeft het Kopblok een markant gezicht naar de buurt: het heeft een alzijdige uitstraling.

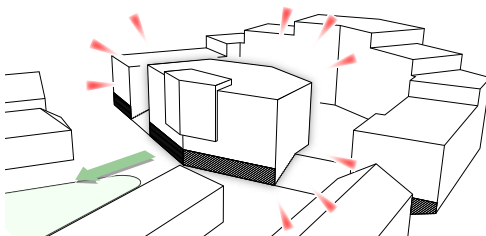
Aan de Valkeniersweide is het gebouw over het algemeen minimaal 5 lagen hoog met minimaal 1 accent van 6 tot 8 lagen hoog. Ook aan de zijde van de buurt toont het zich als een voorzijde. Hier bevindt zich de entree van het complex. Het gebouw kent een zorgvuldige proportionering van de volumeopbouw zonder de samenhang van het geheel te verliezen. Differentiatie in het volume wordt bereikt door de geleding in volumes en onderscheidt in gevelopeningen. De buitenruimtes zijn onderdeel van het gebouwvolume. De overgang van het gebouw naar de omgeving is zorgvuldig vormgegeven. De plinten, met name aan de zijde van de wijk hebben een voldoende open karakter onder meer door woningen op de begane grond.



Het Kopblok heeft een eigenzinnig karakter dat een duidelijke markering is van de plek. Het gebouw kent een zorgvuldige proportionering van de volumeopbouw.



Parkeren binnen het gebouwvolume.



Het kopblok heeft een alzijdige uitstraling met een markant gezicht naar de buurt.

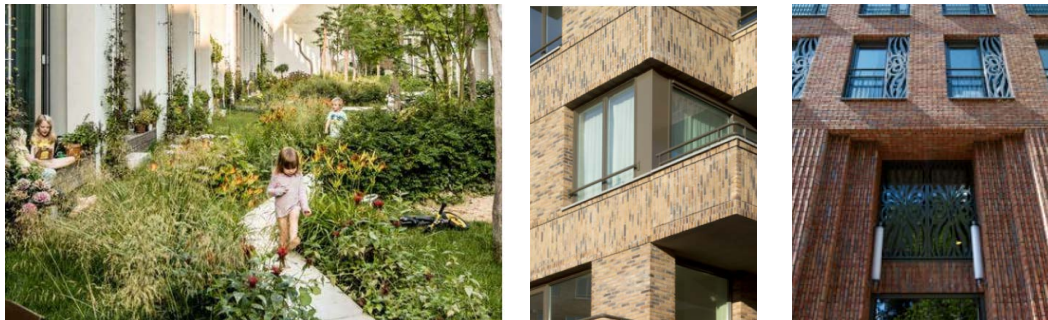




Het Kopblok heeft een eigenzinnig karakter met een zorgvuldige proportionering van de volumeopbouw. Buitenruimtes zijn onderdeel van het gebouwwolume.



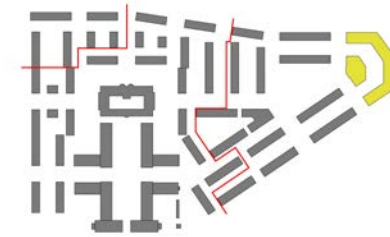
De overgang van het gebouw naar de omgeving is zorgvuldig vormgegeven, de plint heeft een voldoende open karakter.



Een groen dek onttrekt de parkeergarage aan het zicht, het gebouw kent een rijke metselwerk detaillering en heeft een royale hoofdentree aan de zijde van de buurt.

Randvoorwaarden planonderdelen

Kopblok



Hoofdprincipes:

- Alzijdig bouwblok dat zich zowel een gezicht is naar de Valkeniersweide als naar de wijk.
- Aan de Valkeniersweide is het gebouw overwegend minimaal 5 lagen hoog met minimaal 1 accent van 6 tot 8 lagen hoog.
- Het gebouw kent een zorgvuldige proportionering van de volumeopbouw zonder de samenhang van het geheel te verliezen.
- De plint heeft met name aan de buurtzijde een voldoende open karakter met woningen waarvan de privacy goed is opgelost.
- De hoofdentree aan de buurtzijde is nadrukkelijk en royaal vormgegeven.
- De architectuur kent een rijke metselwerkdetaillering.
- buitenruimtes/gallerijen (ook op maaiveld) aan de openbare ruimte zijn onderdeel van het gebouwwolume.
- Parkeren is zorgvuldig binnen het bouwblok ondergebracht en met een groen dek aan het zicht onttrokken.
- Het gebouw kent een goede gedifferentieerde opbouw van woningtypes/groottes.



3. Technische randvoorwaarden

Milieu en klimaat (water)

De Rotterdamse norm is dat op de locatie 10% van de extra verharding t.o.v. het oorspronkelijke situatie gecompenseerd (toegevoegd) dient te worden. Het watersysteem wordt verder ontlast door het water dat lokaal valt op de daken en wegen, ook lokaal te verwerken. Dit is mogelijk door op natuurlijke wijze de ondergrond en het groen van de nieuwbouw te benutten. Er is een bergingscapaciteit van 50 mm nodig welke zorgt voor een vertraagde afvoer van het hemelwater. Idealiter is de berging na 2 dagen weer beschikbaar voor de volgende neerslag. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal bovenstaande in de ruimtelijke onderbouwing aan de orde moeten komen.

Vuilafhandeling

De grondgebonden woningen dienen gebruik te maken van kliko's voor zowel rest/gft/papier (beleid Schone Stad). Opstelruimte hiervoor dient te worden meeontworpen bij de achtertuin zodat voorkomen wordt dat deze in het zicht van het openbaar gebied komen te staan. De appartementgebouwen maken in principe gebruik van ondergrondse containers. Indien dit niet van toepassing is en/of toereikend is, dient er bij een appartementengebouw een in pandige containerruimte aanwezig te zijn. Voor de grondgebonden woningen wordt bekeken of die voor wat betreft het restafval ook op de ondergrondse vuilcontainers kunnen worden aangesloten.

Nuts voorzieningen, trafo's en installaties

Positie trafo's bij voorkeur in pandig ingepast. Kleine nutskasten kunnen afhankelijk van de hoeveelheid incidenteel voorkomend in de erfafscheiding worden opgenomen. Ze staan op eigen terrein, zijn opgenomen in de erfscheidnig of onlosmakelijk onderdeel van de bouwmasa van het gebouw en de architectuur van het gebied.

Energie

Alle woningen worden aangesloten op stadsverwarming. De locatie ligt binnen het Stadsverwarmingsgebied van Rotterdam, waar een verplichting geldt om aan te sluiten op het warmtenet. Om een bijdrage te leveren aan de energiedoelstellingen, is het beleid van de gemeente Rotterdam erop gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Zie ook de Rotterdamse bouwverordening.

Windhinder en bezonning

Een eventuele benodigde windhinder en/of bezonningsonderzoek dient aan de orde te komen in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

Politie keurmerk

Het Politiekeurmerk Veilig wonen voor Nieuwbouw stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. **Sociale veiligheid.** Bij het ontwerp van de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid van het gebied. Dit betekent geen onoverzichtelijke hoeken, voldoende verlichting en overzichtelijke entrees. Ook betreft het verlichting, eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen, maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen. Het streven is hieraan te voldoen (zie www.politiekeurmerk.nl).

Brandveiligheid

Het Bouwbesluit doet uitspraken m.b.t. de brandveiligheid voor gebouwen tot 70 meter.

- Check plattegronden in vroegtijdig stadium met de bouwinspecteur;
- Check bereikbaarheid nood- / hulpdiensten.

Spelen

- Gelet op de nabijheid van het zuiderpark wordt geen speelplek met specifieke speeltoestellen noch sportplek in de wijk aangebracht.
- Over de mate waarin de wijk buiten het park en pleintje ook in de straatprofielen aantrekkelijk is voor het spelende kind zijn de straatprofielen nog onduidelijk.
- Uitgegaan wordt van een inrichting en status als woonerf.

Verlichting

- In principe 4 meter hoge masten het hele gebied.
- Aanlichten ensemble in principe voor rekening eigenaar gebouw.
- Stadsbeheer toetst.

2.5 Verkeer en Parkeren

Parkeerberekening volgens de Rotterdamse parkeernorm.

Kantoor 1 pp per 100 m²

Gymzaal 1,7 pp per 100m² (hier niet van toepassing vanwege uitsluitend gebruik door de school)

School 0,5 pp per klaslokaal

Woningen:

0,1 pp won < 40 m²

0,5 pp won 40 – 65 m²

0,8 pp won 65 – 85 m²

1,0 pp won 85 – 120 m²

1,2 pp won >120 m²

Voor dubbel gebruik is de avond maatgevend. Dan geldt een bezetting van 5% voor bedrijven en 0% voor een school, mits er geen avondopleidingen zijn. Dan geldt wel 100%.



Er van uitgaand dat er geen avondopleidingen zijn is er 's avonds 1 parkeerplaats voor ZZP en 0 voor de school extra. In de avond is bezetting voor woningen 100%

De parkeerbehoefte voor de verschillende programma's moet binnen de planontwikkeling worden opgelost en wordt getoetst over het gebied als geheel (fase 1/2/3). Alleen extra toegevoegde parkeerplaatsen aan de Dordtsestraatweg en de Groene Hilledijk kunnen worden toegerekend aan het plan. Dit zijn resp. 19 en 14 parkeerplaatsen. Op het voorterrein van het Poortgebouw zijn 53 parkeerplaatsen benodigd voor de bewoners van het bestaande appartementengebouw. De overige 22 parkeerplaatsen zijn wel inzetbaar voor het plan.

Partijen hebben een inspanningsverplichting om het overschot van parkeerplaatsen in de parkeertelling (24 stuks) in te zetten voor vermindering van parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen het plangebied t.b.v. verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Dit geldt met name voor de omgeving van het historische ensemble.

De parkeerplaatsen zijn evenredig over het gebied verdeeld. Per fase is de parkeerbehoefte van de toe te voegen functies opgelost.

Inrichting Openbare ruimte

Deze moet voldoen aan;

- Nota van Uitgangspunten;
- Stedenbouwkundig plan;
- Stedenbouwkundige Matenplannen;
- Technisch Programma van Eisen;
- Programma van Eisen
- De inrichtingsplannen
- De voorwaarden welke verbonden zijn aan vergunningen
- Goedkeuringen en ontheffingen.

Parkeerberekening NvU 4 december 2018:

Kantoor 1 pp per 100 m²
Gymzaal 1,7 pp per 100m² (hier niet van toepassing vanwege uitsluitend gebruik door de school)
School 0,5 pp per klaslokaal

Woningen:
0,1 pp won < 40 m²
0,6 pp won 40 – 65 m²
0,8 pp won 65 – 85 m²
1,0 pp won 85 – 120 m²
1,2 pp won > 120 m²

Berekening	
236 egw x 1,0 pp	236 pp
30 egw in oudbouw x 1,0 pp	30 pp
65 appt x 1,0 pp	65 pp
84 appt x 0,8 pp	67,2 pp
45 appt x 1,0 pp	45 pp
14 appt x 1,2 pp	16,8 pp
22 klas x 0,5 pp	11 pp
Zzp 1500 m ² /100 x 1,0 pp	15 pp

Totaal: 486 pp

Voor dubbel gebruik is de avond maatgevend. Dan geldt een bezetting van 5% voor bedrijven en 0% voor een school, mits er geen avondopleidingen zijn. Dan geldt wel 100%.

Er van uitgaand dat er geen avondopleidingen zijn is er 's avonds 1 parkeerplaats voor ZZP en 0 voor de school extra. In de avond is bezetting voor woningen 100%

De parkeereis is in totaal **461** parkeerplaatsen.

Parkeerplaatsen aanwezig in plan:

Zuiderhof Fase 1 in openbaar gebied	182
Recon Fase 2 in openbaar gebied	20
DDH Fase 3 in openbaar gebied	95
Dordtsestraatweg extra voor plan	13
Groene Hilledijk extra voor plan	16
Binnengebied Ensemble	40
Voorplein Poortgebouw	22

Totaal in openbaar gebied 388

Fase 3 kopblok inpandig	86
Fase 3 hoeksteen inpandig	11

Totaal zijn er **485** parkeerplaatsen aanwezig in het plan.

In het plan is er een overschot van 24 parkeerplaatsen.

4. Vervolg

4.1 Procedure

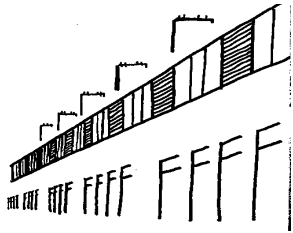
Voor deze locatie geldt het Bestemmingsplan Vreewijk, onherroepelijk vastgesteld op 13 mei 2010. De huidige bestemming is Maatschappelijk. De voorgenomen ontwikkeling met woningbouw past niet binnen dit bestemmingsplan. Hiervoor zal een nieuw projectbestemmingsplan opgesteld moeten worden. De eerste fase van het plan Zuider is gerealiseerd door middel van een artikel 2.12 procedure.

Nota van Uitgangspunten vormen de toets voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief bij de aanvraag bouwvergunning / indienen projectbestemmingsplan.

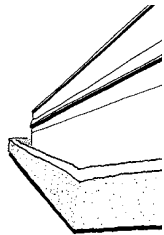
4.2 SMP en IP

Een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) is onderdeel van deze Nota van Uitgangspunten Het doel is het vastleggen van de rooijlijnen en uitgiftegrenzen, het inmeten van de omgeving en deze vastleggen op coördinaten en het vastleggen van de uitgiftepeilen.

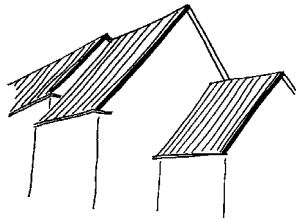
Er is een Inrichtingsplan opgesteld (IP). Deze dient aangepast te worden. De uitgangspunten hiervoor staan in het Programma van Eisen Buitenruimte. Ook in dit document worden uitgangspunten voor de buitenruimte opgenomen. Deze worden in een latere versie van het document toegevoegd.



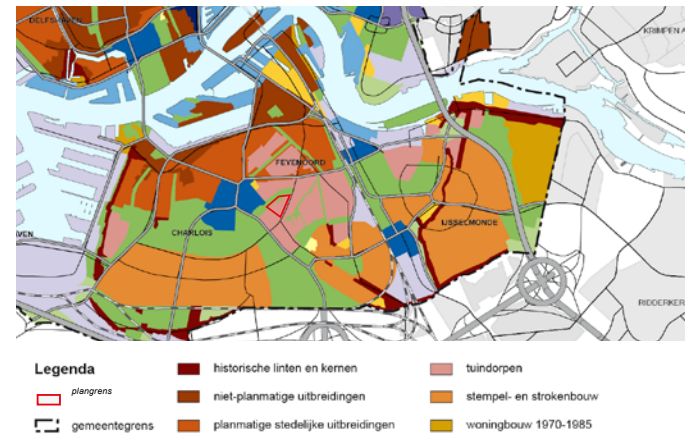
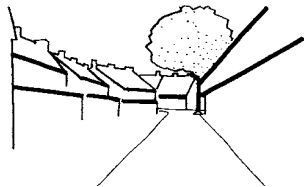
Wat bindt: Herhaling van dezelfde elementen. Materiaal, kleur en detaillering van schoorstenen, kozijnen, ramen, deuren en betimmeringen.



Wat bindt: Vlakken en lijnen. Materiaal, kleur en detaillering van dakvlak, dakgoot, dakkapel, metselwerk en haag.



Hoek bestaat uit meerdere volumes.



Welstandnota

3.2 Welstandsnota

In de koepelnota Welstand is het gebied benoemd als Tuindorp. De criteria zijn:

Bij de tuindorpen van vóór 1940 is sprake van eenheid in ontwerp: bebouwing, openbare ruimte en groen vormen een afgerond, samenhangend geheel. Zowel plattegrond als bebouwing dragen een duidelijk ontwerpstempel. De hiërarchische opbouw is eenvoudig en wordt versterkt door de bebouwing. Bijzondere functies zoals winkels, een kerk of een school zijn op centrale plekken gesitueerd. De straten variëren in lengte en bestaan uit rijen woningen die meestal een voortuin hebben. Langs de paden staan hagen. De hoeken van de bouwblokken bestaan vaak uit meerdere aaneen gebouwde volumes. De straatwanden zijn meestal vormgegeven met kleine sprongen in de rooilijn en subtiele verdraaiingen. De tuindorpen van na 1945 zijn eenvoudiger van opzet maar hebben wel een duidelijk groen, 'dorps' en kleinschalig karakter.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het behouden dan wel herkenbaar houden van de kenmerkende samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Bij renovaties gaat het erom de woningen in de gevelwand zo veel mogelijk identiek te houden, bindende elementen te handhaven en de helderheid van de overgangen tussen privégroen en groene openbare ruimte te bewaren. Bij nieuwbouw is het van belang om te streven naar een bloksgewijze aanpak, waarbij de nieuwbouw is afgestemd op de omliggende bebouwing en op het groene karakter van het tuindorp.

Ruimtelijke inpassing

Bouwiniciatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.

Verschijningsvorm

Nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm. Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.

De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat worden verbijzonderd.

Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen, balkonstroken e.d.) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.

Ritmerende elementen zoals voordeuren, vensters en schoorstenen zijn bij vervanging per architectonische eenheid gelijk of krijgen tenminste dezelfde vormtaal. Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.

Het duidelijke onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.

Materiaal, kleur en detaillering

Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.

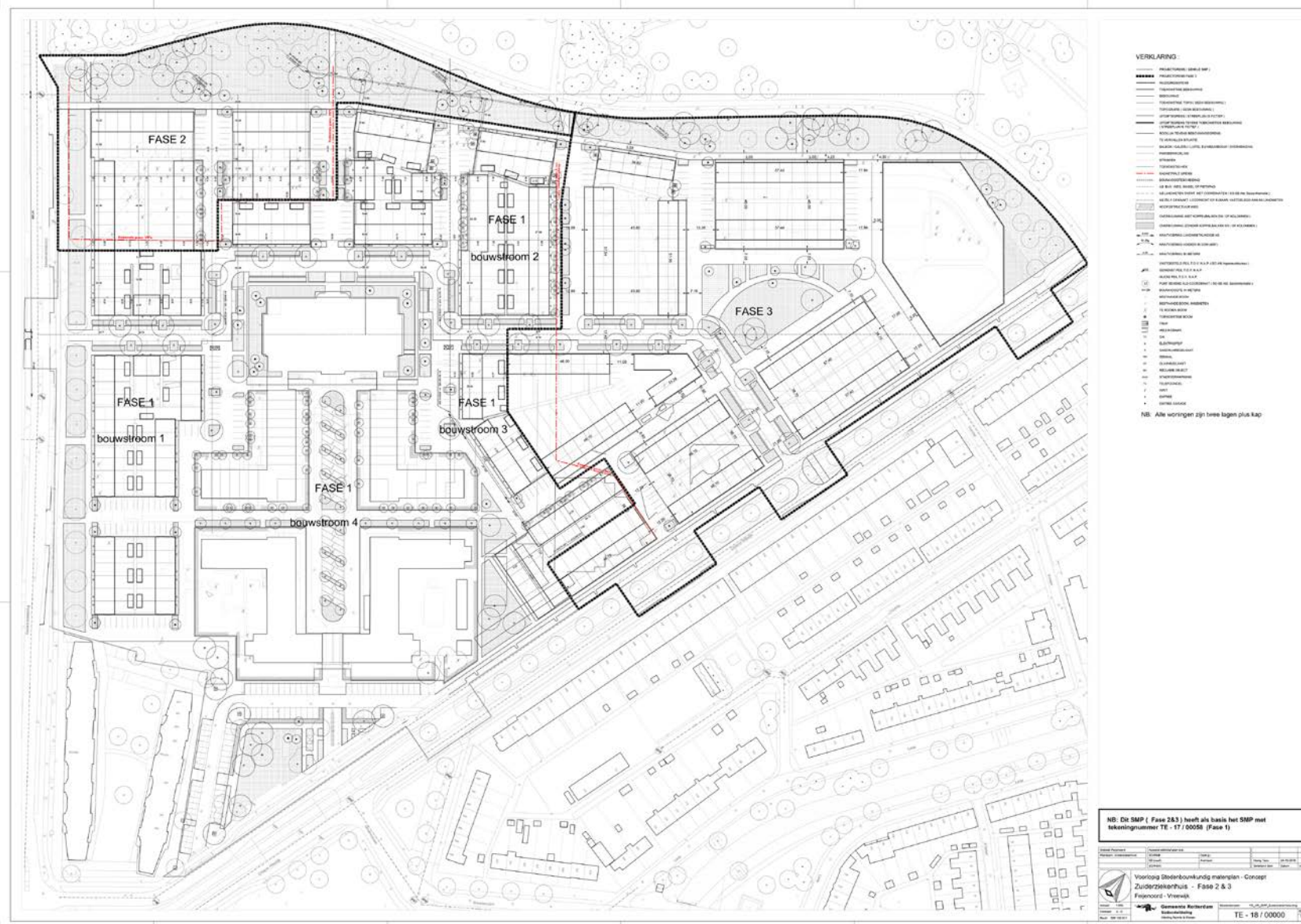
Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing (vooral baksteen, hout en zink) en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan

“De kwaliteit van het tuindorp als type ligt in de sterke samenhang tussen stedenbouwkundig plan, bebouwing, groen en openbare ruimte. De herkenbare hiërarchische opbouw is daarvoor een kenmerkend gegeven. Zeer karakteristiek is de wijze waarop de stedenbouwkundige en architectonische samenhang vorm krijgt door toepassing van steeds dezelfde middelen. Het collectieve in de vormgeving van plattegrond, bebouwing en groenstructuur is daarmee van veel grotere betekenis dan het individuele. Daardoor is in het beeld de overeenkomst tussen afzonderlijke elementen altijd groter dan de

verschillen.

De gevelwanden met hun doorgaande rooilijn vormen de stevige achtergrond waartegen de tuin tot uitdrukking komt en ze definiëren de straat- en pleinruimtes. Binnen de straat- en pleinruimtes hebben de verschillende elementen hun eigen vanzelfsprekende plaats. Daarbij zijn de duidelijke begrenzingen van groot belang: tussen gevelwand en tuin, tussen tuin en trottoir, tussen privé en openbaar. De erfafscheidingen (heggen, muurtjes) zijn als overgangselement tussen privé en openbaar essentieel voor het tuindorp. Bovendien zorgen ze voor de continuïteit in het straatbeeld. De hoogte is altijd zodanig dat vanuit het huis zicht op de straat mogelijk is. Zeer belangrijk zijn de bindende elementen in het straatbeeld zoals kap/dakvlak, goot, metselwerk en de elementen die voor ritmiek zorgen door hun identieke of gelijksoortige herhaling zoals voordeuren, ramen, dakkapellen, balkons e.d. Karakteristiek zijn de uitwerkingen van de hoeken met losstaande teruggelegde bebouwing of met meerdere aaneengebouwde volumes, en de kleine sprongen in de rooilijn. In de groenstructuur zijn openbaar en privégroen met elkaar verweven: voortuinheg, straatbomen, plantsoen, groenstrook of park. Voortuinen en straatbomen vormen samen een groen waas voor de vrij stenige gevelwanden. Met elkaar geven het openbare en het privégroen het tuindorp zijn groene karakter. De architectonische kwaliteit ligt hoofdzakelijk in de helderheid van de simpele hoofdvormen, veelal een variant op het archetypische huis van een of twee bouwlagen met kap. Meestal is sprake van rijtjes identieke woningen, waardoor een rustig, harmonieus beeld ontstaat in relatie met het groen. Vrijwel altijd bestaan de huizen uit metselwerk en hebben ze een pannendak met prominent aanwezige schoorstenen. Hout is toegepast voor de kozijnen. Het verfwerk is wit (kozijnen) of gedekt. Architectonische accenten zijn aangebracht op de hoeken of boven de winkels. Materiaal en kleurgebruik zijn traditioneel; de detaillering is zorgvuldig en ambachtelijk.”

Bijlage: concept SMP





Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling