



Terugkoppeling Informatiebijeenkomst 15 juni 2023

Lemairepark in Hoek van Holland.



Gemeente
Rotterdam

Terugkoppeling Informatiebijeenkomst Lemairepark

Op 15 juni 2023 heeft gemeente Rotterdam een bewonersavond georganiseerd in de Hoekstee over het project Lemairepark in Hoek van Holland. Ongeveer 42 bewoners/geïnteresseerden hebben de bewonersavond bezocht, waaronder ook vertegenwoordigers van de bewonerscommissie Houtmanflat, de dorpsraad, Huurdersvereniging Houdt Zicht, het Bertus Bliekhuis, HBC Doelgericht en Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH).

De bewonersavond werd positief ontvangen door de bewoners/geïnteresseerden. Enkele aandachtspunten zijn het verkeer en parkeren in het gebied en de verbinding met het dorp van en naar het centrum. De bewoners zijn vooral enthousiast en benieuwd wanneer er wordt gestart met de bouw.

In deze terugkoppeling vindt u alle vragen die zijn opgehaald waarop de gemeente zo veel mogelijk vragen probeert te beantwoorden.



Algemeen

Algemeen

1. Waarom is er gekozen voor deze locatie?

Voor het Lemairepark is gekozen omdat het in bezit is van de gemeente en relatief snel tot ontwikkeling gebracht kan worden. Er zijn zorgen of de locatie niet te ver van het centrum ligt. In het Lemairehof komt een kwetsbare doelgroep te wonen die niet meer zelfstandig kan wonen. Deze doelgroep gaat ook naar buiten met begeleiding. De locatie is goed bereikbaar voor medewerkers en bezoekers. Het ligt uiteindelijk in een levendig park in een groene buurt omringt door andere wijken.



Woonzorg complex Lemairehof

Woonzorgcomplex Lemairehof

2. Zijn er ook mogelijkheden voor een dakterras waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten?

De gemeente maakt geen afweging over het toepassen van een dakterras. De keus ligt bij de ontwikkelaar en gebruiker om over na te denken. De gemeente adviseert wel het gebruik van multifunctionele daken.

Als gemeente willen we dat de daken nuttig gebruikt worden, bijvoorbeeld voor groen, wateropvang, zonne-energie en/of als dakterras. De bewoners van de Houtmanflat kijken op de daken van de toekomstige woonblokken. Door groene daken in te passen geeft een mooier uitzicht en is tegelijkertijd multifunctioneel. Maar vooralsnog ligt de uitwerking bij de ontwikkelaar per woonblok.

Woonzorgcomplex Lemairehof

3. Kunnen zonnepanelen worden toepast op de gebouwen?

Om te voldoen aan de huidige bouwregels moeten er zonnepanelen op de daken komen. Ook is gevraagd of omwonenden hiervan kunnen meeprofiteren. In algemene zin is het heel moeilijk gebleken voor bestaande sociale woningen om zonnepanelen te nemen. Hier zijn nieuwe regels en stimuleringsmaatregelen voor nu. WVH gaat beginnen met zonnepanelen op eengezinswoningen dan de appartementen. Voor nieuwbouw lijkt het realiseren van zonnepanelen makkelijker te organiseren door de bouwregels.

4. Kunnen de omwonenden profiteren van de zonnepanelen op daken van nieuwe gebouwen in het Lemairepark?

Dit valt lastig te organiseren. Via het platform [Energie van Rotterdam - Duurzame energie in je eigen wijk](#) kunnen mensen aansluiten bij een energiecoöperatie of er zelf een opstarten.



Park

Park

5. Een groot deel van de bodem is vervuild. Hoe kunnen wadi's hierop worden toegepast?

Een wadi is een groene greppel en houdt regenwater tijdelijk vast, laat het traag infiltreren en vult zo het grondwater aan of wordt afgevoerd. De wadi's komen op een afdekkende laag (een kleine ophoging van de bodem) en niet in de vervuilde laag van de bodem.

Ook kinderen kunnen spelen in de wadi's, maar dat brengt risico's mee zoals bacteriën. Die verzamelen zich in de bodem van de wadi. Er wordt gekeken welke zones in het gebied toepasbaar zijn voor een wadi en eventueel dubbelgebruik.

6. Wat zijn de routes voor de auto's in het park?

Elke woonblok heeft een in- en uitgang voor auto's. Bewoners parkeren de auto binnen het woonblok. De bewoners van het Lemairehof maken gebruik van het bestaande parkeerterrein bij de Houtmanflat. In het park komt geen doorgaande autoweg. Voetgangers en fietsers staan hier centraal.

Park

7. Er is een wildgroei aan planten in het gebied. Door stikstof groeit alles veel sneller. Hoe gaat de gemeente hiermee om?

Alleen bepaalde planten houden van stikstof. Bepaalde stikstof minnende planten (brandnetels, bramen, etc.) groeien daarentegen exponentieel snel door stikstof in de bodem en overwoekeren andere kwetsbare soorten. We zullen bespreken wat we hieraan kunnen doen in aanloop naar de aanleg van het park en advies voor het beheer.

8. Hoe zit het met de looproute naar het dorp en Aldi? Voor ouderen (die slecht ter been zijn) is het lastig om op en af te gaan van de helling.

De loop- en fietsroutes hebben aandacht nodig voor een fijne aansluiting van naar het Lemairepark. We zullen onderzoeken wat we kunnen doen om dit te bewerkstelligen.

Park

9. Komt er ook een busverbinding van het park naar het dorp?

Een buurt met 120 woningen zal niet voldoende zijn voor het maken van een extra metro- of bushalte. Bovendien ligt het gebied relatief dicht bij het dorpscentrum (ongeveer 11 minuten lopen en 3 minuten fietsen). Ouderen mensen met een beperking kunnen zo nodig gebruik maken van vervoer op maat.

10. Komen er winkels in het park?

Het Lemairepark wordt een gebied voor wonen en zorg. Commerciële functies zoals supermarkten en winkels wil de gemeente in het dorpscentrum. Hier mist nu voldoende draagkracht. Nieuwe winkels zouden concurreren met die in het dorpscentrum. We willen juist dat nieuwe bewoners de bestaande winkels versterken.

In de ontwikkelvisie zorg- en welzijnsfunctie beoogd zoals een huisarts, fysio, ontmoetingscentrum en dergelijke voor de begane grond van het Lemairehof. Hiervoor zijn echter nog geen gebruiker(s) gevonden.



Onderzoeken

Onderzoeken (geluid)

11. Hoe kunnen we zorgen dat geluidshinder omlaaggaat van de haven?

Om geluid te verzachten moeten bronmaatregelen in de haven getroffen worden of overdrachtsmaatregelen. Als bronmaatregel kan gedacht worden aan vermindering van (vracht)verkeer, snelheidsverlaging en/of toepassing van stillere wegdekken. Bronmaatregelen bij de haven kunnen niet afgedwongen worden vanuit dit project. Alle mogelijke effectieve bronmaatregelen zijn reeds uitgevoerd.

Het toepassen van overdrachtsmaatregelen betekent de afstand vergroten of afschermen maatregel. Op deze afstanden werkt een geluidsscherm niet, dus blijft afstand vergroten over. Dat zou betekenen dat er niet gebouwd kan worden op deze locatie.

Om te kunnen bouwen moeten geluidswerende voorzieningen in de nieuwe gebouwen zelf opgelost worden. De gebouwen moeten voldoen aan de binnenwaarde van 33dB.

De manager van het Bertus Bliekhuis geeft aan dat de ramen van de slaapkamers in het woonzorgcomplex op kiepstand moeten kunnen door de medewerkers. Met beide eisen moet rekening gehouden worden in het ontwerp.

Onderzoeken (geluid)

12. Dragen groene gevels op de woonblokken bij aan vermindering van de geluidshinder?

Dit kan bijdragen aan vermindering van de geluidsbelasting, zowel binnen als buiten. Als gemeente vinden we dit een wenselijke oplossing. De ontwikkelaar en architect maken het uiteindelijke ontwerp van het woonzorgcomplex en de woonblokken in afstemming met de gemeente.

13. Kunnen we opnemen dat de zeehavennorm niet wordt overschreden?

Onderzocht is dat de geluidsnorm op de bouwlocaties niet wordt overschreden. Het project is mogelijk te realiseren binnen de kaders.

14. Kunnen we opnemen dat de zeehavennorm niet wordt overschreden?

U kunt een melding maken bij DCMR bij het ervaren van overlast door bedrijven, evenementen of verenigen door te bellen naar 0888-333 555 via [Overlast melden | DCMR](#).

Onderzoeken (geluid)

15. Hoe zit met de mogelijke komst van een windmolen bij de waterzuiveringsinstallatie en geluid?

De gemeente is nagegaan of dat windmolengeluid onderzocht moet worden. Met de huidige generatie windmolens gaan we ervanuit dat bij een afstand van 700 meter wordt volstaan aan de WHO-advieswaarde van 45 dB Lden, geluidshinder is echter mogelijk tot 1,5 kilometer. Het Lemairepark ligt ruim 1.000 meter van de huidige windmolens op de Landtong Rozenburg en van de waterzuiveringsinstallatie waar mogelijk een windmolen komt. Een onderzoek dat gedaan is ter onderbouwing van de windmolenplannen laat hetzelfde resultaat zien.

Onderzoeken (natuur)

16. Kan de gemeente bij het uitvoeren van onderzoeken de omgeving op de hoogte stellen?

In het najaar van 2022 is het onderzoek naar beschermde diersoorten verricht. Dit gebeurde op verschillende tijdstippen ook in de nacht. Bewoner gaf aan dat de onderzoekers een onveilig gevoel creëerden omdat de bewoner niet wist wat zij kwamen doen. Bewoners willen graag vooraf geïnformeerd worden als dit soort onderzoeken worden uitgevoerd, zodat zij in ieder geval weten wat er in de buurt speelt. In het vervolg zal de gemeente de buurt op de hoogte stellen via een informatiemail en [Mijn Rotterdam – Lemairepark](#).

Onderzoeken (verkeer en parkeren)

17. Waarom is er niet gekozen voor ondergronds parkeren?

Een ondergrondse parkeerplaats voor sociale woningen en een woonzorgcomplex maakt een project van deze schaal niet betaalbaar. In enkele woonblokken willen we wel gebouwde parkeervoorziening voorschrijven.

18. Hoe zit het met parkeren bij de Houtmanflat?

Bij de drie woonblokken wordt het parkeren binnen de bebouwingsblok op eigen terrein opgelost. Bij het Lemairehof worden 6 plekken onder het gebouw opgelost. De overige parkeerplaatsen worden gecombineerd met het parkeerterrein van de Houtmanflat. We willen daarvoor het parkeerterrein opnieuw inrichting, dit biedt ook mogelijkheden voor gehandicaptenparkeerplaatsen. Uit de tellingen blijkt dat het parkeerterrein van de Houtmanflat de parkeerbehoefte kan opvangen. Aan de overzijde van de Prins Hendrikweg is een openbare parkeerplaats, bijvoorbeeld voor werknemers van Humanitas of bezoekers als overloopparkerplaats.

Onderzoeken (verkeer en parkeren)

19. Waar moet geparkeerd worden als er geen plekken meer zijn?

In de toekomstige situatie is het de bedoeling dat de bewoners van de Houtmanflat gebruik maken van hun eigen parkeerterrein. De medewerkers van Humanitas en bezoekers maken bij een parkeertekort gebruik van de openbare parkeerplaats bij HBC Doelgericht. Bij de openbare parkeerplaats zal een veilige oversteek plek worden ingericht. Hier moeten nog afspraken over worden gemaakt.

20. De bezoekers van het toekomstige Lemairehof zullen eerder met de auto komen nu de afstand groter is. Zijn hier dan nog wel voldoende parkeerplekken?

De gemeente heeft al rekening gehouden in de parkeeraantallen door uit te gaan van alle maxima. Ook de manager van het huidige Bertus Bliedhuis geeft aan dat veel bezoekers te voet of per fiets komen. Het Lemairehof ligt 5 minuten fietsen van het Bertus Bliedhuis.

Onderzoeken (verkeer en parkeren)

21. Kan het parkeerterrein bij de Houtmanflat worden afgesloten door een slagboom of gebruik van tags?

Het toepassen van slagboom heeft allerlei nadelige neveneffecten, bijvoorbeeld voor bezoekers. Ook moet er gehandhaafd worden en vaak gaan slagbomen kapot. De parkeertellingen laten zien dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. De gemeente gaat vooralsnog niet uit van een afsluiting van het parkeerterrein of een deel ervan.

22. Bij de oversteek bij de Hoekse Hillweg rijden auto's heel hard. Wat kan hieraan gedaan worden?

Er moet een aansluiting gemaakt worden op de Hoekse Hillweg voor twee woonblokken. Bij de aansluiting worden snelheidsremmende maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de uitrit van deze woonblokken veilig is. Dit kan in de vorm van drempels, of door een slinger in de weg. Nadere ontwerputwerkingen zullen hier meer duidelijkheid over geven.

Onderzoeken (verkeer en parkeren)

23. Kunnen we rekening houden met bredere parkeerplaatsen voor 'moderne auto's (oplaadpalen)? De auto's van nu zijn breder in omvang en met smalle parkeerplaatsen maakt in- en uitstappen lastig.

De Rotterdamse norm uit het parkeerbeleid wordt aangehouden. De breedte van de parkeerplekken is voldoende om uit te kunnen stappen. De gemeente houdt rekening met het leggen van kabels en leidingen voor toekomstige oplaadpunten voor elektrische auto's. In dat geval kunnen oplaadpunten sneller worden gerealiseerd mocht de behoefte hiernaar ontstaan.



Planning

Planning – vervolgstappen Lemairepark in Hoek van Holland

De gemeente wil het masterplan en bestemmingsplan tegelijkertijd tot besluitvorming brengen. Naar verwachting zal december 2023 het bestemmingsplan Lemairepark ter inzage gelegd worden door het college van B en W. In het voorjaar volgt dan de bespreking door de raad.

Als alles verder goed verloopt dan wordt verwacht dat in april 2025 gestart kan worden met de bouw van het Lemairehof. Uitgaande van 1,5 jaar bouwen, kunnen de organisaties in het najaar van 2026 hun intrek nemen.

Vragen of meer informatie over Lemairepark in Hoek van Holland.

Heeft u tussentijds vragen over de ontwikkelingen van het Lemairepark, dan kunt uw vragen inzenden via <https://www.rotterdam.nl/lemairepark>.

De meest actuele informatie over het project vindt u op [Mijn Rotterdam – Lemairepark](#).

In bijlagen vindt u de presentatie en evaluatie van de informatiebijeenkomst van 15 juni 2023 terug.



Bijlagen

Terugkoppeling Informatiebijeenkomst
15 juni 2023



**Gemeente
Rotterdam**

Lemairepark.



Bewonersbijeenkomst 15 juni 2023



Gemeente
Rotterdam

Waarom dit project?

Bertus Bliedhuis is verouderd:

- Gebouw sluit niet aan bij zware zorgbehoeftes
- Te weinig plekken voor stijgende zorgvraag (vergrijzing)

Ingrijpende verbouwing op locatie geeft geen oplossing.



Gekozen voor Lemairepark

Oud sportcomplex en tijdelijk park
'Lemairepark' al lange tijd aangewezen als
woningbouwlocatie.





Impressie (Ontwikkelvisie, 2021)

Hoe wordt de omgeving betrokken?

Wat heeft al plaatsgevonden?

- Bewonersbijeenkomst 23 februari 2021
- Bewonersbijeenkomst 20 april 2021
- Advies dorpsraad op ontwikkelvisie 2021
- Bewonersbijeenkomst 13 september 2022
- Bewonersbijeenkomst 15 juni 2023

Zodra bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd zal een volgende bewonersbijeenkomst georganiseerd worden. Er zal ook een advies aan de dorpsraad worden gevraagd.



Wat is er eerder meegegeven?

Uit advies dorpsraad (2021):

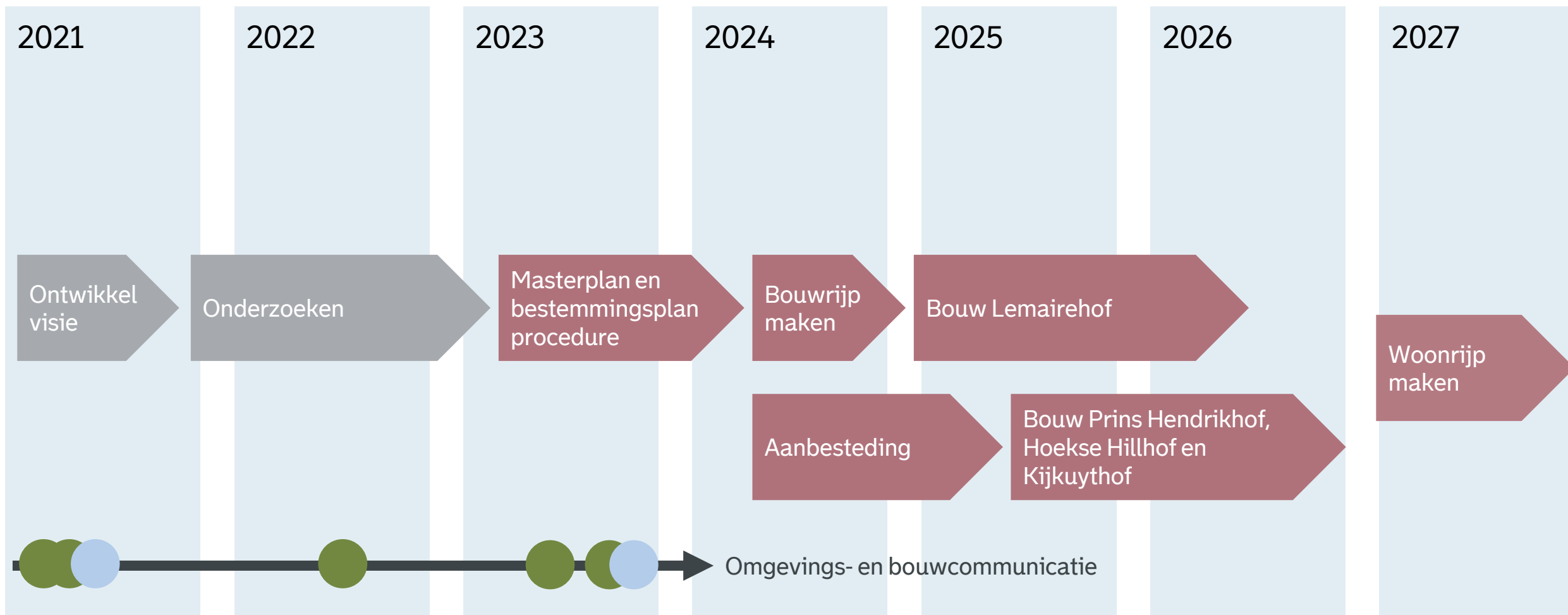
- Ook aandacht voor huidige Bertus Bliekhuis.
- Werk maken van maatschappelijke functies die woonzorgcomplex versterken.
- Verhoudingen ontwikkelende partijen en gemeente
- Wensen woningbouw: anti-speculatie, aanjagen middenhuur, wisselwoning creëren
- Duurzaam bouwen
- Aandachtspunten voor het park:, autoluw, microklimaat, goede overgangen, ontmoeten en bewegen voor alle leeftijden. Toezicht en handhaving.
- Parkeren als aandachtspunt



Wat is er eerder meegegeven?

Hoofdzakelijke zorgen en wensen uit verslag bewonersavond in september 2022:

- Groen park voor alle leeftijden, sport en honden
- Voorkomen van windhinder, blinde gevels e.d.
- Duurzame maatregelen nemen, energierekening betaalbaar
- Enthousiasme over groene gevels en daken
- Voorkomen van hogere parkeerdruk voor omwonenden
- Versnelling van het project, voorkomen van rechtszaken

Wat is de planning?



-  = participatiemoment
-  = advies dorpsraad



Vragen?

Onderzoeksresultaten.



Wat zijn de onderzoeksresultaten?



Gemeente
Rotterdam

Onderzoeken

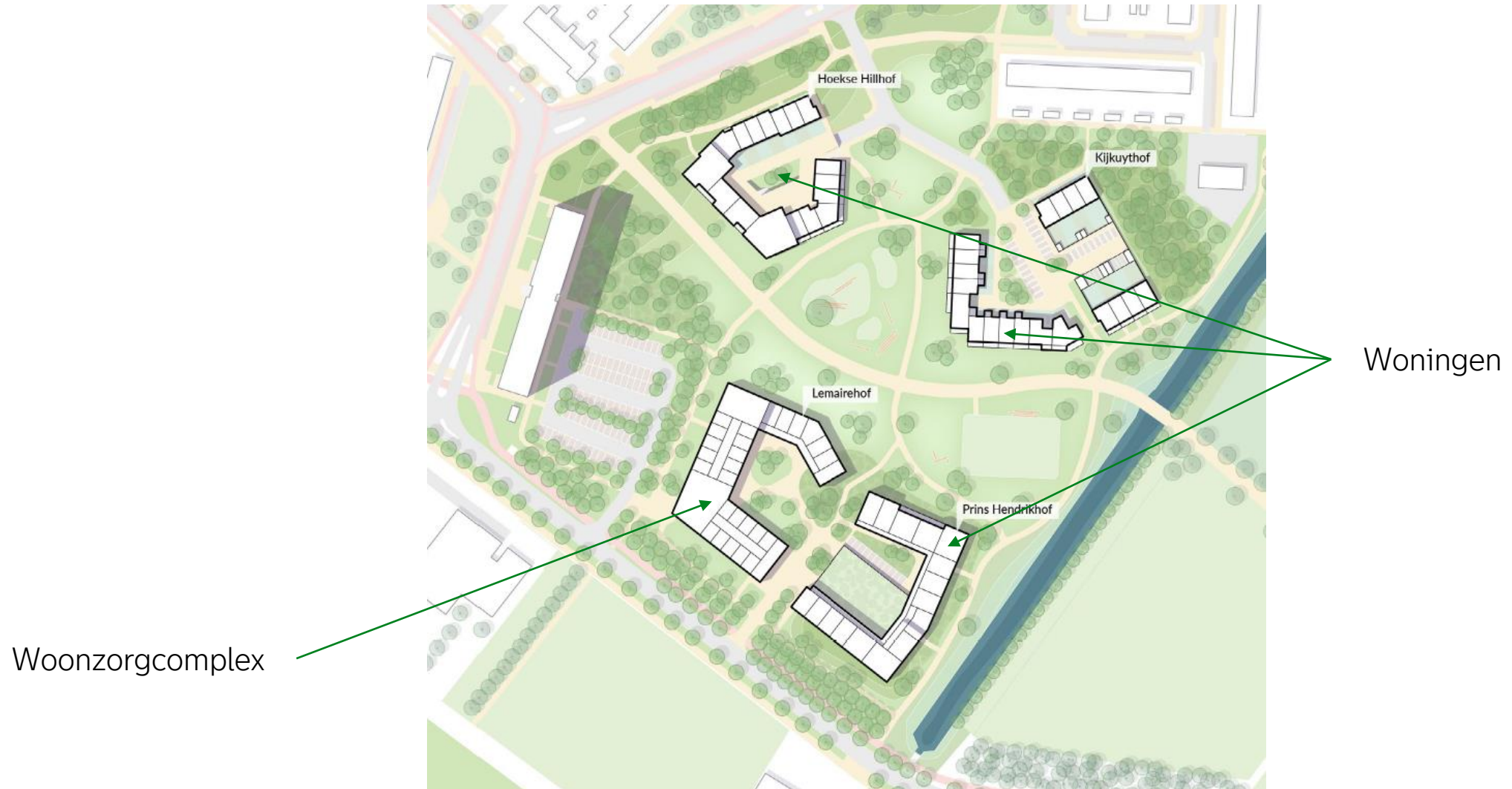
Waar gaan we het over hebben? Wat heeft impact?

- Samenwerkingen
- Parkeren
- Beschermde soorten
- Gebiedsbescherming (stikstof)
- Bodem
- Water
- Geluid van industrie, wegen en schepen

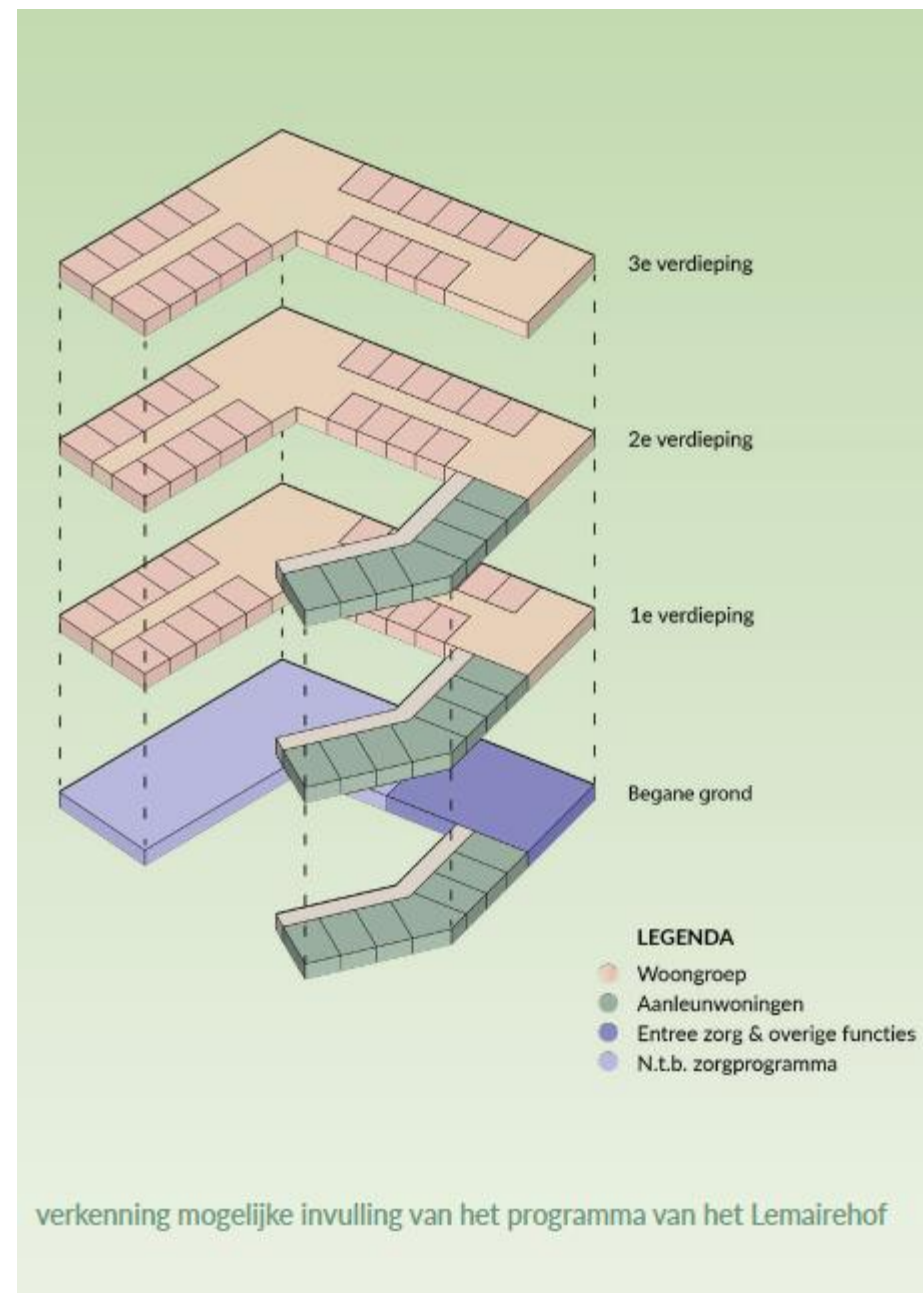
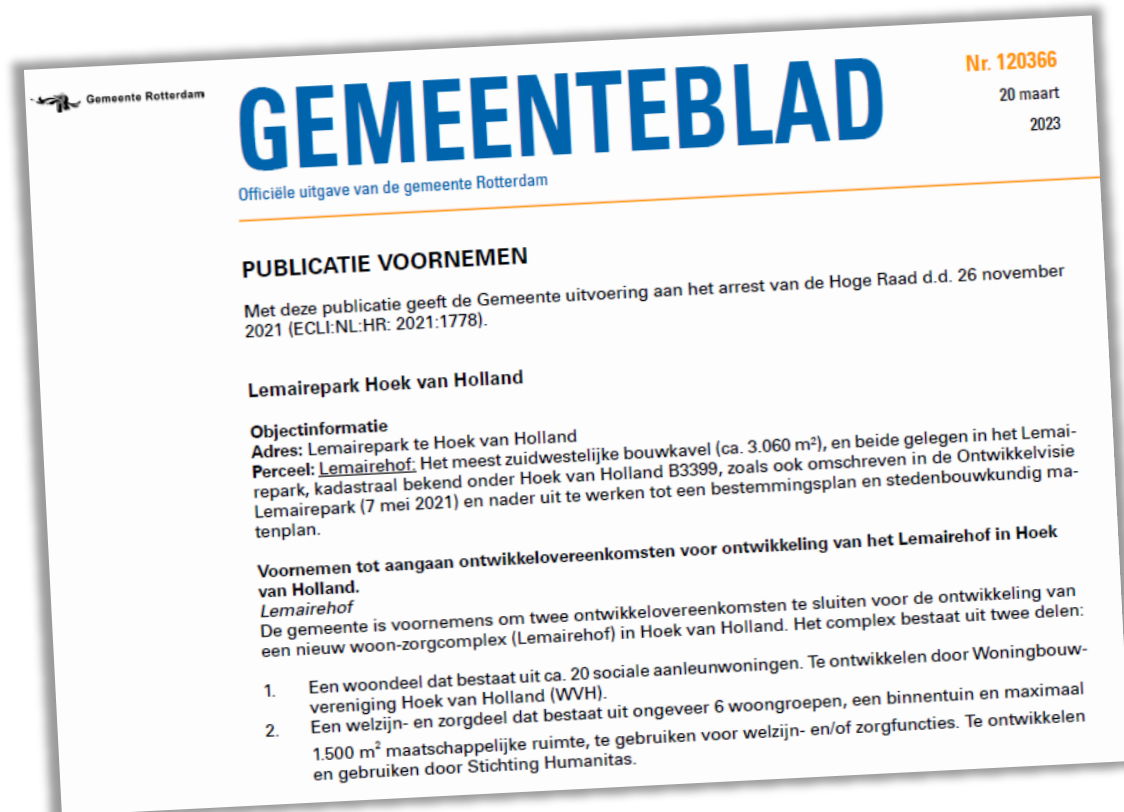
Waar gaan we het niet over hebben omdat het geen of weinig impact heeft?

- Archeologie
- Verkeer
- Windhinder en bezonning
- Lichthinder kassen
- Geuroverlast
- Milieuzonering bedrijventerrein
- Niet gesprongen explosieven

Samenwerkingen



Samenwerkingen



Parkeren (Ontwikkelvisie)

Nieuwe gezamenlijke parkeerplaats met betere toegang tot en uitzicht op het nieuwe park voor Houtmanflat.



Overloopparkerplaats, bijvoorbeeld voor bezoekers en medewerkers.

Zestal parkeerplaatsen onder het gebouw, bijvoorbeeld voor medewerkers.

Overige woonblokken parkeren binnen het blok en uit het zicht van het park.

Huidige parkeerplaatsen



- Houtmanflat. 5 parkeerplaatsen worden nu gebruikt voor containers.
- Tijdelijke parkeerplaats
- Openbare parkeerplaats bij HBC Doelgericht

Parkeertellingen

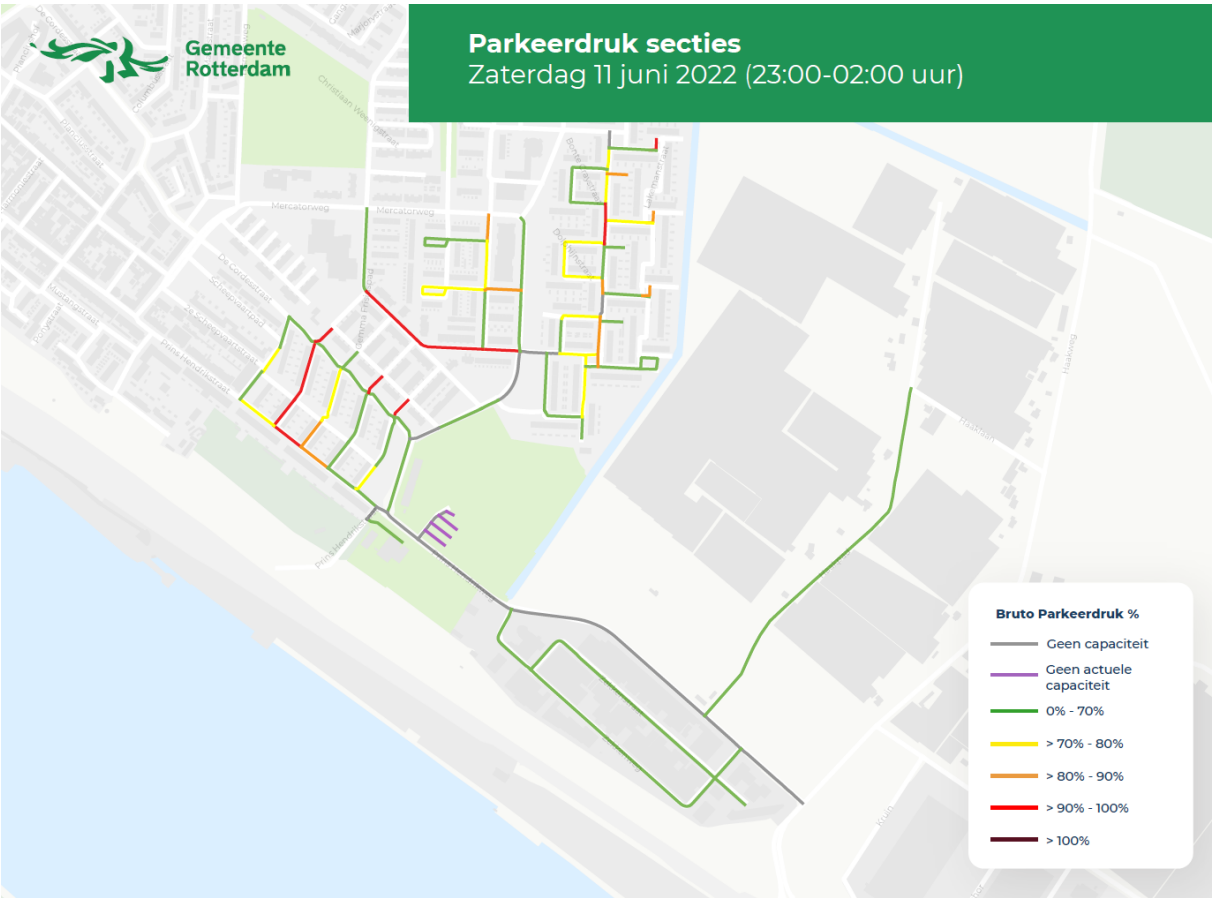
Parkeertellingen Ecorys

Dag	Datum	Tijd	Capaciteit	Parkeerbezetting	Parkeerdruk
Dinsdag	07/06/2022	12:00-16:00	79	26	33%
Dinsdag	07/06/2022	18:30-21:30	79	38	48%
Dinsdag	07/06/2022	23:00-03:00	79	46	58%
Donderdag	09/06/2022	12:00-16:00	79	-	-
Donderdag	09/06/2022	18:30-21:30	79	40	51%
Donderdag	09/06/2022	23:00-03:00	79	46	58%
Zaterdag	11/06/2022	12:00-16:00	79	32	41%
Zaterdag	11/06/2022	18:30-21:30	79	38	48%
Zaterdag	11/06/2022	23:00-03:00	79	42	53%

Meest
rustige
moment: 26

Meest drukke moment: 46

Meest drukke moment omliggende wijken



Parkeertellingen

Cijfers zijn weergave van bezetting van alle parkeerplaatsen nabij de Houtmanflat (90 p.p. – 5 containers).

Parkeerbezetting Houtmanflat (het + getal is de bezetting vóór)													
tijdstip	za 24-4	zo 25-4	ma 26-4	koningsdag 27-4	wo 28-4	do 29-4	vr 30-4	za 1-5	zo 2-5	ma 3-5	di 4-5	wo 5-5	do 6-5
01:00			54+6=60	54+6=60	52+6=58	54+4=58	54+7=61	52+6=58	53+3=56	53+4=57	56+6=62	58+6=64	57+4=61
02:00													
03:00													
04:00													
05:00													
06:00											55+7=62		
07:00											50+5=55		
08:00							46+7=53				49+3=52		
09:00				46+7=53			36+9=45				45+3=48		
10:00							38+8=46				39+1=40		
11:00													
12:00				47+2=49			38+6=44						
13:00		53+6=59						51+4=55	46+6=52			40+5=45	
14:00							36+5=41					42+3=45	
15:00						40+3=43	33+2=35			43+5=48		46+4=50	
16:00							42+2=44					48+5=53	
17:00							46+1=47	52+5=57	52+6=58				
18:00		54+3=57		50+2=52	53+5=58	48+6=54	48+3=51				51+4=55		
19:00													
20:00		61+6=69	51+3=54	48+2=50			52+3=55	57+6=63	52+8=60	53+7=60	55+5=60		
21:00						51+7=58							
22:00			50+3=53	53+3=56			52+6=58				57+5=62		
23:00	55+6=61						52+6=58	52+3=55	55+4=59		57+6=63		
24:00		54+6=60	54+6=60	52+6=58	54+4=58	54+7=61			53+4=57	56+6=62	58+6=64	57+4=61	
Nu beschikbaar achter 79 parkeerplaatsen + voor 11 stuks = totaal 90 plaatsen.													
NB: extra 2 parkeerplekken worden ingenomen door afvalcontainer + 2 parkeerplekken door bouwcontainer (niet in meting)													

Meest drukke
moment: 69

Meest rustige
moment:35

Hoeveel parkeerplaatsen voor het Lemairehof?

Volgens de parkeereis:

- 20 aanleunwoningen: **12 parkeerplaatsen**
- 1.500 m2 zorg- en/of welzijnsfuncties: **10 parkeerplaatsen**
- 6 zorggroepen: **6 parkeerplaatsen**

Volgens tellingen:

- Maximaal 12 medewerkers
- Maximaal 3 bezoekers (op vrijdag)

$15 \times 1,25 = 19$ parkeerplaatsen

Totale maximale parkeerbehoefte: 41

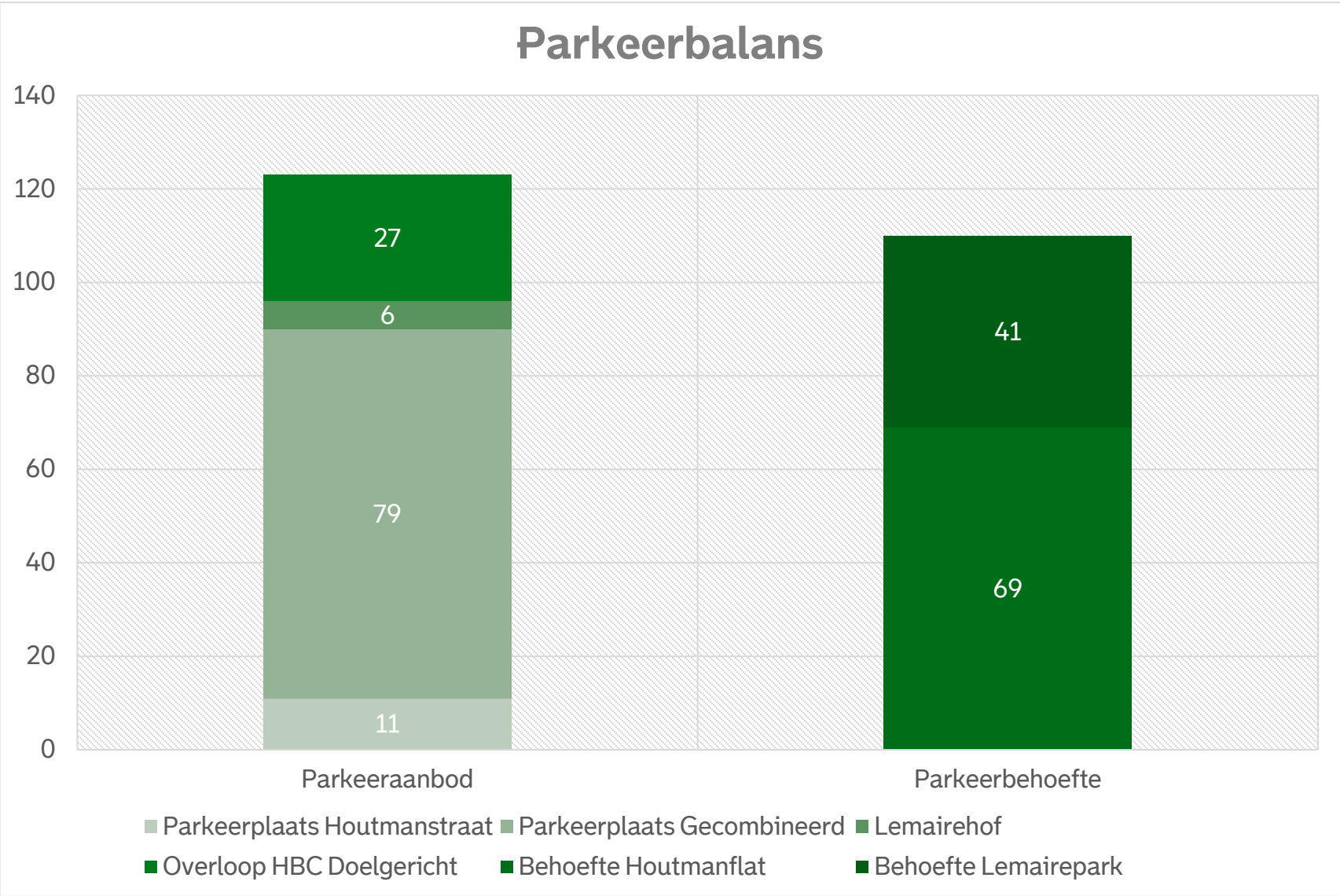
Medewerkers Bertus Bliedhuis:

BB personeel/aantal auto's					
	09:00 t/m 12:00	12:00 t/m 15:00	15:00 t/m 20:00	20:00 t/m 01:00	
voorbeeld	3	4	4	2	Voorbeeld
2-1-2023	7	6	8	2	2-1-2023
3-1-2023	6	7	5	2	3-1-2023
4-1-2023	9	10	6	2	4-1-2023
5-1-2023	9	8	9	4	5-1-2023
6-1-2023	8	8	10	4	6-1-2023
7-1-2023	5	5	6	4	7-1-2023
8-1-2023	5	5	6	4	8-1-2023
9-1-2023	7	6	7	3	9-1-2023
10-1-2023	6	6	5	2	10-1-2023
11-1-2023	6	7	8	5	11-1-2023
12-1-2023	9	8	7	3	12-1-2023
13-1-2023	12	11	9	2	13-1-2023
14-1-2023	1	5	5	4	14-1-2023
15-1-2023	5	5	6	5	15-1-2023
16-1-2023	8	8	8	4	16-1-2023
17-1-2023	6	6	4	2	17-1-2023
18-1-2023	8	10	7	3	18-1-2023
19-1-2023	8	7	10	5	19-1-2023
20-1-2023	11	10	12	4	20-1-2023
21-1-2023	5	5	6	4	21-1-2023
22-1-2023	5	5	5	3	22-1-2023

Bezoekers:

- Maandag t/m Vrijdag: 2 – 3 auto's per dag
- Zaterdag en Zondag: 4 – 5 auto's per dag

Parkeerbalans, uitgaand van maximale tellingen en maatschappelijke functie



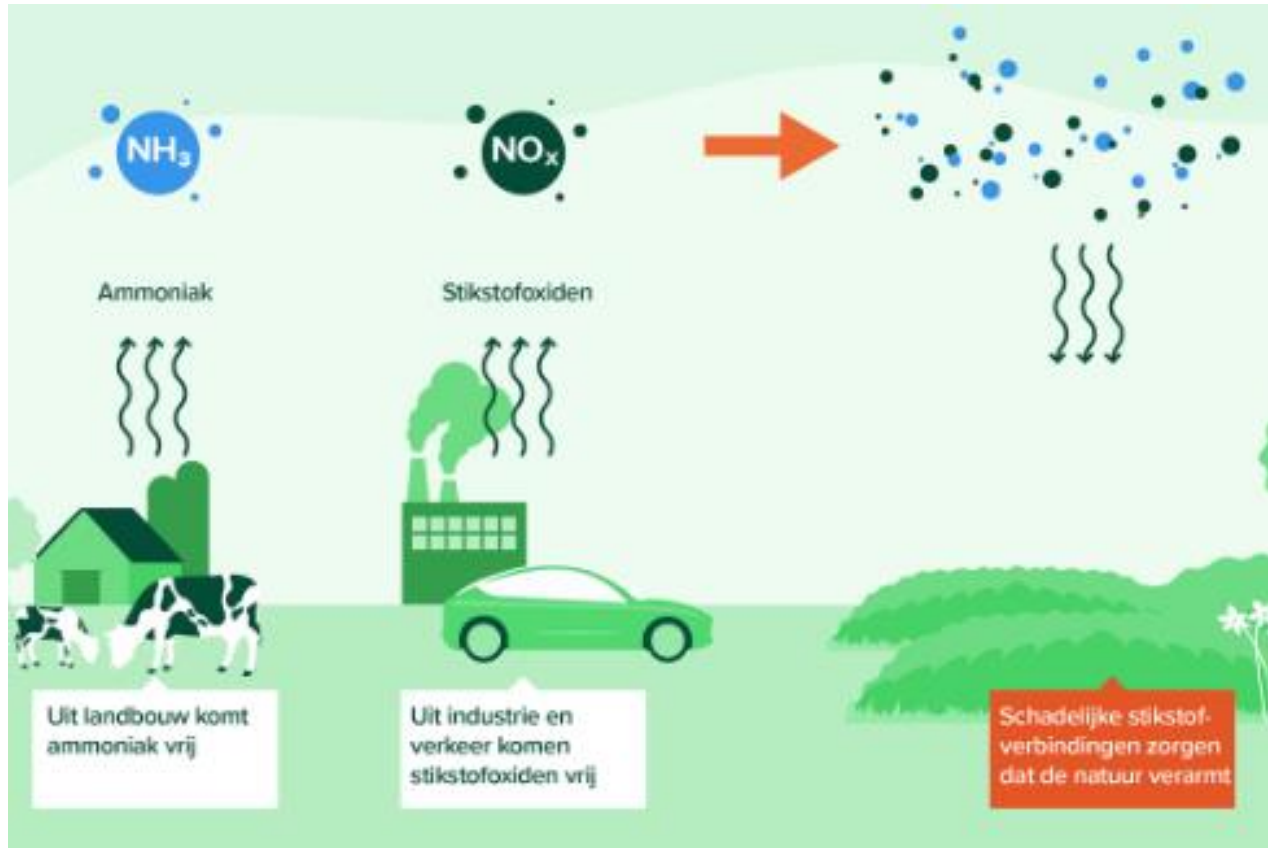
Beschermde soorten



Figuur 6: aangetroffen beschermde functies. Bij kraam- en zomerverblijfplaatsen van vleermuizen is het hoogste aantal waargenomen individuen weergegeven (bron luchtfoto: PDOK, 2022). Zie Bijlage 1 voor foto's.

- Geen bedreigde planten
- Essentieel foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis behouden
- In de Houtmanflat verblijven vleermuizen en in de omgeving leven huismussen en gierzwaluwen

Gebiedsbescherming (stikstof)



Lemairepark

Natura 2000-
gebied

Bodem



- Verontreiniging met zware metalen en PAK door met name kolengruis van 0,5 tot 1,5 meter diepte. Stoffen zijn niet mobiel.
- Saneringsplan opstellen, waarschijnlijk door afdekking met een leeflaag van ca. 0,5 meter.

Water



Nieuwe verharding (gebouwen, wegen, paden en parkeerplaatsen) moet gecompenseerd worden. De verharding neemt toe met ca. 15.000 m².

- In blokken moeten ontwikkelaars ca. 600 m³ water opvangen en vertraagd afvoeren.
- In het park moet een wadi gemaakt worden van ca. 1.200 m³.

Geluid van wegen, industrie en schepen



Industriegeluid

(groen is geluidsluw en rood niet)

- Aanvraag hogere waarden
- Maximale binnenwaarde van 33 dB.
- Minimaal 1 geluidsluwe gevel per woning met minimaal 1 geluidsluwe buitenruimte. (hoofd) Slaapkamer aan geluidsluwe zijde
- Verpleegeenheden hebben geen buitenruimte en ramen mogen niet open vanwege klachten (niet zelfstandig kunnen wonen door dementie of somatische stoornis)
- Rekening houden met het geluidsspectrum bij de keus voor het type geluidswering.



Vragen?

Naar een masterplan.

Van Ontwikkelvisie, via onderzoek en participatie naar een masterplan



Gemeente
Rotterdam

VIER AMBITIES



VERBONDEN MET OMGEVING

VOOR IEDEREEN



GEZOND(ER) LEVEN EN DUURZAAM
BOUWEN

NATUUR DRAGEND



Opbouw Masterplan

Totaal plan met structuur

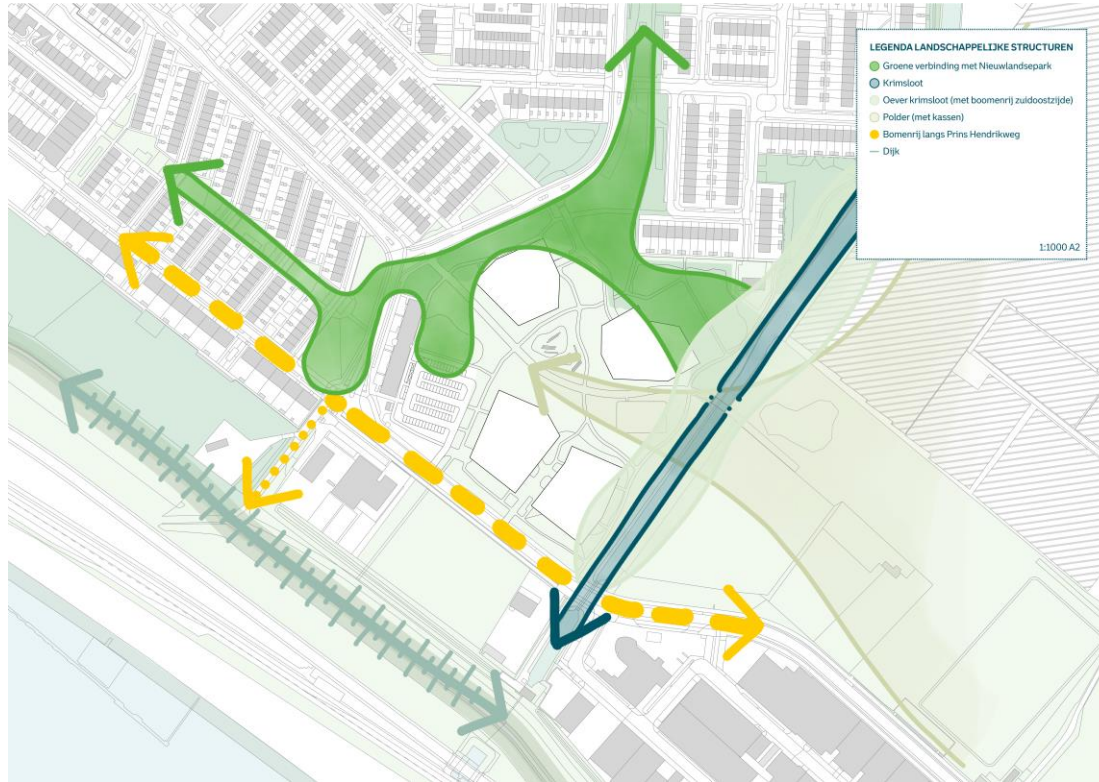
Concept voor het park is
basis



Randvoorwaarden en uitgangspunten:
Kader + ambities (stimuleren)

4 onderdelenbouwplannen
(kavelpaspoorten)

Verschillende groenstructuren komen samen



- In het gebied komen verschillende landschappelijke structuren samen.
- Niet alle structuren zijn nog duidelijk visueel aanwezig.
- De ontmoeting van de landschappelijke structuren wordt in de inrichting en beplanting van het park versterkt en zichtbaarder gemaakt.

Goede ruimte maken

- Het Lemairepark is ruim 2 hectare groot.
- Wonen in het park.
- Voor nieuwe bewoners en Hoek van Holland. Voor verzorgers en mensen met zorgbehoefte.
- Ruimte voor ontmoeten, sport, genieten van het groen, ...
- Ook ruimte voor de natuur zelf.
- Klimaatbestendig.



Zo natuurlijk mogelijk

- Passend bij het landschap en de omgeving.
- Er wordt verder gebouwd op de aanwezige groene rand en de huidige inrichting.
- Niet alle paden hoeven verhard te zijn. Ook graspaden, geen half verharding.
- Stukken niet maaien.
- Zachtere oever Krimssloot waar mogelijk.



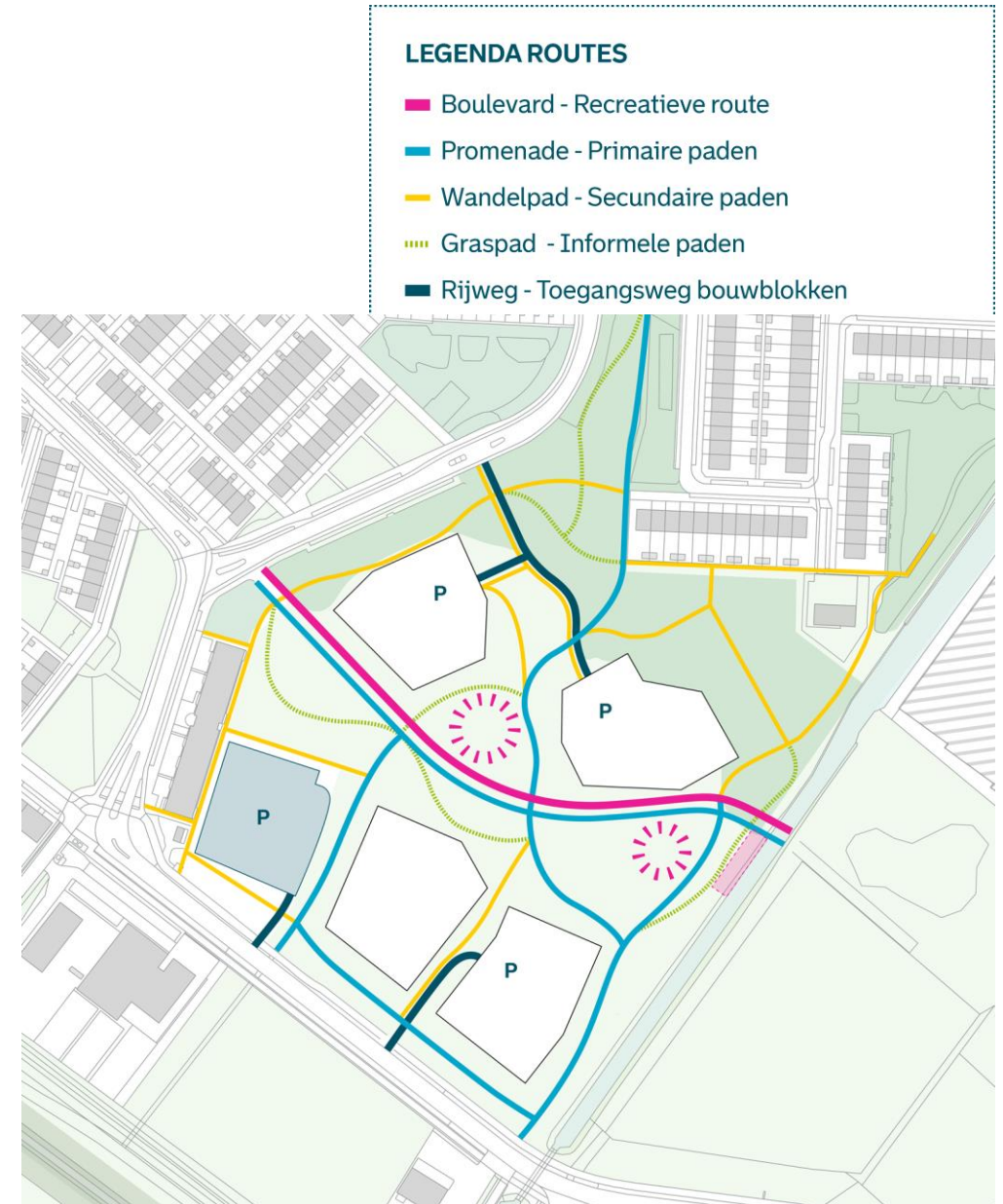
Beplanting

- Geïnspireerd op vegetatietypes Hoek van Holland.
 - Aandacht voor biodiversiteit.
Foerageergebied behouden en versterken.
 - Jaarrond interessant.
 - Duurzaam beheer
-
- Sterk woekerende bramen, klimop zijn een zorg.
 - Enkele exemplaren berenklaauw aanwezig,
(voorlopig) geen reuzenberenklaauw.



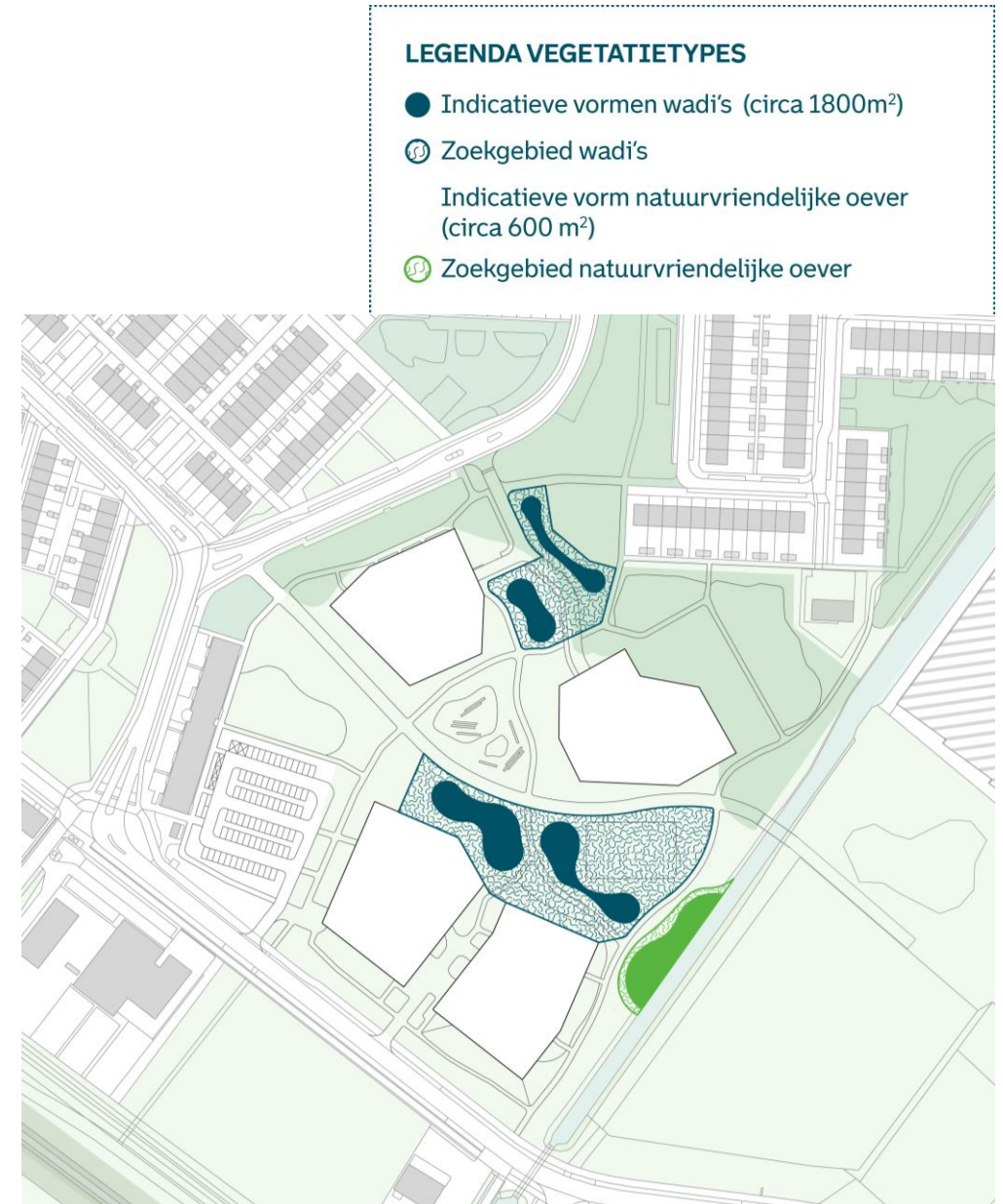
Routes

- Uitnodigende entrees.
- Belangrijke schakel naar het dorp en in de toekomst naar de Oranjabonnen.
- Toegankelijk voor iedereen.
- Sociaal aangenaam, ook in de donkere maanden.
- Hiërarchie in de paden.
- Ook informele routes.
- Calamiteitenroutes en voorrijplaats hulpdiensten bij woonzorgcomplex.



Watercompensatie

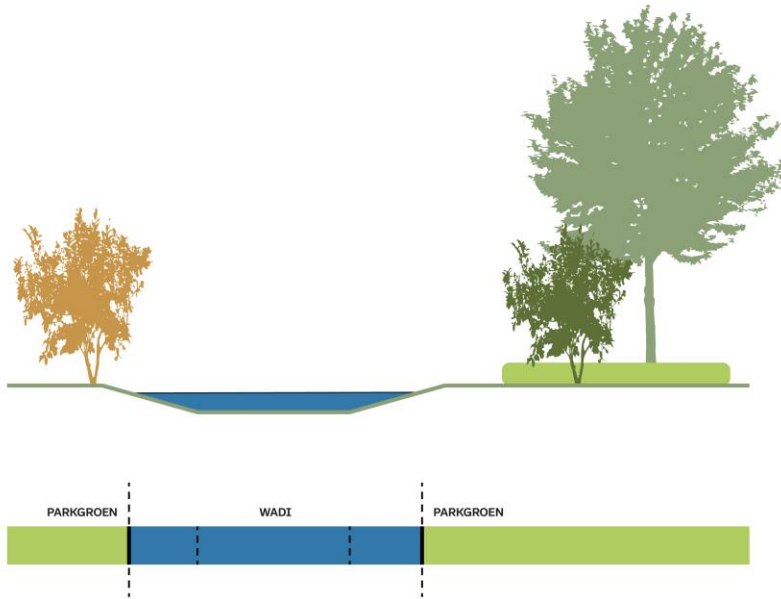
- Nieuwe verharding moet worden gecompenseerd in extra ruimte voor water.
- 1.174m^3 (1,5x zwembad van 25m) moet worden geborgen in het park.
- Uitgevoerd als wadi van 30 cm diep is dit bijna 4.000m^2 aan watercompensatie.



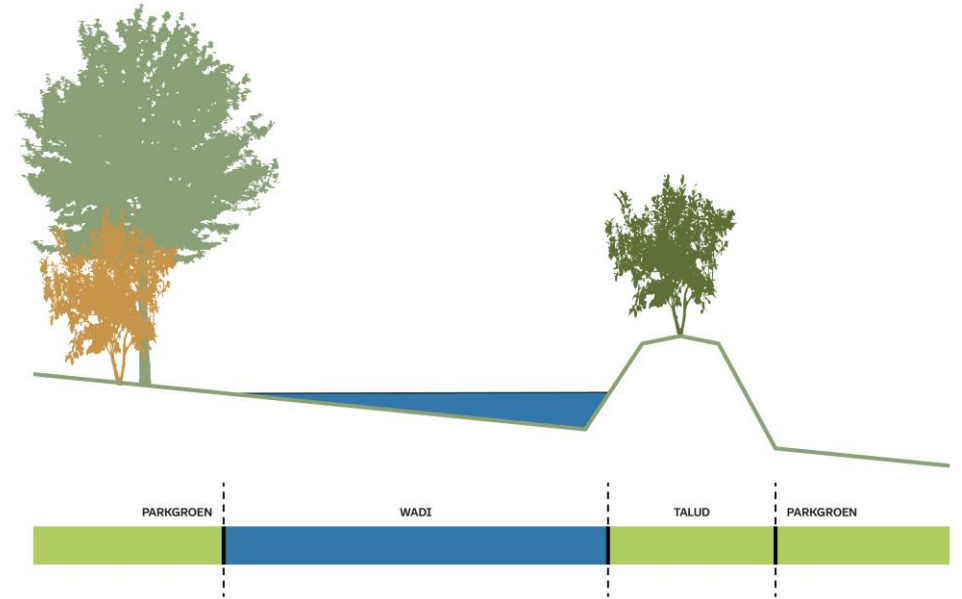
Watercompensatie

- Wadi's worden dieper en maken gebruik van de natuurlijke helling.
- Waar mogelijk dubbel gebruik.

TRADITIONELE WADI



WADI IN TALUD

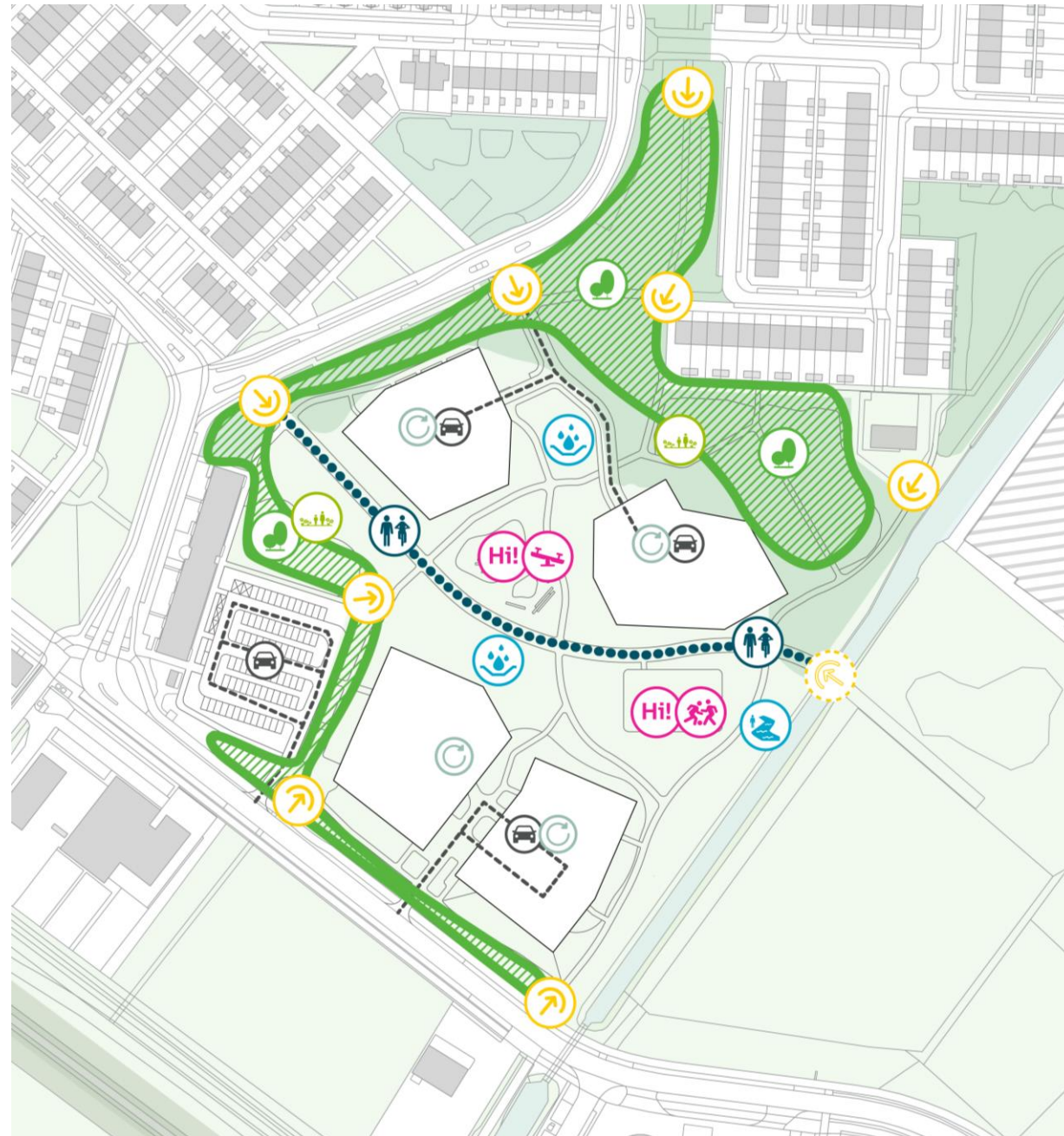


Plekken in het park

LEGENDA GEBRUIKSZONERING

-  Groene parkzoom
-  Rustig flaneren tussen het groen
-  Parkentree  Toekomstige parkentree
-  Recreatieve route
-  Ontmoetingsplek
-  Sportplek (grasveld)
-  Speelplek
-  Waterinfiltratie
-  Interactie met het water
-  Binnentuin
-  Bewonersparkeren

1:1000 A2





Vragen?

Wat is het programma?

HOEKSE HILLHOF

WONEN

Grondgebonden	13
Appartementen	17

PARKEREN

Parkeernorm	1,6 - 1,8
Parkeren maaiveld (onder woondek)	48

UITGEEFBAAR 2.660 m²

LEMAIREHOF

HUMANITAS

Woongroepen	6
60 studio's	
Zorgfuncties	ca. 1500 m ²

Aanleunwoningen 20

PARKEREN

Parkeernorm	0,5
Parkeren op maaiveld	ca. 34
Parkeren bouwvolume	ca. 6

UITGEEFBAAR 3.060 m²

KUKUYTHOF

WONEN

Grondgebonden	19
---------------	----

PARKEREN

Parkeernorm	1,6 - 1,8
Maaiveld	27
Eigen terrein	6

UITGEEFBAAR 3.960 m²

PRINS HENDRIKHOF

WONEN

Appartementen	48
---------------	----

PARKEREN

Parkeernorm	0,6 - 1,8
Parkeren maaiveld (onder groen dek)	48

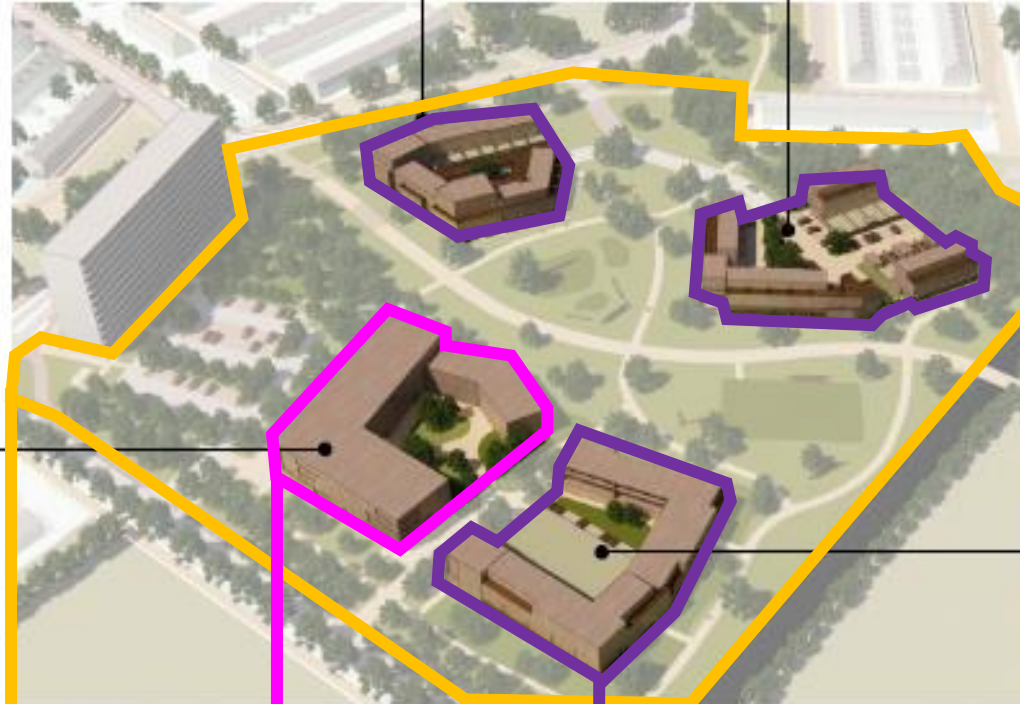
UITGEEFBAAR 2.790 m²

TOTAAL

INDICATIEF WOONPROGRAMMA

Grondgebonden	32
Appartementen	65
Aanleunwoningen	20
Zorgwoningen	60

UITGEEFBAAR 12.470 m²



Woonzorg-
complex

Vernieuwd park

Diverse woningen

Verschuiving Kijkuythof

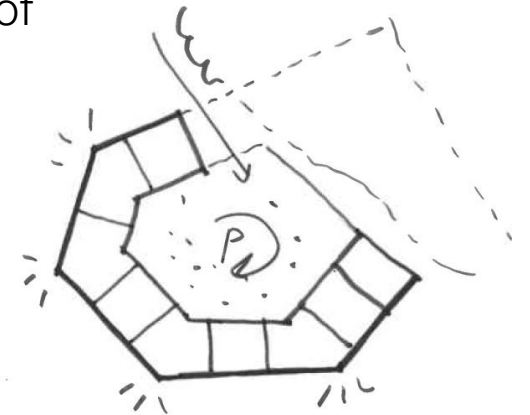


Buiten het contour foerageergebied vleermuizen,
Compacte blok, mogelijk meer appartementen



Ca 14 appartementen
en 6 ggw

of



Ca 20 appartementen

Waarom doen we dat: bestaande kwaliteit en waarde



Wonen in het park

- Kleinschalig karakter, passend qua schaal bij de omliggende laagbouw (rijtjes en stroken)
- De bebouwing is 2 à 3 lagen hoog, 4de laag is incidenteel aan de Prins Hendrikweg
- Woningen staan letterlijk in het park (groen) en hebben oriëntatie op het park
- Geen paden direct langs de gevels



Wonen in het park

- Privé buitenruimte is (bouwkundig) onderdeel van de woning richting het park (geen verrommeling buitenruimte)
- Zorgvuldig landschappelijk ingepast
- Open visuele relatie vanuit de woning met het park
- Daken zijn plat en multifunctioneel, 5de gevel in zicht van Houtmanflat-bewoners





BOSRAND



GRASLAND



DUINEN

Natuurinclusief bouwen

GIDSSOORTEN

- gewone dwergvleermuis (gebouwen)
- atalanta (groene gevels, bosjes)
- sperwer (groen netwerk, bosjes)



Duurzaamheid



Integrale benadering duurzaamheid binnen de hele ontwikkeling nodig

- Natuur en groen is belangrijkste kapstok
 - Groen als basis voor een gezond woon- en leefklimaat
 - genoeg bomen voor schaduw (hittestress)
- Natuurinclusief wonen, leven en gebruiken (thema klimaatadaptatie)
- Toekomstbestendig en gezond wonen --> natuur/groen heeft vaak positief effect

Gradiënt van “dorps/stedelijk” (bij Lemairehof en Prins Hendrikhof) naar zeer natuurlijk/groen (bij Kijkuythof)



Bebouwing

- Toekomstbestendig en gezond wonen:

Energietransitie: toekomstbestendig energiesysteem en duurzame mobiliteit

Circulair bouwen: impact van materiaalgebruik verkleinen

Klimaatbestendige stad: multifunctionele daken, hemelwateropvang

- gezond binnen en buitenklimaat bij geluidsbelasting

Ambitie voor bebouwing passend bij het woonzorgcomplex (sociaal) en ambitie++ bij de hoger segment

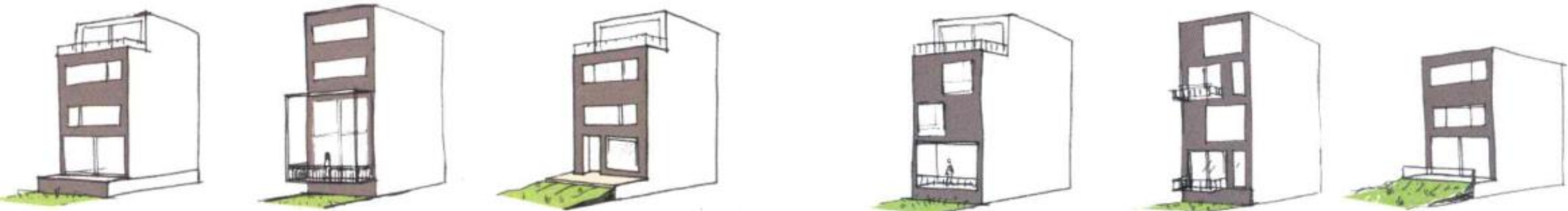
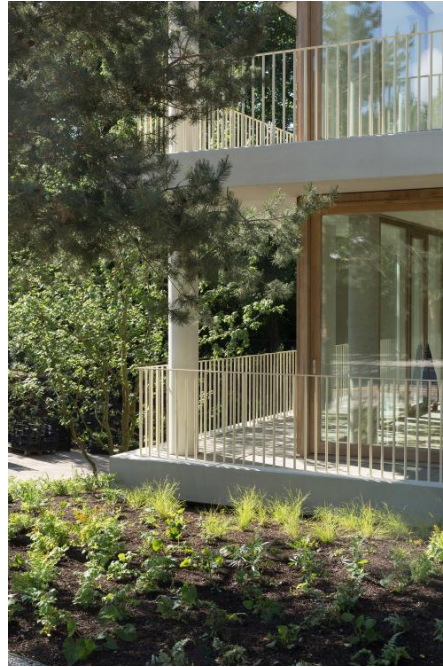
Bruine en groene daken



Per blok een onderscheidende
ecologische gidssoort



Overgangen privé - openbaar



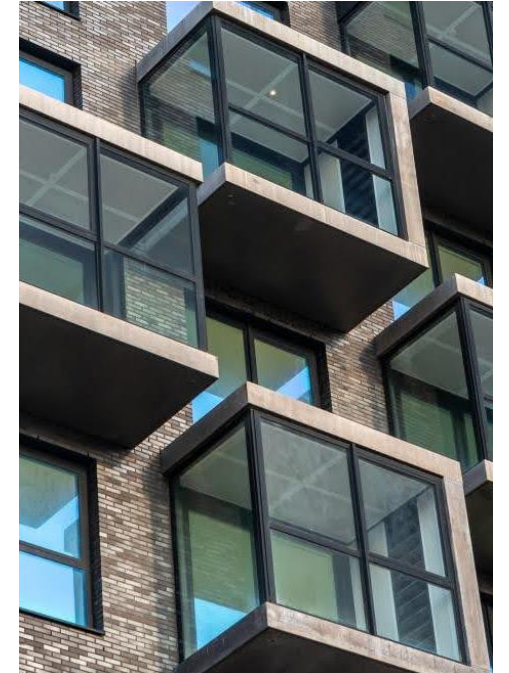
Buitenruimte meegenomen in architectuur

Overgangen privé - openbaar



Groene overgangen

Omgaan met het geluid



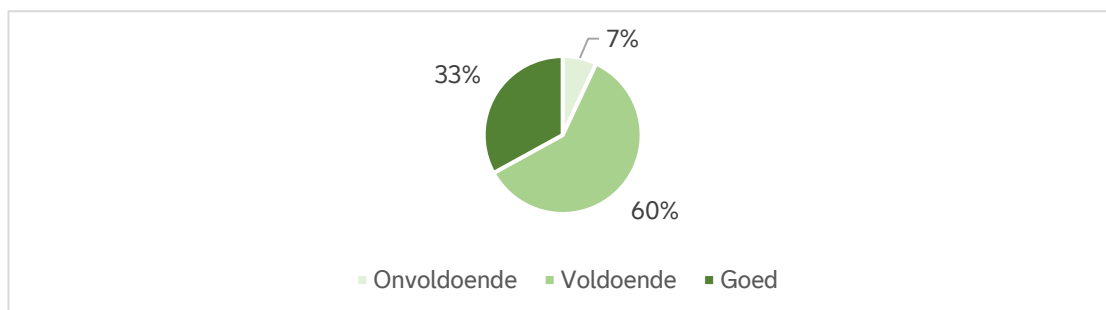
Voorbeelden geluidsluwe binnentuinen en gevels



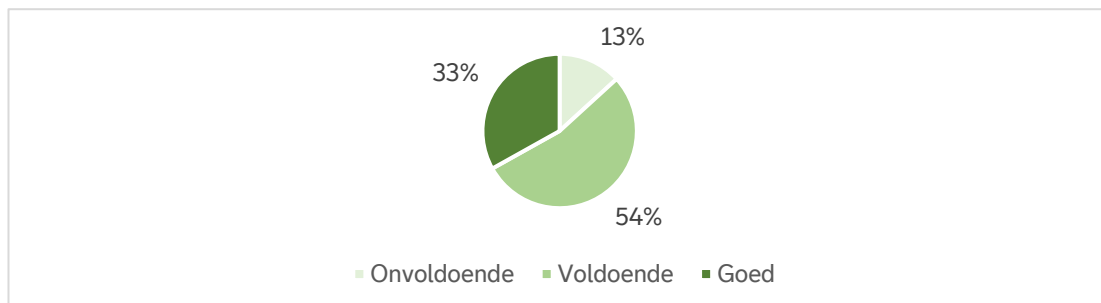
Vragen?



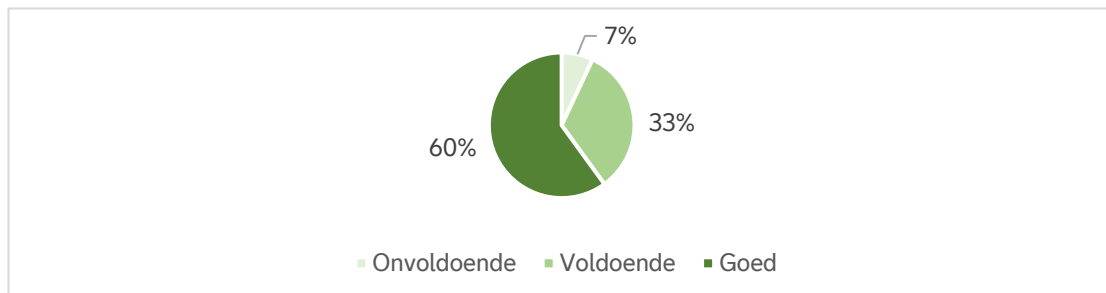
1. In hoeverre vond u de thematafels interessant?



2. In hoeverre vond u de thematafels nuttig?

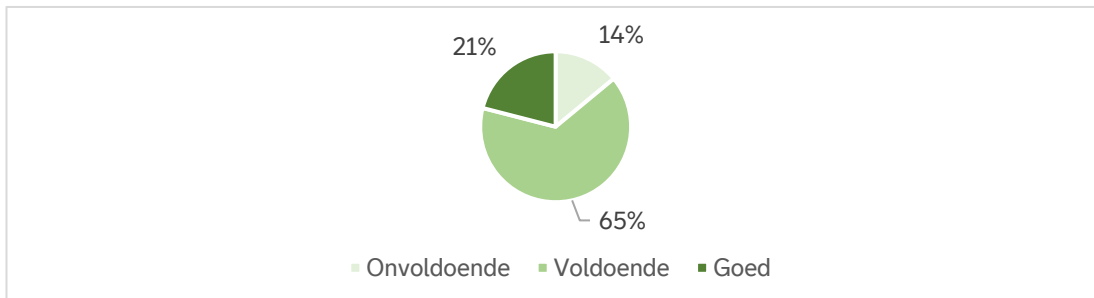


3. Heeft u voldoende ruimte ervaren om mee te doen?

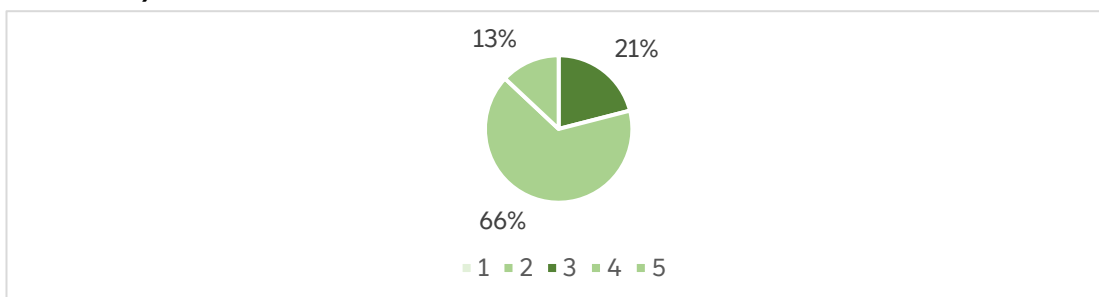




4. Zijn uw vragen beantwoord?



5. Welk totaalcijfer geef je deze bijeenkomst? Op schaal van 1 tot 5 (1: zeer slecht 5: uitstekend).



6. Wat vond u van de opzet van de avond?

- Goed
- Goed maar iets te lang, op het laatst te gedetailleerd, mensen raakten concentratie kwijt.
- Er werd veel over park gesproken weinig over de veranderingen in de buurt.
- Niet alle vragen hadden betrekking op nieuwbouw
- Weinig duidelijkheid over de realisering
- Prima, weinig nieuwe dingen gehoord
- ?? Woningbouw akkoord???
- Prima
- Leuk

7. Wat zouden we als eerste aan deze bijeenkomst kunnen verbeteren?

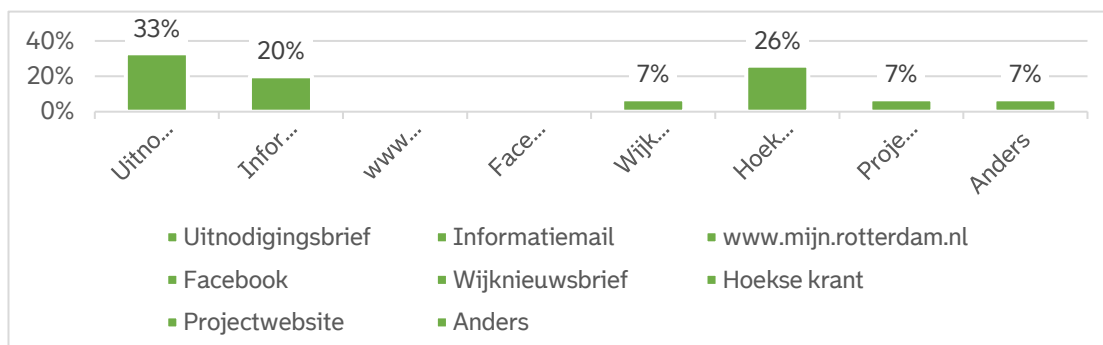
- In het begin aangeven waarom bliekhuis niet meer ...? + aantallen duidelijk maken
- Moeilijk te zeggen meer duidelijkheid over het traject en de tijdsduur.
- Meer aandacht aan het vervoer naar de metro en centrum
- Niks

8. Zijn er wensen, zorgen of vragen die u nu niet kwijt kon? Zo ja, licht toe.

-



9. Welke manier van meedoen aan het project zou u fijn vinden? (Meerdere antwoorden mogelijk)



10. Hoe heeft u de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst gevonden?

