Lemairepark

Projectambitiedocument & Nota van Uitgangspunten

Maart 2024

Gemeente Rotterdam

Locatie en projectgrens van het project

Colofon

Dit document is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

Projectmanager:	Peter Oosterloo
Gebiedsaccountmanager:	Ferry Pronk
Projectsecretaris:	Sharon Mahabier
Planeconoom:	Leo van Kleij
Markt- en contractspecialist:	Walter Breunesse
Stedenbouwkundige:	Olga Limarenko, Brenda Zuijdervliet
Landschapsontwerper:	Jasper Calliauw
Adviseur water:	Marijn Meijer
Verkeerskundig ontwerper:	Leander Smits, Jasper Jansen
Duurzaamheidsadviseur:	Dorine van der Linden
Ingenieursbureau:	Kees Kouwenhoven, Patrick Fiere
Ecoloog:	Iris Beijeman

Verantwoording beeldmateriaal:
De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het hoofdstuk beeldverantwoording. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op xx xx 2024.

Inhoud

Samenvatting 4

Begrippenlijst 6

1. Introductie 8
1.1 Aanleiding 11
1.2 Ruimtelijke opgave 11
1.3 Programma 11
1.4 Grondposities 12
1.5 Beleidskaders 12

2. Plangebied 14
2.1 Locatie 17
2.2 Historie 17
2.3 Huidige situatie 19
2.4 Toekomstige situatie 19

3. Ambitie 20
3.1 Verbonden met de omgeving 23
3.2 Voor en van iedereen 23
3.3 Natuur leidend 23
3.4 Gezonder leven en duurzaam bouwen 23

4. Buitenruimte 24
4.1 Huidige situatie en context 26
4.2 Kernambities 26
4.3 Parkconcept 28

5. Stedenbouw 34
5.1 Programma 36
5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden 40

6. Beeldkwaliteit 44
6.1 Architectuur 46
6.2 Buitenruimte 53

7. Mobiliteit 56
7.1 Bereikbaarheid 59
7.2 Voetganger en fietser 59
7.3 Gemotoriseerd verkeer 59
7.4 Duurzame mobiliteit 60
7.5 Parkeernorm 60

8. Ecologie en natuurinclusief bouwen 62
8.1 Verbonden met groene omgeving 64
8.2 Natuurinclusieve gebouwen en buitenruimte 64
8.3 Vastgestelde beschermde soorten 64
8.4 Gidssoorten 66
8.5 Algemene uitgangspunten bouwblokken 66
8.6 Uitgangspunten deelgebieden 66
8.7 Parkinrichting 67
8.8 Gidssoorten park 69

9. Duurzaamheid 70
9.1 Energietransitie 73
9.2 Circulair bouwen 73
9.3 Klimaatbestendige stad 74
9.4 Gezonde leefomgeving 75
9.5 Inrichting en gebruik van daken 75

10. Water 76
10.1 Waterberging in de bouwblokken 78
10.2 Waterberging in het park 78
10.3 Krimsloot 78

11. Ontwikkelprincipes deelgebieden 80
11.1 Lemairehof 82
11.2 Prins Hendrikhof 86
11.3 Hoekse Hillhof 92
11.4 Kijkuythof 98

12. Milieu 104
12.1 Geluid 106
12.2 Externe veiligheid 106
12.3 Bodem 107
12.4 Niet gesprongen explosieven 107
12.5 Archeologie 107
12.6 Bezonning 107
12.7 Windhinder 107
12.8 Stikstof en 109
gebiedsbescherming 109

13. Technische uitgangspunten 110
13.1 Afval 112
13.2 Expeditie 113
13.3 Peilmaat 113
13.4 Kabels en leidingen 113
13.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties 113
13.6 Vetputten 113
13.7 Overige objecten 113

14. Proces 114
14.1 Omgevingplanprocedure 116
14.2 Stedenbouwkundig Matenplan 116
14.3 Inrichtingsplan Lemairepark 116
14.4 Keuze ontwikkelaars 116
14.5 Participatie en communicatie 117
14.6 Financiële haalbaarheid 119

15. Bijlagen 120
15.1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) 122
15.2 Vuistregels 'Bouwen in kleine kernen' 124
15.3 Waterberging bij nieuwbouw 125
15.4 Parkeernormen auto en fiets 126
15.5 Welstandsnota gebiedscriteria 130
15.6 Feitenkaart Prijsgrenzen Rotterdam in 2023 132

Samenvatting

Op deze pagina is een samenvatting te vinden van de belangrijkste uitgangspunten voor deze ontwikkeling. Verder worden de andere uitgangspunten in dit document nader toegelicht.

Opgave

Het Lemairepark is een bouwproject, waarbij er ruimte is voor diverse soorten woningen en voorzieningen. 'Wonen in het park' zal diverse doelgroepen aanspreken. De doelen zijn:

- Een vervangend woonzorgcomplex te realiseren dat het verouderde Bertus Bliekhuis in het dorp vervangt. Bovendien anticipeert het nieuwe gebouw op de stijgende zorgvraag door vergrijzing.
- Woningen te realiseren met name voor senioren en starters; voor senioren om door te stromen uit een eengezinswoning en voor starters zodat zij meer kans op de woningmarkt krijgen.

We bouwen vier woonhoven in het park. Natuurinclusief bouwen en de inpassing in het landschap hebben nadrukkelijke aandacht. Het park wordt klimaatadaptief heringericht en vormt een groen hart van de nieuwe buurt. Het park biedt ruimte voor bewoners en geeft ruimte voor natuur (flora en fauna).

Programma

Het programma wordt verdeeld in vier woonhoven: Lemairehof, Prins Hendrikshof, Hoekse Hillhof en Kijkuythof.
De Lemairehof is een woonzorgcomplex met 60 tot 78 woonzorgeenheden en 20 tot 29 zelfstandige aanleunwoningen. In de Lemairehof is verder ruimte voor lichte horeca, zorg- en welzijnsfuncties die het functioneren van woonzorgcomplex ondersteunen.
In de overige drie hoven worden tot maximaal 144 diverse woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen.

Voor de prijssegmentering van het woningbouwprogramma in het Lemairepark gaan we voor een bouwprogramma dat past bij het Coalitieakkoord van de gemeente Rotterdam en bij Hoek van Holland: 40% sociaal, 25% middelduur en 35% in hoger segment. De sociale woningen zullen te vinden zijn in de Lemairehof en de Prins Hendrikhof.

Ruimtelijke uitgangspunten

Park

We maken een natuurlijk en klimaatadaptief park dat gericht is op ontmoeten, ontspannen, gezond bewegen en het koesteren en ontwikkelen van de natuur Het bestaande groen wordt zoveel als mogelijk behouden en versterkt. Ook maken we goede aansluiting met de omliggende groen(blauwe)structuren. Er wordt daarbij sterk ingezet op het verbeteren van de biodiversiteit. Om de openbare ruimte en de omliggende woningen te beschermen tegen overstroming en droogte wordt in het park ook ruimte ingericht voor waterberging waar het water langzaam in de bodem zakt. Het Lemairepark krijgt naast veel ruimte voor natuur ook verschillende functies, zoals sport, spel en ontmoeten. De bewoners en de bezoekers van het Lemairepark zijn daarbij te gast in de natuur.

Bebouwing

De bebouwing in het park vormt een ensemble met een eigen woonsfeer, passend bij de dichtheid van het dorp en unieke kwaliteiten van het omliggende landschap. De gebouwen hebben levendige plinten, staat letterlijk met de voeten in het landschap en zijn georiënteerd naar het park. Er komen daarbij geen paden direct langs de gevels. Bouwvolumes zijn compact en alzijdig, de bouwhoogte is drie tot vier bouwlagen. De gevels met vier lagen begeleiden de Prins Hendrikweg en de centrale ruimte van het park.
De bouwblokken onderscheiden zich door posities, vormen en verschillende semi-openbare binnenterreinen. Daarnaast krijgt de bebouwing een eigentijdse en vernieuwende architectuur, welke aansluit op de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam. Daken vormen de vijfde gevel en dragen samen met de gevels bij aan natuurinclusiviteit.

Aansluiting gebouw op openbare ruimte

De privébuitenruimtes van de woningen op de begane grond aan de parkzijdes zijn een bouwkundig onderdeel van de woningen. Deze zijn maximaal 2 meter gerekend vanaf de gevellijn en maken deel uit van het architectonisch ontwerp en het gevelconcept.

Parkeren

Parkeren bevindt zich op eigen terrein binnen de hoven, met uitzondering van de Lemairehof. De auto's dienen uit het zicht te worden onttrokken (onder een groene pergola, dek of vlonder, op maaiveld of (half) verdiept. In alle gevallen loopt de groene kwaliteit door vanaf maaiveld. De parkeerplaatsen zullen ruimtes worden met verblijfskwaliteit. Het parkeren wordt opgelost volgens de parkeernormen van de gemeente Rotterdam.

Beeldkwaliteit

Voor de Welstandstoetsing gelden de criteria voor 'Stedelijke groengebieden'. Voor dit plan is specifiek aangegeven hoe deze criteria geïnterpreteerd dienen te worden. De criteria leggen nadruk op de aansluiting bij de groene sfeer en het karakter van het Lemairepark. Zo wordt voor materiaalkeuze getoetst op de toepassing van natuurlijke en biobased materialen met een uitstraling die past binnen het groene karakter van het gebied.

De binnenterreinen worden groen en biodivers ingericht met zo min mogelijk verharding. De binnenhoven dragen daardoor bij aan een klimaatbestendig en natuurinclusief bouwblok. Elke binnentuin heeft een eigen programma en inrichting, maar sluit wel aan bij de sfeer en het totale beeld van het park.

Mobiliteit

De voetganger staat in het gebied op de eerste plaats.
Voor gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer worden de woningen benaderd/ontsloten vanuit de randen.

Duurzaamheid

Lemairepark wordt een groen, biodiverse en natuurinclusieve wijk waar iedereen toekomstbestendig kan wonen en recreëren. Duurzaamheid is daarbij van fundamenteel belang. De volgende thema's worden hieronder verstaan: energietransitie, circulair bouwen, klimaatbestendige stad, gezonde leefomgeving en inrichting en gebruik van daken.
De nieuwe ontwikkeling moet niet alleen duurzaam zijn op het gebied van energie en klimaat. Tevens zijn toekomstbestendig en flexibel bouwen uitgangspunt voor het plan. Een echt duurzaam gebouw beweegt flexibel mee met de veranderende eisen van de stad, tijd en haar gebruikers.

Ecologie en natuurinclusief bouwen

Lemairepark levert een bijdrage aan de biodiversiteit in de grotere ecologische structuur van de Krimsloot en het Nieuwlandsepark. Binnen het plangebied is een essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Daarnaast zijn gidssoorten beschreven. Voor de beschreven gidssoorten (waaronder ook de gewone dwergvleermuis) dienen de habitat randvoorwaarden meegenomen te worden in het ontwerpproces van de openbare ruimte en woonhoven. Per woonhof dient een eigen ontwerpopgave te worden uitgewerkt voor natuurinclusief bouwen. Bij het ontwerpen moet een ecoloog van de gemeente betrokken worden.

Milieu

Het Lemairepark ligt op een milieugevoelige locatie, er spelen hoofdzakelijk drie milieuzaken: stikstof, geluid en bodem. Ten eerste mag op de nabijgelegen Natura2000-gebieden de stikstofdepositie niet toenemen. Door extern salderen maken we het project mogelijk. De stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase moet tot de overgenomen stikstofruimte beperkt worden. Indien dit niet kan, is een ecologische voortoets nodig. Ten tweede ligt het Lemairepark in een geluidsgevoelig gebied vanwege de haven. Voor het project zal een besluit hogere waarden nodig zijn. De gebouwen moeten voldoen aan het Ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam. Ten derde is in het verleden de bodem van het Lemairepark vervuild. Om te kunnen bouwen zal een leeflaag aangebracht worden op de vervuilde locaties.

Begrippenlijst

In dit hoofdstuk worden enkele vaktermen en begrippen die voorkomen in het Projectambitiedocument Lemairepark kort uitgelegd. De begrippen staan in alfabetische volgorde.

Aanleunwoningen
Een zelfstandige (sociale huur-) woning met beperkte zorgvoorzieningen. Het is met name bedoeld voor ouderen. De woning ligt dicht bij een instelling voor ouderenzorg.

Aanzicht(en)
De kant waarop je naar een gebouw kijkt. Het aanzicht is belangrijk voort het straatbeeld. Daarnaast is het in de context van dit Projectambitiedocument belangrijk voor de architect. Die moet weten hoe het gebouw er van verschillende kanten uitziet.

Afstootflexibiliteit
De flexibiliteit om een gebouw, gebouwdeel of unit te kunnen afstoten. Hiervoor is het wenselijk (delen van) het gebouw te kunnen demonteren.

Alzijdige oriëntatie
Een gebouw heeft aan alle kanten ramen en/of deuren.

Biobased
Biobased bouwmaterialen zijn bouwmaterialen gemaakt van dierlijk materiaal of planten die ecologisch verantwoord geteeld, geoogst, gebruikt en hergebruikt worden.

Biodiversiteit
Verscheidenheid aan dieren en plantensoorten die ergens leven.

Bouwblok/woonblok/bebouwingscluster
Een gebouw of groep gebouwen waarin meerderen woningen bij elkaar staan . Eromheen liggen straten of groen.
Bouwveld
Een aangewezen oppervlakte bestemd om te bebouwen.

Bruin dak
Op het dak ligt grond waar planten groeien en dieren leven.

Doelsoorten
Een dier- of plantensoort die de gemeente wil beschermen. Vaak gaat het om bedreigde of zeldzame dieren en planten of soorten die erg waardevol zijn voor andere dieren en planten.

Doorzichten
Wat je ziet als je zo ver mogelijk in een straat, pad of tussen groen kijkt.

Duinvorming
Hoe duinen ontstaan door wind uit zee.

Duurzaam/duurzaamheid
Zo bouwen en leven dat het in de toekomst geen schade geeft. Meestal zo bedoeld dat het de natuur zo min mogelijk beschadigt.

Ecologisch kerngebied
Kerngebieden zijn al bestaande natuurgebieden (zoals nationale parken, bossen, grote wateren, landgoederen en waardevolle agrarische cultuurlandschappen) van minimaal 250 hectare groot.

Ensemble
Meerdere bouwblokken die bij elkaar horen. Dit kan je bijvoorbeeld zien aan de materialen, kleuren en vorm van de gebouwen.

Extreme neerslag
Er is geen eenduidige definitie voor extreme neerslag, maar in dit Projectambitiedocument betekent het meer dan 50 millimeter neerslag in 24 uur.

Foerageergebied
Een gebied dat dieren regelmatig gebruiken om zich te voeden.

Functioneel groen
Groen dat voldoet aan bepaalde eisen voor een diersoort is functioneel voor dat dier.

Gidssoorten
Gidssoorten staan model voor een hele groep van soorten die vergelijkbare eisen stellen aan hun leefgebied. Als voldaan wordt aan de eisen van een gidssoort op een bepaalde plek, is de kans groot dat ook andere soorten uit deze groep het goed doen op die plek.

Gradiënt
Dat het landschap overgaat in wat anders. Bijvoorbeeld van droog naar nat. Of van veel planten naar weinig planten.

Groen dak
Het dak is bedekt met planten. Het kan bijvoorbeeld met kruiden, bloemen of grassen.

Grondreserves
De extra berg zand die nu in het Lemairepark ligt.

Haakwal
Een soort duin. Zandwallen die haaks op de kustlijn zijn gevormd op plekken waar grote rivieren door de duinenrij heen de zee raken.

Inclusieve vormgeving
Ontwerp dat rekening houdt met iedereen.

Indelingsflexibiliteit
De flexibiliteit om na verloop van tijd het gebouw anders in te delen.

Infiltratie
Hoe regenwater wegzakt in de grond.

Inheemse beplanting
Planten die hier al groeiend voor er in het gebied mensen kwamen.

Inpandig
Binnen het gebouw.

Intramurale zorg
De zorg die cliënten ontvangen gedurende een onafgebroken verblijf in een zorginstelling.

Invasief
Planten of dieren die zich buiten hun oorspronkelijke verspreidingsgebied hebben gevestigd en door hun aanwezigheid of hun groei tot problemen kunnen leiden.

Legger (bij Krimsloot)
Een beschermd gebied rondom een dijk of sloot. Het Hoogheemraadschap van Delfland controleert dit.

Levend groen
Geen kunstgras of kunstplanten.

Levensloopgeschikt
De woning is zo ingericht dat iedereen er kan wonen, wat de vraag naar ondersteuning ook is.

Maaiveld(hoogte)
Het grondoppervlak van het gebied. Je staat meestal op het maaiveld. Vaak wordt hiermee ook de hoogte van het oppervlak uitgedrukt.

Natuurinclusief bouwen
In het gebouw komen plekjes waar dieren een nest kunnen maken en waar planten kunnen groeien.

Natuurlijke inrichting
De pleinen, straten en het park worden ingericht met planten. Hierdoor zakt regenwater weg in de bodem, kunnen dieren voedsel vinden en is er voldoende verkoeling op warme dagen.

Natuurvriendelijke oever
Een natuurvriendelijke oever heeft een geleidelijke overgang van water naar land, waardoor het een grote diversiteit aan planten en dieren kan herbergen.

Overhoekse (architectonische oplossingen)
Dit is een oplossing waarbij de hoeken van het gebouw aan beide kanten een gelijke uitstraling hebben.

Paaltop armaturen
Straatverlichting waarbij de lamp bovenop de paal staat en meestal in alle richtingen schijnt.

Robuuste (inrichting, beplanting, vormgeving)
Het betekent krachtig en stevig. Als iets robuust is dan zal het niet snel stuk gaan. Voor landschap betekent het met goede planten die tegen een stootje kunnen.

Semi-openbaar terrein
De overgang tussen het park en de huizen. Bijvoorbeeld een binnentuin, een galerij of een parkeerterrein.

Setback
De verdieping van een gebouw ligt een beetje naar achter ten opzichte van andere verdiepingen.

Streekeigen beplanting
Plantensoorten die thuishoren in het landschap, maar door de mens hier naartoe zijn gebracht. Bijvoorbeeld tamme kastanje.

Uitbreidingsflexibiliteit
De flexibiliteit om een gebouw, gebouwdeel of unit uit te kunnen breiden.

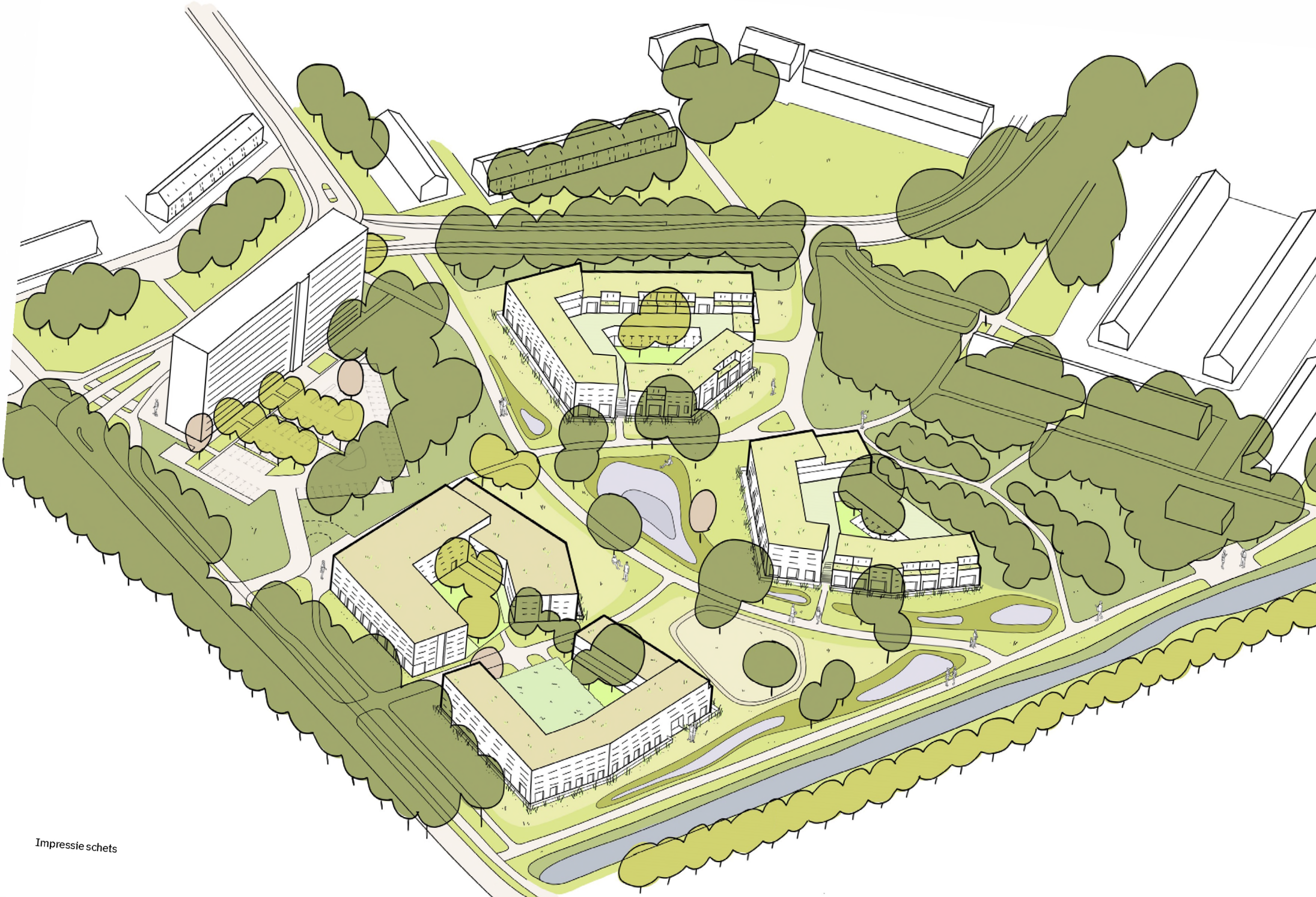
Vegetatie
Verschillende soorten planten.

Wadi
Een groene greppel. Hier komt regenwater heen zodat het in de grond kan zakken. Een wadi helpt tegen wateroverlast en droogte.

Zandplaat
Een zandplaat is een ondiepe plek van zand op de bodem van water.

1. Introductie

1.1 Aanleiding
1.2 Ruimtelijke opgave
1.3 Programma
1.4 Grondposities
1.5 Beleidskaders



Impressie schets

1.1 Aanleiding

In dit Projectambitiedocument staan belangrijke zaken om tot realisatie van de gebiedsontwikkeling Lemairepark te komen. Dit document is ook de Nota van Uitgangspunten en bevat de ranvoorwaarden waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Dit document wordt gebruikt als toetsingskader, bijvoorbeeld wanneer een ontwikkeling niet in het omgevingsplan past en/of om gemeentelijke ambities, zoals programma, architectuur, etc. te borgen wanneer de gemeente aan gronduitgifte doet. Tenslotte zorgt het opstellen van uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit) is afgestemd. Het document wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

In het Lemairepark komt een modern woonzorgcomplex. De gemeente Rotterdam, Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH), en Stichting Humanitas vinden dit de meest geschikte plek in Hoek van Holland voor deze functie. Het nieuwe gebouw moet voorzien in de groeiende behoefte aan zorg- en welzijnsfuncties en vervangt het verouderde Bertus Bliekhuis in het dorpscentrum. Het Bertus Bliekhuis uit 1981 is verouderd en sluit niet meer aan op de toenemende zorgvraag. De gemeente, WVH en Humanitas zijn het erover eens dat nieuwbouw de beste aanpak is. Uit eerder onderzoek is namelijk gebleken dat een ingrijpende verbouwing van het huidige Bertus Bliekhuis geen passende oplossing is. Er is in 2020 samen gezocht naar een geschikte nieuwbouwlocatie. Het Lemairepark blijkt het beste qua ligging, kosten en gewenst ontwikkeltempo.

In opdracht van de gemeente heeft buro MA.AN een ontwikkelvisie voor het Lemairepark vervaardigd. Deze is in juli 2021 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De gemeente wil van het Lemairepark een verbindende schakel maken in het gebied. Daarom wordt het woonzorgcomplex gecombineerd met een vernieuwd park en 144 diverse woningen. Het wordt een unieke buurt waar wonen, ontmoeten en zorg samenkomen.

Dit document is de volgende stap in het mogelijk maken van de gezamenlijke opgave. Dit document bevat een verdere uitwerking van eerdere ambities op basis van ruimtelijke en milieutechnische onderzoeken. Het benoemt algemene uitgangspunten voor het gehele Lemairepark. Verder worden voor de vier bouwvelden specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd die voor de ontwikkelende partij gelden als basis voor verdere uitwerking. Daarmee is dit ook de Nota van Uitgangspunten voor alle vier de bouwvelden.

1.2 Ruimtelijke opgave

De ruimtelijke opgave is een bijzonder woonmilieu te realiseren dat nog ontbreekt in Hoek van Holland; 'wonen in het park'.

Rondom het Lemairepark staan vooral rijtjeshuizen en een hoog flatgebouw. De nieuwbouw in het Lemairepark zal er anders uitzien. We bouwen vier bouwblokken (of hoven) waarin een woonzorgcomplex, eengezinswoningen en appartementen te vinden zijn. Elk hof krijgt een eigen identiteit. Natuurinclusief bouwen en de inpassing in het landschap hebben hierbij de nadrukkelijke aandacht.

We gaan ook het park herinrichten. We willen dat het Lemairepark een volwaardig park wordt dat een groen hart vormt in de nieuwe buurt. Het park 'draagt' de bouwontwikkelingen. Het ontwerp wordt geïnspireerd door de onderliggende landschappen, zoals onder andere de voormalige haakwal en het polderlandschap. Een aandachtspunt is zorgen voor goede overgangen tussen gebouwen met de collectieve buitenruimte in de binnenhoven en het openbare park.

Ook wordt in het Projectambitiedocument en bij de inrichting van het park rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling aan de oostzijde van de Krimsloot. Waar het Lemairepark anno 2024 de rand van het dorp is, zal het in de toekomst een groene schakel in het dorp zijn.

1.3 Programma

Het Lemairepark is een ambitieus bouwproject, waarbij er ruimte is voor diverse soorten woningen en voorzieningen. 'Wonen in het park' zal diverse doelgroepen aanspreken. Door de combinatie van doelgroepen ontstaat een levendige en diverse woonomgeving waar bewoners zich thuis kunnen voelen. In het park kunnen zij elkaar ontmoeten.

Woonzorgcomplex Lemairehof
Het nieuwe woonzorgcomplex zal bestaan uit 60 tot 78 eenheden voor 60 tot 78 bewoners. Hier komen mensen te wonen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Bijvoorbeeld doordat zij dementie of erge somatische klachten hebben. Ook bevat het complex 20 tot 29 sociale aanleunwoningen. Hier wonen ouderen zelfstandig, maar wel dicht bij het zorgcomplex. In de Lemairehof is verder ruimte voor lichte horeca, zorg- en welzijnsfuncties die het functioneren van woonzorgcomplex ondersteunen.

Wonen
In de overige drie bouwblokken komen circa 23 grondgebonden woningen en circa 92 appartementen. Met de appartementen willen we twee doelgroepen aanspreken. Allereerst bieden ze kansen voor senioren om door te stromen uit een eengezinswoning. Ten tweede krijgen starters hiermee kansen op de woningmarkt. De eengezinswoningen bieden mogelijkheden voor (jonge) gezinnen. Ook voor deze doelgroep zijn in Hoek van Holland weinig nieuwbouwwoningen beschikbaar. Voor deze doelgroep bieden we nieuwbouwwoningen, in aanvulling op de reeds bestaande voorraad.

Park
Het bouwproject en het programma voor het park dienen met elkaar in balans te zijn. Het Lemairepark is er voor alle Hoekenezen en zal dus inclusief zijn. Dit betekent dat het park toegankelijk is voor iedereen. Ook moet er voldoende ruimte zijn voor een divers gebruik van het park. Dit zijn: tot rust komen in de natuur, sport (minstens één sportvoorziening), spel (spelaanleidingen en/of intensieve speelplek) en ontmoeten (minstens één ruime ontmoetingsplek voor zowel bewoners als bezoekers). Daarbij zijn de bewoners en de bezoekers van het Lemairepark te gast in de natuur. Er wordt dan ook maximaal ingezet op biodiversiteit, behoud van bestaande bomen en waardevolle beplantingen.

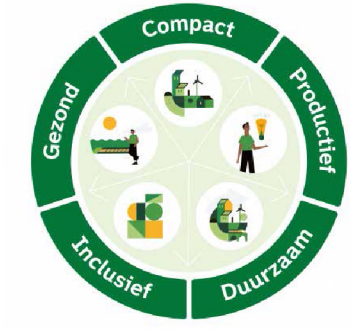
Ter bescherming tegen intensieve neerslag moet er volgens de richtlijnen van de gemeente en het Hoogheemraadschap van Delfland watercompensatie plaats te vinden van de toegevoegde verharde oppervlakte. Afhankelijk van de uitvoering van deze wateropgave en de hoeveelheid aangebrachte verharding, kan deze ruimteclaim oplopen tot meer dan 10 procent van het park. We beperken daarom de toename van verharding in de openbare ruimte van het park tot maximaal 1.500m².

Verkeersbewegingen en stikstof
Voor de gebruiksfase van het Lemairepark wordt stikstofruimte gekocht. De basis voor de aankoop zijn mobiliteitscijfers gebaseerd op het aantal verkeersbewegingen door het nieuwe programma. Het maximale aantal verkeersbewegingen per etmaal mag daarom de 1.102 niet overstijgen.

1.4 Grondposities

De gemeente is eigenaar van het merendeel van de gronden in het Lemairepark. WVH is eigenaar van de Houtmanflat en de bijbehorende parkeerplaats. Eventuele herontwikkeling van deze parkeerplaats is de verantwoordelijkheid van WVH. De gemeente is en blijft eigenaar van het park. Na de oplevering zal de gemeente deze in beheer nemen.

Plangebied Lemairepark, in gemeentelijke eigendom, binnen rode lijn



1.5 Beleidskaders

Omgevingsplan
De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Vanaf die datum geldt het omgevingsplan gemeente Rotterdam. Voor de locatie gelden de regels uit het bestemmingsplan Hoek van Holland – Woongebied, onherroepelijk sinds 14 mei 2014. Het gebied is met name bestemd voor recreatie. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor maximaal 100 woningen met maximaal drie bouwlagen. Het plan voor het Lemairepark wijkt af van het omgevingsplan.

Omgevingsvisie
In 2021 is de Omgevingsvisie voor de gemeente Rotterdam vastgesteld; 'De Veranderstad'. Het beschrijft hoe Rotterdam 'goed kan groeien'. Dat doet de gemeente door bij te dragen aan welzijn van bewoners, een duurzame samenleving en economische vooruitgang. Ook versterken we de lokale identiteit en betrekken we bewoners bij onze processen. Vijf perspectieven zijn omschreven als kompas voor stedelijke ontwikkeling: compact, gezond, inclusief, duurzaam en productief. Vrij vertaald zien we deze hoofdpunten als volgt terugkomen in het Lemairepark:

1. Het Lemairepark wordt een groene omgeving vlakbij groenblauwe verbindingen, zoals de Nieuwe Waterweg, de Krimsloot en het Nieuwlandse Park. Het groen van het nieuwe park helpt tegen hittestress, wat met name belangrijk is voor de kwetsbare doelgroepen (zoals kinderen en ouderen).
2. Het Lemairepark ligt op kleine afstand van het centrum van Hoek van Holland en is goed verbonden met de metro naar zee en Rotterdam.
3. De nieuwe bewoners dragen bij aan een versterking van de economische en sociale voorzieningen in Hoek van Holland, zoals scholen, winkels en het verenigingsleven.
4. Met het plan geven we invulling aan uiteenlopende duurzaamheidsambities, van biodiversiteit tot energietransitie.
5. Het plan is afgestemd op de economie in de haven, met name op het gebied van geluidshinder.

Vuistregels 'Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen van Rotterdam'

Aan de hand van elf vuistregels wordt de reikwijdte van het gemeentelijk beleid beschreven voor de Rotterdamse woonwijken met een rustig en groen karakter. De vuistregels zijn een bijlage van dit Projectambitiedocument. Het gaat om de volgende elf regels:

1. Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk
2. Hergebruik gebouwen
3. Woningdifferentiatie en woonkwaliteit
4. Behoud groene karakter
5. Gebruikswaarde lange termijn
6. Inclusieve stad
7. Veranderende mobiliteit
8. Plinten met hoge kwaliteit
9. Duurzame gebouwen
10. Bouwplaatsinrichting en kwaliteit in de tijdelijke situatie
11. Architectenkeuze

Langer Thuisakkoord

We willen zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen om invulling te geven aan het Langer Thuisakkoord. Dit betekent niet dat alle woningen alleen voor ouderen zijn. We gaan uit van 2-sterren-kwalificatie, zoals omschreven door woningbouwcorporaties: een nultredenwoning die toe- en doorgankelijk is met een rollator.

Segmentering & Coalitieakkoord Eén Stad (2022)

Voor mensen met verschillende inkomens- en levensfasen wordt het mogelijk om in het Lemairepark te wonen. Door een mix van woningtypen en prijsklassen ontstaat er een gevarieerd aanbod aan woningen. Voor de prijssegmentering volgen we het coalitieakkoord (Eén Stad, 2022). Onze nadruk ligt op betaalbare woningen in het sociaal- en middensegment. We moedigen ontwikkelaars aan om met inovatieve woonconcepten te komen. Het uitgangspunt is 25 procent sociale huur (minimaal), 40 procent middensegment, 35 procent hoger-/topsegment (voor de exacte prijsklassen geldt de 'Feitenkaart prijsgrenzen Rotterdam 2023'; deze wordt jaarlijks geïndexeerd).

Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen

Wat betreft onder meer de woninggroottes is het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020) van toepassing. Ook zaken als voldoende privé-buitenruimte en voldoende bergruimte zijn in het kader van dat Kwaliteitsbeleid van belang.

Ander beleid

Naast het beschreven beleid en dit Projectambitiedocument gelden de volgende beleidskaders:

- Actieplan middenhuur (2019)
- Actieplan middenkoop (2022)
- Architectenprotocol (2010)
- Architectuurnota Architectuur Rotterdam (2010)
- Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets Gemeente Rotterdam (2022)
- Biodiversiteitskader (2023)
- Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam (2018)
- Bouwstenen Kindvriendelijke wijken (2010)
- Bouwverordening Rotterdam (2010)
- Convenant Aardgasvrij, milieubeleid Rotterdam (2015)
- Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (2015)
- Cultuurhistorische Verkenning (2017)
- Doorbouwmaatregelen 2023-2026 (2023)
- Fietsplan 2016-2018: Fietsen heeft voorrang (2016)
- Handboek openbare buitenruimte (2009)
- Klimaat Actieplan Rotterdam (2023)
- Motie Slim Faseren (2018)
- Natuurinclusief bouwen (2018)
- Programma Biodiversiteit 2023-2027 (2023)
- Programmakader WeerWoord 2030 (2023)
- Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2020)
- Rotterdam gaat voor groen (2019)
- Rotterdams Duurzaamheidskompas (2020)
- Rotterdamse Energiesysteemvisie (2021)
- Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (2020)
- Rotterdamse Mobiliteitsagenda 2015-2018 (2014)
- Rotterdamse Stijl (2009)
- Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2030 (2017)
- Uitvoeringsagenda Rotterdams WeerWoord 2023-2026 (2023)
- Van Zooi naar Mooi - Programma Rotterdam Circulair 2019-2023 (2019)
- Welstandsnota Rotterdam (2012)
- Woonvisie Rotterdam (2016, in maart 2024 wordt nieuwe Woonvisie verwacht) en addendum Woonvisie 2030 (2019)

2. Plangebied

2.1 Locatie
2.2 Historie
2.3 Huidige situatie
2.4 Toekomstige situatie

Luchtfoto Lemairepark en omgeving met Hoeksebaan in aanbouw

2.1 Locatie

Het Lemairepark ligt aan de zuidoostzijde van Hoek van Holland. Het wordt omringt door de Hoekse Hillweg, Kijkuytstraat en Prins Hendrikweg. Die laatste is een van de entrees voor auto en fiets van Hoek van Holland. De hoge Houtmanflat markeert de oostrand van het dorp (de Nieuwe Hoek).

Aan de overzijde liggen het terrein van Handboogclub (HBC) Doelgericht, de milieustraat van gemeente en, wat verderop, bedrijventerrein 'De Zekken'. Het terrein van HBC Doelgericht grenst aan de Delflandsedijk. Achter de dijk ligt de Nieuwe Waterweg. Vanuit het Lemairepark zijn silhouetten van windmolens en voorbijvarende schepen te zien.

Aan de zuidoostzijde van het Lemairepark ligt watergang de Krimsloot. Het gebied aan de overzijde tot aan de Haakweg draagt dezelfde naam. Hier liggen glastuinbouwbedrijven en weides.

2.2 Historie

De historie van het Lemairepark hangt nauw samen met de gehele geschiedenis van Hoek van Holland. De Maasmonding in de Noordzee is in de loop van de eeuwen steeds zuidelijker komen te liggen. Hierdoor ontstond een groot verzand gebied met verschillende haakwallen. De meest prominente haakwal is nog steeds te herkennen als het Nieuwlandse Park en het Staelduinse Bos, onderdelen van het natuurgebied Solleveld Kapittelduinen. Een andere haakwal eindigde in het huidige Lemairepark. Een dijk koppelde deze haakwal aan een haakwal ten zuidoosten van het gebied. Via de Krimsloot waterde het ingepolderde gebied af.

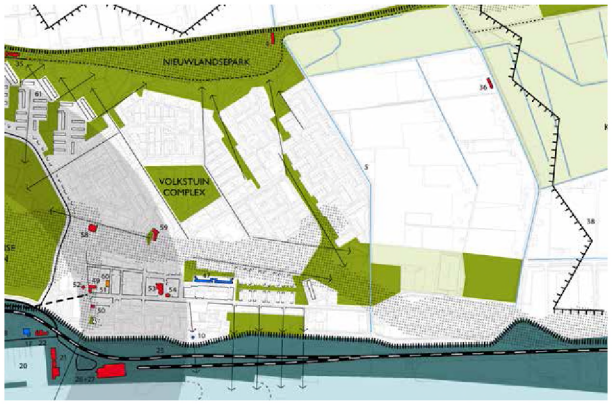
In de tweede helft van de 19e eeuw is het dorp Hoek van Holland gesticht vanwege de uitgraving van de Nieuwe Waterweg. In 1920 zijn op de kaart de eerste ontwikkelingen te zien rondom het Lemairepark. In die periode zijn huisafval, tuinafval, koolas en sintels gestort aan de noordzijde.

Er waren drie wellen die in de jaren '30 van de vorige eeuw zijn gedempt. Het vermoeden is dat er ook verontreinigingen komen van de nabijgelegen oude Synres stortplaats aan de overzijde van de Krimsloot. De bodem in het Lemairepark is nog steeds gedeeltelijk vervuild met PAK en zware metalen.

Tussen 1950 en 1990 zijn diverse woonbuurten gerealiseerd die nu de randen van het Lemairepark vormen. De Houtmanflat is gerealiseerd in 1972. Het grootste deel van de 20e eeuw heeft het terrein dienstgedaan als sportterrein voor een voetbalclub en tennis. Er waren ook enkele volkstuintjes vlak bij de Krimsloot.

In oktober 2010 is de sportkantine afgebrand. Vervolgens zijn de twee Hoekse voetbalverenigingen gefuseerd en is de sportfunctie verplaatst naar de Rondgang bij het Roomse Duin. Na het vertrek van de voetbalvereniging is het Lemairepark ingericht als tijdelijk park. Het voormalige sportcomplex is nog altijd bepalend voor de huidige ruimtelijke structuur van het Lemairepark. Aan de noordzijde zijn de strakke lijnen van de beplanting rondom het voormalige sportcomplex nog goed te herkennen. Bij de herinrichting van het tijdelijke park is een eerste aanzet gemaakt voor een betere verbinding met de aangrenzende noordelijke woonbuurten. De beplanting met zachte vormen en heuvels doorbreken de strakke vormen van de voormalige voetbalvelden.

Het Lemairepark aan de rand van het dorp met de Nieuwe Waterweg op de achtergrond



Gewaardeerde groenstructuren met haakwallen (gestippeld) in de Cultuurhistorische Verkenning Hoek van Holland (2017)

Luchtfoto uit jaren '90 van de vorige eeuw met voetbalvelden

Foto's van de locatie

2.3 Huidige situatie

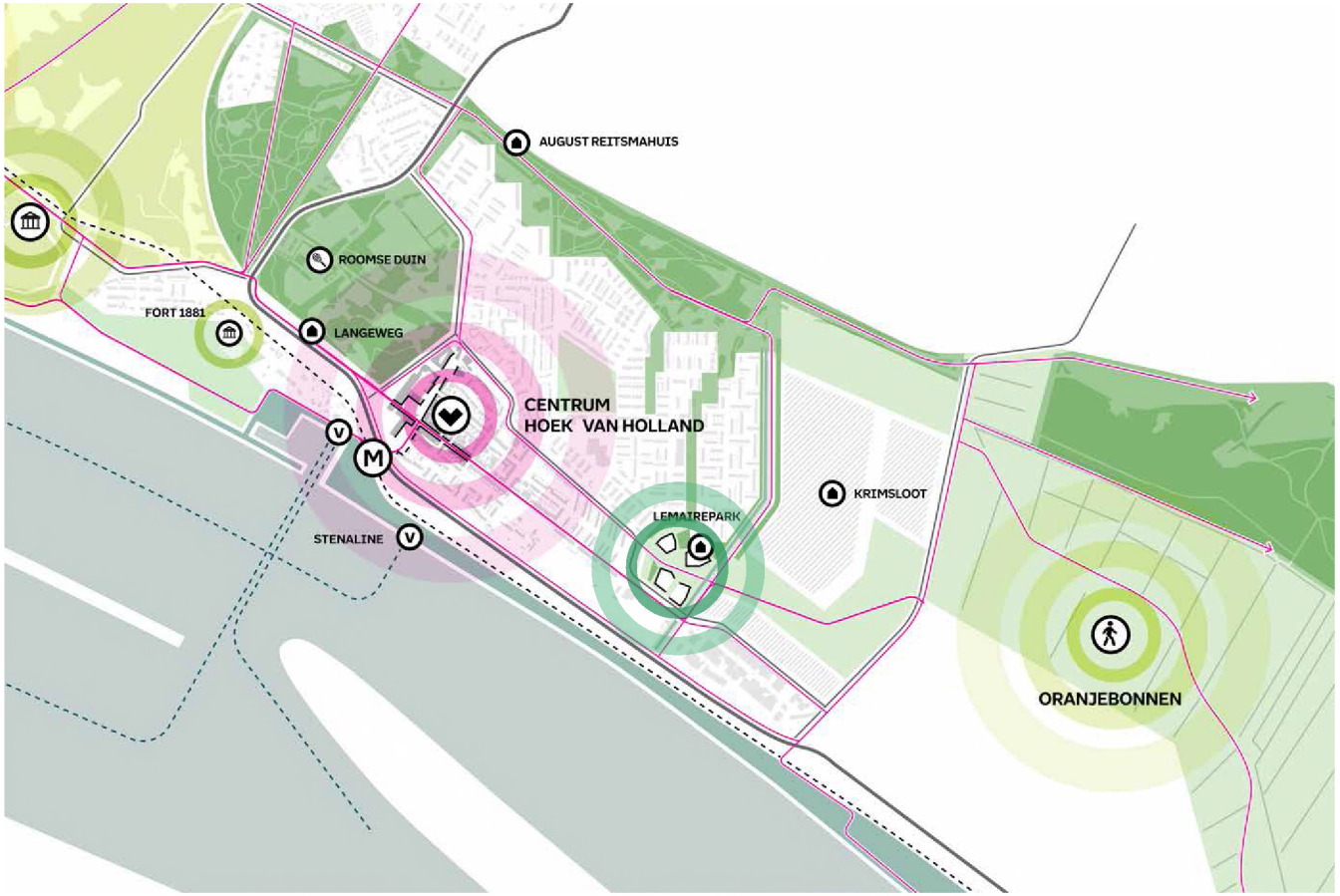
Het Lemairepark is nu een park waarvan de inrichting tijdelijk is. Aansluitend op de Houtmanflat liggen twee parkeerterreinen. Één parkeerterrein hoort bij de flat en het tweede parkeerterrein is een 'overblijfsel' van het sportcomplex. Ondernemers van het bedrijventerrein De Zekken gebruiken soms het oude parkeerterrein van het sportcomplex om te parkeren en goederen te stallen.

Het grootste deel van het park is grasland en wordt omzoomd door een stevige groene gordel van bomen en heesters. Een deel van deze groene zoom is foerageergebied van de gewone dwergvleermuis. De plantensoorten kunnen grofweg in twee groepen ingedeeld worden, namelijk nat en droog.

Het tijdelijk park is een park aan de rand van het dorp met extensief recreatief gebruik. Omwonenden gebruiken het park om (met de hond) te wandelen of te sporten. Er zijn mogelijkheden om te voetballen op het kunstgras of het Cruijff Court. Ook is er een verhard basketbalveld en sleeën bij sneeuw de kinderen van de heuveltjes af. Er is een mountainbikeparcours voor kinderen aangelegd als plaatselijke scholiereninitiatief. De bumps zijn afgekalfd en door weinig gebruik is er gras over het parcours gegroeid.

2.4 Toekomstige situatie

De gemeente is in de toekomst van plan om het gebied aan de oostzijde van de Krimsloot te ontwikkelen tot een woongebied van minimaal 1.000 woningen. In de Omgevingsvisie Rotterdam 'De Veranderstad' zijn de Lemairepark en de Krimsloot opgenomen als zoekgebied voor verstedelijking. De ruimtelijke visie moet nog worden uitgewerkt met alle belanghebbenden. Het is al lang het plan dat de nieuwe ontwikkeling een brede, overwegend groene parkzone aan de zuidzijde krijgt. Deze verbindt het dorp, via het Lemairepark, met het recreatieve buitengebied Oranjebonnen. In de groene zone komen (recreatieve) voorzieningen voor de nieuwe wijk. In het Lemairepark plannen we daarom bij de toekomstige ontwikkeling een brug over de Krimsloot. Zo wordt het bestaande dorp voor langzaam verkeer goed verbonden met de nieuwe uitbreidingen.



Lemairepark wordt schakel tussen de oude Nieuwe Hoek, de toekomstige woonwijk Krimsloot en het buitengebied Oranjebonnen

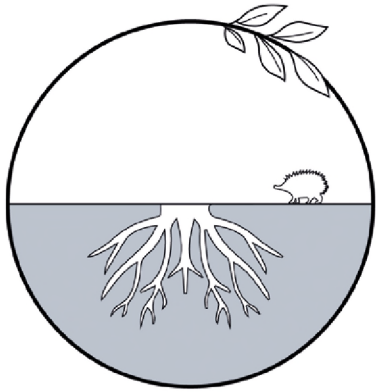
3. Ambitie

3.1 Verbonden met de omgeving
3.2 Voor en van iedereen
3.3 Natuur leidend
3.4 Gezonder leven en duurzaam bouwen

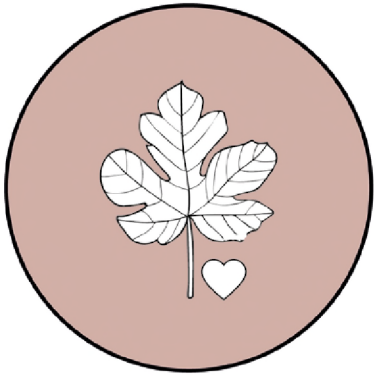
Plankaart

VERBONDEN MET DE OMGEVING

VOOR EN VAN IEDEREEN



NATUUR LEIDEIND



GEZONDER LEVEN EN DUURZAAM BOUWEN

Voor het Lemairepark zijn er vier hoofdambities. Ze beschrijven wat we willen bereiken, nu en in de toekomst. In de vervolgstappen werken gemeente, ontwikkelaars en andere spelers binnen de kaders van het Projectambitiedocument en de vier hoofdambities. De ambities inspireren, verrijken en kunnen gebruikt worden om elkaar te toetsen.

3.1 Verbonden met de omgeving

In het Lemairepark ontmoet een nieuw woonpark het oude dorp 'de Nieuwe Hoek', dat gegroeid is vanaf de Prins Hendrikstraat. Dit park wordt een schakel tussen het bestaande dorp en de buitengebieden. Grotere groenstructuren van de Bonnenpolder, Natura 2000-gebied Solleveld-Kapittelduinen, Nieuwlandse Park, Delflandsedijk en het groen in het dorp komen hier bij elkaar. Naar deze structuren lopen recreatieroutes door het Lemairepark vanuit dorp. Bewoners van de nieuwe woningen en uit de omgeving kunnen een klein ommetje maken of een grote tocht lopen rond Hoek van Holland. Er is een brug over het water naar de toekomstige woonbuurt Krimsloot gepland voor in de toekomst. Door dit alles wonen de nieuwe bewoners niet aan de rand van het dorp maar midden in een park bij de dorpsentree.

3.2 Voor en van iedereen

Het Lemairepark wordt een gastvrij en sociaal buurtpark; een groen dorpsmilieu. Zorg- en woonfuncties komen hier bij elkaar. Er is een gezonde mix van woningtypes, voor jong en oud en van sociaal tot duurder. De woningtypes zijn onderscheidend van het aanbod in het merendeel van Hoek van Holland. Dit leidt tot een buurt met een menging van verschillende bewonersgroepen. In het park tussen de bouwblokken komen bewoners, zorgverleners en zorgbehoevenden samen. Er komt een diverse en toegankelijke parkinrichting, waardoor Hoekenezen elkaar kunnen ontmoeten en er kunnen bewegen. Het park wordt een sociaal aangename en veilige plek voor iedereen.

3.3 Natuur leidend

Na het verplaatsen van de sportvelden bleven verschillende planten en dieren over als bewoners van het Lemairepark. Beschermde vleermuizen en huismussen zoeken in het bestaande park nu hun voedsel. De nieuwe buurt vormt een belangrijk ecosysteem dat natuurinclusief ontworpen wordt. Hierbij hanteren we het principe van de 4V's: verblijfplaats, veiligheid, voedsel en verbinding. In het park en in elk bouwblok komen elementen die daaraan bijdragen. Denk aan een natuurgericht maaibeleid, ecologische verbindingen en beschutte plekken voor gidssoorten. 's Nachts wordt er zo min mogelijk overlast veroorzaakt door licht. De gebouwen en binnenterreinen bieden leefruimte voor dieren en planten. Op robuuste wijze wordt de verbinding gelegd tussen bewoners en natuur. Vier seizoenen per jaar is de natuur hier beleefbaar.

3.4 Gezonder leven en duurzaam bouwen

Hoek van Holland ligt in een omgeving van milieubelastende functies, zoals de haven, kassen, scheepvaart en bedrijven. Het is belangrijk om binnen het Lemairepark een zo gezond, robuust, circulair en energiebewust mogelijk plan te ontwikkelen. Gebouwen en het park bouwen en onderhouden we op duurzame manier. De gebouwen worden energiezuinig en we benutten de daken voor de energie- en klimaatopgave. We bouwen met duurzame materialen, zoals hout en andere biobased materialen. Er komt voldoende ruimte voor watercompensatie en schaduw tegen hitte. De centrale parkzone wordt autovrij en alleen gebruikt voor wandelen en fietsen. Zo geven we concreet invulling aan de duurzaamheidsthema's: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendigheid en gezondheid.

4. Buitenruimte

4.1 Huidige situatie en context
4.2 Kernambities
4.3 Parkconcept

4.1 Huidige situatie en context

In 2014 werd door de gemeente een tijdelijk inrichtingsplan voor het Lemairepark gemaakt en uitgevoerd na het opheffen van de voetbalvelden. De inrichting van het park is tot op de dag van vandaag nog overwegend zoals deze toen is ontworpen. Enkele orthogonale paden doorkruisen het park en passen niet in het nieuwe parkconcept. De slingerende paden kunnen eventueel worden geïntegreerd in het nieuwe ontwerp. De aangeplante bomen en heesters passen goed op deze plek en ze gedijen redelijk. Uitgangspunt is deze groeninrichting te behouden en te versterken. Verder kent het gebied een natuurlijk hoogteverschil, het terrein loopt van west naar oost onder een hellend vlak, wat interessant is door de natte en droge plekken en de beplanting die daarbij hoort.

4.2 Kernambities

Voor de buitenruimte van het Lemairepark gelden vier kernambities:

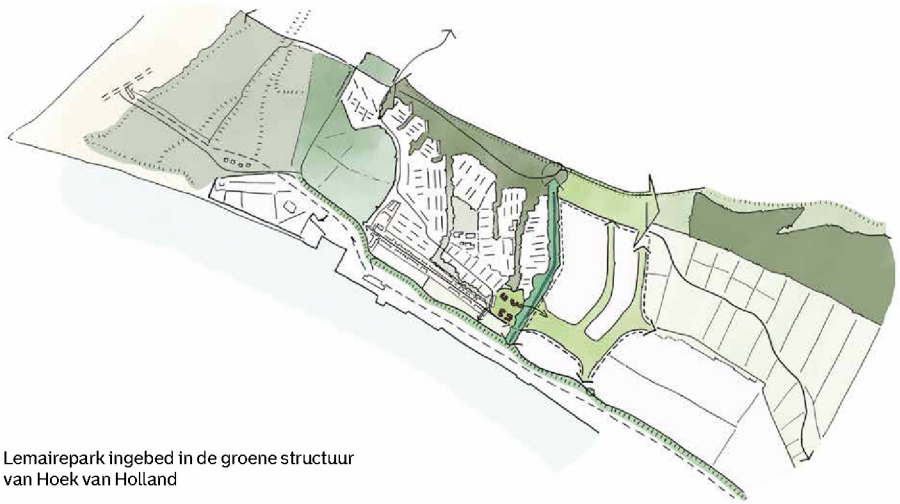
- Verankerd in het landschap
- Park als schakel
- Een nieuwe entree
- Natuurlijk park

Verankerd in het landschap

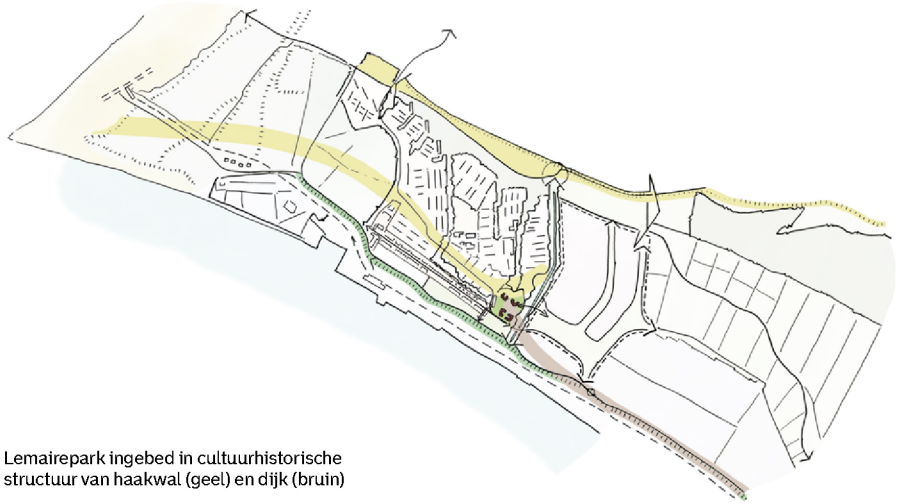
Het Lemairepark wordt gevormd door de verschillende landschappelijke structuren van het gebied. Hoek van Holland kent namelijk een lange cultuurhistorische geschiedenis. Deze wordt uitgebreid belicht in Hoek van Holland Cultuurhistorische Verkenning (2017). De historie heeft geleid tot een grote diversiteit in de ondergrond en daarmee het landschap. Drie identiteiten en sferen zijn bepalend voor Hoek van Holland en het projectgebied: het strand, het dorp en de polder. Tussen het strand en de polder wordt de landschappelijke hoofdstructuur in oost-westrichting bepaald door de binnenste haakwal, het Nieuwlandse Park en het Staelduinse Bos aan de noordzijde, en de buitenste haakwal en de Nieuwe Waterweg met parallel gelegen dijklichaam aan de zuidzijde van het plangebied. Daartussen lopen een aantal secundaire landschappelijke en recreatieve verbindingen van noord naar zuid waarvan de Krimsloot en de groenstructuur langs de Hoekse Hilleweg onderdeel uitmaken van het Lemairepark. Met deze verbindingen ligt het Lemairepark ingebed in een groene structuur die het park in het noorden verbindt met het Nieuwlandse Park en de daaraan gekoppelde nog fysiek aanwezige binnenste haakwal. In het zuiden is het Lemairepark aangetakt op de dijk langs de Nieuwe Waterweg en de buitenste haakwal. Ook zijn de aan elkaar geschakelde pocketparkjes in de Brunelstraat belangrijke stapstenen en groenstructuur in de verbinding tussen het dorp en het toekomstige Lemairepark.

Gradiënt tussen duin, polder en dijk

De oorspronkelijke landschapstypes die het gebied rijk is, vormen de inspiratie voor de inrichting van het park. Het Lemairepark vormt daarbij een gradiënt van het oorspronkelijke duinlandschap (met haakwallen) aan de westzijde naar het polderlandschap aan de oostzijde. Hoewel enkele landschappelijke structuren als de haakwal en de voormalige dijk, alsook de invloedsfeer van het strand fysiek niet meer direct waarneembaar zijn in het Lemairepark, geeft de zandige ondergrond wel mede richting aan de ruimtelijke keuzes en opbouw van de inrichting van het park. Zo is de zandige ondergrond aanleiding om beplanting toe te passen



Lemairepark ingebed in de groene structuur van Hoek van Holland



Lemairepark ingebed in cultuurhistorische structuur van haakwal (geel) en dijk (bruin)

die qua standplaats, soort en vorm thuishoort op een plek als de voormalige haakwal.

Park als schakel

Sociale schakel

Dit Projectambitiedocument en de toekomstige inrichting van het park zijn erop gericht om van het Lemairepark een herkenbare en aantrekkelijke plek te maken voor alle Hoekenezen. Wonen, welzijn en zorg komen te liggen in een park met diverse functies. Er is ruimte voor: het tot rust komen in de natuur, sport, spel en ontmoeten. Zo vormt het een Lemairepark een ontmoetingsplek voor het dorp.

Landschappelijke schakel

Het Lemairepark is nu al een belangrijke groene ruimte aan de rand van Hoek van Holland. Het grootste deel van het park van vier hectare is momenteel nog ingevuld als open grasland. Aan de noord- en westzijde van het park is een robuuste en dichte groene rand die het park aan de zijde van het dorp omzoomt. Deze rand is onderdeel van een grotere groenstructuur die via verschillende vertakkingen dwars door de buurt heen loopt, vanaf het Nieuwlandse Park tot aan het Lemairepark. De Krimsloot begrenst het park aan de oostzijde, maar vormt tegelijk ook een blauwgroene verbinding met de Nieuwe Waterweg, het polderlandschap en het Nieuwlandse Park. De zuidzijde van het park ligt langs de laanbeplanting van de Prins Hendrikweg. Het nieuw in te richten centrale park verbindt de omliggende buurten en de landschappelijke structuren met elkaar.

Verbondenheid met het dorp

Het Lemairepark ligt op een unieke plek aan de rand van het dorp. Het vormt een cruciale schakel in het koppelen van de grotere recreatieve landschappen aan het dorp en de omgeving. Hier komen meerdere groenblauwe structuren bij elkaar: Krimsloot, Prins Hendrikstraat, Hoekse Hilleweg en Brunelstraat. Door de toekomstige woningbouwontwikkeling van het Lemairepark en de mogelijke ontwikkeling van het gebied ten oosten van de Krimsloot, wordt het park als groene schakel nog belangrijker. Het park ligt dan niet langer aan de rand van het dorp maar blijft wel een belangrijke schakel van het dorp naar de polder.

Een nieuwe entree

Het Lemairepark ligt aan de van oudsher belangrijkste toegangsweg naar het dorp: de Prins Hendrikweg die over gaat in de Prins Hendrikstraat. De flat langs de Houtmanstraat is sinds de bouw een markant gebouw geweest. Het zal in de toekomst samen met de nieuwe zorg- en woonblokken de nieuwe entree voor het dorp markeren. Met het oog op de toekomst, ontwerpen we het gebied als een uitnodigende en toegankelijke schakel tussen ruimtelijke en maatschappelijke structuren in het dorp. Het wordt een aangename verblijfsplek in het netwerk van recreatieve, openbare en groene ruimtes en routes.

Natuurlijk park

Na het opheffen van de sportvelden zijn de planten en dieren de bewoners van het Lemairepark geworden. Onder hen zijn enkele beschermde soorten, waarvoor het Lemairepark een belangrijk onderdeel van hun habitat vormt. Hoewel er gebouwd gaat worden in het Lemairepark blijft het beschermen van het bestaande ecosysteem belangrijk. Uitgangspunt is dat bewoners en bezoekers van het Lemairepark te gast zijn in de natuur. Het doel is om het Lemairepark zo natuurlijk mogelijk in te richten. Dit uit zich onder meer in het beperken van verharding en de inzet op onder andere ecologische keuzes die bijdragen aan de biodiversiteit. Waar dit qua gebruik kan, wordt het gras extensief gemaaid (drie keer per jaar). In het nog uit te werken beplantingsplan zal het bomenassortiment verrijkt worden met verschillende soorten. Sport en spelen werken we op een natuurlijke wijze uit. Het doel is een robuuste en duurzame openbare ruimte in te richten voor mens en natuur. De wateropvang zal hier een bijdrage aan leveren.

Lemairepark als schakel tussen dorp en landschap

Landschap algemeen concept

4.3 Parkconcept

Ondergrond en hoogteverschillen leidend

Het ontwerp is geïnspireerd op de onderliggende landschappen, zoals de voormalige haakwal, de dijk, de Nieuwe Waterweg en de polderstructuur. Hoewel de haakwal en de voormalige dijk niet meer direct waarneembaar zijn, kent het Lemairepark in de huidige situatie een verschil in hoogte. Het park loopt af van zuidwest naar noordoost. Ook de omliggende wijken worden gekenmerkt door dit duidelijke verschil in hoogte. De woningen in de noordwestelijke omgeving van het Lemairepark zijn ongeveer anderhalve meter hoger gesitueerd dan de woningen aan de noordelijke zijde van het park. De bouwblokken worden zo in het Lemairepark ingepast dat ze qua hoogte aansluiten op de woningen in de buurt. Hierdoor ontstaat in het park een tweedeling in maaiveldhoogtes. Het maaiveld dat in de toekomst hoger ligt, is afgestemd op de ligging van de voormalige dijk en haakwal. Dit hoger gedeelte van het park en de zandige ondergrond zijn leidend in de keuze voor een beplanting die qua standplaats en soort thuishoort op een plek als de voormalige haakwal. De lagere delen zullen wat natter zijn en in de uitwerking zal hier qua beplanting rekening mee gehouden moeten worden.

Groene parkzoom

Het Lemairepark is langs de noord- en westzijde omzoomd door een dichte en robuuste groene rand die onderdeel uitmaakt van de landschappelijke en recreatieve verbindingen met het Nieuwlandse Park. Deze randen worden gevormd door veel grote bomen en heesters daaronder. Ze vormen ecologische beplantingsgroepen die voor verschillende vogels en vleermuizen belangrijk zijn voor verblijf, nestelen en voedsel. Inzet is het creëren van een robuuste parkrand met heldere en overzichtelijkere entrees naar het park. Daarom blijft de parkrand meer open bij de entrees. Dit maakt het park uitnodigend voor bezoekers en bewoners. De groene randen zijn een krachtig element voor de beleving van het park als groene plek met enige intimiteit. Uitgangspunt is dan ook om deze groene rand te behouden en te versterken.

We nemen ook het groen en het wegprofiel van de Hoekse Hillweg en De Houtmanstraat in ogenschouw. Hoewel de groene ruimtes aan de andere zijde van Hoekse Hillweg buiten de scope van het project vallen, vormen ze samen de groene randen van het Lemairepark. Voor deze ingrepen zijn er momenteel geen plannen, wel wordt in dit Projectambitiedocument een voorzet gegeven voor deze ontwikkeling door duurzaam en strategisch om te gaan met de huidige groene rand van het Lemairepark. De Hoekse Hillweg is een weg door parkachtig groen. Om dit te behouden moet de uitstraling van het park aan beide zijden van de weg hetzelfde zijn. De groene structuur van de Hoekse Hillweg zou verder geoptimaliseerd kunnen worden voor zoogdieren en vleermuizen. Denk aan het toevoegen van meer struweel en het vullen van verschillende onderbrekingen in de boomstructuur. Eventueel kan de Hoekse Hillweg worden afgeschaald, om een bredere en sterkere parkrand te maken.

De oostrand van het Lemairepark wordt ruimtelijk begrensd door de Krimsloot. De Krimsloot is de verbinding van de Nieuwlandse Duin naar de dijk en de Nieuwe Waterweg. Deze lange lijn langs het water kent zijn eigen groenstructuur met meer natuurvriendelijk en extensief gemaaide oevers.

Open middengebied

In contrast met de meer dichte randen van het park staan de nieuwe bouw en zorgblokken aan een meer open parkdeel in het midden. Hier is gras met bomen verspreid over hoge en lage delen te vinden. De entrees vanuit alle zijden van het park zijn open en toegankelijk en bieden zicht op het meer open middendeel. Door het midden van het park open te houden, willen we voorkomen dat mensen zich onveilig voelen in het gebied.

Verder bouwen aan bestaand groen

Groene rand

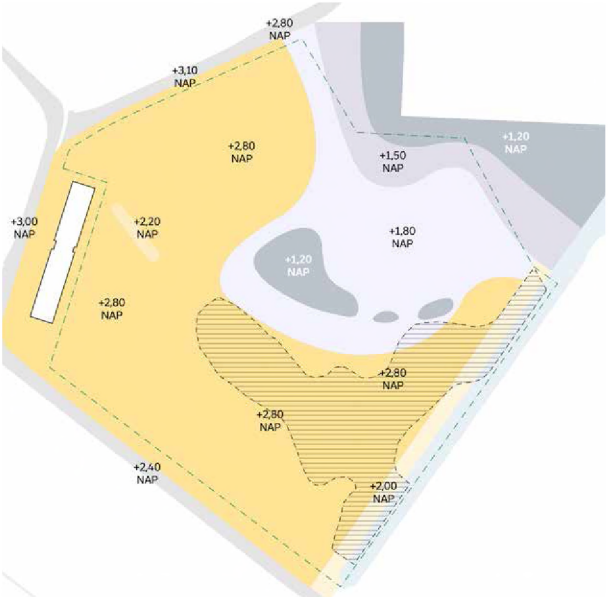
De groene parkrand is onderdeel van de meer zandige gradiënt tussen duin en polder. De huidige beplanting is richtinggevend voor het ontwerp. De groene rand is met een inrichtingsplan in 2014 op bepaalde plekken in de breedte uitgebreid. Deze relatief jonge beplanting blijkt tien jaar later goed te zijn gegroeid, draagt bij aan de biodiversiteit van het gebied en voegt een aantrekkelijk beeld toe aan de oorspronkelijke parkzoom. Ook het groen dat voor 2014 al aanwezig was, is nog steeds bijzonder waardevol. Samen vormen ze een compacte parkzoom en groene drager van het Lemairepark. Daarnaast is de rand belangrijk voor fauna. Onder meer de gewone dwergvleermuis kent hier zijn foerageergebied. In dit Projectambitiedocument en in de toekomstige inrichting wordt hieraan verder gebouwd.

Nat en droog

Het Lemairepark heeft droge en nattere delen. Dit is van nature aanwezig. Daarnaast is er sprake van vervuilde grond en is er een heuvel aanwezig in het huidige park. Natuurlijke en kunstmatige hoogteverschillen worden samen met de bouwblokken verder uitgewerkt voor het park. Bestaande en nieuwe maaiveldhoogtes maken onderdeel uit van het nieuwe parkontwerp.

Boomvormers

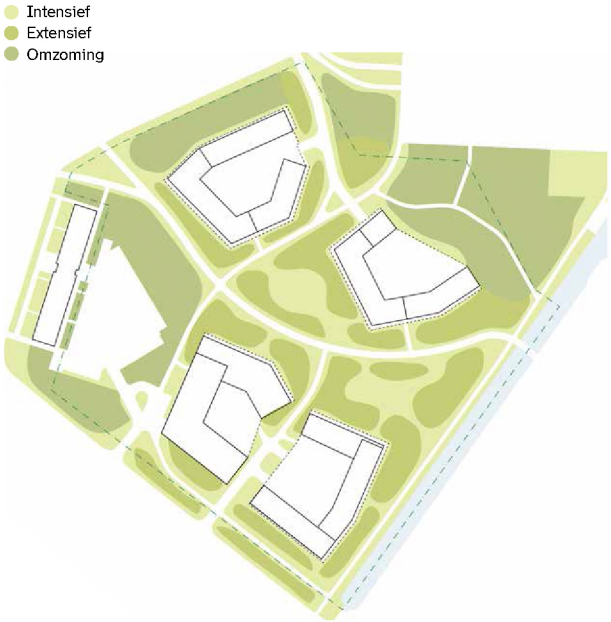
Een rondgang door Hoek van Holland leert dat er veel verschillende boomsoorten aanwezig zijn. Ook de groene rand van het Lemairepark herbergt diverse boom- en heestersoorten, waaronder enkele forse en aantrekkelijke bomen. De diversiteit in de grote boomvormers is daarbij eerder beperkt. Wel zijn ze allen inheems en vormen ze samen een waardevolle biotoop. Algemeen zijn de aanwezige bomen en heesters onder te verdelen in twee groepen: droog en nat. Meerdere soorten gedijen daarbij op beide plekken. De nieuwe groeninrichting en beplantingskeuze bouwen verder op de boomvormers en waardevolle heesters per groep, aangevuld met inheemse of streekeigen soorten die de biodiversiteit verhogen.



Hoogte principes (hoger deel in oranje en lager deel in blauw) en bodem-verontreiniging

Bestaande situatie met bestaande beplanting onderverdeeld in 'droge' en 'natte' soorten

Toekomstige open en dichte ruimtes



Toekomstige beplanting - Intesief en extensief grasland omzoomd door dichte groene rand

Zichtlijnen en doorkijkjes in het nieuwe park

Routes door het nieuwe park

Biodiversiteit
Bij de inrichting van het Lemairepark wordt bewust ingezet op een sterke variatie aan planten. Dit is interessant voor het aantrekken van dieren. Variatie van beplanting kan ook beter tegen verandering van het klimaat en is minder onderhevig aan plantenziektes. Tegelijk draagt een goed gekozen en rijke samenstelling aan planten, heesters en bomen bij aan een jaarrond boeiend beeld. Zo ontstaat niet alleen een park dat visueel aantrekkelijk is voor de bezoeker, maar bouwen we verder aan de natuur en een parkbiotoop voor onder meer vleermuizen, vogels en insecten. Dit doen we door een groot gedeelte van het park in te richten als kruidenrijk grasland (dat extensief wordt gemaaid) met daarin boomgroepen, heesters en nattere delen met vaste planten.

Daarnaast zijn de nieuwe bouwvelden zodanig ingepast dat het foerageergebied netto niet kleiner en liefst zelfs uitgebreid wordt. Een volledig overzicht van de randvoorwaarden met betrekking tot biodiversiteit wordt beschreven in hoofdstuk 8: Ecologie en natuurinclusief bouwen.

Woekerende soorten
Om de waarde van de bomen en heesters optimaal te benutten is het van belang dat bij de verdere groeninrichting landschap, ecologie en stadsbeheer samen optrekken om een strategie uit werken voor de parkzoom. Het sterk woekeren van bramen, klimop en gewone berenklauw is ondanks de ecologische waarde van deze soorten fataal voor de groeikansen van andere planten, heesters en bomen. Indien het woekeren niet wordt beperkt, vormt de overmaat aan deze soorten mogelijk een bedreiging voor de biodiversiteit van het Lemairepark.

Zichtlijnen en doorkijkjes

Doorzichten parkruimte
De nieuwbouw wordt op fraaie wijze gepositioneerd in het park zodat centraal een open parkzone met ruime zichten ontstaat. Vanaf de verschillende parkentrees zijn de zichtlijnen anders en afwisselend. De nieuwe bebouwing staat aan het open middeldeel en door de knikverdraaiingen in de gevels is het zicht en uitzicht langs de blokken afwisselend. Ook biedt de richtingverandering van de blokken voor de toekomstige bewoners verschillende uitzichten op het park. Daarnaast worden door de hoogteverschillen en de compositie van de bomen en bosschages gevarieerde parkruimtes gemaakt.

Aan de zuidzijde grenst het park over de volledige breedte aan de Prins Hendrikweg. In de zuidoostelijke punt van het park is nog een interessant zicht vanaf de weg naar het weidse park aanwezig. Over de gehele breedte van het park ontbreekt het langs de Prins Hendrikweg aan een duidelijke groenstructuur. De Prins Hendrikweg als invalsweg naar het dorp verdient een heldere boomstructuur.

Overgang gebouwen naar park
Naast doorzichten speelt zicht op de nieuwbouw een belangrijke rol voor de ruimtelijke beleving van het park en de omgeving. De vier bouwblokken hebben plinten gericht op het park en daardoor prettige overgangen tussen gebouw en maaiveld van het park. De bebouwing heeft knikken die variatie brengen in de open ruimte. Meer ambities en randvoorwaarden voor de gebouwen zijn te lezen in het hoofdstuk 5: Stedenbouw.

Sociale controle
Bij enkele omwonenden heerst de zorg dat een parkzoom sociaal onwenselijke activiteiten met zich mee kan brengen. Doordat de woningen er in het park bij komen zal er meer zicht op de parkzoom zijn. Zicht en uitzicht hierop heeft een positieve werking op ongewenste activiteiten.

Parkpaden

Om tot een hoogwaardig woonmilieu in het groen en een aangename verblijfsplek te komen, worden voetgangers en de fiets voorop geplaats in de inrichting van het Lemairepark. De parkpaden krijgen één soort verharding een één duidelijke vormgeving voor het gehele park. Auto's zijn beperkt tot de toegangen van de bouwblokken. De toegangswegen richten we zo in dat auto's te gast zijn. Parkeren gebeurt uit het zicht en niet langs de parkpaden en toegangswegen. Om dit te voorkomen planten we groen naast de toegangswegen.
Het Lemairepark is daarnaast een belangrijke schakel tussen het recreatief netwerk en het dorp. Hierdoor fungeert het als een start- of kruispunt voor fietsers en wandelaars. Prominent in het park is dan ook het brede fiets- en wandelpad in de oost-west richting. De overige paden zijn enkel te voet toegankelijk.

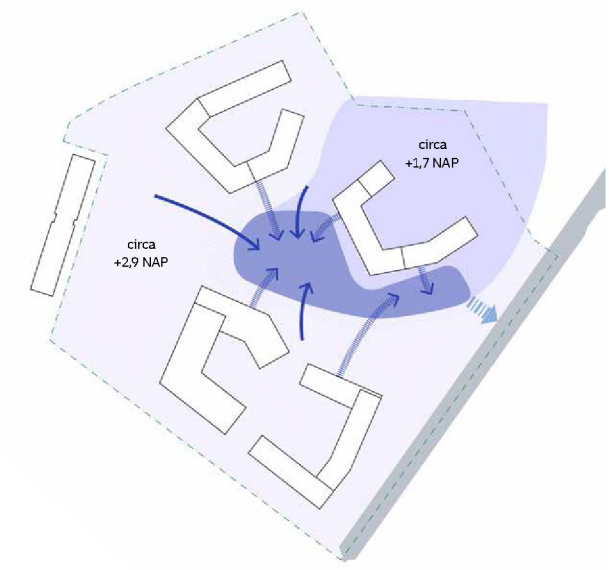
Routes

Doordat het Lemairepark een belangrijk plek vormt in een grotere aaneenschakeling van groene ruimtes en ouderen een belangrijke doelgroep zijn voor de nieuwe bewoners, zijn kwalitatieve routes en een goede toegankelijkheid van het grootste belang. Goede aansluiting van de interne routes op de omgeving zijn daarbij cruciaal. Ook moet het voor zorgbehoevenden mogelijk zijn om (met de hulp van een zorgverlener) te kunnen genieten van een rondje door het park.

Om de totale oppervlakte verharding tot een minimum te beperken wordt in de verschillende paden een duidelijke hiërarchie onderscheden. De breedte van elke pad wordt daarbij toegespitst op de route en de eigenheid van het pad. Het centrale voet- en fietspad is breder dan secundaire paden. Daarboven hoeft niet elke route in het park toegankelijk te zijn voor iedereen, zo kan er bijvoorbeeld ook gebruik gemaakt worden van graspaden.

Verblijfsplekken, spelen en sporten
In het park zijn er, naast ruimte om te wandelen- en fietsen, ook plekken voor buurtgenoten en bezoekers om elkaar te ontmoeten. Deze ruimtes liggen centraal in het park en kunnen worden vormgegeven door bepaalde plekken in het park intensief te beheren (maaien), waarbij het omliggende groen extensief wordt beheerd. Het lagergelegen en nattere deel van

Één materiaal en vorm voor alle paden, variatie in breedte volgens functie



Één gekoppeld nat systeem in het lager gedeelte van het park

Twee centrale verblijfsplekken

het park kan daarnaast aanleiding zijn voor het inpassen van een wadispeelplek of een regentuin met vaste planten. Een verblijfsplek op het hoger gelegen en drogere gedeelte kan worden ingevuld als sport- of speelpek.

Water

Waterberging en -compensatie

In het Lemairepark wordt volgens de eisen van de gemeente en het Hoogheemraadschap ingezet op waterbergingen - compensatie. Dit is een belangrijke eis voor de nieuwe bouwontwikkelingen in het park. In hoofdstuk 10: Water wordt beschreven hoe de eis voor watercompensatie is opgebouwd. De ontwikkelaars zijn daarbij verantwoordelijk voor de opgave binnen de bouwblokken. De gemeente zal de eisen voor het park vervullen. De wadi's liggen in de lagere gedeeltes van het park. De wadi's worden aan elkaar gekoppeld, zodat ze fungeren als één nat systeem.

Een beperkende factor bij het maken van wadi's of een natuurvriendelijke oever is de aanwezige bodemvervuiling. Hoe en waar de bodem is vervuild is te lezen in hoofdstuk 12: Milieu. Wat betreft waterberging wordt op twee manieren met de verontreiniging omgegaan. Op de eerste plaats wordt ingezet op het inpassen van de wadi's buiten de verontreinigingscontour. Op deze plekken maken we de wadi's, als de infiltratiecapaciteit van de bodem het toelaat, dieper dan 30 centimeter. Zo beperken we het ruimtebeslag van de watercompensatie in het park. De overige benodigde wadi's worden uitgevoerd door niet te graven, maar door op een slimme manier met de nieuwe hoogtes te ontwerpen. Het afdekken van de verontreinigde bodem met een leeflaag biedt kansen voor een nieuw natuurlijke afschot in het park.

Krimsloot

De aan de oostzijde van het gebied grenzende Krimsloot is voor het lokale watersysteem een belangrijke watergang en is daarnaast een belangrijk landschappelijke drager. De harde oevers met damwanden bepalen in sterke mate de beleving van de Krimsloot. Een wens is de oevers aan beide zijden om te vormen tot natuurvriendelijke oevers. Door de vervuiling van de bodem, randvoorwaarden van het Hoogheemraadschap van Delfland en binnen de huidige financiële kaders is dit onhaalbaar gebleken. Binnen de beperkingen van de verontreiniging is daarom gezocht naar alternatieve mogelijkheden. Voor een zone van 60 meter lengte die mogelijk vrij is van verontreiniging kan in een volgende fase onderzocht worden of een natuurvriendelijke oever mogelijk is. Door de beperkte lengte biedt de natuurvriendelijke oever met name meerwaarde voor de wateropgave en op ecologische vlak. Als er nader onderzoek wordt gedaan naar deze ambitie moet afstemming met Hoogheemraadschap van Delfland plaatsvinden. Als een natuurvriendelijke oever onmogelijk blijkt, moeten we zoeken naar een manier om de harde grens van de Krimsloot visueel te verzachten. Daarnaast willen we het gebruik en de beleving van de Krimsloot bevorderen met een kanoaanlegsteiger, vissteiger of verblijfsplek aan het water.

Verlichting

Voor Rotterdamse parken werkt de gemeente vanuit de basisgedachte dat parken zo donker mogelijk zijn. Ook voor het Lemairepark is dat de norm. Voor de gewone dwergvleermuis is het extra belangrijk om duisternis te bevorderen. Als vanwege de veiligheid blijkt dat meer verlichting noodzakelijk is dan moet dit principe voor de hoofdroutes opnieuw worden afgewogen. In dat geval wordt de verlichting beperkt tot één hoofdroute of één logisch rondje. De concentratie van de loopbewegingen die zo ontstaat, verhoogt de sociale veiligheid.

Eventuele verlichting moet daarbij zoveel mogelijk afstand houden tot de Krimsloot en het foerageergebied van de dwergvleermuis. Daardoor kunnen we de toekomstige brug over de Krimsloot en paden langs of door het foerageergebied in geen geval aan- of verlichten.

De aanwezigheid van het foerageergebied betekent dat het eventuele licht naar beneden gericht dient te zijn en het niet mag schijnen op boom- of waterstructuren. Bij de toegangswegen naar de bouwblokken impliceert dit ook dat de laagst mogelijke paal met uithouder passend binnen de Rotterdamse Stijl wordt toegepast. Paaltop-armaturen zijn vanwege het horizontaal uitschijnen van het licht niet toegestaan. Verder wordt het groen onder geen beding aangelicht (grondspots of gelijksoortige verlichting), ook niet op de binnenterreinen.

Binnentuinen

De buitenruimtes van de bouwblokken dienen in samenhang met het betreffende gebouw te worden ontworpen. Hierbij moet een eenduidig concept worden uitgewerkt voor de drie dimensies van de buitenruimtes: maaiveld, gevel en dak/dek. De verschillende buitenruimtes van de bouwblokken krijgen elk hun eigen karakter, maar dienen qua ontwerp wel deel uit te maken van één familie. De binnenterreinen van de bouwblokken en de eventuele buitenruimtes aan de buitzijde van de bouwblokken dienen daarnaast op een logische wijze aan te sluiten op de openbare ruimte van het park. Het semiopenbare en uitnodigende karakter van de binnenterreinen moet helder zijn. Dit wil zeggen dat de binnenterreinen, hoewel deze op privéterrein liggen, niet worden afgesloten met bijvoorbeeld een hekwerk of zicht belemmerend groen (niet meer dan 1 meter hoog), maar worden ontworpen als een integraal deel van de openbare ruimte. De specifieke randvoorwaarden per bouwblok zijn te lezen in hoofdstuk 11: Ontwikkelprincipes deelgebieden.

5. Stedenbouw

5.1 Programma

5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

5.1 Programma

Zorg- en maatschappelijk programma

Het zorg- en maatschappelijk programma is gehuisvest in de Lemairehof. De Lemairehof is bestemd voor de doelgroep senioren. Het bestaat uit 60 tot 78 levensloopgeschikte intramurale appartementen (wooneenheden met gezamenlijke woonruimtes). Daarnaast worden op deze locatie minimaal 20 en maximaal 29 zelfstandige aanleunwoningen in de sociale huursector gebouwd met minimaal twee levensloopgeschiktheidssterren (en eventueel mogelijk maximaal 30 procent huurwoningen in het middensegment in plaats van sociale huur). Zie hoofdstuk 11.1 voor de uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Lemairehof.

Langs de Prins Hendrikweg en aan de zijde van de Houtmanflat zijn op de begane grond zorg-, collectieve en maatschappelijke voorzieningen beoogd.

Woonprogramma

In het Lemairepark bouwen we een mix van (minimaal twee sterren) appartementen en eengezinswoningen.

In het plan bestaat minimaal 65 procent van de programmering uit 'betaalbaar' segment. Betaalbaar segment betreft woningen in het sociale- en middensegment. In totaal is de verdeling als volgt: minimaal 40 procent sociaal, 25 procent middensegment en 35 procent hoger of topsegment (zie voor de gehanteerde prijsklassen, de Feitenkaart Prijsgrenzen 2023; deze wordt jaarlijks geïndexeerd en de (nieuwe) Rotterdamse Woonvisie 2040). Voor een specificering van de programmering per deelgebied zie hoofdstuk 11: Ontwikkelprincipes deelgebieden.

Het woonprogramma in de andere drie woonhoven bestaat uit gestapelde woningen en grondgebonden woningen. Binnen dit programma wordt een mix van verschillende woningtypen (prijsklassengrens), woninggroottes en diversiteit in grootte van de buitenruimte aangeboden. Deze combinatie zal het uitiendelijke woonaanbod aantrekkelijk maken voor een brede doelgroep. Wanneer wij als gemeente een overeenkomst sluiten voor een woningbouwproject, zijn er voorwaarden voor middenkoop en middenhuur. Deze zijn opgenomen in de nieuwe Woonvisie. Bij koopwoningen geldt als voorwaarde minimaal vijf jaar na oplevering een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding en bij middenhuur geldt een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar. Middenkoop is, momenteel in 2024, een woning met een vrij-op-naamprijs tussen de 219.000 en 390.000 euro. (Woonvisie, naar verwachting vaststelling door raad maart dit jaar).

Levensloopbestendigheid is een belangrijke woonkwaliteit. Belangrijk om hierbij op te merken is dat dit niet per se 'ouderenwoning' betekent. De ambitie van de gemeente is om zoveel als mogelijk woningen levensloopbestendig te maken en daarmee de flexibiliteit van wonen in het gebied te optimaliseren. De gemeente houdt hiervoor de twee sterren-kwalificatie aan van de woningbouwcorporaties: een nultredenwoning die toe- en doorgankelijk is met een rollator. Daarnaast hebben we een actieplan voor middenhuur. Daarin houden we bij ontwikkelaar een instandhoudingstermijn van minimaal 15 jaar vast, om de continuïteit van dit woonsegment op de lange termijn te borgen.

Het gemeentelijke Kwaliteitsbeleid Wonen is van toepassing en bevat vier componenten van kwaliteit van Wonen: gebruiksoppervlakte, collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit. In andere woorden, dat de woningen voldoende grootte hebben, bij appartementencomplexen ook collectieve ruimten bevatten, flexibel qua indeling (aanpasbaar bij veranderende doelgroepen) zijn, en gebruikskwaliteit hebben (bijvoorbeeld voldoende privébuitentruimte).

In totaal worden in het plan maximaal 115 woningen (exclusief aanleunwoningen voor senioren in de Lemairehof) gebouwd. Binnen dit woonprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Woonhof met enkel appartementen.
- Woonhoven met een mix van appartementen en grondgebonden woningen.

De keuze voor appartementen of grondgebonden woningen is eventueel in overleg met de gemeente uitwisselbaar.

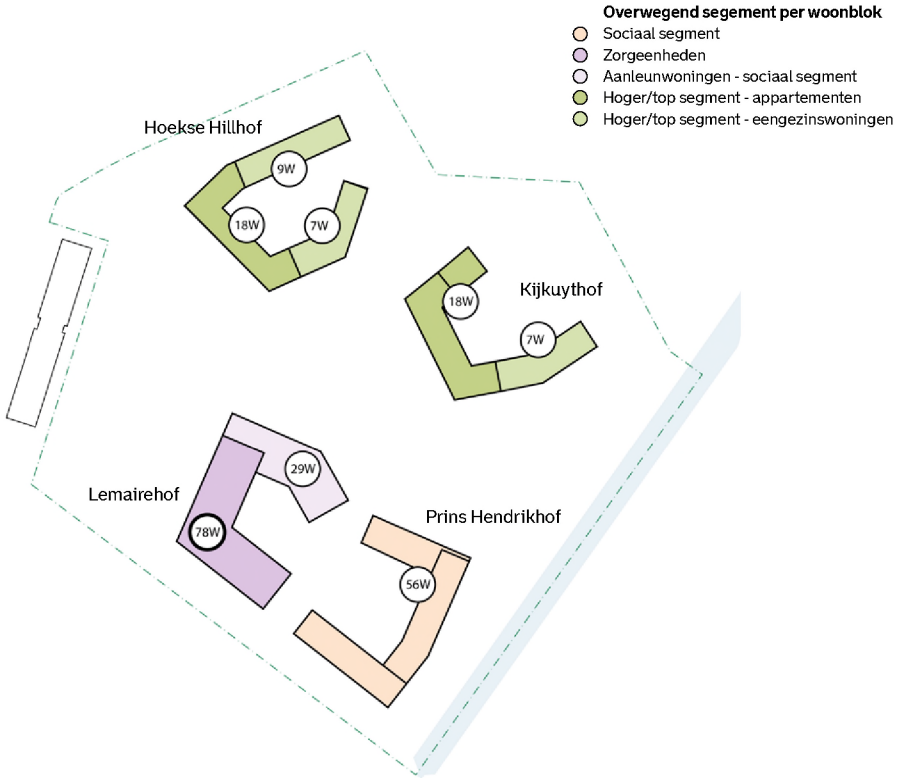
De Prins Hendrikhof bestaat alleen uit appartementen. In dit woonblok (ca. 56 woningen) wordt ingezet op appartementen voor starters. Daarvan bestaat minimaal de helft uit sociale huurwoningen en het overige deel uit huurwoningen in het middensegment.

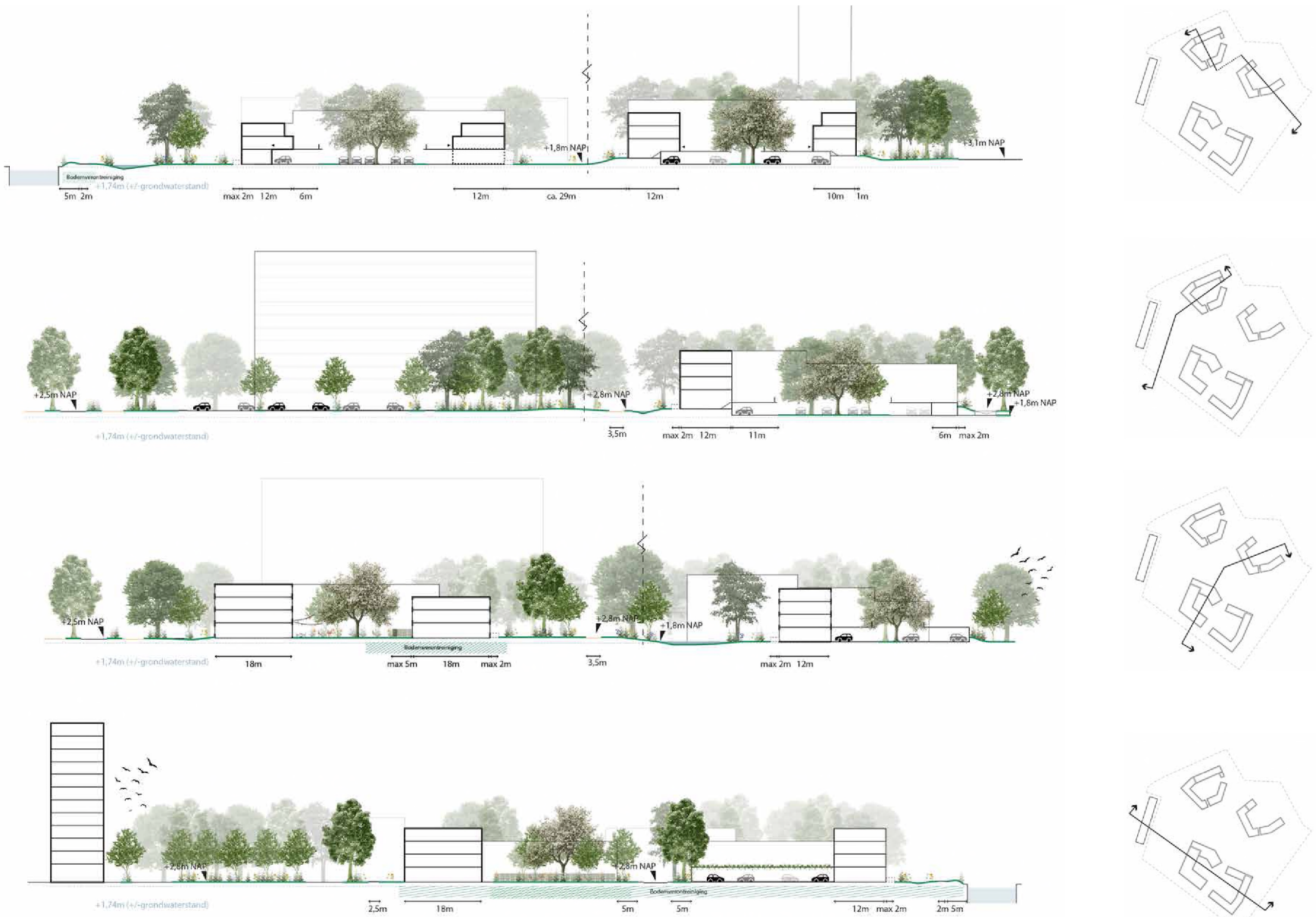
De Kijkuythof en Hoekse Hillhof liggen aan de noordzijde van het plan. Deze woonhoven bieden een mix van appartementen en grondgebonden woningen. De Kijkuythof bestaat uit 20 tot 25 appartementen en eengezinswoningen, waarvan maximaal 1/3e eengezinswoningen zijn. De prijsklassen mogen vanaf het hogere segment liggen, mits deze voldoende afmeting (vanaf ca. 100m^2 BVO) en voldoende buitenruimte hebben. De Hoekse Hillhof bestaat uit 30 tot 34 appartementen en eengezinswoningen, waarvan maximaal de helft eengezinswoningen zijn. De prijsklassen mogen variëren van middelduur (circa 1/3e van het totale aantal woningen in deze woonhof) tot en met hoger segment. Bij prijsklassen vanaf het hogere segment is van belang dat deze woningen voldoende afmeting (vanaf ca. 100m^2 BVO) en buitenruimte hebben.

Verdere uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden per woonhof is te lezen in hoofdstuk 11.

Flexibiliteit

Nieuwe ontwikkelingen moet niet alleen duurzaam zijn op het gebied van energie en klimaat. Duurzaam bouwen betekent ook toekomstbestendig en flexibel bouwen. Een echt duurzaam gebouw beweegt flexibel mee met de veranderende eisen van de stad, tijd en haar gebruikers. Alleen dan blijft het zo lang mogelijk in gebruik. Een toekomstbestendig gebouw bespaart zowel materiaal als energie. Een ontwikkeling moet daarom nu al rekening houden met haar toekomstige gebruikers zodat er zonder majeure (en vaak dure) ingrepen bij een toekomstige functiewisseling nodig zijn. Denk hierbij aan indelingsflexbiliteit, uitbreidingsflexibiliteit of afstootflexibilieit maar ook minimale verdiepingshoogtes voor diverse functies.





Profielen Lemairepark

Plankaart

5.2 Stedenbouw-kundige randvoorwaarden

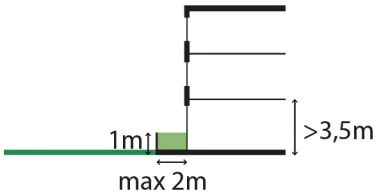
Het Lemairepark biedt een kans om een eigen woonsfeer te realiseren, passend bij de dichtheid van het dorp en de unieke kwaliteiten van het omliggende landschap. Om dit te bereiken wordt de bebouwing van het Lemairepark ingebed in het park. De compacte woonblokken maken dit mogelijk. Het parklandschap loopt door tot de gevel. De vier wooncluster liggen aan de randen in het park, terwijl het natuurlijk parklandschap zich in het midden uitstrekt. Deze openbare parkruimte wordt natuurlijk en groen ingericht met gras, heesters en bomen. De bestaande mantel-zoomvegetatie en grote bomen bieden al een prachtig vertrekpunt. Het park is gericht op ontmoeten, ontspannen, gezond bewegen en het koesteren en ontwikkelen van de natuur. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij het dorpse karakter. De parkeerplaatsen moeten aan de binnenzijde van de bouwblokken worden ingepast. De voetganger staat in het gebied op de eerste plaats. Voor gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer worden de woningen benaderd vanuit de randen. In de verdere toekomst, bij de ontwikkeling van het Krimsloot-woongebied, zal het centrale pad van het Lemairepark transformeren naar een belangrijke langzaamverkeersroute tussen het Krimsloot-woongebied en het centrum van het dorp.

Bebouwing

Met een hoogte van drie tot vier lagen typeert de bebouwing in het Lemairepark zich als compacte laagbouw in een groene setting. De bouwblokken hebben een kleinschalig karakter wat past bij de rijtjes en stroken van de omliggende laagbouw en het dorpse karakter. De gevels met vier lagen begeleiden de Prins Hendrikweg en de centrale ruimte van het park. De bebouwing in het park vormt een ensemble.

De woningen staan letterlijk met de plint in het groen en zijn op het park georiënteerd. Architectonische en landschappelijke inpassing moet daarom zorgvuldig gebeuren. De privé buitenruimtes van de woningen op de begane grond aan de parkzijdes zijn een bouwkundig onderdeel van de woning. Deze zijn maximaal 2 meter gerekend vanaf de gevellijn en maken deel uit van het architectonische ontwerp en het gevelconcept. Dit betekent dat de erfafscheidingen tussen de openbare ruimte en deze privé buitenruimtes een gebouwde oplossing zijn. Deze zijn eenduidig voor het gehele bouwblok.

De bouwblokken onderscheiden zich door posities, vormen en verschillende semiopenbare binnenterreinen. Deze staan in de verbinding met de centrale ruimte van het park via een doorsteek in het bouwblok. Het aantal formele paden naar de bouwblokken en binnenterreinen is beperkt. De randvoorwaarden hiervoor worden behandeld in hoofdstuk 11: Ontwikkelprincipes deelgebieden.



Privé buitenruimtes als bouwkundig onderdeel van de woning

De bebouwing krijgt een eigentijdse en vernieuwende architectuur en sluit aan op de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam, onder andere waar het gaat om natuurinclusief bouwen. Alzijdige oriëntatie van de bouwblokken, met overhoekse architectonische oplossingen, versterkt het concept van compacte volumes die direct in het landschap/het park staan.

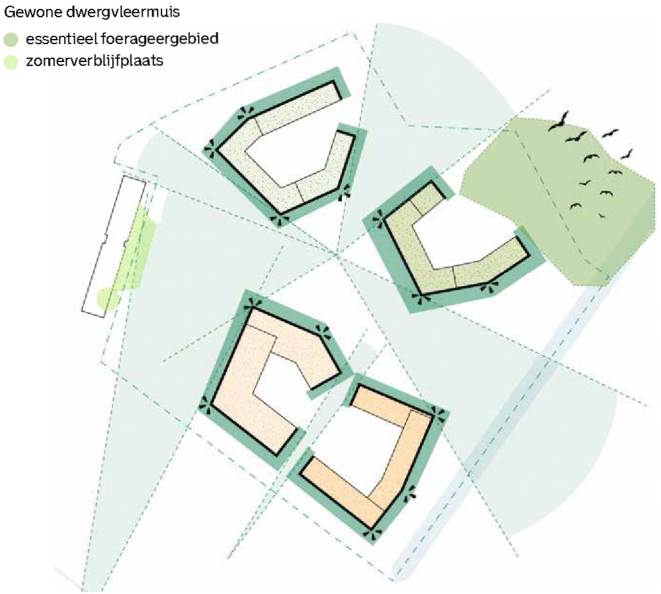
Natuurinclusief bouwen

In het Lemairepark wonen voelt dorps en alsof je midden in het groen woont. De gebouwen nestelen zich in de omgeving en geven ook iets terug aan de omgeving in de vorm van groen, water en huisvesting voor dieren. De gebouwen staan letterlijk met de plint in het groen en zijn op het park georiënteerd. Wonen in het park houdt in dat er in het ontwerp veel aandacht moet zijn voor het levend groen in relatie tot de architectuur. Groene daken, gevels, terrassen, binnen(dak)tuinen in relatie met natuurinclusief bouwen maken een integraal onderdeel uit van de opgave.

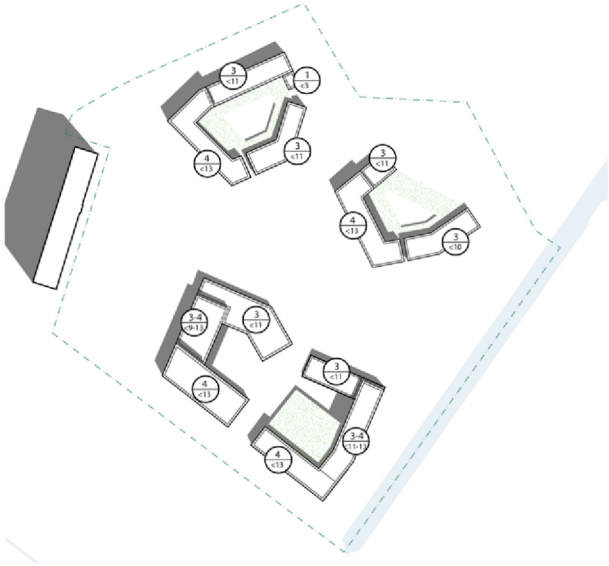
Daken en gevels ondersteunen en versterken de lokale biodiversiteit. De daken zijn plat en multifunctioneel (zie hoofdstuk 9: Duurzaamheid). Het uitgangspunt is dat de daken bijdragen aan natuurinclusiviteit (groene of bruine daken) én energieopwekking. Zonnepanelen worden uitsluitend op de daken geplaatst en liggen vanaf maaiveld uit het zicht. Natuurinclusieve maatregelen op gebouwniveau, zoals nestkasten en vleermuismuren, zijn een integraal onderdeel van de architectuur en de detaillering.

Erfgrenzen & plinten (overgang gebouwen en park)

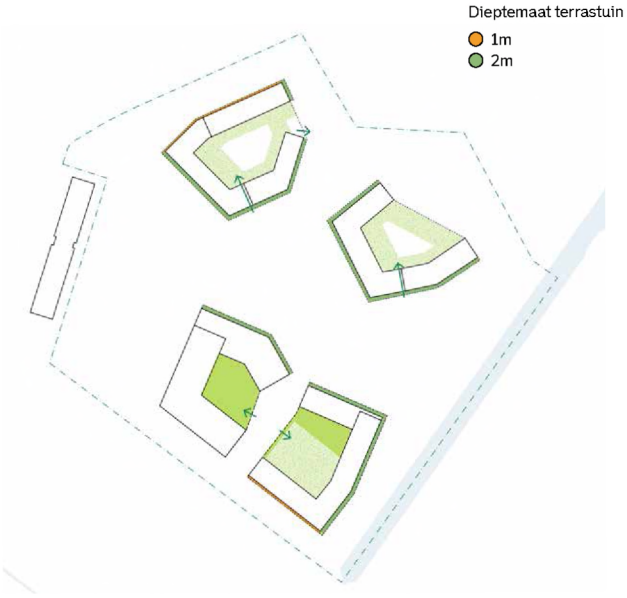
De overgangen tussen gebouwen en het park zijn cruciaal om de gebouwen te verankeren in hun groene parkomgeving. Daarbij moeten goede voorstellen worden gedaan voor de overgang tussen privé en openbaar, die tevens een integraal onderdeel zijn van de architectuur, en over de buitenruimte van het park. Het is daarom belangrijk dat er geen traditionele opgaande erfafscheidingen worden gebruikt, maar dat er naar andere mogelijkheden wordt gezocht. Erfafscheidingen aan de voorzijde



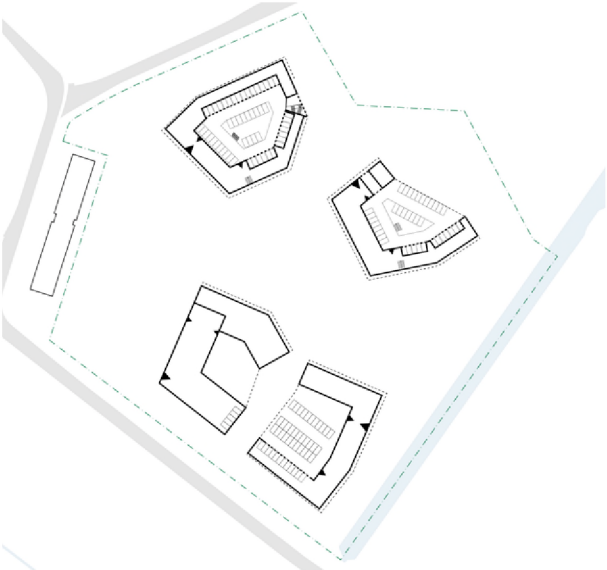
Aansluiting op de omgeving en oriëntatie bebouwing



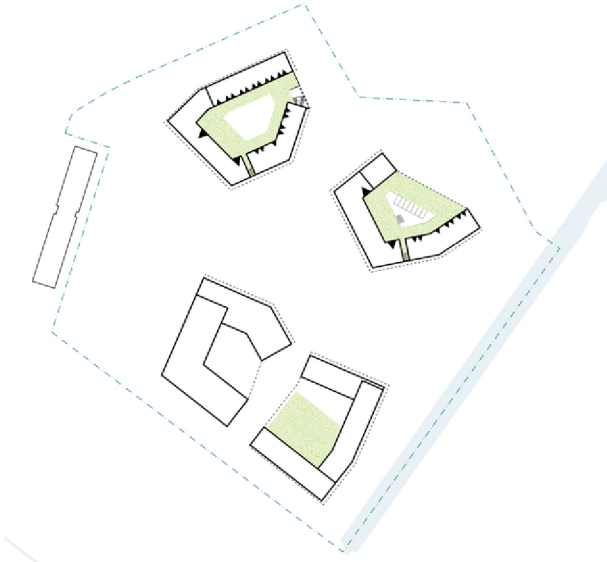
Bebouwingshoogtes



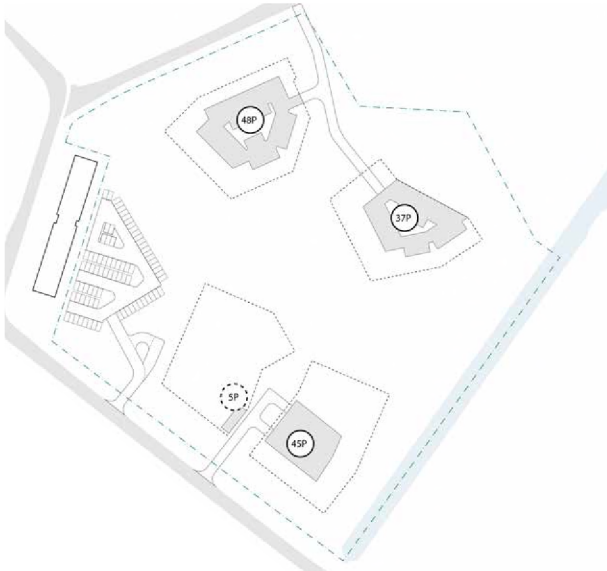
Privébuitenruimte en semi-openbare binnenterreinen



Entrees van de bouwblokken op begane grond



Entrees van de bouwblokken op de eerste verdieping



Parkeren

van de woning bepalen in grote mate de uitstraling van het woonpark. Alle overgangen moeten worden meegenomen in het ontwerp van de architectuur en het gekozen concept ondersteunen en versterken. Erfafscheidingen aan de binnenzijde van het bouwblok bestaan uit levend groen.

Diverse loop- en fietsroutes verbinden de hoven met het park en het omliggende landschap. Eventuele toegangen tot het park vanaf de privé buitenruimtes aan de buitenzijde van het bouwblok moeten eenduidig, informeel en onderdeel van het architectonisch ontwerp zijn. Er komen daarbij geen paden direct langs de gevels. Deze informele toegangen tot het park lopen uit op een graspad en niet op een verhard pad. Woningen op de begane grond hebben geen tuinen aan de parkzijde. De woningen kijken uit op het park.

De bouwblokken hebben op maaiveld levendige plinten. De hoofdentrees van de blokken zijn uitnodigend. De plint van het zorgcomplex met voorzieningen heeft ook een open uitstraling naar de omgeving.

Grondgebonden woningen krijgen hun toegang vanaf de binnenterreinen. Hoewel maximale interactie met het park nagestreefd moet worden, moet er met slimme oplossingen aandacht zijn voor de privacy van de woningen op de begane grond. Dit wordt in grote mate bereikt door landschappelijke inpassing in de buitenruimte van het park (groene omzoming, wadi's).

Woningen op de begane grond en collectieve ruimten in de plint krijgen voor extra kwaliteit en flexibiliteit een hogere verdiepingshoogte van minimaal 3,5 meter. De plint/begane grond heeft en vloeiende ontsluiting op peilmaat van de buitenruimte.

Parkeren

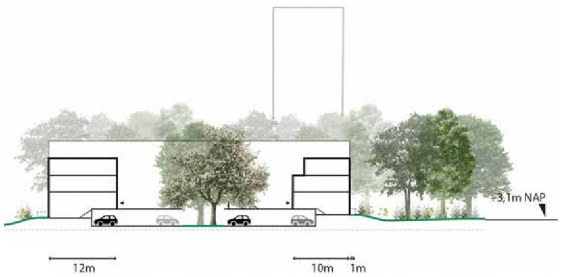
Met uitzondering van de Lemairehof, parkeren de bewoners binnen de bouwblokken. De wijze van parkeren heeft een sterke wisselwerking met de te ontwikkelen woningtypes en relatie tussen de woning en het park. Het glooiende landschap van het park geeft door hoogteverschillen mogelijkheden het parkeren goed uit het zicht te ontwerpen vanuit het park.

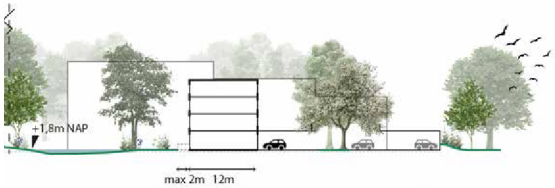
Het landschap bepaalt voor een belangrijk deel de parkeeroplossing. Per hof zal bekeken moeten worden welke oplossing de meeste leefkwaliteit biedt. In eerdere studies zijn oplossingen aangedragen, zoals parkeren op maaiveld met daarboven een groen dak, (half)verdiept parkeren, of parkeren verscholen in het bouwblok. Voor alle binnenhoven met parkeerplaatsen geldt dat het parkeren altijd uit het zicht is en dat de binnenterreinen geen 'kale' verharde vlaktes worden.

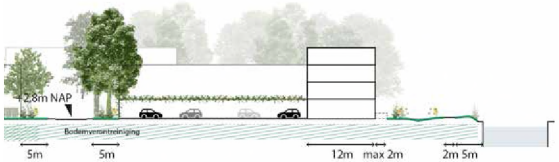
Het bestaande parkeerterrein bij de Houtmanflat wordt, mits WVH dit uitvoert, heringericht, vergroend en vanuit het park zo veel mogelijk uit het zicht onttrokken.

Het uitzicht van bewoners op het binnenterrein is medebepalend voor het gevoel dat zij in een park te wonen. De parkeerplekken worden afgedekt met levend groen, een begroeide pergolaconstructie of het parkeerdek wordt ontworpen met een uitsparing waar een boom in de volle grond kan groeien. Het dek kan ook multifunctioneel worden ingericht, bijvoorbeeld levend groen met terras en/of waterberging. Het zullen ruimtes worden met verblijfskwaliteit.

In Hoofdstuk 11 wordt verder ingegaan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden per deelgebied (bouwblok/cluster).







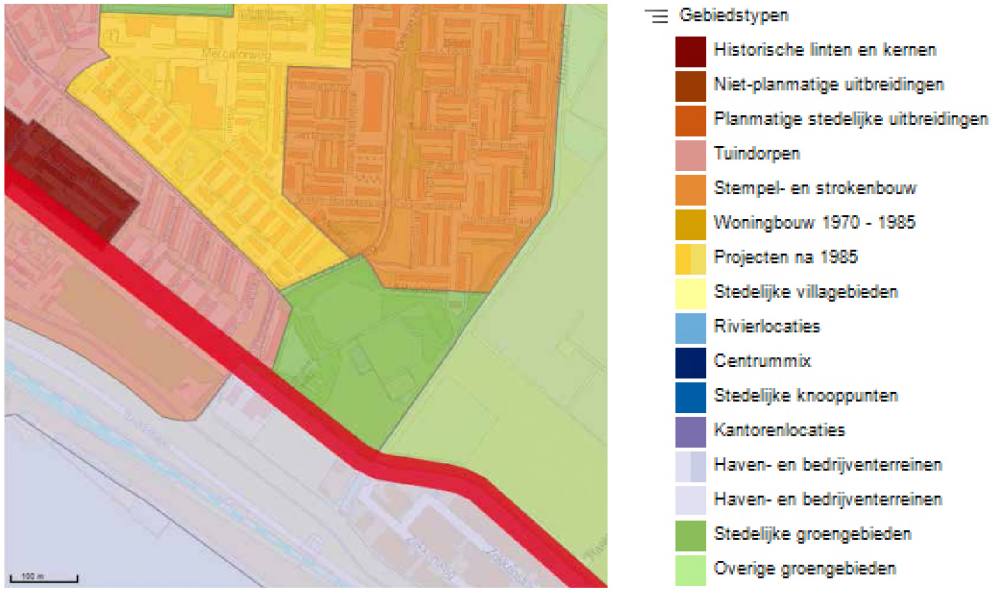
6. Beeldkwaliteit

6.1 Architectuur
6.2 Buitenruimte

6.1 Architectuur

Welstandsnota Rotterdam

In de Welstandsnota Rotterdam is het Lemairepark ondergebracht in de categorie 'Stedelijke groengebieden'. Dit sluit voor een groot deel aan bij het gewenste verkavelingsbeeld. Want het Lemairepark blijft een groot park en dus een overwegend 'stedelijk groengebied'. Echter, het gaat niet zozeer om een klassiek beeld van een stadspark met solitaire gebouwen. We streven naar een woonpark met woonhoven in een natuurlijke landschappelijke setting. De gebiedscriteria 'Stedelijke groengebieden' vormen een goede basis voor de Welstandstoetsing. Het is heel belangrijk dat de bebouwing een alzijdig karakter krijgt en aansluit bij de sfeer en het karakter van het groengebied. Om het verschil tussen een klassiek park of groengebied en een landschappelijk woonpark te benoemen, geven we meer uitleg over de wijze waarop de aanvullende criteria voor 'Stedelijke groengebieden' (in het blauw) geïnterpreteerd dienen te worden.



Afbeelding uit de Welstandsnota met het gebiedstype 'Stedelijke groengebieden 'voor het Lemairepark

Welstandsnota gebiedscriteria Stedelijke groengebieden

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bouwinitiatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

In dit geval:

- Bebouwing vormt een samenhangend ensemble, maar afwisseling in de woonblokken is gewenst om eentonig beeld te voorkomen.
- Het architectuurbeeld is eigentijds, draagt bij aan de identiteit van het Lemairepark (als een duurzaam onderscheidend groen woonmilieu)
- De bouwblokken sluiten aan op het park; alle bebouwing staat met de voeten in het groen.

'Fier op de hei' in Kerckebosch, Zeist - Atelier LOOSvanVLIET in samenwerking met MIX Architectuur - https://www.antoonverkaik.nl

Finest of Ockenburgh, Den Haag - MIX Architectuur, Stijlgroep - https://www.stijlgroep.nl

Nieuwbouwplan Zuiver Bosrijk, Eindhoven - Marc Koehler Architects - https://www.nieuwbouw-bosrijk.nl

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.
- Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.

In dit geval:

- Elk bouwblok wordt als één samenhangend geheel ontworpen. De woningen vormen een eenheid binnen een bouwblok.
- De bouwblokken zijn niet geheel gesloten en hebben op sommige plaatsen ondergeschikte openingen.
- De ontsluiting van de woningen gebeurt via de binnenzijde. Woningen hebben aan de zijde van het park geen voortuin. De collectieve binnenruimtes zijn onderdeel van de ontwerpopgave.

Appartementengebouw Max-Mell-Allee in Graz, Oostenrijk - Nussmüller Architekten ZT GmbH - https://archello.com

Woningen Le Bourg in Montreuil, Frankrijk – archi5 https://www10.aeccafe.com, foto Sergio Grazia

CPO Het Kashuis, Veemarktterrein Utrecht - cc-studio in samenwerking met Studio Root - https://www.vanbekkum.nl

Verschijningsvorm

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

In dit geval:

- Gebouwde hoekoplossingen begeleiden het park.
- Kopgevel vormgeven als voorgevel. Met andere woorden: Vormgeving van hoeken en/of kopgevels is gelijkwaardig aan de andere voorgevels.
- Groene gevels dragen bij aan de identiteit van het Lemairepark.
- Het dak is de vijfde gevel en worden ingericht als groene of eventueel bruin dak.

Verpleeghuis in Graz, Oostenrijk - Dietger Wissounig Architekten
https://www.wissounig.com

Woongebouw In the Woods, Potsdam, Duitsland - Scharabi Architekten PartG mbB - https://www.callwey.de

Groene gevel in Amsterdam

De Parkwachter, Ede - MIX architectuur - https://snetselaar.nl

Verschijningsvorm

Overgang privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Begane grond gevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings)gevels aan de straat ongewenst.

In dit geval:

- De begane grond gevels (plinten) geven uitdrukking aan het wonen in het park.
- De overgang van privé buitenruimtes naar het parkachtige landschap wordt zorgvuldig vormgegeven. Woningen op de begane grond hebben een architectonisch vormgegeven privébuitenruimte (geen tuintjes) grenzend aan het parkachtige landschap. Deze buitenruimte is een mee-ontworpen onderdeel van het gebouw.
- Alle erfafscheidingen (aan de parkzijde) zijn bouwkundig van aard en qua materiaal gelijk aan de overige gevels van het bouwblok.

Baugruppe B.R.O.T. , Pressbaum, Oostenrijk - nonconform
https://bigsee.eu/baugruppe-b-r-o-t

Meeontworpen erfafscheiding, Wonen achter de Reitdijk, Groningen - KAW architecten - https://www.kaw.nl

Architectonisch vormgegeven privébuitenruimte
De Parkwachter, Ede - MIX architectuur - https://wijnveen-alu.nl

Woonhuis in Klingelbeek, Arnhem - Dyvik Kahlen
http://www.dyvikkahlen.com

Materiaal, kleur en detaillering

Algemeen

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering zijn afgestemd op de sfeer van het groengebied of het aangrenzende gebiedstype.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

In dit geval:

- Voor de gehele uitstraling van de bebouwing geldt dat de deze zich op natuurlijke wijze in het landschap voegt.
- Toepassing van biobased materialen die passen binnen het groene karakter van het gebied, bij voorkeur hout.
- Detaillering is verfijnd en ondersteunt plasticiteit van de gevel.
- Kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur 'materiaal-eigen'.

Appartementengebouw K-Evi Denis, Ordu, Turkey - Labour 70 - https://divisare.com

Woningbouw Escherpark, Zurich, Zwitserland - E2A Architekten - http://www.beatbuehler.ch

Houtlofts, Amsterdam-Noord - ANA architecten - https://ana.nl

Houten gevel van BTR House, Brussel, België - DéDal architectes - https://dedalarchitectes.com, foto Stijn Bollaert

Materiaal, kleur en detaillering

Specifiek

- In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de begane grond gevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).
- Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving.
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.
- Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.

In dit geval:

- De entree naar het semi-openbare binnenterrein/de parkeerhof krijgt een zorgvuldige en herkenbare vormgeving zonder dat deze het gevelbeeld domineert.
- Hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.

De Welstandsnota Rotterdam is te downloaden op de site van de gemeente Rotterdam onder rubriek Beleid (https://www.rotterdam.nl/welstand). De toetsingscriteria voor gebiedstype 'Stedelijke groengebieden' zijn in bijlage opgenomen.

Woongebouw met gevel van hout
Kopenpenhagen - BIG architectuur - https://www.floornature.de/

Links: transparante gevel met hout, basisschool in Thun, CH
Lanzrein + Partner- https://www.baunetz.de/
Rechts: North Fork Bay Hous , Laurel, US - Resolution: 4 architecture
archdaily.com

Hoogwaardige detaillering balkons met hout en glas, woongebouw
Het Strandhuis, Centrumeiland Amsterdam - Buro Ruim

6.2 Buitenruimte

Welstandsnota Rotterdam

De Prins Hendrikweg en Prins Hendrikstraat zijn in de Welstandsnota Rotterdam als hoofdwegenstructuur aangeduid. Dat houdt in dat het Welstandsniveau 'Bijzonder' is voor bouwwerken die gerelateerd zijn aan de verkeersinfrastructuur. Daarom moeten ze aan de welstandscriteria getoetst worden en voldoen aan de eisen van het Handboek Rotterdamse Stijl.

Rotterdamse stijl

Voor rust, eenheid en herkenbaarheid in de buitenruimte is het Handboek Rotterdamse Stijl ontwikkeld. Daarnaast kiest de Rotterdamse Stijl voor duurzaam meubilair en duurzame bestrating met een hoogwaardige uitstraling. Het handboek biedt richtlijnen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte van de hele stad Rotterdam.

Park met extensief en intensief beheerd kruidenrijk grasland
OAK Bosrijk, FAAM Architects, https://www.faamarchitects.nl/

Representatieve parkentree met thematische accenten op pad en zitbank
Park de Twee Heuvels, Rotterdam

Parkpaden door weids park
Park Vogelzang, Veldhoven - https://omroepveldhoven.nl/

Landschappelijke en architectonische overgang privé - openbaar
Oostenrijk - Baugruppe B.R.O.T. - https://bigsee.eu/baugruppe-b-r-o-t/

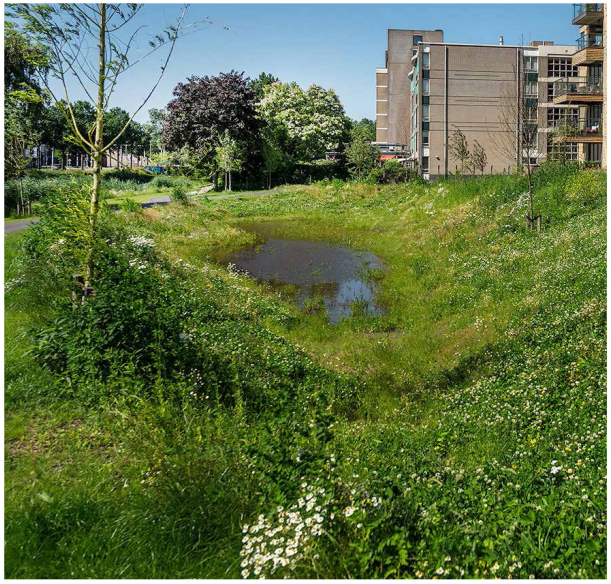
Glooiend landschap met extensief beheer minimaal 1 meter uit de paden, Kastrup Activity Landscape, Masu Planning - Foto: Kirstine Autzen

Landschappelijke en architectonische overgang privé - openbaar Westerdijkpark, Rotterdam

Speel- en ontmoetingsplek uit natuurlijke materialen Groene Kaap, Rotterdam - https://bureaumassa.nl/

Pluktuin als ontmoetingsplek

Wadi met speelaanleiding en kruidenrijke beplanting
https://www.michellehoutman.nl/



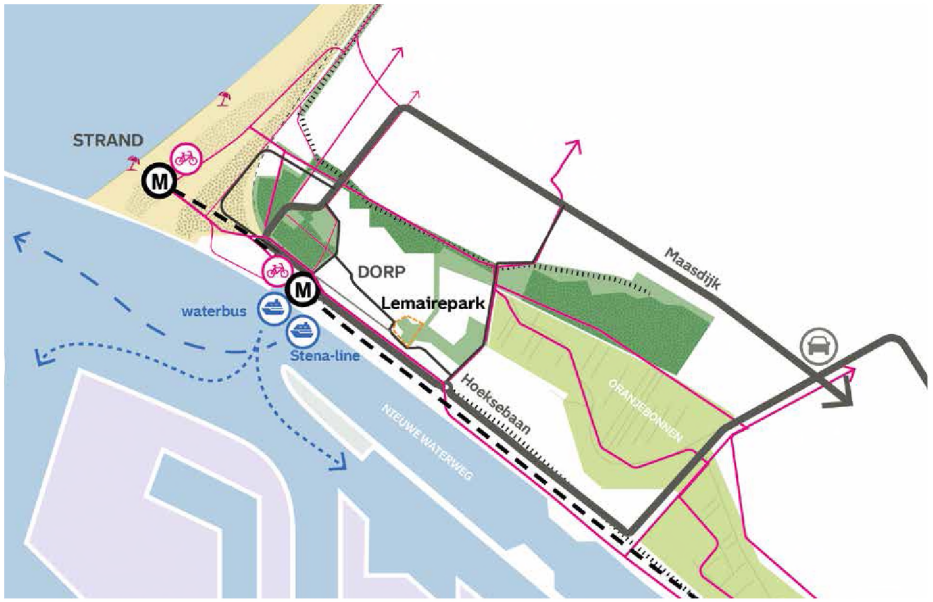
Wadi met kruidenrijke beplanting en bomen
Hogekwartier Veld 5, Amersfoort

Wadi met speelaanleiding en kruidenrijke beplanting tijdens regen
Karimunstraat, Rotterdam

Wadi met speelaanleiding en heesters tijdens regen
Karimunstraat, Rotterdam

7. Mobiliteit

7.1 Bereikbaarheid
7.2 Voetganger en fietser
7.3 Gemotoriseerd verkeer
7.4 Duurzame mobiliteit
7.5 Parkeernorm



Schema bereikbaarheid Hoek van Holland

Voetpad in het Lemairepark

Parkeerterrein bij de Houtmanflat

Hoekse Hillweg

Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, de energietransitie, kwaliteitvolle openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van de gemeente Rotterdam voor diverse gebruikers van de stad is steeds belangrijker. Dit betekent dat we de fietser, voetganger en het openbaar vervoer meer ruimte geven en minder ruimte wordt geboden aan het autoverkeer. Er wordt in Rotterdam en Hoek van Holland ingezet op nieuwe, schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

7.1 Bereikbaarheid

In de gemeente Rotterdam worden voetgangers en fietsers voorop geplaatst. De gemeente vindt het namelijk belangrijk om gezonde en actieve mobiliteit te stimuleren. Dit zorgt voor een goed bereikbare stad, maar levert ook minder geluidsoverlast en een schonere lucht op.

7.2 Voetganger en fietser

Het Lemairepark ligt aan de oostrand van Hoek van Holland. Voor iemand die goed ter been is, liggen het dorpscentrum en het metrostation op ongeveer 10 minuten lopen. Beide zijn daarnaast eenvoudig met de fiets bereikbaar. In het dorpscentrum zijn allerlei dagelijkse voorzieningen te vinden. Met de metro is een directe verbinding naar het centrum van Rotterdam, maar ook naar steden als Maassluis, Vlaardingen en Schiedam. Bij het metrostation vertrekt ook een bus richting Den Haag. Daardoor is deze plek ook aantrekkelijk voor mensen die in Hoek van Holland willen wonen maar in de regio werken. Door het parkeren bij de P+R gratis te maken voor OV-reizigers, wil de gemeente mensen stimuleren om te kiezen voor het openbaar vervoer of actieve en gezonde mobiliteit.

De fiets- en wandelstructuur richting het dorpscentrum is nu voldoende. Zeker in combinatie met de plannen om de Prins Hendrikstraat en het Brinkplein te verbeteren, zal deze structuur worden versterkt. Als op deze locatie meer ouderen komen wonen, dan moeten de routes beoordeeld worden op toegankelijkheid. Zijn er bijvoorbeeld voldoende bankjes en rustpunten onderweg? Bewoners van het woonzorgcomplex zullen hier vanwege hun beperking alleen gebruik van maken met begeleiding.

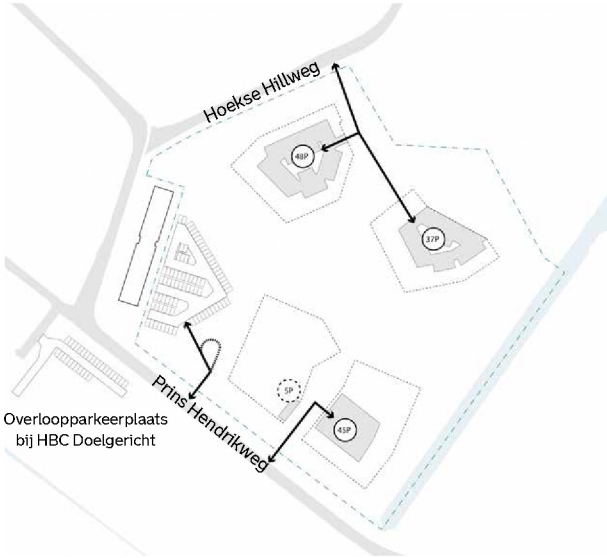
Bij ontwikkeling van de oostzijde van de Krimsloot is een brug gepland over de Krimsloot in de richting van de toekomstige woonwijk. Deze brug wordt een belangrijke schakel voor voetgangers en fietsers in de aantakking van het Lemairepark en het dorp op het recreatieve netwerk. De brug wordt binnen het project Lemairepark nog niet geplaatst. De inrichting van het Lemairepark dient een voorschot te nemen op deze potentiële ontwikkeling. Dit kan onder meer door uitnodigende zichten vanaf de Krimsloot te creëren, zodat bij de realisatie van de fiets- en voetgangersbrug een aantrekkelijke entree van het park ontstaat ter hoogte van de brug. Ook in de andere richting dient het samenspel van paden en beplanting een aanleiding te vormen tot het starten van een wandeling of fietstocht.

Richting de Maasdijk en Maassluis is momenteel geen fietsverbinding van hoge kwaliteit. Voor de lange termijn is het goed om te bekijken of dat wel mogelijk is. Door in de Lemairepark alvast een goede padenstructuur aan te leggen, kan daarop worden voorgesorteerd.

7.3 Gemotoriseerd verkeer

Het is bekend dat in Hoek van Holland de auto een belangrijk vervoersmiddel is. De auto zal als volgt worden gefaciliteerd in het project:
Richting de Kijkuythof en Hoekse Hillhof wordt een aansluiting gemaakt op de Hoekse Hillweg. Dit kruispunt komt na de bestaande langsparkeerplaatsen. De toegang tot de Prins Hendrikhof komt aan de Prins Hendrikweg. Er komt een oversteekplaats van de Lemairehof naar de openbare overloopparkeerplaats bij handboogvereniging HBC Doelgericht.

Momenteel worden door enkele bewoners beide kruisingen van de Houtmanstraat als onveilig ervaren. Omdat door deze ontwikkeling meer verkeer komt op deze kruisingen, is het goed om te bekijken of verbeteringen mogelijk zijn om deze kruisingen veiliger te maken. Zo is er nu geen ruimte om de auto op te stellen tussen het fietspad en de rijbaan. Dit moet verbeterd worden.



Ontsluiting en parkeren

7.4 Duurzame mobiliteit

Halverwege 2023 heeft ruim 5% van de Nederlandse personenauto's en lichte bedrijfswagens een (deels) elektrische aandrijving. De verwachting is dat dit toeneemt tot ongeveer een kwart in 2030, met als doelstelling uit het Klimaatakkoord vrijwel 100% in 2050. Nieuwbouwprojecten moeten zich voorbereiden op deze groei. De groei van het aantal elektrische auto's wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur, zowel in de openbare ruimte als bij parkeren op eigen terrein.

De meeste parkeerplaatsen die worden gerealiseerd in dit project komen in semipublieke ruimtes. De volgende ontwerpadviezen gelden bij het plaatsen van de laadpalen:

- Ontwerp stoepen achter parkeerplaatsen voor laadpunten van minimaal 1,5 meter breed, zodat de stoep ook na plaatsing van een laadpaal nog goed toegankelijk is.
- Er is ten minste 60 centimeter vrije ruimte achter het parkeervak nodig voor de plaatsing van een laadpaal.
- Plaats laadpalen bij voorkeur niet voor voorgevels van woningen of raampartijen.
- Houd rekening met de invloedsfeer van boomwortels bij het inpassen van parkeervakken voor laden.
- Clustering op een centrale plek zoals een parkeerkoffer/plein biedt meer laadzekerheid en comfort voor de elektrische rijder.
- Wijs parkeervakken niet toe aan specifieke woningen, zo hoeven niet alle vakken laadpunt-ready ontworpen te worden, maar kunnen meerdere gebruikers één laadpunt delen.
- Realiseer een netaansluiting waarmee ten minste 25% van de parkeervakken gelijktijdig van 3,5 kW kan worden voorzien, naast andere hierop aangesloten energiedragers. Door deze eis alvast mee te nemen in bouwprojecten, wordt voorkomen dat bewoners op een later moment voor hoge kosten en overlast komen te staan.
- Zorg dat de parkeervoorzieningen (constructief) zijn voorbereid op laadinfrastructuur. Reserveer daarom ruimte in de installatieruimte voor een installatie en transformator die 100% van de parkeervakken gelijktijdig kan voorzien van tenminste 2,9 kW, naast andere hierop aangesloten energievragers.
- Voor het te bouwen zorgcomplex moet rekening gehouden worden met genoeg oplaadpunten voor het elektrisch vervoer van personeel en bezoekers.
- Er dient ook rekening te worden gehouden met het toenemend aantal elektrische fietsen.

Als parkeerplekken worden verkocht aan bewoners dan is het de wens om de parkeerplekken te maken voor laadinfra, zodat een bewoner slechts een beperkte investeringen moet doen om te kunnen laden op zijn of haar parkeerplek.

7.5 Parkeernorm

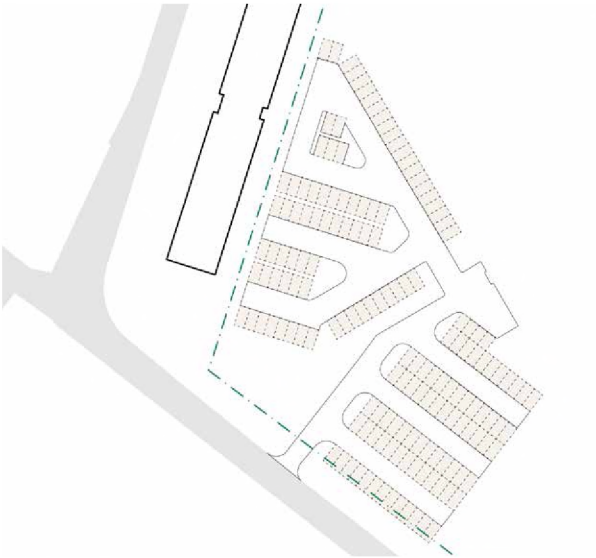
De woningen en maatschappelijke voorzieningen die gebouwd worden, hebben ieder een eigen parkeernorm. Voor de geldende parkeernormering wordt verwezen naar de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Voor alle woningen en functies worden de reguliere parkeernormering toegepast, met uitzondering van de zorgwoningen. Voor dit programma wordt een lagere norm toegepast omdat uit de praktijk blijkt dat het autogebruik en -bezit lager is dan de norm voorschrijft. De parkeereis voor deze zorgwoningen wordt beschreven onder het kopje 'Lemairehof'.

De parkeervoorzieningen voor de woningen worden allemaal op eigen terrein opgelost. Elke woonhof krijgt een eigen parkeervoorziening. De verschijningsvorm is uitgewerkt in hoofdstuk 11: Ontwikkelprincipes deelgebieden.

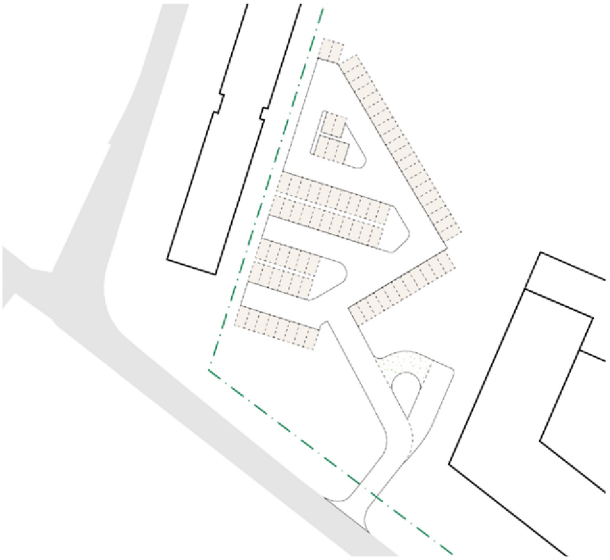
Lemairehof

Voor het programma van het Lemairehof wordt de reguliere parkeernorm toegepast, met uitzondering van de 78 zorgeenheden. De aanleiding daarvan is de discrepantie tussen de "Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' en de praktijkervaring van de huidige zorgwoningen op de Bertus Bliek-locatie. De beleidsregeling schrijft een parkeernorm van 0,5 per zorgeenheid voor, wat zou leiden tot een parkeereis van 39 parkeerplaatsen. Uit tellingen op de huidige Bertus Bliek-locatie blijkt dat er maximaal 15 parkeerplaatsen nodig zijn op 48 zorgeenheden voor zowel bezoekers als personeel wat gelijktijdig aanwezig is. Door deze praktijkervaring te situeren op het toekomstige Lemairehof zijn er op 78 zorgeenheden 24 parkeerplaatsen nodig voor zowel bezoekers, bewoners en medewerkers. Dit is een verlaging van 15 parkeerplaatsen ten opzichte van de voorgestelde norm, maar wat gerechtvaardigd wordt met de praktijksituatie.

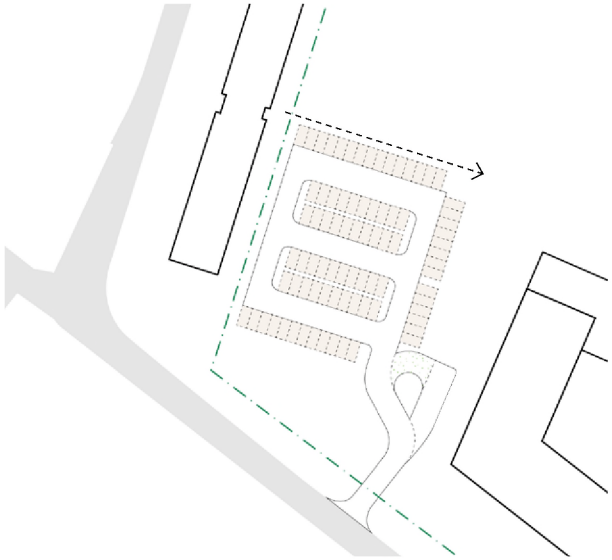
Van deze 24 parkeerplaatsen komen 5 plaatsen op eigen terrein van het Lemairehof. Dit is vanuit de bedrijfsvoering van Humanitas wenselijk voor de avond- en nachtdiensten. De overige parkeerbehoefte voor de Lemairehof bestaat uit plekken voor de bewoners van de aanleunwoningen, bezoekers, mantelzorgers en verzorgenden. De gemeente wenst slim gebruik te maken van de parkeergelegenheid in de omgeving, zonder dat er op bestaande plekken overlast ontstaat. Bij de Houtmanflat liggen nu twee parkeerterreinen waarvan de westelijke in eigendom is van WVH en de oostelijke van de gemeente. Het oostelijke terrein verdwijnt door de bouw van de nieuwe Lemairehof. Na parkeertellingen en gesprekken met de flatcommissie is gebleken dat er restcapaciteit is op het parkeerterrein van WVH. Deze kan worden ingezet voor de nieuwe bewoners van de Lemairehof. WVH is gevraagd om te beslissen om het parkeerterrein anders en beter in te richten. Het is nog niet bekend of WVH dit ook zal uitvoeren. Als het terrein compacter wordt, kan er een extra stuk park worden gemaakt. Daarnaast is er ook nog een openbaar parkeerterrein aan de overkant van de Prins Hendrikweg, gelegen bij HBC Doelgericht. Dit kan als overloopterrein worden gebruikt.



Huidig parkeerterrein Houtmanflat



Parkeerterrein met aangepaste inrit en voorrijruimte voor zorgcomplex



Ambitie: compact parkeerterrein en direct pad nar het park vanuit de Houtmanflat

8. Ecologie en natuur-inclusief bouwen

8.1 Verbonden met groene omgeving
8.2 Natuurinclusieve gebouwen en buitenruimte
8.3 Vastgestelde beschermde soorten
8.4 Gidssoorten
8.5 Algemene uitgangspunten bouwblokken
8.6 Uitgangspunten deelgebieden
8.7 Parkinrichting
8.8 Gidssoorten park

Atalanta

8.1 Verbonden met groene omgeving

Het Lemairepark heeft de potentie om een schakel te worden die groene gebieden in Hoek van Holland verbindt. Het Lemairepark is geen ecologisch kerngebied binnen de wijken van Hoek van Holland maar sluit wel aan op belangrijke ecologische structuren, bijvoorbeeld de groene verbinding via de Hoekse Hillweg en Prins Hendrikweg en de groenblauwe verbinding van de Krimsloot die uitkomt op het Nieuwlandsepark, dat zowel onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland als het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Deze wil de gemeente versterken. Uitwisseling tussen deze groene gebieden versterkt de biodiversiteit. De ambitie is dat het Lemairepark een bijdrage levert aan de biodiversiteit in de grotere ecologische structuur van de Krimsloot en het Nieuwlandsepark.

8.2 Natuurinclusieve gebouwen en buitenruimte

De Gemeente Rotterdam werkt continu aan het aantrekkelijker, groener en gezonder maken van de gemeente. Biodiversiteit is van groot belang voor een leefbaar dorp. De gebouwde omgeving biedt steeds meer plek aan bijzondere dieren en planten die zich niet of veel minder thuis voelen in het buitengebied of juist van oorsprong niet in het stedelijk gebied voorkomen. Een goed functionerende en aantrekkelijke openbare ruimte is een van de belangrijkste voorwaarden voor fijn wonen, werken en leven. De kwaliteit van de openbare ruimte in zowel oppervlakte als verschijningsvorm is bepalend voor de bijdrage die deze kan leveren aan de biodiversiteit. Ook gebouwen bieden veel kansen om de biodiversiteit te versterken. De gemeente wil de biodiversiteit binnen haar grondgebied niet alleen behouden, maar juist ook bevorderen. Ze stimuleert daarom natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat er op zo'n manier wordt gebouwd dat de natuur er baat bij heeft. Het project Lemairepark biedt een grote kans om de biodiversiteit een impuls te geven, temeer omdat er zowel nieuwbouw als herinrichting van de buitenruimte plaatsvindt. De nieuwe gebouwen en buitenruimte worden op elkaar afgestemd en versterken elkaar daardoor.

Per gebouw is er steeds een eigen ontwerpopgave. Bij het ontwerpen moet een ecoloog van de gemeente betrokken worden. Voor de beschreven gidssoorten dienen de habitat randvoorwaarden meegenomen te worden in het ontwerpproces.

8.3 Vastgestelde beschermde soorten

In januari 2021 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit zijn mogelijkheden voor vleermuisverblijfplaatsen in holtebomen en in de aanwezige flat waargenomen, alsook mogelijkheden voor essentieel leefgebied voor de huismus nabij de Griffioenstraat. Voor deze beschermde diersoorten is in 2022 nader onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten daarvan samengevat.

Vleermuizen
Binnen het plangebied is een essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis aangetroffen (onderstaande figuur, geel gearceerd). Dit foerageergebied wordt als essentieel aangemerkt, omdat er geen vergelijkbare alternatieve foerageergebieden aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. Bij het onderzoek zijn in het plangebied geen paar- en kraamverblijfplaatsen aangetroffen. Buiten het plangebied zijn wel paar- en zomerverblijfplaatsen waargenomen van de gewone en ruige dwergvleermuis. Er wordt vanuit gegaan dat de zomer- en paarverblijfplaatsen ook als winterverblijfplaats kunnen dienen. Tijdens het onderzoek zijn geen essentiële vliegroutes waargenomen.

De twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in de Houtmanflat kunnen aangetast worden door de toename van verlichting tijdens werkzaamheden. Het essentieel foerageergebied kan aangetast worden door het rooien van groen en de toename van verlichting tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie. Om overtreding op de Wet natuurbescherming te voorkomen zijn de bouwvelden anders gepositioneerd, waardoor het groen van het essentiële foerageergebied behouden kan blijven. Daarbij wordt rekening gehouden met het plaatsen van verlichting en zal de groenstrook niet extra worden aangelicht. Ook wordt door middel van een mantelzoom vegetatie en wadi's nieuw foerageergebied gecreëerd. Er is daarom geen sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Indien de plannen wijzigen en groen wordt gerooid van het essentieel foerageergebied zal een ecoloog moeten beoordelen of er sprake is van overtreding op de Wet natuurbescherming en is het aanvragen van een ontheffing mogelijk noodzakelijk.

Vogels
Tijdens het nader onderzoek zijn geen nestplaatsen van huismussen of een essentieel functioneel leefgebied van huismussen gevonden in het plangebied. Het uitvoeren van de werkzaamheden leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming als het gaat om de huismus. Buiten het plangebied zijn huismussen waargenomen in de wijk ten noorden van het Lemairepark, hier zijn zowel nesten en functioneel leefgebied aanwezig.

Zorgplicht

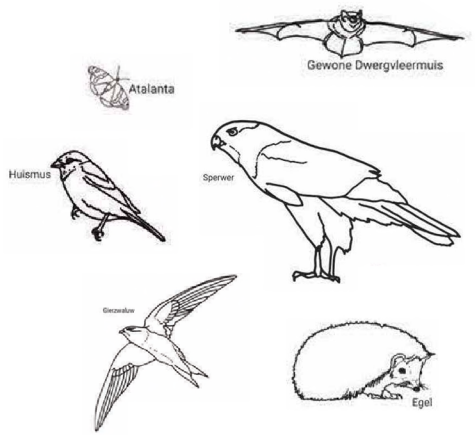
In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen (zie Bijlage 1). Uit de zorgplicht volgt dat nadelige gevolgen voor fauna of flora voorkomen worden of dat noodzakelijke maatregelen getroffen worden. In het plangebied komen algemene grondgebonden zoogdieren en algemene broedvogels voor waarmee in de uitvoering van het project rekening moet worden gehouden.

Kaart uit 'Nader onderzoek vleermuizen en huismus', van Habitus in december 2022

8.4 Gidssoorten

De Gemeente Rotterdam werkt aan het vergroten van de biodiversiteit door de gemeente in te delen in kernbiotopen. Dit zijn gebieden die een bepaald ecologisch karakter hebben. Per kernbiotoop zijn drie gidssoorten aangewezen. Wanneer voor deze soorten alle levensbehoeften aanwezig zijn, dan zorgt dit ervoor dat ook aan de levensbehoeften van een groot aantal andere soorten wordt voldaan. De levensbehoeften worden altijd uitgedrukt in de 4V's: Verblijfplaats, Veiligheid, Voedsel en Verbinding. Het Lemairepark bevindt zich in kernbiotoop 'wijken na 1970'. Dit houdt in dat het gebied is aangewezen voor de volgende gidssoorten: sperwer, atalanta en gewone dwergvleermuis. Aanvullend zijn op deze specifieke locatie de huismus en gierzwaluw ook geschikt als gidssoorten.

Naast deze soorten komen uit omliggende grensgebieden migrerende soorten naar en door het Lemairepark. In de buurt naast het park zijn (veel) huismussen, egels en gierzwaluwen aanwezig. Het plangebied biedt kansen om ook voor deze soorten het leefgebied uit te breiden.



8.5 Algemene uitgangspunten bouwblokken

In deze paragraaf worden de ecologische uitgangspunten uitgeschreven voor de bouwblokken. Allereerst algemeen, daarna specifiek voor de Hoekse Hillhof en Kijkuythof en vervolgens voor de Lemairehof en Prins Hendrikhof. De gidssoorten per woonhof zijn bepaald op basis van de locatie specifieke landschapskenmerken zoals bijvoorbeeld het aangrenzende foerageergebied van de gewone dwergvleermuis waar het Kijkuythof naast ligt.

Binnentuinen en erfafscheiding

Om het groen verder te versterken, biedt een haag als erfafscheiding uitkomst. Deze kan bij oplevering al aangeplant zijn. Bij voorkeur is de haag afgestemd op de doelsoorten. Daarnaast moet worden ingezet op een natuurvriendelijke inrichting van de privétuinen en het zoveel mogelijk groen invullen van de ruimte, zowel in privétuinen als de openbare ruimte. Uitgangspunt hierbij is het 'ja, tenzij-principe'. Dit betekent dat het maaiveld groen moet zijn, tenzij dat in verband met het gebruik ervan niet mogelijk is.

Groene gevels en daken

Binnen het ontwerp van de nieuwbouw zijn groene gevels en daken een goede mogelijkheid voor het maken van kwalitatieve overgangen naar de omliggende buitenruimtes. Groene gevels en daken kunnen biodiversiteit stimuleren door rekening te houden met gebiedseigen dier- en plantensoorten. Hiervoor zijn aanvullende factsheets opgenomen in de bijlagen.

Algemene randvoorwaarden

- Alle platte daken van gebouwen, gebouwdelen of parkeerdekken dienen een ecologische functie te hebben, zoals een bruin of groen dak.
- Op ieder dak dient ten minste één soort verblijfplaats voor insecten te komen. Dit kan bijvoorbeeld een insectenhotel, dood hout of stenenhoop zijn.
- Er dienen op de daken rustige plekken ingericht te worden waar dieren kunnen verblijven zonder grote verstoring door de aanwezigheid van mensen.
- In ieder bouwblok en in het park dient beplanting aanwezig te zijn die afgestemd is op de gidssoorten en die daarnaast samen door de diversiteit aan bloeiperiodes bijna het gehele jaar door nectar geeft.
- De beplanting moet bij voorkeur inheems en anders streekeigen zijn, zodat deze wat betreft voedselvoorziening aansluit bij de diersoorten die aanwezig zijn in het Lemairepark en de omgeving.
- In gevels lager dan 9 meter dient nestgelegenheid aanwezig te zijn voor tenminste de huismus en algemene broedvogels, zoals koolmees en pimpelmees.

Natuur inclusief bouwen (bodem - gevel - dak) voor de gidssoorten

8.6 Uitgangspunten deelgebieden

Randvoorwaarden Hoekse Hillhof en Kijkuythof

Huismus

Om leefgebied voor de huismus te realiseren, dienen onderstaande maatregelen te worden genomen:

- In de muren of daken van de nieuwbouwwoningen moeten verblijfsvoorzieningen voor de huismus worden voorzien. De verblijfsvoorzieningen voor de huismus moeten worden ingepast in de noordelijke, oostelijke en westelijke gevel. Bij voorkeur grenzend aan de binnentuinen (of waar functioneel groen binnen 50 meter is).
- Verblijfsvoorzieningen worden geplaatst tussen 3 en 15 meter hoogte.
- Minimaal 25 procent van de huizen is geschikt voor de huismus.
- Er zijn minstens zes neststenen bij elkaar of de huizen voorzien op een andere manier in geschikte nestelplekken.
- Om veilige plekken te maken, moeten enkele grotere (2 meter hoog) dichte (stekelige) heesters of meerstammige bomen worden geplant.
- Binnen 50 meter van de aan te leggen nestgelegenheid dient minimaal 20 m^2 wintergroen aanwezig te zijn.
- Bij de groeninrichting dienen er planten te worden aangeplant die aantrekkelijk zijn voor insecten. Ook dient een grote diversiteit aan zaad- of besdragende plantensoorten te worden geplant. Daarbij worden de volgende soorten geadviseerd: sporkehout, wegedoorn, klimop, grote kattenstaart, struikhei, hulst en vlinderstruik.

Gewone dwergvleermuis

- Er dienen verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen te worden mee ontworpen in de nieuwbouwwoningen. Bij voorkeur in de vorm van een geschikte spouwmuur met 2,5 tot 3 centimeter brede vrije ruimte en te bereiken via grotere open stootvoegen van circa 2 centimeter breed.
- Tussen 3 en 20 meter hoogte dienen diverse vleermuisverblijven te worden gemaakt voor zomer-, paar-, winter- en kraamverblijffuncties.
- Minimaal 50 procent van de gevels van de nieuwbouw is geschikt voor de gewone dwergvleermuis.
- De verblijfsvoorzieningen in de gevels dienen in alle windrichtingen te worden geplaatst.
- De invliegopening van verblijfplaatsen moeten donker zijn. Gevels mogen dus niet worden aangelicht en strooilicht dient te worden vermeden.
- Verblijfplaatsen onder de inbouwvoorziening moeten een vrije valruimte van circa 2 meter hebben.

Randvoorwaarden Lemairehof en Prins Hendrikhof

Gewone dwergvleermuis

- Er dienen verblijfsvoorzieningen voor vleermuizen te worden mee ontworpen in de nieuwbouwwoningen. Bij voorkeur in de vorm van een geschikte spouwmuur met 2,5 tot 3 centimeter brede vrije ruimte en te bereiken via grotere open stootvoegen van circa 2 centimeter breed.
- Mogelijke alternatieven in het ontwerp zijn: geschikte gevelbetimmering, boeiboorden en sierlijsten of eventueel inmetselbare vleermuiskasten.
- Tussen 3 en 20 meter hoogte dienen diverse vleermuisverblijven te worden gemaakt voor zomer-, paar-, winter- en kraamverblijffuncties.
- Minimaal 50 procent van de gevels van de nieuwbouw is geschikt voor de gewone dwergvleermuis.
- De verblijfsvoorzieningen in de gevels dienen in alle windrichtingen te worden geplaatst.
- De invliegopening van verblijfplaatsen moeten donker zijn. Gevels mogen dus niet worden aangelicht en strooilicht dient te worden vermeden.
- Verblijfplaatsen moeten onder de inbouwvoorziening een vrije valruimte van circa 2 meter hebben.

Gierzwaluw

- Er dienen neststenen of nestgelegenheden te worden meegenomen in het ontwerp.
- In het ontwerp moeten toegangen voor de gierzwaluw worden ingepast, zoals een spleet tussen de dakgoot en de muur waardoor de gierzwaluw in de holte van de dakgoot kan nestelen.
- De nestgelegenheid dient aan de buitenzijde van het bouwblok te worden aangebracht (niet grenzend aan de binnentuin).
- Er moeten minimaal 4 groepen van 5 nestkasten worden gerealiseerd.
- De nestplekken worden op minimaal 6 meter hoogte gerealiseerd. De groepen zijn daarbij op verschillende hoogtes ingepast.
- De verblijfsvoorzieningen aan de gevels dienen in de noord- of oostgevel te worden geplaatst.
- Roofdieren mogen niet via randen bij de nestkast kunnen komen.
- Verblijfplaatsen moeten onder de inbouwvoorziening een vrije valruimte van circa 3 meter hebben.

8.7 Parkinrichting

Het parkontwerp wordt uitgewerkt in lijn met de ecologische ambities in dit Projectambitiedocument. Door de buitenruimte gericht op het vergroten van biodiversiteit in te richten, wordt een duurzame vorm van groen geborgd. Het is van belang om bij het parkontwerp een ecoloog te betrekken, met name bij het bepalen van de groenstructuur, de verlichting en de inrichting van habitats voor dieren. Zie hoofdstuk 4: Buitenruimte voor een gedetailleerde uitwerking van het park.

Verlichting

In het gehele projectgebied dient aandacht te zijn voor het voorkomen van verstoring door verlichting. Verlichting verstoort dieren die in de schemering en nacht gebruik maken van het park.

Uit het ecologisch nader onderzoek naar vleermuizen is naar voren gekomen dat er een essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis is. Onderstaande maatregelen gelden in en om dit gebied:

- Tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie mag de verlichting richting het aanwezig essentieel foerageergebied van vleermuizen niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie.
- Voor de gevels geldt het uitgangspunt dat deze niet worden aangelicht of verlicht. Als dit toch noodzakelijk is, geldt in elk geval een maximum van 2 lux.
- De uitstraling van licht richting het water van de Krimsloot dient zo veel mogelijk te worden beperkt en tegengehouden. Dit kan bijvoorbeeld door strategisch beplanting in te passen. In geen geval wordt de toekomstige brug over de Krimsloot aangelicht of verlicht.
- Ook in het park moet verlichting worden vermeden. Uitgangspunt is dan ook om geen verlichting toe te passen langs de paden tenzij dit sociaal echt noodzakelijk wordt gevonden.
- Nieuw aan te leggen groen blijft onverlicht.
- Wanneer er verlichting wordt aangebracht, mag deze niet worden gericht op boom- en waterstructuren.
- Eventuele verlichting dient laag te worden gehouden en het horizontaal uitschijnen van licht moet daarbij worden vermeden.

Als verlichting vanuit sociale veiligheid noodzakelijk blijkt, kan verlichting bijvoorbeeld als dimverlichting aangebracht worden op lage lichtmasten, waarbij deze ingesteld wordt op dimmen in de nachtelijke uren. Daarnaast kunnen in de led-armaturen afschermende kappen (toepassing back-light) worden gebruikt om lichtbundels alleen te richten op de plekken die verlicht moeten worden en zo de uitstraling te beperken.

Beplanting

- De inrichting van het groen moet een duurzaam karakter hebben. Er wordt gekozen voor soorten die lang meegaan en die kunnen overleven in een veranderd klimaat.
- De huidige beplanting moet zoveel mogelijk behouden blijven. Het groen, onderdeel van het essentieel foerageergebied van vleermuizen, dient volledig behouden (en onverlicht) te blijven om overtreding op de Wet natuurbescherming te voorkomen.
- De groeilocaties van bomen dienen ingericht te worden, zodat de boom groot en oud kan worden. Grote bomen zorgen voor verkoeling, nemen CO_2 en fijnstof op en bevorderen de biodiversiteit beter dan kleinere bomen.
- Wanneer er wordt ingezaaid dienen zaadmengsels te worden aangeschaft bij Stichting Landschapsonderhoud Rotterdam (SLR). Dit zijn zaadmengsels die in Rotterdam zelf zijn geoogst en daarmee gebiedseigen zijn.
- Bij het planten van nieuwe bomen en struiken dient rekening te worden gehouden met een kwalitatief goede en ruime standplaats en een goede bodemstructuur. Dit houdt in: een minimaal 60 centimeter dikke laag vruchtbare grond (minimaal 6 procent organische stof). De grond moet daarbij een open structuur hebben. Er dient daarom rekening gehouden te worden met de werkvolgorde, zodat bouwverkeer en werkzaamheden de grond (ook de onderlaag) niet verdichten.
- Beplanting moet worden afgestemd op de gidssoorten die zijn aangewezen per bouwblok.
- Er moet gekozen worden voor een grote variatie aan plantensoorten die elk seizoen bloeiende planten heeft. Deze dienen daarbij inheems of anders streekeigen te zijn en bij voorkeur bloemen, zaden of bessen te dragen.

Wadi's

Ecologisch gezien hebben wadi's tot doel beschutting te bieden aan zoogdieren die op de grond leven. Verder moeten de planten in de wadi's van het vroege voorjaar tot het late najaar voedsel leveren aan insecten en vogels.

Oever Krimsloot

De oever van de Krimsloot biedt verschillende mogelijkheden om deze meer natuurinclusief te maken. Dit moet verder worden uitgewerkt in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland en in afstemming op de aangetroffen bodemverontreiniging. Hieronder staan enkele mogelijkheden.

- Op plekken waar een *natuurvriendelijke oever* of een variant daarop kan worden aangelegd, biedt dit de mogelijkheid om een zachte overgang tussen het land en het water te creëren.
- Het *opvullen van de huidige damwanden* biedt mogelijkheden voor vissen om in te schuilen of voedsel te zoeken.
- *Kruidenrijk grasland* op de kade zorgt dat er minder lichtuitstraling op de Krimsloot is. Daarnaast biedt het een biotoop voor insecten en beschutting voor zoogdieren die op de grond leven.

Mantel-zoomvegetatie

Het Lemairepark is grotendeels al omringd met grotere bomen. De rand van het foerageergebied van de dwergvleermuizen bestaat uit een mantel-zoomvegetatie met inheemse beplanting waarbij de overgang kruidenrijk – heester – bomen goed te zien is. Deze rand kan nog verder worden versterkt door deze over de gehele rand van het Lemairepark uit te breiden. Het is de verwachting dat daarmee het foerageergebied voor vleermuizen wordt uitgebreid. Ook biedt het verloop aan vegetatie de benodigde schuilmogelijkheden voor kleine zoogdieren, schuil- en broedplaatsen en voedsel voor vogelsoorten en nectar- en waardplanten voor vlinders. Het is daarmee van zeer grote waarde voor de biodiversiteit. De onderstaande uitgangspunten gelden bij de uitbreiding van de mantel-zoomvegetatie:

- Maximaal gebruik van inheemse soorten.
- Gebruik van doorn-, bes- en nootdragende heesters.
- Een ruime variatie aan heesterbeplantingen, zowel solitair als in groepen.
- Planten van kruidenvegetatie met een groot aandeel aan nectarrijke planten.
- Met inhammen in het groen kunnen ook doorsteekpaden worden gemaakt. Daardoor ontstaat een overgang tussen dichtere en minder dichte vegetatie.
- Door in de randen inhammen te maken, wordt ook luwte gecreëerd. Deze biedt extra warmte en beschutting, wat aantrekkelijk is voor onder andere vlinders. In een lage, weinig productieve vegetatie met ligging op het zuiden is er daar namelijk een voor dagvlinders benodigd warm microklimaat te vinden.
- Het is belangrijk de zoom met ruigtekruiden (en dus nectar) in stand te houden door periodiek en gefaseerd te maaien.
- In deze zone kunnen ook de voor insecten benodigde takkenrillen worden geplaatst.

8.8 Gidssoorten park

Vleermuizen

De vleermuisverblijfplaatsen in de omliggende wijken kunnen worden verbonden met het nieuwe park en de groenblauwe verbindingen in de buurt. Hierbij zijn ten minste de volgende maatregelen van belang:

- Een aaneengesloten bomenrij waarbij de kronen elkaar raken. Dit houdt in dat over het algemeen een afstand van circa 15 meter van stam tot stam wordt aangehouden. Dit hoeft geen strakke lijn te zijn.
- Verlichting moet vleermuisvriendelijk zijn, voor zover dit nog niet het geval is. Meer randvoorwaarden hiervoor worden omschreven in paragraaf 8.7: Parkinrichting.
- Gelaagdheid in de bomenrij is belangrijk, zoals inheemse meerstammige heesters/hagen en/of lager ecologisch interessant groen als kruiden- en bloemrijke bermen.
- Bij kruispunten of andere knelpunten moeten bomen zo geplaatst worden dat 'stepping stones' ontstaan zodat vogels en vleermuizen de afstand zo goed mogelijk kunnen overbruggen (zogenaamde hop-overs).
- Tijdens werkzaamheden en in de nieuwe situatie moet verstoring van de verblijfplaatsen buiten het plangebied door eventuele verlichting en/of trillingen zoveel mogelijk vermeden worden.

Atalanta (park en gebouwen)

Om leefgebied voor atalanta's te realiseren moeten de volgende maatregelen worden genomen:

- Gefaseerd maaibeleid in de nieuwe situatie.
- 12 locaties met houtstapels, takkenrillen, vlinderkasten of bebouwing/bomen met spleten en kieren. Een aantal van deze locaties wordt ingepast in de bouwblokken. De verdeling is uitgewerkt in hoofdstuk 11: Ontwikkelprincipes deelgebieden. De verdeling is als volgt: Lemairehof 3, Prins Hendrikhof 3, Kijkuythof 3, Hoekse Hillhof 1 en 2 in de openbare ruimte van het park.
- Een verbinding van aaneengesloten struweel en bosplantsoenranden, gecombineerd met kruidenrijk grasland (minimaal 5 meter breed).
- Het leefgebied moet aansluiten op de groenstructuren in de omgeving.
- In het plangebied is een gelijkmatige spreiding van kruidenrijk grasland, struweel, houtwallen en bosplantsoenranden belangrijk.
- In het gebied moeten 10 fruitbomen worden geplant. De verdeling is uitgewerkt in hoofdstuk 11: Ontwikkelprincipes deelgebieden. De verdeling is als volgt: Lemairehof 3, Prins Hendrikhof 1, Kijkuythof 3, Hoekse Hillhof 1 en 2 in de openbare ruimte van het park.

Sperwer (randen van het park)

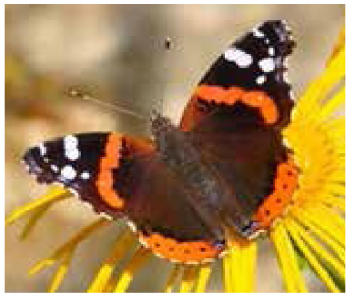
Om leefgebied voor sperwers te realiseren moeten de volgende maatregelen worden genomen:

- Een mantel-zoomvegetatie zoals verder uitgewerkt op vorige bladzijde.
- Het huidige bosplantsoen kan mogelijk rondom de nieuwbouw verder worden uitgebreid, waarbij een strook van minimaal 10 meter breed moet worden aangehouden. Op plekken waar de strook nu minder dan 10 meter breed is, kan deze worden uitgebreid.
- Er moet zoveel mogelijk aaneengesloten bosplantsoen worden gecreëerd. Voor zover mogelijk is, wordt het bosplantsoen niet doorkruist door paden zodat rustige plekken zonder verstoring ontstaan.
- De huidige bomen en bosplantsoen blijven behouden zodat in de nieuwe situatie al volwassen bomen aanwezig zijn.

Egel (park)

Om leefgebied voor egels te realiseren moeten de volgende maatregelen worden genomen:

- In de Krimsloot moeten fauna-uittreedplaatsen gemaakt worden, geschikt voor onder andere de egel. Fauna-uittreedplaatsen geven dieren de mogelijkheid uit het water te klimmen.
- Om verblijfplaatsen voor de egel te creëren is het belangrijk het bladafval in de herfst in de groenvakken te laten liggen of hopen bladafval neer te leggen.
- Wadi's worden ingezaaid met kruidenrijk grasland of ingeplant met vaste planten als schuilgelegenheid en verbinding.
- De groenstructuren als wadi's, plantvakken, heggen of lage dichte beplanting zijn zo geplaatst dat de egel het gebied kan doorkruisen zonder uit de dekking te hoeven (of waar het nodig is maximaal 10 meter moet overbruggen).



9. Duurzaamheid

9.1 Energietransitie
9.2 Circulair bouwen
9.3 Klimaatbestendige stad
9.4 Gezonde leefomgeving
9.5 Inrichting en gebruik van daken

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid van Hoek van Holland, nu en in de toekomst. Voor het Lemairepark is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

De Gemeente Rotterdam draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Parijs en de landelijke reductienorm CO_2 uitstoot van 55% in 2030. Daarvoor zetten we in op minimaal 25% CO_2-reductie in 2025, gemeten ten opzichte van 1990. De bouwsector heeft een grote impact op de totale uitstoot van CO_2. Het project Lemairepark heeft de ambitie om bij te dragen bij deze doelstelling en Paris Proof te ontwikkelen.

Uniek aan deze ontwikkeling is het wonen in een park. Daarbij is groen de basis voor een gezond woon- en leefklimaat. Aansluiten op de belangrijke groenstructuren van Hoek van Holland en de kwaliteiten van deze biotopen doorzetten in het te ontwikkelen park is daarom een belangrijk uitgangspunt. Het Lemairepark wordt een gebied waar iedereen toekomstbestendig kan wonen en recreëren.

9.1 Energietransitie

In 2050 heeft Hoek van Holland een klimaatneutraal energiesysteem. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. Hoek van Holland wordt aardgasvrij. Dit kan met behulp van duurzame, collectieve bronnen. Het doel is innovatieve, technische oplossingen te vinden die ook bijdragen aan het beeld en de beleving van de architectuur en het landschap.

De ambitie is om te sturen op een zo duurzaam mogelijk totaalconcept voor warmte en koude opslag. Uitgangspunt is een collectieve oplossing per bouwblok of meerdere bouwblokken in plaats van individuele oplossingen per woning. De ambitie is om de woningen zo energiezuinig (nul-op-de-meter) mogelijk te realiseren, wat bij draagt aan een toekomstbestendige leefomgeving.

Energieopwekking

Duurzame energieopwekking is een belangrijk onderdeel van de energietransitie. De nieuwbouw in Lemairepark krijgt voorzieningen om hernieuwbare energie op te wekken, welke gekoppeld zijn aan de gebouwen (dak en gevel) .

Energiezuinig

We zetten in op een duurzaam energiesysteem voor zowel warmte, koude en elektriciteit. De gebouwen worden zo ontworpen dat de hoeveelheid energie die nodig is voor verwarming en/of koeling van de gebouwen zo klein mogelijk is. Waarbij de ambitie is om nul-op-de-meter-woningen te ontwikkelen. Er zal extra aandacht zijn voor de (maandelijkse) betaalbaarheid van energie. We dagen de ontwikkelaar uit om eerst passieve ontwerpoplossingen in te zetten om de energievraag van het complex te beperken.

Koelen

De behoefte om de gebouwen te koelen wordt bepaald door ze doelgericht te ontwerpen. De benodigde energie wordt op duurzame wijze opgewekt.

Duurzame mobiliteit

Voor mobiliteit betreft de energietransitie met name groei van nulemissiemobiliteit en het afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Er worden voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen en auto's gerealiseerd, zodat ook toekomstige mobiliteit wordt gestimuleerd. Alle parkeervoorzieningen worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur. 20 procent van alle parkeerplaatsen kan gelijktijdig laden. Verdere uitwerking voor het thema mobiliteit is te vinden in hoofdstuk 7.

9.2 Circulair bouwen

De milieuimpact van bouwmaterialen in zowel de bebouwde omgeving als de openbare ruimte is groot. Deze impact kan worden verlaagd door circulair te bouwen. Dit wordt nagestreefd met het programma Rotterdam Circulair. Dit gebeurt door:

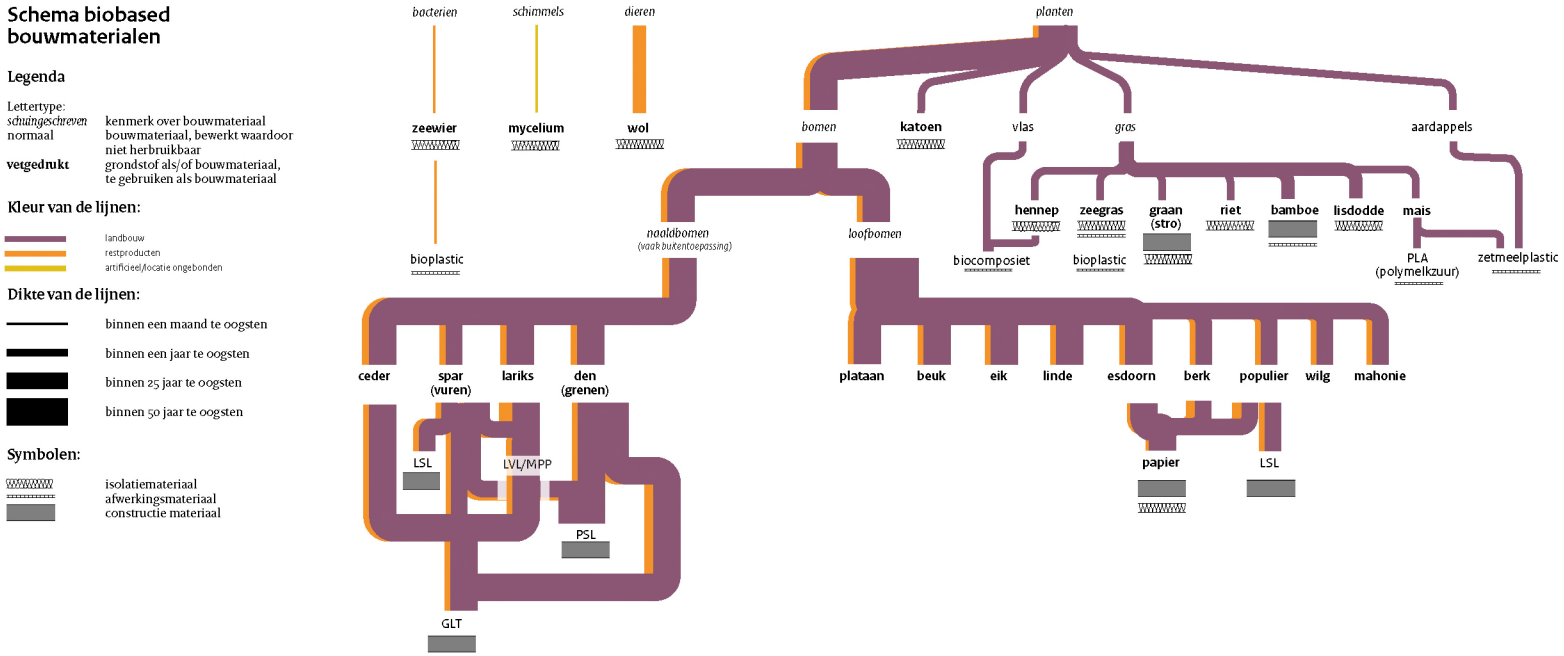
1. Het gebruik van primaire grondstoffen te voorkomen en te verminderen;
2. De levensduur van objecten, producten en materialen te verlengen;
3. Materialen te gebruiken met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen (het gebruik van biobased materialen wordt gestimuleerd).

Zie ter inspiratie de City Deal Circulair en Conceptueel bouwen: https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/projecten/nieuwe-bouwcultuur/voorbeeldprojecten/wat-is-biobased-bouwen#

Voor een circulair ontwerp van zowel de nieuwbouw als de herinrichting van het park ligt de nadruk op de volgende onderwerpen:

- een zo laag mogelijke milieubelasting van materialen;
- hergebruik van bestaande en hernieuwbare materialen;
- het voorkomen van toxische stoffen;
- losmaakbaarheid (dat is de mogelijkheid om objecten te demonteren om ze in de toekomst eventueel opnieuw te kunnen gebruiken);
- een materialenpaspoort (met informatie over het gebruikte materiaal, de hoeveelheden, de wijze van montage en de locatie van objecten);
- stimuleren dat toekomstige bewoners en bezoekers circulair handelen.

Voor de ontwikkeling van het Lemairepark is een circulaire waardescan gedaan. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Slopen en demonteren van de bestaande parkeerplaatsen en sportvelden gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waardebehoud en het beperken van afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en zo dicht mogelijk bij de slooplocatie.



Schema biobased bouwmateriaal uit 'Inspiratieboek biobased en natuurinclusief bouwen', College van Rijksadviseurs, februari 2023

9.3 Klimaat-bestendige stad

Rotterdam en Hoek van Holland zijn kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen binnen de gemeente. Aan de hand van zes klimaatthema's binnen klimaat-adaptatie (extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming) werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering. Klimaatbestendigheid is voor deze ontwikkeling een belangrijk onderwerp, op diverse plekken in dit Projectambitiedocument wordt meer informatie verleent over onderwerpen binnen het thema klimaatbestendigheid. Onderdeel van een klimaatbestendige stad is natuurinclusief bouwen, hoofdstuk 8, gaat dieper hierop in.

Extreme neerslag

Er komt een robuust watersysteem dat rekening houdt met extreme neerslag. Dit wordt verder beschreven in hoofdstuk 10: Water. Het is daarnaast van belang om zo min mogelijk verharding toe te voegen.

Droogte

Groen in de wijk kan schade ondervinden door langdurige droogte. Met de watervraag van groen tijdens droge perioden moet bij het Lemairepark rekening gehouden worden. Tijdens droge periodes moet het water voor het groen grotendeels uit het gebied zelf komen. Het streven is dat 50 procent van de jaarlijkse neerslag infiltreren (afhankelijk van de daadwerkelijke infiltratiecapaciteit van de bodem).

Maatregelen om de schadelijke effecten van droogte tegen te gaan, moeten zowel worden genomen in het park als in de nieuwbouw. De watervraag van groen kan worden beperkt door keuze van meer droogtebestendige soorten, die ook weer bijdragen aan verrijking van de biodiversiteit. Een boom met droogtestress kan geen water meer opnemen en verliest zo haar verkoelende werking. Voor bomen, in het bijzonder droogtegevoelige bomen is extra aandacht nodig in het te ontwikkelen plan.

Het Lemairepark moet een groen, biodivers en natuurinclusief gebied worden. Dit betekent dat er voor de toekomstige ontwikkeling een robuust watersysteem ontworpen moet worden waarbij het beheer van groen integraal is meegenomen. Een robuust watersysteem beschermt de kwetsbare groenstructuur tegen schade door droogte, maar ook door een teveel aan water. Droogte heeft ook invloed op bodemdaling.

Grondwater

De inrichting van het park en de gebouwen moet zijn afgestemd op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin.

Hittestress

Meer en langere periodes met hoge temperaturen kunnen leiden tot gezondheidsproblemen, in het bijzonder voor kwetsbare inwoners (ouderen, zieken). In woningen moet voldoende verkoeling mogelijk zijn tijdens hittegolven. Het huidige Lemairepark is voornamelijk groen. De omliggende wijken zijn versteend en dat maakt de omgeving gevoelig voor hittestress. Het toekomstige park en openbaar gebied zorgen voor een verkoelende plek in warme periodes voor de toekomstige bewoners van het Lemairepark en de bewoners van de omliggende wijken. Bij het ontwerp van het park moet rekening worden gehouden met voldoende schaduw bij verblijfsplekken en bij belangrijke loop- en fietsroutes. Uitgangspunt is om de bomen die al in het gebied aanwezig zijn te behouden.

In de woningen moet voldoende verkoeling mogelijk zijn tijdens hittegolven. Voor de buitenruimte zijn koele wandel- en fietsroutes en fijne, koele verblijfsplekken aandachtspunten. Het vergroenen van de omgeving door onder andere schaduwrijke bomen en oppervlaktewater leveren een bijdrage aan de benodigde verkoeling. Klimaatbewust ontwerp van gebouwen draagt bij aan het beperken van de koelvraag van gebouwen. Voor de toekomstige woningen is de ambitie om met passieve ontwerpkeuzes zo veel mogelijk oververhitting te voorkomen. Hierbij is het belangrijk om extra rekening te houden met de nieuwe bewoners van het zorgcomplex. Deze kwetsbare groep is extra gevoelig voor hittestress.

Bodemdaling

De bodemdaling binnen het plangebied is gering. De nadelige effecten van bodemdaling worden zoveel mogelijk voorkomen door het uitgiftepeil dat de gemeente heeft bepaald aan te houden. Droogte heeft ook invloed op bodemdaling. Bodemdaling kan op lange termijn negatieve effecten hebben voor bomen omdat de grondwaterspiegel hoger wordt.

Overstroming

Het plangebied ligt achter de primaire kering. Door de aanwezigheid van primaire en regionale keringen is er een 'zeer kleine kans' op overstromingen. Er zijn geen extra maatregelen binnen het project nodig.

9.4 Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's, voor Rotterdammers met zich mee. Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Er wordt gestuurd op een gezonde leefomgeving. Het stimuleren van langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en het beperken van gemotoriseerd verkeer zijn belangrijk binnen de ontwikkeling van het Lemairepark. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet ook rekening worden gehouden met geluidbeleving. Bijvoorbeeld door geluidsproducerende functies in te pakken in groen. Een groene buurt nodigt uit tot naar buiten gaan en om te bewegen.

De impact van de ontwikkeling van het Lemairepark gaat verder dan alleen het ontwikkelgebied. Voor de wijken die grenzen aan de ontwikkellocatie is het park een aanvulling op de reeds beschikbare buitenruimte. Daarnaast wonen er mensen in het park. Hoe kan de buitenruimte sociale ontmoetingen stimuleren? Hoe wonen de bewoners van de zorginstelling samen met de andere toekomstige bewoners en bezoekers? Het sociale aspect van de ontwikkeling moet worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

De buitenruimte moet voor alle leeftijden en iedereen toegankelijk zijn. Niemand hoeft zich zorgen te maken over het wel of niet kunnen deelnemen aan activiteiten in de openbare ruimte. Er komen brede stoepen, veilige oversteekplaatsen, een inclusieve vormgeving en voldoende rustplekken.

9.5 Inrichting en gebruik van daken

De gemeente stimuleert het gebruik van multifunctionele daken. Door allerlei functies op daken te combineren ontstaan daken die oplossingen bieden voor meerdere stedelijke opgaven. De volgende functies worden onderscheiden:

- groene of bruine daken (om hittestress tegen te gaan en biodiversiteit te bevordere)
- blauwe daken (wateropvang om wateroverlast tegen te gaan, hergebruik hemelwater en waterbeschikbaarheid voor bijvoorbeeld vogels en insecten)
- gele daken (energieopwekking uit zonnepanelen of wind)
- rode daken (sociale functies, zoals een speelplaats of restaurant)
- oranje daken (dakbruggen, mobiliteit)
- paarse daken (optoppen of 'tiny houses')
- grijze daken (voorzieningen zoals zendmasten, glazenwasinstallaties e.d.)

De functies die aan het daklandschap worden toegevoegd, zijn toegespitst op de verschillende bouwblokken in het Lemairepark. De meest passende functies per bouwblok zijn omschreven in hoofdstuk 11: Ontwikkelprincipes deelgebieden. Deze zijn gericht op het bijdragen aan natuurinclusiviteit, energie-opwekking en sociale ontmoetingen.

Groen dak met voorzieningen voor insecten
https://www.sempergreen.com/

Wadi draagt bij aan een gezonde en groene leefomgeving en vermindert het risico op overstroming

10. Water

10.1 Waterberging in de bouwblokken
10.2 Waterberging in het park
10.3 Krimsloot

Door het project Lemairepark neemt de verharding toe en is watercompensatie nodig. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de watercompensatie wordt opgebouwd. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor de opgave binnen de bouwblokken. Zie daarvoor ook bijlage 15.3 'Waterberging bij nieuwbouw'. De gemeente zal zorgen voor de opgaven in het park.

10.1 Waterberging in de bouwblokken

Voor nieuwbouw geldt de eis dat er minimaal 50 millimeter waterberging moet worden aangelegd (VBOR). Voor het Lemairepark geldt dat de ambitie voor de nieuwbouw van de Kijkuythof en de Hoekse Hillhof 70 millimeter hemelwaterberging is, waarbij het opgevangen hemelwater tenminste wordt benut voor het groen op en aan de gebouwen en de privétuinen. Het opgevangen regenwater in de bouwblokken wordt vertraagd afgevoerd.

De bouwblokken wateren het hemelwater niet af op het riool. De bouwblokken wateren na de hemelwaterberging af op de wadi's van het park zodat een geschakeld hemelwatersysteem ontstaat waarbij het water tijdelijk kan worden opgeslagen om vervolgens te infiltreren in de ondergrond. Onderzocht dient te worden of deze koppeling haalbaar is en of er een eventuele overstort naar de Krimsloot moet en kan worden gemaakt. Om wateroverlast te voorkomen moet daarbij een realistische inschatting gemaakt worden van hoeveel water de bodem in het gebied kan opnemen en hoe snel dat gebeurt.

10.2 Waterberging in het park

Het Lemairepark is momenteel grotendeels onverhard. Door het plan zal de verharding in de openbare ruimte toenemen met ongeveer 1.125m^2. Om dit mogelijk te maken zal watercompensatie nodig zijn, opgelegd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit houdt in dat er in het plangebied waterberging moet worden gerealiseerd om de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op het watersysteem te compenseren.

In het park moet een wadi gemaakt worden van ongeveer 900m3. Uitgevoerd als een wadi van 30 centimeter diep is dit circa 3.000m^2. Dit zou veel ruimte in het park innemen. Wadi's worden daarom dieper gemaakt. Hoe de watercompensatie ruimtelijk wordt opgelost is te lezen in hoofdstuk 4: Buitenruimte.

Water kan in het park of in de tuinen infiltreren in de bodem. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft aangegeven dat afvoeren op het gemaal ten noorden van het Lemairepark niet mogelijk is. Voor hemelwater komt er een directe afwateringsmogelijkheid vanaf het park naar de Krimsloot. Mogelijk kan hierop ook een hemelwaterafvoer uit het dorp worden aangesloten die aangelegd wordt door het onderhoudsproject 'Prins Hendrikstraat en omgeving'.

10.3 Krimsloot

Het gebied ligt aan de Krimsloot. Dit is voor het lokale watersysteem een belangrijke watergang met een 'polderkade', een waterstaatkundig werk dat onderdeel uitmaakt van de legger. Vanwege de bodemvervuiling zijn er damwanden aanwezig. De Krimsloot wordt beheerd vanaf het water. Om een onderhoudspad vrij te houden moet afstand gehouden worden van de sloot. De randen van de Krimsloot kunnen daarentegen wel beplant worden met kruidenrijk gras. Waar bomen geplant kunnen worden is afhankelijk van de legger en dus van het Hoogheemraadschap van Delfland.

Voor de Krimsloot is geen opgave uit de Kaderrichtlijn Water (KRW). De Nieuwe Waterweg, waar de Krimsloot op aansluit, heeft dat wel. De invloed van de Krimsloot op de Nieuwe Waterweg is zeer gering. Dat betekent dat er geen aanvullende aanleiding is om een natuurvriendelijke oever te maken die bijdraagt aan een betere waterkwaliteit. We zien nu geen risico's dat het project uiteindelijk onder het regime van de KRW valt. Mocht dit risico reëel worden dan is het van belang om tijdig te starten met een onderbouwing die aantoont dat er door het project geen verslechtering van bodem- en oppervlaktewater optreedt.

11. Ontwikkelprincipes deelgebieden

11.1 Lemairehof
11.2 Prins Hendrikhof
11.3 Hoekse Hillhof
11.4 Kijkuythof

Hoekse Hillhof
3
<11
P
3
<11
4
<13
Kijkuythof
3
<11
P
4
<13
3
<10
3-4
<11-13
3
<11
4
<13
P
Lemairehof
3
<11
P
4
<13
3-4
<11-13
Prins Hendrikhof
Randvoorwaardenkaart

11.1 Lemairehof

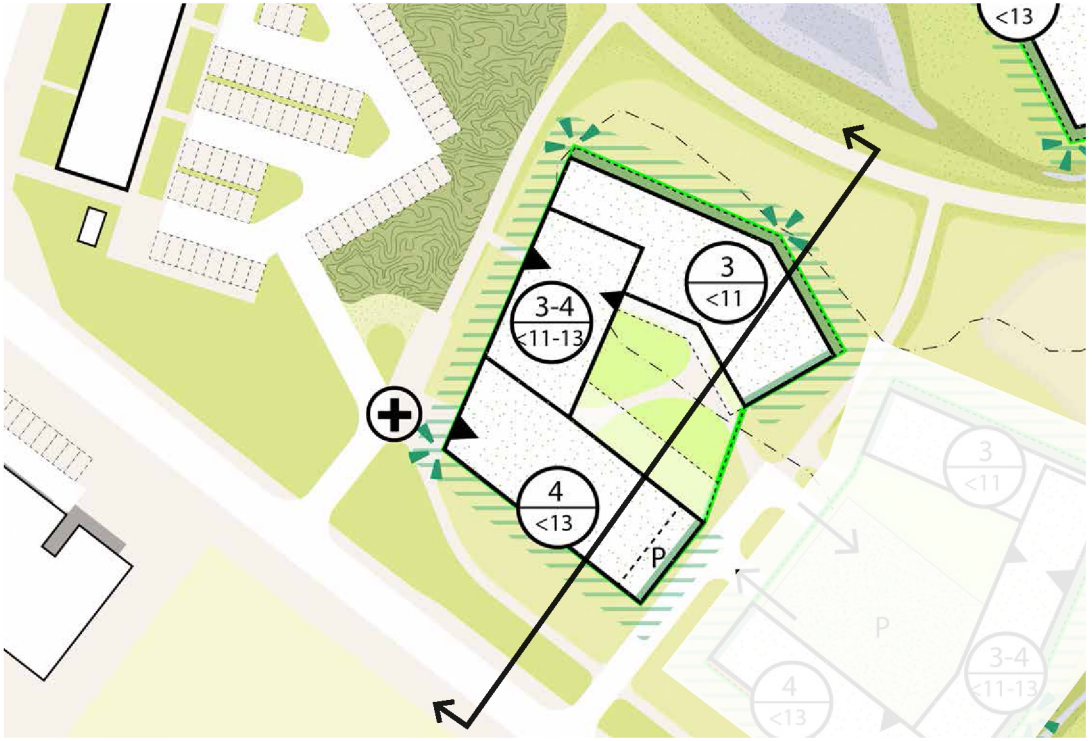
De Lemairehof is zeer waarschijnlijk het eerste bouwblok dat wordt gerealiseerd. Het komt naast het parkeerterrein van de Houtmanflat. De Lemairehof en de Prins Hendrikhof vormen samen een nieuwe entree voor Hoek van Holland. De Lemairehof is de start tot de realisatie van een breed aanbod van wonen, welzijn en zorg in het Lemairepark.

De functies in de Lemairehof vervullen een schakelfunctie. Met de toekomstige ontwikkeling van woningbouw aan de oostzijde van de Krimsloot wordt deze positie tussen de Nieuwe Hoek (bestaand dorp) en de nieuwe woonlocatie Krimsloot belangrijker.

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

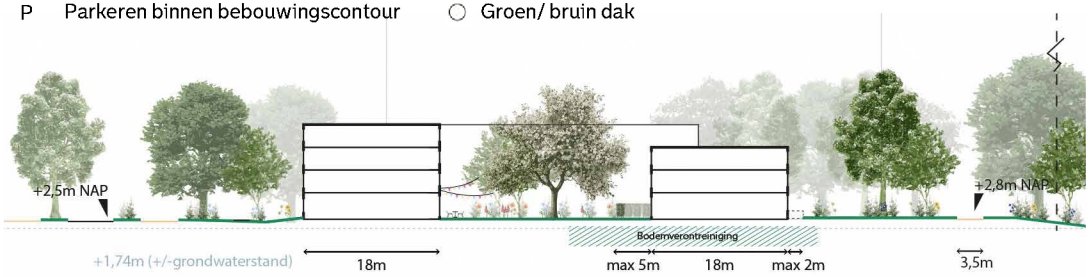
In de Lemairehof staat toekomstbestendig en gezond wonen centraal. In dit woonzorgcomplex wordt rekening gehouden met de kwetsbare doelgroep. Dit betekent onder andere dat we extra aandacht willen besteden aan het voorkomen van hittestress. Allereerst door passieve ontwerpoplossingen om zo ook de energievraag van het complex te beperken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de geluidsbelasting van de haven en de omringende wegen. Dit zorgt voor een fijn en gezond binnen- en buitenklimaat. Voor de werknemers en bezoekers wordt er rekening gehouden met voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen en auto's, zodat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.

We bouwen de Lemairehof natuurinclusief. In samenwerking met ecologen moet de ontwikkeling op de juiste manier worden ingepast in het park. Dit betekent multifunctionele daken met onder andere een ecologische functie en groene gevels waar mogelijk. De milieuimpact van de Lemairehof willen we zo veel mogelijk beperken door in te zetten op biobased en herbruikbare materialen. De levensduur van het complex wordt verlengd door (gemeenschappelijke) ruimtes flexibel in te delen waardoor eventuele functiewijzigingen in de toekomst mogelijk zijn. Meer informatie met betrekking tot duurzaamheid is te vinden in hoofdstuk 9: Duurzaamheid.



Legenda

- 4 <13 — Bouwlagen | bouwhoogte in meters
- Hoofdentree
- Ingang
- Inrit verkeer
- Toegang trappen voor voetganger
- Toegang voor hulpdiensten
- P — Parkeren binnen bebouwingscontour
- Terrastuin 1m zone
- Terrastuin 2m zone
- Binnentuin
- Wadi
- Verontreiniging in de bodem
- Privé zone in binnentuin
- Groen/ bruin dak
- Max bebouwingscontour
- Bouwvlak
- Uitgiftegrens
- Aantrekkelijke kopgevel
- Landschappelijke overgang
- Architectonisch hoekaccent



Doorsnede noord-zuid Lemairehof

Programma

De Lemairehof is bestemd voor de doelgroep senioren. Het bestaat uit 60 tot 78 levensloopgeschikte intramurale appartementen/studio's. Daarnaast worden minimaal 20 en maximaal 29 zelfstandige aanleunwoningen in de sociale huursector gerealiseerd met minimaal twee levensloopgeschiktheidssterren.

Plint (begane grond)

De begane grond van de Lemairehof bestaat voor ongeveer 1/3e uit de collectieve ruimtes van het intermurale gedeelte. Dit deel ligt aan de Prins Hendrikweg. We zien voor de plint de volgende functies:

- Entrees
- Ondergeschikte horecafunctie: ontmoetings- en rustruimte (grand café/recreatieruimte). Deze is ook voor omwonenden, mantelzorgers en zorgmedewerkers uit de omgeving toegankelijk.
- Opslag- en werkruimtes
- Overlegruimtes
- Interne verzamelplaats bedrijfsafval
- Spreek- en behandelkamers
- Interne fietsenstalling en parkeerruimte scootmobielen

1/3e van de plint gaat gebruikt worden voor ongeveer 9 aanleunwoningen en de collectieve voorzieningen die hierbij horen, zoals:

- Entrees
- Interne fietsenstalling en parkeerruimte scootmobielen

Een klein deel van de plint is bedoeld voor een nog te bepalen maatschappelijke functie. Hier zou ruimte van circa 150-200m² gereserveerd moeten worden voor een flexibele invulling.

Het is momenteel de vraag voor welke functies 1/3e van de begane grond ook gebruikt gaat worden. De keus is tussen een aanvullende zorggroep van ongeveer 15 eenheden of het creëren van een doorgang onder het gebouw/opgetild volume.

Verdiepingen

Elke verdieping van het zorgcomplex bevat ook:

- Woonkamers
- Werk-, opslag- en overlegruimtes

Kavel

De uit te geven kavel is inclusief binnentuin circa 2.931m² groot. Het park loopt tot aan de gevel. Daarnaast is er een zone voorzien voor privébuitenruimtes (terrassen) aan de parkzijde. De contour van de uit te geven kavel wordt dus bepaald afhankelijk van deze bebouwde privéruimtes. Het maximaal uit te geven oppervlak is 3.054m².

Bouwregels

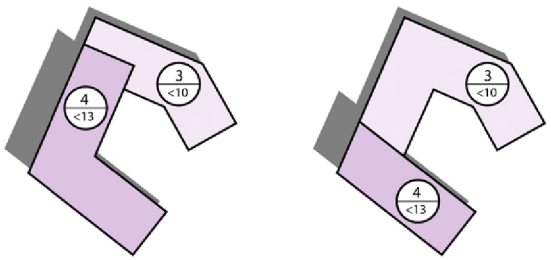
Algemene bouwregels

Het bouwvlak geeft aan waar gebouwd mag worden.

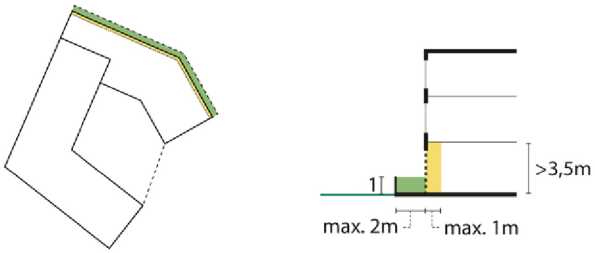
- Het volume moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.
- Alle gevels worden gepositioneerd op de gevelrooilijn.
- Het gebouw vormt een samenhangend volume. Dit is extra van belang omdat er twee opdrachtgevers zullen zijn voor het te ontwerpen volume.
- De ruimtes in de (collectieve) plint en woningen op de begane grond worden hoger dan de standaard verdiepingshoogte van een woning.
- De kopgevels volgen een eenduidige gevelrooilijn.
- De (vlucht) trappen worden in het volume opgenomen of bevinden zich achter de gevel welke aan de openbare ruimte is georiënteerd.
- Technische installaties en nutsvoorzieningen dienen inpandig te worden opgelost.

Bouwhoogte

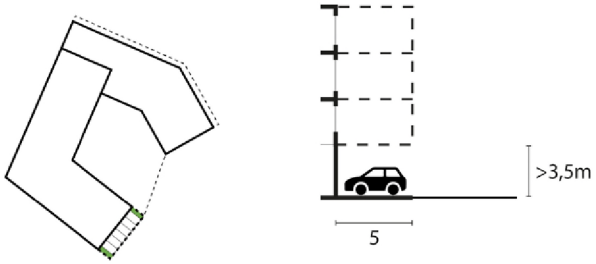
- Aan de Prins Hendrikweg is de bouwhoogte 4 lagen.
- Aan de Houtmanflat-/parkeerterreinzijde is de bouwhoogte 3 tot 4 lagen.
- Aan de centrale parkruimte is de bouwhoogte 3 lagen.
- Opbouw van het volume (zijde Prins Hendrikweg – zijde Houtmanflat – zijde centrale ruimte) is daarbij 4-4-3 of 4-3-3.



Varianten voor de opbouw van het volume



Zijde voor de privé buitenruimtezones



Voorstellen voor de opbouw van het volume en parkeren voor personeel

Oriëntatie

- Het bouwblok is georiënteerd naar buiten en dus naar de omliggende omgeving.
- Representatief is het bouwblok gericht naar de Prins Hendrikweg, de entreeruimte tussen het parkeerterrein en het blok en de centrale parkzone.
- De aantrekkelijke delen met collectieve ruimten dienen zoveel mogelijk georiënteerd te zijn aan het park en de buitenzijde van het blok.

Ontsluiting en entrees

- De entree naar het zorgcomplex bevindt zich op de hoek van de Prins Hendrikweg en het parkeerterrein, zodat de looproutes vanaf het parkeerterrein kort zijn en het gebouw aan de Prins Hendrikweg zich als gebouw in het park presenteert.
- Entrees zijn herkenbaar en er is een prettige entreehal aanwezig waar bezoekers kunnen binnenkomen en worden ontvangen.
- Bij de entree van het zorgcomplex op de hoek wordt in de inrichting van de openbare ruimte een voorrijruimte voor ambulance (hulpdiensten) en rolstoeltaxi (instapplek, speciaal vervoer voor mindervaliden) voorzien.
- De entree naar de aanleunwoningen bevindt zich aan de zijde van het parkeerterrein, op de meest noordelijke hoek van het blok.
- De binnentuin loopt over in de openbare buitenruimte die naar de centrale plek in het park leidt. Daarbij dient een toegang gemaakt te worden tussen de binnentuin en de openbare ruimte.

Privébuitenruimtes

Voor de gevels aan de centrale ruimte van het park geldt:

- De woningen op de begane grond hebben een zone voor de buitenruimte als terras of balkon van maximaal 2 meter uit de gevelrooilijn. Deze extra buitenruimte is onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Als optie kunnen de woningen op de begane grond een setback bijvoorbeeld van 1 meter, hebben.
- Aan de overige gevels (richting het openbare park) zijn geen uitstekende buitenruimtes op de begane grond toegestaan, deze moeten inpandig zijn.

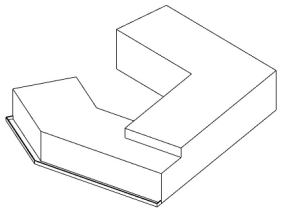
Erfafscheidingen en overgang privé - openbaar

- Het gebouw grenst met de gevels aan het park en dit zonder erfafscheidingen.
- De buitenruimte van de benedenwoningen aan de parkzijde is als onderdeel van de architectuur vormgegeven.
- De afsluiting van de binnentuin (indien dat nodig is voor de persoonlijke veiligheid van de bewoners) is transparant en in samenhang met de architectuur en de beplanting vormgegeven.

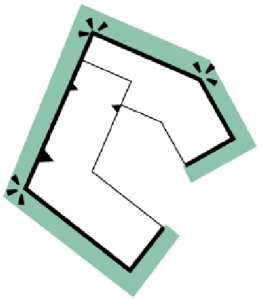
Dak

Het dak vormt de vijfde gevel van het bouwblok en is in het zicht vanaf de Houtmanflat.

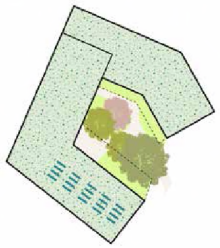
- Het dak/de daken sluit(en) aan op het karakter van het park.
- De daken dienen uitgevoerd te worden als platte daken.
- De daken krijgen daarbij een dubbel gebruik: groen of bruin dak met een gedeelte waarop deels zonnepanelen liggen, een gemeenschappelijk dakterras voor de bewoners is en berging voor hemelwater.
- Zonnepanelen en overige installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.



Privébuitenruimtes



Oriëntatie



Binnentuin en dak

Voorbeeld groen-bruin dak

Parkeren personeel

- Parkeren voor personeel (5 parkeerplekken voor avond- en nachtdiensten) wordt groen landschappelijk ingepast op de eigen kavel binnen de bebouwingscontour.

Architectuurbeeld

Randvoorwaarden voor de architectuur worden beschreven in hoofdstuk 6: Beeldkwaliteit. De nieuwbouw sluit aan bij deze criteria. Als aandachtspunten zijn nog belangrijk om te noemen:

- Het beeld van een woongebouw met plint, geen 'instituut of verzorgingsflat'.
- Alle gevels die aan de openbare ruimte grenzen worden als voorgevels behandeld.
- Natuurinclusief bouwen wordt meegenomen in de architectuur van het gebouw.
- In de geveloplossingen wordt rekening gehouden met de zon-oriëntatie. In de zuidelijke gevels worden passende maatregelen voor schaduw opgenomen.
- Zonwerende maatregelen worden meegenomen in de gevelarchitectuur en in samenhang ontworpen.
- Een duidelijke zichtrelatie tussen maatschappelijke (collectieve) plint en de binnentuin.

Hoogteligging en uitgiftepeil(en)

Het voorgestelde uitgiftepeil aan de zijde van de Prins Hendrikweg ligt op +2.80 meter NAP. Gezien de saneringsopgave wordt het bebouwingsvlak volledig opgehoogd met een leeflaag van ongeveer 0,5 meter. De hoogteverschillen worden daarbij in de buitenruimte (de parkzone) opgelost.

Binnenterrein

De binnenterreinen van de Lemairehof en de Prins Hendrikhof zijn eigen terrein, maar hebben als onderdeel van het park een duidelijk semiopenbaar karakter. Ook dragen ze als deel van het park bij aan het groene karakter van de bouwblokken en het Lemairepark. In het binnenterrein zijn de tuin van het woonzorgcomplex en de buitenruimtes van de sociale woningen op de begane grond te vinden.

Hoewel de Lemairehof en de Prins Hendrikhof twee verschillende bouwblokken zijn, hebben ze door hun positie aan beide zijde van dezelfde parkstrook en hun oriëntatie een sterke samenhang. Het binnenterrein van de Lemairehof moet dan ook worden ontworpen in relatie met de openbare ruimte. Beide binnenterreinen vormen samen met de tussenliggende openbare ruimte in het ontwerp een duidelijk geheel. Daarbij is er wel ruimte om het karakter en de invulling van de buitenruimtes van deze blokken toe te spitsen op de wensen en noden van de bewoners. Verbijzondering kan bijvoorbeeld gezocht worden in het gebruik van verschillende materialen binnen dezelfde familie. Ook kunnen bijzondere soorten of planten die afwijken van de beplanting van het park worden gebruikt, zolang deze inheems of streekeigen en niet-invasief zijn.

Uitgangspunten

- Het binnenterrein is semi-openbaar en blijft zowel overdag als 's nachts toegankelijk. Uitzondering hierop is het tuingedeelte bij het woonzorgcomplex. De tuin van het woonzorgcomplex moet worden afgeschermd met een lage, brede haag. Dit moet worden afgesloten vanwege de persoonlijke veiligheid van de bewoners.
- Maximaal gebruik van inheemse soorten.
- Mits deze passen in het inrichtingsontwerp kunnen ook niet-inheemse streekeigen niet-invasieve soorten worden gebruikt.
- Voor de atalanta als gidssoort is de inpassing van fruitbomen cruciaal. Daarom moeten in de binnentuin 3 fruitbomen worden geplant. Daarnaast moeten er 3 locaties met houtstapels, takkenrillen, vlinderkasten of bebouwing/bomen met spleten en kieren worden voorzien.
- Eventuele erfafscheidingen zijn eenduidig, gebeuren in levend groen, zijn niet hoger dan 1 meter en zijn bij voorkeur afgestemd op een van de doelsoorten.
- Voor het tuingedeelte van het woonzorgcomplex kan beargumenteerd worden afgeweken van de randvoorwaarde voor de hoogte van de erfafscheidingen mits dit noodzakelijk is voor de persoonlijke veiligheid van de bewoners.
- Om de samenhang met het parkgroen te waarborgen moeten minstens 1 meerstammige boom en 1 boom van tweede of eerste grootte worden geplant.
- Om ervoor te zorgen dat het binnenterrein robuust en klimaatbestendig is, moet verharding worden beperkt. Uitgangspunt hierbij is het 'ja, tenzij-principe'. Dit betekent dat het maaiveld groen moet zijn, tenzij dat in verband met het gebruik ervan niet mogelijk is.
- Niet-levend groen zoals kunstgras is niet toegestaan. Ook niet in de privébuitenruimtes van de grondgebonden woningen.

Gewenste uitstraling

De Lemairehof en Prins Hendrikhof bevinden zich aan weerszijden van een parkstrook. Hierdoor bepaalt de Lemairehof het beeld van de openbare ruimte. Het is daarom belangrijk dat de Lemairehof een parkachtige sfeer uitstraalt. Daarbij kan worden gedacht aan onder meer bomen van tweede of eerste grootte en bijzondere meerstammige bomen.

De Lemairehof is gelegen op het 'hoge' en drogere gedeelte van het park. Deze plek is onderdeel van de voormalige dijk (als verlenging/verbinding van de haakwallen). De toekomstige groeninrichting heeft als basis soorten die hierbij passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan droog kruidenrijk grasland aangevuld met heesters als duindoorn, tamarisk en rozen. Deze soorten kunnen daarbij aangevuld met inheemse of streekeigen soorten die de biodiversiteit verhogen.

11.2 Prins Hendrikhof

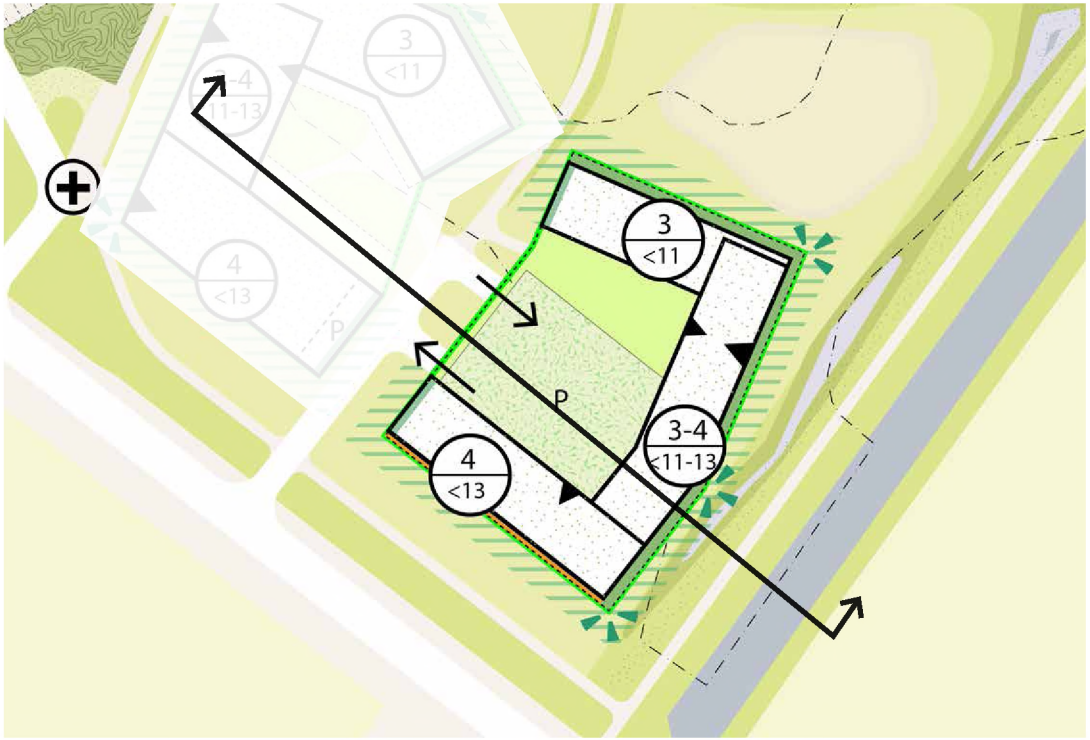
Dit woongebouw, samen met het Lemairehof, markeert de nieuwe entree van Hoek van Holland aan de Prins Hendrikweg. Het alzijdige gebouw creëert een duidelijke gevelwand aan drie zijden: de centrale zone van het Lemairepark, aan de Krimsloot en aan de Prins Hendrikweg.

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

In de Prins Hendrikhof staat toekomstbestendig en betaalbaar wonen centraal. We zetten in op een duurzaam energiesysteem voor zowel warmte, koude en elektriciteit. Er zal extra aandacht zijn voor de (maandelijkse) betaalbaarheid van energie. We dagen de ontwikkelaar uit om eerst passieve ontwerpoplossingen in te zetten om de energievraag van het complex te beperken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de geluidsbelasting van de haven en de omringende wegen. Dit zorgt voor een fijn en gezond binnen- en buitenklimaat.

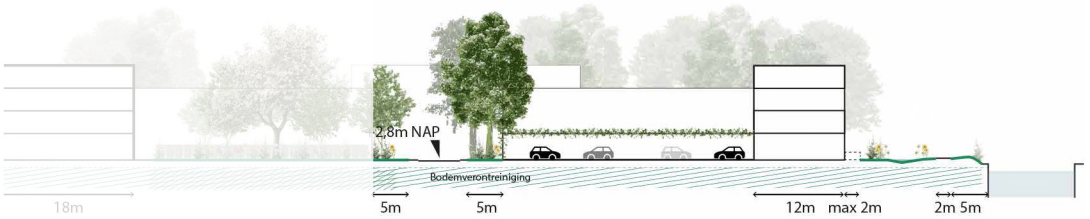
Er worden voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen en auto's gerealiseerd, zodat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.

We bouwen Prins Hendrikhof natuurinclusief. In samenwerking met ecologen moet de ontwikkeling op de juiste manier worden ingepast in het park. Dit betekent multifunctionele daken met onder andere een ecologische functie en groene gevels waar mogelijk. De milieuimpact van Prins Hendrikhof willen we zo veel mogelijk beperken door in te zetten op biobased en herbruikbare materialen. Binnen Prins Hendrikhof wordt regenwater opgevangen en gebruikt om het groen water te geven in droge periodes. Hiermee wordt het onnodig gebruik van schoon drinkwater geminimaliseerd. Meer informatie met betrekking tot duurzaamheid is te vinden in hoofdstuk 9: Duurzaamheid.



Legenda

- 4 <13 — Bouwlagen | bouwhoogte in meters
- Hoofdentree
- Ingang
- Inrit verkeer
- Toegang trappen voor voetganger
- Terrastuin 1m zone
- Terrastuin 2m zone
- Binnentuin
- Wadi
- Verontreiniging in de bodem
- Groen/bruin dak
- Max bebouwingscontour
- Bouwvlak
- Uitgiftegrens
- Aantrekkelijke kopgevel
- Landschappelijke overgang
- Architectonisch hoekaccent



Doorsnede west-oost Prins Hendrikhof

Programma

De Prins Hendrikhof is bestemd voor sociale en middeldure appartementen in diverse grootes. Het bestaat uit maximaal 56 woningen in totaal. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, onder een groen dak.

Dit woonblok bestaat uit appartementen in diverse grootes voor met name voor starters.

- Maximaal 56 woningen.
- Minimaal de helft uit sociale huurwoningen en een deel huurwoningen uit het middensegment.
- Appartementen zijn voorzien van een lift.
- De appartementen zijn minimaal gemiddeld 70m² GBO met een ondergrens van 60m² GBO. De woningen in het middensegment zijn maximaal gemiddeld 80m².
- Parkeren op eigen terrein (onder groene pergola of dek).
- (Collectieve) fietsenstalling en bergingen voor de bewoners worden op de begane grond gesitueerd. Het is ook denkbaar kleine individuele bergingen bij de woningen op de verdiepingen te maken.

Kavel

Het uit te geven kavel is inclusief binnentuin circa 2.874m² groot. Daarnaast is er een zone voorzien voor buitenruimtes aan de parkzijde. Het park loopt daarbij tot aan de gevel. De contour van de uit te geven kavel wordt dus bepaald afhankelijk van de specifieke ruimte. Het maximaal uit te geven oppervlak is 3.152m².

Bouwregels

Algemene bouwregels

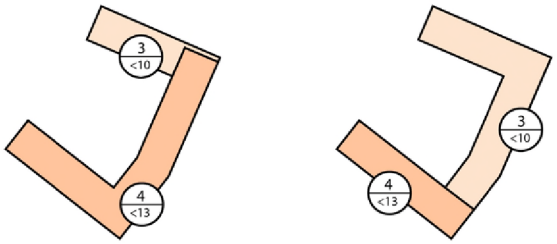
- Het bouwvlak geeft aan waar gebouwd mag worden. Het volume moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.
- Alle gevels worden gepositioneerd op de gevelrooilijn.
- Het gebouwde vormt een samenhangend volume.
- De appartementen en ruimtes op de begane grond hebben een duidelijke relatie met het park.
- De (woon)ruimtes op de begane grond zijn met minimaal 3,5 meter hoger dan de standaard verdiepingshoogte van de woonlagen.
- De kopgevels volgen een eenduidige gevelrooilijn.
- De (vlucht)trappen worden in het volume opgenomen of bevinden zich achter de voorgevelrooilijn die aan de openbare ruimte is georiënteerd.
- Technische installaties en nutsvoorzieningen dienen inpandig te worden opgelost.
- Fietsberging(en) dienen in het volume te worden gerealiseerd en zijn ontsloten aan de binnentuin zijde.

Bouwhoogte

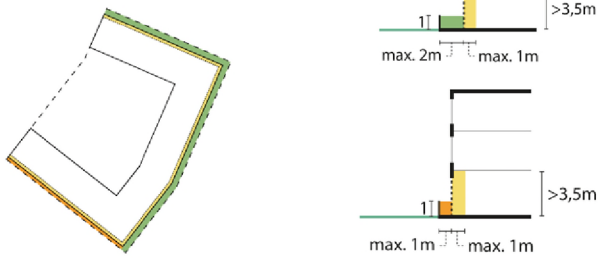
- De bebouwing aan de zijde van de Lemairehof 'pakt' de hoogte van de Lemairehof op. Dit geldt voor de gevels aan het park en aan de Prins Hendrikweg.
- Langs de Prins Hendrikweg is de bouwhoogte 4 lagen.
- Langs het park is de bouwhoogte 3 lagen.
- Langs de Krimsloot is de bouwhoogte minimaal 3 lagen, maximaal 4 lagen.
- Opbouw van het volume (zijde Prins Hendrikweg – zijde Krimsloot – zijde centrale ruimte) is daarbij 4-4-3 of 4-3-3.

Oriëntatie en entrees

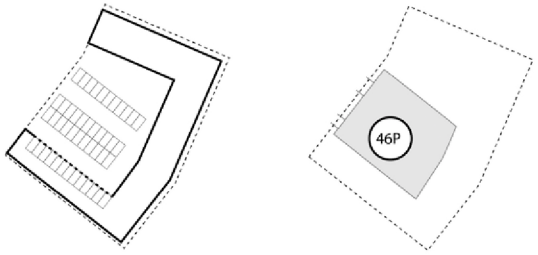
- Het volume presenteert zich aan drie zijden: de Prins Hendrikweg, het Lemairepark en de Krimsloot.
- Aan het Lemairepark en de Krimsloot wordt een directe aansluiting gemaakt met de omgeving door middel van een levendige plint en buitenruimtes.
- De woningen zijn te bereiken via centrale stijgpunten met korte galerijen en/of portieken aan de binnenzijde van het bouwblok. Eventuele galerijen maken onderdeel uit van het hoofdvolume.
- De entreeruimtes van de appartementen hebben ook uitgangen richting het park.



Voorstellen voor de opbouw van het volume



Zijde voor de privé buitenruimtezones



Voorstel parkeren

Ontsluiting en parkeren

- De hof wordt ontsloten door een inrit vanaf de Prins Hendrikweg. Om het groene parkkarakter te behouden, wordt hiervoor zo minimaal mogelijk verharding gebruikt.
- De parkeeroplossing is kwalitatief en integraal ontworpen in samenhang met de architectuur en inrichting van de binnentuin. De auto's dienen uit het zicht te worden onttrokken door groene inpassing: parkeerplaatsen moeten zodanig ontworpen worden dat de groene kwaliteit doorloopt vanaf maaiveld.
- Het aantal appartementen hangt samen met de maximale parkeercapaciteit op eigen terrein. Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat het maximaal aantal parkeervakken voor dit blok niet meer dan 46 is.

Privébuitenruimtes

Voor de gevels aan de centrale ruimte van het park en langs de Krimsloot geldt:

- De woningen op de begane grond hebben een zone voor de buitenruimte als terras of balkon van maximaal 2 meter uit de gevelrooilijn.

Voor de gevels aan de zijde van de Prins Hendrikweg geldt:

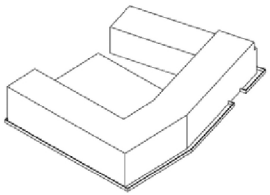
- De woningen op de begane grond hebben een zone voor de buitenruimte van maximaal 1 meter uit de gevelrooilijn.
- Als optie kunnen de woningen op de begane grond een setback, van bijvoorbeeld 1 meter, hebben.

Erfafscheidingen en overgang privé - openbaar

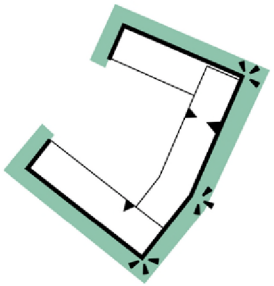
- Het gebouw grenst met de gevels aan het centrale deel van het park en de groene loper langs de Prins Hendrikweg. Er zijn geen erfafscheidingen.
- De buitenruimte van de woningen op de begane grond langs de Krimsloot en het park zijn als onderdeel van de architectuur vormgegeven.
- De erfafscheiding van de binnentuin wordt als een landschappelijke en/of de architectonische overgang gerealiseerd in samenhang met kopgevels aan de zijde van de Lemairehof en de gekozen parkeeroplossing.

Dak

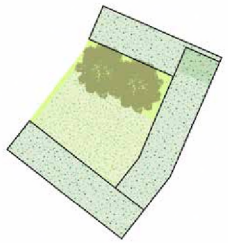
- Het dak vormt de vijfde gevel van het bouwblok en is in het zicht vanaf de Houtmanflat. Daarom wordt een landschappelijke en/of architectonische overgang gerealiseerd die aansluit op de beplanting en het karakter van het park.
- De daken dienen uitgevoerd te worden als platte daken met minimaal een sprong in de bouwhoogte van het volume.
- De daken kennen daarbij een meervoudig gebruik: groen of bruin dak met een gedeelte waarop deels zonnepanelen liggen, een gemeenschappelijk dakterras voor de bewoners is en tijdelijke berging voor hemelwater plaatsvindt.
- Zonnepanelen en overige installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.
- Op het dak dient zo min mogelijk verlichting te zijn. Dit voor het foerageergebied van de vleermuizen en andere nachtdieren.
- Hekwerken ter beveiliging van het dakterras zijn meegenomen in het ontwerp van het gebouw.



Privébuitenruimtes



Oriëntatie



Binnentuin en dak

Voorbeeld van een pergola boven parkeerplaatsen om te laten begroeien

Architectuurbeeld

Randvoorwaarden voor de architectuur worden beschreven in hoofdstuk 6: Beeldkwaliteit. De nieuwbouw sluit aan bij deze criteria. Als aandachtspunten nog belangrijk is om te noemen:

- De uitstraling van de plint en herkenbare entrees (als onderdeel van het volume).
- Alle gevels die aan de openbare ruimte grenzen worden als voorgevels behandeld.
- In de gevel wordt rekening gehouden met de zon-oriëntatie. In de zuidelijke gevels worden passende maatregelen voor schaduw voorgesteld.
- Zonwerende maatregelen worden meegenomen in de gevelarchitectuur en in samenhang ontworpen.
- Natuurinclusief bouwen wordt meegenomen in de architectuur van het gebouw.

Eisen rond duurzaamheid en natuurinclusiviteit zijn beschreven in hoofdstuk 8.

Hoogteligging en uitgiftepeil(en)

Het voorgestelde uitgiftepeil aan de zijde van de Prins Hendrikweg ligt op +2.80 meter NAP. Gezien de saneringsopgave wordt het bebouwingsvlak volledig opgehoogd met een leeflaag van ongeveer 0,5 meter. De hoogteverschillen worden daarbij in de buitenruimte (de parkzone) opgelost.

Binnenterrein

De binnenterreinen van de Lemairehof en de Prins Hendrikhof zijn eigen terrein, maar hebben als onderdeel van het park een duidelijk semiopenbaar karakter. Ook dragen ze als deel van het park bij aan het groene karakter van de bouwblokken en het Lemairepark.

Hoewel de Lemairehof en de Prins Hendrikhof twee verschillende bouwblokken zijn, hebben ze door hun positie aan beide zijde van dezelfde parkstrook en hun oriëntatie een sterke samenhang. Het binnenterrein van de Lemairehof en van de Prins Hendrikhof moet dan ook worden ontworpen in relatie met de openbare ruimte. Beide binnenterreinen vormen samen met de tussenliggende openbare ruimte in het ontwerp een duidelijk geheel. Daarbij is er wel ruimte om het karakter en de invulling van de buitenruimtes van deze blokken toe te spitsen op de wensen en noden van de bewoners. Verbijzondering kan bijvoorbeeld gezocht worden in het gebruik van verschillende materialen binnen dezelfde familie. Ook kunnen bijzondere soorten of planten die afwijken van de beplanting van het park worden gebruikt, zolang deze inheems of streekeigen en niet-invasief zijn.

Uitgangspunten

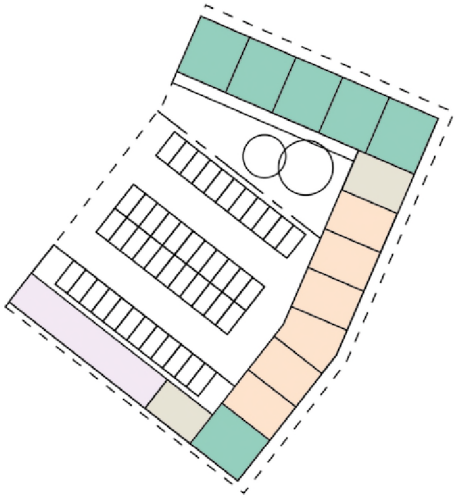
- Het binnenterrein is semiopenbaar en blijft zowel overdag als 's nachts toegankelijk.
- Parkeren gebeurt uit het zicht van de woningen en de openbare ruimte.
- Parkeren gebeurt onder een dek met groene uitstraling of een pergolaconstructie met levend groen.
- Maximaal gebruik van inheemse soorten.
- Mits deze passen in het inrichtingsontwerp kunnen ook niet-inheemse streekeigen niet-invasieve soorten worden gebruikt.
- Voor de atalanta als gidssoort is de inpassing van fruitbomen cruciaal. Daarom moet in de binnentuin 1 fruitboom worden geplant. Daarnaast moeten er 3 locaties met houtstapels, takkenrillen, vlinderkasten of bebouwing/bomen met spleten en kieren worden voorzien.
- Om de samenhang met het parkgroen te waarborgen moeten minstens 1 meerstammige boom of 1 boom van tweede of eerste grootte worden geplant.
- Eventuele erfafscheidingen zijn eenduidig, gebeuren in levend groen, zijn niet hoger dan 1 meter en zijn bij voorkeur afgestemd op een van de doelsoorten.
- Om ervoor te zorgen dat het binnenterrein robuust en klimaatbestendig is, moet verharding worden beperkt. Uitgangspunt hierbij is het 'ja, tenzij-principe'. Dit betekent dat het maaiveld groen moet zijn, tenzij dat in verband met het gebruik ervan niet mogelijk is.
- Niet-levend groen zoals kunstgras is niet toegestaan. Ook niet in de privébuitenruimtes van de grondgebonden woningen.

Gewenste uitstraling

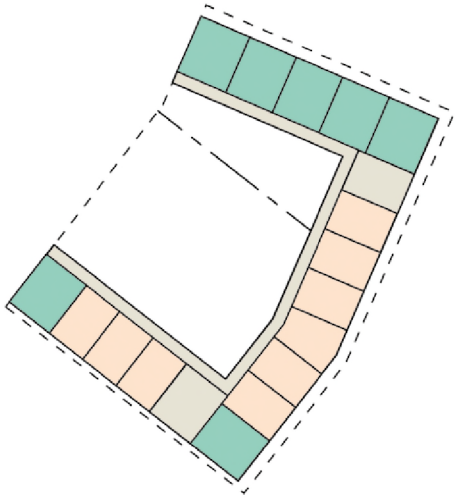
De Lemairehof en Prins Hendrikhof bevinden zich aan weerszijden van een parkstrook. Hierdoor bepaalt de Prins Hendrikhof mee het ervaren beeld van de openbare ruimte. Het is daarom belangrijk dat het binnenterrein van de Prins Hendrikhof een parkachtige sfeer uitstraalt. Daarbij kan worden gedacht aan onder meer bomen van tweede of eerste grootte en bijzondere meerstammige bomen.

De Prins Hendrik is gelegen op het 'hoge' en drogere gedeelte van het park. De Prins Hendrikhof is onderdeel van de voormalige dijk (als verlenging/verbinding van de haakwallen). De toekomstige groeninrichting heeft als basis soorten die hierbij passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan droog kruidenrijk grasland aangevuld met heesters als duindoorn, tamarisk en rozen. Deze soorten kunnen daarbij aangevuld met inheemse of streekeigen soorten die de biodiversiteit verhogen.

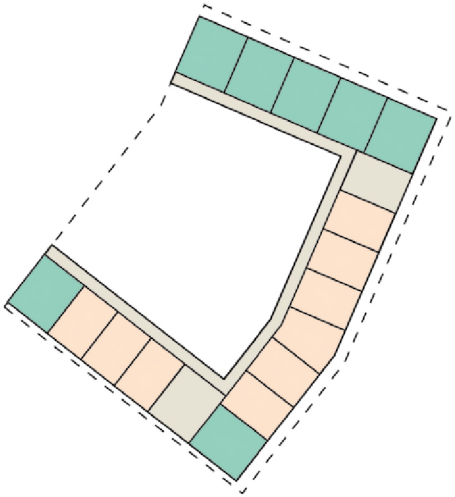
Verkavelingstudie Prins Hendrikhof



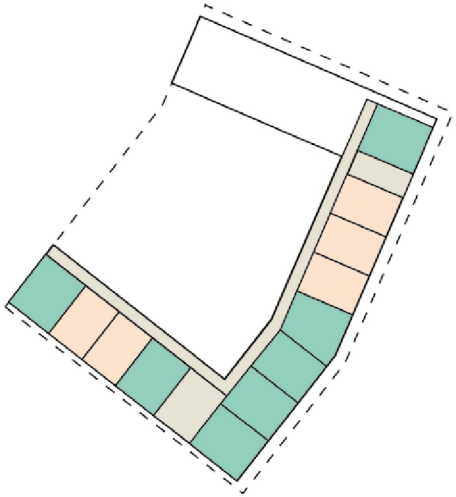
Begane grond



1ste verdieping

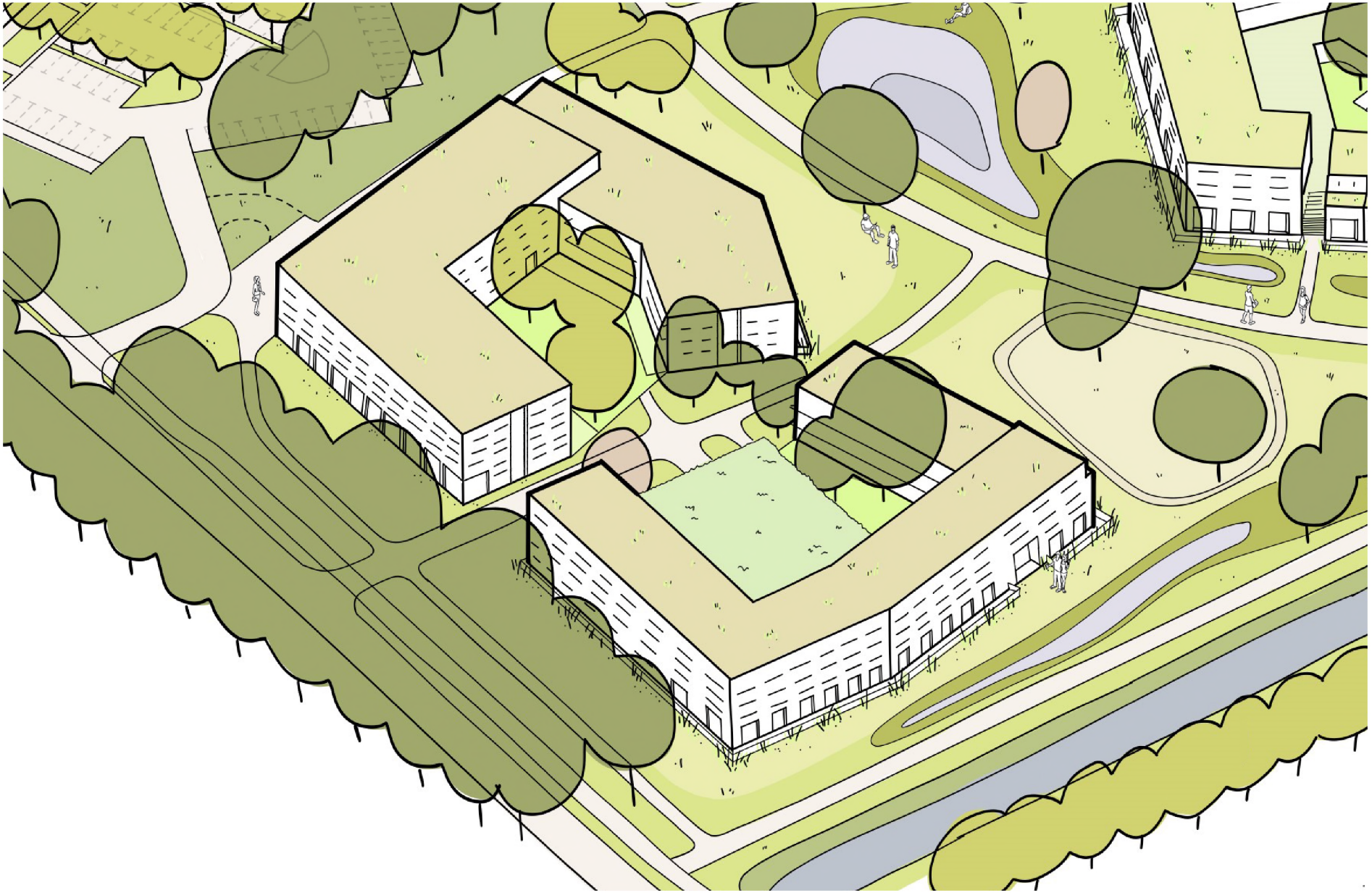


2de verdieping



3de verdieping

- Sociaal segment appartementen (29x)
- Middelduur segment appartementen (27x)
- Berging
- Ontsluiting



11.3 Hoekse Hillhof

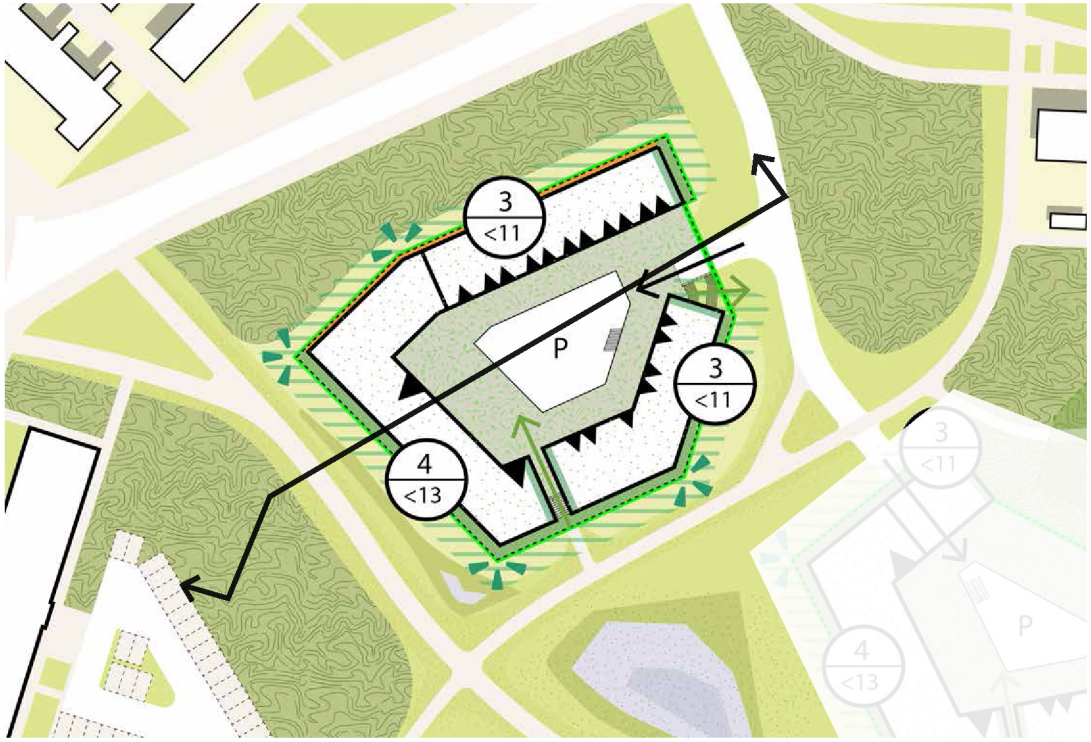
De Hoekse Hillhof markeert de entree aan de westzijde van het Lemairepark. Dit compacte volume presenteert zich aan de Houtmanflat, de Hoekse Hillweg en de Cordesstraat en wordt omgeven door het park.

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

In de Hoeksche Hillhof staat natuurinclusief en toekomstbestendig wonen centraal. We zetten in op een duurzaam energiesysteem voor zowel warmte, koude en elektriciteit. Er zal extra aandacht zijn voor de (maandelijkse) betaalbaarheid van energie. We dagen de ontwikkelaar uit om eerst passieve ontwerpoplossingen in te zetten om de energievraag van het complex te beperken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de geluidsbelasting van de haven en de omringende wegen. Dit zorgt voor een fijn en gezond binnen- en buitenklimaat.

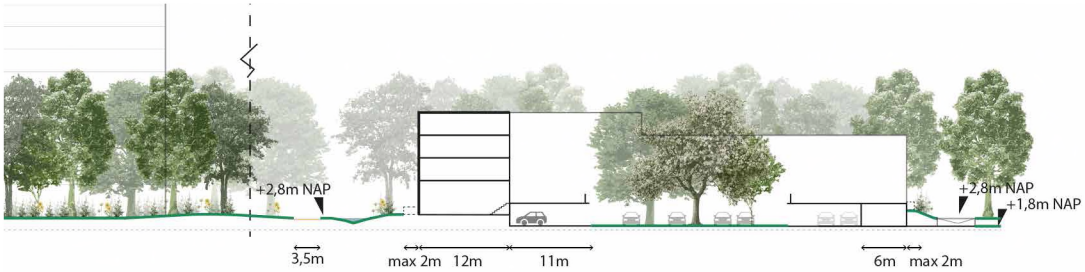
Er worden voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen en auto's gerealiseerd, zodat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.

We bouwen Hoeksche Hillhof natuurinclusief. In samenwerking met ecologen moet de ontwikkeling op de juiste manier worden ingepast in het park. Dit betekent multifunctionele daken met onder andere een ecologische functie en groene gevels waar mogelijk. De milieuimpact van Hoeksche Hillhof willen we zo veel mogelijk beperken door in te zetten op biobased en herbruikbare materialen. Binnen Hoeksche Hillhof wordt regenwater opgevangen en gebruikt om het groen water te geven in droge periodes. Hiermee wordt het onnodig gebruik van schoon drinkwater geminimaliseerd. Meer informatie met betrekking tot duurzaamheid is te vinden in hoofdstuk 9: Duurzaamheid.



Legenda

- 4 <13 Bouwlagen | bouwhoogte in meters
- Hoofdentree
- Ingang
- Inrit verkeer
- Toegang trappen voor voetganger
- Terrastuin 1m zone
- Terrastuin 2m zone
- Binnentuin
- Wadi
- Essentieel foerageergebied
- Groen dak
- Max bebouwingscontour
- Bouwvlak
- Uitgiftegrens
- Aantrekkelijke kopgevel
- Landschappelijke overgang
- Architectonisch hoekaccent



Doorsnede west-oost Hoekse Hillhof

Programma

Dit woonblok bestaat uit 30 tot 34 appartementen en grondgebonden woningen in midden-, hoger- en topsegment, waarvan maximaal de helft eengezinswoningen zijn.

- 16 grondgebonden woningen (minimaal 150m² BVO)
- 18 appartementen waarvan
  10 middenduur appartementen (+/- 100m² BVO) en
  8 topappartementen (+/- 150m² BVO)
- Parkeren op eigen terrein (onder woondek /vlonder/maaiveld/ bebouwd/halfverdiept).
- (Collectieve) fietsenstalling en bergingen voor de bewoners worden op de begane grond gesitueerd.

Kavel

De uit te geven kavel is inclusief binnentuin circa 3.040m2 groot. Het park loopt tot aan de gevel. Daarnaast is er een zone voorzien voor privé buitenruimtes (terrassen) aan de parkzijde. De contour van de uit te geven kavel wordt dus bepaald afhankelijk van deze bebouwde privéruimtes. Het maximaal uit te geven oppervlak is 3.387m².

Bouwregels

Algemene bouwregels

- Het bouwvlak geeft aan waar gebouwd mag worden. Het volume moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.
- Alle gevels worden gepositioneerd op de gevelrooilijn.
- Het gebouwde vormt een samenhangend volume.
- De kopgevels volgen een eenduidige gevelrooilijn.
- Technische installaties en nutsvoorzieningen dienen inpandig te worden opgelost.
- Fietsberging(en) dienen in het volume te worden gerealiseerd en zijn ontsloten aan de binnentuin zijde.

Bouwhoogte

- Langs het centrale pad, aan de zijde van de Houtmanflat is de bouwhoogte 4 lagen.
- Aan de centrale ruimte van het park is de bouwhoogte overwegend 3 lagen.
- Langs de Hoekse Hillhof is de bouwhoogte 2 tot 3 lagen.

In de opbouw van het volume is minimaal één van de drie zijden één bouwlaag lager dan de hoogste bouwlaag. Daarmee is de keuze binnen dit bouwblok: 3-4-3.

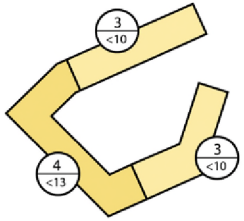
Bij volumes van 3 of 4 bouwlagen is aan de parkzijde een setback op de 4e verdieping (eventueel ook de 3e verdieping). Voor de eengezinswoningen aan de Hoekse Hillweg kan tevens een setback aan de zijde van de binnenhof mee ontworpen worden.

Oriëntatie en entree

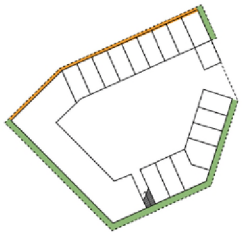
- Het volume presenteert zich aan drie zijden: de Hoekse Hillweg, de Houtmanflat en het park.
- In de gevels wordt een duidelijke relatie gemaakt met de omgeving door middel van levendige plinten en buitenruimtes.
- Alle woningen hebben de entrees gesitueerd vanaf het binnenterrein (maaiveld en/of woondek).
- De entreeruimtes van de appartementen hebben ook uitgangen richting het park.

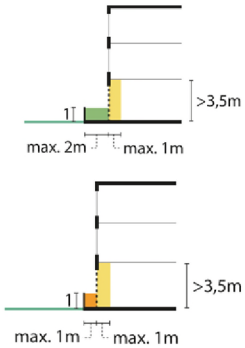
Ontsluiting en parkeren

- De hof wordt ontsloten door een inrit vanaf de Hoekse Hillweg.
- Parkeer- en fietsvoorzieningen worden opgelost op maaiveld aan de binnenzijde van de hof. (Half)verdiepte oplossing is ook mogelijk.
- Centraal in de binnenhof is een uitsparing voor een groene binnentuin (met een boom in de volle grond).
- De parkeer- en fietsvoorziening is vanaf het woondek bereikbaar via een centraal stijgpunt.

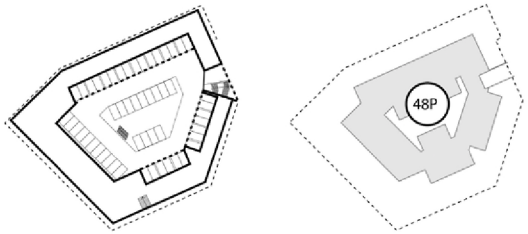


Voorstellen voor de opbouw van het volume





Zijde voor de privé buitenruimtezones



Voorstel parkeren

Privébuitenruimtes

Voor de gevels aan de centrale ruimtes van het park geldt:

- De woningen op de begane grond hebben een zone voor de buitenruimte als terras of balkon van maximaal 2 meter uit de gevelrooilijn.

Voor de gevels aan de zijde van de Hoekse Hillweg geldt:

- De woningen op de begane grond hebben een zone voor de buitenruimte van maximaal 1 meter uit de gevelrooilijn.
- Als optie kunnen de woningen op de begane grond een setback, van bijvoorbeeld 1 meter, hebben.

Erfafscheidingen en overgang privé - openbaar

- Het gebouw grenst met de gevels aan het park. Er zijn geen erfafscheidingen.
- De buitenruimte van de woningen op de begane grond zijn als onderdeel van de architectuur vormgegeven.
- De erfafscheiding van de binnentuin wordt als een landschappelijke en/of architectonische overgang gerealiseerd in samenhang met de gekozen parkeeroplossing.

Woondek of vlonder

- Aan de binnenzijde van het bouwblok (boven de parkeervoorzieningen) ligt een aantrekkelijk dek/vlonder als sociale ontmoetingsplek voor de bewoners.
- Op een dek/vlonder liggen deels de 'groene terrassen' van de eengezinswoningen en de overige ruimte is voor het collectief gebruik.
- Aan het dek/vlonder zijn de stijgpunten gelegen voor de entrees naar de woningen.

Dak

- Het dak vormt de vijfde gevel van het bouwblok. Met het dak van de Hoekse Hillhof wordt een landschappelijke overgang gerealiseerd die aansluit op de beplanting en het karakter van het park.
- De daken moeten uitgevoerd worden als platte daken.
- De daken kennen daarbij een meervoudig gebruik: groen, waarbij een deel van het totale dak voorzien wordt van zonnepanelen en er een (gemeenschappelijke) daktuin voor bewoners en tijdelijke berging van hemelwater komen.
- Zonnepanelen en overige installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.
- Op het dak mag geen verlichting zijn. Dit om het foerageergebied van de vleermuizen en andere nachtdieren te beschermen.

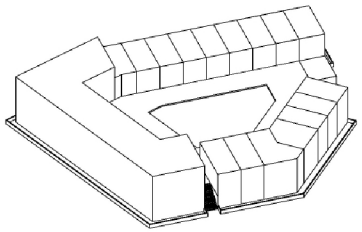
Architectuurbeeld

Randvoorwaarden voor de architectuur worden beschreven in hoofdstuk 6: Beeldkwaliteit. De nieuwbouw sluit aan bij deze criteria. Belangrijk is om rekening te houden met:

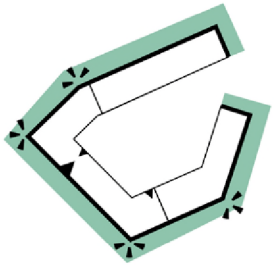
- Voor de overgang van de kopgevels van het bouwblok naar de binnentuin wordt een landschappelijke en/of architectonische overgang gerealiseerd in samenhang met de gekozen parkeeroplossing.
- Natuurinclusief bouwen en levend groen worden meegenomen in de architectuur van het gebouw.
- In de gevel wordt rekening gehouden met de zon-oriëntatie. In de zuidelijke gevels worden passende maatregelen voor schaduw voorgesteld.
- Zonwerende maatregelen worden meegenomen in de gevelarchitectuur en in samenhang ontworpen.

Hoogteligging en uitgiftepeil(en)

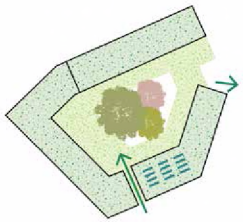
Het voorgestelde uitgiftepeil ligt op +1.80 meter NAP.



Privébuitenruimtes



Oriëntatie



Binnentuin en dak

Houten dek over het parkeren - Veemarkt, Utrecht - Van Bekkum
https://www.vanbekkum.nl/

Binenterrein

De Hoekse Hillhof krijgt op het binnenterrein een dek waaronder de parkeervoorziening komt. Het dak van dit dek is toegankelijk en krijgt enkele gebruiksfuncties. De entrees van de woningen komen uit op dit dek. Een aantal van de grondgebonden woningen heeft een privébuitenruimte op dit dek. De appartementen zijn via een collectieve trap en lift te bereiken. Een deel van het binnenterrein blijft op maaiveld met een goed ontworpen en logische overgang tussen beide buitenruimtes.

Uitgangspunten

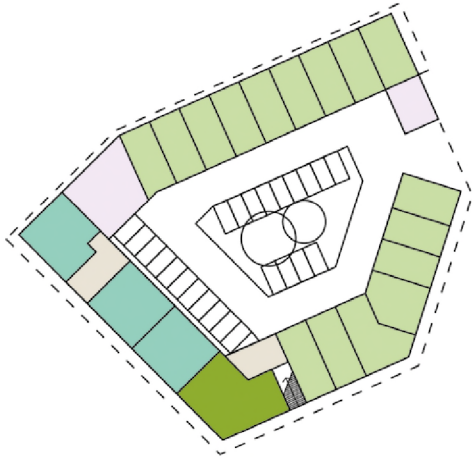
- Het binnenterrein is semiopenbaar en blijft zowel overdag als 's nachts toegankelijk.
- Parkeren gebeurt uit het zicht van de woningen en de openbare ruimte.
- Parkeren gebeurt onder een dek met groene uitstraling of een pergolaconstructie met levend groen.
- De parkeervoorziening moet de overlast van licht, lucht en lawaai van parkerende wagens voor de omwonende zo veel als mogelijk beperken.
- De parkeervoorziening mag - in tegenstelling tot de rest van het binnenterrein - wel worden afgesloten.
- Maximaal gebruik van inheemse soorten.
- Mits deze passen in het inrichtingsontwerp kunnen ook niet-inheemse streekeigen niet-invasieve soorten worden gebruikt.
- Voor de atalanta als gidssoort is de inpassing van fruitbomen cruciaal. Daarom moet in de binnentuin 1 fruitboom worden geplant. Daarnaast moet er 1 locatie met houtstapels, takkenrillen, vlinderkasten of bebouwing/bomen met spleten en kieren worden voorzien.
- Eventuele erfafscheidingen zijn eenduidig, gebeuren in levend groen en zijn niet hoger dan 1 meter en zijn bij voorkeur afgestemd op een van de doelsoorten.
- Vanaf de gevel van de grondgebonden woningen mogen de eerste 3 meter van de erfafscheiding hoger zijn (de maximale hoogte is 2 meter). Ook dit deel wordt gemaakt met levend groen. Deze erfafscheidingen zijn voor alle woningen uniform maar kunnen afwijken van de overige erfafscheidingen.
- Om de samenhang met het parkgroen te waarborgen moeten minstens 1 meerstammige boom en 1 boom van 2de of 1ste grootte worden geplant.
- Om ervoor te zorgen dat het binnenterrein robuust en klimaatbestendig is, moet verharding worden beperkt. Uitgangspunt hierbij is het 'ja, tenzij-principe'. Dit betekent dat het maaiveld groen moet zijn, tenzij dat in verband met het gebruik ervan niet mogelijk is.
- Niet-levend groen zoals kunstgras is niet toegestaan. Ook niet in de privébuitenruimtes van de grondgebonden woningen.

Gewenste uitstraling

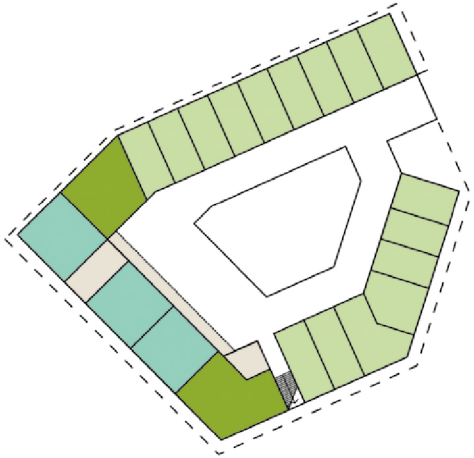
Vanaf de stijgpunten vormt het binnenterrein een eigen wereld die qua vormentaal, karakter en materialen mag afwijken van het ontwerp voor de openbare ruimte van het Lemairepark.

De Hoekse Hillhof is gelegen op het 'hoge' en drogere gedeelte van het park. Deze plek is onderdeel van de voormalige dijk (als verlenging/verbinding van de haakwallen). De toekomstige groeninrichting heeft als basis soorten die hierbij passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan droog kruidenrijk grasland aangevuld met heesters als duindoorn, tamarisk en rozen. Deze soorten kunnen daarbij aangevuld met inheemse of streekeigen soorten die de biodiversiteit verhogen.

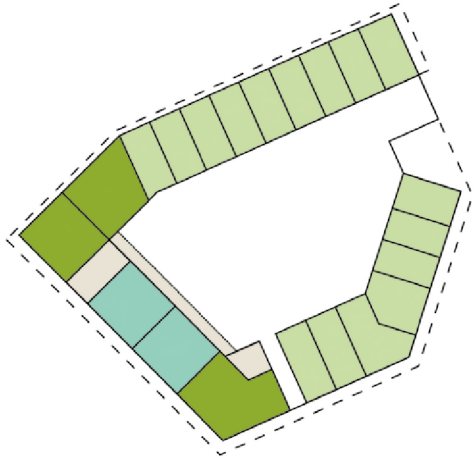
Verkavelingstudie Hoekse Hillhof



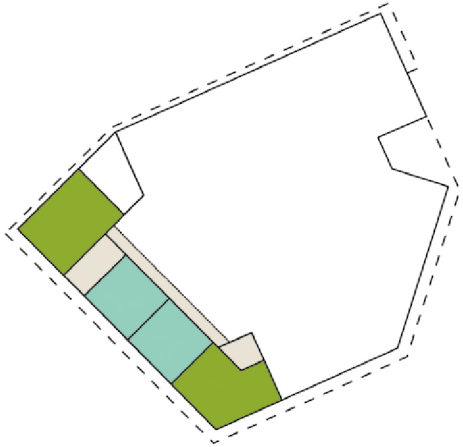
Begane grond



1ste verdieping



2de verdieping



3de verdieping

- Middelduur segment appartementen (10x)
- Hoger/top segment grondgebonden (48x)
- Hoger/top segment appartementen (8x)
- Berging
- Ontsluiting

11. Ontwikkelprincipes deelgebieden

11.4 Kijkuythof

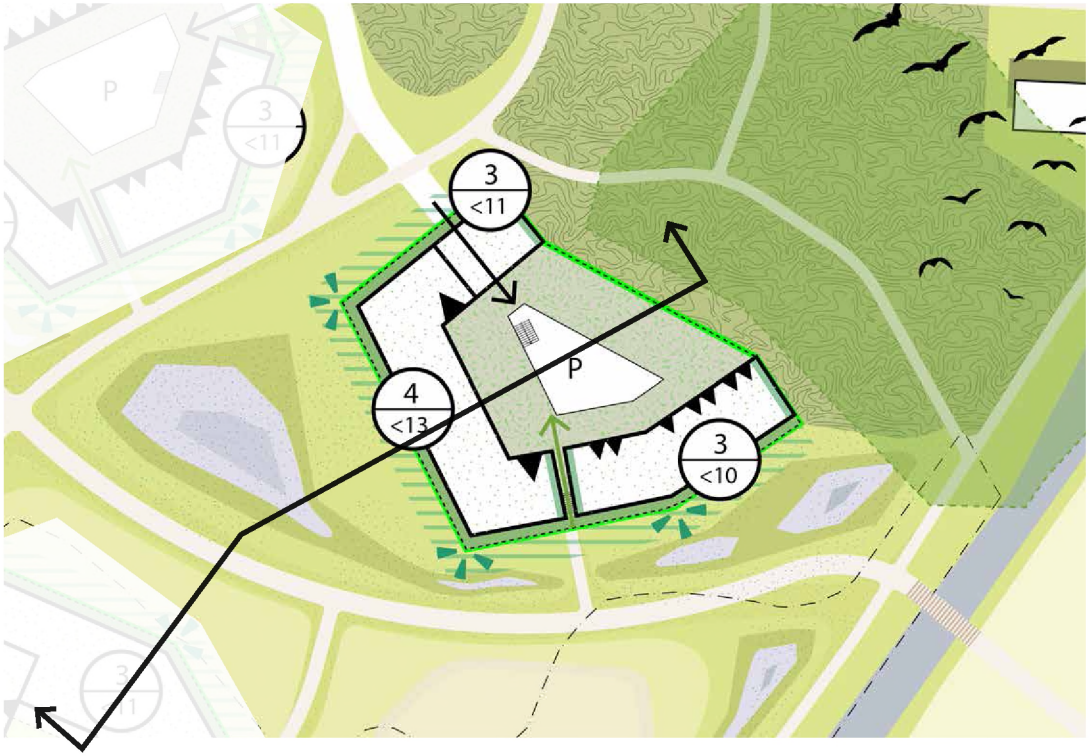
De Kijkuythof ligt ingenesteld in het park tussen de bestaande bomen en wordt gebouwd met behoud van het foerageergebied van de kleine dwergvleermuis. Dit compacte volume presenteert zich aan het park, de Krimsloot en de Kijkuytstraat.

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

In de Kijkuythof staat natuurinclusief en toekomstbestendig wonen centraal. We zetten in op een duurzaam energiesysteem voor zowel warmte, koude en elektriciteit. We dagen de ontwikkelaar uit om eerst passieve ontwerpoplossingen in te zetten om de energievraag van de woningen te beperken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de geluidsbelasting van de haven en de omringende wegen. Dit zorgt voor een fijn en gezond binnen- en buitenklimaat.

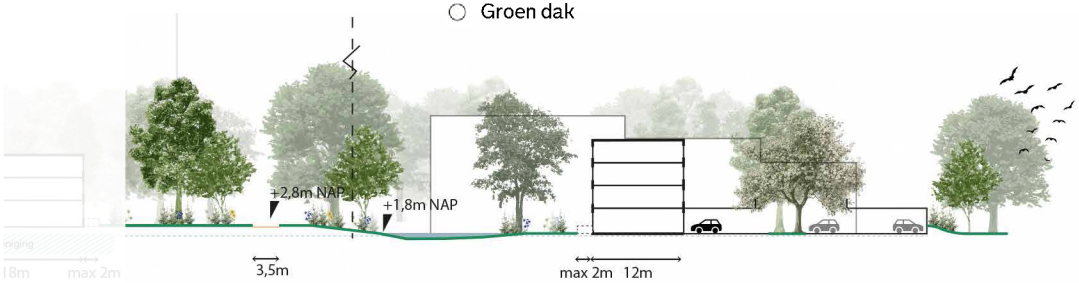
Er worden voldoende oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen en auto's gerealiseerd, zodat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.

We bouwen Kijkuythof natuurinclusief. In samenwerking met ecologen moet de ontwikkeling op de juiste manier worden ingepast in het park. Dit betekent multifunctionele daken met onder andere een ecologische functie en groene gevels waar mogelijk. We dagen de ontwikkelaar uit om de woningen een uitbreiding op het park te laten zijn, waarbij bij alle (ontwerp) keuzes een biodivers en gezond ecosysteem centraal staat. De milieuimpact van Kijkuythof willen we zo veel mogelijk beperken door in te zetten op biobased en herbruikbare materialen. Binnen Kijkuythof wordt regenwater opgevangen en gebruikt om het groen water te geven in droge periodes. Hiermee wordt het onnodig gebruik van schoon drinkwater geminimaliseerd. Meer informatie met betrekking tot duurzaamheid is te vinden in hoofdstuk 9: Duurzaamheid.



Legenda

- 4 <13 Bouwlagen | bouwhoogte in meters
- Hoofdentree
- Ingang
- Inrit verkeer
- Toegang trappen voor voetganger
- Verontreiniging in de bodem
- Terrastuin 1m zone
- Terrastuin 2m zone
- Binnentuin
- Wadi
- Brug of vlonder boven water
- Essentieel foerageergebied
- Groen dak
- Max bebouwingscontour
- Bouwvlak
- Uitgiftegrens
- Aantrekkelijke kopgevel
- Landschappelijke overgang
- Architectonisch hoekaccent



Doorsnede west-oost Kijkuythof

Programma

Dit woonblok bestaat uit 20 tot 25 appartementen en grondgebonden woningen in hoger- en topsegment, waarvan maximaal 1/3e eengezinswoningen zijn.

- 7 grondgebonden woningen
- 18 appartementen
- Parkeren op eigen terrein (op maaiveld/bebouwd/onder woondek/vlonder of pergola, ook mogelijk (half)verdiept).

Variatie in programma is mogelijk waarbij maximaal 1/3e grondgebonden woningen van circa 110 m² GBO (circa 160 m² BVO) zijn en appartementen van circa 110 m² GBO).

Kavel

De uit te geven kavel is inclusief binnentuin circa 2.606m² groot. Het park loopt tot aan de gevel. Daarnaast is er een zone voorzien voor privé buitenruimtes (terrassen) aan de parkzijde. De contour van de uit te geven kavel wordt dus bepaald afhankelijk van deze bebouwde privéruimtes. Het maximaal uit te geven oppervlak is 2.893m².

Bouwregels

Algemene bouwregels

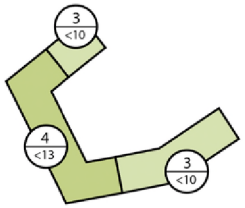
- Het bouwvlak geeft aan waar gebouwd mag worden. Het volume moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd.
- Alle gevels worden gepositioneerd op de gevelrooilijn.
- Het gebouwde vormt een samenhangend volume.
- De kopgevels volgen een eenduidige gevelrooilijn.
- De (woon)ruimtes op de begane grond zijn met minimaal 3,5 meter hoger dan de standaard verdiepingshoogte van de woonlagen.
- Technische installaties en nutsvoorzieningen dienen binnenin het pand te worden opgelost.
- Fietsberging(en) dienen in het volume te worden gerealiseerd en zijn ontsloten aan de binnentuin zijde.

Bouwhoogte

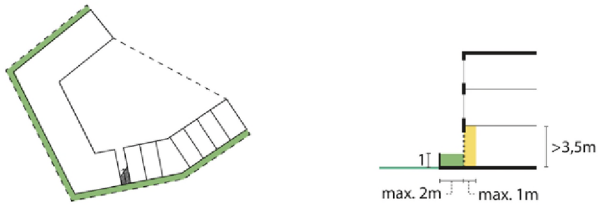
- Langs de Krimsloot is de bouwhoogte 3 lagen.
- Langs het park is de bouwhoogte 3 tot 4 lagen.
- In de opbouw van het volume is minimaal één van de drie zijden één bouwlaag lager dan de hoogste bouwlaag. Daarmee is de keuze binnen dit bouwblok: 3-4-3.
- Bij volumes van 3 of 4 bouwlagen is een setback op de 4e verdieping (eventueel ook de 3e verdieping) mogelijk. Voor de eengezinswoningen aan de Krimsloot kan tevens een setback aan de zijde van de Krimsloot mee ontworpen worden.

Oriëntatie en entrees

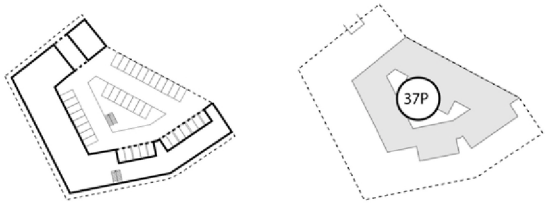
- Het volume presenteert zich aan drie zijden: langs het park en langs de Krimsloot.
- Aan het Lemairepark wordt een directe aansluiting gemaakt met de omgeving door middel van levendige plinten en buitenruimtes.
- Alle woningen hebben de entrees gesitueerd vanaf het binnenterrein (maaiveld en/of woondek).
- De entreeruimtes van de appartementen hebben ook uitgangen richting het park.



Voorstellen voor de opbouw van het volume



Zijde voor de privé buitenruimtezones



Voorstel parkeren

Ontsluiting en parkeren

- De hof wordt ontsloten met een inrit vanaf de Hoekse Hillweg
- Om het groene parkkarakter te behouden, wordt de verharding zo minimaal mogelijk gehouden.
- Vanaf de inrit is het binnenterrein te bereiken via een poort door het gebouw (minimaal 3,5 meter doorrijhoogte).
- Voor parkeer- en fietsvoorzieningen komen parkeeroplossingen aan de binnenzijde van de hof. De parkeerplaatsen zijn op het maaiveld, deels onder de woningen. Halfverdiepte oplossingen zijn ook mogelijk.
- Centraal in de binnenhof is een uitsparing voor een groene binnentuin.
- Boven het parkeren is een (collectief) woondek of vlonder voorzien.
- Het maximaal aantal parkeerplaatsen voor dit blok is niet meer dan 31. De parkeer- en fietsvoorziening is vanaf het dek/vlonder bereikbaar via een of meerdere centrale stijgpunten.

Privébuitenruimtes

Voor alle gevels behalve kopse gevels geldt:

- De woningen op de begane grond hebben een zone voor buitenruimte als terras of balkon van maximaal 2 meter uit de gevelrooilijn.

Erfafscheidingen en overgang privé - openbaar

- Het gebouw grenst met de gevels aan het park. Er zijn geen erfafscheidingen.
- De buitenruimte van de woningen op de begane grond is als onderdeel van de architectuur vormgegeven.
- De erfafscheiding van de binnentuin wordt als een landschappelijke en/of architectonische overgang gerealiseerd in samenhang met de gekozen parkeeroplossing.

Woondek of vlonder

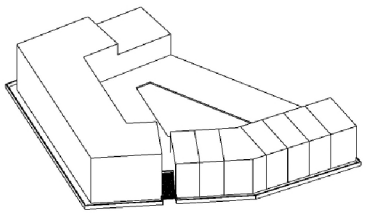
- Aan de binnenzijde van het bouwblok (boven de parkeervoorzieningen) ligt een aantrekkelijk dek/vlonder als sociale ontmoetingsplek voor de bewoners.
- Op een dek/vlonder liggen deels de 'groene terrassen' van de eengezinswoningen en de overige ruimte is voor collectief gebruik.
- Aan het dek/vlonder zijn de stijgpunten gelegen voor de entrees naar de woningen.

Dak

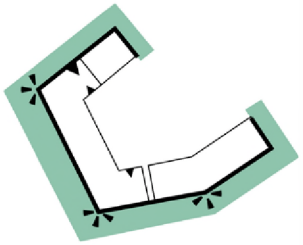
- Het dak vormt de vijfde gevel van het bouwblok. Met het dak van de Kijkuythof wordt een landschappelijke overgang gerealiseerd die aansluit op de beplanting en het karakter van het park.
- De daken moeten uitgevoerd worden als platte daken.
- De daken kennen daarbij een meervoudig gebruik: groen, waarbij een deel van het totale dak voorzien wordt van zonnepanelen en tijdelijke berging van hemelwater komen.
- Zonnepanelen en overige installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld van de buitenruimte.
- Op het dak mag geen verlichting zijn. Dit om het foerageergebied van de vleermuizen en andere nachtdieren te beschermen.

Architectuurbeeld

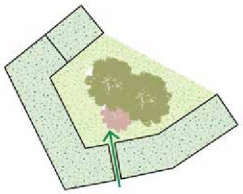
- Randvoorwaarden voor de architectuur worden beschreven in hoofdstuk 6 Beeldkwaliteit. De nieuwbouw sluit aan bij deze criteria. Belangrijk is om rekening te houden met:
- Voor de overgang van de kopgevels van het bouwblok naar de binnentuin wordt een landschappelijke en/of architectonische overgang gerealiseerd in samenhang met de gekozen parkeeroplossing.
- Natuurinclusief bouwen en levend groen worden meegenomen in de architectuur van het gebouw.
- In de geveloplossingen wordt rekening gehouden met de zon-oriëntatie. In de zuidelijke gevels worden passende maatregelen voor schaduw voorgesteld.
- Zonwerende maatregelen worden meegenomen in de gevelarchitectuur en daarmee in samenhang ontworpen.



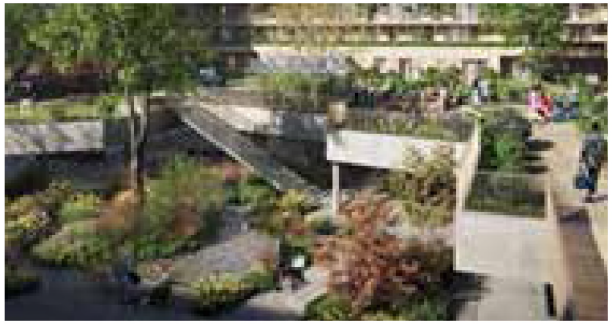
Privébuitenruimtes



Oriëntatie



Binnentuin en dak



Voorstellen voor de opbouw van het volume

Hoogteligging en uitgiftepeil(en)

Het voorgestelde uitgiftepeil ligt op +1.80 meter NAP.

Binnenterrein

De Kijkuythof krijgt op het binnenterrein een dek waaronder de parkeervoorziening komt. Het dak van dit dek is toegankelijk en krijgt enkele gebruiksfuncties. De entrees van de woningen komen uit op dit dek. De grondgebonden woningen hebben een privébuitenruimte op dit dek. De appartementen zijn via een collectieve trap en lift te bereiken. Een deel van het binnenterrein blijft op maaiveld met een goed ontworpen en logische overgang tussen beide buitenruimtes.

Uitgangspunten

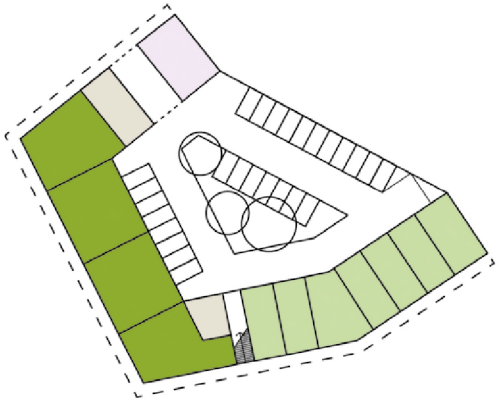
- Het binnenterrein is semiopenbaar en blijft zowel overdag als 's nachts toegankelijk.
- Parkeren gebeurt uit het zicht van de woningen en de openbare ruimte.
- Parkeren gebeurt onder een dek met groene uitstraling of een pergolaconstructie met levend groen.
- De parkeervoorziening moet de overlast van licht, lucht en lawaai van parkerende wagens voor de omwonende zo veel als mogelijk beperken.
- De parkeervoorziening mag - in tegenstelling tot de rest van het binnenterrein - worden afgesloten.
- Maximaal gebruik van inheemse soorten.
- Mits deze passen in het ontwerp kunnen ook niet-inheemse streekeigen niet-invasieve soorten worden gebruikt.
- Voor de atalanta als gidssoort is de inpassing van fruitbomen cruciaal. Daarom moeten in de binnentuin 3 fruitbomen worden geplant. Daarnaast moeten er 3 locaties met houtstapels, takkenrillen, vlinderkasten of bebouwing/bomen met spleten en kieren worden voorzien.
- Eventuele erfafscheidingen zijn eenduidig, gebeuren in levend groen en zijn niet hoger dan 1 meter en zijn bij voorkeur afgestemd op een van de doelsoorten.
- Vanaf de gevel van de grondgebonden woningen mogen de eerste 3 meter van de erfafscheiding hoger zijn (de maximale hoogte is 2 meter). Ook dit deel wordt gemaakt met levend groen. Deze erfafscheidingen zijn voor alle woningen uniform maar kunnen afwijken van de overige erfafscheidingen.
- Om de samenhang met het parkgroen te waarborgen moeten minstens 1 meerstammige boom en 1 boom van 2de of 1ste grootte worden geplant.
- Om ervoor te zorgen dat het binnenterrein robuust en klimaatbestendig is, moet verharding worden beperkt. Uitgangspunt hierbij is het 'ja, tenzij-principe'. Dit betekent dat het maaiveld groen moet zijn, tenzij dat in verband met het gebruik ervan niet mogelijk is.
- Niet-levend groen zoals kunstgras is niet toegestaan. Ook niet in de privébuitenruimtes van de grondgebonden woningen.

Gewenste uitstraling

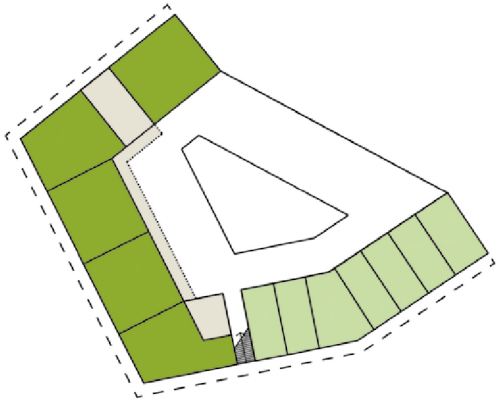
Vanaf de stijgpunten vormt het binnenterrein een eigen wereld die qua vormentaal, karakter en materialen mag afwijken van het ontwerp voor de openbare ruimte van het Lemairepark.

Het Kijkuythof is gelegen op het 'lage' en nattere gedeelte van het park. Daarnaast grenst het Kijkuythof aan het foerageergebied van de kleine dwergvleermuis. De toekomstige groeninrichting heeft als basis soorten die hierbij passen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vochtig kruidenrijk grasland aangevuld heesters met bessen en bomen als es, grauwe abeel en den. Deze soorten kunnen daarbij aangevuld met inheemse of streekeigen soorten die de biodiversiteit verhogen.

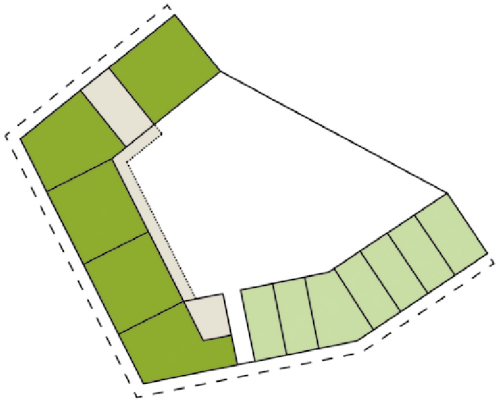
Verkavelingstudie Kijkuythof



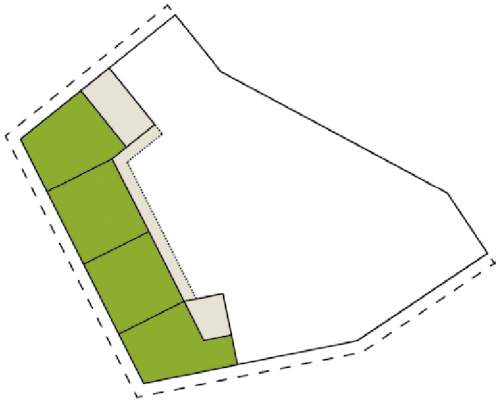
Begane grond



1ste verdieping



2de verdieping



3de verdieping

- Hoger/top segment grondgebonden (21x)
- Hoger/top segment appartementen (18x)
- Berging
- Ontsluiting

12. Milieu

12.1 Geluid
12.2 Externe veiligheid
12.3 Bodem
12.4 Niet gesprongen explosieven
12.5 Archeologie
12.6 Bezonning
12.7 Windhinder
12.8 Stikstof en gebiedsbescherming

Als het gaat om het milieu ligt Hoek van Holland op een gevoelige locatie. Het dorp ligt op een knooppunt van een wereldhaven, transportroutes, pijpleidingen en windmolens. Langs het dorp komen schepen, de metro en wegverkeer. Hoek van Holland moet een leefbaar dorp en een vierseizoenenbadplaats zijn. Bewoners en bezoekers moeten er kunnen genieten van de aantrekkingskracht van de natuur en het strand. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is een van de aspecten die, naast voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid, de leefkwaliteit bepalen. Het milieubeleid van de Gemeente Rotterdam is erop gericht om de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren.

In het Projectambitiedocument en omgevingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt worden van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar worden gesitueerd. Om te bepalen welke milieuonderwerpen spelen in het Lemairepark heeft de DCMR in 2019 een quickscan uitgevoerd voor het Lemairepark en het toekomstige ontwikkelgebied Krimsloot. Deze brengt de thema's in het gebied in beeld, afhankelijk van het bouwprogramma, eventuele wettelijke eisen en Rotterdams beleid. Minder relevante thema's zijn: geuroverlast, lichthinder, stofoverlast, milieuzonering en luchtkwaliteit. De toelichtingen op deze thema's worden opgenomen in het omgevingsplan. Op basis van alle onderzoeksresultaten zal de DCMR een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling opstellen. De voor dit plan relevante thema's zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt. Deze hebben impact op de stedenbouwkundige visie of er moet in de volgende fase rekening mee gehouden worden.

12.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van het Lemairepark is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor de nieuwe bewoners. Er heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Dit is van belang vanwege de nabijheid van industrie, wegen en schepen (nestgeluid van afgemeerde schepen en varende schepen). Het is niet mogelijk om buiten de ontwikkeling geluidshinder op te lossen. Daarom moeten de ontwerpen binnen de ontwikkeling aangepast worden hierop.

Uit het onderzoek komt naar voren dat op de locatie voorkeurswaarden voor verkeerslawaai en industrielawaai worden overschreden. De maximaal toelaatbare belasting wordt niet overstreden. De DCMR stelt een hogere waardenbesluit op als onderdeel van de procedure voor het omgevingsplan.

Omdat een besluit hogere waarden zal worden genomen moeten de woningen voldoen aan de eisen uit het gemeentelijk Ontheffingenbeleid. Om aan het Ontheffingenbeleid te voldoen is het van belang om bij de situering en vormgeving van woningen rekening te houden met geluid. Alle (zorg)woningen moeten in principe beschikken over één geluidsluwe gevel. De slaapkamers van een woning moeten zoveel mogelijk aan een geluidsluwe zijde worden gesitueerd. Nestgeluid en scheepvaart dragen maximaal 2 decibel extra bij aan de geluidbelasting van alleen industrielawaai op de gevels van de nieuwe woningen. Er moet bij het bepalen van de isolatie rekening gehouden worden met het toe te passen geluidspectrum.

12.2 Externe veiligheid

Voor de ontwikkeling is het plaatsgebonden- en groepsrisico inzichtelijk gemaakt. Het groepsrisico moet verantwoord worden aan de hand van een advies van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Het Lemairepark ligt niet in risicogebieden van aardgasleidingen, de Nieuwe Waterweg of Synres B.V. en Stenaline. De VRR heeft aangegeven geen problemen met de waterveiligheid en de externe veiligheid te voorzien.

Een aandachtspunt is de bereikbaarheid van de Lemairehof bij evacuaties. Het woonzorgcomplex moet van alle kanten benaderbaar zijn bij noodgevallen. De bewoners zijn vaak niet meer zelfredzaam. Eventueel kunnen voet- en wandelpaden breder gemaakt worden voor hulpdiensten. Een opstelplaats voor de ambulance is wenselijk, maar geen vereiste, een klein deel op de doorgaande weg kan ook gebruikt worden. Ook moet het voorplein tussen de Lemairehof en Prins Hendrikhof toegankelijk blijven voor nood- en hulpdiensten.

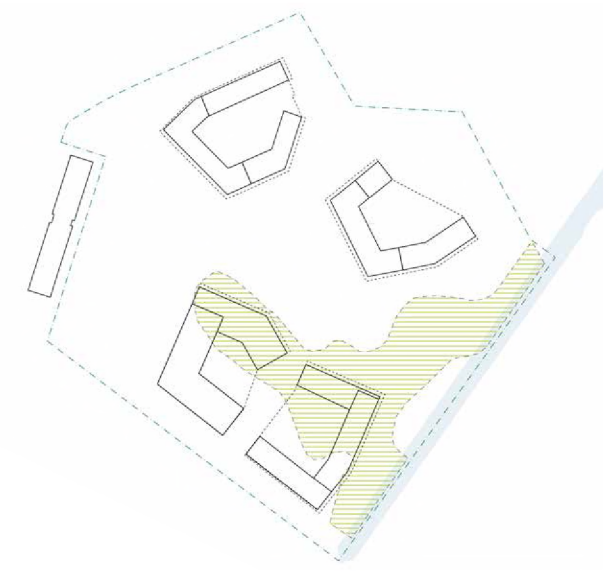
12.3 Bodem

Bij aanvang van het project Lemairepark was bekend dat er een bodemverontreiniging is in het Lemairepark. Er was namelijk al eerder onderzoek gedaan in 2012. De verontreiniging is daarom in het voorjaar van 2023 nader onderzocht. De uitkomsten zijn op hoofdlijnen als volgt:

- Er is in een deel van het park een niet-mobiele vervuiling van zware metalen en PAK in het kolengruishoudend zand en plaatselijk in de klei. De vervuiling ligt op grofweg 0,5 tot 1,5

meter diepte vanaf het maaiveld. Het freatisch grondwater is ten hoogste licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Met een verhardingsonderzoek is aangetoond dat het asfalt in het park niet teerhoudend is. Het kan na sloop dus worden hergebruikt.
- Er is ook minimale hoeveelheid asbest aangetroffen in het park, dit vormt verder geen problemen voor het beoogde gebruik.

Voor de beoogde functie is de verontreiniging een belemmering. Uit verschillende oplossingsrichtingen is gekozen om de vervuilde zone te bedekken met een leeflaag van ongeveer 0,5 meter. Dit geldt voor de zones waar de Prins Hendrikhof en de Lemairehof komen en een deel van het park.



Bodemverontreiniging

Voorafgaand aan de bodemsanering dient een saneringsplan te worden opgesteld of een BUS-melding te worden gedaan bij het bevoegd gezag Wbb (de DCMR Milieudienst Rijnmond). De saneringswerkzaamheden mogen pas aanvangen nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan of de BUS-melding.

12.4 Niet gesprongen explosieven

In 2021 heeft de gemeente een controleonderzoek laten uitvoeren naar niet gesprongen explosieven. Er waren twee verdachte gebieden. Eventuele explosieven of munitie zou maximaal 1,5 meter onder het maaiveld, ten tijde van WOII kunnen liggen.
Uit het controleonderzoek komt naar voren dat er geen verdere opsporing of andere beheersmaatregelen noodzakelijk zijn. Omdat binnen een van de (voormalig) verdachte gebieden een omvangrijk verdedigingswerk heeft gelegen, bestaat de kans dat er onder het huidige maaiveld nog munitie kan zijn achtergebleven. Dit wordt echter als een restrisico beschouwd. Mochten bij werkzaamheden in onverdacht gebied toch onverhoopt ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen dan is het zaak dat een procedure in werking wordt gesteld om het risico tot een minimum te beperken.

12.5 Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten zijn als volgt:
- Eventueel aanwezige archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen (tot de St. Elisabethsvloed in 1421) zullen zijn verdwenen door de zuidwaartse verplaatsing van de Maas.
- Uit historisch kaartmateriaal vanaf de 15e eeuw wordt de kans op bewoningsresten klein geacht. Het gebied lijkt tot de aanleg van de Houtmanflat en de voormalige sportvelden onbebouwd te zijn geweest.
- Op de Kadastrale Minuut uit 1811-1832 is een dijk zichtbaar die de haakwal ten oosten en westen van het plangebied met elkaar verbindt. Op basis van milieuboringen is geconcludeerd dat de dijk vermoedelijk niet meer (intact) aanwezig is.

Er is geen aanleiding voor nader onderzoek. Wel moet altijd rekening gehouden worden met toevalsvondsten. De Gemeente Rotterdam moet in dat geval geïnformeerd worden.

Hoewel voor de huidige beoogde ontwikkeling geen verder onderzoek nodig is, wordt de dubbelbestemming archeologie behouden. Misschien dat in de toekomst ontwikkelingen gewenst zijn die omvangrijker of dieper gaan waardoor de impact anders is.

12.6 Bezonning

Doordat de bouwblokken allen laagbouw (maximaal 4 lagen) zijn, ontstaan er geen negatieve schaduwwerking. Verdere toetsing is niet noodzakelijk omdat de geplande nieuwbouw niet hoger is dan 1,5 maal de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Bij het verdere ontwerp dient aandacht te gaan naar de oriëntatie van de bouwblokken ten opzichte van de zon. Op warme dagen bieden de binnenhoven een prettig, koelere plaats op warme dagen door schaduw en een groene inrichting.

12.7 Windhinder

De bouwhoogte is lager dan 30 meter. Hierdoor is er geen windhinderonderzoek (NEN-8100) noodzakelijk.

12.8 Stikstof en gebiedsbescherming

Het Lemairepark ligt vlak bij het Natura 2000-gebied 'Solleveld & Kapittelduinen'. Dit Natura 2000-gebied strekt zich uit van Den Haag tot Hoek van Holland. Voor Natura 2000 gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke leefgebieden en de leefgebieden van soorten in deze gebieden niet verslechtert. Ook mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, worden de effecten van de van de werkzaamheden beoordeeld en worden de gevolgen voor het gebied in kaart gebracht. Bevoegde instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl duidelijke negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

De kritische stikstofdepositiewaarden voor stikstofdepositie (NH_3 en NO_x) worden in Solleveld & Kapittelduinen en andere natuurgebieden in de regio op veel plekken overschreden. Hierdoor is de natuur in slechte staat. De meeste stikstof komt van zee en uit het buitenland. Een kleiner deel komt van lokaal verkeer en landbouw. Factoren waar de Gemeente Rotterdam invloed op heeft, hebben maar een kleine invloed.

Het project Lemairepark zal, als er geen maatregelen worden genomen, leiden tot een stijging van de depositie van stikstof. Dit komt (tijdelijk) door bouwapparatuur en logistieke verkeersbewegingen in de bouwfase en later de extra verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers in de gebruiksfase.

Maatregelen salderen

De gemeente Rotterdam zal daarom stikstofruimte overnemen van het project 'Natuur in de Bonnen'. Met dit project zorgen Zuid-Hollands Landschap, Natuurmonumenten en Natuurbegraven Nederland, dat 154 hectare landbouwgrond wordt omgevormd naar nieuwe natuur waar op 30 hectare ook ruimte wordt geboden aan mensen die een laatste rustplaats willen in natuur. Een recreatief toegankelijk natuurgebied met volop ruimte voor de ontwikkeling van diverse planten en dieren (toename biodiversiteit). Door dit project wordt stikstofuitstoot (voornamelijk ammoniak uit veehouderij en mest uitrijden) gestopt wat zorgt voor minder stikstof neerslag in het nabij gelegen Natura 2000-gebied.

Er wordt ruim voldoende stikstofruimte overgenomen om de gebruiksfase van het Lemairepark mogelijk te maken. Dit is inclusief een afroming, die bijdraagt aan de gezondheid van de natuur. Momenteel is dit nog 30 procent, maar naar verwachting wordt de wettelijke afroomplicht verhoogd.

Bouwfase

De bouwfase is niet geheel emissievrij te realiseren. Apparatuur voor het bouwverkeer, betonwerk, grondverzet en hijsen, werken in het algemeen nog op fossiele brandstoffen. Het is ook niet de verwachting dat emissievrije apparatuur vanaf de geplande start bouwrijp maken wel beschikbaar is. Wij zullen bij aanbestedingen de inschrijvende partijen uitdagen om de stikstofdepositie te verminderen. Indien de becijferde stikstofdepositie voor de bouwfase de gekochte stikstofruimte overstijgt dan is een ecologische toets noodzakelijk.

Uitgangspunten

- Voldoen aan het Ontheffingenbeleid in het kader van geluidshinder.
- De Lemairehof moet bij calamiteiten van alle zijden benaderbaar zijn voor hulpdiensten.
- Het voorplein tussen de Lemairehof en Prins Hendrikhof moet toegankelijk blijven voor nood- en hulpdiensten.
- De bodemvervuiling moet worden gesaneerd.
- Bij het aantreffen van oorlogsresten moet een procedure gestart worden om het risico tot een minimum te beperken.
- De stikstofdepositie dient te worden beperkt tot de overgenomen stikstofruimte. Indien dit niet kan, is een ecologische voortoets nodig.
- Bij archeologische toevalsvondsten moet de gemeente geïnformeerd worden.

Peilbuis

13. Technische uitgangspunten

13.1 Afval
13.2 Expeditie
13.3 Peilmaat
13.4 Kabels en leidingen
13.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties
13.6 Vetputten

13.1 Afval

Voor het ophalen van huisvuil is Stadsbeheer Schone Stad verantwoordelijk. Dit is mogelijk middels (ondergrondse) wijkcontainers in de openbare ruimte of (rol)containers gestald in een inpandige ruimte.

Voor Schone Stad is het uitgangspunt voor afvalinzameling voor nieuwe gestapelde bouw volgt:
Het inzamelen van de verschillende afvalstromen (huishoudelijk restafval, glas, papier en groente-, fruit- en etensresten) voor gestapelde nieuwbouwprojecten dient in de buitenruimte worden gefaciliteerd. Bij een nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden of er mogelijk al voldoende inzamelcapaciteit in de nabije omgeving aanwezig is. Als dit niet het geval is zal er op basis van de uitgebreide behoefte aan inzamelcapaciteit door Schone Stad (in afstemming met de ontwikkelaar en ontwerper van Stadsontwikkeling) een nieuwe voorziening moeten worden ingericht voor de afvalinzameling.

Het inzetten van de 'standaard' ondergrondse (pers)containers is hierbij het uitgangspunt voor de afvalstromen huishoudelijk restafval, papier en glas. Voor de inzameling van groente-, fruit- en etensresten wordt de GFTE-cocon toegepast.

Huisvuil
Het is belangrijk om het inzamelen van huisvuil op zo'n eenduidige mogelijke manier te organiseren. Bovendien is het de ambitie om het Lemairepark open en groen te houden. Daarom komen er ondergrondse wijkcontainers of inpandige rolcontainers voor restafval, papier, glas en GFTE. Wijkcontainers worden zoveel mogelijk dicht bij elkaar geplaats. Dit moedigt het scheiden van afval aan (circulair gedrag). Voor de inzamelpunten wordt gestreefd naar een loopafstand van 75 tot 125 meter van de perceelgrens van de woningen, op locaties waar ophalen mogelijk is. Voor de plaatsing van wijkcontainers en het bepalen van het aantal nieuwe onderlossende containers wordt onder andere criteria uit het Handboek Inzamelmiddelen Rotterdam geraadpleegd. (Het handboek is op aanvraag beschikbaar).

Een mogelijke plaatsing is besproken met Stadsbeheer Schone Stad. De definitieve plaatsing van de inzamelpunten moet verder worden uitgewerkt in het inrichtingsplan met Stadsbeheer Schone Stad.

- 1 ondergrondse container restafval en 1 cocon GFTE midden tussen de Hoekse Hillhof en Kijkuythof, bereikbaar vanaf de Hoekse Hillweg.
- 1 ondergrondse container restafval en 1 cocon GFTE bij de Prins Hendrikhof, bereikbaar vanaf de Prins Hendrikweg.
- Beter inpassen van containers op parkeerplaats Houtmanflat en uitbreiden met ondergrondse containers voor papier en mogelijk ook glas.

Verder moeten verzamelpunten voor zowel bewoners als lediging goed te bereiken zijn en goed te ledigen zijn (niet onder bomen, lichtmasten, etc.). Voor plaatsing van de ondergrondse betonputten is een vrije ruimte nodig in de bodem van 3x3 meter.

Zorgcomplex
Inzamelen van bedrijfsafval is een economische activiteit. Het inzamelen van bedrijfsafval is dus geen wettelijke zorgplicht van de gemeente. Het zorgcomplex dient zelf de inzameling van het afval te regelen. Het is niet wenselijk dat afval in de buitenlucht wordt opgeslagen.

Openbare ruimte
De gemeente is verantwoordelijk voor het verzamelen en afvoeren van afval en/of vuil in de openbare ruimte. Er komen voldoende afvalbakken op goed toegankelijke en bereikbare plaatsen. Het precieze aantal en de locaties moeten worden uitgewerkt met Stadsbeheer Schone Stad.

Reiniging
Het is van belang dat voertuigen de nieuwe inrichting kunnen reinigen, met name de centrale park-as. Gelet moet worden op de correcte maatvoeringen en het gewicht van de voertuigen.

	Ondergrondse container	De ondergrondse container is het standaardtype wijkcontainer voor de hele stad. Capaciteit: 5,0 m³
	GFE cocon	De GFE cocon wordt ingezet voor de inzameling van groente-, fruit- en etensresten (GFE) in gestapelde bouw en hoogbouw Capaciteit: 140 Liter

	Aantal nieuwe woningen / appartementen 100 - 200	OLC Rest OLC Rest (Pers) OLC Papier OLC Glas GFE cocon	2 1 1 * 2

Afbeeldingen uit het Handboek Inzamelmiddelen Rotterdam

13.2 Expeditie

Logistieke voorzieningen worden inpandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bijvoorbeeld door inpandig laden & lossen, laad- & losroutes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).

13.3 Peilmaat

Het uitgiftepeil/vast te stellen peil ligt op +1.80 meter NAP in de noordelijke hoek van het Lemairepark en op +2,80 meter NAP aan de zuidzijde bij de Prins Hendriksweg. Voor de wegen in de omgeving zijn er vastgestelde peilhoogtes.

13.4 Kabels en leidingen

De aanleg van de riolering gebeurt volgens het Kaderstellend Programma van Eisen Water. Voor het omgaan met bestaande, te verleggen en aan te leggen leidingen zijn van toepassing:

- Leidingverordening Rotterdam
- Handboek leidingen
- Telecomverordening

De gemeente maakt een indelingstekening waarin de benodigde kabels en leidingen zijn ingedeeld in de ondergrond. Deze tekening wordt getoetst aan de algemene richtlijnen (onderlinge afstanden, logische indeling van de straat, relatie met bovengrondse inrichting etc.). Hierbij wordt ook rekening gehouden de bovengrondse voorzieningen die aangesloten moeten worden op de ondergrondse kabels en leidingen. Te denken is aan telecomkasten, CAI-kasten en traforuimtes. Deze nutsvoorzieningen en installaties dienen in overleg met de betrokken diensten/instanties in de bebouwing te worden opgenomen. De impact op de plint, gevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd.

In het gebied liggen geen leidingen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Er zijn ook geen voornemens om deze aan te leggen.

Voor een kaart met kabels en leidingen wordt doorverwezen naar het Ingenieursbureau.

13.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes en installaties dienen in overleg met de betrokken diensten/instanties in de bebouwing te worden opgenomen. De impact op de plintgevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd.

De bebouwing dient EV-ready te zijn voor het toekomstig gebruik van elektrisch vervoer. Raadpleeg voor een op maat advies het team Rotterdam Elektrisch via rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

13.6 Vetputten

Indien er horecavoorzieningen worden gerealiseerd dienen vetputten inpandig te worden opgenomen. Vetputten in de buitenruimte zijn niet toegestaan.

13.7 Overige objecten

Vlakbij de Krimsloot staat een betonnen kubusvormig object van 1,5 bij 1,5 meter. De precieze reden voor dit object kon niet worden achterhaald. Duidelijk is wel dat het geen onderdeel is van het watermanagementsysteem van het Hoogheemraadschap of van een oude bunkerstelling. Waarschijnlijk was het onderdeel van het voormalige volkstuincomplex op deze locatie. De inzet is dan ook om dit betonnen object te verwijderen.

14. Proces

14.1 Omgevingsplanprocedure
14.2 Stedenbouwkundig Matenplan
14.3 Inrichtingsplan Lemairepark
14.4 Keuze ontwikkelaars
14.5 Participatie en communicatie
14.6 Financiële haalbaarheid

Dit Projectambitiedocument is erop gericht om het Lemairepark tot uitvoering te brengen. Het Lemairepark is een belangrijke ontwikkeling voor Hoek van Holland, de wens is dan ook dat er snel gebouwd kan worden. Met het afronden van dit Projectambitiedocument is de volgende stap in de ontwikkeling van het Lemairepark gemaakt. In dit document is ook de Nota van Uitgangspunten en bevat de belangrijkste randvoorwaarden en doelen voor het gebied. Op basis van onderzoeken zijn keuzes gemaakt over de inrichting van het gebied en is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is.

14.1 Omgeving-planprocedure

Op basis van dit Projectambitiedocument wordt een omgevingsplan opgesteld. Het omgevingsplan biedt de juridische kaders voor de ontwikkeling. Hierin worden de concrete regels en voorschriften vastgelegd voor het gebruik van de gronden in het gebied.

Over het ontwerpomgevingsplan besluit het college van b en w. Onderdeel van het besluit is de afweging om wel/niet een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling te doen. Als een passende beoordeling nodig is vanwege 'stikstof' dan is er sprake van een beperkte m.e.r.-plicht. Als het plan past binnen de visie en uitgangspunten van het college, dan legt de gemeente het plan vervolgens ter inzage. Na de inzageperiode beslist de gemeenteraad over het omgevingsplan. Dit gebeurt na een zorgvuldige afweging van alle belangen en zienswijzen die tijdens de inzageperiode zijn ingebracht. Wanneer de gemeenteraad het omgevingsplan heeft goedgekeurd, volgt er nog een beroepstermijn waarin belanghebbenden eventueel beroep kunnen aantekenen tegen de beslissing.

14.2 Stedenbouw-kundig Matenplan

Bij dit document is een (concept) stedenbouwkundig matenplan (SMP) opgesteld. In het SMP staan onder andere de volgende elementen aangegeven:

- Rooilijnen, bebouwingscontouren en bouwhoogtes
- Huidig peil en uitgiftepeil aangrenzend openbaar gebied
- Omgeving en landmeetkundige assen (coördinaten)
- Eigendomsgrenzen

Voor elke bouwblok wordt vervolgens een uitgewerkt deel-SMP opgesteld.

14.3 Inrichtings-plan Lemairepark

Om de ambities te verwezenlijken, de wateropgave te realiseren en de gebouwen goed te laten aansluiten op de buitenruimte moet het park opnieuw worden ingericht. Ook moeten een kruising met de Hoekse Hillweg en een oversteekplaats over de Prins Hendrikweg worden aangelegd. Het inrichten van het park, in andere woorden het woonrijp maken, verloopt in fases. Het start zodra de eerste gebouwen zijn opgeleverd en wordt afgerond nadat de laatste blokken af zijn. Om tijdig te starten met de bouwvoorbereiding moet de gemeente ook tijdig starten met het parkontwerp; het Inrichtingsplan Lemairepark. Het park wordt ontworpen volgens de inrichtingsplanprocedure (IP-procedure). Er wordt eerst een programma van eisen opgesteld, vervolgens een voorlopig ontwerp en daarna een definitief ontwerp. In elke stap werken diensten van de gemeente samen en vindt participatie plaats. Zo komt het tot een toekomstbestendig park dat past bij de wensen van omwonenden, de nieuwe bewoners en belangen zoals beheer, onderhoud en veiligheid. De procedure duurt zo'n 51 weken.

14.4 Keuze ontwikkelaars

Voor de ontwikkeling van het Lemairepark heeft de gemeente zorgvuldig gekeken welke partijen het beste passen bij de doelen voor de verschillende bouwblokken en hoe tot een keus van deze partijen gekomen wordt.

Woonzorgcomplex
Voor de Lemairehof heeft de gemeente gekozen voor een samenwerking tussen Stichting Humanitas en Woningbouwvereniging Hoek van Holland (WVH). Op 20 maart 2023 heeft de gemeente een voornemen om met deze partijen samen te werken gepubliceerd. Naar oordeel van de gemeente zijn zij de enige gegadigden voor het uitvoeren van de ontwikkeling en daarmee voor het erfpachtrecht. De voornaamste reden hiervoor is dat de gemeente het van groot belang acht dat dienstverlening van WVH en Stichting Humanitas in Hoek van Holland wordt voortgezet in de nieuwe accommodatie. Het vervangen van het bestaande verpleeg- en verzorgingshuis Bertus Bliekhuis (dat door WVH wordt geëxploiteerd) door nieuwbouw op de locatie Lemairepark maakt deel uit van de Prestatieafspraken 'Wijken in Balans', die de gemeente Rotterdam met WVH voor de jaren 2022-2023 heeft gesloten. Op de publicatie zijn geen reacties ontvangen.

Prins Hendrikhof
Het Prins Hendrikhof wordt deels ingezet voor sociale woningbouw en een deels voor middeldure huur. De gemeente zal afwegen of WVH, als enige Hoekse woningbouwcorporatie, de enige gegadigde is voor de ontwikkeling en exploitatie. Zo ja, dan zal de gemeente dit officieel publiceren. Vervolgens zal met WVH een ontwikkelovereenkomst gesloten worden. Een selectieprocedure organiseren om te komen tot een architect zal hierin een van de uitgangspunten zijn.

Kijkuythof en Hoekse Hillhof
Voor de bouwblokken Kijkuythof en Hoekse Hillhof zullen de ontwikkelaar en architect via één aanbesteding worden geselecteerd. De procedure wordt voorbereid zodra het omgevingsplan is vastgesteld. Om deze aanbesteding goed uit te voeren, zal de gemeente eerst een leidraad opstellen volgens het aanbestedingsprotocol. In de leidraad worden de eisen en ambities beschreven waaraan de ontwikkelaar moet voldoen en waarop biedende partijen zich kunnen onderscheiden. Het biedt duidelijkheid aan zowel de ontwikkelaars als de gemeente en draagt bij aan de uiteindelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

Voor te stellen is dat de partijen zich moeten onderscheiden op thema's als duurzaamheid en biodiversiteit. Ook de hoeveelheid stikstofuitstoot reduceren is een mogelijkheid, wat ten goede komt van de nabije Natura 2000 gebieden. Onderscheiden op architectuur is een ander mogelijk thema. De architect(en) moet(en) rekening houden met de identiteit van de locatie en de ambities en uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.

14.5 Participatie en communicatie

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Rotterdam vindt tijdige participatie en communicatie onontbeerlijk om tot een goed en overtuigend plan te komen. Zo verbetert participatie de kwaliteit van het project en worden het draagvlak voor en de betrokkenheid van de omgeving bij het project groter. Nu de Omgevingswet is ingevoerd, is dit extra belangrijk. Ook voor het project Lemairepark is daarom ingezet op degelijke participatie en communicatie met andere overheden, bewoners en andere belanghebbenden en geïnteresseerden.

Bewonersavond 15 juni 2023

Andere overheden

Bij het opstellen van het document heeft afstemming plaatsgevonden met de volgende partijen: DCMR, Provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Omgevingsdienst Haaglanden en Hoogheemraadschap van Delfland. De belangen en adviezen van deze partijen zijn meegenomen en verwerkt in dit document. Het sluit goed aan op de wensen en belangen van deze partijen.

DCMR
De DCMR heeft de milieutechnische rapporten voor deze ontwikkeling gecontroleerd. De DCMR is bezig met een m.e.r.-beoordelingsbesluit en een notitie over het toepassen van hogere geluidswaarden. Deze zijn in de volgende fase benodigd ter onderbouwing van het omgevingsplan.

Omgevingsdienst Haaglanden (ODH)
Met de ODH heeft een overleg plaatsgevonden op 8 augustus 2023 waarin de details rondom extern salderen zijn doorgenomen.

Provincie Zuid-Holland
Omdat de locatie binnen het binnenstedelijk gebied ligt leidt het project niet tot een reactie van de provincie. Het verplaatsen van de sportterreinen en het verlagen van de milieucategorie van het naastgelegen bedrijventerrein leidde tot vragen. Dit zijn echter zaken die al in het verleden zijn gerealiseerd, respectievelijk in 2014 en 2012.

Bewonersavond 13 september 2022

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond
De veiligheidsregio heeft aangegeven dat er rondom het Lemairehof voldoende mogelijkheden moeten zijn voor hulpdiensten om het gebouw van alle kanten te benaderen. De bewoners van dit gebouw hebben namelijk zeer beperkte mogelijkheden om zichzelf in veiligheid te brengen bij een noodgeval zoals brand.

Hoogheemraadschap van Delfland
In het thema water komen veel uitdagingen voor de ontwikkeling van het Lemairepark bijeen. Met het Hoogheemraadschap is daarom vaak gesproken. Er zijn onder andere afspraken gemaakt over de aansluiting van de waterafvoer, de watercompensatie, de legger van de Krimsloot en de wenselijkheid van een natuurvriendelijke oever nabij de Krimsloot. Het Hoogheemraadschap van Delfland blijft bij de nadere uitwerking van het plan van belang.

Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling
Binnen het Regionaal Afsprakenkader Geluid & Ruimtelijke Ontwikkeling (RAK) werken DCMR, Havenbedrijf Rotterdam, Deltalinqs, de Provincie Zuid-Holland en de betrokken gemeentes samen aan ruimtelijke ontwikkelingen rondom de Rotterdamse haven. Binnen dit gremium is het geluidsonderzoek voor het Lemairepark op 1 juni 2023 besproken.

Belanghebbenden

Om tot dit document te komen is ook vooroverleg gepleegd met verschillende belanghebbenden. De volgende belanghebbenden zijn geïnventariseerd:

- Omwonenden
- Dorpsraad
- Huurdersvereniging Houdt zicht!
- Flatcommissie Houtmanflat
- WVH
- HBC Doelgericht
- Tuinders Krimsloot
- Ondernemersvereniging Hoek van Holland
- Ondernemingen bedrijventerrein 'De Zekken'
- Stena Line

Participatie tot op heden

In 2021 is de ontwikkelvisie voor het Lemairepark gemaakt samen met buro MA.AN. Deze kwam tot stand in overleg met Stichting Humanitas, woningbouwvereniging WVH, omwonenden, de dorpsraad en andere geïnteresseerden. Om omwonenden te betrekken zijn bij het opstellen van de ontwikkelvisie digitale participatiebijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de eerste bijeenkomst is de aanzet tot de ontwikkelvisie gepresenteerd aan bewoners, ondernemers, geïnteresseerden en de dorpsraad (voorheen gebiedscommissie). Op 20 april 2021 is een tweede participatiebijeenkomst het concept ontwikkelvisie van het Lemairepark gepresenteerd door buro MA.AN en heeft de gemeente om reacties gevraagd.

Voordat de ontwikkelvisie naar het college van b en w is verzonden, is in mei 2021 advies gevraagd aan de dorpsraad van Hoek van Holland. De dorpsraad heeft een advies uitgebracht over de huidige en toekomstige zorglocatie, buitenruimte, woningbouw, grondtransactie en exploitatie woonzorgcentrum. In juli 2021 stelde het college van B&W de Ontwikkelvisie voor het Lemairepark vast. Na het vaststellen van de ontwikkelvisie is er reactie gegeven op het advies van de dorpsraad en werd de gemeenteraad geïnformeerd.

Daarna is begonnen met het werk aan dit document. Hiervoor heeft de gemeente Rotterdam op 13 september 2022 een participatiebijeenkomst georganiseerd om verder in gesprek te gaan met bewoners, ondernemers, geïnteresseerden en de dorpsraad over de ontwikkeling. Tijdens de bijeenkomst ging de gemeente in gesprek over verschillende thema's zoals: ecologie & duurzaamheid, het park, de bebouwing, mobiliteit, wonen & zorg en het proces van het project. Eveneens konden bewoners en andere geïnteresseerden deelnemen aan een online enquête. De online enquête leverden 71 resultaten op. In de maanden daarna heeft de gemeente over het parkeren een aantal gesprekken gevoerd met de Flatcommissie Houtmanflat, Huurdersvereniging Houdt Zicht!, WVH en HBC Doelgericht.

Op 15 juni 2023 heeft de gemeente 42 aanwezigen bijgepraat over de onderzoeken die zijn gedaan naar de locatie. Daarna is verteld over (de aanpassingen op) de ontwikkelvisie. De aanwezigen stelden vooral vragen over het parkeren en de bereikbaarheid van de rest van het dorp. Een aantal aanwezigen wees erop dat het belangrijk is om een goede plek voor het uitlaten van honden aan te wijzen. Naast de (digitale) participatiebijeenkomsten zijn bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden op de hoogte gehouden met informatiemails. De omwonenden ontvangen ook een uitnodigingsbrief bij elke participatiebijeenkomst. Daarnaast wordt de participatiebijeenkomst altijd gedeeld in de digitale wijknieuwsbrief van gemeente Rotterdam, De Hoekse Krant, de Facebookpagina van het gebied Hoek van Holland, de projectwebsite van Lemairepark en op de website van Mijn Rotterdam. Mijn Rotterdam is de website waar Rotterdammers en Hoekenezen kunnen meedenken en meebeslissen over plannen en projecten van de gemeente, die van invloed zijn op hun wijk en/of dorp. Ook wordt sinds 2023 elk kwartaal een nieuwsbrief verspreid over de voortgang van woningbouwprojecten in Hoek van Holland, waaronder het Lemairepark. Dit wordt in 2024 doorgezet.

Participatie tijdens planologische procedure

Zodra de gemeente het omgevingsplan ter inzage legt, organiseert de gemeente een informatieavond voor belanghebbenden en geïnteresseerden om kennis te nemen van de uitgewerkte plannen. Gedurende zes weken mogen zij vervolgens hun zienswijzen indienen. In deze periode zal ook een advies worden gevraagd aan de dorpsraad. Tijdens de behandeling van het omgevingsplan hebben belanghebbenden en omwonenden de mogelijkheid om in te spreken bij de gemeenteraad.

Communicatie en omgevingsmanagent tijdens de realisatie

Als het plan tot realisatie komt, moet gelet op het woongenot van omwonenden. Om overlast te beperken dient er tijdens de verschillende fases van de bouw rekening gehouden te worden met aangrenzende bewoners. Denk aan de bewoners van de Houtmanflat, de bewoners van de woningen die direct grenzen aan de noordzijde van de ontwikkeling en nieuwe bewoners als sprake is van gefaseerde ontwikkeling. Als het Lemairehof als eerst wordt opgeleverd, moet de overlast voor de nieuwe bewoners van de zorglocatie geminimaliseerd worden bij de bouw van de drie andere bouwblokken. Om dit te regelen zullen er afspraken worden gemaakt over tijdige en adequate bouwcommunicatie en omgevingsmanagement. In een Bereikbaarheid-, Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatieplan (BLVC-plan) wordt duidelijk uiteengezet hoe deze thema's geborgd worden.

14.6 Financiële haalbaarheid

Op basis van dit Projectambitiedocument stelt de gemeente een omgevingsplan op dat de ontwikkeling van het Lemairepark publiekrechtelijk mogelijk maakt.

De gronden in het te ontwikkelen gebied zijn in eigendom van de gemeente. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Gelet op de eigendomssituatie van de gemeente, kan door middel van gronduitgifte gestuurd worden op het kostenverhaal. Het kostenverhaal is daarom anderszins verzekerd.

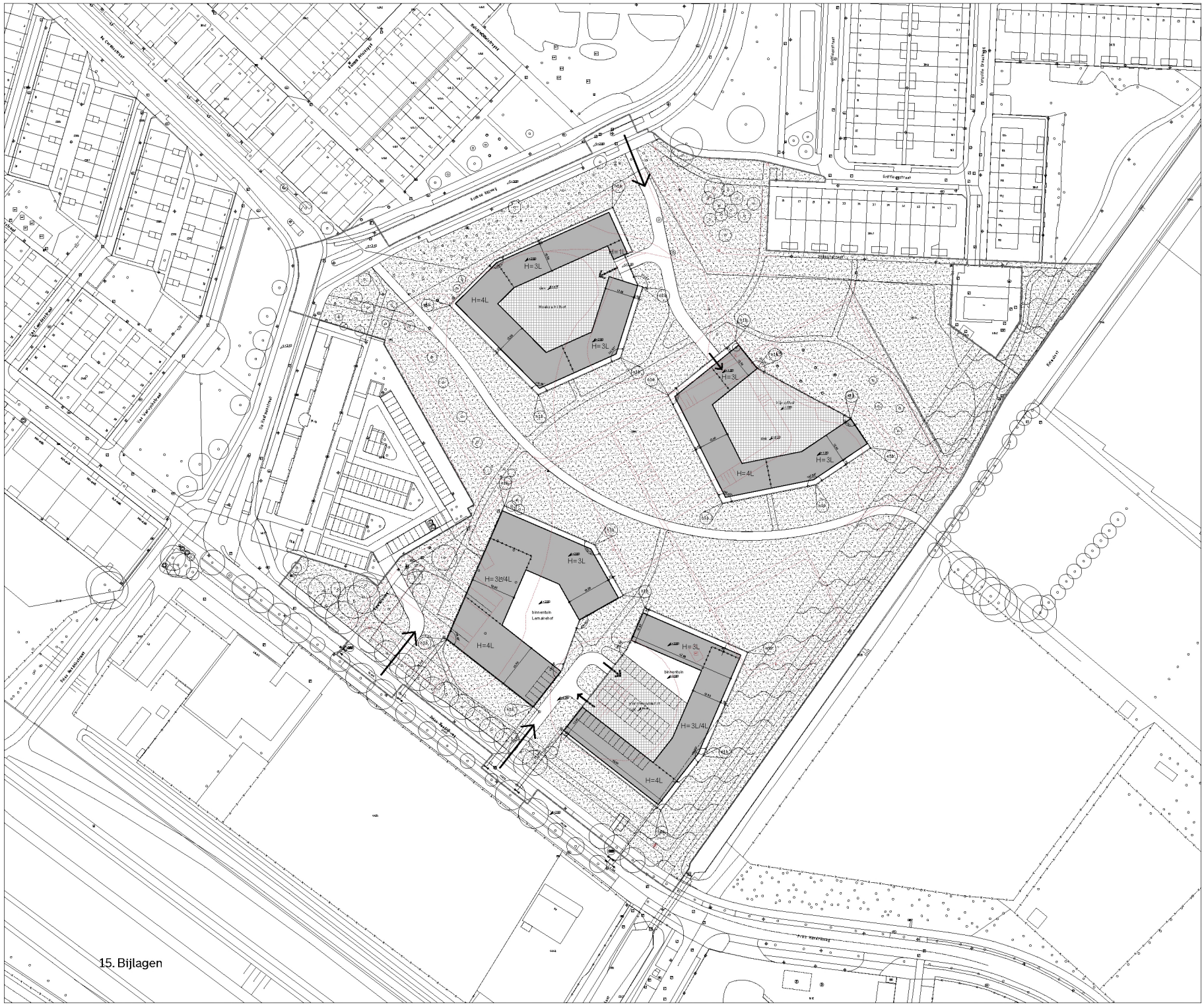
Voor de uitvoering van de vast te stellen ruimtelijke ontwikkeling is een grondexploitatie in voorbereiding, die tegelijk geopend wordt met de vaststelling van het omgevingsplan. Voor het gebied wordt een grondexploitatie opgesteld. In deze grondexploitatie worden alle kosten en opbrengsten in beeld gebracht. De grondexploitatie is naar huidige inzichten minimaal sluitend. Hieruit blijkt dat de uitvoering van het beoogde plan haalbaar is.

Na vaststelling van het omgevingsplan zal de gemeente Rotterdam zorgen voor bouwrijpe grond. De gemeente Rotterdam zal ook enkele ontwikkelovereenkomsten sluiten met verschillende ontwikkelende partijen. De gemeente zal voor de bouwplannen een kaderstellende en toetsende rol vervullen. Daarnaast draagt zij zorg voor het woonrijp maken van het Lemairepark.

15. Bijlagen

15.1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)
15.2 Vuistregels ‘Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen’
15.3 Waterberging bij nieuwbouw
15.4 Parkeernormen auto en fiets
15.5 Welstandsnota gebiedscriteria
15.6 Feitenkaart Prijsgrenzen Rotterdam in 2023

15.1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)


H=3L
H=4L
H=1L
H=3L
H=3L
H=4L
H=3L
H=3B/4L
H=4L
binnentuin
Lemairehof
H=3L
binnentuin
H=3L/4L
H=4L
Hoek van Holland
Van Lemairestraat
Van Wijkerstraat
Ds Hofmeestraat
Ds Hofmeestraat
Ds Hofmeestraat
Ds Hofmeestraat
Prof Bavinckweg
Erasmusstraat
Sofiaplein
Sofiaplein
Sofiaplein
Sofiaplein
Vergulde Draeckweg
Sofiaplein
Sofiaplein
Sofiaplein
Sofiaplein

15.2 Vuistregels ‘Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen’

https://www.rotterdam.nl/Vuistregels_Uitbreidingswijken_Update-2021.pdf

15.3 Waterberging bij nieuwbouw

Waterberging bij nieuwbouw.

Het klimaat verandert, we krijgen vaker te maken met hevige neerslag. Ook in Rotterdam merken we de gevolgen van wateroverlast. Een geschikte maatregel om wateroverlast te voorkomen is het aanleggen van waterberging. De gemeente doet dit al in de openbare ruimte, zoals in straten en pleinen. Dat is echter niet genoeg, ook op privaat terrein is waterberging nodig. Een geschikt moment om waterberging aan te leggen is bij nieuwbouwprojecten voor woningbouw, kantoren en bedrijven of de aanleg van terreinen.

Volgens de Waterwet is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater (art. 3.5 van de Waterwet). De gemeente regelt dit in artikel 20 van de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR). In deze verordening zijn voorschriften opgenomen voor de aansluiting op het gemeentelijk riool. Bij de aanvraag voor een rioolaansluitvergunning zal getoetst worden of aan de voorschriften voor waterberging wordt voldaan.

Gemeente Rotterdam

https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/regelgeving-hemelwater/1720_2106-flyer-waterberging-bij-nieuwbouw_A5-TG.pdf

15.4 Parkeernormen auto en fiets

Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

Autoparkeren

De mobiliteitstransitie heeft ook zijn doorwerking in het Parkeerbeleid. Middels de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets wordt onder meer bijgedragen aan het stimuleren van alternatieven voor de eigen auto en het beter benutten van parkeercapaciteit in de omgeving. Verder maken ook parkeereisen voor fietsen (voor niet-woonfuncties) onderdeel uit van de regeling om het fietsbezit en -gebruik te stimuleren.

Er is onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk van de gestelde parkeereis op eigen terrein af te wijken:

- Toepassing van dubbelgebruik van (een deel van) de parkeervoorziening mogelijk en wenselijk is voor verschillende functies, onderbouwd met een parkeerbalans
- Toepassing van een bijzondere vrijstellingen om de parkeereis te verlagen indien wenselijk voor ontwikkelaar, bewoners, gebruikers van de ontwikkeling en de stad. Dit kan op basis van de nabijheid van OV-stations, realisatie van extra fietsparkeerruimte, aanbieden van deelauto's, aanbieden van Mobility as a Service.
- De toepassing van een of meerdere bijzondere vrijstellingen op de parkeereis leidt tot uitsluiting van het recht op vergunning voor straat parkeren. Ook indien er ten tijde van verlenen van de omgevingsvergunning nog geen sprake is van betaald parkeren.
- In sommige gevallen is er af te wijken omdat er structureel alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn binnen een bepaald loopafstand. In het beginsel is dit niet op straat maar op ander privéterrein of in een andere garage gelegen. Voor bewoners en personeel dient er een overeenkomst te worden afgesloten voor de huur van deze plekken. Voor bezoekers volstaat aangetoonde beschikbaarheid.
- Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid een lagere parkeernorm te hanteren voor zorgwoningen en sociale huurwoningen, indien ze voldoen aan specifieke voorwaarden.

Fietsparkeren

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) dient binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd. Dit geldt tevens voor de fietsparkeervraag voor bezoekers van de voorzieningen in de ontwikkeling, niet zijnde bewoners of werknemers. Voor het fietsparkeren voor bezoekers van het gebied is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Het realiseren van een werkbare oplossing voor fietsparkeren is een oplossing op maat waarbij de fietsparkeereis, bestaande fietsparkeerdruk, soort gebruiker, gebruikersduur, loopafstand, locatie, bestemming, kwaliteit, ligging, sociale veiligheid en gebiedskarakter belangrijke criteria zijn. Indien de combinatie van factoren niet meegewogen worden zal de fietsparkeeroplossing niet of onvoldoende gebruikt worden en zal "overlast" en verrommeling van de buitenruimte, aantasting groen veroorzaakt worden in betreffend gebied. Hiernaast is het (financieel) van belang dat de fietsparkeeroplossing voorafgaand aan de (gebieds)ontwikkeling meegenomen wordt en niet achteraf pas in beeld komt. Om deze reden dient een adviseur van het cluster fietsparkeren van SO Mobiliteit (_SO_fietsparkeren@rotterdam.nl) een definitief akkoord te geven op de uitgangspunten voor fietsparkeren bij ontwikkelingen.

Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren voor de normale/standaard fiets (60 procent van de vraag) en voor (gemiddeld 40 procent) deelfietsen, deelscooters en zogenaamde buitenmodelfietsen (bakfietsen, fietsen met kratjes, etc.).

In beginsel leidt dit voor bezoekers van de voorzieningen tot openbaar toegankelijke oplossing binnen de projectgrenzen. In overleg met de adviseur van het cluster Fietsparkeren kan hier op sommige locaties onderbouwd van afgeweken worden en kan ruimte gevonden worden (wellicht tegen financiële compensatie) in een openbare fietsenstalling of in fietsparkeervoorzieningen op straat. Fietsparkeervoorzieningen mogen niet leiden tot aantasting van het openbaar groen en overlast veroorzaken door storende elementen in de buitenruimte. Inpassing van fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte dienen te worden afgestemd met de adviseur van het cluster Fietsparkeren en de landschaparchitect.

De precieze inpassing van eventueel benodigde fietsnietjes in de openbare ruimte worden in het IP traject voor de buitenruimte bepaald.

De adviseur van het cluster fietsparkeren zal de volgende uitgangspunten meenemen in het uitwerkingsvraagstuk voor het onderdeel fietsparkeren, waarbij in de meeste gevallen, naast de Beleidsregeling Parkeernormen, het Bouwbesluit 2012 mede bepalend is:

1a. Uitgangspunt voor bewoners en werknemers is een inpandige oplossing.
1b. Uitgangspunt voor bezoekers van voorzieningen in de ontwikkeling (niet zijnde bewoners of werknemers) is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein of inpandig wordt gerealiseerd.
1c. Uitgangspunt voor bezoekers van het gebied is dat deze stallingsplaatsen in de openbare ruimte op loopafstand van de bestemming worden gerealiseerd.
2. Loopafstanden;
3. Soort fietsen, inclusief aandacht voor buitenmodelfietsen, elektrische fietsen en snor-/bromfietsen;
4. Bestemming;
5. Gebruiker;
6. Gebruikersduur;
7. Locatie;
8. Kwaliteit;
9. Ligging ten opzicht van fietsroute en ingang bestemming;
10. Karakter gebied.

Het Rotterdamse fietsbeleid staat beschreven in de Fietskoers 2025, te downloaden via https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/fietsstad/

Tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie

Woonfunctie (m² gbo)	*Aantal autoparkeerplaatsen per woning*		
	Gebiedstype A hoogstedelijk gebied	*Gebiedstype B stadswijken*	*Gebiedstype C overig gebied*
< 40 m²	0,10	0,10	0,10
40 tot 65 m²	0,40	0,50	0,60
65 tot 85 m²	0,60	0,80	1,00
85 tot 120 m²	1,00	1,00	1,40
≥ 120 m²	1,20	1,20	1,80

Tabel Korting parkeereis voor nabijheid openbaar vervoer

OV-halte	Hemelsbrede afstand ontwikkeling - entree OV-halte		
	0 tot 400 meter	400 tot 800 meter	800 tot 1200 meter
Rotterdam Centraal	-50%	-40%	-30%
Beurs, Blaak, Alexander en Schiedam Centrum	-40%	-30%	-20%
Overige treinstations	-30%	-20%	-10%
Overige RSR/metrostations in gebiedstype A en B	-30%	-20%	-10%
Overige tramhaltes in gebiedstype A	-30%	-20%	-10%
RSR/metrostations in gebiedstype C (behalve Hoek van Holland en Nesselande)	-20%	-10%	-5%
Overige tramhaltes in gebiedstype B	-20%	-10%	-5%
RSR/metrostation in Nesselande	-10%	-5%	0%
Overige tramhaltes in gebiedstype C	-10%	-5%	0%

Tabel 4.2 Normentabel auto niet-woonfuncties

Functie		*Opmerking*	*Aantal autoparkeerplaatsen per 100 m² bvo tenzij anders bepaald in de opmerking*		
Cultuur	Museum		0,02	0,40	0,70
	Bibliotheek		0,01	0,50	0,90
	Bioscoop, theater, schouwburg	Per zitplaats	0,01	0,10	0,20
	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		010	0,90	1,00
	Religiegebouw	Per bezoekersplaats	0,01	0,10	0,15
Horeca	Cafetaria/snackbar		0,40	4,00	6,00
	Discotheek / feestruimte		0,70	7,00	10,00
	Café / bar		0,40	4,00	6,00
	Restaurant		1,60	8,00	12,00
	Logies/pension	Per kamer	0,2	0,25	0,4
	Hotel	Per kamer	0,5	0,7	0,9
Onderwijs	Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf		0,80	0,90	1,00
	Basisonderwijs	Per lokaal (excl. Kiss & Ride-strook)	0,40	0,45	0,50
	Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo)	Per lokaal	0,40	0,45	0,50
	Beroepsonderwijs en WO	Per lokaal	0,50	2,00	3,00
Zorg	Ziekenhuis	Per bed	1,10	1,30	1,50
	Verpleeghuis, hersteltehuis, hospice	Per wooneenheid	0,40	0,45	0,50
	1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandelkamer	0,53	1,70	2,00

Bijlage 2. Normen fiets woonfunctie als bedoeld in artikel 17 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

Aan de parkeereis voor fietsen kan worden voldaan door deze in een gezamenlijke stalling uit te voeren. Hiervoor gelden de volgende normen:

Soort woning (m2 gbo)	**Aantal fietsparkeerplaatsen**
Appartement <40 m²	2
Appartement 40 tot 65 m²	2
Appartement 65 tot 85 m²	3
Appartement 85 tot 120 m²	3
Appartement ≥120 m²	4
Rij- en vrijstaande woningen	5
Studentenhuizen	1 per kamer

Dubbellaags parkeren is toegestaan, maar er moeten per woning altijd minimaal twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn.

Tabel 4.3 Normentabel fiets niet-woonfuncties

Functie		*Opmerking*	*Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.*	
				Aandeel kort stallen (bezoek)
Werken	Kantoor		2	5%
	Bedrijfsverzamelgebouw / Atelier	Met een minimum van 10	2	5%
	Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)		1	5%
	Arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.)		0,25	5%
Winkelen	Commerciële dienstverlening (en kantoren met baliefunctie)	Met een minimum van 10	5	20%
	Detailhandel inclusief kringloopwinkel en apotheek		2,7	85%
	Supermarkt	Met een minimum van 10	2,9	85%
	Mandjessupermarkt	Met een minimum van 10	2,9	85%
	Grootschalige detailhandel		0,4	85%
	Bouwmarkt, tuincentrum		0,4	85%
	Showroom, meubelzaak		0,4	85%
Sport en recreatie	Gymzaal, sporthal binnen (incl. squash, tennis)		2,5	95%
	Sportveld buiten (incl. tennisbaan)	Normgrondslag: ha. netto terrein	61 (of maatwerk)	95%
	Dansstudio, sportschool		5	90%
	Jachthaven	Per ligplaats	maatwerk	-
Cultuur	Museum		0,9	95%
	Bibliotheek		3	95%
	Bioscoop, theater, schouwburg		7,8	95%
	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		3 (of maatwerk)	95%
	Religiegebouw		maatwerk	90%
Horeca	Cafetaria/snackbar		9	90%
	Discotheek / feestruimte		18	90%
	Café / bar		10	90%
	Restaurant		10	80%
	Logies/pension Hotel	Per kamer Per kamer	0,4 0,4	50% 50%
Onderwijs	Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	Minimaal 3 bakfietsplaatsen	1,9	0%
	Basisonderwijs	Per lokaal	10	0%
	Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo)	Per lokaal	15	11%
	Beroepsonderwijs en WO	Per lokaal	13	0%
Zorg	Ziekenhuis	Per bed;	0,9	30%
	Verpleeghuis, hersteltehuis, hospice	Per (woon-) eenheid;	0,2	55%
	1e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandelkamer	1	55%

Oplaadpunten voor elektrische voertuigen

Het Bouwbesluit geeft minimumeisen. Het cluster Rotterdam Elektrisch adviseert om toekomstbestendig te bouwen door rekening te houden met de verwachte laadvraag. Daarnaast is het advies om de oplaadpunten geschikt te maken voor 'smart charging' en 'load balancing'. Hierdoor wordt tegen relatief beperkte kosten voorkomen dat bij uitbreiding van het aantal oplaadpunten een verzwaring van de elektriciteitsaansluiting nodig is. Raadpleeg voor een op maat advies het cluster Rotterdam Elektrisch van SO Mobilieit via Rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

Zie de bijlage voor aanvullende informatie over oplaadpunten in nieuwbouw, de openbare ruimte, bestaande gebouwen en ingrijpende renovaties.

Oplaadpunten in de openbare ruimte

De oplaadpunten in de openbare ruimte (ook voor elektrische deelauto's) worden geplaats in opdracht van de gemeente. Hiervoor heeft de gemeente een concessieovereenkomst met een of meerdere marktpartijen. Het aantal oplaadpunten, welke type laadoplossingen en bij welke (parkeer)plaatsen is ten alle tijde maatwerk en bepaalt de gemeente aan de hand van de laatste stand van zaken, prognose kaarten en andere afwegingscritera. Het e.a heeft invloed op de benodigde energie in het gebied en het ondergrondse leidingennetwerk. Het is cruciaal dat de adviseur van het cluster Rotterdam Elektrisch van SO Mobiliteit betrokken wordt bij de uitwerking. Zie ook het Kader voor de plaatsing van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen mei 2020: https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/elektrisch-rijden/Laadkader-2020.pdf.

Oplaadpunten bij bestaande gebouwen met eigen parkeerterreinen

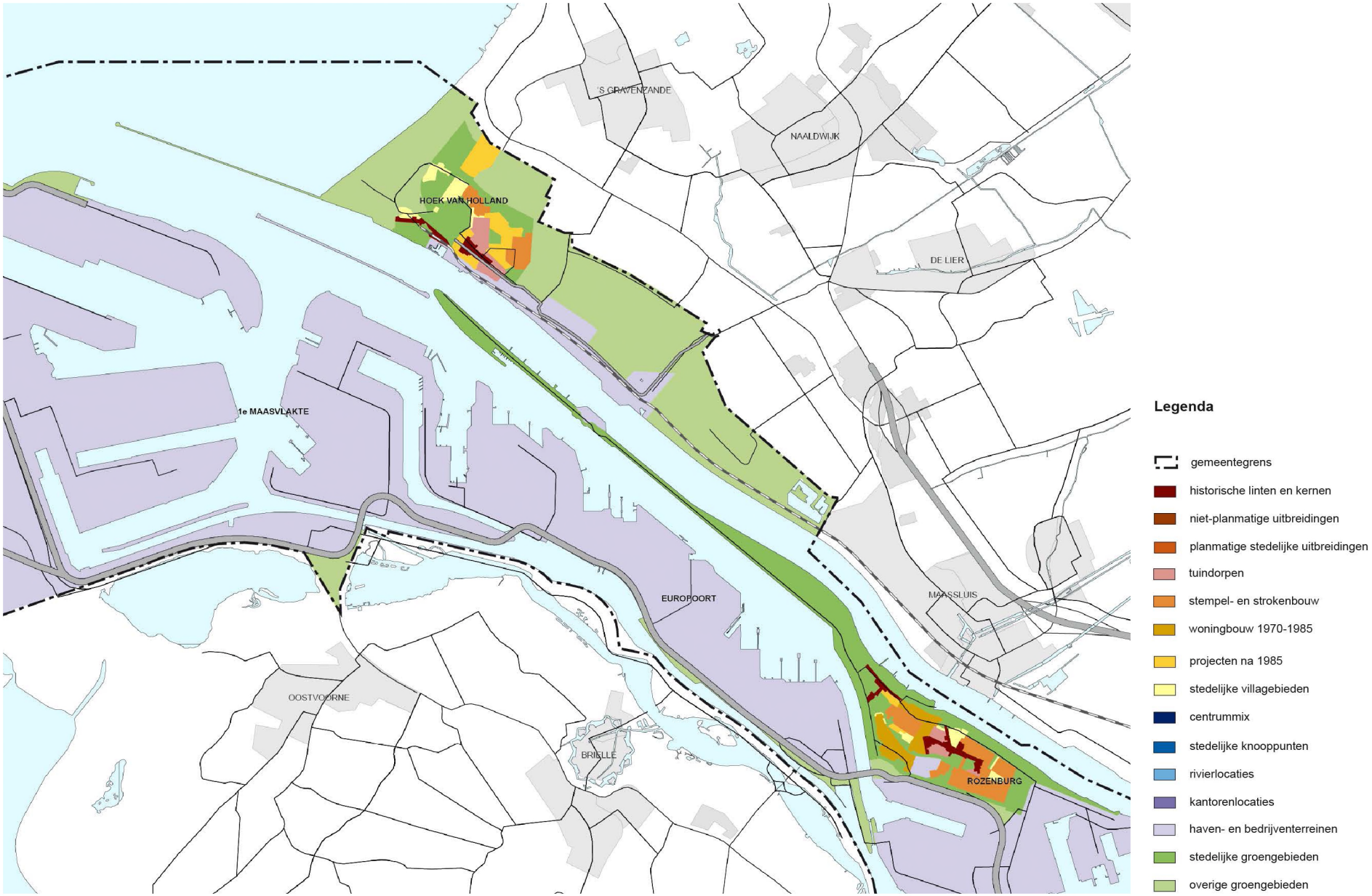
Bewoners en gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeerplaatsen op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE).

Een bestaand gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan 20 parkeerplaatsen in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft met ingang van 1 januari 2025 tenminste een oplaadpunt. Dit is geregeld in het Bouwbesluit 2012, afdeling 5.4 'Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer, nieuwbouw en bestaande bouw'. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar de artikelen en toelichting in het Bouwbesluit 2012: https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd5/afd5-4 https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd5/afdeling-5.4

Oplaadpunten bij nieuwbouw of ingrijpende renovaties

In het Bouwbesluit 2012, afdeling 5.4 'Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer, nieuwbouw en bestaande bouw' is een verplichting opgenomen dat bij de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen met meerdere parkeerplaatsen op hetzelfde terrein een minimum aantal oplaadpunten geïnstalleerd moeten worden en/of leidingen doorgevoerd moeten worden naar parkeerplaatsen. Dit geldt ook voor ingrijpende renovaties. Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar de artikelen en toelichting in het Bouwbesluit 2012: https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd5/afd5-4 https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd5/afdeling-5.4

15.5 Welstandsnota gebiedscriteria



13 Stedelijke groengebieden

Stedelijke groengebieden hebben een recreatieve functie die vaak wordt gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en ecologische functies. Deze groengebieden zijn ontworpen op verschillende stedelijke schaalniveaus, gerealiseerd in verschillende perioden en erg belangrijk voor de groenstructuur van
Rotterdam. Stedelijke groengebieden zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied en liggen meestal midden in het stedelijke gebied. Binnen dit gebiedstype wordt onderscheid gemaakt tussen stadsparken, singels, volkstuinen en sportcomplexen. Omdat ze vaak in samenhang met elkaar zijn ontworpen (het Zuiderpark bijvoorbeeld omvat naast het park ook enkele volkstuin- en sportcomplexen), vormen deze gebieden tezamen één gebiedstype. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter van de stadsparken en het stedelijke gebied rondom, echter wel met inachtneming van de onderlinge verwevenheid in stedenbouwkundig opzicht. Belangrijk voor de bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied.

Ruimtelijke inpassing
- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bouwinitiatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

Verschijningsvorm
Hoofdvorm
- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid
- Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.

Gevelopbouw
- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

Overgangen privé-openbaar
- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.

Materiaal, kleur en detaillering
Algemeen
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering zijn afgestemd op de sfeer van het groengebied of het aangrenzende gebiedstype.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

Specifiek
- In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).
- Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Inrichtingselementen zijn van duurzaam, hoogwaardig materiaal passend bij de uitstraling van de omgeving.
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.
- Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.

15.6 Feitenkaart Prijsgrenzen Rotterdam in 2023

Gemeente Rotterdam

Feitenkaart

Prijsgrenzen Rotterdam in 2023

Context

Rotterdam gebruikt prijsgrenzen om de woningvoorraad en de nieuwbouwproductie in segmenten in te delen. De grenzen zijn vastgelegd in 'Thuis in Rotterdam, addendum op de woonvisie", met als peildatum 1 januari er 2018. In het "Actieplan Middenhuur" zijn aanvullende grenzen opgenomen, met 1 januari 2019 als peildatum. Jaarlijks worden alle grensbedragen volgens een vaste systematiek aangepast.

Overgangsjaar 2023

In 2023 wijken we van de systematiek af. Zouden we indexeren, dan betekent dat een sterke stijging van de meeste grensbedragen. Vanuit betaalbaarheid bezien, is dit onwenselijk. Het past niet bij de uitgangspunten van het Rotterdamse woonakkoord. Ook is er wetgeving over betaalbaar wonen op komst, waar wij met onze grenzen binnen willen blijven. Daarom maken we in 2023 een pas op de plaats met indexering.

Vanaf 2024 vindt wel weer jaarlijkse aanpassing van grenzen plaats. Waar mogelijk, sluiten we dan aan bij wettelijke kaders. De systematiek en de hoogte van grensbedragen in 2024 zullen we vastleggen in het Rotterdams woonprogramma. Dat is de nieuwe woonvisie, die later dit jaar verschijnt.

Actuele en historische prijsgrenzen

Onderstaande tabel toont in een tijdreeks de Rotterdamse prijssegmenten, opgedeeld in huur en koop. Ze gelden per kalenderjaar en zijn van toepassing op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Huur is kale maandhuur, zonder servicekosten. Koop is vrij op naam, zonder parkeerplaats.

	2018		2019		2020		2021		2022		2023	
HUUR	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
sociaal basis	...	640,16	...	651,03	...	663,40	...	678,66	...	678,66	...	693,60
sociaal	640,16	710,68	651,03	720,42	663,40	737,14	678,66	752,33	678,66	763,47	693,60	808,06
midden	710,68	1.000	720,42	1.015	737,14	1.040	752,33	1.060	763,47	1.075	808,06	1.075
hoger	1.000	1.300	1.015	1.320	1.040	1.350	1.060	1.380	1.075	1.400	1.075	1.400
top	1.300	...	1.320	...	1.350	...	1.380	...	1.400	...	1.400	...

	2018		2019		2020		2021		2022		2023	
KOOP	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot	van	tot
sociaal basis	...	180.000	...	141.000	...	141.000	...	142.000	...	152.000	...	143.000
sociaal	180.000	220.000	141.000	174.000	141.000	174.000	142.000	181.000	152.000	210.000	143.000	202.000
midden	220.000	265.000	174.000	290.000	174.000	310.000	181.000	325.000	210.000	355.000	202.000	355.000
hoger	265.000	400.000	290.000	440.000	310.000	470.000	325.000	495.000	355.000	540.000	355.000	540.000
top	400.000	...	440.000	...	470.000	...	495.000	...	540.000	...	540.000	...

Nadere toelichting

Voor aanpassing van de grensbedragen zijn de afgelopen jaren de volgende percentages gehanteerd. De relatieve (en CPI gerelateerde) stijging van de liberalisatiegrens was het uitgangspunt voor de huur. Bedragen werden afrond op een veelvoud van 5 euro. De relatieve stijging van de NHG-kostengrens was het uitgangspunt voor de koop. Bedragen werden afgerond op een veelvoud van 5.000 euro.

	2018 - '19	2019 - '20	2020 - '21	2021-'22	2022-'23
huur	+ 1,37%	+ 2,32%	+ 2,06%	+1,48%	niet toegepast
koop	+ 9,4%	+ 6,9%	+ 4,8%	+9,2%	niet toegepast

Uitzondering hierop zijn de segmenten sociaal basis en sociaal. Deze berekenen we niet met de bovenstaande percentages, maar komen op een andere manier tot stand. In tegenstelling tot de overige grenzen wijzigen zij in 2023 daardoor wel.

- De huurgrenzen van de segmenten sociaal basis en sociaal komen overeen met respectievelijk de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Deze worden *wettelijk bepaald*.
- De koopgrens van het segment sociaal bepalen we *volgens regionale afspraak* op basis van leenvermogen. Dit gebeurt met een door het Nibud jaarlijks bijgewerkte rekentool. Daarin gebruiken we een representatieve rentestand, met NHG-dekking, en de wettelijk geldende inkomensgrenzen van meerpersoonshuishoudens in de sociale huursector.

In 2023 is voor koop in het segment sociaal basis uitgegaan van een maximaal inkomen van 34.575 euro (doelgroep passend toewijzen in huursector). Voor koop in het segment sociaal was dat 48.625 euro (EU doelgroep in huursector). Als hypotheekrente is 4,25% aangehouden.

Prijsgrenzen Actieplan Middenhuur

In het Actieplan Middenhuur staan aanvullende grensbedragen *binnen* het middensegment. Onderstaande tabel is een tijdreeks van de geïndexeerde waarden. Deze gelden per kalenderjaar. Ook hier maken we in 2023 een pas op de plaats. In het Rotterdamse woonprogramma (de nieuwe woonvisie) stellen we de grenzen en werkwijze vanaf 2024 vast.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ondergrens middensegment	710,68	720,42	737,14	752,33	763,47	808,06
max. gemiddelde aanvangshuur van betaalbare middenhuur		850,00	869,72	887,64	900,77	900,77
max. gemiddelde aanvangshuur in groenstedelijk milieu		900	920	940	955	955
max. gemiddelde aanvangshuur in centrum- en rustig stedelijk milieu		950	970	990	1.005	1.005
bovengrens middensegment	1.000	1.015	1.040	1.060	1.075	1.075

Documentversie 1.0, onder voorbehoud van vaststelling door de gemeenteraad

Inlichtingen: Marco de Bruin (mj.debruin@rotterdam.nl)

Gemeente
Rotterdam