


# Liduinalocatie.

Nota van Uitgangspunten - 3 juni 2024

Gemeente Rotterdam




# Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten 3 juni 2024 is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

| | |
|---|---|
| Projectleider: | Stiene Pilon |
| Gebiedsaccountmanager: | Michel de la Vieter |
| Stedenbouw: | Suzan de Wispelaere |
| | Paul Broekhuisen |
| Landschap: | Carin Jannink |
| Wonen: | Vincent Klijndijk |
| Mobiliteit | Thijs Visser |
| | Jasper Mallens |
| Stadsbeheer: | Martin de Kok |
| Duurzaamheid: | Bram Duivenvoorden |
| Markt- & Contractspecialist | Martine de Vos |
| Vastgesteld door: | Michel de la Vieter |

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 gebiedsaccountmanager van Hillegersberg-Schiebroek op: xx maart 2024.

# Inhoud


**Samenvatting** 4

**1. Introductie** 6
- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Opgave
- 1.3 Beleidskaders

**2. Plangebied** 12
- 2.1 Locatie
- 2.2 Historie
- 2.3 Huidige situatie
- 2.4 Context

**3. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten** 25
- 3.1 Programma
- 3.2 Stedenbouw
- 3.3 Openbare ruimte

**4. Beeldkwaliteit** 42
- 4.1 Architectuur
- 4.2 Openbare ruimte

**5. Mobiliteit** 52
- 5.1 Bereikbaarheid
- 5.2 Voetganger
- 5.3 Fiets
- 5.4 Auto

**6. Duurzaamheid** 56
- 6.1 Energietransitie
- 6.2 Circulair bouwen
- 6.3 Klimaatbestendige stad
- 6.4 Gezonde leefomgeving

**7. Milieu** 61
- 7.1 Geluid
- 7.2 Luchtkwaliteit
- 7.3 Externe veiligheid
- 7.4 Bodem
- 7.5 Wet natuurbescherming
- 7.6 Water

**8. Technische uitgangspunten** 63
- 8.1 Afval
- 8.2 Peilmaat
- 8.3 Kabels en leidingen
- 8.4 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

**9. Proces** 65
- 9.1 Procedure
- 9.2 SMP en IP
- 9.3 Participatie encommunicatie

**10. Bijlagen** 67
- 10.1 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) 68
- 10.2 Vuistregels 69
- 10.3 Bouwvolume per laag 71
- 10.4 Parkeernormen auto en fiets 73
- 10.5 Welstandsnota gebiedscriteria 77

# Samenvatting

Op deze pagina is een samenvatting te vinden van de belangrijkste uitgangspunten voor deze ontwikkeling. In de rest van het NvU worden de uitgangspunten toegelicht.

## Opgave

- De opgave bestaat uit het creëren van een herontwikkeling die recht doet aan het beeldbepalend cultuurhistorisch ensemble van de Liduinakerk met pastorie, schoolgebouw en de bijhorende buitenruimte waarbij oud en nieuw elkaar versterken en recht doen aan de maat en schaal van het Molenlaankwartier in Hillegersberg.
- Het ensemble fungeert als een scharnierpunt tussen de meer stedelijke schaal met centrumvoorzieningen van Hillegersberg-Noord en het kleinschalige tuindorp 'Molenlaankwartier'. De locatie markeert de entree van het Molenlaankwartier. De herontwikkeling dient recht te doen aan deze positionering in de wijk.

## Ruimtelijke uitgangspunten

- Het beeldbepalende gevelfront met de daarbij behorende buitenruimte is één geheel, cultuurhistorisch waardevol en dient minimaal behouden te blijven. Deze bestaat uit de gehele pastorie, de klokkentoren, het hoofdgebouw van de school en de buitenruimte als bindend element.
- De bestaande rooilijnen, hoekverdraaiingen en bijbehorende onbebouwde buitenruimte richting openbaar gebied aan de Burg. L.F. de Montignylaan en Burg.de Villeneuvesingel dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Op het binnenterrein is meer ruimte voor inbreiding en nieuwbouw op een halfverdiepte parkeergarage in een groene setting.
- Het nieuwe bouwvolume dient met respect voor de bestaande beeldbepalende panden ingepast te worden. Het uitgangspunt is het toevoegen van heldere, eenvoudig en alzijdige volumes zodat de bestaande panden er als verbijzondering uitspringen. De halfverdiepte parkeergarage dient inpandig te worden ingepast zodat voldoende buitenruimte rondom de bouwmassa overblijft.
- De klokkentoren dient vanaf openbaar gebied als hoogteaccent herkenbaar te blijven en de nokhoogte van de pastorie is maatgevend richting openbaar gebied. De nieuwbouw dient een geheel te vormen en aan te sluiten op de bestaande klokkentoren en bestaat maximaal uit 3 lagen met kap. Richting het binnenterrein is ruimte voor een verbindend tussenlid van maximaal 2 lagen. In het binnenterrein is een onderbouw van 3 lagen met een terugliggende optopping van maximaal 5 lagen voorstelbaar, deze vormt onderdeel van een tweede bebouwingslinie en schaalvergroting op het achterterrein.
- Het dakenlandschap bestaat vooral uit een kap of plat dak met een verhoogde dakrand zodat klimaatinstallaties en/of zonnepanelen uit het zicht blijven. Dakterrassen zijn niet toegestaan richting openbaar gebied.
- De architectuur loopt door tot het maaiveld. Het gebouw en de halfverdiepte parkeergarage vormen één geheel, in de materialisatie is geen verschil waarneembaar. De buitenruimte kent een tuinachtige invulling, met rechte keermuren en geen taluds.
- De collectieve buitenruimte is hét verbindend element van het ensemble. De buitenruimte bepaalt de woonkwaliteit van de hele ontwikkeling. De buitenruimte dient dan ook hoogwaardig te worden ingericht. Een landschapsarchitect dient onderdeel te zijn van het ontwerpteam en een inrichtingsplan voor de buitenruimte is onderdeel van de bouwaanvraag. Er wordt onderscheid gemaakt in 3 typen buitenruimte:

1. de formele voortuin en entree van het gebied aan de Burg. L.F.de Montignylaan als bindend element van de school, klokkentoren en pastorie.
2. de informele zijtuin aan de Burg. de Villeneuvesingel als onderdeel van de singel-identiteit met de parkeerinrit naar de halfverdiepte parkeergarage.
3. de informele collectieve achtertuin met privéterras en een groene erfafscheiding naar de naastgelegen percelen.

Mobiliteit

- De locatie is  vanaf de Burg. L.F. de Montignylaan toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Het voorplein is, op hulpdiensten na, volledig autovrij en vrij van (fiets)parkeren. Het overgrote deel van de buitenruimte, de formele voorzijde en informele binnentuin, is voetgangersgebied en ingericht als tuin.
- De fietsenstalling dient inpandig te worden gerealiseerd, bij voorkeur in de parkeergarage, indien dat echt niet kan is  de westelijke zijde achter het schoolgebouw voorstelbaar. Fietsers kunnen deze stalling bereiken via het formele voorplein.
- Er kan niet gesaldeerd worden, het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. De halfverdiepte parkeergarage zal via de Burg. de Villeneuvesingel toegankelijk gemaakt kunnen worden voor auto's met behulp van een nieuwe brug over de singel en een parkeerhellingsbaan ingebed in het tuinontwerp. Deze brug en parkeerinrit is onderdeel van de architectonische en landschappelijke ontwerpopgave. De precieze locatie is nader te bepalen en af te stemmen met de afdeling stadsbeheer.

Duurzaamheid

- Circulariteit: sterke voorkeur om meer elementen van het cultuurhistorisch ensemble te behouden of terug te brengen in de nieuwbouw. Tijdens het ontwerpproces en de sloop van de achterbouw dient goed gekeken te worden of materialen en constructies hergebruikt kunnen worden, te denken aan kozijnen, bakstenen en dakpannen in de nieuwbouw of in de buitenruimte.

Programma

- Het woonprogramma bestaat uit ca. 30 grote koopappartementen in het duurdere segment met een maximum van 5.500m2 BVO excl. parkeren.
- een publieke functie is voorstelbaar in het schoolgebouw.



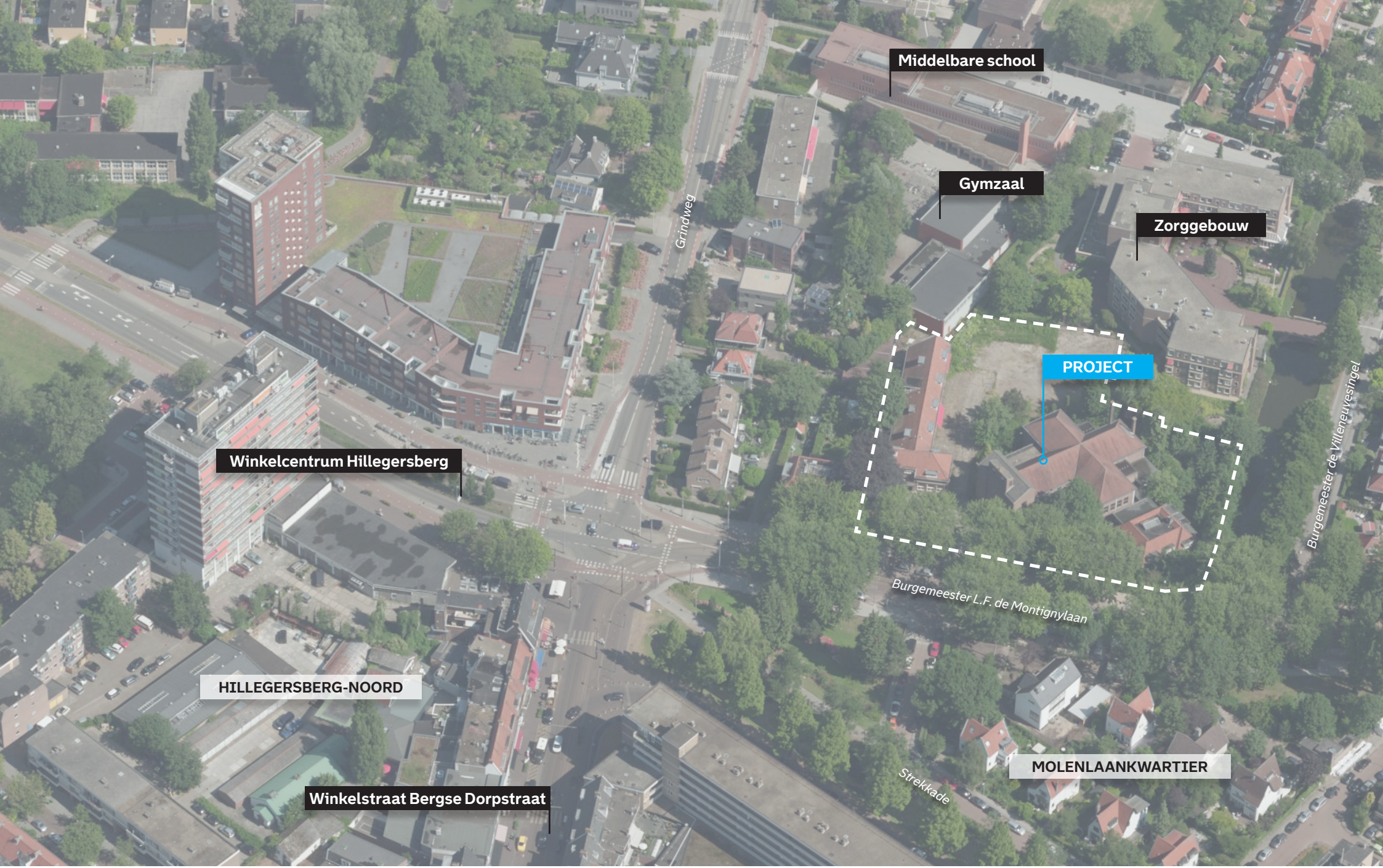

Randvoorwaardenkaart - verdere uitleg in hoofdstuk 3

# 1. Introductie

1.1 Aanleiding
1.2 Opgave
1.3 Participanten
1.4 Beleidskaders




"Een bijzonder complex dat vanaf 1925 de toegang tot de wijk vanaf de Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan zou markeren was het ensemble van scholen, kerk, pastorie en bejaardenwoningen van de in dat jaar opgerichte parochie van de heilige Liduina."
bron: Cultuurhistorische Verkenning (2017)




Locatie plangebied

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. In dit document staan de uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Dit document wordt gebruikt als toetsingskader omdat de ontwikkeling niet in het bestemmingsplan past. Tenslotte zorgt het opstellen van uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit) is afgestemd. De NvU wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

# 1.1 Aanleiding

Het betreft de herontwikkeling van een beeldbepalend cultuurhistorisch ensemble, de Liduinalocatie. Het ensemble bestaat uit een schoolgebouw, de Liduinakerk met pastorie en bijbehorende buitenruimte. De parochie in de Liduinakerk zal fuseren met kerken in Overschie en Schiebroek tot een nieuw te bouwen parochiekerk in Schiebroek. Hierdoor komt het perceel van de Liduinakerk met bijbehorende pastorie en buitenruimte vrij voor herontwikkeling. Het perceel van de Liduinakerk zal worden verkocht aan de ontwikkelaar.

Het schoolgebouw is al enige tijd niet meer als school in gebruik en is in tijdelijk beheer. Alleen het schoolgebouw is eigendom van de gemeente, de omringende buitenruimte, zoals het schoolplein, is eigendom van de kerk. Het schoolgebouw vormt onderdeel van het ensemble en daarmee van de totale ontwikkeling, daardoor zijn beide percelen onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het beleid is ten aanzien van cultuurhistorische gebouwen en ensembles in de stad herijkt. Naar aanleiding van dit verscherpte beleid is in opdracht van de gemeente en een nieuwe ontwikkelende eigenaar (Hillinvest) een ruimtelijke verkenning door Mei architecten gedaan. Hier zijn de mogelijkheden voor hergebruik en transformatie van de Liduinakerk, pastorie en bijbehorend schoolgebouw onderzocht in een aantal scenario's, waarbij het zo veel mogelijk handhaven, respecteren en versterken van het bestaande ensemble het uitgangspunt was. Vervolgens is daar één voorkeursscenario uitgekomen in afstemming met de afdelingen Cultuurhistorie, Welstand, Landschap en Mobiliteit. Deze ruimtelijke verkenning heeft als input voor de NvU gediend. Het doel is één herontwikkeling van het gehele ensemble. De NvU wordt opgesteld om af te wijken van het bestemmingsplan.

# 1.2 Opgave

**Ruimtelijk**

De opgave bestaat uit het creëren van een herontwikkeling die recht doet aan het beeldbepalend ensemble van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de bijhorende buitenruimte. De herontwikkeling dient bij te dragen aan het karakter van de statige omgeving met veel ruimte voor groen op een wijze die recht doet aan de maat en schaal van het Molenlaankwartier. De gebouwtypologie dient te passen bij de welstandsgebiedstypologie 'tuindorpen' en goed aan te sluiten op de aangrenzende gebiedstypologie 'historische linten en kernen'. Het programma dient goed te passen in de omgeving met een zorggebouw, school en een aanvulling te zijn op het omringende woonmilieu dat vooral bestaat uit grondgebonden woningen.

**Omgevingsvisie**

De herontwikkeling zal vooral bijdragen aan de toegenomen waarde van cultuurhistorisch behoud. In de omgevingsvisie koerst Rotterdam op goede groei: 1 van de 3 principes betreft het ontwikkelen vanuit eigen identiteit en bestaande kwaliteiten. Rotterdam verbindt de hedendaagse opgaven in de stad met de zorg voor en behoud van bestaande kwaliteiten en cultureel erfgoed. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de karakteristieken van de plek het uitgangspunt. Er wordt ruimte gecreëerd voor hergebruik en transformatie van bestaande elementen en toekomstgericht ontwerp. Zo raken verleden, heden en toekomst met elkaar verweven. Het bestaande wordt een nieuwe betekenis gegeven. Deze pijler is het belangrijkste uitgangspunt voor de herontwikkeling.

**Programmatisch**

Daarnaast wordt een kleinschalig woonprogramma toegevoegd, maar wordt vooral bijgedragen aan de doorschuifmogelijkheden op de woningmarkt. Bij het cultuurhistorisch ensemble is een kleinschalig woonprogramma passend bestaand uit een aantal appartementen en grondgebonden woningen in een setting met collectief groen. De doelgroep die momenteel in te groot geworden gezinswoningen wonen, zogenaamde empty-nesters, kunnen doorschuiven naar gelijkvloerse appartementen. Zo komen die gezinswoningen vrij voor starters en gezinnen.

# 1.3 Beleidskaders

De Liduinalocatie is gelegen in een gebied waarvoor meerdere beleidskaders van toepassing zijn. Hieronder worden voor deze locatie relevante aspecten per beleidskader op hoofdlijnen benoemd. Aanvullende informatie is te vinden in de bijlagen.

- **Cultuurhistorische Verkenning Molenlaankwartier (2017)**

Historische waarden in wijken en gebieden zijn in de hele stad van belang. Daarom wordt het cultuurhistorisch verhaal van de hele stad in beeld gebracht. Dit gebeurt door Cultuurhistorische Verkenningen (CV). Dit zijn historische onderzoeken naar de stedenbouw en de architectuur van een wijk. De uitkomsten worden verwerkt in het bestemmingsplan. De beeldbepalende panden worden opgenomen als pand met cultuurhistorische waarde. Het Liduina ensemble van school, kerk en pastorie is aangewezen als beeldbepalende object maar heeft geen dubbelbestemming gekregen in het bestemmingsplan in verband met eerdere ontwikkelingstudies. Zie hoofdstuk 2.2 Historie Molenlaankwartier voor meer informatie.

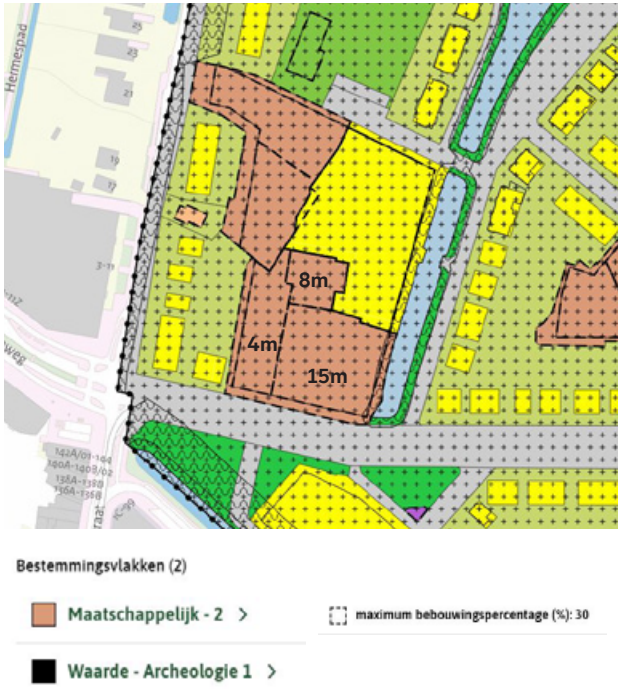
- **Aanpak religieuze gebouwen (2020)**

Een onderzoek naar religieus gebouwd erfgoed in Rotterdam. Er is geïnventariseerd welke religieuze gebouwen Rotterdam kent, hoe ze gebruikt worden en wat hun cultuurhistorische waarde is. Samen met de erfgoedeigenaren zijn het huidige gebruik, de cul-

tuurhistorische waarde en de toekomstverwachtingen besproken. In deze publicatie is een aanpak beschreven om deze waardevolle gebouwen een duurzame toekomst te geven zodat deze centrale bakens niet verloren gaan in de stad. De Liduinakerk is meegenomen in deze inventarisatie, maar door de al lopende studie op deze locatie heeft het geen dubbelbestemming gekregen.

- **Bestemmingsplan Molenlaankwartier en Lage Limiet**

In het vigerende bestemmingsplan Molenlaankwartier en Lage Limiet (onherroepelijk vastgesteld 2017-11-30) valt de locatie binnen de regels 'Maatschappelijk - 2' met een maximum bebouwingspercentage van 30% voor het gehele kavel en maximum bouwhoogte van 15 m ter hoogte van de kerk, 4 meter ter hoogte van het schoolgebouw en 8 meter ter plekke van het voormalige verenigingsgebouw op het achterterrein. Binnen de bestemmingsregels is woningbouw niet toegestaan.




- **Welstandsnota**

In de Welstandnota valt het plangebied onder het gebiedstype 'Tuindorpen'. Het bouwplan zal worden getoetst aan de bepalingen bij dit gebiedstype. Daarnaast gelden altijd en overal de vaste criteria van reguliere en bijzondere gebieden. In deze NvU hebben de welstandsbepalingen en de cultuurhistorische verkenning als basis gediend voor de ruimtelijke uitgangspunten en de beeldkwaliteit. Zie hoofdstuk 2.2 Historie Molenlaankwartier voor de welstandscriteria en hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit voor meer informatie.

- **Rotterdamse Stijl (2008)**

De Rotterdamse Stijl formuleert voor verschillende gebiedstypologieën de randvoorwaarden voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze leggen de karakteristieken vast om ook in de toekomst de diversiteit aan aantrekkelijke (woon)gebieden te kunnen behouden en versterken. Bij ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten zoals omschreven in het handboek Rotterdamse Stijl en de Toolkit Rotterdamse Stijl. De typologie van de buitenruimte is hier de Tuindorpidylle 1920-1940. Zie Hoofdstuk 2.4 Huidige situatie voor meer informatie.

- **Vuistregels Bouwen in de Uitbreidingswijken en Kleine Kernen van Rotterdam (update 2021)**

De vuistregels geven de hoofdzaken weer van het gemeentelijk beleid voor de verschillende delen van de stad. Voor deze locatie zijn 'Versterken karakteristieken van de wijk, hergebruik gebouwen, Woningdifferentiatie en woonkwaliteit, behoud groene karakter, plinten met hoge kwaliteit en aantrekkelijke daken' belangrijk.

- **Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek**

De studie 'Bouwen aan een groen Hillegersberg-Schiebroek' is een afwegingskader voor bouwen in relatie tot groenkwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het groene karakter en een bijdrage leveren aan het versterken van de groenstructuur in de wijk. Ieder (bouw)initiatief dient een groene bouwsteen (bestaande uit bomen, heesters, gras, planten en/of water) te bevatten. Deze bouwsteen kan bijdragen als verbinding in het grootschalige groene raamwerk van de wijk. De bouwstenen worden geborgd op het juiste schaalniveau. Het belang van elk groenelement is verschillend maar ze dragen allen bij aan de groenkwaliteit. Bestaande bomen worden in principe gehandhaafd. Alleen als het rooien van bomen onvermijdelijk is wordt onder voorwaarden meegewerkt, zoals bijvoorbeeld het terugplanten van een boom met vergelijkbare waarde binnen het bouwproject.De regels die zijn opgenomen binnen deze nota dienen te worden meegenomen in de ontwikkeling van de nieuwbouw en buitenruimte van de Liduinalocatie.

- **Rotterdams Weerwoord**

Het klimaat verandert en de gevolgen in de stad zijn al merkbaar: steeds hetere dagen, wateroverlast, verzakkende huizen, enzovoort. Om de stad voor te bereiden op dit veranderende klimaat is er het Rotterdams Weerwoord dat handvaten biedt voor een klimaatadaptieve stad op het gebied van hitte, droogte, neerslag, overstroming, bodemdaling en grondwater. Het biedt bijvoorbeeld maatregelen om de stad te vergroenen en in te zetten op waterberging. De wijkkaarten die in dit kader ontwikkeld zijn dienen als uitgangspunt meegenomen te worden in de nieuwbouwontwikkeling voor de Liduinalocatie.

- **Rotterdamse Omgevingsvisie - De Veranderstad; werken aan een wereldstad voor iedereen (2021)**

Rotterdamse Omgevingsvisie beschrijft hoe de stad en de haven er in de toekomst uit gaan zien. Het gaat over alle zaken die nodig zijn om in Rotterdam te kunnen leven, wonen, werken, studeren en recreëren. Denk daarbij aan gebouwen, water, lucht, bodem, natuur en wegen. In de omgevingsvisie staat wat Rotterdam in de toekomst wil zijn: sterk, veerkrachtig en toekomstbestendig. Belangrijke uitgangspunten voor de omgevingsvisie zijn de 5 perspectieven. Die beschrijven in één woord wat voor stad Rotterdam wil zijn: compact, duurzaam, productief, inclusief en gezond.

- **Woonvisie Rotterdam 2030 (2016)**

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden aan de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Dit vereist een betere balans in de woningvoorraad; meer differentiatie en meer woningen in het midden- en hogere segment. Ook moet de kwaliteit van woningen en woonmilieus worden versterkt, met aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit, kind-vriendelijkheid en ruimte voor wooncarrière in de wijk. Iedereen heeft daarbij recht op goed wonen, zonder woonoverlast en zo lang mogelijk zelfstandig thuiswonend.

- **Woonvisie Rotterdam 2030 Addendum (2016)**

In 2019 heeft de gemeenteraad een aanvulling op de Woonvisie 2030 vastgesteld: de nota 'Thuis in Rotterdam', Addendum op de Woonvisie. Met het Addendum wil de gemeente het woningaanbod in Rotterdam nóg beter laten aansluiten op de behoeften van Rotterdammers. Het addendum gaat o.a. uit van het versnellen op de woningvoorraadontwikkeling en het bevorderern van energiezuinig en milieuvriendelijk wonen.

- **Nieuw Kwaliteitsbeleid Rotterdams Wonen (2020)**

Het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen heeft als doel het realiseren van woonkwaliteit ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad. De locatie van de ontwikkeling is van belang voor de bepaling van het woonmilieu. Die geeft een ondergrens aan voor de gemiddelde woninggrootte. Om ontmoetingen te faciliteren is collectiviteit van belang. Hoe dit wordt ingevuld is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld locatie en doelgroep. We willen initiatiefnemers uitdagen dit thema op passende wijze op te pakken. Flexibiliteit is altijd van belang om in de toekomst een ander programma mogelijk te maken en daarmee onnodige afvalstromen en kosten te beperken. Flexibiliteit van de woning zelf zorgt ervoor dat de woning mee kan veranderen met de woonwensen van de bewoner. Voor extra woonkwaliteit worden enkele suggesties gedaan die specifiek voor een doelgroep gelden, of meer algemeen zijn. Uiteraard is hier veel ruimte voor de visie van ontwikkelende partijen. Ook afwijkingen zijn mogelijk, de ruimte hiervoor is afhankelijk van bijvoorbeeld de plek in de stad en de beoogde doelgroep.

- **Rotterdam Architectuurstad (2019)**

Het Rotterdamse architectuurbeleid heeft als doel optimale condities te bieden om de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad te bevorderen en een intelligent architectuurklimaat in Rotterdam te stimuleren. Het verbinden van het karakter en identiteit van de bestaande stad met de ruimtelijke vertaling van actuele opgaven staat hierbij centraal.

- **RMA - Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (2020)**

De RMA legt voor de toekomst de nadruk op drie V's: Volume, Veranderen en Verschonen. Minder korte autoritten, en minder vaak de auto pakken, maar kiezen voor openbaar vervoer of actieve en gezonde mobiliteit. Het lopen naar dagelijkse voorzieningen wordt makkelijk en aangenamer gemaakt. In buurtwinkelcentra is het belangrijk te investeren in verblijfskwaliteit en alternatieven voor de auto te faciliteren door goede wandel- en fietsroutes naar buurtwinkelcentra. Bij de inrichting moeten de voetganger en fietser op de eerste plek staan.,

- **Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2022)**

Deze beleidsregeling heeft als doel om bij nieuwe bouwontwikkelingen voldoende parkeergelegenheid te garanderen voor auto's en fietsen voor de beoogde functies, zoals benoemd in de aanvraag omgevingsvergunning.

- **Rotterdams Duurzaamheidskompas (2020)**

Ambitie is o.a. om in 2022 minimaal 20 hectare groen meer te hebben dan er was in 2018. Nieuwe woningen worden niet meer op het gas aangesloten. Het vergroenen van de stad dient meerdere doelen, waaronder regenwaterberging bij piekbelasting en het voorkomen van hittestress.

# 2. Plangebied

2.1 Locatie
2.2 Historie
2.3 Huidige situatie
2.4 (Toekomstige) ontwikkelingen



Voormalige schoolgebouw met voorplein en naastgelegen woning



Liduinakerk met kenmerkende klokkentoren



Pastorie en groene voorruimte



Centrumvoorzieningen om de hoek van locatie: supermarkt en cafés



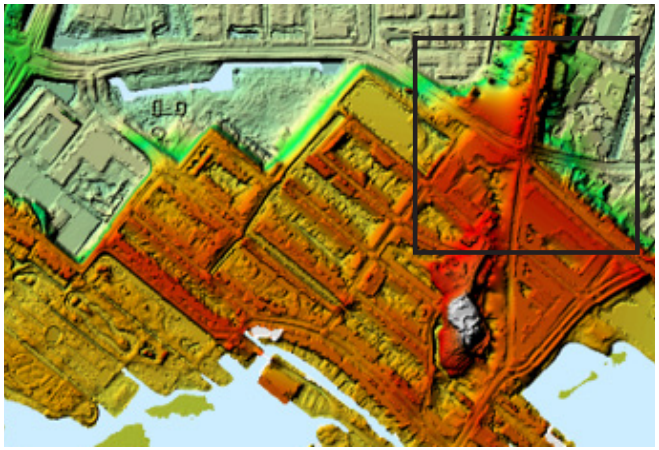
Streksingelplantsoen aan de kop van de Boezemvaart



Naastgelegen zorggebouw aan de Burgemeester de Villeneuvesingel, voor de nieuwbouw onderdeel van de stedenbouwkundige en architectonische eenheid.

# 2.1 Locatie

Het ensemble van de Liduinakerk, pastorie en school is gesitueerd aan het begin van de Burgemeester Le Fevre de Montignylaan aan de noordzijde van de Bergse plassen in Hillegersberg. Op een knooppunt van een vijftal verschillende structuren: een hoger gelegen dijkweg, de Bergse Dorpstraat/Straatweg die vervolgens doorgaat in de Grindweg, de Argonautenweg met centrumvoorzieningen en de Streksingel met boezemvaart en een fraaie bomenrij onderdeel van het groensysteem en het Prinses Beatrixplantsoen. Het is een samenkomst van wegen op een hoogteplateau afkomstig van het afgeveende en later weer ingepolderde land, ook wel bekend als de steilrand, waardoor de Liduinakerk goed zichtbaar is vanaf het knooppunt. De locatie is een markante plek die de toegang van het tuindorp Molenlaankwartier markeert, een luxe woonwijk met een rijke en gevarieerde openbare ruimte.



Aan de rand van het hoogteplateau




Situering in Hillegersberg - knooppunt van vijf structuren

## Positionering: Knooppunt

De locatie is een scharnier tussen de grotere stedelijke korrel met centrumvoorzieningen en supermarkten aan de Argonautenweg en aan de andere kant de kleinschalige korrelgrootte van het tuindorp 'Molenlaan' met aaneengeschakelde grondgebonden woningen. De Liduinalocatie vormt een intermediair tussen beide schalen en kent een tweezijdige oriëntatie, enerzijds richting de Burg. L.F. de Montingylaan als herkenningspunt vanaf het stedelijke knoopunt en anderzijds richting de Burg. de Villeneuvesingel en het Liduinaplantsoen met een overwegend groen karakter. Aan de zijde van de Burgemeester de Villeneuvesingel is al reeds een schaalvergroting ontstaan door de nieuwbouw van het verzorgingstehuis en de nieuwbouw van de schoolcomplexen.

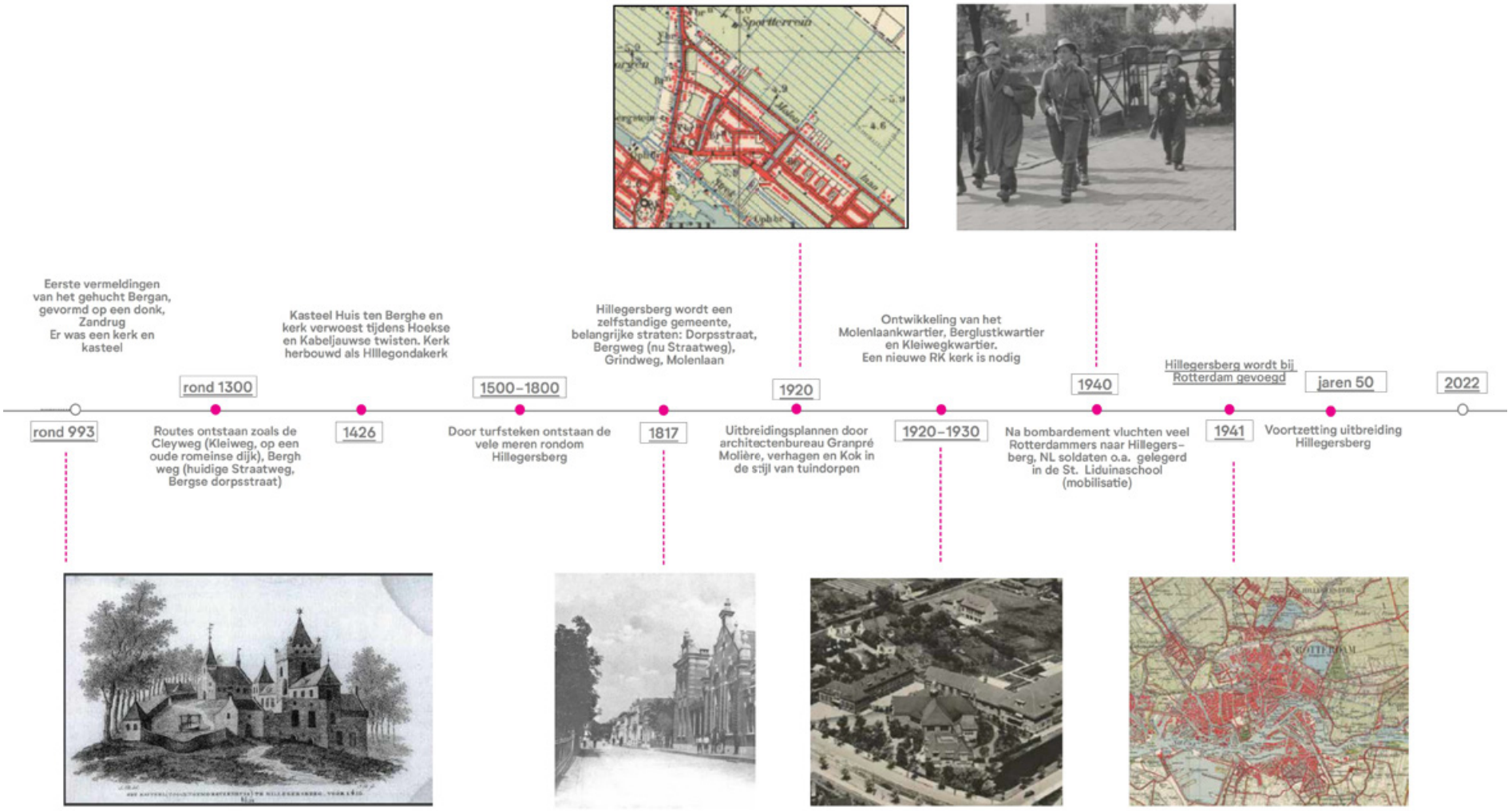
De massieve klokkentoren, terugliggende rooilijn en hoekverdraaiing markeren de entree van het gebied. Het ensemble gaat een relatie aan richting het stedelijke knooppunt met het voorplein en plantsoen door de hoekverdraaiing van de klokkentoren, maar ook met het Molenlaankwartier door de verdraaiing van de pastorie aan de singel richting het Liduinaplein. Het trapeziumvormige voorplein wordt verder afgebakend door de terugliggende bebouwing onderdeel van de bebouwingsstructuur aan de Burg. L.F. de Montignylaan. Met de gevel van de school parallel aan het plein en de hoekwoning die met de zijgevel het plein omkadert. De groene scheggen rondom de pastorie zijn onderdeel van een ruimtelijke sequentie van overhoekse plekken aan deze laan.






Op een knooppunt van structuren, identiteiten en korrelgroottes

# 2.2 Historie Molenlaankwartier




Historische ontwikkeling Molenlaankwartier - bron : Ruimtelijke verkenning - Mei architecten

Het Molenlaankwartier is een woonwijk met een bijzondere gelaagdheid in architectuur (jaren ‘20 en ‘30 woningen, naoorlogse woningen en villabouw), maar met constante ruimtelijke principes. Het creëren van een aantrekkelijke groene woonwijk met een hoge architectonische kwaliteit was de rode draad voor de uitbreidingsplannen.

- Polderlandschap als basis: Voordat de eerste uitbreidingsplannen voor het Molenlaankwartier in 1920 getekend werden, was dit deel van Hillegersberg onderdeel van de rond 1770 drooggemaakte Boterdorpse Polder. De grenzen, historische routes en de inrichting van de Boterdorpse Polder met de langgerekte, oost-west georiënteerde kavels zijn in grote mate sturend geweest voor de huidige opzet van de wijk.

- Een hybride tuindorp: de Molenlaan, een lijn in de oude polderstructuur, dient als hartader van de wijk met daaromheen een aantal ringwegen met bebouwing en een groter aaneengesloten groensysteem met een net van wandelwegen, bestaande uit singels met boombeplanting, plantsoenen, beplante overhoeken en voortuinen. Het groen vervulde op zowel regionaal als lokaal niveau een rol, voor een zo groen mogelijk straatbeeld. Deze verschillende schaalniveaus van groenstructuren zijn rondom de Liduinakerk goed waarneembaar. De grote structuren bestaande uit de Streksingel met een fraaie bomenrij welke doorloopt in het Prinses Beatrixplantsoen en de bomenlaanstructuur aan de Burg. Le Fevre de Montignylaan. Vervolgens de driehoekige plantsoenen, onder andere aan het Liduinaplein en de kop van de singel met mee ontworpen bakstenen muurtjes en beplanting. En als laatste de groene stempels onderdeel van de losstaande bebouwing met beplante overhoeken, groene voortuinen en hagen.

- Het systeem van ringwegen en groenstructuren verdeelde het naoorlogse deel van de wijk in een aantal bebouwingsvelden met een eigen typologie of signatuur. De bebouwingtypologieën werden geclusterd: het merendeel van de terreinen werd bestemd voor eengezinswoningen in een open bebouwing en afgewisseld met velden voor bungalows en velden met bijzondere bebouwing, zoals scholen en kerken. Het veld van de Liduinakerk met de pastorie en het schoolgebouw kan gezien worden als een veld met bijzondere bebouwing en is verder ingevuld met o.a. een woonzorglocatie en een middelbare school.

## 1877 - Polderlandschap als basis



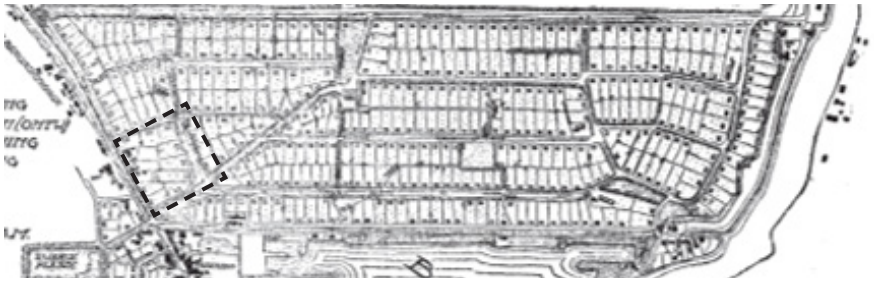

Topografische kaart met kerkprojectie: de drooggemaakte Boterdorpse Polder met langgerekte, oost-west georienteerde kavels zijn in grote mate sturend geweest voor de huidige opzet van de wijk.




De parochie van de heilige Liduina gesticht in 1925 als een van de eerste bouwwerken in het polderlandschap. De kruisvormige noodkerk St. Liduinakerk met muziektent functioneerde als beginpunt en markering van de nog te verder ontwikkelen Burg .L.F. de Montignylaan.

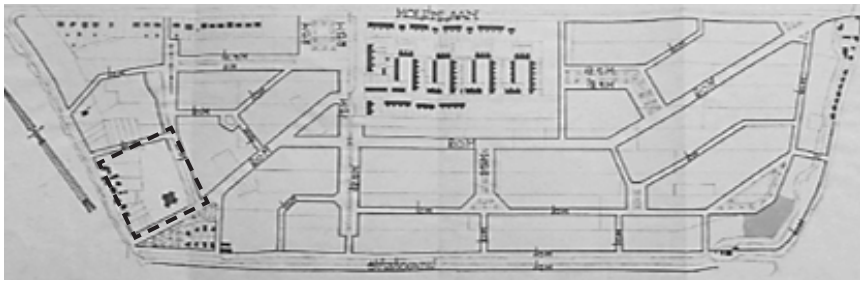
Opbouw in viertal fasen: Het Molenlaankwartier is grofweg in vier fasen tot stand gekomen; fases die elk een eigen bebouwingsbeeld opleverden.

## 1921 - Uitbreidingsplan Hillegersberg



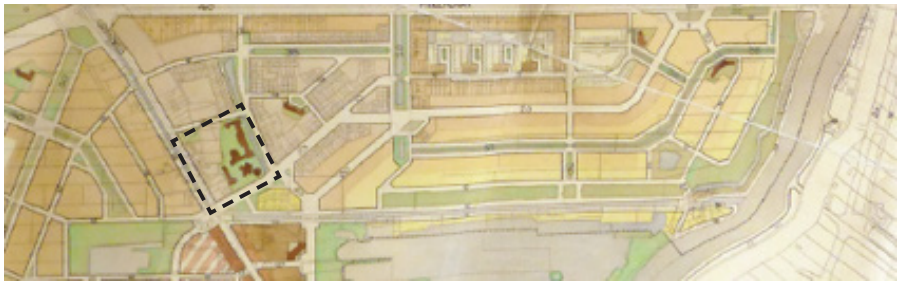
*Historische linten en van het plan afwijkende bebouwing:*
Naast de historische bebouwingslinten, is er nog een aantal vroege gebouwen of complexen die afweken van het geplande karakter van het Molenlaankwartier als luxe woonwijk in een open bebouwing, bijvoorbeeld een woonbuurtje van acht witte huizen gebouwd in de oksel van de Strekkade en de Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan.

## 1925 - Uitbreidingsplan Molenlaankwartier



*1e bouwgolf:* standaard wordt gezet met plannen aan weerszijden van de Molenlaan en niet geheel conform de in het uitbreidingsplan geschetste idylle van voorname villa's in het groen, maar geschakelde woningen en een complex van 100 arbeiderswoningen met winkels. De architectuur van deze vroegste bouwinitiatieven zijn relatief sober. Enige uitzonderingen daargelaten: de Parochie van de heilige Liduina wordt gesticht met bebouwing ontworpen door Architect J. van Teeffelen.

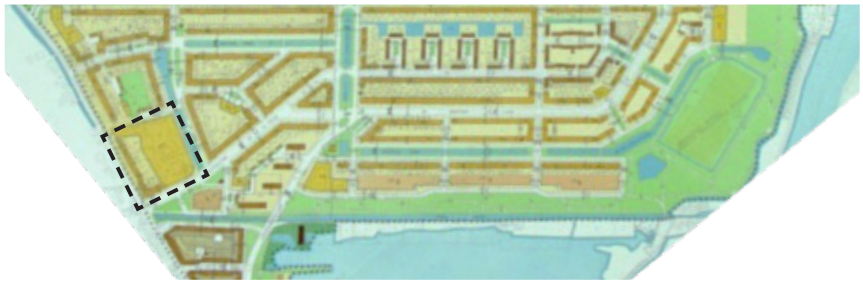
## 1934 - Uitbreidingsplan Molenlaankwartier



*2e bouwgolf:*
o.a. gebied aan Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan wordt gevuld met woningbouw. De architectuurstandaard ligt hoog, met aandacht voor een zekere eenheid in alle verscheidenheid. Voor het eerst werd met architectuur ook vorm gegeven aan de publieke ruimte: gedetailleerde gevelwanden met slimme hoekoplossingen begeleiden een rijke openbare ruimte met een afwisseling van beplante overhoeken, singels, monumentale bomen en kleine pleinen. Zowel de vooroorlogse als de naoorlogse woningbouw laat een grote rijkdom of plasticiteit in het gevelbeeld zien. De plasticiteit wordt tot stand gebracht door de toepassing van samengestelde kapvormen, vormgegeven schoorstenen, verschillende vensterformaten in één gevel, erkers, balkons (soms inpandig), terugliggende en naar voren springende geveldelen. De Liduinalocatie was onderdeel van de fase van 1922-1940. "Een bijzonder complex dat vanaf 1925 de toegang tot de wijk vanaf de Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan zou markeren was het ensemble van scholen, kerk, pastorie en bejaardenwoningen van de in dat jaar opgerichte parochie van de heilige Liduina."

*bron: cultuurhistorische verkenning 'Molenlaankwartier'*

## 1954 - Uitbreidingsplan Noorden van de Voorplas

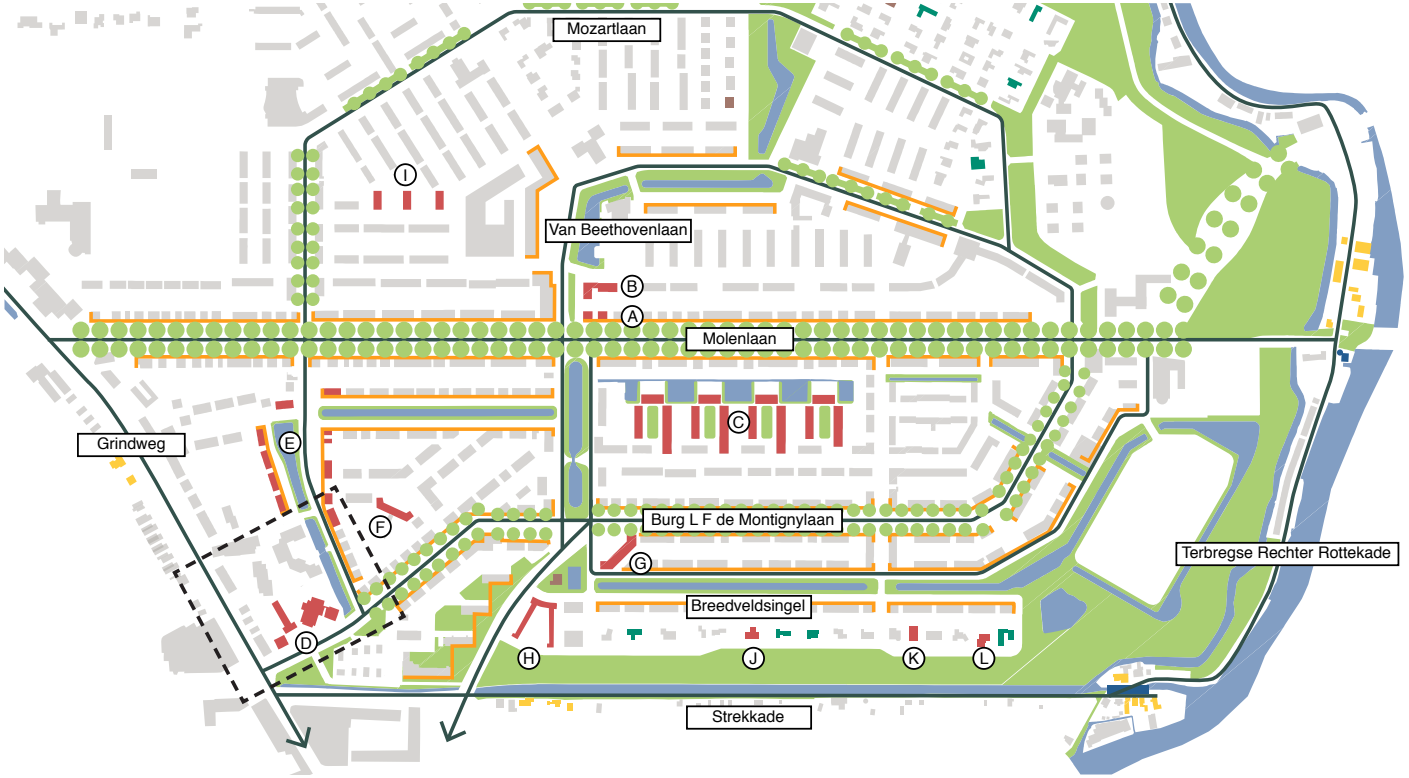


*afronden en stroomlijnen:* gevelwanden van laagbouw met een grote eenheid in de architectonische uitwerking. Twee-onder-een-kappen en rijtjeswoningen met diepe voortuinen wisselen elkaar af. Daarnaast ook een hoogbouwcomplex, etagebouw en een aantal flats. In deze periode is de gevelwand aan de Grindweg van de locatie gevuld met twee-onder-een kappers en rijtjeswoningen. Daarnaast is rond 1954 de kerk ingrijpend vergroot naar plannen van J. Hendriks, W. van der Sluys en L.A. van den Bosch door onder andere een klokkentoren voor de oude kerk te plaatsen.

## 1965-heden: de blik naar binnen

Eind jaren zestig bleek de vraag naar luxe woning¬bouw ongekend groot, met name de bungalows waren populair. De rijke architectuur die in de jaren dertig en vijftig nog een belangrijke bijdrage vormde aan het straatbeeld, is hier echter verstopt in naar binnen gekeerde buurtjes. In deze periode is het bejaardenhuis gesloopt en een nieuw woonzorgcentrum voor ouderen teruggebouwd. Op het achterterrein is een nieuwe school en gymzaal gebouwd in een afwijkende opzet.

## Waardering Cultuurhistorische Verkenning (2017)




**D. Van waarde vanwege de markante stedenbouwkundige situering aan het begin van Burgemeester Le Fèvrelaan met voorplein en de ensemblewaarde.**

**Beeldbepalende gebouwen**
Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan 7-19
Ensemble van school, kerk en pastorie.

Daarnaast het beginpunt en een hoekverbijzondering van twee kenmerkende gevelwanden en groenblauwe structuurlijnen, de Burg. L.F. de Montignylaan en de Villeneuvesingel.

- structuur / route
- water- en groenstructuur
- boom
- kenmerkende gevelwand
- rijksmonument
- gemeentelijk monument
- toekomstig gemeentelijk monument
- BBP historische linten 2012
- voorstel BBP

**Structuren en routes**
Van waarde is de begrenzing van de wijk door historische routes met elk een eigen karakteristiek: de Grindweg, de Strekkade en de Terbregse Rechter Rottekade. Van belang zijn de hoogteverschillen tussen deze structuren en de lager liggende woonwijk, de pandsgewijze opbouw en de bescheiden maat en schaal van de bebouwing.

Van waarde is de hoofdstructuur van de wijk: een systeem van een binnenring (Van Beethovenlaan, Burgemeester F.H. van Kempensingel, Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan) en een buitenring (Mozartlaan, Nachtegaallaan, Burgemeester de Villeneuvesingel) met een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

**Water- en groenstructuur**
Van waarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk zijn de singelstructuren met (boom)beplanting. De singels en beplante wegen vormen een bewust ontworpen groensysteem, dat een grote bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het Molenlaankwartier. Van waarde is de ruimtelijke rijkdom door een variatie aan straatprofielen, singels met boombeplanting, gerende vormen van plantsoenen, beplante overhoeken en voortuinen die bijdragen aan het groene straatbeeld.

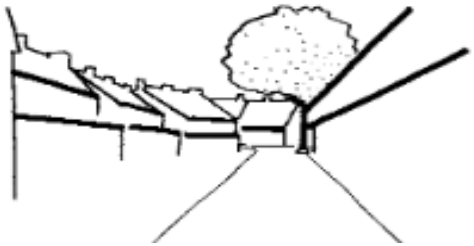
**Bebouwingsbeeld**
De bijzondere gelaagdheid in architectuur levert een rijk bebouwingsbeeld op. De architectuurstandaard in het Molenlaankwartier ligt hoog, met aandacht voor een zekere eenheid in alle verscheidenheid. Met architectuur wordt in het Molenlaankwartier, en zeker in het vooroorlogse deel, vorm gegeven aan de publieke ruimte: gedetailleerde gevelwanden met slimme hoekoplossingen begeleiden een rijke openbare ruimte. Behoud de stedenbouwkundige en architectonische eenheid in de bij de waardering genoemde gevelwanden.

**Voorstel aanvullende beeldbepalende panden**
In de CV zijn aanvullend gebouwen of complexen geselecteerd, die vanwege hun stedenbouwkundige ligging, bijzondere architectonische kwaliteit of typologische uniciteit een belangrijke functie in het straatbeeld vervullen. Het ensemble is daar onderdeel van.

## Welstand gebiedstype: Tuindorpen – groen en kleinschalig karakter

De cultuurhistorische waardering is gedetailleerd opgenomen in de welstandscriteria en is een belangrijk startpunt voor de nieuwe ontwikkeling.

- Eenheid in ontwerp: bebouwing, openbare ruimte en groen vormen een afgerond, samenhangend geheel.
- Bijzondere functies zoals een kerk zijn op centrale plekken gesitueerd.
- Langs de paden staan hagen.
- De hoeken van de bouwblokken bestaan vaak uit meerdere aaneen gebouwde volumes.
- De straatwanden zijn meestal vormgegeven met kleine sprongen in de rooilijn en subtiele verdraaiingen.





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

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

**Ruimtelijke inpassing**

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

**Verschijningsvorm**

- Nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm.
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.
- De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat worden verbijzonderd.
- Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen, balkonstroken e.d.) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.
- Ritmerende elementen zoals voordeuren, vensters en schoorstenen zijn bij vervanging per architectonische eenheid gelijk of krijgen tenminste dezelfde vormentaal.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- Het duidelijke onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.

**Materiaal, kleur en detaillering**

- Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.
- Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing (vooral baksteen, hout en zink) en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.

# 2.3 Historie ensemble

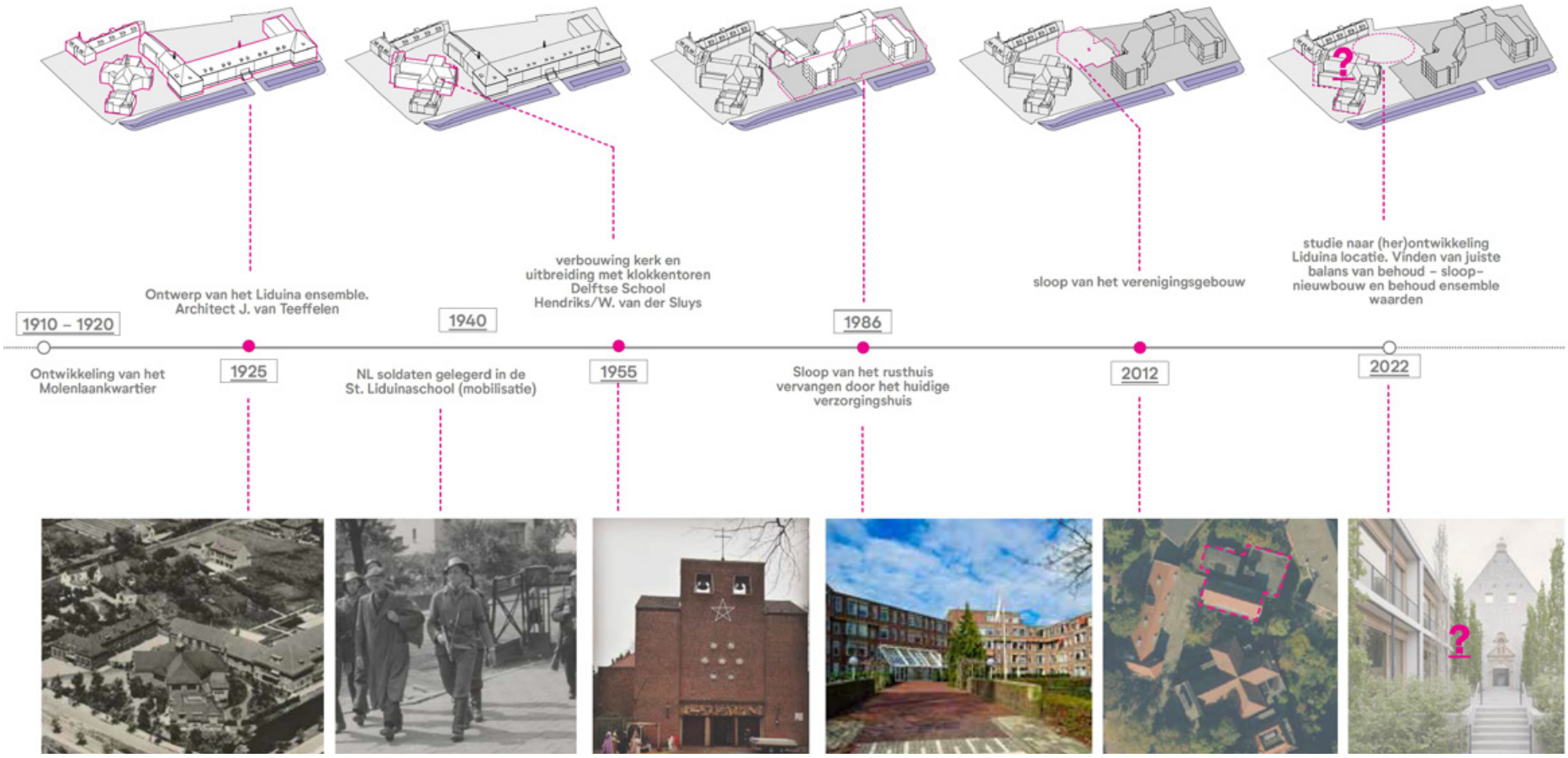
**Historie Ensemble**

- Het ensemble is in de cultuur historische verkenning opgenomen als beeldbepalend: ''Een bijzonder complex dat vanaf 1925 de toegang tot de wijk vanaf de Burgemeester Le Fèvre de Montignylaan zou markeren was het ensemble van scholen, kerk, pastorie en bejaardenwoningen van de in dat jaar opgerichte parochie van de heilige Liduina.''
- In 1925 is tijdens het Uitbreidingsplan Molenlaankwartier de parochie van de heilige Liduina gesticht naar een ontwerp van Architect J. van Teeffelen.
- Omstreeks 1934 is het gebied verder uitgebreid met een pastorie, zesklassige roomskatholieke jongensschool, verenigingsgebouw en een rusthuis. Huize Liduina werd opgericht als het wooncomplex annex bejaardenhuis voor de eigen bejaarden van de parochie van Sint Liduina in Hillegersberg. Het geheel vormde één herkenbaar ensemble.
- In 1954 is de kerk ingrijpend verbouwd en vergroot door J. Hendriks, W. van der Sluys en L.A. van den Bosch door een uitbreiding rondom de kerk en een toevoeging van een klokkentoren in Delftse School aan de voorzijde.
- 1986 is het rusthuis gesloopt en vervangen door het huidige verzorgingshuis. Het toenmalige gebouw van Liduina was te verouderd en renovatie daardoor te duur. Eerst werd het kloosterr voor de helft afgebroken en werd de ene vleugel van het huidige gebouw opgebouwd. Daarna kon de andere kant onder handen worden genomen. In dit huis is er plek voor 111 mensen.
- 2012 is het verenigingsgebouw gesloopt
- De school is niet meer in gebruik en wordt tijdelijk beheerd.
- 2018 worden er plannen gemaakt voor één nieuw kerkgebouw in Schiebroek waar een paar parochies fuseren, het kerkgebouw zal zijn functie verliezen.
- Naar verwachting zal in de periode 2024-2026 het nieuwe kerkgebouw de Verrijzeniskerk te Schiebroek worden gerealiseerd.



Luchtfoto van het ensemble voor de sloop van het verengingsgebouw op het achterterrein en de nieuwbouw van het verzorgingstehuis aan de Villeneuvelsingel. Daarnaast de gymzaal op het achterterrein onderdeel van de Toorop middelbare school. De ingrijpende verbouwing en vergroting van de kruiskerk met nieuwe klokkentoren en uitbreiding aan de achterzijde is goed zichtbaar vanuit de lucht. Tevens het groene karakter rondom de kerk en pastorie als onderdeel van de singelstructuur en kenmerkende bomenlaan aan de Burg. L.F. de Montignylaan.

## Historie Liduina ensemble




Historische ontwikkeling Liduina ensemble - bron : Mei architecten

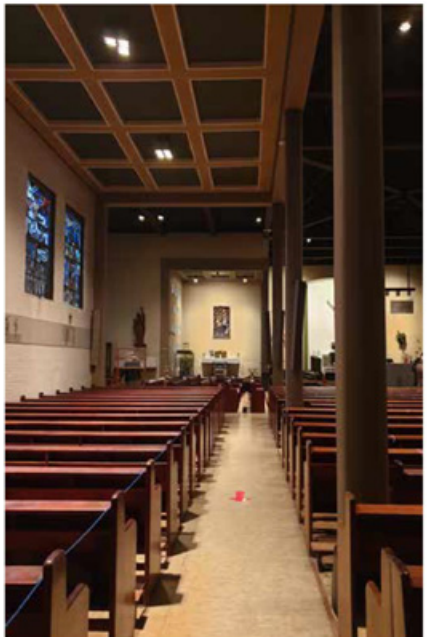
# 2.4 Huidige situatie

**Status van de huidige panden**

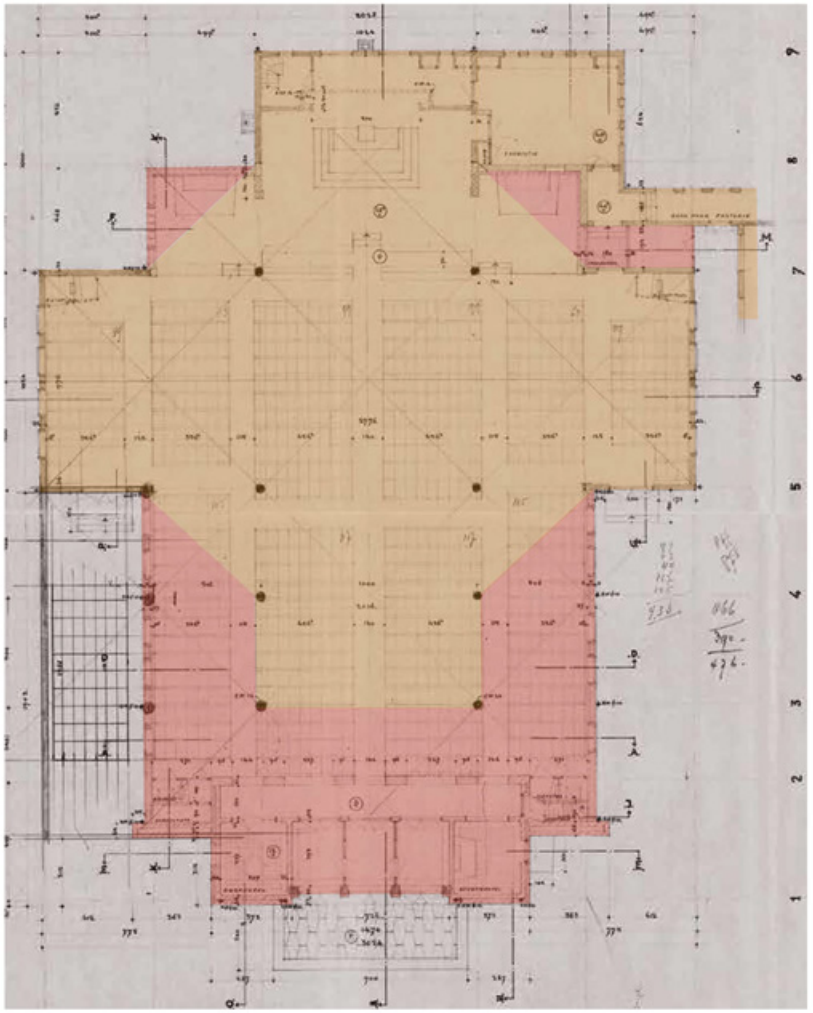
De uitbreiding van de kerk heeft de nodige wijzigingen gebracht; de oorspronkelijke kerk is in alle hoeken uitgebouwd. De bestaande structuren zijn aangepast op een manier waardoor weinig bestaande elementen uit de jaren ‘30 herkenbaar zijn gebleven. Het gevelfront is uitgebouwd met een massieve klokkentoren uit de jaren ‘50 en aan de achterzijde zijn de oorspronkelijke gevelopeningen op een vrij grove manier dicht gezet. Dit heeft aan de binnenzijde geresulteerd in een meer gesloten en donkere binnenruimte. De kenmerkende elementen worden bij het vertrek van parochie uit de kerk gehaald, glas in lood elementen, de kerkbel en andere elementen aan het gebouw.



dichtgezette gevelopeningen (1955)



zijbeuken met cassetteplafonds (1955)



1925 Bouwjaar 1925: Massievae gemetselde muren, regelmatige, centraal georiënteerde plattegrond van 30x30 meter op een grid van 5x5 meter

1955 Bouwjaar 1955: Spouwmuren, gedeeltelijk in lijn met het bestaande grid uitgebreid, inwendige hoeken uitgevuld t.b.v. nieuwe kapellen

## Typologie buitenruimte Rotterdamse stijl

Tuindorpidylle 1920-1940
De singels in de tuindorpen uit de jaren ‘20 en ‘30 zijn veelal wat smaller met lagere, aangrenzende bebouwing. De lange waterpartijen kennen relatief steile  taluds. Gebruik is gemaakt van solitaire bomen en korte bomenrijen.

De buitenruimte rondom de locatie bestaat uit een formele zijde aan de Burg. L.F. de Montignylaan met driehoekige scheggen, een trapeziumvormig voorplein en pastoriegroen de hoek om. Aan de oostkant van de  Burg. de Villeneuvesingel is een constante singelzijde: een bomenlaan met villa’s in het groene woonmilieu. Aan de zijde van de singel zijn drie verschillende singel identiteiten te herkennen. De westelijke zijde van de singel bestaat uit aan de noordzijde een goed intact gehouden alzijdige singelvijver, de formele oever bij het zorggebouw en de informele zijoever bij de liduinalocatie met overwoekerd groen. Door de toevoeging van het nieuwe zorggebouw zijn de verschillende singel identiteiten ontstaan en is het goed voorstelbaar dat de zijoever van de Liduinalocatie een nieuw eigen karakter krijgt.

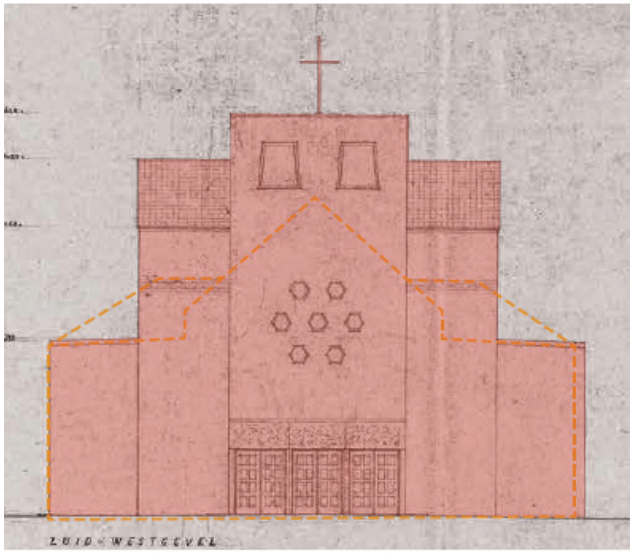


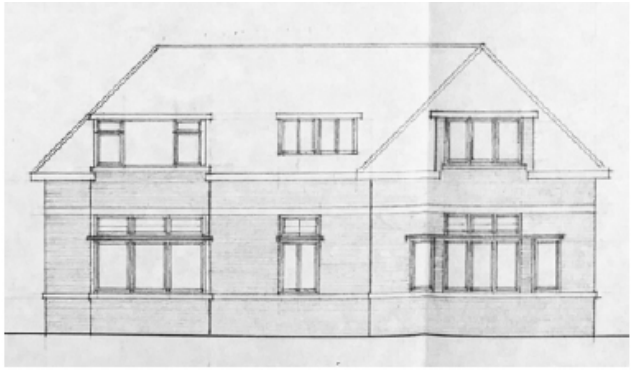


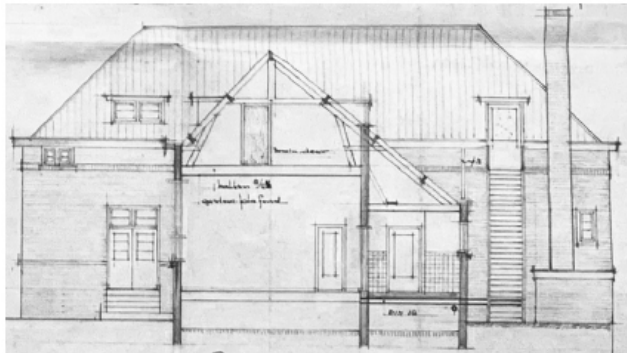
# 3. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

3.1 Cultuurhistorie
3.2 Programma
3.3 Stedenbouw
3.4 Openbare ruimte


VERENIGINGSGEBOUW
SPEELPLAATS
SCHOOL
KERK
PASTORIE


ZUID-WESTGEVEL





# 3.1 Cultuurhistorie

Het ensemble is als beeldbepalend object opgenomen in de cultuurhistorische verkenning. Het is een cluster van verschillende typen bebouwing en maatschappelijk programma die onderdeel vormden van een groter geheel. Het huidige ensemble bestaat uit een schakering in volumes en kappen. Van dit ensemble zijn door de jaren heen al enkele elementen gesloopt of verbouwd. De oorspronkelijke kerk is in het straatbeeld niet meer volledig herkenbaar door de uitbreiding in de jaren '50 met de toevoeging van de klokkentoren. De oriëntatie en positionering van deze klokkentoren vormt een herkenbaar baken in de wijk.

Het beeldbepalende ensemble wordt gevormd door massa, ruimte en groen. Architectuur en buitenruimte vormen één geheel. Uitgangspunt vanuit het welstandsbeleid: behouden dan wel herkenbaar houden van de kenmerkende samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. De 3 onderstaande punten zijn uitgangspunten vanuit de cultuurhistorie voor deze ontwikkeling.









:

## 1. Eenheid in herkenbaar gevelfront

Behoud van beeldbepalend gevelfront
minimaal bestaande uit;

- Voorgebouw van de school
- Klokkentoren en hoekverdraaiing van de achterbouw
- Gehele pastoriewoning

## 2. Bindende buitenruimte

- Buitenruimte als verbindend element rondom de bebouwing
- Voorplein gecreëerd door terugliggende rooilijn en hoekverdraaiing van Liduinakerk en pastorie
- een groene entree van de wijk in samenhang met groene ruimtes van scheggen en singelstructuren

## 3. Aansluiten bij korrelgrootte ensemble en omgeving

- losse elementen  die samen een geheel vormen
- wisselende hoogtes en hoekverdraaiing
- nieuw volume op binnenterrein zodat het bestaande gevelfront behouden blijft

# 3.2 Programma

Het programma dient goed te passen in de omgeving en een aanvulling te zijn op het omringende woonmilieu wat vooral bestaat uit grondgebonden koopwoningen in het hogere prijssegment.

- Het beoogde programma binnen de ontwikkeling bestaat uit appartementen in het hogere prijssegment.Dit draagt bij aan het doorschuiven op de woningmarkt in deze wijk.
- Deze woningen zijn goed geschikt voor bewoners van momenteel grote (grondgebonden) gezinswoningen, die graag kleiner, gelijkvloers, met lift en levensloopbestendig willen wonen. Zo komen gezinswoningen voor starters en jonge gezinnen vrij.
- De pastorie blijft behouden. Hier zijn woon-werkconcepten goed voorstelbaar. Hier kunnen één of meer huishoudens komen te wonen.

## Wonen

De Liduinalocatie is een verdichtingslocatie met een bijzondere locatiekwaliteit waarbij de functie wordt omgezet naar wonen. We kunnen hier een bijzondere woningbouwlocatie realiseren met een aansprekende typologie; wonen in en naast een kerkgebouw is een aanwinst voor de wijk en biedt bewoners een bijzonder woonmilieu. De woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens en gezinnen, de verwachting is dat de woningen aantrekkelijk zullen zijn voor senioren. Dit geeft ruimte voor doorstroming; empty nesters die nu nog een grote eengezinswoning in de buurt bezitten, kunnen hier een riante woning betrekken met nieuwbouwkwaliteit. Ook met het oog op een veranderende zorgvraag, kan dit een goede stap zijn in hun wooncarrière. De eengezinswoning wordt dan weer vrijgespeeld voor een gezin.

Hier passen woningen bij in het hogere en topsegment met een royale gebruiksoppervlakte. Conform het Kwaliteitsbeleid Wonen geldt hier een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 70m2 voor appartementen, de woningen mogen niet kleiner zijn dan 60m2. Voor grondgebonden programma wordt een minimale gebruiksoppervlakte van 95m2 gbo gehanteerd. Echter zien we gezien de locatie en het segment hier liever grotere woningen met variatie in oppervlakte tussen de 85-150m2. De totale bouwenvelop omvat ca. 5.500 m2 bvo. Dit resulteert in ca. 30 woningen van ca. 180 m2 bvo. Uitgaande van een vormfactor van 80% resulteert dit in woningen met een gemiddeld oppervlakte van ca. 145 m2 gbo.

- Woningtypologie bestaat uit appartementen met terras of maissonettes in volledige nieuwbouw. In de gerenoveerde pastorie kunnen 1 a 2 woningen gerealiseerd worden. Dit zal een uniek woonproduct opleveren met de gedeelde vide in het midden. Hier kunnen twee huishoudens samenwonen. In de kop van het schoolgebouw kunnen na renovatie ook 2 woningen gerealiseerd worden, zij zullen de bestaande entree van de school delen. De nieuwbouw is bereikbaar via de markante klokkentoren en biedt nieuwe hedendaagse woningen in een cultuurhistorische en groene setting.
- Het gaat om een uniek woonproduct bestaand uit ruime woningen in het topsegment. Met een renovatie van de bestaande panden, een halfverdiepte parkeergarage en nieuwe toegangsbrug. Het gaat om een woonproduct waar de nadruk minder ligt op grote privé buitenruimtes, de identiteit wordt bepaald door het wonen in een gemeenschappelijke tuin. De nadruk ligt op het collectieve, niet op het individuele passend bij het oorspronkelijke gebruik van de locatie.
- Totaal gaat het om maximaal 5.500 m2 BVO dit is incl. de vierkante meters voor de half-inpandige balkons, loggia's, vides en architectonische verbijzonderingen. De pastorie is ca. 470 m2 BVO. Het hoofdgebouw van de school is ca. 330 m2 BVO met een mogelijke uitbreiding van ca. 85 m2 BVO. De nieuwbouw bedraagt ca. 4615m2 dit is inclusief de klokkentoren op de begane grond (ca. 100m2) voornamelijk inzetbaar voor het trappenhuis en collectieve ruimtes voor ontmoeting. De bouwenvelop is strak omlijnd en de footprint van de parkeergarage geeft ruimte aan ca. 45 parkeerplaatsen. Afhankelijk van de woninggrootte en desbetreffende parkeernorm wordt het aantal woningen bepaald. De aantal parkeerplaatsen zijn bindend, dus de schuifruimte zit in woninggrootte en aantallen. Er kunnen ca. 30 woningen gerealiseerd worden.

## Inclusiviteit

- Ontmoeting binnen het gebouw bevindt zich vooral in de klokkentoren, daar zijn de brievenbussen van alle woningen en mogelijk andere kleine collectieve voorzieningen geclusterd.
- De binnentuin is een collectieve buitenruimte voor alle bewoners. In combinatie met het bouwwerk van de fietsenstalling kan daar een ontmoetingsplek gerealiseerd worden.
- Het dak van tweelaagse tussenstuk te midden van de nieuwbouw dient bij voorkeur als collectief dakterras ingericht te worden.
- De bebouwing dient alzijdig georiënteerd te zijn. De entrees aan de westzijde zijn makkelijk bereikbaar vanaf het voorplein. Entrees aan de oostzijde dragen bij aan een goed gebruik van collectieve binnentuin. De massa staat midden op het plot en is omzoomd door groen en heeft dakterrassen en gevelopeningen rondom.



## Randvoorwaardenkaart

**Cultuurhistorische ensemble waarde**

- behoud en volledige renovatie van beeldbepalend gevelfront

minimaal bestaande uit:

- 1 hoofdgebouw school
- 2 klokkentoren Liduinakerk
- 3 pastoriewoning met vide
- A B verbindende buitenruimte grenzend aan openbaar gebied

**Stedenbouw**

- 3L bouwhoogte op halfverdiepte parkeergarage (max. +1,2m)
- maximale bebouwingscontour nieuwbouw
- hoofdentree met brievenbussen in klokkentoren
- entrees indicatief
- markante zichthoeken
- positie en maximale overkraging balkons (max. 1,5m diep)
- positie en maximale afmetingen terrassen i.v.m. groene inpassing
- groen parkeerdek halfverdiepte garage (max. +1,2m t.o.v. maaiveld)
- energiedak
- groenblauw dak i.c.m. collectief dakterras

**Buitenruimte als bindend element**

- bestaande perceelgrens
- D potentiële perceelgrenscorrectie met zorggebouw
- A formele voortuin en hoofdentree van gebied
- B informele zijtuin aan de singel
- C informele collectieve achtertuin met wandelpad
- groene erfafscheiding
- behoud of verplant z.v.m. bestaande bomen op eigen terrein

**Mobiliteit**

- A voetgangersgebied (op hulpdiensten na) volledig autovrij
- wandelpad bewoners
- fietsenstalling tegen erfgrens onderdeel van binnentuin
- inrit (half)verdiepte parkeergarage als insnede in de tuin
- nieuwe singelbrug t.b.v. parkeergarage - *precieze positie n.t.b.*

# 3.3 Stedenbouw

De parochie in de Liduinakerk zal samengaan met de kerken in Overschie en Schiebroek tot een nieuw te bouwen parochiekerk in Schiebroek. Hierdoor komt het perceel van de Liduinakerk met bijbehorende pastorie en buitenruimte vrij voor herontwikkeling. Het schoolgebouw en schoolplein is al enige tijd niet meer in gebruik en wordt tijdelijk beheerd. De herontwikkeling naar woningbouw biedt kansen om het cultuurhistorisch ensemble nieuw leven in te blazen. De herontwikkeling zal bijdragen aan het karakter van de statige omgeving met veel ruimte voor groen op een wijze die recht doet aan de maat en schaal van het Molenlaankwartier. De gebouwtypologie dient te passen bij de welstandsgebiedstypologie 'tuindorpen' en aan te sluiten op de aangrenzende gebiedstypologie 'historische linten en kernen'.



Helder en eenduidige nieuwbouw volume: zo veel mogelijk behoud van cultuurhistorische gevelfront en inbreiding op het achterterrein.

## Maximale bouwenvelop

Het maximale bouwvolume bestaat allereerst uit behoud en renovatie van het kenmerkende en bestaande cultuurhistorische gevelfront. Het aanzicht en de compositie vanaf openbaar gebied dient in stand te blijven, bestaande uit minimaal:

- het hoofdgebouw van de school
- originele klokkentoren en aansluitend een volume die qua korrelgrootte en goothoogte passend is bij de pastorie en kerk
- gehele pastorie met kenmerkende vide en interne kwaliteit

Als het gevelfront en de bestaande korrelgrootte intact blijft, is nieuwbouw met een terugliggende optopping op het binnenterrein mogelijk indien oud en nieuw stedenbouwkundig in balans zijn en een overtuigend geheel vormen. Uitgangspunt voor de nieuwbouw zijn heldere en eenvoudige volumes zodat de beeldbepalende panden er als verbijzondering uitspringen en voldoende buitenruimte rondom de bebouwing blijft. Het nieuwe bouwvolume dient met respect voor het ensemble ingepast te worden waarbij de klokkentoren als hoogteaccent herkenbaar blijft.

Het bouwvolume op het binnenterrein bestaat uit 3 onderdelen:

1. de nieuwe achterbouw passend bij de klokkentoren: in lijn met de bestaande footprint, massa en kenmerken van het kerkgebouw zodat het aanzicht en de korrelgrootte vanaf de straat hetzelfde blijft. Dit betekent een onderbouw van maximaal 2-3 lagen met kap en een goothoogte conform de bestaande kerk.
2. een verlaagd en inspringend tussenstuk van 2 lagen: om het volume ter plekke van de kerk helder en herkenbaar te houden, verbindt een tussenlid van 2 lagen de inbreiding op het binnenterrein passend bij de korrelgrootte.
3. Nieuwbouw op het binnenterrein bestaande uit een 3-laagse onderbouw met een opbouw van bij voorkeur 1 laag, maximaal 2 lagen.

Het totale nieuwe volume is zo gedimensioneerd dat er een efficiënte parkeergarage onder past, dit betekent voor de woningbouw een maximale footprint van 1.550 m2 BVO en in totaal maximaal 5.500 m2 BVO. Het bouwvolume dient een heldere hoofdvorm te krijgen, met herkenbare hoeken en dakbeeïndiging.




Maximale contour bouwvolume en maximale contour halfverdiepte parkeergarage

## Maximale bebouwingslijnen en rooilijnen

Aangezien het gevelfront van het ensemble intact dient te blijven, volgt de rooilijn de bestaande bebouwing met uitzondering op het binnenterrein. De compositie richting openbaar gebied wordt getypeerd door een verspringende gevellijn en een opvallend hoekverdraaiing van de kerk en pastorie. De pastorie en kerk zijn in de huidige situatie met elkaar verbonden, maar ten behoeve van de luchtigheid en doorwaadbaarheid in het gebied wordt de pastorie losgekoppeld. Het nieuwe bouwvolume achter de klokkentoren voegt zich grotendeels in de footprint van de bestaande kerk en dient goed aan te sluiten op de hoogteverschillen van de klokkentoren met een symmetrische kruiskap. De verdraaiing van de pastorie en de voormalige kerk wordt parallel doorgezet in het volume op het binnenterrein, hierdoor blijft er voldoende buitenruimte rondom de massa. De hoekverbijzondering wordt zo juist versterkt tussen de afwijkende posities van het bestaande verzorgingsgebouw en gymzaal. De maximale rooilijn op het binnenterrein verspringt zodat de massa uit samengestelde volumes bestaat en er voldoende afstand blijft vanaf de perceelgrenzen en de omliggende bebouwing. De optopping van de 4e en 5e laag zijn even groot en hebben een setback rondom zodat deze massa voldoende ondergeschikt blijft aan de hoofdmassa. De asymmetrische setback op de 4e en 5e laag zorgt voor een functionele buitenruimte aan de zuid-westzijde.



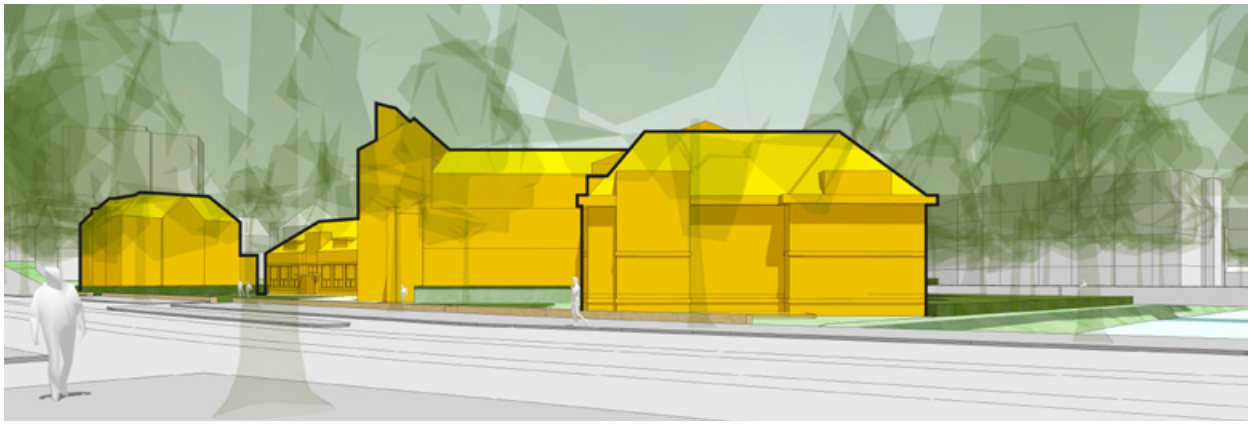
maximale roolijnen en bestaande footprint kerkgebouw

## Compositie

De maximale bouwenvelop is zo gecomponeerd dat de klokkentoren als hoogteaccent herkenbaar blijft en de achterbouw qua volume aansluit op de klokkentoren en pastorie. Vanaf de singel is de nieuwbouw achter de klokkentoren ondergeschikt aan de pastorie en komt de bouwhoogte niet boven de pastorie uit. De aansluiting van de klokkentoren en de nieuwbouw vraagt een overtuigend locatiespecifiek ontwerp en een passende architectonische bewerking van de gevel.

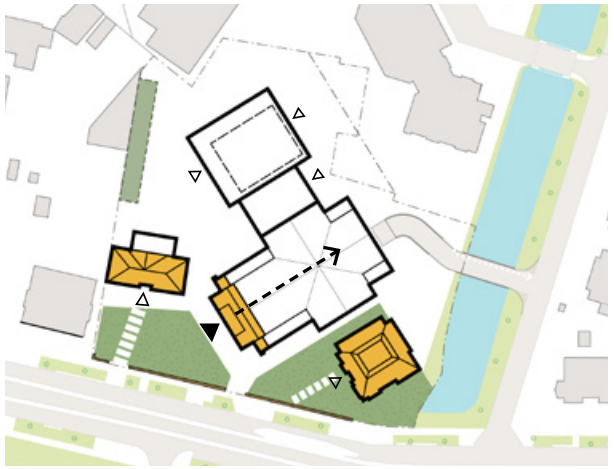
Door het tweelaagse tussenlid wordt de achterste massa gelezen als een losstaand volume op het binnenterrein. De inbreiding op het achterterrein valt weg achter het gevelfront vanaf de Burg.L.F. de Montignylaan en is waar te nemen als bebouwing op de tweede linie. Vanuit cultuurhistorie wordt op deze manier het meest recht gedaan aan het beeldbepalende gevelfront vanaf openbaar gebied. De nieuwbouw dient goed in te spelen op de schakering van het bestaande ensemble en gevelfront.





## Entrees

De hoofdentree van de nieuwbouw bevindt zich in de klokkentoren, hier hangen de brievenbussen voor alle woningen en is de toegang naar de parkeergarage. Ook voor de pastorie en het schoolgebouw. Het behoud van de klokkentoren dient ook in de plattegronden een logische uitwerking te hebben, te denken aan een lange entreehal conform bestaand gebruik in het kerkgebouw. De nieuwbouw dient alzijdige ontworpen te worden, zo zijn ook entrees in de binnentuin voorstelbaar en dragen bij aan een levendige binnentuin.

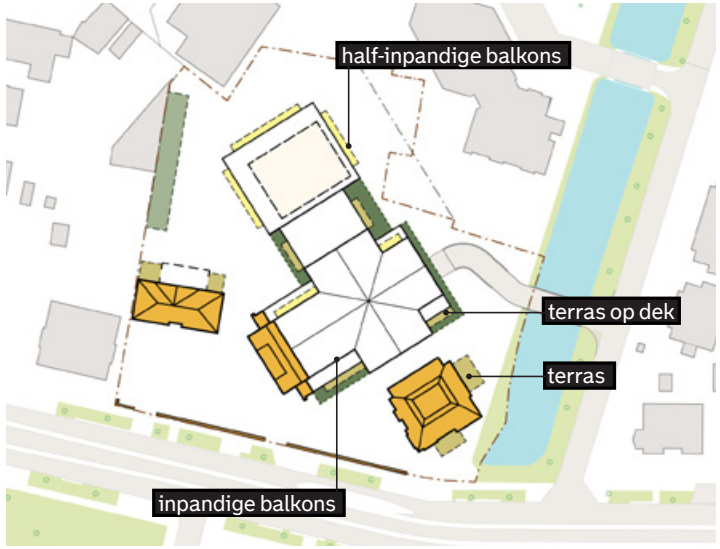


## Half-inpandige balkons

- Geen grote privé buitenruimtes, de identiteit wordt bepaald door het wonen in een gemeenschappelijke tuin.
- Uitgangspunt voor de bouwmassa zijn helder en eenvoudige volumes: geen grote uitkragingen. Vermijd elementen die los aan de massa hangen en het volume extra opdikken. Inpandige balkons (loggia's) zijn overal mogelijk, maar is het uitgangspunt aan de zijde richting openbaar gebied. Half-inpandige balkons met een maximale overkraging van 1,5 meter zijn mogelijk op de aangewezen posities. Half-inpandige balkons dienen onderdeel te zijn van de architectuur en het bouwvolume. Verhoogde dakrand is onderdeel van het dakterras op het binnenterrein.
- Terrassen op de halfverdiepte parkeerbak hebben een terugliggend hekwerk van ca. 1,5m en dienen groen te worden ingepast, dit betekent ca. 0,5m extra gronddekking voor de groene inpassing van de balkons op de parkeergarage.
- De grondgebonden woningen krijgen terrassen grenzend aan het collectieve groen, er worden geen tuinen uitgegeven. Er zal er geen bestemming 'Tuin' in het bestemmingsplan worden opgenomen. Vergunningsvrije bouwwerken zijn hiermee uitgesloten, zodat de relatief kleine gemeenschappelijke tuin qua omvang gewaarborgd blijft.

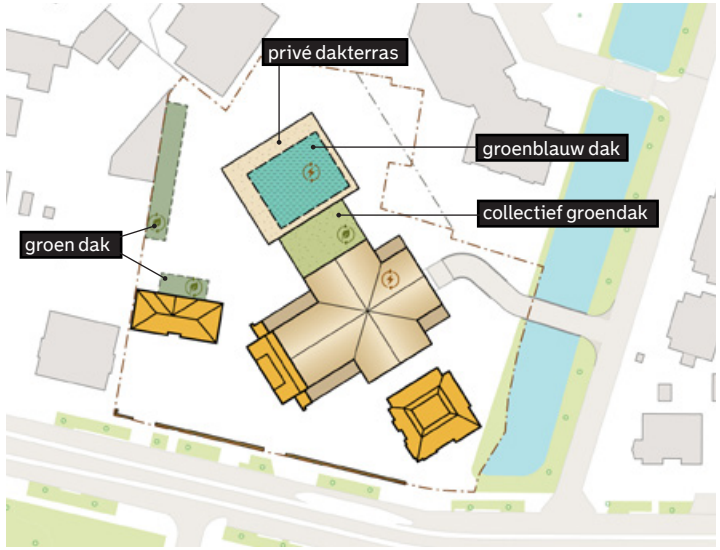
## Dak en collectief terras

- Daken dienen met kap of een groen / energiedak worden uitgevoerd.
- De kap achter de klokkentoren dient één overtuigend geheel te vormen en architectonisch ingepast. De kap heeft een max. nokhoogte: 13,2 m en een max. goothoogte: 10,2 m. Er zijn geen dakkapellen toegestaan zodat een strak en helder volume ontstaat .
- Voor de nieuwbouw op het achterterrein wordt uitgegaan van een plat dak zodat de heldere hoofdvorm van de massa herkenbaar blijft. De uitbreiding achter de school mag met kap of plat dak worden afgewerkt. Technische installaties zijn onderdeel van het dakontwerp en uit het zicht vanaf maaiveld.
- Er zijn geen dakterrassen op het dak toegestaan met uitzondering van de 2e en 3e laag op het binnenterrein (beige en groen). Het dak van het tweelaagse tussenlid kent een collectief en groen karakter. Hekwerk passend bij de architectuur dient ca. 1,5m afstand te houden vanaf de dakrand zodat deze uit het zicht is. Het hekwerk van het dakterras op de 3e laag is uit het zicht door een opgetrokken gevel als borstwering (verhoogde dakrand) van max. 1,2m hoogte.




**Positie en maximale contour (half)inpandige balkons en terras**

- Op het parkeerdek dienen de balkons groen worden ingepast
- Volledig inpandige balkons (loggia's) aan de zijde richting openbaar gebied en onderdeel van de architectuur




**Dakinvulling**

- groene daken met aandacht voor ecologie en biodiversiteit
- groenblauwe daken - zonnepanelen met een sedumdak
- privé dakterras op achterbouw met verhoogde dakrand



## Halfverdiepte parkeergarage

Parkeren vindt volledig in een (half)verdiepte inpandige parkeergarage plaats. Er zijn geen parkeerplaatsen in de buitenruimte op eigen terrein toegestaan. De contour van de parkeerbak dient minimale afmetingen te hebben met voldoende ruimte voor de benodigde bergingen en technische ruimtes. In totaal zijn maximaal 45 parkeerplaatsen te realiseren. De garage dient volledig onder de bouwmassa en kwalitatief in de architectuur opgelost te worden. Extra aandacht voor de halfverdiepte parkeerbak, deze dient ondergeschikt te blijven aan het ontwerp. Beperk het uitsteken van de parkeerbak ten opzichte van de bouwmassa, indien echt niet anders kan dient op het parkeerdek groen ingepaste terrassen te worden gerealiseerd. Het plan zal voor autoverkeer ontsloten worden via de Burgemeester de Villeneuvesingel. Een nieuwe brug over de singel is daarbij een nieuwe ingreep waardoor 1 boom gecompenseerd dient te worden in de openbare ruimte. Deze precieze locatie van de brug dient nader bepaald te worden door het ingenieursbureau en gemeentelijke landschapsarchitect. De kosten van deze brug zijn voor de ontwikkelaar. De parkeerinrit en hellingsbaan is onderdeel van het tuinontwerp waar het groene karakter leidend is. Bezoekersparkeren is in openbaar gebied buiten de kavel.

## Flexibiliteit

Nieuwe ontwikkelingen moeten niet alleen duurzaam zijn op het gebied van energie en klimaat, maar ook in de levensduur van het gebouw, de flexibiliteit in de inrichting en het gebruik is hierin bepalend. Gebouwen moeten met de stad en tijd mee kunnen groeien. Het moet daarom in de toekomst mogelijk zijn om het gebouw een andere functie te geven zonder dat er majeure (en vaak te dure) ingrepen nodig zijn. Denk hierbij aan verticale leidingtransport, verdiepingshoogtes voor diverse functies etc.

## Sociale Veiligheid

Bij het ontwerp van de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid van het gebied en zijn bewoners. Dit betekent; geen onoverzichtelijke hoeken, voldoende verlichting, overzichtelijke entrees, afsluitbaarheid van de stallingsgarage en voldoende zicht vanuit de woningen op het openbare gebied.

# 3.4 Buitenruimte

## Visie collectieve buitenruimte

De collectieve buitenruimte is hét verbindend element van het ensemble. De buitenruimte bepaalt de woonkwaliteit van de hele ontwikkeling. De buitenruimte dient dan ook hoogwaardig te worden ingericht met een overwegend groen en tuinachtig karakter passend bij het ensemble en de tuindorp identiteit. De buitenruimte is volledig autovrij op hulpdiensten na, er zijn geen parkeerplaatsen toegestaan. Een landschapsarchitect dient onderdeel te zijn van het ontwerpteam en een inrichtingsplan voor de buitenruimte is onderdeel van de bouwaanvraag. In de visie op de opgave en het tuinontwerp dient de bebouwing en de buitenruimte hand in hand te gaan.

Er zijn 3 verschillende typen buitenruimte:

- **A** Formele voortuin als entree van het gebied voor de school, klokkentoren en pastorie. Uitstraling van het formele voorplein is een open en groen beeld met toegankelijke entrees en routing voor voetgangers, fietsers zijn te gast. Te denken aan gras met een paar solitaire meerstammige heesters. Het zicht op het ensemble blijft open en herkenbaar; geen bergingen, fiets-of autoparkeren en losstaande bouwwerken.
- **B** Informele zijtuin als onderdeel van de singel identiteit. De bestaande groene en natuurlijke kwaliteit dient gehandhaafd te worden; een gelaagde opbouw van een natuurlijke oever bij de singel naar meer grovere beplanting richting de bebouwing.Te denken aan behoud van een paar grote bomen, grovere en ruige beplanting met grote bladeren. Ten behoeve van de nieuwe bebouwing zijn enkele doorzichten gewenst, maar de bebouwing en met name de hellingsbaan dient landschappelijk kwalitatief te worden ingepast met gelaagde en robuuste beplanting.
- **C** Informele collectieve achtertuin met een groene erfafscheiding. Tuinachtige en lommerijke invulling met een informeel struinpad en zit-en ontmoetingsplekken voor de bewoners. Gedifferentieerd groen met vaste planten die de nieuwbouw landschappelijk laat landen op het maaiveld. Groen kwaliteit, biodiversiteit en rekening houden met wateroverlast na hevige regenval staan voor op. Op de weerwoordkaarten is de achtertuin grenzend aan de tuin van het zorggebouw aangewezen als aandachtsgebied voor water overlast. Er worden geen privé-tuinen uitgegeven, de terrassen dienen groen te worden ingepast. Aanleg en onderhoud van de collectieve tuin is voor rekening van de VVE.




**Typologie van de buitenruimte**

## Bestaande bomen

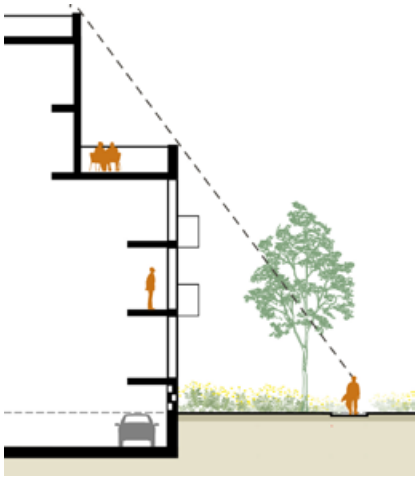
- Kwalitatief goede bomen dienen zo veel mogelijk worden gehandhaafd of verplaatst. Te rooien bomen dienen gecompenseerd te worden op eigen terrein. Het nieuwe ontwerp dient rekening te houden met grote en waardevolle bomen.
- Een goede bomeninventarisatie is benodigd zodat de gemeente kan beoordelen wat de kwaliteit van de bomen is. Hiervoor is een precieze inmeting van de bomen benodigd op kaart en een degelijke analyse van de kwaliteit van de bomen en de verwachte levensduur van de bomen.

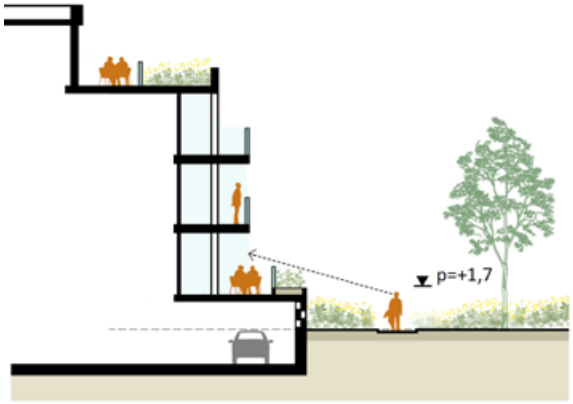
## Overgang gebouw en maaiveld

Onder de nieuwbouw zit een geheel verdiepte of halfverdiepte parkeergarage tot maximaal 1,2 meter boven peil. De parkeerbak dient landschappelijk te worden ingepast, passend bij de beeldbepalende panden. Uitgangspunt zijn eenvoudige en heldere afleesbare volumes, ook voor de parkeergarage. De parkeergarage is onderdeel van de architectuur en dient in hetzelfde materiaal tot het maaiveld te worden gerealiseerd. Natuurlijke ventilatie van de parkeergarage is onderdeel van de architectuur: Grote metalen roosters of openingen in de parkeergarage waardoor de geparkeerde auto's zichtbaar zijn dienen te worden voorkomen. Het hoogteverschil dient in de architectuur en tuinontwerp te worden opgelost met grondkerende elementen en groen, bijvoorbeeld in de vorm van geterrasseerde plantenbakken of in hoogte oplopende beplanting. Géén terpen of taluds in verband met de beperkte ruimte van de binnentuin. Afspraken over aanleg en beheer van de groen ingepaste parkeergarage onderdeel van het koopcontract en de VVE.

Voor de overgang zijn 2 principe doorsnedes leidend.

- Principedoorsnede 1: de architectuur en parkeerbak loopt door tot het maaiveld en wordt landschappelijk ingepast op maaiveldniveau ter plekke van de oranje zijdes (1).
- Principe doorsnede 2: de parkeerbak steekt uit ten opzichte van de bebouwing en het maaiveld. Deze overgang bevindt zich overwegend richting openbaar gebied waar het groene karakter de boventoon dient te voeren. Dit stelt extra eisen aan de groene inpassing van het hoogteverschil en uit het zicht houden van de privé-terrassen.










**Principe doorsnede 1**

- Doorlopende architectuur van woonlagen en parkeergarage.
- Tuinachtige invulling tot aan de rand van de bebouwing zodat de parkeergarage zo veel mogelijk uit het zicht is, minimaal 1,2m hoge beplanting.
- Inpassing parkeergarage en hoogteverschil met rechte keerwanden, geen taluds.

**Principe doorsnede 2**

- Groene inpassing van parkeergarage met minimaal. 1,5m hoge beplanting op maaiveld.
- Op het parkeerdek zijn terrassen uit het zicht vanaf openbaar gebied voorstelbaar onder voorwaarden van een groene buitenrand ter hoogte van de groene zones met vaste beplanting van minimaal 1m hoog en een groene rand van min. 1,2m diep met een terugliggend transparant hekwerk. Dit betekent een grondafdekking van +50 cm voor de groene rand op het parkeerdek, totaal ca. 1,70m hoogteverschil

## Erfafscheiding

- De erfafscheiding is onderdeel van de ontwerpopgave en de architectuur. De erfafscheiding dient passend te zijn bij het karakter van het ensemble en het tuindorp: hoogwaardig en kwalitatief uitgevoerd met een overwegend groen en tuinachtig karakter.
- De erfafscheiding dient aan te sluiten bij de buitenruimte typologie:

A de formele groene voortuin: een lage groene erfafscheiding of een lage gebouwde erfafscheiding conform de bestaande situatie. Te denken aan een laag gemetselde muurtjes passend bij het tuindorp karakter en het formele karakter met een open en toegankelijke uitstraling.

B de informele zijtuin kent een gelaagde opbouw aan de singel. De singel en bijbehorende beplanting functioneren als erfafscheiding aan deze zijde. Hier is een natuurlijke erfafscheiding het uitgangspunt: een natuurlijke oever met beplanting, behoud van bestaande bomen en opgaand groen richting de bebouwing en het binnenterrein.

C In de informele collectieve binnentuin dient het groene karakter de boventoon te voeren met een groene erfafscheiding. Te denken aan een volwaardige haag of opgaande beplanting bij een gemetselde tuinmuur nader te bepalen met de buren. Een groot deel van de woningen is georiënteerd op de binnentuin, dus de erfafscheiding aan deze zijde dient recht te doen aan de woonkwaliteit.

- Ondanks de verschillende buitenruimte typen dient de erfafscheiding een kwalitatief en op elkaar aangesloten geheel te vormen.
- In het bestemmingsplan zal geen bestemming 'tuin' worden opgenomen, maar een 'groen' bestemming. Vergunningsvrije bouwwerken zijn nergens toegestaan en alle erfgrenzen zijn onderdeel van de architectuur ofwel als groenelement in beheer bij de VVE. Middels het koopcontract zal worden voorkomen dat bewoners zelf ongewenste erfafscheidingen, bijvoorbeeld schuttingen en/of schermen, kunnen realiseren. kunnen realiseren.

## Fietsenstalling

- De fietsenstalling dient inpandig te worden opgelost, met sterke voorkeur in de halfverdiepte parkeergarage en goed bereikbaar vanaf openbaar gebied. Indien dat niet mogelijk is dient de stalling tegen de erfgrens aan de westzijde onderdeel te vormen van de binnentuin. Deze positie op het binnenterrein kenmerkt zich in de huidige situatie al door een gesloten erfafscheiding van de naastgelegen percelen en is daarmee een geschikte locatie. Daarnaast volledig uit het zicht vanaf openbaar gebied, maar wel goed bereikbaar vanaf het voorplein. De stalling vormt onderdeel van de erfafscheiding.
- De fietsenstalling is onderdeel van het totale ontwerp en de bouwaanvraag. Het is van belang dat de stalling een representatieve uitstraling heeft richting het nieuwe woongebouw.
- De fietsenstalling dient ingepast te worden in het tuinontwerp met een minimale footprint zodat er voldoende ruimte overblijft voor de collectieve tuin en voldoende afstand tot de achterbouw van het schoolgebouw(minimaal 7 meter) en de nieuwbouw (minimaal 10 meter op het smalste stuk).
- De stalling dient passend bij de groene erfafscheiding te worden uitgevoerd en met kwalitatief hoogwaardig materiaal. Met een tuinachtige karakter te denken aan een lichte constructie met klimplanten, een groen dak of een pergola die doorloopt in een beschutte ontmoetingsplek.



typen erfafscheiding



minimale afmeting buitenruimte tot de erfgrens: 10 meter
inpassing met opgaande beplanting

## Optimalisatie perceelgrens

De opzet van het plan bestaat uit een massa met een groene tuin rondom. De randen rondom de bebouwing zijn door de bestaande bebouwing en perceelgrens beperkt. De bestaande perceelgrens heeft aan de oostzijde een verspringend verloop met wisselend meer ruimte en halfverwege het perceel erg weinig ruimte. Er zijn opties om de perceelgrenzen te optimaliseren.



schematische weergave van de erfgrenscorrectie in rode kleur.



**Erfgrenscorrectie:**
De perceelgrens kan gecorrigeerd worden zodat een beter bruikbaar perceel ontstaat voor zowel het woonprogramma op de Liduinalocatie als ook voor het aangrenzende zorggebouw. Grondruil van de erfgrens parallel aan de bebouwingsrichting zorgt voor de uitwisselbaarheid van hetzelfde oppervlakte. Dit betekent wel een herinrichting van de tuin van het zorggebouw en een verplaatsing van een bijgebouw op dat perceel.



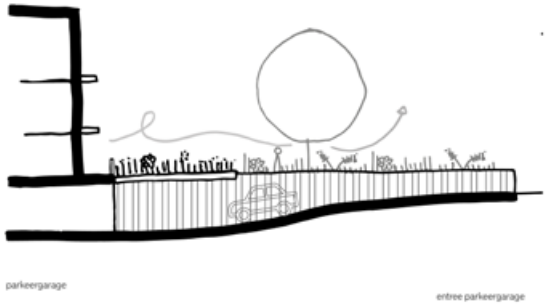
**Eén grote tuin:**
De buitenruimte van het zorggebouw en de nieuwbouw kan één grote tuin vormen. Op een paar plekken kunnen doorsteken gemaakt worden tussen de erfafscheiding. Zo kunnen beide partijen de buitenruimte effectiever gebruiken en kan meer verblijfskwaliteit worden toegevoegd.

## Inrit (half)verdiepte parkeergarage

De groene inrichting van de tuin heeft de overhand: de parkeerinrit is onderdeel van het tuinontwerp en dient in samenhang vormgegeven te worden

- de inrit van de parkeergarage maakt een subtiele insnede in de buitenruimte en is ingebed in het tuinontwerp.
- De inritconstructie en keerwanden dienen met beplanting ingepast te worden.
- Geen taluds, maar hoogte overbruggen met grondkering en keerwanden en passende beplanting.
- De keerwand is één element, en de bovenkant van de muur dient gelijk te blijven. Geen getrapte keerwand.
- De halfverdiepte parkeergarage is onderdeel van het gebouw en architectuur. Deze dient als één geheel gelezen te worden. Geen afwijkend materiaal, maar hetzelfde materiaal loopt door tot het maaiveld met architectonisch uitgevoerde ventilatie , te denken aan een metselverband met beluchting.



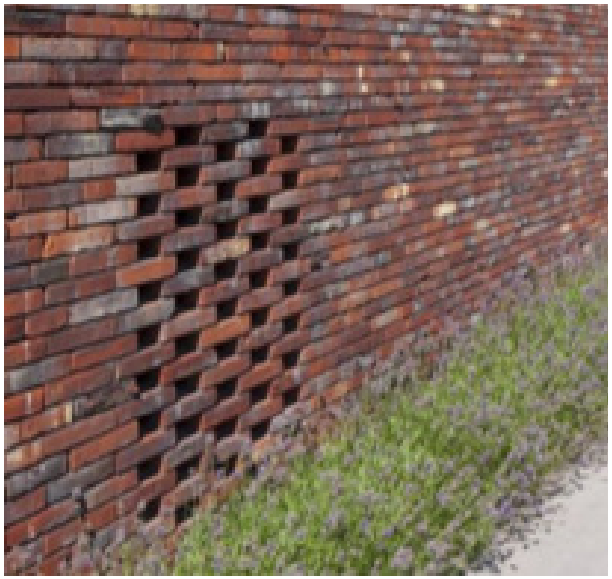






inritconstructie ingepast met recht doorlopende keerwand



keerwand met lommerijke beplanting ingepast, maar getrapte keerwand is niet wenselijk.



parkeergarage en ventilatie is onderdeel van architectuur



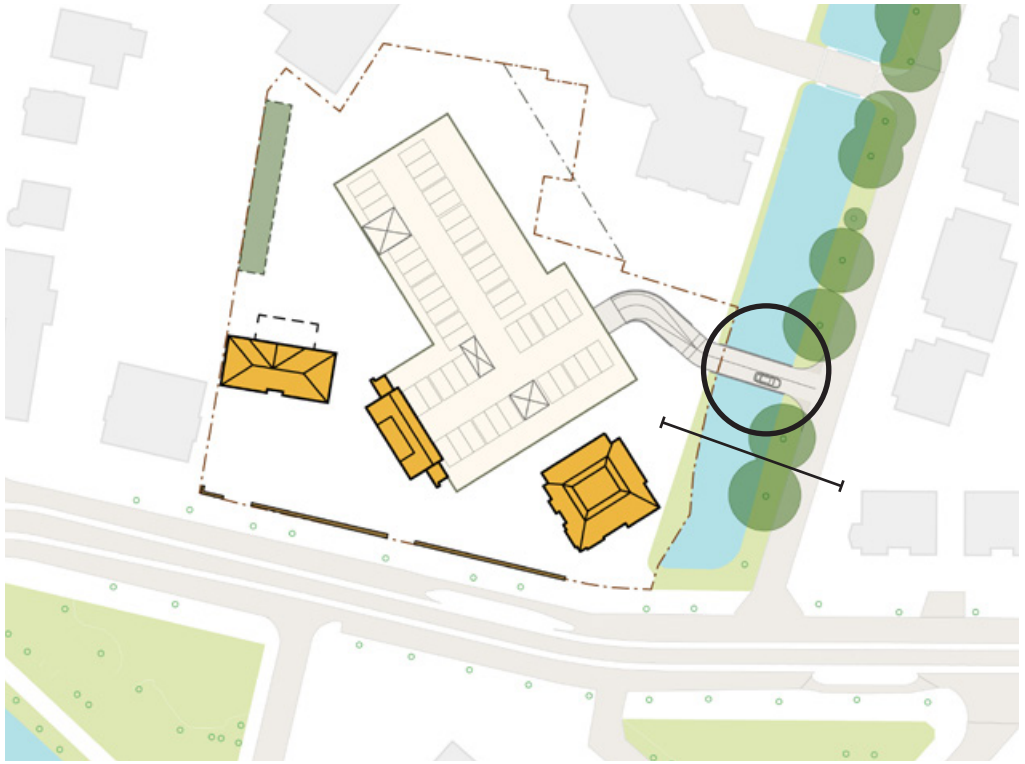
gebogen keerwand is één geheel en onderdeel van de architectuur

## Brug

De singel is onderdeel van de idylle-identiteit uit de Rotterdamse Stijl. Singels (water, groen, verhardingen) worden als één geheel ontworpen.

De singel dient herkenbaar te blijven met een continue oever:

- Brugaanlanding opgelegd op oever, geen gebouwd bruggenhoofd zodat de singeloevers doorlopen
- Getoogde brug passend bij de idylle sfeer van de singel conform Rotterdamse Stijl
- Contrast met brug van het zorgcomplex: luchtig, transparant en zo slank mogelijk
- In samenhang met tuinontwerp en parkeerinrit vormgegeven
- De precieze locatie van de brug en de curve van de inrit dient in het ontwerpproces verder afgestemd te worden met afdeling Landschap, Stadsbeheer en Mobiliteit.
- Uitgangspunt is dat de ontsluiting zo gepositioneerd wordt dat de bomen aan de singel kunnen worden behouden. In dit model is de positie zo gekozen, op de hartlijn van één boom, zodat maar één boom gerooid dient te worden, in plaats van twee bomen zodra de brug met bijbehorende constructie --tussen twee wortelgestellen terecht komt.
- Daarnaast is gekeken hoe het gebruik van de de brug en schijnende koplampen zo min mogelijk invloed heeft op de overburen.
- Indien een boom op openbaar gebied ten behoeve van de brug gerooid moet worden, dient deze terug geplant te worden met een eerste ordegrootte boom.
- De aanleg van de brug is voor de rekening van de ontwikkelaar.



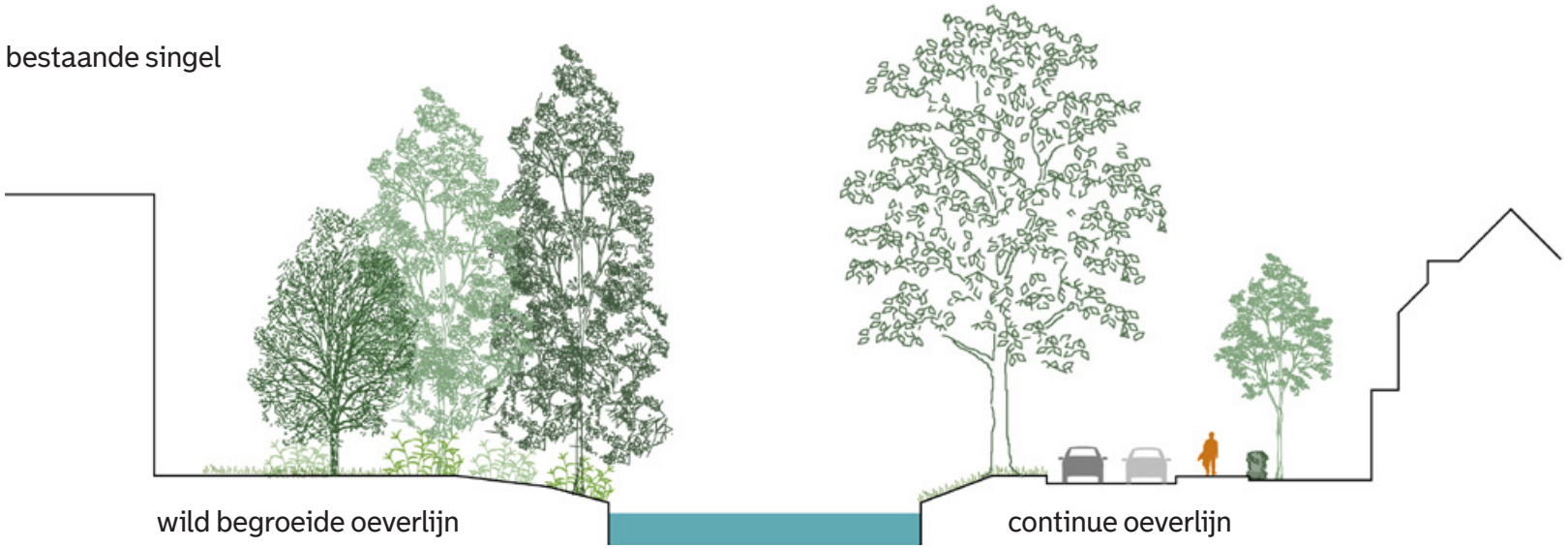


luchtig en transparante brug

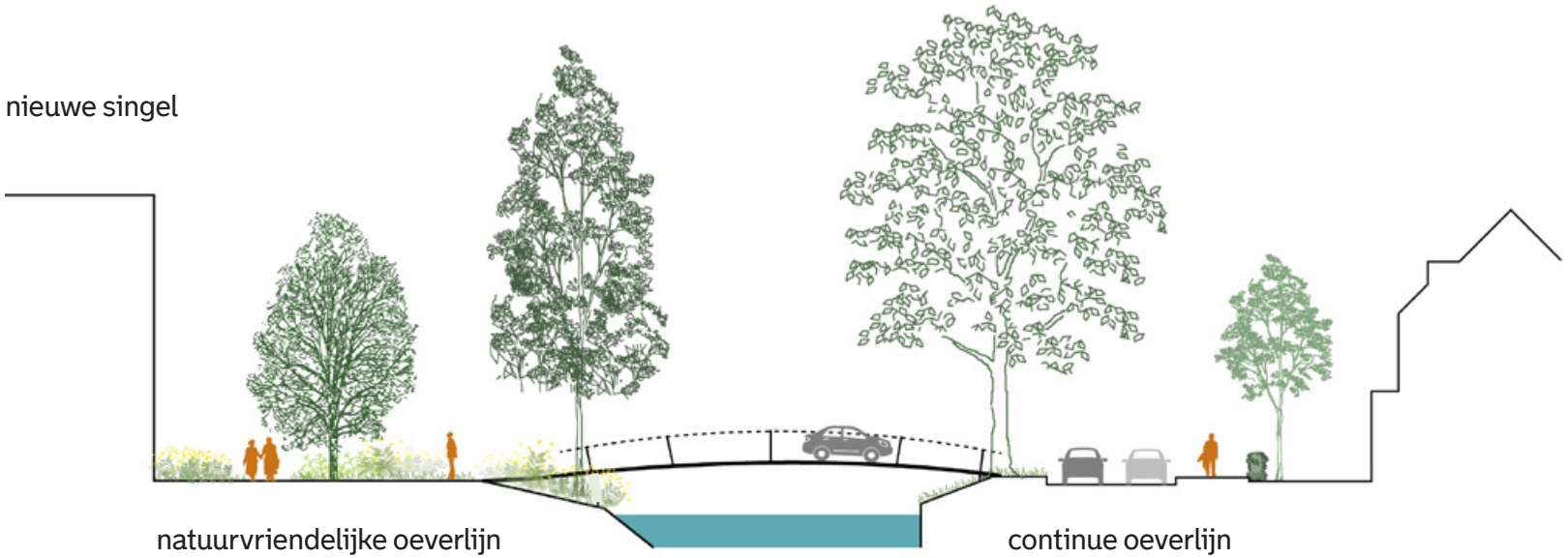


Getoogde brug met brugaanlanding opgelegd op de oever: doorlopend singeloever gewenst

bestaande singel




nieuwe singel



# 4. Beeldkwaliteit

4.1 Architectuur

4.2 Openbare ruimte



R. K. Kerk aan de Burgem. Lefévre de Montignylaan Hillegersberg

# 4.1 Architectuur

Welstandscriteria Tuindorpen:
Herkenbaar houden van de kenmerkende samenhang tussen de bestaande bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur.

In de architectuur en beeldkwaliteit is eenheid en ingetogenheid in kleur, materiaal en detaillering gewenst zodat het passend is bij het karakter van de locatie. Rust en eenheid in het groen met krachtige en ingetogen nieuwbouw.

**Bestaande bebouwing**
















De nieuwbouw is ingetogen en krachtig, kent een heldere hoofdvorm en zoekt contrast op met de bestaande architectuur, waardoor deze er als verbijzondering uitspringt. Zelfde kleurgebruik en groen als bindend element.

Jacoby Studios, Duitsland - David Chipperfield





Zelfde kleur-en (materiaal) gebruik waarbij ingetogen nieuwbouw eenzelfde soort verfijning heeft ten opzichte van de bestaande architectuur, maar op een eigentijdse manier.

Klooster Oude dijk, Tilburg - Shift Architecture

L: Eigentijds ontwerp qua kleurgebruik en vormentaal afgestemd op de oudbouw. Scharkering van losse onderdelen vormen samen een nieuw ensemble.

R: Ambachtelijke detaillering en materialisering afgestemd op bestaand: veel reliëf in de gevel.

St George's Court, Engeland - APG Architecture
Bellevue Residence, Engeland - Morris Company





Uitgangspunten voor de nieuwbouw: geen typische of klassieke woningbouwgevel, maar krachtige nieuwbouw en een typologie passend bij de cultuurhistorische gebouwtypologie van kerk, pastorie en schoolgebouw: te denken een gevelindeling passend bij de bestaande cultuurhistorische architectuur.

Kannikegården, Denenmarken - Lundgaard & Tranberg Architects



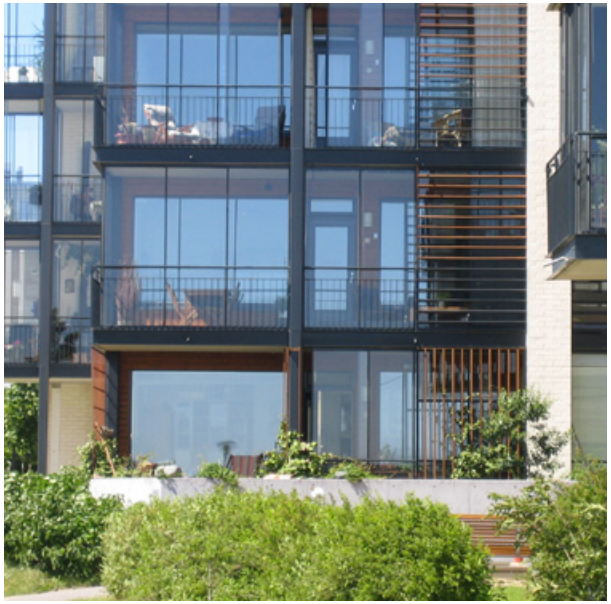






Dakterras en buitenruimte in samenhang met architectonische eenheid. De hoofdvorm blijft herkenbaar door middel van uitsnedes of terugliggende 2- laagse setback.

Spaarndammerhart, Amsterdam - Korthtielens architecten
Woonhuis Blanco Koksijde, Belgie -BURO II & ARCHI+I





Overgang verhoogd privé-terras op maaiveld  groen ingepast. Balkons blijven onderdeel van de hoofdvorm.

L: Informeel karakter tussen de bouwblokken met geleidelijke overgang van privé naar collectieve binnentuin.
R: Groene inpassing van privé terrassen op halfverdiept niveau met muurtjes en groen-blauwe voorzone.

BIGyard, Berlijn - Zanderroth Architekten
CPO Amstelwijck, Amsterdam - Blauw Architecten





L: Ontmoetingsplekken tussen de beeldbepalende panden en de nieuwbouw, kenmerkende samenhang tussen bebouwing en buitenruimte

R: Eenheid en ingetogenheid óók natuurinclusief & circulair: met een eigentijdse intepretatie van de monumentale gevels met geornamenteerde dakrand en geïntegreerde nestkasten

HSK Klooster, Zwolle - Sacon Architect
Hortus Lundi, Nijmegen - Architectuur Maken





# 4.2 Openbare ruimte





Formele voortuin grenzend aan de beeldbepalende panden met een open en groene uitstraling: grasveld, meerstammige heesters en bomen.

Centraal Museum, Utrecht - SODA+





Erfafscheiding en overgang collectief naar privé in de vorm van lage muurtjes en gelaagd groen passend bij het Molenlaankwartier.

Eelderdiephof, Utrecht - Quadrat





Geleidelijke en groene overgang naar de privé-terrassen en collectieve binnentuin.

Deeltuin, Utrecht - Delva
Bosrijk,Eindhoven - ArchitectenCie





Struinpad in de binnentuin lommerijk met grindpaden en kleinschalige ontmoetingen.

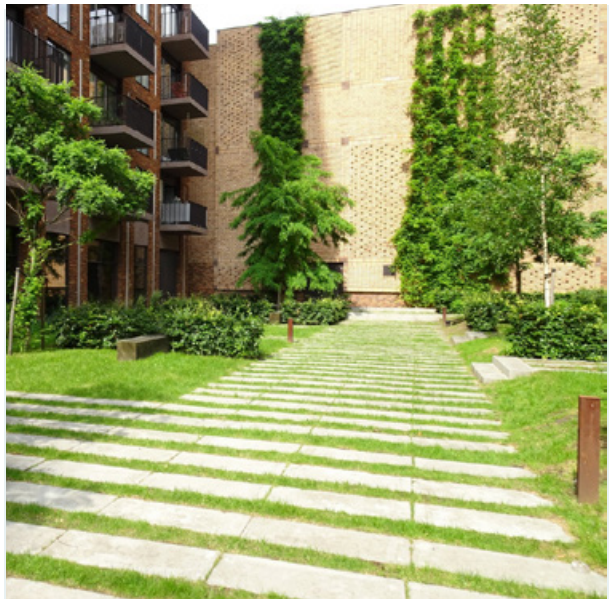
Bathhouse Garden, Engeland - Motif Landschape





Uitbreiding van de school, fietsenstalling en erfafscheiding vormen één familie met een tuinachtige en groene uitstraling. Fietsenstalling in een bouwwerk passend bij een tuin en het groene karakter te denken aan een lichte constructie met klimplanten, een groen dak of pergola die doorloopt in een beschutte ontmoetingsplek.

NRE terrein, Eindhoven - Houben van Mierlo architecten





Verticaal groen en minimale verharding dragen bij aan de hittestress en vergoening in de stad.

Capelle- MAAK

# 5. Mobiliteit

5.1 Bereikbaarheid

5.2 Voetganger

5.3 Fiets

5.4 Auto




Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, energietransitie, kwaliteit openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van 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 ingezet op nieuwe, schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

## 5.1 Bereikbaarheid

- De ontwikkeling ligt aan de Burg. L.F. de Montignylaan, Burg. de Villeneuvesingel en dichtbij het kruispunt met de Grindweg en Argonautenweg. De uitvalswegen A12, A13, A16 en A20 zijn goed bereikbaar en met de nieuwe rijksweg tussen de A13 en A16 nog beter.
- De locatie is met openbaar vervoer goed bereikbaar. Recht voor de locatie is tramhalte Liduinaplein met tram 4 Heemraadsplein en om de hoek bij de Argonautenweg en Grindweg is de bushalte Bergse Dorpsstraat met bus 35 naar metro Melanchtonweg en 174 naar treinstation Rotterdam- Noord.
- In de omgeving zijn veel voorzieningen op loopafstand, 10 minuten lopen naar de Bergse plassen en de Bergse Dorpsstraat, de winkelstraat van Hillegersberg.
- Daarnaast is de locatie goed verbonden met fietsverbindingen naar het centrum van Rotterdam en de recreatiegebieden de Rottemeren en lage Bergse Bos.

## 5.2 Voetganger

Het is van belang dat voetgangers de kavel op veilige wijze kunnen bereiken. Het heeft de voorkeur om een veilige looproute naar de kavel te realiseren. Op de kavel zelf moet de toegankelijkheid voor voetgangers goed en veilig ingericht worden.

- In de gedachte van de RMA (Rotterdamse Mobiliteits Aanpak) is het voorplein hét entreegebied voor de voetganger en fietser en is op de hulpdiensten na volledig autovrij, ook geen parkeerplaatsen. De planlocatie is overwegend voetgangersgebied en goed toegankelijk vanuit de wijk. De collectieve binnentuin kent struinpaden voor voetgangers.
- Bezorgservices en de postbode dienen dienen gebruik te maken van de te realiseren laad- en losvoorziening op de Montignylaan en te voet over het voorplein te verplaatsen.

## 5.3 Fiets

- Het voorplein heeft een open en groen karakter met toegankelijke entrees en routing voor voetgangers, fietsers zijn te gast. Op het voorplein zijn geen bergingen of fietsparkeren toegestaan.
- Fietsparkeren vindt inpandig plaats, dan wel in de (half)verdiepte parkeergarage of op het binnenterrein aan de westelijke zijde achter het schoolgebouw. zie kopje fietsenstalling. Op het binnenterrein is de fietser te gast tot aan de fietsenstalling.

### Fietsparkeren

De fietsparkeervraag van gebruikers dient binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd. Voor een gemeenschappelijke fietsenstalling is het belangrijk dat deze fietsenstalling de ingang op de juiste locatie is. Denk hierbij aan de loopafstand, de doorsteek naar een centrale hal, het hellingspercentage maar ook bijvoorbeeld aan de sociale veiligheid. Verder dient er ook rekening mee gehouden te worden dat er 40% van de fietsparkeerplaatsen geschikt moeten zijn voor buitenmodelfietsen (10% sterk afwijkend, 15% beperkt afwijkend en 15% sterk/beperkt op basis van doelgroep). Bij buitenmodelfietsen is het belangrijk dat de sterk afwijkende fietsen (scooters en bakfietsen) op begane grondniveau gerealiseerd moeten worden (zijn niet omhoog te tillen). Voor het fietsparkeren voor bezoekers van het gebied is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming.

Het realiseren van een werkbare oplossing voor fietsparkeren is in principe 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 (tekst over de) uitgangspunten voor fietsparkeren bij ontwikkelingen. De adviseur van het cluster fietsparkeren zal de bovenstaande uitgangspunten meenemen in het uitwerkingsvraagstuk voor het onderdeel fietsparkeren, waarbij in de meeste gevallen, naast de Beleidsregeling Parkeernormen, het Bouwbesluit 2012 medebepalend is. Het Rotterdamse fietsbeleid staat beschreven in de Fietskoers 2025, Zie ook bijlage 10.3 voor aanvullende informatie.

## 5.4 Auto

- Het plan zal voor autoverkeer ontsloten worden via de Burgemeester de Villeneuvesingel. Een nieuwe brug over de singel is daarbij een nieuwe ingreep waardoor 1 boom gecompenseerd dient te worden in de openbare ruimte. Deze precieze locatie van de brug dient nader bepaald te worden door het ingenieursbureau en gemeentelijke landschapsarchitect. De kosten van deze brug zijn voor de ontwikkelaar.
- Parkeren vindt volledig in een (half)verdiepte parkeergarage plaats. Er worden geen parkeerplaatsen in de buitenruimte op eigen terrein gerealiseerd. Er worden geen aparte parkeerplekken voor bezoekers gerealiseerd op het terrein, deze dienen in de straat op openbaar gebied te parkeren.

### Duurzame mobiliteit

Bewoners en bezoekers worden gestimuleerd gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen zoals (elektrische) fiets, OV en elektrische auto. Het autobezit (van 2e of 1e auto) wordt overbodig gemaakt door bieden van alternatieven in de vorm van deelauto’s.

### Autoparkeren

Het uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen voor auto’s en fietsen op eigen terrein worden ingepast. De initiatiefnemer bepaalt aan de hand van gebiedsindeling en de daar geldende parkeernormen de parkeereis per functie (gebruiksvloeroppervlak per wooneenheid) voor het gehele programma. De ontwikkellocatie ligt in gebiedstype C (overig gebied) voor het berekenen van de parkeereis. Als hulpmiddel voor het bepalen van de parkeereis voor de ontwikkeling is een tool beschikbaar. Zie: https://concern.ir.rotterdam.nl/parkeereis
Zie ook bijlage 10.3 voor aanvullende informatie.

Het aantal half-ondergronds te realiseren parkeerplaatsen bepaalt het woningaantal. Verkenningen voorafgaand aan het opstellen van deze NvU hebben geresulteerd in een opzet met 30 woningen en 45 pp. Als mogelijke uitwerking zou kunnen zijn:

| **woning** | **aantal** | **norm** | **aantal** |
|---|---|---|---|
| 65-85 m2 gbo | 8 | 1,0 | 8 pp |
| 85-120 m2 gbo | 10 | 1,4 | 14 pp |
| >120 m2 gbo | 12 | 1,8 | 22 pp |
| **TOTAAL** | **30 won** | | **44 pp** |



**laad en los voorziening voor postbode en bezorgservices**

## Uitgangspunten

- De planlocatie is overwegend voetgangersvriendelijk en goed toegankelijk vanuit de wijk. Het voorplein is het entreegebied voor de voetganger en fietser en is op de hulpdiensten na volledig autovrij. De collectieve binnentuin kent een groene uitstraling met struinpaden voor voetgangers.
- Fietsparkeren vindt inpandig plaats, dan wel in de (half)verdiepte parkeergarage of op het binnenterrein aan de westelijke zijde achter het schoolgebouw. zie kopje fietsenstalling. Op het binnenterrein is de fietser te gast tot aan de fietsenstalling.
- Parkeren is volledig inpandig in de (half)verdiepte parkeergarage. Geen parkeren in de gemeenschappelijke binnentuin, ook niet bij de pastorie.
- Voor auto én fiets dient te worden voldaan aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'



**voetgangers-ontsluiting**
de voetganger heeft overal prioriteit op de planlocatie met een wandel -en struinpad in de binnentuin en een verbinding over de brug.



**fiets-ontsluiting**
fietsparkeren vindt inpandig plaats, bij voorkeur in de parkeergarage danwel in het binnenterrein aan de westelijke kant achter het schoolgebouw. Fietser is te gast op het binnenterrein.



**hulpdiensten-ontsluiting**
hulpdiensten en verhuiswagens zijn bij uitzondering de enige voertuigen die het voorplein op mogen.



**auto-ontsluiting**
auto is enkel toegestaan aan de oostzijde van het plot ter plaatse van de parkeerinrit. Verder is het gebied volledig auto-vrij.

# 6. Duurzaamheid

6.1 Energietransitie
6.2 Circulair bouwen
6.3 Klimaatbestendige stad
6.4 Gezonde leefomgeving


4. HILLEGERSBERG. R. K. KERK ST. LIDUINA.

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een integraal duurzaam bouwproces vraagt om een andere kijk en aanpak die meer gericht is op bewustwording en ketensamenwerking. Een multidisciplinaire benadering verhoogd de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. 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. In het Rotterdams Duurzaamheidskompas is een overzicht gemaakt van alle doelstellingen die op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd. Hierna wordt per thema uitgelicht waar het om gaat.

## 6.1 Prestatie- en procesafspraken

Om de vaak algemene en/of abstracte beleidsdoelstellingen te concretiseren voor deze ontwikkeling, zijn voor de duurzaamheidsambities prestatie- of procesafspraken opgenomen. Niet alle afspraken kunnen in deze fase worden geconcretiseerd; voor een aantal uitgangspunten geldt dat meer gegevens bekend moeten zijn om tot concrete afspraken te kunnen komen. Daarom zijn voor een aantal duurzaamheidsambities onderzoeksvragen of het opstellen van plannen van aanpak geformuleerd als zijnde een procesafspraak. In het vervolgtraject wordt in afstemming met de gemeente Rotterdam deze afspraken definitief gemaakt en in nadere overeenkomst vastgelegd.

## 6.2 Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resilient en rechtvaardig. 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. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel; er komen minimaal twee functies op het dak. Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan vergroten.

Voor mobiliteit betreft de energietransitie met name groei van Nul emissie mobiliteit en het afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Voor de stedelijke omgeving betreffen de alternatieven voornamelijk batterij elektrisch aangedreven voertuigen en voor specifiekere toepassingen kan gedacht worden aan waterstof. Alle parkeervoorzieningen op privaatterrein worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur. Er wordt rekening gehouden met elektrisch vervoer en daarom worden extra elektranetten met voldoende capaciteit aangelegd voor laadinfrastructuur. Raadpleeg voor een opmaat advies het team Rotterdam Elektrisch via rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

Energieconcept

Onder het energieconcept wordt warmte, koeling en elektriciteit verstaan. Hierbij wordt in eerste instantie gebruik gemaakt van passieve (bouwkundige) oplossingen om energie te besparen. Denk hierbij aan passieve oplossingen als overstekken en zonwerende beglazing (zonwerend in de zomer, zon toelatend in de winter).

Voor alle gebouwen in een gebied is het duurzamer om een gebiedsoplossing te gebruiken dan voor elk gebouw afzonderlijk een eigen energie-oplossing te bouwen. Het energieconcept dat wordt gekozen is passend voor de gehele ontwikkeling én bij voorkeur voor het omliggende gebied. Het gebied gebonden energieconcept houdt rekening met de huidige en (zo mogelijk) toekomstige ontwikkelingen in de omgeving ten aanzien van duurzame mobiliteit, nieuw vastgoed en vergelijkbare afnemers van duurzame warmte en koude levering.

Het energieconcept van de nieuwbouw bestaat uit energietechnieken met een lage CO2-uitstoot. De ontwikkeling heeft een zo laag mogelijke energievraag en -verbruik en maakt gebruik van zoveel mogelijk duurzame energiebronnen. Randvoorwaarden is dat de ontwikkeling geheel aardgasvrij is. Het energieconcept mag niet bijdragen aan het verhogen van hittestress op deze locatie in de stad. Zo wordt er bijvoorbeeld geen gebruik gemaakt van woning gebonden energieoplossingen als lucht/water warmtepompen. Voor elektriciteit geldt dat zo min mogelijk gebruik gemaakt wordt van het elektriciteitsnet.

Procesafspraak

Wij verwachten van de initiatiefnemer dat er onderzoek gedaan wordt naar potentiële energieconcepten passend voor de gehele ontwikkeling. Hierbij wordt gekeken naar de consequenties en kansen ten aanzien van techniek, financiën en CO2-emissie. In het vervolgtraject wordt in afstemming met de gemeente het definitieve energieconcept gekozen.

## 6.3 Circulair bouwen

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door (1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, (2) het verlengen van de levensduur van producten en (3) het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Bij de ontwikkeling van de Liduinalocatie wordt een waarde-scan gedaan. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, materiaal of als grondstof. Slo-

pen en demonteren van bestaande bouwwerken gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waarde-behoud en het beperken van afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht mogelijk bij de slooplocatie.

Voor de nieuwe ontwikkeling geldt dat het gebruik van primaire (virgin) grondstoffen wordt beperkt. Om het gebruik van materialen met een lage milieu-impact tijdens de volledige levenscyclus van het gebouw te stimuleren streven we naar een zo laag mogelijke schaduwprijs. Doel hierbij is dat er minimaal een verbetering van 20% plaatsvindt ten opzichte van de wettelijke basis. Dit kan bereikt worden door de toepassing van hergebruikte en hernieuwbare materialen.

De Liduinalocatie wordt met een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren. De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is.

Procesafspraak
Wij verwachten van de initiatiefnemer dat hij met een Plan van Aanpak 'Sloop' inzichtelijk maakt op welke manier wordt gestuurd op waarde-behoud van de bestaande materialen en het reduceren van sloop-/bouwafval. Hierin is concreet uitgewerkt hoeveel van de uitkomende materialen uit sloop en bouw minimaal wordt hergebruikt, gerecycled en maximaal wordt gestort.

Tevens verwachten wij van de initiatiefnemer een Plan van Aanpak 'Bouw' waarin concreet is uitgewerkt op welke manier invulling wordt gegeven aan de eerder benoemde doelen van circulair bouwen. Hierin is concreet uitgewerkt welke ontwerp en uitvoeringsmaatregelen worden toegepast, zoals:

- De milieubelasting van het materiaalgebruik (MPG) voor de gehele ontwikkeling,
- De mate van het gebruik van secundaire en biobased bouwmaterialen,
- De mate van losmaakbaarheid (bijvoorbeeld met de meetmethode opgesteld door de DGBC)

## 6.4 Klimaatbestendige stad

### Klimaatadaptatie

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuatie, bodemdaling en overstroming werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.

Om extreme neerslag het hoofd te kunnen bieden is het algemeen uitgangspunt dat tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden. Daarnaast kan er ook extreme droogte en hitte ontstaan in een gebied. Om de droogte tegen te gaan zullen maatregelen moeten worden genomen zodat nadelige gevolgen worden tegengegaan. Vervolgens zal de bebouwing tijdens hitte een koele, gezonde en aantrekkelijke plek zonder nadelige gevolgen voor de omgeving eromheen zijn. Aangezien ook het aantal droge zomers naar verwachting tot 2050 verder toe zal nemen kan lokaal de grondwaterstand hierdoor uitzakken. Hierdoor zal de inrichting en de bouw afgestemd moeten worden op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin. Bodemdaling zorgt daarnaast voor extra kwetsbaarheid bij wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. De nadelige effecten van bodemdaling worden zoveel mogelijk voorkomen en het door de gemeente bepaalde uitgiftepeil wordt aangehouden.

Daarnaast is een uitgangspunt dat alle daken multifunctioneel worden ingericht met minimaal twee functies. In Rotterdam spreken we over de invullingen groen, water, opwekking energie en verblijfsfuncties. Bij de invulling zal rekening gehouden worden met de mate waarop woningen zicht hebben op de lagergelegen daken. Hierbij worden de lagergelegen daken voor bijv. vergroening, waterberging en sociaal gebruik. Hogere daken worden bij voorkeur gebruikt voor energieopwekking en waterberging.

Procesafspraak
Wij verwachten van de initiatiefnemer dat er inzichtelijk gemaakt wordt op welke manier invulling gegeven wordt aan de voor deze specifieke locatie klimaatadaptieve thema's. De gemeente verwacht een plan van aanpak waarin concreet uitgewerkt is welke klimaatbestendige maatregelen worden toegepast en wat de consequenties en kansen zijn. In het vervolgtraject wordt in afstemming met de gemeente Rotterdam de klimaatadaptieve maatregelen definitief en in nadere overeenkomst vastgelegd.

### Ecologie

De bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Om de leefbaarheid te verbeteren wordt vanaf 2020, 20 hectare extra groen toegevoegd aan het stedelijk weefsel. Daarnaast wordt gekeken hoe divers en klimaatbestendig groen en een gezonde bodem kan bijdragen aan de biodiversiteit. De inrichting is in overeenstemming met het natuurdoeltype. Ontwikkelingen versterkten de ecologische biotopen en/of verbindingszones. Voor nieuwe gebouwen geldt dat ze natuurinclusief worden ontworpen. Voor een aantal aandachtsgebieden wordt bovendien geadviseerd een de stadsecoloog te betrekken, voor overige gebieden wordt altijd geadviseerd ecologisch advies in te winnen, maar hier kan het ook advies worden gegeven door een extern adviesbureau. Zo behouden we de bijzonder flora en fauna in de stad.

Per gebiedstype in Rotterdam is inzichtelijk gemaakt wat de aandachtspunten zijn met betrekking tot flora en fauna waar in de ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Hiertoe wordt de gebiedsindeling van de Rotterdamse stijl gehanteerd.

### Natuurinclusief bouwen

Het plangebied bevindt zich nu niet in een ecologische verbindingszone en/of kerngebied. Dat wil overigens niet zeggen dat biodiversiteit niet gestimuleerd dient te worden. De gemeente wil de biodiversiteit in de stad niet alleen behouden, maar juist ook bevorderen. Daarom stimuleren we natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen houdt in dat we zodanig bouwen dat natuurwaarden er baat bij hebben. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een ecologische verbinding langs de streksingel/Bergse dorpsstraat

## 6.4 Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's, voor Rotterdammers met zich mee. Woningbouwplannen worden steeds vaker op milieubelaste locaties gebouwd, zoals op oude bedrijventerreinen, kades voor scheepvaart of dichtbij snel- en spoorwegen.

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel.
Het stimuleren van langzaam verkeer (fiets, voetganger), het beperken van gemotoriseerd verkeer en zoveel mogelijk afstand houden tot de bron is van belang. Met name voor kinderdagverblijven en scholen gelden afstandseisen tot drukke wegen. Verder dient rekening te worden gehouden met een geluidluwe aangename zijde en buitenruime en akoestisch juiste indeling van ruimten (slaapkamer aan de geluidluwe zijde). Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met geluidbeleving. Mensen waarderen de openbare ruimte niet alleen op basis van wat zij zien, maar juist ook op basis van wat zij horen.

Tot slot moet de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie en dient externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijven) als inpassingsvraagstuk mee te worden genomen in de ruimtelijke inrichting. Vroegtijdig afstemmen met de Veiligheidsregio is daarbij van belang.





Duurzaam en natuurinclusief project met eigentijdse interpretatie van monumentale gevels met geornamenteerde dakrand + geïntegreerde nestkasten.
*Hortus Lundi, Nijmegen - Architectuur Maken*

### Uitgangspunten

- De quickscan duurzame gebiedsontwikkeling helpt om vastgesteld beleid en ambities voor de locaties inzichtelijk te maken.
- zie: https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/

Onderstaande prioriteiten komen naar voren uit de quickscan:

- klimaatbestendige stad - hittestress locatie:

Vergroening van gebouwen en buitenruimte, schaduw creeren in de buitenruimte en beperken van de gebouwschil gaan hittestress tegen. Verkoelende verblijfsruimte worden gerealiseerd/gehandhaafd en gecombineerd met waterberging. Bewust ontwerp van gebouwendraagt bij aan het beperken van de koelvraag van gebouwen.

- energietransitie- energietransport:

Warmteoverdrachtstations worden inpandig gerealiseerd. In straatprofielen is voldoende ruimte gereserveerd voor (toekomstige) warmteleidingen. In dit projectgebied vraagt dit extra aandacht omdat (delen van) de ondergrond meer dan 75% van de ruimte al benut is.

- circulaire economie - inzameling GFE

GFE-afval wordt gescheiden ingezameld in gestapelde woningbouw. Veelgebruikte oplossingen voor inzameling gfe hebben concurrentie met oplossingen voor ruimte in de ondergrond voor leidingen en kabels.

# 7. Milieu

7.1 Geluid
7.2 Luchtkwaliteit
7.3 Externe veiligheid
7.4 Bodem
7.5 Wet natuurbescherming
7.6 Water
7.7 Bezonning

## 7.1 Geluid

Voor het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek nodig waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder. Als een hogere waardenbeluit nodig is, moet de ontwikkeling voldoen aan de eisen uit het gemeentelijke Ontheffingenbeleid.

Dit beleid schrijft voor dat alle nieuwe woningen in principe over tenminste één geluidsluwe gevel moeten beschikken. De slaapkamers van een woning moeten zoveel mogelijk aan een geluidsluwe zijde worden gesitueerd. Om aan het Ontheffingenbeleid te kunnen voldoen is het van belang om bij de situering en vormgeving van woningen rekening te houden met geluid. De DCMR stelt het hogere waardenbesluit op.

In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er geen knelpunten ontstaan tussen de nieuwe ontwikkeling (geluidgevoelige bestemmingen of horeca) en de bestaande woningen of horeca.

- Benoemen van de geluidsbronnen
- Waar komt het geluid vandaan?
- Kan hier buiten de bebouwing om iets aan gedaan worden of dient dit binnen de ontwikkeling opgelost te worden?

## 7.2 Luchtkwaliteit

Bij het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet voor een overschrijding van de normen uit de Wet Luchtkwaliteit zorgt, of als dit wel het geval is de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

## 7.3 Externe veiligheid

Voor de ontwikkeling moet het plaatsgebonden risico en het groepsrisico moeten inzichtelijk worden gemaakt en het groepsrisico moet verantwoord worden aan de hand van een advies van de VRR, het Externe veiligheidsbeleid" (2013) van de VRR en het Beleidskader Groepsrisico Rotterdam.

## 7.4 Bodem

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de beoogde bestemming haalbaar is gezien de kwaliteit van de bodem.

## 7.5 Wet natuurbescherming

Er moet een stikstofonderzoek worden gedaan waarbij moet aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden heeft. Er moet worden onderzocht door middel van een ecologische quickscan of de nieuwe ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren.

## 7.6 Water

In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets opgesteld. Als er water gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater of waterberging, dan moet dit in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. In de Keur van het waterschap staat dat als bij nieuwbouw de toename van het verhard oppervlak groter is dan 500m2 er watercompensatie moet plaatsvinden. Deze watercompensatie moet gerealiseerd worden binnen het zelfde peilvak. Aanleg kosten zijn voor de ontwikkelaar. Als het terrein langer dan 10 jaar braak ligt beschouwd HHSK dit als nieuw verhard terrein en moet er watercompensatie gerealiseerd worden.

Naast deze eis van het waterschap heeft de gemeente ook een eis voor de aanleg van een waterberging op eigen terrein. In de VBOR is aangegeven dat bij nieuwbouw er 50mm waterberging op eigen terrein gerealiseerd moeten. Afval en regenwater dienen gescheiden te worden afgevoerd. Er dient rekening te worden gehouden met met wateroverlast na hevige regen in de omgeving.

## 7.8 Bezonning

De waardering van bezonning op bestaande woningen dient onderzocht en afgewogen te worden tegen de positieve effecten van het verdichte nieuwbouw programma, tegen wijk-specifieke woonkwaliteiten, tegen eventuele negatieve beleving van bezonning (zoals oververhitting in de zomer), en dient in proportie te zijn tot het aantal nieuwbouwwoningen. Deze kwalitatieve afwegingen zijn uitgewerkt in een nieuw afwegingskader bezonning. Bij de besluitvorming over nieuwbouw moet inzichtelijk worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er een evenwichtige afweging is gemaakt van alle belangen, waaronder de toetsing van de effecten van hoge(re) gebouwen op omringende woningen. Voor bestemmingsplannen/omgevingplannen geldt dat de gehele voorgestelde bouwenvelop, inclusief planologische ruimte voor balkons, getest moet worden op bezonning.

### Afstand tot omliggende bebouwing

Alleen de bezonningssituatie van woningen die vallen binnen een afstand van 3 maal de bouwhoogte van de nieuwbouw (tot een maximale afstand van 500 meter) wordt in beeld gebracht en betrokken bij de afweging.

### Toetspunten op gevels

De bezonning van alle gevels met ramen van een woning wordt opgeteld, met het midden van de buitengevel op 75 cm hoogte t.a.v. maaiveld als meetpunt. Ruimtes waar niet gewoond wordt (garages, bergingen, gebouwfaciliteiten, etc.) worden niet getoetst. Het gaat om een representatieve toets, niet een exacte weergave van het aantal woningen waar een afname is. De onderste laag woningen wordt hiervoor gemeten. Als deze boven andere functies zitten wordt de eerste of tweede laag gemeten, maar niet hoger. Dus niet alle woningen worden getoetst.

### Lengte meting

Er wordt op 21 september gemeten van zonsopgang tot zonsondergang.

# 8. Technische uitgangspunten

8.1 Afval

8.2 Nutsvoorzieningen , kabels en leidingen

8.3 Peilmaat

## 8.1 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. Na de inwerkingtreding van het bouwbesluit van 2012 is de eis van een gemeenschappelijke inpandige opslagruimte voor huishoudelijk afval komen te vervallen. Deze wijziging heeft zowel gevolgen voor nieuwbouw als bestaande bouw. Nu in de regelgeving de eis ontbreekt van een gemeenschappelijke containerruimte, hoeven noch de eigenaren bij bestaande bouw noch de projectontwikkelaars bij nieuwbouw te voorzien in een dergelijke functionaliteit. Dit betekent een grotere aanslag op de buitenruimte als er niks geregeld wordt.

Voor Schone Stad is het uitgangspunt voor afvalinzameling voor nieuwe gestapelde bouw, als gevolg van de aanpassing in het beleid, als volgt; Het inzamelen van de verschillende afvalstromen (Huishoudelijk restafval, glas, papier en groente-, fruit- en etensresten) voor gestapelde nieuwbouw projecten 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 o.b.v. 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 GFE cocon toegepast. Waar de standaard inzamelmiddelen niet passen in de nieuwe ontwikkeling is het mogelijk om in afstemming met Schone Stad, de ontwikkelaar en de ontwerper van Stadsontwikkeling alternatieve oplossingen voor het inzamelen van de verschillende afvalstromen in te richten. Het is aan te raden om dit vroegtijdig in het ontwerptraject te doen zodat er ruimte is voor verschillende oplossingen.

Een aantal voorbeelden van (toekomstige) alternatieven zijn:

- Ondergrondse containers met grote capaciteit, dit zijn container die bovengronds het zelfde zijn als de standaard wijkcontainers maar ondergronds een grote capaciteit hebben. Voordeel hiervan is dat er bovengronds met minder inzamelpunten een grotere capaciteit kan worden geleverd. Met name voor ontwikkelingen op een relatief kleine oppervlakte een hoge dichtheid van woningen wordt ingericht kan dit aantrekkelijk zijn voor de inzameling van huishoudelijk restafval. Hierbij zijn er bovengronds minder inzamelpunten nodig. Wel dient er tijdens de inrichting en ontwerp fase rekening gehouden worden met de ondergrondse ruimte behoefte.
- Inpandige voedselvermaler / grinder, deze techniek wordt in het buitenland al breder ingezet maar is in Nederland eigenlijk nog niet toegepast. Voor de toepassing van deze techniek is het van belang om aan het begin van het ontwerp traject stil te staan bij het ruimtebeslag van een dergelijk systeem binnen het gebouw. Daarnaast moet er goed stilgestaan worden bij de aspecten van eigendom en beheer en onderhoud van het systeem. Momenteel loopt er een traject bij Schone Stad waarin naar een pilot wordt gewerkt waar dit systeem kan worden toegepast zodat ervaring kan worden opgedaan met een dergelijk systeem zodat ervaring kan worden opgedaan met het systeem.

De inzameling zal plaatsvinden met behulp van extra toe te voegen ondergrondse containers. Het vinden van een geschikte locatie in het openbare gebied is een opgave in verband met de vele kabels en leidingen. De zoeklocatie is aan de Streksingel bij het plantsoen aan de Boezemvaart. De verdere positie en inpassing dient nader uitgewerkt te worden met stadsbeheer en de landschapsontwerper.

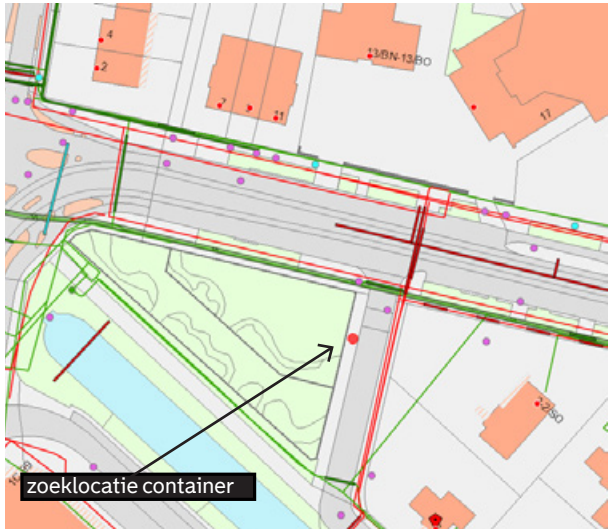
## 8.2 Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

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.

## 8.3 Peilmaat

Er zijn twee uitgiftepeilen bekend langs Burg.L.F. de Montignylaan: -5,4 en -2,6 meter NAP. Grenzend aan openbaar gebied ligt de locatie dus scheef. De initiatiefnemer dient zelf de rest van het terrein in te meten, dit loopt ook naar achteren sterk af. Deze hoogteverschillen dienen te worden opgelost in de architectuur en/of het tuinontwerp.

Het is niet toegestaan het perceel te egaliseren met de bedoeling dit zoveel mogelijk waterpas te leggen. Een verhoogd plateau of een terp is niet wenselijk; gevraagd wordt een genuanceerde omgang met bestaande hoogteverschillen die aanleiding vormen voor architectuur en een tuininrichting met een menselijk maat en subtiele overgangen.



# 9. Proces

9.1 Procedure

9.2 SMP en IP

9.3 Participatie en communicatie

Deze Nota van Uitgangspunten is erop gericht het initiatief voor de ontwikkeling van het Liduina ensemble tot uitvoering te brengen. Dit hoofdstuk geeft uitleg over het proces richting de realisatie.

## 9.1 Procedure

Het initiatief is niet passend binnen het vigerend bestemmingsplan, een project bestemmingsplan is vereist. De Nota van Uitgangspunten wordt gebruikt als toetsingskader voor met name het privaatrechtelijke traject behorende bij dit project. De gemeente wil onder voorwaarden meewerken aan de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. Een van die voorwaarden betreft het recht doen aan de cultuurhistorische betekenis van het gebouwenensemble.

## 9.2 SMP en IP

Bij de Nota van Uitgangspunten wordt een 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)
- Uitgiftegrenzen

De bestaande perceelgrens kan gecorrigeerd worden zodat een beter bruikbaar perceel ontstaat voor zowel het woonprogramma op de Liduinalocatie als ook voor het aangrenzende zorggebouw van Laurens. Grondruil van de erfgrens parallel aan de bebouwingsrichting zorgt voor de uitwisselbaarheid van hetzelfde oppervlakte. Dit betekent wel een herinrichting van de tuin van het zorggebouw en een verplaatsing van een bijgebouw op dat perceel. De grondruil betreft private grond met de naastgelegen zorginstelling Laurens. De gemeente is hierin geen partij; er vindt immers geen gemeentelijke gronduitgifte plaats. De correctie is meegenomen in het concept-SMP.

Als de impact van het initiatief op de buitenruimte groot is moet een IP opgesteld worden of tenminste een schets gemaakt worden van het aanhelen van de buitenruimte. In Rotterdam wordt uitgegaan van een gewenste drooglegging van 1,2 meter. Dit houdt vaak in de wens om het huiidige uitgiftepeil te verhogen. In het geval van het project Liduinakerk dient vooralsnog te worden uitgegaan van de huidige uitgiftepeilen omdat het hier grotendeels gaat om het handhaven van de bestaande gebouwen en bomen.

## 9.3 Participatie en communicatie

Indien een initiatief niet past binnen het vigerend (bestemmingsplan) Omgevingsplan Rotterdam dan volgt een planologische procedure.  De nieuwe Omgevingswet schrijft voor dat communicatie en participatie voorafgaand aan (terinzagelegging) de aanvraag omgevingsvergunning dient plaats te vinden.

In geval van een Omgevingsvergunning 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) is de initiatiefnemer primair verantwoordelijk voor de participatie met de belangrijkste stakeholders uit de directe omgeving rondom het initiatief. Bij woningbouw is participatie verplicht en een indieningsvereiste.

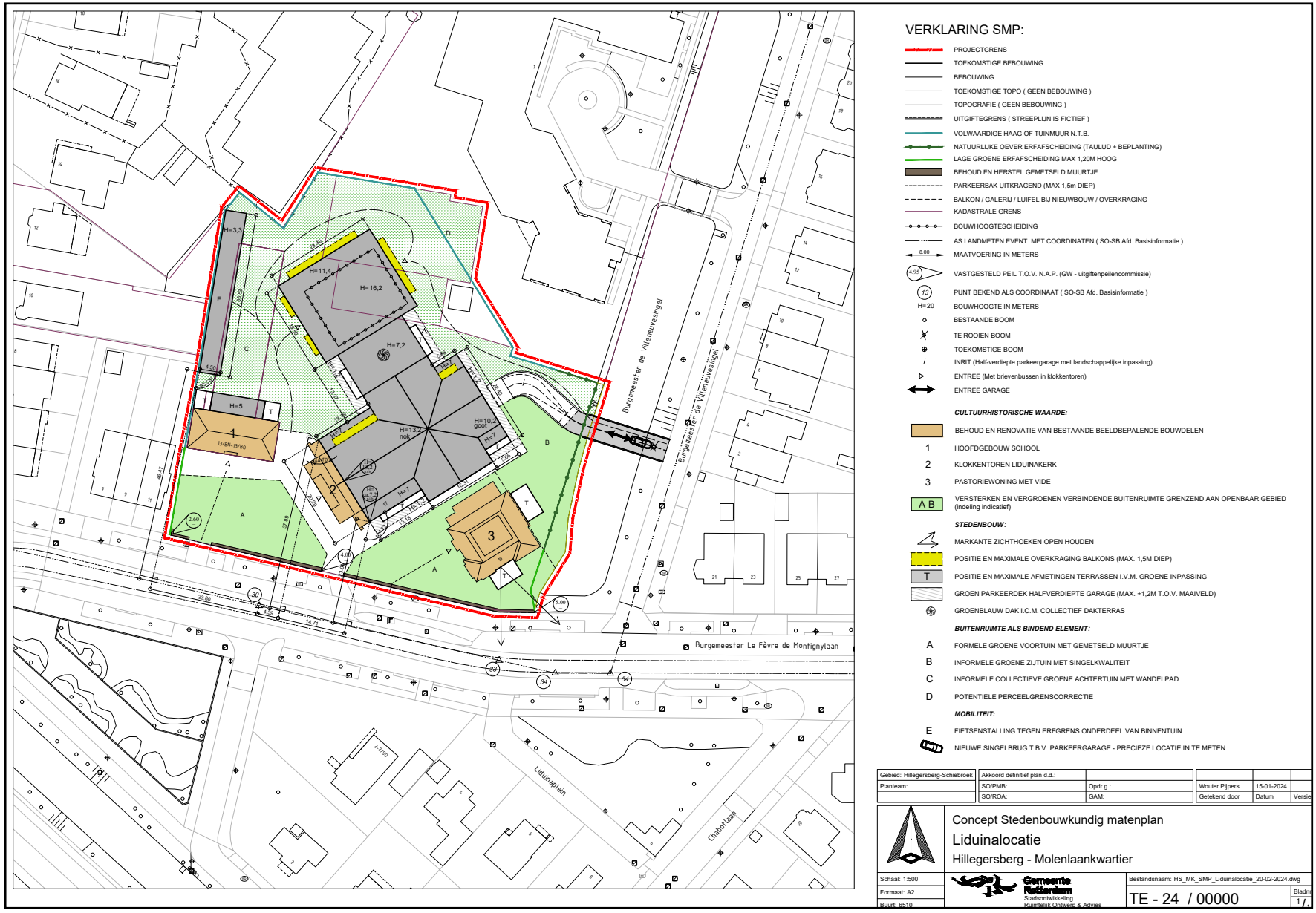
In geval van een (bestemmingsplanprocedure) omgevingsplanprocedure is de gemeente primair verantwoordelijk voor de participatie.

In beide gevallen werken initiatiefnemer en gemeente samen om een goede inhoudelijk invulling te geven aan het participatietraject.

# 10. Bijlagen

10.1 Stedenbouwkundig matenplan (SMP)
10.2 Vuistregels
10.3 Bouwvolume per laag
10.4 Parkeernormen auto en fiets
10.5 Welstandsnota gebiedscriteria

# 10.1 Stedenbouwkundig matenplan (SMP) - concept



# 10.2 Vuistregels

## Duurzame toekomstwaarde

**Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen hebben een rustig en groen karakter met een breed aanbod aan voorzieningen. Ze zijn echter constant in ontwikkeling en moeten kunnen meebewegen met hoe geleefd en gewoond wordt in de stad, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich op een duurzame toekomstwaarde voor deze wijken: economisch, sociaal, recreatief en cultureel. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resilient) en toekomstwaarde voor de wijk te creëren.**



### 1. Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk

De Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen zijn onderling verschillend van sfeer en identiteit. Deze staan beschreven in de Welstandsnota. Bouwprojecten gaan zorgvuldig om met de bestaande context, versterken het karakter van de wijk of voorzien de wijk van een kwalitatieve verbijzondering. Bij ieder initiatief is vereist:

- Een analyse van de wijk en een bouwplan dat daaruit volgt (eigentijdse interpretatie of historiserend).
- Een passende verhouding tot de cultuurhistorie van de plek.
- Het behoud of versterken van 1) de samenhang met de stad, 2) de stedenbouwkundige structuur van de wijk, 3) de maat en schaal van het stedelijk weefsel en 4) de rooilijnen en gevelwand, waarbij het gesloten bouwblok veelal uitgangspunt is.

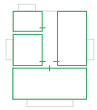
*Welstandsnota Rotterdam (2012), Welstandsnota: gebiedskarakters (2012), Cultuurhistorische verkenningen, Bouwverordening Rotterdam (2010), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen, Handboek opstellen en borgen Cultuurhistorische Verkenningen (2017)*



### 2. Hergebruik gebouwen

De Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen herbergen een groot aantal gebouwen met cultuurhistorische waarde. Rotterdam hecht veel waarde aan de historische gelaagdheid van de stad en stuurt daarom bij ieder initiatief aan op hergebruik van waardevolle bestaande gebouwen. Dit kan variëren van zorgvuldige restauratie tot complete transformatie met andere functies. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt indien na zorgvuldige afweging op projectniveau blijkt dat er geen andere optie is dan slopen en nieuwbouw.

*Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2010), Cultuurhistorische Verkenningen per deelgebied, Motie Cultuurhistorisch besef (2015), Besluitenlijstje Beschermd Stadsgezicht (2010), Woonvisie Rotterdam (2016), Handboek opstellen en borgen Cultuurhistorische Verkenningen (2017)*



### 3. Woningdifferentiatie en woonkwaliteit

Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Op wijkniveau streven we naar woningdifferentiatie in woninggrootte en prijs, die toekomstbestendig is. Nieuwe grotere woningbouwinitiatieven kennen een combinatie van kleine, middelgrote en grote woningen en een combinatie van prijssegmenten. Stadsbreed streven we naar de bouw van 18.000 woningen in deze collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. Aandachtspunten zijn:

- Woningen kennen per initiatief een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 70m$^2$ en zijn nooit kleiner dan 60m$^2$ (mogelijkheden voor een afwijkende gebruiksoppervlakte zijn opgenomen in het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen).
- Naast gebruiksoppervlakte zijn collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit altijd onderwerp van gesprek bij een nieuw initiatief.
- Goed bruikbare (groene), royale privé-buitenruimten per woning.
- Ruime verdiepingshoogten.
- Bij wooncomplexen tot 50 eenheden aandacht voor ontmoeting. Bij grotere complexen is een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sport of overige maatschappelijke activiteiten wenselijk, evenals de aanwezigheid van een portier of beheerder.
- In het geval van een parkeergarage een tussenstop tussen de garage en entree woningen, met contact met de straat.

*Profilering wonen in de Binnenstad (2011), Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020), Woonvisie Rotterdam (2016), Coalitieakkoord 2018-2022: Nieuwe energie voor Rotterdam (2018), Gebiedsatlas 2.0 ontwikkeling woningvoorraad (2020), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenhuur (2019)*

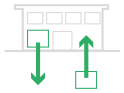




### 4. Behoud groene karakter

Het groene karakter van de Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen is de meest wezenlijke kwaliteit van deze wijken. Dit groene karakter wordt bepaald door een groot aantal verschillende groene en blauwe elementen die in de wijken aanwezig zijn: parken, singels, lanen, private en collectieve tuinen, groene erfafscheidingen, historische linten en restgroen. Veel van deze groenelementen zijn onderdeel van de verkaveling van de buurtjes. Het is belangrijk dat elke nieuwe bouwontwikkeling één of meerdere groene bouwstenen herbergt en zodoende een bijdrage levert aan het groene karakter van de wijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied houden we rekening met bestaande boomstructuren. Waardevolle bomen dienen behouden te blijven, hetzij door ze in te passen in het ontwerp, hetzij door ze te verplanten.

*Welstandsnota Rotterdam (2012), Rotterdamse Stijl (2009), Natuurkaart Rotterdam (2014), Bouwen aan de groen Hillegersberg-Schiebroek (2013), Groenstudie Hoogvliet (2004), Natuurinclusief bouwen (2018)*



### 5. Gebruikswaarde lange termijn

De grote kracht van de Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen is de verscheidenheid aan woonvormen. De Rotterdamse wijken zijn flexibel en kunnen meebewegen met de ontwikkelingen van leven, wonen en werken in de loop van de tijd: woon- en voorzieningengebouwen hebben gebruikskwaliteit op lange termijn. Ook nieuwe initiatieven worden zo ontworpen dat ze aanpasbaar zijn aan toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe gebouwen moeten in de toekomst kunnen wisselen van programma, gebruik of doelgroep zonder grote aanpassingen aan de bouwkundige structuur. Daarnaast wordt ingezet op meer werkmilieus voor kleinere ondernemers en makers op buurt- en wijkniveau. Functiemenging is vooral kansrijk op plekken die goed multimodaal bereikbaar zijn (met name HOV knooppunten).

*Woonvisie Rotterdam (2016), Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Coalitieakkoord 2018-2022; Nieuwe energie voor Rotterdam, Nota Ruimte voor Bedrijven 2019*



### 6. Inclusieve stad

Rotterdam streeft naar wijken waar het prettig wonen is en waar mensen de kansen krijgen om volop mee te doen in de samenleving. Hiervoor scheppen we de juiste condities zodat mensen daadwerkelijk mee kunnen doen en elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Maatschappelijke voorzieningen, woongebouwen en openbaar vervoer zijn toegankelijk en bruikbaar voor iedereen. Maar 'meedoen' gaat om meer dan toegankelijkheid voor mensen met een beperking en chronische ziekte. Het gaat bijvoorbeeld om werkgelegenheid, de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten of te kunnen bewegen als je geen geld voor de sportschool hebt. En om een sociaal veilige omgeving waar kwetsbare mensen tóch de deur uit durven. Of woonzorgconcepten waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Rotterdam richt zich bij herstructurering op goede fasering, goede communicatie, tijdige participatie en zorgvuldige herhuisvesting. Nieuwe initiatieven voorzien in voldoende vierkante meters maatschappelijk programma zoals opgenomen in de Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen.

*Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam (2018), Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (2015), Motie Slim Faseren (2018), Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2020), Ruimte voor stad in balans (2018), Woonvisie (2016), Langer Thuis (2015), Bouwstenen Kindvriendelijke Wijken (2010), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenhuur (2019), Lokale Agenda Toegankelijkheid (2021)*



### 7. Veranderende mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van de gezonde leefomgeving, de energietransitie en de ruimtelijke verdichting. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en openbaar vervoer meer ruimte geven en minder aan het autoverkeer. We zetten in op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

Parkeren:

- In de uitbreidingswijken en kleine kernen liggen de kansen voor innovatieve parkeeroplossingen, zoals deelmobiliteit en Mobility as a Service (MaaS), voornamelijk rondom de OV-knooppunten.
- Elk plan moet voorzien in beweeg- en parkeerruimte voor fietsparkeren, scooters, bakfietsen etc. en moet voldoen aan bijbehorende kwaliteitseisen. Ook wordt elektrisch rijden gefaciliteerd, zowel de bestaande als toekomstige laadinfrastructuur door middel van de EV-ready eis voor nieuwbouw parkeergelegenheid. Bij eengezinswoningen dientvoldoende ruimte voor fietsbergingen te worden voorzien.

Vuistregels bouwen in de Uitbreidingswijken en kleine kernen van Rotterdam | update 2021



Stadsdistributie:
Logistieke voorzieningen worden inpandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bijvoorbeeld door inpandig laden & lossen, laad & los routes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).
*Rotterdamse mobiliteitsagenda 2015-2018 (2014), Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2030 (2017), Bouwverordening Rotterdam (2010), Fietsplan 2016-2018: Fietsen heeft voorrang (2016), Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2018), Rotterdamse MobiliteitsAanpak (2020)*



### 8. Plinten met hoge kwaliteit
De plint en de erfafscheiding zijn beeldbepalend voor de kwaliteit op straat: het is Rotterdam op ooghoogte. De plint en de erfafscheiding markeert de overgang van privé naar de openbare ruimte. Bij woningen is het uitgangspunt: voordeuren/entrees aan de straat en zichtbaar in het straatbeeld. Als er geen ruimte is voor een voortuin kan de overgang met het trottoir met een zogenaamde drempelruimte (stoepzone) worden vormgegeven. De plint dient te voldoen aan de volgende kenmerken:
- Royale verdiepingshoogte om kwaliteit toe te voegen en flexibiliteit in programma te bieden.
- Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en zorgvuldige detaillering.
- Duidelijk herkenbare entrees.
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp en ondersteunen het groene totaalbeeld van de wijk.
- Vloeiende aansluiting op peilmaat buitenruimte.
  Aandacht voor privacy bewoners: geen glas tot aan de grond bij woningen aan de straat.

*Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Welstandsnota Rotterdam (2012), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen, Rotterdamse Stijl, Handboek openbare buitenruimte (2009), Bouwstenen Kindvriendelijke Wijken (2010)*



### 9. Duurzame gebouwen
Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Duurzaamheid kent vijf componenten:
- Energie: Rotterdam is in 2050 aardgasvrij. Woningen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Alle nieuwbouwprojecten in de groene woonwijken van Rotterdam worden verplicht op industriële restwarmte aangesloten, of een vergelijkbaar alternatief.
- Klimaat: In Rotterdam bouwen we klimaatadaptief om hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Gebouwen en hun omgeving dragen bij aan een klimaatrobuuste inrichting. Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding van 500 vierkante meter en groter moet 50 mm waterberging worden aangelegd. De waterberging geldt voor het verhard oppervlak (dak en terreinverharding) en moet na 50 uur weer beschikbaar zijn voor de volgende bui. Hittestress gaan we tegen door het reduceren van hitte in de stad en door hittebestendig te ontwerpen. Voor buitendijkse gebieden geldt een minimaal uitgiftepeil om de gevolgen van een overstroming bij hoogwater te beperken.
- Circulair: Rotterdam streeft naar circulair. Daarom wordt 'slim' en 'sociaal' gesloopt en worden materialen hergebruikt. Nieuwe gebouwen gebruiken een materialenpaspoort.
- Gezond: Op basis van de ligging van de locatie wordt onderzocht of er geen sprake is van geluids-, geur- of fijnstof-overlast. Dit geldt ook voor het aspect omgevingsveiligheid. Maatregelen dienen integraal te worden opgenomen in de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp.
- Natuur: In Rotterdam is de aandacht voor de natuur in de stad sterk toegenomen. Rotterdam houdt rekening met flora en fauna bij de inrichting van de stad en de ontwikkeling van gebouwen: natuurinclusief bouwen. Voor de verschillende wijken in de stad is er een overzicht gemaakt van te nemen maatregelen. Voor nieuwe gebouwenis te denken aan het toepassen van groene hagen en gevels en nestmogelijkheden en het beperken van verharding van privéterrein. Aandacht voor effect spiegelende gevels op fauna.

*Convenant aardgasvrij, Convenant klimaatadaptief bouwen, Milieubeleid Rotterdam (2015), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Programma Duurzaam 2015-2018: Duurzaam dichter bij de Rotterdammer (2015), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen voor deelgebieden, Natuurinclusief bouwen (2019), Herijking beleid (grond)uitgiftepeilen in buitendijks gebied (2018), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023, Rotterdam gaat voor groen (2019), Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord (2019), Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (2021)*



### 10. Bouwplaatsinrichting en kwaliteit in de tijdelijke situatie
In Rotterdam wordt voortdurend gebouwd en daardoor is de dynamiek groot. Een goede invulling bij leegstand en een goede uitstraling van een bouwplaats zijn belangrijk, zodat de leefomgeving ook in tijdelijke situaties haar kwaliteit behoudt.
- Bouwplaatsinrichting is vanaf start ontwerp integraal onderdeel van de opgave. Daarbij hoort het opstellen van een BLVC-plan conform format. Bouwlogistiek dient te worden afgestemd met de afdeling Stadsbeheer.
- In afwachting op de start bouw: de tijdelijke situatie dient kwaliteit te bieden voor de omgeving. Denk daarbij aan communicatie met en participatie van omwonenden, programmering, evenementen, en bijzondere vormgeving.
- Tijdens de bouw: de overlast voor de omgeving dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Denk hierbij aan: rijroutes bouwverkeer, inrichting bouwlocatie, inbeslagname openbare weg, geen parkeerplaatsen op de bouwplaats en alternatieven voor dieselaggregaten voor opwekken bouwstroom.
- Bomen worden beschermd. Lokale opslag vermindert transport. Gebruik van hub's.

*Landelijke richtlijnen bouw- en sloopveiligheid (2012), Binnenstadsplan 2008-2020 'Binnenstad als City Lounge' (2008), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023*



### 11. Architectenkeuze
Rotterdam is architectuurstad. De architectonische kwaliteit van gebouwen is van groot belang voor de kwaliteit van de stad. Het formuleren van de opgave, het programma en het vinden van de juiste architect is essentieel en gebeurt bij voorkeur in gezamenlijk overleg tussen opdrachtgever en gemeente. De opdrachtgever heeft hierbij de beslissende stem.
*Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Architectenprotocol*

**Gebiedsontwikkelaars en secretarissen**



**IJsselmonde/Pendrecht/Zuidwijk**
Mark Sutherland
mr.sutherland@rotterdam.nl
Maarten Grotholt *(secretaris)*
mw.grotholt@rotterdam.nl

**Overschie en Hillegersberg-Schiebroek**
Eline van der Doe
km.vanderdoe@rotterdam.nl
Sandra van der Leer *(secretaris)*
ba.vanderleer@rotterdam.nl

**Prins-Alexander**
Raimond Fraanje
rj.fraanje@rotterdam.nl
Kadischa Ait Ben Ali *(secrataris)*
k.aitbenali@rotterdam.nl

**Hoogvliet en Hoek van Holland**
Ferry Pronk
f.pronk@rotterdam.nl
Sarah Pranger *(secretaris)*
s.pranger@rotterdam.nl

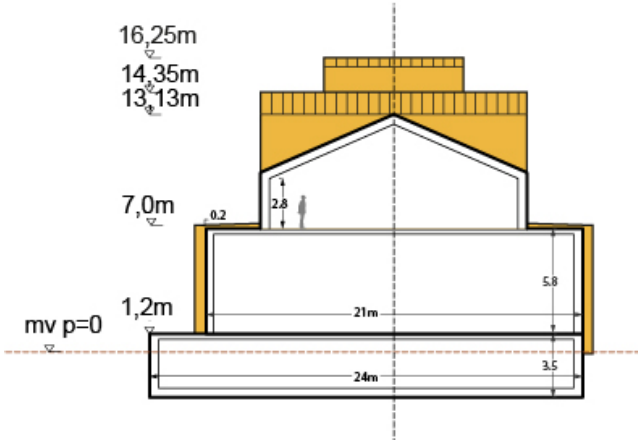
**Rozenburg en Pernis**
Ferry Pronk
f.pronk@rotterdam.nl
Ingrid Kievit *(secrataris)*
ih.kievit@rotterdam.nl

**Vreewijk**
Paul van der Veen
ap.vanderveen@rotterdam.nl
Victor Nijensteen *(secretaris)*
va.nijensteen@rotterdam.nl

# 10.3 Bouwvolume per laag

Bijgaand een theoretische proefberekening en hoe het maximaal BVO (bruto vloer oppervlak) van 5.500m2 verdeeld is over de verschillende bouwmassa's en bouwlagen. In de plattegronden zijn de m2 BVO per bouwlaag van pastorie, klokkentoren, nieuwbouw en school in beeld gebracht. De weergegeven BVO's zijn inclusief de loggia's, half-inpandige balkons en ruimte voor architectuur.

Er wordt uitgegaan van een parkeergarage van maximaal 45 parkeerplaatsen bepaald door de maximaal toelaatbare contour in verhouding tot de buitenruimte. Dit aantal bepaalt het maximaal te realiseren woningen. Met een totaal BVO van ca. 5.500m2 en 30 woningen komt het gemiddelde BVO per woning op ca. 180 m2 BVO. Met een vormfactor van 65% (aan de lage kant vanwege gedeeltelijk hergebruik van bestaand vastgoed) is het gemiddeld GBO(gebruiksoppervlakte) ca. 145 m2 GBO. Als voorbeelduitwerking zijn meerdere opties mogelijk. Deze voorbeelden geven aan wat er onder ca. 30 woningen verstaan wordt en aan welke bandbreedte er gedacht kan worden.




Proefberekening met woningaantallen, woninggroottes en parkeerbalans

*Optie 1*

| **Woninggrootte** | **aantal** | **parkeernorm** | **aantal pp** | **oppervlakte** | |
|---|---|---|---|---|---|
| 65-85 m2 gbo | 5 | 1,0 pp/won | 5 pp | 5 x 75 m2 gbo | = 375 m2 gbo |
| 85-120 m2 gbo | 3 | 1,4 pp/won | 4 pp | 3 x 120 m2 gbo | = 360 m2 gbo |
| >120 m2 gbo | 20 | 1,8 pp/won | 36 pp | 20 x 125 m2 gbo | = 2700 m2 gbo |
| **TOTAAL** | **28 won** | | **45 pp** | **TOTAAL** | **= 3435m2 gbo** |

*Optie 2*

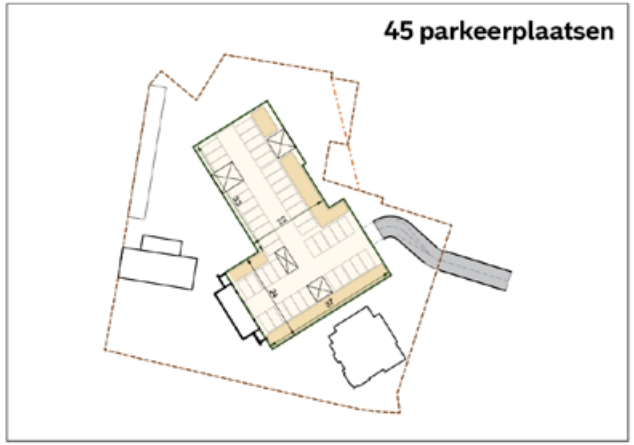
| **Woninggrootte** | **aantal** | **parkeernorm** | **aantal pp** | **oppervlakte** | |
|---|---|---|---|---|---|
| 65-85 m2 gbo | 7 | 1,0 pp/won | 7 pp | 7 x 75 m2 gbo | = 525 m2 gbo |
| 85-120 m2 gbo | 8 | 1,4 pp/won | 11 pp | 8 x 110 m2 gbo | = 880 m2 gbo |
| >120 m2 gbo | 15 | 1,8 pp/won | 27 pp | 15 x 140 m2 gbo | = 2100 m2 gbo |
| **TOTAAL** | **30 won** | | **45 pp** | **TOTAAL** | **= 3505m2 gbo** |

*Optie 3*

| **Woninggrootte** | **aantal** | **parkeernorm** | **aantal pp pp** | **oppervlakte** | |
|---|---|---|---|---|---|
| 65-85 m2 gbo | 15 | 1,0 pp/won | 15 pp | 15 x 80 m2 gbo | = 1200 m2 gbo |
| 85-120 m2 gbo | 10 | 1,4 pp/won | 14 pp | 10 x 100 m2 gbo | = 1000 m2 gbo |
| >120 m2 gbo | 9 | 1,8 pp/won | 16 pp | 9 x 150 m2 gbo | = 1350 m2 gbo |
| **TOTAAL** | **34 won** | | **45 pp** | **TOTAAL** | **= 3550m2 gbo** |

# Opbouw totale bouwvolume max. 5500m2

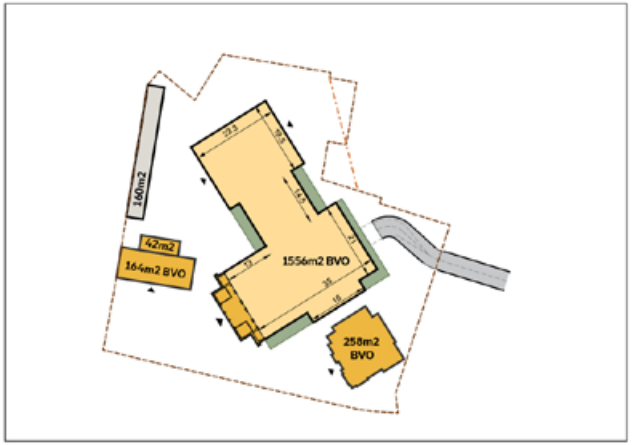
## Laag -1: parkeergarage




**TOTAAL PARKEERBAK: 1600m2 BVO**

- met ca. 45 parkeerplaatsen op -2,0m peil waarvan 300m2 BVO voor bergingen en technische ruimtes
- waarvan 85 m2 BVO voor stijgpunten

## Laag 0: begane grond




**TOTAAL BEGANE GROND WONEN: 2020m2 BVO**

- School: 164m2 bestaand+ 42m2 uitbouw = 206m2 BVO
- Pastorie: 258 m2 BVO bestaand
- Nieuwbouw: 1556m2 BVO incl. klokkentoren
- fietsenberging: 135 m2 tot max. 160 m2

## Laag 1




**TOTAAL 1e LAAG WONEN: 1827m2 BVO**

- School: 164m2 BVO bestaand
- Pastorie: 208 m2 BVO bestaand
- Nieuwbouw: 1455m2 BVO
- exclusief (half)inpandige buitenruimte

## Laag 2




**TOTAAL 2e LAAG WONEN: 1168m2 BVO**

- Nieuwbouw kerkgebouw: 717 m2 BVO
- Nieuwbouw achterbouw: 451m2 BVO
- exclusief (half)inpandige buitenruimte

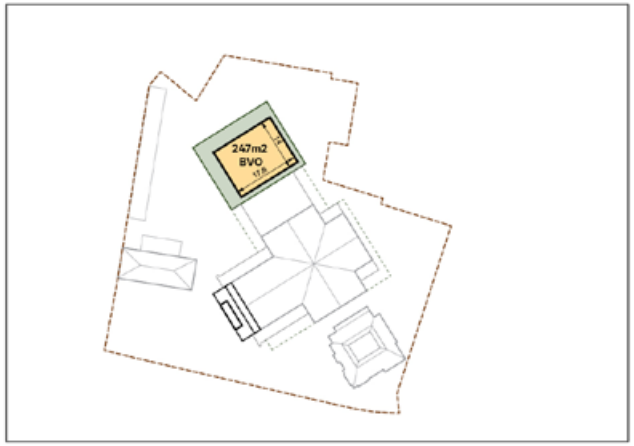
## Laag 3




**TOTAAL 3e LAAG WONEN: 247m2 BVO**

- Nieuwbouw kerkgebouw heeft kap met nokhoogte ca. 13m
- Nieuwbouw achterbouw: 247m2 BVO
- exclusief (half)inpandige buitenruimte

## Laag 4




**TOTAAL 4e LAAG WONEN: 247m2 BVO**

- Nieuwbouw achterbouw: 247m2 BVO
- exclusief (half)inpandige buitenruimte

# 10.4 Parkeernormen auto en fiets




Kaart: Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 - locatie ligt in gebied C.

## 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. Voor het berekenen van de parkeereis dienen de parkeernormen van gebiedstype C te worden aangehouden, zie blz. 72. Verder maken ook parkeereisen voor fietsen onderdeel uit van de regeling om het fietsbezit en -gebruik te stimuleren.

Er geldt geen betaald parkeren in het gebied van de ontwikkellocatie, daarom kan niet van de parkeereis worden afgeweken op basis van artikel 13. Er kan op grond van artikel 12 alleen een korting toegepast worden in verband met de nabije aanwezigheid van tramhalte lijn 4 met een korting van 10%.

## 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 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 van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% 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 vanaf geweken worden en kan ruimte gevonden worden (wellicht tegen financiële compensatie) ruimte 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.

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

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.

**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% |

**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.

## 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 opmaat 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.

## 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).

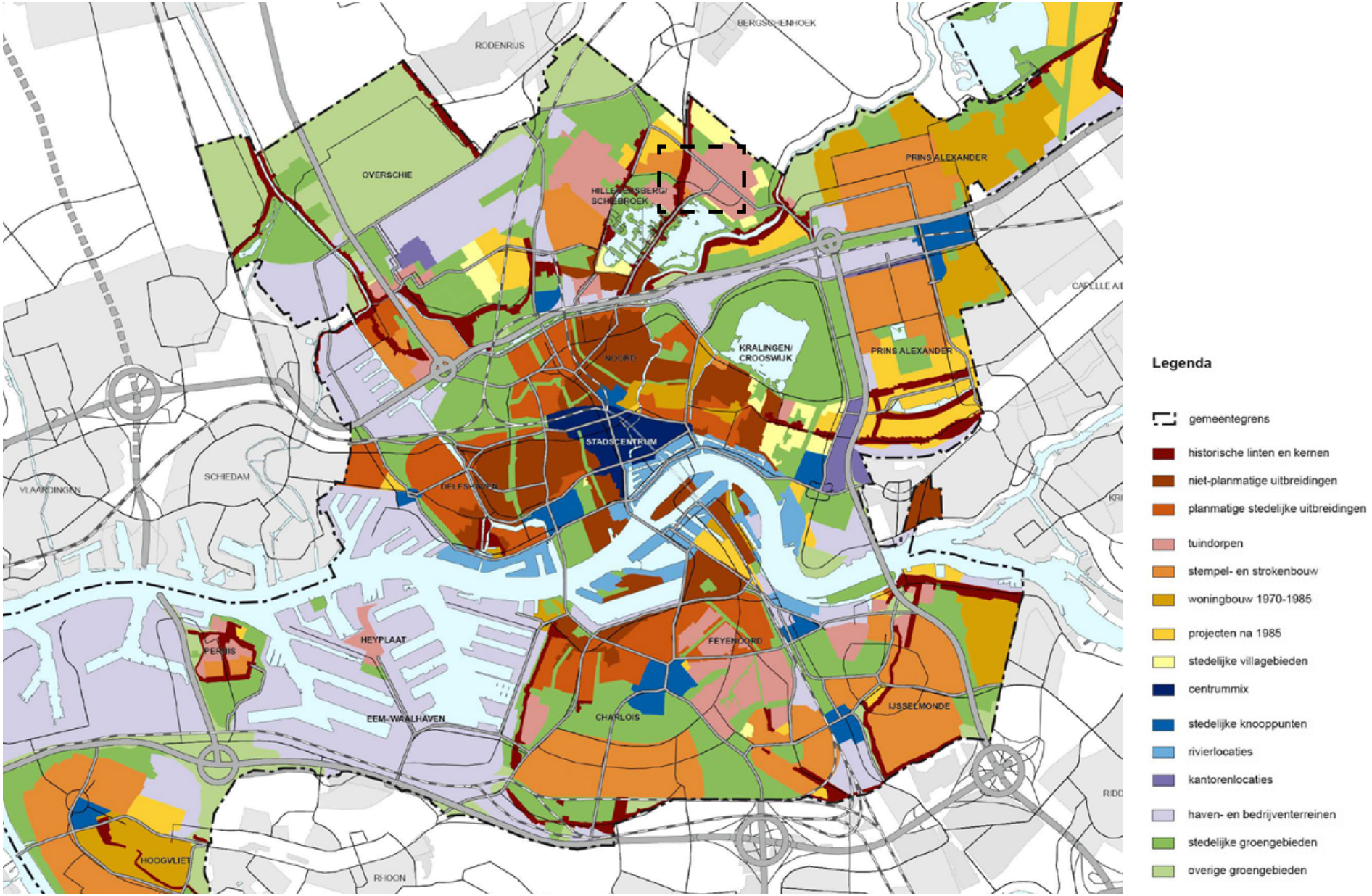
Een bestaand gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan 20 parkeerplaatsen in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft met ingang van 1 januari 2025 tenminste een oplaadpunt. Dit is geregeld in het Bouwbesluit 2012, afdeling 5.4 "Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer, nieuwbouw en bestaande bouw". Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar de artikelen en toelichting in het Bouwbesluit 2012.

## 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.

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 opmaat advies het cluster Rotterdam Elektrisch van SO Mobilieit via Rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

# 10.5 Welstandsnota gebiedscriteria



## Welstandsnota gebiedscriteria
## Tuindorpen

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

**Ruimtelijke inpassing**

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

**Verschijningsvorm**

- Nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm.
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.
- De koppen van een woningrij, aan het plein of op de hoek van de straat worden verbijzonderd.
- Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, gootlijn, ingangspartijen, schoorstenen, balkonstroken e.d.) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.
- Ritmerende elementen zoals voordeuren, vensters en schoorstenen zijn bij vervanging per architectonische eenheid gelijk of krijgen tenminste dezelfde vormentaal.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- Het duidelijke onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.

**Materiaal, kleur en detaillering**

- Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing.
- Materialen en detaillering zijn afgestemd opdie van de oorspronkelijke bebouwing (vooral baksteen, hout en zink) en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.




Planlocatie ligt in gebiedstype tuindorpen maar grenst aan het type historische linten en kernen.

Bron: Welstandsnota Rotterdam

# Liduinalocatie.

Gemeente Rotterdam