

De Nieuwe Wielewaal

Kwaliteitsplan

BPD Ontwikkeling
Woonstad Rotterdam

28 november 2017

Bleeker Nauta Landschapsarchitecten
De Nijl Architecten



Het kwaliteitsplan voor De Nieuwe Wielewaal is opgesteld in opdracht van BPD Ontwikkeling, in overleg met gemeente Rotterdam.

Historische lijnen

- 01 Schulweg
- 02 Charloisse Lagedijk
- 03 Boergoense Vliet / Singel
- 04 Wiel
- 05 Waal
- 06 Korperweg
- 07 Kromme Zandweg

Stedelijke voorzieningen

- 08 Zuiderpark
- 09 Kinderboerderij
- 10 Stadsdeelcentrum Zuidplein
- 11 Winkelcentrum Pendrecht
- 12 Oud Charlois



Inhoudsopgave

01	03	07	37
Inleiding		Beplanting, materiaal en detaillering	
<ul style="list-style-type: none">- Stedenbouwkundig plan- Lommerrijk- Productomschrijving- Opzet rapportage		<ul style="list-style-type: none">- Rijk sortiment- Struiken in struweelranden- Klimstruiken en klimplanten- Meerstammigen- Hagen- Bomen- Vaste planten extensief beheer- Straat-en parkmeubilair- Verhardingen- Detaillering	
02	05	Beeldkwaliteit	
Kwaliteitsborging		08 Ruimtelijke inpassing	45
<ul style="list-style-type: none">- Bestemmingsplan- Welstandspargraaf- Verkavelingsplan en inrichtingsplan- Supervisie- Stichting De Nieuwe Wielewaal		<ul style="list-style-type: none">- Bouwblokken- Rijen en tweekappers- Geleding- Bouwhoogten- Principes	
Buitenruimte		09 Verschijningsvorm	47
03	09	<ul style="list-style-type: none">- Wielewaalhuis- Karakteristiek silhouet- Uitnodigende ingangspartij- Verscheidenheid in eenheid- Begroeiing- Koppen- Accenten- Appartementengebouwen- Overgangselementen en erfscheidingen- Principes	
Hoofdopzet		10	53
<ul style="list-style-type: none">- Ruimte voor de buurt: aantrekkelijk, rustig en veilig- Samenhangend groen raamwerk- Lommerrijk karakter, brede bruikbaarheid- Fijnmazig wandelnetwerk- Wegen en paden vormen een rustig vlak- Meer dan bomen in het gras- Rijk sortiment- Heldere groene overgang tussen privé en openbaar- Aantrekkelijke achtergebieden- Sport en spel- Bijdragen aan duurzaamheid		Materiaal, kleur en detaillering	
04	17	<ul style="list-style-type: none">- Eenvoudige basis met goede materialen- Baksteen-architectuur- Rank dak- Rijk kleurgebruik- Bergingen- Principes	
Groengebieden		Bijlage	55
<ul style="list-style-type: none">- Park- Voegen- 'Landjes'- Verdere uitwerking in samenspraak met bewoners		<ul style="list-style-type: none">- Ambitie te handhaven bomen	
05	23		
Profielen			
<ul style="list-style-type: none">- Verkeer en parkeren- Maatvoering rijwegen en voetpaden- Maatvoering en groeiplaats bomen en beplanting- Verlichting			
06	35		
Techniek			
<ul style="list-style-type: none">- Ondergrondse infrastructuur- Afvalverwerking- Waterhuishouding			



Huidige situatie raamwerk

Inleiding

Het kwaliteitsplan De Nieuwe Wielewaal is de doorwerking van het stedenbouwkundig plan tot een kwalitatief kader voor bouwplannen en inrichtingsplannen. Het kwaliteitsplan waarborgt de samenhang en sfeer van De Nieuwe Wielewaal tijdens de gefaseerde uitvoering. Het kwaliteitsplan bestaat uit een masterplan buitenruimte en een beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouwkundig plan

21 november 2016 is het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Wielewaal vastgesteld door het college van de gemeente Rotterdam. De vernieuwing van Wielewaal is gericht op het tot stand brengen van een prettige woonwijk, waarin de huidige uitstraling van de wijk opnieuw inhoud krijgt: groen, rustig en geborgen. Aantrekkelijk voor gezinnen die houden van een ontspannen woonomgeving, maar ook van de stad 'om de hoek'. Kernwoorden van het stedenbouwkundig plan voor De Nieuwe Wielewaal zijn: groen, verbinden met de omgeving en ruimte voor eigentijds wonen.

In het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke structuur van De Nieuwe Wielewaal uitgewerkt in een stedenbouwkundig raamwerk. Dit raamwerk heeft een eenvoudige opbouw met een traditionele hiërarchie van herkenbare ruimten: groene randen, groene centrale ruimte, groene voegen, woonstraten en achterpaden. De huidige structuur met de kenmerkende lange, gebogen lijnen wordt behouden en is uitgangspunt voor de verkaveling. De Nieuwe Wielewaal wordt beter verankerd in de omgeving. De relatie met de randen en de routes in het grotere verband wordt versterkt. Het stedenbouwkundig raamwerk vormt de contramal van de bouwblokken.

Lommerrijk

De Nieuwe Wielewaal krijgt een eigen sfeer die de wijk samenbindt. Die sfeer bepaalt het eigen karakter van De Nieuwe Wielewaal, 'typisch Wielewaal'. Een sfeer waar mensen graag willen wonen en zich mee kunnen verbinden. Groen, rustig, geborgen. Het raamwerk van groene ruimten zorgt voor de setting van De Nieuwe Wielewaal. De lijnen die op dat schaalniveau zijn uitgezet moeten worden doorgezet bij de inrichting van de buitenruimte, de architectuur van de bebouwing en de vormgeving van de overgangen tussen de verschillende domeinen.

Sfeer wordt gedragen door de indrukken bij de eerste kennismaking én in het dagelijks gebruik door de jaren heen. Niet alleen in beeld, maar ook

in gebruik en beleving. Sfeer gaat over samenhang tussen buitenruimte en bebouwing op verschillende schaalniveaus. Van de opzet van het grotere geheel tot de manier waarop het is gemaakt, het materiaal en de details. Alles moet kloppen.

De beoogde sfeer van de Nieuwe Wielewaal is in één kernwoord samen te vatten: lommerrijk. Lommerrijk staat voor een spel van licht en schaduw, diepte en detail. De associatie is comfortabel, ontspannen, vriendelijk. Lommerrijk betekent ook dat het groene kader de boventoon voert. De huizen en gebouwen zijn ingetogen. Lommerrijk is de leidraad bij de uitwerking van de buitenruimte en de bebouwing. Dat betekent dat wordt gezocht naar rijke ervaring en diepte in het detail.

Productomschrijving

In dit kwaliteitsplan zijn de straatprofielen, verkavelingsprincipes en beoogde sfeer uit het stedenbouwkundig plan De Nieuwe Wielewaal verder uitgewerkt in richtlijnen voor buitenruimte en beeldkwaliteit van bebouwing.

Basis voor het kwaliteitsplan is een masterplan buitenruimte met principe profielen. In dit masterplan worden de principes en kwaliteiten van de openbare ruimte en de bouwvelden aangegeven. Ook wordt de beoogde beeldkwaliteit van bebouwing, buitenruimte en overgangszones omschreven.

Het kwaliteitsplan is het kader voor verkavelingsplannen, bouwplannen en inrichtingsplannen. Op basis van het kwaliteitsplan wordt een welstandspargraaf opgesteld.

Opzet rapportage

Na deze inleiding is de opzet van dit stuk als volgt. Hoofdstuk 02 gaat in op kwaliteitsborging. Vervolgens valt het kwaliteitsplan uiteen in twee delen: buitenruimte en beeldkwaliteit.

Hoofdstuk 03 beschrijft de hoofdopzet van de buitenruimte. Hoofdstukken 04 en 05 gaan in op respectievelijk de profielen en de groengebieden. In hoofdstuk 06 komt beplanting, materiaal en detaillering aan de orde.

Daarna wordt de overstap naar beeldkwaliteit gemaakt. Hoofdstuk 07 gaat in op de ruimtelijke inpassing van de bebouwing en de verkavelingsprincipes, hoofdstuk 08 op de verschijningsvorm. Hoofdstuk 09 noemt de uitgangspunten voor materiaal, kleur en detaillering.



Huidige situatie woonstraat

Bestemmingsplan

Het verdere doorwerking van buitenruimte en profielen in het masterplan buitenruimte heeft geleid tot nadere detaillering van het stedenbouwkundige raamwerk en de uitgiftegrenzen. Dit raamwerk wordt tezamen met de verkavelingsprincipes vastgelegd in het bestemmingsplan.

Welstandspargraaf

Op basis van het beeldkwaliteitsplan wordt een welstandspargraaf opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad. De welstandspargraaf vormt het kader voor de toetsing van de bouwplannen door de welstandscommissie.

Verkavelingsplan en inrichtingsplan

Per fase wordt een verkavelingsplan en een inrichtingsplan opgesteld. Dat gebeurt op basis van de uitgangspunten, richtlijnen en principes van het kwaliteitsplan.

Supervisie

BPD Ontwikkeling stelt een supervisor aan voor planbegeleiding en toetsing van de bouwplannen. Supervisie gebeurt op basis van de uitgangspunten, richtlijnen en principes van het kwaliteitsplan en de welstandspargraaf. De supervisor is betrokken bij de architectenselectie, het formuleren van de opgave per fase, toets VO en toets DO/aanvraag omgevingsvergunning. De welstandstoets blijft bij de welstandscommissie.

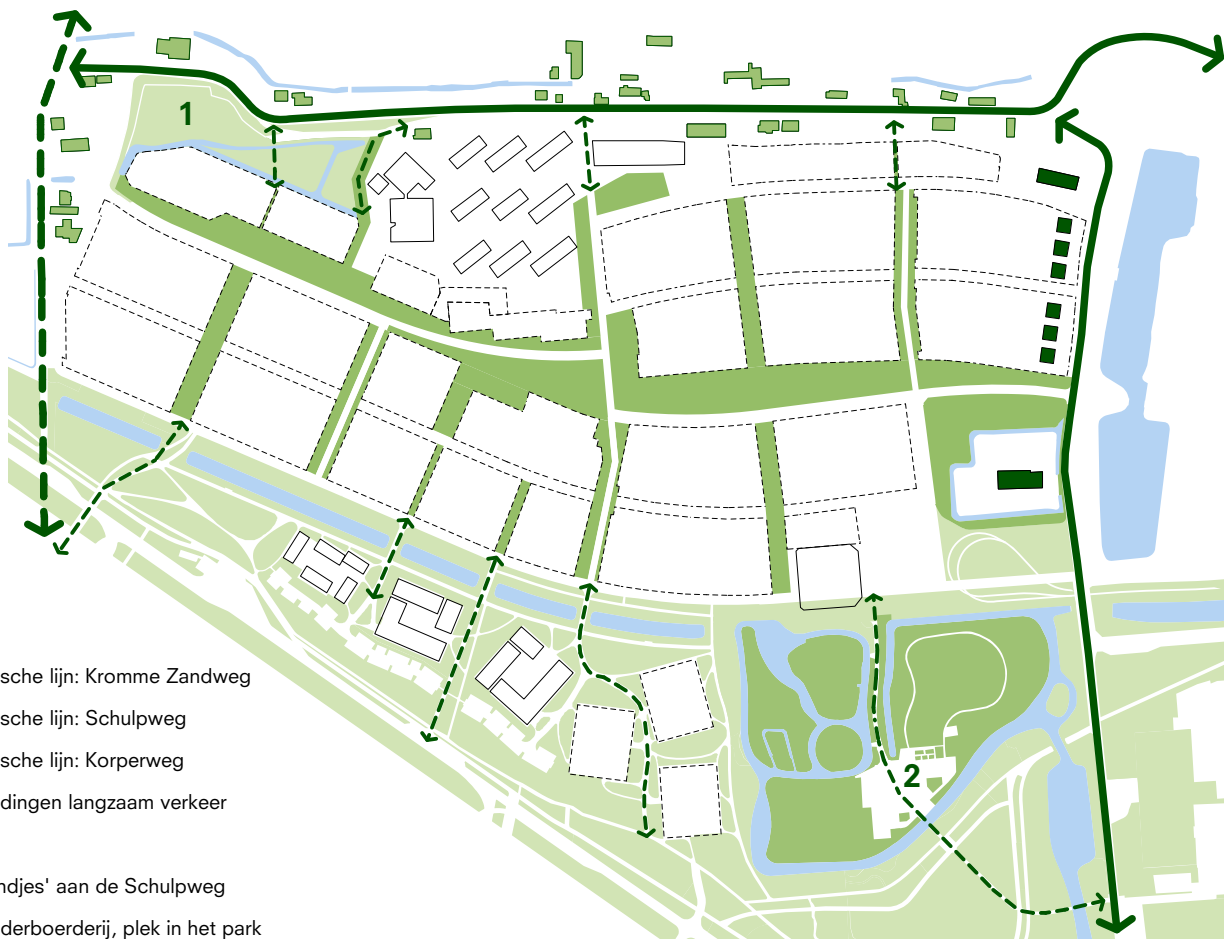
Stichting De Nieuwe Wielewaal

Om de ruimtelijke kwaliteit van De Nieuwe Wielewaal voor langere tijd te waarborgen en om het gemeenschapsgevoel te bevorderen richt BPD Ontwikkeling stichting De Nieuwe Wielewaal op. Deze stichting heeft een beheerfonds en zorgt de eerste jaren voor onderhoud en beheer van groene erfscheidingen en beeldbepalende beplantingselementen op privé terrein. Ook kan de stichting een rol spelen bij de planvorming en inrichting van speelplekken, een aantal 'landjes' en de nieuwe buurtpost. Ze zal eigenaar zijn van een aantal gemeenschappelijke terreinen. Op termijn kan de stichting het voortouw nemen in gemeenschappelijk onderhoud en beheer, niet alleen van het groen, maar ook van bijvoorbeeld periodiek schilderwerk of schoonmaken van zonnepanelen.



Buitenruimte





Groen raamwerk



Straten met een eigen timbre

Hoofdropzet

Ruimte voor de buurt: aantrekkelijk, rustig en veilig

Voor de bewoners van De Nieuwe Wielewaal is de openbare ruimte allereerst de straat of het pad waarlangs het eigen huis staat. Daarnaast is het ook de groene buitenruimte voor sport en spel, voor een ommetje met of zonder hond en de plek waar je je medebewoners ontmoet. Dat is in lijn met de gemeentelijke visie Kom op naar buiten! (Rotterdam, juni 2016). Hierin schetst de gemeente Rotterdam een visie op spelen, sporten, bewegen en ontmoeten. De openbare ruimte speelt daarbij een centrale rol. Vrije ruimte en variatie in inrichting en elementen moeten ervoor zorgen dat het een echte ontmoetingsruimte is die uitdaagt tot bewegen en waar veel te beleven is.

Uiteraard moeten in de openbare ruimte allerlei praktische zaken worden georganiseerd. Er is ruimte nodig om afval af te voeren, de kabels en leidingen en het riool liggen er, het moet goed te onderhouden zijn. Kortom, functionaliteit is van belang. De voor Rotterdam vastgelegde standaarden en toolkits bepalen daarvoor de koers.



Lommerrijk



Bomen in woonstraten

Maar voorop staat dat de openbare ruimte voor alle leeftijden en in elk seizoen aantrekkelijk moet zijn. Rustig, sfeervol en een veilige speelplek voor kinderen. Bij het maken van de inrichtingsplannen worden de bewoners dan ook intensief betrokken. Zij kunnen het beste aangeven wat ze buiten willen doen en door er over mee te denken wordt de buitenruimte ook meer van hen.

Samenhangend groen raamwerk

Het raakvlak tussen groen en bebouwing is groot in De Nieuwe Wielewaal. Dat komt door de opbouw van een centrale groene ruimte midden in het gebied met groene voegen dwars erop. Het openbare groen is altijd binnen een afstand van 65 m. vanaf het huis bereikbaar. Meer nog dan in de Wielewaal van net na de oorlog heeft het nieuwe groene raamwerk voldoende maat om er allerlei voorzieningen in op te nemen, zoals plekken voor sport en spel en tuinen. Daarnaast zijn er via het nieuwe groene raamwerk betere verbindingen met de omgeving, waardoor een veel groter aantrekkelijk groengebied dichtbij is (Zuiderpark, Schulpweg).

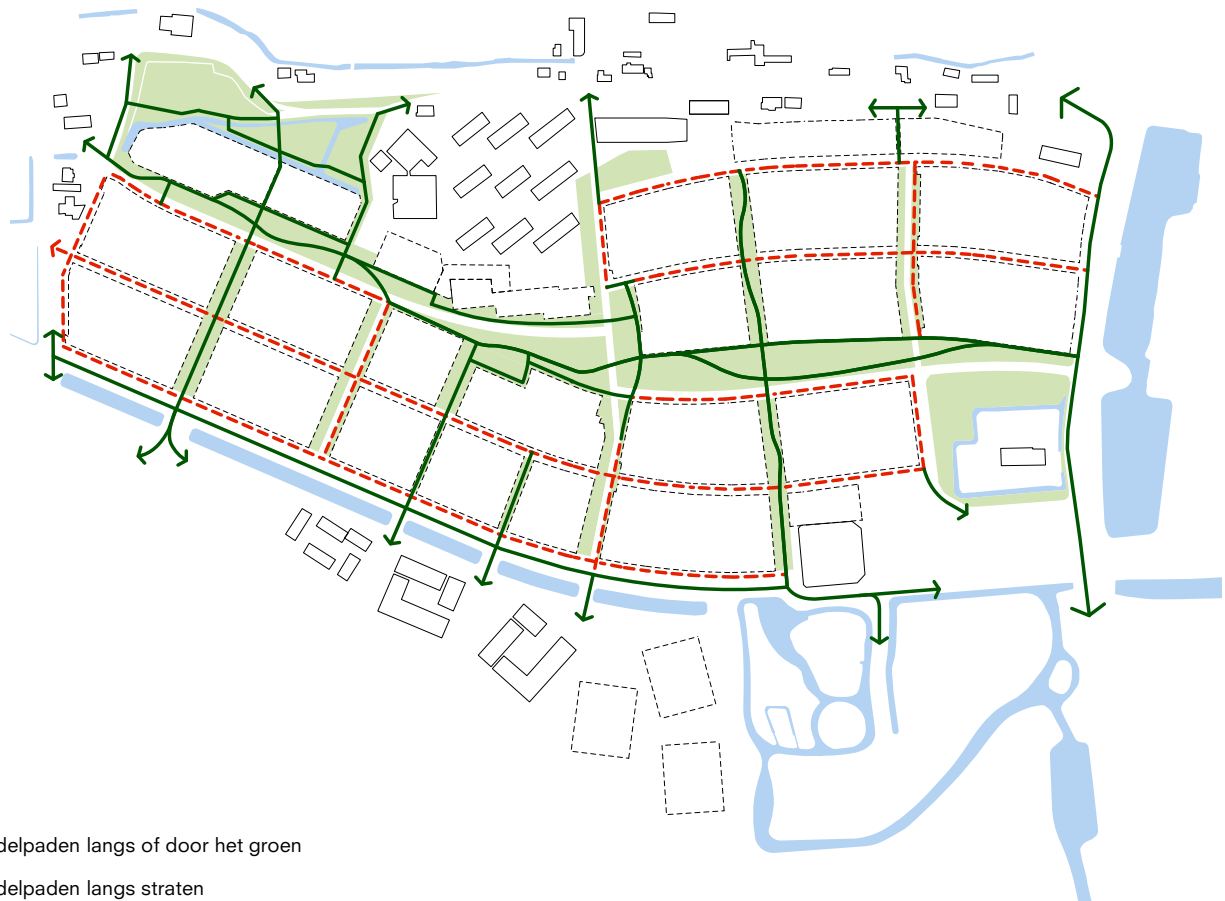
Niet alleen in opzet en doorwaadbaarheid, maar ook in sfeer is het groene raamwerk als één geheel samenhangend te ervaren. De groene centrale ruimte, de voegen en de 'landjes' hangen herkenbaar met elkaar samen door terugkerende elementen en door de gebruikte vormtaal. Het is één geheel van parkzones, die in elkaar overlopen. Dat sluit niet uit dat er ook plaatselijke verschillen zijn. Straten kunnen een eigen timbre krijgen en plekken hun eigen uitwerking, binnen het samenhangende geheel.

Lommerrijk karakter, brede bruikbaarheid

Het karakter van de buitenruimte is lommerrijk. De opzet en inrichting is geïnspireerd op de huidige opzet van de wijk, maar het moet veel rijker, veel afwisselender. Dat gebeurt met de volgende middelen.

- Een rijker beplantingssortiment, met meer structuur, kleur en seizoensafwisseling.
- Variatie in ruimtelijkheid, waarbij intieme plekken worden afgewisseld met verre doorzichten.
- Een eigenzinnige, wat losse vormtaal in de parkzones, waardoor ze enigszins contrasteren met de woonbebouwing.

Ook de bruikbaarheid mag gevarieerder, met een goede balans tussen ruimte die specifiek voor een bepaald gebruik wordt ingericht en ruimte die vele mogelijkheden van gebruik biedt. Er komen plekken om een balletje te trappen, waar op een ander moment ook de buurt-barbecue wordt gehouden.



Doorwaadbaarheid



Boomstructuur

Fijnmazig wandelnetwerk

De paden in de parkzones vormen samen met de trottoirs langs de wegen een fijnmazig wandelnetwerk, waardoor veel ommetjes mogelijk zijn. Het is bijvoorbeeld mogelijk om rondjes te lopen door de parkzones, waarbij je steeds weer aantrekkelijke plekken tegenkomt en aardige dingen ziet. Dit netwerk verbindt De Nieuwe Wielewaal ook met aantrekkelijke plekken in de omgeving.

Wegen en paden vormen een rustig vlak
De wegen en paden zijn zo smal als mogelijk binnen de door Rotterdam gestelde functionele eisen. Daardoor is het omringende groen nadrukkelijker aanwezig. Terughoudendheid is het motto bij



Beplantingstypen oude situatie



Beplantingstypen nieuwe situatie



Bomen in woonstraten, hagen en / of struweelbeplanting als erfscheiding

de materiaalkeuze van verhardingen. Binnen het zeer beperkte keuzepalet van de Rotterdamse Stijl is gekozen voor grijze betonstraatstenen en trottoirtegels zodat één rustig vlak ontstaat. In contrast daarmee kunnen het groen en de gebouwen juist uitgesproken zijn. Als er een goede reden voor is, kunnen paden door de parkzones en naar de omgeving een afwijkende verharding krijgen, asfalt.

Meer dan bomen in gras

Zoveel mogelijk bestaande volgroeide bomen zijn in het plan ingepast. Ze zorgen direct na de oplevering al voor een parksfeer. Ze worden aangevuld met nieuwe bomen in het park en in de woonstraten. Het zijn grote en kleinere bomen, ze staan los gespreid, in rijen of vormen een laantje.

Het openbaar groen in de Wielewaal bestaat nu vooral uit bomen in gras. In De Nieuwe Wielewaal worden daar meer typen beplanting aan toe gevoegd, met name beplantingen die op ooghoogte wat toevoegen. Randen met meerstammigen, die als een soort groene vitrage werken, en gemixte struweelranden langs zijtuinen en zijgevels en randen. Vanwege de sociale veiligheid komen er in het park geen dichte struwelen voor, maar zorgen lage hagen voor de gewenste intimiteit. Hagen zijn er ook langs de voor- en zijtuinen. Bij de woningen worden ook voorzieningen voor klimplanten langs de gevels gemaakt.

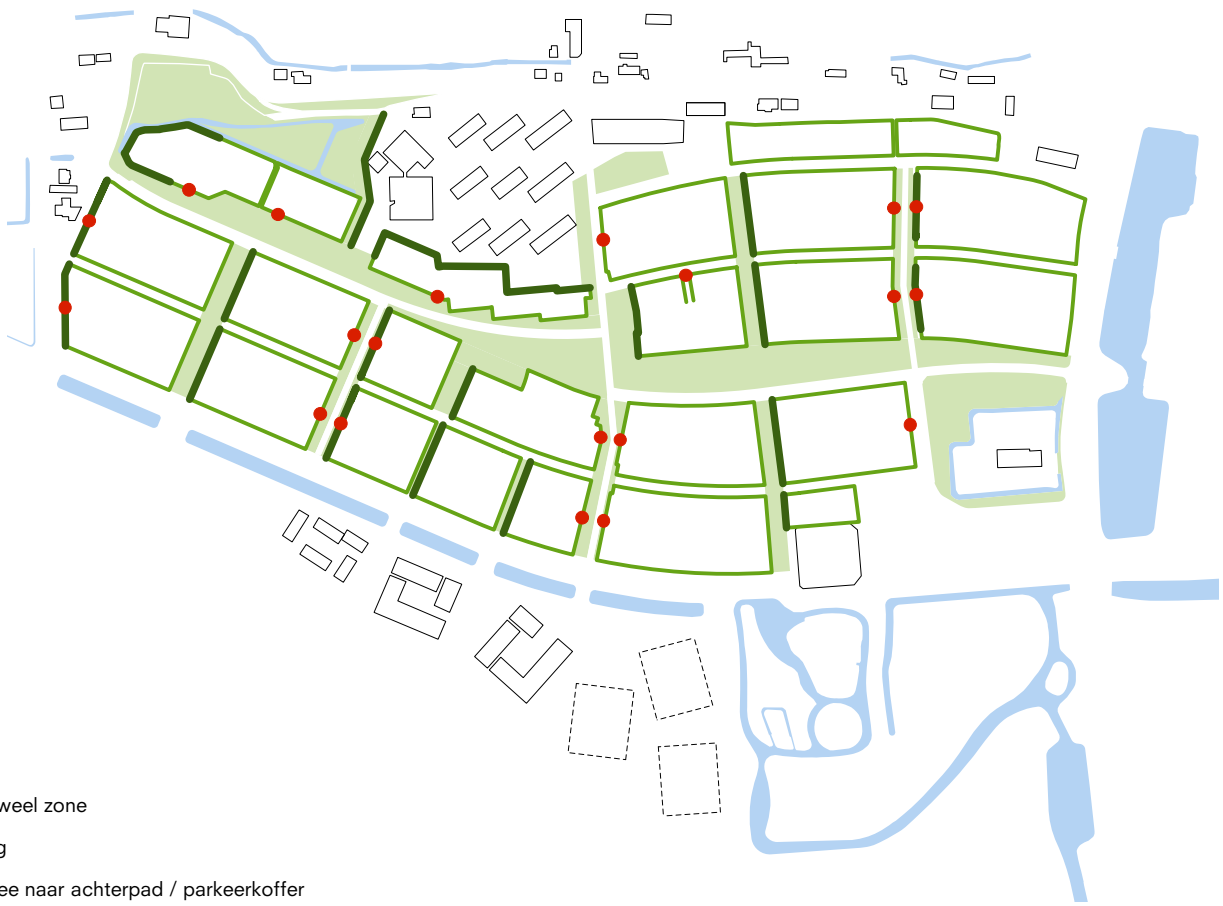
Als de bewoners dat willen zijn een vaste plantentuin met een extensief te onderhouden sortiment en/of een moestuinderij nog een mooie aanvulling op dit rijke palet aan beplantingen. Ook via het beheer kan de structuur verrijkt worden. Het maaibeheer wordt op daarvoor geschikte plaatsen extensiever. Zo ontstaan bloemrijkere gebieden en bermen.

Rijk sortiment

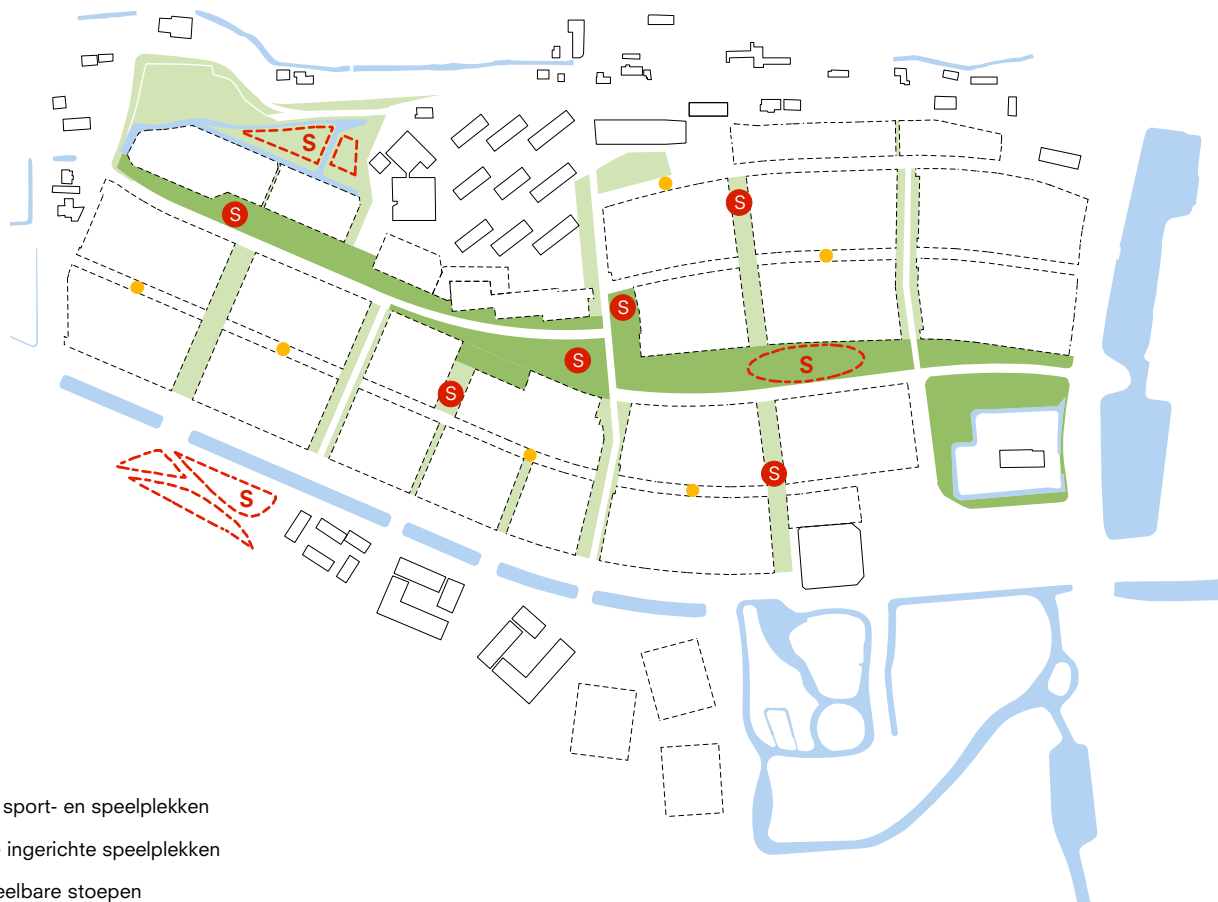
Niet alleen in het type beplanting ook in het sortiment zelf zoeken we verrijking. Het robuuste, goed beheerbare sortiment wordt geselecteerd vanwege rijke bloei, herfstkleur, bladvorm en -kleur, takstructuur, kroonvorm en winterbeeld. Per plek of straat kan een specifiek sortiment voor een eigen sfeer zorgen.

Heldere groene overgang tussen privé en openbaar

De overgang tussen privé en openbaar domein is uitnodigend en vriendelijk, maar ook duidelijk. Daar waar tuinen grenzen aan het openbaar gebied is de erfafscheiding groen, een haag of een struweelrand. Voortuinen krijgen een minimaal 0,90 m brede haag aan de straatzijde, ca. 1 m hoog. Langs de zijtuinen in de voegen staat een haag van ca. 1,80 m hoog op privéterrein of er is een los uitgroeïende struweelrand op openbaar gebied.



Overgang privé en openbaar



Sport en spel

Aantrekkelijke achtergebieden

Bergingen, parkeerplaatsen, straat en groenelementen worden in samenhang ontworpen, waar mogelijk in overleg met de toekomstige bewoners. Daarbij wordt gezocht naar evenwicht tussen een verzorgde, collectieve uitstraling en voldoende privacy voor de individuele achtertuinen. Gemeenschappelijk beheer wordt gestimuleerd via de Stichting De Nieuwe Wielewaal.

Achtergebieden zien er meestal niet erg aantrekkelijk uit. In De Nieuwe Wielewaal is gekozen voor een rijk en warm beeld met een begroeide pergola op de entree van de achterstraten. De toegang verloopt via een inritconstructie. De toegangswegen en de privé-parkeerplaatsen vormen een prettig contrast met de grijze, betonnen straten en trottoirs in het openbaar gebied. Dit contrast wordt in de keuze voor materiaal en kleur ondersteund, bijvoorbeeld door te kiezen voor gebakken klinkers. Ook wordt aandacht gegeven aan een groen beeld, bijvoorbeeld door klimstruiken voor de bergingen of hagen tussen parkeervakken. Ook is het denkbaar om op plekken waar ruimte is een 3e grootte boom toe te passen.

Vanuit een vergelijkbare gedachte wordt gedacht om de toegangspaden naar de voordeuren van gebakken klinkers te maken. De waaltjes van de huidige straatje kunnen hiervoor worden hergebruikt. Dat is duurzaam en vertelt ook een historisch verhaal.

Sport en spel

De voorzieningen in De Nieuwe Wielewaal sluiten aan bij de norm voor buitenspeelruimte die Rotterdam hanteert. Er zijn een drietal grote sport- en speelplekken die zonnig zijn en goed in het zicht liggen.

- Bij de Eelkmanstraat een ruime vrije zone met gras, waar bijvoorbeeld een balletje getrapt kan worden terwijl de toeschouwers vanaf twee lange banken toekijken, totaal ca. 3.000 m².
- De 'landjes' met avontuurlijke sport- en speelruimte, totaal ca. 3.000m².
- In Wielewaal-Oost, een ruimte met gras en paden voor allerlei activiteiten vooral voor de wat oudere jeugd, totaal ca. 5.000 m². Het gebied is recent ingericht, als er behoefte aan is kunnen te zijner tijd voorzieningen worden toegevoegd.

Daarnaast zijn er op minimaal 6 plekken in de groene voegen en de groene centrale ruimte afgebakende speelterreintjes, die in overleg met bewoners kunnen worden ingericht. Uiteraard zijn deze parkzones ook buiten deze plekken bespeelbaar. Tot slot liggen verspreid in de wijk plaatselijk bespeelbare stoepen van zo'n 5 m breedte zonder geparkeerde auto's erlangs en met een afscheiding naar de straat (een hek of een haag). Ook zijn de achterpaden rustige speelplekken voor kinderen.

Om reden van doelmatigheid streeft Rotterdam naar een beperking van materialen in de buitenruimte. Als valdempende ondergronden nodig zijn kan gekozen worden uit kunstgras of het toepassen van een gietvloer. In De Nieuwe Wielewaal valt de keuze op kunstgras, want dat past het best bij de groene sfeer.

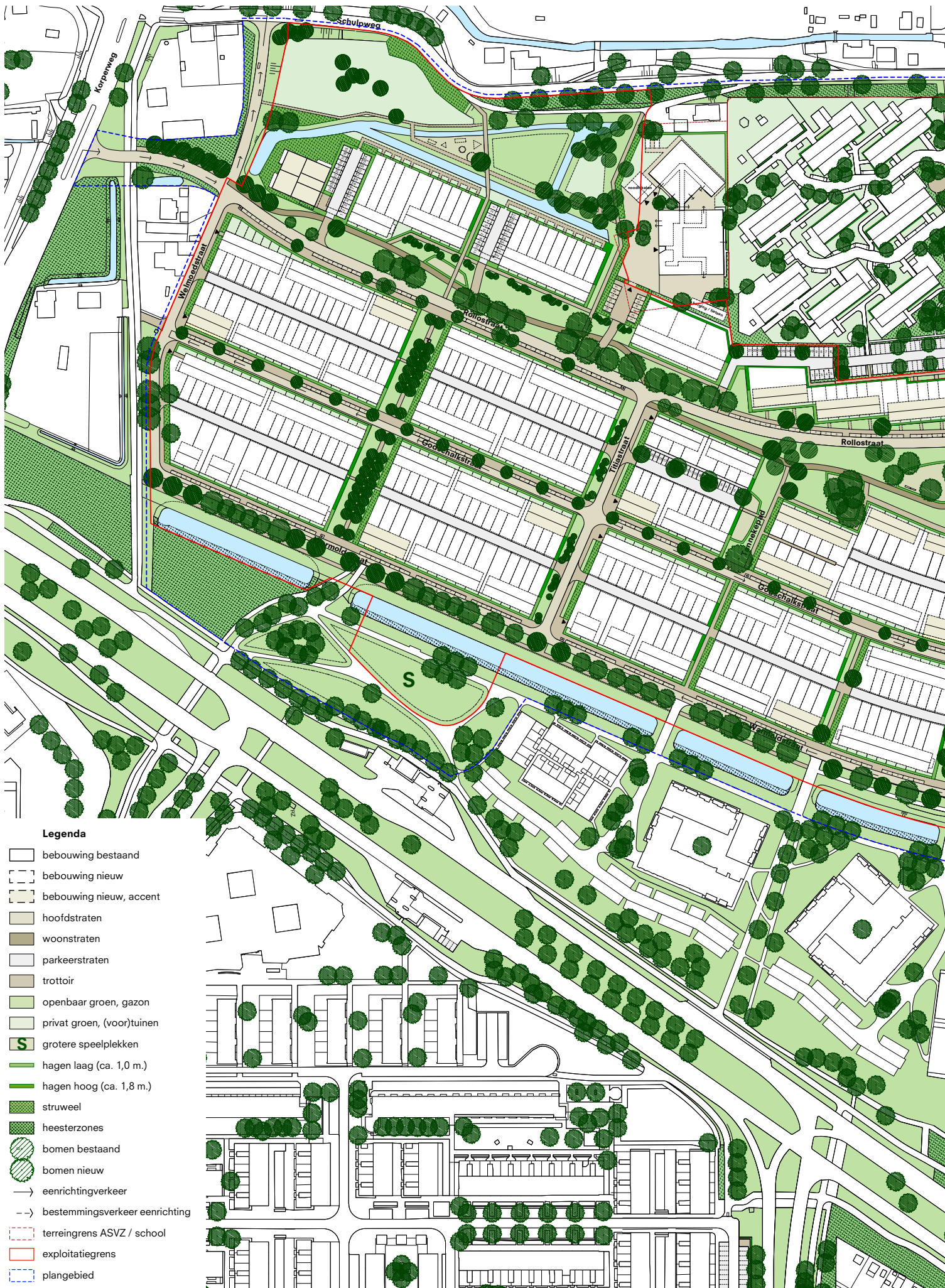
Bijdragen aan duurzaamheid

Één van de duurzaamheidsambities van Rotterdam is het maken van een groene, gezonde en toekomstbestendige stad. Meer groen brengt mensen bij elkaar, het verleidt mensen om naar buiten te gaan, zorgt voor een gezondere leefomgeving en draagt bij aan hittebestrijding. Het fijnmazige groene raamwerk van De Nieuwe Wielewaal, uitgewerkt als een samenhangende stelsel van parkzones, draagt daaraan bij. Ook het gemeenschappelijke beheer via Stichting De Nieuwe Wielewaal (zie hoofdstuk 02) sluit aan bij de ambities van de stad.

Verder is de Toolkit Rotterdamse Stijl samengesteld uit mede op duurzame geselecteerde materialen. En past het besluit om geen gasleidingen aan te leggen bij duurzaamheidsambities. Ook tijdens de uitvoering zijn er kansen voor bijdragen aan duurzaamheid. Te denken valt aan hergebruik van materialen (gebakken klinkers, funderingsmateriaal) en inzet van goed materieel (de in te zetten machines moeten voldoen aan de richtlijn 97/68/EG met motoren uit de motorcategorie fase II of schoner).



Verzorgde achtergebieden



Legenda

-  bebouwing bestaand
-  bebouwing nieuw
-  bebouwing nieuw, accent
-  hoofdstraten
-  woonstraten
-  parkeerstraten
-  trottoir
-  openbaar groen, gazon
-  privat groen, (voor)tuinen
-  grotere speelplekken
-  hagen laag (ca. 1,0 m.)
-  hagen hoog (ca. 1,8 m.)
-  struweel
-  heesterzones
-  bomen bestaand
-  bomen nieuw
-  eenrichtingverkeer
-  bestemmingsverkeer eenrichting
-  terreingrens ASVZ / school
-  exploitatiegrens
-  plangebied

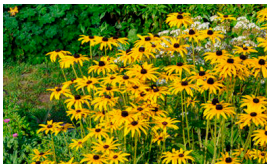




04 Groengebieden



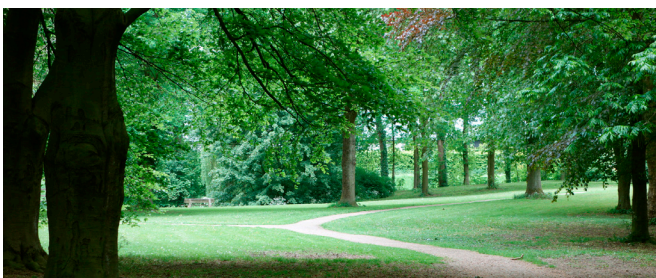
Centrale groene ruimte



Lommerrijk met een rijk sortiment



Ruimte voor sport en spel



Speel- en ontmoetingsplekken

Park

Het park is ongeveer 800 meter lang en varieert in breedte van 30 tot 60 meter. De bestaande rij forse linden in het zuiden en nieuwe rijen van meerstammige bomen benadrukken de lengte- en dieptewerking van het park. De bomen aan de oostkant van de Eelkmanstraat en Rollostraat ondersteunen de sfeer van het park. Ze staan niet op regelmatige afstanden van elkaar en vormen soms groepen met bomen in het park.

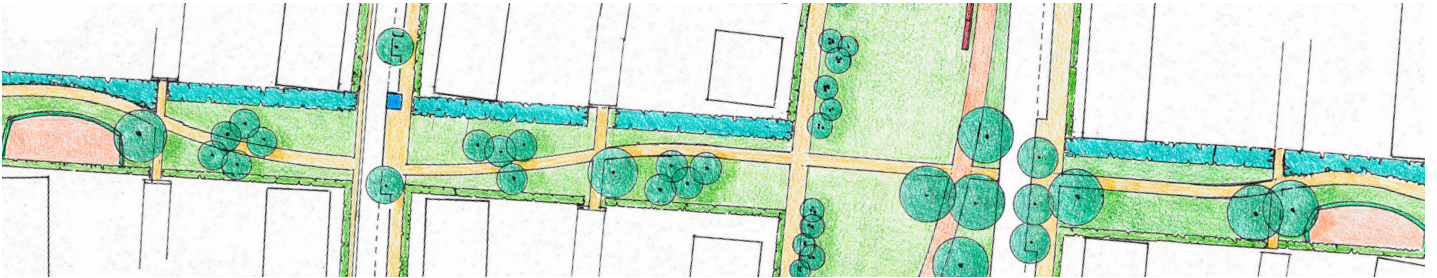
De grootste breedte ligt in het midden. Daar is de meeste ruimte voor bijzondere verblijfsplekken en wandeldoelen. In het middendeel zijn vier omhaagde plekken ontworpen met eigennuttige, afgeronde vormen. Zorgvuldig neergelegd ten opzichte van elkaar. De inrichting van deze bijzondere verblijfsplekken wordt later uitgewerkt in overleg met bewoners. Het zijn bijvoorbeeld beschutte kinderspeelplekken, bloemen- en schaduwtuinen en misschien een buurtontmoetingsruimte. Dus voor elk wat wils. Het middendeel van het park wordt gekruist door de Minkestraat. De kruising moet veilig zijn, maar ook tonen als onderdeel van het park.

Tussen het Marjoleinpad en de Brigittastraat is een groot veld open gelaten voor sport en spel of andere activiteiten. Twee lange banken langs de paden van dit veld zijn heel geschikt voor 'toeschouwers'. Het ontspannen karakter van het park wordt verder benadrukt en bijeen gehouden door een vloeiend gebogen wandelpad. Dit raakt aan de bijzondere plekken en vormt als het ware de rode draad van het park. Door dit pad in asfalt uit te voeren onderscheidt het zich van de andere paden en biedt het ook andere gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor skeelers. Bestaande bomen worden in het pad opgenomen, ze krijgen een ruime boomspiegel.

Verderop in het park en in enkele voegen zijn nog enkele omhaagde verblijfsplekken voorzien. Samen met de losse bomenstructuur en de slingerpaden zijn ze thematisch voor het parkontwerp.



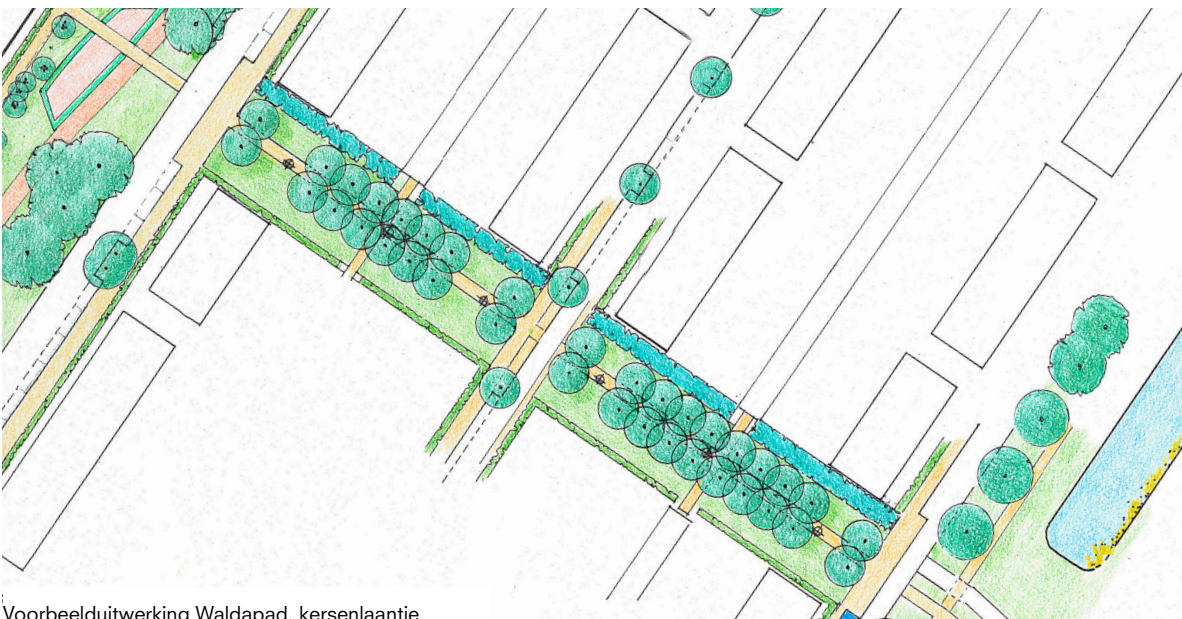
Voorbeelduitwerking Brigittastraat



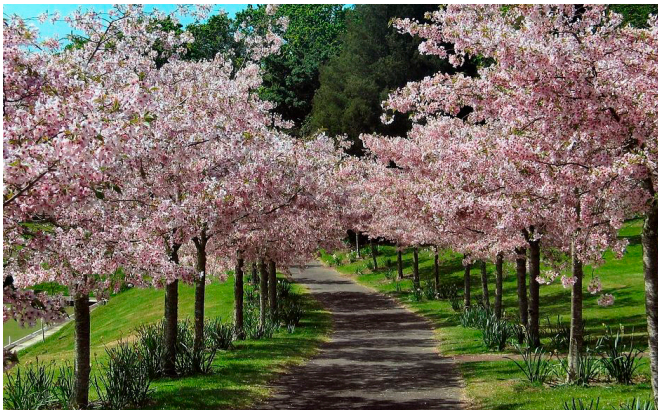
Voorbeelduitwerking Marjoleinpad



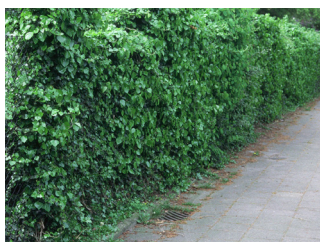
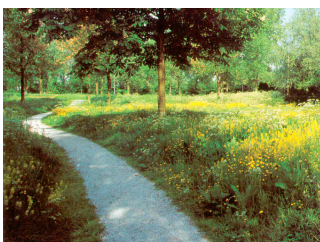
Voorbeelduitwerking Titiastreet



Voorbeelduitwerking Waldapad, kersenlaantje



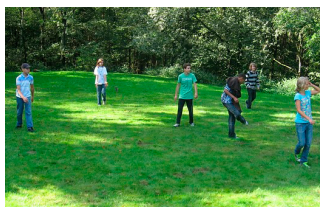
Kersenlaantje



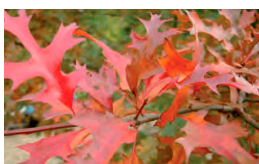
Paden en groene voegen



Samenhangend netwerk van groen en paden



Plekken in het groene raamwerk



Rijke groenbeelden in alle seizoenen

Voegen

De groene voegen zijn op te vatten als zijtakken van het park en ze dooraderen straks de wijk. Naast steeds terugkerende elementen als de randen van gemengde heesterbeplanting en geschoren hagen langs de gevels, heeft iedere voeg ook zijn eigen gezicht door de gekozen boomsoort, de plaats van de boom, de al of niet aanwezige kinderspeelplaatsen en de gebogen of juist rechte voetpaden. Van zuid naar noord gaat het om de volgende karakteristieken.

- Het Waldapad met een kersenlaantje.
- De Titiastreet met meerstammigen in een rij. De beplanting in de voegen moet robuust zijn. Daarom wordt hier voor een fors opgaande soort gekozen.
- De Tannekepaadjes. Twee groene stegen en een breder deel met een markante bestaande els en een nog uit te werken speelplek.
- De Minkestraat met los verspreid staande 1e grootte bomen, één bestaande appel aangevuld met nieuwe bomen.
- Het Marjoleinpad met aan de uiteinden twee speelveldjes en losse 1e grootte bomen in los verband. Het voetpad buigt om de speelveldjes en de boomgroepen.
- De Brigittastraat waar de bestaande elzenrij de sfeer bepaalt en flink wat meer groeirimte krijgt.





'Landjes'

Het gebied tussen de huizen langs de Rollostraat en de Schulpweg wordt een groen gebied met veel water waar de bewoners van De Nieuwe Wielewaal actief kunnen zijn. Het heeft een minder gesoigneerde, meer landelijke sfeer. Het is opgedeeld in twee stukken. Twee kruisende paden en twee paden langs het water maken van dit gebied een aantrekkelijk onderdeel van het wandelnetwerk van De Nieuwe Wielewaal.

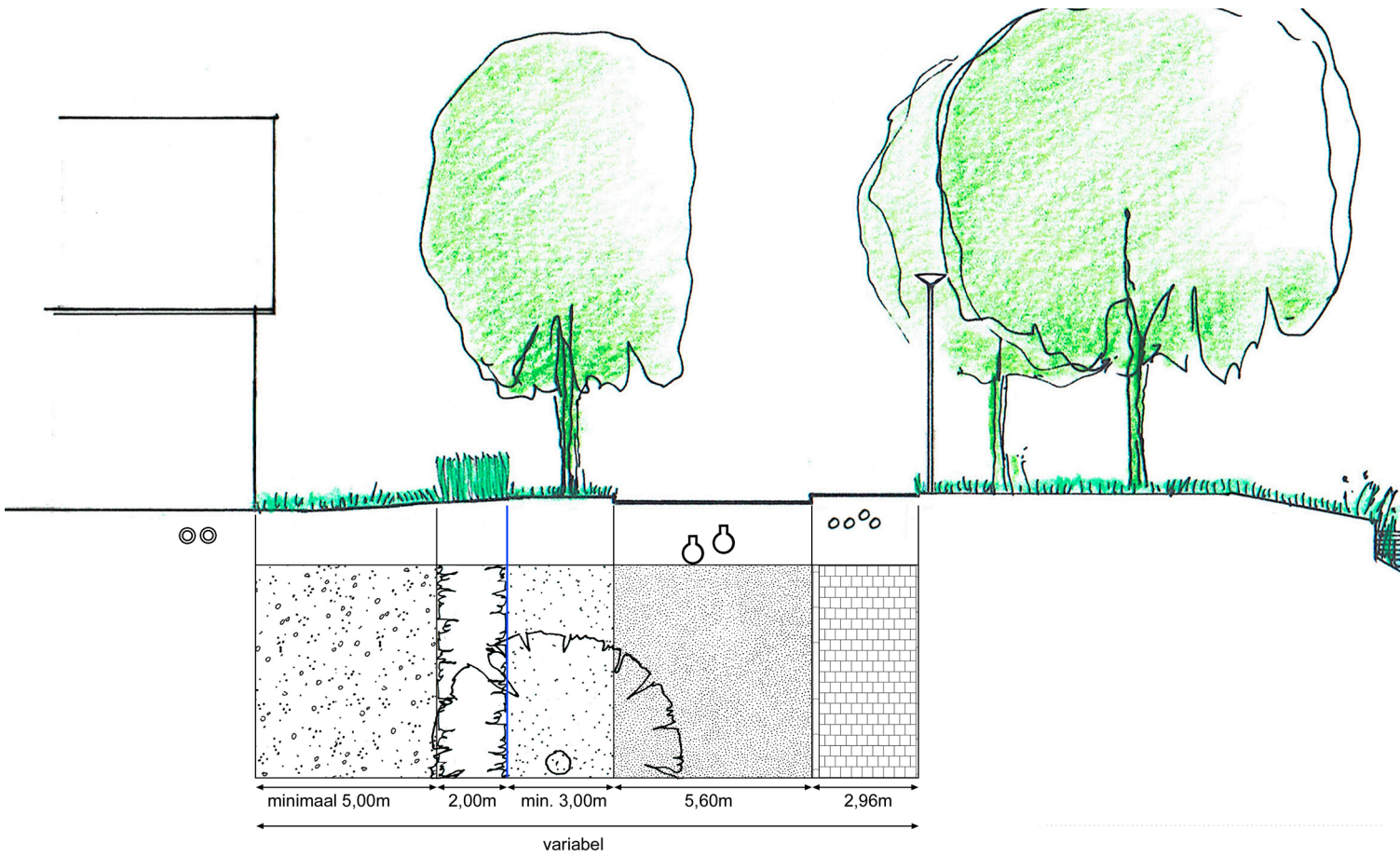


- Een grote speelplek met een avontuurlijk karakter. Veel water met natuurlijke oevers en speelvoorzieningen. Enkele bomen zorgen voor schaduw en sfeer en markeren de toegangen.
- Een nog nader in te vullen groengebied dat echt v an de buurt zal zijn: de bewoners krijgen het in eigendom en mogen meedenken en meebeslissen over inrichting en gebruik. Dat kan nog alle kanten op. De bestaande bomen worden ingepast in de nieuwe inrichting.

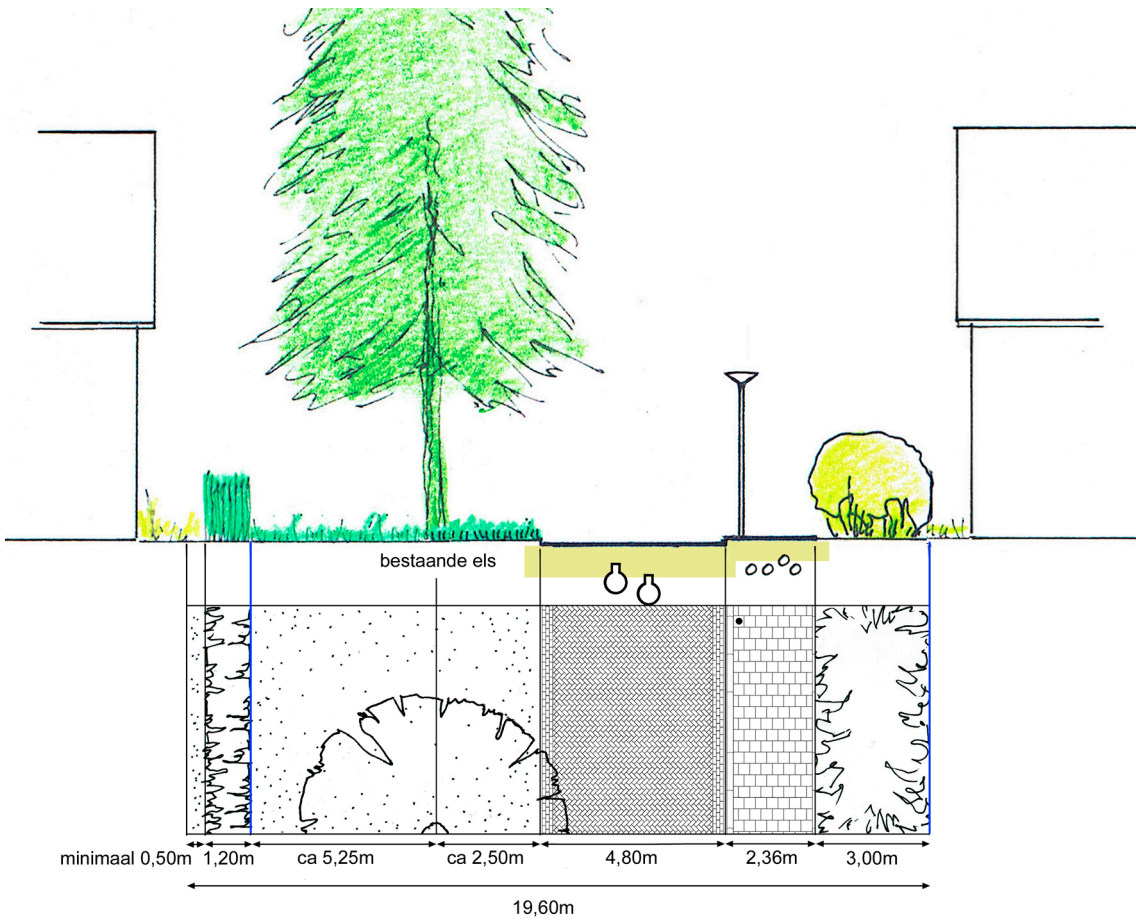


Verdere uitwerking in samenspraak met bewoners
 Het schetsontwerp voor de parkzone en de schetsen voor de voegen en landjes worden bij het opstellen van de inrichtingsplannen verder uitgewerkt en aangescherpt. De bewoners denken dan mee, dus er kan in beeld en gebruik nog het een en ander veranderen.

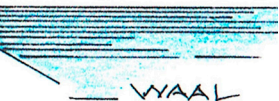
'Landjes' aan de Schulpweg met spelen en tuinieren voor jong en oud



Profiel 1 / Kromme Zandweg (var.)



Profiel 2 / Brigittatraat (19,6 m.)



Verkeer en parkeren

De maten, materialen en straatverbanden van wegen en paden zijn afgeleid uit de Toolkit Rotterdamse Stijl en uit de Standaardverhardings details Rotterdam. Met uitzondering van de Kromme Zandweg is het hele gebied 30-km zone. Daarom zijn alle straten geklinkerd, alleen de Kromme Zandweg blijft asfalt. Om de snelheid te remmen zijn op de 30-km wegen verkeersdrempels nodig.

De volgende bochtstralen zijn aangehouden.

- R=6 voor het publieke wegennet
- R=5 voor de inritten naar de achterpaden. Deze worden als inritconstructie vormgegeven

Maatvoering rijwegen en voetpaden

De rijwegen liggen dieper dan de trottoirs en het naastgelegen groen. Voor de rijwegen worden drie breedtes gehanteerd.

- Rijweg noord-zuid met 2-richting verkeer 5,40 m.
- Rijweg noord-zuid met 1-richting verkeer 3,80 m.
- Rijweg in groene voeg 4,80 m. De wegen en paden in de voegen zijn smaller dan in de rest van het gebied om het groene karakter zoveel mogelijk tot zijn recht te laten komen.

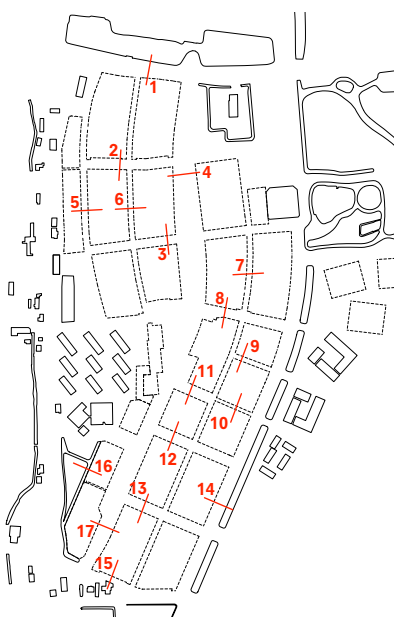
Voetpaden in de parkzones zijn zo smal als mogelijk om het groene karakter tot zijn recht te laten komen.

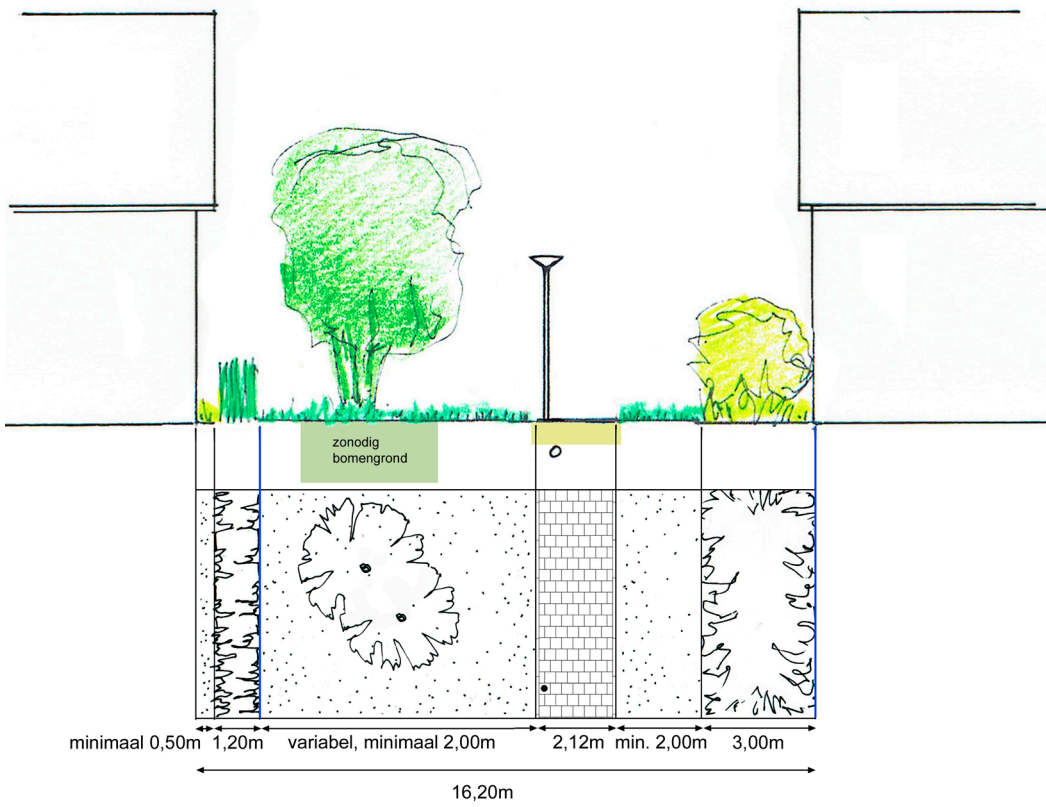
- Voetpaden in de groene centrale ruimte 2,10 of 3,00 m breed in asfalt.
- Voetpaden in de groene voegen 2,11 m, dat is 6,5 tegels 30x30x4,5 met aan weerszijden banden (opsluitbanden 80x200 en/of trottoirband 180/200x250).
- Voetpaden langs de rijweg in een groene voeg zijn wat breder vanwege de opstelbaarheid voor de klike's.

Trottoirs langs de lange straten hebben een verschillende maat.

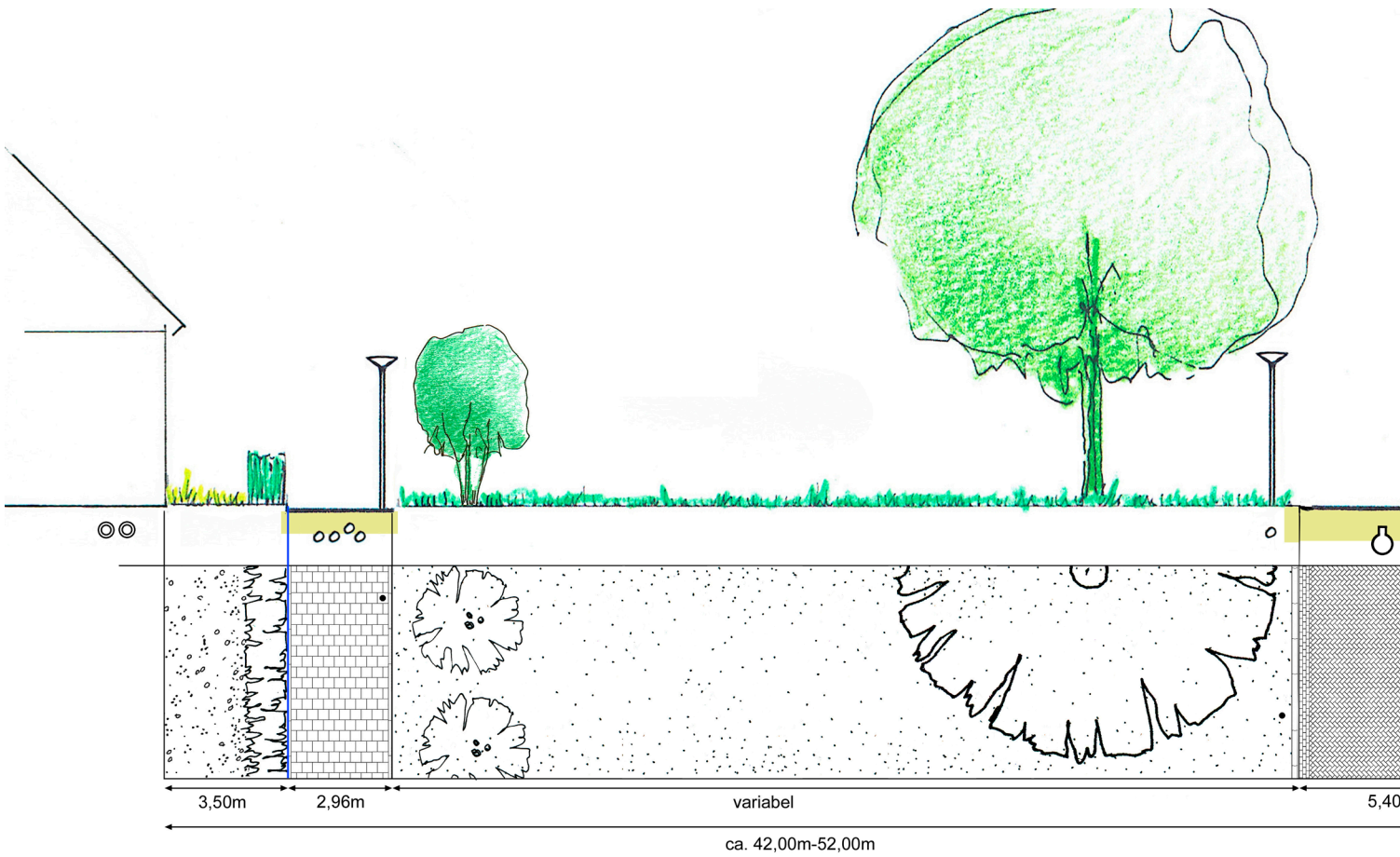
- Warmoldstraat. Trottoir langs rijweg en parkeervak 2,21 m, dat is dat is 6,5 tegels 30x30x4,5 langs de rijweg een trottoirband 180/200x250 en langs de haag een opsluitband 80x200.
- Woonstraten. Trottoir langs rijweg en parkeervak 2,36 m of 2,51 m breed en plaatselijk breder om speelruimte te bieden. De kabels en leidingen liggen er onder.
- Rollostraat en Eelkmanstraat. Trottoir langs rijweg en parkeervak langs groene centrale ruimte 2,96m, dat is 9 tegels 30x30x4,5 langs de rijweg een trottoirband 180/200x250 en langs de haag een opsluitband 80x200.

Schrikstroken in de woonstraten liggen hoog ten opzichte van de rijbaan en hebben een trottoirband.





Profiel 3 / Marjoleinpad (16,2 m.)



Profiel 4 / Eelkmanstraat (42-52 m.)

Maatvoering en groeiplaats bomen en beplanting

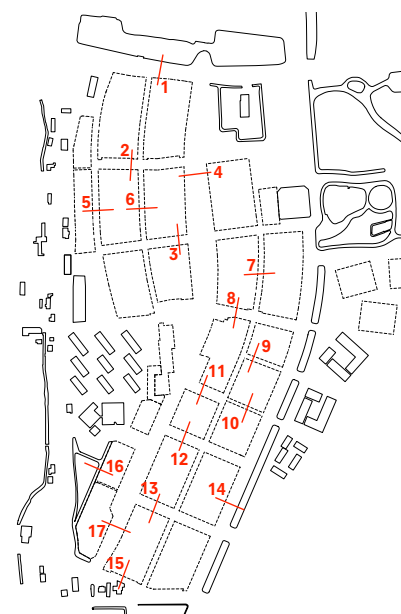
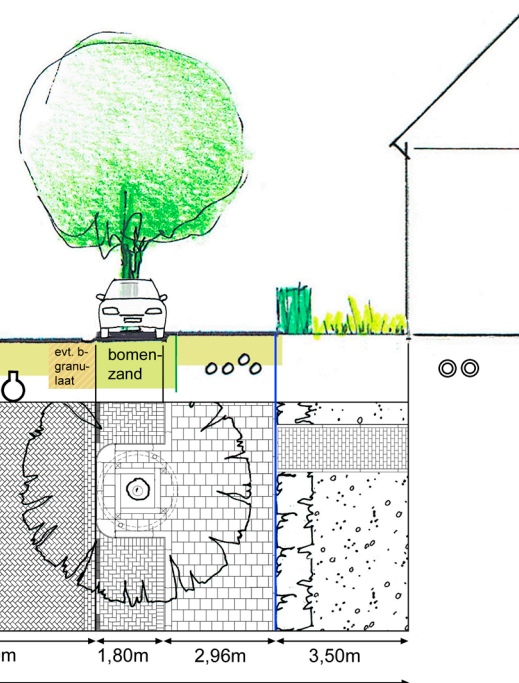
Bomen dienen op voldoende afstand van gevels te worden geplant. Daarvoor gelden de volgende eisen.

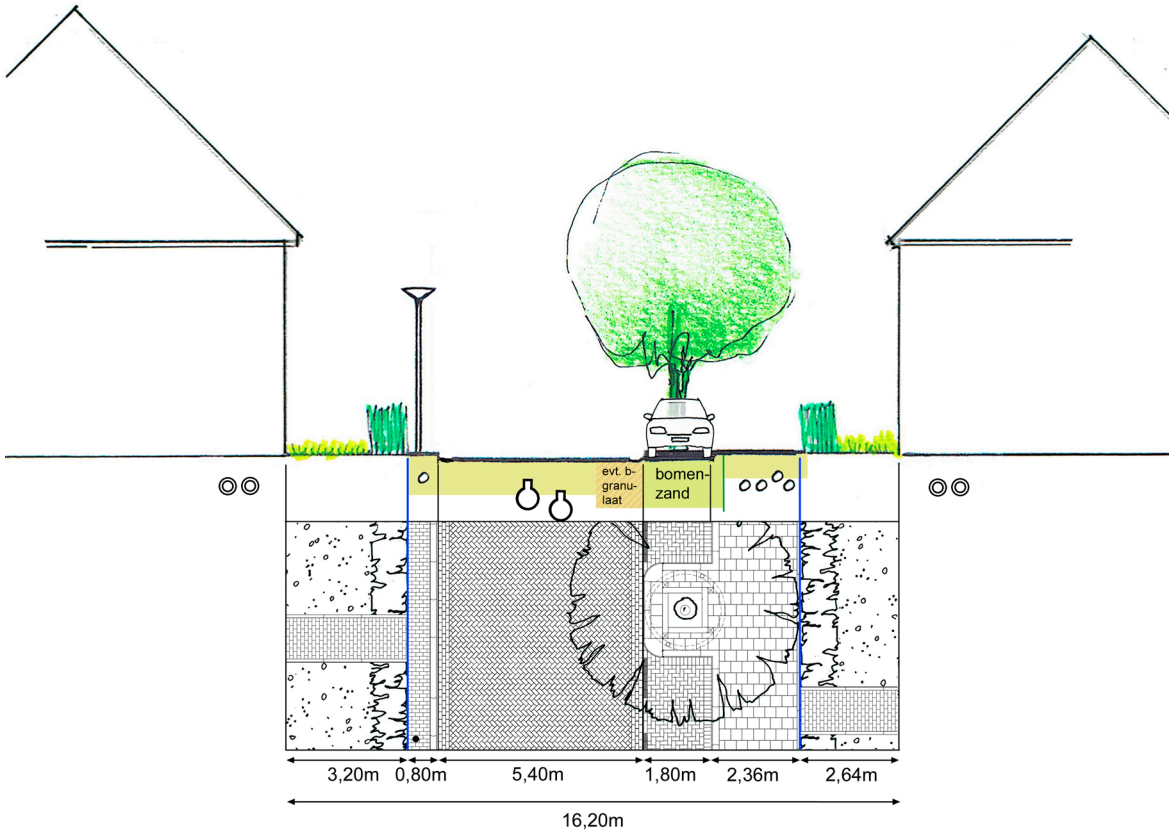
- Bomen 3e grootte. Afstand tot gevel 5 m (bomen in verharding), resp. 6 m (bomen in open grond). H.o.h. 4-8 m (minimale onderlinge afstand).
- Bomen 2e grootte. Afstand tot gevel 6 m (bomen in verharding), resp. 7 m (bomen in open grond). H.o.h. 8-12 m (minimale onderlinge afstand).
- Bomen 1e grootte. Afstand tot gevel 7 m (bomen in verharding), resp. 8 m (bomen in open grond). H.o.h. 12-15 m (minimale onderlinge afstand).

Vooraf voor bomen in verharding is een goede groeiplaats inrichting cruciaal. Voor de 3e grootte bomen in de straten wordt een zone met bomenzand aangelegd die doorloopt onder de aangrenzende parkeervakken en deels ook onder het naastgelegen trottoir. Een antiwortelscherm scheidt de boomwortels van de kabels en leidingen onder het trottoir. Grasvlakken zijn minimaal 2,00 m breed. Heestervakken minimaal 3,00 m, dicht beplant om doorlopen te voorkomen en later uit te dunnen. Nieuwe bomen in de parkzone en de groene voegen worden in goed voorbereide grond geplant zodat ze zich snel kunnen ontwikkelen, zonodig wordt bomengrond aangevoerd.

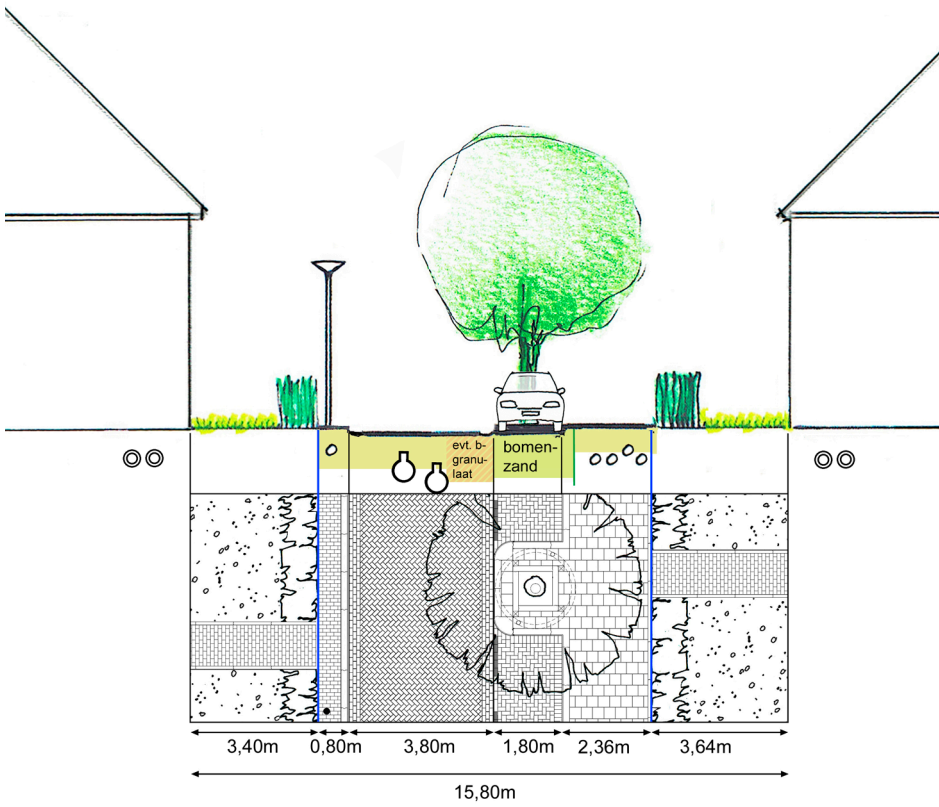
Verlichting

Masten staan 0,5 m uit rijbaan op een schrikstrook en midden in de eerste volle tegel vanaf de trottoirband op het trottoir (= ca. 0,32 m).

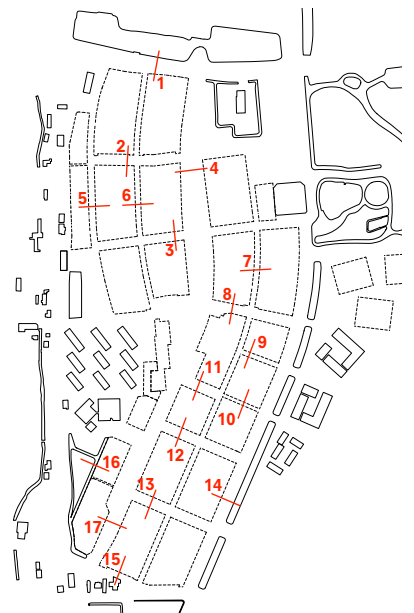


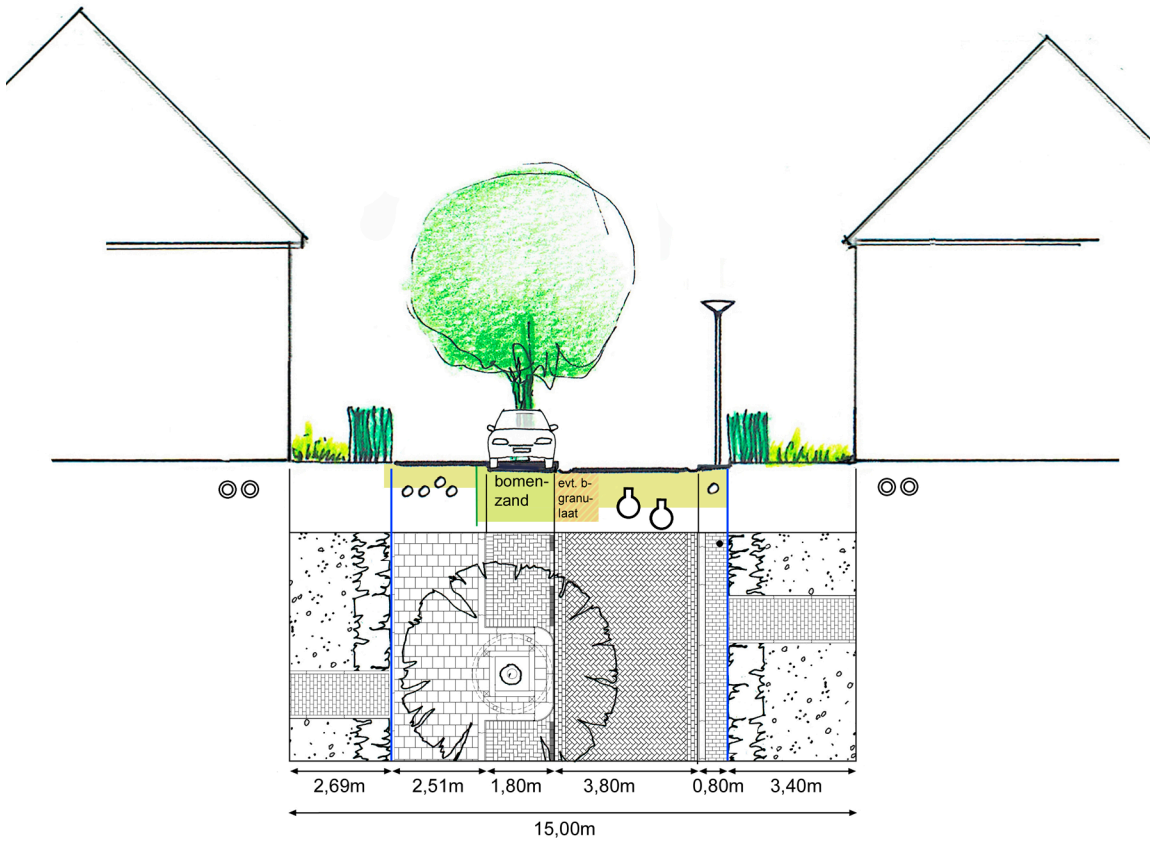


Profiel 5 / Aarnoudstraat (16,2 m.)

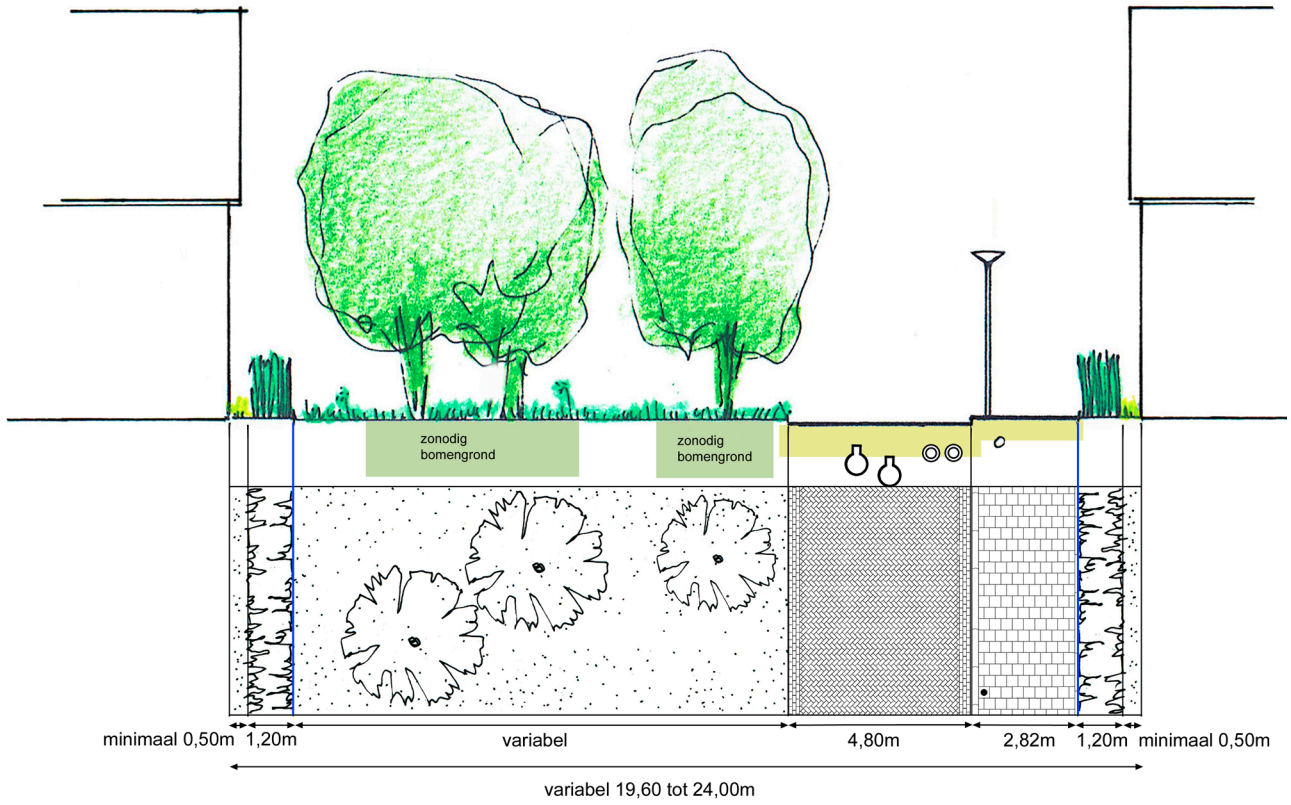


Profiel 6 / Eilertstraat (15,8 m.)

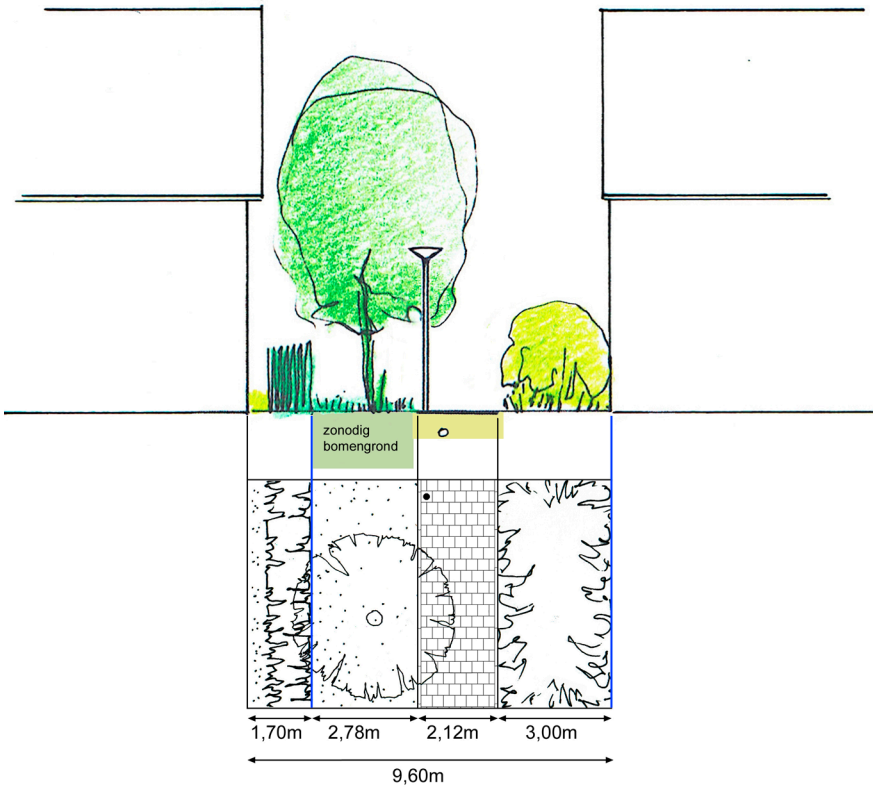




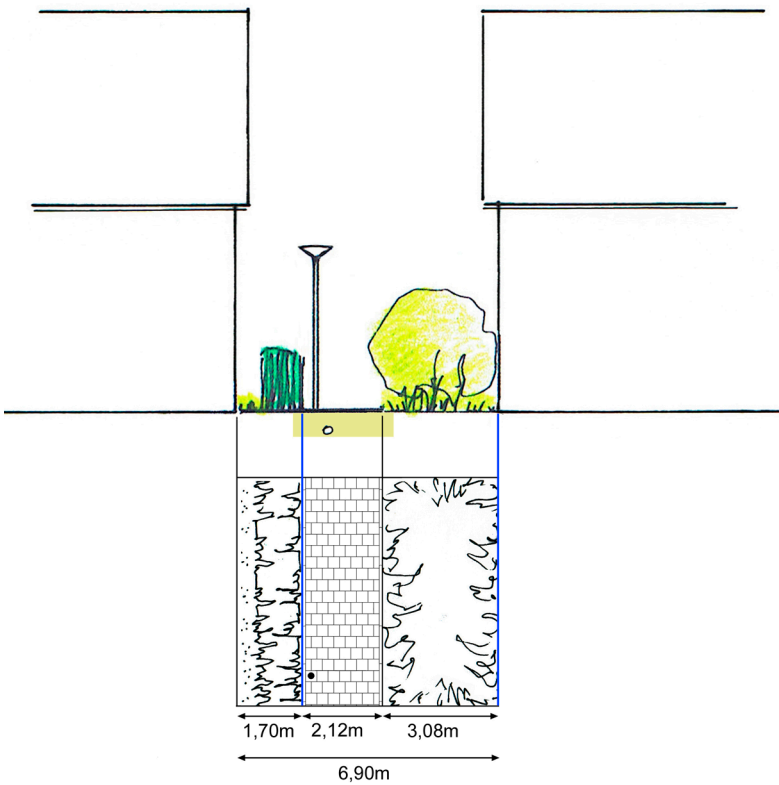
Profiel 7 / Godschalkstraat / Melchertsraat (15,0 m.)



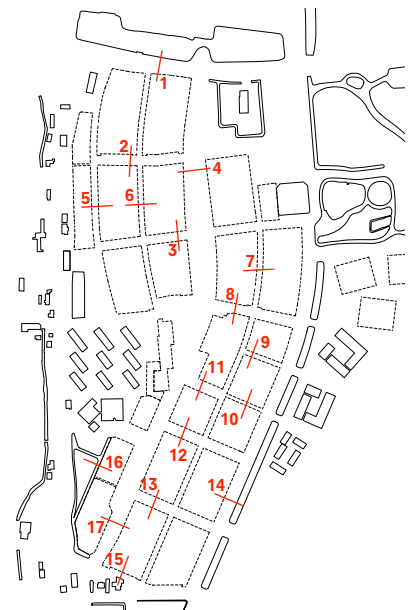
Profiel 8 / Minkestraat (19,6 - 24 m.)

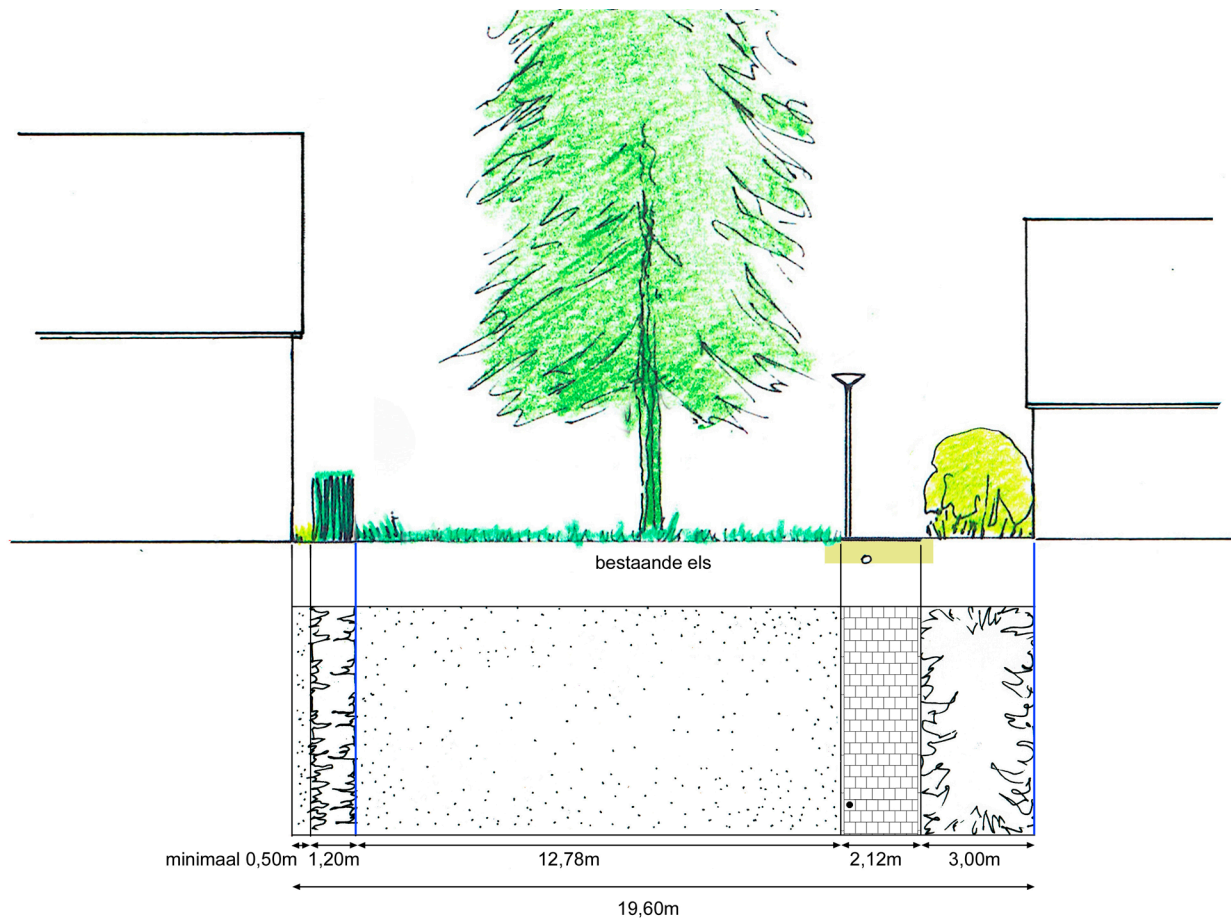


Profiel 9 / Tannekepad noordoost (9,6 m.)

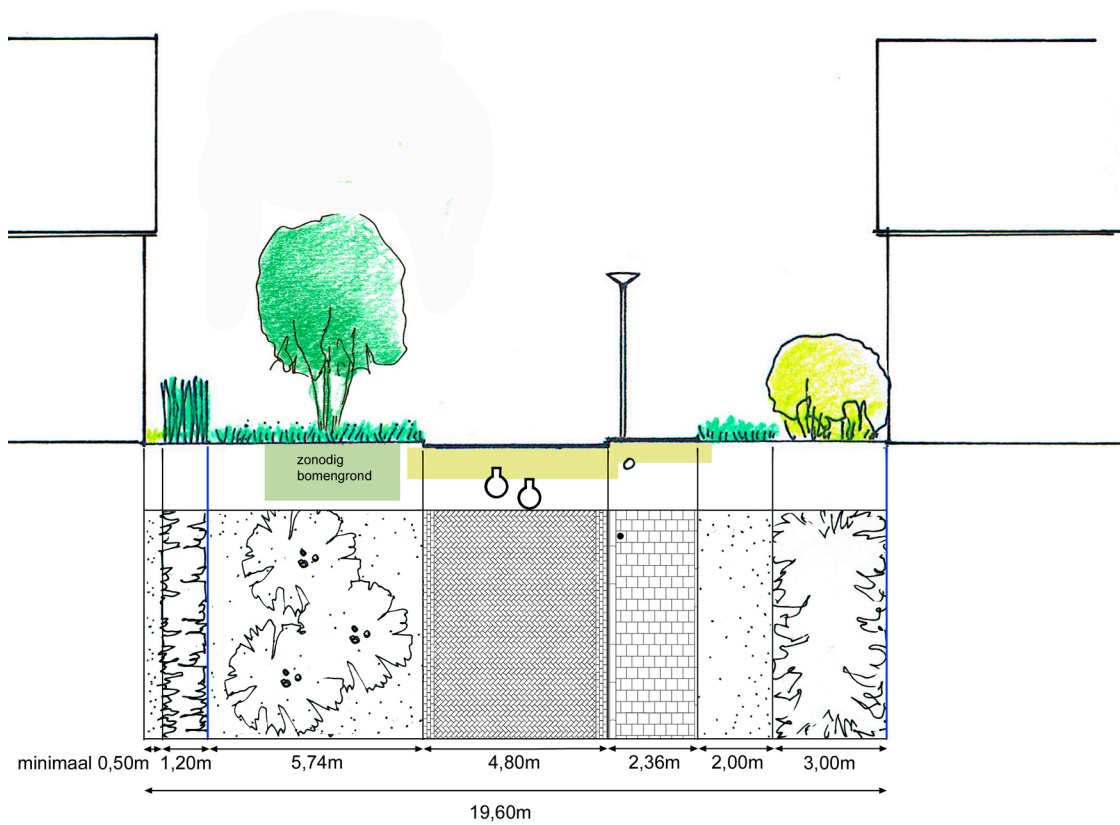


Profiel 10 / Tannekepad zuidoost (6,9 m.)

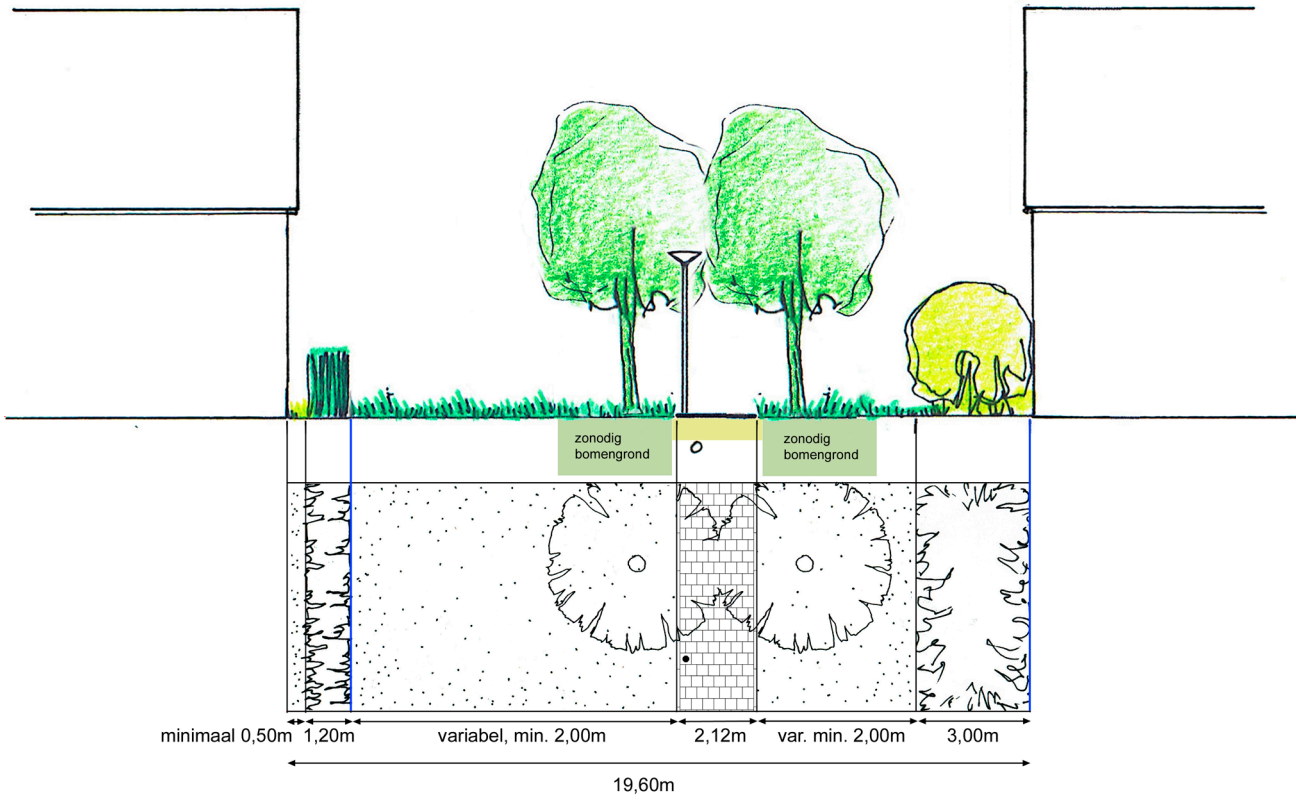




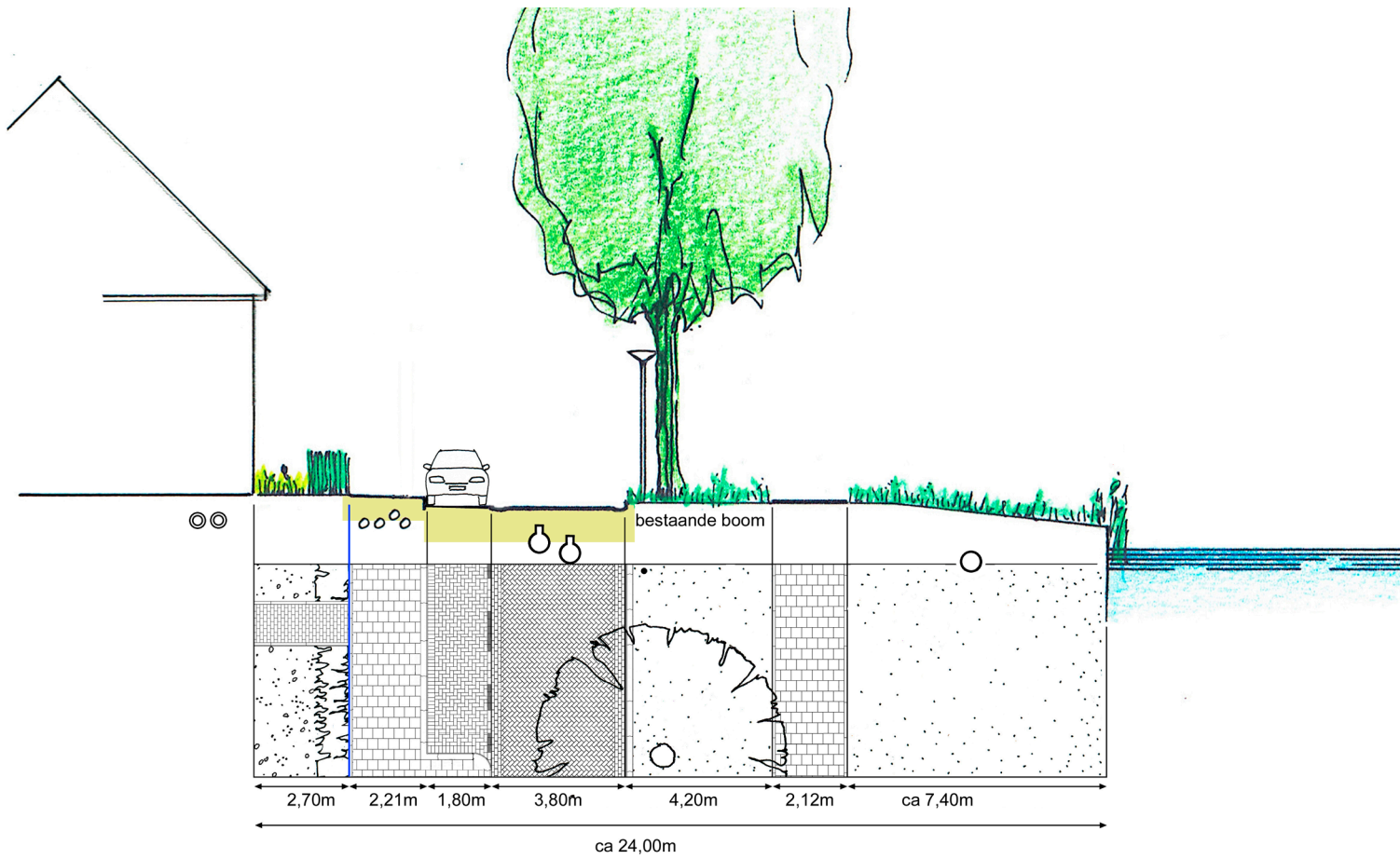
Profiel 11 / Tannekepad zuidwest (19,6 m.)



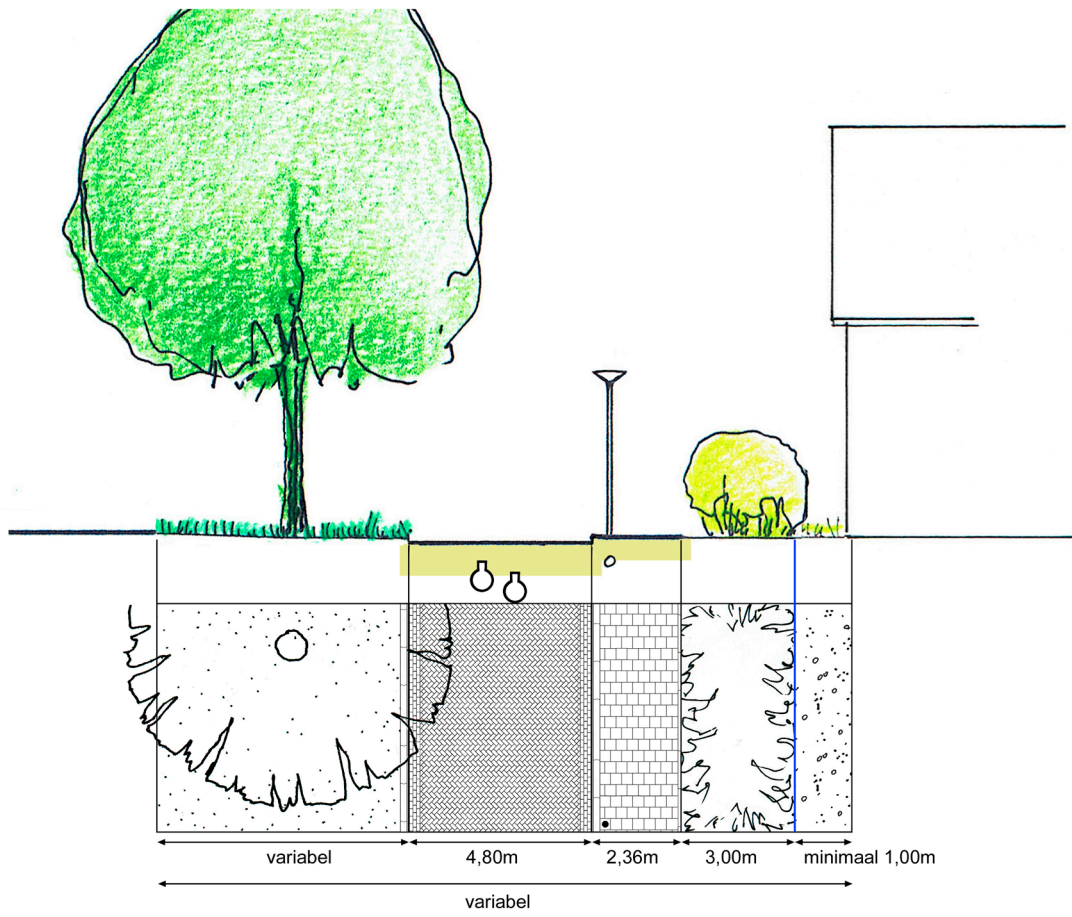
Profiel 12 / Titiastreet (19,6 m.)



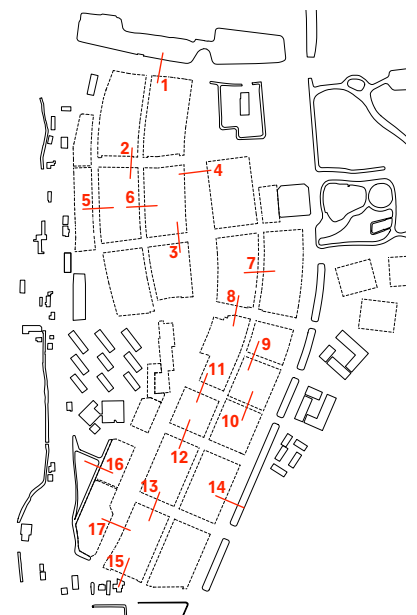
Profiel 13 / Waldapad (19,6 m.)

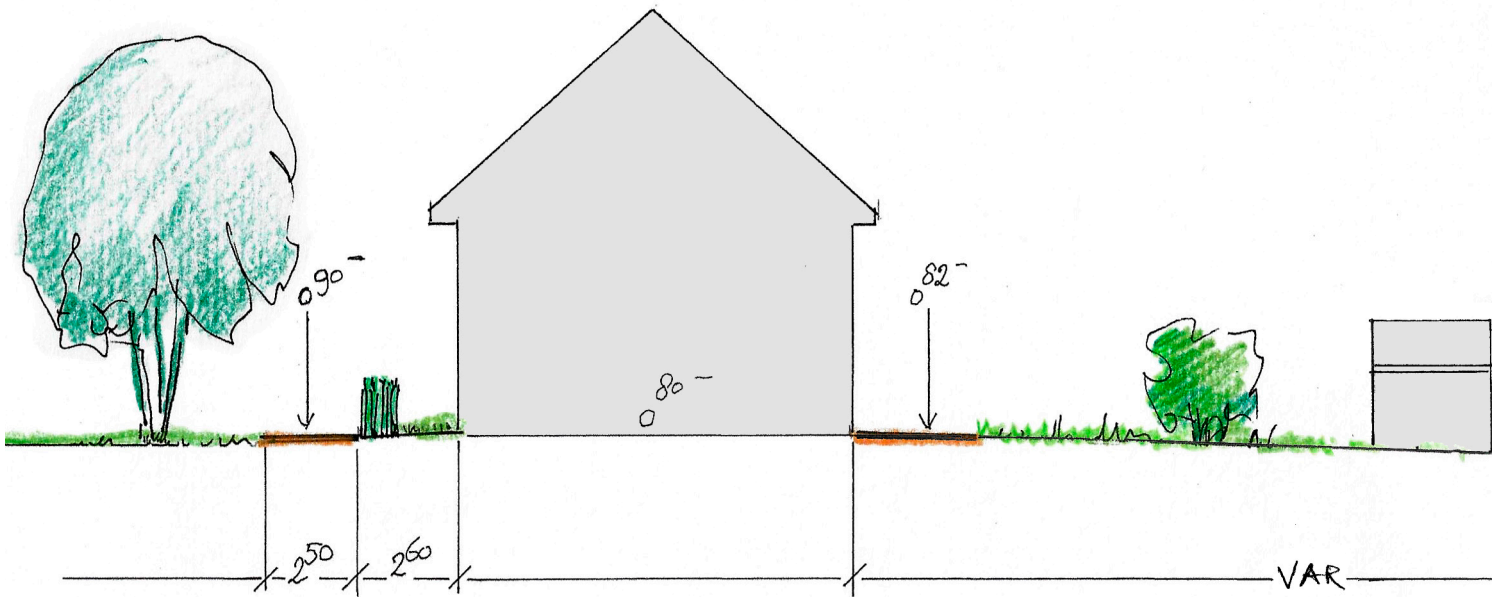


Profiel 14 / Warmoldstraat (ca. 24 m.)

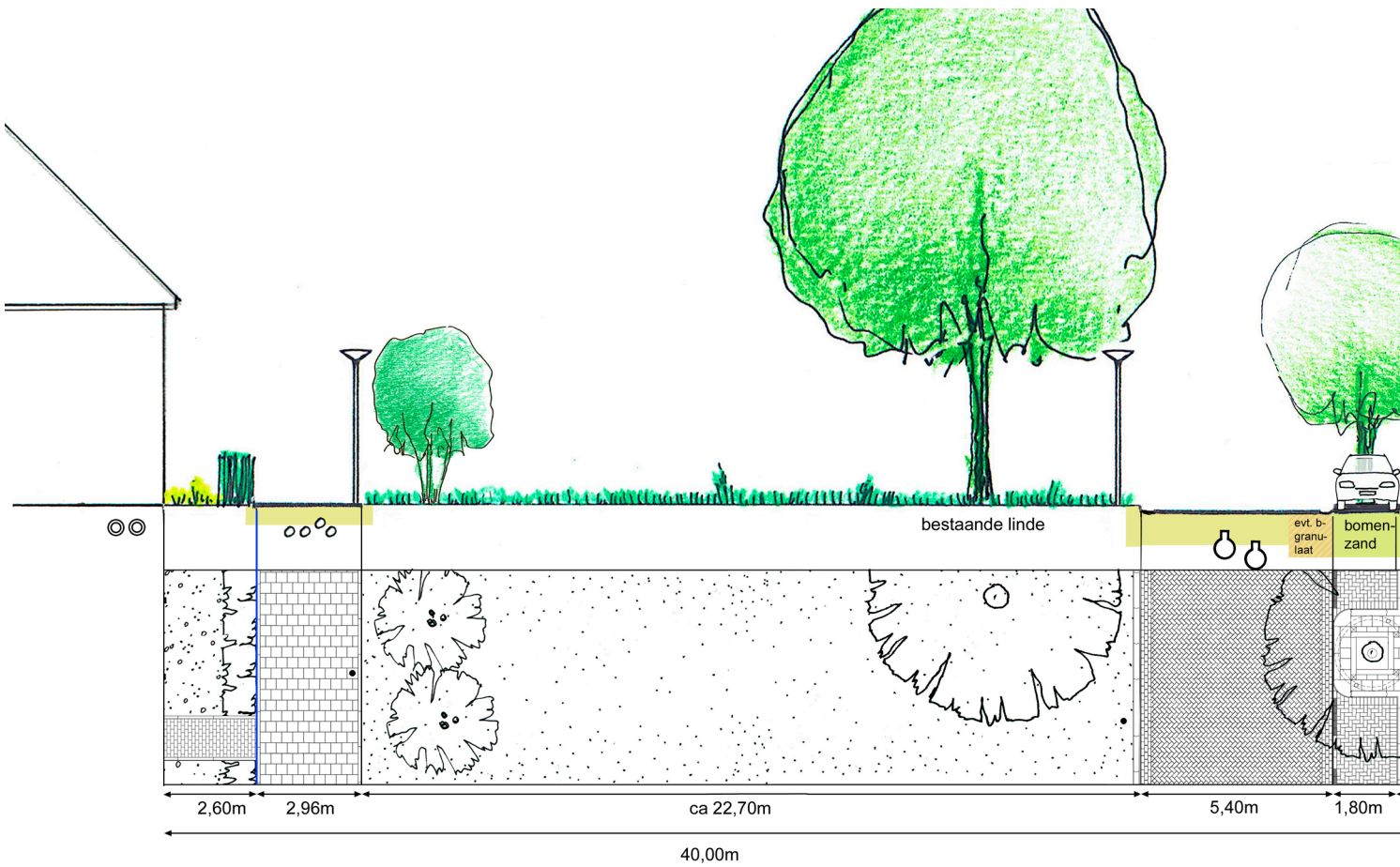


Profiel 15 / Welmoedstraat (var.)

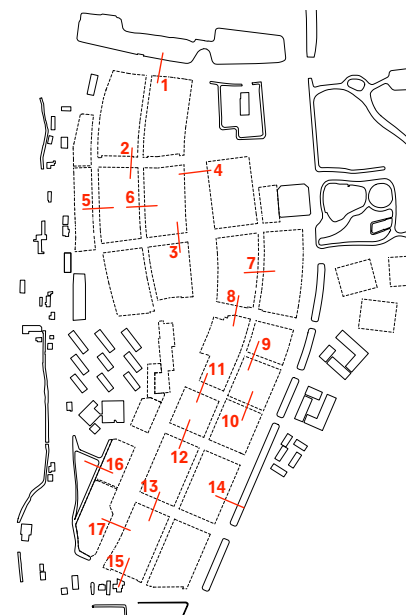
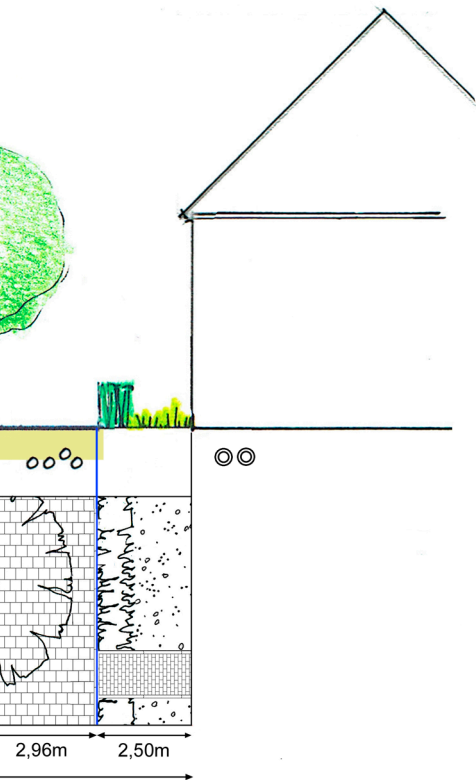
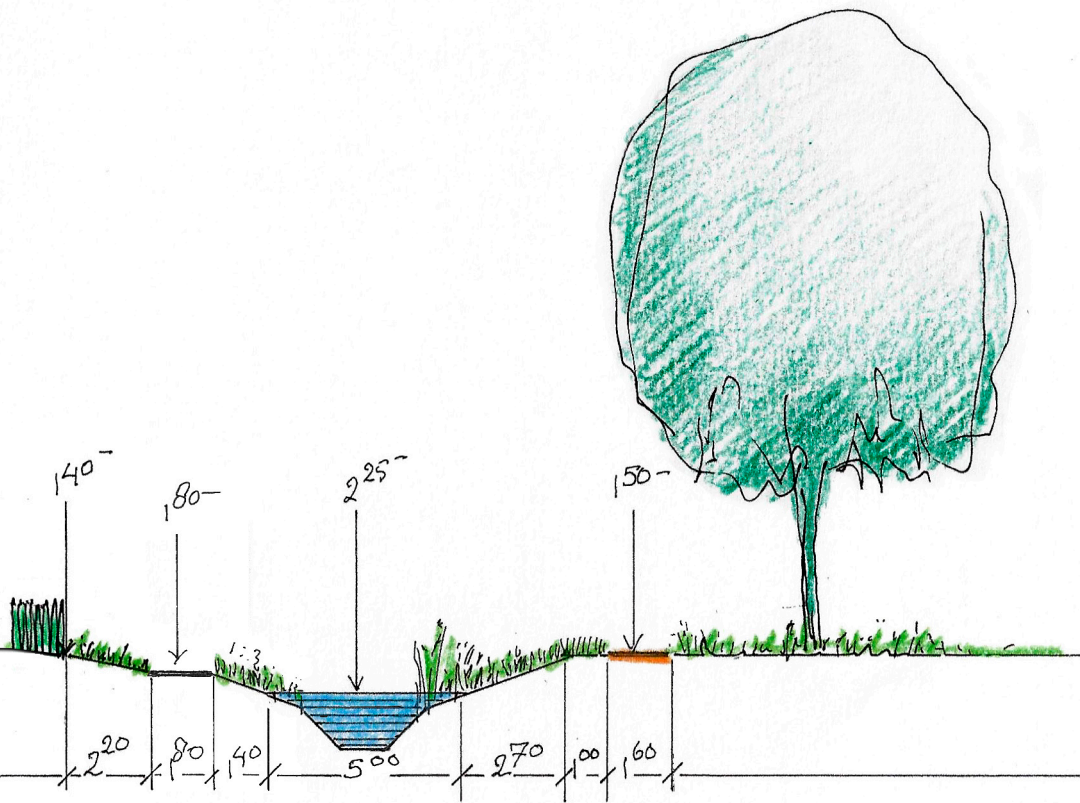


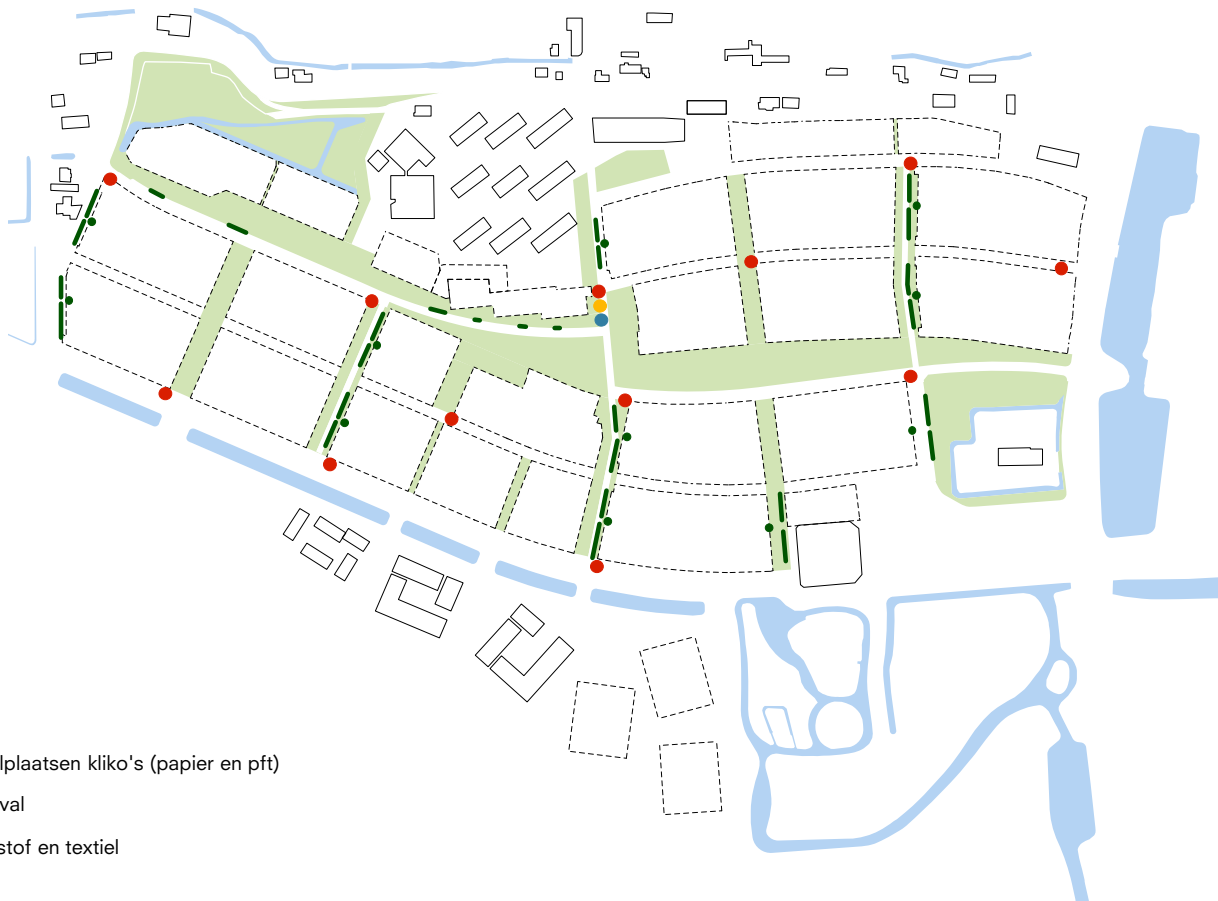


Profiel 16 / overgang van de woningen langs de Rollostraat naar de landjes



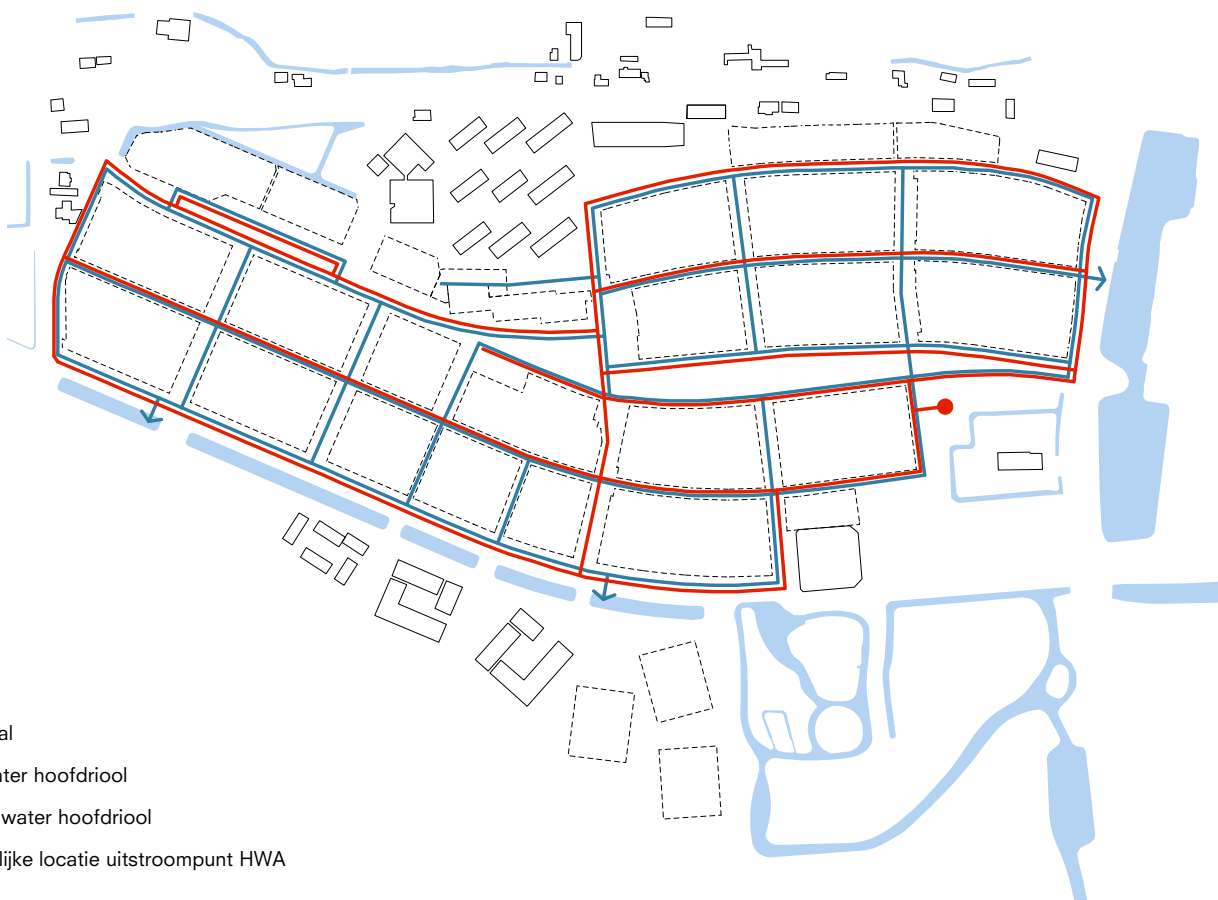
Profiel 17 / Rollostraat (40 m.)





- opstelplaatsen kliko's (papier en pft)
- restafval
- kunststof en textiel
- glas

Afvalverwerking



- gemaal
- vuilwater hoofdriool
- hemelwater hoofdriool
- mogelijke locatie uitstroompunt HWA

Riool

Ondergrondse infrastructuur

Voor de ondergrondse infrastructuur zijn principes opgesteld die in overleg met de nutsbedrijven later worden uitgewerkt.

- Kabels en leidingen liggen onder de trottoirs. Daarvoor is een strook van 2,20 m gereserveerd. Er wordt geen gas aangelegd.
- HWA en DWA liggen onder de rijbanen.
- Stadsverwarming wordt onder de huizen doorgeleid.

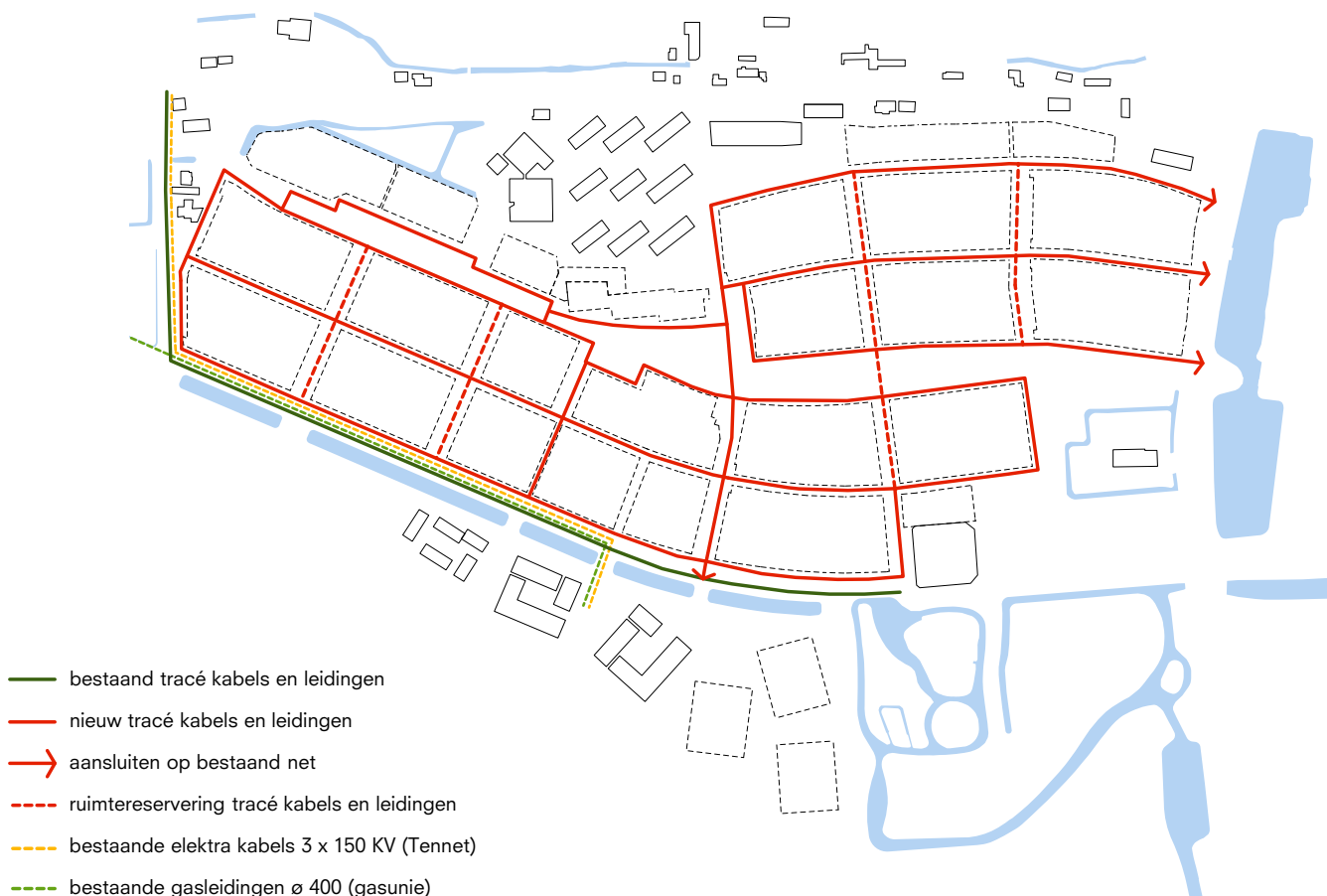
Afvalverwerking

De Nieuwe Wielewaal krijgt een gemengd systeem met ondergrondse containers voor restafval en kliko's voor GFT. De ondergrondse containers zijn op tekening aangegeven. Ze liggen verspreid in de wijk en dichtbij de woningen, maar niet direct bij een voordeur. Voor het opstellen van kliko's op de trottoirs is ruimte gemaakt in de voegen met een rijweg. Er is één centrale plek aan de Minkestraat met 3 containers voor restafval, glas en textiel.

Waterhuishouding

Het dempen van een smalle sloot bij de Kromme Zandweg wordt gecompenseerd door het graven van nieuw oppervlaktewater bij de 'landjes'.

De afwatering van de straten is via een gescheiden rioolstelsel, dat uitmondt op het oppervlaktewater in de omgeving. De mogelijkheden voor infiltratie in de bermen zijn beperkt. Bovendien beperkt infiltratie de bruikbaarheid van het aanliggende groen en leidt het tot een rommelig beeld. Nader onderzoek in overleg met de gemeente kan mogelijk tot andere inzichten leiden.



Kabels en leidingen



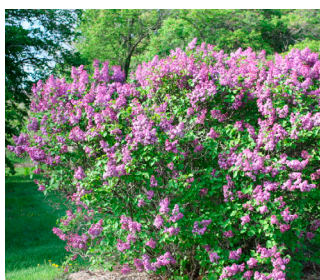
07

Beplanting, materiaal en detaillering

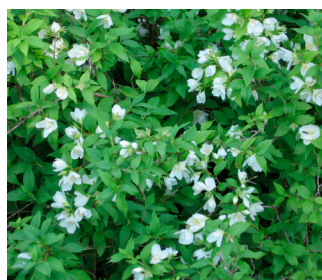
Rijk sortiment

De beplanting moet het beeld verrijken. Daarom willen we graag een breed sortiment gebruiken. Veel variatie in bloei, bladkleur, takstructuur, winterbeeld (deels wintergroen), herfstkleur enzovoort. Met name voor de straten moet het sortiment robuust zijn en tegen een stootje kunnen.

Voor de keuze van het sortiment kan uit de hierna volgende lijsten met bomen, struiken en (klim) planten worden geput. Eventueel kunnen later nog soorten worden toegevoegd als ze sterk zijn en iets toevoegen aan de belevingswaarde.



Breed sortiment



Groene erfscheidingen



Struiken in struweelranden

De struweelranden op de grens van de tuinen en het openbaar gebied moeten zorgvuldig worden ontworpen in relatie tot de context. Het is een soortenrijke gemengde heesterbeplanting. Het beeld is gevarieerd. Soms hoog (2 tot 3 m), soms laag (1 m), met plaatselijk misschien zelfs een kleine boomvormer (tot 5 m). Naast de soortenrijkdom zal dan ook het silhouet van de struweelranden bijdragen aan de belevingswaarde.

Mogelijke soorten

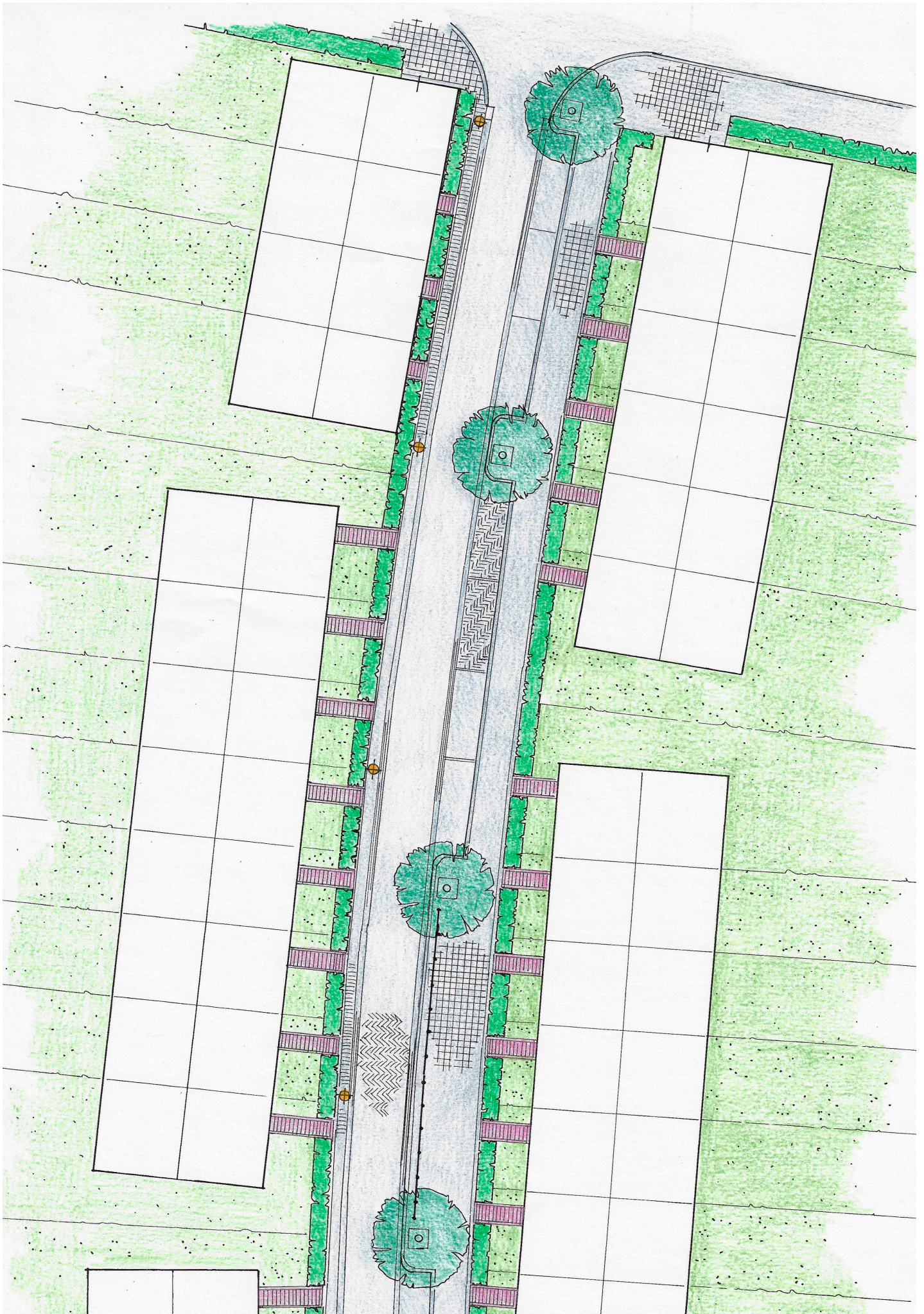
- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| - Amelanchier laevis | Drentse krent |
| - Aucuba japonica 'Variegata' | - |
| - Buddleja | vlinderstruik |
| - Chaenomeles | Japanse kweepeer |
| - Cornus alba | witte kornoelje |
| - Cornus sanguinea | rode kornoelje |
| - Deutzia scabra | - |
| - Euonymus alatus | kardinaalshoed |
| - Forsythia intermedia | Chinees klokje |
| - Hydrangea serrata 'Bluebird' | hortensia |
| - Laburnum watereri 'Vossii' | gouden regen |
| - Ligustrum vulgare | liguster |
| - Philadelphus coronarius | boeren jasmijn |
| - Photinia villosa | glansmispel |
| - Prunus lusitanica | Portugese laurierkers |
| - Rosa canina | hondsroos |
| - Rosa Nevada | struikroos |
| - Sambucus nigra | vlier |
| - Spiraea japonica | spierstruik |
| - Syringa vulgaris | wilde sering |
| - Viburnum opulus | Gelderse roos |
| - Viburnum tinus | - |
| - Viburnum burkwoodii | - |
| - Viburnum carlesii | Koreaanse sneeuwbal |
| - Viburnum lantana | - |

Klimstruiken en klimplanten

Onderstaande laatste twee soorten zijn ook zeer geschikt als klimplanten tegen de gevels (ondermeer woningscheidingen) en voor begroeiing van de pergola's aan het begin van de achterpaden.

Mogelijke soorten

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| - Hydrangea petiolaris | klimhortensia |
| - Campsis radicans | trompetklimmer |
| - Wisteria floribunda of sinensis | blauwe regen |



Meerstammigen

Op een drietal plaatsen zijn lange lijnen met meerstammigen aangeplant. Hiervoor komen robuustere soorten in aanmerking.

Mogelijke soorten

- | | |
|-------------------|-----------|
| - Betula soorten | berk |
| - Alnus glutinosa | els |
| - Acer soorten | esdoorn |
| - Liquidambar | amberboom |
| - Prunus soorten | kers |
| - Crataegus | meidoorn |

Hagen

Rond de tuinen zullen vooral liguster en (haag) beukenhagen worden geplant. Op bijzondere plekken kan een andere soort worden toegepast zoals Acer Campestre (veldesdoorn) of Berberis julianae, een groenblijvend, doornige haag, bijvoorbeeld voor omheiningen van plekken in de parkzones.



Lijnen van meerstammigen



Hagen rond de tuinen



Bomen, Liquidambar styraciflua (Amberboom, 1e grootte) en Malus (Appelboom, 3e grootte)

Bomen

In het park en de groene voegen worden met name 1e grootte bomen geplant, hier en daar aangevuld met een 2e grootte soort als de ruimtelijke situatie daar om vraagt. In de woonstraten zullen vooral 3e grootte bomen geplant worden en mogelijk ook 2e grootte.

Sortiment bomen 1e grootte

- | | |
|--|----------------------|
| - Acer platanoides | Noorse esdoorn |
| - Acer pseudoplatanus | gewone esdoorn |
| - Aesculus carnea 'Briotii' | rode paardenkastanje |
| - Alnus cordata | hartbladige els |
| - Alnus spaethii | - |
| - Betula nigra | zwarte berk |
| - Castanea sativa | tamme kastanje |
| - Fraxinus angustifolia 'Raywood' | smalbladige es |
| - Gleditsia triacanthos 'Inermis' | valse christusdoorn |
| - Juglans regia | okkernoot |
| - Liquidambar styraciflua | amberboom |
| - Metasequoia glyptostroboides | - |
| - Platanus acerifolia | plataan |
| - Populus canescens | grauwe abeel |
| - Prunus avium 'Plena' | boskers |
| - Pterocarya fraxinifolia | vleugelnoot |
| - Quercus coccinea 'Splendens' | scharlaken eik |
| - Quercus frainetto | Hongaarse eik |
| - Quercus palustris | moereseik |
| - Salix alba | schietwilg |
| - Tilia tomentosa | zilverlinde |
| - Ulmus, lettend op habitus en bestand tegen iepziekte | |

Sortiment bomen 2e grootte

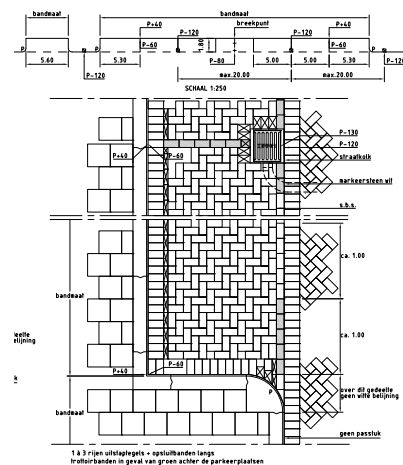
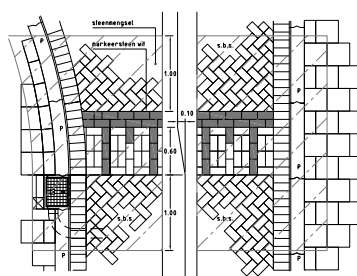
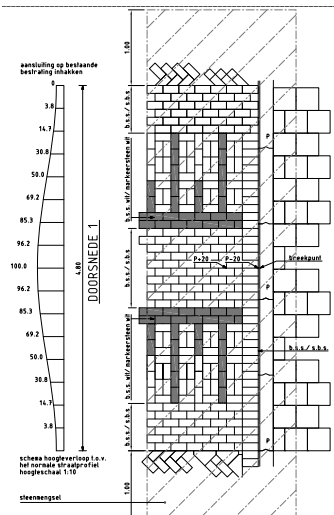
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| - Acer campestre | veldesdoorn |
| - Alnus glutinosa 'laciniata' | - |
| - Carpinus betulus | haagbeuk |
| - Ostrya carpinifolia | Europese hopbeuk |
| - Salix pentandra | laurierwilg |
| - Sorbus aucuparia | lijsterbes |
| - Sorbus intermedia | Zweedse meelbes |
| - Zelkova serrata | schijniep |

Sortiment bomen 3e grootte

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| - Amelanchier lamarckii | krentenboompje |
| - Crataegus lavalleyi | meidoorn |
| - Crataegus prunifolia 'Splendens' | meidoorn |
| - Magnolia kobus | beverboom |
| - Malus sieboldii | appelboom |
| - Prunus yedoensis | yoshino-kers |

Vaste planten extensief beheer

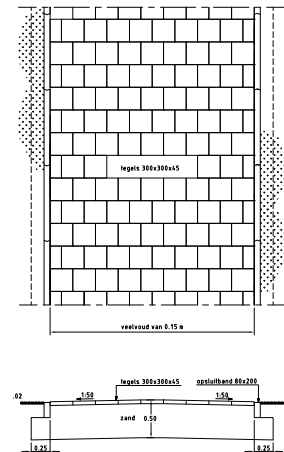
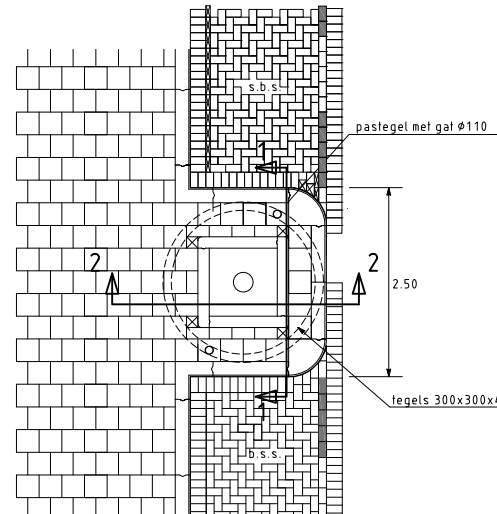
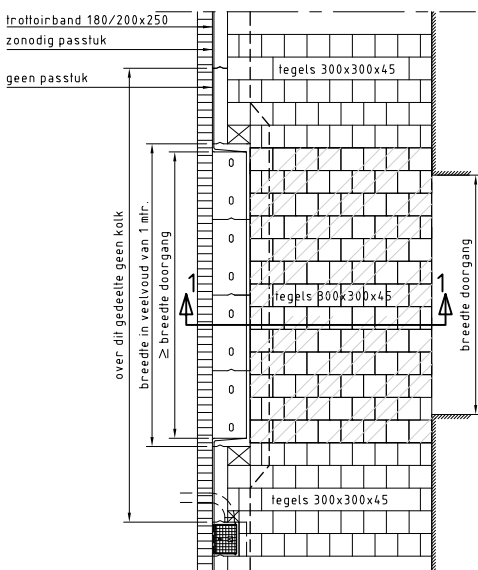
Voor de nog te ontwerpen tuinen met vaste planten wordt een assortiment gebruikt dat bewezen heeft goed tegen een stootje te kunnen en dat met relatief extensief beheer in stand kan blijven. Soorten zijn bijvoorbeeld: Alchemilla, Anemone, Aster, Bergenia, Geranium, Hosta, Nepeta, Pennisetum, Persicaria, Rudbeckia fulgida, Sedum, Vinca en Waldsteinia.



Drempels

Plateaus

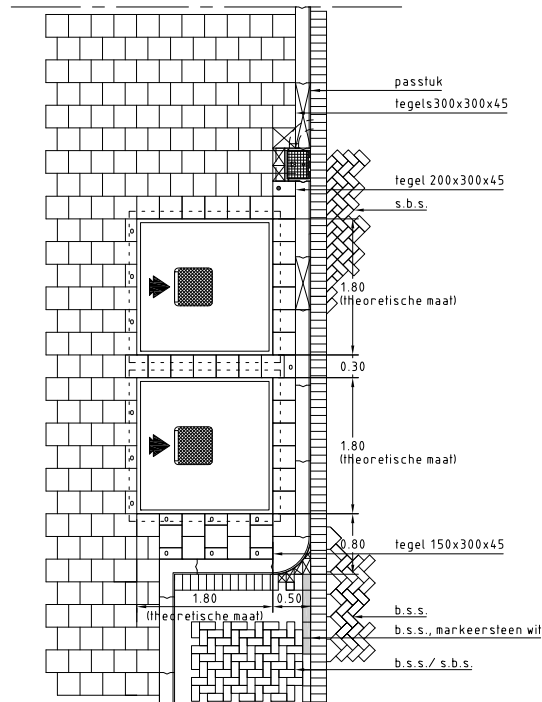
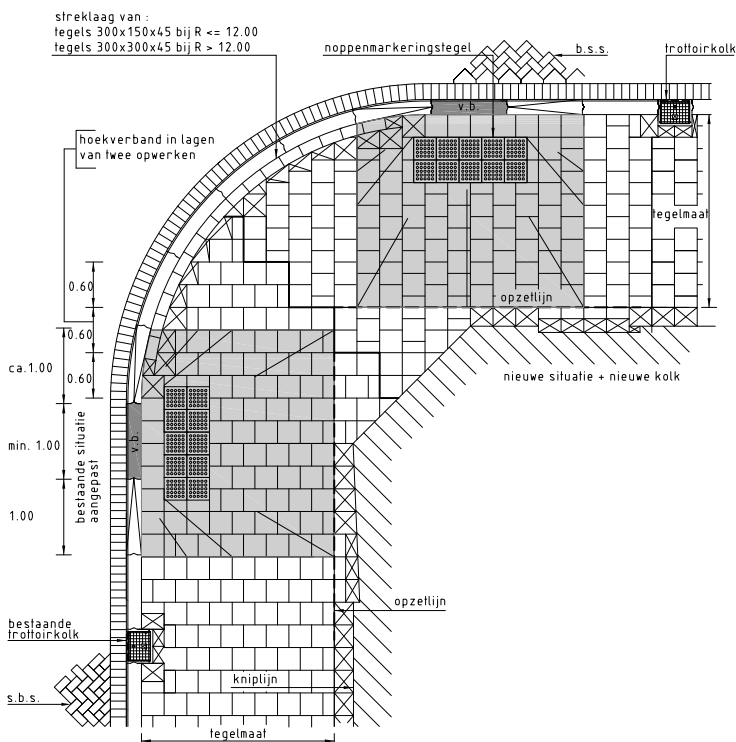
Langsparkeren



In- en uitritten

Boomgaten

Voetpaden in bestrating



Invalidenopritten

Afvalcontainers



Stadsbank



Paaltje Kegelbinkie



Lichtmast 'Rotterdam'



Afvalbak 'Rotterdam'



Ondergrondse afvalcontainers



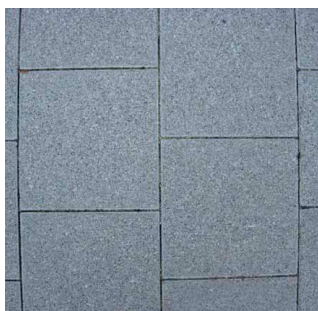
Spijlenhekwerk 'Rotterdam'



Fietshek 'Rotterdam'



Verhardingen



Straat- en parkmeubilair

Uit de Toolkit Rotterdamse Stijl is het volgende straat- en parkmeubilair voor De Nieuwe Wielewaal gekozen.

- Bank type 'Stadsbank' (zowel de 4,48 m als de 2,40 m versie).
- Het 'kegelbinkie' waar paaltjes nodig zijn.
- Lichtmast 'Rotterdam' met standaard paaltop 4,30 m hoog.
- Afvalbak 'Rotterdam' 90 liter (een grotere afvalbak is waarschijnlijk niet nodig).
- Ondergrondse afvalcontainers en bovengrondse textielcontainer.
- Plantsoen hekwerk type 'Standaard' optioneel langs de randen van het park en in voegen als het noodzakelijk is om parkeren te weren.
- Spijlenhekwerk 'Rotterdam' op plekken waar een steviger hekwerk noodzakelijk is, o.a. bij speelstoepen.
- Fietshek 'Rotterdam' op plekken waar fietsen worden gestald.

Verhardingen

Uit de Toolkit Rotterdamse Stijl zijn de volgende verhardingsmaterialen voor het openbaar gebied in De Nieuwe Wielewaal gekozen.

- Rijwegen. BSS KF 'Rotterdam'.
- Trottoirs. betontegel (30x30x45) 'Rotterdam'.
- Banden. Trottoirband 'Rotterdam' (180/200x250) en opsluitband 'Rotterdam' (80x200).

Er worden nieuwe straatklinkers voor de achterstraten en parkeerplaatsen toegepast, hergebruikte waaltjes voor de paden naar de voordeuren.

Detaillering

Bij de uitwerking van de straten zijn de Rotterdamse standaarddetails van toepassing (verhardingspatronen, bochten, inpassing van bomen in verharding e.d.). Ten opzichte van de Rotterdamse standaarddetails willen we één uitzondering maken in de straatverbanden. Langs de randen komen geen bisschopsmutsen, maar een detailpatroon als bij gebakken klinkers, plus 3 strekken in plaats van haaks gelegde stenen.

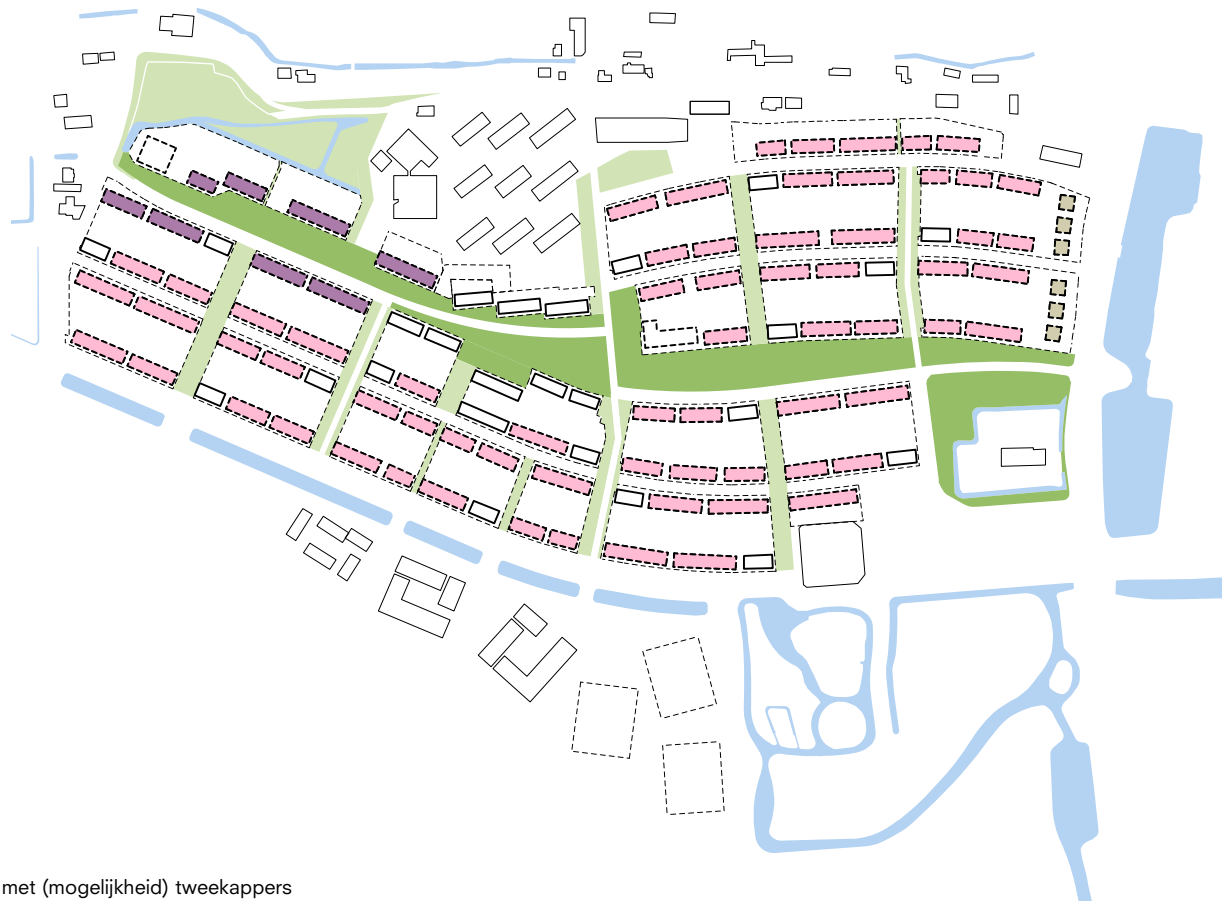


'Onze bouwkunst van allen dag'
S.J. van Embden (1938)

Beeldkwaliteit

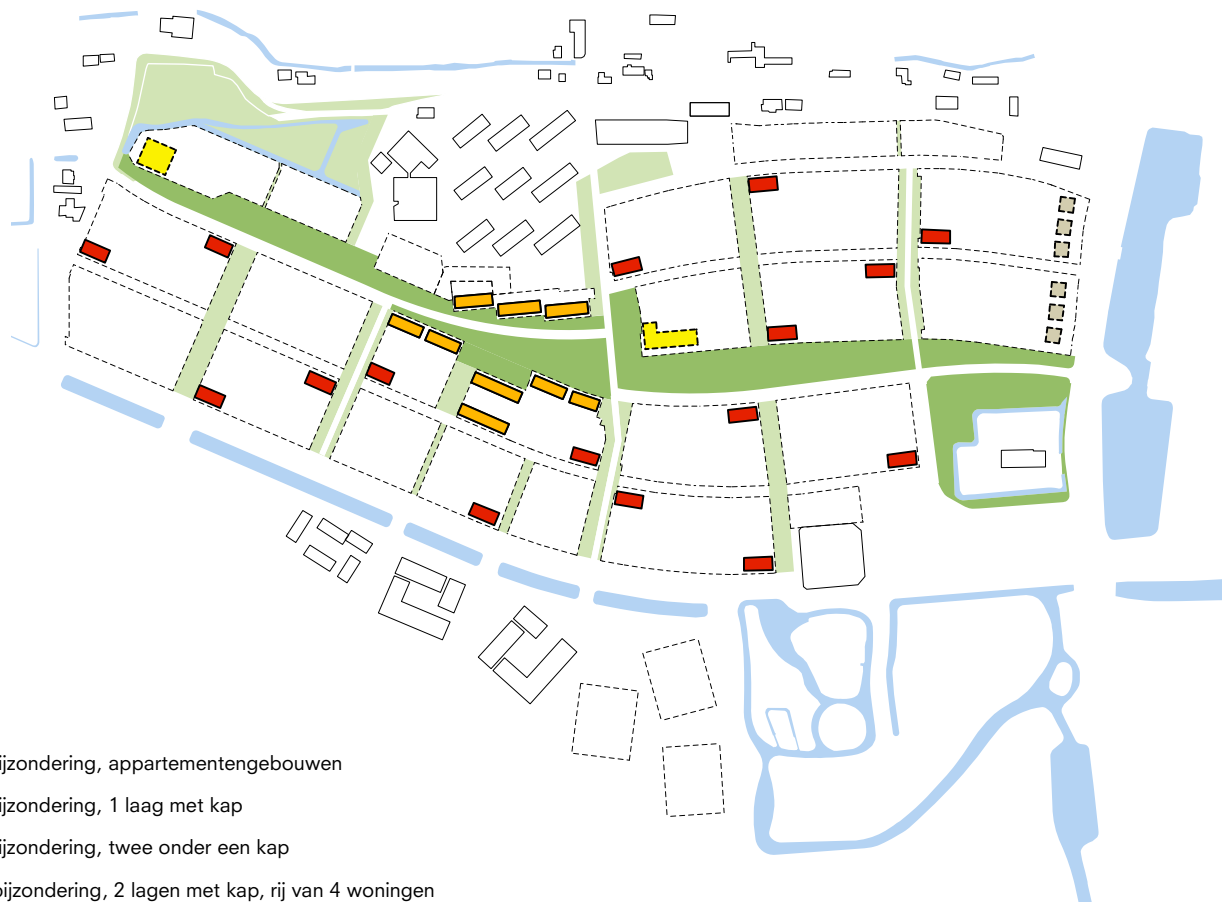


Een karakteristiek silhouet



- rijen
- rijen met (mogelijkheid) tweekappers

Rijen en tweekappers



- verbijzondering, appartementengebouwen
- verbijzondering, 1 laag met kap
- verbijzondering, twee onder een kap
- verbijzondering, 2 lagen met kap, rij van 4 woningen

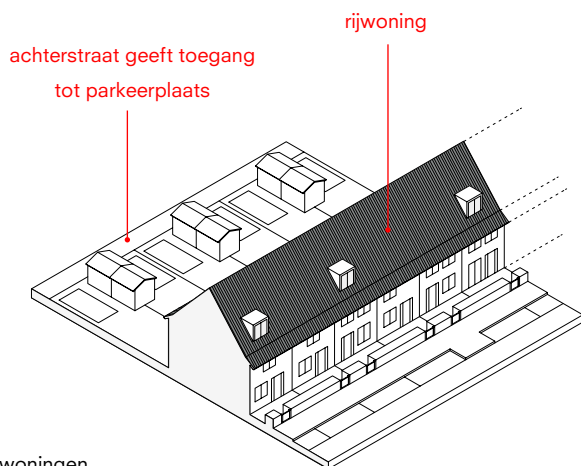
Verbijzonderingen verkaveling

Ruimtelijke inpassing

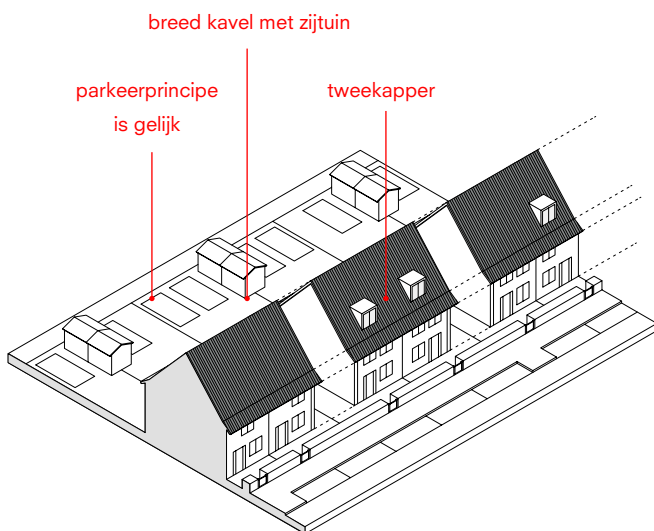
De ruimtelijke structuur van De Nieuwe Wielewaal is uitgewerkt in een stedenbouwkundig raamwerk. De inrichting van dit raamwerk is aangegeven in de voorgaande hoofdstukken. Met het raamwerk zijn bouwblokken afgebakend. De verkaveling van de bouwblokken en de beeldkwaliteit van de bebouwing is het onderwerp van de komende hoofdstukken.

Bouwblokken

De bouwblokken hebben een courante vorm en maatvoering. Midden in de bouwblokken loopt een brede achterstraat die toegang geeft aan parkeerplaatsen in achtertuinten of in een enkel geval een parkeercoffer. Bij de terreinen van ASVZ en de Van Voorthuysenschool en de aansluiting op de Schulpweg zijn halve bouwblokken toegepast, die achterkanten afzomen. Ook aan de westkant van de Rollostraat liggen twee halve bouwblokken naar de 'landjes' aan de Schulpweg.



Rijwoningen



Tweekapper als korte rij

Rijen en tweekappers

De verkaveling is opgebouwd uit eengezinswoningen in rijen, voorzien van een voortuin. Op veel plekken in De Nieuwe Wielewaal kunnen rijwoningen op een kleinschalige manier worden gemengd met tweekappers. De tweekappers worden opgevat als korte rijen. De uitwisselbaarheid tussen rijen en tweekappers wordt ondersteund door bij beide woningtypen dezelfde parkeeroplossing toe te passen (parkeren via achterstraat). Ook is eenheid in architectuur tussen rijwoningen en tweekappers uitgangspunt.

Geleding

De verkaveling krijgt geleding door op nader te bepalen plekken de rooilijn van de huizenrijen te laten verspringen. Het gaat om kleine verspringingen, die het straatbeeld net wat informeler maken. Daarnaast komen de volgende verbijzonderingen in de verkaveling voor.

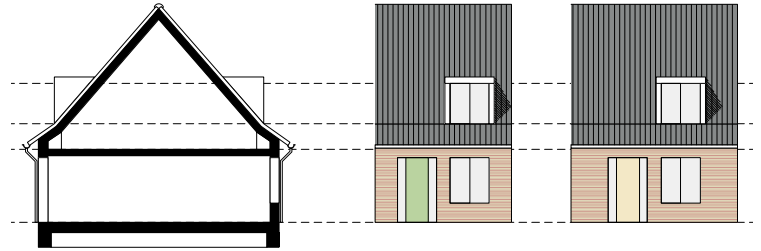
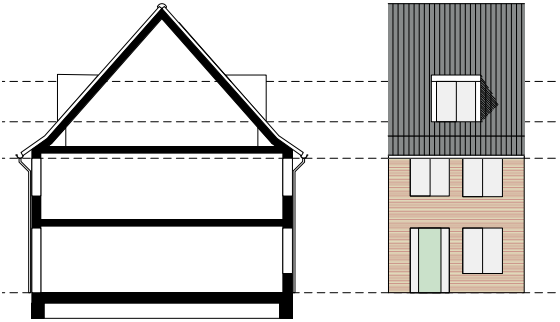
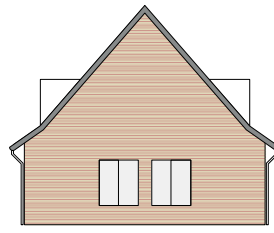
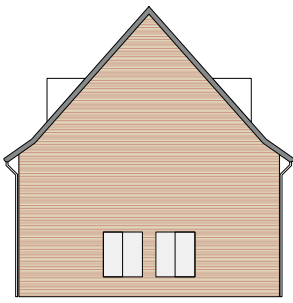
- Twee kleinschalige appartementengebouwen op de kop van de lange lijnen aan de groene centrale ruimte.
- Lage rijen in het midden van De Nieuwe Wielewaal.
- Losse bebouwing, bijvoorbeeld met tweekappers, langs de Kromme Zandweg.
- Korte rijen van 4 woningen op hoeken van woonstraten en groene voegen.

Bouwhoogten

- Rijwoningen en tweekappers. Goothoogte maximaal 6,5 m, nokhoogte maximaal 13 m.
- Kleinschalige appartementengebouwen. Drie bouwlagen met teruggelagde vierde laag, maximaal 13 m. De vierde laag ligt minimaal ca. 1,5 m terug.

Principes

- Alle bebouwing volgt de lange lijnen in noord-zuid richting, met uitzondering van de losse bebouwing langs de Kromme Zandweg.
- Alle nokken volgen de lange lijnen in noord-zuid richting, ook die van de losse bebouwing langs de Kromme Zandweg.
- Alle bebouwing volgt één rooilijn. De huizenrijen kunnen ten opzichte van deze rooilijn een kleine maat naar voren of achter worden geplaatst.
- De woningrijen zijn maximaal 50 m lang. Tussen de woningrijen is een tussenruimte van minimaal 3 m. De tussenruimten verspringen aan weerszijden van een straat.
- Alle woningen hebben een voortuin (of een gemeenschappelijke groenzone) als overgang naar het openbaar gebied.



Voorbeeld doorsnede tweelaagse woning met een kap

Voorbeeld doorsnede eenlaagse woning met een kap



Verschijningsvorm

Wielewaalhuis

De huizen en gebouwen in de Nieuwe Wielewaal vormen een rustige achtergrond voor het groen. Er is veel samenhang, verschillen zijn ondergeschikt aan het totaal. Verscheidenheid in eenheid. De architectuur is eenvoudig, maar niet schraal. Herkenbare 'gewone' huizen, goed van verhouding, zorgvuldig gemaakt met enkele welgekozen details. Een traditionele baksteen-architectuur, zonder historiserend te worden. Optimistisch, met gevoel voor licht en ruimte. Conventioneel, zonder al te veel opsmaak. Trefzeker.

Een inspiratiebron voor zo'n architectuur is het boek *Onze Bouwkunst van allen dag*, geschreven door de architect S.J. van Embden in 1938. Van Embden, na de oorlog een invloedrijke architect en stedenbouwkundige, was traditioneel opgeleid, maar had ook oog voor moderne tendenzen. In het boek gaat Van Embden uitvoerig in op de elementen van eenvoudige, alledaagse huizen, zoals het volume, het dak, de goot, de entree, het raam enzovoorts.

Karakteristiek silhouet

Het Wielewaalhuis krijgt een karakteristiek silhouet met een onderscheidende dakvorm, bijvoorbeeld gebogen. Deze dakvorm wordt zowel bij de eenlaagse als bij de tweelaagse woningen toegepast.

Alle nokken staan in dezelfde richting en volgen de lange lijnen. In principe worden geen dwarskappen toegepast en als ze worden toegepast, dan zijn ze niet dominant in het straatbeeld aanwezig.

De basiswoning is een rijwoning van twee lagen hoog met een zadeldak. Op veel plekken in De Nieuwe Wielewaal kunnen de rijwoningen op een kleinschalige manier worden gemengd met tweekappers. De tweekappers worden opgevat als korte rijen.

Uitnodigende ingangspartij

Het Wielewaalhuis heeft een uitnodigende entree. Die entree is meer dan alleen de voordeur, ook de lijst, een diepere negge, zijlichten of andere details spelen mee in het maken van een 'welkom'. De entree heeft een open, landelijk karakter. Ingangspartijen worden niet gekoppeld. Elk huis heeft een eigen entree.

Verscheidenheid in eenheid

Het Wielewaalhuis heeft een open uitstraling, vriendelijk en informeel. De ramen hebben een royale maat. Elke woningrij is net even anders, terwijl er tegelijkertijd een grote samenhang is. Het streven is een onnadrukkelijke rijkdom aan kleine verschillen, gestrooid over de rijen en straten. Geen totaal-compositie voor De Nieuwe Wielewaal, maar een straatbeeld dat warrelt (warrelen = voortdurend en onregelmatig door elkaar heen bewegen). Om dit effect te bereiken ontwikkelt de architect een 'bouwdoos', waarmee de gevelwanden en straatbeelden worden samengesteld.

- Er is een familie van ramen en deuren. De raamindeling is verticaal, bijvoorbeeld met stolpramen. Ook de maat en indeling van de dakkapel is onderdeel van de familie.
- De familie van ramen en deuren wordt verrijkt met toegevoegde elementen, zoals bijvoorbeeld franse balkons op de verdieping met een hekje, een bloempotrekje bij de waterslag, een kleine erker, een veranda e.d.
- De ramen, deuren en (eventueel) dakkapel worden per woning op een herkenbare manier gegroepeerd. Door toepassing van net andere elementen krijgt elke woningrij een eigen motief. Hemelwaterafvoeren, eventueel gecombineerd met een hekwerk voor klimplanten, benadrukken de woningscheidingen.
- Aan de straatzijde worden dakkapellen mee ontworpen. Per woningrij wordt een keuze gemaakt voor wel of geen dakkapellen.

Met deze 'bouwdoos' kunnen de lange lijnen elk een eigen timbre krijgen door nuances in de architectuur. Langs de centrale groene ruimte en de singel kunnen meer rijkere elementen uit de familie van ramen en deuren worden toegepast, terwijl de woonstraten eenvoudiger kunnen worden gehouden.



Begroeiing

Het Wielewaalhuis is begroeid. Op strategische plekken kunnen klimplanten worden aangebracht, ondersteund door klimplantrekken. Bijvoorbeeld op woningscheidingen of op kopgevels. Met name in de woonstraten kunnen klimplanten bijdragen aan een groen straatbeeld. Ook bij pergola's kunnen klimmers worden geplant. Deze vermenging van gebouwde en natuurlijke elementen draagt bij aan het lommerrijke karakter van De Nieuwe Wielewaal. Vanuit deze gedachte kan worden overwogen om elk huis een vogelhuis te geven.

Koppen

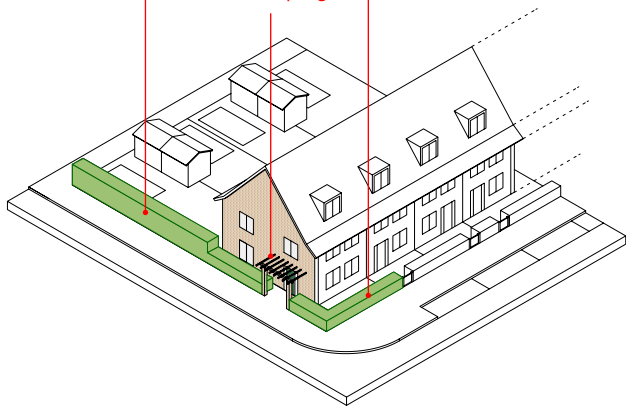
Het Wielewaalhuis heeft levendige koppen. Bij de groene voegen komen de koppen van de rijwoningen prominent in beeld. Het staccato van de koppen levert een mooi beeldcontrast met het glissando van de lange gebogen straatgevels.

De koppen worden altijd verbijzonderd. Ze hebben altijd een of meer ramen, gecombineerd met een entreepartij, erker of andere elementen. Minimaal 20% van de koppen krijgt een erker. De koppen grenzend aan de oost west verbindingen zonder autoverkeer verdienen extra aandacht vanwege leefbaarheid en sociale veiligheid (ruime raamopeningen, erkers). Ogen op dwarspaden en groen zijn welkom.

hoge haag vormt
erfscheiding

lage haag
bij voortuin

kop met ramen
en entree met pergola

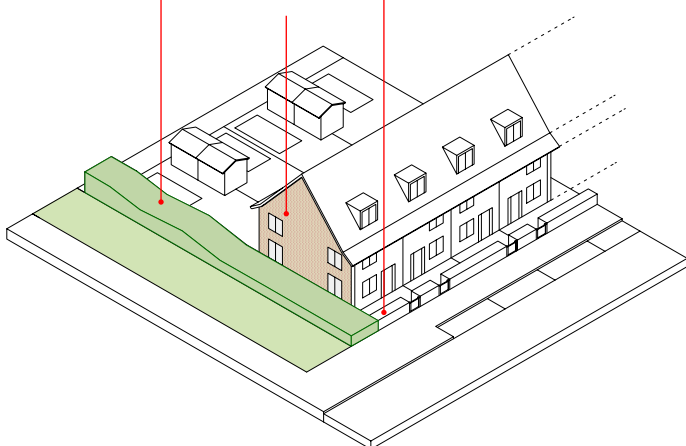


Voorbeelduitwerking haag met entree op de kop

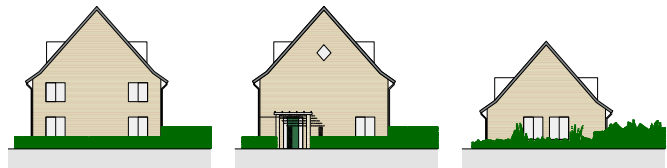
stuweelrand hoger bij
achtertuint, lager bij de kop

lage haag
bij voortuin

kop met lage ramen
aan struweelrand



Voorbeelduitwerking kop bij struweelrand



Voorbeelduitwerkingen levendige koppen



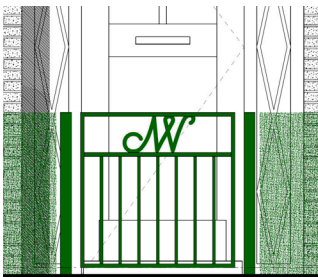
Aandacht voor overgangselementen en erfscheidingen



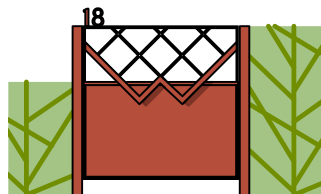
'Elk huis een vogelhuis'



Overgangselementen



Voorbeelduitwerking 'Wielewaalhekjes'



Appartementengebouwen

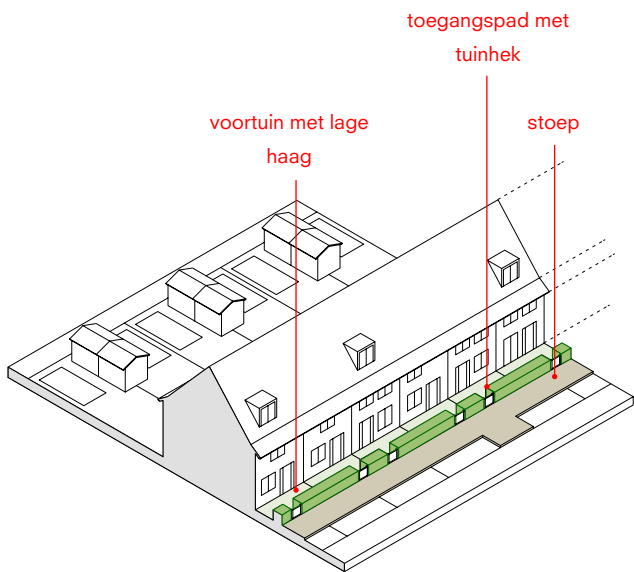
De twee kleinschalige appartementengebouwen vormen accenten op de koppen van de lange lijnen. Ondanks verschil in typologie sluit de architectuur van deze gebouwen aan op die van het Wielewaalhuis. Voor de appartementengebouwen worden dezelfde principes, elementen, materialen en details gebruikt als die van het Wielewaalhuis. Balkons, loggia's, dakterrassen worden vormen een samenhangend onderdeel van de bouwmassa, bijvoorbeeld door het gebruik van metselwerk borstweringen.

Overgangselementen en erfscheidingen

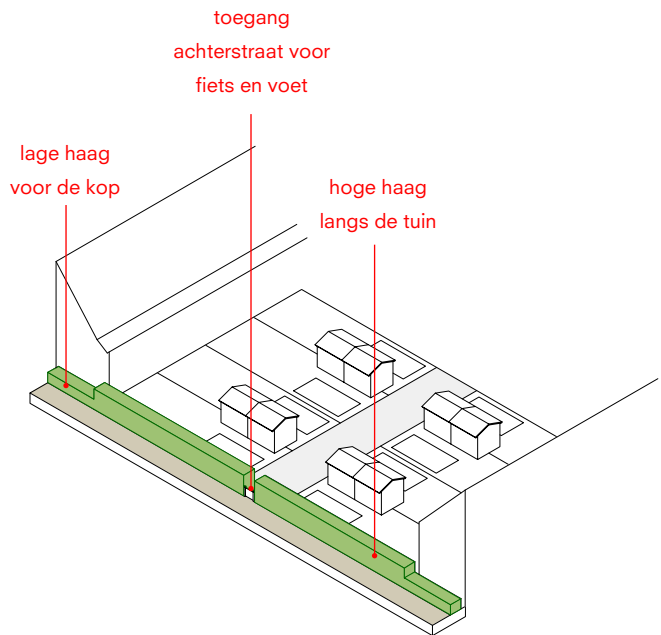
Het Wielewaalhuis heeft groene erfscheidingen. Alle voor- en zijtuinen krijgen uniforme, robuuste hagen en/of struweelbeplanting. De hagen staan op eigen terrein, de struweelbeplanting op openbaar gebied. In de zijtuinen die grenzen aan de struweelbeplanting wordt een hekwerk geplaatst. De toegangshekjes worden speciaal voor De Nieuwe Wielewaal ontworpen met toepassing van de kenmerkende krulletter W. Deze hekjes maken deel uit van een familie van hekken, pergolarekken, rekken voor klimplanten e.d.

Bij de inritten naar de parkeerstraten zijn gemetselde overgangselementen voorzien, bijvoorbeeld pergola's. Op enkele beeldbepalende plekken is een zijtuin voorzien van een tuinmuur, vaak in combinatie met de inpassing van kleine gebouwen voor stadsverwarming of trafo's. Deze kleine gebouwen doen mee in de architectuur van de Wielewaal (kap, metselsteen e.d.).

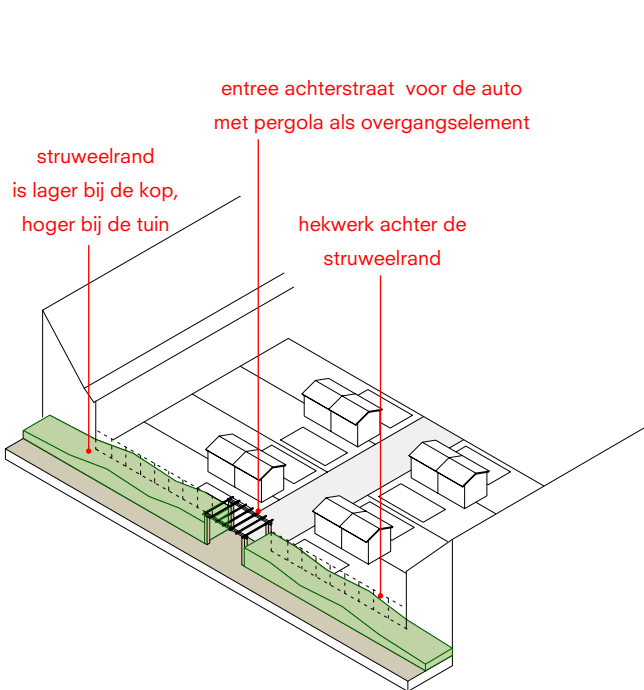
Speciale aandacht wordt besteed aan de erfscheidingen van achtertuinen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied, zoals de bebouwing aan de westkant van de Rollostraat. Van belang is een eenduidig, verzorgd beeld vanaf het openbaar gebied. Het achterpad bij het water is verlaagd aangelegd. In combinatie met lage hekwerken zorgt dit niveauverschil voor voldoende privacy vanaf het pad, terwijl bewoners vanuit de tuin vrij kunnen wegblijven.



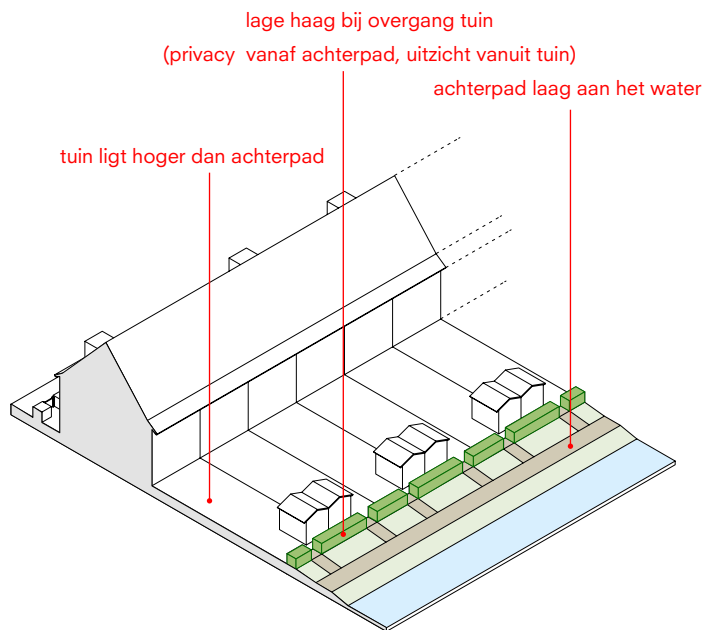
Voortuinen



Toegang naar achterstraat met hagen



Toegang naar achterstraat met struweelrand



Achtertuinten aan water ('Landjes')



Principes

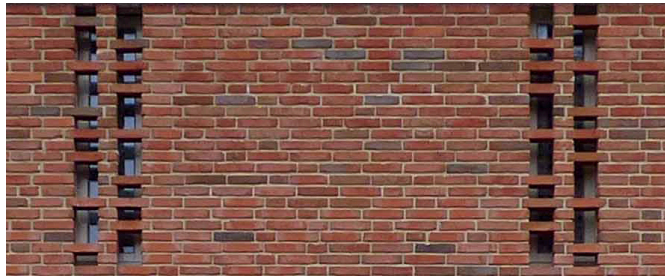
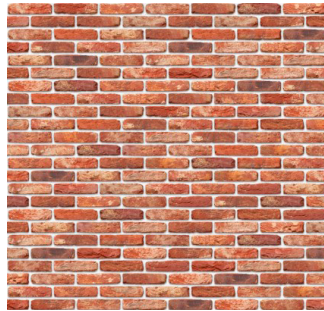
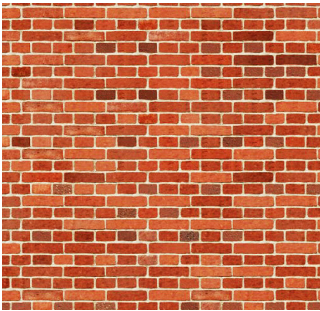
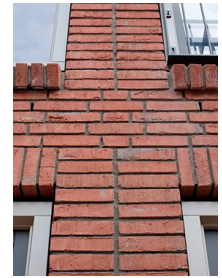
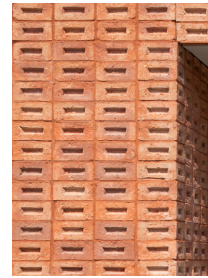
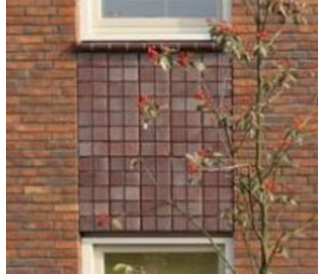
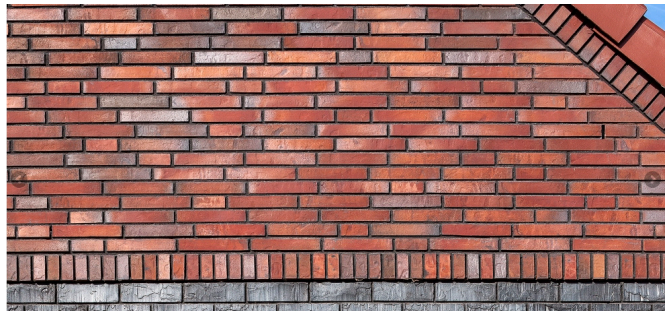
- Alle nieuwbouw heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm.
- Alle woningen hebben een zadeldak, met uitzondering van de appartementengebouwen. De hellingshoek ligt tussen de 40° en 50°.
- De gevelwand is als één geheel vormgegeven. Het beeld van elke woningrij varieert (verscheidenheid in eenheid). De variatie gebeurt volgens een 'bouwdoos' met enkele eenvoudige regels.
- De gevelwand bestaat uit metselwerk met gaten. De compositie van ramen, ingangspartijen en andere gevelelementen vormt een harmonieus geheel. De compositie per woning gebeurt volgens een 'bouwdoos' met enkele eenvoudige regels.
- Verbijzonderingen in de gevelwand zijn 'functioneel' (ingangspartijen, pergola's, erkers, goten, dakranden e.d.).
- Kopgevels aan groene voegen worden verbijzonderd met gevelopeningen, ingangspartijen of bijzondere elementen (erkers, pergola's e.d.).
- Balkons, trappenhuisen, dakkapellen e.d. zijn een samenhangend onderdeel van de massa, vorm en architectuur van de bebouwing.
- De gebouwde erfscheidingen worden 'mee ontworpen' met het bouwplan, onder toepassing van dezelfde materialen.
- De bijzondere elementen aan de voorzijde (erkers, veranda's e.d.) worden 'mee ontworpen' met het bouwplan, onder toepassing van dezelfde materialen.
- De uitbreidingsopties liggen aan de achterzijde en worden 'mee ontworpen' met het bouwplan, onder toepassing van dezelfde materialen.



Accenten met toegevoegde elementen

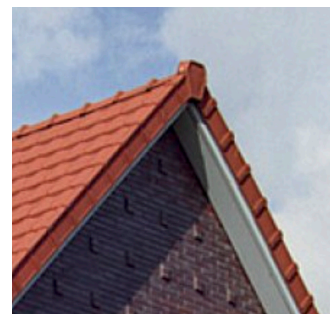
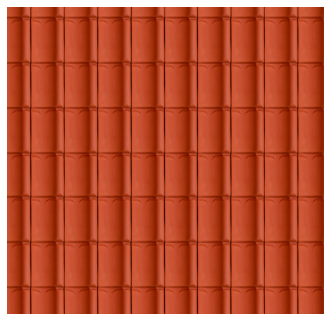


Het Wielewaalhuis is begroeid



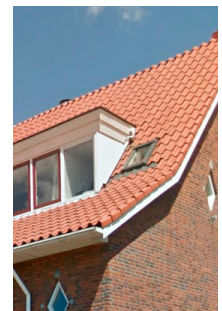
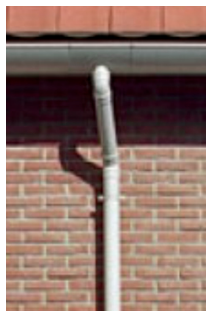
Metselwerk in oranje-rode kleur genuanceerd met witte voeg

Doorgewerkte baksteen-architectuur met verbijzonderingen op 'functionele plekken' zoals bij entrees, dakranden, waterslagen e.d.



Platte dakpannen met kleine ribbel, in rood-oranje kleur genuanceerd

Rank dak

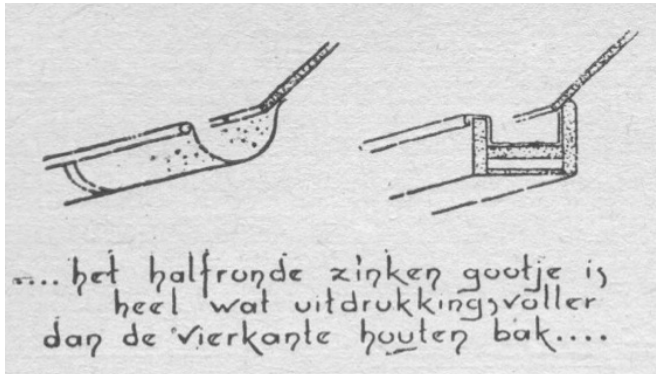


Zonnepanelen in de nok van het dak

Eenvoudige en trefzekere detaillering van dakkapellen en overstekken

10

Materiaal, kleur en detaillering



Eenvoudige basis met goede materialen

Het Wielewaalhuis wordt opgetrokken uit een zorgvuldig samengesteld palet van hoogwaardige (natuurlijke) materialen en onderdelen. Daarbij ligt de nadruk op een beperkt aantal welgekozen details, die stuk voor stuk goed zijn doorgewerkt (zowel technisch als esthetisch). De uitstraling is degelijk, duurzaam, 'ambachtelijk'.

Baksteen-architectuur

Het Wielewaalhuis heeft een doorgewerkte baksteen-architectuur. In basis wordt voor De Nieuwe Wielewaal één steen toegepast. Waalformaat, genuanceerd en met een 'eerlijke' textuur. De kleur is oranje-rood, niet te donker. Verbijzonderingen in het metselwerk kunnen op 'functionele plekken' worden aangebracht, bijvoorbeeld bij entrees, dakranden, waterslagen e.d..

Rank dak

Het Wielewaalhuis heeft een rank dak. In basis wordt voor De Nieuwe Wielewaal één dakpan toegepast, een matte, oranje-rode keramische pan. De overstekken zijn slank gedetailleerd. Er worden geen boeiboorden toegepast. De goot is eenvoudig, een zinken mastgoot met zinken hemelwaterafvoeren.

Het dakvlak aan de straatzijde wordt zoveel mogelijk vrij gehouden van afvoeren. Waar mogelijk worden ventilatiepannen toegepast of afvoeren gecombineerd. Het dakvlak wordt gebroken door dakkapellen. De vorm en detaillering van de dakkapellen is eenvoudig en trefzeker, ze zijn ondergeschikt in het beeld. PV-panelen worden geïntegreerd in het ontwerp van het dakvlak, aan weerszijden van de nok.



Rijk kleurgebruik

De Nieuwe Wielewaal heeft een rijk kleurbeeld. Ramen en deuren zijn van geschilderd hout. Per woningrij, huis en voordeur worden bijvoorbeeld meerdere kleuren toegepast. Ook de kleuren warrelen door de wijk. Voor De Nieuwe Wielewaal wordt een palet van traditionele kleuren samengesteld (groen, wit, oker, grijs, bruin, e.d.), die telkens in andere combinaties terug komen. Een referentie voor zo'n palet is de Dordtse kleurenwaaier, die voor schilderwerk in de binnenstad is ontwikkeld.

Bergingen

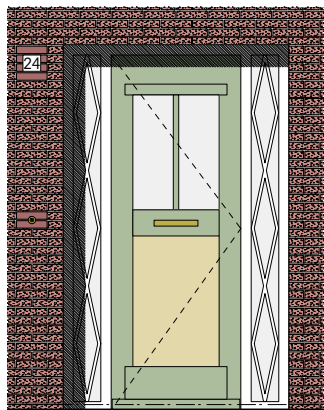
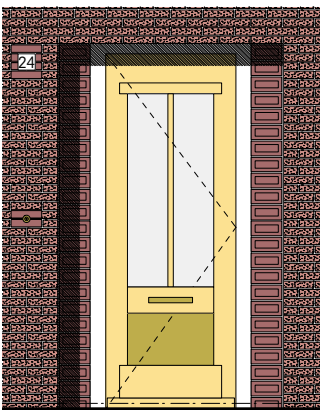
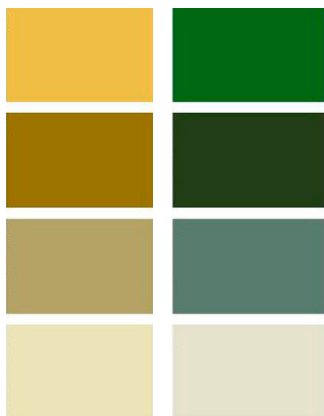
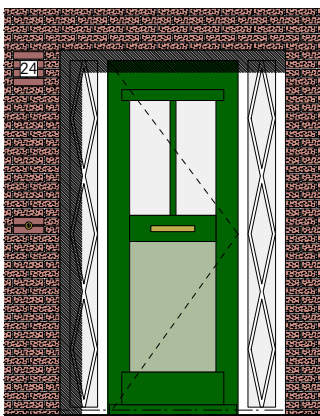
De bergingen zijn in hout, geschilderd in een donkere kleur, gekozen uit het palet voor De Nieuwe Wielewaal. De bergingen krijgen een zadeldak dwars op de achterstraat, bedekt met een lichtgewicht hellende dakbedekking (referentie Isola-powertek), kleur antraciet. Eventueel kunnen de bergingen worden benut als extra ruimte voor PV-panelen.

Principes

- De detaillering is traditioneel, dat wil zeggen komt voort uit een beproefde bouwwijze, gericht op mooi en duurzaam verouderen.
- De detaillering is lommerrijk, dat wil zeggen met diepte (bijvoorbeeld teruggelegde voeg, reliëf in metselwerk, diepe negge e.d.).
- Alle gevels zijn opgetrokken in oranje-rood metselwerk met lichte voeg.
- Zadeldaken zijn bedekt met matte, oranje-rode keramische dakpannen. Zonnepanelen zijn geïntegreerd in het ontwerp van het dakvlak. Eventueel kunnen de bergingen worden benut als extra ruimte voor PV-panelen.
- Mastgoten en hemelwaterafvoeren zijn van zink.
- Betimmeringen bij dakoverstekken, dakkapellen, kozijnen, ramen en deuren zijn geschilderd. De kleuren zijn gekozen uit een palet dat voor De Nieuwe Wielewaal wordt samengesteld.
- Waterslagen zijn steenachtig.
- In de gevels worden geen plaatmaterialen of paneelvullingen gebruikt.
- Hekwerken zijn van geschilderd hout of gecoat metaal. De kleuren zijn gekozen uit een palet dat voor De Nieuwe Wielewaal wordt samengesteld.



Aandacht voor entree en rijk kleurgebruik



Voorbeelduitwerkingen entree

Bijlage

BPD
Regio Zuid-West

Poortweg 2
2612 PA Delft
Postbus 75
2600 AB Delft
+31 15 268 08 08
ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl
www.bpd.nl

Woonstad Rotterdam

Rochussenstraat 21
3015 EA Rotterdam
Postbus 2370
3000 CJ Rotterdam
+31 10 440 88 00
www.woonstadrotterdam.nl

De Nijl Architecten
Samen werken aan de stad

Sint Jobsweg 30
Unit S 2e verdieping
3024 EJ Rotterdam
+31 10 282 99 30
mail@denijl.nl
www.denijl.nl

Ank Bleeker en Anneke Nauta
landschapsarchitecten BNT

Alexanderweg 12
6721 HG Bennekom
+31 318 41 69 76
info@bleekernauta.nl
www.bleekernauta.nl