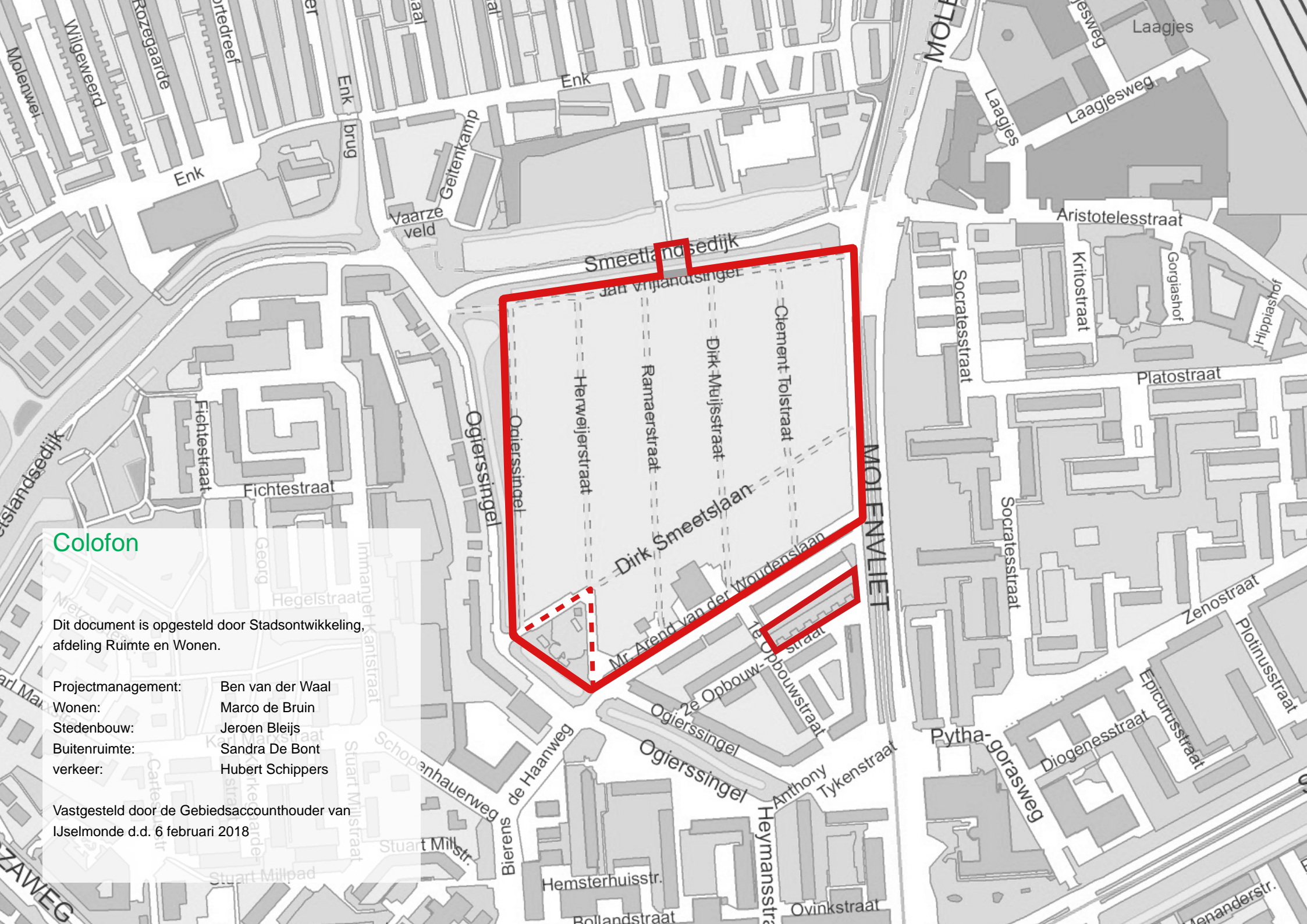




Nota van Uitgangspunten Smeetsland-Noord

Vastgesteld d.d. 6 februari 2018



Colofon

Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte en Wonen.

Projectmanagement: Ben van der Waal
Wonen: Marco de Bruin
Stedenbouw: Jeroen Bleijs
Buitenruimte: Sandra De Bont
verkeer: Hubert Schippers

Vastgesteld door de Gebiedsaccounthouder van IJselmonde d.d. 6 februari 2018

Inhoud

| | |
|--------------------------------------|----|
| 1. Inleiding en opgave | 4 |
| 2. Beleidskaders | 6 |
| 3. Gebiedsomschrijving | 8 |
| 4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden | 10 |
| 5. Technische randvoorwaarden | 20 |
| 6. Vervolg | 21 |
| 7. Bijlagen | 22 |

1 - Inleiding en opgave

Inleiding

Deze nota van Uitgangspunten is opgesteld in nauwe samenwerking met Havensteder. Havensteder is voor een groot deel eigenaar van het gebied. In deze nota van uitgangspunten staan de zaken om tot realisatie van Smeetsland-Noord te kunnen komen. Het geeft aan waar de bouwplannen van ontwikkelaars (en eventuele particuliere opdrachtgevers) aan moeten voldoen. Met het opstellen van de uitgangspunten heeft afstemming plaatsgevonden met de verschillende vakafdelingen / disciplines (wonen, landschap, verkeer & vervoer). Het geeft richting voor het nieuwe bestemmingsplan dat zal moeten worden opgesteld.

Opgave

De planontwikkeling voor dit gebied is (na een tijd te hebben stilgelegen) nu opnieuw opgestart. De noodwoningen die in het gebied stonden zijn inmiddels nagenoeg allemaal gesloopt. Het kinderdagverblijf zal verdwijnen en speeltuin 'Smeetsland' zal opgenomen worden in de nieuwe plantontwikkeling, de wijze waarop is onderdeel van de opgave. De woonbuurt zal ontwikkeld worden door een nader te selecteren marktpartij. De locatie biedt kansen voor de introductie van een hoogwaardig woonmilieu, dat leidt tot meer differentiatie in Lombardijen en Rotterdam Zuid. Zodoende levert Smeetsland Noord ook een belangrijke bijdrage aan de ambities van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). De opgave is dan ook om een hoogwaardige woonbuurt te realiseren die voornamelijk uit grondgebonden woningen zal bestaan.



Ligging plangebied in Rotterdam



Het plangebied heeft een aantrekkelijke omgeving zoals de lommerrijke Ogierssingel

2 - Beleidskaders

Bestemmingsplan

Er zal een nieuw bestemmingsplan voor Smeetsland-Noord opgesteld moeten worden, m.u.v. de locatie aan de 2e Opbouwstraat.

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie is vastgesteld op 29 november 2007. Hierin worden op hoofdlijnen uitspraken gedaan over de stad. De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

Woonvisie Rotterdam 2030

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, kindvriendelijkheid en ruimte voor wooncarrière in de wijk. Iedereen heeft daarbij recht op goed wonen, zonder woonoverlast en zo lang mogelijk zelfstandig thuiswonend

Architectuur en Rotterdam

De nota Architectuur en Rotterdam is een uitwerking van de Stadsvisie, waarin staat dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevende stimulerende bijdragen kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. Architectuur kan de stad aantrekkelijk maken, wat bijdraagt aan het welbevinden van de gebruikers van de stad. Deze kracht van architectuur is aan te scherpen door meer nadruk te leggen op samenhang in het stedelijke weefsel en op de levendigheid van de stad. De nota Architectuur en Rotterdam is te downloaden op de site van de gemeente Rotterdam (www.rotterdam.nl/nota_architectuur_en_rotterdam).

Welstandsnota Rotterdam

De locatie is in de Welstandsnota Rotterdam aangeduid als gebiedstype 'Tuindorpen'. Dit betekent dat voor deze locatie naast de vaste criteria ook de aanvullende

criteria beschreven in het gebiedstype 'Tuindorpen' gelden. De commissie voor Welstand en Monumenten zal op basis daarvan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen.

Rotterdamse Stijl

Met de Rotterdamse Stijl wordt ingezet op een betere kwaliteit van de openbare ruimte. Herkenbaarheid, eenduidigheid en samenhang zijn de kernbegrippen. Deze zijn vertaald in richtlijnen en een toolkit met materialen.

Waterplan Rotterdam

Lombardijen heeft een substantiele wateropgave door z'n lage ligging en relatief weinig oppervlaktewater. In het Waterplan staan de ambities en opgave voor Rotterdam beschreven.

Duurzaamheid

Het Rotterdamse beleid ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling is uitgewerkt in het programma 'Duurzaam'. Er is o.a. aangegeven dat elke ontwikkeling moet leiden tot waardecreatie, toekomstbestendigheid en moet leiden tot minimaal 50% Co2-reductie en 100% climate-proof is in 2025.



Tuindorp Vreewijk ligt direct ten noorden van de locatie

3 - Gebiedsomschrijving

Historie

Smeetsland is na het bombardement van 1940 opgezet als nooddorp waarvan de eerste woningen werden opgeleverd in mei 1941. Smeetsland was een bloeiende wijk met een uitgebreid verenigingsleven. De sociale controle was in die tijd groot maar ook de burenhulp was sterk aanwezig. Ondanks het tijdelijke karakter van de buurt bleef Smeetsland in de naoorlogse plangeschiedenis gehandhaafd. In 1952 werd een het stedenbouwkundig plan voor Lombardijen gemaakt. Het werd in 1956 vastgesteld en vanaf 1960 uitgevoerd. Smeetsland bleef in de tuinstad ontwikkeling van Lombardijen echter altijd een aparte positie behouden.

Van nooddorp groeide Smeetsland-Noord uit tot een wijkje waar de bewoners niet meer weg wilde door de lage huur en het dorpsgevoel dat er heerste. Met de jaren kwamen ook de gebreken zoals grondverzakking waardoor er veel wateroverlast werd ondervonden. Het zuidelijke deel van Smeetsland werd eerst vervangen: in 1982 en 1996 werden hier nieuwe woningen gebouwd (m.u.v. de open plek aan de 2e Opbouwstraat dat nu in de ontwikkeling wordt meegenomen). Smeetsland-Noord bleef nog lange tijd staan. Na vele jaren onderhandelen over het voortbestaan van Smeetsland-Noord werd in 2010 bijna het gehele Smeetsland-Noord gesloopt. Door de bouwcrisis heeft de realisatie echter nog op zich laten wachten.

Locatie

Smeetsland-Noord is een uniek stukje Rotterdam gelegen tussen de wijk Vreewijk in het noorden, de Karl Marxbuurt in het westen en de nieuwere buurten van de wijk Lombardijen in het zuiden en oosten. Aan de westzijde ligt de lom-

merrijke Ogierssingel; een historisch lint van woningen uit de jaren '20. Aan de oostzijde van de buurt ligt de Molenvliet dat een belangrijke hoofdverkeersader is in de omgeving. Onder andere de tramlijn in deze ader zorgt voor een goede verbinding met de omgeving en de ontsluiting van de buurt. Aan de noordzijde ligt de Smeetslandsedijk met volkstuinjes, een manege en een sportplusvereniging waar handbal de hoofdsport is. Aan de zuidzijde ligt de Meester Arend van der Woudenslaan waar in 1982 nieuwe woningen zijn gebouwd.

Context

Aan de noordzijde ligt de Enkzone die onderdeel uitmaakt van een groenstructuur van parken en oude landschapelijke elementen van oost naar west op zuid die ook wel de 'Gordel van Smaragd' wordt genoemd. Tramlijn 2 en 20 sluiten aan op o.a. metrostations Maashaven en Wilhelminaplein en treinstation Lombardijen. Winkels bevinden zich vlakbij aan de Spinozaweg. Voor rust en ontspanning ligt op 5 minuten lopen het Spinozapark of op 15 minuten het Bijenpark.

Speeltuinenvereniging Smeetsland

In de zuidwestelijke hoek van Smeetsland-Noord, aan de Ogierssingel en de Mr. Arend van der Woudenslaan bevindt zich momenteel nog enige bebouwing en het terrein van speeltuinenvereniging van Smeetsland. Het is een afgesloten terrein waar alleen toegang tot is als je lid bent en de speeltuin open is. Onderdeel van de opgave is om te onderzoeken of de speeltuin op een goede manier kan worden ingepast zodanig dat dit een meerwaarde biedt voor de buurt.



1930



1950



1970

Historische reeks.



De lommerrijke Ogierssingel aan de westzijde van het plangebied.



De Smeetslandse dijk aan de noordkant van het plangebied.



De Molenvliet aan de oostzijde van de locatie.



De zuidrand grenst aan de bestaande woonbuurt.

4.1 - Stedenbouwkundige randvoorwaarden: woonmilieu en ruimtelijke opzet

Nieuwe woonkansen in Lombardijen

In 2015 is in het kader van de NPRZ-opgave door Havensteder en de gemeente gezamenlijk het handelingsperspectief voor Lombardijen opgesteld. Daarin wordt aangegeven dat Lombardijen één van de vier wijken is in het gebied IJsselmonde in het zuidoosten van Rotterdam. Het is één van de tuinsteden in Rotterdam-zuid, gebouwd in de jaren '60 en heeft nu circa 13.500 inwoners. Lombardijen is ontworpen in dezelfde periode als Pendrecht en Zuidwijk, maar de bebouwings-dichtheid is veel lager dan in deze wijken (27 w/ha). De grootte van de woningen is gemiddeld weer wat groter. In Lombardijen staan zo'n 6700 woningen. Ruim de helft van woningen zijn sociale huurwoningen, terwijl een derde van de woningen een koopwoning is. Ruim een kwart van de voorraad betreft eengezinswoningen, terwijl de helft een appartement zonder lift is. De aanpak van Lombardijen biedt kansen voor transformatie van de huidige, eenzijdig samengestelde woningvoorraad. In de afgelopen jaren is een aantal projecten gerealiseerd zoals het Mooie Plan 1 en 2 en 1e fase Pascalkwartier met grondgebonden woningen in het midden en hogere segment als toevoeging op het bestaande aanbod. Verschillende woonmilieus worden in Lombardijen onderscheiden die elk vragen om een eigen invulling en aanpak. Hierdoor zullen karakteristieke woonmilieus ontstaan. De mogelijkheden voor een wooncarrière binnen Lombardijen worden zo vergroot.

Kansen voor woonbuurt in het hoge segment

De locatie Smeetsland-Noord biedt door zijn omvang en ligging aan de lommerrijke Ogierssingel en de

Smeetslandsedijk kansen voor een onderscheidend hoogwaardige woonbuurt. De specifieke wateropgave in het gebied is daarbij een extra stimulans om een ontspannen groen/waterrijk woonmilieu te laten ontstaan. Zo wordt de locatie een luxe woonmilieu. Ook de gewenste tuindorpse architectonische uitstraling zal hieraan bijdragen. De buurt zal daarmee een belangrijke kwaliteitsimpuls zijn voor Lombardijen.

Ruimtelijke opzet en samenhang

De sfeer van de buurt is die van een tuindorp: een informele kleinschalige opzet met tuinen, groene hagen, bomen en veel variatie in woningen en openbare ruimte. De openbare ruimte heeft een tuinkarakter met een sterke gelaagdheid door variatie in boomgroepen en beplanting. De buurt kent overwegend grondgebonden woningen met een eigen tuin. Slecht een klein deel van de woningen betaamt uit appartementen. Het geheel heeft een duidelijke architectonische samenhang in kleur en materiaal met veel variatie in kapvormen en detail in de gevels. Om het informele beeld te bereiken worden parkeerplaatsen zoveel mogelijk uit het beeld van de openbare ruimte gehouden.

“De kwaliteit van het tuindorp als type ligt in de sterke samenhang tussen stedenbouwkundig plan, bebouwing, groen en openbare ruimte. De herkenbare hiërarchische opbouw is daarvoor een kenmerkend gegeven.”, aldus de welstandsnota. De buurt heeft in lijn hiermee een hiërarchische opbouw met een sterke intrinsieke samenhang. Tegelijk is de buurt robuust aangehecht op de context d.m.v. doorlopende verkeersroutes en schaal

en maat van de bebouwing.

De randen

De randen van de buurt (v/d Woudenslaan, Molenvliet en Smeetslandsedijk) vormen een robuust, formeel en samenhangend kader en begeleidt de ontsluitingsweg rondom de buurt. De hoofdentree ligt aan de Smeetslandsedijk met een brug over het water. Het autoverkeer wordt langs de randen geleid zodat het centrale gebied autoluw kan blijven.

De singels

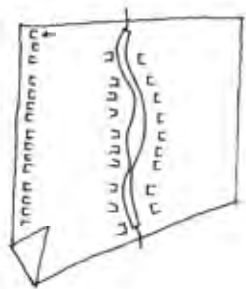
De buurt krijgt in het hart een centrale plek die dient als een belangrijke identiteitsdrager van de buurt. Een groot deel van de wateropgave wordt hier gerealiseerd. De plek sluit aan bij de sfeer van de Ogierssingel: een lommerrijk gebied met veel groen, water en een verblijfs/speelplek. Een waterverbinding en fietsroute lopen in noord-zuid richting door het hart en vormen daarin een langzaamverkeersverbinding tussen Vreewijk en Lombardijen. De randen van de centrale ruimte worden gevormd door kleinschalige informele woningbouw dat met de voorzijde hierop is gericht.

De straatjes

De straatjes hebben juist een een intiem karakter. Deze zijn smal, kennen weinig verharding en zijn groen door voortuinen en hagen. De straatjes zijn ruimtelijk verbonden met de centrale plek en met de Ogierssingel waarmee een groot deel van de buurt in contact staat met de lommerrijke kwaliteiten van de singels. De oost-west richting is daarom de dominante hoofdrichting van de straatjes.

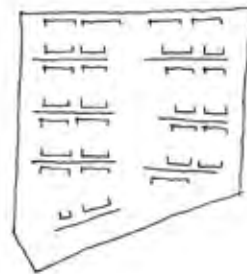


De buurt heeft een duidelijke hiërarchische opbouw met een sterke intrinsieke samenhang. Tegelijk is de buurt robuust aangehecht op de directe context d.m.v. een langzaamverkeersroute en schaal en maat van de bebouwing.



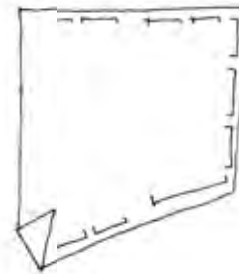
De singels

+



De straatjes

+



De randen

=



samenhangende buurt

4.2 - Stedenbouwkundige randvoorwaarden: openbare ruimte, ontsluiting en verkeer

De inrichting van de buitenruimte is sterk bepalend voor de kwaliteit van Smeetsland Noord. De buurt heeft een groen karakter met relatief weinig verharding in het beeld van het openbaar gebied. Woonstraten hebben daarom (conform de Rotterdamse Stijl) max. aan 1 zijde langsparkeren. De verharding bestaat uit gebakken klinkers. Parkeerplaatsen zijn max. na 5 parkeerplaatsen onderbroken door groen. Parkeercoffers en parkeerhoven dienen zoveel mogelijk aan het zicht van het openbaar gebied onttrokken te zijn, achtertuinen hebben ook hier een hoogwaardige (groene) erfafscheiding. Ook de buitenruimte kent de hiërarchische opbouw van randen, singels en de straatjes.

De randen

De hoofdentree ligt aan de Smeetslandsedijk met een duikerbrug over het water. Een tweede ontsluiting ligt in de zuidwesthoek. De ontsluiting van de buurt op de omgeving incl. de benodigde autobrug valt binnen de opgave van het project. Deze past binnen de tuindorpse sfeer en heeft een hoogwaardige kwaliteit: Een duikerbrug met gemetselde baksteen wanden, hekwerk en een doorgang van min. 0.80 m hoog boven het waterpeil. (zie referentie). Afstemming hierover met beheer is noodzakelijk i.v.m. onderhoud van de oevers. Het autoverkeer wordt langs de randen geleid zodat het centrale gebied autoluw kan blijven. De ontsluitingsweg rondom de buurt heeft voldoende maat om het autoverkeer goed te geleiden en heeft een voldoende breed trottoir voor voetgangers.

De singels

Het centrale gebied is een belangrijke 'drager' voor de buurt en heeft daarom een kwalitatief goede en ruim

opgezette inrichting met een lommerrijk karakter. Deze wordt op een hoogwaardige manier ingericht en is een aantrekkelijk verblijfsgebied inclusief een speelplek van min. 1000 m² (Rotterdamse speelnorm). Een langzaamverkeersroute loopt in noordzuidrichting door het midden van het plangebied en sluit aan op de routes ten noorden en zuiden van de buurt. De waterpartij is min. 10 m breed en incl. taluds is de groen/bauwe zone min. 25 meter breed. Taluds zijn min. 1:5. Dit geldt ook voor taluds aan de Ogierssingel.

De straatjes

De woonstraten hebben een informeel beeld met een zo beperkt mogelijke hoeveelheid verharding en voldoende ruimte voor bomen van minimaal 2e orde grootte. Smalle straten kunnen verkregen worden door bij voorbeeld eenrichtingsverkeer in te stellen of gedeeld gebruik van de rijloper toe te passen (zg. shared space). Dit zal in overleg met de gemeente Rotterdam bepaald moeten worden. In de straatjes komt daarmee de nadruk op de voortuinen en groene hagen te liggen.



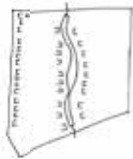
Voortuinen zijn min. 2,5 m diep en hebben een haag, zij/achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied zijn robuust uitgevoerd en hebben een groen karakter



Het centrale gebied is een aantrekkelijk verblijfsgebied met veel groen, water en een speelplek.



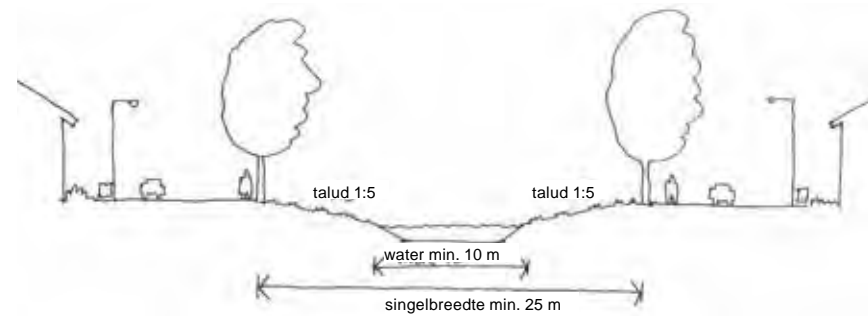
Hoofdentree: Duikerbrug met gemetselde baksteen wanden en voldoende hoge doorgang voor het water. (referentie Vreewijk)



De singels



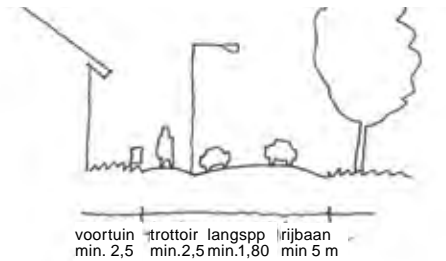
De singels hebben een royaal en lommerrijk karakter



De randen



De randen hebben een meer formeel karakter



De straatjes



De straatjes hebben een intiem en tuinachtig karakter



4.3 - Stedenbouwkundige randvoorwaarden: kaart en regels

Algemene uitgangspunten

- Het max aantal woningen (excl v/d Woudsenlaan) ligt op 265 woningen.
- Alle grondgebonden woningen hebben een kap.
- Max. 70% van de grondgebonden woningen is een rijwoning. (d.w.z. 4 of meer woningen aaneengebouwd)
- Er is ruimte voor ca. 50 appartementen.
- Alle grondgebonden woningen hebben een voortuin van min. 2,5 m met een verplichte haag.
- Erfafscheidingen van zij/achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied hebben een hoogte van 1.80 m, zijn groen/begroeid en duurzaam uitgevoerd (zoals een metalen hekwerk).
- Hoekwoningen grenzend aan het openbaar gebied hebben een kopgevel met ramen en een zijtuin van minimaal 1,5 meter breed.
- Rijwoningen bestaan hoofdzakelijk uit blokjes van 6 tot 8 woningen lang, danwel zijn ze ruimtelijk visueel onderbroken zoals door een sprong in de voorgevel en het dak.
- Woonstraten hebben (conform de Rotterdamse Stijl) max. aan 1 zijde (langs)parkeren. Parkeerplaatsen zijn max. na 5 parkeerplaatsen onderbroken door groen. Parkeerkoffers en parkeerhoven dienen zoveel mogelijk aan het zicht van het openbaar gebied onttrokken te zijn.
- De woningen zijn hoofdzakelijk in de prijsklassen middelduur/duur en hebben een hoogwaardige kwaliteit. Grondgebonden woningen hebben een vrij op naam prijs vanaf 250.000 euro, prijspeil 1-1-2017
- Rijwoningen hebben een minimale beukmaat van 5400 mm.

De Singels (centrale plek en Ogierssingel)

- De bebouwing en openbare ruimte sluit in sfeer aan bij de lommerijke singel met variatie en samenhang in bebouwing.
- De bebouwing heeft een kleinschalige korrel, met voornamelijk woningen die maximaal per 2 à 3 stuks zijn aaneengebouwd.
- De bebouwing kent een hoge mate van variatie door wisselingen in kaprichtingen, materiaalgebruik en gevels.
- De woningen zijn met de voorzijde gericht op de singel/ de centrale plek.
- de waterloop markeert een aantrekkelijk groen verblijfsgebied in het hart van het plan en sluit qua sfeer aan bij de typologie van singel 'Tuindorpidylle' uit de Rotterdamse Stijl.

De straatjes (gebied tussen singels en randen)

- De woonstraten hebben een informeel en groen beeld met een zo beperkte mogelijke hoeveelheid verharding. (max. aan 1 zijde langsparkeren).
- Er zijn ruimtelijke verbindingen naar het centrale gebied in de vorm van straatjes of langzaamverkeersroutes.
- De woningen hebben langskappen.
- De voorzijde is gericht naar de straat met een groene voortuin

Molenvliet

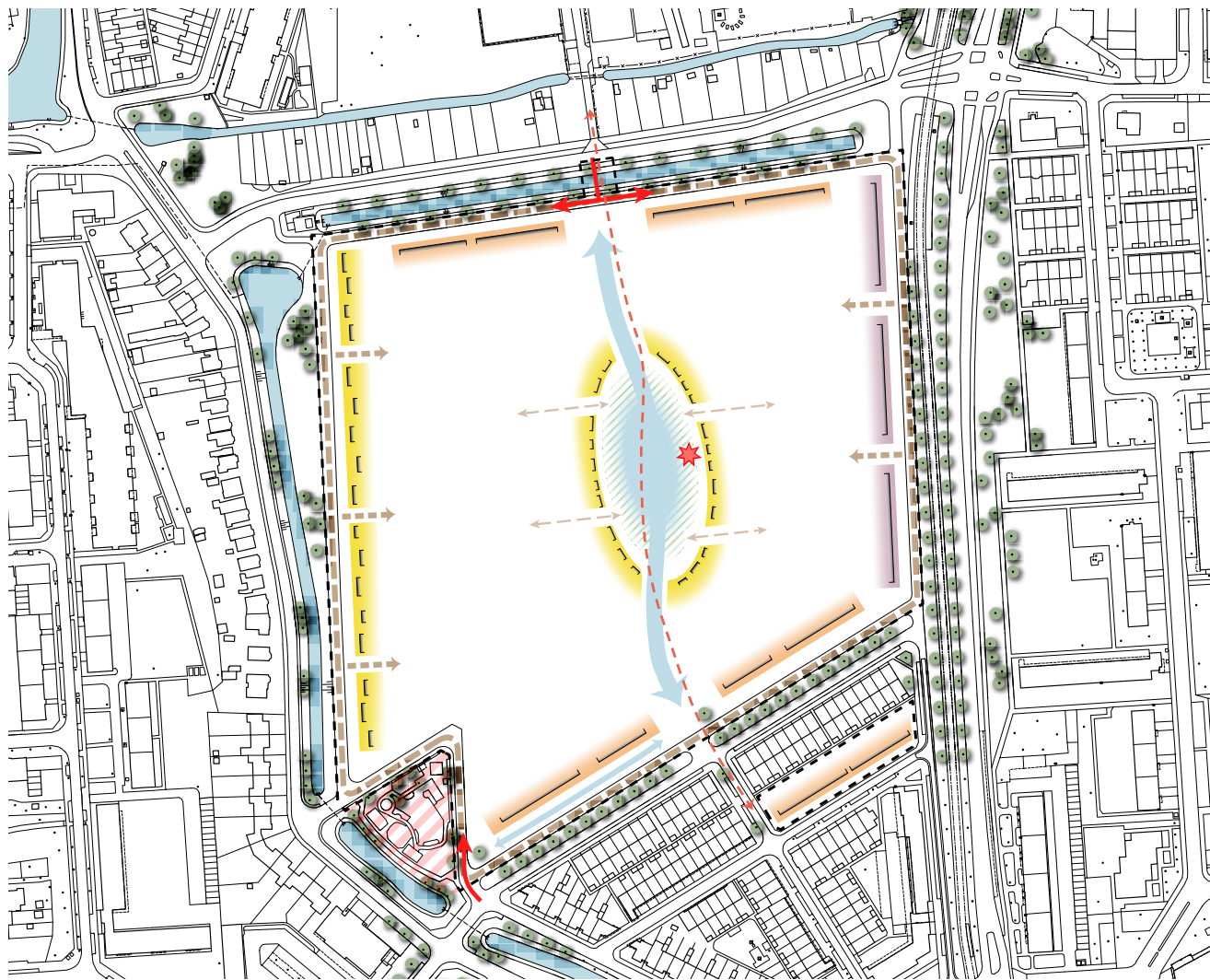
- De schaal en maat van de Molenvliet vraagt om een stevige begeleiding in de architectuur en sluit tevens aan bij het tuindorpse karakter.
- De voorzijde is gericht op de Molenvliet.
- Het appartementengebouw staat (hoofdzakelijk) aan de Molenvliet en sluit aan bij het tuindorpse beeld van de grondgebonden woningen. Het gebouw heeft max. 4 lagen met daarop een kap of een set back laag (min. 3 m terugliggend). Het parkeren is op eigen terrein opgelost.

Smeetslandsedijk

- De bebouwing is met de voorzijde gericht op de Smeetslandsedijk.
- De bebouwing heeft hier bij voorkeur een kleinschalige korrel van 2 à 3 woningen die zijn aaneengebouwd.

v/d Woudsenlaan & 2e Opbouwstraat

- De maat en schaal van de bebouwing sluit in schaal aan op de bestaande bebouwing: 2 lagen met kap.
- De voorzijde is gericht op de straat.
- Indien een (ondergeschikt) deel van het appartementengebouw grenst aan de A. v/d Woudsenlaan heeft het hier max. 3 lagen met daarop een kap of set back laag (min. 3 m terugliggend)



Legenda

-  informele woonsfeer, voorzijde gericht op water
-  2 lagen met kap, voorzijde gericht op straat
-  3 lagen (min.), voorzijde gericht op straat
-  buurtstraat
-  centrale lommerrijke groenblauwe zone
-  speel/verblijfsplek
-  Langzaam verkeersroute
-  auto-entree woonbuurt
-  projectgrens
-  ruimtelijke relatie
-  indicatieve ontsluiting woonbuurt
-  ondergeschikte waterverbinding (evt. duiker)

Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

4.4 - Stedenbouwkundige randvoorwaarden: Tuindorp karakteristiek welstandsnota

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

De gevelwanden met hun doorgaande rooilijn vormen de stevige achtergrond waartegen de tuin tot uitdrukking komt en ze definiëren de straat- en pleinruimtes. Binnen de straat- en pleinruimtes hebben de verschillende elementen hun eigen vanzelfsprekende plaats. Daarbij zijn de duidelijke begrenzingen van groot belang: tussen gevelwand en tuin, tussen tuin en trottoir, tussen privé en openbaar. De erfafscheidingen (heggen, muurtjes) zijn als overgangselement tussen privé en openbaar essentieel voor het tuindorp. Bovendien zorgen ze voor de continuïteit in het straatbeeld. De hoogte is altijd zodanig dat vanuit het huis zicht op de straat mogelijk is.

Zeer belangrijk zijn de bindende elementen in het straatbeeld zoals kap/dakvlak, goot, metselwerk en de elementen die voor ritmiek zorgen door hun identieke of gelijk-

soortige herhaling zoals voordeuren, ramen, dakkapellen, balkons e.d.

Karakteristiek zijn de uitwerkingen van de hoeken met losstaande teruggelegde bebouwing of met meerdere aaneengebouwde volumes, en de kleine sprongen in de rooilijn.

In de groenstructuur zijn openbaar en privégroen met elkaar verweven: voortuinheg, straatbomen, plantsoen, groenstrook of park. Voortuinen en straatbomen vormen samen een groen waas voor de vrij stenige gevelwanden. Met elkaar geven het openbare en het privégroen het tuindorp zijn groene karakter.

De architectonische kwaliteit ligt hoofdzakelijk in de helderheid van de simpele hoofdvormen, veelal een variant op het archetypische huis van een of twee bouwlagen met kap. Meestal is sprake van rijtjes identieke woningen, waardoor een rustig, harmonieus beeld ontstaat in relatie met het groen. Vrijwel altijd bestaan de huizen uit metselwerk en hebben ze een pannenkap met prominent aanwezige schoorstenen. Hout is toegepast voor de kozijnen. Het verfwerk is wit (kozijnen) of gedekt. Architectonische accenten zijn aangebracht op de hoeken of boven de winkels. Materiaal en kleurgebruik zijn traditioneel; de detaillering is zorgvuldig en ambachtelijk.”

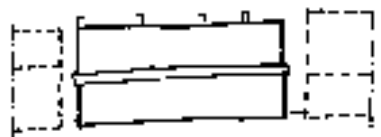
tekst en afbeeldingen: Welstandsnota Rotterdam



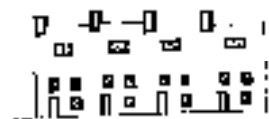
Worping als bestuurscontact.



'Rijpaar' woningen vormen een architectonische eenheid en een scala van 'rijpaar' vormt het blok.



Daklijn en dakgoot continue.



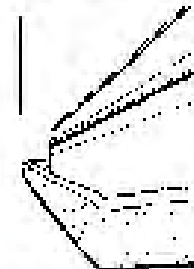
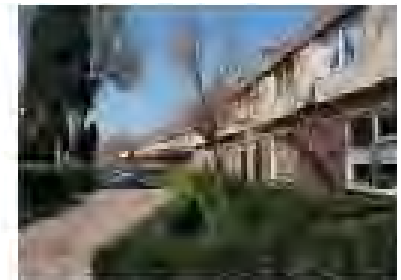
Herhaling van horizontale dimensionen.



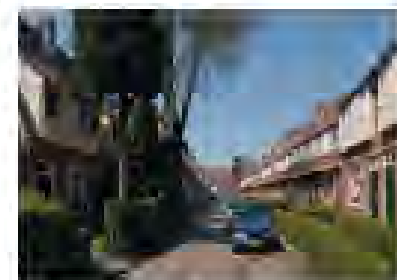
Rol van de voorsteun: centrale lijn of groene vliegweg.



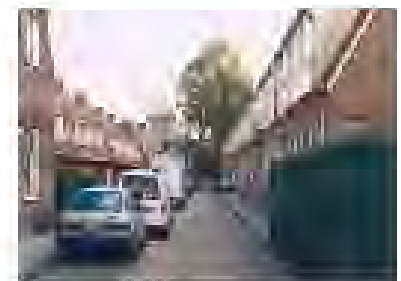
Wel bleek: Herhaling van horizontale dimensionen. Uniformiteit, kleur en stabilisering van schouwvensters, luifelpan, ramen, deuren en balkonranden.



Wel bleek: Vlakken en lijnen. Uniformiteit, kleur en stabilisering van dakvlak, dakgoot, daktoppen,



Stuurlijnie-compositie van de structuur. Die bestaat uit kleine sprongen en verdiepingen van de bouwmassa en conterektie uniformiteit, stabilisering en verspreiding.



4.5 - Stedenbouwkundige randvoorwaarden: architectuur

Architectuur

De architectuur sluit aan bij het tuindorpse karakter (conform de gebiedscriteria van de welstandsnota). De architectuur van de buurt als geheel is duidelijk samenhangend en kent tegelijkertijd variatie en afwisseling op straatniveau, behorend bij het tuindorpse karakter. De architectuur is rijk aan variatie in het metselwerk en er is aandacht voor verbijzonderingen, de overgang van de gevel naar het dakvlak en plastic van de gevel en metselwerk. Ingezet wordt op architectuur die overeenkomt met de architectuur van Vreewijk, deze uitstraling benadrukt en tegelijk er een hedendaagse interpretatie van is.

De verschillende woningtypes zijn in materiaal en detaillering op elkaar afgestemd. De samenhang van de buurt wordt verkregen door:

- Keuze van dezelfde hoogwaardige steen (of stenen met nagenoeg gelijke kleur) in de verschillende deelprojecten. De basiskleur voor de hele buurt is bruin-rood. Andere, ondergeschikte stenen liggen dichtbij deze kleur.
- keuze voor eenzelfde keramische pan (of pan met nagenoeg dezelfde kleur) voor de hele buurt.
- Keuze voor dezelfde (witte) kleur van het lakwerk van de kozijnen en vaste delen. Eventuele accentkleuren voor draaiende delen worden afgestemd tussen de verschillende deelprojecten.

Gevelvlak

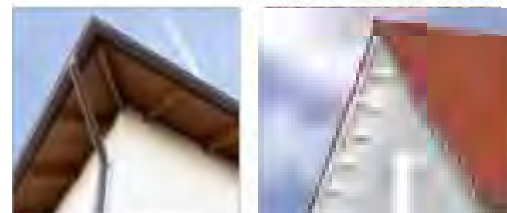
- Aandacht voor toegepaste metselwerk verbanden.
- Zorgvuldig voegwerk (bv. diepliggend gevoegd of doorgestroken)
- Afwijkende metselwerkverbanden voor verbijzonderingen zoals dichte delen, entreepartijen en kopgevels.
- Aandacht voor de plastic van houten delen en detaillering zoals erkers en bloemkozijnen.
- zorgvuldig ontwerpen van ritmerende elementen in de gevel zoals entree's, gevelvlakken en raampartijen, met name bij de randen en de straten.
- zorgvuldig ontwerpen van variërende elementen in de gevel met name bij de singels

Dakvlak

- Speciale aandacht voor de overgang van de gevel naar het dakvlak
- zorgvuldig gedetailleerde gootconstructie die de tuindorpse karakter benadrukt.
- Dakdoorvoeren zoveel mogelijk combineren en in de kleur van de dakpan opnemen.
- Dakramen en dakkapellen aan de voorzijde dienen mee te worden ontworpen en passen bij de architectuur.



Onderbreking na 6 à 8 woningen. (Been arch)



Zorgvuldige dakranddetaillering



Zorgvuldige dakranddetaillering (ONB arch.)



Aandacht voor detaillering metselwerk en dakkapellen



Singels: variatie in kaprichingen en gevelbeeld



Aandacht voor verbanden in het metselwerk



Appartementen sluiten aan op de grondgebonden woningen



Straatjes: rust en eenvoud in het gevelbeeld

De verschillende woningtypen zijn in vormgeving zorgvuldig op elkaar afgestemd o.a. door keuze van kleuren, materialen en detaillering. De buurt vormt daarmee een samenhangend geheel.



Een eigentijdse interpretatie van het tuindorpkarakter o.a. door een strakkere detaillering van de dakrand (Mix arch.)



Variatie en repeterende elementen maken een gevarieerde en samenhangende straatwand (Mix arch.)

5 - Technische randvoorwaarden

Waterberging

Op de locatie dient een waterberging te worden gerealiseerd van minimaal 5.260 m². (zie bijlage). Deze opgave komt voort uit de eerder vastgestelde randvoorwaarden voor dit gebied uit 2010. Bovendien moet 10% van de extra verharding t.o.v. het oorspronkelijke nooddorp gecompenseerd (toegevoegd) worden.

Het watersysteem wordt verder ontlast door het water dat lokaal valt op de daken en wegen, ook lokaal te verwerken. Dit is mogelijk door op natuurlijke wijze de ondergrond en het groen van de nieuwbouw te benutten. Er is een bergingscapaciteit van 50 mm nodig welke zorgt voor een vertraagde afvoer van het hemelwater. Idealiter is de berging na 2 dagen weer beschikbaar voor de volgende neerslag.

Peilmaten

De Vrijlandtsingel en de Ogiersingel zijn met elkaar verbonden door middel van een duiker. Het waterpeil in beide singels is NAP-2,60m. Het uitgiftepeil is van het gebied Smeetsland Noord is NAP-1,70m (exacte inmeting moet nog plaatsvinden). Eventuele hoogteverschillen dienen binnen de kavel te worden opgelost. De uitgiftepeilen worden ook in het stedenbouwkundig matenplan aangegeven. •

Nuts voorzieningen, trafo's en installaties

Wanneer aanvullend nutsvoorzieningen, transformatorruimtes, schakelkasten en dergelijke nodig zijn voor de nieuwbouw dienen deze geïntegreerd te worden in de bebouwing of ingepast te worden in het bouwveld.

Energie

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

Vuilafhandeling

De grondgebonden woningen dienen gebruik te maken van ondergrondse vuilcontainers. Indien daarnaast ook gebruik wordt gemaakt van minicontainers voor gft/papier dient opstelruimte hiervoor te worden meeontworpen bij de achtertuin zodat voorkomen wordt dat deze in het zicht van het openbaar gebied komen te staan. Voor de vuilafhandeling dient er bij een appartementengebouw een inpandige containerruimte aanwezig te zijn.

Milieu

Milieuaspecten ontbreken in dit document en kunnen worden aangevuld middels een Quick Scan welke opgesteld kan worden door DCMR. Het behelst onder andere de volgende onderwerpen: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, flora, fauna en landschap.

Politiekeurmerk veilig

De planontwikkeling moet voldoen aan het politiekeurmerk veilig (www.politiekeurmerk.nl) . De achterpaden moeten o.a. voldoende breed zijn en goed verlicht. De openbare

parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar, ruim opgezet, overzichtelijk en goed verlicht.

Rotterdamse norm voor Buitenspeelruimte

Rotterdam heeft in het kader van het streven naar kindvriendelijke wijken speelruimtenormen voor buitenspeelruimte vastgesteld. Nieuwe bouwplannen dienen daaraan te voldoen. De maat van de verblijfsplek in het centrum moet volgens de speelruimtenorm minimaal 1000m² zijn (i.v.m. de begrenzingen in het gebied door barrières als drukke wegen en watergangen).

Parkeren

De parkeernorm dient binnen het plangebied opgelost te zijn conform de geldende regels volgens de bouwverordening 2.5.30. Daarnaast geldt voor parkeren op eigen terrein: twee parkeerplaatsen achter elkaar geldt als 1,3 parkeerplek. 2 parkeerplekken naast elkaar geldt als 1,6 parkeerplek. Langsparkeren en parkeren in parkeerkooffers/hoven gelden als een volwaardige parkeerplaats.

- Woonstraten hebben conform de Rotterdamse Stijlmax. aan 1 zijde (langs)parkeren en is onderbroken door groen.
- parkeerkooffers en parkeerhoven dienen zoveel mogelijk aan het zicht van het openbaar gebied onttrokken te zijn, achtertuinen hebben ook hier een hoogwaardige (groene) erfafscheiding.

6 - Vervolg

Procedure

Deze nota van uitgangspunten zal dienen als ruimtelijk kader voor de bouwplanontwikkeling. Het zal daarnaast, samen met het gekozen en uit te werken bouwplan, input vormen voor het op te stellen (project)bestemmingsplan.

Uitvraag

Op basis van dit document en de bijbehorende beleidstukken kan de marktvraag plaatsvinden. Havensteder en gemeente zullen samen de selectiecriteria opstellen en de plannen beoordelen. Vervolgens is zorgvuldig samen optrekken van marktpartij(en) en de gemeente Rotterdam van belang om tot een goed gezamenlijk resultaat te komen. De verschillende gemeentelijke disciplines en de welstand zullen betrokken worden in de planvorming.

Stedenbouwkundig matenplan (SMP) & Inrichtingsplan (IP)

De precieze maatvoering van de te ontwikkelen bouwplannen zal worden vastgelegd in een door de afdeling Ruimte & Wonen op te stellen stedenbouwkundig matenplan. In dit SMP worden tevens de hoogtepeilen van het openbaar gebied op de uitgiftegrenzen vastgelegd. Op basis van het SMP zal een inrichtingsplan worden opgesteld voor de inrichting van het openbaar gebied.



Zorgvuldige gedetailleerde architectuur met een informeel karakter bepaald de sfeer van de woonbuurt. (arch.: J. Molenaar)

7 - Bijlagen

Wateropgave

In de eerder vastgesteld stedenbouwkundige randvoorwaarden van Smeetsland Noord (d.d. 30 november 2010) is onderstaande toelichting op de wateropgave gegeven. Gezien de huidige klimaatontwikkelingen en daarbij behorende doelen zien wij deze toen gestelde wateropgave als een absoluut minimum.

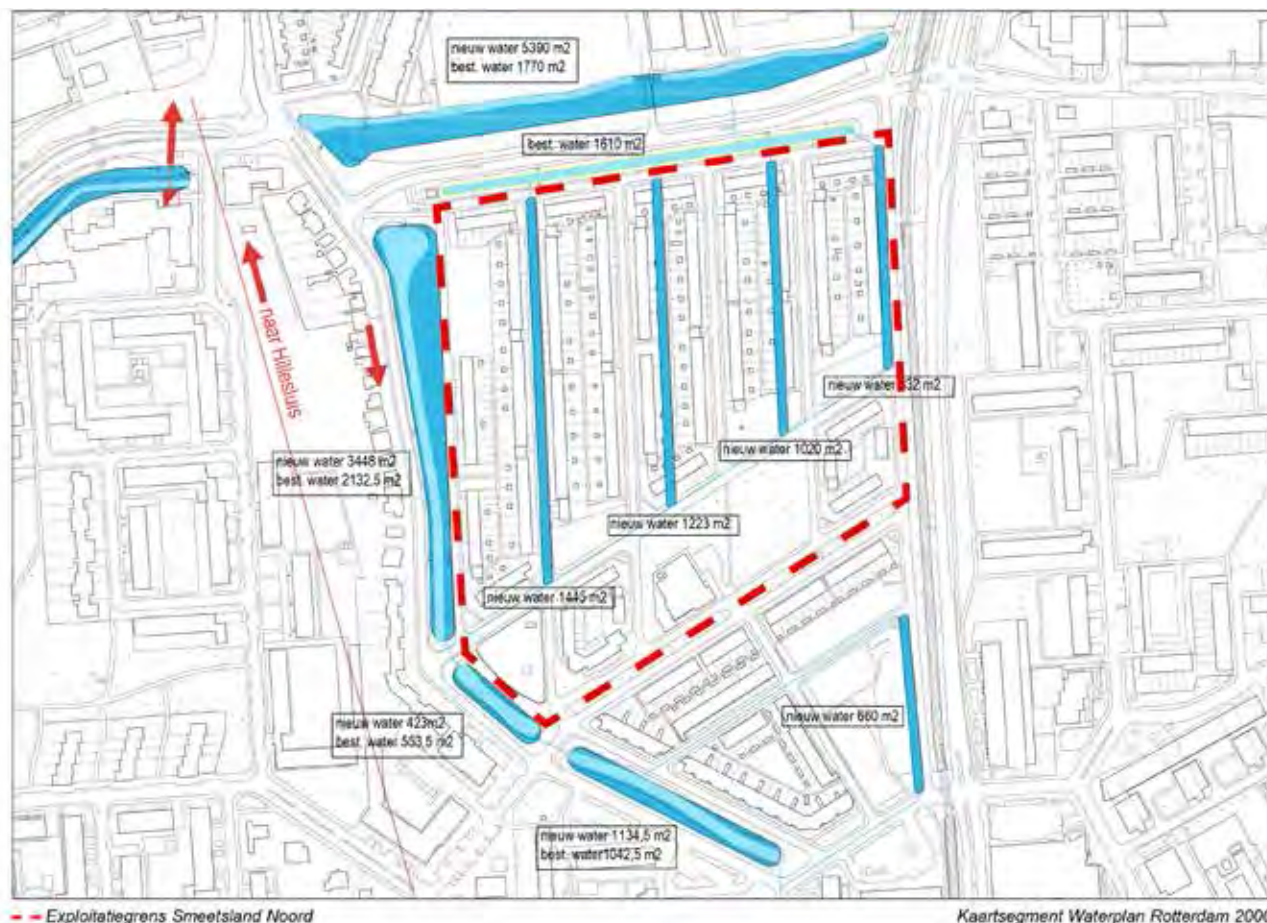
In het plangebied Smeetsland-Noord dient nieuw oppervlaktewater gerealiseerd te worden. Op nevenstaand kaartsegment uit het 'waterplan 2000' is de hoeveelheid nieuw oppervlaktewater in het plangebied getalsmatig vastgelegd en is een mogelijke uitwerking gegeven. Een andere situering van de wateruitbreiding is dus mogelijk. Het water van de Ogierssingel valt buiten de wateropgave voor het bouwproject Smeetsland-Noord.

- Nieuw oppervlaktewater in het plangebied conform Waterplan Rotterdam: 1445 m² + 1223 m² + 1020 m² + 832 m² = 4520 m²
- Compensatie niet gerealiseerde opgave Smeetslanddriehoek: 660 m²
- Extra compensatie vanwege toename verhard oppervlak Smeetslanddriehoek: 80 m²

Totale wateropgave binnen plangebied Smeetsland-Noord aldus:

$$4520 \text{ m}^2 + 660 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2 = 5260 \text{ m}^2$$

Bovendien moet 10% van de extra verharding t.o.v. het oorspronkelijke nooddorp gecompenseerd worden (toegevoegd) worden.



Afvalwater wordt gescheiden van andere waterstromen in het gebied ingezameld en afgevoerd naar een geschikt lozingspunt. Het is prima als hiervoor een conventioneel systeem van rioolbuizen wordt toegepast, welke afstroomt naar het gemeentelijke rioolsysteem buiten het plangebied. Indien de ontwikkelaar voor het verwerken van afvalwater voor een andere wijze kiest dan riolering, wil de gemeente dit initiatief ondersteunen

Hemelwater wat valt in het gebied wordt opgevangen in het gebied en waar mogelijk nuttig toegepast. Het te ontwikkelen gebied moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, zonder dat water wordt afgegeven aan water- en rioolsystemen grenzend aan het te ontwikkelen gebied. Hierbij heeft het de gemeentelijke voorkeur om water van particuliere verharding op particulier terrein te verwerken. Dit moet zodanig gebeuren dat er naar de toekomst toe voor bewoners een duidelijk en begrijpbaar systeem wordt aangelegd. Of buffering / tijdelijk vasthouden van water gebeurt op het dak, in het gebouw, onder de constructie of in de tuin, is de gemeente om het even.

Het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte gebeurt bij voorkeur daar waar de neerslag valt; transport van neerslag wordt zoveel mogelijk voorkomen, en als het gebeurt zal het oppervlakkig plaatsvinden. Rioolbuizen voor het afvoeren van hemelwater worden tot een absoluut minimum beperkt. Het voor berging benutten van de wegfunderingen, te realiseren groen, oppervlaktewater of andere elementen is daarbij mogelijk. Een goede analyse van de beheerfase in relatie tot de toegepaste voorziening,

moet hierbij gemaakt worden.

Een openbare ruimte die verstandig is ingericht in relatie tot de andere functies in het gebied, mag tijdelijk water bergen. De eerder gestelde opgave van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, mag tot maximaal 24 uur na een bui "op straat staan". Hierbij is het wel zo, dat dit de laatste 20% is van de opgaven (dus 40 mm in 1 uur of 64 mm in 24 uur, mag zich niet langdurig (> 20 minuten) op de openbare ruimte manifesteren).

Bij een grotere neerslaghoeveelheid dan de gestelde neerslaggebeurtenissen, mag het gebied het water afvoeren naar buiten het plangebied. Het ontwerp hoeft hier niet op te zijn gedimensioneerd, maar er moet wel een analyse gemaakt worden als het (veel) meer regent dan de gestelde criteria, voorkomen moet worden dat dan de woningen onder lopen (lopen dan de woningen gelijk onder, of alleen de tuinen en parkeerplaatsen).

Parkeernorm

Smeetsland-Noord valt onder de sector 4 volgens de parkeernormering van Rotterdam. de bijbehorende parkeernormering is met het rode kader aangegeven.



- Sector 1
- Sector 2
- Sector 3
- Sector 4

| Gebruikers-oppervlakte (m ²) | Sector 1 Stallingsplaatsen per woning | Sector 2 Stallingsplaatsen per woning | Sector 3 Stallingsplaatsen per woning | Sector 4 Stallingsplaatsen per woning |
|--|--|--|--|--|
| <40 m ² | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 |
| 40-65 m ² | 0.6 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |
| 65-85 m ² | 0.6 | 0.8 | 1.0 | 1.4 |
| 85-120 m ² | 1.0 | 1.0 | 1.2 | 1.6 |
| >120 m ² | 1.2 | 1.2 | 1.4 | 1.8 |

Parkeernormen Rotterdam

4 | Tuindorpen

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 aaneengesloten gebouwen. De straatwanden zijn meestal vormgegeven met kleine sprongen in de rooilijn en subtiel verdraaiingen. De tuindorpen van na 1945 zijn eenvoudiger van opzet maar hebben wel een duidelijk groen, 'dorps' en kleinschalig karakter.

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

Ruimtelijke inpassing

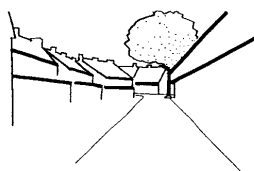
- Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype gevormd door rijen woningen), blijven daaraan ondergeschikt en verstoren deze niet.

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 vormtaal.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.
- Het duidelijke onderscheid tussen privégroen en (groene) openbare ruimte blijft intact, voor zover mogelijk met behoud van de oorspronkelijke groene of gebouwde erfafscheidingen en voortuinen.

Materiaal, kleur en detaillering

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



Omschrijving van het gebiedstype 'tuindorp' uit de welstandsnota

Lijnen | singels

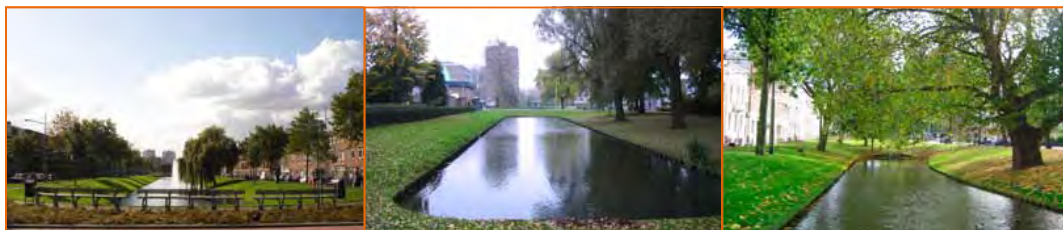
Richtlijnen

Algemeen:

- Singels (water, groen, verhardingen) als één geheel ontwerpen.
- Singels verwijzen/richten zich naar de stijl/periode waartoe ze zijn ondergebracht.
- Verkeer gemengd, m.u.v. voetpaden.
- Singels (water en randen) en groene zone als plek ontwerpen. Recreatie is een inrichtingsaspect dat meegenomen moet worden genomen bij de ontwerpafwegingen. Waterberging en waterkwaliteit is een ander aspect
- Geen vrijliggende fietspaden.
- Plaatsing van bomen afstemmen op de boomstructuurvisie.
- Geen parkeerplaatsen aan singelzijde situeren i.v.m. behouden van het zicht op groen en water.

Maatvoering en materialisatie:

- Voetpaden in groen, asfalt met afstrooilaag of straatbakstenen.
- Rijweg van straatbaksteen of betonstraatstenen (toolkit).
- Voetpaden in aanliggend woongebied: tegels (toolkit).



3

stadsdeel
structuur

141

Handboek openbare ruimte RS 12-2010

Richtlijnen uit de Rotterdamse Stijl voor Lijnen/singels



Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling