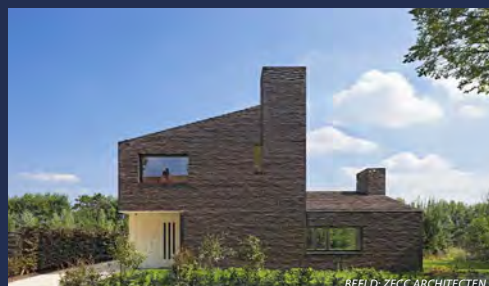


Handvatten voor de architect

Stadsdorp Eendragtshof

19 april 2024



Dit document is een aanvulling op het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Sportlaan e.o. (11-04-'19). Dit document is gemaakt als inspiratiedocument voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de vrije kavels. De beschreven richtlijnen en randvoorwaarden vormen het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en gaan boven het Beeldkwaliteitsplan. Het doel is het vastleggen van het beoogde beeld voor de individuele uitwerking van de architectuur van de woningen en de inrichting van de kavels. Hiermee wordt de samenhang tussen de verschillende woningen gewaarborgd en een duurzame en groene inrichting van de percelen vastgelegd.

**Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.*

BGSV

| bureau voor stedenbouw en landschap

Stedenbouwkundige randvoorwaarden



Situatietekening Eendraghtshof

Programma

Eendraghtshof krijgt een dorps karakter met een moderne uitstraling dat aansluit op de korrel en bouwhoogte van de omliggende bebouwing aan de overzijde van de Sportlaan en de bestaande bebouwing aan de Vlinderslag en de Wisselslag. In deelgebied C komen 25 vrije kavels, 4 vrij te ontwikkelen twee-onder-een kapwoningen en een hofje met sociale woningen rondom een binnentuin.

Korrel

In Eendraghtshof is de sfeer dorps met een kleine korrel. Iedere vrijstaande woning vormt een eigen korrel. Een twee-onder-een-kapwoning is één korrel, samen vormen de twee woningen een architectonische eenheid. De rijwoningen rondom het seniorenhof vormen samen een architectonische eenheid. Binnen het seniorenhof wordt gestreefd naar een verfijnd beeld met enkele verbijzonderingen en hoogwaardig vormgegeven koppen.

Bouwhoogte

Eendraghtshof heeft een dorps karakter met een bouwhoogte die aansluit op de woningtypes in de directe omgeving. De bouwhoogte is maximaal 2 lagen met een plat dak of 2 lagen met een kap. Het bouwen van eenlaagse levensloopbestendige bungalows al dan niet met een kleine opbouw is ook toegestaan. De goothoogte is vastgesteld op maximaal 7 meter en de nokhoogte op maximaal 11 meter. Voor het seniorenhof geldt een afwijkende lagere goothoogte van maximaal 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter.

Oriëntatie & hoekoplossingen

Alle woningen zijn georiënteerd op het openbaar gebied en op de groene hoofdstructuur. Voor alle woningen is de voorzijde aangegeven in het kavelpaspoort. Deze zijde heeft voorgevelkwaliteit en bevat naast de voordeur ook grotere gevelopeningen, erkers en verbijzonderingen in de gevel. Woningen die op de hoek staan en aan twee zijden grenzen aan het openbaar gebied zijn overhoeks georiënteerd en hebben een hoogwaardig vormgegeven kopgevel met meerdere grote ramen of erker. De hoekwoningen staan gebouwd in de verplichte rooilijnen, zo wordt voorkomen dat achtertuinen grenzen aan het openbaar gebied. De woning zijn zo gepositioneerd dat zij voldoende privacy bieden in de achtertuin.

Rooilijn

In Eendraghtshof wordt een ruim en groen beeld beoogd. De rooilijn varieert tussen de 3 en 5,5 meter en alle woningen hebben een groen ingerichte voortuin. In de kavelpaspoorten staat per woning aangegeven wat de verplichte en uiterste rooilijn is. De woningen worden gebouwd in de verplichte rooilijn en mogen indien gewenst met maximaal 50% van de gevellengte naar voren springen tot aan de voorste rooilijn. Hiermee ontstaat extra plasticiteit in de gevel en wordt aangesloten op de bouwmassa's van de omliggende bestaande woningen.

Bergingen

Bergingen en garages worden mee-ontworpen met de woningen, zorgvuldig gepositioneerd en zijn vormgegeven met hoogwaardige materialen. In de vergunningsaanvraag worden ook de bijgebouwen, bergingen en garages meegenomen in de beoordeling. Bij woningen die met hun zijtuin grenzen aan het openbaar gebied (kavelnummer 1, 7, 8, 13, 14, 15, 22, 23) mogen geen bouwwerken in zijtuinen worden gerealiseerd aan de zijde die grenst aan het openbaar gebied. De voor- en zijtuinen vallen onder de regels van een voorerf/zijerf, waardoor het ook vergunningsvrij niet is toegestaan om hierin te bouwen. Deze zone is met een groene arcering aangegeven in de kavelpaspoorten. Bergingen worden minimaal 70 cm uit de uitgiftegrens gesitueerd, zodat de haag doorloopt langs de erfgrens. Indien de burens op het aangrenzende kavel de berging/ garage op dezelfde diepte willen situeren mag geschakeld gebouwd worden op de perceelsgrens, omdat de tussenliggende haag anders niet onderhouden kan worden. Om een groen beeld te realiseren moet op alle garages en bergingen een sedumdak worden toegepast.

Overgang openbaar-privé

De overgang van openbaar naar privé wordt gemaakt door middel van een groene erfafscheiding in de vorm van een haag. Hekwerken mogen ten behoeve van extra privacy/ veiligheid achter de haag gepositioneerd worden mits de haag aan de buitenzijde van de kavel doorloopt. Aan de voorzijde van de woning en aan de zij-erfgrens (tot aan de rooilijn) heeft de woning een lage haag eventueel in combinatie met een hekwerk een maximale hoogte van 1 meter. De hagen (al dan niet in combinatie met een hekwerk) langs de zij- en achtertuinen hebben een maximale hoogte van 2 meter. Schuttingen of bouwwerken op de erfgrens zijn niet toegestaan. Eventueel kan evenwijdig aan de voorgevel minimaal 1 meter achter de verplichte rooilijn een mee-ontworpen tuinmuur of pergola worden gerealiseerd om extra privacy te bieden. Ook rondom het seniorenhof rondom het hof komt een brede groene haag.

De hagen zijn van voldoende breedte (minimaal 70 cm) en worden aangeplant door de bewoners. Voor de hagen is een voorgeschreven assortiment vastgelegd waaruit bewoners één of een combinatie van meerdere soorten kunnen kiezen (zie hagenpalet). Bergingen en garages grenzen niet direct aan het openbaar gebied, maar staan 'verstopt' achter de groene haag.

Om de samenhang in het gebied te versterken is ervoor gekozen om alle kavels te omzoomen met een haag. Er moet worden gekozen voor toepassing van één of een combinatie van meerdere soorten uit onderstaand assortiment:

- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Rode of groene beukenhaag (*Fagus sylvatica*) - bladhoudend
- Veldesdoorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare* Atrovirens)- half wintergroen en snelgroeïend
- Portugese laurier (*Prunus lusitanica* Angustifolia) - wintergroen en snelgroeïend
- Portugese laurier (*Prunus laurocerasus* 'Novita') - wintergroen en snelgroeïend
- Een andere soort die een gelijksoortige bijdrage levert aan beeld en biodiversiteit

De hagen dienen door u zelf te worden uitgezocht en aangelegd. Indien gewenst kunt u dit doen in overleg met uw hovenier. Een goede aanleg van de hagen zal zorgen voor een snelle en betere groei en biedt binnen enkele jaren volledige privacy.

Hagenpalet



Haagbeuk (*Carpinus betulus*)



Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)



Veldesdoorn (*Acer campestre*)



Liguster (*Ligustrum vulgare* Atrovirens)



Portugese laurier (*Prunus lusitanica* Angustifolia)



Portugese laurier (*Prunus lusitanica* Novita)

Parkeren

In aansluiting op het dorpse karakter wordt zoveel mogelijk geparkeerd op de eigen kavel. Iedere woning realiseert 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De woning wordt zo ontworpen en gepositioneerd dat er altijd ruimte is om twee auto's achter elkaar te parkeren op het eigen terrein. Zo ontstaat een mooi groen straatbeeld, waarbij er minder auto's in het zicht staan. Parkeren in de voortuin, voor de woning, is niet toegestaan. De inrit mag maximaal 4 meter breed zijn. Garages en bergingen staan minimaal 11 meter achter de uitgiftelijn, zodat er voldoende ruimte is om twee auto's achter elkaar te kunnen parkeren. Bezoekersparkeren is voorzien in het openbaar gebied. De parkeerplaatsen voor de sociale woningen rondom het hof worden gerealiseerd in het openbaar gebied.

Kavelinrichting

Een groene inrichting van de uitgegeven kavels is belangrijk voor de beoogde groene woonbuurt. In de privétuinen wordt gestreefd naar een zo groen mogelijke inrichting, waarbij minimaal 50% van de kavel een groene inrichting krijgt bestaande uit gras en/of planten. Voor- en zijtuinen die grenzen aan het openbaar gebied krijgen achter de haag een groene, bloeiende invulling met hoge natuurwaarden. In de voor- of zijtuin, grenzend aan het openbaar gebied (zone gemarkeerd als groene voor-/zijtuin), dient door u een fruitbomen te worden aangeplant. In de achtertuinen kunnen desgewenst terrassen worden aangelegd in het groen. Uitgangspunt voor de inrichting van de privétuinen is een duurzame groene inrichting met aandacht voor flora en fauna en zo min mogelijk verharding. Op de kavel moeten ook verblijfsplaatsen gerealiseerd worden voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen (zie ook natuurinclusief bouwen). Een groene kavelinrichting is belangrijk voor deze soorten en zorgt voor samenhang binnen de buurt en verhoogt de ruimtelijke kwaliteit.

Fruitbomen in privétuinen (voorbeelden van eetbaar fruit)



Pyrus Doyenne du Comice (peer)



Malus Domestica 'Notarisappel (appel)



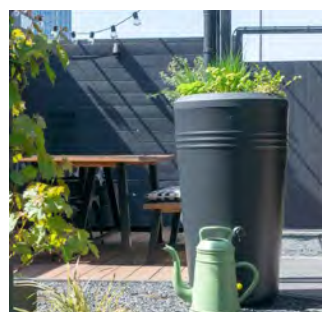
Prunus domestica Opal (pruim)



Aandacht voor een klimaatadaptieve inrichting



Voorbeelden graskeien of opengewerkte verharding als inrit



Klimaatadaptieve inrichting van de tuin door middel van regenton, wadi, infiltratiekratten en minimaliseren verharding

Randvoorwaarden architectuur

Eendragtshof krijgt een groene uitstraling. De woningen verschillen, het groen zorgt voor rust en samenhang in het gebied. In de bebouwing wordt gezocht naar verwantschap met de bebouwing in de omgeving door de kleine korrel van de bouwmassa's. Daarnaast is er verwantschap in materiaal door de toepassing van voornamelijk baksteen. De eigen identiteit wordt afleesbaar door naast verwantschap contrasten te zoeken met de huidige omgeving. Daarom worden naast baksteen nieuwe materialen toegevoegd als cortenstaal, natuursteen, verduurzaamd hout (vergrijsd/zwart) of groene gevels. De nieuwe bebouwing heeft een moderne uitstraling en een hoogwaardige en verfijnde detaillering. De architectuur is tijdloos en strak, circulair en innovatief als het gaat om maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie. Commissie Ruimtelijke kwaliteit kan afwijken van de criteria indien er een oplossing geboden wordt van een dusdanige goede kwaliteit dat afwijking gerechtvaardigd is.

Gebouwde omgeving



Korfbalpad



Handbalpad



Wisselslag



Vlinderslag



Wisselslag



IKC



sportcomplex



Stadsdorp 3223



Acapella wonen



Acapella wonen

Verspringing voorgevel rooilijn

De bouwmassa van de woning sluit aan op de gebouwde omgeving. De woningen krijgen een duidelijke voorgevel met kwaliteit aan de straat. Er wordt gestreefd naar woningen met voldoende plasticiteit in de gevel. Daarmee wordt aangesloten op de bestaande woningen aan de Vlinderslag en Wisselslag. Daar hebben bijna alle woningen een voorgevel waarbij een deel naar voren springt. In de kavelpaspoorten is deze verspringing mogelijk gemaakt voor de nieuwe kavels, met uitzondering van enkele hoekkavels. De verspringing is 1 of 1,5 meter om een erker of hoogwaardig mee-ontworpen uitbouw te kunnen realiseren. In dit naar voren springende deel kan ook een royale entree worden gesitueerd. Maximaal 50% van de totale gevellengte mag worden gebouwd tot aan de uiterste aangegeven rooilijn. De uitbouw mag worden gerealiseerd over de eerste bouwlaag eventueel aangekapt. Voor kavel 14 t/m 23 geldt een uitzondering. Hier mag over de volledige bouwhoogte naar voren worden gesprongen om een gedraaide kopgevel te kunnen realiseren.



<voorbeeld
uitbouw of erker
aan voorzijde
over 1 bouwlaag



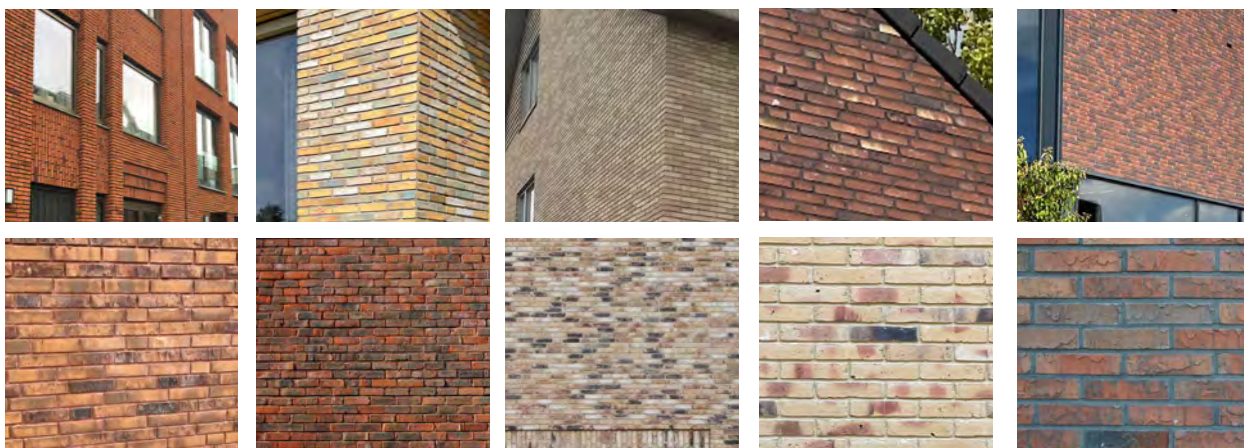
<voorbeeld naar
voren springende
gedraaide kop-
gevel voorzijde
over volledige
bouwhoogte

Kleur- en materiaalgebruik

De toegepaste hoofdmaterialen zijn hoogwaardig, modern en tijdloos. Dat wil zeggen dat de materialen duurzaam verouderen en mooier worden met de tijd. De materialen sluiten aan bij het industriële/stoere karakter van het gebied. De woning kan worden uitgevoerd in baksteen of natuursteen indien gewenst in combinatie met beton, hout of cortenstaal. In de kleurkeuze van de baksteen/ natuursteen wordt aangesloten op de gebouwde omgeving. Wit stucwerk is niet toegestaan evenals wit gekeimde of geverfde baksteen. Kozijnen zijn (warm)grijs of zwart, zodat er een subtiel kleurverschil is tussen de bakstenen gevels en de kozijnen. Daarmee wordt ook aangesloten op het pallet dat is gekozen voor de andere nieuwbouwontwikkelingen binnen Stadsdorp. Daken worden uitgevoerd met mat antraciete of zwarte keramische dakpannen of sedum. De donkere pannen vormen de mooiste ondergrond voor het toepassen van zonnepanelen, omdat ze dan minder opvallen.

De hoofdmassa van de bebouwing wordt uitgevoerd in één materiaal en verbijzonderingen zijn ondergeschikt en kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal binnen het kleur- en materiaalpalet. Gestimuleerd wordt om aan te sluiten op de bestaande omgeving: de geel/ beige tinten van de bestaande woningen aan de Vlinderslag en Wisselslag, de rode baksteen van de nieuwbouw aan de noordkant van de Sportlaan, de roodgrijze tinten van de nieuwe sporthal of de bruingrijze tonen van de nieuwbouwblokken ten westen van de sporthal (Acapella wonen). Natuursteen, beton en metaal worden toegepast in hun 'eigen' kleur. Behandeld of verduurzaamd hout kan worden toegepast in naturel tinten, vergrijsd hout of zwart. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal.

Kleur- en materiaalpalet



Baksteen in warme tinten (geel-beige-rood)



Zwarte pannen of leisteen op het dak met geïntegreerde zonnepanelen en/of sedumdak



Verbijzonderingen in beton, natuursteen, cortenstaal, groene gevel of verduurzaamd hout

Detaillering

De detaillering is zorgvuldig uitgewerkt en uitgevoerd met hoogwaardige en verfijnde oplossingen. In de gevels worden bijzondere metselverbanden toegepast en wordt gezocht naar een subtiele plasticiteit door toepassing van bijvoorbeeld terugliggende kozijnen, erkers, verdiepte voegen of een markante rollaag. Kozijnprofielen zijn rank en eenvoudig vormgegeven waardoor een maximale glasopening ontstaat. De hemelwaterafvoer (HWA) aan de zijde van het openbaar gebied is inwendig opgelost of geïntegreerd in het gevelvlak. Er wordt gekozen voor hoogwaardige en duurzame materialisering, waarbij gedacht kan worden aan behandeld zink, gecoat staal of aluminium. De rijkdom van de gevel wordt versterkt door het toepassen van bijzondere metselverbanden. Airco-units en installaties voor warmte- koudesystemen zijn niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied en dienen zorgvuldig in de architectuur te worden weggewerkt.

Daken

De woningen mogen worden ontworpen met een kap of plat dak. De maximale goothoogte is 7 meter, de maximale nokhoogte 11 meter. De kappen zijn strak en modern vormgegeven als zadeldak of lessenaarskap. Een schildkap, mansardekap of het toepassen van wolfseinden is niet toegestaan vanwege de landelijke uitstraling. De noklijn van de kappen varieert en kan zowel haaks op de rooilijn staan als evenwijdig. Modern vormgegeven dakkapellen en opgemetselde kopgevels kunnen indien gewenst worden toegevoegd aan de woning. Belangrijk is dat deze worden meeontworpen met de gevel en bijdragen aan de compositie van het volume. Bij de hofwoningen (sociaal) is extra aandacht voor de uitwerking van de kopgevels. Deze zijn hoogwaardig vormgegeven met gevelopeningen en plasticiteit in het gevelbeeld. De detaillering van de dakrand en de kappen is modern en rank vormgegeven. Dakranden zijn hoogwaardig vormgegeven met een minimaal overstek en een geïntegreerde goot. Incidenteel zijn modern vormgegeven overstekken toegestaan om een markering of verbijzonderingen te maken. Kappen worden uitgevoerd in mat zwarte of donkergrijze (vlakke) pannen of met een sedumdak. De integratie van (all-black) zonnepanelen in de kapconstructie vormt een belangrijke ontwerp-opgave bij de uitwerking van de kap. Zonnepanelen worden indien mogelijk uit het zicht geplaatst of zijn zorgvuldig en onopvallend weggewerkt in het dakvlak.

Entrees en voorgevelkwaliteit

Erkers, veranda's of naar buiten springende raamkozijnen zijn wenselijk om de plasticiteit van de gevel te versterken, mist uitgevoerd met een strakke moderne vormgeving passend bij de architectuur van de woning. De bebouwing heeft een voordeur aan de straatkant. De voorzijde is in de kavelpaspoorten aangegeven. Deze gevel heeft voorgevelkwaliteit en bevat een hoogwaardig vormgegeven (hoge) voordeur/ entreepartij. In de gevel bevinden zich tevens grote raampartijen en indien gewenst openslaande deuren, een erker of veranda. Op die manier wordt de levendigheid van de buurt versterkt en ontstaat een buurt met adressen aan het groen.



Zorgvuldig ontworpen voorgevelkwaliteit met verbijzonderingen, entrees, erkers, raampartijen

Bergingen en garages

Bergingen en garages hebben een maximale goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 4,5 meter. Ze kunnen worden gerealiseerd met een plat dak of een kleine kap. Bergingen en garages worden meeontworpen met de woning en mogen vrijstaand of gekoppeld aan de woning gerealiseerd worden. Bij hoekkavels is het niet toegestaan een garage of berging te bouwen in de zone die in de kavelpaspoorten is aangegeven als voortuin/zijtuin. Garages staan minimaal 11 meter achter de rooilijn, zodat er voldoende ruimte is om twee auto's achter elkaar op te stellen. Bergingen en garages worden uitgevoerd met een sedumdak. Zo ontstaat een aantrekkelijk groen beeld vanuit de woningen en wordt bijgedragen aan ecologie en biodiversiteit.

Duurzaamheid

Eendragtshof is een duurzame en gezonde gebiedsontwikkeling. Concreet wordt ingezet op natuurinclusief bouwen, reductie van energiegebruik, het opwekken van duurzame energie en een tijdloze verfijnde architectuur die toekomstbestendig is. Uitgangspunt voor nieuwbouw is bouwen volgens de richtlijnen van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Kruipruimteloos bouwen

Geadviseerd wordt om in de Eendragtshof te bouwen zonder kruipruimte. Op die manier kan met het bouwpeil worden aangesloten op de omgeving. De kavels worden vlak aangelegd, zodat regenwater in eerste instantie op de kavel blijven en daar in de grond kan zakken. Zo wordt voorkomen dat er water afstroomt vanuit de Eendragtshof richting de achtertuinen van omliggende woningen. Het lagere bouwpeil is gunstig met betrekking tot het uitdrogen van de grond, maar in natte periodes kan de kruipruimte dan te vochtig worden. Een woning bouwen zonder kruipruimte stelt andere eisen aan de vloerconstructie, de riolering en de vloerisolatie.

Houtkachel

We streven naar een gezonde leefomgeving en optimale luchtkwaliteit. In de Eendragtshof wordt daarom geadviseerd om geen houtkachel aan te brengen in de woning.

Bouwpeil

Het bouwkevel wordt geleverd afgewerkt op gemiddeld ca. 0,0 t.o.v. N.A.P en het bouwwerk moet gebouwd worden op +0,10 t.o.v. N.A.P. Peilen kunnen door de gemeente, in vergunningsfase, door voortschrijdend inzicht worden aangepast, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Het bouwpeil van het seniorenhof wijkt af en komt op +0.05 en de kavel op gemiddeld ca. -0.06 t.o.v. N.A.P.



Voorbeelden duurzaam bouwen

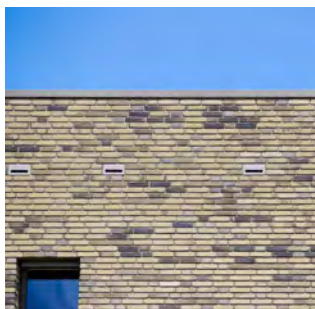
We willen van de Eendragtshof een woonbuurt maken met veel aandacht voor flora en fauna. Bij het ontwerpen van uw woning en bij de inrichting van het perceel is aandacht voor een hoogwaardige groene inrichting van het perceel. *Bij de vergunningaanvraag moet ook een globaal ontwerp en beplantingsplan voor de kavel worden aangeleverd. Deze wordt beoordeeld door de gemeentelijke stadsecoloog en landschapslandschapsadviseur van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.*

In de architectuur is aandacht voor de leefmogelijkheden van bijvoorbeeld huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Daarom dient iedere woning voorzien te worden van verblijfplaatsen voor deze soorten.

Een mooie manier om ruimte te bieden aan vogels is het toepassen van een verhoogde vogelschroot onder de derde rij dakpannen (van onder) in plaats van onder de onderste rij dakpannen. Als alternatief kan men vijf inbouwstenen in metselen die zowel voor huismussen als gierzwaluwen geschikt zijn. Bijvoorbeeld inbouwsteen IB GZ 05 of IB GZ 06 van Vivara Pro of de Gierzwaluw ETICS-inbouwkast 1A zijn voor beide soorten geschikt. De inbouwstenen dienen hoog in de gevel (minimaal 4 meter boven de grond of boven een eventueel lagergelegen dak) ingemetseld te worden en bij voorkeur op het noorden of oosten (in ieder geval niet in de volle zon). Het beste is om ze 20-30 cm onder de dakrand in te metselen en er moet minimaal 50 cm afstand tussen de inbouwstenen zitten.

Voor vleermuizen dienen de spouwmuren toegankelijk gemaakt te worden. Dat kan door de bovenste ventilatieopeningen in de muren tenminste 70 bij 25 mm te maken en deze open te laten. Er kan per gevel ook minstens één speciale entreesteen ingemetseld worden om de vleermuizen toegang te verlenen, bijvoorbeeld de IB VL 09 of IB VL 03 van Vivara Pro of devleermuis inlaatklep Vleermuis-inlaatklep 1FE. Deze entreestenen moeten op tenminste 3 meter hoogte ten opzichte van de grond of een lagergelegen dak, maar liever hoger, ingemetseld worden. De uitvliegroute moet vrij zijn van obstakels. Voor alle inbouwstenen geldt dat ze het beste niet (direct) boven deuren en ramen geplaatst kunnen worden en bij voorkeur op een donkere plek (dus niet naast de buitenverlichting).

Het realiseren van nesten en verblijfplaatsen voor deze soorten is maatwerk en het is mogelijk om hierover advies van de stadsecoloog te krijgen. Neemt u hiervoor contact op met de gemeente.



Natuurinclusieve maatregelen voor de integratie van nestmogelijkheden in de woning

adres Westblaak 51
3012 KD Rotterdam

T 010 240 05 40
E bgsv@bgsv.nl
W www.bgsv.nl

BGSV | bureau voor stedenbouw en landschap

**Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.*