



Nota van uitgangspunten

K.O.Z. Hillegersberg-Schiebroek

6 december 2011



Locatie K.O.Z.



Locatie K.O.Z.

1. Inleiding

De afdeling Stadsontwikkeling van de Gemeente Rotterdam ontwikkeld in samenwerking met de Mattheusschool voor ZMLK, de Pameijer-stichting en kinderopvang BijDeHand een nieuwe onderwijs/zorgaccommodatie, onder de naam Accommodatie voor Kind Onderwijs en Zorg (KOZ). Het KOZ wordt een specialistisch centrum, waarin kinderen in een op hun specifiek afgestemde leer/werkomgeving in ontwikkeling worden gestimuleerd en begeleid.

Het KOZ zal wordt ontwikkeld op de locatie van het Albedacollege aan de Aleyda van Raephorstlaan in Hillegersberg-Schiebroek. In deze fase van de planvorming is er nog geen besluit genomen over sloop of hergebruik van het bestaande gebouw. In dit document houden we rekening met beide opties.

Doel

Deze Nota van Uitgangspunten vormt een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de nieuwe Accommodatie voor Kind Onderwijs en Zorg. Het zal worden gebruikt als input voor de architectenselectie en eventueel voor het nieuwe projectbestemmingsplan. Daarnaast zal het door de Deelgemeente Hillegersberg worden gebruikt als toetsdocument voor de aanvraag van de omgevingsvergunning(-en).

Leeswijzer

In het eerstvolgende hoofdstuk volgt een analyse van de locatie en een beschrijving van de beleidskaders die betrekking hebben op deze ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een nadere uitleg van de opgave en het programma dat op de locatie gerealiseerd zal worden. In hoofdstuk 4 worden de Stedenbouwkundige randvoorwaarden beschreven waar het bouwplan aan dient te voldoen. Tot slot wordt aandacht besteed aan het proces dat gevolgd zal worden om tot realisatie van de KOZ te komen.



Ruimtelijke Structuur Oud Hillegersberg

2. Analyse

Deelgemeente Hillegersberg Schiebroek

Het nieuwe KOZ zal worden gerealiseerd in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Eén van de belangrijkste karakteristieken van de Deelgemeente Hillegersberg Schiebroek is de ruime aanwezigheid van groen. Dit groene karakter wordt bepaald door zowel openbaar als privé groen en bestaat uit een groot aantal verschillende groentypen. Privétuinen, gemeenschappelijke tuinen, buurtplantsoenen, parken, buffergroen, lanen en singels dragen allemaal bij aan deze groene kwaliteit.

De locatie voor het KOZ ligt aan twee belangrijke doorgaande groenstructuren; de Argonautenweg en de Jasonweg. Beide wegen hebben een zeer ruim profiel met grote, oude bomen, brede grasvlakken, geflankeerd door singels. Ter hoogte van de Albeda-locatie verbreden de profielen van deze wegen zich en verdicht het groen zich in zo'n mate dat het huidige schoolgebouw nauwelijks zichtbaar is.

Het groene karakter van de locatie mag niet verloren gaan met de ontwikkelingen van het nieuwe onderwijs- en zorgcentrum. Er is echter wel ruimte om het overvloedige groen op de locatie wat uit te dunnen zodat er meer ruimte is voor grasvlakken en de singels en de bebouwing beter zichtbaar wordt vanuit de omgeving.

Oud-Hillegersberg

De locatie van het KOZ ligt aan de rand van de wijk Oud Hillegersberg. Deze wijk bestaat uit een zeer gewaardeerd, rustig woonmilieu. Ze wordt aan de noordzijde begrensd door het Argonautenpark en aan de zuidzijde door de Bergse Achterplas en het pretpark "Plaswijckpark". Aan de oostzijde ligt de Bergse Dorpstraat dat een belangrijk onderdeel is van het kernwinkelgebied van de Deelgemeente. Aan de westelijke zijde liggen twee grootschalige complexen van later datum, het appartementencomplex 'De Raephorst' en het Albedacollege.

Een belangrijke landschappelijke karakteristiek van deze wijk is de 'Steilrand', een duidelijk herkenbaar hoogteverschil van ongeveer 2,5 meter dat de grens vormt van twee verschillende landschappen; het veenweidegebied aan de zuidzijde en de diepergelegen droogmakerijen aan de noordzijde. Op het hoger gelegen deel van de wijk ligt een compacte woonbuurt met gesloten bouwblokken en veelal grondgebonden woningen die is aangelegd aan het begin van vorige eeuw. Het heeft het karakter van een rustig tuindorp, met groene voortuinen en veel boombeplanting in de straten. Het lager gelegen deel van de wijk heeft veel meer een parkachtig karakter, waarbij de bebouwing als losse objecten in het groen is gesitueerd.



De locatie

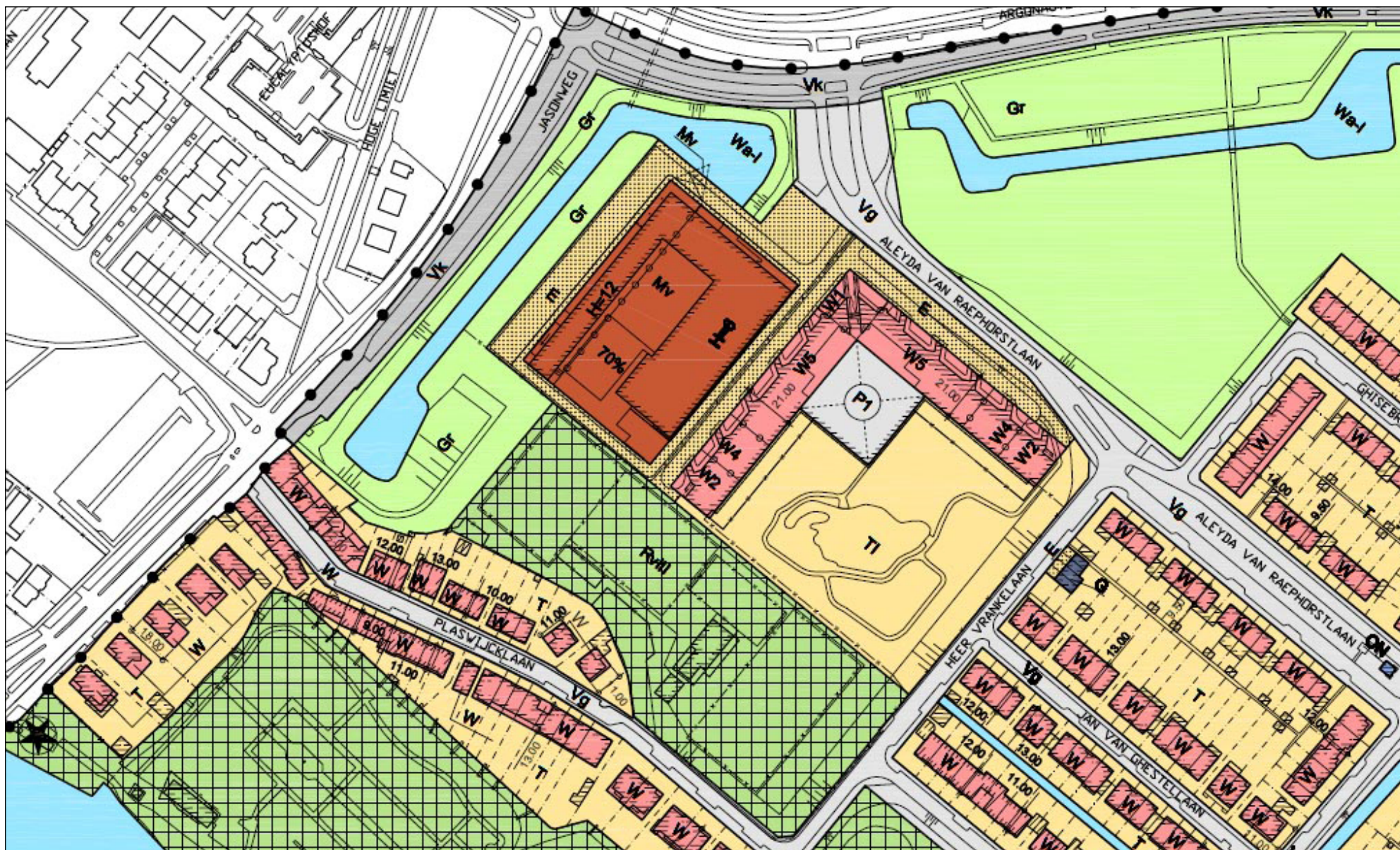
Het bestaande gebouw van het Albedacollege bestaat uit een hoge vleugel van vier bouwlagen en een lager gedeelte van één bouwlaag. Op de kop van de hoge vleugel is een groot zwevend volume gerealiseerd waarin de aula van de huidige school is ondergebracht. Dit volume is opgetild boven de ontsluitingsweg aan de voorzijde van de school. Het lage deel van de school huisvest een gymzaal en praktijklokalen. De gymzaal is momenteel ook in gebruik als praktijklokaal. Het volume heeft een U-vorm met een groene hof in het midden.

Een typisch kenmerk van het gebouw is de opgetilde begane grondvloer. Het vloerpeil van de begane grond ligt ongeveer één meter boven maaiveld. Aan de voorzijde van het gebouw wordt dit hoogteverschil overbrugd door een zone met trappen en hellingbaan. Aan de overige zijden van het gebouw ontbreken goede aansluitingen met het maaiveld.

De enige ontsluiting van de locatie bevindt zich aan de Aleyda van Raephorstlaan. Deze geïsoleerde ligging geeft de plek een rustig karakter. De omgeving is uitermate groen te noemen. Aan twee zijde wordt de plek begrenst door een brede singel met een weelderig bosplantsoen. Aan de oostelijke zijde ligt het appartementencomplex de 'Raephorst' dat met ene hoge groene haag is afgezoomd en aan de zuidzijde ligt Tennispark Plaswijck.



Albeda-locatie



Uitsnede bestemmingsplan Kern en Plassen

3. Beleidskaders

Bestemmingsplan

De locatie valt binnen het “Bestemmingsplan Kern en Plassen”. Het Bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad in september 2009 en ligt nu ter beoordeling bij de Raad van State. Het bestemmingsplan heeft op deze plek een conserverend karakter en sluit nauw aan bij het bestaande complex. Het gebouw valt in de bestemming “Maarschappelijke Voorzieningen”, die is bestemd voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke en publieke dienstverlening, met daarbij behorende parkeervoorzieningen en erf. De bestemmingsvlek heeft voor een deel een maximale bouwhoogte van 12 meter en voor een deel een maximale bouwhoogte van 6 meter. Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%. De zone rondom het gebouw valt in de bestemming “Erf”, dat functies toelaat ten behoeve van de ontsluiting van het gebouw, parkeervoorzieningen en lichte constructies zoals carports, fietsenstallingen, slagbomen et cetera.

Visie Groen

De Visie Groen is vastgesteld door de Deelgemeente in december 2007. Het is een bestuurlijk kader dat sturend is op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het openbaar groen van de Deelgemeente. De Visie voorziet in richtlijnen voor inrichting, beheer en onderhoud van de openbare ruimte. In de Visie Groen is de Argonautenweg aangemerkt als een belangrijke laan. Ook de singels rondom de locatie zijn een waardevol onderdeel van de landschappelijke structuur van de Deelgemeente. Dit betekent dat het karakter en het beeld van deze lijnen dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Deelgemeentelijk Waterplan

De algemene doelstelling van het deelgemeentelijk waterplan is om te komen tot een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem voor Hillegersberg-Schiebroek. Vrij vertaald vallen de volgende hoofdthema's hieronder:

- het voorkomen van wateroverlast (vanuit grond- en oppervlaktewater);
- het bereiken van een gezonde waterkwaliteit en het vergroten van de ecologische potenties;
- het optimaliseren van de gebruiks- en belevingswaarde van water als ruimtelijke kwaliteit;
- het optimaliseren van beheer en onderhoud.

De herontwikkeling van deze locatie biedt goede kansen voor het realiseren van een betere waterkwaliteit in de nabij gelegen watergang. Dit kan door middel van de aanleg van natuurvriendelijke oevers, het verminderen van de hoeveelheid bladval en het verdiepen van de watergang (indien mogelijk ivm kwel).

Rotterdamse Stijl

De Rotterdamse Stijl is Stedelijk Beleid dat ontwikkeld is in het kader van het verbeteren van de algehele kwaliteit van de openbare ruimte. De inzet is het versterken van de basiskwaliteit. Het aanbrengen van meer samenhang, herkenbaarheid en eenduidigheid is één van de belangrijkste speerpunten van de Rotterdamse Stijl.

Binnen de Rotterdamse Stijl wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden, lijnen en plekken. De locatie maakt onderdeel uit van een Stadsdeelpark. Deze parken zijn aangeduid als belangrijke groene plekken in de stad voor verblijf, beweging, ontmoeting, het vinden van rust en beleving van de seizoenen.

De infrastructuur ten westen van de Albedalocatie (Rindgdijk – Jasonweg) maakt onderdeel uit van de typologie ‘Lanen’. Uitgangspunt voor het profiel van de lanen is dat het ruime groene beeld zoveel mogelijk versterkt wordt, met continue bomenrijen en brede grasbermen. Tevens zijn deze lijnen opgenomen in de Landschapshistorische Laag, vanwege het belang dat ze heeft gehad bij het ontstaan van de stad.

Toetsingscriteria “Stedelijke Groengebieden”

1. Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de specifieke locatie binnen het stedelijke groengebied
- Bouwinitiatieven aan de rand van het stedelijke groengebied worden afgestemd op de sfeer, ontsluiting en functie van het stedelijke groengebied
- Bouwinitiatieven houden rekening met de maat van de bestaande gebouwen en hun omgeving
- Bouwinitiatieven aan de rand van het park laten de zichtlijnen tussen park en omgeving intact

2. Verschijningsvorm

- De bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen
- Parkbebouwing wordt helder en compact gehouden (geen optelling van verschillende volumes, elementen)
- Bij verbouw dient het oorspronkelijke bouwtype herkenbaar te blijven
- De opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding
- Bouwinitiatieven zijn in expressie afgestemd op het karakter van de specifieke locatie
- Hekwerken zijn van hoogwaardig materiaal en grotendeels transparant vormgegeven
- Ingangspartijen worden zorgvuldig gedetailleerd
- Verschillende soorten hekwerken, leuningen en afrasteringen worden op elkaar afgestemd

3. Detaillering, materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben op het uiterlijk (esthetische kwaliteit)
- Detaillering, materiaal en kleurgebruik zijn afgestemd op de sfeer van het park of het aangrenzende gebiedstype
- Natuurlijke materialen dienen te worden toegepast
- Terughoudend kleurgebruik, afgestemd op het park en de omliggende bebouwing
- Geen toepassing van donker of zonwerend glas
- Ventilatioorosters worden uit het zicht gedetailleerd
- Een reclameplan wordt verlangd en moet voldoen aan de kaders van het reclamebeleid: het is wenselijk om de reclamewensen onderdeel te maken van de architectuur

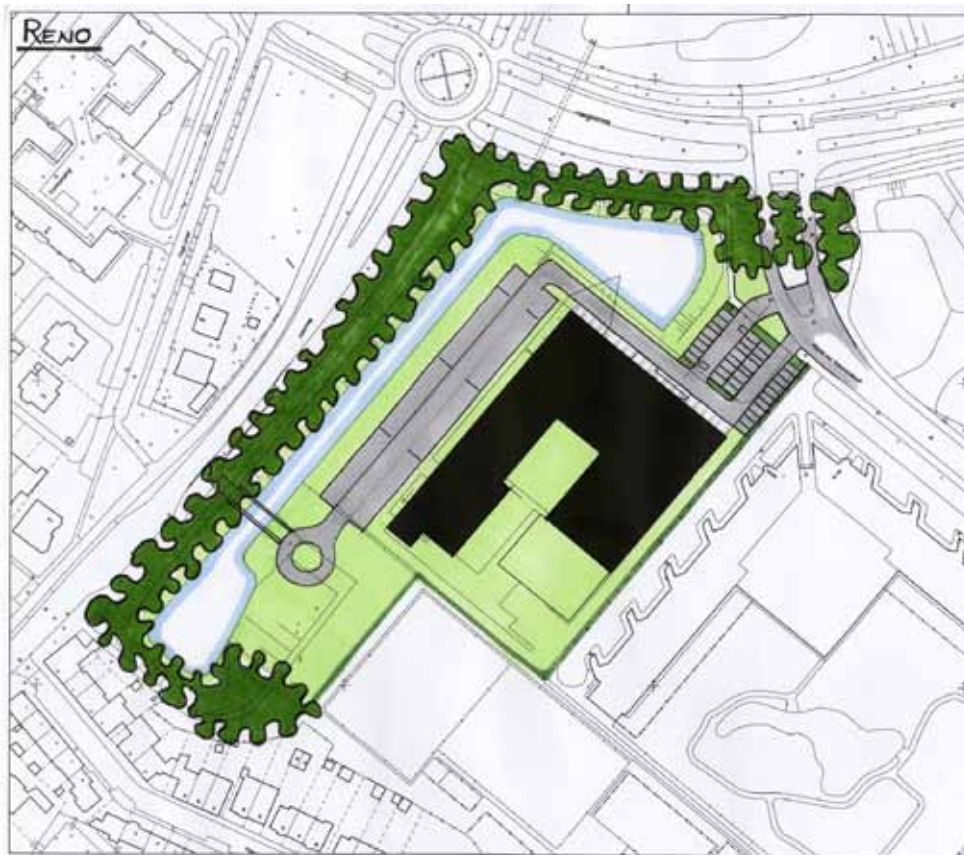
Welstandsnota

Bij een Bouwaanvraag wordt nagegaan of de bebouwing voldoet aan de redelijke normen van Welstand. De toetsingscriteria voor deze locatie zijn vastgelegd in de Koepelnota Welstand. Het gebiedstype waarin de locatie valt is “Stedelijke Groengebieden”.

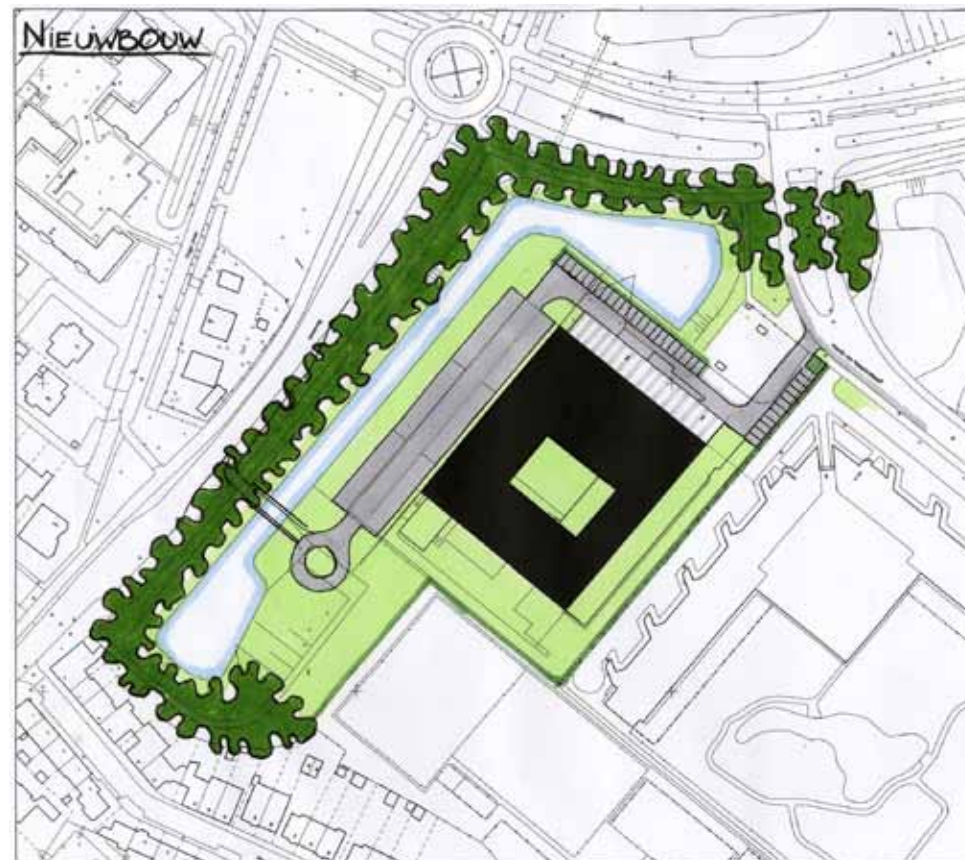
Stedelijke Groengebieden hebben een recreatieve functie die vaak wordt gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en ecologische functies. Deze groengebieden zijn ontworpen op verschillende stedelijke schaalniveaus, gerealiseerd in verschillende perioden en erg belangrijk voor de groenstructuur van Rotterdam. Bij herstructurering en/of plaatsing van nieuwe elementen (gebouwen, speelplaatsen/-toestellen) toetst de welstandscommissie plannen op zowel de omgang met het oorspronkelijke park (ontwerp, ontwikkeling) als de invloed op de relatie tussen het groengebied en de omgeving.



Programma Wolfert Dalton - locatie



Model Renovatie



Model Nieuwbouw

5. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Ruimtelijke Opzet

De Accommodatie voor Kind Onderwijs en Zorg maakt onderdeel uit van een brede parkachtige zone langs de Argonautenweg. De bebouwing heeft een losse positie in het groen en dient te worden ontwikkeld als een alzijdig volume, zonder achterkanten. De hoofdingang van het complex richt zich naar de Aleyda van Raephorstlaan.

Binnen het gebouw krijgt iedere gebruiker een eigen 'domein'. Daarnaast is er een aanzienlijk deel van het programma dat gezamenlijk gebruikt zal worden, zoals de sportvoorziening, vaklokalen en de centrale administratie. Er dient flexibiliteit in het gebouw aanwezig te zijn, zodat er in de loop der jaren uitwisseling plaats kan vinden in het gebruik van de ruimtes. Uiteraard dient er bij het ontwerp van het gebouw extra aandacht te zijn voor de rolstoeltoegankelijkheid.

De bebouwing dient ontwikkeld te worden binnen een bepaalde bouwveloppe. Bij het renovatiemodel wordt de bouwveloppe bepaald door het bestaande bestemmingsplan. Bij het nieuwbouwmodel is heeft de bouwveloppe een iets andere vorm en positie, waardoor er betere mogelijkheden ontstaan voor de inrichting van de buitenruimte. Beide bouwveloppen zijn opgenomen in de bijlage van dit document.

Buitenruimte en Groen

De buitenruimte dient een menselijke maat te krijgen met extra aandacht voor de rolstoeltoegankelijkheid. De afgeschermdel ligging van de locatie biedt kansen voor kindvriendelijke en beschermde buitenruimtes. Naast een (verhard) schoolplein is er ruimte voor groene speelplekken en educatieve tuinen. De buitenruimte dient zo veel mogelijk betrokken te kunnen worden bij de onderwijs- en zorgprogramma's die in het gebouw zullen worden gerealiseerd. Het ontwerp van de overgangen tussen het gebouw en de buitenruimte is van cruciaal belang.

Het water in de watergang aan de noordwestelijke zijde van de locatie is van slechte kwaliteit en nauwelijks zichtbaar. Dit zou verbeterd kunnen worden door een deel van het groen rondom uit te dunnen, het uit diepen van de watergang en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Ontsluiting en parkeren

De Accommodatie voor Kind Onderwijs en Zorg zal goed bereikbaar moeten zijn met de auto. Enerzijds bestaat dit uit het 'reguliere' autoverkeer van personeel en bezoekers, anderzijds zal er voldoende ruimte moeten worden georganiseerd voor het halen en brengen van de leerlingen. De entree voor het autoverkeer blijft op de huidige plaats aan de Aleyda van Raephorstlaan. Een extra ontsluiting naar de Jasonweg wordt onderzocht, maar is in dit stadium niet waarschijnlijk en geen uitgangspunt voor de planvorming.

Voor het halen en brengen van de kinderen is een inschatting gemaakt van ongeveer 90 taxibusjes. Dit zal in twee piekmomenten afgehandeld worden; 's morgens worden de leerlingen afgezet op school, waarna de busjes direct verder rijden. In de middag zullen alle busjes tegelijkertijd op het terrein aanwezig zijn om de leerlingen weer op te halen. Vanwege het zeer beperkte gebruik van de opstelplekken voor de taxibusjes is het wenselijk om deze voorziening te combineren met het schoolplein van het KOZ.

De parkeervakken voor personeel en bezoekers dienen bij voorkeur bij de entree van het gebied te worden ondergebracht. Het stallen van fietsen voor personeel





wordt bij voorkeur inpandig opgelost. Bezoekers parkeren hun fiets bij voorkeur nabij de entrees van de voorziening.

Beeldkwaliteit

De directe omgeving van het KOZ heeft een uitgesproken groen karakter en ook op de locatie zelf is veel ruimte voor een parkachtige sfeer. Het architectuurbeeld van de bebouwing dient aan te sluiten op dit groene en rustige karakter van de locatie.

Het gebouw heeft een heldere, compacte hoofdvorm en wordt ontworpen als een alzijdig volume. Het kleurgebruik is terughoudend, bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, zoals hout, beton of baksteen. De gevels hebben een open en transparant karakter zodat de groene omgeving onderdeel kan zijn van de binnenwereld van de school. De overgangen tussen binnen en buiten vormen een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave. Het bouwplan zal uiteindelijk worden beoordeeld door de Commissie Welstand aan de hand van de criteria die zijn opgesteld voor het gebiedstype "Stedelijke Groengebieden". Deze criteria zijn opgenomen in Hoofdstuk 2 bij de beleidskaders.

Duurzaamheid

Het KOZ dient duurzaam te worden ontwikkeld en gerealiseerd. In het bouwbesluit zijn normen opgenomen voor het energieverbruik van nieuwe en gerenoveerde gebouwen, de zogenaamde EPC-normen. De bebouwing van het KOZ zal dienen te voldoen aan deze normen.

Het Rotterdamse beleid ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling is uitgewerkt in het Programma Duurzaam. In dit programma zijn drie ambities vastgelegd;

- Elke ontwikkeling moet leiden tot een meer gezonde, groene, kindvriendelijke en schone leefomgeving.
- Elke ontwikkeling moet leiden tot waardecreatie en toekomstbestendigheid.

- Elke ontwikkeling moet leiden tot minimaal 50% CO₂-reductie en 100% climateproof in 2025.

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van groene daken in Rotterdam. Groene daken geven de stad een groener aanzien, vormen een buffer bij regenafvoer en zorgen voor een langere levensduur van een dak. De gemeente Rotterdam en de waterschappen subsidiëren tot



6. Proces

€ 30,- per m2 gerealiseerd groen dak. meer informatie is te vinden op de website <http://www.rotterdam.nl/groenedaken>

- Planning
- Selectieprocedure

Colofon

Ambtelijk opdrachtgever: Jaap van den Berg
Projectleider: Debbie Ginter
Stedenbouwkundige: Jeroen de Bok
Landschapsarchitect: Roeland van der Gugten
Lay-out: Rick Arens

Inlichtingen: Stadsontwikkeling,
afdeling Stedenbouw
Jeroen de Bok
010-4896703

