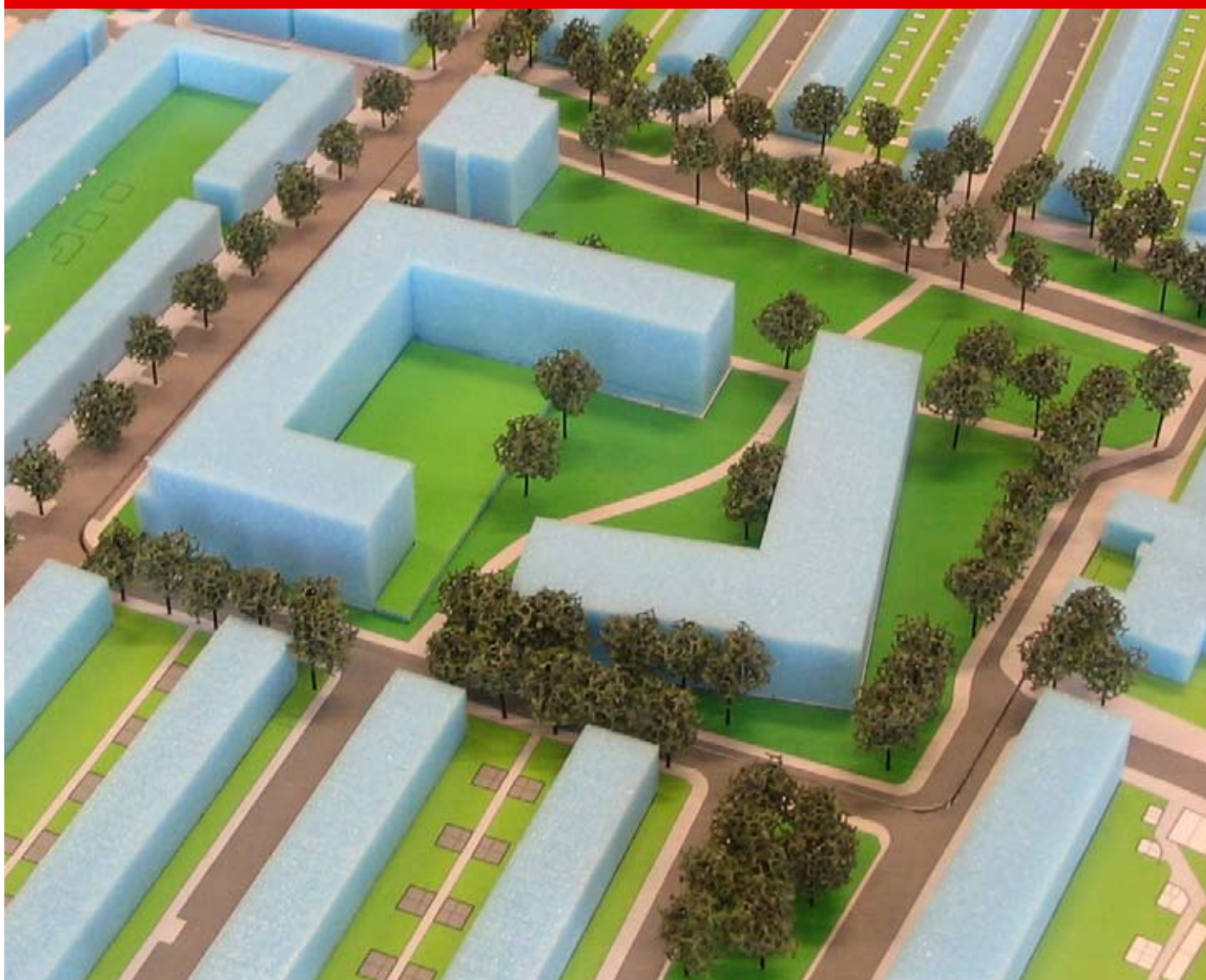


# Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

## Voornse Hof



februari 2009



# Inhoudsopgave

## Inhoudsopgave

	Inleiding	3
1.	Ruimtelijke opgave & analyse	4
2.	Programmatische opgave	8
3.	Concept	10
4.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
5.	Welstandsbeleid	18
	Bijlage	





## Schets opgave en plangebied

Aan de Verboomstraat en Nieuwenhoorn Quackstraat worden in totaal 104 verouderde woningen van Vestia gesloopt. Dit zijn 60 portiekwoningen van 3 lagen op een berging en 44 duplexwoningen in twee bouwlagen. De woningen maken plaats voor een nieuw woonzorgcomplex met ca. 1.600 m<sup>2</sup> bvo zorgvoorzieningen, een zorgdrager ca. 2.700 m<sup>2</sup> (huisartsen uit de omgeving onder een dak), 36 intramurale plekken (t.b.v. Zorggroep Rijnmond) en 120 levensloopbestendige appartementen. De doelgroep voor de levensloopbestendige woningen bestaat uit senioren van 55 jaar en ouder, die al dan niet zorg behoeven, uit verschillende culturen en voor bewoners uit Oud-Charlois. In dit document worden de achtergronden beschreven die de basis vormen voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Na overleg met het planteam worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld door de deelgemeente Charlois.





# 1. Ruimtelijke opgave & analyse



Waaiersstructuur

De ontwikkeling van het Voornse Hof is belangrijk voor waardecreatie in Oud-Charlois. Er kan een belangrijke impuls gegeven worden aan de kwaliteit van de openbare ruimte, woningvoorraad voor ouderen en doorgaande routes. Ieder schaalniveau biedt weer andere kansen en opgaven waar de nieuwbouw rekening aan moet geven.

1. Oud-Charlois: Charloise tuinen  
Een van de opgaven voor Oud-charlois is duidelijk maken hoe Oud-charlois zich onderscheidt van de andere wijken op Zuid. Wat de wijk anders maakt, zijn de groene straatprofielen, lange lijnen naar het Zuiderpark en groene plekken in de wijk. Deze kenmerken worden ook wel samengevat als de Charloise tuinen. Om dit profiel waar te maken zijn strategische ingrepen in de wijk nodig. De voor het Voornse hof relevante uitgangspunten zijn het naar binnen trekken van de Zuiderpark-kwaliteit in de woonstraten en het optimaliseren van de oost-west verbindingen door aanleg van de brug tussen de Gruttostraat en de Voornsevlief: missende schakel in bedelketting.





Routes naar Hart van Zuid en de Waalhaven

## 2. Lange lijnen

Het plangebied ligt midden in de wijk Oud-Charlois. De wijk heeft een waaivormige verkavelingsstructuur. Drie oost-west routes verbinden de buurten in Oud-Charlois, zoals aangegeven in de tekening hiernaast. Aan één van deze oost-west routes (Voornevliet) ligt het plangebied dat hierdoor een betekenis krijgt voor de hele wijk. De route verbindt in potentie de projecten Hart van Zuid en Waalhaven. Langs het studiegebied mist de Voornevliet een publiek karakter. De groenstructuur is dichtgegroeid en de speeltuin ontoegankelijk en onzichtbaar. De bebouwing ligt hier aan de Voornevliet met zij- en achterkanten. De nieuwbouw kan zich opnieuw oriënteren op de Voornevliet en de groene randen moeten toegankelijk en overzichtelijk ingericht worden.



Groene plekken en routes

### 3. Groene plekken

Net als op enkele andere plekken in Oud-Charlois zijn bijzondere functies en gebouwen gecombineerd met openbare groenvoorzieningen. In het plangebied Quackstraat is de groenstructuur wel aanwezig maar de bijzondere bebouwing (nog) niet. Het nieuwe woonzorgcomplex biedt de kans om het bestaande karakter van de plek in de wijk verder te verbijzonderen.

### 4. Routes naar de dorpskern en het Zuiderpark verbeteren

De kwaliteiten van de dorpskern van Oud-Charlois en het Zuiderpark zijn nog geen onderdeel van de hele wijk. Het plangebied vormt hierin een belangrijke schakel. Zowel routes naar de dorpskern als naar het park eindigen in onduidelijke randen aan de Barendregtstraat en de Voornsevlief. Bij vernieuwing kunnen de routes weer verbonden en verbijzonderd worden door een toegankelijker groengebied in en om het nieuwe zorgcomplex.



Groene, ontoegankelijke randen van het plangebied



Publieke draaischijf

##### 5. Publieke functie in de directe omgeving versterken

De locatie Quackstraat/Verboomstraat is een knooppunt van drie belangrijke routes voor heel Oud-Charlois (Quackstraat, Verboomstraat en Voornsevlief) en vijf lokale woonstraten. Ook trekken de speeltuin en de school dagelijks kinderen en andere bezoekers aan waardoor de plek haast een publieke 'draaischijf' is. Dit zie je niet terug in de inrichting van de openbare ruimte. De doorgang van de Quackstraat naar de Voornsevlief wordt ontnomen door onduidelijke stoep-fietspadstructuur en hoge beplanting. Hierdoor ontstaat een ontoegankelijke en onoverzichtelijke situatie



## 2. Programmatische opgave



### Versterken woon-zorgzone

In Oud-Charlois is een tekort aan woon-zorgwoningen, dat wil zeggen clusterwonen, begeleid en beschut wonen, intramuraal wonen en individueel wonen met thuiszorg. De locatie ligt centraal in een buurt waar nog weinig andere woon-zorgvoorzieningen zijn. Door de ontwikkeling van het Voornse Hof wordt een leemte in de woonzorgzone opgevuld en ontstaat een beter functionerend voorzieningssysteem voor de wijk als geheel. Door de zorginstelling Zorggroep Rijnmond is een voorstel gedaan voor een samengesteld programma. In dit programma is een balans gezocht tussen verschillende type levensloopbestendige woningen, aantallen en de daarbij passende voorzieningen.

Om het woon-zorgcomplex goed te laten functioneren is het hiervolgende programma van eisen van toepassing:

- 36 intramurale woningen: zijn geschikt voor 6 woongroepen;
- 6 patiënten = 1 woongroep;
- Iedere patiënt heeft een privéruimte van netto 30m<sup>2</sup>;
- Gesloten of semi-gesloten bouwblok;
- Alle woningen vanuit de zorgdrager zijn van binnenuit bereikbaar;
- De zorgdrager (intramuraal) huisvesten in hetzelfde bouwvolume als de zorgvoorzieningen;
- Duidelijke scheiding openbaar en prive in de buitenruimte;
- Alle 120 woningen moeten zorg kunnen krijgen (levensloopbestendige woningen);
- Programma zorgvoorzieningen kan variëren van 1000m<sup>2</sup> tot 1600 m<sup>2</sup> GBO.



programma	aantallen	gbo (m <sup>2</sup> )	bvo (m <sup>2</sup> )	totaal bvo
appartement	120	85	113	13560
zorgdrager/intramuraal	36	57	75	2700
voorzieningen			1600	1600
<b>totaal</b>				<b>17860</b>





Parkeerplaatsen toegerekend aan nieuwe ontwikkeling

## Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen in de bestaande situatie dat toegerekend kan worden aan deze nieuwe ontwikkeling is 36pp. Deze parkeerplaatsen liggen aan de Barendregtstraat en de Verboomstraat. De parkeernorm voor zelfstandige huurwoningen met een gebruiksoppervlakte onder de 85 m<sup>2</sup> bedraagt 0,92. Met het in mindering brengen van de bestaande parkeerplaatsen die toegerekend worden aan de nieuwe ontwikkeling is de parkeerbehoefte ca. 124 p.p. Voor deze parkeerplaatsen is een gebouwd en/of halfverdiepte oplossing noodzakelijk.

Parkeernorm Gemeente:

Zelfstandige huurwoningen met een gebruiksoppervlakte	parkeerplaatsen per woning
a. < 85 m <sup>2</sup>	0,92
b. >= 85 en <= 100 m <sup>2</sup>	1,14
c. > 100 m <sup>2</sup>	1,33

Zelfstandige koopwoningen met een gebruiksoppervlakte	parkeerplaatsen per woning
a. < 85 m <sup>2</sup>	1,28
b. >= 85 en <= 100 m <sup>2</sup>	1,39
c. > 100 m <sup>2</sup>	1,47

Niet-zelfstandige woonvormen voor bejaarden	
parkeerplaatsen per w.e.	0,5
Wijkcentra, -gebouwen	1 per 50 m <sup>2</sup>

De parkeeropgave is als volgt opgebouwd:

parkeerbehoefte	aantallen	pp/wo	bvo (m <sup>2</sup> )	pp/bvo	totaal	waarvan parkeren openbare ruimte	waarvan parkeren eigen terrein
appartement	120	0,92 *			110,4		
zordrager/intramuraal voorzieningen	36	0,5			18		
			1600	0,02	32		
					160,4	36	124,4

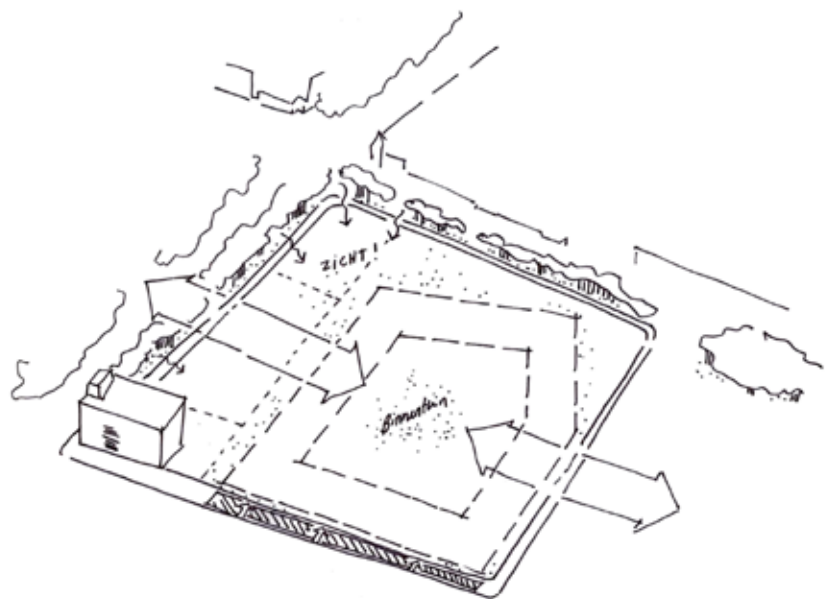
\* op basis van huur. ≤ 85 m<sup>2</sup>



### 3. Concept

Op basis van de analyses en de modelstudies is een concept ontwikkeld dat ten grondslag ligt aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het concept is een bouwblok met een amorf karakter dat zowel de openbare groenstructuur versterkt als een semi-openbare ruimte toevoegt aan Oud-Charlois. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De speeltuin aan de Voornsevliet en de plantsoenen aan de Quackstraat worden onderling verbonden door een verbrede stoep en het uitdunnen van de bosschages. Deze groene rand wordt doorgetrokken langs de Verboomstraat en de Barendregtstraat waardoor het mogelijk wordt om aan alle kanten langs het gebouw te lopen. Hiermee wordt het openbare karakter versterkt.
2. Door de nieuwbouw aan de Verboomstraat in de lijn van de bebouwing op de hoek Verboomstraat / Voornsevliet meter te leggen ontstaat een verbijzondering van het straatprofiel. De verbreding is wenselijk vanwege de groene rand (zie concept punt 1) en voorzieningen aan deze kant van het gebouw. Het groene karakter van de plek wordt hierdoor versterkt. Dit is een belangrijk uitgangspunt uit de ruimtelijke analyses.



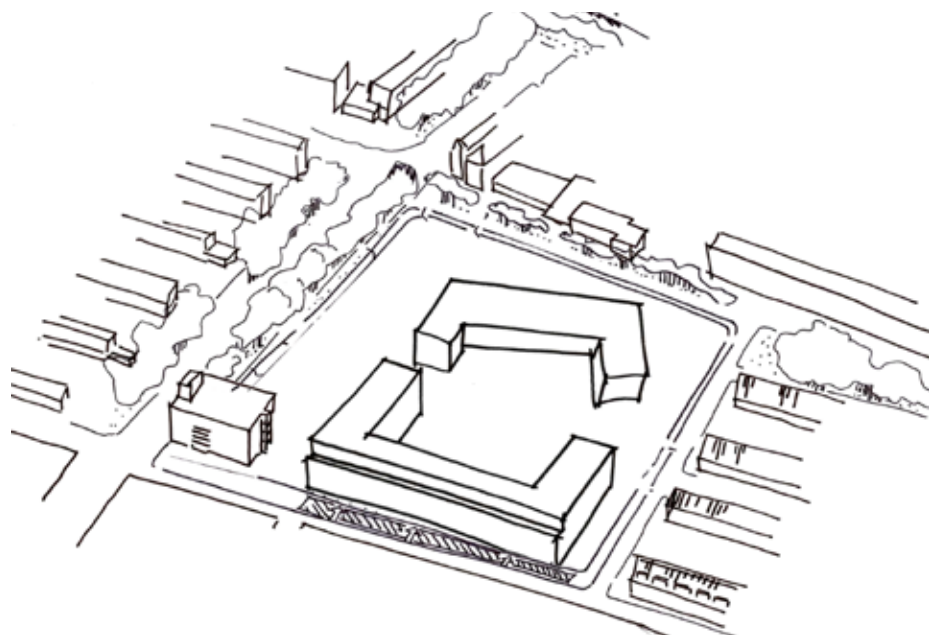
Route door het bouwblok en groene ring





3. De Quackstraat heeft een breed profiel met groene middenberm, het is een bijzondere route naar het Zuiderpark. Langs de route ligt een aantal scholen die het publieke karakter van de route versterken. Ook het woon-zorgcomplex draagt bij aan het groene, publieke karakter van de Quackstraat. Door het gedraaide bouwblok ontstaat een speelse ruimte waaraan de entree tot de binnentuin duidelijk zichtbaar is.

4. De binnentuin vormt een belangrijke kwaliteit van het woon/zorgcomplex. Zoals ook de andere collectieve tuinen in Charlois bewijzen, wordt een beschermde omgeving vaak beter benut dan de ruimtes die van 'iedereen' zijn. De informele wandelroute vanaf de Nieuwenhoornstraat, dwars door het de binnentuin in de richting van de Jaerveltstraat vormt de verbinding met de omgeving.



Bijzonder volume in open ruimte



## 4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gebaseerd op de ruimtelijke analyses en de modelstudies. Hiervan zijn de belangrijkste conclusies vertaald in randvoorwaarden.

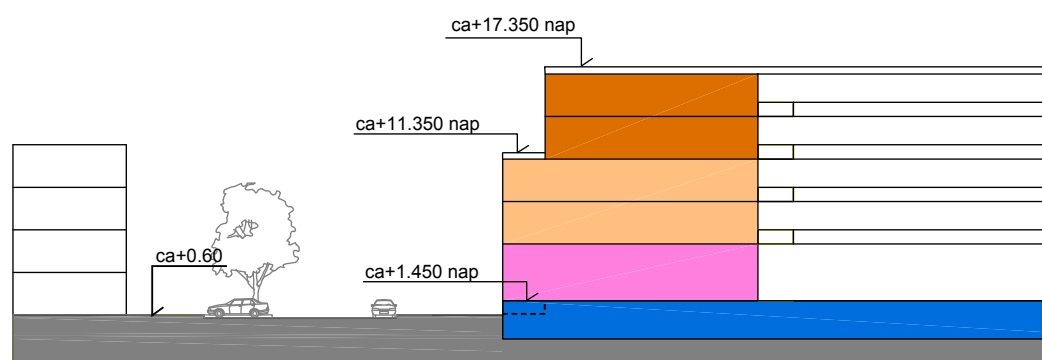
### Voorwaarde 1: Inpassen hoogteverschillen

Aan de Verboomstraat is de gemiddelde bouwhoogte vier verdiepingen. Door de extra voorzieningen en de half-verdiepte parkeergarage is het woonzorgcomplex hoger. De totale hoogte komt neer op ca. 17.35 meter boven n.a.p., bijna 5 meter hoger dan de bebouwing in de omgeving. De volgende ingrepen zorgen voor de inpassing van de nieuwbouw in de Verboomstraat:

Door de bovenste twee verdiepingen drie meter achter de voorgevel te leggen sluit het gebouw aan bij het straatprofiel van de Verboomstraat. Het straatprofiel wordt ruimer door de gevel naar achteren te leggen. Hierdoor is de hoogte van het nieuwbouwcomplex minder overheersend in het straatprofiel.

Aan de Quackstraat is lagere bebouwing gewenst. De bebouwing sluit aan op de gebouwen in de directe omgeving van twee lagen met een kap. Ook aan deze kant functioneert het gebouw als oriëntatiepunt en is wat hoger dan zijn omgeving. Hier past een maximale bouwhoogte van vier lagen.

De wijze waarop het gebouwcomplex zich voegt in / presenteert aan de Barendregtstraat en Oudenhoornstraat zal in de verdere uitwerking moeten worden bestudeerd.





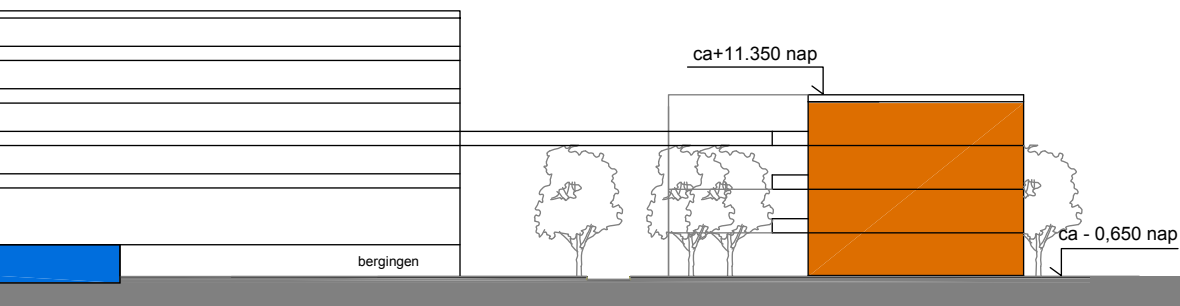


Binnentuinroute

Voorwaarde 2: Talud van Verboomstraat benutten voor parkeren  
 De Verboomstraat ligt 1.25 meter hoger dan de omgeving. Door dit hoogteverschil in het plangebied kan een half-verdiepte parkeeroplossing worden gerealiseerd. Het hoogteverschil tussen de openbare ruimte en de voorzieningen aan de Verboomstraat zal in het gebouwcomplex zelf moeten worden overbrugd. De half-verdiepte parkeergarage aan de Verboomstraat ligt **niet** verdiept aan de Oudenhoornstraat/Barendregtstraat. Vanwege de publieke functie van de plek dient de parkeergarage goed in de omgeving te passen. In de uitwerking zal deze daarom op een bouwkundige en landschappelijke zorgvuldige manier moeten worden ingepast.

Voorwaarde 3: Noord-zuidroute door binnentuin  
 Een van de waardevolle kenmerken van Oud-Charlois is een reeks binnentuinen met een semi-openbaar karakter. De binnentuin van het zorgcomplex wordt door een wandelroute verbonden met de Barendregtstraat en de Oudenhoornstraat. De route voert door de bestaande speeltuin. De route draagt bij aan een betere doorwaadbaarheid in noord-zuid richting. De vindbaarheid van de tuin, en de route, wordt vergroot door de verbijzonderde kopgevels: geen blinde gevels. Naast uitstraling is het mogelijk om tevens een collectieve invulling te geven aan de kopgevels, met bijvoorbeeld een centrale entree.

Voorwaarde 4: Formele buitenkant blok en informele binnenkant



De doelgroepen voor het woonzorgcomplex hebben behoefte aan een beschermde binnentuin waarin men elkaar kan ontmoeten en kan samenzijn met familie en vrienden uit de omgeving. Voor de bewoners van Oud-Charlois en Carnisse hebben de speeltuin en het op de locatie aanwezige groen een belangrijke betekenis. Door dit onderscheid is het wenselijk om het blok een duidelijk formele kant en informele kant te geven.

De formele kant sluit aan bij de karakteristieke straten in Oud-Charlois. Hierbij wordt rekening gehouden met de gebruikswensen van de verschillende functies, veiligheid en de beleving overdag en 's nachts. De afbakening van plekken met een sociale betekenis, zoals de speeltuin, is een belangrijke opgave om mee te nemen in het ontwerp.

De binnenkant van het bouwblok sluit aan op de wensen van de woon/zorg units. Hier liggen de collectieve ruimte, de liften, de galerijen en alle verkeersruimten die nodig zijn voor het functioneren van de appartementen. De verkeers- en ontmoetingsruimten zijn verbonden door verschillende collectieve ruimtes zoals voorportalen, veranda's en voortuinen met de collectieve tuin. In de uitwerking van de architectuur, maar ook in de uitwerking van de buitenruimte zal met name aandacht moeten worden besteed aan de overgangen tussen prive, semi-openbaar en openbaar. Voorgesteld wordt dat het inrichtingsplan voor de binnenkant van het hof en rondom het hof integraal wordt opgepakt waardoor een geheel ontstaat.

#### voorwaarde 5: Entrees















Het complex heeft een alzijdig karakter, maar kent toch ook een onderscheid in openbaarheid. De meest publieke functies, de voorzieningen, hebben een centrale entree aan de Verboomstraat. De individuele woningen hebben hun entrees aan een galerij/balkon aan de binnenzijde van de blok. Om deze binnenzijde een meer semi-openbaar karakter te geven, en de buitenzijde juist een meer formeel karakter te geven, zou het wenselijk kunnen zijn dat de centrale woningentrees wel vanuit de buitenzijde te bereiken zijn. De randvoorwaardetekening houdt deze mogelijkheid, zoals bijvoorbeeld aan de Quackstraat, expliciet open. De parkeergarage is te bereiken vanuit de Barendregtstraat.

#### Voorwaarde 6: Geen rommel

De kleinschalige voorzieningen, zoals een afvalcontainer, fietsparkeerplaats etc, worden in het gebouw of anderszinds uit zicht op eigen grond opgelost.



# LEGENDA

	Uitgeefbaar binnenterrein privé karakter		Route/ verbinding		Indicatieve entree
	Uitgeefbaar binnenterrein semi-openbaar karakter		Uitgiftegrens		Indicatieve woningentree
	Openbaar groen		Maximale rooilijn		Indicatieve entree garage
	Bestaande boom		Indicatieve bebouwingsgrens		
	Te rooien boom		Bebouwingshoogtelijn		
			Indicatieve garagelijn		



# Referenties



voorbeeld van “bijzondere functie/gebouw op bijzondere plek”



informele kwaliteit binnenkant



detail (Erik Dhont)



voorbeeld van "bijzonder en passend" (Geurst en Schulze )



gebouw in groene rand (Gigon Guyer )



binnenkant (Kempe Thill)



galerij balkon combinatie (Massa)



informele groene kwaliteit



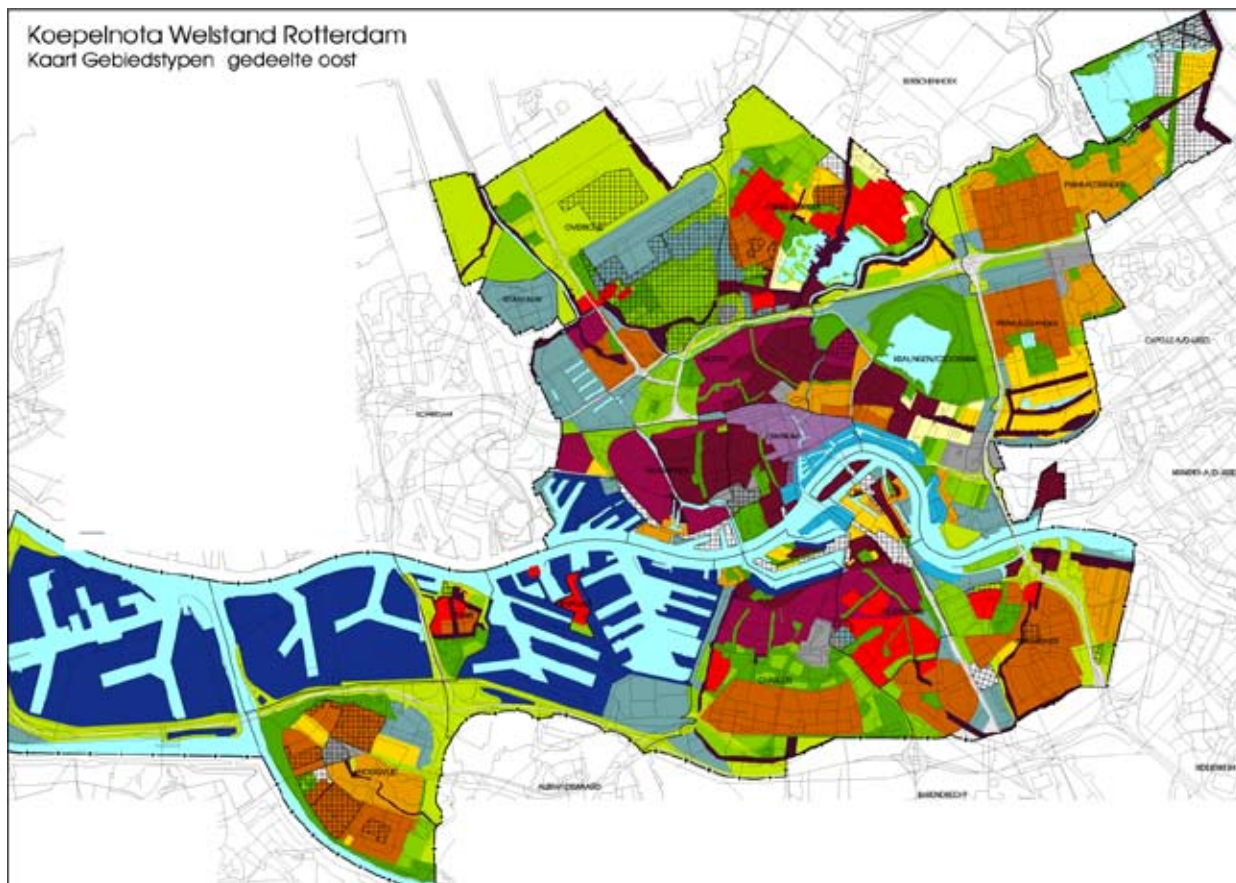
pad door hof (Michel van Gessel)















**Gebiedstypen Oost**

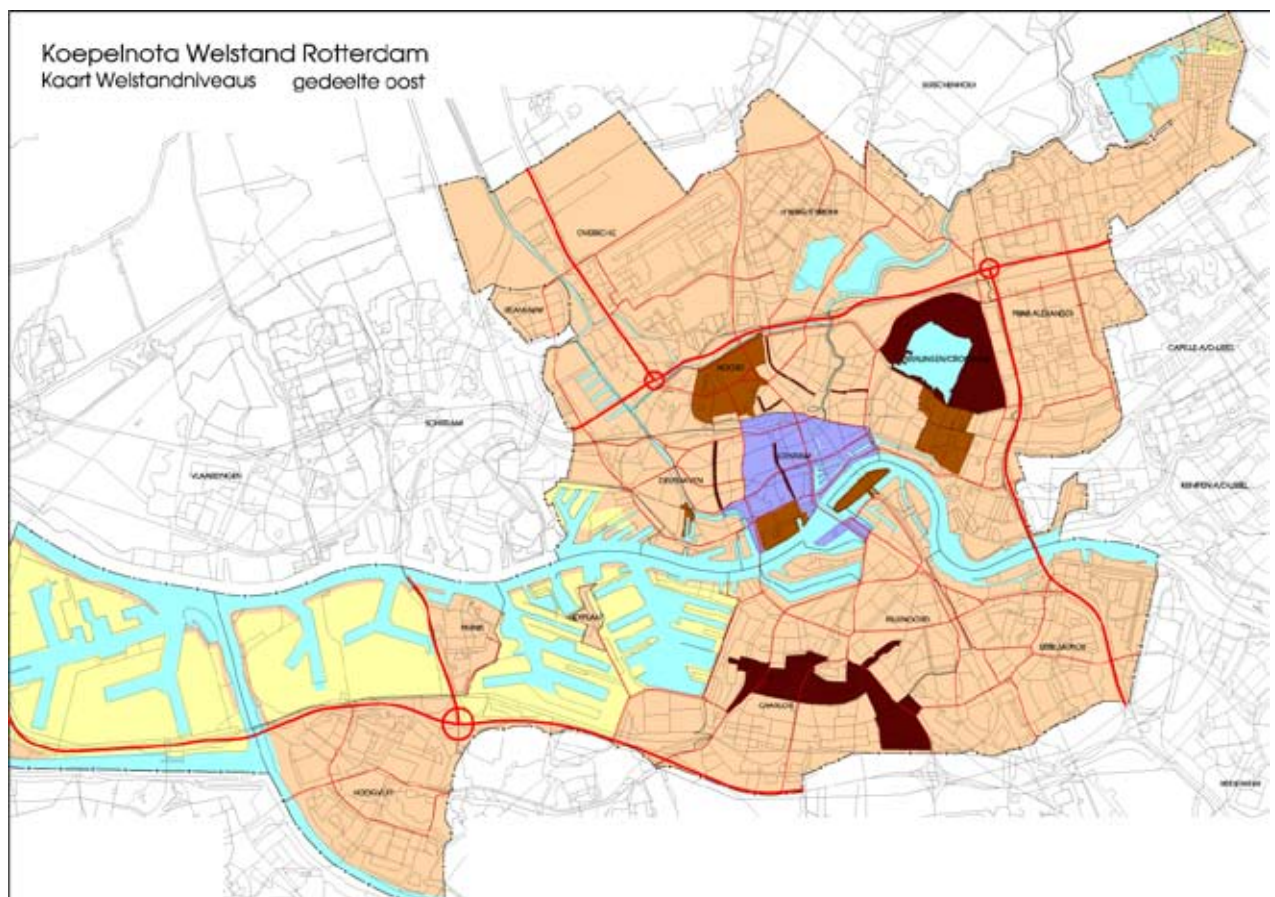
- |   |                            |                                |                         |
|---|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Historische linten en kernen  | Woningbouw 1970 - 1985     | Bedrijven- en kantorenlocaties | Ontwikkelingsgebieden   |
| Niet-planmatige uitbreidingen   | Projecten na 1985          | Haventerreinen                 | Centrummix              |
| Planmatige stedelijke uitbreidingen (op basis van stedenbouwkundig ontwerp) | Stedelijke villagegebieden | Stadsparken                    | Gemeentegrens Rotterdam |
| Tuindorpen  | Rivierlocaties             | Sport- en recreatieterrains    | Grens deelgemeente      |
| Stempel- en strokenbouw   | Stedelijke knooppunten     | Overige groengebieden          |                         |



Bouwplannen worden door de welstand getoetst aan de Koepelnota Welstand. De Quackstraat/Verboomstraat valt onder de categorie planmatig stedelijke uitleggebieden, reguliere welstand. De beschrijving van de welstandscriteria voor een stedelijk uitleggebied is te vinden op de website [www.wonen.rotterdam.nl](http://www.wonen.rotterdam.nl). De aanvullende voorwaarden voor deze specifieke ontwerpogave op de Quackstraat/Verboomstraat worden hier nader beschreven. Deze beschrijvingen benoemen de belangrijkste raakvlakken tussen de ontwerpogave en het toetsingscriteria van de Welstand. Hiermee is geprobeerd om voorafgaand aan het ontwerptraject de welstandsogave te vertalen naar de specifieke ontwerpogave voor de locatie.

#### Welstandsniveaus Oost

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  Centrumgebied       |  Stadslandschappen                    |  regulier welstand |  Gemeentegrens Rotterdam |
|  Hoofdwegenstructuur |  Beschermd stadsgezichten             |  welstandsvrij     |  Grens deelgemeente      |
|  De ruit             |  PM Monumenten en aangrenzende panden |   |   |







schoolgebouw aan de Zegenstraat: voorbeeld van bijzondere functie en bijzonder architectuur

### Samenhang bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur

De locatie maakt deel uit van een verzameling bijzondere groene plekken in de wijken Oud-charlois en Carnisse. De kwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen het hoofdvolume en de groenstructuur. vergelijkbaar met de Nachtegaallaan, daar vormt het hoofdvolume van een school de afronding van een open groengebied.

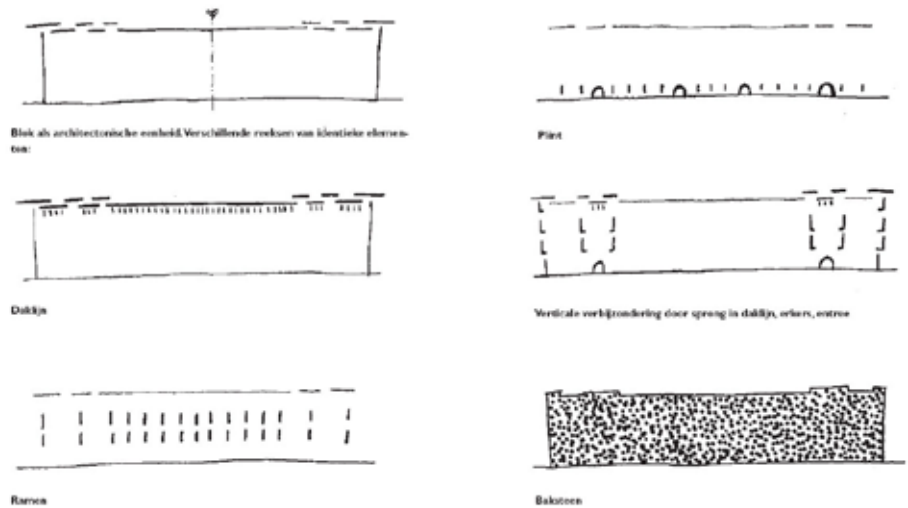
De nieuwbouw op de Quackstraat heeft een afwijkende schaal- en maat van de strokenbebouwing in de omgeving. Juist door het bijzondere karakter van de plek kan dit afwijkende karakter versterkt worden door de nieuwbouw. Voor de Quackstraat betekent dit dat de nieuwbouw los op het groen komt te staan. Randvoorwaardelijk zijn de groene randen rondom het gebouw en de alzijdigheid van het bouwblok. De nieuwbouw is bijzonder in zijn functie stedenbouwkundige orientatie en groene setting: De bebouwing mag bijzonder zijn, maar dient tegelijk passend te zijn.

De volgende uitgangspunten zijn sturend uit het welstandsbeleid:

- bouwinitiatieven versterken de stedenbouwkundige structuur (rooilijn, maat en schaal)
- bouwinitiatieven dienen te passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble
- nieuwe ontwikkelingen zetten geen waardevolle zichtlijnen dicht



## De gevel



Gevelopbouw volgens Koepelnota Welstand

## De gevel

In de gevel is terug te zien dat het woongebouw een publieke functie heeft. De woonfunctie vraagt om een individuele expressie van de woning en de publieke voorzieningen om een accentuering van de entrees. Vanwege deze dubbele betekenis heeft het gebouw een sterk verschil tussen de binnenkant en de buitenkant van het bouwblok. Aan de binnenkant staat de individuele expressie centraal. Aan de buitenkant van het bouwblok voegt de gevel zich in het straatbeeld. De gevel is terughoudend met als uitzondering de entrees van de voorzieningen en de binnentuin.

De volgende uitgangspunten zijn sturend uit het welstandsbeleid:

- tweedeling in de gevel: grens plafond derde verdieping
- continuïteit van horizontale geleding aan de buitenkant van het bouw blok
- repetitie op woningniveau
- entrees van de speeltuin/voorzieningen afwijkend/ander materiaal materialiseren aansluitend omgeving
- afwijkende elementen, zoals erkers, balkons, hellingen zijn onder steunend of ondergeschikt aan de gevelopbouw in de gevel is de scheiding tussen openbaar en privé goed doorgevoerd

# Bijlage



Bestaande situatie

Op basis van de locatiekwaliteiten, de situering in de wijk en een indicatief programma zijn twee verkavelingstudies verricht.

## Korte beschrijving modellen

### Model 1

Op de ruimte die vrijkomt wanneer de speeltuin verhuist naar de Quackstraat staat het voorzieningen-zorgcomplex. De entree ligt aan de Voornsevlief, samen met twee doorgangen naar de binnentuin. Het woonzorgcomplex wordt opgeknipt in drie losse gebouwen, verbonden door een luchtbrug.

### Model 2

In dit model ligt de entree van het zorgcomplex aan de Verboomstraat. Het complex is compact ontworpen waardoor er zoveel mogelijk ruimte overblijft voor openbaar groen. Binnenin het complex ligt een half besloten hof.



Model 1

## Algemene conclusie

De belangrijkste conclusie van de verkavelingsstudie is dat het indicatieve programma op de locatie past. Model 2 is uiteindelijk als voorkeursmodel gehanteerd voor het uitwerken van de randvoorwaarden. Nader studie is noodzakelijk op de volgende onderwerpen:

- hoekoplossingen
- kwaliteit plint
- privacy plint
- het soort van voorzieningen
- de rol en gebruik van het binnenterrein m.b.t. de mate van openbaarheid
- de relatie met de speeltuin en de directe omgeving
- de relatie met de omgeving



Model 2

#### Thematische afwegingen

De modellen laten zien hoe het gewenste programma ruimtelijk globaal kan worden vormgegeven. Hierbij is rekening gehouden met de functionaliteit van het zorgcomplex, de kwaliteit van de appartementen, parkeeroplossingen, hoogte en de kwaliteit van de openbare ruimte. De bevindingen zijn hieronder kort beschreven. De studies zijn alleen bedoeld als verkenning en niet als eindbeeld!

#### Functionaliteit zorgcomplex

In beide modellen is de standaardmaat van 15 x 7,5 meter gehanteerd. In model 2 kunnen 89 woningen met deze standaardplattegrond ontworpen worden, dit zijn er 18 minder dan de 107 units in model 1.

Model 2 laat wel zien dat in een compacter gebouw de (interne) verbinding tussen de voorzieningen, de intramurale plaatsen en de woningen beter georganiseerd kan worden. In model functioneert het woonzorgcomplex beter.

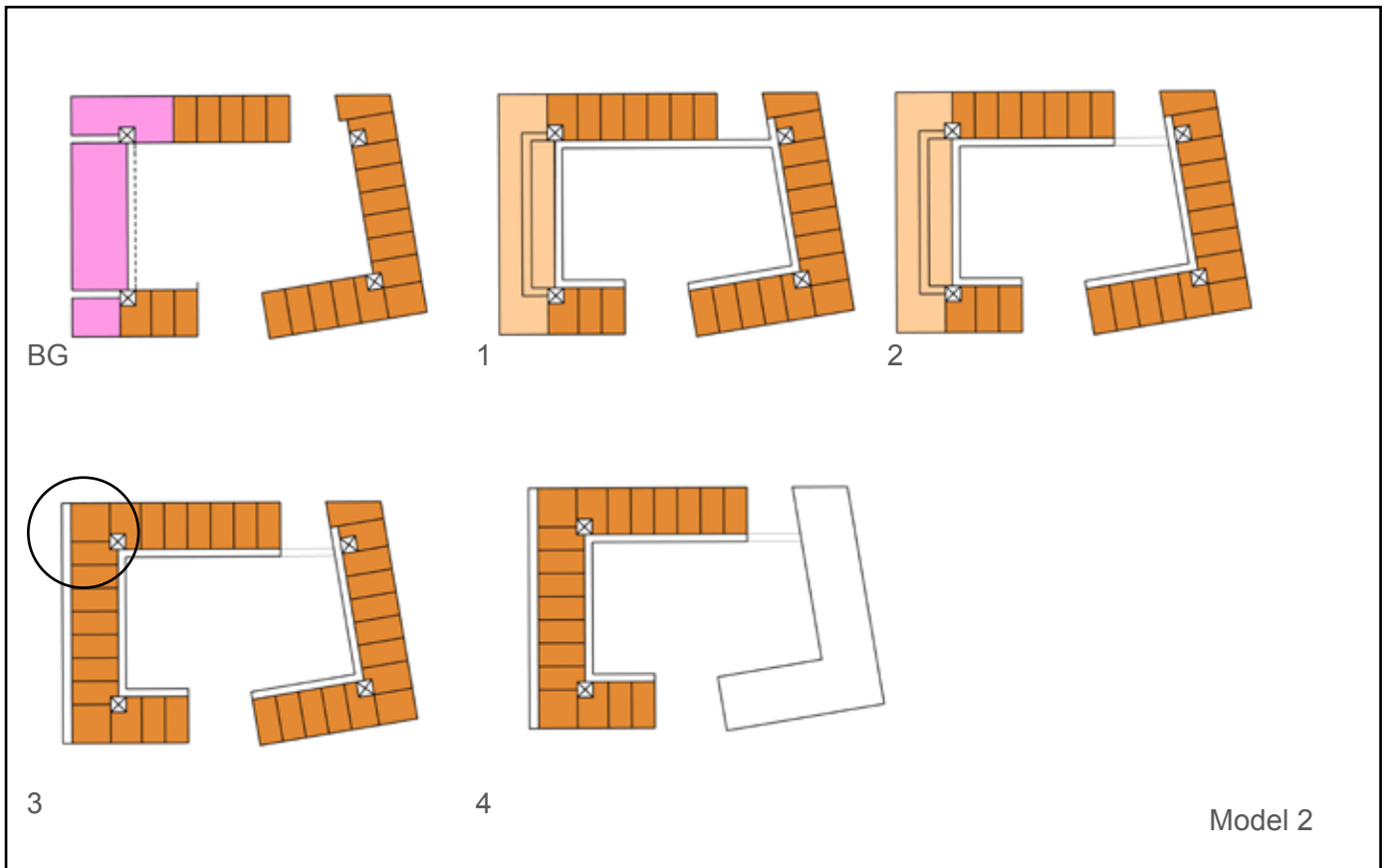
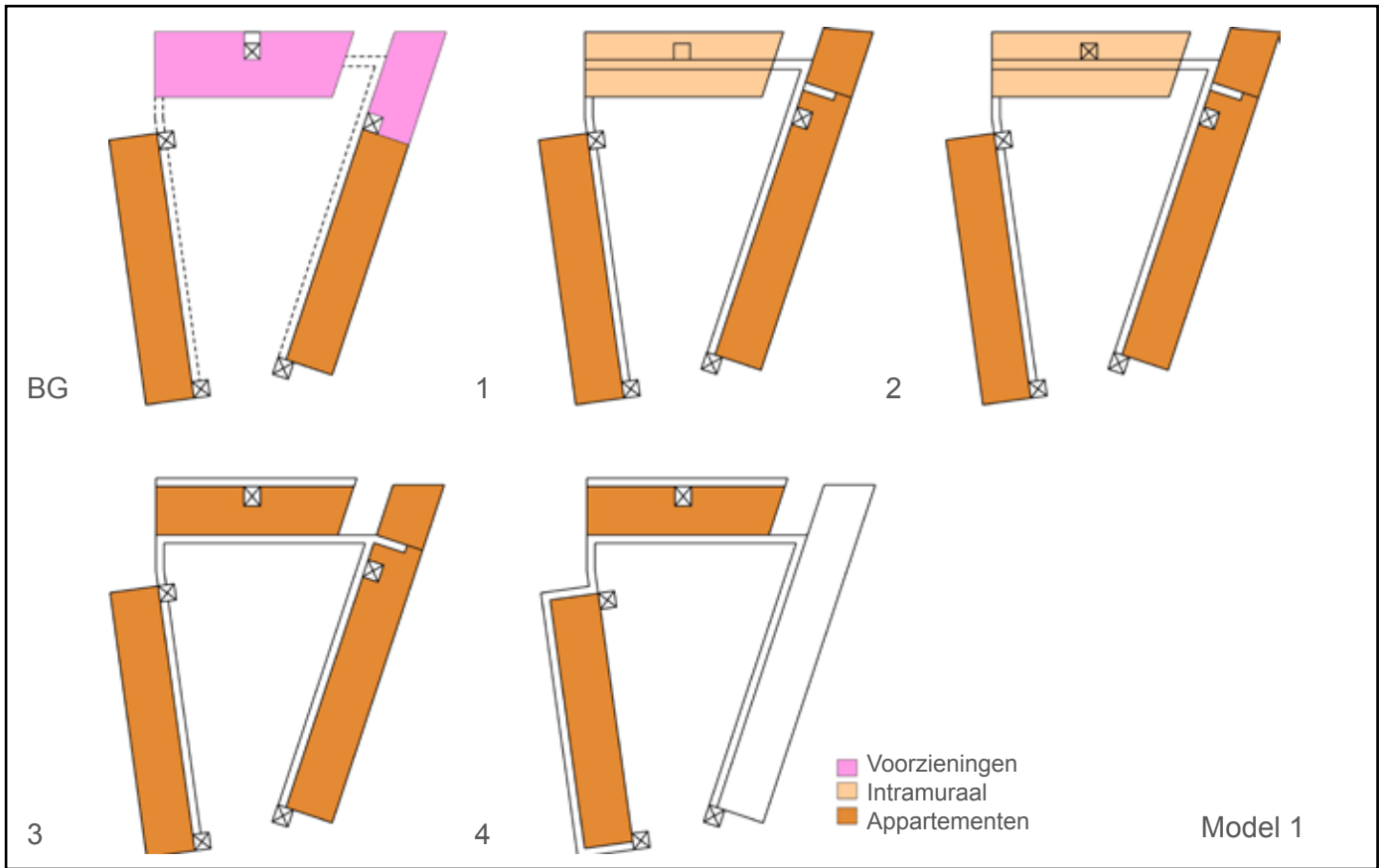
#### Appartementen

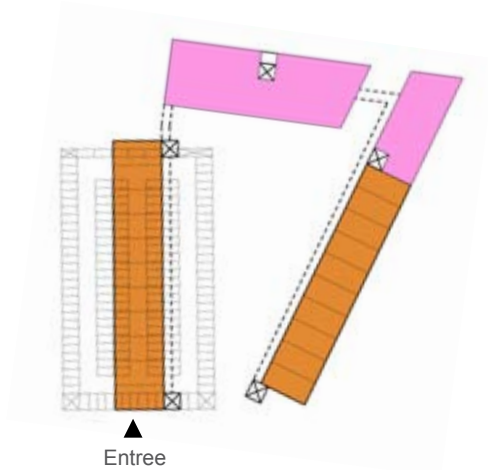
Door te werken met losse gebouwen in model 1 zijn er geen rare hoeken en kunnen de woningplattegronden vrij standaard zijn. De open zijde aan de Barendregtstraat heeft als voordeel dat een warme binnentuin op het zuiden ontstaat. De weidse opzet van het plan vraagt wel om meer stijpunten en loopbruggen hetgeen het plan complexer maakt. De appartementen in model 2 zijn allemaal duidelijk onderdeel van een complex. Op de hoeken zijn een aantal bijzondere plattegronden. Nieuwe woonvormen in het woon-zorgcomplex sluiten misschien goed aan op afwijkende plattegronden, te denken valt hier aan zgn. Kangarowoningen of andere samenleefconstructies.

#### Parkeervoorziening

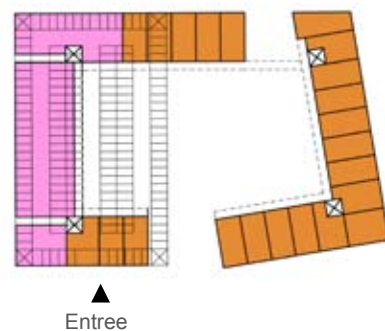
In Oud-Charlois wordt met name op straat geparkeerd. Er is nog geen sprake van gebouwde parkeervoorzieningen ondanks de positie middenin de stad. Om het groene karakter van de locatie te behouden en de omliggende woonstraten niet verder te belasten is in beide modellen voorgesteld om een verdiepte parkeeroplossing toe te passen. Het hoogteverschil aan de Verboomstraat wordt benut door de parkeergarage iets te laten zakken en de woningen een meter op te tillen vanaf straatniveau. Op deze manier kan ongeveer 90% van de parkeerplaatsen in een parkeergarage gerealiseerd worden.







Parkeergarage model 1



Parkeergarage model 2

### Bebouwingshoogte

De gemiddelde bebouwingshoogte aan de Verboomstraat is in beide modellen vier tot vijf verdiepingen. Achter de Verboomstraat wisselt de bebouwingshoogte tussen de drie en vier verdiepingen. Aansluitend bij de opbouw van de wijk is het complex wat hoger aan de Verboomstraat (5 verdiepingen) en wat lager aan de kant van de Quackstraat. De hoogteverschillen van het maaiveld kunnen gebruikt worden om op bepaalde plekken in het gebouw hogere ruimtes te maken. Deze ruimtes kunnen benut worden door bijzondere functies zoals de speeltuinvoorzieningen of zorgwinkel.

### Openbare ruimte

De locatie Quackstraat/Verboomstraat is een knooppunt van drie belangrijke routes voor heel oud Charlois (Quackstraat, Verboomstraat en Voornsevlief) en vijf lokale woonstraten. Aansluitend bij het stratenpatroon hebben de randen van de locatie in beide modellen een groen en openbaar karakter. Aan de Verboomstraat wordt de gevel iets teruggelegd waardoor een groene passage kan ontstaan. De groene passage loopt door langs het bestaande gebouw op de kop van de Verboomstraat/Voornsevlief waardoor meer eenheid in het straatbeeld ontstaat. Er is voldoende ruimte aan de Voornsevlief, de Quackstraat en de Barendregtstraat om ook hier verblijfskwaliteit toe te voegen.

De speeltuin en het zorgcomplex hebben behoefte aan een afbakening waarbinnen de ruimte door een specifieke doelgroep gebruikt kan worden. In de modellen kunnen de routes en het hoogteverschil van de parkeergarage benut worden om verschillen in de openbaarheid te maken. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat de binnentuin van het zorgcomplex op de parkeergarage ligt en de publieke ruimtes rondom de routes. Het publieke karakter van de plek is evenwel de kracht van de plek en moet zoveel mogelijk geoptimaliseerd worden.