

ruimtelijke
denkers
wissing

Hof van Poortugaal Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

STAAT.

PG parnassia
groep

Colofon

Opdrachtgever:

Parnassia Groep

Documentnaam:

1277-Hof van Poortugaal-Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Wijzigingsdatum:

16 augustus 2023

Team:

STAAT. BV., IDDS, Goudappel, De Wijde Blik, Ecoresult BV, Hoogendoorn Boomadvies, Alcedo, DSP Groep, Fagus, Waterfeit, Wissing B.V. en gemeente Albrandswaard

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

Inhoud

1. Inleiding	5
2. Heden en verleden	8
3. Basis	10
4. Criteria wonen en zorggebouwen	12
4.1 Hoofdvorm grondgebonden woningen	12
4.2 Hoofdvorm appartementen	14
4.3 kleur en materiaal	15
4.4 Detaillering	16
4.5 Overgang privé-openbaar	17
4.6 Zorggebouwen	18
5. Openbare ruimte	19



Polder De Kijvelanden

Afbeelding: Aangepast vlekkenplan NvU met voorgestelde toekomstige structuur met bouwvelden en groenblauw raamwerk

1. Inleiding

Hof van Poortugaal wordt een aantrekkelijk, groen woon-
zorggebied. Hier staan straks bestaande en nieuwe klinie-
ken als kloeke gebouwen in een ruime groene omgeving.
Omgeven door rivier en stevige bosranden voelt het hier
natuurlijk aan. Dat wordt versterkt door de lange recrea-
tieve routes aan de randen van het gebied.

Aan de noordzijde komt een nieuw woongebied voor maxi-
maal 525 woningen. Compacte woonclusters worden in
het groen ingebed.

In Hof van Poortugaal woon je op de grens van zorg en
wonen en op de grens van dorp en buitengebied. Achter
de dijk ligt hier een geborgen gebied in het groen. Dat
maakt dit gebied eigen en speciaal en wens is om dat
vast te houden.

Status

Op dit moment ligt er geen vastgesteld stedenbouwkundig
plan voor de locatie. Wel is een schetsontwerp steden-
bouwkundig plan gemaakt om de haalbaarheid van de
ontwikkeling te toetsen. Ook vormt dit schetsontwerp de
onderlegger voor het opstellen van een bestemmingsplan
dat noodzakelijk is om woningbouw planologisch mogelijk
te maken.

De opdrachtgever Parnassia Groep heeft niet de intentie
om het gebied zelf te ontwikkelen. Door één of meerdere
marktpartijen zal uiteindelijk een meer gedetailleerd ste-
denbouwkundig plan en inrichtingsplan opgesteld worden.
Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen beschrijft enkel
het beoogde volume en de uitstraling van de bebouwing.
Daarnaast geeft het een eerste kenschets van de open-
bare buitenruimte om daarmee de beoogde sfeer van het

gebied aan te geven. Ook hiervoor geldt dat hier niet spe-
ciefiek op in kan worden gegaan omdat een concreet plan
ontbreekt.

Bebouwing en buitenruimte vormen straks samen het
ruimtelijk ontwerp

Het beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is een richtingge-
vend document ten behoeve van de planbegeleiding bij
de ontwikkeling van Hof van Poortugaal. Het geeft een
beschrijving van het beoogde karakter en bijbehorende
architectuurstijl. Daarbij geeft het ook de concrete uit-
gangspunten voor het uiterlijk van bouwwerken en de
openbare ruimte.

Er is gekozen om geen volledig uitgewerkt beeldkwali-
teitsplan te maken. In dat geval zou de verkaveling daad-
werkelijk concreet moeten zijn. Omdat het nu enkel een
vlekkenplan betreft is gekozen voor een document dat
meer op hoofdlijnen blijft. Het kan gebruikt worden voor
de toetsing van het uiterlijk van bouwwerken van de wo-
ningen en de buitenruimte. In dat geval is een supervisor,
of kwaliteitsteam wenselijk om zorg te dragen voor een
goede uitwerking afgestemd op de hoofdlijnen. Er kan ook
gekozen worden voor een uitgebreid beeldkwaliteitsplan
zodra er een stedenbouwkundig plan is. In dat geval vol-
staat de toetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
(CRK).

Voor de zorggebouwen blijft de welstandsnota mede lei-
dend. Dit beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen is daarmee
een aanvulling op de welstandsnota. Waar nodig kan
worden teruggevallen op de algemene criteria zoals om-
schreven in de welstandsnota.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de
welstandsnota (deels) vervallen en zal de gemeente deze
informatie een plek moeten geven in het omgevingsplan.

Leeswijzer

Als eerste is in hoofdstuk 2 gekeken naar de bestaande si-
tuatie. Wat was hier in het verleden en is er in het heden dat
aanleidingen geeft voor de toekomst. In hoofdstuk 3 wordt
de basis voor de beeldkwaliteit beschreven. Hier wordt
ingegaan op de wijze hoe wonen en zorg samenspelen en
op de basiscriteria voor zowel de zorg- als woongebouwen.
Hoofdstuk 4 beschrijft de specifieke criteria voor de woon-
gebouwen. Dit zijn de criteria die bij de plantoetsing van
de nieuwbouw worden gehanteerd.

Hoofdstuk 5 beschrijft tot slot op hoofdlijnen het karakter
van de openbare ruimte. Dit is geen inrichtingsplan, maar
een karakterschets van de groenblauwe identiteit. Kort
wordt ingegaan op de onderdelen van het groenblauwe
raamwerk.

Legenda

- Zorggebouwen bestaand
- Zorggebouwen nieuw (vorm en exacte positie indicatief)
- Appartementen (vorm en exacte positie indicatief)
- Grondgebonden woningen (vorm en exacte positie indicatief)





Schetsontwerp

Er is een schetsontwerp gemaakt voor het volledige plangebied. Dit ontwerp dient als proefverkaveling om de haalbaarheid te onderzoeken en als onderlegger voor het bestemmingsplan. Deze schets is dus geen plan dat tot uitvoering zal komen omdat de markt straks op basis van het vlekkenplan aan de slag gaat. De schets toont wel de ruimtelijke intenties en laat de beoogde sfeer zien. Hierin de volgende uitgangspunten:

- Groene bosranden behouden en waar mogelijk extra aangevuld;
- Waardevolle bomen in het gebied zoveel mogelijk behouden\Groenstructuren van de vleermuisroutes behouden;
- Groene 'vingers' in oostwest richting zodat er een groene recreatieve route ontstaat dwars door het gebied. Daarbij dient deze als waterberging en gezonde woonkwaliteit. Zo passen de bestaande bomen in deze groene ruimte tussen de woningen.
- Appartementen refereren in maat/schaal aan de zorggebouwen en liggen geclusterd aan de rand van het woongebied;
- Appartementen op Schapenweide (oostelijke bouwveld) liggen als een compact cluster vrij in het groen.. Parkeren is hier onder de bebouwing opgelost;
- Parkeren overige woningen zoveel mogelijk uit het zicht van het straatbeeld. Aandacht voor de sociale veiligheid door voldoende openheid en zicht vanuit de woningen;
- Woningbouw gevarieerd met ruimte voor bijzondere doelgroepen en typologieën;
- Bestaande en nieuwe zorggebouwen als losse volumes in het groen;
- (Bestaand) Parkeren bij de zorggebouwen op straat in clusters tussen de gebouwen. Openheid van deze terrein is gewenst vanuit het oogpunt van veiligheid.

Afbeelding: Schetsontwerp stedenbouwkundig plan

2. Heden en verleden

Huidige situatie

Het plangebied ligt direct achter de bestaande woonbebouwing van de Albrandswaardsedijk en loopt door tot aan de Oude Maas. De locatie is vanaf de westzijde toegankelijk via de Kijvelandsekade. Deze toegang zal in de toekomst enkel nog voor de zware forensische zorg zijn, waaronder de TBS-kliniek. De overige klinieken en toekomstige woningbouw hebben een hoofdtoegang voor de auto vanaf de oostzijde, via de Albrandswaardsedijk. De uiteindelijke route zal hier enkel de Albrandswaardsedijk nog kruisen en doorsteken langs de voetbalvelden naar de Albrandswaardseweg.

Voorheen was er nog een derde toegang vanaf de Albrandswaardsedijk aan de westzijde, maar die is vanwege verkeersveiligheid en overlast voor de omgeving afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

Opvallend is dat bijna het gehele plangebied is omzoomd met een bosstrook. Dit zorgt voor een beslotenheid, maar tevens afzondering van de omgeving. Met het toevoegen van woningbouw en nieuwe functies en routes is het de wens om het gebied meer te openen. In het gebied liggen de, veelal lage, klinieken nu verspreid in het groen met diverse groenstructuren in de vorm van lanen en grote solitaire bomen. In de toekomst worden klinieken samengevoegd, zoals Kliniek J die nu wordt gebouwd, maar blijft de campusopzet op dit gedeelte van de locatie leidend.

1922 - 1944

Met de nieuwbouw die in de afgelopen decennia is gerealiseerd, is de oorspronkelijk ontworpen structuur uit de periode 1922-1944 volledig verloren gegaan. Voorheen was er sprake van een formele opzet van een centrale as waarlangs de hoofdgebouwen stonden. De overige gebouwen waren daar netjes omheen gegroepeerd. De oude

hoofdentree en een deel van de centrale zone zijn nog rudimenten van die structuur. Inmiddels is alle historische bebouwing vervangen. De nieuw gebouwde klinieken conformeren zich niet tot nauwelijks aan het oorspronkelijke terreinontwerp.

In de voorgestelde structuur van het vlekkenplan zijn de nog aanwezige historische, orthogonale, lijnen behouden, maar is verder sprake van een nieuwe opzet.

1950 - heden

De huidige (zorg)gebouwen zijn in de periode van begin 1960 tot heden gerealiseerd. In de loop der jaren is er in het gebied bijgebouwd en weer gesloopt. De meest recente bebouwing is van Fivoor, uit 2013, en de in 2020 opge-

leverde Kliniek R. Inmiddels is ook Kliniek J in aanbouw. Met deze nieuwbouw worden diverse andere klinieken vervangen en verandert het ruimtelijke karakter. De oude klinieken waren veelal 1 bouwlagen, terwijl de nieuwe klinieken 4 bouwlagen zijn. Er is sprake van concentratie van functies en verdichting qua massa-opbouw. Het gebied zal daarmee verder 'verkleuren', mede door de toevoeging van de woningbouw.



Afbeelding: historische structuur en bebouwing



TBS-kliniek Fivoor



Le Magasin



Kliniek R



nieuwbouw Jip en Janneke



TBS-kliniek Fivoor



Kliniek V



kantoorgebouw Antes



Kliniek J



Dokterswoningen Albrandwaardsedijk

Afbeelding: foto's bestaande bebouwing en groen

3. Basis

De wens is om van Hof van Poortugaal een gemengd groen, duurzaam en levendig woonzorgpark te maken. In het gebied is straks sprake van een variatie in functies die uiteenloopt van intensieve zorg, lichtere zorg, begeleid wonen tot regulier wonen. Daaraan ondersteunend zijn diverse functies zoals sport, opleiding, kleinschalige detailhandel (zoals de fietsenmaker in het gebied), en horeca.

Zorggebouwen

Door de jaren heen is er een grote variatie aan zorggebouwen gerealiseerd als losse gebouwen in het groen, een campussetting. De meest recente kliniek J is op dit moment in aanbouw. De gebouwen verschillen sterk, afhankelijk van de tijd waarin ze gebouwd zijn. Kliniek R en de toekomstige kliniek J tonen wel veel verwantschap omdat ze door dezelfde architect zijn ontworpen. Dit is aanleiding om meer eenheid te realiseren tussen de nieuwe zorggebouwen. Geen identieke gebouwen, maar wel gebouwen die familie van elkaar zijn met hun eigen variatie aan eigentijdse architectuurstijl. Hierbij ook aandacht voor de integratie van de te behouden zorggebouwen, zoals bijvoorbeeld Le Magasin.

In paragraaf 4.6 wordt hier verder op ingegaan.

Ensemble van woningen

De woningen liggen in clusters in het groen. De maat en schaal van de grondgebonden woningen is uiteraard veel kleiner dan die van de klinieken, maar de clusters van appartementen sluiten in schaal wel aan op de klinieken.

Qua klinieken is er een ruime variatie aanwezig qua architectuur, maar wel allemaal eigentijds/van hun eigen tijd. Overwogen is om voor de architectuurstijl van de woningen terug te grijpen op de historie, de dokterswoningen, of aan te sluiten op de variatie van de klinieken. Vanuit de

participatie, Antes/Parnassia Groep en het projectgroep is echter de voorkeur uitgesproken om bij de woningen meer samenhang aan te brengen.

De woonvlekken worden daarom gezien als een ensemble met een duidelijkere verwantschap in architectuurstijl en kleur. Daarbij is het de uitdrukkelijke wens om hier eigentijdse bebouwing te realiseren. Daarbij gelden de volgende algemene criteria:

- Heldere eenduidige hoofdvormen met duidelijk onderscheid in hoofdgebouw en aanbouwen;
- Grondgebonden woningen hebben een kap, appartementen zijn plat gedekt;
- Gevels hebben een zorgvuldig lijnenspel en ritmiek dat op blokniveau wordt bekeken;
- Gezocht wordt naar contrasten tussen dichte gevelvlakken en (grote) raampartijen ontstaat.
- Er wordt gestreefd naar een sterke relatie tussen binnen en buiten zodat de groene omgeving ook echt onderdeel wordt van de woningen.
- Er is hier sprake van eigentijdse bebouwing..Deze bebouwing heeft zorgvuldige, subtiele details, maar versieringen/ornamenten zijn hier niet op zijn plaats. Verbijzonderingen hebben een duidelijke functie;
- Kleuren zijn natuurlijk en gedekt;
- Bebouwing is zichtbaar duurzaam. Dit betekent dat maatregelen op het gebied van energie, natuurinclusiviteit, klimaatbestendigheid en circulariteit onderdeel zijn van het ontwerp.

Deze algemene criteria worden hierna in paragraaf 4.1 t/m 4.5 uitgewerkt in specifieke criteria.

Duurzaam ontwerp

Uitgangspunt voor de bebouwing is een klimaatneutraal, c.q. circulair ontwerp. Denk daarbij aan:

HSB en CLT

Houtskeletbouw en Cross Laminated Timber (CLT) zijn beide circulaire bouwmethodes, waardoor elementen makkelijk vervangen kunnen worden en hergebruikt. Daarbij is een woning van CLT is snel te bouwen.

Door de massieve houten geveldelen zorgt CLT voor een aangenaam binnenklimaat. Bovendien is met het warme uiterlijk geen binnenafwerking nodig. Hout slaat ook CO2 op en zo is er met deze bouwmethode op dit moment een grote bijdrage te leveren aan de duurzaamheid van Hof van Poortugaal

Natuurvriendelijk ontwerp

Houd rekening met bijvoorbeeld aan verblijfs- en nestmogelijkheden voor vogels. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de desbetreffende soorten en de hiervoor geschikte gevelrichting en type verblijfs- of nestvoorziening. Ga voor meer informatie en inspiratie hierover bijvoorbeeld naar: https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1

Schaduwwerking

Aandacht voor mogelijke oververhitting in de zomer. Voorkom dat mensen airco's aanschaffen door juiste vormgeving van de woningen, realiseren van overstekken en slim toepassen van beplanting.

Groene daken en gevels

Groene daken zijn niet alleen mooi, maar hebben ook een koelend effect en houden regenwater vast. In de vorm van echte grasdaken voegen ze ook een ecologische waarde toe.

Ook groene gevels kunnen een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en integratie van gebouw in de groene omgeving. Dit wel uitgaande van beplanting vanuit de volle grond en een goed onderbouwde plantkeuze op basis van bodemgesteldheid en oriëntatie van de gevel.



Afbeelding: Aanduiding ontwikkelvlekken zorg (blauwtinten) en wonen (zalmkleurig)

4. Criteria wonen en zorggebouwen

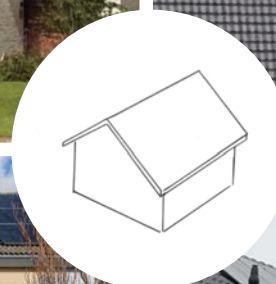
Voor de zorggebouwen zijn in 4.6 de ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Voor de woningbouw zijn in dit hoofdstuk specifieke criteria opgesteld voor:

- Hoofdvorm;
- Kleur en materiaal
- Detaillering
- Overgang openbaar - privé

Puntsgewijs worden hierna voor deze thema's de uitgangspunten benoemd die als criteria worden gehanteerd bij de plantoetsing. De criteria laten ruimte voor interpretatie. Dat is belangrijk omdat dit proces nog vele jaren zal duren en er mogelijk nieuwe inzichten en ontwikkelingen ontstaan in die periode. Deze inzichten moeten ook een plek kunnen krijgen in het gebied. We bouwen tenslotte aan een eigentijdse buurt die oplossingen biedt die aansluiten bij de vraag van dat moment, van de eigen tijd.

4.1 Hoofdvorm grondgebonden woningen

- Alle grondgebonden woningen krijgen een heldere, eenduidige hoofdvorm van 1-3 bouwlagen met zadeldak.
- Het dak is als zelfstandig element herkenbaar en komt 'los' van de hoofdmassa door het realiseren van grote overstekten. De kap representeert geborgenheid, en bescherming en dat past perfect in dit gebied.
- Aanbouwen en toevoegingen zoals veranda's en luifels zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. De hoofdmassa blijft dus als dominante vorm zichtbaar.

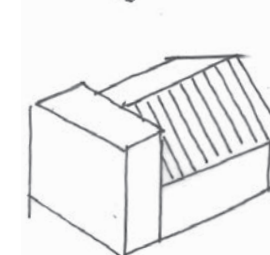
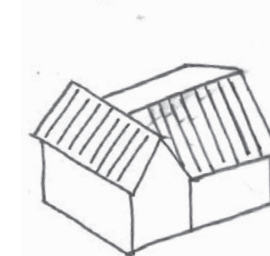
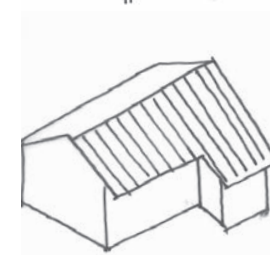
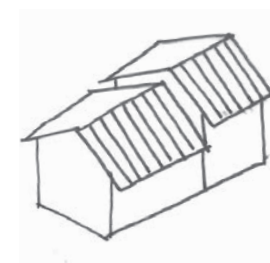


Afbeelding: referentiebeelden van heldere hoofdvorm met verzelfstandigde kap

4.1.1 Variaties en toevoegingen

Het dak van de grondgebonden woningen is in basis een eenvoudig zadeldak met ruime overstekken op de kop en bij de zijgevels. Er zijn wel diverse variaties en toevoegingen mogelijk, zolang dit niet ten koste gaat van de vorm van het hoofdvolume en de heldere kapvorm. Denk hierbij aan:

- Een verspringing in de hoogte van het volume en dus ook in de kap, zolang de kaphelling maar gelijk blijft;
- De kap kan verder doorschieten en zo een overdekte buitenruimte realiseren;
- Een doorschietende kap is mogelijk om een aanbouw te realiseren;
- Enkel op de koppen is een toevoeging mogelijk in de vorm van een dwarskap, of plat deel. In dat laatste geval is de platte toevoeging tenminste zo hoog als de nok van de kap.

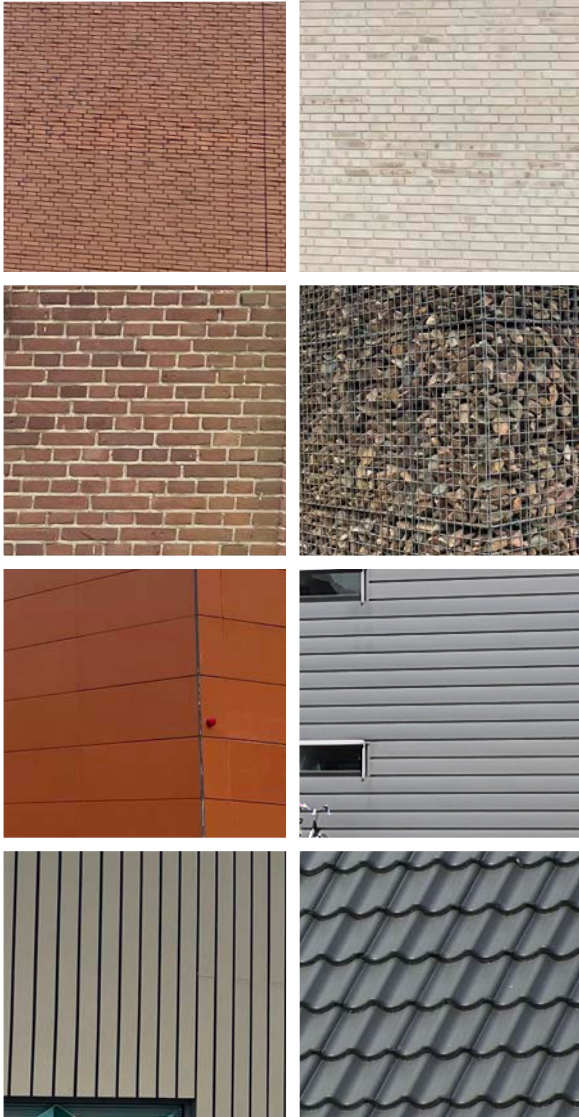


4.2 Hoofdvorm appartementen

- Appartementsgebouwen zijn plat, zonder kap of afschuining;
- De opbouw is getrapt zodat de hoogte gevarieerd is;
- Door toepassing van meerdere materialen kan de ervaring van hoogte worden beperkt en het volume worden gedifferentieerd;
- Balkons dragen bij aan de variatie van het volume en zijn dus integraal onderdeel van het ontwerp en worden niet als losse objecten aan de massa toegevoegd;
- De bouwhoogte is 3-7 bouwlagen.
- Hoogte moet stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Bijvoorbeeld op bijzondere punten in de verkaveling, aan het einde van zichtlijnen, of als overgang tussen groen en bouwveld.



Afbeelding: referentiebeelden van appartementsgebouwen met getrapte opbouw



4.3 kleur en materiaal

Doel is om hier gebouwen te realiseren die zich voegen in de context van de plek. Ze moeten hier dus thuishoren. Daarnaast moeten ze zich voegen in de groene omgeving. Er is daarom gekozen voor een pallet van kleuren en materialen die voortkomen uit de bestaande gebouwen.

- Materialen zijn natuurlijk. Denk hierbij aan metselwerk en ongeschilderd hout met toevoegingen van zink, schanskorf;
- Kleuren zijn ingetogen en kunnen bestaan uit rood, bruin of geel tinten. Accenten zijn mogelijk in blank hout, of zwart.
- Per gebouw is sprake van één hoofdmateriaal en één hoofdkleur
- Hellende daken uitvoeren in donkergrijze pannen
- Platte daken zoveel mogelijk uitvoeren als groen dak. Dit geldt voor zowel de hoofdgebouwen, als de bij- en aanbouwen;
- Aandacht voor zonnepanelen en andere toevoegingen aan het dak. Deze sluiten qua kleur aan op het dak, of vormen een zelfstandig element.
- Accenten en toevoegingen ten behoeve van natuurinclusiviteit zijn mogelijk. Denk aan nestkasten en groene gevels.

4.4 Detaillering

De detaillering versterkt de architectonische hoofdvorm en vraagt niet zelfstandig aandacht. De uitwerking is daarom subtiel en met minimale middelen.

Alle woningen hebben een duidelijke overstek;

- Het dak komt voelbaar los van de massa;
- De overstek is strak gedetailleerd en wordt zo slank mogelijk uitgevoerd;
- Ook de gootdetails zijn strak en vragen minimaal aandacht. Omtimmerde goten zijn daarmee niet mogelijk.

Gevels hebben een duidelijk lijnenspel en ritmiek in horizontale en verticale richting

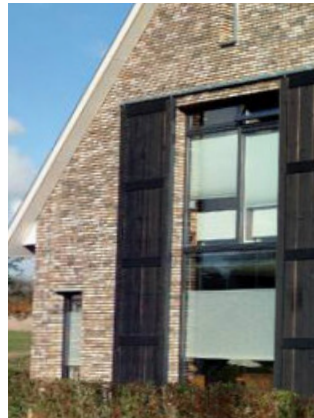
- Subtiële details in het metselwerk

Verbijzonderingen enkel functioneel op specifieke plaatsen

- Verbijzonderingen in de detaillering worden enkel ingezet op plekken die aandacht behoeven, zoals entreepartijen, of verbijzonderingen op koppen en hoeken.

Toevoegingen zijn onderdeel van de architectuur en ondergeschikt

- Toevoegingen zoals schoorstenen, dakkapellen en aanbouwen opnemen in de bouwmassa of vormgeven als ondergeschikte toevoeging.
- Buitenruimtes (balkons) zijn onderdeel van de architectuur en kunnen niet als losse eenheden aan de gevel worden toegevoegd;
- Zonnepanelen komen in heldere rechthoekige vlakken op het dak zodat ze meedoen in het ritme van de woningen. Hierbij rekeninghoudend met dakdoorvoeren en eventuele opties voor dakramen, -kapellen en extra panelen.
- Warmte pompen en airco's uit het zicht of meeontworpen in de architectuur.



4.5 Overgang privé-openbaar

Gebouwen en groen vormen samen Hof van Poortugaal. Daarom is de overgang van een (zorg-)gebouw naar het omliggende groen in dit plan cruciaal. Er zijn verschillende principes mogelijk:

1. Het gebouw staat met de voorkant naar de openbare weg. In dit geval is er sprake van een traditionele oplossing met een voortuin als overgang tussen gebouw en weg. Bij de appartementen is dit ook het geval. Zij hebben eveneens een overgangszone die groen is ingericht.
2. De woning staat met de voorkant naar het recreatieve groene landschap. In dit geval dus geen weg voorlans, maar enkel een voetpad, of helemaal geen pad. De overgang wordt gemaakt in de vorm van een gebouwde overgang, zoals een veranda, pergola, e.d. Indien er geen voetpad voorlans of in de buurt is, moet rekening gehouden worden met een entree aan binnenzijde/achtertuin.
3. De woning staat met de achterkant naar het recreatieve groene landschap. Dit is de meest gevoelige oplossing. Voorkomen moet worden dat er enkel hoge erfscheidingen komen en dus moet er gezocht worden naar oplossingen met hoogteverschillen, of begroeiing en water die ervoor zorgen dat er een open beeld ontstaat. Erfafscheidingen aan de openbare zijde worden hier altijd groen en projectmatig uitgevoerd, met instandhoudingsverplichting.



4.6 Zorggebouwen

Net als de afgelopen jaren kunnen de zorggebouwen gerealiseerd worden binnen de kaders van de huidige welstandsnota (in de welstandsnota valt dit gebied onder "Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving (G4)), danwel de vertaling ervan in het omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In aanvulling hierop wordt wel gestreefd naar gebouwen die familie van elkaar zijn. De vorm van de gebouwen past zich aan naar de zorgfunctie zoals dit ook al bij klinieken R en J ook toegepast is.

Situering

- Gebouwen staan vrij in de ruimte;
- De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte;
- Rondom de gebouwen een groene overgangszone.

Bouwmassa:

- Er is sprake van een heldere hoofdmassa met plat dak;
- De bouwmassa's zijn geleed.
- Het hoofdgebouw kent een duidelijke ingangspartij.

Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik

- De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.
- Bij de keuze wordt rekening gehouden met bestaande gebouwen

Detailering:

- De detailering is gevarieerd.
- De entree krijgt nadruk in de compositie.
- Detailering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.

Bovenstaande criteria gelden dus voor het alle ontwikkelvlekken op het zorgterrein van Antes en Fivoor.



Afbeelding: bestaande kantoorgebouw van Antes met eigentijdse strakke uitstraling

5. Openbare ruimte

De openbare ruimte van Hof van Poortugaal is het groene raamwerk van het plan. Hierin onderscheiden we 8 elementen die in samenhang ontworpen worden. Doel is dat het gebied herkenbaar één geheel blijft. Het groene raamwerk houdt het plan bij elkaar.

1. De bosranden

Deze randen zijn grotendeels bestaand en zijn aan alle zijden aanwezig. Aan de zuidzijde, rivierzijde, is deze slechts op enkele punten aanwezig. Dit groen blijft behouden en wordt qua diversiteit versterkt. Waar mogelijk wordt de bosrand aangevuld met een mantel- zoomvegetatie. Hiervoor is wel voldoende maat nodig, circa 3 meter voor zoom en 7 meter voor mantel. De mantel is een struik- of hakhout zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden. Samen met de bestaande bomen zorgt dit voor een ecologische bosrand. In de uitvoering van de mantel is aandacht voor sociale veiligheid.

Als er te weinig ruimte is voor een goede mantel- en zoomvegetatie zal worden gestuurd op een variatie in inheemse en klimaatbestendige soorten in een gevarieerde verticale gelaagdheid (boomkronen, struikkronen en kruiden).

2. Kruidenrijk grasland

In de bestaande situatie is het gras op het Antes terrein veelal strak gemaaid. Bij de transformatie naar Hof van Poortugaal is het de wens om dit beeld diverser te maken en ecologisch waardevoller. Daarom zullen grote delen van de aanwezige en nieuwe open groene delen in het gebied uitgevoerd worden als kruidenrijke graslanden. Aantrekkelijker voor het beeld, maar deze zijn ook beter bestand tegen droogte. In tijden van droogte blijven kruidenrijke graslanden groener vanwege een betere beworteling van de bodem door graslandplanten.

Het beeld van het gebied wordt zo wat natuurlijker, soms zelfs wat ruiger.

Om om overhangend gras te voorkomen, dat de doorgang en dus de veiligheid belemmert, wordt langs de voet- en fietspaden één meter van het kruidenrijk grasland frequenter gemaaid als zijnde gazon of ruw gras (afhankelijk van de locatie). Uitzondering bij maaipaden.

Meest opvallende grasland is gelegen tussen de woonvelden. Deze plek van circa 120-150 meter breed loopt van vijver naar bosrand/Albrandwardsedijk. In dit gebied is volop ruimte voor paden met zitplekken en een natuurlijke speelplaats. Mogelijk kunnen hier ook kleinschalig collectieve moestuinen gerealiseerd worden.

Daarbij is in dit gebied ruimte voor waterberging.

3. Groene recreatieve hart

Centraal gelegen tussen de zorggebouwen komt het 'groene hart' van Hof van Poortugaal. Dit is een recreatieve ruimte waar bewoners, patiënten, personeel en bezoekers een aantrekkelijke plek vinden. Hier wordt o.a. gedacht aan een Cruyff Court (kunstgras voetbalveld van 42x28 meter), speelvoorzieningen en diverse zit- en verblijfsplekken. Dit deelgebied is dus vooral recreatief en minder natuurlijk.

4. Groene loper

Deze ruimte loopt vanaf de voormalige hoofdentree tot aan het groene hart. Het is een langgerekte ruimte met grove dennebomen. Bij het hoofdkantoor staat een iconische denneboom waarna het type boom overgaat in



laanbomen langs een voetpad. Deze looper blijft behouden als historische structuur en is tevens één van de vloermuisroutes in het gebied.

Bij de bouwwerkzaamheden dient de groeiplaats (plaats onder de boomkronen) fysiek te worden afgezet en dus niet gebruikt gaat worden als opslagplaats of aanrijroute.

5. Recreatievijver

Aan de zuidzijde, tegen de dijk aan, ligt een ruime bestaande vijverpartij. Dit deel van het gebied heeft een hoge recreatieve waarde. In de toekomst wordt het water uitgebreid en het karakter van dit gebied doorgetrokken naar de noordzijde. Waar mogelijk worden de oevers omgevormd tot natuurlijke oevers met een gevarieerde taludhelling. De uitvoering hiervan zal in samenhang gedaan moeten worden met het waterhuishoudkundig plan voor Hof van Poortugaal. Bij de natuurvriendelijke oevers geldt een minimale taludhelling van 1:3.

6. Oostelijk veld

Ten oosten van de ontsluitingsroute, tegen de dijk en historische haven aan ligt een veld met een cluster appartementen in het groen. Op dit moment is dit gebied niet openbaar toegankelijk en doet dienst als schapenweide. Bij de ontwikkeling worden in dit gebied paden aangebracht en krijgt het een natuurlijke invulling waar het gevoel van het rivierenlandschap nog heerst. De bestaande waterpartij blijft grotendeels behouden evenals de meeste bomen. Een deel van de bomen zal wel moeten wijken voor de nieuwbouw, maar herplant in het gebied is mogelijk. Zo wordt het onderdeel van het recreatiegebied dat er ten oosten en zuiden ligt.

De exacte positie van de bebouwing wordt mede bepaald op basis van de bomeninventarisatie.

7. Oostwest verbindingen

Door de woonvelden loopt een groene oostwest verbinding. Aan de westzijde wordt deze verbinding gedomineerd

door de bestaande bomenlaan, maar aan de oostzijde is die meer open. Daar vormt het een uitloper van het grasland met ruimte voor waterberging.

8. Groene hoven en plantsoenen

In de woonvelden zullen ook kleinere groenplekken komen in de vorm van hoven en plantsoenen. Dit zijn plekken die minder ruig zijn en primair gericht op spelen en verblijven. Ook hier wordt wel gestreefd naar een variatie aan beplanting, uiteenlopend van gras, vaste planten, heesters en bomen. Om dit duurzaam in stand te kunnen houden moet voorkomen worden dat kabels en leidingen onder dit groen doorlopen.

4.6.1 Routes

Naast de genoemde groenblauwe elementen zijn er diverse verharde routes in het gebied. De positie hiervan, de exacte maatvoering en materialisering wordt in het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan bepaald. De balans tussen toegankelijkheid, klimaatadaptatie en beeldkwaliteit zal daarbij bepalend zijn.

Voor alle wegen geldt dat de CROW-richtlijnen maatgevend zijn. Wegen vallen allemaal onder het 30km/h regime, dit bepaalt de inrichting van de wegen.

1. Parkway

De belangrijkste route is uiteraard de hoofdontsluitingsweg over de locatie die ook een busroute is. Deze is uitgevoerd met een vrijliggend voetpad. Deze route loopt ook door langs de groene looper, maar loopt daar dood ter plaatse van het kinderdagverblijf Jip en Janneke. Het is ook de busroute en de route voor bevoorrading van de klinieken en voorzieningen.

Aan de westzijde loopt deze route voor de auto ook dood, maar is doorlopend voor bus en calamiteitenverkeer. Deze route kan zijn eigen identiteit krijgen door deze bijvoorbeeld in asfalt uit te voeren, of een eigen kleur klinkerbestrating. Die keuze wordt in de uitwerking bepaald.

2. Woonstraten

Waar de woonstraten komen te liggen is nog niet bekend, maar de uitstraling is informeler dan de parkway. Deze routes worden uitgevoerd in klinkerbestrating en kunnen worden begeleid door een trottoir. Op diverse plekken is de autointensiteit echter heel beperkt en zal een trottoir niet nodig zijn.

3. Paden

Vrijliggende paden door het groen zijn bij voorkeur uitgevoerd in halfverharding, passend bij het natuurlijke karakter van het groen. Nadere afstemming over onderhoud en toegankelijkheid in relatie tot klimaatadaptatie en aansluiting op het groen dient in de uitwerking plaats te vinden.

4.6.2 Parkeren

Parkeerterreinen zijn er zowel bij de zorggebouwen als de woningen. Hittestress en wateroverlast liggen op de loer op deze plekken. Daarom beperken we de verharding tot een minimum. Bijvoorbeeld door de parkeerplaatsen waar mogelijk uit te voeren in open bestrating, met verharde uitstapstroken. Dit wordt in afstemming met de gemeente uitgewerkt. Daarbij wordt ingezet op voldoende bomen zodat er schaduwwerking is. Toevoegen van hagen draagt verder bij aan de kwaliteit van deze gebieden.

4.6.3 Algemene criteria

- LIOR (= Leidraad Inrichten Openbare Ruimte) is van kracht op de inrichting van het Hof van Poortugaal;
- Er wordt gezorgd voor voldoende schaduwplekken i.v.m. hittestress;
- Bestaande bomen aangegeven op het vlekkenplan worden behouden;
- Bij inrichting van het groen is er aandacht voor bestaande ecologische waarden en het toevoegen van nieuwe waarden door het realiseren van een biodiversere inrichting;

- Bij de inrichting rekening houden met aanwezige diersoorten en icoonsoortenbeleid van de Provincie Zuid-Holland;
- Gestreefd wordt om 50% van de oevers natuurlijk in te richten;
- In het zorg- en woongebied samen komen tenminste 10 rustplekken in de vorm van bakjes of picknicktafels, gelijkmatig verspreid over hele gebied.
- In het gebied komen tenminste 2 grote insectenhottels;
- Verharding wordt beperkt. Dat betekent dat wegen en paden een beperkte breedte hebben en waar mogelijk in de vorm van open bestrating, halfverharding, of eventueel maaipaden worden uitgevoerd. E.e.a. wordt in de uitwerking afgestemd met de gemeente waarbij naast klimaatadaptatie ook onderhoud en toegankelijkheid aandacht vragen.
- Het voetpad langs de hoofdontsluiting is gescheiden van de rijbaan door een groenstrook;
- Verbindingen naar de omgeving worden versterkt zodat een doorlopend recreatief netwerk ontstaat.
- Bij de beplanting aandacht voor een jaarrond aantrekkelijk beeld.
- Boomsoorten zijn in basis inheems. Dat geldt ook voor de hagen en heesters. Bij vaste planten zijn exoten mogelijk om een gevarieerd beeld mogelijk te maken.
- Bomen en hagen worden in een diversiteit aan soorten en groottes aangebracht.
- De bodem is de basis voor succesvol en duurzaam groen. Er dient zorgvuldig omgegaan worden met de bodem tijdens bouwwerkzaamheden. Voorkom verdichting of vermenging met vervuilde grond;
- Aandacht voor voldoende verlichting in het kader van veiligheid. Denk aan vleermuis-vriendelijke verlichting in het kader van de aanwezige vleermuisroutes.



