

Verbeterprogramma tuindorp Vreewijk

Mei 2011

Projectgroep Vreewijk





- 1. Valkeniersbuurt
- 2. Linker Halve Vlieger
- 3. Buurt 9



Verantwoording

Dit document is bedoeld voor de bewoners van 1.327 eenheden waarvoor een aanpak gepland staat. Het Verbeterprogramma is opgesteld in opdracht van de Projectgroep Vreewijk. De rapportage is opgesteld door de Werkgroep Wonen. De werkgroep Wonen bestond uit vertegenwoordigers van de volgende organisaties.

- Com-wonen
- Bewonersorganisatie Vreewijk
- Huurdersbelangenvereniging Vrelom
- Deelgemeente Feijenoord
- Gemeente Rotterdam, afdeling Monumenten
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed
- De Nijl Architecten
- Seinpost Adviseurs
- Vannimwegen b.v.

Rotterdam, 20 mei 2011

De Nijl Architecten
Postbus 29095 / 3001 GB Rotterdam
tfn 010 282 9930 / tlf 010 282 9920
www.denijl.nl / mail@denijl.nl

Seinpost Adviseurs
Boomgaardstraat 32a / 3012 XD Rotterdam
tfn 010 240 9495
www.seinpostpg.com / info@seinpostpg.com

Inhoud

01	Aanleiding	2
02	Situatie	6
03	Verbeterprogramma	28
04	Bewoners	44
05	Van programma naar uitvoering	48
	Bijlagen	56



Hoek Dreef en Lede

Tuindorp Vreewijk is een unieke wijk in Rotterdam. Het is begin vorige eeuw gebouwd en heeft als voorbeeld gediend voor diverse tuindorpen elders in Nederland. De architectuur en de stedenbouw zijn van cultuurhistorisch belang en alomtwaardeerd. Het woonmilieu is heel populair vanwege het rustige dorps karakter en het weelderige groen. Vreewijk ziet er niet alleen uit als een dorp, er wordt volgens een groot deel van de bewoners ook geleefd als in een dorp. Het zijn kwaliteiten die de moeite waard zijn om te behouden. Bewoners en verhuurder merken echter dat Vreewijk aan slijtage onderhevig is. Klachten over de woningen en de kosten van mutatieonderhoud nemen toe. Onderzoeken naar de bouwtechnische kwaliteit geven aan dat de woningen aan verbetering toe zijn.

Onder aanvoering van wethouder Karakus is afgesproken dat de aanpak van Vreewijk is gericht op behoud, tenzij dit om technische en financiële redenen niet mogelijk blijkt. Er zal de komende 15 jaar worden gewerkt aan de verbetering van de volgende drie buurten:

- Linker halve Vlieger;
- Valkeniersbuurt;
- Buurt 9.

Net zo belangrijk als de fysieke aanpak van de woningen en de woonomgeving is dat er maximale aandacht is voor de bestaande sociale structuur in de buurten. Het karakter van Tuindorp Vreewijk wordt in grote mate bepaald door de wijze waarop de bewoners met elkaar leven. Gezamenlijk met bewoners zal deze aanpak dan ook vormgegeven moeten worden. De sociale structuur is echter geen statisch gegeven en zal zich blijven ontwikkelen en aanpassen. Woonwensen van de bewoners van Vreewijk veranderen daarmee eveneens. De opgave voor Vreewijk is om deze veranderingen op een vanzelfsprekende wijze te laten plaatsvinden met behoud van het specifieke tuindorps karakter, zowel in fysiek als sociaal opzicht.

Het hier voorgestelde verbeterprogramma is de uitwerking van de Wijkvisie Vreewijk uit 2008 en geeft voor de drie buurten aan op welke wijze verbetering de komende jaren ter hand genomen gaat worden. Belangrijk uitgangspunt is de brief van wethouder Karakus die onderdeel uitmaakt van de Wijkvisie. Het verbeterprogramma is goedgekeurd door de projectgroep Vreewijk en voorbereid door de werkgroep Wonen Vreewijk, waarin Com·wonen, Bewonersorganisatie Vreewijk, Huurdersbelangenvereniging Vrelom, Deelgemeente Feijenoord, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Gemeente Rotterdam, waaronder afdeling Monumenten, vertegenwoordigd zijn.



Wed vanaf Voorde

Dit verbeterprogramma rust op de volgende pijlers:

- Een gefaseerde buurt- en straatgerichte verbetering van de woningen en de woonomgeving;
- Een gedetailleerd cultuurhistorisch kader voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van de verbetering;
- Bij de aanpak wordt ernaar gestreefd dat de huurder kan terugkeren naar de eigen woning, als de huurder dit wil. Als terugkeer naar de eigen woning niet tot de mogelijkheden behoort, geldt in ieder geval een terugkeergarantie naar de eigen straat of het plangebied;
- Aanwijzing van pilotprojecten voor restauratie, renovatie, cascorenovatie met verkoop, vervangende nieuwbouw en onderhoud in-één voor 10 tot 15 jaar.
- Bij het uitvoeren van de renovatie en de vervangende nieuwbouw vindt de eventuele differentiatie van de woningvoorraad geleidelijk en procesmatig plaats.
- Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

In het voorgestelde verbeterprogramma voor de drie buurten is een etikettering opgenomen op basis van de volgende aanpak:

- Complexgewijze uitvoering van onderhoud in-één voor woningen die pas over 10 tot 15 jaar aan de beurt zijn voor verbetering;
- Renovatie van alle beeldbepalende en monumentwaardige woningen;
- Zorgvuldige afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw bij alle beeldondersteunende woningen;
- Cascorenovatie met verkoop.

Als voorbeelduitwerkingen van deze etikettering worden drie pilotprojecten gestart. Daarbij gaat het niet alleen om de (woon)technische kwaliteit van de verbetering maar tevens om aspecten als participatie, werkwijze en organisatie, architectonische kwaliteit en financieringsmogelijkheden. Evaluatie van deze pilots kan verder richting geven aan het verbeterproces en eventueel tot bijstelling van de etikettering leiden.

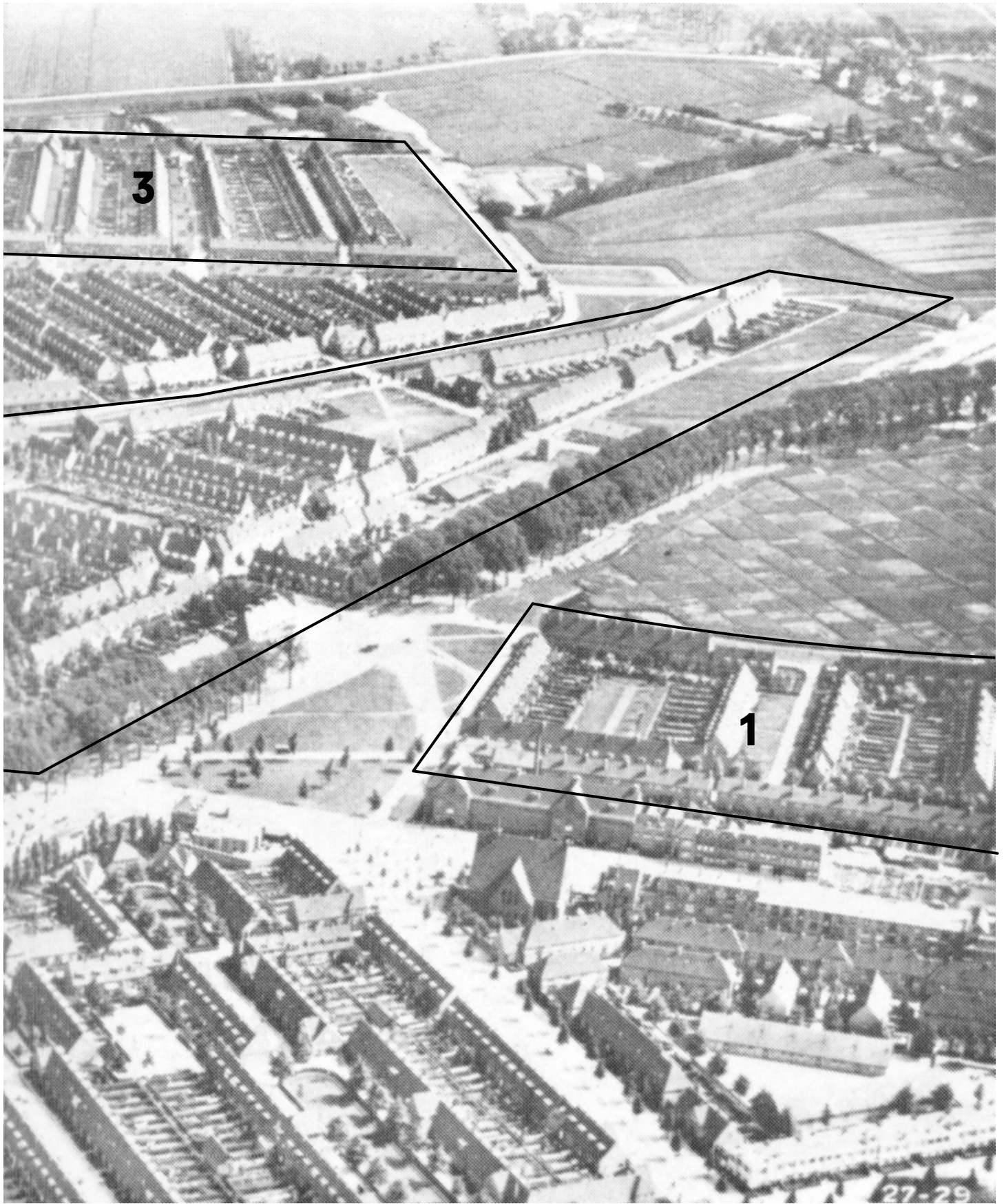
Met deze pijlers kan de verbetering van Vreewijk vormgegeven worden. In de komende jaren zal moeten blijken of hiermee deze verbetering ook daadwerkelijk te realiseren is. Zo zullen de financiële mogelijkheden van Com·wonen, de gemeente en het Rijk een belangrijke voorwaarde vormen voor de uitvoeringsfase. Verder moeten diverse onderdelen al "werkende weg" worden uitgewerkt. Er is niet zozeer sprake van een verbeterplan maar eerder van een verbeterproces.

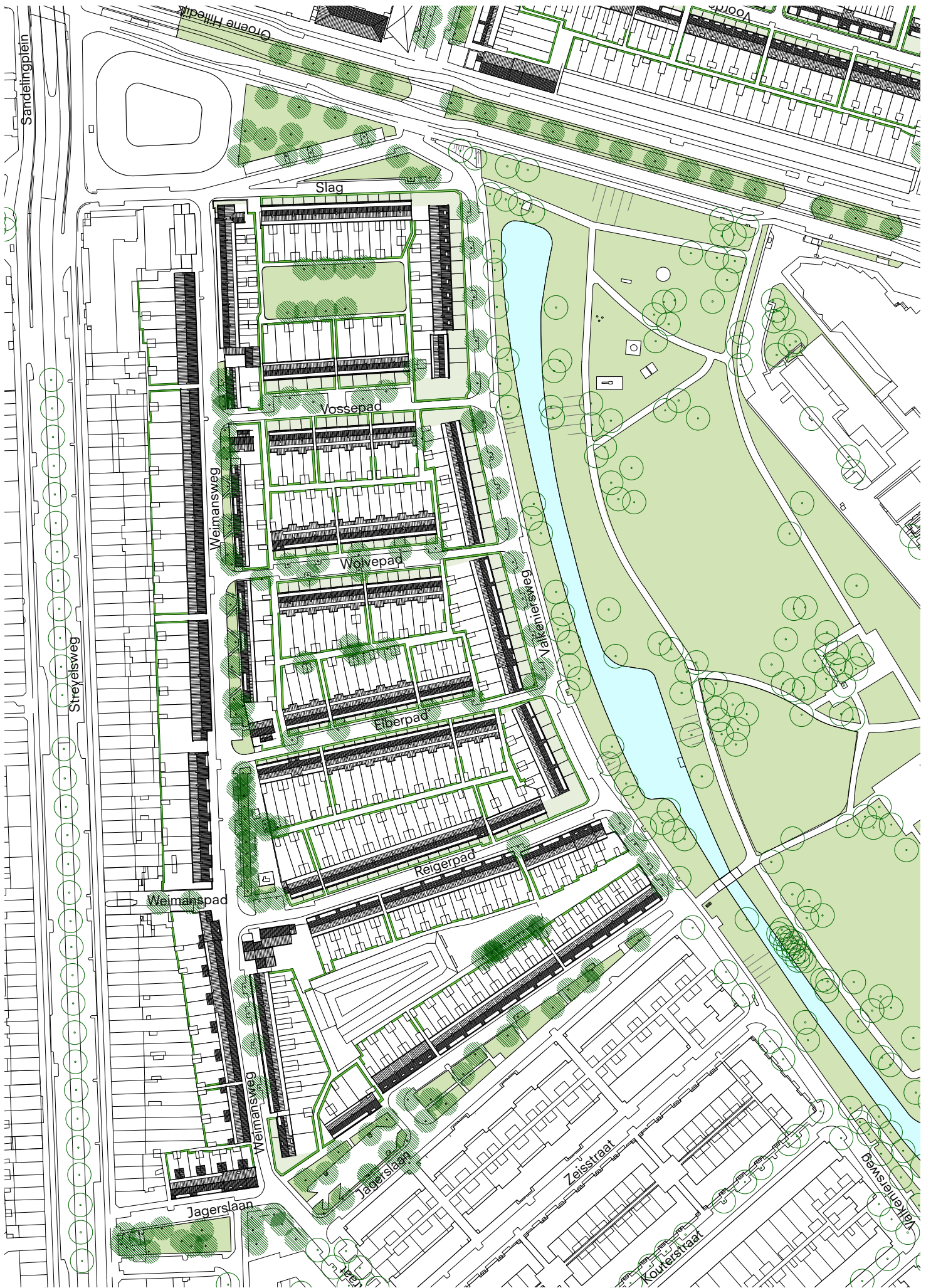
Daarom wordt tot slot een aanzet gegeven voor de volgende onderwerpen die bepalend zijn voor de verdere uitwerking van dit verbeterprogramma in een goed en inzichtelijk verbeterproces:

- Organisatie van het verbeterproces;
- Communicatie en participatie;
- Kwaliteitsborging (plan en proces);
- Voorlopig uitvoeringsprogramma en financiële consequenties.



1. Valkeniersbuurt
2. Linker Halve Vlieger
3. Buurt 9







Valkeniersweide



Jagerslaan

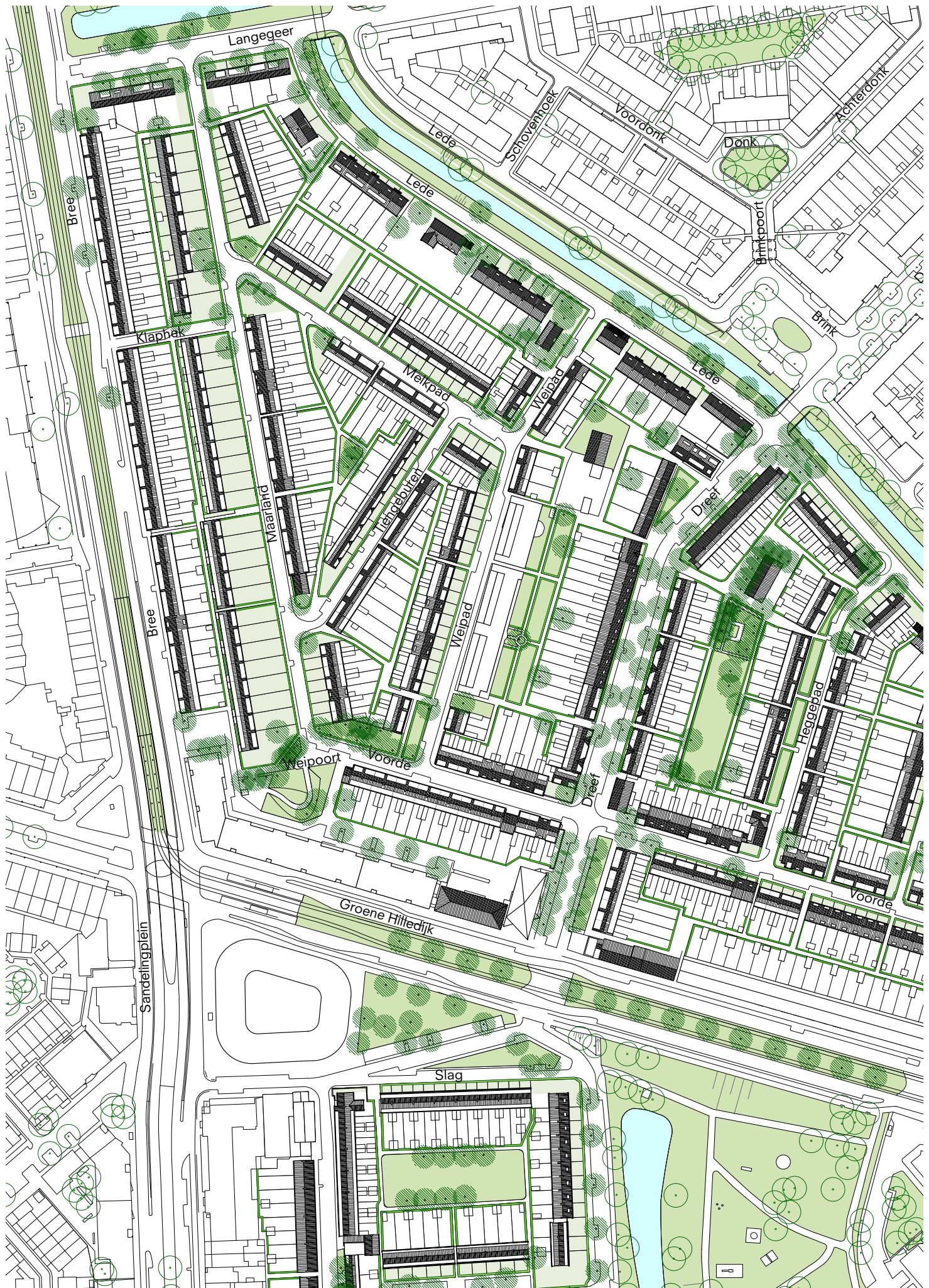


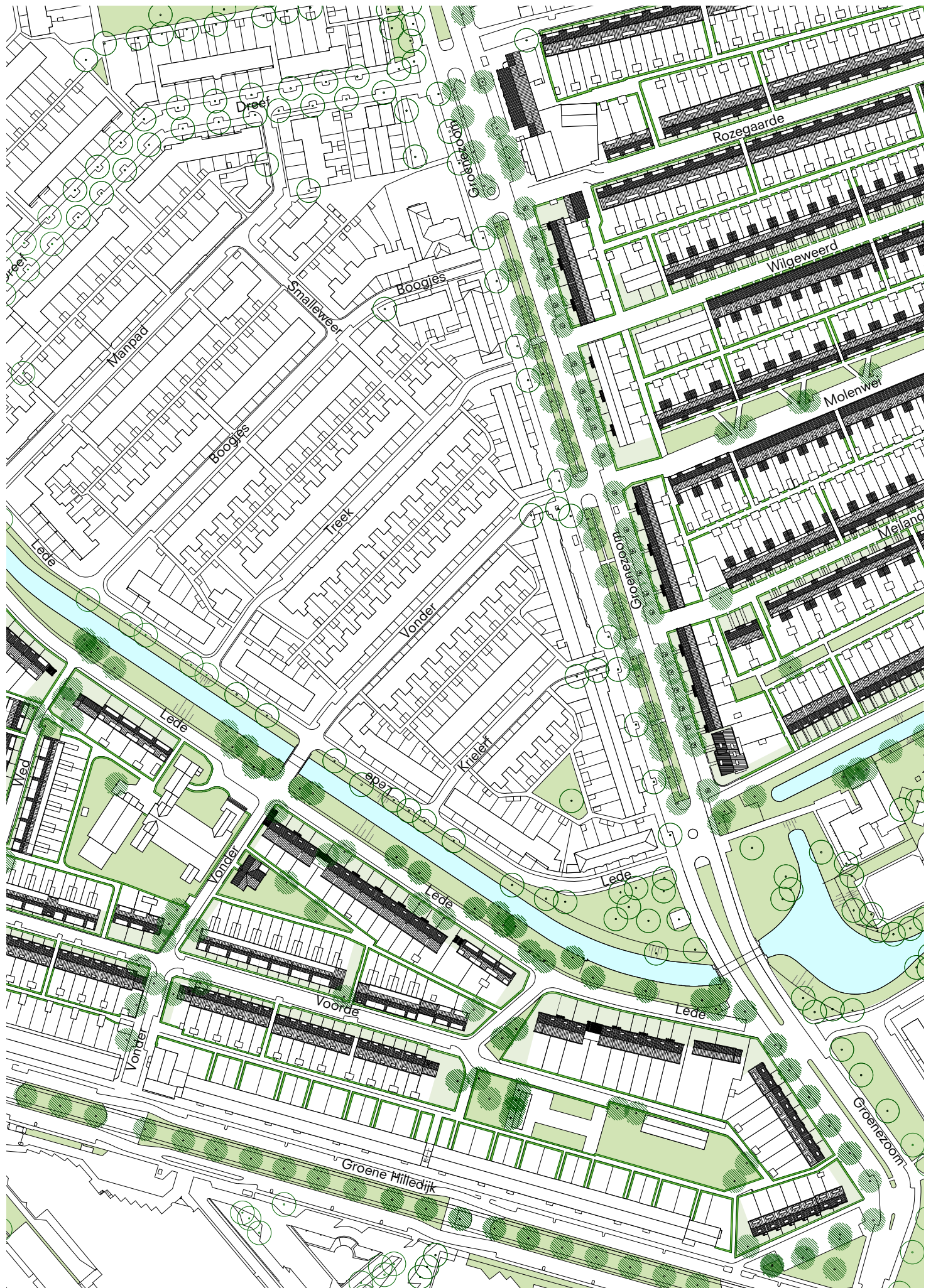
Vossepad



Reigerpad









Dreef



Dreef



Lede



Heggepad vanaf Lede





Heggepad vanaf Voorde



Voorde

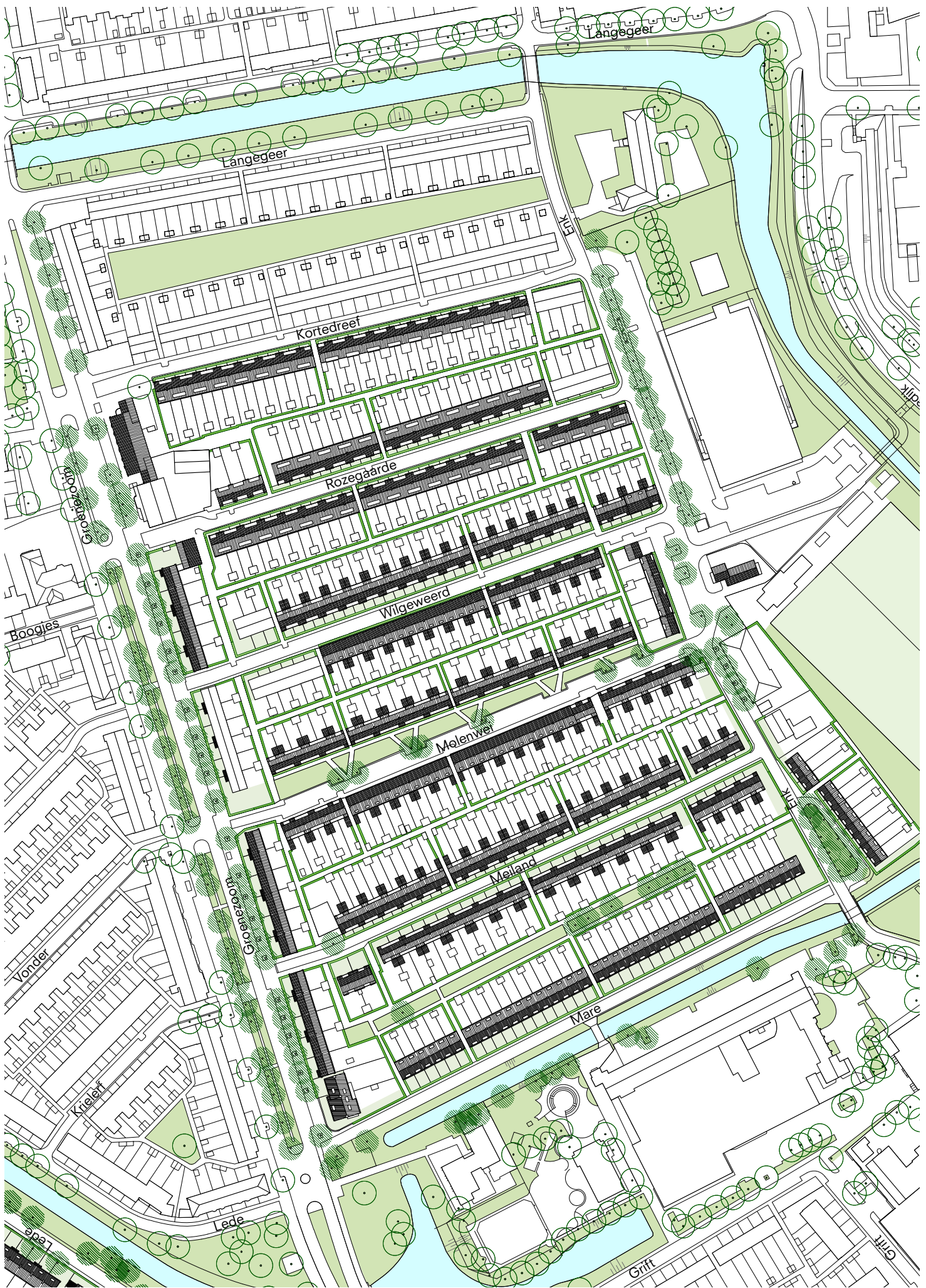


Weipad



Wed







Meiland



Molenwei



Wilgeveerd









Rozegaarde













Waardering bebouwing

-  Nieuwbouw
-  Verstarend
-  Neutraal
-  Karakteristiek / beeldondersteunend
-  Bijzonder / beeldbepalend
-  Beschermd of geselecteerd monumenten

Stedenbouwkundige waardering

-  Verstarend
-  Neutraal
-  Karakteristiek
-  Bijzonder
-  Verbijzonderingen
hoofdstraten en secundaire straten

Waardering buitenruimte

-  Verstarend
-  Karakteristiek / beeldondersteunend
-  Bijzonder / beeldbepalend

Uitsnede waarderingskaart Cultuurhistorische verkenning Vreewijk

Gewaardeerd woonmilieu

De huidige bewoners voelen zich verbonden met hun woning en hun buurt. Het wonen in Tuindorp Vreewijk wordt hoog gewaardeerd. Dit woonmilieu is onderscheidend en heeft een sterke identiteit: een dorp in de stad. Kenmerken zijn het rustige en besloten karakter van de buurten, het weelderige groen, de eengezinswoningen met ruime tuinen, de samenhang en afwisseling in de architectuur.

Dit beeld komt naar voren uit het Woonwensenonderzoek dat in 2010 in opdracht van de projectgroep Vreewijk is uitgevoerd door USP. Voor dit onderzoek zijn 780 van de 1.283 huishoudens in de drie buurten ondervraagd. Uit het onderzoek komen enkele markante conclusies naar voren. Veel bewoners vinden dat de woningen moeten worden verbeterd door renovatie (53%) of vervangende nieuwbouw (21%). Daarbij wil een overgrote meerderheid in Tuindorp Vreewijk blijven wonen (70% van alle ondervraagden). De binding met de wijk is dus groot. De typische kenmerken van het Vreewijkse woonmilieu moeten wel bij de verbetering worden behouden. Men hecht erg aan het rustige en groene karakter. Over het algemeen is men tevreden met de woninggrootte. Het merendeel van de bewoners heeft de voorkeur voor een huurprijs tussen de € 300,- en € 600,-. Als de woning en woonomgeving beter aan hun eisen voldoen, wil 33% van de bewoners ook een prijsklasse hoger overwegen. Dit geldt met name voor jongere bewoners. Een dergelijke wooncarrière blijkt al dagelijkse praktijk te zijn binnen Tuindorp Vreewijk.

Cultuurhistorische waarde

Het woonmilieu van Tuindorp Vreewijk heeft een extra dimensie vanwege de grote cultuurhistorische waarde. Vreewijk heeft een vooraanstaande plaats in de geschiedenis van de Nederlandse stedenbouw en architectuur als een van de eerste en grootste tuindorpen in ons land. In het kader van het landelijk uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Project heeft de Gemeente Rotterdam in 1997 de intentie uitgesproken om Vreewijk bij de Minister van OC&W voor te dragen als beschermd stadsgezicht. Deze intentie is in 2007 geëffectueerd met een verzoek tot aanwijzing. In 2009 is in opdracht van de Gemeente Rotterdam door De Nijl Architecten een Cultuurhistorische Verkenning verricht naar de specifieke opbouw en waardering van het beschermd stadsgezicht van plek tot plek, om zo de algemene waardering nader te kunnen specificeren. Deze Cultuurhistorische Verkenning Vreewijk is op 16 februari 2010 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarbij is besloten het gebied van het beschermd stadsgezicht te verruimen, zodat de Valkeniersbuurt ook binnen het beschermd stadsgezicht valt. Ook heeft het College het Rijk verzocht om de beeldbepalende bebouwing van het stadsgezicht aan te wijzen als Rijksmonument.



■	13 eenheden	particulier bezit
■	77 eenheden	nieuwbouw
■	1.228 eenheden	courante woningtypen
■	99 eenheden	'restgroep' (bijzondere woningen, winkels, bedrijfsruimten, garages e.d.)
	1.417 eenheden	totaal

Woningen: overzicht eenheden

Ruimtelijke en architectonische kenmerken

In de Cultuurhistorische Verkenning zijn de ruimtelijke en architectonische kenmerken van Tuindorp Vreewijk uitgebreid beschreven. Kenmerkend voor het stadsbeeld is de 'eenheid in verscheidenheid'. Tuindorp Vreewijk heeft een rijke en gevarieerde ruimtelijke opbouw. Deze rijkdom ontstaat door het samenspel van stedenbouwkundige structuur, buitenruimte en bebouwing, waarin telkens wisselende combinaties worden gemaakt van verkaveling, woningtypen, inrichtingselementen en architectonische verbijzonderingen. Dit samenspel is in de verschillende delen van het tuindorp op verschillende manieren uitgewerkt.

De drie buurten die onderwerp zijn van dit verbeterplan behoren tot de karakteristieke en bijzondere delen van Tuindorp Vreewijk. De drie buurten zijn tussen 1917 en 1922 door het architectenbureau Granpré Molière, Verhagen en Kok ontworpen. In de buurten zijn dezelfde of vergelijkbare woningtypen toegepast. De architectuur is eenvoudig (zakelijk), zonder veel opsmuk en is gemaakt met traditionele materialen en technieken. Consequent worden dezelfde bouwdelen (schuine kappen met kleine dakkapellen, ramen met gelijkvormige indelingen), detailleringen (rand van keramische tegels, dakgoten) en materialen (rode baksteen, keramische pannen, houten kozijnen) toegepast. Symmetrie komt nauwelijks voor. Ruimtelijke effecten worden bereikt door de situering van de afzonderlijke bouwblokken ten opzichte van elkaar, het gebruik van specifieke woningtypen, variatie in goothoogte en kappositie en verbijzonderingen in de architectuur (witte gevels, topgevels, erkers, pergola's).

Binnen dit handschrift zijn er tussen de drie buurten verschillen aan te wijzen. De Linker halve Vlieger is het meest romantisch, omdat alle verdraaiingen in het stratenpatroon leiden tot verbijzonderingen in de buitenruimte en/of de bebouwing. Bovendien is in deze buurt een grote verscheidenheid aan woningtypen toegepast. In de Valkeniersbuurt is het stratenplan met de variatie in straatprofielen de primaire drager van de compositie van het stadsbeeld. De verbijzonderingen in de bebouwing zijn gebruikt om deze rijke compositie te accentueren. Het aantal woningtypen is beperkt. In Buurt 9 is dezelfde werkwijze als in de Valkeniersbuurt gehanteerd, maar zijn het stratenplan en de verbijzonderingen in de bebouwing eenvoudiger. In dit gebied is de variatie in het straatbeeld ondermeer bereikt door woningtypen met verschillende goothoogten te combineren en de bebouwing aan het begin van de straten terug te zetten.

De karakteristieke kwaliteit van de drie buurten is in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. Bij nadere beschouwing springt ook de verschraving van het stadsbeeld in het oog. Door alle kleine en grote veranderingen in de loop der tijd is het samenspel van stedenbouwkundige structuur, buitenruimte en bebouwing minder 'scherp' geworden dan in de

historische situatie. De beleving van het 'tuindorpgevoel' heeft hier echter niet onder geleden.

Woningen

Het woningbestand is voor een groot deel eigendom van Com-wonen en bestaat hoofdzakelijk uit historische bebouwing. Slechts een klein deel is nieuwbouw of particulier bezit. De historische bebouwing bestaat uit een veelheid aan woningtypen, die tot zeven groepen zijn te herleiden. Op grond van gemeenschappelijke kenmerken, zoals bijvoorbeeld woningbreedte, woningdiepte en plattegrondopzet, zijn zes groepen van courante woningtypen te onderscheiden. De zevende groep is een restgroep met alle bijzondere objecten, zoals bijzondere woningen, winkels, bedrijfsruimten en garages.

In aantallen ziet het woningbestand er als volgt uit:

-	90	eenheden nieuwbouw (77) of particulier bezit (13)
-	1.228	eenheden courante woningtypen
-	99	eenheden bijzondere objecten
-	1.417	eenheden totaal

Het woningbestand is als volgt over de drie buurten verdeeld:

-	633	eenheden Linker halve Vlieger
-	361	eenheden Valkeniersbuurt
-	423	eenheden Buurt 9
-	1.417	eenheden totaal

Met uitzondering van een deel van de bebouwing langs de Weimansweg hebben alle woningen eenzelfde steile kap. De positie van de kap ten opzichte van het muurvlak varieert, waardoor verschillende woninggroottes en wisselende straatbeelden ontstaan. Over het algemeen zijn drie kapposities toegepast:

- Kap ter hoogte van verdiepingsvloer (dakkapel in dakvlak);
- Kap ter hoogte van onderkant raam dakkapel (doorgebroken muurvlak, dakkapel in goot);
- Kap ter hoogte van bovenkant raam verdieping (tweelaagse woning, dakkapel voor zolder in dakvlak).

Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit de courante woningtypen. Deze woningen hebben de volgende gebruiksoppervlakten, exclusief de eventuele bergruimte op een vliering:

-	664	eenheden	< 70 m ²	(= 47%)
-	392	eenheden	70-85 m ²	(= 28%)
-	106	eenheden	85-100 m ²	(= 7%)
-	66	eenheden	100-125 m ²	(= 5%)
-	1.228	eenheden		(= 87%)
-	99	eenheden bijzondere objecten		(= 7%)
-	90	eenheden nieuwbouw of particulier bezit		(= 6%)
-	1.417	eenheden		(= 100%)

Vrijwel alle woningen vallen in de categorie sociale huur. De gemiddelde huurprijs is € 410,- per maand.



- 55 / 70 m²
- 75 / 80 m²
- 85 / 90 m²
- 95 / 115 m²
- >120 m²

Woningen: overzicht woninggrootte



○ Ruimtelijke mogelijkheid inpassen gebouwd parkeren

Parkeren



- Openbaar groen
- Boom laanbeplanting
- Boom accent
- Boom in voortuin
- Boom overig
- Achterpaden

Uitsnede Kaart Groenstructuur, Cultuurhistorische verkenning Vreewijk

Stadsvernieuwingsperiode

In de stadsvernieuwingsperiode zijn de drie buurten als eerste aangepakt. De woningen zijn tussen 1978 en 1982 gerenoveerd. Deze renovatie was weliswaar ingrijpend, maar door het maatwerk per woning en het behoud van voor- en achtergevels is er toch relatief behoedzaam gewerkt. Op veel plaatsen zijn oorspronkelijke gevels, bouwdelen of detailleringen nog gedeeltelijk zichtbaar. De veranderingen betreffen onder meer vergroting van de dakkapellen, keramische dakpannen die zijn vervangen door betonpannen en nieuwe kozijnen met andere raamindelingen. Bij sommige woningtypen zijn vanwege de plattegrondwijzigingen ook gevelopeningen dichtgezet of nieuw gemaakt.

In de stadsvernieuwingsperiode is het bouwvolume vergroot door het aanbrengen van grote dakkapellen, vaak in combinatie met het verhogen van de dakvoet en de goot. Daardoor is het daklandschap veranderd en is in het straatbeeld de oorspronkelijke variatie in goothoogte en kapposities genivelleerd.

Relatief gaaf zijn de grotere woningen (met name aan de Lede, Dreef, Groenezoom en Weimansweg) en de woningen die pas in 1941 zijn toegevoegd (langs de Voorde, Mare en Enk). Bij de grotere woningen was vergroting van het bouwvolume minder noodzakelijk en is de oorspronkelijke gevelindeling en dakopzet met dakkapellen gehandhaafd. De woningen uit 1941 zijn niet gerenoveerd, maar hebben een onderhoudsbeurt gehad.

Technische staat

In opdracht van de Deelgemeente Feijenoord is de technische staat van de woningen in 2008 en 2009 door TNO-Bouw onderzocht. Daarbij is gelet op drie thema's: veiligheid, gezondheid en duurzaamheid. Bij het thema veiligheid is de beoordeling van de fundering van belang. Met uitzondering van de woningen uit 1941 zijn alle woningen op staal gefundeerd. Op grond van de controlemetingen uit 2009 constateert TNO dat er geen aanwijzingen zijn voor een actief ongelijkmatig zakkingsproces. Geconstateerd wordt dat het metselwerk dringend onderhoud behoeft. Bij het thema gezondheid springt met name de vochtproblematiek in het oog. Deze wordt mede veroorzaakt door natte kruipruimten en optrekkend vocht in gevels en bouwmuren. Dit is bij de renovatie van 30 jaar geleden onvoldoende aangepakt en soms zelfs verergerd doordat er bouwpuin is gestort in de kruipruimten waardoor de ventilatie daarvan belemmerd wordt. Bij het thema duurzaamheid constateert TNO dat de woningen in beperkte mate zijn voorzien van thermische isolatie. In combinatie met verouderde installaties betekent dit relatief hoge energielasten.

Buitenruimte

De buitenruimte is het samenbindend element tussen de verschillende buurten van Tuindorp Vreewijk. In de loop der jaren is de kwaliteit van het groen echter verschaald door veranderingen in gebruik en inrichting en beperkt onderhoud en beheer. Voor het gehele gebied van het beschermde stadsgezicht is een Masterplan Buitenruimte opgesteld, waarin de aanpak en de inrichtingsprincipes van de buitenruimte zijn vastgelegd. In het Masterplan Buitenruimte worden de volgende waarnemingen over de huidige situatie gedaan:

Privétuinen

Het onderhoud van een deel van de privé-tuinen laat te wensen over. De struiken in de voortuinen die vroeger bijdroegen aan het eigen timbre van iedere straat zijn zo goed als verdwenen, evenals de klimplanten. De ligusterhagen zijn, zowel aan de voor- als achterzijde van de bouwblokken, van essentiële betekenis voor het tuindorpgevoel. Ook hier is steeds meer verschraling te constateren. Op een aantal plaatsen worden auto's in de voortuin geparkeerd en in te veel achtertuinten worden de hagen vervangen door schuttingen en nieuwe schuurtjes op de erfgrans.

Binnenhoven en achterpaden

Misschien wel de grootste schat van Tuindorp Vreewijk is een hele groene wereld, die zich pas in tweede instantie voor het oog ontrolt: het fijn vertakte netwerk van achterpaden met de collectieve binnenhoven. Het zijn veelal omvangrijke groene plekken met bomen, gazons en soortenrijke struwelen. Ze zijn verkeersvrij en daarom stil en veilig voor kinderen. Het netwerk van achterpaden is zo fijn vertakt dat er vele routes zijn die van A naar B lopen, dat is spannend en afwisselend. Eigenlijk gaat het nog het beste met de binnenhoven. Ze zijn dikwijls nog goed herkenbaar door hun bijzondere boombeplanting van bijvoorbeeld een sequoia, hoge populieren of platanen en door bijzondere struiken. Hier laat de onderhoudstoestand echter te wensen over.

Straten en parkeren

De parkeerbehoefte heeft geleid tot verstening van de veelal smalle straatprofielen. De auto's domineren het straatbeeld. En vooral daar waar geen voortuinen of bomen aanwezig zijn, is het nog schraler. In de drie buurten wordt in de straten geparkeerd. Vaak is dat langsparkeren aan één kant van de straat, maar op plekken met meer ruimte komt ook tweezijdig parkeren of haaksparkeren voor.

Op dit moment kunnen per buurt de volgende aantallen parkeerplaatsen worden geteld:

- 497 parkeerplaatsen Linker halve Vlieger
- 315 parkeerplaatsen Valkeniersbuurt
- 328 parkeerplaatsen Buurt 9
- 1.140 parkeerplaatsen totaal



- Bijzondere gebouwen
- Garages en werkplaatsen

Voorzieningenconcentraties

- Ⓐ Brink
- Ⓑ Winkels langs de Groenezoom
- Ⓒ Scholen en sportvoorzieningen langs de Enk
- Ⓓ Zuiderziekenhuis.

Bijzondere gebouwen

1. Witgekeimd huis in de knik van de Dreef, Linker halve Vlieger
(nu kantoor Bewonersorganisatie Vreewijk)
2. Kerk in de knik van de Lede, Linker halve Vlieger
3. Gebouw aan zuidzijde Vonder, Linker halve Vlieger (nu fysiotherapeut)
4. Winkels met bovenwoning aan de Dreef, Linker halve Vlieger
5. Jagershuis, Valkeniersbuurt (vroeger kantoor woningbouwvereniging, nu privaat)
6. Winkels met bovenwoningen aan de Weimansweg, Valkeniersbuurt

Bijzondere gebouwen en voorzieningen

Dit aantal parkeerplaatsen betekent dat op dit moment circa 0,9 parkeerplaats per woning in de wijk aanwezig is. Afhankelijk van de buurt kan het exacte aantal op straatniveau variëren. Gezien het tuindorpkarakter van Vreewijk wordt, bij het uitvoeren van het verbeterprogramma, voorgesteld in geval van nieuwbouw de huidige parkeernorm van 0,9 te hanteren. *1)

Voorzieningen

De drie buurten vallen net buiten de belangrijkste voorzieningenconcentraties in Vreewijk, zoals de Brink, de winkels langs de Groenezoom, de scholen en sportvoorzieningen langs de Enk of het Zuiderziekenhuis. Vroeger hadden de buurten wel enkele voorzieningen, maar deze zijn in de loop van de tijd weggetrokken. Deze voorzieningen waren vaak gehuisvest in bijzondere gebouwen op markante plekken in de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast komen verspreid door de buurten garages en werkplaatsen voor.

De volgende bijzondere gebouwen zijn nog steeds aanwezig:

- Witgekeimd huis in de knik van de Dreef, Linker halve Vlieger (nu kantoor Bewonersorganisatie Vreewijk);
- Kerk in de knik van de Lede, Linker halve Vlieger;
- Gebouw aan zuidzijde Vonder, Linker halve Vlieger (nu fysiotherapeut);
- 3 winkels met bovenwoningen aan de Dreef, Linker halve Vlieger;
- Jagershuis, Valkeniersbuurt (vroeger kantoor woningbouwvereniging, nu privaat);
- Winkels met bovenwoningen aan de Weimansweg, Valkeniersbuurt.

Het is niet te verwachten dat in de drie buurten nieuwe voorzieningen worden gevestigd. Wel is het de opgave om de bijzondere gebouwen op markante plekken in de stedenbouwkundige structuur in stand te houden en te streven naar een passende functie. Te denken valt aan woon/werkcombinaties, ateliers of dienstverlening.

Groter verband

De drie buurten behoren tot de mooiste buurten van Tuindorp Vreewijk. De komende jaren ligt het zwaartepunt op de verbetering van deze buurten. Voor de overige buurten in het beschermd stadsgezicht is alleen onderhoud gepland. Wel zijn er in aangrenzende gebieden en op andere beleidsterreinen ontwikkelingen te verwachten, die in relatie kunnen worden gebracht met de verbetering van de drie buurten.

*1): De Gemeente Rotterdam stelt momenteel nieuwe parkeernormen op. Afhankelijk van de oppervlakte van de woning varieert deze tussen de 0,1 en 1,2 per woning. Naar verwachting wordt een nieuwe parkeernorm in het eerste kwartaal van 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad.)

Relevant zijn de volgende ontwikkelingen:

Herontwikkeling Zuiderziekenhuis

Een groot deel van het Zuiderziekenhuis komt de komende jaren vrij. Momenteel wordt gestudeerd op de mogelijkheden van herontwikkeling van het complex. In de studies wordt het merendeel van de bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe woningen en parkeervoorzieningen. Alleen het monumentale hoofdgebouw wordt gehandhaafd en krijgt een andere bestemming. Het nieuwe complex wordt openbaar toegankelijk gemaakt en beter met de omgeving verbonden. De achterkant aan de Valkeniersweide wordt omgevormd tot een voorkant. Men kan straks vanaf de Valkeniersbuurt via het Zuiderziekenhuis naar de Groenezoom wandelen. De herontwikkeling van het Zuiderziekenhuis biedt mogelijkheden om het woningprogramma van Vreewijk te verbreden met andere woningtypen dan de kenmerkende eengezinswoningen met tuin, zoals bijvoorbeeld appartementen (ouderen) en stadswoningen (grotere woningen). Ook biedt het Zuiderziekenhuis ruimtelijke mogelijkheden voor de inpassing van gebouwde parkeervoorzieningen voor de aanliggende buurten van Tuindorp Vreewijk, met name de Valkeniersbuurt.

Daniël den Hoed

Binnen de planperiode van dit verbeterprogramma zal eventueel ook het terrein van de Daniël den Hoedkliniek beschikbaar kunnen komen. Ook hier kunnen gedachte volkshuisvestelijke opgaven worden vormgegeven.

Groene en toegankelijke Enkzone

Voor het gehele Tuindorp Vreewijk is een Masterplan Buitenruimte opgesteld. In dit Masterplan wordt de zone langs de Enk benoemd als een groengebied van formaat met een recreatieve betekenis voor het tuindorp. Om dit te kunnen realiseren moet de Enkzone een veel groenere uitstraling krijgen en beter toegankelijk worden gemaakt. Er wordt gestreefd naar uitplaatsing van grote gebouwde voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de sporthal, ten gunste van groen. Binnen deze ontwikkeling biedt de Enkzone ruimtelijke mogelijkheden voor de inpassing van gebouwde parkeervoorzieningen voor de aanliggende buurten, waaronder Buurt 9. Daarbij wordt gedacht aan een halfverdiepte parkeergarage onder sportfuncties, zoals bijvoorbeeld tennisbanen of kunstgrasvelden.

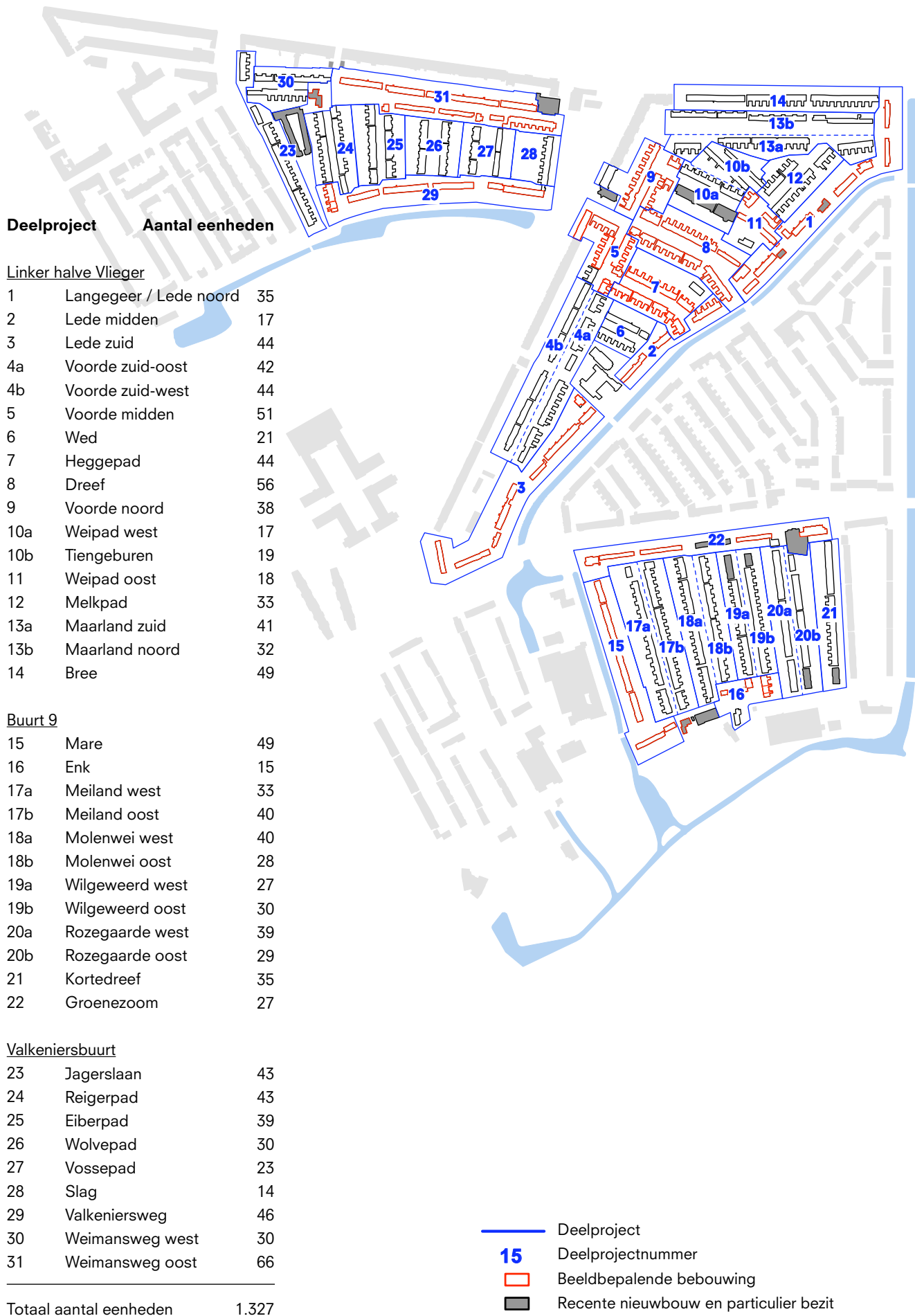
Voorzieningen Groenezoom

De Deelgemeente Feijenoord verricht momenteel een economische verkenning naar de voorzieningen in Vreewijk. De belangrijkste concentratie van winkels en voorzieningen ligt aan de Groenezoom, ter hoogte van Buurt 9. Het is te verwachten dat de economische verkenning aanbevelingen doet voor de versterking van deze winkels en voorzieningen, zowel ruimtelijk als programmatisch.



Valkeniersweg





Deelproject Aantal eenheden

Linker halve Vlieger

1	Langegeer / Lede noord	35
2	Lede midden	17
3	Lede zuid	44
4a	Voorde zuid-oost	42
4b	Voorde zuid-west	44
5	Voorde midden	51
6	Wed	21
7	Heggepad	44
8	Dreef	56
9	Voorde noord	38
10a	Weipad west	17
10b	Tiengeburen	19
11	Weipad oost	18
12	Melkpad	33
13a	Maarland zuid	41
13b	Maarland noord	32
14	Bree	49

Buurt 9

15	Mare	49
16	Enk	15
17a	Meiland west	33
17b	Meiland oost	40
18a	Molenwei west	40
18b	Molenwei oost	28
19a	Wilgeweerd west	27
19b	Wilgeweerd oost	30
20a	Rozegaarde west	39
20b	Rozegaarde oost	29
21	Kortedreef	35
22	Groenezoom	27

Valkeniersbuurt

23	Jagerslaan	43
24	Reigerpad	43
25	Eiberpad	39
26	Wolvepad	30
27	Vossepad	23
28	Slag	14
29	Valkeniersweg	46
30	Weimansweg west	30
31	Weimansweg oost	66

Totaal aantal eenheden 1.327

- Deelproject
- 15 Deelprojectnummer
- Beeldbepalende bebouwing
- Recente nieuwbouw en particulier bezit

'Tuindorpgevoel'

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is de algemene opgave het 'tuindorpgevoel' in Vreewijk weer zo expressief mogelijk te maken en er bovendien voor te zorgen dat dit ook op langere termijn in stand kan worden gehouden. Alle maatregelen en investeringen in de woningen en de woonomgeving moeten daaraan bijdragen. De aanpak van de buitenruimte en de bebouwing moet simultaan en geïntegreerd plaatsvinden. Daarbij is de sfeer en samenhang van het geheel belangrijker dan de authenticiteit en historische exactheid van de details. De historische ontwerpprincipes zijn richtinggevend bij veranderingen en krijgen zo nodig een nieuwe vertaling die past bij het huidige gebruik of de huidige regelgeving.

De mogelijkheden om het 'tuindorpgevoel' met het verbeterprogramma in ruimtelijke en architectonisch opzicht te behouden, zijn onderzocht. Als voorbeeld zijn daartoe voor Buurt 9 vingeroefeningen gedaan voor zowel de buitenruimte als voor de woningen (zie bijlage 2).

Behoud

Het verbeterprogramma is bedoeld om de drie buurten in Tuindorp Vreewijk duurzaam voor de toekomst te behouden.

Het verbeterprogramma heeft de volgende belangrijke uitgangspunten:

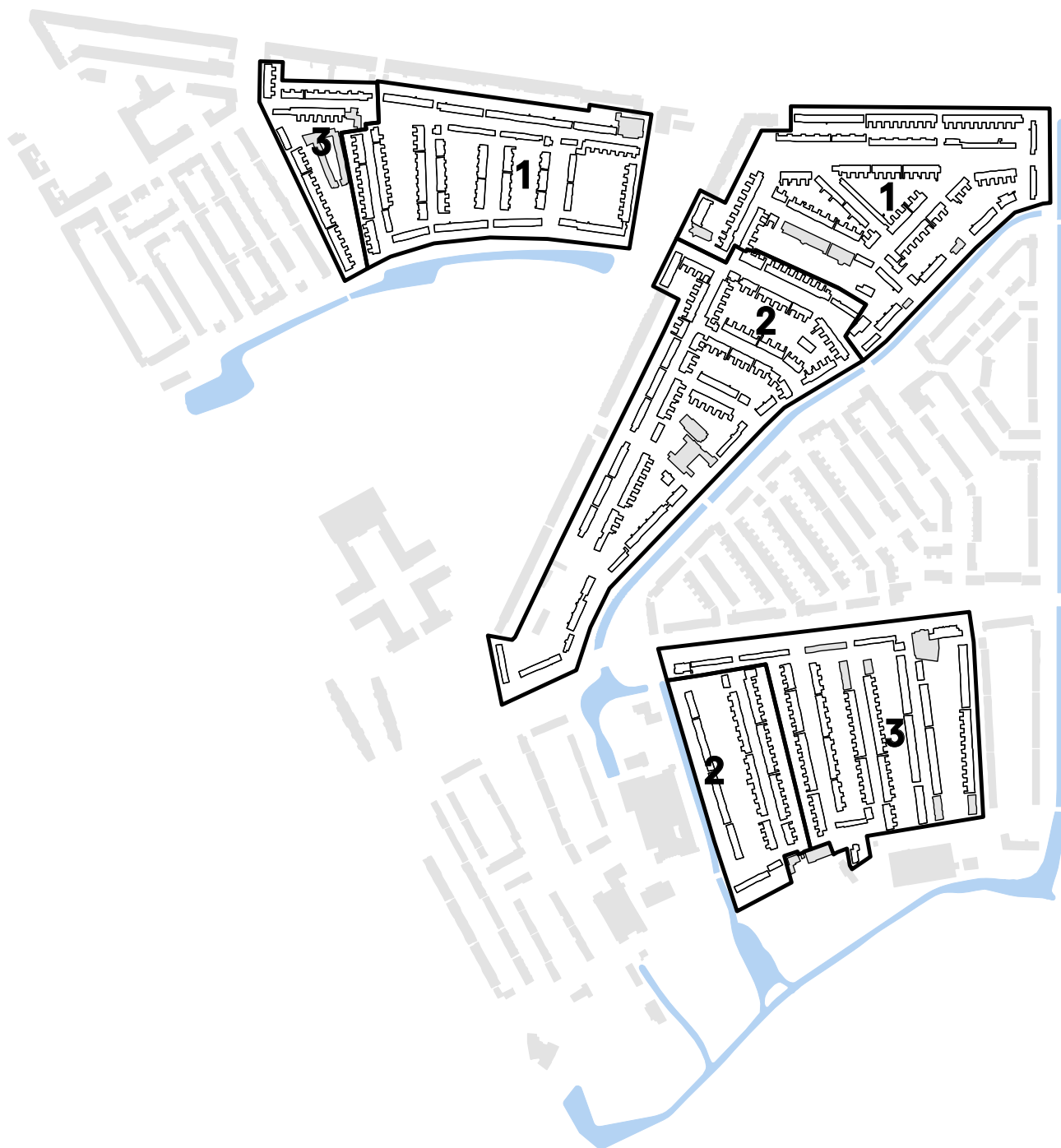
- De huidige bewoners en de sociale samenhang in de straten en buurten;
- De cultuurhistorische waarde van Tuindorp Vreewijk.

Daarbij speelt de technische staat van de woningen een rol en is realisatie van het verbeterprogramma afhankelijk van de financiële haalbaarheid.

Kleinschalig verbeterproces

Gezien de sociale en ruimtelijke samenhang van de drie buurten is gekozen voor een kleinschalig verbeterproces. Bij deze aanpak wordt niet in één keer een eindplan opgesteld, maar wordt er telkens per deelproject een plan gemaakt. De huidige bewoners worden per deelproject bij de planvorming betrokken. Per deelproject zal duidelijk worden welke bewoners na verbetering willen terugkeren, wat hun woonwensen zijn en op welke wijze de woningen worden verbeterd. Het eindresultaat is daarom niet op voorhand vast te leggen, maar ontstaat tijdens het verbeterproces.

Bij de afbakening van deelprojecten is gekozen voor de kenmerkende stedenbouwkundige eenheid van Tuindorp Vreewijk, namelijk de (woon)straat. Elke straat (of straatwand) vormt een ruimtelijke en architectonische eenheid. Zo wordt ook bij elk deelproject de samenhang tussen buitenruimte en bebouwing in de planvorming gewaarborgd.



1 Fase 1 (2011-2015)

2 Fase 2 (2016-2020)

3 Fase 3 (2021-2025)

Fasering

De afbakening van de deelprojecten is op kaart aangegeven. Alleen bij de Tiengeburen is afgeweken van bovenstaand principe. Deze smalle straat vormt met de noordwand van het Weipad één deelproject.

Drie fasen

Het verbeterprogramma wordt per buurt en in fasen uitgevoerd. Daarmee wordt voorkomen dat bouwactiviteiten, uitverhuizingen en leegstand zich gedurende lange periode over het gehele gebied verspreiden. Binnen elke fase worden meerdere deelprojecten uitgewerkt en uitgevoerd. Met deze werkwijze kunnen naar verwachting gemiddeld 100 woningen per jaar worden aangepakt. De verbetering van de drie buurten zal dan in totaal ongeveer 15 jaar in beslag nemen. Deze periode is opgedeeld in drie fasen van 5 jaar. Deze fasering is gebaseerd op de resultaten uit het woonwensenonderzoek en bouwtechnische gegevens. De fasering is op kaart aangegeven. Voor 81 woningen aan de Bree en Maarland zal begin 2011 een onafhankelijk technisch onderzoek plaatsvinden.

Fase 1 (2011-2015)

Voor de eerste fase (0-5 jaar) wordt een uitvoeringsplanning opgesteld. Met deze uitvoeringsplanning wordt duidelijk in welke straten de komende 5 jaar het verbeterprogramma wordt uitgevoerd en in welke volgorde dat plaatsvindt. Alle woningen worden in principe aangepakt voor een exploitatietermijn van 50 jaar. De eerste fase omvat het grootste deel van de Valkeniersbuurt en het noordelijk deel van de Linker Halve Vlieger (exclusief de Dreef). In deze gebieden vindt de komende jaren actieve herhuisvesting plaats en is er dus sprake van leegstand. Extra aandacht is nodig om het herhuisvestingsproces en het tijdelijke beheer op een goede wijze te organiseren en af te stemmen op de uitvoeringsprojecten.

Fase 2 (2016-2020)

Voor de tweede fase (5-10 jaar) is een uitvoeringsplanning nog niet aan de orde. Deze wordt opgesteld gedurende de uitvoering van de eerste fase. Evenals in fase 1 worden alle woningen uit fase 2 in principe voor 50 jaar aangepakt. De tweede fase bevat het zuidelijke deel van de Linker Halve Vlieger (inclusief de Dreef) en het westelijk deel van Buurt 9. In dit gebied vindt de komende jaren geen actieve herhuisvesting plaats, wordt leegstand zoveel mogelijk voorkomen en worden de woningen regulier onderhouden, verhuurd en beheerd.

Fase 3 (2021-2025)

De derde fase (10-15 jaar) komt het laatste aan de orde en wordt de komende jaren regulier verhuurd en beheerd. Het onderhoud van deze woningen wordt op korte termijn projectmatig en in één keer uitgevoerd. Dit onderhoud in-één wordt afgestemd op een exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar, zodat

tot aan de definitieve verbetering met regulier onderhoud kan worden volstaan. De voorstellen voor de definitieve verbetering en de uitvoeringsplanning daarvan worden gedurende de tweede fase uitgewerkt. De derde fase bevat de westzijde van de Valkeniersbuurt en het grootste deel van Buurt 9.

Differentiatie woningbestand

De huidige bewoners van de drie buurten zijn leidend bij de uitvoering van renovatie en vervangende nieuwbouw. Per deelproject wordt de woningdifferentiatie van de woningen afgestemd op de woonwensen van de bewoners die willen terugkeren.

Om de uitvoering van het totale verbeterprogramma soepel te laten verlopen worden woningen die niet aan terugkerende bewoners zijn toegewezen, aangeboden aan de bewoners in volgende deelprojecten. Ter voorkoming van verspreide leegstand in de drie buurten, geldt deze doorstroombemogelijkheid voor de deelprojecten die eerstvolgend in de uitvoeringsplanning staan. Com-wonen geeft voor deze eerstvolgende deelprojecten een verklaring van urgentie af, zodat bewoners voorrang krijgen bij de herhuisvesting.

Gedurende de uitvoering van het gehele verbeterprogramma krijgen bewoners daarmee de mogelijkheid om in één keer binnen Vreewijk te verhuizen naar een gerenoveerde of eventueel vervangende nieuwbouwwoning en wordt het aantal wisselwoningen beperkt.

Na toewijzing van de woningen aan terugkerende bewoners en bewoners uit de vastgestelde eerstvolgende deelprojecten wordt bekeken welke mogelijkheden er overblijven om differentiatie binnen het desbetreffende deelproject te realiseren. Bij de uitvoering van het verbeterprogramma vindt differentiatie van het woningbestand dus geleidelijk en procesmatig plaats. Daarbij is het stedelijk beleid leidend.

In de Wijkvisie Vreewijk wordt gestreefd naar een levensloopbestendige wijk voor oudere bewoners en gezinnen. Het is gebruikelijk om deze doelgroepen te verbinden met specifieke woningtypen. Voor gezinnen is dat een eengezinswoning met tuin. Dit woningtype is kenmerkend voor het Vreewijkse woonmilieu, met de kanttekening dat sommige van de woningen relatief klein zijn. Voor ouderen wordt vaak gedacht aan woonzorgcomplexen met lift-ontsloten appartementen. Appartementencomplexen passen echter niet in de stedenbouwkundige opzet van Tuindorp Vreewijk. Daarom moet op een andere manier naar het wonen van ouderen in het tuindorp worden gekeken. Het Vreewijkse woonmilieu blijkt voor veel oudere bewoners tot op hoge leeftijd aantrekkelijk te zijn. Het is te overwegen een deel



Fase 1 en 2

- Renovatie
- Renovatie of vervangende nieuwbouw

Fase 3

- Onderhoud in-één (renovatie na 10 jaar te bepalen)
- Onderhoud in-één (renovatie of vervangende nieuwbouw na 10 jaar te bepalen)

Soort ingreep

van de woningen zo veel mogelijk aan te passen aan ouderen (maatvoering van deuren, sanitair en dergelijke) en indien nodig te combineren met tijdelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een traplift. Ook de ontwikkeling binnen de zorg naar woonzorgzones met dienstverlening aan huis en op afstand (via ICT) biedt mogelijkheden om het Vreewijkse woonmilieu voor zorgbehoevende ouderen geschikt te maken. Daarnaast kan op locaties rond het tuindorp, zoals bijvoorbeeld de Landbouwuurt en het Zuiderziekenhuis, een aanvullend aanbod van lift-ontsloten woonzorgwoningen worden gerealiseerd.

3.1. Woningen

Keuze van de aanpak

De aanpak van fase 3 bestaat uit onderhoud in-één voor een exploitatietermijn van 10 tot 15 jaar. Over de definitieve aanpak wordt op een later tijdstip besloten. Voor fase 1 en 2 is gekozen voor een duurzame verbetering met een exploitatietermijn van 50 jaar door renovatie of eventueel vervangende nieuwbouw. Naast de technische staat is een belangrijke factor bij de keuze van de aanpak de cultuurhistorische waardering van de bebouwing. Hierin worden gebouwen benoemd als beeldbepalend en beeldondersteunend.

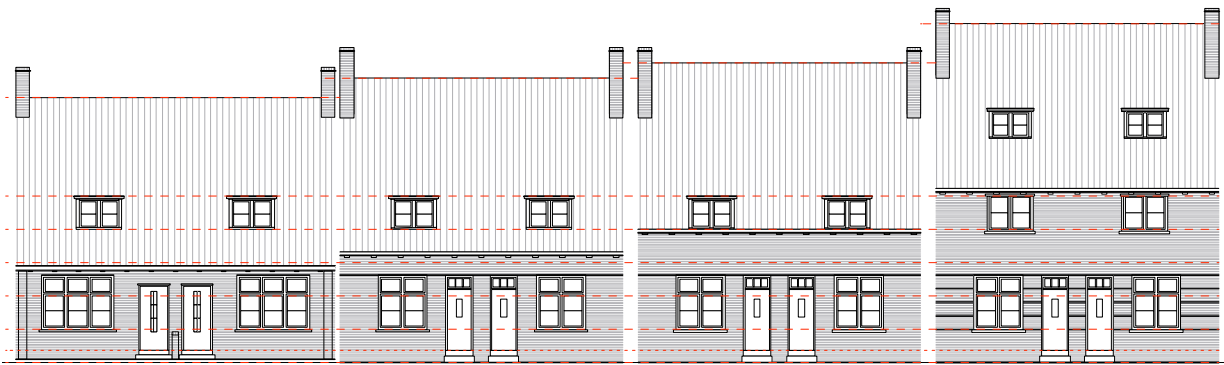
De beeldbepalende bebouwing zorgt voor de verankering van het historische stadsbeeld. De aanpak is renovatie. De beeldbepalende bebouwing vormt de maatstaf voor de aanpak van de beeldondersteunende bebouwing. Het gaat om de samenhang in het stadsbeeld.

De aanpak van de beeldondersteunende bebouwing is nader te bepalen en bestaat uit renovatie of eventueel vervangende nieuwbouw. Bij de beeldondersteunende woningen wordt de afweging tussen renovatie of vervangende nieuwbouw per deelproject in planteamverband gemaakt. In het planteam zijn de huidige bewoners van het betreffende deelproject vertegenwoordigd (zie verder hoofdstuk 5: planteam en participatie). Bij deze afweging komen zowel de mogelijkheden van renovatie als die van vervangende nieuwbouw aan de orde. Het planteam maakt, op basis van onder meer bouwtechnische, woontechnische en financiële overwegingen, een keuze voor de definitieve aanpak van het desbetreffende deelproject.

Hoewel er technisch en architectonisch nauwelijks verschil is tussen renovatie van beeldbepalende of beeldondersteunende woningen, is er wel een belangrijk onderscheid in financieringsmogelijkheden. Bij de beeldbepalende woningen kan, indien deze daadwerkelijk als Rijksmonument zijn aangewezen, gebruik gemaakt worden van bijzondere regelingen, waardoor de haalbaarheid van renovatie wordt vergroot. Bij renovatie van beeldondersteunende woningen is deze mogelijkheid niet aanwezig.

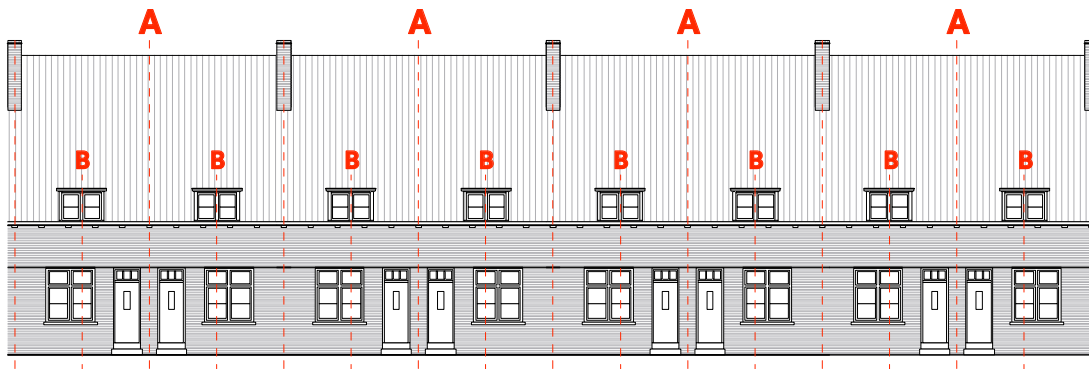
Samenhang in de aanpak

De aanpak van de bebouwing zal variëren, maar de verschillen in aanpak mogen niet leiden tot een verdere versnippering van het beeld. Uitgangspunt is eenheid in verscheidenheid. Renovatie en vervangende nieuwbouw worden op elkaar betrokken door toepassing van de dezelfde proporties, bouwdelen, materialen en detailleringen, waarbij versterking van de historische karakteristiek wordt nagestreefd. Bij het versterken van de historische karakteristiek is authenticiteit, maar vooral de sfeer en de samenhang van het geheel belangrijk.



Analyse hoogteopbouw gevel

- Vaste hoogtematen
- Hoge begane grond (3.5m, inclusief 0.4m opgetilde bg.vloer)



Analyse lengteopbouw gevel

- A Woningtypes gespiegeld
- B Dakkapel in het midden van de woning



Voorbeeld
renovatie
beeldbepalende
bebouwing

Voorbeeld
renovatie
beeldondersteunende
bebouwing

Voorbeeld
vervangende
nieuwbouw

Voorbeeld
vervangende
nieuwbouw

Renovatie

Uitgangspunt bij renovatie is duurzame verbetering van de woning met een tijdshorizon van 50 jaar. De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit Bestaande Bouw. Binnen dit kader geldt andere regelgeving voor de maatvoering van trappen, verblijfsruimten en verdiepingshoogten dan bij de regelgeving voor nieuwbouw. Bij renovatie kan de indeling van de woning worden gewijzigd of kunnen in sommige gevallen woningen worden samengevoegd.

Bij renovatie zullen veel bouwdelen, vanwege de technische staat en/of het aanbrengen van thermische isolatie, worden vernieuwd. Deze bouwdelen sluiten aan bij de oorspronkelijke elementen in positie, vorm, materiaal en detaillering. Daarbij wordt gezocht naar een goede balans tussen het volkshuisvestelijke en het cultuurhistorische aspect.

Cascorenovatie

Een bijzondere vorm van renovatie is die waarin de woning na gemeenschappelijke renovatie van het casco wordt verkocht met een afbouwverplichting voor het binnenpakket. Deze cascorenovatie is afgeleid van het Rotterdamse kluswoningenproject dat in de afgelopen jaren op meerdere plaatsen in de stad succesvol is gebleken. Met deze vorm van renovatie wordt bewoners de kans geboden om in Vreewijk een woning te kopen tegen een gereduceerde prijs. Voorwaarde is dat de koper/bewoner zich verplicht om de woning na aankoop binnen een jaar af te bouwen, of te laten afbouwen, volgens de geldende bouwverordeningen. Zij worden hierbij begeleid door een vooraf aangewezen architect en krijgen hulp van de Gemeente Rotterdam bij het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen. Belangrijke winst voor de koper/bewoner is dat met zelfwerkzaamheid een relatief goedkope koopwoning kan worden verkregen die naar eigen smaak en wens is in te delen. Daarnaast stimuleert deze renovatievorm bewoners om actief te investeren in de verbetering van de eigen buurt.

De projectgroep wil in de komende jaren een beperkt aantal van deze cascorenovaties realiseren. In eerste instantie lijken de beeldbepalende woningen de meeste kansen voor een dergelijke aanpak te bieden, omdat daarbij naar alle waarschijnlijkheid gebruik gemaakt kan worden van (voor de bewoner/koper) gunstige financieringsregelingen. Kosten- en uitvoeringstechnisch is het wenselijk om de renovatie van het casco te combineren met de reguliere renovatieprojecten. Daarmee kan de kwaliteit van de renovatie en de noodzakelijke architectonische samenhang met de omgeving worden gewaarborgd.

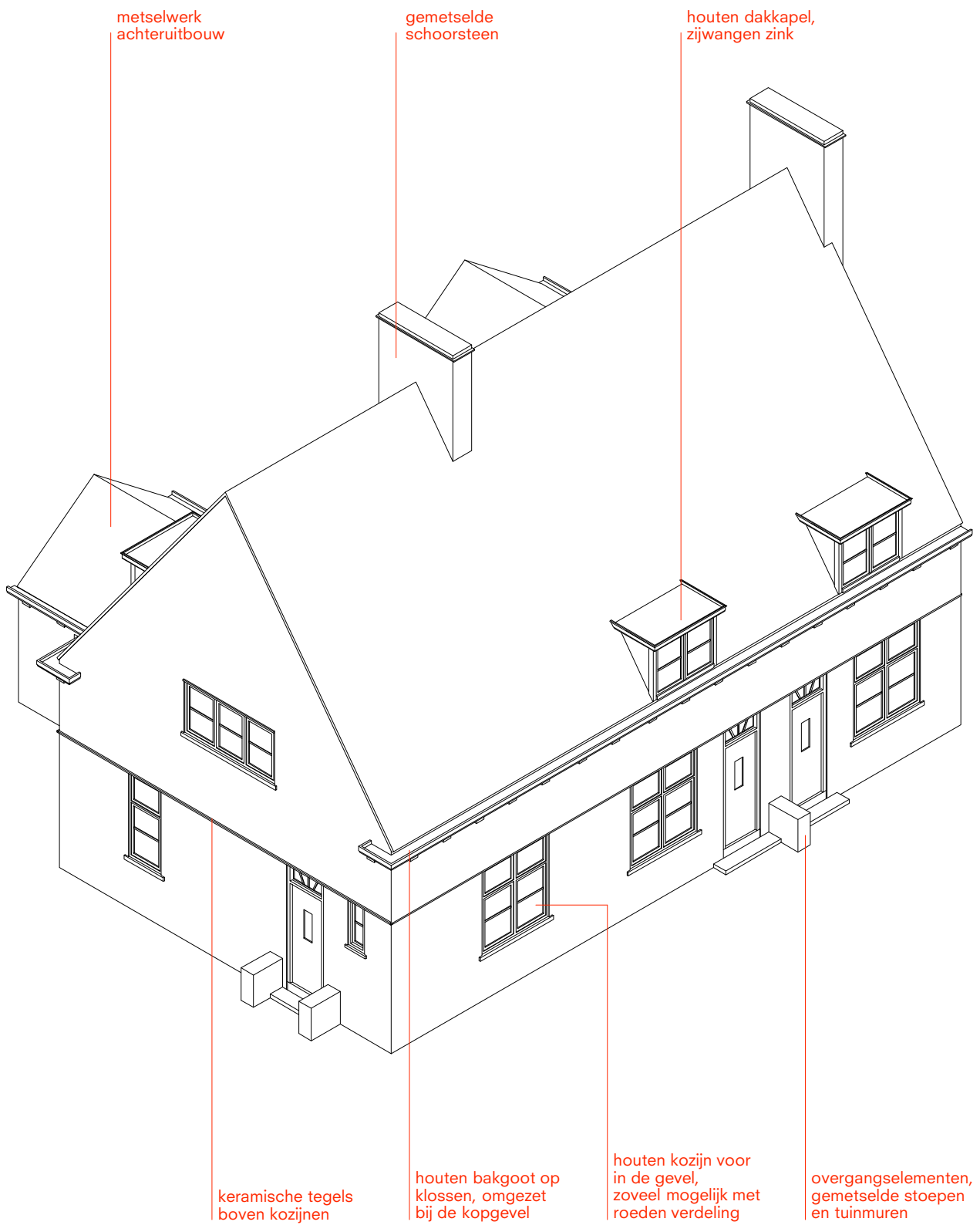
Vervangende nieuwbouw

De vervangende nieuwbouw moet zich goed voegen in haar omgeving. Er wordt teruggebouwd op maaiveldniveau. Uitgangspunt is de hoofdvorm en architectuur van de bestaande bebouwing, waarbij uiteraard voldaan moet worden aan de regelgeving voor nieuwbouw. Het Bouwbesluit Nieuwbouw stelt ondermeer eisen aan de maatvoering van trappen, verblijfsruimten (met name bij kappen) en daglichttoetreding, die niet altijd binnen de maatvoering van de bestaande bebouwing kunnen worden opgevangen. Vergroting van de woningdiepte dient zo beperkt mogelijk te zijn. Eventuele vergroting van de woning kan ook in de breedte worden gezocht.

Bij de gevels en daken van de vervangende nieuwbouw zijn de historische ontwerpprincipes leidend. In de drie buurten is gebruik gemaakt van vaste hoogtematen met een beperkt aantal kapposities. Ook zijn eenvoudige ordeningsprincipes gebruikt voor de plaatsing van bouwdelen, zoals bijvoorbeeld deuren, ramen en dakkapellen, zodat het straatbeeld een zekere ritmiek krijgt. In de vervangende nieuwbouw worden dezelfde bouwdelen, materialen en detailleringen toegepast als bij renovatie.

Onderhoud in-één

Onderhoud in-één zal plaats vinden aan woningen die in fase 3 gepland zijn. Onderhoud in-één houdt in dat al het benodigde onderhoud om de woningen nog 10 tot 15 jaar te kunnen exploiteren in één keer wordt uitgevoerd, zodat daarna kan worden volstaan met het reguliere onderhoud van Com-wonen. Het onderhoud in-één wordt deelprojectgewijs uitgevoerd. Per deelproject wordt onderzocht welke onderhoudsingrepen nodig zijn om de exploitatietermijn te kunnen realiseren. Uitgangspunt van onderhoud in-één is dat het in bewoonde staat kan worden uitgevoerd. Bewoners hebben dus geen recht op (tijdelijke) herhuisvesting of verhuiskostenvergoeding. Bij het onderhoud in-één vindt geen funderingsherstel of cascoherstel plaats en er wordt geen nieuwe betonnen beganegrondvloer aangebracht.



Architectonische uitgangspunten

Bij renovatie en vervangende nieuwbouw wordt uitgegaan van dezelfde uitgangspunten voor de (beeldkwaliteit van de) architectuur.

Algemeen

- Eenheid in materialen voor gevels en daken: baksteen, rand van keramische tegels boven ramen;
- Houten kozijnen, goten en gevelbetimmeringen, keramische pannen;
- Beperkt kleurenpalet, op basis van nader kleurenonderzoek;
- Principe detaillering versterkt de eenheid in het stadsbeeld: raamindelingen, goot, dakrand, familie van dakkapellen en dergelijke;
- Grootte van dakkapel kan (binnen marges) worden aangepast;
- Uitbouwen achterzijde zijn als principe van belang (afscherming terrassen, waarborg privacy, achterpaden vrijhouden van bergingen).

Gevels

De gevels zijn van metselwerk met houten kozijnen, ramen en deuren. De steenkeuze en het metselverband van de vervangende nieuwbouw sluit aan bij de bestaande bebouwing. Karakteristieke details worden gehandhaafd of hersteld en worden ook in de vervangende nieuwbouw toegepast. Dit betreft bijvoorbeeld de rand van keramische elementen in het metselwerk, geen zichtbare lateien, ramen voor in de gevel, rollaag in kopgevels. Aandachtspunt is een goede integratie van de voorzieningen voor natuurlijke ventilatie. Houten kozijnen krijgen zoveel mogelijk de oorspronkelijke indeling en detaillering, maar wel aangepast aan de eisen van politiekeur, de toepassing van hoogwaardig isolatieglas en dubbele kierafdichting.

Daken

De daken worden voorzien van thermische isolatie en betonpannen worden vervangen door keramische pannen (verbeterde holle pan). Karakteristieke details worden gehandhaafd of hersteld en worden ook in de vervangende nieuwbouw toegepast. Dit betreft bijvoorbeeld de houten bakgoot op klossen, omgezet bij de kopgevel. De gemetselde schoorstenen worden bij voorkeur gehandhaafd of teruggebracht en geschikt gemaakt voor de ventilatie en rookgasafvoer, zodat kunststof pijpen op het dak kunnen worden vermeden. De horizontale belijning van de goten wordt hersteld.

Dakkapellen

Dakkapellen zijn van hout, de zijwangen bekleed met zink. De dakkapellen worden voorzien van isolatieglas en thermische isolatie. De dakkapellen zijn in principe per huis leesbaar als een zelfstandig element op het dak. Afhankelijk van de kappositie staat de dakkapel in het dakvlak of in de goot. Veel dakkapellen zijn bij de vorige renovatie gewijzigd

om het bruikbaar vloeroppervlak te vergroten. Bij de huidige renovatie is het niet nodig terug te gaan naar de oorspronkelijke maatvoering. Wel dient er voldoende dakvlak tussen de dakkapellen onderling en tussen de dakkapel en de kopgevel te worden aangehouden. De nadrukkelijke opgave hierbij is om het bruikbare woonoppervlak op de kapverdieping zo groot mogelijk te houden.

Bij de renovatie en de vervangende nieuwbouw wordt dezelfde familie (eenheid in verscheidenheid) van dakkapellen toegepast.

Achteruitbouwen

De achteruitbouwen worden van metselwerk. In de huidige situatie worden zij vaak gebruikt als keuken en/of berging. De positie van de achteruitbouw zorgt voor de afscherming van een privé-plek bij het huis en houdt de achterpaden vrij van bergingen. Bij renovatie en vervangende nieuwbouw is dit principe belangrijker dan de exacte uitwerking in de huidige situatie.

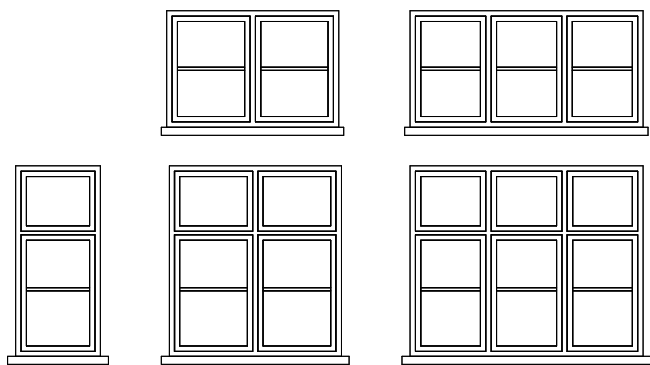
Overgangselementen

Overgangselementen dragen bij aan de graduele overgang tussen openbaar- en privé-domein en tussen bebouwing en buitenruimte. Dit zijn onder andere houten toegangshekken, stoepen, terrassen, tuinmuren, pergola's en lattenwerken. Deze overgangselementen worden zoveel mogelijk en in overeenstemming met het Masterplan Buitenruimte, behouden, hersteld of teruggebracht.

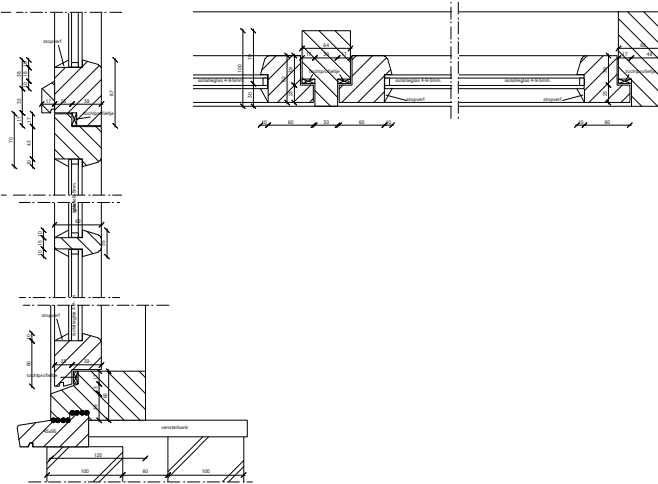
Gevels



Gevels van metselwerk met houten kozijnen, ramen en deuren



Ramen krijgen zoveel mogelijk de oorspronkelijke indeling



Kozijnen krijgen zoveel mogelijk de oorspronkelijke detaillering (a: verticaal / b: horizontaal)



Keramische tegels boven kozijnen

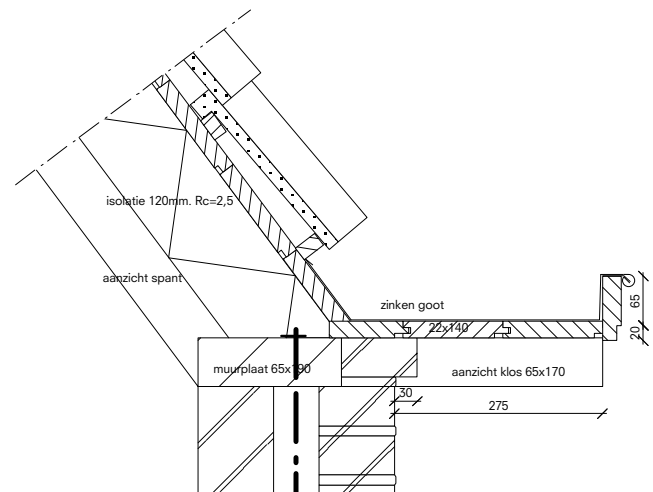


Rollag als beëindiging kopgevels

Daken



Daken belegd met keramische pannen (verbeterde holle pan) en houten bakgoten op klossen omgezet bij de kop



Detaillering bakgoot



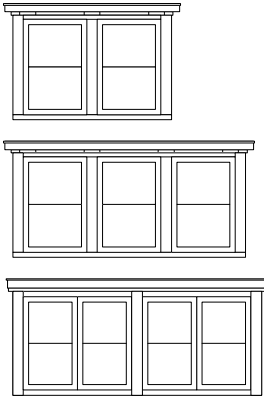
Gemetselde schoorstenen worden bij voorkeur gehandhaafd of teruggebracht



Dakkapellen



Dakkapellen zijn van hout, de zijwangen bekleed met zink



Maatvoering dakkapellen



Historische variëteit dakkapellen (met twee, drie of vier ramen)

Achteruitbouwen en overgangselementen



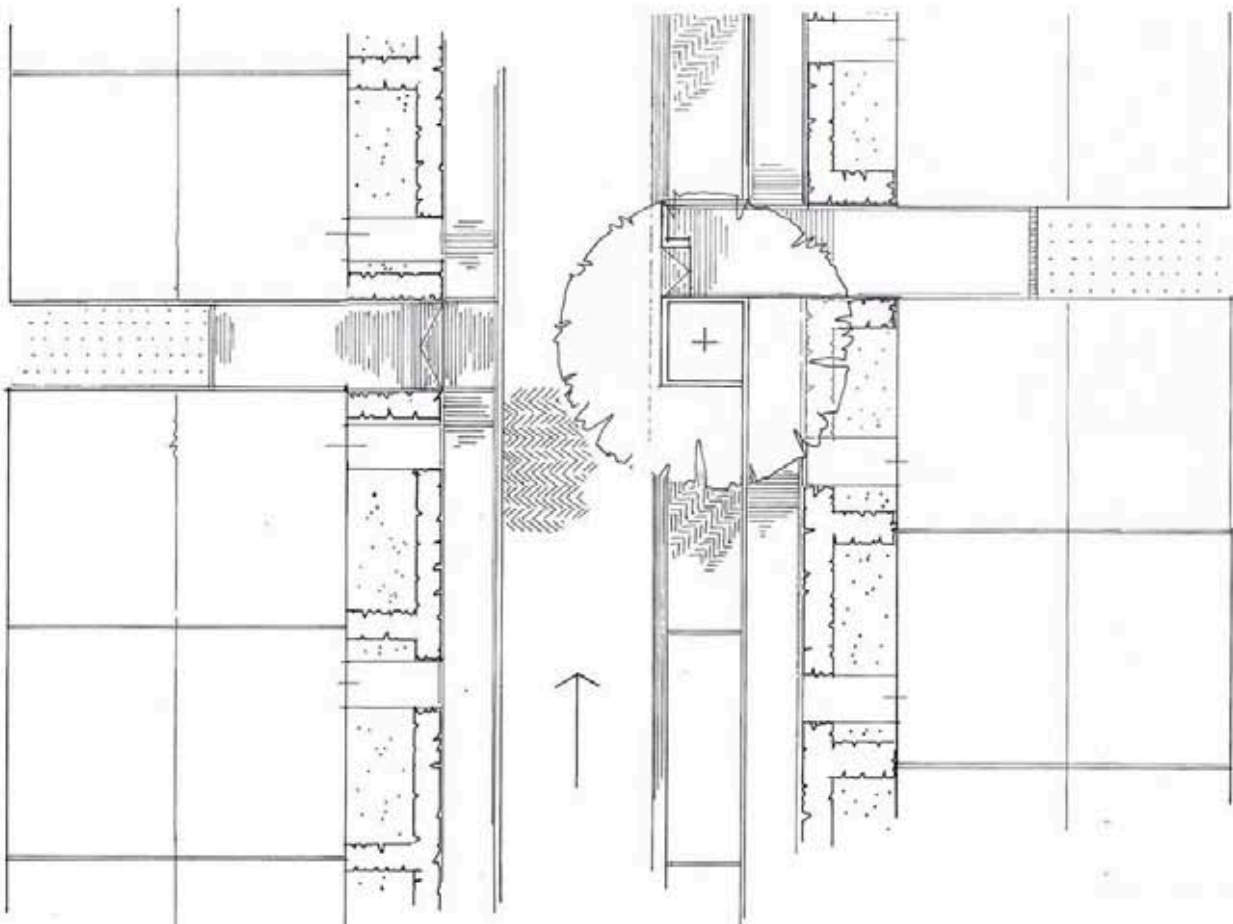
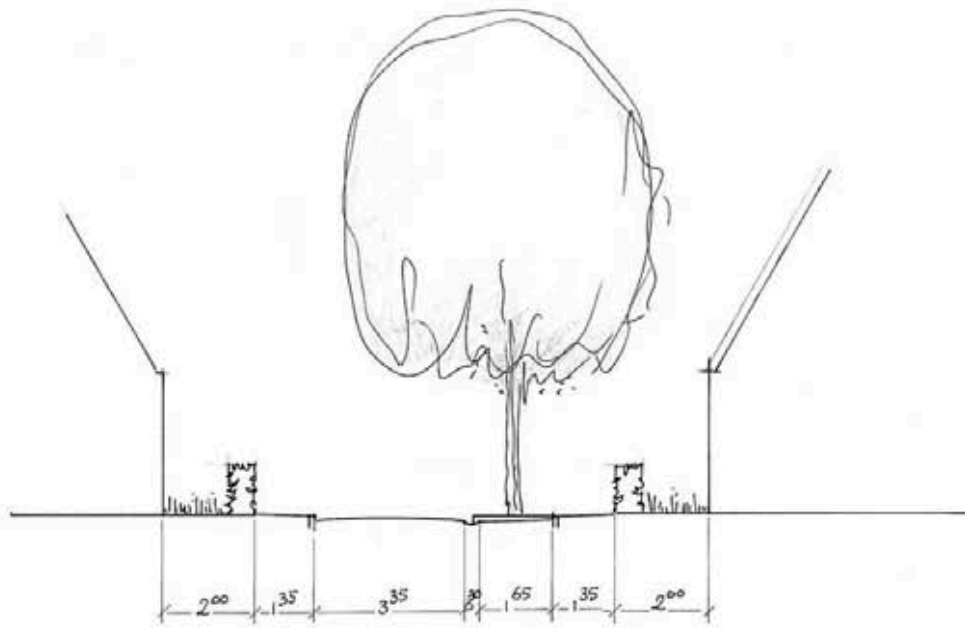
Achteruitbouwen zijn van metselwerk, zorgen voor de afscherming van een privé-plek bij het huis en houden de achterpaden vrij van bergingen



Overgangselementen bebouwing / buitenruimte: pergola's, tuinmuren



Overgangselementen privé / openbaar: hagen, lage muurtjes, hekken



Principe straat met parkeren (Masterplan buitenruimte Tuindorp Vreewijk, Ank Bleeker en Anneke Nauta Landschapsarchitecten)

3.2. Buitenruimte

Masterplan Buitenruimte

Bij de verbetering van de woningen wordt ook de woonomgeving verbeterd. Aangezien de buitenruimte het samenbindende element is tussen de verschillende buurten van het tuindorp, is voor het gehele beschermde stadsgezicht in opdracht van de projectgroep Vreewijk een Masterplan Buitenruimte opgesteld door Bleeker en Nauta Landschapsarchitecten, dat in 2010 is afgerond. Het Masterplan Buitenruimte vormt mede het kader voor het opstellen van beheer- en inrichtingsplannen voor de deelprojecten in de drie buurten. Behoud en herstel van het groene karakter is daarbij uitgangspunt.

Ophoging en Grondwater

Gebruikelijk in Rotterdam is een ontwateringsdiepte van 1,00 m. Gezien de cultuurhistorische waarde van Tuindorp Vreewijk acht cluster Geotechniek van Gemeentewerken een ontwateringsdiepte van 0,70 m. ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand acceptabel. Dit betekent een lager ophoogpeil, waarmee wordt voorkomen dat de waardevolle buitenruimte onacceptabel wordt aangetast.

Rekening houdend met de hoogte van de huidige dorpels, is de gemiddelde geadviseerde ophoogdikte volgens het geotechnisch advies circa 0,20 meter. Na ophoging met deze ophoogdikte zal het grootste deel van het gebied voldoen aan de eis met betrekking tot de gewenste ontwateringsdiepte. In slechts enkele gevallen zal de minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter niet worden gehaald. Gezien het feit dat er in de huidige situatie geen noemenswaardige problemen zijn, wordt dit acceptabel geacht. Cluster Geotechniek van Gemeentewerken noemt als randvoorwaarde bij dit advies dat de huidige peilen van de woningen bij renovatie gefixeerd worden, zodat geen verdere gelijkmatige zakking plaats vindt. Met een ophoging van maximaal 20 cm. blijft de buitenruimte van Vreewijk gespaard. Daarbij is het belangrijk dat ook het uitgiftepeil (aanleghoogte) van eventuele nieuwbouw op dit geadviseerde ophoogpeil ligt. Het gangbare Rotterdamse beleid adviseert een hoger uitgiftepeil bij nieuwbouw dan genoemd ophoogpeil (20 cm.). Het plaatselijk verlagen van het uitgiftepeil bij eventuele nieuwbouw is in voorkomende gevallen een oplossing om nieuwbouw naast de huidige bebouwing mogelijk te maken, zodat de cultuurhistorische waarde van het stadsbeeld kan worden gewaarborgd. Om af te wijken van het officiële gemeentelijke standpunt hierover dient bestuurlijk een besluit te worden genomen dat dit mogelijk maakt.

Het advies van Geotechniek is gebaseerd op de huidige bodemgegevens. Om de noodzaak, mate en wijze van fixatie te bepalen, zal in het vervolg bij de aanpak van de deelprojecten nader bodemonderzoek plaats vinden.

Hoofdpijnen aanpak

Na afronding van elk deelproject met renovatie en/of vervangende nieuwbouw wordt de buitenruimte opnieuw ingericht volgens de principes van het Masterplan Buitenruimte. In dit verbeterprogramma wordt volstaan met het noemen van de hoofdpijnen van de aanpak.

Privé-tuinen

De privé-tuinen moeten meer en beter bijdragen aan het beeld van Tuindorp Vreewijk. Daartoe worden in het Masterplan Buitenruimte twee samenhangende strategieën voorgesteld. De eerste strategie betreft het stellen van heldere regels voor de inrichting van de tuinen en de erfscheidingen, vastgelegd in het huurcontract of de koopovereenkomst, en de handhaving daarvan. De tweede strategie betreft het stimuleren van Vreewijkers om mooie, weelderige tuinen te maken en te onderhouden.

- De erfscheiding bestaat uit een geschoren haag van liguster, berberis, hulst, beuk, taxus of cotoneaster. Schuttingen zijn niet toegestaan;
- De hagen rond voor- en zijtuinen zijn maximaal 1,20 meter hoog;
- Minstens 60% van het oppervlak van de tuin is onverhard;
- Parkeren in de tuin is niet toegestaan;
- De bewoner is verplicht de hagen goed te onderhouden. Ook de rest van de tuin moet een verzorgde indruk maken. Gestreefd wordt om het onderhoud van de hagen collectief te regelen.

Binnenhoven en achterpaden

De groene binnenwereld wordt verbeterd door de slechtere binnenterreinen opnieuw in te richten. Dat gebeurt in overleg met de omwonenden met als leidend thema 'voor elk wat wils'. De binnenhoven moeten een gevoel van ruimte hebben, weelderig groen en verzorgd zijn, voorzien van goede paden, speelgelegenheid voor kleine kinderen en zitgelegenheid voor iedereen.

- De binnenhoven hebben een groene omkadering. Op de plaatsen waar dit groene kader is vervangen door schuttingen of schuurtjes is het opnieuw aanbrengen ervan een belangrijke opgave. Dit kan het beste in de binnenhof zelf worden opgelost. Vanouds zijn de hoven omkaderd door een haag van ca. 1,20 meter hoog, met een achterpad tussen deze haag en de achtertuinen;
- Eventuele nieuw te planten bomen mogen de achtertuinen niet te veel beschaduwen. Voor de nieuw te planten bomen is een gevarieerd sortiment



Eerste projecten

- 1 Pilot renovatie, Weimansweg
- 2 Pilot vervangende nieuwbouw, Reigerpad
- 3 Pilot onderhoud in-één, Kortedreef
- 4 Nader onderzoek, Bree-Maarland

Pilotprojecten

gewenst, waarbij wordt gelet op een mooie habitus, opvallende bloei en/of een mooie herfstkleur;

- De achterpaden worden voorzien van halfverharding van een fijne textuur en een gedekte tint. Het lopen over de achterpaden dient goed hoorbaar te zijn. De kruisingen en knooppunten van de achterpaden worden verlicht.

Straten en parkeren

Na afronding van elk deelproject worden de straten opnieuw ingericht met het oog op kwaliteitsverbetering en vergroening van het straatbeeld. De verharding wordt minimaal gehouden ten gunste van voortuinen met hagen, openbaar groen en bomen. Voor de smalle (woon)straten is het uitgangspunt éénrichtingsverkeer met eenzijdig langsparkeren en één stoep: in principe 3,50 meter (rijbaan) + 1,80 meter (parkeerstrook) + 1,35 meter (stoep) = 6,65 meter. In sommige straten is de gewenste rijbaanbreedte van 3,50 meter niet realiseerbaar en wordt een kleinere maat toegepast. Voor alle verharding worden dikformaat gebakken klinkers toegepast met smalle stoepbanden. Tussen rijbaan en parkeerstrook komen smalle molgoten van klinkers. De overgang naar de halfverharde achterpaden wordt beklinderd over de diepte van de belendende woningen. De kruising van de achterpaden met de straten wordt in principe gemarkeerd met een of twee bomen. De bomen staan in de parkeerstrook en zijn voorzien van ruime boomspiegels.

Bij de herprofilering worden bestaande eigendomsgrenzen zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen. Op sommige plaatsen waar nu geen voortuinen zijn, wordt daarvoor ruimte gemaakt of worden hagen tegen de gevels geplant. Bomen en struiken moeten voldoende groeiruimte krijgen, zodat ze tot wasdom kunnen komen. Aanplant van nieuwe solitairen met een grote verscheidenheid aan soorten maakt plekken herkenbaar, draagt bij aan de variatie in de buurten en past bij Vreewijk.

De monumentale omgeving van Tuindorp Vreewijk stelt beperkingen aan de beschikbare parkeercapaciteit op straat. Parkeren in de straten blijft mogelijk, maar de smalle (woon)straten hebben een beperkte capaciteit. Parkeren op binnenterreinen betekent een te grote aantasting van de groene binnenwereld en is ongewenst. Gebouwde parkeervoorzieningen moeten zorgvuldig worden ingepast en zijn op dit moment slechts beperkt financieel haalbaar. Binnen dit kader vraagt de aanpak van het parkeren om specifieke oplossingen voor Vreewijk: maatwerk.

- Aangepaste parkeernorm bij vervangende nieuwbouw van 0,9 parkeerplaats per woning. Indien dit afwijkt van de nog vast te stellen gemeentelijke parkeernorm, is hier een apart bestuurlijk besluit voor

nodig;

- Om de parkeerdruk te reguleren dient onderzocht te worden of betaald parkeren een oplossingsrichting is;
- Het mogelijk vergroten van parkeercapaciteit met wijkstallingsgarages of anderszins als in de toekomst de vraag zich aandient.

3.3. Pilotprojecten

Het verbeterprogramma voor de drie buurten is een ingrijpend en langdurig proces. De voorgestelde werkwijze zal zich de komende jaren moeten bewijzen. Daarom wordt gestart met een aantal pilotprojecten, die concrete voorbeelden van onderhoud in-één, renovatie en vervangende nieuwbouw kunnen laten zien. Daarmee wordt het verbeterprogramma voor de bewoners en andere betrokkenen tastbaar gemaakt. Bovendien kan aan de hand van de resultaten worden beoordeeld welke aanpassingen van het verbeterprogramma eventueel noodzakelijk zijn. Het betreft de volgende pilotprojecten:

Pilotproject renovatie: Weimansweg

Dit project bestaat uit 66 beeldbepalende woningen die met renovatie worden verbeterd. De woningen zijn voorgedragen als Rijksmonument. Hoewel de monumentenstatus nog niet is toegekend, wordt bij deze pilot wel uitgegaan dat de financiële regelingen die bij Rijksmonumenten van toepassing zijn, kunnen worden gebruikt. Binnen dit pilotproject vindt een proef plaats met cascorenovatie en afbouwverplichting voor het binnenpakket. Dit betreft een beperkt aantal woningen. Bij dit pilotproject wordt ook de woonomgeving volgens de lijnen van het Masterplan Buitenruimte heringericht.

Pilotproject vervangende nieuwbouw: Reigerpad.

Dit project bestaat uit 43 beeldondersteunende woningen. Op basis van het woonwensen-onderzoek lijken voorstellen voor vervangende nieuwbouw hier kansrijk te zijn. Overleg met de bewoners zal aan deze voorstellen voorafgaan. Ook bij dit pilotproject wordt de buitenruimte heringericht.

Pilotproject onderhoud in-één: Kortedreef

Dit project bestaat uit 35 woningen.



Hoek Mare en Enk

Sociaal plan

Het verbeterprogramma heeft ingrijpende consequenties voor de bewoners. Om huurders meer duidelijkheid en zekerheden te bieden, leggen Com-wonen en de Huurdersbelangenvereniging Vrelom de rechten en plichten van huurders vast in een Sociaal Plan. In het Sociaal Plan zijn regelingen opgenomen over onder andere: tijdelijke en permanente herhuisvesting, financiële regelingen, het beheer en leefbaarheid van het gebied tijdens de ingrepen, actieve betrokkenheid van bewoners en bijzondere ondersteuning voor mensen die hulpbehoevend zijn. Voordat de planvorming voor de eerste deelprojecten start dient er overeenstemming te zijn tussen Com-wonen en de Huurdersbelangenvereniging Vrelom over het Sociaal Plan.

Herhuisvesting

Bij renovatie of vervangende nieuwbouw zullen huurders hun woning tijdelijk of definitief moeten verlaten. Wanneer zij willen terugkeren in het plangebied of nog niet direct terecht kunnen in een nieuwe (permanente) woning hebben zij recht op een (gestoffeerde) wisselwoning. Com-wonen streeft ernaar bewoners een wisselwoning in Vreewijk aan te bieden. De netto-huur van de wisselwoning zal overeenkomen met de netto-huur van de oude woning. In de periode dat gebruik wordt gemaakt van de wisselwoning zal de huur niet worden verhoogd.

Bij de aanpak wordt ernaar gestreefd dat de huurder kan terugkeren naar de eigen woning, als de huurder dit wil. Als terugkeer naar de eigen woning niet tot de mogelijkheden behoort geldt in ieder geval een terugkeergarantie naar de eigen straat of het plangebied. Bij terugkeer komen zittende huurders die daarop aangewezen zijn in aanmerking voor een woning met een sociale huur. Ook bewoners met een hoger jaarinkomen (> € 33.000) kunnen terugkeren.

Onderhoud in-één wordt uitgevoerd in bewoonde staat of bij leegstand en mutaties. Hier is de herhuisvesting dus niet aan de orde. Uiteraard kan er tijdens de werkzaamheden overlast plaatsvinden. Het streven is de overlast voor bewoners zo veel mogelijk te beperken, onder andere door het aanbieden van een sociaal begeleidingstraject. Hierin kunnen voorzieningen worden opgenomen zoals het tijdelijk gebruik van een douche en/of slaapwoning, hulp bij inpakken/afdekken of tijdelijke opslag.

Financiële regelingen

Huurders die door renovatie of vervangende nieuwbouw hun woning (tijdelijk) moeten verlaten hebben recht op een verhuiskostenvergoeding. De hoogte van deze vergoeding wordt nog vastgesteld. In principe is er ook een vergoeding mogelijk voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen. Dit zijn



Hoek Vossepad en Weimansweg

verbeteringen aan de woning die door de bewoner zelf zijn aangebracht. Deze voorzieningen zullen dan wel moeten voldoen aan de criteria die door Com-wonen in het ZAV-beleid zijn opgenomen. Tijdens de warme opname (moment waarop ingreep met individuele bewoner wordt doorgesproken) zullen de voorzieningen worden beoordeeld.

Tijdelijk beheer en leefbaarheid

In buurten waar op korte termijn renovatie of vervangende nieuwbouw plaats gaat vinden zal de leefbaarheid onder druk komen te staan. Daarom zullen alle betrokken partijen zich in die periode extra moeten inzetten om de leefbaarheid en veiligheid in deze gebieden te bewaken. Om dit te borgen wordt een beheerplan opgesteld waarin met Com-wonen, de deelgemeente en betrokken diensten van de gemeente afspraken worden gemaakt over de volgende zaken:

- Het onderhoud van leegstaande panden en tuinen;
- Te ondernemen acties bij overlast door bijvoorbeeld bouwactiviteiten, vervuiling en oneigenlijk gebruik van leegstaande panden;
- Bescherming en onderhoud van het groen;
- De opslag van bijzonder tuinmateriaal.

Om het bijzondere groene karakter van Vreewijk te behouden zal er speciale aandacht zijn voor planten en bomen. Voor bijzondere planten van bewoners die tijdelijk naar een wisselwoning gaan, zal een opslagruimte worden gerealiseerd. Com-wonen zal aan aannemers die werkzaam zijn in het plangebied contractueel een bijzondere zorgplicht voor bomen en ander groen opleggen. Over het onderhoud van het groen in de openbare ruimte zullen met gemeente en deelgemeente afspraken worden gemaakt die zullen worden neergelegd in het beheerplan.

Actieve betrokkenheid van bewoners

De bewoners worden bij de verdere uitwerking van het verbeterprogramma betrokken. Naast de reeds bestaande bewonersvertegenwoordiging in de projectgroep Vreewijk, krijgen bewoners per straat of uitvoeringsproject een actieve rol bij de verdere planvorming. Deze betrokkenheid wordt georganiseerd in werkgroepen en planteam. De voortgang van deze plannen wordt besproken in de projectgroep Vreewijk. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op in gegaan.

Ondersteuning

Het streven is om, voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, in het plangebied een steunpunt te realiseren waar huurders terecht kunnen voor informatie, vragen, meldingen en klachten. Het steunpunt wordt bemand door sociaal begeleider(s), opzichter(s) en eventueel andere medewerkers van Com-wonen. Ouderen, gehandicapten, mensen met een medische indicatie of andere hulpbehoevenden zullen aanvullende ondersteuning nodig hebben.

Een allround klusteam van Com-wonen zal deze mensen belangeloos hulp bieden bij onder andere het verhuizen en het uitvoeren van kleine klussen. Daarnaast zullen voor deze mensen extra voorzieningen worden getroffen. Te denken valt bijvoorbeeld aan een locatie waar mensen even tot rust kunnen komen terwijl in hun woning onderhoudswerkzaamheden worden verricht. Bij het aanbieden van wisselwoningen zal rekening worden gehouden met noodzakelijke voorzieningen en behoeften van huurders die hulpbehoevend zijn. Bij de ondersteuning zullen de organisaties die al in de wijk actief zijn zoveel mogelijk worden betrokken. Hierbij wordt onder andere gedacht aan Maatschappelijk Werk, BuurtZorg, Klussendienst en vrijwilligersdienst.

Hardheidsclausule, klachten en geschillen

Als het Sociaal Plan voor de huurder aantoonbare gevolgen heeft die onevenredig ongunstiger zijn dan voor andere huurders dan kan deze huurder een beroep doen op een hardheidsclausule. In dat geval kan de huurder Com-wonen vragen om in zijn/haar geval af te wijken van het Sociaal Plan of aanvullende maatregelen te treffen. Het doel van het Sociaal Plan is om duidelijkheid en gelijkheid te scheppen voor huurders die te maken krijgen met renovatie of vervangende nieuwbouw. Desondanks kan het gebeuren dat de huurder een klacht heeft of van mening verschilt met de corporatie. Com-wonen zet zich in om klachten van of geschillen met huurders in goed onderling overleg te regelen. Komen partijen gezamenlijk echter niet tot een oplossing dan zal de klacht of het geschil worden voorgelegd aan een onafhankelijke klachtencommissie.



Enk

Van programma naar uitvoering

Het voorgestelde verbeterprogramma vormt het kader voor de verdere uitwerking en uitvoering van de verbetering van de drie buurten. Het biedt enerzijds concrete instrumenten voor de aanpak van de woningen en de woonomgeving en geeft anderzijds aan hoe de verbetering in samenwerking met de huidige bewoners procesmatig tot stand gebracht kan worden. Dit verbeterprogramma is richtinggevend voor de verdere planontwikkeling in de wijk. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het vervolg – van programma naar uitvoering - vormgegeven kan worden.

Besluitvorming

Het verbeterprogramma is opgesteld door de werkgroep Wonen en wordt voorgelegd aan de projectgroep Vreewijk. Na goedkeuring door de projectgroep Vreewijk wordt het verbeterprogramma ter bestuurlijke vaststelling aangeboden aan de Deelgemeente Feijenoord, het college van B&W en het bestuur van Com·wonen. Op korte termijn worden de bewoners van de drie buurten geïnformeerd over de gedane voorstellen en kan een beter inzicht verkregen worden in het draagvlak voor de verbeteringsvoorstellen. Met het vaststellen van het verbeterprogramma wordt een belangrijke stap gezet in de richting van de uitvoering. De buurtgerichte fasering is richtinggevend voor de planning van concrete deelprojecten en de momenten waarop verdere afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw plaats vindt. De vier pilotprojecten vormen de aftrap van de concrete verbetering van de drie buurten.

Organisatie vervolgproces

Voor de samenstelling van dit verbeterprogramma was een organisatiestructuur in het leven geroepen bestaande uit de stuurgroep Vreewijk, de projectgroep Vreewijk en de werkgroepen Cultuurhistorie, Wonen, Buitenruimte en Communicatie. In deze organisatie neemt de projectgroep Vreewijk een centrale positie in. De projectgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van Com·wonen, Deelgemeente Feijenoord, Gemeente Rotterdam, Bewonersorganisatie Vreewijk en Huurdersbelangenvereniging Vrelom. Zij heeft tot taak het samenstellen van een gezamenlijk gedragen verbeterprogramma voor Vreewijk.

In de verdere uitwerking van het verbeterprogramma is het raadzaam de huidige structuur op hoofdlijnen in stand te houden, in ieder geval tot een jaar na vaststelling van dit verbeterprogramma. Hiermee wordt de continuïteit van het verbeterproces gewaarborgd en wordt een blijvend platform gecreëerd voor de afstemming op inhoudelijk en beleidsmatig terrein, communicatie en participatie, planning, fasering en concrete projectuitwerking.

In hoofdlijnen ziet de organisatiestructuur er als volgt uit:

Projectgroep Vreewijk

De projectgroep Vreewijk is verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van het verbeterprogramma van Vreewijk en de algemene coördinatie van het verbeterproces. Zij is richtinggevend voor het te voeren beleid en beslist bij conflicten.

De projectgroep wordt voorgezeten door een onafhankelijke projectcoördinator.

In de projectgroep hebben zitting:

- Bewonersorganisatie Vreewijk;
- Huurdersbelangenvereniging Vrelom;
- Com-wonen;
- Deelgemeente Feijenoord;
- Gemeente Rotterdam.

Werkgroepen

De projectgroep stelt werkgroepen samen ten behoeve van voorbereidende en uitvoerende taken.

De werkgroepen functioneren binnen de kaders die door de projectgroep zijn of worden vastgesteld.

Afhankelijk van het onderwerp en de benodigde kennis en expertise wordt per werkgroep de samenstelling en het voorzitterschap bepaald.

Voorgesteld wordt om de huidige structuur met de werkgroepen Communicatie en Buitenruimte te handhaven, met dien verstande dat aandachtsvelden zullen verschuiven naar mate de praktische uitvoering vordert. Zo nodig kan de projectgroep daartoe nieuwe werkgroepen instellen voor belangrijke aspecten/onderwerpen zoals bijvoorbeeld beheer, veiligheid en voorzieningen.

Plantteams

Met het tot stand komen van het verbeterprogramma Vreewijk is de functie van de werkgroep Wonen afgerond. Voor de concrete uitvoeringsprojecten worden plantteams geformeerd. In deze plantteams wordt per deelproject de feitelijke planvorming georganiseerd en de uitvoeringsplanning bewaakt.

In eerst instantie worden plantteams geformeerd voor de drie pilotprojecten: onderhoud in-één, renovatie (inclusief cascorenovatie met verkoop) en vervangende nieuwbouw. De plantteams functioneren binnen de kaders van het vastgestelde verbeterprogramma van de projectgroep Vreewijk. Eventuele verschillen van mening kunnen worden geagendeerd in de projectgroep Vreewijk.

De samenstelling van de plantteams bestaat in principe uit: Com-wonen, een vertegenwoordiging van de bewoners uit het betreffende deelproject, desgewenst ondersteund door de huurdersbelangenvereniging Vrelom, de noodzakelijke gemeentelijke-, deelgemeentelijke- en rijksdiensten, een architect en eventueel benodigde externe adviseurs. Com-wonen is, als formele opdrachtgever van de planontwikkeling,

verantwoordelijk voor de coördinatie van de plantteams.

Bestuurlijk overleg Vreewijk

Voor een goed verloop van de uitvoering van het verbeterprogramma is het belangrijk dat de gemeente en Com-wonen ook op bestuurlijk niveau periodiek overleggen. Hiertoe functioneert een Bestuurlijk Overleg Vreewijk waarin vertegenwoordigd zijn het bestuur van Com-wonen, de betrokken wethouder van de Gemeente Rotterdam en de betrokken portefeuillehouder van de Deelgemeente Feijenoord.

Het bestuurlijk overleg dient als voorportaal voor de besluitvorming in college van B&W, het Dagelijks Bestuur van de deelgemeente en de raad van bestuur van Com-wonen. Indien er verschillen van mening in de projectgroep Vreewijk ontstaan kunnen deze voorgelegd worden aan het Bestuurlijk Overleg, waarbij de Bewonersorganisatie Vreewijk en de Huurdersbelangenvereniging Vrelom hun standpunten toelichten. Het Bestuurlijk Overleg wordt voorgezeten door de wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening van de Gemeente Rotterdam.

Steunpunt

De afgelopen periode heeft geleerd dat alleen op basis van een goed onderling vertrouwen tussen alle partijen constructief plannen voor verbetering van de wijk ontwikkeld kunnen worden. Om de basis voor dit vertrouwen zo groot mogelijk te maken is het aan te bevelen om de coördinatie van het verbeterprogramma in het gebied zelf te vestigen. Er is behoefte aan een steunpunt waar bewoners met vragen en opmerkingen over het lopende proces terecht kunnen. Voor een goed functioneren moet dit steunpunt op korte afstand van de ingreep liggen. Naast coördinatie-taken kunnen vanuit het steunpunt de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- Informatieverstrekking over het verbeterprogramma;
- Informatieverstrekking over deelprojecten;
- Spreekuren ten behoeve van bijvoorbeeld herhuisvesting;
- Spreekuren ten behoeve van sociale begeleiding van bewoners;
- Vergaderruimte voor projectgroep en werkgroepen.

Bewonerscommunicatie

De voorgenomen verbetering van de drie buurten heeft in de afgelopen periode geleid tot vragen, onrust en onzekerheid. Dit zal tijdens de verdere planvorming en planuitvoering waarschijnlijk niet verminderen. Goede en tijdige communicatie kan veel onrust wegnemen.

In de projectgroep Vreewijk is begin 2010 afgesproken om als één afzender naar de bewoners te communiceren. De werkgroep Communicatie van de projectgroep Vreewijk heeft hierop een communicatieplan geschreven met als rode draad:

betrouwbaarheid, transparantie en nauwkeurigheid. In dit plan zijn tevens de resultaten verwerkt van het onlangs gehouden onderzoek naar de bewonerswensen in de drie buurten.

De communicatiemiddelen die de projectgroep, onder de noemer Vreewijk Verder tot haar beschikking heeft, zijn:

- Nieuwsbrief: beknopte en snelle bewonersinformatie over laatste ontwikkelingen;
- Website: algemene informatie, studies, onderzoeken en verslagen;
- Krant: informeert alle Vreewijkers 3 à 4 x per jaar over ondermeer achtergrond, ontwikkelingen en bouwplannen;
- Bewonersboekje met meest gestelde vragen, en waarin opgenomen het sociaal plan
- Bewonersbrieven (individueel gebruik);
- Bewonersparticipatie, waaronder bijeenkomsten en werkgroepen;
- Openbare vergaderingen.

Participatie

Het verbeterproces kan alleen slagen met een goede inbreng van de bewoners. Deze inbreng wordt op verschillende niveaus georganiseerd. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen participatie in het algemeen te voeren verbeterbeleid in de drie buurten en participatie in de uitwerking en uitvoering van concrete uitvoeringsprojecten. Participatie in het algemene verbeterbeleid is op dit moment geregeld binnen de bestaande projectgroepstructuur en zal gedurende het verbeterproces in stand blijven.

De participatie op concrete uitvoeringsprojecten wordt in de planteam georganiseerd. De in de planteam vertegenwoordigde partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het uitvoeringsplan. Daarbij zijn, afhankelijk van het planteam, ondermeer de volgende onderwerpen aan de orde: woningindeling, technische en architectonische uitwerking, herhuisvesting, planning, en beheer. De planteam zijn tevens verantwoordelijk voor de informatieoverdracht naar de bewoners van het betreffende project. Daarnaast worden bewoners door Com-wonen individueel benaderd en geïnformeerd over de voorgenomen plannen met de woningen, woonwensen, huurconsequenties, mogelijkheden van herhuisvesting, vergoedingen, etcetera. De ervaringen met de eerder genoemde pilotprojecten worden gebruikt bij het vormgeven van de participatie bij vervolgpilotprojecten.

Ketenintegratie en architectenselectie

Ketenintegratie is een projectoverstijgende samenwerking van partijen en heeft als doelen: een betere kwaliteit, een grotere klanttevredenheid, kortere doorlooptijden, financieel aantrekkelijker projecten en een betere risicobeheersing. In deze samenwerking, waarbij zakelijk vertrouwen en respect

voor elkaars bedrijfsvoering als randvoorwaarden gelden, ontstaat ruimte voor investeringen (als procesinnovaties) van partijen op de langere termijn.

Door continue samenwerking van partijen, het gezamenlijk omgaan met risico's en evaluatie van behaalde resultaten, verbetert de kwaliteit van vervolgpilotprojecten en worden de faalkosten en de uiteindelijke kostprijs van projecten vermindert. Doordat met ketenintegratie de denkkraft van partijen als ontwerper en bewoners in een vroeg stadium bij het ontwikkelproces wordt betrokken, wordt een significante bijdrage geleverd aan het behalen van de bovengenoemde doelen. Ketenintegratie strekt zich ook uit naar publieke en semi-publieke partners, zoals de gemeente en de nutsbedrijven. Betrokkenheid van deze partijen is noodzakelijk voor een effectieve aanpak van het stedenbouwkundig ontwerp, de inrichting van de buitenruimte, het verkrijgen van vergunningen en het uitvoeren van werkzaamheden aan de ondergrondse infrastructuur.

Ketenintegratie is voor Vreewijk, met een langdurig, gedifferentieerd en gefaseerd verbeterprogramma in een wijk met betrokken bewoners, van groot belang. De gefaseerde aanpak van de planontwikkeling en de uitvoering van eindgrepen (renovatie of vervangende nieuwbouw) vraagt om een zorgvuldige keuze van de ketenpartners. Ketenintegratie is één van de randvoorwaarden bij het selecteren van de architect. De selectiecriteria worden van tevoren bepaald. Dit gebeurt uiteraard op basis van ervaringen (tuindorp, cultuurhistorie etc.) en op basis van criteria voor de ketenintegratie (samenwerking, openheid etc.). In nauw overleg met BOV/Vrelom worden de criteria opgesteld. Waarna Com-wonen de definitieve criteria vaststelt.

De keuze van de architectenbureaus, die als ketenpartners bij de planontwikkeling van de eindgrepen voor minimaal de eerste fase van het verbeterprogramma worden betrokken, wordt door Com-wonen in samenspraak met bewoners gedaan. Daartoe wordt in gezamenlijkheid een shortlist van drie bureaus opgesteld. In nauw overleg met het Planteam wordt hieruit een keuze gemaakt. Com-wonen maakt de formele keuze en verleent de opdracht. Bij de architectenkeuze voor de eerste deelprojecten (pilots) en de eventuele vervolgpilotprojecten, wordt uitgegaan van bureaus met ruime ervaring in zowel renovatie als vervangende nieuwbouw.

Bij de beeldondersteunende bebouwing worden haalbaarheidsonderzoeken verricht om tot een definitieve keuze van de eindgrepen te komen. De bewonersorganisatie Vreewijk en de huurdersbelangenvereniging Vrelom hebben de voorkeur om in de deelprojecten met één architect te werken.

Kwaliteitsborging bij planvorming

Voor renovatie en vervangende nieuwbouw moet een bouwvergunning worden aangevraagd. Deze bouwaanvragen worden door de Gemeente Rotterdam getoetst aan het Bouwbesluit (wet- en regelgeving op het gebied van veiligheid, gezondheid en duurzaamheid) en het bestemmingsplan. De verwachting is dat de plannen zullen passen binnen het recentelijk vastgestelde Bestemmingsplan Vreewijk. De bouwaanvragen worden ook ter advies voorgelegd aan de Commissie van Welstand en Monumenten en, voor zover het Rijksmonumenten betreffen, aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De gedetailleerde beschrijving van de cultuurhistorische en architectonische aspecten in dit verbeterprogramma zullen als toetsingskader aan beide instanties worden voorgelegd.

De toetsingen door de Commissie van Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed vinden na indiening van de bouwplannen plaats. Voor de continuïteit en de voorbereiding van de toetsingen kan worden overwogen een externe supervisor aan te stellen, die de planvorming in de planteam begeleidt en beoordeelt of de plannen passen binnen de cultuurhistorische en architectonische uitgangspunten van het verbeterprogramma. De supervisor adviseert de planteam en onderhoudt de contacten met de Commissie van Welstand en Monumenten en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en met de externe supervisor die voor de uitvoering van het Masterplan Buitenruimte wordt aangesteld.

Kwaliteitsborging na uitvoering

Voor een duurzaam behoud van het tuindorp is verbetering van de woningen en de woonomgeving alleen niet voldoende. Het is ook belangrijk instrumenten te ontwikkelen voor het beheer na de verbetering. Deze opgave heeft met name betrekking op het in stand houden van de collectieve sfeer van het tuindorp, zowel in ruimtelijk als sociaal opzicht. De ruimtelijke en architectonische samenhang betreft de eenheid van de architectuur, het weelderige groen van de privé-tuinen en de continuïteit van de erfscheidingen en overgangselementen (zoals hagen, toegangshekken, stoepen, tuinmuren en pergola's). De sociale samenhang komt tot uiting in een bewustzijn van en verantwoordelijkheid voor de gemeenschappelijke aspecten van het tuindorp, misschien ook in een manier van samenleven.

Bij de beheeropgave spelen twee belangrijke kwesties, die de komende periode nader moeten worden uitgewerkt. De eerste kwestie is de 'beheerinstantie': wie zorgt voor het beheer (het in stand houden van de collectieve sfeer) en is daarvoor aanspreekbaar? In het verre verleden werd deze rol ingevuld door de NV Maatschappij voor Volkshuisvesting "Vreewijk", eigenaar van

het tuindorp. De maatschappij verzorgde het onderhoud van de woningen en de erfscheidingen en stelde regels aan de inrichting en het gebruik van tuinen en binnenhoven. In de loop van de tijd is het beheer door de woningcorporatie minder normatief geworden en is er meer overgelaten aan de bewoners. Bovendien zullen de komende periode woningen aan particulieren worden verkocht, zodat het bezit verdeeld raakt. Deze ontwikkelingen vragen om een nieuwe definitie van de 'beheerinstantie', bijvoorbeeld in de vorm van een kopersvereniging of een stichting waar eigenaren en bewoners lid van zijn.

De tweede kwestie is de organisatie van het beheer: wat wil je regelen en hoe doe je dat? Voor het in stand houden van de collectieve sfeer gaat het om een mix van onderhoud (ondermeer schilderwerk, bijhouden van dakgoten, heggen en erfscheidingen), inrichting (privé-tuinen) en gebruik (privé-tuinen, binnenhoven, parkeerplaatsen). Sommige zaken zijn praktisch te organiseren vanuit de 'beheerinstantie' (onderhoud). Andere zaken zijn mede gericht op de mentaliteit en het gedrag van de bewoners (inrichting en gebruik) en vragen om een combinatie van heldere regels en stimuleringsmaatregelen. De regels worden vastgelegd in het huurcontract of de koopovereenkomst en moeten worden gehandhaafd door de 'beheerinstantie'. De stimuleringsmaatregelen doen een beroep op het trotse gevoel om in het tuindorp te wonen.

Duurzaamheid

Com-wonen en de Gemeente Rotterdam onderschrijven het Rotterdam Climate Initiative uit 2008. De doelstelling van het Rotterdam Climate Initiative is om in 2025 de CO²-uitstoot met de helft gereduceerd te hebben ten opzichte van de uitstoot in 1990. Com-wonen streeft naar een CO²-reductie van 30% in 2020 voor haar gehele woningbezit. Om dit te bereiken worden onder meer de volgende algemene principes gehanteerd: energiebesparing, gebruik van duurzame energie, CO²-afvang en CO²-transport. In de verdere planvorming zal onderzocht moeten worden welke maatregelen in Vreewijk het meest efficiënt toe te passen zijn. Uitgangspunt voor de duurzaamheidsambitie is dat deze kostenneutraal gerealiseerd wordt. Dat wil zeggen dat de hogere lasten voor huurders en kopers (ten gevolge van extra investeringen) terugverdiend worden door de lagere variabele kosten voor met name de energielasten.

Voorlopig verbeterprogramma en financiële consequenties

Het voorlopige programma voor de drie buurten is als volgt over de verschillende uitvoeringsfasen verdeeld:

- Fase 1 / 0- 5 jaar: 545 eenheden
- Fase 2 / 5-10 jaar: 440 eenheden
- Fase 3 / 10-15 jaar: 342 eenheden
- Totaal: 1.327 eenheden

Onderstaand schema geeft het voorlopige programma naar verbeteringsingreep weer. In het schema zijn voor fase 3 nog geen definitieve ingrepen opgenomen. In deze fase bevinden zich 84 beeldbepalende eenheden die zijn voorgedragen voor aanwijzing als Rijksmonument.

Voorlopig verbeterprogramma

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Totaal
Renovatie beeldbepalende eenheden *)	197	254	--	451
Afweging renovatie / vervangende nieuwbouw	305	186	--	491
Vervangende nieuwbouw	43	--	--	43
Onderhoud in-één **)	--	--	342	342
Totaal aantal eenheden:	545	440	342	1.327

*) = inclusief cascorenovatie met verkoop.

***) = deze ingreep wordt op korte termijn als pilot gestart en verder in zijn geheel in fase 1 uitgevoerd.

Bovenstaande fasering en het voorlopig verbeterprogramma vormen de basis voor de gebiedsexploitatie voor de drie buurten. Verdeeld naar uitvoeringsfase wordt door Com-wonen, in samenwerking met de Gemeente Rotterdam, een gebiedsexploitatie opgesteld. De haalbaarheid van het verbeterprogramma is afhankelijk van de uitkomsten van deze gebiedsexploitatie. De belangrijkste kostenposten bij de gebiedsexploitatie zijn:

- Kosten van renovatie en vervangende nieuwbouw;
- Kosten verbetering woonomgeving;
- Ontwikkelingskosten verbeterprojecten;
- Algehele proces- en organisatiekosten.

De belangrijkste opbrengsten bestaan uit:

- Huuropbrengsten;
- Opbrengsten woningverkoop.

Risicodragers bij de gebiedsexploitatie zijn: Com-wonen, Gemeente Rotterdam, Deelgemeente Feijenoord en het Rijk. Ook van de bewoners wordt gevraagd te investeren in Vreewijk. Via huur en eventuele aankoopprijs, maar ook door tijd te stoppen in het proces, de participatie en het leefbaar houden van de buurt. In die zin zijn ook zij risicodragers.

Belangrijkste risicodrager bij de aanpak van de woningvoorraad is Com-wonen. Uitgangspunt bij de verbeteraanpak is dat bij de renovatie van de beeldbepalende woningen gebruik gemaakt kan worden van rijksregelingen voor woningen met de monumentenstatus. Daarmee is het Rijk een noodzakelijke partner in het verbeterproces en onmisbaar in de financiële haalbaarheid daarvan. Naast de steun uit de voornoemde regeling zal een extra bijdrage van het Rijk noodzakelijk zijn ten behoeve van het behoud van Vreewijk. De komende tijd zullen partijen hierover in overleg treden. De verwachting is dat de toekenning van de monumentenstatus door het rijk gefaseerd zal plaatsvinden.

Bij de financiering van de verbetering van de woonomgeving zijn de Gemeente Rotterdam en de Deelgemeente Feijenoord de belangrijkste risicodragers. Zij zijn in principe verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en verbetering van de openbare ruimte. Daar waar er sprake is van bij de woningen behorende gemeenschappelijke buitenruimte, is Com-wonen verantwoordelijk en risicodrager.

De gefaseerde en procesmatige verbeteraanpak betekent dat gedurende het proces het uiteindelijke uitvoeringsprogramma pas zijn vorm krijgt. De consequentie daarvan is dat tevens de daaruit volgende gebiedsexploitatie aan veranderingen onderhevig zal zijn. Per fase dient bekeken te worden welke wijzigingen in uitvoeringsprogramma en bijbehorende financieringsmogelijkheden aan de orde zijn en in welke mate dat invloed heeft op de voorgestelde verbetering van Vreewijk. Partijen zijn voornemens om voor de eerste uitvoeringsfase financiële afspraken te maken en een doorkijk op te stellen voor de tweede en derde fase.



Lede



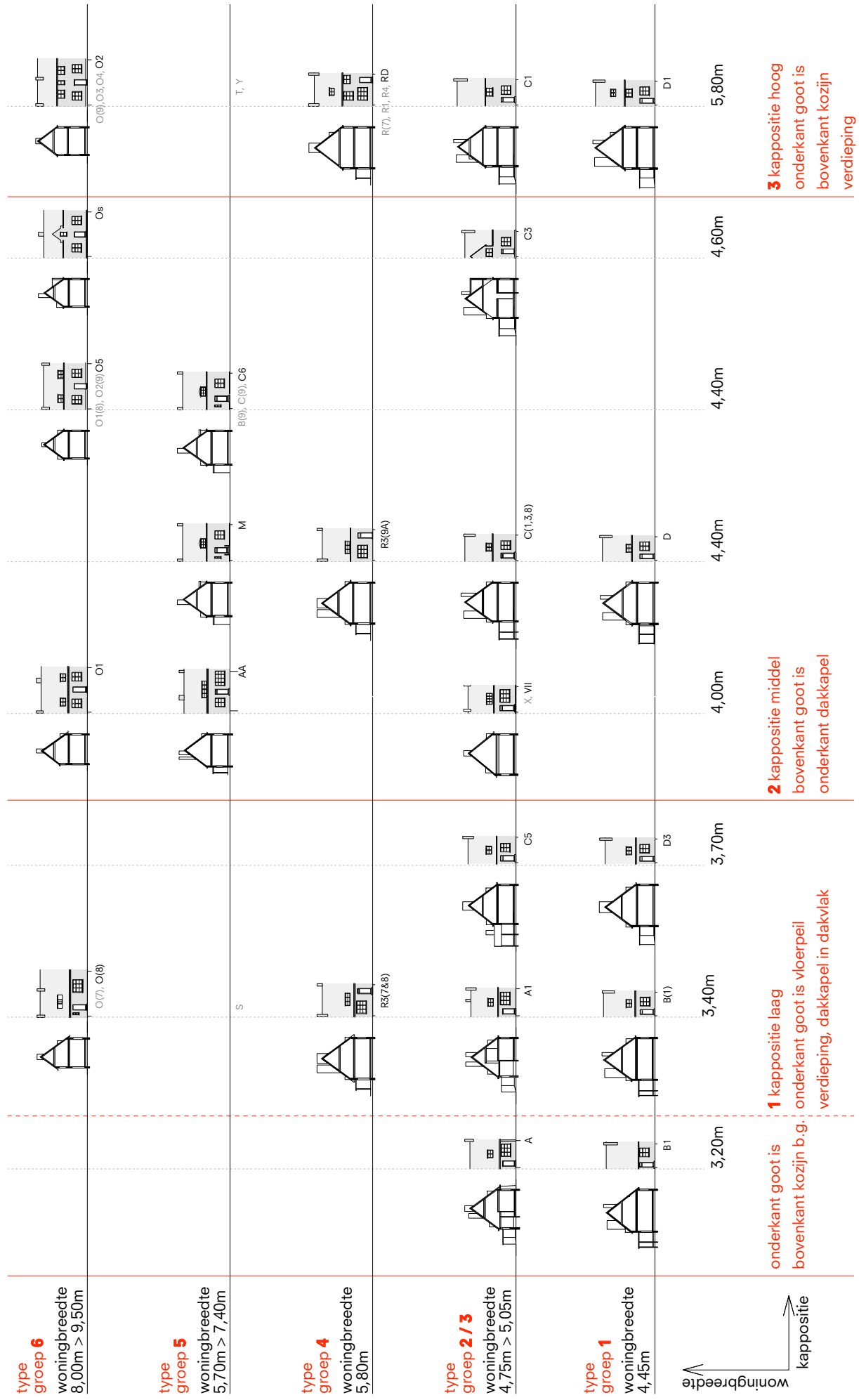
Bijlage 01

Overzicht woningbestand

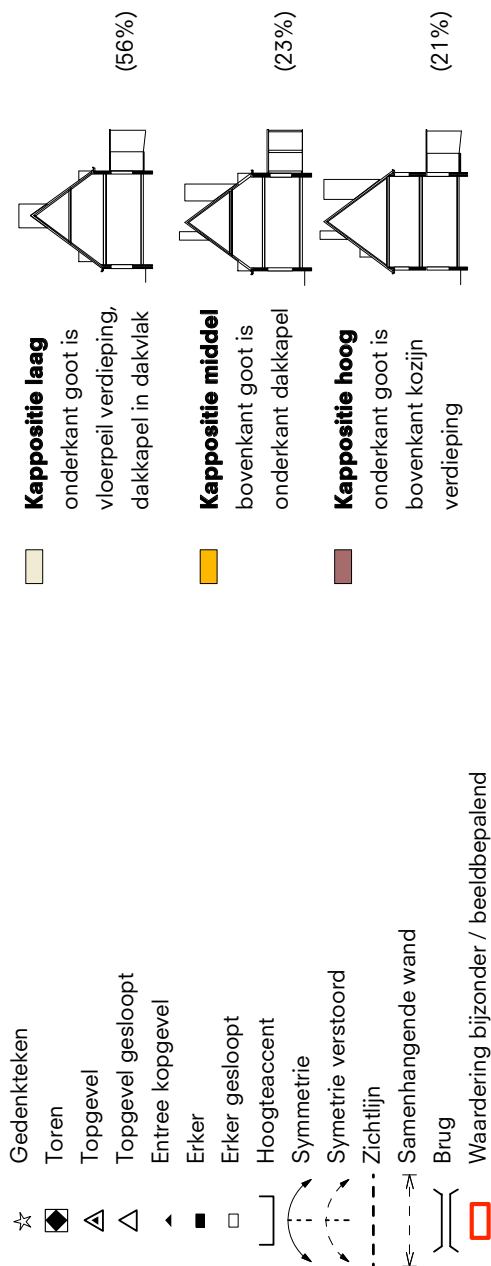


- groep 1 woningbreedte 4,45m
- groep 2 woningbreedte 4,75m
- groep 3 woningbreedte 4,8m / 5,05m
- groep 4 woningbreedte 5,8m
- groep 5 woningbreedte 5,7m / 7,4m
- groep 6 woningbreedte 8,0m / 9,5m
- groep 7 bijzondere objecten

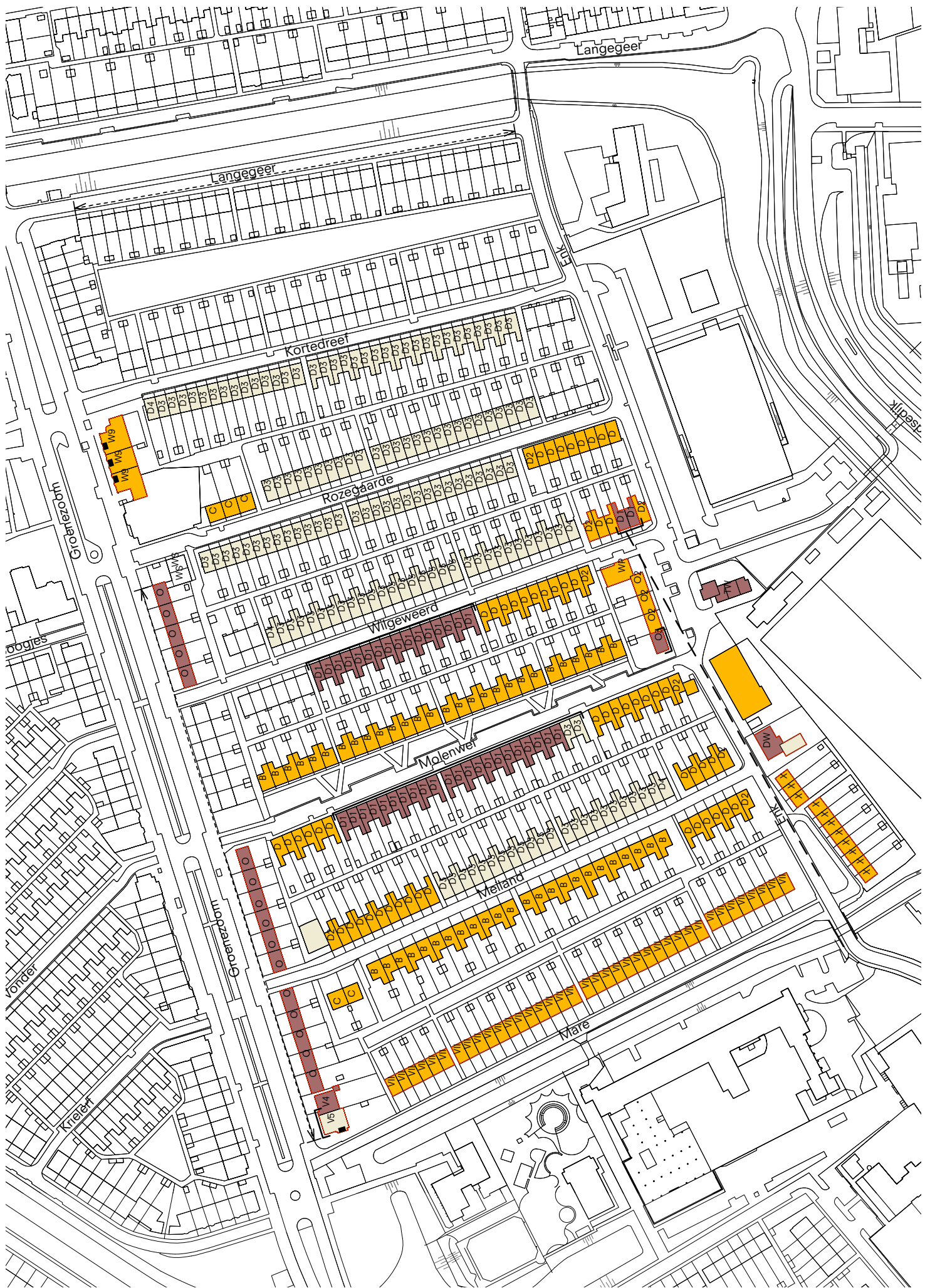
Woningen: overzicht typegroepen







typegroep	woningtype	oorspronkelijk complex	woning aantal	gebruiks oppervlak (m2)	onbenoemde ruimte (m2)	woningbreedte	woningdiepte	kappositie
0.0	DIV		27					
Totaal			27					
1.1	D3		128	63,5	8,0	4,5	8,1	laag (1)
1.2	D		68	66,1	3,6	4,5	8,1	middel (2)
1.3	D1		10	89,7		4,5	8,1	hoog (3)
Totaal			206					
4.1	R3		26	76,1	12,6	5,8	8,0	laag (1)
4.3	R		8	83,2	18,1	5,8	8,0	hoog (3)
4.3	R1		8	83,2	18,1	5,8	8,0	hoog (3)
4.3	R4		9	108,8		5,8	8,0	hoog (3)
Totaal			51					
5.1	S		21	67,3	7,8	7,0	8,0	laag (1)
5.3	T		14	87,1	14,8	6,8	7,3	hoog (3)
5.3	Y		14	76,5	11,4	6,0	7,6	hoog (3)
Totaal			49					
6.1	O		15	73,2		8,5	5,8	laag (1)
Totaal			15					
7.0	Bp (bedrijfsruimte)		1	35,3	7,3	5,8	8,0	laag (1)
7.0	R2 (woning)		4	83,2				middel (2)
7.0	U (vrijstaande woning)		2	117,4	18,1			hoog (3)
7.0	WA (voormalig wachtlokaal)		1	126,5	15,0			middel (2)
7.0	WD (winkel)		1					middel (2)
7.0	WF (winkel)		4					middel (2)
Totaal			13					
Totaal Valkeniersbuurt			361					



- ☆ Gedenkteken
- ◆ Toren
- △ Topgevel
- △ Topgevel gesloopt
- ▲ Entree kopgevel
- Erker
- Erker gesloopt
- ⌋ Hoogteaccent
- ⤵ Symmetrie
- ⤵ Symmetrie verstoord
- Zichtlijn
- Samenhangende wand
- ⌋ Brug
- Waardering bijzonder / beeldbepalend

- Kappositie laag**
onderkant goot is vloerpeil verdieping, dakkapel in dakvlak (38%)
- Kappositie middel**
bovenkant goot is onderkant dakkapel (45%)
- Kappositie hoog**
onderkant goot is bovenkant kozijn verdieping (17%)

Overzicht woningtypen Buurt 9

typegroep	woningtype	oorspronkelijk complex	woning aantal	gebruiksoppervlakt (m2)	onbenoemde ruimte (m2)	woningbreedte	woningdiepte	kappositie
0.0	DIV		31					
			31					
1.1	D3		144	63,5	8,0	4,5	8,1	laag (1)
1.2	D		62	66,1	3,6	4,5	8,1	middel (2)
1.3	D1		42	89,7		4,5	8,1	hoog (3)
			248					
3.1	X		11	54,3	4,8	5,0	6,4	middel (2)
3.2	VII		38	63,4	11,6	4,8	7,8	middel (2)
			49					
5.2	B		52	76,1	7,5	5,7	7,1	middel (2)
5.2	C		5	83,0	9,7	6,7	7,1	middel (2)
			57					
6.2	O2		3	79,5	4,9	8,6	5,5	middel (2)
6.3	O		16	87,8	19,6	9,0	5,5	hoog (3)
6.3	O3		1	80,4	18,0	8,6	5,5	hoog (3)
			20					
7.0	bovenwoningen		9					
7.0	garage		9	30,0		5,0	5,5	laag (1)
7.0	garage		9	105,0		9,0	12,0	
7.0	garage		?					
7.0	WS (voormalige waterstokerij)		9					
7.0	TW (woningen)		?					
7.0	V4 (2 onder 1 kap		14	175,7		8,5	8,7	hoog (3)
7.0	V5 (2 onder 1 kap		14	194,2		10,8	8,8	hoog (3)
7.0	W9 (winkels met bovenwoningen)		14					laag (1)
7.0	winkel		9					middel (2)
7.0	WP (werkplaats)		1					middel (2)
			18					
Totaal Buurt 9								
423								





Gedenkteken

- ☆ Toren
- ◆ Topgevel
- ▲ Topgevel gesloopt
- △ Entree kopgevel
- ◀ Erker
- Erker gesloopt
- Hoogteaccent
- ┌ Symmetrie
- ↻ Symmetrie verstoord
- ⋯ Zichtlijn
- ↔ Samenhangende wand
- ≡ Brug
- ▭ Waardering bijzonder / beeldbepalend

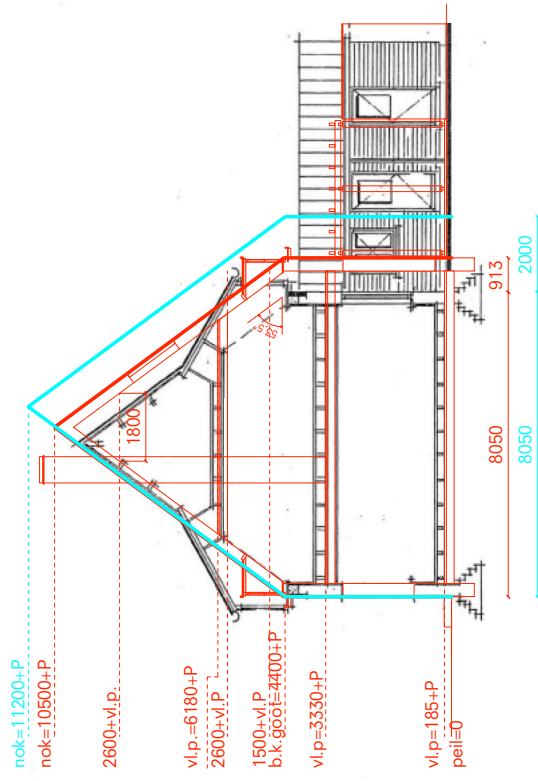
- Kappositie laag** (26%)
 onderkant goot is
 vloerpeil verdieping,
 dakkapel in dakvlak
- Kappositie middel** (46%)
 bovenkant goot is
 onderkant dakkapel
- Kappositie hoog** (18%)
 onderkant goot is
 bovenkant kozijn
 verdieping



Typegroep	woningtype	ZB complex	won.aantal	GO (m2)	GO o.r. (m2)	beukmaat	woningdiepte	kappositie
0.0	DIV		32					
Totaal			32					
1.1	B	1	12	63,4	10,1	4,5	8,2	1
1.1	D3	3,5,9A	62	63,5	8,0	4,5	8,1	1
1.2	D	1,3,5,8,9A	98	66,1	3,6	4,5	8,1	2
1.3	D1	1,5	18	89,7		4,5	8,1	3
Totaal			190					
2.1	A	1	14	59,6	4,1	5,1	7,5	1
2.1	A1	3	20	61,7	7,7	4,8	7,6	1
2.1	C5	5	16	65,6	8,3	4,8	7,6	1
2.2	C	1,3,8	70	66,5	11,0	4,8	7,6	2
2.2	C3	1	14	67,3	12,8	4,8	7,6	2
2.3	C1	1,3	10	90,4		4,8	7,6	3
Totaal			144					
3.2	VII	16	41	63,4	11,6	4,8	6,6	2
Totaal			41					
4.1	R3	8,9A	27	76,1	12,6	5,8	8,0	1
4.3	RD	8,9A	41	111,8		5,8	8,0	3
Totaal			68					
5.2	AA	8	25	81,1	10,8	7,4	6,3	2
5.2	C6	9A	5	70,3	6,5	6,7	6,6	2
5.2	M	3	21	73,3	5,1	6,7	6,6	2
Totaal			51					
6.1	O	8	8	80,8	9,9	8,5	5,5	1
6.2	O1	8	7	82,6	7,1	8,4	5,9	2
6.2	O5	9A	7			8,5	5,5	2
6.2	Os	3	8	77,5		8,1	5,5	2
6.3	O2	3	4	79,5	4,5	8,4	5,5	3
6.3	O3	9A	3					3
6.3	O4	3,9A	2	81,5	18,0	8,4	5,5	3
Totaal			39					
7.0	C4	1	1					2
7.0	garage		8					
7.0	H	1	2					1
7.0	IV	16	5	121,4		6,0	6,6	3
7.0	J	1	1					1
7.0	K	1	2					3
7.0	L	1,3,8	3	72,5	11,4	5,2	8,1	2
7.0	Q	14	13					
7.0	RS	8	2	97,9	21,8	5,8	8,0	2
7.0	V1	14	1					2
7.0	V3	14	2					2
7.0	VI	16	10	92,3		6,0	6,6	3
7.0	W	1	2					3
7.0	W1	3	2					3
7.0	W2	3	3					3
7.0	W5	5	1					1
7.0	W6	5	2					1
7.0	W8	8	4					2
7.0	Wi	16	1					2
7.0	WP	9A	1					2
7.0	XI	16	2					2
Totaal			68					
Totaal Linker Halve Vlieger			633					

Bijlage 02

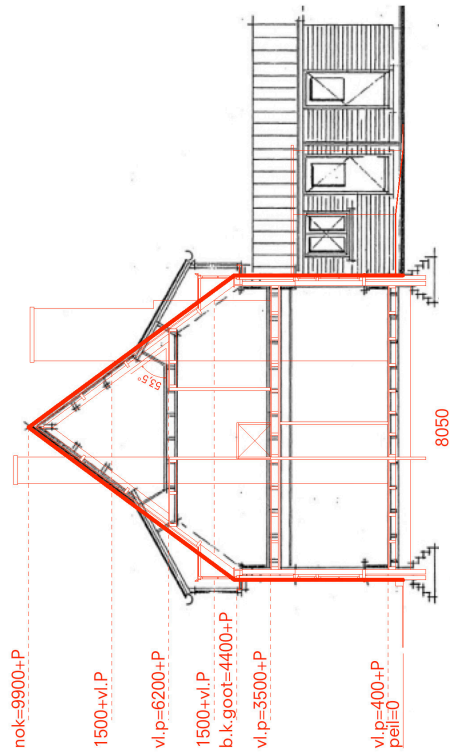
Vingeroefening Buurt 9



Ruimte binnen bestemmingsplan (blauw)

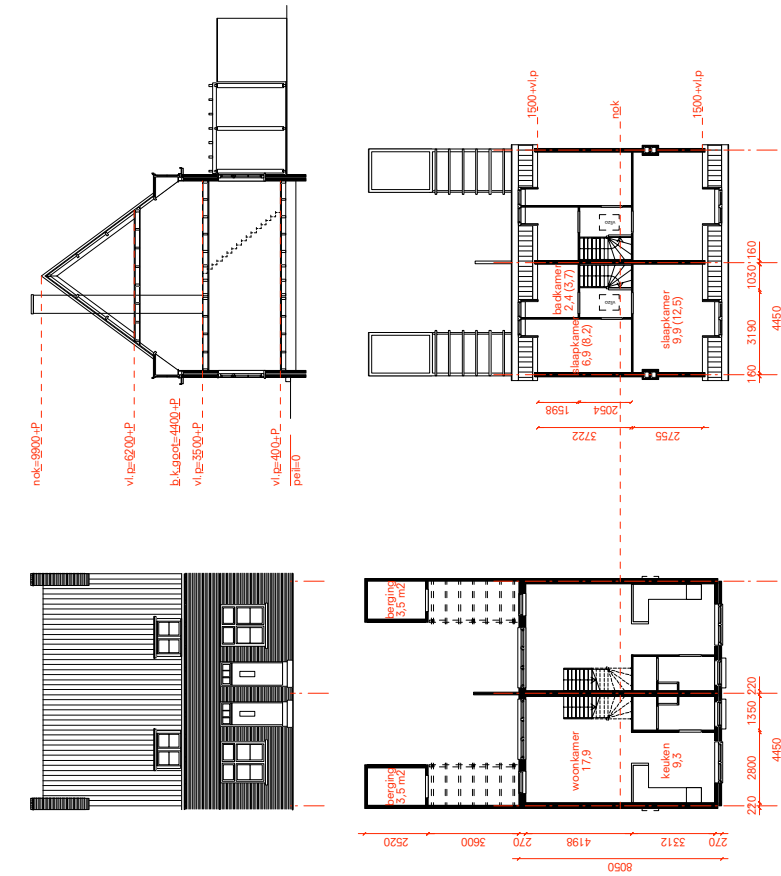
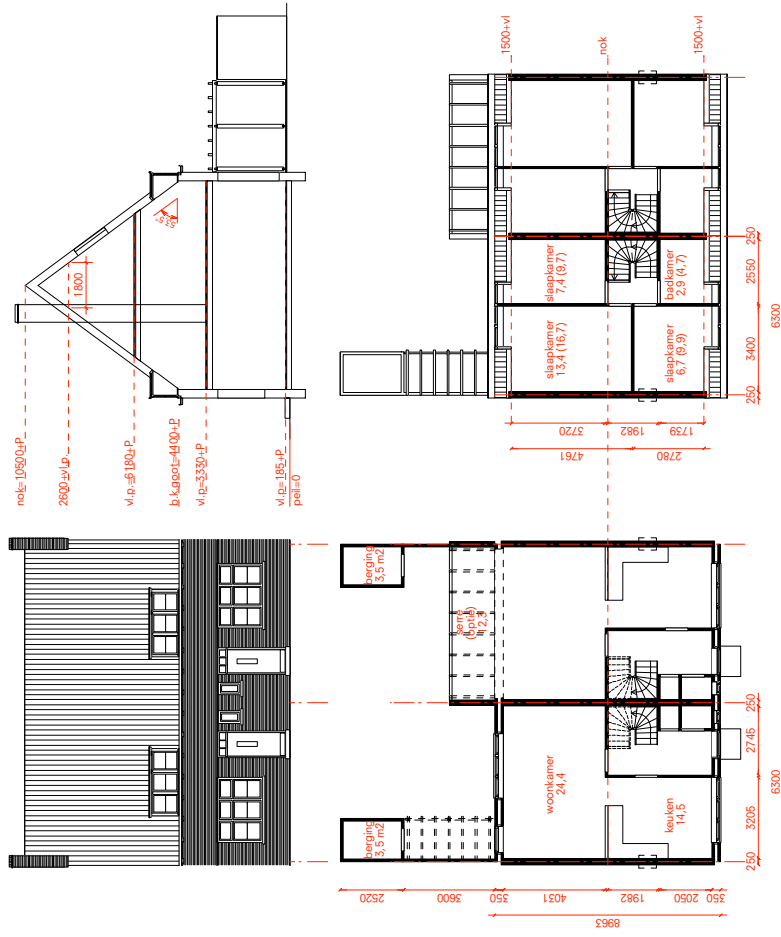
Vingeroefening vervangende nieuwbouw (rood)

Huidige situatie (zwart)



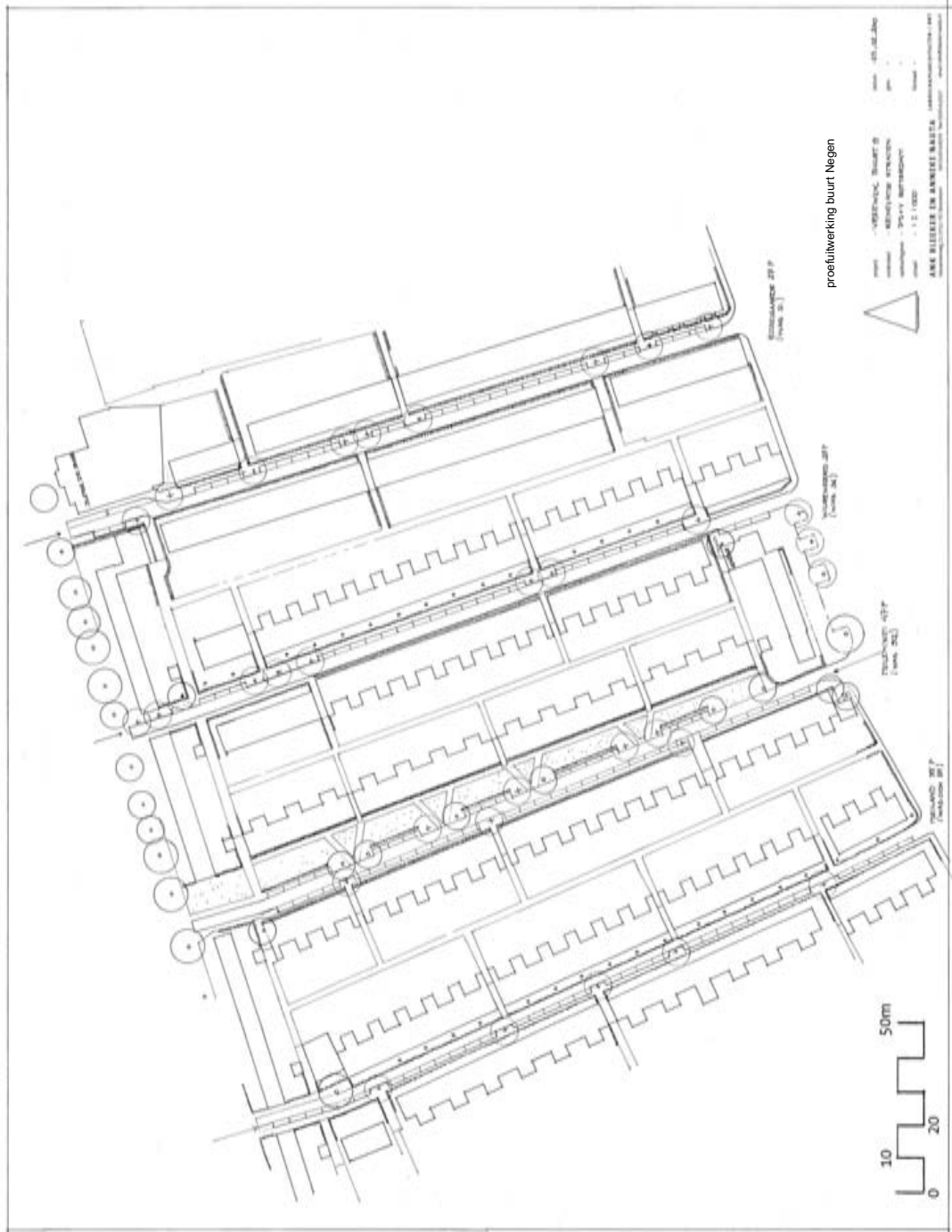
Type D Historische situatie (rood)

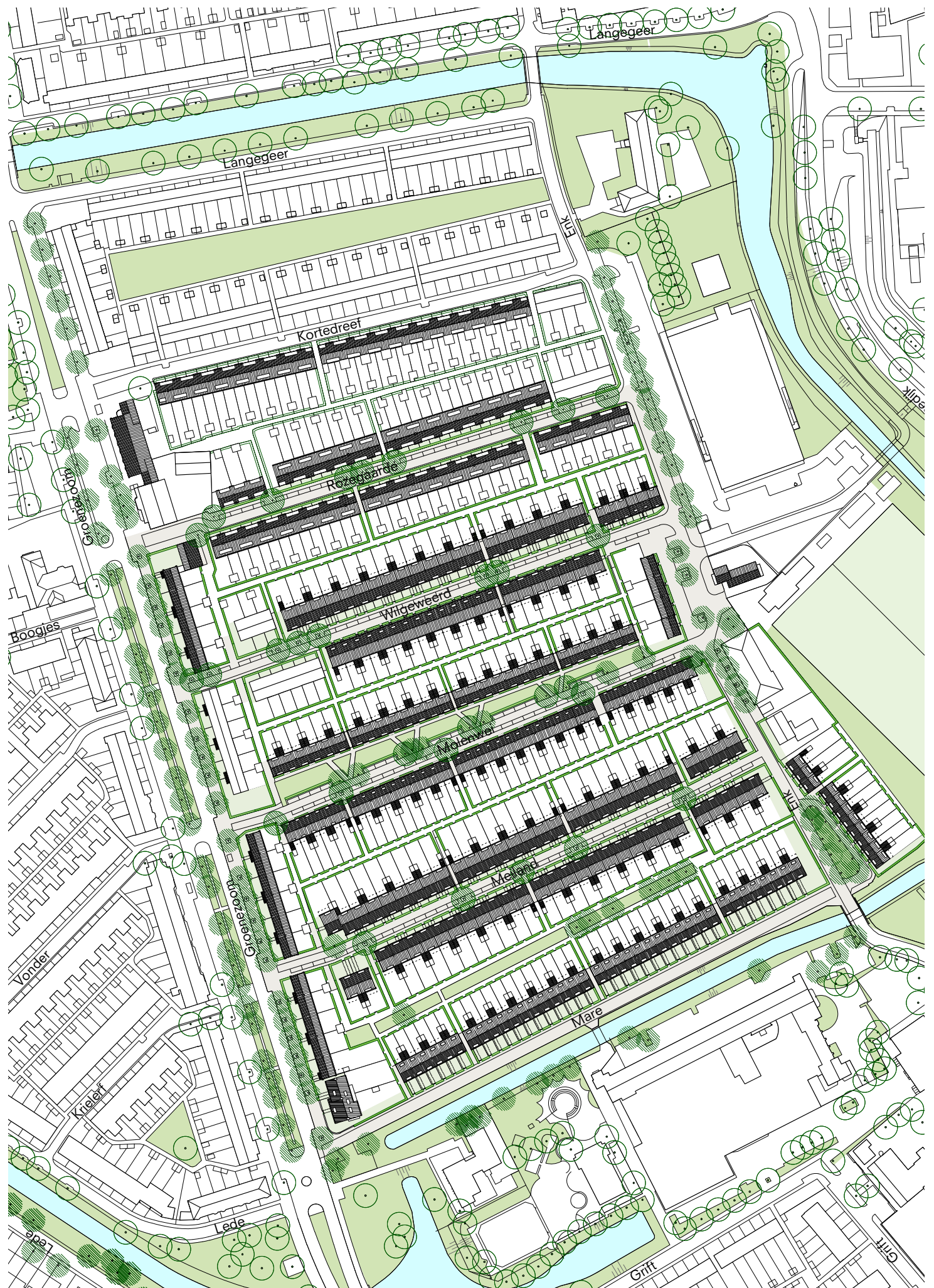
Type D Huidige situatie (zwart)

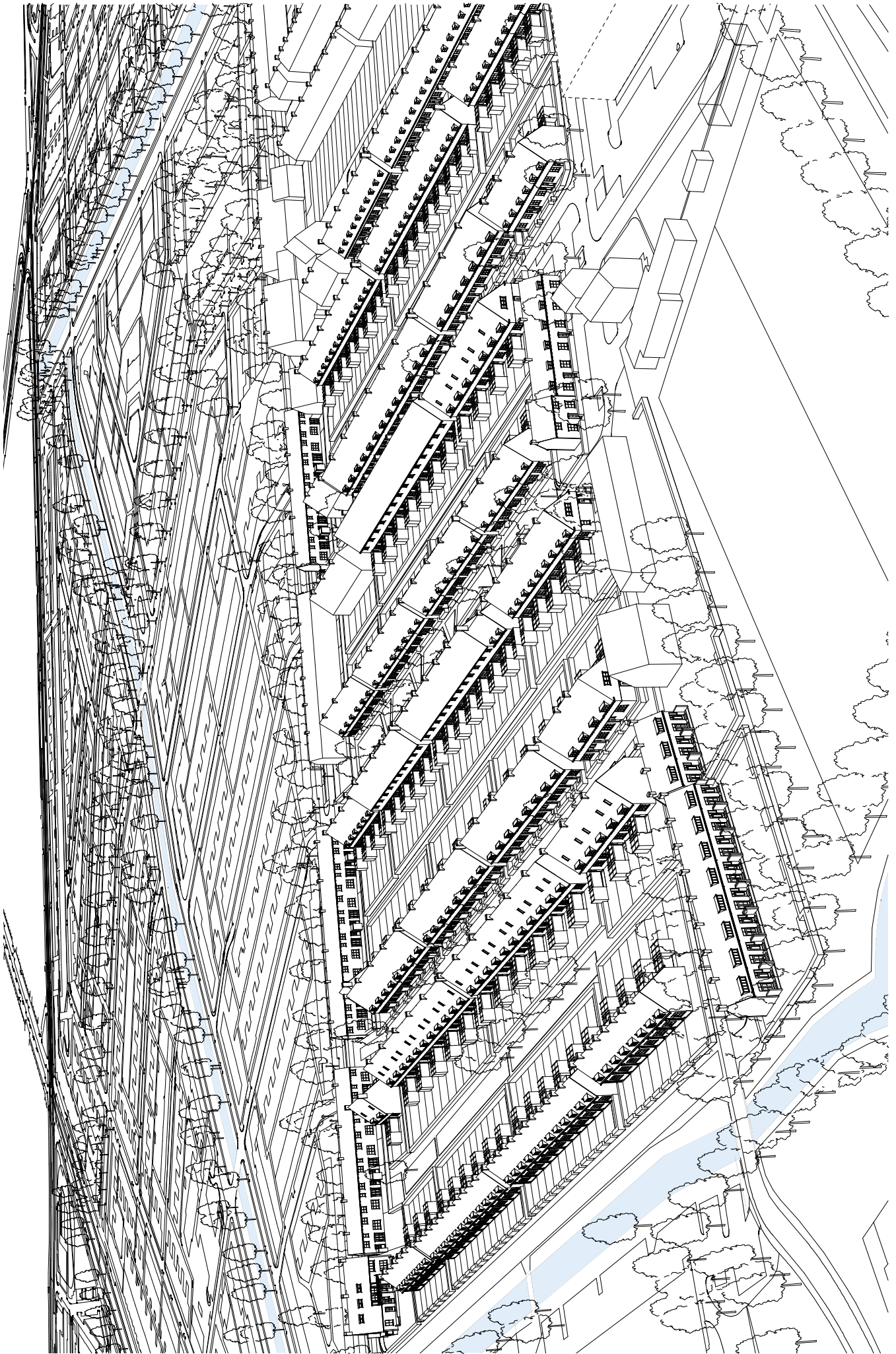


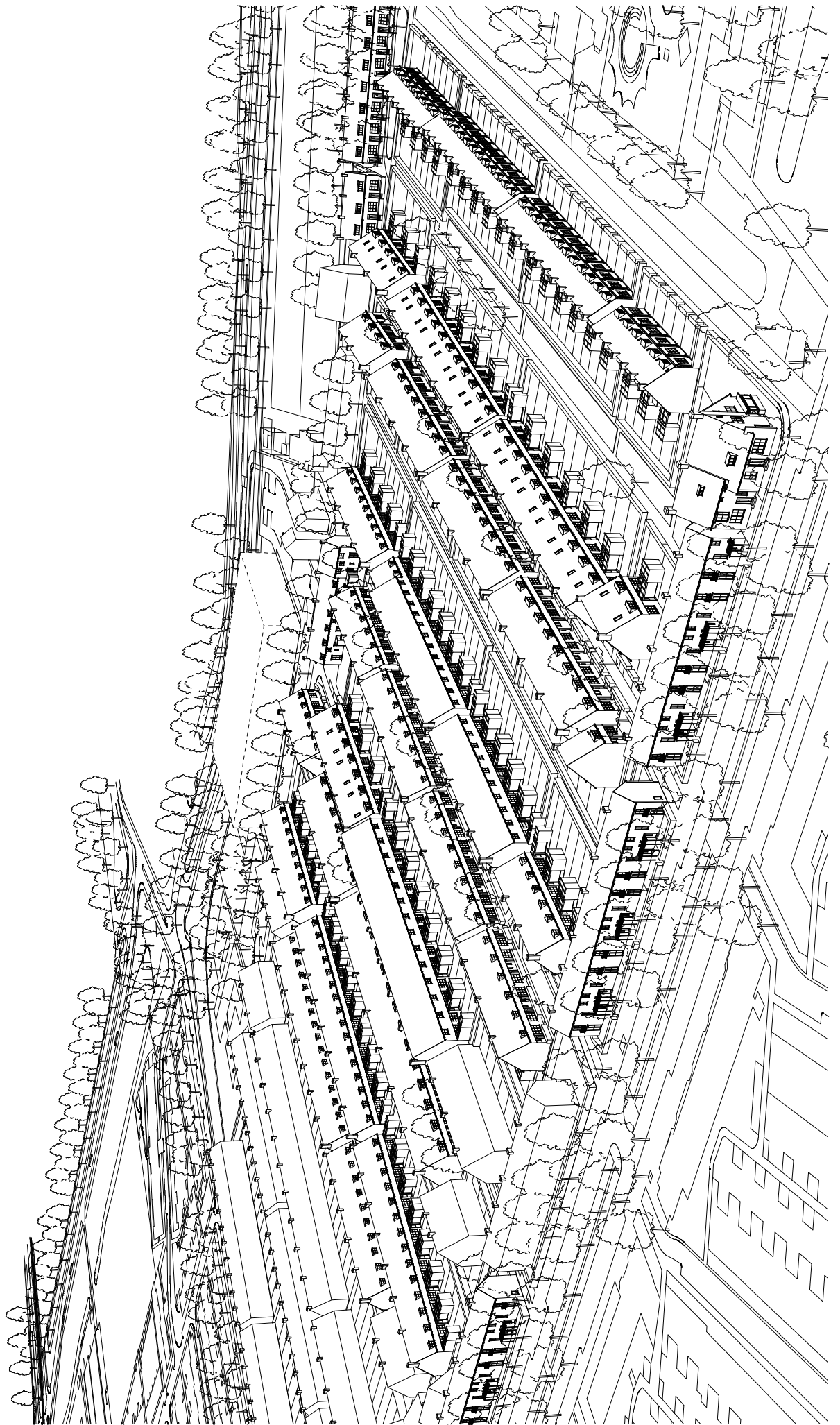
Voorbeelduitwerking vervangende nieuwbouw
 Woningbreedte 6,30m
 Gebruiksoppervlakte 109,0m²
 Bruto inhoud 414m³

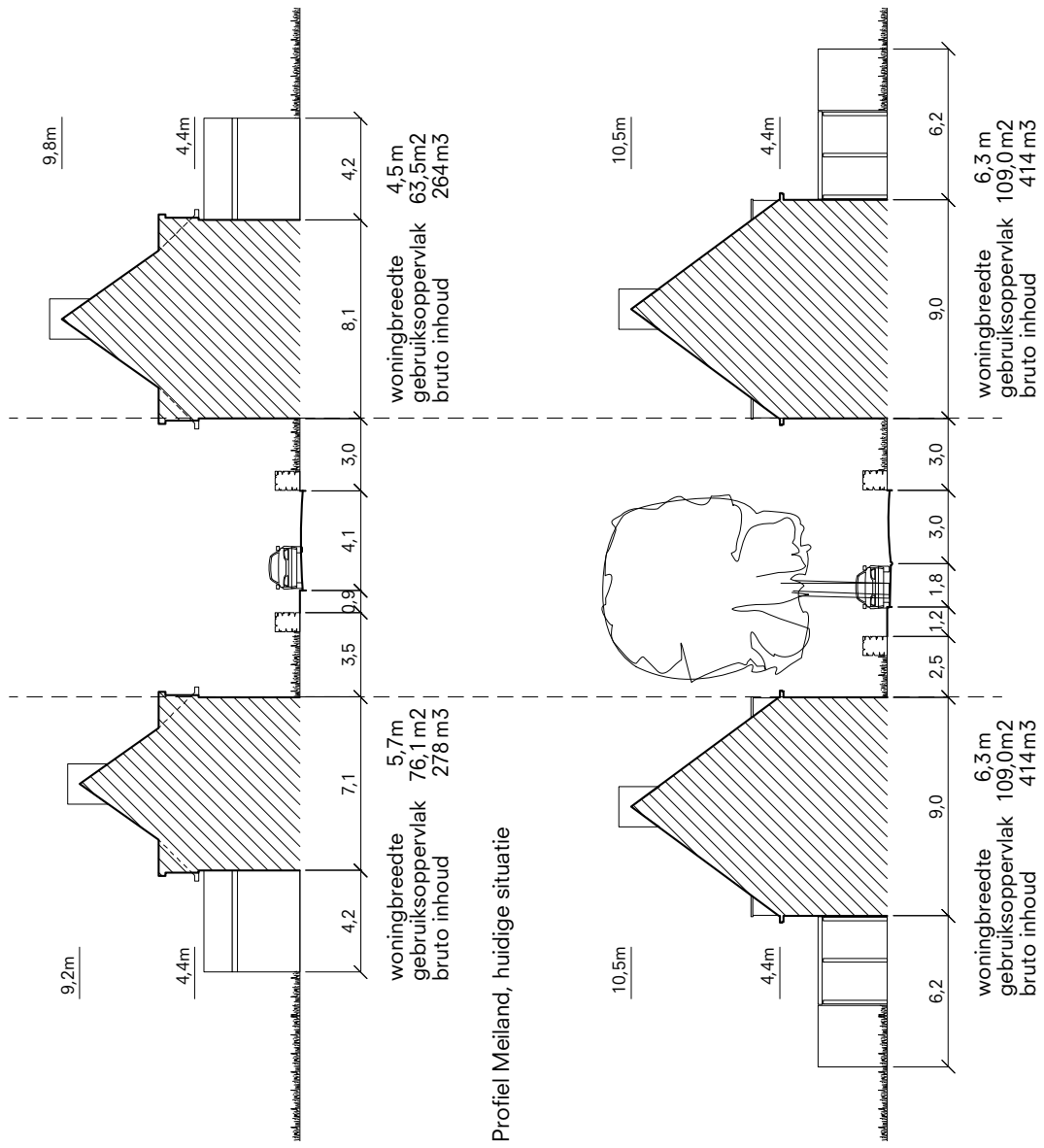
Voorbeelduitwerking renovatie woningtype D (met plattegrondwijziging)
 Woningbreedte 4,45m
 Gebruiksoppervlakte 61,2m²
 Bruto inhoud 244m³





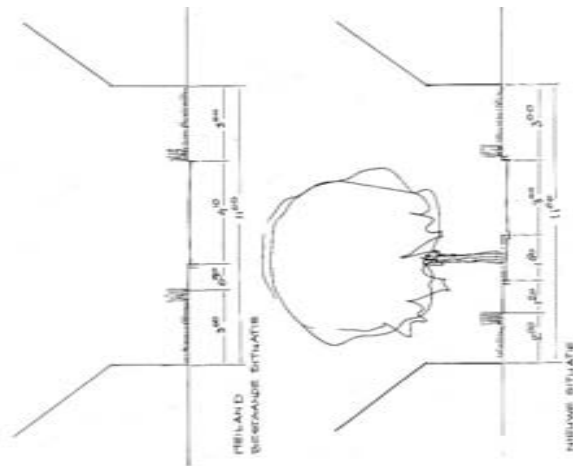




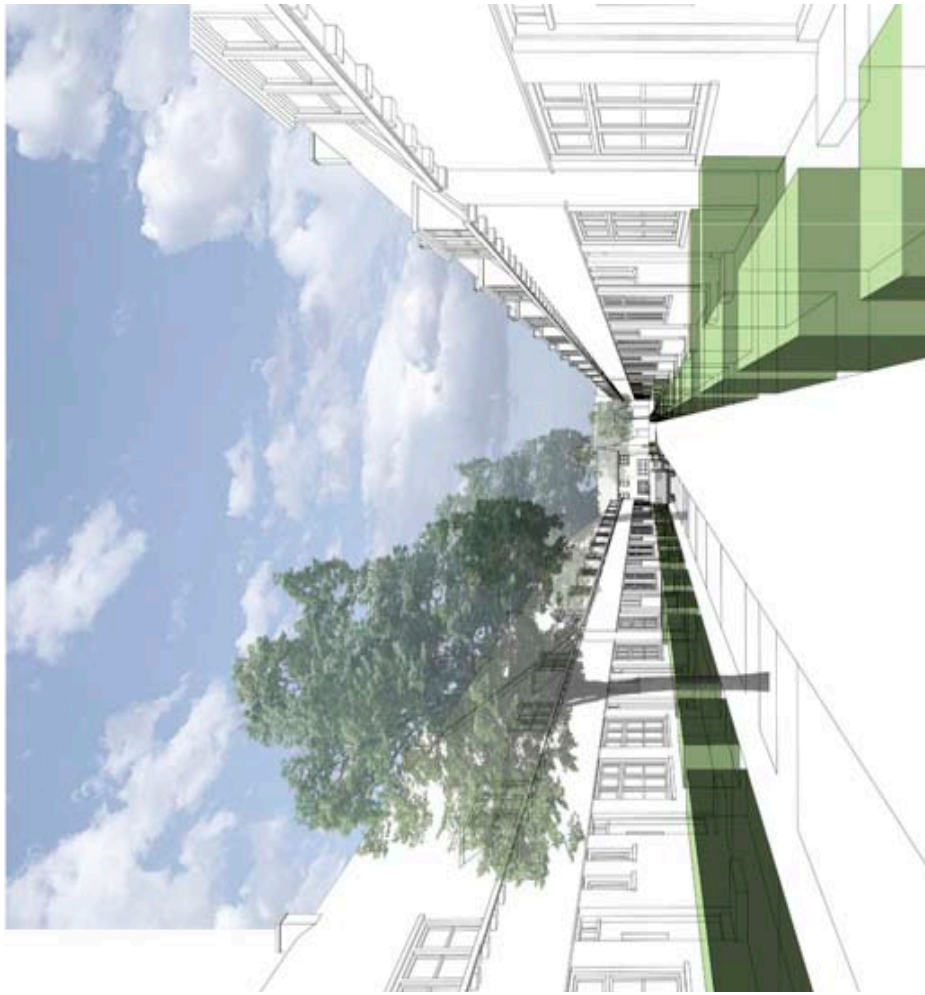


Profiel Meiland, huidige situatie

Profiel Meiland, ingreep vervangende nieuwbouw



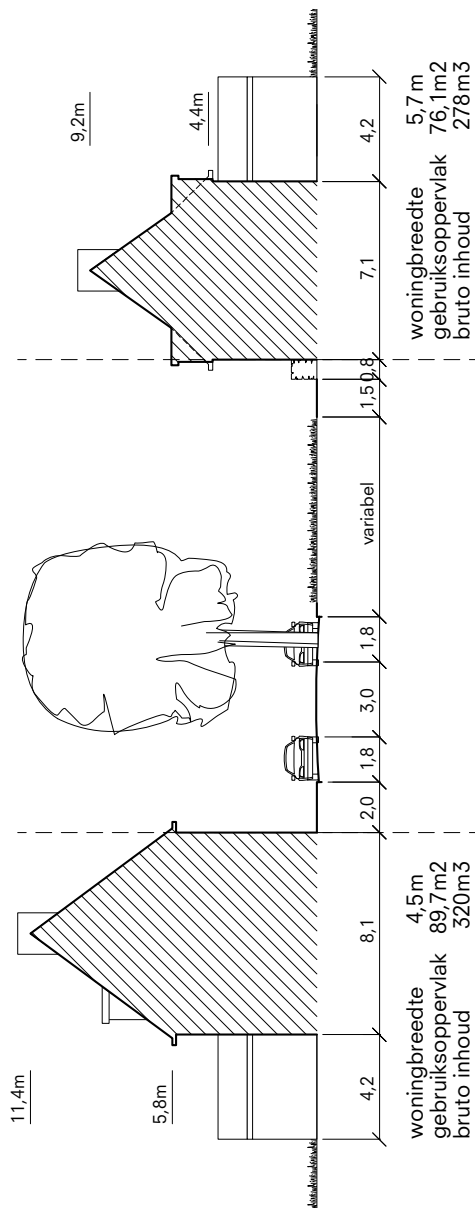
Profiel Meiland, Masterplan buitenruime



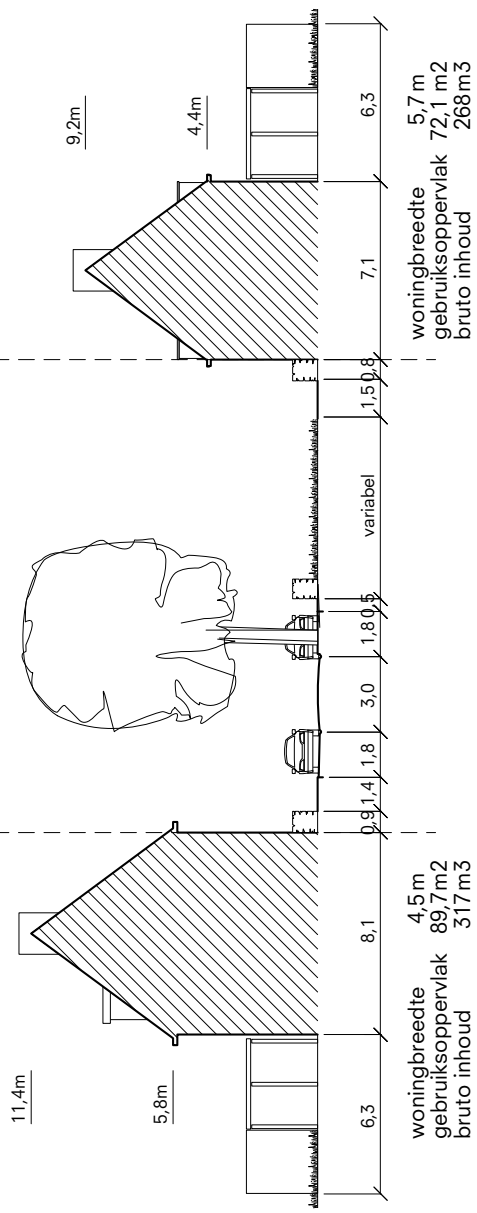
Meiland, ingreep vervangende nieuwbouw



Meiland, huidige situatie

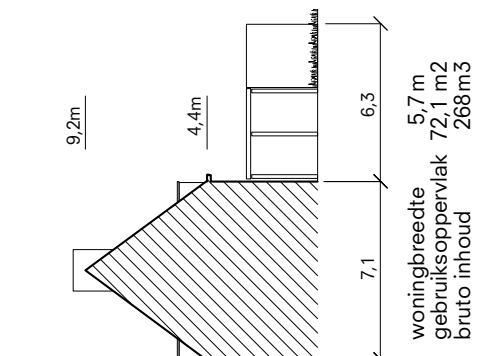
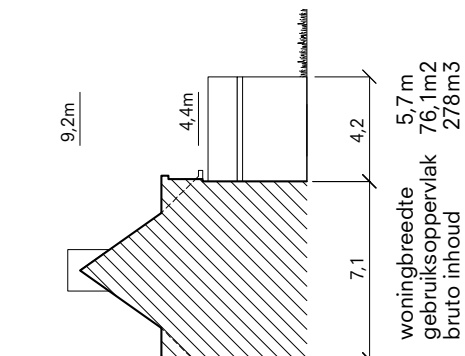


Profiel Molenwei, huidige situatie



Profiel Molenwei, Masterplan buitenruime

Profiel Molenwei, ingreep renovatie

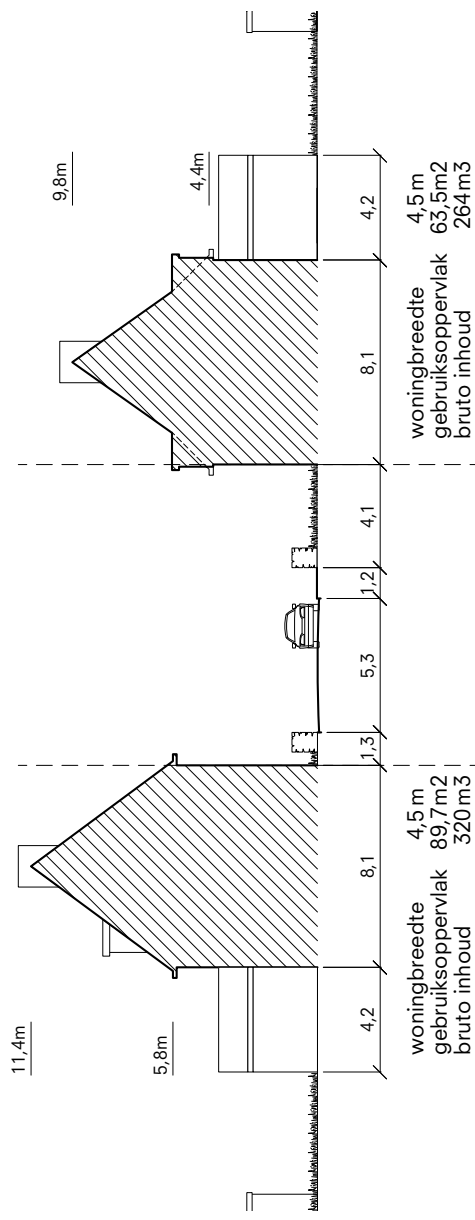




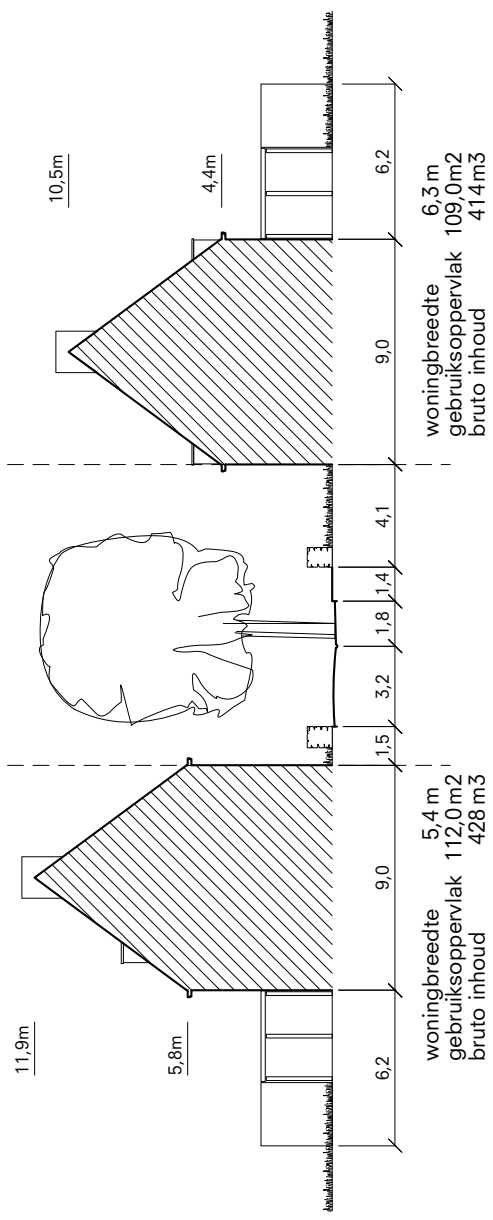
Molenwei, ingreep vervangende nieuwbouw



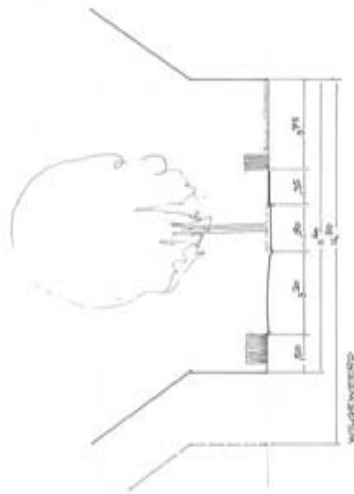
Molenwei, huidige situatie



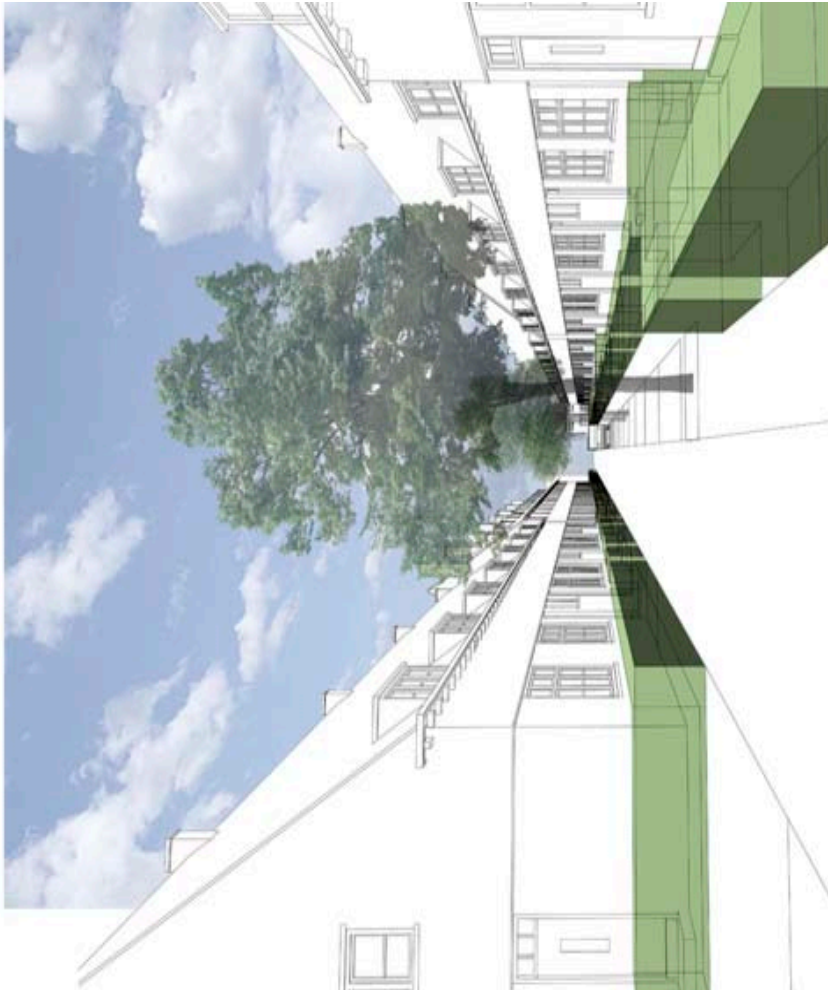
Profiel Wilgeweerd, huidige situatie



Profiel Wilgeweerd, ingreep vervangende nieuwbouw



Profiel Wilgeweerd, Masterplan buitenruime



Wilgeveerd, ingreep vervangende nieuwbouw



Wilgeveerd, huidige situatie

