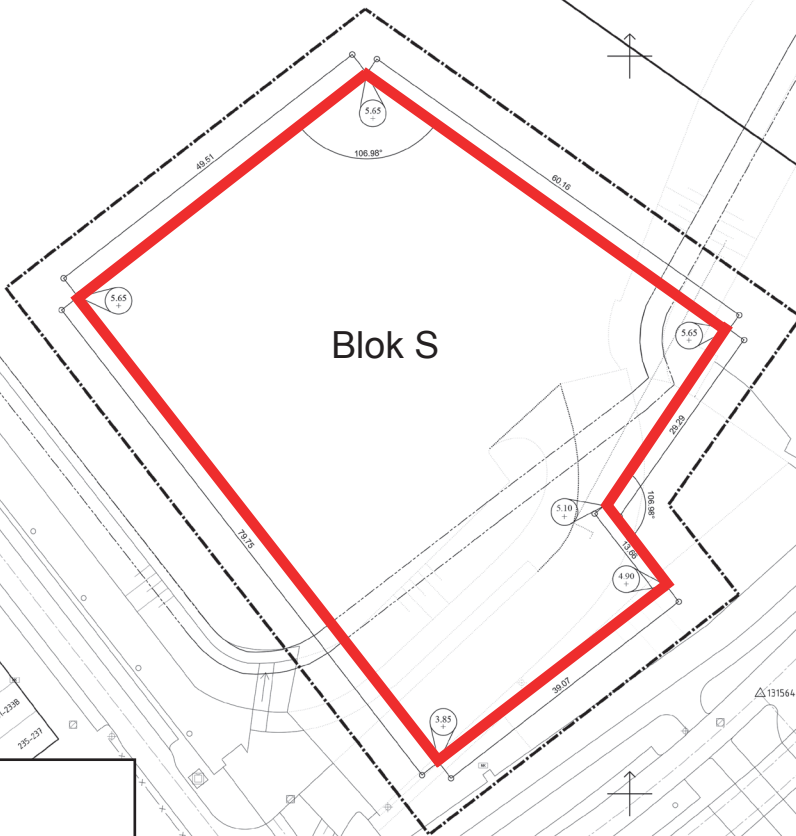




Nota van Uitgangspunten

Parkstad blok S

28 januari 2019



- projectleider: Doris van Hooijdonk
- ontwerpers stedenbouw: Jeroen van Dam, Axel Buysschaert
- ontwerper buitenruimte: Albert van Eer
- ontwerper verkeer & vervoer: Patrick Verbunt

Randvoorwaardenkaart locatie, met projectgrens,
rooilijnen en uitgiftepeilen

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2 Gebiedsomschrijving	4
3 Ruimtelijke uitgangspunten	8
4 Beleidskaders	18
5 Technische randvoorwaarden	20
Bijlagen	23

1. Inleiding

In de Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. In dit document staan de uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Het opstellen van uitgangspunten zorgt ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen / disciplines (Wonen, Planologie, Landschap, Verkeer & Vervoer) is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

Aanleiding

De locatie ligt binnen 'Parkstad'. Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling vormt de verbindende schakel tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk. Parkstad wordt stevig verbonden met het omringende stedelijk weefsel door een zorgvuldig ontworpen structuur van straten en parkjes. Het is de ambitie van Rotterdam om hier een woongebied te realiseren met een hoog kwaliteitsniveau; in architectuur, buitenruimte en programma. Vestia zal voor Blok S woningen ontwikkelen voor de sociale huursector met verschillende woningtypen.

Opgave

De opgave is om op deze locatie een stedelijk bouwblok te ontwikkelen dat een hoogwaardige uitstraling heeft naar de omgeving en tegelijkertijd een goede aansluiting vormt naar de omliggende gebouwen. Het programma voor deze locatie bedraagt een totaal van 130 woningen, aangevuld met een activerende plint aan de 2e Rosestraat.

Het uitgebreide programma wordt verderop in deze nota beschreven.

Locatie

De locatie Blok S bestaat uit één bouwblok op de hoek van de 2e Rosestraat en de Hilledijk. Het blok wordt aan de noordoostzijde begrensd door het te ontwikkelen blok T en aan de zuidwestzijde het te ontwikkelen blok P3. Aan de zuidoostzijde ligt de 2e Rosestraat en aan de noordwestzijde komt één van de pocket parken die langs de Hilledijk bedacht zijn. Daarnaast loopt langs de noord- en oostzijde van het blok de primaire waterkering.

De locatie ligt langs de 2e Rosestraat, in het verlengde van de Putselaan, en maakt onderdeel uit van het plan Parkstad. Dit stedenbouwkundig plan is ontworpen door Palmbout Urban Landscapes en is in 2009 vastgesteld. In 2017 is het stedenbouwkundig plan aangepast voor het zuidelijk deel van het plangebied. Een aantal ontwikkelingen gaven aanleiding tot het herzien van de verkavelingsopzet uit het Masterplan van 2009:

- Financiële haalbaarheid oorspronkelijke plan;
- Vervallen tracéreservering derde stadsbrug;
- Ontwikkeling Feyenoord City.

Deze actualisatie van het oorspronkelijke Masterplan Parkstad is opgenomen in de 'Stedenbouwkundige Verkenning Tweebosbuurt' uit 2017. Dit document vormt de basis voor de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

Historie

De locatie van Parkstad heeft vele jaren gediend als rangeerterrein. Met het dempen van de Spoorweghaven is deze functie vervallen waarna het rangeerterrein is verwijderd. Hierdoor werd het mogelijk om een nieuwe stedelijke ontwikkeling te starten. Palmbout Urban Landscapes heeft daartoe in 2009 een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Inmiddels zijn de meeste bouwkavels van dit stedenbouwkundig plan in ontwikkeling dan wel reeds uitgevoerd.

Het kavel van Blok S was in het oorspronkelijke plan van Parkstad als niet te bebouwen aangemerkt, omdat er nog sprake was van een ruimtereservering voor een oeververbinding. Recent, met de besluitvorming rond Feyenoord City, is deze brugreservering vervallen, waardoor het mogelijk is om ook dit kavel te gaan ontwikkelen. In de 'Stedenbouwkundige Verkenning Tweebosbuurt' zijn verkavelingsmogelijkheden onderzocht voor Blok S.

2. Gebiedsomschrijving

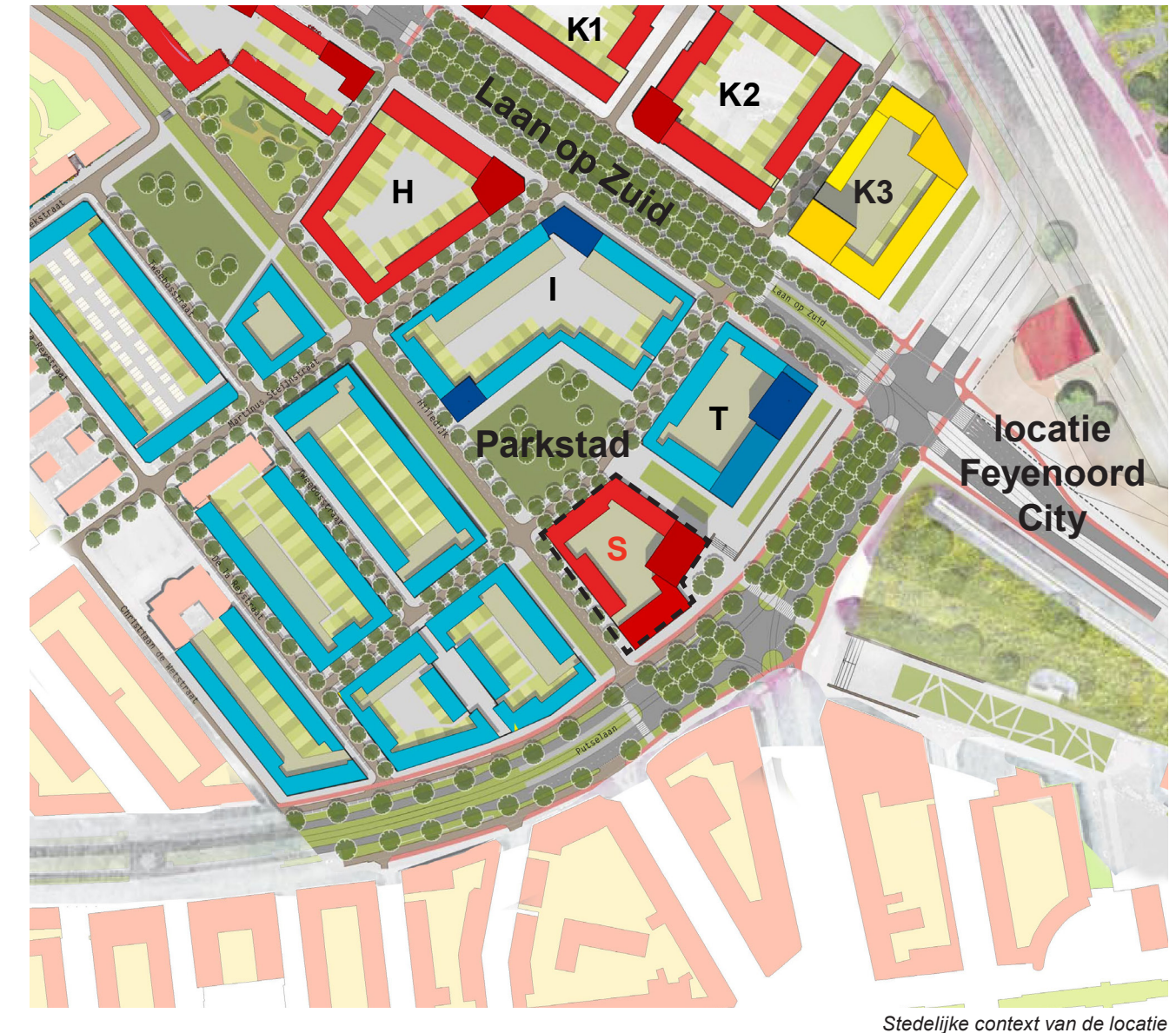
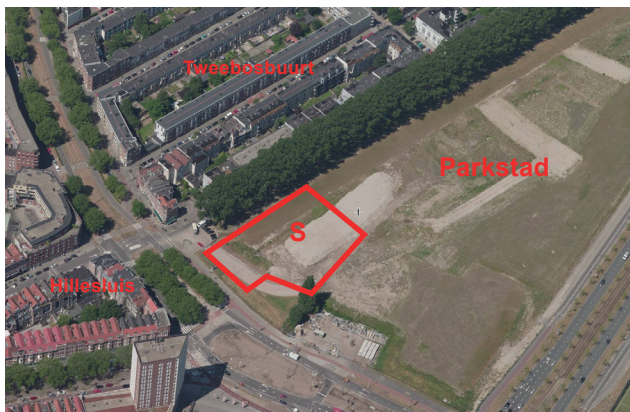
Stedenbouwkundige structuur

Blok S is gelegen aan de zuidelijke rand van de stedenbouwkundige structuur van Parkstad, en vormt de overgang naar de oude stadswijken van Afrikaanderwijk en Hillesluis. Blok S is bovenal onderdeel van Parkstad, en dient in stedenbouwkundige inpassing, architectuur en programma te passen binnen de

randvoorwaarden zoals zijn opgesteld voor alle ontwikkelingen die onderdeel zijn van Parkstad.

Door de gebiedsontwikkeling Feyenoord City hebben de blokken S, T en K3 die aan de zuidoostelijke entree van Parkstad liggen, een nieuwe stedenbouwkundige context gekregen. Met de verwachte toename van gebruikers en de aanwezigheid van het stadion zullen in de aangrenzende gebieden meer hoogstedelijke woonmilieus ontstaan. Voor Blok S uit zich dat o.a. in een grootstedelijke massa met accenten in de vorm van een toren, een programma met voornamelijk appartementen en een activerende plint.

De uitwerking van Blok S moet passen binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in het Stedenbouwkundig Ontwerp uit 2009 en de Stedenbouwkundige Verkenning uit 2017, tenzij anders vermeld in deze Nota van Uitgangspunten. Hierna volgen korte samenvattingen van het stedenbouwkundig ontwerp Parkstad en het masterplan Feyenoord City.



Luchtfoto huidige situatie met de locatie aangeduid

Parkstad

Parkstad vormt de ontbrekende schakel tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk, waardoor dit deel van Rotterdam Zuid omgevormd wordt van een lappendeken aan buurten tot een coherent en divers stadsdeel. Parkstad zal daartoe stevig verbonden worden met het stedelijk weefsel, in de vorm van een samenhangend stratennetwerk, en door aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van stadswijken met gesloten bouwblokken.

In het plangebied vervult de Laan op Zuid een dominante rol door zijn riante proporties, maar ook vanwege de complexe dubbelzinnigheid van enerzijds een klassieke boulevard met adressen, voorzieningen en stedelijk leven, en anderzijds een belangrijke verkeersader.

Over de gehele lengte van de Laan op Zuid wordt een onderverdeling gemaakt in drie bebouwingshoogtes. Dit zorgt voor een continuïteit in het bebouwingsbeeld. Deze accenten staan in de zichtassen van de zijstraten die vanuit de Afrikaanderwijk en de Kop van Zuid aansluiten op de Laan op Zuid. Hiermee ontstaat een alternerende compositie waarbij de hogere bebouwing steeds aan wisselende zijden langs de Laan op Zuid staat.

De meest zuidelijke bouwblokken, grenzend aan de 2e Rosestraat en Feyenoord City krijgen een meer stedelijke uitstraling met een programma van vooral gestapeld wonen en publieke voorzieningen. Hier kunnen hoogteaccenten komen tot een hoogte van maximaal 70 m.

Langs blok S loopt een primaire waterkering, waarlangs enkele pocket parks liggen, met elkaar verbonden door de Hilledijk. Het stedenbouwkundig Ontwerp voor Parkstad is uitgangspunt in de ontwikkeling van blok S.

- *Zie bijlage Stedenbouwkundig plan Parkstad / Afrikaanderwijk*
- *Zie bijlage Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt*



Stedenbouwkundig plan Parkstad

Feyenoord City

Het gebied tussen de Veranda, Parkstad, het Mallegat, Hillesluis en het huidige bedrijventerrein Korte Stadionweg, ligt op een strategische plek op Zuid. Allerlei routes en lange lijnen komen hier samen: de Oranjeboomstraat, Rosestraat, Stadionweg, Colloseumweg, Beijerlandse laan, Putselaan en de Laan op Zuid. Diverse soorten openbaar vervoer zijn in nabijheid aanwezig en het ligt tussen de Nieuwe Maas en de (oude) stadswijken op Zuid. Echter werkt het gebied nu niet als een knoop, eerder als barrière tussen de omliggende gebieden.

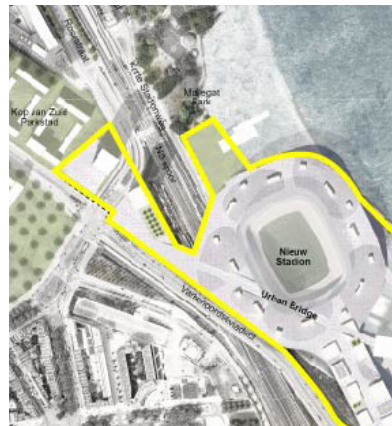
Op deze plek wordt Feyenoord City ontwikkeld: de gebiedsontwikkeling rond het nieuwe Feyenoord stadion en de Kuip. Feyenoord City combineert wonen, werken, sporten en recreëren. Het plan omvat naast een nieuw Feyenoord stadion, woningen, sportaccommodaties, winkels, horeca, publieke functies en openbare ruimte. Zowel programmatisch als fysiek moet Feyenoord City de verbinding vormen tussen de Kop van Zuid/Parkstad, de stadswijken op Zuid, de Veranda en de rivieroever. Waardoor het gebied zich kan ontwikkelen tot een waardevolle knoop in de stad.

Het nieuwe stadion van Feyenoord wordt een levendige plek in het Rotterdamse waterfront, met ondersteunend programma zoals horeca, wonen en leisurfuncties. Daardoor wordt niet alleen het stadion een bestemming maar het gebied én de rivieroever ook, waarmee verdere verlevendiging en recreatiemogelijkheden langs de rivier een impuls krijgen.

Doorlopende routes en bestemmingen langs de rivier zijn bereikbaar via een rondgang rondom het stadion. De rondgang is openbaar toegankelijk, voorzien van allerlei programma zodat deze ook op niet-wedstrijddagen een bestemming voor velen is/kan zijn. Doordat aan de rondgang allerlei nieuwe verbindingen gekoppeld worden, fungeert deze als soort rotonde voor langzaam verkeer:

vanuit Hillesluis/Afrikaanderwijk-Parkstad zijn via de rondgang Sportstad (via de Strip), de rivier, de Veranda en wijk Feijenoord te bereiken.

Blok S ligt aan een belangrijke knoop die aansluit op deze nieuwe verbindingen. Hierdoor ligt het blok op een belangrijke overgang tussen Parkstad en Feyenoord City.



Masterplan Feyenoord City

3. Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Aansluiting op de omgeving

Context

Blok S ligt ingesloten tussen de 2e Rosestraat, de Hilledijk, een pocket park en Blok T. Hierdoor sluit het bouwblok aan op verschillende omgevingen die te vinden zijn binnen en buiten Parkstad. Aan de ene kant de rustige woonomgeving langs Hilledijk, anderzijds de drukke 2e Rosestraat en de toekomstige ontwikkelingen rond het nieuwe stadion. Voor Blok S wordt daarom een contextueel ontwerp verwacht dat als intermediair moet worden ontworpen tussen deze verschillende milieus. De zijde van Blok S aan de 2e Rosestraat ligt in het verlengde van de Beijerlandselaan en het Vredesplein voor de Essalam Moskee. Daarnaast is de kruising met de Laan op Zuid vlakbij.

Waterkering

Langs Blok S wordt een primaire waterkering omgelegd. De ontwikkeling van het gebouw moet worden afgestemd op de landschappelijke en technische randvoorwaarden van deze dijk. De gemeente zal de benodigde afstemming met het waterschap verzorgen.

Ontsluiting en rijrichtingen

Blok S wordt ontsloten via een nieuwe tweerichtingsweg ten noordwesten van het plot en een nieuwe parallelweg langs de 2e Rosestraat. De parkeervoorziening van Blok S wordt ontsloten via de Hilledijk, welke hier wordt ingericht als éénrichtingsweg in de richting van de Putselaan. De straat tussen Blok S en Blok T wordt autovrij.

Parkeervoorziening

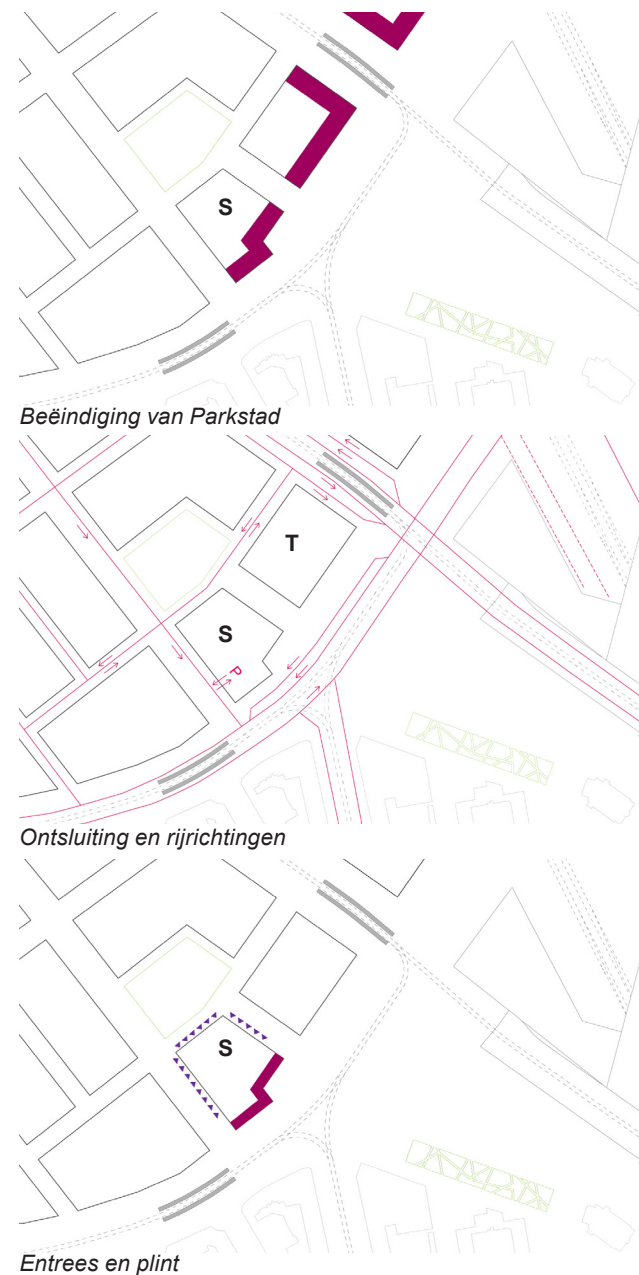
Vanwege de beperkte grootte van het plot van Blok S en de grote woningaantallen, moet er extra aandacht worden gegeven aan de gewenste parkeeroplossing. Dit wordt beoogd als een gebouwde voorziening aan de binnenzijde van het blok (op eigen terrein). De intentie is om die half verzonken of onder maaiveld aan te leggen. Op maaiveld op eigen terrein is ook denkbaar, mits zeer goed ingepast. De parkeergarage mag niet grenzen dan wel zichtbaar zijn aan de buitenzijde van het blok. Een eventueel dak van de parkeervoorziening dient als groene binnentuin te worden ontworpen.

De autoentree van de parkeergarage is toegankelijk vanaf de Hilledijk. Hellingbanen en alle andere benodigde voorzieningen (zoals een opstelplaats) moeten inpandig worden opgelost, onzichtbaar vanaf de straat. Voetgangersentrees van de garage mogen aan alle zijden van het blok worden gesitueerd. Naast autoparkeren zal ook een fietsenstalling moeten worden opgenomen.

Parkeernorm

Vanaf 1 februari 2018 is de nieuwe parkeernorm in Rotterdam van kracht gegaan onder de naam 'Beleidsregeling parkeernormen (Gemeente Rotterdam 2018)'. Blok S ligt in Zone A - Hoogstedelijk gebied. Voor het ontwerp van het gebouw moet de nieuwe norm worden gehanteerd; binnen deze norm kan worden gekeken naar vrijstellingen die verder worden beschreven in het beleidsdocument. De verdere uitwerking is in overleg met de gemeente.

- Zie bijlage en: rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/436664



Sociale veiligheid

Het toepassen van een levendige plint, transparante gevels en veel voordeuren, voorkomt het ontstaan van onveilige plekken. Grote dichte gevelvlakken en nissen moeten vermeden worden. Parkeergarages moeten licht en open worden vormgegeven. Ze mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat en kunnen dus ook niet achter een opgesierde gevel liggen.

Plint en entrees

Blok S ligt op een prominente locatie en vormt een van de toegangen tot Parkstad / Afrikaanderwijk vanuit de omgeving. Het gebouw is bovendien alzijdig door de relatief ruime opzet van de buitenruimte eromheen, met het pocketpark en de dijk als groene verblijfsruimten direct voor de deur, en daarnaast de brede 2e Rosestraat. Het is dan ook belangrijk dat het gebouw goed 'landt' in zijn omgeving; met een zorgvuldig ontworpen plint over alle zijden.

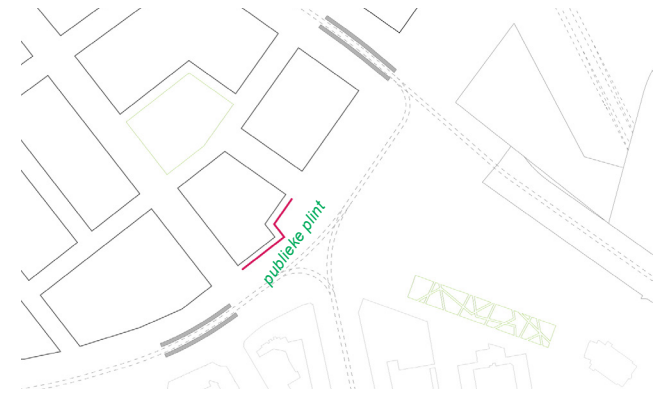
Het gebouw krijgt aan 3 zijden een woonfunctie. Daarvoor geldt dat de eengezinswoningen hun voordeur aan de straat krijgen. Waar zich appartementen bevinden in de onderbouw wordt gestreefd naar zoveel mogelijk voordeuren in de plint; entrees worden evenredig verdeeld over de lengte van de plint. Niet-gebruiksfuncties als bergingen, techniekruimten, stallingen, opslag ed. mogen niet leiden tot blinde gevels aan de straatgevel, en liggen idealiter in het binnengebied. Een incidentele gesloten toegang voor een techniekruimte is wel toegestaan.

De plint aan de 2e Rosestraat heeft een andere betekenis; hier ligt het gebouw direct aan een drukke straat, waar diverse zichtlijnen en loopstromen samenkomen. De rooilijn verspringt hier; enerzijds volgt het gebouw de gevellijn van de blokken langs de Putselaan, anderzijds sluit het terugliggende deel aan op de groene verblijfsruimte langs T en K3. Vanwege de beeldbepalende ligging, moet de plint langs de 2e Rosestraat een levendige uitstraling krijgen, met commerciële en/of maatschappelijke functies. Op de begane grond wordt niet gewoond. De hoofdentree van de toren ligt aan de 2e Rosestraat en/of in de gevel tegenover Blok T.

De plint langs de 2e Rosestraat moet zodanig worden ingevuld, dat:

- Deze toekomstbestendig is; er kunnen later relatief eenvoudig andere functies in of ruimtes kunnen worden vergroot/verkleind;
- Er meerdere entrees zijn, evenredig verdeeld over de lengte van de plint;
- Er interactie is tussen binnen-/buiten, d.w.z. je kunt naar binnen kijken en ziet activiteiten die daar plaatsvinden;
- Er activiteiten plaatsvinden gedurende een groot deel van de dag, bij voorkeur ook 's avonds;
- De gevel een uitnodigende, aantrekkelijke uitstraling heeft; je wordt verleid om er langs te lopen en te verblijven;

Architectonische middelen om dit te bewerkstelligen zijn o.a.: grotere verdiepingshoogte, flexibele indeling, grote transparante glasvlakken, goede materialisering en menselijke schaal. Ook kan de plintinvulling worden ingezet om het hoogteverschil in het maaiveld op te nemen.



Publieke plint



Referentie verbijzondering hoek en plint



Referentie aantrekkelijke, verhoogde plint, publieke invulling

Omgeving

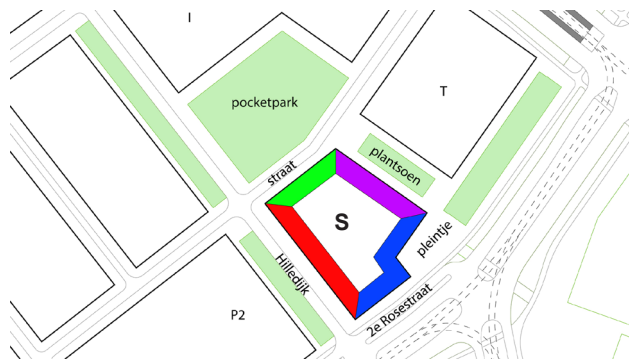
Blok S kent een alzijdige en relatief ruime context met rondom buitenruimtes met verschillende karakters:

- Aan de ZO-zijde van het gebouw ligt de drukke 2e Rosestraat met een tramhalte. De sfeer is hier levendig, met ruimte voor groen en verblijven. Een extra brede stoep loopt vanaf blok S langs blok T en richting Laan op Zuid. Een door bomen begeleide parallelweg vormt een scheiding tussen de hoofdweg en het gebouw. De toren en de voorzieningen in de plint zijn georiënteerd op deze zijde;
- Aan de ZW-zijde ligt de verlengde Hilledijk: een groene route die de verbinding vormt met de rest van Parkstad en richting Katendrecht;
- Aan de NW-zijde grenst het gebouw aan een woonstraat met direct aan de overkant een pocketpark;
- Aan de NO-zijde ligt een autovrij straatje, met groenperken en ruimte voor spelen en verblijven.

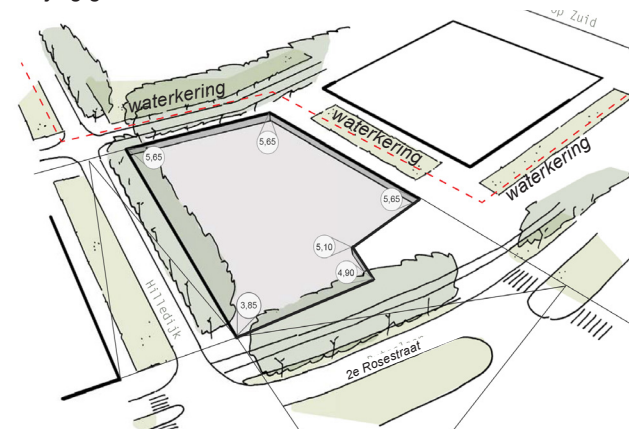
Maaiveldhoogte

Rondom het gebouw ligt het maaiveld op verschillende hoogten. Aan de noordwest- en noordoost zijden ligt het maaiveld vlak; aan de zuidwest- en zuidoost zijden loopt het maaiveld hellend omhoog, gezien vanaf de Putselaan. Het gebouwontwerp moet zorgvuldig aansluiten op deze verschillen in maaiveldhoogte, en bij voorkeur worden aangegrepen om het ontwerp kracht bij te zetten, bijv. in bijzondere plattegronden, (split-level) doorsneden, en parcellering in de gevels.

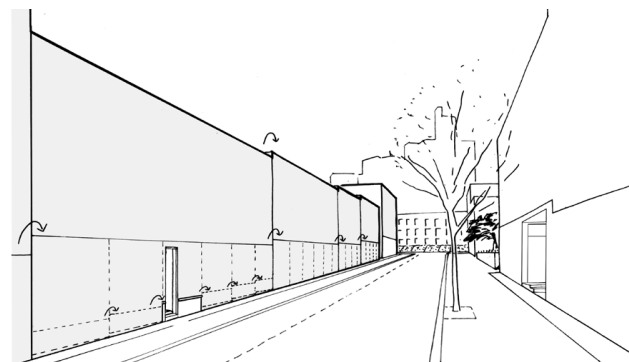
Het hoogteverschil biedt bovendien kansen om (half-) verdiept parkeren op een goede manier te combineren met tuinen / terrassen van de woningen, bijv. door deels onder de woningen te parkeren.



Alzijdig gebouw met verschillende buitenruimtes rondom



Oplopend maaiveld rondom Blok S met peilhoogten



Geïntegreerde oplossing hoogteverschillen maaiveld

3.2 Gebouw

Structuur

De structuur van het gebouw is een gesloten bouwblok rond een groen binnenhof, met een verbijzonderde plint en een hoogteaccent in de vorm van een woontoren. De keuze voor een gesloten blok is gerelateerd aan de wens om hier een woongebied te realiseren met een typologie van stadsblokken, passend bij de stadswijk waar Parkstad onderdeel van is. Een gesloten blok heeft bovendien als voordeel dat een geluidsluwe, veilige woonomgeving kan worden gecreëerd middenin de drukke stad.

De onderbouw van het bouwblok heeft een hoogte die aansluit op de nabijgelegen gebouwen aan de Laan op Zuid en de 2e Rosestraat. De toren van Blok S gaat aansluiten op de torens die gepland zijn voor de blokken T en K3, en op de geplande hoogbouw van Feyenoord City. De positie van de toren is zorgvuldig gekozen, waarbij de compositie een relatie aangaat met de omliggende hoogbouw. Ook moet rekening gehouden worden met het zicht vanaf de Beijerlandselaan en het Vredesplein.

In de bebouwingsregels op blz. 14 is de bebouwingsenvelop opgenomen met uitspraken over positie van de toren, afmetingen en bouwhoogten. De referenties op blz. 13 geven een beeld van het beoogde ambitieniveau van het gebouw.

Architectuur en karakter

Het complete blok dient een alzijdige samenhangende buitencontour te krijgen, met een eenduidige architectuur. Grondgebonden woningen in oudere delen van de Afrikaanderwijk worden gekenmerkt door



Aan de Laan op Zuid zijn reeds eerder gebouwen gerealiseerd met een alzijdige uitstraling en een eenduidige architectuur

aaneengeschakelde reeksen kleinschalige bouwstromen. Hoogteverschillen worden in het ontwerp aangegrepen om deze reeksen te tonen. De architectuur en materialisering sluiten zorgvuldig aan op de bestaande en geplande ontwikkelingen binnen Parkstad. De toren vraagt door zijn hoogte en zichtbaarheid extra aandacht en verfijning.

Rooilijnen

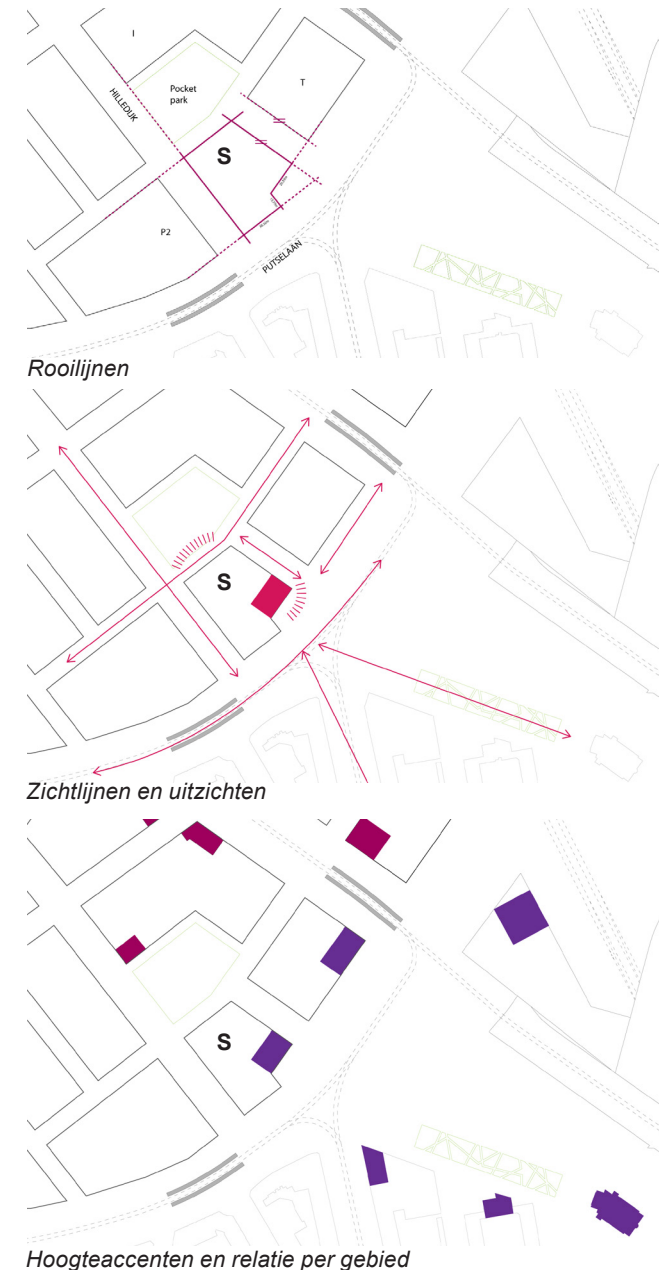
Blok S is bedacht als een volledig gesloten bouwblok, aan 4 zijden bepaald door vaste rooilijnen: de rooilijn van blok T langs de 2e Rosestraat; de twee rooilijnen in het verlengde van blok P2; de rooilijn van blok I langs de Hilledijk; en de rooilijn parallel aan het tegenoverliggende blok T. De positie van de rooilijn haaks op de 2e Rosestraat t.p.v. de inspringing mag beperkt opschuiven naar links of naar rechts. Rooilijnen en uitgiftegrenzen komen zoveel mogelijk overeen, in ieder geval aan de 2e Rosestraat. Balkons en erkers mogen beperkt uitsteken buiten de rooilijn.

Zichtlijnen

Binnen het masterplan voor Parkstad en de verkenning Tweebosbuurt wordt gewerkt met hoogteaccenten op de einden van zichtassen langs de gehele Laan op Zuid en bij de blokken S, T en K3 door de ontwikkelingen van Feyenoord City. Daarnaast zijn ook de assen die parallel aan de rooilijnen lopen leidinggevend voor de aanwezigheid van de hoogteaccenten, waarmee een stedelijke schaal wordt gegeven aan de brede assen.

Hoogteaccenten

De minimale hoogte van de grondgebonden woningen in Blok S is drie bouwlagen, met plaatselijk hoogteaccenten van vier lagen. Op de beide hoeken aan de zijde van het



parkje zijn hoogteaccenten gewenst, bijv. door middel van een extra bouwlaag of een hogere verdieping.

Aan de kant van de 2e Rosestraat geldt een minimale hoogte van 16,5 meter, waarvan de begane grond minstens 4,5 meter hoog is. Het volume heeft daar minimaal 5 bouwlagen. Aan deze zijde komt ook de woontoren. Deze toren heeft maximaal 16 lagen en een maximale hoogte van 50 meter, waardoor deze gelijk oploopt met de andere hoogteaccenten in de omgeving.

Vloerpeilen

Grondgebonden woningen sluiten aan op het maaiveld of liggen verhoogd om hoogteverschillen op te vangen. Publieksfuncties op de begane grond langs de 2e Rosestraat sluiten vlak aan op het aanliggende maaiveld, waarbij het hoogteverschil zoveel mogelijk 'getrapt' wordt opgevangen. Hoogteverschillen rond het blok moeten integraal worden opgelost. Langs Blok S bevindt zich een primaire waterkering die de uitgiftepeilen aan die zijden bepaalt.

Begane grond

De verdiepingshoogte van de begane grond moet aan de buitenzijde van het blok een hogere maat krijgen dan een standaard verdieping, aansluitend bij de typologie van de stadswijken. Langs de 2e Rosestraat wordt de plint nog eens extra verhoogd, om aan te sluiten op de blokken T en K3, om het hoogteverschil goed op te vangen en om ruimte te bieden aan publieksfuncties.

Schaal en maat van het bouwblok

Het bebouwingsbeeld van de buitencontour sluit aan

op de compositieprincipes die zijn af te leiden van de oudere delen van de Afrikaanderwijk. Het beeld van de Afrikaanderwijk werd van oudsher gekenmerkt door aaneengeschakelde reeksen tamelijk kleinschalige bouwstromen. Series van vier, zes of acht woningen bepaalden het beeld. Dit levert een mooie spanning op tussen de lengte van de straten (lang), en de schaal van het individuele woonhuis.

In deze opgave moeten de niveauverschillen in het maaiveld worden aangegrepen om in de architectuur de schaal van een reeks woningen te tonen. Deze sprongen kunnen verder worden aangezet door ook in het gevelbeeld subtiel te variëren in metselwerk, raamdetails en sprongen in daklijsten. Een verdere verfijning van de schaal van de bebouwing kan worden verkregen door bij de grondgebonden woningen bovenop de standaard van drie bouwlagen incidenteel een vierde laag toe te voegen.

Hoeken

Het bouwblok moet gesloten zijn: open hoeken zijn niet toegestaan. De hoeken worden verbijzonderd, zowel in programma als in architectuur. Gevels gaan 'de hoek om', met voldoende raamopeningen, en voorkomen zo blinde gevels. Woningspecials op de hoeken kunnen het gesloten bouwblok invullen. Daarnaast kunnen een hogere plint, een afschuining in de gevel, het opnemen van de (hoofd) entree in de hoek en extra aandacht voor detaillering en materialisering bijdragen aan de verdere verbijzondering van de hoeken. De beide hoeken aan het park zijn bij voorkeur 4 bouwlagen, of tenminste voorzien van een hoogte accent.

Binnentuin bouwblok

Binnen in het gesloten bouwblok wordt een groene ruimte voorzien, dat tevens het dak vormt van de parkeergarage in de onderbouw / kelder. Deze binnentuin kan worden gebruikt door bewoners als collectieve verblijfsruimte en/of als privé-tuinen. Een semi-openbare of zelfs openbare binnenruimte is ook denkbaar, mits de relatie privé-openbaar helder en goed ontworpen is. Uitgangspunt is om een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren, alsook om de toren en hoger gelegen verdiepingen een aantrekkelijk uitzicht te bieden.

Materiaal en detaillering

De openbare ruimte wordt aangelegd op een hoog kwaliteitsniveau. Ook de bebouwing moet aan hoge kwaliteitsstandaarden voldoen. In de gevels is metselwerk het overheersende bouw materiaal. De kwaliteit van de gevels wordt bepaald door een zorgvuldige detaillering van dorpels, lateien, neggen en metselverbanden. Alle toegepaste materialen moeten duurzaam verouderen.

Reclame-uitingen

Met een zonering in reclamezones en reclamearme zones maakt de gemeente duidelijk welke objecten ze op welke soort locaties passend acht. In reclamearme zones wordt reclame slechts in beperkte mate toegestaan. In woongebieden zijn alle andere functies ondergeschikt aan het wonen. Een uitzondering vormen buurtwinkels, horecagelegenheden en bedrijven in de woonomgeving zoals woningen met een praktijkruimte. Bij deze bestemmingen wordt reclame in beperkte mate toegestaan.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/reclame

Programma

Het gewenste woonprogramma voor Blok S bestaat uit 130 woningen, verdeeld over appartementen en eengezinswoningen. Een mix van woningtypen -en grootte is gewenst, evenals flexibiliteit in het gebouw om toekomstige veranderingen in de woningbehoefte te faciliteren.

Indicatief woonprogramma:

Eengezinswoningen

Het programma gaat uit van 24 eengezinswoningen met een gebruiksoppervlak tussen de 121 en 144m². Bij voorkeur grondgebonden woningen, maar er kan ook gedacht worden aan anderssoortige woningtypen zoals beneden-bovenwoningen (bebo's).

Appartementen

Het programma gaat uit van 106 appartementen, verdeeld over 59 3-kamer woningen van +/- 79m² gbo en 31 4-kamer woningen van +/- 88m² gbo in de toren, en daarnaast 16 woningen van +/- 84m² gbo langs de 2e Rosestraat.

Niet-woonprogramma:

Een deel van de plint aan de 2e Rosestraat wordt geprogrammeerd met niet-woonfuncties. Gedacht kan daarbij worden aan een sociaal-maatschappelijke invulling, of commerciële functies zoals zorg, sport, horeca en kleinschalige werk-/kantoorunits. Daarmee sluit de plint aan op het publieke karakter van de straten in de omgeving.



Referentie verbijzondering van de hoeken van bouwblokken: een kenmerk van de Afrikaanderwijk



Referentie tactiliteit in metselwerk



Referentie zorgvuldige detaillering van het gevelontwerp



Referentie opbouw in plint - middendeel - kroon

Bebouwingsregels

Bouwenvelop

- De bouwenvelop van Blok S bestaat uit 3 delen:
 - Op de NO-hoek langs de 2e Rosestraat max. 50 meter (vanaf het hoogste maaiveldpeil ter plaatse) en max. 16 lagen.
 - Het naastgelegen volume langs de 2e Rosestraat is min. 16,5m, max. 20m en max. 6 lagen.
 - Overige bebouwing is 3 tot 4 bouwlagen. Split-level oplossingen zijn toegestaan.
- De woontoren op de hoek van de 2e Rosestraat / Blok T is rechthoekig en mag een lengte (lange zijde) hebben van max. 30m en een breedte (korte zijde) van max. 20m. Vierkant is ook mogelijk, met zijden van max. 25m.

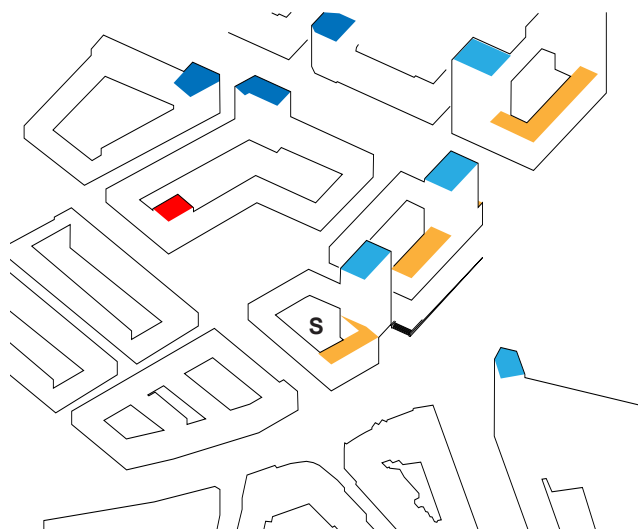
- Het binnenterrein mag worden bebouwd met een gebouwde parkeervoorziening van 1 laag op maaiveld of 2 lagen (half-)verdiept, voorzien van een vergroend dak, ingericht als tuin (privé en/of collectief).

Architectuur

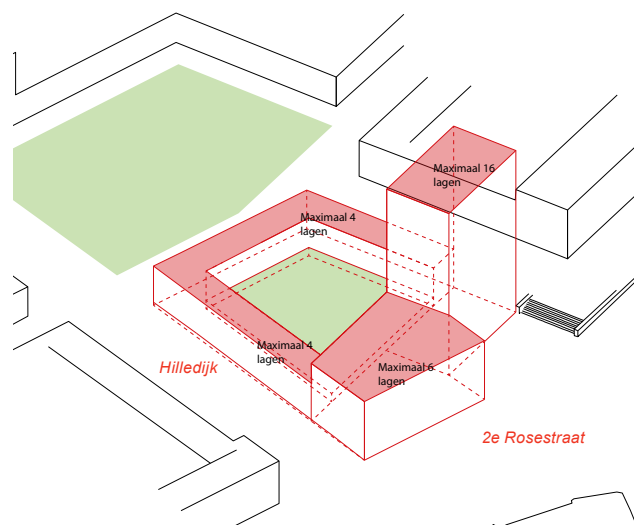
- Het blok moet een alzijdige samenhangende buitencontour krijgen, met een eenduidige architectuur.
- Het is de bedoeling om samenhangende series van 3 tot 6 woningen te componeren.
- Gevelvlakken vertonen een verticale ordening
- Gevelvlakken krijgen plasticiteit en ritme, bijv. door toepassing van erkers, uitstekende raamvlakken,

terugliggende entrees en het variëren met de neggediepte.

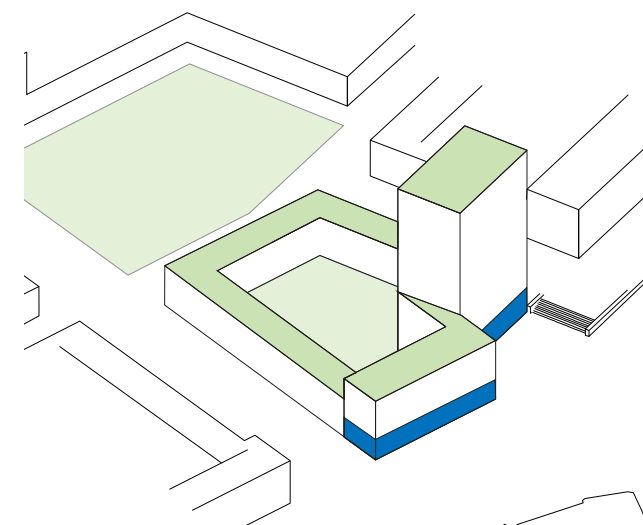
- Hoeken van bouwblokken vragen nadrukkelijk om een architectonische uitwerking, in detaillering en materialisering en bijv. door afgeschuinde gevelvlakken toe te passen en entrees of ramen in hoeken te plaatsen.
- Platte daken moeten uitgevoerd worden als een groen (begroeid) dak.
- Galerijen zijn niet toegestaan aan de buitenzijde van het blok en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat.
- De parkeergarage mag niet zichtbaar zijn aan de buitenzijde van het blok.



Toren in relatie tot andere hoogteaccenten in de omgeving



Bouwenvelop met maximale bouwhoogten



Massastudie als mogelijke uitwerking binnen de bouwenvelop

Plint, entrees en begane grond

- Langs de gehele buitenrand van het blok is de onderste bouwlaag min. 3m hoog. Langs de 2e Rosestraat is de onderste bouwlaag min. 4,5m hoog.
- Appartementen krijgen een royaal bemeten entreehal aan de straat met een hoogte van min. 4,5 meter.
- Eengezinswoningen hebben voordeuren aan de straat.
- De plint langs de 2e Rosestraat moet voldoen aan de karakteristieken zoals beschreven op blz. 9.
- De plint langs de 2e Rosestraat moet zo ontworpen worden dat een flexibele indeling mogelijk is, waardoor toekomstig ander gebruik mogelijk is. Te denken valt

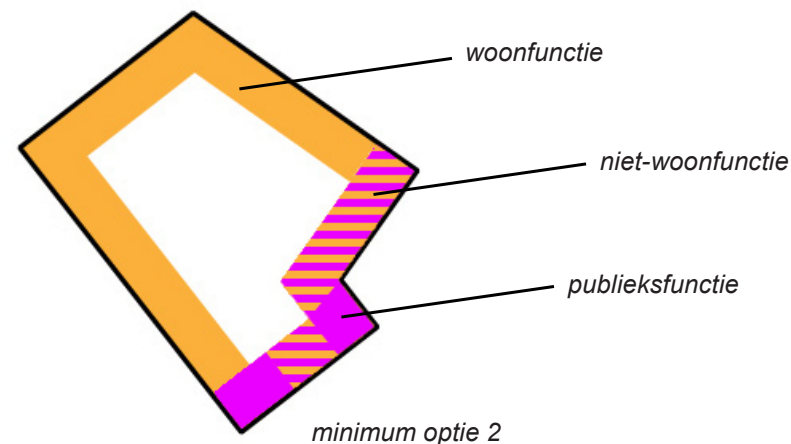
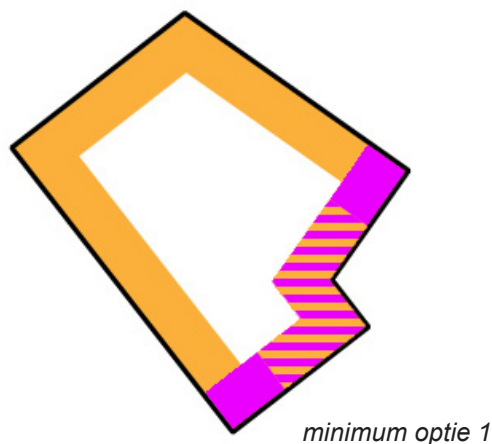
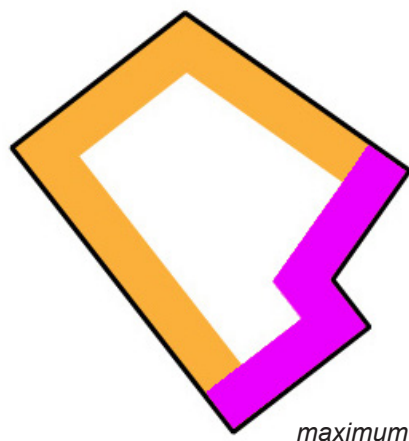
aan een indeling met kolommen en een zorgvuldige positionering van de kern(en).

- Langs de 2e Rosestraat mogen geen bergingen of technische ruimten aan de buitengevel liggen.
- Voor de plint langs de 2e Rosestraat moet gezocht worden naar een invulling met zoveel mogelijk 'publieksfuncties', zoals maatschappelijke en/of commerciële functies. In ieder geval geldt dat voor 2 van de 3 hoeken (2x buitenhoek, 1x binnenhoek). Naast publieksfuncties kan een deel van de plint worden gevuld met niet-woonfuncties, zoals bijv. een entreehal, gemeenschappelijke ruimtes voor de bewoners, of een

(aantrekkelijk vormgegeven) fietsenstalling;

Er geldt een minimum en een maximum voor de invulling met publieksfuncties:

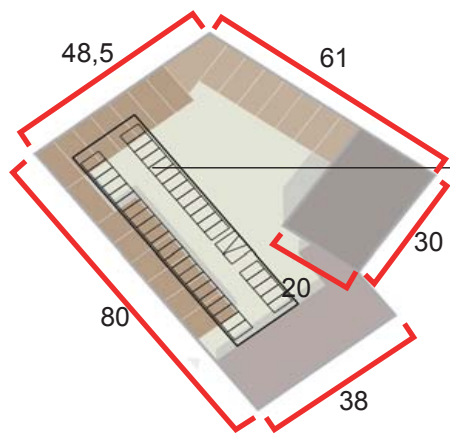
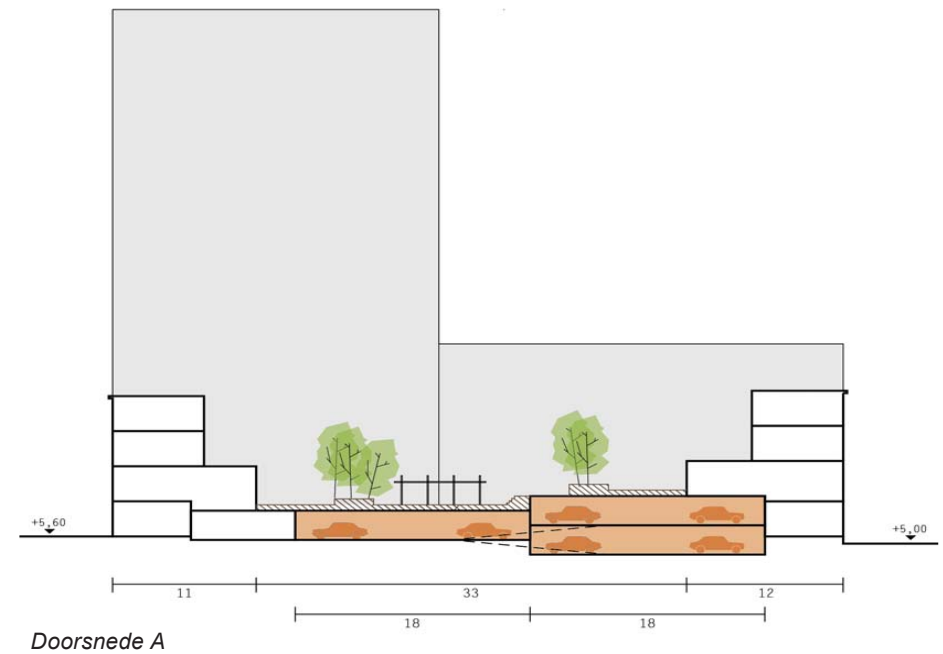
- minimum: 2x een unit van min. 150m² BVO publieksfuncties op 2 hoeken aan de 2e Rosestraat. De rest van de plint is dan een niet-woonfunctie;
- maximum: de gehele plint langs de 2e Rosestraat, met uitzondering van entreehal(len) voor woningen.



Invulling plint langs 2e Rosestraat in zones

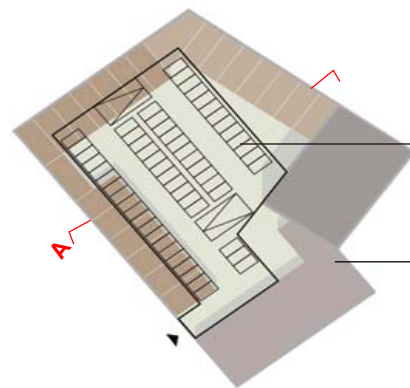
Proefverkaveling ter illustratie

afkomstig uit Stedenbouwkundige Verkenning Tweebosbuurt



Parkeren half verdiept

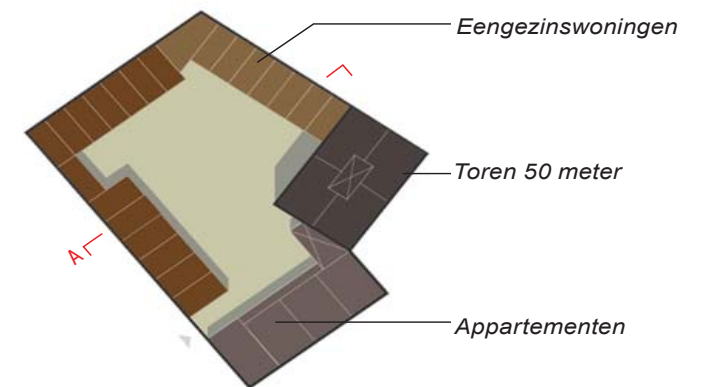
Parkeren niet
zichtbaar
vanaf straat.



Begane grond

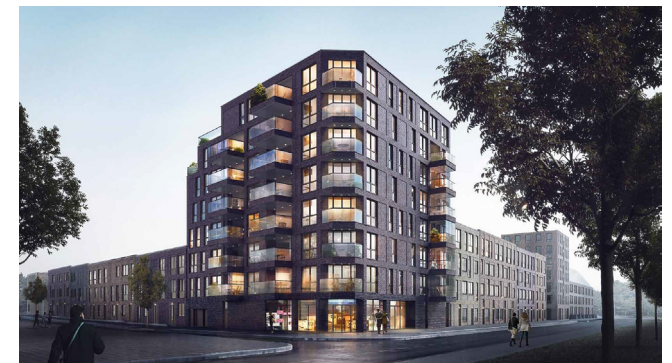
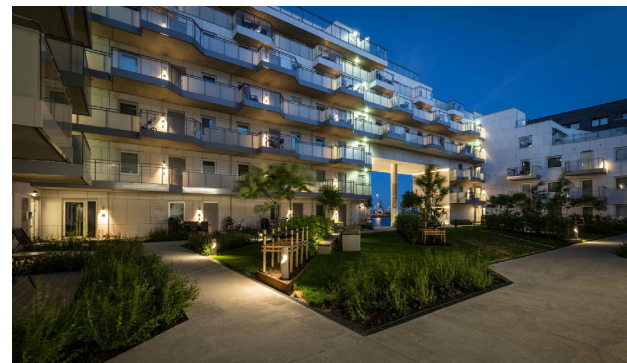
Parkeren onder dek

Publieksfuncties in
de plint



Verdieping >4

Referenties



Goed geïntegreerde parkeeroplossing

*Aantrekkelijke groene binnenruimte met privé tuinen en
collectieve ruimten*

Bouwblok als één architectonisch geheel

4. Beleidskaders

Bestemmingsplan

De locatie voor Blok S valt nu nog onder 2 verschillende bestemmingsplannen: 'Parkstad' en 'Kop van Feijenoord' (zie afbeeldingen hiernaast). Voor Blok S zal de gemeente Rotterdam een projectbestemmingsplan opstellen. Daarin zullen de relevante onderdelen uit deze Nota van Uitgangspunten worden opgenomen, zoals bouwhoogten en rooilijnen. De voor het projectbestemmingsplan benodigde aanvullende onderzoeken zullen worden uitgevoerd door de gemeente.

Stadsvisie

De Stadsvisie is vastgesteld op 29 november 2007 en vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030 en heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Beide doelstellingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; om te kunnen leven in de stad moet je er goed kunnen wonen en moet er passend werk zijn. Werkgelegenheid ontwikkelt zich op zijn beurt alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsument.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/stadsvisie

Woonvisie

De Woonvisie Rotterdam gaat over hoe de stad zich positief kan blijven ontwikkelen als woonstad. Het

voorgestelde woonprogramma van Blok S is gebaseerd op de uitgangspunten van de Woonvisie.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie

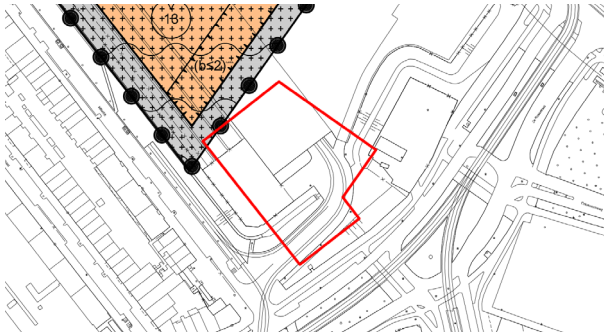
Nota Architectuur en Rotterdam

De nota Architectuur en Rotterdam is een uitwerking van de Stadsvisie, waarin staat dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevende stimulerende bijdragen kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. De kunst is om van die ontwikkelingskracht optimaal gebruik te maken. Architectuur kan de stad aantrekkelijk maken, wat bijdraagt aan het welbevinden van de gebruikers van de stad. Deze kracht van architectuur is aan te scherpen door meer nadruk te leggen op samenhang in het stedelijke weefsel en op de levendigheid van de stad. De praktijk vergt een duidelijke uitvoeringsagenda. Voor de gemeente zijn er drie leidende beginselen bij het omzetten van woorden in daden. Het gaat dan om:

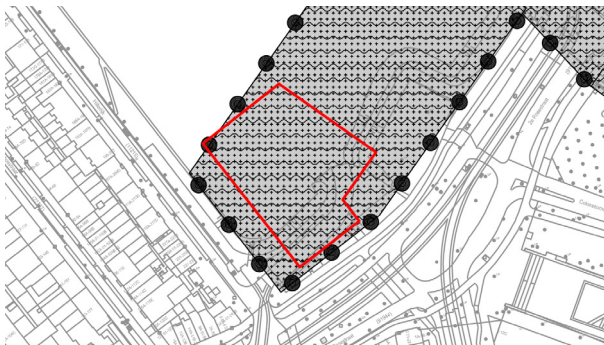
- Het bevorderen van goed opdrachtgeverschap;
- Vergaren en delen van kennis op het terrein van architectuur, toegespitst op de Rotterdamse opgave
- Behouden en stimuleren van ontwerptalent in Rotterdam.

Rotterdamse Stijl

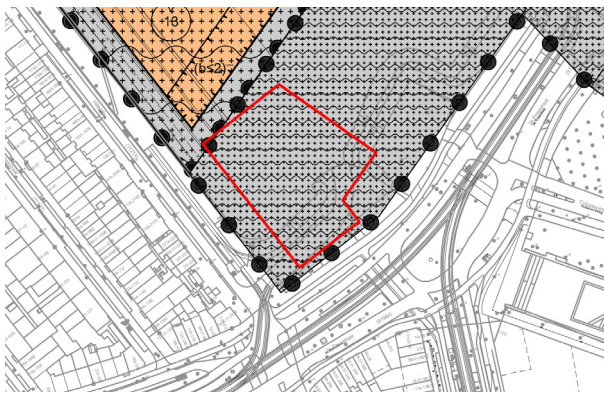
In Stadsvisie 2030 wil de gemeente werken aan een aantrekkelijke woonstad en een sterke economie. Ervaringen en onderzoeken in andere steden wijzen uit dat een goede openbare ruimte hiervoor een belangrijk onderdeel is. De afgelopen jaren is er in de buitenruimte een lappendeken ontstaan door een te grote variatie aan



Ligging t.o.v. bestemmingsplan 'Parkstad'



Ligging t.o.v. bestemmingsplan 'Kop van Feijenoord'



Bestemmingsplannen 'Parkstad' en 'Kop van Feijenoord' samen

inrichtingsontwerpen. En door het gebruik van te veel verschillende materialen en soorten straatmeubilair. Voor meer rust, eenheid en herkenbaarheid in de buitenruimte is de Rotterdamse Stijl ontwikkeld. Ook is de kwaliteit van het meubilair en bestrating verhoogd. Er is gekozen voor duurzame materialen met een hoogwaardige uitstraling. Door eenduidig materiaalgebruik kan het onderhoud efficiënter gebeuren.

- zie *Handboek Openbare Ruimte Rotterdamse Stijl*
- zie *Lichtplan Rotterdam*
- zie *Boomstructuurvisie*

Kwaliteitsteam en welstandsnota Rotterdam

De aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden door het kwaliteitsteam Parkstad. Met het advies van het kwaliteitsteam gaat het bouwplan naar de Commissie Welstand en Monumenten. Zij toetst het plan aan de hand van de criteria uit de Koepelnota Welstand. Voor de locatie van Blok S zijn naast de vaste criteria ook de aanvullende criteria beschreven voor het gebiedstype 'Niet-planmatige uitbreidingen'. De commissie Welstand en Monumenten zal op basis hiervan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen. De vaste en aanvullende criteria kunnen gevonden worden op de website van de gemeente Rotterdam.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/welstand

Bouwen in de stadswijken

Rotterdamse stadswijken hebben een levendig karakter en een rijke cultuurhistorie. Stadswijken bewegen mee met hoe mensen in de stad willen leven en wonen, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich daarom op een duurzame toekomst voor de stadswijken: op economisch, sociaal en cultureel terrein. Deze ambities zijn gevat in vuistregels. Hiermee inspireren we initiatiefnemers om toekomstwaarde voor de stad te creëren. Per project bepalen we gezamenlijk de prioritering en haalbaarheid van deze ambities.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen-stadswijken/

Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) en Inrichtingsplan (IP)

Er wordt zowel een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) als een inrichtingsplan (IP) opgesteld voor dit project. Het concept SMP is als bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten gevoegd. De doelen van het SMP zijn onder meer: het vastleggen van de rooijlijnen, het inmeten van de omgeving (coördinaten), en het vastleggen van uitgiftepeilen. Het definitieve SMP dient als contractstuk voor de gronduitgifte.

De uitwerking van de ruimte rondom het gebouw gebeurt in het Inrichtingsplan (IP).

- zie *bijlage Concept Stedenbouwkundig Matenplan*

5. Technische randvoorwaarden

Peilmaten

De peilmaten voor het Blok S zijn verwerkt in het Concept Stedenbouwkundig Matenplan. Vanwege de toekomstige ophoging van de 2e Rosestraat zijn de peilmaten in het middendeel van de rooilijn langs de 2e Rosestraat onder voorbehoud.

Techniek en kabels & leidingen

Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes, installaties, en dergelijke, wanneer nodig voor de nieuwbouw, dienen in overleg met de betrokken diensten/instanties zorgvuldig en integraal in de nieuwbouw te worden opgenomen. Het plaatsen van deze voorzieningen in de openbare ruimte is niet toegestaan. Deze functies mogen niet leiden tot blinde gevels aan de straat en liggen idealiter in het binnengebied. Een incidentele gesloten toegang voor een techniekruimte is wel toegestaan.

Water

In het document Waterplan2 heeft de gemeente Rotterdam gekeken naar de wateropgaven die in de stad spelen. Parkstad wordt in dit document ook vernoemd. De buitendijkse ontwikkeling van Parkstad aan de Laan op Zuid is een kans om het areaal aan groene daken in Rotterdam te vergroten. Afspraken met de ontwikkelaar van het gebied over de realisatie aan groene daken zijn hierbij essentieel.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/waterplan-2

Geluid

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/geluid/

Politiekeurmerk

Het Politiekeurmerk 'Veilig wonen voor Nieuwbouw' stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Dit betreft verlichting in een wijk, eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een flatgebouw, maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen. Het streven is hieraan te voldoen.

- zie www.politiekeurmerk.nl

Brandveiligheid

Het bouwbesluit doet uitspraken m.b.t. de brandveiligheid voor gebouwen tot 70 meter.

- Check plattegronden in vroegtijdig stadium met de bouwinspecteur
- Check bereikbaarheid nood- / hulpdiensten

Flora en Fauna

- zie *natuurkaart Rotterdam*

Windhinder

Indien noodzakelijk voor de omgevingsvergunning, dient de initiatiefnemer een windonderzoek uit te voeren gedurende het planproces. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het oplossen van probleempunten die door hem worden

veroorzaakt. Windhinder beperkende maatregelen dienen integraal te worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw.

Energie

De locatie ligt binnen het Stadsverwarmingsgebied van Rotterdam, waar een verplichting geldt om aan te sluiten op het warmtenet. Om een bijdrage te leveren aan de energiedoelstellingen, is het beleid van de gemeente Rotterdam erop gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet.

- zie de *Rotterdamse bouwverordening*
- zie *Stadsverwarmingskaart Rotterdam*

Bezonning en daglicht

Indien noodzakelijk voor het bestemmingsplan, zal de gemeente een bezonningsstudie doen. Indien noodzakelijk voor de omgevingsvergunning, dient de initiatiefnemer door middel van een bezonningsstudie aan te tonen dat omliggende gebouwen geen of beperkt last hebben van beschaduwing als gevolg van de hogere bouwdelen. Ook dient mogelijk door middel van een daglichtstudie te worden aangetoond dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat, waarbij alle woningen in en om het blok voldoende daglicht krijgen.

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is op een dusdanige manier bouwen dat aan de huidige behoefte wordt voldaan zonder dat

de mogelijkheden voor toekomstige generaties worden verminderd (www.senternovem.nl). Duurzaam bouwen speelt op alle schaalniveaus en heeft betrekking op woning- en utiliteitsbouw, installatietechniek, stedenbouw en de grond-, weg- en waterbouw. Het gaat niet alleen om een milieuverantwoorde wijze van bouwen maar ook om een duurzame wijze van beheren, onderhouden en zo nodig slopen of reconstrueren van bouwwerken. Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland.

De gemeente Rotterdam heeft daar bovenop het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen. Daarnaast hecht de Gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de Gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie

en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Daarom wordt beoordeeld de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

- zie *bijlage Rotterdam Resilient Strategie*

Vuilafhandeling

Ruimtelijk is het belangrijk dat de vuilafhandeling op een goede manier georganiseerd wordt. Er dient inpandig voldoende ruimte te worden gereserveerd voor vuilcontainers. Het meest logisch is om per woning een apart opbergruimte te realiseren. De impact van deze voorzieningen in de openbare ruimte moet worden geminimaliseerd.

De dimensionering en logistiek van deze voorzieningen moet zodanig zijn dat er nooit een reden is om containers langere tijd in de buitenruimte te stallen. Hiertoe dienen de opslagruimtes gemakkelijk en comfortabel bereikbaar te zijn vanuit de afzonderlijke functies/units. Ook de relatie tussen de opslagruimtes en de plek waar het vuil wordt opgehaald moet goed zijn.

Eventuele vetputten moeten inpandig worden gerealiseerd. Vetputten in de buitenruimte zijn niet toegestaan.

6. Bijlagen

- Stedenbouwkundig plan Parkstad / Afrikaanderwijk
- Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt
- Concept Stedenbouwkundig Matenplan
- Beleidsregeling parkeernormen (Gemeente Rotterdam 2018)
- Rotterdam Resilient Strategie



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling