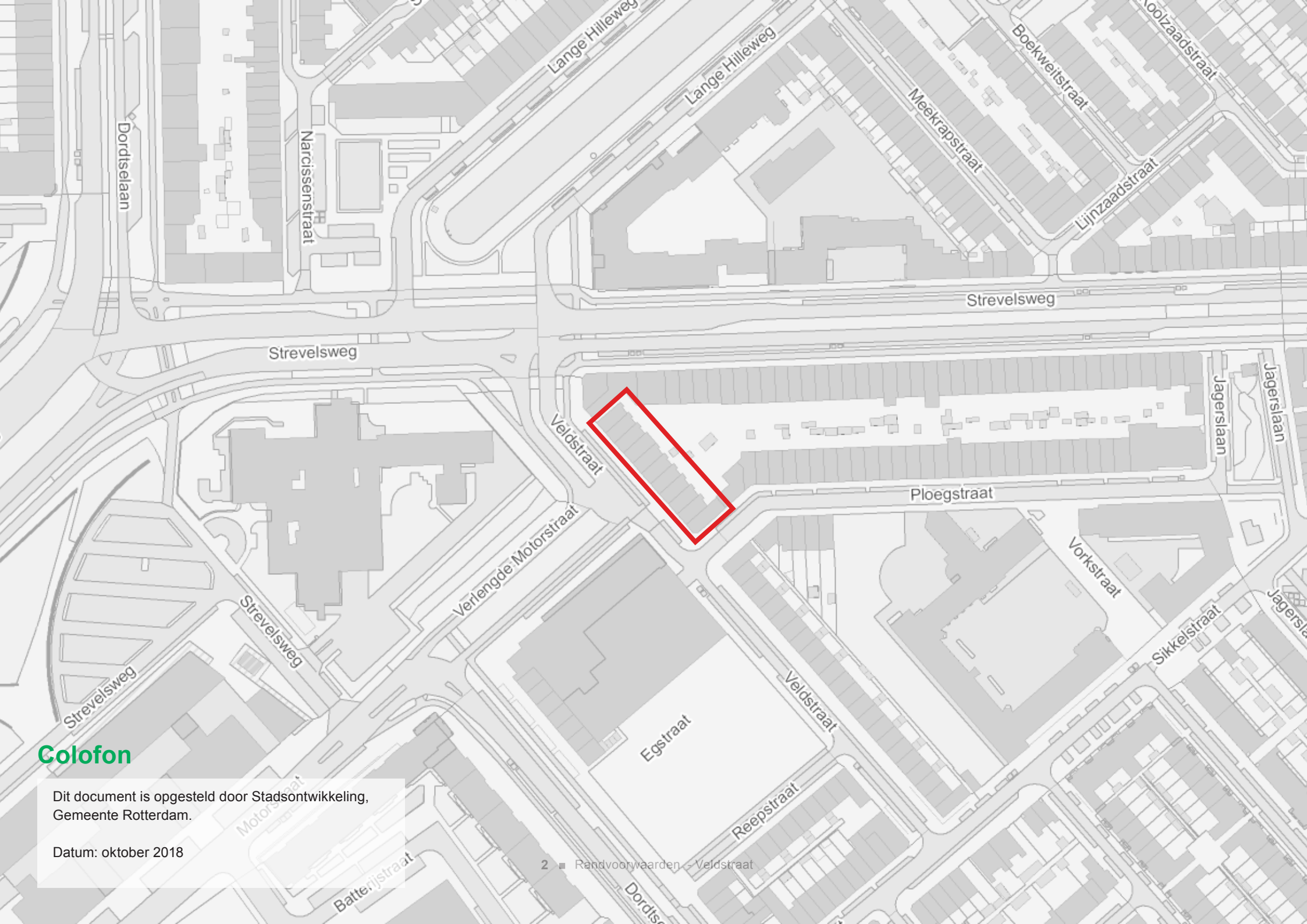




Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling



Randvoorwaarden sloop/nieuwbouw
Veldstraat Feijenoord



Colofon

Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling,
Gemeente Rotterdam.

Datum: oktober 2018

Inleiding en opgave

In dit document worden de randvoorwaarden geschetst voor nieuwbouw van 11 panden aan de Veldstraat.

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid omschrijft dat Rotterdam Zuid weer een deel van de stad moet worden dat aantrekkelijk is voor iedereen. Een gebied dat ook gewaardeerd wordt door midden- en hogere inkomens. Waar meer ruimte is voor gezinnen. Waar nieuwe en huidige bewoners, die toe zijn aan stap in hun wooncarrière, in de buurt een betere en grotere woning kunnen vinden. Waar het woonmilieu veilig en aantrekkelijk is voor opgroeiende kinderen. De oude stadswijken en ook de Landbouwbuurten staan nog het meest ver af van deze ambitie van het NPRZ.

De woningvoorraad omvat bovengemiddeld veel kleine en goedkope woningen, die veelal in particuliere handen zijn. Het onderhoudsniveau van de woningen is matig, bewoners blijven vaak kort en hebben weinig binding met de buurt.

Ook veel van de panden aan de Veldstraat voldoen helaas aan dit beeld. Ze zijn in slechte technische staat, staan veelal leeg en het grootste deel van de woningen heeft te maken met achterstallig onderhoud. Daarnaast is een deel van de woningen relatief klein.

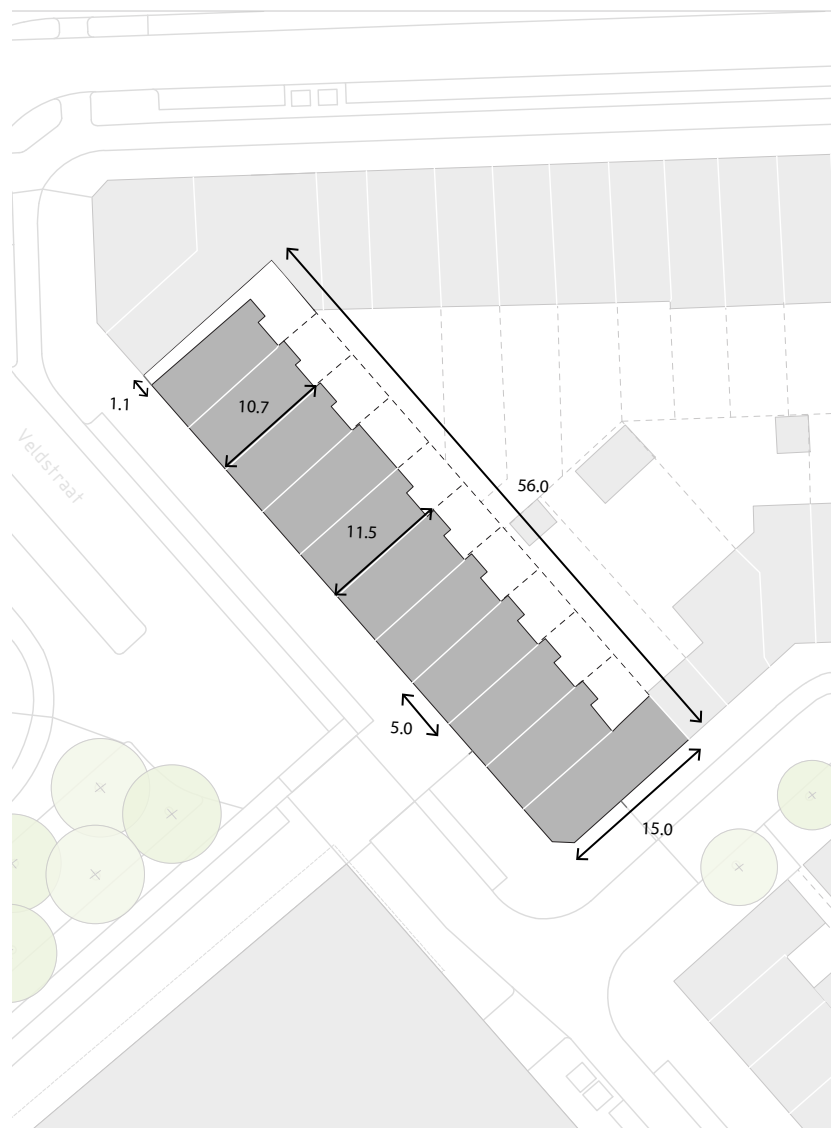
Dit maakt de sloop van de huidige woningen, en nieuwbouw van gezinsstadswoningen noodzakelijk.

In de Landbouwbuurten moet de kwaliteitsimpuls die er met de nieuwbouw is gekomen, worden doorgezet. Zo kan de Landbouwbuurten transformeren naar een buurt waar mensen bewust voor kiezen. Het sterke punt (ligging t.o.v. Zuidplein, Tuindorp en parken) wordt daarbij de leidraad. Aandachtspunten zijn de bouw van Landbouwbuurten fase 2(b) en de nieuwbouw van Laurens aan Simeon & Anna. Samen met de sloop/nieuwbouw van de panden aan de Veldstraat zullen deze projecten bijdragen aan een betere beleving en woonomgeving.

Eigendomssituatie & afmetingen

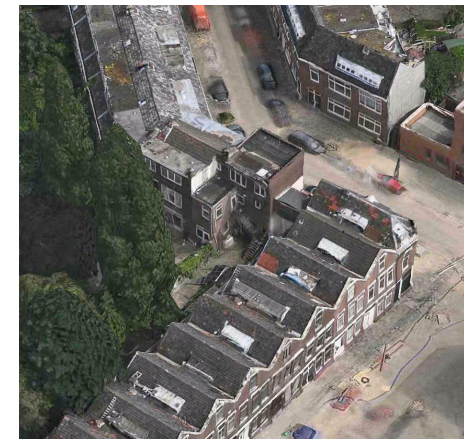
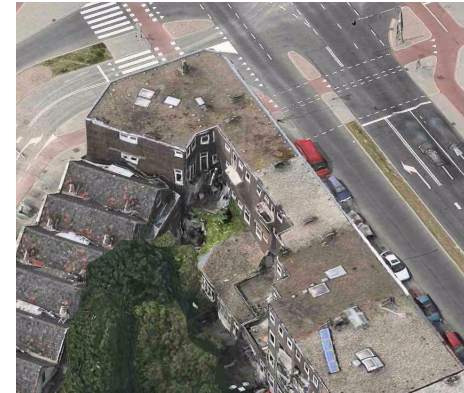


Kadastrale kaart, geraadpleegd dec. 2017



Globale maatvoering. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bestaande situatie



Randvoorwaarden



Stedenbouwkundig concept

In de huidige situatie bestaat de locatie van de Veldstraat vooral uit kleine pandjes die slecht zijn onderhouden. Doordat de context van de panden is veranderd komt het blok in een ander daglicht te staan. Dit komt onder andere door de verlenging van de Motorstraat: de panden zijn nu de beëindiging van de Motorstraat. Hierdoor is het wenselijk een stap in schaal te maken: van pandjes bestaande uit twee lagen met een kap naar een samenhangende wand van vier lagen aan de straatzijde en passend bij de stijl van de bebouwing aan de Strevelsweg. Het zijn ondiepe kavels van circa vijftien meter diepte. Het is wenselijk om voldoende afstand tot de bestaande bebouwing aan de binnenzijde van het blok te behouden, maar tevens ook grondgebonden woningen met een goede tuin van circa acht meter diepte te maken. Hierdoor is de maximale diepte van de bebouwing circa zeven meter.

Woningprogramma

De woningen, gezinsstadswoningen met tuin, hebben een diepte van circa 7 meter. De overige grond wordt gebruikt als tuin. Woningen moeten aan de voorkant uit vier lagen bestaan. Aan de achterkant kan dit drie lagen zijn, zodat er een mogelijk een dakterras wordt gecreëerd aan de binnenzijde van het blok.

Straatwand

De gevel is samenhangend en bestaat uit één stuk dat aansluit bij de beeldtaal van de Strevelsweg. Qua materialisering sluit de nieuwbouw aan bij de naastgelegen bebouwing aan de Strevelsweg. De voorgevel ligt in de rooilijn. Deze ligt gelijk met die van de aangrenzende bebouwing. Op de hoek van de Ploegstraat en de Veldstraat is het mogelijk een afgeschuinde hoek te maken. Een hoogwaardige detaillering van de baksteenarchitectuur is gewenst.

Eventuele buitenruimtes aan de straatwand worden in het

blok opgelost en moeten onderdeel zijn van de architectuur. Aan de zijde van de Ploegstraat wordt de erfafscheiding vormgegeven middels een tuinmuur die aansluit bij de materialisering van het bouwvolume aan de Veldstraat.

Context

Er dient rekening gehouden te worden met de aangrenzende bebouwing. Aan de noord-westelijke kant van het bouwblok grenzen de nieuw te bouwen woningen aan een bestaand bouwvolume. In de gevel van dit bouwvolume die grenst aan de plot van de Veldstraat bevinden zich ramen waar ten alle tijden rekening mee gehouden dient te worden.

Parkeren

Het parkeren dient conform de normen uit de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018' te worden opgelost.

Architectuur en Welstand

Bouwplannen moeten passen binnen de Welstandsnota 2012; Gebiedstype 'Projecten na 1985', de vaste en aanvullende gebiedscriteria. Zie bijlage 2.

Technische randvoorwaarden

Aansluiting op restwarmte

Het College van B&W van Rotterdam heeft besloten alle nieuwbouwprojecten op industriële restwarmte aan te sluiten. De restwarmte is afkomstig van de industrie en wordt aan het Energiebedrijf geleverd door het Warmtebedrijf NV.

Politie keurmerk

Met de planontwikkeling wordt gestreefd te voldoen aan de eisen conform het keurmerk. (zie www.politiekeurmerk.nl)

Bestemmingsplan

Op de locatie is in het bestemmingsplan een maximaal aantal bouwlagen van twee bouwlagen aangegeven. Daarmee past het gewenste beeld niet binnen het bestemmingsplan. Ten aanzien van bouwplanontwikkelingen die niet passen in het bestaande kader, dienen partijen in overleg met de gemeente een projectbestemmingsplan in procedure te brengen of een uitgebreide WRO procedure te voeren. Individuele bouwplannen zullen in kader van projectbestemmingsplan ondermeer een ruimtelijke onderbouwing aan moeten leveren.

Duurzaam bouwen

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 boven op 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 Bouwen van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast kan aandacht worden besteed aan compact maar ook flexibel bouwen en gerecyclede maar tegelijk ook emissieloze bouwmaterialen.



Referentie aanzicht huidige situatie - twee lagen en een kap - en mogelijke nieuwe gevelhoogte - bestaande uit vier lagen - die aansluit op en beter past bij de context

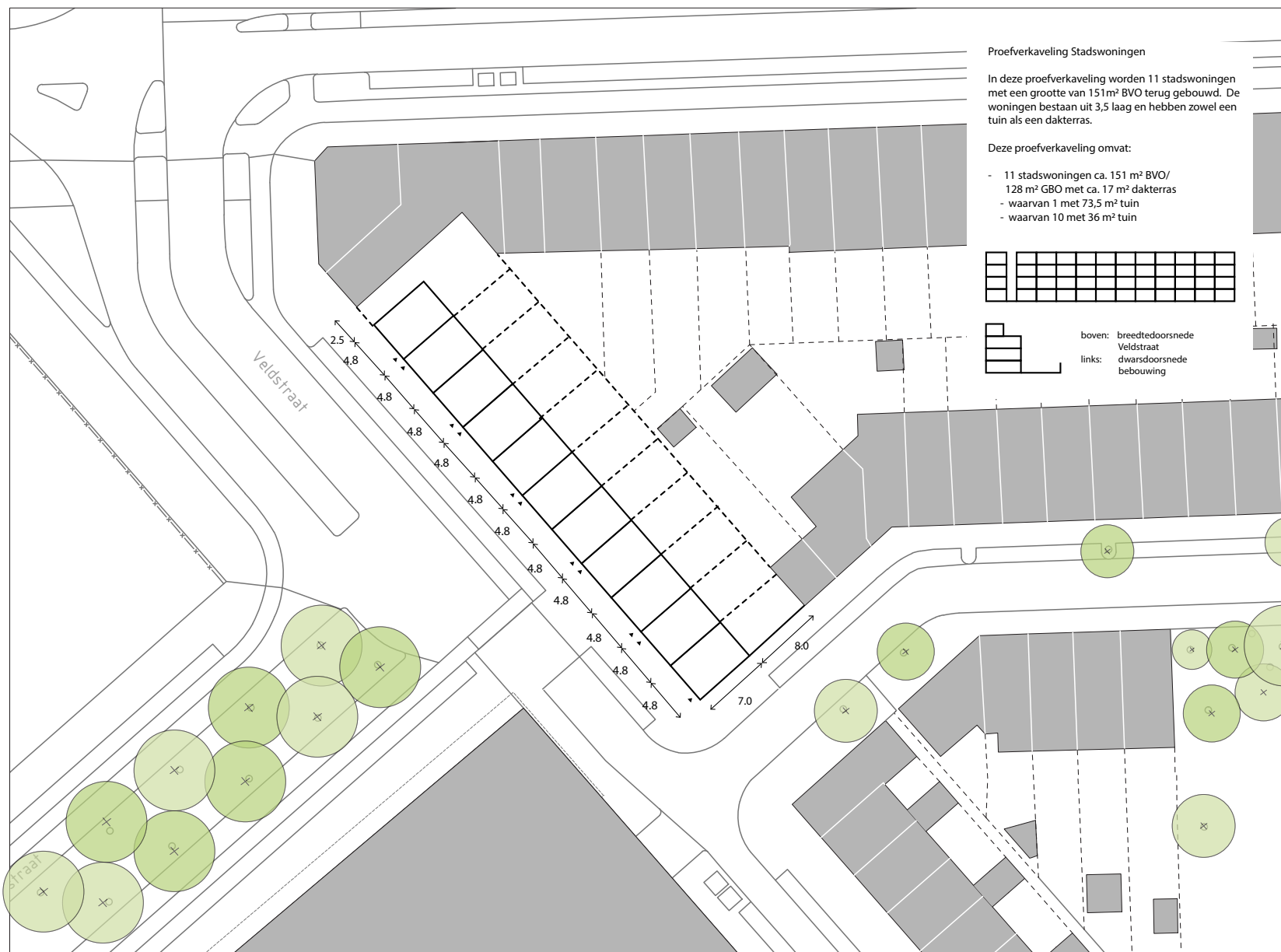


Referentie naastgelegen bebouwing - 4 lagen, donkerbruine baksteen



Referentie van baksteenarchitectuur met een rijke detaillering

Bijlage 1: proefverkaveling



Bijlage 2: Architectuur en Welstandscriteria

Projecten na 1985

Bij de ontwikkelingen na 1985 is sprake van een gefaseerde planvorming gericht op het bereiken van een samenhangend geheel van architectuur, stedenbouw en landschappelijk ontwerp. Tot dit type behoren grootschalige ontwikkelingen zoals Prinsenland, Nesselande en Park Zestienhoven, maar ook kleinere ontwikkelingen zoals het Jasonpark en de Barbeelsingel.

Projecten na 1985 zijn het resultaat van een samenhangend ontwerp van een traditioneel stratenpatroon, bebouwing, openbare ruimte en groen.

De materialisering is gevarieerder en rijker dan in de voorgaande perioden. Verschillende kleuren metselwerk worden toegepast en er wordt gebruik gemaakt van hout, natuursteen en andere materialen. De architectuur is uitgesproken en expressief, de stijl varieert van neo-modern tot retro jaren '30. In stedenbouwkundige zin varieert het type van tuindorppachtig en gestapelde bouw tot hoogbouw. Het resultaat is een veelkleurig palet: laag- en hoogbouw, hoge en lage dichtheden, rechte en gebogen straatwanden, stenige en groene buitenruimtes, vrijstaande huizen en rijtjeshuizen, winkelcentra, kantoren, strakke en speelse, ingetogen en uitbundige architectuur. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het in stand houden van de samenhang tussen de verschillende onderdelen en de aanwezige kwaliteiten, met als doel om de kwaliteit van de gewilde en goed functionerende woonmilieus te handhaven. De stijl van de wijk of het complex is daarbij het uitgangspunt.

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.
- Bouwinitiatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.

Verschijningsvorm

Hoofdvorm

- Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.
- Uitgangspunt voor bouwinitiatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid
- Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.

Gevelopbouw

- Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.

Overgangen privé-openbaar

- Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.
- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-) gevels aan de straat ongewenst.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid.

Materiaal, kleur en detaillering

Algemeen

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze.
- Materialen en detaillering zijn binnen de architectonische eenheid (in dit gebiedstype de straat, de buurt of de wijk) op elkaar afgestemd.
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.

Specifiek

- In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.
- Ventilatieopeningen zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.