

Definitieve versie 17-06-2022



Nota van Uitgangspunten

Slinge 303, Zuidwijk



Gemeente Rotterdam

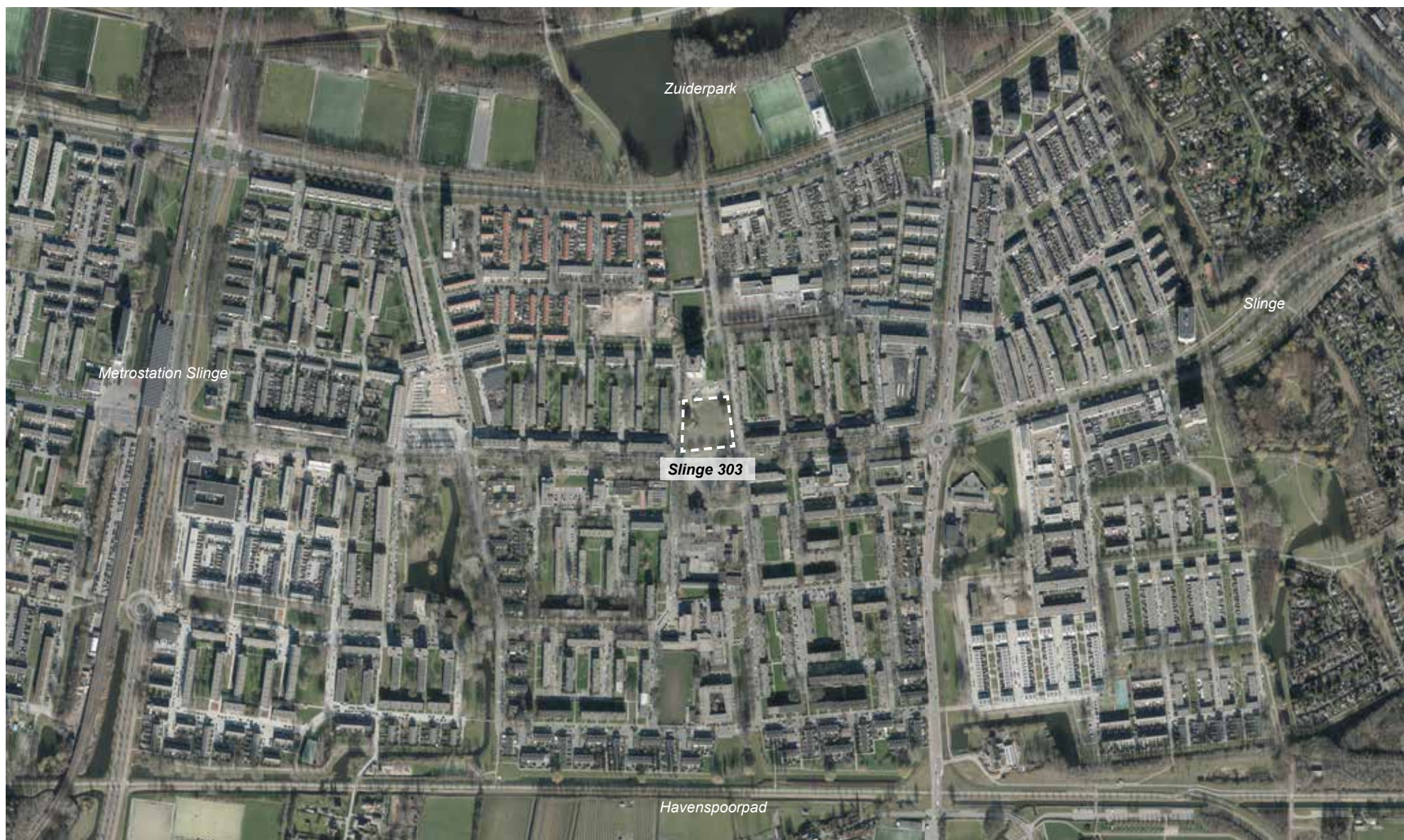
Colofon

Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling,
afdeling Ruimte, Ontwerp en Advies:

Projectmanagement	Hein de Bruin
Stedenbouw	Tjerk Wobbles
Landschap	Jelske Streefkerk
Mobiliteit	Paul Kortooms

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Slinge 303	7
3. Context	10
4. Beleidskaders	15
5. Programma	18
6. Ambitie	19
7. Visie	20
8. Actualisatie 2021: schaalvergroting van de bebouwing	21
9. Ruimtelijk concept	23
10. Randvoorwaardenkaart	24
11. Bouwvelop	26
12. Bouwregels	28
13. Mobiliteit	42
14. Duurzaamheid	43
15. Technisch	45
16. Welstand	46



1. Inleiding

Aanleiding

Rotterdam Zuid kent sociaaleconomische problemen die in omvang en intensiteit ongekend zijn voor Nederland. Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wordt sinds 2011 op diverse fronten hard gestuurd op het wegwerken van de geconstateerde achterstanden en problemen. Één van de pijlers van NPRZ is talentontwikkeling; het wegwerken van de taalachterstanden, het ontwikkelen van doorlopende leerlijnen en de verbetering van softskills van jongeren. Dat gebeurt voornamelijk door het **inzetten op onderwijs**. (kwaliteitssprong Zuid, 2011)

Stichting De Verre Bergen wil daar graag een bijdrage aan leveren. In de loop van 2018 is besloten tot de ontwikkeling van een eigen **particuliere onderwijsleergang in combinatie met de nodige voorzieningen op het vlak van sport en cultuur** in Zuidwijk. Door de verschillende onderwijsleergangen en voorzieningen over meerdere locaties uit te spreiden kunnen ze een eigen gezicht krijgen en op de Zuidwijkse schaal worden ingepast. Dit gebeurt onder de koepel van **stichting Epos Onderwijs Rotterdam**, hierna afgekort met EOR. Uit analyse van Stichting De Verre Bergen kwam **Zuidwijk als meest kansrijke en betekenisvolle locatie** voor een dergelijke 'campus'. Voorjaar 2019 heeft de gemeente Rotterdam zich positief uitgesproken over het initiatief en ingestemd met een voorreservering van 5 locaties in Zuidwijk, waaronder **Slinge 303 als eerste permanente ontwikkeling**.

Anticiperend op de stedelijke huisvestingsopgave is op verzoek van de Gemeente Rotterdam aan het initiele onderwijs en voorzieningenprogramma een woonprogramma van **50 tot 75 woningen** toegevoegd in het middensegment koop. Dit segment is bedoeld voor mensen met een middeninkomen. Tot deze doelgroep behoren onder andere mensen in onmisbare beroepsgroepen zoals politieagenten, onderwijzers en verpleegkundigen. Specifieke doelgroepen (m.n. mensen

werkend in de vitale functies van de publieke sector zoals onderwijzers, zorgwerkers, politie etc.).

Locatie

Slinge 303, is één van de grootste locaties van EOR-campus en tevens de meest centrale. De locatie ligt exact op het geometrische hart van de wijk, ingeklemd tussen de Slinge, de Hietkamp, de Larenkamp en de Schere. Het perceel ligt nagenoeg braak en is zodoende direct beschikbaar. Op de locatie stond tussen 1973 en 2016 het **Huis van de Wijk**, welke is **verplaatst naar de Slinge 250**.

Opgave

De Slinge 303 moet in de eerste plaats gaan dienen als de **huisvesting van het primair onderwijs en de benodigde buitenruimte voor de school, wonen en parkeren**. Verder is er ruimte voor de toevoeging van een **sportvoorziening** (1 gymzaal). De gewenste woningbouwopgave bestaat gezien de ligging in groenstedelijk gebied uit woningen binnen het middensegment koop met **een gemiddeld oppervlak van minimaal 70 m² gbo**. De woningen dragen bij aan een meer gedifferentieerd woningaanbod en zijn voor verschillende doelgroepen. Tot de locatie is ontwikkeld fungeert de locatie Harkulo 31 als tijdelijke huisvesting voor primair onderwijs.



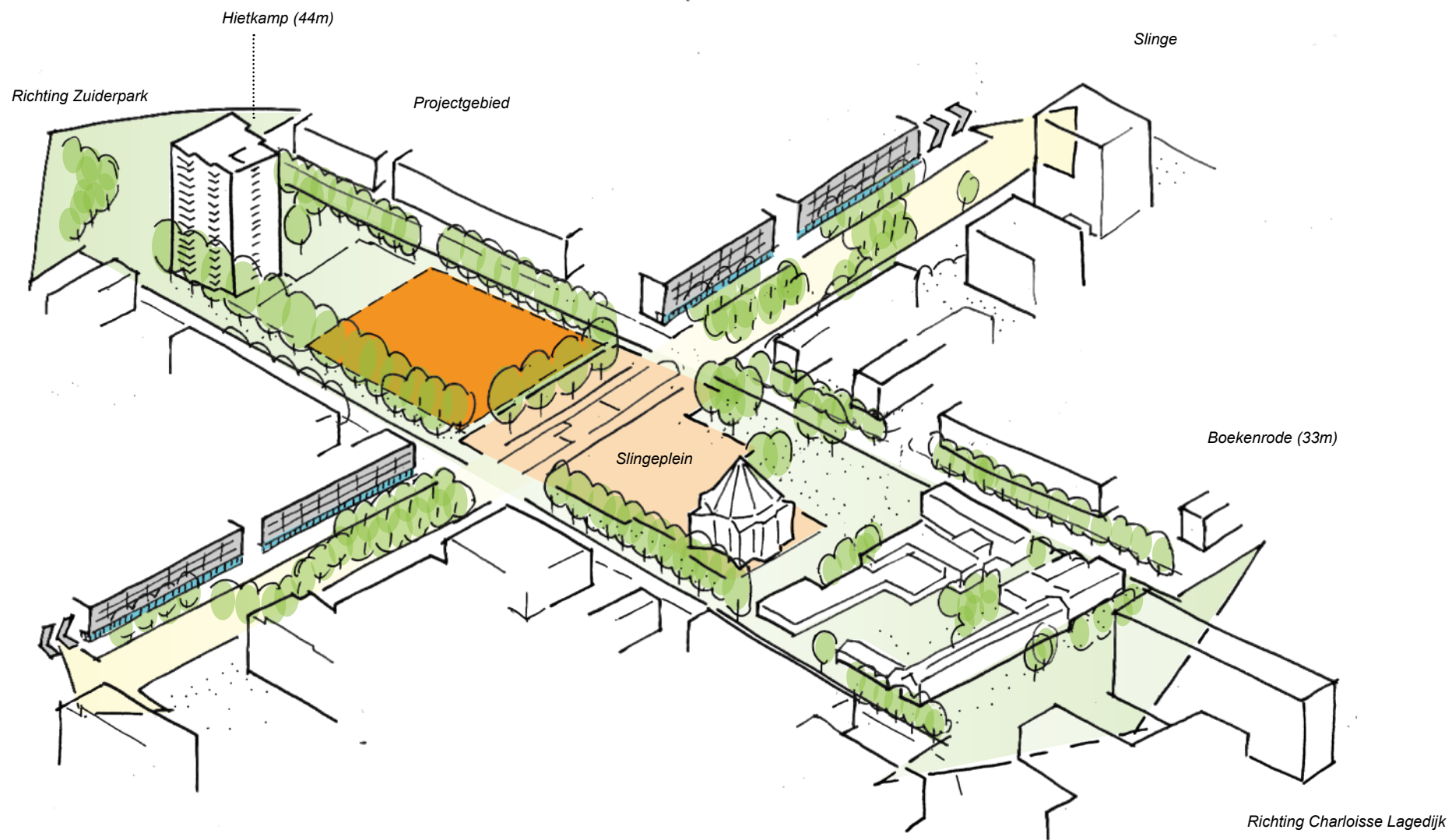
Woontoren aan de Hietkamp



Parkeerterrein aan de Hietkamp



Slingeplein



Opgaven voor Slinge 303 op structuurniveau: ruimte laten voor de groene middenzone, reageren op de woontoren aan de Hietkamp, meedoen aan wandvorming van de Slinge en het Slingeplein.

2. Slinge 303

Binnen de opzet van Zuidwijk ligt Slinge 303 precies op de plek waar **twee belangrijke hoofdstructuren** elkaar kruisen; **De Slinge – en de groene middenzone** (zie ook Compositie Zuidwijk). In de direct nabijheid van Slinge 303 is onder meer de flat de Hietkamp (47,00 m) gesitueerd en een parkeerplaats waar de bewoners van de Hietkamp parkeren (60 pp). Deze parkeerplaats vormt met de Hietkamp momenteel de beëindiging van de noordelijke poot van de groene middenzone vanuit het Zuiderpark. Aan weerszijden wordt het groene karakter bepaald door de brede **groen opgezette straatprofielen** (Hietkamp en Larenkamp), waarbij de bestaande lanen een robuuste boomstructuur vormen. Daarnaast had het voormalige wijkgebouw door zijn hexagonale opzet de nodige **groene restructuurnten aan de achterzijde**, die de groene middenzone visueel tot aan het wijkgebouw poogde door te trekken.



Woontoren de Hietkamp



Verbinding richting het Zuiderpark



Bestaande parkeerpocket tussen Hietkamp en Slinge 303



Slingeplein



Braakliggende Slinge 303



groene bermen tussen weg en aanpalende woningbouw



Hoek aan de slinge



Autogeorienteerde ontsluiting vanaf Slinge, beperkt OV

Bereikbaarheid

Dichtstbijzijnd Metrostation is **station Slinge**, wat zich op ca 800 meter (10 minuten lopen) vanaf het plangebied bevindt. Dichtstbijzijnde tramhalte bevindt zich op nagenoeg dezelfde afstand, maar dan in tegenovergestelde richting. De brede straatprofielen bieden de nodige ruimte voor voetgangers, maar werken door de brede rijbanen zeker voor kinderen ook als barrières. Het maakt dat de locatie enigszins als eiland in zijn context ligt. Ook raakt de locatie **geen vrij liggende fietsverbindingen**. De Slinge is wel uitgerust met de nodige fietsfaciliteiten, maar ook deze laten te wensen over. Zo bevat de noordzijde een fietssuggestiestrook en aan de zuidzijde een vrij liggend eenrichtingsfietspad.

De locatie grenst met drie zijdes aan een **30 km gebied** aan de straten Hietkamp, Larenkamp en de Schere. Deze 30km straten kunnen allen in twee richtingen bereden worden. Parkeren vindt er voornamelijk plaats langs de band (zonder vakken). Aan de noordzijde van de locatie is een vrij grote parkeervoorziening in de centrale groenzone gelegen. Aan de zuidzijde grenst de school aan **de Slinge**, een centrale gebiedsontsluitingsweg van bijna 3,5 km lang die loopt vanaf De Groene Kruisweg(west) naar de Dordtse Straatweg/Spinozaweg (oost).



Breed opgezette straatprofielen

3. Context

Theoretische achtergrond

De oorsprong van Zuidwijk begint bij de **tuinstadgedachte** van Ebenezer Howard, gepubliceerd in 1902. Het idee dat de arbeidersklasse van de walgelijke omstandigheden van de 19^e -eeuwse stad moest worden bevrijd door de huisvesting in groene satellietsteden.

Eind jaren '20 worden door socioloog Louis Wirth kanttekeningen geplaatst bij de anonimiseren van de uitdijende steden. Op basis van zijn onderzoeken naar stedelijke getto's constateerde hij een behoefte naar kleinere behapbare gemeenschappen, waar vanuit het individu kan deelnemen aan de grotere samenleving.

Beide gedachten werden door Clarence Perry vertaald in het model van de **buurteenheid**. Hierin had een buurt een **duidelijke kern met voorzieningen**, omringd door een fijnmazig netwerk van straten en duidelijke buitengrenzen. De grootte werd bepaald door wat één basisschool kon bedienen.

In Nederland werd deze buurteenheid vervolgens weer doorontwikkeld tot de **wijkgedachte** door Bos en Van Tijen. In het sociologische model van de wijkgedachte vormde het gezin de basis van de stedelijke gemeenschap. Het gezin zou opgroeien in een **onafhankelijke wijk met eigen daarop toegespitste voorzieningen, die goed verbonden was met de stad**. De ideale wijk had 20.000 bewoners, oftewel 6.000 woningen. Het zou bepalend worden voor stadsuitbreidingen die in de wederopbouwperiode gebouwd zouden worden

Zuidelijke tuinsteden

Na de tweede wereldoorlog heerste in Rotterdam een grote woningnood van 18.000 woningzoekenden. Tegelijk was het dé kans om de navelstreng met het oude stadsdenken door te knippen. Het denken vanuit de traditionele waterstad, wat in die tijd in het teken stond voor overbevolking met alle gezondheidsproblemen van dien. Gure steegjes, stinkende grachten en slechte huizen moesten plaats maken voor **licht, lucht en ruimte**. Een stedelijke omgeving waar je bovendien niet alleen kon **wonen en werken**, maar door middel van **meer openbare ruimte** ook kon ontspannen. Een nieuw stedelijk bestaan met de tuinstedelijke wijkgedachte als basis. Met het **Zuiderpark als buffer** tussen vooroorlogs en naoorlogs Rotterdam werden in Zuid in hoog tempo nieuwe woonwijken gebouwd. Waar eerder koeien graasden en men aan de horizon Oud-Charlois en de Waalhaven zag liggen verzezen in de polder van Charlois nu achtereenvolgens Pendrecht, Zuidwijk en Lombardijen. Wijken met ieder **een eigen tuinstedelijke compositie**, waarin de wijkgedachte uit de maakbare samenleving nog afleesbaar is. Elke wijk had daarin echter zijn fundamenteel eigen ontwerpbenadering.

Tuinstadgedachte 1898, Ebenezer Howard



Buurteenheid 1929, Clarence Perry



Wijkgedachte 1946, Geyl, Van Tijen, Bos e.a.



Compositie Zuidwijk

Getrapte opbouw

Het ontwerp van Zuidwijk is gemaakt door Willem van Tijen: mede-grondlegger van de wijkgedachte en sociale woningbouw. Zuidwijk werd ter wille van een goede sociale samenhang opgedeeld in **acht overzichtelijke ruimtelijke deelbuurten (ca. 800won)** met een zogenoemde **tussenruimte: structurerend groen gevuld met sociaalmaatschappelijke voorzieningen**. Centraal in de wijk is de hoofd winkelstructuur opgespannen tussen twee pleinen (de Asterlo en Langenhorst) langs de Slinge. Elk plein ligt centraal binnen een kwadrant van vier buurten. Door zijn **getrapte opgebouwde ruimtelijke compositie** wordt Zuidwijk dan ook als meest pure vertaling van de wijkgedachte gezien. De wijk is opgebouwd uit rijen **eengezinswoningen die zijn gemengd met gestapelde strokenbouw**. **Op enkele strategische plekken in de compositie is hoogbouw toegepast**. De architectuur is in de stijl van het functionalisme en het nieuwe bouwen in de jaren '50.



Acht deelbuurten met "sociaalculturele" tussenruimte

Tussen wijk en stad

De bebouwing van Zuidwijk draait niet duidelijk om een centrum zoals in Lombardijen, tegelijk staan de randen weer niet overtuigend open naar de omgeving, zoals in Pendrecht. Zuidwijk zoekt de **balans tussen wijk en stad**. Dwars door de wijk loopt van oost naar west de **Slinge**. Deze ontsluit de deelbuurten en verbindt Zuidwijk met Pendrecht en Lombardijen. Rondom de wijk liggen met de Vaanweg, de Zuiderparkweg en de Oldegaarde enkele stedelijke verbindingswegen. Vanaf de Slinge wordt het wegennetwerk fijnmaziger. De straten blijven echter ruim vanwege de auto die in de jaren '50 bij de massa zijn intrede deed als betaalbaar vervoersmiddel. Parkeren vindt er van oudsher dan ook plaats in de openbare. Tussen Zuidwijk en Pendrecht kruist de Slinge tevens de metro, welk de wijk met een station verbindt met stad en regio.



Bouwhoogten: compositie skyline

Hierarchische groenstructuur

Het **structurerend groen** met voorzieningen bestaat in Zuidwijk uit de middenzone en de groene scheggen. De oostelijke en westelijke helft is elk uitgerust met een groene scheg, een singelzone die vanuit het zuiden tot aan de Slinge loopt. De middenzone loopt van noord naar zuid door het hart van de wijk. Oorspronkelijk was hierbij de waterpartij in het Zuiderpark centraal krachtig doorgezet de wijk in, maar bij herontwerp van de deelbuurten is dit komen te vervallen. Op die manier verbond de groene singelruimte de Zuidwijkers niet alleen met elkaar, maar door de continue groenstructuur ook met de omgeving. Deze hiërarchisch opgezette groenstructuur sluit aan bij de wijkgedachte, **waarin elke schaal groen zijn eigen functie had in de menselijke levensfasen**. Vanaf de groene scheggen en middenzone verfijnt de groenstructuur naar gemeenschappelijke tuinensembles en privétuinen.



Plein Asterlo en Langenhorst als centrale beëindigingen groene scheggen



Locaties 'Scholen op Zuid' binnen wijkstructuur: projectgebied ligt in het hart van de wijkstructuur in de groene middenzone (ster)

Actuele opgaven

Principes die ooit de grondslag vormden voor het ontwerp van Zuidwijk sluiten niet meer aan op de hedendaagse maatschappij. Door zijn centrale positie biedt de Slinge 303 kansen om bij te dragen aan het toekomstbestendig maken van Zuidwijk. Daarin herkennen we drie deelopgaven.

Herdefinitie voorzieningenniveau

De wijkgedachte vertrok van het gezin als hoeksteen van de samenleving en wijk. Inmiddels bestaat ca. de helft van de wijk uit éénpersoonshuishoudens. Dat heeft directe gevolgen gehad voor het voorzieningenniveau. Diverse locaties die zijn gereserveerd voor EOR, zoals de Meyenhage, de Angelslo 80 en de Slinge 303, hebben hun maatschappelijke functie verloren en behoeven herinvulling, bij voorkeur in passend in het oorspronkelijke gedachtengoed van de wijk.

Ook het winkelprogramma staat onder druk. De Slinge is na de Beijerlandse laan de langste winkelstraat in Rotterdam Zuid. De hoeveelheid winkelgevel staat al niet in verhouding tot het aantal bewoners in de wijk, en zal door het toenemende online winkelen alleen maar verder onder druk komen staan. De vele leegstand wordt vaak benut voor ondermijnende activiteiten. Met de recente verhuizing van de Albert Heijn naar de Asterlo zal het winkelvolumen zich naar verwachting meer gaan bewegen richting de twee pleinen (Asterlo & Langenhorst). Transformatie en herbestemming van de noordelijke Slingewand wordt dan een opgave waarin de Slinge 303 mogelijk een katalysator vormt.

Vervoersarmoede en mobiliteitstransitie

Uit diverse onderzoeken werd in 2018 geconcludeerd dat Rotterdam Zuid kampt met **vervoersarmoede**. Dat wil zeggen dat het openbaar vervoer onvoldoende aansluit op de behoeften, het bezit van een auto voor 1/3^e van de mensen niet betaalbaar is, en het fietsgebruik achterblijft bij de landelijke gemiddelden. Vervoer van leerlingen van en naar de nieuwe Slinge 303 is dan ook een belangrijk aandachtspunt voor EOR. Bij voorkeur wordt **ingezet op laagdrempelige vervoerswijzen** zoals wandelen, fietsen en het openbaar vervoer.

De gemeente is zich bewust dat de huidige **autogerichte wijkopzet** zich daarvoor niet direct leent. Zo is de loopafstand tot opstappunten van het openbaar vervoer in Zuidwijk te groot en leidt het brede straatprofiel tot gevaarlijke en onoverzichtelijke barrières voor voetgangers en fietsers. Separate fietsroutes lopen met name om de wijk heen, waardoor de fietsbereikbaarheid van onderwijs en voorzieningen onvoldoende is. De **gevaarlijke verkeerssituaties concentreren zich rond de bestaande scholen** in Zuidwijk, waarbij de nabije school “Wereld op Zuid” het meest nadrukkelijk onder de aandacht is. Aangezien hier nieuwe scholen (LMC praktijkcollege, EOR) bij zullen komen is een **herziening van het bestaande verkeerssysteem voor een veilige schoolomgeving wenselijk**. Gemeente Rotterdam ziet dit als aanleiding om Zuidwijk te bestuderen als testcase voor de Rotterdamse Mobiliteits Aanpak (RMA), wat mogelijk leidt tot concrete maatregelen in de directe omgeving van Slinge 303.

Herbeschouwen van de groenstructuur

Vele variabelen bepalen het uiteindelijke gebruik van de openbare ruimte.

De achtergrond van de gebruikers en dus ook de bevolkingsopbouw van de wijk, is daarin een belangrijke factor. De huidige bevolkingsopbouw is veel diverser dan in de jaren '50 waarin de wijk werd aangelegd. Het bieden van ruimte voor **multifunctioneel gebruik** (naar eigen invulling) is daarom van grote waarde. De groenstructuren van Zuidwijk zijn in de afgelopen decennia steeds minder leesbaar en toegankelijk geworden als gevolg van gebouwde toevoegingen, parkeerplaatsen en omheinde grondclaims. Als gevolg hiervan **werken ze vaak eerder als scheidende dan als verbindende ruimten**. Kwalitatief en bruikbaar groen wordt steeds schaarser. De EOR campus kan hier een positieve bijdrage in leveren door de gebouwen goed in te passen en de buitenruimte met een hoge kwaliteit en groen in te richten.

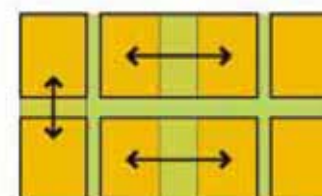
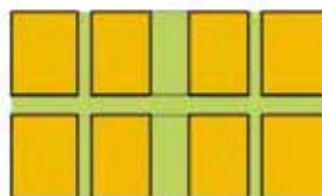
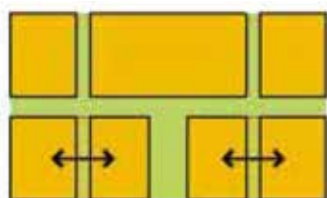
Op steeds meer plekken in de stad heeft **stadslandbouw in gemeenschappelijke tuinen** bewezen dat sociale cohesie binnen een multiculturele buurtgemeenschap wordt bevorderd. Grotere landschappelijke eenheden verbinden tegenwoordig niet alleen de wijk met de omgeving, maar is ook steeds meer een ruimte waar men zelf het gebruik bepaald. De rol van onderwijs bij **bottom-up bewustwording** is daarin van groot belang. “Geef scholen meer ruimte – fysiek én financieel - om zich te ontwikkelen tot sociale buurtpunten. Zoek verbinding met bestaande initiatieven, bijvoorbeeld door een dubbelfunctie als ‘Huis van de Wijk’” stelt Paul Broekhuizen in Tuinstad van de 21^e Eeuw (2020).



oorspronkelijke visie

situatie 2005

Masterplan 2005



4. Beleidskaders

Voor de Slinge 303 zijn de volgende beleidskaders relevant.

Masterplan Zuidwijk, 2005

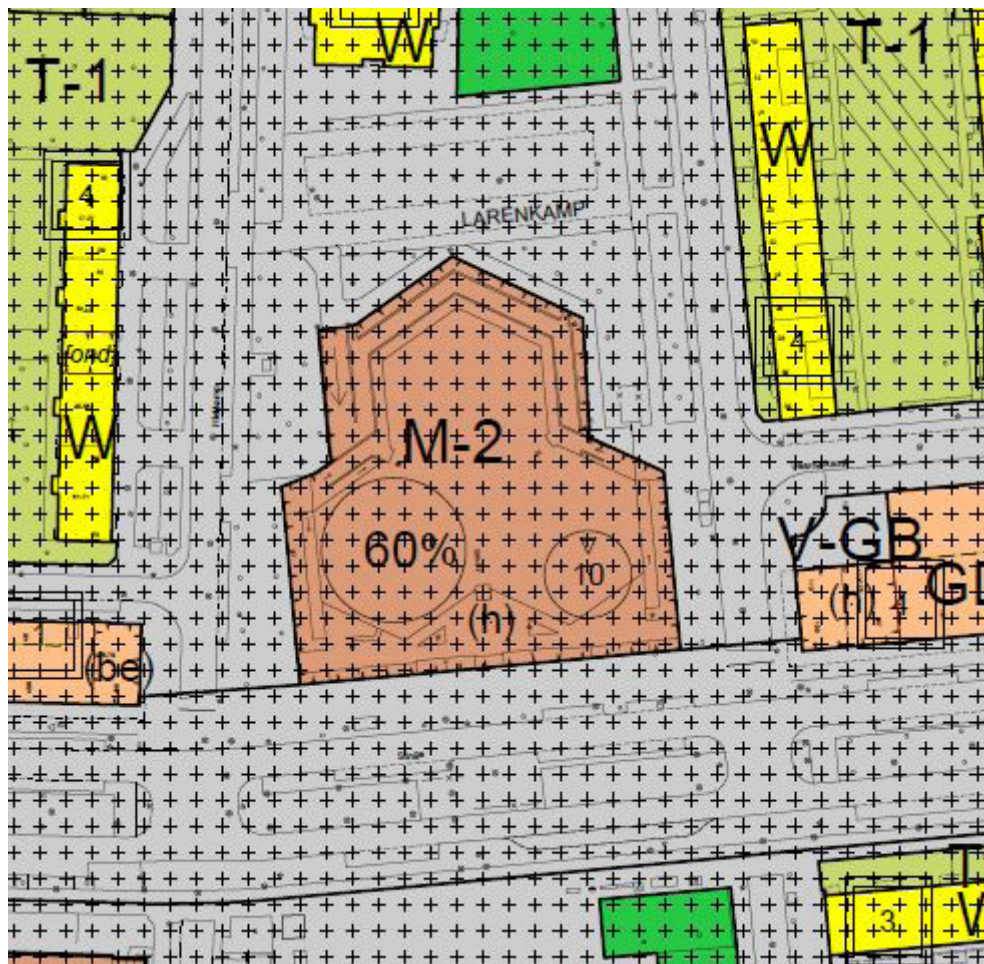
Het vigerende beleidskader waaraan nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie worden getoetst is het Masterplan Zuidwijk uit 2005. Dit document is enigszins gedateerd, maar sommige onderdelen t.a.v. de ruimtelijke en programmatische visie zijn nog steeds valabel.

Het Masterplan Zuidwijk uit 2005 is een gezamenlijk ambitiesdocument van de Gemeente Rotterdam, Vestia en Bewonersorganisatie Zuidwijk. Het Masterplan heeft de ambitie: het **creëren van een mooie wijk met een goede buitenruimte** en vertrekt daarvoor van het behoud en de versterking van de zorgvuldige compositie van groen, water, straten, pleinen en bouwwerken die het **tuinstedelijk karakter** vormen. Het betreft een **voortzetting van de wijkvisies uit 1992 en 1999**, met als speerpunten een actualisatie van het woningbestand, een integrale aanpak van de hoofd groenstructuur, verbetering van de woonomgeving en versterking van de Slinge als ruggengraat. **Aanleiding was de uitstroom van midden- en hoge inkomens.**

Belangrijk voor Slinge 303 is hoofdstuk 4, meer specifiek de wijze waarop de onderscheidende buurten worden benaderd. Zo wordt geconstateerd dat 'de twee centrale noordelijke buurten een grote samenhang kennen met meer bloksgewijs geordende groengebieden. De **vernieuwing van de groene middenzone met vrijstaande blokken**, zal het karakter en de samenhang verder versterken'. Een soortgelijke benadering van samenvoeging wordt voor de twee zuidelijke buurten geschetst.

Andere aandachtspunten voor Slinge 303:

- De Slinge wordt gekenmerkt door **wandvormige gebouwen** aan de **noordzijde**, met **adressen aan de Slinge**. (p. 16)
- De middenzone is een gebied centraal in Zuidwijk met **grote gebouwen in een groene inrichting**. De middenzone wordt gezien als een voorzieningenstrip met grote bouwvolumes met **bijzondere functies** in het groen. (p. 21)
- De ambitie is om de **openbare ruimte grotendeels vrij te houden/maken van geparkeerde auto's**.



Artikel 14 Maatschappelijk - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening, met het daarbij behorende erf;
- horeca, mits ondergeschikt en ten dienste van de hoofdfunctie;
- gebouwde parkeervoorzieningen, al dan niet geheel of ten dele ondergronds;
- ter plaatse van de aanduiding "horeca", tevens voor een zelfstandige horeca vestiging (Larenkamp);
- ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop", tevens voor bedoelde vrijwaringszone;
- "Waarde - Archeologie - 1", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd; g. "Waarde - Archeologie - 2", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd;
- "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de voor "Maatschappelijk - 2" bestemde gronden mag uitsluitende worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

14.2.2 Medebestemming

Voor zover de gronden mede zijn bestemd voor "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2", resp., "Waterstaat - Waterstaatkundige functie", is voor het bouwen het bepaalde terzake in genoemde bestemmingen mede van toepassing.

14.2.3 Bebouwingsnormen

- de maximum toegestane bouwhoogte resp. het maximum bebouwingspercentage vermeld op de verbeelding mogen niet worden overschreden, met dien verstande dat de maximum bouwhoogte van kerktorens / minaretten niet meer dan 30 meter mag bedragen;
- binnen een zone van 230 meter gemeten uit de grens van de bestemming "Verkeer - Wegverkeer" (Oldegaarde) dienen gebouwen te beschikken over ten minste één (nood)uitgang welke afgekeerd is van de Oldegaarde; (nood)uitgangen dienen een goede aansluiting te geven op de bestaande weginfrastructuur.

14.3 Specifieke gebruiksregels

De voor "Maatschappelijk - 2" bestemde gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder.

Bestemmingsplan Zuidwijk, 2012

Het Bestemmingsplan is het juridisch-planologische kader waaraan bouwplannen getoetst zullen worden. Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan “Zuidwijk” welke op 9 juni 2012 onherroepelijk is vastgesteld. De locatie is conserverend bestemd vanuit zijn voormalige functie en vorm, en valt binnen de bestemming ‘Maatschappelijk 2’. Hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke en publieke dienstverlening, met daarbij behorende erf. De bestemming heeft een maximale bouwhoogte van 10.00 m. **De ontwikkeling is strijdig** met het bestemmingsplan, wat betekent dat een uitgebreide procedure dient te worden doorlopen of een projectbestemmingsplan dient te worden opgemaakt.

Welstandsnota

De bouwplannen zullen worden beoordeeld door de Commissie Welstand en Monumenten aan de hand van de criteria die zijn opgesteld voor het gebiedstype ‘Stempel- en strokenbouw’. Omdat deze locatie langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur ligt is er ruimte voor verbijzondering. Bij de toetsing door de Commissie Welstand en Monumenten zal ook de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en (groen)structuur een belangrijke rol spelen.

Rotterdams duurzaamheidskompas

Een duurzame stad met een innovatieve economie: dat is wat Rotterdam wil zijn. Een groene en gezonde stad met schone lucht, waarin onze kinderen en kleinkinderen later ook nog prettig wonen. Een hotspot met een gidsrol op het gebied van duurzaamheid. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen dan ook integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

De duurzaamheidsambities van de gemeente staan omschreven in het *Rotterdams Duurzaamheidskompas*. We streven ernaar deze ambities met elkaar te verbinden, zodat ze elkaar in de uitvoering kunnen versterken. De volgende **vier thema's** worden daarbij genoemd:

- Energie
- Circulaire economie
- Klimaatbestendige stad
- Gezonde leefomgeving

Woonbeleid

Woningen in het bouwplan meten voldoen aan de het ‘Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, 2020’. De gebruiksoppervlakte van een woning is een belangrijk aspect van de woonkwaliteit. De woninggrootte is sterk afhankelijk van het woonmilieu waarin het is gelegen. De ontwikkeling van de Slinge 303 is gelegen in het woonmilieu **groenstedelijk wonen**. Er wordt een minimaal gemiddelde woninggrootte van **70 m2 gbo gehanteerd voor appartementen**, om het mogelijk te maken woningen van verschillend formaat te realiseren. Om de bandbreedte niet te groot te maken is ook een minimale woninggrootte aangegeven van **60 m2 gbo**.

Verder is het ‘Actieplan middenkoop, 2021’ van toepassing. Voor middenkoop gelden een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Deze woningen mogen de eerste vijf jaar alleen door eigenaar-bewoners worden bewoond. Dit wordt, met een kettlingbeding, vastgelegd in de koopakte of de anterieure overeenkomst.

5. Programma

Het basisprogramma is het onderwijs met ondersteunende sport en kantoorruimten. Daarnaast wordt ruimte voorzien voor een Makerspace, een ruimte waar kinderen technische vaardigheden kunnen opdoen en die buiten schooltijd bruikbaar zou kunnen zijn voor wijkbewoners. Aanvullend op het schoolprogramma wordt de locatie Slinge 303 als het meest kansrijk gezien om het toegevoegde woningbouwprogramma te realiseren.

- Basisschool met ondersteunde functies	ca. 4000 m2 BVO
totaal	
PvE	
o Primair onderwijs (PO)	2.213 m ² BVO
o Sportvoorziening (gymzaal)	687 m ² BVO
o Techniekvoorziening	189 m ² BVO
o Kantoorruimten	254 m ² BVO
o Bibliotheek/mediatheek	81 m ² BVO
o Schoolpartners	63 m ² BVO
o Uitbreidbaarheid (binnen casco)	486 m ² BVO
o Totaal	3974 m ² BVO
- Buitenruimte maatschappelijk	ca. 1200 m2 BVO
totaal	
o Buitenruimte bovenbouw	600 m2
o Buitenruimte middenbouw	300 m2
o Buitenruimte onderbouw	300 m2
<i>De buitenruimte dient hoofdzakelijk een groene invulling te krijgen</i>	
- Minimaal 50 Woningen	
Middensegment koop (tot NHG-grens)	ca. 4725 m2 BVO totaal
o Gemiddeld min. 70 m2 GBO	(1,35 omrekenfactor BVO)
o Woningen zijn nooit kleiner dan 60 m2 GBO	

Woningen moeten voldoen aan het 'Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen' Voorrang voor mensen met een maatschappelijk beroep en sociale stijgers vanuit Zuid is wenselijk. Zo draagt de ontwikkeling bij aan de huisvesting van (bijvoorbeeld) onderwijzend personeel en aan de NPRZ doelstelling om wooncarrière op Zuid mogelijk te maken.

Meer informatie over maatschappelijke beroepen: Huisvesting voor maatschappelijke beroepen | Rotterdam.nl

Totaal ca. 8725 m² BVO bebouwd



Kinderen actief in Bouwkeet, de makerspace in Bospolder Tussendijken (beelden SDVB)

6. Ambitie

Hoeksteen van Scholen op Zuid

De Slinge 303 is de eerste permanente ontwikkeling van het project Scholen op Zuid. Het wordt daarmee de uitvalsbasis voor de organisatie en dient zowel programmatisch als architecturaal als vlaggenschip van de ambities van Stichting De Verre Bergen in Rotterdam Zuid. Het moet voorzien in het **basisprogramma** waarop ook andere locaties kunnen terugvallen, en dient tegelijk als **'benchmark'** voor een herkenbare campusarchitectuur.

Hart van de wijk

De locatie werd voorheen ingevuld door het 'huis van de wijk', een centraal gelegen wijkvoorziening waar jong en oud elkaar kon ontmoeten en waar aandacht was voor sport, muziek, theater, hobby en zorg. Stichting De Verre Bergen heeft de ambitie om ook de nieuwe schoolvoorziening zichtbaarheid te geven **als hart van de wijk**; dat is onder andere vertaald in het programma met een makerspace, sportvoorziening en ruimte voor schoolpartners. De (school)activiteiten zullen zichtbaar zijn vanaf de Slinge en er is ruimte voor ontmoeting op het ontvangstplein.



Hart van de wijk

Tastbare vooruitgang

Slinge 303 heeft de potentie om meer toe te voegen dan alleen inhoud. Het project Scholen op Zuid brengt nieuw élan in de wijk, toegankelijke ondersteuning en tastbare vooruitgang. Het gebouw in zijn fysieke verschijningsvorm kan daarvoor symbool staan.

Zichtbare rolmodellen

De gemeentelijke vraag om binnen de ontwikkeling van Scholen op Zuid ook te voorzien in woningen biedt kansen voor de huisvesting van essentiële doelgroepen in de middenklasse zoals docenten, welzijnswerkers, de wijkagent, etc. Deze mensen fungeren vaak als rolmodel voor jongeren en kinderen, en hebben een centrale rol in de sociale structuur van de wijk. De combinatie van dergelijke woningen met het basisonderwijs, in het hart van de wijk versterkt de betrokkenheid en zichtbaarheid en daarmee hopelijk ook het maatschappelijk effect.



Zichtbare rolmodellen

Aangename woonomgeving

De grote mate van publieke betrokkenheid maakt rolmodellen nog geen publieke figuren. Het huisvesten van rolmodellen in een kwetsbare wijk vraagt om een woonomgeving waarin zij elkaar kunnen opzoeken, zich veilig voelen en zichzelf kunnen ontplooiën. De combinatie met het basisonderwijs biedt daarin expliciet meerwaarde voor jonge gezinnen en vraagt dus om een gelaagde vormgeving van buitenruimten tussen publiek en privé waarbij er mogelijkheden zijn tot ontmoeting. Het ontwerp nodigt uit tot sociale interactie tussen bewoners door bijvoorbeeld de toepassing van een leefgalerij.

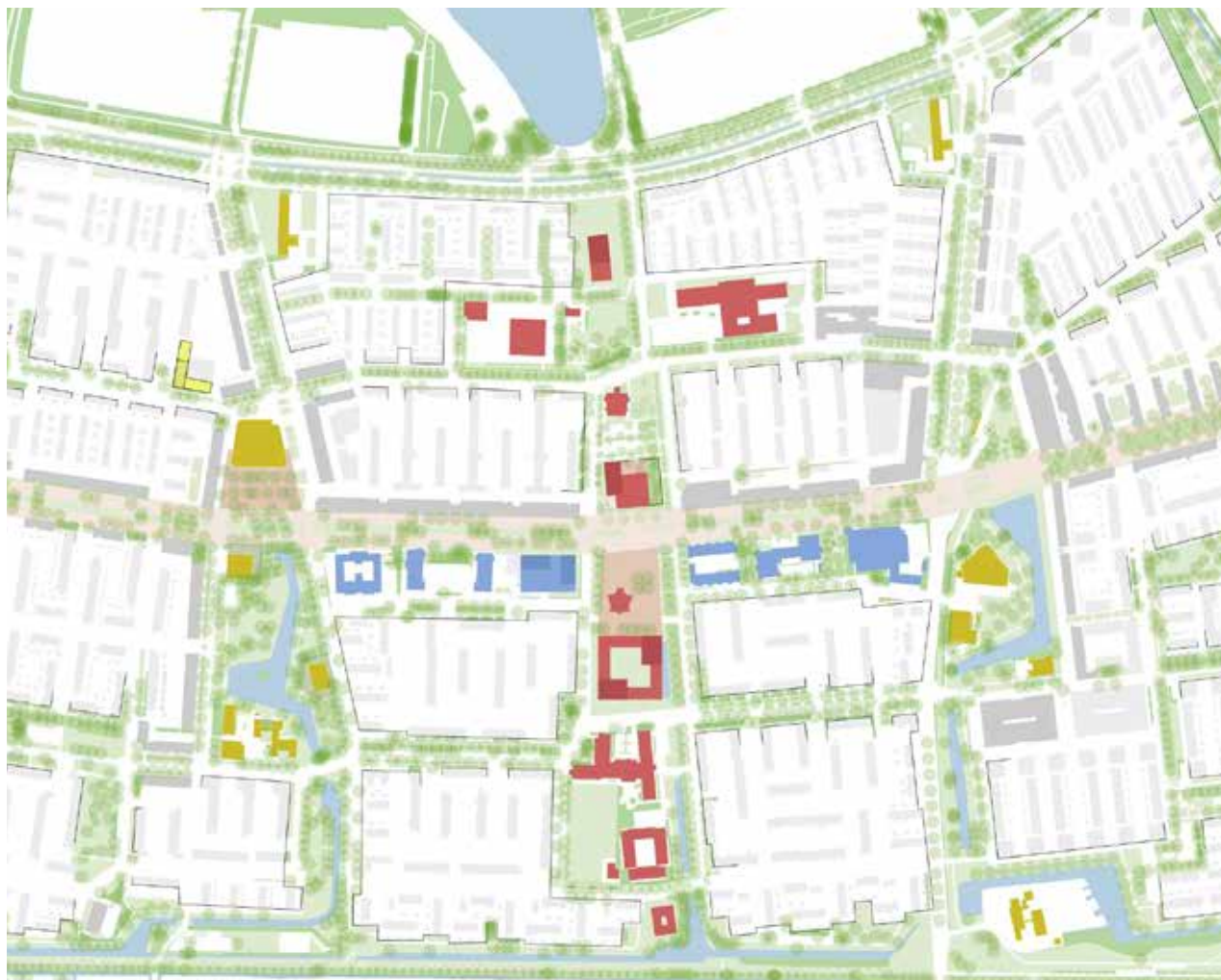


Aangename woonomgeving

7. Visie

Het Masterplan Zuidwijk uit 2005 levert **onvoldoende handvatten** voor de uitwerking van Slinge 303. Het document dat destijds tot stand is gekomen met de nodige participatie, maar beperkt door financiële mogelijkheden. Sloop van het wijkgebouw lag publiek gevoelig, waardoor de tekstueel **omschreven ambities voor de middenzone en Slinge 303 maar beperkt zijn ingetekend**. De ontwerptekening van bureau Quadrat (2005) die aan het plan ten grondslag lag ging voorbij aan deze gevoelheden. Deze tekening heeft uiteindelijk geen status gekregen maar het gaf met nieuwe grote volumes aan een nieuw 'Slingeplein' een beter beeld van de stedelijke ambities die de gemeente voor deze plek heeft.

De stedelijke ambities zijn anno 2022 opnieuw op Zuidwijk geprojecteerd en hebben geresulteerd in actualisatie van de visiekaart op deze bladzijde weergegeven. Gebouwen in verschillende zones hebben per kleur een specifieke relatie met de hoofdstructuur van de wijk. Nieuwe ontwikkelingen bouwen hier op voort. In het rood zijn bijvoorbeeld de gebouwen in de groene middenzone weergegeven waarbij 'alzijdige compacte massa's' in het groen het uitgangspunt is. Ruimtegebruik wordt zo ook voor de functie en waarde van het groen gemaximaliseerd. Auto's worden zo veel mogelijk geweerd en een nieuwe langzaam verkeersverbinding zal in de toekomst het Zuiderpark met het Havenspoorpad verbinden.



Visiekaart Zuidwijk 1:8000

8. Actualisatie 2021: schaalvergroting van de bebouwing

Nu 16 jaar later in 2022 heeft de middenzone meerdere transformaties ondergaan. Zo is met de ontwikkeling van de “De Wereld op Zuid” in 2009 en met de meer recente ontwikkeling van HPC Praktijkschool (2020) een forse schaalvergroting ingezet ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing in de middenzone. De schaalvergroting heeft tegelijkertijd geen negatieve gevolgen gehad voor de gebruikswaarde van de open ruimte, integendeel. De scholen, beide ontworpen met een ingetogen sfeer, stellen met een kwalitatieve inrichting van buitenruimte de groene ruimte opnieuw centraal. De gebouwen zijn daarnaast zorgvuldig met de buitenruimte gehecht, waarbij de ‘De Wereld op Zuid’ door een meanderende gevellijn aansluit op de omgeving.

Daarnaast heeft de Slingewand met de ontwikkeling van de Asterlo een eerste transformatie ondergaan. Deze locatie ligt op een kruising van hoofdstructuren van de wijk op een vergelijkbare plek als Slinge 303. Het nieuwe complex aan de Asterlo staat symbool voor de ontwikkeling van Zuidwijk naar een tuinstad 2.0 bestaande uit grote compacte alzijdige volumes. Om een goede verbinding te maken met het maaiveld en ook een woonvolume te creëren zonder af te wijken van de eenvoud van de tuinstad beperkt de ontwikkeling zich tot een samenstelling van twee alzijdige volumes.

Bovenstaande ontwikkelingen in de middenzone maar ook langs de Slinge beschrijven een nieuwe context waar met de ontwikkeling van Slinge 303 op voort gebouwd kan worden. In een reeks workshops samen met stedenbouwkundig ontwerp bureau ‘Ziegler Branderhorst’ is een ruimtelijke verkenning gedaan naar de inpassing van het nieuwe gebouw op Slinge 303. Deze reeks heeft de basis gevormd voor een nieuwe visie en ruimtelijk concept.

Brede School Wereld op Zuid



Brede School Wereld op Zuid



HPC Praktijkschool



Hietkamp toren



Asterlo



Planessenties

Groene loper

Een belangrijk onderdeel van de visie is de groene verbinding aan de oostzijde van de nieuwbouw. Een open ruimte van ca. 37 meter tussen de gevels van de Larenkamp moet ruimte bieden aan een groene beleving vanuit het Zuiderpark, het faciliteren van langzaam verkeer en een invulling van groene speelruimte voor de nieuwe school.

Alzijdig gebouw in het park

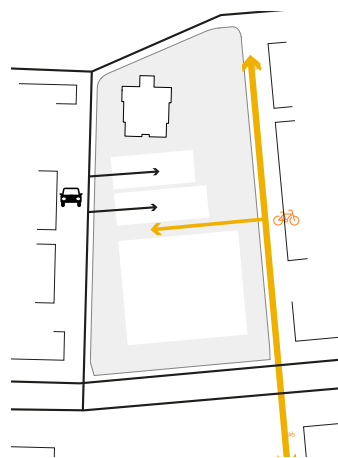
Naast dat op maaiveld een alzijdig basement zorgt voor een heldere definitie en begeleiding van de buitenruimte zorgt een woonaccent voor een accentuering van de lengte richting van de middenzone en is een nieuw baken in de wijk.

Slingeplein

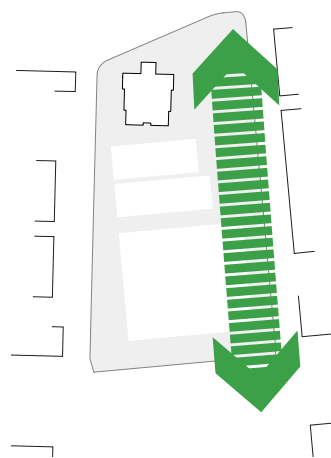
Door de ontwikkeling wordt het Slingeplein duidelijker als pleinruimte gedefinieerd. De gevel ligt terug ten op zichten van andere bebouwing langs de Slinge maar de nieuwe wand loopt wel parallel met de Slinge.

Ontvangstruimten

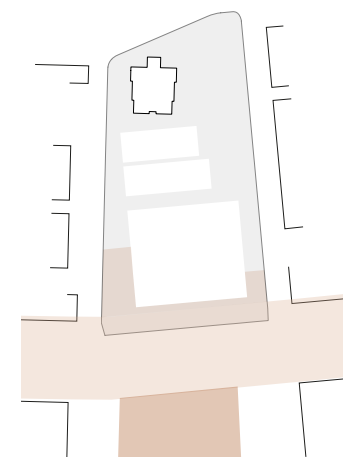
Aan de noord en zuidzijde van het gebouw beïnvloeden aanlooproutes de gevellijn van het basement. Zo ontstaan er twee ontvangstruimten welke daarmee ook de hoofdentrees van het nieuwe programma introduceren. Daarnaast zorgt deze beweging ook voor de introductie naar de groene openruimte en accentueert het de lengte richting van deze middenzone.



Mobiliteit



Groene loper



Slingeplein

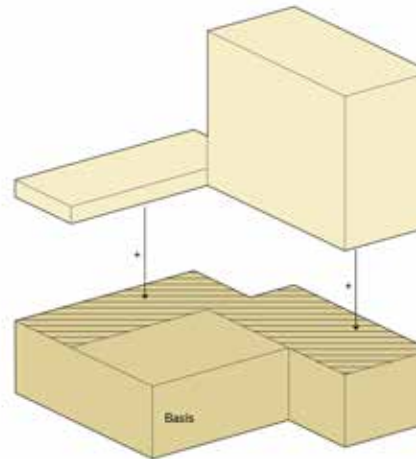
9. Ruimtelijk concept

De nieuwe invulling dient te bestaan uit een **compositie van twee heldere alzijdige volumes**. De basis wordt gevormd door een **basement** dat zich voegt naar de bestaande structuren op maaiveld en de gebouwen langs de groene scheg en de Slinge (4 lagen). Er ontstaat zo een laag volume met een hoogte van minimaal 8,4 m en maximaal 12,6 meter (= 2 of 3x een verdiepingshoogte van een modern schoolgebouw). Er wordt met deze hoogte zichtbaar een relatie gezocht met de bestaande bebouwing langs de Slinge. Bovenop het basement is ruimte voor **woonschijf/toren en optopping van de school (gymzaal)** dat bij voorkeur met een setback terug ligt van gevels van het basement. De optopping van de school kan tot max. 15,6 meter hoogte. De woontoren heeft maximaal een hoogte van 39,6 meter en is daarmee een nieuw baken centraal in de wijk Zuidwijk. Het woonvolume is aan de Westzijde/Hietkampzijde van het gebouw gepositioneerd en heeft daarmee ook de entree aan deze straat.

De maximale bouwhoogten zijn gebaseerd op brutoverdiepingshoogte voor een school 4,2 meter en voor een woonlaag 3 meter. Eventuele architectonische afwerking van de bovenste bouwlaag (borstwering/dakrand) kan conform SO leiden tot een maximale afwijking van 1 meter voor de bovenste bouwlagen.



Inspiratiebeeld verschijningsvorm gelaagde opbouw

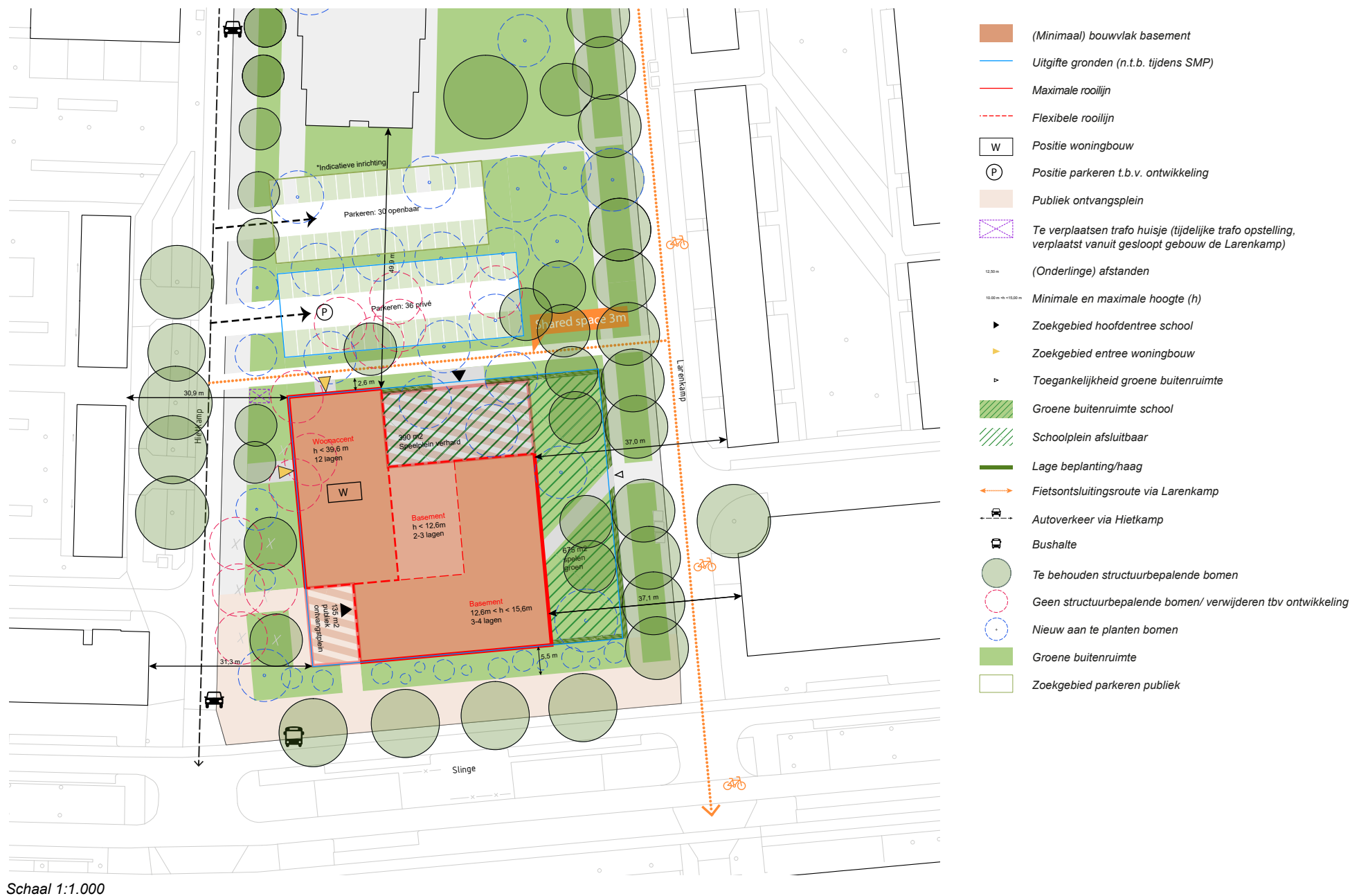


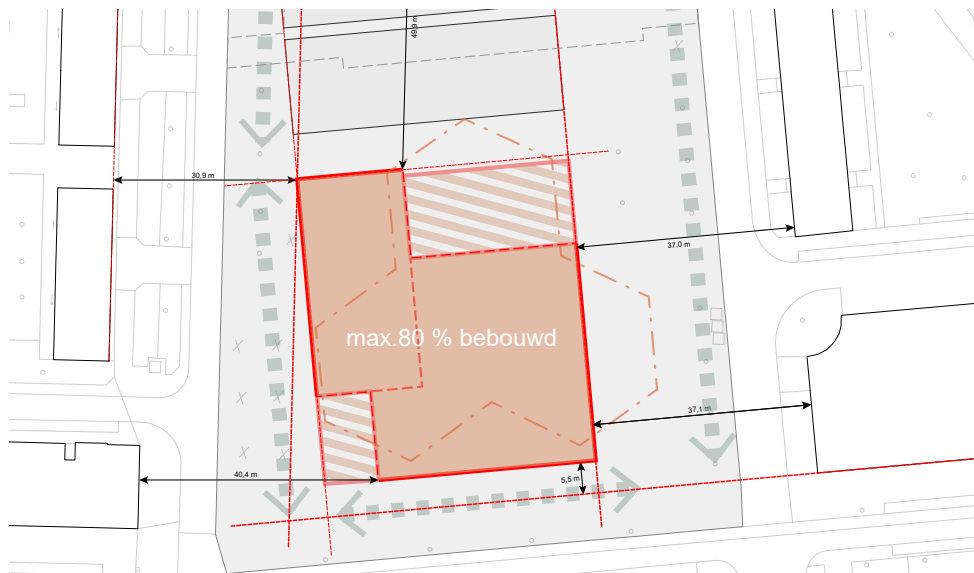
accent met woonprogramma tot een max. hoogte van 39,6 meter
- Alzijdig ontworpen --> Accentuering lengte richting van de Larenkamp

Alzijdig basis volume (max. 12,6 m) met schoolprogramma en maatschappelijke functie. Optopping (gymzaal) tot 15,6 m mogelijk

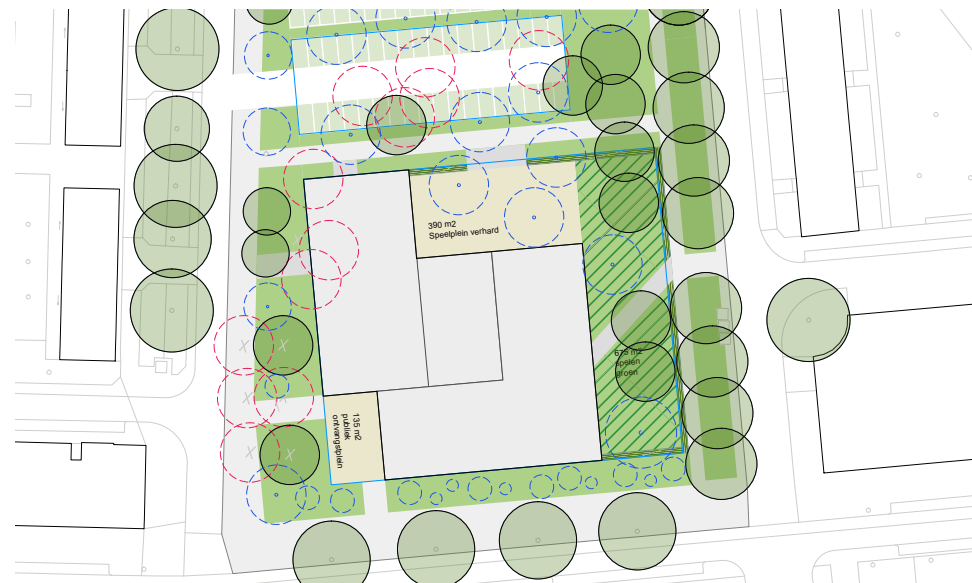


10. Randvoorwaardenkaart

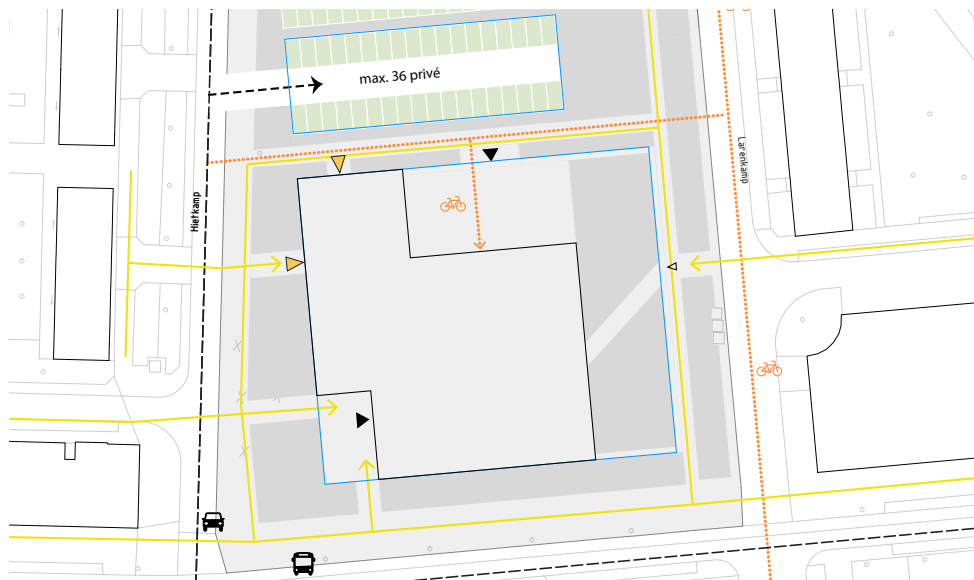




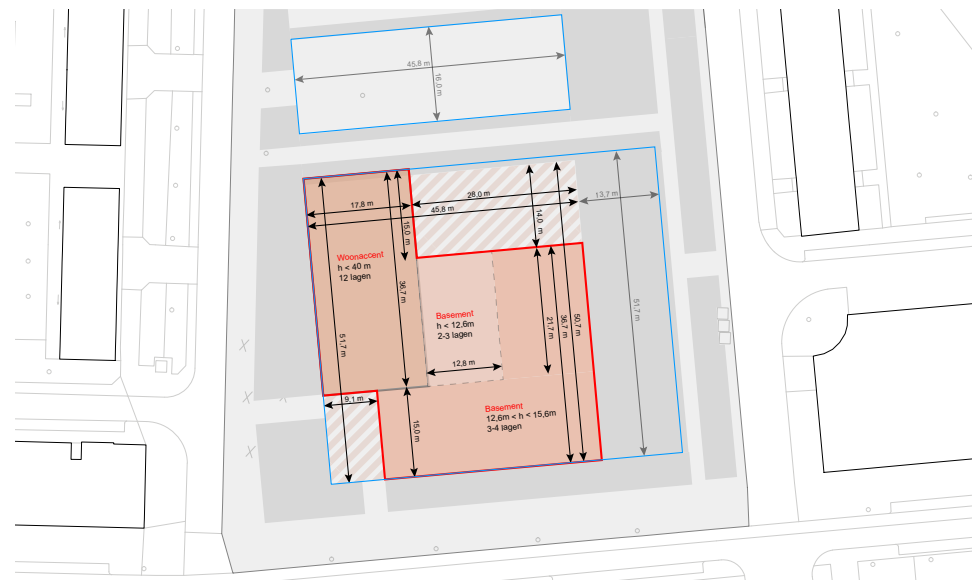
Structuur Larenkamp (37 m) + een setback (5,5 m) vanaf rooilijn Slinge bepalen de bouwenvolpe: compacter t.o.v. voormalige bebouwing; max.80 % bebouwd



De groene midden zone wordt versterkt en aangelegd tot de nieuwe gevelijn: aanleg van een groene speelruimte binnen het uitteefbare gebied



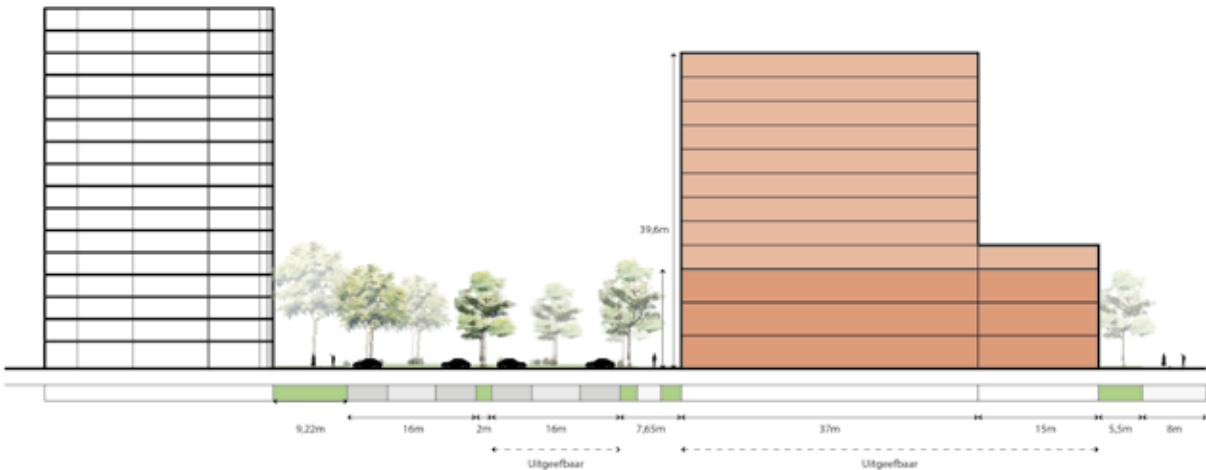
Het nieuwe gebouw is alzijdig toegankelijk en kent binnen het bouwvlak een ontvangst/schoolplein aan de zuidwest en noordoost hoek.



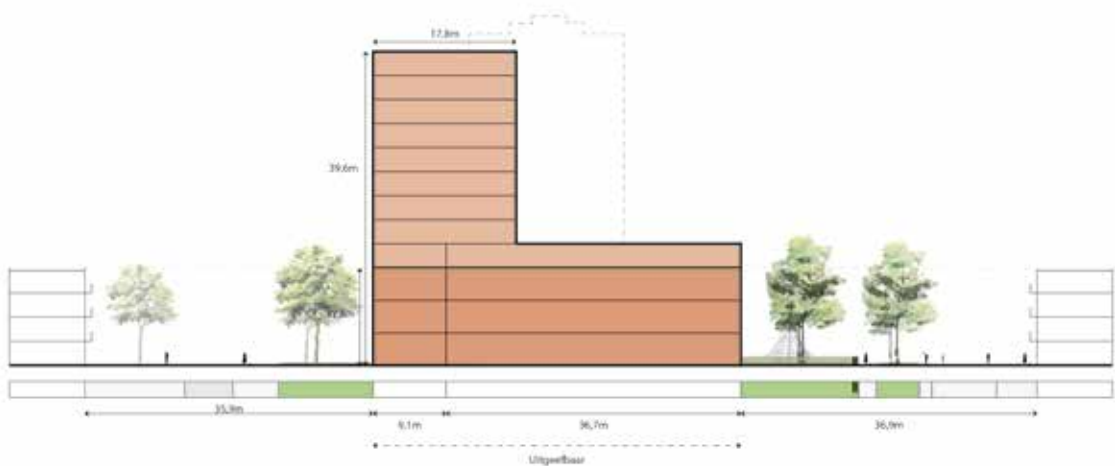
Afmetingen van de bouwenvolpe en de uitteefgronden

11. Bouwenvelop

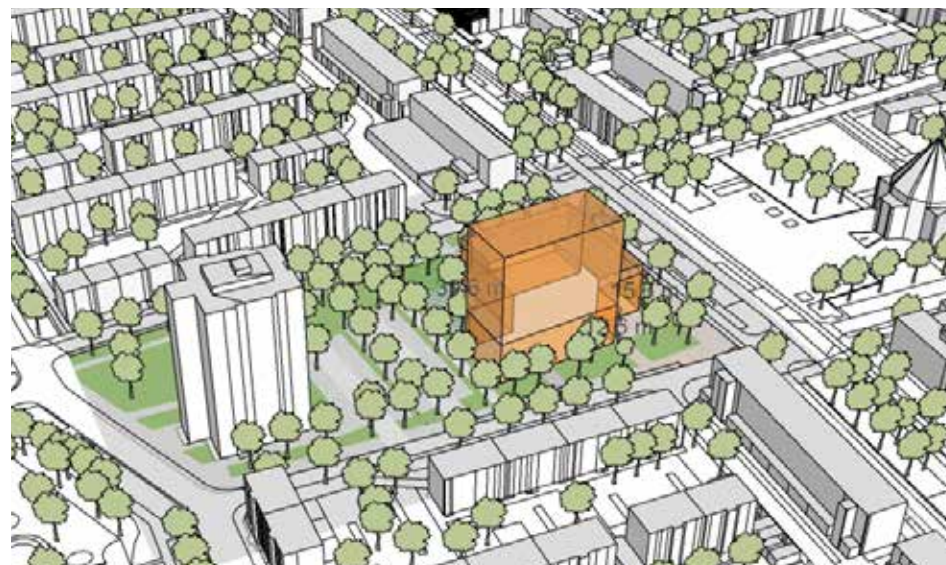
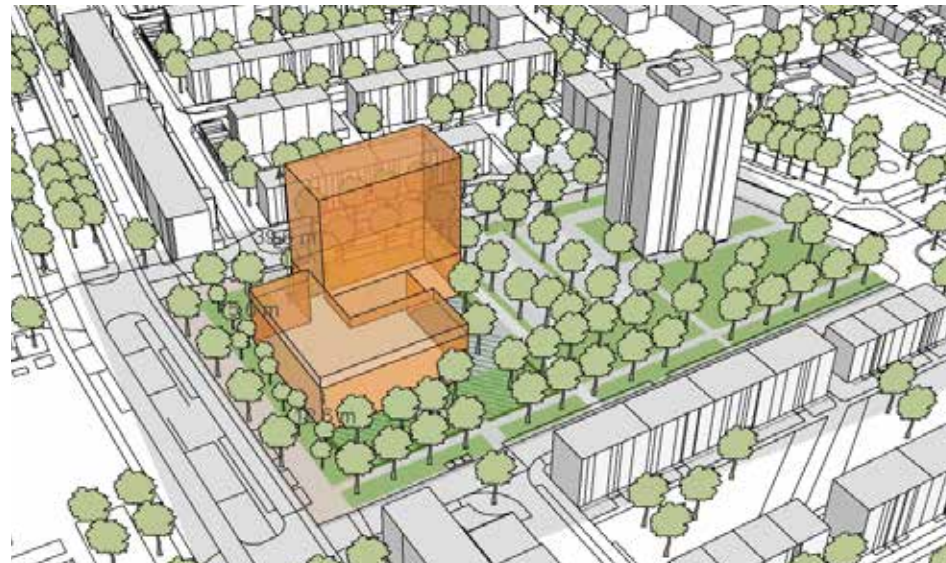
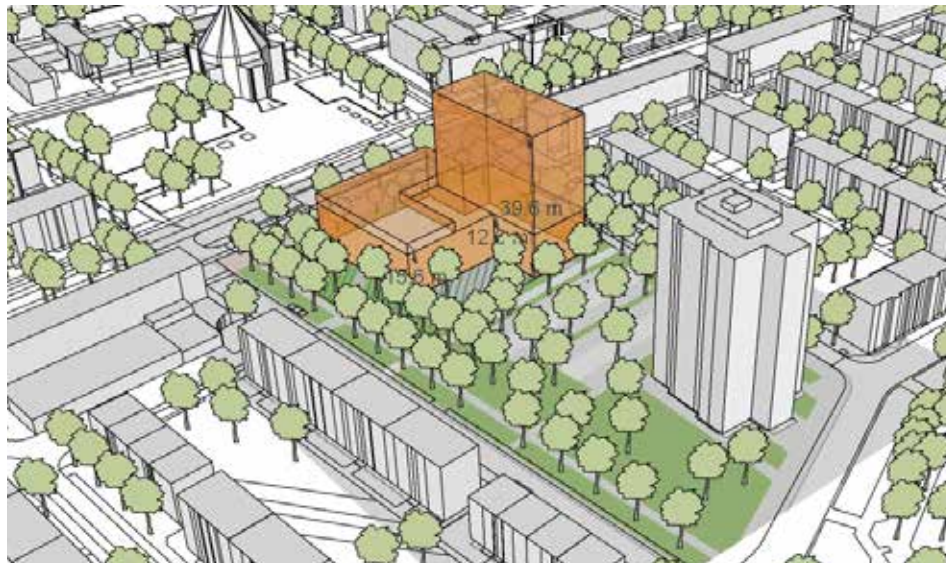
Aanzicht noord-zuid vanaf Hietkamp



Aanzicht oost-west vanaf Slinge



Bouwenvelop (noord, oost, zuid, west)

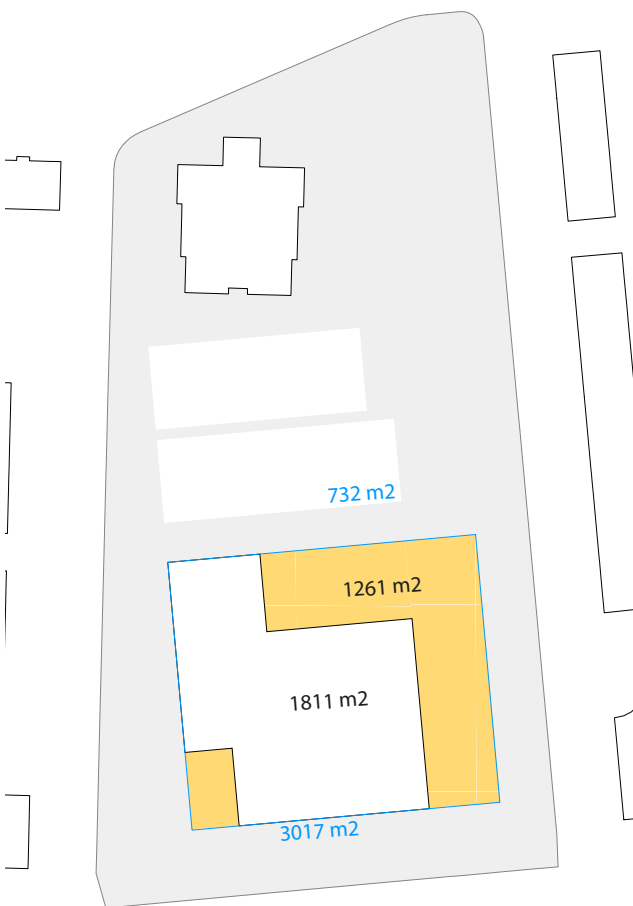


12. Bouwregels

Ruimtelijke inpassing

Uitgiftegrenzen

De gronduitgifte zal worden geformaliseerd aan de hand van het **uiteindelijke Stedenbouwkundig Maten Plan(SMP)**. Uitgangspunt is dat doorgaande voetpaden met voldoende breedte aan de oost-, noord- en westzijde het gebouw omzomen en de resterende ruimte maximaal wordt vergroend.



Rooilijnen

De rooilijnen van de nieuwe bebouwing zijn grotendeels gebaseerd op de maat van de groene middenzone (37 m), de boomstructuren en een setback (5,5 m) vanaf rooilijn Slinge. Er ontstaat een compacter gebouw t.o.v. voormalige bebouwing. Op deze manier worden zo veel mogelijk bestaande bomen en bermen gerespecteerd als dragers van het tuinstedelijk karakter en kan dit karakter op het terrein van SdVB zelfs verder versterkt worden.

Gevellijnen

De hoofdbouwmassa's hebben een heldere eenvoudige opzet. Sculpturale hoofdvormen van de gebouwen, met nadrukkelijk aandacht voor vormgeving van de vijfde gevel. Het dakvlak dient mee te spelen in het totale beeld van de compositie. (Bijvoorbeeld geen losse installaties en ondergeschikte elementen op het dak. Verspringingen en uitsneden binnen de bouwvelop kunnen de buitenruimte versterken. Aanleidingen hiervoor komen vanuit de aangrenzende context (looproutes, zichtlijnen, boomstructuren, etc.), maar ook vanuit de **programmatische** leesbaarheid van de nieuwbouw. De zuidelijke wand vormt in de basis een voortzetting van de hele Slinge wand. Voor het basement is een uitkraging van maximaal 1 meter mogelijk vanaf de eerste laag waarbij de uiterste rooilijn blijft gelden als grens voor de uitkraging. De toepassing van balkons is niet mogelijk voor het basement. In de woonschijf moet door de toepassing van buitenruimten/balkons of uitkragingen een zekere plasticiteit ontstaan.

Bouwhoogte basement

Voor het gehele basement wordt voor de maximale hoogte een ruimtelijke relatie gezocht met de woonvolumes langs het groene middengebiet en langs de Slinge met een maximale hoogte van 12,60 m. Voor de minimale hoogte van het basement wordt een relatie gezocht met tweelaagse volumes van de andere scholen in het groene middengebiet met een hoogte van 8,40 m. Voor het hele basement kan dus een bouwhoogte tussen 8,40 m en 12,60 worden toegepast. Er is ruimte voor een optopping voor een gymzaal tot 15,60 m hoogte. Bij voorkeur zorgt dit voor een accentvorming op de noordoosthoek.

Hoogte-accent

Een nieuw hoogteaccent met woonprogramma zorgt naast de Hietkamp flat voor een nieuw baken in de wijk. Het volume zorgt voor een accentwerking in de lengte richting van de midden zone en manifesteert zich als een schijf altijd met een kortere zijde richting de Slinge. Het hoogte-accent heeft een **maximale hoogte van 39,6 m**. De woonschijf trapt daarmee vanaf de Hietkamptoren (50 meter) af naar de kerk aan de Luntershoek (16 meter) en is hoger dan de toren op de Asterlo locatie (26,5 meter). Het woonvolume is aan de Westzijde/Hietkampzijde van het gebouw gepositioneerd. Door een beperkte breedte van het woonvolume wordt in de uitwerking uitgegaan van een galerij ontsluiting.

Basement met accent



Samenstelling van twee alzijdige volumes



Aanlooproutes beïnvloeden de gevellijn basement



Opbouw (woontoren/gymzaal) terughoudend ontworpen t.o.v. basement



Verschijningsvorm

Ensemble

De nieuwe invulling dient te bestaan uit een compositie van twee heldere alzijdige volumes (basement en schijf). De twee gebouwen vormen een ensemble, maar kunnen tot op zekere hoogte een eigen uitstraling en signatuur krijgen. Door een 'voeg' kan de woonschijf optisch loskomen van het basement.

Alzijdige uitstraling

De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling, zonder achterkanten. De positie van de nieuwbouw, als hart van de wijk en spil tussen verschillende markante openbare ruimten, maakt dat het naar **alle zijden een representatieve uitstraling** behoeft en sociale controle mogelijk maakt.

Gevelgeleding

De gebouwen hebben in basis een subtiele **geleding**. De gevelindeling moet een samenhangende compositie vormen die afgestemd is op de stedenbouwkundige situering van het blok. **Balkons** als onderdeel van de woonschijf steken deze ten hoogste 1.50 m uit en liggen deels binnen het bouwvolume.

Materialisering

De gebouwen hebben een zorgvuldige en eigentijdse, hoogwaardige materialisering en detaillering. Het gebouw dient in zijn geheel bekleed te zijn met hoogwaardige steenachtige en natuurlijke materialen zoals baksteen en hout. Ook andere materialen kunnen toegepast worden zolang deze de relatie met de parkachtige omgeving verder versterken: bijvoorbeeld staal, beton en keramiek. Tactiliteit speelt hierbij een belangrijke rol. Natuurlijke schakering van kleuren die terugkomt in de park-achtige omgeving of hieraan refereert. Geen harde, primaire kleuren. Degelijke en zorgvuldige detaillering met een tijdloze uitstraling. De toegepaste materialen worden mooier naarmate ze ouder worden.

Plint en begane grond

Het succes van de openbare ruimte wordt voor een groot gedeelte bepaald door de kwaliteit van de bebouwing op de begane grond. Naast een hoge kwalitatieve inrichting van openbare ruimte draagt activiteit in deze plint, zowel overdag als 's nachts, bij aan het gevoel van sociale veiligheid. Het is niet alleen belangrijk te bepalen waar welk programma in te zetten maar ook hoe het programma wordt vormgegeven. Zo veel mogelijk van de plint op de begane grond herbergt verblijfsruimten en heeft een actieve transparante plint van minimaal 4,20 m gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld. Plinten aan de zuid- en westkant grenzen direct aan de buitenruimte. Aan de noord- en oostzijde is een fysieke en visuele verbinding met de (privé) buitenspeelruimte een eis en is er een vrije uitloop vanuit de schoolfuncties gewenst. Op belangrijke zichtlocatie of ter plekke van entrees kan de actieve transparante plint zich over twee of drie lagen manifesteren. Aan de zuid- en westzijde komen op maaiveld geen techniekruimtes, aaneengesloten blinde (plint)gevels worden langs alle gevels vermeden. Gestimuleerd wordt om de fysieke verschijning van het gebouw 'te activeren', bijvoorbeeld door zit, -klim en/of -speelelementen te verwerken in de gevels aan noord- en oostzijde.

Entrees en toegankelijkheid

Om te zorgen dat het gebouw de omliggende openbare ruimte op een goede manier activeert krijgt elk programmaonderdeel ten minste één eigen entree. Ingangspartijen worden niet gekoppeld, ten behoeve van de herkenbaarheid. Een entree is meer dan alleen de toegang. Een doorzicht op de binnenwereld, de lijst, een diepere negge, zijlichten en/of andere details spelen mee in het maken van een 'welkom'. Entrees worden uitnodigend vormgegeven.

De school krijgt een adres en hoofdentree aan de zuid- en noordzijde, maar heeft ook secundaire entrees aan de westzijde. **Woningen** worden ontsloten via gemeenschappelijke entrees aan de straat (noord- en/of westzijde). **Gemeenschappelijke entrees** hebben grote glasvlakken, zijn transparant, en bieden maximaal doorzicht.

Daken

Het dak van het basement mag niet enkel een sedum-dak zijn, maar moeten ecologische waarde, energetische waarde en/of verblijfskwaliteit hebben. Beheer en gebruik van deze collectieve daktuin dient in samenspraak met alle gebruikers van het gebouw tot stand te komen. Dakopbouwen, ontluchting, doorvoeren, rookgasafvoeren, lichtkoepels, HWA etc. zijn zorgvuldig ingepast in het ontwerp. HWA's mogen niet afwateren op de buitenruimte aan de zuid- en westzijde van het perceel

Privé buitenruimte

Alle woningen hebben een buitenruimte

Basement: alzijdige uitstraling, heldere plint en herkenbare entree



Woonvolume bij voorkeur met setback en plasticiteit in de gevel



Actieve transparantie plint: relatie binnen-buiten



Activiteiten in de plint, ook in de avonden



Landschappelijke inpassing

Positionering bouwvlak in relatie tot de groene middenzone

De locatie voor de school vormt het hart van de wijk, centraal in de groene landschappelijke middenzone. Het gebouw dient de waarde van de middenzone te versterken als openruimte tussen de westelijke – en oostelijke buurt en groene verbinding tussen het Zuiderpark en de zuidelijke stadsrand (Charloisse Lagedijkzone).

De kans om deze open verbinding te waarborgen ligt hoofdzakelijk aan de oostzijde van de bouwkvael. Ten noorden van de kvael staat namelijk de relatief recent gebouwde woontoren de Hietkamp. Deze woontoren staat tegen de straat van de Hietkamp aan, de straat ten westen van de kvael. Door de rooilijn van de woontoren en het straatprofiel van de Hietkamp door te zetten, ligt het bouwvolume aan de westkant van het plot en dit resulteert in een open ruimte aan de oostzijde van minimaal 37 meter van gevel tot gevel.

Inrichting van de directe buitenruimte: twee gezichten, plein en park

Het hoofddoel van de inrichting van de buitenruimte van de bouwkvael is de genoemde versterking van de groene middenzone. De school en de daarbij behorende programmering dient zo te worden ingepast dat het groene en open karakter van de groene zone leidend blijft en niet verrommelt. Alle buitenruimte als speelruimte binnen de kvael levert een bijdrage aan het groene karakter van de groene midden zone. Maar ook het creëren van een stedelijke inrichting met groen rondom het gebouw langs de Slinge en de Hietkamp behoort tot de opgave. Voor deze inrichting op gemeentelijk grondgebied wordt een traject voor het opstellen van een inrichtingsplan opgestart i.s.m. SDVB. De gewenste contour van dit inrichtingsplan is op de afbeelding hiernaast aangegeven.



IP Contour en indicatieve inrichting

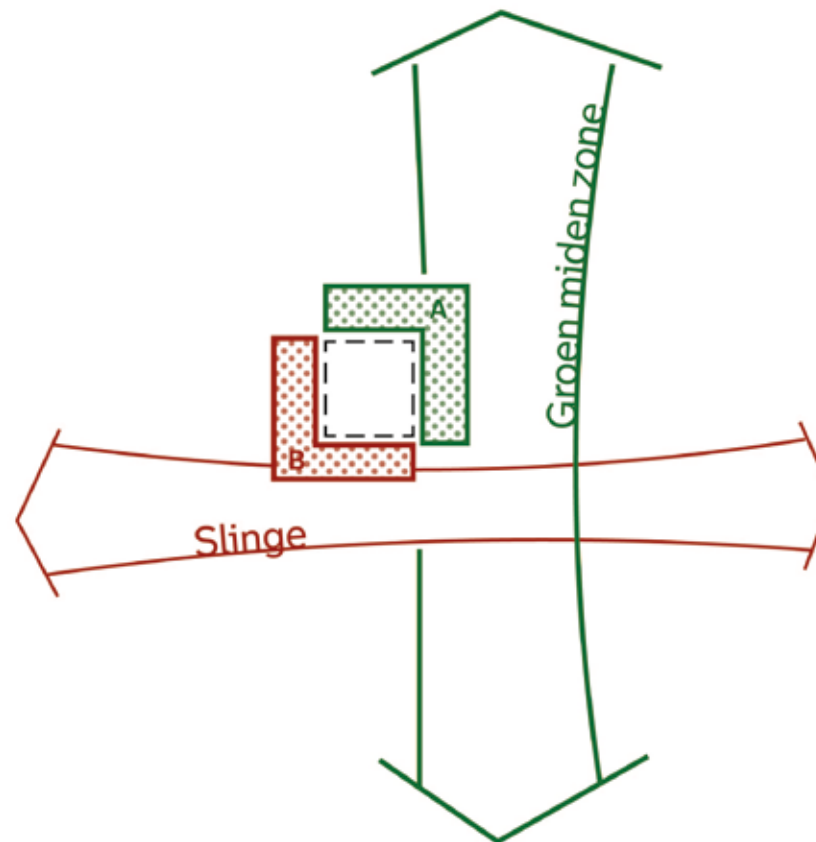
In essentie wordt de het gebouw in de toekomst dus ingebed door twee identiteiten buitenruimte, namelijk het parkachtige groen ten behoeve van spelen en leren en het stedelijk groen ten behoeve van representatieve ontvangstruimte en verblijf aan de Slinge. Hieronder wordt voor deze twee identiteiten de belangrijkste aandachtspunten verder uitgelicht:

A Parkachtig groen: Spelen & Leren

- Groene speelruimte met natuurlijk karakter, omzoomt door haag. 3 bestaande bomen worden aangevuld door mix van 2^e en 3^e grootte bomen, gestrooid geordend. Minimaal 3x 2^e grootte en 4x 3^e grootte, inheemse soorten met ecologische waarde

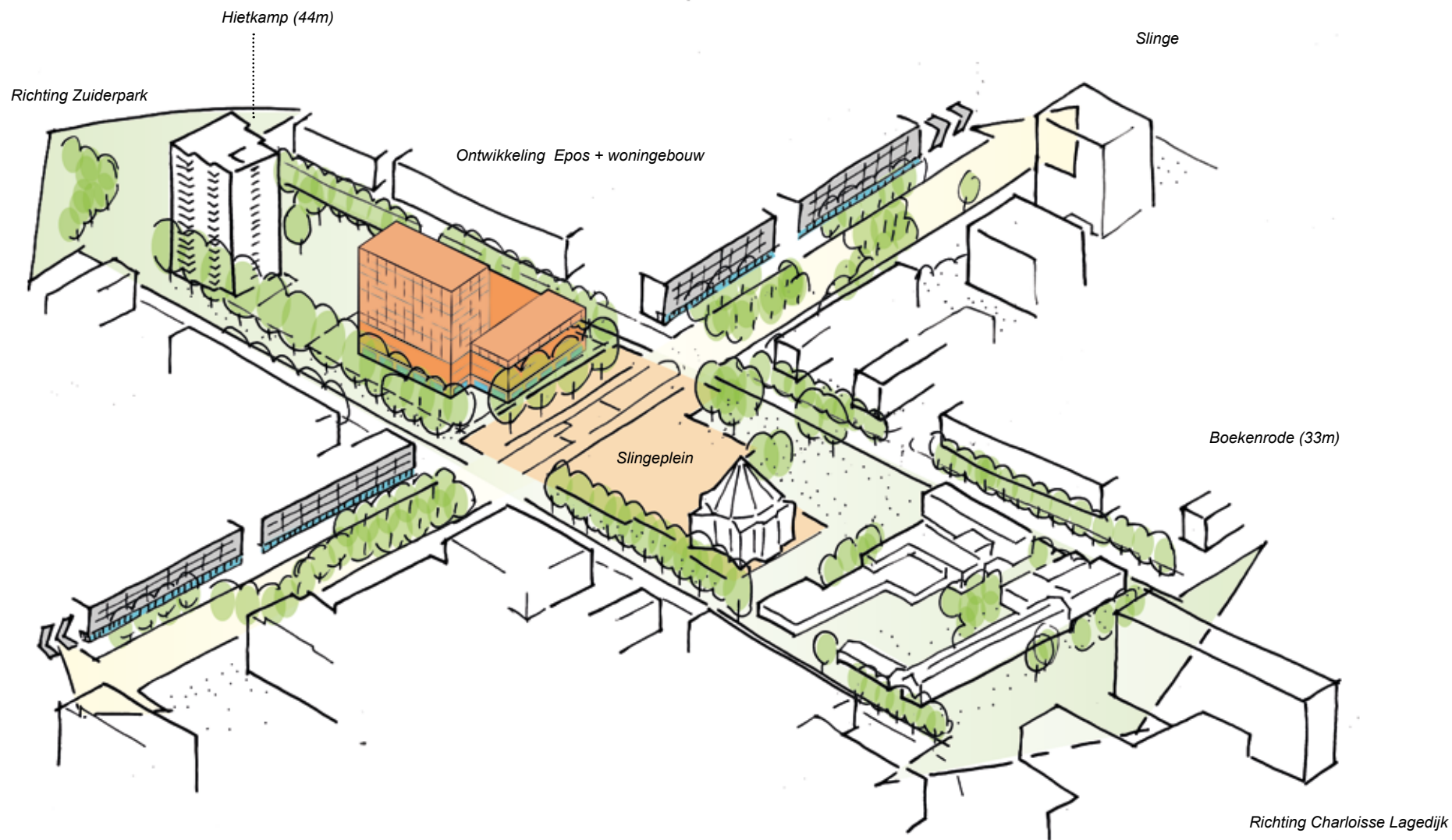
B Stedelijk groen: ontvangst en verblijf

- Entrees: Entrees hebben een geleidelijke overgang naar de openbare ruimte doormiddel van een bordes of voorplein. Deze overgang dient een open relatie tussen het programma met de omgeving te versterken. De entree/pleinzone aan de noordzijde kan evt. afgesloten worden maar dit heeft niet de voorkeur.
- Zones langs de gevels: Heestervak tot 1 meterhoog, met ecologische waarde. Aangevuld met gestrooide solitaire heesters en 2 bomen van 2^e grootte. Verlenging van bestaande bomenrij langs de Hietkamp. Bomenrij wordt gepositioneerd in bodembedekkende heester met sierwaarde, tot 60 cm hoog





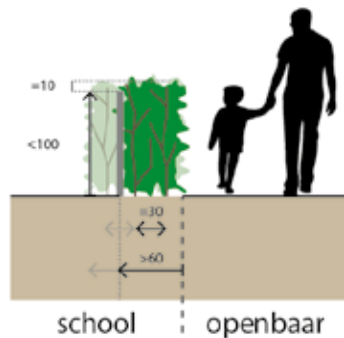
Behoudt en extra aanplant van bomen op eigen terrein oostzijde in zone A



Mogelijke uitwerking: ruimte laten voor de groene middenzone, reageren op de woontoren aan de Hietkamp, meedoen aan wandvorming van de Slinge en het Slingeplein.

Slinge (zuidzijde)

Aan de zuidzijde is het gebouw gelegen aan het Slingeplein. Deze zone dient ingericht te worden ten behoeve van ontvangst en kort verblijf en heeft een publiek karakter. Groene elementen bieden daar waar mogelijk zitmogelijkheden rekeninghoudende met sociale veiligheid. Vanaf de zuidzijde is zicht op het groene schoolplein aan de oostkant van de bebouwing. De erfafscheiding ligt aan deze zijde, net als aan de noordzijde, op eigen terrein en bestaat uit een hekwerk en haag, waarbij de haag aan straatzijde staat (waardoor het hekwerk niet zichtbaar is vanaf de straat). De hoogte van het hekwerk is maximaal 100 cm en de haag is 10 cm hoger dan het hekwerk. De breedte van de haag is minimaal 60 cm. De haag wordt met een hoge kwaliteit aangeplant. Dat wil zeggen in driehoeksverband, met een onderlinge afstand van 30 cm tussen de rijen. De soortkeuze van de haag wordt in een later stadium in overleg met de gemeente bepaald (afdeling ROA).



De openbare ruimte is zorgvuldig afgestemd in relatie met het programma binnen het gebouw. De entree van de school heeft een geleidelijke overgang naar de openbare ruimte doormiddel van een bordes of voorplein. Deze overgang dient een open relatie tussen het programma met de omgeving te versterken. Verder worden de zones langs de gevels groen ingericht met bijvoorbeeld lage heestervakken en (kleine) bomen. Deze zone valt buiten de uitgiftegrens.



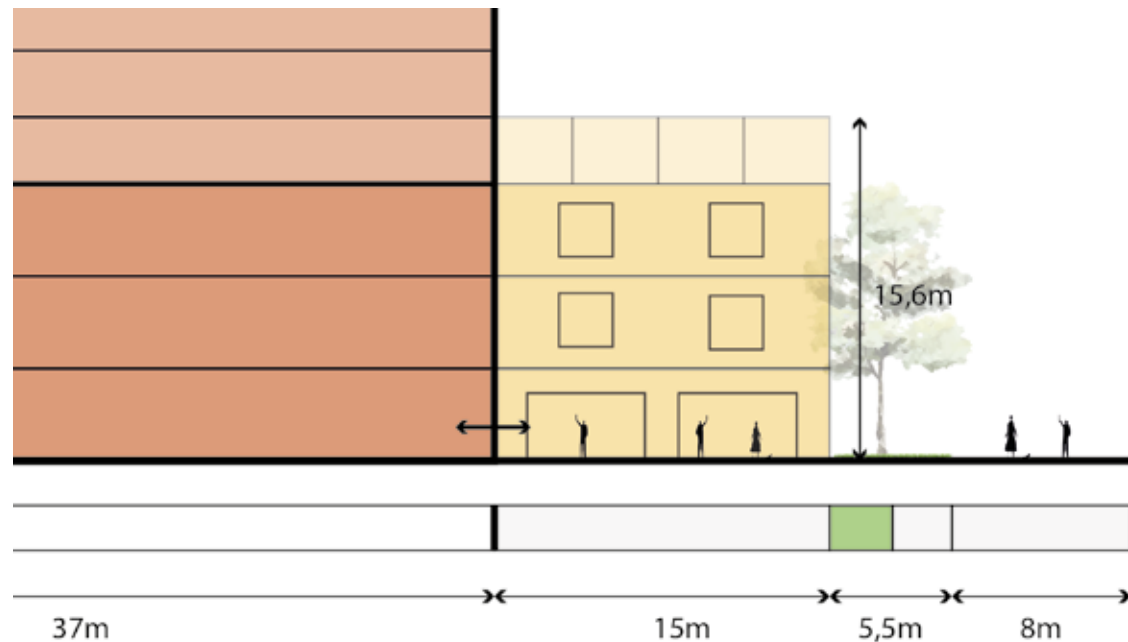
Voorplein: Groene elementen bieden zitmogelijkheden



Ruimte voor ontmoeting en kort verblijf



Groen tegen de gevel



Larenkamp (oostzijde)

Aan de oostzijde wordt het groene karakter van de middenzone en de benodigde ruimte voor een (groen) schoolplein gecombineerd. Op deze manier wordt de ervaring van een continue open ruimte gemaximaliseerd. De openbare ruimte en het schoolplein dienen daarom als één samenhangende zone te worden ontworpen in compositie en schaal. Bestaande bomen op eigen terrein worden zoveel mogelijk behouden in combinatie met de aanplant van nieuwe bomen. Erfafscheidingen zijn groen en robuust, door de combinatie van een hekwerk geïntegreerd in een aangeplante haagstructuur. Deze minimaal 60cm brede haag zal op gemeenteterrein geplant en beheerd worden, tegen het hekwerk van de school. De brede haag of beplanting op grond van de gemeente moet bijdragen aan functionele en beheersbare scheiding tussen privé en publiek. De hoogte van het hekwerk is maximaal 100 cm en de haag is 10 cm hoger dan het hekwerk. Dit maakt de erfafscheiding tot maximaal 110cm hoog, zodat de openheid van het profiel van gevel tot gevel gewaarborgd wordt. Tot slot wordt in het openbaar gebied het profiel van de Larenkamp met trottoirs, berm en bomenrij voortgezet tot en met de Slinge.



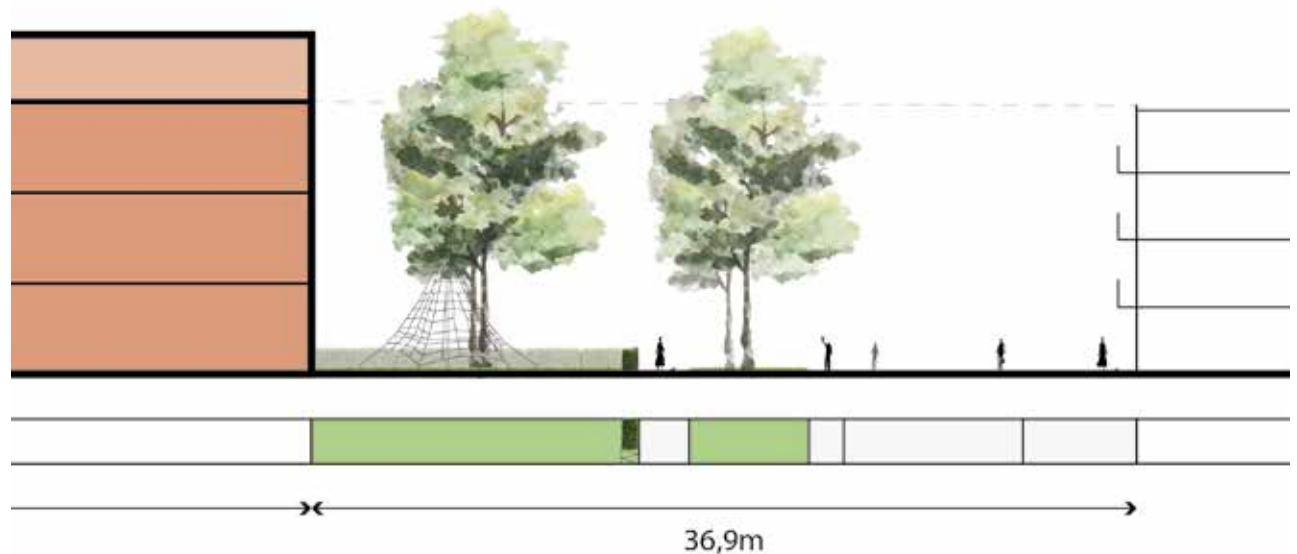
Sterkte relatie binnen - buiten



Natuurspeel plaats als uitlooptgebied schoolprogramma



Haag en hekwerk combinatie (Guldbergs Plads door 1:1 Landskab, Kopenhagen)



Schoolplein en parkeerplaats (noordzijde)

Het groene schoolplein aan de oostkant loopt aan de noordkant over in een verhard schoolplein. Door aanplant van nieuwe bomen zet het groene karakter zich ook hier door en wordt de groene middenzone op eigen terrein versterkt. De erfafscheiding ligt aan deze zijde, net als aan de zuidzijde, op eigen terrein en bestaat uit een hekwerk en haag, waarbij de haag aan straatzijde staat (waardoor het hekwerk niet zichtbaar is vanaf de straat). De hoogte van het hekwerk is maximaal 100 cm en de haag is 10 cm hoger dan het hekwerk. De breedte van de haag is minimaal 60 cm. De haag wordt met een hoge kwaliteit aangeplant. Dat wil zeggen in driehoeksverband, met een onderlinge afstand van 30 cm tussen de rijen. De soortkeuze van de haag wordt in een later stadium in overleg met de gemeente bepaald (afdeling ROA).

Het plein is aangesloten op een oost-west verbinding voor fietsers en voetgangers van minimaal 3 meter breed. Zodoende wordt dit een plek waar ouders hun kinderen ophalen en brengen bij school per fiets of te voet. Om de continuïteit van de middenzone te versterken zal ook de parkeersituatie wijzigen (zie pagina 40).



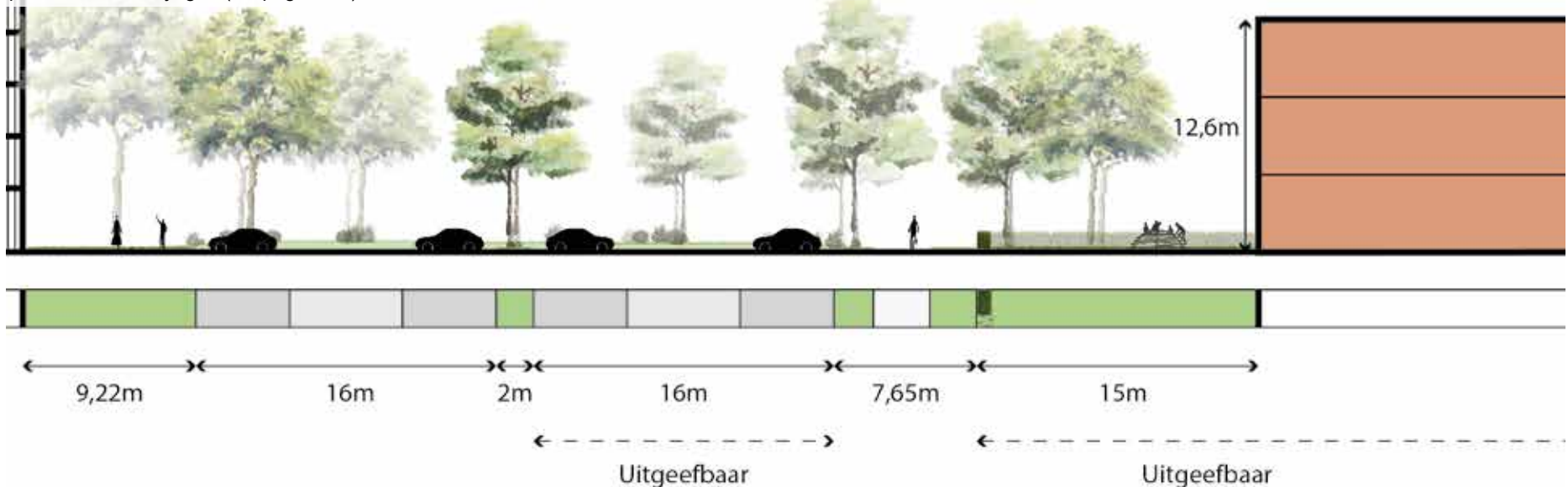
Schoolplein met ruimte voor bomen



Aansluiting op fietroutes en open relatie school



Hekwerk



Hietkamp (westzijde)

Aan de westkant van het gebouw komen tussen trottoir en gebouw lage heestervakken, met daarin ook een aantal bestaande en nieuwe bomen. De soorten sluiten aan op het sortiment van de middenzone en het Zuiderpark. Dit groen valt buiten de uitgiftegrens. Het groen vormt een buffer tussen het programma en de doorgaande route langs de Hietkamp maar met blijvende zichtrelaties binnen-buiten. Er kan een karakterstiek onderscheid gemaakt worden in het groen dat het gebouw omzoomt en de doorlopende groene berm langs de Hietkamp. Er is op de noordwest kop verder ruimte voor ontvangst en aanloop naar de collectieve entree van het woongebouw.

Rotterdamse Stijl

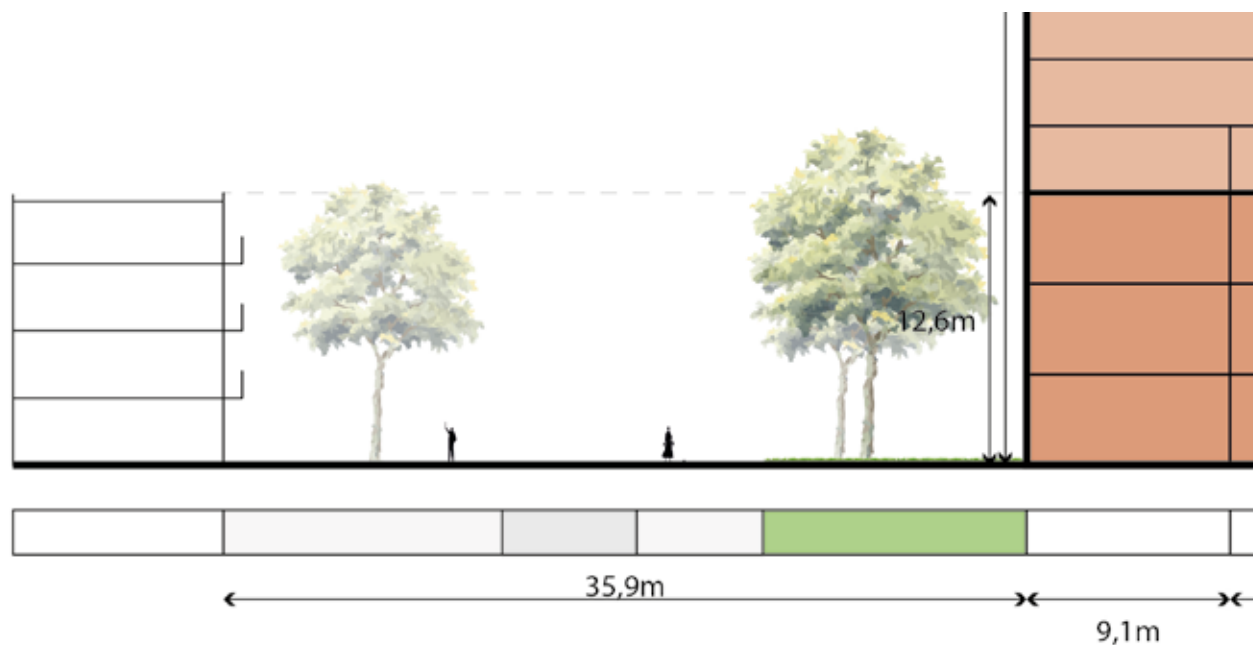
De buitenruimte rondom het gebouw moet als één geheel worden vormgegeven. Daarom dienen de materialen uit het handboek 'de Rotterdamse Stijl' van de Gemeente Rotterdam zoveel mogelijk aangehouden te worden.



Zichtrelatie maaiveld en klaslokalen



Collectieve ontsluiting woonprogramma



Parkeren

Parkeren ten behoeve van de ontwikkeling wordt op het maaiveld opgelost. De gemeente heeft als ambitie het in de directe omgeving aanwezige parkeerareaal te wijzigen om op die manier de bereikbaarheid voor langzaam verkeer te verbeteren. Zo ontstaat er ook meer ruimte voor een continue groenruimte met verblijfskwaliteit.

Het parkeerterrein naast de Larenkamptoren heeft nu 60 parkeerplaatsen. Wens is om de helft van deze parkeercapaciteit opnieuw groen in te vullen als onderdeel van de groene middenzone tussen de Oldegaarde en de Slinge. Het autoparkeren wordt voor de ontwikkeling (privaat 36x) en publiek (30x) apart ontsloten via de Hietkamp. Deze zijn respectievelijk met een blauwe en groene contour hiernaast aangegeven. De twee parkeerzones worden groen ingepast en zijn door minimaal een twee meter brede groene berm gescheiden van de omgeving. De uitendelijke inrichting van het parkeren krijgt uitwerking in het IP voor het gehele gebied zoals aangegeven op pagina 32. Er is de ambitie om het parkeren uit het zicht te realiseren door natuurlijke beschutting zoals hagen, lage beplanting, hoogteverschillen in het landschap en een groen bladerdak van bomen boven de parkeervakken.

Conform de gemeentelijke beleidsregeling (fiets)parkeren dient parkeren te worden opgelost op eigen terrein. Door het compacte plot en de alzijdige uitstraling dient het (fiets) parkeren uit het zicht bij voorkeur inpandig te worden opgelost. Het gedeelte dat niet inpandig kan worden opgelost dient integraal met de buitenruimte worden ontworpen en zoveel mogelijk uit het zicht (bijvoorbeeld i.c.m. de erfafscheiding). De fietsenstalling wordt via de oost-west fietsverbinding aan de noordzijde van het gebouw ontsloten.



Natuurlijke inpassing: beschutting door lage beplanting of hagen



Groene onderbrekingen van bestrating binnen het parkeerareaal



Natuurlijke inpassing: Bomen zorgen voor een groen 'dak'



Hoogteverschil in maaiveld groen zorgt voor parkeren uit het zicht



13. Mobiliteit

Veilige schoolomgeving

De grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het halen en brengen van kinderen. De hoeveelheid auto's die hiermee gepaard gaat, is mede afhankelijk van de grootte van de school (aantal kinderen), hoeveel kinderen begeleidt naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht en hoeveel kinderen overblijven. Uit ervaring weten we dat in de wijk Zuidwijk zo'n 35% van de kinderen met de auto naar school worden gebracht. Uiteraard is een beperking van dit autogebruik wenselijk.

Aan de Schere en de Aldenkamp zijn nog twee andere basisscholen gevestigd. Basisschool De Christophoor en Basisschool het Toermalijntje. De omgeving heeft meerdere klachten ingediend over de **onveilige verkeerssituatie tijdens de haal- en brengmomenten** van deze twee scholen. In februari 2020 heeft hier ook een aanrijding met een leerling plaatsgevonden. De toename van het verkeer van de nieuwe school zal de druk in deze buurt tijdens haal- en brengmomenten verhogen en kan de problemen verergeren. Het is daarom van belang om **lopen en fietsen te stimuleren, ouders daarin actief te begeleiden en tot slot het resterend autoverkeer goed te reguleren** om de veiligheid van de schoolgaande kinderen te waarborgen.

Stimuleren van lopen en fietsen

Stichting EOR wil zo veel mogelijk leerlingen uit de wijk Zuidwijk toelaten tot de school. Gezien de locatie in het centrum van de wijk ligt, zijn de loop- en fietsafstanden (14 minuten lopen, 4 minuten fietsen) kort en is de potentie om leerlingen te stimuleren te voet of per fiets naar school te gaan hoog. Op die manier kan het autogebruik, dus de verkeersdruk worden verlaagd. Dit draagt bij aan het beleid van de Gemeente Rotterdam, wat graag de veranderende mobiliteit wil faciliteren. Dat betekent dat de fiets, de voetganger en het openbaar vervoer meer ruimte moet krijgen ten koste van het autoverkeer. Nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag zijn de inzet van onderstaande maatregelen:

- Plaats de fietsenstalling van de school aan de meest rustige erftoegangsweg, het liefst, wanneer mogelijk aan autovrije/luwe weg. In dit geval de entree tot de fietsenstalling niet situeren aan de Slinge, maar bij voorkeur aan de noordzijde van het gebouw.
- De hoofdentree aan de zuidwest zijde (Slinge) is veilig en aantrekkelijk verbonden met de rest van het openbare domein voor voetgangers.
- Zorg dat het trottoir voor de school een minimale breedte van 5 meter heeft, maar het liefst zo breed mogelijk. Dat voorkomt dat kinderen dan zo maar de straat oprennen vanaf het schoolplein. Tevens creëer je dan voldoende wachtruimte voor ouders. Ideaal zou zijn om een plek aan te bieden waar ouders kunnen schuilen voor regen of de felle zon. Dit kan een overweging zijn om de auto te laten staan.
- Creëer aantrekkelijke en herkenbare routes vanuit de wijk naar de school. De kunst is om de leerlingen te verleiden door gebruik te maken van leuke en afwisselende elementen. Dit kan door spelaanleidingen, gekleurd straatmeubilair of stoeptegels met print.
- Stichting EOR wil meerdere educatieve locaties in de wijk ontwikkelen. Door te onderzoeken hoe

je deze instellingen kunt verbinden, m.b.v. van veilige fiets en wandelroutes in de wijk kun je het fietsen en wandelen stimuleren in de gehele wijk.

- Zorg voor voldoende fietsparkeergelegenheden en situeer deze op een logische locatie.
- Zorg voor voldoende ruimte en comfort om te fietsen.
- Maak het parkeren voor de school onmogelijk door het plaatsen van paaltjes, bloembakken etc. Foutparkeren van ouders is een gedragskwestie en moeilijk te voorkomen.
- Ouders van jonge kinderen verplaatsen hun kinderen het meest met de auto, omdat zij dit veiliger vinden voor hun kinderen (subjectieve onveiligheid). Hierdoor wordt het verkeer drukker en de weg naar school gevaarlijker, waardoor nog meer ouders hun kinderen met de auto naar school vervoeren: hier ontstaat dus een vicieuze cirkel. De aanpassingen om de verkeersveiligheid te verbeteren moeten daarom duidelijk zichtbaar zijn in de openbare ruimte. Ook het gebruik van kleur en attentie verhogend meubilair kan de (subjectieve) veiligheid verbeteren.

Training en ouderbegeleiding

Ruimtelijke ingrepen zijn niet voldoende om een veilige schoolomgeving te creëren. Het gedrag van ouders en de onwetendheid van jonge kinderen spelen hier ook een belangrijke rol in. Het is belangrijk dat de school de **verkeersveiligheid van de scholieren onder de aandacht brengt bij de ouders** en daarnaast ook investeren in **verkeerstrainingen** (zie <https://www.rotterdam.nl/werken-leren/verkeersveilige-scholen/>). Naast het contact met de ouders is het ook van belang **afspraken te maken met het bestuur van nabijgelegen scholen**. Wanneer bijvoorbeeld de scholen verschillende haal- en brengtijden hanteren, zal dit de verkeersdruk op de buitenruimte aanzienlijk verlagen. Een continuooster voorkomt verkeersdruk in de middaguren.

14. Duurzaamheid

Parkeren

Voor de parkeeropgave van deze ontwikkeling is de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022' het uitgangspunt. Dat wil zeggen dat de parkeeropgave op eigen terrein dient opgelost te worden voor zowel het auto- alsook het fietsparkeren.

Opbouw parkeeropgave:

De parkeereis geldende voor het onderwijsprogramma is te salderen met de oude functie van de Larenkamp, er hoeven dus geen parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor het onderwijsprogramma aanvullend op de parkeereis van het woningbouwprogramma. Mocht de ontwikkelaar specifiek voor de school gereserveerde parkeerplaatsen willen realiseren dan dienen deze op eigen terrein opgelost te worden en komen deze parkeerplaatsen bovenop het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgend uit de parkeereis.

Mocht de ontwikkelaar deelmobiliteit willen aanbieden binnen de ontwikkeling dan dienen de parkeerplaatsen hiervoor op eigen terrein opgelost te worden en komen deze aantallen te realiseren parkeerplaatsen ook weer bovenop de dan geldende parkeereis.

Het fietsparkeren, geldend voor zowel de schoolfuncties alsook voor de woningbouwfuncties, dient geheel op eigen terrein opgelost te worden. Voor de woningbouwfuncties geldt dat de fietsparkeereis conform Bouwbesluit 2012 (bergingseis) opgelost dient te worden, waarbij de mogelijkheid bestaat om een gelijkwaardige oplossing te hanteren met een kwalitatieve, toegankelijke centrale fietsenberging in combinatie met de woningbergingen

Ambitie

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. In 2019 werd het Rotterdams Duurzaamheidskompas vastgesteld als overkoepeling voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: klimaatbestendige stad, circulaire economie, energietransitie en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien. Voor elk project is de invulling van deze ambitie afhankelijk van de omstandigheden in het (plan)gebied en de voorgestelde ontwikkeling. Voor dit project hebben we de volgende drie ambities geformuleerd om invulling te geven aan het Rotterdams Duurzaamheidskompas:

Klimaatbestendige stad

Er bestaat een grote hoeveelheid ruimtelijke oplossingen om de natuurlijke systemen in de stad te verbeteren. Het beleid voor water en riolering is beschreven in:

1. Gemeentelijk rioleringsplan 2016-2020.
2. Herijking Waterplan2

Technische eisen voor de riolering zijn opgenomen in het vigerende Handboek Riolering.

Algemene uitgangspunten hemelwater, afvalwater en grondwater

Huishoudelijk afvalwater en (schoon) hemelwater en grondwater zijn bij nieuwe ontwikkelingen, gescheiden. Dat maakt het mogelijk om het hemelwater schoon te houden en het stedelijk afvalwater te benutten of gelijkmatig af te voeren naar de zuivering. Door centrale én decentrale verwerking van stedelijk afvalwater is het mogelijk om energie en grondstoffen terug te winnen bij de zuivering en gemalen. Hemelwater en grondwater worden zo veel

mogelijk benut of lokaal teruggebracht in het milieu om in de behoeften van de stad te voorzien. Deze behoeften kunnen zijn het hebben van voldoende schoon water, het aanvullen van grondwaterstanden, het tegengaan van verzilting of het gebruik in de buitenruimte

Klimaatbestendige centrale groene zone

De Locatie is gelegen in een centrale groene zone. Deze zone is essentieel voor de klimaatbestendigheid en leefbaarheid van de wijk. We zien kansen om deze groene zone te benadrukken en tegelijk bij te dragen aan de doelstellingen in dit domein:

- **Klimaatadaptief:** Vergroening brengt verkoeling en kan zorgen voor waterberging. Hemelwater wat valt in het gebied wordt opgevangen in het gebied en waar mogelijk nuttig toegepast. Het te ontwikkelen gebied moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, zonder dat water wordt afgegeven aan water- en rioolssystemen grenzend aan het te ontwikkelen gebied. Hierbij heeft het de gemeentelijke voorkeur om water van particuliere verharding op particulier terrein te verwerken. Bomen brengen de meeste verkoeling (verdamping en schaduw) en zorgen ook voor meer waterberging.
- **Natuur(beleving):** We willen natuurontwikkeling in de stad een stimulans geven. Dit levert een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. De manier van vergroenen is belangrijk om dit voor elkaar te krijgen. Bomenlanen (populier, wilg, es en meidoorns), bomengroep met ondergroei van bloeiende planten, hooilanden, natuurvriendelijke oevers en struweelzones zijn kenmerkend voor het natuurgebied in onze tuinsteden. Dit is aantrekkelijk voor vlinders, insecten, kleine zoogdieren (egels) en vogels. De inrichting van buitenruimte sluit hierbij aan.
- **Natuurinclusief bouwen:** Door kleine aanpassingen in de architectuur van gebouwen kunnen specifieke

soorten worden geherbergd. Ambassadeurssoorten in de tuinsteden zijn de grote bonte specht en dwergvleermuizen. Dergelijke soorten kunnen een plek vinden in het gebouw.

- **Multifunctioneel daken:** Het vergroenen en de natuurbeleving kan verder worden doorgetrokken op het dak van het gebouw. Hierdoor wordt de groene zone nog verder versterkt en krijgt natuur(beleving) nog meer kansen. Daarnaast kunnen de daken ook nog voor het opwekken van energie met zonnepanelen of kleine windturbines. Ook biedt het dak eventuele nog mogelijkheden voor educatief gebruik, bijvoorbeeld door een voedseltuin.

Circulaire economie

In 2050 heeft Rotterdam een volledige circulaire economie. De basis voor een circulaire economie ligt in het principe van voorkomen en verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, verlengen van levensduur van producten, hergebruik van producten en onderdelen en recyclen van materialen en grondstoffen. Oftewel: reduce, re-use and recycle. Stip op de horizon is om in 2030 de helft minder primaire grondstoffen te gebruiken. In gebouwen vertaalt dit zich vooral door hergebruik van materialen, levensduur van gebouwen te verlengen en beperken van de milieu-impact van materialen.

Verantwoord materiaalgebruik

De makersspace als belangrijk onderdeel van het programma en daarbij past een plek die circulariteit uitdraagt. De gemeente heeft tevens hoge ambities op het gebied van circulair bouwen. In het gebouwontwerp wordt daarom rekening gehouden met:

- **Beperken van bouwafval:** De hoeveelheid bouwafval wordt tijdens de bouw, in de gebruiksfase en na de gebruiksfase beperkt. Kringlopen worden zo goed mogelijk gesloten.
- **Milieu-impact materialen:** De energie, die

gebruikt wordt om materialen te produceren, transporteren en het gebouw te bouwen, wordt zo veel mogelijk reduceren. Dit levert een gebouw van duurzame materialen op, die zo min mogelijk schade toebrengen aan de aarde.

- **Materialenpaspoort:** Op basis van dit informatiemodel kunnen waardevolle materialen hun restwaarde behouden en eventueel later ergens anders ingezet worden. Belangrijk is daarbij dat ook goed wordt nagedacht over het ontwerp, zodat de waardevolle materialen op een later moment weer eruit te halen zijn. Het materialenpaspoort bestaat uit de volgende onderdelen: alle elementen/componenten van het gebouw, inzicht in de milieu-impact van de materialen en de demontabiliteit van het gebouw (losmaakbaarheid).
- **Flexibele gebouwen:** Onderwijs is onderhevig aan veranderingen. Dit kan gevolgen hebben voor het programma en de functionaliteit van het gebouw. Er moet in het ontwerp daarom rekening gehouden worden met flexibele scenario's voor het gebruik van het gebouw. Op die manier kan de levensduur van het gebouw worden verlengd.

Energietransitie

In 2050 hebben we een toekomstbestendige stad. Onze energievoorziening is betrouwbaar, betaalbaar, schoon en gezond. Dat hebben we naar aanleiding van de klimaatconferentie in Parijs met elkaar afgesproken. Voor de gebouwde omgeving gaat de energietransitie grofweg om het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie, zowel elektriciteit als warmte. Gebouwen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Er wordt rekening gehouden met elektrisch vervoer en daarom worden extra elektranetten aangelegd voor laadinfrastructuur.

Energie zuinige school die bijdraagt aan een gezonde leefomgeving

Onderwijsgebouwen hebben een voorbeeldfunctie. Rotterdam streeft daarom naar energiezuinige scholen met aandacht voor een gezond binnenmilieu. Dit is belangrijk voor het welzijn van de leerlingen en medewerkers. Om een aantrekkelijk klimaat te waarborgen worden luchtkwaliteit, temperatuur, licht, geluid en comfort integraal mee worden genomen in het ontwerp. De ambitie is dan ook om tenminste te voldoen aan 'Frisse scholen klasse B'.

Randvoorwaarden

Op het gebied van duurzaamheid gelden daarnaast de volgende randvoorwaarden:

Aansluitplicht stadsverwarming

Er geldt een aansluitplicht voor stadsverwarming voor alle nieuwbouw in Rotterdam-Zuid. Warmteoverdrachtstations worden daarbij inpassend ingepast.

EV-ready-eis

Het is aan te raden laadvoorzieningen, dan wel de voorbereiding hiervoor, aan te brengen op het parkeerterrein. Als er betaald parkeren komt en er is geen laadmogelijkheid op eigen terrein dan zal geladen moeten worden bij een openbare laadpaal. Hiervoor dient men dan, het voor de betreffende betaald parkeren zone geldende parkeertarief per uur, te betalen.

Subsidiemogelijkheden

Voor groene daken en groene schoolpleinen heeft de gemeente een subsidieregeling beschikbaar. Wanneer aan de gestelde eisen wordt voldaan, kan de initiatiefnemer hiervan gebruik maken.

15. Technisch

Openbare ruimte

Bestaand openbaar gebied dient door de ontwikkelende partij in overleg met de gemeente Rotterdam aan het uitgiftepeil van de nieuwbouw aangepast te worden. De openbare ruimte dient schadevrij opgeleverd te worden. Voor herstel en/of aanpassingen dient gebruik gemaakt te worden van materialen uit de Rotterdamse Stijl.

Bomen

Structuurbepalende bomen in de openbare ruimte dienen te worden beschermd. Ze vormen belangrijke dragers van de groene omspoeling in de middenzone. Dat wil zeggen dat nieuwbouw buiten de kroonprojectie dient plaats te vinden, dat er bij grondwerkzaamheden en gedurende de bouw beschermende maatregelen worden getroffen. Voor bomen op het perceel geldt een behoud tenzij benadering. Dat wil zeggen dat met goede argumenten kan worden gekapt/vervangen, maar dat ze waar mogelijk worden ingepast

Uitgiftepeil

Het gemeentelijke uitgiftepeil bedraagt hier -1.25m. NAP. De uitgiftepeilen worden ook in het stedenbouwkundig matenplan aangegeven. Eventuele hoogteverschillen dienen binnen de kavel te worden opgelost.

Bergingen/technische ruimten en trafo's

Technische ruimten, stallingen, bergingen en trafo's moeten architectonisch worden geïntegreerd in het volume. Zij mogen in geen geval resulteren in dichte anonieme wanden. Een te verplaatsen trafo is indicatief aangegeven op de randvoorwaardenkaart. Deze tijdelijke trafo is verplaatst vanuit de gesloopte Larenkamp.

In-/uitritten

Voor eventuele in- uitritten dient een vergunning aangevraagd te worden. Eventuele hellingbanen dienen binnen het volume te worden opgelost. Aanpassingen aan bestrating en/of groen dient met de gemeente besproken te worden en zal na overeenstemming door de gemeente uitgevoerd worden.

Afvalinzameling

Er mogen in het gebied geen bovengrondse opslagcontainers worden toegepast. Voor ondergrondse gemeenschappelijke (publieke) containers (glas, papier, restafval) geldt dat deze in de verharding moeten worden geplaatst conform de Standaard Wegen Details. Daarbij moet rekening worden gehouden met sociale controle en eisen t.a.v. ledigen. Er dient gebruik gemaakt te worden van de standaard Stadsbeheer ondergrondse containers. De locatie(s) van de containers dienen ook te worden aangegeven op het Inrichtingsplan. Het benodigd aantal containers wordt door de Gemeente (Stadsbeheer) aangegeven als randvoorwaarde bij het planproces, conform het vigerend gemeentelijk beleid. Bovengrondse en/of halfverdiepte containers zijn niet toegestaan. Het aantal onder lossende containers voldoet in de huidige situatie. Indien de ontwikkelende partij meer bakken wenst te plaatsen dan komen de kosten voor rekening van de ontwikkelaar. Het Programma van Eisen locaties onder lossende containers is van toepassing.

Huisvuilinzameling (rest afval en papier)

Uitgangspunt bij huisvuilinzameling wooncomplexen (rest afval en papier) is dat voorzieningen inpandig worden aangebracht (Omgevingsvergunning voor de bouw), tenzij hier gemotiveerd van afgeweken mag worden. De motivatie dient door de Ontwikkelaar te worden opgesteld en wordt door de gemeente (Stadsontwikkeling/Stadsbeheer) getoetst.

Bedrijfsafval (ook van toepassing bij scholen)

Ondernemers zijn primair zelf verantwoordelijk voor hun afval management als onderdeel van hun bedrijfsvoering. Zij moeten binnen de inrichting het bedrijfsafval inpandig of op eigen terrein opslaan. Daarbij mogen de containers niet zichtbaar zijn vanaf de openbare buitenruimte. In het plan dient rekening gehouden te worden met het tijdelijk (aan de straat) kunnen plaatsen van rolcontainers op ophaaldagen.

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.

Bezonning

Er dient een bezonningsonderzoek te worden gedaan om te bekijken wat de invloed is op de omgeving en hoe de bezonning is van de onderdelen van het gebouw zelf. Het is wenselijk minimaal te voldoen aan de zogenaamde lichte TNO norm. Deze norm komt er op neer dat van een woning op een van de gevels per dag minimaal twee uur zon moet kunnen schijnen in de periode tussen 19 februari en 21 oktober.

Windhinder

Er dient in een zo vroeg mogelijk stadium een windhinderonderzoek te worden gedaan voor de locatie en de directe omgeving. Op basis van dit onderzoek kan tijdens het ontwerpproces door kleine verschuivingen in de volumeopbouw of door andere ingrepen gezocht worden naar een zo goed mogelijk windklimaat.

Milieu

Milieuaspecten ontbreken in dit document en kunnen worden aangevuld middels een Quick Scan welke opgesteld kan worden door DCMR. Het behelst onder andere de volgende onderwerpen: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, flora, fauna en landschap.

16. Welstand

Zuidwijk valt binnen het welstandsbeleid onder de gebiedscriteria voor Stempel en strokenwijken. Deze locatie, nabij voorzieningen en aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur, biedt binnen de welstandscriteria voor stempel- en strokengebieden 'ruimte voor verbijzondering' (cf. welstandsnota).

Welstandskarakteristieken en criteria - Stempel- en strokenbouw

Woongebieden van het type stempel- en strokenbouw zijn karakteristiek voor de wederopbouwperiode en kwamen tot stand tussen 1950 en 1970. Bij dit gebiedstype zijn bebouwing, openbare ruimte en groen in samenhang met elkaar ontworpen. Kenmerkend is dat de onderdelen van de openbare ruimte in elkaar overlopen; geheel omgrensde ruimtes komen niet voor. Gebouwen en groen werken samen als coulissen en vormen 'schermen' in de ruimte. De bebouwing is eenvoudig en bestaat merendeels uit lage eengezinswoningen, (portiek-)etageflats en hoge galerijflats. Er is veelal een doordachte gecomponeerde afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog, in een aantal gevallen in een duidelijk herkenbaar repeterend patroon, de stempel. De verhouding en de schaal varieert per stempelgebied. Bij gebieden waarin wordt geherstructureerd blijft de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en wordt aangestuurd op een architectuur die past bij de bebouwing uit de wederopbouwperiode. Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is de transformatie van de uiterst belangrijke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en (groen)structuur. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden bekeken op basis van die samenhang.

Ruimtelijke inpassing

- Er is sprake van een 'open verkaveling' (een herkenbaar ensemble van bebouwingsstroken die herhaald worden) of een 'halfopen verkaveling' (gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken).
- Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering.
- Bouwinitiatieven passen bij het samenhangende geheel van hoge en lage bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur en vormen daarmee samen een nieuwe herkenbare identiteit.

Verschijningsvorm

- In verschijningsvorm vormt nieuwe bebouwing samen met bestaande bebouwing een nieuwe herkenbare identiteit.
- Nieuwbouw heeft een eenvoudige hoofdvorm (strook, blok, rechthoek) en is als alzijdig volume ontworpen.
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.
- De gevelopbouw wordt gekenmerkt door een weefselstructuur, grote glasvlakken en zich herhalende gevelelementen.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materiaal, kleur en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing.

