



Nota van Uitgangspunten

Archipel + dubbele gymzaal

30-06-2020 Vastgesteld

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In deze Nota van Uitgangspunten staan de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de Archipel en een dubbele gymzaal. Respectievelijk op Jan Ligthartstraat 10 en 6.

Archipel

In 2014 is de aandachtspandenlijst in de gemeente Rotterdam door besturen en gemeentebestuur vastgesteld. Hierop zijn 146 panden opgenomen die op grond van een groot aantal indicatoren, zoals bouwkundige-, bouwtechnisch- en functionele kwaliteit, voor nieuwbouw dan wel renovatie in aanmerking zouden moeten komen. De Archipel is een van de panden op deze lijst. De school valt in de 3e tranche. De Archipel is een school voor speciaal onderwijs voor leerlingen met internaliserende gedragsproblemen in de leeftijd van 4 t/m 12 jaar. Deze doelgroep vraagt een specifieke aanpak, waarbij les wordt gegeven in kleine groepen (ca. 12 leerlingen). De school heeft een regionaal verzorgingsgebied en daarom worden veel leerlingen met taxibusjes gebracht. Een ander aandachtspunt bij deze doelgroep is de wens om privacy op het schoolplein ten opzichte van de buurt, gezien de leerlingen regelmatig gefixeerd moeten worden.

Businesscase Archipel

Stichting BOOR heeft in samenwerking met de gemeente een businesscase door Spring Architecten en BBN adviseurs op laten stellen voor de herontwikkeling van de Archipel. Hierbij zijn twee varianten uitgewerkt; renovatie van het bestaande gebouw en sloop-nieuwbouw. De conclusie van de businesscase is om voor sloop-nieuwbouw te kiezen. Hierdoor kan een bij het type onderwijs passend compact gebouw gerealiseerd worden. Financieel gezien is het verschil marginaal. Het bestaande schoolgebouw heeft overigens geen cultuurhistorische waarde.

Gymzaal

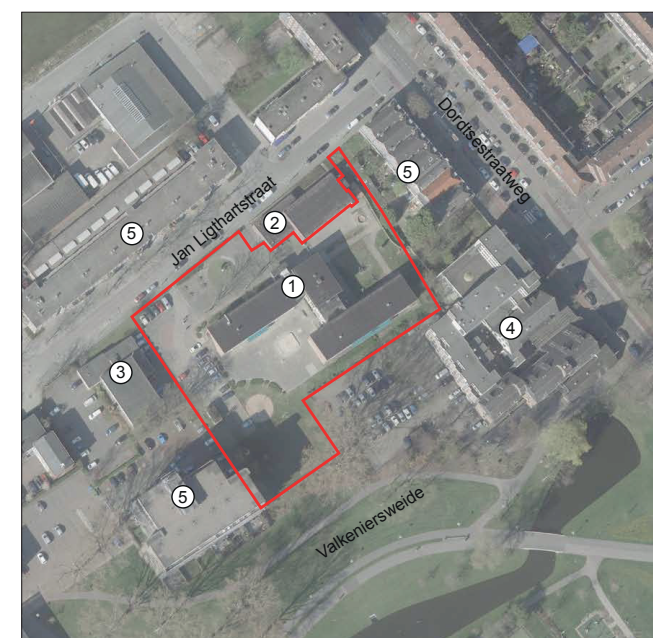
De Archipel maakt naast de Reconschool gebruik van de bestaande gymzaal op Jan Ligthartstraat 6. Deze gymzaal is verouderd. Voor de gymzaal is een vervangingsbudget beschikbaar. Vanuit het Sportbedrijf is aangegeven dat in deze omgeving een tekort is aan gymcapaciteit. Er is budget beschikbaar om de capaciteit uit te breiden naar een dubbele gymzaal. Het is een kans om de Archipel en de dubbele gymzaal in één bouwstroom te ontwikkelen.

Gebiedsontwikkeling Motorstraatgebied

De Archipel en de gymzaal staan in het Motorstraatgebied. Het is van oorsprong een bedrijventerrein dat in de afgelopen 10 jaar in transitie is naar een gemengd gebied. De stedenbouwkundige randvoorwaarden van 2009 worden momenteel geactualiseerd, omdat de komende jaren meer woningen in het Motorstraatgebied worden gerealiseerd in het kader van de groei van de stad in de invloedssfeer van Hart van Zuid en de doelstellingen van het nationaal programma rotterdam Zuid (NPRZ). De zuidrand langs de Valkeniersweide heeft potentie om meer woningen te realiseren. Sloop- nieuwbouw van de Archipel en de gymzaal vormen hiervoor een kans. De actualisatie van de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden vooruitlopend in deze Nota van Uitgangspunten meegenomen.

1.2 Locatie

De Archipel (1) is gehuvest op Jan Ligthartstraat 10 en de gymzaal op nummer 6 (2). Het perceel van de gymzaal is in vol eigendom van de gemeente. Het perceel van Archipel en het schoolgebouw zijn in juridisch eigendom van BOOR. Bij bestemmingswijziging gaat de grond terug naar de gemeente. De school wordt omringd door diverse functies; gymzaal (3), het Flexhotel (4) en woningen in het sociale segment (5). Het perceel heeft een unieke locatie door de ligging aan de Valkeniersweide en is gelegen nabij OV-knoop Zuidplein en uitvalswegen via de Dordtsestraatweg.



1.3 Raamwerk Motorstraatgebied

In 2009 zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het Motorstraatgebied vastgesteld. Dit raamwerk bestaat uit een heldere orthogonale structuur van met eenduidige rooilijnen en profielen. De Montessorriweg en de Dynamostraat worden doorgetrokken tot de Valkeniersweide ten behoeve van het versterken van de verbinding tussen het Motorstraatgebied en de Valkeniersweide.

Naar aanleiding van de herontwikkeling en vestiging van (nieuwe) scholen in het gebied is een toenemende behoefte aan verblijfskwaliteit in de openbare ruimte van het Motorstraatgebied ontstaan. De toevoeging van woningen en hiermee meer bewoners in het gebied vereist tevens een hogere verblijfskwaliteit. Een studie van Culd in samenwerking met stakeholders in het gebied adviseert dat

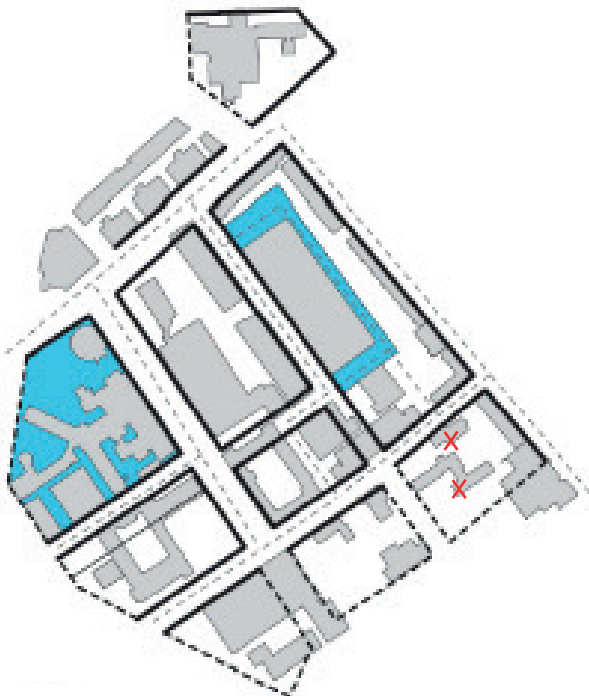
bij de inrichting van de openbare ruimte de voetganger meer centraal staat dan de auto. Naar aanleiding hiervan wordt bijvoorbeeld een parkeerplaats getransformeerd tot het Jan Lighartplein: Een groene ontmoetingsplek centraal gelegen in het Motorstraatgebied.

In 2020 worden de randvoorwaarden van 2009 geactualiseerd. Hierbij wordt verder gestudeerd op het versterken van de verblijfskwaliteit, een parkeerstrategie en de toevoeging van woningen, met name in de zuidrand langs de Valkeniersweide. Ten behoeve van het versterken van de verblijfskwaliteit wordt de korrelgrootte van de bouwblokken verkleind, een oostwest verbinding voor langzaam verkeer tussen Hart van Zuid en Landbouwbuilt toegevoegd. Het gebouw van het techniekcollege blijft gehandhaafd en hierdoor zal de bestaande verbinding voor

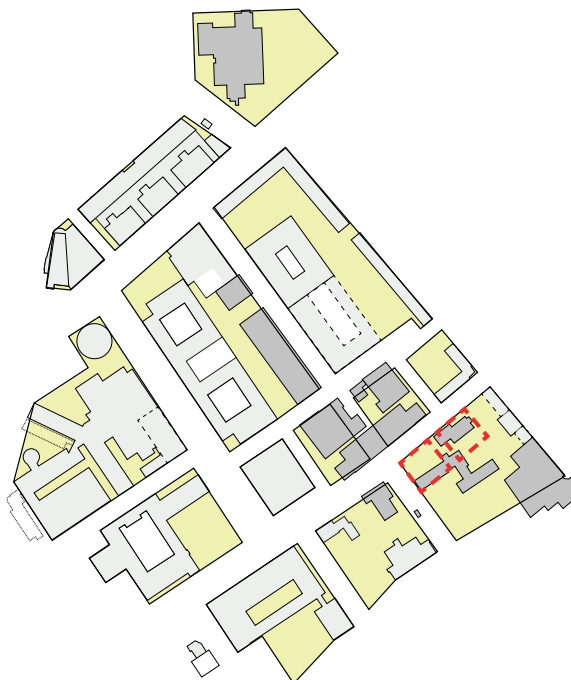
langzaamverkeer naar de Valkeniersweide niet opschuiven in het verlengde van de Montessorriweg.

De randvoorwaarde uit 2009 ten aanzien van het doortrekken van de Dynamostraat wordt wel gerealiseerd, alleen dan ten behoeve van langzaamverkeer vanaf de Jan Lighartstraat. Deze doorsteek ligt grotendeels over het bestaande perceel van de Archipel.

Bij de herontwikkeling van het schoolgebouw van de Archipel en de dubbele gymzaal wordt rekening gehouden met de inpassing binnen het stedenbouwkundige raamwerk én de mogelijkheid tot het ontwikkelen van woningen in de toekomst aan de zuidzijde langs de Valkeniersweide. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen in de directe nabijheid van het perceel van de Archipel dient er in de planontwikkeling wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de school en de doelgroep (leerlingen met internaliserende gedragsproblematiek).



Situatie 2009 i.c.m. rooilijnen uit randvoorwaarden 2009



Bestaande situatie 2020 i.c.m. studie update rooilijnen

1.4 Studie Archipel + dubbele gymzaal

Gezamenlijk met de school en Stichting BOOR heeft Stadsontwikkeling op basis van een variantenstudie randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld voor de Archipel en de dubbele gymzaal. Het uitgangspunt is dat de realisatie van het schoolgebouw in tijd niet afhankelijk is van de dubbele gymzaal en anderzijds rekening houdt met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling van het Motorstraatgebied op termijn. Voorafgaand aan de variantenstudie heeft Stadsontwikkeling een analyse gedaan naar het bestaande ruimtebeslag van de schoolpleinen en de logistieke afwikkeling van de leerlingen en de werknemers. Zie bijlage 1. De conclusie van deze analyse is dat de logistiek en het parkeren op het terrein veiliger en efficiënter kan worden ingericht.

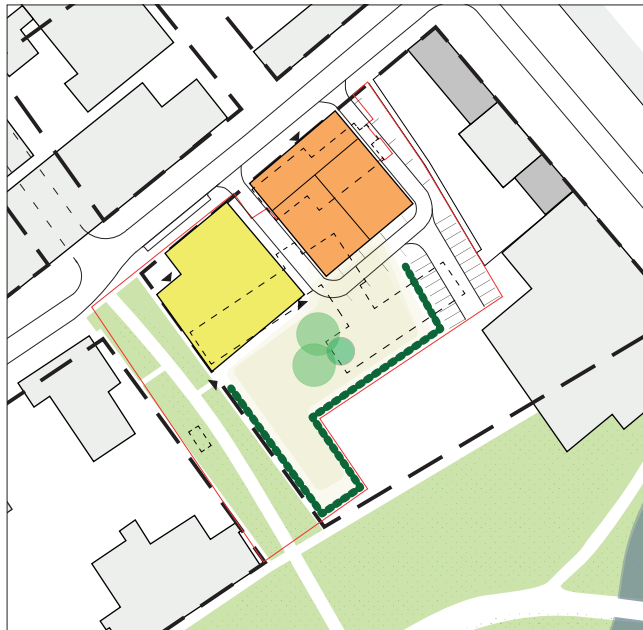
In de gekozen variant wordt uitgegaan van een vierkant gebouw en positie op de hoek van de Jan Ligthartstraat en de doorgetrokken Dynamostraat. Het schoolplein ligt aan de binnenzijde van het bouwblok ten behoeve van de gewenste privacy. Het schoolplein is ca. 2000 m². De leerlingen worden door taxi's op het schoolplein van de school afgezet en opgehaald ten behoeve van een veilige overdracht. Buiten de haal- en brengtijden kan dit deel als schoolplein gebruikt worden. De ouders kunnen gebruik maken van de laad- en loszone langs de Jan Ligthartstraat. Het parkeren voor de werknemers wordt aan de binnenzijde van het bouwblok gerealiseerd. Door de verschuiving van de logistiek ten opzichte van bestaande situatie kan in de eerste fase de openbare doorsteek naar het park in het verlengde van de Dynamostraat al gerealiseerd worden.

Op de bestaande locatie van de gymzaal wordt de dubbele gymzaal gerealiseerd. In afstemming met het Sportbedrijf is het uitgangspunt dat de zalen zich niet op de verdieping bevinden (zoals in de variantenstudie), maar op het maaiveld. Op deze manier is het niet noodzakelijk om een lift te realiseren om de toestellen op de verdieping te krijgen. Bovendien sluit dit ook beter aan bij de doelgroepen die gebruik maken van deze gymzaal; Archipel en Recon.

Bestaande situatie



Proefverkaveling



2. Uitgangspunten Archipel + dubbele gymzaal

Programma

Het programma van eisen voor het gebouw van de Archipel uit de businesscase is in bijlage 2 opgenomen. Het totaal is 1617 m² BVO en 1707 m² BVO inclusief extra speellokaal, welke door de school gewenst is bovenop het PvE.

Voor gymzalen heeft de gemeente een standaard PvE. Deze is ook in bijlage 2 opgenomen.

Voor de dubbele gymzaal aan de Jan Ligthartstraat wordt rekening gehouden met de minimum afmetingen; vanuit financieel en functioneel oogpunt en ten behoeve van een goede inpassing op de locatie.

Het is indien wenselijk mogelijk om de gebouwen tegen elkaar aan te bouwen, mits de programma's zelfstandig blijven functioneren en bijvoorbeeld een eigen entree hebben.

Schoolgebouw

Het programma voor de Archipel wordt in twee bouwlagen gerealiseerd. De footprint van het gebouw is maximaal 29 x 32 meter. De rooilijn van het gebouw staat aan de noordzijde zoveel mogelijk in dezelfde rooilijn. Het gebouw staat aan de zijde van de doorsteek in de rooilijn. Hierdoor ontstaat een orthogonaal volume in aansluiting op de gebouwde omgeving. Het is mogelijk om het gebouw in de vorm van een haak te realiseren. De Archipel wenst echter een compact gebouw en daarom een vierkant gebouw. Bij het ontwerp van het gebouw dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat de rooilijnen in het gebied niet allemaal haaks op elkaar staan.

Dubbele gymzaal

Het gebouw staat in dezelfde rooilijn als de zijgevel van de nieuwe woningen langs de Dordtsestraatweg en de rooilijn van de Archipel. Aan de zijde van de Jan Ligthartstraat bevinden zich de bergingen op de begane grond en de kleedkamers op de verdieping. Hierachter de dubbele gymzaal. De footprint van het gebouw is maximaal 30 x 32 meter. Het volume heeft twee bouwlagen. De gymzalen zijn ongeveer net zo hoog.

Entrees

In het Motorstraatgebied zijn de entrees van de (maatschappelijke) gebouwen op de hoek gerealiseerd. Een entreeruimte voor de ingang wordt bijvoorbeeld gecreeerd door een hoek uit de begane grond van het gebouw te nemen en niet door het gehele gebouw terug van de rooilijn te plaatsen. Zoals bij het Zuiderpark College. De hoofdentree van de Archipel ruimte bevindt zich op de hoek van de Jan Ligthartstraat en de doorsteek met een langzaamverkeersverbinding naar de Valkeniersweide. Aan de zijde van het schoolplein is een tweede (secundaire) entree mogelijk. De entree van de dubbele gymzaal bevindt zich in de as van de Batterijstraat.

Daken

Het dak sluit qua vormgeving aan op de omgeving. In het Motorstraatgebied zijn hoofdzakelijk platte daken aanwezig. Platte daken van gebouwen kunnen worden ingezet als extra buitenruimte of voor groene daken en/of voor zonnepanelen.

Ontsluiting terrein

Het Motorstraatgebied is goed bereikbaar met openbaar vervoer en langzaam verkeer. De werknemers worden gestimuleerd om hier gebruik van te maken. Door de regionale dekking en de doelgroep van het speciaal onderwijs worden de meeste leerlingen met de auto en/of taxibusjes vervoerd. De leerlingen worden door de taxibusjes op het terrein van de school afgezet en opgehaald, zodat de overdracht van leerlingen op het schoolplein gebeurt. Dit gebeurt middels een private éénrichtingsstraat via de Jan Ligthartstraat om de dubbele gymzaal om te voorkomen dat de busjes op het terrein manoeuvreren. De rijbaan is breed (en hoog) genoeg. De ouders van de leerlingen kunnen gebruik maken van de laad- en loszone in de Jan Ligthartstraat om de leerlingen af te zetten en op te halen. Voor de ontsluiting van de parkeerplaats van de

werknemers (en in de avonden voor de bezoekers van de gymzaal), hoeft alleen de rechter toegang van het terrein gebruikt worden, omdat het schoolplein niet bereikt hoeft te worden. Dit deel is dan ook tweerichtingsverkeer. De rijbaan is hiervoor breed genoeg.

Parkeren

Het parkeren dient conform de [Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018](#)

te worden gerealiseerd. Het benodigde parkeren dient te worden gefaciliteerd op eigen terrein. Ook dient het fietsparkeren van personeel op een kwalitatieve manier opgelost te worden.

Het parkeren van de werknemers wordt aan de binnenzijde van het bouwblok gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van minimaal 19 parkeerplekken voor auto's van personeel. Op basis van een steekproef aan het einde van de middag en in overleg met de Archipel en BOOR is afgesproken dat er minimaal 8 parkeerplaatsen voor taxibusjes nodig zijn. Deze parkeerplaatsen zijn groter dan een reguliere parkeerplaats en worden langs de éénrichtingsstraat gerealiseerd. De laad- en loszone langs de Jan Ligthartstraat heeft ca. 4 parkeerplaatsen.

Uit aanvullend onderzoek moet blijken hoeveel auto's en taxibusjes bij het halen- en brengen aanwezig zijn en auto's voor personeel op de parkeerplaats aanwezig zijn.

De gymzalen worden overdag gebruikt door het onderwijs in de nabije omgeving en 's avonds door o.a. sportverenigingen. In de avond kunnen bezoekers van de gymzaal gebruik maken van de parkeerplaats voor de werknemers van de Archipel. Voor de dubbele gymzaal hoeven geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, omdat dubbelgebruik toegepast kan worden.

Inrichting terrein

De buitenruimte van het terrein bestaat uit logistiek, parkeren, fietsparkeren, ruimte voor de leerlingen om te spelen en ruimte voor de hoofdentree aan de Jan

Ligthartstraat. Bergingen en vuilopslag worden steeds uit het zicht en inpanding opgelost.

Het oppervlak van het schoolplein is gemiddeld 2000 m². Het schoolplein aan de binnenzijde van het bouwblok is te verdelen in drie ruimten voor de diverse leeftijden.

Bij de entree van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat is binnen het bouwvlak een entreeruimte mogelijk.

Bijvoorbeeld door een hoek uit het gebouw te nemen of de plint een stukje terug te leggen van de verdieping.

Bij de inrichting van het terrein is het uitgangspunt om het bestaande groene karakter terug te brengen. Ook bij de toepassing van erfafscheidingen. Het ontwerp van het terrein hangt samen met (de functie van) de gebouwen en de omgeving.

Privacy en (sociale) veiligheid

Voor het speciaal onderwijs van de Archipel is het van belang om de privacy en prikkelarme omgeving op het terrein zo veel mogelijk te waarborgen. In de stedelijke omgeving van het Motorstraatgebied is dit een uitdaging.

Door de positionering van het plein aan de binnenzijde van het bouwblok wordt de privacy van het schoolplein vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Verder wordt de mate van privacy door erfafscheidingen, beplanting en bomen vergroot.

Het is van belang dat de erfafscheidingen niet overklimbaar zijn voor de leerlingen.

De openbare doorsteek naar de Valkeniersweide zal verder groen ingericht worden met bomen en opgaande beplanting langs de school.

De (sociale) veiligheid op het private binnenterrein wordt gewaarborgd door deze volledig afsluitbaar te maken. Ook bij het gebruik van het parkeerterrein in de avonden door gebruikers van de gymzalen.

Beeldkwaliteit

Welstandsnota

De locatie Maskerade valt onder regulier welstandsniveau.

Op de locatie is de [Welstandsparagraaf Motorstraatgebied en Landbouwbuurt](#) van toepassing. Zie bijlage 3.

Voor deze plek en dit gebouw zijn de volgende thema's (complementair) van belang:

Integraal ontwerp

Gezien de complexe herontwikkeling, bijzondere doelgroep, gewenste privacy, de logistieke afwikkeling en de mogelijke woningbouw ten zuiden aan de Valkeniersweide in de toekomst is een integraal ontwerp in een samenhangende beeldtaal van de school, de dubbele gymzaal én de buitenruimte noodzakelijk. Hierdoor kan een samenhangend ontwerp gemaakt worden, waarbij in het ontwerpproces ruimte is voor creatieve oplossingen tot ruimtewinst en kwaliteit ten behoeve van een duurzame herontwikkeling.

Hoogwaardige erfafscheidingen

Het is van belang om kwalitatieve en hoogwaardige erfafscheidingen in samenhang met de gebouwen en de groene omgeving te ontwerpen en anderzijds een relatie openbaar-privé te houden.

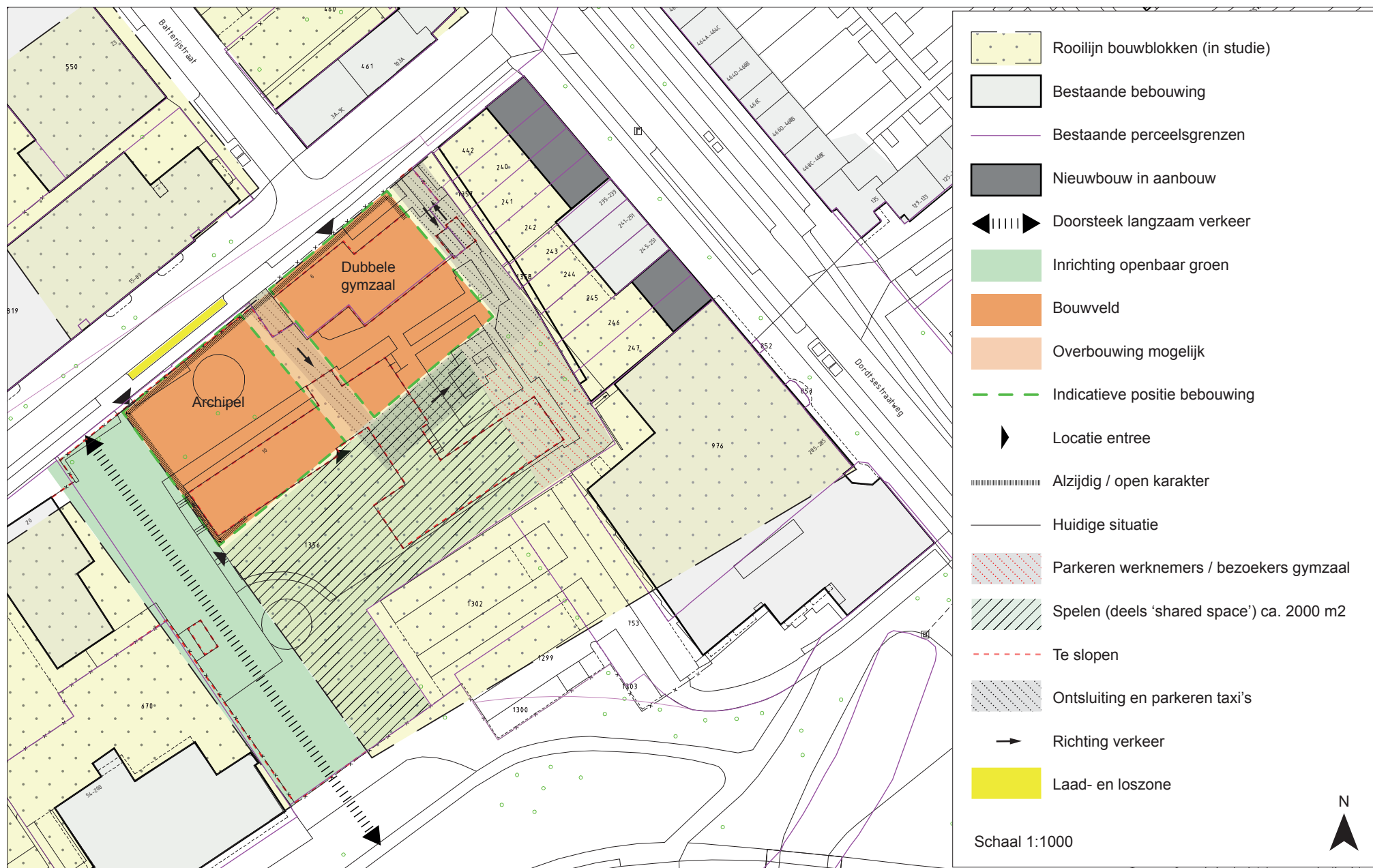
De erfafscheidingen worden zo veel als mogelijk met groen(blijvende) beplanting gerealiseerd. De hekwerken zijn bijvoorbeeld alleen zichtbaar bij de toegangspoorten.

Om te voorkomen dat hoge erfafscheidingen gerealiseerd moeten worden is de suggestie om brede hagen van 1 meter breed te realiseren met een hekwerk van 1,50 meter hoog ertussen. Op deze manier is het terrein afgesloten, is de erfafscheiding mede door de breedte niet overklimbaar en wordt de privacy gewaarborgd.

Shared space

De leerlingen worden door de taxi's op het schoolplein afgezet en opgehaald. De logistiek overlapt hierdoor tijdens haal-en brengtijden met een klein deel van het schoolplein. Dit zou bijvoorbeeld als 'shared space' ontworpen kunnen worden.

Randvoorwaardenkaart



3. Overige Technische randvoorwaarden

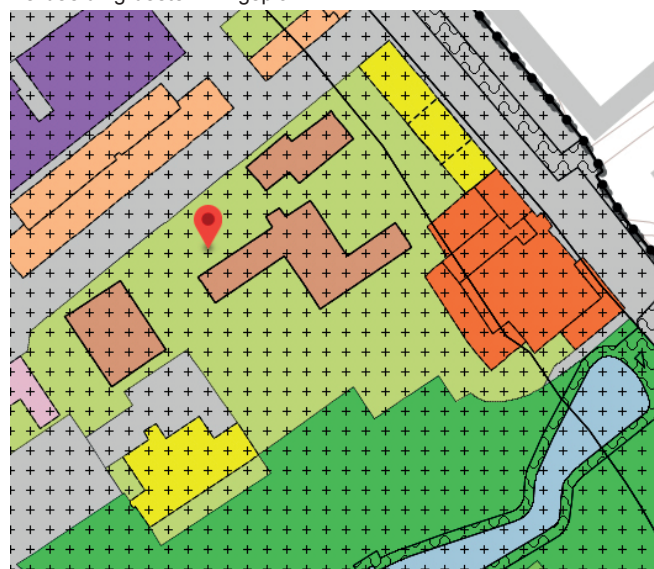
Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan 'Motorstraatgebied' en is op 30-11-2017 onherroepelijk geworden.

De beoogde herontwikkeling van het schoolgebouw, de dubbele gymzaal en de herinrichting van het terrein zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Voor de herontwikkeling wordt geadviseerd een bestemmingsplanprocedure te volgen, gezien de omvang van het project en de verwachting dat er mogelijk nog aanpassingen wenselijk zijn. Bij een bestemmingsplan kan meer speelruimte inbouw worden. Deze Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor het bestemmingsplan.

Verbeelding bestemmingsplan



Enkelbestemming
Maatschappelijk - 1

Enkelbestemming
Tuin

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

Bouwvlak

Vuistregels

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Voor de locatie zijn de [Vuistregels Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen](#) van toepassing. De volgende vuistregels zijn voor herontwikkeling van de Archipel en de dubbele gymzaal met name van toepassing en zijn in dit document uitgelicht:

- Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk
- Behoud groene karakter
- Inclusieve stad
- Veranderende mobiliteit
- Plinten met hoge kwaliteit
- Kwaliteit in de tijdelijke situatie en tijdens de bouw

Energie

Rotterdam is hard op weg om een toekomstbestendige stad zonder aardgas te worden. Dat betekent dat we ons huis straks niet meer verwarmen met aardgas, maar met duurzame warmtebronnen. Ook wordt nieuwbouw met ingang van 1 juli 2018 niet meer aangesloten op aardgas. Het Motorstraatgebied ligt binnen het concessiegebied van Rotterdam, waar een verplichting geldt om aan te sluiten op het warmtenet van Vattenfall. Warmte die vrijkomt bij het verbranden van restafval, wordt benut om woningen en andere gebouwen te verwarmen: dit is warmte die anders letterlijk verloren zou gaan. Aansluitingen op het warmtenet leveren een significante bijdrage aan de verduurzaming van de gemeente Rotterdam.

Nuts voorzieningen, trafo's en installaties

Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes en installaties dienen altijd binnen het gebouw of op de kavel(grens) gerealiseerd te worden. In het gebouw van de dubbele gymzaal dient rekening gehouden te worden met een in pandige warmteoverdrachtstation (WOS) van Vattenfall. In de Richtlijn WOS staan o.a. de volgende randvoorwaarden: De afmetingen zijn 5x3 meter, dient aan een buitengevel gesitueerd te zijn en met de auto toegankelijk vanaf de openbare ruimte.

Stedenbouwkundig Matenplan

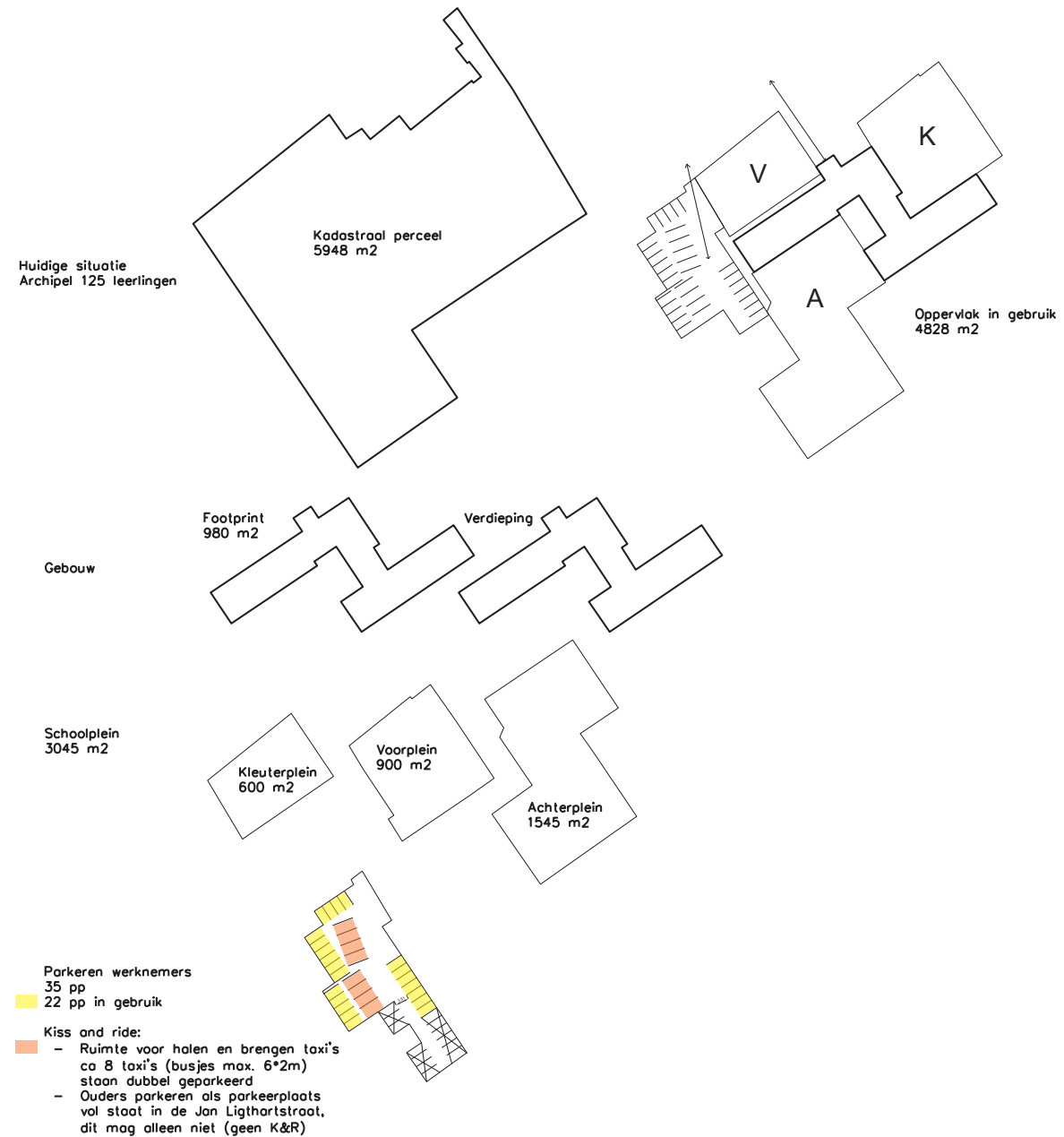
Een vloeiende aansluiting op de peilmaat van de buitenruimte rondom de gebouwen en het terrein is van belang. De uitgiftepeilen worden in een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) aangegeven. Eventuele hoogteverschillen dienen binnen het uit te geven terrein te worden opgelost. De rooilijnen en de nieuwe perceelsgrens wordt gebaseerd op de randvoorwaardenkaart. Het stedenbouwkundig matenplan voor deze ontwikkeling is nog niet gereed in afwachting van het in procedure zijnde SMP voor het rijtje woningen aan de Dordtsestraatweg. Het uitgiftepeil van het bestaande perceel van de Archipel is 1,10 m onder NAP. Na een nog uit te voeren inmeting van het (aansluitende) terrein zullen de uitgiftepeilen in de procedure van het SMP vastgesteld worden.

De aansluiting van het gebouw op de buitenruimte rondom het gebouw, inclusief het private binnenterrein, wordt inzichtelijk gemaakt in het ontwerp voor het bouwplan.

Aanleg en beheer openbare buitenruimte

De openbare buitenruimte grenzend aan het bouwplan moet waar nodig hersteld en/of opnieuw aangelegd worden. Eventuele ophoging van de openbare buitenruimte wordt samen met het herstellen van de buitenruimte meegenomen. Hierover zullen nog afspraken worden gemaakt. Het voorstel is om een Inrichtingsplan (IP) te maken en hierbij rekening te houden met de korte en de lange termijn.

Bijlage 1: Analyse ruimtegebruik terrein Archipel



Bijlage 2: Programma van Eisen

PvE Archipel

RUIMTE	aantal	[m2]	[m2]
teamruimte	1	24	24
directiekamer	1	16	16
conciërge	1	10	12
werkkamer Orthopedagoog	1	12	12
werkkamer maarschappelijk werk	1	12	12
administratieruimte	1	12	12
werkkamer IB	1	12	12
werkkamer logopedie Cesar	1	12	12
spreekkamer	1	16	16
time out ruimte	2	8	16
toiletteruimte	1	3	3
kantoorruimte	1	24	24
miva toilet	1	4	4
aula	1	90	90
speellokaal	1	84	84
berging speellokaal	1	6	6
berging algemeen	1	12	12
berging leermiddelen	1	8	8
keuken	1	8	8
werkkast	1	4	4
algemeen			387
groepsruimte onderbouw	5	52	260
luwte ruimte	5	8	40
toiletteruimte	2	5	10
totaal onderbouw			310
groepsruimte middenbouw	3	52	156
toiletteruimte	2	5	10
luwte ruimte	3	8	24
totaal middenbouw			190
groepsruimte bovenbouw	3	52	156
leerplein bovenbouw	1	14	14
toiletteruimte	2	5	10
luwte ruimte	3	8	24
computerruimte	1	52	52
kooklokaal	1	52	52
totaal bovenbouw			308
TOTAAL NETTO			1195
TOTAAL BRUTO	35%		1617

TOTAAL BVO GEBOUW

1617

Standaard PvE Rotterdamse gymzaal

Ruimte	Minimum m²	Ruimte	Minimum m²
Entree	4	Toiletten	5
- Sportruimte voorkeursmaat - Sportruimte maat Verordening Onderwijshuisvesting	364 308	MIVA Toilet	3
De minimale breedte is in beide varianten 14 m			
Toestellenberging - minimale diepte: 6 m	54	Werkkast	2
Kleedruimte 1	25	Technische ruimte (in overleg met installateur)	25
Wasruimte 1	12	Ruimte Stadsverwarming	4
Kleedruimte 2	25	Meterkast	1
Wasruimte 2	12	Patchkast	2
Lerarenkamer	10		
Totaal netto max.	548 m²		
Totaal bruto (factor 1,15) max.	630 m²		

Let op! De vrije hoogte is de **echte** vrije speelhoogte, dus de beschikbare maat tussen afgewerkte sportvloer en constructies, de technische installaties en de te plaatsen sporttoestellen aan het plafond. Tussen de vrije speelhoogte en het plafond dient rekening gehouden te worden met een ruimte voor bevestiging van sporttoestellen, zoals bv. ringen en touwen.

Ruimte		Hoogte
Sportruimte	vrije speelhoogte	5,5, - 7 m
Overige ruimten	vrije hoogte	Volgens Bouwbesluit
Toestellenberging	doorrijhoogte	minimaal 2,5

Door de toevoeging van het extra speellokaal van 90 m², is het totaal 1707 m² bvo.

Bijlage 3: Welstandsparagraaf Motorstraatgebied Landbouwuurt

De locatie valt onder regulier welstandsniveau.

Op de locatie is de [Welstandsparagraaf Motorstraatgebied en Landbouwuurt](#) van toepassing. Onderstaand de criteria die van toepassing zijn.

Welstandsbeleid Deelgebied Motorstraatgebied

De bebouwing in het Motorstraatgebied moet de heldere structuur en hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte versterken. Belangrijk is dat de bebouwing een wand vormt aan de straat. Daartoe wordt overal dezelfde rooilijn gehanteerd en hebben de gebouwen een op elkaar afgestemde bouwhoogte. Op enkele bijzondere plekken kan terugliggend een hoogteaccent of dakopbouw worden toegestaan. Elk gebouw is een individueel gebouw of vormt een ensemble, maar is altijd onderdeel van de totale wand van bebouwing aan de straat. De relatie van de plint van het gebouw met de omgeving is belangrijk. [...] De gebouwen dragen bij aan een hoogwaardige en stedelijke uitstraling van het gebied. De materialisatie is eigentijds en vormt een hedendaagse interpretatie van de wederopbouwarchitectuur.

Welstandsbeleid in detail - Criteria MSG:

Principes wederopbouwarchitectuur (ter referentie)

- een geoptimaliseerde constructie en bouwsystematiek
- het feit dat de belijning in de gevel direct voortkomt uit de constructie
- verschil tussen drager (constructie) en invulling
- helderheid en afleesbaarheid van de gevelcompositie plint/middenstuk/toplaag
- de gevelindeling kent een fijschalig raster en repititie
- de gevel is onderdeel van de wand en de gevel kent plastiek, zoals inspringingen, uitkragingen, luifels of balkons (Deze plastiek vormt de derde dimensie van de wand.)
- materialisatie kent beton, glas, staal maar ook metselwerk (alleen dan veelal geen gevels met gaten)

- ingetogen gevelbeeld, maar met aandacht voor detail zakelijke vormgeving, maar met ruimte voor kunst(werken).

Relatie met het stedenbouwkundig plan:

- Nieuwbouw voegt zich als individueel gebouw in de omgeving.
- Nieuwbouw is afgestemd op de specifieke positie die het gebouw binnen het grotere geheel inneemt (wand in de straat).
- In geen enkele straat mag de stedelijke samenhang worden doorbroken door achterkantsituaties.
- Daken in het zicht vanaf hogere gebouwen zijn van groot belang, ze krijgen een zelfde (hoge) kwaliteit als de gevel.

Hoeken:

- De bebouwing volgt en articuleert de hoeken van het bouwblok, en draagt daarmee de continuïteit en (relatieve) gelijkwaardigheid van de betreffende straten.
- De gevels aan de hoeken zijn allebei even belangrijk. Het zijn allebei voorgevels (geen kopgevels).
- Op of bij de hoeken liggen de prominente entrees. Zij voeden beide straten tegelijk

[...]

Gebouwen op zichzelf:

- Onderbouw en hoogteaccent of dakopbouw vormen een geheel.
- Hoogteaccenten hebben een heldere hoofdvorm.
- Het gebouw heeft een duidelijk te onderscheiden plint (begane grond).
- Het gebouw richt zich op de straat.
- Voorkanten hebben een open uitstraling.
- Het gebouw geeft op architectonische manier vorm aan de overgang tussen het gebouw of complex en het

omringend gebied.

- De plint is transparant en op de openbare ruimte georiënteerd.
- Entrees zijn duidelijk zichtbaar in de gevel.
- Blinde gevels in de plint zijn niet toegestaan.
- De opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen.
- In en uitspringende delen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- De beëindiging van de gevel is specifiek vormgegeven en van hoge kwaliteit.

[...]

Detailering, materiaal en kleurgebruik:

- Toepassen van hoogwaardige materialen en detailering; uitstraling in overeenstemming met hoge ambities Hart van Zuid.
- Materialisatie en kleurgebruik ondersteunen het individuele karakter van het gebouw, maar gebouwen dienen wel voldoende familie van elkaar te blijven.
- Materialisatie en kleurgebruik voorkomen dat het gebouw massief en zwaar overkomt.
- Hoogteaccenten kunnen een afwijkende materialisatie hebben t.o.v. de onderbouw.
- Materialisatie en detailering zodanig toepassen dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwerking van materiaal, werking van (zon)licht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld.
- Geen toepassing van donker of zonwerend glas.

Paul van der
Veen

Digitaal ondertekend door Paul van der
Veen
DN: cn=Paul van der Veen, c=NL,
o=Gemeente Rotterdam/Stadsontwikkeling,
ou=Gebiedsontwikkeling,
email=p.vanderveen@rotterdam.nl
Datum: 2020.07.01 12:32:39 +02'00'

Colofon

Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling,
Gemeente Rotterdam i.s.m. Archipel en BOOR.



Gemeente Rotterdam