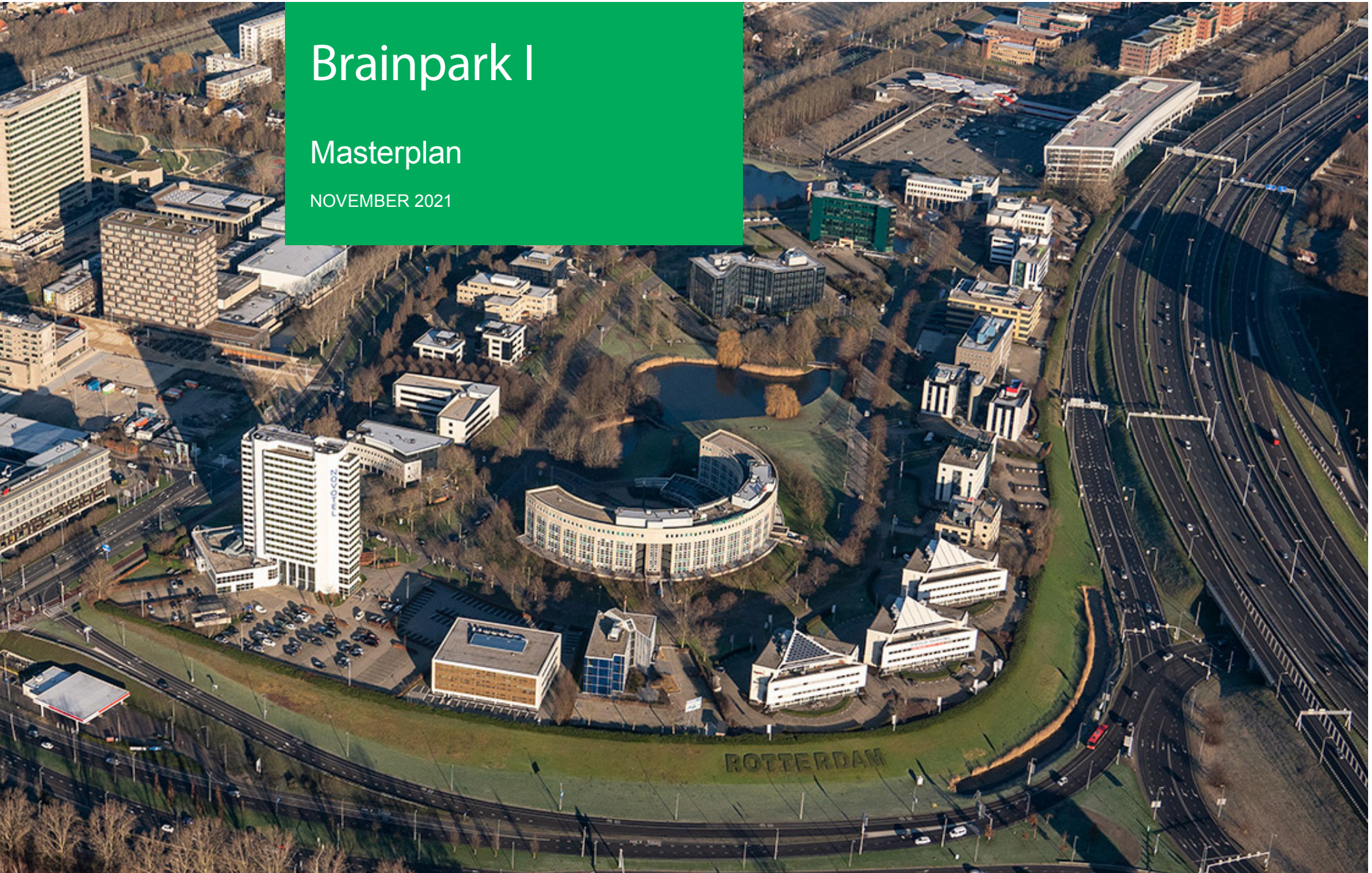
Gemeente Rotterdam

# Brainpark I

## Masterplan

NOVEMBER 2021






**Colofon**

Het masterplan Brainpark I is opgesteld door Stadsontwikkeling - Ruimte en Wonen.

Gebiedsaccountmanager:

Debbie Ginter

Projectleider:

Rob Groote Bromhaar

Stedenbouw:

Esther Heemskerk

Ben Wegdam

Landschap:

Sander Klaassen

Jeroen van Kesteren

Wilke Diekema (StudioDiekema)

Vastgesteld door:

XXX

...

xx xxx 2021

# Inhoud


## 1. Introductie ..... 2

1.1 Aanleiding

1.2 Opgave

1.3 Locatie

1.4 Historie

1.5 Huidige situatie

1.6 Ruimtelijk kader

## 2. Ambities ..... 14

2.1 Ambitiedocument

2.2 Trends

2.3 Perspectieven verkenning omgevingsvisie Rotterdam

2.4 Visie Brainpark: Ruimtelijke ambities

2.5 Identiteit en sfeer

## 3. Stedenbouwkundig plan ..... 30

3.1 Ruimtelijk raamwerk

3.2 Plankaart

3.3 De verbonden stad

3.4 Veranderende mobiliteit

3.5 De gemixte stad

3.6 De compacte stad

3.7 Een groene identiteit

3.8 De gezonde stad

3.9 Profielen

3.10 Beeldkwaliteit

## 4. Ontwikkelstrategie ..... 108

4.1 Ontwikkelstrategie Brainpark I

# 1 Introductie

1.1 Aanleiding
1.2 Opgave
1.3 Locatie
1.4 Historie
1.5 Huidige situatie
1.6 Ruimtelijk kader




Foto: Frank Hanswijk



Kantoren langs de A16 gezien vanuit het park



Brainpark I gezien vanaf de Plaza Erasmus Campus



Overgang tussen Brainpark I en Transferium

## 1.1 Aanleiding

**Rotterdam groeit. De stad is in trek bij bedrijven, bewoners, bezoekers en investeerders en ontwikkelt zich als een compacte, aantrekkelijke stad aan de rivier. Een stad die onderdeel is van een grootstedelijk netwerk, met sterk openbaar vervoer en volop ruimte om te leven in een aantrekkelijke en groene omgeving. Rotterdam is een architectuurstad die durft te experimenteren door verdichting en vergroening op een slimme manier met elkaar te combineren. Een stad waar voorzieningen op loop- en fietsafstand aanwezig zijn en ontmoetingen worden gestimuleerd door het mengen van functies.**

Net als de gemeente streven ook de provincie Zuid-Holland en de rijksoverheid naar het toevoegen van woningen op binnenstedelijke locaties. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt gepleit voor verdichting rondom stations en OV-knooppunten om zo het gebruik van openbaar vervoer te optimaliseren. Brainpark I biedt mogelijkheden om de gewenste binnenstedelijke groei te accommoderen en het gebied te versterken. Door de gemeente Rotterdam is het gebied langs de A16 aangewezen als belangrijke locatie waar kansen liggen voor verdere verstedelijking (Strategische Verkenning Verstedelijking, 2019).

De voorgestelde verstedelijking gaat gepaard met grootschalige investeringen in het mobiliteitsnetwerk. De mogelijke nieuwe oeververbinding (met HOV) gaat het gebied beter ontsluiten met Rotterdam Zuid en de gebiedsontwikkeling Feijenoord City. Op die manier wordt van Rotterdam Oost een meer centraal gelegen en goed verbonden stadsdeel gemaakt.

Brainpark bestaat uit meerdere deelgebieden, te weten Brainpark I, II en III, met daarbij het regionale vervoersknooppunt met P+R. Voor Brainpark I is in samenwerking met de particuliere vastgoedeigenaren ingeschat dat het huidige kantorenpark kansen biedt voor functiemenging en verdichting op de korte en middellange termijn en dat het daarmee een bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave van de stad.

Brainpark I is direct aan de oostzijde van Campus Woudestein (Erasmus Universiteit Rotterdam) gelegen. De groeiambities van de campus bieden kansen als programmatische aanjager voor nieuwe economische functies op Brainpark I en voor het maken van een goede fysieke samenhang tussen beide gebieden.

Stedenbouwkundig is het een uitstekende locatie om een monofunctioneel kantorengebied naar een gemengd stedelijk milieu te transformeren

Er liggen kansen voor het toevoegen van diverse programma's, waaronder woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en horeca, maar ook nieuwe up to date kantoren en bedrijven.

## 1.2 Opgave

De opgave voor Brainpark I is het transformeren van een monofunctioneel kantorengebied naar een gemengd woon/werkmilieu. Ontwikkelingen zoals de mobiliteits- en energietransitie, klimaatverandering en circulaire economie, dragen bij aan veranderde wensen van bedrijven, bewoners en bezoekers van de stad.

**Transformatie met behoud van het huidige werk- en bedrijfsaanbod:** De werkgelegenheid in Rotterdam groeit sterk, met name in de dienstensector. Hierdoor neemt het aantal kantoorwerkers toe. De ruimte om deze groei te accommoderen wordt steeds schaarser, wat deels komt door het succesvolle transformatiebeleid om oude, niet courante kantoren te transformeren naar woningen. Het huidige werkprogramma op Brainpark I dient dan ook minimaal gelijk te blijven, maar wordt gebouwd en getransformeerd naar de wensen en eisen van deze tijd en meer gedifferentieerd in type en schaal.


Transferium Kralingse Zoom


Aanzicht Brainpark I vanaf Kralingseplein


K.P. van der Mandelelaan

**Introduceren van een substantieel woningaanbod:** De eerste ontwikkelingen in Brainpark I moeten de start zijn van een toekomstig gemengd woon/werk milieu. Dit betekent dat er in eerste instantie prioriteit wordt gegeven aan het toevoegen van woningen.

**Mengen van functies en zorgvuldig faseren:** Om een strikte zonering en scheiding van woon- en werkfuncties te voorkomen worden, ondanks de focus op het toevoegen van woningen, in elke ontwikkeling ook andere functies (werk, commercieel, maatschappelijk) gerealiseerd. In het kader van het veranderende kantorenbeleid moet er zorgvuldig gekeken worden naar het wenselijke en mogelijke aantal m2 kantoren in de ontwikkeling van Brainpark I. Om dit mogelijk te maken zullen er in de eerste bouwfases vooral woningen toegevoegd worden met slechts beperkte ruimte voor overige functies. Wel gaat dit altijd in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit/ duurzaamheid van de werkfunctie. De gemeente heeft de regie om de juiste balans tussen wonen en werken te bewerkstelligen.

*Deelopgaven:*

• Verduurzaming en diversificatie van de kantorenvoorraad.

• Het versterken van de relatie met de EUR en het bevorderen van de EUR-betrokkenheid bij zowel de bedrijvigheid als bij de invulling van de woonopgave.

• Het vergroten van de stedelijke dichtheid met een goede mix tussen werken, wonen, leisure en voorzieningen.

**Samenwerking:** Om de transformatie van Brainpark I naar een gemengd stedelijk milieu mogelijk te maken, ligt er een gemeenschappelijke opgave voor de gemeente Rotterdam, de eigenaren/ ontwikkelaars en de gebruikers van het gebied. Brainpark I is een plek met een grote dynamiek en bereidheid tot investeren. Het is een plek waar initiatieven en ondernemerschap beloond worden (‘voor wat hoort wat’) en waar aandacht is voor de belangen van een goed ondernemersklimaat.

*Deelopgaven:*

• Inspelen op kansen die er nu zijn en Proberen snel te schakelen.

• Toepassen flexibele regelgeving waar mogelijk.

• Introduceren van maatregelen op korte termijn die het gebied aantrekkelijk maken: placemaking en het mogelijk maken van tijdelijke programma’s.

**Toekomstbestendige ontwikkeling:** Rotterdam richt zich op duurzame toekomstwaarde voor de stad, zowel economisch, fysiek als sociaal. Voor Brainpark I is het mogelijk om deze toekomstbestendigheid voor verschillende facetten in te vullen. Het werken vanuit het concept van een circulaire economie, het anticiperen op klimaatveranderingen, het toepassen van schone principes voor verkeers- en mobiliteitsoplossingen, het terugdringen van milieubelastende aspecten, en niet onbelangrijk: het sturen op een duurzame en gezonde buitenruimte en leefomgeving voor bewoners en gebruikers.

*Deelopgaven:*

• Het toepassen van een grote variatie aan woningtypen en innovatieve bedrijfsruimten.

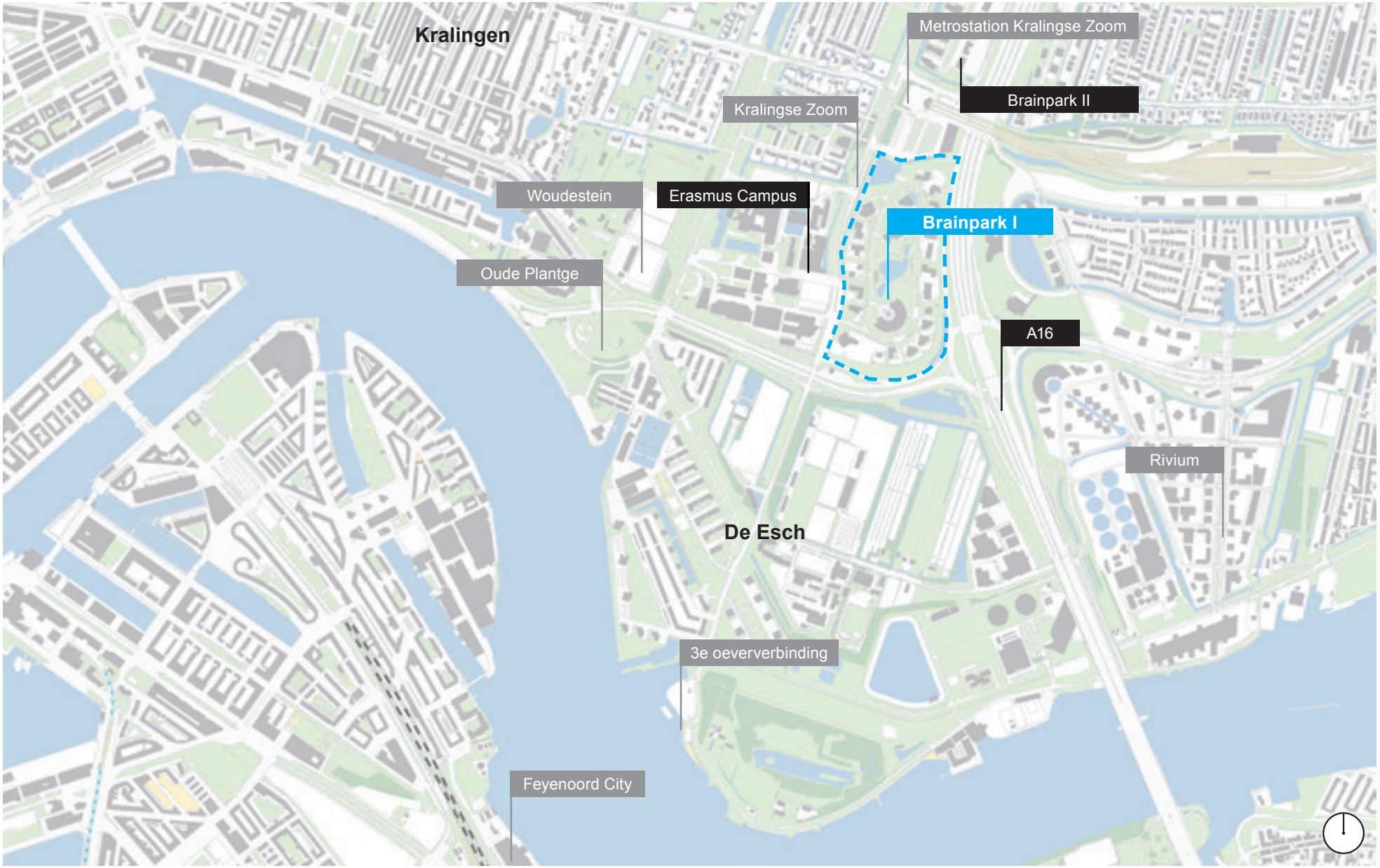
• Het verbeteren van het verblijfsklimaat door fysieke en programmatische ingrepen.

• Het verbeteren van het fijnmazig netwerk tussen metrostation Kralingse Zoom en Campus Woudestein.

Aandachtspunten:

• Anticiperen op toekomstige ontwikkelingen zoals de nieuwe oeververbinding en het daarbij behorende HOV-transport.

• Anticiperen op verschillende ontwikkelsnelheden.


Kralingen
Metrostation Kralingse Zoom
Brainpark II
Kralingse Zoom
Woudestein
Erasmus Campus
Brainpark I
Oude Plantge
A16
Rivium
De Esch
3e oeververbinding
Feyenoord City

## 1.3 Locatie

Brainpark I wordt begrensd door de snelweg A16 aan de oostzijde, de Abram van Rijckevorselweg aan de zuidzijde, de Kralingse Zoom aan de westzijde en het parkeerterrein van het metrostation Kralingse Zoom aan de noordzijde.

Het gebied Brainpark werd eind jaren ‘80 aangelegd om start-ups dicht bij de universiteit te kunnen huisvesten. Inspiratiebron waren vergelijkbare parken bij Amerikaanse universiteiten zoals het Massachusetts Institute of Technology (MIT) in Cambridge. Met de ambities voor Brainpark I bleek Rotterdam echter zijn tijd te ver vooruit en deze spin-offs van de universiteit kwamen er nooit.

Brainpark I ligt tegen Campus Woudestein aan, maar een directe relatie tussen beide gebieden ontbreekt,zowel op ruimtelijk als op functioneel niveau. Hier liggen kansen voor de toekomst, zeker omdat Campus Woudestein een flinke kwaliteitsslag heeft ondergaan en nog steeds groeit en in ontwikkeling is.

Ondanks de geïsoleerde positie van Brainpark ligt het wel op een centrale plek. Het gebied ligt niet alleen gunstig ten opzichte van autoroutes en OV-voorzieningen, maar ook ten aanzien van de bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen voor fietsers en voetgangers. Met de fiets ben je binnen 10 minuten in het centrum van Rotterdam en het Kralingse Bos is met 5 minuten fietsen of een kwartier wandelen te bereiken.


Zicht op Erasmus Plaza vanaf Brainpark


OV transferium Kralingse Zoom vlakbij


Kralingsezoom als brede barrière tussen Campus Woudestein en Brainpark


Losse kantoorvolumes aan park en water




Kantoren als losse volumes zonder relatie met buitenruimte


Markante bomenlanen



polder De Esch



van Brienenoordbrug met links achter polder De Esch



Maasstation



Slot Honingen



1850



1950



1980

## 1.4 Historie

De huidige ligging van Brainpark I, als geïsoleerd ‘eiland’ tussen forse infrastructuurbundels, is het resultaat van een geleidelijke verstedelijking van het oorspronkelijke landschap.

De polder Kralingen is in de 12e en 13e eeuw ontstaan. Na verschillende fasen van ontginningen, droogmakingen en bedijkingen is een polderlandschap ontstaan dat werd gekenmerkt door lange opstrekkende verkaveling vanaf de rivier in noordelijke richting.

In de laatste twee decennia van de negentiende eeuw steeg het inwoneraantal van Rotterdam spectaculair. Om in de groeiende vraag naar ruimte voor woningbouw te kunnen voorzien, annexeerde Rotterdam Kralingen in 1895. Vanaf 1900 raakte de gehele zuidwestzijde van de Honingerdijk aaneengesloten bebouwd. Ook werd in die tijd de Kralingse Plas (Noordplas) in zijn huidige vorm gemaakt.

In 1858 werd de spoorlijn Rotterdam-Utrecht in gebruik genomen. Dit treinspoor was een oost-west verbinding en liep van het toenmalige Maasstation richting Gouda. Het huidige tracé Maasboulevard - Abram van Rijckevorselweg volgt grofweg deze structuur. Later werd er ook een noord-zuid spoorlijn aangelegd, deze liep ter plaatse van de huidige Kralingse Zoom, om de plas heen, richting Schiedam.

In de jaren twintig van de vorige eeuw werd door stadsarchitect W.G. Witteveen het plan voor de Maasboulevard gepresenteerd als integraal onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan 1928. De Maasboulevard zou de stedelijke uitvalsroute en verbinding naar de Brienenoordbrug moeten vormen, daarnaast zou het de waterkerende functie van de Oostzeedijk en Honingerdijk overnemen.

Om de Maasboulevard aan te kunnen leggen, moest de spoorlijn worden opgeheven. Eerder was al het idee ontstaan om het spoor te verleggen, maar pas toen het Maasstation tijdens de oorlog in 1940 werd verwoest, werden er plannen gemaakt om de spoorlijn definitief op te heffen ten behoeve van de aanleg van de Maasboulevard. De infrastructuur vormt nog altijd dominante oost-west structuurlijnen in een noord-zuid verkaveling.

Vanaf 1950 breidt de stad steeds verder uit richting het oosten. Ook wordt het bos rond de Kralingse Plas aangelegd. In 1960 worden de spoorlijnen opgeheven, waarna op die plek de Kralingse Zoom/ Boszoom en Maasboulevard worden aangelegd.

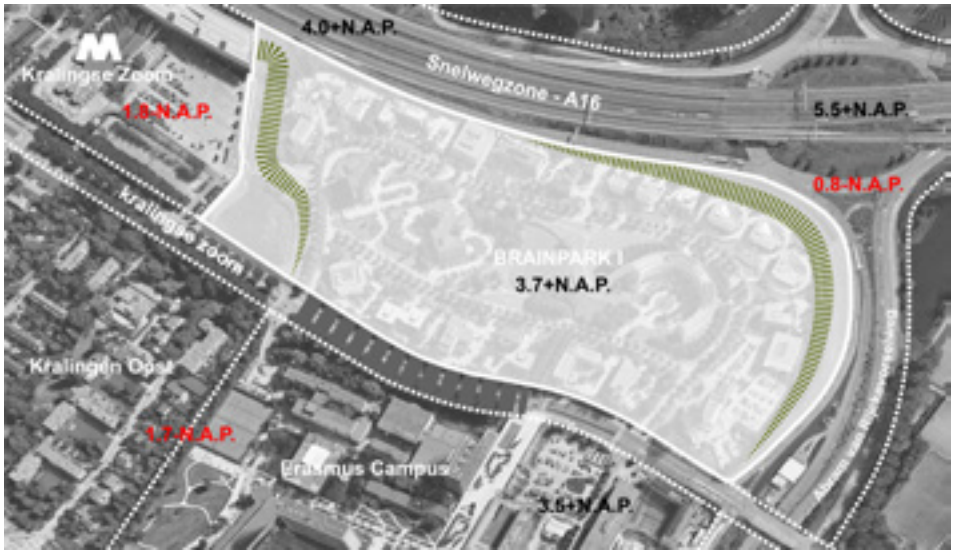
In 1980 wordt de A16 aangelegd, 300m ten oosten van de Kralingse Zoom. Rondom de snelweg wordt de grond integraal opgehoogd met rivierslib, om daar bedrijventerreinen, sportvelden en het universiteitscomplex te vestigen. De oude polderstructuur is slechts in fragmenten als slootpatronen en verkavelingsrichting in de omgeving van het Brainpark herkenbaar.




*Brainpark ligt ingesloten tussen grote infrastructuur en het metrostation en dichtbij de campus*




*De ruimtelijke opzet bestaat uit losse volumes geplaatst in een parkachtige omgeving*




*Brainpark ligt een stuk hoger t.o.v. zijn omgeving, met name aan de noord- en zuidzijde*




*Ontsluiting voor OV, auto- en langzaamverkeer*

## 1.5 Huidige situatie

Brainpark I bestaat uit typische snelwegkantoren (met ruime parkeergelegenheid) die eind jaren ’80/ begin jaren ’90 in zwang waren. De stedenbouwkundige opzet wordt bepaald door losse volumes die verschillen van vorm en uitstraling en enigszins organisch in het gebied verspreid liggen.

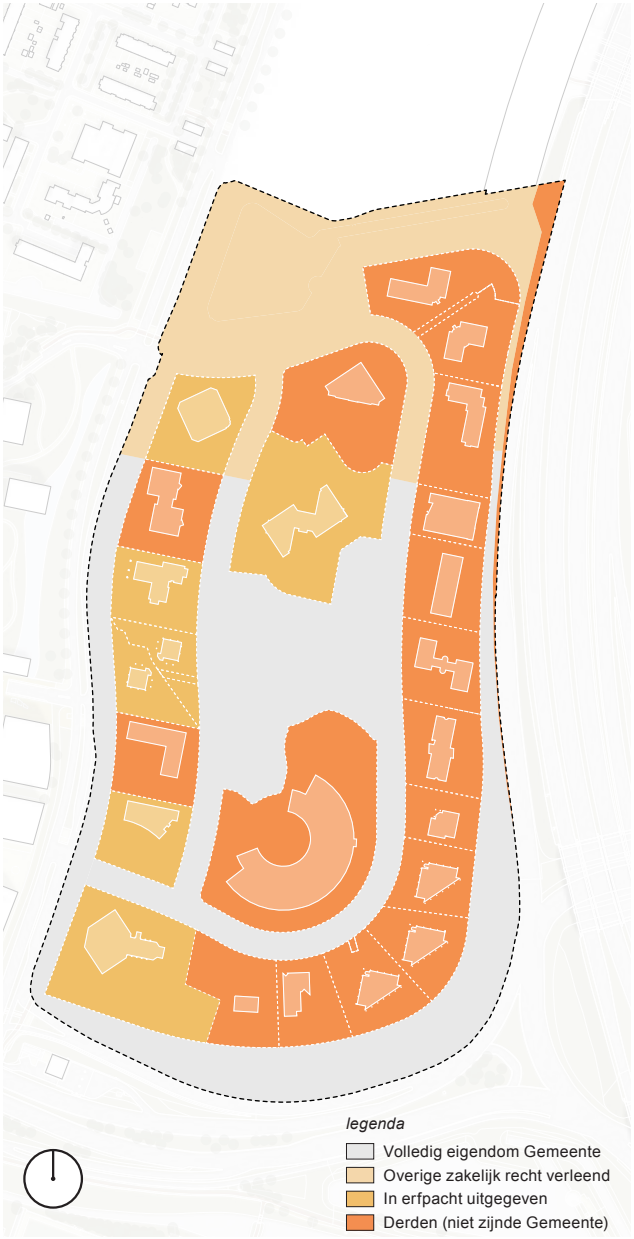
Het gebied is monofunctioneel en weinig divers, met zakelijke dienstverlening en ICT als belangrijkste bedrijfssectoren. Naast veelal grote kantoorpanden zijn het hotel Novotel en (sinds kort ook) enkele zorgfuncties en een tijdelijke vestiging van de Hogeschool Rotterdam in het gebied gehuisvest. Voor de rest zijn in Brainpark nauwelijks voorzieningen.

De (auto)ontsluiting van Brainpark I vindt plaats via twee aansluitingen op de Kralingse Zoom. De interne ‘ring’ wordt gevormd door de K.P. van der Mandelelaan (éénrichtingverkeer) en de Max Euwelaan (tweerichtingsverkeer).

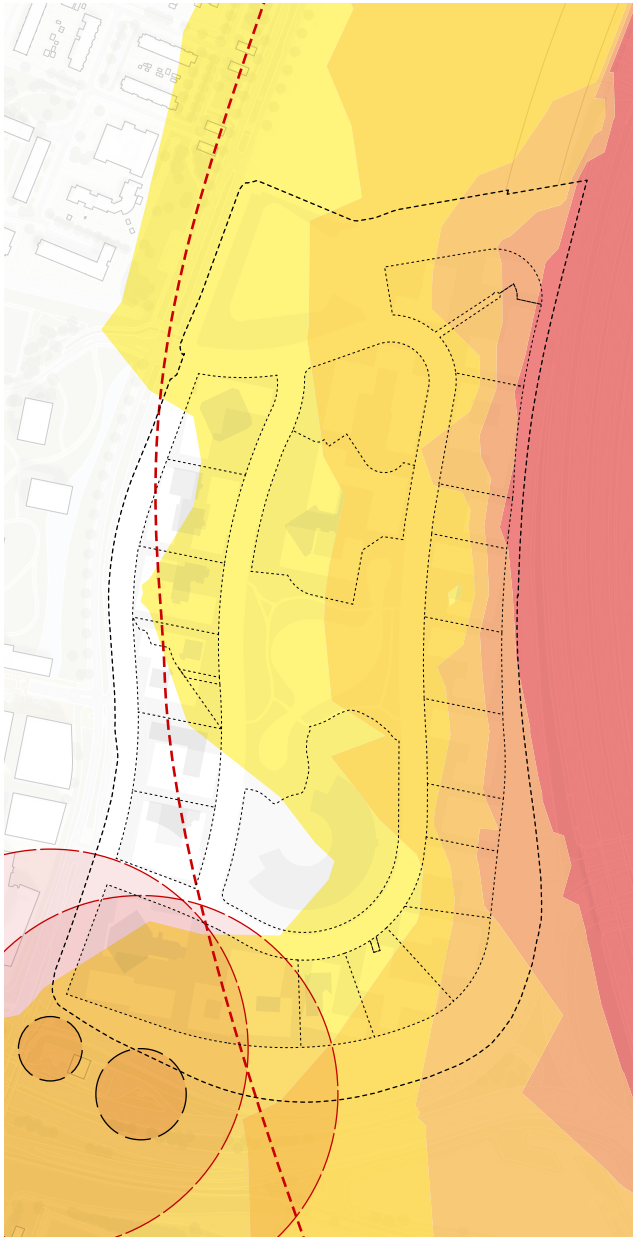
De buitenruimte van Brainpark I wordt gekenmerkt door een parkachtige sfeer. De parkeerplaatsen en kavels zijn omringd door hagen en gazons. Centraal ligt een grote waterpartij met bruggetjes en enkele slingerende wandelpaden. De verkeersstructuur wordt gecomplementeerd door de bomenstructuur.  Het profiel van de beide wegen is consequent opgebouwd uit een rijbaan, een groene berm met bomen en een voetpad. Dit aanwezige groen is een kwaliteit voor het gebied.

Het gebied ligt naast de snelweg A16. De milieubelasting (luchtverontreiniging en geluidsniveaus) van het gecombineerde verkeer van de snelweg en de Abram van Rijckevorselweg veroorzaakt op dit moment restricties voor een brede programmering.

Brainpark I ligt geïsoleerd in zijn omgeving. Enerzijds door het hoogteverschil en anderzijds doordat het ingeklemd ligt tussen grote infrastructuur. Het ontbreken van goede langzaam verkeerverbindingen versterkt dit.




*Grondposities*



*Hindercontouren lucht en geluid en Gevarencontouren LPG opslag pompstation*

## 1.6 Ruimtelijk kader

***Stadsvisie Rotterdam 2030***
Samenvattend stellen we dat Rotterdam als onderdeel van de Randstad een strategie moet volgen die zich enerzijds richt op de ontwikkeling van de kennis- en diensteneconomie en anderzijds op een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor hoogopgeleide, creatieve werkers en de midden en hoge inkomens. Deze strategie is nodig om een rol van betekenis te blijven spelen in de internationale concurrentiestrijd tussen de stedelijke regio's. Dat is een dringende noodzaak, want we kunnen nog maar kort profiteren van de groei van de (beroeps)bevolking en de daarmee samenhangende woningvraag – nog zo'n vijftien jaar vanaf nu.

De missie van het gemeentebestuur luidt daarom:

- Bouw aan een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad'
- Rotterdam wil in 2030 op het gebied van kennis en innovatie de belangrijkste havenstad van Europa zijn
- Rotterdam benut vrije tijd als aanjager van de stedelijke economie
- Rotterdam maakt ruimte voor ondernemers
- Brainpark/ Rivium opgenomen in de zone voor Kennis en diensteneconomie. Creëren van een aantrekkelijke woonstad: Rotterdam bouwt in bestaand stedelijk gebied om in de woningbehoefte te voorzien

***Hoogbouwvisie 2019***
Tot 2040 moeten er ongeveer 50.000 nieuwe woningen bij komen in Rotterdam om aan de verdichtingsopgave te kunnen voldoen. Op verschillende plekken in Rotterdam werken we aan verdichting van de (binnen)stad. Op sommige plekken zijn de criteria om verantwoord hoogbouw toe te voegen aanwezig. Daarmee kunnen we deze verdichting verder vormgeven.

De verstedelijkingskaart van Rotterdam laat de gebieden zien waar de stad de komende jaren in het algemeen verder wil verdichten. Er zijn meer plekken dan alleen de binnenstad



*Verstedelijkingskaart Rotterdam*

waar hoogstedelijke milieus met ruimte voor hoogbouw kunnen ontstaan. Deze gebieden worden gekoppeld aan knopen van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

Hiermee groeien we van een stad met één binnenstad, naar een stad met meerdere centra die onderling verbonden zijn. Dit zijn gebieden waar centrumstedelijke functies nadrukkelijk een plek kunnen krijgen.

***Ruimtelijke verkenning A tot Z***
De ruimtelijke verkenning A tot Z is gemaakt als één van de bouwstenen voor de te maken ruimtelijk-strategische visie (2021) voor het gebied van Alexander tot en met Zuidplein. Hoofdaanleiding om te komen tot deze visie zijn de aanleg van een nieuwe oeververbinding (inclusief HOV) en de taakstelling om tot 2040 20.000 tot 30.000 woningen een plek te geven in het gebied.

In de lange termijn verstedelijkingstrategie is het gebied tussen Alexander en Zuidplein aangewezen als kansrijke zone voor de verdere groei van Rotterdam. De nieuwe (HOV-) verbinding tussen Alexander en Zuidplein kan daarbij als katalysator fungeren. Voor de nieuwe oeververbinding is de MIRT-verkenning gestart. De ontwikkeling vraagt om verdere uitwerking in samenhang met reeds lopende en toekomstige gebiedsontwikkelingen en ambities op het gebied van mobiliteit. De gebiedsuitwerking Alexander tot Zuidplein (A-Z) beoogt deze samenhang aan te brengen.

De hoofdopgave voor de ontwikkeling van A-Z is het benutten van groei voor het maken van een sterke, aantrekkelijke en toekomstbestendige stad. Concreet betekent dit dat de realisatie van de nieuwe oeververbinding en de verstedelijking ten goede komt aan Rotterdam in het algemeen en aan de wijken in en rond het gebied van A-Z in het bijzonder. De ontwikkeling van A-Z moet leiden tot economische, sociale en ruimtelijke meerwaarde en tot een meer duurzame en veerkrachtige stad. Het benutten van groei voor het maken van een sterke stad valt uiteen in drie deelopgaven op verschillende schaalniveaus.

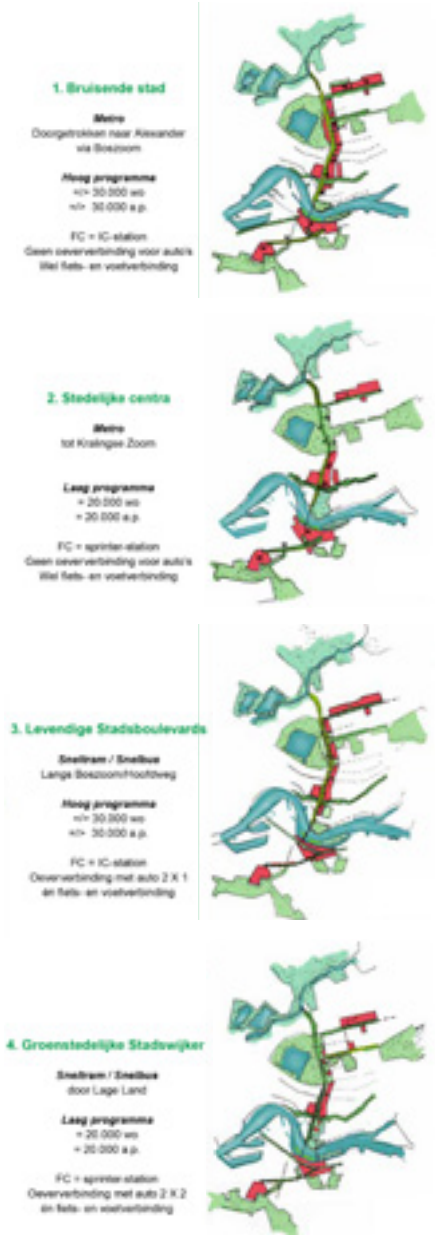
*Regionaal - Sterke centra*
Het doel van A-Z is realisatie van vier volwaardige kwalitatieve centra die complementair zijn aan elkaar, aan andere knopen in de regio en aan het centrum van Rotterdam. Dit is te bereiken door de vier knopen onderling te verbinden met HOV en via station Stadionpark op te hangen aan de Oude Lijn.
Een oeververbinding is hierin noodzakelijk. In de opgave sterke centra is ook van belang de knopen te verdichten met woningen en aanvullende voorzieningen en door te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte.

*Stedelijk - Ongedeelde stad*
A-Z zet in op het verbeteren van de bereikbaarheid van banen en voorzieningen vanaf Zuid, een her- en opwaardering van Oost, verlichting van de druk op het centrum en de stadswijken en het benutten van de recreatieve potentie van de Maas. Dat is te bereiken door a) een nieuwe, multimodale oeververbinding, die het hele gebied aan elkaar rijgt en koppelt aan station Stadionpark op de Oude Lijn. En b), door grootschalige verstedelijking te accommoderen in combinatie met investeringen in de Maasoevers als het grootste stadspark van Rotterdam.

*Lokaal - Vitale wijken*
De bijdrage van A-Z aan de vitaliteit van de omliggende wijken is veelzijdig. Nieuw OV en goede fiets- en voetgangerverbindingen verbinden deze wijken aan elkaar en aan grootstedelijke kwaliteiten als de Maas en het Kralingse Bos. De auto wordt minder dominant. Door nieuwbouw met een grote diversiteit aan woningtypen te combineren met een gebiedsgerichte aanpak voor renovatie van bestaande woningen en openbare ruimte in de omliggende wijken krijgen die plekken een kwaliteitsimpuls en vindt er doorstroming van bewoners plaats, waardoor woningen vrijkomen voor doelgroepen als gezinnen. Bovendien profiteren bewoners van de omliggende wijken mee van de nieuwe voorzieningen en prettige verblijfsplekken die A-Z voor elkaar brengt.



*Basisambitiekaart - conceptversie verkenning A tot Z*



*Varianten afbakening - conceptversie verkenning A tot Z*

# 2 Ambities

2.1 Ambitiedocument
2.2 Trends
2.3 Perspectieven verkenning omgevingsvisie Rotterdam
2.4 Visie Brainpark: Ruimtelijke ambities
2.5 Identiteit & sfeer



Foto: Frank Hanswijk

**In 2030 is Brainpark I hét centrale kenniscentrum van Rotterdam en regio! Waar ondernemers zich graag vestigen en 'brains' graag werken, wonen en leren. Brainpark vormt voor hen een uitvalsbasis naar de stad en de rest van de wereld; het is meer dan de uitstekend bereikbare entree tot de stad, maar ook de plek waar je echt verbinding maakt met anderen. De nabijheid van Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam zorgt voor een continue uitwisseling van mensen, kennis en ideeën, wat het tot een dynamisch ecosysteem maakt waar mensen en bedrijven kunnen starten en doorgroeien. Het is er gastvrij, je wordt er uitgenodigd tot prettig werken, wonen in een ontspannen, verzorgde sfeer met goede basisvoorzieningen, ontmoetingsplekken voor bewoners en ondernemers en een groen park waarin je kunt sporten of ontspannen. Dit is een relaxte plek voor iedereen die wil profiteren van optimale bereikbaarheid en een dynamische omgeving op fietsafstand van het centrum.**

## 2.1 Ambitiedocument

Het bovenstaand toekomstperspectief voor Brainpark I is het resultaat van een gezamenlijke (overheid/ grondeigenaren/ bedrijfsleven/ overige stakeholders) inspanning die is verwoord in het Ambitiedocument (2020). De kern van het Ambitiedocument zijn een achttal gedragen ambities:

1) Maximale mix

2) Verbonden met de stad en EUR

3) Sterk OV

4) Verdichten en vergroenen

5) Gedeelde voorzieningen

6) Plinten en openbare ruimte als verbinders

7) Gezond en toekomstbestendig

8) Ondernemend

## 2.2 Trends

De ambities voor de toekomst van Brainpark komen niet 'zomaar' bovendrijven. Ze zijn duidelijk verbonden met een aantal maatschappelijke trends. Kenmerkend voor deze trends is dat het integrale ontwikkelingen betreft.

Ten behoeve van het oppakken van de trends in ruimtelijke opgaven en ruimtelijk beleid heeft Rotterdam de 'Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam', 2018 opgesteld. Niet alleen betreft het een grondige inventarisatie en analyse van bijna alle denkbare aspecten die de stad samen maakt, maar het gaat ook om het voorsorteren naar de implementatie van de Omgevingsvisie als toets-onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Voor de transformatie van Brainpark I is het van belang om bij de ruimtelijk planvorming al te kunnen aanhaken op het Rotterdams begrippenkader (in ontwikkeling) in de nog op te stellen Omgevingsvisie.

Een samenvatting van de meest belangrijke maatschappelijke trends (Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam):

*Netwerksamenleving*
De samenleving wordt meer divers. De individualisering zet door, maar tegelijkertijd neemt de behoefte aan verbinding toe. Er ontstaan nieuwe spontane maatschappelijke en economische netwerken van gelijkgestemden die samenwerken aan een gezamenlijk doel.

*Vergrijzing*
Het aantal ouderen neemt toe. Een groeiend aantal oudere Rotterdammers brengt aanzienlijke ruimtelijke opgaven met zich mee en leidt tot andere kwaliteitseisen aan de leefomgeving. Dit betekent onder andere geschikte woningen en toegankelijke openbare ruimte, maar ook voorzieningen in de buurt.

*Digitale transitie*
De toenemende digitale mogelijkheden zorgen voor nieuwe verdienmodellen en hebben een grote impact op ons dagelijks leven, de arbeidsmarkt en het onderwijs. Rotterdammers gaan steeds meer zelf informatie leveren en daaraan gekoppelde applicaties gebruiken, zoals mobiliteitsdiensten.

*Circulariteit*
Circulair denken en doen is in opkomst. De filosofie is dat afval niet meer bestaat en dat kringlopen gesloten worden. Daardoor hoeven we steeds minder nieuwe grondstoffen in productieketens toe te voegen.

*Trek naar de stad*
Mensen en bedrijven trekken wereldwijd naar aantrekkelijke steden en regio's. Rotterdam heeft zich de afgelopen jaren op de kaart gezet. De stad is populair bij studenten, kenniswerkers en toeristen, maar de concurrentie blijft groot.

*Mobiliteitstransitie*
De manier waarop we ons in de stad verplaatsen verandert. Meer wandelen, meer fietsen en meer openbaar vervoer. Mobiliteitsservices worden beter, waardoor het bezit van een auto minder nodig is. Ook het vervoer van goederen en de stadsdistributie verandert onder invloed van technologische ontwikkelingen.

*Klimaatverandering*
We worden geconfronteerd met de gevolgen van klimaatverandering. Dit vraagt om een mentaliteitsverandering in onze omgang met water. Van groene daken tot aanpassing van het rioolsysteem.

*Energietransitie*
We gaan over van fossiele energie op duurzame energie. Dat heeft grote gevolgen voor zowel de stad als de haven. Zeker omdat het industrieel complex in de haven nu voor een groot deel draait op fossiele brandstoffen. Maar het biedt ook allerlei kansen.

De gesignaleerde trends zijn in meer en mindere mate aanwezig in de ambities voor de transformatie van Brainpark I.

In de Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam wordt een aanzet gegeven hoe in wisselwerking tussen de verschillende domeinen (sociaal, economisch en fysiek) hier integrale perspectieven aan gekoppeld kunnen worden.

## 2.3 Perspectieven
## Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam

**De stad wordt al lang niet meer gezien als functionele stapeling waarin wonen, werken en ontspannen zich gescheiden van elkaar ruimtelijk manifesteren. De grenzen tussen functies vervagen en vragen om andere ruimtelijke keuzes. Het huidige kantoorprogramma van Brainpark I wordt versterkt met woonprogramma. Het nieuwe programma is divers en gemengd en bestaat uit wonen, werken, horeca, detailhandel, dienstverlening en ondersteunende, maatschappelijke voorzieningen. Juist het samenspel hiertussen draagt bij aan een levendige en vitale wijk.**

Om een 'richtinggevend kompas' voor de transformatie van Brainpark I te formuleren en uitgangspunten en uitwerkingen van een 'Rotterdams' kader te voorzien wordt gewerkt binnen de perspectieven zoals geformuleerd in de 'Verkenning Omgevingsvisie Rotterdam'.

*Compacte stad*

*Gezonde stad*

*Inclusieve stad*

*Circulaire stad*

*Productieve stad*




***Compacte stad***

In de compacte stad moet de beschikbare ruimte zo goed mogelijk worden benut, bijvoorbeeld door deze op verschillende manieren te gebruiken. De stadsbewoners moeten zich er ook kunnen verplaatsen. Om te voorkomen dat het autoverkeer toeneemt is een sterk netwerk van openbaar vervoer en fiets- en wandelpaden belangrijk. Daarbij moet er genoeg ruimte zijn voor ontmoeting, sport en spel.

• Nabijheid: Een stad waar zo veel mogelijk passende voorzieningen voor iedereen op loop- en fietsafstand aanwezig zijn.

• Architectuurstad: Bij de verdichting van de stad hebben we oog voor de kwaliteit van de architectuur en de waarde van cultuurhistorie.

• De verdichting en vergroening van Rotterdam gaan hand in hand.

• Nieuwe economie: Het faciliteren van slimme verbindingen en samenwerkingsverbanden tussen diverse sectoren. Fysieke plekken creëren waar verschillende bedrijven elkaar kunnen ontmoeten die samen nieuwe diensten of producten kunnen ontwikkelen.

• Gedeelde voorzieningen: Belangrijk als bindende factor in een hoogstedelijke omgeving. Wonen en werken delen voorzieningen, parkeren wordt als dubbel gebruik georganiseerd.

• Actieve plinten: Publieke programma's zijn zichtbaar en bevinden zich op het maaiveld; er wordt gestreefd naar een optimalisatie van de relatie binnen-buiten.

***Gezonde stad***

Voor het toekomstige Brainpark I gaan gebieds-ontwikkeling en de ontwikkeling van een veerkrachtige en toekomstbestendige stad, zoals beoogd met de Rotterdamse 'Resilientstrategie*, samen op. Brainpark I wordt een weerbaar, veerkrachtig en toekomstbestendig stadsdeel.

*Buitenleven en levensverwachting*

Een gezonde stad gaat over de vitaliteit van de stad. Een stad waarin gezond gedrag wordt gestimuleerd en haar inwoners gezond kunnen leven, wonen en werken. Een schoon leefmilieu, genoeg beweging, geestelijk welzijn, ruimte voor ontmoeting en contact, genoeg daglicht zijn daarvoor de voorwaarden.

Een stad waarin elke bewoner groen, sport en zorg (georganiseerd en ongeorganiseerd) in de directe omgeving heeft. Waarin mensen uitgenodigd worden om te bewegen. Een stad waarin je de stedelijke drukte kunt opzoeken, maar waar ook ruimte is om tot rust te komen. Met logische en herkenbare routes en voorzieningen om te wandelen, hardlopen, skeeleren, fietsen enz. Een stad met gevarieerd ingerichte openbare speel en sportplekken. Met een goede fietsstructuur. En een goede groenstructuur waarin plekken robuust en verbonden zijn en samen met de regio een duurzame structuur vormen.

*Klimaatbestendige leefomgeving*

Het extremer worden van het klimaat brengt risico's met zich mee voor Rotterdam. De stad weerbaar maken ten opzichte van de klimaatveranderingen is een urgente opgave waar we mee geconfronteerd worden. Een klimaatbestendige aanpak is een integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

• Droogte: Op termijn worden langere periodes van droogte en hogere temperaturen verwacht. De grondwaterstand mag door de ontwikkeling niet te laag worden en de grondwaterstand moet goed zijn voor het groen, de infrastructuur en de bebouwing.

• Hemelwater opvangen en bergen: Anticiperend op de langere periodes van droogte is het van belang de neerslag op te vangen waar hij valt, daarnaast vermindert het de kans op wateroverlast. Regenwater opvangen, bergen en hergebruiken zijn maatregelen om beter met regenwater om te gaan in het gebied.

• Hitte: Door langere periodes van droogte worden hogere temperaturen verwacht. De warmte wordt door de hoge bebouwingsdichtheid en stenige buitenruimte langer vastgehouden. Het verkoelend effect van groen en blauw zal een belangrijk ingrediënt zijn bij de inrichting van de buitenruimte.

• Ecologie: Planten en dieren hebben behoefte aan continuïteit in hun netwerken. Die netwerken doorkruisen de stad en verbinden haar met het ommeland. De kansen die er in Brainpark I liggen om dergelijke verbindingen te maken of te ondersteunen moeten worden benut. Dit betekent aandacht bij de ontwikkeling van zowel buitenruimte als bebouwing.

*Gezond milieu*

In Rotterdam wordt gestreefd naar een hoog kwaliteitsniveau van lucht en oppervlaktewater en naar een gezonde bodem. Het verkeer draagt bij aan de geluidsoverlast in de stad. Geluid is een groeiend gezondheidsprobleem Een goed woonmilieu is een omgeving zonder geluidsoverlast.

***Inclusieve stad***
In een inclusieve samenleving ervaart iedereen dat hij of zij welkom is en contact kan maken met de mensen in zijn of haar omgeving.

• Meedoen en ontmoeten: Een inclusieve stad betekent dat mensen kunnen meedoen en elkaar ontmoeten. Voor meedoen en ontmoeten is de inrichting van de wijken, en met name van de publieke ruimte, inclusief de maatschappelijke voorzieningen, van groot belang.

• Toegankelijk, bereikbaar en uitnodigend: Maatschappelijke voorzieningen en publieke ruimte moeten voor iedereen bereikbaar, toegankelijk en uitnodigend zijn. Men moet zich in de stad naar behoefte goed, efficiënt, veilig en zo gezond mogelijk kunnen verplaatsen. Hoe minder ruimte voor de auto, hoe meer ruimte om je vrij te bewegen en/of te spelen en te verblijven.

***Circulaire stad***

*Succesvolle energietransitie*
De energietransitie is een van de hoofdpijlers in de duurzaamheidsambities van Rotterdam. In Brainpark I worden ontwikkelaars gestimuleerd energie neutrale gebouwen (BENG 2 = 0) te ontwerpen en wordt aansluiting gezocht bij duurzame gebiedsgerichte energiesystemen (energiestrategie A tot Z en / of gebiedsgerichte koudevoorziening, naast koppeling aan het stadswarmtenet.

*Beperken primaire grondstoffen*
De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Voor Brainpark 1 is het doel om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door (1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, (2) het verlengen van de levensduur van producten en (3) het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

*Klimaatadaptieve omgeving*
En klimaatbestendige aanpak moet onderdeel zijn van de ontwikkeling van Brainpark. Het water dient op gebiedsniveau opgevangen te worden, om de kans op wateroverlast te verminderen. Vergroening kan dienen als adaptiemaatregel om hittestress te verminderen door plekken in de buitenruimte te ontwerpen waarbij water en groen worden gecombineerd.

***Productieve stad***
Brainpark I blijft een toplocatie voor bedrijven, maar er liggen grote kansen om een toplocatie voor de nieuwe economie te worden.

*Next economy*
Doordat mensen meer ‘hoofdarbeid’ verrichten, kan een groot deel van de werkzaamheden op een andere plek plaatsvinden. Veel werkzaamheden kun je vanuit huis, het café of een ‘co-workingspace’ doen. Dit heeft gevolgen voor de mobiliteit en het ruimtegebruik in Rotterdam. Steeds vaker werken mensen in creatieve en innovatieve werkruimtes.

*Transitie van de economie*
Door de opkomst van digitalisering en nieuwe technologieën gaan maatschappelijke en economische ontwikkelingen sneller dan ooit tevoren. De manier waarop Rotterdammers leven verandert ingrijpend door de robotisering, big data, 3D-printing, ‘cloudcomputing’ en nanotechnologie. De transitie die gaande is noemen we de nieuwe economie. De nieuwe economie is circulair en houdt rekening met de draagkracht van de aarde en de mensen. De energietransitie wordt aangegrepen als kans voor nieuwe banen. Het financiële ‘winst denken’ van de oude economie wordt vervangen door een integrale waardebepaling waarbij ook ecologische, sociale en intellectuele waarde wordt meegenomen.

## 2.4 Visie Brainpark
## Ruimtelijke uitgangspunten

***Verbonden stad.***
De ruimtelijke structuur op hoger schaalniveau is een goed verbonden stadsdeel binnen Kralingen-oost. Aanwezige kwaliteiten worden versterkt, nieuwe kwaliteiten ontstaan en aanwezige kansen worden benut.

Beoogd wordt een structuur van grote strategische verbindingen, gecombineerd met een fijnmazig netwerk van voetgangers en fietsverkeer.

• Nieuwe fiets- en voetgangersroutes, ruimtelijke verbindingen van de Erasmus Universiteit met Brainpark I, ruimtelijke verbindingen met omringende gebieden.

• Op termijn (na 2030) een nieuwe oeververbinding met hoogwaardig openbaar vervoer tussen Kralingse Zoom en Rotterdam Zuid (Feyenoord City, Zuidplein).

• Voorsorteren op de mogelijke transformatie van de belangrijke groene structuurlijn Kralingse Zoom naar ‘Parklane’, versterken bomenstructuur, toegankelijkheid en ‘plekken’ binnen en langs het profiel.

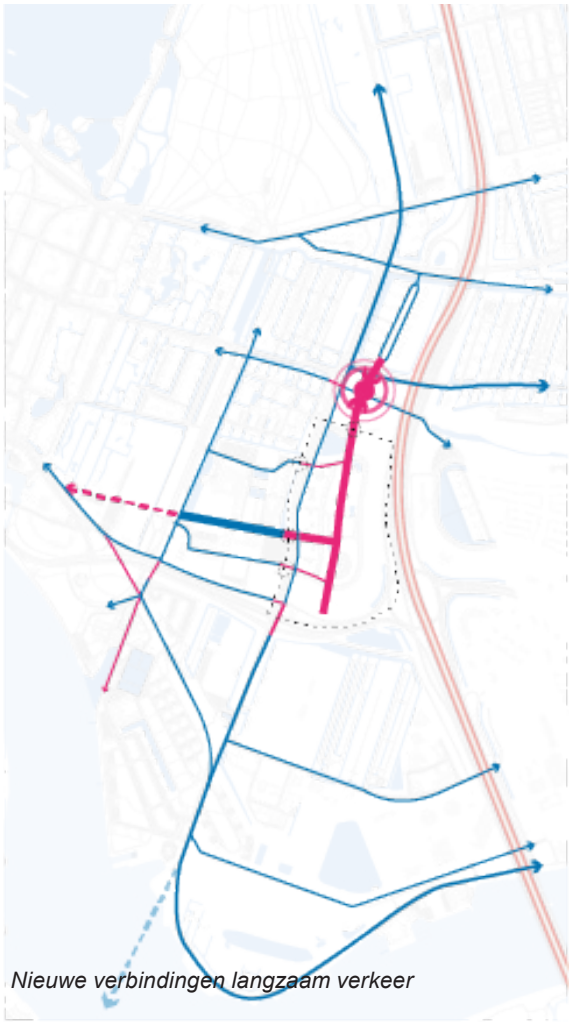
***Veranderde mobiliteit***
Rotterdam koppelt de verstedelijksopgave sterk aan de mobiliteitstransitie. Brainpark heeft vanuit deze ambitie gezien veel potentie, de ligging tussen het metrostation en de universiteit maken het gebied bijzonder geschikt voor verdichting. Vooral rondom HOV-knopen (hoogwaardig openbaar vervoer) is functie-menging en verdichting kansrijk. Een mogelijke nieuwe oeververbinding positioneert het gebied nog beter in het stedelijk netwerk.

Er wordt ingezet op een mobiliteitstransitie, waarin het autogebruik vermindert en OV, fietsen, lopen en slimme deelmobiliteitsconcepten de dragers worden voor de mobiliteit in Brainpark I.

• Sturen op minder individueel autogebruik en -parkeren, ‘mobiliteitsmanagement’.

• Parkeren in gebouwde inpandige voorzieningen

• Geen straatparkeren.



*Nieuwe verbindingen langzaam verkeer*

• Op termijn kwaliteitssprong in OV-bereikbaarheid frequentieverhoging, nieuwe HOV-verbinding, nieuwe halte).



*Nieuwe HOV verbinding (optie metrovariant)*

***Gemixte stad***
In Brainpark I wordt gestreefd naar een optimale programmatische mix en kenmerkt zich door een nieuwe stedelijkheid. Het krijgt de uitstraling van een gemengd gebied voor wonen en werken en voor verschillende doelgroepen, waar iedereen zich welkom voelt en waar 24/7 levendigheid is. Verdichting van het stedelijk weefsel door de introductie van woonprogramma genereert draagkracht voor voorzieningen en bedrijven. Het vestigingsklimaat wordt aantrekkelijker.

Brainpark I wordt voor verschillende doelgroepen: studenten, stedelijke doelgroepen, (internationale) kenniswerkers en stedelijke dienstverlening. De vestiging van onderwijsinstellingen en kennisintensieve bedrijven wordt gestimuleerd.

Het woonprogramma voor Brainpark I beslaat straks circa 55 procent van het totaalprogramma, het niet-woonprogramma circa 45 procent. Dat laatste kan bestaan uit een commercieel programma, met daarnaast ruimte voor overig programma zoals horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

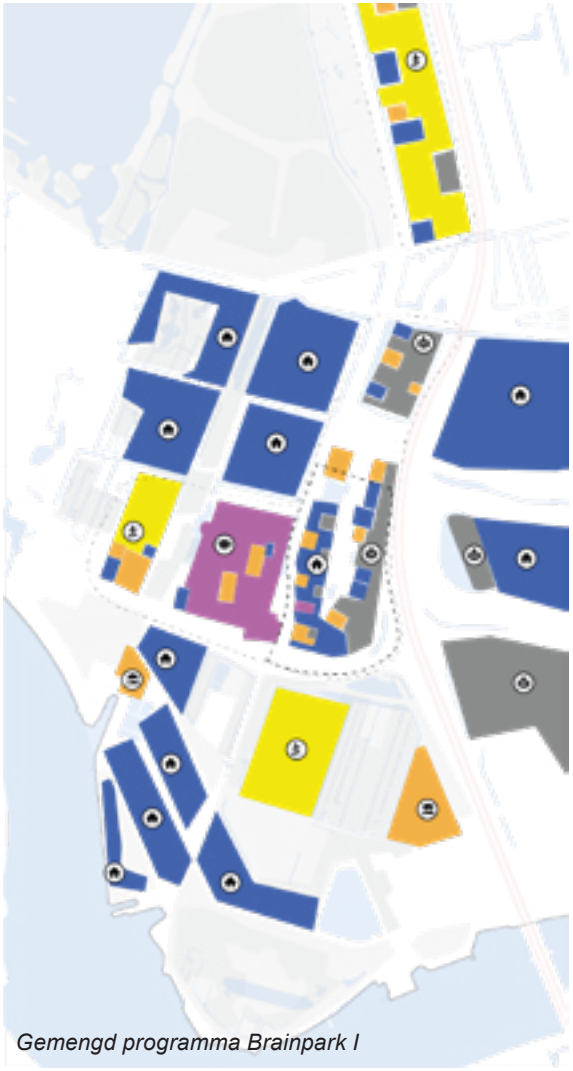
• Wonen: De beoogde woonsfeer voor Brainpark I is dynamisch stedelijk. Diversiteit is daarbij belangrijk. Dit woonmilieu is met name interessant voor studenten en jongeren en kleine één- en tweepersoonshuishoudens met een actieve levensstijl. Vanwege de nabijheid van de Erasmus Universiteit Rotterdam zal het gebied in ieder geval een aantrekkingskracht hebben op studenten, net afgestudeerden en personeel van de EUR.

Het woningbouwprogramma voor Brainpark I is:

-Inclusief: Wonen in de stad is populair. Wonen in Brainpark I is en blijft bereikbaar voor mensen met verschillende inkomens.

-Divers: Een vitale wijk biedt huisvesting aan verschillende doelgroepen. Een gevarieerd woningaanbod met verschillende woningtypologieën, woninggroottes en diverse woonvormen draagt hieraan bij.

• Werken: Het werkprogramma blijft gelijk, maar wordt meer gedifferentieerd in type en schaal. Brainpark I realiseert werkruimtes die relevant zijn voor de stedelijke economie en werkgelegenheid: flexibel, kleinschalig, gericht op stedelijke diensten.



*Gemengd programma Brainpark I*












***Groene identiteit***

Het toekomstige Brainpark I heeft een aantrekkelijke buitenruimte die uitnodigt voor een langer verblijf, die goed verbonden is met de omliggende groengebieden en stadsdelen en die ontmoeting stimuleert. De inrichting van de buitenruimte is rijk aan groen, gevarieerd en klimaatbestendig.

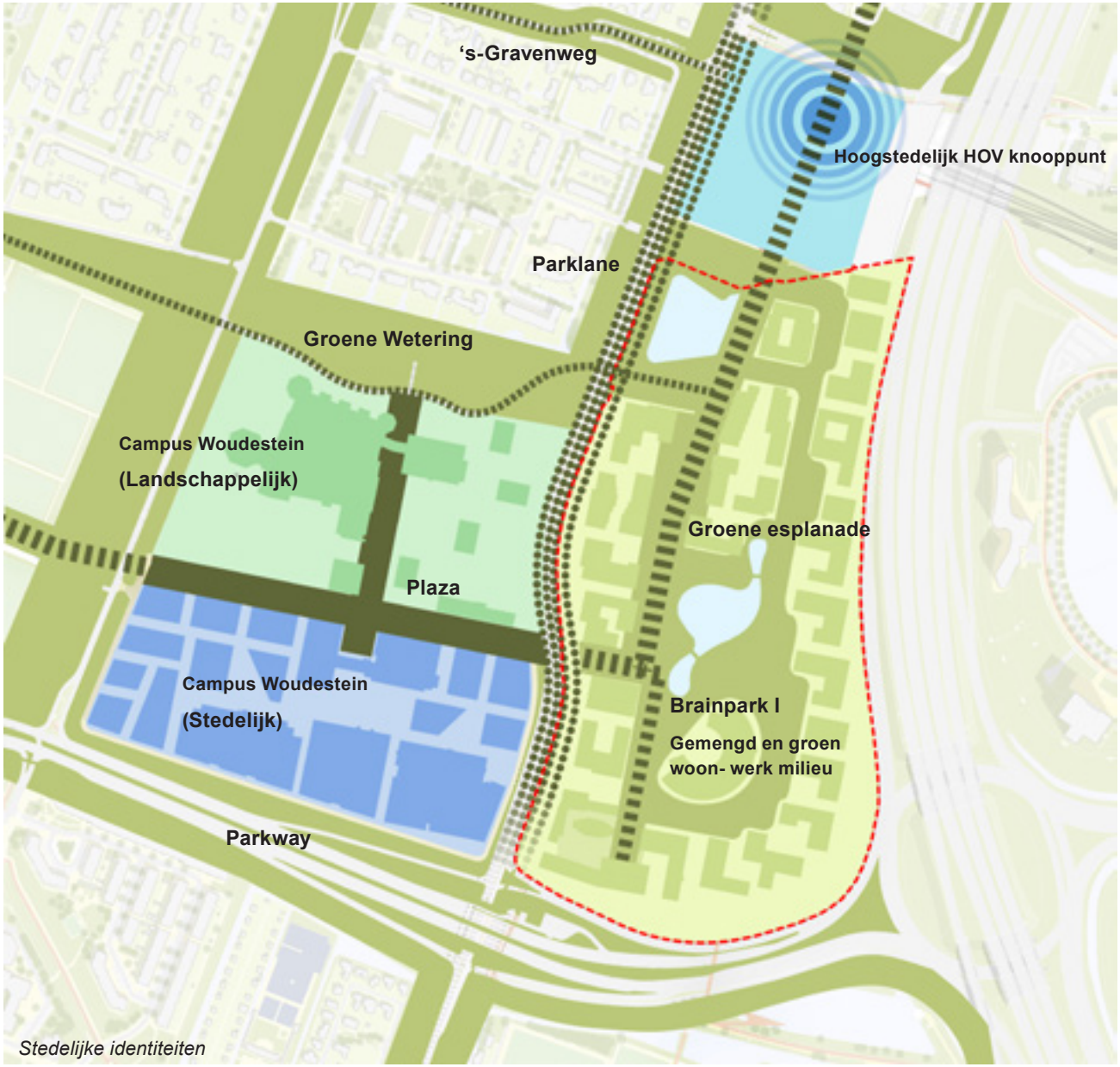
Brainpark I is een plek die rust en comfort biedt in een stedelijke context. Het is een plek die uitnodigt tot gezond leven, bewegen, verblijven en ontmoeten en toekomstbestendig is ten aanzien van hittestress en (piek)waterberging. Brainpark ontleent een belangrijke identiteit aan zijn groene uitstraling.

• De groene dragers binnen de wijk versterken en diversiteit toevoegen.

• Bestaande groengebieden activeren, zoals het centrale park in Brainpark I zodat het een bestemming wordt.

• Zorgvuldige programmering van het groen om de beleving en het gebruik te optimaliseren.






*Stedelijke identiteiten*



*Mogelijke adressering aan de Kralingse Zoom*

## 2.5 Identiteit & sfeer

**Met de transformatie en verdichting van Brainpark I naar een gemend woon-werkmilieu, verandert de betekenis en het functioneren van het gebied. De monofunctionele en de introverte kantorenlocatie wijzigt in een dynamische plek waar gewoond en gewerkt wordt, waar men kan leren en die in verbinding staat met de stad. Met de beoogde transformatie krijgt Brainpark een nieuw herkenbaar karakter dat past bij de nieuwe dynamiek van het gebied.**

*Eigenheid van de plek / identiteit*
Het karakter van Brainpark I wordt zichtbaar in de gebouwde omgeving waarbij de voorgaand benoemde ambities een plek vinden in de ruimtelijke structuur.

Brainpark I moet een plek worden die rust en comfort biedt in een stedelijke context. Het is een plek die uitnodigt tot gezond leven, bewegen, verblijven en ontmoeten.

Het moet een gebied worden waarin de buitenruimte zorgt voor levendigheid en interactie en die ruimte biedt aan verschillende schalen van groen, van intieme verblijfsplek tot landschappelijke route met levendige plekken.

Het groene karakter van Brainpark I, de ligging tussen grote infrastructurele verbindingen en de voorgenomen functiemenging is dan ook bepalend voor de toekomstige ruimtelijke organisatie en bebouwingsstructuur. Aan de Kralingse Zoom zal de nieuwe bebouwing voor adressering van Brainpark I moeten zorgen, aan de A16 zijde moeten de gebouwen reageren op de geluidsoverlast die de rijksweg met zich mee brengt en aan de binnenzijde aansluiten op de parkachtige sfeer.

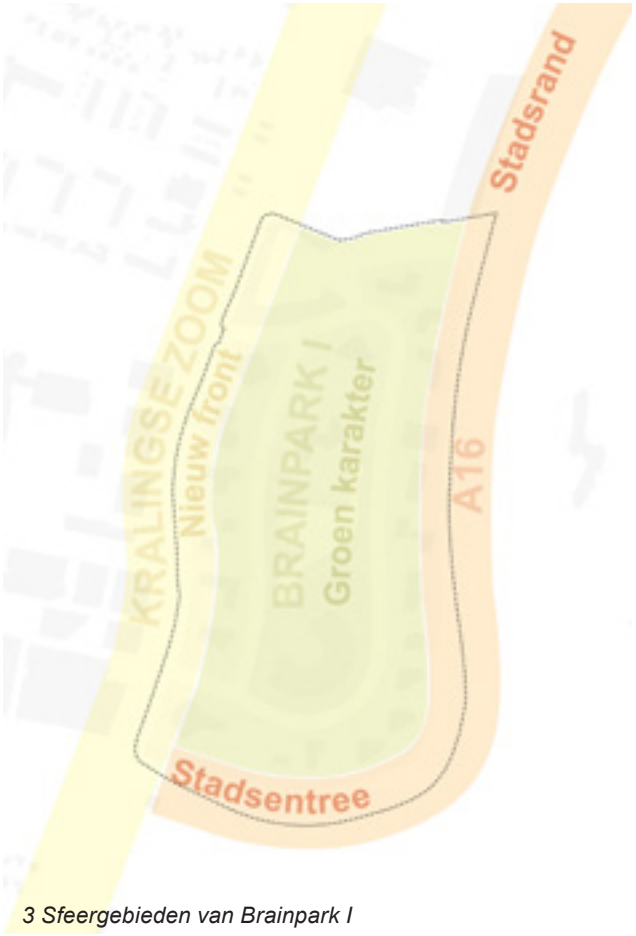
*Brainpark I in relatie tot de context*
Brainpark I is een van de locaties die is aangewezen als potentiële locatie voor stedelijke verdichting binnen de stadsgrenzen. Tezamen met het gebied rond het metrostation Kralingse Zoom en Campus Woudestein zal Brainpark I een hoogstedelijk milieu vormen. Elk van deze gebieden heeft wel haar eigen karakter en functie, maar zullen wel een afleesbaar gebied gaan vormen. De ruimtelijke principes die voor Brainpark I gaan gelden sluiten dan ook aan op bestaande ruimtelijke principes van Campus Woudestein en houden rekening met toekomstige ontwikkelingen, zoals het gebied rondom metrostation Kralingse Zoom en de verdere uitbreiding van Campus Woudestein.

Campus Woudestein is een internationaal georiënteerde onderzoeksuniversiteit. De campus heeft een open karakter en moedigt uitwisseling aan, zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen. Het Rotterdamse karakter van de Erasmus Universiteit is een belangrijk onderdeel van haar identiteit: transparant en creativeit, no-nonsense nuchter en modern, groen en duurzaam. Deze waarden, die benoemd zijn in het Masterplan Campus Woudestein zijn ook relevant voor de karakterisering van Brainpark I. De campus kent een stedelijk en een landschappelijk deel, elk met een eigen karakter. Beide gebieden bieden aanknopingspunten voor de herontwikkeling van Brainpark I.

Bepalend voor de sfeer van het stedelijke deel op Campus Woudestein is het netwerk van smalle straatjes en kleine pleintjes. De gebouwen zijn fors, eenduidig, hebben een precies gedefinieerde hoogte en hebben een alzijdige oriëntatie. De gedefinieerde hoogte van de onderbouw is 25 meter met op een aantal ankerpunten hoogbouwaccenten. De hoogteopbouw wordt in Brainpark I doorgezet. Met deze vastgestelde hoogtes wordt de aansluiting met de omgeving gewaarborgd. De verschillen van de gebieden onderling en het eigen karakter van Brainpark I wordt onder meer bepaalt door de korrelgrootte en de typologie van de gebouwen. De bebouwing op Brainpark I krijgt een kleinere korrel die past beter past bij een woonmilieu.

Het landschappelijke gedeelte van Campus Woudestein, de landschappelijke kwaliteit van het huidige Brainpark zelf en aangrenzende groengebieden zoals de Groene Wetering vormen het andere principe voor het karakter van Brainpark I. Het landschappelijke element en de groene kwaliteit moeten de basis vormen voor de stedelijke ontwikkeling in dit gebied. Er worden geen formele bebouwingswanden gevormd, maar meer informele bebouwing die los in de ruimte komt te staan. Hierdoor ontstaat extra ruimte in het openbare gebied die de verblijfsfunctie en de landschappelijke kwaliteit versterkt.

*3 sfeergebieden*
Brainpark I is globaal op te delen in drie gebieden die de sfeer bepalen. Binnen deze sfeergebieden kent de bebouwing op Brainpark I telkens een andere expressie en ruimtelijke uitwerking die aansluit op de directe context. De drie sfeergebieden zijn de twee randen van Brainpark I, de oost- en westzijde en het binnengebied. In de hiernavolgende paragrafen worden deze drie sfeergebieden (Kralingse Zoom, het groene binnengebied en de A16 zone verder toegelicht.




*3 Sfeergebieden van Brainpark I*

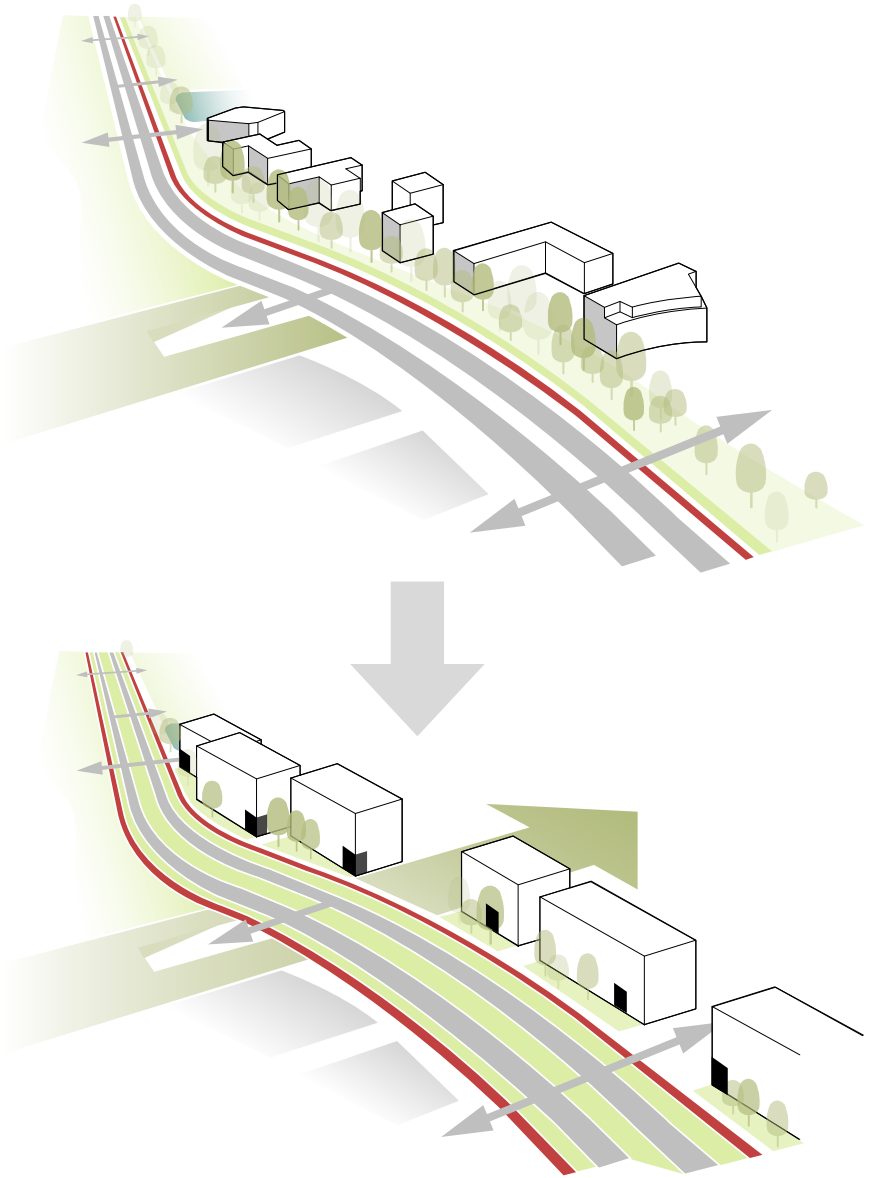


*Impressie mogelijke uitwerking parklane Kralingse Zoom*

***Kralingse Zoom***

Brainpark I is een plek die zijn kracht ontleent aan de nabijheid van zowel de stad als de Erasmus Universiteit. Grote groengebieden bevinden zich in de nabijheid. De Kralingse Zoom is een belangrijke groene structuurdrager die deze verschillende gebieden aan elkaar rijgt, zoals de rivier, de Esch en het Kralingse Bos. Met de komst van de nieuwe oeververbinding die de Esch en Rotterdam Zuid met elkaar gaat verbinden komt Brainpark I centraal aan een stedelijke as te liggen en krijgt de Kralingse Zoom een grotere betekenis.

Momenteel is de Kralingse Zoom een weg die geen directe relatie aangaat met de bebouwde omgeving. De bebouwing staat op een afstand of met de achterzijde naar de weg toe gekeerd. Door het brede groene profiel en het feit dat de bebouwing aan beide kanten geen voorkant heeft aan de Kralingse Zoom, scheidt de weg de gebieden van elkaar in plaats dat het ze verbindt. Dit geldt ook ter hoogte van Brainpark I. Met de verstedelijking van de oostflank, krijgt de Kralingse Zoom ook een nieuw profiel. Met de hieraan gekoppelde verstedelijking van de oostflank, zal de Kralingse Zoom veranderen in een meer stedelijke laan (Parklane), met daaraan georiënteerde bebouwing. Door Brainpark I een adres te geven aan de Kralingse Zoom met programmering die zorgt voor levendigheid wordt het introverte karakter van Brainpark I doorbroken en wordt een betere relatie met zowel de stad als de Campus Woudestein bewerkstelligd.



Brainpark I krijgt duidelijke adressering aan de Kralingse Zoom en verbinding met Campus Woudestein



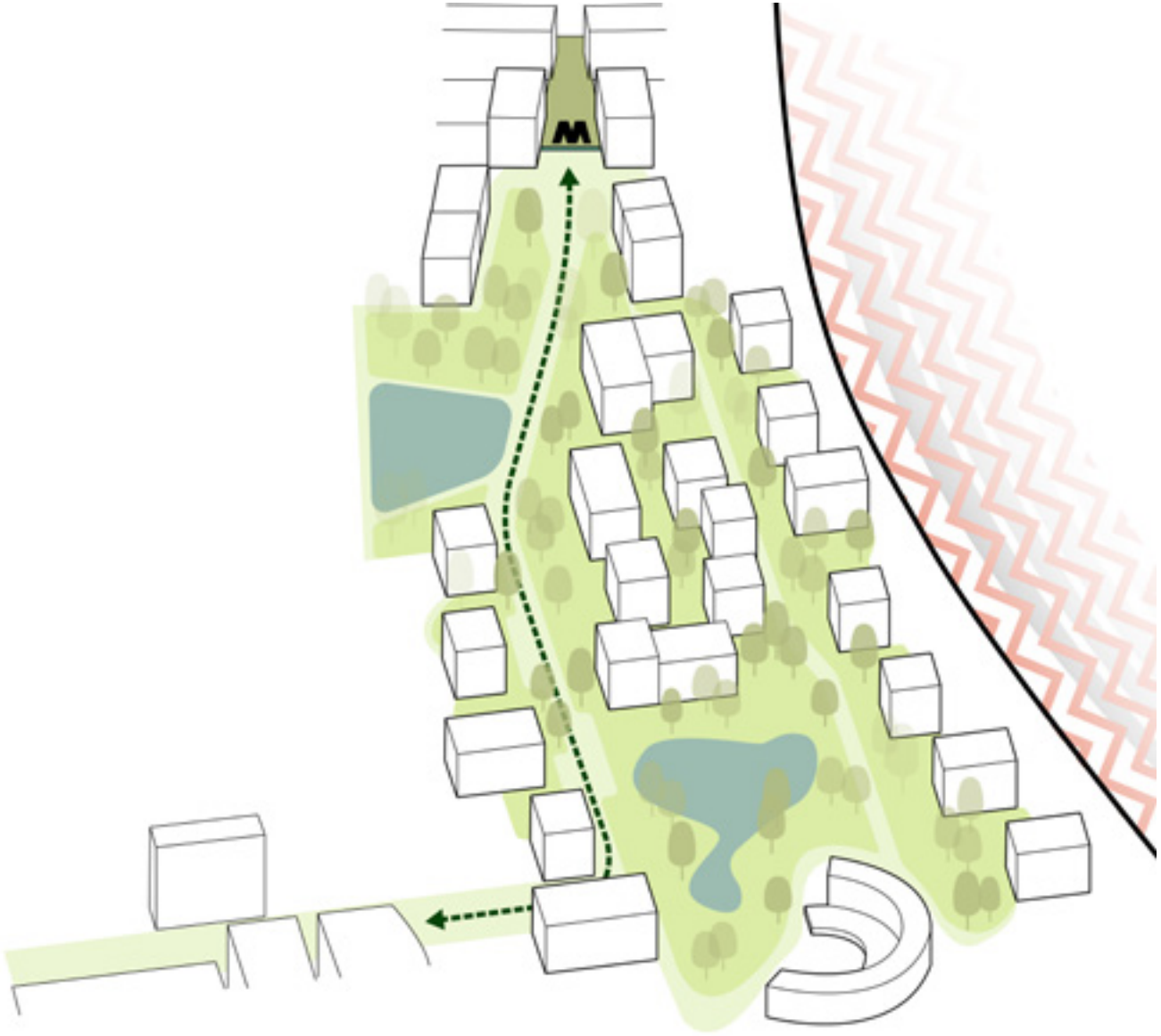
*Impressie Centrale parkruimte*

***Het groene binnengebied***

In het hart van het huidige Brainpark I ligt een parkzone. Dit centrale park zal de schakel vormen die Brainpark I verbindt met de Campus Woudestein en metrostation Kralingse Zoom en moet een plek worden die rust en comfort biedt in een stedelijke context. Het is binnen Brainpark de belangrijkste kwalitatieve identiteitsdrager. Met het volwassen groen en de grote waterpartij levert dit de basis voor de ruimtelijke structuur binnen het gebied. Het is daarbij wel van belang deze te activeren, zodat het een bestemming wordt. Dit wordt bereikt door Brainpark I optimaal aan te sluiten op het metrostation Kralingse Zoom en Campus Woudestein. Om de potentie van de nabijheid van het OV-knooppunt maximaal te benutten, zal de Max Euwelaan transformeren tot een aantrekkelijke voetgangers- en fietsverbinding. Deze route voor fietsers en voetgangers is gekoppeld aan een samenhangende reeks van openbare plekken en programma's. Het vormt de fysieke ruggengraat van het gebied en is gekoppeld aan een "hart" waar de belangrijkste concentratie is van voorzieningen en verblijfsplekken.

De auto en autoparkeren wordt binnen Brainpark I zoveel mogelijk van het maaiveld geweerd door de parkeergarages ondergronds uit te voeren. Hierdoor ontstaat de ruimte op het maaiveld voor kwalitatief hoogwaardige buitenruimte.

Aan de parkzijde heeft de bebouwing een losse/ open structuur met verspringende rooilijnen en variatie in bouwhoogten zodat die zich voor het gevoel vrij in een parkachtige ruimte bevindt. Dit versterkt de ontspannen en ongedwongen sfeer die bij een park hoort en zorgt voor het ontstaan van -verschillende buitenruimtes in formaat, sfeer en beleving. Alle gebouwen aan het centrale park zijn omsloten door met groen ingerichte buitenruimte. Deze buitenruimte fungeert als overgangszone van park naar gebouw en zorgt voor verbinding tussen beiden. Deze gebieden zijn (semi) openbaar en staan in verbinding met elkaar. Samen vormen zij het netwerk van de openbare ruimte. Door het creëren van samenhang tussen afzonderlijke gebieden, ruimten, objecten en aandachtspunten ontstaat ruimtelijke kwaliteit en een informele ruimtelijke consistentie met een afwisseling tussen open- en beslotenheid.



Bebouwingstructuur binnengebied Brainpark -'abstracte' weergave van de 'gewenste' verbinding met het metrostation en de EUR campus



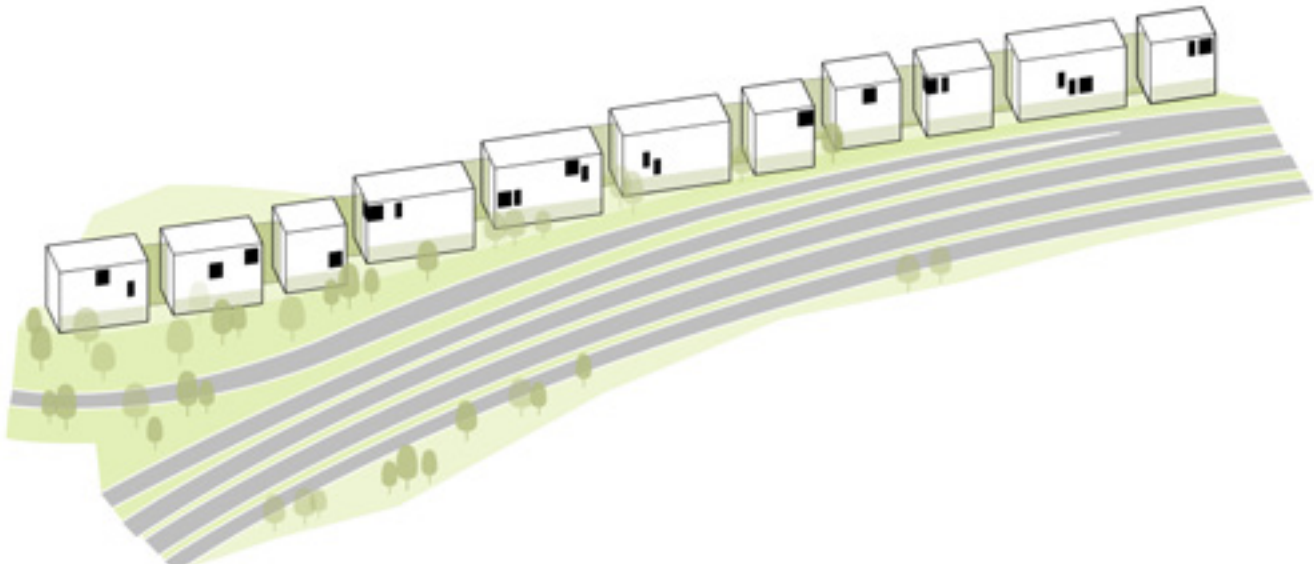
*Impressie bebouwingswand A16*

***A16 zone***

Brainpark I is onderdeel van de oostelijke stadsrand langs de A16 en de stadsentree. Brainpark I is het eerste wat je ziet wanneer je vanuit de oostelijke zijde de stad binnen komt rijden. Het is een snelweglocatie waar zichtbaarheid van de kantoren vanaf de snelweg van belang is en zal moeten blijven. Het geniet daarom niet de voorkeur om Brainpark weg te stoppen achter geluidsschermen, maar een open relatie te onderhouden met de snelweg. Er mag ook geen achterkantsituatie ontstaan, ondanks dat de gebouwen niet vanuit de A16-zijde ontsloten worden.

De interne organisatie van het programma zorgt er altijd voor dat programmaonderdelen die zorgen voor levendigheid en interactie ook een plek krijgen aan de A16 zijde. Met name voor de invulling van de eerste laag is het van belang dat dit wordt ingevuld met een collectief of publiek programma.

Het aandeel kantoorprogramma zal aan de A16 groot blijven Dit is vanwege het geluidsaspect ook de meest voor de hand liggende programmering van de A16 zone. Individuele expressie en variatie in architectuur van gebouwen zal in deze rand dan groot zijn, maar gezamenlijk moeten zij wel de geluidswering voor het achterliggende gebied verzorgen. De gebouwen dienen dan ook onderling verbonden te worden door (tussen) geluidsschermen voor een volledige geluidswering. Het geluidswerende effect van de buitenste schil komt de belevingswaarde van het centrale park en het woonklimaat binnen Brainpark I ten goede. Daarbij dient de bebouwing aan de geluidbelaste zijde aan de A16/ Abram van Rijckevorselweg hoger te zijn dan de bebouwing aan het centrale park.



Geluidswerende bebouwingswand A16

3

# Ruimtelijke uitgangspunten


3.1 Ruimtelijk raamwerk
3.2 Plankaart
3.3 De verbonden stad
3.4 Veranderende mobiliteit
3.5 De gemixte stad
3.6 De compacte stad
3.7 Een groene identiteit
3.8 De gezonde stad
3.9 Profielen
3.10 Beeldkwaliteit




Foto: Frank Hanswijk

## 3.1 Ruimtelijk raamwerk

**Brainpark I kent verschillende ruimtelijke dragers, ieder met een eigen functie en karakter. Het is een mix van verblijfsplekken, ruimtereserveringen en nieuwe verbindingen. Sommige structuren vormen een visie. Andere delen zijn nog flexibel inzetbaar binnen de planvorming omdat er nog onderzoeken gaande zijn. Gelijktijdig geven ze de totale opgave en beoogde structuur van Brainpark weer.**

**1. De Kralingse Zoom** is de hoofddrager, een groene stedelijke as (Parklane) die het Kralingse Bos met De Esch verbindt. De Kralingse Zoom is ook de hoofdontsluiting van Brainpark I. Met de verstedelijking van de oostflank krijgt de Kralingse Zoom een nieuw profiel waaraan de nieuwe bebouwing van Brainpark I haar adressering krijgt. Binnen het nieuwe profiel moet ook ruimte zijn voor het inpassen van een mogelijk HOV-tracé op maaiveld, dit brengt een extra ruimtevraag met zich mee. Aan het toekomstige profiel zit dan ook een aanzienlijke ruimteclaim verbonden. Met name aan de zuidzijde ter hoogte van de Hogeschool Rotterdam is de ruimte te beperkt om op een kwalitatieve manier het profiel binnen de beschikbare ruimte vorm te geven. Het is dan ook onontkoombaar om van een aantal zuidelijke kavels aan de Kralingse zoom ruimte te claimen om het nieuwe profiel van de Kralingse Zoom mogelijk te maken.

Campus Woudestein ligt direct ten westen van Brainpark. De campus is het academische hart en onderwijscentrum van de Erasmus Universiteit en Hogeschool Rotterdam met een centrale pleinruimte, **2. de Plaza,** waar de voorzieningen samenkomen. De profielbreedte van de Plaza wordt doorgetrokken tot aan de parkzone van Brainpark zodat er een interactie ontstaat tussen de twee gebieden.

**3. Metrostation Kralingse Zoom** zal in de toekomst getransformeerd worden tot een hoogwaardige OV-knoop gekoppeld aan de verstedelijking van het gebied. Metro, bus en misschien ook tram komen hier vanuit verschillende richtingen samen. Het station en de openbare ruimte worden opnieuw ingericht, zodat er een goede aansluiting met de omgeving ontstaat. De ruimtelijke structuur van Brainpark I zal hierop moeten voorsorteren zodat goede verbindingen met het metrostation Kralingse Zoom in de toekomst mogelijk zijn en blijven. De belangrijkste verbinding van Brainpark I met het metrostation Kralingse Zoom wordt **3a. de esplanade.** De Max Euwelaan wordt een aantrekkelijke autovrije route voor fietsers en voetgangers, die gekoppeld is aan een samenhangende reeks van openbare plekken en programma's. Het vormt de mentale ruggengraat van het gebied en een comfortabele, directe verbinding met metrostation Kralingse Zoom. In de toekomst loop je dus zo vanaf de Plaza via de Esplanade naar het metrostation Kralingse Zoom.

Een tweede verbinding naar het metrostation en transferium Kralingse Zoom ligt in het **3b. verlengde van de K.P. van der Mandelelaan.** Dit dient minimaal een route te zijn voor langzaam verkeer. De mogelijkheid om dit ook tot voor de auto mogelijk te maken zal verder moeten worden onderzocht naar haalbaarheid. Met het eventueel verleggen van de K.P. van Mandelelaan richting het noorden ontstaat er wel de mogelijkheid om de voetgangers- en fietsroute over de esplanade tot aan het metrostation Kralingse Zoom geheel autovrij te maken. Ook kunnen verschillende groengebieden aan elkaar worden verbonden zonder kruisend autoverkeer, waardoor er een robuuster netwerk ontstaat van de buitenruimte binnen Brainpark I.

Er is ook de ambitie om in de toekomst Brainpark I via een langzaam verkeersroute te verbinden met het gebied ten zuiden van de Abram van Rijckevorselweg. Met een **4. fiets- en voetgangersbrug** kan er een aangename link worden gelegd met de sportfaciliteiten en mogelijk toekomstige stedelijke ontwikkeling van de gebieden ten zuiden van Brainpark I

Om Brainpark I maximaal te verbinden met de omgeving zijn naast de eerdergenoemde verbindingen ook extra **5. dwarsverbindingen** tussen de kavels noodzakelijk. Dit versterkt de doorwaadbaarheid van het gebied en geeft lucht tussen de afzonderlijke ontwikkelingen. Deze dwarsverbindingen dienen ook een aantrekkelijke plint te krijgen met programma die voor levendigheid zorgt, zodat dit geen onaangename en anonieme plekken worden.

Brainpark I krijgt een **6. orthogonale opzet** van verkaveling. In combinatie met de ondergrond waar de eigendomsgrenzen in mindere mate een orthogonale structuur volgen ontstaat er automatisch een verstaffeling in de uitwerking van de rooilijnen. Dit kan interessante perspectieven en ruimtes opleveren.

Evenals bij de Kralingse Zoom is er ook een **7. ruimtereservering voor een mogelijke HOV verbinding** door Brainpark I. Het gaat hierbij om een ondergrondse metro variant onder de Max Euwelaan. Uitgaande van een geboorde tunnel brengt dit een ruimteclaim van 34 meter met zich mee waarin niet of beperkt met voorzorgsmaatregelen gebouwd mag worden. Grotendeels loopt deze reservering onder openbaar gebied, maar raakt een tweetal kavels in het zuiden van Brainpark I.

**8. De A16 zone** vormt de oostelijk entree van de stad Rotterdam en geldt als zichtlocatie voor bedrijven. De individuele expressie van de gebouwen zal hier dan ook een belangrijke rol spelen. Deze zone bestaat uit samengestelde bouwblokken die onderling verbonden zijn met geluidsschermen. Deze gebouwen met een grote kantoorintensiteit vormen gezamenlijk met de geluidsschermen een geluidswerende wand langs de snelweg. Dit programma verkleint de geluids- en fijnstofbelemmeringen, waardoor kwalitatief hoogwaardige ontwikkel- en buitenruimte binnen Brainpark I ontstaat.

**9. De Parkzone** is het onbebouwde, autoluwe of autovrije groene hart van Brainpark I met de focus op rust en ontspanning, waterberging en hittestress. Samen met de Esplanade vormen deze ruimtes de grootste openbare ruimte/ verblijfsplek en een belangrijke schakel binnen het grotere groennetwerk.

**10. Ontsluiting en parkeervoorzieningen** binnen Brainpark I zal via de K.P. van der Mandelelaan worden afgewikkeld, de Max Euwelaan wordt grotendeels ingericht als een autovrij gebied. De Entrees van de parkeervoorzieningen zijn geclusterd en in aantal beperkt, zodat rondom het park de verkeersbewegingen van de auto hier afnemen. Om dit te bewerkstelligen dienen de parkeergarages van de verschillende kavels aan elkaar gekoppeld te worden.



1. Kralingse Zoom




2. Plaza




3. Metrostation Kralingse Zoom



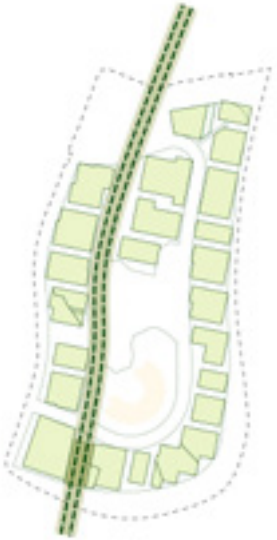
4. Fiets- en voetgangersbrug



5. Dwarsverbindingen



6. Orthogonale opzet



7. Ruimtereservering mogelijke HOV verbinding



8. De A16 zone



9. De parkzone



10. Ontsluiting en Parkeren

## 3.2 Plankaart

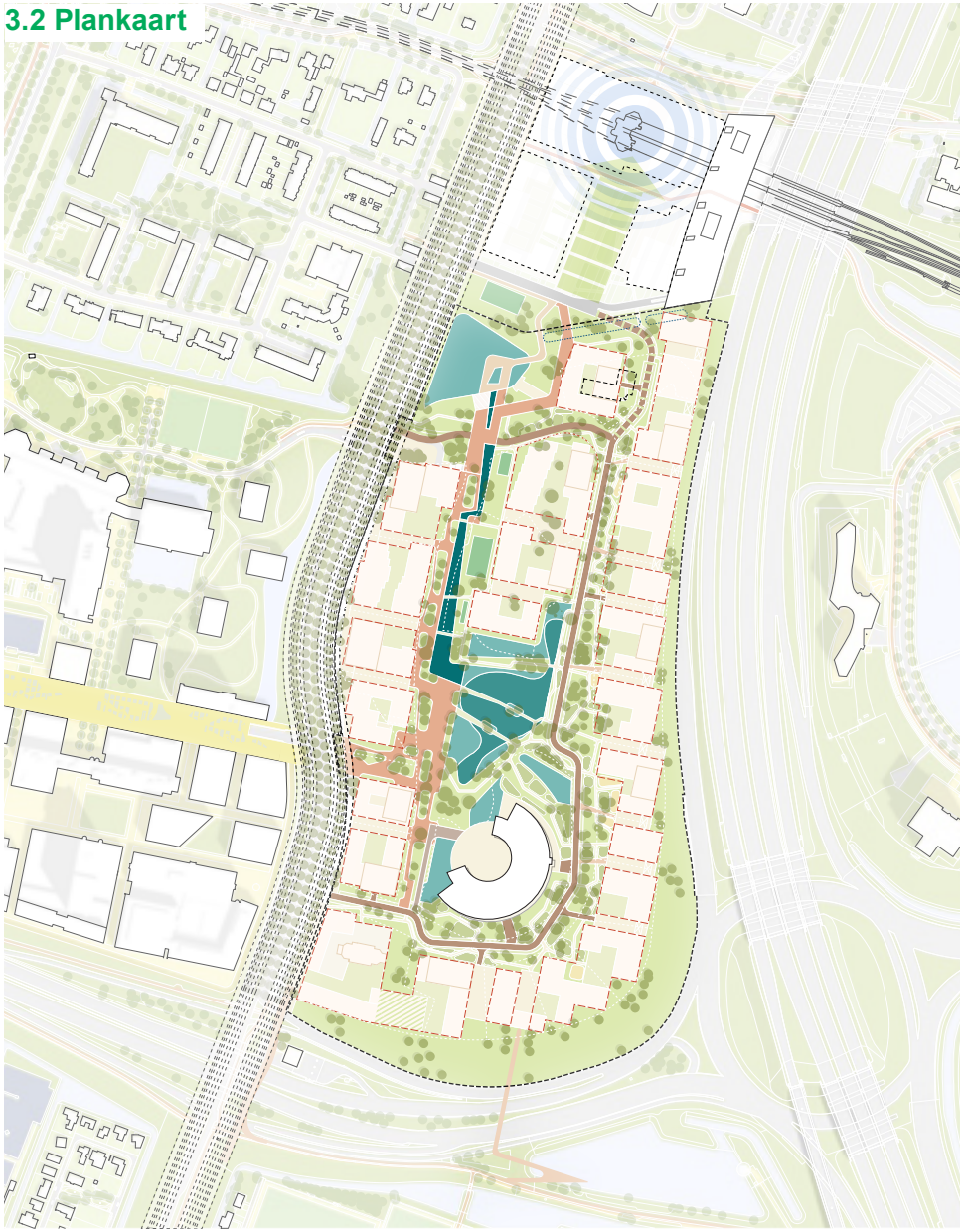




*Foto: Frank Hanswijk*



*Impressie mogelijke uitwerking stedelijke ontwikkeling Brainpark I* *(impressie is incl. verlegging van de K.P. van der Mandelelaan en een mogelijke ontwikkelingen rondom de Kralingse Zoom)*




## 3.3 Verbonden stad

De hoofdambitie voor Brainpark I is om dit gebied beter aan te laten sluiten op de omliggende gebieden, door middel van het versterken van de aanwezige kwaliteiten en het benutten van de aanwezige kansen.

Deze kwaliteiten en kansen zijn niet alleen de grote strategische verbindingen zoals een mogelijke nieuwe oeververbinding, maar ook het fijnmazige netwerk van voetgangers en fietsverkeer. Ruimtelijke verbindingen met de Campus van de Erasmus Universiteit aan de westzijde van het Brainpark en metrostation Kralingse Zoom aan de noordzijde van Brainpark I zijn daar een onderdeel van. Op termijn kan een mogelijke nieuwe oeververbinding met hoogwaardig openbaar vervoer tussen Kralingse Zoom, Feyenoord City en Zuidplein de verbinding met Rotterdam Zuid sterk verbeteren.

***Inclusiviteit in gebiedsontwikkeling Brainpark I***
Een inclusieve stad betekent dat mensen kunnen meedoen en elkaar ontmoeten. Iedereen is welkom en kan contact maken met de mensen in zijn of haar omgeving. De inrichting van de wijken, en met name van de publieke ruimte, inclusief de maatschappelijke voorzieningen, is van groot belang. Onderstaand zijn een aantal ijkpunten geformuleerd die helpen om in Brainpark een inclusief gebouwde omgeving te realiseren.

***Gebouwen voor iedereen en voorkomen gated communities.***
In Brainpark maken de binnenhoven een vanzelfsprekend onderdeel uit van de openbare ruimte. Mensen (met een handicap of een chronische ziekte) kunnen overal komen en naar binnen gaan. De gebouwen zijn zo mogelijk “doorwaadbaar” via een informele verbinding en hebben (ook) publieke functies. De woningen zijn niet rechtstreeks vanuit de garages te bereiken. Om anonieme en doodse gebieden te voorkomen dient altijd gebruik gemaakt te worden van de publieke ruimte voordat de woning kan worden bereikt.

***Dichtbij en divers***
Optimaliseer een prettig verblijfsklimaat. De basisvoorzieningen zijn divers en dichtbij op loopafstand.

*Toegankelijk voor iedereen*
Looproutes zijn minimaal 2 meter breed, vlak en stroef (goed onderhouden) en hebben om de 100 meter een bankje.

***Groen en gezond***
Groene ommetjes zijn belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid. Bij voorkeur wordt er een variatie aan groene ommetjes en looproutes gecreëerd, met ook verbindingen naar onder meer de EUR en het metrostation Kralingse Zoom.

***STOP principe***
Inrichting van straten volgens het STOP-principe (Stappers, Trappers, OV, Personenwagens) wordt toegepast. Ondergronds parkeren met een lage norm leidt tot meer openbare ruimte waar men elkaar rustig en veilig kan ontmoeten. Een brede toepassing van deelauto’s lijkt hier kansrijk en versterkt de gezamenlijkheid. Fietsparkeren is voor bewoners inpandig én daarnaast geordend buiten voor bezoekers om fietsgebruik te stimuleren.

***Norm openbare ruimte***
Brainpark voldoet aan de Rotterdamse norm voor buitenspeelruimte. Het gebied krijgt een gevarieerde inrichting met voorzieningen voor sport en spel waar jong en oud elkaar kan ontmoeten.

***Gedeeld eigenaarschap***
Zorg voor plekken waar gedeeld eigenaarschap van bewoners kan ontstaan zoals gezamenlijke verzorging van delen in het park of gemeenschappelijke buurttuinen, ook om gezond buiten zijn en elkaar ontmoeten. Creëer bewust restruimtes die nog nader kunnen worden ingevuld of betekenis kunnen krijgen, zoals bijvoorbeeld de ruimte die ontstaat in / door de plaatsing van de geluidwerende voorzieningen.

Bovenstaande ijkpunten zijn niet uitputtend. Er zijn o.a. nog andere randvoorwaarden die zorgen voor “verblijven en verplaatsen” in Brainpark en waar bij het ontwerp van gebouwen en buitenruimte in Brainpark rekening mee moet worden gehouden. Aantrekkelijke architectuur, aantrekkelijke plinten, goede zichtlijnen etcetera kunnen allemaal bijdragen aan het bevorderen van een wijk waar mensen zich prettig voelen en kunnen “meedoen”.




*Belangrijke Noord-Zuid verbindingen Brainpark I*

***Ruimtelijke verbindingen***

Algemeen uitgangspunt vormt het verbinden van oude en nieuwe routes om een nieuw netwerk te maken. Daarbij is sprake van het versterken van verbindingen op basis van het onderliggende slagenlandschap, van stedelijke assen, van knooppunten, publiekstrekkers en bestemmingen. We willen het nieuwe woon-werk landschap verbinden met het aanwezige stedelijke (recreatie)landschap.

***Noord-Zuid verbindingen***

In noord-zuid richting is en blijft de Kralingse Zoom een belangrijke ontsluiting voor het gebied, met hoofdzakelijk een doorstromingsfunctie en aansluiting op het netwerk van de stad. We anticiperen in het masterplan op een transformatie van de Kralingse Zoom naar een brede laan, type ‘Parklane’. De nieuwe noord-zuid verbindingen die we introduceren verfijnen de interne structuur van de plangebied, van een in zichzelf gekeerd ‘eiland’ wordt Brainpark I een onderdeel van een netwerk, het lange lint tussen Kralingse Zoom en A16.

De structuur van de openbare ruimte zal bestaan uit een langgerekte noord-zuid bundel van verschillende soorten paden en looproutes in een groene parkomgeving. De centrale opzet van de bestaande groenstructuur (park rond de vijver) wordt omgezet naar een langgerekte parkzone met aansluitingen naar noord en zuid. Hierin is een reservering opgenomen voor een nieuwe fiets- en voetgangersroute tussen het knooppunt Kralingse Zoom en de zuidelijk gelegen groenvoorzieningen in de Esch en de rivier.

Landschappelijk wordt de bestaande vijver in het Brainpark uitgebreid tot een noord-zuid systeem waardoor er een verbinding ontstaat met het oude slotenpatroon in het laaggelegen Kralingen-oost.

***Oost-West verbindingen***

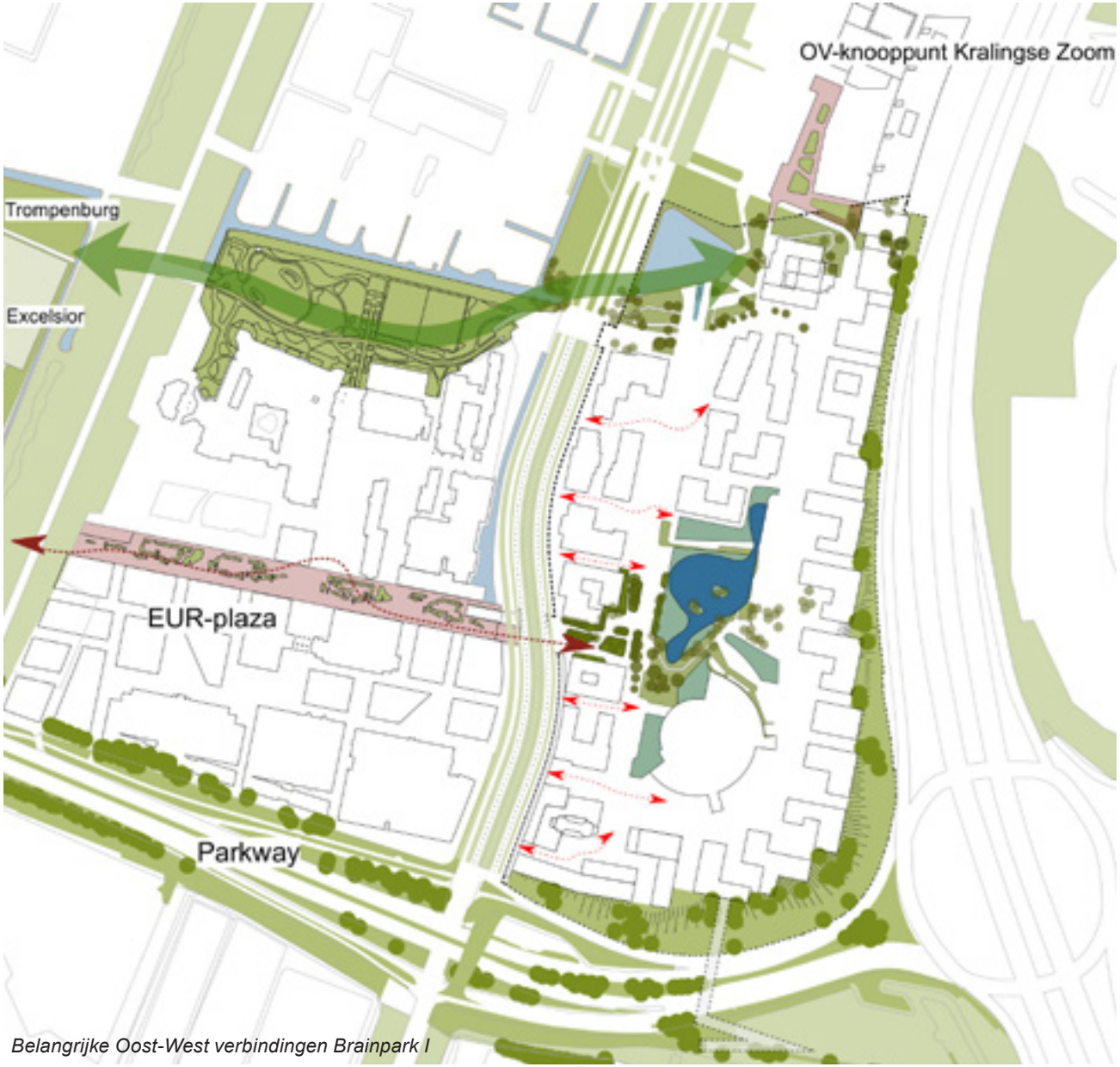
In oost-west richting krijgt de as vanaf het Excelsior stadion over de plaza van de EUR Campus een passende ruimtelijke verbinding met de parkstructuur van Brainpark I. Aan de noordzijde ligt een kans een groen-blauwe verbinding te maken langs de Groene Wetering. Het vormt de 'zichtzijde' van Brainpark I vanaf de Kralingse Zoom.

Dwarsverbindingen over de westelijke kavels van Brainpark I zijn, evenals de oversteken van de Kralingse Zoom, aandachtspunten waarbij de doorstroming van de stadsas Kralingse Zoom en verkeersveiligheid uitgangspunten zijn.

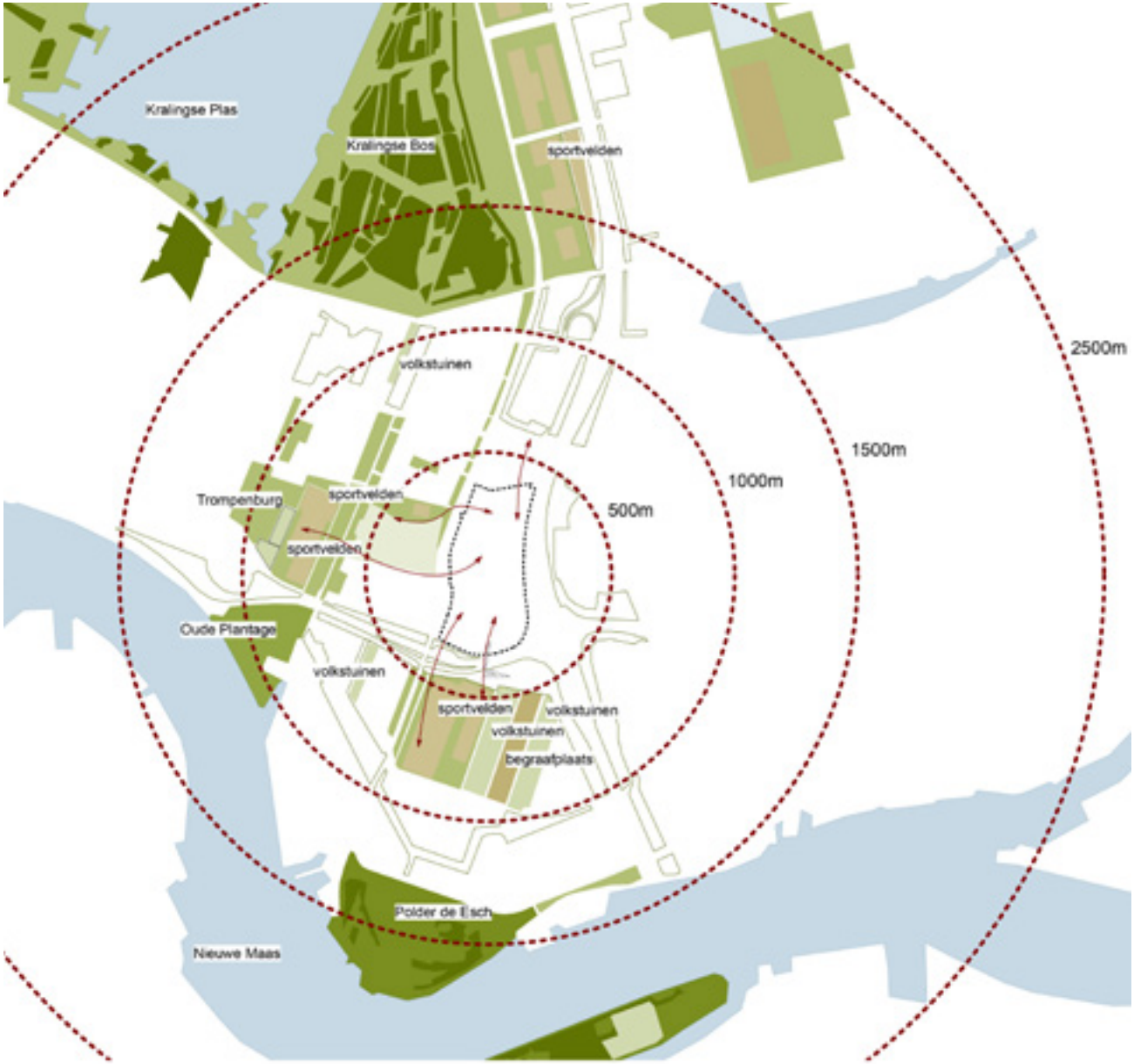
Een belangrijk begrip bij het versterken van de oost-west/ noord-zuid verbindingen is het streven naar 'ommetjes'. Ontwerpuitgangspunten:
- Vergroten aantal aansluitingen op Brainpark I aan de noordzijde;
- Vergroten keuzemogelijkheden ommetjes aan de zuidzijde;
- Vergroten interne variatie in het Brainpark in vertrek-aankomstroutes vanuit huis;
- Lange rechtstanden in Brainpark worden vervangen door variatie in kijkrichting en beleving.




*Ommetjes: Doorgetrokken lijn: bestaande route*
*Stippellijn: nieuwe routes*




*Belangrijke Oost-West verbindingen Brainpark I*



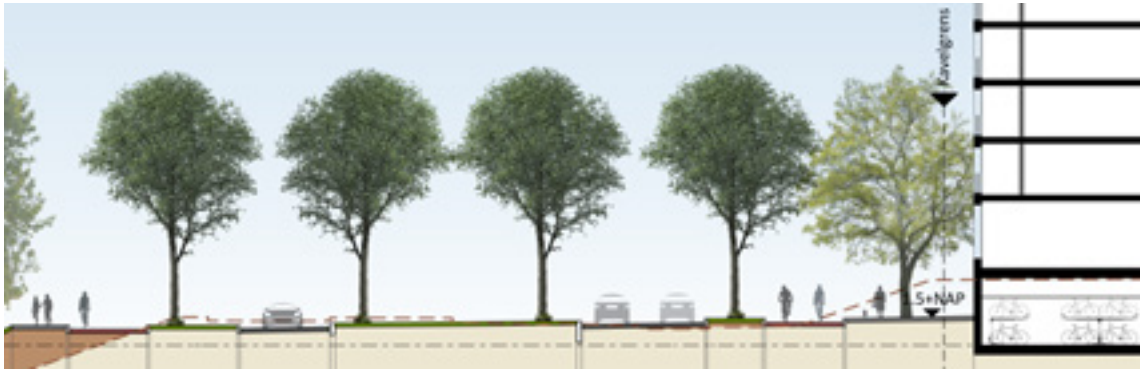

***Nieuwe routes, nieuwe relaties***

De geïsoleerde ligging van Brainpark I wordt verminderd door een nieuwe gelaagdheid van verbindingen. Aandacht gaat daarbij uit naar actieve modaliteiten en gezonde vormen van verplaatsing. Voetgangers, fietsers en openbaar vervoer krijgen daarbij nadrukkelijk aandacht naast de auto. Met het maken van nieuwe verbindingen wordt de potentie van het gebied verzilverd door belangrijke stedelijke structuren en elementen te verbinden. Stedelijke groenvoorzieningen van formaat (de Kralingse Plas/ Kralingse Bos, Trompenburg, Oude Plantage, Polder de Esch en de Nieuwe Maas) bevinden zich op loop- en fietsafstand. Daarnaast zijn er zowel kwalitatief hoogwaardige sportvoorzieningen en groenvoorzieningen als ook stedelijke knooppunten zoals de Erasmus Universiteit en de Kralingse Zoom in de directe omgeving.

500m: ca. 7,5 minuten lopen (4km/uur, Bron CROW)

1000m: ca. 15 minuten lopen (4km/uur, Bron CROW)

1500m: ca. 5  minuten fietsen (20km/uur)




*Theoretisch profiel Kralingse Zoom*




*Mogelijke uitwerking Max Euwelaan*




*Mogelijke uitwerking K.P. van der Mandelelaan*

***Sfeer, karakteristiek en identiteit openbare ruimtes***

***Profielen Kralingse Zoom, Max Euwelaan, K.P.Mandelelaan,***

*Drie hoofdstructuren*

- Kralingse Zoom, type Parklane, symmetrisch/ asymmetrisch, bomen in gras westzijde, bomen in gras c.q. verharding oostzijde, ontsluiting westzijde Brainpark I: toegangen voet/ fiets, bezorgdiensten.

Profiel: theoretisch profiel 50m, symmetrische opbouw, 2x1 rijbanen met aparte uitvoegstroken voor afslaand verkeer, middenberm, fietspaden, voetpaden en groene bermen.

- Max Euwelaan: autovrij, stedelijke Esplanade, pleininrichting met grote groenvakken, verblijfsplekken, bestaande bomen en nieuwe bomen in een losse setting, zuidzijde shared space.

Profiel: breedte variërend van 14-50m. Ontwerponderzoek: aansluiting noordzijde op de K.P. van der Mandelelaan/ inpassen hoogteverschillen.

- KP van der Mandelelaan: rijbaan twee richtingen, snelheidsremmers, behoud bomen, toevoegen lossere bomenstructuur, niet parkeren, ontsluiting kavels aan weerszijden

Profiel: ca. 6m rijbaan, weerszijden reservering 2,7m laden en lossen.

De bestaande profielen Max Euwelaan en KP van der Mandelelaan zijn 20m breed, met rijbaan en langsparkeren, eenzijdig doorgaande rij bomen in brede grasberm, voetpad worden omgevormd. Nieuwe ligging rijbaan, ‘losser’ maken van de begeleidende bomenrij.




*Huidige verkeersstructuur / ontsluiting Brainpark I*

## 3.4 Veranderende mobiliteit.

**Rotterdam koppelt de verstedelijksopgave sterk aan de mobiliteitstransitie. Vooral rondom OV-knopen is functiemenging en verdichting kansrijk. Om de ambities voor het nieuwe Brainpark I mogelijk te maken, draagt de mobiliteitsstrategie bij aan een bereikbaar, leefbaar gebied met aantrekkelijke (openbare) ruimte. We zetten in op een mobiliteitstransitie, waarin het autogebruik vermindert en OV, fietsen, lopen en slimme deelmobiliteitsconcepten de dragers worden voor de mobiliteit in Brainpark. De veranderende samenstelling van het gebied – nieuwe mix van functies, bewoners en gebruikers – en de daardoor veranderende mobiliteitsbehoefte bieden kansen om deze transitie vorm te geven. De nabijheid van het multimodale knooppunt Kralingse Zoom (metro, bus, Parkshuttle en auto – met nabijgelegen P+R) biedt hiervoor een uitstekend vertrekpunt. Op termijn kan de realisatie van een nieuwe oeververbinding tussen Feyenoord City en Kralingse Zoom met mogelijk een nieuwe hoogwaardige OV-verbinding de bereikbaarheid van Brainpark (I) vanuit zuidelijke richting sterk verbeteren.**

***Huidige situatie***

Brainpark I ligt op een gunstige locatie waarvandaan je op de fiets in 15 minuten in het centrum van Rotterdam bent en het Kralingse Bos zelfs al in 5 minuten fietsen of een kwartier wandelen is te bereiken.

Aan de westkant bevinden zich de stadswijk Kralingen-oost en de campus van de Erasmus Universiteit (EUR), aan de oostzijde de snelweg A16, ten noorden het multimodale OV-knooppunt Kralingse Zoom (metro, bus, parkshuttle en P+R) en ten zuiden de Abram van Rijckevorselweg als oostelijke stadsentree van Rotterdam. Daarmee zijn zowel de stadswijken als een breed scala aan bestemmingen en vervoersmogelijkheden beschikbaar in de directe omgeving.

Brainpark I benut deze uitstekende bereikbaarheid door in te zetten op duurzame mobiliteit. Een fijnmazig netwerk zorgt voor een goede verbinding met onder andere de EUR Campus en een goede ruimtelijke inpassing van het gebied in zijn omgeving. De multimodale OV-knoop Kralingse Zoom sluit daarop aan.

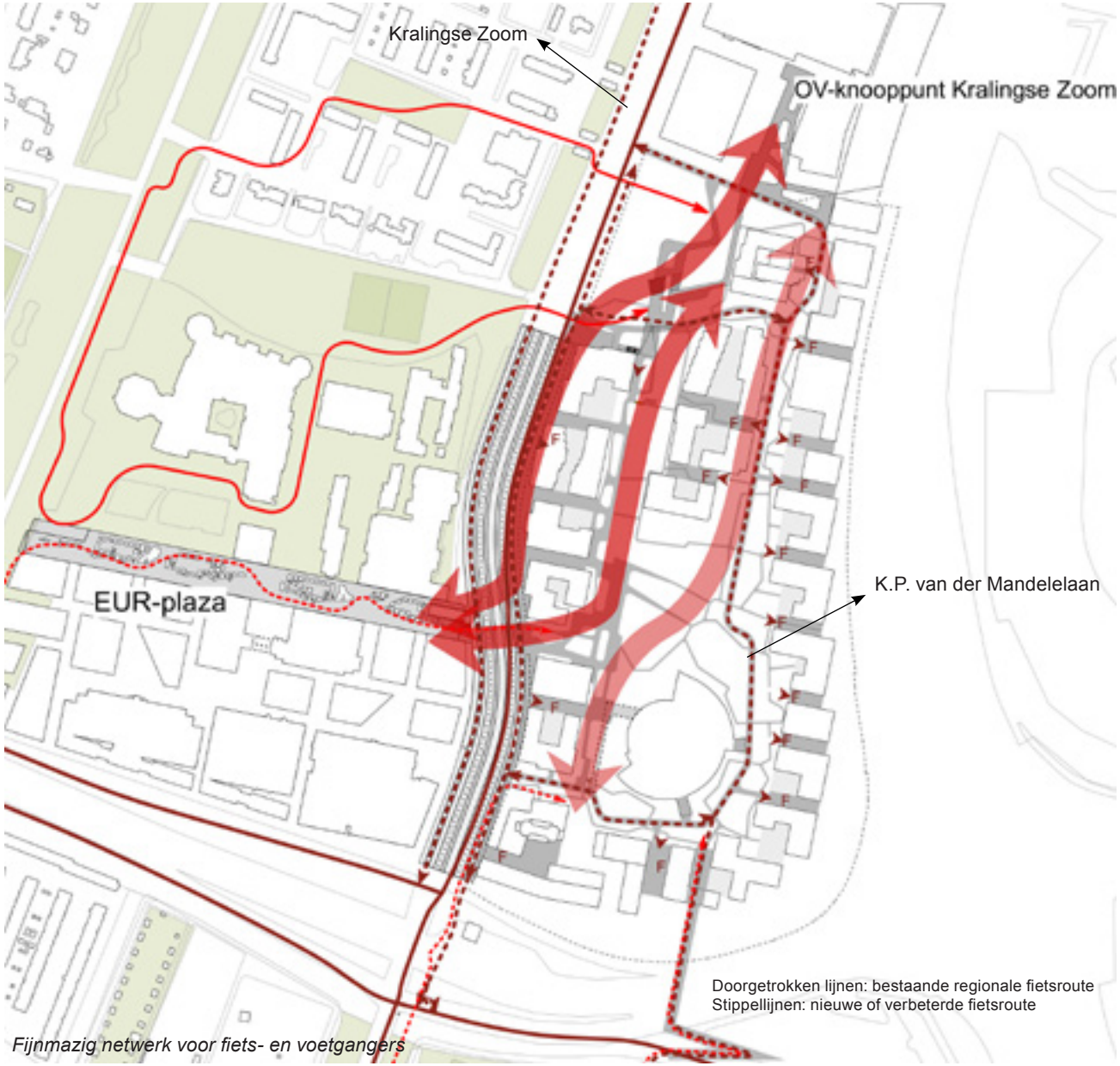
***Mobiliteit***
De mobiliteitstransitie krijgt in Brainpark I vorm door een minder dominante rol voor de auto, in bezit en gebruik, en een focus op OV, fiets, lopen en slimme deelmobiliteitsconcepten. De Kralingse Zoom krijgt als verbindende stadsboulevard een groen karakter en vormt zowel voor fietsers als automobilisten een doorgaande verbinding.

Binnen het Brainpark wordt ruimte gecreëerd voor voetgangers en fietsers, door verblijfsruimte op de ‘Esplanade’ en veilige en gezonde verbindingen door de ‘parkzone’. Ook naar de omliggende gebieden worden verbindingen gelegd, zoals naar de EUR Plaza en het multimodale OV-knooppunt Kralingse Zoom. Bij de ontwikkelingen op Brainpark I wordt de realisatie van ‘mobiliteitshubs’ met parkeren en deelsystemen beoogd.

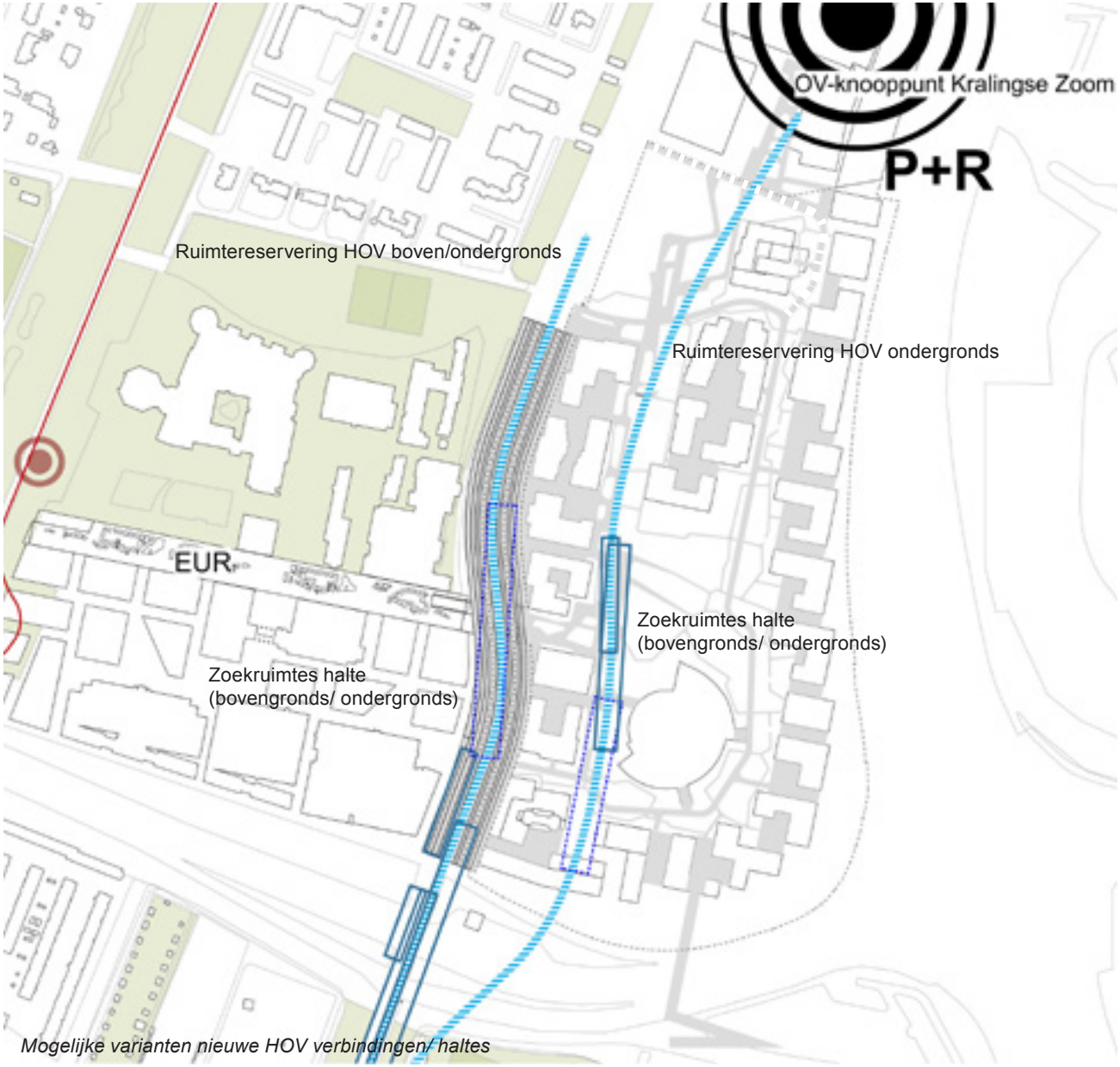
***Voetganger en fietser***
In Brainpark wordt ingezet op een goed fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers, als tegenhanger van de grote infrastructurele assen die het gebied omkaderen. Niet alleen wordt voorzien in kwalitatief hoogwaardige fiets- en wandelpaden, maar ook sociale veiligheid is belangrijk in het gebied. Zichtlijnen en transparantie zijn hierbij van belang, evenals goede verlichting en positionering van de routes. Activiteit in de plinten zorgt bovendien voor een levendig en prettig straatbeeld.

Fietsers bereiken het Brainpark via de doorgaande regionale fietsroute over de Kralingse Zoom en kunnen zowel gebruik maken van de K.P. van der Mandelelaan als van het fijnmazige netwerk in het gebied. Bij ieder complex dienen goede en logisch gepositioneerde fietsvoorzieningen en ruime stallingsmogelijkheden te worden voorzien, waarmee gebruik van de fiets wordt bevorderd.

De Max Euwelaan wordt afgesloten voor autoverkeer en ingericht als shared space voor voetgangers en fietsers. Hulpdiensten en afvalinzameling kunnen hier wel gebruik van maken Deze esplanade vormt daarmee een belangrijke drager voor langzaam verkeer in het gebied en een natuurlijke verbinding met de plaza van de EUR Campus en het multimodale



*Fijnmazig netwerk voor fiets- en voetgangers*




*Mogelijke varianten nieuwe HOV verbindingen/ haltes*

OV-knooppunt Kralingse Zoom. Een uitzondering vormt het meest zuidelijke gedeelte dat open wordt gehouden voor bestemmingsverkeer naar de Erasmusstaete. Ook het centraal gelegen ‘park’ biedt ruimte aan de voetganger.

***Openbaar vervoer***

In de directe nabijheid van Brainpark I bevindt zich een breed aanbod aan OV-mogelijkheden (bus, metro en parkshuttle). Direct ten noorden van het plangebied komen veel OV-lijnen samen bij de multimodale OV-knoop en P+R voorziening Kralingse Zoom.

Een mogelijke extra HOV-verbinding via een nieuwe oeververbinding tussen de Kralingse Zoom, Feyenoord City/Stadionpark en Zuidplein legt daarnaast een directe verbinding met het zuiden en zorgt ervoor dat het gebied min of meer op een kruispunt van OV komt te liggen. Een mogelijke nieuwe halte ter hoogte van de EUR/Brainpark I is daarbij een optie. Ruimtereserveringen op de Max Euwelaan en de Kralingse Zoom maken beide tracévarianten mogelijk.

Deze mogelijke nieuwe HOV-verbinding draagt net als de ligging van het gebied bij aan de OV-bereikbaarheid en het bevorderen van OV-gebruik van nieuwe bewoners van Brainpark I en maakt het gebied extra aantrekkelijk voor bewoners die frequent met het OV (willen) reizen. Op termijn kan een kwaliteitssprong van het OV plaatsvinden door frequentieverhoging van de bestaande metrobediening en (door)ontwikkeling van knooppunt Kralingse Zoom.

***Deelmobiliteit***

Autoverkeer speelt een minder prominente rol binnen het mobiliteitssysteem van de toekomst. Het bezit van een auto wordt minder noodzakelijk door het aanbod van collectieve (slimme, schone) mobiliteitsconcepten, zoals deelauto’s, -fietsen en mobiliteitsoplossingen voor de first & last mile. OV-knooppunt Kralingse Zoom speelt daarbij een belangrijke rol door te fungeren als ‘mobiliteitshub’. Ook binnen Brainpark I worden ‘deelmobiliteitsconcepten’ aangeboden en kan gebruik worden gemaakt van de verschillende bestaande deelmobiliteitsaanbieders in de stad.

***Auto***

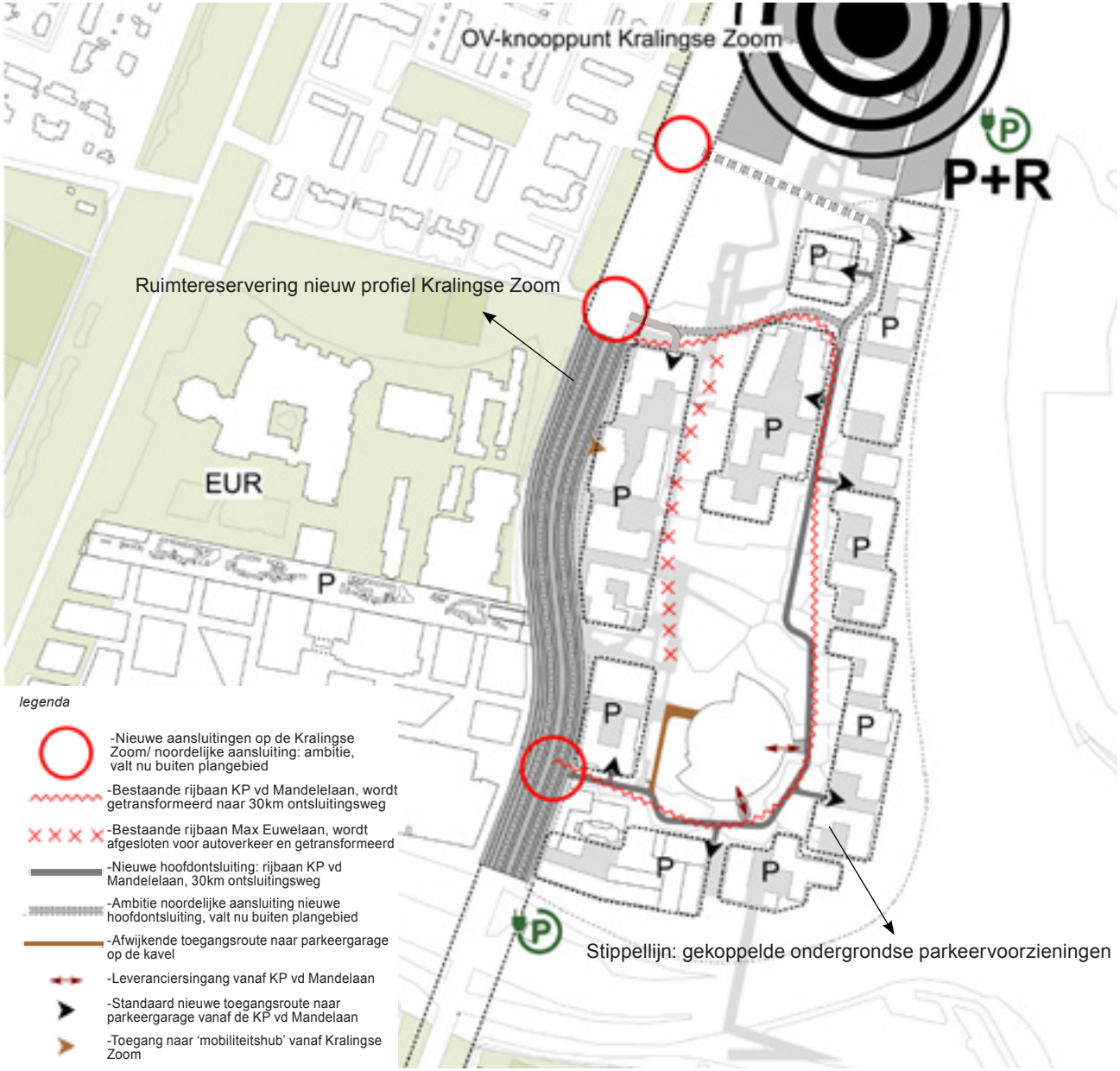
De auto vormt nadrukkelijk het alternatief, waarbij sprake is van minder individueel autogebruik en parkeren en meer gebruik van het openbaar vervoer, fietsen, lopen en deelmobiliteit. Toegang tot het gebied is per auto alleen mogelijk via twee entrees vanaf de Kralingse Zoom. Er wordt in het masterplan geanticipeerd op de mogelijkheid om de noordelijke aantakking van de K.P. van de Mandelelaan te verplaatsen naar het noorden via het gebied knooppunt Kralingse Zoom. De haalbaarheid hiervan zal nader moeten worden onderzocht.

De K.P. van de Mandelaan wordt omgevormd. Het profiel wordt ingericht als 30km/h ontsluitingsweg. De rijbaan (twee richtingen) krijgt bijbehorende snelheidsremmende maatregelen als minder lange rechtstanden, duidelijke bochten, en eventueel aanvullende snelheidsremmers. Aan weerszijden liggen reserveringen voor expediëren. Het vormt de enige 'auto-route' door het gebied en is daarmee de ontsluitingsweg waarmee Brainpark I via de Kralingse Zoom, de Abram van Rijckevorselweg en de Jacques Dutilhweg aansluit op het netwerk van de stad en het nationale weggennet.

***Parkeren***

Parkeervoorzieningen voor bewoners, gebruikers en bezoekers bevinden zich inpandig en niet in de openbare ruimte. De entrees en eventuele hellingbanen worden ontsloten vanaf de K.P. van der Mandelelaan en grenzen niet direct aan openbaar gebied. Afzonderlijke parkeervoorzieningen worden aan elkaar verbonden/ gekoppeld, waarmee het aantal entrees wordt beperkt.

Passend bij de gemengde invulling en stedelijke dichtheid van het gebied geldt een parkeernorm overeenkomstig de gemeentelijke parkeerverordening. Ook geldt de EV-ready eis, minimaal 20% van de parkeervoorzieningen is voorbereid op elektrisch laden. Waar mogelijk ligt dit percentage hoger. Opwekking van duurzame energie kan hierbij (op gebouw-niveau) een rol spelen. Deze parkeervoorzieningen fungeren ook als 'hubs' met collectieve mobiliteitsconcepten, zoals deelauto's.



## 3.5 De gemixte stad.

Brainpark is een kantorenlocatie waar we een kwaliteitsslag moeten maken in de vorm van een mix van economische versterking en verstedelijking. Het krijgt de uitstraling van een gemengd gebied voor wonen en werken en voor verschillende doelgroepen, waar iedereen zich welkom voelt en waar 24/7 levendigheid is. Er wonen voornamelijk starters, studenten en jonge gezinnen. Er zitten veel verschillende bedrijven, maar ook openbare voorzieningen zoals sport, horeca, maatschappelijk.




*Globale programmering Brainpark I*

## Indicatie Eindbeeld programma Brainpark I

**WONEN 55%***



### Sociale Huurwoningen

Voor starters en studenten biedt Brainpark I een woonmilieu. Gedeelde voorzieningen in de plint dragen bij aan de uitwisselingen ontmoetingen tussen de bewoners en gebruikers.

ca. **30%**



### Middeldure huur- en koop woningen

Voor starters op de woningmarkt biedt Brainpark voldoende ruimte.

ca. **40%**

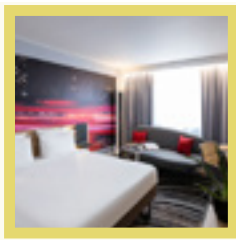


### Hoger segment huur- en koopwoningen

Brainpark biedt ook ruimte aan de hogere segmenten door unieke woonconcepten en excellente woonkwaliteit.

ca. **30%**

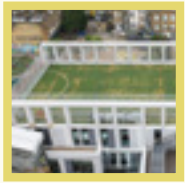
**VOORZIENINGEN 15%***



### Hotel & Short Stay

Het verblijfsprogramma wordt versterkt door het uitbreiden van het hotel- en short stay programma. Daarnaast vormen de congresfaciliteiten een belangrijk ankerpunt in het Brainpark.

ca. **75%**



### Maatschappelijke voorzienigen

Er dient ook ruimte voor maatschappelijke voorzieningen gereserveerd te worden. Te denken valt aan o.a. zorg, sport en studieruimten .

ca. **25%**

**WERKEN 30%***



### Kantoren

Kantoren blijft een voornaamst programma in het gebied. De nadruk ligt op de zakelijke dienstverlening langs de A16 en aan Kralingse Zoom. Maar er liggen ook kansen voor start-ups en scale-ups in gemengde kantoorverzamelconcepten met Campus Woudestein als economische motor.

ca. **80%**





### Commerciële voorzieningen & Bedrijven

In plinten is ruimte voor onder meer sport- en zorg gerelateerd programma.

ca. **10%**

### Horeca & Detailhandel

Uitwisseling en ontmoeting wordt maximaal gestimuleerd in de plinten. Horeca en detailhandel zijn op daarvoor aangewezen locaties toegestaan.

ca. **10%**

Door de perifere ligging is de kwaliteit van wonen, werken en verblijven sterk afhankelijk van het niveau van de voorzieningen. Gedeelde voorzieningen zijn de bindende factor voor het milieu dat ons voor ogen staat.

- Brainpark biedt een beperkt maar compleet pallet voor de dagelijkse behoefte van de stedeling: kinderopvang, sportschool e.d.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk via dubbel gebruik georganiseerd.
- Wonen en werken delen zoveel mogelijk voorzieningen, zoals koffie- en lunchplekken, collectieve werkplekken.

Brainpark is een kantorenlocatie waar we een kwaliteitsslag moeten maken in de vorm van een mix van economische versterking en verstedelijking. Het krijgt de uitstraling van een gemengd gebied voor wonen en werken en voor verschillende doelgroepen, waar iedereen zich welkom voelt en waar 24/7 levendigheid is:

- We streven naar een stedelijke dichtheid met een goede mix tussen werken, wonen, leisure en voorzieningen.
- Het werkprogramma blijft gelijk, maar wordt meer gedifferentieerd in type en schaal.
- Een significant deel wonen is van belang voor de levendigheid.
- We bedienen verschillende doelgroepen voor wonen en werken; studenten, stedelijke doelgroepen, (internationale) kenniswerkers en stedelijke dienstverlening.
- De korrel van de gebouwen en de verdeling tussen wonen en werken is kleinschalig, en verspreid over het gehele gebied; monofunctionele zones worden zo veel mogelijk vermeden.
- De vestiging van onderwijsinstellingen en kennisintensieve bedrijven wordt gestimuleerd.
- Brainpark biedt huisvesting aan studenten, kenniswerkers, maar ook aan stedelijke doelgroepen (1 en 2 persoonshuishoudens, urban professionals) zoals beschreven in de maximale mix ambitie wonen.
- Brainpark stimuleert de vestiging van kennis gerelateerde bedrijven en instellingen (universiteit en hogeschool).
- Brainpark realiseert werkruimtes die relevant zijn voor de stedelijke economie en werkgelegenheid: flexibel, kleinschalig, gericht op stedelijke diensten.
- Brainpark wil optimaal aansluiten op de Plaza van de Campus Woudestein en streeft naar een complementair voorzieningenniveau van Campus Woudestein en Brainpark.
- Brainpark biedt aan studenten en medewerkers van Campus Woudestein verblijfsruimte en een goede, aantrekkelijke verbinding met het metrostation Kralingse Zoom.

***Randvoorwaarden woonprogramma***

In iedere ontwikkeling wordt voorzien in onderstaande onderverdeling naar prijssegmenten. Partijen mogen hiervan afwijken als zij in overleg met andere partijen op Brainpark tot een uitruil in het programma kunnen komen of als in een latere fase van hun ontwikkeling deze verdeling alsnog wordt gehaald. De gemeente heeft op basis van de doelgroepenverordening de mogelijkheid om het gewenste percentage voor middeldure huur- en koopwoningen in een gebied in het bestemmingsplan vast te leggen. In specifieke gevallen, zoals bijvoorbeeld ontwikkelingen met weinig woningen of ontwikkelingen die reeds gepland staan, kan in overleg met de gemeente hierop een uitzondering worden gemaakt. Het gewenste programma wordt dan in onderling overleg vastgesteld.

*Gewenste verdeling naar prijssegmenten:*

30% sociale huurwoningen met de volgende onderverdeling:

- Circa 10% betaalbare studentenwoningen (zelfstandig of onzelfstandig) met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,46, prijspeil 2021) voor studenten tot 23 jaar.
- Circa 10% studentenwoningen in het betaalbare segment voor 23 jaar en ouder (<€633,25, prijspeil 2021).
- Circa 10% reguliere sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€752,33, prijspeil 2021), voor diverse doelgroepen.

40 % middeldure huur- en koopwoningen:

- Waarvan minimaal 10% in de middeldure koopsector wordt gerealiseerd.
- Deze woningen hebben een huurprijs van €752,33,- tot €1060,- of een koopprijs van €181.000,- tot €325.000,- (prijspeil 2021) en hebben een maximaal gemiddelde aanvangshuur van €990,-.(prijspeil 2021). De woningen worden gebouwd en verhuurd volgens de regels in het Actieplan middenhuur.

30% hoger segment huur- en koopwoningen

- Deze woningen hebben een huurprijs van €1060,- tot €1380,- of een koopprijs van €325.000 tot €495.000,- (prijspeil 2021). In overleg met de gemeente is in sommige gevallen ontwikkeling van duurdere woningen mogelijk.

Voor ieder prijssegment (exclusief de studentenwoningen) geldt dat de woningen gemiddeld minimaal 60 m2 gbo moeten zijn met een minimum van 50m2.

Voor de studentenwoningen gelden de volgende voorwaarden:

- De woongebouwen voor studenten worden voorzien van meerdere collectieve ruimten voor ontmoeting, wasruimten, sportfaciliteiten etc.
- In de anterieure overeenkomst zal vastgelegd worden dat deze woningen minimaal 15 jaar in het betreffende prijssegment (onder de kwaliteitskortingsgrens of onder de eerste aftoppingsgrens) worden verhuurd;
- Deze woningen moeten worden verhuurd aan studenten die zijn ingeschreven bij een onderwijsinstelling en aangeboden worden met een campuscontract;

- Deze woningen mogen alleen geëxploiteerd worden door partijen die daar aantoonbaar ervaring mee hebben. Het heeft de voorkeur dat de ontwikkeling en/ of exploitatie wordt uitgevoerd door een Rotterdamse studentencorporatie, Stadswonen of SSH.

  Voor de reguliere sociale huurwoningen geldt de volgende voorwaarde:

- De sociale niet- studentenwoningen worden conform de BOK (bestuurlijke overeenkomst) tussen gemeente en woningcorporaties in beginsel ontwikkeld en/ of geëxploiteerd door een woningcorporatie die in Rotterdam actief is. Daarbij zal de gemeente zich houden aan de in de BOK gemaakte afspraken, zodat de betreffende woningcorporatie een optimale onderhandelingspositie heeft onder meer over de sociale grondprijs. De woningcorporaties bepalen in principe onderling wie in aanmerking komt. Dit met inachtneming van concretiserende afspraken ten aanzien van de keuze voor de woningcorporatie(s). Dat is het geval bij Brainpark, in bijlage A2 van de BOK. Woonstad en Havensteder zijn daar genoemd als de betreffende woningcorporatie. Zij zullen hier overleg over hebben en zullen laten weten wat de uitkomst is. Alleen als de betreffende woningcorporatie geen belangstelling heeft en dit expliciet aangeeft, wordt van deze regeling (zoals bepaald in de BOK) afgeweken.

Voor de middenhuurwoningen geldt:

- Het is wenselijk dat de Rotterdamse woningcorporaties gepolst worden voor de bouw en/of de exploitatie van de middeldure huurwoningen.

***Maatschappelijke voorzieningen***

In het Masterplan wordt ruimte gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen. De vastgestelde referentiewaarden leiden tot m2's voor onderwijs, cultuur, zorg en welzijn. We leggen in het Masterplan en de onderliggende bestemmingsplannen  vast dat voor ieder bouwproject minimaal de referentiewaarden gelden en dat de ontwikkelaar verplicht is om hierover met SO en MO in overleg te gaan.

De rekentool referentiewaarden geeft per functie een aantal m2's aan, maar dit aantal is vaak te weinig om een functie daadwerkelijk te kunnen vestigen (bijvoorbeeld 28 m2 BVO crisisopvang bij een ontwikkeling van 1000 woningen). Bij bundeling van projecten komen complete voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een "huis van de wijk") wel in zicht, maar in welk deelproject landen deze dan. Er is dus nog een discrepantie tussen de referentiewaarden en de uitwerking van concrete plannen. In het geval van Brainpark hebben we te maken met veel particulier eigendom. We zullen dus per plot tot concrete afspraken moeten komen. Als de ontwikkelaar het gewenste type voorziening niet kan of wil inpassen dan zal hij financieel moeten bijdragen aan voorzieningen op andere kavels.

***Werken***

Brainpark heeft zich, anders dan de naam doen vermoeden, vanaf de start in de jaren '90 ontwikkeld tot een regulier kantorenterrein. De link met de aanwezige universiteit is slechts beperkt aanwezig.  Er is sinds de bouw van de kantoren weinig geïnvesteerd in de kwaliteit van het vastgoed, enkele uitzonderingen, zoals d]e komst van een medisch centrum op de K.P. van der Mandelelaan, daargelaten.

Op Brainpark liggen kansen en mogelijkheden om (door transformatie en sloop-nieuwbouw) ruimte te creëren voor zowel (inter)nationaal georiënteerde bedrijven als small corporates en onderwijsfuncties die in relatie staan tot de universiteit, Op dit moment worden leegkomende ruimtes al ingezet als flexibel kantoorgebouwconcept voor start-ups en incubators. Hierbij ligt de nadruk op ontmoeting en het delen van faciliteiten en kennis, om zo een voedingsbodem te zijn voor innovatie.

De huidige kantoorvloeroppervlakte van Brainpark blijft gelijk en is voornamelijk georiënteerd op de (geluidbelaste) zichtlocaties aan de A16.  Daarnaast wordt nieuw werkprogramma toegevoegd in de vorm van commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plinten van het woonprogramma. Reguliere detailhandel wordt hierbij vooralsnog uitgesloten.



## 3.6 De compacte stad.

**Brainpark I wordt een plek waar wordt gewoond en gewerkt in een hoogstedelijk milieu, waarbij de verschillende programma's samen voor een levendige en vitale stadswijk zorgen. Het hoogstedelijke bouwprogramma voor Brainpark I en de ambitie om er een gezonde en groene wijk van te maken, stelt hoge eisen aan de inpassing van bebouwing. Desondanks biedt het stedenbouwkundig weefsel goede mogelijkheden om Brainpark I in hoge dichtheden te ontwikkelen, met behoud van diversiteit, groen en ruimtelijke kwaliteit. Om te komen tot een goede ontwikkeling zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden/ regels opgesteld. Deze gaan van plot- tot gebouw niveau wat moet gaan leiden tot een passend geheel.**

***Stedelijke sfeer en weefsel***

In Brainpark I wordt gezocht naar een stedelijke sfeer met een maximale kwaliteit in een hoge dichtheid die een woonwerkmilieu herbergt waarin de buitenruimte en plinten zorgen voor levendigheid en interactie. De sfeer is er één van levendige stedelijkheid, maar zonder nadrukkelijke aanwezigheid van de auto. De kavels worden met samengestelde halfopen bouwblokken vormgegeven die geopend zijn richting het park of onderling een netwerk van hoven vormen. Deze vormen een basis van bouwblokken en een zorgvuldig ontworpen openbare ruimte, bestaande uit rustige of levendige plekken, voorzieningen, werkruimten en wonen in de plinten, groen en water. Ook hoogbouw is een belangrijk planelement voor Brainpark I, niet als los accent, maar als integraal en kenmerkend onderdeel van het woonwerkmilieu.

Belangrijke onderdelen voor de stedelijke sfeer zijn:

*Plinten*
- aansluitend op de o.r., woningbouw minimaal 3,5m hoog;
- hoger voor commerciële programma's (4,5-8m hoog);
- levendig en zo veel mogelijk vrij van servicefuncties.

*Bouwblokken*
- Max 7L aan de Kralingse Zoom, 6-8 lagen parkzone en max 9L A16-zone;
- eindigt met een dakterras aansluitend op een toren en hogere bebouwing A16 zone, bij voorkeur groen dak aansluiten op collectieve voorzieningen.

*Hoogbouw*
- varierend tot een maximale hoogte van 50 en 70 meter;
- Overwegend in de tweede lijn t.o.v. de parkruimte.

***Drie sferen***

Brainpark I kenmerkt zich door drie verschillende stedelijke gebieden, met ieder een eigen karakter. Deze drie gebieden staan aan de basis van het plan. Deze zijn: de Kralingse Zoom, het centrale park en de A16-zone. Deze drie plekken hebben ieder een eigen stedelijke functie en uitstraling.

*Kralingse Zoom (Parklane)*

Kralingse Zoom is de hoofdontsluiting van Brainpark I en wordt in de toekomst een stedelijke laan die de verschillende gebieden aan de oostzijde van Rotterdam met elkaar gaat verbinden. Brainpark I krijgt met verschillende programma's adressering aan de Kralingse Zoom en doorbreekt zodoende het introverte karakter en verbetert de relatie met zowel de stad als de Campus Woudestein.

*Het centrale park*

Het centrale park is het gebied waar rust en reuring is en waar wonen, werken en voorzieningen naast elkaar een plek vinden. De bebouwing aan het park dient de informele en ongedwongen sfeer van het park te versterken. Een open verkaveling en variatie in rooilijnen en bouwhoogtes is hier een pré.

*A16 zone*

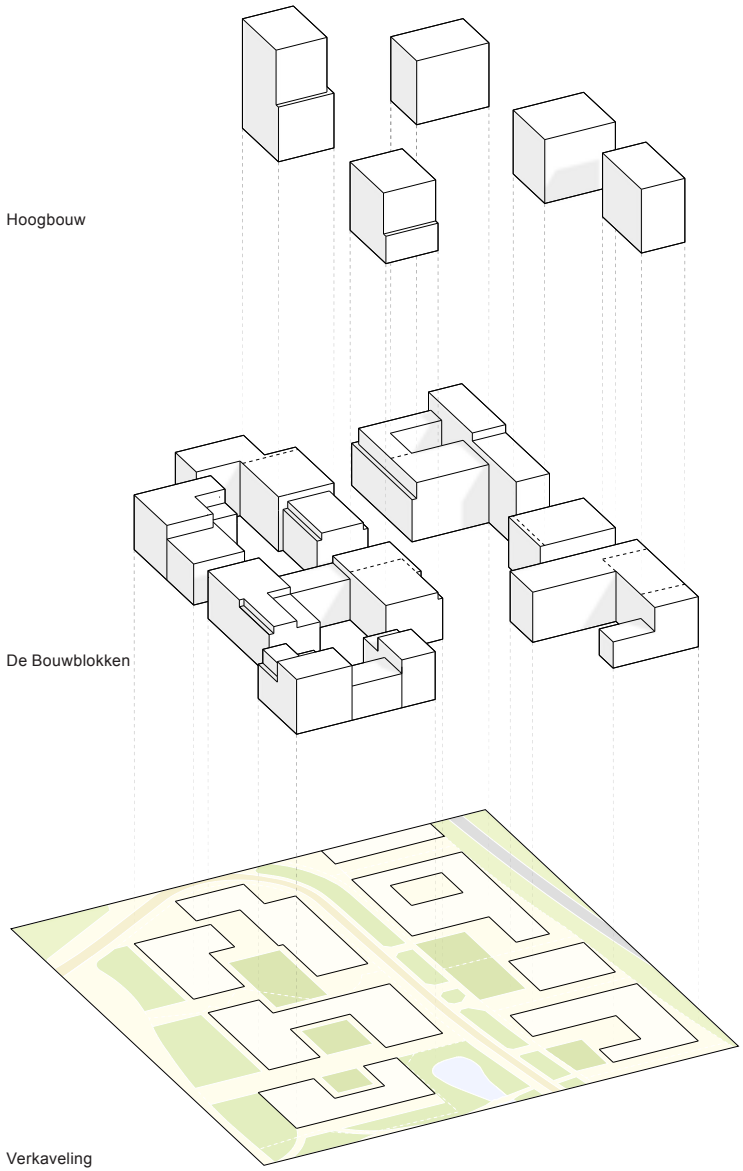
De A16 zone vormt de oostelijke entree van de stad en geldt als zichtlocatie voor bedrijven. De individuele expressie en de zichtbaarheid van de gebouwen zijn hierbij belangrijk.

***Straatbeeld***
Er zijn drie essentiële aspecten die het straatbeeld beïnvloeden, dit is de wijze van verkavelen, de uitwerking van de bouwblokken en de positionering van de hoogbouw. Het straatbeeld zal vanaf de A16 verschillen van de Kralingse Zoom en de Kralingse Zoom zal weer anders zijn dan het gebied in het midden van Brainpark.

*verkaveling*
De verkaveling is voor het gehele plan overwegend orthogonaal van opzet met een gesloten en grootschaliger karakter aan de Kralingse Zoom en A16 zijde. De kavels worden ingevuld met samengestelde half-open bouwblokken die met de openingen naar de parkzijde gericht staan, zodat de buitenruimtes op maaiveld in verbinding staan met het park. Of de gebouwen zijn zo gepositioneerd dat deze een netwerk van hoven en intieme ruimtes vormen. Aan de parkzijde is de structuur dus opener met een kleinschaliger bebouwingsstructuur en is er een grotere variatie in de positionering van de rooilijnen.

*Bouwblokken*
De bouwblokken krijgen eenduidige hoogtes aan de zijdes van de Kralingse Zoom en de A16 en zijn over het algemeen hoger dan de bebouwing aan het binnengebied. De A16 zijde heeft een maximale bouwhoogte van 9 bouwlagen en de Kralingse Zoom een maximale bouwhoogte van 7 lagen. De hoogte van gebouwen varieert van 6 tot 8 lagen in het binnengebied zodat de speelsheid van het straatbeeld aan de parkzijde in samenspel met de verspringende rooilijnen wordt versterkt.

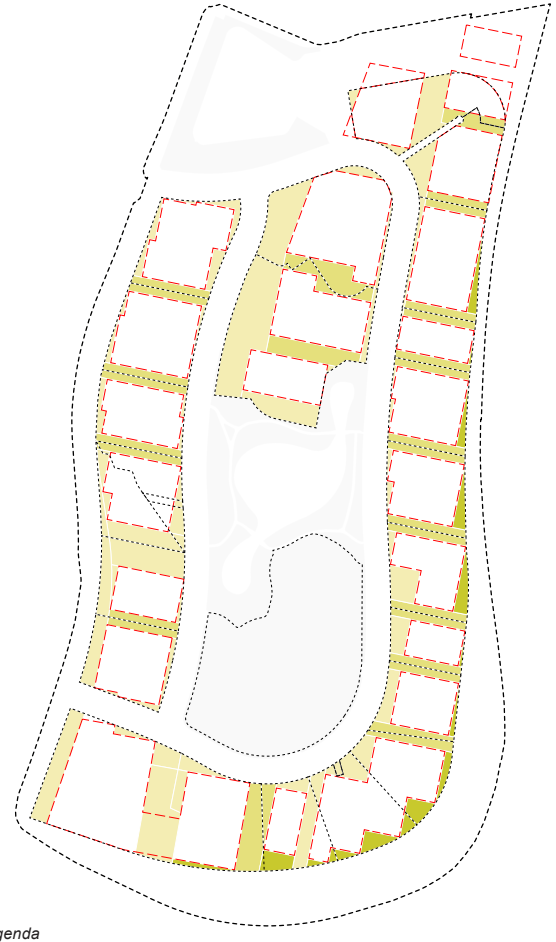
*Hoogbouw*
De hoogbouw is in het park niet nadrukkelijk aanwezig omdat deze hoofdzakelijk in de tweede lijn vanaf het park liggen. Een aantal torens worden zodanig gepositioneerd dat deze vanuit langere perspectieven zichtbaar zijn en zoals oriëntatiepunt dienen voor voetgangers en fietsers. Dat betekent dat een aantal torens in de eerste lijn aan het park gepositioneerd kan worden. Om de torens altijd als individuele gebouwen te kunnen zien, zowel in de buurt als vanuit de omgeving, is het van belang dat ze verschillen in kleur en materiaal. De torens verschillen onderling maar vormen tezamen een gebalanceerde eenheid.







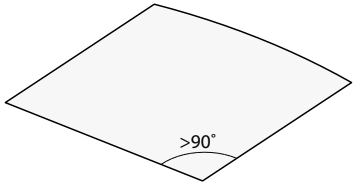


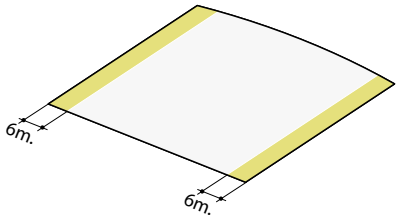
*legenda*

- Ruimteclaim t.b.v. openbare ruimte
- 6m. zone t.o.v. aangrenzende kavel
- Ruimteclaim t.b.v. rooilijn A16
- Bouwvelden

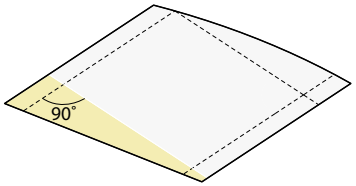
*Bouwvelden & ruimtereserveringen*



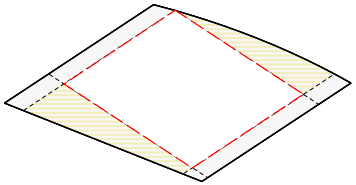

Standaard kavel: 50% bebouwd oppervlak
**In sommige gevallen mag afgeweken worden van de bebouwingspercentage, Aanleiding hiervoor kunnen de ruimteclaims, behoud van bestaand vastgoed of door het in samenhang ontwikkelen van individuele kavels zijn.*




6m. afstand houden van bebouwing tot aangrenzende kavels
**In sommige gevallen mag afgeweken worden van deze regel, Aanleiding hiervoor kan behoud van bestaand vastgoed of door het in samenhang ontwikkelen van individuele kavels zijn.*




Orthogonale opzet bouwvelden



Bouwveld, afhankelijk van mogelijke ruimteclaims

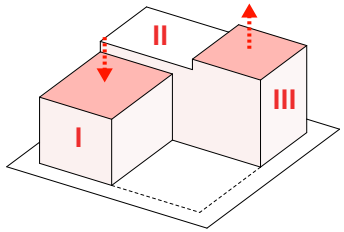



*legenda*

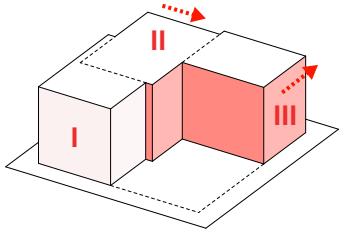
- Minimale onderlinge afstand van 12 m.
- Vrije positionering rooilijn / flexibele invulling
- Gefixeerde rooilijnen

Zie paragrafen Kralingse Zoom - Park zijde & A16 - Abram van rijckevorselweg voor uitwerking rooilijnen

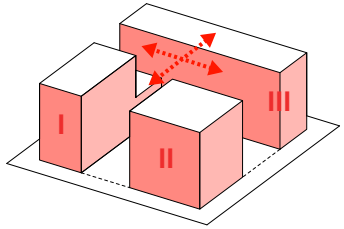
*Rooilijnen*




Variëren in bouwhoogtes




Verspringingen in de rooilijn




Losse volumes

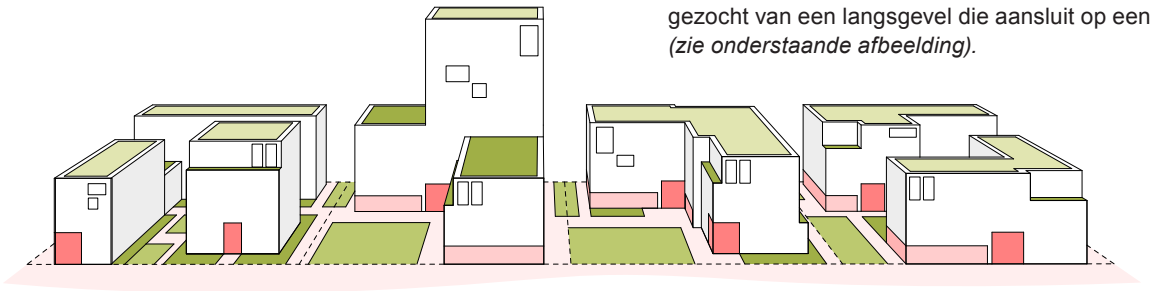
*Stedenbouwkundige volumes per kavel (compositie)*

***Verkaveling***

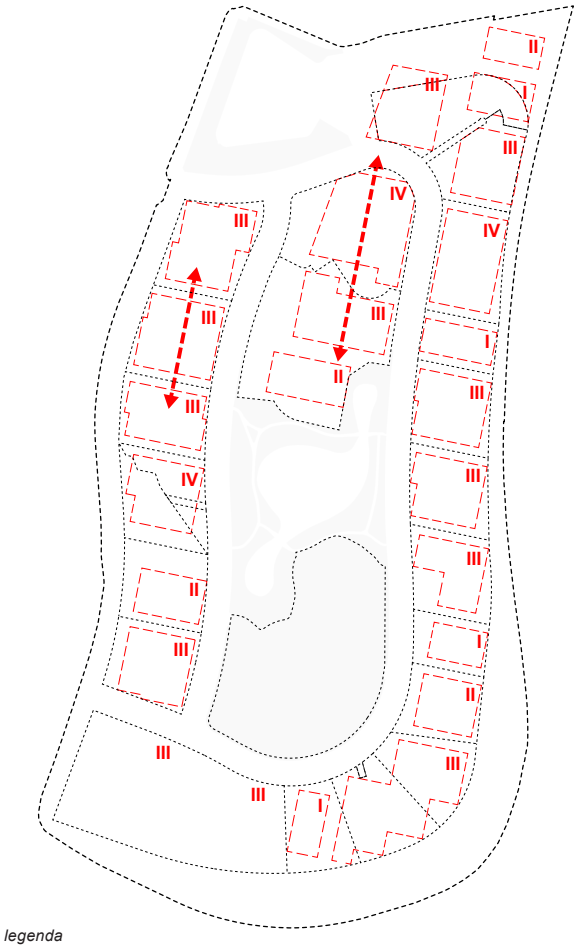
De wijze van verkavelen heeft een belangrijke invloed op het straatbeeld. De kavelgrenzen van het huidige Brainpark I worden gerespecteerd en alle ontwikkelingen vinden binnen deze kavelgrenzen plaats, maar binnen deze kavelgrenzen worden nieuwe bouwregels gehanteerd, voor o.a. de bebouwingspercentage, bouwvelden en rooilijnen.
De verkaveling blijft de orthogonale opzet behouden, maar het bebouwingspercentage wordt 50%, dit levert over het algemeen een grotere footprint van gebouwen op.
De orthogonale opzet van de bebouwing in combinatie met de ondergrond waar de eigendomsgrenzen minder een orthogonale structuur volgen, ontstaat er automatisch een verstaffeling in de uitwerking van de rooilijnen. Dit kan interessante perspectieven en ruimtes opleveren, maar er gelden wel duidelijke regels die de mate van verstaffeling bepalen zodat er een eenheid kan ontstaan. Daarom is gekozen voor een gefixeerde rooilijn aan de randen die gehanteerd moet worden.

Het is van belang dat de nieuwe gebouwen een kleine korrelgrootte krijgen. Om dit te bereiken is de massaopbouw van belang. Elk bouwveld bevat drie helder afleesbare stedenbouwkundige volumes (tenzij anders vermeld in de facetkaart stedenbouwkundige volumes). Dit is te bereiken door een compositie van losse of in elkaar geschoven bouwvolumes en/ of te variëren in bouwhoogtes.

De relatie t.o.v. bebouwing op aangrenzende kavels is een belangrijk aspect voor de manier hoe de bebouwing op de kavel gepositioneerd kan worden. Om lange tegenoverliggende gevelvlakken in de tussenruimtes te beperken is het van belang dat hier een combinatie wordt gezocht van een langsgevel die aansluit op een kopgevel. *(zie onderstaande afbeelding).*



*Principevoorbeeld schakeling half-open samengestelde bouwblokken, typologie afhankelijk van diepte kavel*




*legenda*

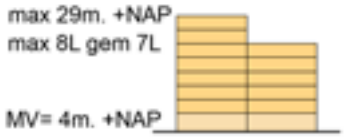
I-IV Minimaal aantal stedebouwkundige volumes

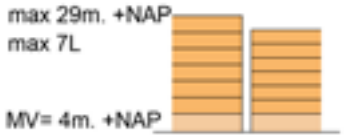
Vrij te houden doorgang

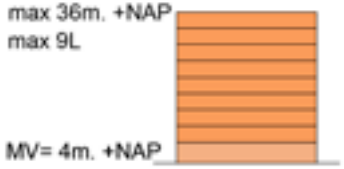
*stedenbouwkundige volumes*

*Bouwhoogtes & hoogte accenten*



***De bouwblokken***

De bebouwing kenmerkt zich door een stedelijke basis

(max. 25m. hoog en gemiddeld 7 bouwlagen) met daar bovenop op aangewezen locaties hoogbouw als integraal onderdeel van het stedelijk bouwblok *(zie facetkaart bouwhoogten en hoogteaccenten op pag 70)*. Aan de A16 zijde krijgt de bebouwing een maximale bouwhoogte van 32m. voor het versterken van de geluidswerende functie. De gebouwen tot deze hoogte vormen de openbare ruimte. Speciale aandacht wordt besteed aan de overgang met de openbare ruimte (plintzone). Er wordt gestuurd op een stedelijke, geborgen ruimtes met overwegend warme, aardse kleuren.

De gebouwen worden als alzijdig zo ontworpen, dat er geen blinde gevels of galerijen aan de openbare ruimte ontstaan en waarbij serviceruimtes en garages integrale onderdelen zijn van bouwvolumes en bouwblokken en aan het zicht zijn onttrokken. Een ander belangrijk aspect is het daklandschap van de bouwblokken. Vanuit een gebouw hoger dan 25 meter is er altijd zicht op lagergelegen daken. Het is van belang dat er extra aandacht aan het daklandschap (vijfde gevel) wordt besteed, uitgangspunten hierbij zijn:

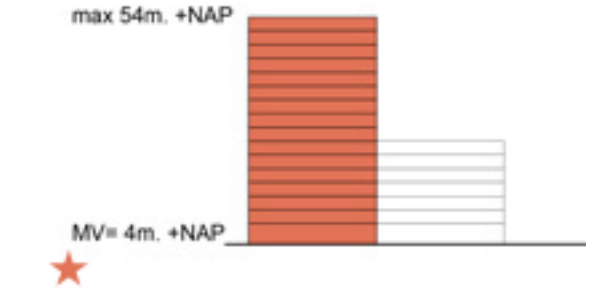
• Multifunctioneel dak

Naast het buitenhouden van weersinvloeden, combineert het dak minimaal twee functies: rood, geel, groen of blauw.

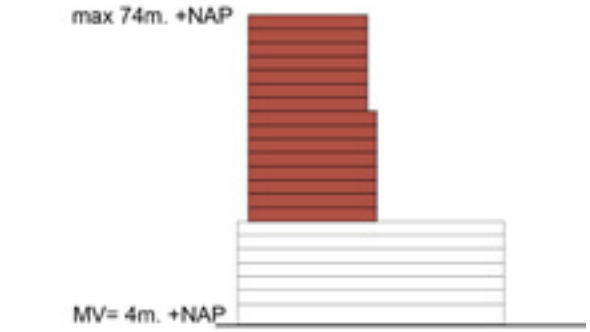
• Zichtbaar groen

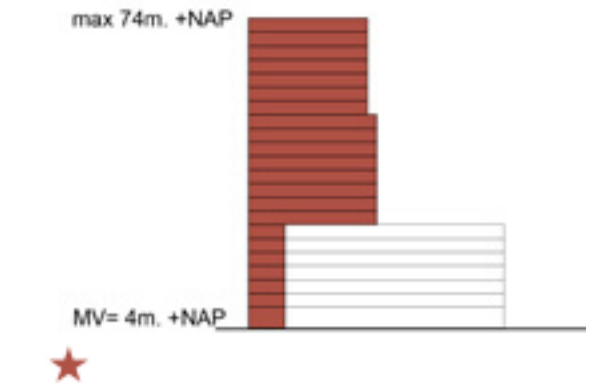
Groene vormgeving van deze lagergelegen daken draagt bij aan een aantrekkelijke woonomgeving. We streven ernaar om minimaal 50 procent van het dakoppervlak van gebouwen lager dan 25 meter groen in re richten.

• Groene daken kunnen gecombineerd worden met andere functies, zoals: collectieve verblijfsruimtes of gelegenheid voor sport en spel.




Hoogteaccenten 50m.




Hoogteaccenten 70m.

***hoogbouw***

De hoogbouw in Brainpark I kent twee hoogtes, 50 meter en 70 meter.

De hoogbouw is in het park niet nadrukkelijk aanwezig en staat vanuit het park gezien zoveel mogelijk in de tweede lijn. Binnen de straal van 400 meter. van metrostation Kralingse Zoom kan de hoogte van 70 meter. bereikt worden. Buiten de straal van 400m. en aan de tussenstraatjes zijn de torens maximaal 50 meter hoog.

De torens zijn integraal onderdeel van het weefsel, geen losse accenten of solitairen in het groen. Er wordt aandacht besteed aan de overgang tussen hoogbouw en de openbare ruimte. Een toren vormt samen met het ‘podium’ (het blok eronder) een bouwcomplex, maar kan een andere architectonische expressie hebben. De materialisering en vormgeving van torens is lichter, spannender en transparanter dan lagere bebouwing. Door enerzijds de horizontale samenhang in de bouwblokken te behouden en anderzijds om verticaliteit van de torens te benadrukken, kunnen verschillende architectonische oplossingen ontstaan voor de torens van 70 meter, bijvoorbeeld:

• Eenduidig ontwerp podium en toren, met de toren als onderdeel van de straatwand.

• Gedeeltelijk doorlopen van de gevel van de toren tot het maaiveld.

Daarnaast geldt het volgende voor alle hoogbouw:

• Een toren van 50m. is altijd gecombineerd met onderbouw van maximaal 25 meter. hoog.

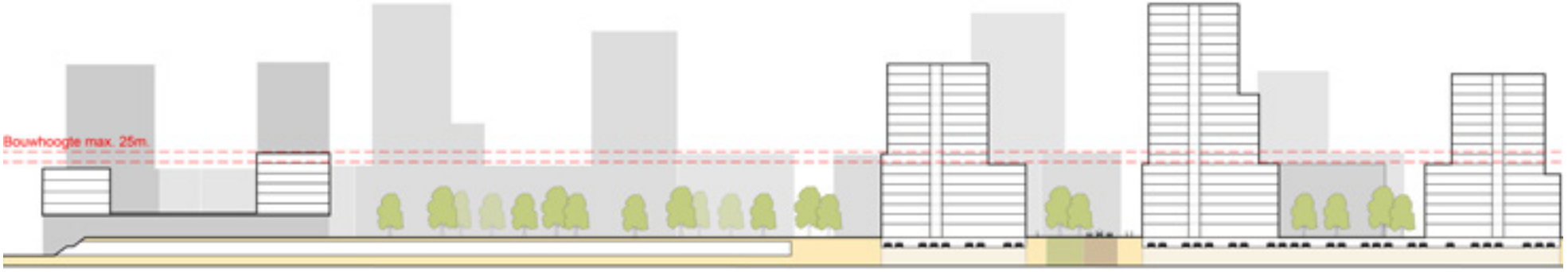
• Elke toren heeft een eigen architectuur en expressie,

• Er is sprake van een hoge, kwalitatieve architectonische uitstraling door bijzonder gebruik van materialen en groen.

• Er is een hoog comfort met zo veel mogelijk open gevels en flexibele plattegronden.

• De hoogbouwvolumes zijn alzijdig.

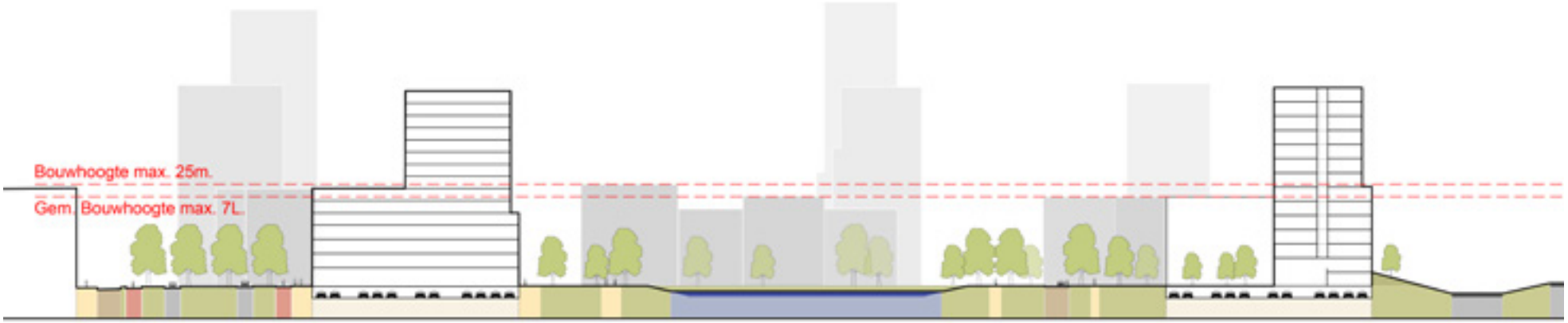




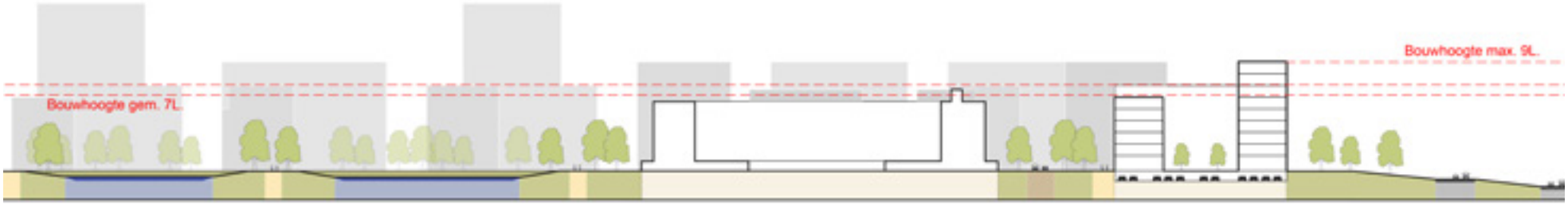

Langsdoorsnede / Noord - Zuid (gebied knoop Kralingse Zoom)



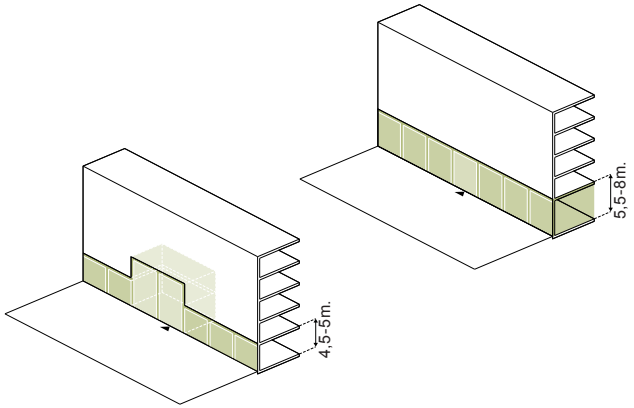

Dwarsdoorsnede Noord



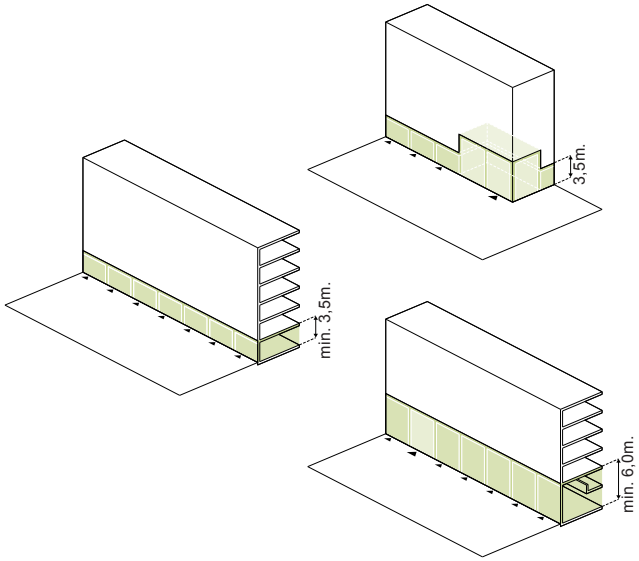

Dwarsdoorsnede Zuid




Langsdoorsnede / Noord - Zuid




Hoogtes plinten en entrees kantoren en voorzieningen




Hoogtes plinten en entrees woningbouw

***Plinten & entrees***

In de sfeer van de openbare ruimte speelt de begane grond een belangrijke rol. De hoogte van de begane grond, relaties van functies binnen het gebouw met de openbare ruimte en transparantie van gevels zijn belangrijke elementen.
De plintgevel is aantrekkelijk voor voetgangers en heeft variatie, veel deuren, maakt visueel contact mogelijk en herbergt verschillinde functies. Om de plint zo actief mogelijk te houden, worden ingangen van parkeergarages/ fietsenstallingen en serviceruimtes niet toegestaan aan de (semi) publieke ruimtes en het park. In de ‘tussenstraatjes’ en sporadisch aan de Kralingse Zoom worden deze zorgvuldig gepositioneerd en ontworpen.

De entrees voor de kantoren, voorzieningen en appartementengebouwen zijn de belangrijke schakels tussen het publieke en private domein en plekken die interactie stimuleert. De entrees zijn dan ook zorgvuldig gepositioneerd en vormgegeven met een royale maatvoering en bij voorkeur gekoppeld aan de publieke/ collectieve voorzieningen.

• Plinten van woon en werkprogramma’s zijn zoveel mogelijk transparant, met programma’s die publiek toegankelijk zijn, met name naar de groene centrale ruimte.

• Aan de A16 hebben de gebouwen ook een transparante plint met programma’s die levendigheid aan deze zijde versterken.

• Aan de Kralingse Zoom én aan het park hebben de gebouwen duidelijk herkenbare adressen/ voorkanten.

• Entrees van de woningen zijn zoveel mogelijk rondom de semi-openbare buitenruimtes gesitueerd.

• Entrees zijn royaal vormgegeven, in relatie met de openbare ruimte en in samenhang met het hoofdvolume van het gebouw.

• Begane grondwoningen hebben een eigen entree aan de (semi) openbare ruimte.

• Entrees parkeergarages en serviceruimtes zijn niet toegestaan aan de (semi) openbare buitenruimtes.

Alleen mogelijk in de ‘tussenstraatjes’ van de gebouwen.

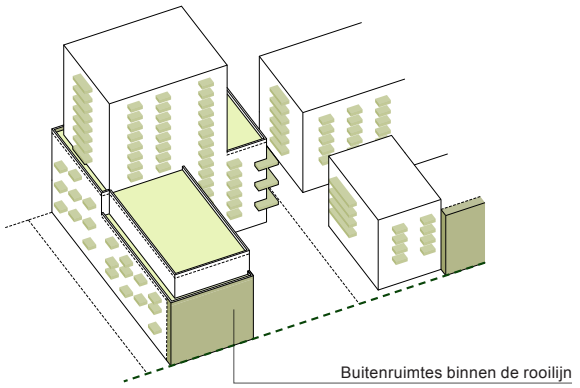
• De overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgeven.

***Buitenruimtes***

Goede, ruim opgezette, goed georiënteerde buitenruimtes van woningen dragen bij aan woonkwaliteit en verblijfskwaliteit op straat. Bij lagere verdiepingen is er contact met de straat, hogere verdiepingen hebben uitzicht over de omgeving. Buitenruimtes als balkons en loggia’s maken onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Binnenhoven en dakterrassen hebben bij voorkeur een groene inrichting.

Voor de onderbouw geldt dat balkons welkom zijn vanaf de tweede verdieping aan binnenzijdes van de hoven, t.o.v. de erfgrens terugliggende gebouwen en ‘tussenstraatjes’, maar niet rechtstreeks aan het park en de openbare ruimte, zoals de Kralingse Zoom. Voor de torens zijn balkons aan alle zijdes toegestaan.

De architectuur van de balkons en de onderkanten wordt ontworpen binnen het architectuurconcept van het gebouw. Elk gebouw kan een eigen ontwerp van buitenruimte hebben. Er mag wel variatie zijn maar binnen een helder materiaalconcept op gebouwniveau. Balkons zijn onderdeel van de gevel en het architectonische concept, de balustrades zijn transparant ten behoeve van contact met straat en zijn zorgvuldig ontworpen. De balkons zijn niet doorlopend en mogen maximaal 1,5m. uitkragen. Galerijen zijn uitgesloten aan de zijde(s) die aansluiten op de (semi) openbare ruimte.




Principe positionering buitenruimtes







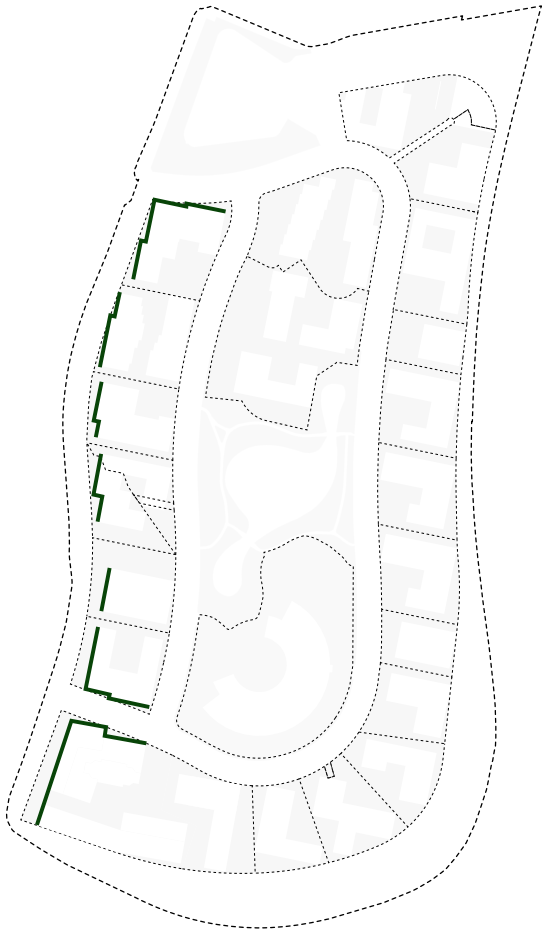




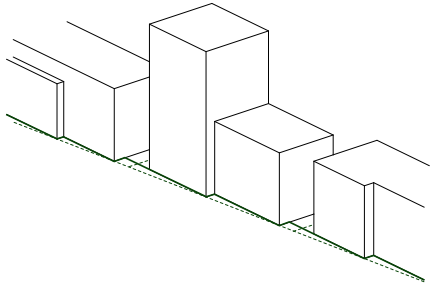




## *Kralingse Zoom*

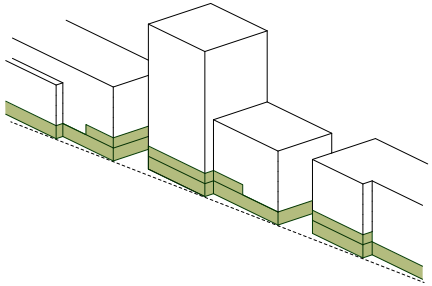


### *Rooilijnen*



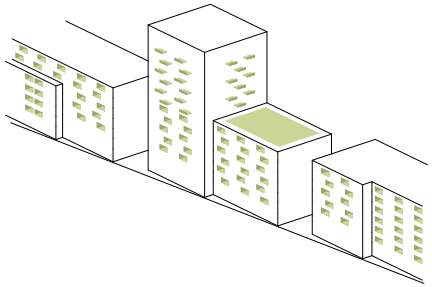
Per kavel een verspringing in de rooilijn t.b.v. verkleinen korrelgrootte bebouwing
Rooilijn op grens bouwvlak.

### *Plinten*



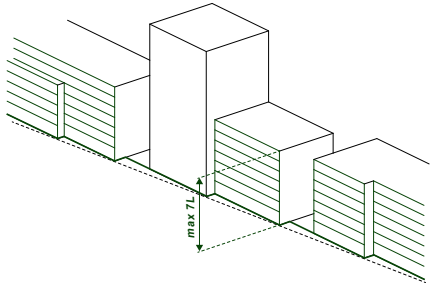
Expressie plintlaag varieert van 1 tot 2 bouwlagen.

### *Buitenruimten*



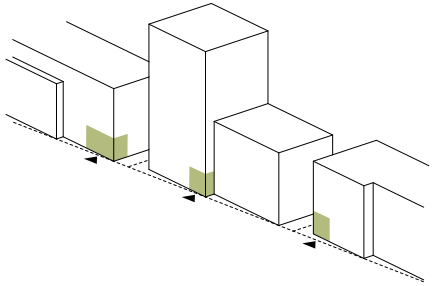
Woninggebonden buitenruimten in de onderbouw alleen binnen de gevellijn.

### *Bouwhoogten*



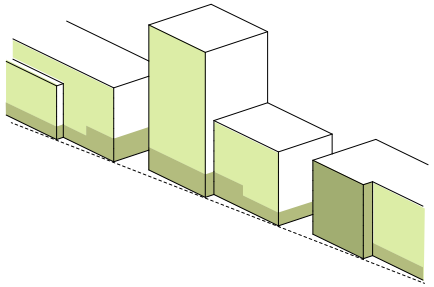

Maximaal 7 bouwlagen gerekend vanaf maaiveld binnenzijde Brainpark.

### *Entrees*



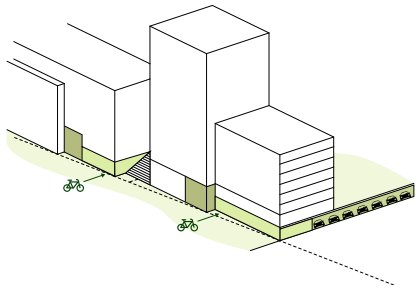
Per gebouw minimaal 1 entree aan de Kralingse Zoom.
Elk plintprogramma aan de Kralingse Zoom heeft eigen entree.

### *Programma*

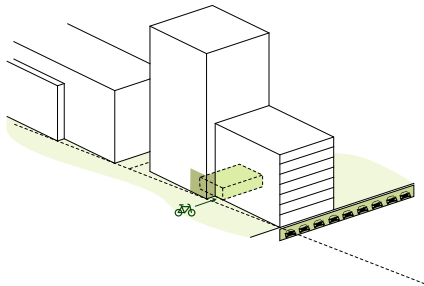


Gevarieerde programmatische invulling plinten. Uitsluitend commercieel programma en voorzieningen. Op de verdiepingen is het woonprogramma leidend.

*Ontsluiting Fiets en Autoparkeren*



Ter plaatse Noordelijk deel (hoogteverschil Brainpark I met Kralingse Zoom).
Ontsluiting fietsenstalling aan de Kralingse Zoom. Geen onsluiting parkeergarages.
Fietsenstalling mag zichtbaar zijn in de plint.



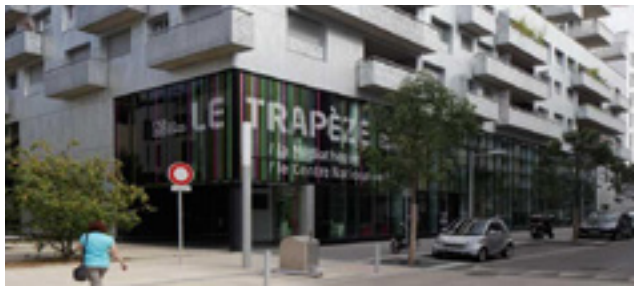
Ter plaatse Zuidelijk deel (Brainpark I op gelijke hoogte met Kralingse Zoom).
Fietsparkeren op maaiveldniveau altijd gecombineerd met entree appartementen.
Zo min mogelijk geveloppervlak / stalling omsloten met ander programma.

*Overgangen openbaar - prive*

*Commercieel,* • Plintlaag met dubbele hoogte.
• Plinten zijn bij voorkeur ingevuld met collectief of publiek programma, zijn transparant en hebben een groene overgang.
• Overgangszone bij 50% van de gevellengte: groene overgang, kijkgroen, ontwerp in samenhang openbaar gebied, minimaal 3m breed, direct tegen de gevel.





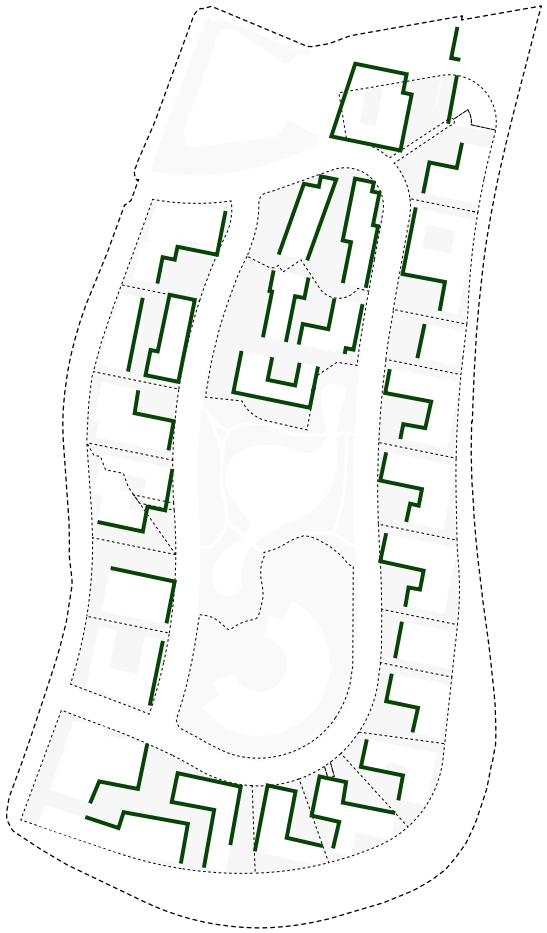




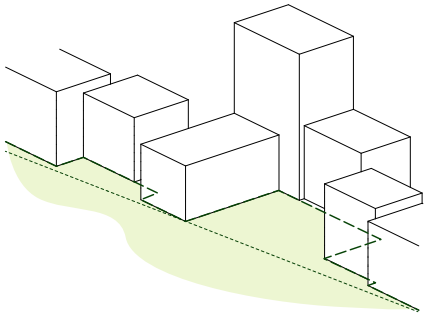



Commercieel / voorzieningen begane grond

***Parkzijde***

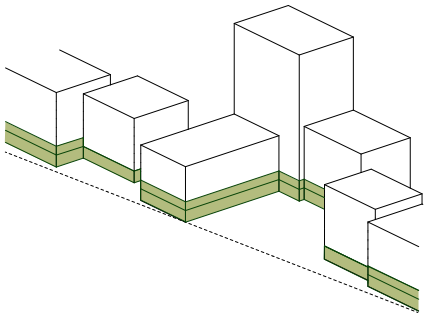


*Rooilijnen*



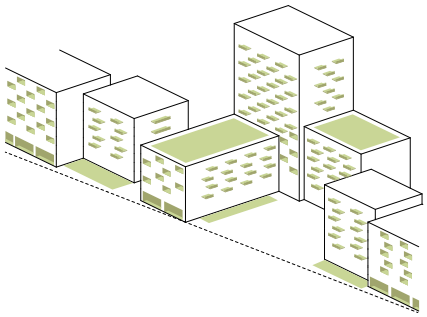
Flexibele rooilijn. bebouwing vrij te plaatsen, mits dit tot versterking van parkruimte leidt.

*Plinten*



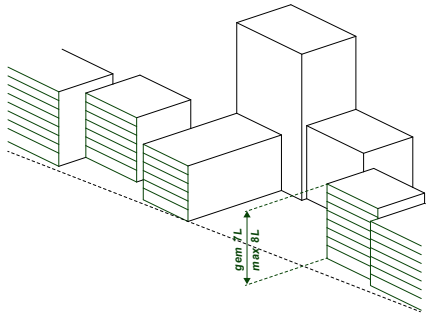
Expressie plintlaag varieert van 1 tot 2 bouwlagen.

*Buitenruimten*



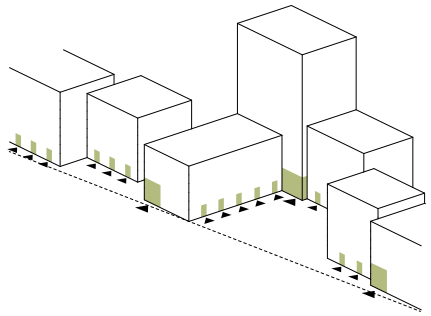
Woning gebonden buitenruimten tegen de erfgrens aan alleen binnen de geveilijn
Overige buitenruimten vanaf tweede verdieping en maximaal 1,5m uitkragen.

*Bouwhoogten*



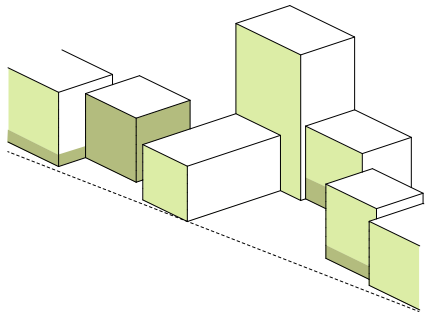

Woonprogramma: Gemiddelde hoogte van 7 bouwlagen, max. 8 bouwlagen
Commercieel programma: Gemiddelde hoogte van 6 bouwlagen, max. 7 bouwlagen

*Entrees*



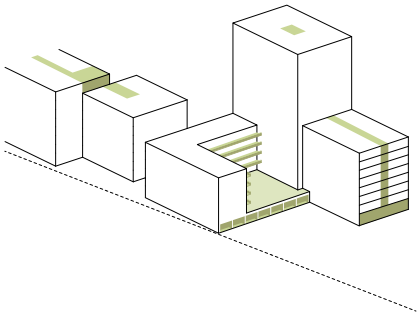
Begane grond woningen hebben eigen entree aan de openbare ruimte.
Commercieel programma en voorzieningen hebben ieder een eigen entree.

*Programma*



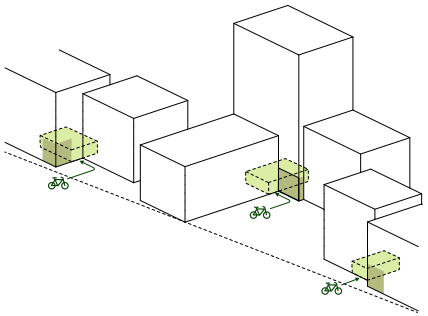
Programmatische mix wonen commercieel programma en voorzieningen.
Aan de A16 overwegend kantoren, aan de Kralingse Zoom woonprogramma leidend.

*Ontsluiting appartementen*

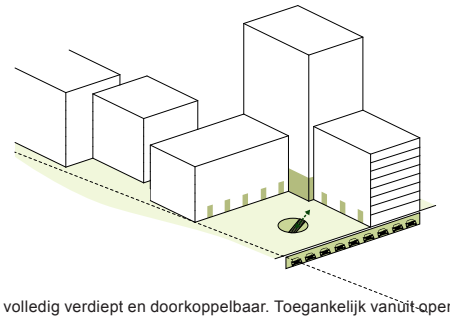


Grotendeels centrale corridor-ontsluiting appartementen. Gallerij-ontsluiting alleen mogelijk wanneer gallerijzijde niet direct aansluit op (semi) openbare ruimte.

*Ontsluiting Fiets en Autoparkeren*



Fietsparkeren op maaiveldniveau altijd gecombineerd met entree appartementen. Zo min mogelijk geveloppervlak / stalling omsloten met ander programma



Parkeerlaag volledig verdiept en doorkoppelbaar. Toegankelijk vanuit openbare ruimte mits de entree wordt ingezet voor vergroening en verbijzondering van de parkeerlaag en buitenruimte















**Woningen aan de Esplanade**
- Plint met dubbele hoogte.
- Begane grond woningen met eigen entree aan openbare ruimte
- Overgangszone: kijkgroen, ontwerp in samenhang openbaar gebied, minimaal 2m breed, direct tegen de gevel.

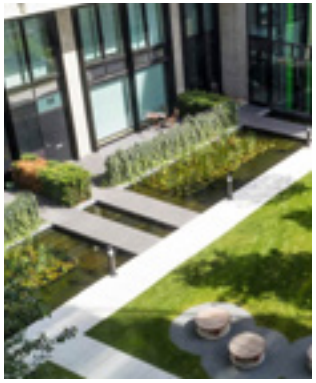




**Commercieel programma aan de Esplanade**
- Plintlaag met dubbele hoogte.
- Plintlaag transparant.
- Overgangszone: geen
- Terrassen mogelijk. Maximale breedte afhankelijk van beschikbare buitenruimte, geen terrasafscherming of vaste overkappingen.







**Woningen in het hof**
- Overgangszone: privacyzone maximaal 2m breed, afscherming; geen of alleen met lage groene haag. Ontwerp in samenhang met hof-ontwerp.
- Eigen privacyscherm loodrecht op de gevel niet toegestaan, alleen mogelijk met door architect ontworpen voorziening als plantenbak/ architectonisch element.
- Uitkragende delen toegestaan (vanaf tweede verdieping)..

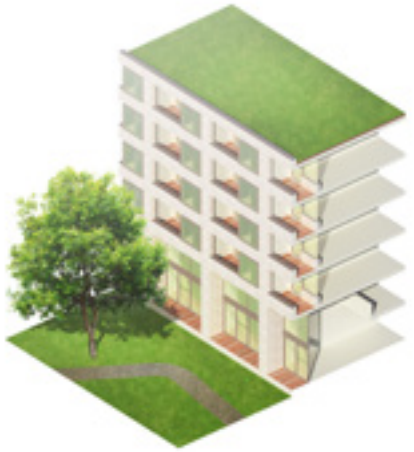


**Commercieel programma in het hof**
- Plinten zijn transparant en en hebben een groene overgang.
- Overgangszone: geen. Gebouw sluit direct aan op het te ontwerpen maaiveld van het hof.
- Publieke buitenruimtes bij voorkeur binnen de rooilijn.
- Bij voorkeur commercieel programma gecombineerd met wonen.





**Woningen aan het groen**
- Plintlaag met dubbele hoogte.
- Woningen verhoogd t.o.v. het maaiveld +/- 50 cm.
- Geen uitkragende delen toegestaan.
- Geen voordeuren/toegangen woningen.
- Geen overgangszone, gevel staat direct aan ontworpen groengebied.
- Eigen buitenruimte: binnen gevelcontour oplossen.



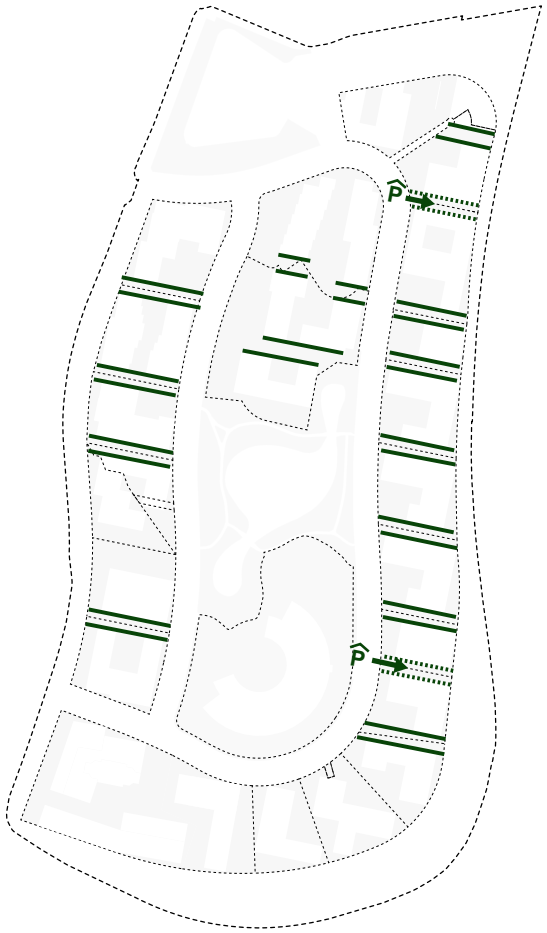




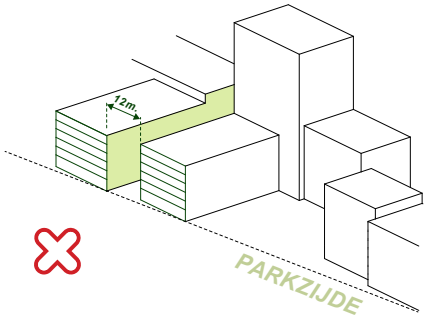
**Commercieel programma aan het groen**
- Gebouwen sluiten gelijkvloers aan op de buitenruimte.
- Plinten zijn bij voorkeur ingevuld met collectief of publiek programma.
- Geen voordeuren/toegangen.
- Geen overgangszone, gevel staat direct aan ontworpen groengebied.



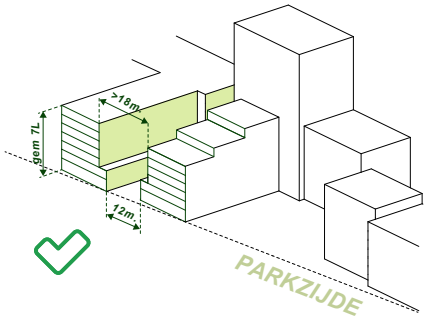
## *Tussenstraatjes*



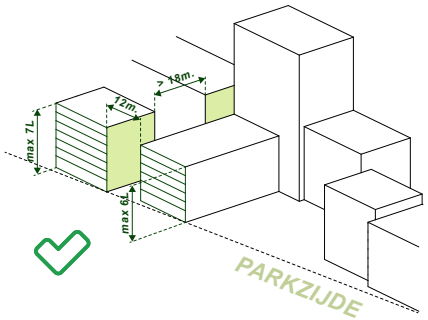
## *Bouwhoogten*




Geen parallelle bebouwingswanden met een doorlopende breedte van 12m.

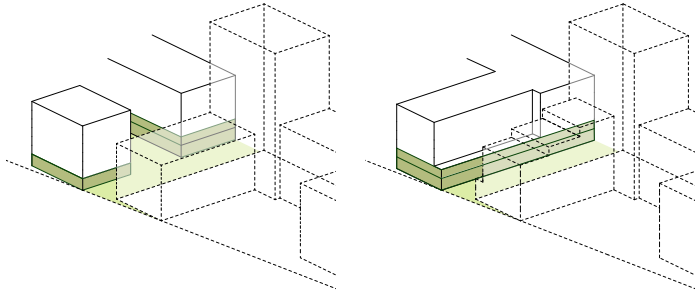



Parallelle bebouwingswanden mogelijn met setbacks vanaf 2e verdieping.
Vanaf 2e verdieping een minimale maat van 18m.



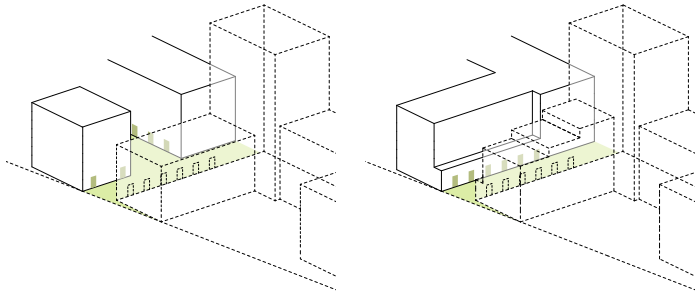

Geen setback noodzakelijk bij losse bebouwingstructuur

## *Plinten*



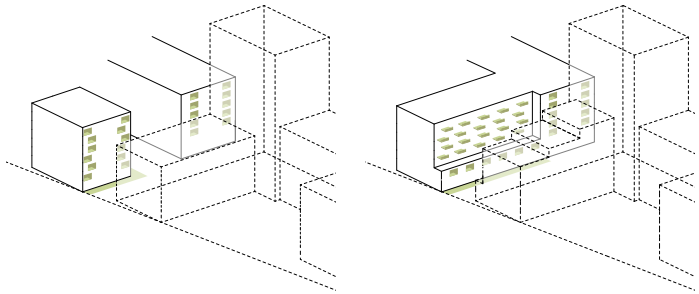
Expressie plintlaag varieert van 1 tot 2 bouwlagen.

## *Entrees*



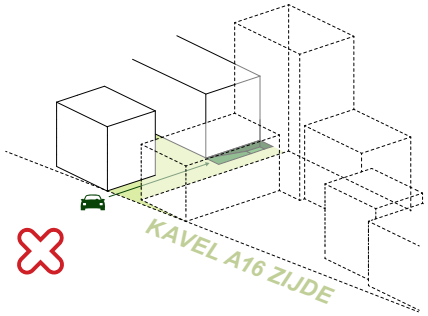
Bij woonprogramma in de plint hebben woningen een eigen entree aan de openbare ruimte

## *Buitenruimten*

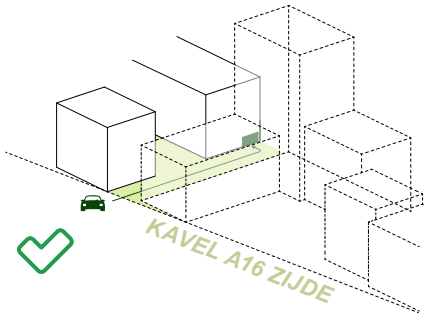


Bij voorkeur gebouw gebonden buitenruimten binnen de gevellijn.
Bij setback de buitenruimten maximaal 1,5m uitkragen.

*Bouwhoogten*




Geen hellingsbanen naar parkeergarages in de buitenruimte.




Entrees parkeergarage auto inpandig en gescheiden van fietsenstallingen

*Overgangen openbaar - prive*

*Wonen,* • Begane grond woningen hebben eigen voordeur aan de tussenstraatjes.
• Overgangszone: kijkgroen, ontwerp in samenhang openbaar gebied, minimaal 3m breed, direct tegen de gevel.
• Uitkragende delen toegestaan (vanaf tweede verdieping).

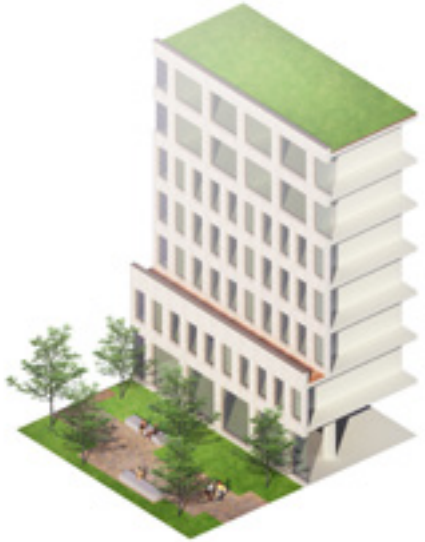
*Commercieel,* • Plinten zijn transparant.
• Overgangszone: kijkgroen, ontwerp in samenhang openbaar gebied, minimaal 3m breed, direct tegen de gevel.
• Type groen: gelaagd (kruidlaag/heesterlaag/bomenlaag)
• Bij voorkeur commercieel programma gecombineerd met wonen.
• Plinten zijn bij voorkeur ingevuld met publiek programma.



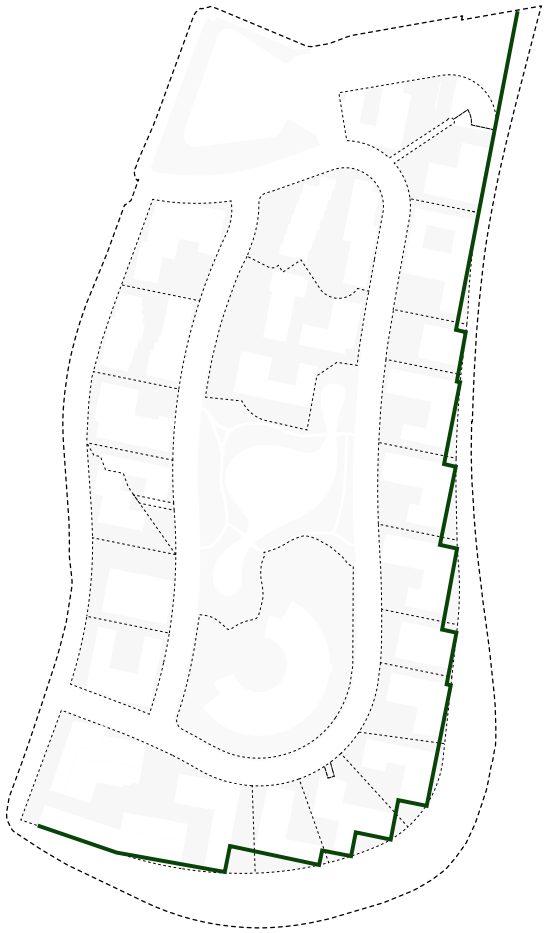




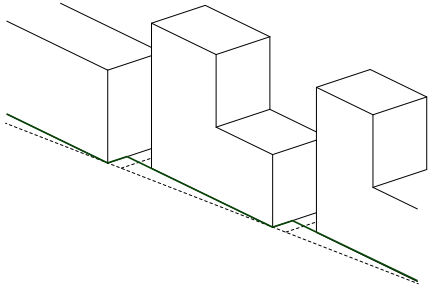




## *A16 - Abram van Rijckevorselweg*

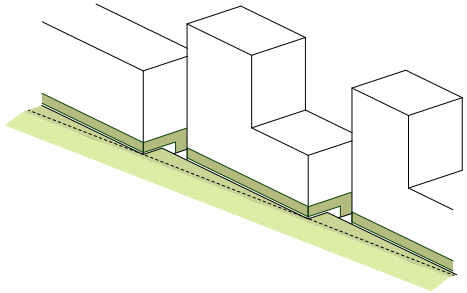


### *Rooilijnen*



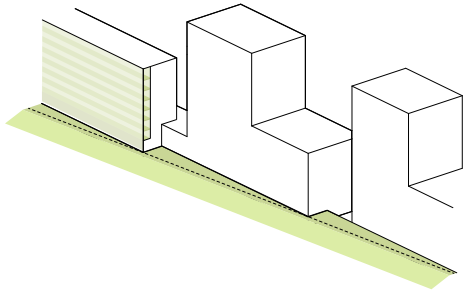
Gefixeerde rooilijn. Geen verspringingen/ verstaffeling in het gevelvlak.

### *Plinten*



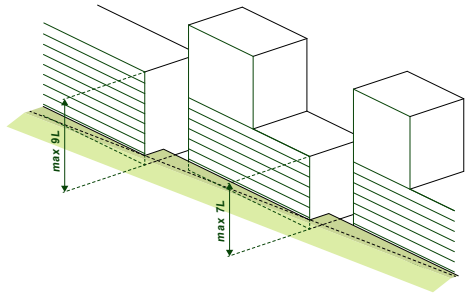
Eerste laag publiek en open karakter richting de A16.

### *Woningen aan de A16*



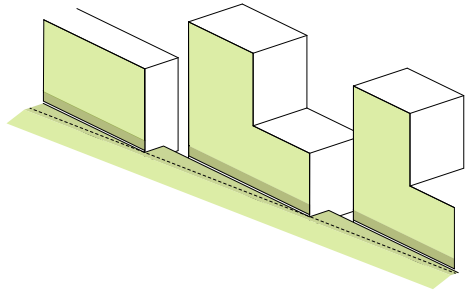
Woningen direct aan de A16 alleen mogelijk bi in samenhang (2 of meer) ontwikkelde kavels. Max. 50% van de gevellengte en alleen in de onderbouw. Gallerijzijde aan A16 tbv de geluidswering

### *Bouwhoogten*



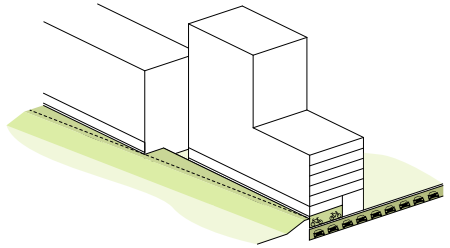

Maximale hoogte van 9 lagen zonder hoogte accent
Onderbouw maximaal 7 lagen bij hoogte accent.

### *Programma*



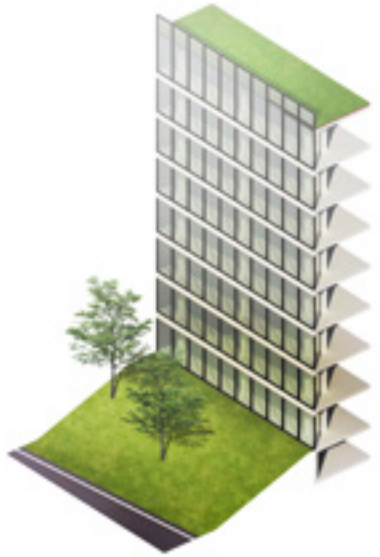
Overwegend commercieel (kantoor) programma direct aan de A16.

### *Fiets en Autoparkeren*



Parkeerlaag volledig verdiept en doorkoppelbaar. fietsenstalling, serviceruimten en hellingsbanen ingepast in het grondlichaam.





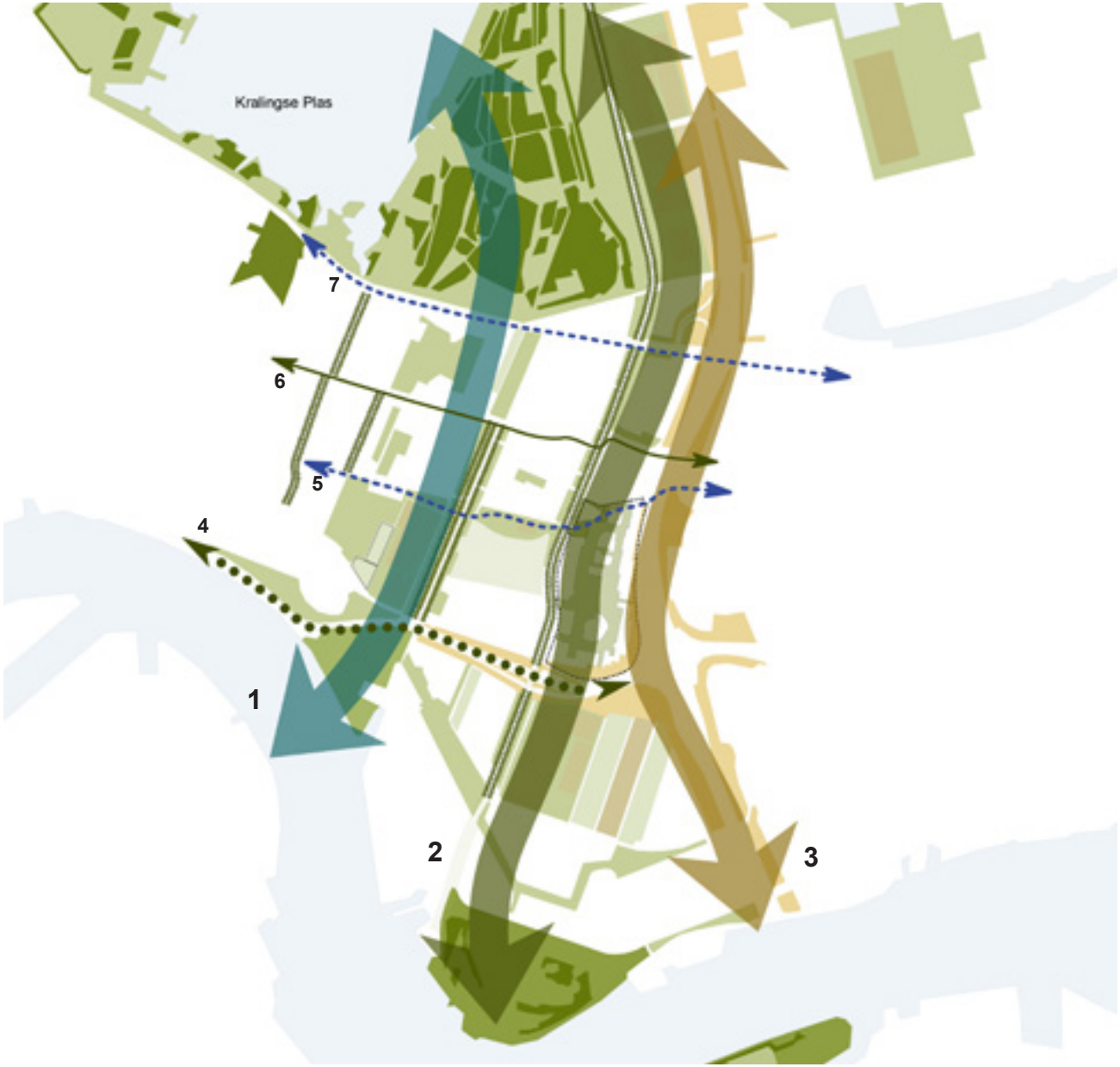




*Overgangen openbaar - prive*

*Wonen,* • Parkeergarages en serviceruimtes ingepakt met grondlichaam.
• Eerste laag collectief of publiek programma.
• woninggebonden buitenruimtes aan parkzijde.

*Commercieel,* • Plinten zijn transparant.
• Parkeergarages en serviceruimtes ingepakt met grondlichaam
• Eerste laag bij voorkeur collectief of publiek programma.




## 3.7 Een groene identiteit.

***Huidige landschappelijke structuren***

De oostflankvan Rotterdam is een belangrijk zone in het natuurnetwerk Rotterdam (Natuurkaart Rdam). De zone bestaat uit kerngebieden van formaat zoals het Kralingse Bos, Trompenburg Arboretum & Tuinen en het poldergebied van de Esch en de rivier, aangevuld met een goed vertakt netwerk van lanen, sloten, parken en het private groene woonmilieu van Kralingen-oost.

De oorspronkelijke landschapsstructuren van het ontginningslandschap zijn in dit netwerk op veel plaatsen nog herkenbaar in het slotenpatroon en de bodemopbouw. Ook de hoofdoriëntatie van de stedelijke structuur volgt de oorspronkelijke polderverkaveling.

De noord-zuidassen zijn sterk doorontwikkeld en robuust, de oost-west structuren zijn kansrijk om Brainpark te verbinden in deze groene omgeving.

De diversiteit in de omgeving is groot, Brainpark I versterkt de noord-zuid structuren en vormt een (te versterken) beëindiging van de oost-west structuren.

1) Zone met diverse groene milieus en grote groenelementen

2) Zone langs de Kralingse Zoom met een aaneenschakeling van  stedelijke recreatie/ stedelijk groen

3) A16 met bermecologie

4) Parkway (Abram van Rijckvorselweg)

5) Groene Wetering

6) Oude polderweg met sloten (‘s-Gravenweg)

7) Ringvaart (Kralingse weg)

***Sferen omgeving***

Brainpark I zal een eigen, nieuwe, groene identiteit krijgen, deels door het transformeren van bestaande kwaliteiten zoals de grote vijver en de volwassen bomenstructuur, deels door het maken van een nieuw openbaar domein, een groen woonpark.
Het woonpark krijgt een directe relatie met de bebouwing, er wordt aan en om het park gewoond. Het 'waterpark' is hier een onderdeel van. Brainpark I kan zich hiermee voegen in de 'sterke' sferen in de omgeving, het totale palet aan onderscheidende identiteiten wordt verrijkt.

- EUR: moderne campussfeer
- Excelsior: stedelijke sportclub
- Trompenburg: historisch, romantisch groen
- Oude Plantage: stadspark aan de rivier
- Sportvelden
- Zwembad
- Volkstuinen: ontspanning, zorg voor planten
- Buurtpark: ontmoeting
- Begraafplaats: boomrijk, rustgebied, introspectie
- DWL-terrein: monumentaal erfgoed






***Kralingse Zoom ontwikkeling***

Brainpark I bevindt zich in het ontwikkelingsgebied van de mogelijke nieuwe oeververbinding en de mogelijke transformatie van de Kralingse Zoom.

Het perspectief voor de Kralingse Zoom is gebaseerd op het verbinden van de stedelijke schaal met de lokale plekken en structuren.

Op hoofdlijnen vormt de Kralingse Zoom de ruggengraat van oostflank, het is een herkenbare route die zeer uiteenlopende milieus aan elkaar verbindt. Met de EUR-campus vormt Brainpark I een van de belangrijkste stedelijke onderdelen langs de Kralingse Zoom.

Er wordt gestreefd naar continuïteit van het basisprofiel, het vertrekpunt is het type Parklane.



*Versterken karakteristiek Kralingse Zoom: Parklane*







***Toekomstige groene woonomgeving***

Er wordt gestreefd naar een sterke interne samenhang en een goede verankering aan de ruimtelijke structuren in de omgeving.

Tussen de gebouwen ligt een landschappelijk park bestaande uit een gevarieerde groenstructuur van beplantingen, waterpartijen, plas-draszones en taluds. Verschillende groene ruimtes zijn goed met elkaar verbonden. De karakteristieke gebogen bomenrijen langs de bestaande wegen worden omgevormd naar een ‘lossere’ structuur, de bestaande bomen voegen een vanzelfsprekende allure toe aan het gebied.

Het Brainparklandschap kent een zonering van west naar oost, van stedelijk met intensief gebruik, verharde oppervlakken en veel verblijfmogelijkheden naar rustiger, groener en natuurlijker omgeving.

Het nieuwe landschapspark Brainpark I kent drie onderdelen: Waterpark, Woonpark en Esplanade. De randen bestaan uit Parklane en Parkway.

- Parklane: Kralingse Zoom, stevige bomenstructuur in grasbermen, groen met allure.

- Actieve Esplanade: functie als pleinruimte voor het gehele Brainpark, verbinding met EUR en ov-knoop.

- Centraal gelegen waterpark: verbindend, paden oost-west.

- Kleinschalig woonpark met parkroute: auto-ontsluiting, bestemmingsverkeer, fietsroute, bestaande bomen en nieuwe bomen in losse setting.

- Groene sokkel: Parkway stadsentree en Parkway A16.



*Esplanade: ruggengraat noord-zuid, stedelijk programma buitenruimte*



*Verankering groene woonomgeving, schaalverkleining van west naar oost*

***Landschap: Esplanade, Waterpark en Woonpark***

**Esplanade**

Structurerende ruggengraat van Brainpark I: ruimtelijke structuur waarlangs de hoofdontsluiting voor langzaam verkeer en de belangrijkste buitenruimteprogrammering is gesitueerd. Het vormt een nieuwe ‘voorkant’ voor de aanliggende ontwikkelingen. De verhouding verhard-onverhard oppervlakte zal 60%-40% zijn. De bestaande bomenstructuur wordt geuintegreerd in de inrichting van de esplanade.

Via ‘straatjes’ is de esplanade verbonden met de Kralingse Zoom.

Belangrijke deelontwerpen: beëindiging zuidzijde, doorsteek naar plaza (westzijde) en verbinding naar knooppunt Kralingse Zoom.

**Waterpark**

Uitbreiding van de oppervlakte en beleving van het water door introductie van nieuwe ‘watertypen’, als ‘stedelijk water’ (met bijvoorbeeld een harde oever, fonteinen, stapstenen) en plas-dras zones in het centrale deel. Alle waterelementen worden toegankelijk gemaakt door nieuwe paden en ruime uitbreiding van zitplekken. Nieuwe bomenaanplant passend bij watersfeer.

**Woonpark**

Direct aansluitend op de woon-werkbebouwing. Middels een goed uitgewerkte gelaagde beplanting ontstaat een nieuwe groene parkzone met een verdichting en schaalverkleing in oostelijke richting. Hoe dichter bij de bebouwing des te intiemer de ruimtes en ‘plekken’.

In noord-zuidrichting vormt het woonpark een nieuwe groenstructuur die een missende schakel vormt in het groenstructuur op grotere schaal tussen Kralingse Zoom en A16 en tussen tussen de Esch en Kralingen-oost.

***Landschap: Semi openbare ruimtes***

'Binnenhoven': Deze hebben altijd een zichtrelatie naar het centrale groengebied, gebouwentrees zijn hier zoveel mogelijk aan gekoppeld, ze worden ingericht als belangrijke verblijfsplek, de identiteit wordt in samenhang met architectuur en programma uitgewerkt.
De hoven worden ingericht volgens principes van de het masterplan als duurzame buitenruimte: gebruik klimaatgroen, voorkomen van hittestress, benutten van schaduw en zon, waterrecyclage.

**Overgang privé, (semi)openbaar**

- Directe parkaansluiting: gevel staat direct op groen maaiveld
- Groene overgang: zie 'straatjes', overgang middels gevelgroen en groene plint
- Directe 'straat'aansluiting: gevel staat direct aan verhard gebied (Esplanade/ trottoir Kralingse Zoom)

**Uitgangspunten 'straatjes'**

- Naar Kralingse Zoom: semi-openbaar: nauw, stenig, met ontworpen trappen, groene gevelbehandeling (klimplanten/ architectonisch groen)
- Overige: semi openbaar, met entrees naar fietsenstallingen en parkeergarages, geen privé entrees en privacy zones, streven naar gevelgroen, brede groene plinten waar mogelijk

**Regels hoven**

- 50% van oppervlak is groen/ onverhard;

- De opbouw van het groen is gelaagd (kruidlaag/ heesterlaag/ bomenlaag);

- Bomen: sortiment gevarieerd, klimaatbomen, als mogelijk 1e grootte;

- Bij aanleg op een parkeergarage is er een leeflaag van minimaal 1m;

- Plantmaat bomen groot;

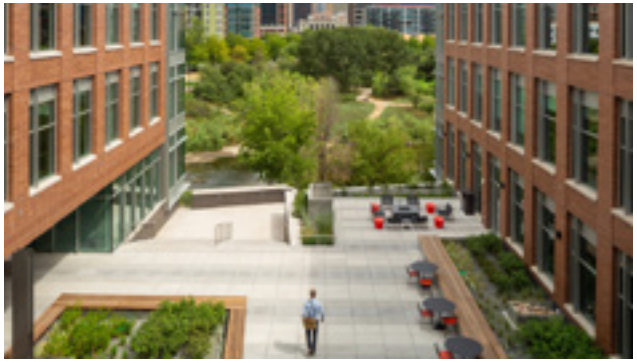
- Bij voorkeur toevoegen waterelement tbv microklimaat;

- Beheerplan aanwezig;

- Indien afsluiting/ omheining gewenst dan groene erfscheiding (haag/ heessterrand) naar openbaar gebied, minimaal 1m breed, max 1,2m hoog;

- Privacyzone mogelijk, max 2m;

- Ligging: à niveau aanliggende maaiveld, géén verhoogde ligging, geen groenbakken met randen, alleen gebruik van zitranden bij nadrukkelijke verblijfsfunctie.





***Landschap: Watersysteem en afwatering***

- Verbinden watersysteem met de omgeving; versterken van de waterbeleving door het uitbreiden van het kerngebied en vergroten van de oeverlengte;

- Buffering en vasthouden, overloop naar noordzijde (nieuwe Groene Wetering), streven opvang 100% bui 16mm (onderzoek). PM Onderzoek zuivering helofytenflter;

- Stimuleren aanwezigheid van waterelementen in de hoven ten behoeve beter microklimaat;

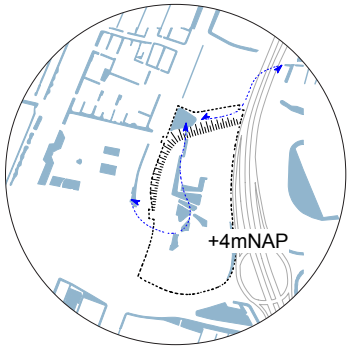
- Verhardingen uitvoeren als retentiesysteem: met waterpasserende verharding waarbij regenwater wordt gebufferd en rustig wordt afgevoerd naar het hier diep gelegen grondwater;

- Watercompensatie op gebiedsniveau, afstemming met waterschap en beheer.





*referentiebeelden plas-dras zone en stedelijk water met harde kade en natuurvriendelijke oever*






*Waterpark met diep water en plas-dras*



*Stedelijk water met harde kade en natuurvriendelijke oever*

**Vergroten wateroppervlak en wateraanwezigheid (beleving):**

1) Modelleren diep water (bestaande vijver)
2) Introduceren plas-dras (afgraven maaiveld), overloop voor neerslag gebouwen oostzijde
3) Introduceren stedelijk water (Esplanade), met spuwers/ stapstenen, overloop van Max Euwekwartier neerslag
4) Verbinden met singelwater door cascades (Sjatoodoo + watertrap)



***Landschap: routenetwerk***

In Brainpark I wordt ingezet op een goed fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers, als tegenhanger van de grote infrastructurele assen die het gebied omkaderen. Daarmee wordt extra aandacht besteed aan het langzaam verkeer.

Fietser en voetganger:

- Vervanging van de Max Euwelaan door de esplanade, afsluiting voor auto's. (Uitzondering is het meest zuidelijke gedeelte dat open gehouden zal worden voor bestemmingsverkeer naar de Erasmusstaete. Ook hulpdiensten zullen de mogelijkheid houden om via de esplanade de naastgelegen panden te bereiken.)

- Shared space voetganger en fietser = esplanade.

- Voor fietsers ruime mogelijkheden binnen Brainpark I, over de K.P. van der Mandelelaan, maar ook via het fijnmazige toegankelijk netwerk door het gebied.

- Toekomstige verbindingen in zuidelijke richting in de vorm van aantrekkelijke groene bruggen of fiets/ecoducten over de A. van Rijckevorselweg.

Auto:

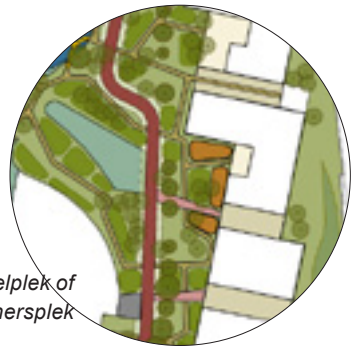
- De hoofdontsluiting van het gebied zal op termijn op twee plekken op de Kralingse Zoom aansluiten, de zuidelijke aansluiting op de huidige locatie en de noordelijke aansluiting, waarbij de wens er is deze te verplaatsen naar het ov-knooppunt Kralingse Zoom. Deze aansluiting ligt op dit moment buiten de projectgrens van dit masterplan. De bestaande noordelijke (auto-)aansluiting op de Kralingse Zoom zal derhalve zolang moeten blijven functioneren (met aanpassing kruising) als nodig. In het masterplan zijn telkens beide aansluitingen zichtbaar in de plankaart.

De K.P. van der Mandelelaan wordt omgevormd naar een 30km route, met snelheidsremmers (bochten) en zonder langsparkeren. De rijbaan wordt geflankeerd door laad/ losstroken uitgevoerd in grasstenen.






Sport/ beweging
Reserveringen spel/ bewonersplek
Zitplekken
Mogelijke plek voor terras
Kunstwerk/ follie



*reserveringen voor speelplek of bewonersplek*



*reserveringen voor sport en beweging*



***Landschap: Programma***

Programmering:
- Nieuwe verblijfszones in het kerngebied langs de esplanade en op de overgangen naar het water;
- Kerngebied: openbare voorzieningen bewegen/ sport;
- Oostzijde: reserveringen in de buitenruimte voor spel en/of bewonersbeheer, situering zodanig dat zicht vanuit gebouw of hof mogelijk is;
- Reservering maken voor een bijzondere plek (kunst/ follie/ uitkijkpunt);
- Langs de esplanade: actieve plinten met uitstraling naar de buitenruimte een mogelijkheden voor terras.

Langs de Kralingse Zoom: microplekken, verblijf (bijvoorbeeld gevelterras)

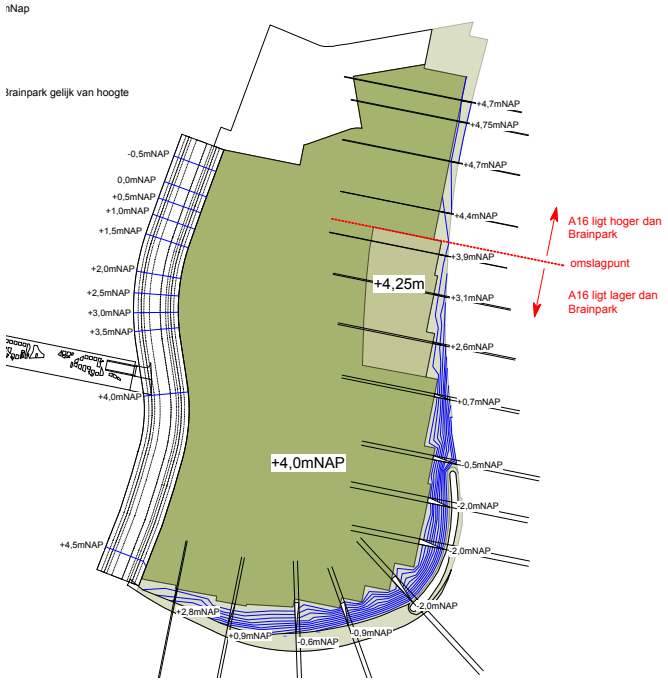




***Landschap: Randen***

Een groot aandachtspunt is het ontwerp van de taluds. Het versterken van de allure van het nieuwe stedenbouwkundige ensemble door een goede plaatsing van boom- en heestergroepen is essentieel. Er zal in nauwe samenhang met de architectonische uitdrukking ontworpen moeten worden (plaatsing groen accent bij hoeken/ verstaffeling, etc.)

Sortiment: landschappelijk, robuust, klimaatboom






***Landschap: Overgangen***

Een bijzondere eigenschap van het nieuwe Brainpark I is dat er geen ‘straten’ zijn in de klassieke zin, de nieuwe bebouwingen staan, weliswaar geschakeld, los in het maaiveld. De rijbaan en de toegangen liggen op afstand, het groen zal veelal direct aansluiten op de gevel.

Ten behoeve van de verdere uitwerking gelden een aantal regels voor deze overgangen.

Binnenzijde
- Gebouw direct op groen maaiveld:
Hier een open-dicht inrichting tegen de gevel, bestaande uit heesters gemengde hoogte 1m-3m afgewisseld met gazon, paden blijven op minstens 3m van de gevel. Géén privétuinen, privacyzones en woningentrees in deze zones.
- Gebouw met gevel in het water of aan het water:
In beide gevallen een overgangszone maken van ondiepte met waterplanten. Geen ‘kale’ overgang gevel-water. Géén privétuinen, privacyzones en woningentrees in deze zones.
- Gebouw aan de esplanade:
Bij publiek programma geen overgang. Bij woningen en kantoorruimtes bij voorkeur een groene overgang van 3m. Woningentrees zijn hier mogelijk.
- Gebouw langs openbaar pad:
Geen overgang, gebouw staat direct aan pad. Géén privétuinen, privacyzones en woningentrees in deze zones.

Buitenzijde
- Gebouw direct aan talud/ in grondlichaam:
Geen overgangszone.

Kralingse Zoom
- Gebouw op trottoir:
Gemengde overgangen, gevarieerde opzet van zowel gebouwen direct zonder overgang op het trottoir, als ook met privacyzone en groenstrook. Beide minimaal 3m, alleen als 5m trottoir overblijft.

***Landschap: Materialisatie verharding***

De inrichting van het gebied wordt in inrichtingsplannen verder uitgewerkt. Voor de materialisering zal de Rotterdamse Stijl worden gehanteerd.

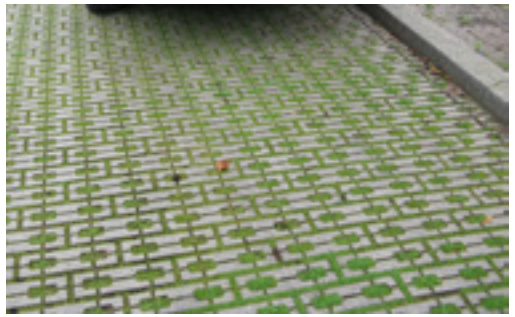
De definitieve keuze zal nog in samenspraak met de architectonische beeldkwaliteit worden gemaakt. Voorlopig wordt een hoogwaardige ‘moderne’ stijl nagestreefd, met een hoofdrol voor gebakken straatklinker en betonaccenten (trappen/ randen/ etc.)

- Esplanade: straatbaksteen dikformaat/keiformaat
- Rijbaan: waterpasserende betonklinker warmbruin
- Laad/losstrook naast rijbaan: beton grassteen grijs
- Fietspaden: rood asfalt
- Voetpaden: gestabiliseerde halfverharding
- Trottoir Kralingse Zoom: betontegel ‘Rotterdam’
- ‘Straatjes’: betontegel ‘Rotterdam’

Bij de inrichting van de hoven worden de ontwerpers uitgenodigd een met de openbare ruimte harmonierende materialisering te gebruiken..


straatbaksteen dikformaat


betontegel ‘Rotterdam’


beton grassteen grijs


straatbaksteen keiformaat


waterpasserende betonklinker warmbruin



*Nieuwe bomenstructuur: losse opzet, accentueren open-dicht*



*Inpassing bestaande bomen: veel linde*

***Bomenstructuur***

De bestaande bomenstructuur volgt de stedenbouwkundige structuur: verschillende soorten linde vormen een enkelzijdige laan langs de ceintuur van de MaxEuwelaan en KP van der Mandelelaan, met daarbinnen meer decoratieve soorten als vleugelnoot, taxodium, treurwilg en amberboom.

De nieuwe bomenstructuur transformeert deze strakke bomenstructuur naar een lossere, meer parkachtige opzet: met groepen en accenten die zichtlijnen en stedenbouwkundige opzet versterken.

Nieuwe bomen worden toegevoegd langs de esplanade, bij de verschillende waterelementen, bij de nieuwe woongebouwen, bij doorsteken naar ‘buiten’ en rondom in het talud van Brainpark. De nieuwe bomen moeten bijdragen aan het verzachten van de nieuwe gebouwde omgeving en het gevoelsmatig vergroten van de parkruimte: door een afwisseling van vergezichten en afscherming ontstaat er een ruimtelijk effect van grotere diepte.

Soortkeuze

Voor de soortkeuze gelden de principes van de Rotterdamse Stijl in combinatie met het streven naar het versterken van de biodiversiteit in de oostflank en het anticiperen op een bomenstructuur die bestand is tegen mogelijke klimaatveranderingen als langdurige droogte en hevige regenval.

Een vuistregel vanuit Rotterdamse Stijl is dat bij buurten en deelstructuren de boomsoortenkeuze van buiten naar binnen van inheems naar meer exotisch gaat (Bomenstructuurvisie 2009)

***Beheer - Afvalinzameling***

De afvalinzameling wordt binnen het gebied gefaciliteerd en zal in verdere planfasen verder worden doorgewerkt. Ten behoeve van het woningbouwprogramma komen er containerplekken in de buitenruimte. Voor de buitenruimte is een goede inpassing van de ondergrondse containers en de verzamelplekken een belangrijke voorwaarde.

Er zal een nieuw systeem van afvalinzameling aangebracht moeten worden. Ondergrondse containers worden zoveel mogelijk geclusterd en langs de K. P. van der Mandelelaan geplaatst. De kavels aan de westzijde (Kralingse Zoomzijde) worden gefaciliteerd door een drietal containerplekken langs de esplanade, hier zullen de wagens zich mengen in het fiets-voetgangerdomein.

De loopafstand vanuit de woningen naar de afvalinzameling bevindt zich tussen 75m - 150m.

In de verdere ontwerp-doorwerking en inrichtingsplannen zal hiervoor een passende berekening van capaciteit en ruimtelijke inpassing gemaakt worden.

Bedrijven moeten zelf zorgen voor hun afvalinzameling, er worden geen plekken in de buitenruimte gereserveerd voor bedrijfsafval.



## 3.8 De gezonde stad.

***Geluid***

Geluid hoort bij een levendige en bruisende stad, te veel geluid kan echter leiden tot hinder en slaapverstoring, stress en vermoeidheid. Het beperken van (ernstig) geluidshinder draagt daarom niet alleen bij aan een betere leefomgeving voor Rotterdammers, maar ook aan een betere gezondheid.

Het plangebied van Brainpark wordt omsloten door de rijksweg A16, Kralingse Zoom, Max Euwelaan en K.P. van der Mandelelaan. De rijksweg A16 is de maatgevende geluidsbron voor het plangebied omdat voor deze weg de strengste normen gelden en de verkeersintensiteit het hoogst is. De geluidsbelasting is dan ook aanzienlijk en levert de grootste beperking op voor het ontwikkelen van woningen in het masterplan. De geluidsbelasting van de wegen Kralingse Zoom, Max Euwelaan en K.P. van der Mandelelaan zijn te vergelijken met soortgelijke binnenstedelijke inpassingen.

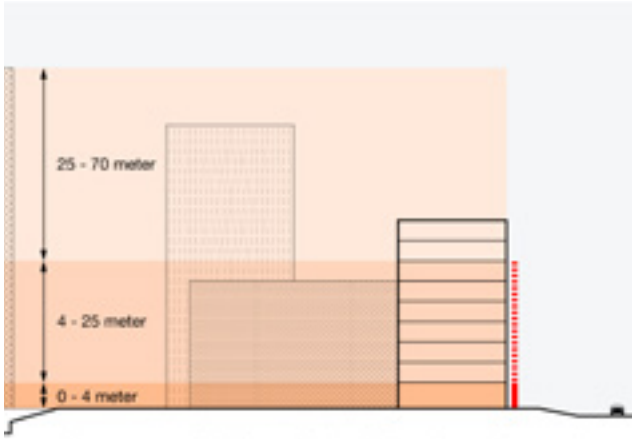
de stedenbouwkundige opbouw van Brainpark I is zo georganiseerd dat de hogere bebouwing wat hoofdzakelijk uit commercieel programma zal bestaan tegen de snelweg aanligt en op die manier een natuurlijke geluidswal vormt. Onderling worden de gebouwen verbonden middels geluidschermen zodat een volledig aaneengesloten gevelwand tot 25m hoogte ontstaat. Dit biedt voor Brainpark I de mogelijkheid ruim binnen de grenswaarden van 60 dB Lden te blijven, wat de vrijheid geeft in de uitwerking van de plattegronden en gevels van de woongebouwen

*Geluidwerende maatregelen*

*0-4 meter:* Maaiveld binnengebied geluidluw maken met doorgaande overdrachtsmaatregelen langs de gehele snelwegzone (aardelichaam / talud)

*4-25 meter:* Bouwblok binnengebied (onderbouw 7 lagen) zo veel mogelijk geluidluw maken door compacte stedenbouwkundige structuur en tussenschermen voor doorgaande gevelwand

*25-70 meter:* hoogbouw torens met geluidwerende maatregelen in de gevel




*Doosnede zones geluidwerende maatregelen - **Keizer Koopmans***

De vorming en realisatie van het masterplan zal zich over de komende (tientallen) jaren uitstrekken. In dit masterplan worden daarom alvast de definities en waarden gebruikt zoals geformuleerd in de nieuwe Omgevingswet, welke in 2022 in werking zal treden.

*Definitie geluidgevoelige ruimte*

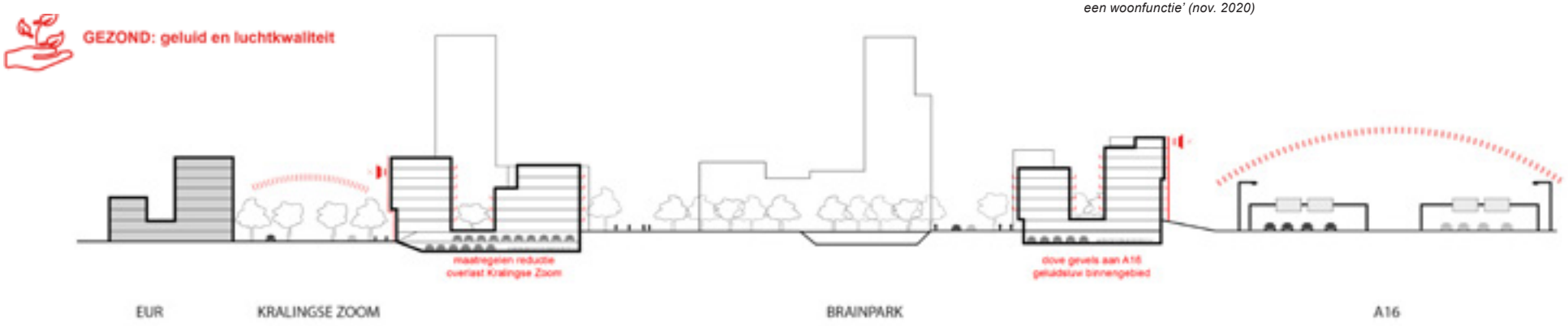
Een geluidgevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een gebouw met een woonfunctie (artikel 3,21, eerste lid, onder a, Bkl). Gangen (in vaktaal: ‘verkeersruimte’), een toiletruimte, een badruimte en technische ruimten horen wel bij de woonfunctie, maar zijn geen geluidgevoelige ruimten. Het hele woongebouw (de hele buitenzijde, zowel het dak als alle gevels) is in beginsel beschermd.

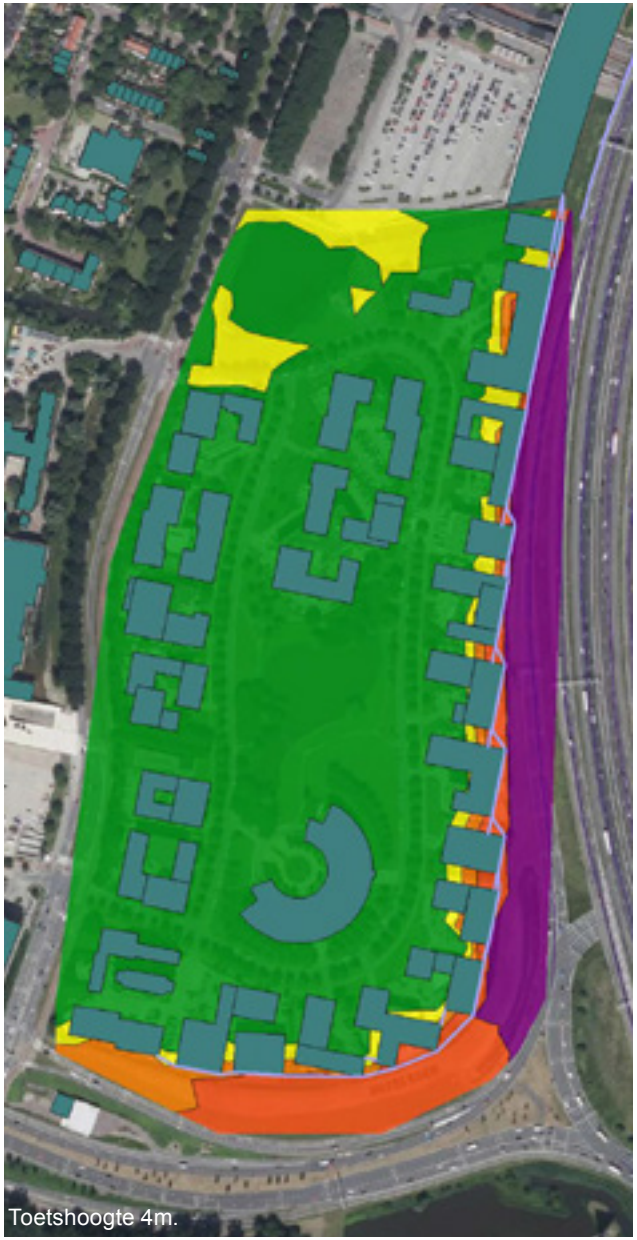
*Definitie grenswaarde*

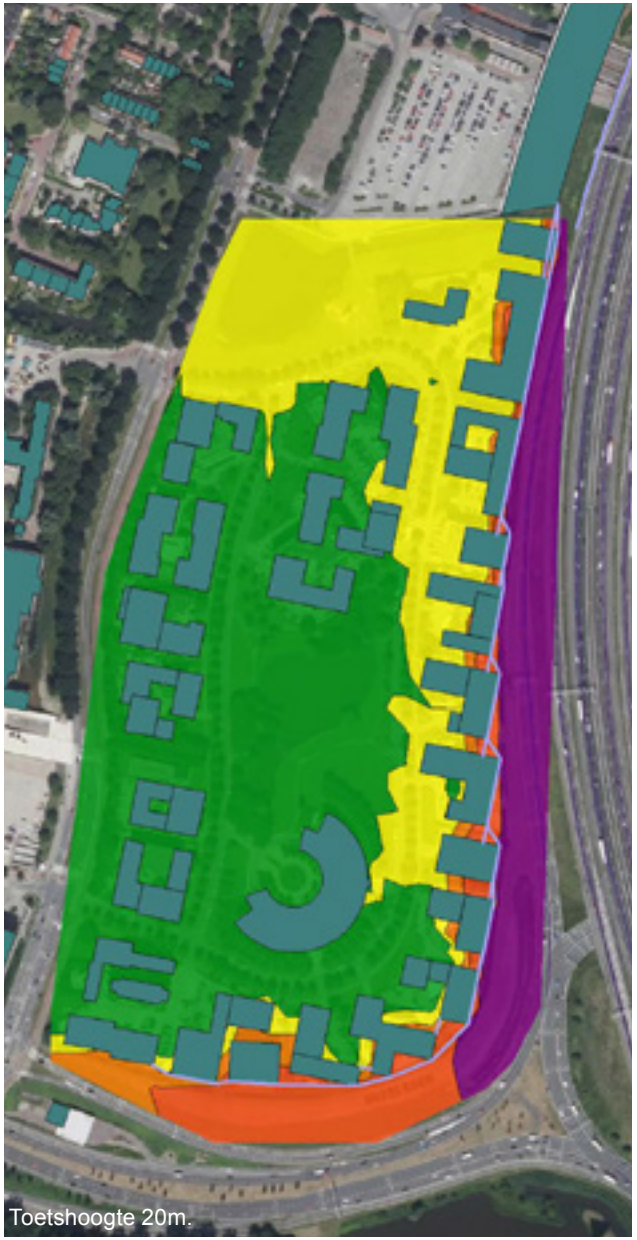
Voor de maximaal toegestane geluidshinder zijn twee waardes toe te kennen, in de nieuwe Omgevingswet geformuleerd als ‘standaardwaarde’ en ‘grenswaarde’. Het streven is om bij geluidsbelasting op de gevel van geluidgevoelige ruimtes de standaardwaarde niet te overschrijden. Indien de standaardwaarde wordt overschreden dient een ontheffing te worden aangevraagd. Het overschrijden van de grenswaarde is bij geluidgevoelige ruimten niet toegestaan.

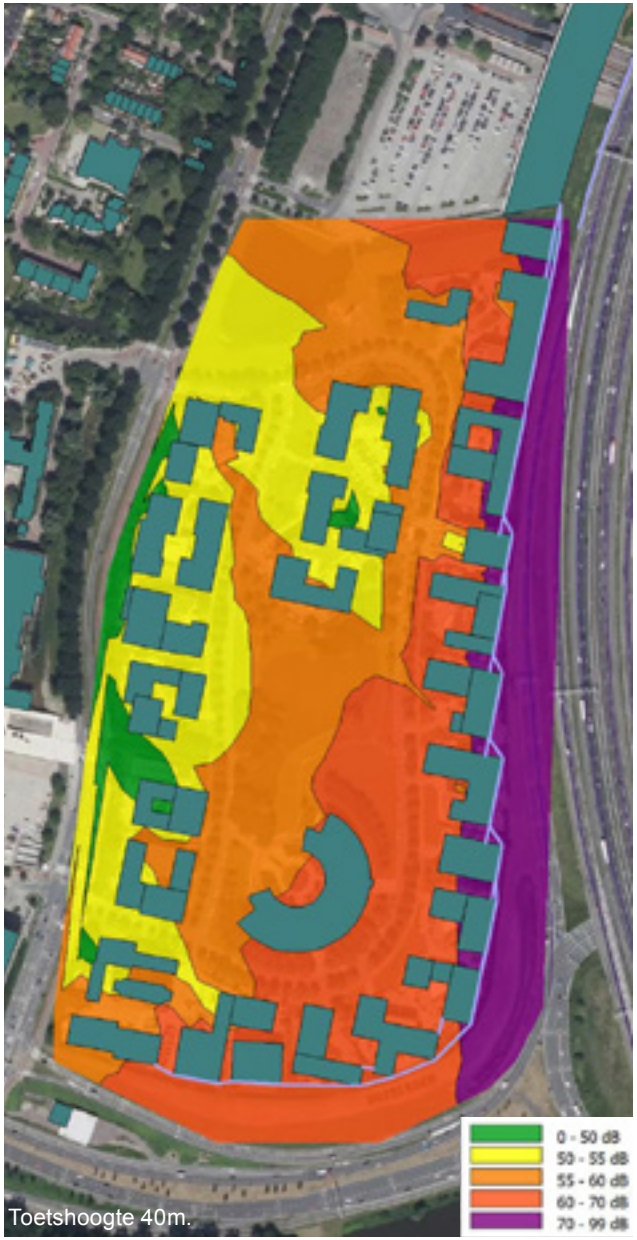
Geluidsgrenswaarden voor rijkswegen:
Standaardwaarde: 50 dB Lden
Grenswaarde: 60 dB Lden

*Bron: Aan de slag met de Omgevingswet, Thema Geluid: ‘Geluid en gebouwen met een woonfunctie’ (nov. 2020)*






*Geluidsberekening - **BuroDB***



*Impressie geluidwerende gevelwand - Ontwerpend onderzoek geluidswerende maatregelen, 18-12-2020 -* ***Keizer Koopmans***









*Impressies geluidwerende tussenscherm - Geluidswerende maatregelen_uitwerking tussenschermen, 02-07-2021 -* ***Keizer Koopmans***

***Klimaatadaptiviteit***

De stad weerbaar maken tegen klimaatverandering is een urgente opgave waarmee we geconfronteerd worden. Het inspelen op klimaatverandering bestaat uit meerdere aspecten, zoals de opvang van overtollig regenwater en het voorkomen van droogte en hittestress. Het hitte-eilandeffect – de gemiddelde temperatuur in steden is hoger dan in het landelijk gebied – zorgt met name tijdens hete zomerdagen- en nachten in toenemende mate voor ongemak, gezondheidsklachten en zelfs sterfgevallen. Daarom worden in Brainpark I maatregelen genomen om niet alleen de temperatuur te verlagen, maar ook om de ervaring van hitte terug te dringen.

Allereerst de aanplant van weelderig groen. Beplanting zorgt voor schaduw en voor verkoeling door verdamping. Het effect van groen is bovendien groot: voor kleine perken geldt dat ze een gebied kunnen verkoelen dat twee tot vier keer zo groot is. Aandachtspunt zijn'

• de groeiomstandigheden voor bomen – uitdroging moet hoe dan ook worden voorkomen;

• de toepassing van 'koele' materialen, zoals lichte (in plaats van donkere) stenen en tegels en 'open' verhardingstypen.

Vervolgens worden maatregelen getroffen op de volgende thema's;

*Neerslag*

• Opvang van neerslag daar waar hij valt. Het water wordt op gebiedsniveau opgevangen en bij een bepaalde hoeveelheid neerslag afgegeven aan grotere afwateringssystemen. Op gebouwniveau is er een buffercapaciteit, zodat niet al het hemelwater in de openbare ruimte wordt verwerkt.

• De opvangcapaciteit van het totale plangebied is minimaal 50 mm. De opvang van meer neerslag vermindert de kwetsbaarheid bij extreme buien. Een opvangcapaciteit van 100 mm of meer is een ondergrens voor een waterrobuuste inrichting.

• Als de neerslag is opgevangen, moet het water weer worden afgevoerd. Dit kan door het nuttig toe te passen in het gebouw of gebied en door het af te voeren naar buiten het plangebied.

• De maatregelen voor het verwerken van neerslag hebben geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand in het gebied en de omgeving.

• De waterberging is een tijdelijke opslag van water; 48 uur na een bui moet de waterberging weer beschikbaar zijn. Dit kan door infiltratie in het gebied, maar dat heeft wel gevolgen voor de omgeving. Maar ook door nuttige toepassingen in het gebouw of gebied, de zogenoemde grijswatertoepassingen, of door afvoer. Dat laatste heeft niet de voorkeur.

*Hitte*

• De gebiedsontwikkeling zorgt dat de omgevingstemperatuur verlaagt. Het streven is de gevoelstemperatuur te verlagen met 5 – 7 graden (of het comfort-niveau 'lichte hittestress' te bereiken).

*Droogte*

• Door werkzaamheden aan de riolering is de waterdichtheid van de riolering na de werkzaamheden gegarandeerd. Er zijn mogelijke consequenties te verwachten in relatie tot de grondwaterstand. Compenserende maatregelen worden genomen om eventueel nadelige effecten van de veranderende grondwaterstand te compenseren.

• De grondwaterstand moet goed zijn voor het groen, de infrastructuur en de bebouwing.

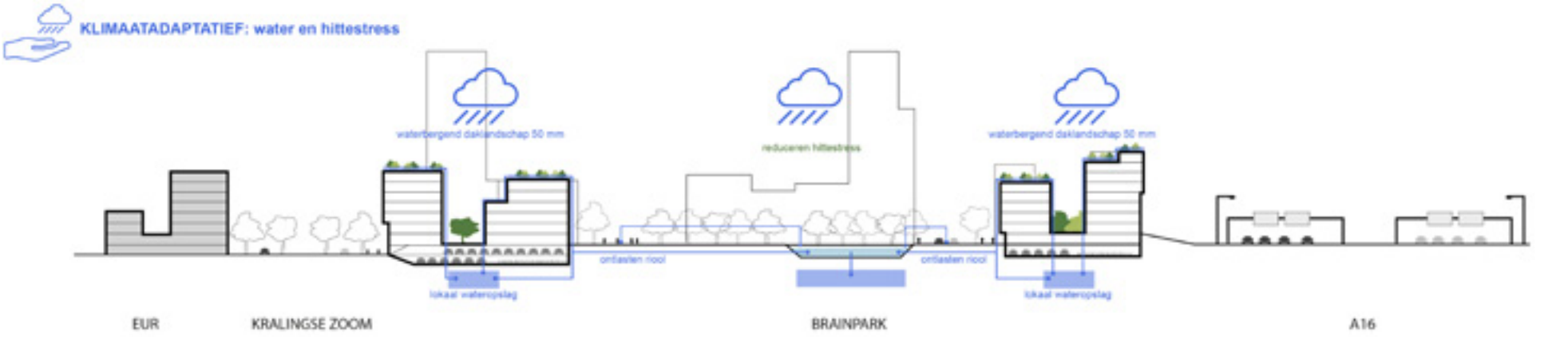
***Circulair***

Rotterdam is op weg naar een samenleving zonder afval. Dat betekent dat we als stad de omschakeling van een lineaire naar een circulaire economie maken.

Voor Brainpark 1 wordt ingezet op het verlagen van de milieu-impact van materialen en producten door

(1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen,

(2) het verlengen van de levensduur van materialen en gebouwen, en



(3) het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Ook wordt een waarde-scan gedaan van bestaande bebouwing en onderdelen in de buitenruimte. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Op basis van de waarde-scan wordt een materialenpaspoort opgesteld van hoogwaardige elementen die behouden blijven in de gebouwde omgeving en / of de buitenruimte. Slopen en demonteren van bestaande bouwwerken gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waarde-behoud en het beperken van afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht bij de slooplocatie mogelijk.

*Flexibiliteit*
Het gebied en de individuele panden moeten kunnen meebewegen met de tijdgeest. Verschillende functies moeten kunnen wisselen van plek. Zonder ingrijpende verbouwingen moeten de gebouwen geschikt gemaakt kunnen worden voor een andere doelgroep of functie als de markt daarom vraagt. Woningen moeten samengevoegd of juist gesplitst kunnen worden. Vooral bij gebouwen met veel kleine woningen moet de flexibiliteit van het casco groot zijn.

***Energietransitie***
In 2050 heeft Rotterdam een klimaatneutraal energiesysteem. De energievoorziening is schoon, slim, resilient en rechtvaardig. De energiebehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en wordt op duurzame wijze opgewekt. Daarbij wordt gekeken naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel; er komen minimaal twee functies op het dak. Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan bevorderen.

*BENG*
De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zijn aangescherpt in de vorm van de zogenaamde BENG-eisen (bijna energieneutrale gebouwen). BENG kent drie indicatoren:

• Energiebehoefte. betreft het beperken van de energievraag en het tegelijkertijd een comfortabel binnenklimaat in een gebouw behouden.

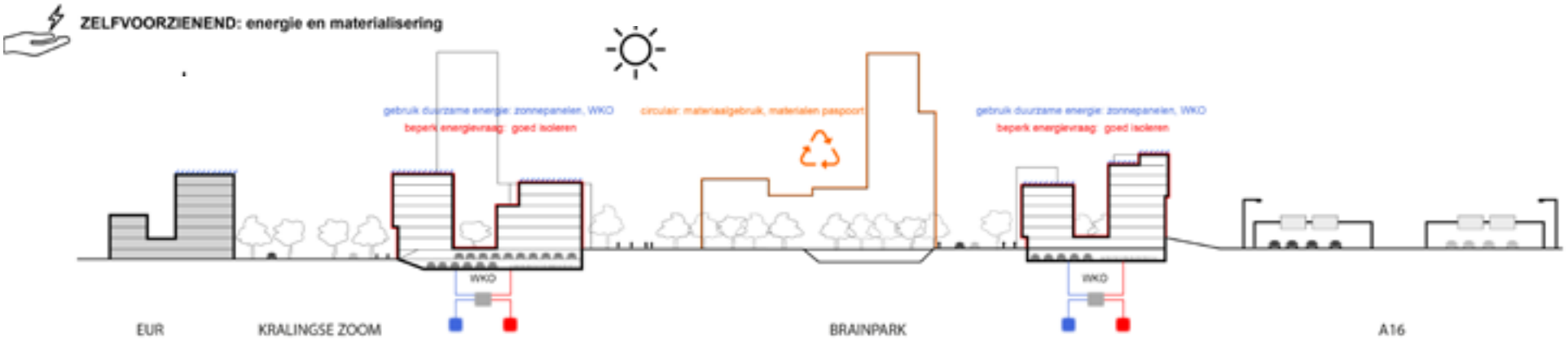
• Primair fossiel energiegebruik (kWh/m2/jaar). de hoeveelheid energie uit niet-hernieuwbare bronnen in kWh per m2 per jaar die nodig is om de energiebehoefte in te vullen. Dit hangt sterk samen met de gebouwinstallaties.

• Aandeel hernieuwbare energie (%): het percentage hernieuwbare energie van het totale energiegebruik.

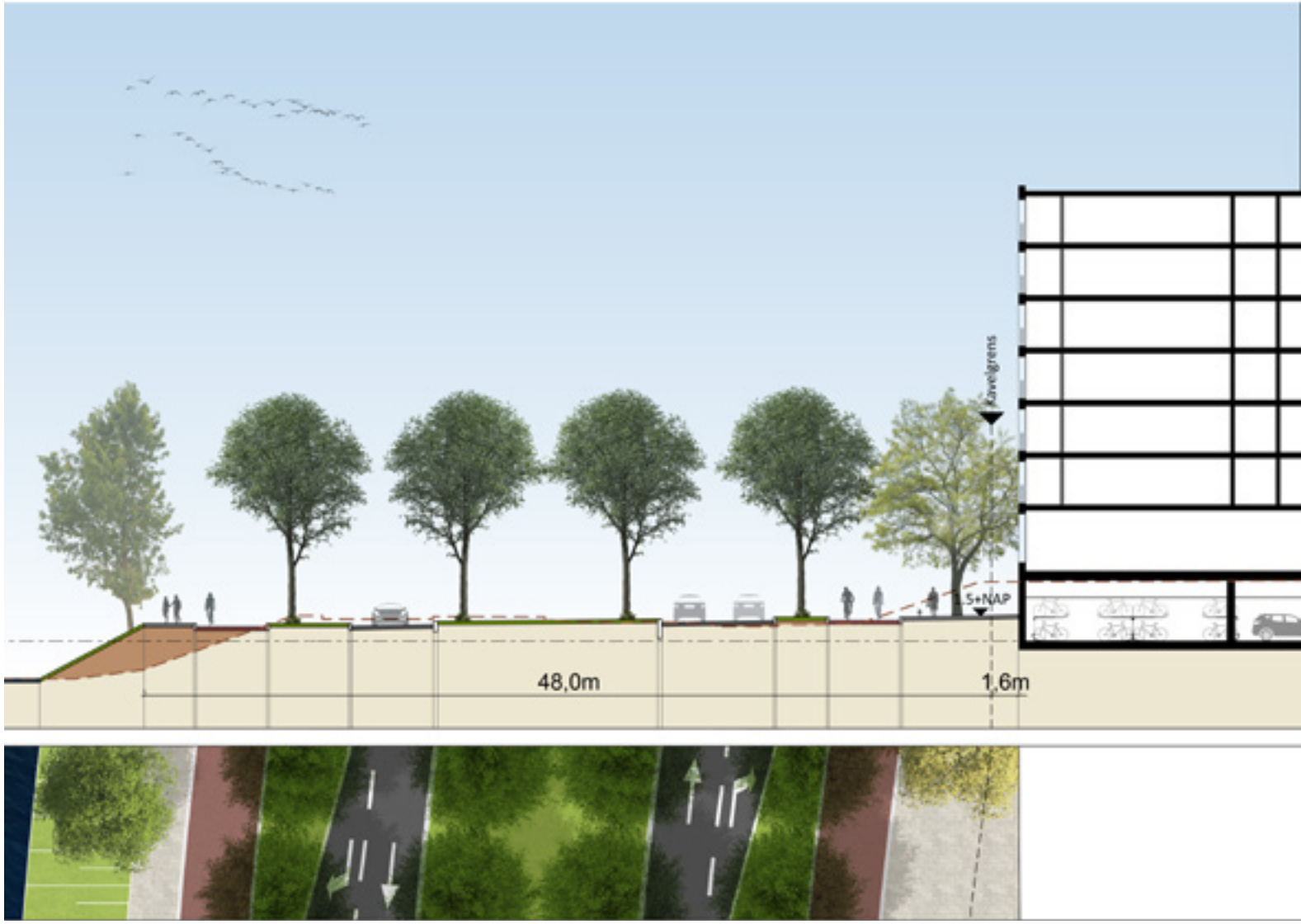
Brainpark I voldoet ten minste aan de, bij vergunningsaanvraag geldende, BENG normering, ontwikkelaars worden uitgedaagd om energie neutrale gebouwen (BENG 2 = 0) te ontwerpen..

Er is een overschot aan duurzame warmte uit onze haven en warmte is voor het grootste deel van Rotterdam het maatschappelijk meest betaalbare alternatief. Alle nieuwbouwprojecten in de concessiegebieden worden op stadsverwarming aangesloten. Brainpark 1 valt binnen een concessiegebied en wordt in principe aangesloten op het stadsverwarmingsnet. Daarnaast wordt actief rekening gehouden met alternatieve duurzame gebiedsgerichte energiesystemen, zoals ontwikkeling energiestrategie A tot Z en / of gebiedsgerichte koudevoorziening.

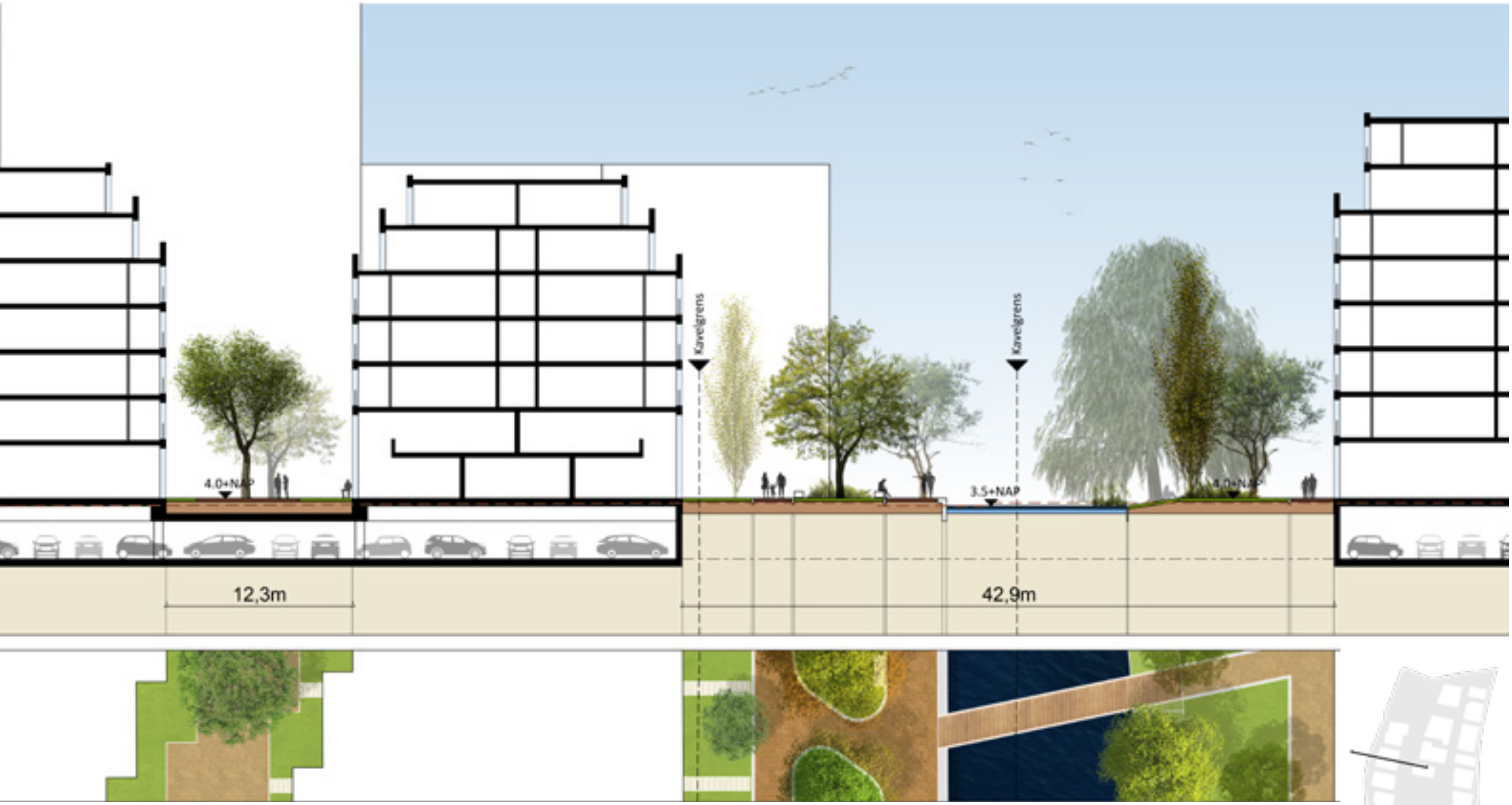
*Milieu-effecten*
Op basis van het besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling van Brainpark m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het plan kent namelijk meer dan 2.000 woningen. Deze m.e.r.-beoordeling wordt gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat genomen gaat worden, oftewel het bestemmingsplan voor de eerste ontwikkeling. In deze m.e.r.-beoordeling worden niet alleen de effecten van het bestemmingsplan beschouwd en beoordeeld, maar worden ook eventuele cumulatieve effecten met de gehele brainparkontwikkeling en andere autonome ontwikkelingen beschreven. Op basis hiervan wordt beoordeeld of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen.



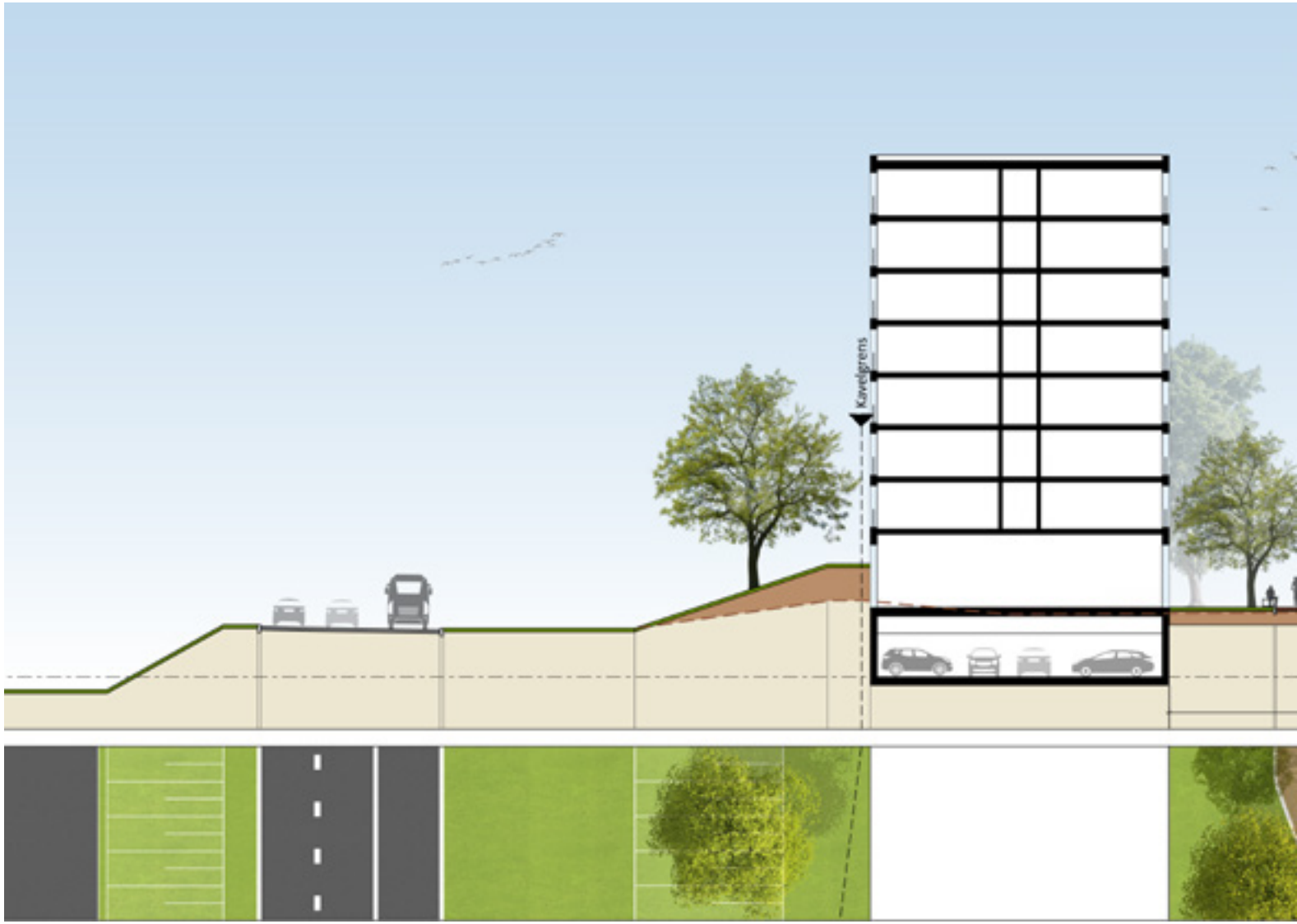
## 3.9 Profielen



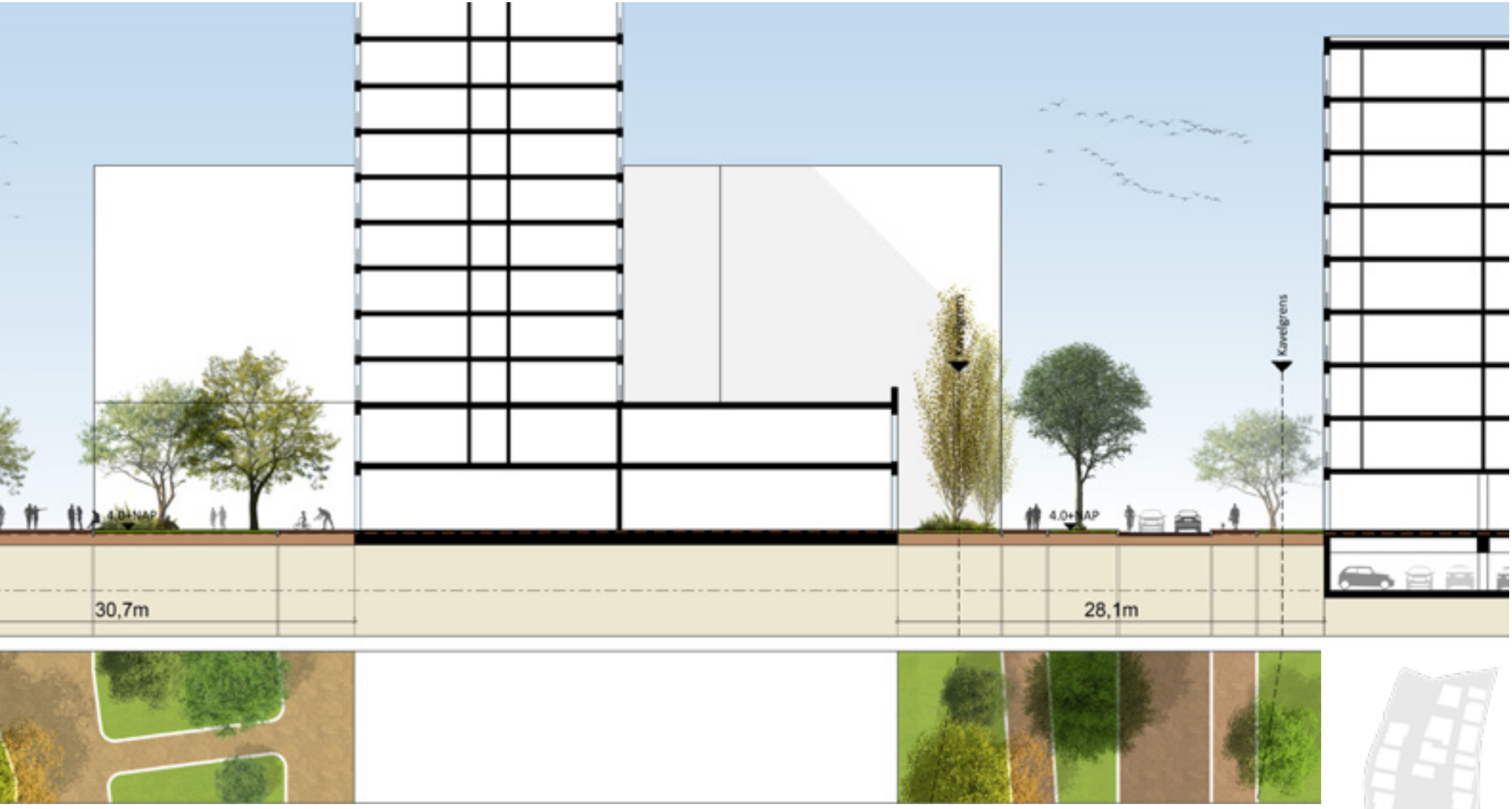

*Kralingse Zoom (theoretisch profiel)*



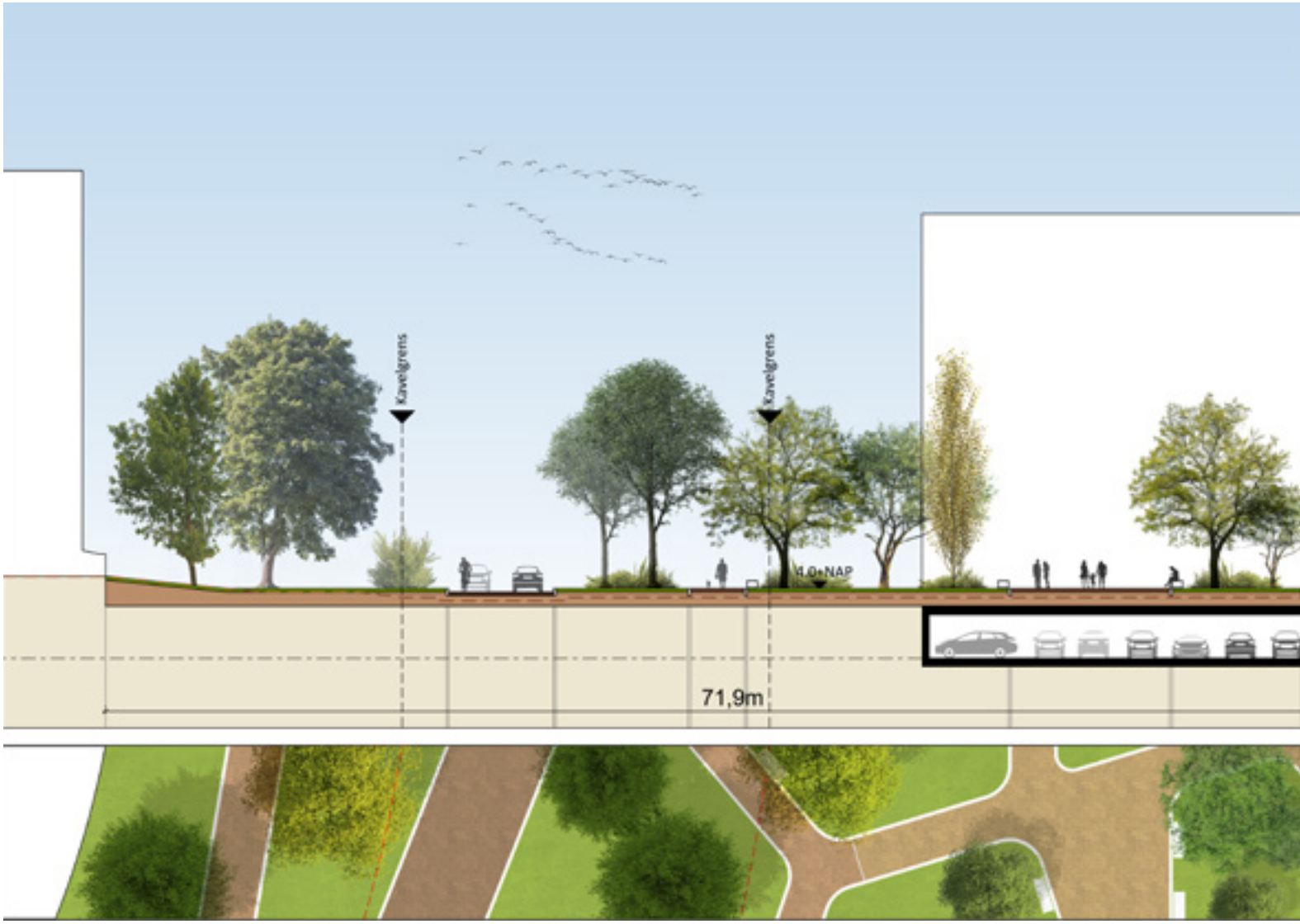

***Max Euwelaan***




*Abram van Rijckevorselweg*



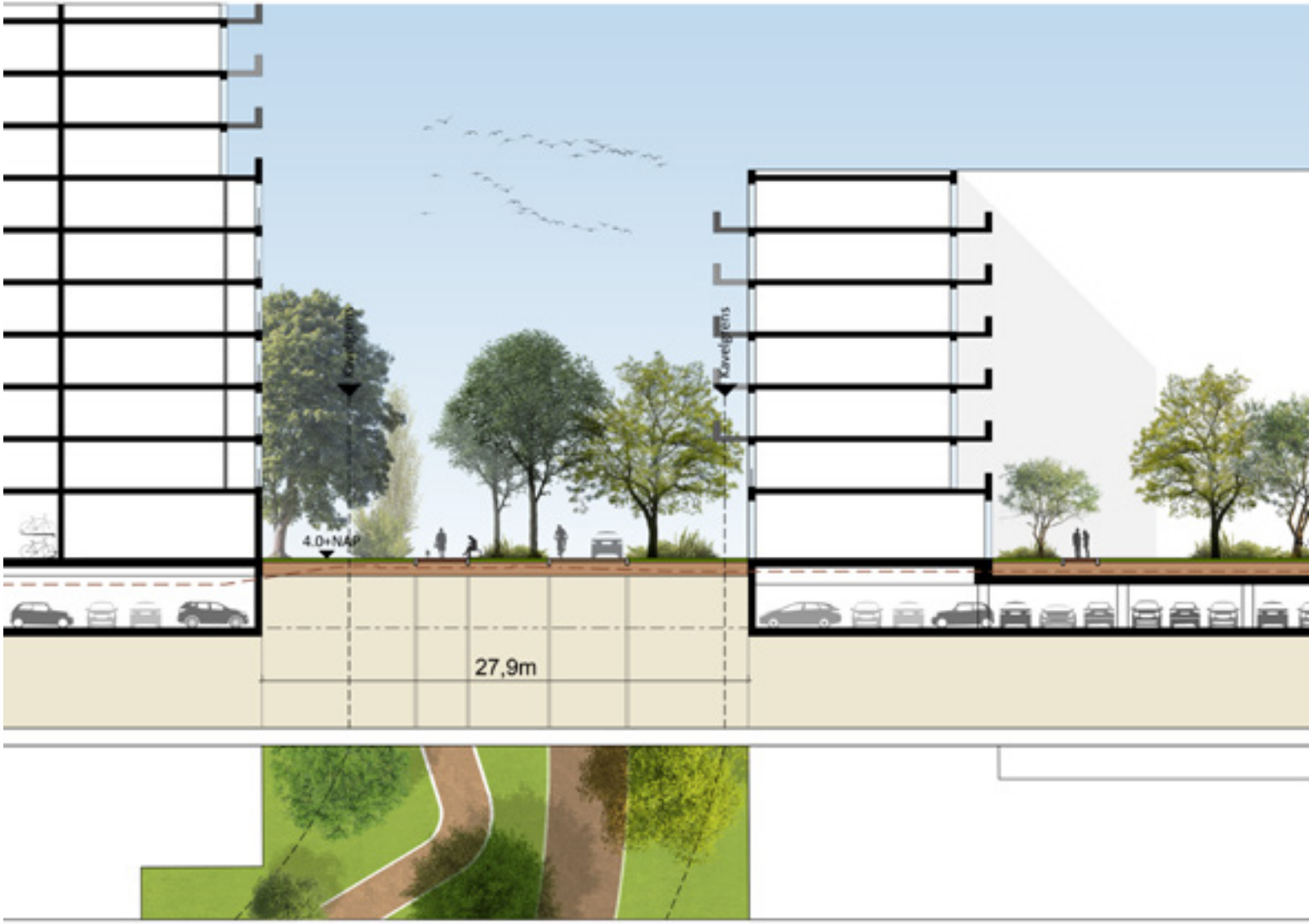

***K.P. van der Mandelelaan***



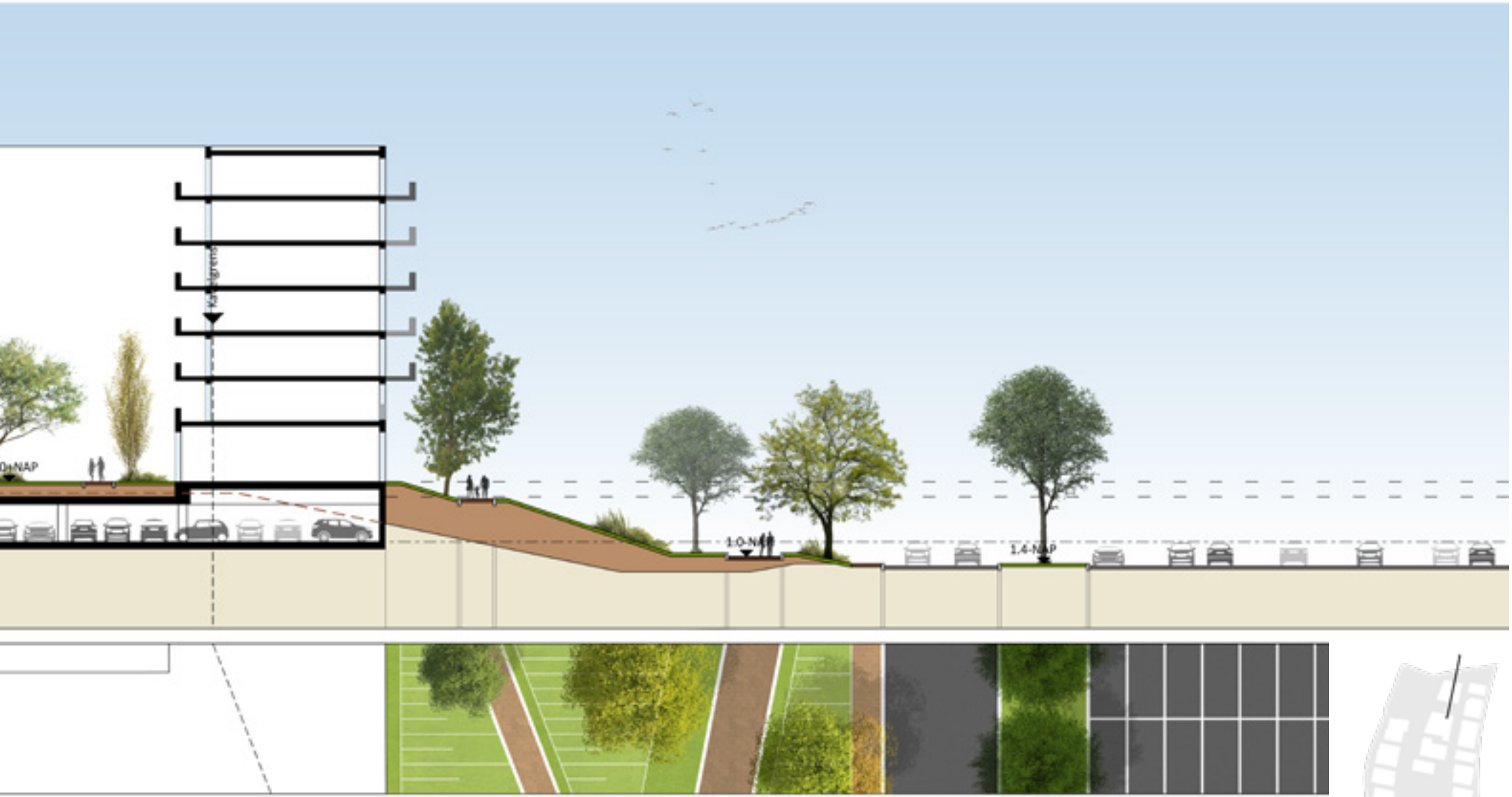

***K.P. van der Mandelelaan***




*Rijksweg A16*




*K.P. van der Mandelelaan*




***P+R terrein Kralingse Zoom***

## 3.10 Beeldkwaliteit

Brainpark I was de eerste van een reeks kantorenlocaties die sinds 1985 langs de A16 en bij het metrostation Kralingse Zoom werden ontwikkeld. Het kantorenpark werd eind jaren ‘80 aangelegd om start-ups dicht bij de universiteit te kunnen huisvesten. Inspiratiebron waren vergelijkbare parken bij Amerikaanse universiteiten zoals het Massachusetts Institute of Technology (MIT) in Cambridge. Het gebied is functioneel gekoppeld aan de omringende verkeersstructuur maar ruimtelijk geïsoleerd. Dit komt doordat de stedenbouwkundige opzet van het gebied wordt bepaald door een rand van lagere (3 lagen) en losse gebouwen die met hun rug naar de omgeving staan gekeerd en aan de binnenzijde zijn ontsloten via een lusvormige openbare ontsluitingsweg. Binnenin bevinden zich een park en enkele monumentale hogere kantoren. De gebouwen zijn zeer divers, vrijstaand en alzijdig ontworpen. De ruime opzet resulteert in een lage dichtheid, waardoor je veel ruimte en openheid ervaart. Het nadeel hiervan is dat de menselijke maat soms ontbreekt. Ook is er nauwelijks interactie tussen wat zich binnen de bebouwing afspeelt en het openbare gebied, doordat entrees vaak aan de zijkant bevinden om het gevelaanzicht, gericht op de openbare weg, zo rustig mogelijk houden, er een afstand wordt gecreëerd door groen- of parkeervelden en veel kantoren spiegel- of donkerglas hanteren.

Brainpark I is beeldbepalend voor de entree van Rotterdam en is met haar potentie tot stedelijke verdichting van het gebied belangrijk voor de stad. Het gebied kan transformeren van een monofunctioneel en ruim opgezette archetypische snelweglocatie met kantoren naar een dynamisch woon-werkgebied. Brainpark I kenmerkt zich met name door de groene kwaliteit en de parkachtige structuur die refereert naar de Engelse landschapsstijl. Deze groene kwaliteit van het gebied blijft bepalend voor ruimtelijke structuur en zal daar waar nodig worden versterkt en mogelijk uitgebreid.

Bij beeldkwaliteit draait het om aandacht voor de verschillende architectonische uitwerkingen passend bij de verschillende beoogde sferen voor Brainpark I en in hoeverre de menselijke maat (de beleving op straatniveau) daadwerkelijk gewaarborgd wordt. Dit zal zich uiten in criteria ten aanzien van de opbouw van de gebouwen, de invulling en vormgeving van de plinten, de entrees, de geluidswering, het ontwerp van de (publieke) buitenruimten en de detaillering en materialisering.

*De welstandsnota*

De welstandsnota Rotterdam is vastgesteld op 10 oktober 2012 en is een herziening van de Koepelnota welstand uit 2004. De welstandsnota bevat welstandscriteria op basis waarvan omgevingvergunningsplichtige bouwaanvragen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. De welstandscriteria hebben tot doel de karakteristieken en kwaliteiten van een specifiek omschreven gebied in Rotterdam in te realiseren. De welstandscriteria komen dan ook voort uit een analyse en beschrijving van de aanwezige context. Wanneer er nog geen context aanwezig is (landbouwgrond) of een gebied ingrijpend verandert (transformatie), volstaan de criteria niet meer om bouwaanvragen te toetsen.

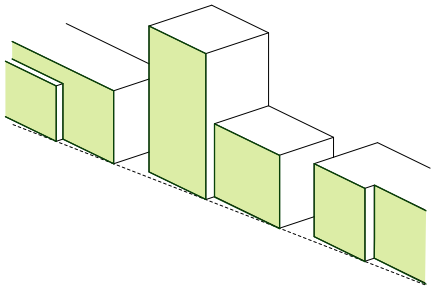
Hieruit volgen aangepaste of aanvullende welstandscriteria. Een welstandsparagraaf is een aanvulling op de Welstandsnota Rotterdam en moet worden vastgesteld door de gemeenteraad, nadat het wettelijk voorgeschreven inspraaktraject is doorlopen. Uit de Welstandsnota blijven het algemeen kader voor welstandstoetsing, de uitgangspunten van welstandstoetsing, de vaste gebiedscriteria, de sneltoetscriteria en de adviesprocedure via de Commissie voor Welstand en Monumenten van kracht.

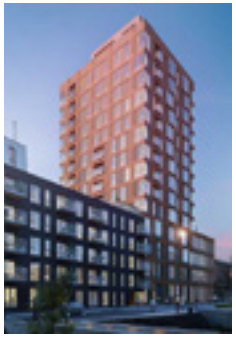
Voor Brainpark I is het dus wenselijk in een specifiek opgestelde welstandsparagraaf vast te leggen wat de nieuwe karakteristieken zijn die worden nagestreefd en met welke (architectonische) middelen deze bereikt kunnen worden. Dit masterplan met de paragraaf beeldkwaliteit dient als input voor de op te stellen welstandsparagraaf Brainpark I. Er zal geen apart beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt die daaraan ten grondslag ligt.

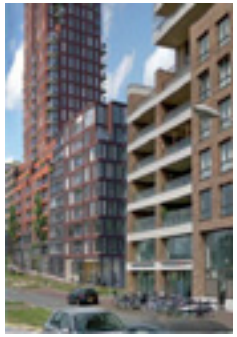
De criteria die in de welstandsparagraaf worden opgenomen, staan in de volgende paragrafen verbeeld en toegelicht. Deze kunnen ook als leidraad dienen waaraan initiatiefnemers hun eigen plannen op kunnen vormgeven en/ of kunnen toetsen.

- ***Ruimtelijke inpassing***, toetsingscriteria voortkomend uit de stedenbouwkundige regels.
- ***Verschijningsvorm,*** Criteria omtrent de verschijningsvorm van het gebouw op zichzelf
- ***Detaillering*****,** Criteria omtrent het karakter en de uitdrukking van het gebouw, geleding, gevelcompositie, raamindeling, neggediepte, buitenruimtes etc.
- ***Materiaal en kleur*****,** Criteria omtrent kleur en materiaalgebruik
- ***Vergroening gevel,*** Criteria omtrent het opnemen van groen in het het gebouw. Wordt onderdeel binnen het groenplan die de initiatiefnemers moeten opstellen.

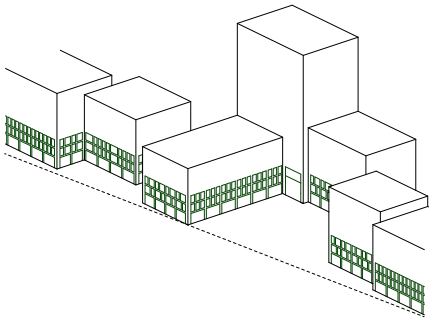
## *Ruimtelijke inpassing*



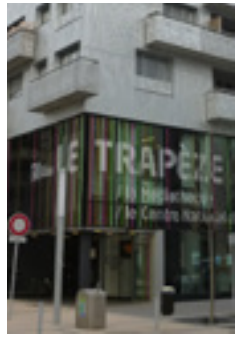




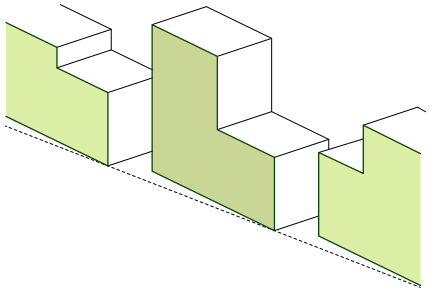
Gevelbeeld Kralingse Zoom
Eenduidige bebouwingswand van 7 bouwlagen met enkele hoogteaccenten,
verspringing in roolijn per kavel t.b.v. kleinere korrelgrootte





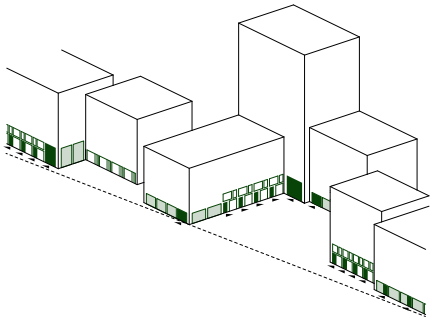



Alle nieuwe gebouwen hebben een plint die maximaal transparant is. Op deze wijze wordt het open karakter van ontmoeting en uitwisseling op Brainpark I bewerkstelligt.

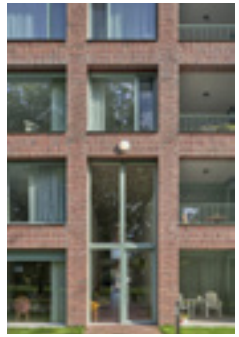




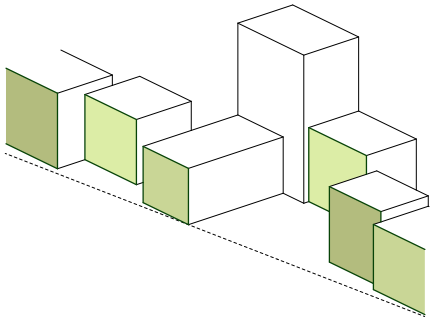
Gevelbeeld A16
bebouwingswand met variatie in bouwhoogtes, hoogteaccenten en architectonische expressie
(onderbouw 7-9 bouwlagen hoogteaccenten 50m. en 70m.)





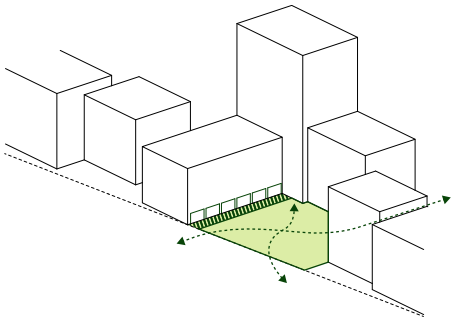


Gebouwen hebben afwisseling in plintprogramma en/of begane grond woningtypes.
Begane grond woningen hebben eigen entree of zijn toegankelijk vanuit de openbare ruimte.

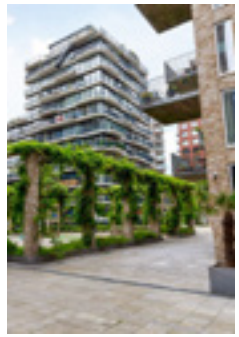




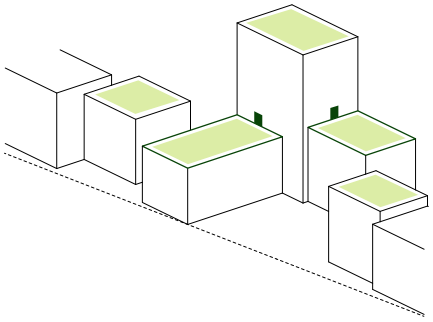
Gevelbeeld parkzijde
Losse bebouwing met gevarieerde bouwhoogtes (6-8 bouwlagen) en hoogteaccenten in de tweede lijn



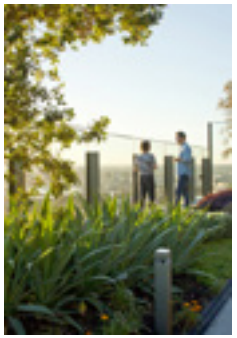




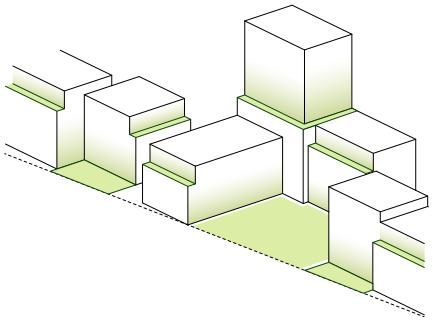
De bebouwing is georganiseerd rondom groene (semi) openbare hoven die tezamen op een groter schaalniveau een netwerk van buitenruimten vormen.  Ook de overgangen van openbaar naar private domeinen spelen hier een belangrijke rol en zijn zo groen mogelijk. Dit aspect moet worden omschreven in een groenplan die initiatiefnemers moeten opstellen.

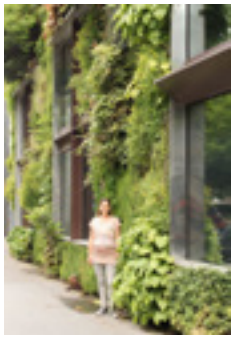


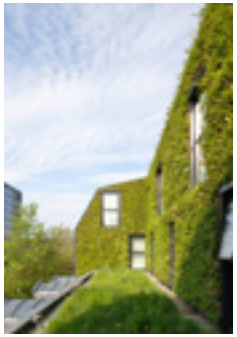




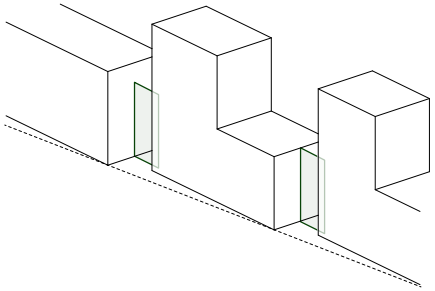
Het uitvoeren van daken als groene daken wordt aangemoedigd. Omdat hoogteverschillen tussen gebouwen veel voorkomen, fungeren veel daken als zgn. vijfde gevel. T.p.v. torens worden daken onderbouw ingezet en zodanig ingericht als (collectieve) buitenruimtes

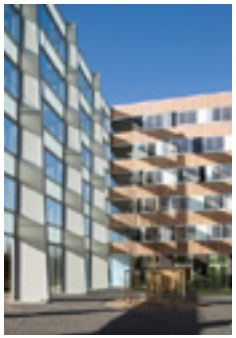


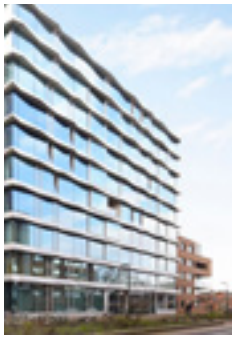




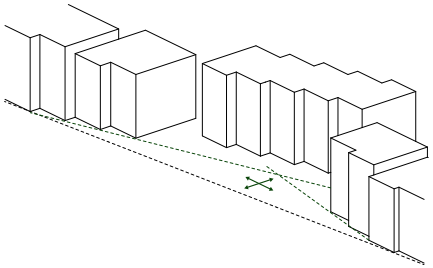
Ter plaatse van terugspringende geveldelen wordt de buitenruimte ingezet voor groen.





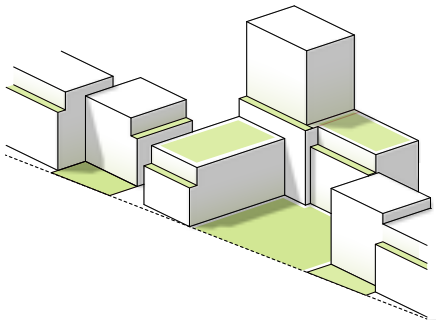


Geluidswering aan de A16 inclusief de schermen aan de tussentruimtes zijn een interaal  onderdeel van de architectonische uitwerking



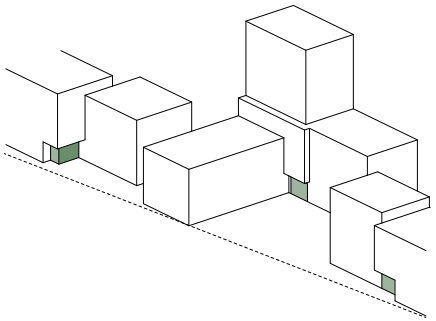


Afwijking orthogonale orientatie





Gebouwen en buitenruimtes worden zo optimaal mogelijk gepositioneerd t.b.v. zon- en daglichttoetreding en houden daarin rekening met naburige kavels.





Luifels bij voorkeur d.m.v. inkepingen plintlaag en gekoppeld aan de entrees.

***Verschijningsvorm***

*Hoofdvorm*

• Een gebouw is herkenbaar opgebouwd uit minimaal 3 stedenbouwkundige volumes, tenzij anders is aangegeven. zie facetkaart '*stedenbouwkundige volumes' Pag 67.*

• Gebouwen zijn als alzijdig ontworpen.

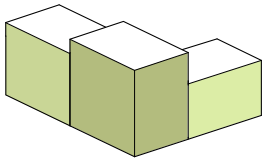
• Gebouwen hebben een orthogonale opzet en geen ronde vormen,

• Eenduidig ontwerp podium en toren, met de toren als onderdeel van de straatgevel.

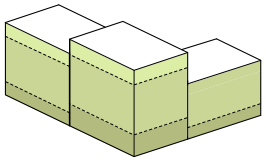
• Torens van 70m. hebben een setback t.p.v. de belangrijke verblijfsruimtes openbare ruimte

• Torens van 50m. maken onderdeel uit van de straatwand

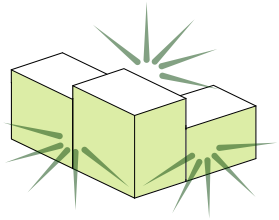
• Torens blijven binnen de contouren van het bouwblok.



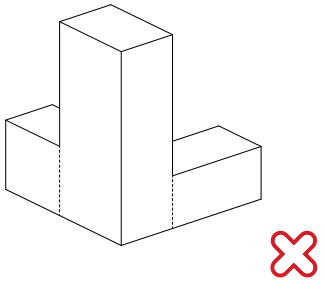
Elk kavel is herkenbaar opgebouwd met minimaal 3 stedenbouwkundige volumes



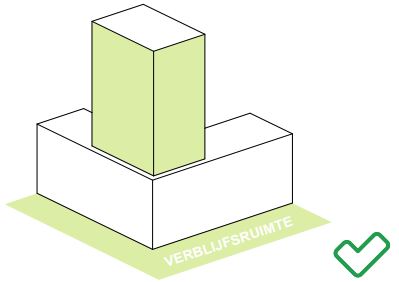
Gebouwen hebben herkebare verticale 2 of 3-deling in de gevel.



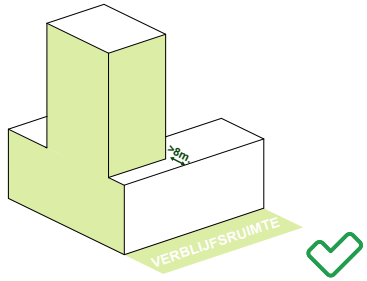
Gebouwen zijn alzijdig ontworpen

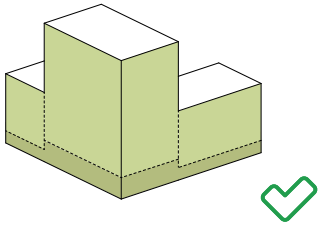


Torens van 70m sluiten niet vanuit alle zijdes direct aan op maaiveld.

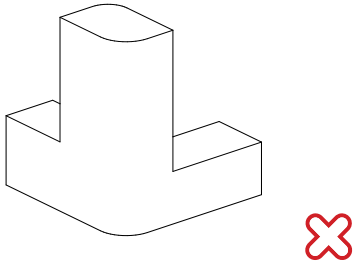



Maar hebben een setback t.p.v. de belangrijke verblijfsruimtes openbare ruimte

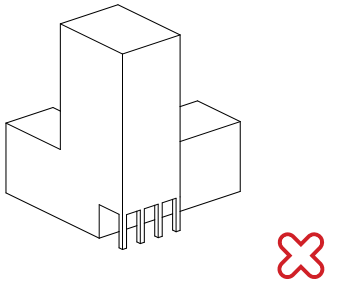


Torens van 50m. hoeven niet met setbacks te worden uitgevoerd, wel met dubbelhoge plintlaag.



Geen ronde, vormen



Torens blijven binnen de contouren van het bouwblok

*Toren 70 meter*

• Torens van 70 meter zijn altijd opgebouwd uit een plintlaag, onderbouw en bovenbouwgedeelte en een kroonlaag.

• Uitkragende balkondelen alleen mogelijk in de bovenbouw.

• Expressie plintlaag minimaal dubbele verdieping.

• In de kroonlaag geen uitkragende balkondelen.

• De vormgeving van bovenbouw is lichter en transparanter.

*Toren 50 meter*

• Torens van 50 meter zijn altijd opgebouwd uit een plintlaag, middendeel en een kroonlaag.

• Uitkragende balkondelen alleen mogelijk vanaf de 8e verdieping.

• Expressie plintlaag minimaal dubbele verdieping.

• In de kroonlaag geen uitkragende balkondelen.

• Torens maken onderdeel uit van de straatgevel.

*Onderbouw*

• Plintlaag varierend van 1 tot 2 bouwlagen.

• Uitkragende balkondelen vanaf de tweede verdieping aan de parkzijde.

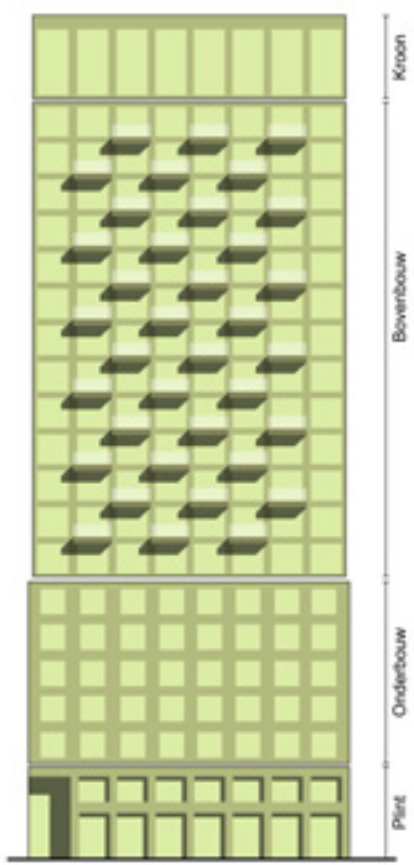
• Aan de Kralingse Zoom en A16 zijde geen uitkragende balkondelen.

• A16 zijde driedeling in de gevelopbouw

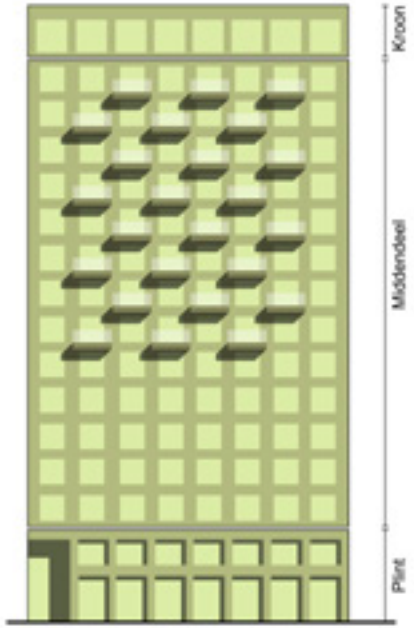
• Aan de Kralingse Zoom en parkzijde volstaat een tweedeling in de gevelopbouw

• Expressie plintlaag A16 zijde volstaat met enkele verdieping.

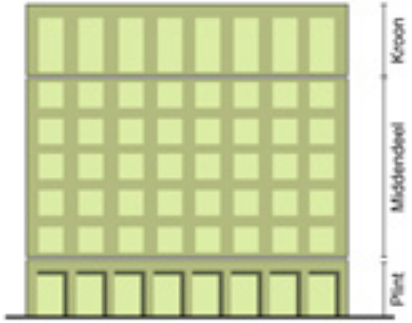
• Expressie plintlaag Kralingse Zoom en parkzijde variërend tussen één en twee verdiepingen.



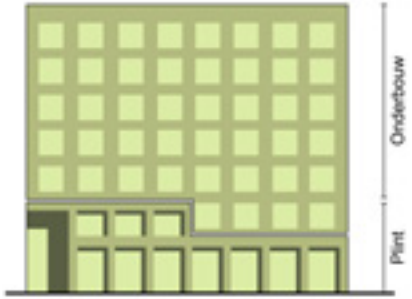
Toren 70 meter



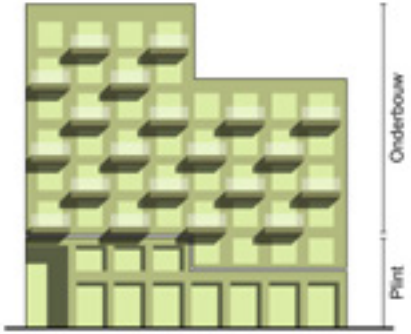
Toren 50 meter



Onderbouw A16 zijde



Onderbouw Kralingse Zoom



Onderbouw parkzijde & tussenstraatjes

*Gevelopbouw*

***Detaillering, materiaal en kleur***

*Detaillering*

• De architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, de detaillering is zorgvuldig en evenwichtig.

• Gebouwen hebben platte daken.

• Gebouwdelen hebben een architectonische beëindiging. Dakranden tot borstweringshoogte worden niet meegerekend in de bouwhoogte.

• Raamopeningen begane grond doorzetten tot aan de grond en hebben meer plasticiteit dan bovenliggende verdiepingen.

• Ondergeschikte bouwdelen (zoals dakinstallaties) en liftschachten worden in aantal en omvang zo veel mogelijk beperkt, uit het zicht geplaatst, dan wel architectonisch of groen ingepast. Hoe lager het dakvlak, hoe meer aandacht hiervoor.

• Groene gevels en zonnepanelen aan de gevel worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen en zijn volwaardig onderdeel van de beeldtaal en gevelcompositie.

• De overgangen tussen privé en openbaar zijn zorgvuldig vormgeven.

• Balkons, loggia's en dakterrassen zijn een zorgvuldig vormgegeven onderdeel van het gevelbeeld en ondersteunen de expressie van woongebouwen.

• De open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel ondersteunen het karakter van woongebouwen.

• Installaties, zonnepanelen en dergelijke zijn integraal onderdeel van de architectuur.

• Vergroening gevel en inrichting buitenruimte is integraal onderdeel van de architectonische uitwerking (groenplan).



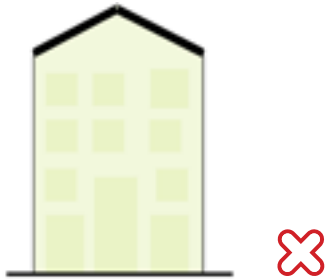
Mogelijke architectonische geveluitwerking woongebouwen.



Mogelijke architectonische geveluitwerking kantoor en woongebouwen.



Mogelijke architectonische geveluitwerking kantoorgebouwen.



Gebouwdelen hebben geen hellende dakvlakken.



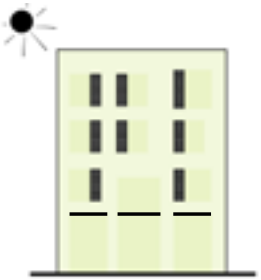
Gebouwdelen hebben platte daken en een architectonische beeindiging.



Raamopemingen begane grond worden doorgezet tot aan het maaiveld en hebben een diepere negge dan de bovenliggende verdiepingen.



Dakinstallaties worden zorgvuldig architectonisch ingepast en in aantal zoveel mogelijk beperkt. Dakopbouwen t.b.v. liften min. 4 meter vanuit dakrand



Zonnepanelen en luifels aan de gevel worden als integraal onderdeel van het gevelbeeld ontworpen



De open-dicht verhouding, plasticiteit en gelaagdheid in de gevel ondersteunen het karakter van woongebouwen.

*Materialiteit en kleur*

• Gebruik van overwegend warme, aardse kleuren.

• 1 Hoofdkleur per pand, kleurkeuze uit kleurenpallet afgestemd op plek.

• Meerdere tinten per pand mogelijk binnen gekozen Kleurgroep.

• per pand meerdere gevelmaterialen mogelijk mits deze binnen dezelfde kleurgroep vallen.

• Materialen zijn duurzaam en verouderen mooi.

• Elke toren heeft een eigen architectuur en expressie,

• Torens van 70m. mogen afwijken van kleur t.o.v. de onderbouw.

• De kleur van torens van 50m, vallen binnen het kleurplallet gekozen kleurgroep.

• Meer expressie en afwijkende materialen zijn mogelijk bij bijzondere publieke gebouwen en hoogbouw zonder dat contrasten ontstaan die ten koste gaan van het totaalbeeld.

• Verbijzondering in de plint. Ooghoogte extra prikkelen door variatie in patroon en kleur.

• Materialen worden zoveel mogelijk in hun natuurlijke uitstraling getoond.

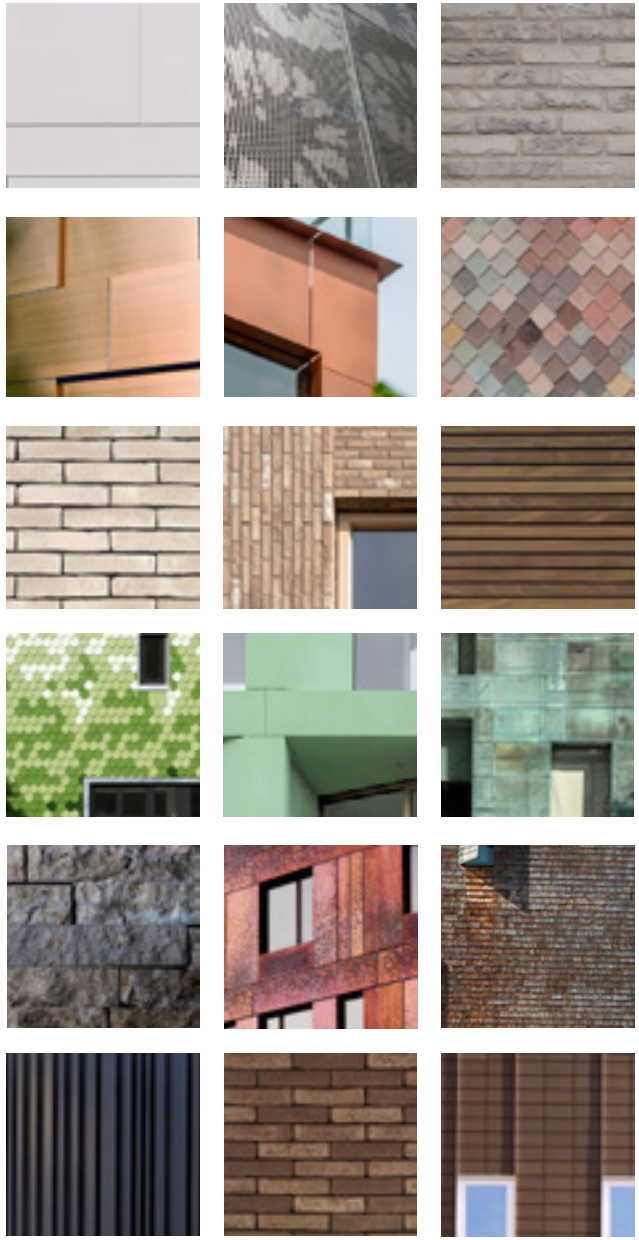


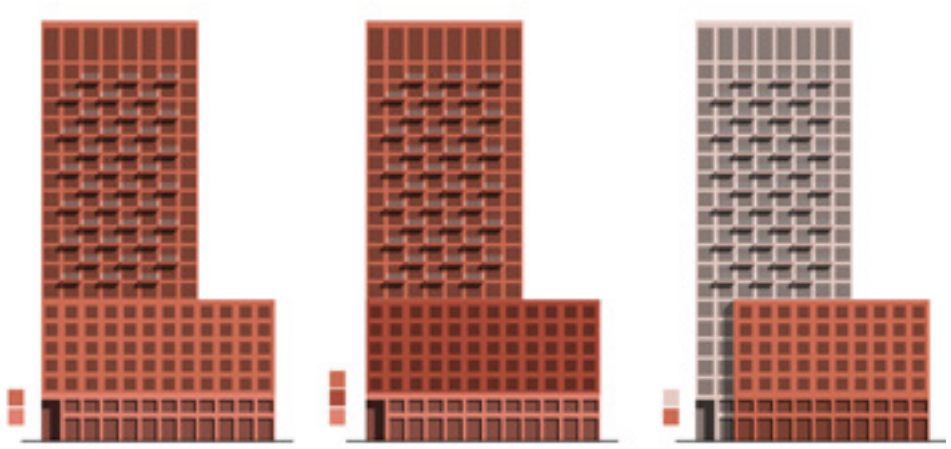
*Kleurenpallet Brainpark I*



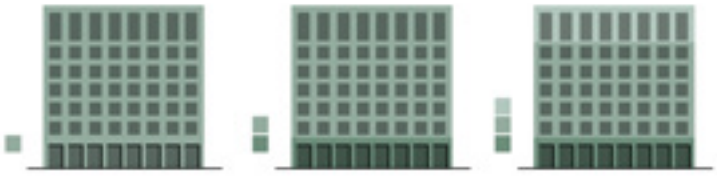
*Kleur en expressie*

*Elke ontwikkeling zijn eigen kleur. (kleurstelling bovenstaande afbeelding is indicatief*





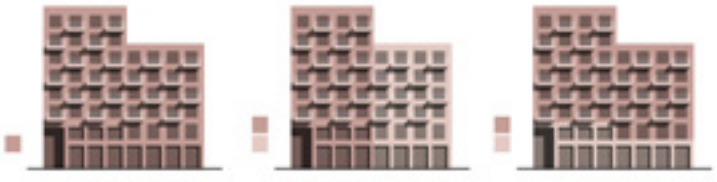
*Torens 70 meter*

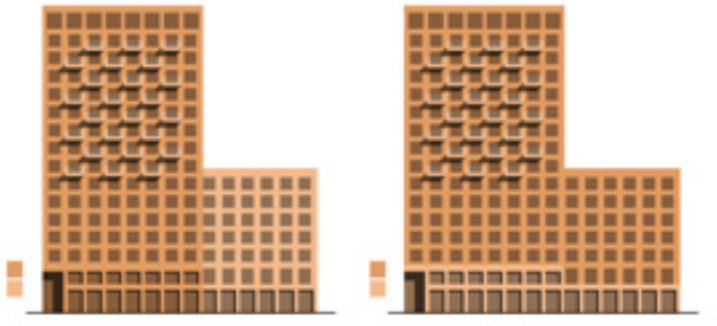


*Onderbouw A16 zijde*

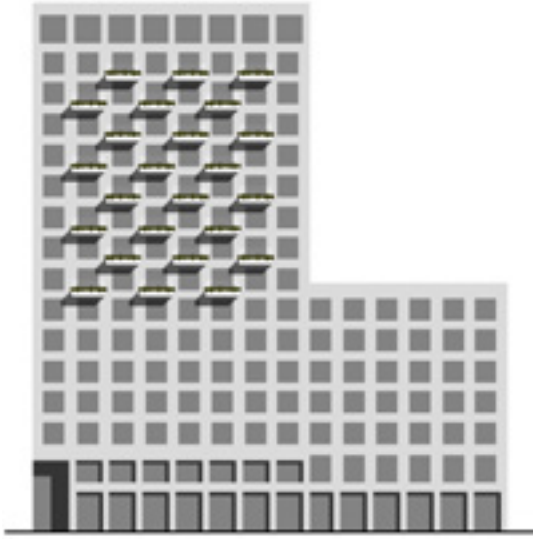
*Onderbouw parkzijde en tussenstraatjes*

*Torens 50 meter*

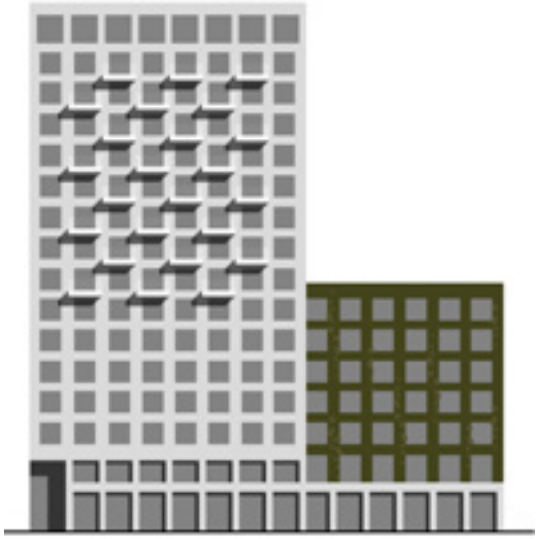




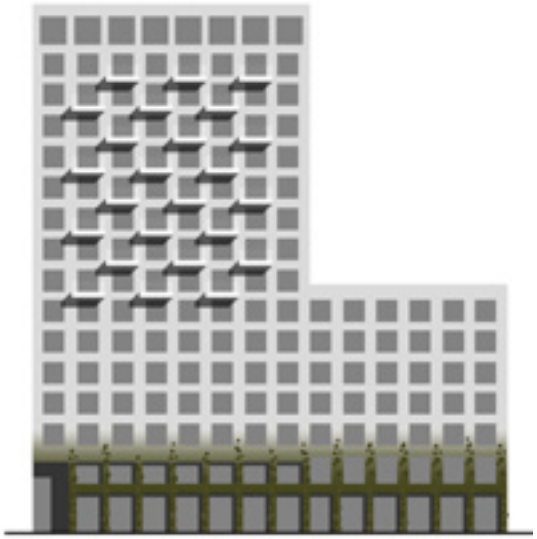
*Mogelijke kleurstellingen per gebouwtype (1 Hoofdkleur per pand)*



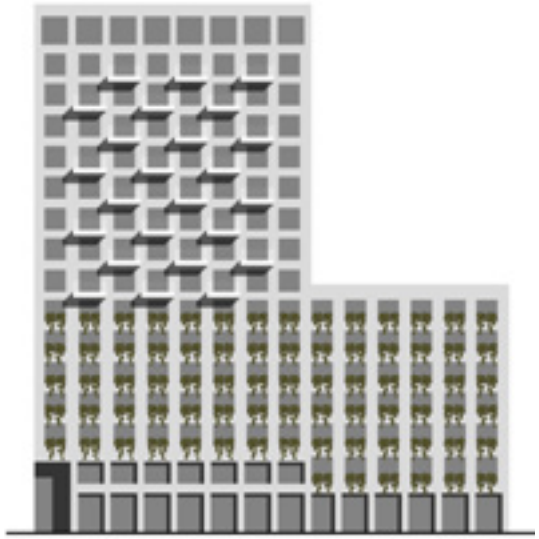
*Vergroening balkondelen*



*Vertikaal groen gevel*



*Vergroening plint (geveltuinen)*



*Vergroening raamdelen*

***Vergroening gevel***

Groen aan de gevels verbetert het microklimaat. Het zorgt onder andere voor een betere luchtkwaliteit, voor verkoeling in hete zomers biedt dieren een habitat. Ook vanuit esthetisch oogpunt is groen van waarde.

Het is binnen Brainpark I dan ook van belang dat de vergroening van de gevel een onderdeel is van de architectonische uitwerking van het gebouw, passend bij het programma van het gebouw of de typologie van de woning. Het is een integraal onderdeel van een groenplan en is afgestemd met het ontwerp van de buitenruimte die voor elke individuele ontwikkeling opgesteld dient te worden. Hierbij kan gedacht worden aan vertikaal groen aan de gevels of vergroening van de balkondelen/ woninggebonden buitenruimtes als integraal onderdeel van het ontwerp. Hiernaast een aantal mogelijke opties/ denkrichtingen voor vergroening van de gevel. Een gekozen groenconcept zal dan wel concequent en met voldoende maat te worden doorgevoerd in het ontwerp.















# 4 Ontwikkelstrategie

4.1 Ontwikkelstrategie Brainpark I



## 4.1 Ontwikkelstrategie Brainpark I

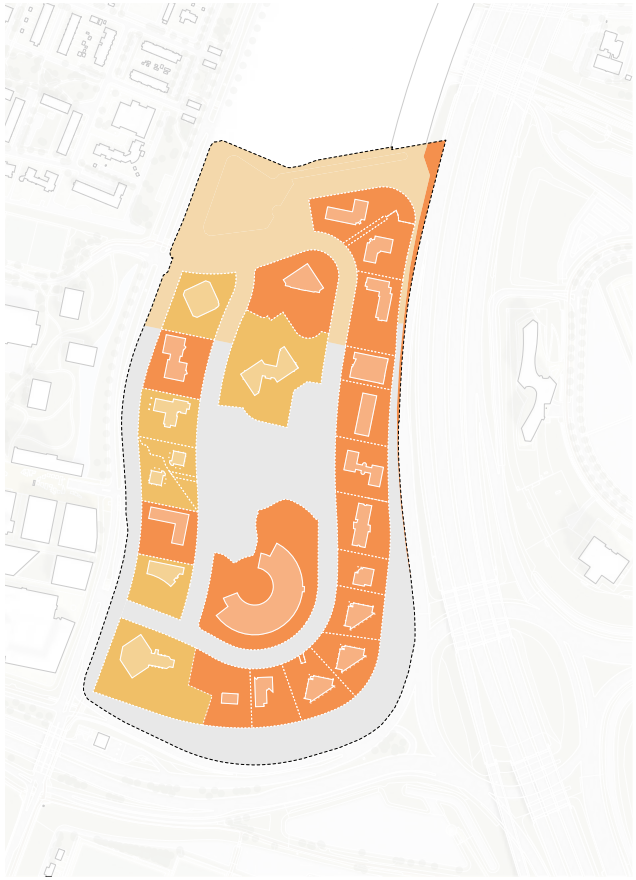
De herontwikkeling van Brainpark I kent de volgende kenmerken:

- Het is een grootschalige gebiedstransformatie, waarvan de ontwikkelaars het tempo en de fasering van (her)ontwikkelingen bepalen (organische gebiedstransformatie);
- Het merendeel van de ontwikkelplots is in particulier eigendom. Een aantal plots zijn in erfpacht uitgegeven. De gemeente heeft slechts één potentiële uitgeefbare grondpositie;
- De gemeente probeert de eigenaren/ontwikkelaars te verleiden om hun vastgoed te transformeren en daarbij het gebied te verdichten. De (her) ontwikkelmogelijkheden worden gecreëerd door kaders vast te leggen in een Masterplan;
- In het Masterplan schetst de gemeente haar visie op de herinrichting van de buitenruimte en de ontsluitingsstructuur, waarmee het gebied stapsgewijs kan verkleuren van kantoren- naar aantrekkelijk woon-werk gebied;
- Bij alle particuliere kavels is in de akte opgenomen dat de gemeente aan een uitbreiding en/of functiewijziging financiële voorwaarden kan verbinden (bijbetaling in het kader van meer en/of anders bouwen);
- Bij de erfpachtkavels is er bij functiewijziging sprake van erfpachtconversie i.c.m. bijbetaling;
- De investeringen in openbare ruimte, infrastructuur en geluidsschermen zijn van een dusdanige omvang dat deze, conform de BBV-regels, moeten worden geactiveerd na oplevering. Dekking van kapitaalslasten vindt in principe plaats vanuit structurele investeringsruimte via de Rotterdamse Investeringsmotor (RIM);
- Er is een aanvraag ingediend voor 3e tranche Woningbouwimpuls voor de bekostiging van de geluidswerende tussenschermen.

***Eigendomssituatie***

In de huidige opzet bestaat het plangebied van Brainpark I uit 24 plots en de tussenliggende buitenruimte/infrastructuur. Van de 24 plots zijn er 7 in erfpacht uitgegeven en zijn er 17 in particulier eigendom.

De buitenruimte en infrastructuur is in eigendom van de gemeente.




*Grondposities*

***Marktbenadering***

Vanwege de eigendomsverhoudingen in het gebied en de grote belangstelling van marktpartijen om tot (her) ontwikkeling over te gaan, heeft de gemeente ervoor gekozen om bij de herontwikkeling van Brainpark I geen actieve grondpolitiek te voeren. De gemeente kiest voor een faciliterende en kaderstellende rol; er worden aan de hand van het Masterplan en projectbestemmingsplannen kaders gesteld en mogelijkheden geboden voor herontwikkeling. Door mogelijkheden te bieden voor verkleuring van van kantorenmilieu naar een gemengd woon- en werkgebied in combinatie met het bieden van mogelijkheden voor verdichting van het gebied, verleiden we de markt om (posities in te nemen en) tot herontwikkeling over te gaan.

De gemeente neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de herinrichting van het openbaar gebied en de ontsluitingen met als doel om te komen tot een gezond en prettig woon-, werk- en leefklimaat. De gemeente zal de trekker zijn voor het realiseren van de benodigde geluidswerende maatregelen aan de zijde van de A16. Omdat de geluidswerende tussenschermen op grond van particulieren worden gerealiseerd zal dit gefaseerd en in samenwerking gebeuren met de desbetreffende eigenaren/ontwikkelaars.

***Financiën en dekking***

Voor elke particuliere ontwikkeling zal de gemeente met de ontwikkelaar(s) een voorovereenkomst sluiten ter dekking van de initiële inzet vanuit de gemeente. Hierna wordt er een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst worden afspraken met de ontwikkelaar(s) gemaakt over onder andere de vergoeding van de gemeentelijke inzet en planschade.

Bij een particuliere plot-ontwikkeling worden normaal gesproken de gemeentelijke kosten voor noodzakelijke aanpassingen van de buitenruimte, infrastructuur en de apparaatskosten gedekt via (anterieur) kostenverhaal eventueel gecombineerd met interne gemeentelijke bijdragen. Bij de herontwikkeling van Brainpark I gaat het echter niet om een plot-ontwikkeling, maar om een gebiedstransformatie met veel verschillende eigenaren. Door de specifieke kenmerken (veel particuliere eigenaren, organische en

grootschalige gebiedsontwikkeling, geen eenvoudige ‘stok achter de deur’ mogelijk in de vorm van één exploitatieplan, complexiteit van werken met toerekeningscriteria en de benodigde investeringen om de totale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken) is het zeer complex om de kosten (volledig) via anterieur kostenverhaal te dekken.

Er ontstaat vanuit de particuliere herontwikkelingen een opbrengstenstroom voor de gemeente; de bijbetalingen gekoppeld aan de meer en/of anders bouwen bepaling in de aktes en de erfpachtconversies. Deze incidentele opbrengsten voor de gemeente ontstaan omdat zij de kaders heeft gecreëerd voor de gebiedstransformatie. Het gebied kan echter alleen maar volledig en succesvol transformeren als ook de buitenruimte tijdig wordt aangepast. Vanwege de unieke kenmerken van deze gebiedstransformatie zullen, bij wijze van eenmalige uitzondering, de opbrengsten van de bijbetalingen van de herontwikkeling van Brainpark I worden ingezet voor de dekking van de aanleg van de openbare ruimte en infrastructuur in Brainpark I.

***Fasering (openbare ruimte)***

De eerste ontwikkelingen in Brainpark I moeten de start zijn van een toekomstig gemengd woon/werk milieu, dus de focus zal liggen op het toevoegen van woningen. Om een strikte zonering van woon- en werkfuncties te voorkomen zal, ondanks de focus op het toevoegen van woningen, in de eerste ontwikkeling ook een minimum aan overige functies

(kantoor, commercieel, maatschappelijk) gerealiseerd moeten worden. De gemeente heeft de regie om de juiste balans tussen wonen en werken te bewerkstelligen.

Omdat het efficiënter is om de buitenruimte in grote aaneengesloten delen uit te voeren in plaats van gekoppeld per deelontwikkeling, zal de buitenruimte in 2 / 3 delen worden aangelegd. De eerste vastgoed(her)ontwikkelingen starten in de noordzijde van Brainpark. De herinrichting van de openbare ruimte en (tijdelijke) aanpassingen aan de infrastructuur zullen dan ook in de noordzijde van het Brainpark starten.

Gemeente Rotterdam