

Hart van Crooswijk

Nota van Uitgangspunten - Schuttersveld

November 2023



**Gemeente
Rotterdam**

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten voor ontwikkellocatie Schuttersveld is opgesteld door Stadsontwikkeling van de gemeente Rotterdam.

Dit document is vastgesteld door de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen op xx maand 2023.

Verantwoording beeldmateriaal:

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld achterin het document. Niet alle rechthebbenden van de gebruikte illustraties konden worden achterhaald. Eventuele belanghebbenden wordt verzocht contact op te nemen met de gemeente Rotterdam.



Het Schuttersveld is een open, stedelijke plek midden in Crooswijk met veel ruimte voor sport en spel

Inhoudsopgave.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	6	5. Participatie	48
1.1 Aanleiding		6. Bijlagen	50
1.2 Doelstelling		7. Beeldverantwoording	53
1.3 Locatie			
1.4 Dynamiek in de omgeving			
1.5 Aanpak en proces			
1.6 Leeswijzer			
2. Opgave en ambitie	10		
2.1 Opgave			
2.2 Ambitie			
2.3 Programma			
3. Randvoorwaarden	16		
3.1 Gebouw in het park			
3.2 Een toekomstbestendig gebouw			
3.3 Gebouw van en voor de wijk			
4. Aanvullende randvoorwaarden	38		
4.1 Afval			
4.2 Kabel en Leidingen			
4.3 Trafo's			
4.4 Bodem			
4.5 Buitenruimte			
4.6 Vetputten			
4.7 Mobiliteit			
4.8 Flora en Fauna			
4.9 Biodiversiteit			

Hoofdstuk 1

Inleiding.



1.1 Aanleiding

Het Schuttersveld is een veelgebruikt sport- en recreatie-terrein midden in Crooswijk.

Het huidige sportcentrum Schuttersveld is verouderd en het zwembad is een aantal jaren geleden al buiten gebruik gesteld. De sporthallen zijn nog steeds in gebruik, onder meer voor bewegingsonderwijs en verenigingssporten zoals zaalvoetbal, volleybal en hockey. Het huidige gebouw voldoet niet aan de ambitie uit de [Sportnota 2021+](#) en is bovendien dringend aan vernieuwing toe. Het gebouw is dan ook aangewezen in het Integraal Huisvestingsplan Sport voor herontwikkeling.

In een aantal gebieden in Rotterdam overstijgt de aard van de opgave de mogelijkheden van eigenaren en bewoners. Stapeling van opgaven in sociaal kwetsbare wijken zet deze gebieden onder druk. Daarom is Crooswijk in de Omgevingsvisie geduid als 'focuswijk stedelijke vernieuwing'. Dat betekent dat de gemeente initiatief toont en regie voert in deze wijken. De nieuwbouw van de sporthal biedt aanleiding voor een bredere, integrale ontwikkeling waarmee we het Schuttersveld en de wijk een positieve impuls kunnen geven. Met de toevoeging van woningen, een gezondheidscentrum, ruimte voor sociaal-maatschappelijk en cultureel programma en wellicht in de toekomst de herontwikkeling van het aangelegen park voorzien we

een positieve impact die verder reikt dan de vastgoed-ontwikkeling van een sporthal alleen.

1.2 Doelstelling

Het doel van dit project is de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw dat een positieve bijdrage levert aan de omgeving. Een uitnodigend en toegankelijk gebouw waarin sporten, gezondheid, wonen, werken en ontmoeten samengaan. Een gebouw voor de wijk, van jong tot oud. Een gebouw waarop gebruikers en wijkbewoners trots zijn.

1.3 Locatie

Het Schuttersveld is gelegen in de wijk Crooswijk en ligt aan belangrijke historische assen en hoofdroutes die de wijk verbinden met de binnenstad en het Kralingse Bos. Het plangebied is gelegen ter plaatse van het huidige sportcomplex. Het studiegebied betreft een groter gebied, ingeklemd tussen Crooswijksestraat, Linker Rottekade, Schuttersweg en de Crooswijkseweg.



bestaande situatie en opgave

1.4 Dynamiek in de omgeving

Niet alleen het sportgebouw Schuttersveld verandert, ook in de omgeving ontwikkelt de stad zich. De bouw van de nieuwe woonwijk Nieuw Kralingen in het uiterste noorden van Crooswijk is inmiddels van start. Tram 7 zal hier in de toekomst een nieuw eindpunt krijgen en de binnenstad met het Kralingse Bos verbinden. Maar ook in de directe omgeving wordt gewerkt aan een meer kwalitatieve leefomgeving. Afgelopen jaren heeft de Linker Rottekade een nieuwe inrichting gekregen: meer ruimte voor groen en recreatie. Op de Tamboerlocatie, ten oosten van het Schuttersveld worden twee supermarkten met daarboven woningen gerealiseerd wat de Crooswijkseweg als belangrijkste winkelstraat naar verwachting zal versterken. Zowel in het oostelijke als westelijke deel van Oud Crooswijk vindt vernieuwing én verdichting van de (sociale) woningvoorraad plaats. In het oostelijk deel zal ook de buitenruimte worden verbeterd en wordt een nieuwe basisschool gerealiseerd.

1.5 Aanpak en proces

In januari 2021 heeft een marktconsultatie plaatsgevonden, waarbij drie marktpartijen gevraagd is naar de mogelijkheden en realiteitszin van een totaalconcept. Deze aanbevelingen zijn meegenomen in de verdere ruimtelijke en financiële haalbaarheidsstudies en hebben geresulteerd in het Ambitiedocument Schuttersveld (2022).

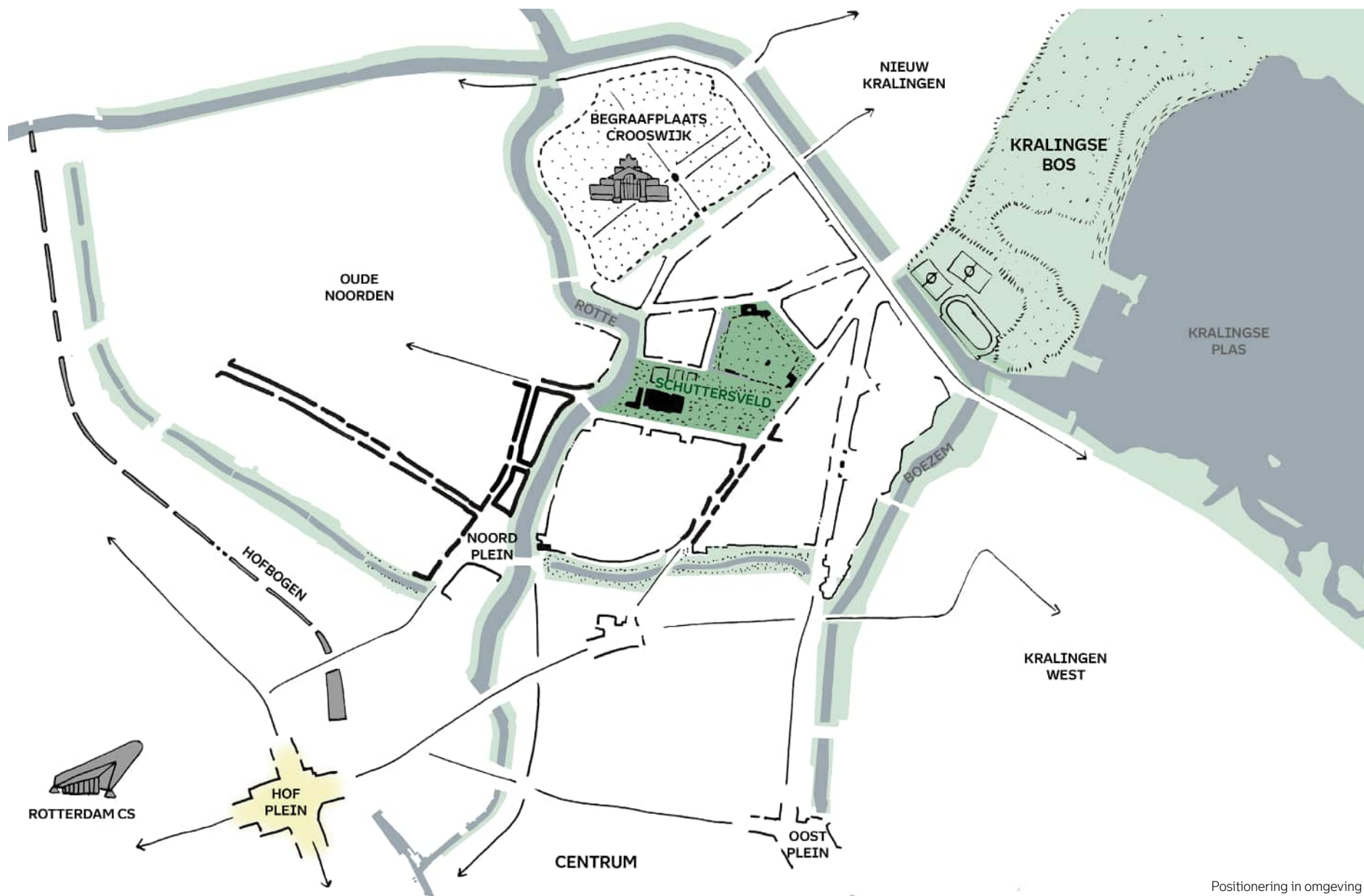
Eind 2022 is gestart met een aanbesteding volgens een concurrentiegericht dialoog. Daarbij wordt een aanbesteding in drie fases doorlopen. Na de selectiefase, waarin drie potentiële ontwikkelende partijen zijn geselecteerd, volgde een dialoogfase. Het Ambitiedocument gold daarbij als vertrekpunt. In deze fase is de uitvraag met de kennis van partijen verder aangescherpt en verfijnd. Al deze inzichten zijn samengekomen in de hier voorliggende Nota van Uitgangspunten. Deze vormt het uitgangspunt voor de laatste fase waarin partijen hun definitieve inschrijving mogen doen.

Voor de gebiedsontwikkeling wordt een grondexploitatie geopend. Hierin bestaan de kosten uit: de boekwaarde van het huidige gebouw, de kosten sloop en bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, plankosten/engineeringskosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt vanuit: de grondopbrengst, een bijdrage t.b.v. de parkeerplaatsen benodigd voor de sportvoorziening, en een dekking uit het Doorbouwfonds.

De gebiedsontwikkeling zal worden gerealiseerd door de marktpartij die het kwalitatief beste plan indient, met daaraan gekoppeld een minimaal grondbod. Ook de bouw van de sportvoorziening maakt hier onderdeel van uit, waarbij het Programma van Eisen en het beschikbare budget vanuit de gemeente randvoorwaarden zijn.

1.6 Leeswijzer

In de Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. In dit document staan de uitgangspunten omschreven waaraan de herontwikkeling van ontwikkellocatie Schuttersveld dient te voldoen. De Nota van Uitgangspunten wordt gebruikt als toetsingskader en om de gemeentelijke ambities ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en de architectuur te borgen. Het vormt een integraal document waarin verschillende ruimtelijk-programmatische aspecten uit stedenbouw, landschap, planologie en mobiliteit zijn samengebracht. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.



Positionering in omgeving

Hoofdstuk 2

Opgave en ambitie.



2.1 Opgave

Crooswijk is een wijk met karakter. Crooswijk is een van de oorspronkelijk Rotterdamse buurten en de wijk wordt sterk geassocieerd met de 'echte' Rotterdammer en het Rotterdams dialect. Het is een jonge én vergrijzende wijk tegelijkertijd. En ook een multiculturele wijk; ruim twee derde deel van de bewoners heeft een migratieachtergrond.

Naast deze eigenschappen staat Crooswijk ook voor uitdagingen. Zo hebben veel inwoners een laag inkomen en samenhangende problematieken. De bestaande woningvoorraad is eenzijdig (hoofdzakelijk appartementen zonder lift) en sluit niet goed aan op de woningbehoefte van de vergrijzende bevolking. Het aantal inwoners in Crooswijk groeit gestaag en deze groei zal zich, met de toenemende verdichting, blijven doorzetten. Hiermee neemt de druk op de openbare ruimte toe, maar ook de druk op maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, cultuur, welzijnsvoorzieningen, zorg, kinderopvang, Huizen van de Wijk en sport. Dat betekent dat we het aanbod van de voorzieningen zullen moeten vergroten en ook intensiever zullen moeten gebruiken. Zo blijven maatschappelijke voorzieningen bereikbaar voor alle Rotterdammers.

De huidige kwaliteit van het sportcomplex op het Schuttersveld doet de relevante functie geen eer aan. De

historische ontwikkeling van de omgeving heeft geleid tot een rommelige situatie en opeenvolging van stedenbouwkundige incidenten die niet op elkaar aansluiten. Het sportgebouw sluit in de huidige situatie slecht aan op de buitenruimte en heeft geen uitnodigende uitstraling. Ook de openbare ruimte van het Schuttersveld ligt er versnipperd bij. Het Schuttersveld is een versnipperd park geworden met een veelheid aan hekken rondom de verschillende functies waardoor het aan toegankelijkheid heeft ingeboet.

Ondanks de rommelige uitstraling worden de binnen- en buitensport voorzieningen heel intensief gebruikt door verschillende doelgroepen. Dit laat zien dat de behoefte aan deze voorzieningen groot is en behoud ervan zeer waardevol.

De vernieuwingsopgave van het sportcomplex wordt dan ook aangegrepen om een grotere bijdrage te leveren aan de wijk. Niet alleen de bouw van een nieuwe sporthal, maar een ontwikkeling met een bredere, maatschappelijke impact dat antwoord geeft op de meervoudige uitdagingen waar Crooswijk voor staat. Omdat het niet moet uitmaken waar je opgroeit om dezelfde kans te hebben op goed onderwijs, een goede woning en passend werk. We scheppen de voorwaarden om alle Rotterdammers mee te kunnen laten doen. We werken naar een toekomstbestendige wijk. Dat



huidige situatie



SPORT EN GEZONDHEID



IEDEREEN DOET MEE!



TOEKOMSTBESTENDIG



GESCHIKT WONINGAANBOD
VOOR DE CROOSWIJKER

HART VAN CROOSWIJK

vraagt een multifunctioneel gebouw dat woon-carrière binnen de wijk mogelijk maakt. Met een sterke focus op sport, gezondheid en ontmoeten. Een gebouw dat kan inspelen op de veranderingen waar we als maatschappij voor staan. Een klimaatbestendige buitenruimte en een toekomstbestendig en uitnodigend gebouw voor niet alleen de bewoners zelfs, maar voor alle buurtbewoners. Een gebouw voor de wijk!

2.2 Ambitie

De ontwikkeling van het multifunctionele gebouw, haar fysieke verschijningsvorm en het programma, worden ingezet als middelen om antwoord te geven op deze meervoudige opgave. Het gebouw draagt bij aan een vitale stadswijk. De mens staat centraal; in het bijzonder de multiculturele en intergenerationele samenstelling van de Crooswijkers.

Een aantal met elkaar samenhangende thema's vormen de kern van de ambitie:

- **SPORT EN GEZONDHEID**

Sport draagt bij aan de identiteit en het karakter van het Schuttersveld. Sport is gezond voor jong en oud en verbindt mensen met verschillende achtergronden. Het nieuwe gebouw daagt uit tot een vitaler leven door meer te spelen, bewegen en sporten. En wanneer nodig

worden gebruikers daarbij ondersteund met aanvullende zorg.

- **IEDEREEN DOET MEE!**

In het multiculturele Crooswijk krijgt iedereen de kans om mee te doen. Bereikbare en toegankelijke voorzieningen staan daarbij centraal. Maar 'meedoen' gaat om meer dan toegankelijkheid, het gaat ook om zingeving, verenigingsactiviteiten, de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten of te kunnen bewegen. Het nieuwe gebouw versterkt de sociale structuur van de wijk door het realiseren van toegankelijke plekken voor ontmoeting en het juiste programma op de juiste plek.

- **TOEKOMSTBESTENDIG**

Het gebouw draagt in het nu bij aan een toekomstbestendig Crooswijk. Het draagt bij aan een gezonde leefomgeving voor de huidige als ook toekomstige generaties. Met aandacht voor een circulaire toepassing van gezonde materialen.

- **GESCHIKT WONINGAANBOD VOOR DE CROOSWIJKER**

Het gebouw biedt de mogelijkheid voor de vergrijzende Crooswijkers om langer thuis in de wijk te kunnen wonen met behoud van hun sociale netwerk. Met aandacht voor innovatieve woon(zorg) concepten. Dit bevordert de doorstroming in Crooswijk en biedt kansen voor

(betaalbare) woonruimte voor de jonge bewoners. De woningvoorraad is in balans en divers.

2.3 Programma

Het totaal te realiseren programma dat moet gaan bijdragen aan deze ambitie valt globaal gezien uiteen in de volgende onderdelen (zie ook H.3 voor verdere toelichting):

- **Sport**

De toekomstige voorziening gaat minimaal bestaan uit een sporthal van drie zaaldelen met een, aan deze sporthal koppelbare, vierde (gym-)zaaldeel en twee nevensportruimten. Zie ook het Programma van Eisen Sport in aparte bijlage. Additionele m² 's zijn mogelijk, maar worden niet gedekt door het Sportbedrijf.

- **Zorg**

Ca. 2.400m² BVO waarvan minimaal 950m² BVO t.b.v. eerstelijnszorg (ten minste huisartsenzorg en bijv. fysiotherapie, logopedie) en daarnaast overige zorgfuncties (bijv. apotheek, verloskunde, behandel functies ouderenzorg, tandartsen) en/ of zorg/ preventie-gerelateerd aan leefstijl (bijv. zorg-gerelateerde fitness). Optionele woon/verblijfsfunctie verpleegzorg op basis van WLZ-indicatie (als maatschappelijk functies) of ruimte voor verplaatsing CJG is additioneel mogelijk binnen de zorgfunctie.

Programma

Sport

min. 3.561 m² BVO
(zie PvE sport, excl horeca en casco verhuurbare ruimte)

waarvan tenminste één
sporthal (3 zaaldelen) van
44x24x7m

+ gymzaal als 4e zaaldeel

Zorg

max. 2.400 m² BVO

waarvan min. 950 m² BVO t.b.v.
eerstelijns zorg

Optioneel

Bedrijfsruimte t.b.v. levendige plint

ca. 110 m² BVO

Horeca

ca. 400 m² BVO
waarvan ca. 200 m² t.b.v. sport

Maatschappelijk

minimaal
110 m² BVO Excelsior jongerenhub
(=casco verhuurbare ruimte sport)

Wonen

betaalbaar met diversiteit
aan typologieën en
woninggroottes van ca.
50-100 m² en volgens de
30% - 40% - 30% verdeling

Fiets- en auto parkeren

in pandig oplossen, het
aantal benodigde plekken
is afhankelijk van het
uiteindelijke programma

Buitenruimte

min. 5.355 m²
max. 7.290 m²

t.b.v. aansluiting
gebouw - omgeving

Gebouwplot: maximum footprint ca. 5.400 m² (excl. m²s t.b.v. publieke permeabiliteit; mag maximaal 15% van footprint zijn)
maximum totaalprogramma ca. 21.000 m² BVO (bovengronds)

Plangebied

- **Sociaal-cultureel-maatschappelijk**

Er is in het PvE Sport 110 m² BVO aan casco verhuurbare ruimte opgenomen welke zal worden afgenomen door de Excelsior Foundation t.b.v. een jongerenhub. Dit is reeds contractueel vastgelegd.

Ook heeft de Bibliotheek Rotterdam aangegeven (via een memo) minimaal 110 m² BVO af te willen nemen aangezien zowel Crooswijk als het Oude Noorden momenteel onvoldoende worden bereikt.

Vanuit de wijk is ook aangegeven dat er een sterke behoefte is aan huiswerkplekken, maar ook aan andere maatschappelijke en culturele functies zoals een podium. Dit laatste wordt als een waardevolle en wenselijke toevoeging gezien, maar kent momenteel nog geen financiële dekking.

- **Horeca en bedrijvigheid**

Het plan biedt ruimte voor 400 m² BVO horeca, waarvan 200 m² BVO gekoppeld is aan de sportvoorzieningen (zie PvE sport). Ten behoeve van een levendige plint en een goed functionerend gebouw voor de wijk kan het wenselijk zijn om additionele voorzieningen toe te voegen, met de voorkeur voor bedrijvigheid (ca. 110 m² BVO). Detailhandel is uitgesloten, maar zogenaamde 'blurring' concepten zijn toegestaan. Hierbij worden verschillende functies zoals bedrijvigheid, horeca en cultuur onder één dak ondergebracht waardoor de grenzen hiertussen vervagen.

- **Wonen**

Het plan vraagt om een divers woonprogramma met woninggroottes van 50-100 m². Vanuit het coalitieakkoord en zeker ook vanuit de wijk is betaalbaarheid een speerpunt. Het woonprogramma bestaat uit de volgende verdeling: 30% sociale segment 40% middensegment en 30% in het midden en/of hogere segment.

Ook moeten de woningen voldoen aan het '[Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen](#)'.

Als onderdeel van het Rotterdamse '[Langer Thuis Akkoord 2020-2025](#)' is het Schuttersveld specifiek aangewezen als locatie voor het bouwen van innovatieve woonconcepten en/of woonzorgconcepten.

- **Fiets- en autoparkeren**

De parkeeroplossing voor zowel auto als fiets wordt volledig op eigen terrein opgelost, door middel van een inpandige parkeergarage. Dit zoals is opgenomen in de '[Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022](#)'. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van het uiteindelijke programma en toegepaste kortingen. In lijn met het programma dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeerplaatsen voor minder validen.

- **Buitenruimte**

Om ervoor te zorgen dat het nieuwe gebouw goed landt in- en aansluit op de omgeving, zal de buitenruimte van

minimaal ca. 5.355 m² en idealiter 7.290 m² direct grenzend aan het gebouw moeten worden mee ontworpen en gerealiseerd als onderdeel van de tender. Zie ook SMP in 'H.6 Bijlagen'.

De inrichting van de rest van het park Schuttersveld valt buiten de projectgrenzen van deze ontwikkeling, maar behoort tot het studiegebied. De inschrijver dient een globale visie te maken op de toekomst van het park en aan te tonen hoe het gebouwwontwerp en directe buitenruimte daar op passende wijze op reageren. Het gebouw zal zowel goed moeten functioneren in de huidige situatie, als in een mogelijke toekomstige situatie.

Hoofdstuk 3

Randvoorwaarden.



3.1 GEBOUW IN HET PARK

Wijkpark Schuttersveld

Het park is in 1864 aangelegd als 'veld van de schutters'. Behorend bij de Marinierskazerne in Crooswijk is het Schuttersveld tot op de dag van vandaag een welkome open, groene plek in de dichtbevolkte stadswijk gebleven. En dat blijft het.

Als één geheel, toegankelijk en doorwaadbaar

De ambitie is om het park in de toekomst als één geheel te laten functioneren doordat versnippering en aaneenschakeling van hekwerken wordt opgeheven. Het wijkpark wordt begrensd door de Crooswijksestraat, Linker Rottekade, Schuttersweg en de Crooswijkseweg. De ambitie is een groen wijkpark met hoge verblijfskwaliteit dat aantrekkelijk is voor alle omwonenden:

- Het park manifesteert zich aan alle zijden en randen: het groen is hier duidelijk zichtbaar en beleefbaar;
- De huidige dubbele ventwegconstructie draagt niet bij aan de verblijfskwaliteit en beleving van het park en wordt (als onderdeel van dit project) opgeheven;
- Het park is goed toegankelijk door goede aansluiting op de wijk met veilige oversteekplaatsen op de juiste plek;
- Huidige barrières worden zo mogelijk opgeheven om

- doorwaadbaarheid van het park mogelijk te maken;
- Het park wordt samengebonden door één landschappelijke vormtaal en routing;
- De verschillende aanwezige functies worden gezien als kwaliteit en integraal ingepast in het park;
- Ambitie voor het park is een hogere verblijfskwaliteit met ruimte voor rust en ontspanning;
- Het hoogteverschil naar de Rotte blijft beleefbaar.

Sport en spel

Sport draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van het Schuttersveld. Al van oudsher biedt het Schuttersveld ruimte aan sport. Zo was het Schutterveld een sportveld waar Sparta voetbalde en waar in 1905 de eerste thuisinterland van het Nederlands elftal werd gehouden en in 1908 selectiewedstrijden werden georganiseerd voor de Olympische Spelen in Londen. Ook heeft er een tijdje een openluchtwembad gelegen. Nog altijd heeft sport hier een belangrijke betekenis: zowel de binnen- als buitensportvoorzieningen worden intensief gebruikt.

- Het Schuttersveld vormt ook in de toekomst het sport- en spelhart van de wijk, voor alle doelgroepen en leeftijden.

Voor mens en dier

Het belang van biodiversiteit in de stad wordt steeds meer erkent en is met de vaststelling van het [Biodiversiteitskader](#) en de [Uitvoeringsagenda Biodiversiteit](#) ook



WIJKPARK EEN GEHEEL: toegankelijk en doorwaadbaar



GEBOUW IN HET PARK



Park en gebouw vormen het nieuwe sport en spelhart van de wijk

door de politiek een gedragen thema. Het Schuttersveld is gezien zijn ligging aan groenblauwe structuren en zijn open, groene karakter de plek bij uitstek om een substantiële bijdrage te leveren aan een meer biodivers Rotterdam. Het gebouw en de directe buitenruimte dienen natuurinclusief ontworpen te worden. De ambitie voor het park is om deze in de toekomst ook meer biodivers in te richten. Op die manier dragen park en gebouw bij aan zowel een gezond en prettig leefklimaat als ook een aantrekkelijke woonomgeving voor mens én dier, zoals vogels, insecten etc. en ontstaat er een robuust groenblauw netwerk voor de wijk :

- Gebouw en buitenruimte zijn natuurinclusief: Schuttersveld valt binnen de kernbiotoop 'Stedelijke wijk'. Daarvoor zijn de doelsoorten: gierzwaluw, egel en boomblauwtje gedefinieerd. In het plangebied zijn reeds de ruige en gewone dwergvleermuis aanwezig. Voor deze soorten dienen alle V's (Voedsel, Verblijfplaats, Veiligheid en Verbinding) aanwezig te zijn binnen het plangebied. De uitwerking hiervan dient geleverd te worden in een biodiversiteitsplan. De omgeving biedt met zijn parken, welke zijn verbonden door water- en boomstructuren, namelijk een zeer geschikte habitat voor o.a. vleermuizen om te foerageren. Het nieuwe gebouw dient natuurinclusief te worden ontworpen en op zijn minst permanente vleermuisverblijfplaatsen te bevatten. In Hoofdstuk 4

staat dit verder toegelicht en wordt beschreven welke maatregelen nodig zijn om deze soorten een plek te geven in en rondom het plangebied.

Publiek gebouw in het park

Het nieuwe gebouw staat in het park en heeft een publiek karakter. Het gebouw draagt zowel ruimtelijk als programmatisch bij aan het karakter van het wijkpark. Het staat als vrije vorm in een groene ruimte. Het samenspel, de interactie en overgang tussen gebouw en het park dragen bij aan een levendige en vitale stadswijk.

Trots van de wijk

De ambitie is om een aansprekend gebouw met zeggingskracht te ontwikkelen welke dienstbaar is aan park. Ondanks zijn unieke architectonische expressie verhoudt het zich in harmonie met het park en gaan zij een onderlinge interactie aan.

- Het gebouw staat als vrije vorm in een groene ruimte en maakt een eenduidig gebaar. De open parkruimte blijft voelbaar (het gebouw is geen onderdeel van de straatwand);
- Het gebouw past bij de sfeer en het karakter van het groengebied;
- Het gebouw is alzijdig;
- Het gebouw versterkt de identiteit als sport- en

speelpark. Binnen- en buitensport gaan een relatie met elkaar aan;

- De functies zijn helder afleesbaar;
- Het gebouw leest als een multifunctioneel gebouw en straalt haar publieke functie en toegankelijkheid uit.
- Het gebouw biedt ruimte voor ontmoeting vanuit de wijk.

Uitnodigend

Het nieuwe gebouw nodigt uit tot gebruik. Niet enkel door de gebouwbewoners, maar ook door de bewoners van de wijk eromheen en door verschillende diersoorten.

- Beganegrond heeft ruime verdiepingshoogte (> 4m);
- Royale plinten dragen bij aan een aantrekkelijke en open uitstraling en duidelijke toegankelijkheid die ontmoeting stimuleert;
- De plint is publiek en permeabel (doorwaadbaar) met een geleidelijke overgang tussen binnen en buiten en tussen openbaar en privé welke zorgvuldig is ontworpen. Hierdoor is het gebouw uitnodigend en gaat deze een sterke relatie met het park aan;
- Ten behoeve van een zorgvuldig vormgegeven overgang park en gebouw worden verspringingen in rooilijn aangemoedigd;
- Gebouw is rondom goed toegankelijk op maaiveldniveau;
- Ten behoeve van de levendigheid zijn aan alle zijden entrees gesitueerd;



- Entrees en compositie gebouw wordt ontworpen in samenhang met looproutes en inrichting park;
- Er is een openbaar toegankelijk toilet aanwezig;
- Het gebouw is natuurinclusief, biedt habitat aan diverse diersoorten en flora (zie 'Biodiversiteit' in H.4);
- Gebouwgebonden buitenruimte concurreert niet met het park als zijnde openbare buitenruimte;
- Het gebouw is niet alleen toegankelijk voor de sporters, maar ook voor andere gebruikers moet het gebouw goed toegankelijk zijn. Denk hierbij ook aan voldoende ruimte en voorzieningen voor rollators, scootmobielen en bijvoorbeeld faciliteiten voor elektrische fietsen;
- Installaties, trafo's en afvalcontainers inpandig en uit zicht oplossen.

Rotterdam heeft de ambitie om Schuttersveld toegankelijk te maken voor mensen met een specifieke beperking. Voor wat betreft toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers is voldoende berging (van sportrolstoelen) en een goede bereikbaarheid van de (sport) ruimten van meerdere rolstoelgebruikers gelijktijdig van belang. Het is een vereiste dat de Vereniging Gehandicapten Rotterdam (VGR) of 010Toegankelijk adviseert op het ontwerp van de accommodatie. Ook zal de accommodatie KIWA gecertificeerd moeten worden en moeten beschikken over ITS-certificering.

Volume

- Bouwveld is 110,5m x 60m (max. 62m als sporthal overdwers wordt geplaatst);
- Gebouw heeft hoogte accenten tot maximaal 25 m;
- Bouwveld geeft het maximaal te bebouwen plot weer, footprint daarbinnen is vormvrij;
- Footprint mag ca. 80% van het bouwplot beslaan;
- Maximaal 15% van footprint mag worden benut t.b.v. publieke permeabiliteit (komt bovenop de 80%);
- Bouwenvelop biedt ruimte voor flexibiliteit maar is niet bedoeld om volledig uit te vullen (max. 21.000 m² BVO bovengronds programma);
- Gebouwd volume is in balans met parkruimte;
- Minimale afstand tot bestaande woonblok is 15,5m waarbij bouwhoogte nieuwbouw zich moet verhouden tot maat tussenzone om een aantrekkelijke ruimte te waarborgen;
- Uitkragingen (buiten bouwveld) beperkt toegestaan, mits ondersteunend aan totaalconcept en op ruime hoogte boven maaiveld.

Bereikbaar

- Fiets- en autoparkeren inpandig opnemen;
- Positie fietsenstalling direct nabij entrees, zodat gebruik van de stalling wordt bevorderd;
- Entree (auto)parkeergarage zorgvuldig en met minimale impact inpassen;
- Indien parkeren op niveau plaatsvindt, onderdeel

maken van de architectuur van het gebouw en met minimale impact op de plint en levendige uitstraling;

Multifunctioneel gebouw

In een steeds verder verdichtende stad wordt ruimte in toenemende mate schaars. We kunnen ons de bouw van monofunctionele gebouwen niet meer veroorloven: steeds vaker zullen we functies gaan stapelen. Het huidige sportprogramma wordt versterkt met gezondheidsfuncties, maatschappelijk programma en wonen. Met sociale ontmoeting als verbindend element. Juist het samenspel tussen deze functies draagt bij aan een levendig en vitaal gebouw en omgeving.

Functioneren gebouw

- Het gebouwd programma gaat een sterke ruimtelijke én programmatische relatie aan met het park en de omgeving, niet enkel in de plint, óók op de verdiepingen;
- Juiste mix van woonprogramma en publiek/collectief programma over de verschillende verdiepingen t.b.v. de multifunctionele uitstraling van het gebouw;
- Voorkom dat het een woongebouw op publieke plint wordt;
- Complex intern organiseren op mogelijkheid dubbelgebruik en interactie diverse gebruikers
- Zorg voor een goede zonering van rust, ruis en de overgang hiertussen;



zorgvuldig vormgegeven overgang en interactie tussen binnen en buiten

- Uitwisseling programma sport/spel tussen binnen en buiten: spelen niet alleen in het park maar ook op/ aan het gebouw;
- Het gebouw heeft een levendige gevel met zichtbare activiteit achter de ramen en voldoende ogen van ruimtes op straat.

Dubbelgebruik

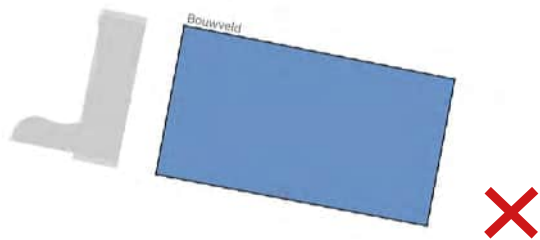
Een belangrijke ambitie is dat het gebouw in zijn totaliteit een gebouw voor de wijk zal zijn. Het mag daarmee een zorgzaam gebouw zijn in de breedste zin van het woord. De ambitie is dat de doelgroep ouderen zich zoveel mogelijk mengt met de andere gebruikers van het gebouw en in de wijk eromheen. We willen juist een gebouw waarin het programma meer is dan de som der delen.

Het gezondheidscentrum moet daarmee ook uitermate toegankelijk zijn voor de mensen uit de wijk zodat zij zich uitgenodigd voelen om hier gebruik van te maken. Dubbelgebruik is bijv. mogelijk door de zorg voor de wijk en de bewoners te combineren in de vorm van een gezondheidscentrum waaruit ook ouderenzorg wordt verleend.

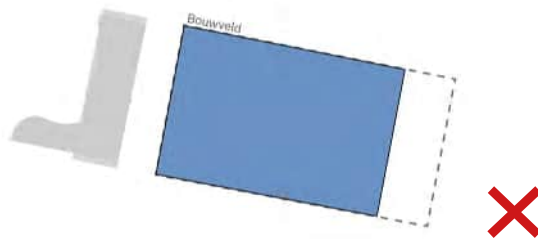
Alhoewel het leeuwendeel van de ruimtes in dit complex direct gekoppeld is aan sport, zorg, horeca of wonen, moet er ook ruimte zijn voor ontmoeting en welzijnsactiviteiten voor bewoners van het gebouw en de buurt.



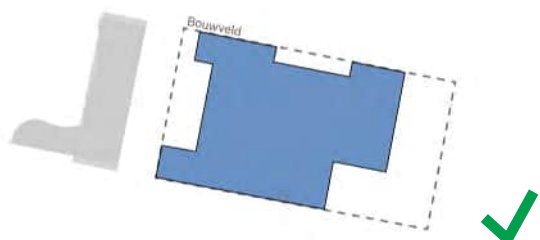
relatie binnen- en buitensport versterkt identiteit plek



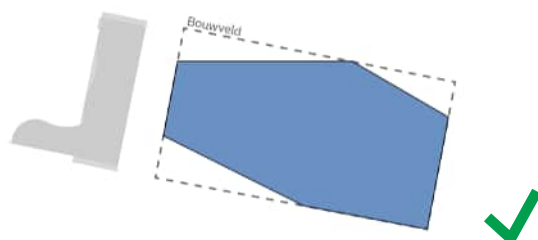
Bouwveld mag niet volledig bebouwd worden, slechts ca. 80%



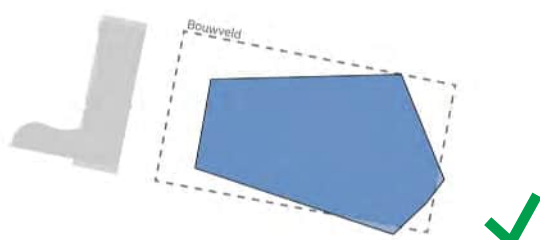
Geen enkele zijde is over de gehele rooilijn uitgevuld



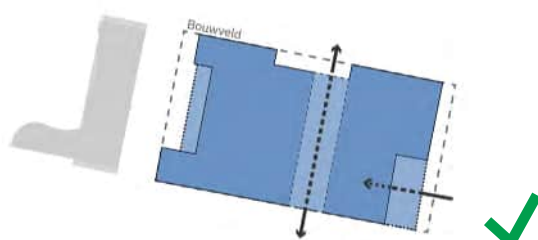
Door verspringing in de gevel is interactie met het park/ de omgeving mogelijk



Binnen het bouwveld mag een vormvrij en autonoom volume ontstaan



Incidentele uitkragingen buiten het bouwveld zijn toegestaan



max. 15% van footprint benutten t.b.v. permeabiliteit (doorwaadbaarheid)



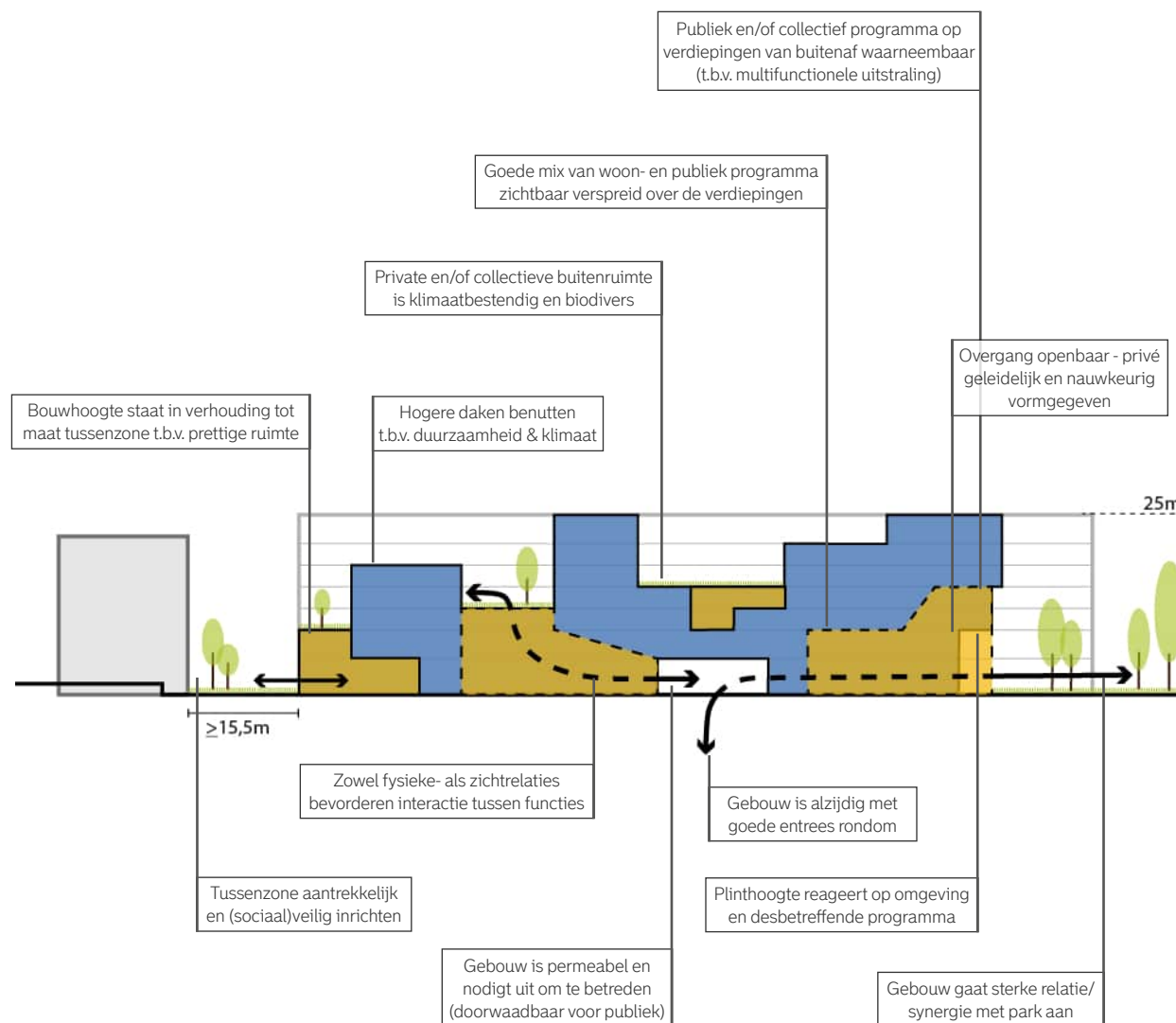
Multifunctioneel gebouw waarbij publieke functies (ook op verdiepingen) aanwezig zijn

Zodat diverse leeftijdsgroepen van jong tot oud van de verschillende ruimtes in het gebouw gebruik gaan maken en dat er geen ruimtes gedurende grote delen van de dag leeg staan. Dit betekent ook dat binnen de ruimten van sport en horeca kans moet zijn voor dubbelgebruik, waarvan bijvoorbeeld ook welzijnsorganisaties of culturele initiatieven gebruik kunnen maken zodat dit niet alleen ten dienste staat van sport. Maar ook dat binnen het gebouw tussen de functies, zoals zorg en sport, uitwisseling van ruimten mogelijk is.

Direct aangrenzende buitenruimte

Ten behoeve van een goede aansluiting op maaiveld en een goede toegankelijkheid van het nieuwe gebouw, is het van belang dat de zone direct om het gebouw heen wordt mee ontworpen conform materialisatie Handboek Rotterdamse Stijl (zie H.6). In een later stadium, wanneer het park wordt aangepakt, zal deze zone een grote rol spelen in het versterken van de relatie tussen park en gebouw.

- Ruimtelijke inpassing logistiek verstoort de belevingskwaliteit niet.
- Inrichting en programmering van tussenzone met aandacht voor sociale veiligheid;
- Ondergronds (ten opzichte van peilmaat op die plek) parkeren in tussenzone mogelijk, mits dit een deklaag van minimaal 1,5m heeft t.b.v. beplanting;



Conceptuele doorsnede welke het principe toont van een publiek en multifunctioneel gebouw in het park



Een permeabel (goed doorwaadbaar) gebouw met royale plint, openbaar toegankelijk voor publiek

Versijningsvorm

Het Schuttersveld valt in de welstandsnota onder het gebiedstype 'Stedelijke groengebieden'. Hiervoor gelden de onderstaande criteria:

Het gebouw past bij de sfeer en het karakter van het huidige (en beoogde) groengebied en versterkt dit. Hetzelfde geldt voor de materialen en detaillering. Ook dient het gebouw als architectonische eenheid ontworpen te worden, waarbij er samenhang is tussen de verschillende onderdelen (volumes, kleuren, materialen). Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling. De entrees die zich aan iedere zijde bevinden zijn zorgvuldig gedetailleerd. Voor de inrichtingselementen op, aan of direct rondom het gebouw in de buitenruimte geldt dat deze van duurzaam, hoogwaardig materiaal zijn, passend bij de (beoogde) omgeving. De hekwerken leuningen en afrasteringen zijn transparant, van hoogwaardig materiaal en worden op elkaar afgestemd.

De gebiedscriteria zijn toegelicht in de regels van het [Welstandsbeleid](#) in de Welstandsnota Rotterdam. Voor extra toelichting op de gebiedskarakteristieken kan het document '[Karakteristiek van Rotterdam](#)' worden geraadpleegd.

Gebiedscriteria | Aanvullende criteria reguliere gebieden

13 | Stedelijke groengebieden



Stedelijke groengebieden hebben een recreatieve functie die vaak wordt gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en ecologische functies. Deze groengebieden zijn ontworpen op verschillende stedelijke schaalniveaus, gerealiseerd in verschillende perioden en erg belangrijk voor de groenstructuur van Rotterdam. Stedelijke groengebieden zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied en liggen meestal midden in het stedelijke gebied. Binnen dit gebiedstype wordt onderscheid gemaakt tussen stadsparken, singels, volkstuinen en sportcomplexen. Omdat ze vaak in samenhang met elkaar zijn ontworpen (het Zuiderpark bijvoorbeeld omvat naast het park ook enkele volkstuinen en sportcomplexen), vormen deze gebieden tezamen één gebiedstype. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter van de stadsparken en het stedelijke gebied rondom, echter wel met inachtneming van de onderlinge verwevenheid in stedenbouwkundig opzicht. Belangrijk voor de bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied.

Knipsel uit Welstandsnota Rotterdam

3.2 EEN TOEKOMSTBESTENDIG GEBOUW

Circulair bouwen

De impact van de bouwketen op zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. De urgentie om anders om te gaan met de materialen die nodig zijn voor onze bouwactiviteiten worden gevormd door het steeds schaarser worden van primaire grondstoffen, door de milieu-impact van bouwmaterialen in de hele keten en door het waardeverlies als gevolg van onze omgang met waardevolle grondstoffen.

Rotterdamse doelen voor circulair bouwen vormen dan ook de ontwerpleidraad voor het nieuwe gebouw;

- 1) het voorkomen en verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen;
- 2) het verlengen van de levensduur van producten;
- 3) het toepassen van materialen met een lage milieuoetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare / bio-based materialen.

Het bestaande sportcomplex Schuttersveld wordt (in opdracht van de gemeente) gesloopt. Hierbij zullen ten minste een materialeninventarisatie (zie separate bijlage) en onderzoeken naar schadelijke stoffen (asbest, chroom-6) worden uitgevoerd en ter beschikking worden gesteld. Hierbij wordt gestuurd op het beperken van

sloopafval en maximaal waarde behoud van constructiedelen en vrijkomende materialen.

Het nieuwe gebouw zet deze circulaire werkwijze voort middels een lage milieuoetafdruk; een maximale MPG van 0,70 voor alle functies, waarbij de vigerende MPG eis voor een specifieke functie uiteraard leidend is (gezien de aangekondigde aanscherping voor woningen naar MPG 0,5 per 2025). Daarnaast sturen we op het toepassen van hoogwaardig hergebruikte materialen en constructiedelen; monitoring en streven van 10% van de totale bouwmassa. Hiervoor worden lokaal vrijkomende materialen (in volgorde van voorkeur; Schuttersveld – Rotterdam – Regio R'dam) gebruikt. De gemeente kan via diverse digitale circulaire platforms en bouwontwikkelingen ondersteuning bieden betreft koppeling van vraag en aanbod van hoogwaardige circulaire bouwmaterialen.

Het gebouw draagt vervolgens bij aan een gezonde leefomgeving voor de huidige én toekomstige Crooswijkers. Dat wil zeggen dat het ontwerp en indeling (plattegrond) zal aansluiten op de wensen en behoeften van dit moment en mee kan groeien en bewegen met toekomstige generaties. Hiermee zetten we in op de levensduur van gebouw, inclusief materialen, met een hoog adaptief vermogen. Zie voor de mate van [losmaakbaarheid](#) en [adaptief vermogen](#) de laatste leidraden van

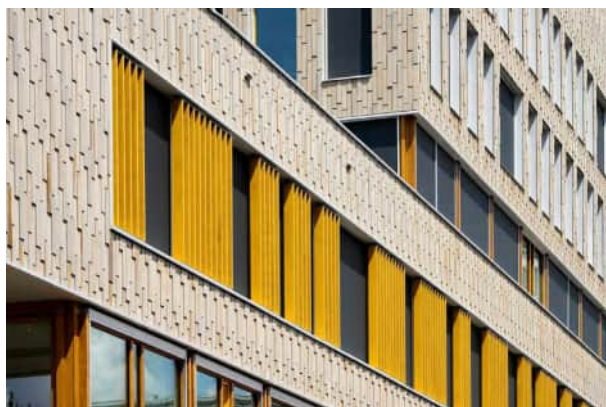
'[Het Nieuwe Normaal](#)'. Daarnaast wordt ingezet op de toepassing van schone en hernieuwbare (biobased) materialen (zie de laatste richtlijnen voor humane en ecologische [toxiciteit](#) van Het Nieuwe Normaal).

Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is middels een materialenpaspoort.

Energietransitie

In 2050 heeft Rotterdam een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resiliënt en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie.

De primaire energiebehoefte van het gebouw wordt beperkt door doelgericht ontwerp, waarbij ontwerpprincipes van passief bouwen sturend zijn (denk aan; oriëntatie gebouw incl. open/gesloten gevels, ontwerp bouwvolume en opbouw massa's). De eisen aan het binnenklimaat voor de sportfuncties (PvE Sport) zullen leidend zijn voor de overige gebouwfuncties. De resterende energievraag wordt op duurzame wijze



opgewekt, met maximale benutting van lokale duurzame bronnen. Gevels en daken worden multifunctioneel ingezet; er komen minimaal twee functies op het dak.

Het Schuttersveld ligt binnen concessiegebied voor stadswarmte van Eneco, het gebouw wordt dan ook aangesloten op het bestaande stadswarmtenet. Eneco gaat in 2025 de verbindingleiding van het warmtenet vervangen die door de Schuttersweg loopt. Dit biedt een kans voor het nieuwe gebouw om op aan te sluiten.

In samenwerking met Eneco zullen aanvullende collectieve en duurzame energiesystemen ten behoeve van warmte en koude (bv. bodemenergie) worden onderzocht. Ontwikkelaar wordt gestimuleerd om binnen een duurzaam collectief energiesysteem ruimte te bieden voor bottom-up ontwikkel- en beheermodellen (bijvoorbeeld een vorm van energievoopdratie). Hiermee worden de verschillende gebruikers en bewoners van het complex betrokken en meer bewust van het verbruik, opwekking en opslag van duurzame energie. Aangevuld met zichtbare energiemonitoring (e-meters incl. dashboard / schermen) en initiatieven / nudging rondom energiebesparing, waarbij de baten herleidbaar terugvloeien naar gebruikers.

Toepassing gebruikte en hernieuwbare materialen

Klimaatbestendige stad

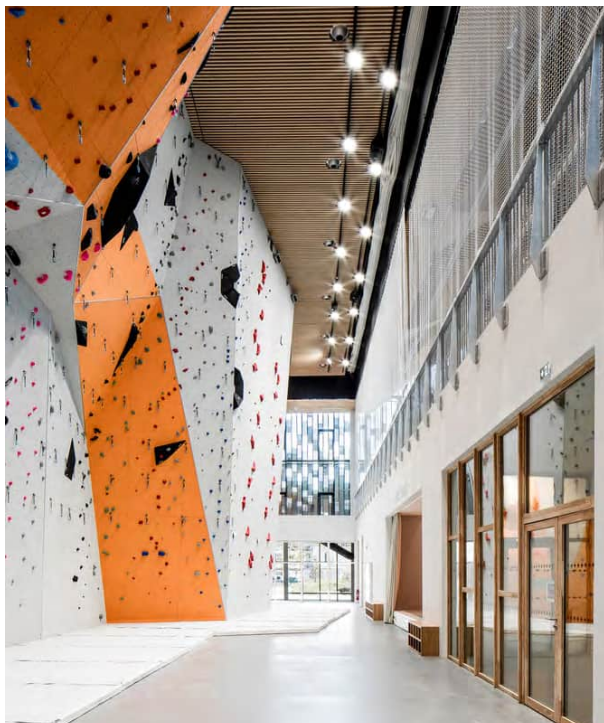
Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Binnen het Schuttersveld spelen voornamelijk de thema's rondom waterhuishouding (neerslag, droogte en grondwater). Het rioleringsstelsel wordt zoveel mogelijk ontlast, uitgangspunt hierbij is dat ten minste 50 tot 70 mm van al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden. Een slim systeem zorgt voor vertraagde afvoer zodat er voldoende ruimte in de buffer is als een nieuwe regenbui wordt verwacht. Bij voorkeur wordt opgevangen hemelwater zoveel mogelijk hergebruikt voor bijvoorbeeld het bewateren van groenvoorzieningen en/of ten behoeve van een hemel- en grijswater systeem. Daarnaast is een uitgangspunt dat alle daken multifunctioneel worden ingericht met minimaal twee functies. In Rotterdam spreken we over de invullingen groen, water, opwekking energie en verblijfsfuncties. Bij de invulling zal rekening gehouden worden met de mate waarop woningen zicht hebben op de lagergelegen daken. Hierbij worden de lagergelegen daken ingericht voor bijv. vergroening, waterberging en sociaal gebruik. Hogere daken worden bij voorkeur gebruikt voor energieopwekking en waterberging. Op de vergroende daken wordt een voldoende dik substraat toegepast zodat bomen van de derde orde grootte kunnen worden geplant. Wij verwachten van de initiatiefnemer dat er inzichtelijk

gemaakt wordt op welke manier invulling gegeven wordt aan de klimaatadaptieve thema's voor deze specifieke locatie.

De gemeente verwacht een plan van aanpak waarin concreet uitgewerkt is welke klimaatbestendige maatregelen worden toegepast en wat de consequenties en kansen zijn. In het vervolgtraject wordt in afstemming met de gemeente Rotterdam de klimaatadaptieve maatregelen definitief en in nadere overeenkomst vastgelegd.



De buitenruimte is klimaatbestendig en aantrekkelijk ontworpen



Het sport karakter is duidelijk afleesbaar aan het gebouw

3.3 GEBOUW VAN EN VOOR DE WIJK

Voorzieningen voor de wijk

Het aantal inwoners in Crooswijk groeit de afgelopen jaren gestaag en deze groei zal zich, met de toenemende verdichting, blijven doorzetten. Hiermee neemt de druk op maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijs, cultuur, welzijnsvoorzieningen, zorg, kinderopvang, Huizen van de Wijk en sport toe. Dat betekent dat we het aanbod van de voorzieningen moeten vergroten en ook meer en intensiever gebruiken. Zo blijven maatschappelijke voorzieningen bereikbaar voor alle Rotterdammers.

Sporthal

De toekomstige voorziening gaat o.a. bestaan uit een sporthal van 3 zaaldelen met een, aan deze sporthal koppelbare, 4e (gym-)zaaldeel, twee nevensportruimten, een casco verhuurbare ruimte van 110 m² voor Excelsior Foundation en een sport ondersteunende horecavoorziening. De nevensportruimten zijn nader in te vullen casco ruimtes die verhuurd kunnen worden. De nevensportruimten zijn breed inzetbaar en o.a. geschikt voor het bewegingsonderwijs, breedtesport, urbansporten en diverse naschoolse activiteiten. Hierbij kan men denken aan bijvoorbeeld budo sporten (judo, karate, vechtsporten), dansschool of een fysiotherapeut. De gemeente Rotterdam, afdeling Sport, heeft de wens

om op deze locatie in samenwerking en overleg met het Sportbedrijf Rotterdam een multifunctionele sportvoorziening te vestigen, die ook geschikt is voor bewegingsonderwijs, vereniging (- competitie) sporten en naschools gebruik.

De huidige sporthal wordt door diverse organisaties voor diverse sporten gebruikt. De ambitie van de verenigingen liggen op regionaal tot en met landelijk competitie niveau. Deze typen sporten dienen ook in de toekomstige sporthal beoefend te kunnen worden:

- Volleybal
- Korfbal
- Zaalvoetbal
- Hockey
- Boksen
- Dans- en beweeggroepen.

Dubbelgebruik van de sportruimten moet mogelijk zijn.

Sociaal-cultureel-maatschappelijk

Er is in totaal 110 m² BVO opgenomen t.b.v. maatschappelijke functies. Het Sportbedrijf zal deze afnemen t.b.v. een jongeren hub voor Excelsior. De maatschappelijke meters voor de jongerenhub dienen flexibel inzetbaar te zijn en los van de sportvoorziening gebruikt te kunnen worden, zodat er ook in de toekomst garantie op gebruik is.

Ook de bibliotheek heeft (via een memo) aangegeven interesse te hebben om ruimte in het gebouw af te nemen. Zij zien kans om hier invulling aan te geven middels het plaatsen van een collectie, het creëren van ruimte voor verblijf en ontmoeting en aandacht te hebben voor jeugd en ouderen middels specifieke faciliteiten en activiteiten. Ook zien zij mogelijkheden om aansluiting te vinden bij de horeca in het gebouw en bij het onderdeel 'zorg'. Denk hierbij aan hulp in digitale geletterdheid bij ouderen, het zijn van een 'Third Place' (naast huis en school/werk, de derde verblijfsplek voor de Rotterdammer), fysieke ruimte voor activiteiten en programmering en het realiseren van studie- en (huis) werkplekken.

Daarnaast is er een sterke behoefte aan verschillende maatschappelijke en culturele functies. De gemeente vraagt de markt om in samenwerking met mogelijke gebruikers met voorstellen voor een concrete exploitatie en ruimtelijke inpassing te komen. Deze functie is sterk gewenst indien exploiterende partij een kostendekkende realisatie mogelijk kan maken. Vanuit de gemeente is hier op dit moment namelijk geen financiële dekking voor. Dat mag ook in samenhang met andere functies. Denk aan het inpassen van ruimte voor bijvoorbeeld een podium en huiswerkplekken in combinatie met horeca, sport-, en zorgfuncties.



Gebouw speelt in op multi generationale samenstelling van Crooswijk en biedt innovatieve woon(zorg)concepten



'Blurring' concepten t.b.v. een levendige plint

Overige voorzieningen: horeca en bedrijvigheid

Het plan biedt ruimte voor twee horecavestigingen welke gezamenlijk maximaal 400 m² BVO zijn en met de nadrukkelijke functie als ontmoetingsplaats voor gebouw én buurt. Minimaal één vestiging van 200 m² BVO is primair bedoeld voor sport, maar daarnaast breed inzetbaar voor overige functies in het gebouw én de wijk (de horeca betreft categorie 1 conform horecabeleid met openingstijden van 7:00-23:00).

Ten behoeve van een levendige plint en een goed functionerend gebouw voor de wijk, kan het wenselijk zijn om additionele voorzieningen toe te voegen, mits goed onderbouwd dat dit daadwerkelijk bijdraagt aan het totaalconcept. De invulling is aanvullend op het programma dat reeds aanwezig is in de wijk. De gemeente heeft een sterke voorkeur voor bedrijvigheid (laagste milieucategorie) van max. 110 m² BVO. Ook 'blurring' concepten zijn toegestaan waarbij verschillende functies zoals bedrijvigheid, horeca en cultuur worden gemengd onder één dak (zie afb. pag 35). Denk hierbij aan functies die bijdragen aan de deeleconomie en welke ontmoeting stimuleren. Detailhandel is uitgesloten, dit concentreert zich op de Crooswijkseweg en Zwaanshals. Binnen de functie zorg is een specifieke vorm van bedrijvigheid mogelijk. Er is namelijk een overlap tussen vormen van 'dienstverlening' en de

gevraagde zorg. Naast de noodzakelijke kernfuncties als huisartsen en fysiotherapie kun je denken aan preventie-gerichte dienstverlening.

Gezondheidszorg

Voor het gevraagde gezondheidscentrum dagen we partijen uit om met een voor deze wijk optimale invulling van de zorgfuncties te komen met optimale samenhang tussen de zorgfuncties en van zorg- en woonfuncties.

Het gebouw bevat minimaal gecontracteerde huisartsenzorg en daarnaast als ambitie overige eerstelijns zorgfuncties zoals fysiotherapie, apotheek en/of overige zorgfuncties (o.a. ouderenzorg, tandartsen, diagnostiek zoals priklaboratorium/Star, buitenpoli ziekenhuis) en/of zorg gerelateerd aan leefstijl (zorg-gerelateerde fitness, CJG) met evt. dubbelgebruik van sportruimtes sporthal.

Ten behoeve van huisartsenzorg is de behoefte op basis van een marktconsultatie door het H-team (Landelijke Huisartsen Vereniging, Zilveren Kruis, gemeente en Samergo) ingeschat op ca. 950 m² BVO.

Het is mogelijk om binnen de functie 'zorg' ook woon/verblijfsfunctie voor verpleeghuisplaatsen of zorgwoningen (als maatschappelijk functie) toe te voegen. Om dit woonzorgaanbod goed (logistiek efficiënt en economisch haalbaar) vorm te geven is de ambitie dat

bijvoorbeeld omvang (oppervlak) en ruimtelijke positionering van (geclusterde) levensloopbestendige woningen en zorgvoorzieningen op elkaar worden afgestemd. Dit betekent bijvoorbeeld dat de loopafstanden tussen woningen en zorgvoorzieningen voor gebouwdelen zijn geoptimaliseerd en verkeersgangen over voldoende breedte beschikken.

Met het integreren van een gezondheidscentrum in dit nieuwe complex, dragen we bij aan behoud van vitale wijken ([Ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Rotterdam \(2021\)](#)). Als dit gezondheidscentrum ook geïntegreerd wordt met het overige zorgaanbod ten behoeve van ouderen draagt het bij aan de doelstellingen van het [Langer Thuis Akkoord](#). Belangrijk is verder dat de aanwezigheid van dit zorgaanbod een positieve invloed heeft op doorstroming van senioren uit de wijken.

Woningaanbod voor de Crooswijk; innovatief, betaalbaar en gevarieerd

Crooswijk heeft (net als de rest van Rotterdam) te maken met een sterk toenemende dubbele vergrijzing: de groep ouderen wordt steeds groter, en daarbinnen neemt ook het aantal zeer oude bewoners (vaak kwetsbare 80-plussers) toe. De ambitie van Rotterdam is dat ouderen, zo veel mogelijk, in hun eigen wijk oud kunnen worden.

Veel ouderen in Crooswijk wonen momenteel in ongeschikte woningen, met het risico dat zij uiteindelijk



Collectieve ontmoetingsplekken voor bewoners zijn uitnodigend en laagdrempelig

niet in hun woning kunnen blijven als ze zorg nodig hebben. Er ontstaat een vraag naar meer passende en betaalbare woningen bij deze levensfase en innovatieve woon(zorg)concepten. Bouwen voor ouderen zal de doorstroming in Crooswijk bevorderen én biedt de senior Crooswijker de kans hun sociaal-maatschappelijke netwerk te behouden.

Innovatieve woon(zorg)concepten

In het kader van het [Rotterdamse Langer Thuis Akkoord 2020-2025](#) is Schuttersveld specifiek aangewezen als locatie voor het bouwen van een innovatief woonconcept en/of woonzorgconcept. Een deel van dit concept moet gericht zijn op de doelgroep 55+ in het midden- en hoger segment en een andere deel in het sociale segment. De ambitie is om de brede woon- en zorgvraag voor ouderen in de wijk te beantwoorden, in woningdifferentiatie, prijssegmentering en de mate van zorgvraag.

Definitie t.a.v. woon(zorg)concept

- Woonzorgconcept dient ouderen (55+) te bedienen en heeft een zekere schaal om duurzaam en toekomstbestendig te bestaan;
- Woonzorgconcept heeft dusdanige omvang dat er zorgzame gemeenschappen kunnen ontstaan met draagvlak voor diensten en zorg;
- Er is kwalitatieve en makkelijk toegankelijke collectieve ruimte voor ontmoeting en verblijf.

Definitie t.a.v. Zorgwoning

- Een zorgwoning is een woning die geschikt is voor het bieden van intensieve zorg aan ouderen, vergelijkbaar met de zorg in een verpleeghuis;
- Verschillende niveaus van zorg kunnen worden geleverd, variërend van zware zorg (WLZ-verpleeghuiszorg) met zorgzwaartes van 5 tot 10;
- De fysieke eisen en ruimtelijke inpassing van de zorgwoningen moeten voldoen aan algemeen aanvaarde normen, zoals Woonkeur (plus) of een vergelijkbaar alternatief voor verpleeghuis-appartementen;
- Toewijzing van de zorgwoning is afhankelijk van een WLZ-indicatie;
- De grootte van de studio/appartement mag afwijken van het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen, mits goed onderbouwd en met aanwezigheid van kwalitatieve en goed bruikbare ruimtes;
- Het is mogelijk om de benodigde zorginfrastructuur voor het leveren van de WLZ-zorg buiten de woongelegenheid onder te brengen in maatschappelijke voorzieningen. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met andere eerstelijns-zorgaanbiedingen.

Kwaliteit en flexibiliteit

In woningen voor ouderen zijn kwaliteit en flexibiliteit essentieel. Kwaliteit wordt ervaren door het comfort, de

logische indeling en de ligging in relatie tot verkeersruimten en groen. Het ontwerp dient rekening te houden met collectiviteit en het aanbod gericht op gezondheidsbevordering, welzijn en zorg. Enkele voorbeelden en informatie is te vinden in bijgevoegde brochure '[Ontwerpen voor ouderen](#)' opgesteld t.b.v. het Langer Thuis akkoord.

Gebouw en Segmentering

De woningvoorraad in Crooswijk is weinig divers en toekomstgericht en vraagt om meer differentiatie. De gemeente streeft naar een gevarieerd aanbod van woningen om de doorstroming binnen de hele wijk te bevorderen. De markt wordt uitgedaagd om passende invullingen hiervoor te vinden. Vanuit het coalitieakkoord en zeker ook vanuit de wijk is betaalbaarheid een speerpunt. Het woonprogramma bestaat uit de volgende verdeling: 30% sociale segment 40% middensegment en 30% in het midden en/of hogere segment.

- Gestreefd wordt dat ouderen uit Kralingen-Crooswijk kunnen en willen doorstromen dan wel dat zij een relatie hebben met iemand die in Schuttersveld complex komt wonen en/of al in de wijk woont. Wij vragen van de ontwikkelaar na te denken over concrete strategieën om deze doorstroming binnen de wijk aan te jagen. Denk aan een regeling t.a.v. huurkosten of verhuiskosten, hulp bij verhuizen, voorrang bij

toewijzing etc.

- Ook is er ruimte om woningen toe te voegen voor andere doelgroepen. Dit wordt zelfs wenselijk geacht omdat dit bij kan dragen aan de levendigheid, sociale veiligheid en sociale cohesie. Deze woningen kunnen ook worden geïntegreerd in het woon(zorg)concept, waarbij deze doelgroepen een actieve rol kunnen spelen in de gemeenschap. De gemeente stimuleert een inclusief woongebouw voor een diverse mix aan doelgroepen. Het is aan de ontwikkelaar om hier een goede balans in te vinden.
- Het uiteindelijke doel is om een divers, inclusief en toegankelijk gebouw te creëren dat het centrum vormt voor ontmoetingen in de hele wijk. Dit kan o.a. bereikt worden door de juiste plaatsing en inrichting van voorzieningen.

Eisen t.a.v. kwaliteit en flexibiliteit

- De woningen zijn gemiddeld minimaal 60 m² GBO en nooit kleiner dan 50 m² GBO voor het totale woonprogramma. In overleg met de gemeente is in bepaalde omstandigheden afwijking mogelijk zoals voor zelfstandige zorgwoningen (zie 'Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen' in H.5)
- Alle woningen zijn zoveel mogelijk aanpasbaar zodat die kunnen meegroeien met de zorgbehoefte van bewoners. Flexibiliteit is belangrijk, zodat woonvorm

kan worden aangepast als de vraag verandert. Dit heeft gevolgen voor de plattegronden en de constructie van het gebouw;

- Gemeenschappelijke (buiten)ruimte dient geschikt te zijn voor bewoners met verschillende zorgbehoeften zoals voor bewoners met dementie;
- Het dient een ruimte te zijn die rust uitstraalt maar ook ontmoetingen tussen bewoners stimuleert (denk aan een gemeenschappelijke daktuin).

Actieplan Middenhuur en Middenkoop

- De woningen in het middensegment kunnen ook in het koopsegment worden gerealiseerd. Hiervoor geldt het ['Actieplan Middenkoop'](#);
- Voor het middensegment huur gelden de voorwaarden uit het ['Actieplan Middenhuur'](#).

Hoofdstuk 4

Aanvullende randvoorwaarden

Het Schuttersveld ligt binnen concessiegebied voor stadswarmte van Eneco, het gebouw wordt dan ook aangesloten op het bestaande stadswarmtenet. Eneco gaat in 2025 de verbindingsleiding van het Warmtenet vervangen die door de Schuttersweg loopt. Dit biedt een kans voor het nieuwe gebouw om op aan te sluiten.

4.1 Afval

Voor het ophalen van huisvuil is Stadsbeheer Schone Stad verantwoordelijk. Dit is mogelijk middels (ondergrondse) wijkcontainers in de openbare ruimte of (rol-)containers gestald in een inpandige ruimte.

Na de inwerkingtreding van het bouwbesluit van 2012 is de eis van een gemeenschappelijke inpandige opslagruimte voor huishoudelijk afval komen te vervallen. Deze

wijziging heeft zowel gevolgen voor nieuwbouw als bestaande bouw. Nu in de regelgeving de eis ontbreekt van een gemeenschappelijke containerruimte, hoeven noch de eigenaren bij bestaande bouw noch de projectontwikkelaars bij nieuwbouw te voorzien in een dergelijke functionaliteit. Dit betekent een grotere aanslag op de buitenruimte als er niks geregeld wordt.

Voor Schone Stad is het uitgangspunt voor afvalinzameling voor nieuwe gestapelde bouw, als gevolg van de aanpassing in het beleid, als volgt; Het inzamelen van de verschillende afvalstromen (Huishoudelijk restafval, glas, papier en groente-, fruit- en etensresten) voor gestapelde nieuwbouw projecten dient in de buitenruimte worden gefaciliteerd. Bij een nieuwe ontwikkeling dient gekeken te worden of er mogelijk al voldoende inzamelcapaciteit

in de nabije omgeving aanwezig is. Als dit niet het geval is zal er o.b.v. de uitgebreide behoefte aan inzamelcapaciteit door Schone Stad (in afstemming met de ontwikkelaar en ontwerper van Stadsontwikkeling) een nieuwe voorziening moeten worden ingericht voor de afvalinzameling. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij het inrichten van de buitenruimte. Dit kan impact hebben op de zone aan de Crooswijksestraat.

Het inzetten van de "standaard" ondergrondse (pers) containers is hierbij het uitgangspunt voor de afvalstromen huishoudelijk restafval, papier en glas. Voor de inzameling van groente-, fruit- en etensresten wordt de GFE cocon toegepast.

Waar de standaard inzamelmiddelen niet passen in de nieuwe ontwikkeling is het mogelijk om hier in

afstemming met gemeente vanaf te kijken.

Een aantal voorbeelden van (toekomstige) alternatieven zijn:

- Ondergrondse containers met grote capaciteit, dit zijn container die bovengronds het zelfde zijn als de standaard wijkcontainers maar ondergronds een grotere capaciteit hebben. Voordeel hiervan is dat er bovengronds met minder inzamelpunten een grotere capaciteit kan worden geleverd;
- Inpandige voedselvermaler / grinder, deze techniek wordt in het buitenland al breder ingezet maar is in Nederland eigenlijk nog niet toegepast. Voor de toepassing van deze techniek is het van belang om aan het begin van het ontwerp traject stil te staan bij het ruimtebeslag van een dergelijk systeem binnen het gebouw. Daarnaast moet er goed stilgestaan worden bij de aspecten van eigendom en beheer en onderhoud van het systeem. Momenteel loopt er een traject bij Schone Stad waarbij een pilot wordt op gezet om dit systeem te testen.

Bedrijfsafval

Inzamelen Bedrijfsafval is een economische (commerciële) activiteit. Het inzamelen van bedrijfsafval is dus geen wettelijke zorgplicht van een gemeente. Bedrijven dienen daarom zelf de inzameling van hun afval te regelen.

4.2 Kabels en leidingen

In het gebied liggen enkele kabels en leidingen die moeten worden omgelegd.

KPN: dit lijkt een huisaansluiting te zijn.

ZIGGO: dit is een doorgaand tracé

Stedin Elektra: doorgaande laagspanningskabels waarmee o.a. de openbare verlichting wordt gevoed.

Mogelijk ook de huisaansluitingen van het gebouw.

Stedin Gas: de gasleiding lijkt een huisaansluiting te zijn.

Riool: dit is een perseleiding welke uit het gebouw lijkt te komen.

Dit betekent dat het gebied op dit moment dus niet bouwrijp is. Belangrijk aandachtspunt is dat de nutsbedrijven een voorbereidingsperiode van ca. 9 maanden hanteren. Daarnaast heeft de gemeente zelf ook nog ca. 4 maanden nodig om een indelingstekening te maken op basis van een SMP en IP.

4.3 Trafo's

In de tussenzone, die ontstaat wanneer het nieuwe gebouw verder van het bestaande woongebouw komt te liggen, staat momenteel een trafohuisje. Deze trafo is cruciaal voor de wijk. Het voedt de sporthal Schuttersveld, het naastgelegen appartementencomplex alsook de rest van de wijk ten zuiden van het sportgebouw.

Vanuit de gemeente is het beleid dat trafo's inpandig worden opgenomen en niet als losse objecten in de buitenruimte worden geplaatst. Deze trafo heeft naar verwachting te weinig capaciteit om de nieuwe ontwikkeling op aan te sluiten. Dit betekent dat er ook nog een tweede trafo in de nieuwbouw opgenomen moet worden. Per trafo is een oppervlak van ca. 4x3m benodigd.

Aan de oostzijde van huidige gebouw staat een gasreducerkast. Deze moet uitpandig blijven. Wanneer deze in de weg staat voor de nieuwe ontwikkeling dient deze verplaatst te worden. De nieuwe plek van de gasreducerkast moet min. 5 meter vanaf het gebouw komen te staan.

Aandachtspunten

- Het trafostation moet naar een tijdelijke locatie gedurende de sloop-nieuwbouw;
- Gelet op het programma in de nieuwe ontwikkeling moeten twee nieuwe trafohuisjes worden teruggeplaatst, hiervoor ruimte reserveren (uitgaan van 2 huisjes. Per huisje oppervlak van 4x3m). Wens tot bundeling trafo's, voor kosten geen showstopper;
- Overige eisen: 24/7 bereikbaar via openbare weg, op maaiveldhoogte. Kabels via kabelkelder invoeren (vaak via parkeergarage);
- De gasreducerkast moet verplaatst worden;
- Kabels en leidingen verleggen.



40

sluiten, zal de ventweg aan de Crooswijksestraat worden opgeheven. De 46 parkeerplaatsen die daardoor worden onttrokken aan de openbare ruimte, hoeven niet gecompenseerd te worden in de nieuwe ontwikkeling. Maar kunnen daardoor ook niet van de [parkeereis](#) voor het nieuwe sportcentrum worden afgetrokken (salderen).

Alle parkeervoorzieningen op privaatterrein worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur. Er wordt rekening gehouden met elektrisch vervoer en daarom worden extra elektranetten met voldoende capaciteit aangelegd voor laadinfrastructuur. Raadpleeg voor een opmaat advies het team Rotterdam Elektrisch via rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

Fiets

Al het fietsparkeren dient te worden opgelost op eigen terrein (en niet in het park). Het langparkeren voor fietsen dient in pandig plaats te vinden. Denk hierbij aan bewoners en medewerkers en gebruikers/bezoekers van de sporthal. Eén grote stalling is niet toegestaan. Het diverse programma vraagt om een logische en een directe koppeling aan de functie en om meerdere in pandige fietsenstallingen. Maak ook onderscheid tussen fietsparkeren voor bewoners en bezoekers. In de buitenruimte is enkel kort stallen toegestaan (in en rondom het complex. Voorkomen moet worden dat het areaal rond het complex een fietsenstalling wordt. Zie

voor alle specificaties en eisen de '[Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022](#)'.

Openbaar vervoer

De bereikbaarheid met openbaar vervoer zal in de nabije toekomst veranderen. In het '[Plan toekomstvast tramnet 2023](#)' is onlangs bekend gemaakt dat tramlijn 8 in dit stadsdeel zal worden opgeheven. Hier staat tegenover dat tramlijn 7 zal worden versneld door een (gedeeltelijk) vrije baan op de Crooswijksestraat en Linker Rottekade aan te leggen. Ook krijgt de tram een nieuw eindpunt nabij Nieuw Kralingen/ het Kralingse Bos in plaats van het huidige Woudestein. Het Schuttersveld is ook met bus 38 te bereiken welke net als de tram een halte heeft aan zowel de Linker Rottekade als de Crooswijksestraat. Hier zal in de toekomst nog een nieuwe frequente buslijn aan toegevoegd worden. Deze zal station Noord via de Boezemlaan met de Kralingse Zoom verbinden. Voor de meer mobiele bezoekers is het Centraal Station ook met de fiets in slechts 10 minuten te bereiken.

Overig

In de openbare ruimte komen voorzieningen voor het laden en lossen van goederen voor de sportfaciliteiten, het gezondheidscentrum en de overige bezoekers-functies. Eventuele expeditieruimten in het complex dienen goed bereikbaar te zijn. De wens is om de laad en losfaciliteit zo mogelijk langs de Crooswijksestraat te

situëren omdat het op die manier zo min mogelijk loopstromen doorkruist danwel blokkeert. Er moet tevens onderzocht worden of en waar een kiss & ride zone gerealiseerd kan worden. Het complex en specifiek de sporthal en eerstelijnszorg dienen goed toegankelijk te zijn voor hulpdiensten en de daarvoor geldende eisen.



Toekomstig OV-netwerk Oude Noorden en Crooswijk

4.8 Flora en Fauna

In opdracht van de gemeente is een Quicksan Ecologie en een Nader Onderzoek uitgevoerd (zie separate bijlagen). Hieruit is naar voren gekomen dat er verschillende verblijfplaatsen van vleermuizen in nabijheid van het gebouw aanwezig zijn:

- Ruige dwergvleermuis (5 verblijfplaatsen)
- Gewone dwergvleermuis (1 verblijfplaats)

Voor werkzaamheden m.b.t. de sloop en nieuwbouw geldt voor deze soorten een ontheffingsplicht in het geval deze werkzaamheden binnen het paarseizoen van 15 juli t/m 31 oktober plaatsvinden. Geadviseerd wordt om hier omheen te plannen. Gezien de aanwezigheid van vleermuizen, dient er ook buiten de paarperiode gesloopt te worden. Dit is van 15 juli t/m 31 oktober.

In de buurt van de sporthal is de invasieve hemelboom aangetroffen. Geadviseerd wordt om deze te verwijderen op alle groeiplaatsen. Hetzelfde geldt voor de Japanse duizendknoop en reuzenbrenklauw welke zijn aangetroffen in de omgeving.

Aan de rand van het onderzoeksgebied is de tongvaren aangetroffen. Deze soort is niet beschermd, maar is wel een aandachtsoort. Geadviseerd wordt om de tongvaren te behouden in het kader van het stimuleren van de biodiversiteit.

4.9 Biodiversiteit

Biodiversiteit is de basis van een gezonde leefomgeving. Plaagdierbeheersing, het voorkomen van ziektes in planten en bomen, een goede waterhuishouding, CO₂- en fijnstof vermindering zijn allemaal terug te leiden naar een goede biodiversiteit in de stad. Het belang van biodiversiteit voor een gezond en evenwichtig ecosysteem in de stad is onderdeel van onder andere de [Visie Openbare Ruimte \(2019-2029\)](#) en de [Omgevingsvisie De Veranderstad \(2021\)](#) van de gemeente Rotterdam. De bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Om de leefbaarheid te verbeteren, voor zowel mens als dier, is het van belang dat biodiversiteit integraal onderdeel is van bouwprojecten middels Natuurinclusief Bouwen.

Het Rotterdamse college van B&W heeft in juni 2023 het [Biodiversiteitskader](#) en de [Uitvoeringsagenda Biodiversiteit 2023-2027](#) vastgesteld. Met het biodiversiteitskader geeft Rotterdam vanuit een strategisch niveau aan waarom en hoe er de komende jaren aan de biodiversiteitsopgave wordt gewerkt. Ook is er een Toolbox Natuurinclusief Rotterdam in ontwikkeling welke concrete handvatten zal bieden bij het integreren van biodiversiteit in projecten. Tot slot worden de 'Vuistregels voor Bouwen..' aangepast met daarin belangrijke randvoorwaarden ten aanzien van Natuurinclusief Bouwen. Zie [hier](#) de huidige Vuistregels.

De gemeente Rotterdam heeft de stad onderverdeeld in kernbiotopen als kapstok om biodiversiteit een plek te geven. Deze kernbiotopen zijn gebieden die een bepaald ecologisch karakter hebben. Per kernbiotoop zijn drie doelsoorten aangewezen. Wanneer alle levensbehoeften aanwezig zijn voor deze soorten dan zorgt dit ervoor dat ook aan de levensbehoeften van een groot aantal andere soorten wordt voldaan. De levensbehoeften worden altijd uitgedrukt in de 4V's: Voedsel, Verblijfplaats, Veiligheid en Verbinding.

Schuttersveld valt binnen de kernbiotoop 'Stedelijke wijken'. Daarvoor zijn de doelsoorten: gierwaluw, egel en boomblauwtje gedefinieerd. Ook zijn in het plangebied reeds de Gewone en Ruige dwergvleermuis aanwezig. Voor deze doelsoorten dienen alle V's aanwezig te zijn binnen het plangebied. De uitwerking hiervan dient geleverd te worden in een biodiversiteitsplan. Het plangebied staat tevens in verbinding met de Rotte en Begraafplaats Crooswijk. Dit zijn aparte biotopen met hun eigen doelsoorten waar ook voor deze ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden. Hierna wordt beschreven hoe natuurinclusieve voorzieningen kunnen bijdragen aan een betere habitat voor deze soorten. Op deze manier wordt het gebouw zo goed mogelijk ingepast in de bestaande omliggende groenblauwe structuren waardoor deze worden versterkt.



Egel

De directe buitenruimte rondom het gebouw wordt, als onderdeel van deze tender, opnieuw ingericht. Er wordt hierbij sterk aangeraden het groen van deze buitenruimte aan te laten sluiten op het naastgelegen park en het groen naast de Rotte, door middel van een aaneengesloten, lage en dichte groenstructuur. Denk hierbij bijvoorbeeld aan struikgewas, struweel, ruige bermen en heggen in tuinen. Hierdoor ontstaan verbeterde verbindingsmogelijkheden voor de egel. Voor de egel is het daarnaast ook van belang dat de omgeving bestaat uit veel verschillende groenelementen en voldoende ondergroei, afgewisseld door wat meer open grasland om voedsel te vinden en te kunnen scharrelen.

Egels maken gebruik van verschillende verblijfplaatsen:

- Dagnesten: nest van bladeren, mos of ander materiaal verscholen onder dichte struiken, in ondiepe kuilen, in composthopen, in holtes onder boomwortels of in oude konijnenholen;
- Kraamnesten: nest op goed verborgen plekken zoals in compost-, takken- of puinhopen;
- Winterslaapnesten: steviger nest in de grond, tegen een schutting, onder fundering van bebouwing, in schuurtjes en in beschutte rommelige hoekjes met compost-, blad- of takkenhopen.

Door bovenstaande verblijfplaatsen aan te bieden,

worden verblijfsmogelijkheden gecreëerd die veiligheid en rust bieden. Het is ook mogelijk om egelhuisjes te plaatsen die voldoen aan de bovenstaande kenmerken. Egelhuisjes worden aantrekkelijker gemaakt door op de boden dorre bladeren, takken of houtblokken en/of -snippers aan te bieden. Ook is het belangrijk dat de ingang van het egelhuis uit de wind staat. Door het aanbieden van voldoende en geschikte rustplaatsen en groenstructuren zal de verbinding tussen groenstructuren in de omgeving verbeterd worden, wat een positieve bijdrage zal zijn aan de instandhouding van de egel.

Om optimaal habitat aan te bieden voor egels wordt geadviseerd te voldoen aan de volgende zaken:

- Er zijn > 3 takkenrillen, composthopen of puinstapels aanwezig per 1000 m²;
- Aanwezig bladafval blijft in groenvakken liggen. Bladafval op verharding wordt in hopen verzameld in groenvakken;
- De groenstructuren zijn binnen het projectgebied verbonden, in de vorm van struweel, heggen en lage dichte beplanting. De egel kan het projectgebied doorkruisen zonder uit de dekking te hoeven komen;
- Zorg dat minimaal 5000 m² per hectare (10.000 m²) bestaat uit ruig- en- of kruidenrijk grasland. Indien dit niet mogelijk is, kan aan de basiskwaliteit voldaan worden door minimaal 1000 m² per hectare op deze manier in te richten;



Stimuleren en integreren van biodiversiteit in en om gebouwen

- Bodemverbetering gebeurt d.m.v. het toepassen van mulchen/bokashi/groenbemesters, tenminste 50% per hectare te beheren gebied. Aan de basiskwaliteit kan voldaan worden door tenminste 10% per hectare op deze manier te beheren;
- Zorg dat minimaal 50% van het projectgebied bestaat uit lage dichte begroeiing/struweel;
- Bij snoeiwerkzaamheden aan kruidige en houtige plantsoenelementen wordt maximaal 30% teruggezet;
- Zorg voor minimaal 5000 m2 per hectare (10.000 m2) aan donkerterte binnen een projectgebied. Aan de basiskwaliteit kan voldaan worden door 1000 m2 per hectare op deze manier in te richten.

Vleermuizen

In de omgeving van het projectgebied is geschikt foerageergebied voor (gebouwbewonende) vleermuizen aanwezig in de vorm van parken. Ook de Rotte vormt geschikt foerageergebied. De rivier kan daarnaast ook dienen als vliegrouete voor vleermuizen om te navigeren tussen foerageergebieden en/of verblijfplaatsen. Door de te realiseren nieuwbouw natuurinclusief in te richten, wordt de instandhouding van gebouwbewonende vleermuizen gestimuleerd. Door het aanbieden van verblijfplaatsen, ontstaan verblijfplaatsen op een kansrijke plek tussen de groenstructuren rondom het projectgebied. Geadviseerd wordt om duurzame inbouwkasten (VMPM1 van Unitura of vergelijkbaar) in

de gevels van de nieuwbouw te laten metselen. Bij het realiseren van meerdere inbouwkasten in dezelfde gevel, wordt geadviseerd de inbouwkasten gekoppeld te realiseren. Om een optimale verbinding tussen het projectgebied, het naastgelegen park en de Rotte te creëren, wordt geadviseerd bomenrijen te realiseren tussen de Rotte en het projectgebied en tussen het projectgebied en het naastgelegen park. De bomen dienen in de gebruiksfase een minimale hoogte van 5 meter te hebben en een onderste kroonbreedte van minimaal 2,5 meter. De plantafstand dient dan maximaal 7 meter zijn. Bij dubbele rijen op maximaal 7 meter van elkaar geplant, kan de plantafstand tot 16 meter zijn. Onderplanten met een struiklaag van tenminste 3 meter breed is ook mogelijk.

Inbouwkasten voor vleermuizen dienen aan een aantal eisen te voldoen:

- Realisatie op een hoogte van minstens 3 meter;
- Voorzien van een vrije aanvliegroute en vrije vliegruimte;
- Afwezigheid van (kunst)licht in de omgeving (≤ 2 lux);
- Buiten bereik van predatoren;
- Probeer verschillende microklimaten aan te bieden. Dit kan gerealiseerd worden door inbouwkasten in gevels georiënteerd op verschillende windrichtingen en hoogtes te realiseren en rekening te houden met beschaduwning.

Gierzwaluwen

In de omgeving van het projectgebied zijn volgens beschikbare natuurdata gierzwaluwen aanwezig. De omgeving wordt gebruikt om te foerageren. Ook is één nestlocatie bekend in bebouwing aan de Kerkhofstraat, ten noorden van het projectgebied. Gierzwaluwen zijn koloniebroeders. Door meerdere broedlocaties te realiseren in de voorgenomen nieuwbouw op het projectgebied, kan de instandhouding van de gierzwaluw in de omgeving positief gestimuleerd worden. Gierzwaluwen hebben op deze manier meer nestgelegenheden en kunnen uitwijken naar een rustplaats tijdens het broedseizoen. Geadviseerd wordt om duurzame inbouwkasten (GZP2 van Unitura of vergelijkbaar) in de gevels van de nieuwbouw te laten metselen. Inbouwkasten voor gierzwaluwen dienen aan een aantal eisen te voldoen:

- Realiseer inbouwkasten in clusters van minstens 5 kasten bij elkaar;
- Realiseer inbouwkasten aan de noord- en/of oostgevel(s);
- Inbouwkasten kennen een uitvliegruimte van minimaal 1 meter breed en 3 meter diep, zonder kans op verkeersslachtoffers;
- Locaties van inbouwkasten dienen buiten bereik van predatoren te zijn.



Stimuleren en integreren van biodiversiteit in en om gebouwen

Groene daken en groene gevels

De connectiviteit met de groenstructuren in de omgeving van het projectgebied kan verbeterd worden door het realiseren van groen op en aan het gebouw dat met de groene buitenruimte in verbinding staat. Gebruik hierbij verschillende inheemse plantensoorten die op verschillende momenten in bloei staan, zodat het hele jaar sprake is van bloei. Om aandacht te besteden aan het leefgebied voor de doelsoort boomblauwtje, wordt geadviseerd waardplanten van deze soort op te nemen in het beplantingsplan voor de buitenruimte, daken en gevels. Waardplanten van het boomblauwtje zijn: sporkehout, wegedoorn, klimop, grote kattenstaart, struikhei, hulst, vlinderstruik en rode kornoelje. Aangeraden wordt om de opties met een beplantingsdeskundige te bespreken. Groene daken bieden kansen om het insectenleven op verschillende manieren te stimuleren. Voor verblijfplaatsen voor insecten kan gedacht worden aan insecten-/bijenhoeven, dood hout/boomstammen en bijvoorbeeld een stenenhoop. Voor de effectiviteit van de groene daken en gevels als ecologische functie wordt geadviseerd rustige locaties in te richten waar dieren kunnen verblijven zonder grote verstoring door de aanwezigheid van mensen. Kies daarom voor enkele robuuste groenvlekken en niet voor smalle haagjes tussen terrassen. Geadviseerd wordt enkele verbindingen te realiseren tussen daken onderling en tussen daken en het groen

van de buitenruimte, zodat diersoorten vrij tussen de groenstructuren kunnen bewegen. Dit kan in de vorm van gevelgroen overgaand in dakgroen, waardoor het zichtbaar is voor soorten dat meer leefgebied aanwezig is op verschillende hoogten. Het effect is dat insecten aangetrokken worden tot de bebouwing en vrijer kunnen bewegen van en naar groen in de omgeving, wat gunstig is voor de biodiversiteit. De aanwezigheid van insecten trekt egels, vogels en vleermuizen aan om te foerageren in de wijk.

Algemene principes

Onderstaande principes zijn altijd goed om toe te passen (no regret maatregelen):

- Houdt het donker;
- Water is essentieel;
- Groen, tenzij;
- Bodem als basis;
- Verbindt met de omgeving;
- Behoudt bestaande natuurwaarden;
- Bouw natuurinclusief;
- Beheer natuurinclusief.



Stimuleren en integreren van biodiversiteit in en om gebouwen

Hoofdstuk 5

Participatie

Sinds de start van het project Schuttersveld zijn er meerdere momenten geweest, waarin omwonenden en overige betrokkenen zijn geïnformeerd en geraadpleegd over de plannen voor Schuttersveld (zie figuur 1).

Specifiek voor deze Nota van Uitgangspunten heeft er op 26 juni 2023 een gesprek plaatsgevonden met een aantal jongeren (via Grow Up) om met hen de plannen voor Schuttersveld en het concept NvU te bespreken. Op 27 juni 2023 is er een bijeenkomst georganiseerd voor de directe omgeving en overige geïnteresseerden. Het algemeen beeld dat daar naar voren is gekomen is positief; men ziet graag een plek voor de wijk ontstaan. Meer ruimte tussen bestaande koopwoningen en het nieuwe complex is zeer wenselijk, evenals ondersteunende functies voor de wijk en functies die de wijk levendiger maken (bijv bieb, studieplekken, horeca). Vergroening van het gebouw is een plus; men vraagt wel om behoud van voldoende parkeerplaatsen.

Tevens hebben een aantal bewoners zich tijdens deze laatste twee bijeenkomsten aangemeld voor een werkgroep, die nauwer betrokken wordt tijdens de vormgeving van de plannen met de ontwikkelaar. In deze klankbordgroep zitten o.a. omwonenden uit Crooswijk, leden van de Wijkraad Crooswijk, Seniorenraad en een aantal.



Overzicht informatie/ participatiemomenten omgeving

Hoofdstuk 6

Bijlagen.

Separate bijlagen:

PvE Sport

Handboek Rotterdamse Stijl (op te vragen via: PlanologieLandschapStedenbouwSO@rotterdam.nl)

Quicksan Ecologie en Nader Onderzoek

Materialen inventarisatie

Sonderingsonderzoek (opvragen indien gewenst)

Ingevoegd:

Concept SMP ('stedenbouwkundig matenplan')

Links naar bijlagen (pag. 55)

Concept SMP

Schuttersveld
Ondergronds parkeren
toegestaan in deze zone
(t.o.v. huidig maaiveld)

15.5

110.5

7.5

22.5

60.0 (max 62.0)

BOUWVELD
ca. 80% bebouwd

ca. 5.355 m²

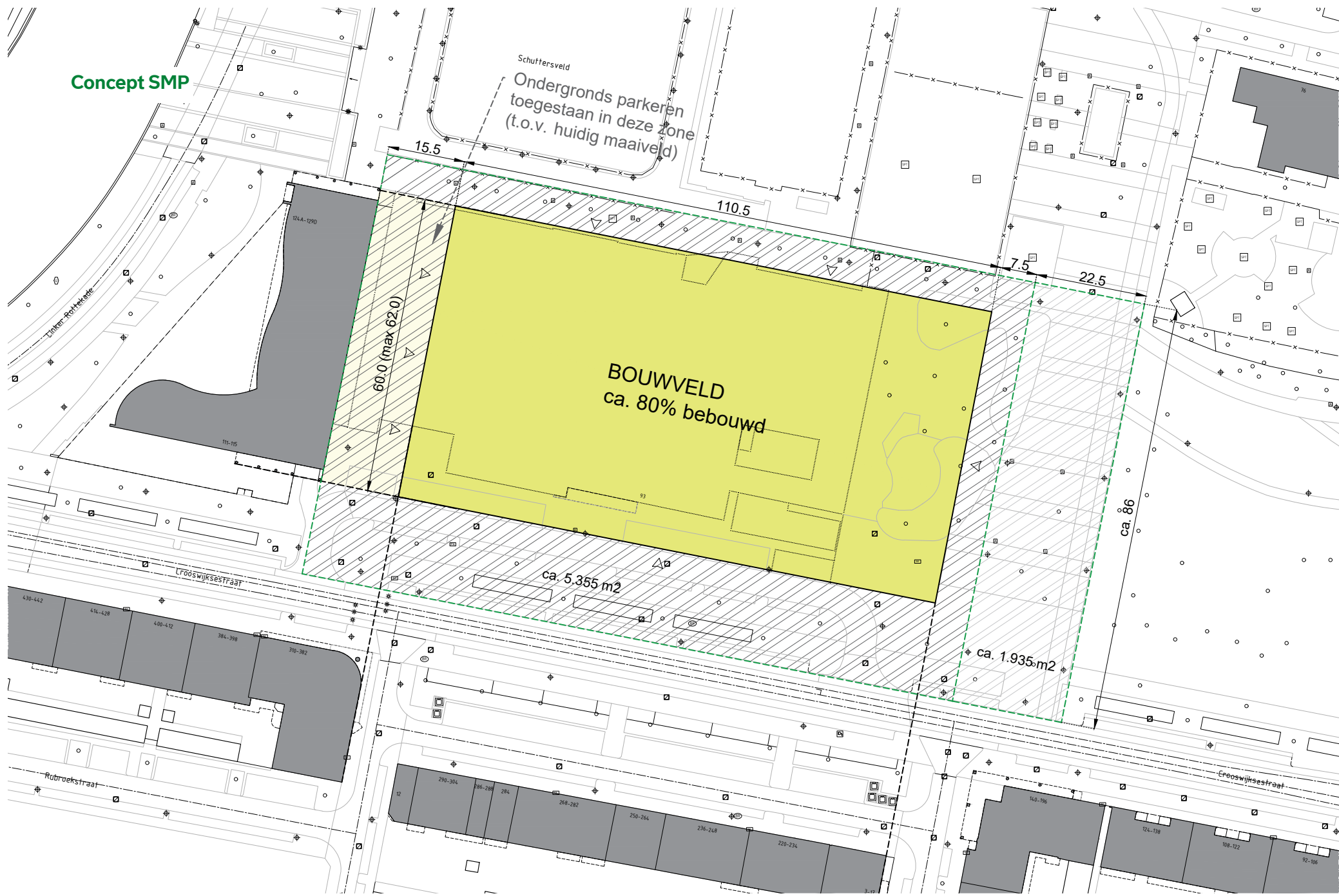
ca. 1.935 m²

ca. 86

Leidschendamsestraat

Leidschendamsestraat

Rubroekstraat



Links naar bijlagen:

[Sportnota 2021+](#)

[Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen](#)

[Vuistregels voor Bouwen in de Stads wijken](#)

[Langer Thuis Akkoord 2020-2025](#)

[Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022](#)

[Rekentool parkeereis](#)

[Rotterdamse Mobiliteitsaanpak 2021](#)

[Plan Toekomstvast Tramnet 2030](#)

[Welstandsnota Rotterdam](#)

[Deel 1 Welstandsbeleid](#)

[Deel 2 Karakteristiek van Rotterdam](#)

[Het Nieuwe Normaal](#)

[Ontwerp-Omgevingsvisie Rotterdam 2021](#)

[Ontwerpen voor Ouderen](#)

[Actieplan Middenhuur](#)

[Actieplan Middenkoop](#)

[Visie Openbare Ruimte 2019-2029 Rotterdam](#)

[Biodiversiteitskader](#)

[Uitvoeringsagenda Biodiversiteit 2023-2027](#)



Gemeente Rotterdam

Actieplan Middenkoop.



Gemeente Rotterdam

Rotterdam, een rijke stadsnatuur



Uitvoeringsagenda 2023-2027

Gemeente Rotterdam

Hoofdstuk 7

Beeldverantwoording

Kaft: foto sportende jongeren - *Arnoud Verhey*
Pag. 18: Kalvebod Faelled School - *Dennis Lehmann*
Pag. 18: Gymnasium Beekvliet - *Daria Scagliola*
Pag. 22: Kroller Muller museum - *Walter Herfst*
Pag. 22: Kunstwerf Groningen - *Stijn Bollaert*
Pag. 29: Stadswinkel Tilburg - *Arjen Veldt*
Pag. 43: Emmastraat Arnhem - *Frank Myszka*
Pag. 47: Boomblauwtje - *Hans Melters*
Pag. 48: De Doelen groen dak - *Jan de Groen*

Nota van Uitgangspunten - Schuttersveld



**Gemeente
Rotterdam**