



Studentenhuysvesting Van der Goot gebouw (plot 23)

Erasmus Universiteit Rotterdam

Nota van Uitgangspunten - maart 2026



**Gemeente
Rotterdam**



Afbeelding met projectgrens en label met projectnaam

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

Gebiedsaccountmanager:	Mildred Pijnenborg
Projectmanagement:	Mathieu van Waterschoot
Planeconomie:	Junyi Li
Markt & contracten:	Cor Bollemeijer
Stedenbouw:	Ben Wegdam
Programma:	Erasmus Universiteit Rotterdam met gemeente Rotterdam
Mobiliteit:	Abdelrahman el Sayed
Duurzaamheid:	Jeroen van Gorp
Ingenieursbureau:	Alex Langerak

Vaststelling conform besluitvormingsmodel

Verantwoording beeldmateriaal:

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het hoofdstuk beeldverantwoording. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Dit document is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders Rotterdam op: 17 maart 2026.

Inhoud

Samenvatting	4	5. Mobiliteit	34	8. Technische uitgangspunten	46
1. Introductie	6	5.1 Bereikbaarheid	37	8.1 Afval	48
1.1 Aanleiding	9	5.2 Voetganger	37	8.2 Expeditie	48
1.2 Opgave	9	5.3 Fiets	37	8.3 Peilmaat	48
1.3 Participanten	9	5.4 Auto	37	8.4 Kabels en leidingen	49
2. Plangebied	10	6. Duurzaamheid	38	8.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties	49
2.1 Locatie	13	6.1 Energietransitie	40	9. Proces	50
2.2 Historie	13	6.2 Circulair bouwen	40	9.1 Procedure	51
2.3 Huidige situatie	15	6.3 Klimaatbestendige stad	40	9.2 SMP en IP	51
2.4 Context	17	6.4 Gezonde leefomgeving	41	9.3 Participatie en communicatie	51
3. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten	18	7. Milieu	44	10. Bijlagen	52
3.1 Programma	21	7.1 Geluid	44	10.1 Vuistregels	54
3.2 Stedenbouw	23	7.2 Luchtkwaliteit	44	10.2 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)	56
3.3 Openbare ruimte	27	7.3 Externe veiligheid	44	10.3 Parkeernormen auto en fiets	58
4. Beeldkwaliteit	30	7.4 Bodem	44	10.4 Welstandsbeleid	64
4.1 Architectuur	32	7.5 Wet natuurbescherming	44		
4.2 Openbare ruimte	33	7.6 Water	44		
		7.7 Milieuzonering	44		
		7.8 Bezonning	44		
		7.9 Windhinder	45		
		7.10 M.e.r. beoordeling	45		

Samenvatting

Op deze pagina is een samenvatting te vinden van de belangrijkste uitgangspunten voor deze ontwikkeling. In de rest van het NvU worden de uitgangspunten toegelicht.

Opgave

Het realiseren van studentenwoningen op deze locatie heeft als doel om circa 400 ($\pm 15\%$) kwalitatief hoogwaardige, betaalbare en voor studenten aantrekkelijke eenheden studentenhuisvesting te bieden. De ontwikkeling streeft ernaar ook de achterkant van de campus te transformeren naar een voorkant ter verfraaiing van de campus.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het complex is onderdeel van de campusontwikkeling Woudenstein. Deze ontwikkeling is vastgelegd in het Masterplan campusontwikkeling Woudenstein uit 2010. De bebouwingslijnen en rooilijnen worden bepaald door de bestaande bebouwing aan de noordzijde en het nieuwe inrichtingsplan voor de aangrenzende weg aan de zuidzijde. Het bouwvolume wordt gekenmerkt door twee of drie setbacks, die zich laten inspireren door de tussenliggende delen van de bestaande bebouwing aan de noordzijde, met als doel het creëren van drie of vier afleesbare blokken. De maximale bouwhoogte van de bebouwing is vastgesteld op 28,2 meter boven NAP. De plinten van de gebouwen worden hoger gepositieerd dan de daarboven gelegen verdiepingen om zo een uitnodigende en levendige sfeer te creëren. Om het introverte karakter van het huidige beeld van deze locatie aan te pakken worden de entrees naar de nieuwbouw zodanig gesitueerd dat deze het blok meer alzijdig maken. Voor een studentencomplex is de collectiviteit erg van belang. Door het aanbieden van gemeenschappelijke binnenruimtes met een brede gelaagdheid wordt ingezet op een levendige gemeenschap.

De ruimte tussen het bestaande gebouw en het nieuwe studentencomplex is erg beperkt. Het is van belang dat dit groen wordt ingericht om een aangenaam uitzicht van de woningen die op het noorden zijn georiënteerd te garanderen.

Programma

Binnen dit project is ruimte voor in totaal circa 12.000 vierkante meter bebouwing, met een mix van woningen en ondersteunende faciliteiten zoals inpandige fietsenstallingen. Het programma omvat 400 eenheden studentenhuisvesting ($\approx \pm 15\%$). De EUR zal een eerste toewijzingsrecht hebben voor deze studentenunits, zodat de studenten met de grootste behoefte aan huisvesting op de campus gefaciliteerd kunnen worden. Tevens komen er units voor studenten met een functie beperking.



1. Introductie

1.1 Aanleiding

1.2 Opgave

1.3 Participanten

1.4 Beleidskaders



Stedelijke context

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 bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Dit document wordt gebruikt als toetsingskader, bijvoorbeeld wanneer een ontwikkeling niet in het bestemmingsplan past en/of om gemeentelijke ambities, bijv. programma, architectuur, etc. te borgen wanneer de gemeente aan gronduitgifte doet. Tenslotte zorgt het opstellen van uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit) is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

1.1 Aanleiding

Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden c.q. Nota van Uitgangspunten zijn noodzakelijk voor een goede inpassing, borgen van de ambitie en vormen het toetsingskader voor de realisatie van de ontwikkeling. De ontwikkeling van het gebied zal worden aangemerkt als Studentenhuisvesting van der Goot gebouw - Erasmus Universiteit Rotterdam.

1.2 Opgave

Doelstelling

De ontwikkeling van studentenhuisvesting van der Goot is een samenwerking tussen de gemeente Rotterdam en de Erasmus Universiteit Rotterdam. Het gewenste resultaat is een wooncomplex met 400 (+/- 15%) hoogwaardige, betaalbare en voor studenten aantrekkelijke woon-eenheden. Bovendien draagt de ontwikkeling bij aan het bewerkstelligen van gemeenschapszin, verbinding en inclusiviteit tussen haar bewoners. Het complex zorgt er ten slotte voor dat de huidige achterkant van de campus een voorkant krijgt, die mede de entree richting de stad definieert en bijdraagt aan verlevendiging van de zuidzijde van de campus

De projectlocatie bevindt zich in wat de omgevingsvisie gekenmerkt staat als het zoekgebied voor stedelijke verdichting aan de oostflank van Rotterdam. Tezamen met Brainpark en het gebied rondom metrostation Kralingse Zoom zal de Erasmus Universiteit Rotterdam een stedelijk centrum moeten gaan vormen, dat een plek biedt aan een unieke mix van wonen, werken en stedelijke voorzieningen met een kwalitatieve openbare ruimte en HOV. Met het toevoegen van woonprogramma op deze locatie van de campus wordt antwoord gegeven op de beschreven doelstelling om een gebalanceerde menging van wonen, werken en voorzieningen in deze stedelijke centra te creëren.

Programma

400 (+/- 15%) kwalitatief hoogwaardige, betaalbare en voor studenten aantrekkelijke eenheden studentenhuisvesting. Enkele eenheden op de begane grond worden uitgevoerd als MIVA woningen voor studenten met een functiebeperking.

Doelgroep(en)

Toewijzingsbeleid door de EUR.

1.3 Participanten

De projectlocatie bestaat momenteel uit twee percelen, waarvan een perceel eigendom van de EUR, en een perceel eigendom van de gemeente (resp. $\pm 60\%$ en $\pm 40\%$). Na selectie van een ontwikkelde partij en overeenstemming over het schetsontwerp zal de EUR haar perceel leveren aan de gemeente Rotterdam. Deze zal de projectlocatie als een perceel uitgeven aan de ontwikkelende partij.

2. Plangebied

2.1 Locatie

2.2 Historie

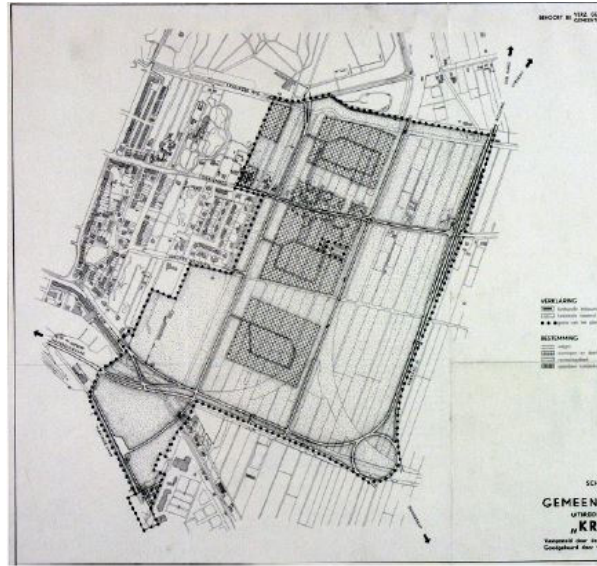
2.3 Huidige situatie

2.4 Context (Toekomstige ontwikkelingen)





Topografische kaart 1900: Alleen de Centuurbaan als gebouwde structuur in het gebied aanwezig.



Uitbreidingsplan Kralingen 1955: Het midden-Niertje is als enige ontwikkeld.

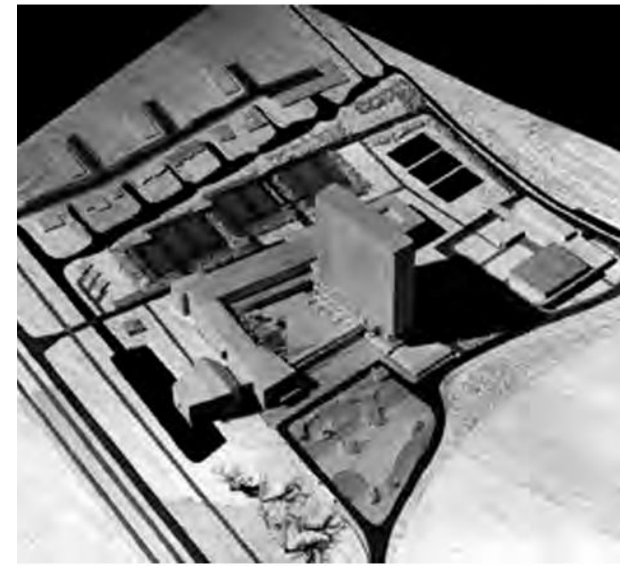
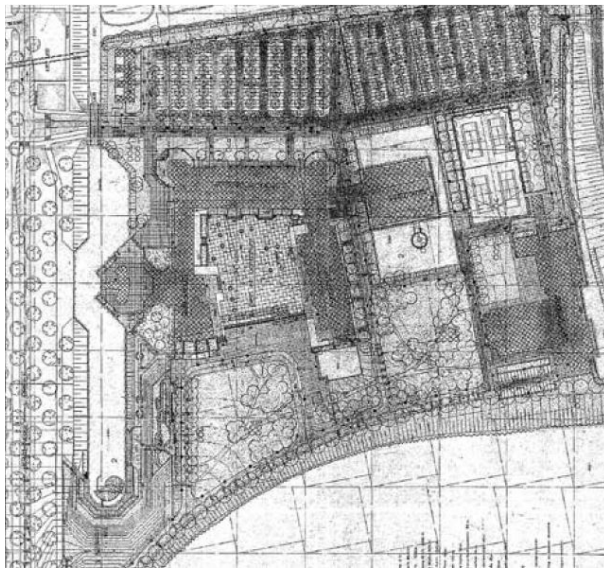


Foto maquette 1963 aangepast plan: Gebouw naar zuiden opgeschoven na protesten omwonenden.



Planvorming 1978: eerste schetsen van de zuidzijde met de introductie van een nieuwe formele hoofdas



Planvorming 1990. Nieuwe ontwikkeling aan de zuidzijde.



Stedenbouwkundig plan 2008: ...

2.1 Locatie

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van het stedelijke deel van het campuscomplex van Erasmus Universiteit Rotterdam. De campus Woudestein van de Erasmus Universiteit Rotterdam is gelegen aan de oostzijde van Rotterdam, vlakbij de ringweg A16. De campus wordt aan de zuidzijde begrensd door de Abram van Rijckevorselweg, een van de hoofdinvalswegen van de stad. Aan de oostzijde van de campus ligt de Kralingse Zoom met aan de overkant de kantoorlocatie Brainpark I. De noord- en westzijde van de campus grenzen aan het woongebied Kralingen, met aan de westzijde de Burgermeester Oudlaan en het Excelsior stadion.

2.2 Historie

Tot de eerste ontwikkeling (1962-1970) van de Erasmus Universiteit bestond het gebied uit smalle en diepe polderkavels. Vanaf 1899 liep dwars door het gebied de spoordijk van de Ceintuurbaan, die Station Rotterdam Maas en Station Delftsche Poort met elkaar verbond. De Ceintuurbaan takte met twee bogen aan op de Staatsspoorweg. In 1953 zijn de spoorlijnen in Kralingen opgeheven en is op een groot deel van de dijk de Kralingse Zoom aangelegd. Het hoogteverschil tussen de 'spoordijk' en het polderland is op veel plekken nog te ervaren, zoals bij de kruising van de 's-Gravenweg met de Kralingse Zoom.

Het gebied van de Erasmus Universiteit zoals we dit nu kennen, was in het verleden niet bestemd voor onderwijs. Het gebied maakte deel uit van het uitbreidingsplan Kralingen uit 1955 en projecteerde op de in onbruik geraakte Ceintuurbaan een doorgaande weg tussen Hillegersberg en De Esch (de Kralingse Zoom). Tussen de Burgemeester Oudlaan en de Kralingse Zoom, waren drie woonbuurten gepland, het Noordelijk Niertje, het Midden-Niertje en het Zuidelijk Niertje. De nieuwe woonbuurten zouden overvloedig groen worden en luxueuze bebouwing krijgen. Gedacht werd aan circa 750 woningen in de duurdere klasse met

tenminste twee verdiepingen. De drie woonbuurten zouden van elkaar worden gescheiden door smalle groenstroken en waterlopen. Het Midden-Niertje, gelegen tussen de 's-Gravenweg en de Groene Wetering, werd als eerste gerealiseerd en kreeg de naam 's-Gravenwetering.

Voordat de twee andere buurten gebouwd konden worden, onderging het Zuidelijk Niertje een tussentijdse bestemmingswijziging. De oorspronkelijk aan de Pieter de Hoochweg gevestigde Economische Hogeschool had door het toenemend aantal studenten dringend grotere huisvesting nodig. De urgentie liet zich nog meer voelen toen minister Cals besloot dat de Hogeschool mocht uitbreiden met een juridische en sociologische faculteit. In 1961 werd een akkoord bereikt over de locatie voor de nieuwbouw, namelijk het terrein waar tot 1953 de Ceintuurbaan in een boog aantakte op de spoorlijn en dat in het uitbreidingsplan voor Kralingen uit 1955 was bestemd voor woningbouw.

De geschiedenis van de totstandkoming van het huidige campuscomplex begint in de vroege jaren '60 van de vorige eeuw. De Erasmus Universiteit is in verschillende fases ontwikkeld om de continue groei te accommoderen. Dit is nog duidelijk af te lezen in de bebouwing. Hieronder de verschillende fases van ontwikkeling.

1962-1970 - Vroege ontwikkeling in het noordwesten

De nadruk lag op de bouw van het noordwestelijke deel van de campus. Belangrijke structuren en faciliteiten werden tijdens deze cruciale periode ontwikkeld. In 1962 werd het eerste plan en ontwerp voor het Hogeschoolcomplex van architecten C. Elffers en A.J. van der Hyden goedgekeurd. Het groenplan is door landschapsarchitect W.C.J. Boer gemaakt. Door protest van buurtbewoners is het gebouw vlak voor aanvang van de bouw een stuk naar het zuiden opgeschoven (1963). Hierdoor is een situatie ontstaan die van meet af aan niet klopt. De verkeersstromen en parkeervoorzieningen zijn aan de achterkant van het hoofdgebouw geplaatst, waardoor er geen relatie bestaat met de entree/voorzijde van het gebouw.

1984-2005 - Uitbreiding naar het Zuiden (eerste fase)

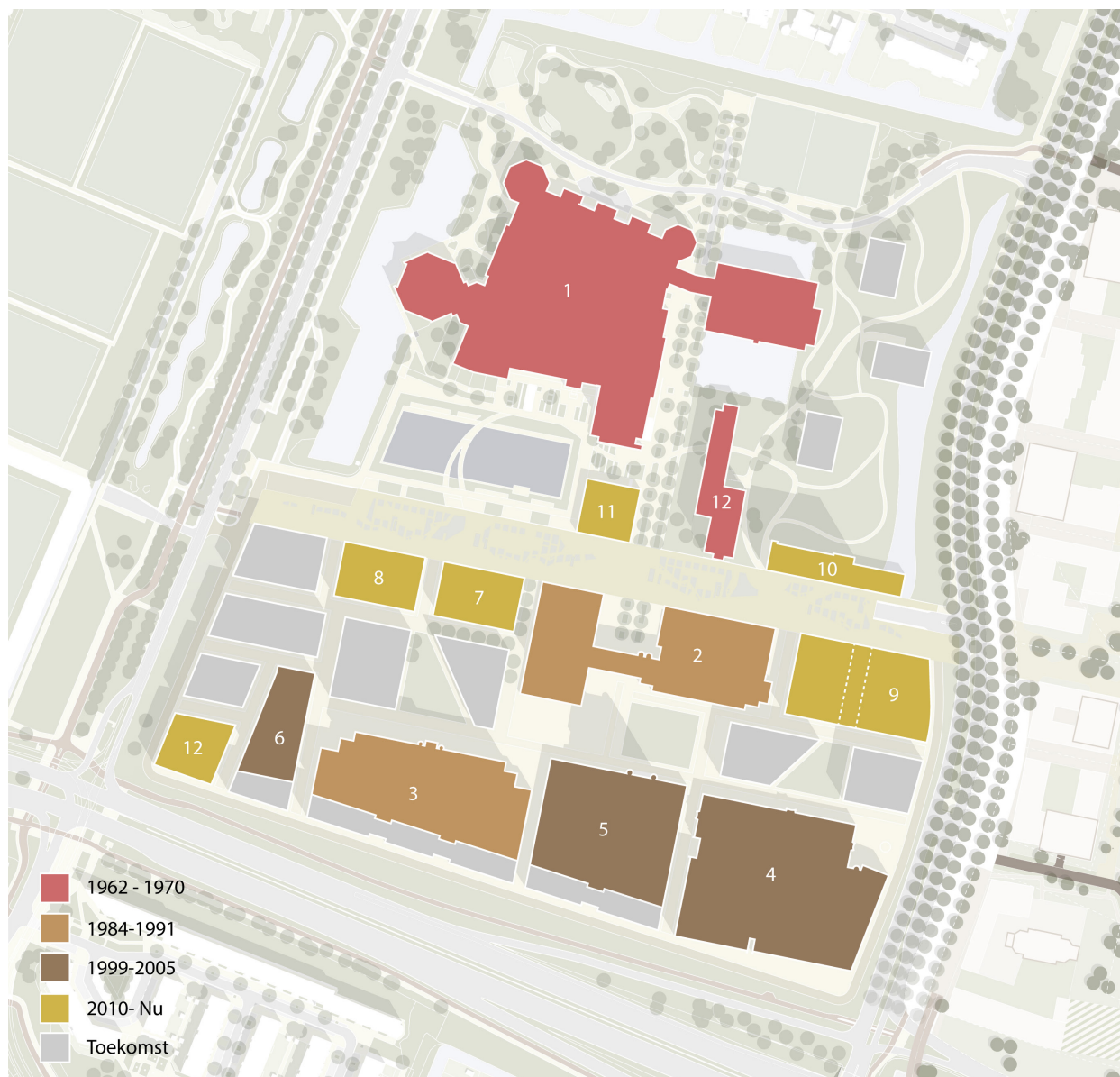
Een aanzienlijke uitbreiding vond plaats tussen 1982 en 2005, met de focus op het zuidelijke deel van de campus. Deze is te onderscheiden in twee bouwperiodes met verschillende architectuurstijlen, de eerste tussen 1984 & 1991 en de tweede bouwperiode tussen 1999 & 2005. De ontwikkeling begon met de Hogeschool, ontworpen door architect Kruisheer-Elffers in 1984, waarmee een nieuwe groeifase werd ingeluid.

De ontwikkeling van de campus tot 2005 werd gekenmerkt door planning op projectschaal. Een masterplan voor de campus was nooit eerder gemaakt, waardoor er geen overkoepelend ruimtelijk kader voor de campus is geweest. De gebouwen die tot 2005 zijn gerealiseerd op de campus vertegenwoordigen een divers palet van bouwstijlen en een veelheid aan typen beeldkwaliteit met een onsamenhangend en utilitair karakter van het gebied wat sterk intern gericht was.

2010-Nu - Transformatie en modernisering

In opdracht van de Erasmus universiteit Rotterdam werd een masterplan voor het gehele gebied door het bureau Juurlink [+] Geluk opgesteld om de hoge verwachte groei van de EUR tot 2028 te accommoderen. Het masterplan concept verdeelt de campus in twee gebieden met een verschillende atmosfeer. Een stedelijke atmosfeer aan de zuidzijde van de campus, deze versterkt de Stadsentree. Een landschappelijke atmosfeer aan de noordzijde van de campus. Deze sluit, met een groengebied met sport, goed aan bij het Kralingse woonmilieu aan de noordzijde van de campus. Om helderheid en oriëntatie op de campus terug te brengen, werden twee nieuwe hoofdassen geïntroduceerd die de gehele campus op een nieuwe, logische manier organiseren en met de stad verbinden.

Met al vele inspanningen na 2010 heeft de universiteit ingrijpende veranderingen ondergaan. Parkeerplaatsen zijn verwijderd en vervangen door nieuwe gebouwen met een opvallend architectonisch ontwerp. Met deze veranderingen is de Plaza het levendige centrum geworden voor voetgangers, dat zich uitstrekt van de oostelijke ingang tot de westelijke ingang van de universiteit.



Afbeelding met bouwjaren



1.



2.



3.

2.3 Huidige situatie

De huidige bebouwing op de campus is een weerspiegeling van de verschillende tijdperken en fasen waarin de universiteit is gegroeid, ze verschillen daarom erg veel van elkaar. Bij het uitvoeren van het masterplan is de doelstelling om tot een herkenbare campus met een duidelijk imago en signatuur te komen al sterk tot uitdrukking gekomen, ondanks dat het masterplan uit 2008 nog niet volledig tot uitvoering is gebracht gezien de tijdsplanning tot 2028. De focus heeft voornamelijk gelegen op de ontwikkeling van het gebied rondom de Plaza, hier zijn de contouren van het masterplan al duidelijk zichtbaar. De zuidzijde van de campus heeft tot nu toe met uitzondering van de ontwikkeling van het XIOR gebouw en renovatie/nieuwbouw van de Hogeschool Rotterdam minder ontwikkeling gekend. Het masterplan voorziet wel in de mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande gebouwen, met als ruimtelijk doel dat er geen achterkanten vanuit de campus zich naar de stad mogen richten en qua programmering huisvesting te bieden aan studenten.

De zuidzijde van de campus sluit aan op de Abram van Rijckevorselweg. Deze weg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur die het centrum van Rotterdam met de Ruit verbindt en is een belangrijke stadsas en de entree voor de stad Rotterdam. Een goede uitstraling / representatie van de bebouwing aan de zuidzijde van de campus is dus uitermate van belang om de oostelijke stadsentree te versterken.

Momenteel leest de zuidzijde van de campus zich nog in grote mate als een achterzijde. Ondanks dat een aantal onderwijsgebouwen in de bovenbouw ook een oriëntatie kennen richting de Abram van Rijckevorselweg, is het algemene beeld dat dit als een achterkant ervaren kan worden. Dit komt onder meer doordat de gebouwen tot afstand van de weg staan verstopt achter een brede en dicht begroeide groenstrook of door de dichte en laag kwalitatieve onderbouwen/ plinten die een utilitair karakter hebben. Ook de buitenruimte aan deze zijde die is ingericht voor expeditie en opslag van goederen versterkt deze beleving.



4 & 5.



9 & 10.



6.



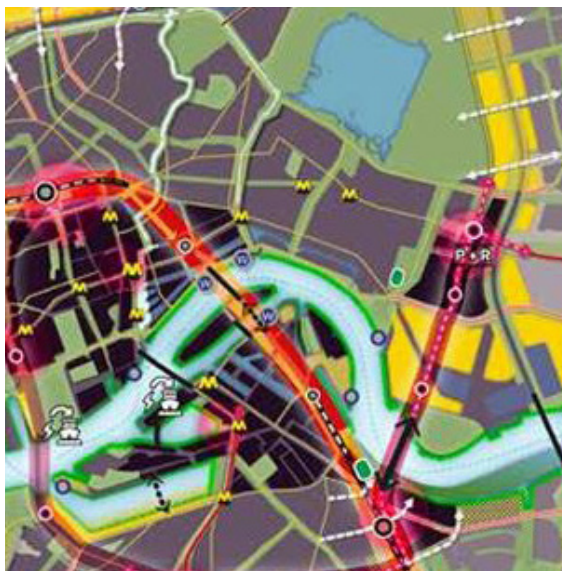
11.



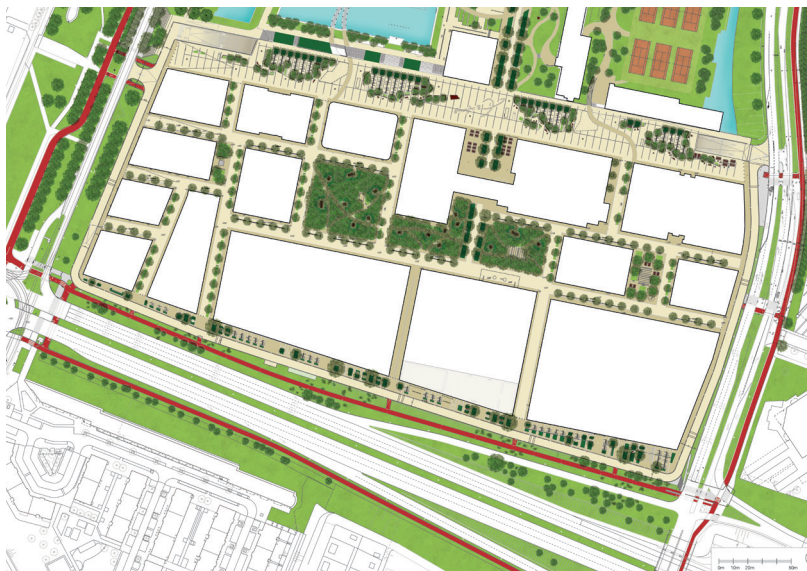
7 & 8.



12.



Omgevingsvisie Rotterdam (verstedelijken & verbinding)



Inrichtingsplan Randweg EUR 2022 (Juurlink & Geluk)



Impressie MEKI - Kralingse Zoom ter hoogte van Groene Wetering (GroupA - ZZDP & svbda)



Impressie studentenhuysvesting (RUSH) - Kralingse Zoom ter hoogte van Sportgebouw EUR (Vera Yanovshchinsky architecten)



Impressie studentenhuysvesting - Abram van Rijkcevorselweg (kraaijvanger architects)



Impressie stadion uit stedenbouwkundige verkenning 2020 Excelsior terrein (MoederscheimMoonen en Juurlink & Geluk)

2.4 Context

Het gebied waar de Erasmus Universiteit Rotterdam deel van uit maakt zal de komende jaren / decenia grote veranderingen ondergaan. In de lange termijn verstedelijkingstrategie van Rotterdam is het gebied tussen Alexander en Zuidplein aangewezen als kansrijke zone voor de verdere groei van Rotterdam. Het doel van Oostflank is realisatie van vier volwaardige kwalitatieve centra die complementair zijn aan elkaar, aan andere knopen in de regio en aan het centrum van Rotterdam. Tezamen met Brainpark en het gebied rondom metrostation Kralingse Zoom is de Erasmus Universiteit Rotterdam aangewezen als stedelijk centrum, die plek biedt aan een unieke mix van wonen, werken en stedelijke voorzieningen. De voorgestelde verstedelijking gaat gepaard met grootschalige investeringen in het mobiliteitsnetwerk. De 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 I

In februari 2022 is het masterplan Brainpark I vastgesteld door de raad. De opgave voor Brainpark I is het transformeren van een monofunctioneel kantorengedrag naar een gemengd woon/werkmilieu waar ook plek is voor studentenwoningen. Met het masterplan wordt o.a. ingezet op verbeteren van het fijnmazig netwerk tussen metrostation Kralingse Zoom en Campus Woudestein, het versterken van de groenstructuur van het gebied en het doorbreken van het introverte karakter van Brainpark I om zo een betere relatie met zowel de stad als de Erasmus Universiteit Rotterdam te bewerkstelligen. Eind 2024 is de bouw begonnen van de eerste ontwikkeling. Dit betreft een ontwikkeling van ongeveer 600 studentenwoningen & studio's aan de Abram van Rijkevorselweg.

Gebiedsontwikkeling Excelsior

De Stichting Betaald Voetbal Excelsior (Excelsior) heeft eind 2017 de ambitie uitgesproken om het huidige stadion te vernieuwen en de capaciteit te vergroten van 4.400 naar circa 7.500 toeschouwers. Voor de gemeente is dit aanleiding geweest om te onderzoeken of er in het gebied mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningbouw op/om het stadion, voor het verbeteren van de uitstraling van de entree van de stad en het verbeteren van de ruimtelijke relatie met de naastgelegen campus van de Erasmus Universiteit.

Randweg EUR

In 2019 is het traject om tot de realisatie van de randweg campus Woudestein te komen van start gegaan. In 2022 is het DO inrichtingsplan gereed gekomen. De randweg moet in de toekomst het autoluwe karakter van het zuidelijk deel van de campus mogelijk maken. De randweg wordt openbaar toegankelijk en is bedoeld voor zowel autoverkeer als fietsers en voetgangers. De randweg is echter alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer: verkeer naar de gebouwen (parkeergarages, expeditie, afvalstation) en touringcars met bestemming EUR.

Het gewenste beeld van de randwegzone is dat van een modern, groen, levendig, gemengd gebied met beperkt autoverkeer en veel fietsers en voetgangers. De alzijdige gebouwen en de levendige plint zullen voor voetgangers, gebruikers en bezoekers een ruim wandeldomein geven.

3. Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

3.1 Programma

3.2 Stedenbouw

3.3 Openbare ruimte





Afbeelding met mogelijke programmatische invulling

3.1 Programma

Binnen dit project is er een totale ruimte beschikbaar van circa 12.000 vierkante meter bruto vloeroppervlakte voor bebouwing. Deze bebouwing omvat een mix van betaalbare studentenwoningen en ondersteunende faciliteiten, zoals een centrale ontmoetingsruimte op de begane grond en meerdere op de verdiepingen, wasruimte en overdekte fietsenstallingen. Wat betreft de woningen is het wenselijk om een diversiteit te realiseren tussen onzelfstandige en zelfstandige woningen, waarvan minimaal 1/3 van de woningen onzelfstandig is. Op de begane grond zullen tenminste 10 mindervalide (miva) woningen opgenomen worden in het programma. De locatie vraagt om extra aandacht voor een prettig woon-leefklimaat in de woningen door een gevel op het zuiden en aan een drukke weg.

Wonen

Eisen aan type eenheid, onzelfstandige woning:

- Tenminste 12m² gebruiksoppervlakte (GBO)
- Volledige gestoffeerd en gemeubileerd
- Douche/toilet/wastafel/ in afgescheiden ruimte(s) circa 1 per 4 á 5 woningen.
- De verhuur van de wooneenheden is op basis van eerste toewijzing door de Erasmus Universiteit Rotterdam. Hierover zullen nadere afspraken gemaakt worden tussen de EUR en de ontwikkelaar/belegger.

Eisen aan type eenheid, zelfstandige woning:

- Tenminste 16m² gebruiksoppervlakte (GBO)
- Douche/toilet/wastafel/ in afgescheiden ruimte.
- Eigen keuken
- Volledige gestoffeerd en gemeubileerd
- Eigen voordeur met huisnummer (individueel adres in de gemeentelijke administratie)
- De verhuur van de wooneenheden is op basis van eerste toewijzing door de Erasmus Universiteit Rotterdam. Hierover zullen nadere afspraken gemaakt worden tussen de EUR en de ontwikkelaar/belegger.

ontwikkelaar/belegger.

Eisen aan type eenheid, mindervalide (miva) woning:

Studenten met een zware motorische beperking, volledig of grotendeels rolstoelgebonden of rollator (Type A).

- Een volledig rolstoeltoegankelijke, gelijkvloerse woning.
- Bij voorkeur gesitueerd op de begane grond i.v.m. vluchtveiligheid.
- Bij voorkeur een zelfstandige wooneenheid.
- Mogelijkheid tot creëren van extra slaapplek (b.v. d.m.v. tot eenpersoonsbed uitklapbare fauteuil) t.b.v. zorgverlener of mantelzorger in geval van tijdelijk benodigde nachtzorg. Hierover zullen nadere afspraken gemaakt worden tussen de EUR en de ontwikkelaar/belegger.

Studenten met een functiebeperking met groot effect op de mobiliteit, zoals een (zware) visuele beperking, motorische beperking of ernstig probleem in de energiehuishouding (Type B).

- Een volledig toegankelijke, gelijkvloerse woning. De eisen die specifiek betrekking hebben op rolstoelgebruik zijn niet van toepassing.
- Bij voorkeur gesitueerd op de begane grond i.v.m. vluchtveiligheid.
- Zelfstandige wooneenheid of onderdeel van een kleine woonunit. Hierover zullen nadere afspraken gemaakt worden tussen de EUR en de ontwikkelaar/belegger.

Common rooms:

- Voor onzelfstandige eenheden steeds per maximaal 16 eenheden een volledig gestoffeerde en gemeubileerde gedeelde woon-/eetkeuken (common room) van minimaal 2,0 á 2,5 m² per gekoppelde wooneenheid.
- Voor zelfstandige eenheden steeds per maximaal 18 eenheden een volledig gestoffeerde en gemeubileerde gedeelde woon en/of eetkeuken (common room).
- Een gelaagdheid in het formaat van de collectieve ruimtes is wenselijk en biedt daarmee de gelegenheid om ieder op zijn eigen manier deel uit te laten maken van de community. Dat

betekent dat er een goede mix moet komen tussen kleinere common rooms op de woonverdiepingen en grotere collectieve ruimtes op o.a. de begane grond en eerste verdieping.

Betaalbaarheid

In afwijking van Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2025) zullende volgende huurgrenzen van toepassing zijn en net als de doelgroep (studenten) eeuwigdurend worden geborgd:

- Onzelfstandige woonruimte hebben een huurprijs tot maximaal de kwaliteitskortingsgrens (€498,20 prijspeil 2026). Dit betreft de kale huur exclusief servicekosten.
- Zelfstandige woonruimte hebben een maximale huurprijs tot de lage aftoppingsgrens (713,02 prijspeil 2026). Dit betreft de kale huur exclusief servicekosten.

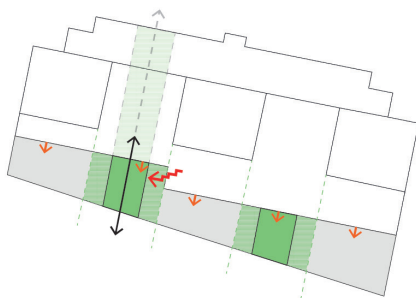
Bovenstaande prijsgrenzen gelden ook voor de miva woningen.

Inclusiviteit/community

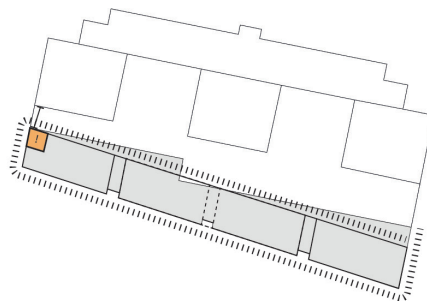
Voorzieningen mogelijkheid voor een ruimte voor collectief gebruik (studie, huiskamer) op de begane grond

Ruimte reserveringen

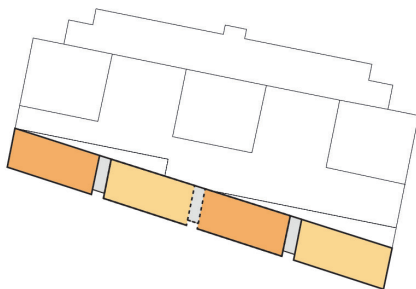
- Wasruimte voorzien van wasmachine, drogers, werkkaste, etc.
- Gemeenschappelijke fietsenstalling
- Afvalinzameling



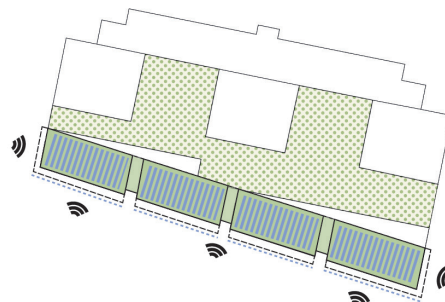
Potentiele doorbraken en vluchtroutes



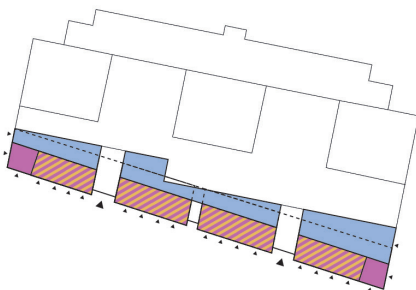
Alzijdigheid



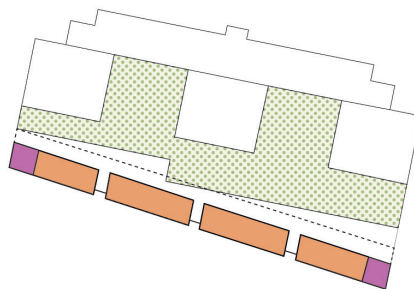
Segmentering



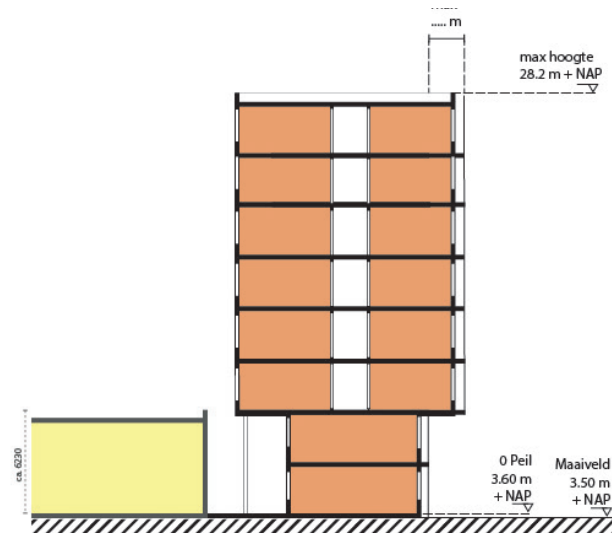
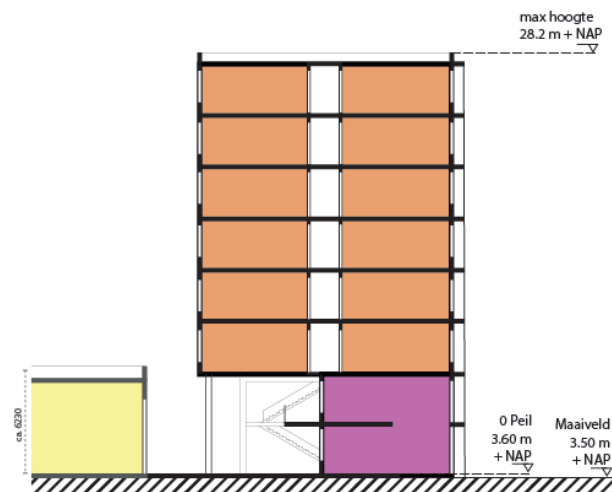
Zon en Geluid



Plint programmering



1e Verd programmering



- Wonen
- Voorzienend

3.2 Stedenbouw

Het plaatsen van studentenwoningen op deze locatie biedt niet alleen het voordeel van directe verbinding met de campus voor beginnende studenten. Het project biedt ook de mogelijkheid om de oostelijke entree van de stad meer nadruk te geven en een gebied dat momenteel als achterkant van een gebouw fungeert, om te vormen tot een representatieve zijde om de oostelijke stadsentree te versterken.

Bebouwingslijnen en rooilijnen

De bebouwings- en rooilijnen definiëren de grenzen waarbinnen een gebouw kan worden geplaatst. Het plot voor het gebouw wordt bepaald door de bestaande bebouwing aan de noordzijde en het inrichtingsplan voor de aangrenzende weg aan de zuidzijde. Bij de ontwikkeling van het perceel wordt gestreefd naar maximale benutting. Uitkragingen zijn toegestaan vanaf de 2^e verdieping en mogen niet meer dan 2,0 meter uitsteken ten opzichte van de rooilijn. Hierbij wordt ingezet op zo min mogelijk overkraging met een uiterlijke waarde waarbij maximaal 40% van de rooilijn mag worden overkraagd. Zo doende blijft het hoofdvolume van het gebouw goed leesbaar en kan er op maaiveld maximaal worden ingezet op groot groen.

Bouwvolume

Het bouwvolume wordt gekenmerkt door twee of drie setbacks die zich laten inspireren door de tussenliggende delen van de bestaande bebouwing aan de noordzijde. Hierdoor ontstaan er drie of vier afleesbare volumes. De maximale bouwhoogte van de bebouwing is vastgesteld op 28,2 meter boven NAP. Om de openheid van de plinten te benadrukken, worden ter hoogte van de voorzienende functies op de hoeken gebruik gemaakt van een dubbele hoogte.

Geluids- en klimaatschil

Gezien de geluids- en zongevoeligheid van deze locatie zijn diverse maatregelen nodig om geluidshinder in de woningen te verminderen en het binnen klimaat beheersbaar te houden. Deze maatregelen mogen echter niet ten koste gaan van de leefkwaliteit, noch

afbreuk doen aan de kwaliteit van de gevel aan de Abraham van Rijckevorselweg als entree van de stad. Een voorstel is het gebruik van een vliesgevel in plaats van een traditionele gevel, waardoor ramen nog steeds geopend kunnen worden en de leefkwaliteit verbetert. Creatieve en innovatieve ideeën voor geluidsreductie en klimaatbeheersing worden aangemoedigd.

Alzijdigheid

Omdat de bestaande bebouwing een achterkant vormt aan de Abraham van Rijckevorselweg is het belangrijk om met deze ontwikkeling in te zetten op de alzijdigheid van het totale blok. Om deze reden is het van belang dat er een gebouw met overhoekse kwaliteit wordt gerealiseerd, waarbij er extra aandacht wordt gegeven aan de oriëntatie van de meest westelijke appartementen gezien de geringe afstand tot het overstaande pand.

Levendigheid

Bij deze ontwikkeling is het van cruciaal belang om het gevelbeeld te verbeteren gezien de entreefunctie van het pand tot de stad. Op plintniveau zijn daarom, naast wonen, ook andere ondersteunende of collectieve functies vereist om de levendigheid op straatniveau te bevorderen. Ter plaatse van de setbacks in de bovengelegen verdiepingen dienen de stijgpunten en de gezamenlijke woonkamers van de studentenwoningen zodanig te worden gepositioneerd dat de dynamiek in het gevelbeeld wordt versterkt.

Entrees

Het is essentieel dat de woningen op de begane grond hun voordeur aan de straat hebben om het karakter van de nabijgelegen universiteitsgebouwen te weerspiegelen. Bij de grote entrees moet een duidelijke scheiding zijn tussen het openbare en private deel. De entrees kunnen ook toegang bieden tot de fietsenstallingen, met gebruiksgemak voor het stallen en pakken van de fiets als prioriteit. De nooduitgangen aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing zijn een gegeven. Het faciliteren van een vluchtroute hiervoor dient een oplossing te krijgen die voldoet aan bouwbesluit en brandveiligheidseisen. Daarnaast verdienen de zij ingangen van de achtergelegen fietsenstalling de nodige

aandacht. Deze dienen een royale uistraling te hebben zo dat er geen achterzijde situatie ontstaat.

Collectiviteit & Sociale Veiligheid

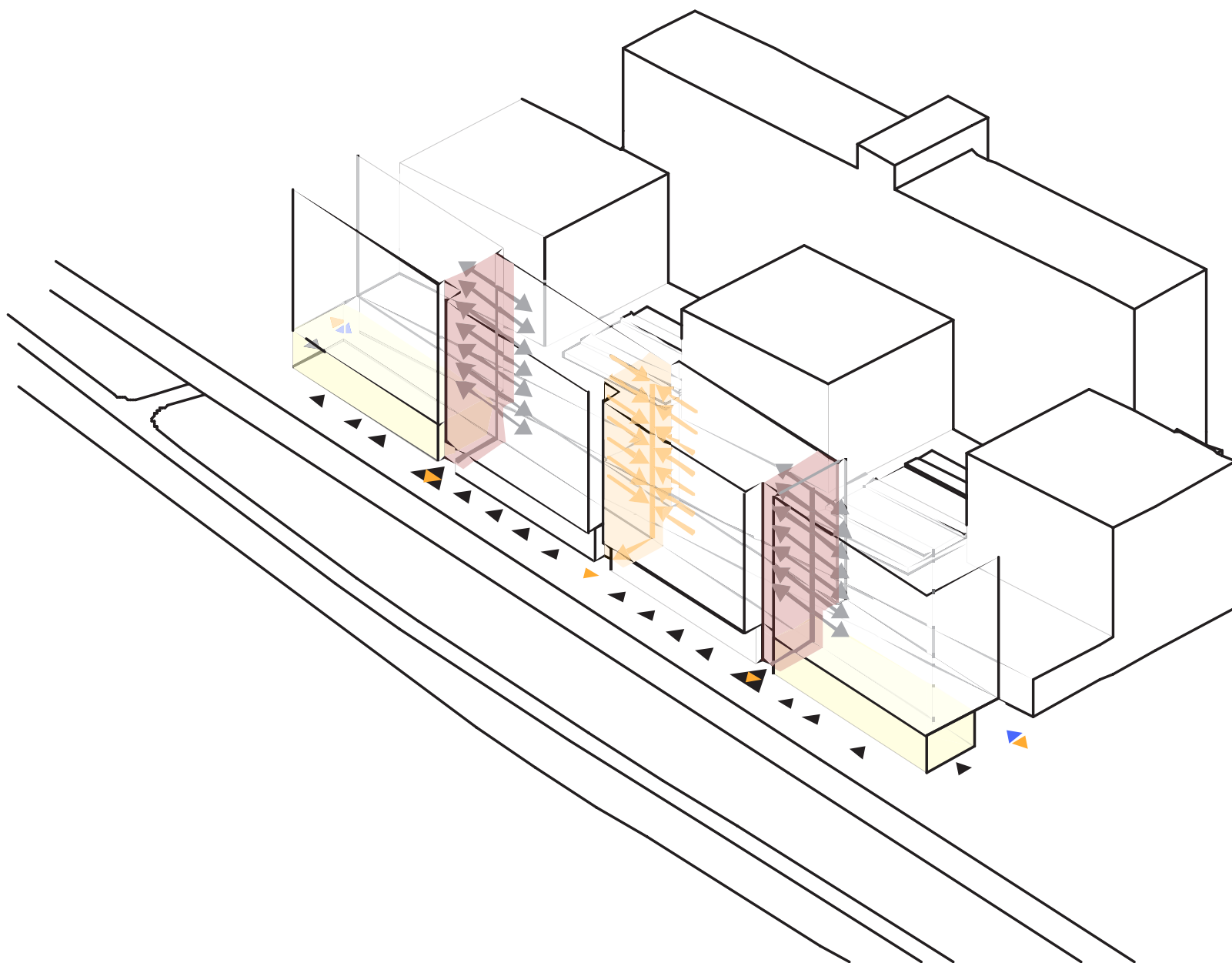
Bij het ontwerp van de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid van het gebied en zijn bewoners. Dit betekent geen onoverzichtelijke hoeken, voldoende verlichting, overzichtelijke entrees, afsluitbaarheid van de stallingsgarage en voldoende zicht vanuit de woningen op het openbare gebied. De collectieve ruimtes spelen, zowel binnen als buiten, een cruciale rol in het bevorderen van sociale interactie en cohesie. Ze zijn de uitgelezen plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, samenwerken, studeren, en ontspannen. Door deze gemeenschappelijke ruimtes in brede gelaagdheid te laten terug komen dragen zij niet alleen bij aan een levendige gemeenschap maar versterken zij ook de sociale veiligheid.

Buitenruimte bij het gebouw

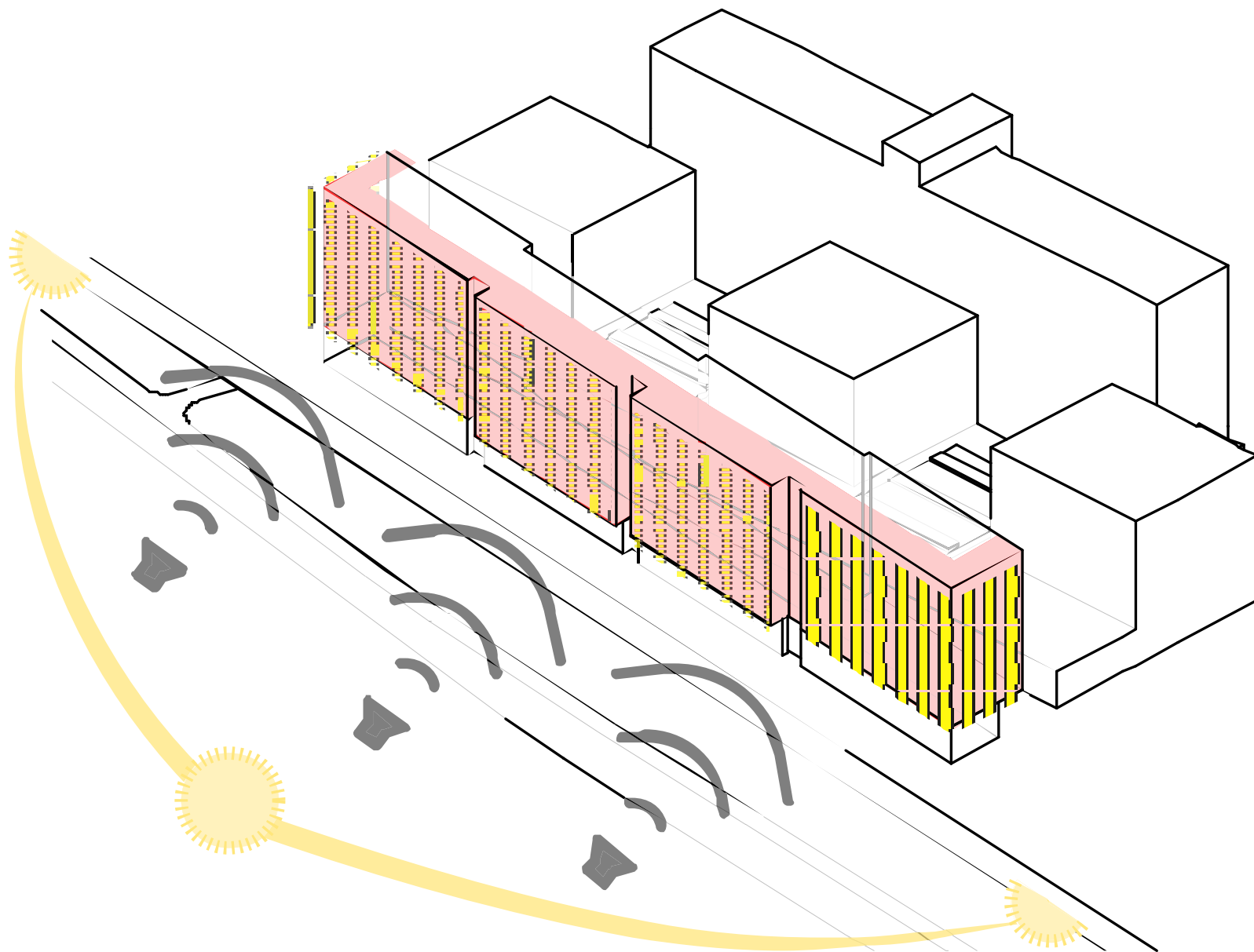
Gezien de doelgroep is een collectieve buitenruimte van één vierkante meter per student noodzakelijk voor ontspanning en ontmoeting. Er is ruimte binnen het stedenbouwkundig plan om in de openbare ruimte te voorzien in deze buitenruimte behoefte.

Aansluiting bestaande bebouwing

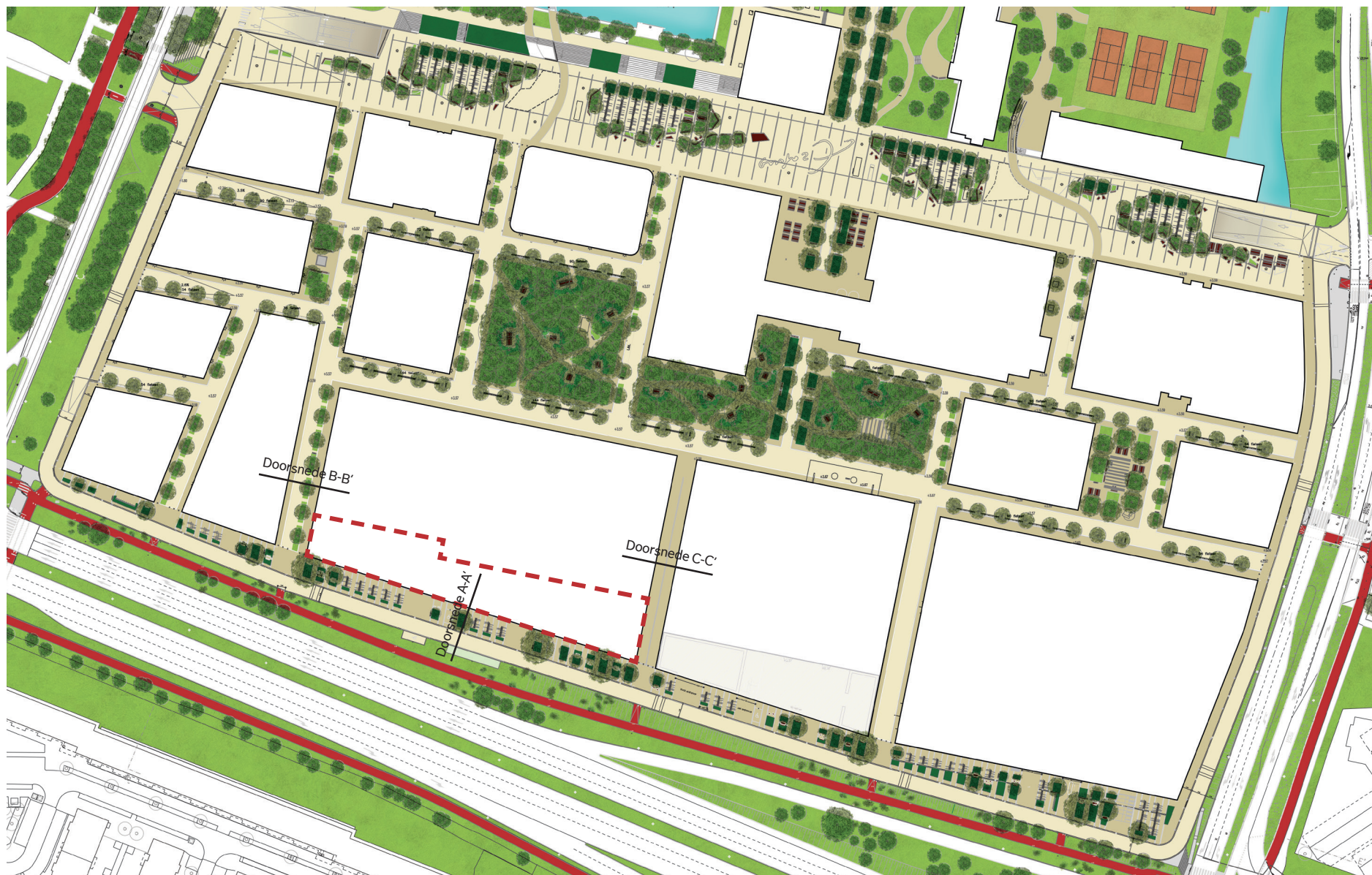
Een van de uitdagende aspecten is het verbinden van de begane grond met de bestaande bebouwing aan de noordzijde. Gezien het onwenselijk is om dit via een constructieve verbinding te doen, moet dit op een programmatische wijze worden opgelost. Dit leidt tot een specifieke situatie voor de eerste verdieping vanwege het hoogteverschil met het aangrenzende gebouw. De ruimte tussen de bestaande gebouw en het nieuwe studentencolplex is erg beperkt. Het is van belang dat dit groen wordt ingericht om een aangenaam uitzicht van de woningen die op de noorden zijn georiënteerd te garanderen.



Entrees en ontsluiting



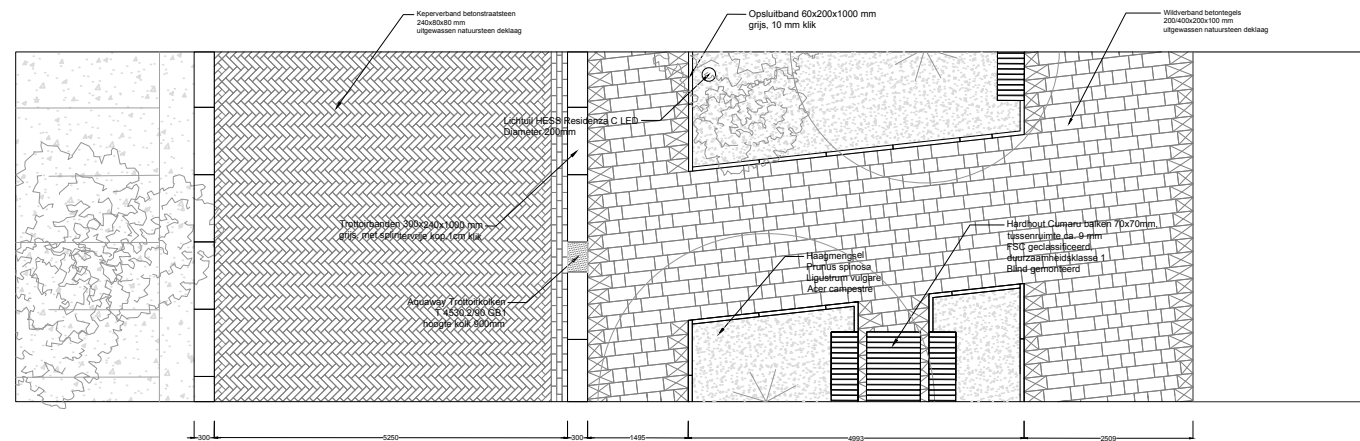
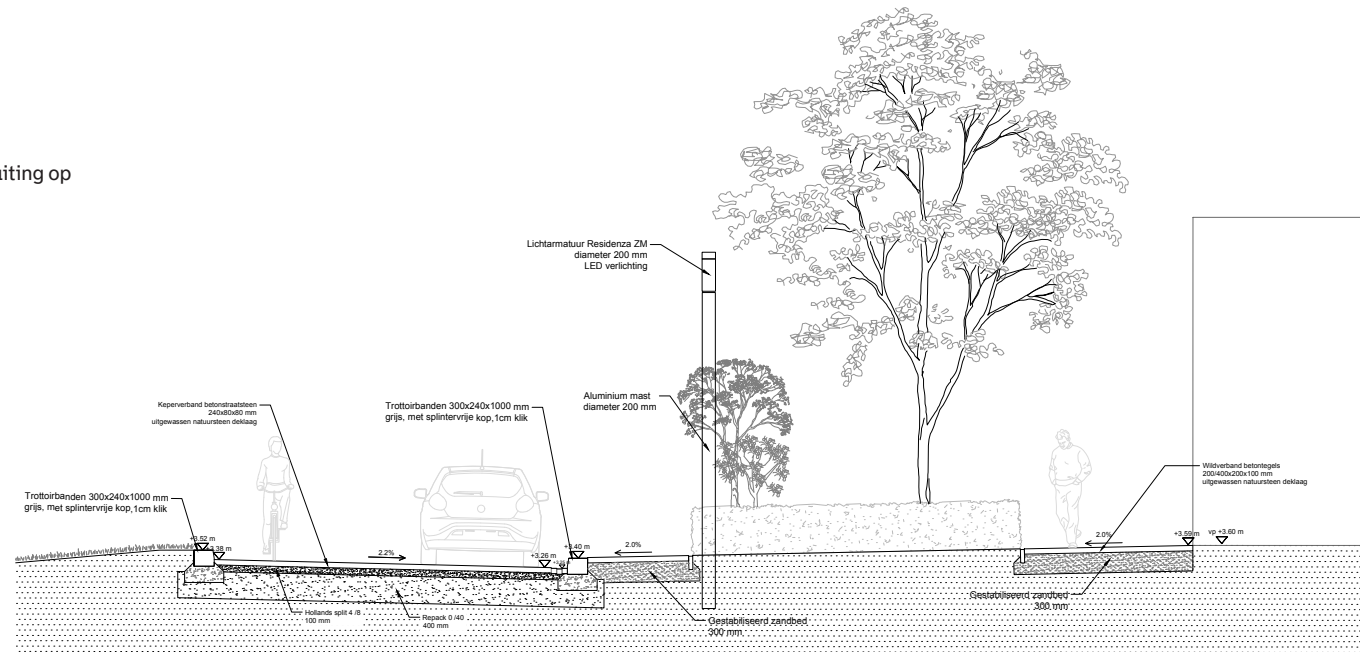
Zon en geluidsproblematiek gecombineerd aan één gevel



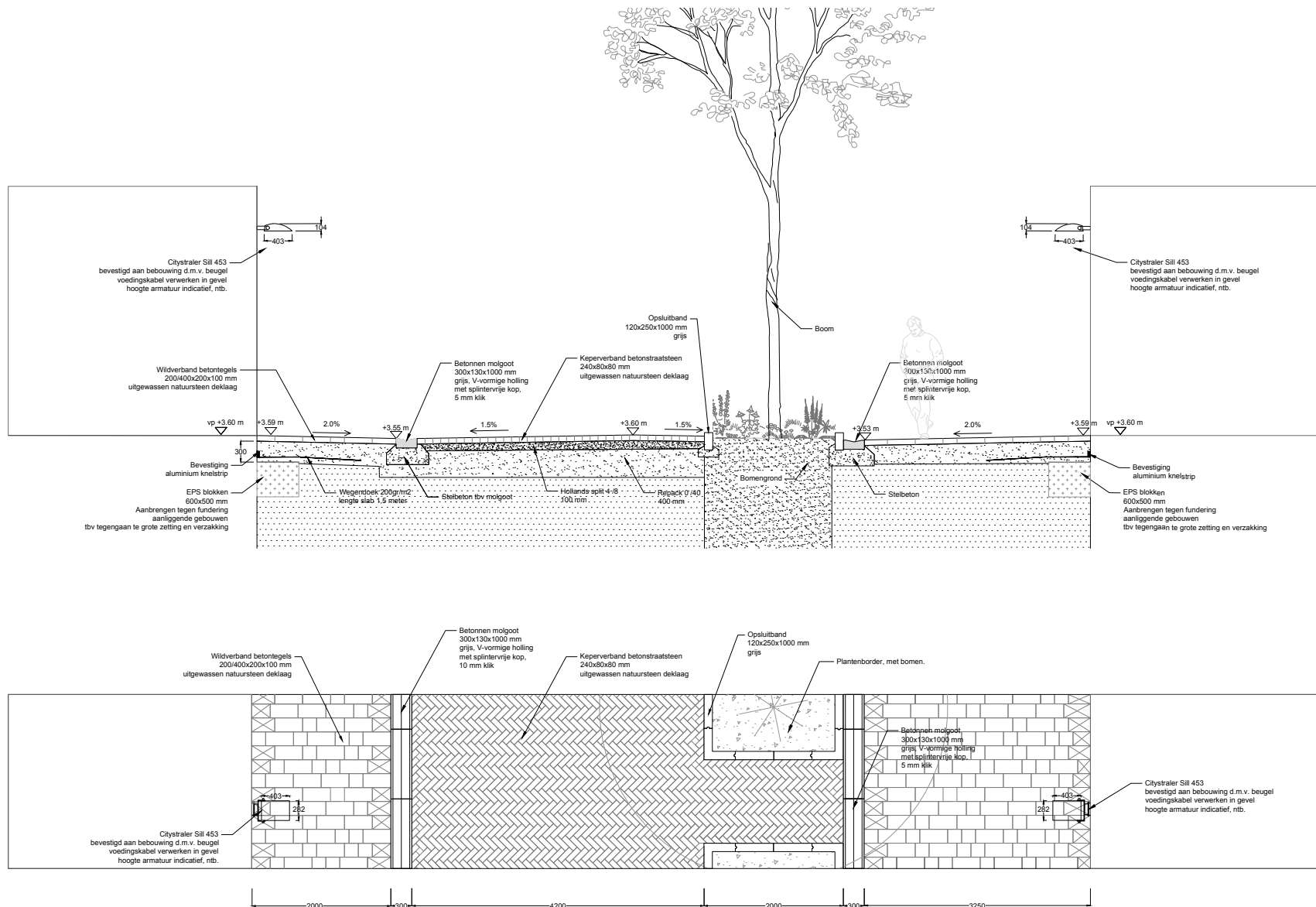
Inrichtingsplan

3.3 Openbare ruimte

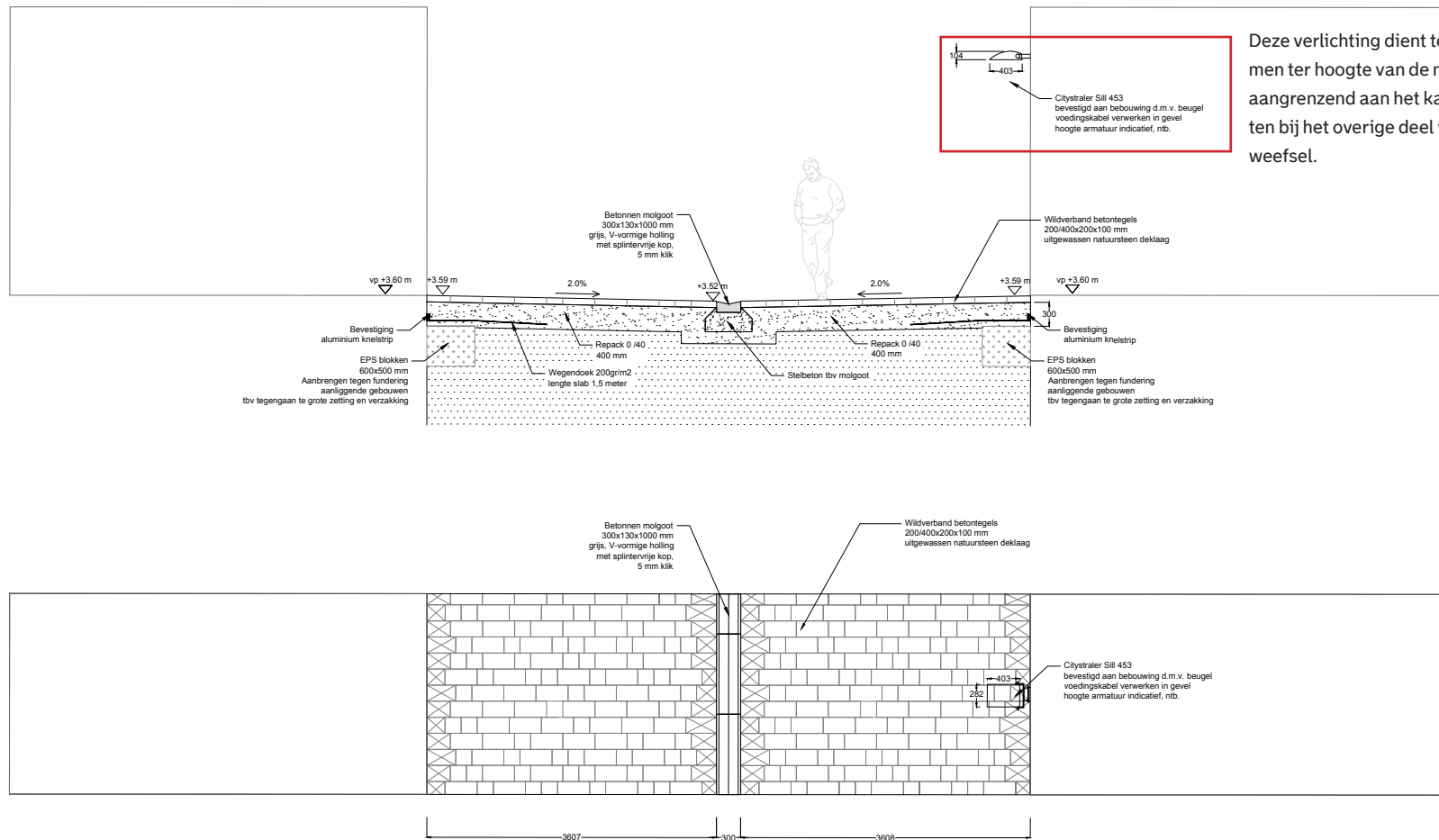
De openbare ruimte moet zorgen voor een goede aansluiting op het reeds bestaan Inrichtings Plan van de randweg.



Doorsnede A-A'



Doorsnede B-B'



Doorsnede C-C'

4. Beeldkwaliteit

4.1 Architectuur

4.2 Collectieve buitenruimte



4.1 Architectuur

Onderstaande voorbeelden dienen ter inspiratie voor de verschillende elementen die worden benoemd in het NvU. De Welstand-sparagraaf is leidend wat betreft de beeldkwaliteit in het gebied (zie bijlage).

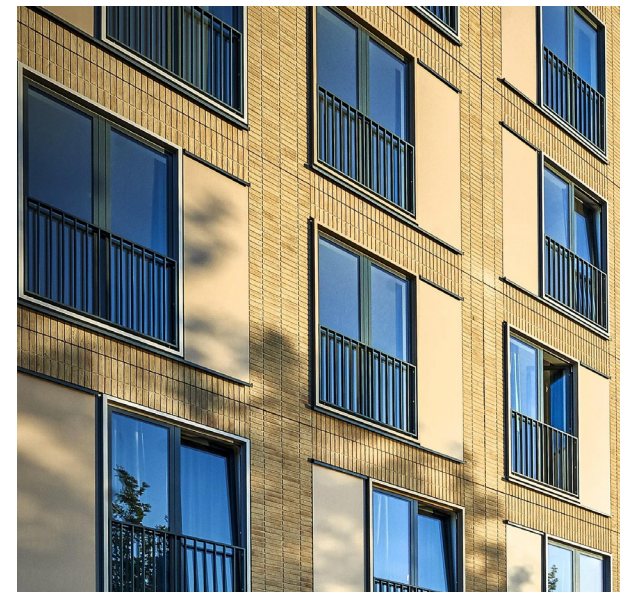
Geluidsoplossing vormt een strakke en heldere begeleiding van de buitenruimte.

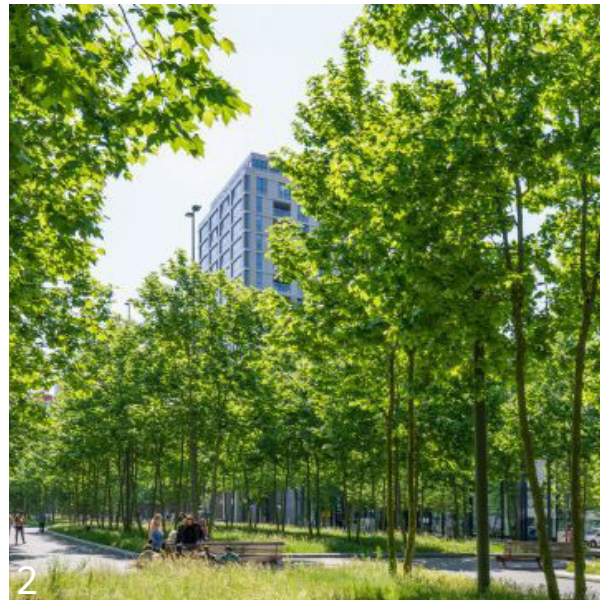
Nieuwdok NDSM, Amsterdam - Moke Arhitekten



Herkenbare elementen leveren een speelse gevel die een minder formele achtergevel vormen.

Studenthuisvesting
Middelburg - Rothuizen Architecten





4.2 Collectieve buitenruimte

1. Sfeerbeeld groene inrichting van het aangrenzende gebouw met uitzicht op het groen.

Houthavens, Amsterdam - De Dakdokters

2. Groene oase op maaiveld.

Eindhoven

3. Ontmoeting in het groen.

Rachelsmolen, Eindhoven - OKRA

5. Mobiliteit

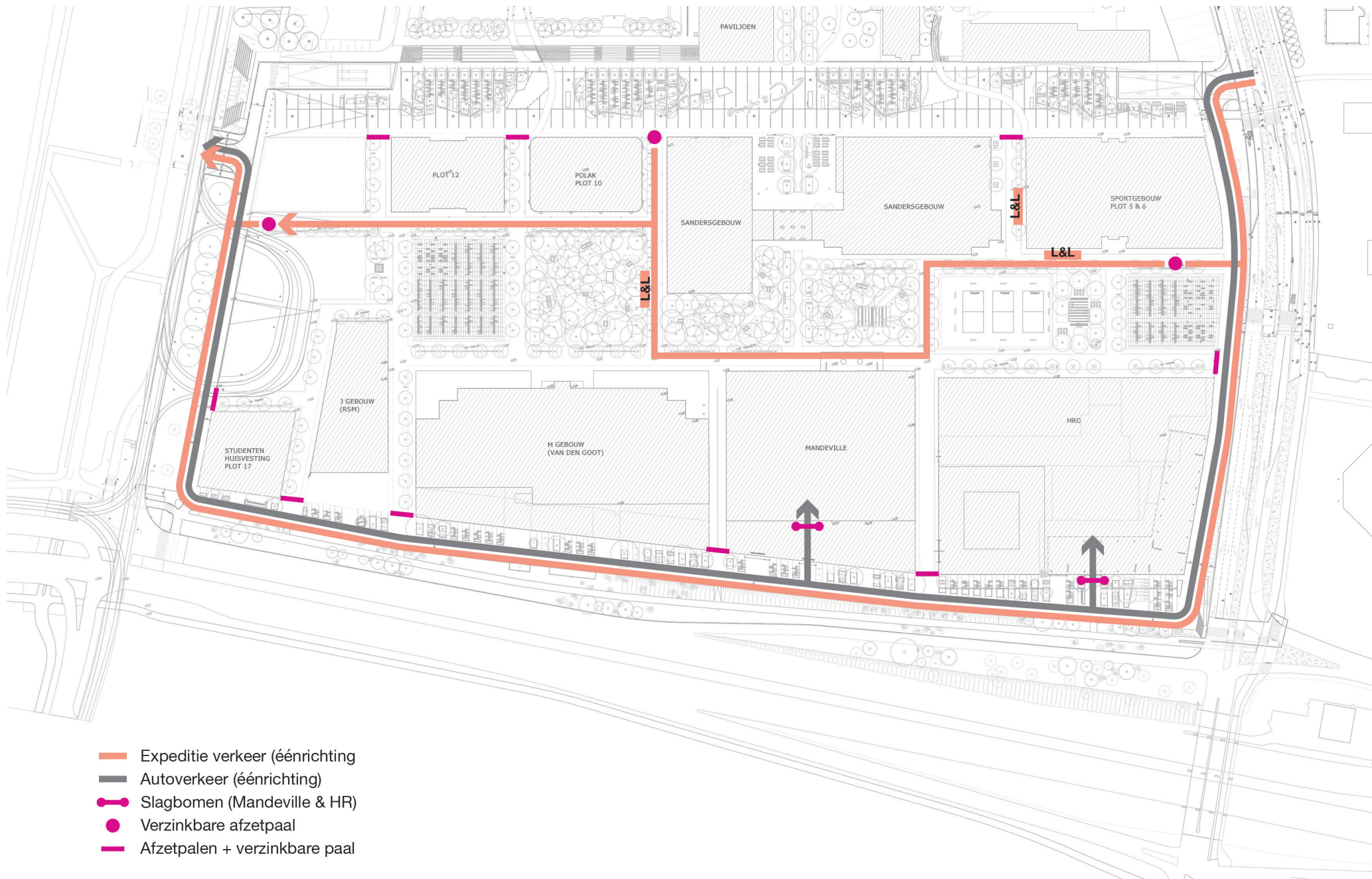
5.1 Bereikbaarheid

5.2 Voetganger

5.3 Fiets

5.4 Auto





Afbeelding met

Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, energietransitie, kwaliteit openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van Rotterdam voor diverse gebruikers van de stad is steeds belangrijker. Dit betekent dat we de fietser, voetganger en het openbaar vervoer meer ruimte geven en minder ruimte wordt geboden aan het autoverkeer. Er wordt in Rotterdam ingezet op nieuwe, schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

5.1 Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar met verschillende vormen van mobiliteit, dankzij nabijgelegen metro- en bushaltes die gemakkelijke toegang bieden tot het openbaar vervoer in het gebied. Bovendien wordt een nieuw aan te leggen éénrichtingsverkeersweg gepland, met als doel meer ruimte te bieden voor voetgangers en fietsers.

5.2 Voetganger

Vanwege de nabijheid van de universiteit is het essentieel dat voetgangers voldoende ruimte hebben om zich naar en door het gebouw te bewegen.

5.3 Fiets

Gezien de fiets als de belangrijkste vervoerswijze voor studenten, is het cruciaal om voldoende ruimte te bieden voor fietsenstallingen in het gebouw. Er moet speciale aandacht worden besteed aan het gebruiksgemak van deze stallingen voor bewoners, om te voorkomen dat te veel fietsen op de openbare ruimte worden gestald

Fietsparkeren

De beleidsregeling parkeernormen auto en fiets, gemeente Rotterdam 2025 is ook van toepassing bij het vaststellen van de parkeereis voor fietsen. De parkeereis die hieruit volgt, dient op eigen terrein opgelost te worden met de uitvoeringsvoorschriften die hieraan worden gesteld. De beleidsregeling houdt echter geen rekening met de ligging van de locatie op het campusterrein waar georganiseerd fietsparkeren veelvuldig in de openbare ruimte voorkomt. Daardoor ervaren toekomstige bewoners van de ontwikkeling mogelijk een drempel om inbandig te stallen, met leegstand in de stalling tot gevolg. Om toch de mogelijkheid te bieden voor het veilig en comfortabel stallen van fietsen stelt deze NvU de eis om tenminste 50% van de fietsparkeereis inbandig op te lossen. Het resterend deel is al in de openbare ruimte beschikbaar. De Erasmus universiteit monitort de fietsparkeerbehoefte jaarlijks en treft waar nodig maatregelen voor uitbreiding.

5.4 Auto

Logistiek

De ontwikkeling is gelegen aan de te realiseren randweg van de campus. Deze randweg biedt mogelijkheden voor logistiek verkeer in de openbare ruimte (laad- en losplaatsen).

Duurzame mobiliteit

Bewoners, forenzen en bezoekers worden gestimuleerd gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen zoals (elektrische) fiets, OV en elektrische auto. Het autobezit (van 2e of 1e auto) wordt overbodig gemaakt door bieden van alternatieven in de vorm van deelauto's.

Autoparkeren

Een ondergrondse parkeeroplossing op eigen terrein is voor deze ontwikkeling niet geschikt. Een parkeeroplossing in de plint van het gebouw is niet toegestaan volgens het Masterplan Campus Woudenstein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid een lagere

parkeernorm te hanteren voor zorgwoningen en sociale huurwoningen, indien ze voldoen aan specifieke voorwaarden.

Van toepassing is de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets, gemeente Rotterdam 2025 van toepassing. De parkeereis die hieruit volgt, dient op eigen terrein opgelost te worden met de uitvoeringsvoorschriften die hieraan worden gesteld. Het is tevens toegestaan om de parkeereis op acceptabele loopafstand op te lossen in een bestaande parkeervoorziening. In overleg met de Erasmus Universiteit kan ontwikkelaar onderzoeken of dit mogelijk is in de Plaza- of Mandevillegarage op de campus. In dat geval moet een overeenkomst worden overlegd waaruit een huur- of koopgarantie voor minimaal 10 jaar blijkt.

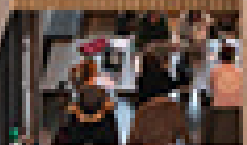
6. Duurzaamheid

6.1 Energietransitie

6.2 Circulair bouwen

6.3 Klimaatbestendige stad

6.4 Gezonde leefomgeving



Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een integraal duurzaam bouwproces vraagt om een andere kijk en aanpak die meer gericht is op bewustwording en ketensamenwerking. Een multidisciplinaire benadering verhoogd de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving. Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

Flexibiliteit

Nieuwe ontwikkelingen moeten duurzaam zijn op het gebied van energie, klimaat en levensduur van het gebouw. Flexibiliteit in inrichting en gebruik is essentieel, zodat gebouwen met de stad en tijd kunnen meegroeien. Het moet mogelijk zijn om het gebouw in de toekomst een andere functie te geven zonder ingrijpende en kostbare verbouwingen, bijvoorbeeld door verticale leidingtransport en aanpasbare verdiepingshoogtes.

6.1 Energietransitie

In 2050 heeft Rotterdam een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resilient en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en verbruik van schone energie. De energiebehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. 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 vergroten. De studentenwoningen dragen hier in positieve zin aan bij. Hierbij is extra aandacht voor de volgende onderdelen;

- Gezien de geluidsgevoeligheid van de locatie zal de gevel op het zuiden een dove, grotendeels gesloten gevel opleveren. Hierbij is extra aandacht nodig voor een comfortabel binnenklimaat, waarbij de interne koellast dient te worden beperkt. Denk hierbij aan een combinatie van passieve ingrepen, o.a. gebouwonwerp, materiaalkeuze en vergroenen.
- Het bestaande warmte-koudenet van de EUR campus is technisch ongeschikt gebleken voor aansluiting op de ontwikkeling. Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen concessiegebied van Eneco en geldt hiermee de aansluitplicht op het stadswarmtenet, tenzij een gelijkwaardig (of beter) alternatief systeem kan worden ontwikkeld.

Bovenstaande aandachtspunten zorgen voor energetisch concept (als onderdeel van de uitvraag) wat voldoet aan;

- Ten minste BENG / TO juli
- Voldoen aan de aansluitplicht op stadswarmte
- Optimalisatie passieve ingrepen tbv beperken (actieve) koellast

Inzet op collectieve woonruimten (in verhouding tot zelfstandige woonruimten) zal een positief effect hebben op de energieprestatie van het gebouw en het benodigd aansluitvermogen beperken.

Voor mobiliteit betreft de energietransitie met name groei van Nul emissie mobiliteit en het afscheid nemen van fossiele brandstoffen. Voor de stedelijke omgeving betreffen de alternatieven voornamelijk elektrisch aangedreven voertuigen, voor specifieke toepassingen kan gedacht worden aan waterstof. 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.

6.2 Circulair bouwen

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen is 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 milieuoetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare (biobased) materialen.

Aandachtspunt hierin is de aangekondigde aanscherping van de milieuprestatie gebouwen (MPG-eis) per 2025 en eventuele knelpunten met de energieprestatie (BENG-eisen). Relevant hierin is in een vroege ontwerpfase de milieu- en energieprestatie te optimaliseren via de DPG-methode (onderdeel van GPR). Daarnaast zal inzet op collectieve woonruimten (in verhouding tot zelfstandige woonruimten) een positief effect hebben op de milieuprestatie van

het gebouw.

Bij nieuwe gebiedsverkenningen wordt een waarde-scan gedaan. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht bij de locatie mogelijk. Dit is concreet van toepassing voor het bestaande groen op de ontwikkellocatie.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt met een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren. De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. 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 herge-

6.3 Klimaatbestendige stad

Klimaatadaptatie

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's: extreme neerslag, droogte, hitte, grondwaterfluctuaties, bodemdaling en overstroming werken we aan het minimaliseren van de nadelige (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering.

Om extreme neerslag het hoofd te kunnen bieden is het algemeen uitgangspunt dat tenminste 50mm van al het hemelwater binnen het plangebied opvangen en vastgehouden dient te worden. Daarnaast kan er ook extreme droogte en hitte ontstaan in een gebied. Om de droogte tegen te gaan zullen maatregelen moeten

worden genomen zodat nadelige gevolgen worden tegengegaan. Vervolgens zal de bebouwing tijdens hitte een koele, gezonde en aantrekkelijke plek zonder nadelige gevolgen voor de omgeving eromheen zijn. Aangezien ook het aantal droge zomers naar verwachting tot 2050 verder toe zal nemen kan lokaal de grondwaterstand hierdoor uitzakken. Hierdoor zal de inrichting en de bouw afgestemd moeten worden op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin. Bodemdaling zorgt daarnaast voor extra kwetsbaarheid bij wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. De nadelige effecten van bodemdaling worden zoveel mogelijk voorkomen en het door de gemeente bepaalde uitgiftepeil wordt aangehouden.

Ecologie

De bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Daarnaast wordt gekeken hoe divers en klimaatbestendig groen en een gezonde bodem kan bijdragen aan de biodiversiteit. De inrichting is in overeenstemming met het natuurdoeltype. Ontwikkelingen versterkten de ecologische biotopen en/of verbindingzones. Voor deze ontwikkeling is de verbindingzone tussen de Kralingse Plas en de Nieuwe Maas relevant. Daarnaast is de Programmalijn Groene Campus door de EUR opgesteld. Natuurinclusief bouwen is essentieel onderdeel van de opgaven, een uitwerking hiervan zal worden afgestemd met een gemeentelijk stadsecoloog en de campusecoloog van de EUR.

6.4 Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's, voor Rotterdammers met zich mee. Woningbouwplannen worden steeds vaker op milieubelaste locaties gebouwd, zoals op oude bedrijventerreinen, kades voor scheepvaart of dicht-

bij snel- en spoorwegen.

Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Het stimuleren van langzaam verkeer (fiets, voetganger), het beperken van gemotoriseerd verkeer en zoveel mogelijk afstand houden tot de bron is van belang. Met name voor kinderdagverblijven en scholen gelden afstandseisen tot drukke wegen. Verder dient rekening te worden gehouden met een geluidluwe aangename zijde en buitenruime en akoestisch juiste indeling van ruimten (slaapkamer aan de geluidluwe zijde). Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met geluidbeleving. Mensen waarderen de openbare ruimte niet alleen op basis van wat zij zien, maar juist ook op basis van wat zij horen.

Tot slot moet de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie en dient externe veiligheid (vervoer van gevaarlijke stoffen en risicovolle bedrijven) als inpassingsvraagstuk mee te worden genomen in de ruimtelijke inrichting. Vroegtijdig afstemmen met de Veiligheidsregio is daarbij van belang.

7. Milieu

7.1 Geluid

7.2 Luchtkwaliteit

7.3 Externe veiligheid

7.4 Bodem

7.5 Wet natuurbescherming

7.6 Water

7.7 Milieuzonering

7.8 Bezonning

7.9 Wind

7.10 M.e.r. beoordeling



7.1 Geluid

Voor het afwijken van het omgevingsplan is een akoestisch onderzoek nodig waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Hoofdstuk 3 (paragraaf 3.5) en 5). Als een hogere waardenbeluit nodig is, moet de ontwikkeling voldoen aan de eisen uit het gemeentelijke Ontheffingenbeleid.

Geluid vanaf de Abraham van Rijckevorselweg is inzichtelijk gemaakt. Er zijn aanvullende maatregelen nodig voor de gevel en ook voor het binnengebied. Er dient in overleg met DCMR gezocht te worden naar een acceptabale oplossing, zodat wordt voldaan aan de geluidseisen.

7.2 Luchtkwaliteit

Bij het Omgevingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet voor een overschrijding van de normen uit de Wet Luchtkwaliteit zorgt, of als dit wel het geval is de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er moet rekening worden gehouden met de Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang.

7.3 Externe veiligheid

Voor de ontwikkeling moet het plaatsgebonden risico en het groepsrisico inzichtelijk worden gemaakt en het groepsrisico moet verantwoord worden aan de hand van een advies van de VRR, het Externe veiligheidsbeleid" (2013) en het Beleidskader Groepsrisico Rotterdam.

7.4 Bodem

In het Omgevingsplan moet worden aangegeven dat de beoogde bestemming haalbaar is gezien de kwaliteit van de bodem.

7.5 Wet natuurbescherming

Er moet een stikstofonderzoek worden gedaan waarbij moet aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden heeft. Er moet worden onderzocht door middel van een ecologische quickscan of de nieuwe ontwikkelingen geen onoverbrugbare strijdigheden met de Wet natuurbescherming opleveren.

7.6 Water

In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets opgesteld. Als er water gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater of waterberging, dan moet dit in de regels van het Omgevingsplan worden opgenomen.

7.7 Milieuzonering

Onderzoek welke bedrijven, denk ook aan horeca, in de omgeving hinder kunnen veroorzaken en onderzoek of de afstand tot de nieuwe bestemmingen aanvaardbaar is aan de hand van de bedrijvenlijst van de VNG. Dit geldt ook voor geurhinder als dit relevant is.

7.8 Bezonning

De waardering van bezonning op bestaande woningen dient onderzocht en afgewogen te worden tegen de positieve effecten van het verdichte nieuwbouw programma, tegen wijk-specifieke woonkwaliteiten, tegen eventuele negatieve beleving van bezonning (zoals oververhitting in de zomer), en dient in proportie te zijn tot het aantal nieuwbouwwoningen. Deze kwalitatieve afwegingen zijn uitgewerkt in een nieuw afwegingskader bezonning. Bij de besluitvorming over nieuwbouw moet inzichtelijk worden gemaakt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij er een evenwichtige afweging is gemaakt van alle belangen, waaronder de toetsing van de effecten van hoge(re) gebouwen op omringen de woningen. Voor bestemmingsplannen/omgevingplannen geldt dat de gehele voorgestelde bouwvelop, inclusief planologische ruimte voor balkons, getest moet worden op bezonning.

Bouwhoogte grenzend aan openbaar gebied

De effecten op de bezonning van bestaande woningen als gevolg van nieuwbouw worden alleen getoetst als de geplande nieuwbouw hoger is dan 1,5 maal de gemiddelde bouwhoogte van de bestaande omliggende bebouwing in een straal van 1 maal de bouwhoogte van de nieuwbouw.

Afstand tot omliggende bebouwing

Alleen de bezonningssituatie van woningen die vallen binnen een afstand van 3 maal de bouwhoogte van de nieuwbouw (tot een maximale afstand van 500 meter) wordt in beeld gebracht en betrokken bij de afweging.

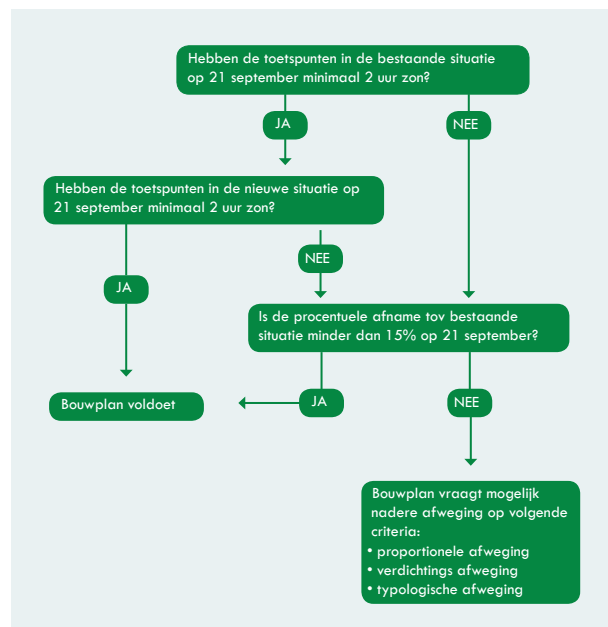
Toetspunten op gevels

De bezonning van alle gevels met ramen van een woning wordt opgeteld, met het midden van de buitengevel op 75 cm hoogte t.a.v. maaiveld als meetpunt. Ruimtes waar niet gewoond wordt (garges, bergingen, gebouwfaciliteiten, etc.) worden niet getoetst. Het gaat om een representatieve toets, niet een exacte weergave van het aantal woningen waar een afname is. De onderste laag woningen wordt hiervoor gemeten. Als deze boven andere functies zitten wordt de eerste of tweede laag gemeten, maar niet hoger. Dus niet alle woningen worden getoetst.

Lengte meting

Er wordt op 21 september gemeten van zonsopgang tot zonsondergang.

- Voor hoogbouw gelden aanvullende bezonningseisen



7.9 Windhinder

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

In Nederland is in de norm NEN 8100 de beoordeling van het windklimaat voor nieuwbouw vastgelegd. De nieuwbouw moet voldoen aan de Nen norm met betrekking tot windhinder en windgevaar.

- Voor hoogbouw gelden aanvullende windeisen

7.10 M.e.r. beoordeling

Op basis van de resultaten uit bovenstaande onderzoeken stelt de DCMR een (vormvrije) m.e.r.beoordeling op. Het is aan te bevelen van tevoren met de DCMR te overleggen of het aannemelijk is dat de conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat er wel of geen m.e.r. nodig is.

8. Technische uitgangspunten

8.1 Afval

8.2 Expeditie

8.3 Peilmaat

8.4 Kabels en leidingen

8.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

8.1 Afval

Voor het ophalen van huisvuil is Stadsbeheer Schone Stad verantwoordelijk. De wens van Schone Stad is in pandig oplossen met Perscontainers.

Na de inwerkingtreding van het bouwbesluit van 2012 is de eis van een gemeenschappelijke in pandige 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. In gebieden met een zeer hoge dichtheid waar er zeer beperkte ruimte is in de openbare ruimte, zoals bij hoogbouw, zal er mogelijk gekeken moeten worden naar een oplossing op maat waarbij in pandige inzameling tot de mogelijkheden behoort.

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. Dit is ook, zoals benoemt in de eerste alinea, het uitgangspunt bij deze ontwikkeling.

Waar de standaard inzamelmiddelen niet passen in de nieuwe ontwikkeling is het mogelijk om in afstemming met Schone Stad, de ontwikkelaar en de ontwerper van Stadsontwikkeling alternatieve oplossingen voor het inzamelen van de verschillende afvalstromen in te richten. Het is aan te raden om dit vroegtijdig in het ontwerptraject te doen zodat er ruimte is voor verschillende oplossingen.

Een aantal voorbeelden van (toekomstige) alternatieven zijn:

- Ondergrondse containers met grote capaciteit, dit zijn containers die bovengronds het zelfde zijn als de standaard wijkcontainers maar ondergronds een grote capaciteit hebben. Voordeel hiervan is dat er bovengronds met minder inzamelpunten een grotere capaciteit kan worden geleverd. Met name voor ontwikkelingen op een relatief kleine oppervlakte een hoge dichtheid van woningen wordt ingericht kan dit aantrekkelijk zijn voor de inzameling van huishoudelijk restafval. Hierbij zijn er bovengronds minder inzamelpunten nodig. Wel dient er tijdens de inrichting en ontwerp fase rekening gehouden worden met de ondergrondse ruimte behoefte.
- In pandige 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 waarin naar een pilot wordt gewerkt waar dit systeem kan worden toegepast zodat ervaring kan worden opgedaan met een dergelijk systeem zodat ervaring kan worden opgedaan met het systeem.

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.

Bedrijfsreinigingsrecht

In grote delen van Rotterdam kunnen bedrijven gebruik maken van de gemeentelijke afvalcontainers. De inzameldienst zamelt de ter inzameling aangeboden bedrijfsafvalstoffen in mits de genoemde maxima aan vloeroppervlakte per bedrijfscategorie niet wordt overschreden. Indien de genoemde maxima worden overschreden dient het bedrijf een contract af te sluiten met een erkende afvalinzamelaar.

- Voor horeca, catering, drank- en voedselverwerkende bedrijven geldt een maximum aan vloeroppervlakte tot 500 vierkante meter.
- Voor overige bedrijfscategorieën geldt een maximum vloeroppervlakte tot 1.500 vierkante meter.

8.2 Expeditie

Logistieke voorzieningen worden in pandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bv door in pandig laden & lossen, laad & los routes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).

8.3 Peilmaat

Het uigifte/vastgestelde peil ligt op 3.60 meter + NAP.

8.4 Kabels en leidingen

In het projectgebied ligt een signaalkabel (eigenaar Erasmus Universiteit). Deze kabel zal moeten worden omgelegd. Het omleggen van deze kabel zal worden meegenomen bij het bouwrijp maken van het terrein. Aan de westzijde van het projectgebied liggen 2 elektriciteitskabels van Stedin (middenspanning). Deze kabels liggen weliswaar buiten het bouwplot, maar er zal rekening moeten worden gehouden met deze kabels (invloed door de bouw). Aan de oostzijde liggen mogelijk kabels van Eurofiber binnen het projectgebied.

Informatie over kabels en leidingen in het projectgebied kan worden opgevraagd bij het Kadaster door middel van een KLIC-oriëntatieverzoek. Voor meer informatie met betrekking tot kabels en leidingen wordt doorverwezen naar het Ingenieursbureau, er kan contact worden opgenomen met het Leidingbureau (LBBO) van de gemeente Rotterdam, cluster Stadsbeheer

8.5 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes en installaties dienen in overleg met de betrokken diensten/instanties in de bebouwing te worden opgenomen. De impact op de plintgevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd.

De bebouwing dient EV-ready te zijn voor het toekomstig gebruik van elektrisch vervoer. Raadpleeg voor een op maat advies het team Rotterdam Elektrisch via rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

9. Proces

9.1 Procedure

9.2 SMP en IP

9.3 Participatie en communicatie

Deze Nota van Uitgangspunten is erop gericht randvoorwaarden mee te geven waarbinnen marktpartijen worden uitgenodigd een inschrijving te doen om in aanmerking te komen voor de koop van de benodigde percelen. Dit hoofdstuk geeft uitleg over het proces richting de realisatie.

9.1 Procedure

Op 17 juni 2021 is de 1e herziening van het Bestemmingsplan Kralingse Zoom vastgelegd. De kadastrale percelen voor dit project (KLG00-D-10466 en KLG00-D-10452) vallen hierbinnen. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd als onderdeel van dit bestemmingsplan en op 4 mei 2021 is er een Besluit hogere waarde vastgesteld. De voorziene studentenunits bevinden zich aan de zuidgevel en grenzen aan de Abram van Rijkevorselweg. Uit het Besluit hogere waarde blijkt dat er dove gevels moeten komen voor de woningen aan de zuidgevel. De aanvraag voor de ontwikkeling van circa 400 (+/- 15%) studenten units en gezamenlijke voorzieningen is mogelijk binnen dit kader. Onder de omgevingswet wordt een dove gevel een niet-geluidsgevoelige gevel. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat dat er voor deze gevels dan bouwkundige maatregelen getroffen moeten worden. Er is dus een mogelijkheid om in plaats van dove gevels, nietgeluidsgevoelige gevels te realiseren, maar in dit geval moet er een nieuw akoestisch onderzoek worden uitgevoerd die voldoet aan de huidige wettelijke kaders.

Er zal door de gemeente een marktselectieprocedure worden opgestart om een ontwikkelaar, belegger en exploitant te vinden om tot de realisatie van een bouwplan over te gaan wat binnen de kaders van deze Nota van Uitgangspunten past.

9.2 SMP en IP

Bij de Nota van Uitgangspunten wordt een stedenbouwkundig masterplan (SMP) opgesteld. In het concept SMP staan onder andere de volgende elementen aangegeven:

- Rooilijnen, bebouwingscontouren en bouwhoogtes
- Huidig peil en uitgiftepeil aangrenzend openbaar gebied
- Omgeving en landmeetkundige assen (coördinaten)
- Uitgiftegrenzen

Als de impact van het initiatief op de buitenruimte groot is moet een IP opgesteld worden of tenminste een schets gemaakt worden van het aanhalen van de buitenruimte. Het IP voor de randweg zelf valt buiten deze opgave.

9.3 Participatie en communicatie

Op 18 juni 2024 is een inloopavond georganiseerd om omwonenden en stakeholders te informeren over de NvU en feedback op te halen. Stakeholders binnen en buiten de EUR zijn hiervoor uitgenodigd

De reacties waren uitsluitend positief. Het belang van goede studentenhuysvesting op de campus zelf is genoemd, in relatie tot de huidige studentenoverlast in Kralingen Oost. Daarnaast is waardering uitgesproken voor de realisatie van MIVA-woningen voor studenten binnen het complex.

10. Bijlagen

10.1 Vuistregels

10.2 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)

10.3 Parkeernormen auto en fiets

10.4 Welstandsnota gebiedscriteria

10.5 Beeldverantwoording

10.1 Vuistregels

Duurzame toekomstwaarde

Rotterdamse stadswijken hebben een levendig karakter en een rijke cultuurhistorie. Stadswijken moeten kunnen meebewegen met hoe geleefd en gewoond wordt in de stad, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich op duurzame toekomstwaarde voor de stadswijken: economisch, sociaal en cultureel. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resiliënt) en toekomstwaarde voor de wijk te creëren.



1. Versterken karakteristieken van de wijk

De Rotterdamse stadswijken zijn onderling verschillend van sfeer en identiteit. Deze staan beschreven in de Welstandsnota. Bouwprojecten gaan zorgvuldig om met de bestaande context, versterken het karakter van de stadswijk of voorzien de wijk van een kwalitatieve verbijzondering. Bij ieder initiatief is vereist:

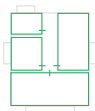
- Een analyse van de wijk en een bouwplan dat daaruit volgt (eigentijdse interpretatie of historiserend).
- Een passende verhouding tot de cultuurhistorie van de plek.
- Het behoud of versterken van 1) de samenhang met de stad, 2) de stedenbouwkundige structuur van de wijk, 3) de maat en schaal van het stedelijk weefsel en 4) de rooilijnen en gevelwand, waarbij het gesloten bouwblok veelal uitgangspunt is.

Welstandsnota Rotterdam (2012), Welstandsnota: gebiedskarakters (2012), Cultuurhistorische verkenningen, Bouwverordening Rotterdam (2010), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen



2. Hergebruik gebouwen

De Rotterdamse stadswijken herbergen een groot aantal gebouwen met cultuurhistorische waarde. Rotterdam hecht veel waarde aan de historische gelaagdheid van de stad en stuurt daarom bij ieder initiatief aan op hergebruik van waardevolle bestaande gebouwen. Dit kan variëren van zorgvuldige restauratie tot complete transformatie met andere functies. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt in het kader van afspraken voor het gebied NPRZ, dan wel indien na zorgvuldige afweging op projectniveau blijkt dat er geen andere optie is dan slopen. *Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Cultuurhistorische Verkenningen per deelgebied, Motie Cultuurhistorisch besef (2015), Besluitenlijstje Beschermd Stadsgezicht (2010), Woonvisie Rotterdam (2016), Handboek opstellen en borgen Cultuurhistorische Verkenningen (2017)*

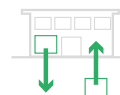


3. Woningdifferentiatie en woonkwaliteit

Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. We streven naar een gedifferentieerde woningvoorraad die toekomstbestendig is. Op wijkniveau streven we naar woningdifferentiatie in woninggrootte en prijs. Nieuwe grotere woningbouwinitiatieven kennen een combinatie van kleine, middelgrote en grote woningen en een combinatie van prijssegmenten. In veel stadswijken is het ongewenst om woningen te splitsen; het samenvoegen van woningen is juist zeer wenselijk. Stadsbreed streven we naar de bouw van 18.000 woningen in deze collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment. Aandachtspunten zijn:

- Woningen kennen per initiatief een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 60m² en zijn nooit kleiner dan 50m² (mogelijkheden voor een afwijkende gebruiksoppervlakte zijn opgenomen in het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen).
- Naast gebruiksoppervlakte zijn collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit altijd onderwerp van gesprek bij een nieuw initiatief.
- Goed bruikbare (groene), royale privé-buitenruimten per woning.
- Ruime verdieplingshoogten.
- Bij wooncomplexen tot 50 eenheden aandacht voor ontmoeting. Bij grotere complexen is een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sport of overige maatschappelijke activiteiten wenselijk, evenals de aanwezigheid van een portier of beheerder.
- In het geval van een parkeergarage een tussenstop tussen de garage en entree woningen, met contact met de straat.

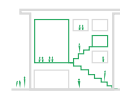
Proflering wonen in de Binnenstad (2011), Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020), Woonvisie Rotterdam (2016), Coalitieakkoord 2018-2022: Nieuwe energie voor Rotterdam (2018), Gebiedsatlas 2.0 ontwikkeling woningvoorraad (2020), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenuur (2019)



4. Functiemix op lange termijn

De grote kracht van de Rotterdamse stadswijken is flexibiliteit in gebruik. De stadswijken kennen een brede stedelijke functiemix die meebeweegt met de ontwikkelingen van leven, wonen en werken in de loop van de tijd. Daarbij wordt ingezet op meer werkmilieus voor kleinere ondernemers en makers op buurt- en wijkniveau.

Nieuwe initiatieven worden zo robuust ontworpen dat ze aanpasbaar zijn aan toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe gebouwen moeten in de toekomst kunnen wisselen van programma, gebruik of doelgroep zonder grote aanpassingen aan de stedenbouwkundige structuur. *Woonvisie Rotterdam (2016), Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Coalitieakkoord 2018-2022: Nieuwe energie voor Rotterdam, Nota Ruimte voor Bedrijven (2019)*



5. Inclusieve stad

Rotterdam streeft naar wijken waar het prettig wonen is en waar mensen de kansen krijgen om volop mee te doen in de samenleving. Hiervoor scheppen we de juiste condities zodat mensen daadwerkelijk mee kunnen doen en elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Maatschappelijke voorzieningen, woongebouwen en openbaar vervoer zijn toegankelijk en bruikbaar voor iedereen. Maar 'meedoen' gaat om meer dan toegankelijkheid voor mensen met een beperking en chronische ziekte. Het gaat bijvoorbeeld om werkgelegenheid, de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten of te kunnen bewegen als je geen geld voor de sportschool hebt. En om een sociaal veilige omgeving waar kwetsbare mensen toch de deur uit durven. Of woonzorgconcepten waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Rotterdam richt zich bij herstructurering op goede fasering, goede communicatie, tijdige participatie en zorgvuldige herhuisvesting. Nieuwe initiatieven voorzien in voldoende vierkante meters maatschappelijk programma zoals opgenomen in de Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen.

Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam (2018), Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (2015), Motie Slim Faseren (2018), Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2020), Ruimte voor stad in balans (2018), Woonvisie (2016), Langer Thuis (2015), Bouwslaan Kindvriendelijke Wijken (2010), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenuur (2019), Lokale Agenda Toegankelijkheid (2021)



6. Veranderende mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van de gezonde leefomgeving, de energietransitie en de ruimtelijke verdichting. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en openbaar vervoer meer ruimte geven en minder aan het autoverkeer. We zetten in op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

Parkeren:

- In de stadswijken gelden lagere autoparkeernormen voor: nabijheid van OV stations, extra fietsparkeerterreinen, deelmobiliteit en faciliteren van Mobility as a Service (MaaS).
- Elk plan moet voorzien in beweeg- en parkeerterreinen voor fietsparkeren, scooters, bakfietsen etc. en moet voldoen aan bijbehorende kwaliteitseisen. Ook wordt elektrisch rijden gefaciliteerd, zowel de bestaande als toekomstige laadinfrastructuur d.m.v. de EV-ready eis voor nieuwbouw parkeergelegenheid.

Stadsdistributie:

Logistieke voorzieningen worden in pandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bijvoorbeeld door in pandig laden & lossen, laad & los routes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).

Rotterdamse mobiliteitsagenda 2015-2018 (2014), Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2030 (2017), Bouwverordening Rotterdam (2010), Fietsplan 2016-2018: Fietsen heeft voorrang (2016), Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2018), Rotterdamse MobiliteitsAanpak (2020)



7. Plinten met hoge kwaliteit

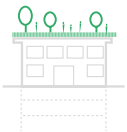
De plint is beeldbepalend voor de kwaliteit op straat: het is Rotterdam op ooghoogte. De plint markeert de overgang van het gebouw met de openbare ruimte en zorgt voor levendigheid in de straat. Bij woningen is het uitgangspunt: voordeuren/entrees aan de straat en zichtbaar in het straatbeeld.

De overgang met het trottoir kan met een zogenaamde drempelruimte worden vormgegeven. De plint dient te voldoen aan de volgende kenmerken:

- Royale verdieplingshoogte om kwaliteit toe te voegen en flexibiliteit in programma te bieden.
- Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en zorgvuldige detaillering.



- Duidelijk herkenbare entrees.
 - Eventuele erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp.
 - Vloeiende aansluiting op peilmaat buitenruimte.
 - Aandacht voor privacy bewoners: geen glas tot aan de grond bij woningen aan de straat.
- Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Welstandsnota Rotterdam (2012), Plintenstrategie (2011), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen, Rotterdamse Stijl, Handboek openbare buitenruimte (2009), Bouwstenen Kindvriendelijke Wijken (2010)*



8. Aantrekkelijke daken

In de Stadswijken moet het dak de kwaliteit hebben van een vijfde gevel omdat een aantrekkelijke verblijfsruimte in de Stadswijken belangrijk is. Een zorgvuldig ontworpen daklandschap met groene daktuinen met gebruikswaarde, dakopbouwen, horeca of speelmogelijkheden past in dit beoogde beeld. Een groen dak helpt bovendien bij wateropvang en het bestrijden van hittestress. Daken in de Stadswijken hebben minimaal twee functies op het dak (bijv groen en water).

Programmaplan multifunctionele daken (2019), Welstandsnota Rotterdam (2012), Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Programma Duurzaam 2015-2018: Duurzaam dichterbij de Rotterdammer (2015), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen voor deelgebieden



9. Duurzame gebouwen

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Duurzaamheid kent vijf componenten:

- Energie: Rotterdam is in 2050 aardgasvrij. Woningen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoeften. Alle nieuwbouwprojecten in de stadswijken van Rotterdam worden verplicht op industriële restwarmte aangesloten, of een vergelijkbaar alternatief. Voor WKO geldt afstemming met de omgeving.
- Klimaat: In Rotterdam bouwen we klimaatadaptief om hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Gebouwen en hun omgeving dragen bij aan een klimaatrobuuste inrichting. Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding van 500 vierkante meter en groter moet 50 mm waterberging worden aangelegd. De waterberging geldt voor het verhard oppervlak (dak en terreinverharding) en moet na 50 uur weer beschikbaar zijn voor de volgende bui. Hittestress gaan we tegen door het reduceren van hitte in de stad en door hittebestendig te ontwerpen. Voor buitendijkse gebieden gekte een minimaal uitgiftepeil om de gevolgen van een overstroming bij hoogwater te beperken.
- Circulair: Rotterdam streeft naar circulair. Daarom wordt 'slim' en 'sociaal' gesloopt en worden materialen hergebruikt. Nieuwe gebouwen gebruiken een materialenpaspoort.
- Gezond: Op basis van de ligging van de locatie wordt onderzocht of er geen sprake is van geluids-, geur- of fijnstof-overlast. Dit geldt ook voor het aspect omgevingsveiligheid. Maatregelen dienen integraal te worden opgenomen in de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp.
- Natuur: In Rotterdam is de aandacht voor de natuur in de stad sterk toegenomen. Rotterdam houdt rekening met flora en fauna bij de inrichting van de stad en de ontwikkeling van gebouwen: natuurinclusief bouwen. Voor de verschillende wijken in de stad is er een overzicht gemaakt van te nemen maatregelen. Voor nieuwe gebouwen is te denken aan het toepassen van groene hagen en gevels en nestmogelijkheden en het beperken van verharding van privéterrein. Het is belangrijk dat elke nieuwe bouwontwikkeling één of meerdere groene bouwstenen herbergt en zo een bijdrage levert aan het groene karakter van de wijk. Aandacht voor effect spiegelende gevels op fauna.

Convenant aardgasvrij, Convenant klimaatadaptief bouwen, Milieubeleid Rotterdam (2015), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Programma Duurzaam 2015-2018: Duurzaam dichterbij de Rotterdammer (2015), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen voor deelgebieden, Natuurinclusief bouwen (2019), Herijking beleid (grond)uitgiftepeilen in buitendijks gebied (2018), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023, Rotterdam gaat voor groen (2019), Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord (2019), Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (2021)



10. Bouwplaatsinrichting en kwaliteit in de tijdelijke situatie

In Rotterdam wordt voortdurend gebouwd en daardoor is de dynamiek groot. Een goede invulling bij leegstand en een goede uitstraling van een bouwplaats zijn belangrijk, zodat de leefomgeving ook in tijdelijke situaties haar kwaliteit behoudt.

- Bouwplaatsinrichting is vanaf start ontwerp integraal onderdeel van de opgave. Daarbij hoort het opstellen van een BLVC-plan conform format, Bouwlogistiek dient te worden afgestemd met de afdeling Stadsbeheer.
- In afwachting van de start bouw: de tijdelijke situatie dient kwaliteit te bieden voor de omgeving. Denk daarbij aan communicatie met en participatie van omwonenden, programmering, evenementen en bijzondere vormgeving.
- Tijdens de bouw: de overlast voor de omgeving dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Denk hierbij aan rijroutes bouwverkeer, inrichting bouwlocatie, inbeslagname openbare weg, geen parkeerplaatsen op de bouwplaats en alternatieven voor dieselaggregaten voor opwekken bouwstroom.
- Bomen worden beschermd. Lokale opslag vermindert transport. Gebruik van hub's.

Landelijke richtlijnen bouw- en sloopveiligheid (2012), Binnenstadsplan 2008-2020 Binnenstad als City Lounge (2008), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023

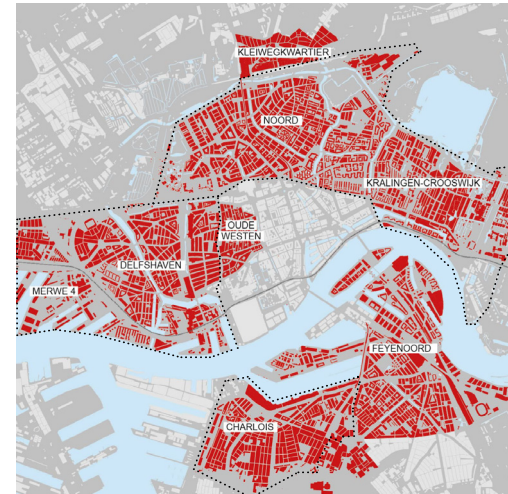


11. Architectenkeuze in samenspraak

Rotterdam is architectuurstad. Innovatieve architectonische kwaliteit van gebouwen is van groot belang voor de kwaliteit van de stad. Het formuleren van de opgave, het programma en het vinden van de juiste architect voor het project is essentieel en gebeurt bij voorkeur in gezamenlijk overleg tussen opdrachtgever en gemeente. De opdrachtgever heeft hierbij de beslissende stem.

Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Architectenprotocol

Gebiedsontwikkelaars en secretarissen



Feyenoord
Paul van der Veen
ap.vanderveen@rotterdam.nl
Victor Nijenstein (secretaris)
vanijenstein@rotterdam.nl

Charlois
Mark Sutherland
m.sutherland@rotterdam.nl
Manijke Rommelse (secretaris)
m.rommelse@rotterdam.nl

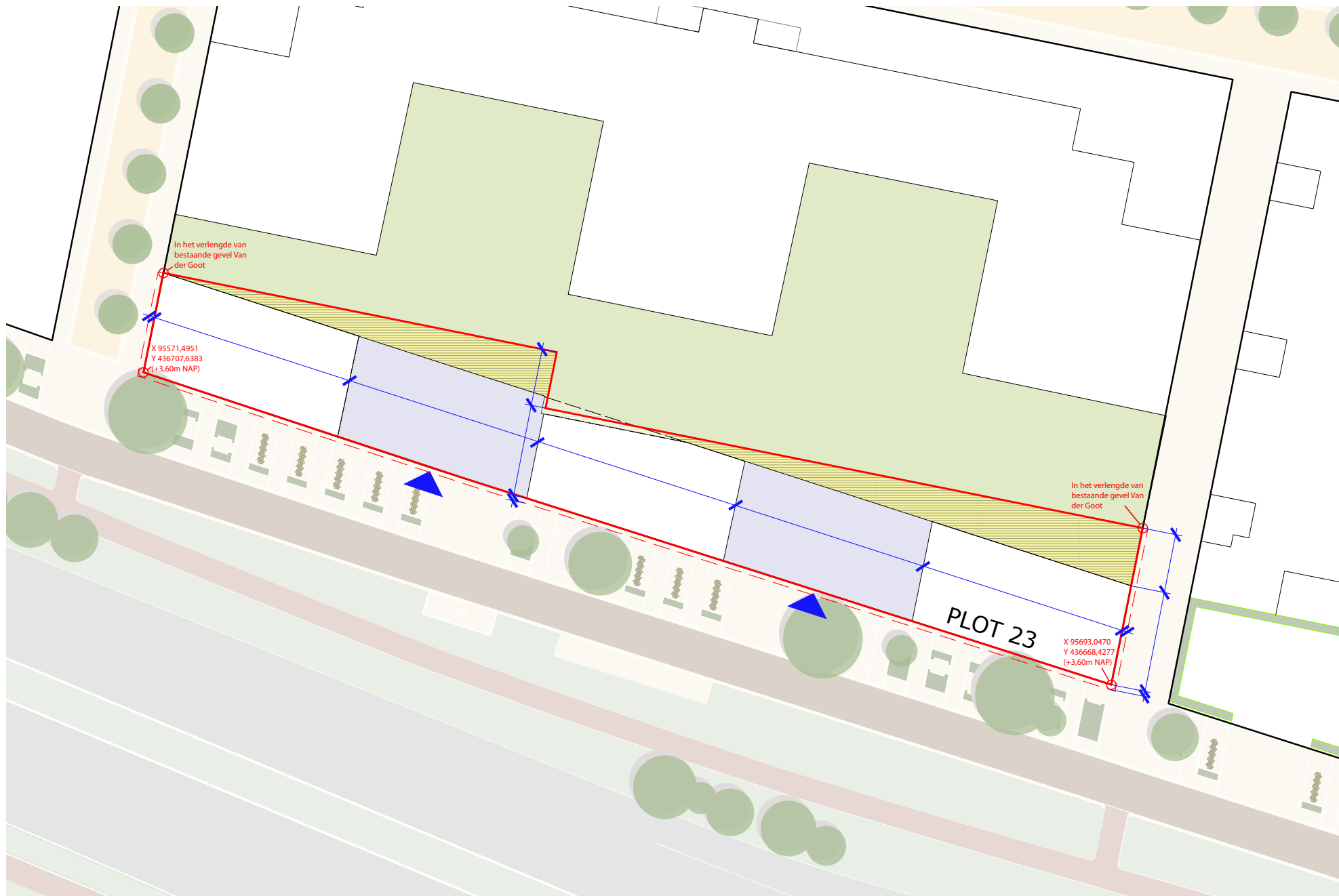
Noord en Kralingen-Crooswijk
Debbie Ginter
dg.ginter@rotterdam.nl
Mirjam Fokkema (secretaris)
m.fokkema@rotterdam.nl

Delfshaven en Merwe 4
Lisette Groen
lm.groen@rotterdam.nl
Moniek de Heus (secretaris)
m.deheus1@rotterdam.nl

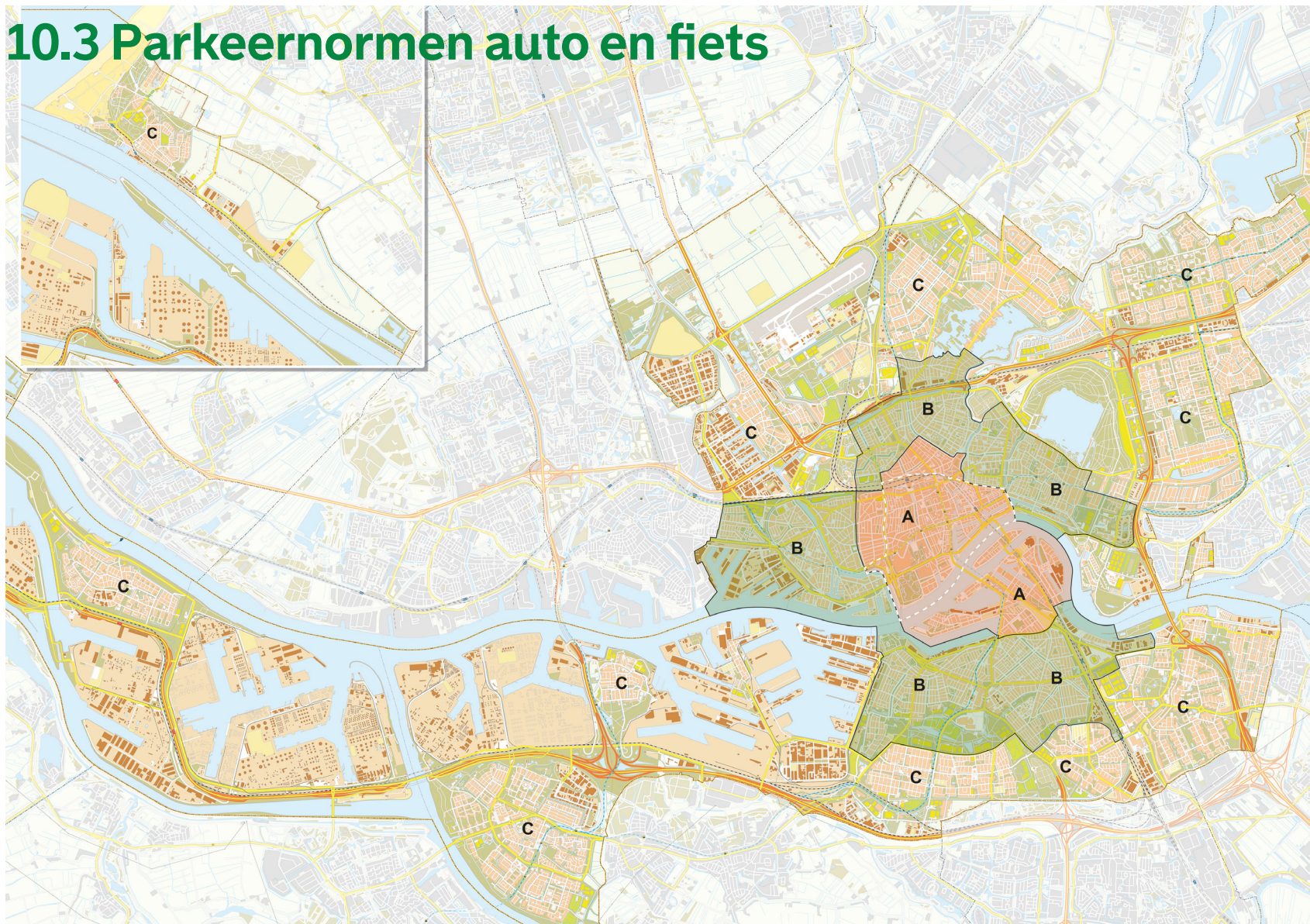
Oude Westen
Jan van de Ree
j.vanderee@rotterdam.nl
Renske Lourens (secretaris)
rs.lourens@rotterdam.nl

Kleinewegkwartier
Michel de la Vieter
ma.delaviet@rotterdam.nl
Anniek Schut (secretaris)
ae.schut@rotterdam.nl

10.2 Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)



10.3 Parkeernormen auto en fiets



Kaart: Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

Autoparkeren

De mobiliteitstransitie heeft ook zijn doorwerking in het Parkeerbeleid. Middels de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets wordt onder meer bijgedragen aan het stimuleren van alternatieven voor de eigen auto en het beter benutten van parkeercapaciteit in de omgeving. Verder maken ook parkeereisen voor fietsen (voor niet-woonfuncties) onderdeel uit van de regeling om het fietsbezit en -gebruik te stimuleren.

Er is onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk van de gestelde parkeereis op eigen terrein af te wijken:

- Toepassing van dubbelgebruik van (een deel van) de parkeervoorziening mogelijk en wenselijk is voor verschillende functies, onderbouwd met een parkeerbalans
- Toepassing van een bijzondere vrijstellingen om de parkeereis te verlagen indien wenselijk voor ontwikkelaar, bewoners, gebruikers van de ontwikkeling en de stad. Dit kan op basis van de nabijheid van OV-stations, realisatie van extra fietsparkeerruimte, aanbieden van deelauto's, aanbieden van Mobility as a Service.
De toepassing van een of meerdere bijzondere vrijstellingen op de parkeereis leidt tot uitsluiting van het recht op vergunning voor straat parkeren. Ook indien er ten tijde van verlenen van de omgevingsvergunning nog geen sprake is van betaald parkeren.
- In sommige gevallen is er af te wijken omdat er structureel alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn binnen een bepaald loopafstand. In het beginsel is dit niet op straat maar op ander privéterrein of in een andere garage gelegen. Voor bewoners en personeel dient er een overeenkomst te worden afgesloten voor de huur van deze plekken. Voor bezoekers volstaat aangetoonde beschikbaarheid.
- Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid een lagere parkeernorm te hanteren voor zorgwoningen en sociale huurwoningen, indien ze voldoen aan specifieke voorwaarden.

Fietsparkeren

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) dient binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd. Dit geldt tevens voor de fietsparkeervraag voor bezoekers van de voorzieningen in de ontwikkeling, niet zijnde bewoners of werknemers. Voor het fietsparkeren voor bezoekers van het gebied is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling. Het realiseren van een werkbare oplossing voor fietsparkeren is een oplossing op maat waarbij de fietsparkeereis, bestaande fietsparkeerdruk, soort gebruiker, gebruikersduur, loopafstand, locatie, bestemming, kwaliteit, ligging, sociale veiligheid en gebiedskarakter belangrijke criteria zijn. Indien de combinatie van factoren niet meegewogen worden zal de fietsparkeeroplossing niet of onvoldoende gebruikt worden en zal "overlast" en verrommeling van de buitenruimte, aantasting groen veroorzaakt worden in betreffend gebied. Hiernaast is het (financieel) van belang dat de fietsparkeeroplossing voorafgaand aan de (gebieds)ontwikkeling meegenomen wordt en niet achteraf pas in beeld komt. Om deze reden dient een adviseur van het cluster fietsparkeren van SO Mobiliteit (_SO_fietsparkeren@rotterdam.nl) een definitief akkoord te geven op de uitgangspunten voor fietsparkeren bij ontwikkelingen.

Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van de normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% deelfietsen, deelscooters en zogenaamde buitenmodelfietsen (bakfietsen, fietsen met kratjes, etc.)

In beginsel leidt dit voor bezoekers van de voorzieningen tot openbaar toegankelijke oplossing binnen de projectgrenzen. In overleg met de adviseur van het cluster fietsparkeren kan hier op sommige locaties onderbouwd vanaf geweken worden en kan ruimte gevonden worden (wellicht tegen financiële compensatie) ruimte in een openbare fietsenstalling of in fietsparkeervoorzieningen op straat. Fietsparkeervoorzieningen mogen niet leiden tot aantasting van het openbaar groen en overlast veroorzaken door storende elemen-

ten in de buitenruimte. Inpassing van fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte dienen te worden afgestemd met de adviseur van het cluster fietsparkeren en de landschaparchitect.

De precieze inpassing van eventueel benodigde fietsnietjes in de openbare ruimte worden in het IP traject voor de buitenruimte bepaald.

Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van normale/standaard fiets (60% van de vraag) en voor gemiddeld 40% deelfietsen, deelscooters, buitenmodelfietsen (bakfietsen, fietsen met kratjes, etc.)

De adviseur van het cluster fietsparkeren zal de volgende uitgangspunten meenemen in het uitwerkingsvraagstuk voor het onderdeel fietsparkeren, waarbij in de meeste gevallen, naast de Beleidsregeling Parkeernormen, het Bouwbesluit 2012 mede bepalend is:

- 1a. Uitgangspunt voor bewoners en werknemers is een inpassende oplossing;
- 1b. Uitgangspunt voor bezoekers van voorzieningen in de ontwikkeling (niet zijnde bewoners of werknemers) is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein of inpassend wordt gerealiseerd.
- 1c. Uitgangspunt voor bezoekers van het gebied is dat deze stallingsplaatsen in de openbare ruimte op loopafstand van de bestemming worden gerealiseerd.
2. Loopafstanden;
3. Soort fietsen, inclusief aandacht voor buitenmodelfietsen, elektrische fietsen en snor-/bromfietsen;
4. Bestemming;
5. Gebruiker;
6. Gebruikersduur;
7. Locatie;
8. Kwaliteit;
9. Ligging ten opzicht van fietsroute en ingang bestemming;
10. Karakter gebied.

Het Rotterdamse fietsbeleid staat beschreven in de Fietskoers 2025, te downloaden via <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/fietsstad/>

Tabel 4.1 Normentabel auto woonfunctie

Woonfunctie (m² gbo)	Aantal autoparkeerplaatsen per woning		
	Gebiedstype A hoogstedelijk gebied	Gebiedstype B stadswijken	Gebiedstype C overig gebied
< 40 m²	0,10	0,10	0,10
40 tot 65 m²	0,40	0,50	0,60
65 tot 85 m²	0,60	0,80	1,00
85 tot 120 m²	1,00	1,00	1,40
≥ 120 m²	1,20	1,20	1,80

Tabel Korting parkeereis voor nabijheid openbaar vervoer

OV-halte	Hemelsbrede afstand ontwikkeling - entree OV-halte		
	0 tot 400 meter	400 tot 800 meter	800 tot 1200 meter
Rotterdam Centraal	-50%	-40%	-30%
Beurs, Blaak, Alexander en Schiedam Centrum	-40%	-30%	-20%
Overige treinstations	-30%	-20%	-10%
Overige RSR/metrostations in gebiedstype A en B	-30%	-20%	-10%
Overige tramhaltes in gebiedstype A	-30%	-20%	-10%
RSR/metrostations in gebiedstype C (behalve Hoek van Holland en Nesselande)	-20%	-10%	-5%
Overige tramhaltes in gebiedstype B	-20%	-10%	-5%
RSR/metrostation in Nesselande	-10%	-5%	0%
Overige tramhaltes in gebiedstype C	-10%	-5%	0%

Tabel 4.2 Normentabel auto niet-woonfuncties

Functie		Opmerking	Aantal autoparkeerplaatsen per 100 m² bvo tenzij anders bepaald in de opmerking		
			Gebiedstype A hoogstedelijk gebied	Gebiedstype B stadswijken	Gebiedstype C overig gebied
Werken	Kantoor		0,76	1,00	1,20
	Bedrijfsverzamelgebouw / Atelier		0,72	0,80	0,80
	Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc.)		0,67	1,20	2,00
	Arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.)		0,19	0,30	0,60
Winkelen	Commerciële dienstverlening en kantoren met baliefunctie		1,20	2,00	2,50
	Detailhandel inclusief kringloopwinkel en Grootchalige detailhandel		0,38	2,50	2,50
	Bouwmarkt, tuincentrum, kringloopwinkel		n.v.t.	4,50	5,50
	Showroom, meubelzaak		n.v.t.	2,20	2,20
Sport en recreatie	Gymzaal, sporthal binnen (incl. squash, tennis)		0,26	0,60	0,60
	Gymzaal, sporthal binnen (incl. squash, tennis)		0,08	1,70	2,00
	Sportveld buiten (incl. tennisbaan)	Normgrondslag: ha. netto terrein	0,65	13,00	13,00
	Dansstudio, sportschool		0,10	2,00	3,00
Cultuur	Jachthaven	Per ligplaats	0,05	0,50	0,50
	Museum		0,02	0,40	0,70
	Bibliotheek		0,01	0,50	0,90
	Bioscoop, theater, schouwburg	Per zitplaats	0,01	0,10	0,20
	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		0,10	0,90	1,00
	Religiegebouw	Per bezoekersplaats	0,01	0,10	0,15
Horeca	Cafetaria/snackbar		0,40	4,00	6,00
	Discotheek / feestruimte		0,70	7,00	10,00
	Café / bar		0,40	4,00	6,00
	Restaurant		1,60	8,00	12,00
	Logies/pension	Per kamer	0,2	0,25	0,4
	Hotel	Per kamer	0,5	0,7	0,9
Onderwijs	Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf		0,80	0,90	1,00
	Basisonderwijs	Per lokaal (excl. Kiss & Ride-strook)	0,40	0,45	0,50
	Voorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo)	Per lokaal	0,40	0,45	0,50
Zorg	Beroepsonderwijs en WO	Per lokaal	0,50	2,00	3,00
	Ziekenhuis	Per bed	1,10	1,30	1,50
	Verpleeghuis, herstelltehuis, hospice	Per wooneenheid	0,40	0,45	0,50
	1° lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandelkamer	0,53	1,70	2,00

Bijlage 2. Normen fiets woonfunctie als bedoeld in artikel 17 van de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022

Aan de parkeereis voor fietsen kan worden voldaan door deze in een gezamenlijke stalling uit te voeren. Hiervoor gelden de volgende normen:

Soort woning (m2 gbo)	Aantal fietsparkeerplaatsen
Appartement <40 m²	2
Appartement 40 tot 65 m²	2
Appartement 65 tot 85 m²	3
Appartement 85 tot 120 m²	3
Appartement ≥120 m²	4
Rij- en vrijstaande woningen	5
Studentenhuisen	1 per kamer

Dubbellaags parkeren is toegestaan, maar er moeten per woning altijd minimaal twee plekken in een laag rek beschikbaar zijn.

Tabel 4.3 Normentabel fiets niet-woonfuncties

Functie		Opmerking	Aantal fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo, tenzij anders bepaald in de opmerking.	Aandeel kort stallen (bezoek)
Werken	Kantoor		2	5%
	Bedrijfsverzamelgebouw / Atelier	Met een minimum van 10	2	5%
	Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats etc.)		1	5%
	Arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transportbedrijf etc.)		0,25	5%
Winkelen	Commerciële dienstverlening (en kantoren met baliefunctie)	Met een minimum van 10	5	20%
	Detailhandel inclusief kringloopwinkel en apotheek		2,7	85%
	Supermarkt	Met een minimum van 10	2,9	85%
	Mandjessupermarkt	Met een minimum van 10	2,9	85%
	Grootschalige detailhandel		0,4	85%
	Bouwmart, tuincentrum		0,4	85%
	Showroom, meubelzaak		0,4	85%
Sport en recreatie	Gymzaal, sporthal binnen (incl. squash, tennis)		2,5	95%
	Sportveld buiten (incl. tennisbaan)	Normgrondslag: ha. netto terrein	61 (of maatwerk)	95%
	Dansstudio, sportschool		5	90%
	Jachthaven	Per ligplaats	maatwerk	-
Cultuur	Museum		0,9	95%
	Bibliotheek		3	95%
	Bioscoop, theater, schouwburg		7,8	95%
	Sociaal cultureel centrum, wijkgebouw		3 (of maatwerk)	95%
	Religiegebouw		maatwerk	90%
Horeca	Cafeteria/snackbar		9	90%
	Discotheek / feestruimte		18	90%
	Café / bar		10	90%
	Restaurant		10	80%
	Logies/pension	Per kamer	0,4	50%
	Hotel	Per kamer	0,4	50%
Onderwijs	Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	Minimaal 3 bakfietsplaatsen	1,9	0%
	Basisonderwijs	Per lokaal	10	0%
	Vorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo)	Per lokaal	15	11%
	Beroepsonderwijs en WO	Per lokaal	13	0%
Zorg	Ziekenhuis	Per bed;	0,9	30%
	Verpleeghuis, herstellhuis, hospice	Per (woon-) eenheid;	0,2	55%
	1 ^e lijns gezondheidscentra (huisarts, tandarts, therapeut)	Per behandelkamer	1	55%

Op laadpunten voor elektrische voertuigen

Het Bouwbesluit geeft minimumeisen. Het cluster Rotterdam Elektrisch adviseert om toekomstbestendig te bouwen door rekening te houden met de verwachte laadvraag. Daarnaast is het advies om de oplaadpunten geschikt te maken voor 'smart charging' en 'load balancing'. Hierdoor wordt tegen relatief beperkte kosten voorkomen dat bij uitbreiding van het aantal oplaadpunten een verzwaring van de elektriciteitsaansluiting nodig is. Raadpleeg voor een opmaat advies het cluster Rotterdam Elektrisch van SO Mobiliteit via Rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

Zie de bijlage voor aanvullende informatie over oplaadpunten in nieuwbouw, de openbare ruimte, bestaande gebouwen en ingrijpende renovaties.

Op laadpunten in de openbare ruimte

De oplaadpunten in de openbare ruimte (ook voor elektrische deelauto's) worden geplaatst in opdracht van de gemeente. Hiervoor heeft de gemeente een concessieovereenkomst met een of meerdere marktpartijen. Het aantal oplaadpunten, welke type laadoplossingen en bij welke (parkeer)plaatsen is ten alle tijde maatwerk en bepaalt de gemeente aan de hand van de laatste stand van zaken, prognose kaarten en andere afwegingscriteria. Het e.a heeft invloed op de benodigde energie in het gebied en het ondergrondse leidingennetwerk. Het is cruciaal dat de adviseur van het cluster Rotterdam Elektrisch van SO Mobiliteit betrokken wordt bij de uitwerking. Zie ook het Kader voor de plaatsing van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen mei 2020:

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/elektrisch-rijden/Laadkader-2020.pdf>.

Op laadpunten bij bestaande gebouwen met eigen parkeerterreinen

Bewoners en gebruikers van gebouwen die beschikken over parkeerplaatsen op eigen terrein, kunnen geen oplaadpunten in de openbare ruimte aanvragen. Plaatsing van oplaadpunten op eigen terrein valt onder de eigen verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven, individueel of verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE).

Een bestaand gebouw, anders dan een woongebouw, met een parkeergelegenheid met meer dan 20 parkeerplaatsen in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel heeft met ingang van 1 januari 2025 tenminste een oplaadpunt. Dit is geregeld in het Bouwbesluit 2012, afdeling 5.4 "Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer, nieuwbouw en bestaande bouw". Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar de artikelen en toelichting in het Bouwbesluit 2012: <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd5/afd5-4>

https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd5/afdeling-5.4

Op laadpunten bij nieuwbouw of ingrijpende renovaties

In het Bouwbesluit 2012, afdeling 5.4 "Laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer, nieuwbouw en bestaande bouw" is een verplichting opgenomen dat bij de ontwikkeling van nieuwe bouwplannen met meerdere parkeerplaatsen op hetzelfde terrein een minimum aantal oplaadpunten geïnstalleerd moeten worden en/of leidingen doorgevoerd moeten worden naar parkeerplaatsen. Dit geldt ook voor ingrijpende renovaties.

Voor gedetailleerde informatie verwijzen wij u naar de artikelen en toelichting in het Bouwbesluit 2012: <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd5/afd5-4>
https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd5/afdeling-5.4

Het Bouwbesluit geeft minimumeisen. Het cluster Rotterdam Elektrisch adviseert om toekomstbestendig te bouwen door rekening te

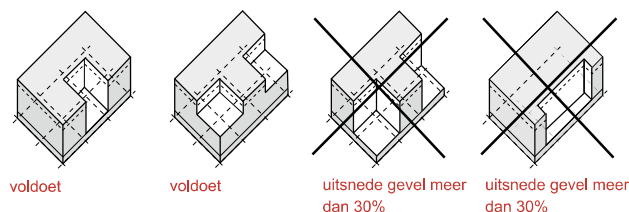
houden met de verwachte laadvraag. Daarnaast is het advies om de oplaadpunten geschikt te maken voor 'smart charging' en 'load balancing'. Hierdoor wordt tegen relatief beperkte kosten voorkomen dat bij uitbreiding van het aantal oplaadpunten een verzwaring van de elektriciteitsaansluiting nodig is. Raadpleeg voor een opmaat advies het cluster Rotterdam Elektrisch van SO Mobiliteit via Rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

10.4 Welstandsbeleid

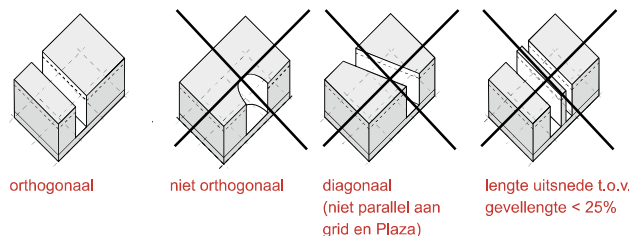
Relatie met de omgeving

- Nieuwbouw is afgestemd op specifieke positie die het gebouw in het grotere geheel inneemt. Aanbouw of opbouw is afgestemd op de lijnvoering en positionering in het masterplan.
- De plots worden op de begane grond volledig bebouwd. Ze begrenzen met de bebouwing de openbare ruimte. Uitzondering hierop vormen de plots waarop de gebogen lijnen uit het park naar de twee stedelijke pleintjes doorlopen.
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige plattegrond, op basis van een grid met gridrichting parallel aan en haaks op de Plaza. Uitzondering hierop zijn de buitenranden van het plan en de schuine volumes aan de pleintjes.
- De volumes zijn alzijdig en zonder achterkanten. Uitzondering hierop zijn die gebouwen die op en/of aan bestaande gebouwen worden gebouwd, deze worden beoordeeld op het uiteindelijke totaalvolume (oud + nieuw).
- Gebouwenveloppen kunnen worden aangepast en bijvoorbeeld samengesteld worden tot grotere gebouwen, mits de intenties van het masterplan worden gerespecteerd.
- Geometrie van uitsnijdingen uit bouwvolume; de intentie is dat het hoofdvolume als zodanig herkenbaar blijft:
 - Uitsnijdingen qua vormtotaal beperkt.
 - Geen uitsnijdingen uit plint.
 - Per gevel maximaal 30% uitsnede uit het gevel oppervlak.
 - Uit de topverdieping maximaal 33% uitsnede.
 - Gebouw moet alle hoeken van de bouw-envelop raken.
- Vorm van uitsnijdingen uit bouwvolume; intentie is een duidelijk herkenbare plasticiteit:
 - Orthogonale vormen zijn verplicht; de richting ervan is parallel aan en haaks op de Plaza.
 - Meerdere uitsnijdingen zijn toegestaan.
 - Lengte en breedte van uitsnijdingen mogen niet te klein worden in verhouding tot het gehele bouwvolume. Lengte van de uitsnede bedraagt ten minste 25% van gevellengte.
- De gevels aan de hoeken zijn allebei even belangrijk, het zijn allebei voorgevels (geen kopgevels).
- De nieuwe gebouwen versterken de ervaring van de straatjes in de openbare ruimte.
- Geen uitsnijdingen aan de buitenranden van het plan.

Geometrie van uitsnijdingen uit bouwvolume stedelijke gebouwen



Vorm van uitsnijdingen uit bouwvolume stedelijke gebouwen:



Overzicht gebouwen



3 Welstandsbeleid

WELSTANDSPARAGRAAF

ERASMUS CAMPUS WOUDESTEIN

Welstandsbeleid - Criteria

Relatie met de omgeving

- Nieuwbouw is afgestemd op specifieke positie die het gebouw in het grotere geheel inneemt. Aanbouw of opbouw is afgestemd op de lijnvoering en positionering in het masterplan.
- De plots worden op de begane grond volledig bebouwd. Ze begrenzen met de bebouwing de openbare ruimte. Uitzondering hierop vormen de plots waarop de gebogen lijnen uit het park naar de twee stedelijke pleintjes doorlopen.
- Nieuwbouw heeft een rechthoekige plattegrond, op basis van een grid met gridrichting parallel aan en haaks op de Plaza. Uitzondering hierop zijn de buitenranden van het plan en de schuine volumes aan de pleintjes.
- De volumes zijn alzijdig en zonder achterkanten. Uitzondering hierop zijn die gebouwen die op en/of aan bestaande gebouwen worden gebouwd, deze worden beoordeeld op het uiteindelijke totaalvolume (oud + nieuw).
- Gebouwenveloppen kunnen worden aangepast en bijvoorbeeld samengesteld worden tot grotere gebouwen, mits de intenties van het masterplan worden gerespecteerd.
- Geometrie van uitsnijdingen uit bouwvolume; de intentie is dat het hoofdvolume als zodanig herkenbaar blijft:
 - Uitsnijdingen qua vormtaal beperkt.
 - Geen uitsnijdingen uit plint.
 - Per gevel maximaal 30% uitsnede uit het gevel oppervlak.
 - Uit de topverdieping maximaal 33% uitsnede.
 - Gebouw moet alle hoeken van de bouw-envelop raken.
- Vorm van uitsnijdingen uit bouwvolume; intentie is een duidelijk herkenbare plasticiteit:
 - Orthogonale vormen zijn verplicht; de richting ervan is parallel aan en haaks op de Plaza.
 - Meerdere uitsnijdingen zijn toegestaan.
 - Lengte en breedte van uitsnijdingen mogen niet te klein worden in verhouding tot het gehele bouwvolume. Lengte van de uitsnede bedraagt ten minste 25% van gevellengte.
- De gevels aan de hoeken zijn allebei even belangrijk, het zijn allebei voorgevels (geen kopgevels).

Aanvullend voor stedelijk deel:

- De nieuwe gebouwen versterken de ervaring van de straatjes in de openbare ruimte.
- Aan Plaza stedelijke façades zonder uitsnijdingen.
- Geen uitsnijdingen aan de buitenranden van het plan.

Aanvullend voor landschappelijk deel:

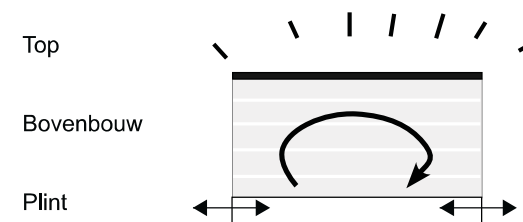
- Gebouw wordt ervaren als autonome objecten in het landschap en voegt zich als individuele gebouw in de omgeving.

Hoofdentree aan parkpleintjes in de plein-en padenstructuur van het park.

Gebouw op zichzelf

- Binnen de bouwvolumes dienen de plint, de bovenbouw en de top herkenbaar ten opzichte van elkaar te worden ontworpen.
 - Plint is begane grond, (4m vrije hoogte) en mag ook (geheel of gedeeltelijk plaatselijk) 2 verdiepingen hoog zijn.
 - Bovenbouw is alles boven de plint.
 - Top is formeel accent, voor top geldt een dakranddetailhoogte van min. 1m; max. 1 verdieping.

Indeling in plint - bovenbouw - top



Top: Formeel accent dat positie in ensemble bestendigt

Bovenbouw: Eenduidig en karakteristiek van het gebouw zelf

Plint: Relatie met maaiveld en bruisende campus



Kantoorgebouw, Peter Maerkl
Novartis Campus,
Bazel, Zwitserland



Woningbouw,
Baumschlager
Duitsland



Kantoorgebouw,
Kollhoff,
Berlijn, Duitsland

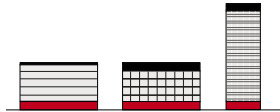
Voorbeelden van gebouwen met een indeling in plint - bovenbouw - top

Bron: Welstandsnota Rotterdam

3 Welstandsbeleid

WELSTANDSPARAGRAAF

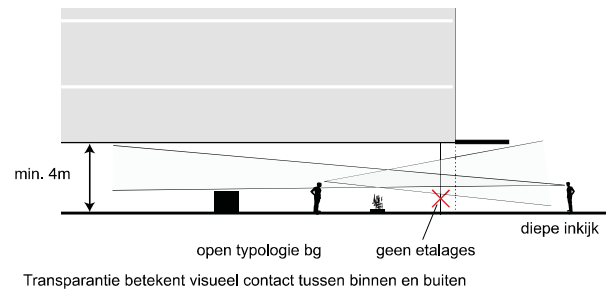
ERASMUS CAMPUS WOUDESTEIN



Plint

Plint

- De plint zorgt op maaiveldniveau voor een open en vloeiende aansluiting van het gebouw, met de openbare ruimte.
- De fysieke aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte wordt verkregen door het programmeren van de publieke functies van elk gebouw in de plint en door de precieze positionering van de (hoofd)entrees (zie tekening). Overige entrees rondom het gehele gebouw, er is geen sprake van achterkanten.
- Strategische positionering van containerruimten en bergingen met blinde gevels (zie tekening), deze mogen max. 33% van de gevellengte beslaan. Inkijk hierin is niet gewenst.
- De plint is transparant en op de openbare ruimte georiënteerd. Visuele aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte, dat betekent dat in de plint optimaal van binnen naar buiten en van buiten naar binnen kan worden gekeken.
- Vrije hoogte in de plint is minimaal 4m.
- De typologie van de begane grond moet de publieke ruimten en functies zoveel mogelijk aan de gevel situeren.
- Etalage-typologie (= wand op een meter afstand achter het glas) is niet toegestaan, tenzij het gaat om informatie t.b.v. de campus of het gebouw zelf.
- De plintgevel bestaat voor minimaal 80% uit glas.
- Geen hekken en rolluiken: beveiligingshekken volgens 'juwelier-typologie' (conform de huidige loketcriteria voor rolheksen en rolluiken).



MoMA Design Store, Omotesando, Japan: Plint met een open typologie en publieke functie. Visuele transparantie in de plint en van binnen naar buiten

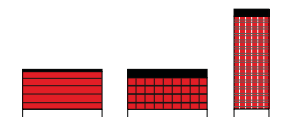


Een goed functionerende plint in het bestaande C-gebouw: publiek programma, open typologie en uitgesproken visuele relatie met buiten

3 Welstandsbeleid

WELSTANDSPARAGRAAF

ERASMUS CAMPUS WOUDESTEIN



Bovenbouw

Bovenbouw

- De bovenbouw is robuust en wordt uitgevoerd als een 'sprekende gevel'.
- De detaillering en opbouw van de sprekende gevels zorgt voor diepte en een ritmische gelaagdheid met een spel van lijnen, schaduwen en transparantie. (De tegenhanger van de sprekende gevel is de vlakke gevel of de gevel die is opgebouwd als een dicht vlak met losse ramen.)
- In de gevel is horizontale lijnvoering dominant ten opzichte van de verticale lijnvoering
- De waarneming van het gebouw verandert, in drie dimensies, naarmate de afstand van de waarnemer tot de gevel verandert en/of de hoek waaronder de gevel wordt waargenomen verandert.
- De opbouw van de gevel is consequent en goed van verhoudingen. De gevel wordt, op verschillende afstanden, ervaren als één (afzonderlijke) compositie en valt niet uit elkaar in verschillende losse delen.
- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling.
- De gevel gaat in het bouwvolume overhoeks door, de gevelcompositie toont aan de vier zijden van het gebouw een duidelijke samenhang.
- De gevel mag niet worden ervaren als een gesloten gevel met ramen maar als een totaalcompositie; een plastiek van grote lijnen en vlakken die de maat van de individuele onderdelen overstijgt. Losse ramen in de compositie mogen geen autonoom zichtbare elementen zijn maar zijn waarneembaar als ondergeschikte elementen.
- De gevel is open en transparant, dit betekent dat visuele interactie tussen binnen en buiten door de gevel mogelijk is. De hoeveelheid glas in de bovenbouw is minimaal 40%.
- De gevel is, binnen de rooilijn, onderdeel van de wand en de gevel kent plastiek, zoals inspringingen, kozijnen met uitstekende vinnen, gevels uitgevoerd met vaste zonwering (deze plastiek vormt de derde dimensie van de wand).
- De gevel heeft reliëf en diepte in de detaillering. Voor de waarnemer van buiten af is de gevel niet slechts zichtbaar in één vlak, maar heeft het waargenomen gevelvlak diepteverschillen. Voorbeelden van gevels met reliëf en diepte zijn gevels uitgevoerd met diepe neggen en dubbele glasgevels (energiegevel: buitenzijde is 1 vlak maar zichtbare gevel heeft diepte).
- Elk gebouw heeft een eigen identiteit en is ook een passende aanvulling op het ensemble.

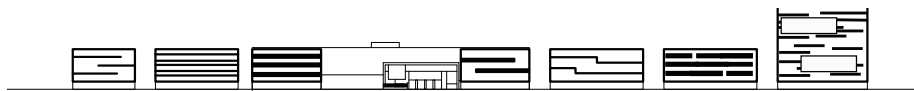
Luifels en andere aan- en uitbouwen

- Aan de gevels langs de plaza bevindt zich boven de plint een luifel. De onderzijde van de luifel bevindt zich op 4m boven het Plaza-niveau. De luifel is 3 meter diep.
- De luifels zijn eenduidig gemaatvoerd, de materialisering en detaillering ervan volgen de architectuur van de rest van het gebouw.
- De luifels zijn licht en luchtig, liefst glasachtig, gematerialiseerd en gedetailleerd.
- Geen opzichtige ophangconstructies (bijvoorbeeld tuidraden) voor de luifels. Geen luifels op pootjes.
- Aan- en uitbouwen anders dan de hier beschreven luifels zijn niet toegestaan.
- Geen reclame op de luifels

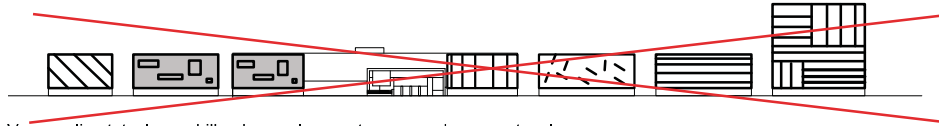
Top

- De nieuwe gebouwen in het plan hebben een vastgestelde hoogte.
- De top wordt vormgegeven als een verbijzondering van de gevel.
- Installaties en utilitaire elementen worden opgenomen in de topverdieping.
- De beëindiging van het gebouw is specifiek vormgegeven en van hoge kwaliteit.
- Dakopbouwen boven de goothoogte van het dak mogen het gevelbeeld niet verstoren
- De maat van de top is als specifiek uitgevoerd dakranddetail >1m of beslaat 1 gehele verdieping.
- Daken in het zicht vanaf hogere gebouwen kunnen worden opgevat als vijfde gevel, ze krijgen een hoge kwaliteit en een bewuste compositie en materialisatie, denk bijvoorbeeld aan groene daken.
- Dakopbouwen dienen terugliggen van de dakrand te worden geplaatst zodanig dat deze niet waarneembaar zijn vanaf maaiveld.
- Dakopbouwen worden opgenomen in compositie van gebouw als geheel.

Bron: Welstandsnota Rotterdam

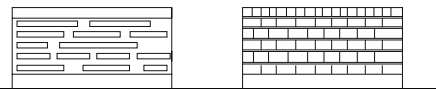


Horizontale lijnvoering in de gevels zorgt voor samenhang

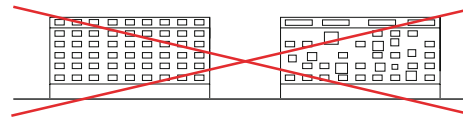


Verzameling totaal verschillende gevelconcepten: samenhang gaat verloren

Ramen zijn onderdeel van de compositie

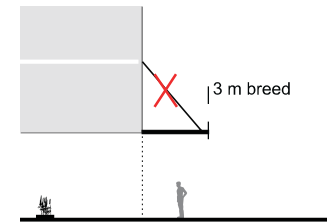


Horizontale lijnvoering en gevel als één compositie



Ramen als autonoom waarneembare gaten

Positie van de luifels in plattegrond en doorsnede



Luifel in doorsnede



Luifel in plattegrond



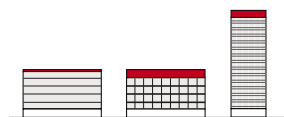
Sprekende gevel: Bibliotheek van de Erasmus Universiteit (B-gebouw):
Ramen zijn ondergeschikte elementen, horizontale lijnvoering
geaccentueerd, reliëf in gevelvlak



Sprekende gevel: Kantoorgebouw Baumschlager Eberle, Oostenrijk:
Ramen zijn ondergeschikte elementen, horizontale lijnvoering
geaccentueerd, reliëf in gevelvlak



Sprekende gevel: H-gebouw, Elffers, campus Woudestein, Rotterdam:
Ramen zijn ondergeschikte elementen, horizontale lijnvoering
geaccentueerd, reliëf in gevelvlak



Top

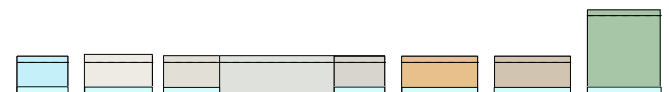
Detailtering, materiaal en kleurgebruik

- Voor de samenhang tussen oude en nieuwe gebouwen worden nieuwe gebouwen in natuurlijke materialen en met terughoudend en materiaal-eigen kleurgebruik uitgevoerd.
- Materialen: onbehandelde natuurlijke materialen.
- Detailtering: robuust en duurzaam.
- Detailtering: materiaal-eigen of blinde montage.
- Kleurgebruik terughoudend, natuurlijk, licht, ingetogen.
- Waarneming van verschillende details op verschillende afstanden.
- Toepassen van hoogwaardige materialen en detailtering, uitstraling in overeenstemming met hoge ambities van het campus Masterplan.
- Materialisatie en kleurgebruik voorkomen dat gebouw massief en zwaar overkomt.
- Materialisatie uitvoeren met het oog op verschil tussen dag- en nachtbeeld.
- Materialisatie en detailtering zodanig toepassen dat veroudering en weertype geen negatieve gevolgen hebben op de kwaliteit. Het betreft hier o.m. de gevolgen van verwerking van het materiaal, werking van (zon)licht op het geveloppervlak en het verschil tussen dag- en nachtbeeld. Toepassing van materialen die bij veroudering niet in esthetische kwaliteit achteruit gaan.
- Geen toepassing van donker of spiegelend glas.

Bijzondere gebouwen: studentenpaviljoen, parkeergarage, sportgebouw

- De volumes van de bijzondere gebouwen nemen binnen het masterplan ensemble een bijzondere plaats in.
- Voor alle bovengrondse delen gelden dezelfde materialiserings- en detailterings voorschriften als voor de rest van de nieuwe gebouwen
- Het *studentenpaviljoen* moet een bijzonder en iconografisch gebouw worden. Om de vrijheid van het ontwerp groot te houden zijn een paar eenvoudige regels voor dit gebouw van kracht:
 - Het gebouw heeft een maximale rooilijn
 - Het gebouw heeft een maximale hoogte
- Het *sportgebouw* zal gedeeltelijk ondergronds worden gerealiseerd. De volumetrische randvoorwaarde beperkt zich tot de maximum hoogte boven maaiveld (max. 5m). Het dak van het sportgebouw is onderdeel van het landschap
- Het hoofdvolume van het *parkeergebouw onder de Plaza* valt samen met de getekende bouwenvelippe, de positie van de opgangen uitgezonderd, deze zullen tijdens het ontwerp van de garage in samenhang met het ontwerp van de buitenruimte worden bepaald

Kleurgebruik



Terughoudend, natuurlijk kleur- en materiaalgebruik



Felle en synthetische kleuren als primaire gevelkleur

Bijzondere gebouwen



- Parkeergebouw onder Plaza
- Studentenpaviljoen
- Sportgebouw

Bron: Welstandsnota Rotterdam

Studentenhuysvesting Van der Goot gebouw (plot 23)

Erasmus Universiteit Rotterdam



**Gemeente
Rotterdam**