

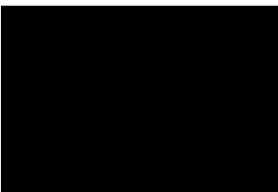
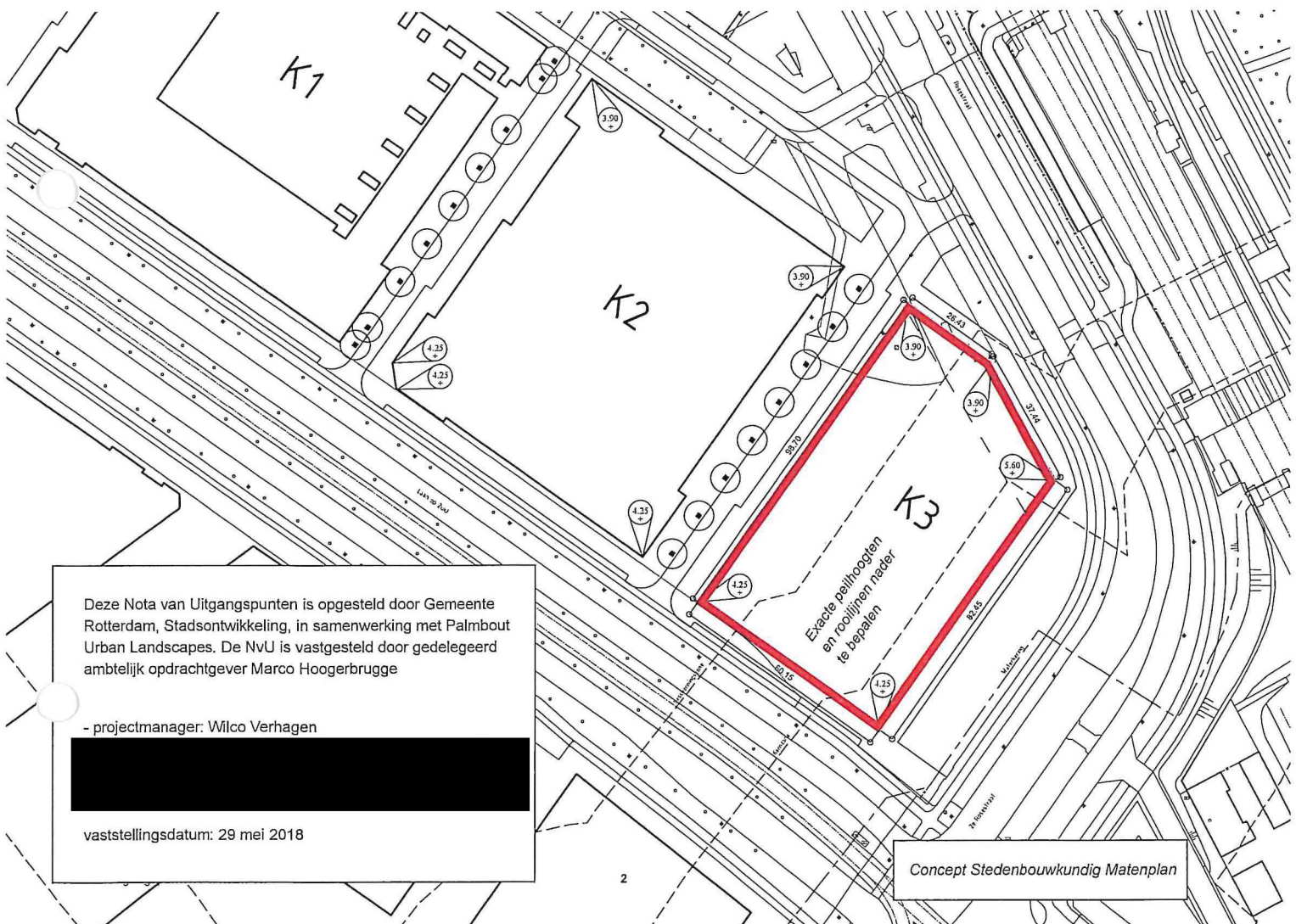


Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling



Nota van Uitgangspunten
Parkstad blok K3





Inhoudsopgave

1. Inleiding	4	3.2 Gebouw	10	5. Technische randvoorwaarden	18
Aanleiding	4	Structuur	10	Peilmaten	18
Opgave	4	Architectuur en karakter	10	Kabels en leidingen	18
Locatie	4	Rooilijnen	10	Water	18
		Zichtlijnen	10	Geluid	18
		Hoogteaccenten	11	Politiekeurmerk	18
2. Gebiedsomschrijving	4	Vloerpeilen	11	Brandveiligheid	18
Historie	4	Binnentuin bouwblok	12	Flora en Fauna	18
Stedenbouwkundige structuur	4	Materiaal en detaillering	12	Externe veiligheid	19
Parkstad	6	Reclame-uitingen	12	Windhinder	19
Feyenoord City	7	Programma	12	Energie	19
		Bebouwingsregels	13	Bezonning	19
		Proefverkaveling ter illustratie	14	Duurzaamheid	19
3. Ruimtelijke uitgangspunten	8	Referenties	15	Vuilafhandeling	20
3.1 Aansluiting op de omgeving	8				
Context	8	4. Beleidskaders	16	6. Bijlagen	21
Waterkering	8	Bestemmingsplan	16		
Ontsluiting en rijrichtingen	8	Stadsvisie	16		
Parkeergarage en entrees	8	Woonvisie	16		
Parkeernorm	9	Nota Architectuur en Rotterdam	16		
Margestrook	9	Rotterdamse Stijl	17		
Sociale veiligheid	9	Kwaliteitsteam en welstandsnota Rotterdam	17		
Plint en entrees	9	Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) en Inrichtingsplan (IP)	17		

1. Inleiding

In de Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan kunnen komen. In dit document staan de uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Het opstellen van uitgangspunten zorgt ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen / disciplines (Wonen, Planologie, Landschap, Verkeer & Vervoer) is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

Aanleiding

De locatie ligt binnen 'Parkstad'. Deze nieuwe stedelijke ontwikkeling vormt de verbindende schakel tussen de Kop van Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk. Parkstad wordt stevig verbonden met het omringende stedelijk weefsel door een zorgvuldig ontworpen structuur van straten en parkjes. Het is de ambitie van Rotterdam om hier een woongebied te realiseren met een hoog kwaliteitsniveau; in architectuur, buitenruimte en programma. Er zullen vooral woningen worden ontwikkeld in het middel-dure en dure segment

Opgave

De opgave is om op deze locatie een stedelijk bouwblok te ontwikkelen dat een hoogwaardige uitstraling heeft naar de omgeving en tegelijkertijd een goede aansluiting vormt naar de omliggende gebouwen. Het gebouw dient zich moeiteloos te

voegen binnen zowel Parkstad als Feyenoord City. Het programma voor deze locatie bedraagt tussen de 200 en 250 woningen, aangevuld met publiek programma in de plint. Het grootste deel bestaat uit appartementen en - in beperkte mate - ruime grondgebonden woningen.

Locatie

De locatie K3 bestaat uit één bouwblok tussen de Laan op Zuid en de Spoorweghaven. Het blok wordt aan de noordwestelijke zijde begrensd door de blokken K1 en K2 die momenteel worden ontwikkeld en aan de zuidoostelijke zijde door de 2e Rosestraat.

De locatie ligt langs de Laan op Zuid en maakt onderdeel uit van het plan Parkstad. Dit stedenbouwkundig plan is ontworpen door Palmbout Urban Landscapes en is in 2009 vastgesteld. Het bestemmingsplan Parkstad is eveneens in 2009 vastgesteld. In 2017 is het stedenbouwkundig plan aangepast voor het zuidelijk deel van het plangebied. Een aantal ontwikkelingen gaven aanleiding tot het herzien van de verkavelingsopzet uit het Masterplan van 2009:

- Financiële haalbaarheid oorspronkelijke plan;
- Vervallen tracéreservering derde stadsbrug;
- Ontwikkeling Feyenoord City.

Deze actualisatie van het oorspronkelijke Masterplan Parkstad is opgenomen in de 'Stedenbouwkundige Verkenning Tweebosbuurt' uit 2017. Dit document vormt de basis voor de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied.

2. Gebiedsomschrijving

Historie

De locatie van Parkstad heeft vele jaren gediend als rangeerterrein. Met het dempen van de Spoorweghaven is deze functie vervallen waarna het rangeerterrein is verwijderd. Hierdoor werd het mogelijk om een nieuwe stedelijke ontwikkeling te starten. Palmbout Urban Landscapes heeft daartoe in 2009 een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Inmiddels zijn de meeste bouwkvavels van dit stedenbouwkundig plan in ontwikkeling dan wel reeds uitgevoerd.

Het kavel van K3 was in het oorspronkelijke plan van Parkstad als niet te bebouwen aangemerkt, omdat er nog sprake was van een ruimtereservering voor een oeververbinding. Recent, met de besluitvorming rond Feyenoord City, is deze brugreservering vervallen, waardoor het mogelijk is om ook dit kavel te gaan ontwikkelen. In de 'Stedenbouwkundige Verkenning Tweebosbuurt' zijn verkavelingsmogelijkheden onderzocht voor K3.

Stedenbouwkundige structuur

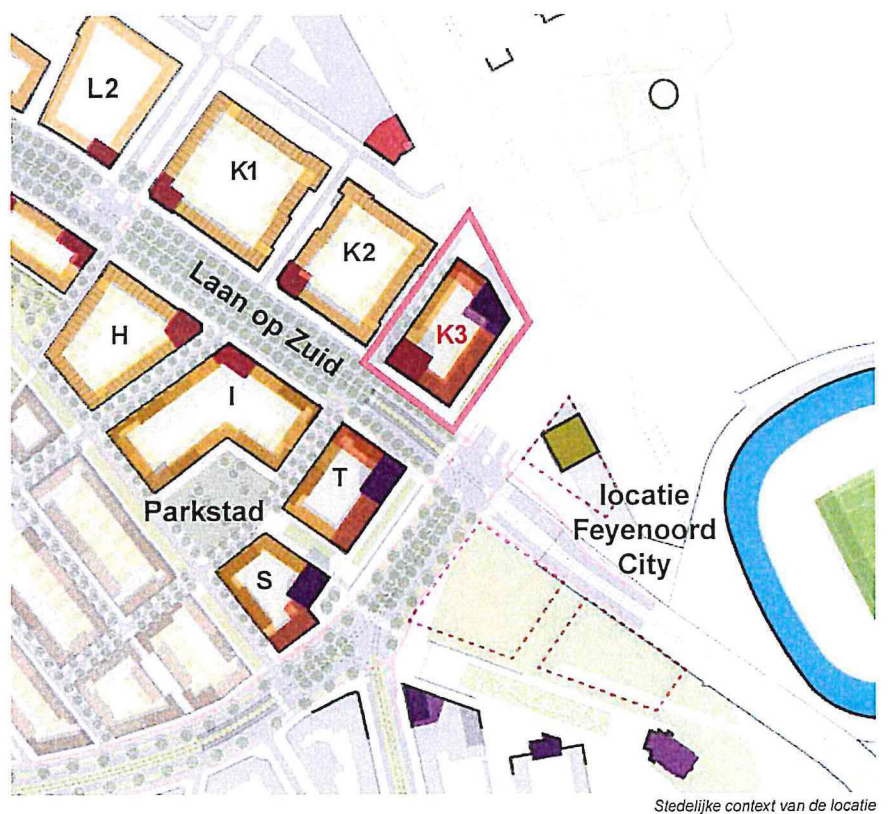
Blok K3 is het sluitstuk van de stedenbouwkundige structuur van Parkstad langs de zuidoostzijde van de Laan op Zuid, en vormt de overgang naar de gebiedsontwikkeling rond het nieuwe Feyenoord stadion. K3 is bovenal onderdeel van Parkstad, en dient in stedenbouwkundige inpassing, architectuur en programma te passen binnen de randvoorwaarden zoals zijn opgesteld voor alle ontwikkelingen die onderdeel zijn van Parkstad.

Door de gebiedsontwikkeling Feyenoord City hebben de blokken K3, S en T, die aan de zuidoostelijke entree van Parkstad liggen, een nieuwe stedenbouwkundige context gekregen. Met de verwachte toename van gebruikers en de aanwezigheid van het stadion zullen in de aangrenzende gebieden meer hoogstedelijke woonmilieus ontstaan. Voor K3 uit zich dat o.a. in een grootstedelijke massa met accenten in de vorm van torens, een programma met voornamelijk appartementen en een publieke plint.

De uitwerking van K3 dient te passen binnen de randvoorwaarden zoals gesteld in het stedenbouwkundig ontwerp voor Parkstad, tenzij anders vermeld in deze Nota van Uitgangspunten. Daarnaast dient de uitwerking van K3 te passen binnen de relevante randvoorwaarden zoals gesteld in het Masterplan Feyenoord City. Hierna volgen korte samenvattingen van het stedenbouwkundig ontwerp Parkstad en het masterplan Feyenoord City.



Luchtfoto huidige situatie met de locatie aangeduid



Nota van Uitgangspunten Parkstad K3

Parkstad

Parkstad vormt de ontbrekende schakel tussen de Laan op Zuid, Feijenoord en de Afrikaanderwijk, waardoor dit deel van Rotterdam Zuid omgevormd wordt van een lappendeken aan buurten tot een coherent en divers stadsdeel. Parkstad zal daartoe stevig verbonden worden met het stedelijk weefsel, in de vorm van een samenhangend stratennetwerk, en door aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van de stad met gesloten bouwblokken. Er zal een mix komen van huur- en koopwoningen. Een meerderheid daarvan is grondgebonden.

In het plangebied vervult de Laan op Zuid een dominante rol door zijn riante proporties, maar ook vanwege de complexe dubbelzinnigheid van enerzijds een klassieke boulevard met adressen, voorzieningen en stedelijk leven, en anderzijds een belangrijke verkeersader.

Over de gehele lengte van de Laan op Zuid wordt een onderverdeling gemaakt in drie bebouwingshoogtes. Dit zorgt voor een continuïteit in het bebouwingsbeeld. De minimale hoogte is 14 m met hoogte accenten van minimaal 6 bouwlagen boven de plint, en op enkele plaatsen tot max. 32 m hoog. Deze accenten staan in de zichtassen van de straten die vanuit de Afrikaanderwijk en de Kop van Zuid aansluiten op de Laan op Zuid. Hiermee ontstaat een alternerende compositie waarbij de hogere bebouwing steeds aan wisselende zijden langs de Laan op Zuid staat.

De meest zuidelijke bouwblokken, grenzend aan de Putselaan en Feyenoord City krijgen een meer stedelijke uitstraling met een programma van vooral gestapeld wonen en publieke voorzieningen. Hier kunnen hoogteaccenten komen tot een hoogte van maximaal 70 m.

Het stedenbouwkundig Ontwerp voor Parkstad is uitgangspunt in de ontwikkeling van blok K3.

- Zie bijlage Stedenbouwkundig plan Parkstad / Afrikaanderwijk
- Zie bijlage Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt



Stedenbouwkundig plan Parkstad

Feyenoord City

Het gebied tussen de Veranda, Parkstad, het Mallegat Hillesluis en het huidige bedrijventerrein Korte Stadionweg, ligt op een strategische plek op Zuid. Allerlei routes en lange lijnen komen hier samen: de Oranjeboomstraat, Rosestraat, Stadionweg, Colloseumweg, Beijerlandse laan, Putselaan en de Laan op Zuid. Diverse soorten openbaar vervoer zijn in nabijheid aanwezig en het ligt tussen de Nieuwe Maas en de (oude) stadswijken op Zuid. Echter werkt het gebied nu niet als een knoop, eerder als barrière tussen de omliggende gebieden.

Op deze plek wordt Feyenoord City ontwikkeld: de gebiedsontwikkeling rond het nieuwe Feyenoord stadion en de Kuip. Feyenoord City combineert wonen, werken, sporten en recreëren. Het plan omvat naast een nieuw Feyenoord stadion, woningen, sportaccommodaties, winkels, horeca, publieke functies en openbare ruimte. Zowel programmatisch als fysiek moet Feyenoord City de verbinding vormen tussen de Kop van Zuid/ Parkstad, de stadswijken op Zuid, de Veranda en de rivieroever. Waardoor het gebied zich kan ontwikkelen tot een waardevolle knoop in de stad. Het nieuwe stadion van Feyenoord wordt een levendige plek in het Rotterdamse waterfront, met ondersteunend programma zoals horeca, wonen en leisurefuncties. Daardoor wordt niet alleen het stadion een bestemming maar het gebied én de rivieroever ook, waarmee verdere verlevendiging en recreatiemogelijkheden langs de rivier een impuls krijgen.

Doorlopende routes en bestemmingen langs de rivier zijn bereikbaar via een rondgang rondom het stadion. De rondgang is openbaar toegankelijk, voorzien van allerlei programma zodat deze ook op niet-wedstrijddagen een bestemming voor velen is/kan zijn. Doordat aan de rondgang allerlei nieuwe verbindingen gekoppeld worden, fungeert deze als soort rotonde voor langzaam verkeer: vanuit Hillesluis/Afrikaanderwijk-Parkstad zijn via

de rondgang Sportstad (via de Strip), de rivier, de Veranda en wijk Feijenoord te bereiken.

Blok K3 ligt aan zo'n nieuwe verbinding. Het blok is gelegen in de rand van de gebiedsontwikkeling Parkstad, op de overgang naar Feyenoord City.

- Zie bijlage Concept Masterplan Feyenoord City



Masterplan Feyenoord City

Nota van Uitgangspunten Parkstad K3

3. Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Aansluiting op de omgeving

Context

Blok K3 ligt ingesloten tussen de Laan op Zuid, de 2e Rosestraat, de Rosestraat en blok K2. Hierdoor sluit het bouwblok aan op verschillende omgevingen die te vinden zijn in Parkstad en buiten de grenzen van Parkstad. Aan de ene kant de rustige woonblokken K1 en K2, anderzijds de drukke Laan op Zuid en de ontwikkelingen die staan te gebeuren rond het nieuwe stadion. Op deze locatie komen dus veel verschillende werelden bij elkaar. Voor K3 wordt daarom een contextueel ontwerp verwacht dat als intermediair moet worden ontworpen tussen deze verschillende milieus.

De entree tot Feyenoord City aan de zijde van de stad wordt gevormd door de 'Urban Bridge'. De kern van deze verbinding wordt gevormd door een oplopende, diagonale boulevard voor fietsers en voetgangers die loopt van Parkstad, via het stadion naar de Veranda. De Urban Bridge 'landt aan' op de laan op Zuid, ter hoogte van blok K3.

Waterkering

Langs K3 loopt een primaire waterkering. De ontwikkeling van K3 dient te worden afgestemd op landschappelijke en technische randvoorwaarden van deze dijk.

Ontsluiting en rijrichtingen

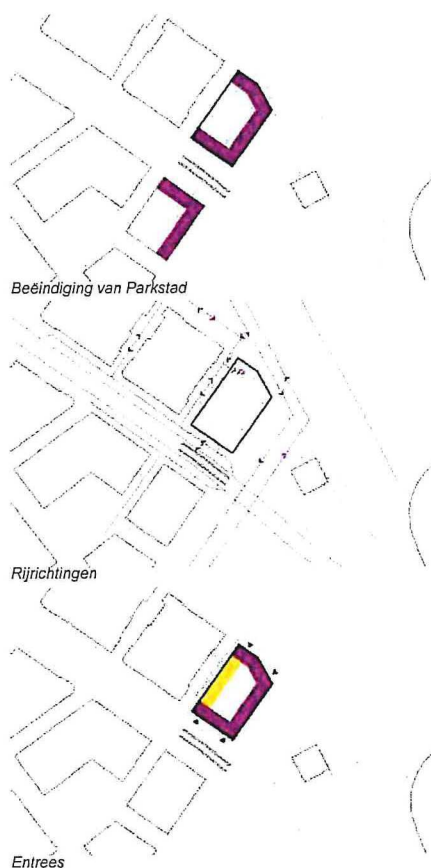
Blok K3 wordt primair ontsloten vanaf de Laan op Zuid en de Spoorweghaven, via de nieuwe straat

tussen K2 en K3. Deze woonstraat krijgt vooralsnog 2 richtingen. De toegang vanaf de Laan op Zuid gaat middels een eenrichtings parallelstrook, bereikbaar vanuit het zuidoosten. Langs de Rosestraat en 2e Rosestraat wordt gestreefd naar een autovrije inrichting. Zie afbeelding hiernaast.

Parkeergarage en entrees

Door het grote programma, in verhouding met de andere blokken binnen Parkstad moet er waarschijnlijk meer parkeergelegenheid binnen het blok worden opgelost dan elders in Parkstad. Dit wordt beoogd als een gebouwde voorziening aan de binnenzijde van het blok. De intentie is om die half verzonken, of geheel onder maaiveld aan te leggen. Boven maaiveld is ook denkbaar, mits zeer goed ingepast. De parkeergarage mag niet grenzen aan wel zichtbaar zijn aan de buitenzijde van het blok. Het dak van de parkeervoorziening dient als groene binnentuin te worden ontworpen.

De autoentree van de parkeergarage is bij voorkeur gesitueerd in de straat tussen K2 en K3; aan de Rosestraat wellicht mogelijk afhankelijk van intensiteit en inpassing. Hellingbanen (min. 5m achter de gevellijn) en alle andere benodigde voorzieningen moeten inpassend worden opgelost. Voetgangersentrees van de garage mogen aan alle zijden van het blok worden gesitueerd. Naast autoparkeren zal mogelijk een publieke fietsenstalling dienen te worden opgenomen, ten behoeve van de bereikbaarheid / mobiliteitsstrategie van het nieuwe Feyenoord stadion.



Parkeernorm

Vanaf 1 februari 2018 is de nieuwe parkeernorm in Rotterdam van kracht gegaan. Voor K3 betekend dit dat het vanaf nu in gebied A ligt, gebied Centrum. Voor het ontwerp van het blok dient de nieuwe norm te worden gehanteerd; binnen deze norm kan worden gekeken naar vrijstellingen die verder worden beschreven in het beleidsdocument. De verdere uitwerking is in overleg met de gemeente.

- Zie bijlage en: rotterdambis.notubiz.nl/modules/11/Regelgeving/436664

Margestrook

In de straat tussen K2 en K3 wordt langs de voorgevels van de grondgebonden woningen een margestrook van ongeveer één meter breed opgenomen. Deze strook biedt ruimte aan geveltuintjes, traptreden, bloempotten en andere uitingen van het wonen. Een formele margestrook met bouwkundige elementen is alleen toegestaan binnen de rooilijn. Als rooilijn en gevel van de grondgebonden woningen gelijk zijn, is een margestrook buiten de rooilijn mogelijk. Deze is dan informeel zonder bouwkundige elementen en wordt niet uitgegeven.

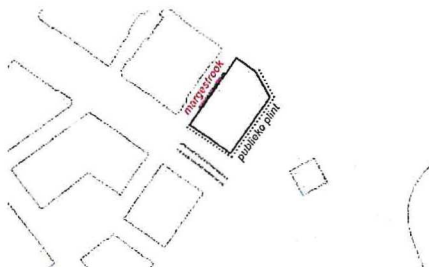
Sociale veiligheid

Het toepassen van een actieve plint en het vermijden van blinde gevels voorkomt het ontstaan van onveilige plekken. Om die reden mogen parkeergarages niet zichtbaar zijn vanaf de straat; ze kunnen dus ook niet achter een opgesierde gevel liggen. Daarnaast dienen grote dichte gevelvlakken en nissen vermeden te worden.

Plint en entrees

Het gebouw mag aan 3 zijden een plint met een aantrekkelijke, publieke uitstraling krijgen; gelegen aan Laan op Zuid, Rosestraat en 2e Rosestraat. Deze plint kan bestaan uit één extra hoge bouwlaag, of uit 2 standaard bouwlagen, waarbij beide lagen in relatie staan tot elkaar en/of een open uitstraling hebben.

Er wordt gestreefd naar een sociaal maatschappelijke invulling, collectieve voorzieningen voor het blok en/of de wijk danwel horeca, passend bij het karakter van Parkstad-Afrikaanderwijk. Detailhandel is niet toegestaan. De publieksfuncties en/of entrees in ieder geval op de hoeken van het blok situeren, en verder evenredig verdeeld over de lengte van de plint. Entrees voor de torens liggen aan de Rosestraat of aan de Laan op Zuid. Eventuele stadswoningen in de straat tussen K2 en K3 krijgen hun entrees direct aan de straat. Niet-gebruiksfuncties als bergingen, techniekruimten, stallingen, e.d. mogen niet aan de straatgevel liggen.



Margestrook en publieke plint

9



Referentie margestrook



Referentie verbijzondering hoek en plint



Referentie aantrekkelijke, verhoogde plint, publieke invulling

Nota van Uitgangspunten Parkstad K3

3.2 Gebouw

Structuur

De structuur van het gebouw is een gesloten bouwblok rond een groen binnenhof, met een verbijzonderde plint en twee hoogteaccenten in de vorm van torens. De keuze voor een gesloten blok is gerelateerd aan de wens om hier een woongebied te realiseren met een typologie van stadsklokken, passend bij de stadswijk waar Parkstad onderdeel van is. Een gesloten blok heeft bovendien als voordeel dat een geluidsluwe, veilige woonomgeving kan worden gecreëerd middenin de drukke stad.

De onderbouw van het bouwblok heeft een hoogte die aansluit op de nabijgelegen gebouwen aan de Laan op Zuid en de Putselaan. De beide torens hebben een verschillende hoogte: enerzijds aansluitend op de hoogteaccenten van de andere blokken langs de Laan op Zuid, en anderzijds aansluitend op de geplande hoogbouw van Feyenoord City aan de Rosestraat en van de blokken T en S aan de Putselaan. De positie van de torens dient zorgvuldig te worden gekozen, waarbij ze alternerend ten opzicht van elkaar staan en een goede compositie vormen in relatie met omliggende gebouwen. Ook het zicht op / vanaf de rivier dient in beschouwing te worden genomen.

In de bebouwingsregels op blz. 13 is de bebouwingsenvelop opgenomen met uitspraken over posities van de torens, afmetingen en bouwhoogten. De referenties op blz. 15 geven een beeld van het beoogde ambitieniveau van het gebouw.



Aan de Laan op Zuid zijn reeds eerder gebouwen gerealiseerd met een alzijdige uitstraling en een eenduidige architectuur

Architectuur en karakter

Het blok dient een alzijdige uitstraling te krijgen, als één gebouw, met een eenduidige architectuur. Denkbaar is dat de opbouw in plint - middendeel - torens zichtbaar wordt in de expressie, openheid en tactiliteit van de gevels; waarbij het totaal toch als één geheel wordt ervaren. De architectuur en materialisering sluiten zorgvuldig aan op de bestaande en geplande ontwikkelingen binnen Parkstad. De torens vragen door hun hoogte en zichtbaarheid extra aandacht en verfijning.

Rooilijnen

De locatie wordt ingevuld als een volledig gesloten bouwblok rondom een binnenhof-/ tuin. Het blok wordt aan 3 zijden bepaald door vaste rooilijnen: langs de Laan op Zuid in het verlengde van de reeds vastgestelde rooilijn van K1 en K2; tussen blok K2 en K3 wordt hij bepaald door het gewenste straatprofiel aldaar en langs de 2e Rosestraat is de rooilijn afgestemd op de dijk en het toekomstige blok T aan de overzijde van de Laan op Zuid. Aan de Spoorweghaven krijgt de rooilijn een knik, gebaseerd op de rooilijn van K1 en K2 aan de Spoorweghaven en de gevellijn van het Albedacollege. Aan deze zijde is het toegestaan af te wijken van de rooilijn, en de knik 'recht te trekken', zie afbeelding hiernaast.

Zichtlijnen

Binnen het masterplan voor Parkstad wordt gewerkt met hoogteaccenten op de einden van zichtassen langs de gehele Laan op Zuid. Ook voor blok K3, wordt dit principe van zichtassen gebruikt. Daarnaast



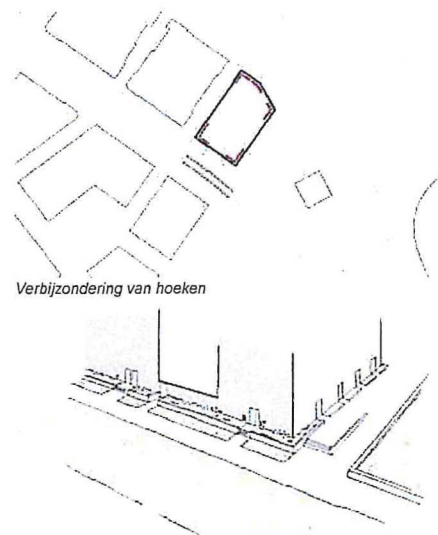
zijn ook de assen die parallel aan de rooilijnen lopen leidinggevend voor de aanwezigheid van de hoogteaccenten, waarmee een stedelijke schaal wordt gegeven aan de brede assen.

Hoogteaccenten

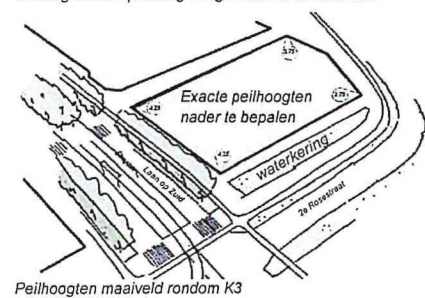
De hoogte van de stadswoningen aan de zijde van K2 is 4 lagen met een minimale hoogte van 14m. Voor de Laan op Zuid, Rosestraat en 2e Rosestraat geldt een hoogte van 5-6 lagen met een maximale hoogte van 22m. Daarnaast is er ruimte voor 2 hoogteaccenten in de vorm van woontorens: de toren aan de Laan op Zuid loopt gelijk op met de andere hoogteaccenten langs de laan en heeft een max. hoogte van 50m. De toren aan de Rosestraat vormt de overgang naar Feyenoord City en wordt gekenmerkt door het zicht op / vanaf de rivier. Deze toren heeft een max. hoogte van 70m. De torens staan alternerend ten opzichte van elkaar

Vloerpeilen

In de straat tussen K2 en K3 komen woningen op maaiveldniveau. Dat kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn. Beide categorieën hebben hun begane grondvloer op 1,20m + peil. Publieksfuncties op de begane grond dienen juist vlak aan te sluiten op het aanliggende maaiveld. Hoogteverschillen rond het blok dienen integraal te worden opgelost, met integrale toegankelijkheid als uitgangspunt. Langs de 2e Rosestraat bevindt zich een primaire waterkering die mogelijk in de toekomst zal worden verhoogd. In de planvorming voor K3 dient hier reeds rekening mee te worden gehouden.



Geïntegreerde oplossing hoogteverschillen maaiveld



Peilhoogten maaiveld rondom K3

Nota van Uitgangspunten Parkstad K3

Binnentuin bouwblok

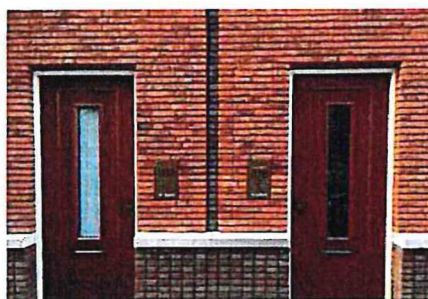
Binnen in het gesloten bouwblok wordt een groene ruimte voorzien, dat tevens het dak vormt van de parkeergarage in de onderbouw / kelder. Deze binnentuin kan worden gebruikt door bewoners als collectieve verblijfsruimte en/of als privé-tuinen. Een semi-openbare of zelfs openbare binnenruimte is ook denkbaar, mits de relatie privé-openbaar helder en goed ontworpen is. Uitgangspunt is om een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren, alsook om de torens en hoger gelegen verdiepingen een aantrekkelijk uitzicht te bieden.

Materiaal en detaillering

De openbare ruimte wordt aangelegd op een hoog kwaliteitsniveau. Ook de bebouwing moet aan hoge kwaliteitsstandaarden voldoen. De kwaliteit van de gevels wordt bepaald door een zorgvuldige detaillering van dorpels, lateien, neggen en metselverbanden. Alle toegepaste materialen moeten duurzaam verouderen. In de gebiedsontwikkeling Parkstad is metselwerk het overheersende bouw materiaal, de materialisering van Blok K3 dient daarbij aan te sluiten.

Reclame-uitingen

Een zonering in reclamezones en reclamearme zones maakt de gemeente duidelijk welke objecten ze op welke soort locaties passend acht. In reclamearme zones wordt reclame slechts in beperkte mate toegestaan. In woongebieden zijn alle andere functies ondergeschikt aan het wonen. Een uitzondering vormen



Referentie zorgvuldige detaillering van het gevelontwerp (Oranjeboomstraat. Hans van der Heijden)



Referentie tactiliteit in metselwerk (Remisehof, Powerhouse Company)

buurtwinkels, horecagelegenheden en bedrijven in de woonomgeving zoals woningen met een praktijkruimte. Bij deze bestemmingen wordt reclame in beperkte mate toegestaan.

▪ zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/reclame

Programma

Het woonprogramma voor blok K3 bestaat uit circa 250 woningen, voornamelijk appartementen en een klein aantal grondgebonden woningen. Een mix van woningtypen -en grootte is vereist, evenals flexibiliteit in het gebouw om toekomstige veranderingen in de woningbehoefte te faciliteren.

Woonprogramma:

- Mix van vrije sector huur en koop. Geen sociale huur. Minimaal 20% van het totaal aantal woningen dient te vallen onder middensegment huur (€711,- tot €1000,-) en max. 20% kleine woningen (kleiner dan 50 m²); echter bij voorkeur geen kleine woningen.

Overig programma:

De plint langs 3 zijden heeft bij voorkeur een publieke plint (vanaf maaiveld toegankelijk) en kan een commercieel programma te krijgen. Gedacht kan worden aan maatschappelijk, zorg, horeca, sport, kleinschalige werk-/kantoorunits. Detailhandel is niet toegestaan. Ook collectieve voorzieningen voor bewoners van het blok (of de wijk) zijn een optie. De nabijheid van het stadion en de 'Urban Bridge' zijn uitgangspunt voor de invulling van de plint.

Bebouwingsregels

- De bebouwingsenvelop van K3 bestaat uit 3 delen: aan de Laan op Zuid / hoek 2e Rosestraat een bouwhoogte van maximaal 50 meter. Aan de Rosestraat / hoek 2e Rosestraat een bouwhoogte van maximaal 70 meter. Het deel hiertussen heeft een maximale hoogte van 22 meter.
- De minimale bouwhoogte is 14 meter.
- De twee torens staan op de hoeken van het blok en alternerend t.o.v. elkaar; ze staan niet in hetzelfde gevelvlak. De torens zijn verschillend van hoogte: aan de Laan op Zuid max. 50m hoog en aan de Rosestraat max. 70m hoog. Elke toren mag een lengte (lange zijde) hebben van max. 30m en een breedte (korte zijde) van max. 25m. Tussen de torens zit altijd een lager bouwdeel van max. 22m. hoog.
- Gevelvlakken krijgen plastiek en ritme, bijvoorbeeld door de toepassing van erkers,

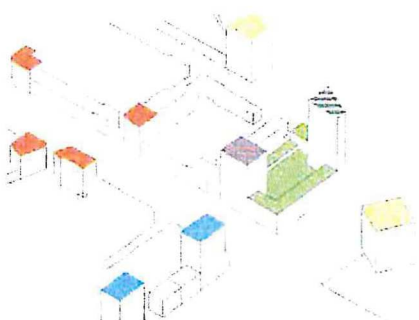
uitstekende raamvlakken of terug liggende entrees. Het gevelbeeld vertoont subtiele wijzigingen per serie van vier, zes tot acht woningen.

- Hogere bebouwing markeert de hoeken van het bouwblokken en de positie van dwarsstraten, en kadert de tussengelegen woningen in. Hoeken van bouwblokken vragen nadrukkelijk om een architectonische uitwerking.
- Niveaunderschillen tussen vloerpeilen moeten worden aangegrepen om enerzijds samenhangende series van vier tot zes woningen en anderzijds de individuele woningen afleesbaar te maken.
- De gevelvlakken vertonen een verticale ordening.
- De plint moet zorgvuldig worden vormgegeven. Waar de plint een publieke invulling krijgt, is de minimale verdiepingshoogte op de begane grond 4.5m voor één bouwlaag. De plint kan ook bestaan uit 2 bouwlagen met een publieke invulling, waarbij

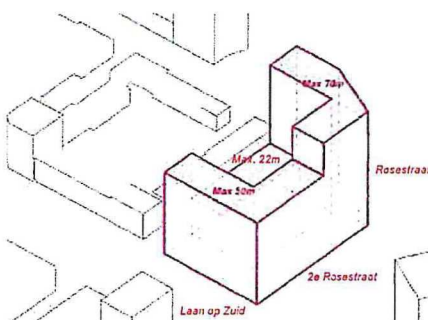
beide bouwlagen min. 3.5m hoog moeten zijn.

Appartementen krijgen een royaal bemeten en waardig afgewerkte entreehal aan het trottoir. De hoogte van de entreehallen is minimaal 4,5 meter.

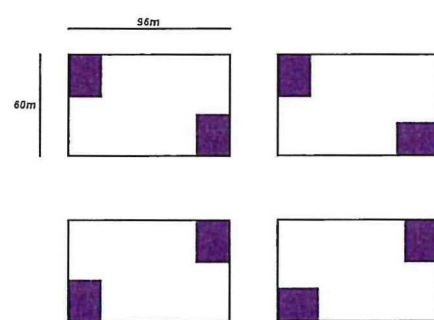
- De begane grondvloer van de woningen, zowel bij appartementen als grondgebonden woningen, wordt 1,20 meter opgetild ten opzichte van het maaiveld.
- Grondgebonden woningen hebben de entree aan de straat.
- Galerijen aan de buitengevel zijn niet toegestaan.
- Ter plaatse van de margestrook tussen K2 en K3 mag de gevellijn van de grondgebonden woningen 1,20 meter worden teruggelegd. Op eigen terrein ontstaat zo een zone die ruimte biedt aan bordessen, trappen, tuintjes, etc. De hoeken van het blok moet deze terugspringende gevellijn inkaderen.
- Bergingen en parkeergarages mogen niet zichtbaar zijn aan de buitenzijde van het blok.



Torens in relatie tot andere hoogteaccenten in de omgeving; daken van lage bouwdeelen en binnenhof als 'vijfde gevel'

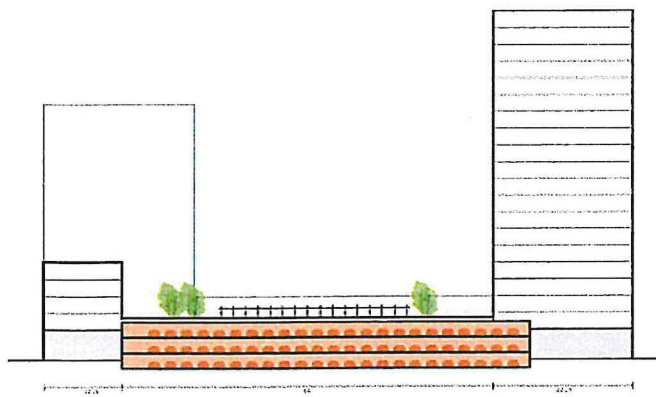
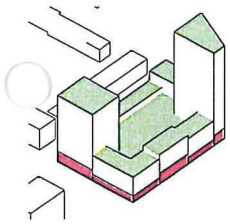


Bouwvelop met maximale bouwhoogten; torens alternerend en niet in hetzelfde gevelvlak

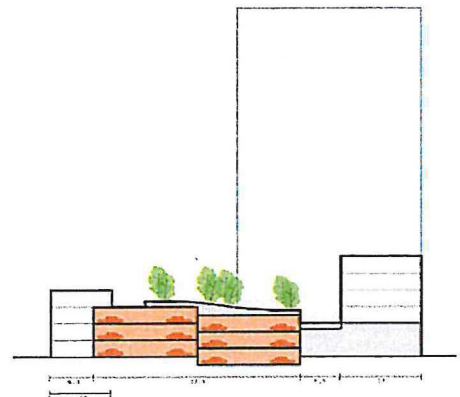


Mogelijke posities 'alternerende torens' binnen de bouwvelop (schematische weergave)

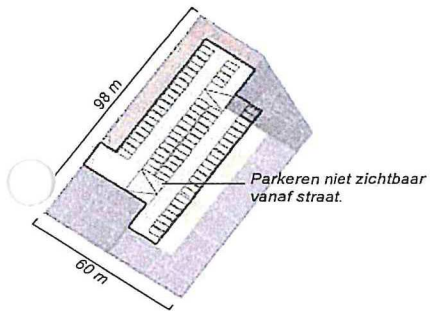
Proefverkaveling ter illustratie



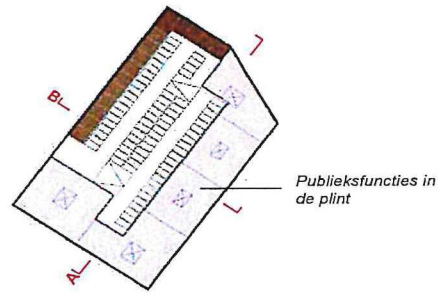
Doorsnede A



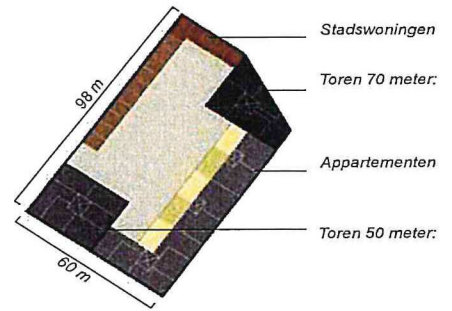
Doorsnede B



Parkeren half verdiept



Begane grond



Verdieping >4

Referenties

Groene binnenruimte, geïntegreerde parkeeroplossing



Daken als 5e gevel en als gebruiksruimte



Bouwblok als één architectonisch geheel



4. Beleidskaders

Bestemmingsplan

De locatie voor K3 valt nu onder 2 verschillende bestemmingsplannen: 'Kop van Feijenoord' en 'Parkstad' (zie afbeeldingen hiernaast). Het bestemmingsplan Parkstad is op 7 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en op 7 december 2011 onherroepelijk geworden. Momenteel wordt gewerkt aan een wijziging van dit bestemmingsplan ten behoeve van de naast K3 gelegen ontwikkeling K2. Voor K3 dient initiatiefnemer zelf een wijziging bestemmingsplan aan te vragen. De voorgestelde rooilijnen zijn mogelijk nog onderhevig aan veranderingen in relatie tot externe veiligheid.

- zie bijlagekaarten 'Bestemmingsplan'

Stadsvisie

De Stadsvisie is vastgesteld op 29 november 2007 en vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030 en heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Beide doelstellingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; om te kunnen leven in de stad moet je er goed kunnen wonen en moet er passend werk zijn. Werkgelegenheid ontwikkelt zich op zijn beurt alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsument.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/stadsvisie

Woonvisie

De Woonvisie Rotterdam gaat over hoe de stad zich positief kan blijven ontwikkelen als woonstad. Het voorgestelde woonprogramma van K3 is gebaseerd op de uitgangspunten van de Woonvisie.

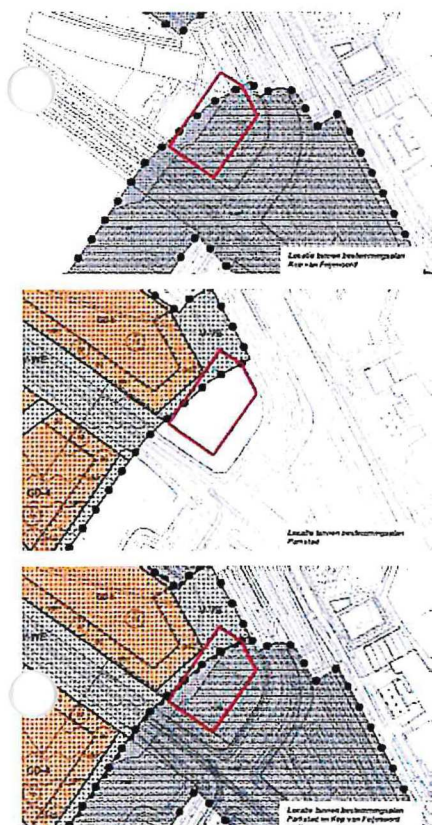
- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie

Nota Architectuur en Rotterdam

De nota Architectuur en Rotterdam is een uitwerking van de Stadsvisie, waarin staat dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevende stimulerende bijdragen kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. De kunst is om van die ontwikkelingskracht optimaal gebruik te maken. Architectuur kan de stad aantrekkelijk maken, wat bijdraagt aan het welbevinden van de gebruikers van de stad. Deze kracht van architectuur is aan te scherpen door meer nadruk te leggen op samenhang in het stedelijke weefsel en op de levendigheid van de stad. De praktijk vergt een duidelijke uitvoeringsagenda. Voor de gemeente zijn er drie leidende beginselen bij het omzetten van woorden in daden. Het gaat dan om:

- Het bevorderen van goed opdrachtgeverschap;
- Vergaren en delen van kennis op het terrein van architectuur, toegespitst op de Rotterdamse opgave
- Behouden en stimuleren van ontwerptalent in Rotterdam.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/architectuur



Ligging locatie K3 t.o.v. vigerende bestemmingsplannen

Rotterdamse Stijl

In Stadsvisie 2030 wil de gemeente werken aan een aantrekkelijke woonstad en een sterke economie. Ervaringen en onderzoeken in andere steden wijzen uit dat een goede openbare ruimte hiervoor een belangrijk onderdeel is.

De afgelopen jaren is er in de buitenruimte een lappendeken ontstaan door een te grote variatie aan inrichtingsontwerpen. En door het gebruik van te veel verschillende materialen en soorten straatmeubilair. Voor meer rust, eenheid en herkenbaarheid in de buitenruimte is de Rotterdamse Stijl ontwikkeld. Ook is de kwaliteit van het meubilair en bestrating verhoogd. Er is gekozen voor duurzame materialen met een hoogwaardige uitstraling. Door eenduidige materiaalgebruik kan het onderhoud efficiënter gebeuren.

- zie *Handboek Openbare Ruimte Rotterdamse Stijl*
- zie *Lichtplan Rotterdam*
- zie *Boomstructuurvisie*

Kwaliteitsteam en welstandsnota Rotterdam

De aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden door het kwaliteitsteam Parkstad. Met het advies van het kwaliteitsteam gaat het bouwplan naar de Commissie Welstand en Monumenten. Zij toetst het plan aan de hand van de criteria uit de Koepelnota Welstand.

Voor de locatie van Blok K3 zijn naast de vaste criteria ook de aanvullende criteria beschreven voor het gebiedstype 'Projecten na 1985'. De commissie Welstand en Monumenten zal op basis hiervan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen. De vaste en aanvullende criteria kunnen gevonden worden op de website van de gemeente Rotterdam.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/welstand

Concept Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) en Inrichtingsplan (IP)

Er wordt zowel een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) als een inrichtingsplan (IP) opgesteld voor dit project. Het concept SMP is als bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten gevoegd.

De doelen van het SMP zijn onder meer: het vastleggen van de rooilijnen, het inmeten van de omgeving (coördinaten), en het vastleggen van uitgiftepeilen. Het definitieve SMP dient als contractstuk voor de gronduitgifte.

- zie *bijlage Concept Stedenbouwkundig Matenplan*

5. Technische randvoorwaarden

Peilmaten

De peilmaten voor het blok K3 zijn verwerkt in het Concept Stedenbouwkundig Matenplan. Vanwege de mogelijke dijkverhoging zijn deze peilmaten onder voorbehoud.

Kabels en leidingen

Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes, installaties, en dergelijke, wanneer nodig voor de nieuwbouw, dienen in overleg met de betrokken diensten/ instanties in de nieuwbouw te worden opgenomen. Het plaatsen van deze voorzieningen in de openbare ruimte is niet toegestaan.

Water

In het document Waterplan2 heeft de gemeente Rotterdam gekeken naar de wateropgaven die in de stad spelen. Parkstad wordt in dit document ook vernoemd. De buitendijkse ontwikkeling van Parkstad aan de Laan op Zuid is een kans om het areaal aan groene daken in Rotterdam te vergroten. Afspraken met de ontwikkelaar van het gebied over de realisatie aan groene daken zijn hierbij essentieel.

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/waterplan-2

Geluid

- zie www.rotterdam.nl/wonen-leven/geluid/
- zie *bijlage Stadion geluid*

Politiekeurmerk

Het Politiekeurmerk 'Veilig wonen voor Nieuwbouw' stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. Dit betreft verlichting in een wijk, eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen rond een flatgebouw, maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen. Het streven is hieraan te voldoen.

- zie www.politiekeurmerk.nl

Brandveiligheid

Het bouwbesluit doet uitspraken m.b.t. de brandveiligheid voor gebouwen tot 70 meter.

- Check plattegronden in vroegtijdig stadium met de bouwinspecteur
- Check bereikbaarheid nood- / hulpdiensten

Flora en Fauna

- zie *natuurkaart Rotterdam*

Externe veiligheid

In verband met de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan voor K2 wordt onderzocht of de nabijheid van spoorlijnen van invloed is op externe veiligheid. De uitkomsten hiervan zullen mogelijk van invloed zijn op de uitgangspunten voor K3, zoals gesteld in deze Nota van Uitgangspunten. De voorgestelde rooilijnen zijn daarom mogelijk nog onderhevig aan veranderingen in relatie tot externe veiligheid. Voor K3 dient initiatiefnemer zelf een wijziging bestemmingsplan aan te vragen.

Windhinder

Windhinder beperkende maatregelen integraal meenemen in het ontwerp van het gebouw. Initiatiefnemer moet een windonderzoek uitvoeren gedurende het planproces en de initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het oplossen van probleempunten die door hem worden veroorzaakt. Oplossen in het gebouwon ontwerp.

Energie

De locatie ligt binnen het Stadsverwarmingsgebied van Rotterdam, waar een verplichting geldt om aan te sluiten op het warmtenet. Om een bijdrage te leveren aan de energiedoelstellingen, is het beleid van de gemeente Rotterdam erop gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet.

- zie de *Rotterdamse bouwverordening*
- zie *Stadsverwarmingskaart Rotterdam*

Bezonnning

Door middel van bezonningsstudies dient door de initiatiefnemer te worden aangetoond dat omliggende gebouwen geen of beperkt last hebben van beschaduwning als gevolg van de hogere bouwdelen. Ook dient te worden aangetoond dat een aantrekkelijk woonmilieu ontstaat, waarbij alle woningen in en om het blok voldoende daglicht en bezonnning krijgen.

Duurzaamheid

Duurzaam bouwen is op een dusdanige manier bouwen dat aan de huidige behoefte wordt voldaan zonder dat de mogelijkheden voor toekomstige generaties worden verminderd (www.senternovem.nl). Duurzaam bouwen speelt op alle schaalniveaus en heeft betrekking op woning- en utiliteitsbouw, installatietechniek, stedenbouw en de grond-, weg- en waterbouw. Het gaat niet alleen om een milieuverantwoorde wijze van bouwen maar ook om een duurzame wijze van beheren, onderhouden en zo nodig slopen of reconstrueren van bouwwerken. Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar bovenop het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt

Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen.

Daarnaast hecht de Gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilience Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de Gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Daarom wordt beoordeeld de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

- zie bijlage Rotterdam Resilient Strategie

Vuilafhandeling

Ruimtelijk is het belangrijk dat de vuilafhandeling op een goede manier georganiseerd wordt. Er dient inpandig voldoende ruimte te worden gereserveerd voor vuilcontainers. Het meest logisch is om per woning een apart opbergruimte te realiseren. De impact van deze voorzieningen in de openbare ruimte moet worden geminimaliseerd.

De dimensionering en logistiek van deze voorzieningen moet zodanig zijn dat er nooit een reden is om containers langere tijd in de buitenruimte te stallen. Hiertoe dienen de opslagruimtes gemakkelijk en comfortabel bereikbaar te zijn vanuit de afzonderlijke functies/units. Ook de relatie tussen de opslagruimtes en de plek waar het vuil wordt opgehaald moet goed zijn.

Bij horecavoorzieningen dienen vetputten inpandig te worden gerealiseerd. Vetputten in de buitenruimte zijn niet toegestaan.

6. Bijlagen

- Stedenbouwkundig plan Parkstad / Afrikaanderwijk
- Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt
- Concept Masterplan Feyenoord City
- Parkeernorm
- Bestemmingsplan
- Concept Stedenbouwkundig Matenplan
- Rotterdam Resilient Strategie
- Stadion geluid





Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

