



Nota van Uitgangspunten

Groningerstraat fase2 - Feijenoord

versie d.d. 02 februari 2021

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld door Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijke Ontwerp en Advies - ROA, in opdracht van PMB.

Gebiedsaccountmanager:

Paul van der Veen

Projectmanager:

Frank van Wijngaarden

Stedenbouw:

Andréa Lanter-celano

Mobiliteit:

Jeroen Rijdsdijk

Datum: 02 februari 2021



Introductie

In 2014 is de eerste fase van de Beijerlandse Brug opgeleverd. Voorafgaand aan deze nieuwbouw werkten de bouwblokken langs de Berijerlandselaan als barrière. Door de nieuwbouw wordt deze barrière doorbroken en is een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Beijerlandseelaan en de achterliggende wijk. Er ontstaat een nieuwe straat: de Beijerlandse Passage.

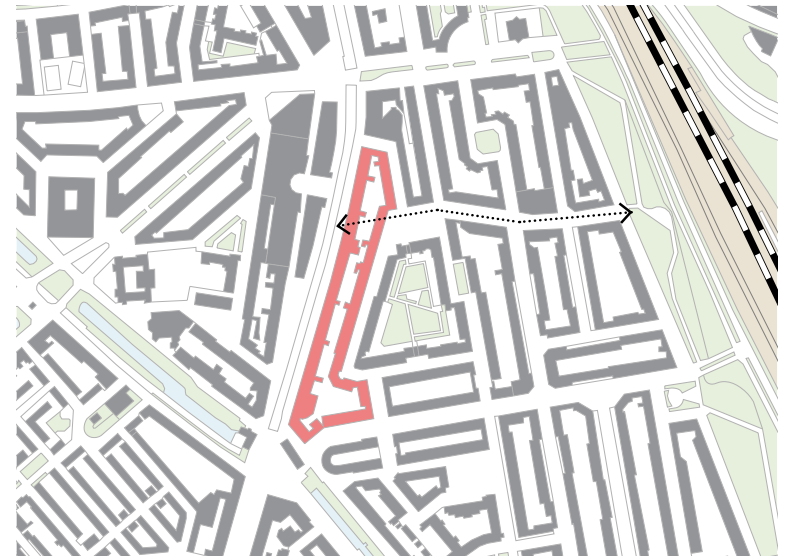
Fase 1 bestaat uit een supermarkt, 6 dagwinkels en 25 koopwoningen, waarvan 22 twee- of driekamerappartementen en 3 stadswoningen met vier slaapkamers. Verder is er een parkeerdek gebouwd met 117 PP.

Met deze ingreep verliest de voormalige Groningerstraat haar functie als straat en wordt het een hof die voornamelijk gebruikt wordt als een laad-en-los zone door de supermarkt.

Groningerstraat fase 2 houdt de sloop en nieuwbouw in van het laatste deel van het blok (5 panden) tot aan de Groningerstraat.



Historisch foto



Oorspronkelijke situatie Beijerlandseelaan - Groningerstraat voor de doorbraak



Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Achtergrond
- 1.2 Opgave

2. Plangebied

- 2.1 Locatie
- 2.1 Huidige situatie

3. Ruimtelijke uitgangspunten

- 3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- 3.2 Programma
- 3.3 Openbare buitenruimte randvoorwaarden
- 3.4 Architectuur

4. Mobiliteit

- 4.1 Bereikbaarheid
- 4.2 Parkeren

5. Technische randvoorwaarden en Regelgeving

- 5.1 Energie
- 5.2 Vuilafhandeling
- 5.3 Nutsvoorziening
- 5.4 Kabels en Leidingen
- 5.5 Uitgiftepeil
- 5.6 Natuurinclusief
- 5.7 Expeditie

Regelgeving

- Bestemmingsplan
- Welstandsnota
- Vuistregels

6. Proefverkaveling

7. Impressies



Planlocatie in de verlenging van de al gerealiseerde Beijerlandse Brug

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Groningerstraat fase 2 is de opvolger van een groter project genoemd Beijerlandse Brug.

In het project Beijerlandse Brug is een bestaand bouwblok aan de Beijerlandselaan, tegenover een winkelplein, doorgebroken waardoor een winkeltraverse is gecreëerd die aansluiting maakt met de buurt. Beijerlandse Brug bestaat uit 22 appartementen, 3 stadswoningen, een supermarkt en winkels in de plint. De nieuwbouw is door Kikx Development ontwikkeld.

Omdat deze vijf gebleven panden nog niet waren verworven konden ze niet meegenomen worden bij de ontwikkeling van fase 1.

Inmiddels, zijn een geheel pand en vier woningen in eigendom van de Gemeente Rotterdam.

Voorafgaand aan het ontwikkelingstraject van de Groningerstraat fase 2, wordt een onteigeningsprocedure opgestart voor de verwerving van de laatste panden.

1.2 Opgave

De opgave van het project is de bestaande verouderde panden te slopen om ruimte te bieden voor vernieuwing. Grotere woningen en een aantrekkelijke plint komen hier voor terug.

Stedenbouwkundig en architectonisch is het doel om de nieuwbouw goed te laten aansluiten aan de bestaande structuur van de Beijerlandselaan die seriematig opgebouwd is met verschillende korrelgroottes.

Programatisch

Het programma van Groningerstraat fase 2 sluit aan bij het programma van het project Beijerlandse Brug, dat wil zeggen winkel(s) op de plint met woningen op de etages. De verkaveling van de locatie van fase 2 is vergelijkbaar met die van Beijerlandse Brug. Het gaat om een plint met één grote winkelunit of twee kleinere units en appartementen bovenop.

Dit is een logisch programma voor deze locatie.

Vanuit de buitenruimte

Deze opgave heeft een nauwe relatie met de buitenruimte in de zin dat de voormalige Groningerstraat, die nu de functie van een hof heeft gekregen, heringericht moet worden.

Het hoekpand aan de overkant van het plangebied (hoekpand naast het Colosseumgebouw) heeft nog een relatie met de Beijerlandselaan. De resterende bebouwing hoort bij de laad- en loszone.

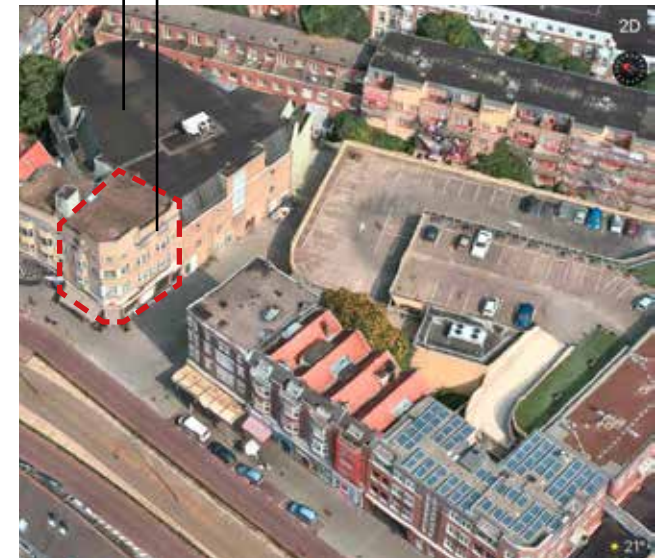
Vanuit functionaliteit, veiligheid en beeldkwaliteit, is het wenselijk om een hoog hek op dit punt te plaatsen.

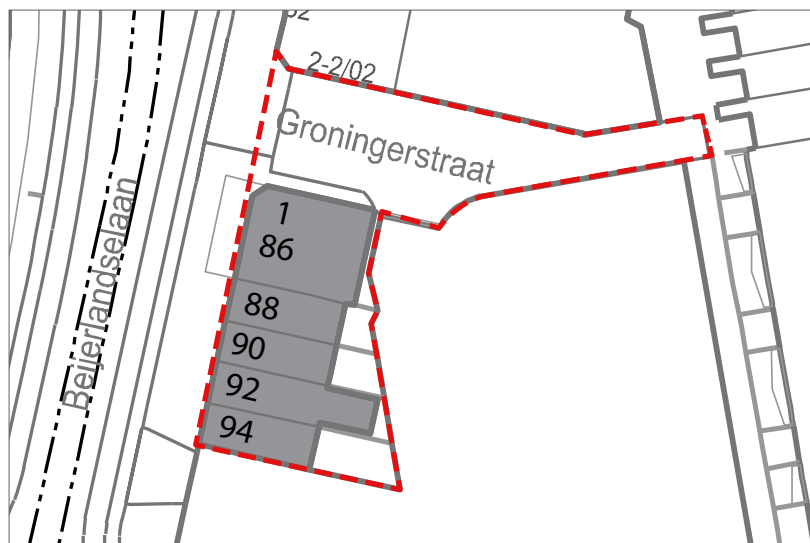
blinde plint onder parkeergarage



Colosseumgebouw

hoekpand





Huidige situatie.



GS1A-02 GS1B-02 BL86B-03		88 A-02 90 B-02 92 A 94 B 02		88 A-01 90 A-01 92 A 94 A 01		88 B 90 A 92 B 94 A		88 90 92 94		Beijerlandse laan		Beijerlandse Passage	
Groningerstraat		Groningerstraat 1/ Beijerlandse laan 86											

Overzicht eigendomsgegevens van de panden Beijerlandse laan/Groningerstraat

2. Plangebied

2.1 Locatie

De locatie betreft de resterende vijf panden aan de Beijerlandse laan tot aan de hoek met de oorspronkelijke Groningerstraat. Het grenst aan de ene kant aan de nieuwbouw van de Beijerlandse Brug en aan de andere kant aan de laad en los zone van de Dirk van den Broek. Het hoekpand heeft een dubbele beukmaat en heeft nr. 86 aan de Beijerlandse laan en nr. 1 aan de Groningerstraat.

Aantal:

05 panden, waarvan:
15 bovenwoningen
01 samengevoegde woning en
05 ruimtes voor detailhandel.

2.2 Huidige situatie

Eigendom

Pand nr. 86 aan de Beijerlandse laan/nr. 1 aan de Groningerstraat is in een gemengd eigendom, deels particulier, deels van de Gemeente Rotterdam. Pand nr. 90 aan de Beijerlandse laan is eigendom van Woonstad Rotterdam. Panden 88, 92 aan de Beijerlandse laan zijn particulier eigendom. Pand nr. 94 aan de Beijerlandse laan is in eigendom van de Gemeente Rotterdam

Type

Alle vijf panden hebben een winkelruimte op de plint en boven woningen. Dit is heel typerende voor de gehele Boulevard Zuid.

Pand						
Bouwjaar 1926						
	Straatnaam		Huisnummer	Bestemming	Eigenaar	Grootte (GO)
1	Groningerstraat	1	A-01	WONEN: GESTAPELD	Particulier	64 m2
	Groningerstraat	1	A-02	WONEN: GESTAPELD	Particulier	64 m2
	Groningerstraat	1	B-01	WONEN: GESTAPELD	Gemeente Rotterdam	56 m2
	Groningerstraat	1	B-02	WONEN: GESTAPELD	Gemeente Rotterdam	56 m2
	Groningerstraat	1	C	WINKEL	Particulier	211 m2
	Beijerlandselan 86	A		WINKEL	Particulier	
	Beijerlandselan 86	B-01		WONEN: GESTAPELD	Particulier	34 m2
	Beijerlandselan 86	B-02		WONEN: GESTAPELD	Particulier	38 m2
	Beijerlandselan 86	B-03		WONEN: GESTAPELD	Particulier	34 m2
2	Beijerlandse laan 88	A-01		WONEN: GESTAPELD	Particulier	61 m2
	Beijerlandse laan 88	A-02		WONEN: GESTAPELD	Particulier	103 m2
	Beijerlandse laan 88	B		WINKEL	Particulier	89 m2
3	Beijerlandse laan 90	A		WINKEL	Woonstad	73 m2
	Beijerlandse laan 90	A-01		WONEN: GESTAPELD	Woonstad	51 m2
	Beijerlandse laan 90	B-02		WONEN: GESTAPELD	Woonstad	98 m2
4	Beijerlandse laan 92	A		WONEN: GESTAPELD	Particulier	164 m2
	Beijerlandse laan 92	B		WINKEL	Gemeente Rotterdam	79 m2
5	Beijerlandse laan 94	A		WINKEL	Gemeente Rotterdam	75 m2
	Beijerlandse laan 94	B-01		WONEN: GESTAPELD	Gemeente Rotterdam	89 m2
	Beijerlandse laan 94	B-02		WONEN: GESTAPELD	Gemeente Rotterdam	90 m2



Detail van het gevelbeeld met verschillende series (korrelgrootte)



Huidig gevelbeeld - Groningerstraat 1, Beijerlandselaan 86 - 94 met aan de linkerkant het Colosseumbouw en aan de rechterkant De Beijerlandsepassage

Foto's van de huidige situatie

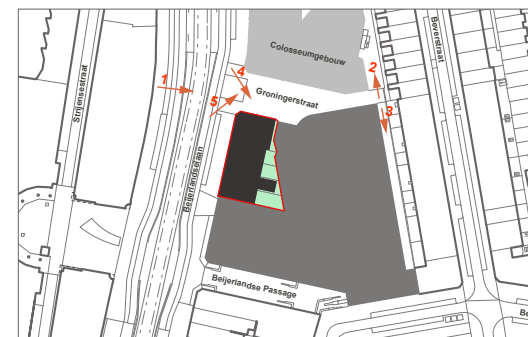


foto 2



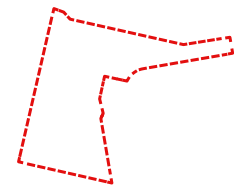
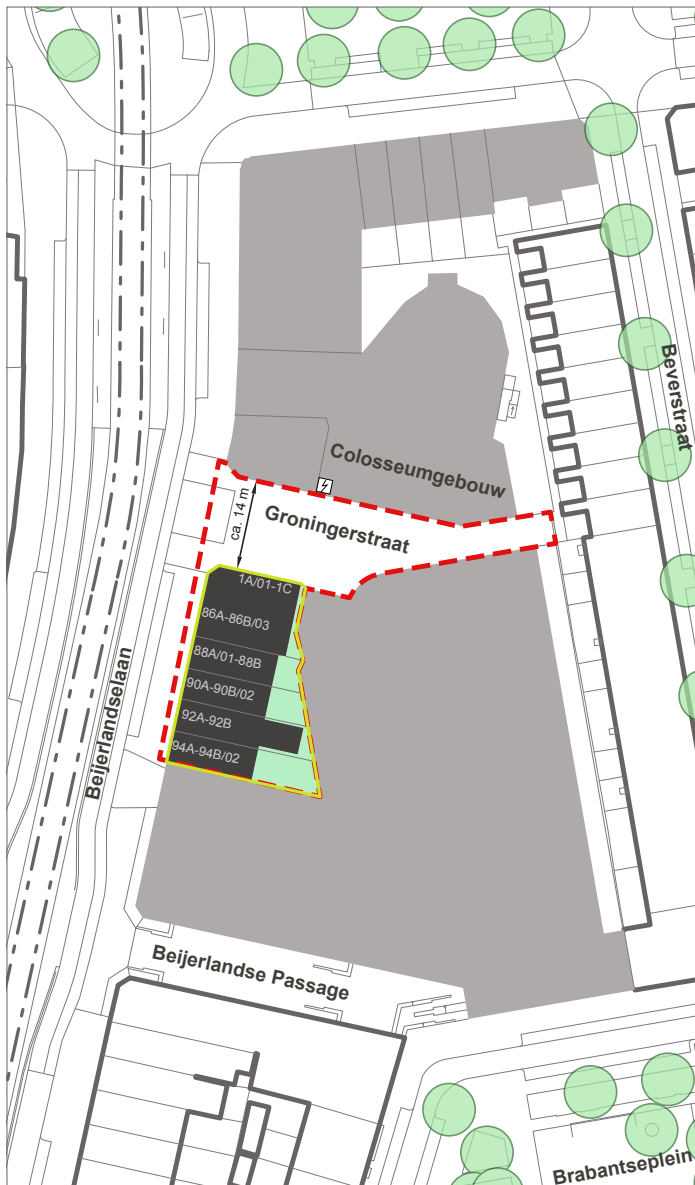
foto 3



foto 4



foto 5



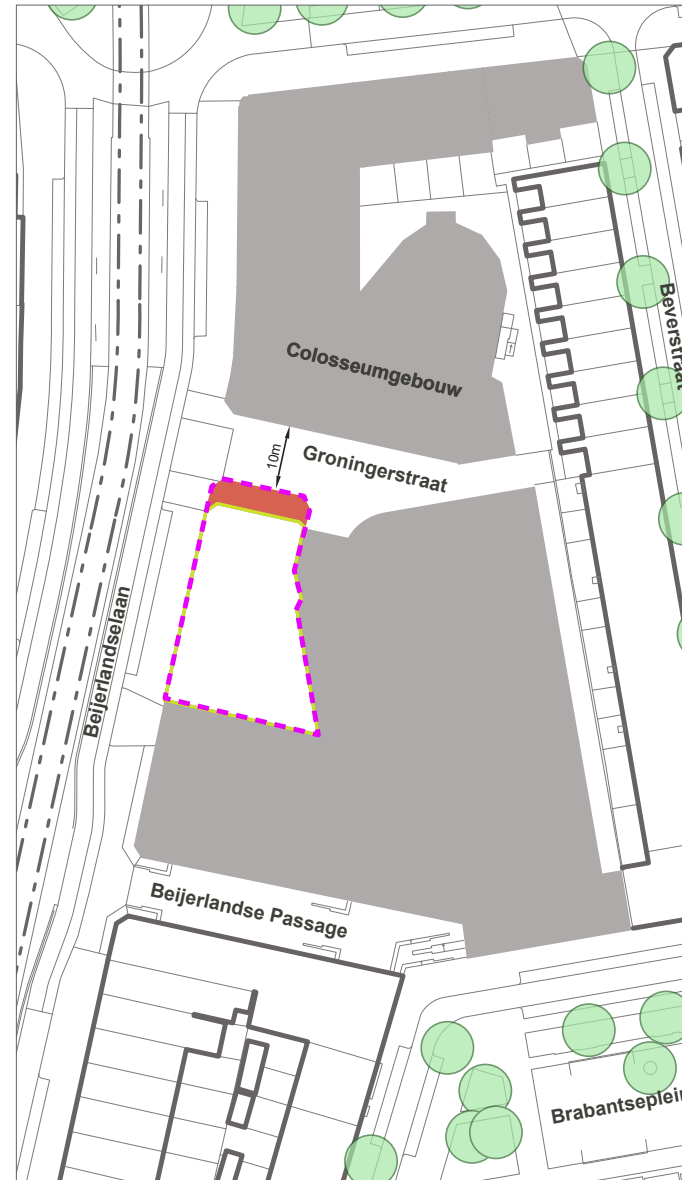
projectgrens



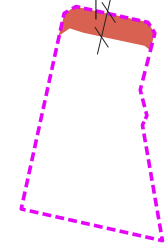
locatie



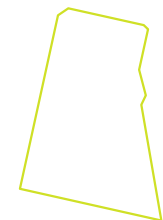
te slopen panden



max. 3,5 m



uitbreiding van de
locatie (uitgiftegrens)



bestaand

Bestaande situatie, projectgrenzen en te slopen panden

Voorstel uitbreiding van de locatie

3. Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Plangebied /Plangrenzen

Het plangebied betreft behalve de vijf resterende panden, ook de laad- en los zone tot aan de bebouwingsgrenzen aan de overkant van de Groningerstraat en de stoep aan de Beijerlandse laan tegenover de vijf panden.

Rooilijnen

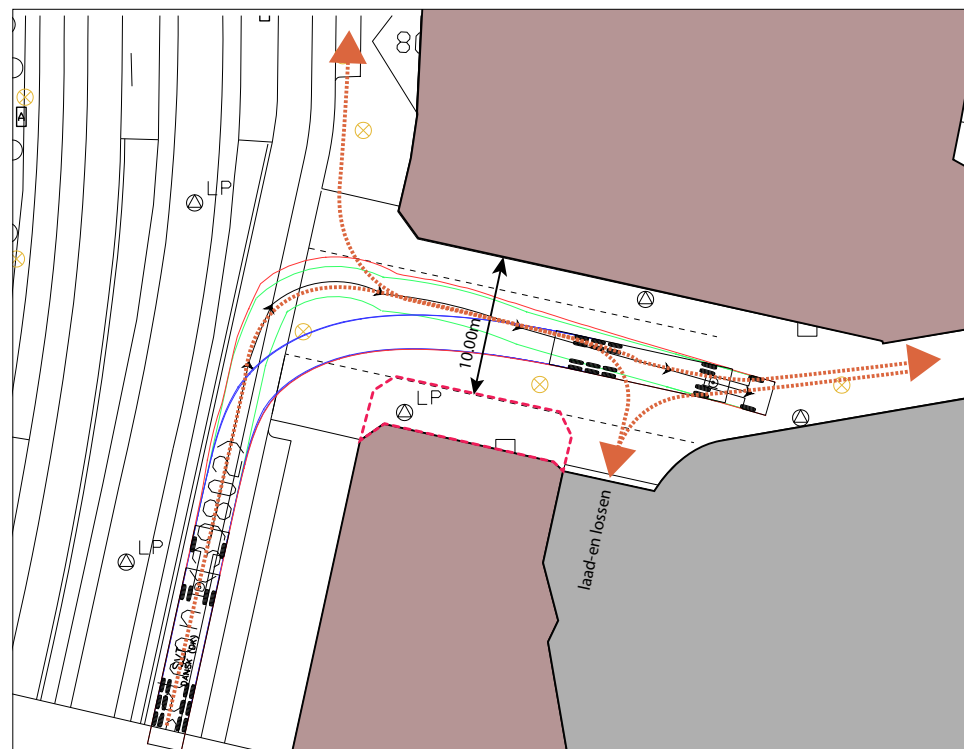
De rooilijn is de lijn waar de (voor)gevel van de bebouwing geplaatst moet worden.

Uitgangspunt is de locatie maximaal 3,5 m uit te breiden richting de Groningerstraat (noordkant)

De Groningerstraat wordt daardoor versmald van ca. 13,5 m naar 10 meter. Deze breedte is de minimale breedte voor het in- en uitrijden van vrachtwagens in de laad- en loszone. Consequentie van deze uitbreiding is de noodzaak om telefonie/data kabels te verplaatsen die op dit moment onder deze strook gevonden zijn.

Met het versmallen van de Groningerstraat wordt de bouwlocatie ca. 50 m² in zijn totaliteit uitgebreid. Deze grond is gemeentelijke eigendom en heeft dezelfde bestemming als de rest van de locatie: Gemengde bebouwing III, 4 lagen max 88% bebouwingspercentage.

De oorspronkelijke breedte van de Groningerstraat kan, na onderzoek door mobiliteit, kleiner worden. Van belang is dat de mogelijkheid om het laad- en lossen van de supermarkt niet belemmerd wordt. Voorwaarde om de Groningerstraat te versmallen is ook dat er niet geparkeerd wordt in deze straat.



draaicirkel van de vrachtwagen voor inrijden naar de laad-en loshof

(met de uitbreiding van de locatie)

Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart

LEGENDA

-  PROJECTGRENS
-  UIT TE GEVEN GROND
-  TE SLOPEN PANDEN
-  UIT TE BREIDEN LOCATIE
-  NUTSKAST BESTAAND
-  MOGELIJK ENTREEZIJDE (WINKELS EN WONINGEN)
-  INGANG VRACHTWAGENS (LADEN EN LOSSEN)
-  VERBIJZONDERDE HOEK
-  ZONE WAAR UITSPRINGENDE DELEN AAN DE VOORGEVEL MOGELIJK ZIJN - MAX 0,60 m, MIN. VRIJE HOOGTE 4.00 METER.
-  TE PLAATSEN POORT
-  UITGIFTEPEILN

Bouwvolume

Het bouwvolume is opgebouwd door een duidelijke (winkel)plint met drie woonlagen erboven.

De driedelige opbouw van de gevel met een plint, middendeel en kroon, is goed herkenbaar.

Bebouwingstypologie

Typerechts voor de Beijerlandselaan is de hogere winkelplint met woningen erboven.

Daken

Daken zijn belangrijk in de opbouw van de totale bebouwingswand, ze definiëren de bekroning van het gebouw. Dakgoten/dakranden zijn goed gedefinieerd.

De daken van de winkels aan de achterkant, kunnen ruimte bieden voor dakterrassen van de toekomstige woningen.

Plint - duidelijke entrees

De (winkel) plint van de nieuwbouw is duidelijk vormgegeven. De entrees naar de woningen erboven zijn goed gedefinieerd en herkenbaar.

Hoeken

Typerend voor stadswijken zijn de verbijzonderde hoeken. Hoewel dit geen normale situatie is omdat de Groningerstraat geen straatfunctie meer heeft, is een afgeschuinde, verbijzonderde hoek wenselijk. Ook voor de beweging van de vrachtwagens in de laad- en loszone zijn de afgeschuinde hoeken van belang. Deze bijzondere hoeken horen bij het blok als geheel in de architectonisch uitwerking en niet alleen bij het pand waarvan ze deel uitmaken.

Uitspringende delen

Uitspringende delen aan de voorgevel in de vorm van erker(s)en/of loggia's i.c.m. een balkon zijn mogelijk en mogen maximaal 0,60 meter uit de rooilijn springen vanaf de eerste verdieping. Vrije hoogte t.o.v. het maaiveld is minimaal ca. 4 meter.

Aansluiting nieuwbouw aan bestaande bebouwing

De nieuwbouwlocatie grenst aan de zuiderkant de bestaande bouw. Belangrijk is dat een goede aansluiting van de nieuwbouw met de bestaande panden wordt gerealiseerd. Dit heeft te maken met de architectonische uitwerking en met de fysieke aansluiting.

Een landmeetkundige meting wordt in het kader van het op te stellen stedenbouwkundige matenplan (SMP) hiervoor geadviseerd.

Buitenruimte behorende bij het gebouw

Aan de voorgevel is het mogelijk om buitenruimte te realiseren in de vorm van een loggia. Het is niet toegestaan balkons met spijlenhekken aan de voorgevel te plaatsen.

Aan de achterkant, kan de buitenruimte gerealiseerd worden samen met de galerijontsluiting wanneer het breder is en/of in de vorm van een balkon. Het dak van de winkels op de begane grond kan eventueel dienen als collectieve buitenruimte van de toekomstige woningen.

Te onderzoeken:

De binnenkant van de locatie grenst aan de overdekte ingang van de laad-en los zone van de supermarkt. Een goed voorstel zou zijn het dak te vergroenen zodat het aantrekkelijker wordt voor het aanzicht vanaf de bovenwoningen. Echter, dit moet nog onderzocht worden of het mogelijk is en of de eigenaar van deze gronden akkoord gaat met dit voorstel.



3.2 Programma

Beoogde programma

Het beoogde programma van de nieuwbouw is als volgt:
Winkelruimte(s) op de plint en appartementen erboven.
De beoogde doelgroepen zijn:
Kleine huishoudens (23-55 jaar) en/of ouderen (>55 jaar).
De wijk Hillesluis valt binnen het *Vitale Stadswijken* woonmilieu in de Woonvisie Rotterdam.

Volgens het *Nieuwe Kwaliteitsbeleid Wonen* zijn de minimale **gebruiksoppervlakte** van de nieuw te bouwen woningen in dit woonmilieu als volgt:

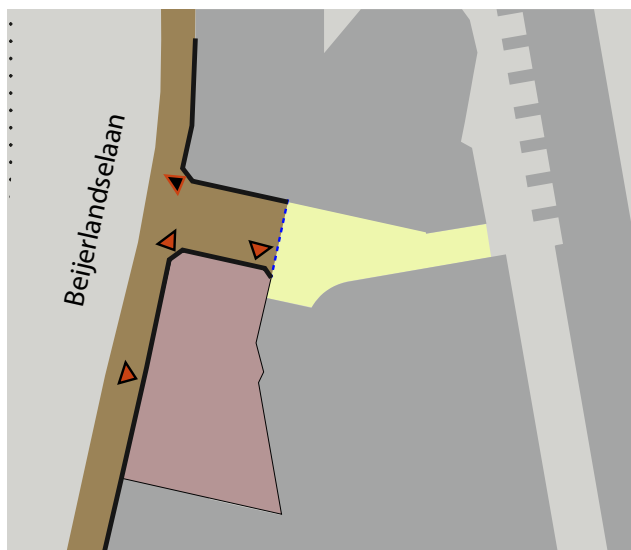
Woonmilieu	GBO (minimaal gemiddeld)
Creatief gemengde stadswijken	Appartementen: 60m ² Grondgebonden: 95m ² BeBo's: 85m ²
Vitale stadswijken	
Subcentra	<u>Woningen in deze gebieden zijn nooit kleiner dan 50m²</u>

Het *Nieuwe Kwaliteitsbeleid Wonen* is hier te vinden:

<https://www.rotterdam.nl/nieuws/kwaliteitsbeleid/>

3.3 Openbare buitenruimte randvoorwaarden

De openbare buitenruimte aangrenzend aan het bouwplan moet waar het nodig is hersteld en/of opnieuw aangelegd worden. In relatie tot dit project dient er voor de openbare buitenruimte een inrichtingsplan gemaakt te worden. De inrichting van de openbare buitenruimte wordt i.o.m. de ontwikkelende partij vormgegeven en door de gemeente Rotterdam uitgevoerd. Het Inrichtingsplan volgt de richtlijnen van de Rotterdamse Stijl en sluit aan bij de bestaande inrichting van de Beijerlandselaan.



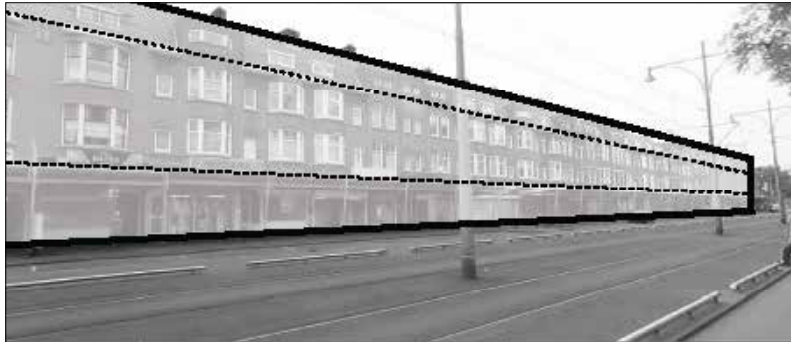
Hof voormalige Groningerstraat behorend bij de Beijerlandselaan

3.4 Architectuur

De locatie valt binnen gebiedstype Planmatige stedelijke uitbreiding van de Welstandsnota Rotterdam.

Specifiek voor de Beijerlandselaan/Groene Hilledijk (Boulevard Zuid) is de seriematige invulling van de bebouwingwand. De bebouwingwand van de Beijerlandselaan is opgebouwd door een aaneenschakeling van series van circa 2 à 6 panden.

Verschillen in de compositie van de gevels door de repetitie van architectonische elementen zoals erkers, raampartijen, dakkapellen, daklijsten. Deze series definiëren de 'korrelgrootte' van de wand. Architectuurbeeld van de nieuwbouw houdt rekening met en sluit aan de seriematige opbouw van de bebouwingwand van de Beijerlandselaan.

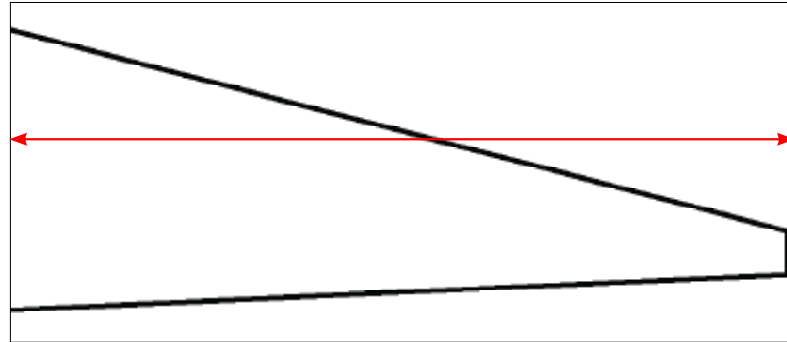


wand - driedelig - BASEMENT - MIDDENDEEL - BEKRONING

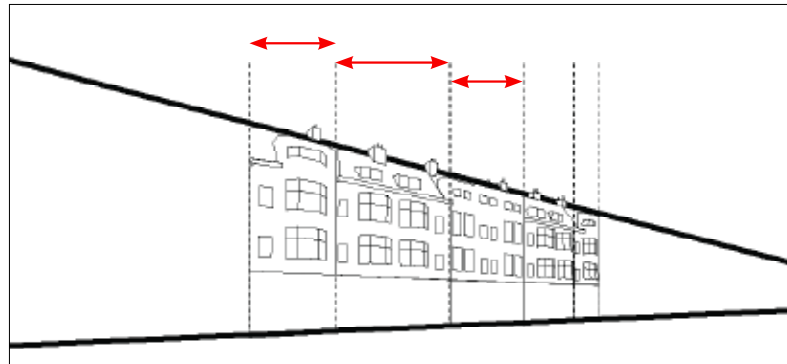


architectonische elementen (repetitie) van dakkapellen, erkers, dakopbouw, dakrand, schoorstenen, raampartijen, witten houten raamkozijnen.

analyse opbouw van de wand van de Beijerlandselaan



bebouwingwand



series (korrelgrootte)

4. Mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, energietransitie, kwaliteit van de openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van Rotterdam voor alle diverse gebruikers van de stad is steeds belangrijker. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en 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.

Bereikbaarheid

De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Tramlijn 23 en 25 en buslijn 77 bedienen deze buurt.

Parkeren

Het parkeren dient conform de normen uit de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018 te worden gerealiseerd, waarbij uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost.

De locatie valt binnen Zone B - Stadswijken.

Realiseren van parkeren binnen het uit te geven terrein is echter voor deze locatie onmogelijk. Het is mogelijk de huidige parkeerbehoefte van de bestaande bouw (ca.9 PP van de bestaande woningen en ca.13 PP van de bestaande winkels, te verrekenen met het nieuw te realiseren aantal parkeerplaatsen door middel van salderen. De parkeereis kan daarom worden verminderd met de parkeereis van het laatste legale gebruik, tenzij er sprake is van langdurige leegstand (5 jaar). Onderzocht moet worden of deels van de parkeereis van dit plan eventueel opgelost kan worden in de destijds gerealiseerde parkeergarage bij de Beijerlandsebrug.

Andere mogelijkheden t.a.v. vrijstelling van de auto parkeereis zijn in de beleidsregeling aangegeven.

Het fietsparkeren mag individueel of collectief gerealiseerd worden. In dit geval dient het inpandig te worden opgelost. De Beleidsregeling parkeernormen is te vinden op:

<https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Rotterdam/CVDR486392.html>

Parkeernorm auto's

Woonfunctie (m2 gbo)	Aantal autoparkeerplaatsen per woning ⁴		
	Zone A Hoogstedelijk gebied	Zone B Stadswijken	Zone C Overig
< 40 m2	0,10	0,10	0,10
40-65 m2	0,40	0,50	0,60
65 – 85 m2	0,60	0,80	1,40
85 – 120 m2	1,00	1,00	1,60
> 120 m2	1,20	1,20	1,80

Tabel 4.1: Normentabel auto woonfunctie

Op basis van artikel 6.4 en 6.5 (zie paragraaf 2.2) kan er besloten worden een lagere parkeernorm van 0,6 autoparkeerplaatsen per woning te hanteren voor zorgwoningen

Parkeernorm fiets

Woonfunctie (m2 gbo)	Aantal fietsparkeerplaatsen per woning (Zone A, B en C)
< 40 m2	2
40 – 65 m2	3
65 – 85 m2	4
> 85m2	5

	Functie ⁵	Opmerking	Aantal autoparkeerplaatsen per 100 m2 bvo tenzij anders bepaald (zie opmerkingen)		
			Zone A Hoogstedelijk gebied	Zone B Stadswijken	Zone C Overig
Werken	Kantoor		0,76	1,00	1,20
	Bedrijfsverzamelgebouw / Atelier		0,72	0,80	0,80
	Arbeidsintensief / bezoekersextensief bedrijf (industrie, laborat. 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 apotheek		0,38	2,50	2,50
	Supermarkt		0,38	2,50	2,80
	Mandjessupermarkt	Maximale omvang 500m2 bvo	0,0	0,0	0,0
	Grootschalige detailhandel		n.v.t.	4,50	5,50
	Bouwmarkt, tuincentrum, kringloopwinkel		n.v.t.	2,20	2,20
	Showroom, meubelzaak		0,26	0,60	0,60

Parkeernorm auto's - winkelfunctie

5. Technische randvoorwaarden en regelgeving

5.1 Energie

In 2050 hebben we een toekomstbestendige stad! Onze energievoorziening is betrouwbaar, betaalbaar, schoon en gezond. Dat hebben we naar aanleiding van de klimaatconferentie in Parijs met elkaar afgesproken. We koken en verwarmen ons huis dan met duurzame warmtebronnen en dat maakt een aardgasvrij Rotterdam.

Gasnetten maken veelal plaats voor warmtenetten en extra elektranetten. Huizen worden geïsoleerd en voor de CV-ketel en het gasfornuis komen aardgasloze alternatieven. Alternatieven voor aardgas zijn elektrische oplossingen, warmtenetten en biogas. Maar ook wind en zon zijn duurzame alternatieve energie bronnen. Grote delen van Rotterdam kennen nu al een warmtenet en in combinatie met de restwarmte die de regio heeft (agv industriële restwarmte) is dit een energetische en kosten efficiënte oplossing voor oa. het verwarmen van nieuwe maar ook bestaande woningen. De woning(en) dienen op het stadsverwarmingsnet te worden aangesloten conform de Rotterdamse verordening.

Nieuwbouw dient aardgas vrij zijn. Mogelijkheid om aan het aanwezige warmtenet aan de Brabantsestraat aan te sluiten moet t.z.t. onderzocht worden.

5.2 Vuilafhandeling

Huishoudelijk afval wordt in Rotterdam opgehaald door de Gemeente Rotterdam. In de wijk Hillesluis wordt huishoudelijk afval ingezameld met ondergrondse afvalcontainers. Aangezien het gaat om vervangende nieuwbouw, zijn er geen capaciteitsproblemen voor de bestaande containers te verwachten. De huishoudens in de nieuwbouw kunnen dus gebruik blijven maken van de ondergrondse containers die aanwezig zijn in de Brabantsestraat of Slaghekstraat.

5.3 Nuts voorzieningen, 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. Wanneer een verdeelstation voor de aansluiting op de stadsverwarming voor dit bouwplan nodig is, dient het inpandig te worden opgenomen.

5.4 Kabels en Leidingen

Wanneer de bouwlocatie uitgebreid wordt is het nodig om telecom leidingen te verplaatsen. Voor meer informatie hierover aub contact opnemen met het Ingenieur Bureau van de gemeente Rotterdam.

5.5 Uitgiftepeil

Het beoogde uitgiftepeil varieert van 0,60 boven NAP tot aan 1,85 boven NAP. De uitgiftepeilen worden in de stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart en in het stedenbouwkundig matenplan aangegeven. Eventuele hoogteverschillen dienen binnen het uit te geven terrein te worden opgelost.

5.6 Natuurinclusief

Rekening houden met fauna en flora bij de inrichting van de stad en ontwikkeling van gebouwen noemen we natuurinclusief bouwen. Rotterdam wil met het natuurinclusief bouwen een stimulans geven aan natuurontwikkeling van de stad. Daarmee wil de gemeente ervoor zorgen dat de bijzondere flora en fauna in woningen en gebouwen van de stad behouden blijft en uitgebreid wordt. Aangezien natuurinclusief bouwen vaak maatwerk is, afgestemd op specifieke soorten, wordt aanbevolen om voor een goede uitwerking een ecooloog in te schakelen voor advies.

Eisen per gebied

Per gebiedstype in Rotterdam is inzichtelijk gemaakt wat de aandachtspunten zijn met betrekking tot flora en fauna waar in de ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Hiertoe wordt de gebiedsindeling van de Rotterdamse stijl gehanteerd. Voor deze ontwikkeling binnen het gebied Stadswijken gelden de volgende aandachtspunten voor bouwen en omgeving:

Stadswijken

Bouwen

- Nestelplekken voor zwaluwen, mussen en vleermuizen per blok of buurt.
- Binnenterreinen inrichten met bomen, struweel en hagen, bloemrijke planten en open water schalen, kleine vijvers.
- Groene geveltuinen en groene gevels.

Omgeving

- Aantrekkelijk groen voor vogels, kleine zoogdieren en insecten in de straten, op de pleinen en langs de singels.
- Bomenlanen als routes voor vleermuizen en vogels.
- In randen van de wijk struweelzones en hagen voor vogels.
- Relatie met kademuurs, oevers en boombeplanting rivier benutten
- Aansluiten op de natuurwaarden in de 'romantische laag' (Arboretum Trompenburg, het Park o.a.) en de singels.
- Zorg voor verbindingen onder wegen en bruggen door.

Natuurbehoudend slopen

In geval van sloop en renovatie geldt bescherming van fauna door de wet natuurbescherming. Het advies is daarom om zo vroeg mogelijk een project fauna onderzoek te starten. Bij meerdere ontwikkelingen tegelijkertijd is het raadzaam om fauna onderzoek per buurt of wijk uit te voeren om zo op efficiënte manier te komen tot effectieve plannen en maatregelen.

4.7 Expeditie

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

Regelgeving

Het bouwplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de Welstandsnota Rotterdam.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan Hillesluis, vastgesteld op 30-9-2010; onherroepelijk verklaard op 31-12-2010. Binnen de locatie is de bestemming Gemengde bebouwing III max. 4 lagen, maximaal 88% bebouwingspercentage van kracht. De beoogde ontwikkeling past hierin.

Welstand

Op het bouwplan zijn de algemene criteria 'Reguliere gebieden' en de aanvullende criteria 'Planmatige stedelijke uitbreidingen van toepassing.

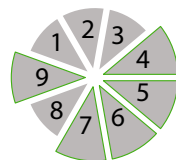
De Welstandsnota is te vinden op

www.rotterdam.nl/welstandsnotarotterdam

Vuistregels stadswijken

De vuistregels beschrijven het gehele spectrum van ambities voor bouwen in de stadswijken. In gezamenlijk overleg bepalen gemeente en initiatiefnemer de haalbaarheid van de afzonderlijke beleidsthema's in samenhang met het ambitieniveau van het gehele project. Voor deze ontwikkeling zijn met name de volgende ambities uitgelicht:

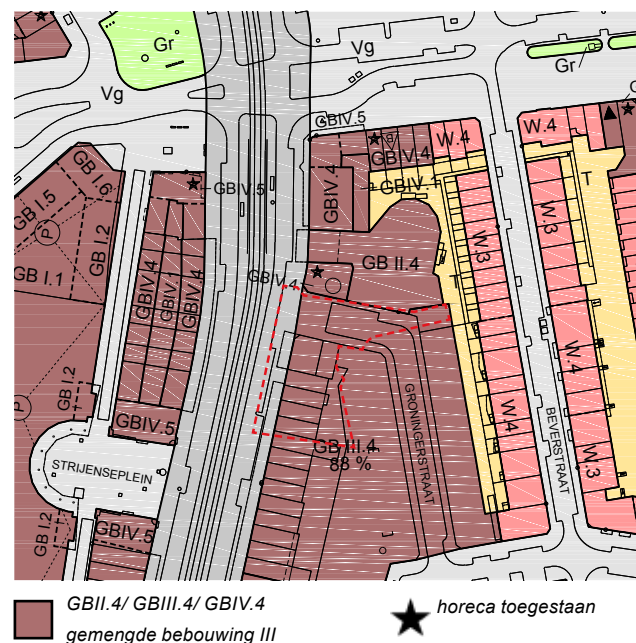
4. Woningdifferentiatie
5. Plinten met hoge kwaliteit
6. Mobiliteitstransitie
7. Duurzaam bouwen en
9. Architectenkeuze in samenspraak



De vuistregels zijn te vinden op

www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen-stadswijken

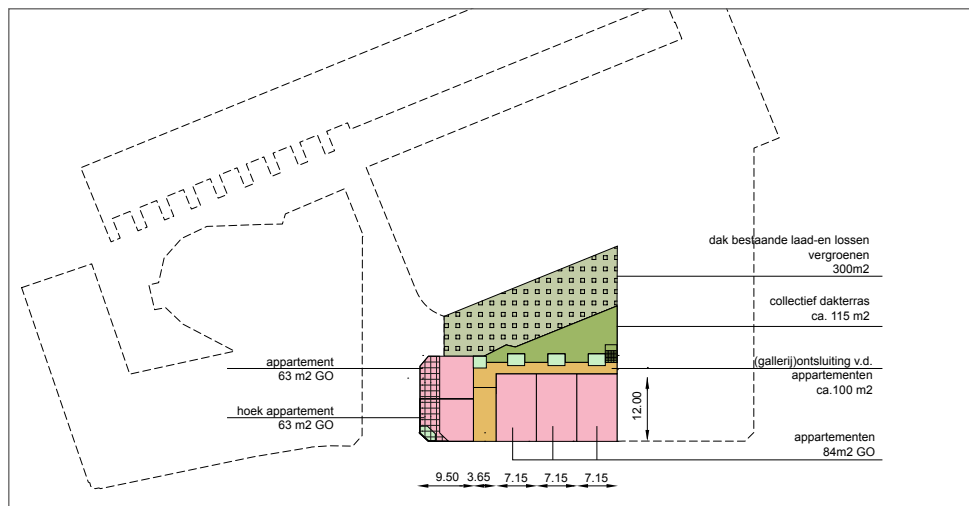
Bestemmingsplan



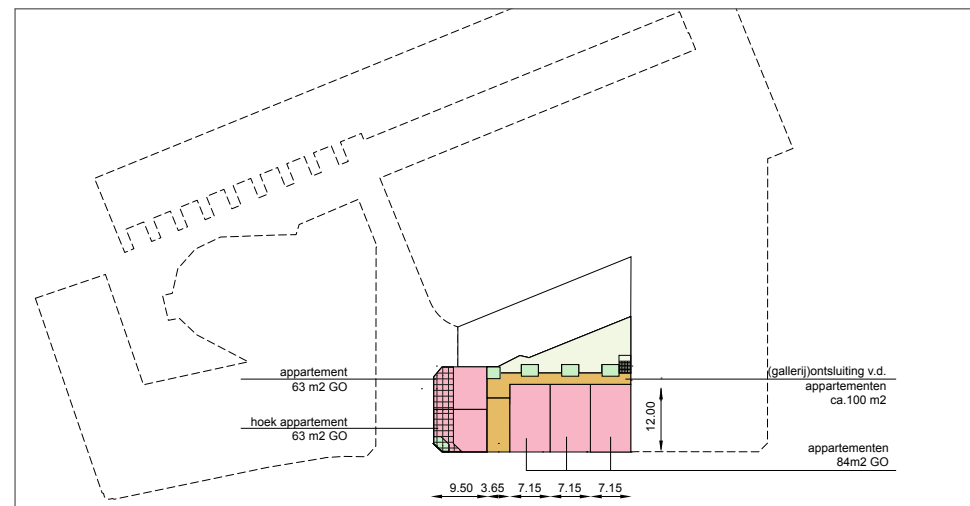
Welstandsnota Rotterdam - uitsnede kaart gebiedstypen



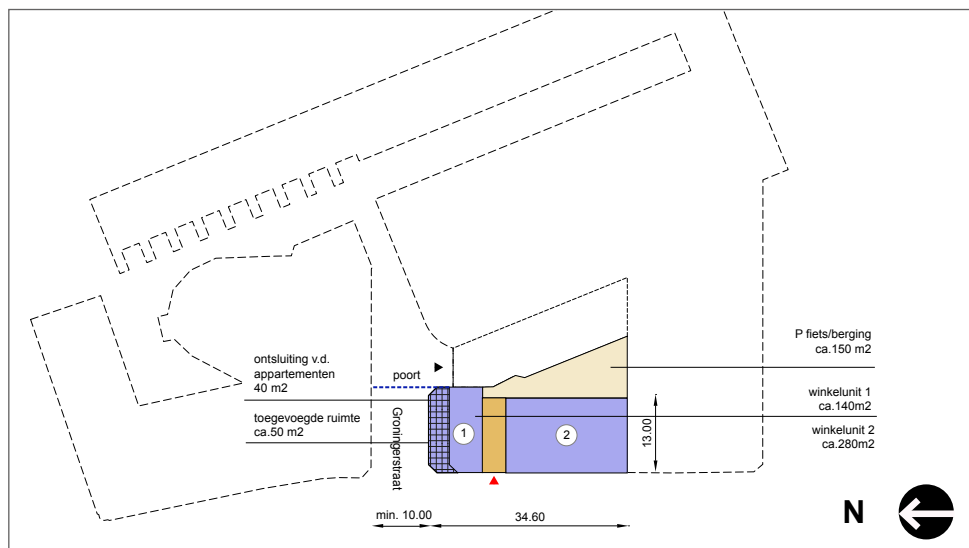
6. Proefverkaveling - VARIANT 1 - Twee winkelunits en entree v/d woningen aan de Beijerlandselaan



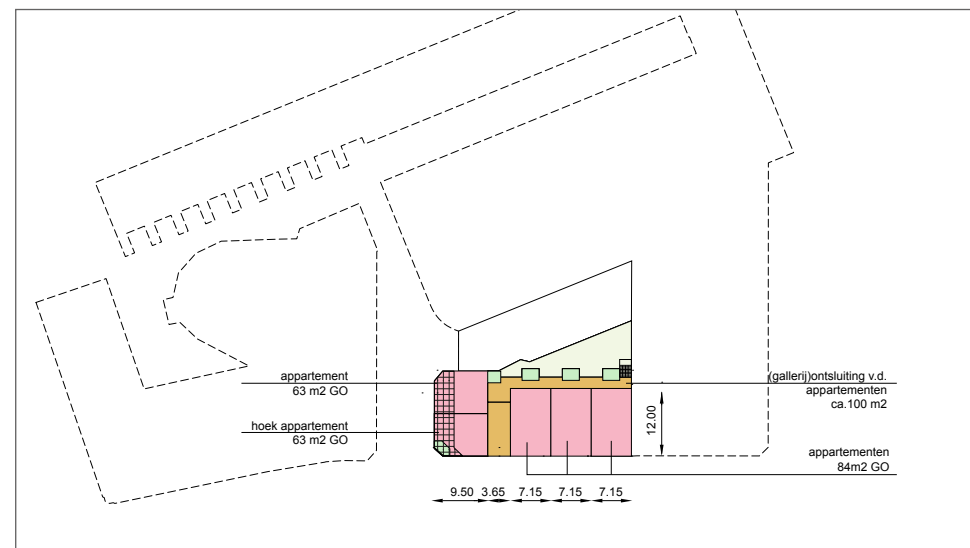
Eerste verdieping - appartementen en collectieve buitenruimte



Derde verdieping - appartementen

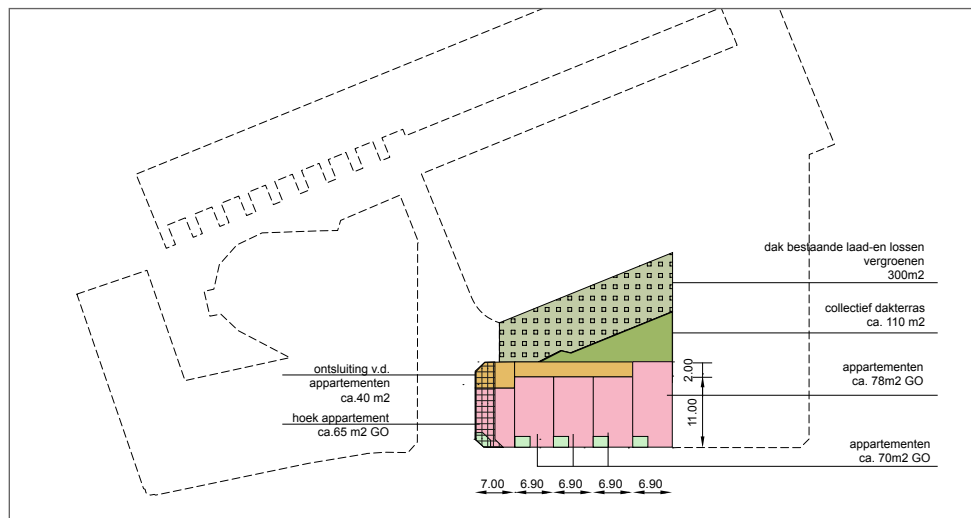


Begane grond - Twee winkelunits, portiek appartementen, (fiets)berging

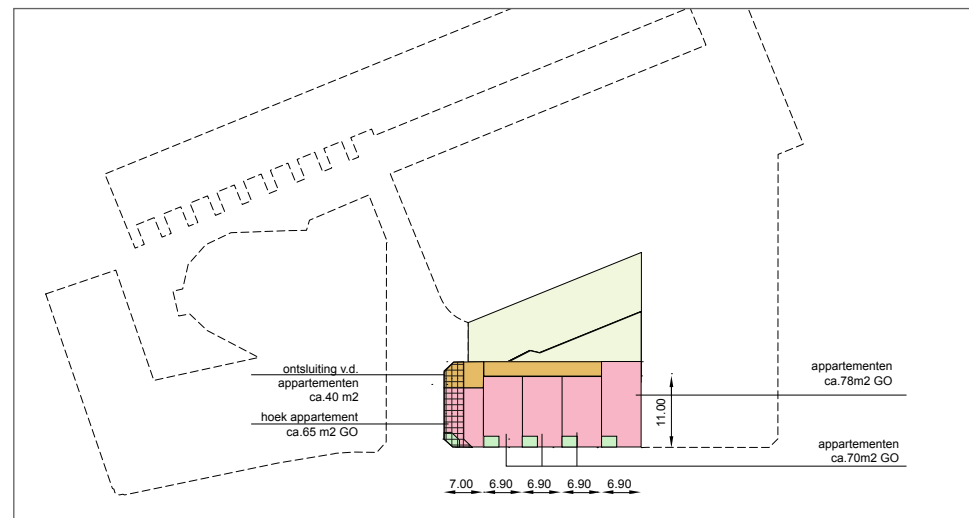


Tweede verdieping - appartementen

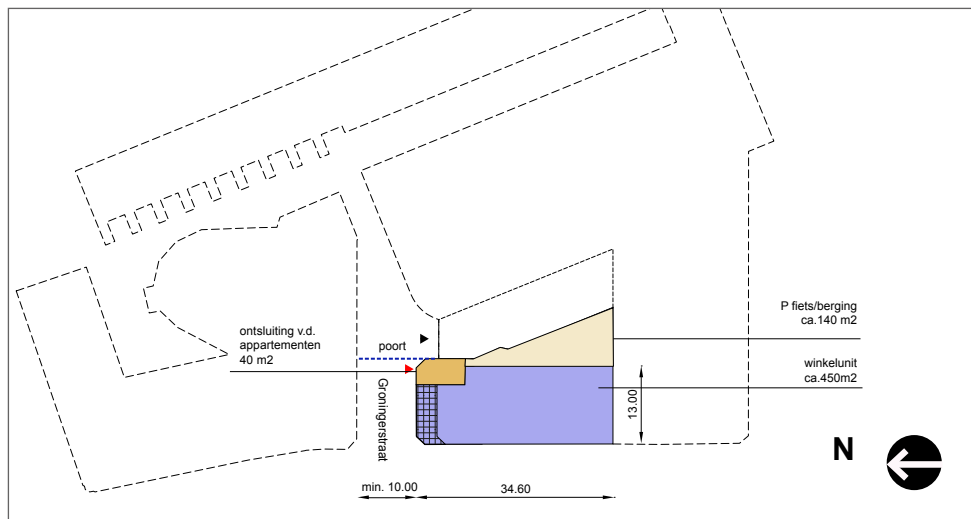
VARIANT 2 - één winkelunit en entree v/d woningen aan de Groningerstraat



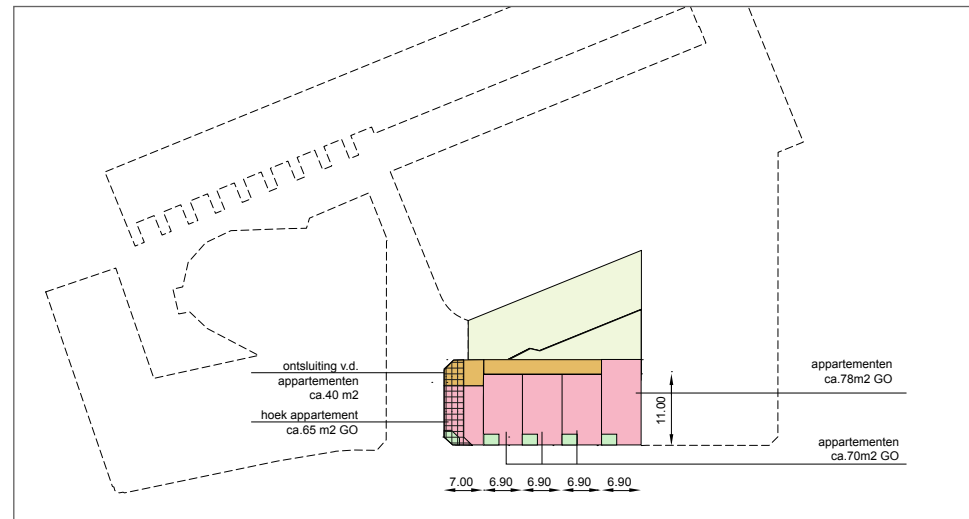
Eerste verdieping - appartementen en collectieve buitenruimte



Derde verdieping - appartementen



Begane grond - Winkels, portiek appartementen, fietsberging



Tweede verdieping - appartementen

Er zijn twee varianten onderzocht, een variant met één winkelunit en de ontsluiting v/d woningen aan de Groningerstraat en een andere variant met twee winkelunits en de ontsluiting v/d woningen aan de Beijerlandselaan.

Variant 1 - Twee winkelunits en entree v/d woningen aan de Beijerlandselaan

winkelunit 1 - ca. 140 m²

winkelunit 2 - ca. 160 m²

6 appartementen - ca 63 m² GO

9 appartementen ca. 84 m² GO

Variant 2 - één winkelunit en entree v/d woningen aan de Groningerstraat

winkelunit - ca. 450 m²

3 appartementen - ca. 65 m² GO

9 appartementen ca. 70 m² GO

3 appartementen ca. 78 m² GO



Impresie gevelbeeld - VOOR versmallen Groningerstraat



Impresie gevelbeeld - NA versmallen Groningerstraat

7. Impressies



Wonen boven winkel Prinsestraat Den Haag



Wonen boven winkel Deventer, hoekoplossing



Wonen boven winkel Hoorn, hoekoplossing, erkers



Wonen boven winkel Hoorn, hoekoplossing



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling