



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl

Van: K.A. van Gasteren
Telefoon: 14 010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Uw kenmerk: 23bb008528
Ons kenmerk: M2305-202 - 24bo004077
Bijlagen(n): 1

Onderwerp: Nazending bijlage Nota van
Uitgangspunten Folkert Elsingastraat 3 - 13

Datum: 5 april 2024

Aan de commissie BWB

Beste commissieleden,

Op 12 december jl. heeft u een brief ontvangen over de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten Folkert Elsingastraat. Per abuis is de bijlage niet meegezonden. Bij dezen doe ik u deze toekomen.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Bijlage:

1. Nota van Uitgangspunten Folkert Elsingastraat 3 - 13



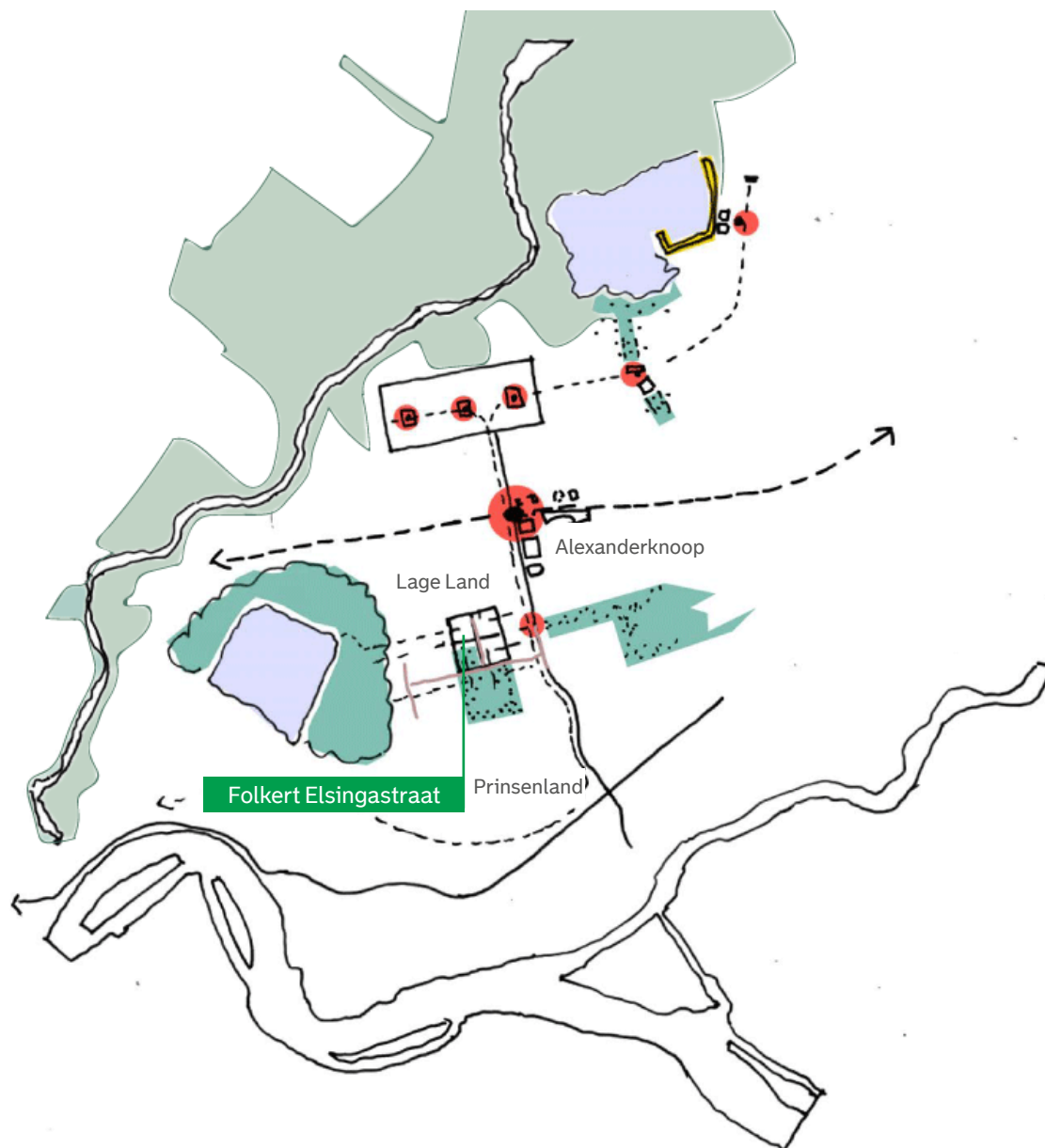
Gemeente Rotterdam

Folkert Elsingstraat 3-13

Nota van Uitgangspunten

augustus 2023 (definitief)





Colofon

De Nota van Uitgangspunten Folkert Elsingastraat 3-13 is opgesteld door Stadsontwikkeling - Ruimtelijk Ontwerp & Advies.

Gebiedsaccountmanager

Raimond Fraanje

Projectleider

Thomas Roos

Stedenbouw

Danny Nelemans
Rosa Schouten
Soudabeh Rajaei

Landschap

Csaba Zsiros
Sander Smits

Mobiliteit

Hessel Kortenaar

Wonen

Marjon van Meurs

Sport

Remco Aarts
Carlijn Hengst

Duurzaamheid

Tim Vlek

Vast te stellen door

College B&W

Inhoud

1. Introductie	2
1.1 Inleiding	
1.2 Aanleiding	
1.3 Opgave	
1.4 Stakeholders	
1.5 Beleidskaders	
2. De opgave	8
2.1 Historie	
2.2 Huidige situatie	
2.3 Planologische opgave	
2.4 Ruimtelijke opgave	
3. Bouwstenen voor Ontwikkeling	14
3.1 Integrale benadering duurzaamheid	
3.2 Gezonde leefomgeving	
3.3 Woonmilieu	
4. Ruimtelijke uitgangspunten	18
4.1 Ruimtelijke opgave	
4.2 Programma	
4.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	
4.4 Openbare ruimte randvoorwaarden	
5. Beeldkwaliteit	54
5.1 Architectuur	
5.2 Gevelarchitectuur	
6. Mobiliteit	62
6.1 Bereikbaarheid	
6.2 Parkeren	
6.3 Ontsluiting met het verkeer	
7. Technische randvoorwaarden	66
7.1 Afval	
7.2 Peilmaat	
7.3 Kabels en leidingen	
7.4 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties	
7.5 Windhinder	
7.7 Bezonning	
7.6 Geluid	
7.8 Luchtkwaliteit	
7.9 Bomen kapvergunning en herplantplicht	
7.10 SMP en IP	
7.11 Bouwen en bouwplaats	
8. Participatie & vervolg	70
8.1 Uitgangspunten	
8.2 Inbreng omwonenden	
9. Bijlagen	72



Folkert Elsingastraat 3-13

1

Introductie

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Aanleiding
- 1.3 Opgave
- 1.4 Stakeholders
- 1.5 Beleidskaders

1.1 Inleiding

In de Nota van Uitgangspunten zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling aan de Folkert Elsingastraat 3-13 in het Lage Land Prins Alexander.

In dit document staat op overzichtelijke wijze omschreven op welke wijze dit bouwplan bijdraagt aan de verbetering van de wijk en waaraan het bouwplan van ontwikkelaar en architect moet voldoen. Het levert de benodigde achtergrondinformatie met betrekking tot de context, de wijk en de ligging van de locatie binnen deze wijk, opdat de ruimtelijke opgave voor deze ontwikkeling helder kan worden gesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn noodzakelijk voor een goede inpassing, borgen van de ambities van de stad en vormen het toetsingskader voor de realisatie van de ontwikkeling. De ontwikkeling van het gebied zal verder in het document worden aangemerkt als Folkert Elsingastraat.

1.2 Aanleiding

De gemeente Rotterdam staat voor een flinke woningbouwopgave. Daarbij zet de stad in op verdichting rondom goed bereikbare plekken en in de directe nabijheid van voorzieningen. Het centrumgebied van het Lage Land is daarom een interessante verdichtingslocatie. De Folkert Elsingastraat ligt hier pal naast. Van oorsprong is het gebied ingericht als kantoor en sportlocatie. Sinds 2007 is in dit gebied een transformatie naar woningbouw zichtbaar. De ontwikkelaar HDfE BV heeft het kantoorpand aan de Folkert Elsingastraat 3-9 aangekocht met als doel woningbouw te realiseren. In samenwerking met ECHO Urban Design heeft HDfE een stedenbouwkundig verkenningstraject doorlopen. Dit heeft geleid tot een planconcept waarbij ook de percelen aan de Folkert Elsingastraat 11 en 13 en het sportterrein meegenomen worden in de ontwikkeling.

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan en vereist medewerking vanuit de Gemeente Rotterdam. Gezien de collegedoelstellingen voor woningbouw en de kwaliteiten van de locatie acht de Gemeente de ontwikkeling wenselijk.

1.3 Opgave

De locatie is gelegen aan de Folkert Elsingastraat in één van de centrumkwadranten direct naast het winkelcentrum van het Lage Land. Met aan de ene kant de grotere bebouwing aan de Prinsenlaan en direct daarnaast de CPO woningen. Aan de achterzijde van de bebouwing ligt het sportterrein van het Lage Land. De samenkomst van deze elementen vraagt om een integrale aanpak. Op de locatie zal gestreefd worden naar een integraal ontwerp voor een stedenbouwkundig ensemble waar wonen, sport, recreëren en ontmoeten samengaan. Verder wordt een hechte samenhang gezocht tussen openbare sportfuncties, direct verbonden met de openbare ruimte. Belangrijk hierbij is dat de ontwikkeling wordt ingepast in het stedenbouwkundige systeem van Lage Land.

De opgave voor de locatie is een samenspel van meerdere ingrepen:

- Sloop kantoorpand Folkert Elsingastraat 3-9
- Sloop sportgebouw Folkert Elsingastraat 11 en 13
- Sloop van koningslaan 99
- Realiseren woningbouw, mix van koop- en/of huurappartementen in het midden en hogesegment.
- Herindeling van de sportfuncties (ski- en Boksschool aan het sportterrein)
- Sportintensivering, dubbelgebruik (en het streven naar multigebruik) en (semi) openbaar gebruik van het sportterrein zonder capaciteitsverlies.
- Herinrichting van de openbare ruimte F. Elsingastraat
- Behoud van alle grote bomen aan de Koningslaan
- Bijdragen aan de doelen van programma Ouderenhub Lage Land.

1.4 Stakeholders

Binnen het plangebied zijn diverse grondeigenaren aanwezig.

- HDfE BV heeft het pand aan de Folkert Elsingastraat 3-9 in bezit. Dit pand staat op grond met erfpacht. Voor

de realisatie van de woningen op deze locatie is HDfE BV de ontwikkelende partij.

- De Gemeente Rotterdam bezit de locatie aan de Folkert Elsingastraat 11. In dit pand is de skischool gevestigd. Daarnaast is de openbare ruimte en het sportcomplex met sportveld in eigendom van de Gemeente.
- Leon's Boxing Gym Rotterdam bezit het pand aan de Folkert Elsingastraat 13. Dit pand staat op grond met erfpacht. Bij deze ontwikkeling dient er een nieuw sportgebouw worden gerealiseerd waar de boksschool onderdeel van wordt. Hierbij wordt in redelijkheid rekening gehouden met de wensen van Leon's Boxing Gym Rotterdam.

Overige participanten in het plangebied zijn:

- Het Sportbedrijf beheert en exploiteert het hele sportterrein en het verhuurt het terrein (o.a. aan onderwijs). Het Sportbedrijf regelt de sportactiviteiten niet.
- Indoor Ski & Snowboard Rotterdam is de huurder van het pand aan de Folkert Elsingastraat 11. Onderdeel van de ontwikkeling is het realiseren van een nieuw sportgebouw waar de skischool onderdeel van wordt. Om dit mogelijk te maken moet er bij de ontwikkeling in redelijkheid rekening gehouden worden met de wensen van de skischool.
- Sportvereniging "Trekvogels" is een korfbalvereniging die gevestigd is op het sportcomplex. Zij zijn huurder van de sportvelden aan de westzijde van het complex. Daarnaast huren zij de kleedkamers in het clubhuis en zijn eigenaar van de kantine op de eerste verdieping.
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft de watergangen binnen het projectgebied in eigendom. Om het project mogelijk te maken wordt een deel van de hoofdwatergang gedempt. Het Hoogheemraadschap adviseert over de mogelijkheden, watercompensatie en noodzakelijk aanpassingen in het watersysteem. Compensatie vindt plaats binnen het peilgebied.

1.5 Beleidskaders

Dit hoofdstuk gaat in op de relevante beleidskaders die de achtergrond vormen voor de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten ten tijde van de vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten voor de voorstaande ontwikkeling.

Beleid verandert gedurende het proces en de navolgende opsomming is dan ook vooral bedoeld als korte opsomming. Voor de exacte beleidskaders, normen en concrete cijfers verwijzen wij naar de vigerende beleidsdocumenten ten tijde van de definitieve bouwaanvraag.

Omgevingsvisie (2021)

Rotterdam verandert snel. De stad groeit en het aantal inwoners ook. Rotterdam krijgt dus te maken met grote opgaven: de trek naar de stad, de mobiliteitstransitie, klimaatverandering, de energietransitie, circulariteit, de digitale transitie, de netwerksamenleving en de vergrijzing. Daar moeten we op voorbereid zijn. Alle Rotterdammers moeten hier goed kunnen leven, wonen, werken, leren, bewegen en recreëren. De omgevingsvisie is een plan voor de fysieke leefomgeving en beschrijft hoe de stad er in de toekomst uit gaat zien.

De omgevingsvisie Rotterdam is vastgesteld in december 2021.



De vijf perspectieven

Belangrijke basis voor de omgevingsvisie zijn de vijf perspectieven. Deze laten zien wat voor een stad we willen zijn.

Vuistregels Uitbreidingswijken (2019)

De vuistregels vormen voor deze ontwikkeling de minimale vereisten. Aanvullend daarop zijn in deze Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie specifieke uitgangspunten geformuleerd. De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen hebben een rustig en groen karakter met een breed aanbod aan voorzieningen. Ze zijn echter constant in ontwikkeling en moeten kunnen meebewegen met hoe geleefd en gewoond wordt in de stad, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich op een duurzame toekomstwaarde voor deze wijken: economisch, sociaal, recreatief en cultureel. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resilient) en toekomstwaarde voor de wijk te creëren.

Bij de ontwikkeling aan de Folkert Elsingastraat moet er in ieder geval rekening gehouden worden met onderstaande punten:

- Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk
- Behoud groene karakter
- Gebruikswaarde lange termijn
- Inclusieve stad
- Woningdifferentiatie en woonkwaliteit
- Veranderende mobiliteit
- Plinten met hoge kwaliteit
- Duurzame gebouwen

Bij het opstellen van deze nota van uitgangspunten is met deze vuistregels rekening gehouden: [Vuistregels Uitbreidingswijken](#)

Rotterdam Architectuurstad (2019)

Met ontwerpkraft bouwen aan Rotterdam. De nota Architectuur en Rotterdam is een uitwerking van de Stadsvisie, waarin staat dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevend 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 nota Architectuur en Rotterdam is hier te downloaden: [Rotterdam Architectuurstad](#)

Welstandsnota (2012)

Het Lage Land behoort tot het type Stempel- en strokenbouw. Bij dit gebiedstype zijn bebouwing, openbare ruimte en groen in samenhang met elkaar ontworpen. Kenmerkend is dat de onderdelen van de openbare ruimte in elkaar overlopen; geheel omgrensde ruimtes komen niet voor. De bebouwing is eenvoudig. Er is veelal een doordachte gecomposeerde afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog in een aantal gevallen in een duidelijk herkenbaar repeterend patroon, de stempel. De verhouding en schaal varieert per stempelgebied. Momenteel vindt in veel wijken van dit type een ingrijpende, grootschalige herstructurering plaats. Daarbij blijft de bestaande stedenbouwkundige structuur herkenbaar en wordt aangestuurd op een architectuur die past bij de wederopbouwperiode. Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur bieden ruimte voor verbijzondering. Uitgangspunt is de transformatie van de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en (groen) structuur. De Welstandsnota Rotterdam is hier te downloaden: [Welstandsnota Rotterdam](#)

Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020)

Rotterdam streeft naar woningen met een toekomstbestendige kwaliteit. Omdat we niet alleen voor de markt van vandaag bouwen, maar ook voor de komende generaties Rotterdammers, moeten we gebouwen maken die mee kunnen groeien met veranderende woonwensen. Toekomstbestendigheid is daarmee ook het belangrijkste doel van het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen. Het is van toepassing op zelfstandige nieuwbouwwoningen en op transformaties waarbij een

functiewijziging naar wonen plaatsvindt. Het beleid geeft duidelijkheid voor initiatiefnemers rond woonkwaliteit. Daarbij is er een update uitgevoerd van de woonoppervlaktes, een verfijning toegepast door de toevoeging van woonmilieus en doelgroepen. Het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen is hier te downloaden: [Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen](#)

Actieplan middenhuur (2019)

De gemeente kenmerkt Prins Alexander als een groenstedelijk gebied met enige disbalans in de woningvoorraad door een relatief hoog aandeel sociale woningen en een tekort in het midden en hoger segment. Eén van de plannen van het stadsbestuur om de middeninkomens voor Rotterdam te behouden is het actieplan middenhuur. Het gaat hierbij om woningen met een (kale) huur van circa 763 tot 1075 euro per maand (prijspeil 2022).

Actieplan middenkoop

Samen met het Actieplan Middenhuur (2019) vormt dit actieplan ons handelingskader om invulling te geven aan de ambities en doelstellingen rond het middensegment uit Thuis in Rotterdam – Addendum Woonvisie (2019). Daarin is immers vastgelegd dat we voor iedereen een thuis willen bieden in de stad en dat Rotterdammers wooncarrière moeten kunnen maken binnen hun eigen wijk. Daarom zal er onder andere meer gebouwd moeten worden voor middeninkomens. Van de te bouwen huizen moet tot en met 2030 minimaal 10% bestaan uit middenkoop. De middenkoop woningen zijn woningen tussen de 210.000 en 355.000 euro (prijspeil 2022).

Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (2020)

Er is al jaren een toename van het aantal fietsers en het gebruik van het openbaar vervoer. We voorspellen dat deze aantallen nog verder stijgen. Daarom kijkt Rotterdam naar een nieuwe verdeling van de ruimte op straat, waarbij fietsers en voetgangers meer ruimte zullen ervaren. Om te zorgen dat deze aanpak leidend is voor alles dat wij bouwen, ontwikkelen en uitvoeren in de stad, zijn er vier uitgangspunten opgesteld:

- Ruim baan voor voetgangers, fietsers en OV – van doorkruisen naar verblijven;
- Veilige en gezonde verbindingen – van indeling op modaliteit naar indeling op snelheid;
- Iedereen kan meedoen – verrijking mobiliteitskeuzes;
- Vitaal economisch verkeer – efficiënte en schone logistiek.

Parkeernormering auto en fiets gemeente Rotterdam (2022)

Vanaf 1 januari 2022 is de beleidsregeling parkeernormering auto en fiets gemeente Rotterdam 2022 van kracht. De beleidsregeling draagt bij aan het bereikbaar houden van de stad, aan de bevordering van duurzame mobiliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast zorgt het beleid voor meer flexibiliteit in de parkeereis en het versnellen van bouwprocessen. Hiervoor was het nodig om de nieuwe normen op een aantal aspecten te veranderen. Dit beleid is opgesteld in overleg met de verschillende ontwikkelende partijen in Rotterdam (o.a. ontwikkelaars, gebiedscommissies en andere belanghebbenden). Sinds dit nieuwe beleid is vastgesteld, dient daaraan te worden getoetst. De nota is te vinden op: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR486392/1>

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. Voor het fietsparkeren voor bezoekers van het gebied is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming.

Visie openbare ruimte (2019)

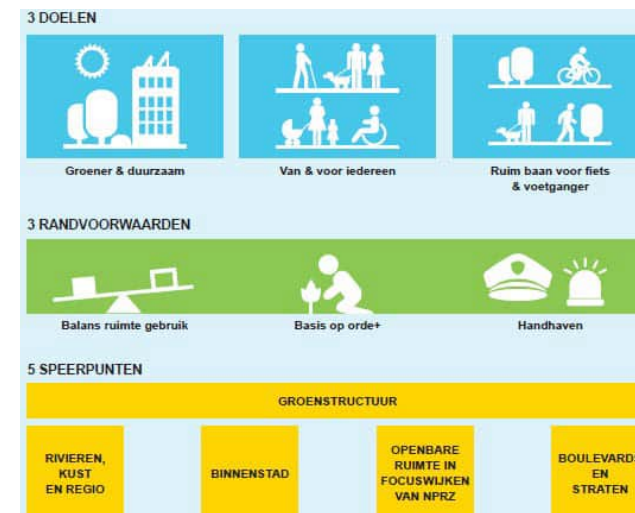
Een goed functionerende en aantrekkelijke openbare ruimte is een van de belangrijkste voorwaarden voor fijn wonen, werken en leven. De buitenruimte is dé plek waar mensen elkaar ontmoeten. Iedereen gebruikt haar vrijwel dagelijks om zich te verplaatsen en te verblijven; een groot deel van de stedelijke dynamiek speelt zich hier af.

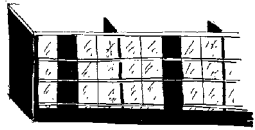
Het blijft daarom urgent om te investeren in een groene, gezonde openbare ruimte. De visie openbare ruimte beschrijft

de opgaven en geeft de handvatten voor de inrichting van een openbare ruimte waar iedereen welkom is, waar groen en duurzaamheid de ruimte krijgen en waar er ruim baan is voor de fietsen en voetganger. In de inrichtingsopgave voor dit project zijn de handvatten de basis voor de te formuleren opgave.

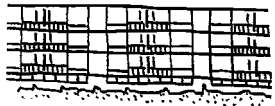
Rotterdamse Stijl (2010)

De Rotterdamse Stijl biedt richtlijnen voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte van de gehele stad Rotterdam. Voor de woongebieden zijn een viertal types onderscheiden: stadswijken, tuindorpen, tuinsteden en recente stedelijke ontwikkelingen van na 1970. Voor elke typologie zijn richtlijnen voor de inrichting geformuleerd. Deze leggen de karakteristieken vast om ook in de toekomst de diversiteit van aantrekkelijke (woon)gebieden te kunnen behouden en versterken. Binnen de Rotterdamse Stijl behoort Het Lage Land tot de Tuinsteden. Kenmerkend voor deze gebieden zijn het omspoelende groen tot op gebouwniveau en de open verkavelingstructuur met gevarieerde semi-openbare ruimten. Het handboek voor de Rotterdamse Stijl is hier te downloaden: www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/





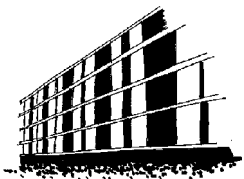
Naast elkaar bevinden zich vlakken van metselwerk en glas met een doffe en een glimmende textuur.



Lijnenspel van vloeren, pui-indeling en balkonhekken.



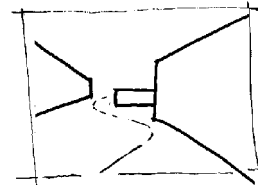
Door kleurverschil en terugliggende gevelvlakken (schaduw) ontstaat een licht- donkerpatroon.



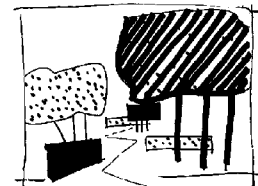
In een zijdelings perspectief wordt de werkelijke plasticiteit zichtbaar.



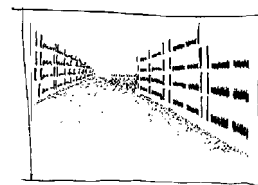
De ruimte



Coulissenbebouwing



coulissenbeplanting



'doordringbare gevel'



ruimte loopt in elkaar over.



= Goed onderhouden collectieve groenvoorzieningen.

Sportnota 2021+

Met de Groei van de Stad, groeit ook de behoefte naar sport en bewegen. We willen dat de afstand tot een sportvoorziening voor Rotterdammers geen belemmering is om niet met regelmaat te kunnen sporten en bewegen. Hiervoor is het nodig de rijke Rotterdamse infrastructuur van bestaande sportvoorzieningen te behouden. Van oudsher liggen veel buitensportcomplexen in Rotterdam min of meer in een cirkel tussen de oude stadswijken en de naoorlogse uitbreidingswijken en dus bijzonder centraal in de stad. Deze sportcirkel is een groot goed en draagt bij aan een aantrekkelijke woonstad. Het sportcomplex aan de Folkert Elsingastraat is gelegen op de grens van de Sportcirkel.

Wanneer de maximale capaciteit is bereikt, groeien de sportterreinen mee met de Groei van de Stad op basis van de referentiewaarden. Er wordt ingezet op multifunctionaliteit van zowel de clubgebouwen als het gebruik, om de bezetting en intensiteit te verhogen. Zo ook gebruik voor ongeorganiseerde sport en de mogelijkheid om terreinen deels meer open te stellen.

In 2021 is de nieuwe Sportnota vastgesteld, waarin deze bepalingen zijn opgenomen:

https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9956617/1/s21bb003931_1_47747_tds

- Integraal Huisvestingsplan Sport 2020-2030

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/8895760/1>

- Beleidsplan Sportterreinen 2017-2020

<https://www.kennisbanksportenbewegen.nl/?file=7628&m=1488808953&action=file.download>

- Actieprogramma Verenigingen 2019

<https://www.rotterdamssportsupport.nl/app/uploads/2019/11/Actieprogramma-Verenigingen.DEF-VERSIE.pdf>

Duurzaamheid

Het vigerende Rotterdamse beleid ten aanzien van duurzaamheid staat beschreven in de Nota 'Duurzaam dichterbij de Rotterdammer; programma duurzaam 2015-2018'. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Alle nieuwbouw is aardgasvrij. Vanuit het Rijk zullen binnenkort eisen volgen ten aanzien van Bijna-Energie-Neutraal-Bouwen (BENG). De ambitie van Rotterdam is om nu al naar BENG gebouwen te gaan. De nota is te vinden op: <https://www.watdoetdegemeente.rotterdam.nl/jaarstukken2018/programmas/stedelijke-inrichting/duurzaam/#beleidskaders>

Rotterdams Duurzaamheidskompas (2020)

Als stad willen we uitgroeien tot een duurzame hotspot met een gidsrol op het gebied van duurzaamheid. De energietransitie, de circulaire ambities en de milieu-ambities bieden kansen om op de lange termijn competitief te blijven en tegelijkertijd onze verantwoordelijkheid te nemen in het voorkomen van (ernstige) klimaatverandering. Het Duurzaamheidskompas zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken.

<https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/12/GRO-duurzaamheidskompas-okt2020-toegankelijk-spreads.pdf>

Multifunctionele Daken (2019-2022)

Het benutten van de daken is belangrijk, want Rotterdam groeit. En om de stad leefbaar, gezond, bereikbaar en aantrekkelijk te houden, moeten we aan de slag. Denk aan klimaatverandering, een steeds drukker stad, ruimte voor recreatie en betaalbare woningen. Er zijn veel mogelijkheden om een dak te gebruiken: van zonnepanelen en groen tot een dakterras. Een multifunctioneel dak is een dak waarop meerdere functies te vinden zijn. <https://www.rotterdam.nl/multifunctionele-daken>

Betrokken Stad (2021)

De gemeente wil samen met inwoners, ondernemers en instellingen werken aan de toekomst van de stad. Dat is nodig, omdat de stad de komende jaren voor grote uitdagingen staat waarbij de denk- en doekracht van de stad hard nodig is. Denk aan het klimaat, het vergroenen van de stad, de vergrijzing of de omgevingswet.

Bestemmingsplan (vastgesteld 2019-10-03)

Het plan om de percelen aan de Folkert Elsingastraat 3-9 en 11-13 te herontwikkelen naar woningbouw voldoet niet aan het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan 'Het Lage Land - Oosterflank' staat momenteel alleen kantoren en sport toe. Geadviseerd wordt om voor deze ontwikkeling een projectbestemmingsplan op te stellen. De ontwikkelende partij dient zorg te dragen voor de noodzakelijke procedures en onderzoeken. Onderdeel daarvan is een goede ruimtelijke onderbouwing en alle onderzoeken, zoals water, bodem, externe veiligheid, lucht, geluid, ecologie en archeologie.



Verbeelding bestemmingsplan

2

De Opgave

2.1 Historie

2.2 Huidige situatie

2.3 Planologische opgave

2.4 Ruimtelijke opgave

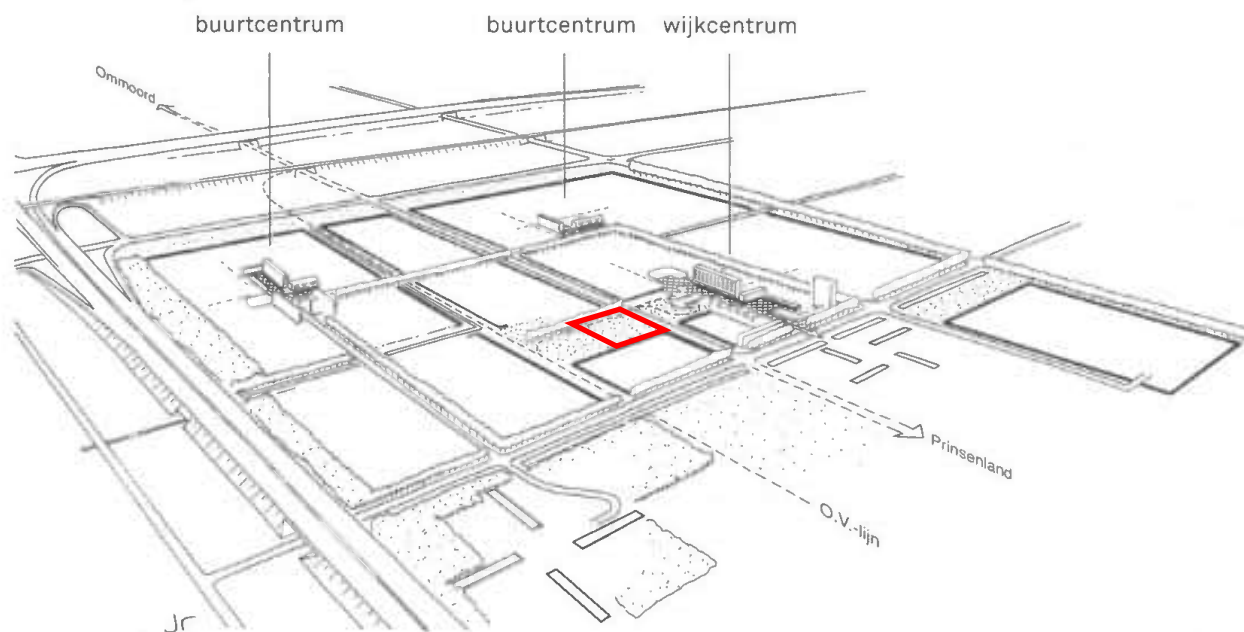
2.1 Historie

De locatie Folkert Elsingastraat 3-13 is gelegen in de wijk Het Lage Land. Het Lage Land is één van de tien wijken die tussen de jaren '50 en '70 van de 20e eeuw in de nabijheid rond Rotterdam volgens de gedachte van de tuinstad zijn gebouwd. Het achterliggende idee bij de bouw was dat blokken (gestapelde) woningen, georiënteerd op de zon en zoveel mogelijke vrijstaand in het groen werden geplaatst. Zo kon er voldoende licht, lucht en ruimte in de woning komen.

De hoofdstructuur bestaat uit een heel hiërarchische opbouw met doorgaande wegen op stedelijk niveau, wijkontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en daaronder woonstraten. Op strategische locaties langs de buurtontsluitingswegen lagen de buurtcentra die aanvullend waren op het wijkcentrum en de de werkgelegenheid die centraal in de wijk gepositioneerd ligt. De bebouwing is eenvoudig, staat vrij in een openbaar toegankelijke omgeving en varieert van lage (2-3L) en middelhoge (6-8L) blokken tot stroken hoogbouw (10-14L) en hoogte accenten van (14L en hoger). De samenstelling van bouwblokken is herhaald zodat er een stempel- en strokenverkaveling ontstaat.

Bebouwing, openbare ruimte en groen zijn in sterke samenhang met elkaar ontworpen. De kwaliteit van deze wijk ligt met name in de doordachte afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog die varieert per stempelgebied. Daarnaast is de situering van de bouwblokken ten opzichte van elkaar en de relatie met de rustig ingerichte openbare ruimte een belangrijke kwaliteit in de ruimtelijke opbouw.

Wanneer er tijdens een vernieuwingsopgave bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw is het van belang dat de stedenbouwkundige structuur gerespecteerd wordt. Nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande maat en schaal en hoog-laag verhoudingen. Bij vernieuwingsopgaven wordt er daarom onderscheidt gemaakt tussen enerzijds woonstraten en anderzijds de centrale locaties aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur of in de buurt van voorzieningen. Locaties nabij voorzieningen en langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn geschikt voor nieuwe hoogteaccenten en andere bebouwingstypologieën en bieden ruimte voor verbijzondering.



Projectlocatie gelegen in het centrum van Het Lage Land

2.2 Huidige situatie

Het centrum van Het Lage Land bestaat uit een oostelijk deel (het winkelhart) en een westelijk deel (oorspronkelijk bestemd voor sport en kantoren). Het plangebied is gelegen op het snijvlak van het westelijk deel van het centrum en een belangrijke as, de Koningslaan. In dit westelijke deel heeft de laatste jaren een transformatie plaatsgevonden van de functie kantoren naar wonen. Hierbij zijn nieuwe hoogteaccenten gerealiseerd met een hoogte tot 14 lagen. Van oudsher staat de bebouwing met de rug naar de hoofdstructuur van de wijk. Bij de laatste woningbouwprojecten in het westelijk deel van het centrum is daarentegen juist gezocht naar een relatie met de hoofdstructuur (zowel Koningslaan als Prinsenlaan). Zo zijn de entrees aan deze lanen gesitueerd. Voor autoverkeer vindt de ontsluiting nog steeds aan de achterzijde, via de Folkert Elsingastraat, plaats.

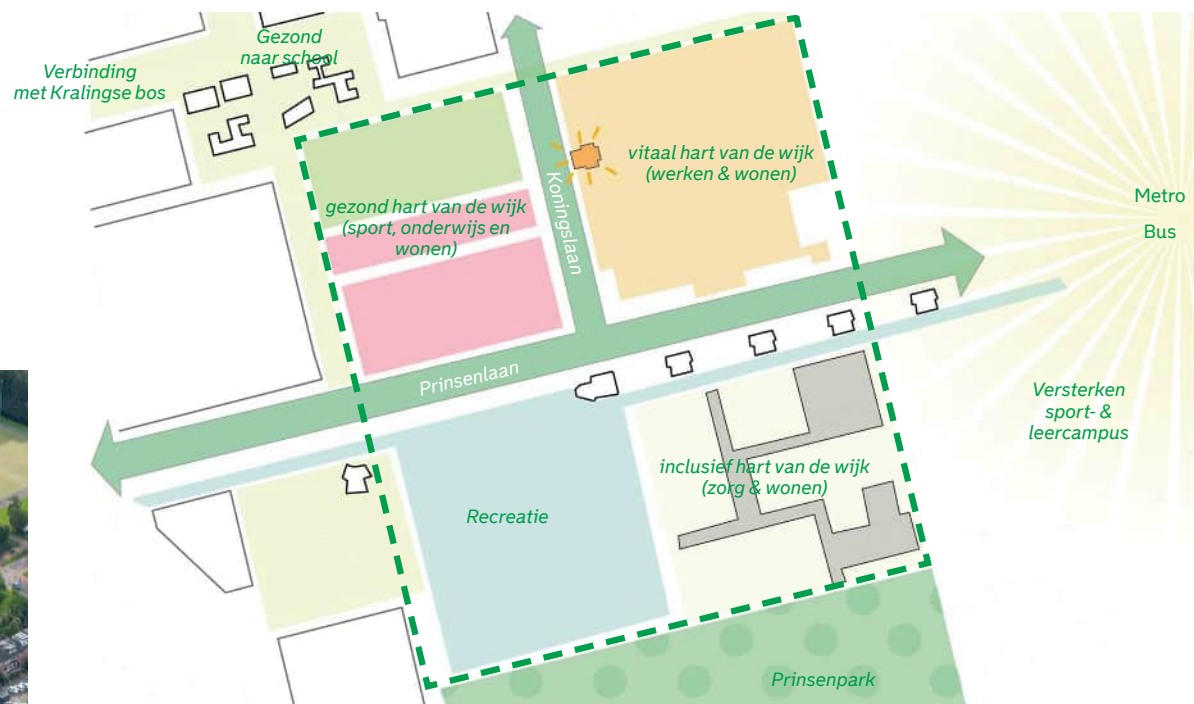


2.3 Planologische opgave

De gemeente Rotterdam heeft de ambitie om tot 2040 circa 50.000 woningen te realiseren en tegelijkertijd te vergroenen. Deze verdichting wordt voor de groene tuinsteden van Prins Alexander voornamelijk gezocht rondom OV-knooppunten en centrumvoorzieningen. Het centrum van Lage Land/Prinsenland is één van deze verdichtingslocaties. Deze tuinstad heeft een fantastische potentie als woonwijk voor jong en oud. De wijk is gelegen op steenworp afstand van de Kralingse Plas en het regionale hart: de Alexanderknoop. Op dit moment wordt er in heel Lage Land hard gewerkt aan een gezond en gedifferentieerd woonmilieu, met goede dagelijkse voorzieningen, een goed functionerend zorgnetwerk, hoogwaardige sportfaciliteiten, een gezonde omgeving voor kinderen om naar school te gaan, betere verbindingen met het Kralingse Bos en het omliggende landschappelijke buitengebied.

Voornamelijk het centrum van Lage Land/Prinsenland heeft de vestigingsvoorwaarden voor verdere verdichting en het verder versterken van een gezonde, inclusieve, productieve en circulaire woonomgeving. Thema's die Rotterdam middels de aanstaande Omgevingsvisie ook op wijkniveau hoog in het vaandel heeft staan.

Lage Land bestaat nu iets meer dan 50 jaar en op meerdere locaties wordt gewerkt aan vernieuwing en transformatie van de wijk. De gemeente daagt de markt daarom uit om op basis van de kernwaarden op de pagina hiernaast voor Lage Land nieuwe woonvormen aan te bieden en zo gezamenlijk te werken aan een verbetering van de leefkwaliteit, doorstromingsmogelijkheden en het toekomstperspectief van Lage Land/Prinsenland.



Planologisch perspectief - verbeteren leefbaarheid centrum e.o. Lage Land

KERNWAARDEN GEZONDE WIJK



NABIJHEID

Elke bewoner heeft groen, sport en zorg (georganiseerd en ongeorganiseerd) in de directe omgeving.



MILIEUKWALITEIT

In Lage Land streven we naar een hoog kwaliteitsniveau van lucht, oppervlaktewater en naar een gezonde bodem.



VITALITEIT

In Lage Land worden mensen uitgenodigd om te bewegen.



KLIMAATBESTENDIG

Lage Land is voorbereid op de toename van neerslag en de stijging van de zeespiegel en de temperatuur.

KERNWAARDEN CIRCULAIRE WIJK



EIGEN INITIATIEF

Alle inwoners van Lage Land worden gestimuleerd tot het nemen van initiatief om zo bij te dragen aan nieuwe circulaire oplossingen.



CO2-NEUTRAAL

Rotterdam is op wijkniveau in de toekomst CO2 -neutraal. Daarmee verkleinen we onze ecologische voetafdruk.



RESTSTOF = GRONDSTOF

Afval bestaat niet meer. We zien reststoffen als grondstoffen, waardoor er steeds minder grondstoffen nodig zijn.



NEXT-GEN WOONWIJK

Lage Land is aangewezen als plot gebied en loopt voorop in grensverleggende circulaire initiatieven en is daarin een proeftuin voor onbekende initiatieven.



KERNWAARDEN COMPACTE WIJK



SOCIALE NABIJHEID

Een wijk waar zoveel mogelijk passende voorzieningen voor iedereen op loop- en fietsafstand aanwezig is.



WIJKCENTRUM ALS PODIUM VOOR INTERACTIE

Het centrum van Lage Land ontwikkelt zich als een hoogwaardige plek voor ontmoeting, verblijf en cultuur.



TUINSTAD VAN DE 21STE EEUW

De compacte tuinstad bouwt voort op het unieke karakter van Lage Land.



ARCHITECTUURSTAD

Bij de verdichting hebben we oog voor de kwaliteit van de architectuur en de waarde van de cultuurhistorie.



MIX STAD EN GROEN

De verdichting en vergroening van Lage Land gaan hand in hand.

KERNWAARDEN INCLUSIEVE WIJK



SOCIALE VEERKRACHT

Iedereen in Lage Land is voldoende zelfredzaam en voorbereid op toekomstige ontwikkelingen.



TOEGANKELIJKHEID

Het is voor iedereen mogelijk om mee te doen, vaardigheden te ontwikkelen en persoonlijk te groeien.



RUIMTE VOOR ONTMOETING

De Inrichting van de openbare ruimte is afgestemd op verschillende behoeften en vergroot de kans op ontmoeting.



GEMENGDE WIJKEN

We streven naar sociaal - economisch gemengde wijken met mogelijkheden voor wooncarrière in de wijk.



BINDING MET DE BUURT

Buurtten hebben een eigen identiteit, die ervoor zorgt dat mensen zich er thuis voelen. Dat willen we op voortbouwen, zowel in sociale als fysieke zin.

KERNWAARDEN PRODUCTIEVE WIJK



INTERACTIE

Ook op wijkniveau zijn inspirerende plekken voor ontmoeting en uitwisseling van kennis.



ONDERNEMEND

Creativiteit en ondernemerschap zijn met elkaar verbonden en krijgen in Lage Land de ruimte om te groeien.



MADE IN ROTTERDAM

Bedrijven zijn trots op hun vestigingslocatie en dragen bij aan de wijk economie.



LEVENLANG LEREN

Lage Land biedt jou een leven lang inspirerende en bereikbare leer-werkplekken.

2.4 Ruimtelijke opgave

Bestaand stedenbouwkundig systeem

Het centrum kwadrant het Lage Land/ Prinsenland ligt tussen de wijk het Lage Land uit de jaren zestig en Prinsenland uit de jaren negentig. Het gebied kent een aantal belangrijke hoofdstructuren zoals de Koningslaan, Prinsenlaan en de Parkas. Het Lage Land kent een aantal bouwvelden waar een duidelijke stempel en stroken structuur te herkennen valt.

Centraal in het stedenbouwkundige systeem van bouwvelden en boven de Prinsenlaan ligt het centrum kwadrant bestaande uit:

- Oostelijk deel (het winkelhart)
- Westelijk deel (oorspronkelijk bestemd voor sport en kantoren, met de laatste jaren een transformatie van kantoren naar wonen)

Naast de programmatische verandering en opgave is veel bebouwing rondom het centrum ook gedateerd en komt de komende jaren in aanmerking voor ver(nieuw)bouw. Dit biedt kansen om meervoudig ruimtegebruik en extra woningen mogelijk te maken in de nabijheid van voorzieningen. De bebouwing in het Lage Land varieert van lage (2-3L) en middelhoge (6-8L) blokken tot stroken hoogbouw (10-14L) en hoogte accenten van (14L en hoger). De hoogte accenten in het gebied staan meestal langs deze hoofdstructuren en lange lijnen. Rondom het centrumkwadrant worden een aantal van deze hoofdstructuren enigszins abrupt onderbroken of vormt de hoofdstructuur zelf een barrière. Dit biedt kansen om in de toekomst structurele verbeteringen mogelijk te maken. Voornamelijk rondom het Folkert Elsinga kwadrant liggen hier kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten van belangrijke structuurlijnen, en ook verdichting in afstemming met de bestaande hoogteaccenten.



Bestaand stedenbouwkundigs systeem

Toekomstig stedenbouwkundig systeem

Om te komen tot een helder en robuust landschappelijk raamwerk is het van belang dat twee landschappelijke assen een duidelijkere positie krijgen in het geheel en hersteld worden rondom het Folkert Elsingakwadrant:

- De park-as die loopt van de Hoofdweg tot de Prinsenlaan is in de toekomst een belangrijke continue landschappelijke lijn van Noord naar Zuid.
- Het Lage Landsepad en de Waghemakerstraat zijn in de toekomst een belangrijke as in oost-westrichting voor langzaam verkeer, die helemaal loopt van het Kralingsebos tot aan de Prins-Alexanderlaan.

Verder wordt het profiel van Koningslaan aangepast met aandacht voor meer groen, voetgangers en fietsers.

Het 'hart van de wijk' is meer dan alleen het winkelhart van Lage Land. Sociaal programma, sportprogramma, onderwijs en welzijnsvoorzieningen zijn hier ook cruciaal in. Door het hart van de wijk groter op te vatten, bestaande functies een impuls te geven en nieuw gemixed programma toe te voegen ontstaat er een kloppend hart. Dit is dan ook de plek waar de gemeente Rotterdam verdichting inzet om de leefbaarheid te verbeteren. Voor de nieuw toe te voegen massa's wordt goed gekeken naar wat er al in de omgeving aanwezig is, zodat de nieuwbouw passend is binnen het bestaande stedelijke weefsel. Voor de bouwhoogtes wordt goed gekeken wat het kwadrant van de Folkert Elsingastraat aankan en de nieuwe bouwhoogten in samenhang zijn met de al bestaande hoogbouw langs de hoofdstructuren.

Met de verbetering van de hoofdstructuren worden hier kwalitatieve multifunctionele tuinstedelijk centrumgebieden vormgegeven, die samenhangend zijn en elkaar functioneel versterken met een helder landschappelijk raamwerk grenzend aan de ontwikkellocatie Folkert Elsinga.

De fijnmazige netwerken voor voetgangers verbinden alle kwadranten van het centrum van het Lage/Prinsenland onderling. Verder wordt het centrumgebied aangesloten op de hoofdontsluitingen, doorgaande fietsverkeer en voetpaden door de wijk.



Toekomstig stedenbouwkundigs systeem met helder landschappelijk raamwerk grenzend aan de ontwikkellocatie Folkert Elsinga



3

Bouwstenen voor ontwikkeling

3.1 Integrale benadering duurzaamheid

3.2 Gezonde leefomgeving

3.3 Woonmilieu

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de duurzaamheidsambities en (nader) overeen te komen prestatieafspraken voor de ontwikkeling Folkert Elsingastraat 3 – 9.

De betreffende sportvelden worden in dit hoofdstuk van deze nota van uitgangspunten buiten beschouwing gelaten omdat deze ontwikkeling een separate aanbesteding kent. Dit geldt voor de woningbouwontwikkeling als voor de utiliteitsgebouwen bij de sportvelden.

Op basis van locatie-specifieke kenmerken spelen energietransitie, hittestress en waterberging (waaronder behoud van biodiversiteit) een belangrijke rol en verdienen een nadere ontwerputwerking.

3.1 Integrale benadering duurzaamheid

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 verhoogt 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.

In het Rotterdams Duurzaamheidskompas is een overzicht gemaakt van alle doelstellingen die op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd. De vertaling van deze doelstellingen in een project en de Vuistregels voor het Bouwen zijn in deze NvU beschreven.

Wil je meer weten? Neem dan contact op met DARO, Duurzaamheid Advies Rotterdam, via daro@rotterdam.nl

Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resilient en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie. De koelbehoefte 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.

Alle parkeervoorzieningen op privaatterrein worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur. Minimaal 20% van alle parkeerplaatsen kan gelijktijdig laden. In de openbare ruimte wordt er rekening gehouden met het geprognoseerde aantal laadpunten op de parkeervoorziening. Kansen voor OV, fietsen, voetgangers en/of deelmobiliteit worden benut.

Er is een overschot aan duurzame warmte uit onze haven en warmte is voor het grootste deel van Rotterdam het maatschappelijk meest betaalbare alternatief. Alle nieuwbouwprojecten in de concessiegebieden worden op stadsverwarming aangesloten. Warmteoverdrachtstations worden in pandig gerealiseerd. In straatprofielen is voldoende ruimte gereserveerd voor (toekomstige) warmteleidingen.

Circulair bouwen

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. De ambitie voor het 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 milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Het advies is om bij de nieuwe gebiedsverkenningen een waarde-scan uit te voeren. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Slopen en demonteren van bestaande bouwwerken gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waarde-behoud en het beperken van

afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht bij de slooplocatie mogelijk.

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 hergebruik bekend en geborgd is.

Klimaatadaptatie

Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's werken we aan het minimaliseren van de nadelige gevolgen van klimaatverandering:

- **Extreme neerslag:** algemeen uitgangspunt is dat al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden van tenminste 50mm regenwater.
- **Droogte:** algemeen uitgangspunt is dat maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen tegen te gaan.
- **Hitte:** tijdens hitte biedt de bebouwing een koele, gezonde en aantrekkelijke plek zonder nadelige gevolgen voor de omgeving eromheen.
- **Grondwater:** inrichting en bouw dienen te zijn afgestemd op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin.
- **Bodemdaling:** de nadelige effecten van bodemdaling worden zoveel mogelijk voorkomen en het door de gemeente bepaalde uitgiftepeil wordt aangehouden.
- **Overstroming:** buitendijks dient 'hoog genoeg' gebouwd te worden volgens het uitgiftepeilenbeleid buitendijks. Nieuwe ontwikkelingen achter de dijken worden zo veel mogelijk uitgevoerd op een wijze dat de overstromingsrisico's niet toenemen.

Door grote variatie in de ondergrond en stedelijke typologie verschilt de klimaatadaptatie opgave per gebied – elke plek in de stad vraagt om passende maatregelen.

Ecologie

De bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Het collegetarget om in 2022, 20 hectare groen toe te voegen ten opzichte van 2018, is nagenoeg met 21,5 hectare gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken hoe de kwaliteit van het groen kan bijdragen aan de biodiversiteit. De inrichting is in overeenstemming met het natuurdoeltype. Ontwikkelingen versterkten de ecologisch kerngebieden en/of verbindingzones. Voor nieuwe gebouwen geldt dat ze natuurinclusief worden ontworpen. Voor een aantal aandachtsgebieden wordt bovendien geadviseerd een de stadsecoloog te betrekken. Zo behouden we de bijzonder flora en fauna in de stad.

Natuurinclusief bouwen

Het ontwikkelen van een tuinstadblok van 21e eeuw vraagt ook veel aandacht voor flora en fauna. We bouwen niet alleen om aan de vraag naar woningen voor mensen te voldoen, maar we hebben aandacht voor planten en dieren, zodat de stad echt voor iedereen wordt.

Om een stimulans te geven aan natuurontwikkeling moet rekening worden gehouden met de natuurinclusiviteit. Onderdelen hiervan kunnen ook in de gevel gezocht worden binnen de welstand criteria. De gemeente heeft t.b.v. het stimuleren van natuurinclusief bouwen een inspiratiedocument opgesteld (zie Bijlage 9.4).

Het inspiratiedocument geeft in grote lijnen voorbeelden en ideeën inzake de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen. Aangezien natuurinclusief bouwen vaak maatwerk is, afgestemd op specifieke soorten, wordt aanbevolen om voor een goede uitwerking een ecooloog in te schakelen voor advies. Dit dient te gebeuren zodra er meer concreetheid is over de mogelijke bebouwingsvormen en inrichting van het terrein.

Het principe van natuurinclusief bouwen bouwt voort op het samenbrengen van de bebouwde omgeving met daarbij ook de (groene) buitenruimte. Voor een gebied als het Lage Land zijn andere maatregelen wenselijk dan bijvoorbeeld midden in het centrum van de stad. In de basis zal wel altijd gekeken

worden naar de volgende mogelijkheden:

- Geschikt maken van nieuwe bebouwing, dan wel oudere of te renoveren gebouwen voor medegebruik door diersoorten (door inbouwen voorzieningen of aanbrengen nestmogelijkheden zoals vleermuiskasten en vogelkasten aan gevels en daken)
- Op het gebied van de levensduur van het gebouw moeten de nieuwe ontwikkelingen flexibel zijn in de inrichting en het gebruik
- De potenties voor extensieve groen daken op gebouwen met platte dan wel licht schuine daken
- Het daken gevelslandschap doet mee in de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de gebiedsontwikkeling. Daken krijgen functies als waterberging, worden groen ingericht en/ of gebruikt voor het opwekken van energie. Het combineren van functies op een dak heeft in ieder geval de voorkeur
- Inrichten directe omringende buitenruimte met voor doelsoorten geschikte vegetaties, zoals bomen, heesters en kruidenrijke oppervlakken (waarbij overgangen gewenst zijn)
- Aansluiting van groenstructuren zoals bomenrijen op elementen buiten het ontwikkelgebied zodat soorten via deze structuren routes kunnen volgen naar ander gebieden
- Het slim toepassen van verlichting, waarbij ook aandacht is voor delen van het ontwikkelgebied meer donker te houden of spaarzaam te verlichten gedurende de nachtelijke uren, en ook toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting

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.



Bij de hogere daken ligt de nadruk op een combinatie van groen, water en energie.



De daken bevatten een combinatie aan functies. De groene daken hebben voldoende gronddekking die de aanplant van grotere plantensoorten mogelijk maakt.

3.2 Gezonde leefomgeving

Openbaar Sport als toegevoegde waarde

In een gezonde leefomgeving is het van belang dat mensen regelmatig en voldoende kunnen sporten en bewegen. Daarom is het behouden en efficiënter benutten van de bestaande sportvoorzieningen van groot belang. Hetzelfde geldt voor het sportcomplex in de ontwikkellocatie Folkert Elsingastraat. Denk hierbij aan de multifunctionaliteit van deze sportvoorzieningen.

Openbare ruimte voor de voetgangers en fietsers

Een goed functionerende en aantrekkelijke openbare ruimte is de plek waar mensen bewegen, verblijven en elkaar ontmoeten. Het is daarom urgent om te investeren in een groene, duurzame en aantrekkelijke openbare ruimte waar er ruim baan is voor de fietsers en voetgangers.

Op de ontwikkellocatie Folkert Elsingastraat blijft de sportpromenade volop gereserveerd voor de voetgangers en fietsers. Er zijn geen auto's toegelaten behalve voor hulpdiensten.

Licht-lucht en geluid

Intensiever ruimtegebruik brengt hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's voor Rotterdammers met zich mee. Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht, voldoende licht en een aangenaam akoestisch klimaat essentieel. Voor het creëren van een gezonde leefomgeving is het stimuleren van langzaam verkeer (fietsers, voetgangers), het beperken van gemotoriseerd verkeer en zoveel mogelijk afstand houden tot de geluidsbron is van belang. Verder dient rekening te worden gehouden met een geluidluwe aangename zijde en akoestisch juiste indeling van de ruimten (slaapkamer aan de geluidluwe zijde).

Mensen waarderen de openbare ruimte niet alleen op basis van wat zij zien, maar juist ook op basis van wat zij horen. Daarom bij de inrichting van de openbare ruimte dient de ontwikkelaar rekening houden met de leefbaarheid en een slimme inrichting van de openbare ruimte, gebaseerd op goed passende lichtmasten en beperkt omgevingsgeluid. Voor de sportvelden in een 'gemengd gebied' geldt de richtlijn van minimaal 30

meter tussen het sportveld en te realiseren woningbouw. Binnen deze richtlijn moet verder onderzocht worden of er extra maatregelen en eventuele andere (natuurlijke) geluidsbarrières noodzakelijk zijn.

Bodem en externe veiligheid

De bodem moet 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.

3.3 Woonmilieu

Elk woonmilieu heeft een eigen karakteristieke mix van fysieke en sociale componenten en wordt gevormd door het unieke samenspel tussen bewoners, woning en woonomgeving. Per doelgroep en per gebied gelden verschillende uitgangspunten voor woningbouw. Maar er zijn wel belangrijke elementen te onderscheiden die voor alle gevallen van belang zijn.

Levendigheid en sociale veiligheid

De alzijdigheid en transparantie van de gevels zijn van belang. Dichte gevels worden dus beperkt tot een minimum en in samenhang met de buitenruimte ontworpen. Zo vormt het in alle richtingen een meerwaarde voor de sociale veiligheid en levendigheid, zowel overdag als 's avonds.

Ernaast bestaat de uitdaging, om een open en levendige 'tuinstad plint' te realiseren met de maximale interactie tussen binnen en buiten. Een levendige plint bepaalt de beleving van de voetganger.

Flexibiliteit

Nieuwe ontwikkelingen moeten niet alleen duurzaam zijn op het gebied van energie en klimaat, maar ook in de levensduur van het gebouw, de flexibiliteit in de inrichting en het gebruik is hierin bepalend. Gebouwen moeten met de stad en tijd mee kunnen groeien. Het moet daarom in de toekomst mogelijk zijn om het gebouw een andere functie te geven zonder dat er majeure (en vaak te dure) ingrepen nodig zijn. Denk hierbij aan verticale leidingtransport, verdiepingshoogtes voor diverse functies etc.

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een woning is een belangrijk aspect van de woonkwaliteit. De woning moet voldoende groot zijn om het dagelijks gebruik van de bewoner(s) te faciliteren. Naast voldoende ruimte voor de primaire functies zoals woonkamer, keuken en slaapkamer, dient er ook voldoende ruimte te zijn voor het opbergen van alle spullen die een huishouden gebruikt. De woninggrootte is sterk afhankelijk van het woonmilieu waarin het is gelegen.

Gebruiskwaliteit

Iedere doelgroep kent zijn eigen gebruikskwaliteiten. Dit zal natuurlijk per persoon verschillen, maar toch zijn er per doelgroep gemene delers te onderscheiden. Het gaat er hierbij om dat een bewoner zijn woning zo optimaal mogelijk moet kunnen gebruiken. Het nadenken over het aannemelijke gebruik en gedrag van een bewoner is hierbij cruciaal. Te denken valt aan een ruime entreehal voor woningen bedoeld voor gezinnen, zodat er ruimte is om alle (regen)jassen, kinderfietsen en boodschappen comfortabel een plek te kunnen geven.

Collectiviteit en inclusiviteit

Het stimuleren van ontmoeting vormt een belangrijk uitgangspunt bij nieuwbouw. Dit gaat de eenzaamheid van bewoners tegen en draagt bij aan een verhoogde woonkwaliteit en betrokkenheid. Om ontmoetingen te faciliteren is collectiviteit van belang. Hoe dit wordt ingevuld is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld de locatie en doelgroep.

De collectieve ruimtes in en rond een gebouw moeten hoogwaardig en kwalitatief vormgegeven worden. Die moeten plekken zijn die uitnodigen tot ontmoeten en verblijven. Het daklandschap en het collectieve binnenterreinen dragen hieraan bij.



4

Ruimtelijke uitgangspunten

4.1 Ruimtelijke opgave

4.2 Programma

4.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

4.4 Openbare ruimte randvoorwaarden

4.1 Ruimtelijke opgave

De ontwikkeling aan de Folkert Elsingastraat draagt bij aan een inclusieve wijk waar wonen, sporten & recreëren samengaan. Van belang is dat de ontwikkeling wordt ingepast in het stedenbouwkundige systeem van Lage Land. Aan de Folkert Elsingastraat worden tussen 256 en 275 woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn verdeeld over meerdere bouwvolumes binnen een samengesteld hybride tuinstadblok van de 21e eeuw. Samen vormen zij een herkenbare identiteit. Het woonprogramma zou kunnen bestaan uit een mix van huur- en koopwoningen die voorzien in de wensen van diverse doelgroepen als starters, jonge gezinnen en ouderen. De leefomgeving inspireert tot een gezonde levensstijl en trekt daarmee dus ook doelgroepen aan die zoeken naar deze combinatie van wonen, sporten en ontmoeten. De bouwvolumes hebben levendige plinten waarachter de parkeeropgave van auto's en fietsen is opgelost.

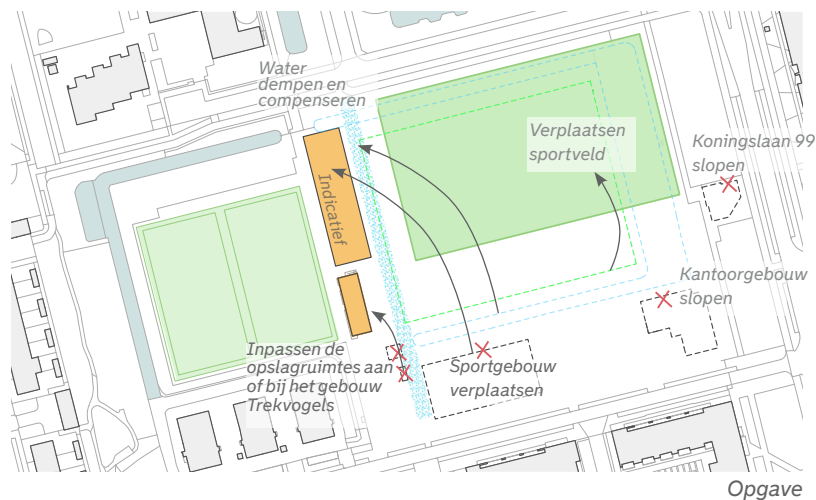
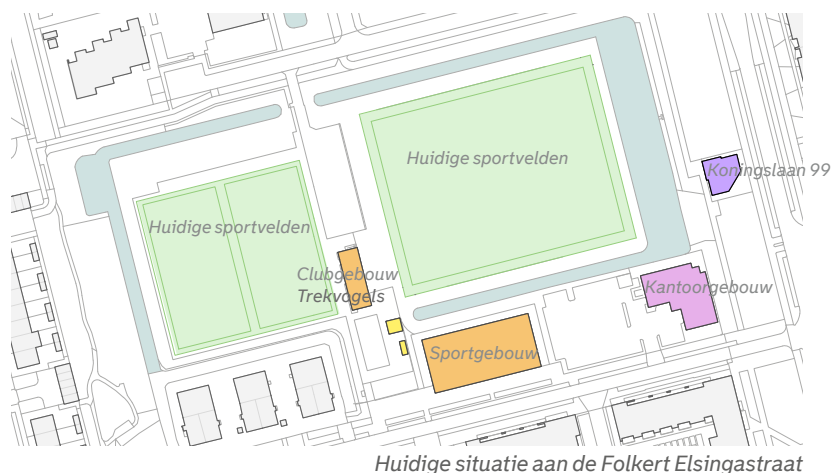
Direct aangrenzend aan de Folkert Elsingastraat liggen op dit moment sportvelden die worden gebruikt door de korfbalvereniging, de scholen uit de wijk en Erasmus Universiteit. Om de woningen te kunnen realiseren worden de sportvelden efficiënter ingericht zonder daarbij sportcapaciteit te verliezen. De skischool en de boksschool worden ondergebracht in een nieuw sportgebouw. Dit sportgebouw komt aan de sportvelden te staan. Met de ontwikkeling worden recreatieve voorzieningen beter in het centrumgebied geïmplementeerd.

In deze NvU zijn de definitieve uitgangspunten voor woningbouw vastgelegd. Voor de openbare ruimte en de inrichting van het sportveld blijven de uitgangspunten in hoofdlijnen en indicatief. De gemeente werkt hier hard aan voor het opstellen van een inrichtingsplan voor een aantrekkelijke en bewegingsgerichte sportpromenade met hieraan grenzende en semi-openbaar toegankelijk sportterrein voor multifunctioneel en flexibel gebruik zodat het voor de buurt ook een belangrijke rol speelt. Een sportterrein met een wenselijke inrichting voor een gecombineerd gebruik door verenigingen en omwonenden. Waar kinderen na school terecht kunnen, waar ouderen kunnen bewegen en fitheidsoefeningen kunnen doen. Jong

en oud komt hier samen voor ontmoeting, sport en spel. Er moet onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden voor multifunctionaliteit en de daarbij behorende ondergrondtypen van het sportterrein.

Op een later moment zal de wenselijkheid van een multifunctioneel clubverzamelgebouw wordt onderzocht. Dit wordt meegenomen bij de opgave van MO SNR om te komen tot een concrete invulling van de sportvelden op basis van de

sportbehoefte van de verenigingen en in de omgeving. Als gevolg van deze bouwopgave is er een wateropgave. Deze wateropgave bestaat uit het compenseren van de gedempte watergangen binnen het peilgebied en omleggen van de hoofdwatergangen. De exacte wateropgave wordt bepaald aan de hand van het definitieve ontwerp van het woongebouw en de keuze voor de basis of plus variant sportvoorzieningen. In hoofdstuk 4 (pagina 49) is de wateropgave nader toegelicht.





4.2 Programma

Woonadvies

De Rotterdamse woonwijken kenmerken zich door een divers beeld en een gevarieerd aanbod van verschillende woningen, zowel in woningtypen als in prijklassen. De gemeente streeft in haar groene woonwijken naar een woningbestand dat gedifferentieerd is op zowel wijk- als blokniveau. Nieuwe woningbouwinitiatieven dragen bij aan deze variatie in woningtypen en gevelbeelden en kenmerken zich door woningplattengronden met veel ruimtelijke kwaliteit. Het woningaanbod wordt afgestemd op de aard en kenmerken van de plek: een woning nabij voorzieningen is anders dan een woning aan de rand van de wijk.

De Woonvisie van Rotterdam streeft naar een evenwicht in het goedkope, midden- en hoger segment zodat het voor Rotterdammers mogelijk wordt en blijft een wooncarrière binnen de stad te maken en de leefbaarheid en sociaal economische balans verbetert. Voor gebieden betekent dit een woningvoorraad in balans op wijkniveau en in relatie tot het woonmilieu en de woningbehoefte van de Rotterdammer.

Meer inzoomend laat de Gebiedsatlas (herijkt in 2020) zien dat voor het Lage Land geldt dat de groei hier met name wenselijk is in het middensegment. Toevoeging van nieuwbouw sociale woningen is wel mogelijk, bijvoorbeeld voor ouderen, maar alleen als per saldo het marktaandeel van dit segment niet groeit. Dat wil zeggen dat er naast sociale woningen ook woningen in een hoger segment worden toegevoegd en/of sociale woningen elders in de wijk worden doorontwikkeld.

Het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid dat medio 2020 door het college is vastgesteld noemt de minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte per woonmilieu. In het groenstedelijk woonmilieu zijn woningen minimaal gemiddeld 70m², grondgebonden woningen 95m² en beneden-bovenwoningen 85m². Woningen in dit woonmilieu zijn nooit kleiner dan 60m². Omdat de Folkert Elsingastraat gelegen is in de nabijheid van een winkelcentrum dat is aangewezen als subcentrum is het mogelijk om in overleg met de gemeente, in bepaalde situaties, af te wijken van deze minimale gebruiksoppervlakte. Het is alleen acceptabel van de minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte af te wijken als het gaat om zorgwoningen, er sprake is van een innovatief woonconcept of

er gebouwd wordt voor bijzondere doelgroepen.

Onder zorgwoningen kunnen woningen voor ouderen worden geschaard. Woningen voor ouderen zijn niet per definitie kleiner, maar de aanwezigheid van aangewezen collectieve binnen- en buitenruimtes waar men elkaar kan ontmoeten en kan verblijven kan als onderbouwing dienen om van de minimale gebruiksoppervlakte af te wijken.

Nieuwbouw appartementen in het Lage Land zijn interessant voor empty-nesters en ouderen die van een eengezinswoning (elders in de wijk) hier dicht bij het winkelcentrum kunnen komen wonen. Ook voor starters en jonge gezinnen zijn appartementen in deze wijk interessant vanwege de relatief dichte ligging bij het OV.

Bij de realisatie van de woningen staat gebruikskwaliteit voorop. Iedere doelgroep kent zijn eigen gebruikskwaliteit. In het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid staan een aantal generieke en specifiek op doelgroep gerichte kwaliteiten genoemd, die de gemeente graag terug ziet komen in de woningplattengronden en in de algemene gebruiksruimten van het complex.

Bij gestapelde ontwikkelingen met appartementen in een stedelijke omgeving is collectiviteit een belangrijke woonkwaliteit. Het woongebouw en de woonomgeving speelt een belangrijke factor in het faciliteren van ontmoetingen en het tegengaan van eenzaamheid. In het Kwaliteitsbeleid Wonen wordt voor een aantal doelgroepen suggesties gedaan hoe collectiviteit, maar ook flexibiliteit en aanpasbaarheid, in een plan opgenomen kan komen. Uitwerking moet passend zijn voor de beoogde doelgroep en prijssegment.

Doelgroepen / Ouderenhub

Gezien de ligging is de locatie geschikt voor starters en gezinnen. Daarnaast is het Lage Land aangewezen als Ouderenhub; een seniorvriendelijke wijk waar wonen, welzijn en zorg in samenhang wordt georganiseerd. Hierbij wordt er speciaal aandacht gevraagd voor het toevoegen van levensloopbestendige woningen/seniorenwoningen.

De woning en het complex moeten bijdragen aan de vitaliteit en zelfredzaamheid van de ouderen in het complex, en aan het uitstellen van evt. zorgbehoefte. Het gaat verder dan alleen de woning; het gaat om een vitale, inclusieve wijk. We pleiten ervoor dat onderzocht wordt of, en zo ja hoe, geïnteresseerden uit de omgeving betrokken kunnen worden bij de ontwikkeling van het plan, zodat het plan kan bijdragen aan doorstroming in de wijk. Verder zien we graag dat bekeken wordt of de voorzieningen en service in het complex ook voor geïnteresseerden uit de omgeving (deels) toegankelijk kan zijn, waardoor het complex een bijdrage levert in de buurt.

Maatschappelijke voorzieningen

In een centrum-tuinstedelijk verdichtingsopgave zoals die voorgestaan wordt in het Lage Land, is het van belang dat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor maatschappelijke voorzieningen. Met de ontwikkeling aan de Folkert-Elsingastraat houden we daarom op de hoek van de Koningslaan rekening een reservering van 500 m² voor zorggerelateerde maatschappelijk functies. Dit is een meerwaarde voor de buurt, maar ook voor de toekomstige bewoners van de bouwontwikkeling.

- reservering van 500 m² zorggerelateerde functies, met in ieder geval ruimte voor huisartsen (ca. 250 m²)
- aanvullend ruimte bedoeld voor aanvullende eerstelijnsfuncties, revalidatie, ontmoeting, sport en bewegen
- sport en beweegfuncties kunnen deels commercieel zijn, deels aan fysiotherapie verbonden.
- voorkomen moet worden dat het wordt ingevuld met niet wijkgerichte zorg (dus liever geen botox, specialismes, tandarts)



Bouwplan ingepast in de locatie

- Projectgrens
- Bouwvlak
- Nieuw sportveld
- Te dempen en te compenseren water
- Grens geluidsproducerende velden 29,5 m

Daarnaast wordt een nieuw sportgebouw gebouwd voor huisvesting van de boksschool en de skischool. Gezien de plannen in de directe omgeving is afstemming tussen de diverse mogelijke locaties van belang.

Sport

Aangrenzend aan de Folkert Elsingastraat ligt een sportcomplex met een schoolsportveld en twee korfbalvelden. Momenteel is dit complex in gebruik door korfbalvereniging RSV Trekvogels (tevens economisch eigenaar van een clubgebouw op het terrein) en studentenkorfbalvereniging RSKV Erasmus. Overdag maken twee onderwijsinstellingen, Comenius College en GSR College, gebruik van het schoolsportveld. Het beheer en de exploitatie van het volledige terrein ligt bij het Sportbedrijf.

Het complex is gelegen op de grens van de Sportcirkel. De gemeente staat voor een beleid waarin de sportcapaciteit (aantal m²'s) minimaal behouden blijft en sportcomplexen, met name diegenen binnen de sportcirkel, intensief en inclusief gebruikt worden. Voor sport liggen (mogelijke) kansen in de ontwikkeling voor het faciliteren van nieuwe gebruikers, georganiseerd en/of ongeorganiseerd, waarin zowel woonmilieus als sport elkaar ontmoeten in een (semi-) openbare sportlocatie.

Voor de woningbouwontwikkeling worden het kantoorpand en twee bedrijfslocaties (ski- en boksschool) aan de Folkert Elsingastraat gesloopt. Deze bebouwing wordt gecompenseerd in het sportterrein. Hiervoor is nog geen definitief plan opgesteld. Een optie is om zowel de ski- als de boksschool (eventueel in combinatie met het clubgebouw van RSV Trekvogels) worden gezamenlijk ondergebracht in één nieuw sportgebouw. Om voldoende afstand te houden tussen sport en woningen is het voornemen het schoolsportveld in noordelijke richting op te schuiven. Met de verplaatsingen blijft het aantal m² aan sportterrein behouden, wel zal het veld andere afmetingen krijgen.

Belangrijk bij de ontwikkeling van de sportvelden en de sportas is de bescherming van het huidige vastgoed en de toegankelijkheid van de nu niet openbare delen.

Kansen voor sport

- De mogelijkheden benutten om de multifunctionaliteit en de ondergrond van de velden opnieuw in te richten, zodat de functies meer worden afgestemd op (hedendaagse) wensen. Een kwaliteitsimpuls om de bezetting van het terrein te verhogen. In samenwerking met de betrokken partijen moet worden onderzocht wat een mogelijke invulling kan worden van het terrein en onder welke voorwaarden het haalbaar is om het complex meer open te stellen.
- Het clubgebouw van RSV Trekvogels maakt vooralsnog geen onderdeel uit van dit traject (er zijn geen middelen voor vanuit Sport), maar indien gebruikers worden toegevoegd blijft het een mooie kans om hier een multifunctioneel complex van te maken. Wellicht dat er dan ook financieel mogelijkheden voor ontstaan.

Randvoorwaarden voor PvE Sport

- In een 'basisvariant' blijft de capaciteit en functies van het sportveld behouden met een oppervlakte van 7361m² en met een maximaal geluidsproducerend oppervlak van 6029m², en met de mogelijkheid om in de toekomst verenigingsgebruik en inclusief verlichting voor avondgebruik toe te voegen.
- Rekening dient te worden gehouden met de gevolgen van het verplaatsen van het veld. Daarbij specifieke aandacht voor beheer en exploitatie. Dat geldt ook voor het streven om het sportcomplex (meer) open te stellen, rekening houdend met bijbehorende gevolgen zoals veiligheid, vandalisme en programmeerbaarheid voor sportaanbieders en onderwijs.
- Het sportveld is in principe gereserveerd voor de sportvereniging en mag door de buurt worden gehuurd gedurende de tijd dat het niet door de vereniging in gebruik is.
- Het sportgebied tussen de Folkert Elsingastraat en de Wagemakerstraat wordt volledig autovrij met de

uitzondering van voertuigen van hulpdiensten. Bij de entrees van het sportgebied zijn parkeerplaatsen voor de bezoekers van de sportvoorzieningen.

- Aanvullende diensten (verhuur/uitleen ballen, netten, skaters, drank verkoop ect) vanuit het sportbedrijf Rotterdam maken het gebruik extra aantrekkelijk.
- Er dient een 'plusvariant' te worden uitgewerkt waarin de mogelijkheid tot intensiever gebruik van de ruimte en (semi-)openbaarheid van het terrein is opgenomen. Dit in co-creatie met gebruikers, potentiële gebruikers, sportbedrijf Rotterdam en stichting Rotterdam Sportsupport.
- In de plusvariant worden 3 sportvelden van 20x40 meter gerealiseerd en 2 (beach)volleybal velden. De velden zijn verhard (asfalt en /of kunstgras). De velden kunnen (semi) openbaar gebruik worden. Een elektronisch open/sluit betaal systeem maakt mogelijk. De overige ruimte openbare ruimte. De plus variant is vergelijkbaar met bijvoorbeeld het Sportplaza Zuiderpark.
- De verplaatsing en de bijbehorende kosten van het sportveld in de basisvariant is een direct gevolg van de bouwontwikkeling. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de financiële bijdrage om in ieder geval het sportveld te verplaatsen ten gunste van de bouwontwikkeling.
- In 'gemengd gebied' geldt de richtlijn van minimaal 30 meter tussen het sportveld en te realiseren woningbouw. Voor het voldoen aan licht- en geluidsnormen wordt rekening gehouden met een optimale bezetting van het complex, met name in de weekenden en avonden, waarin het sportgebruik over het algemeen het hoogste is. Dit dient tevens te worden geborgd naar de toekomst, zodat te allen tijde sportactiviteiten kunnen worden toegevoegd op het sportterrein.
- Er wordt voldaan aan de parkeernormen op het terrein voor sportgebruikers, met name rekening houdend met piekmomenten tijdens het weekend en in de avond.



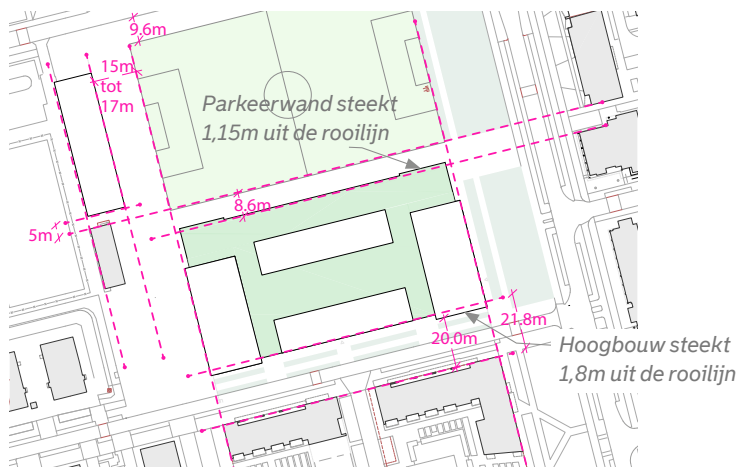
Overzicht randvoorwaarden stedenbouw

- Tuinstadblok van 21e eeuw samengesteld bouwblok, aan 4 zijden bepaald door stedenbouwkundige rooilijnen.
- Tussen sportveld en de parkeergarage minimaal **8,6m** ruimte en tussen sportveld en De Waghemakerstraat **minimaal 9,6m** ruimte
- Bouwhoogtes zijn afgestemd met de naastgelegen bebouwing
- Hoogteaccenten op de hoek langs Koningslaan van **14 lagen**, en aan de westzijde van het bouwblok van **11 lagen**
- bouwvolumes langs Folkert Elsingastraat en aan de kant van het sportcomplex zijn van **6 bouwlagen**
- Aandacht voor **privacy, bezonning en openheid**
- Levendige plinten waarachter de parkeeropgave van auto's en fietsen is opgelost
- Hoogwaardige fietsenstalling met transparante gevels en voorzien van goede verlichting zodat er een relatie tussen binnen en buiten ontstaat
- Begane grond en de 1e verdieping vanaf de buitenzijde afleesbaar als **dubbelhoge plint**
- Een tussenzone (**Delftse stoep, voortuin, verlengde woonkamer**) voor afstand en privacy tussen privéruimten en het trottoir
- Een collectieve daktuin met een groene en aantrekkelijke uitstraling op **3,2m** tot aan het maaiveld
- De daken van de hoogste volumes zijn geschikt voor zonnepanelen, de overige daken dienen als groen natuur-inclusief polderdak
- Parkeervoorzieningen van de nieuwe woningen worden inpandig opgelost en maken onderdeel uit van het architectonische ontwerp
- Natuurlijk licht in de parkeergarage d.m.v. materiaal gebruik, metselverbanden en/of glazen openingen
- Vanaf de 2e tot en met de 5e verdieping krijgen de woningen hun eigen buitenruimte langs een collectieve leefgalerij van **maximaal 1.8 meter** uit het hoofdbouwwolume
- Vanaf de 6e verdieping krijgen de woningen hun eigen buitenruimte in de vorm van een balkon. Balkons worden voor **2/3** in het hoofdbouwwolume opgelost en mogen maximaal **0,8 meter** uit het hoofdbouwwolume steken
- De hoogwaardige en kwalitatieve gemeenschappelijke ruimten worden strategisch geplaatst binnen en rond het gebouw waar ontmoeting tussen bewoners kan plaatsvinden
- Bescherming bestaande Trekvogelsgebouw in de huidige situatie
- Kans voor een nieuw sportgebouw van 2 bouwlagen met een open en levendig plint en groenblauw dak

4.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwingslijnen en rooilijnen

De ontwikkeling aan de Folkert Elsingastraat is bedacht als samengesteld bouwblok, aan 3 zijden bepaald door vaste rooilijnen. De rooilijn van de tegenoverliggende Grote Prins vormt de basis voor de rooilijn aan de Folkert Elsingastraat. De afstand die wordt aangehouden tot de Grote Prins is 21,8 meter. De koppen van het gebouw aan de oost- en westzijde mogen tot max 1,8m uitsteken t.o.v. de rooilijn en komen dus op 20m van de Grote Prins. Dit voor de herkenbaarheid van het hoofdbouwvolume en voor meer privacy voor de plintwoningen aan het zuidzijde. De rooilijn van de Grote Prins aan de Koningslaan en de Piet van der Meerhof zijn doorgezet bij deze woningbouw ontwikkeling. De vierde rooilijn wordt bepaald door de minimale afstand die gehouden moet worden tussen het gebouw en sportveld. Tussen de garage wand en sportveld is er minimaal 8,6m ruimte om voldoende ruimte te bieden aan sportaanleidingen. Ook hier aan de oost- en westzijde steekt het garage wand voor max 1,15m om de gebouwde fietsenstalling goed in te passen. Een afstand van 9,6m wordt aan de noordzijde van het sportveld gehouden tot De Wagemakerestraat.



Schema stedenbouwkundige rooilijnen

Nota van Uitgangspunten

Folkert Elsingastraat 3-13

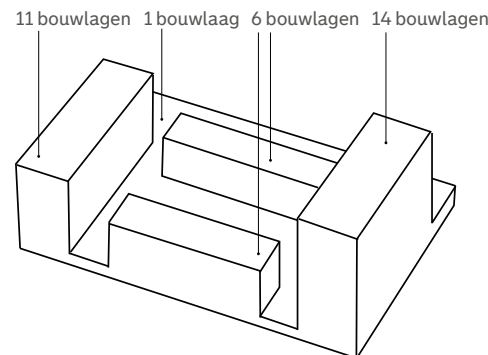
Bouwvolume

Het gebouw wordt ontworpen als een samengesteld bouwblok, gevormd door losse bebouwingsstroken. Het opknippen van het bouwplan in meerdere kleinere bouwblokken is belangrijk voor bezonning, menselijke maat en een goede aansluiting bij de omgeving en de stedenbouwkundige principes van de tuinstad (licht, lucht, ruimte). Een van de belangrijkste uitgangspunten hiervoor is het creëren van alzijdige blokken met een kwalitatieve en gevarieerde woonuitstraling.

Door de verschijningsvorm van deze samengestelde bebouwing wordt een nieuwe herkenbare identiteit gevormd dat in samenhang is met de bestaande tuinstedelijke bebouwing in de omgeving: het tuinstadblok van 21e eeuw.

Een maximale aandacht is hier vereist voor zaken als privacy, bezonning en openheid ten behoeve van de bestaande naastgelegen grondgebonden woningen.

Verder wordt de grootte van het blok ingezet om een actief en kwalitatief binnengebied te realiseren in de vorm van een collectieve tuin behorend bij het bouwblok.

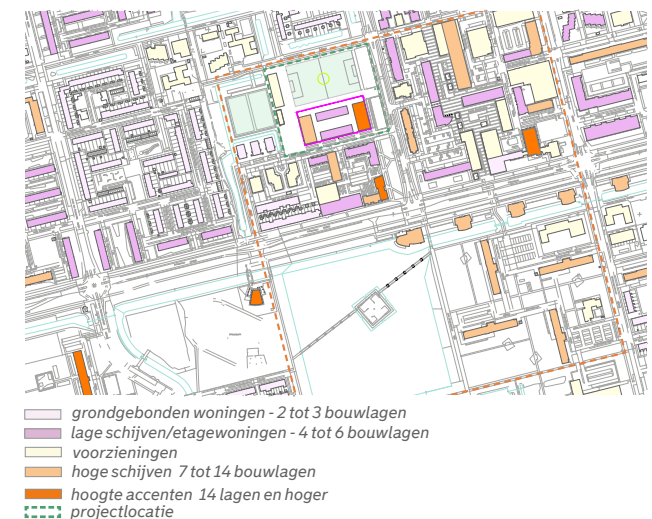


Bouwlagen woningbouw

Een zorgvuldige afstemming tussen de nieuwe bebouwing met de naastgelegen bebouwing is essentieel. Dit betekent herkenbare volumes die aansluiten op de bebouwing van het gebied. In het onderstaande schema is de samenstelling van het gebied qua bouwhoogtes weergegeven.

Uit het schema is te zien dat in het Lage Land de hoogte accenten meestal langs de hoofdstructuren en lange lijnen staan. Een hoogteaccent op de hoek van de Folkert Elsingastraat en de Koningslaan is daarom denkbaar. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bezonning en het ontwerp van de binnenruimtes. Voor het hoogteaccent aan de zijde van de Koningslaan wordt in hoogte aansluiting gezocht bij 14 bouwlagen van de Grote Prins. Dit betekent dat het hoogteaccent maximaal 14 lagen hoog wordt. De bouwvolumes aan de Folkert Elsingastraat en langs het sportcomplex bestaan uit maximaal 6 bouwlagen. Dit sluit aan bij de laagbouw van de Grote Prins.

Aan de westzijde is een tweede accent mogelijk in noord-zuid richting. Dit is maximaal 11 verdiepingen hoog. Dit sluit aan bij het 11 laagse bouwblok van de Grote Prins aan de overkant van de Folkert Elsingastraat.



Plinten met hoge kwaliteit

De plinten zijn beeldbepalend voor de kwaliteit op straat: het is Rotterdam op ooghoogte. De plint markeert de overgang van privé naar de openbare ruimte. Voor de locatie aan de Folkert Elsingastraat 3-13 is het van belang dat er een actieve plint gerealiseerd wordt. Voor de functies in de plint wordt gedacht aan woningen, een ruime entree voor de appartementen of kwalitatief hoogwaardige fietsenstallingen. Een kwalitatief hoogwaardige fietsenstalling heeft transparante gevels en is voorzien van goede verlichting zodat er een relatie tussen binnen en buiten ontstaat. De plinten dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- Aan de Folkert Elsingastraat en de Koningslaan zijn begane grond en de 1e verdieping vanaf de buitenzijde afleesbaar als dubbelhoge plint. Achter de gevel laat deze basiskwaliteit ruimte voor een dubbelhoge verdiepingshoogte, een vide of een verdiepingvloer. Dit maakt het mogelijk om flexibel met de invulling om te gaan. Duidelijk herkenbare entrees en zorgvuldige detaillering.
- Vloeiende aansluiting op peilmaat buitenruimte.
- Tussen plint en openbare ruimte is een smalle tussenzone (delftse stoep, voortuin of verlengde woonkamer) dat afstand en privacy creëert tussen privé ruimten van het woongebouw en het trottoir.
- De plint (gevel) aan de zijde van de sportvoorziening is max 3.20 meter hoog (exclusief balustrade/valbeveiliging) en heeft dezelfde hoogwaardige afwerking als de architectuur van het gebouw. De precieze vormgeving van de plint wordt in samenhang met de vormgeving van de sportvoorziening ontworpen. De Balustrade/valbeveiliging bevindt zich niet direct aan de rand van de parkeergarage.

Daken

Het dak is als vijfde gevel een plek met een enorm potentieel voor vergroening, het vertragen van overtollig regenwater, het opwekken van duurzame energie of een combinatie daarvan. Daken kunnen op verschillende manieren worden gebruikt, waardoor kansen ontstaan voor bewoners en omwonende om nog prettiger te wonen en leven. Door combinaties van meerdere functies wordt meerwaarde gecreëerd. De daken van de hoogste volumes zijn geschikt voor zonnepanelen, de overige daken van het bouwblok en het nieuwe sportgebouw dienen als groen natuur-inclusief polderdak een bijdrage te leveren aan de klimaatdoelstellingen zoals beschreven in hoofdstuk 7.

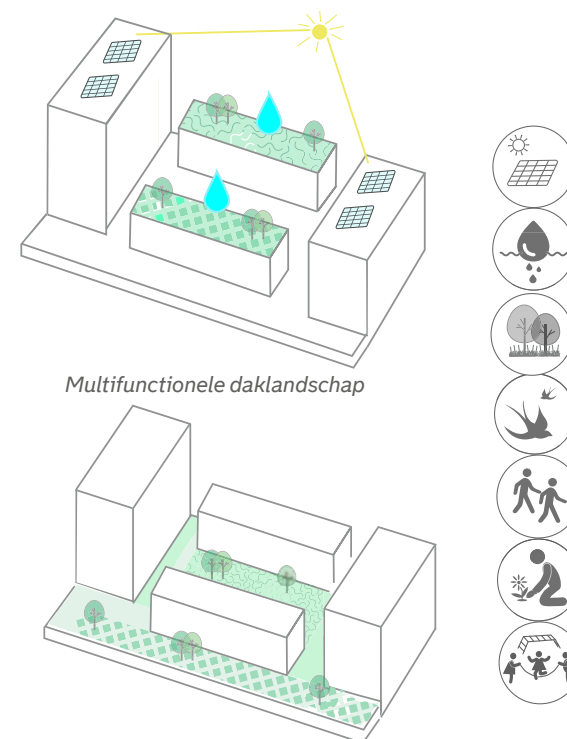
Bezonning

Bij hoger en compacter bouwen moet zorgvuldig gekeken worden naar de gevolgen voor de bestaande wijken, de balans tussen rust en reuring en de kwaliteit van de buitenruimte. Gevolgen van mogelijke afname van bezonning is hier een belangrijk aspect van.

Hiervoor geldt voor de initiatiefnemer de verplichting om nader onderzoek te doen naar de bezonning en schaduwwerking van de ontwikkeling. In het hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de randvoorwaarden hiervoor.



Afleesbare dubbelhoge plint



Buitenruimte
behorende bij het gebouw



Buitenruimte behorende bij het gebouw

Collectieve daktuin

Aan de noordzijde van de woningen steekt de parkeervoorziening een aantal meter uit. De parkeervoorziening wordt kwalitatief hoogwaardig ingepakt. Het dek van de parkeervoorziening is ten noorden van de woningen maximaal 3,2 meter hoog. De gevel van de parkeergarage aan de noordzijde wordt op een architectonische manier ingepast en draagt kwalitatief bij aan de beleving van de openbare ruimte en sportvoorzieningen.

Onderdeel van het samengestelde bouwblok is een collectieve binnentuin. Deze groene ruimte vormt tevens het dak van de parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen in de onderbouw. Deze binnentuin wordt met inspraak van bewoners ingericht als collectieve verblijfsruimte. Hierdoor is iedere woning voorzien van een geluidsluwe buitenruimte. Uitgangspunt is om een aantrekkelijke verblijfsruimte te creëren, alsook om de hoger gelegen verdiepingen een aantrekkelijk uitzicht te bieden.

Het gehele dek van de parkeervoorziening is onderdeel van het woonblok en behoort tot de op te richten VVE. De VVE is daarmee verantwoordelijk voor het beheer van zowel de parkeervoorziening als het dek.



De binnentuin heeft een collectief en groen karakter.

De daktuin is groen en aantrekkelijk vormgegeven, heeft een collectief karakter en is niet primair openbaar toegankelijk. Duurzaamheids- en klimaatmaatregelen maken deel uit van het ontwerp. Daarnaast vormt het de overgang richting de sportvelden.

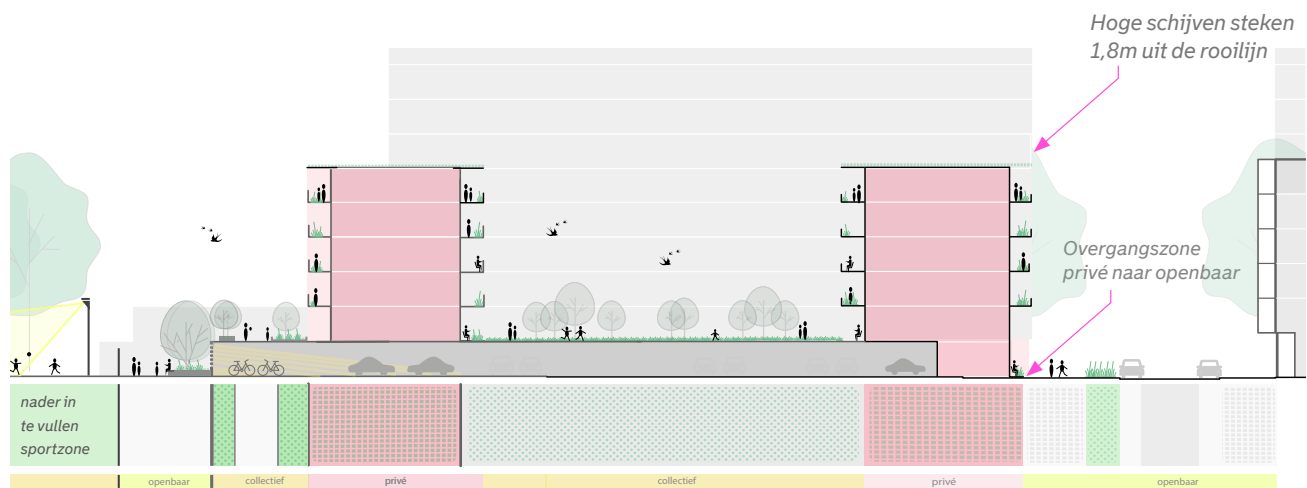
Sporten en wonen gaan hier in de toekomst hand in hand. Een sportieve leefomgeving draagt bij aan het welzijn van de bewoners. Echter hebben de beide functies ook andere behoeften en is een zuivere scheiding van openbaar gebied en privé gewenst. In de uitwerking is het belangrijk dat de overgang tussen het sportgebied en het verhoogde woondek op een kwalitatieve en architectonische wijze wordt ingericht.

Parkeergarage

De bewoners van de nieuwe woningen parkeren op eigen terrein op het maaiveld. Parkeervoorzieningen van de nieuwe woningen maken onderdeel uit van het architectonische ontwerp en worden volledig inpandig en uit het zicht ingepast.

Belangrijk is dat de parkeergarage ook een prettige ruimte is daarom is het een opgave om te zorgen voor natuurlijk licht in de parkeergarage d.m.v. materiaal gebruik, metselverbanden en/of glazen openingen.

In combinatie met de privé tuinen en de beleving van het collectieve hof dient onderzocht te worden, op welke wijze er ook in de parkeervoorziening een aangenaam licht en licht klimaat ontstaat.



Principe doorsnede bouwblok, garage en de collectieve daktuin, overgangszone privé naar openbaar



Natuurlijk licht in de parkeergarage



Leefgalerij

De lagere bouwdelen en ook de appartementen in de twee hogere bouwdelen worden vanaf de 2e t/m 5e verdieping ontsloten via een collectieve leefgalerij. Verder krijgen woningen hun eigen buitenruimte langs de leefgalerijen waar de bewoners lekker buiten kunnen zitten met een kopje koffie terwijl ze van een mooi uitzicht op een groene collectieve daktuin genieten.

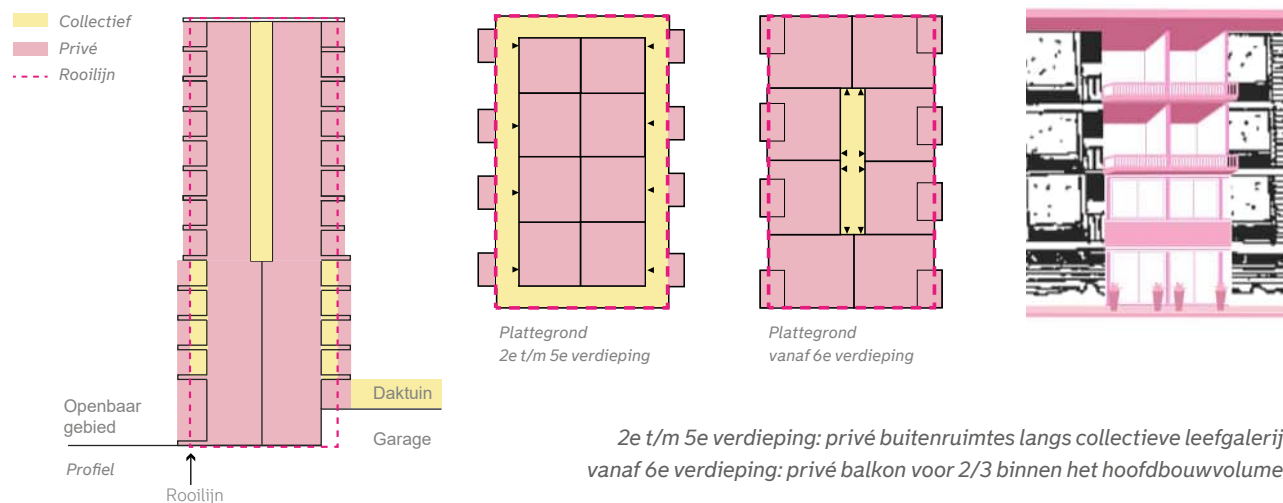
De leefgalerijen gaan eenzaamheid tegen en garanderen de levendigheid van het binnenterrein. Door de woonontsluiting en de buitenruimtes te combineren ontstaat er voldoende breedte op de leefgalerij voor ontmoeting en voor de kinderen om met elkaar te spelen. De leefgalerijen vertalen de principes van een tuinstad in het gebouw door het faciliteren van collectiviteit met aandacht voor licht, lucht en ruimte.

De leefgalerijen mogen maximaal 1.8 meter uit het hoofdbouwvolume steken. Hierdoor sluiten ze aan op de koppen van het bouwblok en de voortuinen aan de zuidzijde van 1.8m diep en is de eenheid van het bouwvolume vanuit de straat gewaarborgd.

Balkons

Vanaf de 6e verdieping krijgen alle woningen hun eigen privé buitenruimte in de vorm van een balkon die voor 2/3 in het hoofdbouwvolume wordt opgelost. De balkons mogen maximaal 0,8 meter uit het hoofdbouwvolume steken.

Door het herhalen van hetzelfde ritmiek bij alle bouwvolumes van het bouwblok wordt de herkenbaarheid en samenhang van het tuinstadblok van 21e eeuw gewaarborgd.



2e t/m 5e verdieping: privé buitenruimtes langs collectieve leefgalerij
vanaf 6e verdieping: privé balkon voor 2/3 binnen het hoofdbouwvolume



Balkons hangen niet aan de gevel, maar worden deels opgelost in het blok, waardoor meer interactie is met de woonkamer en mensen er beschut kunnen zitten (met de uitzondering voor de balkons op de zuidzijde van het bouwblok vanwege ligging op de zon).

Inclusiviteit

In de ontwikkeling is de inpassing van een of meer gemeenschappelijke ruimtes randvoorwaardelijk. De gemeenschappelijke ruimten worden strategisch geplaatst binnen en rond het gebouw waar ontmoeting tussen bewoners kan plaatsvinden.

De gemeenschappelijke ruimten behorend bij een gebouw moeten hoogwaardig en kwalitatief vormgegeven worden. Deze moeten plekken zijn die uitnodigen tot ontmoeten en verblijven. De initiatiefnemer wordt gevraagd om flexibiliteit, collectiviteit, toegankelijkheid en gebruikskwaliteit mee te nemen in een duidelijk voorstel dat als basis dient voor het gesprek met de gemeente.

De routes vanaf de Folkert Elsingastraat, Koningslaan en het sportgebied moeten logisch, zichtbaar en gebruiksvriendelijk zijn inclusief ontmoetingsplekken. Er zijn geen anonieme plekken.

Het toepassen van een actieve plint, transparante gevels en veel voordeuren, voorkomt het ontstaan van onveilige plekken. Grote dichte gevelvlakken en nissen moeten vermeden worden.

De wand aan de noordzijde van de parkeergarage wordt ontworpen als scheiding tussen de sportzone en het gebouw. De wand wordt onderdeel van de architectuur van het gebouw en het materiaal gebruik hiervan zorgt ervoor de daglichttoetreding in de parkeergarage. De architectonische inpassing van de wand samen met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte dragen bij aan de kwaliteit en beleving van de openbare ruimte en vergroten de kans op ontmoeting en ongeorganiseerd sporten, waarbij er een gepaste afstand wordt gehouden tot aan de wand van het gebouw.

Toekomstbestendigheid van de ontwikkeling

Nieuwe ontwikkelingen moet niet alleen duurzaam zijn op het gebied van energie en klimaat. Maar ook in de levensduur van het gebouw, de flexibiliteit in de inrichting en het gebruik is hierin bepalend. Gebouwen moeten met de stad en tijd mee



Het stimuleren van ontmoeting

kunnen groeien. Het moet daarom in de toekomst mogelijk zijn om het gebouw een andere functie te geven zonder dat er majeure (en vaak te dure) ingrepen nodig zijn. Denk hierbij aan verticale leidingtransport, verdiepingshoogtes voor diverse functies etc.

Sportgebouw

Zoals eerder toegelicht wordt er gewerkt aan een inrichtingsplan voor het sportveld, waarin ook een nieuw sportgebouw voor de ski- en boksschool komt te staan.

Door de ligging van het nieuwe sportgebouw aan de sportvoorziening moet met veel aandacht de relatie tussen gebouw en sportvoorziening uitgewerkt worden. De skischool zal minder relatie aan gaan en de boksschool juist meer. Denk aan buitentrainingen en frisse lucht in de zaal op warme dagen.

In het ontwerp van het sportgebouw moeten daarom de functies van beide programma's zo gesitueerd zijn dat de meeste kans ontstaat voor de levendigheid en gebruik van de sport-as. Bijvoorbeeld de kleedkamers en douches meer aan de kant waar er geen negatieve impact is op de openbare ruimte.

De boksring en onderkant skihelling juist waar meer in het zicht is. De plint en de gevels van het sportgebouw wordt daarom transparant ontworpen zodat de sportieve activiteiten zichtbaar blijven.

Het dak van het sportgebouw moet als groenblauw dak ontworpen worden. Dit kan bijdragen aan de ambities voor natuurinclusiviteit en klimaatbestendigheid van de ontwikkeling. De hemelwaterafvoer van het gebouw kan zichtbaar worden afgekoppeld op het afwateringssysteem in de openbare ruimte.

De twee bestaande opslagruimten worden gesloopt ten behoeve van een goede inrichting van de sportpromenade. Deze worden aan/bij het gebouw Trekvogels ingepast.

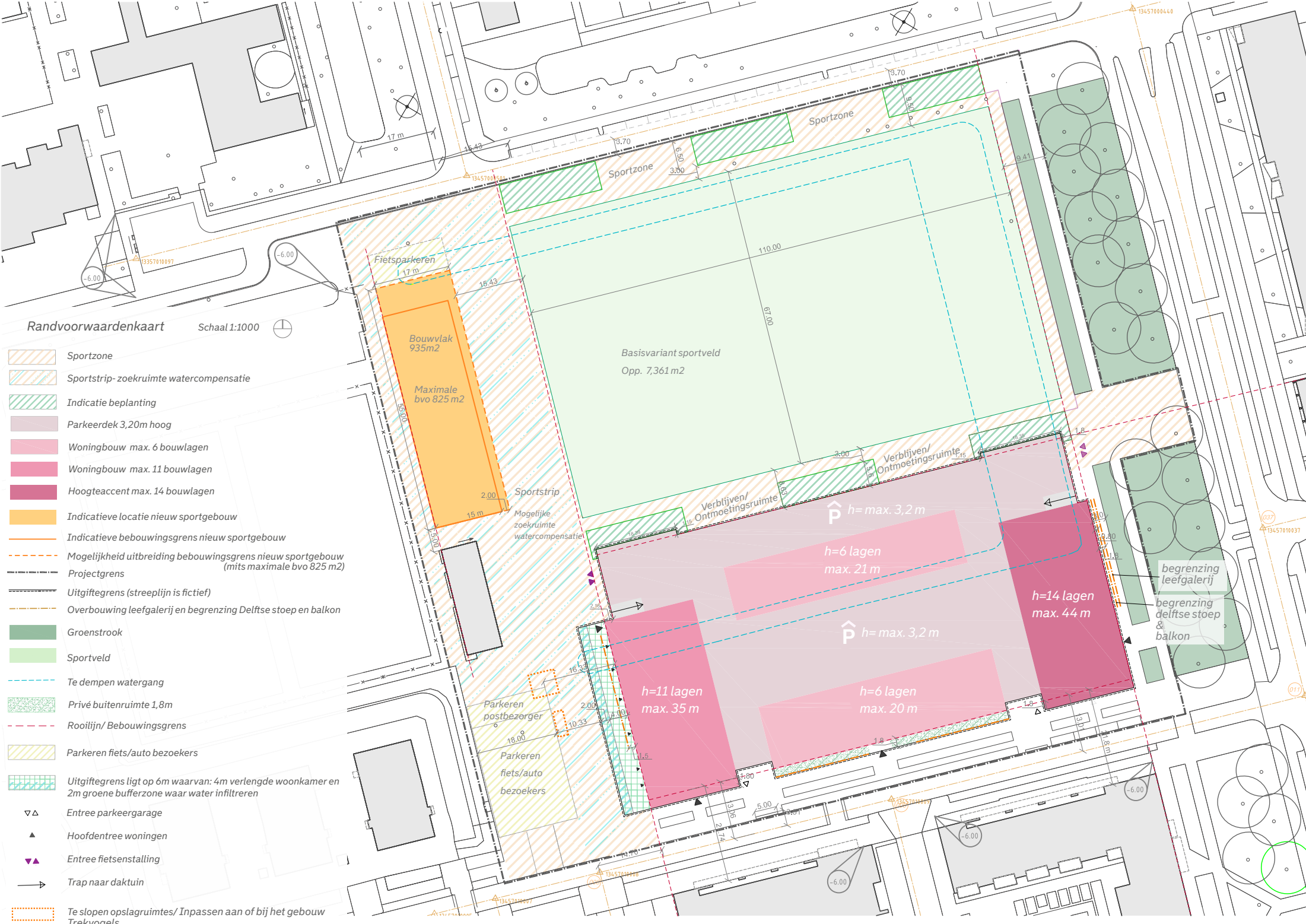


Bouwlagen sportgebouw

Het sportgebouw is maximaal 2 verdiepingen hoog. Hiermee sluit het gebouw aan op zowel het clubgebouw van de Trekvogels, de woningen aan de westzijde en de schoolgebouwen aan de noordzijde van het projectgebied.

Deze bouwhoogte past binnen het huidige bestemmingsplan.

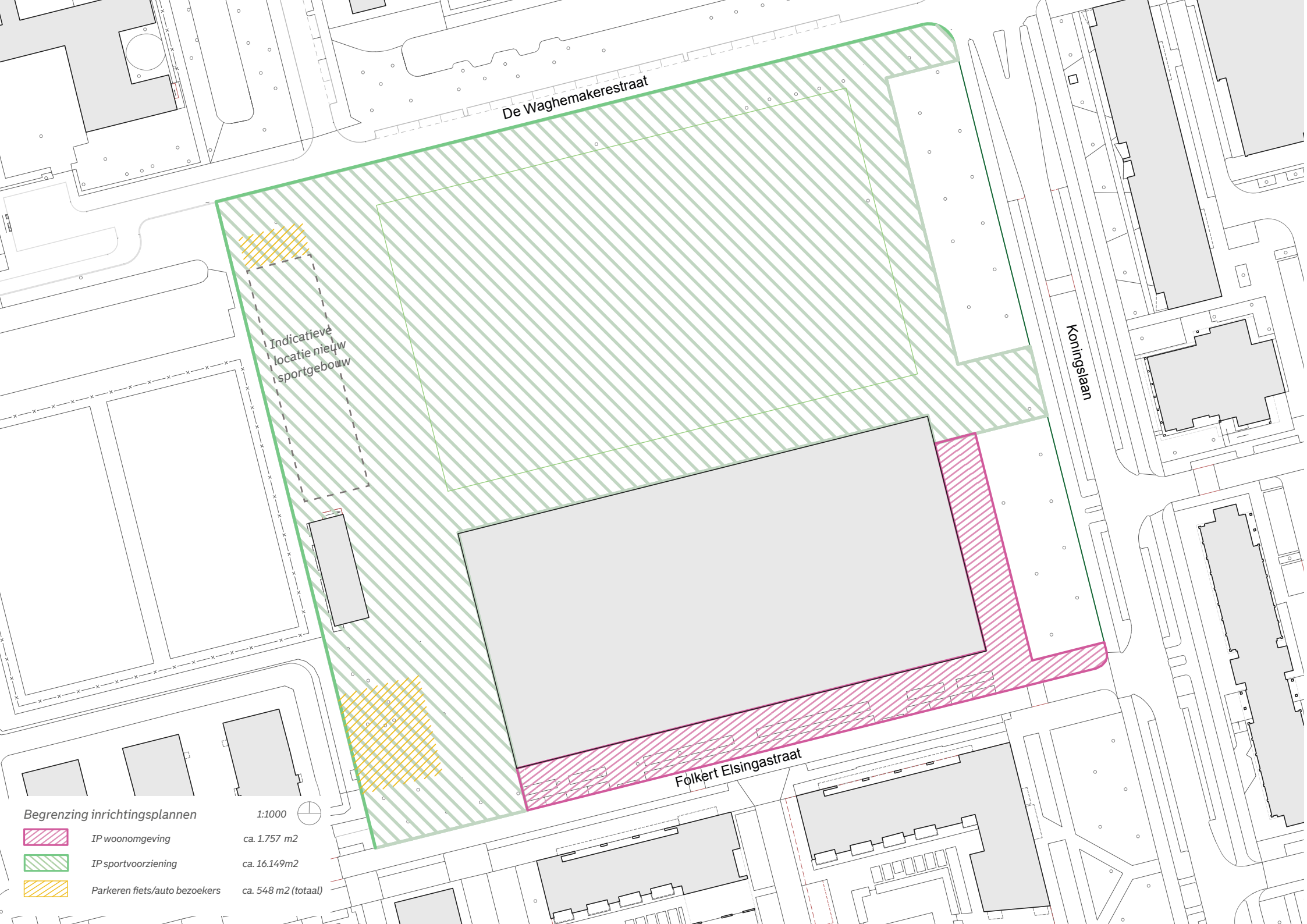
referentie sportgebouw



Randvoorwaardenkaart

Schaal 1:1000

- Sportzone
- Sportstrip- zoekruimte watercompensatie
- Indicatie beplanting
- Parkeerdek 3,20m hoog
- Woningbouw max. 6 bouwlagen
- Woningbouw max. 11 bouwlagen
- Hoogteaccent max. 14 bouwlagen
- Indicatieve locatie nieuw sportgebouw
- Indicatieve bebouwingsgrens nieuw sportgebouw
- Mogelijkheid uitbreiding bebouwingsgrens nieuw sportgebouw (mits maximale bvo 825 m²)
- Projectgrens
- Uitgiftegrens (streeplijn is fictief)
- Overbouwung leefgalerij en begrenzing Delftse stoep en balkon
- Groenstrook
- Sportveld
- Te dempen watergang
- Privé buitenruimte 1,8m
- Rooilijn/ Bebouwingsgrens
- Parkeren fiets/auto bezoekers
- Uitgiftegrens ligt op 6m waarvan: 4m verlengde woonkamer en 2m groene bufferzone waar water infiltreren
- Entree parkeergarage
- Hoofdentree woningen
- Entree fietsenstalling
- Trap naar daktuin
- Te slopen opslagruimtes/ Inpassen aan of bij het gebouw Trekvogels



Begrenzing inrichtingsplannen

	IP woonomgeving	ca. 1.757 m ²
	IP sportvoorziening	ca. 16.149m ²
	Parkeren fiets/auto bezoekers	ca. 548 m ² (totaal)

1:1000



4.4 Openbare ruimte randvoorwaarden

Ambitie

In Het Lage Land, De Oosterflank en Prinsenland (samen bijna 40.000 inwoners) ontbreekt het aan een plek waar de bewoners, in de openbare ruimte, jong en oud, kunnen sporten en bewegen, alleen of met elkaar of in teamverband.

Een openbaar toegankelijk attractief sportterrein met sportfaciliteiten voor iedereen, ruimte voor georganiseerde teamsporten, in een groene klimaat adaptieve setting, goed ontsloten in het hart van het Lage Land en Prinsenland: dat is de ambitie voor de openbare ruimte.

De te maken sportvoorziening is vergelijkbaar met het Sportplaza in het Zuiderpark, de sportvoorziening aan de Schiehaven, en het Henegouwerplein.

Twee inrichtingsplannen

Als gevolg van het bouwplan en de wens om een volwaardige sportvoorziening te maken is ervoor gekozen om twee inrichtingsplannen met elk hun eigen planproces en opdrachtgever op te starten. Het Sportbedrijf Rotterdam wordt opdrachtgever en is verantwoordelijk voor de aanleg van de sportvoorziening. Voor herinrichting van de directe woonomgeving wordt de gebiedsaccountmanager van Stadsontwikkeling de opdrachtgever. Op kaarten (blz. 38) staan de begrenzingen van beide inrichtingsplannen aangegeven.

Om de sportvoorziening in de wijk herkenbaar te maken krijgt het terrein een duidelijke begrenzing die vanuit de omgeving goed te herkennen is.

Overzicht randvoorwaarden Openbare ruimte

- Openbaar toegankelijk attractief sportterrein voor iedereen
- Groene klimaat adaptieve setting
- Velden worden intensief en multifunctioneel gebruikt door meerdere verenigingen en door ongeorganiseerde sporters
- Informele sportmogelijkheden in de sportpromenade
- De F. Elsingastraat wordt ingericht volgens de principes van het huidige profiel en afgestemd op de entrees en plintfuncties van het woongebouw
- Bij de trottoirs aan de Koningslaan moet rekening worden gehouden met de entrees naar de fietsenstalling en de hoge schijf.
- Plint oostzijde van de maisonnettes ca. 0,8m de ruimte om een Delftse stoep in te richten
- Plint zuidzijde geeft toegang tot de parkeergarage, de maisonnettes, de hoge schijf westzijde, de woning BG-hoge schijf oostzijde
- De koppen van de hoge schijven aan de zuidzijde zijn ca 1,8m vooruitgeschoven ten opzichte van de maisonnettes. Hierdoor wordt een overgangszone (voortuin van ca 1,8m) gecreëerd binnen de rooilijn van de koppen
- Plint westzijde een overgangszone van max. 6 m door een combinatie van een verlengde woonkamer van 4m en een groene bufferzone van 2 m waar water kan infiltreren (beplanting tot 1.25 meter hoog).
- Noordzijde plint van de parkeergarage als een krachtige begrenzing onderdeel van de architectuur van het gebouw, en met een mogelijke afscherming door plantvakken
- De watercompensatie van ca. 2800 m², vindt plaats in het peilgebied en draagt waar mogelijk bij aan het beter zichtbaar maken de hoofdwaterstructuur
- Bomen compensatie van 110% in bomen van vergelijkbare kwaliteit, met minimaal een stamomtrek van 30/35 cm
- De bomen aan de Koningslaan en ten zuiden van het clubgebouw Trekvogels mogen eventueel gekapt worden gezien de inrichtingsplan sportpromenade en parkeeroplossingen



*Rotterdam Sportstad: iedereen doet mee. Alleen of met elkaar, Georganiseerd en ongeorganiseerd Jong en oud
Voorbeelden landschappelijke setting Zuiderpark Rotterdam. Stedelijke setting Israels Plads Kopenhagen*



Sportopgave

Het complex in de Folkert Elsingastraat is gelegen op de grens van de Sportcirkel. De Afdeling Sport en Cultuur staat een beleid voor waarin sportcomplexen, met name diegenen binnen de Sportcirkel, intensief en inclusief gebruikt worden.

In het kort zijn de uitgangspunten voor stedelijke sportcomplexen:

- De velden worden intensief (door meerdere verenigingen en door ongeorganiseerde sporters) benut. Velden worden voor multifunctioneel gebruik geschikt gemaakt.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen capaciteit (aantal vierkante meters) aan sportvelden wordt minimaal behouden waarbij in eerste instantie ingezet wordt op efficiënter gebruik en vervolgens op omzetting van natuurgras in kunstgras voor het verhogen van bespeelcapaciteit. Wanneer dan de maximale capaciteit is bereikt, groeien de sportterreinen mee met de Groei van de Stad op basis van de referentiewaarden. Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen 2020: 11.600m² BVO sportterrein per 4.000 inwoners
- Clubgebouwen worden door verschillende partijen (sportverenigingen, wijkpartners en (sport)bedrijven) gebruikt. De clubgebouwen kunnen een sociale (wijk) functie vervullen en dienstdoen als ontmoetingsplek. En gezamenlijk worden kosten en beheer gedragen.
- Het sportcomplex wordt, naast het traditionele verenigingsgebruik, benut door andere partijen en door ongeorganiseerde sporters.
- Het sportcomplex heeft een functie als ontmoetingsplek voor de wijk zowel op het veld als in het clubgebouw van de Trekvogels.

Naar aanleiding van de bouwopgave worden nu twee scenario's onderzocht:

- Nul Variant: verplaatsen het sportveld met behoud van de huidige oppervlakte
- Plus variant: omzetting van het grasveld naar meerdere verharde sportvelden die intensiever gebruikt kunnen worden. Een inrichting die plaats biedt aan bijvoorbeeld

handbal, 3x3 basketbal, bowls en beachveld.

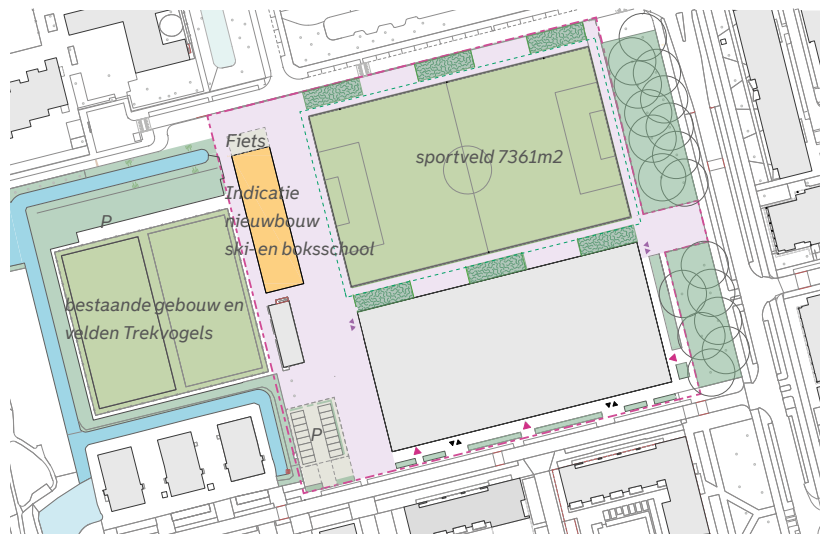
Beide scenario's hebben hun eigen kansen en mogelijkheden en randvoorwaarden, maar ook een gezamenlijke doelstelling: het realiseren van een intensiever te gebruiken (semi) openbaar sportvoorziening. Het onderzoek naar welke van deze twee scenario's gemaakt kan worden wordt nu onderzocht. Er wordt gestreefd naar realisatie van de plusvariant.

Voor het ontwerp van de sportvoorziening wordt na de keuze van de uit te werken variant een zelfstandige inrichtingsplan procedure opgestart. Opdrachtgever voor deze planontwikkeling is het Sportbedrijf. Vanuit ROA zullen landschap en stedenbouw nauw betrokken bij de opdrachtformulering en verdere uitwerking van het plan. De procedure start met het opstellen van een Programma van eisen voor de sportvoorziening.

In het kader van deze NvU is het daarom te vroeg om precieze randvoorwaarden af te geven anders dan de eerder beschreven stedenbouwkundige inpassingseisen.

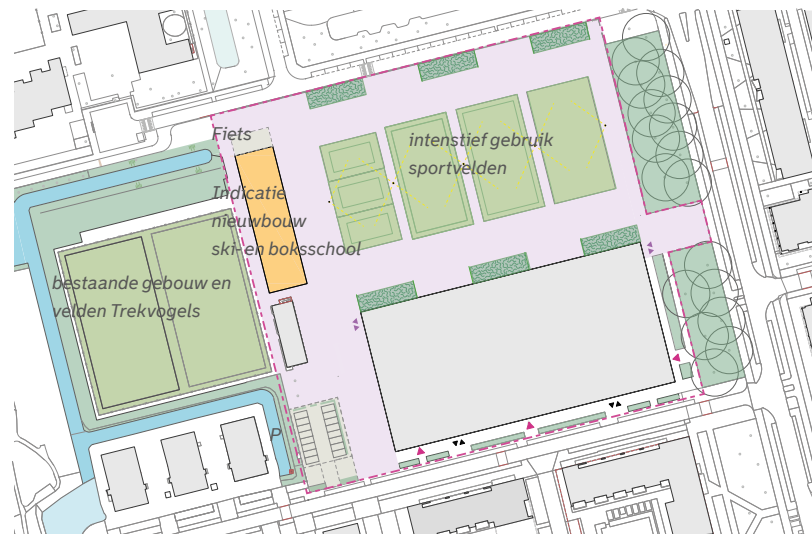


Mogelijke terrein indeling basis variant

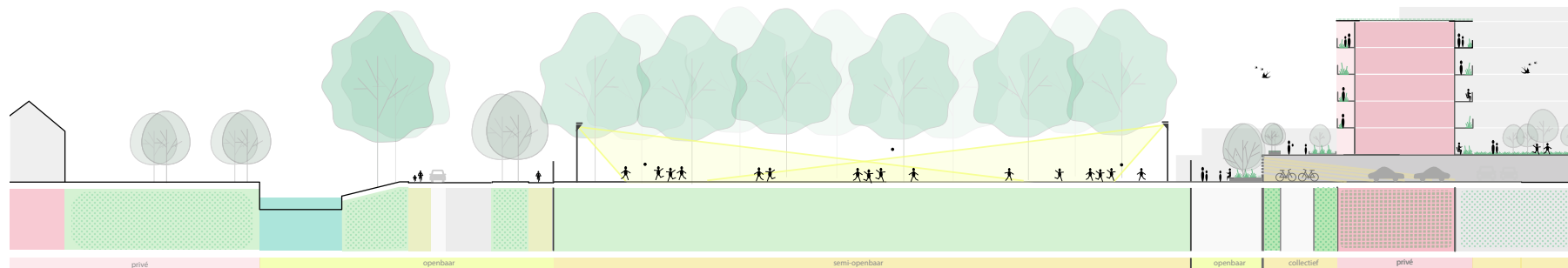


Basisvariant: het sportveld is naar het noorden verschoven voor een efficiënter ruimtegebruik en om voldoende afstand te houden tot de woningen

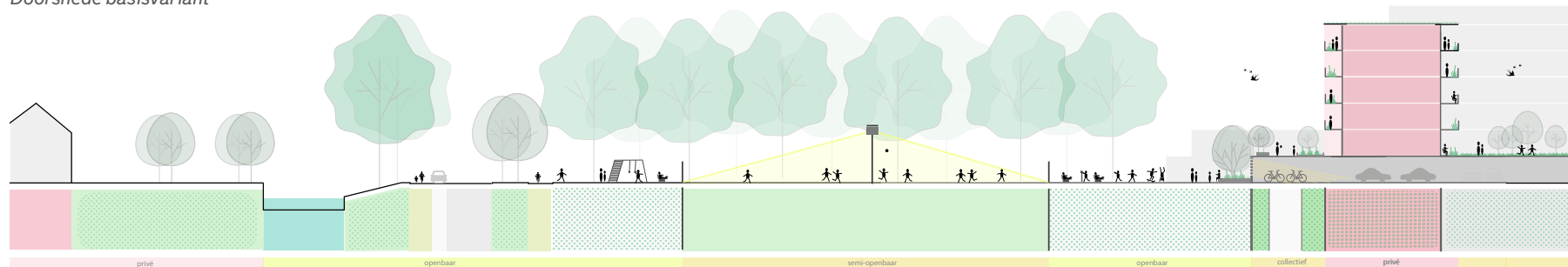
Mogelijke terrein indeling plusvariant



Plusvariant: Intensief ruimtegebruik door kleinere sportvelden met verschillende bodems



Doorsnede basisvariant



Doorsnede plusvariant

Inrichtingsopgaven woonomgeving

Dit deel van de randvoorwaarden overlapt met de randvoorwaarden voor de overgangen de plinten en openbare ruimte. In dit deel worden de algemene principes beschreven, in het deel over de plinten wordt nader ingegaan op het gebruik en de vormgeving van de overgangen.

F. Elsingastraat

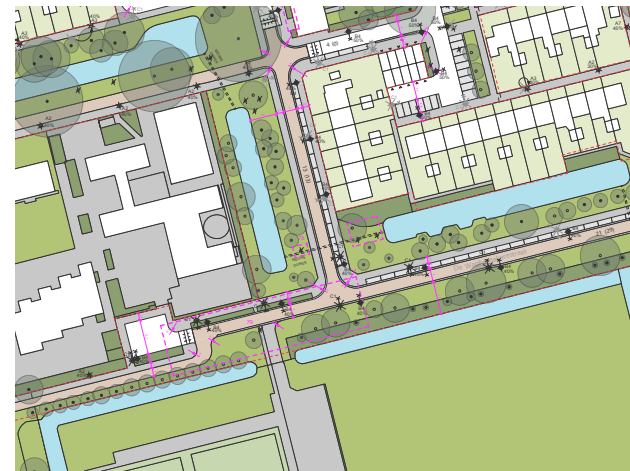
De F. Elsingastraat wordt ingericht volgens de principes van het huidige profiel en afgestemd op de entrees en plintfuncties van het woongebouw. De maatvoering zoals aangegeven op het SMP is leidend voor het inrichtingsplan. De weg-as blijft op de huidige ligging, de rijbaan heeft een breedte van 5 meter met aan twee zijden waar gewenst langsparkeren wordt ingepast. De zuidzijde van de straat behoudt zijn huidige indeling. In het trottoir aan de noordzijde worden voor het woongebouw de blokhaag en bomen ingepast. De afstand tussen blokhaag het langsparkeren is 1.25 m.

Tussen de CPO-woningen en het woongebouw ligt de entree naar de sportvoorziening. De entree wordt zichtbaar gemaakt in de straat door de bestrating en inrichting van de sportvoorziening in het trottoir van de F. Elsingastraat op te nemen.

Koningslaan

- De inrichtingsopgave aan de Koningslaan bestaat uit het:
- Het herinrichten van de trottoirs grenzend aan het woongebouw
- Het herinrichten van de ruimte tussen sportvoorziening en groenstrook
- Het herinrichten van het terrein van het verwijderde kantoorgebouw met in de Koningslaan een goede oversteek voorziening naar het wijkgebouw.
- Behoud en bescherming bomen en groenstrook aan de Koningslaan

Bij de trottoirs aan de Koningslaan moet rekening worden gehouden met de entrees naar de fietsenstalling en de woontoren. De maisonnette woningen krijgen een Delftse Stoep van ca. 80 cm. in gebruik. De ruimte tussen sportvoorziening en groenstrook maakt deel uit van de sportvoorziening. Waar gewenst worden sport en/of zit mogelijkheden ingepast. De ruimte ter plekke het afgebroken pand aan de Koningslaan 99 wordt onderdeel van de sportpromenade. Ook hier kunnen sport en/of zit mogelijkheden ingepast worden. Belangrijk is dat hier een goed entree naar de sportvoorziening en de fietsenstalling van het woongebouw wordt ingepast. In de Koningslaan een oversteek voor fietsers en voetgangers van en naar het wijkgebouw in gepast. De oversteek wordt onderdeel van het onderhoudsplan Koningslaan. Waar mogelijk worden hier ontbrekende bomen in de bomenrij aangevuld.



De Waghemakerestraat als fietsstraat

De Waghemakerestraat

Deze straat is geen onderdeel van een inrichtingsplan. In 2023 krijgt de straat een groot onderhoudsbeurt door Stadsbeheer. De inrichting van de straat is voor een groot deel al afgestemd op de randvoorwaardenkaart in deze NvU.



Wall Relief, Henry Moore, Weena Rotterdam



Plint Noordzijde: wand parkeergarage sterk onderdeel van de architectuur in combinatie met aanleidingen voor natuurinclusiviteit, ontmoeting, kunst en een spel met licht.

Plinten en overgang naar de openbare ruimte

De plinten en de overgang van privé naar openbare ruimte zijn gebruiks- en beeldbepalend voor de kwaliteit op straat. In dit woongebouw zijn geen van de vier zijden gelijk in de plint en in de openbare ruimte. Er moeten daarom voor elk van de vier zijden specifieke afspraken gemaakt worden over de overgang plint naar openbare ruimte.

Het gebouw is en wordt ontworpen om de centrumfunctie van dit deel van het Lage Land te benadrukken. De overgang van privé naar openbaar en de afscheiding daarvan vraagt dan ook om een stedelijke oplossingen zoals een Delftse stoep, voortuin met haag of het verlengde woonkamer.

De vormgeving van de plint van het gebouw is onderdeel van deze opgave. Er moet een plint gemaakt worden die een actieve relatie met de openbare ruimte aanmoedigt en tegelijkertijd de bewoners het gevoel geven dat ze zich beschut en privé genoeg voelen om de overgangszone als hun privé buitenruimte te gaan gebruiken. Dit kan bijvoorbeeld door functies als een leefkeuken in de plint te programmeren waarbij een schuifdeur de mogelijkheid biedt om de overgangszone (Delftse stoep, voortuin met haag of het verlengde woonkamer) bij mooi weer bij de leefkeuken te betrekken. Een lagere afschermende beplanting tussen het openbaar gebied en de overgangszone biedt de beschutting die nodig is om privébezit/gebruik mogelijk te maken.

Plint Noordzijde: parkeergarage

Voor de ontwerpers, architecten en landschapsarchitecten samen ligt hier de meest uitdagende opgave. Hoe creëer je, in het ontwerp van de wand, met sport en spel aanleidingen en groen een levendige plint met een ca 100 meter lange, 3,2 meter hoge dichte wand van een parkeergarage?

De wand van de parkeergarage moet in zijn afwerking onderdeel worden van de architectuur van het gebouw om zo samen met de andere plinten het gebouw als één blok te laten landen in de openbare ruimte. De wand moet hierbij zo ontworpen worden dat het een krachtige begrenzing van de sportvoorziening gaat worden. Zo kan de wand ingezet worden als zelfstandig object, bijvoorbeeld zoals de wandsculptuur van Henry Moore in het voormalige bouwcentrum. Wordt ervoor gekozen om de wand af te schermen met boom/plantvakken dan zijn deze vakken mee-ontworpen met de vormgeving van de gevel. De randen van de bakken en tussen ruimten kunnen gebruikt worden verblijfsaanleidingen (sport, spel en zitten).

Om de massiviteit van de wand te onderbreken kan gedacht worden aan het maken van openingen. De vormgeving van deze openingen kunnen dan weer onderdeel zijn van de wandsculptuur. Tegelijkertijd zal door de verlichting van de parkeergarage in de avond een spel tussen licht en donker ontstaan.

Verder ligt de balustrade/valbeveiliging terug t.o.v. de rand van de parkeergarage. Hierdoor is de hoogte van de wand beperkt tot 3,20m en is de menselijke maat en de verhouding tot de breedte van de sportpromenade gewaarborgd.



Plint Zuidzijde: overgangszone voor meer privacy van de woningen en ruimte voor groen en wateropvang.



Plint Oostzijde: overgangsstrook van max. 1m om de continuïteit van het profiel van Koningslaan te behouden.

Plint Zuidzijde Folkert Elsingastraat

De F. Elsingastraat is een ontsluitingsweg in een 30km/uur gebied. De weg is dé ontsluitingsweg voor de woongebouwen aan de zuidzijde, de CPO-woningen en in mindere mate de kantoren aan de zuidzijde. De straat heeft meer een verkeersfunctie dan een verblijfsfunctie. Dit is terug te zien in het ontwerp van het gebouw aan deze zijde. De plint geeft toegang tot de parkeergarage (aparte in- en uitgang), de hoge schijf aan de westzijde, de woningen tussen de schijven en de woning BG hoge schijf oostzijde.

De koppen van de schijven zijn iets vooruitgeschoven ten opzichte van de tussengelegen, lagere bouwdeel. Hierdoor krijgen deze meer privacy. En wordt het mogelijk om een overgangszone in te passen in de vorm van een voortuin met de haag voor de plintwoningen. De voortuinen moeten binnen de rooilijn van de koppen blijven. Voor het garanderen van de levendigheid van de openbare ruimte en voor het vergroten van het sociale toezicht is de openheid en transparantie van de voortuinen van belang daarom wordt hier hagen toegepast van maximaal 1m hoog.

Plinten hoge schijven en parkeergarage oost- en westzijde

Dit zijn de meest actieve plinten van het gebouw. Maisonnettes, entree fietsenstalling, entree hoge schijf, trap naar leefdek komen in deze plinten bij elkaar. Bij de Koningslaan moet dit afgestemd worden op de groenstrook met de monumentale platanen en de inrichting van de groenstrook voor het ten zuiden. Aan de westzijde moet de overgang plint openbaar afgestemd worden op de entree functie van de sportvoorziening.

Plint Koningslaan Oostzijde

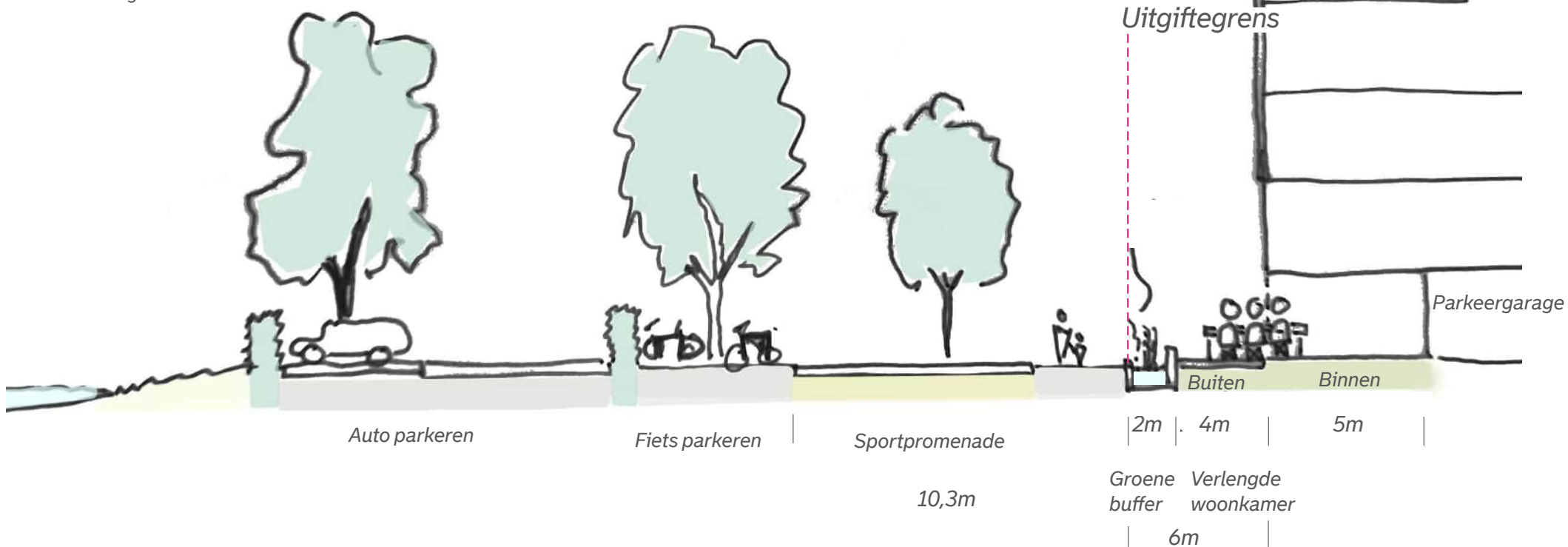
De overgang van plint naar openbaargebied wordt hier terughoudend ingepast vormgegeven omdat de continuïteit van het profiel van de Koningslaan doorgezet moet worden. De Maisonnettes krijgen hier daarom maar ca. 0,8 meter de ruimte om een overgangsstrook in te richten. Ook hier is de bestraatte delftse stoep en groen het bindend thema. De mee ontworpen gevelbanken zijn een goede aanleiding voor de vormgeving van deze zone.

Ter plaatse van het afgebroken Koningslaan 99 wordt de ruimte ingericht als entree naar de sportvoorziening, waarbij rekening wordt gehouden met het bereikbaar maken van de entree van de fietsenstalling voor het woongebouw. De entree van de hoge schijf wordt ook op die kant bereikbaar gemaakt.



Q Amsterdam | Blouw Architecten | Zuidelijke Wijk | Amsterdam

Voorbeeld uitwerking plint westzijde met een overgangszone met verlengde woonkamer en groene bufferzone



Plint entree Sportvoorziening Westzijde

Het zichtbaar en bereikbaar maken van de sportvoorziening is hier de hoofdoopgave. Dit betekent voor maisonnettes dat zij met hun leefruimten aan een druk openbaar gebied grenzen.

De hoofdindeling van de entree zone bestaat uit vier zones:

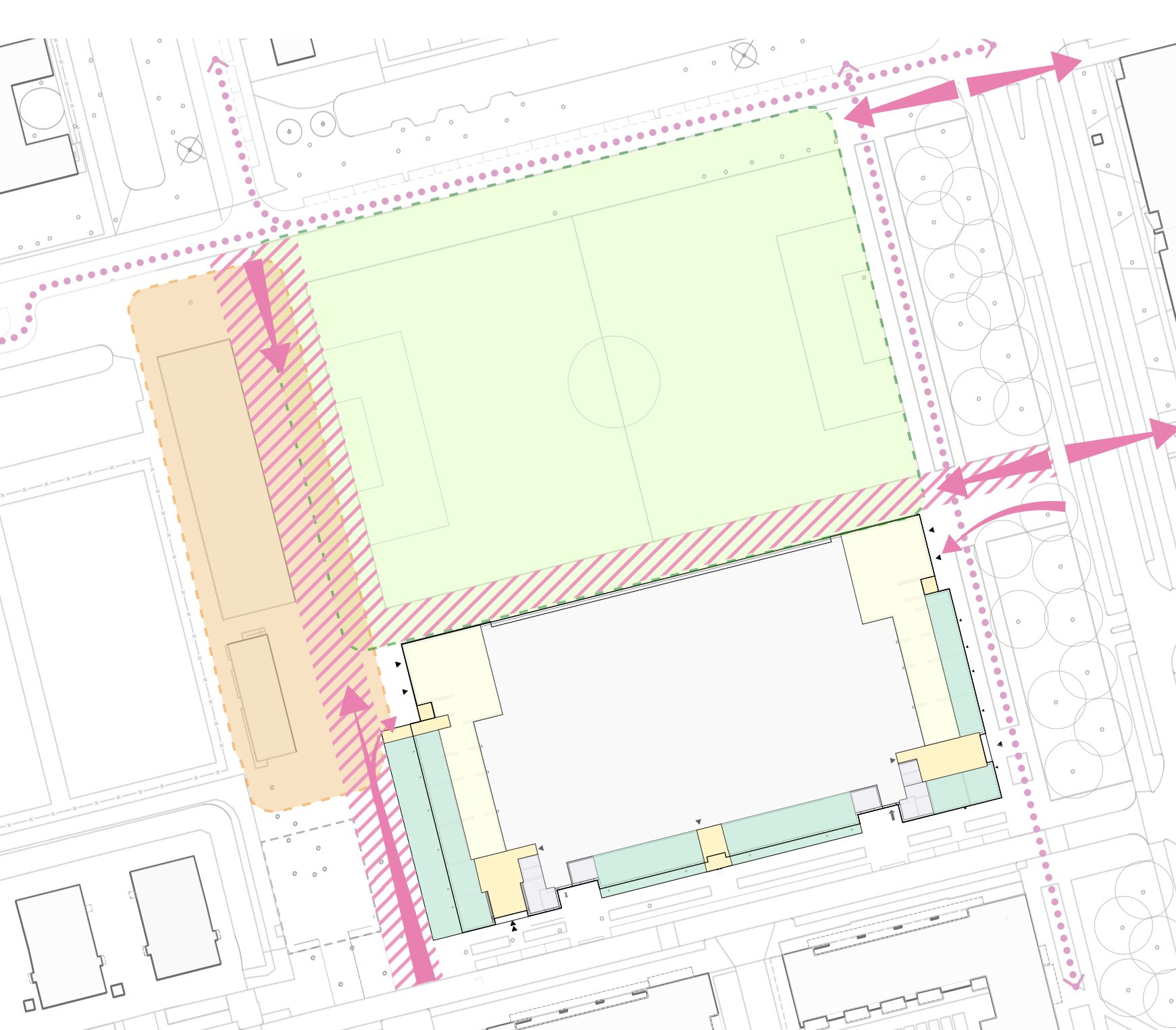
- De verlengde woonkamer bestaande uit de privé buitenruimte samen met de groene buffer is maximaal 6 meter diep. De groene buffer heeft een vaste maat van 2m en is de afscheiding tussen de verlengde woonkamer en het openbaar gebied in de vorm van groen (waar water kan infiltreren) gecombineerd met een beplanting die maximaal 1.25cm hoog is, met op een beperkt aantal plekken de mogelijkheid voor twee meter hoge beplanting. De uitgiftegrens ligt dus 6m uit de gevel. Verder maakt de groene buffer integraal onderdeel uit van het uitgegeven gebied en wordt onderhouden en beplant door de bewoners/ vve.
- De autovrije sportpromenade van 10,3m. Dit wil zeggen tussen gevel en grens parkeren kan geen gemotoriseerd verkeer plaatsvinden. Uiteraard met uitzondering van hulpdiensten.
- Als laatste is een zone waar fiets parkeren, auto parkeren en clubgebouwen een plek krijgen. Door een groene inpassing wordt de parkeerzone zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Voor de inrichting van de verlengde woonkamer betekent dit dat hij voor de bewoners beschutting moet gaan bieden om zicht te kunnen onttrekken aan de drukte en tegelijkertijd moet bij het openbare karakter van dit gebied passen. Privé tuinen met schuttingen zijn niet mogelijk. Een combinatie van water/ wateropvang/waterafvoer met plantvakken (beplanting tot 1.25 meter) wel. De breedte van de verlengde woonkamer is voldoende om een geleiding te creëren die zowel privacy aan de woning als afstand tot de drukte kan waarborgen.

In het ontwerp van de woningen kan hierop ingespeeld worden door bijvoorbeeld een overgangszone te maken die door een schuifdeur/dubbele klapdeur open kan en daarmee de verbinding legt met buiten.

Het sportpromenade en de groene buffer aansluitend op de verlengde woonkamer maken samen dat er een aantrekkelijke leefomgeving kan ontstaan aan deze zijde van het gebouw.

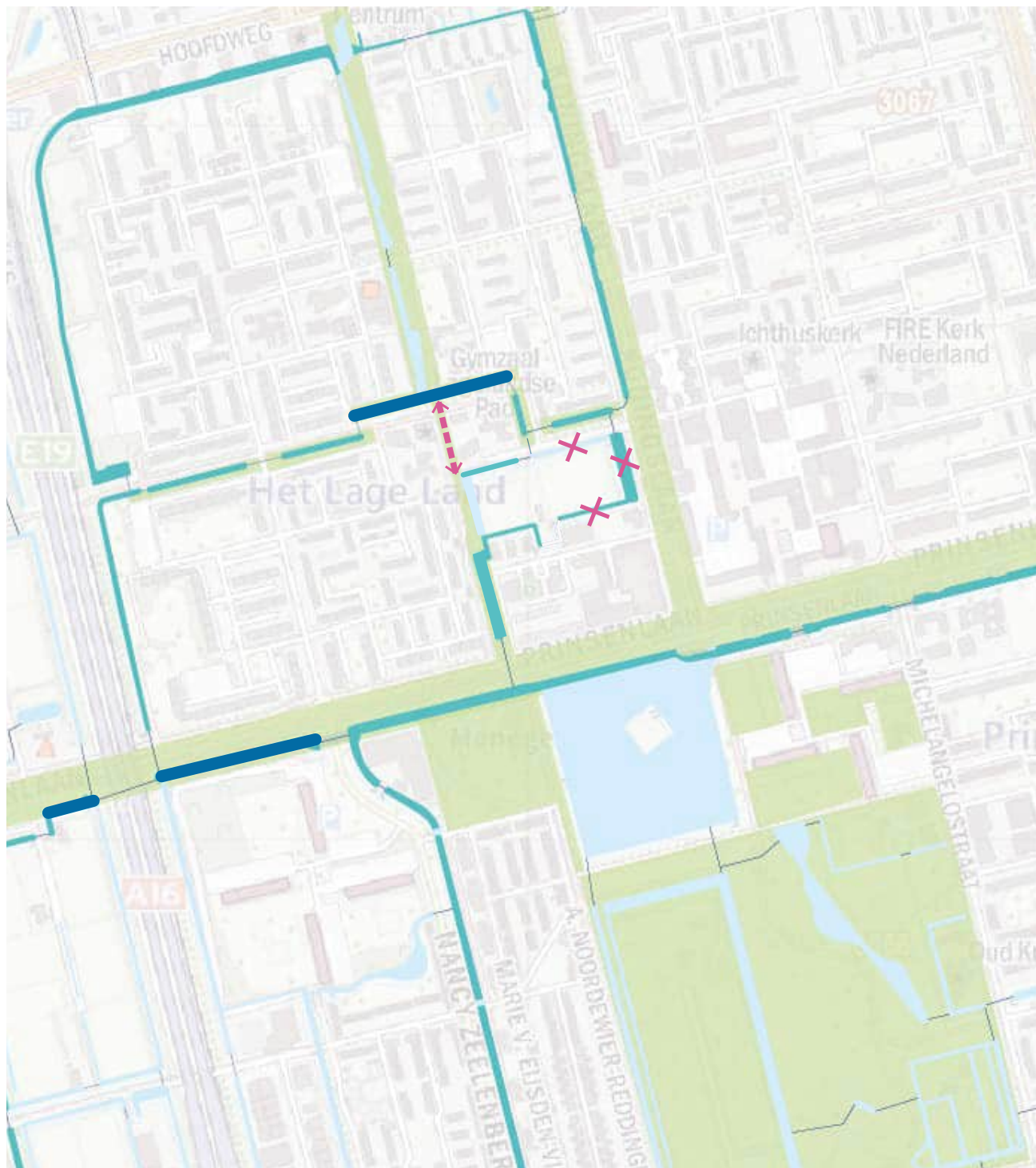
De entree van de fietsenstalling en de entree naar het leefdek krijgen volop ruimte doordat de rooilijn hier terug ligt ten opzichte van de woningen.



Relatie plinten met de omgeving



- ➔ Ontsluiting sportgebied/ richting fietsenstalling
- ◀.....▶ Fietspad, wandelpad
- Privé
- Collectieve entree/ lift en trappen
- Fietsenstalling
- Parkeergarage
- Technische ruimte
- Sporten
- Verblijven
- Sportpromenade



Zoeklocaties watercompensatie

- Hoofdwatgangen
- Overige watgangen
- Te dempen water als gevolg van ontwikkeling Folkert Elsingastraat
- Nieuw toe te voegen watergang
- Te verbreden watergang
- Duikers
- Groenstructuur

Water opgave

De wateropgave als gevolg van deze bouwopgave bestaat uit twee onderdelen:

- De watercompensatie 2800 m² als gevolg van de bouwopgave
- Het repareren/opnieuw verbinden van hoofdwatgangen

De inpassing van het te compenseren water moet bijdragen aan het beter zichtbaar maken de hoofdwaterstructuur: of de Nieuwerkerkse Tocht, of het water in de Parkas.

Nieuwerkerkse Tocht

Hier kan ten westen en oosten van de A16 water gemaakt worden. Beide locaties zijn reeds onderzocht op natuurwaarden en boden. De onderzoeken hebben geen belemmeringen. De inpassing van de compensatie op deze locaties moet bijdragen aan een sterkere beleving van de tocht vanaf de Boszoom tot en met Prins Alexanderlaan. Hierbij moet de inpassing tevens bijdragen aan de vergroting van de biodiversiteit en het versterken van de ecologische verbindingen tussen het Kralingse bos en het Schollebos.

Parkas

De Parkas is het centrale noord- zuid park in het Lage Land. Het park bestaat nu nog uit twee delen. Het deel tot aan het Lage Landsepad en het deel onder het Lage Landse Pad. In dit deel liggen kansen voor het inpassen van extra water en daarmee het completeren van parkbeleving, water en routing over de hele noord zuid lengte: van Hoofdweg tot Prinselaan. In deze uitwerking worden ook de twee oostwest delen langs het Lage landse pad mee ontworpen. (Zie kaart) De inpassingsopgave voor het deel langs de Klaas Timmerstraat is het zoeken naar een vorm die zowel aansluit op het huidige "weelderige" romantische beeld als een vorm die een ruimtelijke relatie legt met het deel van de Parkas boven het Lage Landse Pad.



Hitte/koele verblijfsplekkenkaart Het Lage Land- Prinsenland

Kansenkaart koele plekken

Prioriteit creëren koele plekken

* Prioriteit creëren koele plek (huidige loopafstand tot koele plek is > 300 m)

* Prioriteit creëren koele plek (huidige loopafstand tot koele plek is 150-300 m)

Verkoelen bestaande verblijfsplekken

Bestaande koele verblijfsplekken

Kans verkoelen bestaande warme verblijfsplekken

Ontwikkelen openbare ruimte (geen verblijfsplek) tot koele verblijfsplekken

Kans ontwikkelen bestaande koele plek tot verblijfsplek

Kans creëren koele verblijfsplek (nu niet koel en geen verblijfsplek)

Kans benutten semi-openbare plekken (normaal gesproken niet voor iedereen toegankelijk) voor alle Rotterdammers tijdens extreme hitte

Kans benutten bestaande koele semi-openbare plekken

Kans verkoelen en benutten warme semi-openbare plekken



Hitte fietsroutes- en fietspadenkaart, Het Lage Land- Prinsenland

Opgave warme fiets- en OV routes

Gevoelstemperatuur fietsroutes op hete zomermiddag (lijnkleur)

> 50 °C
47-50 °C
44-47 °C
40-44 °C
< 40 °C

Intensiteiten fietsroutes (lijndikte)

< 500 gebruikers/etmaal
500-1000 gebruikers/etmaal
1000-2000 gebruikers/etmaal
> 2000 gebruikers/etmaal

Warme stops op de route (> 38 °C)

Verkeerslichten (warm tijdens wachten voor fietsers)
OV-haltes bus en tram (warm tijdens wachten)
P+R plaatsen (warm tijdens wachten)

Weerwoord en Klimaat opgave

Hitte en waterberging zijn het grootste aandachtspunten als het gaat om het opnemen van klimaat maatregelen in het ontwerp. Zowel in de routes ernaartoe als in het creëren van een aangenaam verblijfsklimaat.

Hitte en natuurlijke ventilatie

Ten opzichte van het overige Lage Land zijn hier minder koele plekken en is het een versteende omgeving: bijvoorbeeld het winkelcentrum, de hoogbouw rondom Cees Wegerihof en de omgeving Prinsesseflats. Ook de nieuwbouw en de sportvoorziening zullen naar verwachting een hogere gemiddelde temperatuur generen. Dit betekent dat in het ontwerp voor de Sportvoorziening maximaal ingezet moet worden op verkoeling en koelhouden. Dit kan gedaan worden door schaduwrijke plekken te maken waar je na het sporten in de schaduw van bomen kunt zitten en sportvelden en bomen zo positioneren dat de velden profiteren van de schaduw.

Dit geldt ook voor het fiets en wandelpaden, de routes van en naar de sportvoorziening. Uit de analyse van weerwoord blijft dat deze routes, Lage Landsepad, Koningslaan te warm aanvoelen. Ook hier moeten verkoelende maatregelen toegepast gaan worden. Het inzetten van de bomencompensatie is daar een uitstekend middel voor.

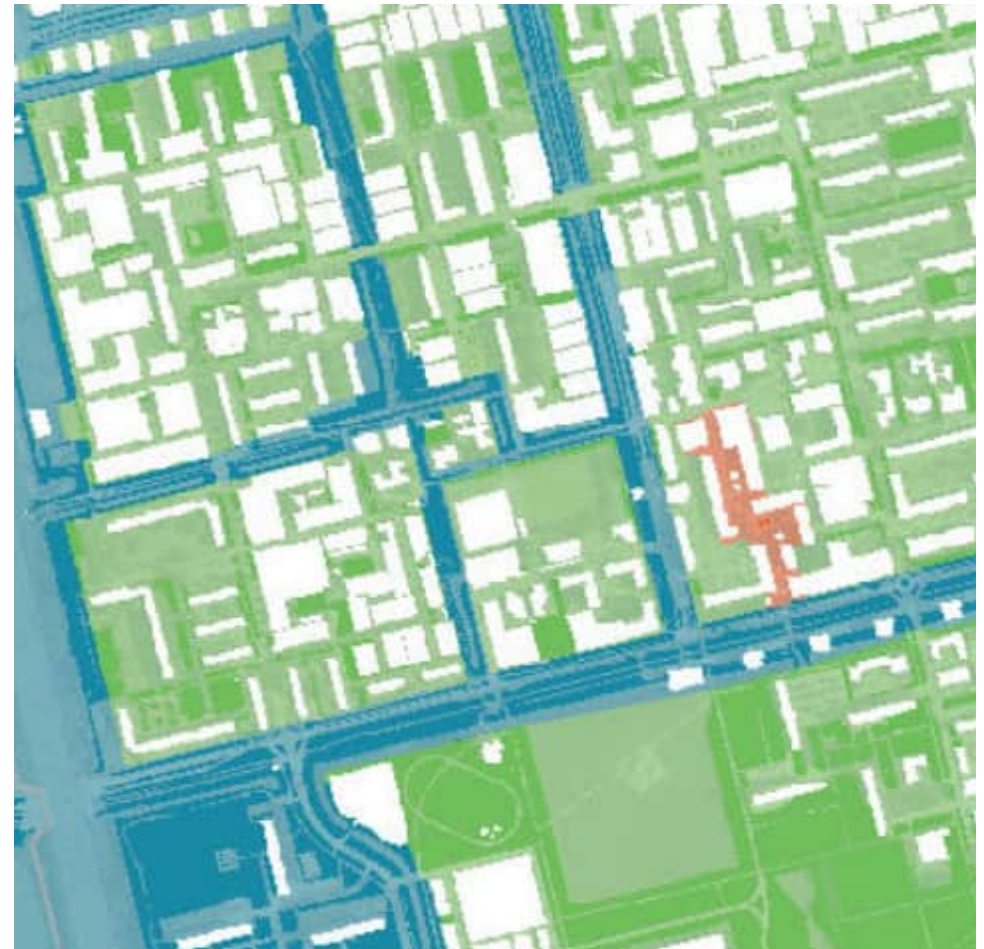
De hoge grondwaterstand en de verwerking van het water uit piekbuien is een aandachtspunt. Het opnemen van compenserende maatregelen is daarom noodzakelijk. Gedacht kan worden aan waterpasserende verharding, beperken bestrating tot een minimum, realiseren van wateropvang en in de sportvoorziening opnemen opvangmogelijkheden voor regenwater.

In de sortimentskeuze moet rekening gehouden worden met de hoge en soms fluctuerende grondwaterstand. Bomen en beplantingen die van oudsher in de polders te vinden kunnen deze condities verdragen. Bijvoorbeeld: Elzen Wilgen, zomereiken, meidoorn, enz.



Totale Stadsdeelstructuur

- Woongebieden
- Werkgebieden
- Groengebieden
- Water
- Hoofdwegen
- Waterlopen stadsdeelstructuur
- Infra
- Singels
- Stadsdeelparken
- Randparken



Beheeraanpak openbaar groen

- Exclusief beheerbeeld (groen in beheer van Stadsbeheer)
- Cultureel beheerbeeld (groen in beheer van Stadsbeheer)
- Natuurlijk beheerbeeld (groen in beheer van Stadsbeheer)
- Uniek (buiten scope Beheeraanpak)
- Exclusief beheerbeeld
- Cultureel beheerbeeld
- Natuurlijk beheerbeeld

Rotterdamse stijl kwaliteitsniveau

In de Rotterdamse stijl is de locatie getypeerd als tuinstad. Een verdere verfijning wordt niet gegeven. De locatie wordt nu niet gewaardeerd als een locatie die op stads of stadsdeelniveau een rol speelt. In de gebiedstypering klopt dit, in de hiërarchie niet.

Met het ontwikkelen van volwaardige (semi) openbare sportvoorziening met vier sportvelden en een veelheid aan losse sportmogelijkheden, centraal gelegen en goed bereikbaar met fiets krijgt de plek een betekenis voor het hele stadsdeel.

Dit betekent ook dat voor het ontwerp van de sportvoorziening (samen met het Prinsenveld) de richtlijnen voor stadsdeelplein/stadsdeelpark van toepassing zijn. De gebiedstypering is en blijft Tuinstad.

Voor de stadsdeelpleinen geldt dat het ontwerp moet inzetten op de vermenging van vast dagelijks gebruik door de bewoners/clubs/organisatie uit de directe omgeving en het incidentele gebruik door bezoekers bij activiteiten en evenementen. Ook op deze pleinen komen functies voor zoals markten en kleine festivals die voor een grotere groep gebruikers betekenis hebben. De inrichting voegt zich naar de context omdat de pleinen een meer lokale functie hebben. De stadsdeelpleinen komen het meest voor in de stadswijken. Het plekspecifieke zal zich vooral uiten in de programmering en het ontwerp

Conclusie

Voor deze plek kan een plek specifiek ontwerp gemaakt worden. Het materiaalgebruik is in principe conform de Toolkit.

Beheeraanpak openbare ruimte

De beheeraanpak openbare ruimte omschrijft welke beheerniveau's er voor de verschillende onderdelen van het openbaar gebied zijn en toont een palet aan beheerbeelden die de ruimtelijke bouwstenen zijn voor het groen ontwerp. Voor het plangebied F. Elsinga zijn dat de niveaus cultureel en natuurlijk. Een cultureel beheerbeeld in en om gebouwen en voor de sportvoorzieningen voor de Folkert Elsingastraat, en een natuurlijk beheerbeeld aan de randen, De Waghmakerestraat en de groenstrook aan Koningslaan.

Dit zijn ook in de nieuwe situatie passende beheerniveau's. Dit geldt voor zowel de woonomgeving als voor de sportvoorziening. Vergeliekbare sportvoorzieningen zoals het Lloyd Multiplein en het Henegouwerplein hebben ook een cultureel beheerniveau.

Gewenst beheerbeeld

Het ontwikkelgebied heeft voor het grootste deel een ruimtelijke relatie met de natuurlijke groene hoofdstructuur van het Lage Land: de Parkas en het Lage Landsepad. De zijde aan de F. Elsingastraat is een meer cultureel, verhard en bestraat gebied. In het ontwerp moeten deze contrasten versterkt worden. Voor de sportvoorziening betekent dit dat binnen het palet cultureel zoveel als mogelijke de natuurlijke beplantingsbeelden toegepast moeten gaan worden. Waarbij gezien de hoge gebruikssdruk wellicht een intensiever onderhoud nodig is. Beelden die hierbij passen zijn o.a.: ruw Gras, botanische rozen, vaste planten maaimethode, en gezien het waterrijke karakter de verschillende moeras vegetaties. Geschoren hagen kunnen beperkt toegepast worden daar waar een duidelijke begrenzing gewenst is.

Voor de F. Elsingastraat kan overwogen worden of de geschoren blokhagen omgezet worden in losse hagen.



Indicatieve aanduiding te rooien/ verplanten bomen openbaar gebied

-  Bomen te rooien / verplanten openbaar gebied
-  Bouwvlak
-  Te dempen watergang
-  Erfpacht uitgegeven
-  Bomen in de uitgegeven erfpacht

Deelopgaven en uitwerkingen

Groen en bomen

Impact project op bomen, bomenplan

Het realiseren van dit bouwproject en de sportvoorziening zal grote invloed hebben op het aanwezige bomenbestand. Door het bouwen en verplaatsen van het sportveld zullen minimaal 58/60 bomen, waarvan de meeste volwassen gekapt of indien mogelijk verplant moeten worden. Op de kaart op pagina 52 is te zien om welke bomen het gaat. Ook voor de watercompensatie zullen bomen gerooid en/of verplant moeten worden.

Gezien de omvang de bomenopgave wordt voorgesteld een bomenplan op te stellen. Een plan dat onderdeel wordt van de kapvergunning om inzichtelijk te maken dat op een zorgvuldige en verantwoorde wijze met de bomen wordt omgegaan.

Bestaande bomen

Het plangebied is te verdelen in drie locaties waar bomen voorkomen. Een groep bomen rondom het sportveld, een groep bomen ten zuiden van het gebouw van de trekvolgels en een groep bomen die onderdeel zijn van de bomen langs de Koningslaan.

De bomen aan de Koningslaan en ten zuiden van het clubgebouw Trekvolgels mogen eventueel gekapt worden gezien de inrichtingsplan sportpromenade en parkeeroplossingen. De bomen rondom de sportvoorziening kunnen niet anders dan gerooid worden. Hiervoor zal volgens de bouwregels een compensatie van 110% moeten plaatsvinden. De compensatie moet plaatsvinden in bomen van vergelijkbare kwaliteit, met minimaal een stamomtrek van 30/35 cm.

Herplant

De herplantplicht (bouwen en watercompensatie) kan voor twee doelen ingezet worden. Als eerste het maken van koele plekken op de sportvoorziening, als tweede het maken van koele routes op de belangrijkste fiets en voetpaden van en naar de sportvoorziening.

5

Beeldkwaliteit

5.1 Architectuur

5.2 Gevelarchitectuur

5.1 Architectuur

Hybride tuinstadblok van 21e eeuw

Het Lage Land behoort tot het type stempel- en strokenbouw met een halfopen verkaveling; gesloten bouwblokken samengesteld uit losse bebouwingsstroken met open hoeken.

De binnenring in Het Lage Land heeft een eigen vormgeving die niet afhankelijk is van de aanliggende buurten en deze vormgeving komt niet altijd even goed tot zijn recht. Dit komt vaak doordat nieuwbouw niet is ingepast met de spelregels van de tuinsteden.

Het hybride tuinstadblok van 21e eeuw is een vernieuwende typologie binnen de architectonische principes van een tuinstad (licht, lucht en ruimte) en met aandacht voor de hedendaagse stedenbouwkundige opgaven zoals menselijke maat, levendigheid, natuurinclusiviteit, sociaalinclusiviteit en duurzaamheid. Deze typologie maakt de verdichting in de tuinstad mogelijk zonder de oorspronkelijke stedelijke structuur te verstoren. In een hybride tuinstadblok wordt de bouwmassa in samenhang met de openbare ruimte en de omliggende bebouwingen ontworpen met een doordachte gecomponeerde afwisseling tussen laag, middelhoog en hoog. Er is een balans tussen openbaar, collectief en privéruimten.

licht
lucht
ruimte



toolbox

ontwerpen met zon, wind,
water, beplanting

De ontwikkeling voor Folkert Elsingastraat 3-13 moet zodanig gebeuren dat er meer rust en samenhang in het gebied komt, zonder het karakter van het bouwwerk en de bebouwing in het gebied te beschadigen. Het ontwerp van een hybride tuinstadblok in Lage Land is een bijzondere opgave. Het tuinstadblok in Folkert Elsingastraat 3-13 is een samengesteld bouwblok met levendige plinten, groene en multifunctionele daken en een collectieve binnentuin. Hier wordt op voortgebouwd en doorgewerkt met thema's zoals zon, wind, water, beplanting en architectonische detaillering.





Overzicht randvoorwaarden beeldkwaliteit

- *Hybride tuinstadblok van 21e eeuw is een vernieuwende typologie binnen de architectonische principes van een tuinstad (licht, lucht en ruimte)*
- *Aandacht voor menselijke maat, levendigheid, natuurinclusiviteit, sociaalinclusiviteit en duurzaamheid*
- *Samenhang met de openbare ruimte en de omliggende bebouwingen*
- *Bouwblokken leesbaar houden als losse blokken doormiddel van de materialisatie en gevelverdeling*
- *De plintwoningen aan de buitenzijde van het bouwblok (maisonnettes) krijgen hun royale entrees aan de straat door en open overgangszone (Delftse stoep, voortuin, verlengde woonkamer) als een tussenzone van openbaar naar privé*
- *De woningen aan de collectieve daktuin worden via de daktuin ontsloten*
- *De lagere bouwdelen worden vanaf de 2e verdieping ontsloten via een **collectieve leefgalerij***
- *De appartementen van 2e t/m 5e verdieping worden door een collectieve **leefgalerij** ontsloten met privé buitenruimtes langs de **leefgalerij***
- *De appartementen vanaf de 6e verdieping worden door een **ontsluitingscorridor** binnen het gebouw ontsloten*
- *Gevels alzijdig en transparant en dichte gevels beperkt tot een minimum en in samenhang met de buitenruimte*
- **Transparantie** op de begane grond op basis van de achtergelegen functie
- *Tuinstadplint met **maximale interactie** tussen binnen en buiten*
- *Hoogwaardige gevelarchitectuur en plasticiteit van de gevel, licht en schaduwwerking en zorgvuldige materialisatie en detaillering*
- *Gevelarchitectuur subtiel, zonder harde reflecterende vlakken en kleuraccenten*
- *De afleesbaarheid van de verdiepingen is ondergeschikt aan de architectonische ritmiek van de gevel. Het lijnenspel ondersteunt de verticaliteit*
- *Door een deel van de balkons te laten uitkragen wordt de anonimiteit van de verdiepingen vermeden*
- *Voor gevel materialisatie van tuinstadblok: zowel baksteen en beton als meer transparantie door gebruik te maken van glas*
- *Ambities voor de duurzaamheid en natuurinclusiviteit*
- *Architectuur in een vroeg stadium met de Welstandscommissie bespreken*

Principe stempel en strokenbouw

Het hybride tuinstadblok samengesteld uit verschillende bouwblokken dient te refereren aan de stedenbouwkundige structuren van de stempel- en strokenbouw.

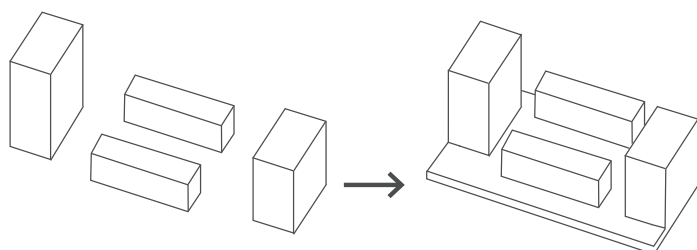
Hiervoor is het van belang om de bouwblokken voldoende leesbaar te houden als losse blokken. Dit is mogelijk doormiddel van de materialisatie en gevelverdeling.

Herkenbaarheid en uniformiteit

- Het creëren van een levendig en sociaal veilig beeld in de architectuur van de Folkert Elsingastraat is van groot belang. Belangrijk is ook dat de verschillende bouwdelen samen een samenhangend en uniform beeld organiseren;
- De plintwoningen aan de buitenzijde van het bouwblok (maisonnettes) krijgen hun royale entrees aan de straat. Dit gebeurt via een overgangszone (Delftse stoep, voortuin, verlengde woonkamer) als een tussenzone van openbaar naar privé. Hierdoor wordt de levendigheid van het gebouw vanaf de straat gegarandeerd zonder dat het gebouw massaal op de openbare ruimte belandt.
- De woningen aan de collectieve daktuin worden via de daktuin ontsloten. Dit systeem garandeert de levendigheid en de sociale veiligheid van de collectieve daktuin.
- De woningen vanaf 2e t/m 5e verdieping worden via een collectieve leefgalerij ontsloten. Dit systeem creëert een levendig beeld vanuit de daktuin door de mobiliteit in het gebouw in het zicht te houden. De

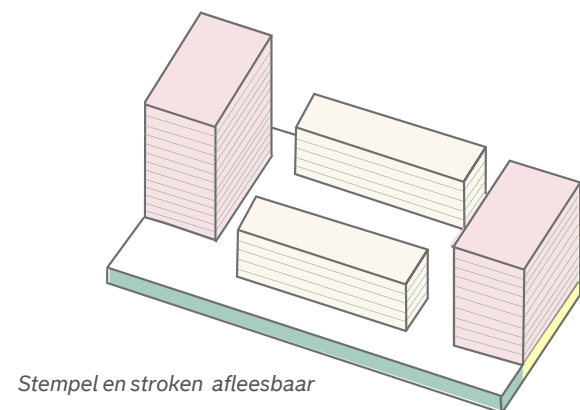
privé buitenruimtes langs de leefgalerijen vergroten de ontmoetingsmogelijkheden. Verder leidt de aanwezigheid van de leefgalerijen op deze verdiepingen van alle 4 de bouwblokken tot leesbaarheid en uniformiteit van de bouwvolumes als een geheel.

- Vanaf 6e verdieping worden de woningen door een ontsluitingscorridor binnen het gebouw ontsloten. En krijgen de woningen hun buitenruimte in de vorm van een balkon. De balkons worden voor 2/3 in het hoofdbouwvolume opgelost. De beperkte uitkraging van de balkons voor 1/3 buiten het hoofdbouwvolume zorgt ervoor dat het hoofdvolume goed afleesbaar blijft en tegelijkertijd creëert het een aantrekkelijk gevelbeeld, omdat de schaduwering van de uitkragende onderdelen worden voorkomen. De balkons mogen maximaal 0,8 meter uit het hoofdbouwvolume steken.
- De dakrand werkt hier ook mee en steekt uit tot de buitenzijde van de balkons om hierdoor de herkenbaarheid van de hoofdbouwmassa te garanderen.

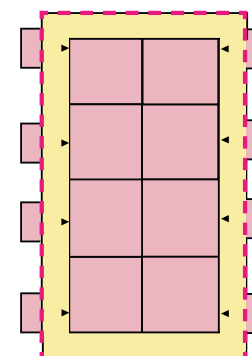
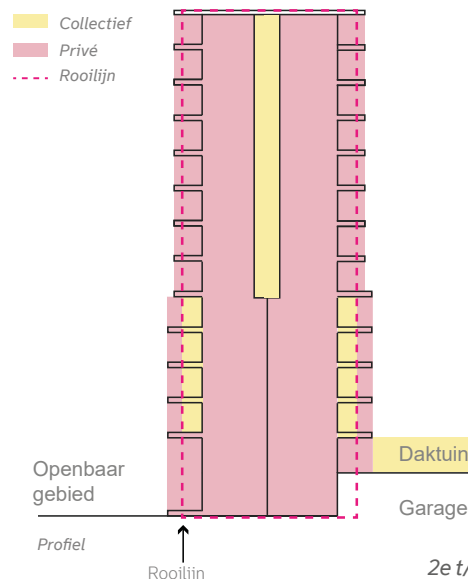


Stempels en stroken

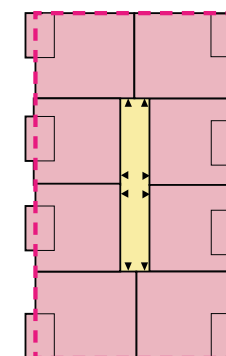
Stempels en stroken op locatie



Stempel en stroken afleesbaar

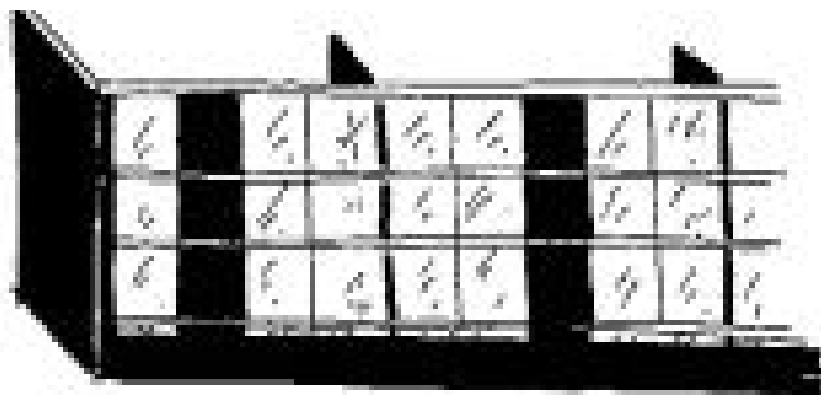


Plattegrond
2e t/m 5e verdieping



Plattegrond
vanaf 6e verdieping

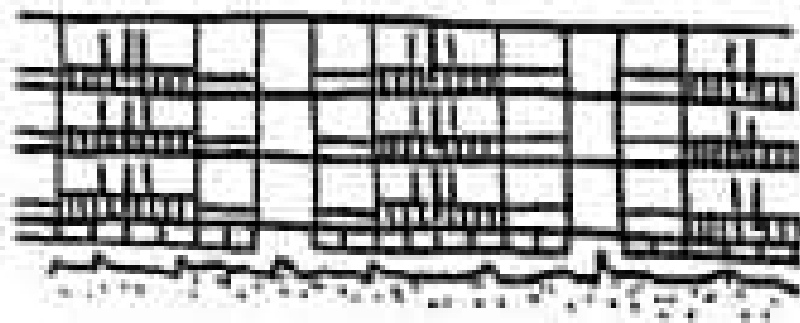
2e t/m 5e verdieping: ontsluiting woningen via collectieve leefgalerij
vanaf 6e verdieping: ontsluiting woningen via ontsluitingscorridor in het gebouw



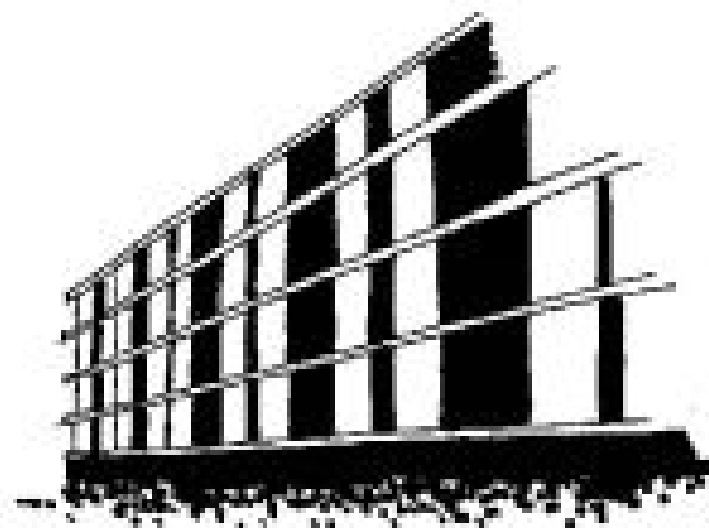
*Naast elkaar bevinden zich vlakken van metselwerk en glas met een doffe en een glimmende textuur
(Welstandsnota Rotterdam)*



*Door kleurverschil en terugliggende gevelvlakken (schaduw) ontstaat een licht- donkerpatroon.
(Welstandsnota Rotterdam)*



*Lijnenspel van vloeren, pui-indeling en balkonhekken
(Welstandsnota Rotterdam)*



*In een zijdelings perspectief wordt de werkelijke plasticiteit zichtbaar
(Welstandsnota Rotterdam)*

5.2 Gevelarchitectuur

Transparantie en alzijdigheid

De alzijdigheid en transparantie van de gevels zijn van belang. Dichte gevels worden dus beperkt tot een minimum en in samenhang met de buitenruimte ontworpen. Zo vormt het in alle richtingen een meerwaarde voor de sociale veiligheid en levendigheid, zowel overdag als 's avonds. Dit betekent dat de kopgevels van de blokken extra aandacht vragen. Dit met uitzondering van de noordgevel van de parkeergarage. Daar wordt gezocht naar een architectonische oplossing zodat de muur een krachtige begrenzing vormt voor de sportvoorzieningen.

Wel is het van belang dat transparantie op de begane grond goed wordt doordacht op basis van de achtergelegen functie. Voorkomen moet worden dat de bewoners de gordijnen heel de dag dicht trekken, of dat achteraf toch een borstwering wordt opgetrokken voor bijvoorbeeld het plaatsen van een keuken.

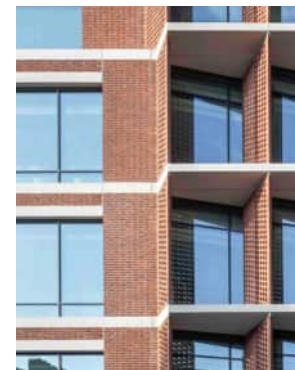
Levendige plint

Over de plinten is de uitdaging om een open en levendige 'tuinstad plint' te realiseren met de maximale interactie tussen binnen en buiten. De gevels van de plint bepalen de beleving van de voetganger.

Aan de zuidzijde van het bouwblok, tussen de plint en het openbaar gebied aan de Folkert Elsingastraat, komen voortuinen met een open en transparant karakter. Deze vormen een overgangsgebied van publiek naar privaat en dragen bij aan de vergroening en leefbaarheid van het gebied.

Aan de westzijde van het bouwblok, tussen de plint en de sportpromenade, komt een overgangszone van 6m. Deze bestaat uit een verlengde woonkamer van 4m en een groene bufferzone van 2m waar water kan infiltreren. Deze bufferzone is gecombineerd met beplanting van maximaal 1.25m hoog met op een beperkt aantal plekken de mogelijkheid voor twee meter hoge beplanting.

Verder vormt een 80cm Delftsstoep aan de oostzijde van het bouwblok als een overgangszone tussen de plint en het openbaar gebied.





Een gebouw dat stevig en uitgesproken is

Een robuust raamwerk dat zorgt dat de hoofdvorm van samengestelde bouwblokken duidelijk afleesbaar blijft



onderscheidende overgangszones als verlengde woonkamer tussen openbaar gebied en gebouw

De noordgevel van de parkeergarage wordt ontworpen als een zelfstandig object en een krachtige begrenzing tussen het gebouw en de sportvoorzieningen. De plantenbakken mogen ontworpen worden tegen de wand van de garage en als overgangszone van de collectieve daktuin naar de sportvelden. Deze plantenbakken worden geïntegreerd met de garagewand ontworpen, zodat ze samen een samenhangend en levendig geheel vormen. Dit, samen met het reserveren van voldoende ruimte voor sportaanleidingen, zorgen voor de levendigheid en het vermijden van de anonimiteit van de ruimte.

De balustrade/valbeveiliging moeten terug liggen t.o.v. de rand van de parkeergarage om de hoogte van de want te beperken tot 3.20m en de menselijke maat te waarborgen.

Vormgeving

De plasticiteit van de gevel, licht en schaduwwerking en zorgvuldige materialisatie en detaillering zijn de ingrediënten voor de vormgeving van een hoogwaardige gevelarchitectuur van de tuinstadblok van de 21e eeuw. De afleesbaarheid van de verdiepingen is ondergeschikt aan de architectonische ritmiek van de gevel. De vormgeving is subtiel, zonder harde reflecterende vlakken en kleuraccenten. Het lijnenspel ondersteunt de verticaliteit. Door een deel van de balkons te laten uitkragen, wordt een fraaie gevel gebouwd en wordt de anonimiteit van de verdiepingen vermeden. Zonder de uniformiteit van de hoofdmassa en de rustige uitstraling te verstoren.

Materialisatie

Voor het ontwerpen van de gevels kan de architectuur van tuinstad zowel letterlijk worden genomen als ter inspiratie dienen. Dit maakt het mogelijk om ofwel baksteen en beton toe te passen ofwel te kiezen voor meer transparantie in de gevel met het gebruik van veel glas. Dit wordt aangevuld door de ambities voor de duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. Beiden varianten zijn op deze locatie toegestaan en moeten in een vroeg stadium met de Welstandscommissie besproken worden.

6

Mobiliteit

6.1 Bereikbaarheid

6.2 Parkeren

6.3 Ontsluiting met het verkeer

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 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 schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

6.1 Bereikbaarheid

De ontwikkeling vindt plaats aan de Folkert Elsingastraat in Het Lage Land. De Folkert Elsingastraat wordt ontsloten via de Koningslaan en vervolgens de Prinsenlaan. Deze lanen zijn onderdeel van de hoofdontsluitingswegen van Het Lage Land. De ontwikkeling is gelegen in de nabijheid van openbaar vervoer. Op ca. 750 meter afstand ligt het Metrostation Prinsenlaan. Het Lage Land is een wijk waar geen betaald parkeren van toepassing is.

6.2 Parkeren

De mobiliteits transitie heeft ook consequenties voor het parkeerbeleid: Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022. Deze beleidsregeling moet ondermeer bijdragen aan het verminderen van autogebruik en het beter benutten van parkeercapaciteit in de omgeving. Verder wordt parkeernormen voor fietsen toegevoegd om het fietsgebruik te stimuleren. De groei van elektrische auto's wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur, zowel in de openbare ruimte als bij parkeren op eigen terrein.

Bepalen parkeereis

Vanaf 1 januari 2022 is de parkeernorm in Rotterdam onder de naam 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets (Gemeente Rotterdam 2022)' van kracht. De Folkert Elsingastraat ligt in ZONE C - Overig gebied. In dit gebied wordt voor woningbouw de volgende parkeernorm gehanteerd:

<i>Functie</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen per woning</i>
Woonfunctie 40-65 m2	0,60
Woonfunctie 65-85 m2	1,00
Woonfunctie 85-120 m2	1,40
Woonfunctie >120 m2	1,80

- De benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen dienen op eigen terrein ingepast te worden (art 2). Het parkeren wordt in pandig en uit het zicht opgelost. de parkeeroplossing wordt begrensd door een actieve plint.
- Vanwege de ligging nabij een metrostation kan de bijzondere vrijstellingen Nabijheid OV-stations worden toegepast. Doordat het metrostation op minder dan 800 meter afstand ligt mag de autoparkeereis met 10% verminderd worden.
- Daarnaast bestaat er de mogelijkheid een lagere parkeernorm te hanteren voor zorgwoningen, zelfstandige seniorenwoningen en sociale huurwoningen, indien ze voldoen aan bepaalde voorwaarden. (art 6)

In dit gebied wordt voor Sportvoorzieningen de volgende parkeernorm gehanteerd:

<i>Functie</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen per 100m2 bvo</i>
Sportschool (binnen)	3,00
Sportveld buiten	13,00

Bij de nul variant is het uitgangspunt dat voor de bestaande sportfuncties, het huidige aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied te behouden.

Bij intensivering van het gebruik van de velden (plus variant) worden parkeerplaatsen toegevoegd aan de hand van 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets (Gemeente Rotterdam 2022)'.

Voor het sportveldencomplex is een sluitende parkeeroplossing gevonden deels binnen het projectgebied en deels in het direct aangrenzende gebied met het voldoende benodigde aantal parkeerplaatsen aan de hand van 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets (Gemeente Rotterdam 2022)'.

Fietsparkeren

De fietsparkeervraag dient gerealiseerd te worden conform de uitgangspunten van de beleidsregeling. Het realiseren van een werkbaar 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.

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) dient verder 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. Fietsparkeervoorzieningen mogen niet leiden tot aantasting van het openbaar groen en overlast veroorzaken door storende elementen in de buitenruimte.

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

De rol van onder andere de fiets wordt ter vervanging van de auto steeds belangrijker. Het faciliteren van de fietser in Rotterdam verdient om die reden de aandacht, zowel in de uitbreiding van fietspaden als ook in de fietsparkeerfaciliteiten. In het parkeerbeleid wordt hierop in gespeeld en worden er naast een parkeernorm voor de fiets ook eisen gesteld aan de stalling voor fietsen:

- Iedere woning moet wettelijk beschikken over voldoende stallingsruimte voor fietsen.
- Dit betekent voor de grondgebonden woningen een berging van 5 m2 per woning, conform het bouwbesluit (de grootte van de bergingen wordt kleiner wanneer er gekozen wordt voor een gemeenschappelijke fietsenstalling).



Overzicht randvoorwaarden mobiliteit

- Parkeernorm conform 'Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets (Gemeente Rotterdam 2022)'. De Folkert Elsingastraat ligt in ZONE C - Overig gebied
- Oplossen van parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op eigen terrein
- Doordat het metrostation op minder dan 800 meter afstand ligt mag de autoparkeer eis met 10% verminderd worden
- Lagere parkeernorm te hanteren voor zorgwoningen, zelfstandige seniorenwoningen en sociale huurwoningen, indien ze voldoen aan bepaalde voorwaarden (art 6)
- Elektrische auto's stimuleren door voldoende laadinfrastructuur, zowel in de openbare ruimte als bij parkeren op eigen terrein (conform de EV Ready eis uit de Beleidsregeling parkeernormen)
- **Voldoende parkeerplaatsen** moeten binnen het sportveldencomplex op een andere locatie of in de nabije omgeving worden teruggebracht
- Fietsparkeervraag voor bezoekers van de voorzieningen in de ontwikkeling openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform de uitgangspunten van de Beleidsregeling
- Voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers is het van belang onderscheid te maken in fietsparkeren van normale/ standaard fietsen (60% van de vraag) en voor deelfietsen, deelscooters, buitenmodel fietsen (bakfietsen, fietsen met kratjes, etc.), (40% van de vraag)
- Voor de hoogbouw kwalitatieve en goed bereikbare centrale fietsbergingen voorzien van een minimum van fietsparkeerplaatsen per woning, plus 2,7m² berging per woning (tabel pagina 65- aantal fietsparkeerplaatsen per soort woning)
- Uitvoering fietsenstallingen conform de ontwerpeisen voor stallingen fiets en scooter bijlage 1 van de genoemde Beleidsregeling 2022
- Ruimte of toekomstige reservering voor inpandig stallen en opladen voor 8 deelschootmobielen
- De parkeerplaats dient bouwkundig voorbereid te zijn op de plaatsing van laadpunten voor elektrische auto's
- De netaansluiting van parkeergarage/-gelegenheid dient voorbereid zijn op het gelijktijdig laden van 20% van de parkeerplaatsen, hierbij mogen smart charging oplossingen toegepast worden om dit mogelijk te maken
- Ruimte reserveren voor laden - lossen en pakketbezorging in Folkert Elsingastraat
- Voor de westelijke blok twee pakketbezorgplekken reserveren op de parkeerkoffer
- Hulpdiensten een goede bereikbaarheid hebben tot de voordeur van alle woningen (rekening houden met het inrichtingsplan van de buitenruimte)

- Als gelijkwaardige oplossing zien wij voor de hoogbouw kwalitatieve en goed bereikbare centrale fietsbergingen voorzien van een minimum van fietsparkeerplaatsen per woning, als in de tabel hieronder, plus 2,7m2 berging per woning.

Soort woning	Aantal fietsparkeerplaatsen
Appartement < 40m2	2
Appartement 40 tot 65 m2	2
Appartement 65 tot 85m2	3
Appartement 85 tot 120m2	3
Appartement ≤120m2	4
Rij- en vrijstaande woningen	5
studentenhuizen	1 per kamer

- In geval voorschrift in bouwbesluit vervalt geldt bij nieuwbouw dan wel herbestemming tot woningbouw de parkeereis als in bovenstaande tabel.
- Voor de collectieve fietsenstalling is van belang dat dezegoed gepositioneerd wordt en daarmee goed bereikbaar, maar ook aantrekkelijk en veilig wordt vormgegeven. Dat betekent in elk geval dat er een korte verbinding is met de woning en een eventuele hellingbaan niet te hellend verloopt. Zie hiervoor ook bijlage 1 van de genoemde Beleidsregeling 2022.
- Algemeen geldt dat uitvoering conform de ontwerpisen voor stallingen fiets en scooter bijlage 1 van de genoemde Beleidsregeling 2022.

Daarnaast loopt er een pilot door de zorgpartij (Leliezorggroep) om 8 deel-scootmobielen te wijzen aan 50 toekomstige oudere bewoners van de ontwikkeling. Hiervoor moet ruimte worden gereserveerd in de ontwikkeling voor in pandig stallen en opladen van deze 8 scootmobielen. Ook de bereikbaarheid van deze voorziening is van groot belang. Dit als een ruimtebesparende oplossing voor deelmobiliteit.

Duurzame mobiliteit

Bewoners, forenzen en bezoekers in Het Lage Land worden gestimuleerd gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen zoals (elektrische) fiets, OV en elektrische auto.

De groei van elektrische auto's wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur, zowel in de openbare ruimte als bij parkeren op eigen terrein. Voor de parkeergelegenheid op eigen terrein geldt de EV Ready eis uit de Beleidsregeling

Parkeernormen

- De parkeerplaats dient bouwkundig voorbereid te zijn op de plaatsing van laadpunten voor elektrische auto's
- De netaansluiting van parkeergarage/-gelegenheid dient voorbereid zijn op het gelijktijdig laden van 20% van de parkeerplaatsen, hierbij mogen smart charging oplossing toegepast worden om dit mogelijk te maken.

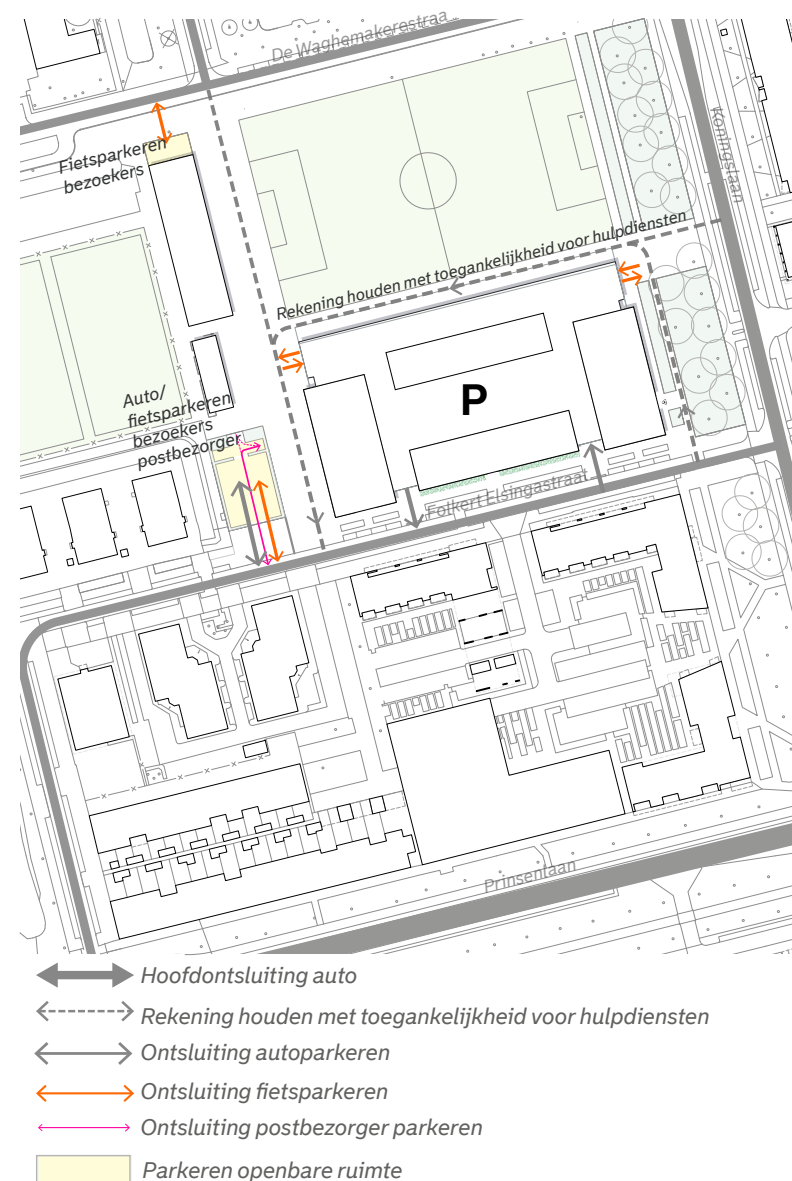
Ontwikkelaars dienen hiervoor hun EV-plan te kunnen overleggen. De netaansluiting voor collectieve voorzieningen dient EV ready te zijn conform artikel 8 van de beleidsregeling parkeernorm (geschikt voor gelijktijdig laden van 20% van de parkeerplekken).

6.3 Ontsluiting met het verkeer

Per blok worden de postbussen en pakketbezorging geregeld. De woningen in het bouwdeel aan de oostzijde krijgen hun adres aan de Koningslaan. De woningen in het bouwdeel aan de zuidzijde samen met de appartementen in de hoogbouw aan het westzijde krijgen hun adres aan de Folkert Elsingastraat. De Maisonnette woningen aan de westzijde samen met de woningen in het bouwdeel aan de noordzijde krijgen hun adres aan de sportpromenade.

Aan de Folkert Elsingastraat is bezoekersparkeren voorzien. Hier is ruimte gereserveerd voor pakketbezorging. Voor de westelijke blok zijn er twee pakketbezorgplekken extra gereserveerd op de parkeercoffer omdat hun adres niet aan de Folkert Elsingastraat grenst.

Verder moeten de hulpdiensten een goede bereikbaarheid hebben tot de voordeur van alle woningen. Hiermee moet rekening worden gehouden met het inrichtingsplan van de buitenruimte.



Technische randvoorwaarden

7

7.1 Afval

7.2 Peilmaat

7.3 Kabels en leidingen

7.4 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

7.5 Windhinder

7.6 Bezonning

7.7 Geluid

7.8 Luchtkwaliteit

7.9 Bomen kapvergunning en herplantplicht

7.10 SMP en IP

7.11 Bouwen en bouwplaats

7.1 Afval

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

Na de inwerkingtreding van het bouwbesluit van 2012 is de eis van een gemeenschappelijke inpandige opslagruimte voor huishoudelijk afval komen te vervallen. Deze wijziging heeft zowel gevolgen voor nieuwbouw als bestaande bouw. Nu in de regelgeving de eis ontbreekt van een gemeenschappelijke containerruimte, hoeven noch de eigenaren bij bestaande bouw noch de projectontwikkelaars bij nieuwbouw te voorzien in een dergelijke functionaliteit. Dit betekent een grotere aanslag op de buitenruimte als er niks geregeld wordt.

Voor Schone Stad is het uitgangspunt voor afvalinzameling voor nieuwe gestapelde bouw, als gevolg van de aanpassing in het beleid, als volgt; Het inzamelen van de verschillende afvalstromen (Huishoudelijk restafval, glas, papier en groente-, fruit- en etensresten) voor gestapelde nieuwbouwprojecten 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 inpandige inzameling tot de mogelijkheden behoort.

Voor Folkert Elsinga is het ruimtelijk belangrijk dat de vuilafhandeling op een goede manier georganiseerd wordt. Het inzetten van ondergrondse (pers)containers is hierbij het uitgangspunt. Voor de inzameling van groente-, fruit- en etensresten wordt de GFE-cocon toegepast.

De locatie voor het plaatsen van de ondergrondse containers wordt door gemeente bepaald, in overleg met de initiatiefnemer.

7.2 Peilmaat

Het gehele plan dient goed aan te sluiten op de bestaande omgeving. Het huidige uitgiftepeil buiten het plangebied blijft ongewijzigd. Eventuele wijzigingen dienen afgestemd te worden binnen het planteam. Het uitgifte/vastgestelde peil ligt op -6.00 meter +NAP.

7.3 Kabels en leidingen

Aansluiten op bestaande nutsvoorzieningen en rioleringen vindt plaats volgens Handboek Kabels en Leidingen en Handboek Riolering.

Voor een kaart met kabels en leidingen wordt doorverwezen naar het Ingenieursbureau, binnen het gebied Het Lage Land kan contact worden opgenomen met Rob Huizinga (IB-er die werkzaam is binnen het gebied waar het project zich bevindt).

7.4 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes en installaties dienen in overleg met de betrokken diensten/instanties in de bebouwing te worden opgenomen, waarbij rekening moet worden gehouden met het afstand houden en isoleren ten opzichte van gevoelige functies, in relatie tot sterkte van de elektrische en magnetische velden. De impact op de plintgevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd. De netaansluiting voor collectieve voorzieningen dient EV ready te zijn conform artikel 8 van de beleidsregeling parkeernorm (geschikt voor gelijktijdig laden van 20% van de parkeerplekken).

Raadpleeg voor een op maat advies het team Rotterdam Elektrisch via rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

In het Lage Land loopt een aanbestedingsprocedure om van het gas over te schakelen op een warmtenet. Voor aansluiting op het warmtenet is een technische ruimte nodig van ca. 5 x 3m.

7.5 Windhinder

Er dient in een zo vroeg mogelijk stadium 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.

7.6 Bezonnning

Er dient een bezonningsonderzoek te worden gedaan om te bekijken wat de invloed is op de omgeving en hoe de bezonnning is van de onderdelen van het gebouw zelf. Voor het bezonningsonderzoek dient de ontwikkelende partij het Rotterdamse afwegingskader voor bezonnning aan te houden.

7.7 Geluid

In het akoestisch onderzoek moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de Wgh. Sportvelden zijn geen relevante gezonde hogere waarden geluidsbronnen. Voor de nieuwe woningen aan de Folkert Elsingastraat wordt dus voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en er hoeven dan ook geen hogere waarden (vanwege verkeer, spoor of industrie) te worden aangevraagd. Dit betekent dat dan ook niet hoeft te worden voldaan aan het gemeentelijk ontheffingsbeleid Wgh. Wel adviseren we om de woningen toch te voorzien van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte met een of meer slaapkamers aan de geluidluwe gevel, zoals in het ontheffingsbeleid is voorgeschreven.

Voor de sportvelden geldt het Activiteitenbesluit – de nieuwe woningen mogen geen belemmering zijn voor de bedrijfsvoering van de inrichting die gebruikt maakt van de sportvelden.

Verder zijn er geluiden die in het Activiteitenbesluit uitgesloten zijn van toetsing (zoals stemgeluid en geluidspieken). Voor de Gro moeten deze geluiden wel beschouwd worden.

Daarbij zouden er 'activiteiten' komen tussen de sportvelden en de woningen, zoals een speelterrein en/of verblijfsruimte. Hier is nog niet duidelijk wat precies beoogd is en wat voor geluidimpact deze activiteiten hebben.

7.8 Luchtkwaliteit

Bij het bestemmingsplan 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.

7.9 Bomen kapvergunning en herplantplicht

Volgens APV (Algemene Plaatselijke Verordening), moet voor kapaanvragen van 10 of meer bomen een bomenplan ingediend worden waarbij de te kappen houtopstand met 110% gecompenseerd wordt.

Dezelfde regel geldt voor Folkert Elsingastraat. Het realiseren van dit bouwproject en de sportvoorziening zal grote invloed hebben op het aanwezige bomenbestand (kaart blz. 52). Gezien de omvang van de bomenopgave moet een bomenplan opgesteld te worden als onderdeel van de kapvergunning. De verantwoordelijkheid voor het opstellen van dit plan ligt bij de ontwikkelaar. Het plan wordt i.s.m. de afdeling ROA opgesteld.

Voor de bomen die door de ontwikkeling gerooid gaan worden, moeten volgens de bouwregels een compensatie van 110% plaatsvinden. De compensatie moet plaatsvinden voor de bomen van vergelijkbare kwaliteit, met minimaal een stamomtrek van 30/35 cm.

Hierdoor wordt de bestaande bomenstructuur in het plangebied versterkt. Het toevoegen van extra bomen en het inrichten van de directe omringende buitenruimte met voor doelsoorten geschikte vegetaties is goed voor het verhogen van de verblijfskwaliteit, verkoeling in de zomer en het akoestische klimaat. De groenstrook tussen de sportvelden en het fietspad aan de Waghemakerestraat is hiervoor een potentieel zoekgebied.

7.10 SMP en IP

Voor de ontwikkelingen op het terrein dient door de gemeente een stedenbouwkundig matenplan (SMP) opgesteld worden.

In het SMP (blz. 74) staan onder andere de volgende elementen aangegeven:

In het SMP kaart wordt het gebouw opgehangen aan het landmeetkundig assenstelsel van de gemeente Rotterdam. Dit bepaalt de positie van het gebouw op maaiveld;

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

De impact van het plan op de buitenruimte is groot. Voor de buitenruimte worden twee inrichtingsplannen opgesteld. Een plan voor de sportvoorziening dat in opdracht van de afdeling MO sport en cultuur. En een plan voor de woonomgeving Folkert Elsinga. Zie voor de begrenzingen van beide plannen de kaart op pagina 34.

7.11 Bouwen en bouwplaats

Het wordt aangeraden om vroegtijdig te beginnen met het opstellen van het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Levendigheid, Veiligheid en Communicatie) en dit plan te delen met de programmamanager van de gebieden. De programmamanager zal nagaan of behandeling in het Gebiedsoverleg Bereikbaarheid (GOB) en/of Stedelijk Overleg Bereikbaarheid (SOB) noodzakelijk is.

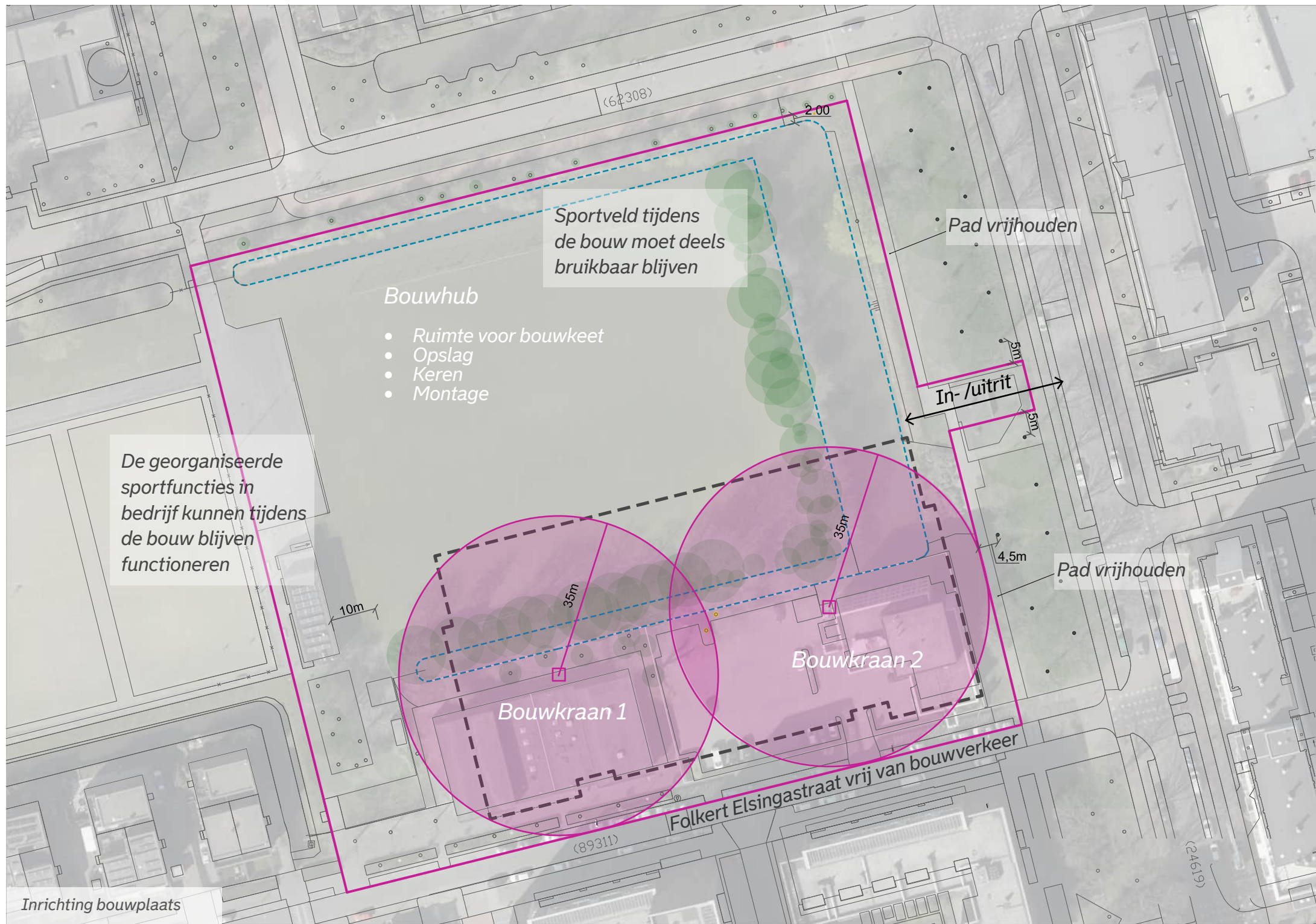
De wijze van bouwen moet aansluiten op de bereikbaarheid en/of de logistieke beperkingen van de wijk. Het is niet toegestaan private voorzieningen op openbaar gebied te plaatsen. Denk hierbij aan slagbomen en hellingbanen van een parkeergarage, bedrijfsafval en distributie. Ook het plaatsen van poeren of fundering in of onder openbaar gebied is niet toegestaan.

De initiatiefnemer dient tijdens een vroegtijdig overleg de inrichting van de bouwplaats te bespreken met "bouwplaats expert", mobiliteit en stadsbeheer.

De aandachtspunten voor een goede ruimtelijke inpassing tijdens het bouwproces zijn als volgt:

- het bouwproces heeft geen gevolgen voor het bouwvolume
- in verband met de bouwplaats inrichting mogen er geen bomen gekapt worden
- de sportvelden blijven open en worden niet gehinderd in het gebruik. Mocht dit wel noodzakelijk zijn, dan moet goed beargumenteerd worden waarom het niet anders kan worden georganiseerd.
- de aanrijroute is via Koningslaan
- de bouwplaats inrichting volgt de Rotterdamse vuistregels

Zie voor de begrenzingen van de bouwplaats de kaart op pagina 69.



Folkert Elsingastraat 3-13

waar wonen, sporten, werken en spelen

Visie gemeenschap

De toekomst van het dorp

Wat willen we bereiken?

Wat kunnen we doen?

Wat moeten we doen?

Wat moeten we niet doen?

Wat moeten we wel doen?

Wat moeten we niet wel doen?

Wat moeten we niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

Wat moeten we niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet niet doen?

8

Participatie & vervolg

8.1 Uitgangspunten

8.2 Inbreng omwonenden

In dit hoofdstuk leest u hoe invulling wordt gegeven aan het participatietraject en tot welke resultaten dit heeft geleid in de NvU. Dit hoofdstuk wordt na het participatietraject aangevuld met de resultaten.

8.1 Uitgangspunten

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject en het creëren van draagvlak voor zijn plannen. De opzet en planning van het participatietraject worden in overleg met de gemeente gemaakt, inclusief afspraken over de rolverdeling.

Onderdeel van het proces om tot een nota van uitgangspunten (NvU) te komen is het informeren van de omgeving. Het concept NvU is door de initiatiefnemer en de gemeente tijdens een informatieavond gepresenteerd aan de omwonenden. De omwonenden en andere belanghebbenden zijn tijdens de bijeenkomsten uitgenodigd om op het plan te reageren.

Informatiebijeenkomsten zijn online of offline te volgen (wanneer de omstandigheden rond COVID-19 dit toelaten). Vervolgens worden de opmerkingen waar mogelijk door de gemeente verwerkt in de NvU.

8.2 Inbreng omwonenden

In overleg met de initiatiefnemer is bepaald op welke wijze de omgeving betrokken moeten worden bij de ontwikkeling van het plan. Samen met de initiatiefnemer is er gekeken op welke onderdelen van het geparticipeerd kon worden en op welke onderdelen gereageerd.

Op 6 april 2022 heeft de eerste (digitale) informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Deze avond was bedoeld om bewoners te informeren over de ideeën en de gelegenheid te bieden om vragen te stellen. Bewoners hebben verschillende aandachtspunten meegegeven en ook is opgehaald wie er mee wilt denken tijdens de volgende sessie.

Zie: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/folkert-elsingastraat/>

Tijdens de tweede informatiebijeenkomst op 22 juni 2022 is het bouwplan en de NvU aan de bewoners toegelicht. Tijdens deze fysieke informatiebijeenkomst op het parkeerterrein van de sportvelden hebben de omwonenden de gelegenheid gehad om vragen te stellen en op het plan te reageren.

9 Bijlagen

9.1 Rotterdams Duurzaamheidskompas (2020)

<https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/12/GRO-duurzaamheidskompas-okt2020-toegankelijk-spreads.pdf>

9.2 Klimaatadaptiviteit

Rotterdams weer wood (samen onze stad voorbereiden op een extremer klimaat):

<https://rotterdam.notubiz.nl/document/7383963/1/19bb12119>

Actieplan 'Rotterdam gaat voor groen:

https://persberichtenrotterdam.nl/wp-content/uploads/sites/4/Gemeente-Rotterdam_finish-2021.pdf

9.3 Natuurinclusief bouwen

Inspiratiedocument:

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7824817/1#search=%22natuurinclusief%20bouwen%22>

9.4 Vuistregels Uitbreidingswijken

<https://backend-dvg.rotterdam.nl/media/2029?download=1>

9.5 Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020)

<https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2020-38552/1/bijlage/exb-2020-38552.pdf>

9.6 Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2022)

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR486392/1>

9.7 Programma voor Multifunctionele Daken (2019)

https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/09/s19bb019909_3_58561_tds.pdf

9.8 Actieplan Middenhuur (2019)

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7525676/1/19bb13503>

9.9 Actieplan Middenkoop (2021)

<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10891405/2/21bb12334>

9.10 Omgevingsvisie (2021)

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0599.OV2021Rotterdam-va01/d_NL.IMRO.0599.OV2021Rotterdam-va01.pdf

9.11 Welstandsnota Rotterdam (2012)

https://arch-lokaal.nl/wp-content/uploads/2014/03/Welstandsnota-Rotterdam_Deel_1_Welstandsbeleid.pdf

9.12 Afwegingskader bezonning (2021)

9.13 Uitvoeringsprogramma Betrokken Stad (2021)

<https://magazines.rotterdam.nl/betrokkenstad21-22/inleiding/>

9.14 Sportnota 2021+

https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9956617/1/s21bb003931_1_47747_tds

9.15 Visie openbare ruimte 2019

https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7704685/1/s19bb012319_1_51913_tds

9.16 Kabels & leidingen

9.17 Grondwaterstanden (2022)

9.18 Ecologische quickscan (2022)

9.19 Ecologische uitgangspunten (2022)

9.20 Handboek bomen (2018)

9.21 Warmteleiding Eneco

9.22 Architectuurnota Rotterdam 2019

<https://docplayer.nl/226553199-Rotterdam-architectuurstad.html>

9.23 Rotterdamse Mobiliteitsaanpak (2020)

<https://www.rotterdam.nl/media/1077>

9.24 Rotterdamse Stijl (2010)

www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/

9.25 Digitale onderlegger / SMP (2023)

Schaal 1:1000

VERKLARING :

-  PUNT BEKEND ALS COORDINAAT (SO-SB Afd. Basisinformatie)
-  AS LANDMETEN EVENT. MET COORDINATEN (SO-SB Afd. Basisinformatie)
-  MAATVOERING AAN LANDMEETKUNDIGE AS
-  MAATVOERING HOEKEN IN GON (400")
-  MAATVOERING IN METERS
-  PROJECTGRENZ
-  UITGIFTEGRENZ (STREEPLIJN IS FICTIEF)
-  ROOILIJN / BEBOUWINGSGRENZ
-  BOUWHOOFTESCHIEDING
-  BALKON / GALERIJ / LUIFEL BIJ NIEUWBOUW / OVERKRAGING
-  TOEKOMSTIG HEK, 2.40 HOOG
-  VASTGESTELD PEIL T.O.V. N.A.P. (SO Afd Ingenieursbureau)
-  H=20 BOUWHOOFTGE IN METERS
-  ENTREE
-  INRIT
-  TRAP
-  AANDACHTSPUNT: MATERIALISERING TOEGANG COLLECTIEVE TUIN OVEREENKOMSTIG AAN IP BUITENRUIMTE
-  PARKEERINDELING
-  TE VERVALLEN SITUATIE
-  BEBOUWING
-  TOEKOMSTIGE BEBOUWING
-  TOEKOMSTIGE TOPO (GEEN BEBOUWING)
-  TOPOGRAFIE (GEEN BEBOUWING)
-  BESTAANDE BOOM
-  BESTAANDE BOOM, INGEMETEN
-  TE ROOIEN BOOM
-  Groenstrook
-  Sportveld
-  Beplanting/ plantenbakken (indicatief)
-  Tuin / verlengde woonkamer aan westzijde
-  Groene bufferzone waar water infiltreren, beplanting max. 1.25 hoog
-  Parkeren fiets/auto sport (indicatief)
-  Te dempen watergang

Disclaimer: alle buitenruimte is indicatief weergegeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Zie voor de uitwerking het toekomstige inrichtingsplan.





Gemeente Rotterdam