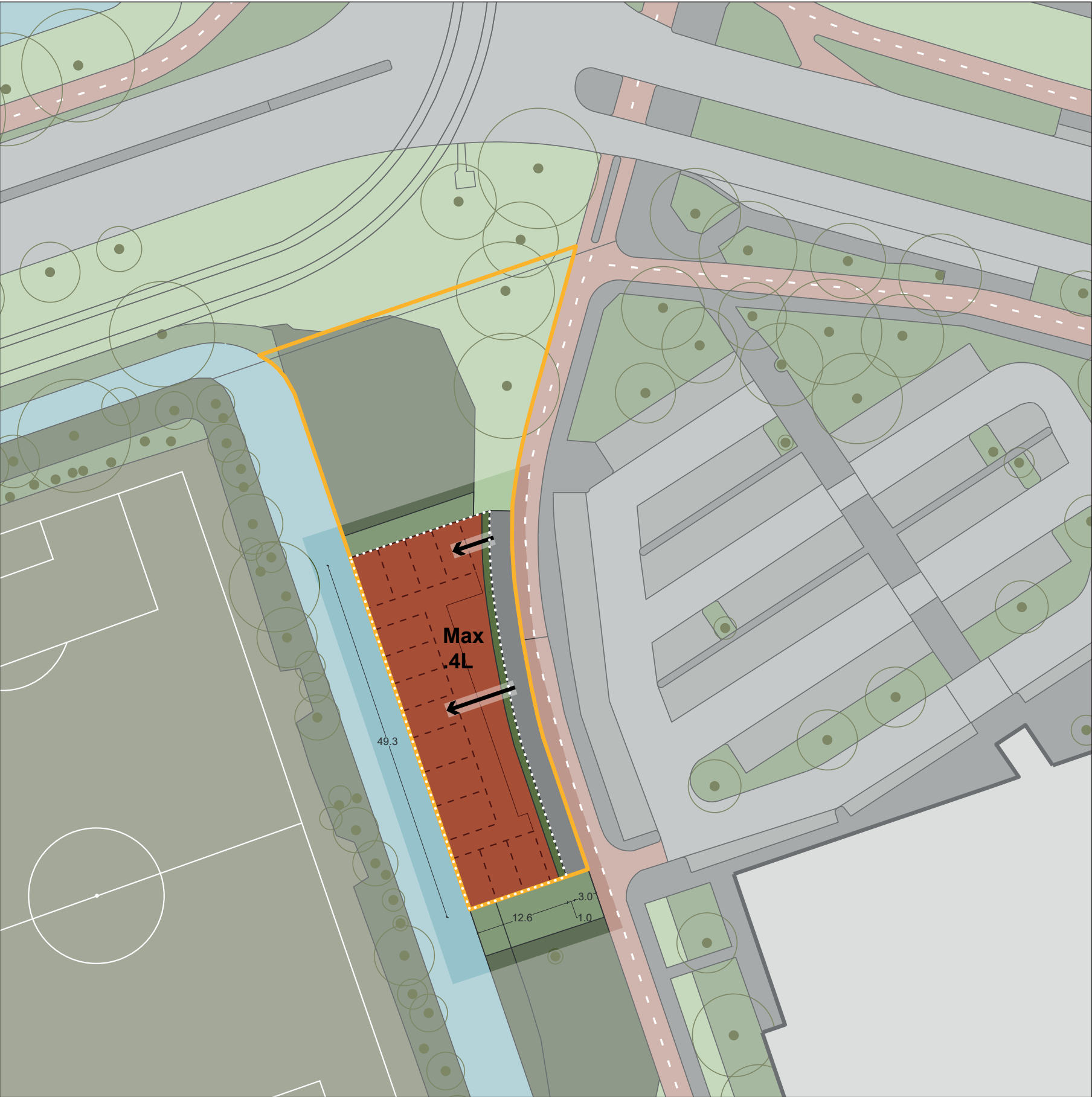


Randvoorwaardenkaart



Inleiding

De Nota van Uitgangspunten (NvU) Flexwoningen Wilgenring bevat op compacte wijze de verschillende randvoorwaarden voor het ontwerp voor 40 tijdelijke woningen. De inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit, Beheer) zijn hiervoor afgestemd. De gemeente zal dit document gebruiken in de planologische procedure en als bestuurlijk bekrachtigd toetsingskader voor de realisatie van het gebouw.

Aanleiding

Rotterdam heeft meer woonruimte nodig. Starters en herstarters komen niet gemakkelijk aan woonruimte. Zo zijn er weinig mogelijkheden voor alleenstaanden. Ook is het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen beperkt. Vooral jonge Rotterdammers kunnen lastig een woning vinden. Datzelfde geldt voor mensen die met spoed woonruimte nodig hebben. Rotterdam biedt de komende jaren ruimte voor ongeveer 2.000 compacte woningen, zogenoemde flexwoningen. Dit zijn vooral sociale huurwoningen.

In de wijk Schiebroek heeft de gemeente samen met de woningcorporatie Havensteder verkend of het mogelijk is om flexwoningen te plaatsen langs de parkeerplaats van Sportcentrum De Wilgenring. Een paar jaar geleden heeft hier al een tijdelijk gebiedskantoor gestaan. Deze plek kan nu ruimte geven aan 40 flexwoningen.



LEGENDA

- | | |
|---------------------------|--------------|
| ← Mogelijke entreezone | Struiken |
| Uitgiftegrens | Bosplantsoen |
| □ Contour bestemmingsplan | Voetbalveld |
| ■ Haag | Tennisbaan |
| --- Voorbeeld verkaveling | Fietspad |
| ■ Bouwvlak | Stoep |
| ■ Zwembad | Parkeervak |
| ○ Boom | Straat |
| ■ Gras | Trambaan |



Nota van Uitgangspunten Flexwonen Wilgenring

Locatie

De ontwikkellocatie Wilgenring ligt op de grens van Schiebroek Zuid met het Melanchtonpark. Schiebroek Zuid is een naaorlogse wijk naar ontwerp van Paul Gortern, gebouwd volgens het principe van de Tuinsteden. de noordelijke van het Melanchtonpark, waar de locatie onderdeel van is, bestaat uit een strook met diverse sportvoorzieningen. Het park en Schiebroek Zuid zijn door een doorgaande fietsroute met elkaar verbonden. Deze fietsroute loopt aan de oostzijde direct langs de ontwikkellocatie. In het verleden heeft er op de ontwikkellocatie een tijdelijk kantoor van de deelgemeente gestaan. Sindsdien is het bestemd voor woningen. Door zijn ligging aan de rand van Schiebroek Zuid profiteert de locatie van dagelijkse voorzieningen in de omgeving. Zo is er een supermarkt op 600m afstand en een winkelcentrum op 1,5km afstand. De locatie is goed bereikbaar met openbaar vervoer. Op 500m afstand ligt het metrostation Melanchtonweg waarmee het centrum van Rotterdam binnen 10 minuten te bereiken is. Daarnaast is de tramhalte op minder dan 400m afstand en de buslijnen 35 en 174 stoppen om de hoek.

Kavel

Het perceel is 2500 m2 groot. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen - Uit te werken'. De regels uit het bestemmingsplan staan maximaal 40 woningen toe. Er mag in maximaal 12 bouwlagen gebouwd worden op maximaal 50% van het bestemmingsvlak. Naast de bebouwing dient er minimaal 1000 m2 groen aangelegd te worden. De afstand van de bebouwing tot de as van de Melanchtonweg moet minimaal 30 meter zijn.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bouwhoogte

Vanuit het bestemmingsplan geldt een bouwhoogte van maximaal 12 bouwlagen. Hierbij hoort een maximale hoogte van 38 meter. Omdat het hier om tijdelijke woningbouw gaat is het plaatsen van een lift vanwege de hoge kosten niet gewenst. De woningen zijn daardoor alleen via een gemeenschappelijk trappenhuis en galerij te bereiken. Bij deze ontsluiting hoort een maximale hoogte van 4 bouwlagen of 13 meter.

Programma

Het programma omvat maximaal 40 flexwoningen. Grofweg twee derde van de woningen zal bestaan uit de Product-Markt-Combinatie PMC 11. Deze woningen zijn geschikt voor een eenpersoonshuishouden en zijn maximaal 25 m2 groot. Een derde van de woningen zal bestaan uit PMC 12. Deze woningen zijn geschikt voor een één- of tweepersoonshuishouden en zijn maximaal 34 m2 groot. In het gebouw worden een gemeenschappelijke ruimte voor sociale activiteiten en voorzieningen mee ontworpen. Ten behoeve van de woningen wordt er ook een fietsenstalling gerealiseerd. De woningen en fietsenstalling samen overschrijden niet de regel uit het bestemmingsplan dat maximaal 50% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Daarnaast blijft minimaal 1000m2 aan groen behouden. Het maximale bouwvlak is daardoor 830m2 groot.

Positie van het gebouw

Om het groene karakter van de ontwikkellocatie aan de Melanchtonweg te behouden wordt de bebouwing zoveel mogelijk aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak geplaatst. Dit geldt voor zowel de woningen als de fietsenstalling. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande bomen. De vijf bomen aan de Melanchtonweg blijven ten alle tijden behouden.

Oriëntatie

Het gebouw heeft een oriëntatie in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting. Er wordt met name bijzondere aandacht gevraagd voor de noordgevel aan de Melanchtonweg en de oostgevel die grenst aan het terrein van het zwembad.

Entree

De entree van het woongebouw zal aan de noord of oostzijde gesitueerd worden. Hierdoor is er voldoende zicht op de entree wat bijdraagt aan de sociale veiligheid. Ook is de entree op deze manier goed te bereiken via een nieuw aan te leggen voetpad. De woningen zijn vervolgens te bereiken via een galerij ontsluiting. De entrees van de afzonderlijke woningen liggen ook zoveel mogelijk in het zicht.

Aansluiting op de directe omgeving

Aan de oostzijde loopt er een doorgaand fietspad direct langs het perceel. Voor een goede ontsluiting van het woonblok en voldoende afstand tot het fietspad wordt er een voetpad van 3 m breed aangelegd. De noord en zuidzijde behouden hun groene karakter. Met name de vijf bomen aan de noordzijde zijn heel waardevol en dienen te allen tijde behouden te blijven. Aan de westzijde is het mogelijk om de bebouwing tot aan de oever van de watergang te plaatsen. Als de bebouwing aan de westzijde niet tot aan de oever van de watergang wordt geplaatst wordt de tussen ruimte tussen de watergang en het gebouw groen ingericht.

Materialisatie

Materialisatie, detaillering en kleur moeten op elkaar afgestemd zijn en aansluiten op het groene karakter van de omgeving. Bij de materialisatie moet rekening worden gehouden met de gevolgen van veroudering en verwerking, werking van zonlicht op het geveloppervlak, en verschil in dag- en nachtbeeld. Bij veroudering van materialen mag de kwaliteit niet achteruitgaan.

Welstand

In de Welstandsnota Rotterdam valt de ontwikkellocatie binnen het gebiedstype 'stedelijke groengebieden'. Stedelijke groengebieden hebben een recreatieve functie. Ze zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied. Belangrijk voor de bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied.

Ruimtelijke inpassing

- Bouwinitiatieven passen bij de sfeer en het karakter van het groengebied.

Verschijningsvorm

- Aan- en uitbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.
- Bebouwing wordt als compact volume ontworpen (geen optelling van verschillende volumes en elementen).
- Bebouwing wordt als alzijdig volume ontworpen (expeditie, vuilopslag uit het zicht).

Sociale Veiligheid

Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid in de directe omgeving rond de gebouwen. Dit betekent: geen onoverzichtelijke hoeken, voldoende verlichting (ook 's avonds een aangename plek), overzichtelijke entree(s) en waar mogelijk voldoende zicht vanuit het gebouw op het openbare gebied. Zie ook Vuistregels bouwen in Rotterdam voor de algemene bouwregels.

Buitenruimte

Buitenruimte

Omdat de woningen geen privé buitenruimte hebben biedt een collectieve buitenruimte extra woonkwaliteit. Dit is bijvoorbeeld mogelijk in de vorm van een dakterras. Een collectieve buitenruimte biedt de mogelijkheid voor ontmoeting en ruimte om je terug te trekken. Daarnaast biedt een verbrede galerijontsluiting van 3 meter de mogelijkheid om aan de galerij kleine terrassen te realiseren. De collectieve buitenruimte is zoveel mogelijk groen ingericht en alleen verhard waar nodig voor ontsluiting/ontmoeting.

Daarnaast wordt er extra aandacht gevraagd voor de aansluiting van de plint op de buitenruimte. Een haag markeert de overgang tussen privé en openbaar. De gemeente zorgt voor de inrichting van de openbare grond om de ontwikkeling heen. Dit zal uitgewerkt worden in een Inrichtingsplan.

Bomen

De bomen aan de noordzijde van het perceel zijn onderdeel van een doorlopende groenstructuur aan de Melanchtonweg en zijn waardevol. De bebouwing houdt voldoende afstand en daarbij rekening met hun toekomstige groei ruimte. De te houden afstand is de (verwachte) kroondiameter + 3 meter. Indien het nodig is om een deel van het bosplantsoen te verwijderen voor het plaatsen van de woningen en/of de fietsenstalling moet dit gecompenseerd worden.

Randvoorwaarden mobiliteit

Fietsparkeren

Het fietsparkeren vereist extra aandacht omdat een groot deel van de bewoners een fiets zullen hebben en minder een eigen auto bezitten. Er wordt een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd voor de bewoners, zodat het parkeren van fietsen voor de gevel van het zwembad voorkomen wordt. Op het bestaande parkeerterrein en voorterrein van het zwembad is onvoldoende ruimte om het fietsparkeren op te lossen. Voor dit project wijken we af van het beleid; de standaard 2 fietsparkeerplekken per woning. Gezien het feit dat deze doelgroep en de woning vergelijkbaar is met die van studentenhuysvesting is voor dit project de fietsparkeereis van studentenhuysvesting gehanteerd; minimaal 1 plek per woning. Bij 40 woningen zijn er 40-60 fietsparkeerplekken vereist.

Aandacht is nodig voor de alzijdigheid van het gebouw in combinatie met de fietsenstalling. De fietsenstalling is weer en wind bestendig en krijgt een groene uitstraling. Bij het ontwerpen van de fietsenstalling is het van belang dat fietsparkeren onderdeel is van de reis, de fietsenstalling makkelijk toegankelijk is en er rekening wordt gehouden met afwijkende formaten fiets, breedte van de gangpaden**, wordt rekening gehouden met oplaadvoorzieningen en de breedte van de deuren. Hiernaast dient voldaan te worden aan de overige (kwaliteits) eisen opgenomen in de Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'

Afwijkende formaten fiets

- 60% Standaardfiets (400mm Hart op Hart bij 1,9 meter)
- 15% -30% Beperkt afwijkend formaat (500mm Hart op Hart bij 2 meter)
- 10% - 25% Sterk afwijkend formaat (1 meter bij 2 meter).



Gemeente
Rotterdam

Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies

Nota van Uitgangspunten Flexwonen Wilgenring

**Gangpaden

- Hoofdgang: minimaal 3 meter breed
- Gangpad: minimaal 2,1 meter breed
- Hoogteoverbruggingen worden zo veel mogelijk voorkomen en zijn prettig vormgegeven met fietsgoot, lift en/of helling van maximaal 22%

Autoparkeren

Voor de te verwachten aantal woningen zijn 4 parkeerplaatsen nodig. Dit is conform parkeerbeleid van 0.1 parkeerplaats per woning onder de 40m². Het naastgelegen parkeerterrein is momenteel volledig in gebruik. Er is geen overcapaciteit die ingezet kan worden voor de parkeeropgave van de flexwoningen. In de directe omgeving van de ontwikkeling wordt gezocht naar ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren. Dit wordt in het Inrichtingsplan uitgewerkt.

Randvoorwaarden duurzaamheid

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: circulaire bouwen, energietransitie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving (opgenomen onder milieu). Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

In het Rotterdams Duurzaamheidskompas is een over-zicht gemaakt van alle doelstellingen die op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd. De vertaling van deze doelstellingen in een project is niet zo eenvoudig, omdat ze vaak op een nogal abstract niveau zijn beschreven. Om deze vertaling te maken is er een quickscan uitgevoerd, waarmee de uitwerking van de doelstellingen concreet zijn gemaakt voor dit project, Flexwonen aan de Wilgenring.

Natuurinclusief bouwen

Er dient natuur inclusief gebouwd te worden. Elke ontwikkeling heeft effect op de biodiversiteit in de directe omgeving. Als Rotterdam willen we de biodiversiteit herstellen, behouden en waar mogelijk versterken (Uitvoeringsagenda Biodiversiteit 2023-2036). Voor deze ontwikkeling vragen we specifiek aandacht voor het effect van spiegelende gevels en buitenverlichting op de fauna. De ontwikkeling behoudt en versterkt de bestaande ecologische structuren in het gebied voor nu en in de toekomst.

Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is betrouwbaar, betaalbaar, schoon en gezond. De flexwoningen aan de Wilgenring worden ontworpen voor 15 jaar (2040), met een mogelijke verlenging tot nog eens 15 jaar (2055). Gebouwen worden daarom ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte.

- Wettelijke eis: Bijna Energie Neutral Gebouw (BENG). Waarden voor woongebouwen:
 - BENG 1- Energiebehoefte gebouw: afhankelijk van verhouding tussen gebouwschil en vloeroppervlak
 - BENG 2- Fossiele energiegebruik: ≤50 kWh/m².jaar
 - BENG 3- Hernieuwbare energie: ≥40% aandeel van hernieuwbare energie (bv. zonnepanelen of windenergie).

- Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit.

Circulariteit

Rotterdam streeft naar circulair. 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. Een belangrijk onderdeel van circulair bouwen is toekomstbestendig en flexibel bouwen; een gebouw dat kan meebewegen met veranderende omstandigheden. Door adaptief (flexibel) te ontwikkelen kunnen producten zo lang mogelijk meegaan en zijn ze met kleine aanpassingen geschikt voor hergebruik of nieuwe toepassingen. Dit is van belang omdat de tijdelijke flexwoningen aan de Wilgenring, zoals de naam al weergeeft, een tijdelijke ontwikkeling is voor de komende 15 jaar. De ontwikkeling zelf is dan nog niet aan het einde van haar levensduur maar de beschikbaarheid van de locatie wel. Het is daarom van belang om losmaakbaar, herbruikbaar en adaptief te bouwen. Een woning is namelijk langer in gebruik dan 15 jaar, daarom moet er onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om de woningen en bijbehorende installaties te demonteren en later elders te herplaatsen of terug te leveren naar de producent.

Nieuwe gebouwen gebruiken een materialenpaspoort. Toepassingen van primaire grondstoffen wordt zoveel mogelijk beperkt, dit geldt ook voor de inrichting van de buitenruimte. In het ontwerp wordt zoveel mogelijk rekening gehouden om onderdelen demontabel uit te voeren. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande structuren in het gebied.

Randvoorwaarde Circulaire Economie

- Het gebouw en de installaties zijn losmaakbaar en adaptief ontworpen en ontwikkeld, ter voorbereiding op locatie en/of functiewijziging over 15 of 30 jaar;
- Streefwaarde van 80% uit de losmaakbaarheidsindex, volgens meet methodieken omschreven in Het Nieuwe Normaal versie 1.0
- In het project wordt het gebruik van primaire grondstoffen zoveel mog lijk geminimaliseerd;
- Er wordt een materialenpaspoort voor de woningen opgesteld gebaseerd op de wettelijk verplichte milieuprestatieberekening (MPG);
- Er dient een MPG opgesteld te worden die een verbetering laat zien van minstens 35% t.o.v. de wettelijke vereiste.

Klimaatadaptatie

- Eis (Rotterdamse hemelwaterverordening): minimaal 50mm waterberging op eigen kavel oplossen.
- Hittestress: De locatie is gevoelig voor hittestress.
 - Om tijdelijke verkoeling te vinden is het daarom belangrijk dat er in de nabijheid van alle woningen koele plekken te vinden zijn.
 - Om hittestress tegen te gaan kan men denken aan
 1. het vergroenen van gebouwen en de buitenruimte.
 2. Maar ook het creëren van schaduw in de buitenruimte. Er dient tenminste 40% schaduw te zijn in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst.
 3. Daarnaast is het de ambitie om met passieve ontwerpkeuzes zo veel mogelijk oververhitting/hittestress te voorkomen. Hiervoor is het belangrijk om in te zetten op een bewust ontwerp (Oriëntatie gebouw, hoeveelheid glas etc) (Quickscan, klimaatbestendige stad).
- Droogte: Voorzieningen voor het bufferen van regenwater in de droge perioden worden getroffen.

Milieu

Licht en geluid: Er is een akoestisch onderzoek nodig waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidhinder. Als een hogere waardenbeluit nodig is, moet de ontwikkeling voldoen aan de eisen uit het gemeentelijke Ontheffingenbeleid. Dit beleid schrijft voor dat alle nieuwe woningen in principe over tenminste één geluidsluwe gevel moeten beschikken. Daarnaast moet er onderzocht worden of de verlichting van de naastgelegen voetbalvelden niet voor te veel hinder zorgt. Onderzoeken naar licht en geluid worden door de ontwikkelende partij uitgevoerd.

Technische randvoorwaarden

Uitgiftepeil

Conform het SMP.

Nutsvoorzieningen, installaties, bergingen, e.d.

Alle noodzakelijke nutsvoorzieningen, bergingen, transformatorruimtes en installaties worden in pandig gesitueerd. De impact op de plintgevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd. O.a. afstemming is vereist met Stadsbeer - Schone stad, in afstemming met de landschapsarchitect van de gemeente.

Kabels en leidingen

Het perceel wordt bouwrijp gemaakt.

De technische eisen van Stadsbeheer met betrekking tot de inrichting van het openbaar gebied worden opgenomen in het Inrichtingsplan.

