



Onderwijslocatie Laan op Zuid

Nota van Uitgangspunten

7 oktober 2021

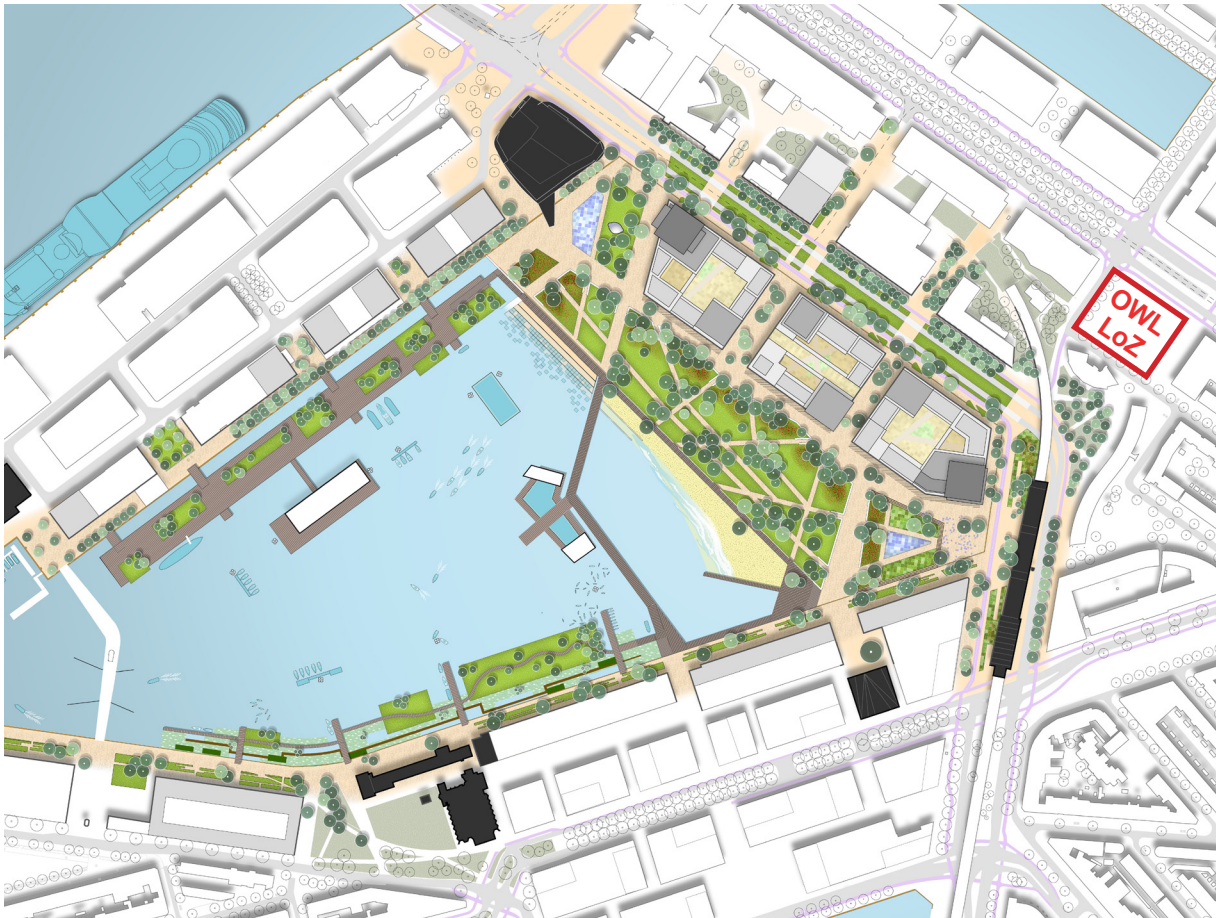


Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Locatie



Luchtfoto van de locatie met het plangebied



Plangebied in relatie tot toekomstige Rijnhaven ontwikkeling

Algemeen

Inleiding

In de Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. In dit document staan de uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Het opstellen van deze uitgangspunten zorgt ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen / disciplines van de gemeente (Wonen, Planologie, Landschap, Stedenbouw, Mobiliteit, Duurzaam en Beheer) is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het ambtelijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen. Deze Nota van Uitgangspunten heeft betrekking op het ontwerp van de Onderwijslocatie Laan op Zuid (OWL LoZ).

Aanleiding

Rotterdam-Zuid kent een grote opgave op het terrein van voortgezet onderwijs. Het huidige scholenaanbod sluit onvoldoende aan bij de huidige en toekomstige vraag. In februari 2018 is daarom een convenant afgesloten tussen gemeente en de schoolbesturen CVO, LMC en BOOR over het herontwerp van het voortgezet onderwijs op zuid, met als doel om het onderwijsaanbod op Zuid aantrekkelijker en gevarieerder te maken en de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren. In het convenant zijn diverse verhuizingen van scholen opgenomen waarbij ook nieuwbouw zal worden gerealiseerd op strategische locaties. In dat kader realiseert schoolbestuur BOOR een VO-locatie van Scholengemeenschap Nieuw-Zuid aan de Laan op Zuid. Daarnaast is de Hogeschool Rotterdam op zoek naar een nieuwe locatie op Zuid. Beide besturen hebben elkaar gevonden en gaan op deze centrale locatie gezamenlijk een onderwijsgebouw realiseren.

Locatie

De locatie van het gezamenlijke nieuwe gebouw is gelegen op een van de laatste vrije kavels van de Kop van Zuid, ingekaderd tussen de Laan op Zuid, het Zuiderspoorpad, de Zuiderspoorstraat en het Hillekopplein. Het plot ligt op de grens tussen de eerste Kop van Zuid ontwikkelingen en het later opgestarte Parkstad. En in de nabije toekomst zal de ontwikkeling van Plan Rijnhaven veel potentie bieden en aanjager zijn van de verdere ontwikkeling van dit deel van Zuid tot nieuw centrumgebied. De Laan op Zuid als boulevard is een belangrijke verkeersader om vanaf de Zuid-Oostelijke kant van de stad naar het noorden te reizen of andersom. De boulevard wordt dan ook gekaderd door stevige massa's langs een breed profiel. Verder is rondom het plein een verscheidenheid aan woningen en kantoren uit

verschillende belangrijke periodes van de ontwikkeling van Zuid te vinden. Variërend van 8 tot 19 lagen is deze plek onderdeel van de hoogstedelijke ambities van het centrum op twee oevers.

Opgave

De opgave is om deze compacte locatie één gebouw te ontwerpen voor twee verschillende onderwijsinstellingen, elk met een eigen programma van eisen. Hoewel het plot zelf een vrij simpele opzet heeft, is de bestaande situatie waar het gebouw op moet gaan aansluiten vrij complex. Het ontwerp voor het gebouw moet passen binnen de ambities van de gemeente voor de Kop van Zuid: compacte gebouwen, stevige stedenbouwkundige massa, meervoudig gebruik van het dakoppervlak, levendige toegankelijke plinten en een zorgvuldige aansluiting met de omliggende gebouwen.

Context en ambities

Onderwijslocatie Laan op Zuid vormt het levendige middelpunt van de buurt: de VO locatie Scholengemeenschap Nieuw-Zuid als optimale omgeving voor kinderen om zich te ontwikkelen tot volwassenen die midden in de maatschappij staan. Om daarna door te kunnen gaan studeren in het hoger onderwijs om zich klaar te stomen voor de arbeidsmarkt. De scholen dienen daarmee als locatie om samen te leren en om sociale contacten op te bouwen. Er is een overkoepelend ambitiedocument opgesteld waarin - aanvullend op deze NvU - ambities worden beschreven met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing en de insteek voor programma en functies in het gebouw, de interactie tussen VO en Hogeschool Rotterdam en de relatie tot de bredere omgeving.

Ontsluiting en bereikbaarheid

De echte kwaliteit van de locatie is de zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Metrohalte Rijnhaven is op steenworp afstand en recht voor de deur in de Laan op Zuid ligt een tramhalte die meerdere lijnen naar Zuid en Noord bedient. Zo voert tramlijn 23 naar de P&R Noorderhelling, waar ruimte komt voor meer dan 500 voertuigen.

De locatie is verder uitstekend bereikbaar met de auto. Met de Laan op Zuid voor de deur is het voor docenten en medewerkers van buiten de stad mogelijk om binnen 10 minuten vanaf de snelweg bij de scholen te komen. Ook voor fietsers is het makkelijk om op de locatie te komen. De route naar de scholen heeft veel veilige oversteekplaatsen, met een extra doorsteek

vanaf de Posthumalaan waar geen auto's toegelaten worden. Zeker voor de middelbare scholieren is dit een kwaliteit, omdat een aanzienlijk deel van hen met de fiets komt.

Logistieke afhandelingen zullen langs het Hillekopplein en/of de Laan op Zuid plaatsvinden. Buiten het perceel zal worden voorzien in daarvoor bestemde zones.

Parkeren

Autoparkeren moet in afstemming met het gemeentelijk beleid voor parkeren worden opgelost. Daartoe moet op eigen terrein parkeergelegenheid voor auto's worden gerealiseerd, bij voorkeur ondergronds. Uitgangspunt is om de inrit van deze ondergrondse parking te situeren aan de Zuiderspoorstraat, tegenover de ingang van de parkeergarage van het UWV. Het programma vraagt veel ruimte voor fietsparkeren. Ook dit moet worden opgelost op het eigen terrein. Dat kan op verschillende manieren, zowel in als onder het gebouw. Toegangen van de fietsvoorziening(en) kunnen komen aan zowel de Laan op Zuid als aan de Parallelweg. Het (fiets)parkeren is op het compacte plot een integraal onderdeel van de ontwerp-opgave. Parkeren voor auto's is idealiter gezamenlijk opgelost voor beide instellingen, fietsparkeren is logischerwijs gescheiden.

Duurzaamheid

De komst van een nieuwbouwlocatie voor het middelbaar en hoger onderwijs biedt een unieke kans op een duurzame ontwikkeling. De ontwikkeling draagt bij aan de verduurzaming van de stad en aan de veerkracht van de leerlingen, medewerkers en bezoekers. Duurzaamheid vormt daarom een integraal onderdeel van het gebouwontwerp. Op pagina 11 staan de duurzaamheidsambities benoemd. En in het Ambitiedocument Duurzaamheid worden deze ambities verder uiteengezet.

Programma

Hogeschool Rotterdam: 12.000 -15.000 m2 BVO

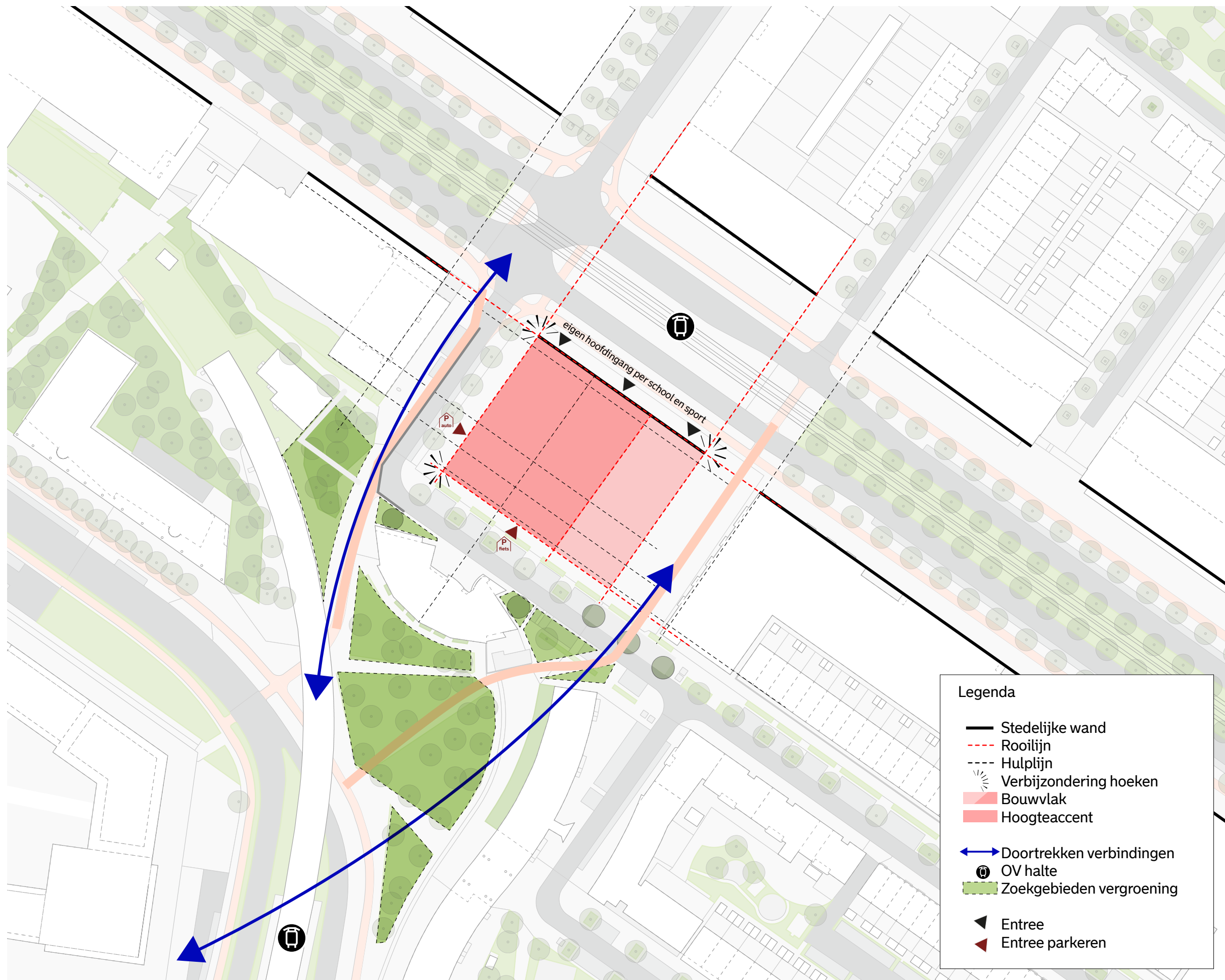
VO locatie Scholengemeenschap Nieuw-Zuid: 5.870 m2 BVO

Gymzaal: ca.1.200 m2 BVO



Foto's bestaande situatie





Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Concept

Op de locatie komt één gebouw, bestaande uit twee verschillende onderwijsinstellingen. Deze verscheidenheid mag geuit worden in de massaopbouw en architectuur, zolang er geen disbalans ontstaat tussen de twee scholen. Ookal zijn beide scholen ondergebracht in één gebouw, ze zullen onafhankelijk moeten kunnen functioneren indien nodig voor het onderwijsprogramma. Het gebouw moet goed geworteld zijn in de buitenruimte, met een aantrekkelijke, levendige plint en een sterke interactie tussen buiten en binnen. Door de krappe locatie is het niet eenvoudig om voldoende buitenruimte te creëren op eigen terrein. Door gebruik te maken van de terrasvormige gebouwvelop kunnen daken ingezet worden als verblijfsruimte. Daardoor is het toch mogelijk om verschillende buitenruimtes voor de verschillende gebruikers te realiseren. Ook dubbelgebruik van de interne verkeersruimtes als verblijfsruimtes is een belangrijk concept om het

programma compact te houden. Zo kan het situeren van het programma rondom een centrale aula zorgen voor licht en lucht in het hart van de scholen.

Aansluiting op de omgeving

De locatie voor de scholen is gelegen op een kruispunt van verschillende verkeersnetwerken. Het grote aantal leerlingen en studenten in een brede leeftijdsgroep zal veel levendigheid geven in de nabije omgeving. De nieuwe scholen bieden dan ook een kans om een gezonde levendigheid te brengen naar deze centrale locatie. De Laan op Zuid heeft als een boulevard een stedelijke allure en het Hillekopplein werkt als schakel tussen de school en de Rijnhaven. Vlakbij de scholen bevinden zich nog andere onderwijsinstellingen, waardoor de omgeving zich ontwikkelt naar een cluster voor onderwijs. Een transparante en interactieve plint brengt binnen en buiten met elkaar in contact.

Buitenruimte

Het cluster van gebouwen aan de andere zijde van het metrospoor heeft voor een deel al een onderwijsprogramma. Het toevoegen van de twee scholen zal dit karakter verstevigen. De toestroom van meer scholieren en studenten, die in grote mate met het OV of met de fiets komen, vraagt om een inrichting die deze gebruikers ondersteunt. De kwaliteit van buitenruimte hoort passend te zijn voor ontmoetingen op straatniveau, maar ook ruim genoeg om verkeersbewegingen toe te laten. Een deel van de buitenruimte in de nabije omgeving heeft reeds een groen karakter, zoals het Hillekopplein en het Lichtushof. Met het doorzetten van de vergroening van het Lichtushof naar het Hillekopplein willen we de nu wat solitaire gebouwen van Hillekop betrekken bij het nieuwe scholencomplex.

Parallel aan de ontwikkeling van de scholen werkt de gemeente aan een studie voor de inrichting van de directe omgeving van de locatie waarbij ook een ambitie wordt neergelegd voor de hele zone van Rijnhaven tot Laan op Zuid; het gebied waarbinnen de locatie is gelegen. Deze studie zal zich richten op een kwaliteitsverbetering op stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig vlak, zodat met de komst van de Onderwijslocatie Laan op Zuid de hele omgeving klaar is voor de toekomst. Voor de directe context van de scholen onderzoeken we onder meer een andere routing van het autoverkeer, waardoor een groene connectie mogelijk wordt tussen de locatie, Hillekopplein en richting Rijnhaven. Ook een verdere vergroening van de Laan op Zuid wordt onderzocht. Met de ontwikkeling van de Rijnhaven wordt de route van de Posthumalaan naar de Lodewijk Pincoffsweg belangrijker als oost-west verbinding van en naar Feijenoord. Deze loopt pal langs de locatie. De parkeerdruk in de buurt is echter hoog, dus zal er goed moeten worden nagedacht over de relatie tussen de parkeerbehoefte en de gewenste ruimte voor voetgangers en fietsers.

Langs het Zuiderspoorpad zijn woningen gesitueerd waarmee een te intensief gebruik van de voorruimte tot overlast kan leiden voor de bewoners. Daarom voorzien we een upgrade van het Zuiderspoorpad tot fietsroute of woonstraatje als onderdeel van de route tussen de J.H. van den Broekstraat en de Rijnhaven, welke tevens een natuurlijk scheiding kan bieden tussen het woondomein en de school.

Op de locatie bevindt zich een tijdelijk sportveldje wat in 2020 is voorzien van een kunstwerk (zie blz. 12). Dit sportveld komt niet terug in de nieuwe situatie. We vragen de ontwerpers om te onderzoeken of in het ontwerp voor de onderwijslocatie weer een publieke verblijfsruimte kan terugkomen in een nader te bepalen vorm.

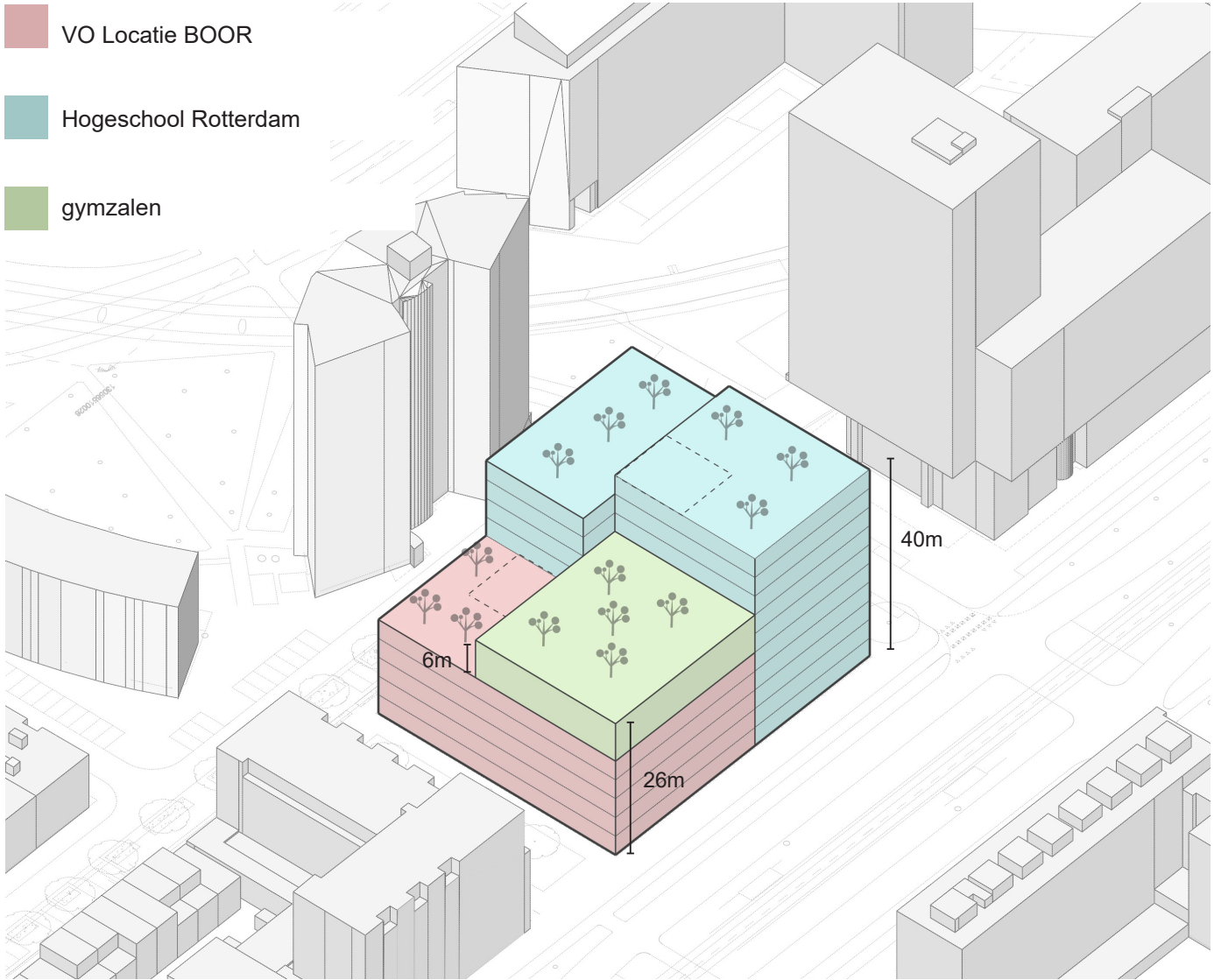
Fietsenstallingen

Het grote aantal te stallen fietsen vereist een zorgvuldige en creatieve oplossing. Het is de bedoeling dat de fietsen inpandig wordt gestald, onder / in het gebouw. De fietsparkeervraag is bij uitstek een ontwerpogave, waarbij de fietsen op eigen terrein moeten worden opgevangen. Aanvullend moet er rekening gehouden worden met het stallen van (elektrische) brommers en scooters, met de bijbehorende oplaadpunten (overigens ook voor elektrische fietsen). Deze locatie moet in directe verbinding staan met de aanwezige bromfietspaden in de omgeving.

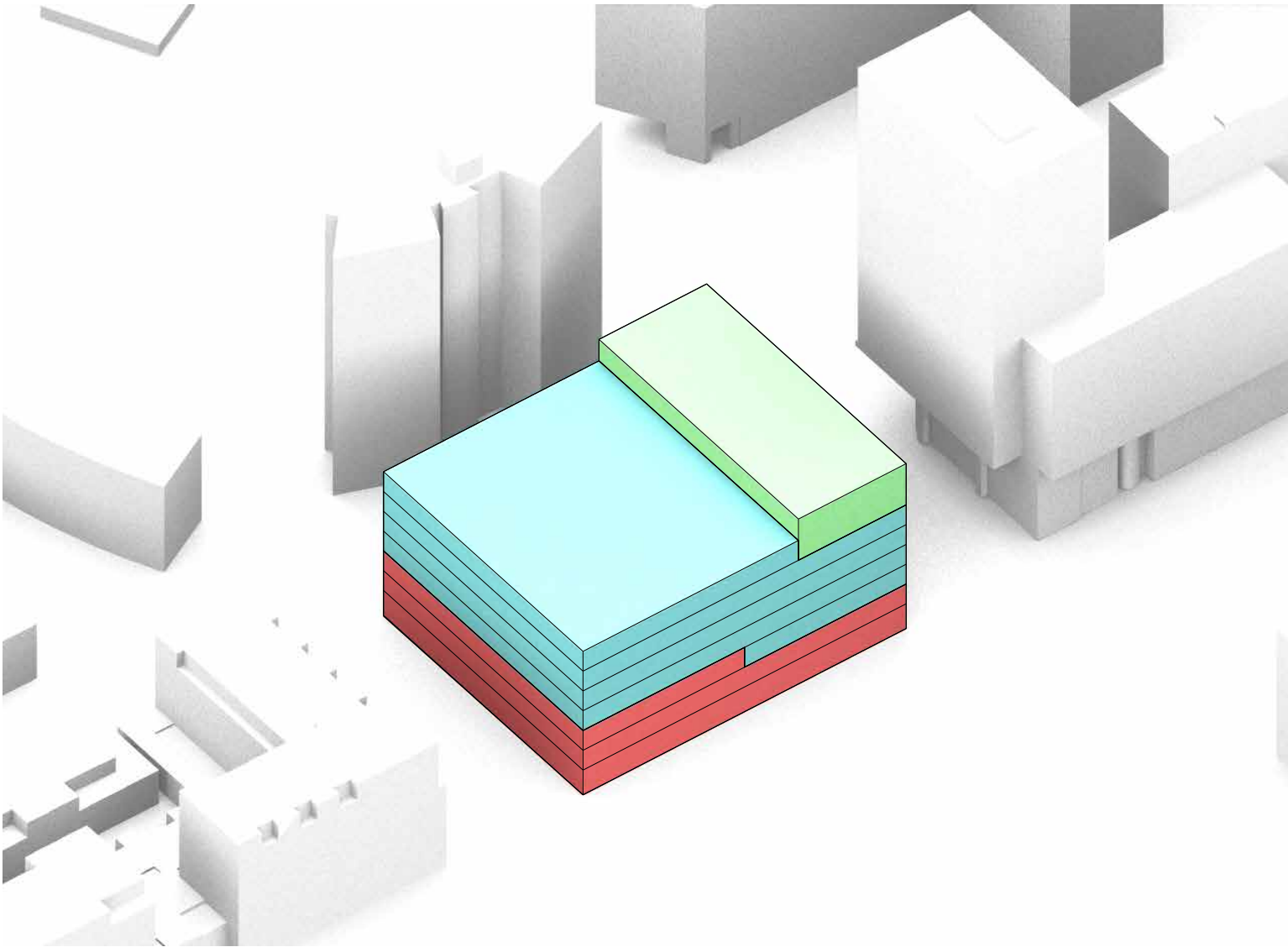


Overzicht met verschillende sferen rondom de locatie

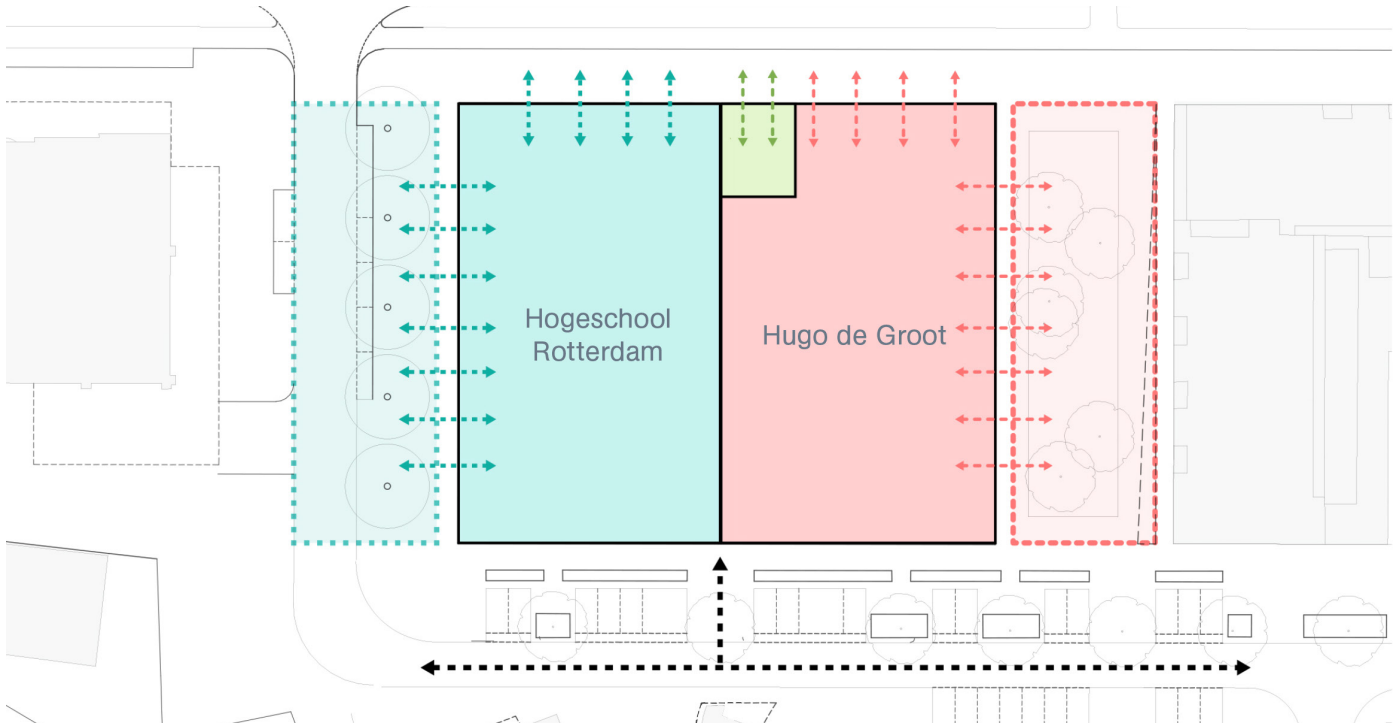
Opties voor indicatieve organisatie programma



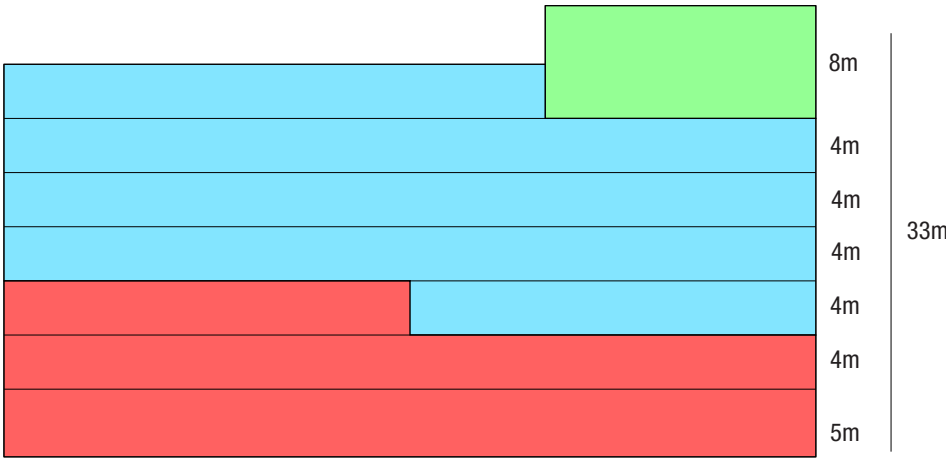
Model met indicatieve verdeling programma uit massastudie



Alternatieve organisatie van het programma



Schematische plattegrond begane grond uit massastudie



Doorsnede bij een verticale stapeling

Ontwerpuitgangspunten

Bouwenvelop

- Grootte perceel: 2.947 m2. Afmetingen globaal 60 x 49 m;
- Minimale hoogte: 14m, gemeten vanaf maaiveld, maximale hoogte: 32m tot 40m, gemeten vanaf het maaiveld (excl. dakopbouwen), zie bestemmingsplan;
- Het complex bestaat visueel uit één architectonische geheel waarbinnen beide scholen elk een eigen identiteit kunnen uitstralen. Bijgebouwen anders dan het hoofdgebouw zijn niet toegestaan;
- De rooilijn ligt in principe op de perceelgrens van het plot. Aan de Laan op Zuid en aan de Parallelweg is het mogelijk de plint naar binnen te schuiven waardoor een overstek of een insnede ontstaat;
- Door het verschil in programma en hoogtes ontstaat een getrapte opbouw met ruimte voor dakterrassen / -tuinen. Het hoogste deel ligt op de hoek Laan op Zuid / Zuiderspoorstraat, het laagste deel op de hoek Parallelweg / Zuiderspoorpad;
- Gestreefd wordt om aansluiting te vinden bij de omliggende gebouwen qua massa's en richting van de bouwdelen. Zo kan het hoogste deel van het gebouw worden 'uitgelijnd' op de Hillekoptoren.

Buitenruimte / landschap

De locatie bevindt zich in dicht bebouwd bestaand stedelijk gebied. Het perceel is compact en de rooilijnen volgen in principe de perceelgrenzen. De gemeente studeert momenteel op mogelijkheden om de bredere context van de locatie te verbeteren, waarbij vooral bewegen en verblijven van leerlingen, studenten en omwonenden het hoofdthema is. Dat doen we graag in dialoog met de beide scholen en met de ontwerpers. Zowel langs de noordwest- als zuidoost zijde voeren routes langs de locatie die elk hun eigen uitdagingen en kwaliteiten kennen. De relatie met de aan het Zuiderspoorpad gelegen woningen moet zorgvuldig worden meegenomen in het ontwerp.

- Een nieuwe fietsroute tussen Laan op Zuid en Posthumalaan via het Zuiderspoorpad vormt zowel een nieuwe verbinding als een scheiding tussen school en woningen.
- De gewenste buitenruimtes voor de scholen komen op eigen terrein; op de daken door gebruik te maken van de getrapte oplopende massa. Ook zijn insneden in de hoofdmassa ten behoeve van buitenruimte denkbaar.
- Het bestaande sportveldje op de locatie zal verdwijnen. In plaats daarvan zien we graag dat een deel van de te realiseren buitenruimte op de locatie openbaar kan worden gebruikt. We vragen de ontwerpers om hiertoe met creatieve oplossingen te komen.

Plint, entrees en begane grond

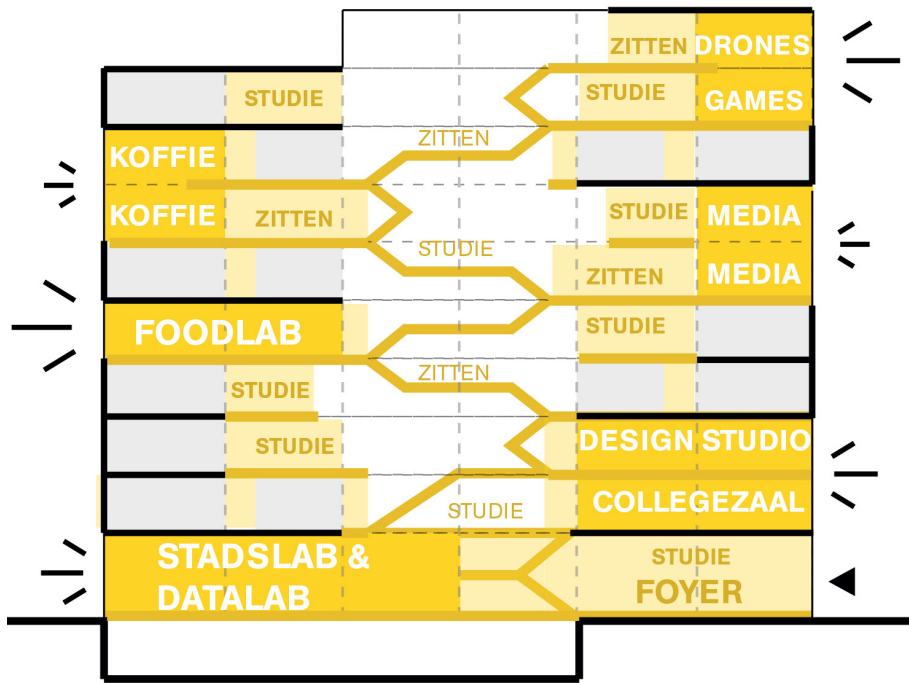
- Beide scholen krijgen een directe relatie en verbinding met het maaiveld rondom het perceel. Het gebouw krijgt eenzijdige en interactieve relatie met zijn omgeving en die relatie krijgt vooral vorm in de plint;
- De plintverdieping krijgt een minimale vrije hoogte van 4,5 meter, gemeten vanaf het aangrenzende maaiveld, met een transparante uitstraling;
- Plinten grenzen direct aan de openbare ruimte en krijgen een invulling die het gebouw verlevendigt en interactie aangaat met de omgeving; d.w.z. je kunt naar binnen kijken en ziet activiteiten die daar plaatsvinden. Dat kunnen bijv. praktijkruimten of studieruimten zijn;
- Het effect van technische ruimtes en logistiek op de gevel wordt geminimaliseerd; aaneengesloten blinde (plint)gevels worden vermeden;
- De scholen en eventueel de sport krijgen een adres en hoofdentree aan de Laan op Zuid. Secundaire entrees liggen aan Zuiderspoorstraat en Parallelweg. Aan het Zuiderspoorpad zijn geen entrees voorzien;
- Gestimuleerd wordt om de fysieke verschijning van het gebouw 'te activeren', bijvoorbeeld door zit, -en/of speelelementen te verwerken in de gevels.

Architectuur

- De twee scholen vormen één architectonisch geheel, maar kunnen tot op zekere hoogte een eigen uitstraling en signatuur krijgen;
- De 2 scholen moeten deels autonoom kunnen functioneren, maar synergie in de vorm van gemeenschappelijk programma en fysieke bouwdelen is uitgangspunt;
- Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling, zonder achterkanten;
- Het gebouw heeft een zorgvuldige en eigentijdse, hoogwaardige materialisering en detaillering. Dit bepaalt voor een groot deel de uiteindelijke beeldkwaliteit;
- De gevels bestaan uit hoogwaardige materialen, zoals steen, glas en/of metalen. Tactiliteit en duurzaamheid spelen hierbij een belangrijke rol. Overige materialen zijn mogelijk indien deze de relatie met de omgeving versterken, bijvoorbeeld hout. Geen kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/plaat, of houtwolcement plaat toepassen als gevelmateriaal. De gevels op straatniveau zijn vandalismebestendig zonder dat dat ten koste gaat van de esthetische kwaliteit;
- Natuurlijke schakering van kleuren die refereren of juist contrasteren (maar altijd in balans) met de gebouwen in de omgeving; Geen harde, primaire kleuren;
- Degelijke en zorgvuldige detaillering met een eigentijdse (niet modieuze) uitstraling;
- De toegepaste materialen worden mooier naarmate ze ouder worden;
- Dakopbouwen, ontluchting, doorvoeren, rookgasafvoeren, lichtkoepels, HWA etc. zijn zorgvuldig ingepast in het ontwerp.
- Hekken, railingen en trappen e.d. zijn gepoedercoat in een terughoudende kleur, niet gegalvaniseerd;
- Daken mogen niet enkel een sedum-dak zijn, maar moeten ecologische waarde, energetische waarde en/of verblijfskwaliteit hebben;
- Verlichting en signage: insteek is ingetogen.



Impressie uit massastudie



Conceptuele doorsnede uit massastudie

Referenties gebouw en buitenruimte



Daken benutten als buitenruimte



Binnen het compacte volume ruimte creëren voor verblijf en verbinding



Routing mogelijk via buitenzijde gebouw



Vloeiende overgang tussen buiten en binnen



Goede verblijfsruimtes binnen en buiten



Herinterpretatie bestaande sportveldje



Interactieve plintgevel

Referenties architectuur



Eenheid door architectuur en materialisering, de verschillende functies herkenbaar



Functies herkenbaar en zichtbaar in de gevels; licht en transparant



Hoogwaardige, robuuste en duurzame materialen



Centraal ontmoetingsplein als intermediair

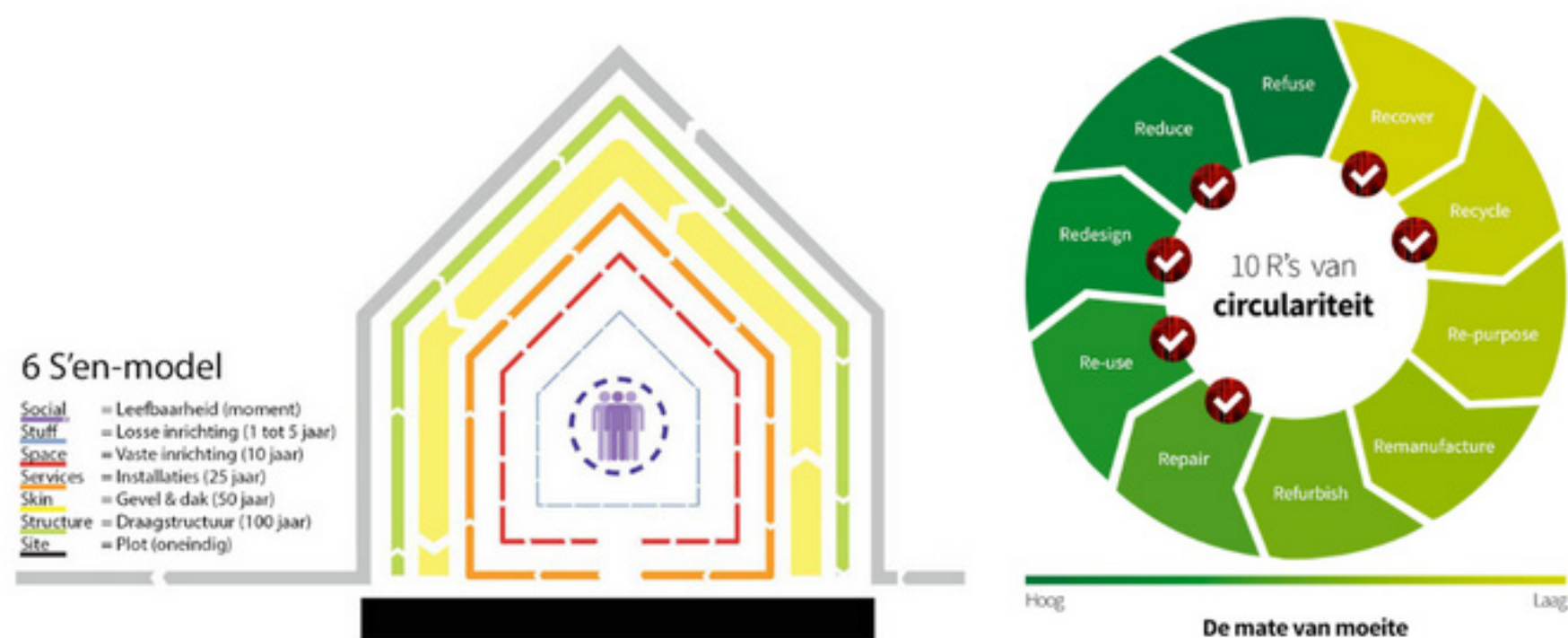


Verticale interactie in een compact gebouw

FOCUSGEBIEDEN HOGESCHOOL ROTTERDAM



Focusgebieden Hogeschool Rotterdam op het gebied van duurzaamheid



10R-model als inspiratie

Duurzaamheidsambities

Algemeen

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Als stad wil Rotterdam uitgroeien tot een duurzame hotspot met een gidsrol op het gebied van duurzaamheid, in samenwerking met het onderwijs en het bedrijfsleven. De komst van een nieuwbouwlocatie voor het middelbaar en hoger onderwijs in de Laan op Zuid biedt unieke kansen. We leiden scholieren en studenten vandaag op voor de wereld van morgen. Dit betekent niet alleen dat studenten uitgerust moeten worden met kennis van een duurzame wereld, maar dat deze duurzaamheid ook zichtbaar wordt in het schoolgebouw.

BREEAM

Om (een deel van) de duurzaamheidsambities te waarborgen zal certificering volgens de laatste versie van BREEAM (of gelijkwaardig) gevraagd worden.

Drie focusgebieden als leidraad

Als leidraad gebruiken we de drie focusgebieden uit de duurzaamheidsvisie¹ die Hogeschool Rotterdam in oktober 2020 heeft opgesteld:

- klimaatverandering;
- circulaire economie;
- maatschappelijke veerkracht.

Aan deze drie focusgebieden is een aantal Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties gekoppeld. Dit overlapt ook met de thema's uit het Duurzaamheidskompas van de gemeente Rotterdam².

Klimaatverandering

Klimaatverandering valt uiteen in twee delen: energietransitie en klimaatadaptatie.

Klimaatverandering - Energietransitie

We kiezen voor een energieneutraal schoolgebouw, waarbij de energiebehoefte maximaal gelimiteerd wordt en er zoveel mogelijk hernieuwbare energie wordt opgewekt ($BENG2 \leq 0$). Tevens geldt voor deze locatie de aansluitplicht op de stadsverwarming van Eneco. Onderzocht wordt of de school verwarmd en gekoeld kan worden middels een WKO-systeem, met eventuele achtervang van stadsverwarming voor piekbelasting in de winter.

Klimaatverandering - klimaatadaptatie

Rotterdam is als deltastad extra kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. De gemeente werkt daarom aan een klimaatbestendige stad met het programma Rotterdams WeerWoord. We vragen daarom aandacht voor de doelstellingen uit het Rotterdams Weerwoord en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor deze ontwikkeling. Specifiek gaat het om de volgende punten:

- Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen op de locatie en -daar waar mogelijk- nuttig toegepast.
- De locatie aan het Hillekopplein is gevoelig voor hittestress. Dit dient voorkomen te worden, bijvoorbeeld door alle oppervlakten warmtewerend of verkoelend in te richten.
- Door de buitendijkse ligging van het gebied, is het voorkomen van wateroverlast belangrijk.

Maatschappelijke veerkracht

Rotterdam is als één van de 100 steden aangesloten bij het wereldwijde 100 Resilient Cities (100RC) netwerk van de Rockefeller Foundation. Deze stichting helpt steden in haar weerbaarheid tegen de sociale, technische en economische uitdagingen van de 21e eeuw. Het focusgebied Maatschappelijke veerkracht, of 'resilience', betreft het de ontwikkeling van steden en gemeenschappen naar een robuust en veerkrachtig systeem door (het aanwenden van) weerbaarheid, aanpassingsvermogen, duurzaamheid en inclusiviteit. Het nieuwe schoolgebouw moet scholieren en studenten uitdagen, ruimte bieden voor goede prestaties en inspireren tot goede voorbeelden. De maatschappelijke veerkracht geldt niet alleen voor de leerlingen, maar ook voor het gebouw zelf. Ook versterken we de sociale interactie tussen de studenten, bezoekers en inwoners van de omliggende wijk.

Circulaire economie

Rotterdam streeft naar een circulaire stad waarbij zoveel mogelijk grondstoffen behouden blijven. Een circulair gebouw vraagt om een andere wijze van ontwerpen, zich uitend in materiaalkeuze, type bouwaansluiting en vastlegging van informatie. Dit moet de hoeveelheid (nieuw) materiaal en bouwafval beperken. Uiteraard krijgt het gebouw een materialenpaspoort. Hierbij laten we ons inspireren door het model van de shearing layers (Stewart Brand) en het 10R-model (zie figuur).

¹) Zie: <https://www.hogeschoolrotterdam.nl/go/duurzaam>

²) Zie ook: <https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/12/GRO-duurzaamheidskompas-okt2020-toegankelijk-spreads.pdf>

Technische randvoorwaarden

Uitgiftepeilen

Het gemeentelijke gronduitgiftepeil bedraagt hier 4,25+ NAP aan de Laan op Zuid en 3,90+ NAP aan de Parallelweg. Er is een licht hoogteverschil tussen de ene zijde van de locatie en de andere. Zie ook het (concept) Stedenbouwkundig Matenplan op blz. 13.

Techniek, nutsvoorzieningen en kabels & leidingen

Nutsvoorzieningen, transformatorruimtes, installaties en dergelijke, wanneer nodig voor de nieuwbouw, moeten in overleg met de betrokken diensten/ instanties zorgvuldig en integraal in de nieuwbouw worden opgenomen. Het plaatsen van deze voorzieningen in de openbare ruimte is niet toegestaan. Deze functies mogen niet leiden tot blinde gevels aan de straat, behoudens een incidentele gesloten toegang voor een techniekruimte. Ook moet in het ontwerp indien mogelijk rekening gehouden worden met aanvullende kleine voorzieningen als kastjes voor elektra en telecom.

Bij het ontwerp, de bouwvoorbereiding en de uitvoering moet te allen tijde rekening worden gehouden met de bestaande kabels & leidingen in de omgeving. Aan deze Nota van Uitgangspunten en het bijbehorende concept SMP kunnen wat dat betreft geen rechten worden ontleend. De technische leidraad gaat dieper in op de technische randvoorwaarden die worden gesteld aan het ontwikkelen van deze locatie. Het gaat dan onder meer om randvoorwaarden vanuit de ondergrond, kabels & leidingen, beheer en onderhoud, duurzaamheid en bouwfysica. Afstemmen kan rechtstreeks met het Ingenieursbureau van de gemeente Rotterdam.

Windhinder

Indien noodzakelijk voor de omgevingsvergunning, moet de initiatiefnemer een windonderzoek uitvoeren gedurende het planproces. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het oplossen van probleempunten die door hem worden veroorzaakt. Windhinder beperkende maatregelen moeten integraal worden meegenomen in het ontwerp van het gebouw.

Brandveiligheid

Het bouwbesluit doet uitspraken m.b.t. de brandveiligheid.

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

Politiekeurmerk

Met de planontwikkeling wordt gestreefd te voldoen aan de eisen conform het keurmerk.

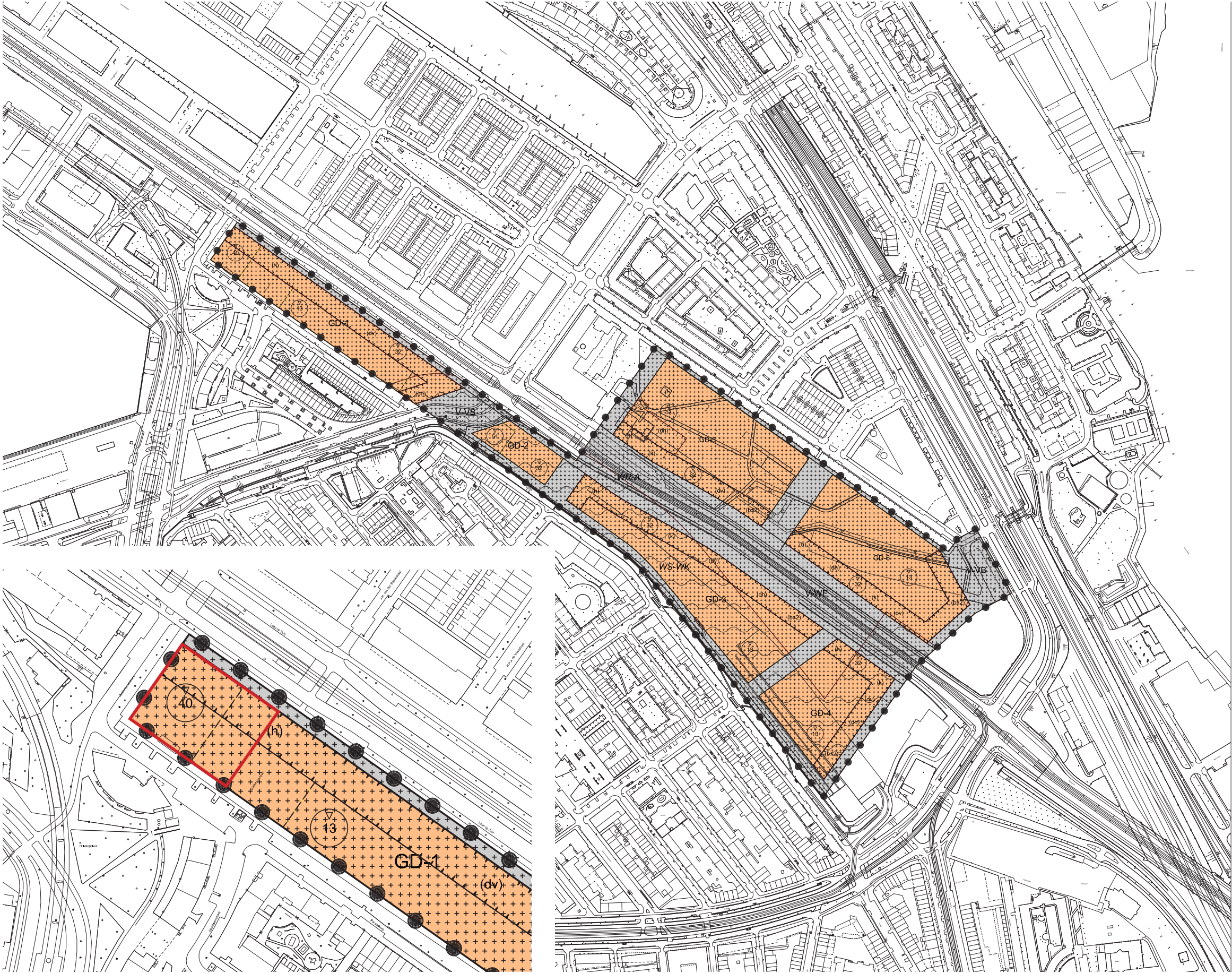
Zie: www.politiekeurmerk.nl

Vuilafhandeling

Ruimtelijk is het belangrijk dat de vuilafhandeling op een goede manier georganiseerd wordt. Er moet in pandig voldoende ruimte worden gereserveerd voor vuilcontainers. De impact van deze voorzieningen in de openbare ruimte moet worden geminimaliseerd. De dimensionering en logistiek van deze voorzieningen moet zodanig zijn dat er nooit een reden is om containers langere tijd in de buitenruimte te stallen. Hiertoe dienen de opslagruimtes gemakkelijk en comfortabel bereikbaar te zijn vanuit de afzonderlijke functies/units. Ook de relatie tussen de opslagruimtes en de plek waar het vuil wordt opgehaald moet goed zijn.



Foto van de locatie met kunstwerk van Zedz op het tijdelijke sportveldje (foto: MS fotografie)



Fragment bestemmingsplan Parkstad met locatie

HIERBIJ BEHOREN DE REGELS "Parkstad"

Plangebied



Plangebied

Enkelbestemmingen

GD-1	Gemengd - 1
GD-2	Gemengd - 2
GD-3	Gemengd - 3
GD-4	Gemengd - 4
GD-5	Gemengd - 5
GD-6	Gemengd - 6
V-VB	Verkeer - Verblijfsgebied
V-WE	Verkeer - Wegverkeer

Art

Art. 3
Art. 4
Art. 5
Art. 6
Art. 7
Art. 8
Art. 9
Art. 10

Dubbelbestemmingen

WFA	Waarde - Archeologie
WS-WK	Waterstaat - Waterkering

Art. 11
Art. 12

Functieaanduidingen

(b ≤ 2)	bedrijf tot en met categorie 2
(dh)	detailhandel
(dv)	dienstverlening
(h)	horeca
(k)	kantoor

Maatvoeringsaanduiding

32	maximale bouwhoogte
----	---------------------

Verklaring

	Topografische toestand
--	------------------------



schaal 1:2500

GEMEENTE ROTTERDAM
BESTEMMINGSPLAN

Parkstad

PLANKAART

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD
ONHERROEPELIJK

D.D. 07-04-2011
D.D. 07-12-2011

Bestemmingsplan Parkstad

Beleidskaders

Hieronder worden belangrijke beleidskaders genoemd die een rol spelen bij de nieuwbouw voor de Onderwijslocatie Laan op Zuid. Dit overzicht is ondersteunend bedoeld en vormt de basis voor de gestelde uitgangspunten.

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030, en heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Op Rotterdam Zuid worden sociaaleconomische en fysieke problemen integraal aangepakt, waarbij wordt ingezet op het transformeren van wijken naar aantrekkelijke woongebieden.

Zie website:

https://e15rotterdam.nl/pdf/2007_Stadsvisie-Rotterdam-2030.pdf

Omgevingsvisie

Rotterdam maakt een omgevingsvisie vanwege de komst van de nieuwe Omgevingswet, maar ook vanwege de behoefte aan een nieuwe visie op de fysieke leefomgeving van de stad. Rotterdam ziet de omgevingsvisie als een strategisch instrument waarmee we inzicht en richting geven aan de samenhang tussen alle aspecten die de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Zie website: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/omgevingsvisie-waarom/>

Vuistregels bouwen in de stadswijken

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. De Vuistregels helpen initiatiefnemers van bouwprojecten snel op weg. De Sportcampus ligt geografisch in het gebied 'Uitbreidingswijken en kleine kernen', maar zal worden beoordeeld op basis van de Vuistregels voor de Stadswijken.

Zie website: www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen

Stedenbouwkundig Plan Parkstad (2009)

De locatie is meegenomen in het stedenbouwkundig plan Parkstad en is daarmee onderdeel van de ontwikkeling van de Laan op Zuid als entree naar de stad. Zie bijlage.

Masterplan Kop van Zuid (2012)

Het masterplan Kop van Zuid besloeg de transformatie van de vormalige haven terreinen van de Kop van Zuid naar een stedelijk woonklimaat. Over de laatste 30 jaar en in de komende jaren worden meer projecten opgezet om deze visie te realiseren. Dit plot is een van de weinige locaties die nog steeds onbebouwd is.

Masterplan Rijnhaven (2020)

Hoewel het masterplan Rijnhaven niet specifiek ingaat op de invulling van de locatie, heeft deze ontwikkeling in de toekomst grote impact op de omgeving. Het toevoegen van veel extra woningen, het upgraden van het voorzieningenniveau en het verbeteren van mobiliteit is ook van betekenis voor de scholen. Zie bijlage.

Stedelijk Verkeersplan Rotterdam

De ambities voor een gezonde leefomgeving en de economische ontwikkeling van de stad hebben de visie op het verkeer in de toekomst bepaald: auto's, fietsers, voetgangers en ov beter met elkaar in balans. Deze visie wordt omschreven in het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam.

Zie website: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/mobiliteitsaanpak/>

Parkeerbeleid

In 2018 is de nieuwe Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets vastgesteld. Deze nota omschrijft hoe elke ontwikkeling in Rotterdam moet voldoen aan de stedelijke eisen voor parkeren. Het centrum van Rotterdam valt in gebiedsindeling A, en heeft daarmee een lichte parkeernormering. Zie bijlage.

Bestemmingsplan

De scholen bevinden zich in bestemmingsplan 'Parkstad', onherroepelijk per 2011-12-07. De kaders voor dit bestemmingsplan komen uit het Stedenbouwkundig plan Parkstad uit 2009.

Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) en Inrichtingsplan (IP)

Er wordt een Stedenbouwkundig Matenplan (SMP) en een inrichtingsplan (IP) opgesteld voor dit project. Het concept SMP is als bijlage bij deze Nota van Uitgangspunten gevoegd. De doelen van het SMP zijn onder meer: het vastleggen van de rooilijnen, het inmeten van de omgeving (coördinaten), en het vastleggen van uitgiftepeilen. Het definitieve SMP dient als contractstuk voor de gronduitgifte. De uitwerking van de ruimte rondom het gebouw gebeurt in het Inrichtingsplan (IP). De peilmaten voor de scholen zijn verwerkt in het Concept Stedenbouwkundig Matenplan.

Zie bijlage.

Architectuurnota

De Architectuurnota is een uitwerking van de Stadsvisie, met als kernthema dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevende stimulerende bijdragen kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. Architectuur kan de stad aantrekkelijk maken, wat bijdraagt aan het welbevinden van de gebruikers van de stad.

Zie website: www.rotterdam.nl/wonen-leven/architectuur

Kwaliteitsteam en welstandsnota Rotterdam

Het ontwerp zal getoetst worden door het kwaliteitsteam Parkstad. Met het advies van het kwaliteitsteam gaat het bouwplan naar de Commissie Welstand en Monumenten. Het ontwerp wordt vervolgens getoetst door de Commissie Welstand en Monumenten aan de hand van de criteria uit de Koepelnota Welstand. Naast deze vaste criteria zijn er ook aanvullende criteria omschreven per gebiedstype. De commissie zal op basis hiervan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen.

Zie website: www.rotterdam.nl/wonen-leven/welstand

Visie Openbare Ruimte 2019-2029

In de Visie Openbare Ruimte 2019-2029 hebben de beleidsdoelstellingen op gebied van klimaat, duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, mobiliteitstransitie een duidelijke plek: gericht op het bijdragen aan een aantrekkelijke, gezonde stad met een sterke economie. Met als doelen: een groene duurzame stad, een buitenruimte van en voor iedereen en ruim baan voor fiets en voetganger.

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

Handboek Rotterdamse Stijl

Het Handboek Openbare Ruimte Rotterdamse Stijl is kaderstellend voor iedereen die plannen ontwikkelt, uitvoert en/of beheert in de buitenruimte.

Zie website: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/rotterdamse-stijl/>

Rotterdams Duurzaamheidskompas

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in de volgende ambities: energietransitie, circulaire economie en gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. In het Rotterdams Duurzaamheidskompas geven we de richting en ambities aan hoe we de komende jaren werken aan onze duurzame stad.

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

Rotterdam Adaptatiestrategie

Deze strategie biedt een kader en uitgangspunten, zodat bij elke (ruimtelijke) ontwikkeling onderwerpen als waterveiligheid, bereikbaarheid en robuustheid van de stad worden meegenomen.

Zie website: <https://duurzaam010.nl/verhalen/rotterdamse-strategie-voor-klimaatadaptatie/>

Klimaatbestendig

In 2025 is Rotterdam 100% klimaatadaptief. Dit vraagt om maatwerk. Elke wijk is anders en verschilt in kwetsbaarheid en mogelijkheden. Gebouwen en hun omgeving dragen bij aan het vasthouden van regenwater en het reduceren van hittestress. Daarnaast is vergroening van buitenruimte en daken wenselijk. Dit draagt bij aan de verkoeling en biodiversiteit in de stad. Rotterdam wil daarnaast een stimulans geven aan de natuurontwikkeling in de stad door natuurinclusief te bouwen.

Zie website: <https://duurzaam010.nl/nieuws/actieplan-rotterdams-weerwoord-samen-tegen-gevolgen-klimaatverandering/>

en: <https://duurzaam010.nl/verhalen/actieplan-rotterdam-gaat-voor-groen/>

Multifunctionele daken

De gemeente Rotterdam stimuleert de aanleg van multifunctionele daken, zoals groene daken, daken met waterberging en het toepassen van energieopwekking. Bij voorkeur worden op daken twee of meer functies gecombineerd. Het dak biedt de mogelijkheid om (een deel) van de transities en duurzame opgaves een plaats te geven.

Zie website: Programma voor Multifunctionele daken 2019-2022

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) biedt een kader voor de ontwikkelingen die zich nu en in de toekomst afspelen in het stedelijk watersysteem van Rotterdam. Aan de hand van opgaven die op Rotterdam afkomen en kansen die zich voordoen, beschrijft dit plan richtingen voor ontwikkeling en beheer van het stedelijk watersysteem.

Zie website: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/grp/>

Rotterdam Circulair

Rotterdam streeft naar een volledig circulaire leefomgeving. In 2030 willen we dat circulair de maatstaf is in de stad en dat het fossiele grondstoffengebruik met 50% is verminderd. In 2050 is Rotterdam volledig circulair. Materiaalkringlopen zijn dan gesloten. Dit vraagt om een andere wijze van ontwerpen en bouwen. Er wordt gebruik gemaakt van materialen en producten met een lage milieubelasting. Er wordt een materialenpaspoort opgesteld. En ontwerpen dienen circulair gedrag te bevorderen.

Zie website: rotterdamcirculair.nl/Programma_Rotterdam_Circulair_2019-2023/index.html

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten is opgesteld door Stadsontwikkeling
Gemeente Rotterdam

Ambtelijk opdrachtgever:
Paul van der Veen

Projectleider Stadsontwikkeling:
Marieke Spruijt

Projectmanager Selectiefase:
Dick Nijland

Projectmanager Vastgoed:
Coen Booster

Ontwerpers:
stedenbouw: Jeroen van Dam
buitenruimte: Albert van Eer
mobiliteit: Jeroen Rijsdijk

bron tekeningen: Stadsontwikkeling gemeente Rotterdam, De Zwarte Hond, Studio for New Realities