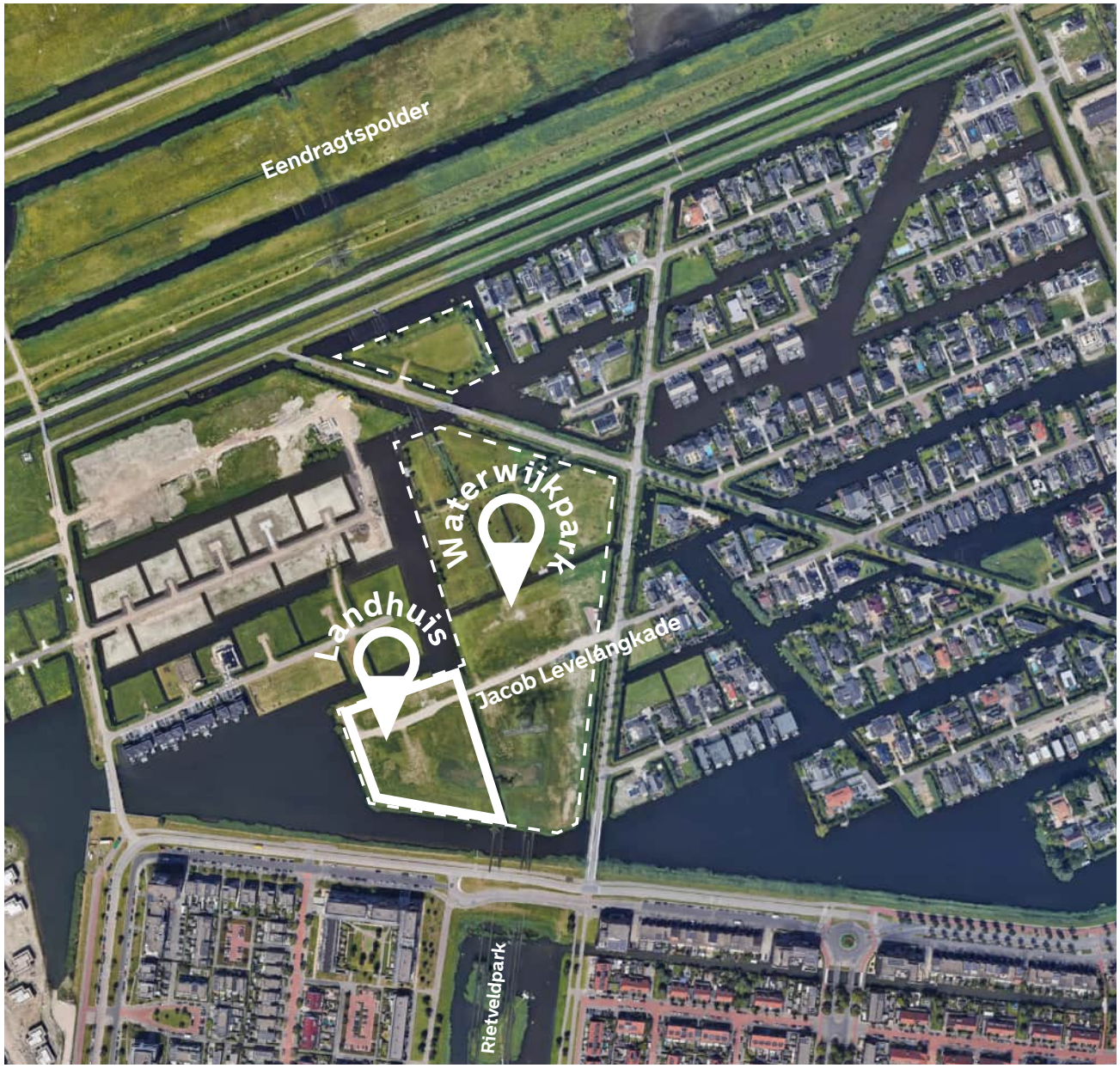


Een Landhuis in Waterwijkpark

Coöperatief wonen in het Landhuis Nesselande

Kader van Uitgangspunten - augustus 2026

Gemeente Rotterdam



Colofon

Dit Kader van Uitgangspunten 'Een Landhuis in Waterwijkpark' is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies van de Gemeente Rotterdam.

Gebiedsontwikkelaar:	Raimond Fraanje
Projectmanagement:	Nina Loomans Daniek Leusink
Planeconomie:	Victor Velthuijs
Markt & contracten:	Inge Keller
Stedenbouw:	Monique Vashti
Landschap:	Ilya Tasioula
Wonen:	Suzanne Glas, Clemens Mol
Mobiliteit:	Anthoni Molina Gallardo
Duurzaamheid:	Guido Slokkers
Ingenieursbureau:	Marcel Blokland
Stadsbeheer:	Sarah van der Linden
Vastgesteld door:	Raimond Fraanje

Verantwoording beeldmateriaal:
De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het hoofdstuk beeldverantwoording. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Inhoud

1. Introductie 6
- 1.1 Aanleiding 7
- 1.2 Opgave 7
- 1.3 Toelichting 7
- 1.4 Collectief wonen 7

2. Plangebied 8
- 2.1 Locatie 9
- 2.2 Bestemmingsplan 9

3. Ambitie 10
- 3.1 Omgeving 11
- 3.2 Kwaliteiten 12
  - - Schaalniveau Waterwijk 12
  - - Schaalniveau Landhuis 14
- 3.3 Voorliggend eiland 17
- 3.4 Ruimtelijke scenario's 18

4. Randvoorwaarden ontwikkellocatie 24
- 4.1 Programma 25
- 4.2 Stedenbouw 25
- 4.3 Buitenruimte 27

5. Oplevering ontwikkellocatie ... 30
- 5.1 Weg 31
- 5.2. Dam 31
- 5.3 Riolering 31
- 5.4 Oevers 31
- 5.5 Wie legt wat aan? 31
- 5.6 Aanleg /aanvragen van voorzieningen door de eigenaren 31
- 5.7 Onderhoud voorzieningen 31
- 5.8 Oplevering perceel 31
- 5.9 Beschoeiing 31

6. Technische randvoorwaarden & milieu 32
- 6.1 SMP en IP 33
- 6.2 Kabels en leidingen 33
- 6.3 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties 33
- 6.4 Afval 33
- 6.5 Bedrijfsafval 33
- 6.6 Vetputten 33
- 6.7 Wet natuurbescherming 33
- 6.8 Water 33
- 6.9 Algemeen openbare ruimte 33
- 6.10 Uitgiftepeil 33
- 6.11 Beheer 33
- 6.12 Externe veiligheid 33

Beeldverantwoording 34

Bijlagen 35
- A. Omgevingsvisie (2021)
- B. Vuistregels Uitbreidingswijken 2023
- C. Informatieboek Vrije Kavels Waterwijk (2021)
- D. Het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2025)
- E. Ontwerpen voor ouderen | Langer Thuis Akkoord (2021)
- F. Publieksboekje Toolbox Natuurinclusief Rotterdam v1.0 (2024)
- G. Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets ge meente Rotterdam (2022)
- H. Toolbox Natuurinclusief
- I. Digitale onderlegger / Concept SMP (2022)

1. Introductie

1.1 Aanleiding
1.2 Opgave
1.3 Toelichting
1.4 Coöperatief wonen




fig. 1


fig. 2


fig. 3


fig. 4


fig. 5


fig. 6


fig. 7


fig. 8


fig. 9


fig. 10


fig. 11

Het Kader van Uitgangspunten bevat de belangrijkste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie Landhuis in Waterwijk en vormt de basis voor ruimtelijke inpassing, gemeentelijke ambities en planbeoordeling. Dit document vormt het toetsingskader voor bouwplannen van ontwikkelende partijen en particuliere initiatiefnemers en wordt door de gemeente gebruikt bij de uitgifte van deze gemeentelijke kavel.

De randvoorwaarden zijn tot stand gekomen op basis van de gezamenlijke inbreng van verschillende vakafdelingen, waaronder Stedenbouw, Landschap, Wonen, Planologie, Duurzaamheid en Mobiliteit. Door deze integrale benadering wordt geborgd dat de gemeentelijke ambities op het gebied van programma, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid worden meegenomen in het ontwikkelproces.

Het Kader van Uitgangspunten maakt onderdeel uit van de marktselectieprocedure. Hierin zijn aanvullende selectiecriteria opgenomen die richting geven aan de keuze van een partij en een ontwerp, met als doel de verkoop van de ontwikkellocatie Landhuis.

1.1 Aanleiding

De Gemeente Rotterdam is voor de ontwikkellocatie Landhuis in Waterwijkpark op zoek naar een innovatieve en coöperatieve woonvorm. De gemeente merkt dat hier veel behoefte aan is en dat de locaties schaars zijn. Het college wil eraan bijdragen dergelijke woonvormen te realiseren en heeft het daarom in haar coalitieakkoord 'Eén Stad 2022-2026' opgenomen. De ontwikkellocatie draagt bovendien bij aan de differentiatie van de woningvoorraad in het gebied. Het doel is het vinden van een passende partij die een gebouw realiseert dat goed integreert in het landschap en bijdraagt aan de omgeving. Dit kader geeft hiervoor de locatiespecifieke uitwerking.

1.2 Opgave

De ontwikkellocatie ligt binnen het Waterwijkpark in Nesselande en vormt de aangewezen plek voor een coöperatieve woonontwikkeling. De ontwikkeling respecteert en versterkt de landschappelijke kwaliteiten van de Waterwijk en draagt bij aan een herkenbare identiteit voor het Waterwijkpark. Bebouwing, buitenruimte en mobiliteitsoplossingen worden in samenhang ontworpen, met behoud en versterking van het landschappelijke karakter als uitgangspunt.

1.3 Toelichting

Het ontwerpen van een Landhuis op deze plek is een bijzondere opgave. De samenwerking tussen opdrachtgever, ontwikkelaar en ontwerpers is daarom extra belangrijk, zowel in de totstandkoming als in het beheer van het Landhuis in Waterwijkpark. Het grotere geheel is bepalend voor de uiteindelijke kwaliteit van het Landhuis en het gehele Waterwijkpark. De landschappelijke en recreatieve waarde van het Landhuis en het Waterwijkpark wordt vergroot door de bestaande hoofdstructuren in de directe omgeving. Het Landhuis moet een onderdeel worden van dit grotere geheel en heeft daarbij effect tot ver buiten de kavelgrenzen.

Het is daarom van belang de interactie tussen de drie landschappelijke lagen zorgvuldig te ontwerpen. Deze lagen omvatten de groen-blauwe hoofdstructuur, het Waterwijkpark en het Landhuis. In hoofdstuk 3 worden deze lagen nader toegelicht.

1.4 Coöperatief wonen

Onder coöperatief wonen verstaan wij een of meerdere gebouwen waar meerdere zelfstandige huishoudens samenwonen; zeggenschap hebben over (beheer van) de woning en de kavel; in meer of mindere mate voorzieningen met elkaar deelt, variërend van een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden. Collectieve woonvormen komen het beste tot ontwikkeling op het moment dat de bewoners, die zich in een vereniging of coöperatie georganiseerd hebben, het opdrachtgeverschap over de ontwikkeling nemen.

In eerste instantie wordt daarbij gekeken naar de wooncoöperatie als vorm waarbij de vereniging of coöperatie de woningen aan de leden verhuurt. (Toekomstige)bewoners zijn lid van de wooncoöperatie en zijn zo zelf aan zet.

2. Plangebied

2.1 Locatie

2.2 Bestemmingsplan

2.1 Locatie



De ontwikkellocatie als onderdeel van het Waterwijkpark

Nesselande is een relatief jonge woonwijk aan de oostrand van Rotterdam en bestaat uit drie woonbuurten: een tuinstad aan de zuidzijde, een badplaats langs de Zevenhuizerplas en de waterrijke Waterwijk aan de noordzijde. De Waterwijk is een bijzonder deel van Nesselande en kenmerkt zich door kleine wooneilanden en een groenblauwe structuur. In het midden ligt een groene strook die is aangewezen als parkzone: het Waterwijkpark. De Waterwijk vormt de overgang tussen de woonwijk en de Eendragtspolder, die deel uitmaakt van het Groene Hart.

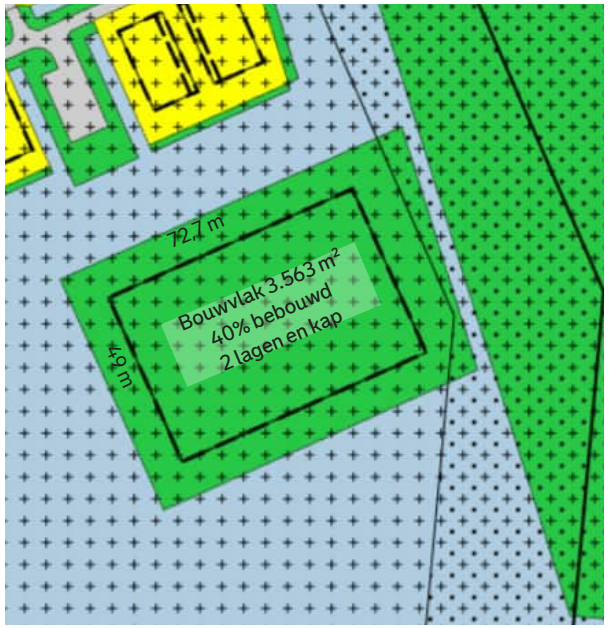
Binnen het Waterwijkpark bevindt zich in het zuidwestelijke deel, aan het einde van de Jacob Levelangkade, de ontwikkellocatie Landhuis. Het betreft een zelfstandig eiland dat alleen via een dam is verbonden met het aangrenzende eiland. De Jacob Levelangkade is één van de weinige entrees naar het Waterwijkpark en verbindt het Landhuis met het aangrenzende eiland en de hoofdstructuur van het park. Het aangrenzende eiland maakt onderdeel uit van een zone waar een hoogspanningstracé doorheen loopt, dat zich uitstrekt langs het Rietveldpark richting de Eendragtspolder en daarmee een herkenbare lijn vormt in het landschap.

Het plangebied omvat de ontwikkellocatie maar nodigt tevens uit om naar de visie voor het gehele Waterwijkpark te kijken. Het noordelijke gedeelte van het park is in 2017 aangelegd. De visie voor het geheel is opgenomen in dit kader en is richtinggevend voor de ontwikkellocatie, omdat deze onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

2.2 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Zevenkamp en Nesselande (19 november 2014) is bepaald dat ter plaatse van het bouwvlak in het Waterwijkpark woningen zijn toegestaan, alsmede bestemmingsgerelateerde maatschappelijke voorzieningen met een maximum van 1.500 m^2 brutovloeroppervlak (BVO) en daaraan ondergeschikte horeca met een maximum van 200 m^2 BVO. Voor woningen is in het bestemmingsplan geen maximum BVO vastgesteld.

De gemeente baseert haar standpunt dat circa 3.500 m^2 bvo realiseerbaar is op de maximale bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Uitgaande van een bouwvlak van 3.563 m^2, een maximaal bebouwingspercentage van 40% en een gebouw van twee bouwlagen met een kap (2,5 bouwlaag), bedraagt het BVO circa 3.500 m^2 (3.563 m^2 × 40% × 2,5 = 3.563 m^2).



Bestemmingsplan

3. Ambitie

3.1 Omgeving

3.2 Kwaliteiten

- Schaalniveau Waterwijk
- Schaalniveau Landhuis

3.3 Voorliggend eiland

3.4 Ruimtelijke scenario's

3.1 Omgeving

Eendragtspolder

De Eendragtspolder is een verveningspolder en is een bijzonder gebied vanwege de unieke combinatie van waterberging, recreatie en de internationale roeibaan Willem-Alexander Baan. De Eendragtspolder zorgt ervoor dat mensen in de wijde omtrek droge voeten houden, want er kan 4 miljoen kubieke meter water tijdelijk worden opgeslagen als wateroverlast dreigt. Dit gebied kenmerkt zich door haar open karakter en de sterke visuele verbindingen over het landschap.

Rietveldpark

Deze groene ruggengraat van Nesselande loopt onder de hoogspanningskabels door. Het Rietveldpark combineert de belangrijkste waterloop van Nesselande met een reeks natuurgebieden op eilanden in het midden en lange, smalle parkzones langs de randen. Het water maakt deel uit van het gesloten watersysteem van de wijk. De aangrenzende gebouwen zijn georiënteerd op het park. Het park heeft zowel een ecologische als een recreatieve functie.

Waterwijkpark

De ontwikkellocatie is de groene stapsteen in de groene hoofdstructuur op de schaal van Nesselande en het is het groene kloppend hart op de schaal van de Waterwijk. Het park kenmerkt zich door verschillende gradiënten in groenmassa's, water en programma. Doorzichten op korte en lange afstand leggen de basis om door het gebied te dwalen en te verblijven.

Ontwikkellocatie Landhuis

De ontwikkellocatie is onderdeel van het Waterwijkpark dat bestaat uit een reeks aan eilanden met eigen karakter en uitstraling. De gemeente heeft de visie om de ontwikkellocatie Landhuis in de Waterwijk aan te bieden aan een coöperatieve woongroep, die hier samen wil wonen en leven in een Landhuis op hun eigen eiland.



Impressie van de Eendragtspolder



Impressie van het Rietveldpark



Impressie van het Waterwijkpark



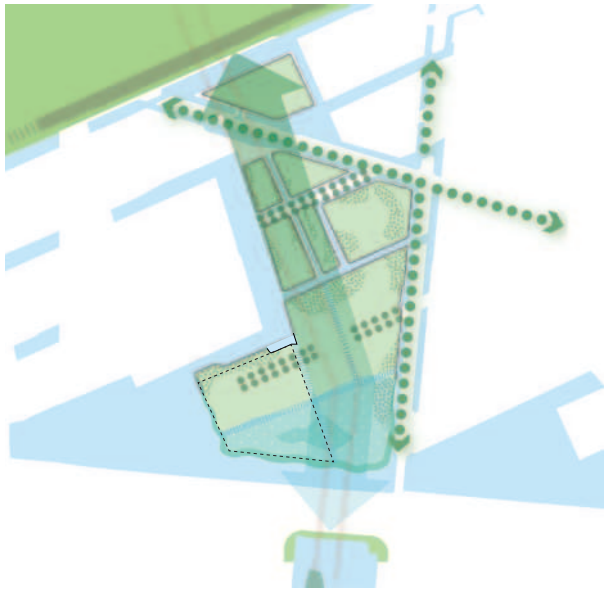
Ontwikkellocatie Landhuis: Zicht vanaf Coenraad Swiepdijk



Ontwikkellocatie Landhuis: Zicht vanaf Jacob Levelangkade







3.2 Kwaliteiten

In dit hoofdstuk presenteren wij de gewenste toekomstige situatie en nodigen wij de ontwikkelaar uit om hieraan bij te dragen. Daarbij worden op verschillende schaalniveaus de kansen en mogelijkheden toegelicht.

Ruimtelijke Structuur van Waterwijkpark

Waterwijkpark kent een sterke noord-zuid zonering van kamers, die de kavel van het Landhuis verbindt met het Rietveldpark en de Eendragtspolder. Centraal in het park liggen de kamers, waar open en gesloten ruimtes elkaar afwisselen en zorgen voor een rijke schakering aan beelden en ervaringen binnen een heldere ruimtelijke context. Onder de hoogspanningsmasten is ruimte voor riet en oeverlanden, terwijl aan de buitenranden van het park dichter beplante kavels mogelijk zijn. Natuurlijke oevers dragen bij aan de ecologische kwaliteit en ruimtelijke samenhang.

Landschappelijke inpassing van het Landhuis in Waterwijkpark

Het fijnmazige netwerk van het Waterwijkpark is kenmerkend voor het gebied en wordt met de komst van het Landhuis bevorderd. De positionering en vormgeving van het Landhuis sluiten aan op de bestaande ruimtelijke structuur van paden, watergangen en eilanden. Het Landhuis en de bijbehorende tuin dragen bij aan de samenhang en leesbaarheid van het landschap. De hoogspanningsleiding blijft als structuurbepalende en visueel aanwezige lijn richtinggevend in de toekomstige inrichting van het gebied.

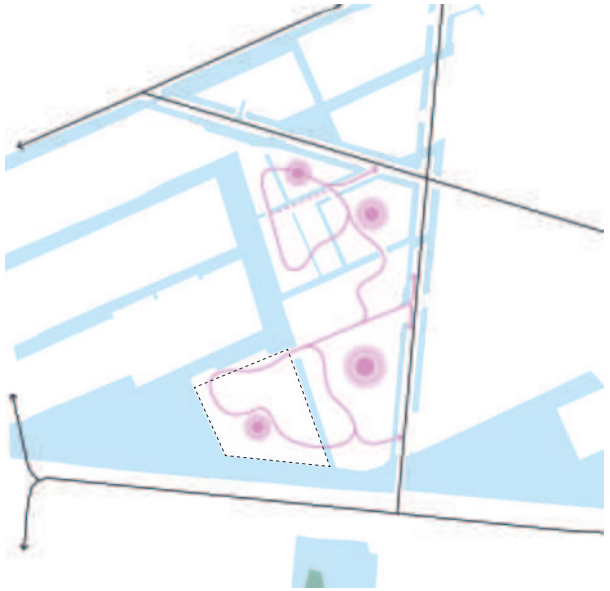
Ecologie en boomstructuur

Het Waterwijkpark vormt een ecologische schakel en overgang tussen de biotopen van het Rietveldpark en de Eendragtspolder. De bomenstructuur zorgt voor doorlopende groene routes voor fauna en maakt ruimtelijke typologieën binnen het park zichtbaar. De ambitie is de biodiversiteit te versterken via biotopen voor bestaande én toekomstige doelsoorten. Flauwe taluds en natuurvriendelijke oevers bieden een zachte overgang tussen land en water, terwijl boomclusters voedsel, beschutting en nestgelegenheid bieden. Dit vraagt om een integrale aanpak waarin ontwerp en beheer samen een duurzaam ecosysteem mogelijk maken.



Primaire visuele verbindingen
Secundaire visuele verbindingen





Eilandenstructuur en visuele relaties

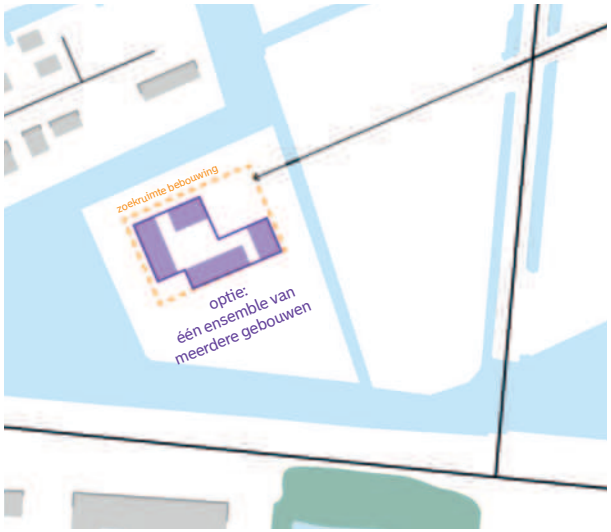
De eilandenstructuur van het Waterwijkpark sluit aan op de onderliggende polderopbouw van het gebied. In de toekomstige inrichting wordt gestreefd naar een duidelijke afleesbaarheid en variatie tussen de eilanden, waarbij hun karakter en samenhang worden versterkt. Primaire visuele verbindingen vormen lange, ononderbroken zones en geven het park een gevoel van ruimte en rust. Secundaire visuele verbindingen verbinden markante plekken in het park en vormen een leidraad voor de situering van het Landhuis. Zowel het Landhuis als de tuin zijn afgestemd op deze relaties, die bijdragen aan het karakter en de beleving van het park.

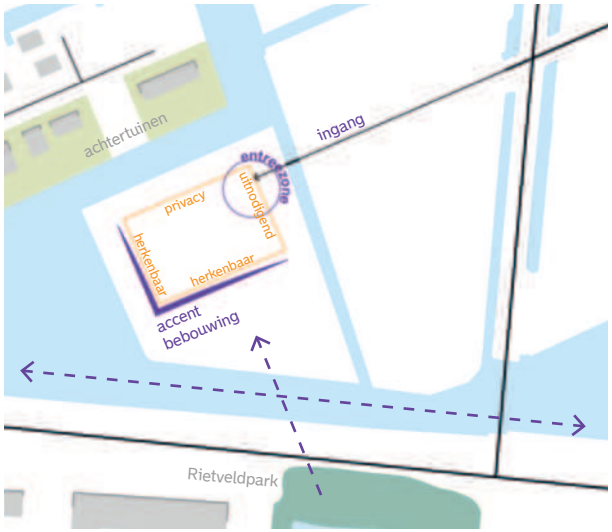
Entrees

Waterwijkpark heeft vier entrees, elk met herkenbare gemeenschappelijke elementen, maar met de mogelijkheid om een eigen accent te krijgen. Zo biedt iedere toegang een unieke beleving van het Waterwijkpark en de omgeving. De zuidelijke entree vormt een belevingsroute met uitzicht op de Zevenhuizerplas. Aan weerszijden van de Jacob Levelangkade liggen twee formele entrees, waarvan één een visuele verbinding biedt met het Landhuis of een nieuw te creëren markant punt. De entree aan de Willemijntje de Kooterkade richt zich op de poldernatuur, terwijl de entree van het noordelijk eiland eveneens zicht biedt op het Landhuis.

Ontmoeten en routes

Waterwijkpark kent twee typen routes: formele, verharde paden en informele, deels onverharde wandelroutes. De formele paden benadrukken de hoofdstructuur van het park en begeleiden bezoekers langs de belangrijkste lijnen van de inrichting. De informele routes daarentegen verbinden de verschillende ‘kamers’ van het park en nodigen uit tot ontdekking en variatie in beleving. Deze routes kunnen qua materialiteit, vormgeving of beplanting inspelen op het specifieke programma of karakter van de kamer waar zij doorheen lopen, en versterken zo de identiteit en sfeer van elke afzonderlijke ruimte.





Opbouw en positie Landhuis

De ontwikkellocatie is gelegen binnen het Waterwijkpark in de wijk Nesselande. Deze ligging vormt een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet en vraagt om een zorgvuldige en hoogwaardige landschappelijke inpassing van het Landhuis.

Bebouwingsopzet
De positie, schaal en architectuur van het Landhuis bepalen in grote mate de beleving van Waterwijkpark en de woonkwaliteit. Het uitgangspunt is dat de bebouwingsopzet een ruimtelijke samenhang creëert, waarbij de gebouwen als één ensemble ontstaan. De gebouwen moeten een familie van gebouwen zijn. Echter is er een mogelijkheid om één of meerdere gebouwen te realiseren, afhankelijk van het ontwerpconcept van het Landhuis. Het ontwerp moet ondergeschikt zijn aan de parkachtige omgeving. Daarnaast moet de nadruk liggen op een fijnmazige structuur, waarin de gebouwen in het landschap worden geïntegreerd en de ruimtelijke samenhang van het park wordt versterkt.

Oriëntatie en accenten
Het Landhuis kent geen traditionele voor- en achterkanten, maar wel zijden die herkenbaar, uitnodigend en privacybiedend zijn.

De westelijke en zuidelijke zijden, grenzend aan het open water, versterken de herkenbaarheid van het Landhuis. Op deze zijden kunnen accenten in hoogte, massa of architectuur worden ingezet om het Landhuis zichtbaar te maken vanuit het Rietveldpark en de primaire visuele verbindingen te benadrukken De oostelijke zijde vormt een uitnodigende ingang van het Landhuis. Hier bevinden zich de toegang en de parkeeroplossing, waar bewoners worden verwelkomd. Het parkeren vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Uitgangspunt is dat de parkeerplekken zoveel mogelijk uit het zicht worden gehouden, zowel vanuit het openbaar gebied als bij aankomst. De parkeeroplossing wordt daarbij vanzelfsprekend opgenomen in het landschap, zodat deze ondergeschikt blijft aan de ruimtelijke en groene beleving. De noordelijke zijde vereist meer privacy, omdat deze grenst aan de achtertuinen van andere woningen in Waterwijk.

Beeldkwaliteitscriteria

De Waterwijk in Nesselande is een welstandsvrij gebied met woningen die door bewoners zelf worden gerealiseerd. Het gebied heeft een bijzonder karakter: een gevarieerd uiterlijk met wisselende architectuur zonder dat het waterlandschap wordt overheerst. Deze uitgangspunten gelden ook voor het Landhuis.

Door de bijzondere ligging van de ontwikkellocatie binnen het Waterwijkpark krijgt het Landhuis echter een extra opgave: het gebouw moet leesbaar en herkenbaar zijn als uitzondering tussen de andere woningen in Waterwijk. Het mag uniek zijn, maar moet tegelijkertijd aansluiten bij de omgeving en vanzelfsprekend in de ruimte lijken te staan. Overgangszones, zoals een patio, dragen bij aan een beleving waarbij zowel het landschap vanuit het gebouw kan worden ervaren als het gebouw vanuit het landschap. De materiaalkeuzes moeten aansluiten bij het landschappelijke karakter, bijvoorbeeld door gebruik van natuurlijke materialen. Ter inspiratie worden enkele projecten geschetst. De ontwikkelende partij wordt uitgedaagd om een passend, omgevingsbewust ontwerp te maken.



fig 12. Architectuurbeeld met natuurlijke kleuren en uitstraling die opgaat met het landschap.



fig 13. Dak en gevel worden als eenheid ontworpen: grote oppervlakten met detaillering als verfijning.



fig 14. Ecologisch bouwen: duurzame materialen en integreren van natuur in het ontwerp.



fig 15. Binnen en buiten vloeien in elkaar over, de gevel werkt hierin als intermediair.





fig 16. Structureel oplossen van praktische aspecten als parkeren, bereikbaarheid en nutsvoorzieningen in samenspel met de ontwerpprincipes van een Landhuis. Passende beplanting, materialisering en vormgeving van de buitenruimte horen hierbij.



fig 17. De weg naar het Landhuis vraagt om een passende inrichting, die rekening houdt met de natuurlijke atmosfeer, de visuele verbindingen en de toegankelijkheid.



3.3 Voorliggend eiland

Het voorliggend eiland, gescheiden door water en verbonden middels een dam aan het plangebied, moet nog een definitieve inrichting krijgen. We nodigen de ontwikkelende partij uit om voorstellen te doen voor (een deel van) deze locatie, mits dit het de leefkwaliteit van het collectief en / of de wijk versterkt.

Het eiland, onderdeel van Waterwijkpark, blijft eigendom van de gemeente en moet openbaar toegankelijk blijven. Inspiratie kan worden gevonden in initiatieven zoals het Ommoordse Veld en het principe Right to Challenge. Het uiteindelijke ontwerp moet realistisch, onderhoudbaar en afgestemd zijn op de gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het ontwerp levert in de tender geen extra punten op, maar kan helpen de identiteit van het collectief te versterken en wordt zodoende wel meegenomen in de integrale beoordeling. De gemeente zal, bij passende ideeën, onderzoeken in hoeverre zij dit kan realiseren.

Randvoorwaarden

- Het eiland mag niet bij het plangebied worden getrokken; het moet te allen tijde openbaar blijven en zal niet afgezet kunnen worden.
- Het perceel is te groot om volledig door bewoners in eigen beheer te onderhouden; een professioneel onderhoudsplan is vereist.
- Participatie is verplicht: de woongroep stelt een participatieplan op waarin bewoners actief meedenken en meebeslissen.
- Inrichting moet bijdragen aan biodiversiteit en natuur-inclusiviteit (zoals een bijenburcht of ecologische zones).
- Het ontwerp moet uitvoerbaar en financieel haalbaar zijn, met duidelijke afspraken over beheer en onderhoud.
- Het eiland ligt onder de hoogspanningsmast, daardoor moeten de ruimtelijke restricties langs de mast, zoals door TenneT opgesteld, worden meegenomen

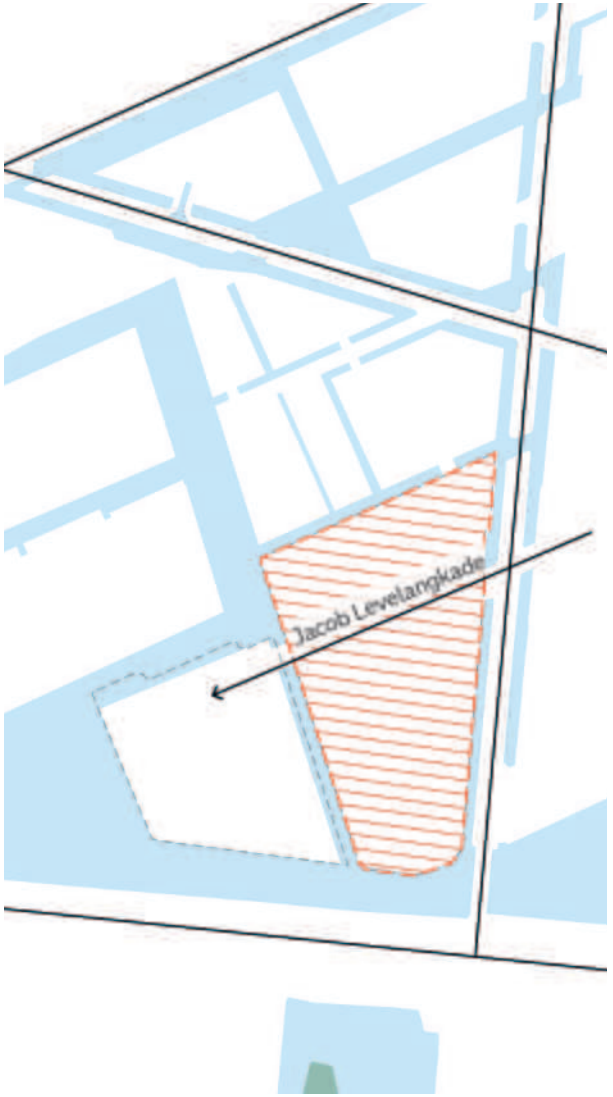




fig 18. Natuurlijke Speelplaats, Tiengemeten



fig 19. Sowerby Park and Sports Village, North Yorkshire

3.4 Ruimtelijke scenario's

De locatie van het Landhuis biedt een bijzondere kans om een betekenisvolle plek te creëren in Waterwijk: een bestemming of woonplek die zich voegt naar het landschap en tegelijkertijd een nieuw ankerpunt vormt in de wijk. Door de prominente ligging aan het water en de nabijheid van bestaande natuurstructuren, kan het Landhuis uitgroeien tot een verbindend element tussen mens, natuur, water en stedelijke omgeving. De vijf bestaande eilanden aan de noordzijde zijn ontwikkeld tot een groen park met een uitgesproken natuurspeelkarakter en bieden kansen voor recreatieve routes en het versterken van de ruimtelijke samenhang.

De drie conceptscenario's die hier worden gepresenteerd zijn bedoeld als inspiratie, niet als vaststaand ruimtelijk ontwerp, maar als input voor de verdere uitwerking van het ruimtelijke raamwerk van de kavel. Ze verkennen uiteenlopende benaderingen en landschappelijke kwaliteiten en bieden handvatten voor een ontwerp dat zorgvuldig omgaat met beleving, landschappelijke samenhang, ruimtelijke structuur en natuurontwikkeling. Daarbij wordt gestreefd naar een vorm van toegankelijkheid die uitnodigt tot gebruik, zonder de natuurlijke waarden aan te tasten.

Elk scenario is geworteld in de bestaande kwaliteiten van het gebied en biedt een eigen perspectief op hoe het Landhuis kan bijdragen aan de identiteit van Waterwijk.. Het Landhuis krijgt zo de kans om een plek te worden die de overgang tussen stad en natuur voelbaar maakt en die op meerdere schaalniveaus betekenisvol is.



Landhuis locatie en Waterwijkpark



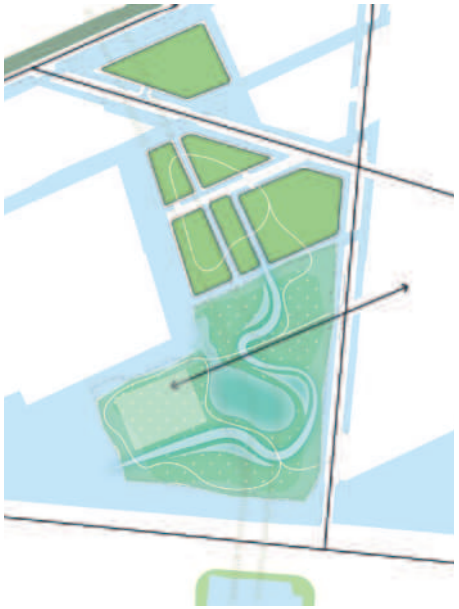
a. Polderlandschap

Dit scenario is geïnspireerd door het oorspronkelijke cultuurlandschap van de polder, waarin waterstructuren en landvormen samen een fijnmazig geheel vormen. Het Landhuiseiland en het voorliggende eiland kunnen worden gezien als een reeks kleinere eilanden, waardoor de noord-zuidstructuur van Waterwijkpark wordt versterkt en de samenhang wordt vergroot. Elk eiland kan een eigen identiteit krijgen: open of meer besloten, toegankelijk of juist rustig, met natte of droge natuur. Deze kwaliteiten kunnen richting geven aan mogelijke programma's per eiland, variërend van ecologische zones tot plekken voor ontmoeting, rust, activiteiten of spel.



b. De Tuin van Nesselande

Dit scenario benadert het Landhuis als een eigentijdse interpretatie van het historische erf, geïnspireerd door de cultuurhistorische structuur van landgoederen. Het Landhuis onderscheidt zich ruimtelijk van Waterwijkpark, maar sluit aan op de bestaande paden en watergangen. Een formele entree benadrukt de laan en richt de visuele verbindingen. Rond het Landhuis kunnen open ruimtes, een gemeenschappelijke moestuin en diverse landschapselementen ontstaan. Bosranden, boomgaarden, vijvers, bloemrijke graslanden en een overgang van gecultiveerd naar natuurlijk landschap kunnen de erfstructuur versterken.



c. Natuureiland

In dit scenario vormen het zuidelijke eiland en het Landhuiseiland samen één natuureiland, waar natuurontwikkeling centraal kan staan. Het gebied zou kunnen fungeren als ecologische stepping stone tussen Rietveldpark en de Eendragtspolder. Zachte oevers en flauwe taluds kunnen biodiversiteit stimuleren, aangevuld met rietkragen, moeraszones, bloemrijke graslanden en struweel. Toegankelijkheid kan worden vormgegeven met vlonders en paden die beleving mogelijk maken zonder de natuur te verstoren. Het gebouw kan daarbij een natuurvriendelijk element vormen, met groene daken, gevelgroen en natuurlijke materialen



d. Droomlandschap





Voorbeeld verkaveling

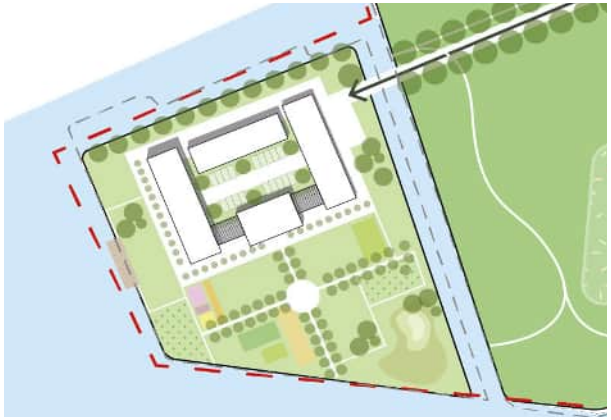


fig 20. Happy Days, Zoetermeer

Polder landschap - Principe Profiel Randen







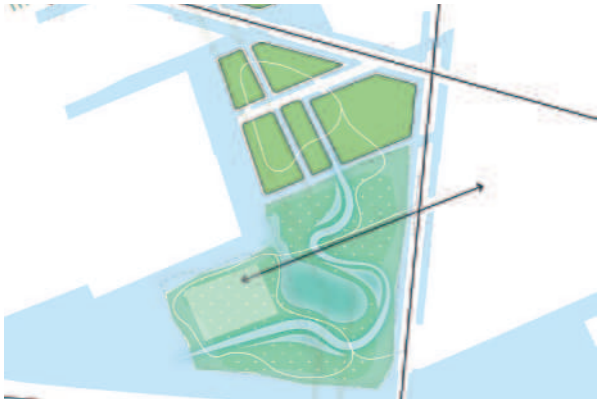
Voorbeeld verkaveling

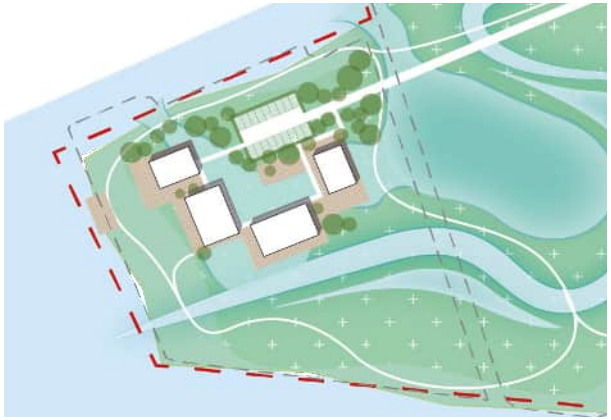


fig 21. Referentie Hortus Ludi Nijmegen

De Tuin van Nesselande - Principe Profiel Randen





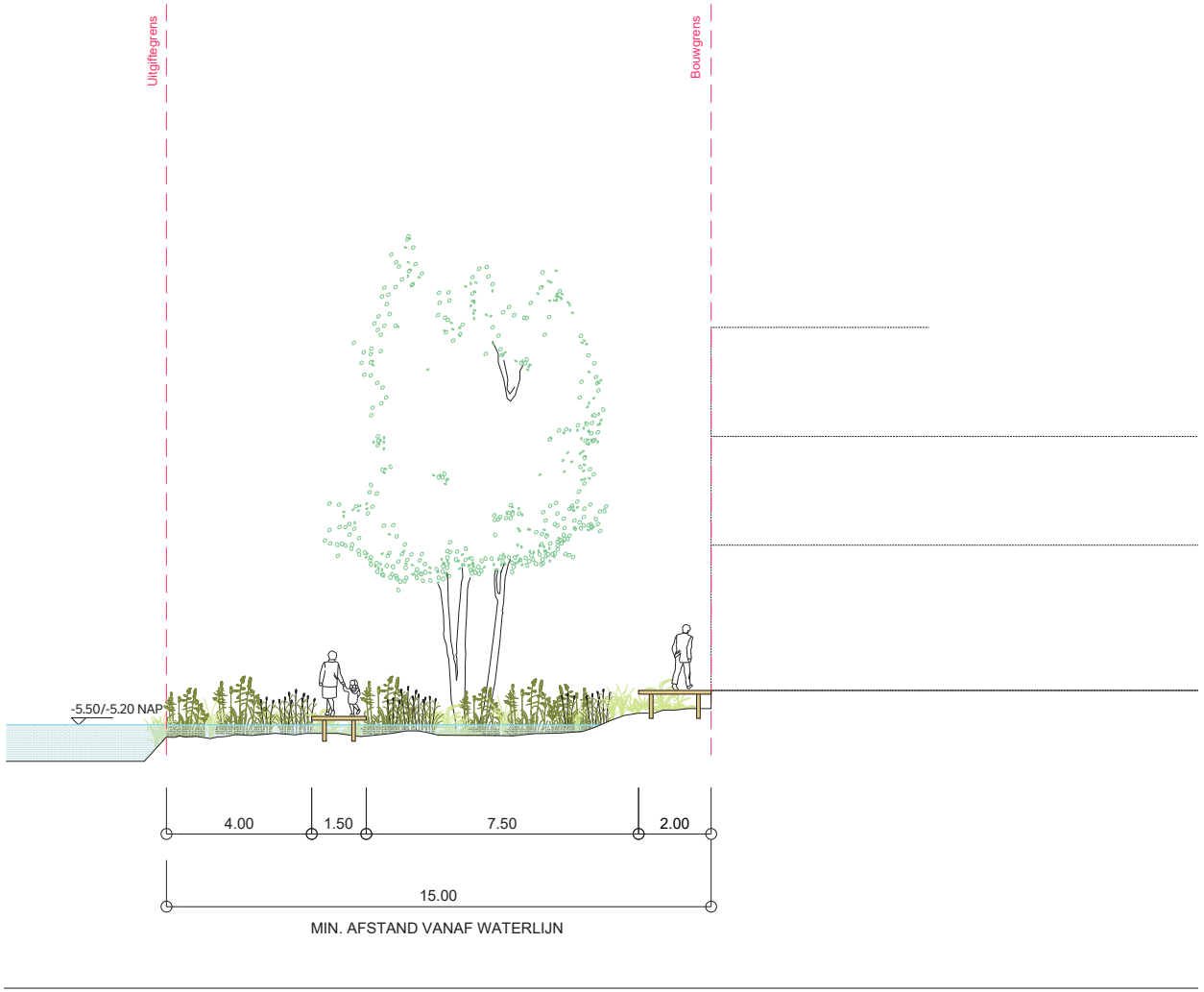


Voorbeeld verkaveling



fig 22. Happy Days, Zoetermeer

Natuureiland - Principe Profiel Randen



Polder landschap



fig 23. Museum Peter August Böckstiegel, Werther



fig 26. Friedrich-Ebert Park, Hamm

De Tuin van Nesselande



fig 24. Het Groene Huis, Park Schothorst



fig 27. Les Jardins Partagés du Village, Saverdun

Natuureiland



fig 25. Schoonschip woonwijk, Amsterdam-Noord



fig 28. Natuurpark Assisië, Biezenmortel

4. Randvoorwaarden ontwikkellocatie

4.1 Programma
4.2 Stedenbouw
4.3 Buitenruimte

4.1 Programma

Voor deze locatie wordt gezocht naar een wooncoöperatie die met een innovatief concept een collectief woongebouw met kwalitatieve binnen- en buitenruimten realiseert. Een wooncoöperatie is een vereniging of coöperatie die namens haar leden de woningen ontwikkelt, realiseert en beheert. De huurders zijn tegelijkertijd lid van de wooncoöperatie.

Het collectieve karakter komt tot uiting in gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten die door de bewoners mede worden ontworpen en beheerd. De toekomstige bewoners hebben een leidende rol in het ontwerp- en ontwikkelproces en daarmee invloed op de totstandkoming van hun woningen en woonomgeving.

De gemeente stelt geen maximumaantal woningen vast, maar hanteert wel een minimum van 25 woningen. Het woningprogramma wordt bepaald door de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners, binnen de planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Deze bieden ruimte voor circa 3.500 m² bruto vloeroppervlak (BVO) op de locatie.

Woonprogramma

Uitgangspunt is de realisatie van minimaal 25 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte (GO) van 60 m² en een minimum van 50 m² per appartement, conform het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2025). Wanneer hoogwaardige collectieve ruimten substantieel onderdeel uitmaken van het plan, kan de gemeente gemotiveerd afwijken van deze richtlijnen voor woninggrootte, mits de woonkwaliteit aantoonbaar geborgd blijft. Voor de huurprijssegmenten geldt 100% middenhuur. Maximaal 25% van de woningen mag echter worden gerealiseerd in het sociale huursegment, mits de wooncoöperatie kan aantonen dat dit financieel haalbaar is.

Collectief programma

Naast de individuele woonruimten beschikt de wooncoöperatie over collectieve voorzieningen. Het inpandige programma van collectieve voorzieningen dient minimaal 10% van het totale BVO te beslaan om ontmoeting, gemeenschapsvorming en sociale cohesie te stimuleren. Ook in de buitenruimte kunnen collectieve voorzieningen worden gerealiseerd. De invulling hiervan wordt overgelaten aan de wooncoöperatie, passend bij het gekozen woonconcept.

De gemeente vindt het wenselijk dat de wooncoöperatie ook een verbinding aangaat met de buurt. Dit kan bijvoorbeeld door een maatschappelijke functie toe te voegen die toegankelijk is voor zowel bewoners van de wooncoöperatie als bewoners van Waterwijk en/of Nesselande. De invulling hiervan is vrij, passend binnen het gekozen woonconcept. Op grond van het bestemmingsplan is op deze locatie maximaal 1.500 m² aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met daarbij ondergeschikte horeca tot maximaal 200 m².

Doelgroep

Vaak hebben wooncoöperaties een bepaalde doelgroep op het oog. Denk aan een wooncoöperatie voor jongeren, voor meerdere generaties, voor 55plussers, voor zorgpersoneel, voor muzikanten etc. De doelgroep en het concept dienen op elkaar aan te sluiten met een overtuigend concept op deze speciale plek. Voor deze locatie heeft de gemeente geen specifieke doelgroep op het oog.

Parkeren

Omdat het definitieve woonprogramma nog niet vaststaat, kan de exacte parkeerbehoefte op dit moment niet worden bepaald. Daarom wordt uitgegaan van de maximale parkeerbehoefte op basis van de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de maximale ontwikkelmogelijkheden van de locatie als de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte.

Autoparkeren

Uitgaande van circa 3.500 m² BVO en een minimaal gemiddelde GO van 60 m², kunnen op deze locatie ongeveer 42 woningen worden gerealiseerd. Bij een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning resulteert dit in een maximale parkeerbehoefte van 26 parkeerplaatsen. Dit aantal geldt als absoluut maximum, ongeacht het uiteindelijke aantal woningen of de woninggrootten.

Het autoparkeren dient volledig op eigen terrein en binnen het bouwvlak te worden opgelost, conform de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam. Vanuit het landschappelijke karakter van de locatie en de gewenste kwaliteit van de buitenruimte geldt als uitgangspunt dat maximaal 65% van het bouwvlak wordt verhard. Binnen deze verharding moeten alle benodigde functies voor de inrichting van de buitenruimte, waaronder parkeren, ontsluiting en verkeersruimte, worden ingepast. Voor nadere uitgangspunten voor de inrichting van het parkeerterrein wordt verwezen naar paragraaf 4.3 Buitenruimte.



Parkeercapaciteit:

- Volledig verhard: maximaal 16 pp
- Halfverhard: tot 26 pp mogelijk

(op basis van een referentieoplossing: 60% beton / 40% gras)

Fietsparkeren

Er dienen voldoende plekken op het bouwvlak te zijn voor fietsen (Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022). Deze voorzieningen worden afsluitbaar, binnen het bouwvlak, gerealiseerd en integraal opgenomen in de omgeving van de bebouwing; hetzelfde geldt voor scooters en bezoekers.

4.2 Stedenbouw

Vuistregels Uitbreidingswijken

In de vuistregels voor het bouwen vindt u de belangrijkste informatie over: beleid, ambities, stappen en contactpersonen. Ze vormen voor deze ontwikkeling de minimale vereisten en zijn hier te vinden: *www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen*

Bebouwing

De kavel heeft een oppervlakte van 9.910 m² en wordt aan vier zijden omringd door water. Volgens het huidige bestemmingsplan is 6.461 m² bestemd als groen en 3.449 m² bestemd als water.



Kavel met bestemmingswater

In de huidige situatie, is er een stuk grond binnen het bestemmingswater. Deze zone kan blijven zoals de huidige situatie of worden ontwikkeld binnen de regels van het bestemmingsplan, afhankelijk van het ontwerpconcept.

Kavel met bestemmingsgroen

Binnen het bestemmingsgroen is er bouwvlak van maximaal 3.563 m². Hier dient het Landhuis ontworpen te worden. Het bouwvlak heeft een maximum bebouwingspercentage van 40% (1.425m²). De bouwhoogte van het Landhuis is conform bestemmingsplan maximaal 2 bouwlagen. Het dak telt niet mee als bouwlaag maar heeft de volgende regels conform het bestemmingsplan: een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt. De goothoogte is maximaal 7 meter en de nokhoogte is maximaal 12 meter gemeten vanaf -4,20m NAP. Deze regels leiden binnen het bestemmingsplan tot een maximaal circa 3.500 m² BVO.

Aan de noordzijde is er een bouwvrije zone van 15 meter (waarvan 5 meter binnen het bouwvlak valt). Dit zorgt voor een natuurlijke overgang tussen het water en het bebouwingsveld (erf). Daarnaast zorgt deze afstand voor privacy tussen het Landhuis en de omliggende kavel. Deze zone kan worden ingevuld als groen, natte natuur of water, afhankelijk van het gekozen ontwerpconcept.

Ontsluiting

Het eiland van het Landhuis is via de Jacob Levelangkade bereikbaar. De ontsluiting van het eiland is via een dam. De dam is integraal ontworpen met de entree naar het eiland. De kosten voor de inrichting van constructies op de dam zijn voor de ontwikkelende partij. Aan de kruising met de Coenraad Swiepdijk wordt ruimte gegeven voor een 'wegwijzer' naar de ontwikkellocatie. Deze moet familie zijn van de architectuur van het hoofdgebouw.

Hoogspanningsleiding

Door het Waterwijkpark loopt een hoogspanningstracé. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Nesselande in 1999 is uitgegaan van een bebouwingsvrije zone van 38 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn. In de praktijk is voor Nesselande een zone van 40 meter links en rechts van de lijn vastgelegd. Het bouwvlak begint op 50 meter uit het hart van de hoogspanningslijn. Voor informatie over de mogelijke effecten van magneetvelden kan men terecht op de website van het RIVM.

Daarnaast dient er bij zowel het inrichting van de eilandenstructuur als de bebouwing rekening te worden gehouden de eisen vanuit het onderhoud van de Hoogspanningsleiding. Voor meer informatie over hoogspanningsmasten verwijzen wij u graag naar de landelijke informatie hierover welke te vinden is op de website van het RIVM en in het bestemmingsplan.

Landhuis Nesselande | facts & figures

Kavel	: 9.910 m²
Bestemming	: groen en water
Bebouwingsopzet	
Bouwvlak	: 3.563 m²
Footprint	: maximaal 1.425 m² (40% van het bouwvlak)
Bouwlaag	: 2 lagen met een kap kapvorm schuine kap met een hellingshoek van minimaal 20 graden en maximaal 60 graden
Bouwhoogte	: maximaal 12 meter (goothoogte maximaal 7 meter, gemeten vanaf -4.20 NAP)
Programma	: circa 3.500 m² BVO
Inpandig programma	
Wonen	: minimaal 25 woningen met een minimaal gemiddeld GO van 60 m² en minimaal GO van 50 m² per woning
Collectieve functie	: minimaal 10% van het gerealiseerde BVO
Maatschappelijk*	: maximaal 1500 m² en een ondergeschikte horeca maximaal 200 m²
Buitenruimte	
Verharding	: maximaal 65% van het bouwvlak
Autoparkeren	: maximaal 26 parkeerplekken (Zie paragraaf 4.3 Buitenruimte voor de inrichtingseisen)

*Indien vierkante meters worden gerealiseerd, tellen deze mee bij de berekening van de minimale 10% collectieve functie.


Legenda
Projectgrens
Uitgiftegrens
Bouwvlak op -4,20m NAP, max 65% verharding
Zoekruimte gebouw
2L+K Twee bouwlagen met kap
40% Maximale bebouwingspercentage
Groen / natte natuur, per concept te bepalen
Gelaagde beplanting voor visuele privacy
Zoekruimte vlonder/steiger
(Flauw) talud – indien aanwezig: min. 1:3, met natuurvriendelijke oevers
Min. afstand gebouw - hoogspanningsleiding: 40 m
Vrijhoudingszone -hoogspanningsleiding werkzaamheden
Water
Maatvoering in meters
JACOB LEVELANGKADE
HOOGSPANNINGSTRACE
ONTWIKKELLOCATIE
7.5m
4.5m
23,52m
max. 97,45m
10m
5m
72,7m
49m
-4.20 NAP
max. 65% verharding
Bouwvlak 3.563 m2
2L+K
40%
max. 84,65m
wp -5.20/-5.50 NAP
N
0m
10m
50m

4.3 Buitenruimte

Natuurvriendelijke oevers

De overgang tussen het bouwvlak en het water wordt vormgegeven als een natuurvriendelijke zone die zich aanpast aan de omliggende omgeving en bijdraagt aan de biodiversiteit. De oevers rond de Landhuis-kavel zijn ontworpen om een gevarieerd en natuurlijk habitat te creëren, met een geleidelijke overgang die de ecologische verbinding tussen land en water versterkt.

De minimale helling van de oevers bedraagt 1 op 3. Waar mogelijk mag deze helling nog flauwer worden uitgevoerd, zodat een natuurvriendelijke oever ontstaat, inclusief een ondiepe onderwaterzone, die bijdraagt aan een rijk habitat en een grotere biodiversiteit.

We vragen de initiatiefnemer om, waar mogelijk, oevers zo ecologisch mogelijk in te richten, zonder beschoeiing of vergelijkbare constructies (zie schema op pagina 33). Natuurlijke oevers bevorderen een duurzame verbinding tussen water en land, en dragen bij aan het herstel van het oorspronkelijke veenlandschap. Het natuurinclusief inrichten van de buitenruimte is een eis. Raadpleeg de Toolbox Natuurinclusief Ontwerpen voor richtlijnen en voorbeelden van duurzame oplossingen.



fig 29. Natuurvriendelijke oevers, Barneveld

Ecologie

In 2022 is voor het gebied een QuickScan ecologie uitgevoerd, gevolgd door een aanvullend soortenonderzoek. Uit deze onderzoeken blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen waarvoor op grond van de Omgevingswet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

De omgeving wordt echter wel als geschikt beoordeeld voor diverse gidssoorten, wat kansen biedt om bij de verdere ontwikkeling een aantrekkelijke leefomgeving voor flora en fauna te realiseren. Daarnaast biedt het gebied potentieel leefgebied voor soorten zoals bosmuis, kikkers en brasem, waarmee in de uitwerking van het plan rekening kan worden gehouden.

Aangezien ecologische onderzoeken een geldigheidsduur van drie jaar hebben, dient bij de verdere planuitwerking een actualisatie van het ecologisch onderzoek plaats te vinden. De ontwikkelende partij draagt zorg voor het uitvoeren van deze actualisatie en beoordeelt, op basis van de op dat moment geldende regelgeving, of een omgevingsvergunning vereist is.

Steiger of vlonder

In de steigerzone mag een steiger of vlonder gebouwd worden. De positie hiervan is binnen de aangegeven zone (zie zoekruimte vlonder/steiger in randvoorwaardenkaart) vrij te kiezen.
Ter verduidelijking: een steiger heeft steunpunten in het water en een vlonder niet, deze “hangt” boven de watergang. Hier gelden de volgende regels:

- Steiger of vlonder worden in de aangegeven zone met een maximale breedte van in totaal 7,50 meter gebouwd
- Steiger of vlonder mogen maximaal 2,50 meter uit de kavelgrens steken. De onderzijde van de constructie komt op minimaal 0,35 m boven het hoogste toekomstige waterpeil NAP-5,20 m.

Voor Nesselande heeft het waterschap in overeenstemming met de gemeente Rotterdam een gebiedsgerichte ontheffing vastgesteld. Voor de aanleg van bijvoorbeeld een steiger of een vlonder dient u dit vooraf te melden bij het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard d.m.v. de zogenaamde meldingsplicht.

Bereikbaarheid

De locatie ligt op een rustige plek in Nesselande en is aan drie zijden omringd door water. De locatie is bereikbaar via een steiger en de Zevenhuizerplas ligt als recreatiegebied voor de deur. Het metrostation en het centrum liggen op circa 20 minuten lopen; een bushalte bevindt zich op 10 minuten loopafstand. Afhankelijk van de programmering is hiermee rekening te houden. Om duurzame



fig 30. Kikkers op waterplanten



fig 31. Landgoed de Tempel en Nieuw Rhodenrijs, B+B

gebiedsontwikkelingen te bevorderen worden niet alleen de woonvormen gedeeld. Ook gedeelde mobiliteit draagt bij aan een duurzame gebiedsontwikkeling en meer ruimte voor groen. Gezien de unieke woonvorm in deze woningbouwontwikkeling, is gedeelde mobiliteit hierom ook een passend concept.

Autoparkeren

Parkeerplaatsen dienen zorgvuldig te worden ingepast en integraal onderdeel uit te maken van de directe omgeving van de bebouwing. Bij voorkeur worden de parkeerplaatsen visueel gebufferd door groen en uitgevoerd in duurzame of groene materialen, zoals grasbetontegels of andere permeabele verharding, zodat deze aantrekkelijk zijn en zo min mogelijk in het zicht liggen. Daarbij moet worden voorkomen dat het parkeren overlast voor de omgeving veroorzaakt. Door het parkeren mee te nemen in het ontwerp van de bebouwing en buitenruimte kunnen kansen voor ruimtelijke kwaliteit ontstaan.

Ten aanzien van de parkeereis van deze unieke ontwikkeling wordt ruimte geboden om korting op de parkeereis te verlenen. Voorwaarde voor deze korting is dat de wooncoöperatie een gezamenlijk gedragen visie en aanpak opstelt voor deelmobiliteit, beheer, beschikbaarheid en financiering. Daarnaast dient deze aanpak ook toekomstbestendig te zijn bij wisselingen van bewoners, nieuwe bewoners, nieuwe aanbieders en dergelijke. De gemeente Rotterdam zal deze aanpak beoordelen en toetsen op haalbaarheid om de korting te kunnen geven.

De ruimtelijke inpassing van het parkeren heeft ook gevolgen voor de mogelijke parkeercapaciteit. Bij een volledig verharde inrichting is ruimte beschikbaar voor circa 16 parkeerplaatsen. Wanneer wordt gekozen voor een inrichting met halfverharding kan, afhankelijk van de gekozen oplossing, ruimte worden geboden voor maximaal 26 parkeerplaatsen. De wooncoöperatie dient hiermee rekening te houden bij de verdere uitwerking van het plan.

Expeditie en afvalinzameling

Leveranciers laden en lossen op het erf. Bedrijfsafval is inpandig en zodanig te regelen dat containers niet in de buitenruimte staan.

Kwaliteitsbewaking

Het aantal regels in de Waterwijk Nesselande is beperkt, bovendien is de ontwikkeling welstandsvrij. Het bouwplan zal niet door de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed worden beoordeeld. De gunningsprocedure ontslaat een partij desondanks niet van een kwaliteitsbewakingsproces. Het Landhuis is een bijzondere plek. Daarom begeleiden en toetsen een adviseur van stedenbouw en landschap de uitwerking van het plan. Advisering heeft betrekking op het voorlopig en definitief ontwerp van gebouwen en buitenruimte om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Duurzaam bouwen

Nesselande is een waardevaste, duurzame wijk, waarbij wonen in en bij het water centraal staat. Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam. Daarom is het belangrijk dat er bij nieuwbouw aandacht is voor een duurzaam ontwerp. Dat is ook van toepassing voor de inrichting van de buitenruimte.

Energie

Het ontwerp moet strategieën integreren die het energieverbruik minimaliseren en hernieuwbare energiebronnen bevorderen, onder andere door de volgende maatregelen:

- Door passief te ontwerpen wordt rekening gehouden met het minimaliseren van het energieverbruik en het beperken van de koelbehoefte waarbij deze op een duurzame wijze wordt opgewekt. Tevens wordt gezocht naar de meest geschikte oplossing voor een duurzaam energiesysteem.
- Daken en/of gevels worden in het ontwerp benut voor het (effectief) opwekken van duurzame energie.
- Alle parkeervoorzieningen worden voorbereid op laadinfrastructuur waarbij 20% van alle parkeerplaatsen gelijktijdig kan laden.



fig 32. Deelhub, Buurtschap te Veld



fig 33. Passende en geïntegreerde parkeeroplossingen



fig 34. Earthship, Olst

Circulair bouwen

Om de ecologische voetafdruk van het gebouw te verkleinen, moet het ontwerp gebaseerd zijn op circulaire principes die het hergebruik van materialen en het minimaliseren van afval bevorderen:

- Om de milieuprestatie gebouwen (MPG) zo laag mogelijk te houden wordt er gebruik gemaakt van zoveel mogelijk biobased, circulaire en hergebruikte materialen. Het gebruik van primaire materialen zoals primair beton, wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Het gebruik van een materialenpaspoort wordt gestimuleerd, zodat inzicht wordt verkregen in de toegepaste materialen en deze in de toekomst beter kunnen worden hergebruikt of vervangen.
- Om de woning toekomstbestendig te houden, is het van belang om al bij de bouw rekening te houden met eventueel langer zelfstandig thuis wonen. Daarnaast wordt in het ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met de demontabele uitvoering van onderdelen.
- Bij de inrichting van de buitenruimte wordt gestreefd naar maximaal gebruik van biobased, circulaire en hergebruikte materialen. Hierbij wordt aandacht besteed aan de herkomst, levensduur, herbruikbaarheid en mogelijke toekomstige demontage van materialen.

Klimaatadaptief bouwen

Het ontwerp moet rekening houden met de veranderende klimaatomstandigheden en integreert maatregelen die bijdragen aan de veerkracht van het gebouw tegen wateroverlast en hittestress:

- Afval- en regenwater wordt gescheiden afgevoerd.
- Minimaal 50 mm waterberging voor regenwater wordt geborgen op eigen terrein (zie Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam)
- Voorzieningen voor het bufferen van regenwater in de droge perioden worden getroffen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het opslaan van regenwater in een wadi of regenwaterput. Daarnaast wordt ingezet op het beperken van verharding op het perceel.
- Om hittestress tegen te gaan wordt ingezet op vergroening van gebouwen en buitenruimte, waarbij schaduwrijke verblijfsplekken worden gerealiseerd. Verkoelende verblijfsruimte wordt gerealiseerd en gecombineerd met waterberging.
- Binnen het bouwvlak dient minimaal 35% van het totale oppervlak te bestaan uit groen of onverhard terrein. Half-verhardingen zoals grasbetontegels, waterdoorlatende klinkers en andere waterdoorlatende materialen mogen deels meetellen

Natuurinclusief bouwen

Het integreren van natuur in het ontwerp bevordert de biodiversiteit en draagt bij aan het ecologisch evenwicht van het gebied, wat essentieel is voor een duurzame toekomst:

- Er dient natuurinclusief gebouwd te worden. Voor nieuwe woningen kan gedacht worden aan het toepassen van groene daken, gevels en voorzieningen waaronder nestmogelijkheden.
- Tevens dient maximale vergroening van de locatie te worden meegenomen, zodat de ontwikkeling het ecologisch kerngebied en/of de verbindingszone versterkt.
- Er dient aandacht te zijn voor het effect van spiegelende gevels en verlichting in de avond op de fauna.



fig 35. Hergebruik van materialen: de muren van Earthship zijn opgebouwd uit autobanden en klei



fig 36. Groen hellend dak - woonhuis, Westbroek



fig 37. Permanente huismuskasten



5. Oplevering ontwikkellocatie

5.1 Weg
5.2 Dam
5.3 Riolering
5.4 Oevers
5.5 Wie legt wat aan?
5.6 Aanleg /aanvragen van voorzieningen door de eigenaren
5.7 Onderhoud voorzieningen
5.8 Oplevering perceel
5.9 Beschoeiing

Weg

De kavel wordt ontsloten door de Jacob Levelangkade. Deze komt op NAP - 4,00 meter te liggen. De definitieve breedte van de weg wordt 4,50 meter. De daadwerkelijke inrichting van de weg ligt nog niet vast, maar gaat aansluiten bij het beoogde beeld van het Landhuis, waarbij minimale verharding het uitgangspunt is. De kavel sluit aan op NAP -4,20 meter.

Dam

De kavel is ontsloten via een dam, waarop een weg ligt van 4,50m breed. De dam blijft eigendom van de gemeente Rotterdam. De dam gaat het hoogteverschil tussen weg en kavel oplossen. Als het ontwerp van de ontwikkellocatie aanleiding geeft, kan de vormgeving en hoogteligging van de dam afgestemd worden op het ontwerp. Eventuele meerkosten zijn voor de ontwikkelende partij.

Riolering

Waterwijk heeft een gescheiden systeem. Het vuilwater en hemelwater dient gescheiden afgevoerd te worden. Het hemelwater moet via een zuiverende stap aangesloten worden op het oppervlakte water. Bij voorkeur de uitstroomopening t.p.v. de beschoeiing, zichtbaar bovengronds aanbrengen. Materialen die in contact komen met regenwater en oppervlaktewater (zoals goten, regenpijp, steiger, gevelbekleding e.d.) mogen niet uitloogbaar zijn. Door de gemeente wordt een uitlegger voor het vuilwaterriool aangelegd door de dam tot in het kavel. De huisaansluiting kan in dit geval worden aangesloten op deze uitlegger.

Oevers

De oevers worden bij oplevering van de ontwikkellocatie uitgevoerd in afstemming met de ontwikkelende partij. Uitgangspunt hierbij zijn de principedoorsnedes (zie Principeprofiel Randen en Toolbox Natuurinclusieve Oevers). Eventuele meerkosten komen voor rekening van de ontwikkelende partij.

Minimale uitgangspunten voor de oplevering:
Net onder het laagste waterpeil komt een onderwaterberm, die zich buiten de kavelgrens bevindt. Hierdoor zal zich op die onderwaterberm een gevarieerde oevervegetatie ontwikkelen. Waar de kavel aan de noordzijde aan de vaarroute grenst, wordt een bredere berm van 3 meter breed gemaakt met een extra bescherming tegen golfslag. Hier wordt de beschoeiing aangelegd op -5,05m NAP, conform de gangbare praktijk in de waterwijk. Aan de westzijde van de kavel langs het bouwvlak wordt een harde beschoeiing aangelegd zodat de kavel beschermd is tegen golfslag.

Het waterpeil in de singels in dit gebied fluctueert tussen NAP -5,50m en NAP -5,20m. Bij extreme situaties kan HHSK het waterpeil op het dan benodigde peil laten zakken of stijgen. Deze fluctuatie kan invloed hebben op de grondwaterstand.

Wie legt wat aan?

De gemeente levert de grond geschikt voor beoogd gebruik. De gemeente legt naast de wegen en het openbaar groen ook alle beschoeiingen op de kavels aan conform principedetails. Als het ontwerp aanleiding geeft kan de oeverlijn en het profiel in afstemming met de gemeente aangepast worden.

Aanleg/aanvragen van voorzieningen door de eigenaren

De eigenaren leggen (na aanvraag van de benodigde vergunning) voor eigen rekening de volgende zaken aan:

- de rioolaansluiting van de woning naar het aansluitpunt op het openbaar riool in de straat
- de slibvangput voor de hemelwaterafvoer
- de aansluiting van de woning naar de slibvangput
- de afvoer van de slibvangput op het oppervlakte water
- de aansluitingen voor de overige nutsvoorzieningen en ook het aanvragen ervan bij de betreffende bedrijven
- de steiger of vlonder
- de bouwaansluitingen voor water en elektra en de aanvraag hiervan bij de betreffende bedrijven

Onderhoud voorzieningen

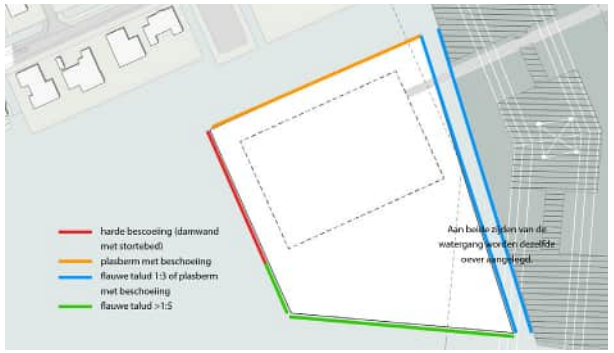
Het totale rioolstelsel tot aan de kavelgrens blijft in eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente onderhouden en beheerd. Het onderhoud van alle voorzieningen op het kavel zijn voor rekening van de eigenaar.

Oplevering perceel

Omdat vooraf niet duidelijk is waar in het bouwvlak er precies gebouwd gaat worden, wat het ontwerp van de buitenruimte is en hoeveel grond er vrijkomt bij het ontgraven ten behoeve van de fundering en eventuele kelders, wordt het perceel in principe aangelegd op NAP -4,80 m met een afwijking van plus of min 20cm. Overtollige grond dient voor rekening van eigenaar te worden afgevoerd naar daarvoor erkende en vergunde locaties. Een deel van de kavel wordt op -4.20m NAP aangelegd, dit is de aansluiting van de kavel op het openbaar terrein. Overal langs de waterkant wordt een zone van minimaal 3 meter breed aangelegd vanaf de bovenkant van de beschoeiing, schuin oplopend tot NAP -4,80 m. Deze zone mag niet worden bebouwd en moet worden gehandhaafd. Het talud heeft minimaal een verloop van 1 op 3, maar waar mogelijk wordt gestreefd naar flauwere taluds van 1 op 5 of flauwer, om een meer natuurlijke oever te realiseren.

Beschoeiing

Binnen het kavel worden verschillende typen beschoeiing aangelegd. Langs sommige randen van het kavel is extra bescherming nodig tegen golfslag, met name aan de westzijde, en tegen de invloed van de scheepvaart langs de noordzijde. De beschoeiing en oevers worden aangelegd volgens onderstaand schema.



6. Technische randvoorwaarden & milieu

6.1 SMP en IP
6.2 Kabels en leidingen
6.3 Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties
6.4 Afval
6.5 Bedrijfsafval
6.6 Vetputten
6.7 Omgevingswet
6.8 Water
6.9 Algemeen openbare ruimte
6.10 Uitgiftepeil
6.11 Beheer
6.12 Externe veiligheid

SMP en IP

Voor de ontwikkelingen op het terrein dient door de gemeente een stedenbouwkundig matenplan (SMP) opgesteld te worden. In het SMP staan onder andere de volgende elementen aangegeven:

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

Het concept SMP wordt in afstemming met het ontwerp voor de ontwikkellocatie definitief gemaakt.

De impact van het plan op de directe omgeving en het voorliggend eiland is groot. In relatie tot dit project en voor de juiste afstemming met het project wordt voor deze gebieden parallel een landschapsplan gemaakt. Bij de uitwerking van het landschapsplan kan tevens de visie van de ontwikkelende partij worden meegenomen. Het landschapsplan wordt vervolgens uitgewerkt naar een Programma van Eisen (PvE) en een Openbare Ruimte Plan (ORP).

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.

Nutsvoorzieningen, trafo's en installaties

Alle eventuele nutsvoorzieningen, transformatorruimtes, installaties en containerruimten dienen in overleg met de betrokken diensten 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 elektrische en magnetische velden. De impact op de plintgevel en buitenruimte moet worden geminimaliseerd, de trafo dient inpandig te worden aangebracht. De bebouwing dient EV-ready te zijn voor het toekomstig gebruik van elektrisch vervoer. Raadpleeg voor een op maat advies het team Rotterdam Elektrisch via rotterdamelektrisch@rotterdam.nl.

Afval

Voor het ophalen van huisvuil is Stadsbeheer Schone Stad verantwoordelijk. De afstemming en inpassing met betrekking tot het thema afval gebeurt in afstemming met Schone Stad, de ontwikkelende partij en de ontwerper van Stadsontwikkeling om tot een optimale oplossing te komen voor de verschillende afvalstromen. Het is aan te raden om dit vroegtijdig in het vervolgtraject te doen; schonestadverkoopsb@rotterdam.nl. De voorkeur is om ondergrondse containers (één container rest & één container papier) op eigen terrein aan te leggen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de komst van een gft-container op termijn. Voor meer informatie en functionele eisen zie bijlage.

Bedrijfsafval

Inzamelen Bedrijfsafval is een economische (commerciële) activiteit. Het inzamelen van bedrijfsafval is dus geen wettelijke zorgplicht van een gemeente. Bedrijven dienen daarom zelf de inzameling van hun afval te regelen.

Vetputten

Indien er horecavoorzieningen worden gerealiseerd dienen vetputten inpandig te worden opgenomen. Vetputten in de buitenruimte zijn niet toegestaan.

Omgevingswet

Er moet een stikstofonderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Daarnaast moet het ecologisch onderzoek uit 2022 worden geactualiseerd (zoals beschreven onder 4.3 Ecologie) om te beoordelen of de ontwikkeling voldoet aan de op dat moment geldende regelgeving.

Water

In overleg met de waterbeheerder wordt een watertoets opgesteld. Als er water gecompenseerd dient te worden in de vorm van oppervlaktewater of waterberging, dan moet dit in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Algemeen openbare ruimte

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.

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.

Uitgiftepeil

Het gehele plan dient goed aan te sluiten op de bestaande omgeving. Het uitgiftepeil van het bouwvlak ligt op NAP -4,20 m. Eventuele hoogteverschillen binnen de kavel moeten worden opgevangen met een talud met een helling van 1 op 3.

Beheer

De groene oeverzone binnen de kavelgrens is geen eigendom van de gemeente Rotterdam. Het beheer en onderhoud liggen volledig bij de grondeigenaar binnen de uitgiftegrenzen. We vragen de grondeigenaar om een beheerplan in te dienen voor de locatie.

Externe veiligheid

De ontwikkellocatie is in de nabijheid van de hoogspanning tracé. Voor de ontwikkeling moet het plaatsgebonden risico en het groepsrisico inzichtelijk worden gemaakt en het groepsrisico moet verantwoord worden aan de hand van een advies van de Veiligheidsregio Rotterdam (VRR), het Externe veiligheidsbeleid" (2013) van de VRR en het Beleidskader Groepsrisico Rotterdam. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de minimale eisen voor toegankelijkheid van de hoogspanningslijnen voor de netbeheerder.

Beeldverantwoording

fig 1. https://www.bouwenmetdeburen.nl/collectief_bouwen/
fig 2. fig 25. https://www.die-planergruppe.de/project/werther-museum-boeckstiegel/
fig 3. https://puuurmiddendelfland.nl/kunst-cultuur-en-historie-in-midden-delfland/
fig 4. https://www.schagen.nl/woonbuurt
fig 5. fig 30. https://www.mtdls.nl/nl/projecten/p/natuurpark-assisie
fig 6. https://www.l1.nl/
fig 7. https://depositphotos.com/photo/
fig 8. https://bnnvara.nl/community/fotos/vogels/rietgors/
fig 9. https://cw7.nl/
fig 10. https://www.gva.be/regio/antwerpen/regio-antwerpen/schoten/
fig 11. https://media.gelderland.nl/Werkboek_collectief_wonen_Mei
fig 12. https://architectenweb.nl/projecten/project.aspx?id=48483
fig 13. https://marckoehler.com/project/bosrijk/
fig 14. https://www.finnhouse.nl/ecologisch-bouwen-duurzaam-wonen/
fig 15. https://www.kolpa-architecten.nl/project-expertises/stedelijk-wonen/
fig 16. https://buroharro.nl/en/projecten/estate-koningsweg/
fig 17. AI-gegenereerd, gebaseerd op Hotel Landgoed Zonheuvel – Doorn
fig 18. https://www.achterhoeknieuws.nl/nieuws/landbouw/
fig 19. https://re-formlandscape.com/projects/
fig 20. https://www.kolpa-architecten.nl/project-expertises/stedelijk-wonen/
fig 21. https://architectenweb.nl/projecten/
fig 22. https://www.kolpa-architecten.nl/project-expertises/stedelijk-wonen/
fig 23. https://www.die-planergruppe.de/project/werther-museum-boeckstiegel/
fig 24. https://www.opdeheuvelrug.nl/locatie/3804066418/cnme-landgoed-schothorst
fig 25. https://arcam.nl/architectuur-gids/schoonschip/
fig 26. https://sinai.de/projekt/projekte/friedrich-ebert-park-und-park-am-bleichwall-landesgartenschau-wittstock-2019
fig 27. https://www.lhaylesroses.fr/cadre-de-vie/jardin-partage
fig 28. https://www.mtdls.nl/nl/projecten/p/natuurpark-assisie
fig 29. https://fotobankna.nl/natuurvriendelijke-oever/
fig 30. https://www.heemskerkerdagblad.nl/regio/
fig 31. https://bplusb.nl/project/landgoed-de-tempel-en-nieuw-rhodenrijs/
fig 32. https://buurtschapteveld.nl/deelhubs-maken-delen-makkelijk/
fig 33. https://www.cdabarendrecht.nl/groene-parkeerplaatsen/
fig 34. https://www.goethe.de/
fig 35. https://maatschapwij.nu/duurzaam/earthship-nederland/
fig 36. https://www.orga-architect.nl/projecten/natuurlijk-leven/
fig 37. https://unitura.nl/product/hmp2-permanente-huismuskast/

Verantwoording beeldmateriaal: de bron van het beeldmateriaal is vermeld bij de afbeelding. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Bijlagen

A. Omgevingsvisie (2021)
B. Vuistregels Uitbreidingswijken 2023
C. Informatieboek Vrije Kavels Waterwijk (2021)
D. Het Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2025)
E. Ontwerpen voor ouderen | Langer Thuis Akkoord (2021)
F. Publieksboekje Toolbox Natuurinclusief Rotterdam v1.0 (2024)
G. Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2022)
H. Toolbox Natuurinclusief
I. Digitale onderlegger / Concept SMP (2022)

Een Landhuis in Waterwijkpark.

Coöperatief wonen in het Landhuis Nesselande

Gemeente Rotterdam