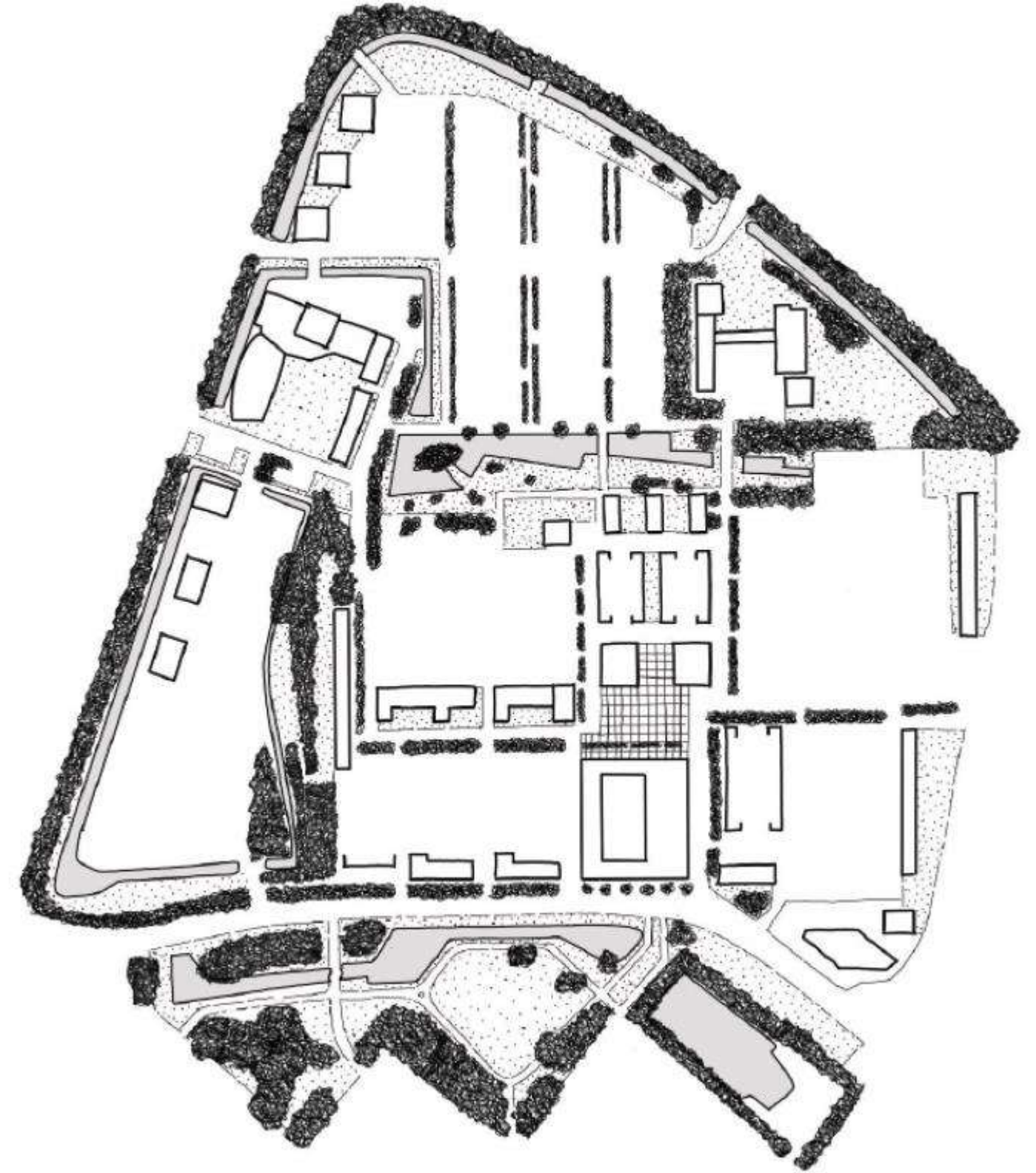


Apollostraat 110 Morgen

>> 22-09-2022



Gemeente
Rotterdam



Agenda

- Opfrisser werkateliers
- Introductie A3 Architecten en Gemeente Rotterdam
- Toelichting op uitgangspunten door Gemeente Rotterdam
- Ontwerp: huidige stand door A3 Architecten
- Toelichting op proces door Dura Vermeer



Werkateliers

>> Wekelijks inloop-atelier waarin thema-gewijs wensen zijn besproken

>> Doelgroep & Plattegrond

>> Opbouw van gebouwvorm

>> Architectuur

>> Ontmoeten

>> Groen & Parkeren



Habion is een sociale huisvester, een woningcorporatie gespecialiseerd in woningen voor ouderen, in de wijk 110 Morgen ook voor andere doelgroepen.

Kaders waar Habion mee te maken heeft:

- Een **financieel haalbaar plan** ontwikkelen met **betaalbare woningen** (qua huur en woonlasten) is noodzakelijk. Een ondergrondse parkeergarages kan bijvoorbeeld niet, dan worden de woningen onevenredig duur
- Woningen voldoen aan technisch Programma van Eisen Habion, waarin o.a. extra aandacht voor bijvoorbeeld brandveiligheid, legionellabeheersing, eventueel plaatsing camera's. Daarnaast van groot belang: bewoners centraal, duurzaamheid, flexibel gebouw, reuring
- We maken woningen waarin je kunt **wonen** en wanneer nodig ook **verzorgd** en verpleegd kunt worden, zodat je in principe niet hoeft te verhuizen als er hulp of zorg nodig is
- We blijven **binnen het huidige bestemmingsplan (maximaal 14 meter hoog, maximaal 100 woningen, geen tijdrovende aanpassing bestemmingsplan nodig)** om snel aan de behoefte aan woningen te kunnen werken. Er is tenslotte is er een grote behoefte aan sociale woningen
- We voldoen aan **eisen van de Overheid en Gemeente** zoals bijvoorbeeld het beeldkwaliteitsplan. Dat wil zeggen dat de bebouwing moet passen bij de bebouwing in de omgeving
- We dienen te voldoen aan het **parkeerbeleid** en de parkeernorm van de gemeente. Dat wil zeggen dat er ook parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden
- Om goede en betaalbare woningen te kunnen bouwen werken we samen met een ontwikkelende aannemer, Dura Vermeer. Dat doen we in een Turn-Key constructie. Dura Vermeer bouwt volgens onze richtlijnen en wij nemen de woningen af nadat ze zijn gebouwd. Dit betekent dat we niet alles alleen kunnen beslissen, bijvoorbeeld keuze architect. Uiteraard houdt Dura Vermeer zich aan alles waar wij ons ook aan moeten houden
- Tot slot: het onlangs vastgestelde buurtverbeterplan voor de aanpak van de wijk vormt voor alle projecten een leidraad.

Modellen gebouwvorm

>> Onderstaande modellen zijn het resultaat van de werkateliers en zijn voorgelegd aan de gemeente

MODEL 1- De drie hofjes



MODEL 1&3 samengevoegd _ omgekeerd hof



MODEL 4&5 samengevoegd



MODEL Corridor _ Maximaal



MODEL 8 - Drie 'lage' blokken



MODEL 9 Twee 'hoge' blokken



Uitgangspunten gemeente

- Stedenbouwkundige waarde van strokenordening behouden
- Groenstructuur behouden en versterken
- Groenstrook in plaats van parkeren



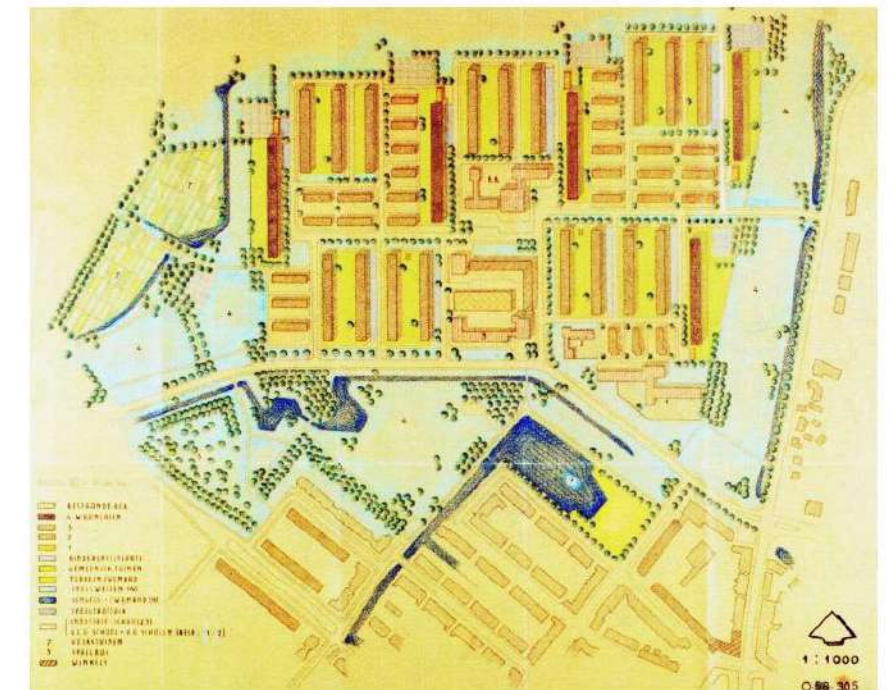
Stedenbouwkundige misser: haaks parkeren in combinatie met een te krap trottoir.



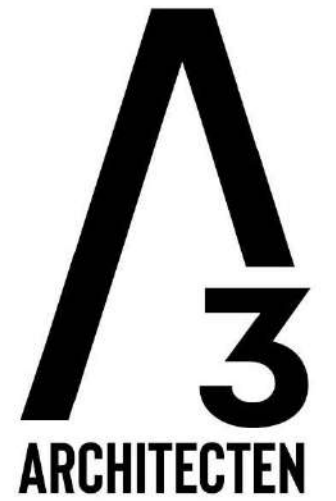
Apollostraat, 110 Morgen | Cultuurhistorische Verkenning 'Kern & Plassen' (2018)



"Stedenbouwkundig ontwerp, groenstructuur en bebouwing dateren uit 1955-1957. Van cultuurhistorische waarde als geplande arbeidersbuurt in een middenstandswijk. Van stedenbouwkundige waarde vanwege de regelmatige compositie van strokenbouw en de geïntegreerde hiërarchische groenstructuur waarbij het groen zeer royaal over de buurt is verdeeld en zich daarmee voegt in het groene karakter van Hillegersberg. De architectuurhistorische waarde is bijzonder vanwege de aandacht voor detaillering en materialisering."



Introductie A3 Architecten en Gemeente Rotterdam



- Voorstellen Jeroen Bestman
- Voorstellen Paul Broekhuisen
- Voorstellen Anna Rodionova

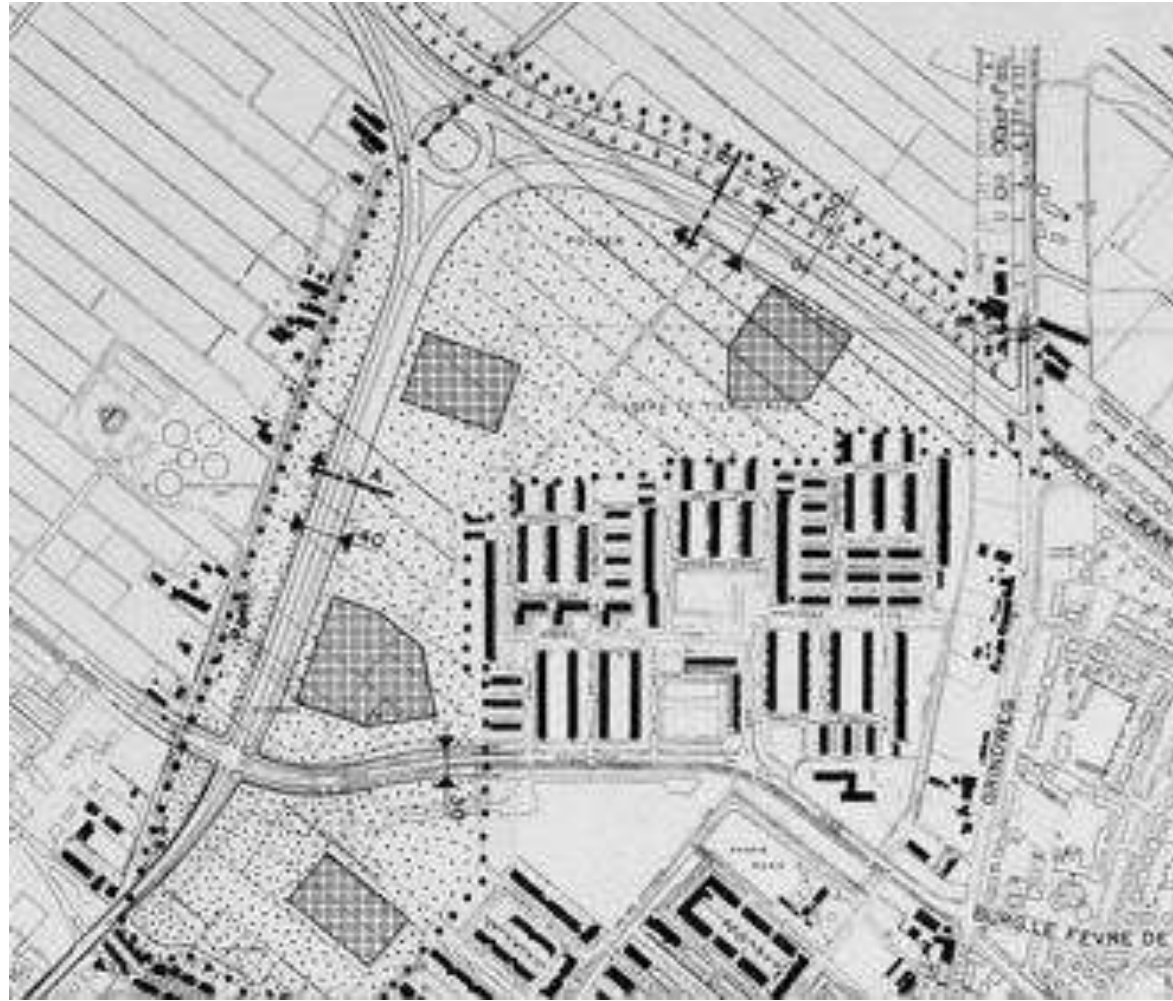


**Gemeente
Rotterdam**

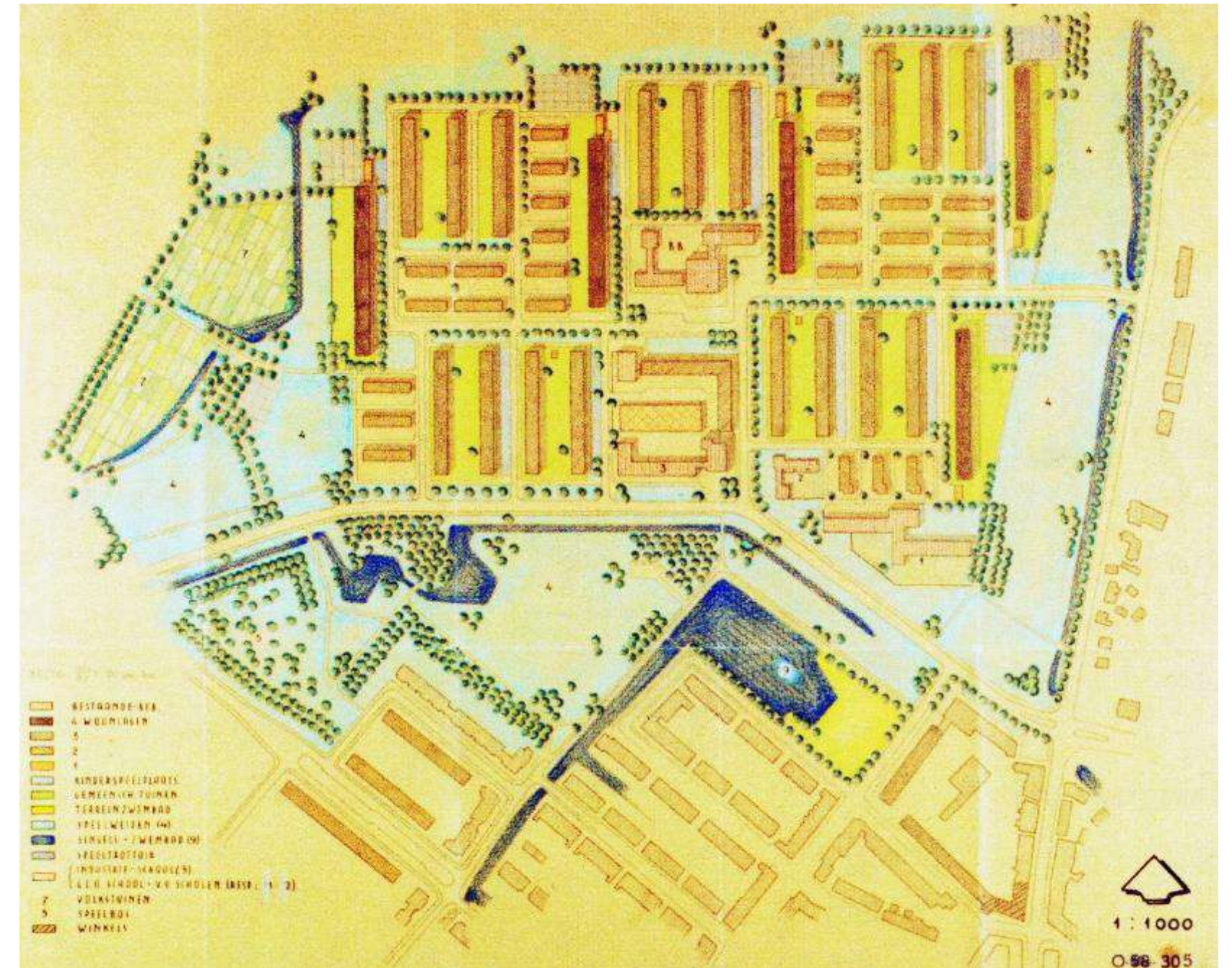
APOLLOSTRAAT 110-MORGEN



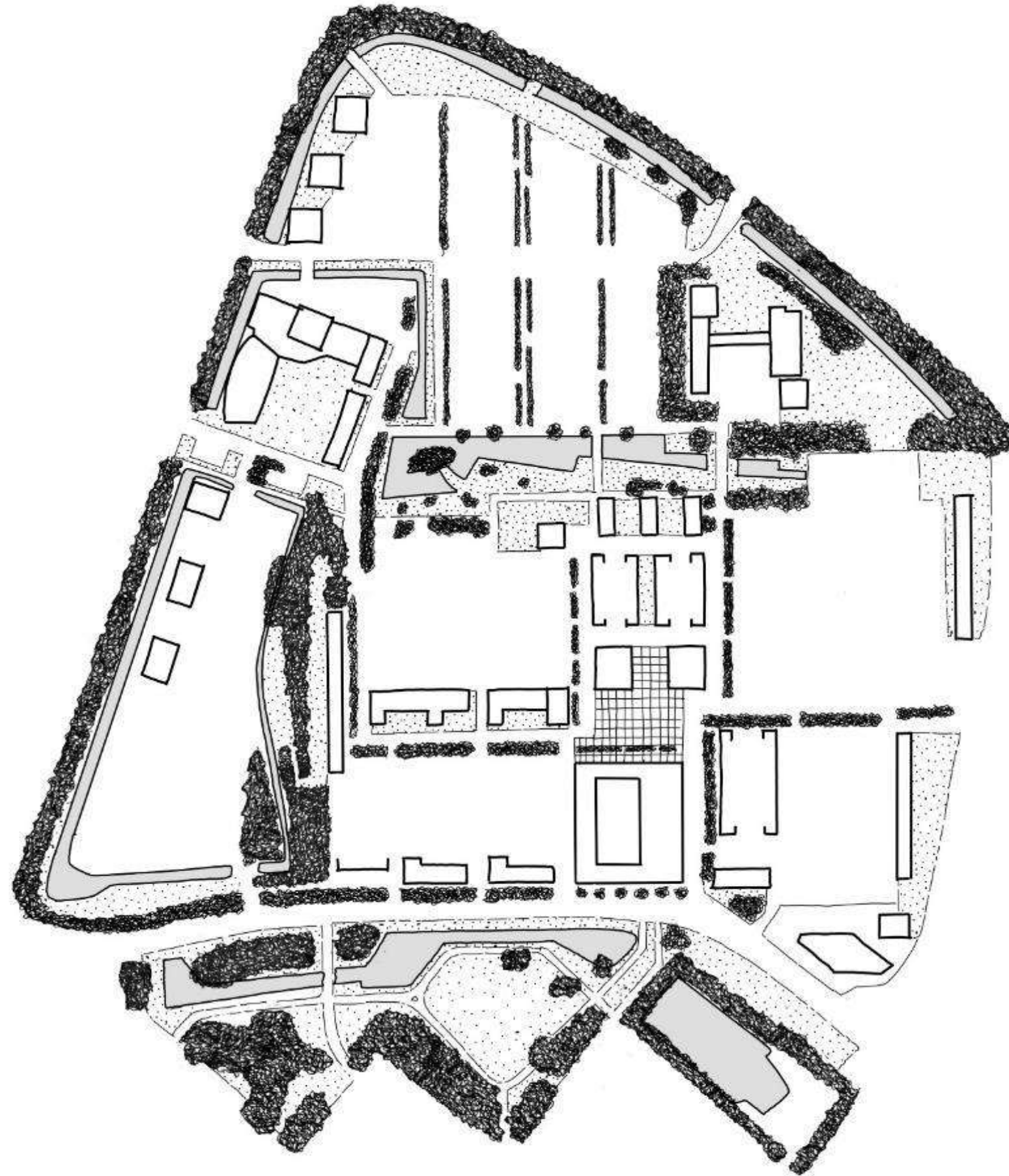
Gemeente
Rotterdam



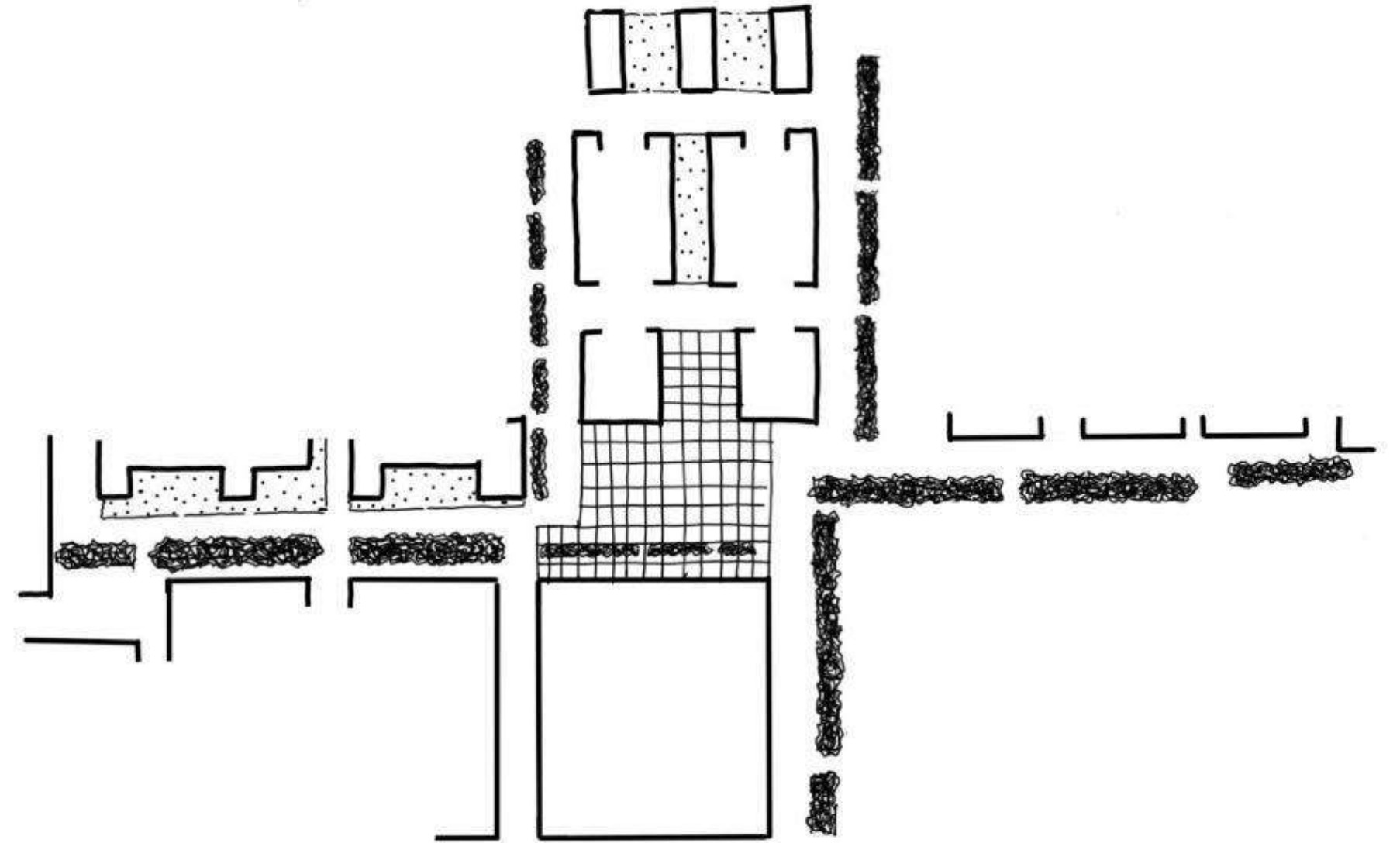
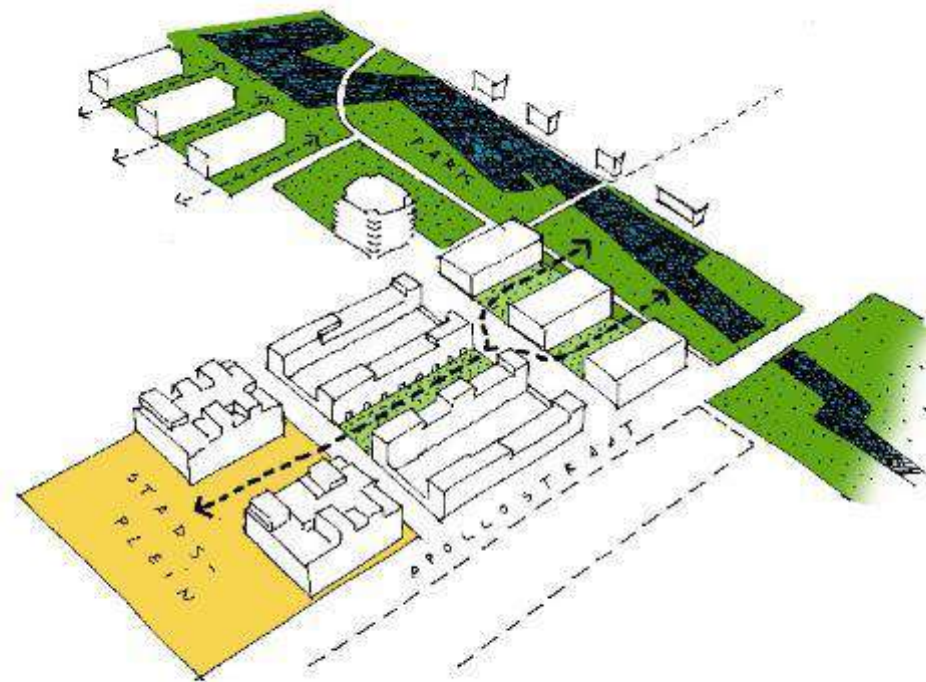
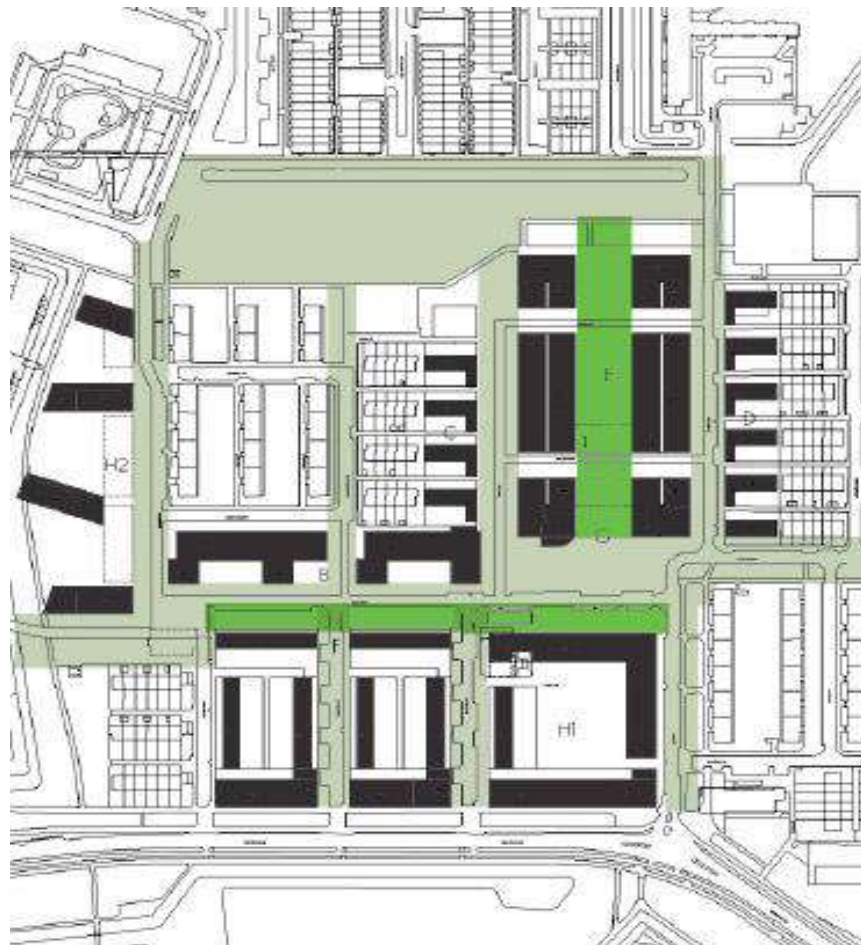
“Stedenbouwkundig ontwerp, groenstructuur en bebouwing dateren uit 1955-1957. Van cultuurhistorische waarde als geplande arbeidersbuurt in een middenstandswijk. Van stedenbouwkundige waarde vanwege de regelmatige compositie van strokenbouw en de geïntegreerde hiërarchische groenstructuur waarbij het groen zeer royaal over de buurt is verdeeld en zich daarmee voegt in het groene karakter van Hillegersberg. De architectuurhistorische waarde is bijzonder vanwege de aandacht voor detaillering en materialisering.”



De oorspronkelijk Tuinstad 110-Morgen is opgezet als een autonome eenheid in de polder. In de jaren 1990 groeit de wijk verder uit, waarbij de groenstructuur wordt uitgebreid met een centraal buurtpark.



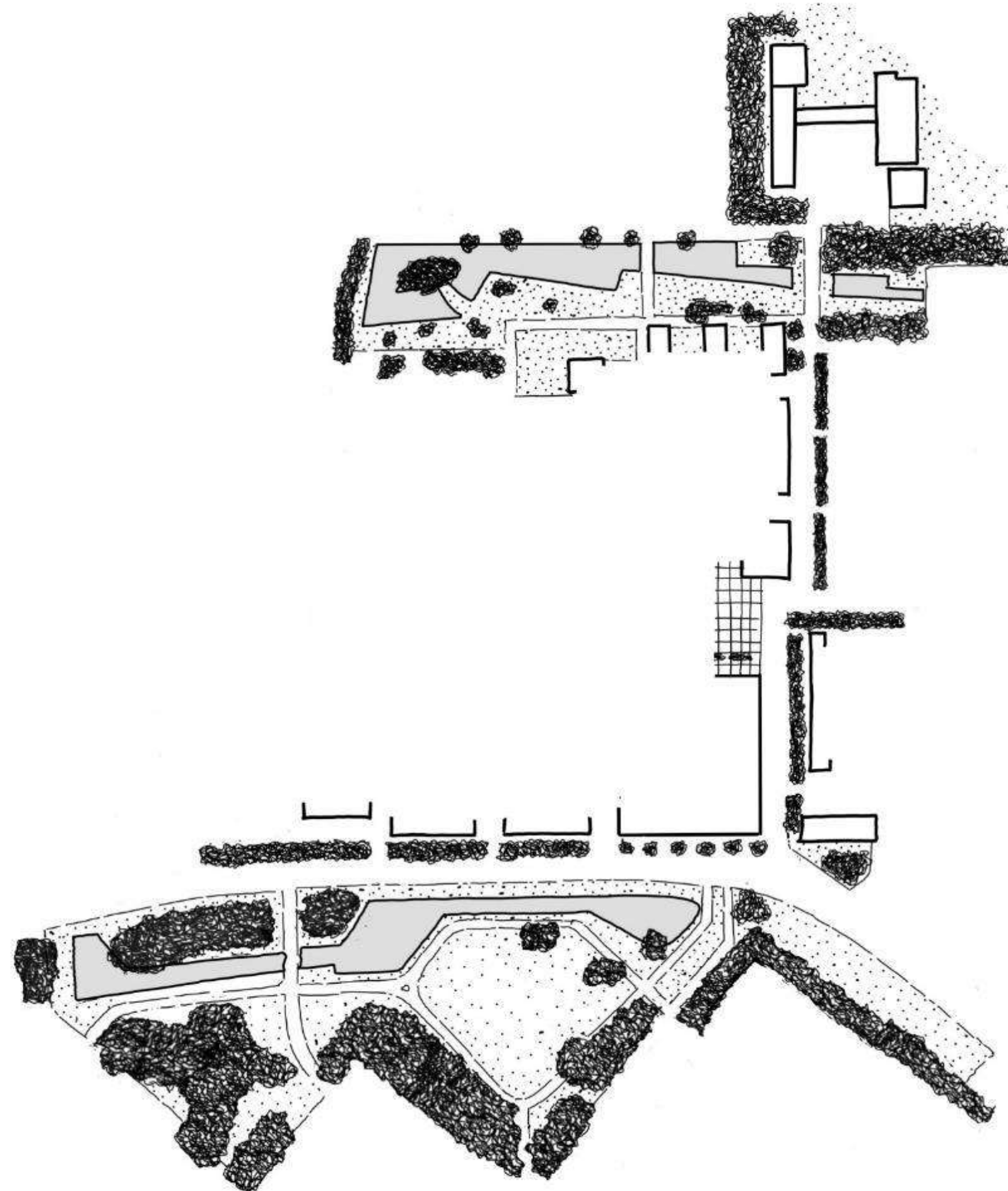
Het Minervaplein vormt de centrale pleinruimte van de wijk.
Een groene ruggengraat vormt de verbinding met het
buurtpark. Ajaxstraat en Apollostraat werden gedacht als
flankerende groene parkeerstraten.



Hoewel Ajaxstraat en Apollostraat beiden het centrum van de wijk aan de west- en oostzijde begrenzen nemen ze in het stedenbouwkundig weefsel een andere positie in. Anders dan de Ajaxstraat vormt de Apollostraat een verbindende schakel op een hoger schaalniveau. Via de Apollostraat wordt een verbinding gelegd tussen het buurtpark 11-Morgen, het Minervaplein en het Argonautenpark. De Apollostraat dient daarom een groen profiel te krijgen.

De uitwerking van de benodigde groenstrook aan de Apollostraat kan meerdere uitwerkingen krijgen:

- Als openbare groenstrook, aan te leggen en te onderhouden door de gemeente.
- Als collectieve groenstrook, aan te leggen en te onderhouden door de corporatie.

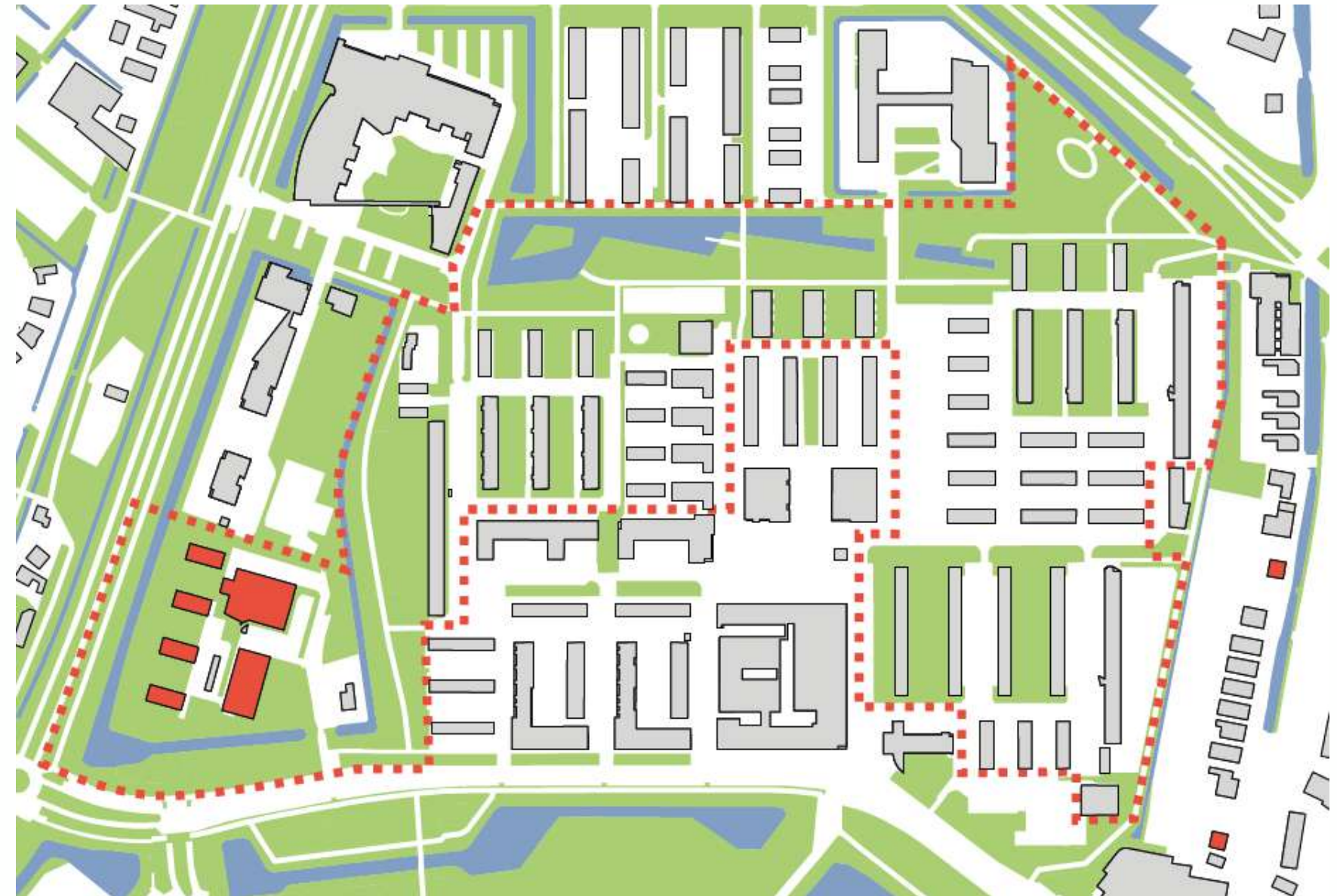


Het langgerekte woningblok aan de Cliostraat is vergelijkbaar met het flatgebouw dat ooit aan de Apollostraat stond. Het programma is 68 woningen van 50-85 m² gbo, verdeeld over vier bouwlagen. Er zijn van oorsprong geen bergingen en er wordt niet geparkeerd op eigen terrein.

Uitgangspunt is uit te gaan van een opzet vergelijkbaar met wat eerst was. Op de BG dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor entree, fietsenberging en installaties. Aan de voorzijde van het gebouw bevindt zich een ruime maat t.b.v. groen. Het parkeren is ingepast aan de achterzijde van het blok.



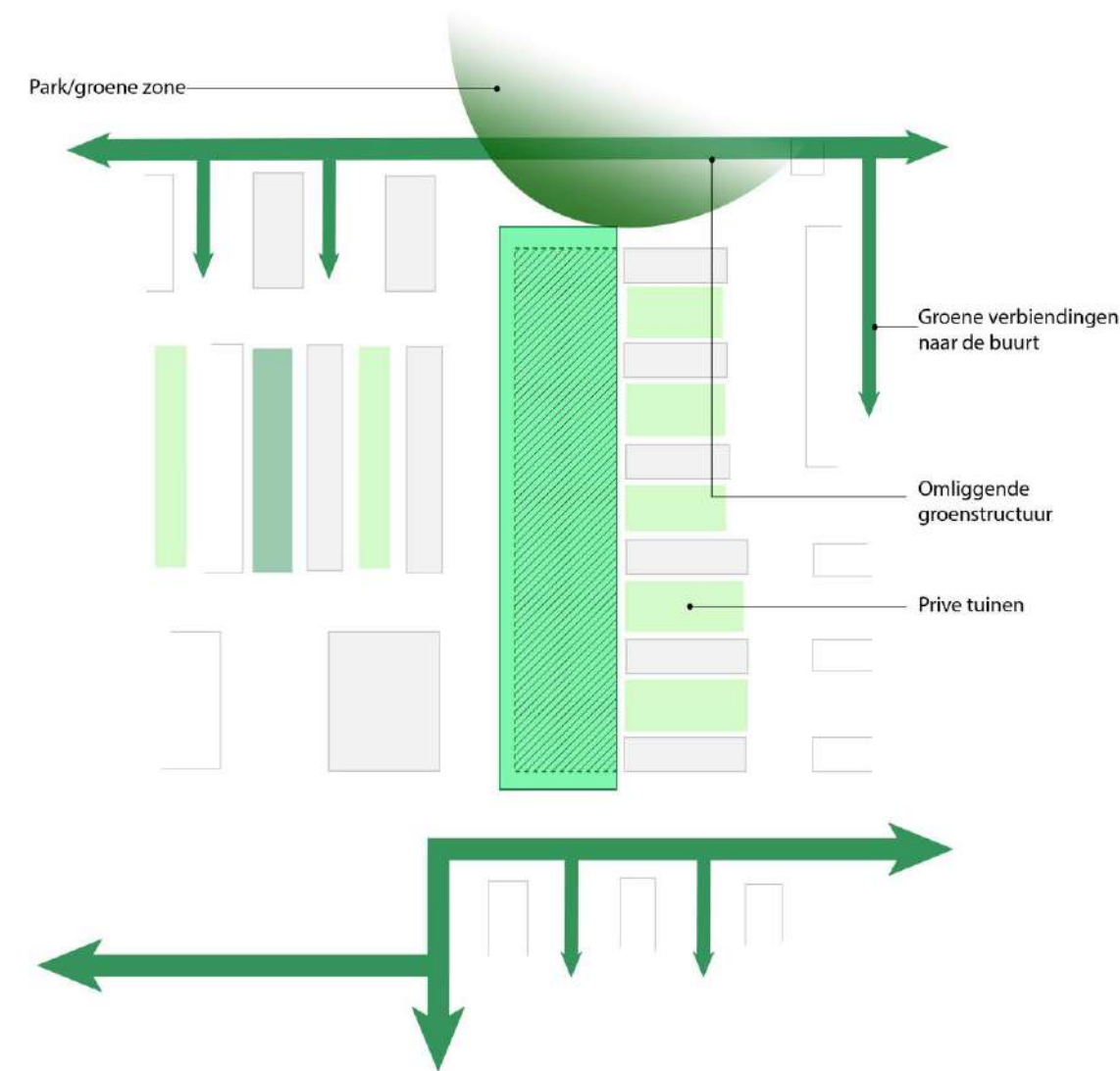
"Het is wenselijk om de onderlinge samenhang binnen het waardevolle ensemble in 110 Morgen in stand te houden. Het groen is een hiërarchisch systeem van met elkaar in verbinding staande gemeenschappelijke tuinen, groene pleinen en groene singels. Een enkele ingreep op één plek heeft direct gevolgen voor de herkenbaarheid van het gehele systeem. Probeer de stedenbouwkundige structuur en het groensysteem met respect voor het oorspronkelijke ontwerp te herstellen."



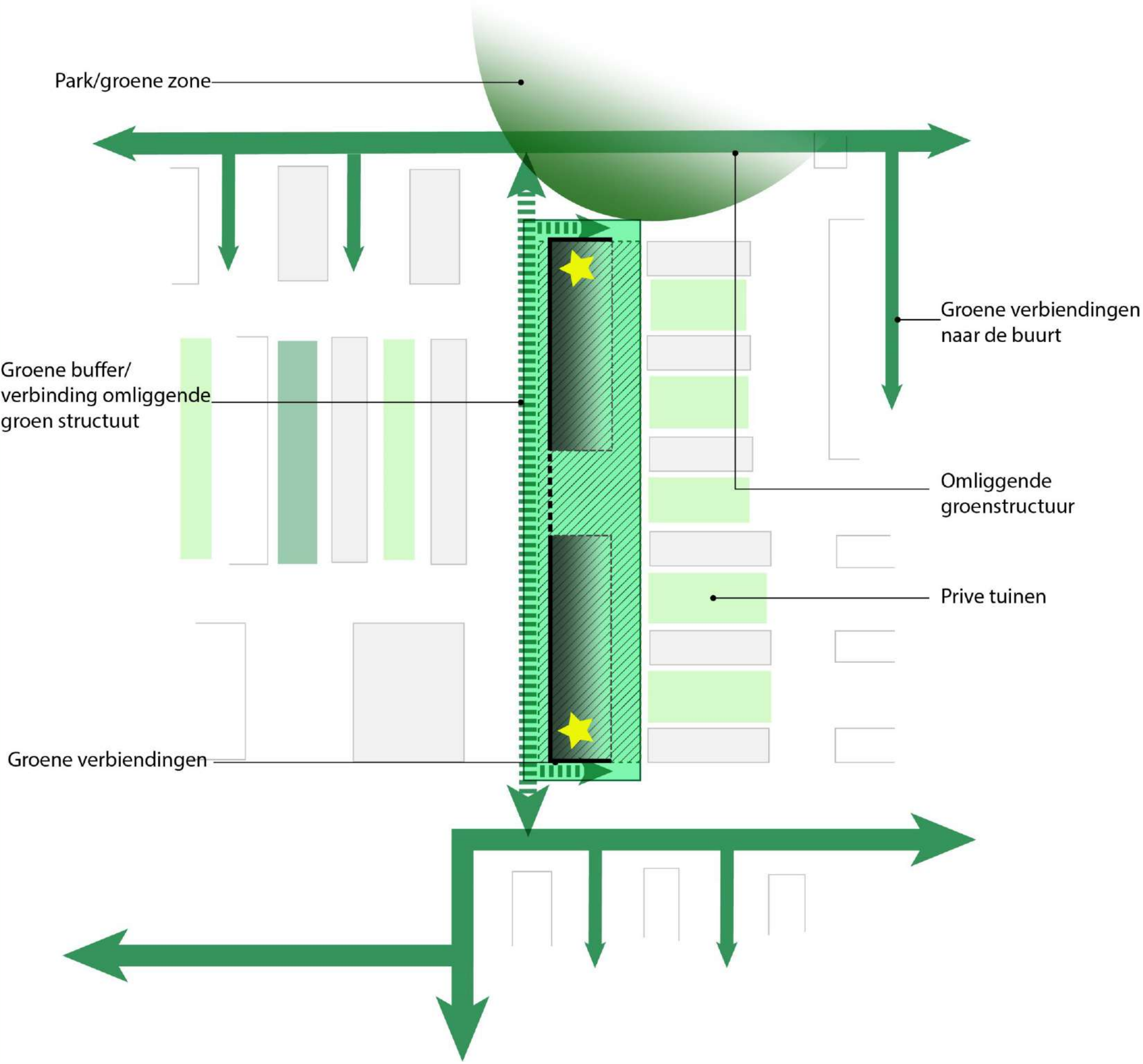
-  beeldbepalend object
-  frictie
-  waardevol ensemble

Groenstructuur-huidige situatie

- De Apollostraat wordt versterkt als groene verbinding.
- Uitgangspunt is een langgerekt woongebouw conform de oorspronkelijke opzet.
- In het midden is ruimte voor de entreehal, een eventueel gedeelde buitenruimte en de auto-entree (poort).
- Het parkeren is gesitueerd op het achterterrein.
- De koppen zijn uitgelijnd op de gevels van de bestaande laagbouwwoningen.
- Op de koppen is ruimte voor groen.



Groenstructuur-huidige situatie



Ruimtelijk concept

- maximum bouwhoogte

= 14,0 m
- maximum lengte gebouw

= 139,0 m
- maximum diepte gebouw

= 12,0 m (excl. galerij)
- 1

groenstrook
- 2

parkeren op eigen terrein
- 3

verplichte rooilijn
- 4

minimaal 5 bomen op binnenterrein
- 5

entree auto's d.m.v. poort (indicatief)
- 6

voldoende ruimte voor fietsparkeren (inpandig)
- 7

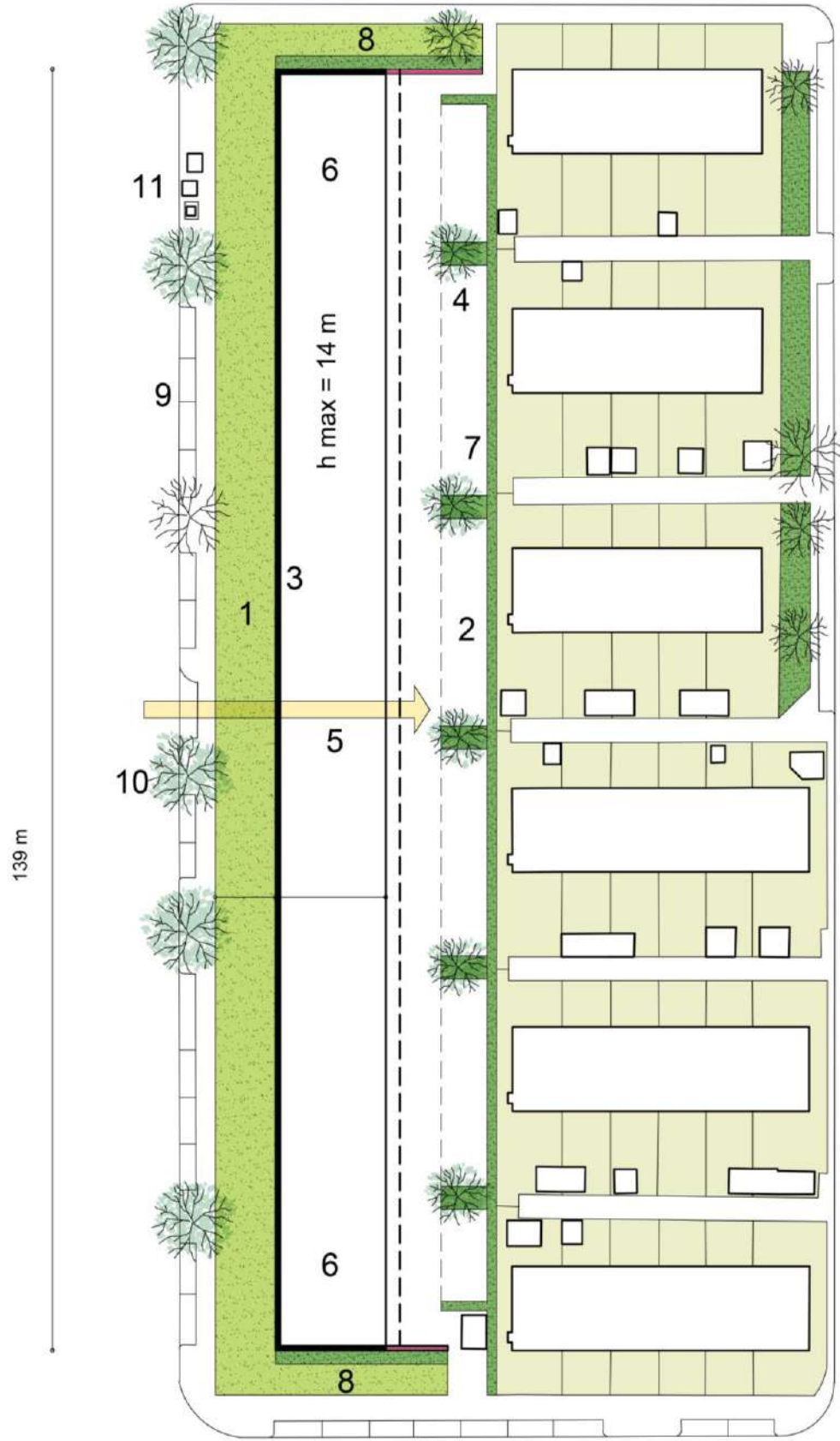
afscherming parkeerterrein met hoge haag en/of muur
- 8

blokhaag/beplanting tegen kopgevels
- 9

parkeren t.b.v. bezoekers
- 10

nieuwe bomen in profiel aanplanten 6 stuks
- 11

handhaven containers (positie kan heroverwogen worden)



Onwenselijke situatie



Stedenbouwkundige misser: haaks parkeren in combinatie met een te krap trottoir.



Huidige situatie



wat moet voorkomen worden

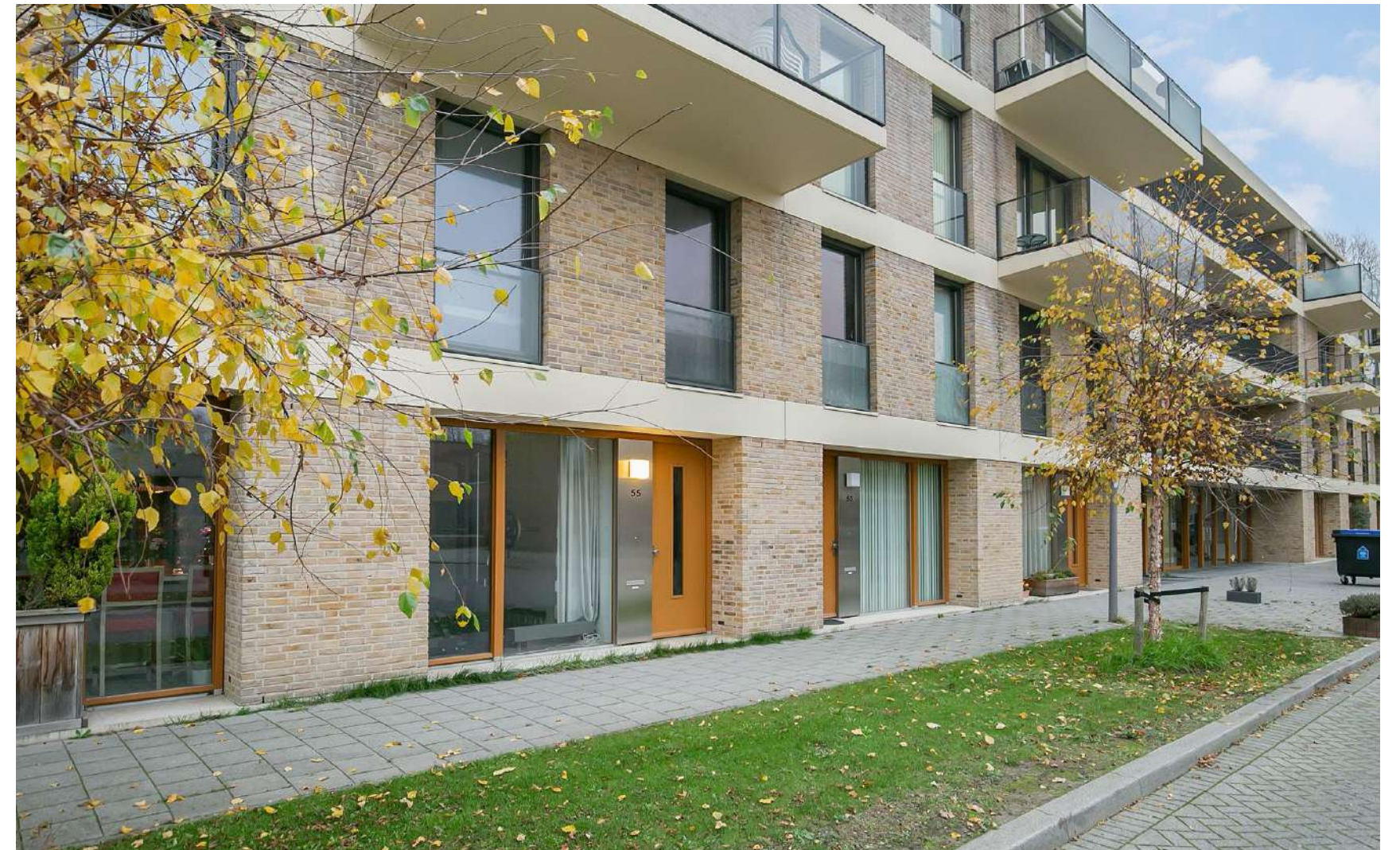


MODEL 1

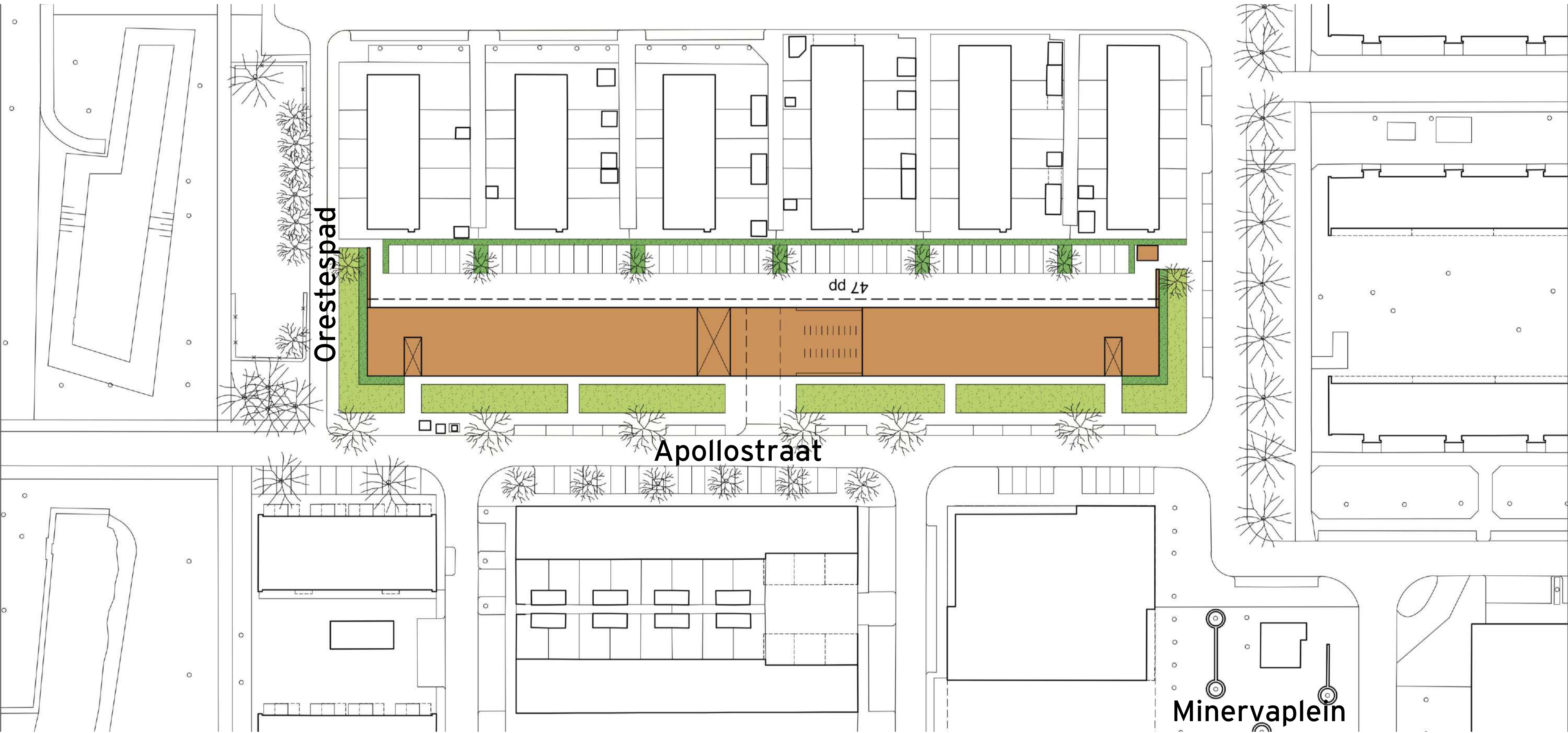
Dit model gaat uit van een openbare groenstrook langs de Apollostraat. Aanleg en onderhoud is de verantwoordelijkheid van de gemeente. De woningen op de BG hebben een inpandige buitenruimte. De woningen op de verdieping hebben balkons die over het trottoir steken. Ook kan gekozen worden voor 'rugzakwoningen' op de BG.

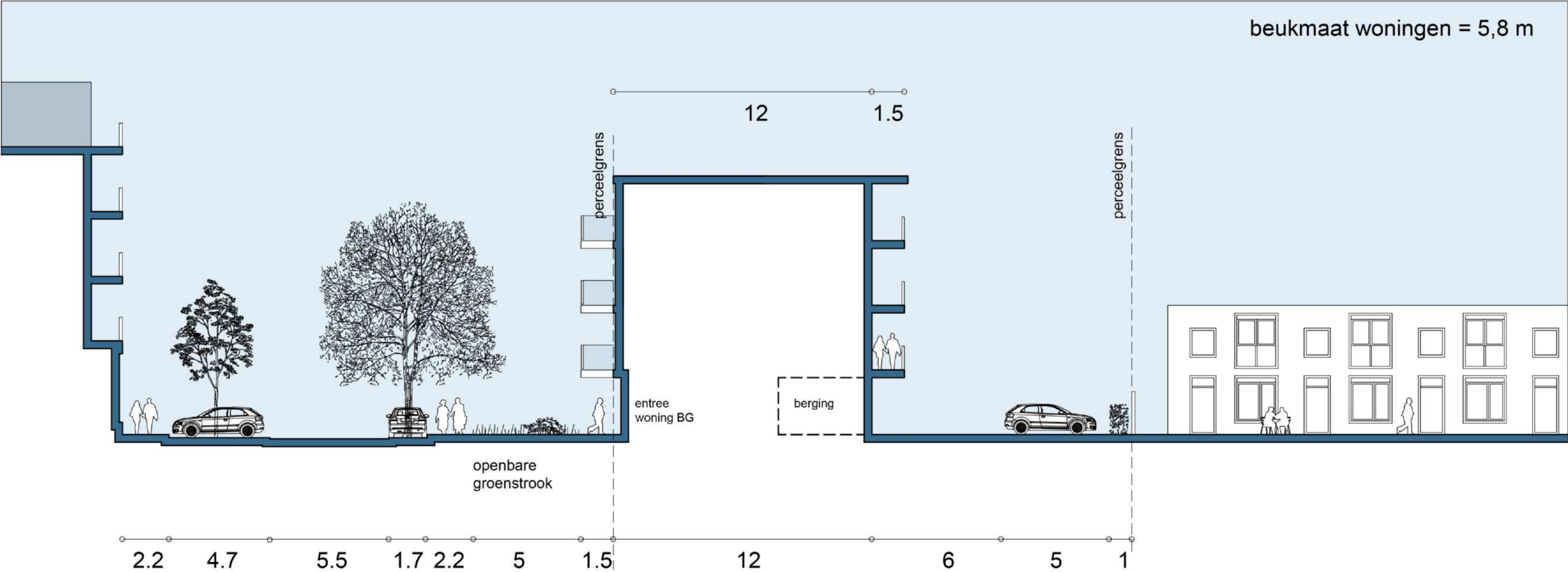


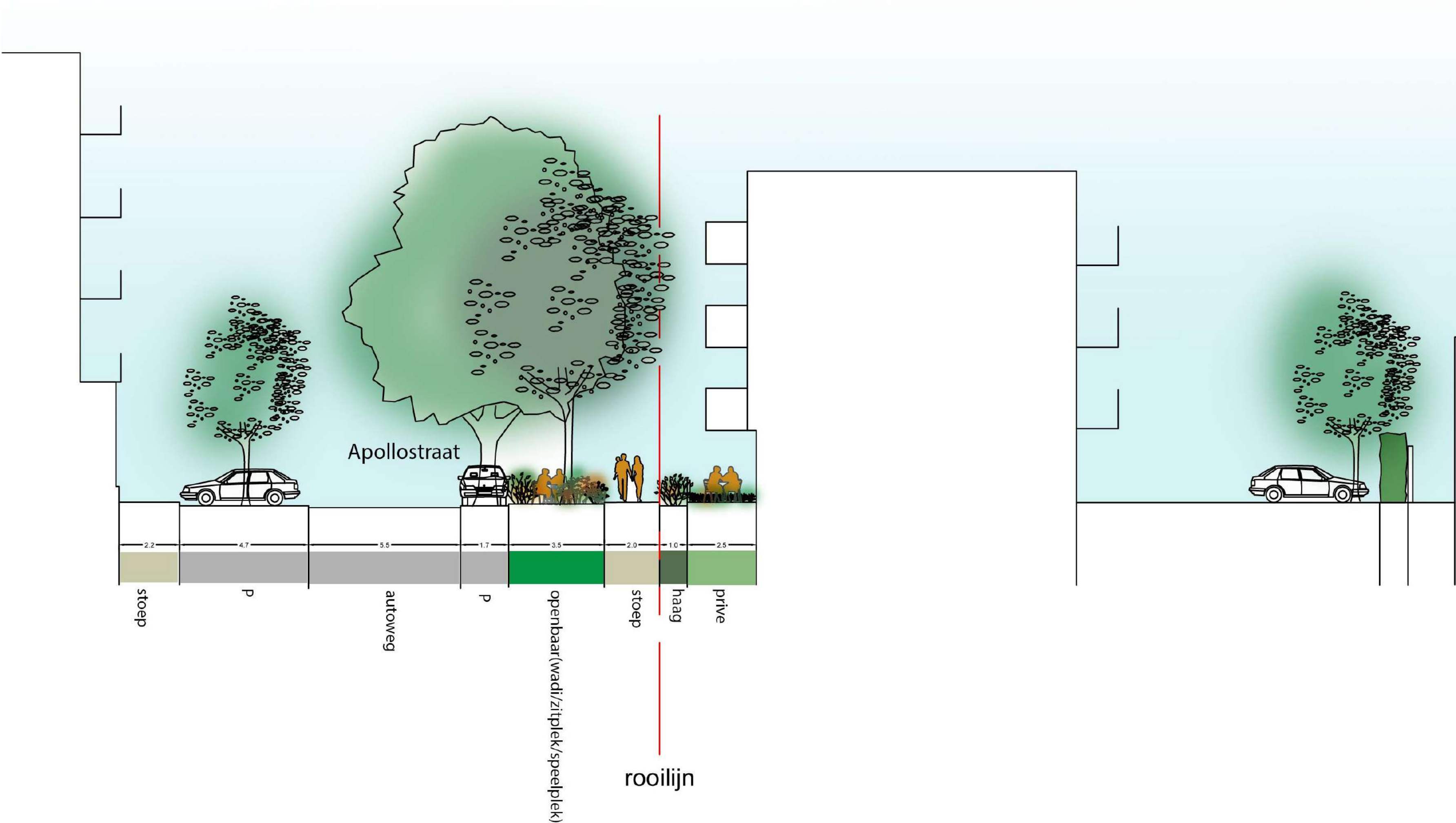
project 'De Velden', Bornerveld Rotterdam (Zijdewind Architecten)



project 'De Burgen', Denenkamp Rotterdam (DKV Architecten)

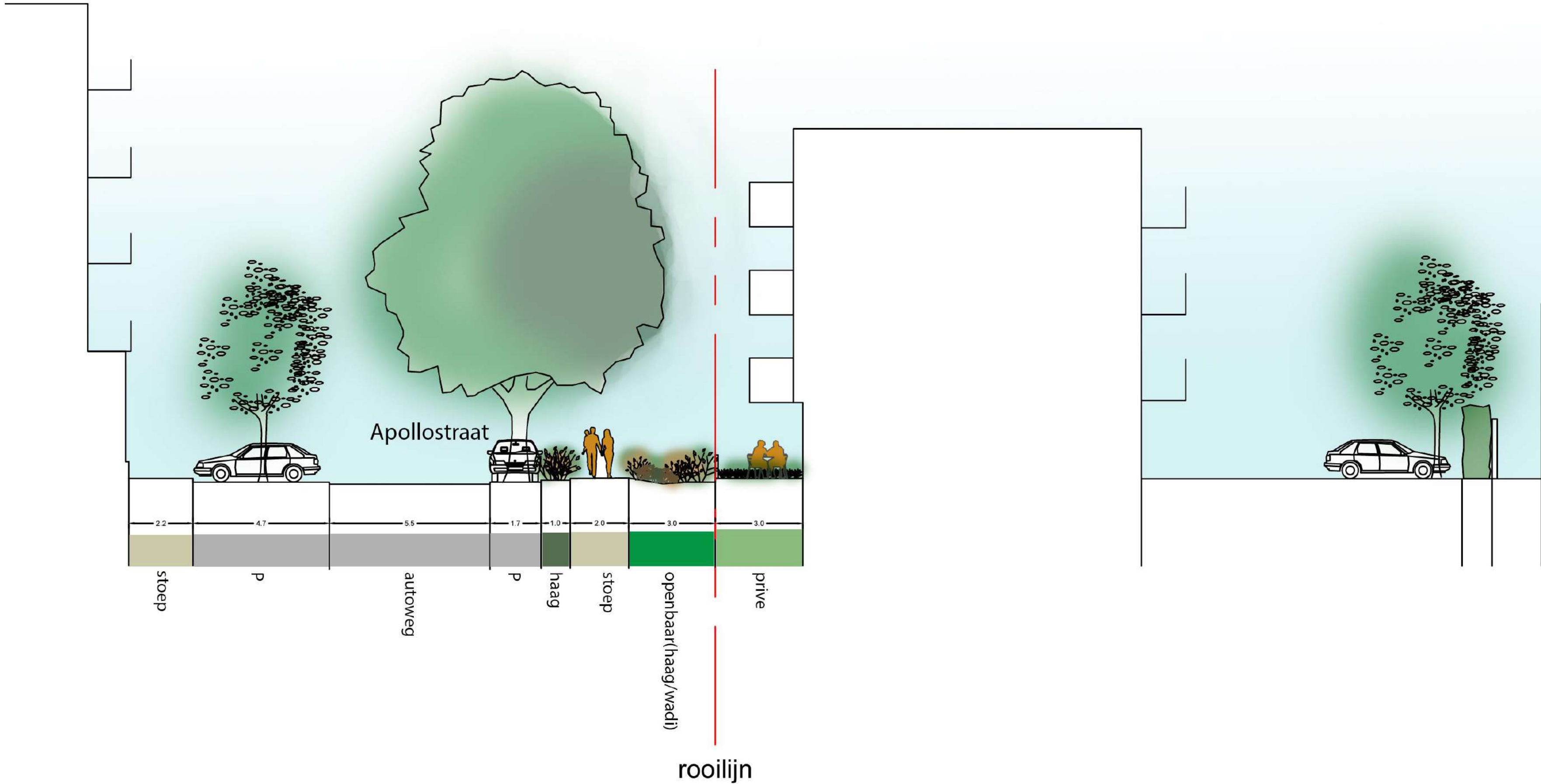






Voorbeeld inrichting openbare
groenstook







Voorbeeld inrichting openbare
groenstook



MODEL 2

Dit model gaat uit van een gemeenschappelijke groenstrook langs de Apollostraat. Aanleg en onderhoud is de verantwoordelijkheid van de corporatie. De woningen op de BG hebben een kleine loggia als (half)inpandige buitenruimte. De woningen op de verdieping hebben balkons die over de gemeenschappelijke tuin steken.



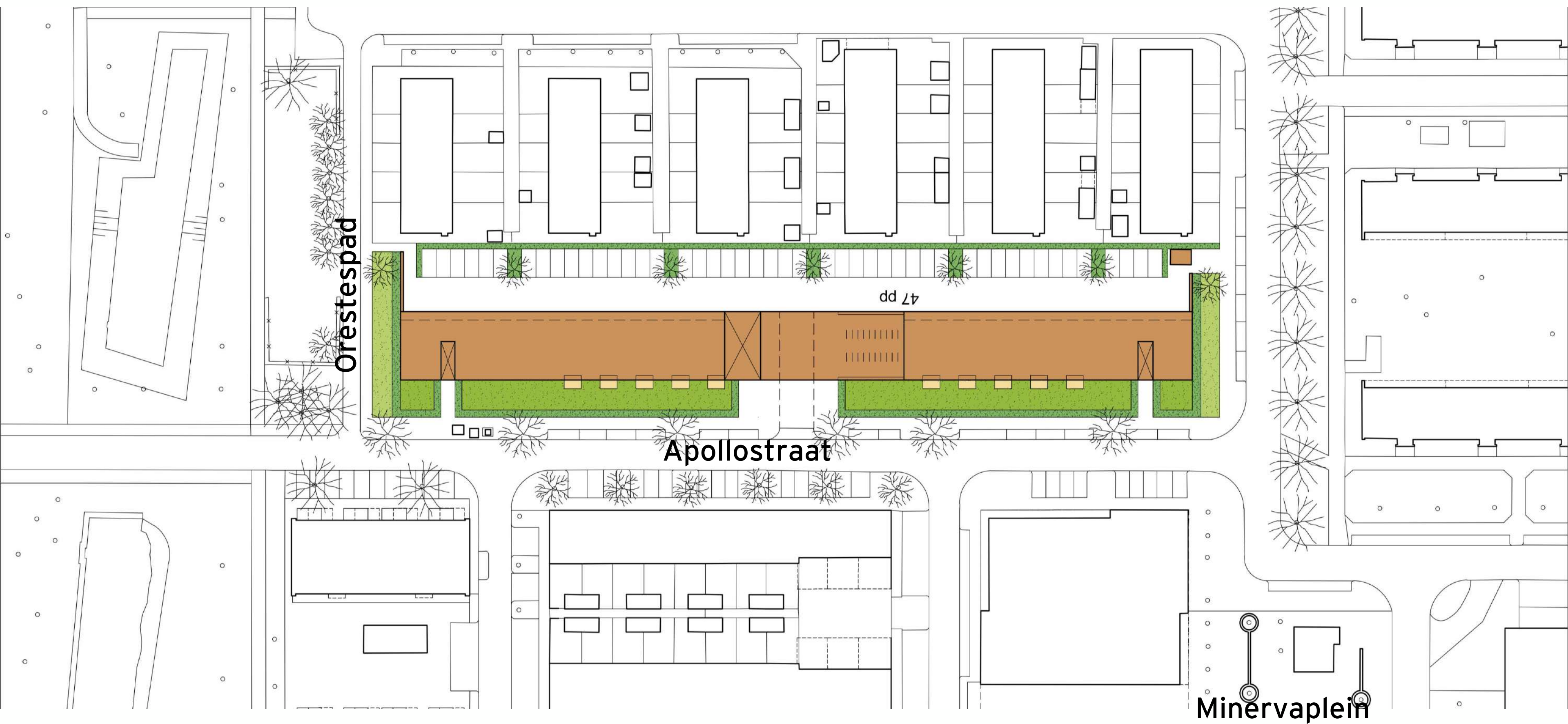
Tilburg, architect onbekend.

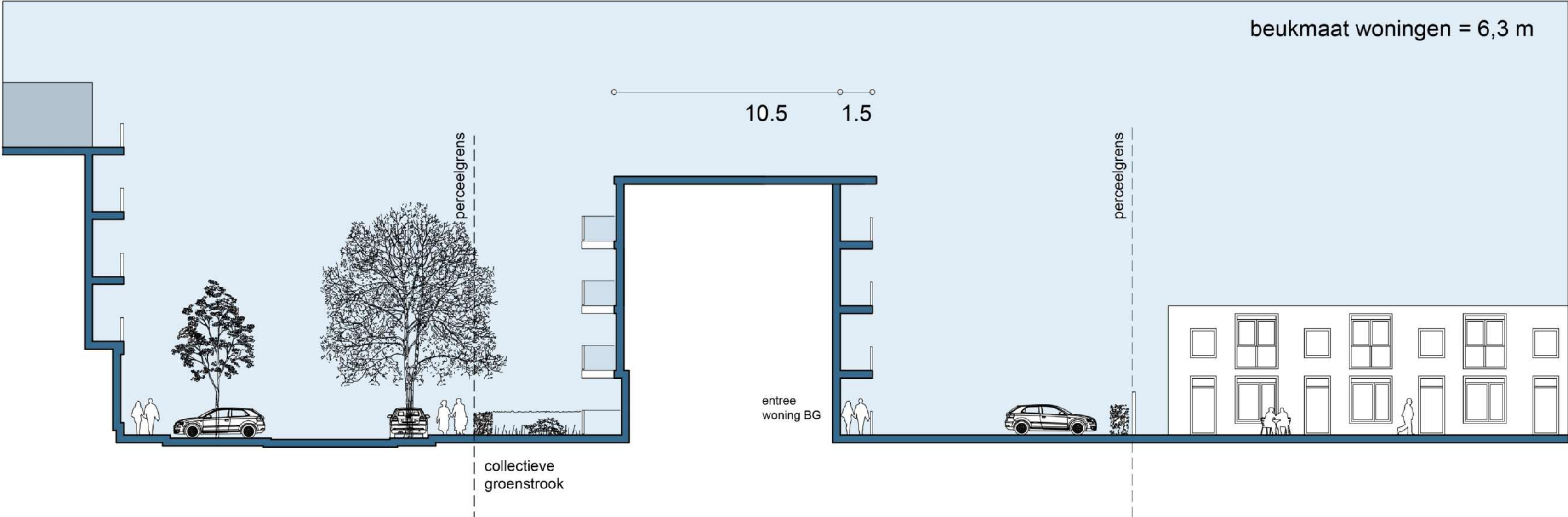


*project 'Parkentree', Schiedam
(Inbo Architecten)*

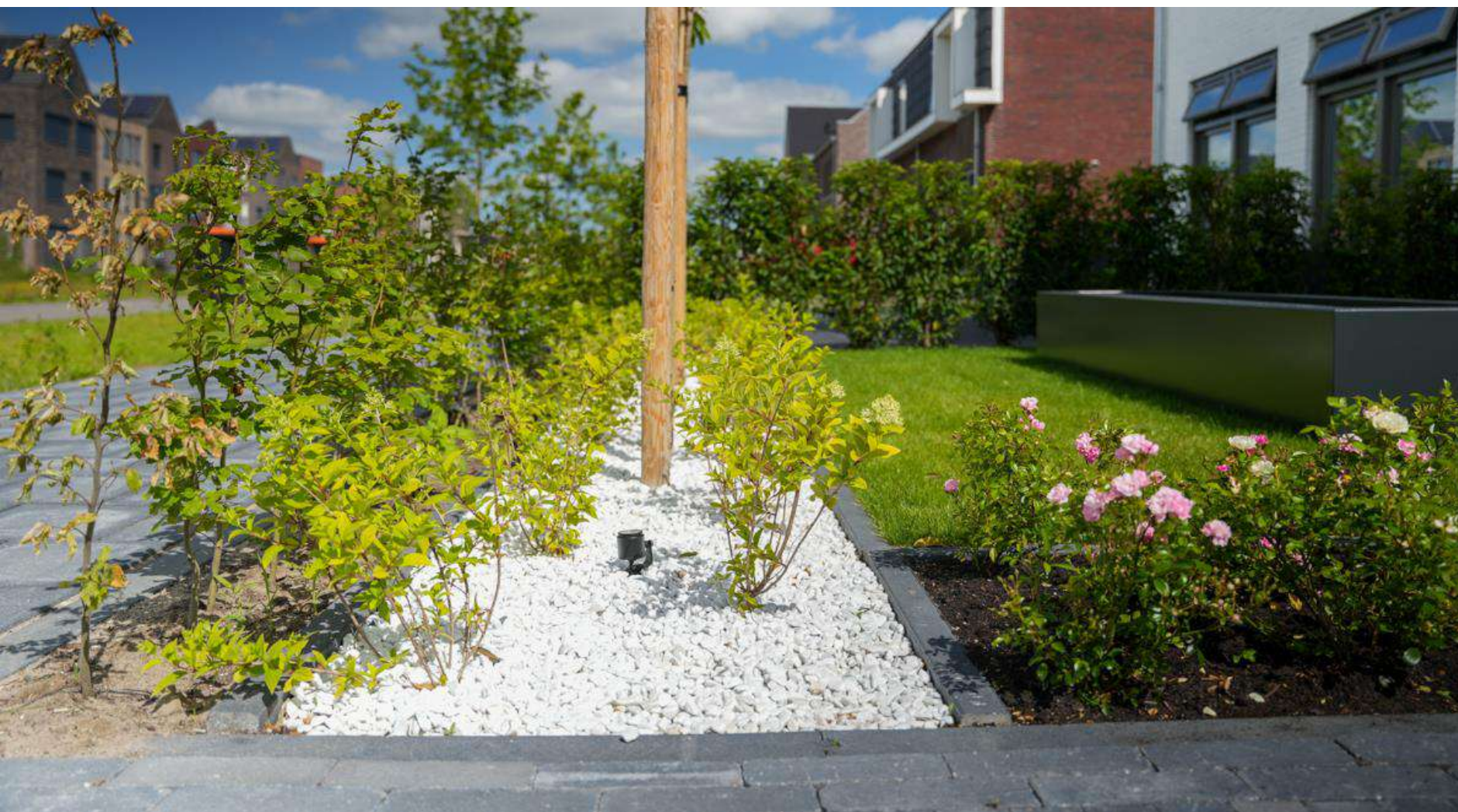


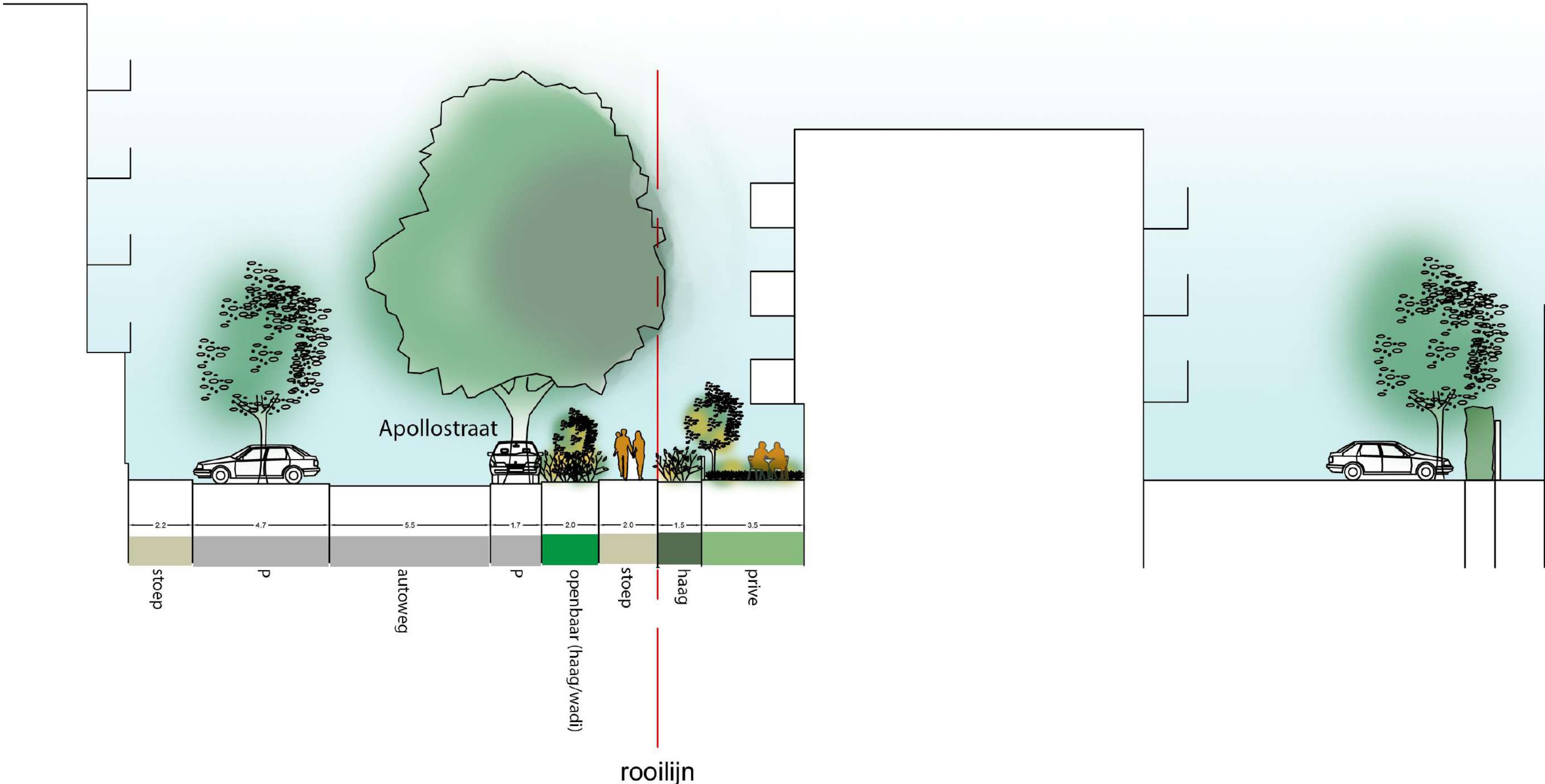
Meerpolder Lansingerland, architect onbekend

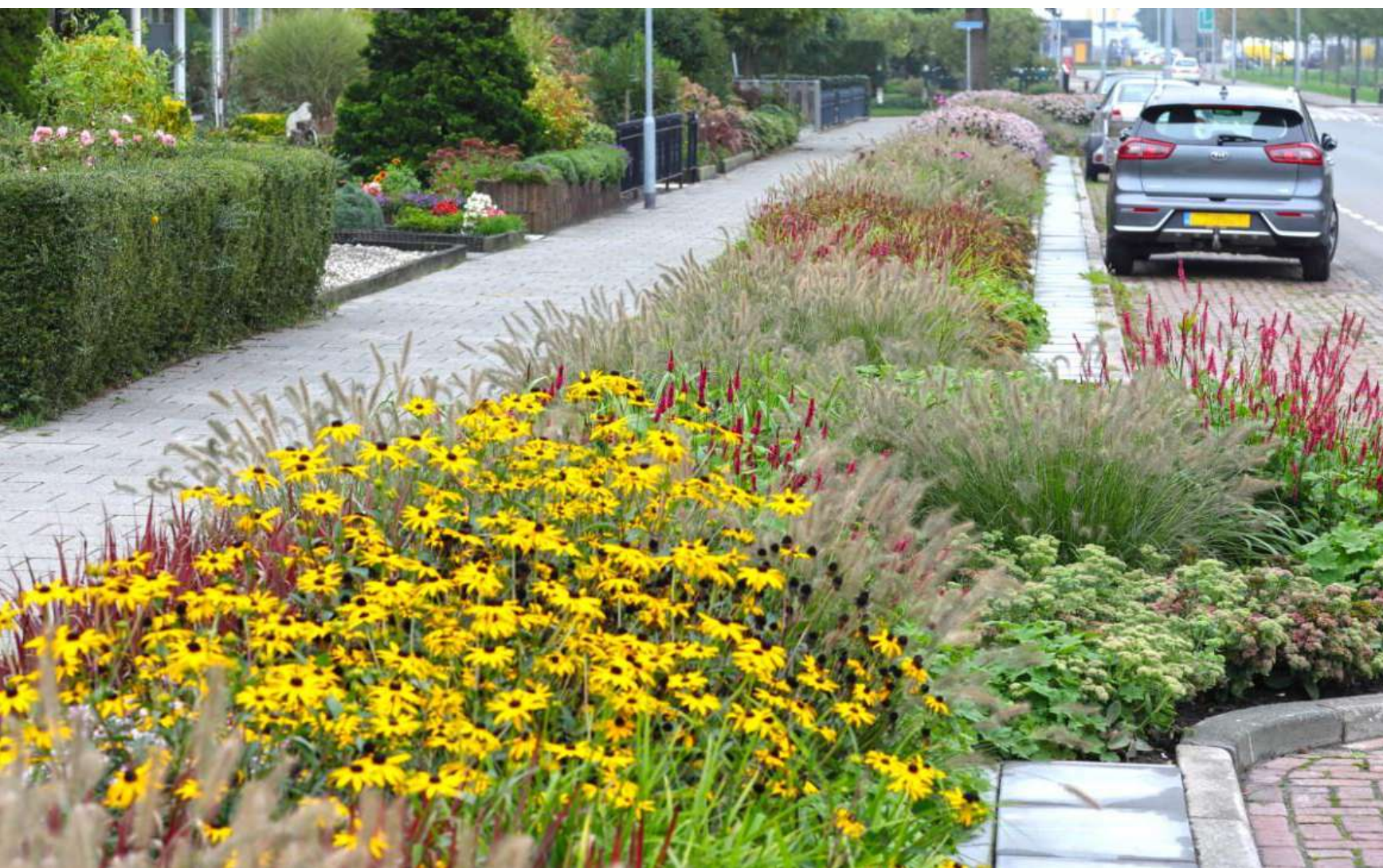




Voorbeeld inrichting collectieve groenstrook







Datum:

22 September 2022

opgesteld door:

Paul Broekhuisen

Anna Rodionova

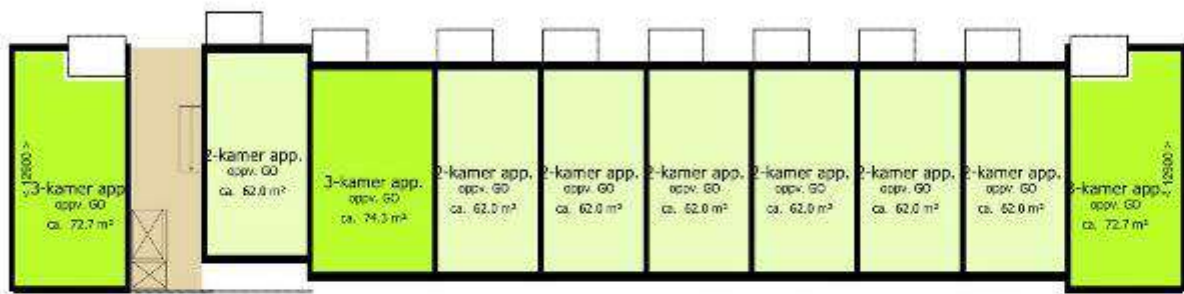
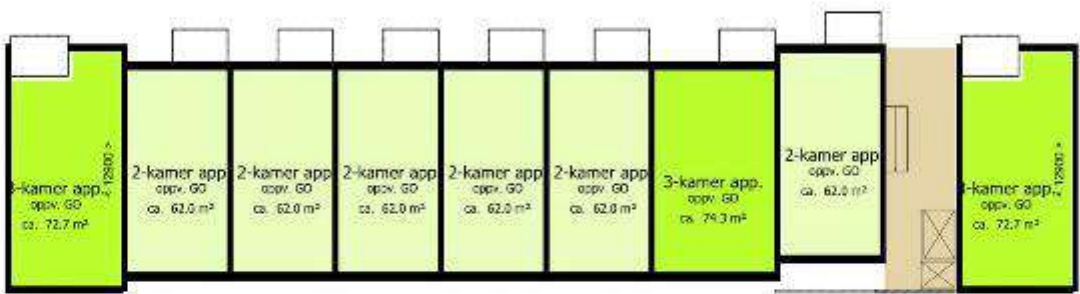
Ontwerp: huidige stand

A3 Architecten

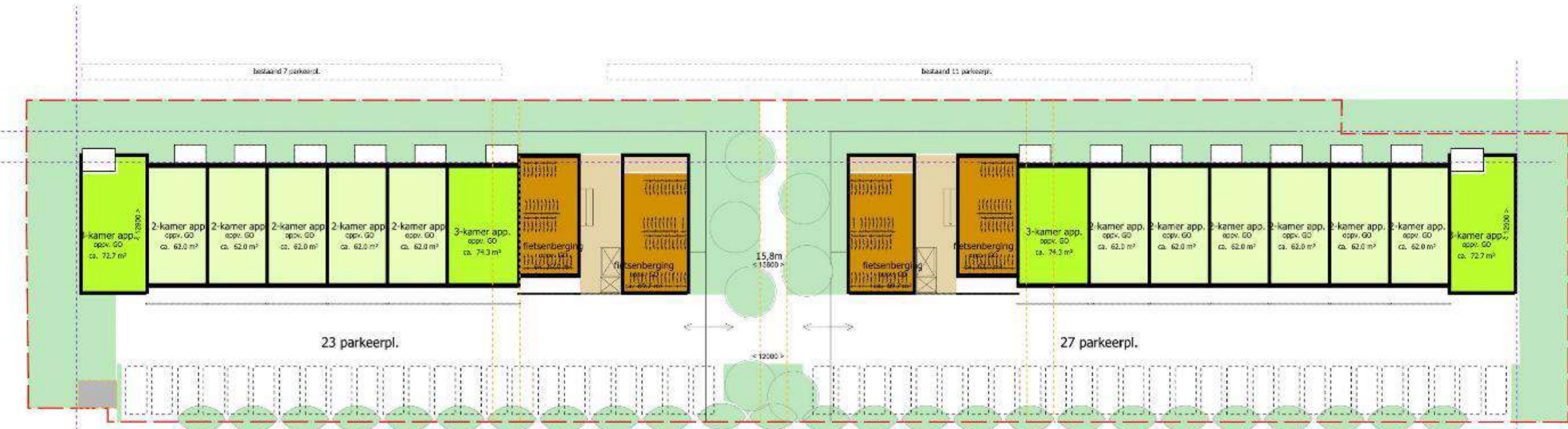
- >> Model 2 gebouwen
- >> Model 2 gebouwen +
- >> Model Poort
- >> Model Corridor

MODEL - 2 GEBOUWEN

72 woningen | 50 sociaal & 22 middenhuur
parkeerplaatsen vereist: 50,4
aanwezig op eigen terrein: ca. 48

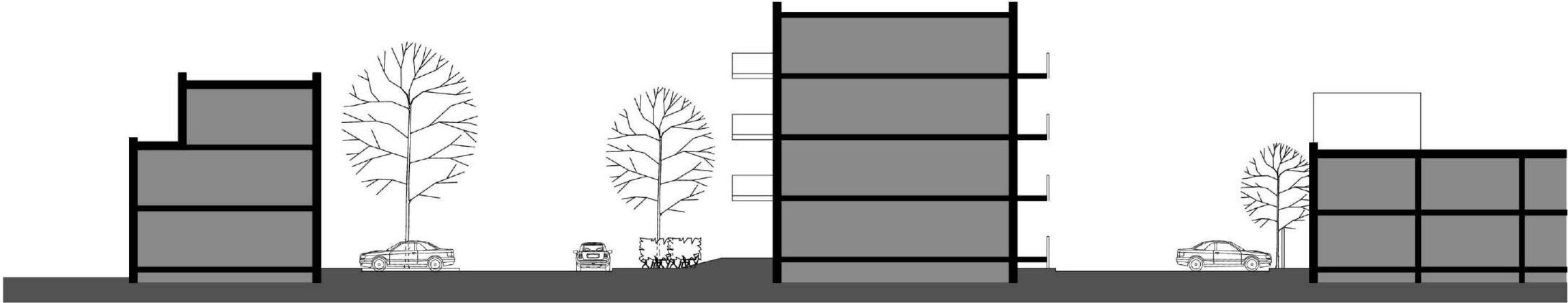


1e t/m 3e verdieping



begane grond

MODEL - 2 GEBOUWEN



6100 12000 12990



profiel

MODEL - 2 GEBOUWEN



topview



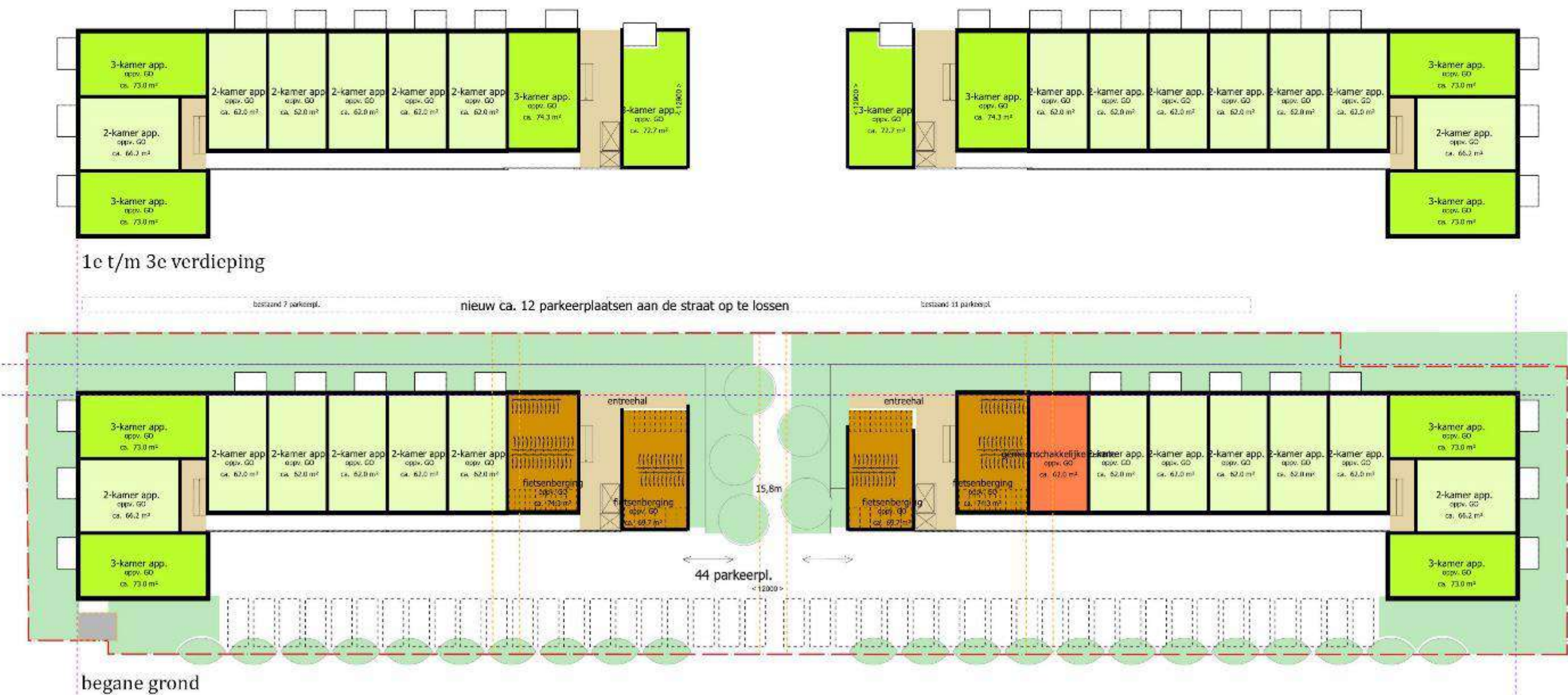
vogelvlucht voorzijde



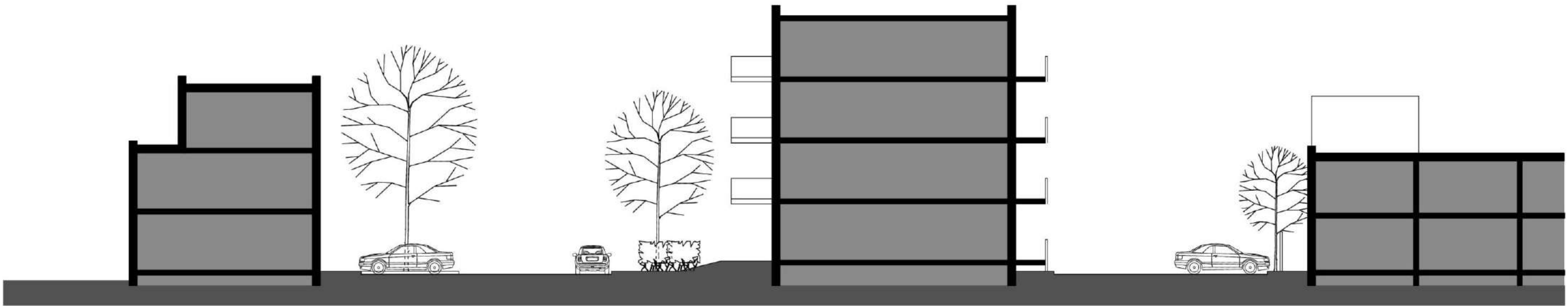
vogelvlucht achterzijde

MODEL - 2 GEBOUWEN +

80 woningen | 52 sociaal & 28 middenhuur
parkeerplaatsen vereist: 56,2
aanwezig op eigen terrein: ca. 39



MODEL - 2 GEBOUWEN +



6100 12000 12990



profiel

MODEL - 2 GEBOUWEN +



topview



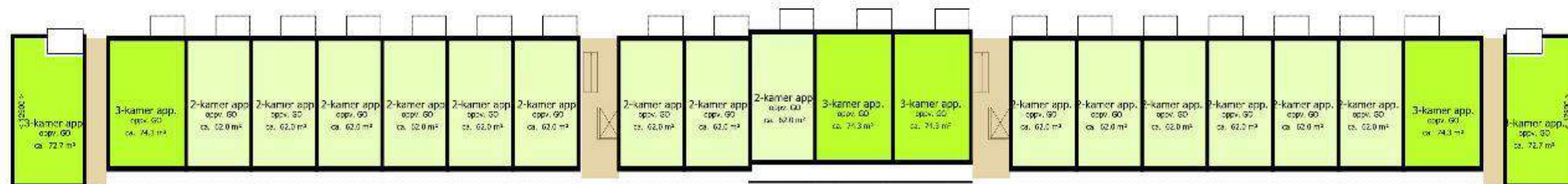
vogelvlucht voorzijde



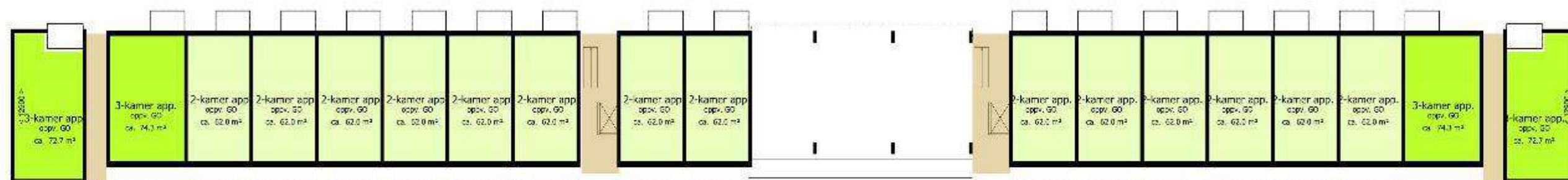
vogelvlucht achterzijde

MODEL - POORT

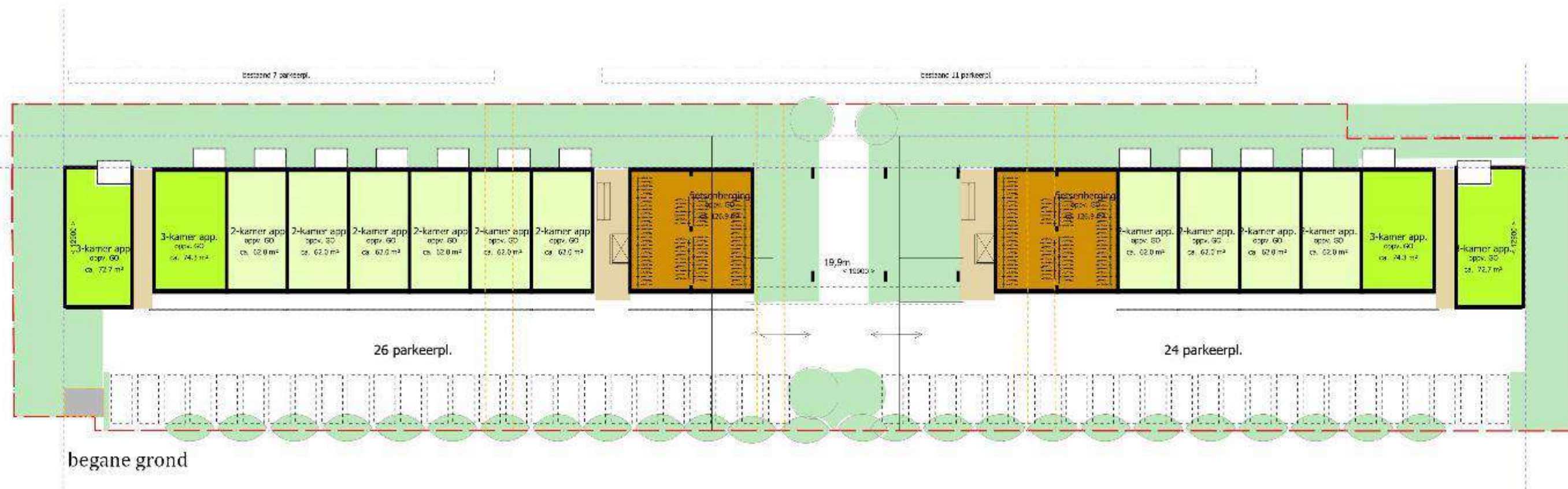
74 woningen | 54 sociaal & 20 middenhuur
parkeerplaatsen vereist: 49,8
aanwezig op eigen terrein: ca. 48



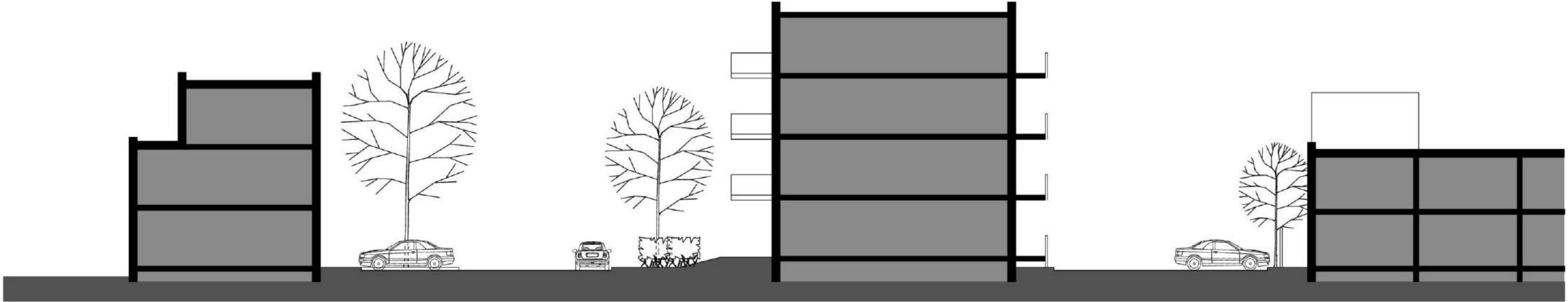
2e t/m 3e verdieping



1e verdieping



MODEL - POORT



6100 12000 12990



profiel

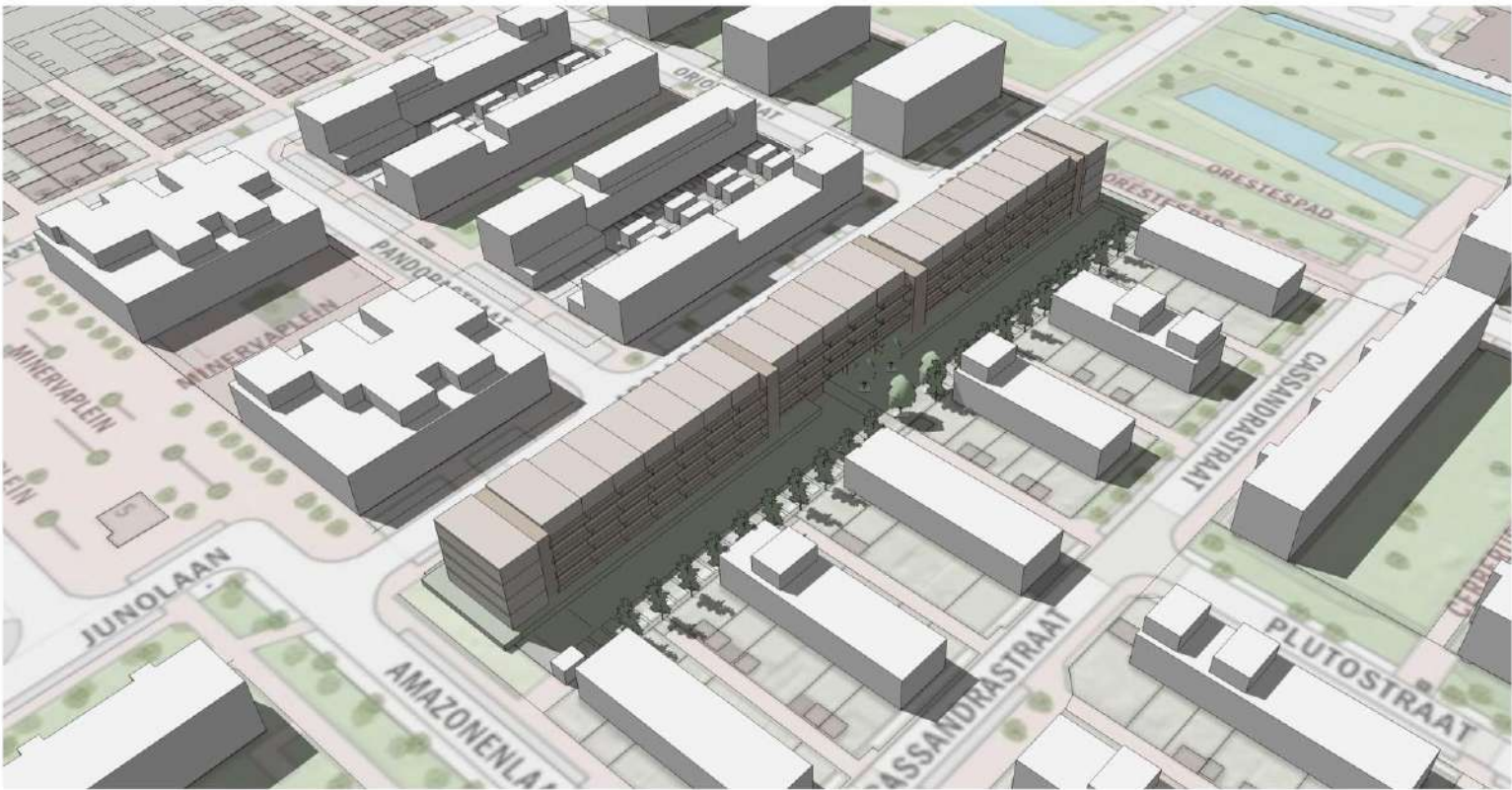
MODEL - POORT



topview



vogelvlucht voorzijde



vogelvlucht achterzijde

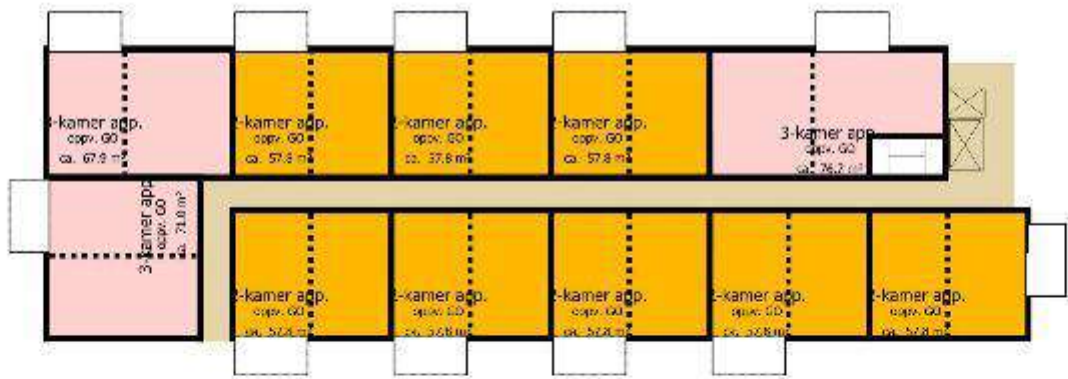
MODEL - POORT



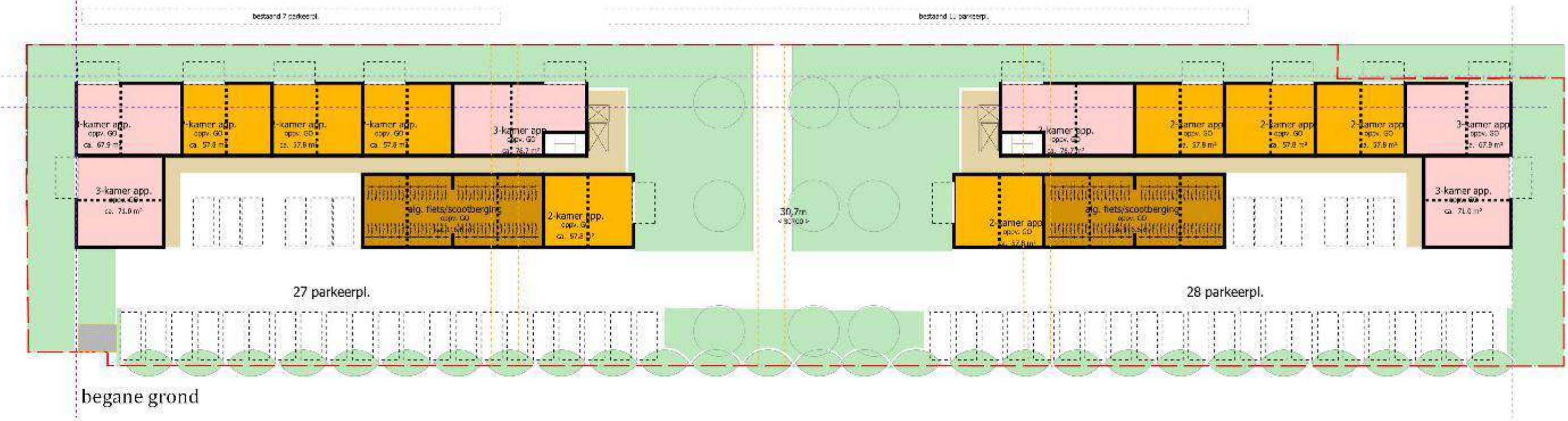
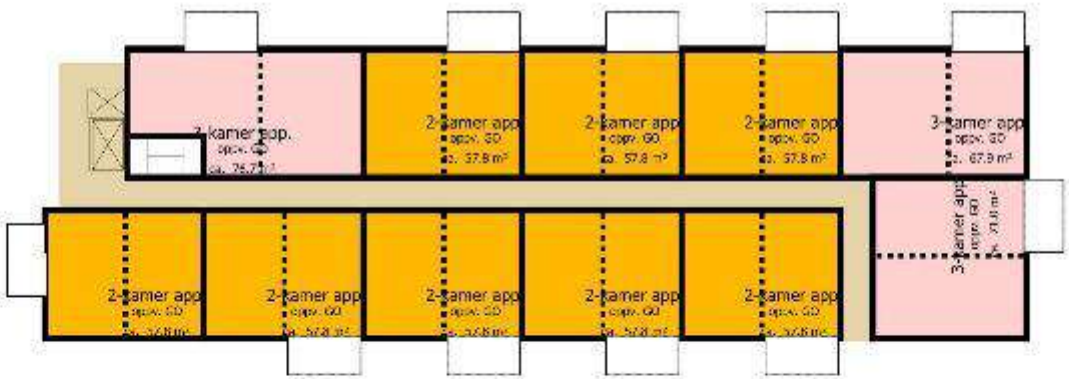
impressie doorgang

MODEL - CORRIDOR

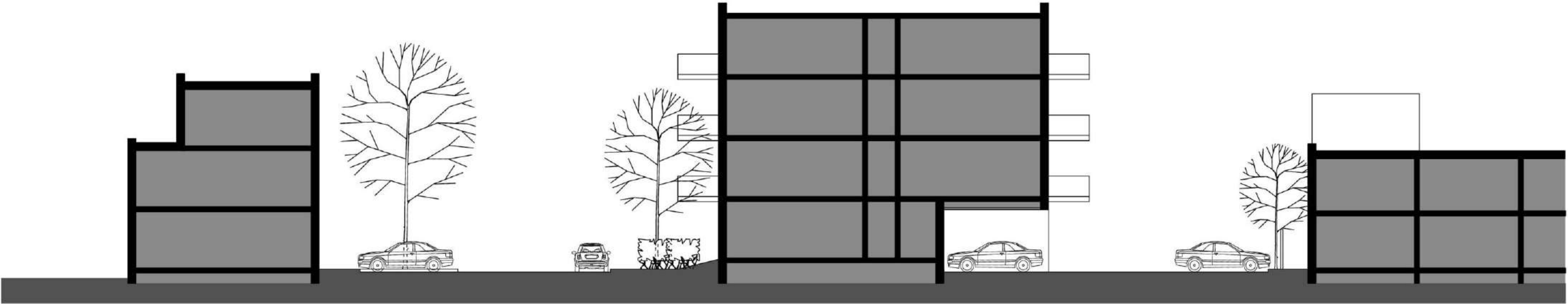
80 woningen | 56 sociaal & 24 middenhuur
parkeerplaatsen vereist: 54,7
aanwezig op eigen terrein: ca. 52



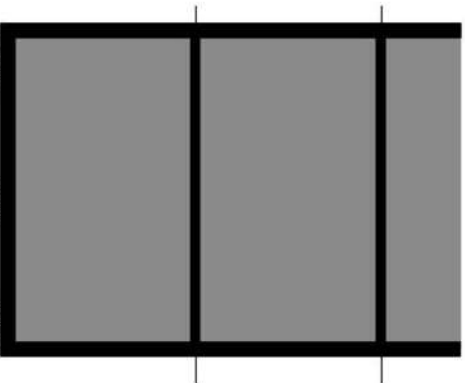
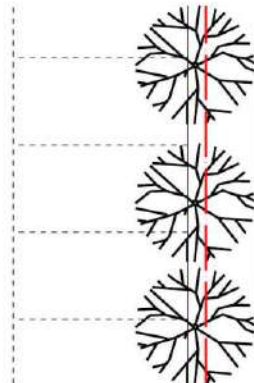
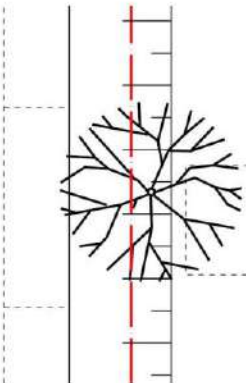
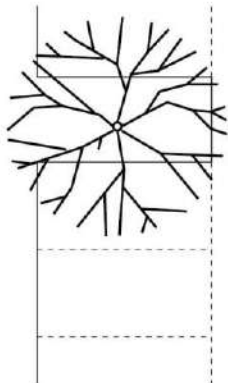
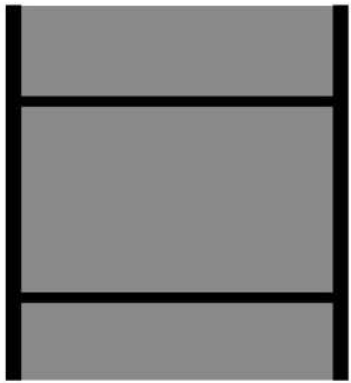
1e t/m 3e verdieping



MODEL - CORRIDOR



3500 16200 11390



profil

MODEL - CORRIDOR



topview

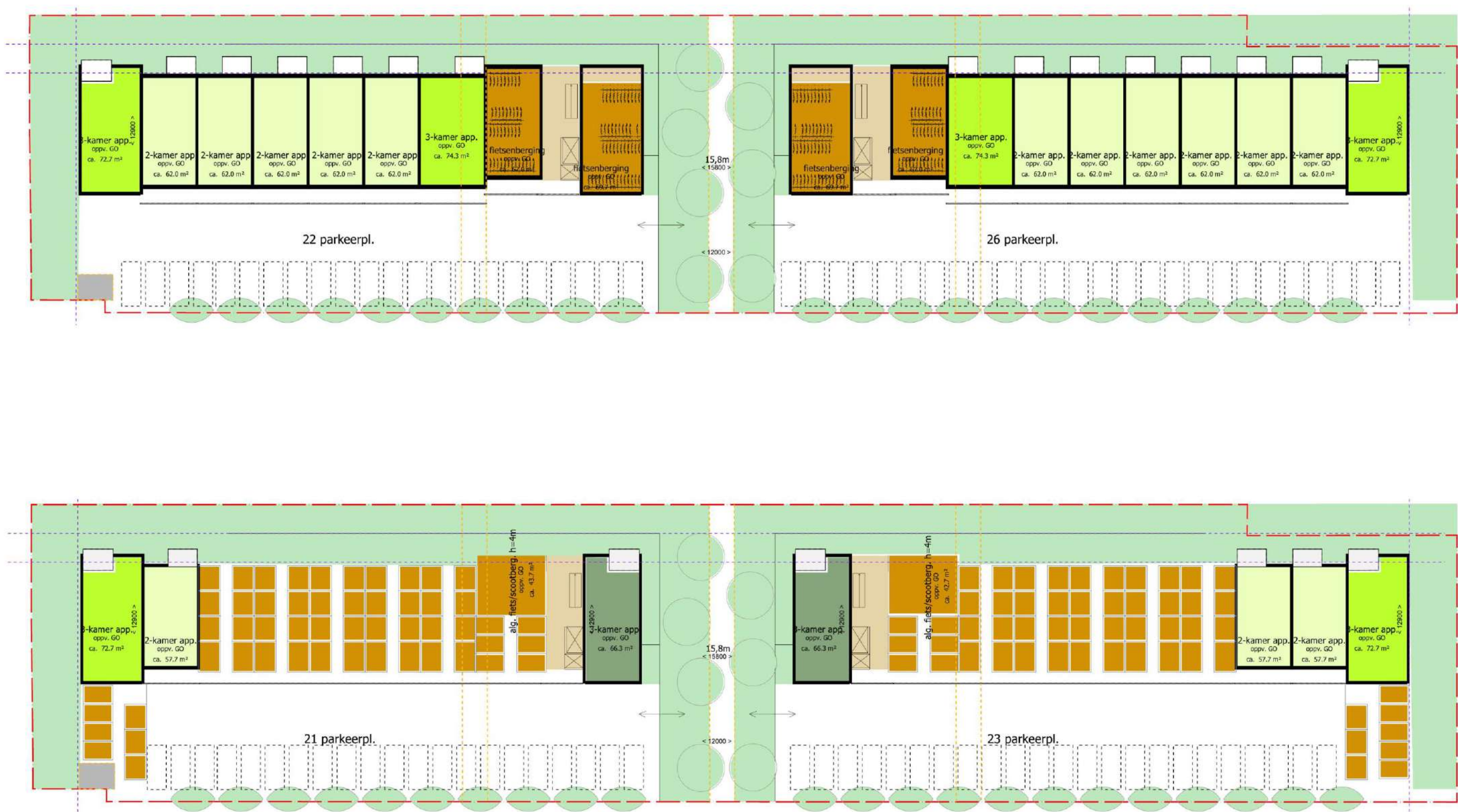


vogelvlucht voorzijde



vogelvlucht achterzijde

INDIVIDUELE BERGINGEN VS COLLECTIEVE FIETSENBERGINGEN



Proces

- Kiezen voorkeursmodel en verder uitwerken i.c.m. opmerkingen Welstand
- Hierna wordt de architectuur, zoals kleuren en materialisatie, verder uitgewerkt
- Parkeerdrukmeting is uitgevoerd, resultaten worden geanalyseerd
- Gemeente, Dura Vermeer en Habion onderzoeken welke procedure doorlopen zal worden in verband met nieuwe wetgeving
- Start bouw nog steeds verwacht in Q1 2024

Informatie

- Volgende Gangmakersavond op 17 november 2022

**Bedankt voor jullie
aandacht!**

Zijn er vragen?