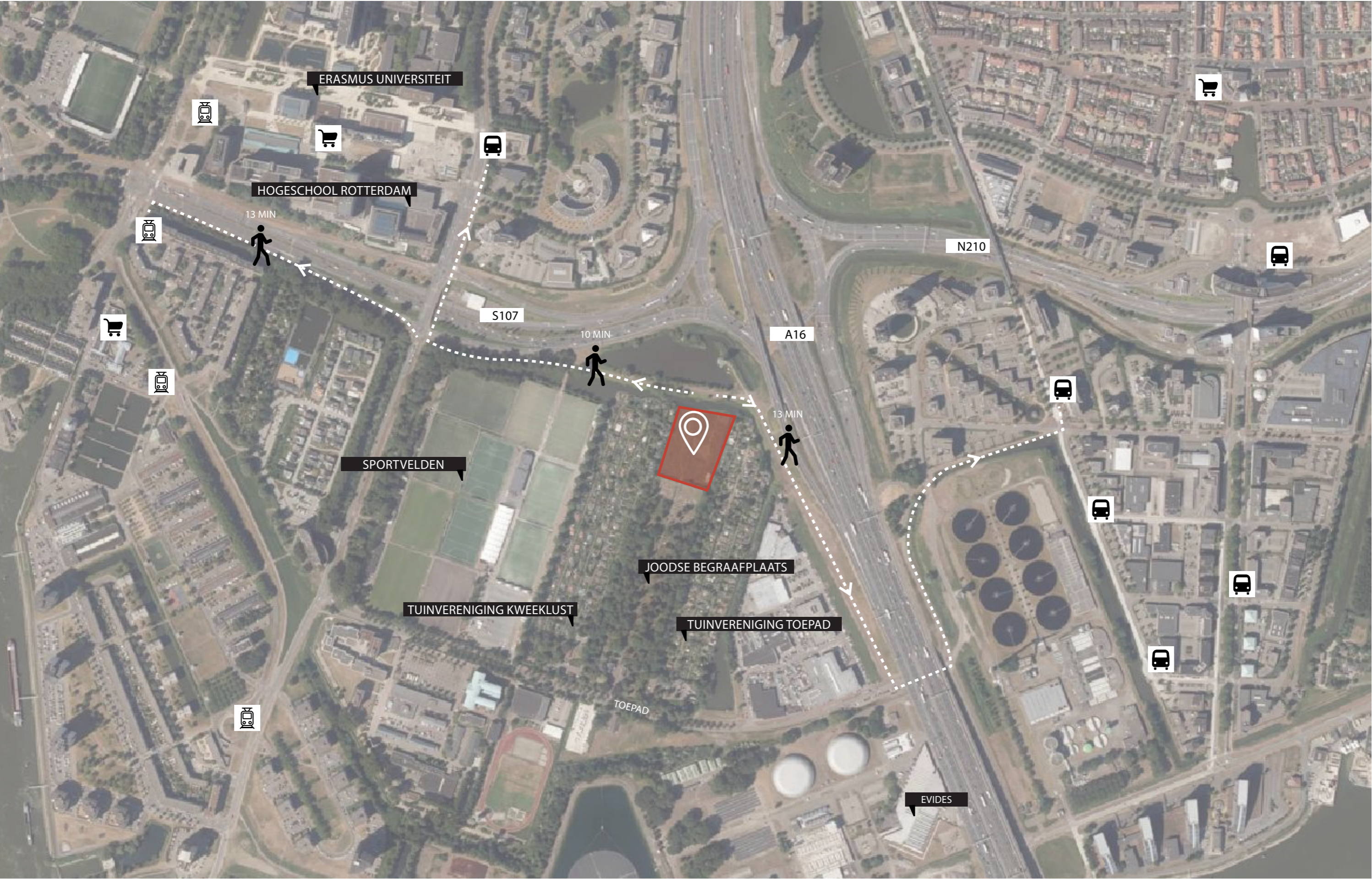
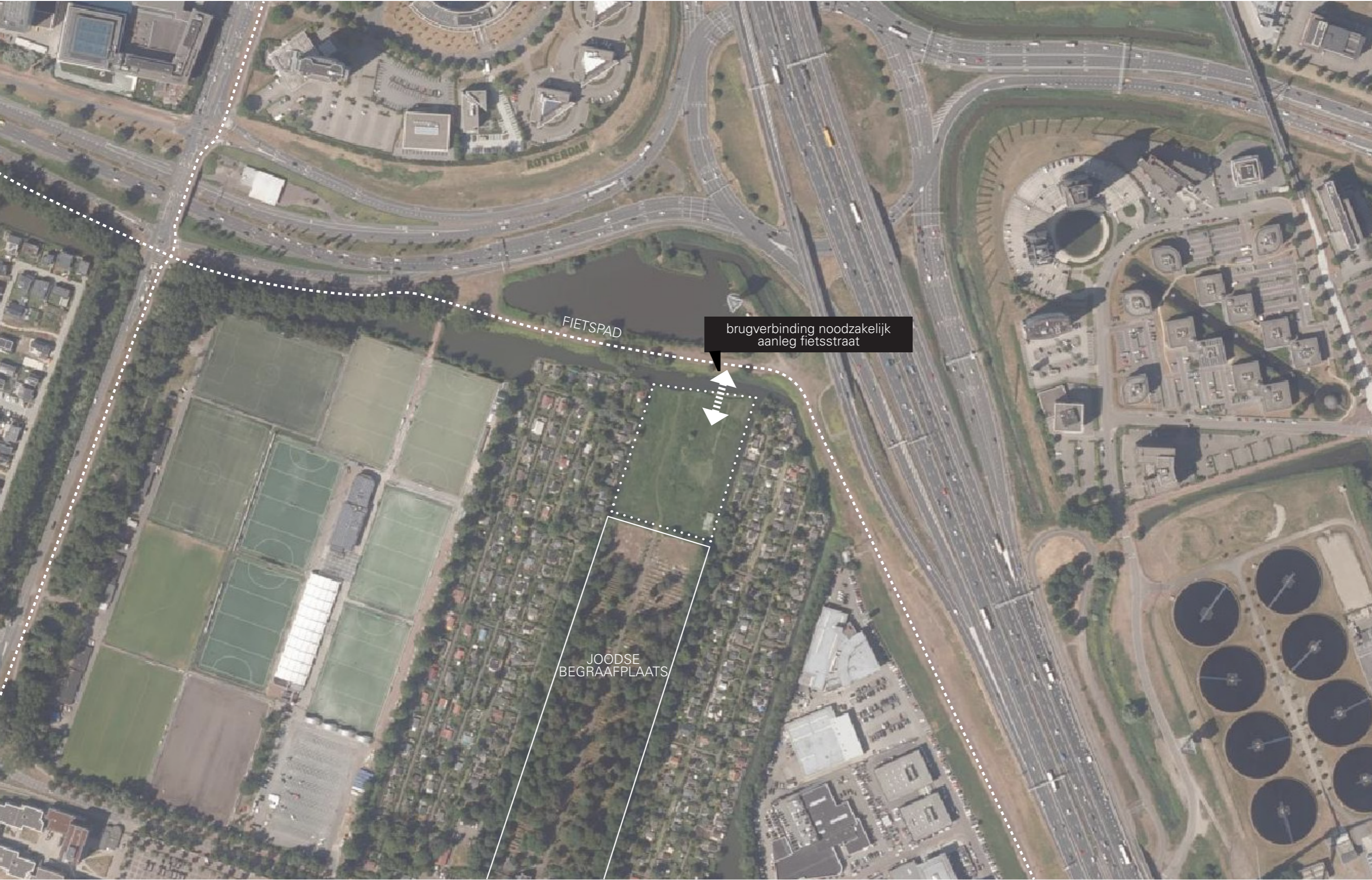




# STUDENTENHUISVESTING TOEPAD ROTTERDAM





# HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE



HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

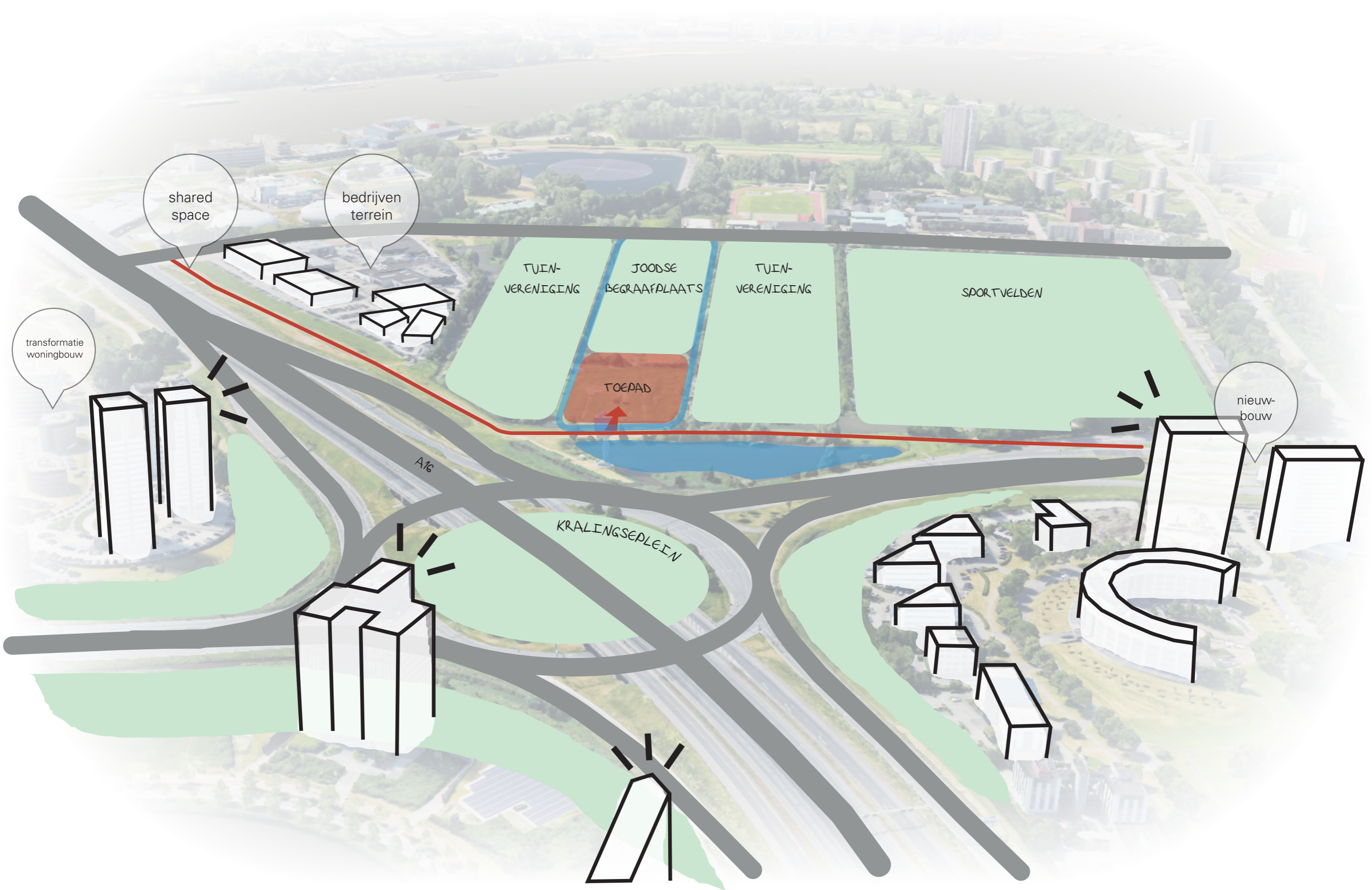


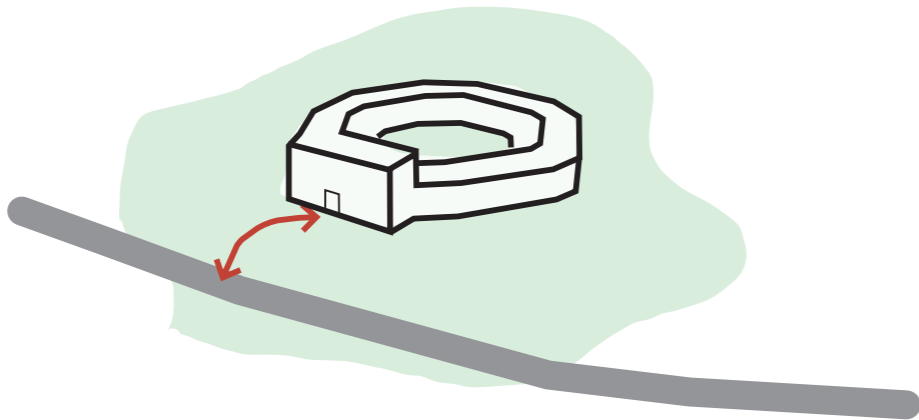
HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE



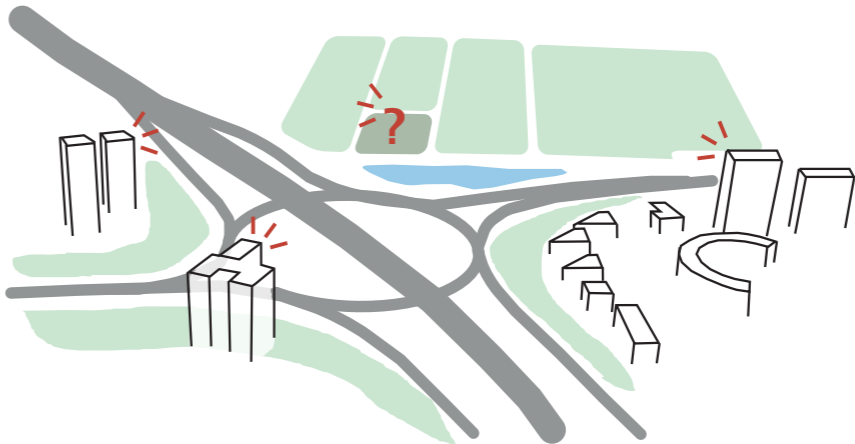
HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE



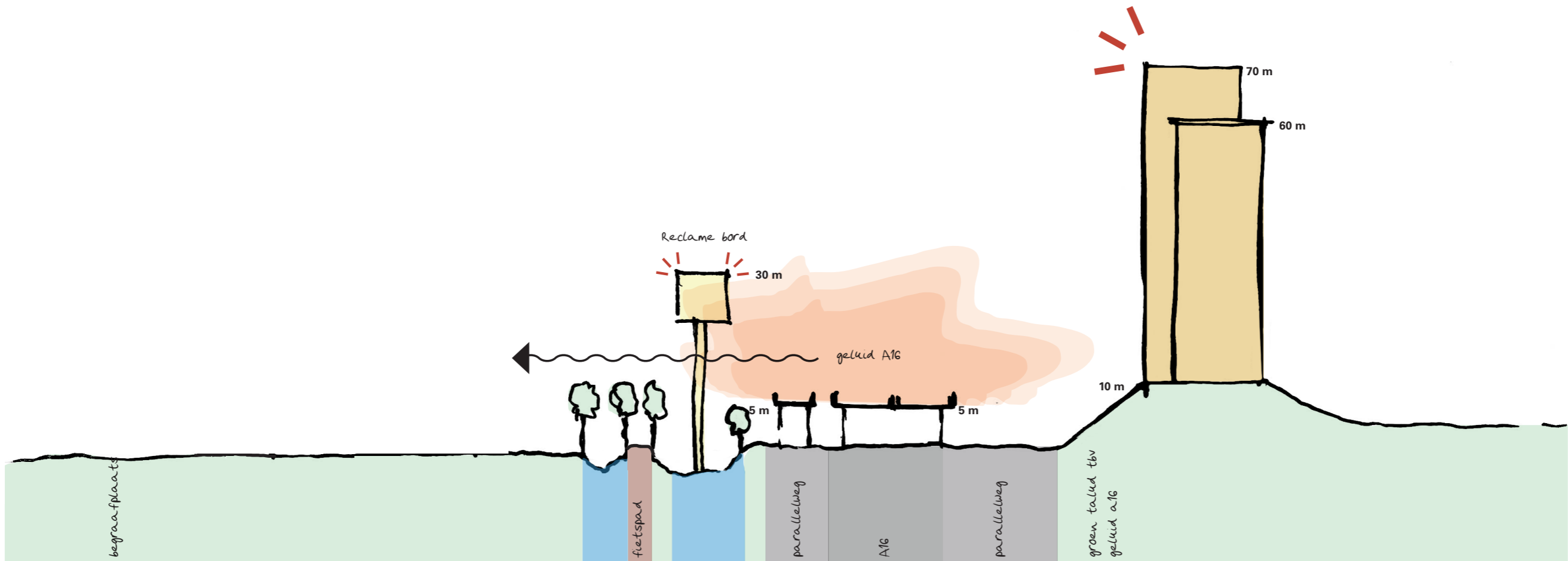




AUTONOOM  
De kavel vraagt om een autonoom gebouw wat op zichzelf staat. Daarmee creëren we een autonoom object met een ruwe schil wat tevens dient als geluidsscherm.

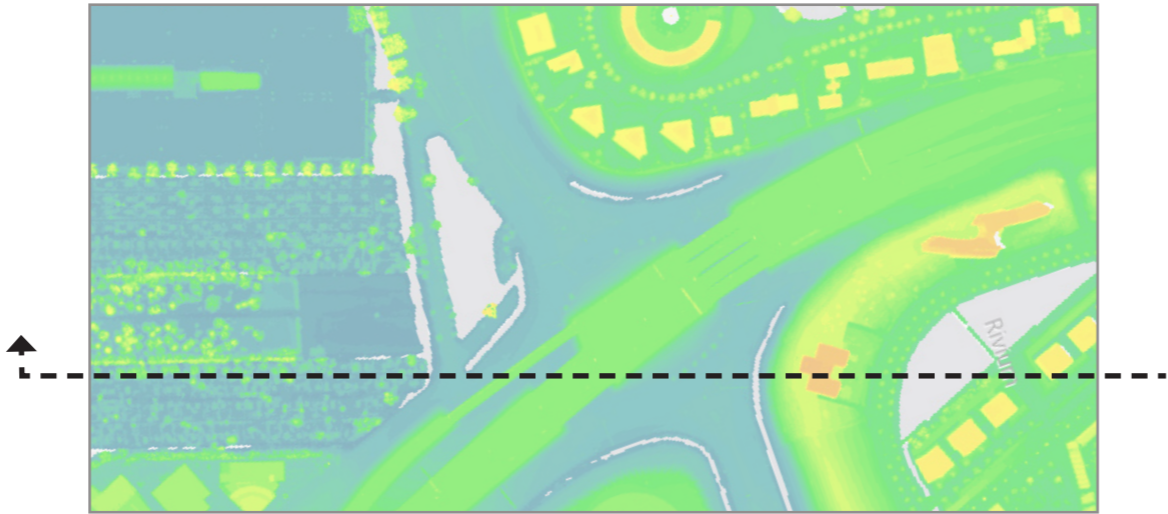


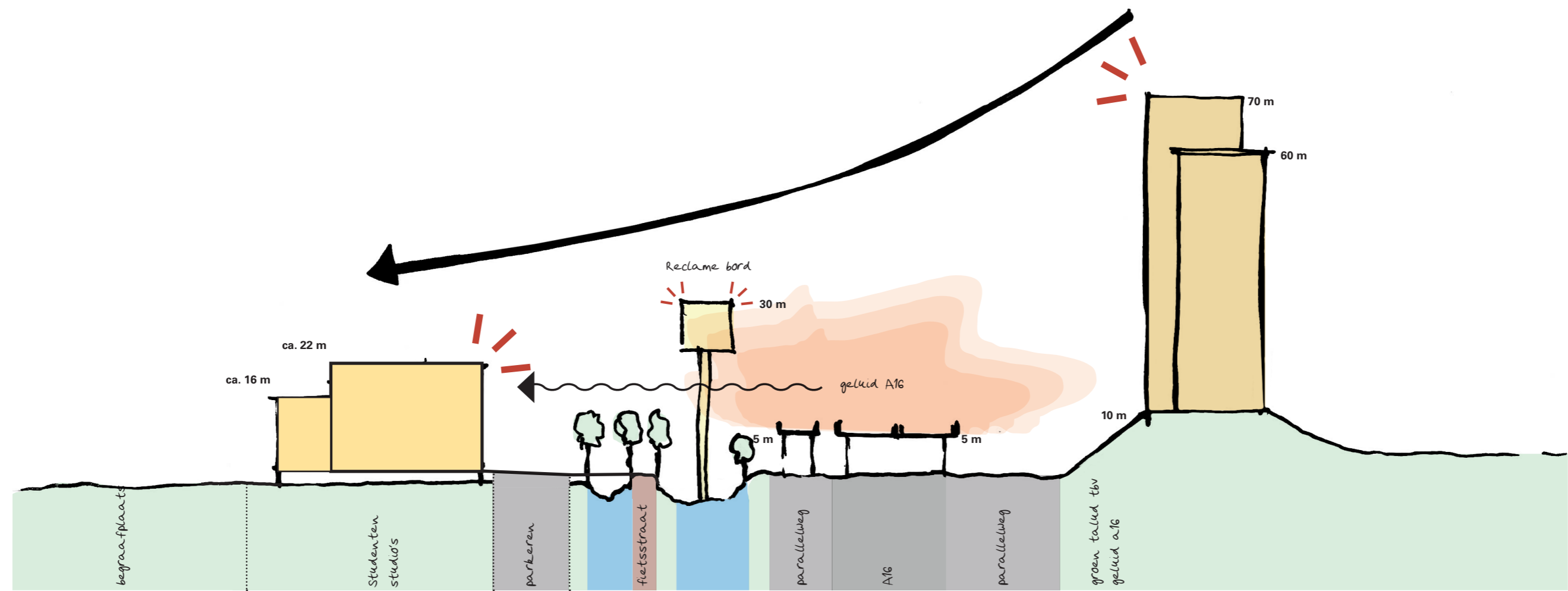
ZICHTBAARHEID  
De drie uiterste hoeken van de Kralingseplein zijn voorzien van groene verhoogde zones. Het Toepad heeft daarentegen geen verhoogde vergroening, maar grenst aan een waterpartij. Zoals de drie uiterste hoeken, is ook de vierde een zicht locatie vanaf diverse standpunten.



HOOGTES BESTAANDE OBJECTEN INDICATIEF

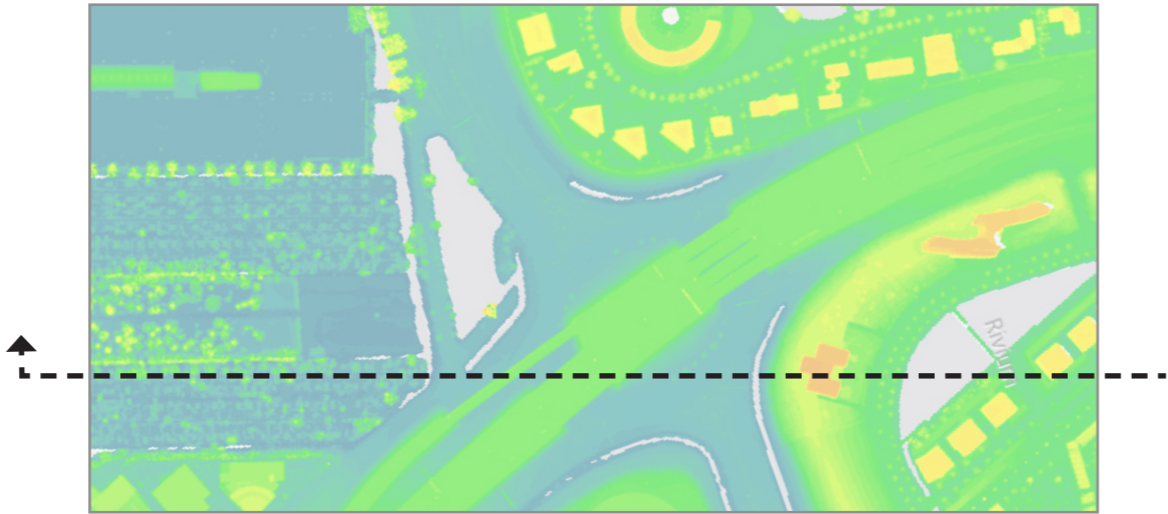
HOOGTE KAART





HOOGTES BESTAANDE OBJECTEN INDICATIEF

HOOGTE KAART



# RIJKSMONUMENT JOODSE BEGRAAFPLAATS



# HUIDIGE SITUATIE - JOODSE BEGRAAFPLAATS



Nota van Uitgangspunten - Tijdelijke studentenhuisvesting Toepad

Herziening\_ 17-03-2025

Randvoorwaardenkaart



Inleiding

De Nota van Uitgangspunten (NvU) Tijdelijke studentenhuisvesting Toepad bevat op compacte wijze de verschillende randvoorwaarden voor het ontwerp voor ca. 375 tijdelijke woningen. De inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Landschap, Duurzaamheid, Mobiliteit, Welstand) zijn hiervoor afgestemd. De gemeente zal dit document gebruiken in de planologische procedure en als bestuurlijk bekrachtigd toetsingskader voor de realisatie van het gebouw.

Aanleiding

Woonstad en de NIG (Nederlands-Israëlitisch Kerkgenootschap) zijn het initiatief gestart om circa 375 flexwoningen en collectieve studieruimtes te realiseren voor studenten op het Toepad. Flexwoningen zijn tijdelijke en verplaatsbare woningen. Woonstad zal in de rol van ontwikkelaar een deel van de Joodse begraafplaats op het Toepad huren van de NIG. De locatie zal op den duur worden aangewend als Joodse begraafplaats, maar naar inschatting van de NIG is de locatie pas over 30 jaar daadwerkelijk benodigd voor de begraafplaats. De locatie kan tijdelijk worden gebruikt voor een andere functie. Rotterdam heeft een grote behoefte aan extra woningen, waaronder voor bijzondere doelgroepen zoals studenten en statushouders. De gemeente ondersteunt het initiatief om te verkennen of het realiseren van flexwonen op deze locatie mogelijk is. Voor dit initiatief is een omgevingsvergunning nodig, omdat op grond van het vigerende omgevingsplan het niet mogelijk is om het project te realiseren. De gemeente is bereid om - onder voorwaarden en met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid - medewerking te verlenen ten behoeve van de realisatie van het project. Het gaat in dit geval om een omgevingsvergunning van 30 jaar. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden c.q. Nota van Uitgangspunten zijn noodzakelijk voor een goede inpassing, borgen van de ambitie en vormen het toetsingskader voor de realisatie van de ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling moet een omgevingsvergunning verkregen worden voor de activiteit rijksmonument.



Locatie

Het project is gelegen aan de Noordzijde van de wijk De Esch en maakt onderdeel van een groter 'groen'gebied wat wordt begrensd door de Abram van Rijkcevorselweg, de Kralingse Zoom, de A16 en het Toepad. Het gebied biedt plaats aan het grote sportcomplex Toepad in het westen, de rijksmonumentale Joodse begraafplaats met aan weerszijden een volkstuincomplex in het midden en de Autostrada in het oosten. Alle functies worden uitsluitend ontsloten vanaf het Toepad en er zijn geen dwarsverbindingen in het gebied. De projectlocatie zelf ligt ingesloten tussen de Abram van Rijkcevorselweg aan de noordzijde, de Joodse begraafplaats aan de zuidzijde en twee volkstuincomplexen aan de oost- en westzijde en maakt onderdeel uit van de Joodse begraafplaats, die voor 30 jaar de braak- liggende kavel beschikbaar stelt voor een tijdelijke ontwikkeling van studentenwoningen

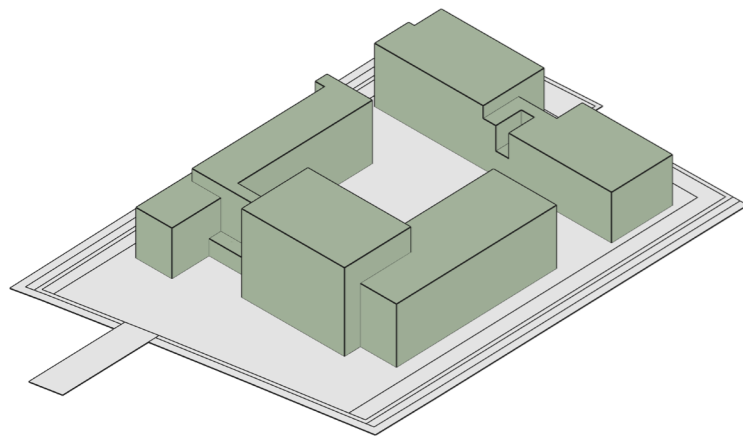
Oostflank

Het gebied waar dit project deel van uit maakt zal de komende jaren / decenia grote veranderingen ondergaan. In de lange termijn verstedelijkingstrategie van Rotterdam is het gebied tussen Alexander en Zuidplein aangewezen als kansrijke zone voor de verdere groei van Rotterdam. De voorgestelde verstedelijking gaat gepaard met grootschalige investeringen in het mobiliteitsnetwerk. De nieuwe oeververbinding (met HOV) gaat het gebied beter ontsluiten met Rotterdam Zuid en de gebiedsontwikkeling Feijenoord City. Op die manier wordt van Rotterdam Oost een meer centraal gelegen en goed verbonden stadsdeel gemaakt.

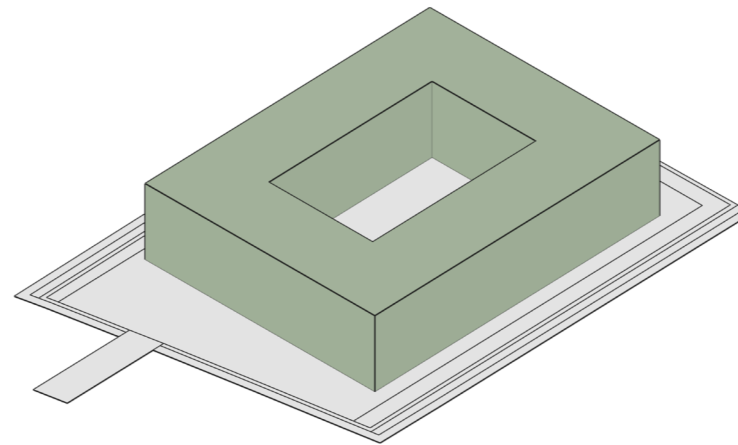


Gemeente  
Rotterdam

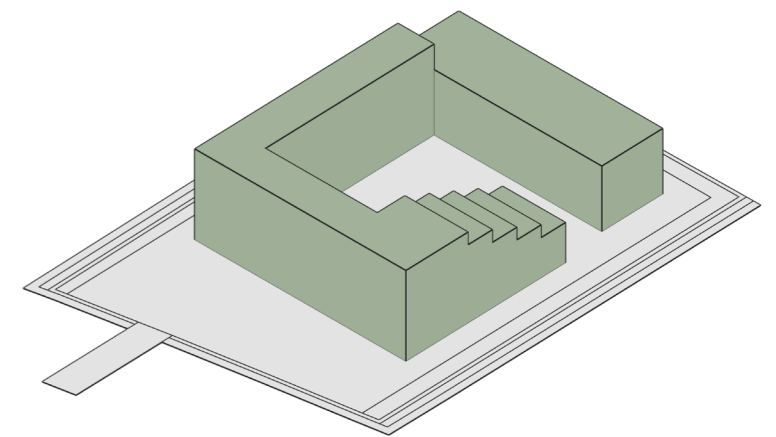
Stadsontwikkeling, afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies



Bouwwolume tijdens inloopavond September 2024  
meerdere volumes die een variërend beeld creëren  
dynamische indeling



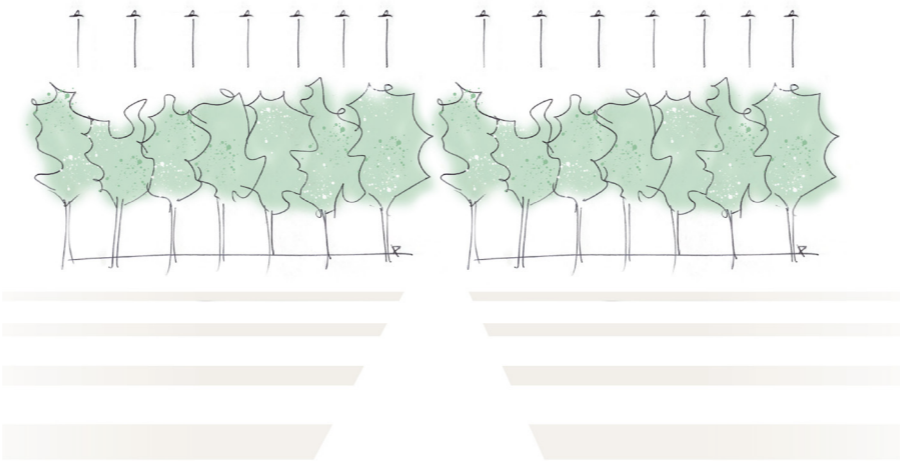
Vraag vanuit welstand (gemeente Rotterdam)  
December 2024  
een eenduidig volume met ruimte voor groenbuffers



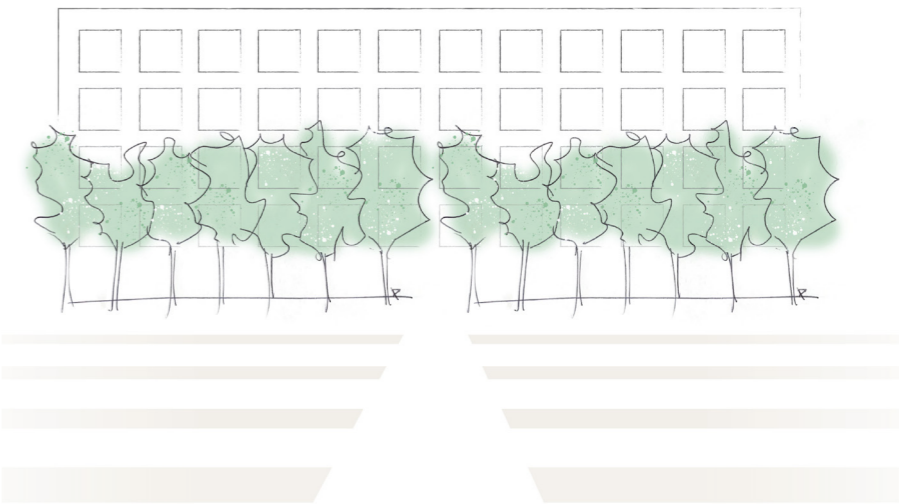
Samen met Stedenbouw en Commissie bepaald.  
een eenduidig volume met ruimte voor groenbuffers  
trapsgewijze afbouw naar de westzijde  
(dit i.v.m. daglichttoetreding).



Het rijksmonument heeft momenteel uitzicht op groen, wat in de toekomst verder wordt versterkt door extra beplanting toe te voegen.

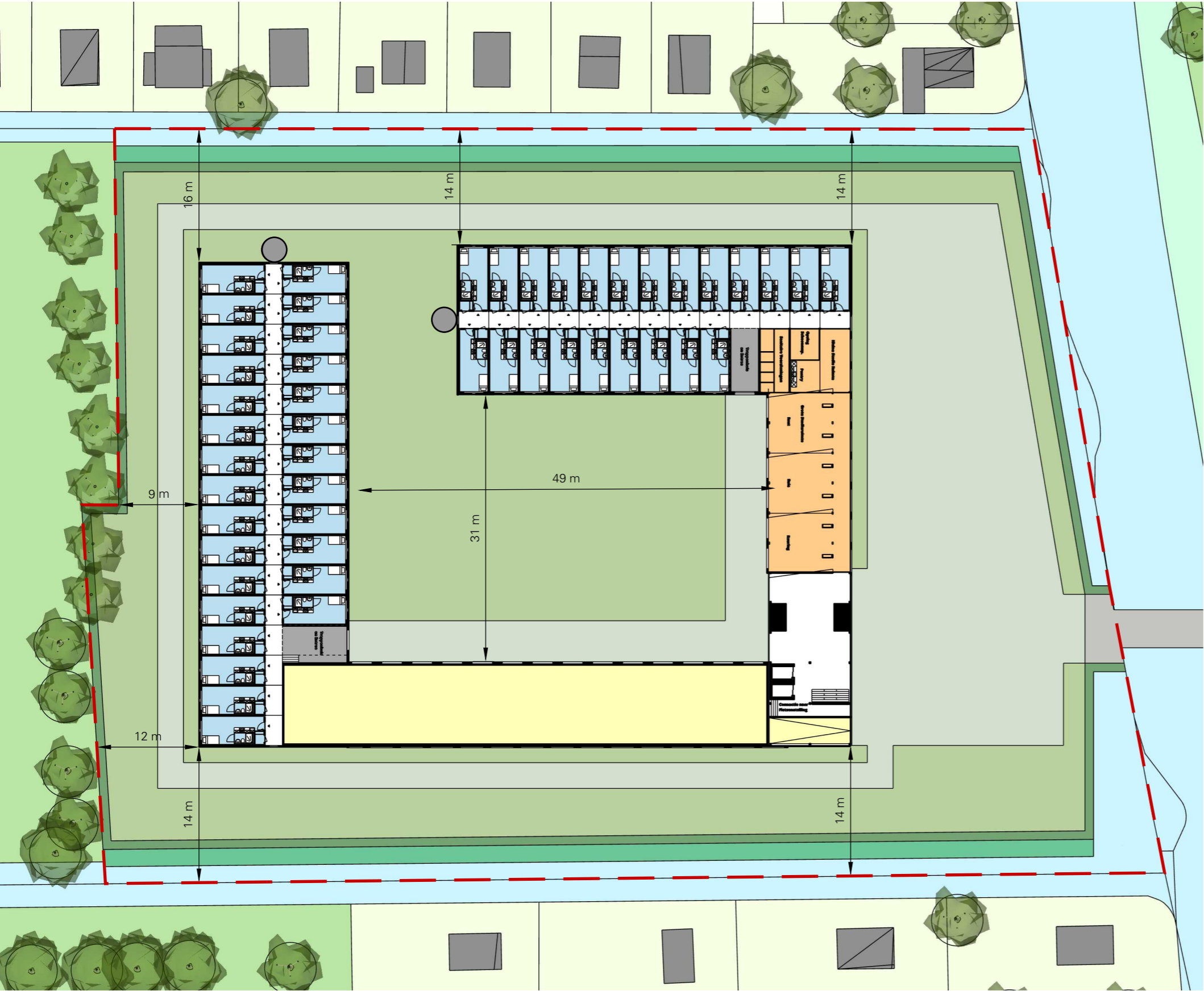


Uit de sessie met de welstandscommissie (gemeente Rotterdam) blijkt dat het bouwvolume niet te ontkennen is, maar wel als een eenduidig volume boven de bomen kan uitstijgen.



Vanaf de begraafplaats zal alleen het laatste gebouw zichtbaar zijn. Het groen fungeert enerzijds als een natuurlijke scheiding tussen het rijksmonument en het nieuwe gebouw, en anderzijds als een verzachting van de overgang tussen beide.

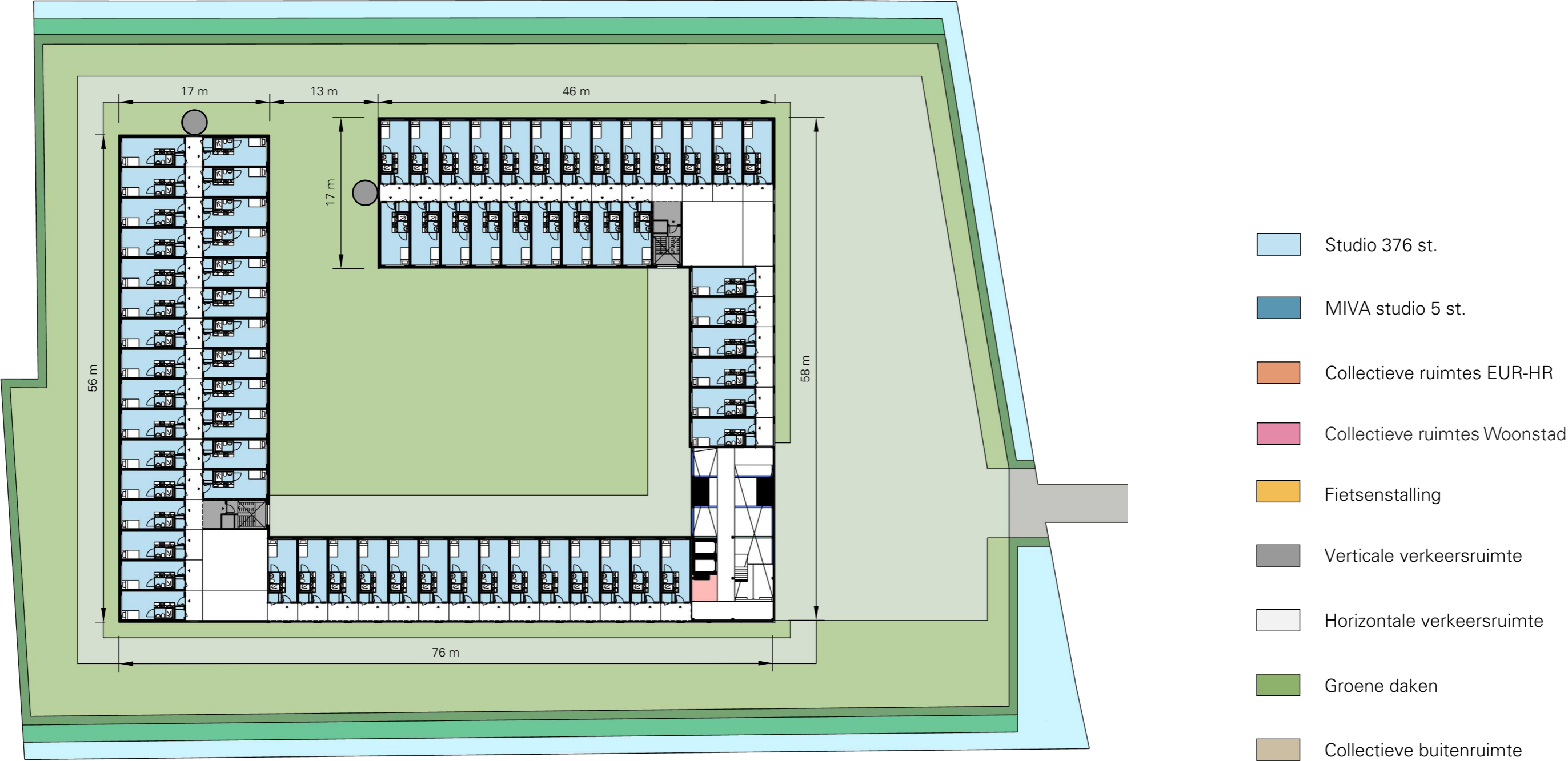
PLATTEGROND | BEGANE GROND



- Studio 376 st.
- MIVA studio 5 st.
- Collectieve ruimtes EUR-HR
- Collectieve ruimtes Woonstad
- Fietsenstalling
- Verticale verkeersruimte
- Horizontale verkeersruimte
- Groene daken
- Collectieve buitenruimte

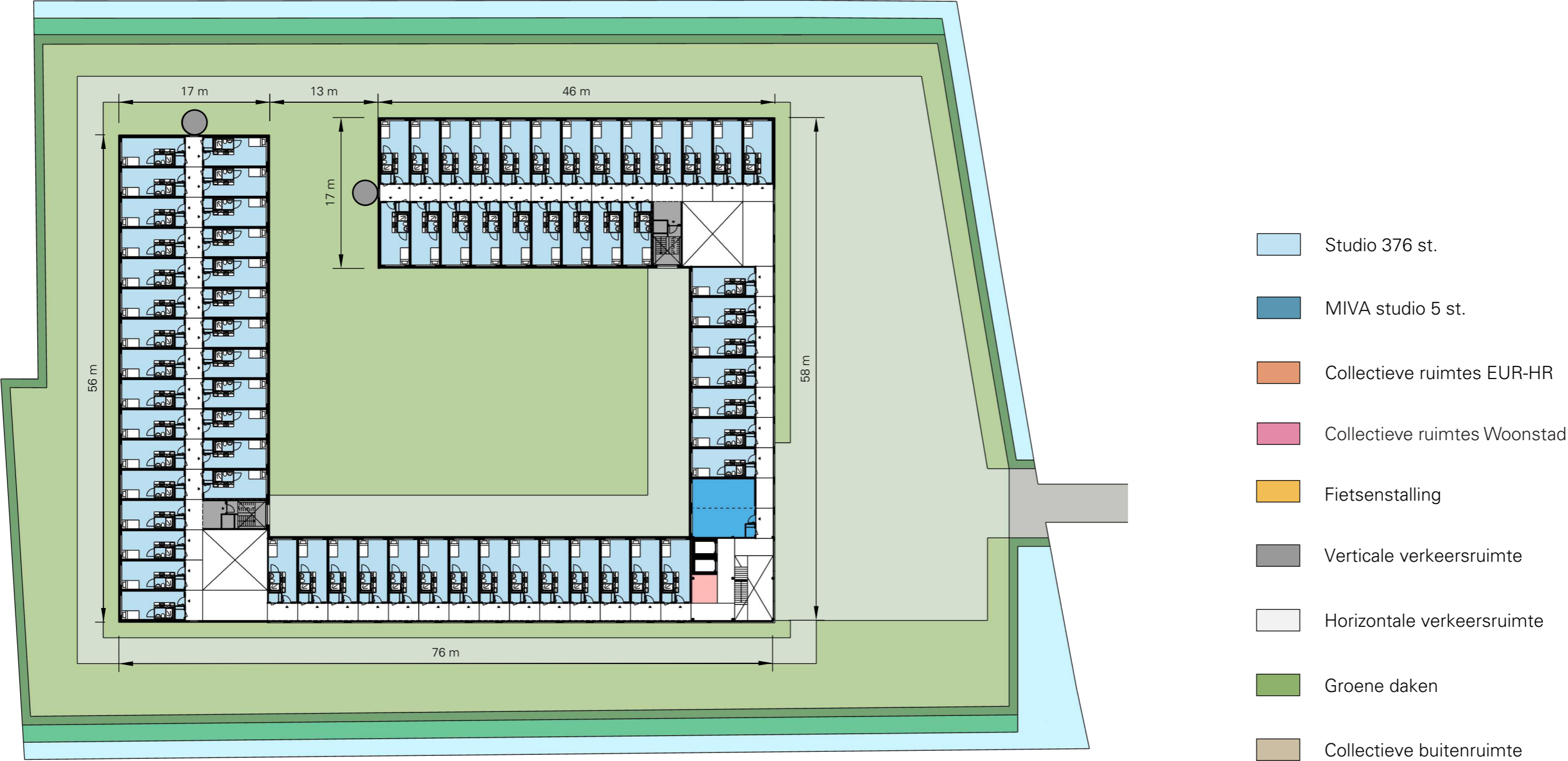
Schaal 1:500





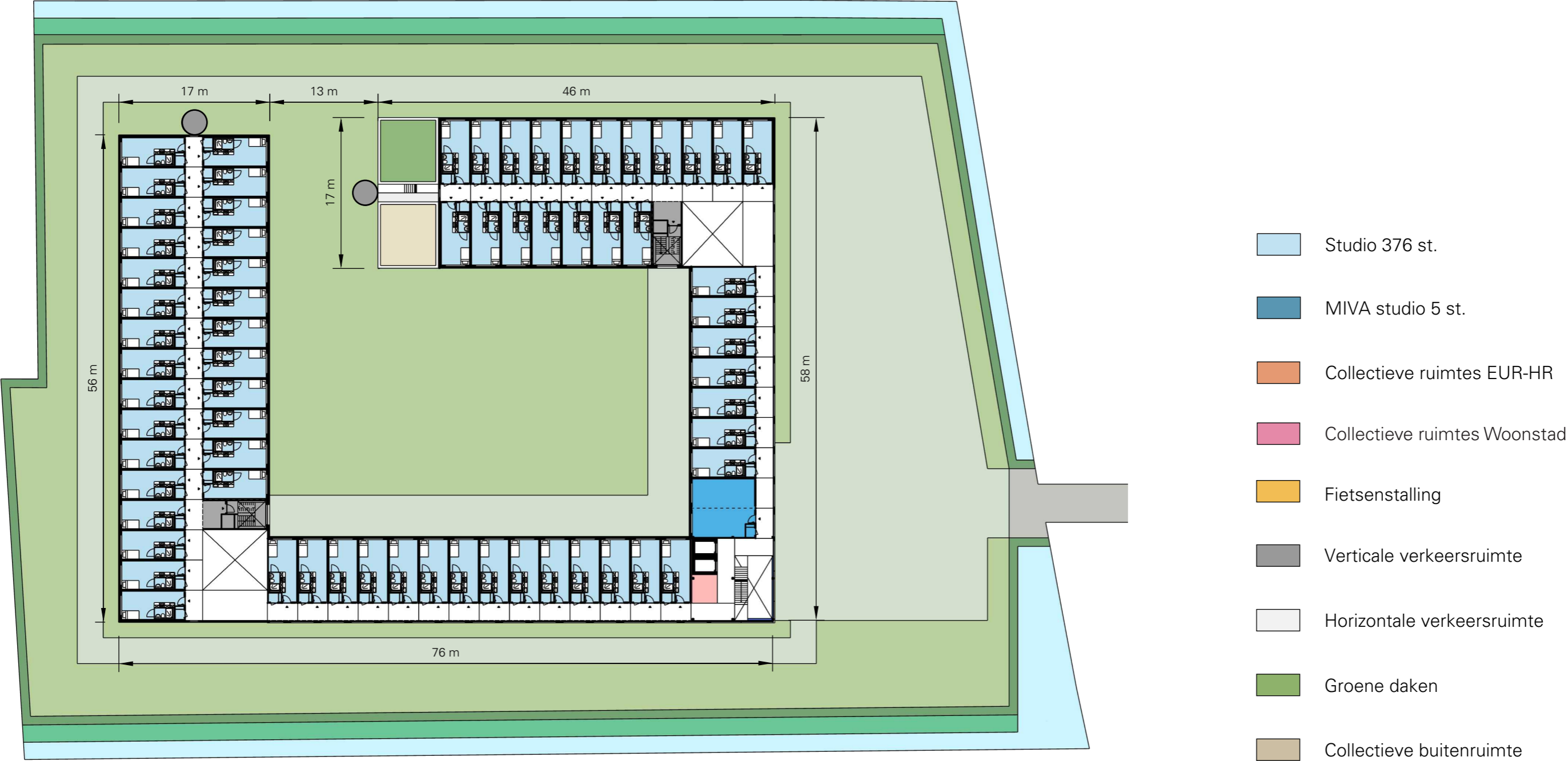
Schaal 1:500





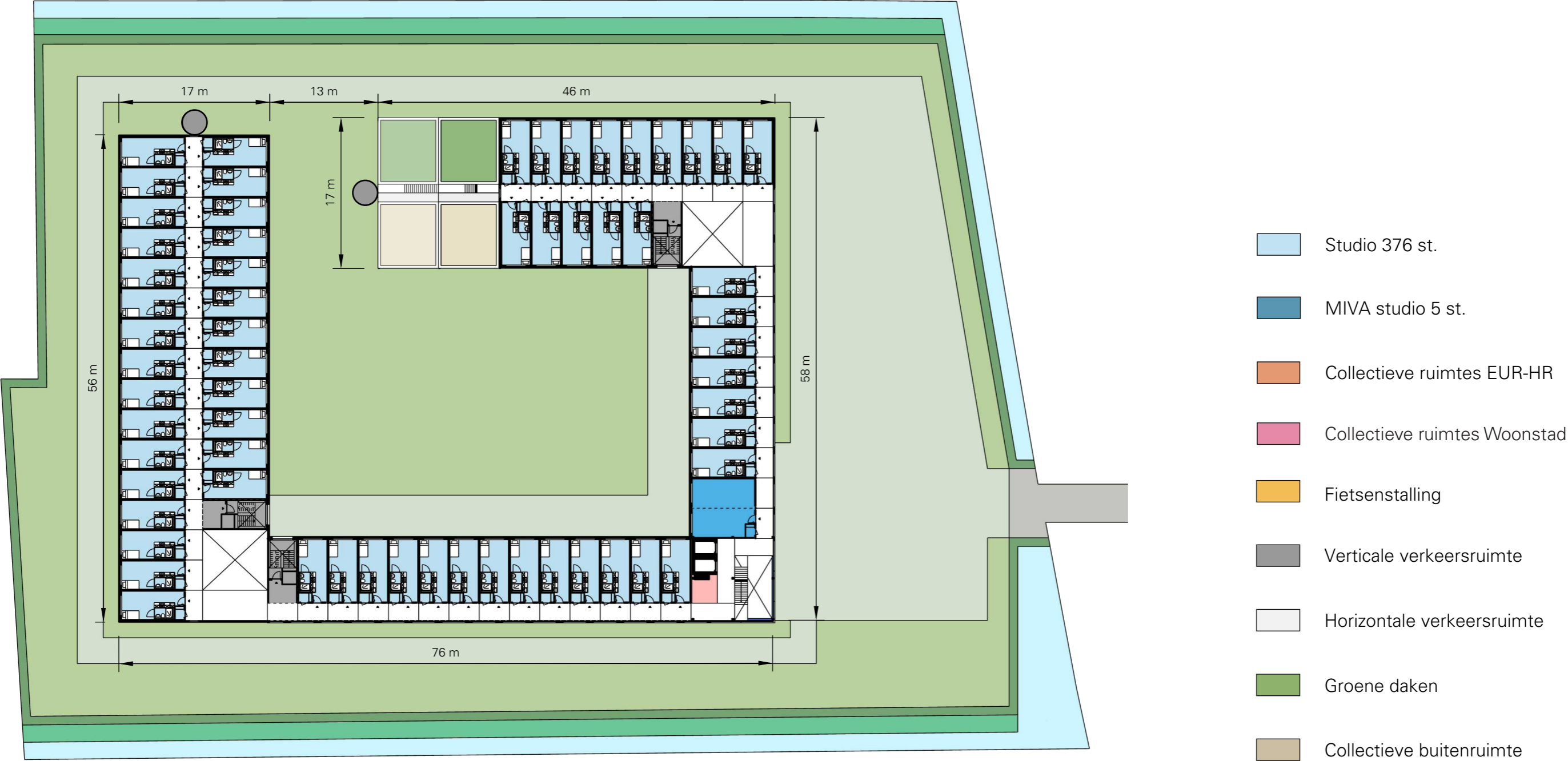
Schaal 1:500





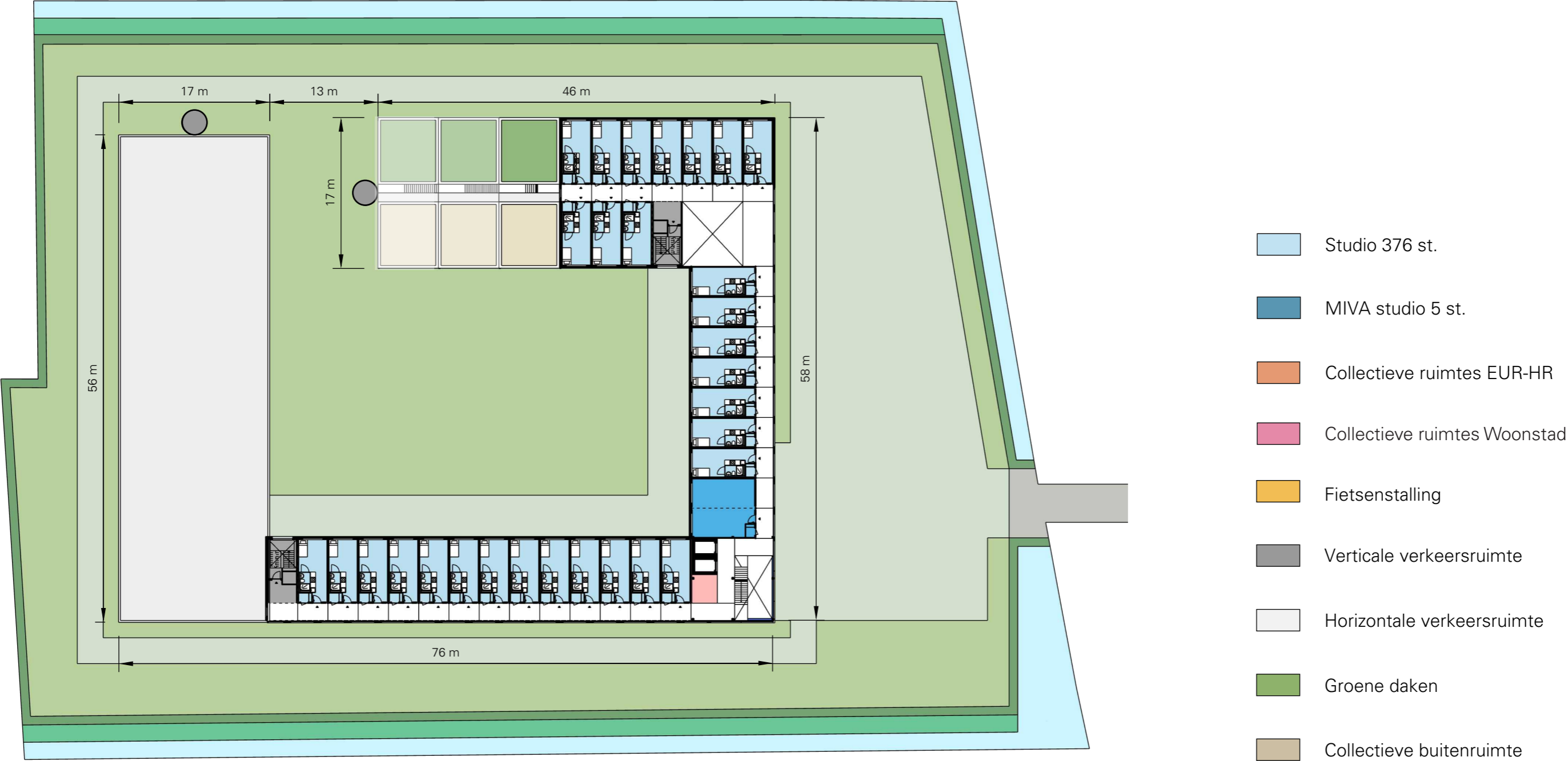
Schaal 1:500





Schaal 1:500

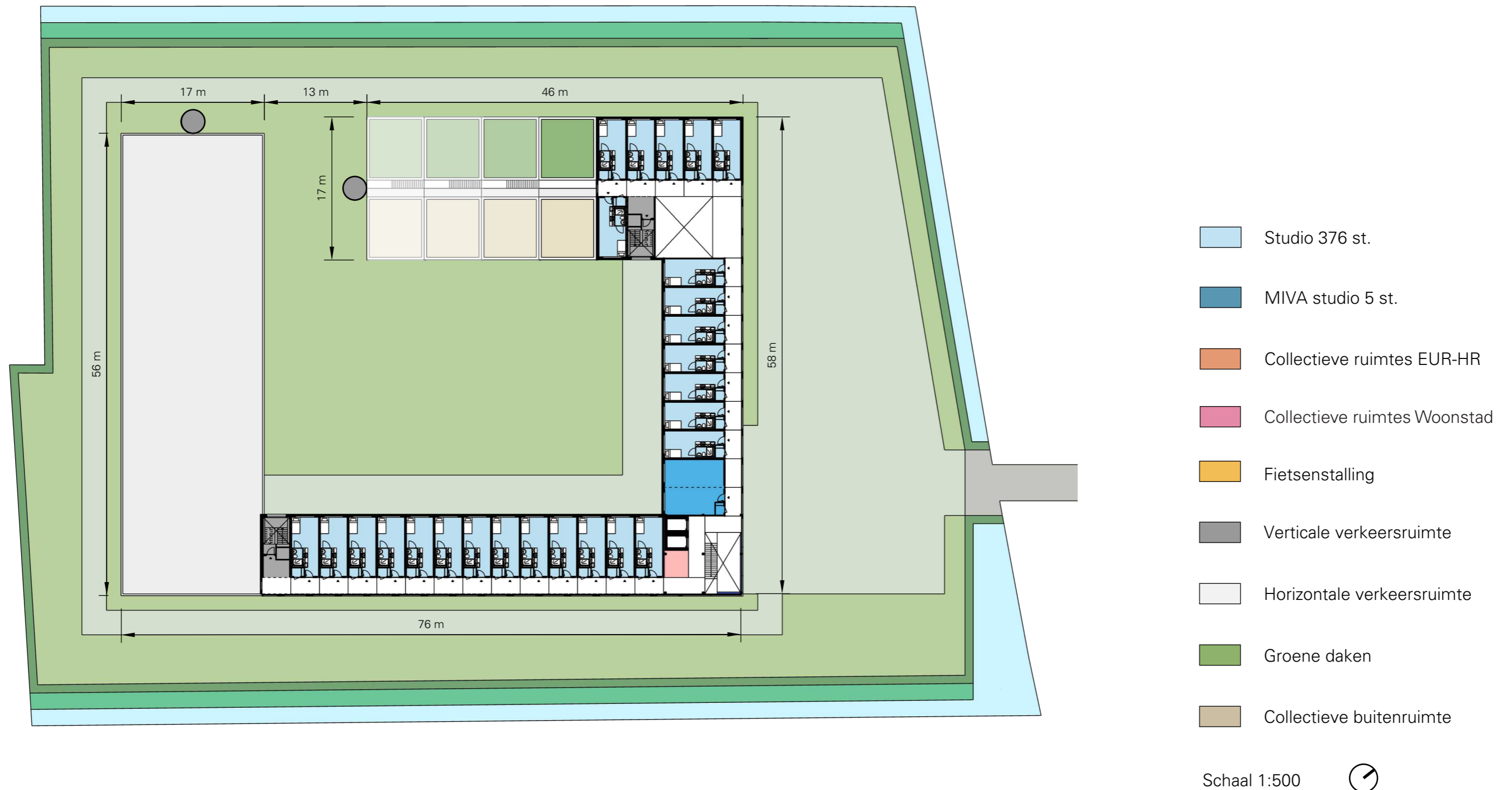




Schaal 1:500



## PLATTEGROND | ZESDE VERDIEPING





TRAPPENHUIZEN

- GEBOUW A:
- 1 trappenhuis
  - 1 noodtrap

- GEBOUW C
- 2 liften
  - 1 trap

- GEBOUW E:
- 1 trappenhuis
  - 1 noodtrap

| 4819 Toepad Rotterdam BVO's / verdieping |   | BG                                | VERD. 1 | VERD. 2 | VERD. 3 | VERD. 4 | VERD. 5 | VERD. 6 |
|--|---|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aantal Verdiepingen                      |   | BVO's footprint / verdieping (m²) |         |         |         |         |         |         |
| Gebouw A                                 | 5 | 801                               | 801     | 755     | 626     | 504     | 381     | 259     |
| Gebouw B                                 | 7 | 315                               | 315     | 315     | 315     | 315     | 315     | 315     |
| Gebouw C                                 | 1 | 96                                | 63      | 63      | 63      | 63      | 63      | 63      |
| Gebouw D                                 | 4 | 491                               | 491     | 491     | 491     | 491     | 489     | 489     |
| Gebouw E                                 | 5 | 958                               | 958     | 906     | 906     | 906     |         |         |
| Begane Grond                             |   | 2661                              |         |         |         |         |         |         |
| Eerste Verdieping                        |   |                                   | 2628    |         |         |         |         |         |
| Tweede Verdieping                        |   |                                   |         | 2530    |         |         |         |         |
| Derde Verdieping                         |   |                                   |         |         | 2401    |         |         |         |
| Vierde Verdieping                        |   |                                   |         |         |         | 2278    |         |         |
| Vijfde Verdieping                        |   |                                   |         |         |         |         | 1248    |         |
| Zesde Verdieping                         |   |                                   |         |         |         |         |         | 1126    |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Gebouw A Footprint (m²)  | 801   |
| Gebouw A BVO Totaal (m²) | 4.127 |
| Gebouw B Footprint (m²)  | 315   |
| Gebouw B BVO Totaal (m²) | 2.205 |
| Gebouw C Footprint (m²)  | 96    |
| Gebouw C BVO Totaal (m²) | 472   |
| Gebouw D Footprint (m²)  | 491   |
| Gebouw D BVO Totaal (m²) | 3.436 |
| Gebouw E Footprint (m²)  | 958   |
| Gebouw E BVO Totaal (m²) | 4.634 |

| Collectieve Ruimte Totaal BVO (m²) |      |
|------------------------------------|------|
| Gebouw A                           | 80   |
| Gebouw B                           | 313  |
| Gebouw C                           | 70   |
| Fietsenstalling                    | 563  |
| Totaal                             | 1026 |

| BVO Footprint Totaal (m²) |        |
|---------------------------|--------|
|                           | 2.661  |
| BVO Totaal (m²)           |        |
|                           | 14.873 |



TRAPPENHUIZEN

- GEBOUW A:
- 1 trappenhuis
  - 1 noodtrap

- GEBOUW C
- 2 liften
  - 1 trap

- GEBOUW E:
- 1 trappenhuis
  - 1 noodtrap

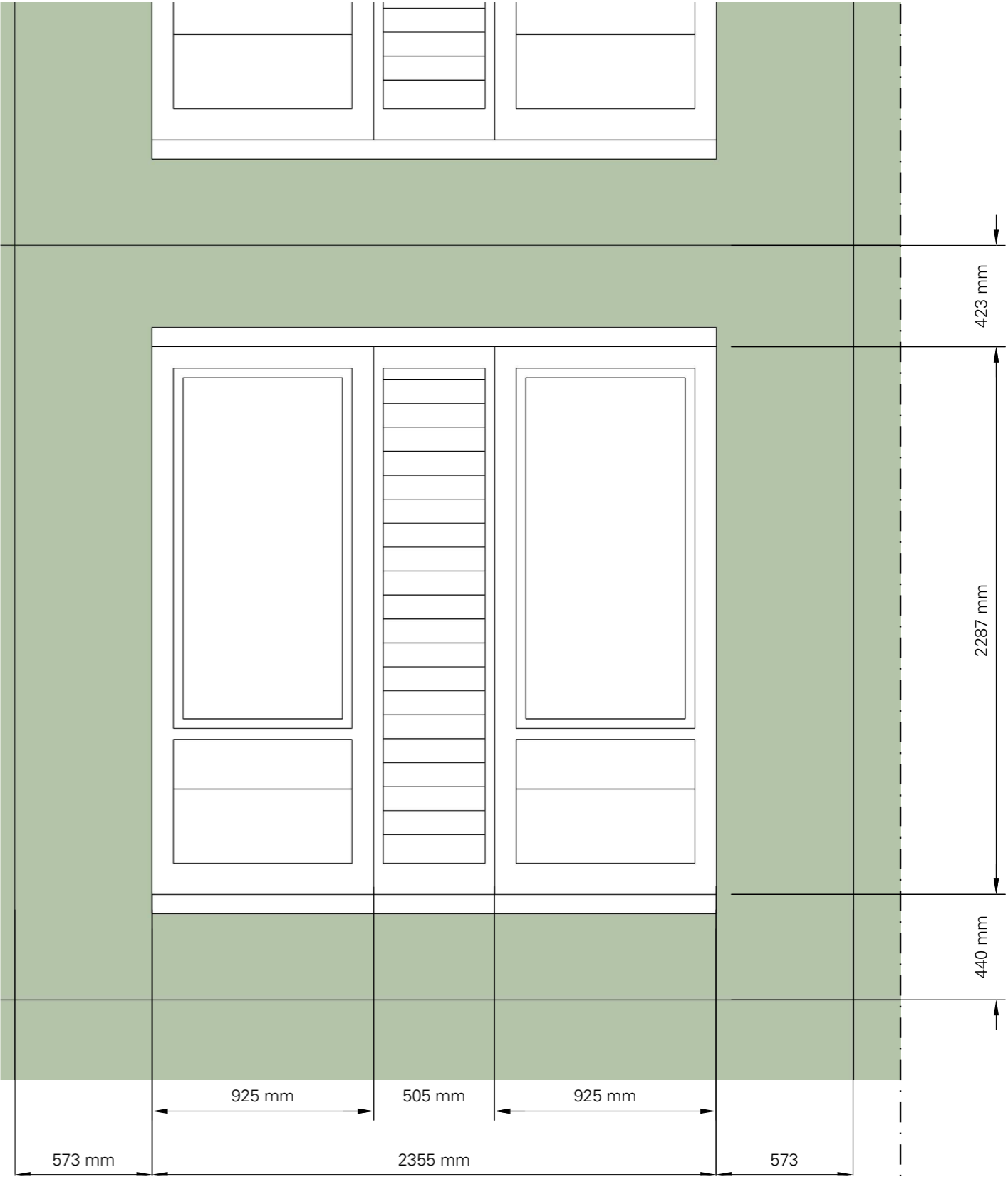
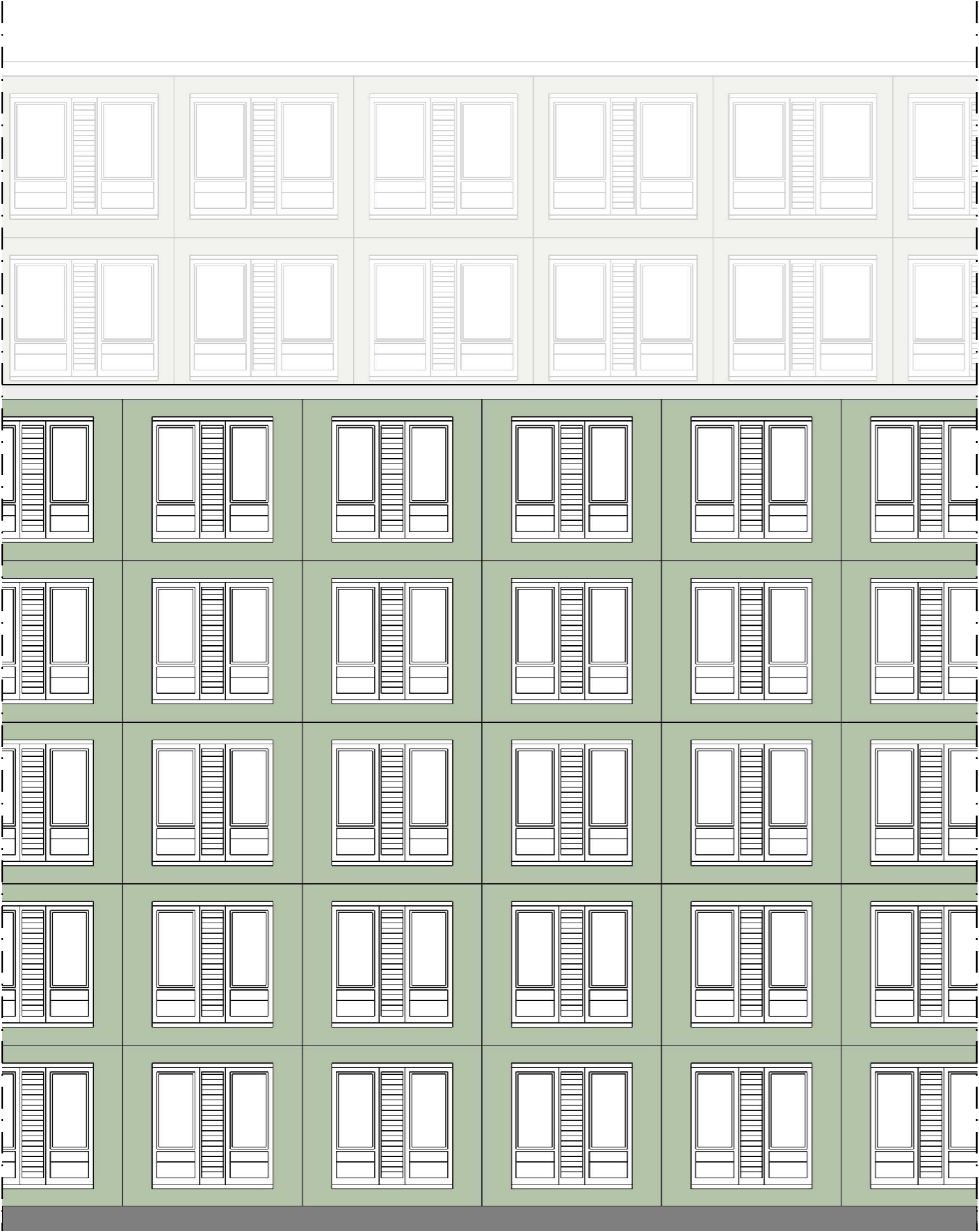
| 4819 Toepad Rotterdam GBO's / verdieping |   | BG                                | VERD. 1 | VERD. 2 | VERD. 3 | VERD. 4 | VERD. 5 | VERD. 6 |
|--|---|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Aantal Verdiepingen                      |   | GBO's footprint / verdieping (m²) |         |         |         |         |         |         |
| Gebouw A                                 | 5 | 775                               | 775     | 723     | 604     | 485     | 365     | 246     |
| Gebouw B                                 | 7 | 301                               | 232     | 301     | 301     | 301     | 301     | 301     |
| Gebouw C                                 | 1 | 92                                | 58      | 58      | 58      | 58      | 58      | 58      |
| Gebouw D                                 | 4 | 470                               | 470     | 470     | 470     | 470     | 466     | 466     |
| Gebouw E                                 | 5 | 928                               | 928     | 876     | 876     | 876     |         |         |
| Begane Grond                             |   | 2566                              |         |         |         |         |         |         |
| Eerste Verdieping                        |   |                                   | 2464    |         |         |         |         |         |
| Tweede Verdieping                        |   |                                   |         | 2428    |         |         |         |         |
| Derde Verdieping                         |   |                                   |         |         | 2309    |         |         |         |
| Vierde Verdieping                        |   |                                   |         |         |         | 2190    |         |         |
| Vijfde Verdieping                        |   |                                   |         |         |         |         | 1190    |         |
| Zesde Verdieping                         |   |                                   |         |         |         |         |         | 1071    |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Gebouw A Footprint (m²)  | 775   |
| Gebouw A GBO Totaal (m²) | 3.973 |
| Gebouw B Footprint (m²)  | 301   |
| Gebouw B GBO Totaal (m²) | 2.039 |
| Gebouw C Footprint (m²)  | 92    |
| Gebouw C GBO Totaal (m²) | 441   |
| Gebouw D Footprint (m²)  | 470   |
| Gebouw D GBO Totaal (m²) | 3.280 |
| Gebouw E Footprint (m²)  | 928   |
| Gebouw E GBO Totaal (m²) | 4.484 |

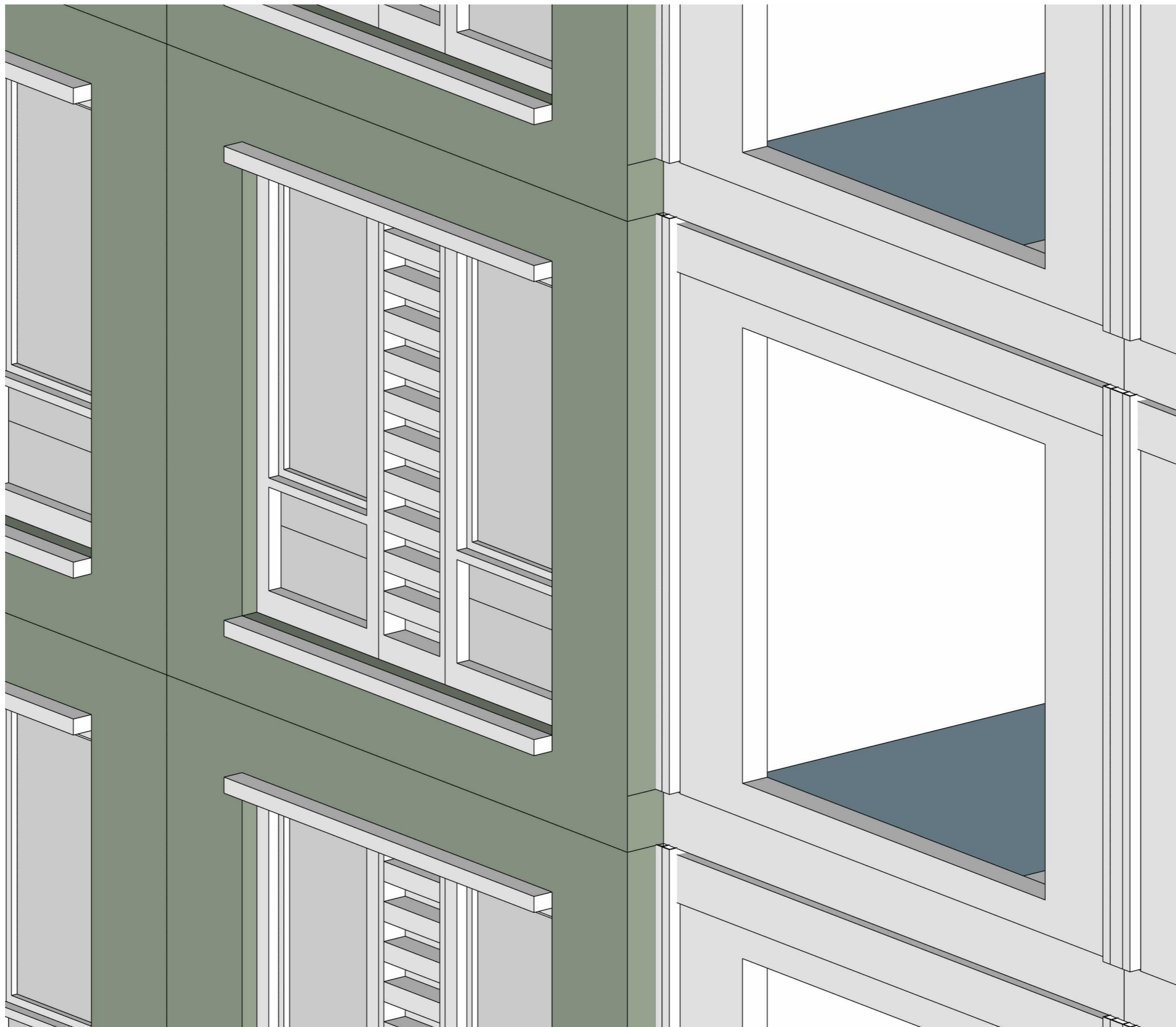
| Collectieve Ruimte Totaal GBO (m²) |     |
|------------------------------------|-----|
| Gebouw A                           | 80  |
| Gebouw B                           | 299 |
| Gebouw C                           | 67  |
| Fietsenstalling                    | 538 |
| Totaal                             | 984 |

| GBO Footprint Totaal (m²) |        |
|---------------------------|--------|
|                           | 2.566  |
| GBO Totaal (m²)           | 14.217 |

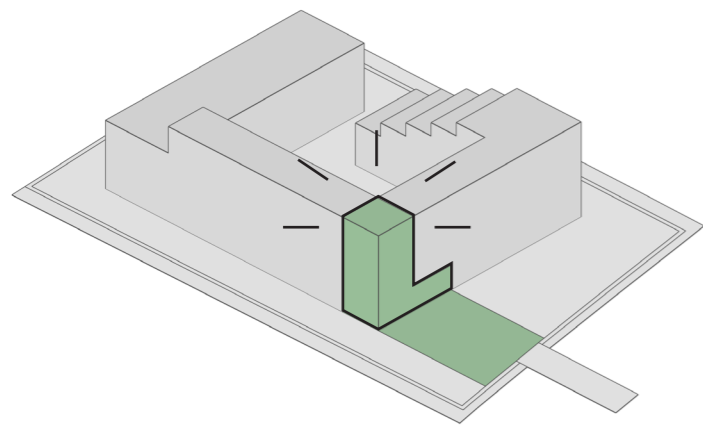
# GEVEL PRINCIPE UNIT - CORRIDOR GEBOUWEN



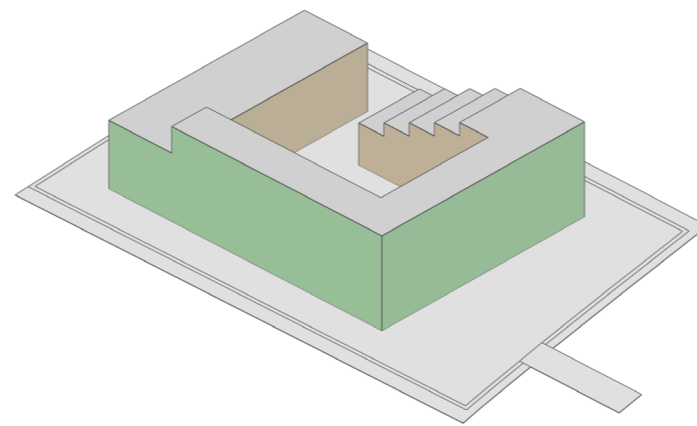
De gevel is op dit moment een standaardontwerp en wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.



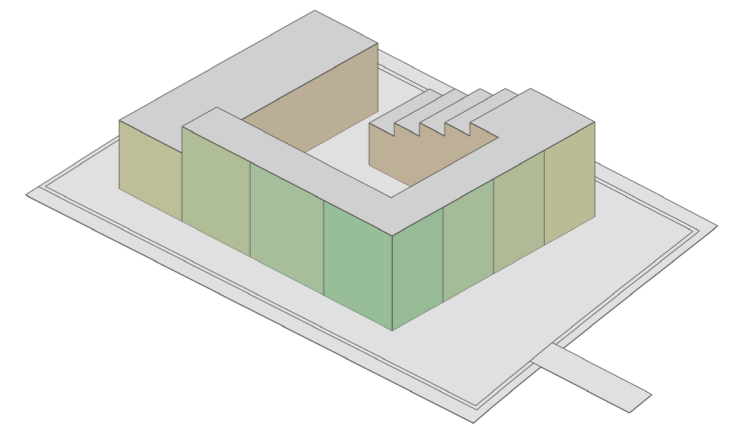
De gevel is op dit moment een standaardontwerp en wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.



De hoofdentree wordt in het gevelontwerp duidelijk herkenbaar door een architectonisch accent.

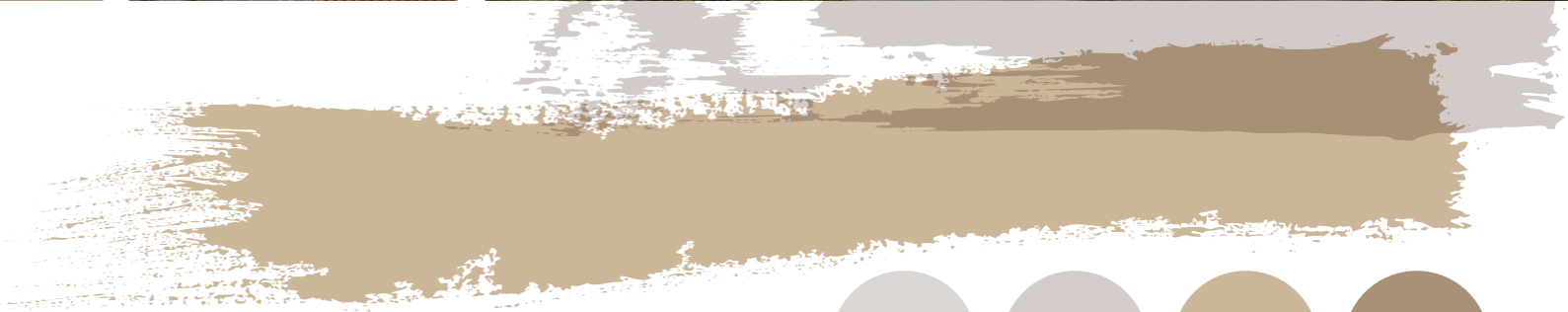
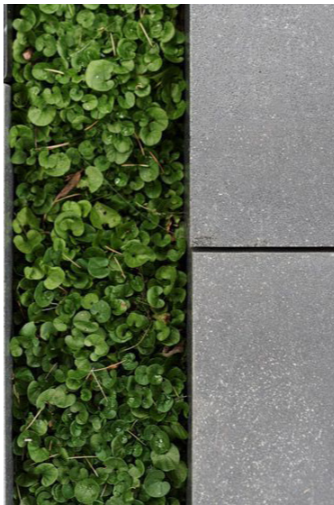


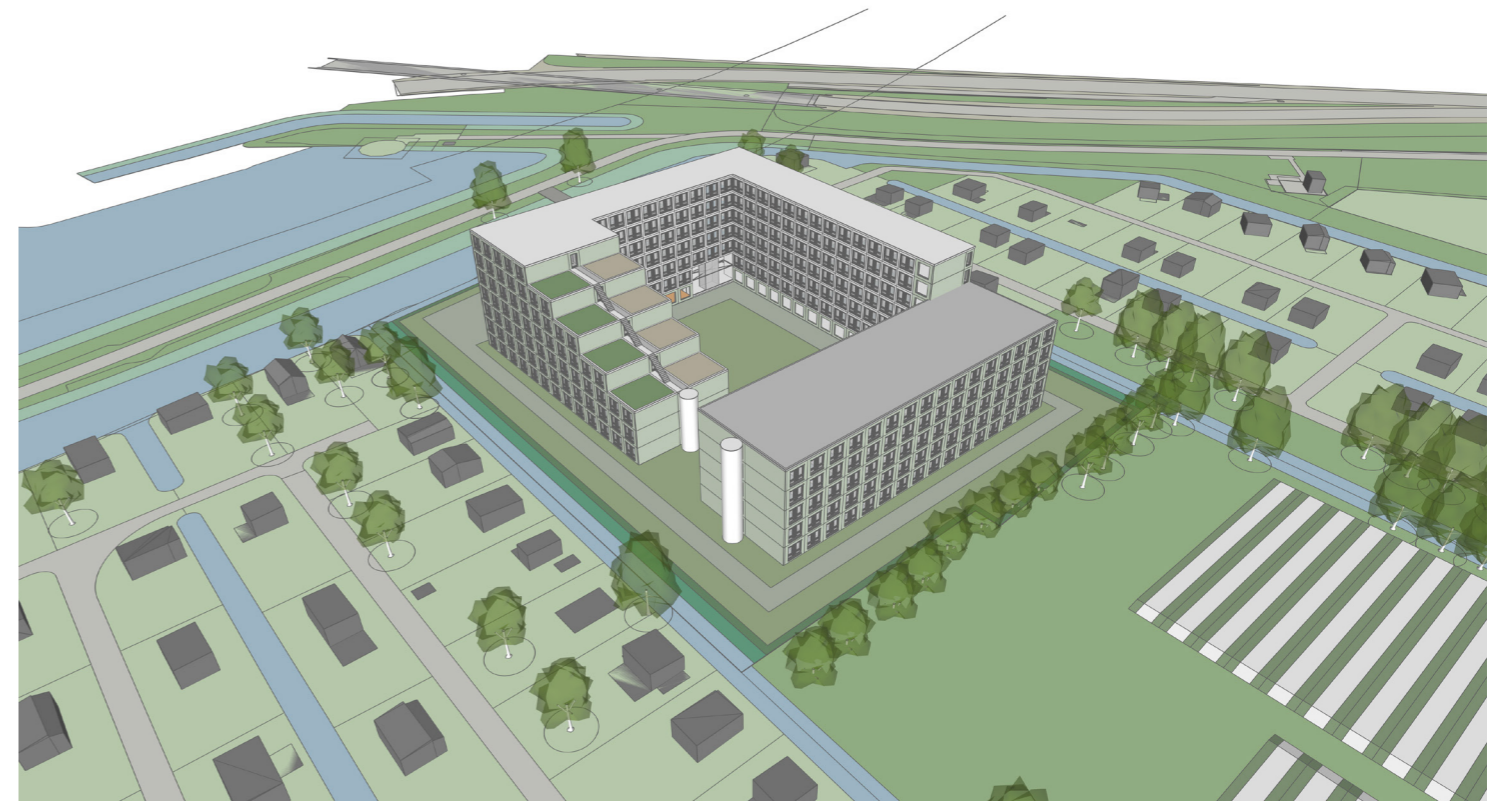
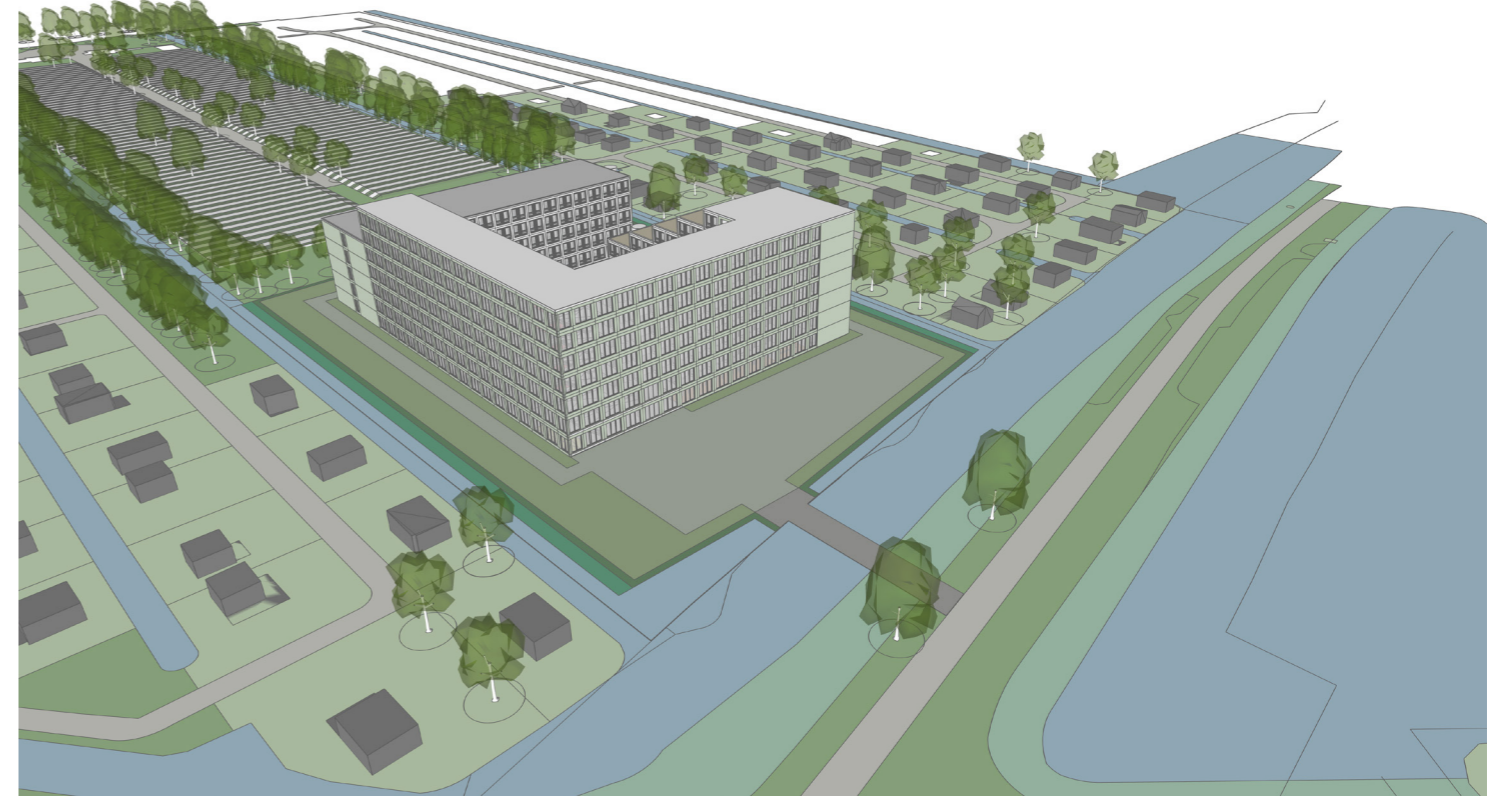
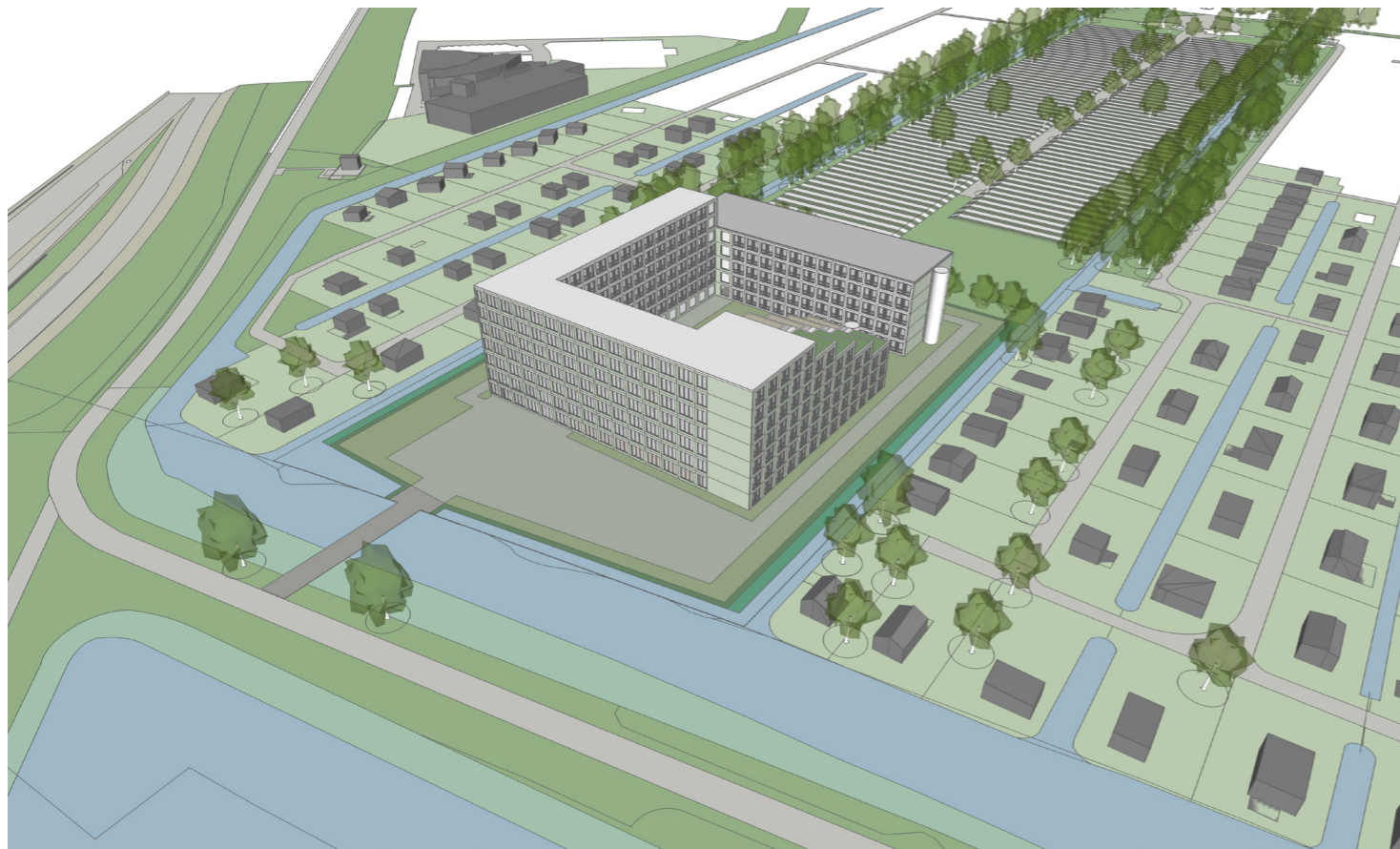
- Er ontstaat een onderscheid tussen gevel van de studio en de gevel van galerij.
- Daarnaast wordt een contrast gecreëerd tussen de buitenwereld en de binnenwereld.



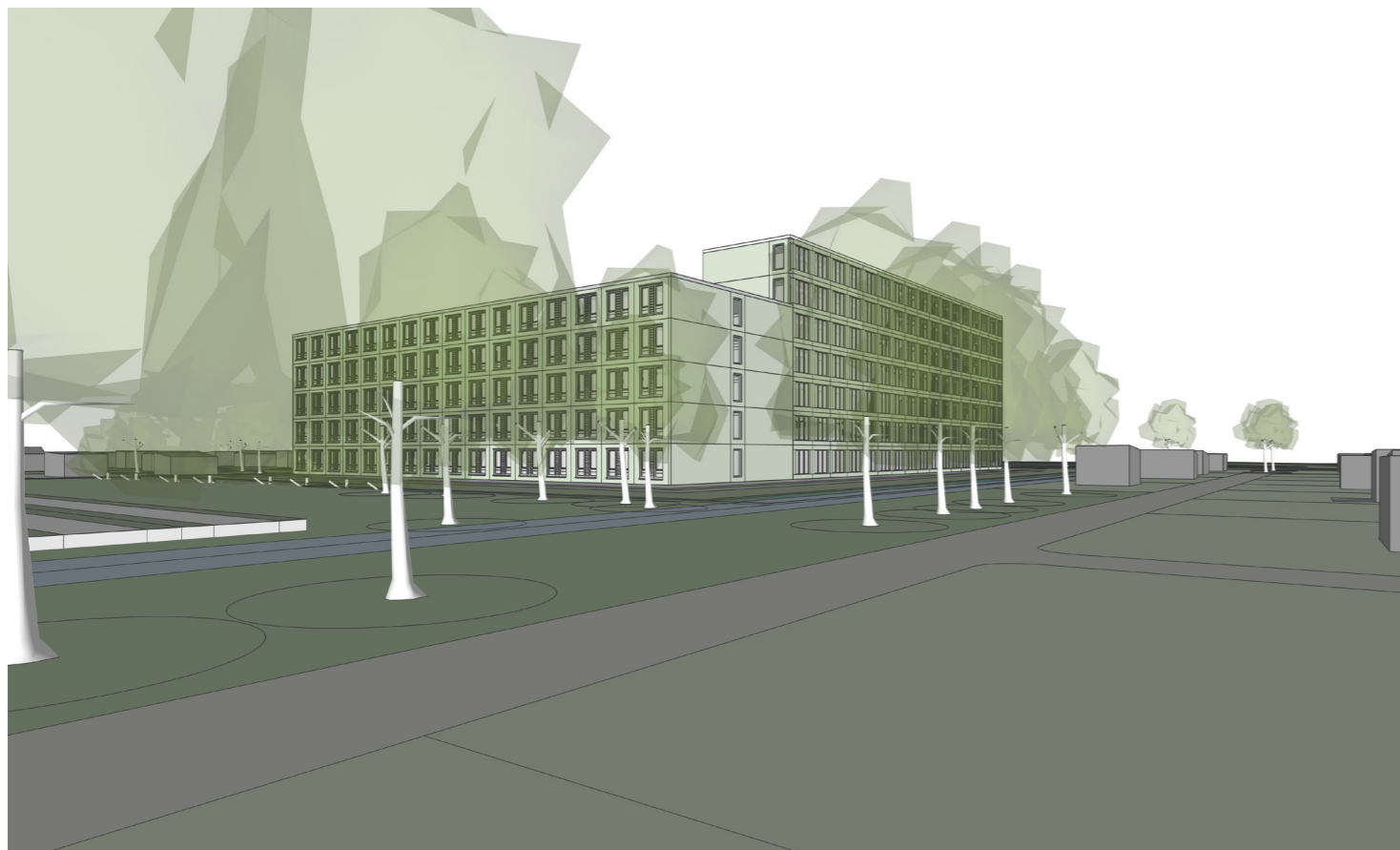
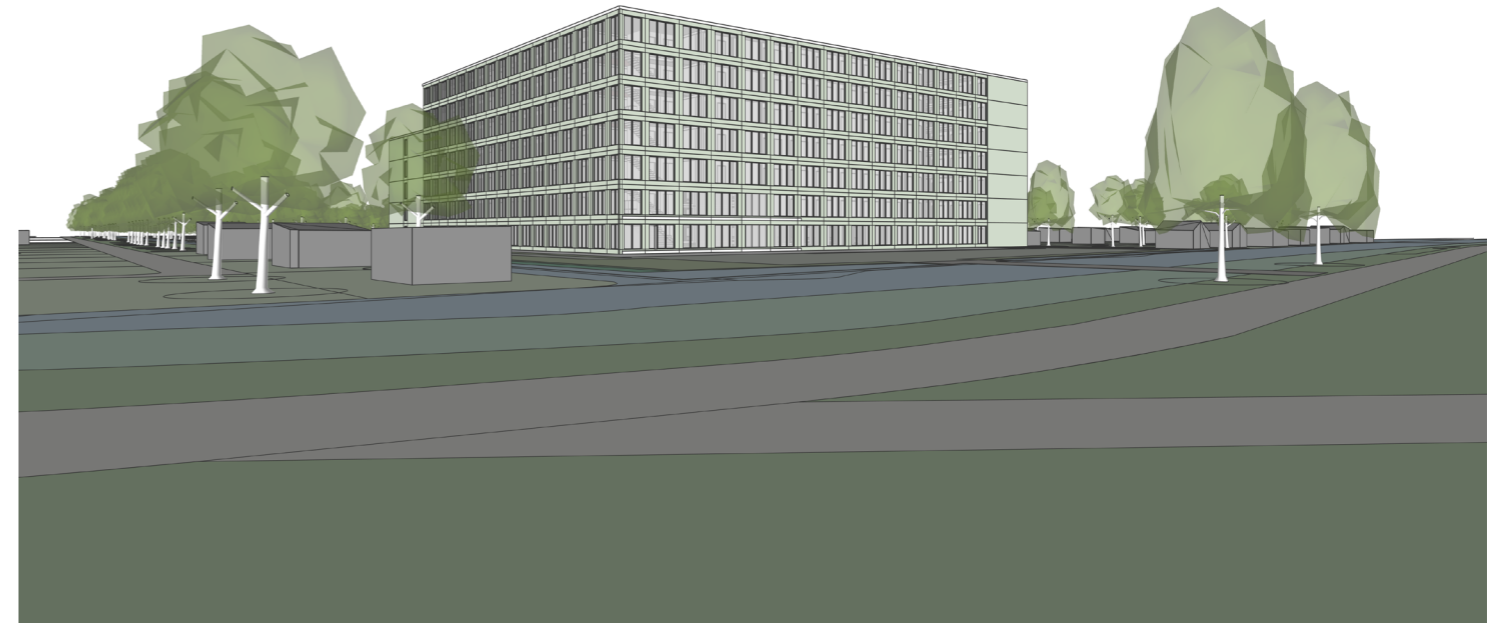
Deze twee gevels, evenals het architectonische accent, worden in het ontwerp met elkaar verbonden. Dit wordt bereikt door een subtiele overgang, een soort gradient, waarin kleine architectonische variaties zorgen voor een vloeiende samenhang.

LOOK & FEEL

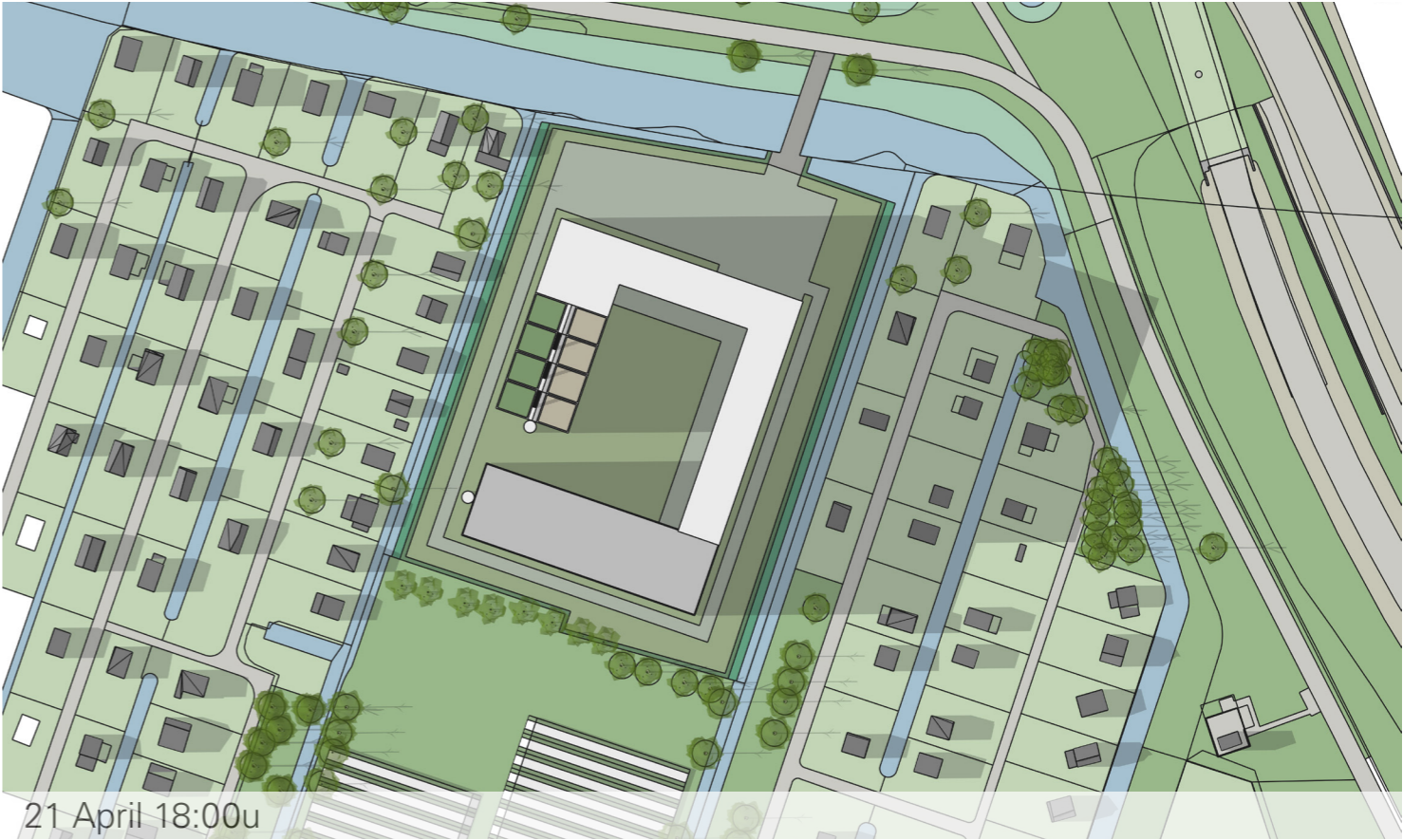
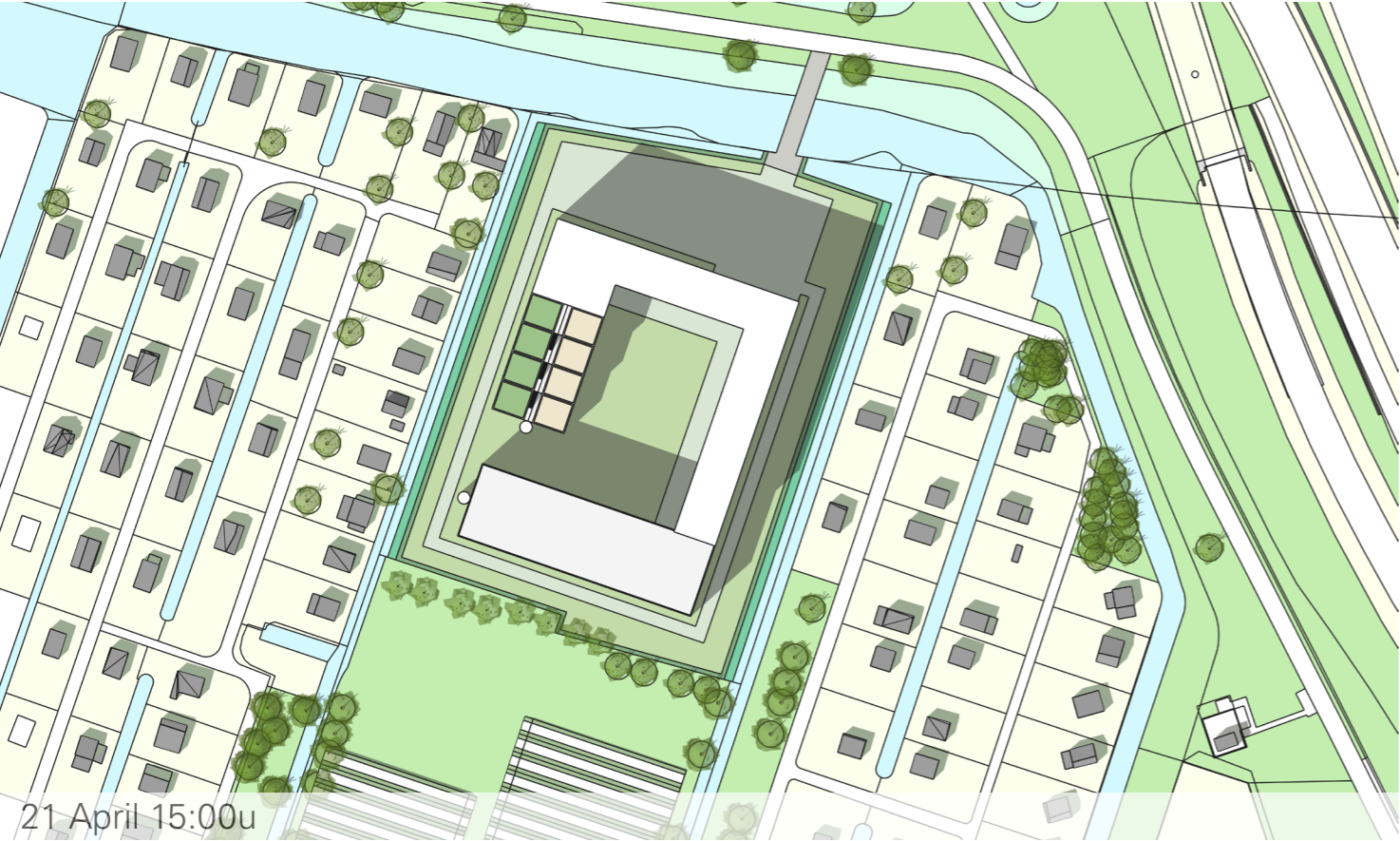
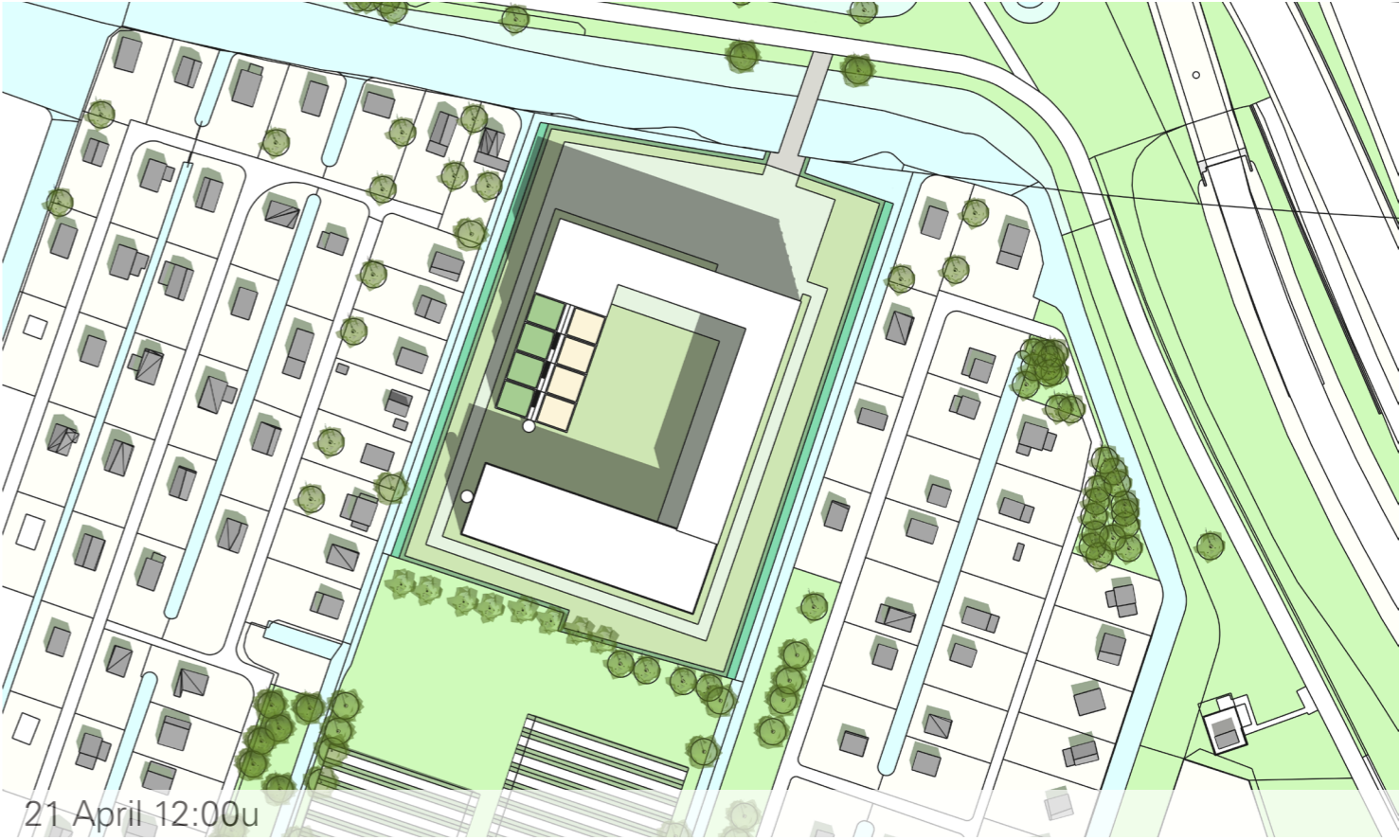
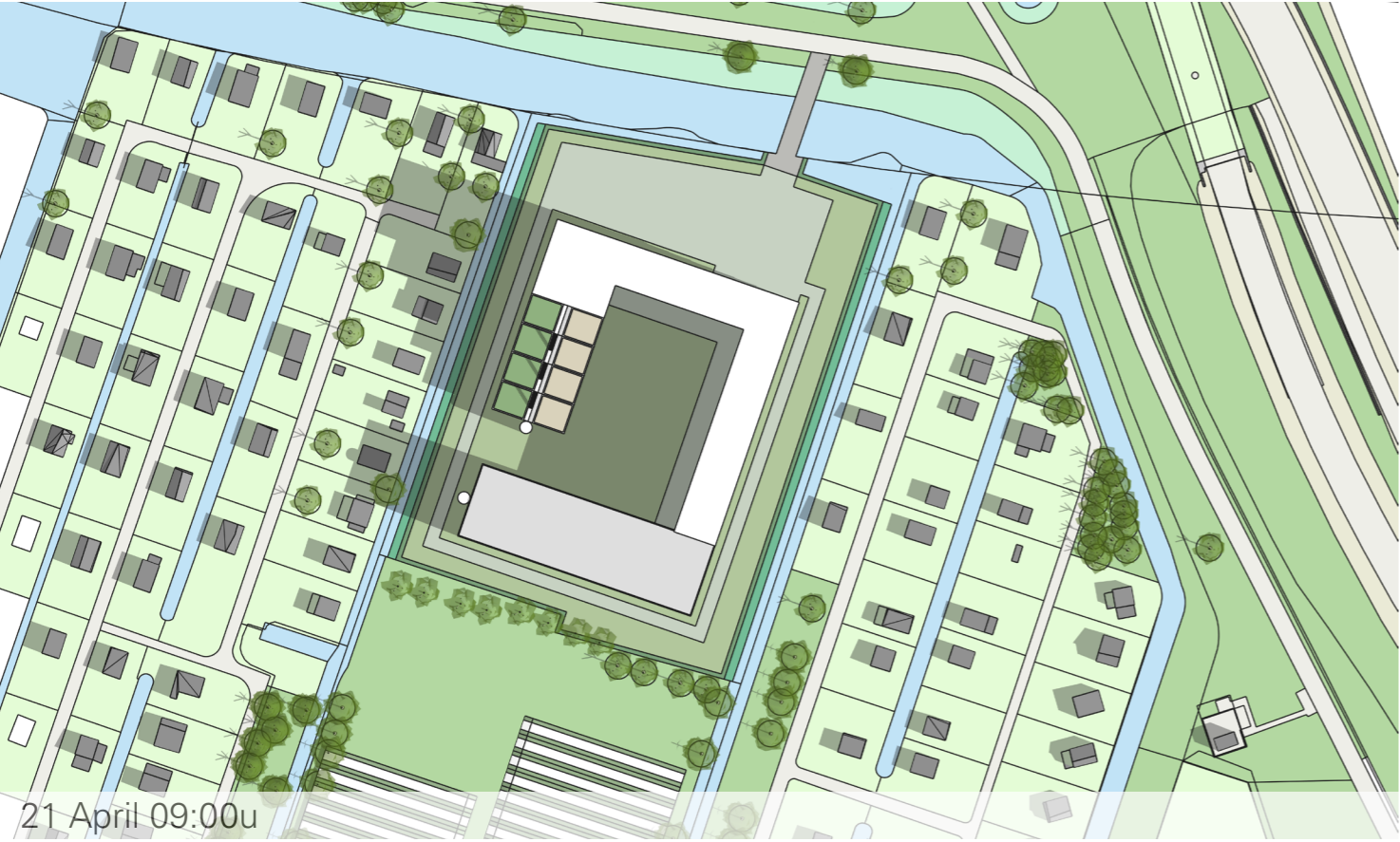




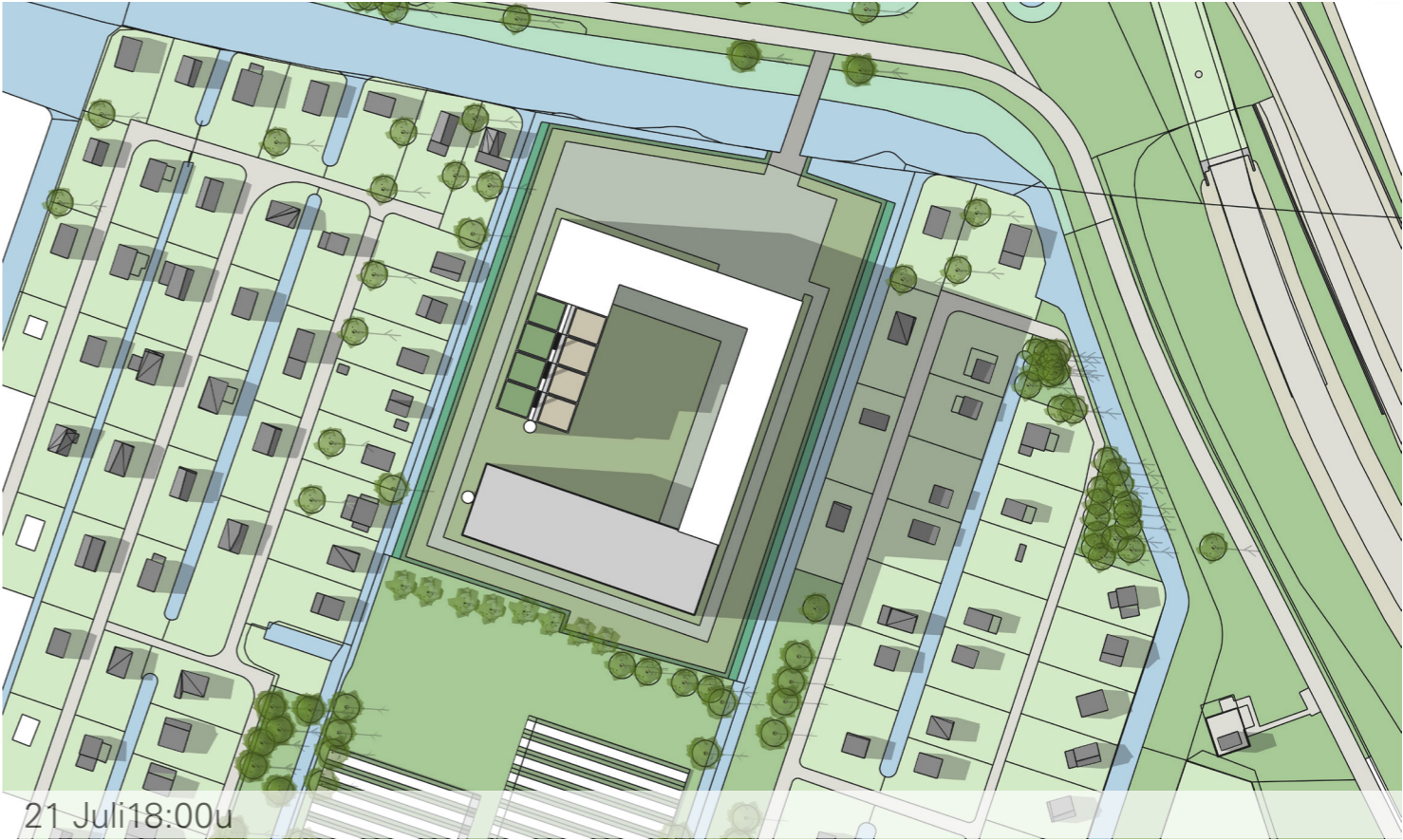
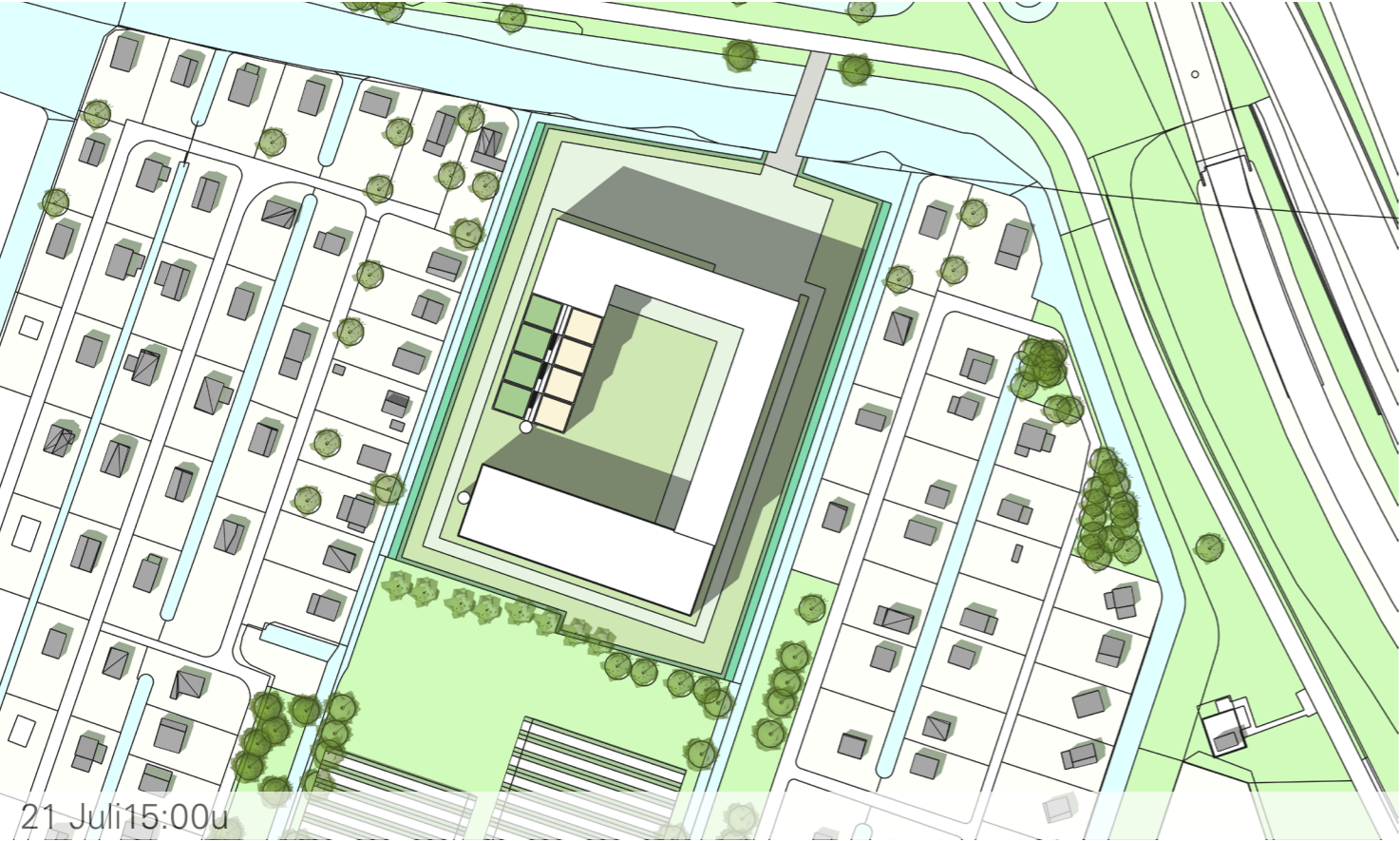
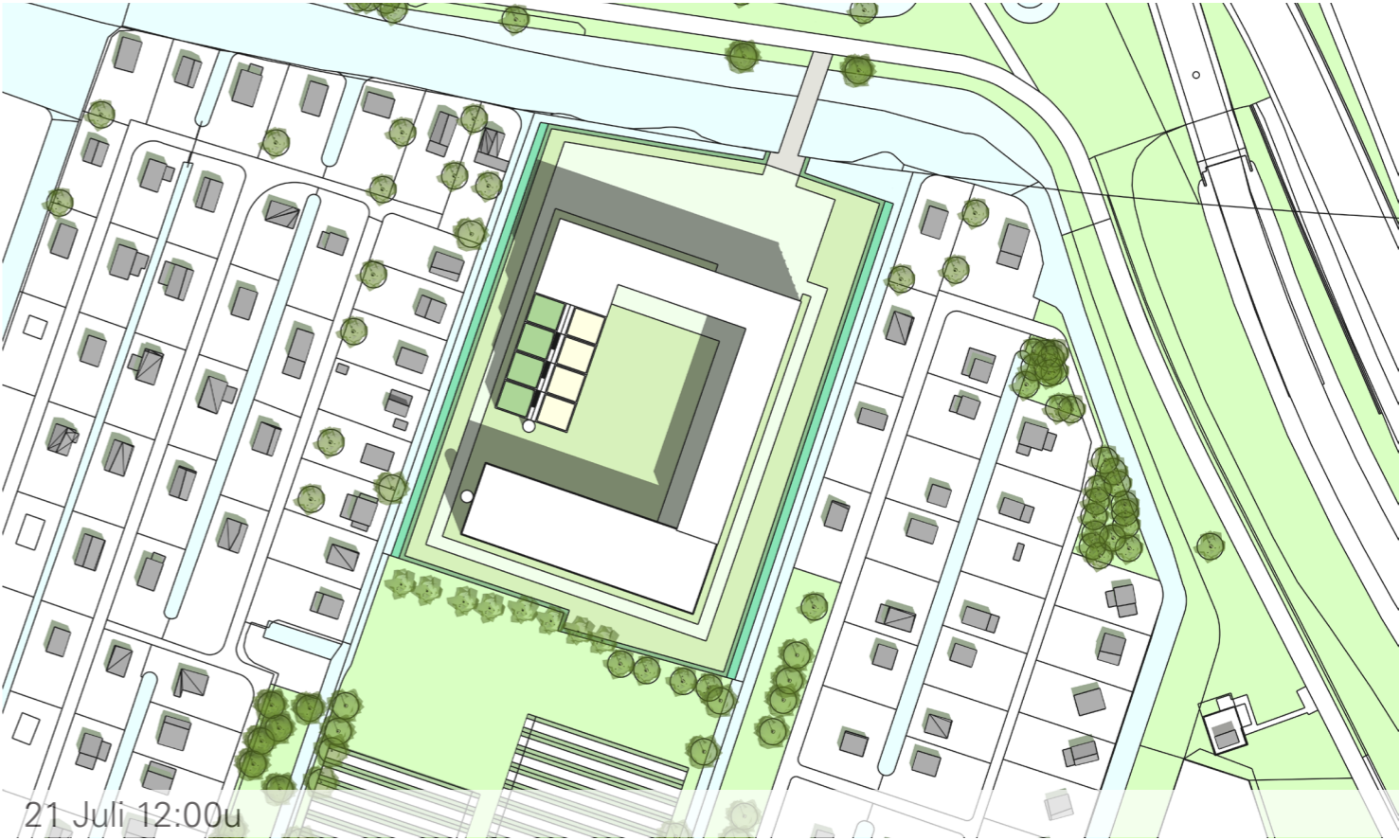
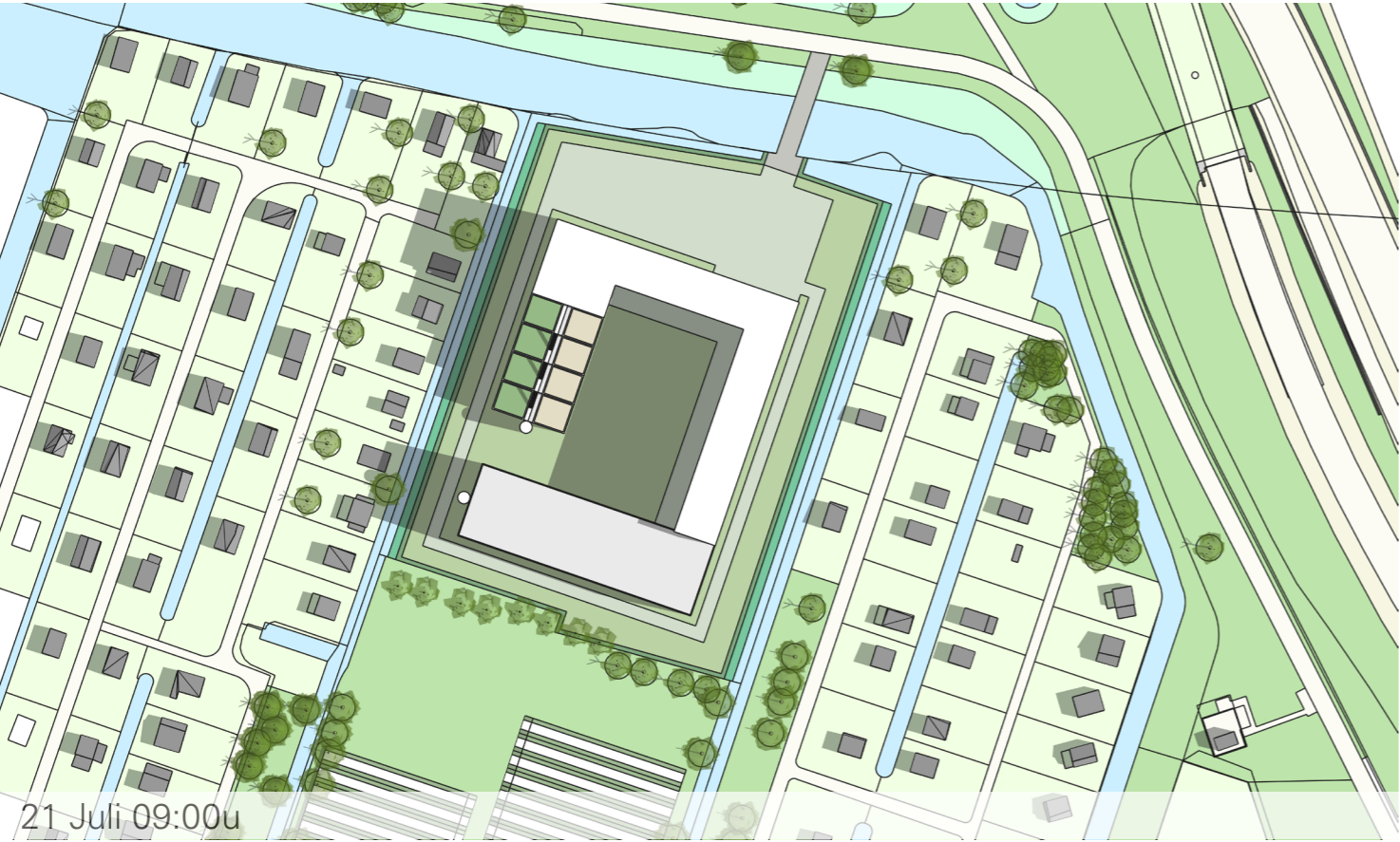
Deze impressies geven weer hoe het gebouw in zijn omgeving gepositioneerd zal zijn. De gevel is op dit moment een standaardontwerp en wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.



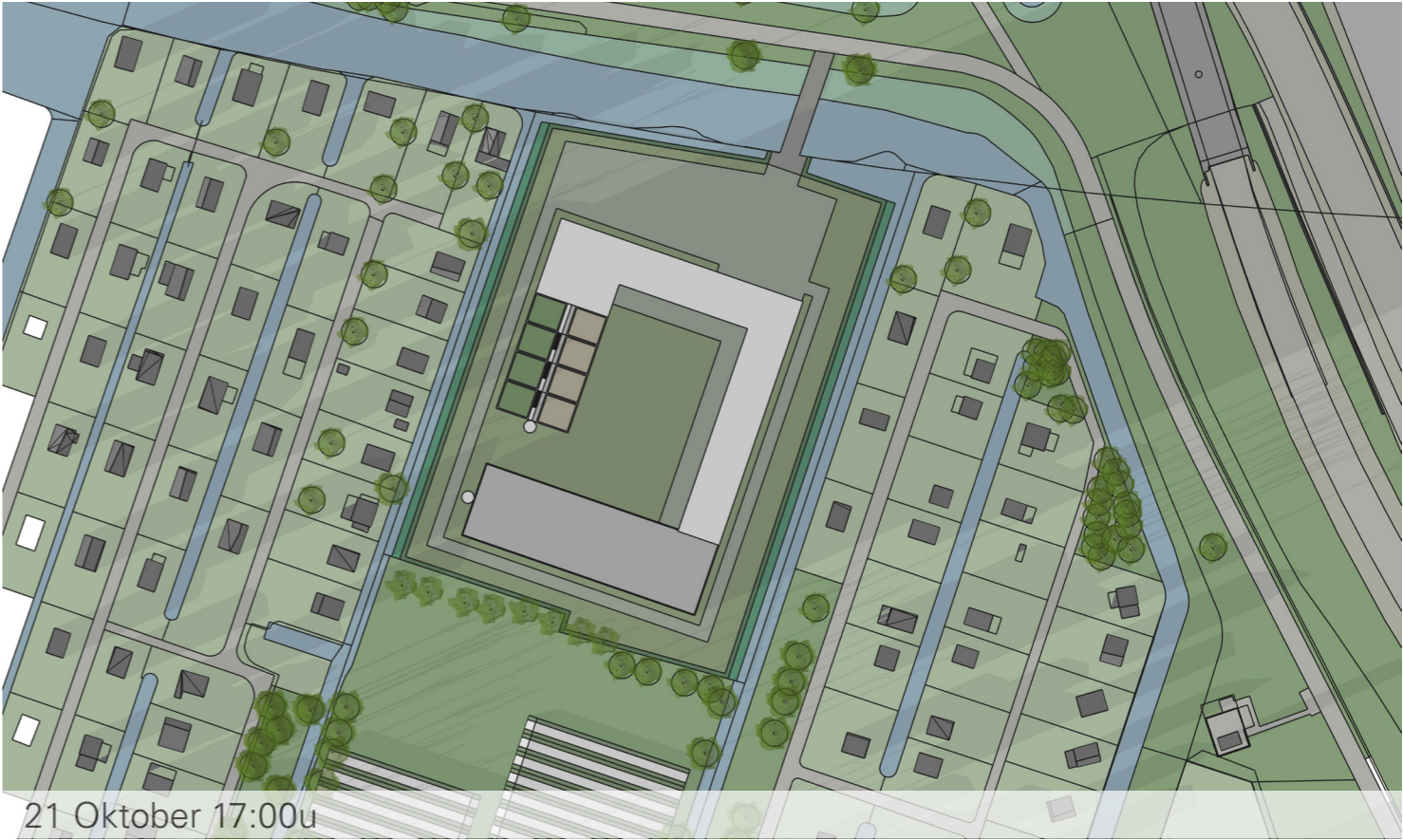
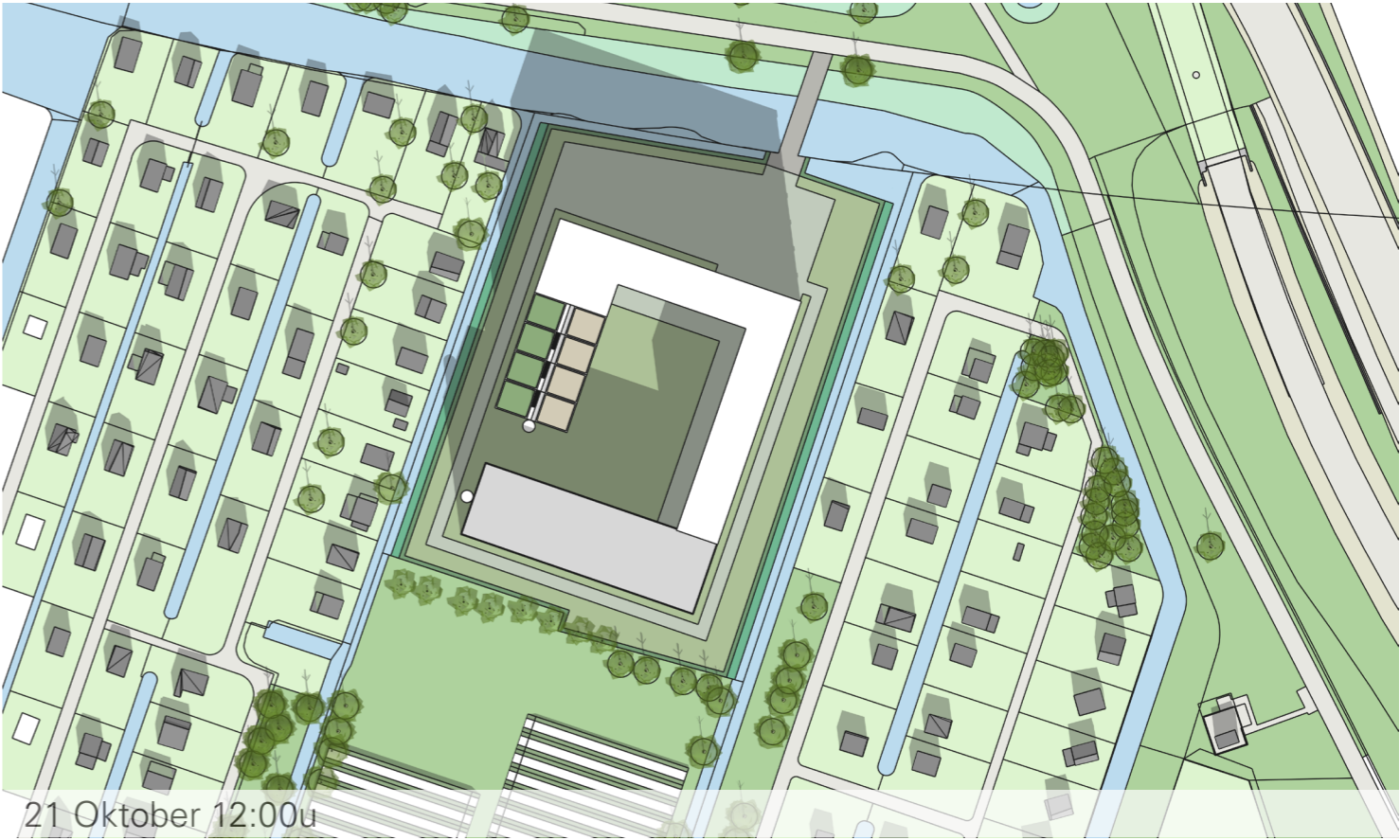
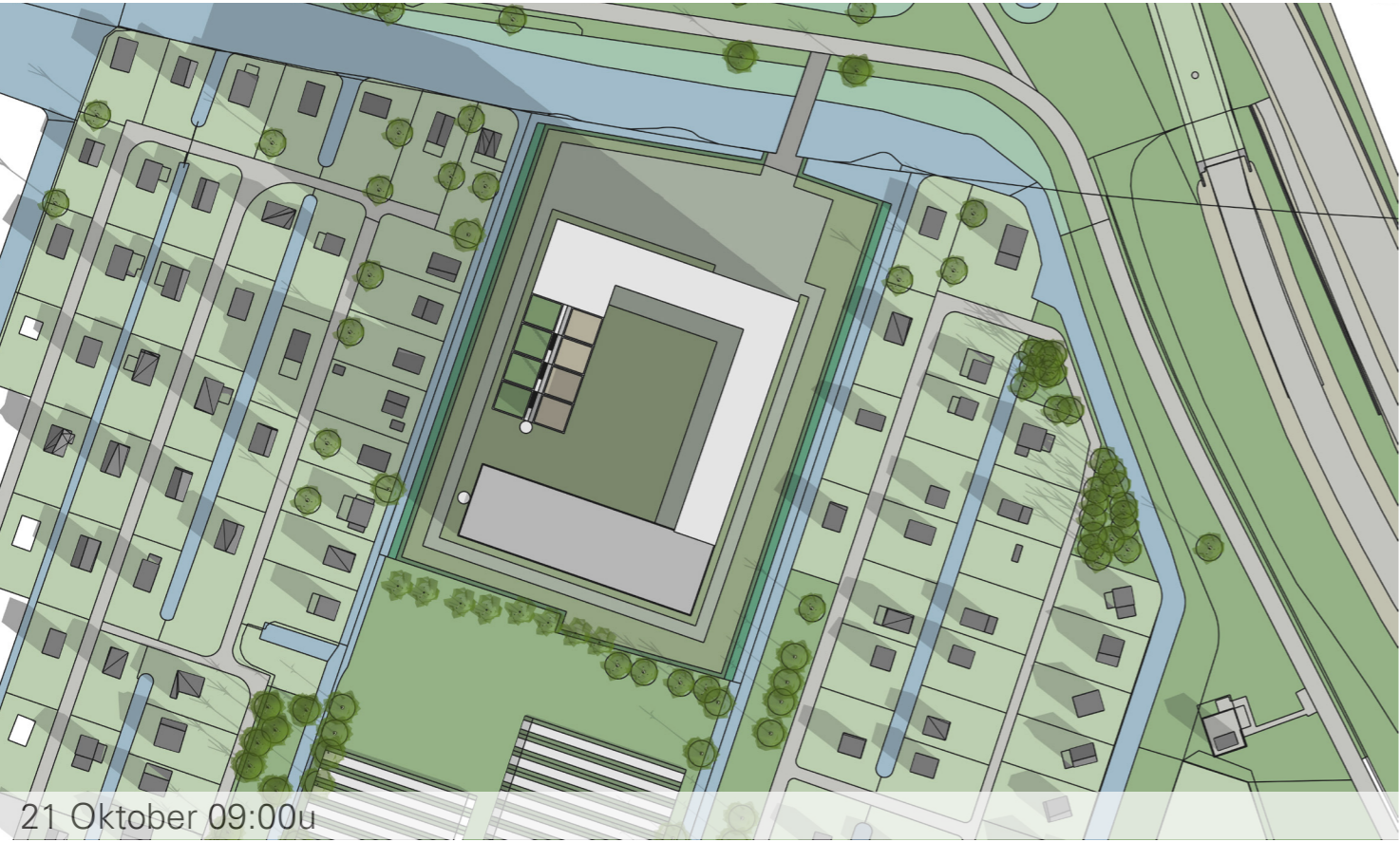
Deze impressies geven weer hoe het gebouw in zijn omgeving gepositioneerd zal zijn. De gevel is op dit moment een standaardontwerp en wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.



Voor de bezonningsstudie hanteren wij de periode van april tot oktober in plaats van de TNO-normen. Dit omdat deze periode overeenkomt met de tijd waarin omwonenden aanwezig mogen zijn in hun volkstuinen.



Voor de bezonningsstudie hanteren wij de periode van april tot oktober in plaats van de TNO-normen. Dit omdat deze periode overeenkomt met de tijd waarin omwonenden aanwezig mogen zijn in hun volkstuinen.



Voor de bezonningsstudie hanteren wij de periode van april tot oktober in plaats van de TNO-normen. Dit omdat deze periode overeenkomt met de tijd waarin omwonenden aanwezig mogen zijn in hun volkstuinen.



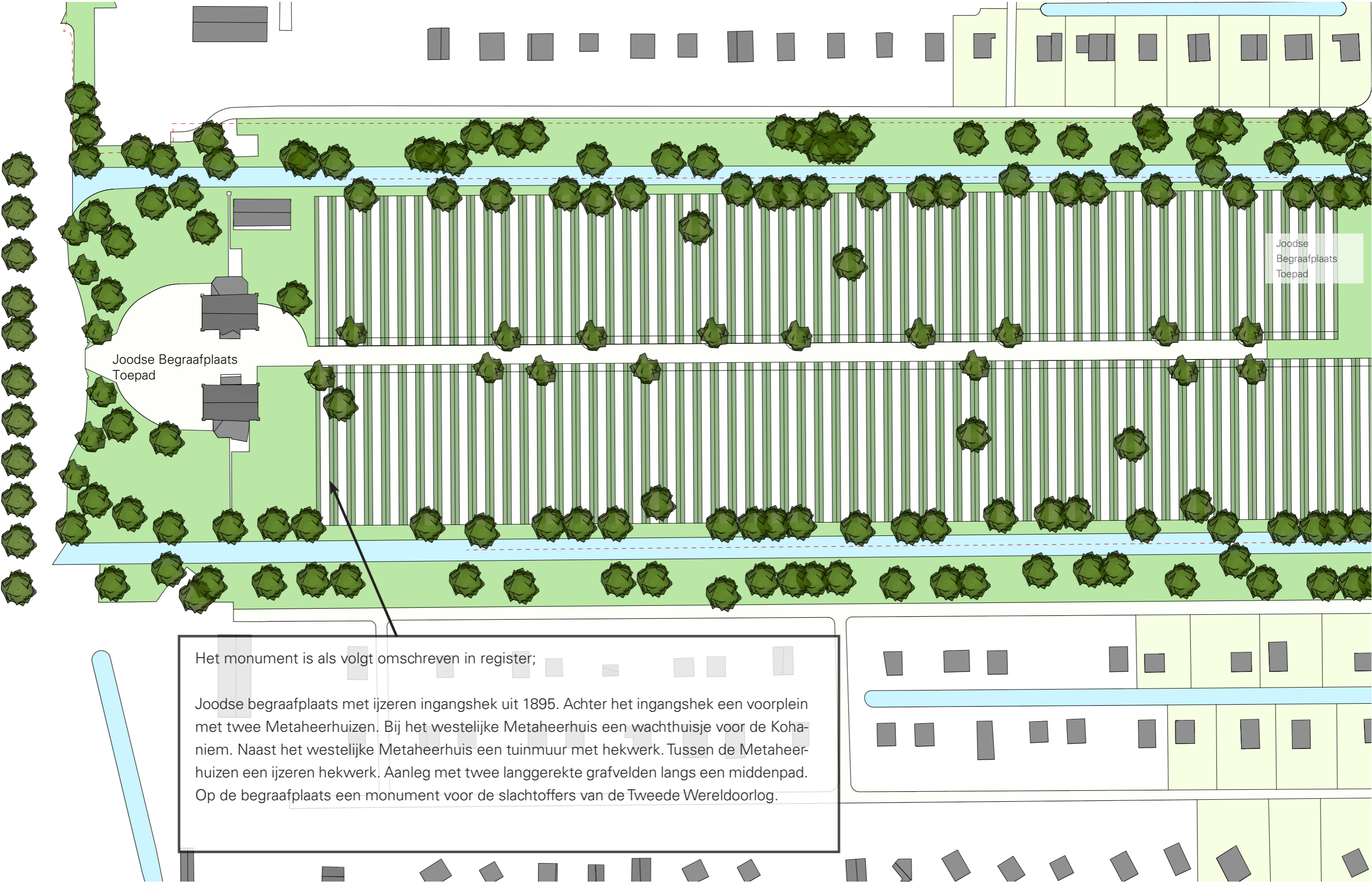


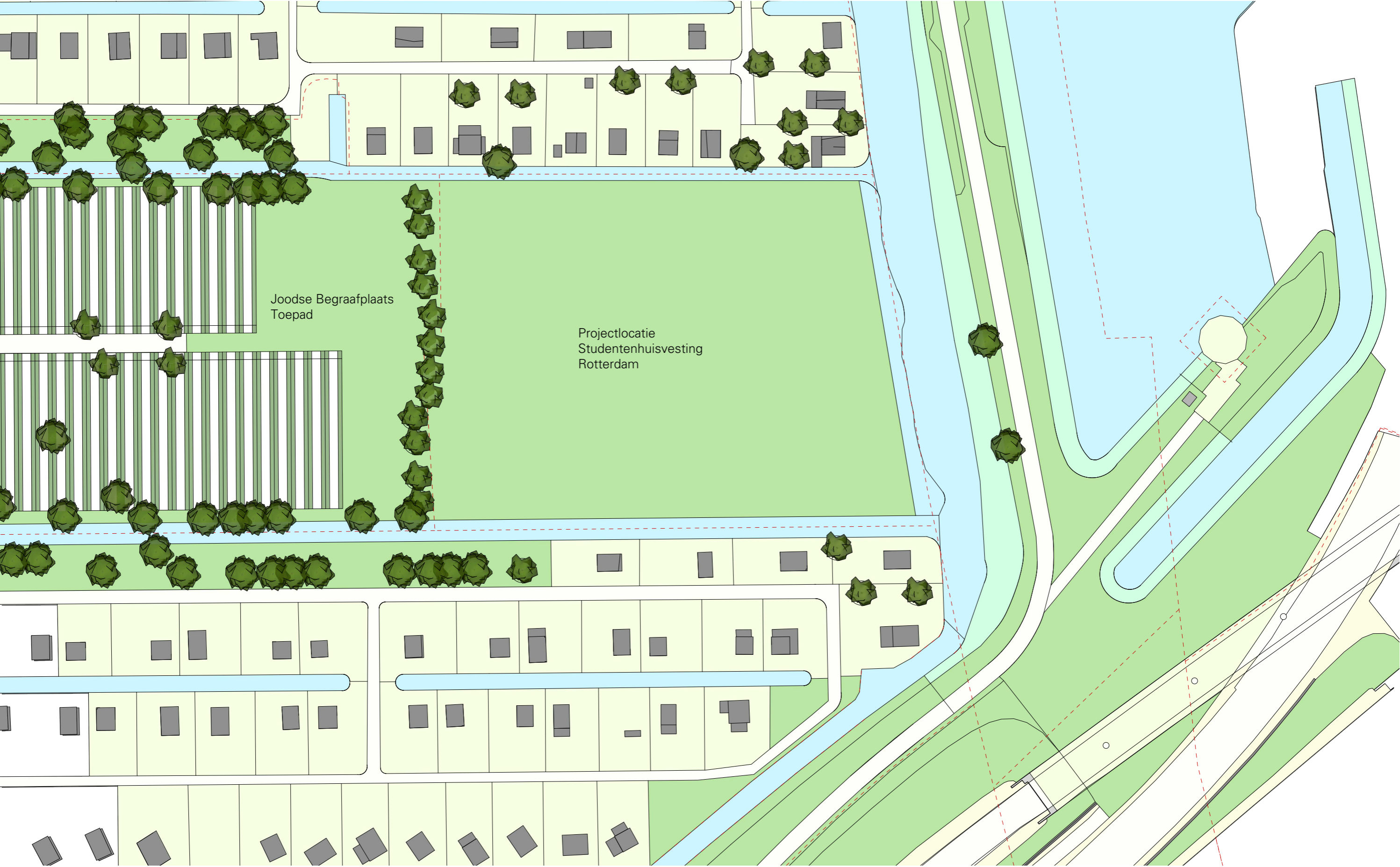


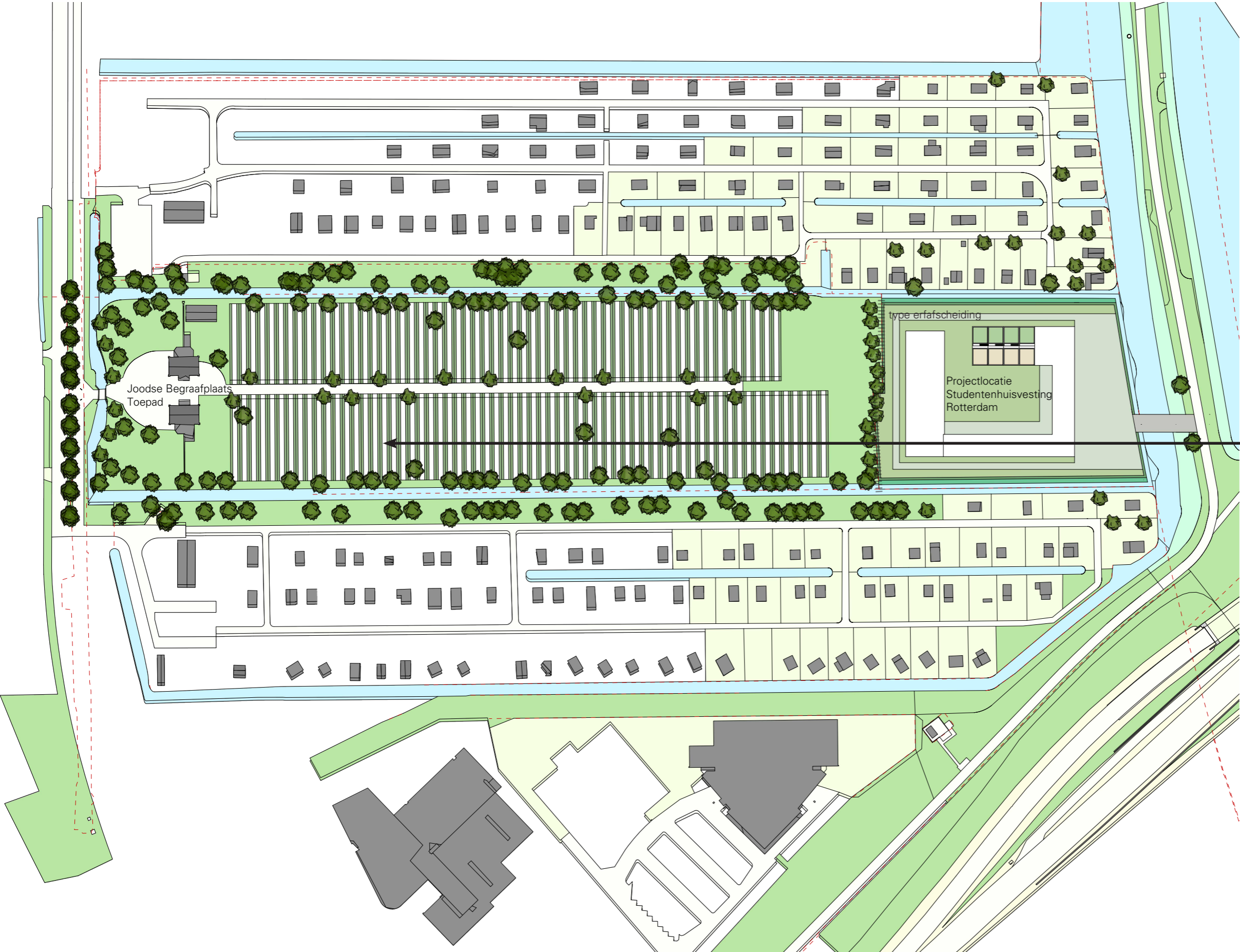
Het monument is als volgt omschreven in register;

Joodse begraafplaats met ijzeren ingangshek uit 1895. Achter het ingangshek een voorplein met twee Metaheerhuizen. Bij het westelijke Metaheerhuis een wachthuisje voor de Kohaniem. Naast het westelijke Metaheerhuis een tuinmuur met hekwerk. Tussen de Metaheerhuizen een ijzeren hekwerk. Aanleg met twee langgerekte grafvelden langs een middenpad. Op de begraafplaats een monument voor de slachtoffers van de Tweede Wereldoorlog.

# HUIDIGE SITUATIE - JOODSE BEGRAAFPLAATS

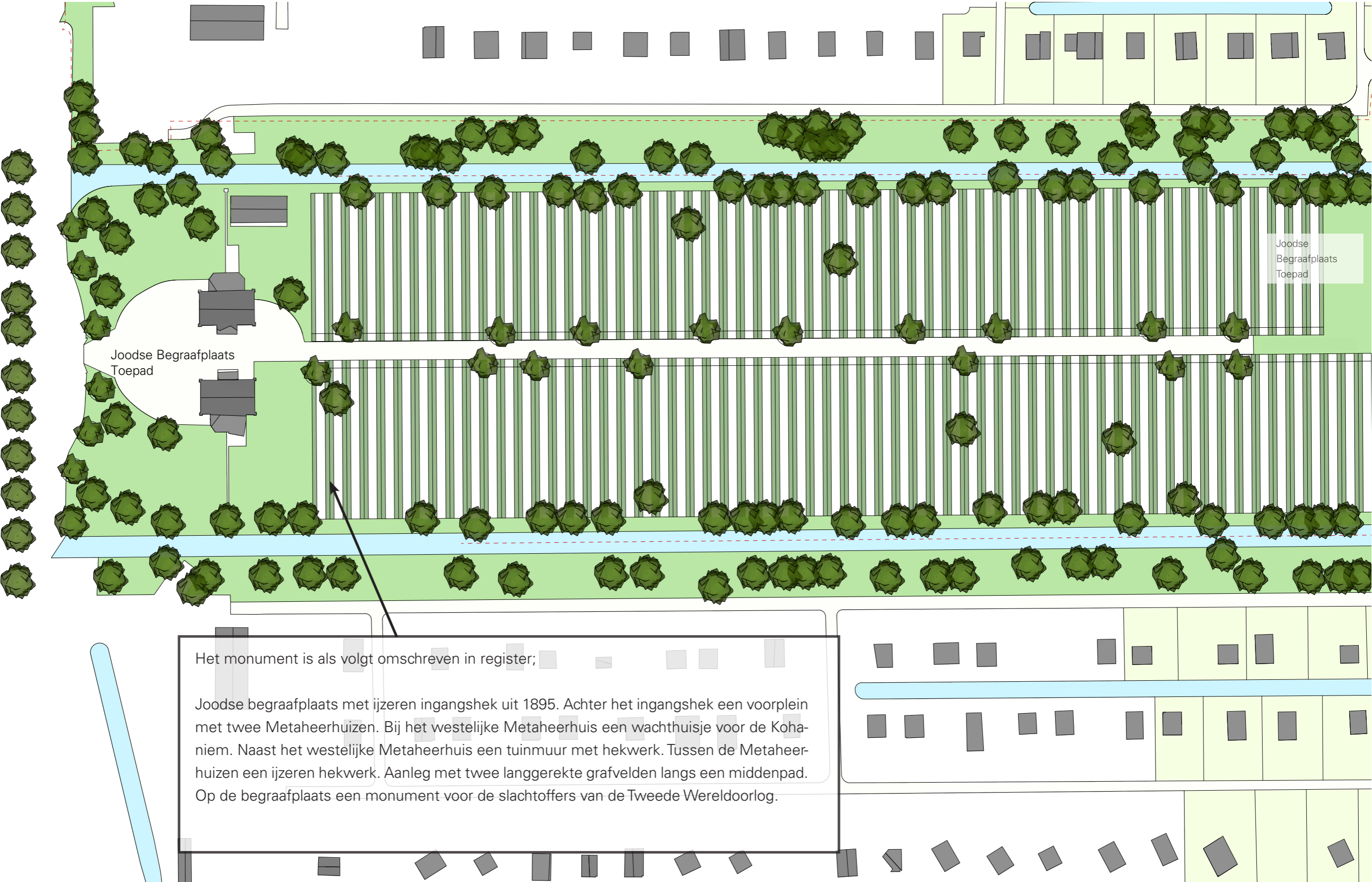






Het monument is als volgt omschreven in register;

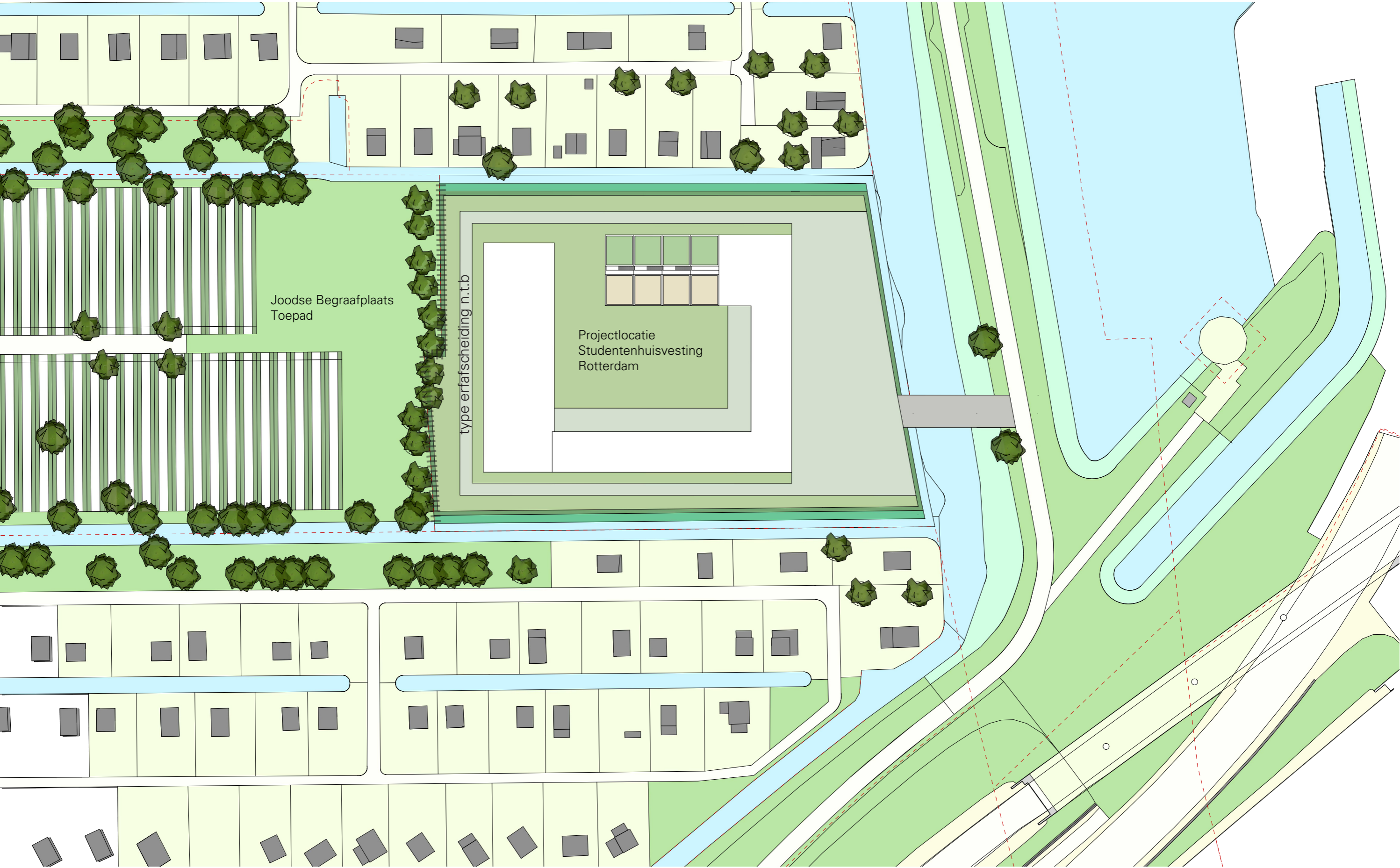
Joodse begraafplaats met ijzeren ingangshek uit 1895. Achter het ingangshek een voorplein met twee Metaheerhuizen. Bij het westelijke Metaheerhuis een wachthuisje voor de Kohaniem. Naast het westelijke Metaheerhuis een tuinmuur met hekwerk. Tussen de Metaheerhuizen een ijzeren hekwerk. Aanleg met twee langgerekte grafvelden langs een middenpad. Op de begraafplaats een monument voor de slachtoffers van de Tweede Wereldoorlog.

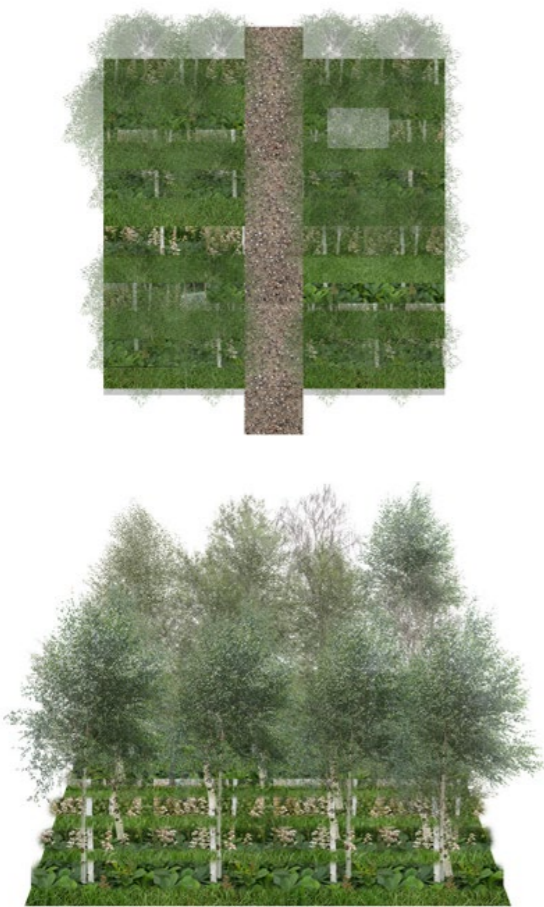


Het monument is als volgt omschreven in register;

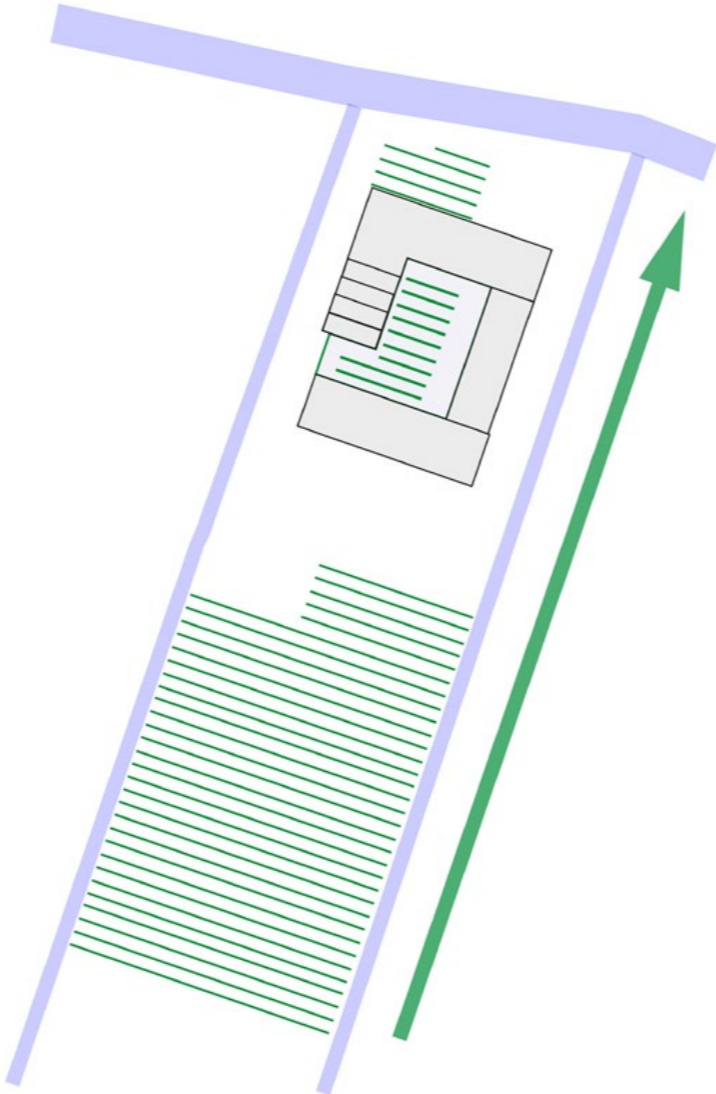
Joodse begraafplaats met ijzeren ingangshek uit 1895. Achter het ingangshek een voorplein met twee Metaheerhuizen. Bij het westelijke Metaheerhuis een wachthuisje voor de Kohanim. Naast het westelijke Metaheerhuis een tuinmuur met hekwerk. Tussen de Metaheerhuizen een ijzeren hekwerk. Aanleg met twee langgerekte grafvelden langs een middenpad. Op de begraafplaats een monument voor de slachtoffers van de Tweede Wereldoorlog.



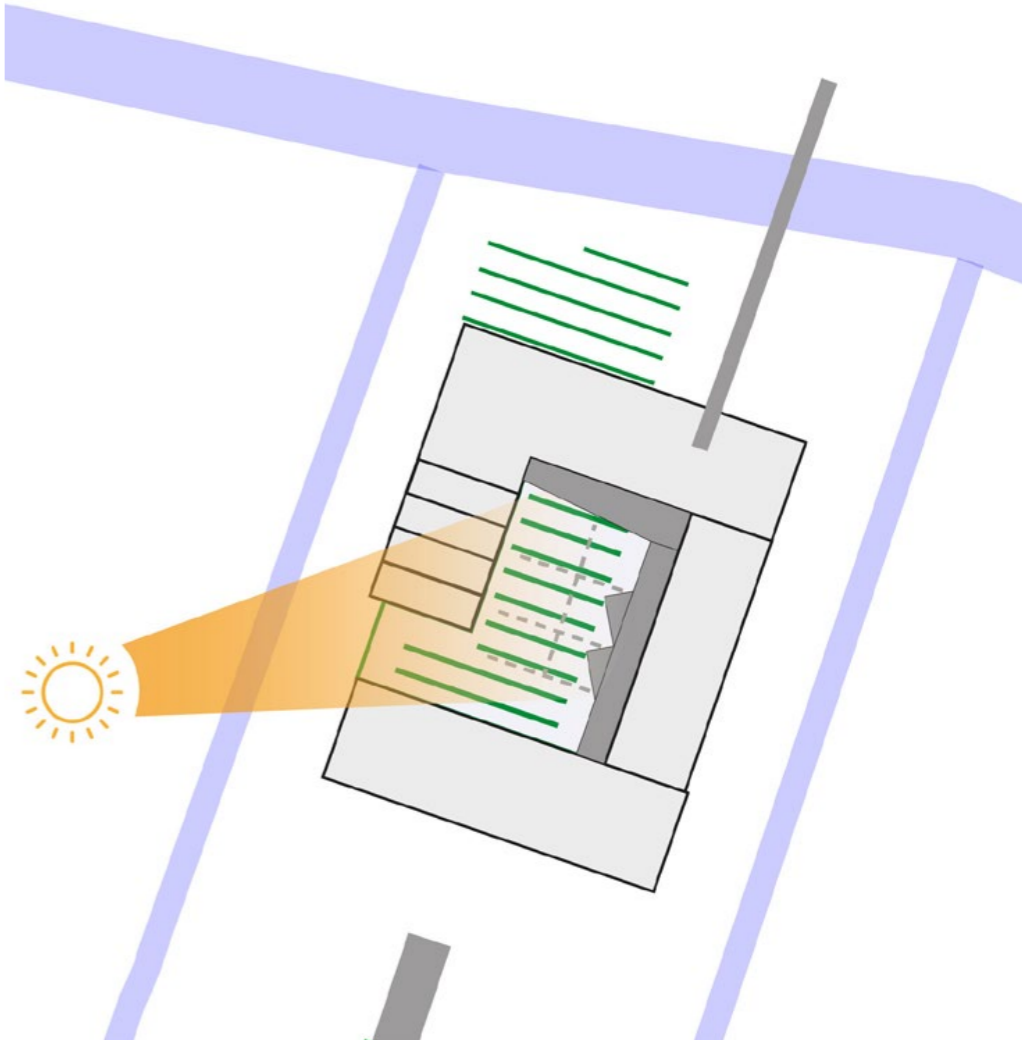




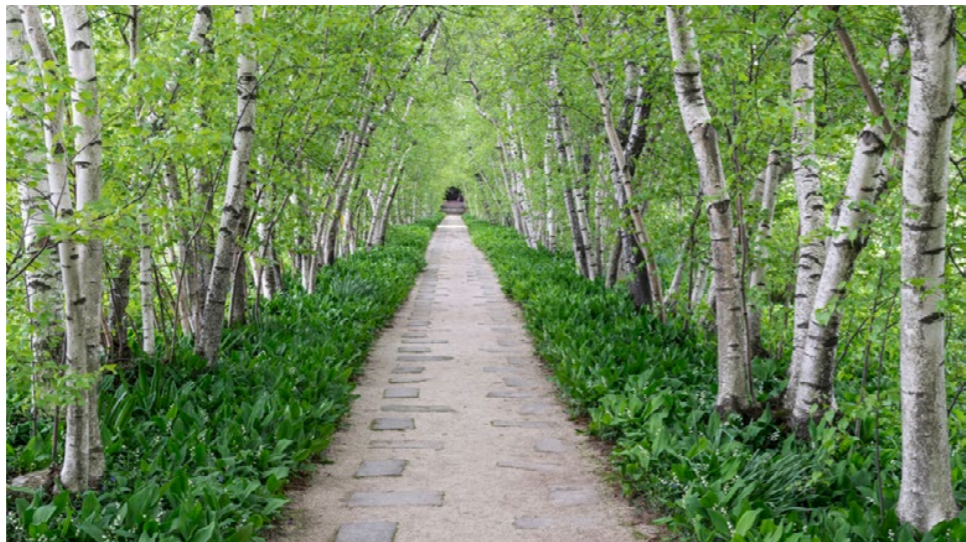
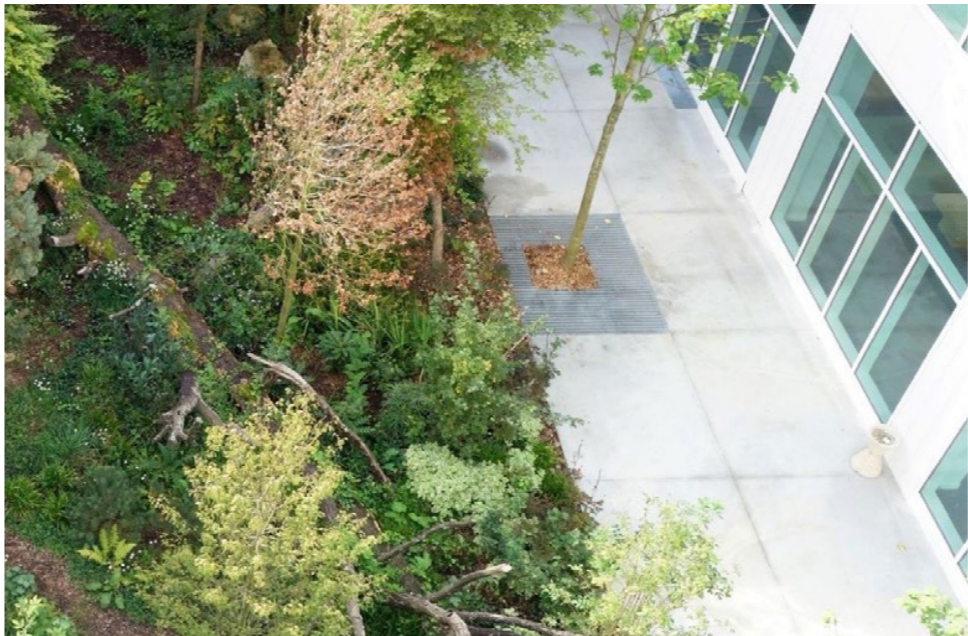
eerste idee



inspiratie in de rasterindeling



nieuw ontwerp

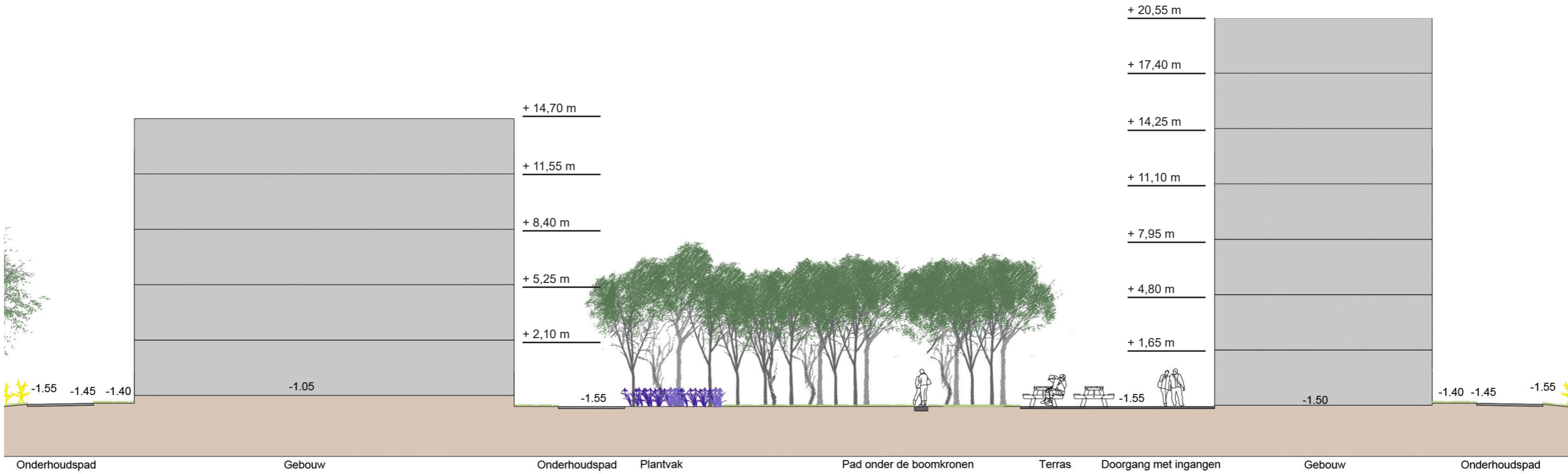
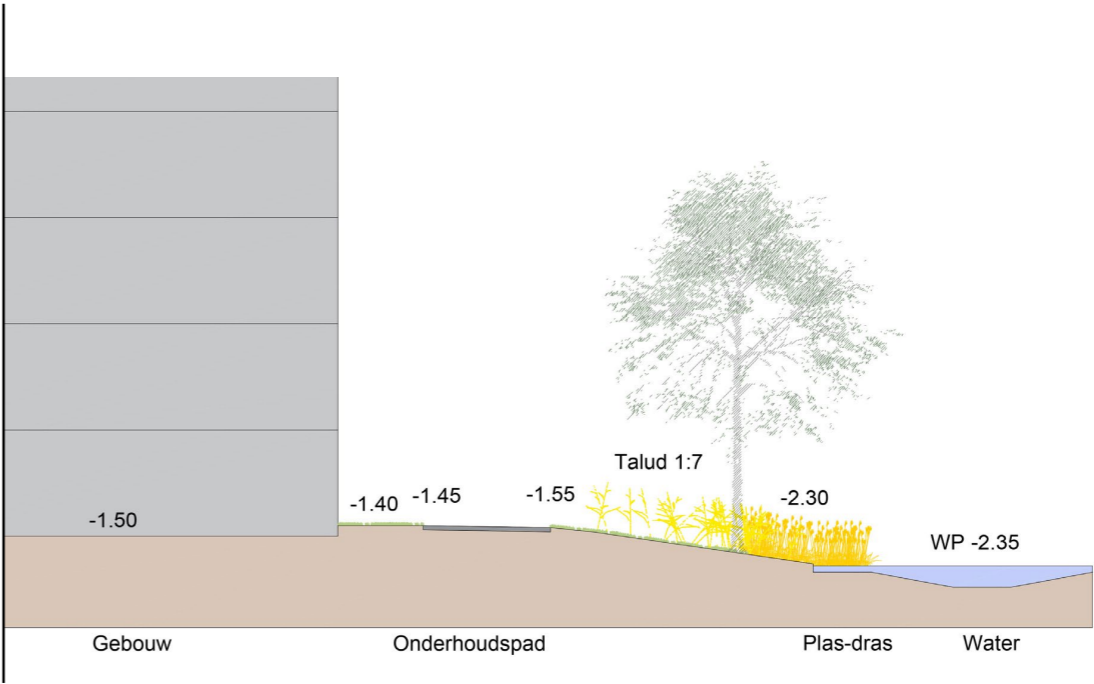
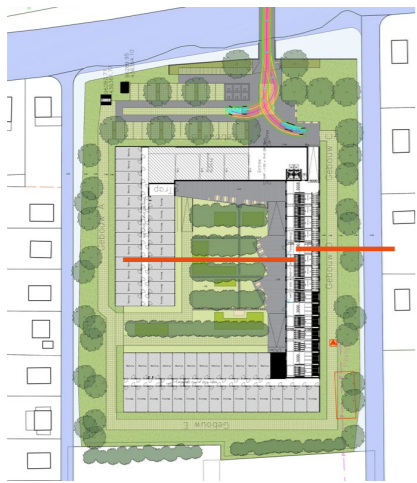




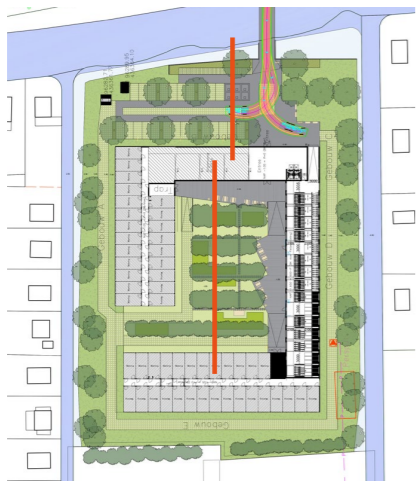
- Legenda**
- Verharding**
- Rijbaan: BSS Keiformaat, keperverband, grijs
  - Grasbeton: Grasbetontegels vlak 40x60, grijs
  - Verharding binnentuin: Geborsteld beton
  - Stapstenen: Beton grijs 40x60
- Beplanting**
- Gemaaid gras
  - Kruidenrijk gras
  - Vaste planten
  - Hagen
  - Nieuwe bomen
  - Nieuwe rij bomen
- Inrichtingselementen**
- Solid Crosswise Banken, Streetlife o.g.
  - Solid Crosswise Picnic Sets, Streetlife o.g.
  - Solid Podium Surf Eilanden, Streetlife o.g.
  - Wand: L-elementen
  - Verlichting
  - Fietsenstalling
- Omgeving**
- Water
  - Plas-dras

Schaal 1:500

# ONTWERP PRINCIPE DOORSNEDE



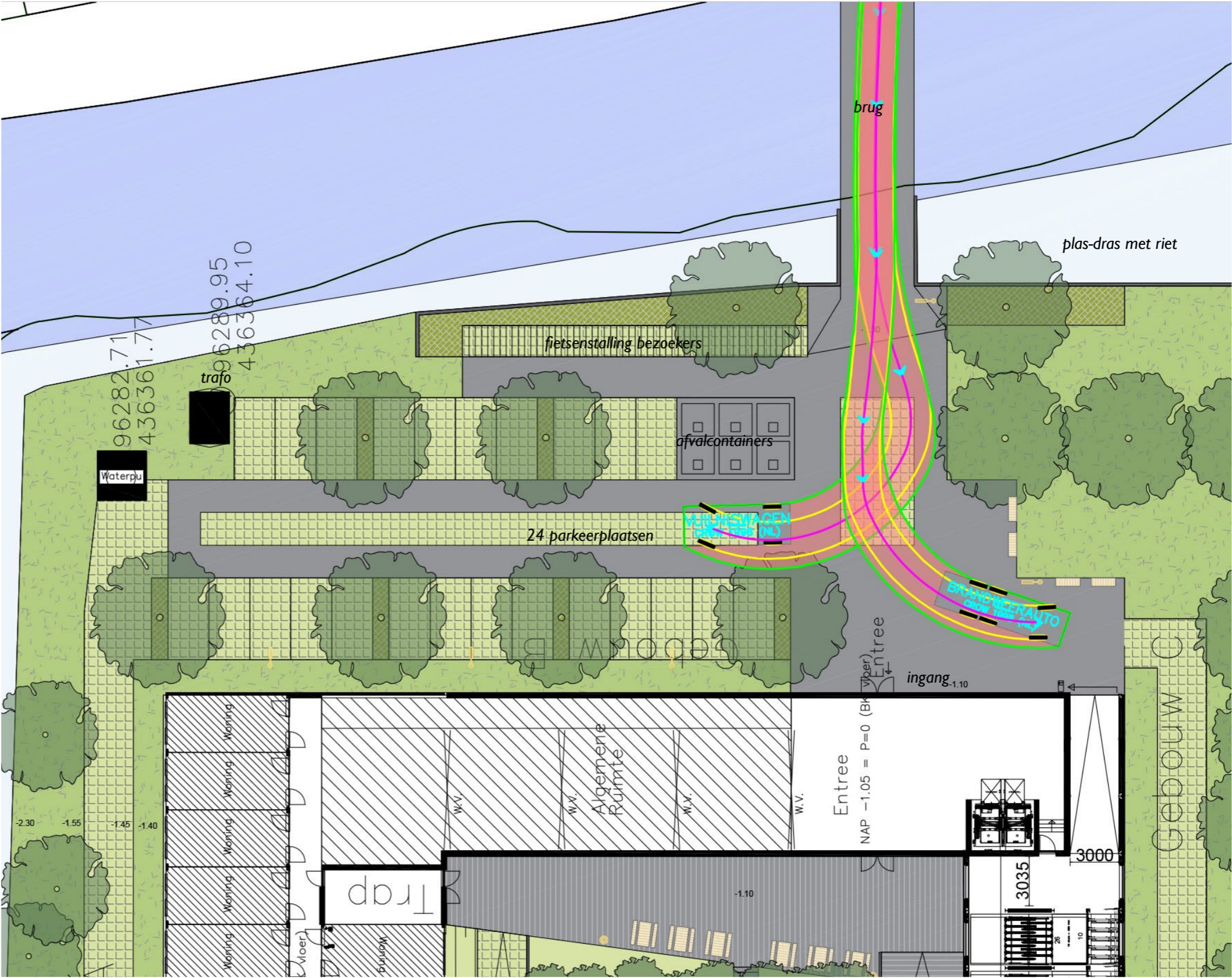
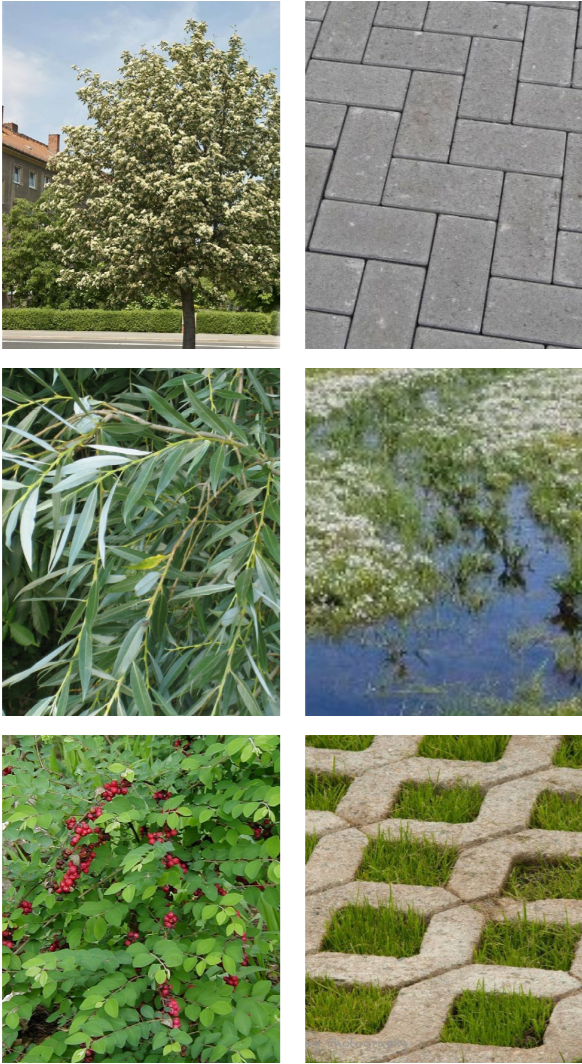
# ONTWERP PRINCIPE DOORSNEDE



Schaal 1:250

Legenda

- Verharding
- Rijbaan: BSS Keiformaat, keperverband, grijs
  - Grasbeton: Grasbetontegels vlak 40x60, grijs
  - Verharding binnentuin: Geborsteld beton
  - Stapstenen: Beton grijs 40x60
- Beplanting
- Gemaaid gras
  - Kruidenrijk gras
  - Vaste planten
  - Hagen
  - Nieuwe bomen
  - Nieuwe rij bomen
- Inrichtingselementen
- Solid Crosswise Banken, Streetlife o.g.
  - Solid Crosswise Picnic Sets, Streetlife o.g.
  - Solid Podium Surf Eilanden, Streetlife o.g.
  - Wand: L-elementen
  - Verlichting
  - Fietsenstalling
- Omgeving
- Water
  - Plas-dras



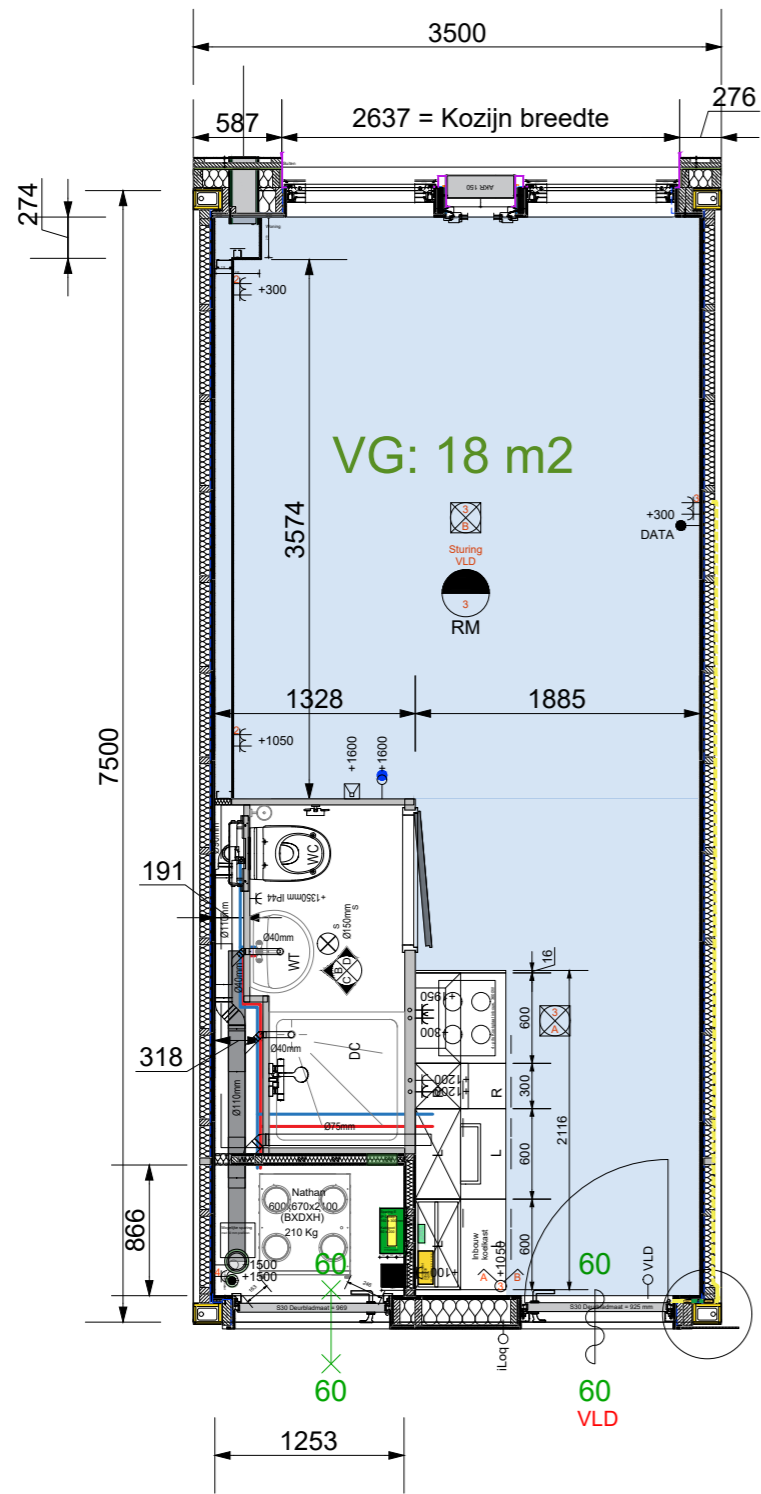


Legenda

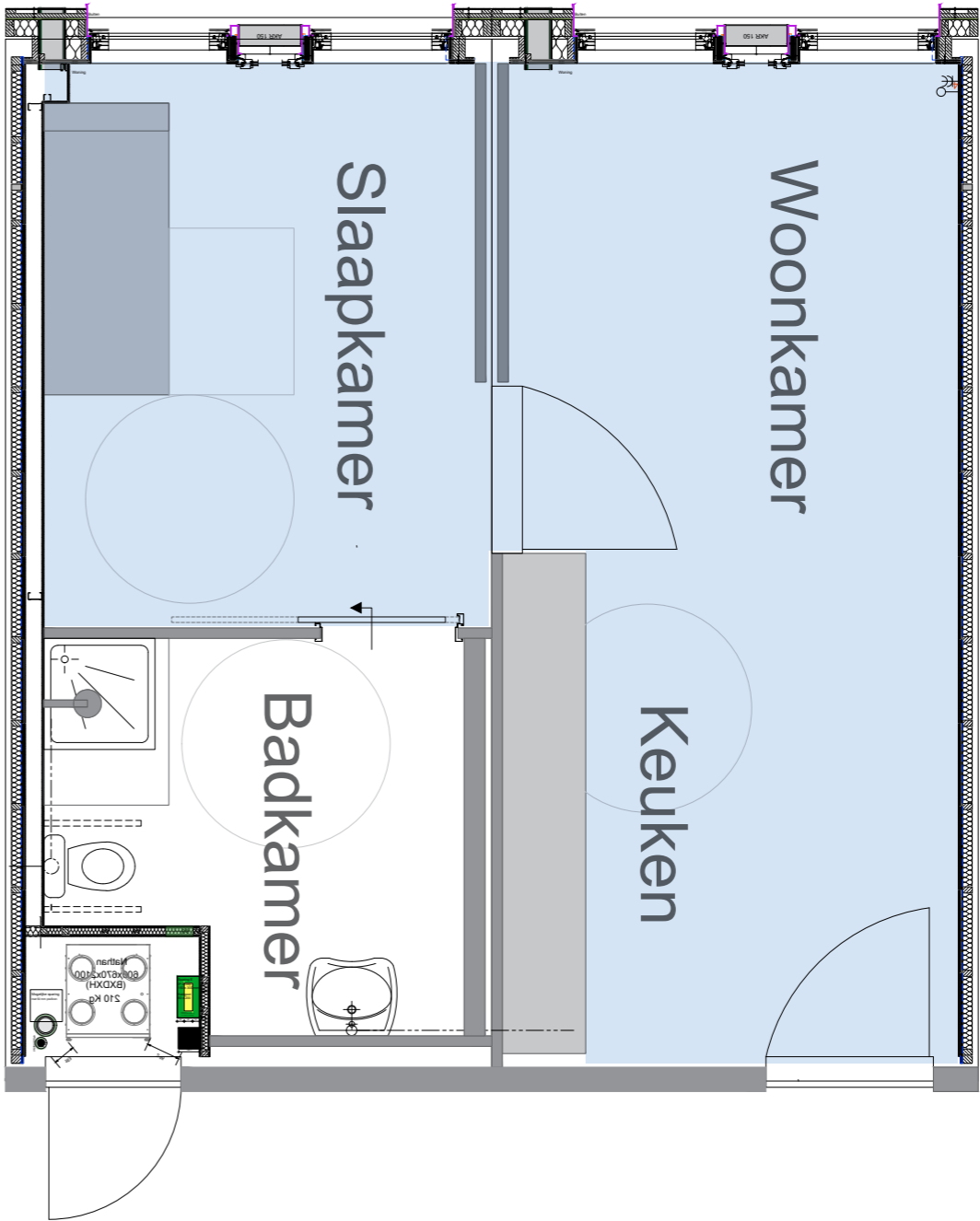
- Verharding
- Rijbaan: BSS Keiformaat, keperverband, grijs
  - Grasbeton: Grasbetontegels vlak 40x60, grijs
  - Verharding binnentuin: Geborsteld beton
  - Stapstenen: Beton grijs 40x60
- Beplanting
- Gemaaid gras
  - Kruidenrijk gras
  - Vaste planten
  - Hagen
  - Nieuwe bomen
  - Nieuwe rij bomen
- Inrichtingselementen
- Solid Crosswise Banken, Streetlife o.g.
  - Solid Crosswise Picnic Sets, Streetlife o.g.
  - Solid Podium Surf Eilanden, Streetlife o.g.
  - Wand: L-elementen
  - Verlichting
  - Fietsenstalling
- Omgeving
- Water
  - Plas-dras



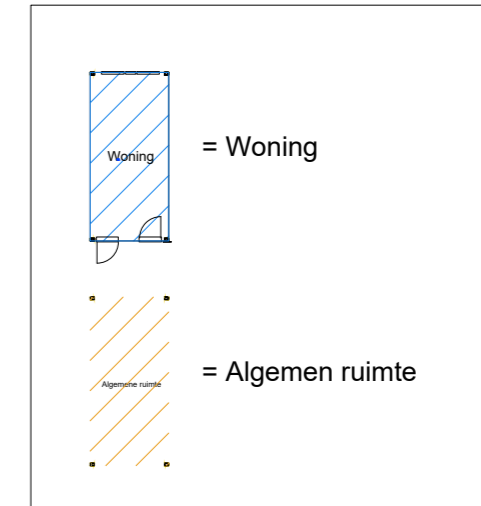




standaard plattegrond



MIVA Plattegrond




Binnenhoogte fietsenstalling = 2900 mm


|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| E |  |  |  |
| D |  |  |  |
| C |  |  |  |
| B |  |  |  |
| A |  |  |  |

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Project:       | Toepad Rotterdam |
| Opdrachtgever: | Toepad Rotterdam |
| Bouwlocatie:   | Toepad Rotterdam |

|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <br><b>Dahua House</b><br><small>Intelligence</small> | <u>DAHUA HOUSE MODULAR EUROPE</u><br>Witteveen SA 3417 DE<br>Postbus 200 3417 ZL<br>+31 (0)645 45 00 90<br>info@dhma.eu<br>www.dahuahousemodulareurope.com |                                |
|  | Schaal 1:20  |                                |
|  | System Woningbouw<br>Status Ter Controle   | Tekenaar JAC<br>Datum 01-04-25 |
|  | Projectnr. P.012237<br>Fase SO<br>Bldnr B100.B   | Versie A                       |




Nummer 1  
-industriële bouwer ter wereld-

60

Zestig jaar  
internationale ervaring.

Europa

Daiwa House Modular Europe is al actief in NL, DE, UK en BE en heeft grote internationale ambities.



01

Creëert waardevolle woon- en werkomgeving.

02

Is marktleider op het gebied van modulaire woonconcepten.

03


Hergebruikt nu 80% van de componenten en streeft naar 100%.

€32 miljard


's Werelds grootste industriële bouwer met een jaaromzet van € 32 miljard euro in 2021.

- 48.807 medewerkers
- 444 ondernemingen


Onze concepten




Grondgebonden woningen




Appartementen




Studenten



Seniorenwoningen




Zorgwoningen

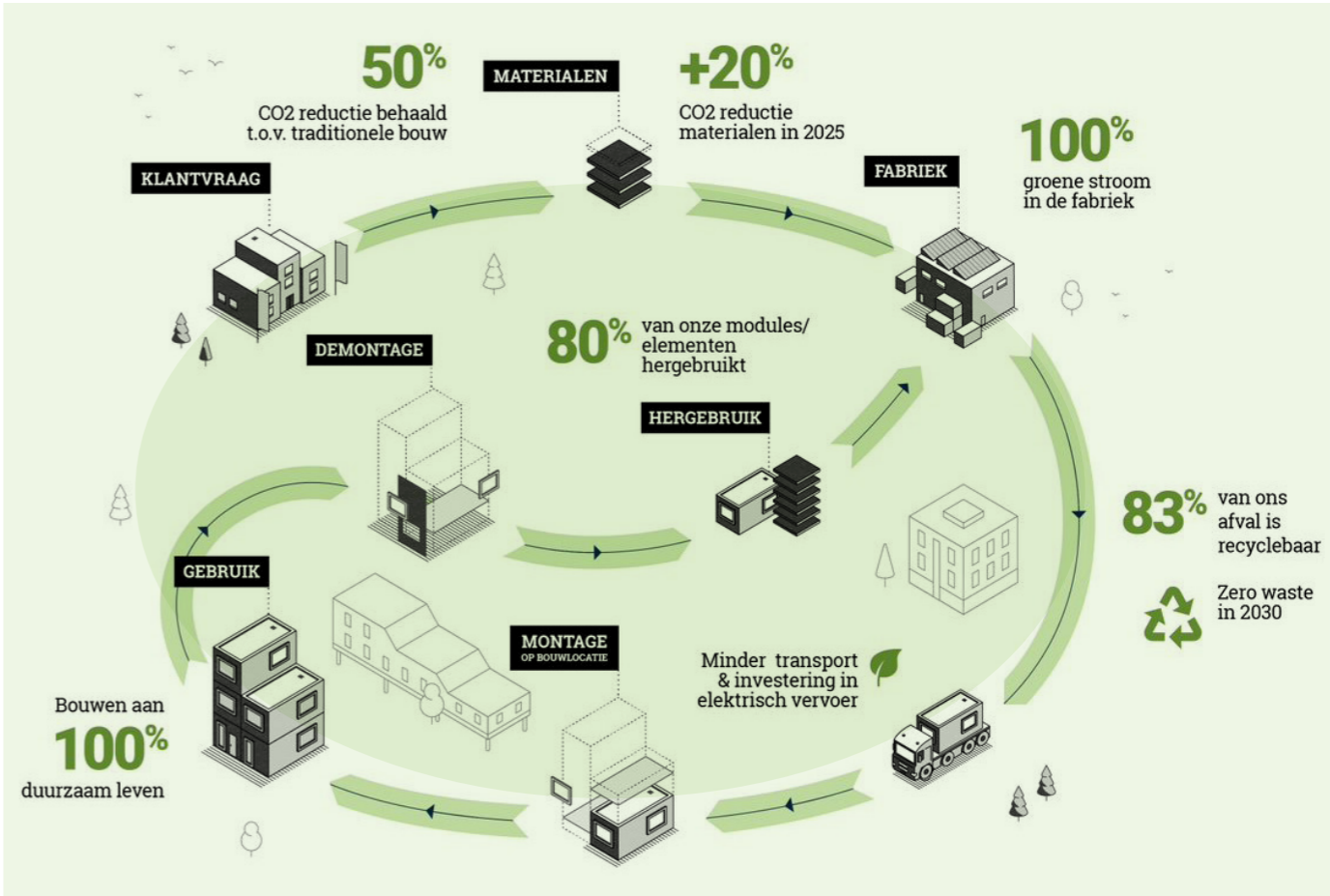


Hotels

Medewerkers



700+

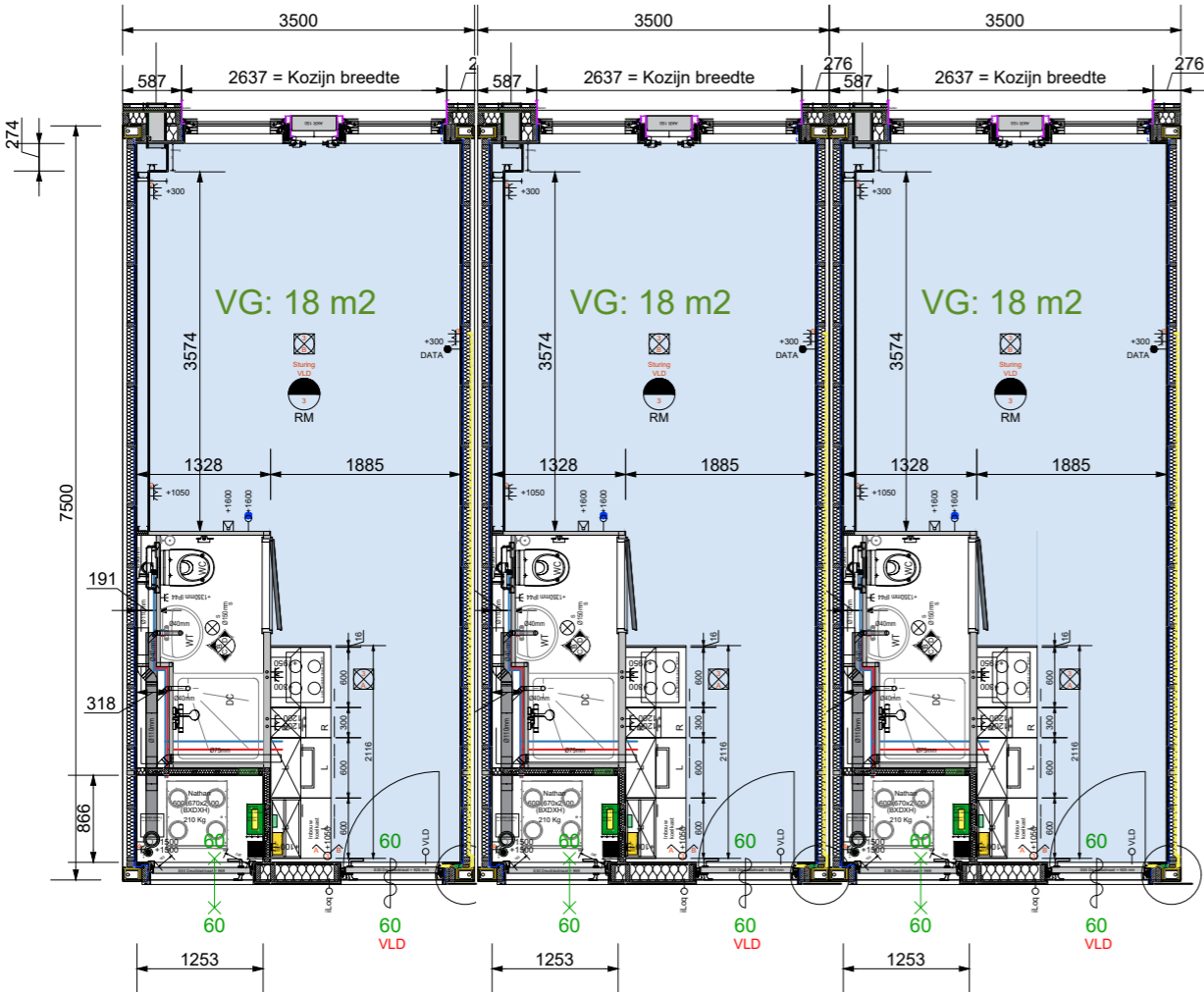


SCHONER



SNELLER





EEN THUIS VOOR IEDEREEN

GEZAMELIJKE RUIMTES

