



Nota van Uitgangspunten

Sagenbuurt IJsselmonde

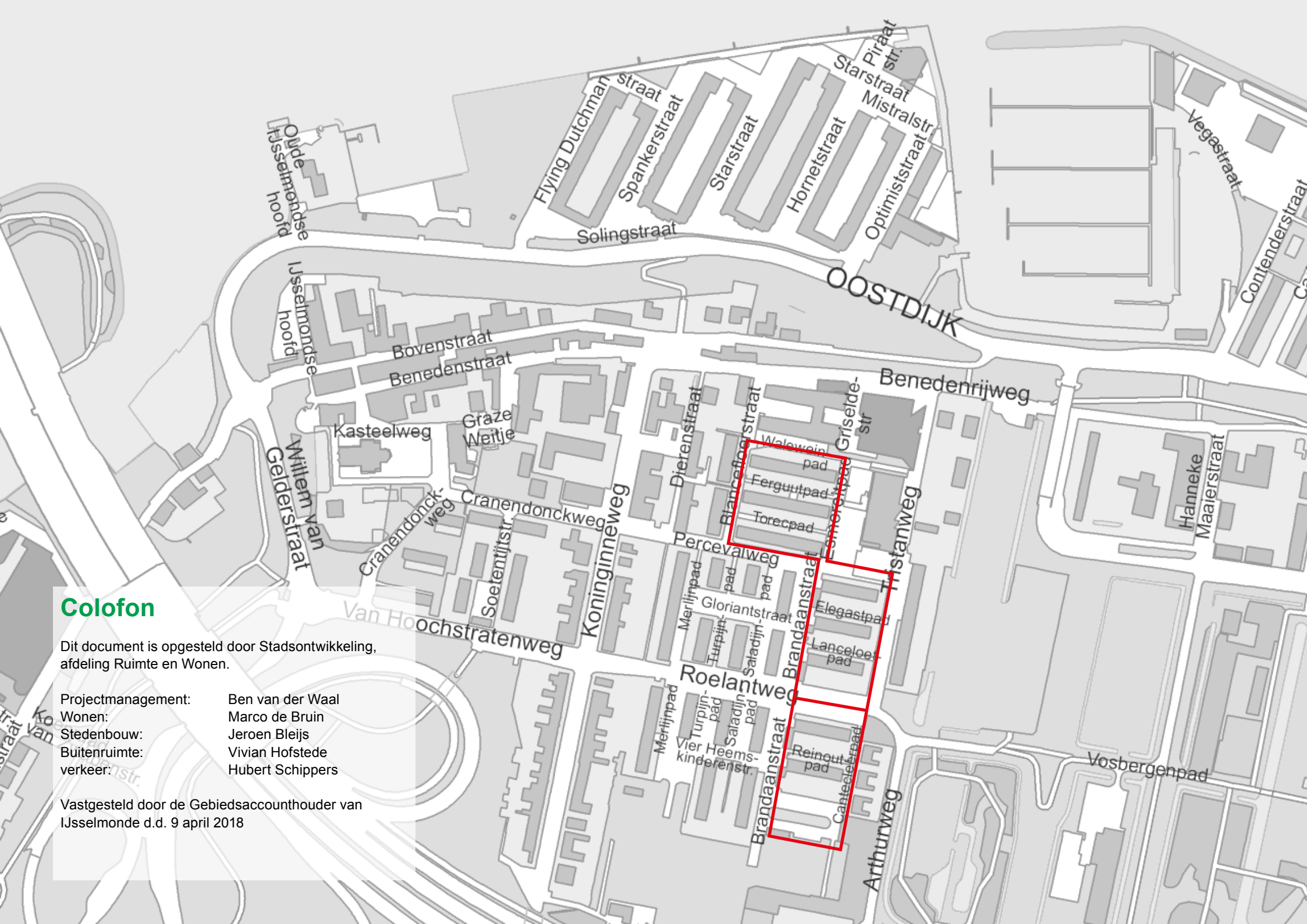
Vastgesteld d.d. 9 april 2018

Colofon

Dit document is opgesteld door Stadsontwikkeling,
afdeling Ruimte en Wonen.

Projectmanagement:	Ben van der Waal
Wonen:	Marco de Bruin
Stedenbouw:	Jeroen Bleijs
Buitenruimte:	Vivian Hofstede
verkeer:	Hubert Schippers

Vastgesteld door de Gebiedsaccounthouder van
IJsselmonde d.d. 9 april 2018



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Beleidskaders	7
3. Gebiedsomschrijving	9
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	11
5. Technische randvoorwaarden	14
6. Vervolg	15
Bijlage: I Rotterdamse parkeernorm	16
II Parkeermotivatie	17
III Parkeertelling	18
IV Stedenbouwkundig matenplan	



Roelantweg: beeldbepalende platanen



Percevalweg: achtertuinen aan de straat



Blancefloerstraat: smal profiel



Bouwvelden.



Brandaanstraat: breed gevarieerd profiel



Tristanweg

1. Inleiding

In de Nota van uitgangspunten staan de zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. In dit document staan de stedenbouwkundige uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen moeten voldoen. Veelal passen de gewenste bouwplannen niet in de vigerende bestemmingsplannen. Dit is dan het document waaraan de gemeente de plannen toetst en wat de basis vormt voor (een eventuele) afwijking (of actualisatie) van het bestemmingsplan. Tenslotte zorgt het opstellen van uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen / disciplines (Wonen, Planologie, Landschap, Verkeer & Vervoer) wordt afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee een bestuurlijk bekrachtigd kader voor de planontwikkeling.

1.1 Aanleiding

Het Masterplan Oud-IJsselmonde vormt de basis voor de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van Oud-IJsselmonde tot 2016. Hierin wordt beoogd de naoorlogse Sagenbuurt ook in de toekomst als een aantrekkelijke groene woonbuurt te behouden. Binnen de structuur van woonstraten, woonpaden, aanliggende tuinen en hagen wordt door samenvoegen, precieze sloop- nieuwbouw van woningen en modernisering een gewaardeerd woonklimaat gecreëerd.

Woonbron heeft in de Sagenbuurt het voornemen een deel van haar voorraad te slopen en nieuw te bouwen. Hiertoe zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden noodzakelijk voor een goede inpassing, vormen het toetsingskader voor de realisatie van het initiatief en geven input voor het projectbestemmingsplan.

1.2 Opgave

De woningen in de Sagenbuurt zijn in het bezit van Woonbron en worden in fasen aangepakt. De eerste twee fasen (die reeds zijn afgerond) betrof de renovatie van de woningen aan de Soetentijtstraat, Saladijnpad, Turpijnpad, Merlijnpad en Brandaanstraat. Beide ingrepen zijn renovaties van minder dan € 60.000. Het gaat om 56 eengezinswoningen in 2014 en 140 beneden-bovenwoningen in 2015.

Voor fase 3 wordt in dit document de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de nieuwbouw geformuleerd. Gezien de behoefte aan grotere woningen is renovatie voor fase 3 geen optie gebleken. Uitgaande van sloop- en nieuwbouw wordt voor fase 3 de stedenbouwkundige randvoorwaarden uiteengezet. Het gaat om de sloop van 141 beneden-bovenwoningen en het voornemen om circa 86 eengezinswoningen in de sociale huur terug te bouwen.

1.3 Locatie

Het project ligt gelegen in de naoorlogse Sagenbuurt in de wijk Oud-IJsselmonde. Fase 3 bestaat uit drie bouwvelden. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Waleweinp pad, in het oosten door het Esmoreitpad, de Percevalweg, Tristanweg en het Canteleerpad, in het zuiden door de Brandaanstraat en in het westen door de Brandaanstraat en de Blancefloerstraat.

1.4 Participanten

Voor het project sluit de gemeente Rotterdam een overeenkomst met één of meerdere ontwikkelende partijen, welke de ontwikkeling van de locatie conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden oppakt. Woonbron heeft als woningcorporatie de woningen in bezit en is hiermee de partij waarmee ontwikkeld zal worden.



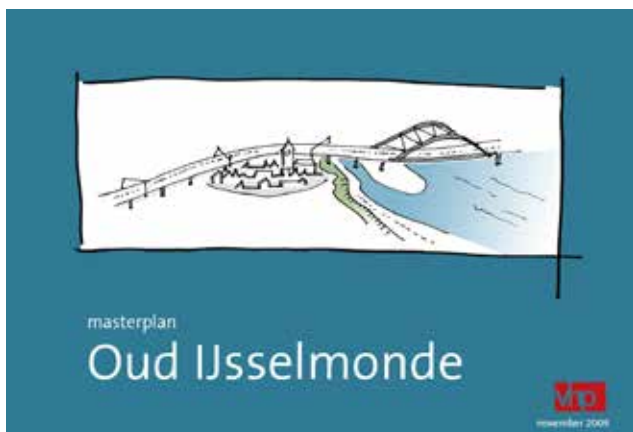
Stadsvisie Rotterdam, Rotterdamse Stijl.



Masterplankaart Oud-IJsselmonde.



Architectuur en Rotterdam, Masterplan Oud IJsselmonde.



Uitsnede gebiedstypenkaart Welstandsnota Rotterdam.

2. Beleidskaders

2.1 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan Oud-IJsselmonde, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 1993, onherroepelijk geworden op 2 oktober 1995. De bestemming(en) voor de locatie zijn 'Woningen gestapeld', 'Tuin' en 'Verblijfsgebied'. Het bestemmingsplan Oud-IJsselmonde wordt op dit moment geactualiseerd. Voor de ontwikkeling van dit project wordt een projectbestemmingsplan opgesteld.

2.2 Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie is vastgesteld op 29 november 2007. Hierin worden op hoofdlijnen uitspraken gedaan over de stad. De Stadsvisie vormt het ruimtelijk kader voor alle investeringen, projecten en plannen die in de stad worden gerealiseerd. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de stad Rotterdam, voor de periode tot 2030. De Stadsvisie heeft als missie een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad.

2.3 Visie en Masterplan Oud-IJsselmonde

De Visie Oud IJsselmonde van mei 2007 en het Masterplan Oud IJsselmonde van november 2009 vormen de voornaamste ruimtelijke kaders voor deze en andere ontwikkelingen. De visie heeft als inzet het behouden en versterken van Oud IJsselmonde als een aantrekkelijk dorp aan de rivier.

Het masterplan is de uitwerking van deze visie en toont wat de moeite waard is om te koesteren en wat er kan en moet veranderen in Oud IJsselmonde. Het Masterplan is de formele basis voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Oud-IJsselmonde tot 2016 maar is feitelijk nog steeds van toepassing. Daarnaast is het Masterplan richtinggevend bij het maken van stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen en bouwplannen.

Opgave Sagenbuurt

De opgave voor de Sagenbuurt betreft het verbeteren van de kwaliteit van het wonen. Dit gaat onder andere over het verbeteren en beheren van de openbare ruimte van parken en pleinen in de directe woonomgeving. Daarnaast betreft de opgave het maken van een groene buffer en een aantrekkelijke groenvoorziening voor Oud IJsselmonde en de Beverwaard.

2.4 Architectuur en Rotterdam

De nota Architectuur en Rotterdam is een uitwerking van de Stadsvisie, waarin staat dat architectuur en cultureel erfgoed doorslaggevende stimulerende bijdragen kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. De kunst is om van die ontwikkelingskracht optimaal gebruik te maken. Architectuur kan de stad aantrekkelijk maken, wat bijdraagt aan het welbevinden van de gebruikers van de stad. Deze kracht van architectuur is aan te scherpen door meer nadruk te leggen op samenhang in het stedelijke weefsel en op de levendigheid van de stad.

De nota Architectuur en Rotterdam is hier te downloaden: (http://www.rotterdam.nl/nota_architectuur_en_rotterdam).

2.5 Rotterdamse Stijl

Het handboek Rotterdamse Stijl zet zich in op een betere kwaliteit van de buitenruimte. Het boek presenteert een visie die ten grondslag ligt aan alle voorgestelde maatregelen. Per gebied, lijn en plek worden inrichtings- en beheerprincipes beschreven. Het geeft ten slotte ook richtlijnen en vormt een toolkit die aangeeft welke bestratingsmaterialen en welk straatmeubilair binnen de Rotterdamse Stijl gebruikt kunnen worden. Toepassing van de richtlijnen zal meer eenheid, eenduidigheid en samenhang in het beeld van de buitenruimte brengen. Oud IJsselmonde behoort tot de gebiedstypologie 'tuindorp'; het buitendijks gebied tot 'wijken van na 1970'.

2.6 Welstandsnota Rotterdam

De locatie is in de Welstandsnota Rotterdam aangeduid als gebiedstype 'Tuindorpen'. Dit betekent dat voor deze locatie naast de vaste criteria ook de aanvullende criteria beschreven in het gebiedstype 'Tuindorpen' gelden. De commissie voor Welstand en Monumenten zal op basis daarvan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen.

De Welstandnota is hier te downloaden: (http://www.rotterdam.nl/Stadsontwikkeling/Document/welstand/Welstandsnota%20Rotterdam_Deel_1_Welstandsbeleid.pdf)

2.7 Klimaat en energie

Rotterdam heeft een verantwoordelijkheid voor de duurzame ontwikkeling van de stad en de haven. Dat heeft zich vertaald in een aantal beleidsvoornemens en ambities, zoals het Programma duurzaam, Rotterdamse Woningkwaliteit (RWK), het Waterplan Rotterdam, Gezond in de stad, de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit (RAL), het Rotterdam Climate Initiative (RCI).

Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving. Hiertoe zijn en worden convenanten afgesloten met corporaties en ontwikkelaars. Andere maatregelen zijn de invoering van het warmtenet en een regeling voor groene daken.



Oud IJsselmonde - 1901.



Oud IJsselmonde - 1938.



Oud IJsselmonde - 1981.



Percevalweg als potentiële drager.



Roelantweg als kwalitatief laanprofiel.



Het samenspel van parkeerboxen, woongebouwen, woonpaden en volgroeide bomen bepalen de sfeer van de Brandaanstraat.



3. Gebiedsomschrijving

3.1 Historie

IJsselmonde was eeuwenlang een zelfstandig dorp aan de rivier. De kerk, de pastorie en het kasteel van IJsselmonde met zijn wandelbos waren sinds de middeleeuwen de ankerpunten van het dorp. Het dorpsleven speelde zich verder af langs het dijklint met de karakteristieke bebouwing van de Beneden- en Bovenstraat. De dijk zelf was tot aan de negentiende eeuw overigens grotendeels onbebouwd. Aan de voet van de dijk lagen de boerderijen en het uitgestrekte polderland.

IJsselmonde had van oudsher een intensieve relatie met de rivier. Vanaf het IJsselmondse Hoofd vertrok het veer naar Kralingen. Dit was ook de plek van de jaarlijkse paardenmarkt. De zalmvisserij was de belangrijkste economische activiteit van IJsselmonde. In de negentiende eeuw vestigden zich aan de Maas een steenbakkerij, scheepswerven en een houtfabriek.

3.2 Context en karakter

Het dorp IJsselmonde is in 1941 door Rotterdam geannexeerd. Na de verwoestingen van de oorlog moest snel begonnen worden met de wederopbouw van de haven en de stad. De open polder van Oud IJsselmonde maakte al snel plaats voor 301 nieuwe woningen. Met de bouw van de buurt kreeg de Koninginneweg een 'binnenwerk.' De toenmalige directeur van de Rotterdamse Dienst stadsontwikkeling en wederopbouw kwam het uitbreidingsplan in 1951 persoonlijk toelichten. De groene opzet van de Sagenbuurt met woonpaden, hagen en woningen in stroken van architect van Dokkum was in die tijd een noviteit. Inzet was dat in de nieuwe wijk nog steeds het dorpse karakter voelbaar zou zijn.

De jaren zestig werden voor Oud IJsselmonde de periode van de grote ingrepen. Met de aanleg van de hoge Deltadijk ging de innige relatie tussen het dorp en de rivier verloren. In 1965 werd de Van Brienenoordbrug feestelijk

geopend. De brug met het aanliggende verkeersplein sloeg een enorme bres in het lint van de Bovenstraat. Ook de Koninginneweg werd in tweeën gedeeld. De impact van de brug was enorm.

3.3 Stedenbouwkundige structuur

De naoorlogse Sagenbuurt heeft door zijn gave structuur van woonstraten, woonpaden, aanliggende tuinen en hagen in combinatie met de wijze van verkaveling (strokenverkaveling) het kenmerk van een tuindorp. De hagenstructuur en woonpaden zorgen samen met de koppen van de bebouwing, de afwisseling met de parkeerboxen voor een aangenaam (straat)beeld en behoren tot de kwaliteiten van de Sagenbuurt.

Raamwerk

Het raamwerk van de Sagenbuurt bestaat uit een duidelijke structuur van straten en woonpaden. De Roelantweg vormt een belangrijke verkeersdrager en kan door de wijze van boombeplanting getypeerd worden als laanprofiel met kwaliteit. De Brandaanstraat zorgt doormiddel van een samenspel tussen openbare ruimte, hagen en verspringende gevelrooilijnen en bouwhoogten voor een bijzondere ruimtelijke kwaliteit. De Blancefloerstraat kent een niet doorlopend straatprofiel: hier is ruimte om aan beide zijde van de straat langsparkeren te introduceren. De bestaande woningen worden tussen het raamwerk van straten door middel van door hagen geflankeerde woonpaden ontsloten.

Bouwwelden

De woningen bestaan uit stroken in het groen en zijn in een noord-zuid richting verkaveld. De bebouwing bestaat uit onder- en bovenwoningen en zijn twee lagen met kap hoog. De bouwblokken zijn allen aan de noordzijde ontsloten via een door groene hagen geflankeerde woonpaden. De bovenwoningen zijn toegankelijk via een galerij. Bergingen bevinden zich enerzijds nabij de

centrale entree van de bovenwoningen en als bijgebouw naast de parkeerboxen.

In de huidige situatie vormen de woonpaden een kwaliteit maar conflicteert op een aantal plekken de uitstraling van de achterzijde van de woningen met de structuur van de openbare ruimte. Specifiek betreft dit de situatie aan de Percevalweg. Omgekeerd knelpunt is de situatie aan de Waleweinpad waarbij de voorkanten van de woningen aan een achterkantsituatie grenzen.

Relatie

De stedenbouwkundige kwaliteit van de Sagenbuurt vloeit voort uit een samenspel tussen het raamwerk en de bouwwelden. Deze is vaak helder vormgegeven en komt de kwaliteit van de ruimtelijke beleving ten goede. Op enkele plekken vormt het consequent doorzetten van de oriëntatie van de gebouwen een conflict met het raamwerk van straten waardoor achterkanten (achtertuinten) aan de hoofdstructuur grenzen. De inzet is om de kwaliteiten te behouden en te versterken en waar nodig de knelpunten eruit te halen.



Legenda

- Voor- en zijtuin
- Openbaar groen, nader in te richten
- Indicatie parkeerkoffer + ontsluiting
- Beoogde oriëntatie voorgevel rooilijn
- Zorgvuldig vormgegeven groene erfafscheiding
- Bestaande bomen behouden
- Nieuw te planten bomen (indicatief)
- * Aandachtspunt kwaliteit: uitwerking v/d kopgevels
- Nieuw aan te leggen openbare ruimte

4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

4.1 Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig raamwerk voorziet in de sloop van de huidige strokenbebouwing en de nieuwbouw van grondgebonden woningen welke zich op een nieuwe manier stedenbouwkundig en architectonisch voegen in de bestaande omgeving.

Uitgangspunt is om het groene karakter van de Sagenbuurt te behouden met voortuinen met hagen. Daarnaast zal worden ingezet op het verbeteren van de oriëntatie van de woningen naar de straat toe - hiermee worden achterkant situaties vermeden.

In de bouwvelden zijn de oost-west gerichte blokken langer dan de noordzuid gerichte blokken. Hiermee komt een aspect van de oorspronkelijke strokenverkaveling terug in de nieuwe situatie: het beeld van een reeks van koppen van bouwblokken. Aan de Brandaanstraat wordt dit beeld versterkt door de koppen van de blokken op de erfgrans te zetten (geen zijtuin) en de ertussen gelegen noord-zuid gerichte blokken juist terug te leggen. Positionering van blokgroen op de koppen heeft nog eens een extra versterkend effect met als resultaat een gevarieerd openbaar profiel. Er ontstaat zo een brede stoep die geschikt is voor spelen. De Brandaanstraat is daarmee een belangrijke ruimtelijke drager van het plan. In alle andere situaties hebben de kopwoningen grenzend aan het openbaar gebied een zijtuin van minimaal 1,5 m.

Het beeld van het lommerrijke profiel van de Roelantstraat wordt versterkt door de voorzijde van de woningen hierop te richten. De woningen krijgen royale voortuinen om voldoende afstand te bieden voor de grote platanen in de straat.

De Percevalweg krijgt een betere uitstraling door de voorzijde van de woningen hierop te richten. Het profiel van de Blancefloerstraat wordt verbeterd met een breder trottoir.

Parkeren wordt bij de nieuwbouw grotendeels binnen het bouwveld opgelost. Wel wordt, op basis van een uitgevoerde parkeertelling, een aantal bestaande parkeerplaatsen toegerekend aan de verschillende bouwvelden. Wanneer mogelijk zal daarnaast per bouwveld een aantal benodigde parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden.

Bouwveld C wordt vergroot: de buslus die hier ligt is al jaren buiten gebruik geraakt en op deze wijze ontstaat er meer samenhang met de rest van de buurt.

4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bebouwing en programma

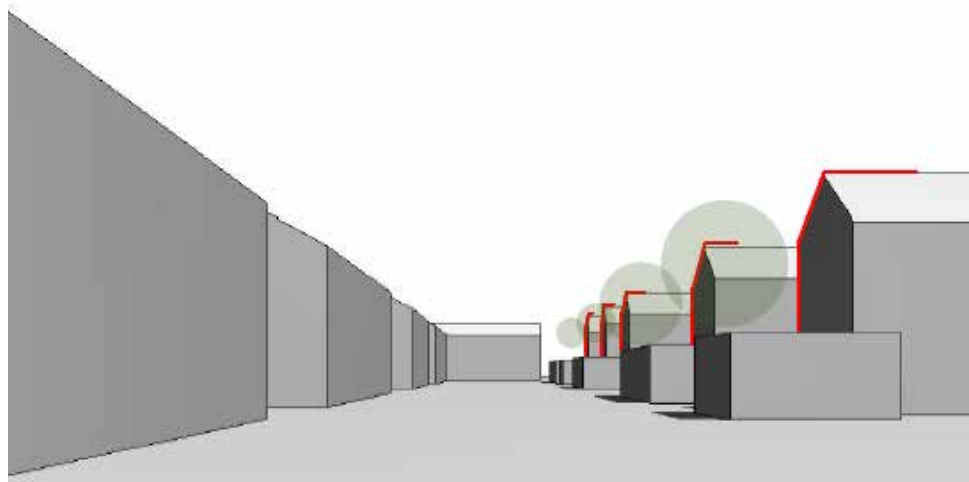
- Het per bouwveld te realiseren aantal woningen is afgestemd met de parkeercapaciteit van het desbetreffende bouwveld;
- In bouwveld A, B, C wordt in totaal zo'n 90 woningen gerealiseerd.
- Nieuwbouw bestaat uit rijen aaneengesloten grondgebonden eengezinswoningen;
- Vertrekpunt is een beukmaat van 5,4 meter;
- Nieuwbouwwoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap.

Bebouwingslijnen en tuinen

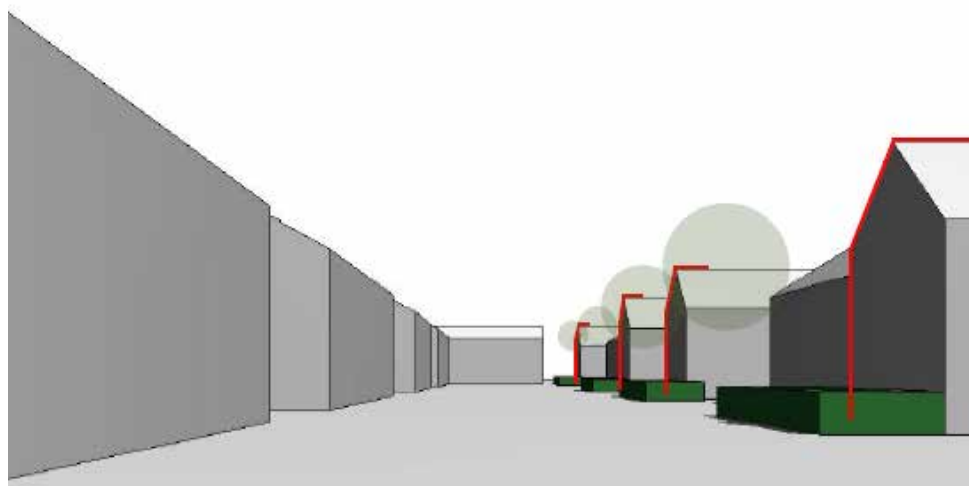
- Karakteristiek is de inbedding van de bebouwing in het groen;
- Ook in de nieuwe situatie hebben de bouwvelden rondom een groene zoom bestaande uit privétuinen en openbaar groen;
- De voortuinen zijn 2,5 meter diep, met uitzondering van de voortuinen aan de Roelantstraat: deze zijn 4 meter diep i.v.m. de afstand tot de platanen.

Erfscheidingen

- Erfscheidingen van zij- en achtertuinten grenzend aan het openbaar gebied zijn meegenomen in de uitvoering van het project en hebben een duurzaam en groen karakter passend binnen het tuindorp karakter (zoals een metaalhekwerk met beplanting).
- voortuinen hebben een haag



Brandaanstraat - huidige situatie: ritmiek van kopgevels en parkeerboxen.



Brandaanstraat - nieuw situatie: ritmiek van kopgevels en blokgroen

Referenties



Diepe negge / bijzonder metselverband.



Eenvoudige dakranden en gevelvlakken.



Sfeerbeeld (Nesselande, Rotterdam).



Sfeerbeeld (Struivenberg, Antwerpen).



Groene erfafscheiding.



Sfeerbeeld (De Brink, Riel).

Architectuur

Verschijsning

De uitstraling van de woningen is traditioneel (niet historiserend) met bakstenen gevels, schuine daken en dakpannen.

De architectuur is sober, strak maar zorgvuldig gematerialiseerd en gedetailleerd. Traditioneel, maar niet historiserend. Ambitie hierbij is het zoeken naar een 'eigentijdse ambacht' binnen het tuindorpprincipe volgens de criteria van de welstandsnota. Geen onnodige opsmuk, maar goed in de basis. Hiertoe is een aantal specifieke aanvullende eisen t.a.v. dakvlak en gevelvlak geformuleerd. In algemene zin geldt dat kleur en materiaal zich voegen binnen de omgeving.

Gevelvlak

Materiaal:

Steen met aandacht voor

- kwaliteit en kleur van de metselsteen,
- toegepaste metselverband(en),
- zorgvuldig voegwerk (bijv. diepliggend gevoegd of doorgestreken).

Sparingen:

- negges t.p.v. sparingsen dragen bij aan uitgesproken gevelplastiek ,
- verbijzondering t.p.v. van entree (bijv. middels bijzondere deur, luifel, verlichting metselwerkdetails),
- de kopgevel heeft minimaal 1 sparing (raam of deur) van voldoende afmeting.

Overige

- aandacht voor gevel 'doorvoeren' zoals ventilatioeroosters (bij voorkeur aan de achterzijde).
- hemelwaterafvoeren zijn zorgvuldig gepositioneerd.

Dakvlak

Materiaal:

- pan met aandacht voor kwaliteit en kleur irt metselsteen
- zorgvuldig ontworpen goot-, nok- en randdetailering.

Sparingen:

- dakdoorvoeren zoveel mogelijk combineren en in kleur van dakpan opnemen,
- dakdoorvoeren ofwel aanbrengen in dakvlak achtergevel ofwel zo vormgeven dat deze bijdragen aan de architectuur,
- Dakkapellen aan de voorzijde dienen meegenomen te worden in het ontwerp en passen bij de architectuur.

4.3 Openbare ruimte

De maat en schaal, dus de verhouding van de hoogtewanden en de breedte van de straatprofielen zijn in evenwicht. Eventuele hoogteverschillen ten aanzien van uitgegeven terrein en openbare ruimte worden opgelost op uitgegeven terrein en niet op openbare grond. Groene erfscheidingen zijn onderdeel van het gebouwde geheel en/of een groen ensemble. Eventuele nutsvoorzieningen worden niet in de openbare ruimte geplaatst maar in de bebouwing opgenomen of in de gebouwde/groene erfafscheiding. Er dient een kwalitatief onderzoek te komen naar de kwaliteit van de bestaande bomen en dit kansrijke beeld zoveel mogelijk te versterken.

4.4 Parkeren

- Parkeren is conform de Rotterdamse parkeernorm uit de bouwverordening (zie bijlage);
- De parkeervraag wordt grotendeels opgelost binnen het bouwveld door realisatie van een parkeercoffer met een voldoende groen karakter.
- De parkeercoffer in bouwveld A wordt ontsloten via de Blancefloerstraat, de parkeercoffer in bouwveld B via de Tristanweg en de parkeercoffer in bouwveld C via de Cantecleerpad (aansluitend op de Brandaanstraat).
- Een aantal bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen worden toegerekend aan de verschillende bouwvelden;
- Daarnaast zal er per bouwveld een nieuw aantal parkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd worden.
- Parkeren in de voortuin is niet toegestaan;
- Per bouwveld dient de parkeerbalans sluitend te zijn.

5. Technische randvoorwaarden

5.1 Vuilafhandeling

In de huidige situatie wordt het afval verzameld middels ondergrondse containers. In overleg met gemeentelijke diensten Schone Stad en Stadsbeheer dient te worden afgestemd op welke manier het afval verzameld en opgehaald wordt.

5.2 Nuts voorzieningen, trafo's en installaties

Wanneer aanvullend nutsvoorzieningen, transformatorruimtes, schakelkasten en dergelijke nodig zijn voor de nieuwbouw dienen deze geïntegreerd te worden in de bebouwing of in het ontwerp van de openbare ruimte.

5.3 Uitgiftepeil

Het uitgiftepeil voor de locatie ligt op 0,70 -NAP. Voor de woningen wordt een minimaal vloerpeil van 0,70 -NAP geadviseerd.

5.4 Geen aansluiting op restwarmte

Het College van B&W van Rotterdam heeft besloten om nieuwbouwprojecten op industriële restwarmte aan te sluiten. In Rotterdam Zuid neemt NUON dit voor haar rekening. Oud IJsselmonde en ook Beverwaard vallen buiten de gebieden waarvoor het verplicht is om een aansluiting op het collectief warmtenet te realiseren.

5.5 Windhinder en bezonning

Er hoeft geen windhinderonderzoek te worden uitgevoerd. Er hoeft geen bezonningsonderzoek te worden uitgevoerd.

5.6 Politie keurmerk

Het Politiekeurmerk Veilig wonen voor Nieuwbouw stelt veiligheidseisen op planologisch en stedenbouwkundig niveau, aan de openbare ruimte, kavels, complex en aan de woning zelf. **Sociale veiligheid.** Bij het ontwerp van de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de sociale veiligheid van het gebied. Dit betekent geen

onoverzichtelijke hoeken, voldoende verlichting en overzichtelijke entrees. Ook betreft het verlichting, eisen aan de groenvoorziening en parkeerplaatsen, maar ook goede sloten op de deuren en ramen vallen onder dit keurmerk. Het hele pakket aan maatregelen zorgt uiteindelijk voor een veilige buurt, een veilig complex en goed beveiligde individuele woningen. Daarbij zijn organisatorische maatregelen erg belangrijk, zoals het onderhoud van en het juist omgaan met de aangebrachte voorzieningen. Het streven is hieraan te voldoen (zie www.politiekeurmerk.nl).

5.7 Brandveiligheid

Het Bouwbesluit doet uitspraken m.b.t. de brandveiligheid voor gebouwen tot 70 meter.

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

5.8 Vleermuizen

Ten behoeve van de vleermuizen dient indien nodig de (kop)gevels te worden voorzien van vleermuiskasten.

5.9 Overig

Behalve het Bouwbesluit kent de gemeente Rotterdam een bouwverordening en heeft zij 'de Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Deze wordt momenteel geactualiseerd.

Milieuaspecten ontbreken in dit document en kunnen worden aangevuld middels quick scan door DCMR: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, natuur en landschap.

6. Vervolg

Deze Nota van Uitgangspunten is er op gericht het initiatief voor de Sagenbuurt tot uitvoering te brengen. Dit hoofdstuk geeft uitleg over het proces richting de realisatie.

6.1 Procedure

Het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Hiervoor is een projectbestemmingsplan voor dit initiatief noodzakelijk. De Nota van Uitgangspunten vormen de toetsing voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief bij de aanvraag van de bouwvergunning.

6.2 Welstandsnota Rotterdam

Het bouwplan zal worden beoordeeld door de Commissie Welstand en Monumenten aan de hand van de criteria die zijn opgesteld voor het gebiedstype 'Tuindorpen'. De Welstandsnota Rotterdam is te vinden op de site van de gemeente Rotterdam: <http://www.rotterdam.nl/welstand>.

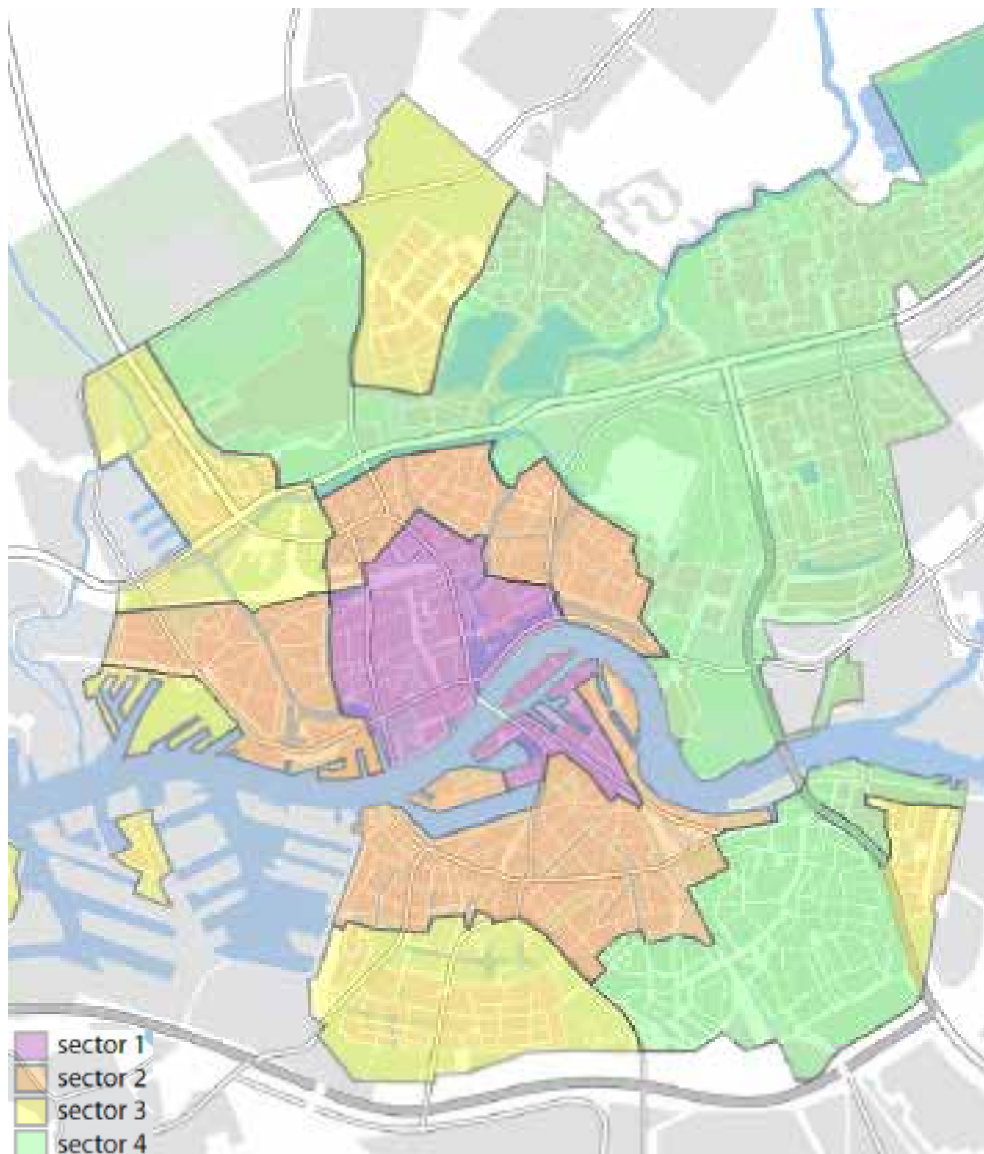
6.3 SMP & IP

Bij de Nota van Uitgangspunten is een stedenbouwkundig matenplan (SMP) opgesteld. In het SMP staan onder andere de volgende elementen aangegeven:

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

Voor de openbare ruimte dient een nieuw Inpassingsplan (IP) gemaakt te worden.

Bijlage I: rotterdamse parkeernorm



Parkeernormen woonfuncties

Gebruikers- oppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
<40 m ²	0.1	0.1	0.1	0.1
40-65 m ²	0.6	0.6	0.6	0.6
65-85 m ²	0.6	0.8	1.0	1.4
85-120 m ²	1.0	1.0	1.2	1.6
>120 m ²	1.2	1.2	1.4	1.8

Staple 1: parkeernormen woonfuncties

Bijlage: II motivatie parkeertelling

Veld B (Sagenbuurt, Percevalweg)

Te slopen aantal woningen: 66
Nieuw aantal woningen: 30

Aantal woningen halveert.

Benodigd aantal parkeerplaatsen voor nieuwbouw:

$30 \times 1,6 = 48$ pp

Hiervan kunnen er 28 binnen het bouwveld worden gerealiseerd en worden 20 openbare parkeerplaatsen toegerekend aan veld B.

De parkeerdruk is volgens de telling die in maart 2017 is uitgevoerd normaal, dat wil zeggen dat in de huidige situatie het aantal beschikbare parkeerplaatsen voldoende is.

Gezien de sloop van de 66 bestaande woningen in veld B wordt het daarom als aanvaardbaar gezien om 20 van de openbare parkeerplaatsen (waarvan naar verwachting ongeveer 10 nieuw worden toegevoegd) toe te rekenen aan de nieuwbouw van veld B.

Veld C (Sagenbuurt, Brandaanstraat)

Te slopen aantal woningen: 45
Nieuw aantal woningen: 29

Aantal woningen verminderd met 1/3.

Benodigd aantal parkeerplaatsen voor nieuwbouw:

$29 \times 1,6 = 46$ pp

Hiervan kunnen er 20 binnen het bouwveld worden gerealiseerd en worden 26 openbare parkeerplaatsen toegerekend aan veld C.

De parkeerdruk is volgens de telling die in maart 2017 is uitgevoerd normaal, dat wil zeggen dat in de huidige situatie het aantal beschikbare parkeerplaatsen voldoende is.

Gezien de sloop van de 45 bestaande woningen in veld C wordt het daarom als aanvaardbaar gezien om 26 van de openbare parkeerplaatsen (waarvan naar verwachting ongeveer 6 nieuw worden toegevoegd) toe te rekenen aan de nieuwbouw van veld C.

Veld D (Sagenbuurt, Brandaanstraat)

Te slopen aantal woningen: 30
Nieuw aantal woningen: 27

Aantal woningen blijft ongeveer gelijk. De parkeerdruk is volgens de telling die in maart 2017 is uitgevoerd redelijk hoog, dat wil zeggen dat in de huidige situatie het aantal beschikbare parkeerplaatsen krap voldoende is.

Om die redenen wordt voor de berekening van de parkeerbehoefte in dit geval een gebied bepaald waarbinnen de norm kloppend moet zijn. De randen van het gebied liggen op het midden van Brandaanstraat, en Roelantweg en de 6 twee-ondereenkap woningen vallen binnen dit berekeningsgebied. In totaal is er in dit gebied in de nieuwe situatie een parkeerbehoefte voor $27 + 6$ (2-kappers) = 33 woningen. Hiervoor moeten $33 \times 1,6 = 53$ parkeerplaatsen aanwezig zijn. Er worden 16 parkeerplaatsen binnen het bouwveld gerealiseerd, dus er moeten minimaal 37 parkeerplaatsen aanwezig zijn in het openbaar gebied in de nieuwe situatie. In de planvorming wordt hieraan voldaan:

Roelantstraat (kant gebied): 6 pp
Brandaanstraat (kant gebied): 13 pp
Brandaanstraat (zuidzijde): 21 pp
Totaal: 40 pp

Hiermee wordt op aanvaardbare wijze de parkeerdruk opgevangen in veld D.

Bijlage III: Parkeertelling maart 2017

Verkeersregistratie		Oud IJsselmonde	
Wijk:	83	Tijdstip Dagwaarneming:	12:00-16:00
Datum:	apr-17	Tijdstip Nachtwoarneming:	23:00-03:00
Subbuurt:	TOTAAL	Tabblad:	TOTAAL

Uitleg	
Betaald	Betaald parkeren (openbaar)
Gratis	Gratis parkeren (openbaar)
Invalide	Invalide-parkeerplaatsen (zowel zonder als met kenteken)
Taxi	Taxi
L/L	Laden/Lossen
Eigen terrein	Eigen terrein (privéplaatsen voor zover zichtbaar vanaf de openbare weg)
Bel.Park	Belanghebbenden parkeren (vergunninghouders, electrisch opladen, autodate, etc.)

Capaciteit										
Tabblad	Subbuurt	Betaald	Gratis	Invalide	Taxi	Belang-hebbenden	Laden/lossen	Eigen terrein	Totaal min eigen terrein	Opmerkingen capaciteit
TOTAAL	TOTAAL	0	628	3	0	1	5	134	596	
A	83.32	0	109	0	0	0	0	2	83	
B	83.33	0	519	3	0	1	5	132	513	
C	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Alle capaciteit (exclusief eigen terrein)					
	Di dag	Di nacht	Do nacht		
Gewogen gemiddelde	56%	78%	77%		
83.32	52%	89%	83%		
83.33	56%	76%	76%		
0					
0					
0					
0					
Ongewogen gemiddelde	54%	83%	80%		
Subbuurt minimum:	52%	76%	76%		
Subbuurt maximum:	56%	89%	83%		

	t/m 70 %
	> 70% - 80%
	> 80% - 90%
	> 90% - 100%
	> 100%



Nachtwaarneming dinsdag 28 maart 2017 (23:00 - 03:00 uur)									
Betaald GOED	Betaald FOUT	Gratis GOED	Gratis FOUT	Invalide	Taxi	Belang-hebbenden	Laden/lossen	Eigen terrein	Totaal min eigen terrein
0	0	464	2	0	0	0	0	61	466
0	0	74	0	0	0	0	0	0	74
0	0	390	2	0	0	0	0	61	392
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Dagwaarneming dinsdag 28 maart 2017 (12:00 - 16:00 uur)									
Betaald GOED	Betaald FOUT	Gratis GOED	Gratis FOUT	Invalide	Taxi	Belang-hebbenden	Laden/lossen	Eigen terrein	Totaal min eigen terrein
0	0	321	11	0	0	0	0	51	332
0	0	43	0	0	0	0	0	0	43
0	0	278	11	0	0	0	0	51	289
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Nachtwaarneming donderdag 30 maart 2017 (23:00 - 03:00 uur)									
Betaald GOED	Betaald FOUT	Gratis GOED	Gratis FOUT	Invalide	Taxi	Belang-hebbenden	Laden/lossen	Eigen terrein	Totaal min eigen terrein
0	0	457	3	0	0	1	0	60	461
0	0	67	2	0	0	0	0	1	69
0	0	390	1	0	0	1	0	59	392
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling