



Nota van Uitgangspunten Cranendonckweg Oud-IJsselmonde

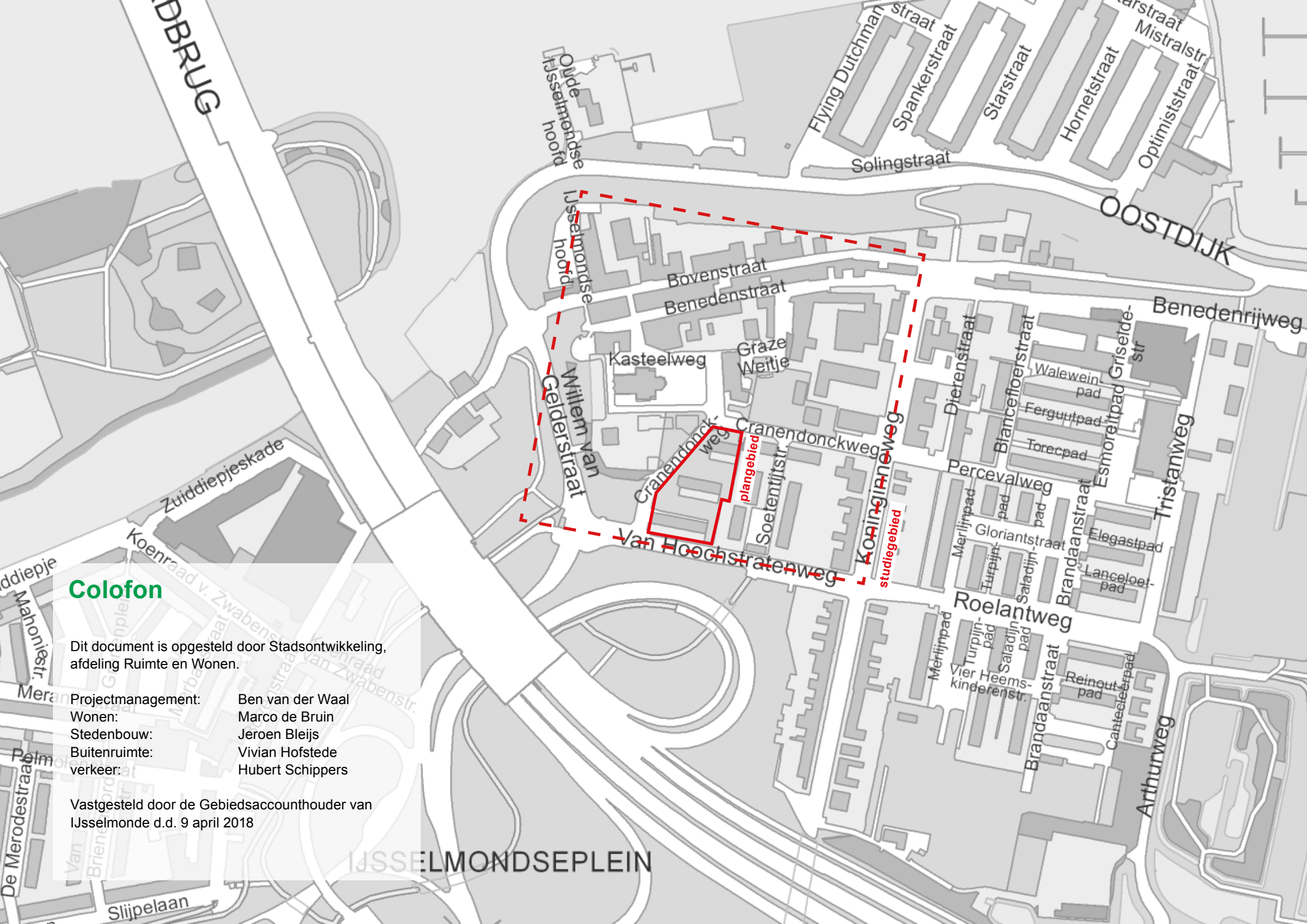
Vastgesteld d.d. 9 april 2018

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
3. Herijking masterplan dorpshart	13
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	15
5. Technische randvoorwaarden	18
6. Vervolg	19
Bijlage: I Rotterdamse parkeernorm	20
II Motivatie Parkeren	
III Parkeertelling	
IV Stedenbouwkundig matenplan (SMP)	



Sleutelproject Dorpshart.



Uitsnede Masterplankaart (Masterplan Oud IJsselmonde 2009).



- Tuindorpen.
- Historische linten en kernen.
- Overige groengebieden.
- Locatie Cranendonckweg

Gebiedstypen Welstandsnota Rotterdam.

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 Opgave

De opgave betreft de sloop van 36 duplexwoningen en de nieuwbouw van grondgebonden woningen. De huidige 36 duplexwoningen aan de Cranendonckweg hebben voor Woonbron weinig volkshuisvestelijk toekomstwaarde. Dit komt door de combinatie van een noodzakelijk investering in de technische staat en de matige gewildheid van dit woningtype op deze plek in de stad.

Woonbron heeft met een externe projectontwikkelaar verkend wat de ontwikkelpotentie, grondopbrengst en strategische waarde van de toevoeging van de grondgebonden koopwoningen op deze plek. Verwachting is dat een vrije sector ontwikkeling de wens om differentiatie in de woningmarkt te realiseren, slechts matig invult. Het product zal in uitstraling en marktwaarde in de buurt komen van de prachtwoning, als gevolg van de lastige marktpositionering (verwachte VON prijs €180.000 obv makelaarsadvies). Binnen Woonbron is vervolgens de afweging gemaakt om niet tot verkoop van de grond over te gaan, maar om de locatie in te zetten voor sociale, grondgebonden huurwoningen (de zg. prachtwoningen).

1.2 Context

In het Masterplan Oud IJsselmonde (november 2009) zijn een aantal ontwikkellocaties benoemd. Eén van de ontwikkellocaties is de ontwikkeling rond de Adriaen Janszkerk: het Dorpshart. Dit sleutelproject beoogde een aantrekkelijk gebied met onder andere nieuwe voorzieningen en de bouw van woningen in dorpse sfeer. Met betrekking tot de locatie Cranendonckweg voorzagen men aaneengesloten bebouwing met een duidelijke geleiding en een variatie in kapvormen.

Anno 2017 staat een aantal van deze ontwikkelingen ter discussie. Hiermee komt het gebied rond het kerkplein in een ander daglicht te staan. Dit heeft invloed op de invulling van de locatie Cranendonckweg. Een herijking van de opgave is hierdoor wenselijk.



Stadsvisie Rotterdam, Rotterdamse Stijl.



Architectuur en Rotterdam, Masterplan Oud IJsselmonde.



Masterplankaart 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 Welstandsnota 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).

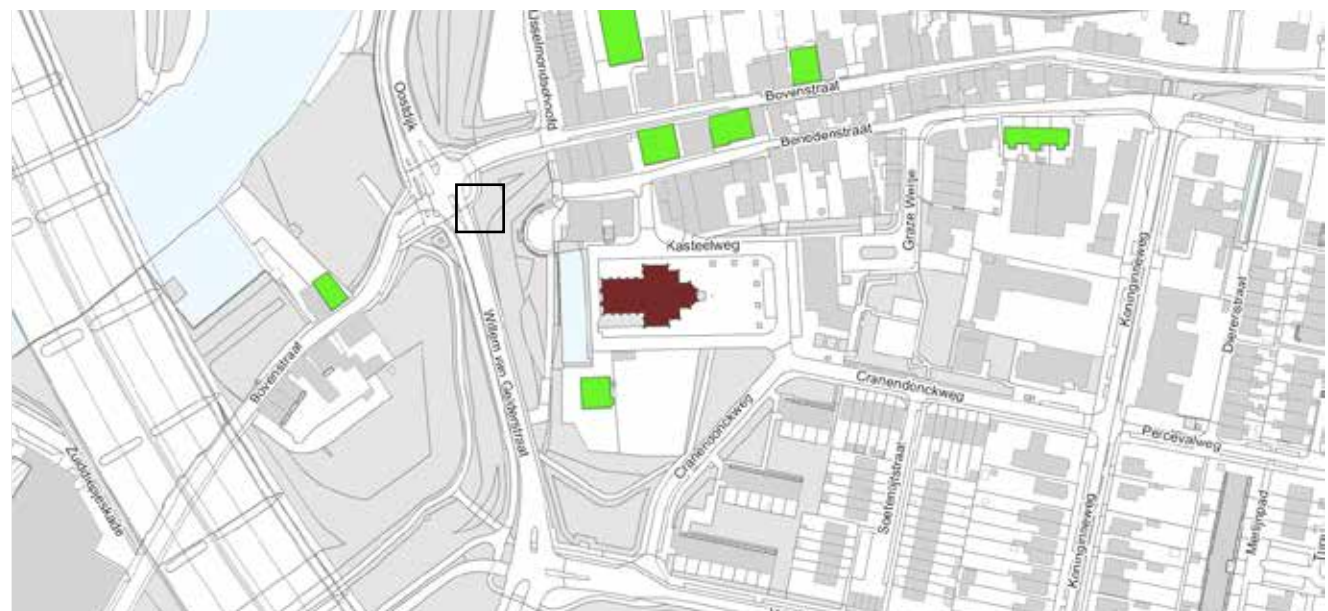
Eén van de meest ambitieuze doelstellingen is om de CO₂-uitstoot in 2025 met 50% te verminderen ten opzichte van het niveau van 1990. Ook wordt in 2025 gestreefd naar een energieneutrale gebouwde omgeving. Hiertoe zijn en worden convenanten afgesloten met corporaties en ontwikkelaars. Andere maatregelen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



Kasteel Oud IJsselmonde.



Gemeentelijk monument.
 Rijksmonument.
 Geschatte locatie kasteel Oud IJsselmonde.



Monumenten.



Historische reeks.

3. Gebiedsomschrijving

3.1 Geschiedenis van Oud IJsselmonde

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. In Oud IJsselmonde heeft eerder een kasteel gestaan. Rond 1900 is het kasteel afgebroken en de bijbehorende parkaanleg ten zuiden van het kasteel verwijderd. Alleen het koetshuis dat dateert uit 1679 is nog aanwezig; het heeft nu een horecabestemming.

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

3.2 Anno nu

In de omgeving van het dorpshart zijn verschillende historische sfeerlagen beleefbaar:

Tussen de Willem van Gelderstraat en de Adriaen Janszkerk verwijst het laatste deel van de slotgracht naar het afgebroken kasteel Oud IJsselmonde. Samen met het overgebleven koetshuis vormen zij in de luwte van de dijk voor een aangenaam groen verblijfsgebied.

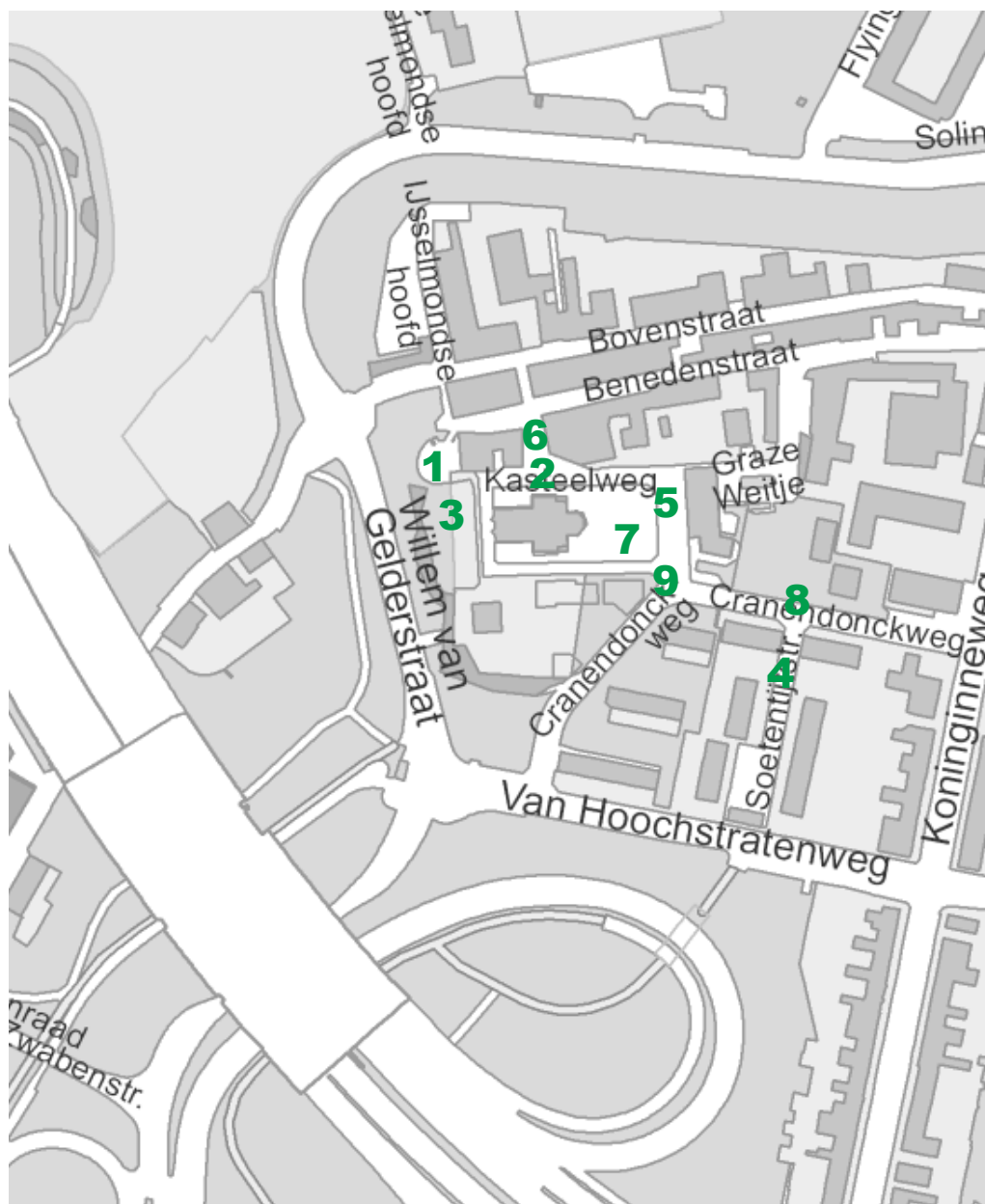
Eind 2008 is de herinrichting van het plein afgerond, maar mist echter aan wandbebouwing. Door de oriëntatie van de kerk staat deze nu met haar achterkant naar het huidige plein toegekeerd. De (historische) woningen aan de Benedenstraat zorgen er tevens voor dat de achtertuinen van de woningen naar het plein gekeerd zijn. Er ontstaat hier een diffuse achterkantsituatie: een plein zonder duidelijke wanden maar ook heel karaktervol.

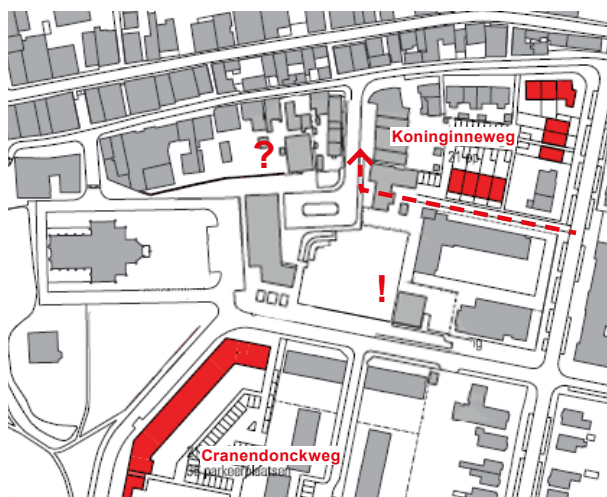
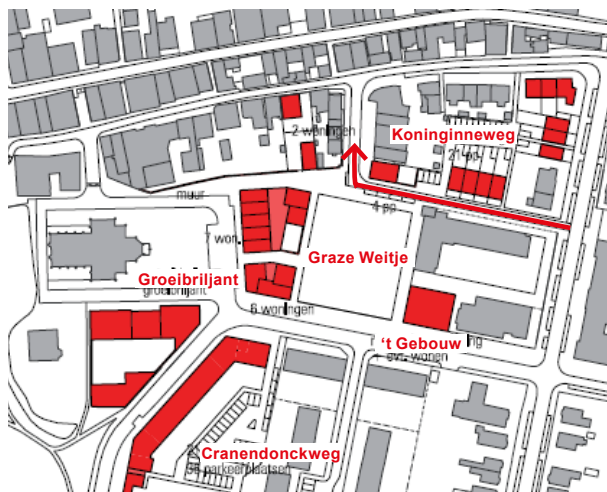
Het Graze Weitje vormt door zijn groene uitstraling

een contrast met het plein en vormt door zijn inrichting aanleiding voor sport en spel. Het vormt een groene ontmoetingsplek binnen de wijk.

Kijkende in westelijke richting, is de van Brienenoordbrug duidelijk waarneembaar. In schaal vormt dit een contrast met de dorpse bebouwing van Oud IJsselmonde waardoor het kleinschalige dorpse karakter van Oud IJsselmonde verder benadrukt wordt.







Sleutelprojecten Dorpschart, zoals ingetekend Masterplan Oud IJsselmonde (2009) en zoals bekend + huidige situatie (2016).

concept



Herijking Masterplankaart Dorpschart.

4. Herijking masterplan dorpshart

4.1 Nieuwe inzichten

De ontwikkelingen rondom het dorpshart omvatte een aantal (bouw)plannen. Een deel hiervan is reeds uitgevoerd, of bevindt zich op het moment in de planfase. Een deel van de projecten zoals deze zijn opgenomen in het Masterplan Oud IJsselmonde vindt echter geen doorgang.

De realisatie van de buitenruimte (het kerkplein) is aangepakt en eind 2008 afgerond. De 'Groeibriljant' wordt niet gerealiseerd. Hiermee komt de sloop-nieuwbouw (13 woningen) van het blok ten westen van het Graze Weitje en de nieuwbouwontwikkeling (voorzieningen, 1 woning) ten zuid-westen van de kerk en de pastorie aan de Cranendonckweg te vervallen.

De locatie Cranendonckweg en Koninginneweg blijven als ontwikkellocaties behouden en bevinden zich op dit moment in de planfase. De doorsteek vanaf de Koninginneweg naar het Graze Weitje blijft een mogelijkheid maar is vooralsnog geen concrete opgave. De status van de herontwikkeling van 't Gebouw is onbekend. Het Graze Weitje blijft als buitenruimte behouden. De achterkantsituaties aan het kerkplein en het Graze Weitje blijven bestaan. De in het masterplan voorgestelde gebouwde tuinmuur aan het plein kan alsnog worden gebouwd.

4.2 Concept / ontwerpvisie

Door de veranderingen rond het dorpshart komt het gebied in een ander daglicht te staan. In het licht van deze Nota van Uitgangspunten heeft daarom een herijking plaatsgevonden van het Masterplan. In de herijking wordt het gebied in drie verschillende sferen opgedeeld:

Wonen aan het historische lint

De Boven- en Benedenstraat vormen hét historische lint van Oud IJsselmonde. De pandsgewijze geleding van de structuur wordt in deze herijking niet verder het dorp 'ingetrokken', zoals in het Masterplan Oud IJsselmonde voor de locatie Cranendonckweg voorzien was.

Voorzieningenstrook

De voorzieningenstrook bevindt zich tussen het historische lint en de Cranendonckweg in. Het bestaat uit uiteenlopende voorzieningen samen met een diversiteit aan openbare ruimten. Het plein en het Graze Weitje vormen binnen het gebied een contrast en geven ruimte aan verschillende activiteiten.

Wonen in het groen

Het deel tussen de voorzieningenstrook en de van Hoochstratenweg behoudt zijn groene uitstraling van het tuindorp. De in het Masterplan voorgestelde pandsgewijze dorpse bebouwing maakt plaats voor rijen bebouwing omspoelt door groene voor- en zijtuinen. Hiermee blijft het tuindorpkarakter behouden.

4.3 Locatie Cranendonckweg

Voor de locatie Cranendonckweg voorzag men aaneengesloten bebouwing met een duidelijke geleding en een variatie in kapvormen. Dit gaat in tegen de stelling tot het gebiedstype 'tuindorpen' van de Welstandsnota. De herijking van het dorpshart vraagt om een andere verschijningsvorm van de beoogde nieuwbouw. Voorgesteld wordt de nieuwbouw zich te laten voegen in het gebiedstypen Tuindorpen, conform de Welstandsnota waarmee de nieuwbouw samen met de bestaande bebouwing - tussen de Cranendonckweg en de van Hoochstratenweg - een afgerond geheel vormt.

In deze Nota van Uitgangspunten wordt wel vastgehouden aan een meer begeleidende wand aan de Cranendonckweg om de ruimte hiermee beter te definiëren, maar wordt niet gekozen voor een historische gesloten verkaveling en de daarbij behorende architectonische verschijning.



Legenda

-  Voortuin / plantsoen (aanleg/beheer/eigendom n.t.b.)
-  Openbaar groen
-  Beoogde uitgiftelij
-  Bestaande kadastrale grens
-  Indicatie parkeercoffer
-  Beoogde voorgevel rooilijn
-  Zorgvuldig vormgegeven groene erfafscheiding
-  Gebouwde erfafscheiding
-  Bestaande bomen behouden
-  Nieuw te planten bomen (indicatief)
-  Indicatie parkeerplekken
-  Aandachtspunt kwaliteit: uitwerking v/d kopgevels
-  Kopgevels met voldoende raamopeningen met mogelijke bebouwing tussen de blokken
-  mogelijk achterpad

5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Met de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt ingezet op een representatieve wand eengezinswoningen welke voortborduurde op het bestaande tuindorpmilieu. Hiermee wordt aansluiting gezocht met het bestaande karakter. De beoogde nieuwbouw is niet historiserend maar wel traditioneel in haar uitstraling en zoekt hiermee naar een eigentijdse ambacht.

5.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het concept beoogd een representatieve wand aan de Cranendonckweg die is samengesteld uit een aantal rijblokken. Daarmee wordt beantwoord aan de open opzet van de huidige bestaande bebouwing (tuindorp) en tegelijk een betere begrenzing gemaakt van het centrumgebied dan in de huidige situatie. De overgang tussen de onderlinge rijblokken moet zorgvuldig worden vormgegeven. Dit kan door deze met ondergeschikte (bv terugliggend) bebouwing in te vullen dan wel door de kopgevels voldoende raamopeningen te geven. Het achterliggende terrein biedt ruimte voor achtertuinen en parkeerplekken.

Volume en programma

Nieuwbouw bestaat uit losstaande rijen aaneengesloten grondgebonden eengezinswoningen. Vertrekpunt is een minimale beukmaat van 5,4 meter. De nieuwbouwwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een volwaardige kap (alle voorzien van een zadeldak, langskap).

Positionering

De nieuwbouw voegt zich qua richting in de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Cranendonckweg en pakt aan de van Hoochstratenweg de (kopgevel)rooilijn op. De woningen hebben hun oriëntatie naar de straat.

Bebouwing en programma

- Het per bouwveld te realiseren aantal woningen is afgestemd met de parkeercapaciteit van het desbetreffende bouwveld;
- Het woningaantal is zo'n 30 stuks.
- 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;
- In de nieuwe situatie heeft het bouwveld rondom een groene zoom bestaande uit privétuinen en openbaar groen.

Erfscheidingen

- Erfscheidingen van zij- en achtertuinen 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).
- De erfafscheiding van de zijtuin aan de Van Hoochstratenweg is een gebouwde erfafscheiding die is meeontworpen met de architectuur.
- voortuinen hebben een haag.

Referenties



Diepe negge / bijzonder metselverband.



Eenvoudige dakranden en gevelvlakken.



Groene erfafscheiding.



Sfeerbeeld (Nesselande, Rotterdam).



Sfeerbeeld (Struivenberg, Antwerpen).



Sfeerbeeld (De Brink, Riel).



Voorbeeldverkaveling 19 woningen (ter indicatie).

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

Overige

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

Dakvlak

Materiaal:

- Pan met aandacht voor kwaliteit en kleur van de pan ook 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 mee genomen 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.
- Een aantal bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen worden toegerekend aan de verschillende bouwvelden;
- Parkeren in de voortuin is niet toegestaan;

6. Technische randvoorwaarden

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Uitgiftepeil

Het huidige uitgiftepeil van de locatie is **0,40 m NAP**. Eventuele hoogteverschillen dienen binnen kavel te worden opgelost. De uitgiftepeilen worden ook in het stedenbouwkundig matenplan aangegeven.

6.4 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.

6.5 Windhinder en bezonning

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

6.6 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).

6.7 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.

6.8 Vleermuizen

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

6.9 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.

7. Vervolg

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

7.1 Procedure

Het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Hiervoor is een reeds een wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan voor opgenomen. De Nota van Uitgangspunten vormen de toetsing voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief bij de aanvraag van de bouwvergunning.

7.2 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>.

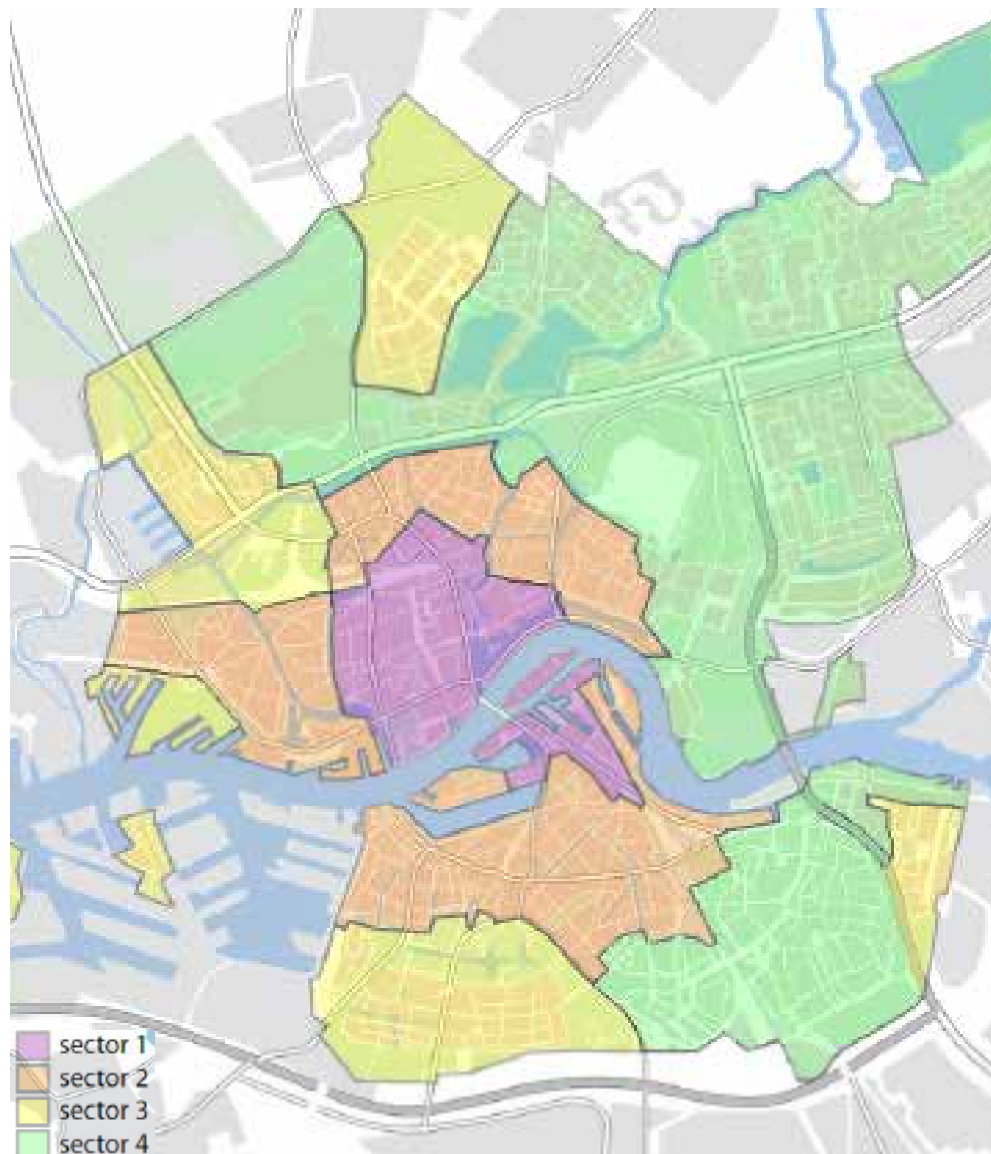
7.3 SMP & IP

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

Bijlage 4: parkeernormen woonfuncties

Bijlage: II motivatie parkeertelling

Veld A (Cranendonkweg)

Te slopen aantal woningen: 18

Nieuw aantal woningen: 19

Aantal woningen blijft ongeveer gelijk.

Benodigd aantal parkeerplaatsen voor nieuwbouw:

$36 \times 1,6 = 30$ pp

Hiervan kunnen er 18 binnen het bouwveld worden gerealiseerd en worden 13 bestaande openbare parkeerplaatsen toegerekend aan veld A.

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 18 bestaande woningen in veld A wordt het daarom als aanvaardbaar gezien om 13 van de bestaande openbare parkeerplaatsen toe te rekenen aan de nieuwbouw van veld A.

Bijlage III: Parkeertelling maart 2017

Verkeersregistratie	Oud IJsselmonde		
Wijk:	83	Tijdstip Dagwaarneming:	12:00-16:00
Datum:	apr-17	Tijdstip Nachtwarneming:	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, elektrisch opladen, autodate, etc.)

Capaciteit

Tabblad	Subbuurt	Betaald	Gratis	Invalide	Taxi	Belanghebbenden	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