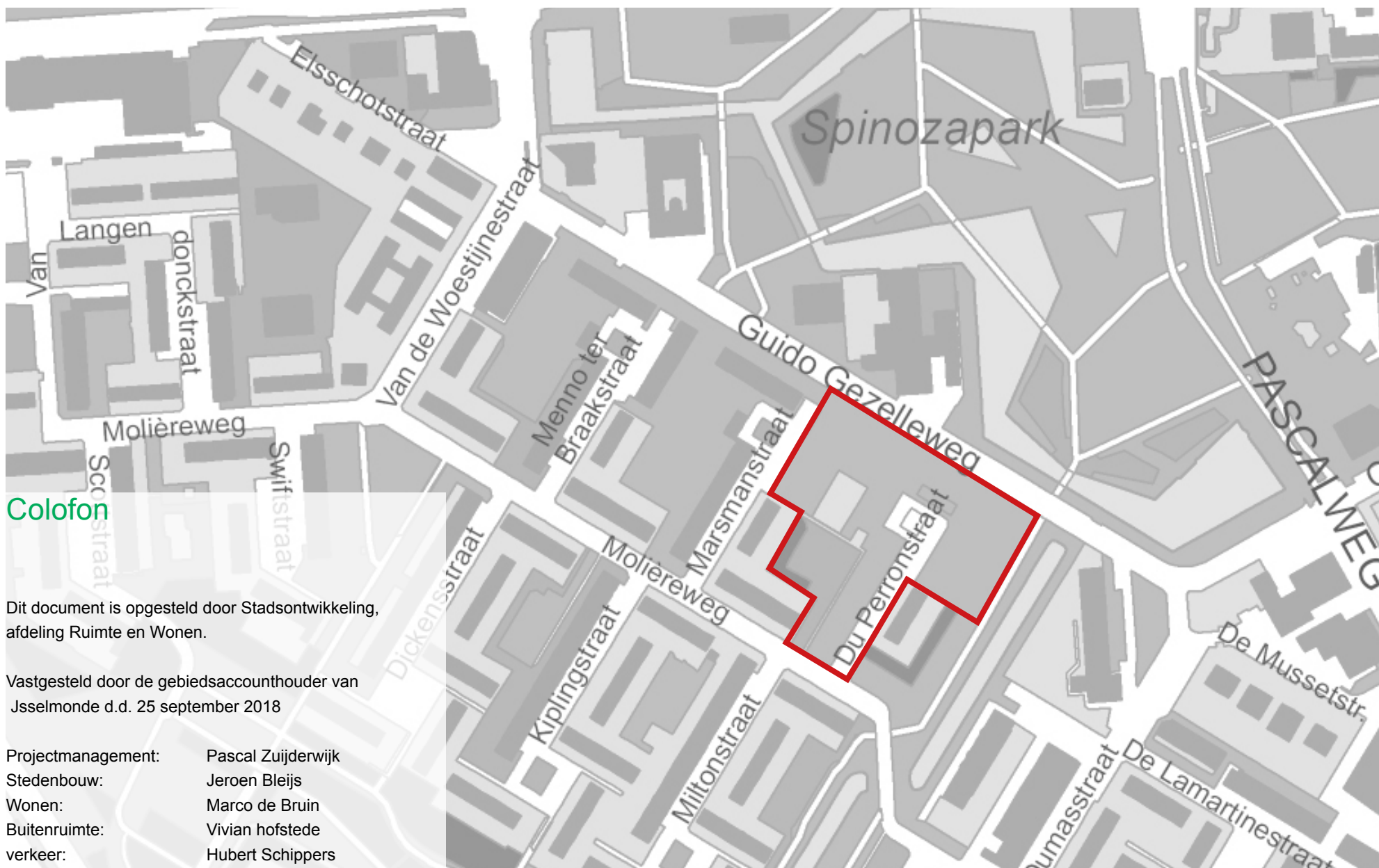




Nota van Uitgangspunten Parlando Lombardijen

25 september 2018



Colofon

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

Vastgesteld door de gebiedsaccounthouder van
Jsselmonde d.d. 25 september 2018

Projectmanagement:	Pascal Zuiderwijk
Stedenbouw:	Jeroen Bleijs
Wonen:	Marco de Bruin
Buitenruimte:	Vivian hofstede
verkeer:	Hubert Schippers

Inhoud

1. Inleiding en opgave	4
2. Beleidskaders	6
3. Gebiedsomschrijving	8
4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	12
5. Landschappelijke randvoorwaarden	16
5. Technische randvoorwaarden	18
6. Vervolg	19
7. Bijlagen	20

1 Inleiding en opgave

Inleiding

Deze nota van Uitgangspunten is opgesteld in nauwe samenwerking met Havensteder. Havensteder is voor een groot deel eigenaar van het gebied. In deze nota van uitgangspunten staan de zaken om tot realisatie van Parlando te kunnen komen. Het geeft de randvoorwaarden aan waar het bouwplan aan moet voldoen. Met het opstellen van de uitgangspunten heeft afstemming plaatsgevonden met de verschillende vakafdelingen / disciplines (wonen, landschap, verkeer & vervoer). Het geeft richting voor het nieuwe bestemmingsplan dat zal moeten worden opgesteld.

Opgave

De planontwikkeling voor dit gebied is (na lang te hebben stilgelegen) nu opnieuw opgestart. Vier appartementengebouwen zijn reeds jaren geleden gesloopt. De opgave die nu voorligt is om 75 woningen te realiseren. Deze moeten op een zorgvuldige wijze worden ingepast in de bestaande stempelstructuur van de Molièrebuurt. De 75 woningen zijn onderverdeeld in 60 appartementen en 15 eengezinswoningen. Met de eengezinswoningen wordt ingespeeld op de grotere behoefte aan dit type woning in lijn met de te maken kwaliteitssprong en de ambities van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).



Ligging plangebied in Lombardijen



Luchtfoto met de oorspronkelijke bebouwing in het projectgebied



Het Spinozapark



Dwars en haaks geplaatste appartementgebouwen vormen hoven en een wand aan het park

2 Beleidskaders

Bestemmingsplan

Er zal een nieuw bestemmingsplan voor Parlando opgesteld moeten worden.

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.

Woonvisie Rotterdam 2030

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden aan de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Dit vereist een betere balans in de woningvoorraad; meer differentiatie en meer woningen in het midden- en hogere segment. Ook moet de kwaliteit van woningen en woonmilieus worden versterkt, met aandacht voor duurzaamheid, flexibiliteit,

kindvriendelijkheid en ruimte voor wooncarrière in de wijk. Iedereen heeft daarbij recht op goed wonen, zonder woonoverlast en zo lang mogelijk zelfstandig thuiswonend

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. 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 te downloaden op de site van de gemeente Rotterdam (www.rotterdam.nl/nota_architectuur_en_rotterdam).

Welstandsnota Rotterdam

De locatie is in de Welstandsnota Rotterdam aangeduid als gebiedstype 'stempels en strokenbouw'. Dit betekent dat voor deze locatie naast de vaste criteria ook de aanvullende criteria beschreven in het gebiedstype

'stempels en strokenbouw' gelden. De commissie voor Welstand en Monumenten zal op basis daarvan de architectonische uitstraling en verschijningsvorm van het ingediende bouwplan toetsen.

Rotterdamse Stijl

Met de Rotterdamse Stijl wordt ingezet op een betere kwaliteit van de openbare ruimte. Herkenbaarheid, eenduidigheid en samenhang zijn de kernbegrippen.

Waterplan Rotterdam

Lombardijen heeft een substantiele wateropgave door z'n lage ligging en relatief weinig oppervlaktewater. In het Waterplan staan de ambities en opgave voor Rotterdam beschreven.

Duurzaamheid

Het Rotterdamse beleid ten aanzien van duurzame gebiedsontwikkeling is uitgewerkt in het programma 'Duurzaam'. Er is o.a. aangegeven dat elke ontwikkeling moet leiden tot waardecreatie, toekomstbestendigheid en moet leiden tot minimaal 50% Co2-reductie en 100% climate-proof is in 2025. proof is in 2025.



De Moliereweg heeft een ontspannen karakter met rijwoningen met een kap.



Guido Gezelleweg: appartementblokken vormen wand aan het Spinozapark.



Marsmanstraat: rijwoningen met kap worden afgewisseld met plat afgedekte appartementsgebouwen.



De lommerrijke singel begrenst de locatie aan de oostzijde.

3 Gebiedsomschrijving

Historie

In 1947 werd het grondgebied van Lombardijen niet meer gezien als uitbreidingslocatie voor de wijk Vreewijk, maar als zelfstandige stadswijk met een stedelijk karakter. In 1952 werd een het stedenbouwkundig plan voor Lombardijen gemaakt. Het werd in 1956 vastgesteld en vanaf 1960 uitgevoerd.

Opzet van de wijk

Lombardijen is opgezet als een zelfstandige tuinstad met een groen karakter. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Van Drimmelen. Hij koppelde de wijkgedachte aan een antroposofische opvatting over de mens en de samenleving: ontplooiing en ontwikkeling staan centraal. De opbouw van de wijk is vergelijkbaar met de opbouw van een boom. De stedelijkheid neemt toe van de woning naar de woongroep, de buurt, wijk en de stad. De groen- en waterstructuur is een essentieel onderdeel van de opbouw van Lombardijen. Het kent een concentrische opzet met een krans van buurten rondom het wijkcentrum. Kenmerkend voor het ontwerp is de buitengewoon heldere structuur, waarbij een strikte scheiding is gemaakt tussen de hoofdwegen en de bebouwingsvelden. De hoofdstructuur bestaat uit het wegenstelsel en de groenstructuur. Het wegenstelsel wordt gevormd door het assenkruis van de Spinozaweg en de Pascalweg, met aan de binnenzijde en de buitenzijde rondgaande wegen. Zeven woonbuurten, door groenstroken van elkaar gescheiden, zijn gesitueerd rond het Spinozapark en de voorzieningen. In het midden van iedere buurt zijn open buurttuinen, die een relatie leggen tussen de binnen- en de buitenring. De buurtvoorzieningen zijn per buurt

geconcentreerd rond de aansluiting op de binnenring. De wijk heeft regelmatig te maken met wateroverlast. Er is nog onvoldoende oppervlaktewater in de wijk aanwezig om regenwater te bufferen. De gebieden tussen de singels zijn te groot waardoor regenwater niet adequaat naar het oppervlaktewater kan worden afgevoerd.

Locatie

De locatie is onderdeel van de Molièrebuurt. Dit deel van de buurt wordt bepaald door 6 'stempels'. Elk stempel bestaat uit een combinatie van appartement gebouwen van 5 lagen en grondgebonden woningen met een kap die tezamen een groen middengebied omsluiten. Te midden van de 6 velden ligt de Molièreweg: de ontsluitingsweg van de buurt. Deze wordt vooral bepaald door de rijwoningen die eraan staan (en in mindere mate door de appartementgebouwen die er haaks op staan). Aan de zijde van het Spinozapark staan daarentegen alleen appartementgebouwen. De wisselend langs en dwars geplaatste blokken vormen een stevige robuuste wand aan het park. De entree van de buurt bevindt zich aan de Van de Woestijnestraat, waar zich ook enkele voorzieningen bevinden. 'Parlando' bevindt zich op de plek van het meest noord-oostelijke deel van de 6 stempels van de buurt. Het heeft een eigen ontsluitingsweg: de Du perronstraat. Het veld wordt begrensd door Guido gazelleweg en het Spinozapark aan de noordzijde; de Marsmanstraat vormt de begrenzing met het ernaast gelegen stempel aan de westzijde. Aan de zuidzijde bevindt zich de Molièreweg en aan de oostzijde de lommerrijke singel. Aan de overzijde van deze Singel staat een fors appartementengebouw dat de entree van dit deel van de Molièrebuurt markeert.

Het 'Parlando' gebied bevat een stempel gelijk aan het stempel plus als het ware het begin van een volgend stempel (met een appartementgebouwe en een blokje rijwoningen) die de overgang vormt naar de singel. In totaal bevonden zich in 'Parlando' 4 appartementgebouwen 3 blokjes rijwoningen. De appartementengebouwen zijn gesloopt, waarmee alleen nog 3 blokjes rijwoningen zijn overgebleven. De rijwoningen zijn alle particulier bezit.

Context

Voor rust en ontspanning ligt op 5 minuten lopen het Spinozapark of op 15 minuten het Bijenpark. Het Spinozapark is aangelegd in de jaren '60 en is circa 70 hectare groot. Het park ligt zuidelijk van de Spinozaweg en wordt verder begrensd door de Guido Gazelleweg en de Catullusweg en wordt doorsneden door de Pascalweg. In 2010 werd gestart met de herinrichting van het park. In 2014 is de herinrichting voltooid. Een belangrijk deel van de opgave bestond uit het graven van extra watergangen en singelverbindingen waardoor de het waterbergend vermogen en de doorstroming aanzienlijk zijn verbeterd. Afgelopen jaren is hiermee een grote kwaliteitslag gemaakt



Lombardijen kent een concentrische opzet met 7 buurten rond het centraal gelegen Spinozapark. Zowel de gebouwen aan de noordkant (met de voorzieningen) als die aan de zuidzijde (van de Molierebuurt) vormen een belangrijke begrenzing van het park.



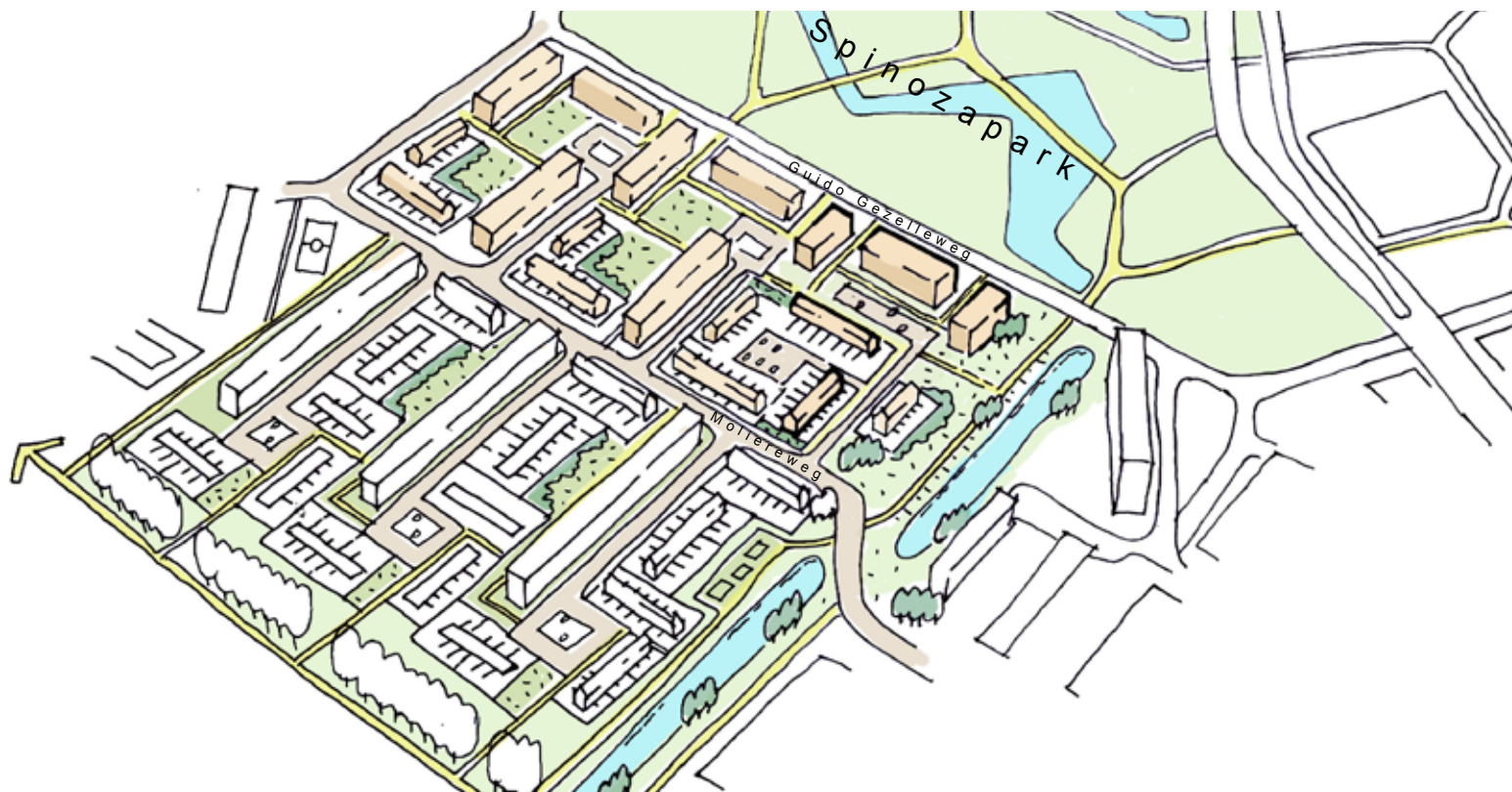
Het Masterplan Spinozapark is grotendeels uitgevoerd



Oorspronkelijke tekening van het centrumgebied Lombardijen



Parlando is een belangrijke 'hoeksteen' in Lombardijen op verschillende schaalniveau's. Op het hoogste schaalniveau is dat de wandwerking en het ritme van haakse en dwarse appartementengebouwen.



De toekomstige situatie borduurt voort op de stempelstructuur op zo'n manier dat voorkanten op het hof zijn gericht van zowel appartementen als grondgebonden woningen.



Oorspronkelijke situatie



Huidige situatie



Toekomstige situatie

4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het braakliggende terrein is toont zich nu als het ontbrekende passtuk in de stedenbouwkundige structuur. De inzet is om zo zorgvuldig mogelijk aan te sluiten op de stempels en stroken structuur met in achtneming van hedendaagse gewenste kwaliteiten (zoals het voorkomen van achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied).

Belangrijkste punt is het herstellen van de wandwerking aan het Spinozapark. Inzet is daarom om deze wandwerking, in eenzelfde ritme en vormgeving van haakse en dwarse blokken terug te brengen. Drie nieuwe appartementgebouwen moeten dit ritme voortzetten.

Een tweede belangrijk punt is om de gewenste nieuwe grondgebonden woningen goed aan te laten sluiten op de blokjes (particuliere) rijwoningen. Tegelijk moeten deze een logische positie krijgen in de stempel structuur. De blokjes rijwoningen aan de Moliereweg en de Marsmanstraat zullen worden aangevuld met 2 nieuwe blokjes rijwoningen, op zo'n wijze, dat ze tezamen een molenwiek vormen. De tuinen van de woningen omsluiten een parkeerhof waarmee een deel van het parkeren en achterkanten van tuinen uit het beeld van de openbare ruimte wordt gehaald.

Het derde uitgangspunt is een gezamenlijk groen middengebiet. Het groene gebied is kleiner dan die van de oorspronkelijke opzet (er is voldoende groen in de directe omgeving) maar wordt kwalitatief hoogwaardiger: er liggen geen achterkanten aan. Het wordt losjes begrensd door gebouwen (appartentgebouwen en rijwoningen) die overwegend met de voorzijde hierop gericht zijn. Een deel van het openbaar parkeren is hier ondergebracht op zo'n wijze dat

er sprake blijft van een groen middengebiet: Het groene karakter heeft de overhand. De Du Perronweg behoudt zijn karakter als openbare straat en ontsluit het groene middengebiet.

De appartementengebouwen, grondgebonden woningen en de inrichting openbare ruimte vormen een samenhangend ensemble. De architectuur van de gebouwen heeft een duidelijke verwantschap in vormgeving, gevelbeeld en materiaalgebruik.

Programmatische uitgangspunten

Met de aanpak van Lombardijen (als onderdeel van de NPRZ-opgave) worden verschillende woonmilieus onderscheiden die elk vragen om een eigen invulling en aanpak. Voor Parlando wordt ingezet op een kwaliteitsslag van de sociale voorraad. Het programma bestaat uit 15 grondgebonden eengezinswoningen en 60 appartementen. De appartementen zijn tussen de 70 en 85 m² (gbo) groot en de grondgebonden woningen minimaal 105 m² (gbo) groot.

Appartementsgebouwen.

De bebouwing aan de zijde van het Spinozapark borduurt voort op het ritme van langs en haakse blokken. Daarmee wordt de wandwerking aan het Spinozapark voorgezet. Het sluit in maat, schaal en vormgeving aan bij het ernaast gelegen 5-laagse appartementengebouwen.

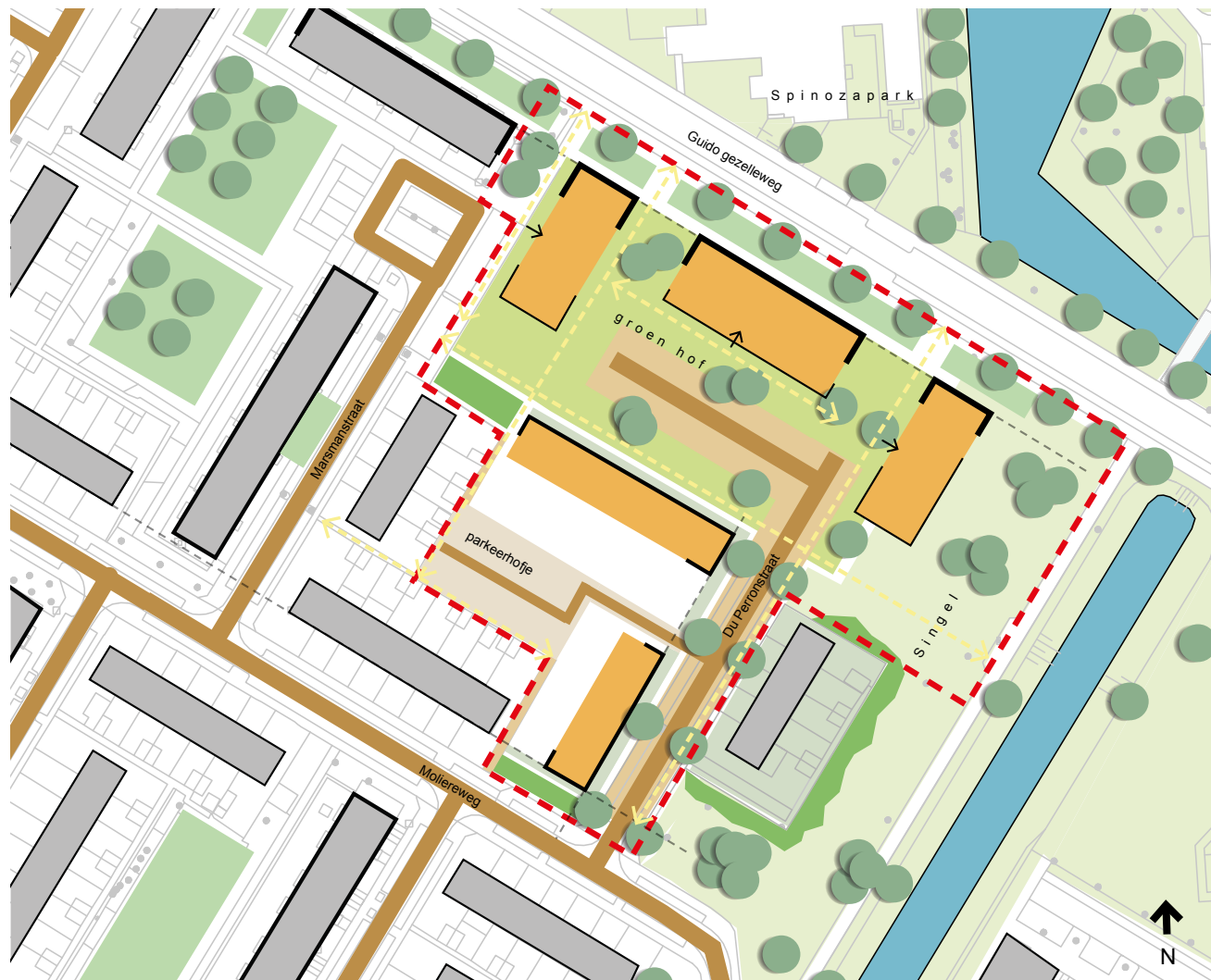
- De drie gebouwen zijn plat afgedekt en hebben een gelijke hoogte van 4 of 5 lagen.
- De gebouwen hebben eenzelfde vormgeving die duidelijk verwant is aan de bestaande bebouwing (zie architectuur).

- De gebouwen hebben een alzijdig karakter.
- De gebouwen zijn niet met elkaar verbonden en hebben een gelijke en voldoende afstand tot elkaar.
- Elk gebouw heeft een duidelijk herkenbare entree die zich aan het hof bevindt (niet aan de zijde van het Spinozapark)
- Het aantal entree's voor bergingen en woningen worden zoveel mogelijk beperkt/gebundeld.
- Buitenruimtes/balkons zijn onderdeel van het gebouwvolume.
- In de plint (op maaiveld) bevinden zich woningen t.b.v. het open karakter van de begane grond.
- Buitenruimtes op maaiveld zijn onderdeel van het gebouwvolume en hebben een met het gebouw meeontworpen erfafscheiding.
- De privacy van woningen op begane grond is in voldoende mate gewaarborgd door het organiseren van voldoende afstand tot paden/wegen en/of een overgang met beplanting en/of een hoogteverschil.
- De plinten kennen een goed evenwicht tussen open en gesloten delen.

Grondgebonden woningen

- Twee lagen met een langskap.
- De woningen sluiten in vormgeving aan bij de bestaande grondgebonden woningen.
- De erfafscheiding van zij- en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied zijn meeontworpen en hebben een duurzaam en groen karakter.
- De kopgevels hebben voldoende openingen.
- De voorzijde is gericht op de openbare ruimte.
- De voortuinen is min. 2 m en heeft een haag

Randvoorwaardenkaart



4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Architectuur

De architectuur sluit aan bij het architectonische karakter van de buurt. De bebouwing heeft (in aansluiting met de hier geldende gebiedsstijl 'stempels en stroken') het karakter van stroken met een heldere eenduidige ongelede vorm. De gevels hebben een horizontaal en abstract karakter. Er wordt ingezet op continuering van het gevelbeeld van de bestaande gebouwen aan de Guido Gezelleweg met horizontale betonbanden, paneelvullingen, licht geel/oker metselwerk en een horizontaal gevelbeeld. Buitenruimtes van de woningen zijn onderdeel van het gebouwvolume en vallen binnen de gevel.

De grondgebonden woningen met kap zijn in materiaal en vormgeving duidelijk familie van de appartementsgebouwen.

Gevelvlak:

- Hoogwaardige kwaliteit van metselsteen die aansluit bij de steenkleur in het gebied (licht geel/oker)
- Abstract gevelbeeld dat is samengesteld uit (metselwerk)vlakken, panelen en banden.
- Zorgvuldige doorwerking van horizontale banden in het gevelbeeld.
- Zorgvuldige vormgeving van de 'plint' in relatie tot de overgang naar het openbaar gebied.
- Aandacht voor hekwerken, ventilatieroosters ed.
- Aandacht voor vormgeving rondom entree's zoals verlichtingsarmaturen.

Dak:

- Kwalitatieve antraciete pan voor de grondgebonden woningen.
- Zonnepanelen zijn zorgvuldig meeontworpen in het dakvlak.
- Zorgvuldig ontworpen goot-, nok- en randdetailering.



Zorgvuldige continuering van het gevelbeeld aan de G. Gezelleweg



Abstract gevelbeeld met (metselwerk)vlakken



Buitenruimtes in plint zijn onderdeel van het gebouw



(Metsel)vlakken, panelen en (beton)banden



De buitenruimtes zijn onderdeel van het gebouwvolume



De plint heeft een open karakter met woningen



Buitenruimtes zijn onderdeel van het gebouwvolume



Het metselwerk heeft een licht geel/oker kleur



De buitenruimtes zijn onderdeel van het gebouwvolume



Rijwoningen zijn verwant aan de appartementen

5 Landschappelijke randvoorwaarden

Openbare ruimte

De Du Perronstraat blijft behouden maar heeft een nieuwe inrichting met volwaardige goede maatvoering voor trottoirs. Het heeft een ontspannen karakter met een goede balans van parkeren en groen/bomen en voortuinen. De Du Perronstraat komt uit bij het groene openbare binnen-gebied.

Het heeft een duidelijk openbaar karakter met voorzijdes van woningen die hierop gericht zijn. Een parkeerveldje wordt zorgvuldig ingepast, inclusief de plaatsing van Orac en het draaien van de vuilniswagen. Het groene karakter heeft de overhand. De inrichting heeft hier een ontspannen gevarieerd karakter als dat van een openbare tuin. De basis is gazon, met een losse inrichting van (bloeiende) heestervakken in diverse lagen en hoogtes. Het 'groen omspoelende groen', de kreet bij aanleg van dit gebied krijgt hier een nieuwe impuls. Er is aandacht voor kansen voor waterbuffer/opslag tijdens piekbuien. Voor het overige is het autoverkeer zo veel mogelijk beperkt: Er is een helder padensysteem dat de entree's van de gebouwen met elkaar verbindt. De zijde aan de Guido Gezelleweg heeft een meer formele uitstraling d.m.v. hagen en inpassing van bestaande bomen. Aan de zijde van de Singel sluit de sfeer van inrichting op die van de Singel: Gazon met gevarieerd geplaatste groepen heesters en bomen. De achtertuinen van de reeds aanwezige grondgebonden (particuliere)woningen hier hebben geen fraaie aanblik. Een goede oplossing hiervoor is om de tuinen te omzoomen met middelhoge beplanting, als onderdeel van het Singellandschap. De grondgebonden woningen omsluiten een openbaar parkeerhofje. Erfafscheidingen rondom dit hofje (en van zijtuinen) zijn onderdeel van de opgave. Op

een aantal plekken zijn naast zijtuinen openbare groene plekken aanwezig (zoals aan de Moliereweg): deze zijn ook onderdeel van de opgave.

Parkeren

De parkeernorm dient binnen het plangebied opgelost te zijn conform de geldende regels volgens de bouwverordening. Vanwege de nabijheid van een openbaar vervoerspunt is afgesproken dat gebruik kan worden gemaakt van de 10% kortingsregel op de norm.

Pp normen:

Tot 85 m2 (appartement) :	1,4
85 – 120 m2 (egw)	1,6

Er is afgesproken dat 23 pp aan de Guido gazelleweg kunnen worden ingezet tbv het project, en dat bij de herprofilering van de Du Perronstraat 10 pp beschikbaar moeten zijn tbv de bestaande woningen aan deze straat (dus die kunnen niet ingezet worden voor het project).

Binnen het projectgebied moeten dus worden gerealiseerd: tbv de nieuwbouw:

60 app. x 1,4 =	84
15 EGW x 1,6 =	24
Totaal =	108

$108 - (10\% \times 108) = 97,2$ parkeerplaatsen

Hiervoor kunnen 23 pp aan de Guido Gezelleweg worden ingezet. En er moeten 10 pp beschikbaar zijn voor de bestaande woningen. Dus benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied:

$97,2 - 23 + 10 = 84$ parkeerplaatsen



Beplanting vormt overgang naar bebouwing



Het parkeren is op een ontspannen wijze ingepast



Voortuinen hebben een haag



Het binnengebied heeft een informele inrichting



Het parkeren is op een ontspannen wijze ingepast



Het binnengebied heeft een informele inrichting



Aantrekkelijk gebied om te verblijven



Het binnengebied heeft een informele inrichting



Heestergroepen en solitaire bomen langs de singel

6 - Technische randvoorwaarden

Waterbergingsopgave

In Lombardijen is waterberging een belangrijke opgave. De wijk is de laagste gelegen wijk in Rotterdam en heeft geregeld waterbergingsproblemen. Bij elk project is de opgave om deze waterberging te verbeteren. Minstens zal 10% van de extra verharding t.o.v. het oorspronkelijke plan gecompenseerd moeten worden. Ook verhard terrein zoals parkeerterreinen worden gezien als verharding, evenals een deel van de privetuinen. Daarnaast zal waterberging zo mogelijk worden georganiseerd in de vorm van groene daken, afkoppeling van hemelewater afvoer, open elementenverharding ed.

Het watersysteem wordt verder ontlast door het water dat lokaal valt op de daken en wegen, ook lokaal te verwerken. Dit is mogelijk door op natuurlijke wijze de ondergrond en het groen van de nieuwbouw te benutten. Er is een bergingscapaciteit van 50 mm nodig welke zorgt voor een vertraagde afvoer van het hemelwater. Idealiter is de berging na 2 dagen weer beschikbaar voor de volgende neerslag.

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 ingepast te worden in het bouwveld.

Energie

De locatie ligt binnen het Stadsverwarmingsgebied van Rotterdam, waar een verplichting geldt om aan te sluiten op het warmtenet. Om een bijdrage te leveren aan de energiedoelstellingen, is het beleid van de gemeente Rotter-

dam erop gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Zie ook de Rotterdamse bouwverordening.

Vuilafhandeling

De grondgebonden woningen dienen gebruik te maken van ondergrondse vuilcontainers. Voor de vuilafhandeling dient er bij een appartementengebouw een inpandige container-ruimte aanwezig te zijn indien het vuil niet met ondergrondse containers wordt ingezameld. De vuilniswagen moet goed in het gebied kunnen komen en ook verlaten (keren).

Politiekeurmerk veilig

De planontwikkeling moet voldoen aan het politiekeurmerk veilig (www.politiekeurmerk.nl). De achterpaden moeten o.a. voldoende breed zijn en goed verlicht. De openbare parkeerplaatsen zijn goed bereikbaar, ruim opgezet, overzichtelijk en goed verlicht.

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

Milieu

Milieuaspecten ontbreken in dit document en kunnen worden aangevuld middels een Quick Scan welke opgesteld kan worden door DCMR. Het behelst onder andere de volgende onderwerpen: geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, flora, fauna en landschap.

7 - Vervolg



Kaart 3.1: Gebiedsindeling Beleidsregeling Parkeernormen voor auto en fiets gemeente Rotterdam 2018.

Parkeernormen auto

Woonfunctie (m ² gbo)	Aantal autoparkeerplaatsen per woning ^d		
	Zone A Hoogstedelijk gebied	Zone B Stedswijken	Zone C Elders
< 40 m ²	0,10	0,10	0,10
40-65 m ²	0,40	0,50	0,60
65 – 85 m ²	0,60	0,80	1,40
85 – 120 m ²	1,00	1,00	1,60
> 120 m ²	1,20	1,20	1,80

Tabel 4.1: Normentabel auto woonfunctie

Procedure

Deze nota van uitgangspunten zal na vaststelling dienen als ruimtelijk kader voor de bouwplanontwikkeling. Het zal daarnaast, samen met het gekozen en uit te werken bouwplan, input vormen voor het op te stellen (project)bestemmingsplan.

Uitvraag

Op basis van dit document en de bijbehorende beleidstukken kan de planontwikkeling plaatsvinden. Vervolgens is zorgvuldig samen optrekken van marktpartij(en) en de gemeente Rotterdam van belang om tot een goed gezamenlijk resultaat te komen. De verschillende gemeentelijke disciplines zullen betrokken worden in de planvorming.

Stedenbouwkundig matenplan (SMP) & Inrichtingsplan (IP)

De precieze maatvoering van de te ontwikkelen bouwplannen zal worden vastgelegd in een door de afdeling Ruimte & Wonen op te stellen stedenbouwkundig matenplan. In dit SMP worden tevens de hoogtepeilen van het openbaar gebied op de uitgiftegrenzen vastgelegd. Op basis van het SMP zal een inrichtingsplan worden opgesteld voor de inrichting van het openbaar gebied.

8 - Bijlage

Waterbergingsopgave

In Lombardijen is waterberging een belangrijke opgave. De wijk is de laagste gelegen wijk in Rotterdam en heeft geregeld waterbergingsproblemen. Bij elk project is de opgave om deze waterberging te verbeteren. Minstens zal 10% van de extra verharding t.o.v. het oorspronkelijke plan gecompenseerd moeten worden. Ook verhard terrein zoals parkeerterreinen worden gezien als verharding, evenals een deel van de privetuinen.

Daarnaast zal waterberging zo mogelijk worden georganiseerd in de vorm van groene daken, afkoppeling van hemelwater afvoer, open elementenverharding ed.

- afvalwater wordt gescheiden van andere waterstromen in het gebied ingezameld en afgevoerd naar een geschikt lozingspunt. Het is prima als hiervoor een conventioneel systeem van rioolbuizen wordt toegepast, welke afstroomt naar het gemeentelijke rioolsysteem buiten het plangebied. Indien de ontwikkelaar voor het verwerken van afvalwater voor een andere wijze kiest dan riolering, wil de gemeente dit initiatief ondersteunen

- hemelwater wat valt in het gebied wordt opgevangen in het gebied en waar mogelijk nuttig toegepast. Het te ontwikkelen gebied moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, zonder dat water wordt afgegeven aan water- en rioolsystemen grenzend aan het te ontwikkelen gebied.

Hierbij heeft het de gemeentelijke voorkeur om water van particuliere verharding op particulier terrein te verwerken. Dit moet zodanig gebeuren dat er naar de toekomst toe

voor bewoners een duidelijk en begrijpbaar systeem wordt aangelegd. Of buffering / tijdelijk vasthouden van water gebeurd op het dak, in het gebouw, onder de constructie of in de tuin, is de gemeente om het even.

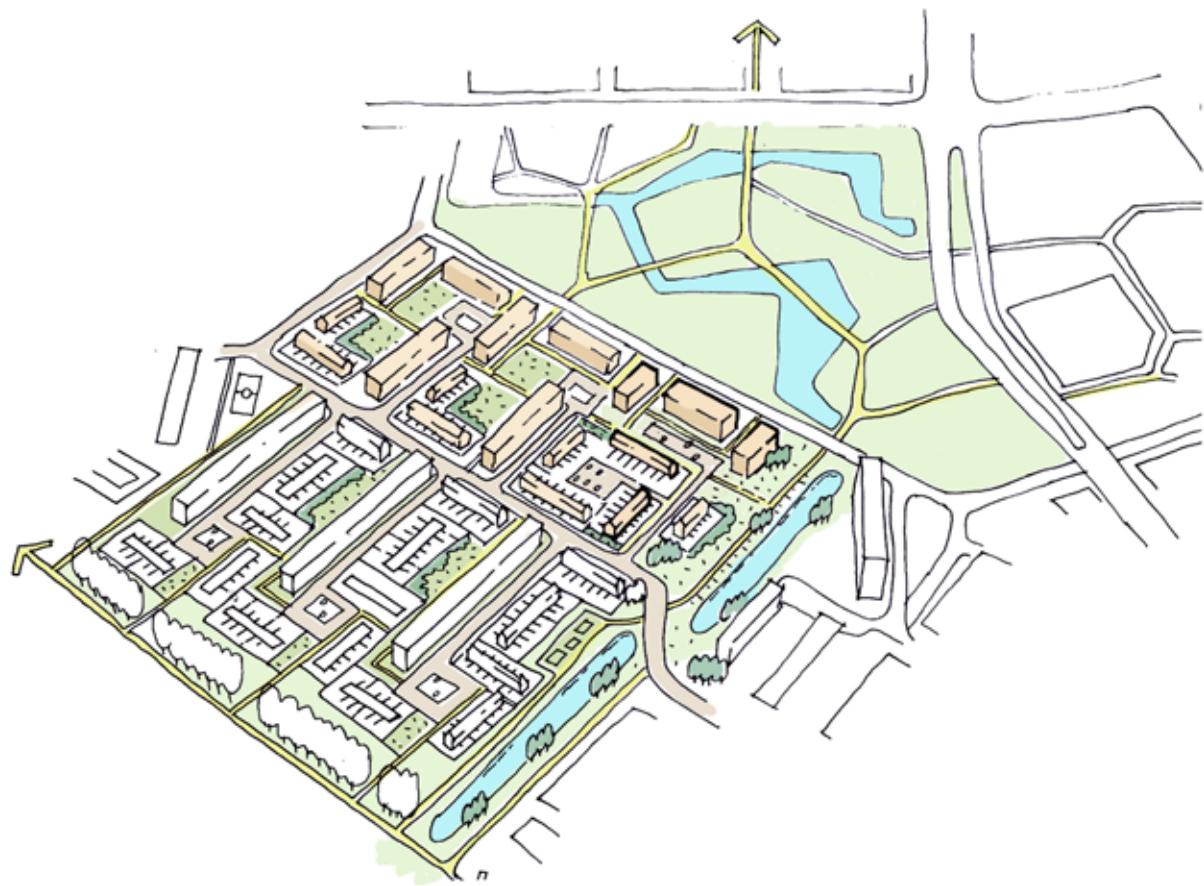
Het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte gebeurd bij voorkeur daar waar de neerslag valt; transport van neerslag wordt zoveel mogelijk voorkomen, en als het gebeurd zal het oppervlakkig plaatsvinden. Rioolbuizen voor het afvoeren van hemelwater worden tot een absoluut minimum beperkt. Het voor berging benutten van de wegfunderingen, te realiseren groen, oppervlaktewater of andere elementen is daarbij mogelijk. Een goede analyse van de beheerfase in relatie tot de toegepaste voorziening, moet hierbij gemaakt worden.

Een openbare ruimte die verstandig is ingericht in relatie tot de andere functies in het gebied, mag tijdelijk water bergen. De eerder gestelde opgave van 50 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, mag tot maximaal 24 uur na een bui "op straat staan". Hierbij is het wel zo, dat dit de laatste 20% is van de opgaven (dus 40 mm in 1 uur of 64 mm in 24 uur, mag zich niet langdurig (> 20 minuten) op de openbare ruimte manifesteren).

Bij een grotere neerslaghoeveelheid dan de gestelde neerslaggebeurtenissen, mag het gebied het water afvoeren naar buiten het plangebied. Het ontwerp hoeft hier niet op te zijn gedimensioneerd, maar er moet wel een analyse gemaakt worden als het (veel) meer regent dan de gestelde criteria (lopen dan de woningen gelijk onder, of alleen de tuinen en parkeerplaatsen).

- oppervlaktewater aanleggen is een keuze bij de aanleg voor het verwerken van het hemelwater. Door invulling te geven aan de gestelde eisen is oppervlaktewater niet essentieel vanuit het verwerken van hemelwater. Wel kan het oppervlaktewater zorgen voor een afvoer van het water naar de directe omgeving (bij meer neerslag dan waarop het gebied ontworpen is). Vanuit waterbergings of ruimtelijke overwegingen kan ervoor gekozen worden om oppervlaktewater te realiseren. Dit oppervlaktewater moet geen doodlopende delen bevatten, goed doorspoelbaar zijn en een inrichting hebben welke voor ecologie en beheer goed is. Meer informatie hierover (minimumeisen), is op te vragen bij het hoogheemraadschap

- grondwater kent een andere dynamiek en uitdaging dan hemelwater. Een norm aangeven is complex. Het grondwaterniveau moet passen bij de functies van het gebied. Met name (te) hoge grondwaterstanden kunnen problemen geven in relatie tot wegen, groen en bebouwing. Echter het niveau van het aanleggen van de nieuwe wijk, toe te passen wegfunderingen, type bebouwing en soorten groen maken dat een wijk minder kwetsbaar is voor hogere of fluctuerende grondwaterstanden. Met name als er voor wordt gekozen om een deel van het hemelwater (tijdelijk) in de ondergrond te bufferen, is dit een punt van aandacht. Voor nieuwe gebieden geldt er een droogleggingseis van 1,20m. Het aanleggen van ontwateringsvoorzieningen is een mogelijkheid om de functies van het gebied bij aanleg, en naar de toekomst toe, te kunnen garanderen. Het singelpeil geldt altijd als referentie voor het grondwaterpeil.





Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling