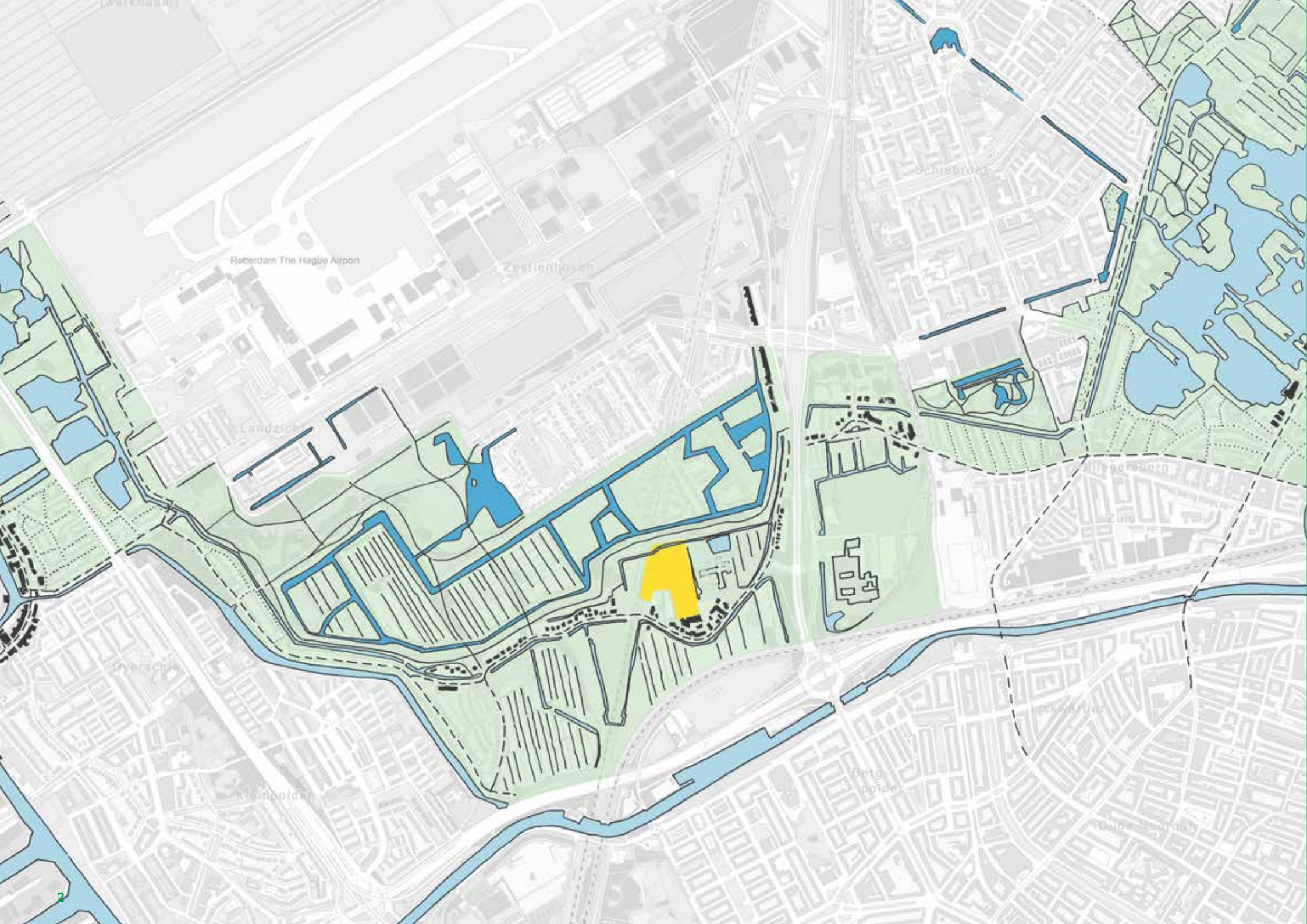




Nota van Uitgangspunten

Voetbalvelden Overschiese Kleiweg

30 november 2022



Inhoudsopgave

Inleiding	05
De locatie	07
Geschiedenis	11
Ontwerpmotieven	12
Programma	19
Ruimtelijke randvoorwaarden	20
Bijlagen	22
• Bestemmingsplannen	24
• Welstandcriteria	26
• Vuistregels Bouwen in Uitbreidingswijken en Kleine kernen	27
• Duurzaamheid	28
• Ecologie	30
• Water en riolering	32
• Parkeren en mobiliteit	34
• Verkeer en bereikbaarheid	36
• Algemeen	37

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten Voetbalvelden Overschiese Kleiweg is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling (SO), afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies (ROA) van de Gemeente Rotterdam

Input van o.a. de volgende (beleid)disciplines waaronder:
wonen, ecologie, water, bodem, stedenbouw, landschap, mobiliteit, ingenieursbureau, duurzaamheid, stadsbeheer en cultuurhistorie zijn in dit document meegenomen.

Rotterdam, versie datum: 30 november 2022

Inleiding

Aan de Overschiese Kleiweg was tot 2009 een voetbalvereniging AVS Germinal gevestigd. De club fuseerde met een andere vereniging, waardoor het terrein vrijkwam. Het werd tijdelijk in gebruik gegeven om kraak van het vastgoed tegen te gaan. Sindsdien zijn er verschillende ideeën voor een herbestemming van de voormalig voetbalvelden de revue gepasseerd, maar uiteindelijk is het terrein anno 2021 nog steeds beschikbaar voor herontwikkeling.

Uitgangspunt voor herontwikkeling van de locatie van de Voormalige Voetbalvelden is het creëren van een waardevol woonmilieu dat recht doet aan de bijzondere ligging tussen een historisch lint van bebouwing en een landschappelijk parkzone, de Steilrand.

Nota van Uitgangspunten

Een Nota van Uitgangspunten is noodzakelijk voor een goede inpassing, het borgen van de ambitie en het vastleggen van een toetsingskader voor de realisatie van de ontwikkeling. In een NvU staan de uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen.

Het wordt gebruikt als toetsingskader, bijvoorbeeld wanneer een ontwikkeling niet in het bestemmingsplan past en/of om gemeentelijke ambities, bijv. programma, architectuur, etc. te borgen. Tenslotte zorgt het vaststellen van de verschillende uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen zoals Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap en Mobiliteit is afgestemd.

De NvU wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen

Opzet

De hier gepresenteerde randvoorwaarden en uitgangspunten beschrijven de condities waaronder de beoogde herontwikkeling van de locatie Voormalige Voetbalvelden ruimtelijk gestalte kan krijgen. Het is géén plan waarin een eindbeeld wordt vastgelegd, maar verbeeldt en beschrijft de hoofdlijnen voor herontwikkeling.

Bestaand vigerend beleid wordt meegenomen in het totale afwegingskader. Hiermee kan de ruimtelijke opgave beter benoemd worden en kunnen handvaten afgeleid worden voor de toekomstige herontwikkeling.

An aerial photograph of a landscape featuring a mix of urban, natural, and sports areas. In the top left, a residential area is labeled 'Park Zestienhoven'. A winding path or road through a wooded area is labeled 'Steilrandzone'. A large, multi-story building complex is labeled 'Stadzicht'. A road running vertically through a green field is labeled 'HSL tunnel'. In the bottom left, a large sports field with tracks is visible. The bottom right shows a dense residential area labeled 'Overschiese Kleiweg'.

Park Zestienhoven

Steilrandzone

Stadzicht

HSL tunnel

Overschiese Kleiweg

De locatie

De locatie van de Voormalige Voetbalvelden, het plangebied, is gelegen in Overschie. Het ligt aan en achter de Overschiese Kleiweg.

Ten noorden ervan ligt Park Zestienhoven, één van de nieuwe grote woningbouwgebieden van Rotterdam Noord. Aan de oostkant ligt het verzorgingstehuis Stadzicht, van de Stichting Laurens. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de tunnel van de Hoge SnelheidsLijn (HSL).

Tussen Park Zestienhoven en het plangebied ligt de zogenaamde Steilrandzone, een historisch dijk, die nu wordt gebruikt als landschappelijke park-zone, met fiets en wandelroutes.

Het plangebied zelf ligt momenteel (grotendeels) braak. De sportvelden zijn niet meer in gebruik, de opstallen worden via leegstandsbeheer tijdelijk verhuurd.



topografische kaart met de positie van de locatie Voormalige Voetbalvelden in Overschie (www.opentopo.nl)



Entree naar parkeerplaats



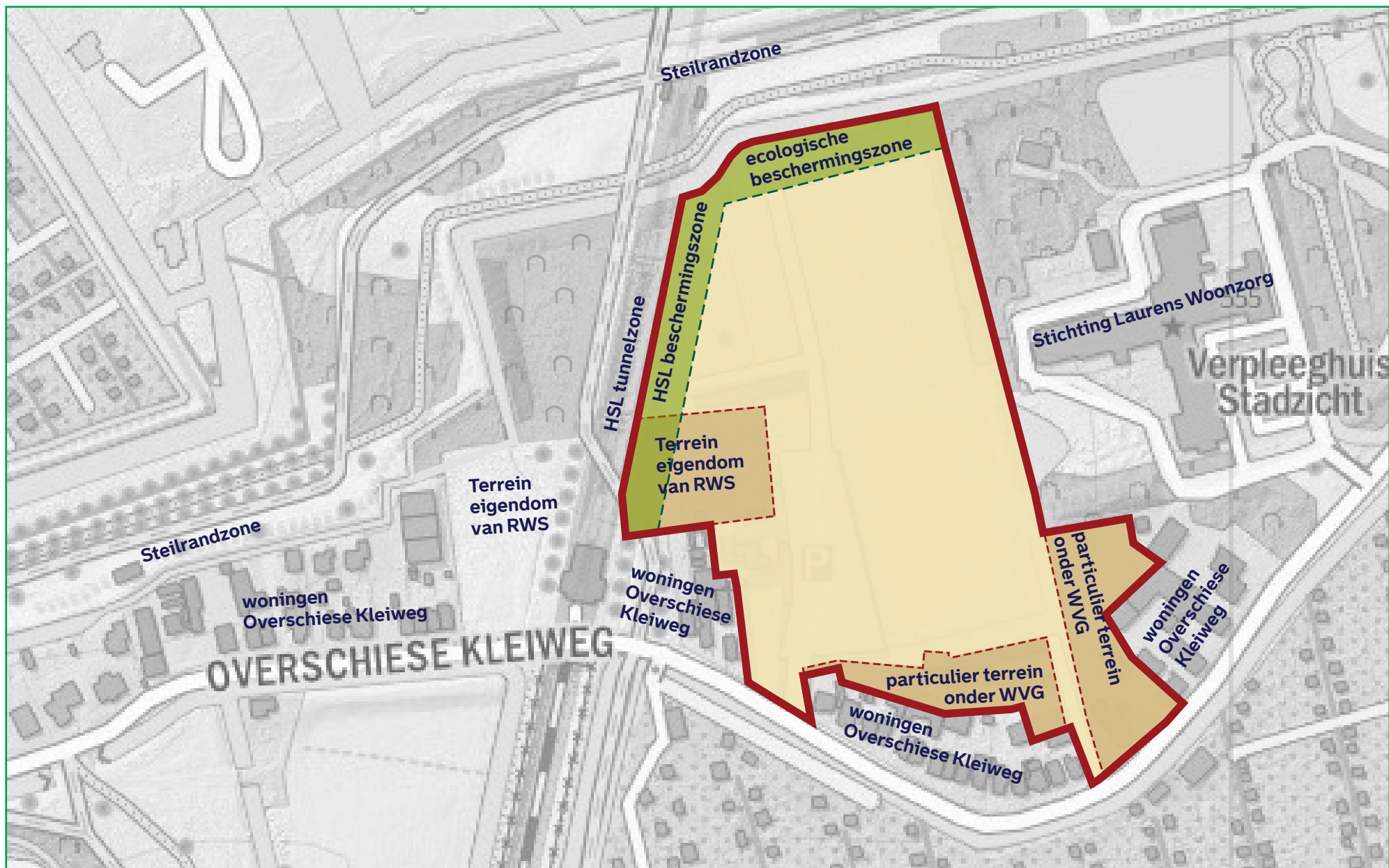
Entree naast De Herberg



Voormalige velden met Stadzicht op de achtergrond



Steilrandzone ten noorden van de lokatie



plangebied

Het plangebied

Het plangebied is groter dan alleen de niet meer in gebruik zijnde voetbalvelden. De voormalige kantines, parkeerplaats en bijgebouwen behoren ook tot het plangebied. De dikke rode lijn op de kaart geeft aan wat het plangebied is.

Aan de noord- en westkant is, in groen, een zone aangeduid, die niet bebouwd mag worden. Deze noordrand heeft een hoge ecologische waarde (zie bijlage Duurzaamheid, pagina 32).

De westrand mag, ter bescherming van de HSL tunnel, ook niet bebouwd worden. Deze groenzones zijn, als parkgebied wel onderdeel van de herontwikkeling.

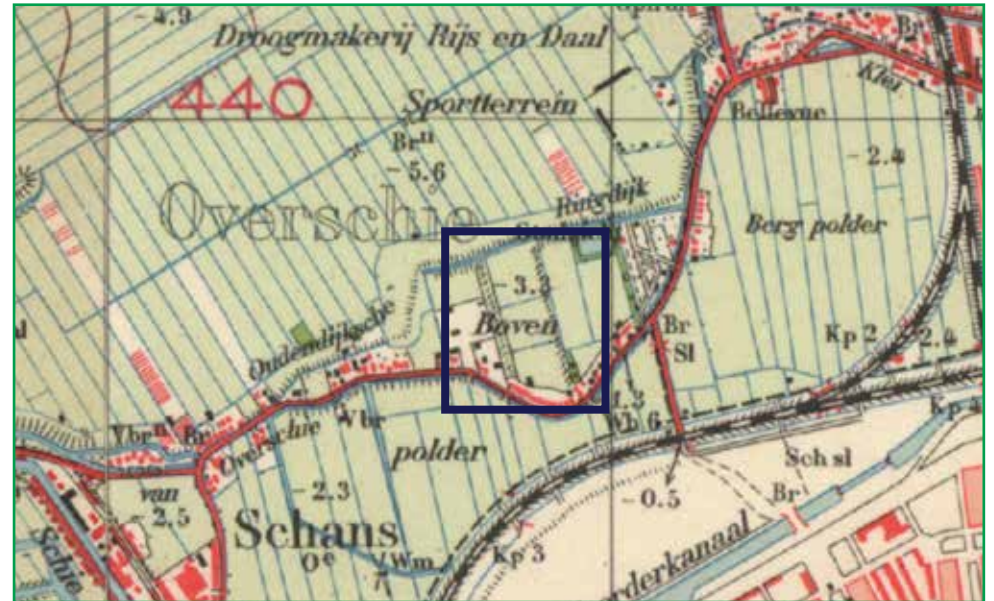
De terreinen van Rijkswaterstaat (RWS) ten westen en ten oosten van de HSL-tunnel, als mede de particuliere terreinen onder WVG, net achter de woningen van de Overschiese Kleiweg, zijn geen eigendom van de gemeente Rotterdam. De gemeente streeft er naar deze gronden wel te verwerven ten behoeve van ontwikkeling. Omdat de gemeente (nog) geen eigenaar is, zijn deze gronden geen onderdeel van de partijselectie. Het door partijen te ontwerpen plan moet echter wel zo zijn ontworpen dat in de toekomst ontwikkeling van dit gebied mogelijk maakt en in kwaliteit aansluit op de te ontwikkelen gronden.

Buiten het plangebied vallen:

- Stichting Laurens Woonzorg, locatie Stadzicht, ten oosten van het plangebied;
- De woningen langs de Overschiese Kleiweg, aan de zuidzijde van het plangebied
- De Steilrandzone, de parkzone ten noorden van het plangebied;
- De HSL tunnelzone;



1850 Kleiweg en steilrand (Oudendijkse ringdijk)



1910 aanleg Noorderkanaal en Hofpleinlijn



1974 Bouw zorgcomplex Stadszicht (sloop voormalige landgoed)



HSL tracé en uitbreidingen van park Zestienhoven (van 2007 tot heden)

Geschiedenis

De Oude Kleiweg-Zestienhovensekade-Overschiese Kleiweg is een eeuwenoude, doorlopende route die vanaf Overschie naar Hillegersberg loopt. Van oorsprong ligt de route op een oude kreekkrug, een hogere zone in het veenlandschap die duizenden jaren geleden is gevormd door afgezette rivierklei. Tijdens de inklinking van het veen waren kreekkruggen geschikt voor bewoning en bedrijvigheid.

Uit recent archeologisch onderzoek juist ten oosten van het plangebied, waar de HSL de Kleiweg kruist, is gebleken dat de ontwateringsgeul in meerdere fasen watervoerend en sedimentierend is geweest: in de late prehistorie, de Romeinse tijd en mogelijk de late middeleeuwen.

De Kleiweg diende in de middeleeuwen als basis voor de ontginning van het veenmoeras waarbij onder meer de Oudendijkse Polder, de Berch Polder en de polder Sestienhoven werden aangelegd. De nieuwe vruchtbare akkerbouwgronden werden met windmolens drooggemalen en verdeeld in langgerekte kavels die haaks op de ontginningsbasis lagen. Vanuit de stenen huizen en boerderijen op het platteland namen boeren het land in gebruik.

In de 17e eeuw vormde het winstgevende turfsteken een belangrijke bron van inkomsten in Schieland, maar door de 'veenhonger' verveende het landschap tot grote waterplassen. Daarom werden in de 18e eeuw nieuwe polders drooggemaakt, zoals bijvoorbeeld de Laag Oudendijkse, de Laag Zestienhovense en de Schiebroekse polder. Kenmerkend voor deze polders is de aanleg van een ringdijk, een ringvaart en een molengang met vijzelmolens. De droogmakerijen kwamen lager te liggen dan de oudere veenpolders en moesten voortdurend bemaald worden.

De toenemende verstedelijking van de stad Rotterdam leidde tot de aanleg van moderne infrastructuur. Ten westen van de spoorlijn (Schiebroek/Overschie) behield de Kleiweg echter haar landelijke karakter. Het lange lint trok in de 20ste eeuw verschillende particuliere opdrachtgevers aan die er een landhuis of dijkwoning lieten bouwen, soms gecombineerd met een (tuinders) bedrijf.

De individuele bouw heeft door de jaren heen een grote diversiteit opgeleverd waarin contemporaine bouwstijlen als de Amsterdamse School met de karakteristieke expressieve baksteendecoraties, houttoepassingen en robuuste dakvormen of juist de boerderijen uit de omgeving inspiratiebron zijn geweest. Opvallend zijn de grote rietgedekte landhuizen met hoge dakkap met twee of drie woningen en de panden die op boerderijen lijken; langgerekte, diepe panden met een hoge mansardekap en enig siermetselwerk, soms met een bedrijfsloods of schuur. Sinds de 18e eeuw stond hier het Landgoed Stadzicht. Hierdoor is de oude polderstructuur met zijn lange smalle sloten en het door de natte ondergrond ontstane moerasbos lange tijd intact gebleven. Het landgoed zelf kreeg een grotere waterpartij als spiegelvijver.

Tussen 1968-1974 is het landgoedgebouw gesloopt en kwam het zorgcomplex Stadzicht ervoor in de plaats. Hiermee verdween een groot deel van de polderstructuur, al werd het achterste deel, tegen de Steilrand aan, gebruikt als wandel park voor de bewoners en hun bezoekers.

Aan dit deel van de Overschiese Kleiweg liggen enkele panden die beeldbepalend zijn. Dit zijn nummer 519, het koetshuis (of portiershuis), behorende bij het voormalige Landgoed Stadzicht en een tweetal woningen op Overschiese Kleiweg 567 en 569.

Concluderend kan gesteld worden dat de historische linten een rijke cultuurgeschiedenis kennen waarin de ontwikkeling van de stad Rotterdam een grote rol heeft gespeeld. De Overschiese Kleiweg is cultuurhistorisch waardevol vanwege de volgende constatering:

- de historische route over de oude kreekkrug is grotendeels intact waarbij het kronkelige tracé en het dijklichaam karakteristiek zijn;
- de ontginningsbases van de middeleeuwse polders en een deel van de middeleeuwse verkaveling is nog zichtbaar in het landschap, herkenbaar aan dijklichamen, vaarten en weilanden met sloten;
- langs het westelijke deel van de landelijke route liggen diverse laat 19e eeuwse boerderijen en woningen in typerende bouwstijl die herinneren aan de agrarische bloeiperiode;
- langs de route liggen landhuizen die karakteristiek zijn voor de 20ste eeuwse invulling van de rafelige stadsrand.

De huidige cultuurhistorische waarden zitten met name op het landschappelijk vlak, met de nog aanwezige polderstructuren van sloten en legakkers, de Steilrand en de oude lintstructuur.



Voormalig Landgoed Stadzicht (stadsarchief Rotterdam)

Ontwerpmotieven

Voor het plangebied zijn vijf stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerpmotieven opgesteld. Deze zijn gebaseerd op bestaande structuren en toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen.

In een later stadium zal, in overleg met de gemeente en de toekomstige ontwikkelaar een preciezere uitwerking gemaakt gaan worden.

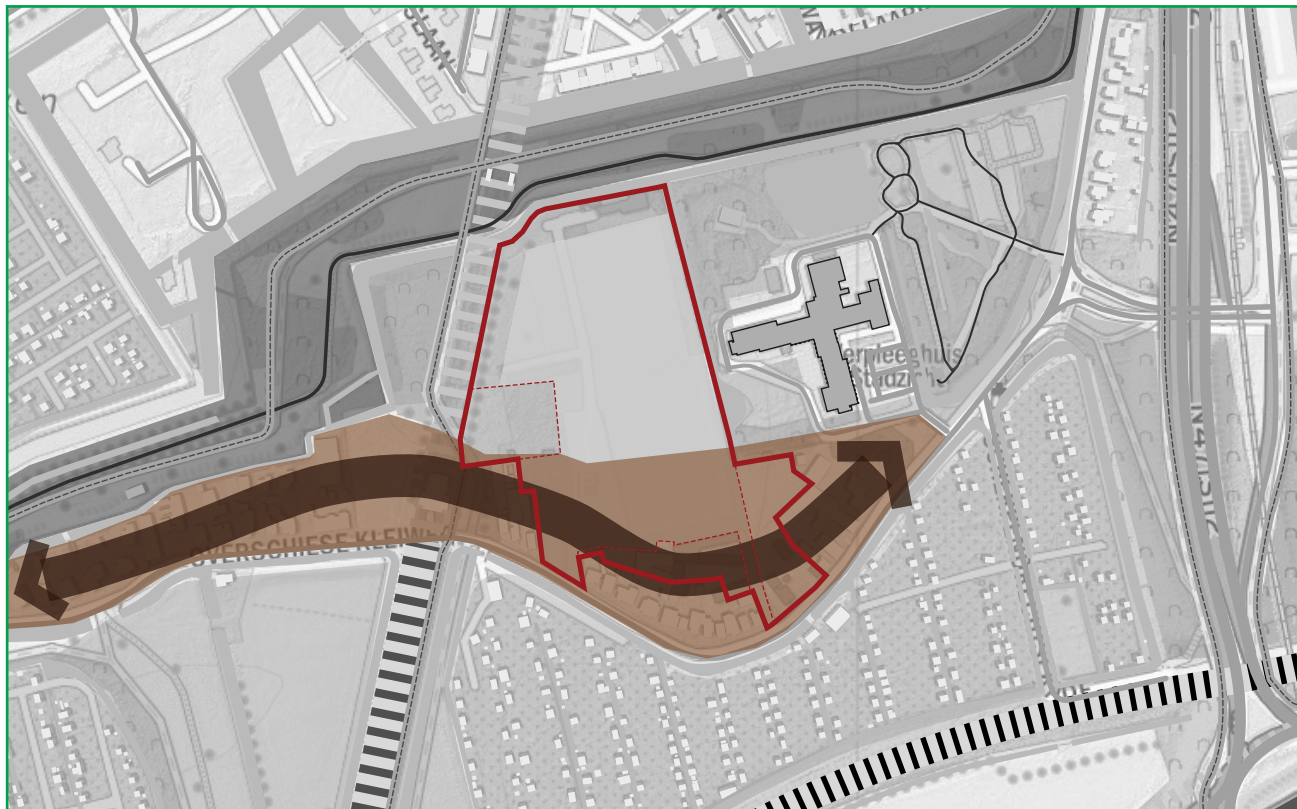
Op de volgende pagina's worden deze ontwerpmotieven nader beschreven. Deze zijn:

- Doorzetten en verdikken van de lintstructuur
- Landgoedzone vergroten
- Structuur van oude polderlijnen als onderlegger
- De Steilrand herkenbaar en zichtbaar houden
- Ontsluiting en fijnmaziger padenstructuur

Doorzetten en verdikken van de lintstructuur

De bebouwing langs de Overschie Kleiweg is een belangrijke cultuurhistorische kwaliteit in dit deel van Overschie. Deze weg, met zijn losse bebouwing heeft een rustieke landelijke sfeer, die het gevoel van vroegere jaren heeft behouden. De woningen langs dit lint zijn niet allen 'historisch'. Binnen de typologie van losstaande woningen en korte rijtjes (maximaal 4 woningen) is een divers palet aan architectonische verschijningsvormen te vinden. Het zijn grondgebonden woningen met een een schuine kap (mansarde, zadel, wolfs, langs of haaks) en een lage goot.

De verkaveling achter het Lint mag een uitwerking krijgen in de vorm van een voor- en achtererf, zoals ook te zien is ten westen van het plangebied. Ook voor een tweede linie achter de bestaande lintbebouwing is een dergelijk programma passend. Hierbij zou de ontsluiting ook via een ontsluitingsstraat op het terrein van de voetbalvelden kunnen komen te liggen. Het positioneren van achtertuinen tegen de bestaande achtertuinen van de Overschie Kleiweg is goed mogelijk. Hiermee kan een passende overgang worden gemaakt tussen de landgoedzone en het lint.



Diversiteit aan bebouwingstijlen langs de Overschie Kleiweg



Diversiteit aan bebouwingstijlen langs de Overschie Kleiweg

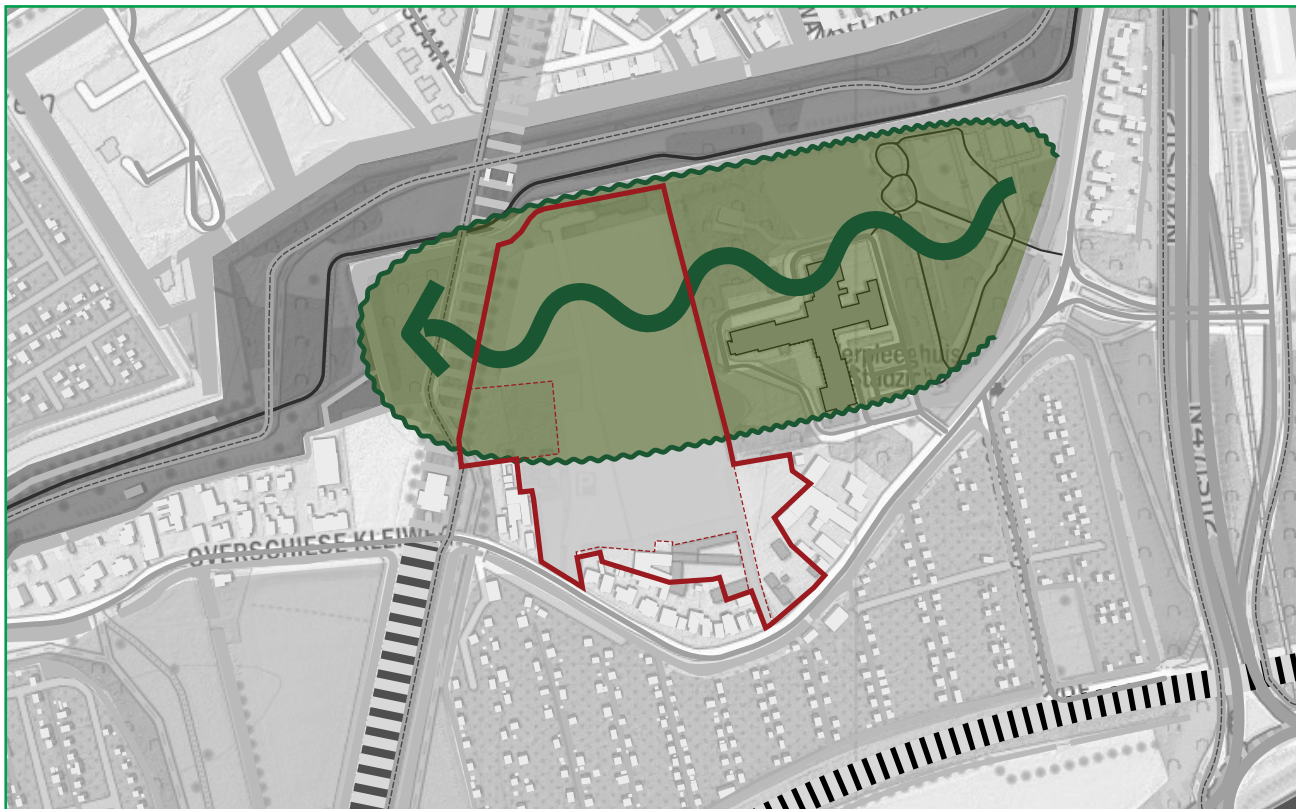
Landgoedzone vergroten

Tussen de Steilrand, de oude polderdijk en de lintbebouwing van de Overschiese Kleiweg stond tot 1968 het landgoed Stadzicht. Dit tussenland, 'achter' het lint, had van oudsher al een wisselend programma, eerst polder, toen landgoed en later een verpleegtehuis en sportvelden.

Het was niet gekoppeld aan de lintbebouwing of de Steilrand, maar had een eigenstandige, losse ontwikkeling tussen deze twee langgerekte landschappelijke structuren.

Een nieuwe ontwikkeling, met een losse setting van gebouwen, als een landgoed in een groene setting, is een passende nieuwe invulling voor dit nu lege terrein.

De oude polderstructuur en de sfeer van het bestaande het waterrijke parkbos rondom Stadzicht, vormen de basis voor de inrichting van deze landgoedzone.



Landgoed doorzetten tussen lint en Steilrand

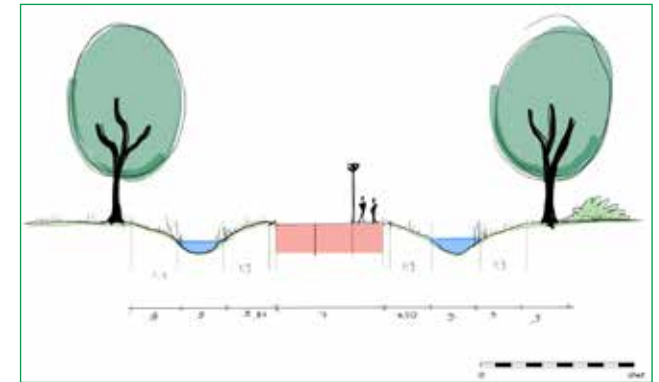


het huidige waterrijke parkbos rondom Stadzicht

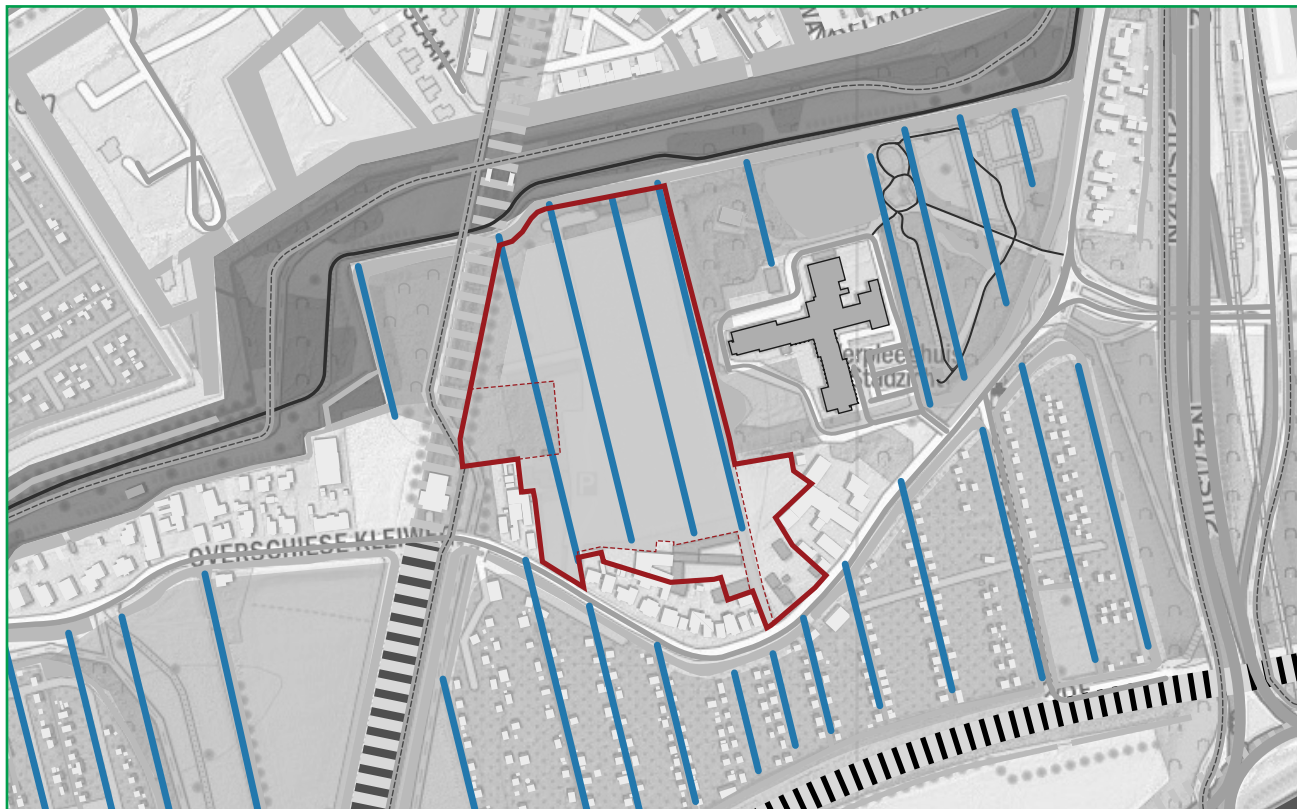
Structuur van oude polderlijnen als onderlegger

De polders in dit gebied zijn met legakkers en polder-sloten drooggemaakt. Deze slotenstructuur is nog steeds zeer herkenbaar in de huidige situatie. De bestaande volkstuincomplexen volgen allen deze structuur en ook in het moerasbos van Stadzicht is deze structuur de onderlegger. Dit wordt ook de basis voor de uitwerking van de ontwikkellocatie. De smalle toegangswegen worden begeleid door water en bomenrijen (bijvoorbeeld knotwilgen) om deze polderstructuur zichtbaar te maken en houden.

Gezien de aanzienlijke wateropgave voor het gebied, zal water sowieso een grote rol gaan spelen in de uitwerking van het ontwerp. Een goede integratie van landschap, bebouwing en water is dus een voorwaarde.



profielsuggestie voor de wegen.



Historische polderslotenstructuur als basis voor ontginning en herontwikkeling



Opwaarderen waterstructuur als landschappelijke drager

De Steilrand herkenbaar en zichtbaar houden

In dit deelgebied kent de Steilrand een continue groene inrichting en wordt over de gehele lengte geflankeerd door een fiets-wandelpad en watergangen. Kenmerkend voor de Steilrand is de zichtbaarheid van het hoogteverschil, herkenbaar door de verschillende waterpeilen tussen het hoge en het lage water. Echter langs grote delen van de Steilrand is de beplanting zo dicht dat het hoogteverschil niet langer zichtbaar is. Ook doet de vele opslag van brandnetels en bramen de natuurlijke uitstraling van het gebied tekort.

Ten noorden van de Steilrand liggen park en woonwijk Park-16-Hoven. De groenstructuur van de Steilrand ligt vrij autonoom naast het park en de wijk.

De Steilrand kan door middel van doorzichten, extra fiets- of wandelverbindingen en de uitstraling van het groen, meer betrokken worden bij park en wijk. Het versterkt de bestaande groene ecologische kwaliteit van de landgoederenzone en de nieuwe woonkwaliteit die daarbinnen gerealiseerd kan worden.



Ligging Steilrand tussen de Laag Oudendijkse Polder en de Hoog Oudendijkse Polder (1880)



Steilrand als historisch landschappelijk element

Ontsluiting en fijnmaziger padenstructuur

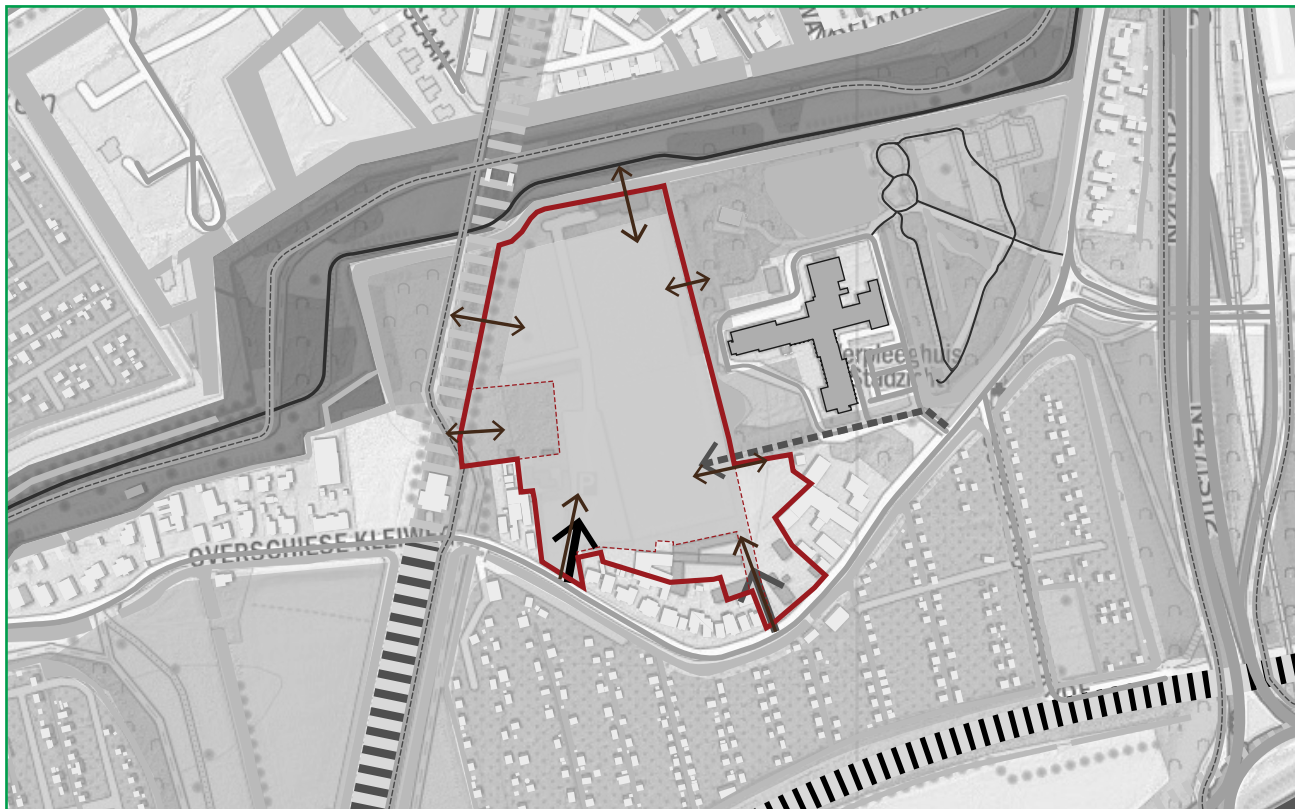
De ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer verloopt via de Overschie Kleiweg. Daarvoor zijn twee entrees te maken naar het nieuwe woongebied. De eerste is de bestaande toegang naar de parkeerplaats van de voormalige voetbalvereniging. Dit wordt, gezien de huidige breedte én de naastgelegen parkstrook met grote bomen, de hoofdentree. Deze geeft een centrale toegang tot het plangebied. Een tweede toegang kan naast huisnummer 597 gemaakt worden. Dit is een smallere strook, die

voorheen in gebruik was als onderhoudsweg voor beheer van de voetbalvelden. Dit wordt een secundaire toegang, met name voor fietsers en nood- en hulpdiensten.

In de toekomst zou het mogelijk kunnen zijn om een derde toegang te maken naar het gebied. Dit zou dan de tweede volledige auto-ontsluiting zijn, die loopt via het terrein van Stadzicht van Stichting Laurens. Deze optie wordt als een optie opgenomen binnen het uit te werken plan.

Naast deze straten komen er ook een aantal voet- en of fietspaden over het terrein. Deze bieden de mogelijkheid om verschillende ommetjes door de nieuwe woonbuurt te maken. Deze paden worden ook gekoppeld aan de fietsroute op de HSL-tunnel en worden zo onderdeel van het hele langzaam verkeersnetwerk van de Steilrand en Park Zestienhoven.

De paden zouden (in de toekomst) ook gekoppeld kunnen worden aan de bestaande routes over het terrein van Stadzicht. Hiermee kan de hele landgoedzone toegankelijk worden voor wandelaars en mogelijk ook fietsers.



Referentie ontsluitingsweg met poldersloot



Voet- en fietspad op terrein Stadzicht



referenties landgoed-appartementen



referenties vrijstaande woningen



referenties tiny Houses

Programma

Overschie is een groen stedelijk gebied, wat zich goed leent voor het aantrekken en vasthouden van meer draagkrachtige doelgroepen. Wat betreft de situatie van de woningvoorraad is er een vraag naar meer middeldure en dure gezins- en benedenwoningen, die worden nu vooral bezet door (alleenstaande) ouderen. Daarnaast is er een vraag naar ruime appartementen met lift (voor ouderen), voornamelijk in het middeldure en dure segment. Zo staat het gewenste programma voor dit gebied in de Woonvisie omschreven.

Er wordt voor dit specifieke plangebied gevraagd om een mix van vrijstaande woningen en landgoed-appartementen. Ook is er ruimte voor zogenaamde Tiny houses, voorkomend uit de moties *Op De Kleintjes Letten* (2017) en *Klein Wonen, Groots Leven* (2018), waarvoor deze locatie de mogelijkheid tot ontwikkelen biedt.

Appartement- Landgoed

Een Landgoed bestaat hier uit eigenstandige appartement-gebouwen, die los in een parkomgeving staan. Het totaal van gebouwen én park is het *Landgoed*. Er is geen sprake van een verdeling van gronden met private tuinen in het park, het landgoedpark is één collectief. Het landgoed wordt voor een deel uitgegeven terrein, en een deel openbaar gebied. De openbare delen kunnen gezien worden als een landgoedpark, toegankelijk als wandelgebied. De toegangswegen en paden liggen ook in het openbare deel, in bezit van en in beheer bij de gemeente.

Aan de appartement-gebouwen wordt een deel van het park toegewezen als privaat. Dit is het domein van de bewoners voor bijvoorbeeld parkeren voor hun bezoekers en bij het gebouw horende faciliteiten.

De architectuurstijl van de bebouwing sluit aan bij de horizontale geleiding, zoals dat bij het verzorgingscomplex Stadzicht het geval is. Voor deze nieuwe gebouwen wordt echter een modernere uitstraling gezocht, met veel glas en open gevels, om de beleving van het omliggende landgoed goed zichtbaar en voelbaar te maken vanuit de appartementen. Ook hier wordt gevraagd om gebruik van materialen die fraai verouderen en een landschappelijke uitstraling versterken.

De appartementgebouwen zijn 5 lagen hoog, met de mogelijkheid voor accenten tot 7 lagen.

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen zijn onderdeel van het doorzetten van het bestaande lint, de 'verdikking' ervan achter de bestaande bebouwing van de Overschiese Kleiweg. Zij sluiten dus altijd aan bij deze bestaande lintstructuur. De vorm ervan is passend voor deze historische structuur. Het gaat hier om vrijstaande en/ of 2-onder-één-kap woningen, die projectmatig ontwikkeld worden, om de bouwperiode zo kort mogelijk te houden.

De woningen krijgen een lage goot (op maximaal 5.00 meter hoogte) een nokhoogte van maximaal 8,50 m en hebben allen een kap. Ze staan op minimaal 5 meter afstand van de kavelgrens.

De architectuur is rustiek modern, eigentijds, met gebruik van duurzame materialen die fraai verouderen.

Tiny Houses

Tiny Houses zijn een zeer specifieke, kleine variant van permanente, vrijstaande, *grondgebonden* woningen. Het zijn dus geen mobiele woningen. Ze hebben een architecturale kwaliteit en een vormgeving die past bij een vaak meer landelijke of groene omgeving. In dit geval wordt aansluiting gezocht bij het historische lint of een parkachtig landgoed. De tiny houses voor deze locatie worden projectmatig ontwikkeld, om de bouwperiode zo kort mogelijk te houden en de bouwlogistiek bij één partij te houden.

Voor deze kleine woningen worden een aantal specifieke randvoorwaarden meegegeven.

Het tiny house:

- heeft een heldere hoofdvorm;
- wordt als eenduidig volume ontworpen;
- zoekt interactie met buiten;
- is een losstaande woning (geen onderdeel van een rij);
- wordt gebouwd met (natuurlijke) materialen die mooi verouderen;
- is duurzaam en milieuvriendelijk;
- heeft geen (zichtbare) technische installaties aan de buitenkant;
- wordt gebouwd conform de regels van het bouwbesluit;
- kan worden aangesloten op het nuts-netwerk;
- mag per kavel een bijgebouw (berging en/of kas) krijgen. Deze valt binnen het totale GBO-oppervlak;
- kan een (gebouwd) terras hebben van maximaal 12 m²;
- kan een veranda hebben. Deze is, indien overkapt en/ of gemakkelijk 'dicht' te maken, onderdeel van het totale GBO-oppervlakte;
- staat op minimaal 2 meter afstand van de kavelgrens;
- heeft natuurlijke erfafscheidingen (houtwallen, houten hekjes of hagen);
- heeft ontsluitingspaden van halfverharding of ander natuurlijk materiaal (houtsnippers);

Het programma bestaat uit maximaal **99 woningen**, opgebouwd uit:

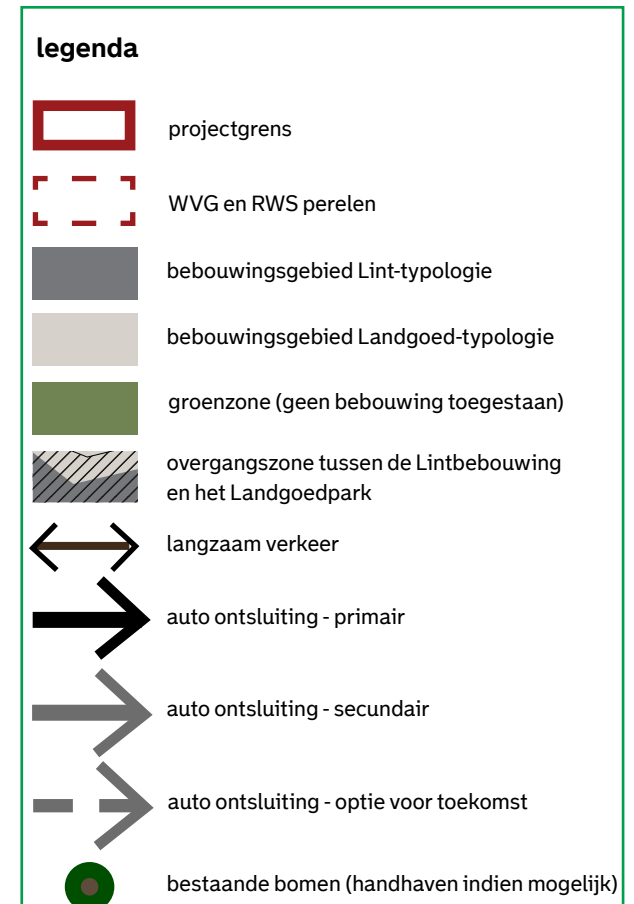
- **maximaal 60 appartementen**, minimaal 85 m² BVO, maximaal 150 m² BVO, maximaal 5 lagen (tot 15 m hoogte tov maaiveld-peil) met mogelijkheid voor een accent tot 7 lagen (tot 21 m hoogte tov maaiveldpeil). Het domein voor het appartementsgebouw is 15% van het totale deel dat als Landgoedzone is bepaald in de Randvoorwaardenkaart op pagina 21.
- **maximaal 39 grondgebonden woningen, bestaand uit:**
 - **minimaal 5 Tiny houses**, grondgebonden, maximaal 50 m² GBO, maximaal 2 lagen, inclusief kap, maximale nokhoogte op 6 meter tov maaiveldpeil, kavelgrootte maximaal 200 m², bebouwingspercentage van de footprint van het gebouw is maximaal 25% van het kavel.
 - **maximaal 22 grondgebonden woningen**, vrijstaand en/of 2 onder één kap, 200-250 m² BVO, maximaal 2 lagen met kap, goothoogte op maximaal 5 m hoogte tov maaiveldpeil, nokhoogte op maximaal 8,50 m hoog tov het maaiveldpeil. kavelgrootte ongeveer tot ongeveer 450-500 m², bebouwingspercentage van de footprint van het gebouw is maximaal 25% van het kavel.

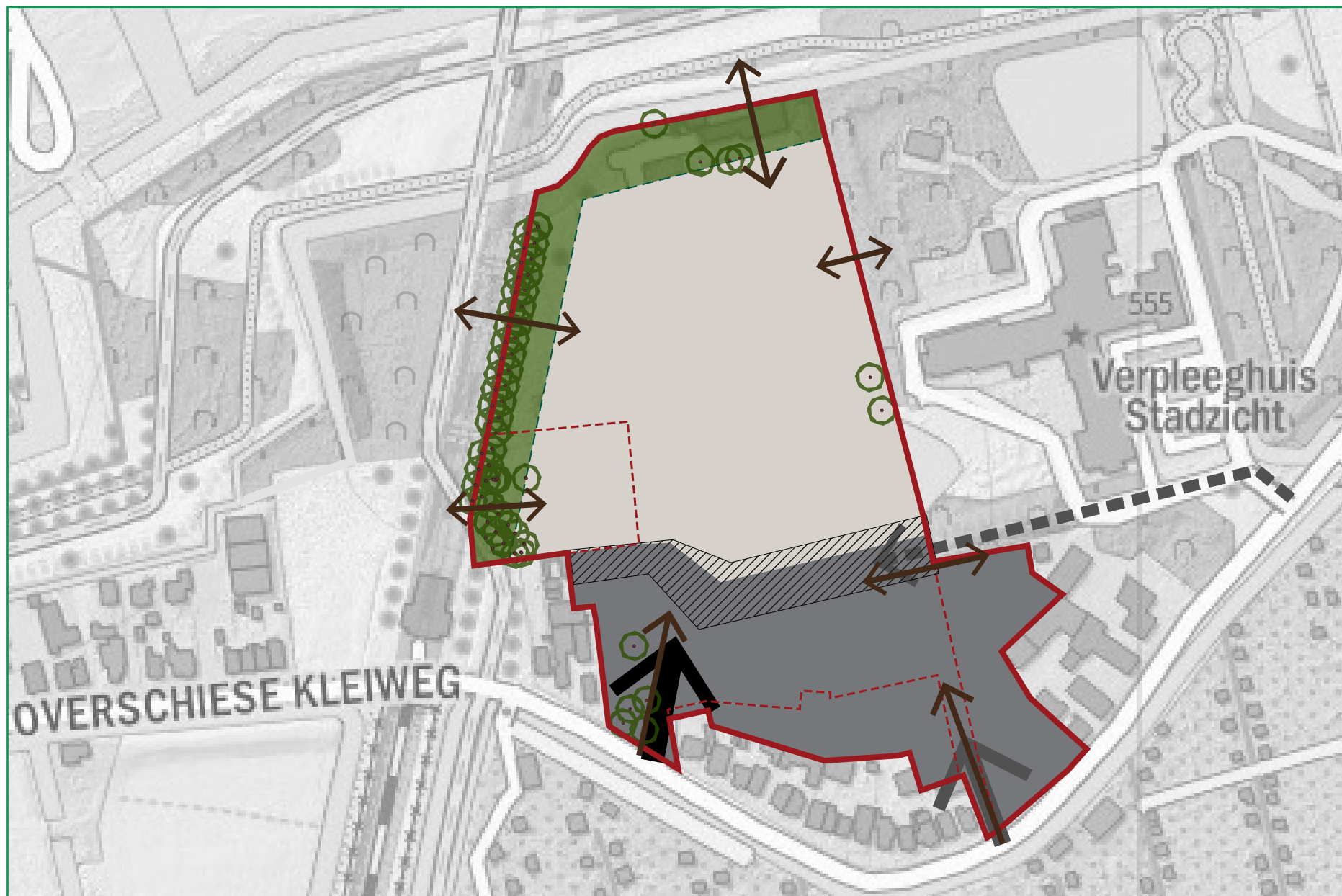
Al het bewonersparkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Bij de appartementen dient dit grotendeels (70 %) onder het appartementengebouw gedaan te worden. Het overige, vooral bezoekersparkeren (voor de appartementen) kan buiten het gebouw, op maaiveld, passend geïntegreerd in het landgoedpark, naast het gebouw (zie de bijlage 'Parkeren en mobiliteit').

Ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden geven het kader aan voor de herontwikkeling. Het is een vertaling van de hiervoor beschreven ontwerpmotieven en het Programma. Deze randvoorwaarden zijn verbeeld in de Randvoorwaardenkaart op pagina 21.

- Tussen de delen Lint en Landgoed moet een duidelijke overgang worden gemaakt. Het mag niet zo zijn dat achtertuinen van de vrijstaande woningen direct overgaan in de terreinen van het landgoedpark. Daar moet een heldere grens tussen liggen, in de vorm van een watergang of een weg. Deze overgang ligt binnen de op de randvoorwaardenkaart aangegeven overgangszone.
- Individuele tuinen aan een watergang of waterpartij moeten een met de woning mee-ontworpen oever krijgen. Dit geldt voor zowel voor-, zij- of achtertuinen.
- De inrichting van de Landgoederen is een voortzetting van het park bij Stadzicht, bestaand uit open en gesloten parkdelen met watergangen en/ of vijvers. Het bestaat uit diverse boom- en heestersoorten, passend bij het soort landschap van dit gebied (polder, droogmakerijen, landgoed), aansluitend bij het bestaande 'landgoed' Stadzicht.
- Wegprofielen (zowel voor auto als langzaam verkeer) krijgen een inrichting passend bij de gebiedstypologieën Lint en Landgoed.
- Indien mogelijk moeten bestaande bomen gehandhaafd worden en opgenomen worden in de planuitwerking. Dit is afhankelijk van de manier waarop het terrein bouwrijp gemaakt moet worden met ophogen voor voorbelasting en het bereiken van het gewenste uitgiftepeil.
- Bij kap van de bomen moeten minimaal 3 x zoveel bomen terug geplant worden, bij voorkeur van gelijke orde. De te kiezen soort moet passen bij het landschap van dit gebied.
- De groenzone ten noorden en westen van het plangebied mag niet bebouwd worden, het westelijke deel ivm technische voorwaarden mbt de HSL-tunnel, de noordstrook wegens reeds aanwezige ecologische waarden (zie bijlage Ecologie)
- Tiny houses en de overige grondgebonden woningen mogen gemeng worden gebouwd. Er hoeft geen eigen 'zone' voor deze kleine woningen gemaakt worden.
- De Tiny houses woningen zijn losstaande woningen, ze worden dus niet in een rij aaneen gebouwd.





Randvoorwaardenkaart



Bijlagen

- Bestemmingsplannen;
- Welstandcriteria;
- Vuistregels Bouwen in Uitbreidingswijken en kleine kernen;
- Duurzaamheid
- Ecologie
- Water en riolering
- Parkeren en mobiliteit
- verkeer en bereikbaarheid
- Algemeen

Bestemmingsplannen

De herontwikkeling heeft te maken met de volgende bestemmingsplannen:

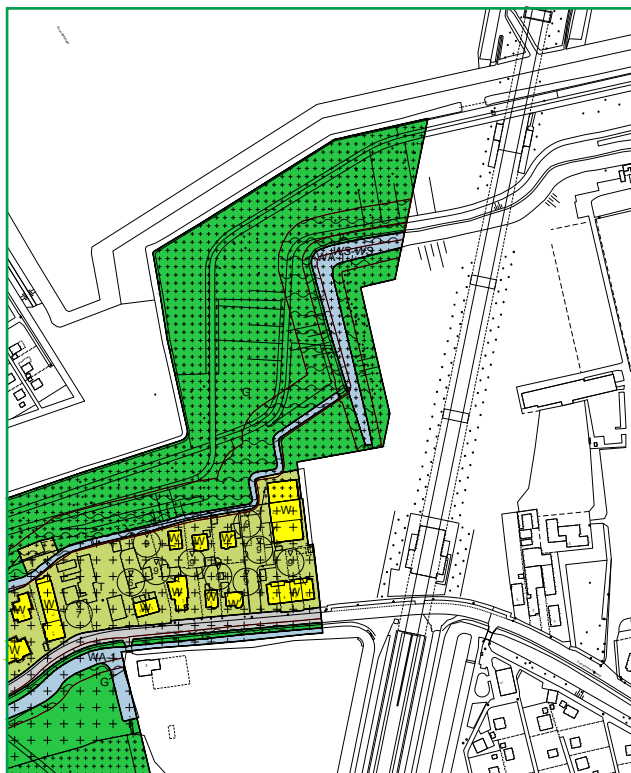
- Bestemmingsplan St. Franciscus;
- Bestemmingsplan Park Zestienhoven.

Ten westen grenst het plangebied aan het Bestemmingsplan Overschie Kleeuweg en Zestienhovensekade.

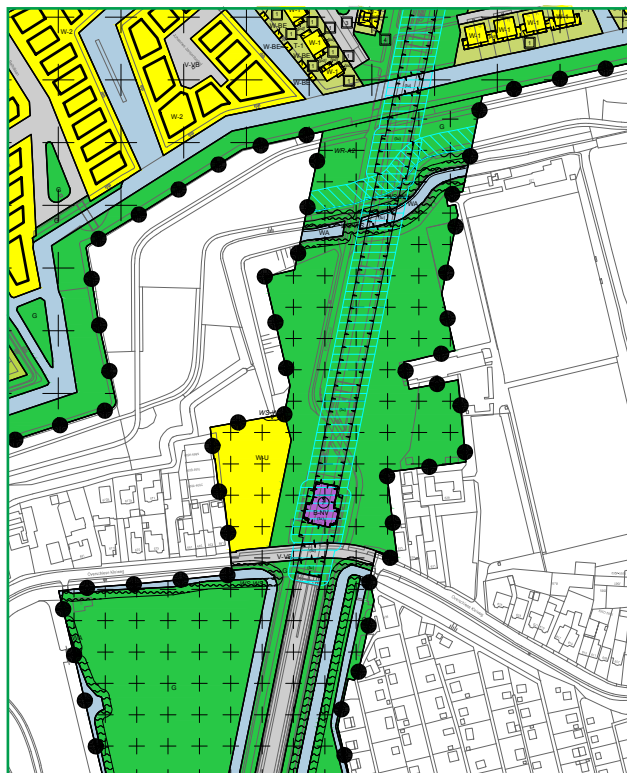
De huidige bestemming van de te ontwikkelen gronden is Groen. Om woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Hiervoor dient de gebruikelijke procedure gevolgd te worden. Een ontwerp-bestemmingsplan moet voor 1 januari 2024 ter inzage worden gelegd. Voor plannen die de procedure ingaan na 1 januari 2024, geldt dat dit een wijziging omgevingsplan is en de Omgevingswet geldt als het ruimtelijk instrumentarium waaraan ruimtelijke projecten worden getoetst.

Participatie

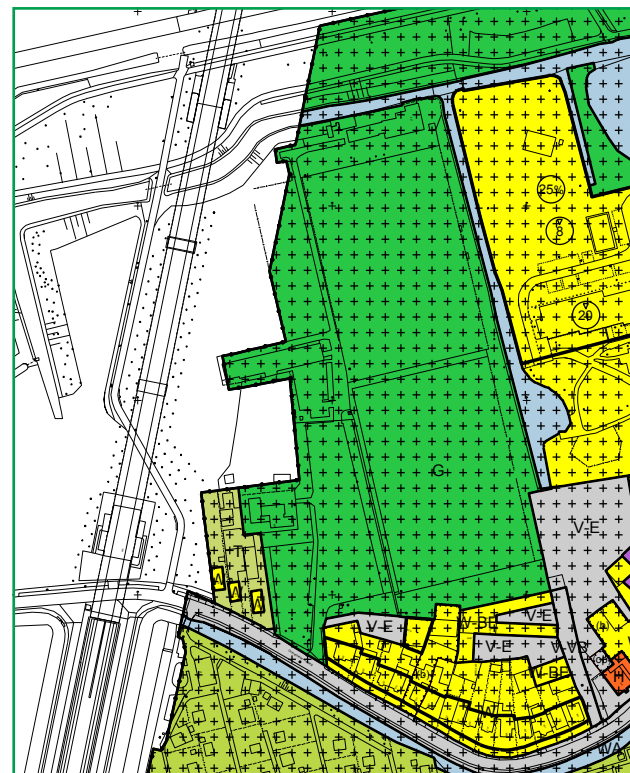
Binnen de kaders van beide juridische procedures is participatie verplicht. Door wensen vanuit verschillende stakeholders is er kans op bezwaren op de uitwerking van de plannen en de nieuwe bestemming. Ook is er bij een bestemmingsplanwijziging kans op planschade. Het tijdig wijzigen van het bestemmingsplan, of het plan klaarmaken voor de Omgevingswet, ligt bij de gemeente.



Bestemmingsplan Zestienhovensekade en Oude Kleiweg



Bestemmingsplan Park Zestienhoven



Bestemmingsplan St Franciscus

Welstandscriteria

Historische linten en kernen

Historische linten en kernen zijn vóór 1900 ontstaan en lagen buiten de toenmalige stad Rotterdam. De meeste linten en kernen zijn in de loop der tijd als historisch fragment in het stedelijk gebied opgenomen. Zowel door de prominent aanwezige structuur waarlangs de panden zijn gebouwd, als door het historische uiterlijk ervan, dat duidelijk afwijkt van de uitbreidingsgebieden eromheen, is de oudere herkomst nog duidelijk afleesbaar. Het bebouwingspatroon is vaak grillig en in samenhang met de onderliggende landschappelijke structuren. Het onderscheidt zich daardoor duidelijk van latere stadsuitbreidingen. Historische linten en kernen zijn dan ook direct afleesbaar van een stadsplattegrond.

De vaak erg kleine historische kernen hebben zich ontwikkeld langs de toegangswegen, waardoor er lintbebouwing is ontstaan, bestaande uit burgerwoningen en, in mindere mate, kleine bedrijvigheid. Veel linten zijn naderhand verder verdicht, vaak met bedrijvigheid, industrie en villa's van rijkere Rotterdammers. Oorspronkelijk was er tussen linten en kernen een heel duidelijk onderscheid in structuur en karakter, maar het hierboven beschreven verdichtingsproces, dat al in de late 19e eeuw is begonnen, heeft ertoe geleid dat de verschijningsvorm van linten en kernen steeds meer in elkaar overloopt.

Linten

Bij linten is de lineaire structuur waarlangs de panden zijn gebouwd het continue element. Dit element wordt gevormd door een dijk of een weg. Het lint heeft een rafelige rand van vrijstaande vaak kleinschalige en soms van de dijk teruggelegen - bebouwing. Sommige linten hebben nog een agrarisch karakter (Schulpweg, Bergse Linker Rottekade), maar de meeste zijn verdicht geraakt (Straatweg Hillegersberg). Bebouwing langs de linten kan bestaan uit vrijstaande boerderijen en arbeiderswoningen in het buitengebied, maar ook uit marginale bedrijvigheid (Overschie Kleiweg), rijtjes woningen, winkels of een school, landhuizen en historische of moderne villa's. De oorspronkelijke bebouwing heeft een traditioneel karakter, terwijl het karakter van latere toevoegingen zeer divers kan zijn.



Welstand gebiedstypenkaart (uitsnede plangebied)

Vuistregels bouwen in Uitbreidingswijken en Kleine Kernen

Vuistregels

Bouwen in de uitbreidingswijken en kleine kernen

U bent van plan om te gaan bouwen in een van de Rotterdamse uitbreidingswijken of kleine kernen. In deze brochure vindt u de belangrijkste informatie kort samengevat. Welk beleid is van kracht in deze wijken? Passen uw ambities bij het beleid van de gemeente? Welke stappen kunt u verwachten? Met wie kunt u contact opnemen?

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Hiermee creëren we toekomstwaarde voor onze stad. In ieder bouwproject bepalen gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk de prioritering en haalbaarheid van de verschillende vuistregels op de specifieke locatie.



Duurzame toekomstwaarde

Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen hebben een rustig en groen karakter met een breed aanbod aan voorzieningen. Ze zijn echter constant in ontwikkeling en moeten kunnen meebewegen met hoe geleefd en gewoond wordt in de stad, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich op een duurzame toekomstwaarde voor deze wijken: economisch, sociaal, recreatief en cultureel. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resilient) en toekomstwaarde voor de wijk te creëren. Hiervoor zijn een aantal vuistregels opgesteld:

- **Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk**
- Hergebruik gebouwen
- **Behoud groene karakter**
- **Gebruikswaarde lange termijn**
- **Inclusieve stad**
- **Woningdifferentiatie en woonkwaliteit**
- Veranderende mobiliteit
- Plinten met hoge kwaliteit
- **Duurzame gebouwen**
- **Kwaliteit in de tijdelijke situatie en tijdens de bouw**
- **Architectenkeuze**

Deze regels tellen niet overal of allemaal even zwaar. Dit verschilt per locatie. De vetgedrukte regels zijn voor de lokatie Voetbalvelden het meest van toepassing.

De uitgebreide beschrijving van deze vuistregels is te vinden via:
https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7950343/1/s19bb019847_1_36149_tds

Duurzaamheid

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Als stad wil Rotterdam uitgroeien tot een duurzame hotspot met een gidsrol op het gebied van duurzaamheid. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen een integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Voor de ontwikkelopgave zijn specifieke ambities geformuleerd ten aanzien van duurzaamheid: hierbij is de opgave om een landschappelijke, klimaatadaptieve, biodiverse en natuurinclusieve inpassing te realiseren. Daarnaast wordt circulair bouwen, materiaalgebruik en circulair handelen in bij deze ontwikkeling sterk gestimuleerd. Deze ambities dragen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Rotterdam.

De stad Rotterdam heeft uitdagingen ten aanzien van de gezonde en klimaatbestendige leefomgeving en te maken met de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie. Hierbij streven we er naar deze ambities zoveel mogelijk met elkaar te verbinden, zodat ze elkaar in de uitvoering kunnen versterken. (Rotterdams Duurzaamheidskompas)

Klimaatadaptief

Het inrichten van een klimaatadaptieve stad vraagt om maatwerk. Elke wijk is anders en verschilt in kwetsbaarheid en mogelijkheden. De opgave op deze projectlocatie liggen op het gebied van water, vergroening en ecologie.

Water

Gebouwen en hun omgeving dragen bij aan het vasthouden en verwerken van regenwater. Door de lage ligging van de Overschiese Voetbalvelden is de integrale ontwerplossing voor de wateropgave extra van belang. De richtlijnen hierbij zijn bij het onderdeel Water en riolering in deze NvU verder toegelicht.

Vergroening en ecologie

Op de locatie wordt het verbeteren van de biodiversiteit, de vergroening en het multifunctioneel gebruik van buitenruimte en daken gestimuleerd. Dit draagt bij aan de verkoeling, wateropvang, toekomstbestendigheid en de verbetering van de gezonde leefomgeving van de stad.

Het plangebied grenst aan de steilrand en heeft een relatie met nabijgelegen landgoederen, parken en de polders van de Noordrand van Rotterdam. Daarnaast zijn er ecologische relaties met de tuinen van de woningen aan de Overschiese Kleiweg. De gemeente heeft de voorkeur om op deze locatie Natuurtype polder te mengen met het Natuurtype parkbos. De locatie biedt verschillende kansen voor het verbeteren van de biodiversiteit van de buitenruimte en de inpassing van de locatie in de bestaande ecologische structuren. Daarnaast zijn bij het onderdeel Ecologie in deze NvU ook uitgangspunten aangegeven.

Bij de inrichting van de stad en ontwikkeling van gebouwen houdt Rotterdam rekening met flora en fauna. Dit noemen we *natuurinclusief bouwen*. Hiermee wil Rotterdam een stimulans geven aan natuurontwikkeling van de stad en ervoor zorgen dat de bijzondere flora en fauna in woningen en gebouwen van de stad behouden blijft en uitgebreid wordt. Dit levert een bijdrage aan een prettige leefomgeving, aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stad en daarmee samenhangend een bijdrage aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Natuurinclusief bouwen is maatwerk en alleen succesvol indien er integraal is ontworpen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de afstemming van het stedelijke ontwerp, de architectuur en de toe te passen specifieke soorten en verzorging hiervan. Daarom wordt aanbevolen om een ecooloog en /of landschapsarchitect in te schakelen voor deze uitwerking.

(Rotterdams Weerwoord, Rotterdam gaat voor groen, Multifunctioneel dakenprogramma, Natuurinclusief bouwen naar wijktypologie-inspiratiedocument van 1-2-2019)



Klimaatadaptieve straat (waterberging en -retentie)

Circulair

De basis voor een circulaire economie is het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, het verlengen van levensduur van producten, het hergebruik van producten en onderdelen en het recyclen van materialen en grondstoffen.

Oftewel: reduce, re-use and recycle.

Rotterdam is in de transitie naar een volledig circulaire leefomgeving. In 2030 willen we dat circulair de maatstaf is in de stad en dat het fossiele grondstoffengebruik met 50% is verminderd. In 2050 is de Rotterdamse samenleving volledig circulair, alle materiaal- en energiestromen zijn dan gesloten.

Materialen

De opgave voor de stad is om circulariteit in de bouw te stimuleren. Een circulair gebouwwontwerp vraagt om een wijze van ontwerpen waarbij de materiaalkeuze en het type bouwaansluiting aansluit bij de circulaire doelstellingen. Hierbij is een van de doelen om de hoeveelheid bouwafval tijdens de bouw, in de gebruiksfase en na de gebruiksfase te beperken en kringlopen zo goed mogelijk te sluiten. Om hier inzicht in te krijgen kan een materiaalpaspoort opgesteld worden waar de milieu-impact en het toekomstig hergebruik (o.a. de losmaakbaarheid) van een gebouw inzichtelijk wordt gemaakt.

(Programma Rotterdam Circulair)

Energie

Rotterdam is in 2050 aardgasvrij. Woningen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Alle nieuwbouwprojecten voldoen aan de eisen van een bijna energieneutrale gebouw (BENG) en streven naar energieneutraal. Hierbij wordt gestimuleerd om te onderzoeken op welke manier de verschillende energiestromen (vraag en aanbod) gesloten kunnen worden binnen de ontwikkelopgave.

Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik zal in de toekomst meer hinder, maar ook gezondheids- en veiligheidsrisico's, voor Rotterdammers met zich meebrengen. Aandacht voor een gezonde leefomgeving is hierin van groot belang en biedt kansen voor de realisatie van hoogwaardige plannen en aantrekkelijke gebieden. Maatregelen voor geluids-, geur- of fijnstof-overlast en omgevingsveiligheid dienen integraal te worden opgenomen in de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp. De bewoners dienen daarom voldoende middelen en instructies om hun woning, gezond, duurzaam, energiezuinig en comfortabel te kunnen gebruiken.

Ecologie

Het ecologisch onderzoeksbureau By Nature Advies heeft onderzoek uitgevoerd naar de functionele leefomgeving van vleermuizen, roofvogels, uilen en standplaatsen van beschermde flora in het plangebied van de Voormalige Voetbalvelden achter de Overschiese Kleiweg te Rotterdam.

De aanleiding van het onderzoek is de geplande sloop van meerdere panden op het terrein en het verwijderen van groen. De nieuwe situatie is nog niet bekend.

Doel van het onderzoek betreft het vaststellen van de aanwezige functies van vleermuizen, roofvogels, uilen en standplaatsen van beschermde flora in en in de directe omgeving van het plangebied en, voor zover mogelijk, het opstellen van een effectbeoordeling van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusies

Op grond van het ecologisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De Steilrand maakt deel uit van de Rotterdamse ecologische zone en wordt gebruikt als vliegrouwte door gewone en ruige dwergvleermuizen.
- De ecologische functie van de Steilrand mag niet aangetast worden. Het is noodzakelijk om uitstraling van licht naar de watergang en oevers te voorkomen en begroeiing langs de oevers te behouden.

Aanbevolen wordt om de inrichting van het plangebied af te stemmen op de groene structuur. Hiertoe is overleg met de ecologen van de gemeente Rotterdam noodzakelijk.

Op basis van gedrag en de waarnemingen tijdens de veldbezoeken is op deze locatie geen vaste rust- en/of verblijfplaats vastgesteld van vleermuizen of een vogel met jaarrond beschermde nest en/of rustplaats. Wel wordt aanbevolen om, indien hier kap plaats gaat vinden, dit onder ecologische begeleiding uit te voeren.

De geplande werkzaamheden en een eventuele herinrichting van het plangebied hebben geen negatief effect op andere door de Wet natuurbescherming beschermde ecologische functies. Verdere vervolgstappen met betrekking tot vleermuizen, uilen, roofvogels of flora zijn niet noodzakelijk. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Wel moet de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

Aandachtspunten

Onderstaand aandachtspunten betreffende overige aangetroffen soorten of waarnemingen en de algemeen geldende regels en verplichtingen uit de Wet natuurbescherming.

Broedvogels

Alle in Nederland broedende vogels zijn strikt beschermd. In gebruik zijnde nesten van vogels mogen niet opzettelijk beschadigd, verwijderd of vernield worden. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli (globaal 15 maart t/m 15 juli). Maar ook de nesten van broedende vogels buiten deze periode zijn beschermd. Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m augustus worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden.

Let hierbij op dat sommige soorten (onder ander Turkse tortel, kauw, spreeuw en mezen) ook in holten en spleten in de bebouwing broeden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden.

Zorgplicht

De algemene zorgplicht is te allen tijde van toepassing. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Geldigheid

Afhankelijk van de tijd tussen dit onderliggende onderzoek en de werkzaamheden, kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. De conclusies van dit onderzoek zijn 3 jaar geldig, dus tot 31 oktober 2022.

Het volledige onderzoeksrapport wordt aan alle deelnemende partijen verstrekt als losse bijlage.



Landgoedpark Stadzicht

Water en riolering

Uitgangspunten en randvoorwaarden water en riolering in ontwikkelingsgebieden.

Over 40 jaar is de Rotterdamse economie omgevormd naar een circulair systeem voor water. Hierin worden zoveel mogelijk waterstromen gescheiden en hergebruikt. En zoet water, grondstoffen en energie worden dan terug gewonnen uit het afvalwater.

Strategische principes van Rotterdam

Huishoudelijk afvalwater, (schoon) hemelwater en grondwater zijn bij nieuwe ontwikkelingen, gescheiden. Dat maakt het mogelijk om het hemelwater schoon te houden en het stedelijk afvalwater te benutten of gelijkmatig af te voeren naar de zuivering. Door centrale én decentrale verwerking van stedelijk afvalwater is het mogelijk om energie en grondstoffen terug te winnen bij de zuivering en gemalen. Hemelwater en grondwater worden zo veel mogelijk benut of lokaal teruggebracht in het milieu om in de behoeften van de stad te voorzien. Deze behoeften kunnen zijn

- het hebben van voldoende schoon water,
- het aanvullen van grondwaterstanden,
- het tegengaan van verzilting of het gebruik in de buitenruimte.

Rotterdam bereikt dit door de volgende strategische principes omgevingsbewust toe te passen:

Stedelijk afvalwater

Schoonhouden – scheiden – terugwinnen.

Ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt.

Verontreiniging van stedelijk afvalwater wordt voorkomen.

Waterstromen worden gescheiden.

Doelmatige terugwinning en hergebruik van grondstoffen en energie.

Hemelwater

Hergebruik, vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren.

De gemeente past zoveel mogelijk bovengrondse afvoersystemen toe in plaats van het (traditionele) ondergronds afvoeren van hemelwater.

De gemeente kiest bewust voor het hergebruik van opgevangen hemelwater.

De gemeente accepteert water-op-sstraat situaties, maar zo min mogelijk gevolgschade als gevolg van wateroverlast.

Hemelwater moet zoveel mogelijk lokaal verwerkt worden tenzij dat niet doelmatig is.

Grondwater

De gemeente heeft sinds 1 januari 2008 een zorgplicht voor het grondwater. Dit is een inspanningsverplichting in het openbaar gemeentelijk gebied. Dit betekent: het beschermen van het grondgebruik conform de gegeven bestemming door zoveel mogelijk structureel nadelige gevolgen van grondwater te beperken of voorkomen. De voorwaarde hierbij is dat maatregelen in het openbare gebied doelmatig zijn en niet tot de zorg van de provincie of waterschap behoren.

Uitgangspunten voor stedelijk afvalwater

Stedelijk afvalwater wordt gescheiden van andere waterstromen (hemelwater en grondwater) in het gebied ingezameld en afgevoerd naar een geschikt lozingspunt.

Decentrale zuivering en hergebruik van grondstoffen en energie heeft hierbij de voorkeur van de gemeente en past ook in de toekomstvisie met de daarbij behorende strategische principes. Als voorbeeld kan gedacht worden aan het decentraal zuiveren van de huishoudelijk afvalwaterstroom (urine) en terugwinning en hergebruik van grondstoffen.

Voor een goed overzicht dient er vooraf een rioolplan met waterbalans voor het gehele gebied te worden opgesteld. Dit plan heeft de goedkeuring van de gemeente nodig.

Uitgangspunten hemelwater

Hemelwater dat valt in het gebied, wordt opgevangen in het gebied en waar mogelijk nuttig toegepast. Het te ontwikkelen gebied moet een neerslaggebeurtenis kunnen verwerken van 70 mm in 1 uur en 80 mm in 24 uur, zonder dat water wordt afgegeven aan water- en rioolssystemen 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.

Het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte gebeurt bij voorkeur daar waar de neerslag valt; transport van neerslag wordt zoveel mogelijk voorkomen, en als het gebeurt, 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.

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.

Uitgangspunten voor grondwater

Grondwater kent een andere dynamiek en uitdaging dan hemelwater. Een norm aangeven is complex. Het grondwaterniveau moet passen bij de functies van het gebied. Vooral (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. Vooral 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. Grondwaterklachten voor de toekomst kunnen aanzienlijke worden gereduceerd kruipruimteloos te bouwen. Het aanleggen van ontwateringsvoorzieningen is een mogelijkheid om de functies van het gebied bij aanleg, en naar de toekomst toe, te kunnen garanderen. Het oppervlaktewaterpeil geldt altijd als referentie voor het grondwaterpeil. Voor het te ontwikkelen gebied is er volgens de Herijking van het Waterplan geen wateropgave volgens de NBW-norm. Echter is waterschap hierin leidend en zal dit vooraf willen toetsen.

Technische eisen voor de riolering zijn opgenomen in het vigerende Handboek Riolering.

Het volledige beleid voor water en riolering is beschreven in het Gemeentelijk rioleringsplan GRP 2021-2025 (zie <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/grp/>) en de Herijking Waterplan2.

Waterretentie

Voor het ontwikkelgebied geldt dat voor de vierkante meters verharding die worden toegevoegd, watercompensatie moet plaatsvinden. Watercompensatie is 15 % van het verschil tussen het nieuwe verhard oppervlak en bestaand verhard oppervlak.

Dit kan door fysiek water toe te voegen binnen het plangebied (sloten en vijvers), of door wateropvang op een andere manier (bijvoorbeeld door de aanleg van groene of blauwe daken, wadi's, aansluitend bij de uitgangspunten voor hemelwater.

Daarnaast moet elke nieuw project een bergingscapaciteit van 50 mm op eigen terrein realiseren, om peikbuien te ondervangen. De regels voor Hemelwaterverordening en waterberging zijn te vinden via: www.rotterdam.nl/wonen-leven/regelgeving-hemelwater/

Parkeren en mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van een goede bereikbaarheid, een gezonde leefomgeving, energietransitie, kwaliteit openbare ruimte en de ruimtelijke verdichting. Het aantrekkelijk houden van Rotterdam voor alle diverse gebruikers van de stad is steeds belangrijker. Dit betekent dat we de fiets, voetganger en openbaar vervoer meer ruimte geven en minder ruimte wordt geboden aan het autoverkeer. Er wordt in Rotterdam ingezet op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

Bereikbaarheid

- Wat is er in de omgeving?
- Waar kan gebruik van worden gemaakt?

Parkeren.

De mobiliteitstransitie heeft ook zijn doorwerking in het Parkeerbeleid. Middels de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets (vastgesteld januari 2022) wordt onder meer bijgedragen aan het stimuleren van alternatieven voor de eigen auto en het beter benutten van parkeercapaciteit in de omgeving. Verder maken ook parkeereisen voor fietsen (voor niet-woonfuncties) onderdeel uit van de regeling om het fietsbezit en -gebruik te stimuleren. Het uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op eigen terrein worden ingepast. De initiatiefnemer bepaalt aan de hand van gebiedsindeling en de daar geldende parkeernormen de parkeereis per functie (gebruiksvloeroppervlak per wooneenheid en bruto vloeroppervlakte vloer niet-woonfuncties) voor het gehele programma.

Autoparkeren

Er is onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk van de gestelde parkeereis op eigen terrein af te wijken:

- Toepassing van dubbelgebruik van (een deel van) de parkeervoorziening mogelijk en wenselijk is voor verschillende functies, onderbouwd met een parkeerbalans;
 - Toepassing van een bijzondere vrijstellingen om de parkeereis te verlagen indien wenselijk voor ontwikkelaar, bewoners, gebruikers van de ontwikkeling en de stad. Dit kan op basis van de nabijheid van OV-stations, realisatie van extra fietsparkeerruimte, aanbieden van deelauto's, aanbieden van Mobility as a Service. De toepassing van een of meerdere bijzondere vrijstellingen op de parkeereis leidt tot uitsluiting van het recht op vergunning voor straat parkeren. Ook indien er ten tijde van verlenen van de omgevingsvergunning nog geen sprake is van betaald parkeren;
 - Soms is saldering van de oude functie(s) mogelijk. Door het salderen wordt de parkeerbehoefte van de nieuwe functie verminderd met die van de oude functie, waarvan dan wordt aangenomen dat daarvoor al voldoende parkeergelegenheid aanwezig was. Indien het maatgevend moment van de nieuwe functie op een (heel) ander tijdstip ligt, is er feitelijk sprake van een nieuwe parkeerbehoefte die niet gesaldeerd kan worden.
- In sommige gevallen is er af te wijken omdat er structureel alternatieve parkeervoorzieningen beschikbaar zijn binnen een bepaald loopafstand. In het beginsel is dit niet op straat maar op ander privéterrein of in een andere garage gelegen. Voor bewoners en personeel dient er een overeenkomst te worden afgesloten voor de huur van deze plekken. Voor bezoekers volstaat aangetoonde beschikbaarheid;
 - Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid een lagere parkeernorm te hanteren voor zorgwoningen en sociale huurwoningen, indien ze voldoen aan specifieke voorwaarden.
 - Onder voorwaarden kennen kleine projecten een mogelijkheid tot vrijstelling van de parkeereis.

Fietsparkeren

De fietsparkeervraag van gebruikers (bewoners, werknemers, etc.) dient binnen de plangrenzen van de ontwikkeling te worden gefaciliteerd. Dit geldt tevens voor de fietsparkeervraag voor bezoekers van de voorzieningen in de ontwikkeling, niet zijnde bewoners of werknemers. Het fietsparkeren voor bezoekers van het gebied is het belangrijk dat deze stallingsplaatsen openbaar toegankelijk zijn en op loopafstand liggen van de bestemming conform uitgangspunten van de Beleidsregeling. Het realiseren van een werkbare oplossing voor fietsparkeren is een oplossing op maat waarbij soort gebruiker, gebruikersduur, loopafstand, locatie, bestemming, kwaliteit, ligging, sociale veiligheid, karakter gebied belangrijke onderdelen zijn. Indien de combinatie van factoren niet meegewogen worden zal de fietsparkeeroplossing niet of onvoldoende gebruikt worden en zal "overlast" en verrommeling van de buitenruimte, aantasting groen veroorzaakt worden in betreffend gebied. Hiernaast is het (financieel) van belang dat de fietsparkeeroplossing voorafgaand aan de (gebieds)ontwikkeling meegenomen wordt en niet achteraf pas in beeld komt.

Oplaadpunten voor elektrische voertuigen

De groei van elektrische voertuigen wordt gestimuleerd door voldoende laadinfrastructuur. Het uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen met oplaadpunten voor elektrische voertuigen op eigen terrein worden opgelost. Als men geen eigen parkeerplaatsen heeft, plaatst de gemeente (op aanvraag) een laadpaal bij een parkeerplaats in de openbare ruimte voor algemeen gebruik: hier kan iedereen met een elektrisch voertuig laden. Het Bouwbesluit geeft minimumeisen. Het cluster Rotterdam Elektrisch adviseert om toekomstbestendig te bouwen door rekening te houden met de verwachte laadvraag. Daarnaast is het advies om de oplaadpunten geschikt te maken voor 'smart charging' en 'load balancing'. Hierdoor wordt tegen relatief beperkte kosten voorkomen dat bij uitbreiding van het aantal oplaadpunten een verzwaring van de elektriciteitsaansluiting nodig is. Raadpleeg voor een opmaat advies het cluster Rotterdam Elektrisch van SO Mobiliteit via Rotterdamelektrisch@rotterdam.nl. Zie de bijlage voor aanvullende informatie over oplaadpunten in nieuwbouw, de openbare ruimte, bestaande gebouwen en ingrijpende renovaties.

Verkeer en bereikbaarheid

Aanleiding

De ontwikkellocatie van de Voormalige Voetbal velden is bereikbaar via drie routes:

Vanuit oostelijke richting ligt een aanrijroute via G.K. van Hogendorpweg/Kleiweg/ Dwarskleiweg voor de hand. Dit is tevens de voornaamste route, omdat die het snelste toegang geeft tot de hoofdwegenstructuur.

Vanuit westelijke richting is een langere route door verblijfsgebied mogelijk via de Zestienhovensekade. Tenslotte is er een ondergeschikte noordelijke route beschikbaar via de Terletweg. Deze route dient vooral ter ontsluiting van de zuidelijke woongebieden van Park16hoven. Voor verkeer van en naar de Voormalige Voetbalvelden heeft de Terletweg nauwelijks toegevoegde waarde.

De herontwikkeling tot woningbouwlocatie van de Voormalige Voetbalvelden zal leiden tot meer (auto) verkeer over de Overschiese Kleiweg. De gemeente ontvangt nu al klachten over verkeer op de Overschiese Kleiweg, de enige ontsluiting voor de locatie. De klachten bestaan uit verkeersgedrag (rijsnelheden), maar ook de hoeveelheid verkeer (vooral zwaar verkeer). Het verkeer leidt tot hinder voor aanwonenden aan de Overschiese Kleiweg. In de woningen wordt geluidsoverlast en trillingen ervaren. Er zijn ook klachten over schade aan gevels bekend.

Meer verkeer op de Overschiese Kleiweg als gevolg van nieuwe bouwontwikkelingen ligt dus gevoelig. De hoeveelheid en/of toename van verkeer is maatgevend voor verdichting.

Huidige situatie

De Overschiese Kleiweg maakt deel uit van een verblijfsgebied. De bijbehorende maximum snelheid in zo'n gebied bedraagt 30km/uur. Uit verkeerstellingen in december 2018 blijkt dat de gemiddelde verkeersintensiteit 2.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Deze verkeersintensiteit is in overeenstemming met de functie van de weg.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie (het 'opwekken' van verkeer), gelden de kencijfers van het CROW. Deze hebben een bandbreedte tussen minimum en maximum verkeersbewegingen per woning. Ter vergelijking, de vervallen bestemming voetbalvelden genereerde volgens de kencijfers 54 verkeersbewegingen, uitgaande van twee sportvelden.

Beoordeling

Voor verblijfsgebieden geldt geen maximum verkeers-intensiteit waaraan getoetst wordt. Toch mag op basis van landelijke ervaringen in verblijfsgebieden worden vastgesteld dat een toekomstige intensiteit van minder dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. Zeker gelet op de verzamelende functie die de Overschiese Kleiweg in het verblijfsgebied heeft. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat de procentuele toename zeer fors is, namelijk 20 tot 24%. Voor bestaande bewoners wordt de weg dus zeker drukker.

Waarschijnlijk is de relatie tussen het verkeer op de weg en de bebouwing/voorzieningen langs de weg in het geval van de Overschiese Kleiweg, voornamer dan de verkeersintensiteit. Het gaat dan eerder om het gevoel van een druk gebruikte weg, dan om feiten. Het spanningsveld tussen deze aspecten is vaak de aanleiding voor klachten. De acceptatie van meer verkeer, in het bijzonder zwaar verkeer, wordt ingeperkt door woningen die dicht op de rijbaan zijn gelegen en voor een gedeelte slecht gefundeerd zijn.

Van een toename van zwaar verkeer zal nauwelijks sprake zijn. De nieuwe ontwikkeling voorziet namelijk alleen in woningen. Ongeveer 2% van alle verplaatsingen in een woongebied wordt toegerekend aan zwaar verkeer. Na realisatie van de ontwikkeling rijden er dus 10 zware voertuigen extra op de Overschiese Kleiweg. Dat is minder dan één voertuig per uur.

Algemeen

De bestaande weginrichting is goed in staat om de verkeerstoename te verwerken. De inrichting is in lijn met de landelijke richtlijn Duurzaam Veilig. Van belang daarbij is onder andere de rijbaanbreedte, de aanwezigheid van snelheidsremmende maatregelen en het feit dat voetgangers fysiek gescheiden zijn van het gemotoriseerd verkeer.

Ook uit de verkeerstelling van 2018 blijkt dat de weginrichting juist is. We meten een gemiddelde snelheid van 32 km/u. De V85-waarde, dit is de snelheid die door 85% van het verkeer niet wordt overschreden, bedraagt 40 km/u. Dit zijn acceptabele resultaten, zeker gelet op de grote omvang van het verblijfsgebied en de beperkte mogelijkheden om de snelheid te remmen. Verhoogde snelheidsremmers (drempels of noppen) zijn hier maar zeer beperkt mogelijk door de trillinghinder die deze maatregelen veroorzaken.

Tijdens de bouwfase treedt misschien wel een probleem op. Het aandeel zwaar verkeer is dan tijdelijk groter dan 2%. Dat leidt niet alleen tot trillingen en geluidsoverlast in de woningen, er kunnen ook doorstromingsproblemen op de weg ontstaan. De weg is onvoldoende breed voor het regelmatig passeren van zwaar verkeer in twee richtingen. Dat is zeker het geval ter hoogte van de wegversmallingen en asver springingen.

Het lijkt logisch dat bij uitvoering van het gevraagde programma, met een mix van appartementen, de hinder van bouwverkeer beperkter is dan bij de andere modellen. Verwacht mag worden dat het aantal aannemers en toeleveranciers beperkter is, met als gevolg minder verplaatsingen met zwaar verkeer.

Gelet op mogelijk hinder voor de omgeving, moet voor de herontwikkeling van de Voormalige Voetbalvelden. Er moet rekening gehouden worden met:

- overslagpunten bij de hoofdwegen inrichten, zodat met kleiner materieel naar de bouwlocatie wordt gereden;
- gebruik maken van 'stil' vrachtverkeer;
- toepassen van gewicht besparend materiaal, waardoor meer geladen kan worden;
- toepassen van de regels uit BREEAM MAN2 - 2016

Technische installaties

Objecten voor installaties, als transformatoren, warmteopslag-installaties, extra nutsvoorzieningen (of andere collectieve technische voorzieningen) dienen binnen de nieuwe bebouwing te worden opgenomen. Eventuele bestaande nutsgebouwen dienen te worden gehandhaafd, of op kosten van de ontwikkelende partij te worden verplaatst binnen het plangebied.

Aanleg, beheer en onderhoud

Onderhoud en beheer van uitgegeven terrein binnen het plangebied worden uitgevoerd en bekostigd door de (toekomstige) eigenaar of eigenaren. Voor openbaar gebied (zijnde niet uitgegeven terreinen, zoals wegen en paden) dient de inrichting met het cluster Stadsbeheer afgestemd te worden. De vormgeving ervan dient te gebeuren conform de standaard voorschriften uit het handboek Rotterdamse Stijl van de gemeente Rotterdam. Hiervoor zal een IP-procedure (Inrichtingsplan) worden gevolgd). De verkeerskundige ontsluiting dient voldoende maat te hebben voor hulp- en nooddiensten.

Afvalstromen

Het ontwerp dient het circulair handelen en gedrag van de gebruikers te ondersteunen en te bevorderen. Circulariteit heeft ook betrekking op het huishoudelijk afval, wat vrijkomt gedurende het gebruik van het gebouw. In de woning is voldoende ruimte aanwezig voor gescheiden opslag van recyclebaar afval voor bewoners. Een opstelplaats voor ten minste de volgende stromen: Groente Fruit, Eet (tuin)afval, Papier/karton, Glas en restafval.



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling