Tuindorp Over de Schie

Nota van Uitgangspunten

20 december 2021

Gemeente Rotterdam

Tennisvelden Over de Schie 1957

Colofon

Deze Nota van Uitgangspunten Tuidorp Over de Schie is opgesteld door het cluster Stadsontwikkeling (SO), afdeling Ruimtelijk Ontwerp en Advies (ROA) van de Gemeente Rotterdam.

Gebiedsontwikkelaar:	Eline van der Doe
Projectmanagement:	René Lamers
Planeconomie:	Arash Salek
Markt & contracten:	Martine de Vos
Stedenbouw:	Monique Mooij
Landschap:	Gloria Font
Wonen:	Jeanette de Waard
Mobiliteit:	Casper van der Ham, Chris Visser
Duurzaamheid:	Bram van Duivenvoorden
Ingenieursbureau:	Wim Noordijk
Stadsbeheer:	Martin de Kok
Vormgeving	Kalinka de Bruijn
Vastgesteld door:	**Eline van der Doe, op 20-12-2021**

De auteur van het beeldmateriaal is vermeld in het hoofdstuk beeldverantwoording. Indien niet anders vermeld is het beeldmateriaal opgesteld door de gemeente Rotterdam.

Inhoud

1.Introductie

2.Plangebied
2.1 De Locatie
2.2 Context
2.3 Historie
2.4 Toekomstige ontwikkelingen

3. Ruimtelijke uitgangspunten
3.1 Randvoorwaarden
3.2 Beeldkwaliteit

4.Landschap en Openbare Ruimte
4.1 Landschappelijke Uitgangspunten
4.2 Openbare Ruimte Principes

5.Proces

6. Duurzaam
6.1 Energietransitie
6.2 Circulair bouwen
6.3 Klimaatbestendige stad
6.4 Gezonde leefomgeving

7. Bijlagen
- Bestemmingsplannen
- Vuistregels Bouwen in Uitbreidingswijken en kleine kernen
- Welstandcriteria
- Cultuurhistorie
- Water en riolering
- Algemeen

Bestaande situatie Tennisvelden Over de Schie

1 Introductie

In deze Nota van Uitgangspunten (NvU)staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te komen. In dit document staan de uitgangspunten omschreven waaraan bouwplannen van ontwikkelaars en particuliere opdrachtgevers moeten voldoen. Dit document wordt gebruikt als toetsingskader, bijvoorbeeld wanneer een ontwikkeling niet in het bestemmingsplan past en/of om gemeentelijke ambities, bijv. programma, architectuur, etc. te borgen wanneer de gemeente aan gronduitgifte doet. Tenslotte zorgt het opstellen van uitgangspunten ervoor dat de inbreng van de verschillende vakafdelingen (Stedenbouw, Wonen, Planologie, Landschap, Mobiliteit) is afgestemd. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.
Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden c.q. Nota van Uitgangspunten zijn noodzakelijk voor een goede inpassing, borgen van de ambitie en vormen het toetsingskader voor de realisatie van de ontwikkeling. De ontwikkeling van het gebied zal worden aangemerkt als Tuindorp Over de Schie.

De aanleiding

Aanleiding voor deze NvU is de mogelijke herontwikkeling van de locatie van Tennispark Over de Schie. Het terrein is particulier eigendom en de huidige eigenaar wil de gronden aan een projectontwikkelaar verkopen voor herontwikkeling met woningbouw. Deze ontwikkelaar heeft een architect ingehuurd voor het maken van een haalbaarheidsstudie.

De opgave

Woningbouw is een passende ontwikkeling op deze locatie. Hiermee is het mogelijk om meer woningen toe te voegen in het middensegment, Ook kan hierdoor invulling gegeven worden aan het programma Langer thuis, het geeft mogelijkheden voor starters op de woningmarkt, naast potentiel meer doorstroming op de woningmarkt.
Het gaat voor deze locatie om een programma van ongeveer 45 woningen, met daarvan zo'n 30 procent appartementen in het middensegment. De andere woningen zijn duurdere grondgebonden woningen met tuinen.

De herontwikkeling van de tennisvelden kan een aantrekkelijke invulling bieden om Overschie prominent aan de Delfshavense Schie te koppelen. Het bestaande tuindorp wordt dan gecomplementeerd met een mooie voorkant naar het water. Er wordt zodoende aangestuurd op het voortzetten van de elementaire stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken van de bestaande wijk van de Torenlaan. Denk hierbij aan heldere plattegronden, aantrekkelijke binnengebieden, grondgebonden laagbouwwoningen en appartementen onder prominente (langs)kappen.
De woningen langs de oever zorgen voor een aantrekkelijk accent langs de hoofd fiets- en recreatieroute die, langs de Delfshavense Schie, van Delft tot aan de Nieuwe Waterweg loopt.

Overschie
Rijksweg A13
Tennispark
Over de Schie
Delfshavenseweg
Rotterdamse Rijweg
Torenlaan
2e Hogenbanweg
Spaanse Polder
Spaanse
Brug
Delfshavense Schie
Schiepark
Vlaardingweg

2 Plangebied

2.1 Locatie

2.2 Context

2.2 Historie

2.2 (Toekomstige) ontwikkelingen

2.1 De locatie

Het plangebied van de tennisvelden , genaamde Tuindorp Over de Schie, is gelegen in Overschie. Het ligt direct ten noorden van de 2e Hogenbanweg en Spaanse Brug, de verbindingsweg tussen Overschie en de Spaanse Polder.

Aan de westkant van het plangebied ligt de Delfshavense Schie en de lange afstands fietsroute over de Delfshavenseweg. De Delfshavense Schie was en is een belangrijke transportroute over water tussen Delft, Den Haag en Rotterdam. Ook is het een druk bevaren route voor pleziervaartuigen.

Aan de oostkant ligt de vooroorlogse (en deels naoorlogs aangevulde) wijk rondom de Torenlaan en Rotterdamse Rijweg. Hier staan veel woningen in de fraaie en rijk gedetailleerde tuindorp- architectuur uit de jaren ‘20 en ‘30 van de 20e eeuw.

Aan de noordkant van het plangebied liggen de educatieve- en nutstuincomplexen van Stad en Natuur. En wat verborgen lommerijke groene wereld met een bredere functie voor de wijk.

Fricties

Langs de Delfshavense Schie ontbreekt een heldere en krachtig presentatie van Overschie als één van de groene woonwijken van Rotterdam. Er is nauwelijks een relatie tussen de wijk en de Delfshavense Schie. De enige plekken waar de wijk zich aan het water toont, zijn bij de grote flat naast de A20 en het rijtje dijkhuizen nabij de oude dorpskern.
De herontwikkeling van de tennisvelden kan Overschie een prominente plek aan de Delfshavense Schie bieden.

Aanbevelingen

Daar waar het kan wordt aangestuurd op het behoud en voortzetten van de elementaire stedenbouwkundige en bebouwingskarakteristieken van de wijk. Denk hierbij aan heldere woningplattegronden, aantrekkelijke binnengebieden, grondgebonden laagbouwwoningen en appartementen onder prominente (langs)kappen. Woningen aan de waterkant kunnen voor een extra aantrekkelijk accent zorgen langs de hoofdfiets- en recreatieroute langs de Delfshavense Schie, van Delft tot aan de Nieuwe Waterweg loopt.

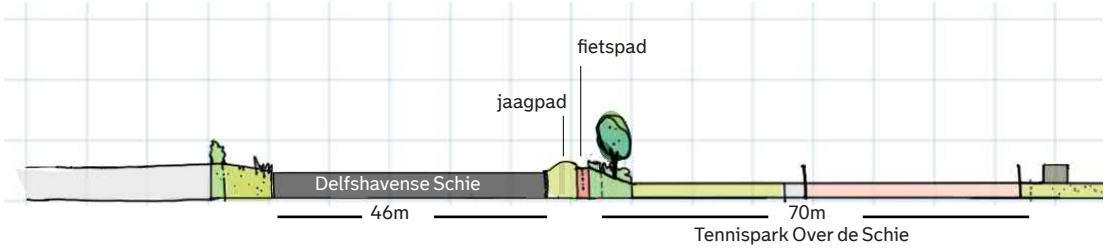
Ligging van het plangebied aan de lange route langs de Delfshavense Schie

2.2 Context

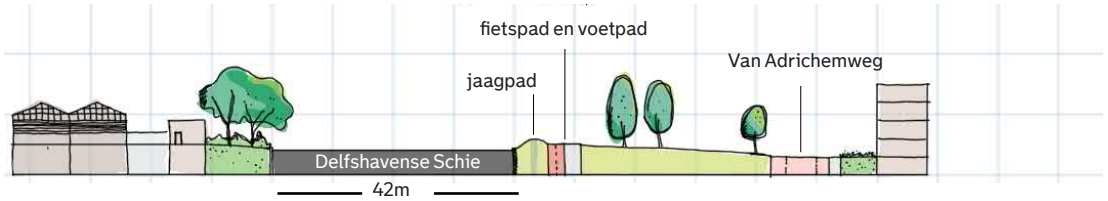
Het fietspad over de Delfshavenseweg is onderdeel van een belangrijke regionale fietsroute tussen Rotterdam centrum en Delft / Midden Delfland. In het deel tussen de Spaanse brug en de Hogebrug, is dit een smal pad tussen het water en de tennisvelden, met aan de noordkant een rijtje historische dijkwoningen. Hier gaat het fietspad over in een luw woonstraatje.
Er ligt langs dit noordelijke deel van de Delfshavenseweg geen formeel voetpad. Wel ligt er, over de hele lengte, de trekvaartroute, een net iets hoger gelegen onverhard wandelpad, wat ooit het jaagpad was.

De tennisvelden worden afgeschermd door een lage bomenrij met onderbeplanting en een kwelsloot. De velden zelf liggen ongeveer anderhalve meter lager dan het fietspad.

Er is nauwelijks een relatie van de wijk met de Delfshavense Schie. De enige plekken waar de wijk zich aan het water toont zijn bij de grote flat van de Zeven Provinciën naast de A20 en bij het rijtje dijkhuizen nabij de oude dorpskern. De trekvaartroute (wandelpad) maakt aan de noordkant plaats voor een zone met overtuinen voor deze dijkwoningen. Als passant voel je je hier te gast in hun straat.



Delfshavense Schie bij de tennisvelden

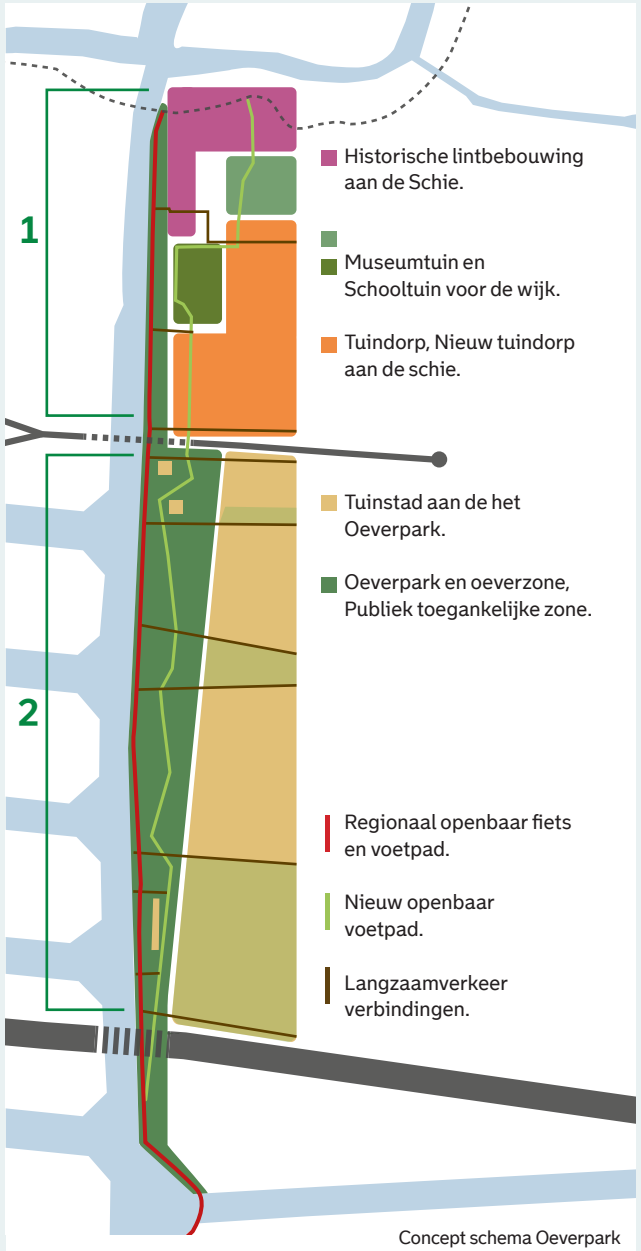


Delfshavense Schie bij de Schiezone park

Schooltuinen, De Tamarinde (foto: eigen facebook pagina)

bestaande situatie vanaf de Spaansebrug

2e Hogenbanweg, lage deel naast aanlanding Spaanse Brug



Concept schema Oeverpark

De bredere context van de Schie

In onderstaande drie documenten is de de relatie van de locatie in zijn regionale context te vinden.

- Coalitieakkoord Rotterdam 2018-2022
- Naar een schaalsprong voor een metropolitaan landschapspark, november 2017
- Programma Rivieroevers, Rotterdam op hoofdlijnen, 2015-2018, maart 2016

Conclusies daaruit voor voor deze nota van uitgangspunten zijn :

- Rekening houden met de aaneengesloten structuren. Deze locatie is onderdeel van de doorlopende groene structuur van de Delfshavense Schiedijk. Het is een lange structurenede lijn op stadsniveau, doorlopend van binnenstad tot buitengebied
- De bouwlocatie ligt aan de Schie,
- Fiets en wandelroutes over lange lengte met elkaar verbinden.
- Toegankelijkheid van de oevers waarborgen en verbeteren.

Van oeverzone naar Oeverpark

In 2022 gaat de Gemeente een visie opstellen voor de oever-zone tussen de A20 en de Hoge brug.
Een groene visie om de bestaande kwaliteiten van het gebied te versterken. In het schema hiernaast is het ruimtelijk concept van de oeverzone in Overschie tussen de A20 en de Hogebrug weergegeven.

Het Oeverpark, het jaagpad en de fiets- en wandelroute verbinden de wijkdelen met elkaar. Dit concept schema is de eerste stap naar een gemeenschappelijke visie voor de oeverzone.

1. Tuindorp: dit deel bestaat uit historische lintbebouwing met aparte fragmenten langs het dijklichaam, zoals de Museumtuin/Schooltuinen en de te ontwikkelen locatie.
2. Tuinstad: dit deel bestaat uit een langgerekte groenstrook met gebouwen als paviljoenen in en aan het groen. Een gebied waar modernistische buurten zich afwisselen met groene wiggen met variatie in de breedte.

Het dijklichaam

Dit is een belangrijke waterkering, hoger gelegen in het gebied. Op de dijk ligt de doorgaande regionale fietsverbinding. Het is functioneel ingericht. Het groene dijklichaam kan veranderen van breedte, het is de karakterdrager van het gebied.

Polderniveau

Het lager gelegen gebied heeft een rustiger en intiemer karakter met een eenzijdigegroenstructuur.
Hier liggen kansen voor ecologische diversiteit en bijzondere speelobjecten, waterberging en het gebruik ervan door de buurt door toevoegen van wandelpaden. Momenteel zijn de groenzones losgekoppeld van de dijk en van de wijk. De ambitie is een duidelijk landschappelijke eenheid te maken door variaties in de groenstructuur toe te voegen waarmee de relatie tussen dijk en buurt wordt verbeterd.

2.3 Historie

De ontstaansgeschiedenis van Overschie is volledig verknoopt met de vier waterlopen die hier bij elkaar komen en elk naar een andere stad in de omgeving voeren. De Schie naar Schiedam is de echte Schie de enige die niet grotendeels is uitgegraven, maar een natuurlijk ontstaan en beloop heeft.
De Delftse Schie van Delft naar Overschie werd al gegraven in de 11e eeuw, de Rotterdamse Schie van Overschie naar Rotterdam in 1340. De Delfshavense Schie werd uiteindelijk in 1389 gerealiseerd.
Overschie is niet ontstaan op dit kruispunt, dat is ontstaan waar Overschie al lag.

Elk van de vier Schieën heeft een andere geschiedenis, die deels nog af te lezen is aan de huidige ruimtelijke verschijningsvorm en functie. Deze geschiedenis en dit onderscheid kan een aanknopingspunt bieden voor verdere ontwikkeling.

De Delfshavense Schie is als verbindingskanaal van grote betekenis geweest voor Delft, maar is niet tot ontwikkeling gekomen als industriële as zoals de Rotterdamse Schie vanaf de 17de eeuw. Delfshaven bleef achter in zijn ontwikkeling is blijven steken en Rotterdam had langs dit kanaal geen zeggenschap. Deze Schie was vanouds al wel grootschaliger en kaler in zijn opzet dan de andere drie Schieën.

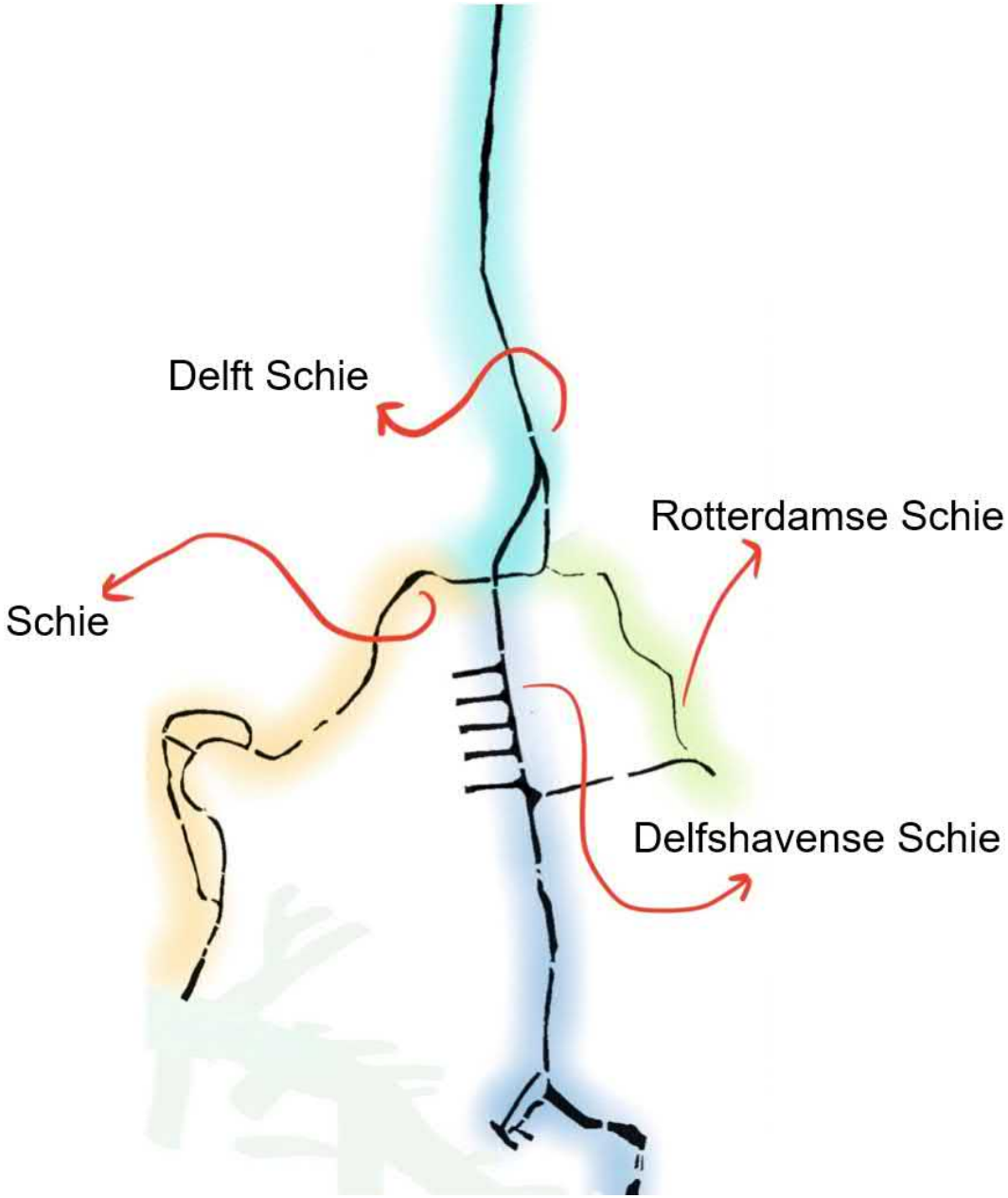
Rond de jaren ‘20 en ‘30 van de 20e eeuw ontstond ten noorden van de Spaansebrug een woongebied met Tuindorps karakter van voornamelijk grondgebonden woningen.

De oevers van de Delfshavense Schie, tussen Overschie en de spoorlijn Rotterdam- Hoek van Holland, waren tot de jaren 50 nog polderlandschap. Het plan voor Kleinpolder van Lotte Stam-Beese uit 1952 heeft Overschie aan de Delfshavense Schie gebracht. Het groene karakter van het dijklichaam van de Delfshavense Schie is nog te herkennen. Het fietspad aan deze zijde van de Delfshavense Schie heeft zich vanaf het begin van deze eeuw ontwikkeld tot een recreatieve fietsroute van Rotterdam naar Overschie Dorp en Midden-Delfland.

fietspad Delfshavenseweg

doorzicht onder Spaanse brug

fietspad Delfshavenseweg



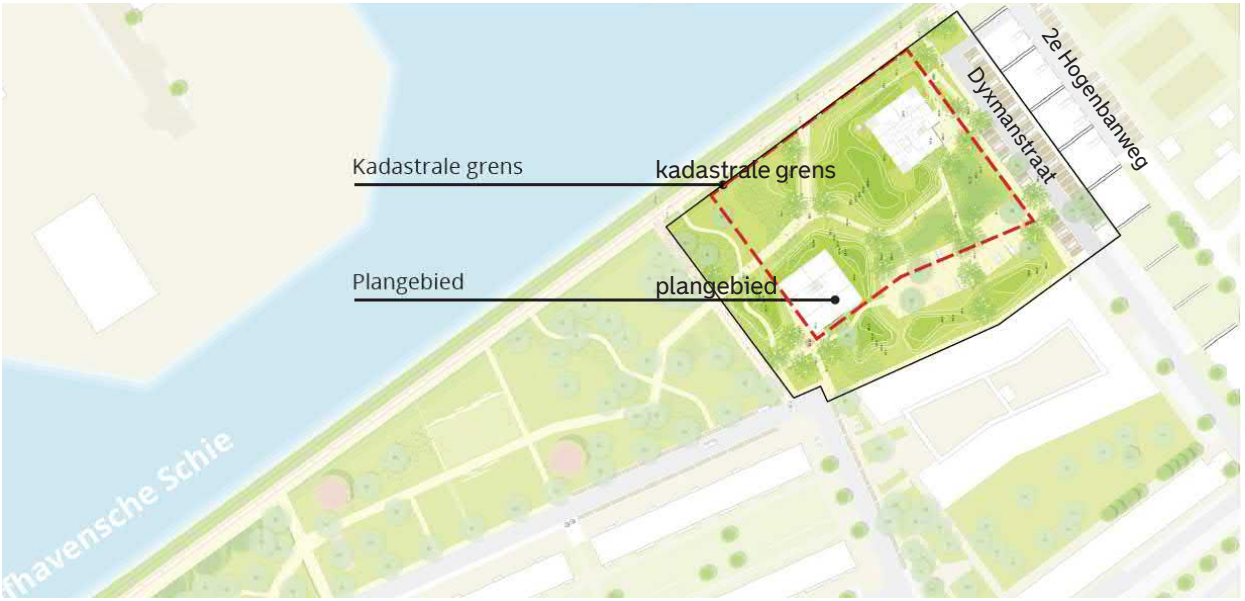
2.4 Toekomstige ontwikkelingen

Inpassing tijdelijke warmteketels ENECO
In verband met de energietransitie van woningen van Woonstad (renovatie en nieuwbouw) is voor een periode van maximaal 10 jaar een tijdelijke warmteketel gebouwd en geëxploiteerd. De ketels zijn een drietal containers, die onder de Spaanse Brug zijn geplaatst. De rookgassen van deze ketels worden afgevoerd via een schoorsteen. Deze schoorsteen, van 14 meter hoogte staat aan de noordzijde van de Spaanse Brug, aan de 2e Hogenbanweg, tegenover de tennisvelden.

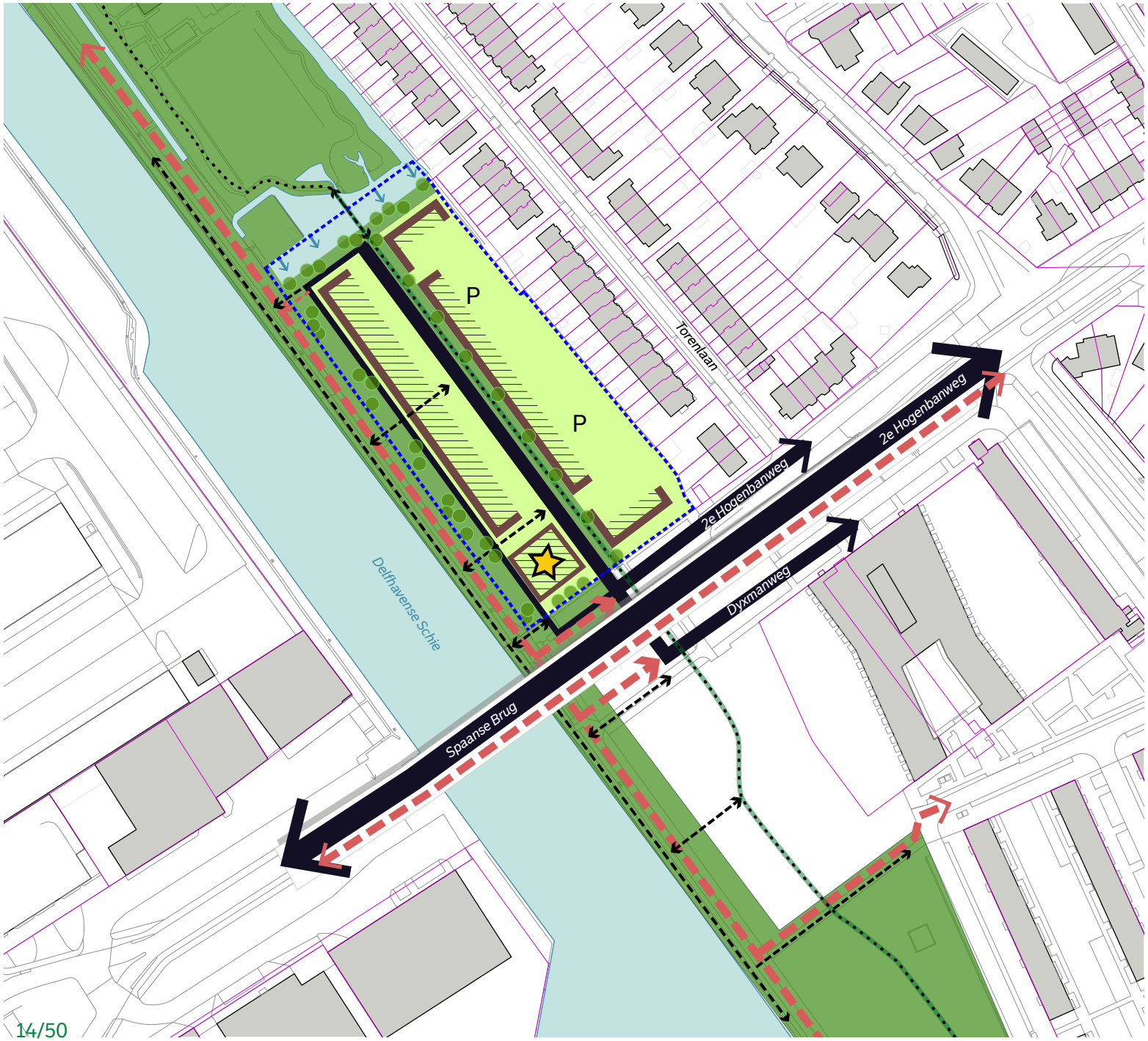
Samen aan de Schie, ontwikkeling Woonstad

Aan de zuidzijde van de Spaanse Brug gaat Woonstad een tweetal apartementengebouwen ontwikkelen. In totaal gaat het om 76 appartementen, verdeeld over twee torens van 8 en 14 etages hoog.
De hoogste van de twee gebouwen, de toren van 16 etages, staat langs de Delfshavense Schie en de Spaanse Brug. Het wordt een opvallend herkenningspunt dat de entree van Overschie vanuit het westen markeert. De 2 gebouwen komen in een parkachtige setting te staan, als verlenging van het "Schiepark." Voor het benodigde parkeren zal de Dyxmanstraat, gelegen ten zuiden van de 2e Hogenbanweg, doorgetrokken worden tot aan de hoogste woontoren. Het inrichtingsplan, wat uiteindelijk ook aan zal gaan sluiten op de herinrichting tussen de tennisvelden en de Spaanse Brug, wordt op dit moment (december 2021) uitgewerkt.

De tijdelijke warmteketels zijn o.a. voor deze ontwikkeling gebouwd, nieuwe woningen krijgen geen gasaansluiting meer. Tot er een vast warmtenet wordt aangelegd, worden deze appartementen verwarmd door deze warmteketels.



Randvoorwaardenkaart
Tuindorp Over de Schie



LEGENDA

- projectgrens
- auto
- fiets
- voetgangers
- wandelpad
- groenstructuur
- woongebied
- voorkanten en bouwvlak van de nieuwe woningen
- hoek- en hoogteaccent
- waterberging
- uitbreiding ikv watercompensatie
- P parkeerkoffer
- bomen

3 Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Randvoorwaarden

3.2 Beeldkwaliteit

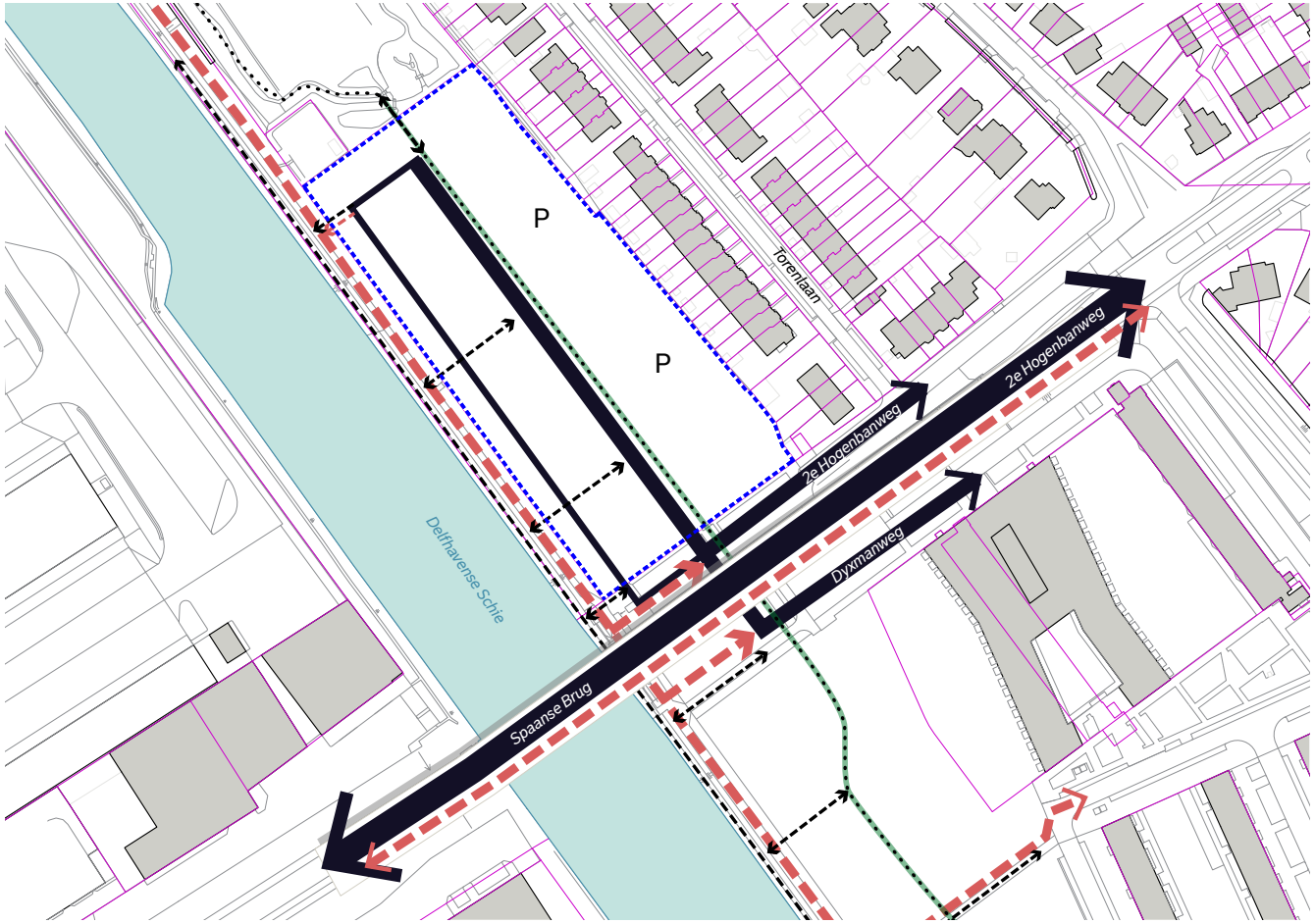
3.1 Randvoorwaarden

Ontsluiting en ontmoeting
De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten vanaf de 2e Hogenbanweg. Er komt één centrale hoofdroute het buurtje binnen, de middenas waarvanuit de woningen ontsloten worden voor autoverkeer. Dit wordt een groen ingerichte rustige woonstraat, ingericht als een gedeeld gebied ('shared space') voor alle gebruikers, vergelijkbaar met een woonerf.

Voor nood- en hulpdiensten (brandweer, ambulance, politie) is ook een soort rondgang gewenst. Dit wordt een woonpad, gelegen tussen de dijk van de Delfshavenseweg en woningen. Deze woningen hebben daar hun voordeur, maar geen (doorgaande) autoontsluiting. Hiermee kan dit pad een soort voorstoep-uitstraling krijgen, vergelijkbaar met de inrichting voor de dijkwoningen, noordelijker langs de Delfshavenseweg, bij de oude dorpskern van Overschie.
De auto-ontsluiting van deze dijkgerichte woningen zal aan de centrale woonstraat worden georganiseerd. Het is mogelijk om aan beide zijden van de woning een toegang te hebben, al moet de zijde aan de dijk wel prominent 'voorkant' uitstralen.
Op de hoek van de 2e Hogenbanweg en de Delfshavenseweg zal de samenkomst van deze 2 belangrijke routes worden benadrukt door een hoger woongebouw.
In de woonstraat is ruimte voor het ontmoeten van buren en buurtgenoten en het veilig spelen van kinderen. De woonstraat is ook een schakel in een wandelroute tussen het Schiezone-park, ten zuiden van de Spaanse Brug, en de volks- en schooltuinen van Stad en natuur.

Naast de centrale woonstraat, komen er ook voetgangersroutes tussen het nieuwe woonbuurtje en de dijk, om alle bewoners van het nieuwe woonbuurtje een goede verbinding te geven met de dijk en de Delfshavense Schie.

Het parkeren zal bij de eigen woning plaatsvinden, op de eigen individuele kavel, of in een collectieve vorm, zoals een parkeerkoffer. Het parkeren voor bezoekers zal ook daar opgelost moeten worden, zodat de centrale woonstraat vrij blijft van parkeren.



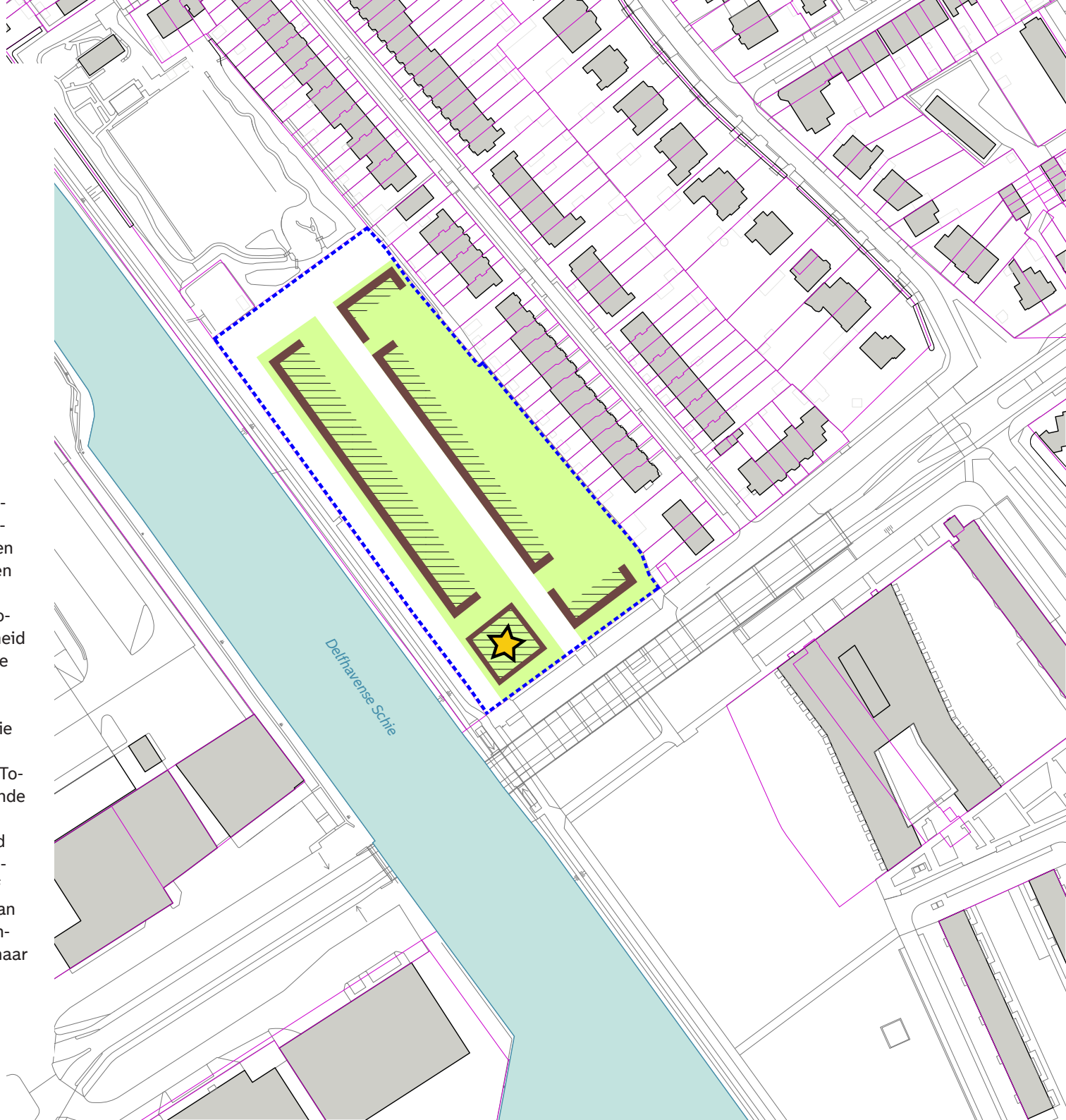
Groen, water en wandelen

Om de juiste sfeer te realiseren voor Tuindorp Over de Schie wordt gevraagd naar erfafscheidingen met hagen, veel bomen in de collectieve buitenruimte en luxe bestrating die tuindorp-kwaliteit en allure onderstrepen. Het inzetten van groen, water een meer natuurinclusieve inrichting geeft, naast sfeer, ook verkoeling in de zomer, meer biodiversiteit in de buurt en verbetering van het microklimaat van het buurtje.
Tussen de schooltuinen en het nieuwe woonbuurtje zal de bestaande watergang verbreedt worden. Dit geeft, naast de verplichting voor meer waterretentie, ook een natuurlijke overgang en duidelijke grens tussen de schooltuinen en de nieuwe woonbuurt
Daarin wordt gezocht naar een natuurlijke aansluiting met Natuurstad, de schooltuinen in parkachtige setting, aan de noordkant van de hof. Dit is bedacht in de vorm van een voetgangersverbinding met een klein bruggetje naar deze tuinen. Het levert een informele route door het nieuwe woonbuurtje op, die zelfs door kan lopen tot aan de oude dorpskern van Overschie.

Huis en tuin

Het grootste deel van de nieuwe bebouwing zal aansluiting krijgen met de bestaande wijk van de Torenlaan. Grondgebonden woningen met de sfeer van een tuindorp: voor- en achtertuinen, zadeldaken en hagen als erfafscheidingen. Daarnaast is er op specifieke plekken, zoals op de hoek, aan het eind van de 2e Hogenbanweg, met de Delfshavenseweg, de mogelijkheid om gestapelde bouw te realiseren, aansluitend bij de tuindorpsfeer.

De tuinen van de woningen krijgen een uitstraling die past binnen de sfeer van een tuindorp.
De nieuwe woningen, die aan de achterzijde van de Torenlaan grenzen, worden gespiegeld met de bestaande woningen. De achtertuinen komen dus tegenover elkaar te liggen. Hiermee wordt een prettige afstand gehouden tussen de bestaande en de nieuwe woningen. Hier komen grondgebonden rijwoningen en/ of (geschakelde) 2 onder 1 kapwoningen. De koppen van deze rij draaien zich naar de randen om ook voorkanten te maken naar de tuinen van Stad en Natuur en naar de 2e Hogenbanweg.



referentie tuindorp-sfeer

referentie woonpad aan het groen

De woningen langs de dijk zijn een specifieker type. Deze hebben eigenlijk twee voorkanten, zowel naar de woonstraat als naar de dijk. De echte voordeur komt aan de kant van de dijk, langs het woonpad.
Dit kan tot een ander type woning leiden dan de klassieke rijwoning: een soort voor-achter woning, met een werk-, speel- of hobbyruimte, die uitstraling (en een toegang) heeft aan de dijk en naar de middenas.

Op de hoek van de Delfshavenseweg en de 2e Hogebanweg komt een gebouw met een hoger accent. Dit is de plek voor een alzijdig hoger woongebouw met appartementen. Dit gebouw markeert het einde van de tuindorp-buurt, maar is ook één van de hoogteaccenten langs de (fiets)route noord-zuid langs de Rotterdamse Schie, in lijn met de hoge wederopbouwflats naast de A20, de torens van Blijvenburg en, uiteindelijk, het dorpse rijtje woningen bij de Hogebrug.
Dit hoekgebouw oriënteert zich naar beide richtingen: de Delfshavense Schie en een plantsoen dat de beëindiging van de 2e Hogenbanweg vormt. Dit hoekgebouw zal voornamelijk bestaan uit gestapelde woningen. Het belangrijkste is dat de hoek een opvallend bouwvolume wordt. De plint zal veel aandacht moeten krijgen, om een prettige uitstraling op straatniveau te geven. Inpandige bergingen en installaties mogen hier niet het straatbeeld domineren. Hier moet een meer open plint komen. Dit zou middels kleine werkunits kunnen (thuiswerken in je buurt) , maar ook met een appartement op de begane grond.
Een dergelijke levendige plint kan ook aanleiding zijn de 'kop' van de 2e Hogebanweg op een meer collectief ingerichte manier in te richten. Dit zal onderdeel worden van de nadere uitwerking van dit deel van de openbare ruimte.

Programma

Het beoogde programma voor de herontwikkeling van de tennisvelden zal voornamelijk bestaan uit grondgebonden woningen in de dure en duurste categorie. Daarnaast wordt er z'n 30 procent in het middensegment gerealiseerd. Dit gebeurt in gestapelde vorm, daar waar een hoogteaccent binnen de stedenbouwkundige setting is bedacht.
De precieze hoeveelheid woning is onderdeel van een haalbaarheidsstudie van de ontwikkelende partij, maar zal zo rond de 45 woningen liggen. Dit is een passende dichtheid die aansluit bij de rest van de wijk.

3.2 Beeldkwaliteit

In de cultuurhistorische verkenning is een paragraaf opgenomen die de huidige beeldkwaliteit van de wijk beschrijft. Daarin staat beschreven, dat er een grote eenheid is, in gebouwhoogtes en het gebruik van (langs)kappen. Deze kenmerken geven een sterke ruimtelijke coherentie. Het totaalbeeld is daardoor rustig stedelijk.

De bebouwing wordt aangemerkt als betrekkelijk neutraal, met wel regelmatig mooie en passende hoekoplossingen.
Daarnaast wordt aangegeven dat de vooroorlogse architectuur ingetogen vormgeven is, met rijke details, veel herhalende plastiek in de gevel (zoals erkers, inspringende) en prominente kappen. Dit geeft een sterke ritmering, charme en een bepaalde gedistingeerdheid aan deze buurt.

Het idee om aan te sluiten bij de sfeer van de wijk, heeft hiermee dus al een aantal goede aanleidingen voor de nieuwe bebouwing. Dat worden geen letterlijke herhalingen, maar eigentijdse uitwerkingen binnen deze beschrijving.

De bebouwingshoogtes moeten aansluiten bij de naastgelegen buurt. Twee lagen met kap is hier de norm. Voor de goothoogtes wordt als maximum 6 meter gesteld, voor de nokhoogte maximaal 11 meter. Voor een appartementengebouw is het maximum 6 lagen (inclusief kap). De plint moet programma krijgen dat interactie aangaat met de omgeving, dus geen dichte wanden met bergingen, installaties en/of parkeerplaatsen grenzend aan het openbaar gebied, maar woonruimtes, werkruimtes of verblijfvertrekken met zicht op straat.

grondgebonden woningen met kap en rijke detaillering in en aan de gevel: Torenlaan (Rotterdam- Overschie)

grondgebonden woningen met kap en rijke detaillering in en aan de gevel: Torenlaan (Rotterdam- Overschie)

grondgebonden woningen met kap en rijke detaillering in en aan de gevel: Riedertuin (Barendrecht-Smitshoek)

referenties voor alzijdig appartementsgebouw (hoek- en hoogteaccent)

4 Landschap en Openbare Ruimte

4.1 Landschappelijke Uitgangspunten

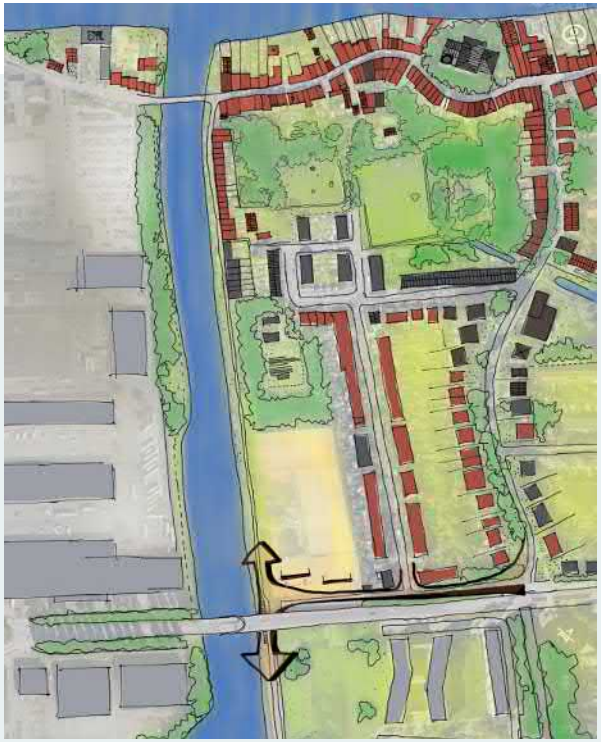
4.2 Openbare Ruimte Principes

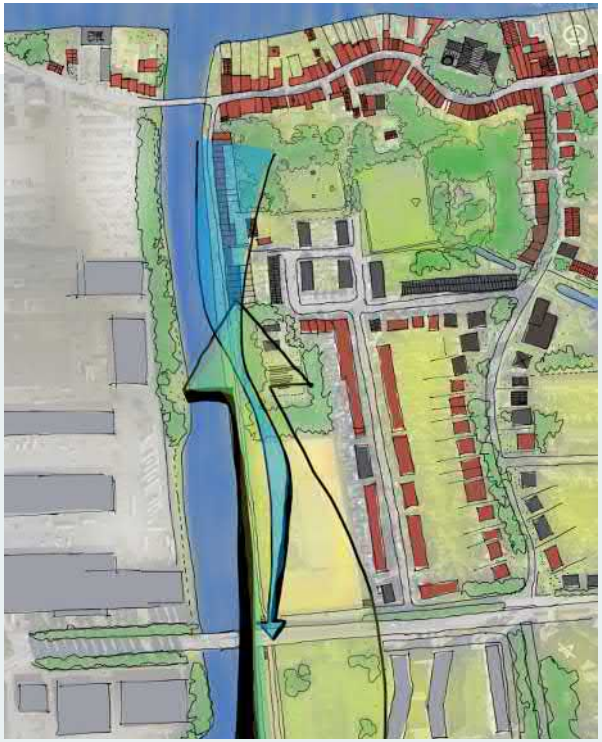
4.1 Landschappelijke uitgangspunten

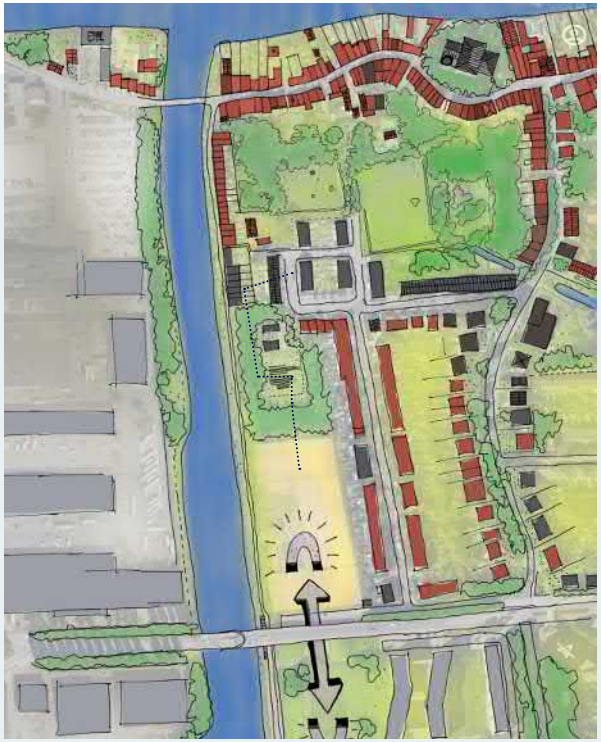
Transitie tussen buurt en de regionale recreatieve route
In de verbindingen west oost ligt een snelle sprong van twee verschillende stedelijke niveaus. De 2e Hogebanweg is het eindpunt van de wijk en op de dijk (Delfshavenseweg) ligt een doorgaande, regionale fietsverbinding. Voor verbindingen tussen Blijvenburg, Schiezone-park en het nieuwe tuindorp Over de Schie moeten bewuste keuzes gemaakt worden.

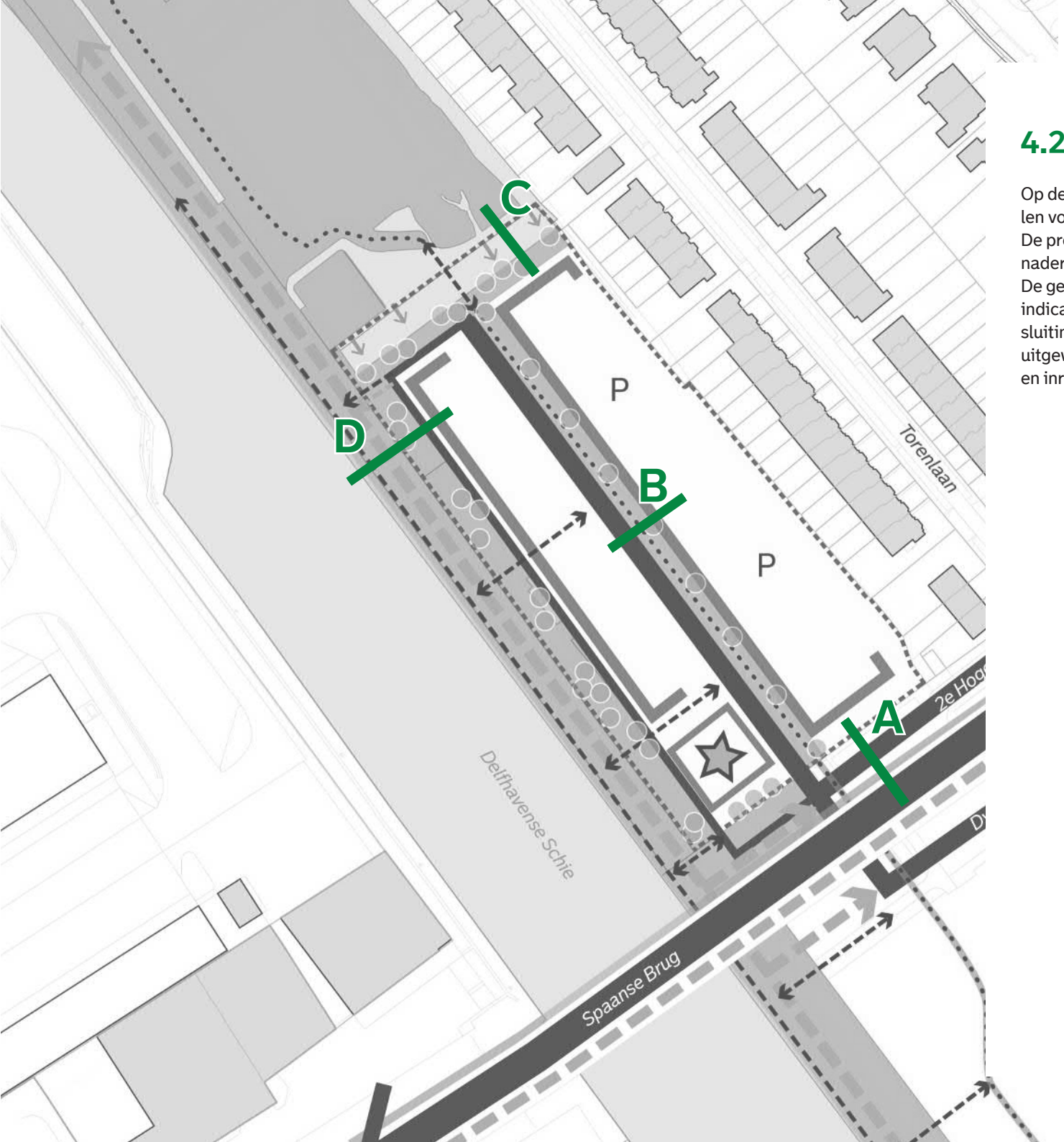
Regionale recreatieve route - Robuust dijklichaam
De toekomstige stedenbouwkundige structuur van Tuindorp Over de Schie maakt een voorkant aan de Delfshavenseweg. Het dijklichaam is een belangrijke waterkering, hoger gelegen in het gebied. Vanuit mobiliteit is de wens uitgesproken om ter hoogte van Over de Schie een breder fietspad te realiseren. De breedte van het dijklichaam op de locatie is bepalend voor het karakter van het gebied. De breedte van het groen tussen de nieuwe woningen en de dijk moet ruimte bieden aan een parkachtige landschappelijke structuur.

Wijkniveau - verbindingen
De nieuwe verkeerstructuur biedt kansen om de buurt te verbinden met de rest van de omgeving.
Het Schiezone-park wordt verbonden met de Schooltuinen via een doorgaande (wandel)route door het nieuwe Tuindorp.









4.2 Principes openbare ruimte

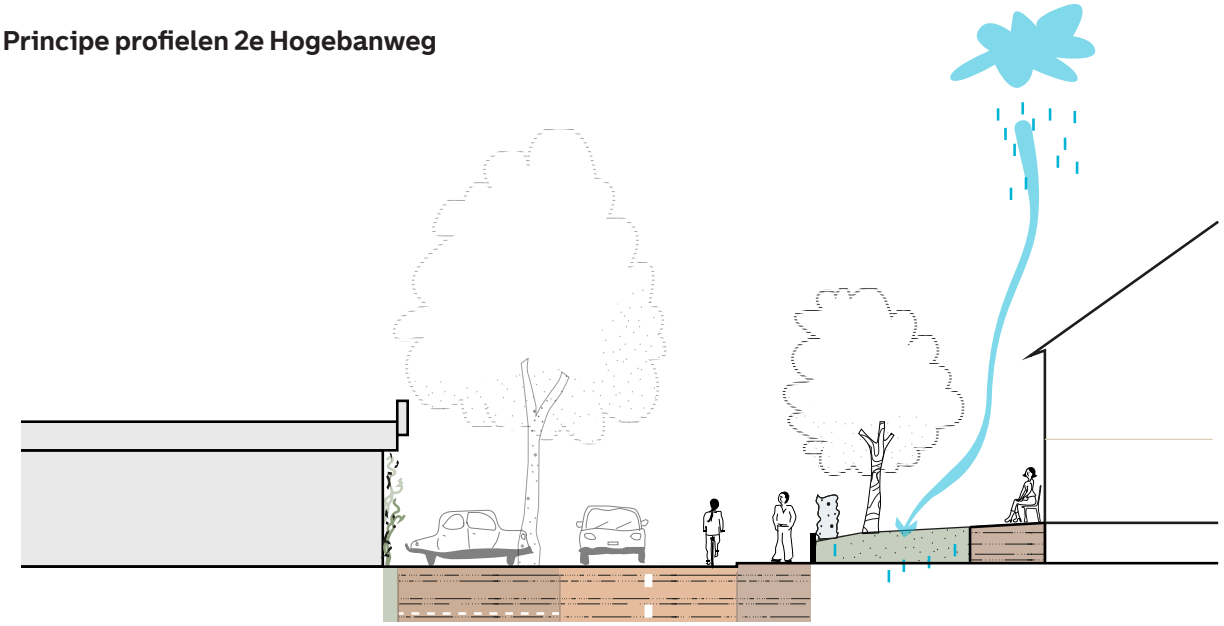
Op deze pagina staat de totaalkaart van de principeprofielen voor Tuindorp Over de Schie.
De profielen (A t/m D)worden op de volgende pagina's nader toegelicht.
De getoonde profielen op de volgende bladzijdes zijn indicatief om de kwaliteit voor de openbare ruimte en aansluitingen daarop te verbeelden. Deze worden preciezer uitgewerkt in het uit te werken stedenbouwkundig ontwerp en inrichtingsplan voor de buitenruimte.

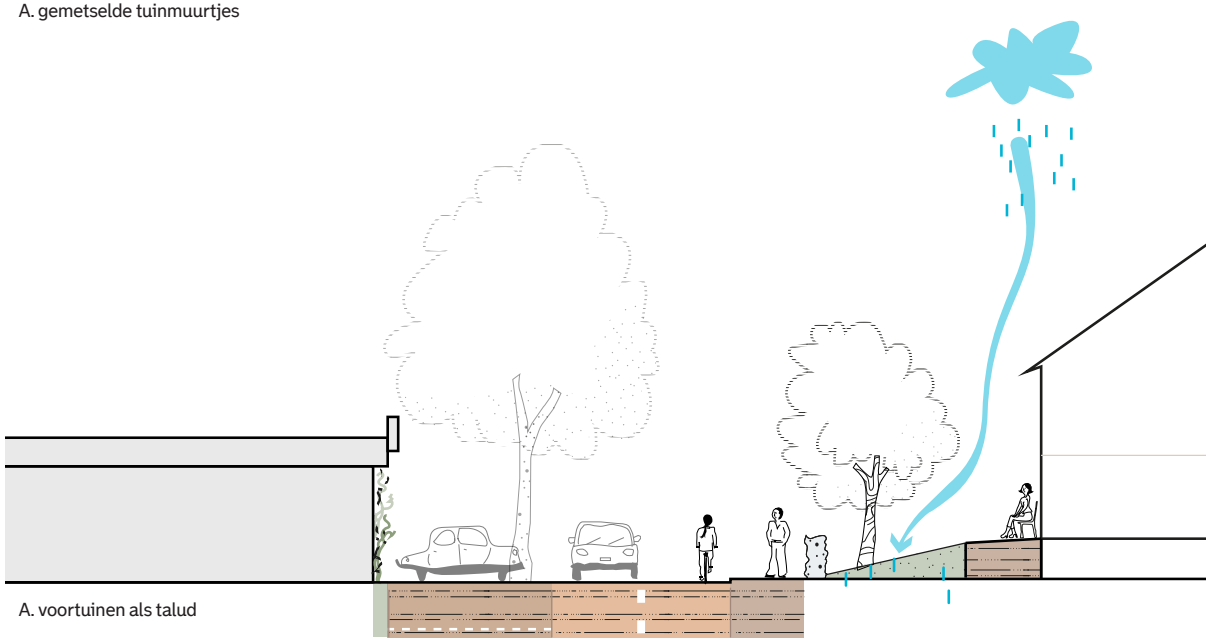
De 2e Hogebanweg

De nieuwe woonbuurt wordt ontsloten vanaf de 2e Hogenbanweg. De 2e Hogenbanweg kent in de bestaande situatie een gedateerd wegprofiel. De gemeente bekijkt, binnen het inrichtingsplan Blijvenburg, de mogelijkheid voor een autoverbinding met de nieuwe woonbuurt en de Dyxmanstraat, onder de Spaanse brug door.
Uitgangspunt voor de goede ontsluiting naar de buurt is een goede afstemming van de nieuwe maaiveldhoogtes tussen de bestaande omgeving en de nieuwe ontwikkeling.
Het principe profiel lgeeft een tweetal opties om dit hoogteverschil tussen openbaar gebied en de nieuwe woningen langs de 2e Hogenbanweg op te lossen.

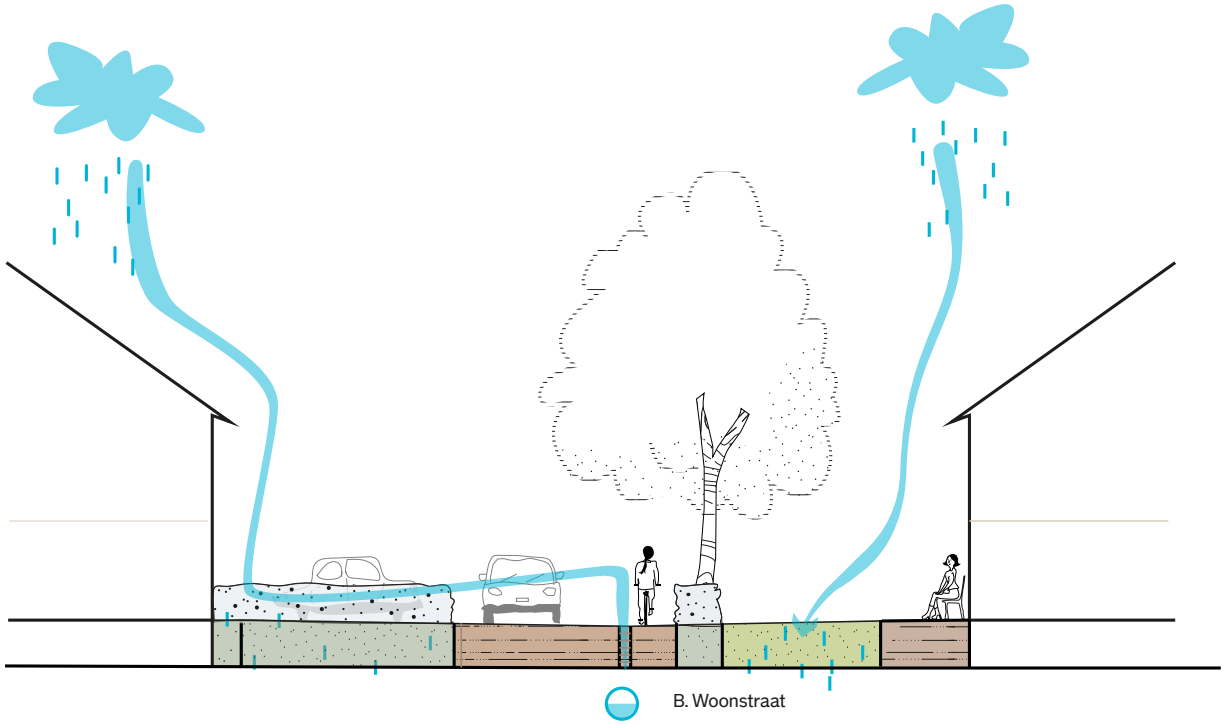
2e Hogebanweg : Bestaande situatie

Principe profielen 2e Hogebanweg


A. gemetselde tuinmuurtjes


A. voortuinen als talud

Principe profielen Woonstraat



De woonstraat

De woonstraat ligt centraal binnen het buurtje. Het is de middenas waarvanuit de nieuwe woonbuurt, maar ook de woningen ontsloten worden voor autoverkeer. Dit wordt een groen ingerichte rustige woonstraat, met ruimte voor het ontmoeten van je buren en het veilig spelen van kinderen.
Ook is de woonstraat een schakel in een wandelroute tussen het Oeverpark, ten zuiden van de Spaanse Brug, en de volks- en schooltuinen van Stad en natuur. Hiervoor zal een voetgangersverbinding (een klein bruggetje) aangelegd worden naar deze tuinen. Het levert zo een informele route op, die zelfs tot aan de oude dorpskern van Overschie doorloopt.
Aan de woonstraat vindt geen parkeren plaats. Dat gebeurt op de eigen kavel of in de vorm van een collectieve parkeerkoffer. De inrichting daarvan sluit aan op de tuindorpsfeer van het buurtje, met hagen, bomen en open verharding voor een goede hemelwaterdoorvoer.

referentie woonstraat

referentie parkeerkoffer

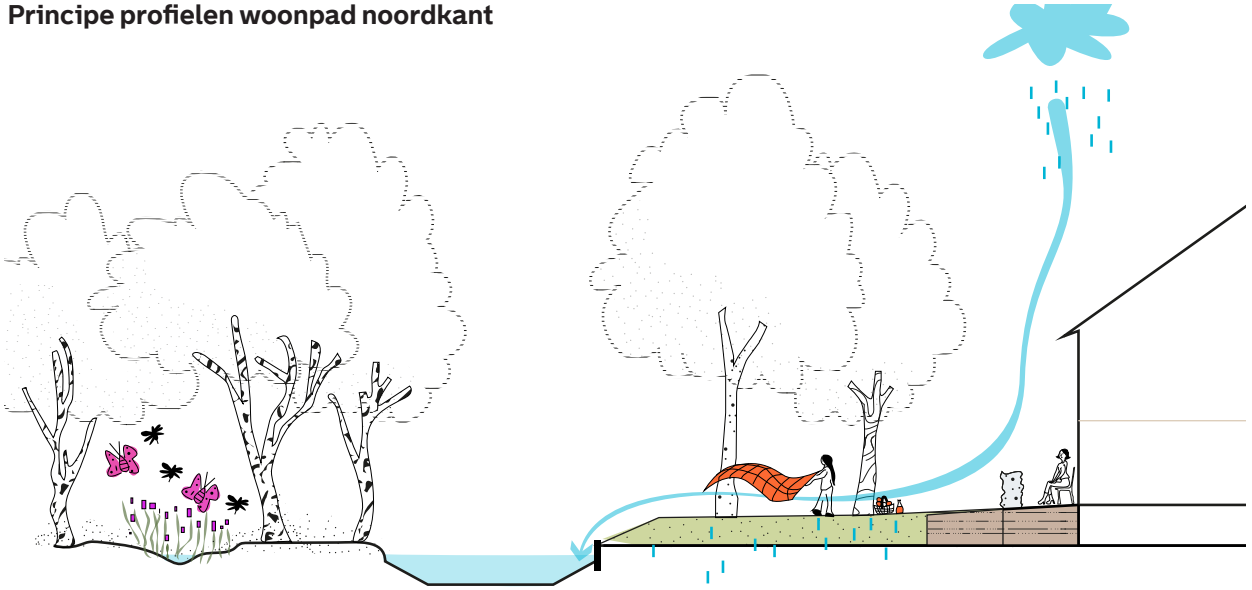
referentie woonstraat

Het woonpad (noordkant), tegenover Natuurstad.

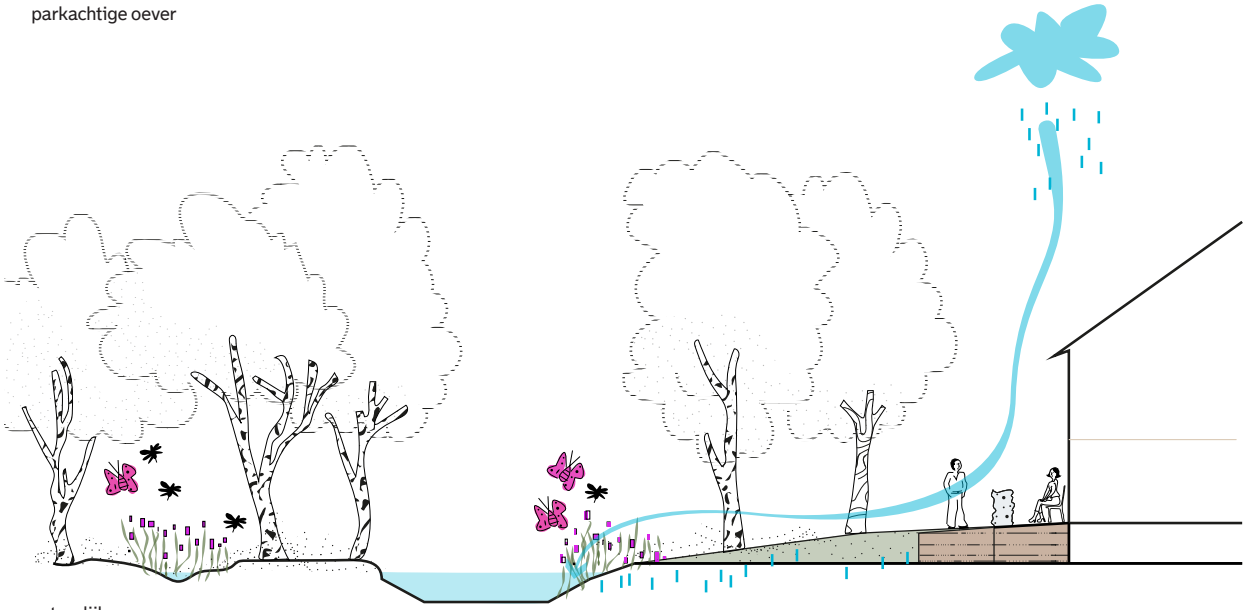
De kopwoningen die zich naar het noorden oriënteren, met zicht op de schooltuinen van Natuurstad, krijgen hun entree via een woonpad. Parkeren gebeurt in een collectieve groen ingerichte parkeerkoffer aan de achterzijde van deze woningen. Het woonpad met zijn voorkanten geeft dit deel aan het einde van het buurtje, ook een sociaal veilige maar ook prettig afgeschermde, luwe uitstraling.

referentie infomeel voetgangersbruggetje

Principe profielen woonpad noordkant

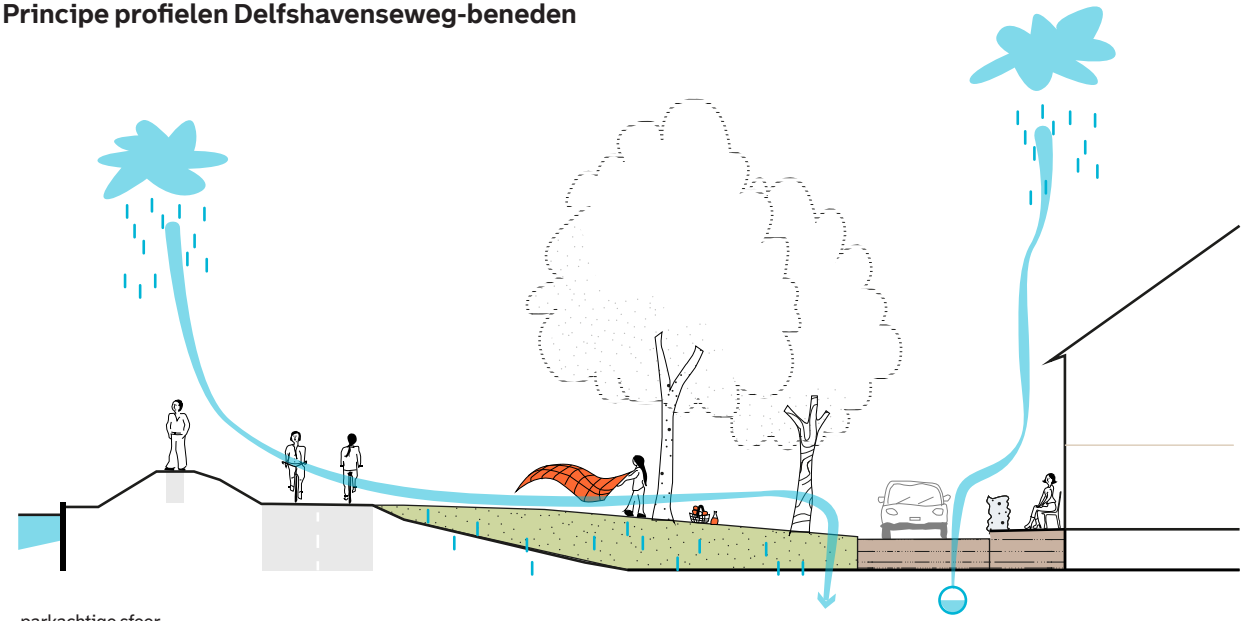


parkachtige oever

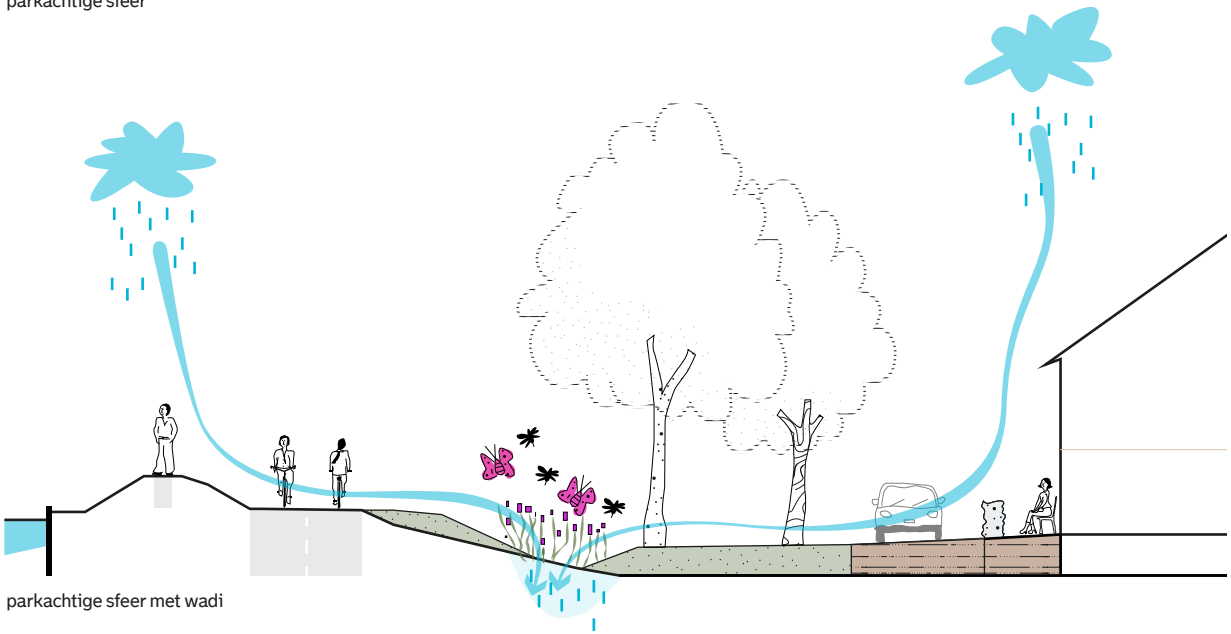


natuurlijke oever

Principe profielen Delfshavenseweg-beneden



parkachtige sfeer



parkachtige sfeer met wadi

De Delfshavenseweg-beneden

De nieuwe woonbuurt presenteert zich prominent naar de Delfshavense Schie. Echter komen ze niet direct 'op' de dijk, maar een eindje lager landinwaarts. Hiermee kan een aantrekkelijke verbreding van de bestaande dijk worden gemaakt. Het geeft een passende afstand tussen het regionale fietspad en de nieuwe woningen. . Deze woningen worden ontsloten door een woonpad met een dubbele functie. Het is naast ontsluitingspad (en ontmoetingsplek) ook de route voor nood- en hulpdiensten. Het woonpad is geen auto-ontsluitingsstraat. de dijkwoningen parkeren aan de zijde van de woonstraat in het midden van het buurtje.
Hierdoor is dit een zeer rustig woonpad, die een soort voorstoep-uitstraling kan krijgen, vergelijkbaar met de inrichting voor de dijkwoningen, noordelijker langs de Delfshavenseweg, bij de oude dorpskern van Overschie.
Het brede groene dijktalud geeft ruimte voor waterberging of een buurtpicknick, sport en spel voor de bewoners of een mooi lommerijke groene zone, om naar te kijken vanuit de woningen.

referentie woonpad aan de dijk

5

Proces

5.1 omgevingsplan en omgevingsvergunning (OMV)

Voor het realiseren van de woningbouwontwikkeling zal, gezien de ingangsdatum per 23 oktober 2022, een omgevingsplan gemaakt worden. Tot die tijd kan een bestemmingsplan worden opgesteld.
De gemeente toetst deze aan de omgevingsvisie en laat dat vervolgens vaststellen in de gemeenteraad. Voor het realiseren van de woningen is aanvullend ook een omgevingsvergunning (OMV) nodig.

Voor beide processen is een wettelijke bezwaarperiode waarin belanghebbenden kunnen reageren op de aanvraag. Om dit goed te laten verlopen, wordt aanbevolen een passend participatietraject te voeren en belanghebbenden vroegtijdig te betrekken in de planvorming.

5.2 stedenbouwkundig Matenplan (SMP) en Inrichtingsplan (IP)

Op basis van een voorlopig ontwerp wordt een SMP opgesteld. Dit is een toetsingskader voor bijvoorbeeld kabeleigenaren, de Veiligheidsregio en interne vaak technische vakafdelingen binnen de gemeente, op een aantal plangerelateerde aspecten. De reacties hierop moeten worden verwerkt tot een definitief SMP, waar dan ook het uiteindelijke maatgevoerde ontwerp van de ontwikkeling in staat. Dit is de basis voor het zogenaamde IP, de inrichting van de buitenruimte.

Een IP wordt in door of in samenwerking met de gemeente opgesteld en moet voldoen aan een aantal eisen, zoals breedtes voor zones war kabels en leidingen komen te liggen, verlichting komt te staan en alle groeninrichting. Wanneer nieuwe openbare ruimte (terug)geleverd gaat worden aan de gemeente, wordt een IP wordt door de gemeente zelf uitgewerkt.

Dakencatalogus Rotterdam, MVRDV, 2021

6 Duurzaam

6.1 Energietransitie

6.2 Circulair bouwen

6.3 Klimaatbestendige stad

6.4 Gezonde leefomgeving

6. Duurzaamheid

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Een integraal duurzaam bouwproces vraagt om een andere kijk en aanpak die meer gericht is op bewustwording en ketensamenwerking. Een multidisciplinaire benadering verhoogd de technische en financiële haalbaarheid om integrale duurzaamheidsoplossingen succesvol toe te passen.

Het Rotterdams Duurzaamheidskompas is overkoepelend voor al het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Rotterdam. Hierin geven we de richting aan hoe we de komende jaren werken aan een duurzame stad. Duurzaamheid is grofweg met vier thema's te omschrijven: energietransitie, circulaire economie, klimaatbestendige stad en gezonde leefomgeving.

Deze thema's hebben invloed op elkaar en kunnen dus ook niet los van elkaar worden gezien.

In het Rotterdams Duurzaamheidskompas is een overzicht gemaakt van alle doelstellingen die op het gebied van duurzaamheid zijn geformuleerd. De vertaling van deze doelstellingen in een project is niet zo eenvoudig, omdat ze vaak op een nogal abstract niveau zijn beschreven. Er is hiervoor een quickscan in ontwikkeling, waarmee de uitwerking van de doelstellingen concreet wordt gemaakt voor een project. Deze zal medio 2022 beschikbaar komen.
In de Vuistregels voor het Bouwen zijn een aantal duurzame regels opgenomen die naast dit document als start voor een project(ontwerp) gebruikt kunnen worden. De teksten hieronder dienen als achtergrond bij de thema's, en bieden dan ook nog geen concrete uitgangspunten en/of maatregelen.

6.1 Energietransitie

In 2050 hebben we een klimaatneutraal energiesysteem. Onze energievoorziening is schoon, slim, resilient en rechtvaardig. We kijken daarbij naar het opwekken, transporteren, opslaan en gebruiken van schone energie.

De koelbehoefte van gebouwen wordt beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. We gebruiken de beschikbare ruimte multifunctioneel; er komen minimaal twee functies op het dak (zoals bijvoorbeeld groen, waterberging en/of energieopwekking). Daken, gevels en infrastructuur worden benut voor de opwek van duurzame elektriciteit, waarbij ook wordt gekeken hoe het ontwerp de opwek kan vergroten.

Warmtestation Harnaschpolder, Delft.

laadplein met zonnepaneeldak (Triodos Bank, Zeist)

Alle parkeervoorzieningen op privaat terrein worden (constructief) voorbereid op laadinfrastructuur.

Minimaal 20% van alle parkeerplaatsen kan gelijktijdig laden. In de openbare ruimte wordt er rekening gehouden met het geprognotiseerde aantal laadpunten op de parkeervoorziening. Kansen voor OV, fietsen, voetgangers en/of deelmobiliteit worden benut.

Overschie is tot op heden niet aangewezen als consessiuegebied voor stadsverwarming. Warmte (en koeling) dienen dus op projectbasis te worden opgelost tot dat wel zo gaat zijn.

Warmteoverdrachtstations worden inpandig gerealiseerd. In straatprofielen moet voldoende ruimte gereserveerd worden voor (toekomstige) warmteleidingen.

6.2 Circulair bouwen

De impact van materialen in de bouwketen in zowel de bebouwde omgeving als openbare ruimte is groot. Het doel van circulair bouwen is om de milieu-impact van materialen en producten te verlagen door (1) het voorkomen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen, (2) het verlengen van de levensduur van producten en (3) het toepassen van materialen met een lage milieu-voetafdruk, waaronder hoogwaardig hergebruikte materialen en hernieuwbare materialen.

Bij nieuwe gebiedsverkenningen wordt een waarde-scan gedaan. Dit is een inventarisatie van wat er al in het gebied is en wat behouden kan worden; als product, als materiaal of als grondstof. Slopen en demonteren van bestaande bouwwerken gebeurt op slimme en circulaire wijze. Hierbij wordt gestuurd op waarde-behoud en het beperken van afval. Van de uitkomende materialen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk binnen de eigen projecten hergebruikt en anders zo dicht bij de slooplocatie mogelijk.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt met een circulaire strategie ontworpen, gerenoveerd en gebouwd met als doel een flexibel en toekomstbestendig gebouw te realiseren. De ontwikkeling is multifunctioneel, aanpasbaar en veranderbaar voor verschillende gebruiksscenario's gedurende het gebruik. Demontage en hoogwaardig hergebruik na einde gebruiksduur is mogelijk gemaakt voor relevante gebouwonderdelen en digitaal dusdanig vastgelegd zodat o.a. een demontageplan en relevante informatie voor hergebruik bekend en geborgd is.

Hoofdkantoor Triodos bank, Zeist: voorbeeld van circulair bouwen (foto: Bert Hietberg)

6.3 Klimaatbestendige stad

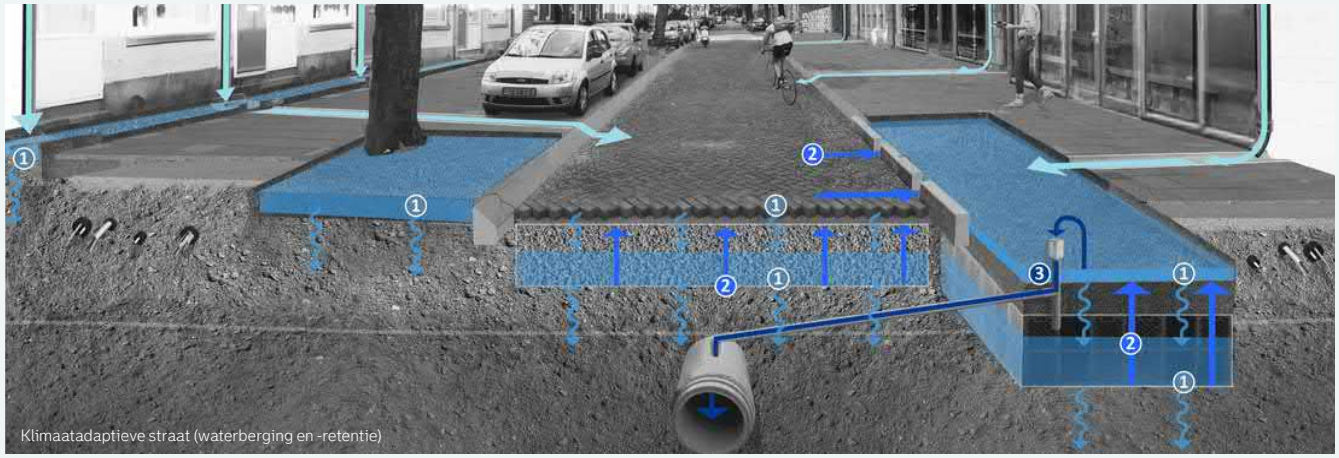
Klimaatadaptatie
Rotterdam is kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering en de gevolgen raken iedereen in de stad. Aan de hand van zes klimaatthema's werken we aan het minimaliseren van de nadelige gevolgen van klimaatverandering:

- Extreme neerslag: Algemeen uitgangspunt is dat al het hemelwater binnen het plangebied opgevangen en vastgehouden dient te worden van tenminste 50mm regenwater.
- Droogte: Algemeen uitgangspunt is dat maatregelen genomen dienen te worden om nadelige gevolgen tegen te gaan.
- Hitte: Tijdens hitte biedt de bebouwing een koele, gezonde en aantrekkelijke plek zonder nadelige gevolgen voor de omgeving eromheen.
- Grondwater: Inrichting en bouw dienen te zijn afgestemd op de lokale grondwaterstand en de fluctuaties daarin.
- Bodemdaling: De nadelige effecten van bodemdaling worden zoveel mogelijk voorkomen en het door de gemeente bepaalde uitgiftepeil wordt aangehouden.
- Overstroming: Buitendijks dient 'hoog genoeg' gebouwd te worden volgens het uitgiftepeilenbeleid buitendijks. Nieuwe ontwikkelingen achter de dijken worden zo veel mogelijk uitgevoerd op een wijze dat de overstromingsrisico's niet toenemen.

Door grote variatie in de ondergrond en stedelijke typologie verschilt de klimaatadaptatie- opgave per gebied – elke plek in de stad vraagt om passende maatregelen.

Ecologie
De bouwopgave zorgt voor verdichting van de stad en drukt op het beschikbare groen. Om de leefbaarheid te verbeteren wordt tot 2022 20 hectare extra groen toegevoegd aan het stedelijk weefsel. Daarnaast wordt gekeken hoe de kwaliteit van het groen kan bijdrage aan de biodiversiteit.

De inrichting is in overeenstemming met het natuurdoeltype. Ontwikkelingen versterkten de ecologisch kerngebieden en/of verbindingszones. Voor nieuwe gebouwen geldt dat ze natuurinclusief worden ontworpen. Voor een aantal aandachtsgebieden wordt bovendien geadviseerd een de stadsecoloog te betrekken. Zo behouden we de bijzonder flora en fauna in de stad.


Klimaatadaptieve straat (waterberging en -retentie)

open verharding voor parkeren en randen van paden

6.4 Gezonde leefomgeving

Intensiever ruimtegebruik brengt hinder, gezondheids- en veiligheidsrisico's, voor Rotterdammers met zich mee. Woningbouwplannen worden steeds vaker gerealiseerd op locaties dichtbij snelwegen, spoorwegen, industriegebieden en bedrijventerreinen. Ook krijgen voormalige bedrijventerreinen steeds vaker een nieuwe functie als locatie voor woningbouw.
Voor een aantrekkelijke, leefbare en gezonde stad is schone lucht essentieel. In Rotterdam zijn er een aantal knelpunten voor luchtkwaliteit. Hiermee wordt rekening gehouden in ontwikkelingen. Ook gelden er voor scholen specifieke eisen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Dat geldt ook voor een goede balans tussen rust en drukte. De geluidsbelasting op gevels bedraagt niet meer dan 53 decibel.
Mensen worden beschermd tegen de risico's van in aanraking komen met gevaarlijke stoffen. Zo worden speelvoorzieningen aangelegd vrij van loodverontreiniging en externe veiligheid in dit project wordt afgestemd met de Veiligheidsregio.

Natuurinclusief
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. Natuurinclusief bouwen heeft weinig meerwaarde wanneer de bebouwing niet ecologisch aansluit op de openbare ruimte. Een integrale aanpak is daarom van groot belang voor een natuurinclusieve stad.
Daarom wordt aanbevolen om een ecoloog in te schakelen voor de uitwerking.

(Rotterdams Weerwoord, Rotterdam gaat voor groen, Multifunctioneel dakenprogramma)

Minder verharding, meer groen in de straat

extensief maaibeheer, speciale kruiden-grasmixen

opties voor Natuurinclusief bouwen (bron: Vogelbescherming Nederland)

Overschie.
Delfshavensche Schie.

7

Bijlagen

Bestemmingsplannen

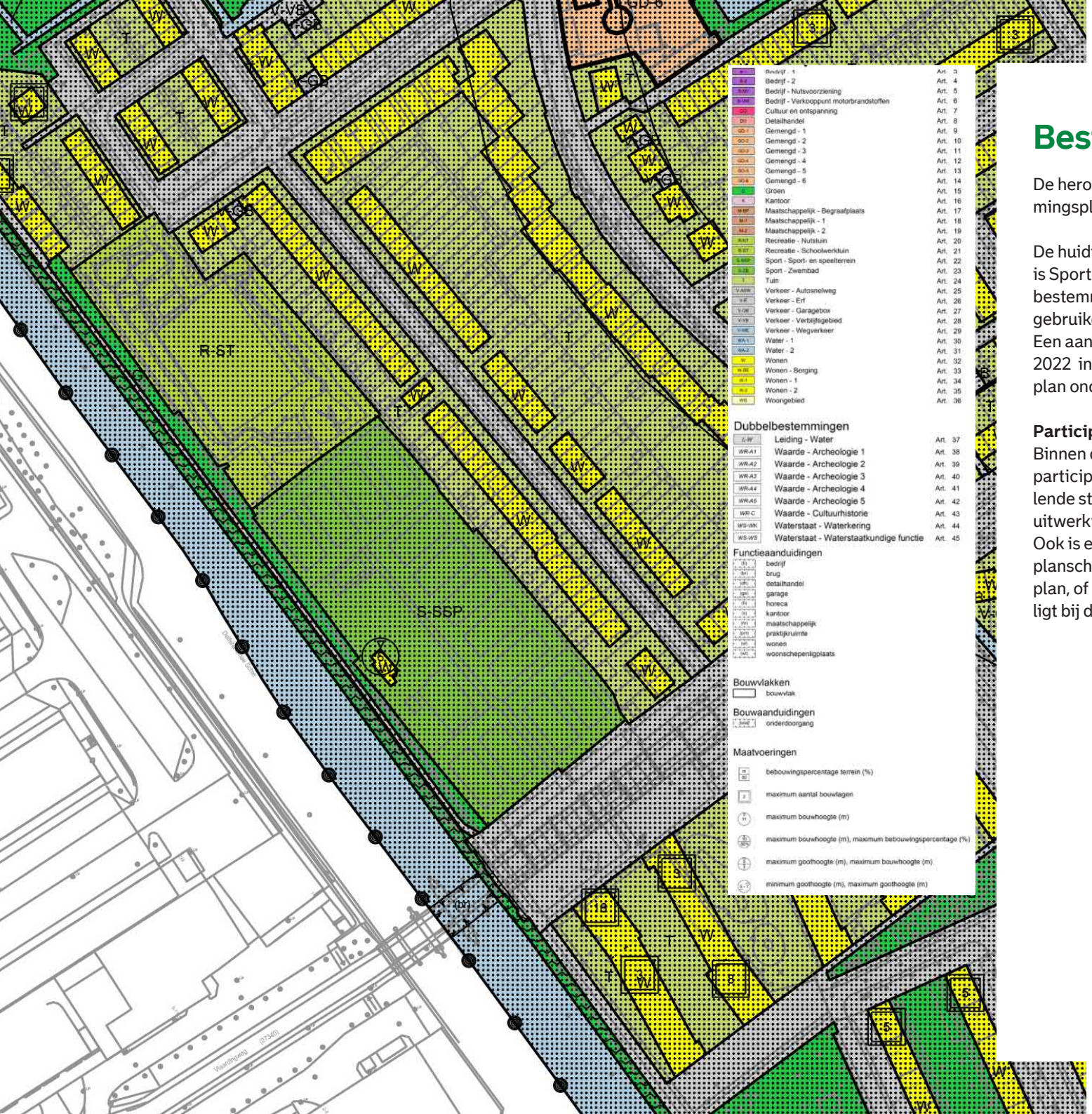
Vuistregels Bouwen in Uitbreidingswijken en kleine kernen

Welstandcriteria

Cultuurhistorie

Water en riolering

Algemeen



Bestemmingsplannen

De herontwikkeling heeft te maken met het bestemmingsplan Overschie , vastgesteld op 29-11-2018.

De huidige bestemming van de te ontwikkelen gronden is Sport. Om woningbouw mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Hiervoor dient de gebruikelijke procedure gevolgd te worden.
Een aangepast bestemmingsplan zal vóór 1 oktober 2022 in concept ingediend moeten zijn. Daarna is het plan onderhevig aan de Omgevingswet.

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.

Gemeente Rotterdam

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

Vuistregels bouwen in Uitbreidingswijken en Kleine Kernen

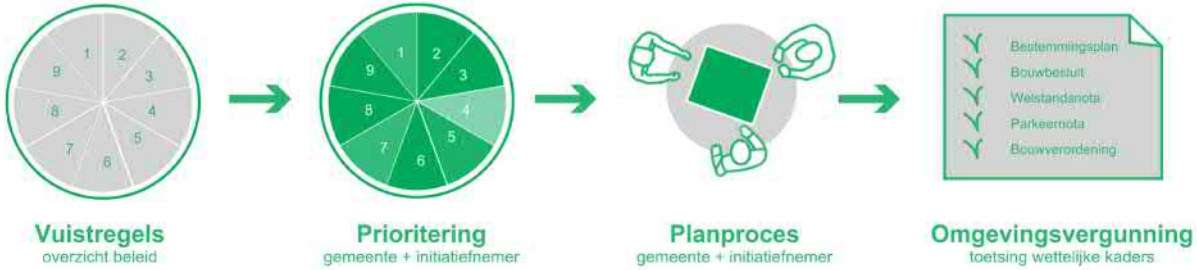
Duurzame toekomstwaarde
Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen hebben een rustig en groen karakter met een breed aanbod aan voorzieningen. Ze zijn echter constant in ontwikkeling en moeten kunnen meebewegen met hoe geleefd en gewoond wordt in de stad, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich 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 locatie Tennisvelden Over de Schie het meest van toepassing.

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.



Welstandscriteria

In de planmatige stedelijke uitbreidingen vormen de afzonderlijke bouwblokken met elkaar grotere architectonische eenheden die in (symmetrische) ensembles zijn gerangschikt. Er is daardoor een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. De stedenbouwkundige structuur wordt versterkt door de architectonische verbijzondering van de hoeken of door accenten op strategische plekken. Zowel in de stedenbouw als in de architectuur is het collectieve aspect (herhaling, samenhang, hiërarchie) sterk aanwezig en is de expressie van het individuele object ondergeschikt. Het accent ligt daarbij op de compositie van het blok als geheel. Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en de welstandstoets is het herkenbaar houden van de sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden bekeken op de gevolgen voor de architectonische eenheid en de stedenbouwkundige compositie. Om ervoor te zorgen dat bindende elementen herkenbaar blijven heeft een identieke aanpak per architectonische eenheid de voorkeur. Bij renovatie en onderhoud gaat het om de detaillering van gevelkozijnen, ingangspartijen en daklijsten. Bij nieuwbouw is het van belang om per bouwblok te streven naar complexmatige bouw onder één architectuur, zoals dat bij de oorspronkelijke bouw ook gebeurde.

Ruimtelijke inpassing

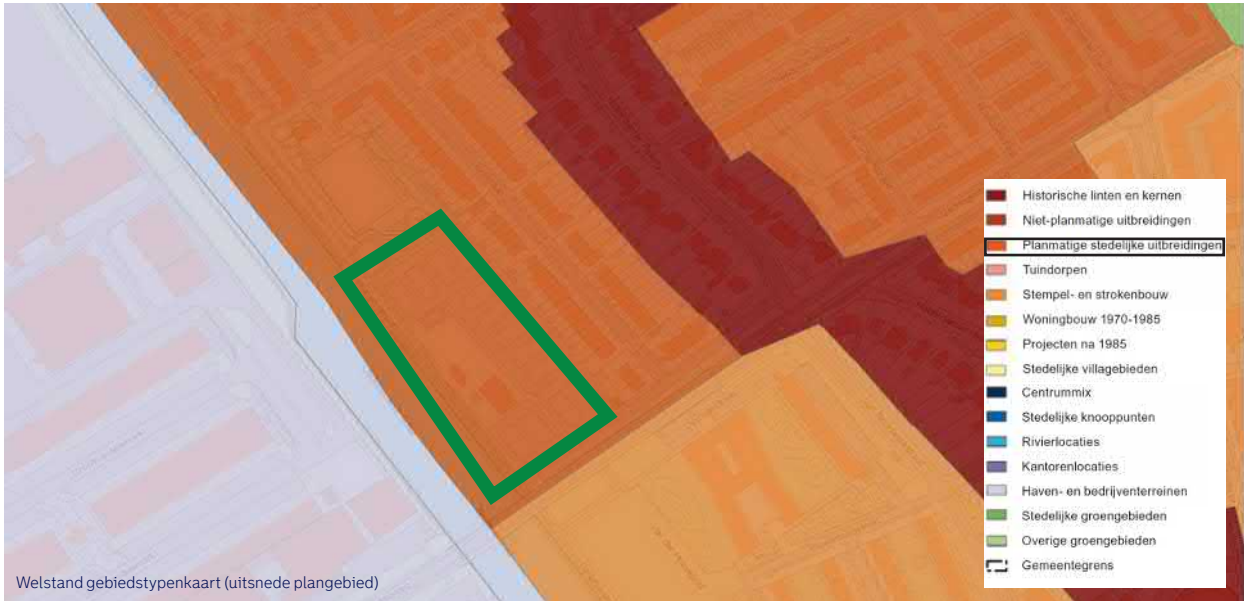
Bouwinitiatieven passen binnen de architectonische eenheid van het ensemble (in dit gebiedstype het bouwblok of een aantal blokken of gespiegelde wanden).

Verschijningsvorm

- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met de architectonische eenheid ontworpen.
- Vormgeving of accentuering van de hoeken vindt plaats in samenhang met het blok als geheel en met de omringende blokken.
- Het gevelontwerp kent een driedeling (basement, middendeel, gevelbeëindiging) en heeft een afgewogen verhouding open - gesloten die aansluit bij de oorspronkelijke bebouwing.
- Bindende elementen binnen een gevelwand (dakvlak, daklijst, vensters, ingangspartijen en erkers) blijven bij verbouw in stand of sluiten bij nieuwbouw aan op het bestaande.
- In- en uitspringende delen van de gevel (balkons, erkers en loggia's) blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa en maken deel uit van het gevelontwerp.

Materiaal, kleur en detaillering

- Materialen en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan.
- Bij kozijnen zijn de negge (diepte van het raam ten opzichte van het gevelvlak) en de vorm van het kozijn als deel van een reeks van belang.



Welstand gebiedstypenkaart (uitsnede plangebied)

Cultuurhistorie

Historische ontwikkelingen tot de 20e eeuw

Het karakter van de Kleinpolder, het deel van Overschie waar de tennisvelden in liggen, werd tot aan de eerste helft van de 20e eeuw voornamelijk bepaald door haar agrarische karakter, de Rotterdamse Rijweg die als wegverbinding tussen Overschie en Rotterdam functioneerde, en de watergerelateerde activiteiten langs haar oost- en westrand. Aan de Rotterdamse Schie vormde het buurtschapje De Schans een oversteekplek over het water naar Hillegersberg.
Vanaf ongeveer het begin van de 19e eeuw ontstond eenvoudige lineaire bebouwing langs het jaagpad aan de zuid- en westzijde van de Rotterdamse Schie. Van grote industriebebouwing zoals aan de oostzijde van deze Schie was nauwelijks sprake, vermoedelijk omdat het water hier moeilijk bereikbaar was ten gevolge van het tussenliggende jaagpad. De enige industriebebouwing in het gebied was de vestiging van een lederwarenfabriek aan een zijweg van de Rotterdamse Rijweg in de jaren '20 van de 20e eeuw, de Theodora Jacobalaan. Vanaf het einde van de 19e eeuw begon langs de Rotterdamse Rijweg onder druk van de groeiende stad Rotterdam geleidelijk vrijstaande duurdere bebouwing te ontstaan.

Tweede helft 19e eeuw en Interbellum

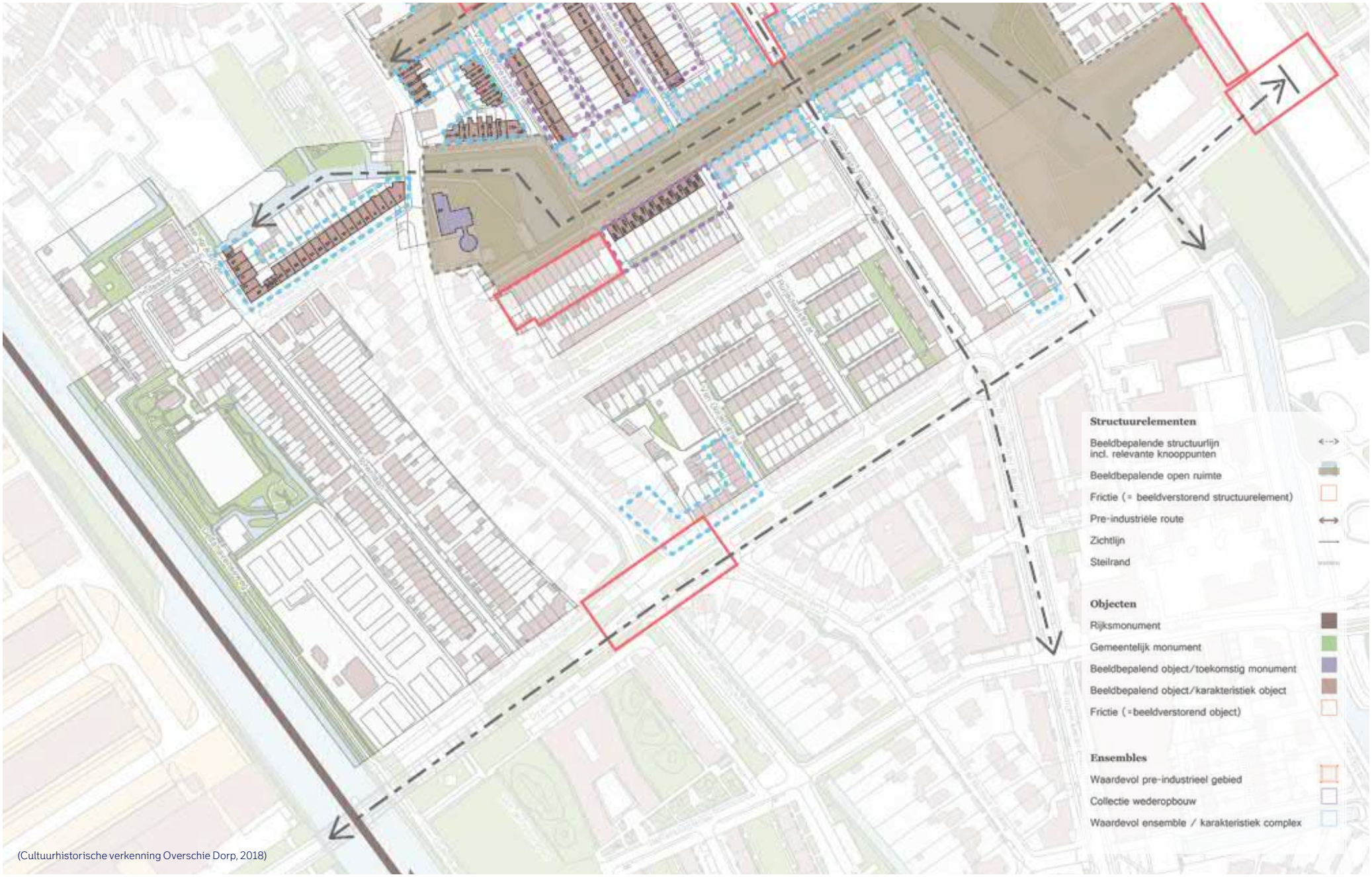
De Rotterdamse expansie resulteerde vervolgens in annexatie van Overschies gebied. Overschie moest in twee stappen (1895 en 1903) grondgebied inleveren van de Overschiese Blijdorpse polder voor Rotterdamse uitbreidingen. Overschie verzette zich vervolgens – samen met Schiebroek en Hillegersberg – met succes tegen het annexatieplan van de Rotterdamse directeur van Gemeentewerken De Roode (1927). In datzelfde jaar besloot de gemeente Overschie zelf actie te ondernemen en opdracht te geven tot het maken van een bestemmingsplan voor de Nieuwe of Kleinpolder om hiermee, na het eerdere succes van de Schiewijk, een tweede uitbreidingswijk te realiseren. Hendrik Sutterland sr. , de latere directeur Gemeentewerken van Overschie, kreeg hiervoor de opdracht. Sutterland werkte het plan uit in samenwerking met het gemeentebestuur van Rotterdam, een noodzakelijkheid in verband met de nabijheid en onderlinge afhankelijkheid.

Na de Tweede Wereldoorlog

Lotte Stam-Beese werkte vanaf 1946 aan de plannen voor Kleinpolder. Het was haar eerste stedenbouwkundige ontwerpopgave binnen de Rotterdamse Dienst. Doelstelling van het plan was de realisatie van een grote woonwijk ten behoeve van de Rotterdamse en Overschiese bevolking. Stam-Beese's ontwerpopvattingen waren sterk beïnvloed door haar opleiding aan het Bauhaus en haar ervaringen in Tsjechië, Rusland en de Oekraïne. Open stedenbouw, bezonning en licht vormden haar uitgangspunten. Na verschillende planfasen werd in 1952 het definitieve plan voor Kleinpolder (Oost, West en Noord) vastgesteld. In Kleinpolder Noord, reeds voorzien van stedenbouw waar zij weinig voeling mee had, moest Stam-Beese rekening houden met het al gerealiseerde waardoor ze alleen amenderend te werk kon gaan. Het plan resulteerde in een herwaardering van de 2e Hogenbanweg als onderdeel van een route naar o.a. Kleinpolder Oost met een viaduct over de Rijksweg (nooit gerealiseerd). De oostzijde van de Mauritssingel ter hoogte van de Albert Cuijpstraat werd nu opgevat als onderdeel van een parkzone aansluitend op het nieuw geplande Sidelingepark ten westen van de snelweg. De hier geplande twee onder één kapwoningen droegen bij aan dit karakter. De Burgemeester Baumannlaan kreeg een grotere betekenis als onderdeel van de hoofdwegstructuur noord-zuid binnen de uitbreiding en werd onderdeel van een winkelstraat. Ten westen van Kleinpolder Noord werd in een zone langs de Delfshavense Schie recreatie gepland, een even 'open' invulling als die zij in het zuidelijker gelegen Kleinpolder West voorzag. Dit als een buffer tussen de woonwijk en het bedrijventerrein Spaanse Polder aan de overzijde van de Schie. De 2e Hogenbanweg bleef gehandhaafd als hoofdwegstructuur, en is nu geherinterpreteerd als een kortsluitingsroute - over de snelweg heen – tussen Kleinpolder Noord, West en Oost.

In de jaren '80-'90 werden twee nieuwe woningbouwplannen gerealiseerd. Aan de Theodora Jacobalaan werd op de locatie van gesloopte fabrieksbebouwing een complex met beneden- en galerijwoningen gebouwd. Aan de Overschiese Kerksingel volgde op de plaats van het vroegere zwembad een woningbouwplan dat in reactie op verzet van bewoners aan de Torenlaan in omvang werd teruggebracht, en waarbij het ruime groen gebied van de Museumtuin met zicht op de achterzijde van de bebouwing aan de Dorpsstraat, in stand bleef.

(Cultuurhistorische verkenning Overschie Dorp, 2018)



(Cultuurhistorische verkenning Overschie Dorp, 2018)

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-straat 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 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.
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 bij uitzondering 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 drooglegingseis 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 2016-2020 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 piekbuien 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.

Parkeren.

De mobiliteitstransitie heeft ook zijn doorwerking in het Parkeerbeleid. Middels de Beleidsregeling parkeernormen auto en fiets 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 vloeropper-vlakte vloer niet-woonfuncties) voor het gehele programma.
Per 1 januari 2022 geldt het nieuwe parkeerbeleid. In afstemming met Mobiliteit wordt de parkeerbehoefte precies bepaald.

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. Andere vrijstellingen gelden alleen in gebieden waar betaald geparkeerd wordt.
- 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 bepaalde maximum 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.*

Algemeen

Technische installaties

Objecten voor installaties, als transformators, 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.