



Gemeente
Rotterdam

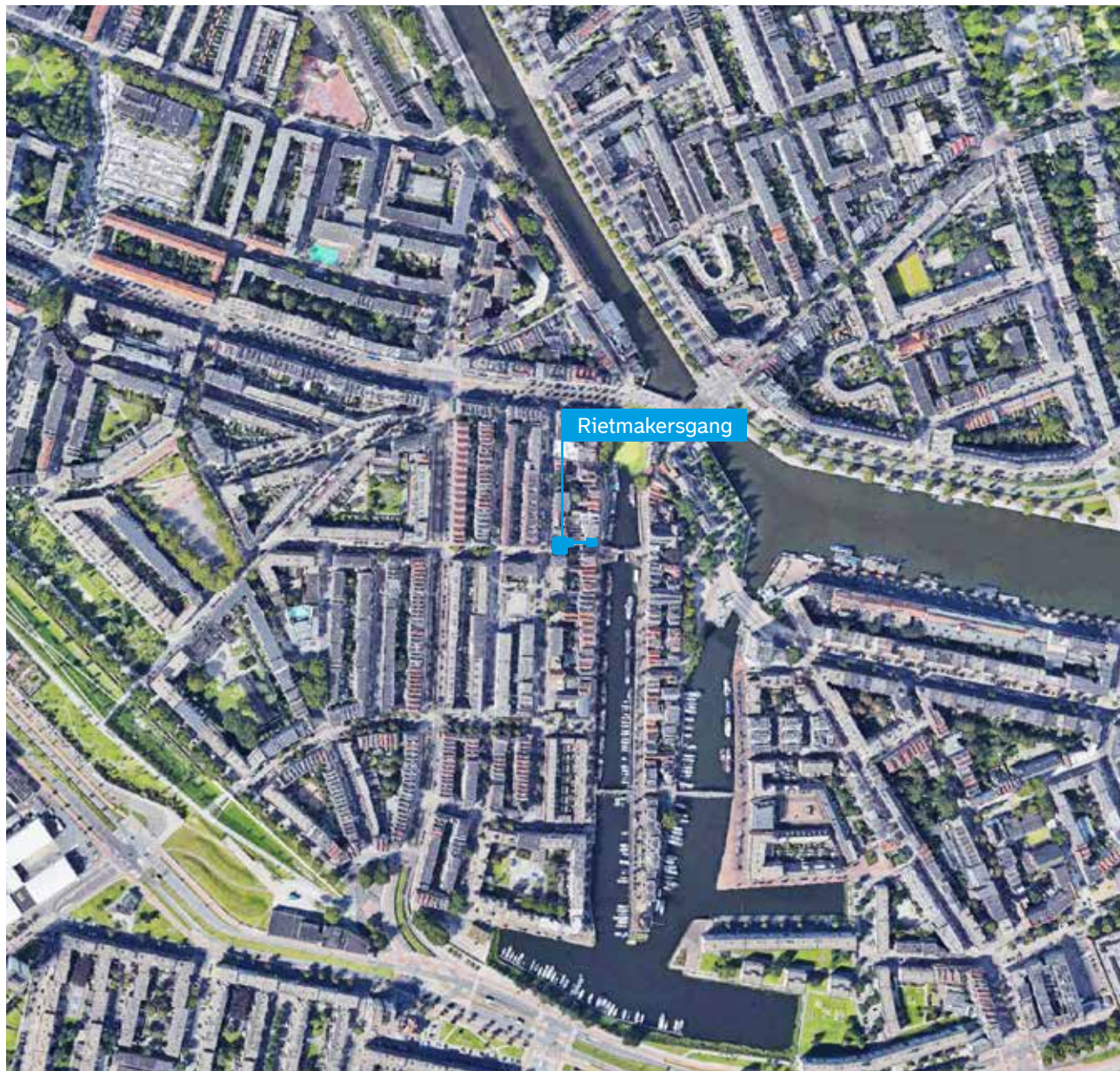
Rietmakersgang

Nota van Uitgangspunten

Definitief

Mei 2023





Colofon

De Nota van Uitgangspunten *Rietmakersgang* is opgesteld door Gemeente Rotterdam

Stadsontwikkeling - Ruimtelijk Ontwerp & Advies

Gebiedsaccountmanager:

Lisette Groen

Projectleider:

Suardus Ebbinge

Stedenbouw:

João Viaro Correa

Brigitte de Wit

Vastgesteld door:

Lisette Groen

Gebiedsaccountmanager Delfshaven/M4H

01 mei 2023

Inhoud

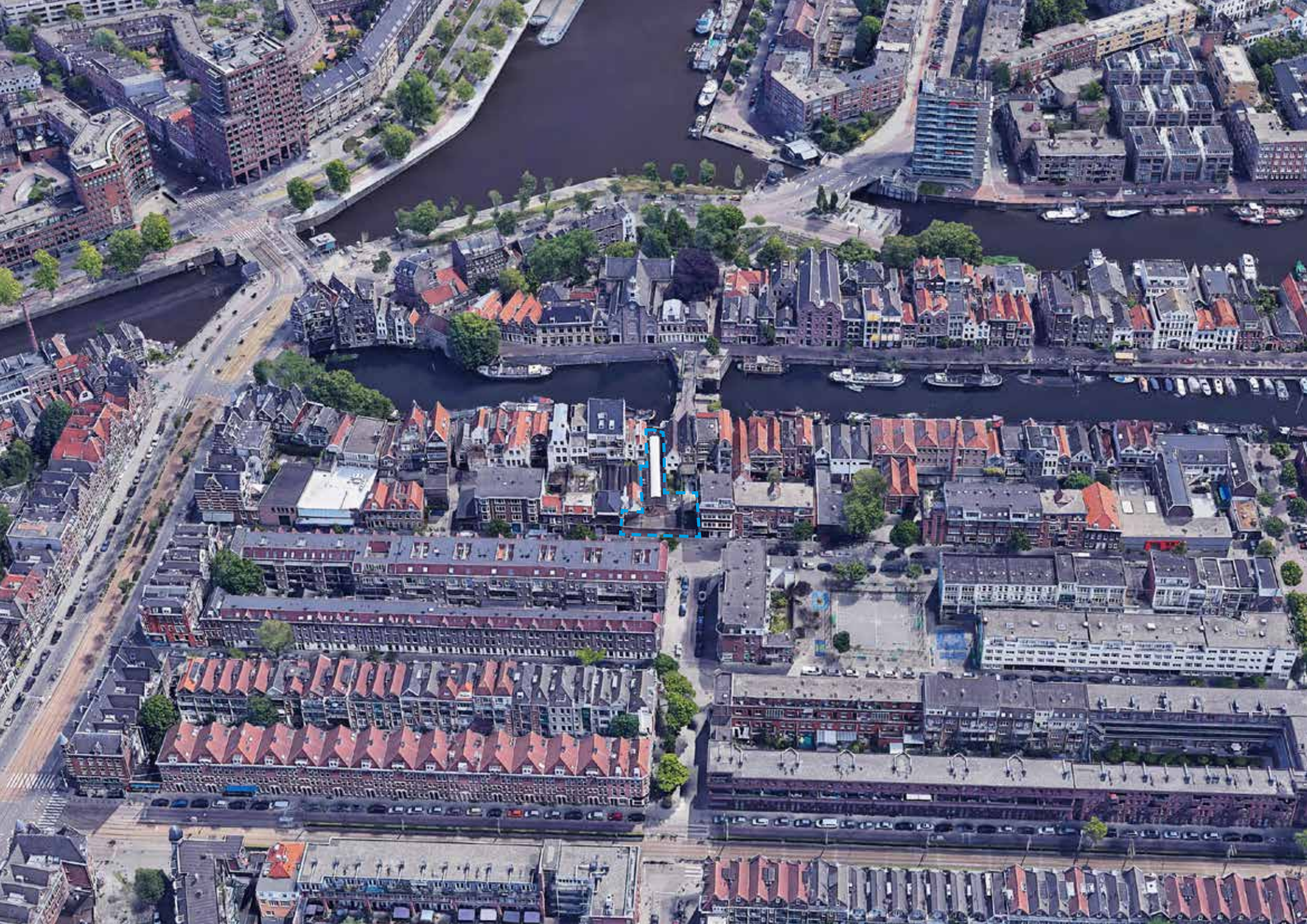
1. Locatie	2
1.1 Introductie	
1.2 Geschiedenis	
2. Ruimtelijke uitgangspunten	12
2.1 Ruimtelijke randvoorwaarden	
2.2 Bestemmingsplan	
2.3 Bouwenvelop	
2.4 Programma	
3. Beeldkwaliteit	22
3.1 Materialisering	
3.2 Plint	
3.3 Gevels	
3.4 Daken	
4. Mobiliteit	34
4.1 Openbaar Vervoer	
4.2 Parkeren	
5. Milieu	38
5.1 Duurzaamheid	
6. Ondersteunende informatie	40
6.1 Bestemmingsplan	
6.2 Vuistregels Stadswijken	
6.3 Mobiliteit	
6.4 Welstandsnota	
6.5 Cultuurhistorische Verkenning	
6.6 Gemeentelijk Rioleringsplan	
6.7 Afval - Grondstoffen	
6.8 Rotterdamse Duurzaamheidskompas	
7. Bijlagen	42
7.1 Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)	
7.2 Schetsontwerp Monadnock Architecten	
7.3 Voorlopig Inrichtingsplan steeg Gemeente Rotterdam	

1

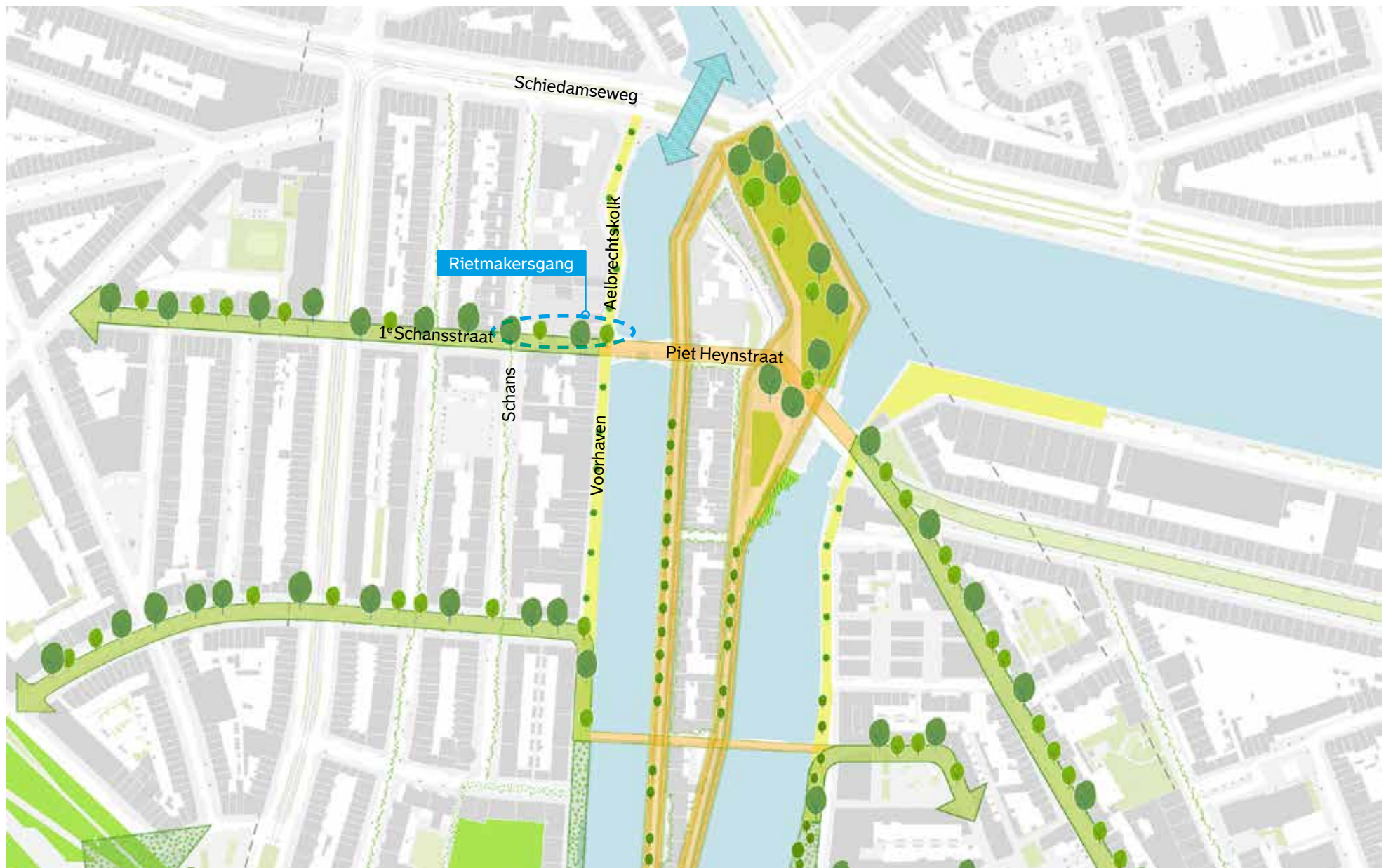
Locatie

1.1 Introductie

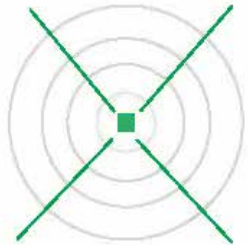
1.2 Geschiedenis



1.1 Introductie



Visie openbare ruimte Historisch Delfshaven, Gemeente Rotterdam en Felixx landscape architects



Inleiding

Het pand Abrikoos wordt herontwikkeld tot een nieuwe steeg. Deze steeg wordt een veilige en aantrekkelijke verbinding voor voetgangers tussen de historische kern van Delfshaven en de omliggende wijken.

Deze verbinding is onder andere opgenomen in de Gebiedsvisie BoTu (2009), het ruimtelijke kader Schans Watergeusgebied (2015) en de Visie Historisch Delfshaven (2020).

Onderdeel van het plan zijn naast het aanleggen van de steeg ook het openen van de gevels van bestaande panden die gelegen zijn aan de steeg en het toevoegen van drie woningen.

De voormalige tapasbar Abrikoos aan de Aelbrechtskolk 51 in Historisch Delfshaven staat al geruime tijd leeg. In 2017 heeft de gemeente het pand aangekocht om op deze plek een nieuwe steeg te realiseren. Inmiddels zijn vele gesprekken gevoerd en wordt het plan door veel bewoners omarmd. Ook laten de autoriteiten die toezicht houden op het beschermd stadsgezicht zich positief uit over het plan.

De definitieve naam van de nieuwe steeg is nog niet bepaald. In dit document wordt er uitgegaan van het terugbrengen van de naam van de steeg die op deze plek in de 19^e eeuw stond: de Rietmakersgang.

Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft de kaders die binnen de gemeente Rotterdam zijn vastgesteld en daarmee leidend zijn in de verdere ontwikkeling van de woningen in dit plangebied.

1.2 Geschiedenis



Delfshaven rondom 1600 | Time transit Delfshaven app - Stichting Verborgen stad

De structuur van Delfshaven is eeuwen oud, veel ouder dan de bebouwing die we er nu zien. Delfshaven is bepaald door het water, dat geleidelijk overgaat van de drukker Delfshavensche Schie en Coolhaven, naar de rustigere wateren van de Aelbrechtskolk en de Voor- en Achterhaven.

Stichting Verborgen Stad heeft onlangs een app ontwikkeld waarin een 3D-model van Historisch Delfshaven in de 17^e eeuw te zien is. Hier valt op dat op de locatie van het huidige Abrikoos-pand er vroeger al een steeg aanwezig was die qua schaal vergelijkbaar was met de Piet Heynstraat.

De oorspronkelijke wegen van historisch Delfshaven zijn vandaag de dag nog grotendeels herkenbaar.

Wegen die vóór 1900 zijn aangelegd bevinden zich allemaal langs het water. Een lange wegstructuur die de kern van Delfshaven met Rotterdam, Schiedam en Delft verbond was de lijn: Schielands Hooge Zeedijk (oostzijde), Havenstraat, Mathenesserdijk, Noordschans en Groene Dijk (nu Schiedamseweg). Ook de Schans (van oorsprong een verdedigingswerk rondom de kern) was een voormalige route voor de panden gelegen achter de Voorhaven.

De Voorhaven en de Schans werden door verschillende stegen met elkaar verbonden.

De meeste stegen zijn opgenomen in de bebouwing of verdwenen, maar er is er nog één aanwezig: de Wijdesteeg. Op de plek van het voormalige restaurant Abrikoos lag rondom de 19^e eeuw de **Rietmakersgang**. Deze steeg was aan de kant van de Schans breder dan aan de kant van de Aelbrechtskolk.

Begin 20^e eeuw toen Delfshaven al bij Rotterdams grondgebied hoorde, zijn er nieuwe routes aangelegd voor de ontsluiting van de uitbreidingswijken rondom de Schans, en de wijken Bospolder en Tussendijken. Voorbeelden zijn de Schiedamseweg, de Watergeusstraat en de Spanjaardstraat.



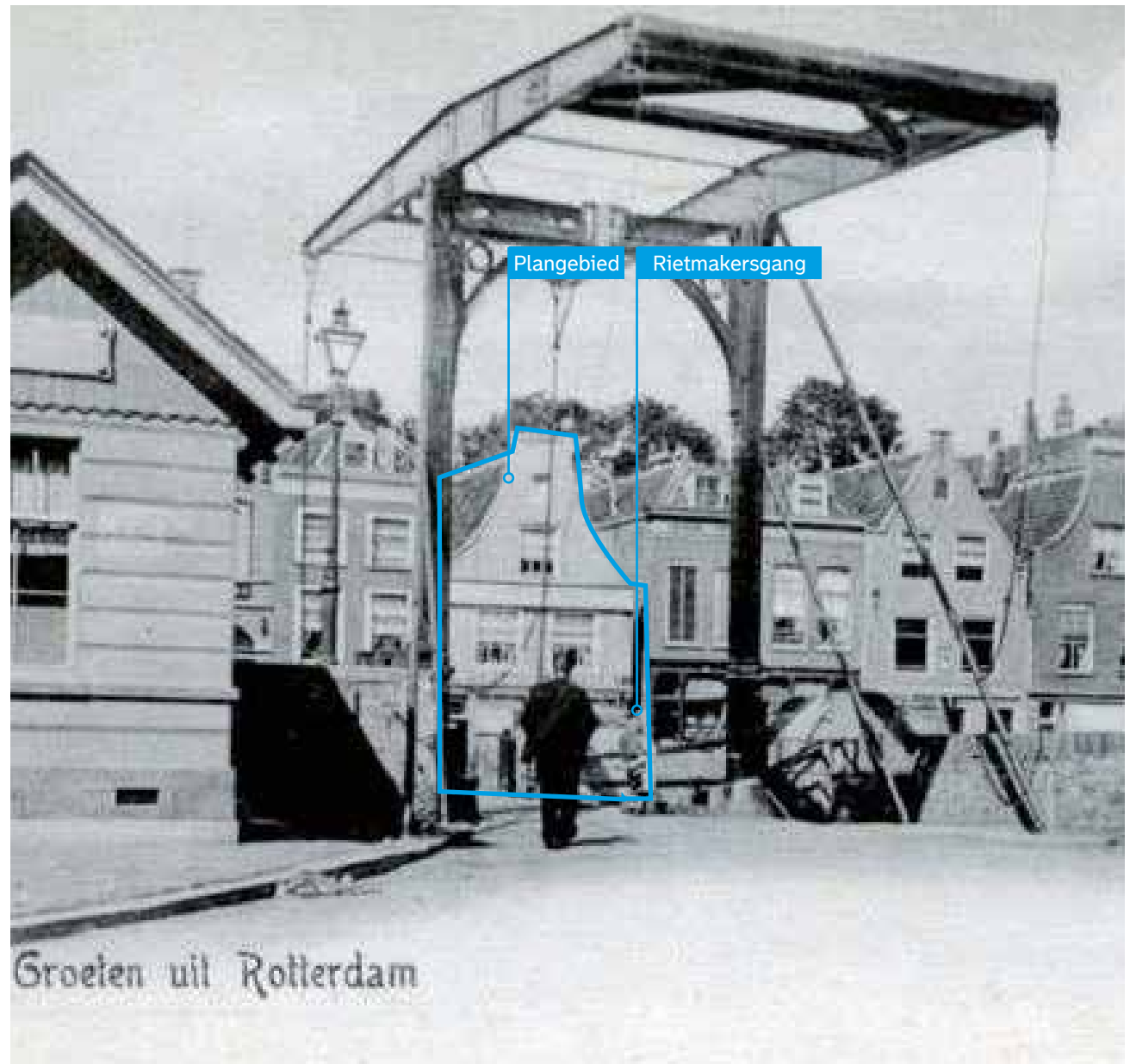
Rietmakersgang gezien vanaf de Aelbrechtskolk, ca. 1900



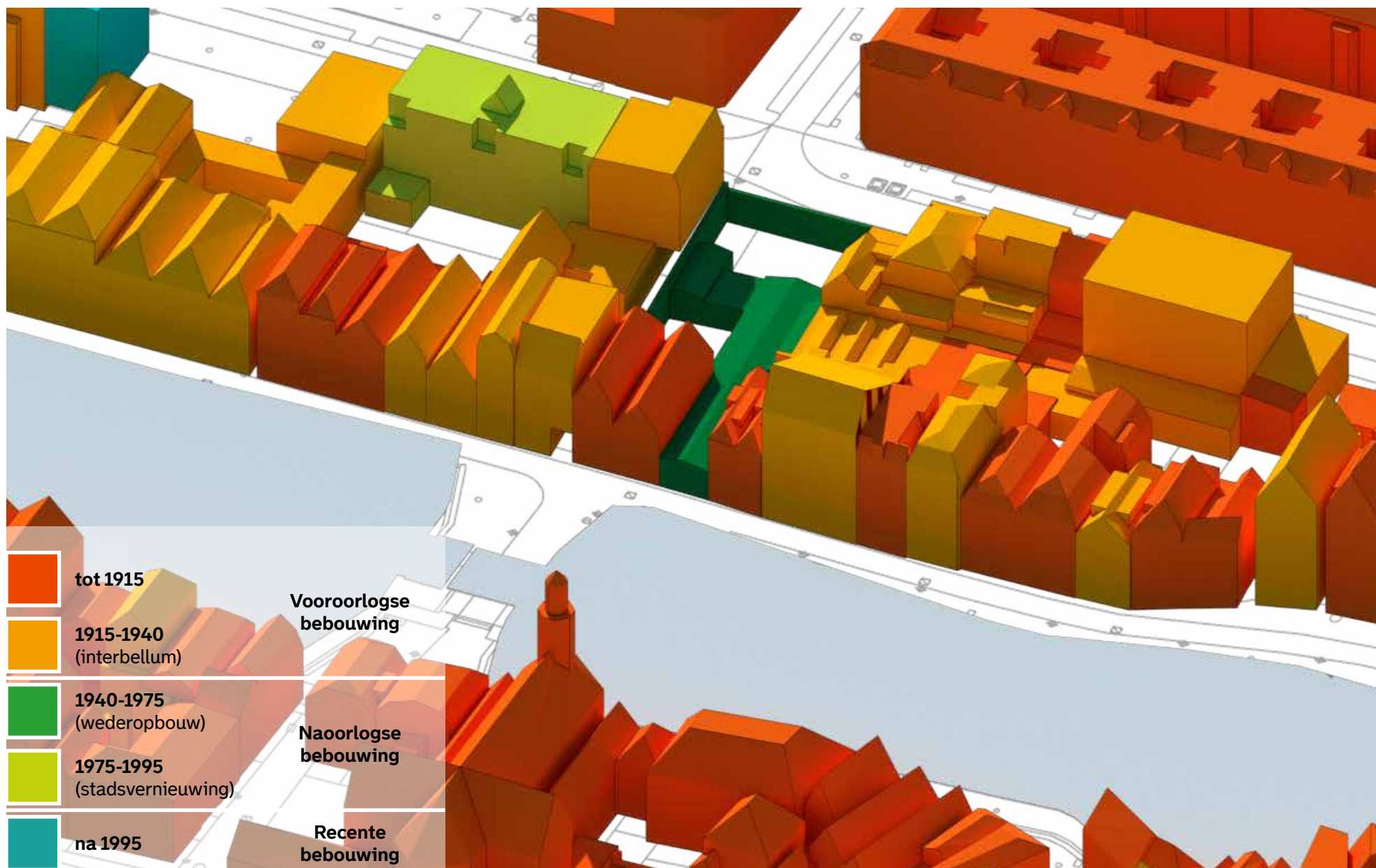
Rietmakersgang gezien vanaf de Schans, ca. 1900

Nota van Uitgangspunten

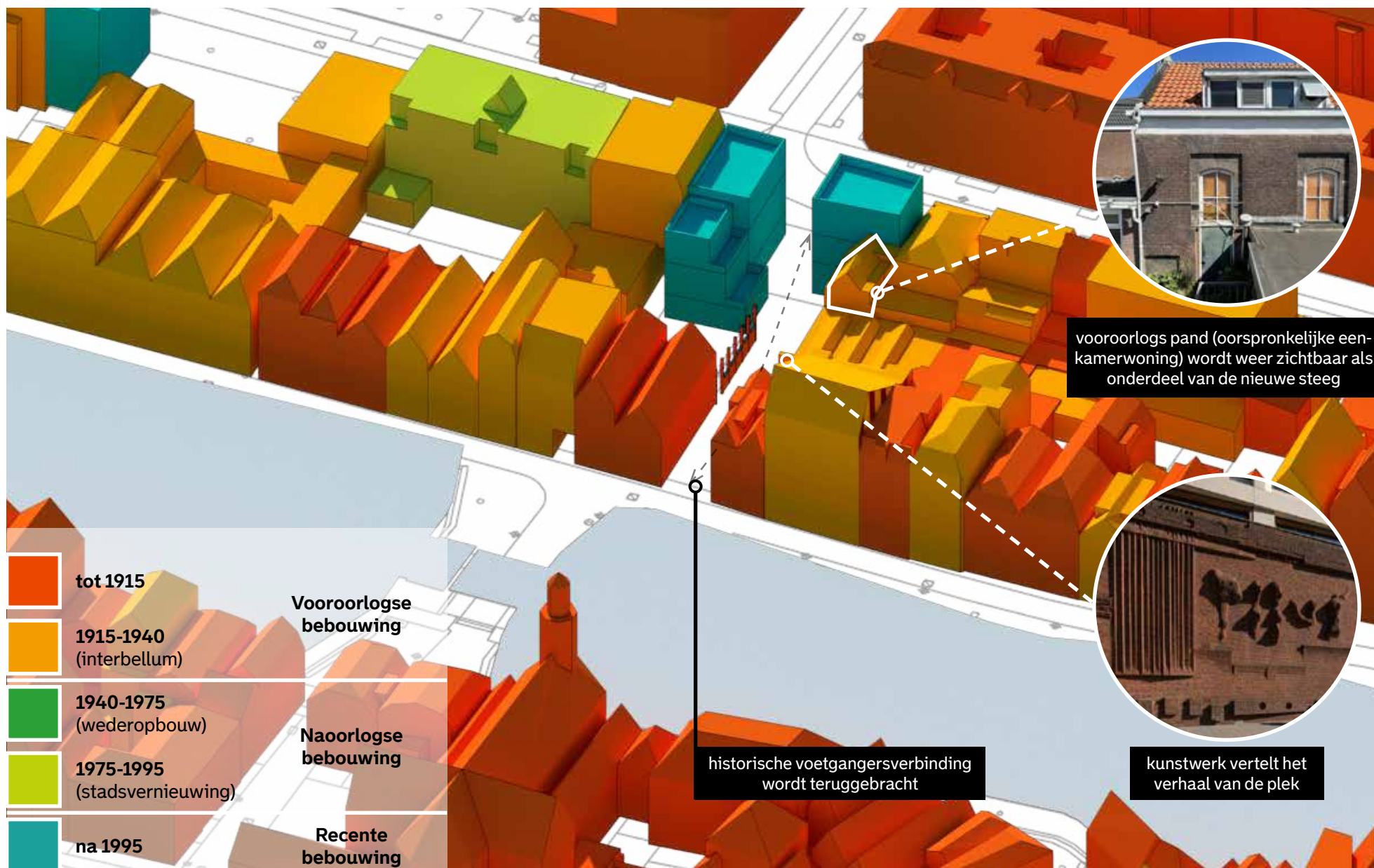
Rietmakersgang



Op de plek van de Abrikoos stond in het begin van de 20^e eeuw een gebouw van twee bouwlagen met een kap en daarnaast de Rietmakersgang



Huidige situatie



Nieuwe situatie | historische gelaagdheid wordt versterkt



^sTE
HUIS
MEURS

374|2018

HISTORISCH DELFHAVEN EN SCHANS-WATERGEUS GEBIED ROTTERDAM

CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

versie 09 april 2018

Voor verder informatie zie 6.5 Cultuurhistorische Verkenning



Aelbrechtskolk: het straatbeeld is gevarieerd met een pandsgewijze opbouw en een aanengesloten gevelwand. Op een aantal plekken wordt de straatwand doorbroken met stegen



Schans: informeel straatbeeld met bedrijvigheid in de plinten

Context

De uitstraling van Delfshaven is anders dan andere delen van Rotterdam. De kades kennen veelal statige bebouwing met klassieke details. De sfeer doet denken aan een dorp met veel historie en gelaagdheid. Het straatbeeld wordt bepaald door historische complexen met een pandsgewijze opbouw. Meer naar het westen toe (richting Bospolder) verandert het straatbeeld in grotere eenheden en ensembles.

Langs het water hebben de gevelwanden een representatief karakter. De meeste panden vormen samen een tal van gesloten bouwblokken met hier en daar een binnenterrein.

Ten westen tussen de Aelbrechtskolk/Voorhaven en de Schans is ook sprake van gesloten bouwblokken. Hier hebben de gevels aan de Voorhavenzijde een formele en rijk gedetailleerde uitstraling en aan de Schanszijde hebben de gevels een informele en industriële uitstraling. De Schans is met tuinen van oorsprong het achtergebied van de panden aan de Voorhaven. Veel van de panden aan de Schans hebben tegenwoordig een gesloten plint waardoor het contact met de straat is verloren. De bedrijvigheid aan het begin van de Schans vindt achter gesloten plinten plaats.

In Delfshaven is het Piet Heynplein opvallend gesitueerd, de andere pleinen bevinden zich vaak in binnenterreinen of verscholen tussen de bebouwing. Groenvoorzieningen zijn schaars in het gebied. Groen is voornamelijk te vinden in de vorm van bomen die de straten begeleiden of in kleine tuinen in de binnengebieden.

2

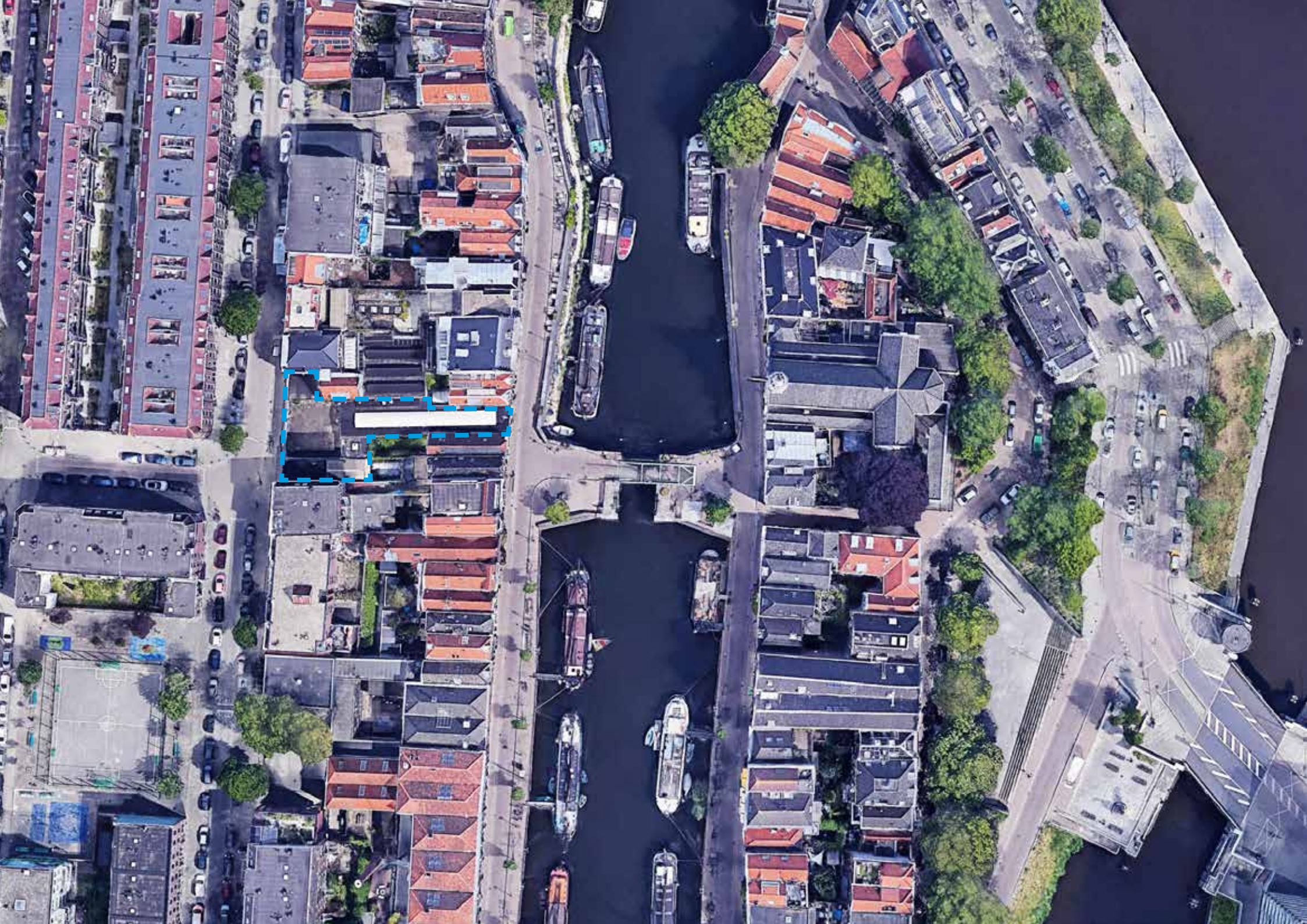
Ruimtelijke uitgangspunten

2.1 Ruimtelijke randvoorwaarden

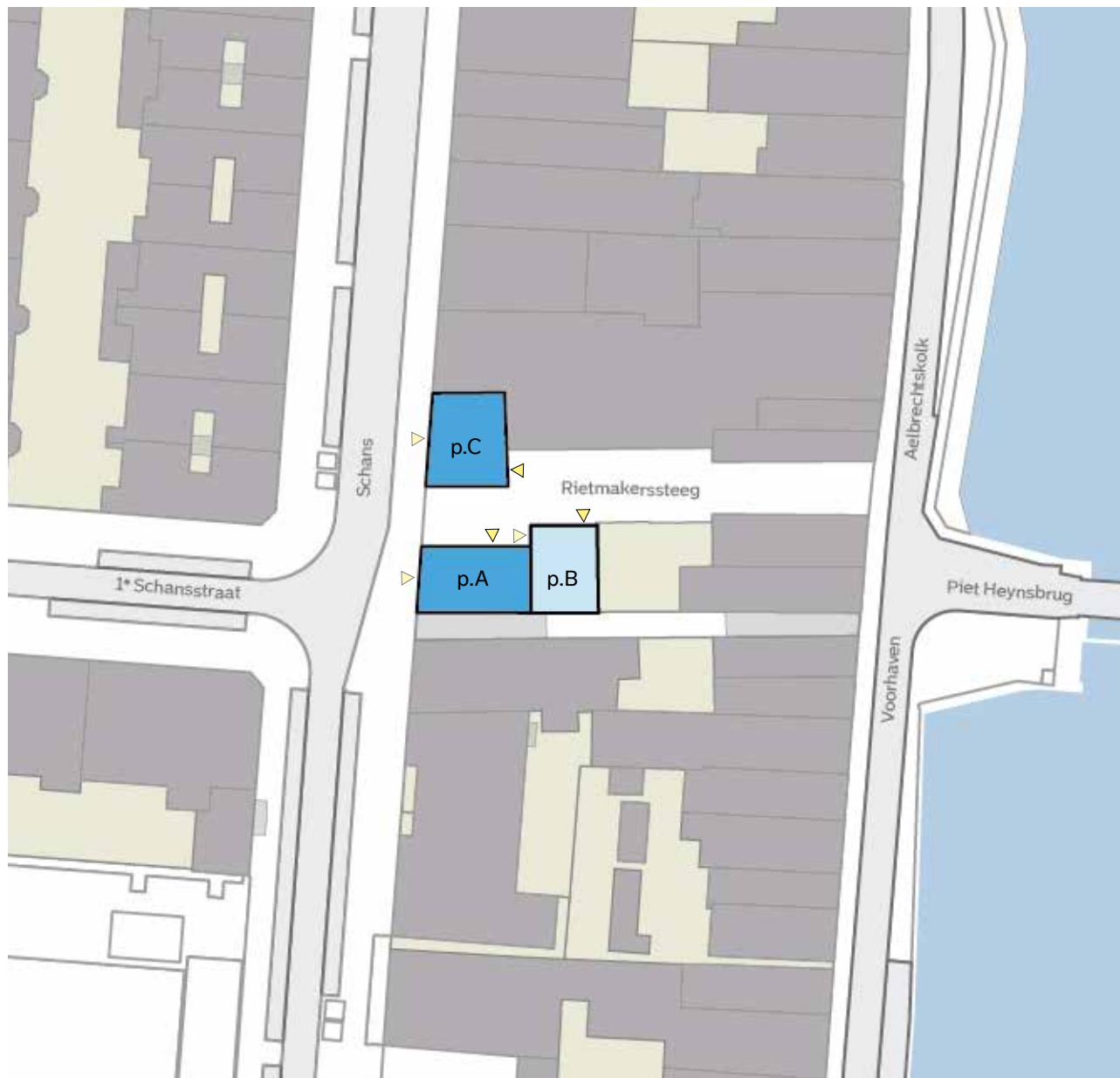
2.2 Bestemmingsplan

2.3 Bouwenvelop

2.4 Programma



2.1 Ruimtelijke randvoorwaarden



Plangebied en randvoorwaarden

De huidige stedenbouwkundige aanpak in Delfshaven heeft als doel de helderheid van de ruimtelijke structuur te versterken met een aantrekkelijke openbare ruimte en hedendaagse architectonische lagen.

Belangrijke aspecten van de ruimtelijke randvoorwaarden van dit plan zijn:

- De aangegeven bebouwbare oppervlaktes en rooilijnen dienen te worden gerespecteerd en gelden ook als projectgrenzen;
- De maximale bouwhoogte is 3 bouwlagen. Pand B wordt aan de steegzijde lager met een bebouwbare massa van maximaal 70% van het totaal van ca. 700 m³. Dit ten behoeve van de bezonning van de steeg en om de typische rafelranden van het binnengebied te versterken (zie. analyse pag. 19);
- Er worden uitsluitend drie nieuwe stedenbouwkundige korrels (panden) gemaakt - A, B en C;
- Elk pand heeft minimaal één entree aan de nieuwe Rietmakersgang;
- Naast de entrees aan de Rietmakersgang er is ook de mogelijkheid om tweede entrees te maken aan de Schans.



Bebouwbaar vlak type 1

max. bouwhoogte = 3 bouwlagen



Bebouwbaar vlak type 2

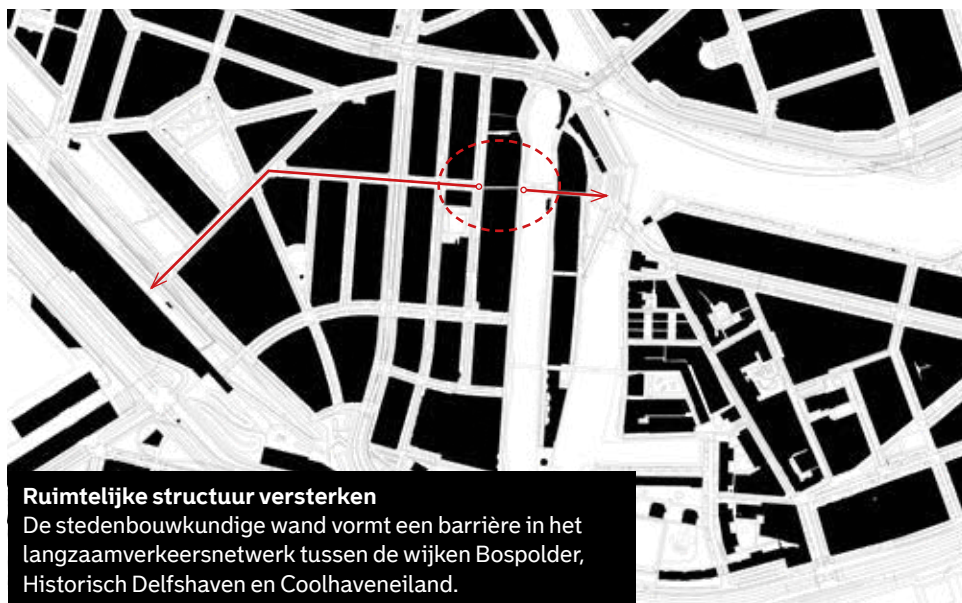
max. bouwhoogte = 3 bouwlagen
waarvan max. bebouwbare massa = 70%



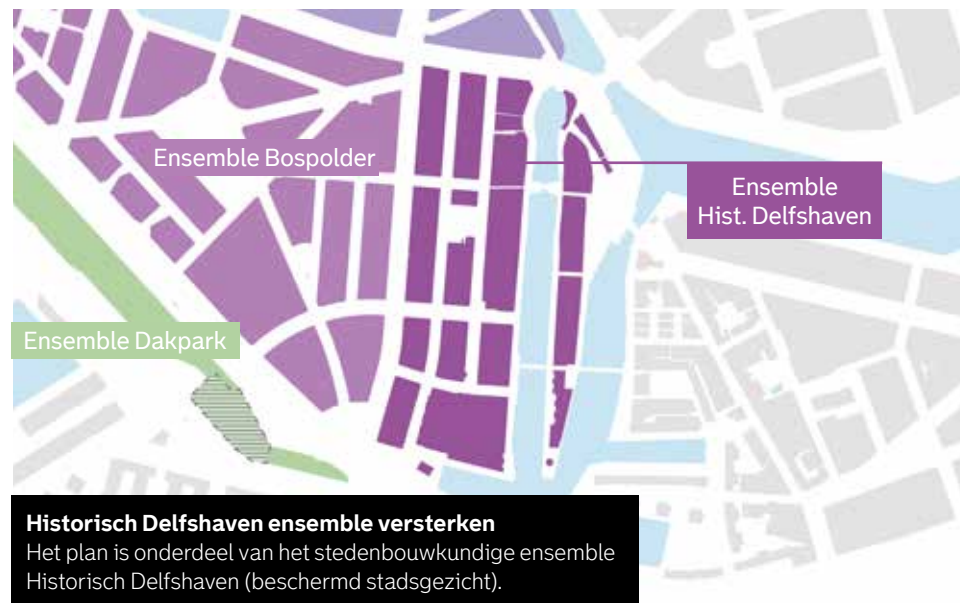
verplichte woningentrees



mogelijke tweede entrees



Structuur stedelijke weefsel



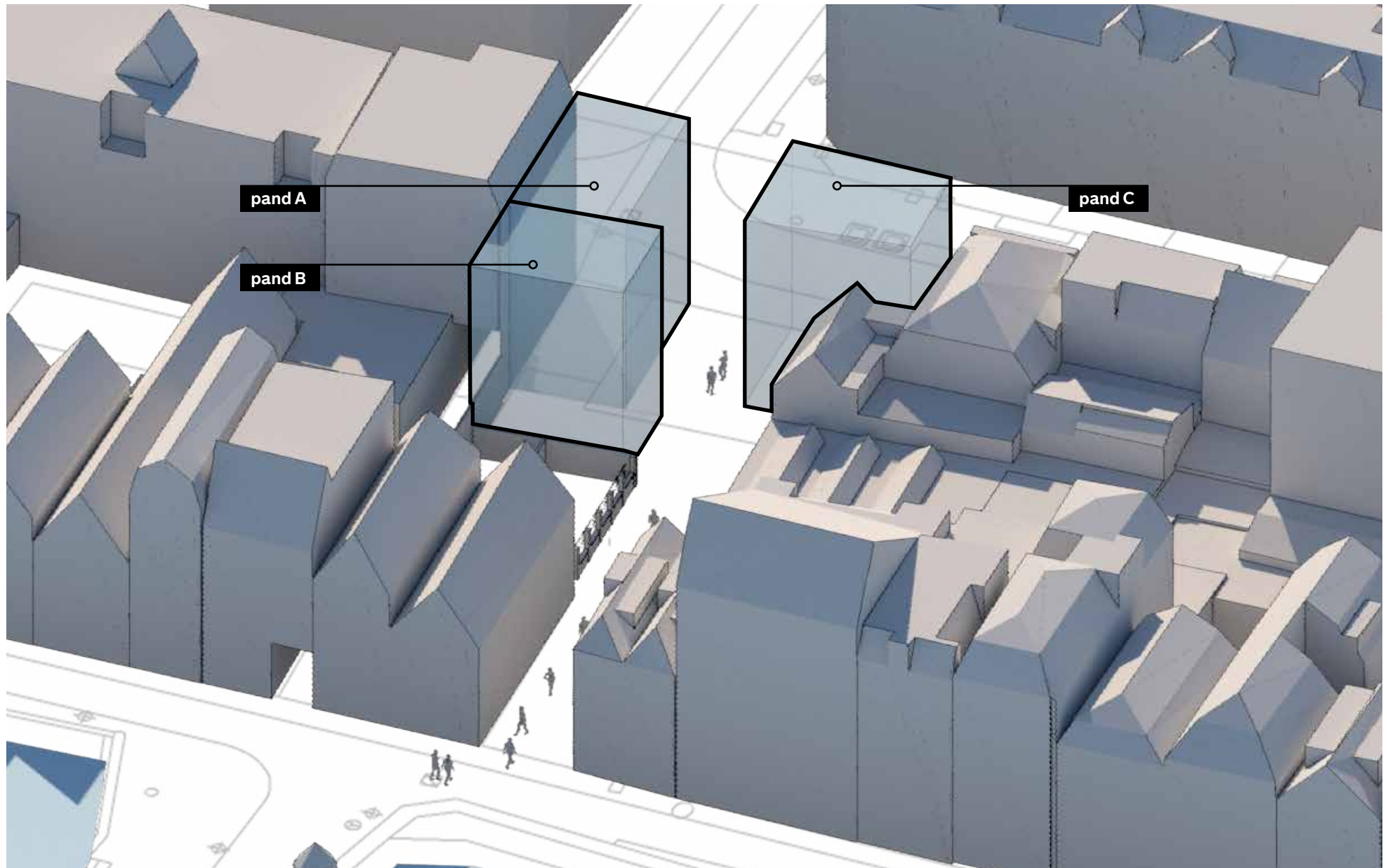
Ensembles rondom het plan

Ruimtelijke analyse

Twee belangrijke uitgangspunten vormen de basis voor de ruimtelijke randvoorwaarden:

- De bestaande stedenbouwkundige wand vormt een barrière in het langzaamverkeersnetwerk in de wijk. Met de nieuwe Rietmakersgang wordt dit gebied weer doorwaadbaar en helder omgekaderd door de wanden van de nieuwe woningen in dit plan;
- Het plan maakt deel uit van het ensemble Historisch Delfshaven (beschermd stadsgezicht). De nieuwbouw respecteert de stedenbouwkundige structuur, het kleinschalige karakter en het kleurenpalet van de omliggende bebouwing.

2.2 Bestimmungsplan



Bestemmingsplan Delfshaven

De randvoorwaarden voor de nieuwe woningen in dit document zijn in lijn met het huidige bestemmingsplan van deze locatie.

Deze NvU gaat uit van:

- Maximum aantal bouwlagen: 3;
- Bestemming bebouwbare oppervlakte: Gemengd-1:

Begane Grond:

- Wonen, kantoren, galleries, praktijkruimten en kleine bedrijven.

Verdiepingen:

- Wonen.

Delfshaven

Gemeente Rotterdam

bestemmingsplan

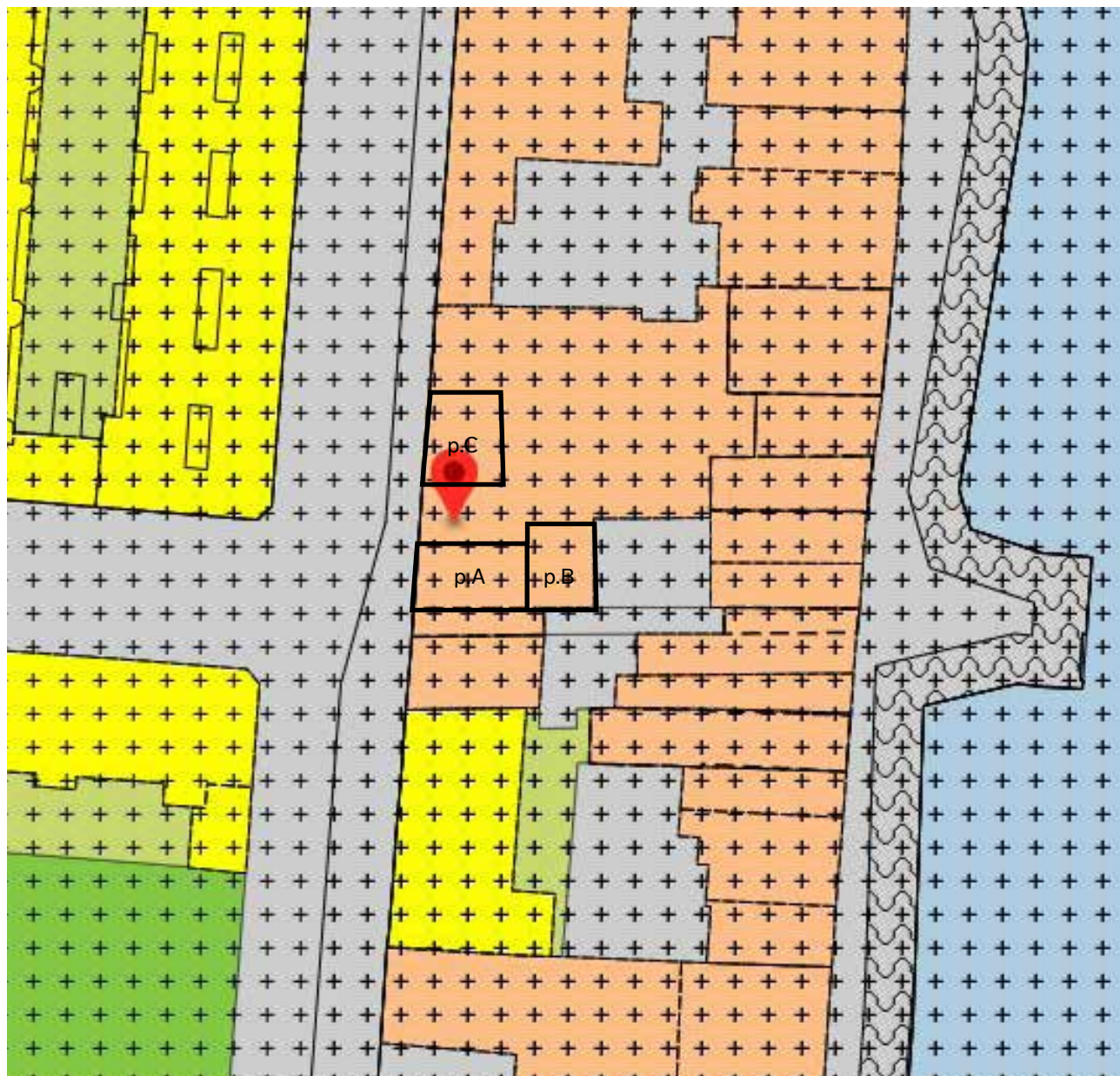
onherroepelijk (2013-03-16)

 Enkelbestemming
Gemengd - 1

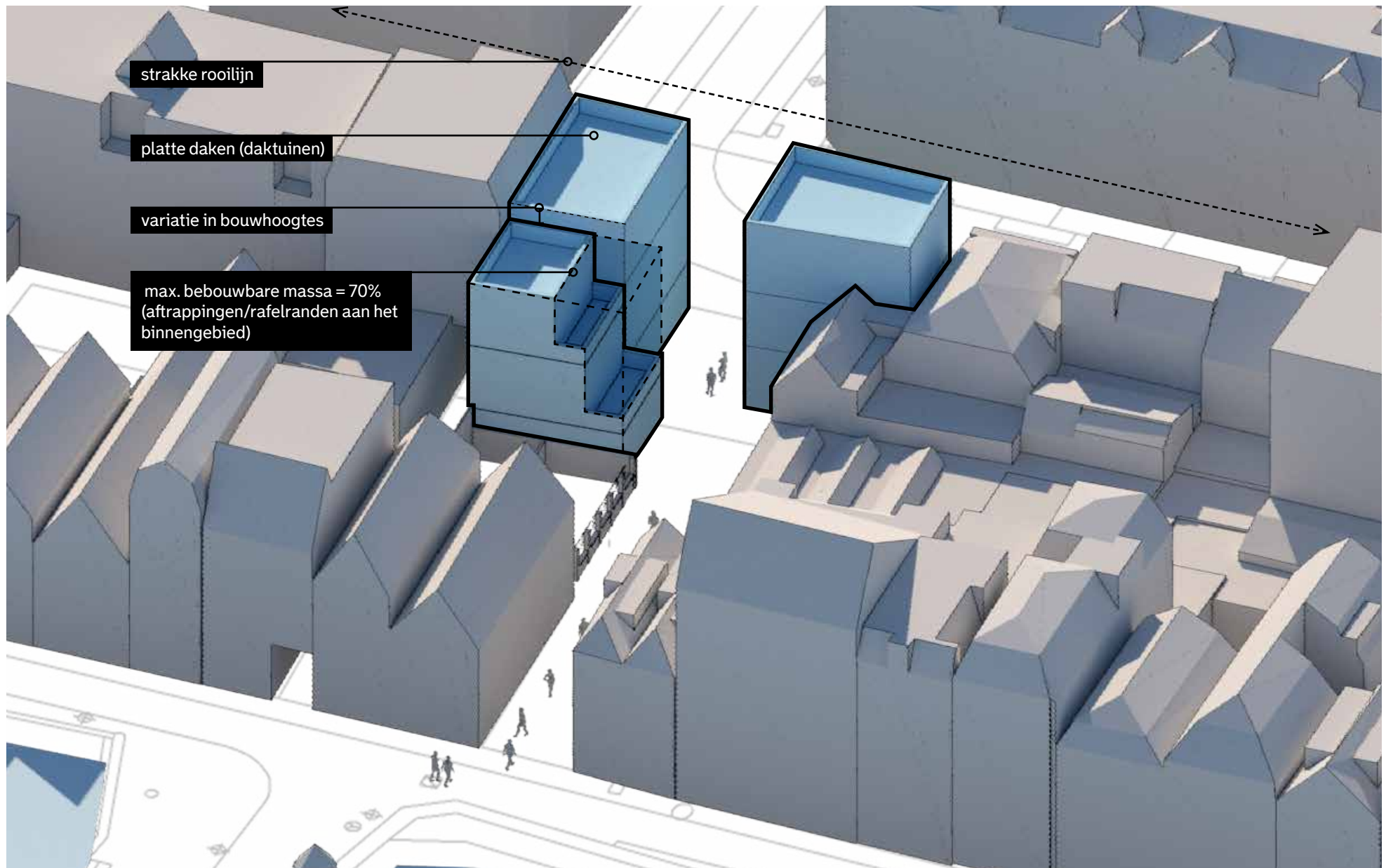
 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 3

 Dubbelbestemming
Waarde - Cultuurhistorie - 1

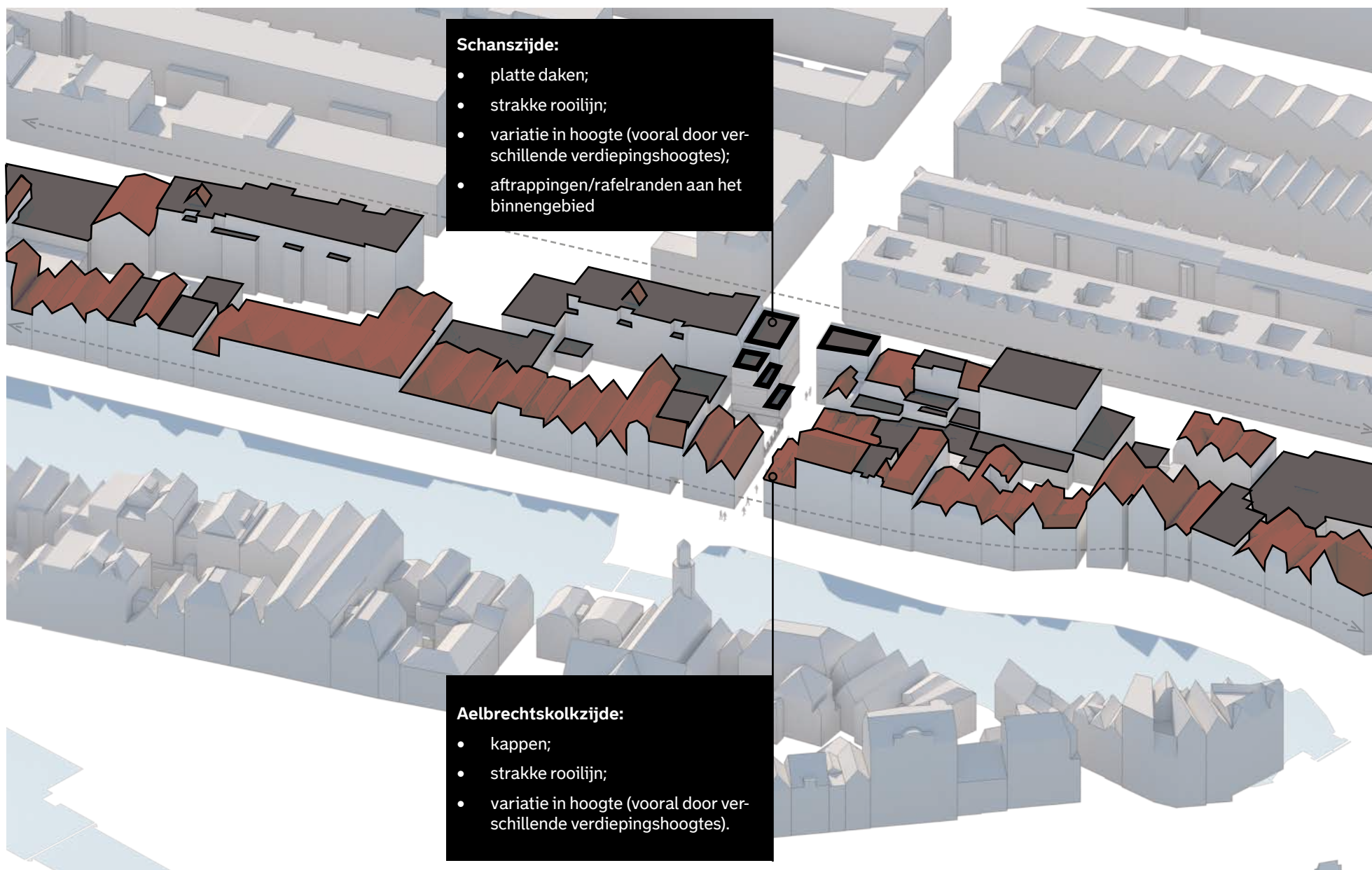
 Maatvoering
maximum goothoogte: 12 m



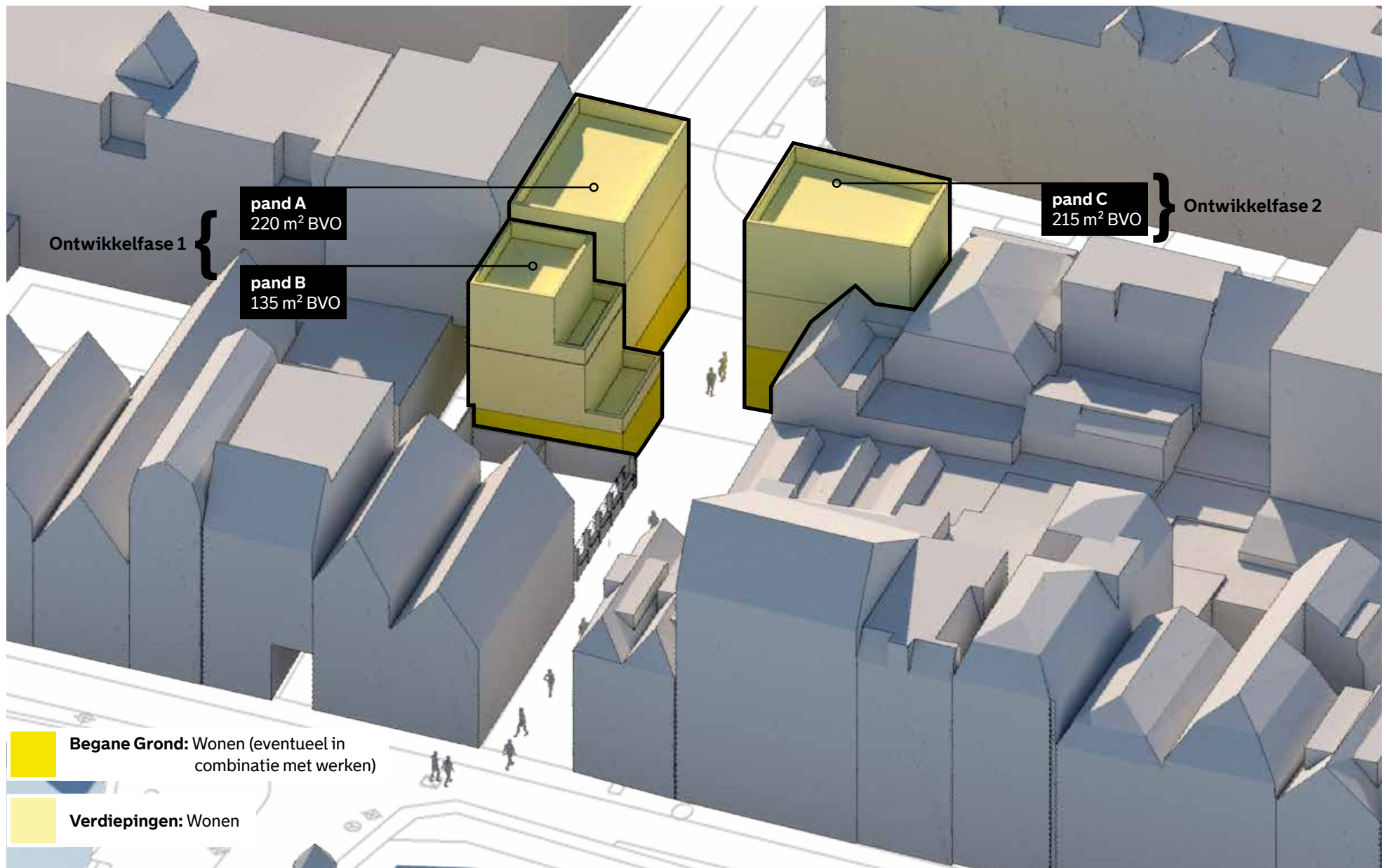
2.3 Bouwenvelop



Mogelijke vertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden naar een bouwenvelop



2.4 Programma





Grondgebonden woningen



Inpandige individuele (fiets)bergingen met grote ramen



Begane grond als woon- of werkruimte (atelierwoning)



Ruime groene privé buitenruimtes op het dak

Funciemix en woningdifferentiatie

In dit project worden grondgebonden woningen gerealiseerd met een plint waarin werken in een vorm van bijv. een atelierwoning ook mogelijk is. De combinatie van wonen en gebonden werkruimtes omarmt de gedachte van de inclusieve stad. Het programma biedt woningdifferentiatie in de wijk en bevordert de sociale veiligheid.

Voor het woonprogramma is de doelgroep van het plan gezinnen en doorstromers uit Delfshaven die hier ruime, flexibele en energiezuinige woningen kunnen vinden.

Het maximale programma voor de nieuwbouw bestaat uit:

- pand A (ontwikkelfase 1): ca. 220 m² BVO. Pand A kan eventueel worden opgesplitst in maximaal 2 woningen;
- pand B (ontwikkelfase 1): ca. 135 m² BVO. Pand B biedt ruimte voor maximaal 1 woning;
- pand C (ontwikkelfase 2): ca. 215 m² BVO. Pand C kan eventueel worden opgesplitst in maximaal 2 woningen.

Belangrijke aspecten:

- grondgebonden woningen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 95 m². Andere woningtypologieën hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 85 m²;
- panden A en B hebben in de plint een verdiepingshoogte van min. 3,5 m (voor flexibel gebruik en aansluiting op de omgeving);
- pand C heeft in de plint een verdiepingshoogte van min. 4 m (voor flexibel gebruik en aansluiting op de omgeving);
- elk pand heeft variatie in de verdiepingshoogtes (voor flexibel gebruik en inpassing in de omgeving). Twee naastgelegen panden hebben nooit dezelfde verdiepingshoogtes;
- elke woning heeft op de BG een inpandige individuele berging aan de straat/steeg van min. 5 m² GBO met grote ramen;
- elke woning heeft een ruime privé buitenruimte op het dak (min. 20 m²/woning).

3

Beeldkwaliteit

3.1 Materialisering

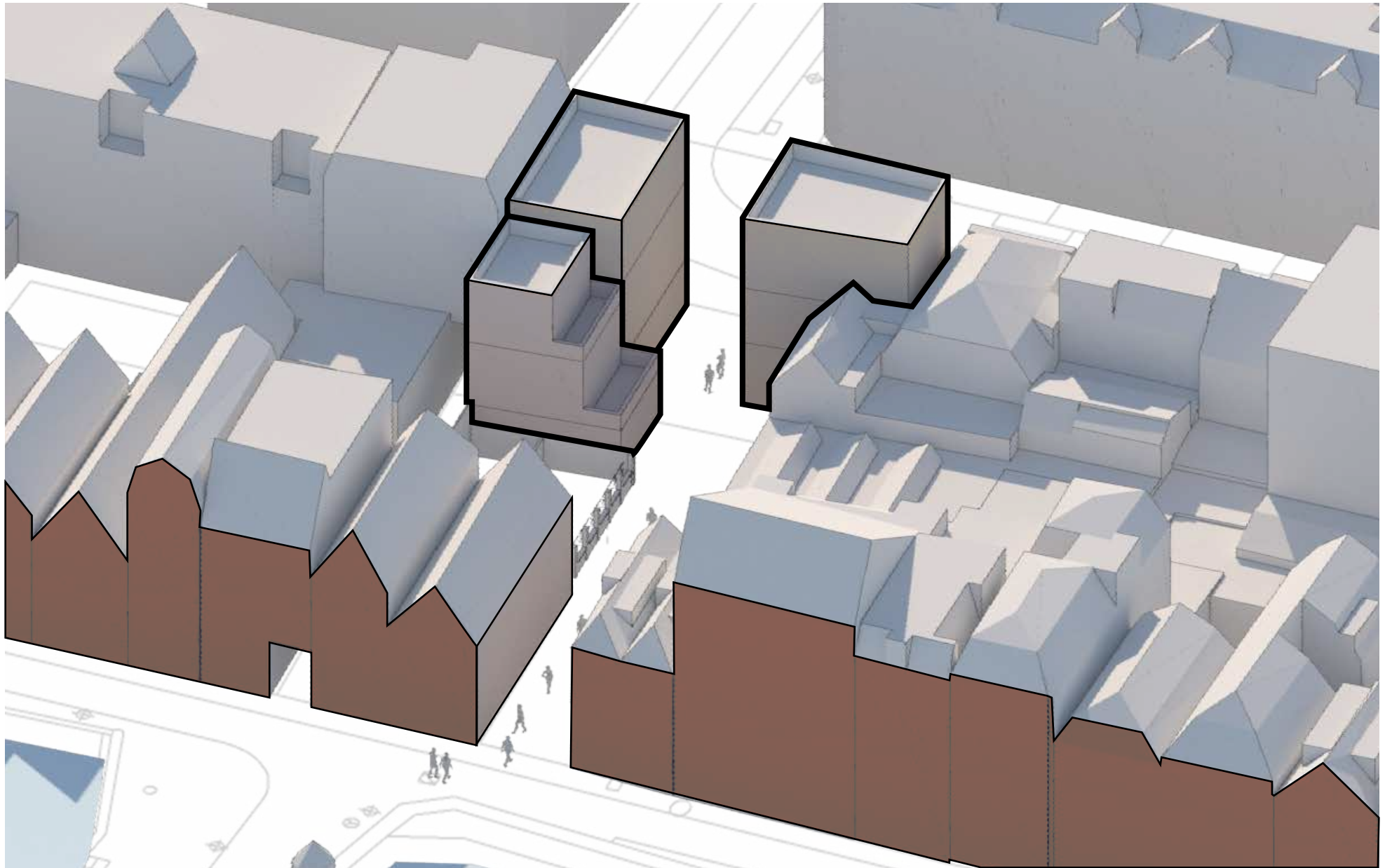
3.2 Plint

3.3 Gevels

3.4 Daken



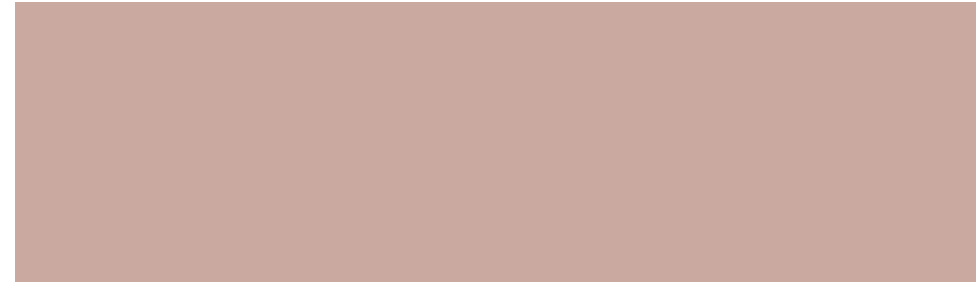
3.1 Materialisering



Vogelvluchtperspectief Aelbrechtskolkzijde



Historisch Lint Aelbrechtskolk | Rijk gedetailleerde baksteenarchitectuur



Stegen | Bescheiden baksteenarchitectuur (lichte baksteen met kleinere openingen)

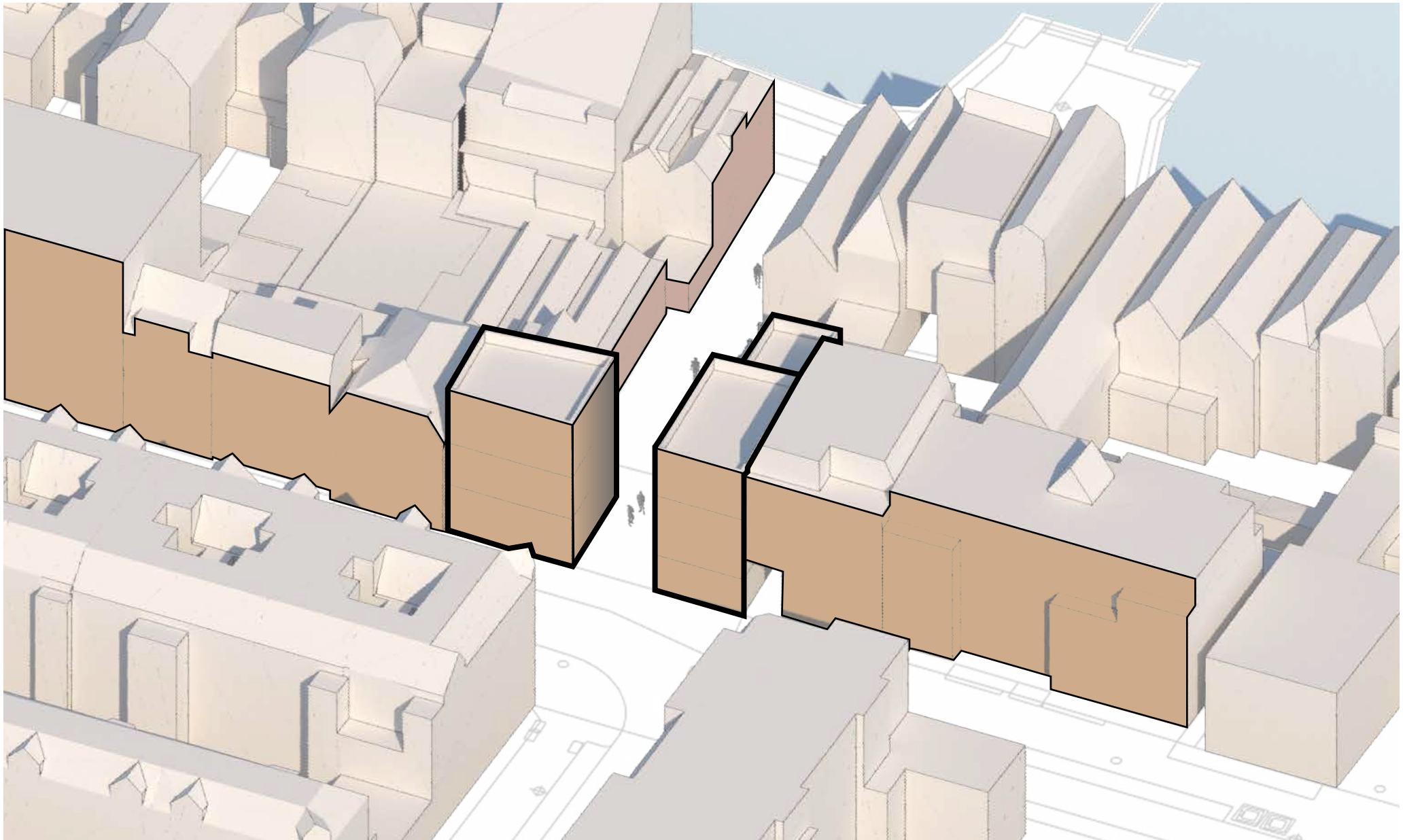


Beeldkwaliteit

De nieuwbouw is niet historiserend, maar vertaalt het stedenbouwkundige karakter van het beschermde stadsgezicht Delfshaven (rooilijnen, korrelgroottes, massaopbouw, materialisering en kleurenpalet) naar hedendaagse architectuur. Uitgangspunten voor de materialisering zijn in lijn met de Welstandsnota (zie stuk 6.4):

- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing;
- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschijningsvorm op samenhangende wijze;

- Detaillering is ambachtelijk en benadrukt het kleinschalige karakter van de bebouwing;
- Materiaal en detaillering zijn afgestemd op die van de oorspronkelijke bebouwing en kwalitatief ten minste gelijkwaardig daaraan;
- Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk;
- In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever);



Vogelvluchtperspectief Schanszijde



Historisch Lint Schans | Industriële/sobere baksteenarchitectuur



- Vensters zijn zodanig vormgegeven en gedetailleerd dat wordt voorkomen dat ze 'gaten in de gevel' vormen;
- Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd;
- Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet;
- Ventilatioorosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.



Stegen | Bescheiden baksteenarchitectuur (materiaal lint met kleinere gevelopeningen)



Aan de Schanszijde hebben panden A en C een bakstenen gevel met een informeel/industriel karakter. Aan de steegzijde hebben de panden A en C hetzelfde materiaal als de voorgevel, maar de grootte van de gevelopeningen en de detaillering zijn ondergeschikt aan die aan de Schans.

Pand B heeft zijn voorgevel aan de steegzijde. Het gevelmateriaal is een lichte baksteen die meer aansluiting zoekt bij de zijgevels van de Aelbrechtskolk. De geveldetaillering sluit aan op de architectuur aan de Schans.

3.2 Plint



Plinten | Schanszijde



Visualisatie schetsontwerp | Monadnock Architecten



Plinten | Steegzijde



Visualisatie schetsontwerp | Monadnock Architecten

Plint met hoge kwaliteit

De nieuwe Rietmakersgang moet een sociaal veilige steeg worden met zoveel mogelijk zicht op straat vanuit de woningen. De invulling en vormgeving van de plinten is daarom essentieel. Deze dienen transparant te zijn waardoor zicht op straat ontstaat en tegelijkertijd voldoende privacy aanwezig is, zodat bewoners niet om die reden de raamopeningen bedekken met gordijnen of anderszins.

De plint markeert dus de overgang van het gebouw met de openbare ruimte en zorgt voor levendigheid in de straat. De plint dient te voldoen aan de volgende kenmerken:

- Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. Hier zijn dichte (of volledige transparante) gevels ongewenst;
- Er worden geen slaapkamers op de begane grond gerealiseerd, alleen leefruimtes zoals een woonkamer en keuken;

- Een royale verdiepingshoogte ten behoeve van kwaliteit en flexibiliteit (min. 3,5 m panden A en B/ min. 4,0m pand C);
- Entrees zijn uitnodigend. De detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde zijn kwalitatief hoogwaardig vormgegeven (rijker en expressiever);
- Duidelijk herkenbare entrees. Bij alle drie woningen is het uitgangspunt: individuele en herkenbare voordeuren aan de steeg. De panden A en C kunnen ook een tweede deur aan de Schans hebben.



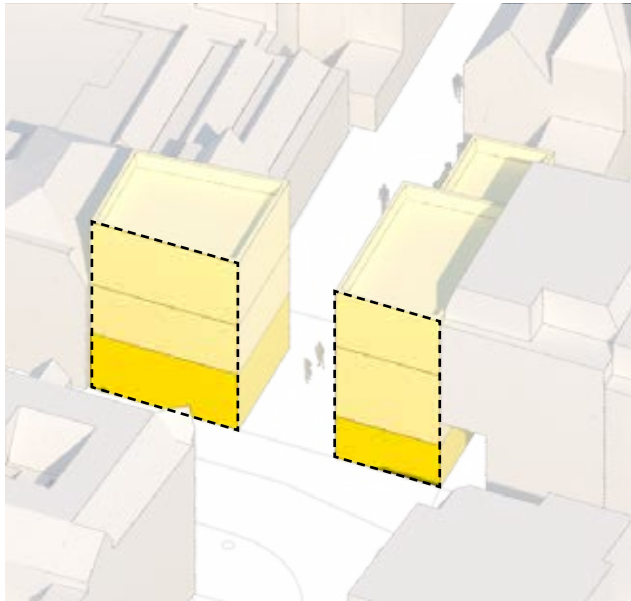
Hoogwaardige uitstraling en zorgvuldige detaillering



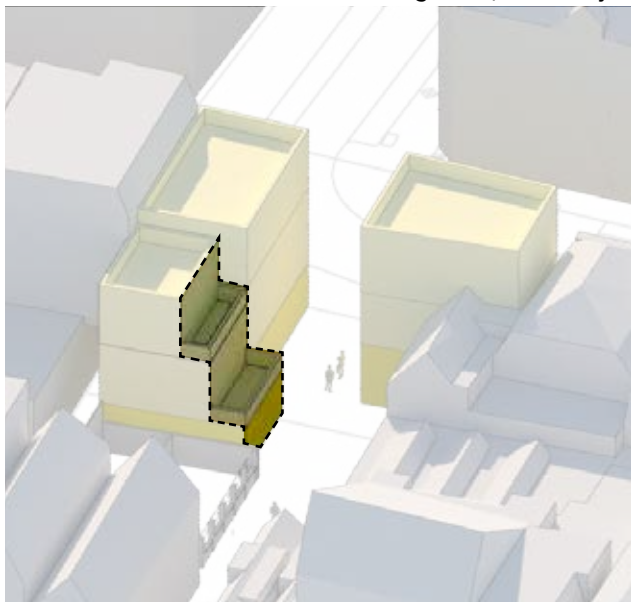
Een sociaal veilige steeg met zoveel mogelijk zicht op straat vanuit de woningen



3.3 Gevels



Hoofdgevels | Schanszijde



Hoofdgevels | Steegzijde



Visualisatie schetsontwerp | Monadnock Architecten

Gevels

Het individuele pand is de architectonische eenheid en voegt zich naar de reeks als geheel. Er is dus variatie en samenhang ten aanzien van ramen, erkers, Franse balkons en dakterrassen.

Om de identiteit van het gebouw te versterken heeft het gebouw een alzijdige oriëntatie. Echter zijn voor panden A en C de gevels aan de steegzijde ondergeschikt (soberder detaillering met kleinere gevelopeningen) aan de gevels aan de Schans (hoofdgevels).

Er is nergens aan de steegzijde of aan de Schans een blinde gevel.



Het individuele pand is de architectonische eenheid en voegt zich naar de reeks als geheel



Zijgevels aan de steeg hebben kleinere gevelopeningen

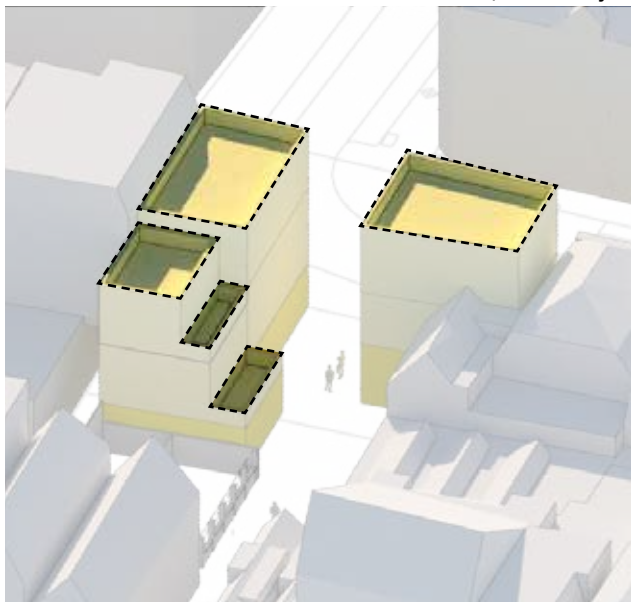


De gevels aan de Schanszijde zijn hoofdgevels met grote gevelopeningen

3.4 Daken



Daken | Schanzijde



Daken | Steegzijde



Balustrades / terrasafscheidings als verlenging van de gevel, 1House architectuur & stedenbouw

Multifunctionele en aantrekkelijke daken

Uitgangspunt bij deze woningen is dat de daken als een vijfde gevel werken en dat ze groen worden ingericht. Groene daken helpen bij de uitdagingen van een veranderend klimaat. Als vijfde gevel is het belangrijk dat het dak kwaliteit heeft en integraal onderdeel is van het ontwerp. De uitgangspunten zijn:

- terrasafscheidings hebben dezelfde materialisatie als de gevel;
- toegang tot het dakterras is uitsluitend mogelijk middels een dakluik, een daktoegangsopbouw is niet toegestaan;
- rode en groene daken: dakterrassen zijn aantrekkelijke verblijfsruimtes en hebben een gedeeltelijk groen dak (min. 30% groen). Een groen dak versterkt de biodiversiteit en zorgt voor een beter klimaat in de woning. Daarnaast is opslag van water een Rotterdamse eis, het gaat hierbij om minimaal 50 mm waterberging over het dakoppervlak.



Daken als groene dakterrassen - min. 30% groen. Woning Schans, Kühne & Co Architecten

4

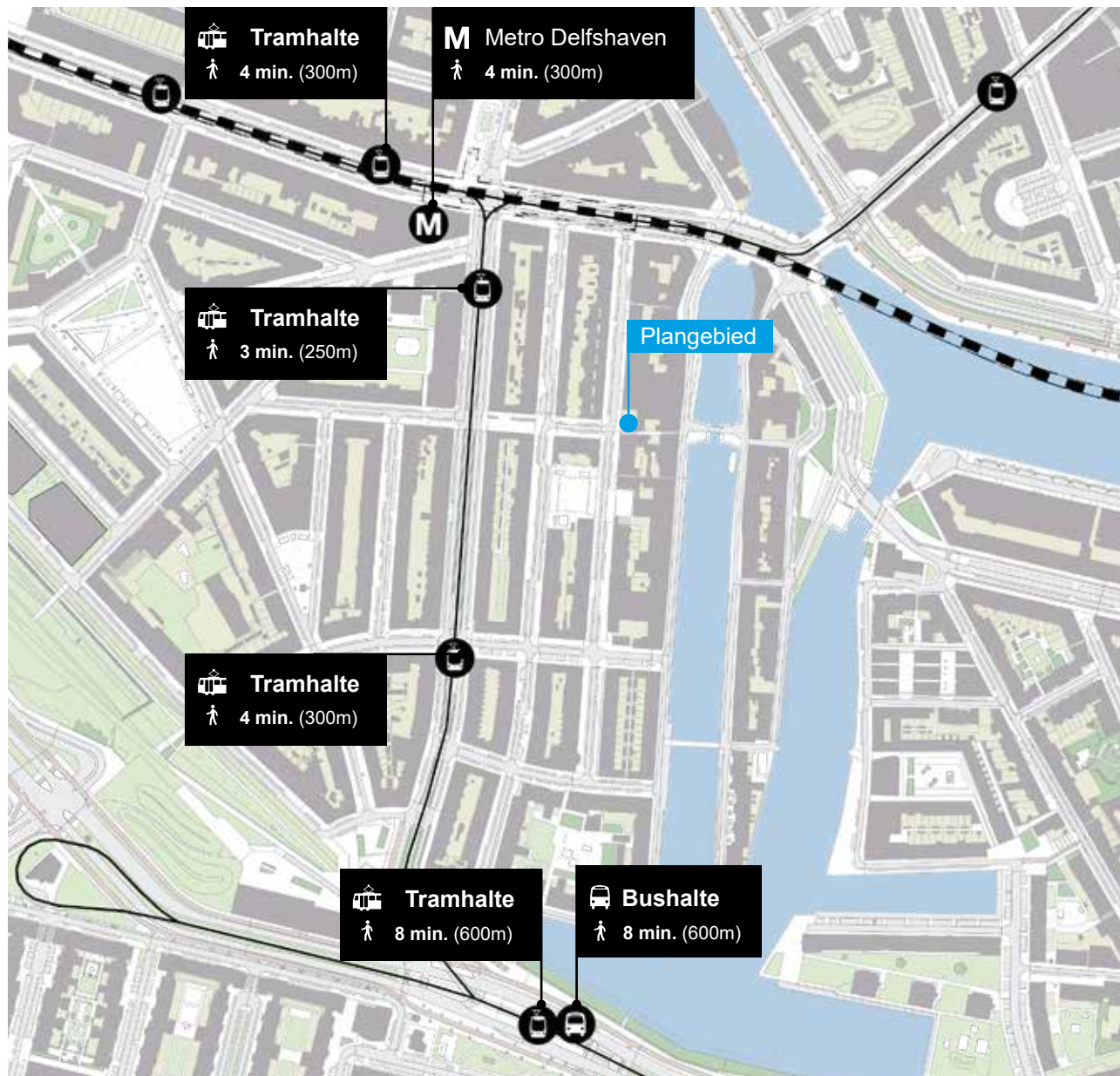
Mobiliteit

4.1 Openbaar Vervoer

4.2 Parkeren



4.1 Openbaar vervoer



Bereikbaarheid OV

Mobiliteit

Mobiliteit staat in dienst van de gezonde leefomgeving, de energietransitie en de ruimtelijke verdichting. De gemeente Rotterdam wil de veranderende mobiliteit faciliteren. Dit betekent dat we meer ruimte geven aan de fiets, de voetganger en het openbaar vervoer en minder ruimte aan het autoverkeer. We zetten in op nieuwe schone vervoersmiddelen en ander reisgedrag.

Bereikbaarheid

De nieuwbouw ligt vrijwel naast de Schiedamseweg. Dit maakt dat de toekomstige woningen bijzonder goed zijn aangetakt op het openbaar vervoer.

Op de Schiedamseweg vertrekken de metro en de tram in verschillende richtingen.

De locatie, zo dicht bij het openbaar vervoer, maakt het plan aantrekkelijk voor doelgroepen die liever gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets dan van de auto.

4.2 Parkeren

Auto's en fietsen

De eisen met betrekking tot parkeren staan beschreven in de meest recente versie van de *Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets* (zie 6.3).

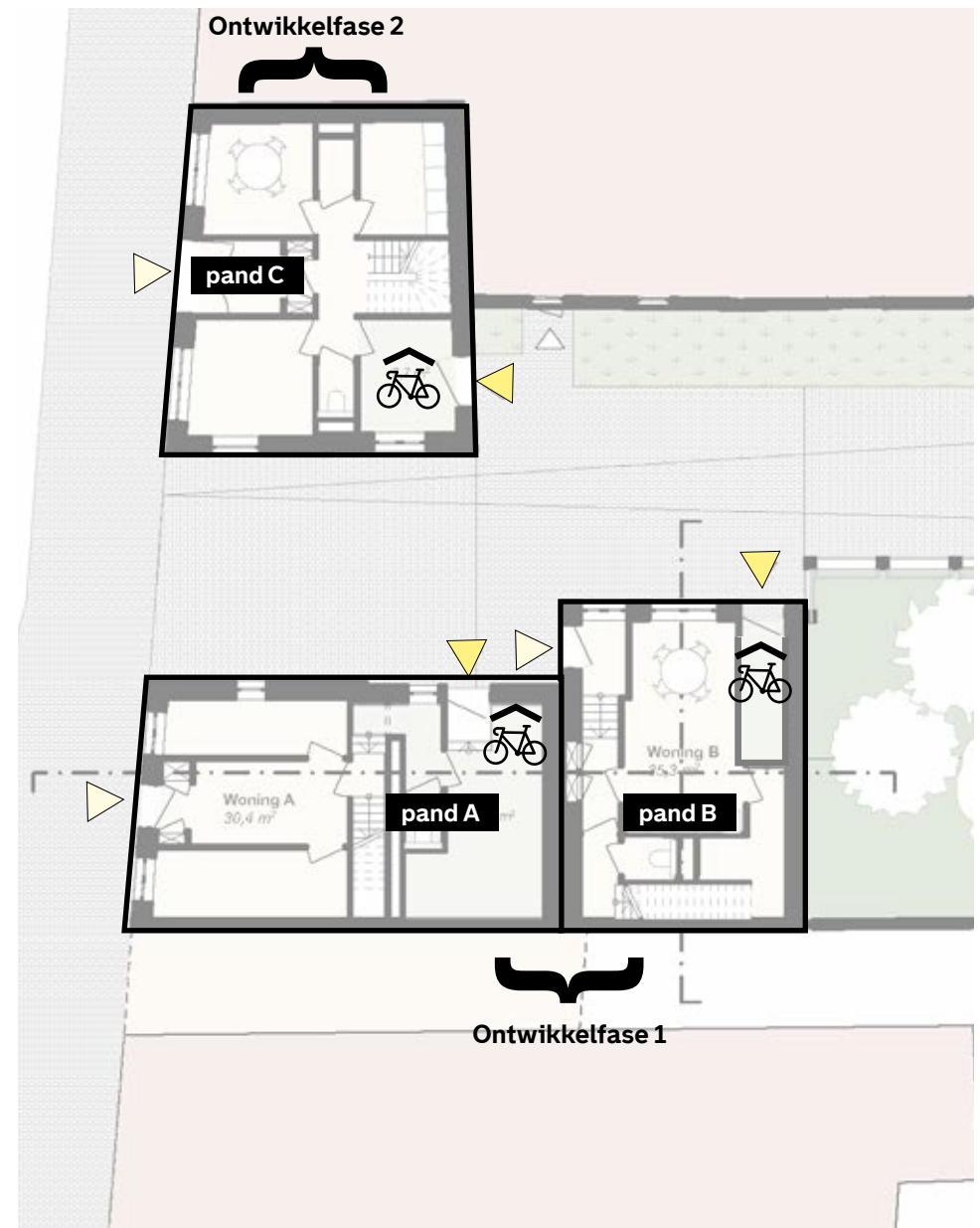
Vanwege de nabijheid van verschillende modaliteiten van openbaar vervoer en ten behoeve van sociaal veilige plinten aan de nieuwe steeg is het uitgangspunt dat er geen parkeerplaatsen op deze locatie worden gerealiseerd.

Voor kleine projecten (woonprogramma tot 300m² GBO) wordt er geen parkeereis gesteld. Voor beide ontwikkelingen in dit plan ligt het programma onder de grens van 300 m² GBO.

Het fietsparkeren wordt in de inbandige individuele bergingen opgelost.



Inbandige berging



5

Milieu

5.1 Duurzaamheid

5.1 Duurzaamheid

Kwaliteit

Duurzaamheid wordt bewerkstelligd door kwaliteit. Door de ambitie hoog te leggen, wordt gestreefd naar een gebouw dat zo bijzonder en kwalitatief goed gemaakt is, dat het de tand des tijds zal overleven. Als het gebouw er de volgende eeuw nog steeds goed bij staat en gebruikt wordt, is er een duurzaam project gerealiseerd.

Beleid

De gemeente Rotterdam heeft actief beleid m.b.t. duurzaamheid. Er zijn vier onderwerpen gedefinieerd om duurzaamheid integraal te benaderen: energietransitie, circulariteit, klimaatbestendigheid en gezonde leefomgeving. Het Rotterdams Duurzaamheidskompas (zie 6.8) geeft concrete invulling aan deze ambities.

Energie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Vanzelfsprekend is de nieuwbouw gasloos, aangesloten op het stadsverwarmingnetwerk en maakt zoveel mogelijk gebruik van hernieuwbare energiebronnen. Daarnaast wordt de koelbehoefte van het gebouw beperkt door doelgericht ontwerp en op duurzame wijze opgewekt. Mogelijke technische ruimtes worden in pandig gerealiseerd.

Lokaal

Duurzaamheid houdt ook in dat er specifiek naar de kwaliteiten en kansen van de locatie wordt gekeken. Er kan gebruik worden gemaakt van de capaciteit en kennis vanuit de wijk.

Circulair bouwen

Tijdens het bouwproces wordt gestreefd naar lokale materialen en leveranciers, toepassen van materialen met lage milieu-impact en het verminderen en recyclen van bouwafval.

Natuurinclusief bouwen

Het benutten van de bouwlocatie dient te zorgen voor een versterking van de biodiversiteit. Het ontwerp en de detailering van de gevel en het dakoppervlak dienen biodiversiteit te faciliteren. Op deze manier is het gebouw ook bestendig tegen hevige regenval en hittestress. Wat fauna betreft zijn doelsoorten in de omgeving: huismus, gierzwaluw en gewone dwergvleermuis.

Om de biodiversiteit te vergroten zijn de 4 V's benodigd:

- Voortplantingslocatie (vleermuiskasten, nestkasten voor vogels en/of dichte, rustige struiken);
- Veiligheid (verschuilplekken, zoals struiken, bomen, takkenrillen);
- Voedsel (planten en bomen met bloemen, zaden en bessen);
- Verbinding (bijvoorbeeld bomenrijen, hagen of gevelgroen gericht op omringend groen).

Het ontwerp dient zo veel mogelijk te voorzien in deze functies of aan te sluiten op de functionele elementen in de omgeving. Keuze voor inheemse beplanting (ook voor de dakvegetatie) zorgt voor een significant hogere impact op de biodiversiteit.



Duurzaamheid wordt bewerkstelligd door kwaliteit



Ondersteunende informatie

- 6.1 Bestemmingsplan
- 6.2 Vuistregels Stadswijken
- 6.3 Mobiliteit
- 6.4 Welstandsnota
- 6.5 Cultuurhistorische Verkenning
- 6.6 Gemeentelijk Rioleringsplan
- 6.7 Afval - Grondstoffen
- 6.8 Rotterdamse Duurzaamheidskompas

6.1 Bestemmingsplan

De locatie is onderdeel van het bestemmingsplan Delfshaven.

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl>

6.2 Vuistregels Stadswijken

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. De Vuistregels helpen initiatiefnemers van bouwprojecten snel op weg, door antwoord te geven op de volgende vragen: Welk beleid is van kracht in de Stadswijken? Welke stappen kunt u verwachten? Met wie kunt u contact opnemen?

Dit plangebied valt binnen het deel van de vuistregels "Bouwen in de stadswijken".

<https://www.rotterdam.nl/media/2030>

6.3 Mobiliteit

De ambities voor een gezonde leefomgeving en de economische ontwikkeling van de stad hebben de visie op het verkeer in de toekomst bepaald: auto's, fietsers, voetgangers en openbaar vervoer beter met elkaar in balans. Rotterdamse MobiliteitsAanpak (RMA):

<https://www.rotterdam.nl/media/1077>

Daarnaast is er de beleidsregeling parkeernormen voor auto en fiets. Als hulpmiddel voor het bepalen van de parkeereis voor de ontwikkeling is er een tool beschikbaar:

<https://concern.ir.rotterdam.nl/parkeereis/>

De volledige beleidsregeling *Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022* is hier te vinden:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2021-484674.pdf>

6.4 Welstandsnota Rotterdam

De locatie is in de Welstandsnota Rotterdam aangeduid als *Historische linten en kernen*.

https://rotterdam.notubiz.nl/document/2375241/1/_Bijlage_A_Welstandsnota_Rotterdam_deel_1_welstandsbeleid

https://rotterdam.notubiz.nl/document/2375242/1/Bijlage_B_Welstandsnota_Rotterdam_deel_2_Karakteristiek_van_Rotterdam

6.5 Cultuurhistorische Verkenning

Voor verder informatie over de geschiedenis van de locatie wordt doorverwezen naar de Cultuurhistorische Verkenning van Historisch Delfshaven en Schans-Watergeus door Steenhuis Meurs (2018).

<https://bospoldertussendijken.nl/wp-content/uploads/2018/04/180409-rapportage-Historisch-Delfshaven-SchansWatergeusgebiedcompressed.pdf>

6.6 Gemeentelijk Rioleringsplan

De gemeente en de waterschappen hebben een rol bij het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte. Perceeleigenaren hebben een rol bij het verwerken op eigen terrein.

<https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/grp/>

6.7 Afval - Grondstoffen

Het programma Rotterdam Circulair beschrijft de circulaire ambities van de gemeente.

https://rotterdamcirculair.nl/wp-content/uploads/2019/03/27403-41-Programma_RdamCirculair_2019-2023_v12-lr.pdf

6.8 Rotterdams Duurzaamheidskompas

Het Duurzaamheidskompas zet alle doelstellingen op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken.

<https://duurzaam010.nl/app/uploads/2020/12/GRO-duurzaamheidskompas-okt2020-toegankelijk-spreads.pdf>

De vertaling van deze doelstellingen naar een project kan worden gemaakt via een quickscan: <https://duurzaam.bouwenaanrotterdam.nl/>

7

Bijlagen

7.1 Stedenbouwkundig Matenplan (SMP)

7.2 Schetsontwerp | Monadnock Architecten

7.3 Voorlopig Inrichtingsplan steeg | Gemeente Rotterdam

Stedenbouwkundig Matenplan

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

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

Schetsontwerp

Om de bouwkavels, rooilijnen en positie van de woningentrees te kunnen vastleggen is vóór het opstellen van deze NvU al een schetsontwerp gemaakt voor de nieuwe panden die aan de steeg komen te liggen.

Monadnock architecten heeft in opdracht van de gemeente Rotterdam een schetsontwerp gemaakt op basis van gegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden, de participatie met de wijk en inbreng van de Commissie voor Welstand & Monumenten en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Voorlopig Inrichtingsplan steeg

Het stedenbouwkundig matenplan bepaalt naast de bouwkavels ook de grenzen van de nieuwe steeg. De invulling van deze nieuwe steeg wordt door de gemeente Rotterdam ontworpen in een inrichtingsplan (IP). In de bijlage vindt u het voorlopig Inrichtingsplan van de steeg zoals het in juli 2022 aan de wijk werd gepresenteerd.



**Gemeente
Rotterdam**