



Aan: Deelgemeente Overschie

Kopie aan: Ferry Pronk

Betreft: Randvoorwaarden Molenzicht

Datum: 18 oktober 2007

Inleiding

In deze notitie worden de randvoorwaarden voor de locatie 'Molenzicht' beschreven. Het plan maakt deel uit van het gebied bij de Oude en Nieuwe Kleiweg, genoemd 'Molenzicht'. Deze randvoorwaarden dienen als toetsingskader voor het gewenste eindbeeld.



Huidige situatie

Het gebied waar het plan in komt te liggen is exemplarisch voor Overschie, door zijn oude lint en bebouwing langs de Kleiweg. Zeer kenmerkend aan dit lint zijn de verschillen in rooilijnen en bouwhoogtes. De Oude Kleiweg is één van de historische linten van Overschie en zeer beeldbepalend. Nieuwe ontwikkelingen dienen dit beeld te respecteren en te ondersteunen. Tegenover de Oude Kleiweg liggen volkstuinen. Achter de Oude Kleiweg ligt de Nieuwe Kleiweg waar sinds kort nieuwbouw is gerealiseerd. Het nieuwbouwgebied tussen de Oudedijkse Schiekade en de Oude Kleiweg is al in vergevorderd stadium. Het programma van dit plan bestaat uit eengezinswoningen van 2 a 3lagen met of zonder een kap. Dit geldt ook voor de nieuwe woning. Rekening dient er gehouden te worden met het doorlopende fiets- en voetpad langs de locatie. Dit is een groene doorsteek voor langzaamverkeer.

Beleidskaders

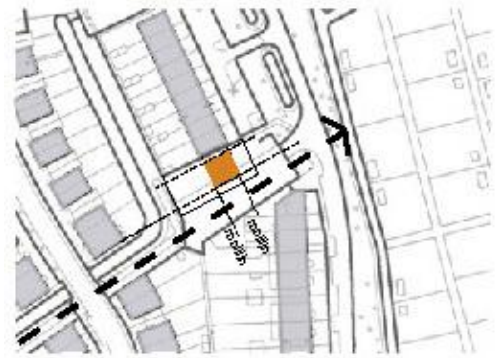
De voor de locatie betreffende gronden vallen binnen het bestemmingsplan Overschiesche Kleiweg en omgeving. De op de plankaart aangegeven bestemming voor de locatie is vrijstaande of half vrijstaande woningen. Tevens is de locatie onderdeel van het beschermt archeologisch erfgoed. De ernaast liggende laagbouw woningen zijn 10 meter breed. Er is redelijk veel groenaanle nabijde locatie.



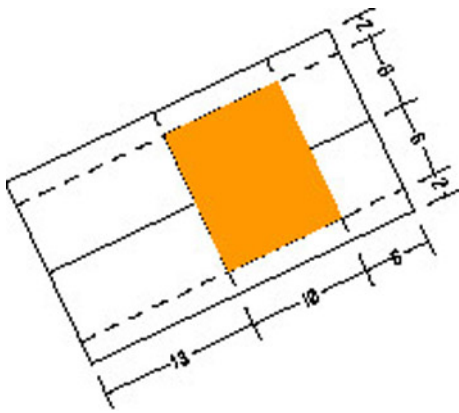
Programmatische randvoorwaarden

programma wonen

Het programma voor de locatie is wonen. Op deze locatie kunnen maximaal 2 eengezinswoningen gerealiseerd worden. De breedte van het perceel laat niet meer woningen toe aangezien een doorlopend voet- en fietspad langs de locatie uitgangspunt is. De entree moet zich bevinden aan de Oude Kleiweg. De woning dient tenminste 2 meter uit de erfgrans, naast het pad te liggen.



Programma parkeren



Met ingang van 1 augustus 2002 zijn de minimum stallingsnormen bij woningen in de Rotterdamse bouwverordening veranderd. De stallingsnorm voor een woning ligt nu op 1,8 stallingsplaatsen per woning. Hier mag niet van afgeweken worden, tenzij er een goede reden voor is, maar zelfs dan moeten deze stallingsplaatsen na 10 jaar binnen een straal van 750 meter terug gebouwd worden. Het is van belang om de stallingsplaatsen op eigen terrein te bouwen. Dit houdt in dat er bij 2 woningen tenminste 4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Deze parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden aan de voor- of zijkant van de woning. Hierbij is het handig om de naastgelegen parkeerplaatsen door te trekken, zodat dezelfde ingang tot de parkeerplaatsen gebruikt kan worden. Of er dient op het erf geparkeerd te worden, waarbij te denken valt aan een parkeergarage/ carport naast de woning.

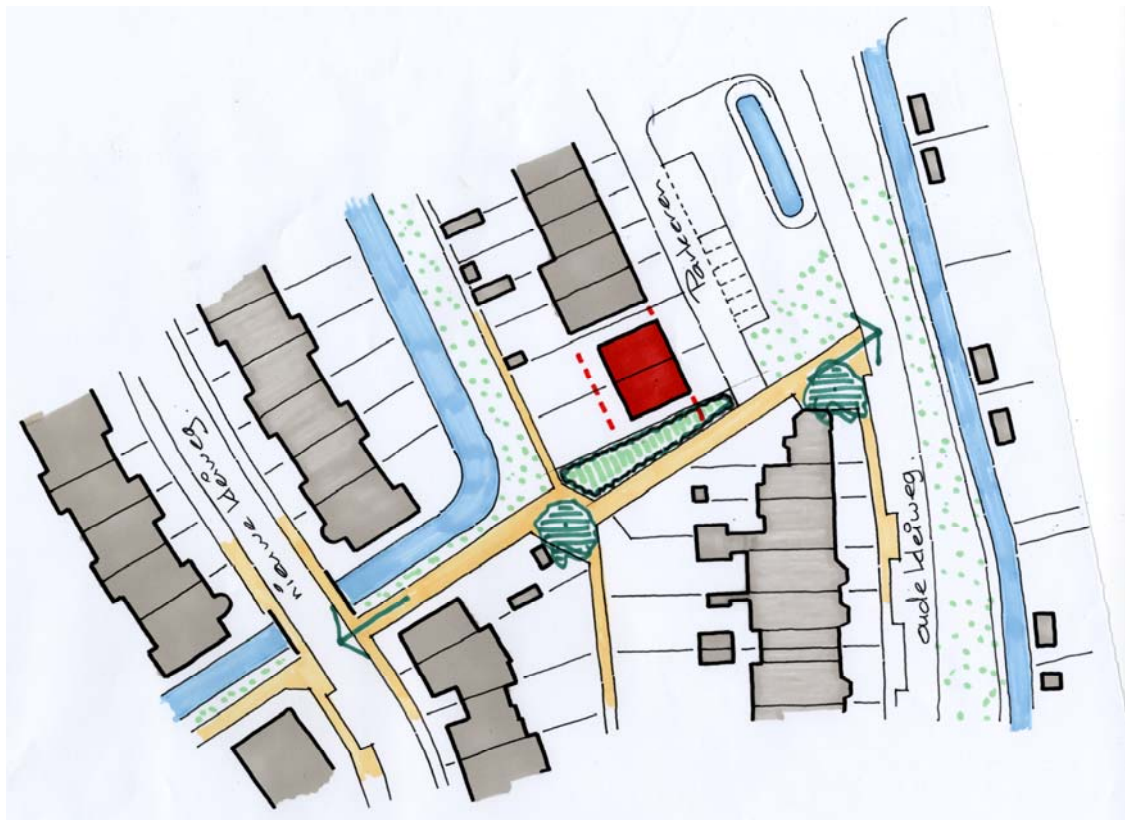
Ruimtelijke randvoorwaarden

Om de nieuwe woning(en) te voegen binnen de huidige en redelijk nieuwe structuur van de Oude Kleiweg dient een aantal randvoorwaarden opgesteld te worden. Zo dient de hoogte van de woningen gelijk te zijn aan de nieuwbouw. Dit houdt in dat de woningen 2 lagen met een kap kan zijn of 2 lagen met een terugliggende 3e laag.

Bij de projectie van de gevels dient gestreefd te worden naar dezelfde richting als de naastgelegen nieuwbouwwoningen. De voorkant van de woningen dient te passen bij de maat, schaal en materiaalgebruik van de Oude Kleiweg. De achterkant van de woningen dient te passen bij de maat, schaal en materiaalgebruik van de achterkanten van de nieuwbouwwoningen. De rooilijnen

dienen hetzelfde te zijn als de ernaast liggende nieuwbouw. Gezien de locatie zijn deze randvoorwaarden makkelijk haalbaar.





Advies locatie Molenzicht

De uitwerking van het voorgestelde plan past binnen de randvoorwaarden. De locatie biedt helaas onvoldoende ruimte voor een speelvoorziening.

Het voorstel is om de fiets/wandelroute langs de locatie door te trekken. Om deze route veilig vorm te geven is enige afstand tot de schuttingen van de nieuwbouw gewenst. Dit kan door invulling met laag groen. Hierdoor blijft tevens de zichtlijn door het gebied open.