



Gemeente Rotterdam

dS+V

Stedenbouw

Notitie

Van: Jaap Dekker

E-mail: JJ.Dekker@dsv.rotterdam.nl

Fax: 010 - 489 5590

Telefoon: 010 - 489 5152

Bezoekadres: EP2, 6.46

Aan: Deelgemeente Overschie

Kopie aan: Ferry Pronk

Betreft: Randvoorwaarden locatie 47 en 51;
Zestienhovensekade en Overschiese Kleiweg

Datum: 26 september 2008

Inleiding

In deze notitie worden de randvoorwaarden voor de locaties 47 en 51 uit de Stofkamactie beschreven.

Deze twee locaties liggen ten westen van de korenmolen De Speelman. Locatie 51, ook wel De punt genoemd, is gelegen aan de Overschiese Kleiweg ter hoogte van nummer 791. Locatie 47 is gelegen aan de Zestienhovensekade tegenover de nummers 340 tot 342. Deze randvoorwaarden dienen als toetsingskader voor mogelijke ontwikkelingen.



locatie 47, Zestienhovensekade

Huidige situatie

Het gebied waar het plan in komt te liggen is kenmerkend voor Overschie, door zijn oude lint en karakteristieke bebouwing langs de Overschiese Kleiweg. Zeer kenmerkend aan dit "losse" lint zijn de verschillende soorten gebouwen. Het lint bestaat uit een menging van oude boerderijen, woningen met bedrijfshallen, een molen, villa's, twee-onder-een-kap woningen, rijtjeshuizen en een verpleegtehuis. Het lint heeft veel verschillen in rooilijnen en bouwhoogtes, dit komt door de verschillende soorten bebouwingen.

De zestienhovensekade is veel meer een "rijtjeslint". Op de Zestienhovensekade en de Oudedijkse Schiekade is veelal sprake van bebouwing in een gesloten rij, die zich nauwelijks onderscheidt van bebouwing in een willekeurige buitenwijk. Alleen op plaatsen waar bebouwing ontbreekt, meestal op knooppunten, is de opbouw van het lint waarneembaar.

Locatie 47

De Zestienhovensekade tegenover de nummers 340 tot 342 bestaat uit een lange smalle strook gelegen tussen de weg en een watergang. Deze watergang vormt de grens met de achtergelegen polder. De weg is duidelijk hoger gelegen dan de watergang.

Op dit moment is de grond in gebruik als parkeerterrein, waarvan intensief gebruik wordt gemaakt.

Locatie 51

De Punt is nu in gebruik voor het houden van paarden, met een stal en paardenbak. Het gebiedje wordt aan drie zijden omgeven door watergangen. De bebouwing op de aangrenzende kavels is divers, bestaande uit geschakelde woningen en één kavel voor een vrijstaande woning.



locatie 51, de Punt

Ruimtelijke aspecten

Samenhang

Ondanks dat het hier twee aparte locaties betreft, kunnen de locaties ruimtelijk wel als geheel worden beschouwd. De Zestienhovensekade en de Overschiese Kleiweg liggen in elkaars verlengde. De locaties liggen beide aan de noordzijde van de weg en worden slechts gescheiden van elkaar door een splitsing van de achtergelegen watergang.

Deze ruimtelijke en visuele relatie maakt dat de locaties zeer goed als één geheel kunnen worden ontwikkeld. Om de samenhang zichtbaar te maken is het gewenst de bebouwing in eenzelfde stijl te ontwikkelen.

De typologie van de woningen dient aan te sluiten bij het karakter van het lint. Dat wil zeggen dat locatie 47 zich voegt binnen het rijtjeslint en dat locatie 51 lossers van opzet mag zijn.

Verder legt de korenmolen "De Speelman" beperking op aan de bouwhoogte van de woningen. Rond de molen is een molenbeschermingszone met een straal van 400 meter om voldoende windvang te garanderen. Hiermee wordt tevens de maximale bouwhoogte bepaald.

Programma

Wonen

Het programma voor beide locaties is wonen.

Locatie 47 is geschikt voor geschakelde woningen. Dit kan in de vorm van een rijtje, maar ook woningen die door middel van garages zijn geschakeld is goed denkbaar. Afhankelijk van de grootte van de woningen zijn ongeveer 8 tot 10 woningen op deze locatie realiseerbaar. Er dient rekening gehouden te worden met parkeren op eigen terrein en met het verschil in maaiveldhoogte op de locatie. Ondanks de geringe diepte van de kavel dient aan de voorzijde de voorgevelrooilijn op minimaal 3 meter te liggen. Tevens dient de bestaande stoep langs de weg in stand te worden gehouden. Een vrije ruimte van 3 meter tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw is gewenst.

Gezien de bijzondere vorm van de kavel wordt de typologie van de woningen voor deze locatie nog niet geheel vastgelegd, in overleg tussen dS+V en de architect kan zo een maatoplossing voor deze kavel worden bedacht. De bouwhoogte dient overeen te komen met de omliggende bestaande bebouwing.

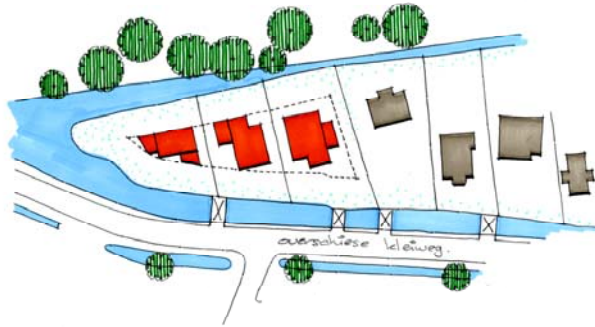
Het verdient aanbeveling om bij de ontwikkeling van deze locatie de samenhang met eventuele initiatieven voor de tegenovergelegen garage Broekhoven te bezien.

Voor locatie 51 kan gedacht worden aan 1 of 2 losstaande villa's in één bouwlaag met of zonder kap. De woningen dienen georiënteerd te zijn op de Overschiese Kleiweg, waarbij de rooilijn op tenminste 8 meter vanaf de watergang ligt. Ook de entree dient vanaf deze weg plaats te vinden. De westpunt van de kavel dient vrij te blijven, minimaal 8 meter afstand tot de uiterste punt. Voor parkeergelegenheid wordt op de eigen kavel in voorzien.

Parkeren

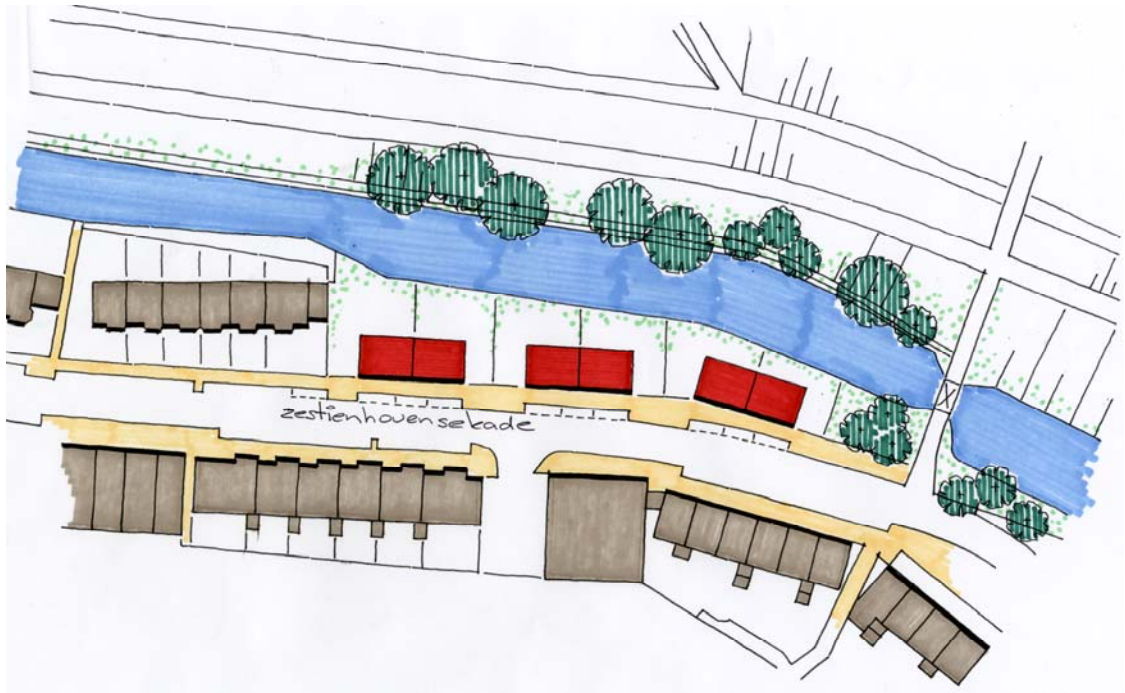
Met ingang van 1 augustus 2002 zijn de minimum stallingsnormen bij woningen in de Rotterdamse bouwverordening veranderd. De stallingsnorm van de woning ligt nu op 1,8 stallingsplaatsen per woning. Hier mag niet van afgeweken worden, tenzij er een goede reden voor is, maar zelfs dan moeten deze stallingsplaatsen na 10 jaar binnen een straal van 750 meter terug gebouwd worden. Het is daarom belangrijk om de stallingsplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit houdt in dat er bij 8 woningen minimaal 15 stallingsplaatsen aanwezig moeten zijn en bij 2 woningen minimaal 4 stallingsplaatsen.

Voor de locatie 47, die nu in gebruik is als parkeerplaats, geldt dat alvorens deze locatie ontwikkeld wordt er vervangende parkeerruimte in de nabije omgeving gezocht dient te worden. Het gaat hierbij om vervangende ruimte voor ongeveer 20 parkeerplaatsen. Dit is van groot belang omdat de parkeerdruk, zowel aan de Overschiese Kleiweg als aan de Zestienhovensekade en Oude Kleiweg, op dit moment al groot is en als problematisch wordt ervaren.



Advies locatie 51

Vasthouden aan het programma van 1 of 2 vrijstaande woningen is mogelijk, maar 3 kleinere woningen kunnen ook worden gerealiseerd. Het is binnen de randvoorwaarden mogelijk voldoende afstand tussen de twee woningen te houden. Afstand tussen de woningen 2 maal 3 meter tot de erfgrans.



Advies locatie 47

Vanwege de beperkte diepte van de kavel en het hoogteverschil in het gebied is het niet mogelijk gebleken een goede invulling te maken met 8 of meer woningen. De benodigde ruimte voor parkeren, het hoogteverschil op de locatie en het daarmee ontbreken van een goede tuin zijn de redenen. Voorstel is om het programma te beperken tot 6 woningen. Hiermee is het mogelijk de woningen een ruime tuin te geven en tevens het parkeren goed op te lossen en tevens het bestaande straatprofiel door te zetten.