



Aan: Deelgemeente Overschie

Kopie aan: Ferry Pronk

Betreft: Randvoorwaarden Manegelocatie

Datum: 26 april 2007

Inleiding

In deze notitie worden de randvoorwaarden voor de manegelocatie beschreven. De locatie is gelegen aan de Overschiese Kleiweg in Overschie.

Huidige situatie

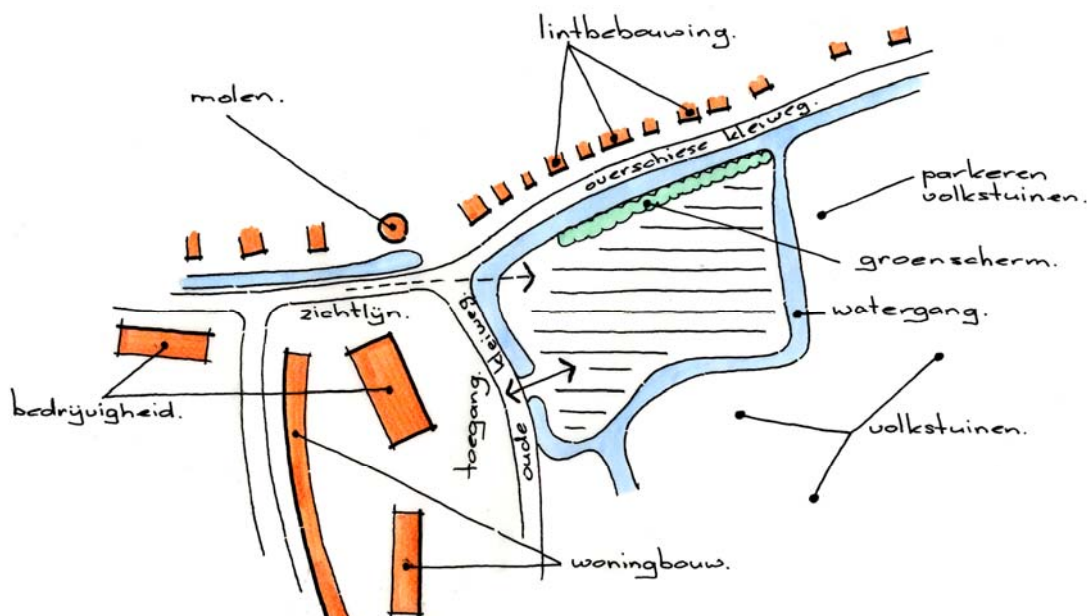
Het gebied ligt in de oksel van de Overschiese Kleiweg en de Oude Kleiweg en is omgeven door een watergang.

De noordelijke begrenzing (Overschiese Kleiweg) bestaat uit een watergang met een groen scherm bestaande uit bomen en bosjes. De bebouwing aan de overkant van de Overschiese Kleiweg bestaat uit kleinschalige lintbebouwing.

Aan de zuidelijke begrenzing zijn volkstuinjes gelegen. Het parkeren t.b.v. de volkstuinjes vormt de oostelijke begrenzing.

Het terrein is toegankelijk vanuit de Oude Kleiweg aan de westzijde. Van de huidige bebouwing is alleen een woonhuis zichtbaar dat in matige tot slechte staat verkeerd. Verder staan er de manege en allerlei schuurtjes. Het geheel maakt een ongeordende en rommelige indruk.

In de directe nabijheid staat een ronde stenen stellingmolen, ook wel De Speelman genoemd. De windrechten dienen in acht te worden genomen.



situatie manegelocatie

Koepelnota Welstand

Het gebied valt onder de typebeschrijving "historische linten en kernen" uit de koepelnota waarop door welstand wordt getoetst.

Bij linten is de lineaire structuur waarlangs de panden zijn gebouwd het continue element: een dijk of weg. Het lint heeft een rafelige rand van vrijstaande – vaak kleinschalige en soms van de weg teruggelegen – bebouwing erlangs. De bebouwing langs het lint kan bestaan uit vrijstaande boerderijen en arbeiderswoningen, maar ook uit marginale bedrijvigheid, rijtjes woningen, landhuizen en historische of moderne villa's. De oorspronkelijke bebouwing is traditioneel van karakter, de latere toevoegingen kunnen zeer divers van karakter zijn.



Programmatische randvoorwaarden uitgangspunten

Het introverte karakter van de locatie zoveel mogelijk in stand houden door het handhaven van het groenscherp aan de noordzijde. Er worden geen bruggen etc toegevoegd in verband met het karakteristieke beeld van de singel aan de Overschiese Kleiweg. Het terrein wordt toegankelijk gemaakt vanuit de Oude Kleiweg. Dit is tevens de huidige toegang. Doormiddel van een centrale straat met keerlus wordt het kavel ontsloten.

In verband met de benodigde waterberging moeten misschien de watergangen verbreed worden.

Programma van wonen

De bebouwing kan op twee manieren worden ingepast:

- Bestaande woning handhaven ? (als beeldbepalend object)
- De bebouwing wordt kleinschalig ingepast door middel van 14 2/1 kapwoningen met als uitgangspunt dat de bestaande woning gehandhaafd wordt.
- Als de bestaande woning eventueel moet verdwijnen kunnen er 16 2/1 kapwoningen gesitueerd worden.
- De woningen moeten een goede bezonning hebben.
- De ligging van de woningen aan de Overschiese Kleiweg moeten met hun voorkant georiënteerd zijn naar de weg.
- De garages moeten niet geschakeld worden.
- De bestaande woning of het kopblok in de noordwestelijke hoek is goed zichtbaar vanuit de straat en ligt op de zichtas vanuit de westzijde van de Overschiese Kleiweg. Het informele karakter van de bestaande lintbebouwing vraagt geen "stedenbouwkundig accent" op deze hoek.

Programma van parkeren

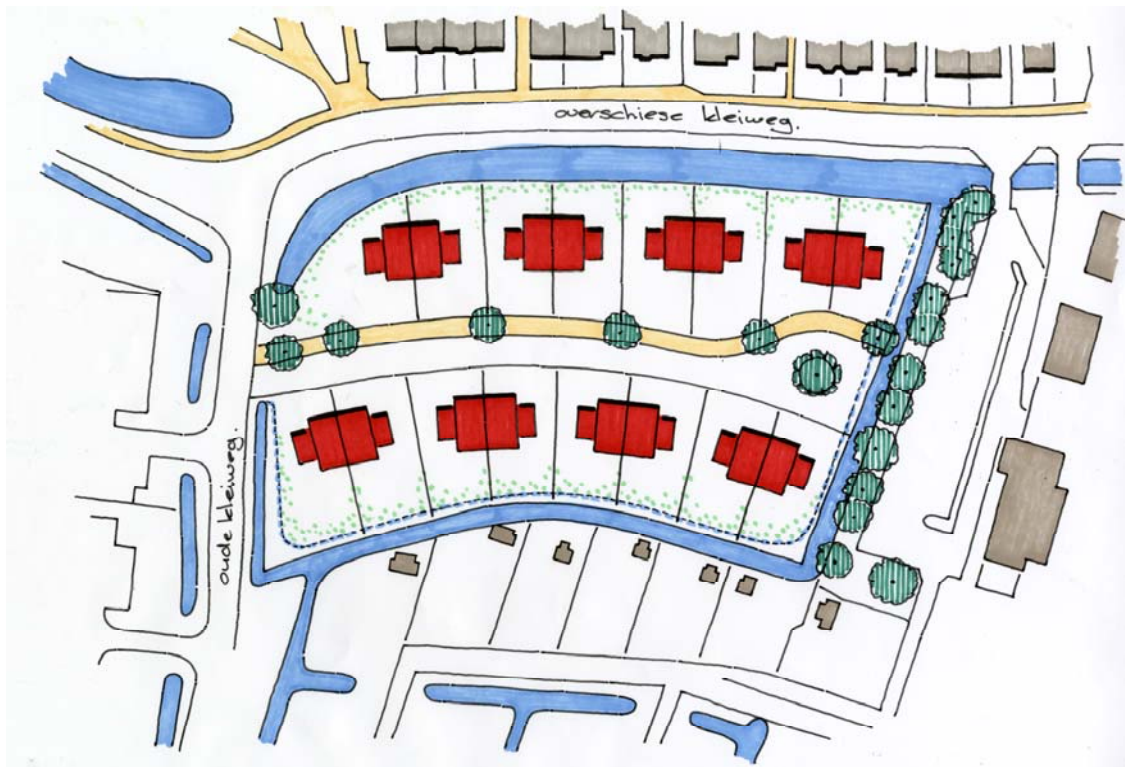
De norm is voor koopwoningen >100m² is 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Bij 16 woningen zullen minimaal 29 parkeerplaatsen nodig zijn.

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam moet het parkeren in principe op eigen terrein worden opgelost. Als de bestaande woning blijft gehandhaafd valt deze ook binnen de nieuwe norm.



voorstel A met bestaande woning



voorstel B zonder woning