

Randvoorwaarden OKW 700

Overschiese Kleiweg 700



Project: Uitwerking locaties Stofkamactie

Datum: Juni 2011

Staf ROV: goedgekeurd:



Inleiding

In deze notitie worden de randvoorwaarden voor de locatie 'Overschiese Kleiweg 700' beschreven. Het Paadje van Duizend tree maakt deel uit van de Overschiese Kleiweg. De locatie is gelegen ter hoogte van de Overschiese Kleiweg 697, tegenover het 'Paadje van Duizend tree'. Deze randvoorwaarden dienen als toetsingskader voor het gewenste eindbeeld.



Huidige situatie

Het gebied waarin de locatie is gelegen is exemplarisch voor Overschie, door zijn oude lint en karakteristieke bebouwing langs de Overschiese Kleiweg. Zeer kenmerkend aan dit lint zijn de verschillende soorten gebouwen. Het lint bestaat uit een menging van oude boerderijen, woningen met bedrijfshallen, een molen, bedrijfsbebouwing, 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 Overschiese Kleiweg is één van de historische linten van Overschie en dus zeer beeldbepalend. Nieuwe ontwikkelingen dienen dit dan ook te respecteren en te ondersteunen.

De grond van de locatie wordt aan twee zijden begrensd door boomrijen. Kenmerkend voor deze plek in het lint is het doorzicht naar beide zijden. Dit was vroeger een groene doorsteek waar alleen voetgangers en fietsers gebruik van konden maken. De doorsteek verbond Rotterdam noord met Polder Laag Zestienhoven en kwam zo langs de verschillende volkstuinten. De doorsteek is nu opgeheven, omdat het bruggetje bij de locatie op instorten staat. Er zijn nog geen plannen om een nieuw bruggetje te plaatsen.

De bebouwing langs de Kleiweg is hoofdzakelijk aan de noordzijde gelegen, vandaar dat ook uitsluitend aan de noordzijde gebouwd zal worden. Aan de noordzijde en de zuidwestelijke zijde kijk je vanaf de locatie op volkstuinten. En aan de zuidoostelijke zijde wordt het groene HSL-park gerealiseerd op de plek waar de HSL de grond in gaat. Het HSL-park zal pas uitgevoerd gaan worden als ze op die plek van de HSL klaar zijn.



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 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

Programma van wonen

Het programma voor de locatie is wonen. Op deze locatie kunnen maximaal 6 grondgebonden woningen met voor- en achtertuin gerealiseerd worden. Dit kan op verschillende manieren gerealiseerd worden. Te denken valt aan geschakelde of losstaande grondgebonden woningen. De entrees hoeven zich niet direct te bevinden aan de Overschiese Kleiweg maar de woningen dienen wel georiënteerd te zijn op de Overschiese Kleiweg en de woningen dienen tenminste 7 meter vanaf de Overschiese Kleiweg te liggen (rooilijn).



Programma van 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 bouwen. Dit houdt in dat er bij 6 woningen minimaal 12 stallingsplaatsen aanwezig moeten zijn. Het parkeren dient achter de rooilijn plaats te vinden en zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg bijvoorbeeld achter op de kavel.

Ruimtelijke randvoorwaarden

Voor de locatie gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden.

- Op deze locatie kunnen maximaal 6 grondgebonden woningen met voor- en achtertuin gerealiseerd worden.
- De bebouwing dient op een minimale afstand van 7 meter vanaf de Overschiese Kleiweg te worden geprojecteerd (rooilijn).
- Oriëntatie van de kop van de bebouwing op de Overschiese kleiweg.
- Bij de invulling van de kavel dient de bebouwing als individuele bouwblokken herkenbaar te blijven.
- De kavel heeft een maximaal te bebouwen oppervlak van 40%.
- De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 2 lagen + kap.
- Bij de invulling dient doorzicht tussen de bebouwing over de locatie aanwezig te zijn.
- Bij de invulling dient men rekening te houden met watercompensatie.

