

Vuistregels

Bouwen in de uitbreidings- wijken en kleine kernen

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 uitbreidingswijken of kleine kernen? Welke stappen kunt u verwachten? Met wie kunt u contact opnemen?

ersberg

Prins Alexander

De Esch

IJsselmonde

Vreewijk

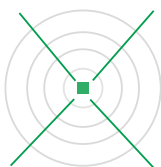
Pendrecht

Zuidwijk

Heijplaat

Duurzame toekomstwaarde

Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen hebben een rustig en groen karakter met een breed aanbod aan voorzieningen. Ze zijn echter constant in ontwikkeling en moeten kunnen meebewegen met hoe geleefd en gewoond wordt in de stad, nu en in de toekomst. Rotterdam richt zich op een duurzame toekomstwaarde voor deze wijken: economisch, sociaal, recreatief en cultureel. Bouwprojecten dienen daarom toekomstbestendig te zijn (robuust en resiliënt) en toekomstwaarde voor de wijk te creëren.



1. Versterken bestaande kwaliteiten van de wijk

De Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen zijn onderling verschillend van sfeer en identiteit. Deze staan beschreven in de Welstandsnota. Bouwprojecten gaan zorgvuldig om met de bestaande context, versterken het karakter van de wijk of voorzien de wijk van een kwalitatieve verbijzondering. Bij ieder initiatief is vereist:

- Een analyse van de wijk en een bouwplan dat daaruit volgt (eigentijdse interpretatie of historiserend).
- Een passende verhouding tot de cultuurhistorie van de plek.
- Het behoud of versterken van 1) de samenhang met de stad, 2) de stedenbouwkundige structuur van de wijk, 3) de maat en schaal van het stedelijk weefsel en 4) de rooilijnen en gevelwand, waarbij het gesloten bouwblok veelal uitgangspunt is.

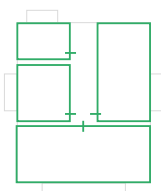
Welstandsnota Rotterdam (2012), Welstandsnota: gebiedskarakters (2012), Cultuurhistorische verkenningen, Bouwverordening Rotterdam (2010), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen, Handboek opstellen en borgen Cultuurhistorische Verkenningen (2017)



2. Hergebruik gebouwen

De Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen herbergen een groot aantal gebouwen met cultuurhistorische waarde. Rotterdam hecht veel waarde aan de historische gelaagdheid van de stad en stuurt daarom bij ieder initiatief aan op hergebruik van waardevolle bestaande gebouwen. Dit kan variëren van zorgvuldige restauratie tot complete transformatie met andere functies. Uitzonderingen op deze regel kunnen worden gemaakt indien na zorgvuldige afweging op projectniveau blijkt dat er geen andere optie is dan slopen en nieuwbouw.

Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2010), Cultuurhistorische Verkenningen per deelgebied, Motie Cultuurhistorisch besef (2015), Besluitenlijstje Beschermd Stadsgezicht (2010), Woonvisie Rotterdam (2016), Handboek opstellen en borgen Cultuurhistorische Verkenningen (2017)



3. Woningdifferentiatie en woonkwaliteit

Rotterdam heeft grote behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen voor de juiste doelgroepen op de juiste plek. Op wijkniveau streven we naar woningdifferentiatie in woninggrootte en prijs, die toekomstbestendig is. Nieuwe grotere woningbouwinitiatieven kennen een combinatie van kleine, middelgrote en grote woningen en een combinatie van prijssegmenten. Stadsbreed streven we naar de bouw van 18.000 woningen in deze collegeperiode: 20% daarvan zijn sociale woningen, 30% middensegment, 30% hoger segment en 20% topsegment.

Aandachtspunten zijn:

- Woningen kennen per initiatief een minimaal gemiddelde gebruiksoppervlakte van 70m² en zijn nooit kleiner dan 60m² (mogelijkheden voor een afwijkende gebruiksoppervlakte zijn opgenomen in het Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen).
- Naast gebruiksoppervlakte zijn collectiviteit, flexibiliteit en gebruikskwaliteit altijd onderwerp van gesprek bij een nieuw initiatief.
- Goed bruikbare (groene), royale privé-buitenruimten per woning.
- Ruime verdiepingshoogten.
- Bij wooncomplexen tot 50 eenheden aandacht voor ontmoeting. Bij grotere complexen is een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sport of overige maatschappelijke activiteiten wenselijk, evenals de aanwezigheid van een portier of beheerder.
- In het geval van een parkeergarage een tussenstop tussen de garage en entree woningen, met contact met de straat.

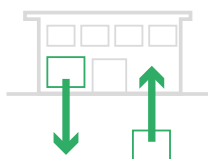
Profilering wonen in de Binnenstad (2011), Hoogbouwvisie (2011) Herziening 2019, Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen (2020), Woonvisie Rotterdam (2016), Coalitieakkoord 2018-2022: Nieuwe energie voor Rotterdam (2018), Gebiedsatlas 2.0 ontwikkeling woningvoorraad (2020), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenhuur (2019)



4. Behoud groene karakter

Het groene karakter van de Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen is de meest wezenlijke kwaliteit van deze wijken. Dit groene karakter wordt bepaald door een groot aantal verschillende groene en blauwe elementen die in de wijken aanwezig zijn: parken, singels, lanen, private en collectieve tuinen, groene erfafscheidingen, historische linten en restgroen. Veel van deze groenelementen zijn onderdeel van de verkaveling van de buurtjes. Het is belangrijk dat elke nieuwe bouwontwikkeling één of meerdere groene bouwstenen herbergt en zodoende een bijdrage levert aan het groene karakter van de wijk. Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied houden we rekening met bestaande boomstructuren. Waardevolle bomen dienen behouden te blijven, hetzij door ze in te passen in het ontwerp, hetzij door ze te verplanten.

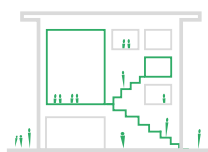
Welstandsnota Rotterdam (2012), Rotterdamse Stijl (2009), Natuurkaart Rotterdam (2014), Bouwen aan de groen Hillegersberg-Schiebroek (2013), Groenstudie Hoogvliet (2004), Natuurinclusief bouwen (2018)



5. Gebruikswaarde lange termijn

De grote kracht van de Rotterdamse uitbreidingswijken en kleine kernen is de verscheidenheid aan woonvormen. De Rotterdamse wijken zijn flexibel en kunnen meebewegen met de ontwikkelingen van leven, wonen en werken in de loop van de tijd: woon- en voorzieningengebouwen hebben gebruikskwaliteit op lange termijn. Ook nieuwe initiatieven worden zo ontworpen dat ze aanpasbaar zijn aan toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe gebouwen moeten in de toekomst kunnen wisselen van programma, gebruik of doelgroep zonder grote aanpassingen aan de bouwkundige structuur. Daarnaast wordt ingezet op meer werkmilieus voor kleinere ondernemers en makers op buurt- en wijkniveau. Functiemenging is vooral kansrijk op plekken die goed multimodaal bereikbaar zijn (met name HOV knooppunten).

Woonvisie Rotterdam (2016), Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Coalitieakkoord 2018-2022; Nieuwe energie voor Rotterdam, Nota Ruimte voor Bedrijven 2019

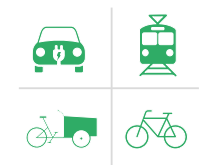


6. Inclusieve stad

Rotterdam streeft naar wijken waar het prettig wonen is en waar mensen de kansen krijgen om volop mee te doen in de samenleving. Hiervoor scheppen we de juiste condities zodat mensen daadwerkelijk mee kunnen doen en elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Maatschappelijke voorzieningen, woongebouwen en openbaar vervoer zijn toegankelijk en bruikbaar voor iedereen. Maar 'meedoen' gaat om meer dan toegankelijkheid voor mensen met een beperking en chronische ziekte. Het gaat bijvoorbeeld om werkgelegenheid, de mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten of te kunnen bewegen als je geen geld voor de sportschool hebt. En om een sociaal veilige omgeving waar kwetsbare mensen tóch de deur uit durven. Of woonzorgconcepten waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Rotterdam richt zich bij herstructurering op goede fasering, goede communicatie, tijdige participatie en zorgvuldige herhuisvesting. Nieuwe initiatieven voorzien in voldoende vierkante meters maatschappelijk programma zoals opgenomen in de Referentiewaarden Maatschappelijke Voorzieningen.

Bouwmaatregelen Woningbouw Rotterdam (2018), Convenant Huisvesting Bijzondere Doelgroepen (2015), Motie Slim Faseren (2018), Referentiewaarden maatschappelijke voorzieningen (2020), Ruimte voor stad in balans (2018), Woonvisie (2016), Langer Thuis (2015), Bouwstenen Kindvriendelijke Wijken (2010), Addendum Woonvisie 2030 (2019), Actieplan middenhuur (2019), Lokale Agenda Toegankelijkheid (2021)

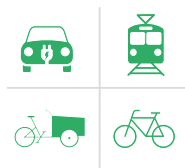


7. Veranderende mobiliteit

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

Parkeren:

- In de uitbreidingswijken en kleine kernen liggen de kansen voor innovatieve parkeeroplossingen, zoals deelmobiliteit en Mobility as a Service (MaaS), voornamelijk rondom de OV-knooppunten.
- Elk plan moet voorzien in beweeg- en parkeerruimte voor fietsparkeren, scooters, bakfietsen etc. en moet voldoen aan bijbehorende kwaliteitseisen. Ook wordt elektrisch rijden gefaciliteerd, zowel de bestaande als toekomstige laadinfrastructuur door middel van de EV-ready eis voor nieuwbouw parkeergelegenheid. Bij eengezinswoningen dient voldoende ruimte voor fietsbergingen te worden voorzien.



Stadsdistributie:

Logistieke voorzieningen worden in pandig ingepast, waarbij de bevoorrading vlot, veilig en schoon plaats kan vinden (bijvoorbeeld door in pandig laden & lossen, laad & los routes, restricties aan formaat/emissies voertuigen etc.).

Rotterdamse mobiliteitsagenda 2015-2018 (2014), Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2030 (2017), Bouwverordening Rotterdam (2010), Fietsplan 2016-2018: Fietsen heeft voorrang (2016), Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam (2018), Rotterdamse MobiliteitsAanpak (2020)



8. Plinten met hoge kwaliteit

De plint en de erfafscheiding zijn beeldbepalend voor de kwaliteit op straat: het is Rotterdam op ooghoogte. De plint en de erfafscheiding markeert de overgang van privé naar de openbare ruimte. Bij woningen is het uitgangspunt: voordeuren/entrees aan de straat en zichtbaar in het straatbeeld. Als er geen ruimte is voor een voortuin kan de overgang met het trottoir met een zogenaamde drempelruimte (stoepzone) worden vormgegeven. De plint dient te voldoen aan de volgende kenmerken:

- Royale verdiepingshoogte om kwaliteit toe te voegen en flexibiliteit in programma te bieden.
- Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en zorgvuldige detaillering.
- Duidelijk herkenbare entrees.
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van het ontwerp en ondersteunen het groene totaalbeeld van de wijk.
- Vloeiende aansluiting op peilmaat buitenruimte.

Aandacht voor privacy bewoners: geen glas tot aan de grond bij woningen aan de straat.

Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Welstandsnota Rotterdam (2012), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen, Rotterdamse Stijl, Handboek openbare buitenruimte (2009), Bouwstenen Kindvriendelijke Wijken (2010)



9. Duurzame gebouwen

Duurzaamheid is van fundamenteel belang voor de leefbaarheid in Rotterdam: nu en in de toekomst. Bij nieuwe initiatieven is duurzaam bouwen integraal onderdeel van de ontwerpopgave. Duurzaamheid kent vijf componenten:

- **Energie:** Rotterdam is in 2050 aardgasvrij. Woningen worden ontworpen op een lage energievraag en voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Alle nieuwbouwprojecten in de groene woonwijken van Rotterdam worden verplicht op industriële restwarmte aangesloten, of een vergelijkbaar alternatief.
- **Klimaat:** In Rotterdam bouwen we klimaatadaptief om hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Gebouwen en hun omgeving dragen bij aan een klimaatrobuuste inrichting. Bij nieuwe bouwwerken en nieuwe terreinverharding van 500 vierkante meter en groter moet 50 mm waterberging worden aangelegd. De waterberging geldt voor het verhard oppervlak (dak en terreinverharding) en moet na 50 uur weer beschikbaar zijn voor de volgende bui. Hittestress gaan we tegen door het reduceren van hitte in de stad en door hittebestendig te ontwerpen. Voor buitendijkse gebieden geldt een minimaal uitgiftepeil om de gevolgen van een overstroming bij hoogwater te beperken.
- **Circulair:** Rotterdam streeft naar circulair. Daarom wordt 'slim' en 'sociaal' gesloopt en worden materialen hergebruikt. Nieuwe gebouwen gebruiken een materialenpaspoort.
- **Gezond:** Op basis van de ligging van de locatie wordt onderzocht of er geen sprake is van geluids-, geur- of fijnstof-overlast. Dit geldt ook voor het aspect omgevingsveiligheid. Maatregelen dienen integraal te worden opgenomen in de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp.
- **Natuur:** In Rotterdam is de aandacht voor de natuur in de stad sterk toegenomen. Rotterdam houdt rekening met flora en fauna bij de inrichting van de stad en de ontwikkeling van gebouwen: natuurinclusief bouwen. Voor de verschillende wijken in de stad is er een overzicht gemaakt van te nemen maatregelen. Voor nieuwe gebouwen is te denken aan het toepassen van groene hagen en gevels en nestmogelijkheden en het beperken van verharding van privéterrein. Aandacht voor effect spiegelende gevels op fauna.

Convenant aardgasvrij, Convenant klimaatadaptief bouwen, Milieubeleid Rotterdam (2015), Rotterdam Resilience Strategy (2016), Programma Duurzaam 2015-2018: Duurzaam dicht bij de Rotterdammer (2015), Gebiedsgerichte Visies en Masterplannen voor deelgebieden, Natuurinclusief bouwen (2019), Herijking beleid (grond)uitgiftepeilen in buitendijks gebied (2018), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023, Rotterdam gaat voor groen (2019), Urgentiedocument Rotterdams Weerwoord (2019), Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (2021)



10. Bouwplaatsinrichting en kwaliteit in de tijdelijke situatie

In Rotterdam wordt voortdurend gebouwd en daardoor is de dynamiek groot. Een goede invulling bij leegstand en een goede uitstraling van een bouwplaats zijn belangrijk, zodat de leefomgeving ook in tijdelijke situaties haar kwaliteit behoudt.

- Bouwplaatsinrichting is vanaf start ontwerp integraal onderdeel van de opgave. Daarbij hoort het opstellen van een BLVC-plan conform format. Bouwlogistiek dient te worden afgestemd met de afdeling Stadsbeheer.
- In afwachting op de start bouw: de tijdelijke situatie dient kwaliteit te bieden voor de omgeving. Denk daarbij aan communicatie met en participatie van omwonenden, programmering, evenementen, en bijzondere vormgeving.
- Tijdens de bouw: de overlast voor de omgeving dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Denk hierbij aan: rijroutes bouwverkeer, inrichting bouwlocatie, inbeslagname openbare weg, geen parkeerplaatsen op de bouwplaats en alternatieven voor dieselaggregaten voor opwekken bouwstroom.
- Bomen worden beschermd. Lokale opslag vermindert transport. Gebruik van hub's.

Landelijke richtlijnen bouw- en sloopveiligheid (2012), Binnenstadsplan 2008-2020 'Binnenstad als City Lounge' (2008), Programma Rotterdam Circulair 2019-2023



11. Architectenkeuze

Rotterdam is architectuurstad. De architectonische kwaliteit van gebouwen is van groot belang voor de kwaliteit van de stad. Het formuleren van de opgave, het programma en het vinden van de juiste architect is essentieel en gebeurt bij voorkeur in gezamenlijk overleg tussen opdrachtgever en gemeente. De opdrachtgever heeft hierbij de beslissende stem.

Architectuurnota: Architectuur en Rotterdam (2019), Architectenprotocol

Gebiedsontwikkelaars en secretarissen



IJsselmonde/Pendrecht/Zuidwijk

Mark Sutherland
mr.sutherland@rotterdam.nl
Maarten Grotholt (*secretaris*)
mw.grotholt@rotterdam.nl

Overschie en Hillegersberg-Schiebroek

Eline van der Doe
km.vanderdoe@rotterdam.nl
Sandra van der Leer (*secretaris*)
ba.vanderleer@rotterdam.nl

Prins-Alexander

Raimond Fraanje
rj.fraanje@rotterdam.nl
Kadisha Ait Ben Ali (*secretaris*)
k.aitbenali@rotterdam.nl

Hoogvliet en Hoek van Holland

Ferry Pronk
f.pronk@rotterdam.nl
Sarah Pranger (*secretaris*)
s.pranger@rotterdam.nl

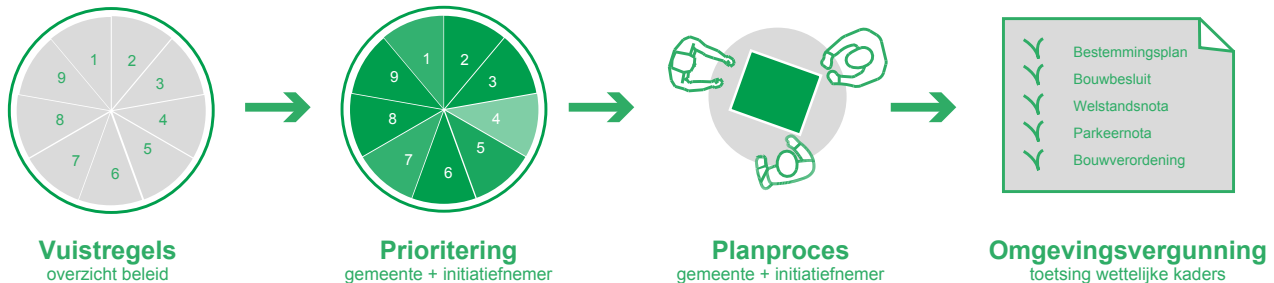
Rozenburg en Pernis

Ferry Pronk
f.pronk@rotterdam.nl
Ingrid Kievit (*secretaris*)
ih.kievit@rotterdam.nl

Vreewijk

Paul van der Veen
ap.vanderveen@rotterdam.nl
Victor Nijenstein (*secretaris*)
va.nijenstein@rotterdam.nl

De Rotterdamse Vuistregels zijn een overzicht van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Hiermee creëren we toekomstwaarde voor onze stad. In ieder bouwproject bepalen gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk de prioritering en haalbaarheid van de verschillende vuistregels op de specifieke locatie.



A. Stappenplan

- Initiatiefnemer neemt in een zo vroeg mogelijk stadium contact op met de betreffende gebiedsontwikkelaar.
- Grote nieuwe initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen worden door de gebiedsontwikkelaar voorgelegd aan het Ruimtelijk Intake Team (RIT) voor advies. In het RIT kijken verschillende disciplines naar het initiatief en adviseren gezamenlijk over de haalbaarheid ervan aan de gebiedsontwikkelaar.
- Kleinere initiatieven of verbouwingen die niet in het bestemmingsplan passen worden getoetst op haalbaarheid binnen het gemeentelijk beleid met een conceptaanvraag Omgevingsvergunning bij de BebouwingsCommissie (BBC), via www.omgevingsloket.nl.

B. Gemeentelijke inzet

Bij alle gewenste bouwplannen is de gemeentelijke insteek om tenminste de gemeentelijke kosten gedekt te krijgen. Als het bouwplan op gemeentegrond moet worden gerealiseerd, regelt de gemeente dit via de uitgifteprijs. Als het een bouwplan op particuliere grond betreft en voor het bouwplan een bestemmingsplanwijziging nodig is, eist de gemeente voordat het bestemmingsplan in procedure gaat dat er een contract over de te verhalen gemeentelijke kosten wordt gesloten; dit noemen we de anterieure overeenkomst. Indien partijen niet tot een akkoord komen over het kostenverhaal moet de gemeente een exploitatieplan opstellen, dat gelijk in procedure moet met het bestemmingsplan.

C. Gronduitgifte

De gemeente Rotterdam geeft grond voor sociale woningbouw, maatschappelijke voorzieningen, kiosken en bedrijfskavels uit in erfpacht. Voor andere functies wordt de grond in principe in vol eigendom uitgegeven. De gemeente Rotterdam geeft grond uit in bouwrijpe staat en milieukundig geschikt voor het beoogde gebruik. De grond wordt alleen geleverd als het beoogde gebruik past binnen een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan en de afnemer van de grond beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Bij de uitgifte van grond legt de gemeente aan de toekomstige erfpachter of eigenaar de verplichting op de grond daadwerkelijk direct na levering te bebouwen. In de koopovereenkomst en

de akte van levering wordt de aard en de omvang van het toekomstig gebruik van de grond vastgelegd. De prijs die de gemeente Rotterdam voor uit te geven grond in rekening brengt is gebaseerd op de afspraken over dit gebruik en niet op de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Indien er de wens is om grond die in het verleden door de gemeente is verkocht of is uitgeven in erfpacht voor andere doeleinden te gaan gebruiken dan bij de uitgifte is afgesproken, dan dient hiervoor toestemming te worden verleend.

D. Beperkingen gebruik grond en bijbetaling

Voor het bijbouwen of anders gebruiken van grond dient veelal aan de gemeente te moeten worden gevraagd of zij hiervoor ontheffing wil verlenen. Aan het verlenen van ontheffingen kan de gemeente financiële voorwaarden verbinden. Soms is ook voor het verhuren of doorverkopen van de grond de toestemming van de gemeente vereist. De beperkingen die gelden voor het gebruik van de grond of voor de bevoegdheid om over de grond te mogen beschikken, staan vermeld in de akte van levering en de daarbij behorende Algemene Voorwaarden. Vooral bij locaties in de Binnenstad komen beperkingen voor die de gemeente Rotterdam bij de uitgifte van de grond aan eigenaren of erfpachters heeft opgelegd. Bij twijfel over de geldende beperkingen kunt u contact op nemen met een notaris of met Stadsontwikkeling Rotterdam, team Contractbeheer (mail: erfpacht@rotterdam.nl).

Gronduitgiftebeleid Rotterdam (2013)

E. Transparante financiering

Als de gemeente Rotterdam grond of vastgoed verkoopt of een omgevingsvergunning verleent wil zij er zeker van zijn dat zij daarmee geen criminele of maatschappij ondermijnende activiteiten faciliteert. Voorafgaand aan een vastgoedtransactie of het verlenen van een vergunning doet de gemeente Rotterdam daarom veelal onderzoek naar de achtergrond van een persoon of onderneming waarmee zij zaken wil doen. De verzamelde informatie kan voor de gemeente aanleiding zijn om af te zien van het verkopen van grond of gebouwen of het afgeven van een vergunning.

Beleidslijn toepassing Wet Bibob Rotterdam (2015)