

Aan:

Gemeente Capelle aan den IJssel
T.a.v. de Gemeenteraad en het College van B&W
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Verzonden per email: griffie@capelleaandenijssel.nl



Datum: 31 maart 2021

Onderwerp: Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Saxum Fascinatio'

Geachte Raadsleden, geachte commissieleden,

Wij hebben kennis genomen van het **Ontwerpbestemmingsplan Saxum Fascinatio**¹.

Wij dienen hierbij onze zienswijze in met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarop.

Allereerst willen wij aangeven dat de plannen vanuit diverse invalhoeken positief te noemen zijn:

- a) Er komt eindelijk bebouwing op deze kavels na jarenlange leegstand;
- b) De ontwerpen zien er, in algemene zin, acceptabel / goed uit;
- c) Er lijken voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (2,0 parkeerplaats per woning).

Wij staan in principe niet negatief tegenover het toestaan van woningbouw in de buitenring.

Wel willen wij dat het toestaan van woningbouw uitsluitend plaatsvindt als aan een aantal aanpassingen van het (ontwerp)bestemmingsplan is voldaan en een aantal zaken in de toelichting worden verduidelijkt en aangepast.

Onze zienswijze is samengevat in onderstaande tabel. Een verdere toelichting u treft daarna aan.

Nr.	Onderwerp	Zienswijze
1	Pandhoogte: 6 bouwlagen	Verlagen pandhoogte naar maximaal 3 bouwlagen ter voorkoming verdere toename mobiliteitsproblemen, aansluiting met Beeldkwaliteitsplan, omringende panden en de structuurvisie. Ontbreken noodzaak van hoogbouw in relatie tot regio-akkoord.
2	Beeldkwaliteitsplan 1999	Onder andere de bouwhoogte en parkeren sluiten niet aan op het Beeldkwaliteitsplan 1999. Dit dient te worden herzien.
3	Nota Beeldkwaliteit 2017	Maat en schaal niet in overeenstemming met omliggende bebouwing, te weinig aansluiting bij bestaande bebouwing. Dit dient te worden herzien.
4	Beleidskader	Extra hoogbouw is niet noodzakelijk. Aanpassing vereist. Doelgroepen onvoldoende concreet en gekwantificeerd. Toelichting vereist. Zorgen over toetsing nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing vereist.
5	Uitvoerbaarheid	Ontbreken onderbouwing stelling "Er is toen positief gereageerd op het plan" in relatie tot de bewonersavond van 16 december 2019. Aanpassing vereist.
6	Bestemmingsregels	"Gestapelde woningen" vervangen in "Wonen", opnemen "hoogbouw is niet toegestaan", toevoegen "lichtmasten", verwijderen "bruggen en kunstwerken". Aanpassing vereist.

¹ Gemeentebld 2021, nr. 44119, 17 februari 2021.

Ad 1. De hoogte van de panden: 6 bouwlagen

De panden worden te hoog in vergelijking met:

- a. Bestaande mobiliteitsproblemen in de wijk
- b. Het Beeldkwaliteitsplan 1999
- c. De omringende panden
- d. De structuurvisie Capelle a/d IJssel 2030
- e. De noodzakelijkheid vanuit het regio-akkoord

Ad 1a. Bestaande mobiliteitsproblemen in de wijk

De wijk Fascinatio wordt reeds jaren geconfronteerd met mobiliteits- en parkeerproblemen. Dit is bekend en wordt door de gemeente Capelle aan den IJssel erkend. Ook in het 'concept Ruimtelijk Toekomstperspectief Fascinatio' wordt deze problematiek benoemd.

Wij willen voorkomen dat een verdere (onnodige) toename van de mobiliteits- en parkeerproblemen plaatsvindt. Ondanks het feit dat op het kavel aan de parkeernormen zal worden voldaan, zal de toename van het aantal woningen de mobiliteitsproblemen van de wijk vergroten. Wij kunnen ons daarom niet vinden in het toevoegen van woningen op 6 lagen. Wij zien graag een ontwikkeling op maximaal 3 lagen, zoals de bebouwing oorspronkelijk was bedoeld. Een onnodige toename van mobiliteitsproblemen wordt hiermee voorkomen.

Ad 1b. Beeldkwaliteitsplan 1999

Het beeldkwaliteitsplan 1999 geeft voor nagenoeg de gehele noord-ring van Fascinatio maximaal 3 verdiepingen, of 11 meter, aan (zie **bijlage 1**). Veel bewoners hechten groot belang aan het Beeldkwaliteitsplan 1999. Wijkbewoners hebben zich bij de aanschaf van hun huis in Fascinatio mede gebaseerd op dit Beeldkwaliteitsplan. Het College van B&W heeft (op artikel 38 vragen van D66) eerder geantwoord dat het Beeldkwaliteitsplan 1999 nog steeds geldt. Wij willen in deze aanpassing van het bestemmingsplan een aanpassing meenemen die recht doet aan de oorspronkelijke gedachten bij de wijk. Ook tijdens de informatiebijeenkomsten over het Ruimtelijk Toekomstperspectief is nog eens bevestigd dat het Beeldkwaliteitsplan 1999 gevolgd wordt.

In het ontwerpbestemmingsplan dient daarom naast het toestaan van woningbouw de maximale bouwhoogte te worden verlaagd tot maximaal 3 verdiepingen (of maximaal 11 meter).

NB: Wij zien geen redenen waarom het bestemmingsplan wel aangepast kan worden om woningbouw toe te staan, maar niet om de bouwhoogte te verlagen.

Ad 1c. De omringende panden

In de toelichting van Saxum (pagina 8) is aangegeven dat ten oosten een 3-laags bedrijfsgebouw is gesitueerd. Een pand van 6-lagen wijkt hierbij sterk af. Daarnaast is dit geen bedrijfsgebouw meer, maar inmiddels een naar woningen getransformeerd pand.

De bouwhoogte dient te worden verlaagd tot maximaal 3 bouwlagen (of 11 meter).

Ad 1d. de structuurvisie 2030 Capelle aan den IJssel

In de toelichting van Saxum (pagina 18) wordt uit de Capelse structuurvisie 2030 geciteerd: *"Wat betreft nieuwbouw zal de nadruk komen te liggen op het realiseren van grondgebonden woningen en minder op hoogbouw."*

De ontwikkeling van hoogbouw door Saxum is tegenstrijdig met de structuurvisie.

Wij willen een alternatief plan met laagbouw van maximaal 3 verdiepingen. Hierdoor wordt aansluiting op het Beeldkwaliteitsplan 1999 gerealiseerd, is er een betere aansluiting op de omgeving en is er geen strijdigheid meer met de structuurvisie 2030.

Ad 1e. De noodzakelijkheid vanuit het regio-akkoord

In de toelichting van Saxum (pagina 19) dat dit plan gewenst is vanuit de regio Rotterdam "[...] omdat een hoog aantal woningen benodigd is in de periode tot 2030 [...]".

De gemeente Capelle aan den IJssel heeft haar doelstelling uit het regioakkoord van 1.350 extra woningen (**bijlage 8**) reeds ruim behaald, mede gezien de plannen met Rivium. Daarnaast is het plan strijdig met de structuurvisie.

Deze redenering dient te worden verwijderd uit de toelichting.

Ad 2. Naleving Beeldkwaliteitsplan 1999

Op diverse onderdelen wordt het Beeldkwaliteitsplan 1999 (**bijlage 2**) niet nagekomen bij Saxum en Quadratum.

De afwijkingen betreffen:

- Bouwhoogte (reeds benoemd in paragraaf 1b);
- Parkeren vindt niet uitsluitend plaats tussen de metro en pand aangezien ook aan beide zijanten van het kavel parkeerplaatsen zijn ingetekend (zie **bijlage 6**).

BEELDKWALITEITSPLAN 1999		Saxum	Quadratum
1	Parkeren geschiedt op maaiveld tussen het gebouw en de metrospoorlijn.		
2	De maximale hoogte van de bouwblokken bedraagt 3 lagen (11 m), met uitzondering van het meest westelijke blok.		
3	De plint is hoofdzakelijk uitgevoerd in glas en ligt tenminste 4 m terug op de kavel.		
4	De verdieplagslagen hebben ten opzichte van de begane grondlaag een overstek van tenminste 60 cm en maximaal 2.50 meter. Dit overstek dient zo uitgevoerd te worden dat deze niet ondersteund hoeft te worden door kolommen e.d.		
5	De kavel wordt aan de straatzijde begrensd door een groene haag.		
6	De lagen daarboven qua materiaal afwijkend worden uitgevoerd, waarbij wordt gedacht aan baksteen, glas of metaal. Kunststof wordt als materiaal niet toegepast.		
7	De begane grond laag is over de gehele strook identiek en bestaat uit een 4 meter hoge plint, die aan weerszijden van de zone bij het plein en het park de hoek omgaat.	<i>I.v.m. woningbouw minder relevant</i>	<i>I.v.m. woningbouw minder relevant</i>
8	Voor de invulling van deze plint wordt gedacht aan entree, showroom e.d.	<i>I.v.m. woningbouw minder relevant</i>	<i>I.v.m. woningbouw minder relevant</i>

De volgende aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn vereist:

- Opnemen dat het Beeldkwaliteitsplan 1999 van toepassing is;
- Opnemen dat de maximale bouwhoogte 3 verdiepingen is (11 meter);
- Opnemen dat uitsluitend aan één zijde van het kavel parkeren plaatsvindt;
- Opnemen dat de plint hoofdzakelijk in glas uitgevoerd dient te worden;
- Opnemen dat het kavel aan straatzijde begrensd wordt door een groene haag;
- Opnemen dat de verdiepingen een overstek van tenminste 60 cm en maximaal 2.50 meter hebben zonder kolomondersteuning;
- Opnemen dat de huidige verhouding parkeerplaatsen per appartement (Saxum 2,0 en Quadratum 1,7) gehandhaafd blijft om een tekort aan parkeerplaatsen te voorkomen.

Ad 3. Naleving Nota Beeldkwaliteit 2017

Op diverse onderdelen wordt de Nota Beeldkwaliteit 2017 (**bijlage 3, 4 en 5**) niet nagekomen bij Saxum. Daarnaast is er onduidelijkheid over de van toepassing zijnde toetsingscriteria.

Bouwhoogte, maat en schaal, aansluiting bij bestaande bebouwing

Door de afwijkende hoogte is het huidige ontwerp van de panden onvoldoende in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing. Ook is hierdoor te weinig aansluiting met bestaande laagbouw in de directe omgeving.

De bouwhoogte dient te worden verlaagd tot maximaal 3 bouwlagen of 11 meter (zie paragraaf 1c).

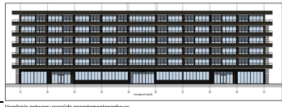
Toetsingscriteria

De toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan redelijk gedetailleerde tekeningen (**bijlage 6**) en uitgangspunten. Er dient nu dus al voldoende rekening te worden gehouden met de welstandseisen. Immers, er wordt reeds verwezen naar 6 bouwlagen, de parkeerplaatsen zijn al ingetekend, er wordt verwezen naar 'veel groen', een voor- en achtergang, etc.

De huidige opzet van de plannen valt binnen de definitie van 'hoogbouw'. In de documentatie wordt niet duidelijk aan welke kaders de plannen straks worden getoetst.

De toetsingskaders voor welstand dienen nu reeds specifiek benoemt te worden om onduidelijkheid te voorkomen.

Zoals eerder aangegeven willen wij een aanpassing naar laagbouw. In dat geval zijn de niet de toetsingsvereisten voor 'hoogbouw', maar van 'architectonische ensembles in Fascinatio van toepassing. Benoemd dient te worden dat het toetsingskader 'architectonische ensembles' in Fascinatio' van toepassing zal zijn.

		Saxum	Quadratum
NOTA BEELDKWALITEIT 2017			
Basiscriteria (enkele voorbeelden)			
1	Bouwiniciatieven zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing.		
2	Beganegrondgevels grenzend direct aan het openbare gebied zijn kwalitatief goed vormgegeven; de functie achter de gevel is in de vormgeving afleesbaar.		
Criteria hoogbouw (enkele voorbeelden)			
1	Bouwiniciatieven zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing.		
2	Nieuwbouw zoekt aansluiting bij de bestaande hoogbouw of indien van toepassing ook bij laagbouw binnen het stedenbouwkundig ensemble (bijvoorbeeld stempelplan).		
3	Gesloten plinten worden voorkomen.		
4	De functie achter de gevel is in de vormgeving zichtbaar.		
5	Beganegrondgevels grenzend direct aan openbaar gebied zijn uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.		
6	De hoofdingang van een gebouw is vanaf de straat herkenbaar.		

Ad 4. Beleidskader

Ten aanzien van het beleidskader brengen wij de volgende punten onder uw aandacht:

- a. Extra hoogbouw in de wijk is niet noodzakelijk
- b. De doelgroepen zijn onvoldoende gekwantificeerd
- c. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Ad 4a. Extra hoogbouw is niet noodzakelijk

Anders dan in de toelichting van Saxum (pagina 19) is vermeld is extra hoogbouw in de wijk niet noodzakelijk voor een 'goede woonmilieubalans in de wijk'. De wijk wordt niet beter van de toevoeging van meer hoogbouw. Bovendien waren de kavels in eerste instantie helemaal niet bedoeld voor woningbouw, maar voor bedrijven, laat staan voor hoogbouw. Deze argumentatie is onjuist en geeft een onterechte rechtvaardiging voor het bouwen van een 6-laags appartementencomplex.

Deze redenering dient te worden verwijderd uit de toelichting.

Ad 4b. Doelgroepen

In de toelichting van Saxum (pagina 21) wordt een toelichting gegeven op te bereiken doelgroepen. Deze toelichting is echter te beperkt, de daadwerkelijke concrete verhoudingen voor de diverse doelgroepen ontbreekt, de toelichting is te vaag en algemeen. De vraag is bovendien hoe binnen één pand voldoende verschil in prijsniveaus kan worden gerealiseerd anders dan met variatie in oppervlakten.

Wij vinden een concrete verdeling (in tabelvorm) van de beoogde aantallen appartementen naar concrete doelgroep en prijsklasse voor huur en koop noodzakelijk.

Ad 4c. Nieuwe Stedelijke ontwikkeling:

In de toelichting van Saxum (pagina 11) van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat er geen sprake is of zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In een later stadium dient bezwaar en/of beroep zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Wij verzoeken de gemeenteraad het College van B&W juridisch advies te laten inwinnen over het van toepassing zijn van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling".

Ad 5. Uitvoerbaarheid

In de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan Saxum (pagina 45) is opgenomen: "*Op 16 december 2019 is het plan op een algemene bewonersavond gepresenteerd. Er is toen positief gereageerd op het plan*".

Bij project Hortus kwam een soortgelijke stellingname over enthousiasme onder bewoners voor. Zelfs in de vergunningverlening aan Allsafe werd door het college een verwijzing opgenomen naar bespreking in WOP en BOF vergaderingen, kennelijk om de 'instemming namens de inwoners' kracht bij te zetten.

Wij verzoeken in het kader van Saxum en Quadratum om verwijdering van deze zin uit de toelichting of om een aanvullende en overtuigende onderbouwing van de stellingname "*Er is toen positief gereageerd op het plan*". Hierbij valt te denken aan documentatie over het aantal aanwezigen, de voorgelegde vraagstelling, de getoonde beelden, het aantal reacties, het aantal positieve reacties, etc.

Ad 6. Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels wordt uitsluitend vermeld "Gestapelde woningen". Wij zien dit graag vervangen in "Wonen".

Wij zien graag bebouwing op maximaal 3 lagen. In de bestemmingsregels zien wij graag opnemen "Hoogbouw is niet toegestaan".

Er wordt verwezen naar "bruggen en kunstwerken", de reden is ons niet duidelijk. Wij missen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan "lichtmasten", deze zien wij graag in een bepaling toegevoegd.

Slotopmerkingen

Discrepancie toepassing parkeernormen tussen diverse ontwikkelingen

Graag attenderen we de raad op discrepantie in de parkeernormen die worden gehanteerd. We zijn positief verrast door de riante toepassing van de parkeernormen door de initiatiefnemers van Saxum en Quadratum. Zij realiseren gemiddeld 2,0 parkeerplaats per appartement voor Saxum en 1,7 parkeerplaats per appartement bij Saxum. Dit in tegenstelling tot de ontwikkelaar van project Hortus, die slechts 1,4 parkeerplaats per appartement wil realiseren.

Concluderend

Wij adviseren u om het ontwerpbestemmingplan niet ongewijzigd vast te stellen.

Er wordt een te groot aantal woningen gepland, een onnodige toename van mobiliteitsproblemen dient te worden voorkomen. Toevoegen van hoogbouw is niet noodzakelijk en voor de wijk ongewenst. Er zijn diverse strijdigheden met het Beeldkwaliteitsplan 1999 en de Nota Beeldkwaliteit 2017. Er dienen diverse aanpassingen plaats te vinden op het ontwerpbestemmingplan. De voornaamste onderwerpen hierbij zijn de 'bouwhoogte' en 'parkeren uit het zicht'.

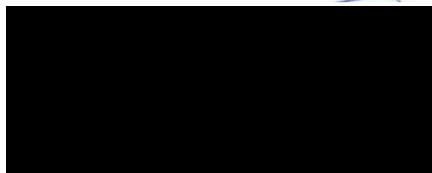
Voor deze initiatieven wordt het huidige bestemmingsplan herzien om 'wonen' mogelijk te maken. Er mag dan worden verwacht dat tegelijkertijd de bouwhoogte kan worden teruggebracht. Een win-win voor de wijk en de ontwikkelaar.

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze serieus in overweging neemt.

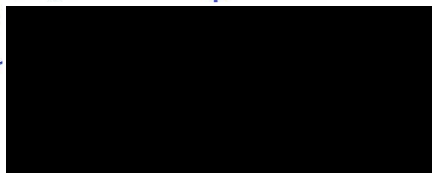
Tot het geven van een nadere toelichting zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groeten,

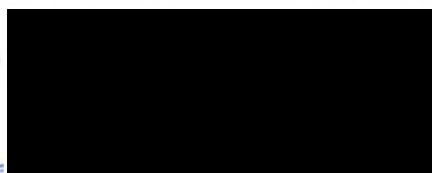
Namens Stichting Wijkbelangen Fascinatio,



H.J. Bakker



J.C. Bruinaars



E.J. Wolthuis

Deze zienswijze wordt mede ondersteund, via een machtiging, door de wijkbewoners zoals opgenomen op de volgende pagina's.

LIJST VAN ONDERSTEUNERS ZIENSWIJZE SAXUM

Nr	Voor-letters	Achternaam	Adres + huisnummer	Postcode	Plaats	Handtekening
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						

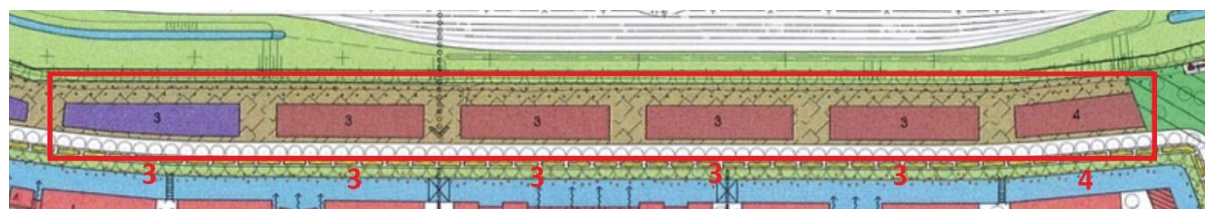
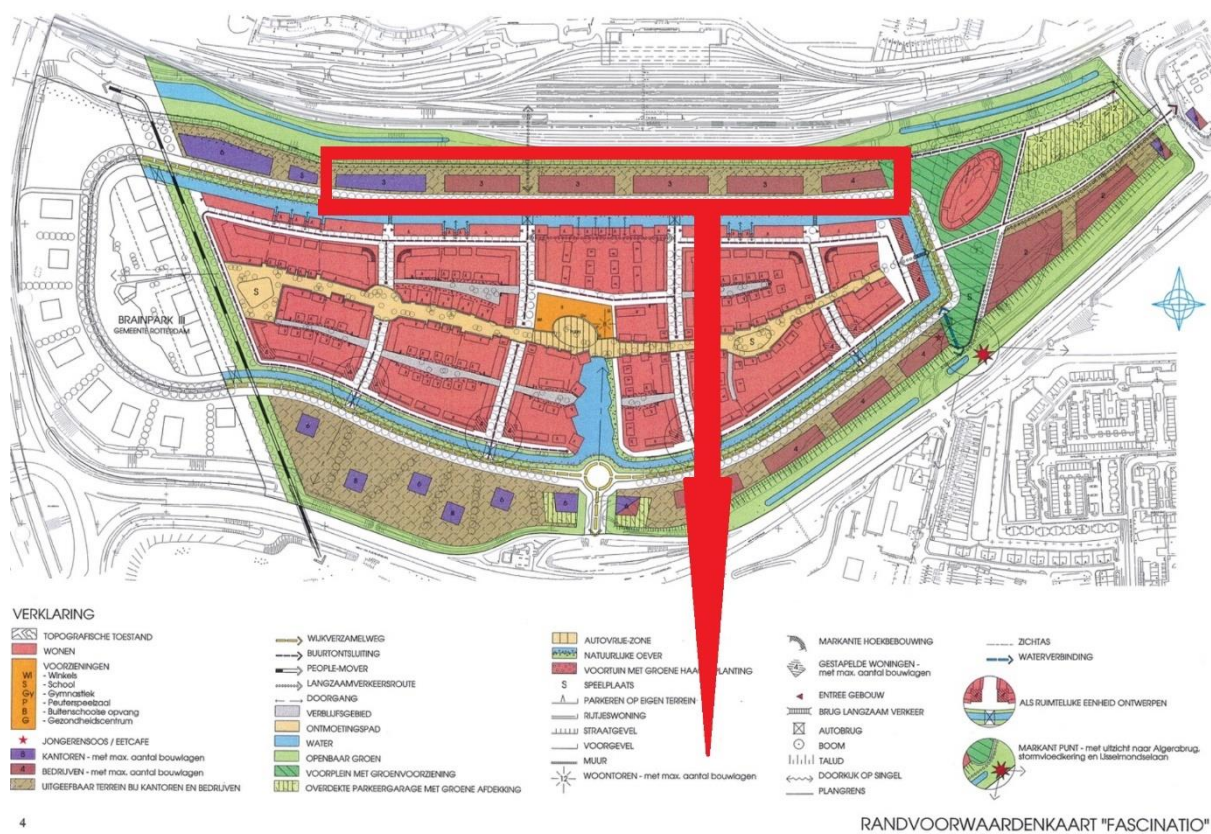
LIJST VAN ONDERSTEUNERS ZIENSWIJZE SAXUM

Nr	Voor-letters	Achternaam	Adres + huisnummer	Postcode	Plaats	Handtekening
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						

LIJST VAN ONDERSTEUNERS ZIENSWIJZE SAXUM

Nr	Voor-letters	Achternaam	Adres + huisnummer	Postcode	Plaats	Handtekening
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55					Capelle a/d Ijssel	
56					Capelle a/d Ijssel	
57					Capelle a/d Ijssel	
58					Capelle a/d Ijssel	
59					Capelle a/d Ijssel	
60					Capelle a/d Ijssel	
61					Capelle a/d Ijssel	
62					Capelle a/d Ijssel	
63					Capelle a/d Ijssel	
64					Capelle a/d Ijssel	
65					Capelle a/d Ijssel	
66					Capelle a/d Ijssel	

BIJLAGE 1: Beeldkwaliteitsplan Fascinatio 1999 (pagina 4)

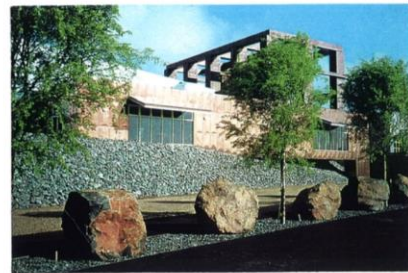
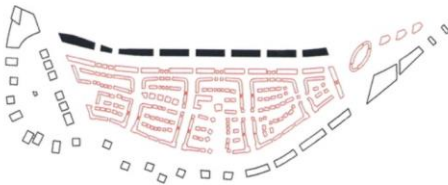


(Bron: pagina 16, Beeldkwaliteitsplan 1999, Randvoorwaardenkaart Fascinatio)

5.3 kantoren en bedrijven

de kantoren en bedrijven langs de metrobaan

Tussen de metrospoorlijn en de noordelijke singel ligt een strook voor kantoren en bedrijven, die op de ontsluitingsweg georiënteerd zijn. De drie meest westelijk gelegen blokken zijn kantoren, de overige bedrijfsgebouwen. De strook wordt ontsloten via de ontsluitingsweg. Parkeren geschiedt op maaiveld tussen het gebouw en de metrospoorlijn. De maximale hoogte van de bouwblokken bedraagt 3 lagen (11m), met uitzondering van het meest westelijke blok. Deze staat met de kop gedraaid naar het plein en kan aan het plein tot maximaal 6 lagen gaan (22m). De begane grond laag is over de gehele strook identiek en bestaat uit een 4 meter hoge plint, die aan weerszijden van de zone bij het plein en het park de hoek omgaat. Voor de invulling van deze plint wordt gedacht aan entree, showroom e.d. De plint is hoofdzakelijk uitgevoerd in glas en ligt tenminste 4 m terug op de kavel. De lagen daarboven qua materiaal afwijkend worden uitgevoerd, waarbij wordt gedacht aan baksteen, glas of metaal. Kunststof wordt als materiaal niet toegepast. De verdieplingslagen hebben ten opzichte van de begane grondlaag een overstek van tenminste 60 cm en maximaal 2.50 meter. Dit overstek dient zo uitgevoerd te worden dat deze niet ondersteund hoeft te worden door kolommen e.d. De kavel wordt aan de straatzijde begrensd door een groene haag.



25

5.3 kantoren en bedrijven

de kantoren en bedrijven langs de metrobaan

Tussen de metrospoorlijn en de noordelijke singel ligt een strook voor kantoren en bedrijven, die op de ontsluitingsweg georiënteerd zijn. De drie meest westelijk gelegen blokken zijn kantoren, de overige bedrijfsgebouwen. De strook wordt ontsloten via de ontsluitingsweg. **Parkeren geschiedt op maaiveld tussen het gebouw en de metrospoorlijn. De maximale hoogte van de bouwblokken bedraagt 3 lagen (11m), met uitzondering van het meest westelijke blok. Deze staat met de kop gedraaid naar het plein en kan aan het plein tot maximaal 6 lagen gaan (22m). De begane grond laag is over de gehele strook identiek en bestaat uit een 4 meter hoge plint, die aan weerszijden van de zone bij het plein en het park de hoek omgaat. Voor de invulling van deze plint wordt gedacht aan entree, showroom e.d. De plint is hoofdzakelijk uitgevoerd in glas en ligt tenminste 4 m terug op de kavel. De lagen daarboven qua materiaal afwijkend worden uitgevoerd, waarbij wordt gedacht aan baksteen, glas of metaal. Kunststof wordt als materiaal niet toegepast. De verdieplingslagen hebben ten opzichte van de begane grondlaag een overstek van tenminste 60 cm en maximaal 2.50 meter. Dit overstek dient zo uitgevoerd te worden dat deze niet ondersteund hoeft te worden door kolommen e.d. De kavel wordt aan de straatzijde begrensd door een groene haag.**

7. Basiscriteria

Tientallen jaren zijn wijken en buurten met de grootste zorg voor kwaliteit opgebouwd. Er is voor gekozen om dat wat gangbaar is voor wat betreft bouwen en materiaal- en kleurkeuze vooraf aan de bouwer kenbaar te maken in de basiscriteria. Daarmee worden handvatten gegeven voor het uiteindelijke resultaat. Het is gewenst dat er een basiskwaliteit gehandhaafd blijft als het gaat om de wijze van bouwen. De basiskwaliteit bestaat onder meer uit het realiseren van bebouwing van een gangbare vorm en in gangbaar bouwmaterialen en kleuren. De ruimtelijke kwaliteit van Capelle aan den IJssel blijft zo behouden of kan worden versterkt.

De Basiscriteria zijn in drie schaalniveaus te onderscheiden:

- Ruimtelijke inpassing;
- Bouwwerk op zichzelf;
- Uitwerking (materiaal, kleur & detaillering).

Ruimtelijke inpassing:

- Bouwinitiatieven respecteren of versterken de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur als wel de kwaliteit van het openbaar gebied.
- Bouwinitiatieven zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing.

Bouwwerk op zichzelf:

- Nieuwbouw heeft een duidelijke en herkenbare hoofdvorm.
- Als de locatie onderdeel is van een woonblok, bouwblok of ensemble met een specifieke hoofdvorm, dan moet deze worden gevolgd.
- De typologie en stijl is passend in de directe omgeving.
- Het gevelontwerp heeft een eigen logica en is goed van verhouding.
- Uitbreidingen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Grootschalige ingrepen in de gevel verstoren de opbouw van de gevel niet.
- De hoofdingang van een gebouw is vanaf de straat herkenbaar.
- Beganegrondgevels grenzend direct aan het openbare gebied zijn kwalitatief goed vormgegeven; de functie achter de gevel is in de vormgeving afleesbaar.
- Reclames zijn ondergeschikt aan en afgestemd op het gevelontwerp.

Uitwerking (materiaal, kleur & detaillering):

- Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen het karakter van het gevelontwerp.
- Bouwwerken grenzend direct aan openbaar gebied zijn van kwalitatief goed materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.
- Kleuren zijn afgestemd op het bouwwerk op zichzelf en (de bebouwing in) de omgeving.

Architectonische ensembles

Ruimtelijke inpassing:

- Bouwinitiatieven zijn in maat en schaal afgestemd op het ensemble als geheel.
- **Uitgangspunt is herhaling van al voorkomende modellen.**
- Er is samenvang tussen het stedenbouwkundig blok en de woning op zich.

Specifiek voor Oostgaarde:

- Flats staan haaks of in een enkel geval evenwijdig aan de weg of het water.

Specifiek voor Nederlandse Bergenbuurt:

- Behoud van het stedenbouwkundig patroon van aaneengesloten ronde gebouwen.

Bouwwerk op zichzelf:

- **Nieuwbouw zoekt aansluiting bij de bouwmas-sa binnen het ensemble.**

- Aansluiten bij de kapvorm en –richting die voorkomt binnen het ensemble of bouwblok.
- Accenten op de hoeken ter versterking van de stedenbouwkundige structuur zijn toegestaan mits de uitstraling van het ensemble als totaal niet wordt aangetast.
- Aan- en uitbouwen, dakkapellen, dakopbouwen en andere ingrepen aan het hoofdgebouw zijn in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen en volgen veelvoorkomende modellen.

Specifiek voor Fascinatio:

- Toegepaste kapvormen in het gebied zijn zadeldaken, lessenaarsdaken en gebogen daken.

Specifiek voor Oostgaarde:

- De bouwmas-sa bestaat uit samengevoegde bouwmas-sa's met haakse en schuine hoeken.
- Er is een parkeerdek onder bebouwing aanwezig.

Specifiek voor Capelle West en Schenkel Oost:

- Clusters van seriematige woningen hebben een vaste ritmiek van ramen, deuren en schoorstenen. Door individuele aanpassingen mag deze ritmiek niet worden doorbroken.

Specifiek voor Schenkel (totaal):

- Horizontale geleiding van de woning.
- Eenvoudige en sobere gevelarchitectuur.

Specifiek voor 't Zandrak en Paradijsse-park:

- De bouwmas-sa bestaat uit een kubistische hoofdvorm met vormvrije, toegevoegde elementen.

Specifiek voor Nederlandse Bergenbuurt:

- De bouwmas-sa bestaat uit samengevoegde bouwmas-sa's met haakse en schuine hoeken.
- Elk element heeft één entree.

Uitwerking (materiaal, kleur & detaillering):

- Kleuren zijn afgestemd op het ensemble.
- Gebouwde erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectonische eenheid en blijven behouden.

Specifiek voor Fascinatio:

- **Daken met een groot overstek uitvoeren.**
- **Gevels bestaan hoofdzakelijk uit een rode of gele baksteen.**
- **Daken zijn gedekt met rode of oranje pannen.**

Specifiek voor Oostgaarde:

- Gevels worden opgebouwd uit donkere baksteen. Geleding door toepassing van witte vlakken of witte betonnen banden.

Specifiek voor Capelle West en Schenkel oost:

- Handhaven van karakteristieke raamvormen in de voorgevel.

Specifiek voor Schenkel (totaal):

- Gevels uitvoeren in rode baksteen.
- Kozijnen uitvoeren in hout met een witte kleur.
- Daken uitvoeren in rode gebakken pannen.
- Witte omlijsting rondom de voordeur toepassen.

Specifiek voor 't Zandrak:

- Verschillende kapvormen zoals plat dak, piramidedak of lessenaarsdak.
- Toepassing van baksteen, donkere pannen en hout.

Specifiek voor Paradijsse-park:

- Woningen aan de woonerven: gebogen dakvlak, witte bakstenen, donker hout, glas en staal.
- Behouden van karakteristieke detaillering en materiaalafwerking.

Specifiek voor Nederlandse Bergenbuurt:

- Toepassing van rode baksteen, gemetselde borstweringen en forse witte kozijnen.

D

Dak: afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht.
Dakbedekking: materiaal en constructie waarmee een dakvlak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnenkomt.
Dakbeschot: bedekking van een kap, bestaande uit planken of delen, die over de gordingen of de dakspanten zijn aangebracht.
Dakhelling: de hoek van het dak.
Dakkapel: uitbouw op een hellend dakvlak.
Dakopbouw: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
Daknok: hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
Dakraam: raam in een hellend vlak.
Dakvlak: een vlak van het dak/kap.
Dakvoet: laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.
Damwandprofiel: metalen beplatingsmateriaal met een damwandprofiel.
Detail: ontmoeting van verschillende bouwdeelen zoals gevel en dak of gevel en raam.
Detailering: uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen cq aansluitingen.
Diversiteit: verscheidenheid, afwisseling, variatie.

E

Ensemble: architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.
Erf: al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestem-

mingsplan of beheersverordening van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbieden.
Eerste verdieping: tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.
Erker: kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

F

Flat: groot gebouw met meerdere verdiepingen/ woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/ flatjes genoemd.

G

Galerij: gang aan de buitenkant van een (flat) gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebiedstype: aanduiding van een gebieden die een aantal belangrijke ruimtelijke kenmerken met elkaar gemeen hebben.
Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Gedekte kleuren: onopvallende kleuren met een lage verzadiging.
Geleding: verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen.
Gepotekseld: horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).
Gevel: buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).
(Gevel)geleding: onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevel-

openingen, metselwerk, inspringingen of andere gevelkenmerken en -detaileringen.
Goot: waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.
Gootklos: in de muur bevestigd stuk balk te ondersteuning van een goot.
Gootlijn: veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.
Groengebied: gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden.

H

Hoekaanbouw: grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.
Hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
Hoogbouw: gebouwen van meer dan vier lagen.
Individueel gebouw: zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

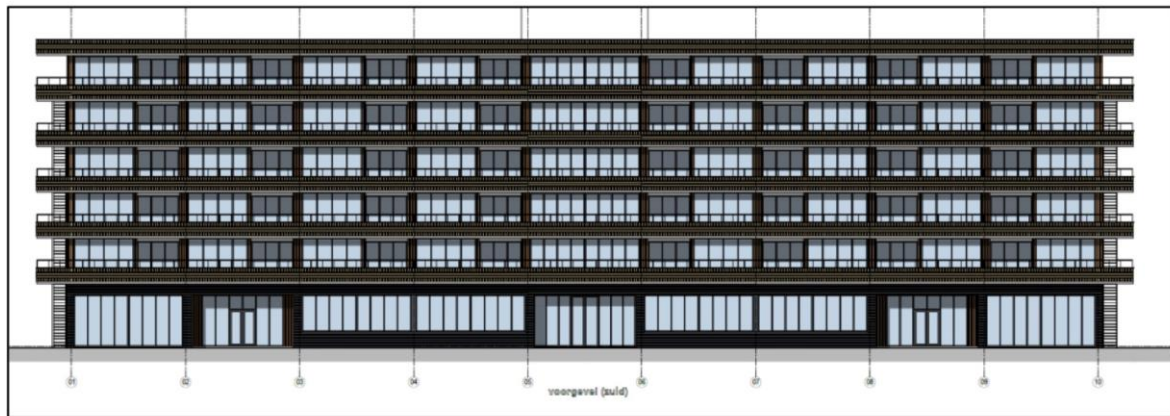
I

Industriegebied: gebied bestemd voor de vestiging van industrie.
Installatie: set van elektrische beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

K

Kap: samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.
Kavel: grondstuk, kadastrale eenheid.
Kern: centrum van een dorp of stad.
Kop: in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld een gebouw.

BIJLAGE 6: Saxum: afbeeldingen



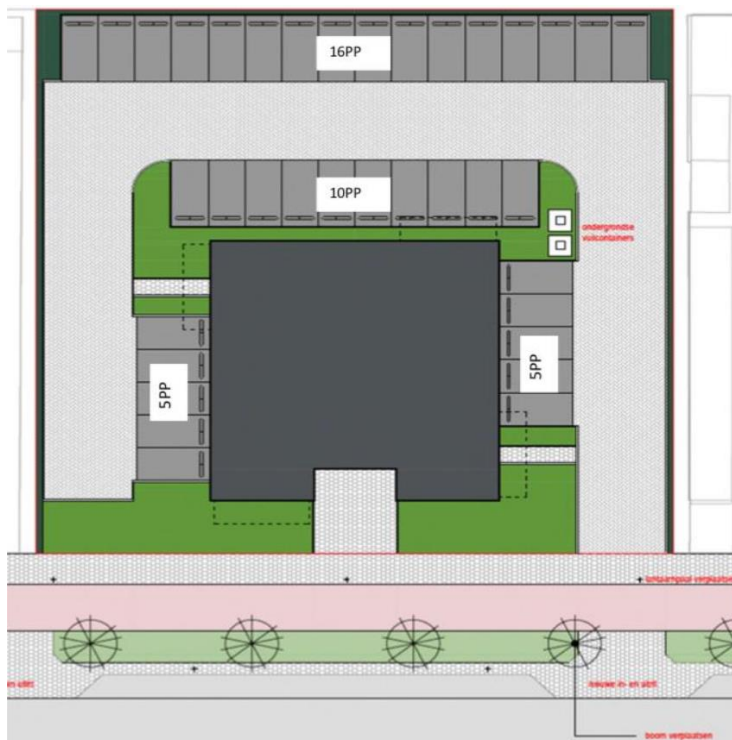
Voorlopig ontwerp voorzijde appartementengebouw



BIJLAGE 7: Quadratum: afbeeldingen



Voorlopig ontwerp voorgevel



BIJLAGE 8: Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

Samenvattende tabellen:

Tabel 1: De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad

Gemeente	Totale voorraad 2017	Totale voorraad 2030 o.b.v. biedingen	Saldo 2030 t.o.v. 2017
Rotterdam	310.300	340.300	30.000
Vlaardingen	34.910	37.344	2.434
Schiedam	36.770	40.609	3.839
Maassluis	14.970	17.070	2.100
Brielle	7.810	9.644	1.834
Westvoorne	6.750	7.460	710
Hellevoetsluis	17.390	18.550	1.160
Nissewaard	39.210	42.122	2.912
Albrandswaard	10.300	11.477	1.177
Barendrecht	19.130	20.220	1.090
Ridderkerk	20.790	21.620	830
Krimpen	12.350	12.912	562
Capelle	30.750	32.100	1.350
Lansingerland	23.270	30.000	6.730
Totaal	584.700	641.428	56.728
Ambitie		638.300	53.700