

Notitie 01

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Nieuwe Dorp Heijplaat” - artikel 7.3.3.b**

Project: Het Verborgen Geheim – Fase 7

Van: [REDACTED] Van Omme & De Groot

Datum: 10 september 2020

Aangepast: -

Inleiding

Voor de locatie “Het Verborgen Geheim – fase 7” is het bestemmingsplan “Nieuwe Dorp Heijplaat” met identificatie NL.IMRO.BP1011HeijNWDorp-oh01 van toepassing.

De locatie is bestemd als “Enkelbestemming Woongebied”. Voor deze bestemming gelden de regels zoals opgenomen in “Artikel 7 Woongebied”.

Deze notitie gaat verder in op de maattregelen die benodigd zijn in het kader van de specifieke bouwregel zoals genoemd in artikel 7.3.3.b.

7.3.3 Woningen

b. Woningen mogen slechts worden opgericht indien:

- 1. de begane grondvloer wordt gebouwd op een peil van minimaal 3,90 meter +NAP, dan wel*
- 2. wanneer een hiermee vergelijkbare bescherming tegen overstroming wordt bewerkstelligd, dan wel*
- 3. wanneer schadebeperkende maatregelen worden getroffen waarmee de negatieve effecten van overstroming worden voorkómen. Daarbij dienen de volgende schadebeperkende maatregelen in ieder geval te worden getroffen:*
 - het waterkerend maken van de gevels tot een hoogte van ten minst 3,60 meter +NAP;*
 - het plaatsen van electra-, gas- en telecomaansluitingen op minimaal 3,90 meter +NAP.*

Maatregelen

Als basis voor de aanleg van het terrein van fase 7 en de daarbij behorende bepaling van de vloerpeilen van de woningen geldt het Inrichtingsplan van de gemeente Rotterdam.

Conform het definitief SMP d.d. 01-11-2018 wordt het aansluitende openbaar gebied aangelegd op een hoogte van 3,40+ NAP.

Artikel 7.3.3.b geeft een drietal oplossingsrichtingen aan waarmee er voldaan kan worden.

Oplossingsrichting 1

De eerste oplossingsrichting, zoals genoemd in artikel 7.3.3.b.1, gaat er vanuit dat de vloeren van de woningen op een hoogte van 3,90+ NAP worden gelegd. Op die wijze zal er vanaf het openbaar gebied (3,40+ NAP) een hoogte van circa 50 centimeter overbrugt moeten worden om bij de voordeuren van de woningen te komen.

Het uitgeefbaar terrein van de blokken 17, 18 en 22 krijgt een hoogte van 3,40+ NAP, wat direct aansluit op het openbaargebied. De diepte van de voortuinen van de woningen in blok 17 en 18 is 2,5 meter. Door het vloerpeil minimaal op 3,90+ NAP te realiseren ontstaat er in de voortuinen een te overbruggen hoogte verschil van 20 centimeter per meter. De diepte van de voortuinen van de woningen in blok 22 is 3 en 5 meter. Door het vloerpeil minimaal op 3,90+ NAP te realiseren ontstaat er in de voortuinen een te overbruggen hoogte verschil van 17 en 10 centimeter per meter.

Een hellingbaan van 17 en 20 centimeter is ons inziens te groot waardoor het geen optie is om de vloeren van blok 17, 18 en 22 op 3,90+ NAP aan te brengen.

Oplossingsrichting 2

De tweede oplossingsrichting wordt door ons buitenbeschouwing gelaten gezien wij geen vergelijkbare bescherming tegen overstroming hebben kunnen bepalen.

Oplossingsrichting 3

De derde oplossingsrichting, zoals genoemd in artikel 7.3.3.b.3, gaat er vanuit dat de gevel tot een hoogte van 3,60+ NAP waterkerend wordt gemaakt en dat de aansluitpunten voor elektra, gas en telecomaansluitingen op minimaal 3,90+ NAP worden aangebracht.

Om ervoor te zorgen dat de gevel tot een hoogte van 3,60+ NAP waterkerend gemaakt kan worden zijn er geen opening, zoals bijvoorbeeld een voordeur, in de gevel mogelijk die lager liggen dan 3,60+ NAP liggen.

Dit betekend automatisch dat de begane grondvloer op minimaal 3,60+ NAP gerealiseerd dient te worden. De diepte van de voortuinen van de woningen in blok 17, 18 en 22 is 2,5, 3 en 5 meter. Door het vloerpeil minimaal op 3,60+ NAP te realiseren ontstaat er in de voortuinen een te overbruggen hoogte verschil van 8, 6,5 en 4 centimeter per meter. Met een hellingbaan van maximaal 8 centimeter per meter is de toegankelijkheid naar de woning vanuit de voortuin goed realiseerbaar. Het vloerpeil van alle woningen in de blokken 17, 18 en 22 zal dan ook op minimaal 3,60+ NAP worden gerealiseerd.

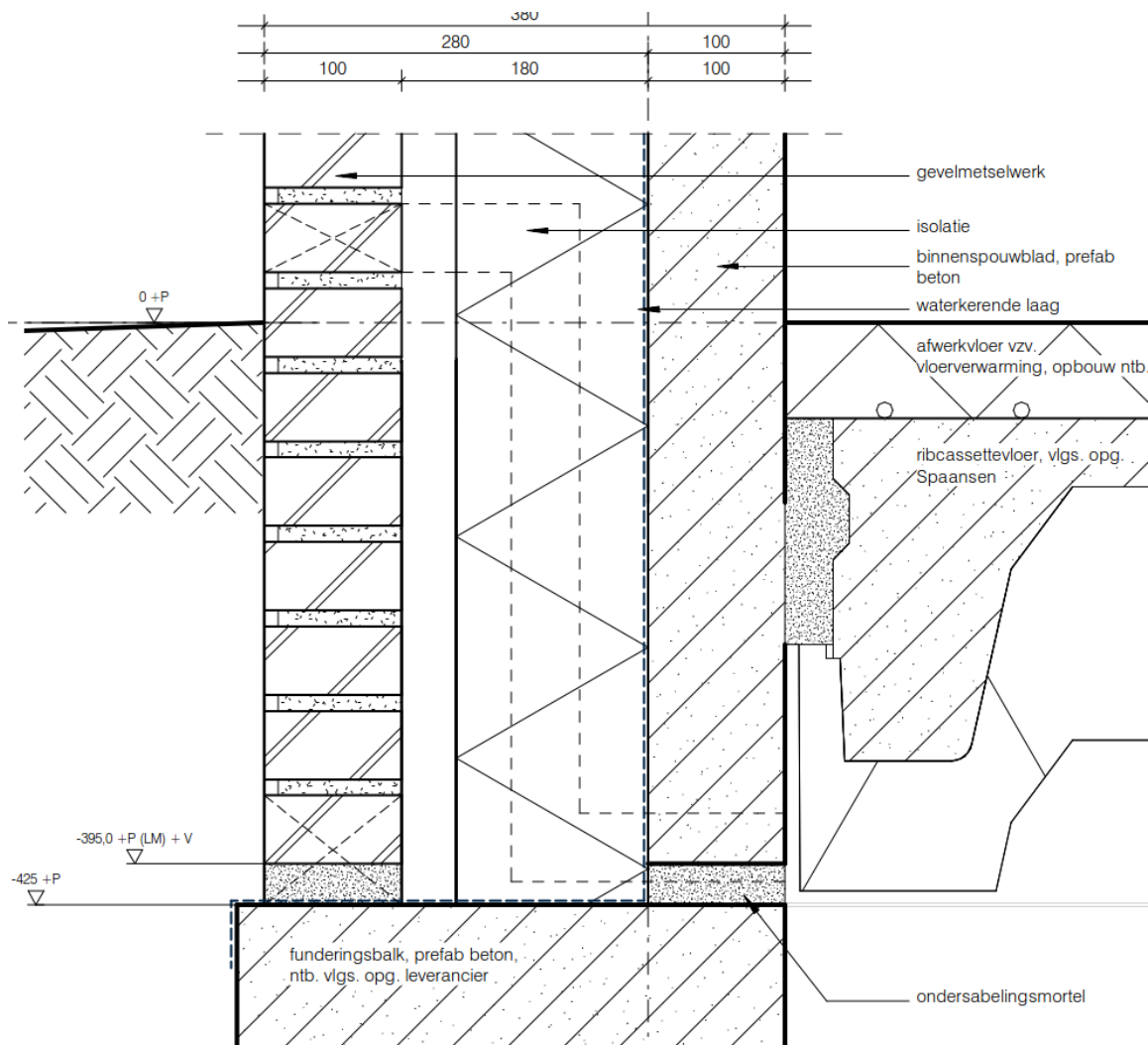
Waterkerendheid gevel

De gevels van de woningen worden aan de buitenzijde uitgevoerd in metselwerk welke op circa 42,5 centimeter onder maaiveld op de fundering komt te staan. Het voegwerk wordt als een doorgestreken voeg, iets verdiept uitgevoerd.

De luchtpouw tussen het metselwerk en prefab betonnen binnen spouwblad wordt gevuld met isolatiemateriaal (isolatiewaarde totale gevel $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$).

Conform artikel 7.3.3.b.3. dient de gevel tot minimaal 3,60+ NAP waterkerend te worden gemaakt. Gezien metselwerk met voegwerk zelf niet afdoende waterkerend is, wordt er bij de woningen in de blokken 17, 18 en 22 langs het binnen spouwblad een waterkerende folie aangebracht tot een hoogte van circa 3,90 +NAP.

Een en ander is ook aangegeven in het principedetail als hieronder weergegeven.



Figuur 2: principe detail gevel

Aansluitpunten elektra, gas en telecom

Conform artikel 7.3.3.b.3 dienen de aansluitpunten van elektra, gas en telecom aangebracht te worden op minimaal 3,90 +NAP.

- Elektra en Telecom

De begane grondvloer van de woningen in de blokken 17, 18 en 22 worden op 3,60 +NAP aangebracht. Er worden bij deze woningen geen elektra en/of telecom aansluitingen aangebracht op minder dan 30cm boven de begane grond vloer waarmee voldaan wordt aan het gestelde in artikel 7.3.3.b.3.

- Gas

De woningen in Het Verborgene Geheim vallen onder de noemer “Nul-op-de-Meter”. In dat kader worden er geen gasaansluitingen in de woningen gerealiseerd.

Conclusie

- Blok 17, 18 en 22

Het vloerpeil van de woningen in de blokken 17, 18 en 22 worden op 3,60+ NAP aangebracht waarbij er maatregelen worden getroffen betreft waterkerendheid in de gevel en de minimale hoogtes voor elektra-, gas- en telecomaansluitingen conform artikel 7.3.3.b.3.