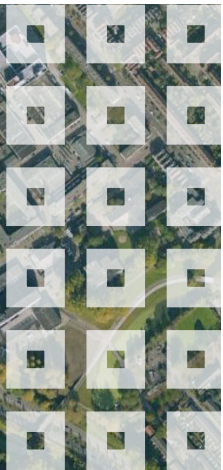
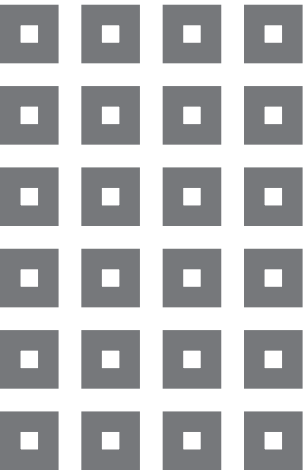


■ Gemeente Rotterdam

■ Bestemmingsplan 'Hart van Zuid'

■ Vastgesteld

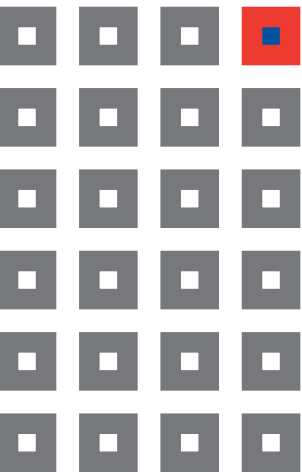




Gemeente Rotterdam

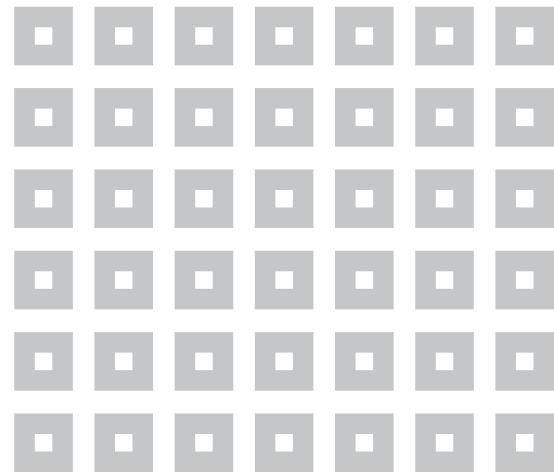
## Bestemmingsplan 'Hart van Zuid'

Vastgesteld



Inhoud:

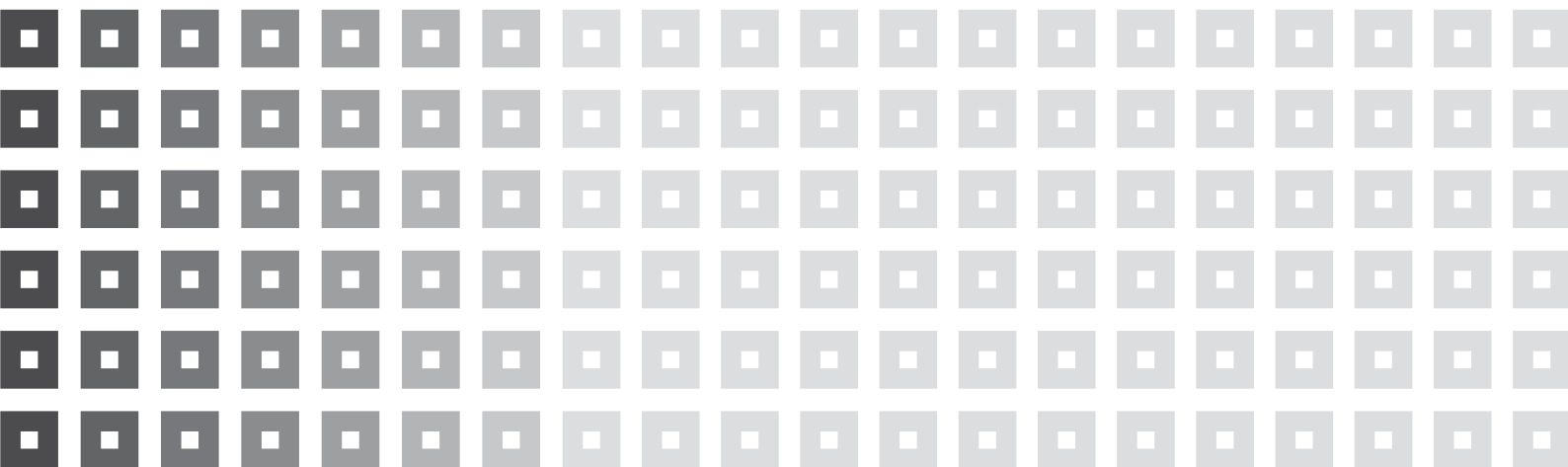
- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 790.304.00  
bestand: J:\790\304\00\3.Projectresultaat\RO-BP-79030400-VA01

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam







## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>2</b>
<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>1</b>
1.1 AANLEIDING .....	1
1.2 LIGGING EN BEGRENZING.....	1
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....	2
1.4 GEKOZEN PLANOPZET .....	2
<b>2. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....</b>	<b>3</b>
2.1 INLEIDING .....	3
2.2 ALTERNATIEVEN EN VARIANTEN .....	3
2.3 EFFECTEN.....	4
2.4 HET VOORKEURSALTERNATIEF .....	6
<b>3. BELEIDSKADER .....</b>	<b>7</b>
3.1 NATIONAAL BELEID .....	7
3.2 PROVINCIAAL BELEID .....	8
3.3 REGIONAAL BELEID.....	9
3.4 GEMEENTELIJK BELEID .....	9
<b>4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>	<b>17</b>
4.1 HISTORIE .....	17
4.2 HUIDIGE SITUATIE .....	18
4.3 PROJECTBESCHRIJVING.....	21
4.4 VERKEER EN PARKEREN .....	24
<b>5. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>29</b>
5.1 MILIEUBELEID .....	29
5.2 WATER.....	29
5.3 MILIEUZONERING .....	36
5.4 GELUID.....	39
5.5 LUCHTKWALITEIT .....	41
5.6 EXTERNE VEILIGHEID.....	42
5.7 BODEM .....	43
5.8 ARCHEOLOGIE .....	43
5.9 CULTUURHISTORIE .....	44
5.10 FLORA EN FAUNA .....	45
5.11 DUURZAAMHEID EN ENERGIE .....	47
5.12 DISTRIBUTIEPLANOLOGISCH ONDERZOEK .....	47
5.13 BEZONNING.....	48
5.14 WINDHINDER.....	49
5.15 TRILLINGSHINDER .....	50
<b>6. JURIDISCHE ASPECTEN.....</b>	<b>51</b>
6.1 INLEIDING .....	51
6.2 DE OPZET VAN DE PLANREGELS .....	51

<b>7.</b>	<b>UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>59</b>
7.1	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	59
7.2	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO .....	59
7.3	ONTWERPFASE.....	59

## SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1:	Tauw bv, Milieueffectrapport Hart van Zuid Rotterdam, projectnummer: 1215612, augustus 2015.
BIJLAGE 2:	Bureau Stedelijke Planning, Rotterdam Hart van Zuid; Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma, projectnummer 2014.A.584, 24 juli 2015.
BIJLAGE 3:	Witteveen+Bos, Hart van Zuid; Document Verkeer, projectcode RT788-3/15-013.473, 20 augustus 2015.
BIJLAGE 4:	Matty Nierop Beleid en Planvorming Water, Hart van Zuid Rotterdam; achtergronddocument water, maart 2015.
BIJLAGE 5:	Van Kooten Akoestisch advies, Hart van Zuid in Rotterdam; Akoestisch onderzoek, rapportnummer: 1504.R01, 19 augustus 2015.
BIJLAGE 6:	Van Kooten Akoestisch advies; Hart van Zuid in Rotterdam; Onderzoek luchtkwaliteit, rapportnummer 1504.R02, 19 augustus 2015.
BIJLAGE 7:	UMEO milieuadvies, Gripscan externe veiligheid Hart van Zuid, Rotterdam, rapportnummer: 2013/gripscan_Hart van Zuid/01, februari 2013.
BIJLAGE 8:	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Bestemmingsplan Hart van Zuid; Veiligheidsadvies 3807/393, augustus 2014.
BIJLAGE 9:	Arnicon Acorius, briefnotitie 'Quicksan Bodem project 'Hart van Zuid Rotterdam'', projectcode H13-0027-HO1, 20 augustus 2015.
BIJLAGE 10:	Groenteam, Natuuronderzoek Flora- & faunawet; herontwikkeling Hart van Zuid te Rotterdam, 23 maart 2015.
BIJLAGE 11:	Windhinderscan voor de ontwikkeling van Hart van Zuid te Rotterdam, DGMR, rapportnummer:B.2015.0718.00.R001, d.d. 17 juli 2015.
BIJLAGE 12:	Onderzoek busstation 'Hart van Zuid' te Rotterdam, LBP Sight, kenmerk: R058853aa.00001.jke, d.d. 15 juli 2015.
BIJLAGE 13:	Bezonningsstudie Hart van Zuid – Rotterdam, KuiperCompagnons, projectnummer 790.306.01 versie 03, d.d. 2 september 2015.
BIJLAGE 14:	Groenteam, Aanvullend natuuronderzoek Flora- & faunawet; herontwikkeling Hart van Zuid te Rotterdam, juli 2015.
BIJLAGE 15:	Nota van beantwoording Hart van Zuid, gemeente Rotterdam, d.d. 31 augustus 2015 inclusief amendementen
BIJLAGE 16:	Structuurvisie Hart van Zuid, gemeente Rotterdam; projectbureau Hart van Zuid, d.d. mei 2015
BIJLAGE 17:	Hart van Zuid: niet retail functies; onderbouwing behoefte, Ecorys, d.d. 6 oktober 2016
BIJLAGE 18:	Parkeren in Hart van Zuid, gemeente Rotterdam, d.d. 6 oktober 2016



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Rotterdam-Zuid, met ruim 200.000 inwoners verdeeld over 169 nationaliteiten, kan gezien worden als een stad op zich. Rotterdam en Ballast Nedam bereiden voor het gebied rondom het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy een grootscheepse transformatie voor. De ambitie is dit gebied de komende 20 jaar te ontwikkelen tot een volwaardig centrum voor Rotterdam-Zuid. De opgave is erop gericht een bruisende ontmoetingsplek te creëren waar men kan wonen, werken, ondernemen en ontspannen. De ontwikkeling beoogt verbinding en samenhang tussen de aanwezige en nieuwe voorzieningen, versterking van de centrumuitstraling en een kwalitatief betere buitenruimte.

Vooruitlopend op deze ontwikkelingen is voor dit gebied een structuurvisie opgesteld. In deze visie staat aangegeven welke transformatie de omgeving van Ahoy en het winkelcentrum Zuidplein de komende jaren zal ondergaan. Hiermee wordt een bruisend stadshart beoogd, een centrum dat voortdurend in beweging is. Het huidige juridisch-planologisch kader staat deze transformatie niet toe. Vandaar dat een herziening van dat kader noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied betreft de directe omgeving van Ahoy en het winkelcentrum Zuidplein en omvat daarmee het centrale deel van Rotterdam-Zuid. De noordelijke en oostelijke plangrens worden gevormd door de weg Zuidplein respectievelijk Strevelsweg. Aan de zuidzijde is de grens gelegen direct ten zuiden van de Ahoyweg. De westelijke plangrens is gelegen ter hoogte van de Van Swietenlaan, Carnissensingel en de watergang tussen het Hoornbeek College en de Kerk van de Nazarener.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing van het plangebied.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor een deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Zuiderpark" uit 2006. Voorts was voor het deel dat gelegen is ten zuiden van de Carnissesingel en de Zuiderparkweg het uitbreidingsplan in onderdelen "Zuiderparkgordel, 1e herziening" van toepassing. Voor de rest werd het juridisch-planologisch kader gevormd door het uitbreidingsplan 'Centrum Zuid en omgeving'. Deze uitbreidingsplannen zijn door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld in 1960 respectievelijk 1953. Deze plannen dateren dan ook van voor de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit 1965. Op grond van artikel 9.3.2 van de Invoeringswet Wro hebben deze plannen per 1 juli 2013 hun rechtsgeldigheid verloren als planologisch kader. Hierdoor moet teruggevallen worden op de algemene bouwverordening van Rotterdam. Om te voorkomen dat ongewenste bouwactiviteiten plaatsvinden, heeft de gemeenteraad op 1 juli 2014 een voorbereidingsbesluit genomen.

### **1.4 Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande herontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

## 2. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

### 2.1 Inleiding

Hart van Zuid is de gebiedsontwikkeling rondom Ahoy en Zuidplein. Het gebied maakt een ware transformatie door en is een van de grootstedelijke projecten van de gemeente Rotterdam. Om de plannen voor Hart van Zuid te kunnen realiseren, moeten deze planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt. Ten behoeve van het bestemmingsplan en structuurvisie is een MER<sup>1</sup> opgesteld, bedoeld om de keuzes in de besluitvorming van een goede milieuafweging te voorzien. Op het plan en de besluitvorming erover is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Vooruitlopend op het MER-onderzoek is een Milieu Afweging op Hoofdlijnen (MAOH) opgesteld. Daarin wordt op basis van een eerste uitwerking van de ideeën voor Hart van Zuid geconcludeerd, dat er vanuit milieuoogpunt geen knelpunten bestaan, waarmee de projectdoelen in het geding komen. Er komt geen noodzaak uit naar voren de omvang van het ruimtelijk programma naar beneden toe bij te stellen of andere locaties voor bepaalde functies te zoeken. Een aantal mitigerende en compenserende maatregelen wordt wel geadviseerd op het gebied van geluidhinder, luchtkwaliteit en water (en mogelijk ecologie). Deze aspecten zijn in het MER nader uitgewerkt. Het MER is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. In het vervolg van dit hoofdstuk worden de alternatieven en varianten, de effect en het voorkeursalternatief beknopt beschreven. Voor de volledige afweging wordt kortheidshalve verwezen naar het MER.

### 2.2 Alternatieven en varianten

Het programma dat minimaal uitgevoerd moet worden om tot een financieel haalbaar plan te komen en dat voldoende tegemoetkomt aan de beschreven doelstellingen wordt aangeduid met het basialternatief. Er is eveneens sprake van een ambitiealternatief, waarin een extra programma is opgenomen ten opzichte van het basialternatief.

Het basialternatief bestaat uit de vorming van het Plein op Zuid en het Ahoyplein, die als katalysatoren voor het gebied moeten functioneren. Op het Ahoyplein komen een internationaal congrescentrum, een hotel en een muziekhall. Rond het nieuwe Plein op Zuid komen een zwembad (in het voormalige deelgemeentekantoor) en een kunstenpand ter vervanging van het huidige theater. De Gooilandsingel wordt autoluw, het OV-knooppunt wordt verbeterd en het winkelcentrum wordt uitgebreid. Op de huidige tennisbaanlocatie komen woningen. In het hele gebied wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht zodat de verblijfskwaliteit voor bezoekers wordt vergroot en de verbinding met aanpalende stadswijken wordt versterkt.

In het ambitiealternatief worden toevoegingen opgenomen zoals een extra uitbreiding van het winkelcentrum Zuidplein, gemengd programma aan de Gooilandsingel, bestaand uit horeca tegenover Ahoy en ruimten voor startende ondernemers en realisatie van een bioscoop.

Bovenop het basis- en ambitiealternatief zijn optimalisatievarianten uitgewerkt. Optimalisatievariant 1 betreft een clustering van maatregelen die een verbetering zijn van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld verlegging van de busbaan, waardoor de Gooilandsingel busvrij wordt, en realiseren van extra groenblauwe dragers als verbinding tussen het Zuidplein en het Ahoyplein.

Voor de locatie van het busstation en de route van de bussen zijn subvarianten ontwikkeld, die uitgaan van een busstation op maaiveld (maaiveld A, B en C) en verlegging van de bushelling nabij de terrasflats (patio A en B). Ook is een subvariant ontwikkeld die uitgaat van het behouden van de busluis in de Carnissesingel. Optimalisatievariant 2 betreft een clustering van maatregelen ter verbetering van de bereikbaarheid en het parkeren. Het gaat om bijvoorbeeld een andere ontsluiting van de Carnissesingel, een extra entree van de parkeergarage Zuidplein en een extra opstelstrook op de Vaanweg..

<sup>1</sup> Tauw bv, Milieueffectrapport Hart van Zuid Rotterdam, projectnummer: 1215612, juli 2015

## 2.3 Effecten

### Effecten alternatieven en optimalisatievarianten

In onderstaande tabel zijn de effecten weergegeven. De beoordeling die bij de optimalisatievarianten is gegeven betreft de beoordeling van het (basis- of ambitie)alternatief *plus* de betreffende optimalisatievariant. Indien het basis- en het ambitiealternatief verschillend zijn beoordeeld, is bij de beoordeling van de optimalisatievarianten afzonderlijk aangegeven hoe de combinatie van basisalternatief en optimalisatievariant (b) scoort en hoe de combinatie van ambitiealternatief en optimalisatievariant (a) scoort. Alle beoordelingen zijn ten opzichte van de referentiesituatie (huidige situatie met autonome ontwikkeling). De scores voor de subvarianten zijn niet in de tabel opgenomen en worden op de volgende pagina beschreven.

Aspect	Criterium	Beoordeling			
		Basisalternatief	Ambitie alternatief	Optimalisatievariant 1	Optimalisatievariant 2
<b>Verkeer en vervoer</b>					
<i>Verkeersafwikkeling</i>	Intensiteiten (I/C verhoudingen)	0	0	0	0
	Functioneren kruispunten	0	0	0	+
	Doorstroming	-	-	-	+
<i>Bereikbaarheid</i>	Logische en herkenbare routes	++	++	++	++
	Evenementenbereikbaarheid	-	-	-	+
<i>Verkeersveiligheid</i>	Verkeersveiligheid	++	++	++	++
<i>Verkeersstructuur</i>	Oversteekbaarheid (langzaam verkeer)	+	+	+	++
	Mogelijkheden OV	+	+	+	+
	Reizigerskwaliteit	++	++	++	++
<i>Parkeren</i>	Parkeerbalans	0	0	0	0
<b>Leefbaarheid</b>					
<i>Geluid</i>	Aantal gehinderden	--	--	--	--
<i>Luchtkwaliteit</i>	Aantal blootgestelden	0	0	0	0
<i>Gezondheid</i>	Beïnvloeding gezondheid	+	+	+	+
<b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	(Stedelijk) landschap	+	++	++(b) ++(a)	+(b) ++(a)
	Archeologie	-	--	-(b) --(a)	-(b) --(a)
	Cultuurhistorie	0	0	0	0
	Recreatie	+	++	+(b) ++(a)	+(b) ++(a)
	Ruimtegebruik en ruimtelijke samenhang	+	+	+	+
<b>Natuur</b>	Aantasting soorten/gebieden, potenties voor nieuwe natuur	0	0	0	-
<b>Water</b>	Voorkomen wateroverlast	0	0	+	0
	Waterkwaliteit	-/0	-/0	0/+	-/0
	Belasting RWZI/riolering	+	+	++	+
<b>Duurzaamheid</b>	Energievraag, duurzame energie, CO2-uitstoot	+	+	++	++
<b>Overige aspecten</b>					
<i>Bodem</i>	Bodemkwaliteit / Grondverzet	0	0	0	0
<i>Trillingen</i>	Trillingshinder	0	0	0	0
<i>Externe veiligheid</i>	Risico vervoer gevaarlijke stoffen / risicovolle inrichtingen	0	0	0	0

### **Conclusies ten aanzien van de alternatieven en optimalisatievarianten**

Uit het MER zijn de volgende conclusies te trekken:

- Effecten treden vooral op in het plangebied zelf en in de directe omgeving ervan; er is geen of nauwelijks verdere uitstraling vanuit het plan.
- Voor cultuurhistorie (onderdeel ruimtelijke kwaliteit), externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem en trillingen zijn geen significante effecten te verwachten. Voor natuur en water is voor bepaalde alternatieven en varianten sprake van licht positieve of licht negatieve effecten, maar de alternatieven/varianten zijn hierin niet sterk onderscheidend.
- Het plan heeft over het geheel gezien positieve verkeerseffecten; de bereikbaarheid en verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers verbeteren duidelijk. De veranderingen in het gebied zijn positief voor het openbaar vervoer en voor de reizigerskwaliteit vanwege de betere en veiligere voorzieningen. Ondanks de toename van het aantal bezoekers aan het gebied, kunnen de wegen de hoeveelheid te verwachten verkeer qua capaciteit goed aan.
- De effecten op het aspect geluid zijn als negatief beoordeeld vanwege een toename van circa 0 á 10% van het aantal geluidgehinderden, ernstig geluidgehinderden en slaapgestoorden. Dit vanwege de toename van het verkeer, met name op de Zuiderparkweg, maar vooral vanwege het toevoegen van 95 nieuwbouwwoningen in de nabijheid van een relatief drukke weg (Zuiderparkweg). Met maatregelen, zoals het toepassen van mitigerende maatregelen en door in te zetten op een Green Deal voor schoon en stil busvervoer, kunnen de negatieve effecten (sterk) worden verminderd.
- De ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbetert sterk en de plannen dragen op verschillende wijze bij aan de gestelde doelstellingen op het vlak van duurzaamheid.
- De verschillen tussen het basisalternatief en het ambitiealternatief zijn beperkt. Relevante verschillen zijn er alleen bij het thema ruimtelijke kwaliteit; het ambitiealternatief is vanuit dit oogpunt gunstiger dan het basisalternatief voor de recreatieve en landschappelijke waarde. Dit komt voornamelijk door de extra toevoeging van recreatieve functies aan het gebied (bioscoop) en de helderheid van de ruimtelijke opbouw.
- De optimalisatievarianten zijn vanuit milieuoogpunt daadwerkelijk een optimalisatie voor de openbare ruimte (optimalisatievariant 1) en voor verkeer (optimalisatievariant 2): negatieve milieueffecten worden minder negatief, positieve effecten worden verder versterkt.

### **Effecten subvarianten**

Ten aanzien van de subvarianten op optimalisatievariant 1 zijn de conclusies:

- De subvarianten voor het busstation en de busroutes hebben eveneens een positieve uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit, vergelijkbaar met de andere alternatieven.  
Wel worden de subvarianten waarin het busverkeer op maaiveld wordt afgewikkeld (en dus de hellingbanen kunnen vervallen) als meest positief beoordeeld voor de ruimtelijke samenhang en ruimtegebruik. In dat geval zijn er namelijk mogelijkheden om de Gooilandsingel aantrekkelijk in te richten en als verbindende structuur tussen Plein op Zuid en Ahooplein te ontwikkelen.
- Tussen de subvarianten zijn weinig duidelijk onderscheidende verschillen in de geluidssituatie bij de terrasflats, behalve bij optimalisatievariant 1; deze scoort duidelijk negatiever, ook na het nemen van maatregelen. Om een goed woon –en leefklimaat te borgen zijn voor de andere subvarianten mitigerende maatregelen nodig, waardoor er nauwelijks of geen verslechtering voor geluid zal optreden.
- Daarnaast is geconstateerd dat een busstation op maaiveld leidt tot langere rijtijden en langere overstaptijden.
- Bij de subvariant ‘behouden van de bussluit op de Carnissesingel’, verbetert de doorstroming ten opzichte van de alternatieven en optimalisatievarianten (die uitgaan van het opheffen van deze bussluit en dus het toelaten van autoverkeer) en zal ook de geluidssituatie lokaal gunstiger zijn. De doorstroming verbetert niet ten opzichte van de autonome ontwikkeling, omdat de huidige overbelasting van de Pleinweg-Zuidplein zal blijven bestaan.
- Voor de overige milieu -en omgevingsaspecten zijn de effecten niet of nauwelijks onderscheidend.

Aandachtspunten vanuit milieuoogpunt voor de te maken keuzes in het kader van de ruimtelijke plannen (bestemmingsplan, structuurvisie) en het vervolgtraject zijn:

- Geluid vanwege wegverkeer en specifiek vanwege expeditieverkeer bij het kunstenpand; hiervoor zijn verzachtende maatregelen nodig én veelal ook mogelijk, bijvoorbeeld een verlengde overkapping bij de terraswoningen.
- Archeologische waarden; nader onderzoek voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal hierover duidelijkheid verschaffen en hieruit vloeien mogelijk maatregelen voort.
- De kwaliteit van het oppervlaktewater; optimalisatievariant 1 voorziet in het realiseren van meer open water met waterornamenten/fonteinen.
- Bij het verleggen van de busroute conform optimalisatievariant 1 inclusief subvarianten zijn, gezien de geluidsbelasting die als gevolg hiervan ontstaat, mogelijk geluidsreducerende maatregelen nodig, zodat ook hier een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Geconcludeerd kan worden dat Hart van Zuid de beoogde kwaliteitsimpuls realiseert en dat het plan - op de hiervoor genoemde, vooral lokale, aandachtspunten na - vanuit milieuoogpunt een verbetering is.

## 2.4 Het voorkeursalternatief

Het voorkeursalternatief voor Hart van Zuid is ontstaan door de planonderdelen/maatregelen uit het basisalternatief, het ambitiealternatief en de optimalisatievarianten/subvarianten naast de in het MER beschreven verkeers- en milieueffecten te beoordelen op verschillende criteria als:

- Kansen inpassing: ontwikkelingen / inpasbaarheid
- Ruimte & techniek: ruimtebeslag / uitvoerbaarheid
- Kosten: financiële haalbaarheid

Realisering van het ambitieuze programma conform het ambitiealternatief is als voorkeursalternatief geformuleerd, om maximaal invulling te kunnen geven aan de doelstellingen. Daaraan worden de maatregelen uit de optimalisatievarianten toegevoegd, tenzij de kosten hiervan in relatie tot de te behalen (milieu of kwaliteit)winst te hoog zijn.

De uitwerking van de maatregelen gebeurt in de volgende fasen van de planvorming, in overleg met bewoners en gebruikers van het gebied tijdens de werkgroepsessies. Onderdeel van het voorkeursalternatief is dat de functie van de bussluis in de Carnissensingel wordt gehandhaafd. Ten aanzien van de busvarianten zijn nog diverse varianten mogelijk in dit bestemmingsplan en zal een definitieve afweging gemaakt worden bij de uitwerking van de plannen. Hoofdstuk 5 beschrijft en onderbouwt het gekozen voorkeursalternatief, dat juridisch-planologisch in het bestemmingsplan en de structuurvisie wordt verankerd.

Het voorkeursalternatief bestaat dus kort samengevat uit het ambitiealternatief, gecombineerd met de meeste maatregelen uit de beide optimalisatievarianten openbare ruimte en bereikbaarheid & parkeren. Voor de milieueffecten van het voorkeursalternatief kan daarom verwezen worden naar de beoordeling van deze alternatieven. Het voorkeursalternatief scoort aanmerkelijk gunstiger dan de overige doorgerekende planvarianten. Dit komt door het selecteren van een variant die zo min mogelijk nadelige effecten heeft op de geluidssituatie, het treffen van mitigerende maatregelen en door sterk in te zetten op een Green Deal voor schoon en stil busvervoer. In het voorkeursalternatief is het aantal geluidsgehinderden dan ook het laagst, er is sprake van een neutraal effect.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor het onderhavige project.

#### 3.1 Nationaal beleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang, zoals opgenomen in het Barro. Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking, die is gebaseerd op de 'SER-ladder'. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

##### *Nationaal Programma Rotterdam-Zuid*

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners (corporaties, kennis-/zorginstellingen en ondernemers) een handtekening gezet onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Met deze ondertekening geven deze partijen uitwerking aan het advies, dat de commissie Deetman/Mans eerder dat jaar in opdracht van het Rijk opstelde. Deze commissie stelde dat Rotterdam-Zuid een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland kent. Om een structurele verbetering te realiseren is een krachtige coalitie van deze partijen nodig.

In het Nationaal Programma staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. Met betrekking tot het Hart van Zuid wordt gesteld, dat het gebied moet uitgroeien tot het kloppend hart van Rotterdam-Zuid. Het wordt het culturele en commerciële hart en een plek waar de Rotterdammers aan de zuidkant van de Maas voorzieningen vinden om zich te kunnen ontwikkelen en ontplooien. Dat stelt niet alleen eisen aan het gebouwde programma maar ook aan de openbare ruimte en de bereikbaarheid. Een goede afwikkeling van de verkeersstromen en een logische aansluiting op de groenstructuur in de wijk zijn cruciaal voor een goed functioneren. In het bredere perspectief van een oplevend Rotterdam-Zuid is de zuidtangent van de metro van belang. Daarnaast moet een oplossing worden gevonden voor het doorgaande autoverkeer. Beide opgaven zijn direct van invloed op de ontwikkelingskansen van het Hart van Zuid.

Om de ambitie voor Hart van Zuid te realiseren is een pps-constructie (publiek private samenwerking) opgericht. Met de hulp van marktpartijen wordt in dit kloppend hart gewerkt aan een vernieuwd busstation, een kunstenpand (nieuw theater en bibliotheek), een nieuw zwembad, een internationaal congrescentrum en

het toekomstbestendig maken van de hallen van Ahoy. In samenhang hiermee zal ook de buitenruimte worden aangepakt.

### **Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de gewenste ontwikkelingen in het gebied Hart van Zuid mogelijk te maken, zodat uitvoer gegeven kan worden aan het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de aanwezige sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat de ontwikkelingen daarnaast plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de ladder van duurzame ontwikkeling.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit**

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het strategisch ruimtelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefte per gebied opgenomen. Zo wordt bijvoorbeeld voor de Stadsregio Rotterdam in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Tevens wordt in de structuurvisie aangegeven dat Rotterdam-Zuid een gebied is met een zeer zware herstructurerings- en veranderopgave.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en de haltes van de Stedenbaan. De provincie stuurt hierbij op sterke en complementaire centra. De omgeving van het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy is aangemerkt als één van deze stedelijke centra. De provincie vindt het wenselijk, dat bovenregionale voorzieningen - zoals MBO/HBO- instellingen, universiteiten, ziekenhuizen en specialistische klinieken, musea, bioscopen en theaters - zoveel mogelijk in deze centra worden geconcentreerd. Zo kan een bijdrage geleverd worden aan vergroting van de agglomeratiekracht.

Het winkelcentrum Zuidplein en de directe omgeving is daarnaast in het kader van het provinciale detailhandelsstructuur aangemerkt als 'te ontwikkelen centra'. Hier wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit (winkelbestand en openbare ruimte), parkeren, bereikbaarheid en imago/beleving. Uitbreiding van het winkelareaal is hierbij mogelijk, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast dient te worden. Het provinciale detailhandelsbeleid is er namelijk op gericht om de detailhandelsstructuur zoveel mogelijk te versterken, door deze vooral kwalitatief te verbeteren



en de beschikbaarheid en bereikbaarheid te garanderen. Kwalitatieve verbetering is dan ook leidend ten opzichte van kwantitatieve versterking.

In het Programma mobiliteit wordt gesteld, dat de ambitie van de provincie is gericht op een adequaat regionaal OV-aanbod. Het is van belang om hierbij de ruimtelijk-programmatische opgaven bij de stations te verbeteren in samenhang met de bereikbaarheid per regionaal openbaar vervoer. Om dit te bewerkstelligen is het realiseren van een zowel voor de inwoners als de reizigers aantrekkelijk samenhangend OV-netwerk wenselijk.

### ***Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan***

De ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet sluiten naadloos aan op de doelstellingen van het provinciaal beleid. Het plan maakt verdere concentratie van bovenregionale voorzieningen mogelijk en versterkt tevens de bestaande detailhandelsstructuur. Daarnaast wordt beoogd een kwalitatief hoogwaardig OV-knooppunt te realiseren. De herontwikkeling van Hart van Zuid voldoet ook aan de ladder van duurzame verstedelijking (zie hiervoor § 2.3)

## **3.3 Regionaal beleid**

### ***Detailhandelsstructuur 2012***

In 2012 heeft de Stadsregio nieuw detailhandelsbeleid vastgesteld. In dit beleidsdocument is Zuidplein aangeduid als 'Regionaal verzorgend centrum'. Deze type centra hebben een verzorgende functie voor delen van de stadsregio. Het accent ligt op aanbod in het prijsvriendelijke tot middensegment. Gespecialiseerd aanbod in het hogere segment is niet of nauwelijks aanwezig. Dynamiek moet kunnen worden gefaciliteerd, maar ontwikkelingen dienen daarbij te passen binnen het profiel van deze centra. Grote kwantitatieve uitbreidingen zijn over het algemeen niet aan de orde.

Het Hart van Zuid wordt in het document specifiek benoemd. Zo wordt hier een extra bruto vloeroppervlak van zo'n 7.000 m<sup>2</sup> voorzien. Daarnaast is 8.000 m<sup>2</sup> aangeduid ten behoeve van complementaire en onderscheidende winkelfuncties. Uitbreiding mag er niet toe leiden, dat het winkelcentrum opgeschaald wordt tot bovenregionaal verzorgend centrum en daarmee de positie van Rotterdam centrum onder druk zetten.

### ***Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014 – 2020***

De Woningmarktstrategie 2014-2020 bouwt voort op het Verstedelijkingsscenario van de stadsregio Rotterdam uit 2010. De ontwikkelingen op de woningmarkt dwongen tot een vrij ingrijpende herziening en strakkere regie. Daarom zijn, tegelijk met deze strategie, samenwerkingsafspraken uit onderhandeld binnen de vijf subregio's van de gemeenten die voorheen samen de stadsregio Rotterdam vormden. De grootste projectontwikkelaars die in de regio actief zijn, hebben met een adhesieverklaring hun medewerking aan de uitvoering van de Samenwerkingsafspraken toegezegd.

De strategie speelt in op enkele nieuwe feiten, zoals de verhuurdersheffing, waarmee de Rijksoverheid de financiële ruimte van de woningcorporaties heeft beperkt. Daarnaast zijn er het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ) en de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland. Ook heeft de stadsregio onlangs een nieuwe verordening Woonruimtebemiddeling vastgesteld.

### ***Conclusie regionaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan***

De ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet zijn passend binnen het regionale beleid. De beoogde nieuwbouw van de woningen draagt bij aan de woonopgave. Bovendien blijkt uit het uitgevoerde distributie planologisch onderzoek dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### ***Stadvisie Rotterdam 2030***

De Stadvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke

economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad', de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het plangebied maakt onderdeel uit van het VIP-gebied 'Ahoy/Zuidplein/Pleinweg'. Vanwege het regionale en nationale belang van het gebied, is de ambitie om een leisure-centrum op topniveau te ontwikkelen, met grootschalige podiumfuncties en een modern winkelcentrum. Daarnaast is het wenselijk om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. De ontwikkeling van dit vrijetijdscuster krijgt vorm door realisatie van een omvangrijk sport- en evenemententerrein op de Vaanweide en een nieuw zwembad. Ook de ontwikkeling van nieuwe pop- en/of theaterpodia behoort hier tot de opties. Vernieuwing van het busstation verbetert de uitstraling van het gebied. Daarnaast wordt specifieke beleidsruimte geboden aan een hotelfunctie, kantoorfuncties, detailhandel, commercieel en woningen. In aansluiting op het Zuidplein bieden de omliggende gebieden, zoals de Motorstraat, ook ruimte voor bedrijven, onderwijs en nieuwe woningen.

De uitstraling van het Zuiderpark vormt een kracht van waaruit Rotterdam-Zuid zich verder kan ontwikkelen. Het park kan net als het Kralingse Bos en de Bergse Plassen een identiteitsdrager zijn voor nieuwe, aantrekkelijke woonmilieus. Zo kunnen de bestaande tennisbanen getransformeerd worden naar een uniek woonmilieu. Maar ook door de herontwikkeling van de om het park liggende wijken, zoals de Vaan, Carnisse en Zuidwijk, kunnen geheel nieuwe woonkwaliteiten ontstaan.

### ***Structuurvisie Hart van Zuid***

Naar aanleiding van de aanmerking als VIP-gebied in de Stadsvisie Rotterdam en als onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid is voor het gebied rondom het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy een structuurvisie opgesteld. In deze visie wordt het gewenste beeld van het Hart van Zuid over 20 jaar beschreven, gebaseerd op afspraken uit het Prestatieprogramma van Eisen<sup>2</sup>. Als kernopdracht geldt hierbij, dat samen met de markt een nieuw levendig centrum gecreëerd wordt, dat ten dienste staat van de stad, Rotterdam-Zuid, haar inwoners en bezoekers. Hierbij wordt ruimte gelaten aan marktpartijen om de gewenste nieuwbouw en herstructurering voor een deel naar eigen inzicht te ontwikkelen.

De kernopgave is verder uitgewerkt in vijf ambities:

- Economische motor: als centrum van Rotterdam-Zuid heeft Hart van Zuid een positieve invloed op de omliggende wijken en fungeert het als trekker voor de sociaal- economische versterking.
- Aantrekkelijk stadshart: de uitstraling van de omgeving, de bebouwing, openbare ruimte en het park zijn aantrekkelijk en uitnodigend. Hart van Zuid is een centrum om te bezoeken of te werken én een aantrekkelijke woonomgeving. Dit voorkomt de zogenaamde selectieve migratie (het wegtrekken van bepaalde groepen inwoners).
- Hart van Zuid werkt: de werkgelegenheid die de herstructurering oplevert, moet zoveel mogelijk worden ingevuld door bewoners van het gebied. Ook het aantal stages en leerwerkplaatsen kan als gevolg van de gebiedsontwikkeling stijgen. Hierdoor verbeteren tevens het opleidingsniveau, de werkgelegenheid en gezondheid.
- Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid: door het vervoersknooppunt Hart van Zuid te integreren in de openbare ruimte, verbetert de overstap- en verblijfskwaliteit. Samen met een comfortabeler netwerk van langzaam verkeer, draagt dit bij aan een groter aandeel bezoekers te voet, per fiets of met het openbaar vervoer. De doorstroming van het hoofdwegennet en daarmee de bereikbaarheid blijft gegarandeerd.

---

<sup>2</sup> In het Prestatiegericht Programma van Eisen (PPE) is vastgelegd aan welke eisen de prestaties in het gebied Hart van Zuid minimaal moeten voldoen. Het PPE is integraal onderdeel van de hoofdovereenkomst tussen de gemeente Rotterdam en Ballast Nedam (als ontwikkelende partij). Het Programma van Eisen is prestatiegericht geformuleerd.

- Duurzaam en gezond Hart van Zuid: het verduurzamen van dit stadsdeel heeft een belangrijk aandeel in de klimaatopgave van de stad en biedt mogelijkheden om de uitstoot van CO<sub>2</sub> te reduceren en de negatieve gevolgen van de klimaatverandering op te vangen of te verminderen.

Om deze ambities te realiseren, zijn de uitgangspunten vertaald in een stedenbouwkundige visie met een ruimtelijk programma op hoofdlijnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee 'hotspots', te weten het Ahoy-plein en het Plein op Zuid. Door bestaande functies een prominentere plaats aan deze pleinen te geven en nieuwe functies toe te voegen, worden deze kernen versterkt. Ook aanpassingen in de openbare ruimte en het realiseren van goede verbindingen versterken deze pleinen. Deze structuurvisie vormt uiteindelijk de basis van dit bestemmingsplan, waarmee dan ook de afspraken uit het PPE zijn geborgd.

### **Detailhandel**

De in dit bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsruimte is onderwerp geweest van regionale afstemming. De regionale stuurgroep Grootchalige detailhandel heeft daarover het volgende advies aan de gemeente gegeven.

*“Omdat het deel-regionale centrum een eigen rol wordt toegekend in de detailhandelsvisie en ook in de huidige praktijk weinig hinder van nieuwe trends in de detailhandel ondervindt (zoals internetverkoop) dient verbetering van dit centrum niet als concurrentie met andere lokaalverzorgende centra binnen Rotterdam en de regio te worden gezien.*

*Aangezien dit centrum deze unieke rol heeft voor dit gebied zijn er geen nabije vergelijkbare alternatieve ruimten in de zin van de SER-ladder beschikbaar in plaats van deze uitbreiding, waarmee ook aan de provinciale richtlijn op dit punt kan worden voldaan. De bestaande leegstand in winkelcentrum Zuidplein is laag, hetgeen een ondersteuning betekent voor de, via het DPO berekende, marktruimte.”*

*“Resumerend staat de stuurgroep Grootchalige Detailhandel positief tegenover de ontwikkeling van het project Hart van Zuid als geheel. De stuurgroep geeft een positief advies over de 2.000 m<sup>2</sup> "grab and go" winkels en horecaformule op maaienveld tegenover het busstation. Ook geeft de stuurgroep een positief advies op de 5.000 m<sup>2</sup> winkeluitbreiding op de theaterplek overwegend in supermarktvorm.”*

Wel zal er sprake zijn van versterking van het autonome proces van het sluiten van enkele winkels, c.q. het verdwijnen van winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief. Dit past in de detailhandelsbeleid van provincie, regio en gemeente, waarin ingezet wordt op het versterken van sterke winkelcentra en transformeren van zwakke winkelgebieden.

Dit transformatieproces is voor de gemeente een belangrijk onderdeel van haar beleid. In de praktijk geeft de gemeente dit vorm door in nieuwe bestemmingsplannen bij detailhandel een dubbelbestemming toe te voegen die transformatie mogelijk maakt. Daarnaast biedt de kruimelregeling al een grotere mate van flexibiliteit, waar de gemeente ruimhartig meewerkt aan aanvragen betreffende transformatie. Ook wordt bij actualisering van bestemmingsplannen, daar waar de transformatie al heeft plaatsgevonden, de bestemming detailhandel er afgehaald. Daarnaast denkt de gemeente op straat- en pandniveau actief mee met eigenaren waar het gaat om alternatieve programmatische invulling voor leegstaande panden. De gemeente geeft hiermee invulling aan de in het DPO geconstateerde benodigde transformatie.

### **Geactualiseerde Woonvisie 2007-2010**

In de Woonvisie worden diverse doelen gesteld, zoals het maken van een brede kwaliteitsslag, vraag en aanbod beter afstemmen en betaalbaarheid van het wonen verbeteren. Zo geeft deze visie aan, dat in de herstructureringsgebieden in Rotterdam-Zuid de beoogde kwaliteitsslag uitblijft. Herstructureringsgebieden lenen zich voor de realisatie van grondgebonden woningen en daarom zet de gemeente zich in om het aandeel grondgebonden woningen in de plannen te vergroten. Ook wordt een gebrek aan eengezinswoningen geconstateerd. Dit pleit voor een bouwprogramma met een beperkt aandeel sociale huurwoningen en met de nadruk op koopwoningen. Dit kan de doorstroming op gang brengen. In de nieuwbouw leidt dat tot de bouw van de juiste middeldure en dure woningen in herkenbare woonmilieus. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de beoogde nieuwbouw van woningen in dit bestemmingsplan goed aansluit op de geactualiseerde Woonvisie.

### ***Uitvoeringsprogramma Woonvisie 2011-2014***

In het Uitvoeringsprogramma wordt Hart van Zuid specifiek benoemd. Zuid kampt met een eenzijdige woningvoorraad van vooral kleine, goedkope, gestapelde woningen. Vraaggericht bouwen en een substantiële verbetering van de corporatievoorraad in delen van Zuid zijn nodig voor de inhaalslag die voor ogen staat voor dit deel van Rotterdam. Hierdoor zal de uitstroom van vooral gezinnen, hogere inkomens en hoger opgeleiden dalen.

### ***Horecanota 2012-2016***

Deze Horecanota geeft aan dat de hotelsector voor de economie van Rotterdam 'van groot belang is'. De huidige horecatrends, zoals het steeds belangrijker worden van totaalformules, horeca als werk en ontmoetingsplek en onderscheidende concepten, dienen bij nieuwe horecaontwikkelingen in ogenschouw genomen te worden. De nota stelt dat het Hart van Zuid, door een grootschalige transformatie de komende jaren, kansen biedt voor nieuwe ontwikkelingen.

### ***Horecanota deelgemeente Charlois***

Ook de voormalige deelgemeente Charlois heeft in 2008 een horecanota vastgesteld. In deze horecanota wordt aangegeven dat het winkelcentrum Zuidplein voldoende horeca heeft, maar dat wel uitbreidingsmogelijkheden en kansen voor horecavestiging in dit gebied aanwezig zijn:

- Afhankelijk van deze ontwikkelingen kan de uitgaansfunctie in Charlois worden versterkt.
- Volgend op ruimtelijk-economische ontwikkelingen dient ook het hotelaanbod te worden versterkt. Een mogelijke locatie hiervoor is aan de rand van het Zuiderpark.

### ***Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016***

Het Horecagebiedsplan Charlois 2015-2016 zorgt ervoor dat de ontwikkeling van horeca aansluit bij de wens en de behoefte van het gebied en het dient als leidraad bij vergunningverlening. In het horecagebiedsplan is Zuidplein benoemd als een gemengd woongebied. In het Zuidpleingebied is in context van het gebied Charlois sprake van een relatief grote concentratie van horecagelegenheden, verspreid over het gehele Zuidpleingebied. Om de horeca te concentreren en de balans tussen leefbaarheid en levendigheid te bewaren, geldt dat de horeca wordt geconcentreerd tot 'Hart van Zuid'. Hiervoor is een bijzonder ontwikkeltraject in gang gezet, waarbij alle ruimte geboden wordt voor horecaontwikkelingen. Buiten Hart van Zuid geldt de ontwikkelrichting consolideren.

### ***Hotelstudie Rotterdam / Factsheet 'Bezoek Rotterdam'***

In de Hotelstudie Rotterdam uit 2008 zijn de belangrijkste punten ten aanzien van de behoeftevraag van hotels in Rotterdam uiteengezet. Hieruit blijkt dat de vraag naar hotels in de stad sterk groeit, zowel absoluut als relatief. De toekomstverwachtingen voor de zakelijke hotelvraag, congressen en toerismevraag zijn de komende jaren gunstig, met een groei van respectievelijk ca. 1,75%, 1,75% en 3,9%. Ook de vraag naar hotelovernachtingen stijgt sterk; de totale toename van het aantal kamernachten in Rotterdam in de komende jaren wordt in de realistische variant op circa 115.000 kamernachten geraamd. Ten opzichte van het huidige aantal kamernachten in de stad (circa 874.000) betekent dit een groei van ongeveer 13%. Ook uit de factsheet 'Bezoek Rotterdam' uit 2012 blijkt, dat het aantal hotelovernachtingen de afgelopen jaren in gestegen van 0,95 miljoen naar 1,14 miljoen.

Uitgaande van een normatieve kamerbezetting van circa 65-70% op jaarbasis, is in Rotterdam ruimte voor ongeveer 155 à 580 extra hotelkamers ten opzichte van het huidige aantal. De ambitie bestaat om in Rotterdam een grootschalig full service congrescentrum te realiseren. Een dergelijk congrescentrum zal zorgen voor circa 500 extra kamers (bovenop de bovengenoemde extra kamers). Als mogelijke locatie voor een nieuw hotel wordt het gebied rondom Ahoy genoemd.

### ***College-akkoord 2014***

Eén van de pijlers van het coalitieakkoord, gesloten in het voorjaar 2014, is 'Bruisende woonstad'. Een van de belangrijkste uitgangspunten betreft het zorgen voor meer geschikte (gezins)woningen voor midden- en hogere inkomens, door onder andere te zorgen voor meer ruimte voor grondgebonden gezinswoningen voor 25+'ers.

### **Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003-2020 en Regionaal Verkeer- en Vervoersplan 2002-2020**

Het verkeer- en vervoersbeleid voor de stad Rotterdam is vastgelegd in het Verkeer- en Vervoersplan Rotterdam 2003- 2020 (VVPR). Voor de Stadsregio Rotterdam is het verkeer- en vervoersbeleid beschreven in het Regionale Verkeer- en Vervoersplan 2002- 2020 (RVVP). Het VVPR en het RVVP zijn in 2003 bestuurlijk vastgesteld en sluiten inhoudelijk nauw op elkaar aan.

Het Rotterdamse verkeer- en vervoersbeleid staat in dienst van twee doelen: het stimuleren van de werkgelegenheid en het creëren van een aantrekkelijke woonstad. Het verkeer- en vervoersbeleid is gericht op het ontsluiten van de economisch belangrijke plekken in de stad door het realiseren van stedelijke vervoerscorridors (stimuleren werkgelegenheid) en het creëren van stadsleefgebieden (aantrekkelijke woonstad). De basis van het Rotterdamse verkeer- en vervoersnetwerk wordt gevormd door een spinnenwebstructuur. De routes tussen de rand van de stad én de routes tussen de verschillende subcentra onderling dienen van voldoende kwaliteit te zijn. Tussen de rand van de stad en de binnenstad worden stedelijke vervoerscorridors gecreëerd. Elke vervoerscorridor heeft een stadspoort, waar wegen, openbaar vervoer en fiets samenkomen en waar de overstap kan worden gemaakt tussen verschillende modaliteiten. Het OV-knooppunt Zuidplein vormt zo'n stadspoort. Stadsleefgebieden zijn aaneengesloten gebieden met een herkenbare stedenbouwkundige structuur, die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, maar waar doorgaand autoverkeer zo veel mogelijk omheen wordt geleid. Om stadsleefgebieden te creëren, wordt ingezet op de volgende maatregelen: bundelen, ordenen en inpassen van verkeer op een beperkt aantal hoofdaders, verbeteren verkeersveiligheid en tegengaan parkeerproblematiek in woonwijken.

### **Welstandsnota Rotterdam**

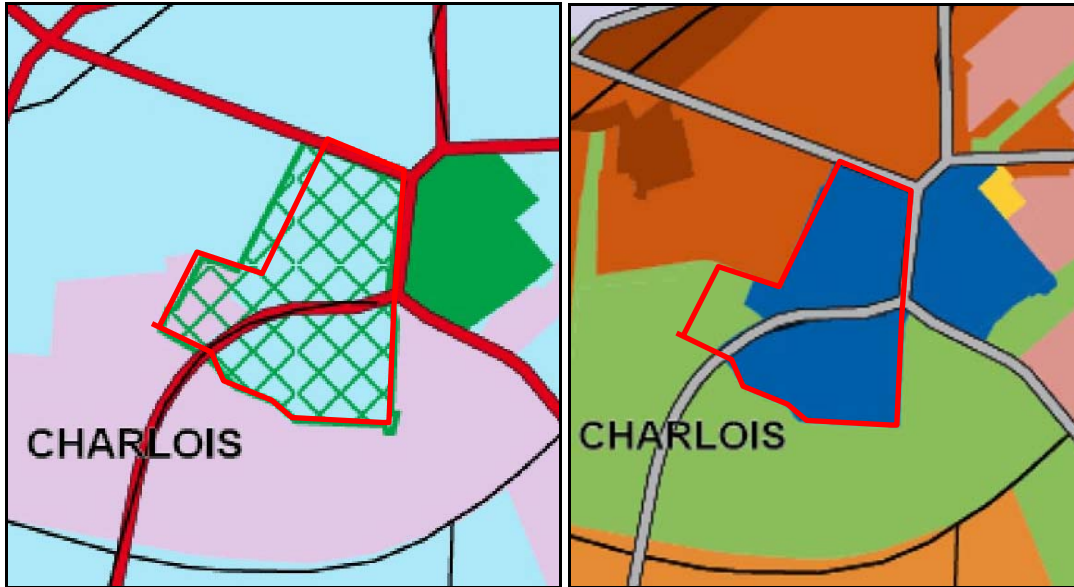
Het welstandsbeleid is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgelegd in de 'Welstandsnota Rotterdam'. Deze nota is een geactualiseerde versie van de 'Koepelnota Welstand Rotterdam' uit 2004 die hiermee is komen te vervallen. Op de kaart Welstandsniveaus behorende bij deze nota is aangegeven welk welstandsregime van toepassing is: vrij, regulier of bijzonder.

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken, dat het plangebied op de welstandskaat 'welstandsniveaus' overwegend binnen het welstandsregime 'regulier' valt (blauw). Alleen het gebied rondom het Hoornbeek College is aangemerkt als 'bijzonder' (roze), vanwege de nabijheid van het Zuiderpark. Hierbij is van belang, dat bouwiniciatieven aan de parkranden het park niet mogen domineren en dat deze initiatieven een doordachte oriëntatie hebben ten opzichte van de aanwezige hoofdzichtlijnen. Daarnaast is het plangebied in zijn geheel aangemerkt als 'toekomstig ontwikkelingsgebied' (groene arcering). Ontwikkelingsgebieden zijn gebieden waar de transformatie zodanig sterk is dat de criteria van de geldende gebiedstypen mogelijk niet toereikend zijn. Als een gebied is aangemerkt als ontwikkelingsgebied, biedt dat de mogelijkheid om een welstandparagraaf op te stellen.

De ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde objecten zal aan de hand van criteria van de geldende gebiedstypen uit de Welstandsnota Rotterdam worden getoetst. Op de welstandskaat 'gebiedstypen' is het plangebied grotendeels gelegen binnen het gebiedstype 'stedelijke knooppunten'. Deze delen van de stad hebben een publiekstrekend karakter en kennen een hoge dynamiek en een stapeling en verknoping van functies. De stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit is daarmee niet altijd en overal in overeenstemming. Zo is de bebouwing vaak een verzameling van zeer verschillende gebouwen met een vrij introvert karakter die onderling weinig samenhang vertonen. Het beleid is dan ook gericht op een betere inbedding, door de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten in overeenstemming te brengen met de rol van publiekstrekker. Daarbij is extra aandacht voor de openbare ruimte rond het complex, eventueel aanwezige gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde en de uitstraling van het complex op de openbare ruimte. Bouwiniciatieven verbeteren dan ook het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijk knooppunt en dragen bij aan een betere verweving van de verschillende niveaus en onderdelen. Voor de zuidelijke plandelen geldt hierbij dat aansluiting op het parkkarakter een belangrijk aandachtspunt vormt.

Alleen de gronden waarop momenteel het tenniscomplex van tennisclub Z'67 is gevestigd, zijn op de welstandskaat 'gebiedstypen' aangemerkt als 'stedelijk groengebied'. Het betreffen hier gebieden met een recreatieve functie, vaak gecombineerd met waterhuishoudkundige, ecologische en educatieve functies. Deze gebieden zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied en maken daardoor deel uit van het grotere stedenbouwkundige ontwerp. Uitgangspunt van de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter en het stedelijk gebied. Dit wel met verwevenheid in

stedenbouwkundig opzicht. Belangrijk voor bebouwing is dat deze alzijdig is en aansluit bij het karakter van het groengebied. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling van het tenniscomplex, kan het welstandsregime ter plaatse wijzigen. Parallel aan deze welstandsbeoordeling zal een document met uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit worden opgesteld. Dit groeidocument is een aanvulling op de geldende welstandsnota. Zolang tussen de geldende (vaste en gebiedscriteria) en dit document geen strijdigheden bestaan is dit groeidocument een (informatieve) aanvulling op het geldende welstandsbeleid. In geval van strijdigheid tussen beide, dient het document met uitgangspunten ruimtelijke kwaliteit te worden vertaald in een (bestuurlijk vast te stellen) welstandsparagraaf.



Afbeelding 3.1: Uitsneden welstandskaart 'welstandsniveaus' (links) en welstandskaart 'gebiedstypen'.

#### *Conclusie*

Het plangebied valt deels binnen het welstandsregime 'bijzonder' en binnen het gebiedstype 'Stedelijke groengebieden'. De voorgenomen transformatie van het tenniscomplex knelt naar alle waarschijnlijkheid met de criteria vanuit het gebiedstype stedelijke groengebieden. Omdat het plangebied tevens is aangemerkt als ontwikkelingslocatie, wordt ruimte geboden een aanvulling op de nota te maken. De nota die deze nieuwe en gewenste karakteristiek bevat, wordt welstandsparagraaf genoemd. Welstandsparagrafen worden, na bestuurlijke vaststelling, onderdeel van de welstandsnota.

#### **Masterplan Zuiderpark**

In 2001 is het Masterplan Zuiderpark vastgesteld. Met dit plan wordt invulling gegeven aan de ambitie om het Zuiderpark een stadspark te laten zijn, zoals in eerdere beleidsstukken is aangegeven. Daarnaast moet het vernieuwde park ruimte blijven bieden aan sport, (volks)tuinieren en recreatie dicht bij huis (wijk- en buurtvoorziening). Het masterplan gaat uit van een behoorlijk ambitieniveau voor het hele parkgebied. Voor het hele Zuiderpark wordt op hoofdlijnen een voorstel gedaan hoe het eruit kan komen te zien als het park middels inrichtingsplannen wordt vormgegeven.

Het plan gaat uit van de structuur die al eerder is gepresenteerd. De oost-west richting en het water zijn de structurerende elementen. Het gebied wordt zoveel als mogelijk omgevormd tot een aaneengesloten parkgebied met de voor parken zo kenmerkende lange lijnen en paden. De door het gebied lopende wegen worden zo goed mogelijk ingepast en de oversteekbaarheid daarvan wordt vergroot. In het masterplan wordt uitgegaan van inpassing van de Zuiderparkweg met doelgroepenstroken en een brug over het water. Het masterplan steunt op een aantal zogenaamde bouwstenen zoals natuur, water, sportvelden, tuinen, programma, routes & entrees, parkmeubilair en parkeren en de Zuiderparkweg.

### **Gebiedsplan Charlois**

In juli 2014 is de gebiedsplan Charlois vastgesteld. Naast een korte typering van de aanwezige wijken in de voormalige deelgemeente Charlois, worden in dit plan ook de prioriteiten per wijk benoemd, evenals de bovenliggende ambitie. Voor de wijk 'Zuidplein' luidt deze ambitie als volgt:

"Het Zuiderpleingebied krijgt een forse kwaliteitsimpuls die honderden banen, meer kansen en betere voorzieningen voor de bewoners van Zuid en maatschappelijke meerwaarde voor heel Rotterdam oplevert. In deze visie staan verbinden en ontmoeten centraal. Met een integrale en geleidelijke ontwikkeling wordt verbinding gebracht tussen de functies van het Zuidpleingebied, waardoor deze elkaar gaan versterken en een nieuwe sociaaleconomische dynamiek op gang brengen. Daarmee wordt het aanwezige potentieel in het gebied optimaal benut en creëren we kansen voor ondernemerschap en werkgelegenheid. Met als stip op de horizon een energiek kloppend Hart van Zuid, waar elke dag wat te zien, te doen en te beleven is. Een plek om te komen en een plek om te blijven."

Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken zijn vier prioriteiten gesteld:

- Investeren in veiligheid; de focus ligt hierbij op de aanpak van in het oog springende criminaliteitsvormen als zakkenrollen, fietsdiefstal, winkeldiefstal, (jeugd)overlast en op veiligheidsbeleving. Ook is er aandacht voor straatroven, overvallen en woninginbraken (High Impact Crimes). Hiertoe wordt het bestaande Convenant Toezichtmodel Zuidplein vernieuwd. Ook wordt de communicatie naar ondernemers en bezoekers verder verbeterd en dient de bereidheid van ondernemer om de eigen verantwoordelijkheid op het vlak van veiligheid verbreed te worden.
- Investeren in beheer en onderhoud buitenruimte; deze inzet richt zich voornamelijk op het schoon en heel houden van de buitenruimte. Dit vergt een dagelijkse inzet van Stadsbeheer.
- Investeren in de toekomst; om het gebied als een bruisend hart te kunnen laten functioneren, zijn aanpassingen in het gebied op allerlei vlakken gewenst. Ook is een aantal gebouwen, zoals het theater, het zwembad en de hallen van Ahoy aan vervanging toe. Opgeteld is de opgave voor het Zuidpleingebied een zeer majeure opgave. Deze opgave is als een complete, integrale gebiedsontwikkeling aanbesteed aan een consortium. Dit consortium heeft de verantwoordelijkheid gekregen om in 20 jaar tijd de gevraagde opgaven te ontwerpen, realiseren en (deels) te beheren.
- Investeren in sociale binding; het is van belang dat in nauwe samenwerking met de bewonersorganisatie Stichting Zuidpleingebied en Hart van Zuid gewerkt wordt aan het versterken van sociale verbanden en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving.

### **Rotterdamse Mobiliteitsagenda 2015 – 2018**

De gesignaleerde trends en ontwikkelingen en de inzet, die is geformuleerd in het collegeprogramma 2014 - 2018, leiden tot nieuwe uitdagingen en vereisen een vernieuwing van de mobiliteitsaanpak. Met de Rotterdamse Mobiliteitsagenda geeft het College aan hoe de komende vier jaar gewerkt wordt aan de invulling van de langere termijnambitie van een gezond, innovatief, groen, bereikbaar en verkeersveilig Rotterdam. In de Mobiliteitsagenda staan de volgende vijf punten centraal:

1. Rotterdam fietsstad van de toekomst
2. Binnenstad citylounge, de auto te gast
3. Rotterdam gezonde en bereikbare stad
4. Rotterdam Marktplaats voor mobiliteitsinnovatie en samenwerking
5. Rotterdam: bereikbaarheid belangrijk voor economische ontwikkeling

### **Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

Met dit bestemmingsplan worden de doelen zoals omschreven in de Stadsvisie Rotterdam 2030 en de Structuurvisie Hart van Zuid planologisch juridisch mogelijk gemaakt. Daarnaast is het gemeentelijk woonbeleid gericht op het op gang brengen van doorstroming in de woningmarkt en meer diversiteit van woningtypes in bepaalde gebieden. Voor Hart van Zuid betekent dit, dat meer behoefte is aan eengezinswoningen/grondgebonden woningen en minder aan sociale woningbouw. Met de realisatie van de woningen op onder andere het tenniscomplex wordt aan deze vraag deels tegemoet gekomen.

Indien de ruimte voor extra hotelcapaciteit in Rotterdam wordt afgezet tegen de huidige plannen, wordt geconcludeerd dat onvoldoende ruimte bestaat om al deze plannen te realiseren. Daarnaast is echter geconstateerd, dat het aantal horecaovernachtingen elk jaar stijgt en dat aan de rand van het Zuiderpark een hotelontwikkeling voorzien is. Dit betekent, dat het geplande hotel bij Ahoy als passend binnen het

gemeentelijk beleid wordt gezien. Nieuwe horecavestigingen op het vernieuwde Zuidplein sluiten goed aan op het gemeentelijk horecabeleid, waarbij de voormalige deelgemeente Charlois specifiek aangeeft dat de uitgaansfunctie versterkt kan worden. Daarbij dient wel aandacht te worden geschonken aan de huidige overlast en de geconstateerde trends.



## 4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

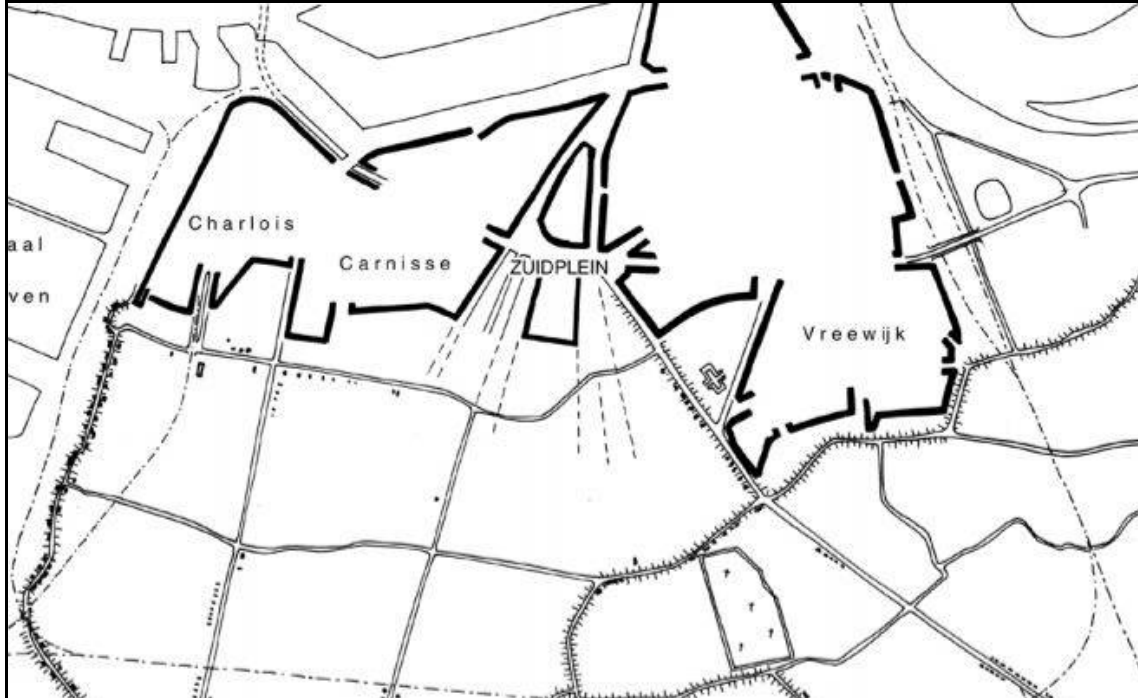
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

### 4.1 Historie

#### *Historische ontwikkeling Rotterdam-Zuid tot de Tweede Wereldoorlog*

Rotterdam-Zuid is voor een groot deel gelegen op het oude deltagebied van de Nieuwe Maas. Het gebied bestond toen uit een veenlandschap met natuurlijke kreken voor de afwatering. Bewoning is hier al vanaf de vierde of vijfde eeuw voor Christus aanwezig en concentreerde zich uiteindelijk in een aantal kleine dorpen, zoals Ridderkerk, Rhoon, Pendrecht, IJsselmonde en Katendrecht. Het gebied werd regelmatig geteisterd door overstromingen, waardoor het gebied niet meer uit land maar uit slijk en uiterwaarden bestond. Desondanks groeiden de kernen steeds verder en vond een omslag plaats van vissers- naar landbouwdorpen.

In de tweede helft van de 19e eeuw groeide bij de gemeente Rotterdam de behoefte aan uitbreiding van het grondgebied op de Linker Maasoever. Zo werd Charlois in 1895 geannexeerd. Enkele jaren later werd gestart met de havenuitbreidingen. Deze enorme economische ontwikkeling bracht ook een sterke groei van de bevolking met zich mee. De eerste verstedelijkingsoperaties die in Rotterdam-Zuid plaatsvonden waren dan ook voor het grootste deel bepaald door de grenzen en barrières van de havenbekkens en de infrastructuur. Woongebieden als de Afrikaanderwijk, Bloemhof, Tarwewijk, Feijenoord en Carnisse werden in de eerste jaren van de industrialisatie gebouwd. Door de hoge grondprijzen, weinig vertier en gebrekkige verbindingen met het stadscentrum kon de bevolkingsgroei van 'Zuid' niet voldoen aan de hoge verwachtingen van de bouwondernemers, waardoor een groot deel van het uitbreidingsplan 'Zuid' niet uitgevoerd werd. Zodoende bleef een groot deel van het grondgebied van de voormalige gemeente Charlois tot aan de Tweede Wereldoorlog agrarisch gebied.



Afbeelding 4.1: Stadsrand Rotterdam-Zuid in 1945.

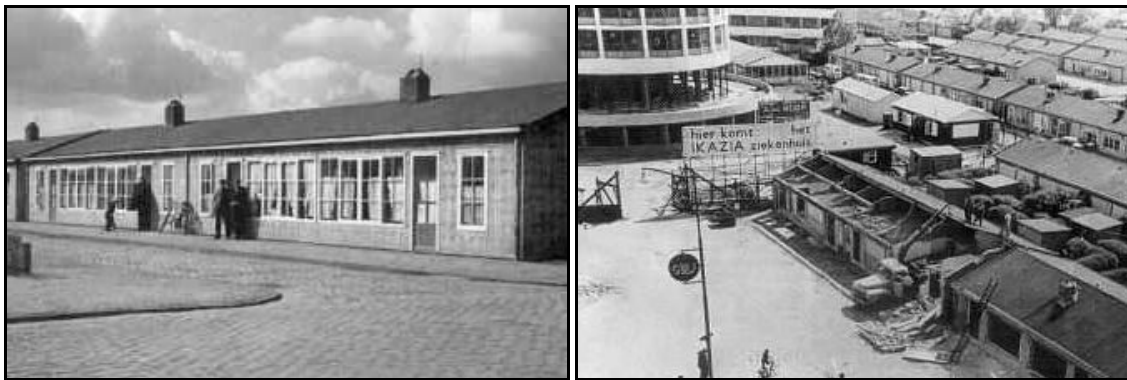
#### *Historie Hart van Zuid vanaf de Tweede Wereldoorlog*

Door het bombardement op Rotterdam in mei 1940 raakten veel Rotterdammers dakloos. Dit leidde ertoe dat op verschillende plekken in de stad noodwoningen werden opgericht. Doordat het uitbreidingsplan 'Zuid' grotendeels niet gerealiseerd was, werd in de Charloise polder in 1941 het Brabantse Dorp gebouwd. De naam

van deze wijk was afgeleid van de straatnamen, die alle de naam van een Noord-Brabantse gemeente droegen. Het 'dorp' bestond uit 520 kleine huizen, bestaande uit een eenvoudige constructie met betonnen vloeren en daken afgedekt met asfalt. Direct na de oorlog werden 20 huizen aan de woonvoorraad onttrokken ten faveure van de bouw van een cultureel centrum, dat in 1947 officieel geopend werd. Dit centrum omvatte een toneelzaal, bibliotheek, crèche, kleuterkamer en een badhuis.

Naast het Brabantse Dorp ontstond tijdens de Tweede Wereldoorlog een vuilnisstortplaats, doordat in de laatste jaren van de oorlog het huisvuil niet werd opgehaald. Deze stortplaats strekte zich uit tot de Goereesestraat en de verbindingsweg van de Stevelsweg naar de Pleinweg. Na de oorlog werd deze vuilnisplaats opgeruimd, maar hiervoor kwam een schillenstortplaats voor terug. Op deze stortplaats is uiteindelijk het huidige Theater Zuidplein gebouwd.

Ondanks dat de woningen in eerste instantie voor een periode van tien jaar waren gebouwd, hebben de woningen bijna 25 jaar gestaan. Met de bouw van het Ikazia-ziekenhuis in 1961 wordt het einde van het dorp ingeluid. In verband met de ontwikkeling van dit ziekenhuis werden 90 woningen gesloopt. Aan de andere kant van het dorp begint de bouw van de metro en rond 1962 is het merendeel van de woningen geamoveerd. Eind 1965 verhuizen de laatste bewoners van het Brabantse Dorp.



Afbeelding 4.2: Woningen in het Brabantse Dorp (links) en in relatie tot het Ikazia-ziekenhuis (rechts).

In 1962 is een groot deel van het Brabantse Dorp gesloopt. Op een deel hiervan is in 1962 gestart met de bouw van het huidige winkelcentrum Zuidplein in combinatie met het metro- en busstation. In 1972 werd de bouw afgerond, waarmee het overdekte winkelcentrum - één van de belangrijkste ontwerpen van de Rotterdamse architect Hermanus Dirk Bakker - een feit was. Tussen 1993 en 1995 werd het winkelcentrum in oostelijke richting uitgebreid met circa 11.000 m<sup>2</sup> en in de periode 1999 tot 2003 werd het interieur gerenoveerd. Na realisatie van het metro- en busstation werd het Zuidplein één van de belangrijkste openbaar vervoersknooppunten van de stad.

In de jaren '60/'70 werden ook de andere gebouwen rondom het 'plein' gebouwd, zoals een bedrijfsverzamelgebouw, een gebouw voor de GG&GD (het deelgemeentekantoor van de voormalige deelgemeente Charlois) en het sportfondsenbad. Zo werd in 1968 ook gestart met de bouw van Ahoy; in 1970 waren drie tentoonstellingshallen en het Sportpaleis gereed. Het door de architecten Van der Stoep en Groosman ontworpen complex werd in 1978 uitgebreid met de Leuvehal en de Eemhal. In 1980 zijn tevens een congressaal en kantoorruimte op de tweede verdieping gerealiseerd. Na een grondige en noodzakelijke renovatie in 1988 werd in 1997 gestart met de volgende verbouwing van het Ahoy-complex. Zo werd een nieuwe beursaal (Scheldehal) van 10.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd, evenals een compleet vernieuwde entree voor het Sportpaleis. Daarnaast werden ook nieuwe horecafaciliteiten, nieuwe congres- en vergaderruimten en een kantoorgebouw toegevoegd.

## 4.2 Huidige situatie

Het plangebied kan vanuit stedenbouwkundig oogpunt in drie deelgebieden onderscheiden worden. Het gaat hierbij om het gebied rondom winkelcentrum Zuidplein, het Ahoyterrein en het gebied rondom het Hoornbeek College. In het vervolg van deze paragraaf worden deze drie gebieden nader uiteengezet.



Afbeelding 4.3: Overzicht deelgebieden aangegeven op luchtfoto.

### 1. Winkelcentrum Zuidplein en omgeving

In dit deelgebied zijn diverse functies aanwezig, waarbij de bebouwing voornamelijk geconcentreerd is rondom het aanwezige OV-knooppunt Zuidplein. Dit knooppunt bestaat uit het gelijknamige busstation, dat zich op maaiveld niveau bevindt. Op een hoogte van ongeveer 6,6 meter bevindt zich het metrostation Zuidplein. Dit station sluit hiermee aan op het oostelijk gelegen winkelcentrum.

De in dit centrum aanwezige detailhandelvoorzieningen zijn gesitueerd op een twee lagen tellende parkeergarage. In de noordoosthoek (oksel Zuidplein - Strevelsweg) is een ingang op maaiveldniveau gelegen, alsmede een betonnen luchtbrug over de weg Zuidplein. Hier zijn over het winkelcentrum ook twee appartementencomplexen gebouwd, bestaande uit zes woonlagen. Ook tussen het winkelcentrum en de Strevelsweg bevinden zich nog enkele gebouwen. Het gaat hierbij om zes kantoorgebouwen, bestaande uit zes tot acht bouwlagen. Daarnaast bevindt zich op de hoek Strevelsweg - Twentestraat nog een 25 bouwlagen tellende woontoren, waarvan de plint is ingevuld met commerciële ruimten. Hier bevindt zich ook een betonnen luchtbrug over de Strevelsweg naar het Ikazia-ziekenhuis.

Direct ten noorden van het busstation is het Theater Zuidplein gesitueerd, evenals een kantoorgebouw en een parkeerterrein. Tussen deze gebouwen de weg Zuidplein bevinden zich twee appartementencomplexen. Ook hierbij geldt, dat de plint is ingevuld met commerciële c.q. kantooruimten. Deze twee complexen worden van elkaar gescheiden door de metrolijn, die hier circa negen meter boven maaiveld is gelegen.

Aan de westzijde van het busstation bevinden zich tussen de Gooilandsingel en de Van Swietenlaan diverse solitaire gebouwen. Het meest noordelijke pand bestaat uit vijf bouwlagen, waarvan de plint in gebruik is voor kleinschalige detailhandel. De bovenste vier bouwlagen staan ten dienste van de woonfunctie. Direct ten zuiden van dit complex bevindt zich zwembad Charlois, waarbij een deel van de begane grond ten dienste staat van een horecazaak. Aan de zijde van de Van Swietenlaan bevindt zich de bij het zwembad behorende parkeerplaatsen. Deze zijn vanaf de Van Swietenlaan nauwelijks zichtbaar door een circa tien meter hoge bosschage. Weer direct ten zuiden van het zwembad is een kantoorgebouw aanwezig, dat tot voor kort als deelgemeentekantoor dienst heeft gedaan. De bebouwing aan de westzijde van het busstation wordt vervolgens afgerond door twee kantoorgebouwen.

Het busstation wordt via de wegen Sallandweg en Gooilandsingel aan de zuidzijde ontsloten op de Zuiderparkweg. Hier bevinden zich ook de zogenaamde terrasflats, alsmede een passerelle. Deze verbindt het winkelcentrum Zuidplein met het Ahoyterrein.



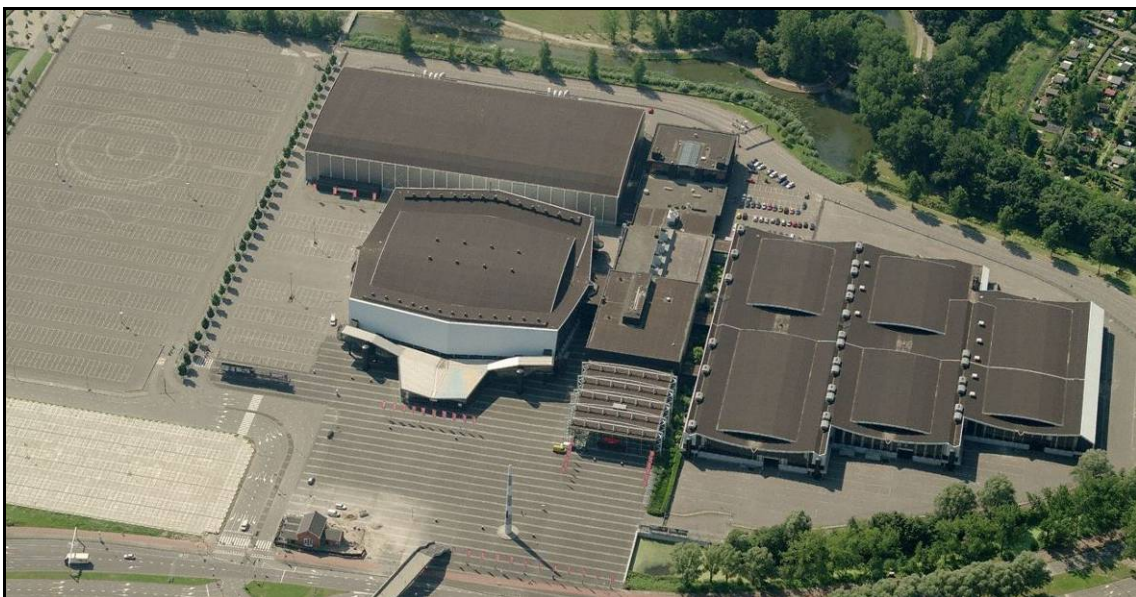


Afbeelding 4.4: Enkele impressies van het deelgebied 'winkelcentrum Zuidplein en omgeving'.

## 2. Het Ahoyterrein

Het terrein van Ahoy wordt gevormd door het Ahoycomplex en de omliggende onbebouwde gronden. Deze zijn voornamelijk ingericht als verkeersruimte voor langzaam en gemotoriseerd verkeer. Het Ahoycomplex bestaat momenteel uit het Sportpaleis (capaciteit 15.818 bezoekers), zes beurs- en evenementenhallen (circa 30.000 m<sup>2</sup>) en een congres- & vergadercentrum bestaande uit acht meetingrooms. Het gehele terrein ligt ingeklemd tussen de Zuiderparkweg en het Zuiderpark.

Op het voorplein van Ahoy staat direct langs de Zuiderparkweg nog een rioolgemaal, dat dateert uit de jaren 50 van de vorige eeuw. Dit gemaal bestaat uit drie bouwlagen, waarbij het gevelbeeld wordt gedomineerd door gesloten, gemetselde gevelvlakken van rode baksteen.



Afbeelding 4.5: Het Ahoycomplex, met linksonder het rioolgemaal.

### **3. Hoornbeek College en omgeving**

Het noordelijk deel van dit deelgebied staat voornamelijk ten dienste van twee onderwijsinstellingen, te weten het Hoornbeek College en het Wartburg College (locatie De Swaef). Beide scholen worden ontsloten via de Carnissesingel. De scholen worden van elkaar gescheiden door de Carnissetuin; een voedseltuin met kwekerij, waarbij het draait om natuureducatie en -beleving, hoeveelheid groen en biodiversiteit en participatie.

Het zuidelijk deel wordt geheel in beslag genomen door het tenniscomplex van tennisclub Z'67. Naast een clubhuis zijn hier veertien tennisbanen met verlichting aanwezig. Het gehele complex ligt verscholen in een groene omgeving en wordt omzoomd door hoogopgaande beplanting. Dit complex kan als onderdeel van het Zuiderpark aangemerkt worden.

Aan de oostzijde is parallel aan de Zuiderparkweg de metrolijn naar Slinge gelegen. Deze buigt ter hoogte van het Wartburg College af richting het OV-knooppunt Zuidplein. De metrolijn is verhoogd in het landschap aangebracht. Onder de metrolijn bevindt zich een opvanggebouw voor dak- en thuislozen. Pal naast dit opvanggebouw is het jongerencentrum De Blokhut gesitueerd.

#### **Zuiderpark**

Direct ten zuiden van het plangebied is het Zuiderpark gelegen, dat de groene ruggengraat van Rotterdam-Zuid vormt. Dit park is ontworpen in de zogenaamde volksparkstijl, waarbij het fysieke en geestelijke welzijn van de arbeidersbevolking centraal stond. Het is ingericht als gebruikspark. Door de bouw van het Ahoy-complex is het park flink verkleind, maar desondanks is de kenmerkende langgerekte vorm behouden gebleven. Naast diverse doelgroepspecifieke voorzieningen, zoals volkstuinen, sportvelden en een heem- en botanische tuin, is een grote vrije buitenruimte aanwezig. Aan het begin van de 21<sup>e</sup> eeuw is het park ingrijpend gerenoveerd, waarbij door het hele park heen een 'stadsweide' is aangelegd. Dit is een grote openbare ruimte die van oost naar west loopt en waarin bospercelen, waterpartijen en hoogteverschillen aanwezig zijn. Prominent in deze weide is de promenade; een in oost-west lopende route voor voetgangers, fietsers en skaters. Deze route vormt dan ook de koppeling tussen de belangrijkste programmaonderdelen van het park. Delen van deze weide doen ook dienst als evenementenlocatie. Op het tenniscomplex van tennisclub Z'67 na, maakt het Zuiderpark zelf geen onderdeel uit van het plangebied.

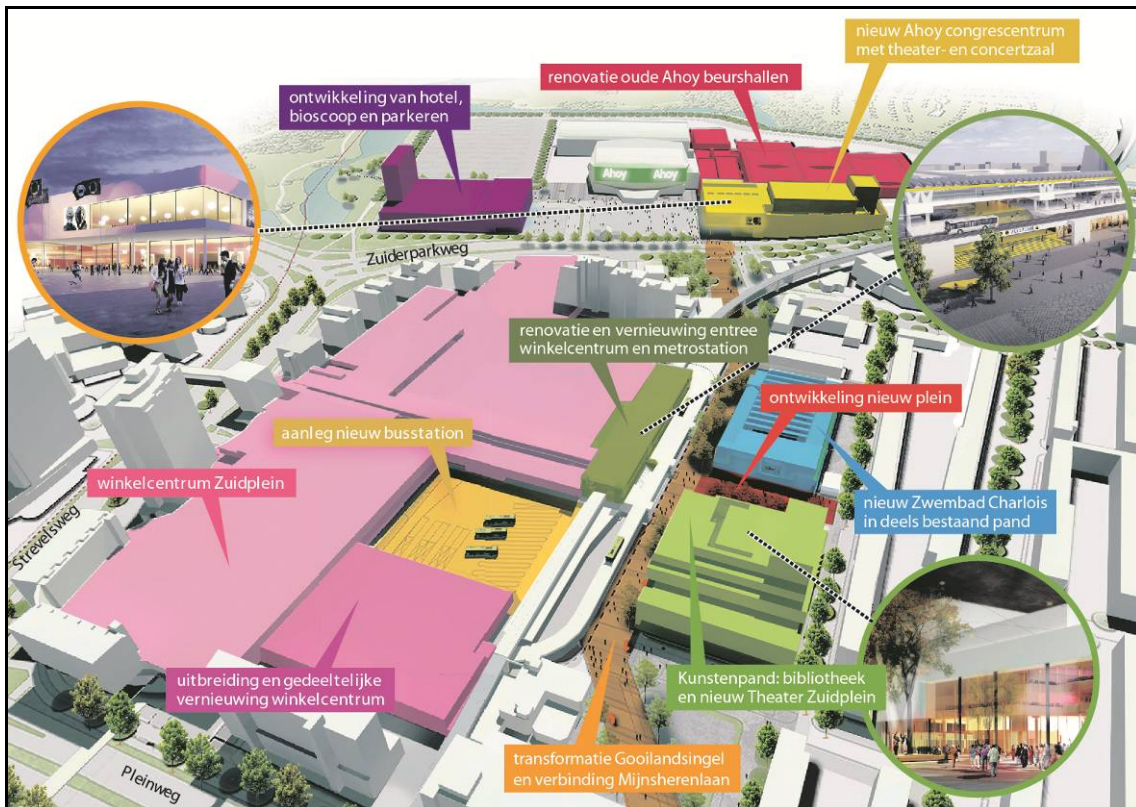
Uit de MER-uitwerking van het deelaspect 'ruimtelijke kwaliteit'<sup>3</sup> blijkt echter dat het Zuiderpark een beperkte samenhang heeft met het plangebied. Het park doet zich vanaf de Zuiderparkweg nauwelijks vermoeden, doordat het 'verstopt' ligt achter het Ahoy-complex. Daarnaast worden de lokale, doorgaande straten, lanen en boulevard min of meer afgebroken rond het Zuidpleingebied, waardoor geen logische koppeling en verbinding aanwezig is tussen het Zuidplein en het Zuiderpark.

### **4.3 Projectbeschrijving**

Als het centrum van Rotterdam-Zuid neemt de directe omgeving van het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy een belangrijke positie in. De huidige stedenbouwkundige opzet en uitstraling sluiten hier echter niet op aan, de omgeving wordt als rommelig ervaren. Juist vanwege de aanwezigheid van het winkelcentrum en Ahoy heeft het gebied een enorme potentie om te komen tot een bruisend stadshart. Deze transformatie kan dan tevens als aanjager fungeren voor het verbeteren van het leven op zuid, wat één van de doelstellingen is van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Dit programma is daarnaast gericht op het wegwerken van de (sociaal-economische) achterstanden van de bewoners in dit deel van Rotterdam.

<sup>3</sup> Bosch Slabbers Landschapsarchitecten, Hart van Zuid; MER-uitwerking deelaspect Ruimtelijke Kwaliteit, april 2015.





Afbeelding 4.6: Overzicht van de nieuwe functies in het Hart van Zuid.

Om de transformatie van het Hart van Zuid vorm te geven is een structuurvisie opgesteld, die de basis vormt van dit bestemmingsplan. In §3.4 is al kort aandacht besteed aan de kernopgave, de ambities en de stedenbouwkundige visie, zoals opgenomen in deze visie. In het vervolg van deze paragraaf wordt concreet ingegaan op de verschillende functies die in het Hart van Zuid gerealiseerd gaan worden (zie ook bovenstaande afbeelding). Hierbij wordt dezelfde gebiedsindeling aangehouden als in voorgaande paragraaf.

Hoewel het bestemmingsplan een globaal karakter heeft, zorgt dit niet voor onbegrensde ontwikkelmogelijkheden. Per thema is een maximaal aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak vastgelegd voor Hart van Zuid. Exacte locaties van functies worden niet vastgelegd (wat flexibiliteit biedt), maar door het bepalen van een maximaal aantal m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak per thema (zoals detailhandel, woningbouw, recreatie) kunnen niet meer bouwplannen worden ontplooid dan het maximaal aantal m<sup>2</sup> die het bestemmingsplan toelaat.

### **Winkelcentrum Zuidplein en omgeving**

Het winkelcentrum kan zijn positie versterken door in te zetten op zowel een ruim aanbod voor frequente aankopen, als het versterken van sfeer en beleving in combinatie met een groot (modisch) aanbod. Om dit te realiseren wordt een uitbreiding van het winkelcentrum met maximaal 7.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak voorzien. Ook biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een bioscoop te realiseren. Daarnaast wordt de entree van het centrum op maaiveldniveau aantrekkelijker gemaakt waardoor een looproute ontstaat door het winkelcentrum (op niveau 1) van het OV-knooppunt richting het Ikaziaziekenhuis

Het OV-knooppunt wordt versterkt, door de realisatie van een nieuwe busterminal en een betere koppeling met de metroperrons. Hierdoor ontstaan logischere en overzichtelijkere looproutes tussen bus en metro, maar ook met het winkelcentrum, Ahoy en het Zuiderpark. Het nieuwe OV-knooppunt krijgt een uitnodigend karakter, onder meer door de toevoeging van een kiosk, de toevoeging van een fietsenstalling met minimaal 700 plaatsen (waarvan 250 bewaakte plaatsen) bij het OV knooppunt/winkelcentrum en een verbeterde openbare ruimte. Onder de metrobaan worden gefaseerd ruimten voor (startende) ondernemers toegevoegd. Hierdoor ontstaat activiteit, levendige handel en nieuwe horeca, waarmee sociale en economische aspecten met elkaar worden verbonden.

Aan de westzijde van het OV-knooppunt zijn enkele nieuwe functies voorzien. Zo is hier het Kunstenpand voorzien, met een bruto vloeroppervlak van circa 12.340 m<sup>2</sup>. Dit gebouw gaat het Theater Zuidplein huisvesten, evenals één van de zes bibliotheken van Rotterdam en horecavoorzieningen. Beide functies gaan in het nieuwe Kunstenpand intensief samenwerken, door bijvoorbeeld een brede programmering te bieden op het gebied van theater, lezen, leren en informeren. Dit pand gaat dan ook een belangrijke maatschappelijke rol binnen Hart van Zuid vervullen; het is één van de belangrijkste dragers van het gebied. Het pand wordt open en flexibel, maar compact. De spil van het Kunstenpand wordt gevormd door een centrale ontvangsthuis en de verkeersruimte in het hart van het gebouw. Het Kunstenpand komt te liggen aan zowel de Gooilandsingel, het centrale plein als de beoogde as naar Carnisse. Ten behoeve van het Kunstenpand dienen fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Deze worden in de directe nabijheid gesitueerd en zijn zichtbaar vanaf de ingang, obstakelvrij en (in de avonduren) sociaal veilig bereikbaar.

Direct ten zuiden van het Kunstenpand wordt een nieuw zwembad gerealiseerd. Het zwembad heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.500 m<sup>2</sup> en wordt gebruikt voor school- en recreatief zwemmen, al dan niet in verenigingsverband. Door het zwembad op te tillen ontstaat een plint die wordt ingevuld met functies die bijdragen aan de kwaliteit van het gebied en de functionaliteit van het zwembad. In totaal gaat het hier om zo'n 3.560 m<sup>2</sup> aan bruto vloeroppervlak.

### **Het Ahoyterrein**

Op het noord(oost)elijk deel van het Ahoyterrein zijn in de oksel van de Zuiderparkweg en de Vaanweg een hotel en leisure (bijvoorbeeld een bioscoop) voorzien. Het hotel zal bestaan uit maximaal 200 kamers. Hiermee wordt het aanbod aan werkgelegenheid ter plaatse vergroot en gedifferentieerd. Daarnaast zullen de hotelgasten gebruik maken van het congrescentrum en de aanwezige horecagelegenheden. Dit vergroot het economische draagvlak. Door de permanente bewegingen vanuit het hotel, worden ook de leefbaarheid, veiligheid en toegankelijkheid van het gebied vergroot. Daarnaast maakt dit hotel nieuwe producten en diensten voor Ahoy mogelijk.

Door de toevoeging van een bioscoop met een bruto vloeroppervlak van maximaal 10.000 m<sup>2</sup> wordt het entertainmentkarakter versterkt en geclusterd. Daarnaast worden hiermee de bezoekersredenen van de locatie aanzienlijk vergroot en worden bezoekers verleid tot een langer verblijf en extra bestedingen. Daarnaast zal de bioscoop als stepping stone fungeren tussen het winkelcentrum, Ahoy en het Zuiderpark.

Ook Ahoy ondergaat een transformatie. De bestaande hallen worden vernieuwd en aan het complex worden een hoogwaardig congrescentrum en muziekhuis toegevoegd. Deze functies worden geïntegreerd in de bestaande bebouwing. Doordat deze ruimten dubbel gebruikt kunnen worden, kunnen evenementen dicht bij elkaar plaatsvinden. Hierdoor volstaat één entree aan het Zuiderparkplein en ontstaan extra functionaliteiten. Het resultaat is een bijzonder compact, multifunctioneel beurs-, muziek- en congrescomplex: veelzijdig inzetbaar en goed bereikbaar via aantrekkelijke en logische voetgangersverbindingen met de OV-knoop. Tevens wordt bij de entree van Ahoy in minimaal 40 fietsparkeerplaatsen voorzien. Met deze ingrepen wordt gezorgd voor een betere wisselwerking tussen Ahoy en de rest van het Hart van Zuid, waarmee het complex aan aantrekkingskracht wint. Dit leidt tot hogere bezoekersaantallen en meer werkgelegenheid in en rond het complex.

Zowel met de realisatie van het hotel en de leisure als met de modernisering van het Ahoycomplex wordt bijgedragen aan een belangrijke doelstelling van de stad Rotterdam: het versterken van de vrijetijdseconomie door de huisvesting van trekpleisters en de realisatie van een hoogwaardig voorzieningenniveau.

### **Hoornbeek College en omgeving**

Het Hoornbeek College maakt momenteel gebruik van de praktijklokalen van het naastgelegen Wartburg College. Het Hoornbeek College wenst echter te beschikken over eigen lokalen, vandaar dat in dit bestemmingsplan een uitbreiding van het Hoornbeek College wordt meegenomen.

Daarnaast wordt op een deel van het perceel van het Hoornbeek College en de ten zuiden daarvan gelegen tennisbanen woningbouw voorzien. Het betreffen hier in totaal 95 grondgebonden woningen voor de doelgroepen starters en doorstromers. Deze locatie biedt namelijk een uniek woonmilieu dat niet veel op Rotterdam-Zuid te vinden is: een afgebakend wijkje met groen, scholen en voorzieningen in de directe

nabijheid. De bestaande langzaam verkeersverbinding (de Urkersingel) maakt onderdeel uit van de nieuwe structuur en wordt waar mogelijk nog meer groen ingebed. Uiteindelijk ontstaat hier een parkwijk. Aan de westzijde, tussen het Hoornbeek College en het Wartburg College, wordt de bestaande fietsverbinding opgewaardeerd tot een 30 km/u ontsluitingsweg, die eveneens in de bestaande groene ruimte wordt ingebed. De gronden zijn voorzien van een groenbestemming, waarbinnen een aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen. Binnen de aanduiding dient een ontsluitingsweg gerealiseerd te worden. Deze ontsluitingsweg dient uitsluitend ten behoeve van het nieuwe woongebied en krijgt geen doorgaande functie. Er ontstaat dan ook geen verbinding tussen de Carnissesingel en Zuiderparkweg.

### **Buitenruimte**

Naast de herstructurering van gebouwen en functieveranderingen, beoogt het project Hart van Zuid tevens de buitenruimte te verbeteren. In de huidige situatie is de openbare ruimte stengig en armoedig, waarbij het maaiveldniveau voornamelijk is ingericht op logistiek, transport- en expeditie. Door het versterken van het onderscheid in rust en drukte, het terugdringen van de dominantie van het autoverkeer en het toevoegen van programma in de plinten, wordt getracht een switch te maken van verkeersruimte naar verkeers- en verblijfsruimte. Hiertoe wordt geïnvesteerd in een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, gebruikmakend van duurzame materialen en in een vormgeving die beantwoordt aan de huidige tijd. Uiteindelijk ontstaan hierdoor twee 'pleinen': een meer intiem 'Plein op Zuid', gericht op verpozen en een extroverter evenementenplein bij Ahoy, dat ruimte biedt aan een meer dynamisch en stedelijk gebruik (skaten, straattheater, festivals). De Gooilandsingel wordt ontwikkeld als ruggengraat van de publieke ruimte en verliest dus grotendeels zijn huidige verkeersfunctie. Een ander belangrijk uitgangspunt is het verbeteren van de verbinding met het Zuiderpark en met de omliggende wijken.

Het versterken van de verblijfskwaliteit wordt verder bereikt door de verkeersdruk te reduceren. Dit gebeurt door de verschillende verkeersstromen van elkaar gescheiden. Daarnaast wordt een verbeterde aanhechting van het winkelcentrum op het Plein op Zuid voorzien door de aanleg van een brede trappartij.

Tot slot wordt de relatie met het Zuiderpark teruggebracht door een (groene) verbinding over het Ahoy-terrein te realiseren. Aanvullend worden de zichtrelaties versterkt en wordt het gebied 'verzacht' door groen en water toe te voegen. Dit draagt bij aan het versterken van de verblijfskwaliteit en aan een klimaatadaptieve inrichting van het gebied.

## **4.4 Verkeer en parkeren**

De herontwikkeling van Hart van Zuid vergt ook diverse aanpassingen aan de infrastructuur ter plaatse. Eén van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie is het grotendeels autoluw maken van de Gooilandsingel. Hier is uiteindelijk alleen nog expeditieverkeer aanwezig, terwijl ook hulp- en gemeentelijke diensten van deze weg gebruik kunnen blijven maken. Dit expeditieverkeer rijdt van zuid naar noord over de Gooilandsingel. De ontsluitingsroute van de panden aan de Gooilandsingel is voorzien via de Van Swietenlaan. De expeditie van het winkelcentrum Zuidplein vindt plaats via de entree vanaf de Strevelsweg, via de Meierijstraat en via de route onder de terrasflats. Deze routes worden zodanig vormgegeven, dat sluipverkeer onmogelijk wordt.

De realisatie van een nieuw busstation leidt ook tot aanpassingen van de routing van de lijnbussen. Hiervoor wordt verwezen naar het verkeersrapport van Witteveen+Bos, alsmede naar het Milieueffectrapport.

De ontsluiting van het parkeerterrein van Ahoy verandert noodgedwongen met de verandering van de ontsluiting van het busstation. De toegang naar het parkeerterrein van Ahoy vanaf de Zuiderparkweg bij het winkelcentrum wordt met name gericht op het verkeer komende vanaf Strevelsweg en Vaanweg. Parkerend verkeer vanaf de zuidelijke Zuiderparkweg zal in principe geheel via de Ahoyweg ten zuiden van het complex naar de parkeervoorziening gaan rijden. De uitgang van het Ahoy-parkeerterrein bij het winkelcentrum zal alleen nog verkeer richting Strevelsweg en Vaanweg verwerken. Verkeer richting de zuidelijke Zuiderparkweg zal de route via de Ahoyweg moeten nemen en het Ahoy-parkeerterrein dus aan de zuidzijde verlaten. Hiermee wordt ook de 'knoop' op de Zuiderparkweg bij het winkelcentrum en de Sallandweg eenvoudiger. De ontsluiting van de mogelijk te realiseren leisure en het hotel op de kop van de parkeervoorziening bij Ahoy (direct naast de Zuiderparkweg) gaat via de ontsluiting van het parkeerterrein van Ahoy. Met de



leisure/hotelcombinatie zal ook extra parkeerruimte komen voor deze voorzieningen, inpandig op dezelfde locatie.

Door het autoluw maken van de Gooilandsingel en een andere routing van het expeditieverkeer zullen er enkele bestaande parkeerplaatsen in het plangebied verdwijnen. Ook krijgen de laad- en losplaatsen en taxistandplaatsen een nieuwe locatie. Zo worden op het huidige parkeerterrein voor de ABN/AMRO-bank standplaatsen gerealiseerd voor taxi's en touringcars.

Voor het langzaam verkeer zijn eveneens wijzigingen in de verkeersstructuur voorzien. Zo wordt door het winkelcentrum Zuidplein de loopverbinding tussen het OV-knooppunt en het Motorstraatgebied verbeterd. Deze wordt zodanig uitgevoerd, dat deze route ook na openingstijden van het winkelcentrum aantrekkelijk en beschikbaar is. De autoluwe Gooilandsingel krijgt een geïntegreerde fietsroute, waardoor de fietsroute onder de terrasflats komt te vervallen. Het verblijfsgebied Gooilandsingel wordt voor het langzame verkeer met een gelijkvloerse oversteek over de Zuiderparkweg aangesloten op het voorplein van Ahoy. De passerelle (voetbrug) over de Zuiderparkweg naar Ahoy verdwijnt.

### ***Gevolgen gewijzigde verkeersstructuur***

Door middel van een verkeerskundig onderzoek<sup>4</sup> is onderzocht wat voor gevolgen de gewijzigde verkeersstructuur heeft op de verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming en bereikbaarheid. Uit dit onderzoek blijkt, dat de herontwikkeling van Hart van Zuid leidt tot een duidelijke verkeerskundige verbetering, mits het verkeer in en rond het plangebied de mogelijkheden en de bereidheid heeft zich aan te passen aan het verkeersbeeld, om zo te komen tot een nieuw evenwicht. De verkeersmodelberekeningen laten zien dat het verkeersnetwerk in Rotterdam en in Zuid zich daarvoor lenen. De afname van de verkeersdruk in de afgelopen jaren laat zien dat de weggebruikers in het gebied bereid zijn zich aan te passen.

Ten aanzien van de bus (ontsluiting en inrichting van het busstation) is er een spanningsveld tussen de ruimtelijke kwaliteit en mogelijkheden voor de bus. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit kan ten koste van de efficiëntie van het busstation. Het algemene beeld van de voorgestelde maatregelen is echter dat de concentratie van de instaphaltes een sterke verbetering geeft van de ruimtelijke kwaliteit waarbij de mogelijkheden voor de bus vergelijkbaar blijven. Alleen de variant met het busstation volledig op maaiveld wijkt daarvan af. Daar is sprake van duidelijke vermindering van de mogelijkheden voor het openbaar vervoer.

### ***Beoordeling parkeren***

De kwaliteit van het parkeren wordt uitgedrukt in de parkeerbalans. Dit is de maximale vraag naar parkeerplaatsen afgezet tegen het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Het verschil moet positief zijn, er moeten meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan wordt gevraagd.

### **Onderzoeksgebied parkeren**

Parkeren heeft veel invloed op alle gebruikers van het gebied. Het woongenot, de bereikbaarheid van winkels en faciliteiten, alles wordt erdoor beïnvloed. Daarom is het onderzoeksgebied uitgebreid met de Goereesestraat en de Van Swietenlaan. De Goereesestraat behoort niet tot het plangebied en van de Van Swietenlaan behoort alleen de oostelijke zijde tot het plangebied. Uitwijken in andere richtingen wordt belemmerd omdat het gebied omgeven is door de drukke verkeerswegen Pleinweg, Strevelsweg en Zuiderparkweg.

Het plangebied biedt ruimte aan veel functies. Voor een gedetailleerd inzicht is het onderzoeksgebied opgedeeld in deelgebieden die bepaald zijn door de belangrijkste functies in dat gebied.

Verdeling van het onderzoeksgebied (zie afbeelding 4.7):

- 1 wonen: Goereesestraat/Van Swietenlaan (geen onderdeel plangebied);
- 2 scholen en tennisbanen, omzetting naar wonen;
- 3 wonen, werken en winkelen: Zuidplein Noord;
- 4 wonen, werken en winkelen: Zuidplein Zuid;
- 5 Ahoy.

<sup>4</sup> Witteveen+Bos, Hart van Zuid; Document Verkeer, projectcode RT788-3/15-013.473, 20 augustus 2015.



Afbeelding 4.7. Deelgebieden parkeerbalans

Ahoy heeft een aparte status en een eigen parkeerbeleid. De situatie rond Ahoy wordt daarom afzonderlijk behandeld.

#### Parkeerbalans

De kwaliteit van het parkeren wordt uitgedrukt in de parkeerbalans. Dit is de maximale vraag naar parkeerplaatsen afgezet tegen het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Het verschil moet positief zijn, er moeten meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan wordt gevraagd.

In het plan bevinden zich niet alleen de al bestaande functies (woningen, winkels, theater, zwembad etc.), maar ook nieuwe functies (toevoeging van winkel-meters, hotel, bioscoop etc.). Om een goed beeld te krijgen is naar alle functies gekeken en is bij de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan (voor de nieuwe én de al bestaande functies) van de nu geldende normen voor parkeren van de gemeente.

Parkeerplaatsen worden echter meerdere keren per dag gebruikt. Zoals de parkeerplaats van een bewoner die 's ochtends naar het werk gaat, waarna deze plaats wordt ingenomen door iemand die een winkel bezoekt. Dit dubbelgebruik is verwerkt in de parkeerbalans.

Het plangebied biedt ruimte aan een groot aantal functies en activiteiten. Veel activiteiten zijn beperkt tot bepaalde dagen of bepaalde uren. Daardoor zijn er veel mogelijkheden voor dubbelgebruik van de parkeergelegenheden.

De gemeente bepaalt in haar beleid hoeveel parkeerplaatsen er beschikbaar moeten zijn per bewoner en hoeveel plaatsen er nodig zijn voor een bepaalde faciliteit.

#### Resultaten

- Referentiejaar 2010 en autonome ontwikkeling 2025

In het referentiejaar voldoet de parkeerbalans aan de gemeentelijke normen. Bij autonome ontwikkeling voldoet de balans ook, want er vinden dan geen wijzigingen plaats in de parkeervraag of in het aantal parkeerplaatsen.

- Plansituatie ambitie-alternatief 2025

Onderstaande tabel 4.1 toont de parkeerbalans voor de plansituatie, het ambitie-alternatief in 2025.

**Tabel 4.1. parkeerbalans plansituatie ambitie-alternatief 2025**

deelgebied	aanbod	vraag	verschil
1	300	227	73
2	137	83	54
3	1.425	1.219	206
4	1.030	972	58
5	2.180	2.180	0
<b>totaal</b>	<b>5.072</b>	<b>4.681</b>	<b>391</b>

Uit de tabel blijkt dat het project leidt tot een positieve parkeerbalans voor het ambitie-alternatief in 2025, zowel voor het gehele plangebied als voor de afzonderlijke deelgebieden. En ook voor de Goereesestraat en de Van Swietenlaan.

Het streven is een parkeerdruk van maximaal 80 %. Als de belasting hoger wordt, leidt dit tot toename van het zoekverkeer omdat een vrije parkeerplaats dan niet direct zichtbaar is. Voor het gebied als geheel doet deze situatie zich niet voor. En zelfs bij de grootste toestroom van bezoekers wordt deze grens slechts minimaal overschreden in één deelgebied. Waarbij moet worden aangetekend dat het gebied dat er direct naast ligt, ruim voldoende capaciteit heeft.

Tabel 4.2. toont het aantal parkeerplaatsen dat op straat beschikbaar is en het aantal vergunningen voor de plansituatie, het ambitie-alternatief 2025 (bewoners- en bedrijfsvergunningen gebaseerd op situatie 2015).

**Tabel 4.2. straatparkeren/vergunningen plansituatie ambitie-alternatief 2025**

deelgebied	aanbod	vraag	verschil
	300	167	133
1	0	0	0
2	147	32	115
3	63	44	19
4	0	0	0
5			
<b>totaal</b>	<b>510</b>	<b>243</b>	<b>267</b>

- Tijdens project

Tijdens de uitvoering van het project zal de parkeerdruk toenemen. Bij de aanvang van de werkzaamheden verdwijnen er al parkeerplaatsen. Dit is slechts een klein aantal en het overschot op de parkeerbalans zal dit opvangen. De parkeerdruk neemt geleidelijk toe en het volledige aantal parkeerplaatsen zal weer beschikbaar zijn als in 2020 de nieuwe parkeergarage in gebruik wordt genomen.

**Tabel 4.3. parkeerbalans tijdelijke situatie op weg naar plansituatie 2025 (worst case)**

deelgebied	aanbod	vraag	verschil
1	300	227	73
2	129	56	73
3	1220	1076	144
4	1030	962	68
5	2180	2180	0
<b>Totaal</b>	<b>4859</b>	<b>4502</b>	<b>357</b>

Het gebied is compact, zodat er weinig ruimte is om uit te wijken tijdens grote ingrepen. Het overschot van de parkeerbalans vangt een deel van de extra parkeerdruk op. Dat beperkt de periode van overlast, maar extra parkeerdruk volledig voorkomen is niet mogelijk.

#### Ahoy

Ahoy beschikt over 2.000 parkeerplaatsen. Dat is voldoende voor veel activiteiten, maar niet voor grote evenementen. Voor die gelegenheden heeft Ahoy een eigen parkeerbeleid, waarin samen met de gemeente en andere instanties passende oplossingen worden gecreëerd. Die oplossingen bestaan uit verkeersmaatregelen, zoals dynamisch verkeersmanagement en parkeren op andere terreinen in combinatie met de inzet van pendelbussen en openbaar vervoer.

De uitbreiding van Ahoy zelf met het internationaal conferentiecentrum (ICC) wordt meegenomen in dit parkeerbeleid. Een toename van de parkeerdruk kan deels worden opgevangen door afstemming van de activiteiten van Ahoy en het ICC. In gevallen waarin dit niet mogelijk is, moet Ahoy de parkeerdruk opvangen met verkeersmaatregelen, want voor grote evenementen moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast kan in bijzondere gevallen ook gebruik gemaakt worden van de extra parkeerplaatsen (300), die in de parkeergarage Zuidplein worden toegevoegd.

Deze aanpak blijft gehandhaafd. Ook bij de keuze voor het ambitie-alternatief, want dat leidt niet tot een verandering van de situatie. Daarom zijn vraag en aanbod in tabel 4.1 voor deelgebied 5, Ahoy, gelijk. De voorwaarde voor de aanleg van een leisurevoorziening (bioscoop) is dat deze voorziet in eigen parkeerbehoefte. Dit is op die manier ook in het plan geregeld. De aanleg van zo'n voorziening heeft dus geen gevolgen voor de parkeerdruk.

#### Aanvullende beoordeling

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>5</sup> is door de gemeente Rotterdam een aanvullende motivering opgesteld<sup>6</sup> inzake het parkeren in Hart van Zuid. Deze motivering is als bijlage 18 bij de toelichting gevoegd.

#### Eindbeoordeling parkeren

Na onderzoek luidt de conclusie dat het oordeel neutraal is: de parkeerbalans is positief en blijft positief, voor het totale gebied en voor de deelgebieden, inclusief de Goereesestraat en de Van Swietenlaan.

**Tabel 4.4. Beoordeling parkeren**

<b>criterium</b>	<b>plansituatie</b>
parkeerbalans	0

<sup>5</sup> Uitspraak 201509422/1/R6 d.d. 22 juni 2016

<sup>6</sup> Parkeren in Hart van Zuid, gemeente Rotterdam, d.d. 6 oktober 2016

## 5. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. De hieronder genoemde onderzoeken maken onderdeel uit van het in hoofdstuk 2 besproken Milieueffectrapport. Dit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

### 5.1 Milieubeleid

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuur en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen. Duurzame ontwikkeling is daarin een cruciale factor. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam.

### 5.2 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert. De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf.

#### ***Beleidskader***

##### *Kaderrichtlijn Water*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn, die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit en ecologie van het oppervlakte- en grondwater in 2015 in goede toestand zijn en daarna blijven. Het gaat bijvoorbeeld om een goede inrichting van wateren (zoals oeverinrichting), wegnemen of verminderen van bronnen van verontreiniging. Hiervoor hebben de lidstaten Stroomgebiedsbeheerplannen gemaakt. Sinds de invoering van de richtlijn geldt tenminste een stand-still ten aanzien van achteruitgang van de toestand van water.

##### *Nationaal Waterplan*

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan (NWP) vastgesteld. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening. De stroomgebiedsbeheerplannen zijn een bijlage van het NWP.

##### *Nationaal Bestuursakkoord Water*

Het Bestuursakkoord Water 2011 gaat over doelmatigheid in het waterbeheer en in de waterketen met als doel een structurele besparing op de uitgaven aan water met behoud of verbetering van de kwaliteit. Focus ligt op wijziging van bevoegdheden en financiering van het beheer/onderhoud van de waterkeringen, samenwerking in de waterketen en wijziging van de organisatie van het waterbeheer. In de vorige

Bestuursakkoorden Water stond het verminderen van wateroverlast en het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen centraal en is de Watertoets geïntroduceerd om de waterbelangen in de ruimtelijke ordening veilig te stellen. Deze zaken zijn nu vastgelegd in wet- en regelgeving, zoals de verplichte watertoets in het Besluit ruimtelijke ordening en de normen voor regionale wateroverlast in de provinciale waterverordeningen.

#### *Waterwetgeving*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de wet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

#### *Provinciaal waterplan Zuid-Holland 2010-2015*

In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid.
2. Zorgen voor mooi en schoon water.
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening.
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

Voor de gebiedsontwikkeling Hart van Zuid is klimaatbestendig bouwen en het vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving (door anders om te gaan met water) een inspiratie.

#### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) geeft Hollandse Delta aan hoe ze het waterbeheer in het werkgebied in de planperiode wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Ook samenwerking met partners voor realisatie van het plan krijgt aandacht in het plan.

In de Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem geeft het waterschap aan op welke gronden vergunning mogelijk is op verbodsbepalingen in de Keur.

#### *Gemeentelijk waterbeleid*

De gemeenteraad van Rotterdam heeft in 2007 Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld, een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen willen omgaan met het water in de stad. Drie ontwikkelingen staan centraal, waarbij voor Hart van Zuid de volgende van belang zijn:

- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan in korte tijd veel neerslag vallen. Om dat water te verwerken is opvang en berging nodig;
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantenrijk water. Voor alle wateren in de stad worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Aan het waterplan is een uitvoeringsprogramma verbonden.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan, dat onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelen voor het rioolstelsel van Rotterdam opgenomen. Hoofddoel uit het plan is 'het realiseren en in stand houden van een goed functionerend stelsel voor de inzameling, berging en transport van afvalwater en regenwater en de afvoer van afvalwater naar een afvalwaterzuiveringsinstallatie. Vanuit het beginsel dat regenwater schoon is worden de afvalwaterstromen gescheiden.'

Deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord is een uitwerking van Waterplan Rotterdam 2. De doelstelling van dit deelgemeentelijk waterplan is het voorkomen van wateroverlast en het zorgen voor biologisch gezond water, dat een bijdrage levert aan het positief leefmilieu. Het waterplan beschrijft in principe alle thema's en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering

van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd. In het deelgemeentelijk waterplan is ook een visie uitgewerkt tot 2050. De visie bevat de volgende punten:

- aanvoer van voldoende water;
- zo snel mogelijk afvoeren van minder schoon water;
- verversing van alle watergangen;
- meer natuurlijke watergangen.

### **Beschrijving watersysteem**

#### *Waterkeringen*

Het plangebied ligt in dijkkring 17 IJsselmonde. Er ligt echter geen waterkering in, of in het invloedsgebied van het plangebied.

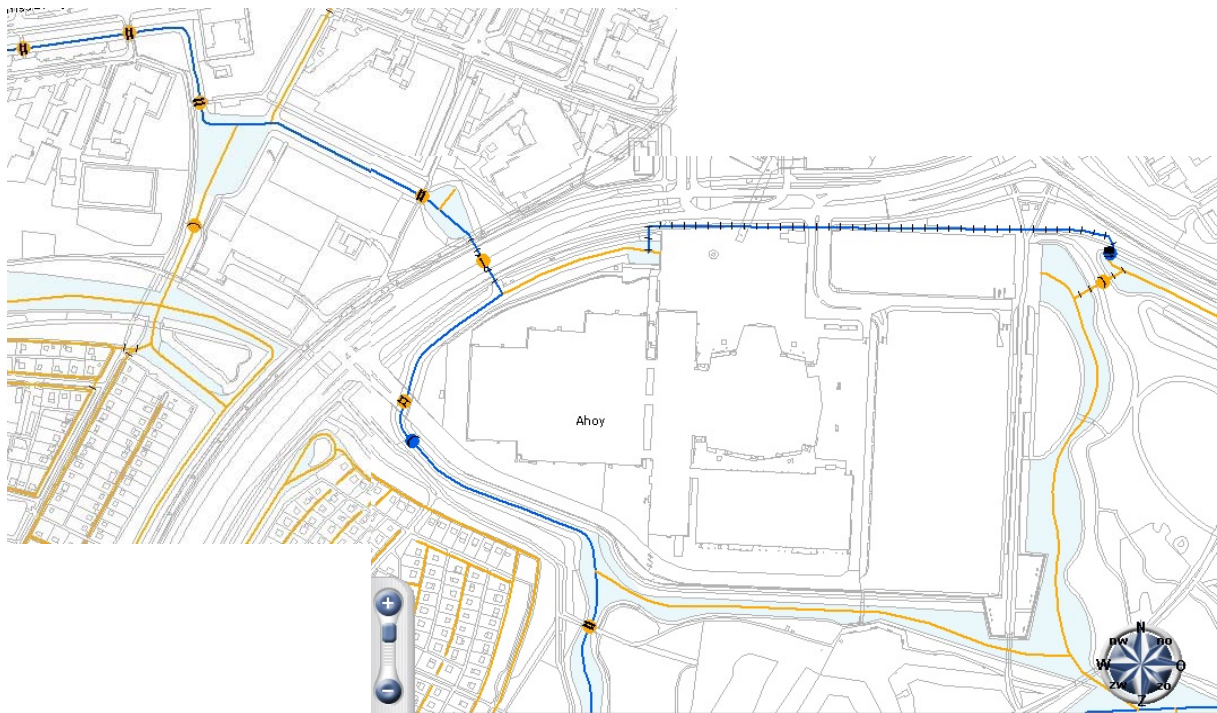
#### *Grondwater en ontwatering*

Grondwateroverlast is bij het huidige grondgebruik niet bekend. Uit het grondwatermeetnet van de gemeente (Waterloket Rotterdam) blijkt dat bij de circa drie peilbuizen in het plangebied, de ontwateringsdiepte tussen de 0,9 en 1,7 m ligt (afstand tussen grondwaterpeil en maaiveld). Dit is voldoende voor de functies.

Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied voor grondwater op basis van de provinciale Milieuverordening Zuid-Holland, noch in een kwetsbaar gebied op basis van de Verordening Waterbeheer. Ook zijn binnen het plangebied geen funderingsproblemen bekend met houten paalfunderingen (rot door lage grondwaterstanden).

#### *Oppervlaktewaterkwantiteit*

Het plangebied ligt in peilgebied 50-1 van bemalingsgebied Korperweg. Het oppervlaktewaterpeil is ingesteld op NAP-2,4 m. In dit peilvak is weinig oppervlaktewater (3% van het oppervlak, bron Peilbesluit, inmiddels is veel meer wateroppervlak bijgegraven in het Zuiderpark en met De Blauwe Verbinding). In afbeelding 5.1 zijn de watergangen in en om het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.1: Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken

De blauwe lijnen op de kaart zijn watergangen waar Waterschap Hollandse Delta verantwoordelijk is voor het onderhoud. Het zijn hoofdwatergangen die een hoofdfunctie vervullen voor de afwatering en de aanvoer van water. De oranje lijnen hebben de status van “overige water”, waar de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud. De blauwe lijn met de streepjes is een persleiding van een gemaaltje aan de oostzijde. Deze constructie zorgt voor doorspoeling in de zomer ten gunste van de waterkwaliteit en wordt normaal ook ingezet voor peilregulering (afvoer). Het elektrische gemaal en persleiding zijn in eigendom en beheer bij het waterschap. Het gemaal heeft 2 pompen met een capaciteit van 6 en 3 m<sup>3</sup>/min (informatie waterschap).

Volgens het deelgemeentelijk waterplan voldoet het plangebied aan de normen voor wateroverlast (de wijken ten zuiden van Zuiderpark en Feijenoord niet). Volgens het Peilbesluit Korperweg kwam in het noorden van het peilgebied bij extreme neerslag wateroverlast voor, vooral omdat de riolering het water niet kon verwerken en het geringe oppervlak open water wat als berging kan dienen. Het realiseren van meer open water is daarom een streven. Het watersysteem kan daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief een impuls krijgen, de kwaliteit van de wijk vergroten en de leefbaarheid bevorderen (reductie hittestress). Gezien de karakteristieken van de wijk wordt de realisatie van een open watersysteem op de middellange termijn in het deelgemeentelijk waterplan echter niet als realistisch gezien. Daarom wordt ingezet op de combinatie van functies, zoals waterberging met infrastructuur, pleinen en daken. Overigens beschouwt het waterschap groene daken niet als compensatie voor versnelde afvoer van verhard oppervlak (alleen bespreekbaar als de aanleg van open water echt niet mogelijk is).

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit, ecologie en onderhoud*

Uit Peilbesluit Korperweg blijkt dat voor een goede ecologische ontwikkeling van het watersysteem binnen het plangebied een grotere waterdiepte wenselijk is. In de afweging van belangen in het peilbesluit is niet gekozen voor verhoging van het peil vanwege het risico op verdrinken riooloverstortdrempels en de daarmee grotere kans op wateroverlast. In Deelgemeentelijk Waterplan Charlois wordt de Blauwe Verbinding aangekondigd die een impuls aan de waterkwaliteit moet geven. Inmiddels zijn delen hiervan gerealiseerd. Ruimtelijk gezien is water tevens onderdeel van de parkstructuur (groen, bomen, paden etc).

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels gemengd gerioleerd. Hemelwater verdwijnt dus grotendeels uit het gebied. Afgelopen jaren zijn maatregelen genomen om de waterkwaliteit te verbeteren, zoals het realiseren van doorspoelgemalen en het afkoppelen van verhard oppervlak bij Ahoy.

Onderhoud van oppervlaktewater vindt vooral vanaf de kant plaats. Rekening moet dus worden gehouden met ruimte voor materieel langs het water.

#### *Riolering*

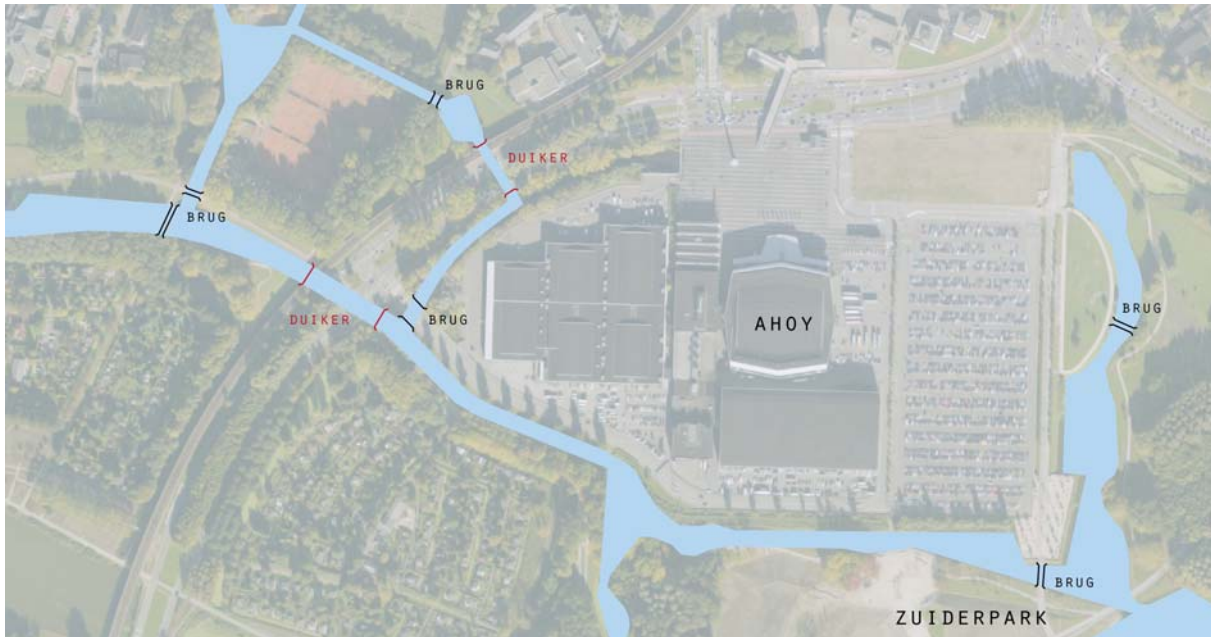
Het plangebied is gemengd gerioleerd, met uitzondering van Ahoy, dat al gedeeltelijk gescheiden gerioleerd is.

#### ***Toekomstige situatie***

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is watertoets<sup>7</sup> uitgevoerd naar de toekomstige waterhuishouding. Deze rapportage is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, de resultaten worden hieronder beschreven. De watertoets is uitgevoerd voor optimalisatievariant 1. De subvarianten voor de busroutes zijn niet onderscheidend voor water en dus allemaal mogelijk binnen deze watertoets. Het toevoegen van groen-blauwe dragers in het gebied is nog niet in detail uitgewerkt. Gedacht wordt aan het toevoegen van extra oppervlaktewater langs Ahoy, groene daken en gevels, oppervlakkige hemelwaterafvoer langs de Gooilandsingel en een waterelement/fontein voor Ahoy. Verder ligt het realiseren van een kade langs de Ahoyweg en het overkluizen van een deel van de hoofdwatergang ten westen van Ahoy niet vast, maar die worden het in het bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt. Gestreefd wordt naar een robuuste watersysteem, zoals weergegeven in afbeelding 5.2.

<sup>7</sup> Matty Nierop Beleid en Planvorming Water, Hart van Zuid Rotterdam; achtergronddocument water, d.d. 23 maart 2015





Afbeelding 5.2: robuust watersysteem

### *Waterkeringen*

De gebiedsontwikkeling heeft geen invloed op de waterkeringen.

### *Grondwater en ontwatering*

Bij de gebiedsontwikkeling verandert het grondgebruik niet wezenlijk. Met het plan wordt wel verharding toegevoegd met woningbouw op de locatie van de tennisbanen en het Hoornbeeckcollege, de ontsluitingsweg van Carnisselaan naar de woningbouwlocatie op de tennisbanen, de mogelijke verbreding van de Ahoyweg en de uitbreiding van Ahoy. Verder betreft het nieuwbouw of renovatie van huidige bebouwing. Bij het huidige gebruik is geen over- of onderlast bekend. Het oppervlaktewaterpeil, en dus het grondwaterpeil, wordt niet aangepast voor de gebiedsontwikkeling. Bebouwing wordt gerealiseerd op het uitgiftepeil zoals wordt aangeleverd door de gemeente.

Indien bij de bouw een grondwateronttrekking nodig is wordt met een bemalingsadvies bepaald of een watervergunning nodig is, belangen van derden in het geding zijn en welke mitigerende of compenserende maatregelen hiervoor nodig zijn. Bijvoorbeeld voor de belangen van enkele panden direct ten westen van het plangebied.

### *Oppervlaktewaterkwantiteit*

Een gedeelte van de leggerwatergang tussen Ahoy en de Zuiderparkweg wordt gedempt voor uitbreiding van Ahoy. Het gaat om het stuk watergang met status "overige watergang" op de legger tussen Ahoy en de hoofdwatergang (daar waar het water onder de Zuiderparkweg doorgaat). De persleiding voor Ahoy langs moet dan worden verlengd. Verlenging van de leiding heeft invloed op de capaciteit van de pomp. Detaillering van de leiding en eventueel benodigde aanpassingen aan de pomp worden in overleg met het waterschap bepaald. De doorspoel- en peil regulerende functie blijven hiermee behouden.

Het bestemmingsplan maakt ook de overkluizing van een deel van de aansluitende hoofdwatergang mogelijk (aansluitend op de duiker onder de Zuiderparkweg, rechthoekig 4 x 2,5 m). Dit maakt de aansluiting van de persleiding technisch iets meer complex. Tussen persleiding en duiker moet dan een put worden geplaatst. Het waterschap heeft aangegeven dat een overkluizing vergunbaar is, mits technisch maakbaar en met behoud van voldoende afvoercapaciteit. De beheerkosten voor waterschap en gemeente mogen hiervoor echter niet omhoog. Het waterschap verbindt aan een overkluizing nog nader te bepalen voorwaarden aan een vergunning.

In planontwikkeling wordt tenminste 1.935 m<sup>2</sup> oppervlaktewater gedempt en 32.110 m<sup>2</sup> verharding toegevoegd. In totaal moet hiervoor afgerond 5.150 m<sup>2</sup> (=0,1\*32.110 + 1.935) open water worden gecompenseerd. Als waterberging verloren gaat door overkluizing van een deel van de hoofdwatergang of

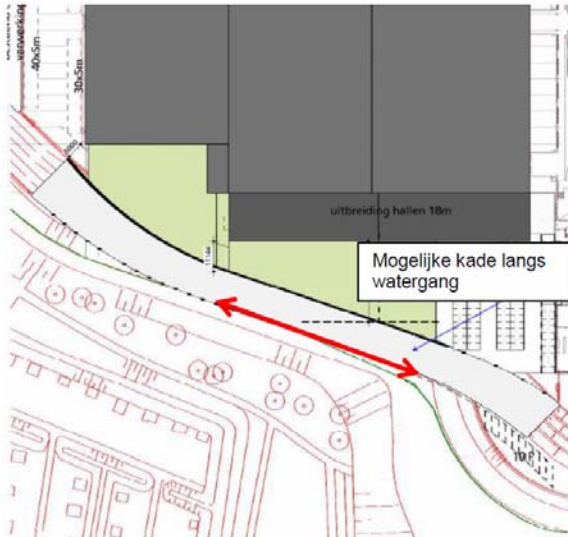
vervanging van de zachte oever langs de Ahoyweg door een harde oever/kade, moet ook dit verlies 100% worden gecompenseerd. Afbeelding 5.3 geeft een voorlopige indicatie van waar watercompensatie is voorzien en mogelijk is in relatie tot de plannen; de precieze locaties zijn onderdeel van nadere uitwerking.

De toename van verharding kan worden beperkt door de verharding nabij de nieuwe woningen op de huidige tennisbanen in een halfverharding uit te voeren. Het waterschap rekent hier met een reductie. Bekeken moet worden of dit past binnen de Rotterdamse stijl over toe te passen materialen voor bijvoorbeeld verharding. De Rotterdamse Stijl geeft aan voor de parkachtige plek een verbijzondering te kunnen uitwerken. Dit wordt in overleg met de gemeente nader uitgewerkt. Hierdoor kan de benodigde extra m<sup>2</sup> oppervlaktewater worden beperkt.



Afbeelding 5.3: indicatieve locaties te realiseren oppervlaktewater

In het bestemmingsplan wordt ook de verplaatsing van de Ahoyweg ten zuiden van Ahoy in zuidelijke richting mogelijk gemaakt (zie afbeelding 5.4). De weg schuift dan op naar de (hoofd)watergang. De zachte oever (talud) wordt hiervoor vervangen door een harde oever. Het natte profiel van de watergang in normale omstandigheden blijft in tact. Er kan echter wel waterberging verloren gaan. Het kritisch maaiveld (maatgevend maaiveldniveau waarbij ergens in het peilvak inundatie optreedt) ligt op NAP- 1,85 m. Het verlies aan berging wordt berekend door het volume tussen normaalpeil en kritisch maaiveld en wordt volledig gecompenseerd.



Afbeelding 5.4: mogelijke kade langs de te verleggen Ahoyweg

Indien de ruimte bij de tennisbanen onvoldoende blijkt, wordt overwogen om de hoofdwatergang tussen Ahoyweg en Zuiderparkweg te verruimen (indien die niet overkluisd wordt). Ook zou het water dat nabij Oldegaarde (circa 275 m<sup>2</sup>, ten zuidoosten van Zuiderpark) wordt gegraven/ verruimd als compensatie kunnen worden opgevoerd. Oldegaarde ligt bovenstrooms van de planlocatie en er zit een stuw tussen, maar formeel is het wel hetzelfde peilvak.

#### *Oppervlaktewaterkwaliteit, ecologie en onderhoud*

De langere persleiding heeft geen invloed op ecologie. Migratie van fauna door een persleiding is in de huidige situatie niet mogelijk en dat blijft zo. Wel gaat een stukje oppervlaktewater verloren, maar dat wordt gecompenseerd.

Langs de watergangen wordt ruimte vrijgehouden voor onderhoudsmaterieel (obstakelvrij). Voor water met een bovenbreedte tot 7 meter mag dit aan één zijde zijn. Daar waar de mogelijke kade is voorzien kan de watergang vanaf de groenstrook aan de overzijde van het water worden onderhouden.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels gemengd gerioleerd. Hemelwater verdwijnt dus grotendeels uit het gebied. Door de planontwikkeling wordt schoon hemelwater afgekoppeld en lokaal afgevoerd op oppervlaktewater. Dat komt de waterkwaliteit en ecologie ten goede, door meer verversing en stroming.

#### *Riolering*

Tenminste de nieuwe gebouwen worden gescheiden gerioleerd. Onderzocht wordt nog welke bestaande bebouwing of verharding eenvoudig kan worden afgekoppeld.

Extra huishoudelijk afvalwater van nieuwe bebouwing (woningen, eventueel nieuwe functies die meer afvalwater produceren) wordt gecompenseerd door het afkoppelen van hemelwater van verhard oppervlak. De afvoer van water naar de RWZI neemt daarom niet toe.

#### **Doorwerking plangebied**

Uit bovenstaande blijkt dat de planontwikkelingen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Daar waar negatieve effecten optreden worden deze volledig gecompenseerd, zoals het graven van meer oppervlaktewater om de kans op overstroming niet te laten toenemen. Een aantal zaken wordt in een watervergunning nader uitgewerkt, in overleg met waterschap en gemeente (zoals precieze locatie en inrichting van oppervlaktewater, dempingen en overkluisingen, oeveraanpassing).

De aanwezige waterlichamen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Binnen deze bestemming zijn de gronden primair bestemd voor waterpartijen en waterlopen, met ondergeschikt daaraan groenvoorzieningen, kleinschalige nutsvoorzieningen en oeververbindingen (bruggen).

De aanwezige rioolpersleiding tussen Ahoy en de Zuiderparkweg is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Riol'. Deze gronden zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding met de daarbij behorende bouwwerken en andere bouwwerken.

### 5.3 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Hart van Zuid is een centrumgebied waarin veel functiemenging voorkomt. Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar haar eigen situatie. Hiervoor is de gemeente Rotterdam verdeeld in vijf gebiedstypen, te weten:

- 'rustige woonwijk'; de woonvlekken zijn gescheiden van de werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2;
- 'gemengde wijk'; het gaat hier om een bepaalde mate van functiemenging. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 3;
- 'industriegebied I'; dit zijn gebieden met overwegend lichte en middelzware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 4;
- 'industriegebied II'; gebieden met overwegend middelzware tot zware bedrijven. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 5;
- 'industriegebied III'; overwegend zware bedrijven voeren binnen deze gebieden de boventoon. In deze gebiedstypering zijn activiteiten toegestaan tot en met milieucategorie 6.

Naast de gebiedstypen die bepaald worden door de mate van menging van bedrijfsactiviteiten en wonen, zijn er ook gebieden waarin géén dan wel nagenoeg geen bedrijfs- en woonfuncties voorkomen. Deze gebieden worden aangeduid als overgangsgebieden en worden gelijk gesteld met 'gemengde wijk'. Dit houdt in dat ook hier activiteiten toegestaan zijn tot en met milieucategorie 3.

Het centrumgebied wordt in deze gelijkgesteld met een 'gemengde wijk', waardoor binnen Hart van Zuid inrichtingen tot en met categorie 3 als acceptabel worden beschouwd. Dit bestemmingsplan maakt diverse inrichtingen mogelijk, zoals detailhandel, horeca, hotel, kantoor, bioscoop, parkeergarage en dergelijke. Dergelijke activiteiten behoren allen tot categorie 2 en worden daarom als passend ervaren in het centrumgebied Hart van Zuid.

Desondanks zijn in een uitgevoerd akoestisch onderzoek<sup>8</sup> enkele specifieke locaties nader onderzocht. Het gaat hierbij om:

- de toevoeging van nieuwe woningen in de nabijheid van Ahoy;
- de toevoeging van een zwembad in de nabijheid van bestaande woningen aan de Van Swietenlaan;
- de toevoeging van het Kunstenpand in de nabijheid van bestaande woningen aan de Van Swietenlaan;
- wijziging busstation.

De rekenresultaten van deze situaties worden hieronder nader toegelicht.

<sup>8</sup> Van Kooten akoestisch advies, Hart van Zuid in Rotterdam; Akoestisch onderzoek, rapportnummer: 1504.R01, d.d. 19 augustus 2015

### ***Toevoeging nieuwe woningen in de nabijheid van Ahoy en het Hoornbeek College***

#### *Ahoy*

Ahoy zelf breidt uit en er worden nieuwe woningen binnen de invloedssfeer van Ahoy gebouwd. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan zal in elk geval gezien moeten worden of deze ontwikkelingen inpasbaar zijn en aanvaardbare gevolgen hebben voor aan de ene kant de leefomgeving en aan de andere kant de bedrijfsvoering van Ahoy. Beschouwing van de vergunning van Ahoy geeft aan dat de vergunning van Ahoy hoge geluidsniveaus kent ter plaatse van de woningbouwlocatie. Het geluid van Ahoy wordt verder gemaskeerd door het metro –en wegverkeerslawaai. Daarom is het gerechtvaardigd om op de woningen maximaal 55 dB(A) toe te staan (in de planregels). Ook wordt de maximale binnenwaarde geborgd in dit bestemmingsplan. Om die redenen wordt een hogere waarde toegelaten.

Ter reductie van de geluidbelasting ten gevolge van Ahoy zijn in principe de volgende typen maatregelen mogelijk:

- brongerichte maatregelen;
- overdrachtbeperkende maatregelen;
- maatregelen bij de ontvanger.

Bij brongerichte maatregelen kan gedacht worden aan organisatorische maatregelen zoals het laten plaatsvinden van evenementen op locaties die op grotere afstand zijn gelegen van de nieuwe woningen/onderwijs, het niet laten plaatsvinden van sommige evenementen of het beperken van de duur van evenementen zodat deze niet in de akoestisch kritische avond- en/of nachtperiode plaatsvinden danwel het reduceren van het geluidniveau dat ten gehore wordt gebracht bij een evenement. Al deze maatregelen zijn een inperking van de exploitatiemogelijkheden van Ahoy en een aantasting van de vergunde rechten van Ahoy. Vooralnog worden deze maatregelen als niet realistisch beschouwd.

Overdrachtbeperkende maatregelen in de vorm van geluidschermen op de terreingrens van Ahoy of in nabijheid van de nieuwe woningen/onderwijs (meest efficiënte locaties) zijn weinig effect gezien de relatief hoge beoordelingsposities bij de nieuwe woningen/onderwijs en de relatief grote hoogte van belangrijke geluidbronnen (bijvoorbeeld geluiduitstraling van daken). Geluidschermen die een significante geluidreductie bewerkstelligen dien honderden meters lang te zijn en meer dan 10 m hoog. Dergelijke geluidschermen zijn niet realistisch. Nader onderzoek naar overdrachtbeperkende maatregelen wordt niet zinvol geacht. Het realiseren van schermen nabij de nieuwbouwwoningen is eveneens niet goed mogelijk. Deze zouden te hoog, stedenbouwkundig niet passend en te duur worden.

Nader onderzoek dient plaats te vinden naar de afscherpende werking van de eerstelijnsbebouwing (met dove gevel) op het daar achter gelegen gebied. De afscherpende werking zal afhankelijk zijn van de hoogten en locaties van zowel de eerstelijnsbebouwing als de achterliggende bebouwing. In artikel 8.2.2 en 17.2.2 van dit bestemmingsplan is bepaald dat woningen dienen te worden voorzien van dove gevels, tenzij wordt voldaan aan het bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder, en aan de etmaalwaarde van ten hoogste 55 dB(A), vanwege het geluid van Ahoy., of tenzij de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet wordt overschreden. Daarmee leidt de uitbreiding van Ahoy, alsmede de bouw van de woningen, niet tot een belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### *Hoornbeek College*

Het Hoornbeek College is een instelling voor middelbaar beroepsonderwijs. Er worden opleidingen aangeboden in de sectoren economie, gezondheidszorg, techniek en welzijn. Voor beroepsonderwijs geeft de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 30 meter voor geluid. Voor gemengd gebied kan deze met een stap worden verminderd tot 10 meter. Voor zover er geen bijzondere (geluid producerende) activiteiten buiten de schoolgebouwen plaatsvinden zal een afstand van 10 meter zeker volstaan. De situatie is dan immers vergelijkbaar met bijvoorbeeld die rond een kantoor, waarvoor dan ook standaard een richtafstand van 10 meter geldt. Bij uitwerking van een plan kan het nog wel noodzakelijk zijn om te toetsen of de geluidemissie vanwege ventilatievoorziening en eventuele andere installaties voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit. Ook in geval van een kortere afstand dan 10 meter kan er sprake zijn van een acceptabele situatie. Dit kan echter pas worden beoordeeld aan de hand van een concrete planuitwerking. Vooralnog leidt het Hoornbeek College niet tot belemmeringen.



### **Toevoeging nieuw zwembad**

Een overdekt zwembad wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 3.1-inrichting (SBI-code 931.1) met een hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid ten opzichte van een gemengd gebied. Het nieuwe zwembad wordt op circa 25 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen gesitueerd. De uiterste bouwgrens – waar het gebouw in theorie gepositioneerd kan worden – bevindt zich op een afstand van circa 14 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. De activiteiten die potentiële geluidhinder kunnen veroorzaken zijn:

- installaties (luchtbehandeling) op het dak;
- geluiduitstraling gevels van de zwemhal;
- bevoorrading;
- horeca;
- verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder).

Gezien het schetsontwerp kan voor de 3 laatstgenoemde punten redelijkerwijs worden verwacht dat die geen problemen opleveren. De bevoorrading is gesitueerd aan de zijkant van het gebouw op ruim 50 meter afstand van woningen. Daarnaast is er geen of hooguit sporadisch sprake van zwaar vrachtverkeer voor leveranties aan het zwembad, zodat ook de aanrijroute geen noemenswaardige invloed heeft. In het ontwerp is een tweetal voorzieningen voor lichte horeca opgenomen. De afstand tot bestaande woningen bedraagt zeker 35 meter, respectievelijk meer dan 55 meter. Gezien de aard van deze voorzieningen (verstrekken van broodjes, dranken) kan geluidhinder zonder meer worden voorkomen. Voor het zwembad aan de zijde van de Van Swietenlaan kan een parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Het betreft echter een openbaar terrein, dat ook door bewoners en andere bezoekers van het gebied wordt benut. Dit betekent dat het verkeer en parkeren in verband met zwembadbezoek zich zal verspreiden in het omliggende gebied, inclusief de parkeergarage Zuidplein. Van indirecte hinder is dan ook geen sprake. Voor de luchtbehandelingsinstallatie(s) op het dak en geluiduitstraling van de gevel is een indicatief rekenmodel opgesteld. Vooruitlopend op het resultaat is uitgegaan van een totaal bronvermogen van 82 dB(A) voor de installaties en een continue inbedrijfstelling, met uitzondering van 4 uren in de nachtperiode. Voor de zwemhal is uitgegaan van een nagalmniveau van 75 dB(A) in de dag- en avondperiode; voor de nachtperiode van 23 uur tot 7 uur is er vooralsnog vanuit gegaan dat het zwembad gesloten zal zijn. Verder is een glazen pui aan de zuidwestzijde van in totaal circa 45 meter lang en 5 meter hoog als maatgevend gevelvlak voor de geluiduitstraling genomen. Voor de isolatie is standaard dubbel glas aangehouden. Indien muziek ten gehore gebracht wordt dient bij voorkeur te worden uitgesloten dat die als zodanig herkenbaar is bij woningen. Dit is mogelijk door de tijden waarop muziek ten gehore wordt gebracht, het muziekgeluidniveau en isolatiewaarde van de gevel zorgvuldig te kiezen. Gezien de situatie zijn daar voldoende mogelijkheden voor.

De geluidbronnen hebben een grotendeels gelijkmatig karakter, waarvan geen relevante piekniveaus zijn te verwachten. De berekende waarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau  $L_{AR,LT}$  bedraagt ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit.

Voor het moment zijn voorlopige berekeningen gemaakt op basis van aannemelijke uitgangspunten. In het ontwerpproces dient daarom nog wel aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. De luchtbehandelingsinstallaties op het dak lijken hierin vooralsnog het meest relevant, omdat die maatgevend zullen zijn ten aanzien van het voldoen aan de normen. Naar verwachting zijn er bij een zorgvuldig ontwerpproces meer dan voldoende mogelijkheden aanwezig om te voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit.

### **Toevoeging Kunstenpand**

Een theater wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 2-inrichting (SBI-code 9004) met een hindercontour van 10 meter voor het aspect geluid ten opzichte van een gemengd gebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 9 meter aan de noordzijde en 15 meter aan de westzijde. Op basis van de Handreiking wordt uitgegaan van -in het uiterste geval een maximaal acceptabel langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 55 dB(A) en piekniveau's tot 70 dB(A).

Uit paragraaf 6.5 van het akoestisch onderzoek blijkt dat het laden en lossen van het kunstenpand aan de zijde van de Van Swietenlaan een lastige situatie oplevert. Laden en lossen in de dagperiode is acceptabel, maar in de avond en nacht is potentieel hinder mogelijk. Aanbevolen wordt maatregelen te overwegen in het ontwerp en de bedrijfsvoering om de geluidsbelasting te beperken tot een aanvaardbaar niveau. In het akoestisch

onderzoek zijn diverse maatregelen afgewogen en is aangegeven welke maatregelen toegepast worden. Daarnaast is in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee is geregeld dat het Kunstenpand uitsluitend is toegestaan indien de expeditie inpandig plaatsvindt en de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Van Swietenlaan (als gevolg van vrachtverkeer) niet meer bedraagt dan 50 dB(A).

### **Wijziging busstation**

Door de wijziging van het busstation, is op een aantal woningen aan het Zuidplein, Pleinweg en Strevelsweg sprake van een toename in geluidsbelasting. De maximale geluidsbelasting bedraagt hierbij 53 dB(A) en dat is een waarde die eveneens berekend is in de bestaande situatie. De toekomstige geluidsbelasting van het busstation is dan ook aanvaardbaar te noemen.

In een aantal van de mogelijke alternatieven en varianten van Hart van Zuid gaan de bussen van en/of naar van de OV-knoop Zuidplein gebruik maken van de onderdoorgang onder de Zuiderterrasflat. Deze route blijft tevens dienst doen als toegang tot de parkeergarage en voor de bevoorrading. In sommige varianten komen de bussen dicht langs de noord- of westzijde van de terrasflats rijden. Dit leidt ten opzichte van de huidige situatie tot extra verkeersbewegingen ter plaatse en ook tot een toename van de geluidsbelasting. In de autonome situatie (dus toekomstige situatie zonder realisatie Hart van Zuid) bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting in 2025 maximaal 65 dB. De realisatie van het Hart van Zuid, inclusief het gewijzigde busstation, leidt tot een belasting van maximaal 66 tot 67 dB (afhankelijk van het te kiezen busalternatief, zoals beschreven in paragraaf 6.3 van het geluidsrapport). Hierbij is al rekening gehouden met de wijziging van klinkerverharding naar dicht asfaltbeton en het aanbrengen van een overkapping van 3 meter aan de zuidzijde van de terrasflat. Bij de bepaling van de geluidsbelasting is geen rekening gehouden met het afschermend effect van de balkonranden, waardoor de werkelijke geluidbelasting in sommige gevallen iets lager zal zijn. De variant patio B heeft een maximale geluidsbelasting van 66 dB.

Door het toepassen van diverse maatregelen, zoals de inzet van emissievrije bussen, een (gedeeltelijke) afscherming/overkapping van de hellingbaan en/of het verbeteren van de geluidsisolatie van de woningen kan de geluidsbelasting voldoende beperkt worden, waardoor een acceptabel woon- en leefklimaat behouden blijft. Uit de berekeningsresultaten blijkt bijvoorbeeld dat met een Green Deal voor het busvervoer het aantal gehinderden en slaapgestoorden met 6 á 7 % kan worden vermindert. In het akoestisch onderzoek wordt verder ingegaan op de verschillende varianten en maatregelen. Bovendien is in dit bestemmingsplan een gebruiksregel opgenomen. Daarin is geregeld dat het gebruik van de onderdoorgang onder de terrasflats voor openbaar vervoer uitsluitend is toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevel van de nabij en bovengelegen woningen niet meer dan 68 dB bedraagt, zo nodig met behulp van maatregelen. Daarbij zal worden ingezet op een Green Deal voor emissievrije bussen, een maatregel die niet alleen gunstig uitwerkt op geluid, maar ook op luchtkwaliteit en klimaat. Met het treffen van deze maatregelen komt de score voor geluid van het voorkeursalternatief uit op 'neutraal effect'.

## **5.4 Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van nieuwe geluidsgevoelige objecten - de woningen op tenniscomplex van tennisclub Z'67 en uitbreiding van het Hoornbeek College. Daarnaast leidt de herontwikkeling van Hart van Zuid tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door de voorgenomen ontwikkelingen kan er sprake zijn van een reconstructie van de weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Vandaar dat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek hier aandacht aan is besteed. Het vervolg van deze paragraaf gaat in op de onderzoeksresultaten.

### ***Geluidsbelasting nieuw te bouwen geluidsgevoelige objecten***

De nieuw te bouwen geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen de toetsingszones van enkele zoneplichtige wegen (Zuiderparkweg, Ahoyweg), van een spoorweg (metrolijn) en binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven. Deze geluidsbronnen worden hieronder nader beschouwd.

#### ***Wegverkeerslawaai***

Voor de nieuw te bouwen woningen op het complex van tennisvereniging Z'67 geldt, dat de geluidsbelasting vanwege de Zuiderparkweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal berekende belasting bedraagt namelijk 56 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh), waardoor de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Ahoyweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Ook de invloed van de aanwezige 30 km/h-wegen is met een belasting van maximaal 48 dB niet relevant.

Voor de uitbreiding van het Hoornbeek College geldt, dat de berekende geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Zuiderparkweg maximaal 50 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dus in geringe mate overschreden. Gezien de rekenresultaten op de voorziene woningen is de Ahoyweg voor de uitbreiding van het Hoornbeek College akoestisch niet relevant en daardoor niet in het onderzoek betrokken.

#### ***Spoorweglawaai***

De geluidsbelasting vanwege de metrolijn bedraagt ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen maximaal 71 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt hierbij overschreden. Deze overschrijding vindt echter uitsluitend plaats op de zuidelijke punt van het bestemmingsvlak op een hoogte van 10,5 meter. Op een hoogte van 7,5 meter is sprake van een geluidsbelasting van 68 dB. Bij de planuitwerking wordt met deze belasting rekening gehouden. In de planregels is vastgelegd dat woningen dienen te zijn voorzien van een dove gevel, tenzij de woningen voldoen aan het door het bevoegd gezag vastgestelde en bij dit plan behorende Besluit hogere waarde Wet geluidhinder of de woningen voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Op de gevel van het Hoornbeek College bedraagt de geluidsbelasting 55 dB. Dit betekent, dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

#### ***Industrielawaai***

Zowel de voorziene woningen als de uitbreiding van het Hoornbeek College zijn gelegen binnen de geluidszone behorende bij het gezoneerd industrieterrein Waal-/Eemhaven. De geluidsbelasting bedraagt hier 52 dB(A). De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt hierbij niet overschreden.

In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering(afpraak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaatst te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afpraak 13). Omdat het plangebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

### ***Conclusie***

Uit de rekenresultaten blijkt, dat zowel voor het wegverkeers- als het industrielawaai niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Omdat het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen niet goed toepasbaar dan wel onvoldoende doelmatig is, dient op grond van het Rotterdamse ontheffingenbeleid een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend te worden (hogere waarde). Hierbij dient voldaan te worden aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Rotterdam.



De belangrijkste voorwaarde uit dit beleid is dat elke woning beschikt over een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte. Op grond van de huidige proefverkaveling wordt gesteld, dat aan deze eis kan worden voldaan. De vrijwel aaneengesloten vorm van de eerstelijns bebouwing en de patiowoningen garanderen dat er bij elke woning een geluidsluwe gevel en buitenruimte kan zijn. Gesteld wordt, dat de Wet geluidhinder en het Rotterdamse ontheffingenbeleid de realisatie van de voorgenomen geluidsgevoelige objecten niet in de weg staan.

### ***Geluidsbelasting door toename verkeersbewegingen***

Uit het eerder aangehaalde verkeersrapport blijkt, dat de verkeerseffecten op grotere schaal relatief gering zijn. Zo wijzigen de verkeersintensiteiten op de drukste wegen, zoals de Pleinweg, Strevelsweg en Vaanweg slechts in geringe mate ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Daarentegen zijn er wel relevante verkeerseffecten in het plangebied zelf en binnen de 30 km/h-zone ten westen daarvan. De meest opvallende effecten van de planontwikkeling zijn een zeer sterke afname van het verkeer op de Gooilandsingel, een aanzienlijke afname op de route Markerstraat-Amelandsestraat-Utenhagestraat-Gruttostraat en een forse toename op de Zuiderparkweg en Carnissesingel. Op basis hiervan is berekend, wat de gevolgen van deze toename zijn voor de geluidsgevoelige objecten in de directe nabijheid van de Carnissesingel.

### ***Carnissesingel***

Voor het scenario met planrealisatie met handhaving van de knip in de Carnissesingel zijn eveneens berekeningen uitgevoerd. Het verkeer op de Carnissesingel neemt in dat geval slechts zeer beperkt toe (minder dan 10%), waardoor de toename in geluidsbelasting ook niet optreedt. De toename in geluidbelasting blijkt circa 0,3 dB te bedragen, hetgeen in de praktijk geen merkbaar verschil oplevert.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In het kader van het project 'Hart van Zuid' is een luchtkwaliteitsonderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd, waarbij de invloed van het plan, alternatieven en varianten zijn onderzocht. Uit de resultaten blijkt, dat de het project netto een zeer gering effect heeft op het aantal blootgestelden. Het is echter wel zo dat er kleine verschuivingen optreden, en dat het totaal aantal blootgestelden in de planvarianten iets hoger is, omdat er nu eenmaal woningen worden toegevoegd aan het gebied. Op alle alternatieven en varianten is de beoordeling 'neutraal effect' van toepassing.

Vanuit wettelijk oogpunt is de ontwikkeling van het plan voor Hart van Zuid toelaatbaar. Uit aanvullende berekeningen blijkt namelijk dat een (hypothetische) volledige planrealisatie in 2016 geen nadelige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Realisatie van het plan heeft geen nieuwe overschrijdingen tot gevolg. Daarnaast is er sprake van een maximale toename van geprognosticeerde overschrijding van de jaargemiddelde NO<sub>2</sub> grenswaarde in 2016 van ten hoogste 0,085 µg/m<sup>3</sup>. Aan een dergelijke marginale toename komt geen betekenis toe.

<sup>9</sup> Van Kooten Akoestisch advies; Hart van Zuid in Rotterdam; Onderzoek luchtkwaliteit, 19 augustus 2015, rapportnummer 1504.R02.

Op grond van het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek volgt dat de voorgenomen herontwikkeling van het Hart van Zuid past binnen de bepalingen van hoofdstuk 5, titel 2 (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer. Het aantal blootgestelden blijft ruim onder de grenswaarden in het onderzoeksgebied en zal dalen ten opzichte van de huidige situatie. Voorts worden met dit project geen gevoelige functies toegevoegd op locaties waarop een verhoogde blootstelling aan de orde is. De voorgenomen ontwikkeling is met het oog op een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Bovendien start de herontwikkeling van Hart van Zuid niet voor 2016.

## 5.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in twee categorieën van risicobronnen: mobiele (route gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buis) en stationaire (inrichtingen, zoals LPG-stations).

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ( $10^{-6}$ /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Uit een uitgevoerde studie<sup>10</sup> blijkt, dat zich in (de directe omgeving van) het plangebied geen vervoersmodaliteiten bevinden waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De dichtstbijzijnde transportroutes bevinden zich op 2.000 meter (A15), 2.100 meter (Nieuwe Maas) en 2.500 meter (spoorweg). Ook buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd bevinden zich op ruime afstand van het plangebied (1.850 meter). De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontouren en het aandachtsgebied groepsrisico van deze risicobronnen zijn dan ook niet over het plangebied gelegen.

In (de directe omgeving van) het plangebied bevinden zich wel enkele risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij met name om tankstations, alwaar geen LPG doorgezet wordt. Deze zijn alle op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat deze geen belemmering vormen. Op een afstand van circa 1.500 meter ten noorden van het plangebied is daarnaast een meelfabriek gesitueerd. Hier is kans op een stofexplosie, echter vormt deze fabriek geen externe veiligheidsrisico. Dit geldt ook voor het zwembad dat in de huidige en toekomstige situatie in het plangebied aanwezig is, ondanks dat hier agressieve stoffen (zoutzuur of zwavelzuur) liggen opgeslagen.

Geconcludeerd wordt, dat in (de directe omgeving van) het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Het uitvoeren van een nadere risicoanalyse, dan wel een groepsrisicoverantwoording is niet aan de orde. De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond onderstreept<sup>11</sup> deze conclusie. Het aspect 'externe veiligheid' vormt dan ook geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

In het kader van het vooroverleg is de paragraaf externe veiligheid beoordeeld door de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. In een reactie heeft de veiligheidsregio laten weten dat er geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

<sup>10</sup> UMEO milieuvadvis, Gripscan externe veiligheid Hart van Zuid, Rotterdam, februari 2013, rapportnummer: 2013/gripscan\_Hart van Zuid/01.

<sup>11</sup> Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Bestemmingsplan Hart van Zuid; Veiligheidsadvies 3807/393, augustus 2014.

## 5.7 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

In 2011 is door het Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat het plangebied op de Indicatieve Bodemkwaliteitskaart Rotterdam deel uitmaakt uit van Carnissebuurt (buurtnummer 72), Zuidplein (buurtnummer 76) en Zuiderpark (buurtnummer 78a). De contactzone en de ondergrond in deze gebieden zijn verdacht voor (zeer) lichte verontreinigingen met zware metalen en/of PAK. Tevens blijkt uit dit onderzoek dat in het plangebied diverse bodemonderzoeken en -saneringen hebben plaatsgevonden. Op grond van deze onderzoeken wordt gesteld, dat de volgende (rest)verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn:

- Ter hoogte van Twentestraat 104 is een sterke olieverontreiniging in de grond (1,0 tot 2,0 meter beneden maaiveld (m-mv)) achtergebleven na de in 1993 uitgevoerde sanering.
- Ter plaatse van het perceel Carnissesingel 210 zijn in de toplaag tot 0,5 m-mv en in de kolengruishoudend grondmonster op een diepte van 0,4 tot 0,6 m-mv matige PAK-verontreinigingen aangetroffen. Deze zijn van diffuse aard.

Ter plaatse van de hoek Strevelsweg en de Meierijstraat is in de puinhoudende toplaag plaatselijk een matige PAK-verontreiniging aangetroffen. Het grondwater is sterk verontreinigd met zink en matig met lood.

Rondom het Theater Zuidplein zijn plaatselijk op een diepte van 0,9 tot 1,4 m-mv matige verontreinigingen met PAK aangetroffen. De grond onder het parkeerterrein van het Wartburg College is plaatselijk op een diepte van 0,5 tot 1,0 m-mv matig verontreinigd met minerale olie en zink.

Uit een aanvullende notitie<sup>12</sup> blijkt, dat de aanwezige verontreinigingen niet acuut onderzocht en/of gesaneerd hoeven te worden. Bij de voorgenomen herinrichting dient wel rekening met deze verontreinigingen gehouden te worden. De meeste verontreinigingen zijn diffuus van aard, maar er kan sprake zijn van een (deel)sanering. Indien dit aan de orde is, zijn hiervoor financiële middelen beschikbaar. Ook in de funderingslagen onder voet- en fietspaden kunnen sterk verhoogde gehalten aan zware metalen en/of asbest worden aangetroffen. Deze lagen worden echter niet beschouwd als 'bodem', waardoor geen sprake is van een bodemverontreiniging. Behoudens deze aandachtspunten zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen met betrekking tot de bodem voor een eventuele herontwikkeling van het gebied.

## 5.8 Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij

<sup>12</sup> Arnicon Acorius, briefnotitie 'Quick-scan Bodem project 'Hart van Zuid Rotterdam'', 20 augustus 2015, projectcode H13-0027-HO1.

de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

### ***Bewoningsgeschiedenis***

In het plangebied zijn bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.), Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen (1000-1500) te verwachten. Daarnaast kunnen in de diepe ondergrond donken (rivierduinen) voorkomen. Deze donken werden gedurende het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) regelmatig als woonplaats gebruikt. In latere fasen van de prehistorie zijn ze in de meeste gevallen bedekt geraakt onder kleiafzettingen en veen. Op deze kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en de (Vroege) Middeleeuwen.

In de Middeleeuwen behoorde het plangebied tot de Riederwaard. Dit was een groot bedijkt gebied centraal op het eiland IJsselmond. Behalve eenvoudige boerderijen en woonhuizen kwamen hier ook stenen woontorens voor, die door de elite als woning werden gebruikt. In de nabijheid van deze bouwwerken bevonden zich vaak een of meer boerderijen. De recentelijk nog onderzochte resten van één van de woontorens bevinden zich op enige afstand ten oosten van het plangebied, in de Frans Bekkerstraat. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Het plangebied maakt deel uit van de Polder Charlois (gevormd tussen 1425-1475). Een deel van de oostelijke dijk van de Polder Charlois ligt binnen het plangebied, in het verlengde van de huidige Dordtsestraatweg. De dijken werden vaak als woonlocatie benut.

### ***Archeologische verwachting en juridische plandoorwerking***

Gelet op de bewoningsgeschiedenis in het plangebied, kunnen archeologische vondsten worden aangetroffen daterende uit de periode van het Mesolithicum tot in de Middeleeuwen en van de Nieuwe Tijd.

Om eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen is aan het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' toegekend. Aan deze bestemming is een vergunningstelsel gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die een oppervlakte beslaan groter dan 200 m<sup>2</sup>.

## **5.9 Cultuurhistorie**

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

In het plangebied zelf zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig, wel net buiten het plangebied, zoals de kerk aan de Carnissensingel, het flatgebouw aan het Zuidplein (rijksmonument) en het industriegebouw Zuidplein aan de Strevelsweg (toekomstig gemeentelijk monument). Het plangebied is evenmin aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

In het plangebied zijn wel een aantal objecten aanwezig die als beeldbepalend zouden kunnen worden aangemerkt. Het gaat om delen van het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy. Ook de metrolijn, het gemaal langs de Zuiderparkweg, het schoolgebouw aan de Carnissensingel, het voormalige GG&GD-gebouw (kantoor van voormalige deelgemeente Charlois), het woongebouw op de hoek Van Swietenlaan-Zuidplein en het zwembad kunnen als beeldbepalend worden aangemerkt. Een aantal van deze objecten is dermate cultuurhistorisch waardevol dat in dit bestemmingsplan een beschermende bepaling is opgenomen op basis waarvan slopen alleen mogelijk is na ontheffing van Burgemeester en Wethouders. Het gaat daarbij om de metrolijn en het metrostation, die als gebiedsoverstijgende cultuurhistorische waarden een relatie hebben met de bijzondere verschijnvormen en cultuurhistorische waarden van de metrostations 'Maashaven' en 'Rijnhaven'. Daarnaast zijn het schoolgebouw aan de Carnissensingel, een gedeelte van Ahoy te weten het Sportpaleis, het gemaal langs de Zuiderparkweg en het woongebouw op de hoek Van Swietenlaan – Zuidplein voorzien van de

dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 2'. De aanwezige cultuurhistorische waarden van deze bouwwerken is daarmee gewaarborgd.

Het voormalige gebouw van de GG&GD, alsmede het winkelcentrum Zuidplein zijn niet voorzien van een beschermende regeling, omdat ter plaatse van deze bebouwing ontwikkelingen plaatsvinden. Op basis van het PPE geldt, dat de bestaande functies tijdens de herontwikkeling beschikbaar blijven. Met andere woorden, eerst dient een nieuw zwembad gebouwd te worden, alvorens het oude bad gesloten kan worden. Ook de eisen uit het PPE die aan het nieuwe bad worden verbonden, zijn zodanig dat het nieuwe zwembad niet in het huidige pand gerealiseerd kan worden. Zo dient het nieuwe zwembad bijvoorbeeld als een 50 meter-bad te worden uitgevoerd. Daarnaast is de bouwkundige kwaliteit van het huidige pand zodanig, dat renoveren duurder is dan terugbouwen. Aldus zal een nieuw zwembad op een andere locatie aan het nieuwe Plein op Zuid worden gerealiseerd. Bij de herontwikkeling van deze panden wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande cultuurhistorische waarden.

Rondom het nieuwe plein ontstaat een brandpunt met winkelcentrum, theater (Kunstenpand), zwembad, bibliotheek, stadswinkel en OV-station, ondersteund door horeca en commerciële functies. Om dit te kunnen realiseren zal een aantal functies ten opzichte van de huidige situatie verplaatst moeten worden. Zo dient het huidige Theater Zuidplein verplaatst te worden om het nieuwe busstation vorm te kunnen geven. Ondanks alle ontwikkelingen in de omgeving zal de beeldbepalende uitstraling van winkelcentrum Zuidplein niet worden aangetast.

## 5.10 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

### **Gebiedsbescherming**

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deeluitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het Hart van Zuid is een natuuronderzoek<sup>13</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op circa 4,5 en ruim 5 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Deze gebieden omvatten water- en moerasgebied met onder meer leeffuncties voor water- en moerasvogels, Bever en Noordse woelmuis. De herontwikkeling van het Hart van Zuid kan voor deze soorten geen externe werking vervullen. Ook de dichtstbijzijnde onderdelen van de EHS of weidevogelgebieden zijn op grote afstand van het plangebied gelegen (circa 4 kilometer). Hiervoor geldt ook, dat de herontwikkeling geen negatieve effecten op deze gebieden heeft.

### **Soortbescherming**

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor

<sup>13</sup> Groenteam, Natuuronderzoek Flora- & faunawet; herontwikkeling Hart van Zuid te Rotterdam, 23 maart 2015.

artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van EZ goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;

- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Het plangebied wordt begrensd door het Zuiderpark, van waaruit kleinere groenelementen het stedelijk gebied inprikken. De aanwezige laaelementen vormen hierbij een ecologische infrastructuur, waarlangs dieren en planten het stedelijk gebied binnendringen. Dit netwerk heeft voor sommige soorten ook een functie als verbidingsnetwerk tussen leef- en foerageergebieden. Vandaar dat in het eerder aangehaalde natuuronderzoek bekeken is welke dier- en/of plantensoorten in het plangebied aanwezig zijn.

#### *Broedvogels*

Het plangebied beschikt slechts in de randgebieden over condities voor gebruik door algemene broedvogels. Het gaat hierbij zowel om zang- (bomen, struiken) als watervogels (oevers, watergangen). Het is wenselijk eventuele sloop- en bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dienen eventuele nesten tijdens het broeden ontzien te worden. Er is in het werkgebied één jaarrond beschermd nest van Ransuil aangetroffen. Kap van deze boom en omringende bomen vergt aanvraag van ontheffing. Echter er zijn zodanige alternatieve nestelmogelijkheden dat er géén ontheffings-voorwaarden worden verwacht met betrekking tot compensatie. In de gecontroleerde grotere bomen zijn géén jaarrond beschermde nesten aangetroffen; de aanwezigheid hiervan in het plangebied wordt dan ook uitgesloten.

#### *Vleermuizen*

Verstoring van vleermuisgebruik in de te slopen gebouwen en onderzochte bomen kan worden uitgesloten. Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht en enkele nieuwe ontwikkelingen dient aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van vleermuizen en vaste verblijfsplaatsen nabij het Goereesepad en het aangrenzende parkgebied. De aldaar aanwezige bomen vormen mogelijk een belangrijk kraamverblijf. Ook de bomen langs de Ahoyweg en langs de zuidzijde van Ahoy dienen onderzocht te worden.

Het aanvullende vleermuisonderzoek<sup>14</sup> voor de omgeving van het Goereesepad en nabij Ahoy vergt in 2015 twee onderzoeksnachten in de periode vanaf half mei tot eind juni (kraam- en zomerverblijven + vaste vliegroutes) en bovendien twee onderzoeksnachten in de periode vanaf half augustus tot eind september (zomer- en paarverblijven + vaste vliegroutes). De eerste inventarisatie in de periode van half mei tot half juni heeft reeds plaatsgevonden. Daarbij zijn op alle onderzoeklocaties geen vliegroutes en/of kraam- of zomerverblijven aangetroffen, waardoor in ieder geval mogelijke effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Wel is er op diverse plekken foerageergebruik vastgesteld van vooral dwergvleermuizen en enkele Watervleermuizen.

Met de voorgenomen ontwikkelingen komen de foerageercondities echter niet in het gedrang, waardoor ook effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Er wordt nog nader onderzoek uitgevoerd naar de paarverblijven van vleermuizen. Een eventueel benodigde ontheffing kan naar verwachting worden verleend. Of een ontheffing noodzakelijk is zal moeten blijken uit het nader onderzoek.

#### *Overige zwaardere beschermde dieren*

Op basis van de verspreidingsgegevens, dan wel op basis van habitatkwalificaties wordt de aanwezigheid van andere zwaardere beschermde dier- en/of plantensoorten uitgesloten. Zo wordt de aanwezigheid van Kleine modderkruiper, Bittervoorn of Platte schijfhoren in de watergangen ter weerszijden van Ahoy uitgesloten, omdat hier geen geschikt habitat aanwezig is.

<sup>14</sup> Groenteam, Aanvullend natuuronderzoek Flora- & faunawet; herontwikkeling Hart van Zuid te Rotterdam, juli 2015.

## **Conclusie**

Op basis van het natuuronderzoek wordt geconcludeerd, dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot verstoring dan wel bedreiging van zwaarder beschermde dier- en/of plantensoorten. De verbodsbepalingen uit de Flora en fauna-wet worden hierdoor niet overschreden, waardoor het verkrijgen van een ontheffing niet aan de orde is. Wel blijft de algehele zorgplicht van toepassing.

### **5.11 Duurzaamheid en energie**

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie eisen.

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op opgaven zoals het verminderen van de CO<sup>2</sup>-uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014. Sommige van deze opgaven zijn niet of slechts deels te borgen in een bestemmingsplan, omdat ze geen ruimtelijke relevantie kennen.

Door de herontwikkeling van Hart van Zuid ontstaan ten opzichte van de huidige situatie energiezuinigere panden. De nieuw te bouwen en de te herontwikkelen gebouwen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee tevens minder CO<sup>2</sup> wordt uitgestoten. Daarmee wordt voldaan aan de punten 1 (verminderen CO<sup>2</sup>-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiëntie) uit het Programma Duurzaam.

Het project Hart van Zuid is gelegen op een centrale locatie, die goed bereikbaar is per openbaar vervoer. Dit stimuleert toekomstige gebruikers c.q. bewoners om hier gebruik van te maken. Daarnaast krijgt het langzaam verkeer een prominente en veiligere plek in de openbare ruimte. Dit alles sluit aan op punt 4 uit het Programma Duurzaam (het bevorderen van duurzame mobiliteit en transport).

Door de voorgenomen herontwikkeling krijgt ook de ruimtelijk leefomgeving een grote impuls, doordat een levendiger en meer toegankelijk centrumgebied ontstaat. Daarnaast worden aan de (cultuurhistorisch waardevolle) panden weer nieuwe duurzame functies toegekend, waardoor de levensduur ervan voor de komende decennia is gegarandeerd. Hierdoor is sprake van een duurzame gebiedsontwikkeling (punt 10 uit het Programma Duurzaam). De verbetering van de openbare ruimte en het realiseren van een verbinding met het Zuiderpark, sluit tevens aan op het vergroenen van de stad (punt 6 van het Programma Duurzaam). Ook aan punt 7 uit het Programma Duurzaam (vergroten van duurzame investering en het bevorderen van duurzame producten en diensten) wordt tegemoet gekomen, bijvoorbeeld door het toepassen van duurzame bouwmaterialen. Het hergebruik van bestaande panden kan gezien worden als een duurzame ontwikkeling, aangezien hiermee wordt voorkomen dat grote hoeveelheden sloopafval dienen te worden afgevoerd.

### **5.12 Distributieplanologisch onderzoek**

#### *Retail functies*

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een distributieplanologisch onderzoek<sup>15</sup> uitgevoerd naar retail functies. Uit dit onderzoek blijkt dat de uitbreiding van het winkelaanbod in Zuidplein structureel 160 voltijdbanen oplevert, zowel directe als indirecte arbeidsplaatsen (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven).

Uit het onderzoek blijkt ook dat het initiatief, met een toevoeging tot 7.000 m<sup>2</sup> w.v.o., distributief verantwoord is en voorziet in een actuele regionale behoefte. De economische bijdrage is per saldo positief. Wel zal er mogelijk sprake zijn van enige verdringing. Geprojecteerd op het totale winkelaanbod in Rotterdam-Zuid gaat

<sup>15</sup> Bureau Stedelijke Planning, Rotterdam Hart van Zuid; Distributieve toets en effecten uitbreiding retailprogramma, projectnummer 2014.A.584, 24 juli 2015.

het om een verdringingseffect van 2,8% tot 3,2%, afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het basisprogramma.

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Een indicatieve omzet-verdringing 2,8% tot 3,2 % kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van circa 1.800 m<sup>2</sup> w.v.o. tot maximaal 2.100 m<sup>2</sup> w.v.o. in Rotterdam-Zuid. Dit kan in de praktijk resulteren in de sluiting van enkele winkels. Dit zullen vooral de matig functionerende winkels zijn, in de meest kwetsbare delen van Rotterdam-Zuid. Het gaat hier in de regel om winkelmeters met onvoldoende toekomstperspectief, ook in autonome zin, dat wil zeggen zonder de uitbreiding van Zuidplein. Hooguit kan de versterking van Zuidplein dat autonome proces versnellen. De ontwikkeling leidt niet tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand en daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat.

Voor de gemeenten en aankoopplaatsen buiten Rotterdam-Zuid zijn de omzeteffecten en effecten op leegstand in absolute termen gering. Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' zal geen sprake zijn. Met de beperkte uitbreiding van het dagelijkse winkelaanbod in Zuidplein (zowel ten behoeve van optimalisatie van bestaande aanbieders als de toetreding van een supermarkt in het discount segment) en het zeer geringe verdringingseffect wat daardoor optreedt zal geen sprake zijn van duurzame ontwrichting op lokaal niveau, laat staan regionaal niveau.

Het alternatieve nulscenario ('niets doen') is overigens weinig aantrekkelijk. In dat geval blijven investeringen in de detailhandel in Hart van Zuid uit, waardoor de consument voor winkelen meer gaat uitwijken en de klandizie afneemt. Ook zal de positieve wisselwerking met vrije tijdsvoorzieningen, horeca, cultuur en bedrijvigheid niet uit de verf komen. Met een verschraving van het voorzieningenniveau is noch Hart van zuid, noch Rotterdam-Zuid, noch de voorzieningestructuur in de gemeente en de regio gebaat.

#### *Niet-retail functies*

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is eveneens een distributieplanologisch onderzoek<sup>16</sup> uitgevoerd naar niet-retail functies. Uit het onderzoek – dat als bijlage 17 bij de toelichting is gevoegd - blijkt dat er behoefte is aan de niet-retailfuncties zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

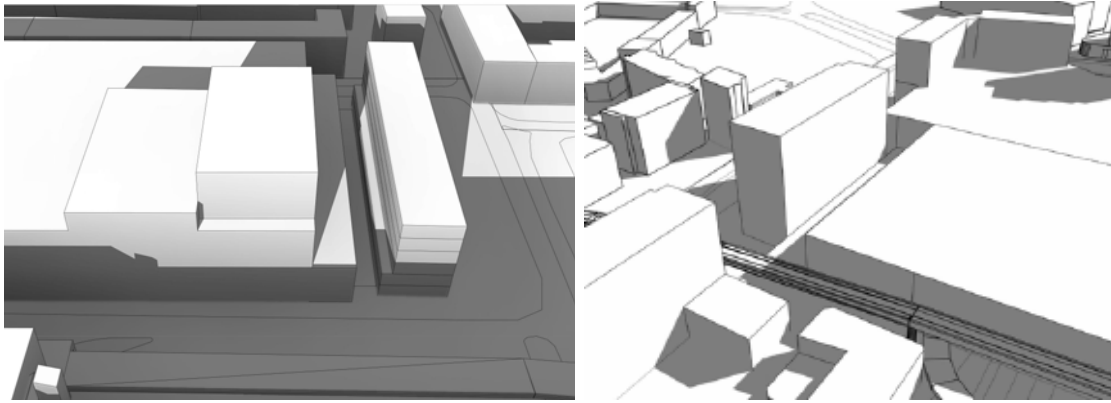
### **5.13 Bezinning**

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor de toekomstige situatie. Hierin is beschouwd in hoeverre bestaande woningen schaduw hinder te verwachten hebben van de verschillende functies uit het plan. In het bijzonder is gekeken naar de relatie van het Kunstenpand met de omliggende woningbouw. Daarbij is uitgegaan van gebruikelijke normen voor bezinning. Op onderstaande afbeeldingen is de bezonnings situatie weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat slechts ter plaatse van enkele bestaande woningen niet voldaan wordt aan de normaliter te hanteren TNO-normen. Gezien de ligging van deze woningen in een hoogstedelijk gebied, wordt deze situatie aanvaardbaar geacht. Voor de overige objecten in het gebied geldt dat de bezonnings situatie acceptabel is. De uitgevoerde studie is opgenomen als bijlage 13 bij dit bestemmingsplan<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Hart van Zuid: niet retail functies; onderbouwing behoefte, Ecorys, d.d. 6 oktober 2016

<sup>17</sup> Bezonningsstudie Hart van Zuid – Rotterdam, KuiperCompagnons, projectnummer 790.306.01 versie 03, d.d. 2 september 2015.





### 5.14 Windhinder

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een kwalitatief windonderzoek<sup>18</sup> uitgevoerd voor de toekomstige situatie. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkelingen geen of zeer beperkte invloed hebben op het windklimaat rond en nabij de woningen in het plangebied. Bij de onderdoorgang van de bestaande hoogbouwflat aan de Sallandweg is wel sprake van windhinder, maar het windklimaat wordt niet verder verslechterd door de nieuwe ontwikkelingen. Aandachtspunt is met name de invloed die de ontwikkelingen hebben op de kwaliteit van het windklimaat binnen het eigen plan. Te weten: de Gooilandsingel en het plein voor Ahoy.

In de huidige situatie heeft de Gooilandsingel al een matig windklimaat gezien de zuidwestelijke oriëntatie en de kanaalvorm van het gebied. Door de uitbreiding van het winkelcentrum, het nieuwe zwembad en het kunstenpand kan de aanwezige windstroming in dit kanaal verder versnellen. Dit met name vanwege de iets hogere bouwmassa van het kunstenpand en de uitbreiding van het winkelcentrum met mogelijke commerciële ruimten onder het metrostation. Zoals in het bestemmingsplan naar voren komt, krijgt de singel ook een opwaardering van de kwalificatie doorloopgebied naar slentergebied, waardoor het windklimaat kritischer en daarmee slechter wordt beoordeeld.

In de planvorming wordt uitgegaan van een groene en blauwe inrichting van de Gooilandsingel. Door bij de uitwerking van de plannen rekening te houden met het windklimaat, kan het windklimaat in de Gooilandsingel nog positief worden beïnvloed.

Voor wat betreft de ontwikkelingen rondom Ahoy kan worden gesteld dat beide varianten voor de plaatsing van het hotel impact hebben op het windklimaat en valwinden genereren die windoverlast op maaiveld te weeg brengt. Belangrijk is om zowel in het ontwerp van het hotel als de bioscoop een plint op te nemen van tenminste 5 meter (voor goede functionaliteit op de eerste of tweede bouwlaag), grenzend aan het plein voor het Ahoy. Een trapsgewijs gevelontwerp (plinten op verschillende hoogten) kan een gunstige invloed hebben op het windklimaat op maaiveldniveau. Gezien de hoogte van de gebouwen kan op het plein voor Ahoy redelijk wat windhinder worden verwacht. Met de inrichting van het plein kunnen lokaal windluwe gebieden worden gecreëerd.

De nauwe doorgangen tussen de nieuwbouw en Ahoy zijn aandachtspunten die afhankelijk zijn van de specifieke invulling en uitwerking. De kans op het ontstaan van windhinder dient hiervoor nader uitgewerkt te worden.

#### *Windgevaar*

Er is geen sprake van windgevaar. Wel is er op verschillende plekken kans op een beperkt risico van windgevaar. Deze gebieden zijn acceptabel wanneer het hier doorloopgebieden betreffen.

<sup>18</sup> Windhinderscan voor de ontwikkeling van Hart van Zuid te Rotterdam, DGMR, rapportnummer:B.2015.0718.00.R001, d.d. 17 juli 2015

## 5.15 Trillingshinder

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een trillingpredictie-onderzoek<sup>19</sup> uitgevoerd (bijlage 13) waarin de verschillende mogelijke scenario's naar de omgeving toe worden berekend. Daarbij is de bestaande situatie beschouwd en zeven varianten van de mogelijke nieuwe situatie. Onderzocht is welke trillingen er in de Zuiderterrasflat kunnen ontstaan ten gevolge van de verschillende routevarianten van en naar het busstation. Door de gekozen systematiek hebben de verkregen uitkomsten de status van indicatief.

### *Bevindingen van het aspect trillingschade*

Indien er gekeken wordt naar het aspect schade, is het zeer onwaarschijnlijk dat er ten gevolge van het busverkeer in deze situatie schade zou kunnen ontstaan, de kans op schade kan worden uitgesloten.

### *Bevindingen van het aspect trillinghinder voor personen*

Indien gekeken wordt naar het aspect trillinghinder wordt in de huidige bestaande situatie en in vier varianten voldaan aan de streefwaarde voor trillingen. In drie situaties kunnen er bij de bouw maatregelen getroffen worden, waardoor ook voldaan kan worden aan de streefwaarden.

---

<sup>19</sup> Onderzoek busstation 'Hart van Zuid' te Rotterdam, LBP Sight, kenmerk: R058853aa.00001.jke, d.d. 15 juli 2015

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 6.2 De opzet van de planregels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

#### *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

#### *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelinkt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

#### *Enkelbestemmingen*

Artikel 3	Gemengd - 1	Artikel 11	Kantoor
Artikel 4	Gemengd - 2	Artikel 12	Maatschappelijk
Artikel 5	Gemengd - 3	Artikel 13	Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 6	Gemengd - 4	Artikel 14	Verkeer - Wegverkeer
Artikel 7	Gemengd - 5	Artikel 15	Water
Artikel 8	Gemengd - 6	Artikel 16	Wonen - 1
Artikel 9	Gemengd - 7	Artikel 17	Wonen - 2
Artikel 10	Groen		

#### *Dubbelbestemmingen*

Artikel 18	Leiding - Water
Artikel 19	Waarde - Archeologie
Artikel 20	Waarde - Cultuurhistorie 2

In het vervolg van deze paragraaf wordt per bestemming een nadere toelichting gegeven.

#### *Artikel 3 – Gemengd - 1*

Op de gronden van het Ahoy terrein is de bestemming 'Gemengd – 1' gelegd. Deze bestemming voorziet in de doeleinden cultuur en ontspanning, evenementen, horeca, een sportpaleis en een congrescentrum. Door

middel van aanduidingen zijn tevens hotelvoorzieningen en een bioscoop mogelijk gemaakt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop uitgesloten' géén bioscoop is toegestaan. Ondergeschikt aan de hoofdfunctie(s) zijn kantoren, detailhandel en alle andere bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, kunstwerken en water toegestaan.

Op de verbeelding is aan de zijde van de Zuiderparkweg ruimte gereserveerd voor een plein. Daarmee wordt voorkomen dat deze strook geheel wordt bebouwd. Daarnaast is een algemene bepaling opgenomen dat tussen het Ahoy plein en het evenemententerrein Zuiderpark een duurzame verbinding gerealiseerd wordt. Onder duurzame verbinding wordt verstaan een directe, voldoende ruime en aantrekkelijke (deels) groene looproute tussen het (voorplein) Ahoy plein en het evenemententerrein Zuiderpark. Zodoende worden de zichtbaarheid en bereikbaarheid van het (manifestatierrein) Zuiderpark, vanuit deelgebied Zuidplein en deelgebied Ahoy verbeterd. De verbinding is via het voorplein van Ahoy aangesloten op de centrale as/ Gooilandsingel.

Met aanduidingen zijn op de verbeelding het bebouwingspercentage en de maximum bouwhoogte vastgelegd. Ter plaatse van de hoogte aanduiding van 35 meter is het internationaal congrescentrum voorzien. Voor hotelvoorzieningen, een kunstobject ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' en een bioscoop zijn in de regels afwijkende bouwhoogten opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het maximaal toelaatbare bruto vloeroppervlak van de functies, evenals een bepaling met een maximum aantal hotelkamers van 250. Voor de bioscoop is een maximum bruto vloeroppervlak van 10.000 m<sup>2</sup> geregeld

#### *Artikel 4 – Gemengd - 2*

De bestemming 'Gemengd – 2' is opgenomen voor de gronden aan de noordwestzijde van het plangebied, alwaar het nieuwe zwembad en het kunstenpand gerealiseerd zullen worden. Het betreft de strook grond tussen de Gooilandsingel en de Van Swietenlaan die volledig (her)ontwikkeld wordt. De bestemming 'Gemengd – 2' bevat de functies sport, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, (ambachtelijke) bedrijvigheid, horeca, niet-reguliere detailhandel (waaronder het concept 'grab & go'<sup>20</sup>) en kantoren. Daarnaast zijn alle bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen in deze bestemming opgenomen.

Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd, met dien verstande dat twee verschillende maximum bouwhoogtes gelden. Tussen deze twee gebouwen – het kunstenpand aan de noordzijde en het zwembad aan de zuidzijde - is een plein voorzien, hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Het winkelvloeroppervlak (WVO) dan wel bruto vloeroppervlak (BVO) van de verschillende functies is gemaximeerd in de regels. Daarbij is van belang dat het hier een gezamenlijk maximum oppervlak met 'Gemengd – 4' betreft, zodat voor de panden aan de Gooilandsingel veel flexibiliteit bestaat om functies onderling uit te wisselen. In alle onderzoeken is rekening gehouden met deze maximale invulling. Ter illustratie: indien in 'Gemengd – 2' een bepaald aantal m<sup>2</sup> wordt gerealiseerd, dan kan binnen 'Gemengd – 4' nog slechts het restant worden gerealiseerd.

Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>21</sup> is aan de bestemming 'Gemengd – 2' toegevoegd dat uitsluitend niet-reguliere detailhandel (onder andere in de vorm van 'grab & go') is toegestaan, met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup>. Daarbij mag de oppervlakte van een winkelunit ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen. In aanvulling daarop is reguliere detailhandel binnen de bestemming uitgesloten.

#### *Artikel 5 – Gemengd - 3*

De gronden van het bestaande winkelcentrum Zuidplein zijn voorzien van de bestemming 'Gemengd – 3'. Naast detailhandel zijn ook de functies horeca en dienstverlening toegestaan. Voor de reeds bestaande woningen in de hoek van de weg Zuidplein en de Strevelsweg is een aanduiding 'wonen' opgenomen. Bijbehorende

<sup>20</sup> Detailhandel in producten die geschikt zijn voor direct gebruik/consumptie, ter plekke, onderweg of op locatie (thuis, werk), welke niet direct concurreren met reguliere detailhandel. 'Grab & Go' omvat niet alleen detailhandel, maar ook horeca.

<sup>21</sup> Uitspraak 201509422/1/R6 d.d. 22 juni 2016

voorzieningen zoals groen, parkeren en water, evenals het openbaar vervoerstation (dat voorzien is van een specifieke aanduiding) zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

De bouwregels zijn globaal van opzet. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden, op de verbeelding staan enkel twee aanduidingen met een maximum bouwhoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' is het mogelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het openbaar vervoersstation op te richten, zoals viaducten voor busbanen, trappen, liften en andere opgangen. In de regels is hiervoor een hoogtebeperking opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is het maximum winkelvloeroppervlak voor detailhandel vastgelegd. Tevens is in de gebruiksregels bepaald dat de bestaande onderdoorgangen, onder het winkelcentrum, gehandhaafd moeten worden.

#### *Artikel 6 – Gemengd - 4*

Op de gronden aan de oostzijde van de Gooilandsingel is een bestemming 'Gemengd – 4' gelegd. Deze bestemming maakt cultuur en ontspanning, dienstverlening, horeca en detailhandel, bedrijven en verkeersvoorzieningen mogelijk. Voorts is met de aanduiding 'bioscoop uitgesloten' aangegeven waar in ieder geval géén nieuwe bioscoop mag komen. Reden hiervoor is de beperkte ruimte in verband met de aanwezigheid van het busstation op maaiveld. Het openbaar vervoersstation is eveneens voorzien van een specifieke functieaanduiding. Bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen evenals ondergeschikte kantoren zijn eveneens in de doeleindenomschrijving opgenomen.

Ook in deze bestemming is een flexibele bebouwingsregeling opgenomen. Met aanduidingen zijn de maximum bouwhoogten op de verbeelding weergegeven, waarbij rekening is gehouden met de bestaande terrasflats. Een eventuele bioscoop aan de noordzijde van de bestemming 'Gemengd – 4' is mogelijk gemaakt. Daarvoor geldt een maximum bouwhoogte van 20 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 6.700 m<sup>2</sup>.

Tot slot is het ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoersstation' mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbaar vervoersstation op te richten, zoals viaducten voor bussen, trappen, liften en andere opgangen. In de regels is hiervoor een hoogtebeperking opgenomen.

Tot slot is het bestaande parkeerterrein achter de woonflat aan de Pleinweg voorzien van de bestemming 'Gemengd 4' met de nadere aanduiding 'parkeergarage'. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om ter plaatse een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande parkeerplaatsen op maaiveld (ten behoeve van bewoners in de aangrenzende woonflat) gehandhaafd blijven. Het bestaande aantal parkeerplaatsen dient minimaal behouden te worden.

#### *Artikel 7 – Gemengd - 5*

Voor een tweetal bestaande gebouwen is een bestemming 'Gemengd – 5' opgenomen. Het gaat daarbij om de woongebouwen aan Zuidplein. In deze gebouwen komen reeds verschillende functies zoals wonen, kantoren en bedrijven voor. De kantoren en bedrijven zijn gekoppeld aan een aanduiding. Daarnaast is voor het meest noordelijke woongebouw een aanduiding 'wonen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is wonen uitsluitend toegestaan vanaf de vierde bouwlaag. De onderste vier bouwlagen van het gebouw zijn in gebruik als kantoor. Bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

De bouwvlakken op de verbeelding zijn strak om de bestaande bebouwing getrokken. Daarnaast is de maximum bouwhoogte op de verbeelding weergegeven, overeenstemmend met de bestaande maten.

#### *Artikel 8 – Gemengd - 6*

De bestemming 'Gemengd – 6' biedt ruimte voor uitbreiding van het Hoornbeek College. Tevens bevat deze bestemming de mogelijkheid voor nieuwbouw van 20 grondgebonden woningen, alsmede de inpassing in een groene setting. Wegen en paden, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen worden ook geregeld.

Voor het gehele bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waarvan maximaal 70% bebouwd mag worden. De bestemming biedt daarmee voldoende ruimte voor de inbedding van de nieuwe woningen in een parkachtige setting middels de aanleg van groen, bomen en een padenstructuur. Het aantal woningen is middels een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding vastgelegd. In de bouwregels is verder bepaald dat de hoogte van woningen en maatschappelijke voorzieningen niet meer dan respectievelijk 12 en 17 meter mag bedragen. Ook voor bijbehorende bouwwerken zijn enkele bepalingen opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is tenslotte bepaald dat woningen ook gebruikt mogen worden voor aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

#### *Artikel 9 – Gemengd - 7*

Voor het bestaande gebouw op de hoek Gooilandsingel - Carnissensingel is de bestemming 'Gemengd – 7' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en kantoren mogelijk gemaakt. Bijbehorende voorzieningen zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn eveneens toegestaan.

De bouwvlakken op de verbeelding zijn strak om de bestaande bebouwing getrokken. Daarnaast is de maximum bouwhoogte op de verbeelding weergegeven, overeenstemmend met de bestaande maatvoering.

#### *Artikel 10 – Groen*

Deze bestemming heeft betrekking op de groenvoorzieningen en maakt ook fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk, evenals speelvoorzieningen en straatmeubilair. Daarnaast is middels de aanduiding 'ontsluiting' de aanleg van een 30 km/u ontsluitingsweg met een maximale breedte van 10 meter geregeld, teneinde het nieuwe woongebied ter plaatse van de huidige tennisbanen te ontsluiten. Een aansluiting op de Zuiderparkweg is daarbij uitgesloten. Naast de ontsluitingsweg is het toegestaan om binnen de bestemming 'Groen' een luchtbrug te bouwen c.q. in stand te houden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – luchtbrug'.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, alsmede overhangende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. Tevens is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – luchtbrug' een luchtbrug en bijbehorende voorzieningen zoals trappen te realiseren, tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Tot slot is in de bestemming 'Groen' geregeld dat kan worden voorzien in ten minste 5.885 m<sup>2</sup> extra wateroppervlak (ten opzichte van de bestaande situatie) teneinde te voorzien in voldoende waterberging, voorzover het te compenseren oppervlak niet in een andere bestemming wordt gerealiseerd. Indien er bestaand water wordt gedempt, dient het te dempen oppervlak één op één te worden gecompenseerd (bovenop de benodigde compensatie van 5.885 m<sup>2</sup>).

#### *Artikel 11 - Kantoor*

De bestaande kantoren in het plangebied (met name aan de Strevelsweg) zijn als 'Kantoor' bestemd. Ondergeschikte voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen zijn in de doeleindenomschrijving opgenomen.

De bestaande bebouwing is gedetailleerd bestemd, waarbij de bouwvlakken straks om de bestaande contouren van de bebouwing zijn getrokken. Daarnaast is de maximum bouwhoogte op de verbeelding weergegeven, overeenstemmend met de bestaande maatvoering.

#### *Artikel 12 – Maatschappelijk*

Voor twee locaties in het plangebied is een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen, te weten voor het Wartburg College en voor het Leger des Heils. Met deze bestemming is de bestaande situatie (bouwen en gebruik) vastgelegd. Voor het gebouw van het Leger des Heils is een gebiedsaanduiding opgenomen, waarmee is geregeld dat ter plaatse geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan.

#### *Artikel 13 – Verkeer - Verblijfsgebied*

De wegen en paden in het plangebied met een erftoegangs- of verblijfsfunctie zijn bestemd als ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied” kan medewerking worden verleend aan een herinrichting/herprofilering van bestaande infrastructuur. Binnen deze bestemmingen zijn daarnaast parkeer-, groen-, speel en nutsvoorzieningen alsmede waterberging en watergangen mogelijk. Tevens is het toegestaan om binnen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ een luchtbrug te bouwen c.q. in stand te houden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – luchtbrug.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, alsmede overhangende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. Tevens is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – luchtbrug’ een luchtbrug en bijbehorende voorzieningen zoals trappen te realiseren, tot een hoogte van maximaal 10 meter. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’ is het toegestaan een oprit te realiseren, tot een bouwhoogte van 5 meter.

Tot slot is het ter plaatse van de aanduiding ‘openbaar vervoersstation’ mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van het openbaar vervoersstation op te richten, zoals viaducten voor bussen, trappen, liften en andere opgangen. In de regels is hiervoor een hoogtebeperking opgenomen.

#### *Artikel 14 – Verkeer - Wegverkeer*

De grotere wegen in het plangebied met een doorstromingsfunctie, zoals Zuidplein, de Strevelsweg en de Zuiderparkweg, zijn als ‘Verkeer – Wegverkeer’ bestemd. Deze bestemming biedt beperkte bouwmogelijkheden. Wel is het toegestaan om ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – luchtbrug’ een luchtbrug te bouwen c.q. in stand te houden.

#### *Artikel 15 – Water*

De bestemming ‘Water’ is van toepassing op de in het plangebied aanwezige hoofdwatergangen. Binnen deze bestemming zijn waterlopen en -partijen toegestaan, evenals groenvoorzieningen, kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en oeververbindingen. Oeververbindingen kunnen bestaan uit bruggen, maar ook uit verbindingen waarbij gebruik wordt gemaakt van één of meer duikers om de watergang in stand te houden. Ook in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen zijn toegestaan.

#### *Artikel 16 – Wonen - 1*

De reeds bestaande, gestapelde woningen zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen – 1’. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook erftoegangswegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen toegestaan. Voor de bestaande onderdoorgang onder de terraswoningen en de functie cultuur en ontspanning is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Voor de bestaande woonbebouwing is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, alsmede een aanduiding voor de maximum bouwhoogte. Daarmee zijn de bestaande situaties vastgelegd.

Als onderdeel van de ontwikkeling van Hart van Zuid is geopperd om binnen de bestemming Wonen – 1 een wijzigingsbevoegdheid naar hotel op te nemen. Aangezien dit idee onvoldoende concreet is, is hier echter vanaf gezien.

#### *Artikel 17 – Wonen – 2*

Deze bestemming rust op de gronden binnen het plangebied waarop thans nog tennisbanen aanwezig zijn. Ter plaatse van deze tennisbanen zijn nieuwe grondgebonden woningen voorzien. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook erftoegangswegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen toegestaan.

Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij geldt dat maximaal 70% van het bouwvlak bebouwd mag worden, terwijl niet meer dan 75 woningen zijn toegestaan. De bestemming biedt daarmee voldoende ruimte voor de inbedding van de nieuwe woningen in een parkachtige setting middels de aanleg van groen, bomen en een padenstructuur. De maximale hoogte van

hoofdgebouwen bedraagt 12 meter. Ook voor bijbehorende bouwwerken zijn enkele maatvoeringsregels opgenomen. Voor de te handhaven nutsvoorziening is een maximum bouwhoogte van 4 meter vastgelegd.

Naast bepalingen omtrent het bouwen van hoofdgebouwen, bevat deze bestemming ook bouwregels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de gebruiksregels is bepaald onder welke voorwaarden een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf is toegestaan.

#### *Artikel 18 – Leiding - Water*

Voor de aanwezige waterpersleiding is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen. Deze dubbelbestemming waarborgt een ongestoorde ligging van de leiding. Bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze bestemming mogen slechts worden opgericht/uitgevoerd, indien de belangen van de waterpersleiding dat toelaten. Dit is ter beoordeling van de leidingbeheerder. Daarnaast dienen deze in overstemming te zijn met de onderliggende reguliere bestemming(en).

#### *Artikel 19 – Waarde - Archeologie*

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden niet overal even groot is, gelden ook verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodem verstorende activiteiten. Zo geldt voor het gehele gebied dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodem verstorende activiteiten met een terreinoppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 1 meter beneden NAP.

#### *Artikel 20 Waarde - Cultuurhistorie 2*

Deze dubbelbestemming is van toepassing op de panden die als beeldbepalend zijn aangemerkt (zie § 5.11). Met deze dubbelbestemming wordt de cultuurhistorische waarde van deze panden beschermd. In de regels is bepaald dat de bestaande maatvoering van de aanwezige cultuurhistorische objecten niet mag worden gewijzigd. Tevens is een sloopverbod opgenomen.

### **Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

#### *Artikel 21 Anti-dubbelregel*

De anti-dubbelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Artikel 22 Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen met betrekking tot het bouwen. Zo staan in artikel 21.1 regels met betrekking tot parkeren (zoals de parkeernorm) en bevat artikel 21.2 een bepaling omtrent de afdekking van gebouwen. Tevens is een bebouwingsregeling voor terrassen opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan 'Parapluzoering terrassen', dat op 19 februari 2015 is vastgesteld..

#### *Artikel 23 Algemene aanduidingsregels*

Voor de metrobaan is een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – spoor' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag alleen gebouwd worden ten dienste van spoorbanen op een viaduct, alsmede de daarbij behorende voorzieningen, waaronder een metrostation. Voor de gronden met de bestemmingen 'Gemengd – 4' en 'Maatschappelijk' geldt een uitzondering. Voor zover de gronden met deze bestemmingen zijn voorzien van een bouwvlak, mag gebouwd worden ten dienste van de onderliggende bestemming. Daarmee is onder



meer de instandhouding van het bestaande gebouw van het Leger des Heils, dat deels onder het metroviaduct is gesitueerd, gewaarborgd.

Voor het gebouw van het Leger des Heils is tevens een gebiedsaanduiding 'Geluidzone – spoor' opgenomen, waarmee is geregeld dat ter plaatse geen geluidgevoelige functies zijn toegestaan.

*Artikel 24 Algemene afwijkingsregels*

Met dit artikel kunnen burgemeester en wethouders onderbouwd afwijken van een aantal regels, bijvoorbeeld ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw of het verplaatsen hoogtelijnen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan.

*Artikel 25 Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is een bepaling voor terrassen opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan 'Parapluherziening terrassen', dat op 19 februari 2015 is vastgesteld.

**Overgangs- en slotregels**

In artikel 26 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel (27) is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.



## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan De in het plan begrepen gronden zijn in eigendom van de gemeente. Met de met Ballast Nedam in 2014 gesloten hoofdovereenkomst, welke gerelateerd is aan de uit te geven gronden, is het kostenverhaal verzekerd. Aangezien ook afspraken gemaakt zijn over een fasering en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wro niet noodzakelijk is, zal geen exploitatieplan worden vastgesteld bij vaststelling van het bestemmingsplan Hart van Zuid.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn financieel haalbaar, waarbij in de dekking mede wordt voorzien door gemeentelijke middelen en subsidies zoals vastgelegd in het gemeenteraadsbesluit betreffende het investeringkrediet Hart van Zuid (6 november 2014).

Gelet op het vorenstaande is het bestemmingsplan Hart van Zuid financieel uitvoerbaar.

### 7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van ex artikel 3.1.1. Bro heeft bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn diverse reacties binnengekomen, waaronder van de provincie Zuid-Holland, RET, GGD, BOOR, gebiedscommissie Charlois en de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

Met de provincie Zuid-Holland is nader overleg opgestart. Naar aanleiding van dit overleg zijn enkele artikelen met betrekking tot ondergeschikte detailhandel en aan-huis-gebonden-beroepen enigszins gewijzigd. Ook is de toelichting op enkele punten aangepast. Naar aanleiding van de reactie van de gebiedscommissie Charlois is bijzondere aandacht geschonken aan een aantal punten zoals genoemd in het advies van de commissie. De reacties van de RET en GGD hebben geleid een nadere verdieping van de verkeerskundige onderzoeken in het kader van het Milieueffectrapport. Het bestemmingsplan is op dit punt aangescherpt. De reacties van het BOOR en de Veiligheidsregio hebben niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid.

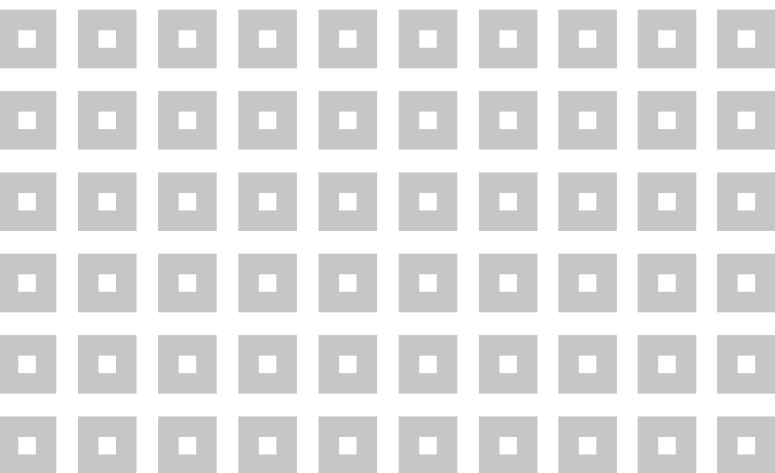
### 7.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgden uit de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

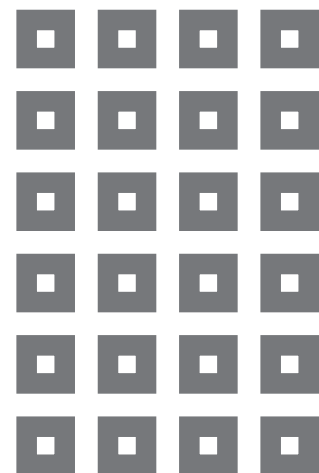
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), en is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn in totaal 23 zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn diverse wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.



## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69