

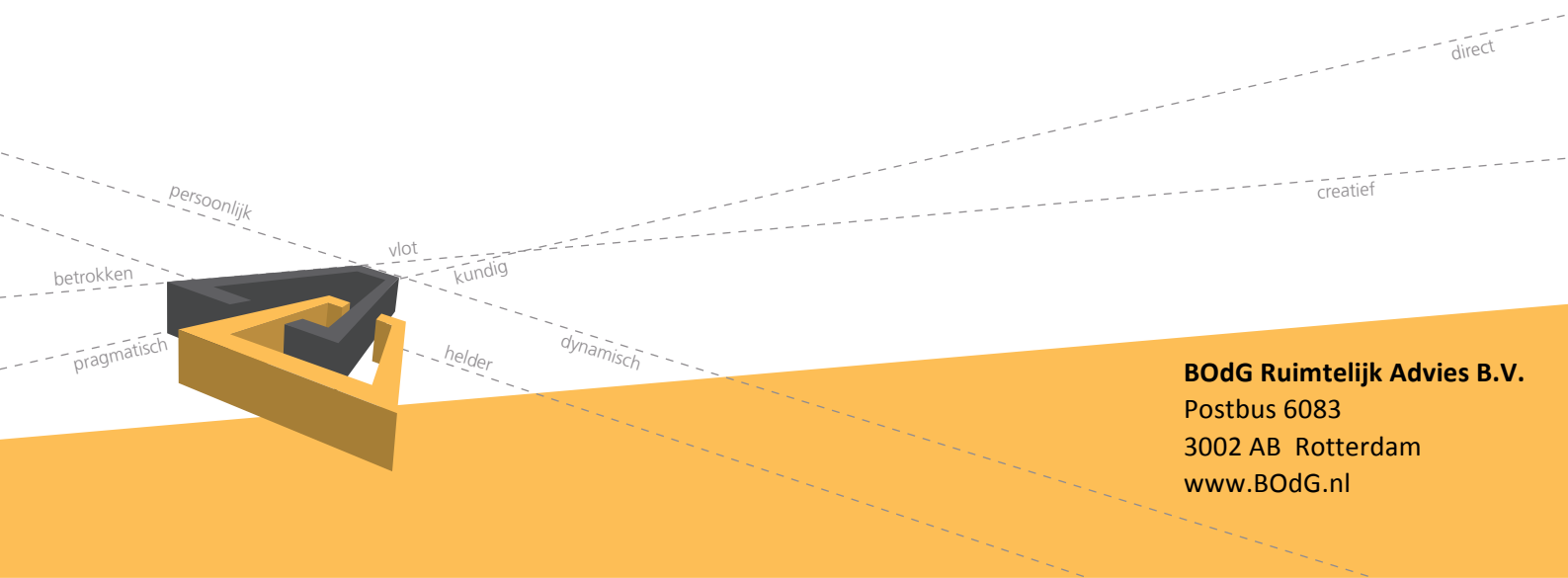
BESTEMMINGSPLAN BRAMANTEPLEIN EN OMGEVING

14 augustus 2013



BESTEMMINGSPLAN BRAMANTEPLEIN EN OMGEVING

concept-ontwerp	2 november 2011
ontwerp	11 april 2012
vaststelling	14 februari 2013
onherroepelijk	14 augustus 2013



BODG Ruimtelijk Advies B.V.
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
www.BODG.nl

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	12
1.4 Gekozen planopzet	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	17
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik	21
3.2 Projectbeschrijving	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	27
4.1 Beleid	27
4.2 Milieueffectrapportage	27
4.3 Water	28
4.4 Milieuzonering.....	32
4.5 Geluid	32
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Bodem	35
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10 Flora en fauna	36
4.11 Duurzaamheid en energie	38
5. JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1 Inleiding	41
5.2 De opzet van de planregels	41
5.3 Handhaving.....	43
6. UITVOERBAARHEID.....	45
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

1. INLEIDING

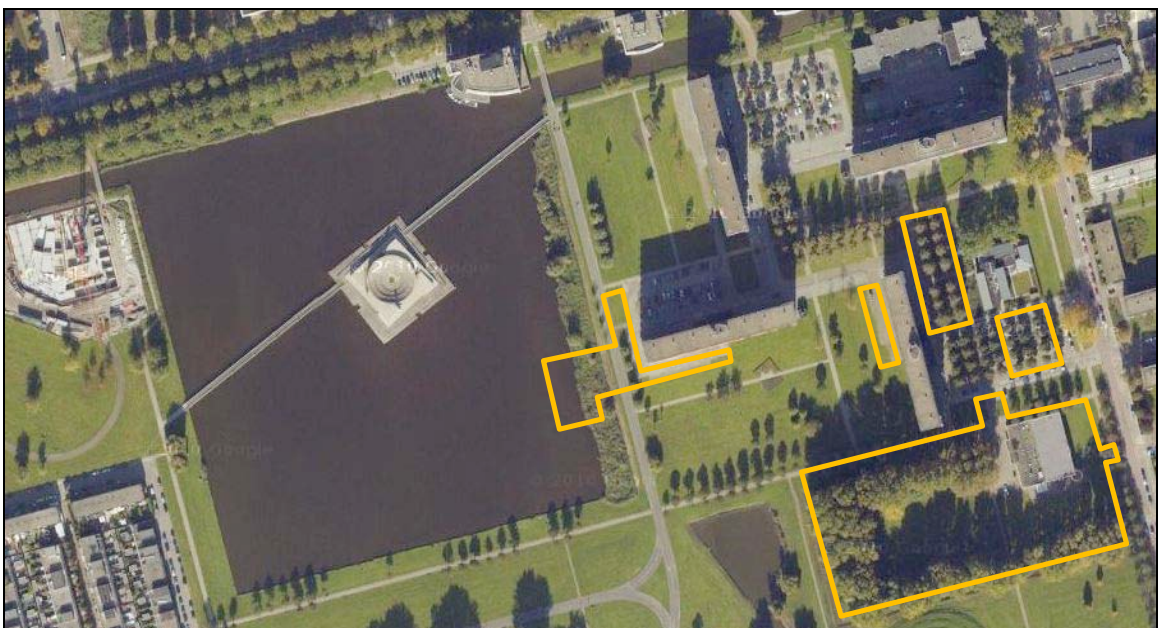
1.1 *Aanleiding*

De deelgemeente Prins Alexander, Wooncorporatie Stichting Woonstad Rotterdam en de stichting Prinsenhof hebben de ambitie uitgesproken om te investeren in de omgeving van het Bramanteplein. Daarbij speelt met name de kwaliteit van leven voor senioren een belangrijke rol. Naast voldoende kwalitatief goede woningen zijn daarbij ook de nabijheid van goede voorzieningen van belang. Om dit te kunnen bereiken is de gemeente voornemens het huidige verouderde Alexanderbad te slopen, om ruimte te maken voor een zogenaamd "Fit & Spleisure centrum": een nieuwe zwemaccommodatie waarin naast fitness-, gezondheids-, leisure- en wellnessvoorzieningen, ook het ontmoetingscentrum 'Prinsenhof' wordt ondergebracht. De realisatie van een dergelijke voorziening, die wordt overgedragen aan Woonstad Rotterdam, is een logisch antwoord op de behoefte aan maatschappelijke ondersteuning om het beleid ten aanzien van 'fit en vitaal thuis wonen in de laatste levensfase' te realiseren.

De haalbaarheid van het Fit & Spleisure centrum hangt samen met de realisatie van twee woongebouwen in de directe omgeving; de Bernini- en de Bramantetoren. Zij staan tevens garant voor meer variatie in het woningaanbod, waardoor het voor verschillende groepen senioren aantrekkelijker wordt om in Het Lage Land te willen en blijven wonen. Omdat de ontwikkelingen niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen "Het Lage Land - Oud Prinsenland" en "Prinsenland" (zie § 1.3), is een herziening hiervan noodzakelijk; het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich in de deelgemeente Prins Alexander en bestaat uit een aantal deelgebieden, die tezamen zijn gelegen tussen de Prinsenlaan, de Michelangelostraat, het Prinsenpark en de ten noorden daarvan gelegen waterpartij. Het plangebied bestaat uit de locaties waar de nieuwe gebouwen zijn gepland, alsmede uit het huidige terrein van het Alexanderbad. Daarnaast maken ook de gronden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de benodigde parkeervoorzieningen hier deel van uit.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied (oranje omkaderd).

1.3

Vigerend bestemmingsplan

De gronden ter plaatse van het huidige Alexanderbad en de locatie waar de Berninitoren is voorzien, vallen binnen het bestemmingsplan "Prinsenland". Dit bestemmingsplan is op 27 september 1990 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 21 mei 1991. Het plan is onherroepelijk bij Koninklijk Besluit sinds 29 december 1993. De eerste uitwerking van dit plan heeft eveneens betrekking op het deze locaties. De "Eerste uitwerking Bestemmingsplan Prinsenland (Prinsenpark)" is door de gemeenteraad van Rotterdam vastgesteld op 25 februari 1999, goedgekeurd op 15 juni 1999 en onherroepelijk sinds 21 september 1999.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Prinsenland" (plangebied is rood gekleurd).

Ter plaatse van het Alexanderbad (nummer 1 op bovenstaande afbeelding) zijn de gronden bestemd als 'Zwembad' en 'Park' en ter plaatse van de Berninitoren (nummer 2 op bovenstaande afbeelding) vigeren de bestemmingen 'Park' en 'Waterloop'. Binnen de bestemmingen 'Park' is het alleen toegestaan om een horecapaviljoen met een maximum oppervlak van 400 m² of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten. Laatstgenoemde bouwwerken zijn ook toegestaan binnen de bestemming 'Waterloop'.

De gronden met de bestemming 'Zwembad' zijn bestemd voor een zweminrichting met de daarbij behorende ontsluitingswegen. Zowel de realisatie van de Berninitoren als het Fit & Spleisure centrum passen niet binnen deze bouw- en gebruiksregels.

Voor de overige plandelen geldt thans het bestemmingsplan "Het Lage Land - Oud Prinsenland" (zie afbeelding 3). Dit bestemmingsplan is op 6 november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 21 april 2009. Het plan is onherroepelijk sinds 26 juni 2009.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Het Lage Land - Oud Prinsenland" (plangebied is rood gekleurd).

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen "Groen", "Maatschappelijke voorzieningen" en "Verblijfsgebied" van toepassing (nummer 3 op bovenstaande afbeelding). Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, zullen deze gronden gebruikt worden als parkeervoorziening of ontsluiting. Deze gebruiksmogelijkheden zijn in feite reeds toegestaan op basis van de vigerende bestemmingen, maar omdat een gebruiksverandering is voorzien toch meegenomen in dit bestemmingsplan. Daar waar de realisatie van de Bramantetoren is voorzien (nummer 4 op bovenstaande afbeelding), geldt nu eveneens de bestemming Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om gebouwen ten behoeve van een woonfunctie op te richten.

1.4 Gekozen planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling waarmee de geplande ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Deze 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 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR 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 de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte beschrijft de ladder voor duurzame verstedelijking. Om het proces van stedelijke ontwikkelingen op een gewenste wijze te laten plaatsvinden worden stappen voorgeschreven ('de treden van de ladder'). De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Daarbij hoort een aangepaste verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. Samenspel tussen overheden, maatschappelijke organisaties en burgers wordt nodig geacht om problemen effectief aan te pakken en kansen beter te benutten. Aan decentrale overheden en andere betrokkenen wordt - anders dan voorheen - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij betrokken partijen gelegd. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van nieuwe activiteiten zorgt voor opheffing van de ontstane knelpunten ("de veroorzaker betaalt"). Tevens geldt dat decentrale overheden samen met marktpartijen verantwoordelijk zijn voor de kosten van de benodigde groenvoorzieningen, verkeers- en vervoerontsluiting en andere investeringen die samenhangen met nieuwe bouwactiviteiten. Decentrale overheden zijn vrij om een eigen aanvullend beleid te formuleren, mits dat niet strijdig is met (ruimtelijke) beleidsdoelen. De decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Rijk een 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid' vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van onder andere bestaand bebouwd gebied, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. Daarnaast zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen (Agenda Vitaal Platteland).

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft het Rijk ervoor gekozen om het belangrijkste deel van het ruimtelijke beleid onder de nieuwe Wro vast te leggen in een (rechtstreeks werkende) Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Deze AMvB Ruimte is met ingang van 17 december 2011 grotendeels in werking getreden. Met de vaststelling van de SVIR heeft het Rijk zijn ruimtelijk beleid geactualiseerd. Dit geldt ook voor het Barro, waarvan de aanpassing op 1 oktober 2012 in werking is getreden.

Verdrag van Malta en Nota Belvédère

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "het Verdrag van Malta", is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. In deze nota wordt gesteld dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Onder deze identiteit valt zowel het archeologisch erfgoed als het historisch (steden)bouwkundig en historisch landschappelijk erfgoed. Eén en ander is inmiddels ook vastgelegd in de Nota Ruimte.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkelingen geen strijdigheid vertonen met het nationale beleidskader, waarbij tevens wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen.

2.2 **Provinciaal beleid**

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met de nieuwe integrale Structuurvisie zijn het 'Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020' en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels tweemaal herzien, voor het laatst op 29 februari 2012.

In 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling is daarbij een belangrijke pijler.

De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.' Daarnaast stimuleert de provincie dat verstedelijking zoveel mogelijk wordt geconcentreerd in bestaand bebouwd gebied, de zogenaamde bebouwingscontouren zoals opgenomen in de verordening. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en wordt versterkt. De kwaliteiten en functies zijn vastgelegd op kaarten. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is daarbij deels aangeduid als 'Stedelijk gebied' en deels als 'Stedelijk groen'.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Verordening Ruimte er één is. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Zoals aangegeven zijn de locaties waar het Fit & Spleisure centrum en de Berninitoren zijn voorzien in de structuurvisie aangewezen als 'Stedelijk groen'. Dit zijn groengebieden binnen bestaand stads- en dorpsgebied met een recreatieve hoofdfunctie, waaronder parken, sportvoorzieningen, volkstuinten en begraafplaatsen. Deze gebieden maken deel uit van de Zuidvleugelgroenstructuur en vormen een belangrijke rol voor het leef- en vestigingsklimaat in de stad. De provincie streeft naar een goede inbedding van dergelijke gebieden en een samenhangende groenstructuur. Aangezien de voorgestane ontwikkelingen in z'n geheel plaatsvinden binnen de bebouwingscontour zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening bestaat in die zin geen strijdigheid met het provinciale beleid. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 'Stedelijk groen' zijn mogelijk, indien de groene functie wordt behouden en de kwaliteit niet wordt aangetast. Hieraan wordt voldaan door de bebouwing zodanig te realiseren dat belangrijke zichtlijnen behouden blijven.

Ter plaatse van het huidige Alexanderbad is op grond van het provinciaal beleid een sportaccommodatie toegestaan. Het huidige zwembad is gelegen in één van de groene kamers van het Prinsenspark. De herstructurering van dit zwembad naar een Fit & Spleisure centrum

zal binnen deze kamer plaatsvinden, waarbij het sterk gesloten karakter van de kamer deels zal verdwijnen door een transparantere beplanting. Dit versterkt de samenhang tussen park en woonwijk, waardoor ook de sociale veiligheid wordt vergroot. Herstructurering van het Alexanderbad past dan ook binnen het provinciale beleid.

De overige ontwikkelingen vallen binnen de categorie 'lokaal' en kennen, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, geen strijdigheid met het provinciaal beleid. Alle ontwikkelingen tezamen leiden tot meer variatie in het woningaanbod, waardoor het aantrekkelijk wordt om in Het Lage Land te blijven wonen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie 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. In de Stadsvisie wordt met betrekking tot de wijken in de deelgemeente Prins Alexander gesteld, dat hier over het algemeen sprake is van een goede kwaliteit en dat ze belangrijk zijn voor de woningmarkt in Rotterdam. Het karakter hoeft dan ook niet ingrijpend te wijzigen, maar de wijken behoeven vanzelfsprekend wel aandacht om het kwaliteitsniveau te handhaven en/of te verbeteren.

Koepelnota Welstand Rotterdam

Op 28 mei 2004 is de Koepelnota Welstand Rotterdam in werking getreden. Hierin is het welstandsbeleid vastgelegd; dit beleid is echter afhankelijk van de plek waar gebouwd gaat worden. Immers elk soort gebied heeft specifieke kenmerken en daardoor ook specifieke welstandsregels. In de koepelnota is dan ook onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypen.

Het Bramanteplein en omgeving wordt in de koepelnota getypeerd als "stempel- en strokenbouw". Dit wordt gekenmerkt door een sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Nieuwe bouwplannen worden dan ook vanuit deze samenhang getoetst. Bij de bebouwing is de 'alzijdigheid' van belang. In veel gevallen zijn alle gevels vanuit de openbare of collectieve ruimte zichtbaar en zullen ingrepen of nieuwe initiatieven hieraan getoetst worden.

Definitief ontwerp Toekomstvisie 2020 en Gebiedsvisie 2014 (mei 2010)

De hoofdlijnen van de Toekomst- en gebiedsvisie is, dat de deelgemeente Prins Alexander in 2020 nog steeds bekend wil staan als het kloppende hart van het oostelijk deel van de stadsregio Rotterdam; aantrekkelijk voor bedrijven en investeerders en waar mensen graag wonen, werken, schoolgaan en recreëren in een omgeving die duurzaam, groen, levendig en uitnodigend is.

Om deze ambities waar te kunnen maken werkt de deelgemeente aan maatregelen die inspelen en/of vooruitlopen op de (maatschappelijke) veranderingen. Ze vergen samenwerking, partnerschap en verbondenheid tussen de deelgemeente, de gemeente en alle andere partijen inwoners van Prins Alexander, corporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties als welzijnsinstellingen, verenigingen en vrijwilligersorganisaties. De Toekomst- en gebiedsvisie zal hierop inspelen.

In deze visie wordt met betrekking tot de wijken Het Lage Land en Prinsenland gesteld dat in het kader van de wijkvisie "Het Lage Land" de afgelopen jaren tal van vernieuwingen zijn uitgevoerd. Daarnaast zijn deze wijken aangewezen als woonservicegebied: een wijk waar voorzieningen voor ouderen en mensen met een beperking op optimaal niveau zijn gebracht.

Wijkvisie Het Lage Land (april 2001)

In deze wijkvisie voor de wijken "Het Lage Land" en "Oud-Prinsenland" wordt gesteld dat de opgave voor de woningbouwcorporaties is om een gevarieerde woningvoorraad te creëren, zodat een veelzijdige bevolkingssamenstelling mogelijk wordt. Hierdoor kunnen de huidige en toekomstige klantgroepen beter bediend worden en kan beter ingespeeld worden op een wijzigende vraag van de markt. De corporaties geven in de wijkvisie een opsomming van de voorgenomen maatregelen: woningverbetering, verandering van doelgroep, verkoop en beperkte sloop/nieuwbouw. Onderdeel van het programma wonen is ook het bouwen van nieuwe woningen op diverse locaties. In de wijkvisie wordt voor de buitenruimte ingezet op het verbeteren van de hoofdstructuur, de grote groengebieden en de ruimtes voor voetgangers in winkelcentra. Groen is een kenmerkend sterk punt van de wijken; de wijkvisie beoogt de kwaliteit te verbeteren door hier extra in te investeren. Zoals aangegeven blijkt uit de hierboven genoemde Toekomstvisie dat veel van de in de wijkvisie opgenomen maatregelen al zijn uitgevoerd.

Groenvisie Prins Alexander (oktober 2009)

Samen met het Ommoordse Veld behoort het Prinsenpark tot de twee parken op stadsdeelniveau binnen de deelgemeente Prins Alexander. Vanwege deze status is het park dan ook opgenomen tot het 'raamwerk' van de groenstructuur. De Groenvisie stelt dat dit raamwerk onaantastbaar is en duurzaam ingericht en beheerd moet worden. Daarnaast dient de identiteit van dit raamwerk versterkt te worden, door bijvoorbeeld het toevoegen van (overdekte) recreatieve voorzieningen die het gebruik van het raamwerk stimuleren en het aanvullen van de aanwezige bomencarrés.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de visie van de (deel)gemeente om het kwaliteitsniveau van de wijk te behouden/versterken en om een gevarieerde woningvoorraad te creëren. Daarnaast wordt beoogd om mensen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen; dit streven past goed binnen de wens om de omgeving van het Bramanteplein om te vormen tot woonservicegebied. De voorgenomen ontwikkelingen worden dan ook gezien als het voorbeeldproject om wonen, zorg en welzijn actief in Rotterdam te verbinden. Vandaar dat de deelraad van Prins Alexander op 31 januari 2011 met het project heeft ingestemd, inclusief de plaats en het type van de benodigde woontorens. De voorziene ontwikkeling is deels gelegen in of aan het water ten noorden van het Prinsenpark. Deze bebouwing vormt echter een relatief klein oppervlak, zonder dat daarvoor bestaand groen verloren gaat. Het omliggende gebied blijft openbaar toegankelijk en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn zodanig bepaald dat de belangrijke zichtlijnen onaangetast blijven.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Prinsenland & Het Lage Land*

Zoals eerder aangegeven is het plangebied gelegen in de wijk Prinsenland, centraal binnen de deelgemeente Prins Alexander. De wijk wordt geografisch begrensd door de Calandlijn aan de zuidzijde, de Prinsenlaan aan de noordzijde, de Prins Alexanderlaan aan de oostzijde en de Rijksweg A16 aan de westzijde. De Prinsessenflats behoren tot het oudste deel van de wijk, dat gelijktijdig met de wijk Het Lage Land in de jaren zestig van de 20^e eeuw is gebouwd. De rest van de wijk is pas in de jaren negentig gerealiseerd.



Afbeelding 4: De wijken Prinsenland (Oranje) en Het Lage Land (rood).

Qua ruimtelijke structuur en opbouw behoort het oudste deel van Prinsenland tot de wijk Het Lage Land. Deze wijk kenmerkt zich door een reeks herkenbare autonome wijken, gelegen in een stelsel van wegen en groenzones. De bebouwing aan de randen van Het Lage Land heeft dan ook geen entreezijde aan de omringende wegen en wordt door groenzones van de infrastructuur afgeschermd. De hoofdstructuur van de wijk wordt gevormd door een combinatie van oost-westlopende structuren uit de polderverkaveling en noord-zuidlijnen volgende uit de planconcepten voor Rotterdam-Oost (het orthogonale grid). Kenmerkend voor

de wijk is een zich herhalende stempelstructuur. De woonbuurten binnen de hoofdropzet zijn opgezet als flexibele bebouwingsvlekken, zonder een duidelijke begrenzing en zonder een vooraf bepaalde verkavelingsopzet. Hierdoor is tijdens de bouw van de buurten per buurt een eigen ordeningsprincipe opgezet. Zo is in een verkaveling gestapelde bouw en laagbouw gemengd, terwijl ook buurten met een homogeen karakter aanwezig zijn. Eén van de meest uitgesproken voorbeelden van een 'homogene' buurt vormen de molenwiekverkavelingen. Doordat de verscheidenheid tussen de wijken niet is ondersteund door de hoofdstructuur en de buurten niet op een heldere wijze van elkaar zijn gescheiden, is het niet altijd even duidelijk waar de ene buurt begint en de andere eindigt. Dit maakt dat de wijk een open structuur kent en de openbare ruimte doorloopt.

Hoewel Het Lage Land met zijn stempelbouw duidelijk anders is dan de wijk Prinsenland, is de overgang tussen beide wijken zodanig dat deze goed op elkaar aansluiten. Tussen de twee wijken zijn in het groen twee hoogbouwensembles in een 'molenwiekverkaveling' gebouwd, die de overgang vormen tussen de groene ruimte aan de rand van de wijk en de woonbuurten en straten in de wijk. Elk ensemble bestaat uit een haakvormig wooncomplex dat vrij staat in de ruimte en de daarbij behorende beplanting. De molenwiekverkaveling is zo vorm gegeven, dat vanaf de toeleidende wegen altijd een doorzicht naar het groen buiten de wijk wordt gegeven.

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

De vier Prinsessenflats vormen tezamen één van de twee hoogbouwensembles binnen de molenwiekverkaveling. Elk complex bestaat uit 12 bouwlagen, waarbij de appartementen zich vanaf de tweede bouwlaag bevinden. De onderste laag is namelijk in gebruik als berging- en toegangsruimte.



Afbeelding 4: Omgeving Bramanteplein, met centraal de molenwiekverkaveling van Prinsessenflats.

De ruimte rondom de Prinsessenflats is in gebruik als verblijfsgebied en als groenzone. Dit tussen Kratingen en Prinsenland gelegen park is in 1994 aangelegd en betreft een gazonpark

met veel sportfaciliteiten en een grote vierkante vijver. In het midden van de vijver is een kunstwerk gerealiseerd als aanduiding van het laagste punt van Nederland. Dit punt is echter gelegen in de gemeente Zuidplas en niet in het Prinsenvpark.

Aan het park grenst tevens begraafplaats Oud Kralingen; een rustieke plek waar vroeger het centrum van Kralingen lag. De begraafplaats heeft een aantal eeuwenoude bomen waar diverse dier- en plantensoorten hun thuis vinden. In het zuidelijk deel van het Prinsenvpark bevindt zich ook natuurtuin Prinsenland. Deze tuin heeft elementen van het vroegere veenlandschap, zoals een rietmoeras, zeggemoeras, allerlei wilgensoorten en een bloemrijk hooiland. Het park herbergt ook natuurspeeltuin Pietje Bell, een speelplek voor kinderen uit de omliggende wijken.



Afbeelding 6: Het Prinsenvpark.

3.2 **Projectbeschrijving**

In de omgeving van het Bramanteplein zijn diverse plannen voorzien om de wijk Prinsenland te transformeren naar een woonservicegebied: een wijk waar voorzieningen voor ouderen en mensen met een beperking op optimaal niveau zijn gebracht. Zo zal het huidige Alexanderbad vervangen worden door het eerder benoemde Fit & Spleisure centrum. Om deze transformatie financieel mogelijk te maken en tevens meer diversiteit aan woningtypes te bewerkstelligen, worden tevens twee woongebouwen gerealiseerd; de Bernini- en Bramantetoren. Daarnaast dient ook de openbare ruimte opnieuw ingericht te worden. Onderstaand worden de deelplannen één voor één nader toegelicht.

Fit & Spleisure centrum

In het Fit & Spleisure centrum worden naast een nieuwe zwemaccommodatie ook fitness-, gezondheids-, leisure- en wellnessvoorzieningen gerealiseerd. Tevens zal het ontmoetingscentrum Prinsenhof, dat momenteel nog gevestigd is aan de Michelangelostraat, deel uitmaken van dit centrum. In totaal zal dit gebouw een oppervlak krijgen van circa 4.020 m². Het centrum zal zijn gericht op de Michelangelostraat, maar zal met een alzijdige oriëntatie worden ontworpen.

De transformatie zal plaatsvinden binnen de 'groene kamer' waarin het huidige Alexanderbad is gelegen. Hiertoe wordt het bestaande gebouw gesloopt, daar dit niet meer voldoet aan de huidige eisen. Momenteel worden de grenzen van deze kamer gevormd door bomen en heesterbeplanting, waardoor de kamer een sterk gesloten karakter heeft. Na realisatie van het Fit & Spleisure zal de groene wand transparanter van aard zijn dan in de huidige situatie. Zo wordt aan de zuidzijde visueel contact vanaf het park met het centrum en andersom mogelijk. Om deze transparantie te verkrijgen wordt een deel van de aanwezige beplanting vervangen door bomenrijen.

Berninitoren

Deze toren zal qua vorm en massa aansluiten op de bebouwing van de Prinsessenflats, waarbij de noordzijde van de toren in het verlengde is gelegen van de gevel van de bestaande Berniniflat. Het bestemmingsplan maakt een parkeeroplossing binnen de footprint van de maximaal 18 bouwlagen tellende toren mogelijk, maar deze kan ook gerealiseerd worden als halfverdiepte parkeergarage. Deze garage zal dan net net boven het maaiveld uitsteken, waarmee het zicht vanaf het John Bruijnzeelpad behouden blijft. Welke oplossing gekozen wordt zal nader worden bepaald. Beide parkeeroplossingen maken het mogelijk dat de nieuwbouw zich goed voegt binnen de bestaande openheid en de beleving van het aanwezige groen. Indien voor eerstgenoemde oplossing wordt gekozen zal het dak van de parkeergarage een groene uitstraling krijgen. De parkeergarage heeft zijn entree in het verlengde van de Berninistraat en ook de fietsenstalling bevindt zich hier. Het laden en lossen vindt voor het gebouw plaats op een speciaal daarvoor aangelegde lus, die ervoor zorgt dat het langzaam verkeer over het John Bruijnzeelpad niet wordt gehinderd.

De toren en de onderliggende garage zal als één geheel zijn vormgegeven. Per bouwlaag zijn maximaal vier appartementen voorzien, waardoor deze toren uiteindelijk 72 appartementen bevat die bestemd zijn voor de particuliere woningmarkt. Het merendeel van de woningen heeft een maximale oppervlakte van 100 m².

Bramantetoren

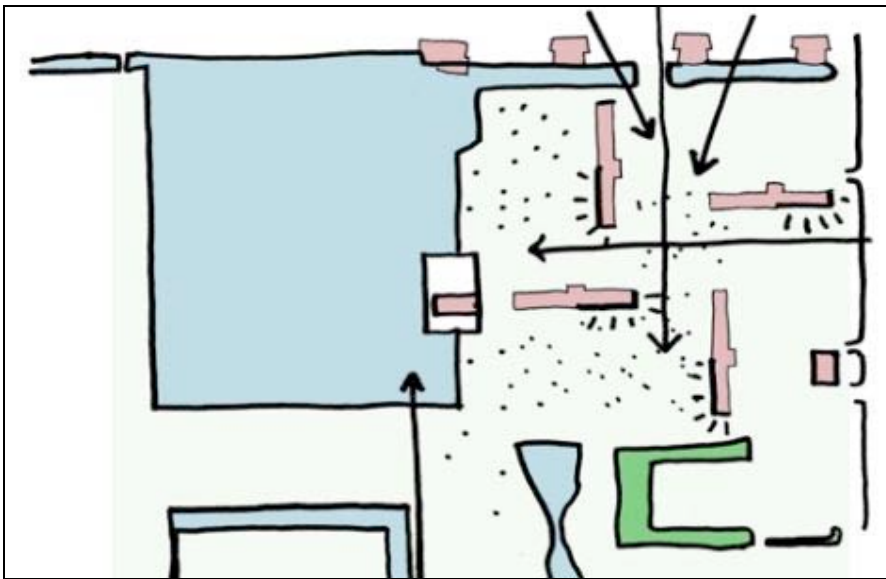
Aan de westzijde van de Michelangelostraat, tegenover de Vignolastraat, is de zeven bouwlagen hoge Bramantetoren voorzien. De positie van deze toren wordt bepaald door de rooilijn van de Palladioflat en de ruimte tussen de aftakkingen van de Michelangelostraat ter plaatse van het Bramanteplein.

Doordat de omgeving van deze toren wordt gedomineerd door parkeren op maaiveld, zal de begane grondlaag alleen als entree, fietsenstalling en bergruimte fungeren. Net als bij de omliggende Prinsessenflats is de woonfunctie dus als het ware 'opgetild'. Op de entreeplint is een 'middendeel' van vijf verdiepingen voorzien. De dakverdieping van één laag vormt het sluitstuk van de toren. Per woonlaag zijn vier à vijf woningen voorzien, waarbij de Bramantetoren in totaal maximaal 24 appartementen zal bevatten. Deze hebben allemaal een

woonoppervlakte van circa 100 m². De hoofdentree van de toren is gelegen aan de Michelangelostraat.

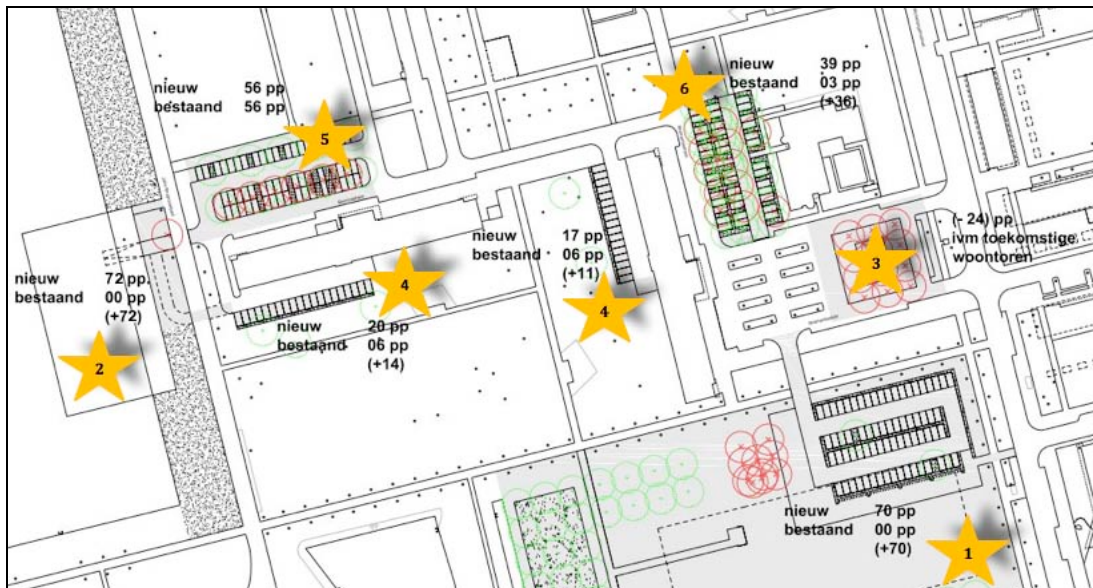
Openbare ruimte

De huidige bebouwing staat in een groen ingerichte buitenruimte; de flats staan als het ware met hun voeten in het groen. De verkeersruimte neemt een ondergeschikte rol in. Door realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen is het noodzakelijk om meer ruimte te creëren voor de verkeersfunctie (bijvoorbeeld voor ontsluiting woontorens en zwembad en extra parkeervoorzieningen). Het toevoegen van extra verkeersruimte vindt echter op een zo efficiënt mogelijk wijze plaats, waardoor zo min mogelijk bestaand groen verloren gaat. Daarbij blijven belangrijke zichtlijnen in tact.



Afbeelding 7: Aanwezige belangrijke zichtlijnen (aangegeven middels zwarte pijlen).

Op het terrein van het Alexanderbad worden ten behoeve van het Fit & Spleisure centrum 70 parkeerplaatsen gerealiseerd (nummer 1 in afbeelding 8). De parkeergarage onder de Berninitoren zal plaats bieden aan 72 motorvoertuigen (nummer 2). Door de bouw van de Bramantetoren komen 24 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te vervallen (nummer 3). Om het verlies te compenseren en om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, is gekozen voor oplossingen die passen binnen de aanwezige inrichtingsprincipes.



Afbeelding 7: Overzicht nieuwe parkeervoorzieningen.

Verspreid in de openbare ruimte rondom de Prinsessenflats worden de daar aanwezige langspaarkeerplaatsen getransformeerd naar haakspaarkeerplaatsen, waarbij deze worden voorzien van hagen (nummers 4). Op het parkeerterrein aan de Berninistraat vindt herschikking plaats en worden bomen en hagen toegevoegd (nummer 5). Langs het huidige ontmoetingscentrum Prinsenhof wordt een nieuw parkeerterrein voorzien, dat ook met hagen en bomen omgeven is (nummer 6). In totaal worden hierdoor 61 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, die allemaal met hagen en bomen worden ingepast in het ruimtelijk beeld.

4. 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 milieu-aspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 *Beleid*

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 natuurlijk 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 (prosperity) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam.

4.2 *Milieueffectrapportage*

Beleidskader

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een (vormvrije) m.e.r.- beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Beoordeling

Voor het bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteiten gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. categorie D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in die gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, het een

aaneengesloten gebied betreft en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling van de gronden die betrokken zijn bij Bramanteplein en omgeving kennen een oppervlak van ruim 2 hectare. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan de bouw mogelijk van maximaal 96 woningen plus 4.020 m² aan voorzieningen. Deze omvang en aantallen blijven ruim onder de in het Besluit m.e.r. genoemde richtwaarden. Belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu worden verder niet verwacht. Vandaar dat een m.e.r.- (beoordelings)plicht niet noodzakelijk is.

4.3

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 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) 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. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. 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 Provinciaal Waterplan

beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogingen:

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

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven.

Op 25 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het HHSK het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 18 september 2007 het Waterplan 2 Rotterdam vastgesteld. Dit plan is een gezamenlijk en integraal product van alle waterbeheerders in de regio. Hierin staat in hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente Rotterdam en de waterschappen de komende tijd willen omgaan met het water in de stad. Hierbij wordt met name gekeken naar drie cruciale ontwikkelingen:

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen; versterking van waterkeringen is onvermijdelijk.
- 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 planrijk water. Voor alle wateren in de stad worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Een onderdeel van het Waterplan 2 Rotterdam is het uitvoeringsprogramma 2007-2012. Hierin staat welke projecten in de komende 5 jaar worden uitgevoerd en welke projecten worden voorbereid voor uitvoering na 2012. Het Waterplan 2 biedt tevens een perspectief voor Rotterdam als waterstad in 2030.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan, dat onderdeel uitmaakt van het Waterplan 2, zijn doelstellingen ten aanzien van 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'.

Voor de deelgemeente Prins-Alexander is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Prins-Alexander. Hierin wordt gesteld dat door de uitvoering van een aantal maatregelen de knelpunten grotendeels kunnen worden opgelost en aan de doelstelling voor de korte termijn kan worden voldaan. Bij uitvoering van weg- en rioolwerkzaamheden verdient de grondwaterproblematiek eveneens speciale aandacht.

Beschrijving watersysteem

Uit een door IGWR opgestelde watertoets¹ blijkt, dat het bestemmingsplangebied is gelegen in peilgebied GPG-214 in de Polder Prins Alexander en Eendragtspolder. In dit peilgebied wordt een oppervlaktewaterpeil van -7,00 meter NAP aangehouden. Het water kan worden ingelaten vanuit de Rotte of vanuit de Ringvaart en het stroomt dan in oostelijke richting via de watergang langs de Prinsenlaan naar het gemaal "De Lage Bemaling". Dit gemaal pompt het water naar de Middeltocht, alwaar een peil wordt gehanteerd van -6,50 meter NAP.

Vanwege de zeer diepe ligging van de Prins Alexanderpolder is van nature een aanzienlijke kwelstroming aanwezig vanuit het pleistocene zand. In het oostelijk en zuidelijk deel van het plangebied is tevens een rivierduin² aanwezig, gelegen vanaf circa 4 meter onder maaiveld. Deze in de ondergrond aanwezige zandlaag leidt tot een lokaal zeer lage weerstand in de bodem, waardoor grondwater in grote hoeveelheden tot dicht onder het maaiveld kan stijgen.

Het afval- en hemelwater uit het plangebied wordt middels een gemende riolering afgevoerd. Vanwege de ligging in riooldistrict 18 wordt het afvalwater via het hoofdgemaal 18 naar de afwaterzuiveringsinstallatie Kralingseveer gepompt. Mocht het aanbod te groot zijn, dan is een noodafvoer mogelijk naar zuiveringsinstallatie Groenedijk. Daarnaast is het rioleringsstelsel voorzien van een aantal overstorten om wateroverlast te beperken, waarvan er twee zijn gelegen nabij het plangebied.

De vuilwateroverstorten leiden tot periodieke zuurstoftekorten in het water. De kwaliteit van het water in het peilgebied is zeer voedselrijk, met vooral hoge gehalten aan fosfaat. Oorzaak hiervan is de nutriëntrijke kwel, maar ook het ingelaten water.

Het plangebied is geheel binnendijs gelegen, binnen de waterkeringen van dijkkring "Zuid-Holland" (nummer 14); deze ring is onder andere gelegen langs de Nieuwe Maas en de Hollandsche IJssel en kent een overschrijdingskans van 1 op 10.000 jaar. Dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas en/of Hollandsche IJssel zal een groot deel van Prinsenland en Het Lage Land onder water komen te staan. Ter plaatste van onderhavig plangebied wordt een overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter verwacht.

Wateropgave

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om realisatie van het Fit & Spleisure centrum, alsmede twee woontorens mogelijk te maken. Om te voldoen aan de parkeernorm, wordt ook de buitenruimte opnieuw ingericht. Deze ontwikkelingen leiden tot een toename van het verhard oppervlak met circa 13.418 m². Daarnaast is in de omgeving van het plangebied een aantal andere ontwikkelingen voorzien. Uit de door IGWR opgestelde watertoets blijkt, dat alle ontwikkelingen tezamen leiden tot een toename van het verhard oppervlak met circa 1,4 ha. Hiervoor geldt een compensatieopgave van 4.094 m²; dit is echter slechts een berekening op basis van een indicatiewaarde. De daadwerkelijke compensatieopgave wordt door het HHSK bepaald op het moment dat de vergunning voor het aanleggen van de verharding en het dempen van het water wordt aangevraagd. Op dat moment zijn ook pas de exacte gegevens

¹ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Projectbestemmingsplan Bramanteplein GRO – Watertoets, februari 2012, projectcode MR11046.

² Een rivierduin is een zandheuvel langs een vroegere rivier, samengesteld uit materiaal van die rivier.

bekend. Vanzelfsprekend betekent dit ook dat de wijze waarop deze opgave wordt ingevuld, pas op dat moment duidelijk zal zijn.

Op basis van de aangetroffen bodemopbouw is een aanzienlijke kwelstroming te verwachten. Om de aanleg van de parkeergarage onder de Berninitoren mogelijk te maken, dient een spanningsbemaling te worden toegepast om de grondwaterstand tijdelijk te kunnen verlagen en opbarsting te voorkomen. Spanningsbemaling kan grote effecten hebben op de omgeving. Daar de toren is gepland binnen een gebied dat wordt aangeduid als de strategische zoet grondwatervoorraad, dient in principe al het onttrokken bemalingswater te worden geretourneerd in hetzelfde pakket. Aangeraden wordt daarom om goede voorbereidingen te treffen voor de aanlegfase. Bij de aanleg van nieuw oppervlaktewater wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van rivierduinen.

Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

De voornomen ontwikkelingen hebben vanwege de grote afstand geen nadelig effect op het functionering van de waterkeringen. Ten aanzien van waterveiligheid zal het risico zeer beperkt veranderen, doordat waarde aan het gebied wordt toegevoegd. Gezien de omvang van het dijkkringgebied gaat het hier echter om een zeer beperkte toename.

Het onderhavige plan leidt tot de ontwikkeling van in totaal 96 appartementen en 4.020 m² aan voorzieningen. Dit houdt in dat toename is te verwachten van het de hoeveelheid afvalwater die geproduceerd wordt. Binnen de genoemde 4.020 m² aan voorzieningen is een zwembad opgenomen; een voorziening die op dit moment ook al aanwezig is. Ondanks dat het aantal baden toeneemt - van één naar twee - is de belasting op het riool beperkt. Hiervan is alleen sprake bij het leeg laten lopen van de baden; dit kan plaatsvinden op momenten dat het riool nauwelijks belast wordt, zoals in de avond- of nachtperiode. Hierdoor ontstaat geen significante aanvullende piekbelasting. De hoeveelheid voorzieningen waarmee de berekening wordt uitgevoerd bedraagt dan ook 1.770 m². De totale toename van de afvalwaterproductie komt daardoor op circa 3 m³ per uur. Dit is een dermate beperkte toename, dat deze extra afvalwaterproductie geen problemen vormt voor het huidige rioolsysteem. Indien desondanks een knelpunt blijkt te ontstaan, kan gecompenseerd worden door het hemelwater van het rioolsysteem af te koppelen.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerders binnen het gebied zijn reeds betrokken bij de totstandkoming van de door IGWR opgestelde watertoets. Vanzelfsprekend zijn de waterbeheerders tevens betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

Zoals beschreven zal de feitelijke watercompensatie plaatshebben buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Met het HHSK is overeengekomen dat in goed overleg zal worden bepaald waar en op welk moment de voor de compensatie benodigde waterberging gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt is dat de compensatie plaatsvindt binnen hetzelfde peilgebied en vooruitlopend op de demping van bestaand oppervlaktewater en/of de aanleg

van extra verharding. Met het HHSK wordt in werkgroepverband samengewerkt en waar mogelijk tevens gekeken naar alternatieve maatregelen ten aanzien van het bergen en vasthouden van water.

4.4 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.

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal inrichtingen gelegen, zoals kantoorgebouwen, een activiteitencentrum en het huidige zwembad Alexander. Het betreffen hier functies die volgens de VNG-uitgave toebehoren tot maximaal milieucategorie 2, waardoor een maximale hindercontour van 30 meter van toepassing is. Deze contouren zijn niet over de bouwvlakken van de twee woontorens gelegen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de vergunde rechten van deze inrichtingen niet worden aangetast en dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat heerst.

Uitzondering vormt het Alexanderbad; aan deze inrichting wordt een maximale hindercontour van 50 meter gekoppeld voor het aspect geluid. Dit zwembad wordt echter op korte termijn gesloopt en vervangen door het Fit en Spleisure centrum, waarin ook een zwemfunctie wordt gehuisvest. Voor deze nieuwe accommodatie zal een nieuwe melding gedaan moeten worden in het kader van het Activiteitenbesluit, waardoor ook eisen gesteld kunnen worden die de overlast voor omwonenden moeten beperken. Overigens dient opgemerkt te worden dat gezien de ervaring met het bestaande zwembad, een dergelijke voorziening uitstekend past op deze locatie en dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet wordt aangetast.

4.5 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer (Wm) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. 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.

Wegverkeerslawaaï

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, te weten de twee woontorens. Tevens kunnen in het Fit en Spleisure centrum 'overige geluidsgevoelige objecten'

zoals bedoeld in de Wet geluidhinder gerealiseerd worden. Daar deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (200 meter) van de zoneplichtige weg Prinsenlaan - waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt - dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Door IGWR is dan ook een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006. Voor de wegen Michelangelostraat en Palladiostraat geldt een maximum snelheid van 30 km/h, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Vanwege het aantal verkeersbewegingen op en de verharding van deze wegen, zijn ze in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel bij het onderzoek betrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidsbelasting vanwege de Prinsenlaan op de twee woontorens en het Fit en Spleisure centrum onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen en/of het aanvragen van een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde) is dan ook niet noodzakelijk.

De geluidbelasting behorende tot het wegverkeer op de Palladiostraat blijft voor alle objecten onder de 48 dB. Voor de Berninitoren geldt dat de maximale geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Michelangelostraat ook onder de 48 dB blijft. Voor de Bramantetoren en het Fit en Spleisurecentrum bedraagt deze belasting 51 respectievelijk 50 dB. Daar deze waarden allen onder de drempelwaarde van 58 dB uit het actieplan blijven, kan gesteld worden dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkelingen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de 50 dB(A)-contour van een gezoneerd industrieterrein, staat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkelingen niet in de weg en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6 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. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.

³ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Akoestisch onderzoek projectbestemmingsplan Bramanteplein, augustus 2011, projectcode 2011-0277.

- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 96 appartementen en circa 4.020 m² aan voorzieningen mogelijk. Met behulp van de rekentool van CROW is bepaald wat de verkeersaantrekkende werking hiervan is. Hierbij is het aantal m² aan voorzieningen ingevoerd als overdekt zwembad. Uitgaande van een worstcase-scenario (100% bezoekers en 100% werknemers met de auto) leidt dit tot 1.444 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag. De 96 appartementen leiden tot 595 mvt/etmaal. Hierbij is uitgegaan van etagewoningen in de koopsector, gelegen in een groen-stedelijk milieu waarbij een OV-knooppunt op minder dan 1 kilometer en een snelweg op minder dan 2 kilometer is gelegen. Het onderhavige bestemmingsplan leidt dus tot een verkeersaantrekkende werking van 2.039 mvt/etmaal. Dit aantal is ruimschoots gelegen onder de verkeersaantrekkende werking behorende bij 1.500 woningen (9.600 mvt/etmaal volgens rekentool CROW). Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt en dat de Wet luchtkwaliteit het voornemen niet in de weg staat.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2010 gelegen tussen de 26 en 30 µg/m³, respectievelijk tussen 30 en 35 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 tussen de 22 en 24 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 20 en 25 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7 Externe veiligheid

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. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben de wijze waarop deze verantwoording moet worden afgelegd nader gepreciseerd in de zogenaamde CHAMP-plichten⁴.

⁴ Communicatie- of informatieplicht; Horizonplicht; Anticipatieplicht; Motivatieplicht; Preparatieplicht.

Uit de door IGWR opgestelde rapportage⁵ blijkt dat in de omgeving van het bestemmingsplangebied alleen het aanwezige zwembad als risicobron is geïdentificeerd. Vandaar dat in deze paragraaf geen aandacht wordt besteed aan transportroutes over (spoor)weg, water en door buis, alsmede aan andere risicovolle inrichtingen.

Zwembad Alexanderbad / Fit & Spleisure centrum

Het Alexanderbad staat op de nominatie om vervangen te worden door een “Fit & Spleisure centrum”. Daarvan maakt tevens een nieuw zwembad deel uit. Waarschijnlijk wordt voor het zwembad gebruik gemaakt van elektrolyse, wat geen beperkingen met zich meebrengt voor de ruimtelijke ordening. Aangezien het gebruik van chloorbleekloog eveneens voor de hand ligt - het wordt gebruikt in het huidige Alexanderbad - is het gebruik daarvan eveneens beschouwd. De toepassing van dit chemisch product kent geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Bij ongelukken met chloorbleekloog kunnen tot op 66 meter dodelijke slachtoffers vallen en tot op 640 meter gewonden. Deze effectafstanden hebben echter geen wettelijke betekenis. Wel kunnen in het kader van het Activiteitenbesluit eisen gesteld worden aan de technische voorwaarden, keuringen en dergelijke van de gebruikte installaties.

Daar zwembaden niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen, kennen deze inrichtingen geen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het risicobeleid zoals verwoord in het Bevi leidt dan ook niet tot beperkingen. Een verdere verantwoording is dan ook niet noodzakelijk.

4.8

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.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving is een historisch bodemonderzoek⁶ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied verdacht is voor zeer lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK in de eerste meter. Vanaf 1,0 meter beneden maaiveld is de grond ook verdacht voor zeer lichte verontreinigingen. Ter plaatse van de Prinsessenflat aan de Berninistraat is tevens een ondergrondse HBO-tank gelegen. Deze tank is in 1964 geplaatst en in 1982 buiten gebruik gesteld en opgevuld met zand. In het grondwater wordt plaatselijk een sterke verontreiniging met zink verwacht. Gesteld kan worden dat de bodem schoon genoeg is voor de beoogde functie. Wel dient voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

⁵ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Externe veiligheid plan Bramanteplein, september 2011, projectcode 2011-0277.

⁶ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Historisch onderzoek Bramanteplein, september 2011.

4.9

Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologische verwachting

Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (2005) wordt aan de locatie een redelijk hoge tot zeer hoge archeologische verwachting toegekend. De plaatselijk zeer hoge verwachting heeft te maken met een geulafzetting in de ondergrond, waarop bewoningssporen uit de periode Neolithicum-Bronstijd aanwezig kunnen zijn.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan "Lage Land - Oud Prinsenland" een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van tenminste 200 vierkante meter beslaan. Deze regeling is ook overgenomen in het onderhavige plan.

4.10

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 deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit het door IGWR uitgevoerde ecologisch onderzoek⁷ blijkt dat het bestemmingsplangebied geen deel uitmaakt van beschermde natuurgebieden op basis van de Habitat-, Vogelrichtlijn en/of Natuurbeschermingswet. Vanwege de grote afstand (ongeveer 2,5 kilometer) tot gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet en/of Ecologisch Hoofdstructuur worden beschermd en de geringe impact die de voorgenomen ontwikkeling heeft op zijn omgeving, kan gesteld worden dat dergelijke gebieden niet aangetast worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op deze beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (Ff-wet); deze wet beschermt de hierin 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 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 Ff-wet. 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 artikel 8 t/m 12 van de Ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV 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.

Uit de eerder genoemde door IGWR opgestelde quickscan blijkt, dat in het onderhavige bestemmingsplangebied naar verwachting geen beschermde florasoorten voorkomen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft hier geen rekening mee gehouden te worden.

Aanwezigheid van een aantal strikt beschermde soorten is in bestemmingsplangebied niet uit te sluiten. Zo zijn onder andere de groene kamer waarin het Alexanderbad is gelegen, alsmede

⁷ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Quickscan Flora en fauna projectbestemmingsplan 'Bramanteplein' te Rotterdam, september 2011.

de oudere bebouwing verspreid over het gebied, waaronder het ontmoetingscentrum en het zwembad geschikt voor vleermuizen. Daarnaast biedt de groene inrichting van de buitenruimte, met gazon, bloemperken, struweel en bomen foerageergelegenheid aan deze soortgroep. Tevens is een geleidelijke overgang met het Prinsenpark aanwezig, waardoor ook hier gefoerageerd kan worden (waarbij verblijfplaatsen dan binnen de wijk aanwezig kunnen zijn). De boomstructuren worden hierbij als vliegroute benut.

Met betrekking tot de soortgroep jaarrond beschermde vogels, is ook een aantal soorten niet op voorhand uit te sluiten. Het betreft dan o.a. huismus en gierzwaluw, beide soorten uitgesproken gebouwbewoners. Voor huismus zijn de kleinschalige groenelementen (hagen, tuinen, perken) geschikt om te foerageren. De 'groene kamer' is vanwege de dichte begroeiing en aanwezigheid oudere en hoge bomen, potentieel geschikt leefgebied voor sperwer. Daarnaast zijn diverse exemplaren van de ooievaar gezien rond het Bramanteplein.

Een gericht onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond vogels daadwerkelijk aanwezig zijn. Bij aantasting van verblijfplaatsen en/of grote delen van leefgebieden kan een ontheffingsplicht gelden voorafgaand aan uitvoering. Een dergelijk onderzoek is echter pas noodzakelijk voorafgaand aan de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden. Bij een eventuele benodigde ontheffingsaanvraag kunnen mitigerende en compenserende voorwaarden worden gesteld. Met een goed onderbouwd onderzoek en de juiste maatregelen zal een ontheffing naar verwachting verleend worden. Met inachtneming van bovenstaande zaken staat flora- en fauna de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.11 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.

Programma Duurzaam

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (prosperity) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. Deze ambities zijn vastgelegd in het zogenaamde Programma Duurzaam. Hierin wordt ingegaan op uitvoeringsaspecten zoals het verbeteren van de energie-efficiëntie en het terugdringen van de CO₂ uitstoot. Het onderhavige bestemmingsplan schept de kaders voor de realisatie van een nieuwe zwemaccommodatie (ter vervanging van een bestaande, verouderde accommodatie) en twee woongebouwen. Bij de uitwerking van het ontwerp voor deze gebouwen zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de ambities uit het Programma Duurzaam en de onderstaande ambities ten aanzien van Duurzaam bouwen en Energie.

Duurzaam bouwen

Het Bouwbesluit vormt het minimaal te realiseren kwaliteitsniveau in Nederland. De gemeente Rotterdam heeft daar boven op het document 'De Rotterdamse Woningkwaliteit' (RWK) opgesteld (meest recente versie maart 2005). Het RWK is een eenvoudig systeem van

aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit en bestaat uit zes thema's: oppervlakte, veiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid, flexibiliteit en comfort. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken.

Energie

Het Rotterdam Climate Initiative is het ambitieuze klimaatprogramma waarbij de gemeente tracht de CO₂-uitstoot van Rotterdam fors terug te brengen. Om een belangrijke bijdrage aan deze doelstelling te leveren en energie te besparen, is het beleid van de gemeente Rotterdam er op gericht zoveel mogelijk woningen, bedrijven en voorzieningen aan te sluiten op een collectief warmtenet. Een warmtenet omvat een stelsel van leidingen waardoor warm water wordt gepompt voor verwarming en warm tapwater. Door het toepassen van industriële restwarmte als warmtebron voor het collectieve warmtenet wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen van de gemeente Rotterdam. Bij grootschalige toepassing, op gemeentelijk niveau, wordt een grote milieuwinst behaald op het gebied van het broeikaseffect (CO₂) en de lokale luchtkwaliteit (NO_x).

Met de aanpassing van de bouwverordening op 12 juli 2007 stimuleert de gemeenteraad de aansluiting op het warmtedistributienet. Indien in een deel van de gemeente een warmtedistributienet aanwezig is, dan moet een aldaar te bouwen bouwwerk zijn aangesloten op die publieke voorziening. Dit geldt indien het bouwwerk niet verder dan 40 meter van de dichtstbijzijnde leiding is gelegen, of als de kosten van de aansluiting niet hoger zijn dan bij een afstand van 40 meter.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de bouwvergunning. Voor alle nieuw te realiseren achterbouwen zullen zodoende EPC-berekeningen moeten worden uitgevoerd, op welke wijze de aspecten 'energie' en 'duurzaamheid' bij het bouwen betrokken worden.

De keuze voor verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie zal door de opdrachtgever zelf worden bepaald. Bij de bouw wordt gestreefd naar het gebruik van zoveel mogelijk duurzame materialen.

Duurzaamheid als concept

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de visie van de (deel)gemeente om het kwaliteitsniveau van de wijk te behouden/versterken en om een gevarieerde woningvoorraad te creëren. Daarnaast wordt beoogd om mensen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen; dit streven past goed binnen de wens om de omgeving van het Bramanteplein om te vormen tot woonservicegebied. De voorgenomen ontwikkelingen worden dan ook gezien als het voorbeeldproject om wonen, zorg en welzijn actief in Rotterdam te verbinden.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *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.

5.2 *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 verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingsregels opgenomen, te weten "Gemengd", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen". Daarnaast is sprake van één dubbelbestemming, namelijk "Waarde – Archeologie - 1".

Artikel 3 – Gemengd

Met de bestemming "Gemengd" wordt voorzien in het nieuwe Fit & Spleisure centrum. In de doeleindenomschrijving zijn de functies van een zweminrichting, een wellnessvoorziening, gezondheidsvoorzieningen en een voorzieningencentrum, evenals horeca opgenomen. De bouwregels schrijven vervolgens voor dat de nieuwe bebouwing binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak dient te blijven en dat er een maximale bouwhoogte, welke eveneens op de verbeelding staat, van toepassing is.

Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de plekken in de openbare ruimte waar de noodzakelijke parkeervoorzieningen worden voorzien, is vanwege de verblijfsfunctie gekozen voor deze bestemming. Naast de mogelijkheid

om parkeervoorzieningen te realiseren, staat deze bestemming ook toe dat groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen op de gronden kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is het hier toegestaan om uitstekende delen aan gebouwen te realiseren. Deze mogen maximaal 2,5 meter uit de gevel steken en dienen tenminste 2,2 meter boven maaiveld te blijven.

Artikel 5 – Wonen

Deze bestemming is van toepassing op de plaatsen waar de twee geplande woontorens zijn voorzien. Daarbij is tevens geregeld dat op de begane grond ook praktijkruimten en/of maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.

Op de verbeelding is aangegeven binnen welk vlak de torens daadwerkelijk gerealiseerd mogen worden. In de bouwvlakken zijn verder twee bouwaanduidingen opgenomen. Eén van deze aanduidingen regelt het maximale aantal te realiseren woningen, terwijl de andere aanduiding betrekking heeft op de maximale hoogte. Voor de Berninitoren gelden daarnaast nog twee extra aanduidingen. Zo regelt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' dat met maximaal 10% van de bouwhoogte afgeweken mag worden. De aanduiding 'parkeervoorziening' regelt dat een (halfverdiepte) parkeergarage is toegestaan. Deze garage kan op grond van de regels echter ook binnen de footprint van de toren worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming Wonen zijn voorts wegen, fiets- en voetpaden mogelijk, evenals voorzieningen van openbaar nut die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gehele gebied.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1

Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, welke voor het hele plangebied van toepassing is, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlak van meer dan 200 vierkante meter beslaan en dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld, geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden. Deze bestemming is overeenkomstig de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" uit het vigerende bestemmingsplan "Lage Land - Oud Prinsenland" (artikel 26).

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een drietal algemene regels.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel 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 8 Algemene bouwregels

Deze regel bepaalt dat bouwwerken enkel met platte daken mogen worden uitgevoerd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte. De criteria voor de toepassing van deze afwijkingsregels zijn hierin eveneens opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In artikel 10 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

5.3

Handhaving

Illegale bebouwing zal, over het algemeen, opvallen; terstond optreden is hier dan ook regel. Illegaal gebruik is moeilijker te constateren; het is lang niet altijd mogelijk om van buitenaf waar te nemen wat zich in een pand afspeelt. Waar het vermoeden leeft dat het gebruik in strijd is met de bestemming wordt dit onderzocht. Het zou te ver voeren om uit de jurisprudentie, die leert dat er in beginsel een handhavingsplicht bestaat, af te leiden dat er ook in alle gevallen een opsporingsplicht bestaat.

Uiteraard zal altijd worden gereageerd op klachten van naburige gebruikers en bewoners. Doordat illegale situaties, die reeds in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, worden uitgezonderd van het overgangsrecht, bestaat, op grond van de jurisprudentie, ook na langere tijd in beginsel nog de mogelijkheid om handhavend op te treden, indien een situatie aan het licht komt die redelijkerwijze niet eerder bekend kon zijn. Juridisch zijn deze situaties immers onder het overgangsrecht gebracht. Per geval zal door het bevoegde bestuursorgaan een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt.

Op 16 april 2002 hebben burgemeester en wethouders de "Kadernota handhaving dS+V" vastgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten voor de handhaving op het gebied van de dS+V zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

De opzet van dit bestemmingsplan is erop gericht om de handhaving ervan te bevorderen. De regels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving daarvan voor een ieder duidelijk is.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *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 het kader van de ontwikkelingen rondom het Bramanteplein is met Wooncorporatie Stichting Woonstad Rotterdam een overeenkomst getekend met betrekking tot de gronduitgifte. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de Wooncorporatie Stichting Woonstad Rotterdam. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol.

Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden 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. Het concept ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijbehorende bijlagen, is in dat kader toegezonden aan de volgende partijen:

- Ministerie van Infrastructuur & Milieu (I&M);
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
- Ministerie van Defensie;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- provincie Zuid-Holland;
- deelgemeente Prins Alexander;
- Stadsregio Rotterdam;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK);
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- Tennet;
- KPN Telecom;
- Prorail;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- Rijksluchtvaartdienst;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Stedin.net;
- NV-Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
- Rotterdam Antwerpen Pijpleiding;
- VWS Pipeline Control.

De provincie Zuid-Holland, de VRR, de GasUnie, Tennet en de Kamer van Koophandel hebben schriftelijk laten weten dat geen van hun belangen door het plan in het geding komen. Zowel het HHSK als de DCMR Milieudienst Rijnmond hebben schriftelijk enkele reacties gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze zijn hieronder samengevat en voorzien van een reactie. Van de overige overlegpartners is binnen de gestelde termijn van zes weken geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat deze partijen geen opmerkingen op het plan hebben. Dit betekent, dat het vooroverleg niet heeft geleid tot aanpassingen aan dit bestemmingsplan.

1. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)

1.1 U dient in het bestemmingsplan ruimte te reserveren voor het graven van water ten behoeve van de toename van verharding. Als deze compensatie plaatsvindt buiten het plangebied, dient u aan te geven waar precies. Dit moet binnen het peilgebied GPG-214 zijn.

Reactie

De feitelijke watercompensatie wordt door het HHSK bepaald op het moment dat de vergunning voor het aanleggen van de verharding en het dempen van het water wordt aangevraagd. Met het HHSK is overeengekomen dat in goed overleg zal worden bepaald waar en op welk moment de voor de compensatie benodigde waterberging gerealiseerd kan worden. Uitgangspunt is dat de compensatie plaatsvindt binnen hetzelfde peilgebied en vooruitlopend op de demping van bestaand oppervlaktewater en/of de aanleg van extra verharding. Met het HHSK wordt in werkgroepverband samengewerkt en waar mogelijk tevens gekeken naar alternatieve maatregelen ten aanzien van het bergen en vasthouden van water.

1.2 Wegens waterstaatkundige belangen is het niet gewenst om uitloogbare materialen te gebruiken. U dient dan ook kort in te gaan op de materiaalkeuze.

Reactie

Op dit moment is nog niet duidelijk welke materialen worden toegepast bij de bouw van de woontorens en het Fit en Spleisure-centrum. Dit zal pas bekend zijn, bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. In de waterparagraaf is wel een passage opgenomen, om het gebruik van uitloogbare materialen te mijden.

1.3 Op bladzijde 17 van de door IGWR opgestelde watertoets wordt vermeld, dat het HHSK geen bezwaar heeft tegen de uitvoering van het plan. Het door ons afgegeven advies van 12 september 2011 heeft slechts betrekking op een deel van het plan: Bramanteplein Prinsessenflats. Graag deze tekst nuanceren en gebruik maken van de tweedeling in het project: Bramanteplein Prinsessenflats en Bramanteplein en omgeving.

Reactie

De door IGWR opgestelde watertoets is hierop aangepast.

1.4 In de genoemde watertoets wordt onder het kopje "Nota Waterberging bij ruimtelijke ontwikkelingen (2007)" gesteld, dat als vuistregel per hectare extra verharding een minimum van 875 m³ waterberging gecreeerd moet worden. Het betreft hier echter een indicatiewaarde in plaats van een vuistregel. Verzocht wordt de tekst hierop aan te passen.

Reactie

De door IGWR opgestelde watertoets is hierop aangepast, alsmede de tekst in de toelichting van dit bestemmingsplan.

2. DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR)

2.1 Uit het in de bijlagenbundel opgenomen historisch bodemonderzoek blijkt, dat in het plangebied op basis van de bodemkwaliteitskaart zeer lichte verontreinigingen worden verwacht. In de bodemparagraaf dient opgenomen te worden, dat voorafgaand aan een omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek zal worden uitgevoerd.

Reactie

Aan de laatste alinea van de bodemparagraaf is toegevoegd, dat voorafgaand aan een omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

2.2 In de toelichting van het bestemmingsplan dient een passage opgenomen te worden over de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan de hand van de criteria uit bijlage III van de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient gemotiveerd te worden of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Indien dit het geval is, is het noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling te maken.

Reactie

In het milieuhoofdstuk is een passage over de milieueffectrapportage toegevoegd (§4.2). Uit deze paragraaf blijkt, dat de omvang van het plangebied en de woningaantallen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, ver onder de in het Besluit m.e.r. genoemde richtwaarden blijft. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

2.3 Voor het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan zal in de duurzaamheidsparagraaf aandacht besteedt moeten worden aan de opgaven uit het Programma Duurzaam van de gemeente Rotterdam.

Reactie

De plantoelichting is aangevuld met een passage over het Programma Duurzaam (§4.1 en §4.11). Met de in het programma Duurzaam benoemde uitvoeringsaspecten zal nadrukkelijk rekening worden gehouden bij de uitwerking van het ontwerp van de te realiseren ontwikkelingen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden met de klankbordgroep 'Bramante'. De klankbordgroep bestaat sinds 2009 en is opgericht om alle betrokkenen, waaronder bewoners, in een zo vroeg mogelijk stadium bij de plannen in het gebied te betrekken. Aanvullend op deze bijeenkomsten is in januari 2012 tevens een informatieavond georganiseerd, waarvoor omwonenden persoonlijk zijn uitgenodigd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	53
Artikel 1 – Begrippen.....	53
Artikel 2 – Wijze van meten	57
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	59
Artikel 3 – Gemengd	59
Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied	61
Artikel 5 – Wonen	62
Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1	64
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	67
Artikel 7 – Antidubbelregel	67
Artikel 8 – Algemene bouwregels	67
Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels	67
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	69
Artikel 10 – Overgangsrecht.....	69
Artikel 11 – Slotregel.....	69

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Bramanteplein en omgeving” van de gemeente Rotterdam.

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hieronder omschreven "aan huis verbonden beroepen", gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend, met uitzondering van seksinrichtingen.

Aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

Archeologisch deskundige:

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2012Bramantepln-oh01 met de bijbehorende regels.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen:

alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.

Bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwverordening:

Bouwverordening Rotterdam 2010, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage ligging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Geluidsgevoelige functies:

ruimten binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer worden gebruikt of voor een zodanig gebruik zijn bestemd, alsmede een keuken van een woning met een vloeroppervlakte van niet minder dan 11 m² en andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

Hoofdgebouw:

gebouw dat door zijn constructie of afmeting als dominant is aan te merken ten opzichte van de bijbehorende bijgebouwen gelegen op hetzelfde perceel.

Maaiveld:

de hoogte van het terrein nadat het gereed gemaakt is voor bebouwing.

Maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

Normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig nodig zijn voor een goed beheer van de gronden.

Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

Praktijkruimte:

werkruimte, welke dient voor de uitoefening van administratieve of (para)medische werkzaamheden, dan wel ten behoeve van een kunstenaar.

Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

Sociale veiligheid:

de mogelijkheid om zich in een omgeving te kunnen bevinden zonder bedreigd te worden of het gevoel te hebben persoonlijk lastig te worden gevallen.

Stedenbouwkundig beeld:

het beeld dat wordt opgeroepen door het samengaan van gebouwde elementen, beplantingselementen en onbebouwde ruimten.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale plankaart.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet geluidhinder:

de Wet geluidhinder zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Wet ruimtelijke ordening:

de Wet ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Woningwet:

de Woningwet zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp voor dit bestemmingsplan.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Gemengd” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zweminrichting;
- b. wellnessvoorzieningen;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. praktijkruimten;
- e. horecavoorzieningen;
- f. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- g. bergings- en stallingsruimte(n);
- h. ontsluitingswegen- en paden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- i. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de voor “Gemengd” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. per bouwperceel is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” op de verbeelding is aangegeven;
- d. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter;

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;

- e. de sociale veiligheid;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer – Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, wandelen en verblijven;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterpartijen en waterlopen;
- d. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer- en vervoersvoorzieningen;
- f. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de voor “Verkeer – Verblijfsgebied” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

4.2.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) zijn niet groter dan 10 m³;
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbaar nut, water, verkeer en vervoer, zijn niet groter dan 80 m³;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in lid 3.1 onder d van dit artikel, zijn niet dieper dan 2 meter uit de gevel en zijn tenminste 2,2 meter boven maaiveld gelegen.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. praktijkruimten, alleen op de begane grond;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidsgevoelige functies en alleen op de begane grond;
- d. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- e. bergings- en stallingsruimte(n);
- f. ontsluitingswegen- en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op de voor “Wonen” bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

5.2.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. per bouwperceel is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” op de verbeelding is aangegeven;
- d. alleen gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven;
- f. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van een maatschappelijke voorziening mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een (half)verdiepte parkeergarage toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding [sba - ha] tevens een meerlaagse, ondergrondse parkeergarage is toegestaan;
- h. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;

- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de bescherming van de groenstructuur;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 5.2.2. onder c aangegeven bouwhoogte en toestaan de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent' de bouwhoogte met maximaal 10% mag worden vergroot.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

5.5.2 Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep/bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30%, tot een maximum van 70 m², wordt gebruikt voor beroeps-/bedrijfsactiviteiten;
- b. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- c. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- d. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie -1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders te overleggen van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Deze bepaling heeft uitsluitend betrekking op aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke genoemd zijn in 6.3.1.

6.2.2 Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

6.3.2 Het vergunningvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;
- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

- 6.3.3 Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.
- 6.3.4 Vergunning wordt verleend nadat de aanvrager een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 6.3.5 Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 – Algemene bouwregels

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen alleen plat worden afgedekt.

Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval om bouwtechnische redenen extra bouwhoogte benodigd is of voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Bramanteplein en omgeving”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

