



Gemeente Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN PRINSESSENFLATS BRAMANTEPLEIN

10 november 2012

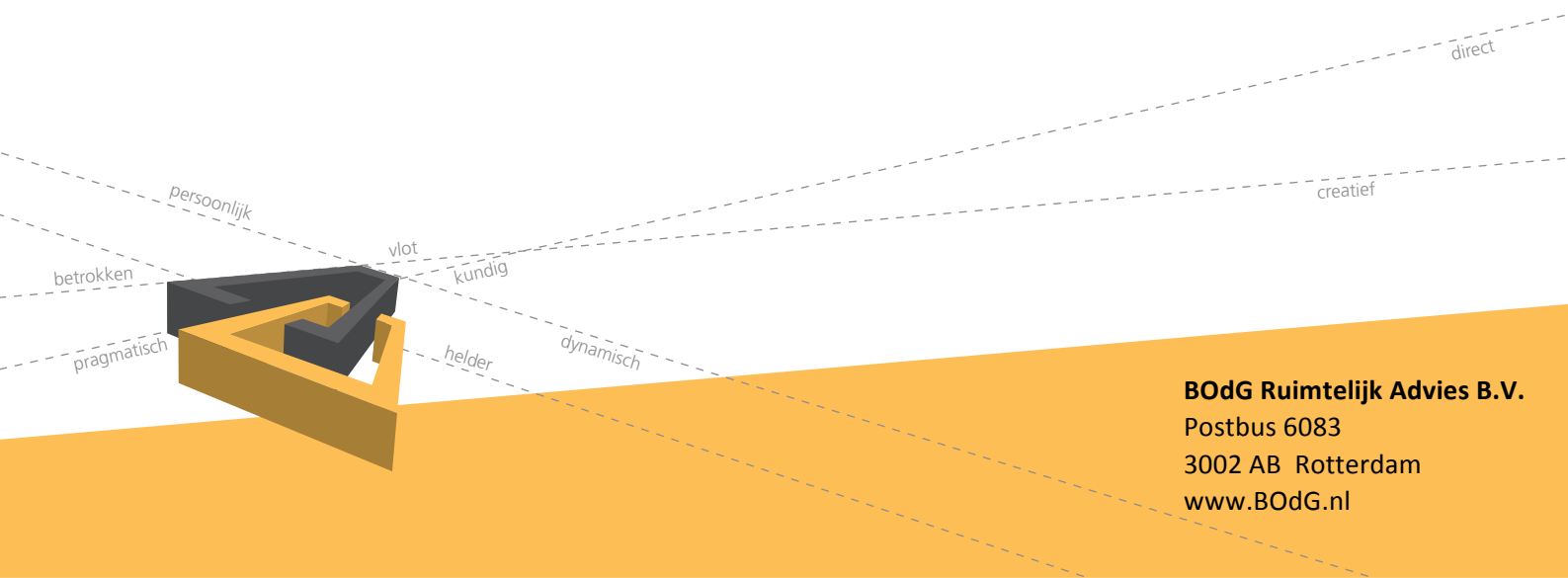


BESTEMMINGSPLAN PRINSESSENFLATS BRAMANTEPLEIN

Bevoegd gezag
ontwerp
vaststelling
Onherroepelijk

Gemeente Rotterdam

3 januari 2012
6 september 2012
10 november 2012



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.....	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	17
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	17
3.2 Projectbeschrijving	19
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	21
4.1 Beleid.....	21
4.2 Besluit m.e.r.....	21
4.3 Water.....	22
4.4 Milieuzonering.....	25
4.5 Geluid	26
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Externe veiligheid	27
4.8 Bodem	28
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10 Flora en fauna.....	30
4.11 Duurzaamheid en energie	31
5. JURIDISCHE ASPECTEN	33
5.1 Inleiding	33
5.2 De opzet van de planregels	33
5.3 Handhaving.....	34
6. UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	35
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	35
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36

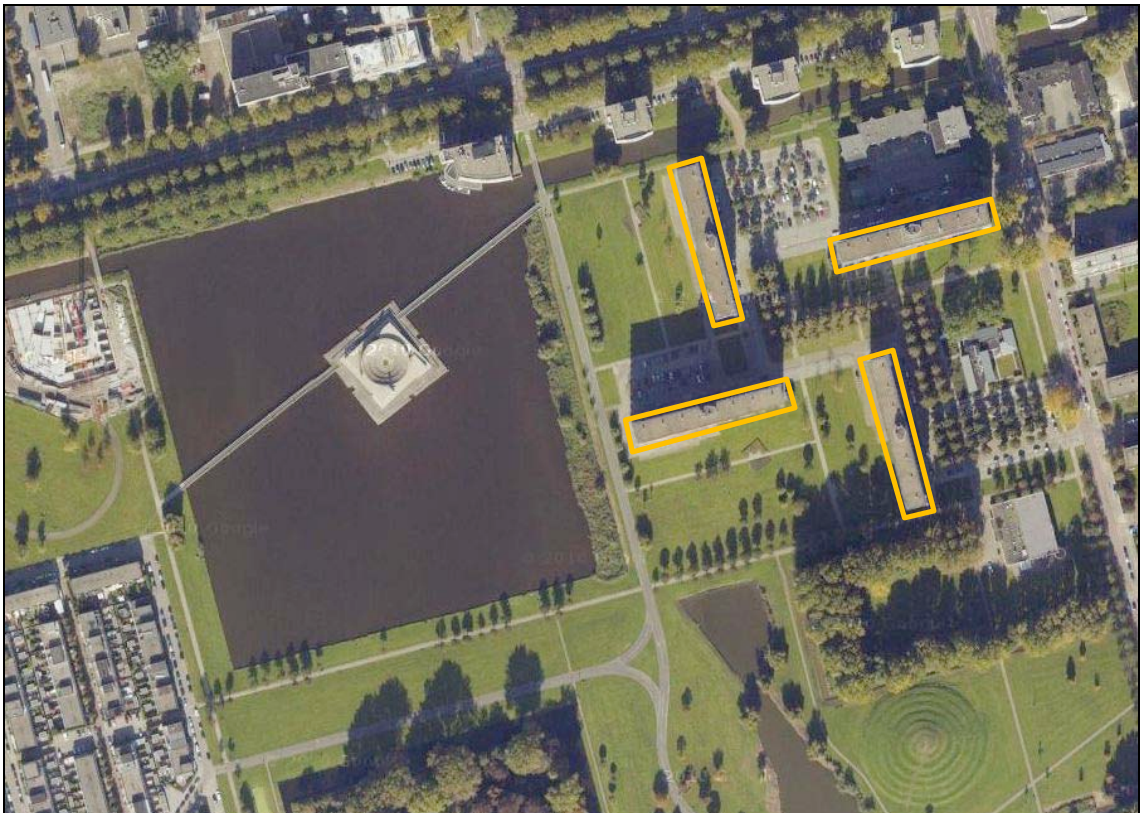
1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

De Prinsessenflats rondom het Bramanteplein zijn in eigendom van wooncorporatie Stichting Woonstad Rotterdam. Deze corporatie ziet graag dat de bewoners van de Prinsessenflats zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Het wooncomfort van de 660 gelijkvormige woningen past echter niet meer bij de huidige eisen, daar deze hoogbouw dateert van midden jaren 60 van de vorige eeuw. Bij leegkomst van de appartementen worden deze dan ook opgeknapt en verbeterd. Zo worden de plattegronden opnieuw ingedeeld en in de Prinses Margrietflat worden grotere woonruimten gecreëerd door appartementen samen te voegen. Stichting Woonstad Rotterdam wil het comfort echter nog verder verhogen, door bijvoorbeeld de huidige balkons te vergroten. Omdat deze balkons een eigen constructie nodig hebben die los staat van het hoofdgebouw, past deze ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Het Lage Land - Oud Prinsenland" (zie § 1.3). Een herziening hiervan is dan ook noodzakelijk; het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich in de deelgemeente Prins Alexander en bestaat uit de vier Prinsessenflats die gelegen zijn aan de Palladiostraat, Bramantestraat, Berninistraat en Madernastraat. Deze flats liggen 'ingeklemd' tussen de Prinsenlaan, Michelangelostraat en een grote waterpartij die wordt omringd door het Prinsenpark.



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

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*

Nota Ruimte

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland staat beschreven in de Nota Ruimte. In deze nota is het ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd met een doorkijk tot 2030. De nota heeft een strategisch karakter en richt zich op de hoofdlijnen van het beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid kan worden samengevat als: ruimte scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Gelet op de beperkte ruimte in Nederland dient dit efficiënt en duurzaam te geschieden. Gekozen is voor een dynamisch en op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid, met als uitgangspunt 'decentraal waar dat kan, centraal waar dit moet'. Het accent ligt daarbij op 'ontwikkeling' in plaats van op 'ordening'. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. 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 tot nu toe het geval was - meer ruimte gelaten om tot maatwerkoplossingen te komen. Verantwoordelijkheden worden daarbij zo dicht mogelijk bij betrokken partijen gelegd.

In de Nota zijn nadere eisen gesteld welke een rol spelen bij de afwegingen die de decentrale overheden moeten maken. Deze eisen hebben betrekking op gezondheid, veiligheid, verontreiniging, natuur en milieu (de zogenaamde basiskwaliteiten) en zijn bindend voor alle bij de planontwikkeling en -uitvoering betrokken partijen. 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. Het Rijk heeft hier de nationale ruimtelijke belangen vastgesteld. Voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten is het streven om een AMvB vast te stellen met als beleidskader een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt hierbij is in de eerste plaats dat het bestaande bebouwde gebied beter moet worden benut, waardoor de noodzaak afneemt om open ruimte te gebruiken voor bebouwing. In de tweede plaats zal het moeilijker worden gemaakt om in de open ruimte te bouwen.

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 ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader. 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, alsmede de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft zowel een doorkijk naar 2040 als 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.

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. 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 aangeduid als ‘Stedelijk gebied’.

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

De voorgenomen realisatie van woningen valt binnen de categorie ‘lokaal’ en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling en het feit dat deze is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, geen strijdigheid met het provinciaal beleid.

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.

De Prinsessenflats worden 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 zijn, 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 hier op 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.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van woningen past 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 met de voorgenomen ontwikkeling 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.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Prinsenland & Het Lage Land*

Zoals eerder aangegeven is het plangebied gelegen in Prinsenland, een wijk in het midden van de deelgemeente Prins Alexander. Prinsenland 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 3: 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 noordzuidlijnen 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*

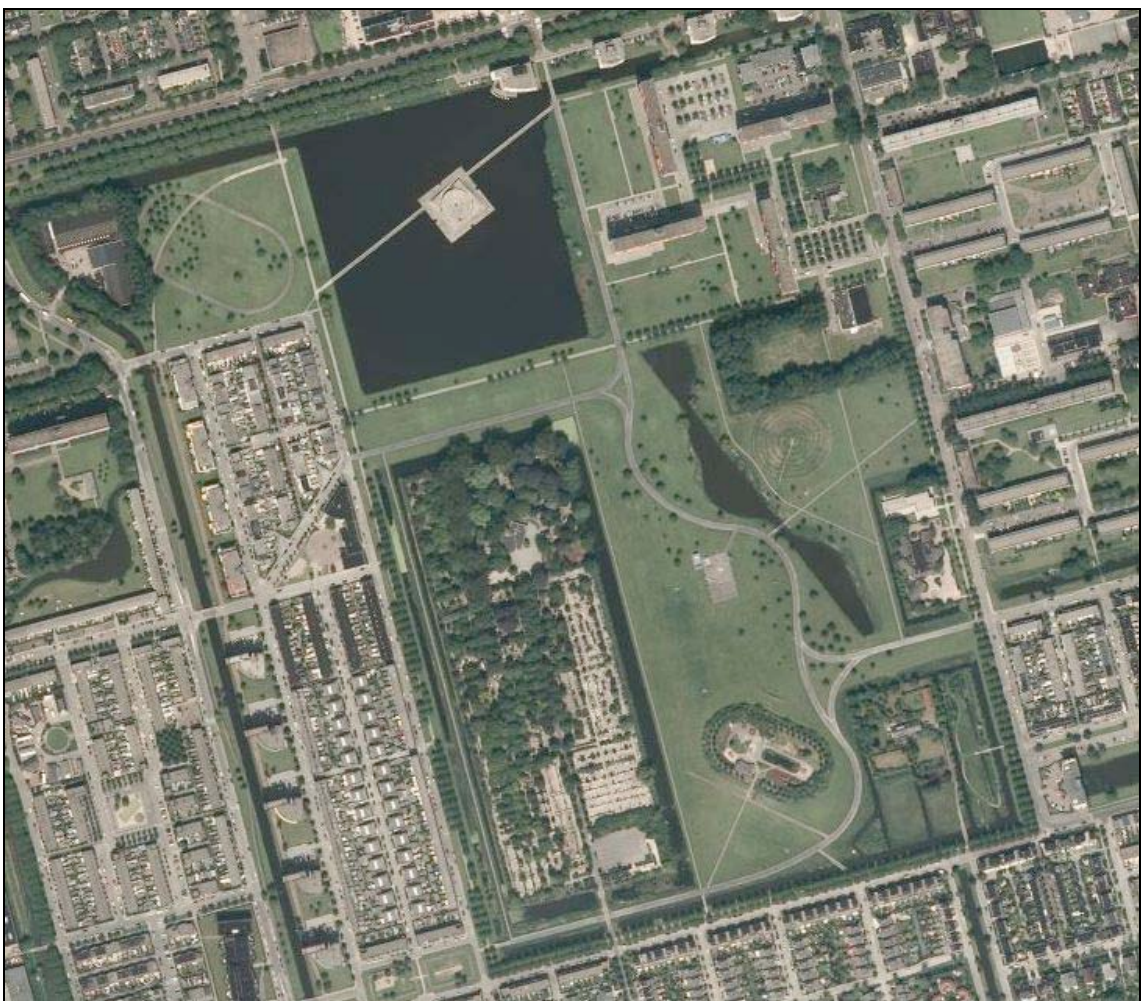
De vier Prinsessenflats vormen tezamen één van de twee hoogbouwensembles binnen de molenwiekverkaveling. Elk complex bestaat uit 12 bouwlagen, waarbij de appartementen zich vanaf de tweede bouwlaag bevinden. De onderste laag is namelijk in gebruik als berging- en toegangsruimte.



Afbeelding 4: De Prinsessenflats en directe omgeving.

De ruimte rondom de Prinsessenflats is in gebruik als verblijfsgebied en als groenzone. Dit tussen Kralingen en Prinsenland gelegen park is in 1994 aangelegd. Het betreft hier 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 Prinsenpark.

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 Prinsenpark 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.

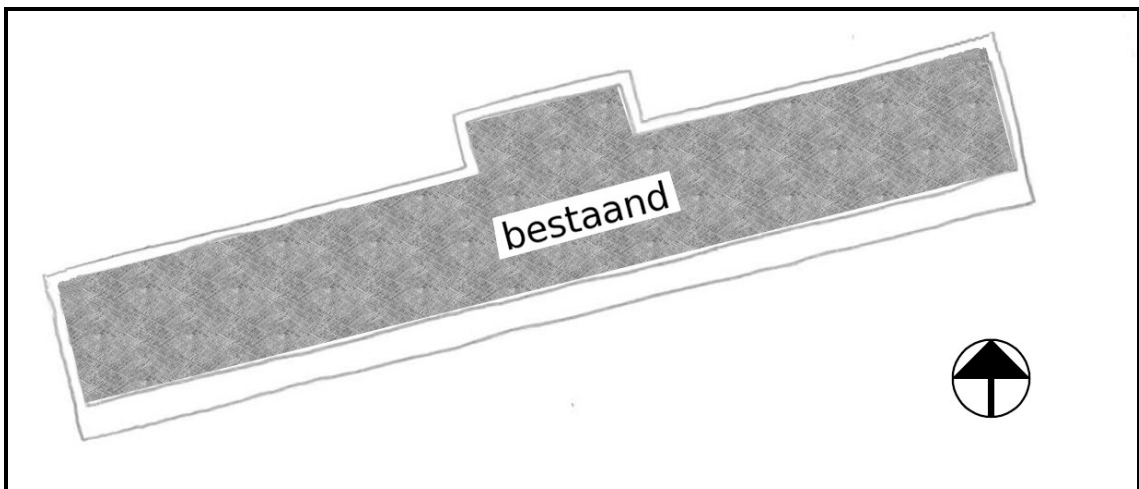


Afbeelding 5: Het Prinsenpark.

3.2 **Projectbeschrijving**

De Prinsessenflats rondom het Bramanteplein zijn in eigendom van wooncorporatie Stichting Woonstad Rotterdam. Tezamen met de deelgemeente Prins Alexander, ziet zij graag dat de bewoners van deze flats zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Het wooncomfort en de geringe diversiteit binnen het woningaanbod past echter niet meer bij de huidige eisen, daar deze hoogbouw dateert van midden jaren 60 van de vorige eeuw en alle 660 woningen in de Prinsessenflats dezelfde woningtypologie kennen. Om de diversiteit te

vergroten, is besloten om de appartementen op te knappen en te verbeteren. Zo wordt de indeling van de woningen veranderd en worden de keuken en de badkamer ingericht volgens de huidige normen. In de Prinses Margrietflat worden grotere woonruimten gecreëerd door appartementen samen te voegen. Stichting Woonstad Rotterdam wil het comfort echter nog verder verhogen, door bijvoorbeeld de huidige balkons te vergroten. Omdat deze balkons een eigen constructie nodig hebben die los staat van het hoofdgebouw, past deze ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan en is het noodzakelijk gebleken de 'bouwvlakken' in het vigerende bestemmingsplan "Het Lage Land - Oud Prinsenland" te verruimen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin. Zo is aan de zijde waar zich de balkons van de woningen bevinden een extra ruimte van drie meter aan het bouwvlak toegevoegd. Daarnaast is ook het bouwvlak aan de kopse kanten en de zijde waar zich nu de galerijen bevinden iets verruimd (respectievelijk 1,5 en 1 meter). Dit omwille van enige flexibiliteit.



Afbeelding 6: De bestaande bebouwing met daar omheen de uitbreiding van het bouwvlak.

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 *Besluit m.e.r.*

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming, over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, te geven. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door een EU Richtlijn. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage.

Laatstgenoemd besluit is per 1 april 2011 gewijzigd, waarbij de drempelwaarden in kolom 2 van de D-lijst indicatief gemaakt zijn. Dit betekent, dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (-beoordeling).

Concreet voor deze situatie betekent dit dat eerst gekeken moet worden of sprake is van een of meerdere activiteiten, zoals genoemd in de D-lijst, die door middel van dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit is niet het geval aangezien hier slechts sprake is van de verbetering van het wooncomfort van reeds bestaande woningen. Dit betekent dat het opstellen van een m.e.r.(-beoordeling) niet aan de orde 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 plannen moeten kansen, bijvoorbeeld met betrekking tot natuurvriendelijke oevers, worden benut. 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

¹ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Projectbestemmingsplan Bramanteplein GRO – Watertoets, september 2011, projectcode MR11046.

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 gemengde 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 plaatse van onderhavig plangebied wordt een overstromingsdiepte van 2 tot 5 meter verwacht.

Wateropgave

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande Prinsessenflats te kunnen verbeteren. Hiervoor worden de bouwvlakken uit het vigerende bestemmingsplan “Het Lage Land / Oud Prinsenland” verruimd. Dit impliceert echter dat het ook mogelijk is om extra bebouwing toe te staan. Het gaat hierbij om 631 m². In de omgeving van het plangebied is 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 bekend. Vanzelfsprekend betekent dit ook dat de wijze waarop deze opgave wordt ingevuld, pas op dat moment duidelijk zal zijn. Bij de aanleg van nieuw oppervlaktewater wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van rivierduinen.

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

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

De voorgenomen verbetering van de Prinsessenflats heeft geen invloed op het rioleringssysteem, daar geen extra woningen worden toegevoegd. Er zal zelfs sprake zijn van een vermindering van het aanbod aan afvalwater, omdat in de Prinses Margrietflat appartementen worden samengevoegd.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De waterbeheerders zijn betrokken bij de totstandkoming van de door IGWR opgestelde watertoets. Daarnaast vindt momenteel overleg plaats over de wijze waarop de noodzakelijke watercompensatie wordt gerealiseerd. De waterbeheerders zijn dus in een vroeg stadium bij alle projecten betrokken, om het aspect water een goede plaats in het proces te geven. Vanzelfsprekend zijn de waterbeheerders ook betrokken geweest bij het wettelijk verplichte vooroverleg. Hierin hebben zij laten weten, dat geen van hun belangen door dit bestemmingsplan wordt geschaad.

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 een zwembad. 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 vergrootte bouwvlakken 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 zwembad; 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 een multifunctionele accommodatie, 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 geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, echter schept het kaders om bestaande geluidsgevoelige objecten dichterbij een geluidsbron te kunnen bouwen. 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 drie van de vier Prinsessenflats onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Alleen op de meest noordelijke gevel van de flat aan de Madernastraat vindt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats. De berekende maximale geluidsbelasting bedraagt hier afgerond 50 dB. Aangezien het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig is, wordt een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde) aangevraagd. Deze kan ook verleend worden, daar de in het Rotterdamse ontheffingenbeleid gestelde grenswaarde voor geluidluwe buitenruimte (53 dB) niet wordt overschreden.

Vanwege het wegverkeer op de Michelangelostraat is een maximale geluidbelasting van 54 dB berekend; voor de Palladiostraat bedraagt de maximaal berekende waarde 57 dB. Daar deze waarden onder de drempelwaarde van 58 dB uit het actieplan blijven, kan gesteld worden dat ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling rondom de Prinsessenflats 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 ontwikkeling niet in de weg en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt verruiming van de bouwmogelijkheden voor bestaande wooncomplexen mogelijk. Dit zal echter niet leiden tot een toename van het aantal wooneenheden. Met andere woorden, het aantal appartementen per flat zal niet veranderen. Er is zelfs eerder sprake van een afname, daar in de Prinses Margrietflat wooneenheden worden samengevoegd. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Daar de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ook op gepaste afstand is gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, zullen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied zijn gelegen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

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 plaatsgeboden 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.

Uit de door IGWR opgestelde rapportage 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

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.

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving is een historisch bodemonderzoek⁵ 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

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

⁵ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Historisch onderzoek Bramanteplein, september 2011.

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 kan een plaatselijk sterke verontreiniging met zink verwacht worden. Op basis van de beschikbare informatie is geen aanleiding om aan te nemen dat belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde functie.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet echter op grond van onderzoek 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. Het onderzoek zal voorafgaand aan de vergunningsaanvraag worden uitgevoerd.

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 en (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 bouwwerkzaamheden zijnde, en 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 onderzoek⁶ blijkt dat het bestemmingsplangebied geen onderdeel 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 de Ecologische 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 in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de 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 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.

⁶ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Quickscan Flora en fauna projectbestemmingsplan 'Bramanteplein' te Rotterdam, augustus 2011.

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 door IGWR opgestelde milieuraapportage blijkt, dat in het onderhavige bestemmingsplangebied naar verwachting geen beschermde florasoorten voorkomen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden hoeft hiermee geen rekening gehouden te worden.

Aanwezigheid van een aantal strikt beschermde soorten is in bestemmingsplangebied niet uit te sluiten. De flats kunnen gebruikt worden door vleermuizen. De groene inrichting van de buitenruimte, met gazon, bloemperken, struweel en bomen biedt foerageergelegenheid aan deze soortgroep. Daarnaast is een geleidelijke overgang met het Prinsenveld 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. Daarnaast zijn diverse exemplaren van de ooievaar gezien rond het Bramanteplein.

Het voornemen om de Prinsessenflats te voorzien van een open balkonconstructie, zal echter niet leiden tot aantasting van verblijf- en foerageerplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde vogels. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Gesteld wordt, dat onderhavig plan geen nadelige gevolgen met zich meebrengt voor door de Flora- en faunawet beschermde dier- en/of plantensoorten. Wel blijft de zorgplicht van kracht.

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.

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. In het gebied is geen leiding van het warmtedistributienet aanwezig, waardoor geen aansluitplicht bestaat. Bovendien worden hier buitenruimtes toegevoegd die geen extra energie nodig zullen hebben.

Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in te dienen in het kader van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen. 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.

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 opgaven zoals het verminderen van de CO₂ uitstoot, het bevorderen van de energie-efficiëntie en het groener maken van de stad.

Algemeen wordt gesteld, dat dit bestemmingsplan is bedoeld om de verbetering van het wooncomfort van bestaande woningen mogelijk te maken. Mede vanuit het oogpunt van duurzaamheid zal van sloop geen sprake zijn; de woningen worden zodanig aangepast, dat zij kunnen voldoen aan de huidige eisen en toekomstbestendig zijn. De keuze voor verdere uitwerking op het gebied van duurzaamheid en energie vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en zullen door de initiatiefnemer zelf worden bepaald.

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 is één bestemmingsregel opgenomen, te weten "Wonen". Daarnaast is sprake van één dubbelbestemming, namelijk "Waarde – Archeologie - 1".

Artikel 3 – Wonen

Deze bestemming is overeenkomstig de bestemming "Wonen, gestapeld" uit het vigerende bestemmingsplan "Lage Land - Oud Prinsenland" (artikel 4) en regelt dat ter plaatse van het plangebied binnen het bouwvak gestapelde woningen gebouwd mogen worden tot een maximale hoogte van 37 meter.

Artikel 4 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 tweetal algemene regels.

Artikel 5 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 6 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 7 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.

De voor de woningverbetering benodigde grond is momenteel in eigendom van de gemeente en zal via een grondovereenkomst in eigendom/erfpacht verworven worden door Stichting Woonstad Rotterdam. Het plan zelf wordt voorts op particulier initiatief ontwikkeld. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van 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);
- GasUnie;
- Tennet;
- KPN Telecom;
- Prorail;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalings;
- Rijksluchtvaartdienst;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- Stedin.net.

De provincie Zuid-Holland, de deelgemeente Prins Alexander, de VRR, de GasUnie, Tennet en het HHSK hebben schriftelijk laten weten dat geen van hun belangen door het plan in het

geding komen. Ook de DCMR Milieudienst Rijnmond heeft schriftelijk laten weten, dat de uitvoering van het plan geen van haar belangen schaadt. Desondanks is een aantal opmerkingen gemaakt, die onderstaand zijn 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.

DCMR Milieudienst Rijnmond (DCMR)

1. 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. In de toelichting kan bijvoorbeeld worden ingegaan op de wijze waarop het plan bijdraagt aan het verminderen van de CO2 uitstoot, de wijze waarop de energie-efficiëntie wordt bevorderd en hoe het plan bijdraagt aan het groener maken van de stad.

Reactie

De plantoelichting is aangevuld met een passage over het Programma Duurzaam (§4.1 en §4.11). Algemeen wordt gesteld dat, dit bestemmingsplan is bedoeld om de verbetering van het wooncomfort van bestaande woningen mogelijk te maken. Mede vanuit het oogpunt van duurzaamheid zal van sloop geen sprake zijn; de woningen worden zodanig aangepast, dat zij kunnen voldoen aan de huidige eisen *en* toekomstbestendig zijn.

2. Bij het concept ontwerp-bestemmingsplan is in de bijlagenbundel een historisch bodemonderzoek opgenomen, waaruit blijkt dat op basis van de bodemkwaliteitskaart zeer lichte verontreinigingen worden verwacht. Binnen het plangebied zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd. In de toelichting dient te worden opgenomen, dat voorafgaand aan de bouwvergunning een bodemonderzoek zal worden uitgevoerd.

Reactie

De bodemparagraaf is hierop aangepast.

3. De DCMR zal aan de hand van het akoestisch onderzoek een ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor het ontwerpbestemmingsplan opstellen. Wij sturen u het ontwerpbesluit toe zodat uw dienst het ontwerpbesluit gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan leggen.

Reactie

Ter kennisgeving aangenomen.

6.3

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende 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 en omwonenden in een zo vroeg mogelijk stadium bij de plannen in het gebied te informeren en te betrekken.

De klankbordgroep staat los van de contacten met bewonerscommissie Ons Belang, die ook in de planvorming betrokken wordt, maar zich beperkt tot de Prinses Margrietflat omdat hier woningen worden samengevoegd en de buitenruimte van woningen wordt vergroot. Door en met Ons Belang zijn gezamenlijk de nieuwe woningplattegronden vormgegeven en zijn

afspraken gemaakt over het gebruiksniveau van de woningen. Voorts wordt samen met Ons Belang gewerkt aan een sociaal plan ten behoeve van de uitverhuisprocedure en terugkeergaranties. Tijdens de verdere ontwikkeling van de ingrepen zal regulier overleg met de bewoners plaatsvinden.

De bewoners van de andere flats zijn geïnformeerd over de plannen. Ook hier zullen te zijner tijd de plannen in nauw overleg met de bewoners verder worden ontwikkeld en afgestemd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	43
Artikel 1 – Begrippen	43
Artikel 2 – Wijze van meten	46
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	47
Artikel 3 – Wonen	47
Artikel 4 – Waarde – Archeologie - 1	49
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	51
Artikel 5 – Antidubbelregel	51
Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels	51
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	53
Artikel 7 – Overgangsrecht	53
Artikel 8 – Slotregel	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “Prinsessenflats Bramanteplein” 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.BP2054BraplPrinsfl-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.

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 geluidhinder:

de Wet geluidhinder 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, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

b. 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 – Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- d. bergings- en stallingsruimte(n);
- e. garageboxen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen- en paden.

3.2 Bouwregels

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

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken 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. alleen gestapelde woningen zijn toegestaan;
- d. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van een maatschappelijke voorziening mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte” op de verbeelding is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van 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

3.4.1 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;

3.4.2 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 4 – Waarde – Archeologie - 1

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 4.3.1.

4.2.2 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.

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

4.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 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.

4.3.2 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.

- 4.3.3 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.
- 4.3.4 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.
- 4.3.5 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 5 – 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 6 – 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 1 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 – Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 7.1.1 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.
- 7.1.2 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%.
- 7.1.3 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.

7.2 Overgangsrecht gebruik

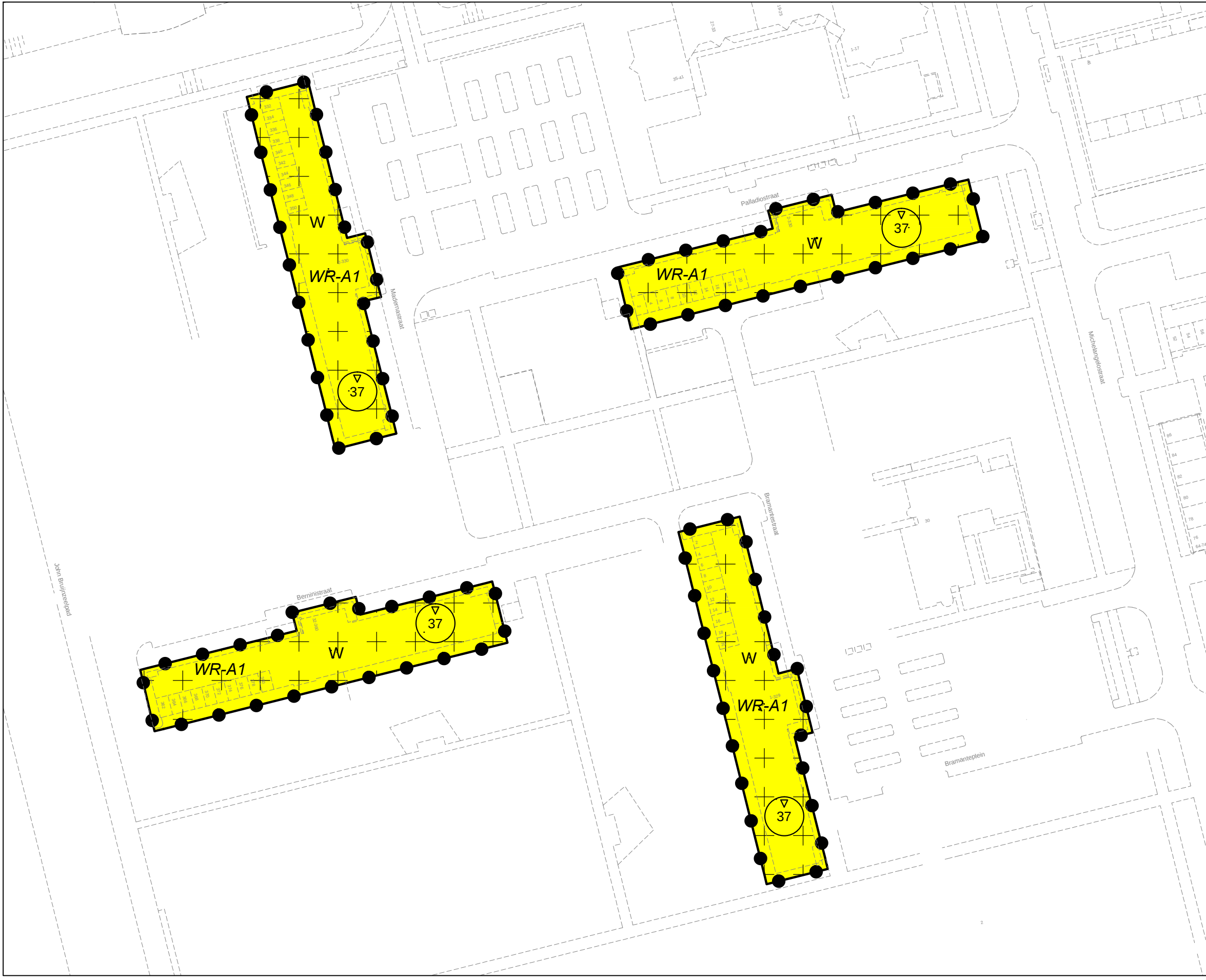
- 7.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 7.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 7.2.3 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.
- 7.2.4 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 8 – Slotregel

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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

—●— Plangrens

Enkelbestemmingen

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A1 Waarde - Archeologie - 1

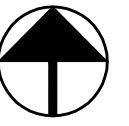
Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringen

37 Maximale bouwhoogte (m)

project:
Prinsessenflats Bramanteplein
gemeente:
Rotterdam
fase:
Bestemmingsplan (onherroepelijk)
opdrachtgever:
Woonstad Rotterdam



datum : 10 november 2012
schaal : 1 : 1.000
identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2054BraplPrinsfl-oh01
ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2054BraplPrinsfl-oh01

BODG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580