Gemeente Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN
KOZ ALEYDA VAN RAEPHORSTLAAN

4 juni 2013

BOdG
ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
KOZ ALEYDA VAN RAEPHORSTLAAN

Bevoegd gezag	**Deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek**
Concept ontwerp	1 november 2012
Ontwerp	19 januari 2013
Vaststelling	4 juni 2013
Onherroepelijk	

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 11

1.4 Gekozen planopzet 12

2. BELEIDSKADER 13

2.1 Nationaal beleid 13

2.2 Provinciaal beleid 14

2.3 Gemeentelijk beleid 14

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 17

3.1 Bestaande situatie 17

3.2 Projectbeschrijving 18

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 21

4.1 Beleid 21

4.2 Water 21

4.3 Milieuzonering 24

4.4 Geluid 25

4.5 Luchtkwaliteit 26

4.6 Externe veiligheid 27

4.7 Bodem 27

4.8 Archeologie en cultuurhistorie 28

4.9 Natuur 29

4.10 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 37

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 37

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 37

1. INLEIDING

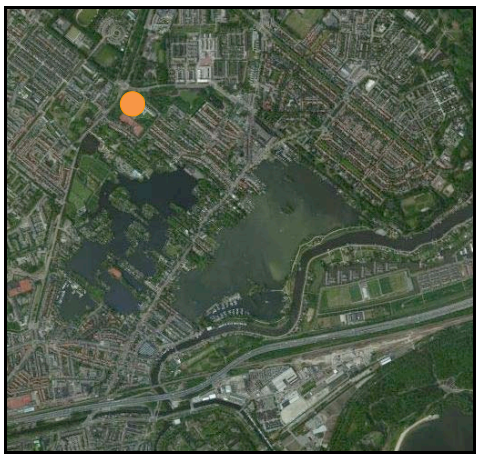
1.1 *Aanleiding*

Onder de naam Accommodatie voor Kind Onderwijs en Zorg (KOZ), is de gemeente Rotterdam voornemens om samen met de Mattheusschool voor ZMLK en ZMOLK, de Pameijer-stichting en kinderopvang BijDeHand een nieuwe onderwijs/zorgaccommodatie te ontwikkelen. Het KOZ moet een specialistisch centrum worden, waarin kinderen en jongeren met een (meervoudige) beperking een optimale leer-/werkomgeving aantreffen. Naast onderwijs is binnen het centrum dan ook ruimte voor kinderopvang, buitenschoolse opvang, praktijkuitoefening, sport en cultuur.

Het KOZ is voorzien op de locatie van het huidige Albedacollege aan de Aleyda van Raephorstlaan 245 in de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. Hiertoe zal de bestaande bebouwing worden vervangen door nieuwbouw. De beoogde nieuwbouw komt iets verder te staan vanaf de bestaande bebouwing aan de zuidwestzijde van het huidige schoolgebouw en zal tevens een andere bouwhoogte kennen. Daarmee is het plan gedeeltelijk in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Kern en Plassen" (zie § 1.3 voor nadere beschrijving) en is een herziening noodzakelijk; dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich in het noordelijk deel van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek nabij het kruispunt van de Jasonweg en Argonautenweg. Direct ten zuiden van het perceel is het tenniscomplex 'Plaswijck' gelegen. Aan de oostzijde bevindt zich woningbouw in de vorm van appartementen.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

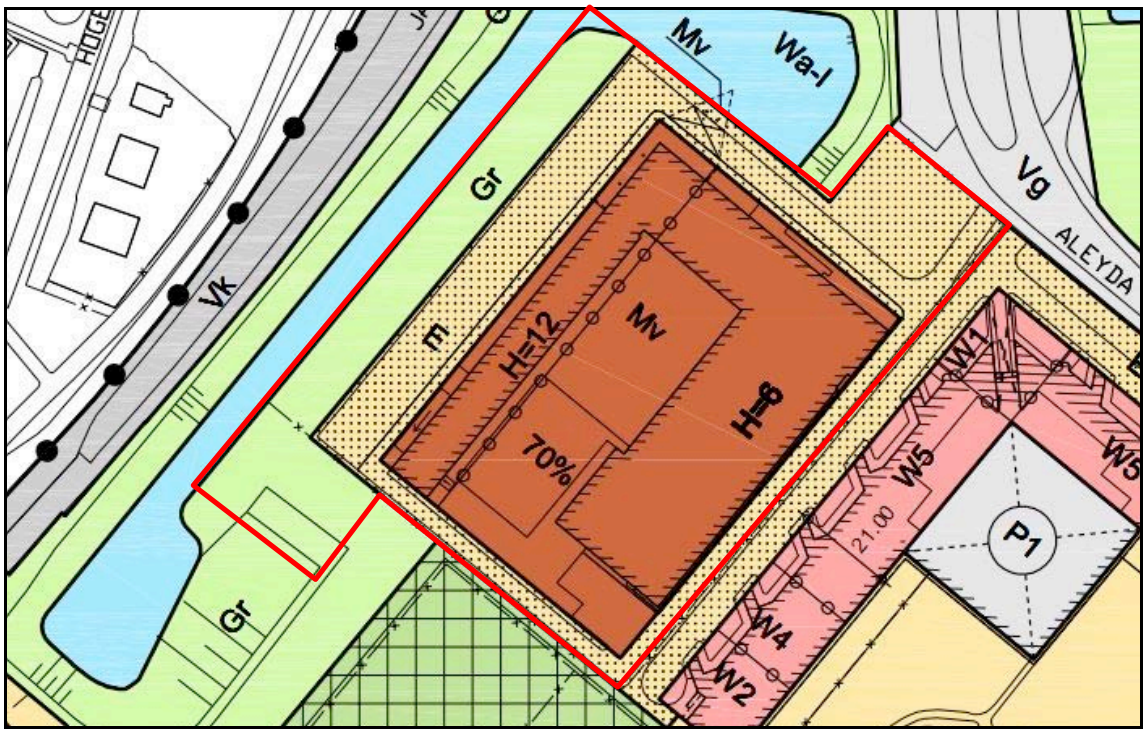
1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Kern en Plassen" van kracht, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam op 17 september 2009. Het plan is na uitspraak van de Raad van State (16 november 2011) onherroepelijk geworden. Deze uitspraak heeft er toe geleid, dat een deel van het bestemmingsplan vernietigd is; dit geldt niet voor de gronden die deel uit maken van dit bestemmingsplan.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Maatschappelijke voorzieningen", "Erf" en "Groen". De gronden die vallen binnen de bestemming

"Maatschappelijke voorzieningen" zijn bestemd voor voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, maatschappelijke en/of publieke dienstverlening. Een gebouw mag daarbij alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen gebouwd worden, waarbij maximaal 70% van de gronden bebouwd mag zijn. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zes of twaalf meter.
De voor "Erf" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, parkeerterreinen en water. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van in de bestemming passende bouwwerken van lichte constructie en uitstekende delen behorende tot aangrenzende gebouwen. Ook voor de bestemming "Groen" geldt, dat beperkte bouwmogelijkheden gelden.

Hoewel het KOZ een maximale bouwhoogte zal kennen van tien meter en daarmee grotendeels past binnen de hoogtebepalingen in het bestemmingsplan, ontstaat toch strijdigheid met het deel dat nu een maximale bouwhoogte van zes meter toe staat. De beoogde nieuwbouw wordt voorsts iets noordwestelijker gerealiseerd, waardoor een deel van het gebouw buiten het bestaande bouwvlak komt te liggen. Vandaar dat herziening van het bestemmingsplan "Kern en Plassen" noodzakelijk is.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd).

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, zodat de beoogde nieuwbouw voor het KOZ gerealiseerd kan 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 onderhavige ontwikkeling.

2.1 Nationaal beleid

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

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvb) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Het plan is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

Verdrag van Malta en Nota Belvedère
In 1999 is de Nota Belvedère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvedèrekaart genoemd). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe, wat overigens niet betekent dat van cultuurhistorische waarden geen sprake kan zijn.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) zijn per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of cultureel erfgoed wordt geraakt. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De voorziene ontwikkeling kent geen strijdigheid met het nationaal beleid.

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, waarbij de laatste herziening op 29 februari 2012 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de ‘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 en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

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. Van dergelijke aspecten is bij de locatie van onderhavig plan geen sprake. Het onderhavige plangebied is in de Structuurvisie aangeduid als 'bestaand stads- en dorpsgebied 2010' en is dan ook gelegen binnen de bebouwingscontouren, zoals deze volgen uit de verordening.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de categorie ‘lokaal’ en kent, mede gezien de kwalitatieve doelstelling 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 zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Vrijwel de gehele deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek valt onder het VIP-gebied Woonmilieu Groot-Hillegersberg.

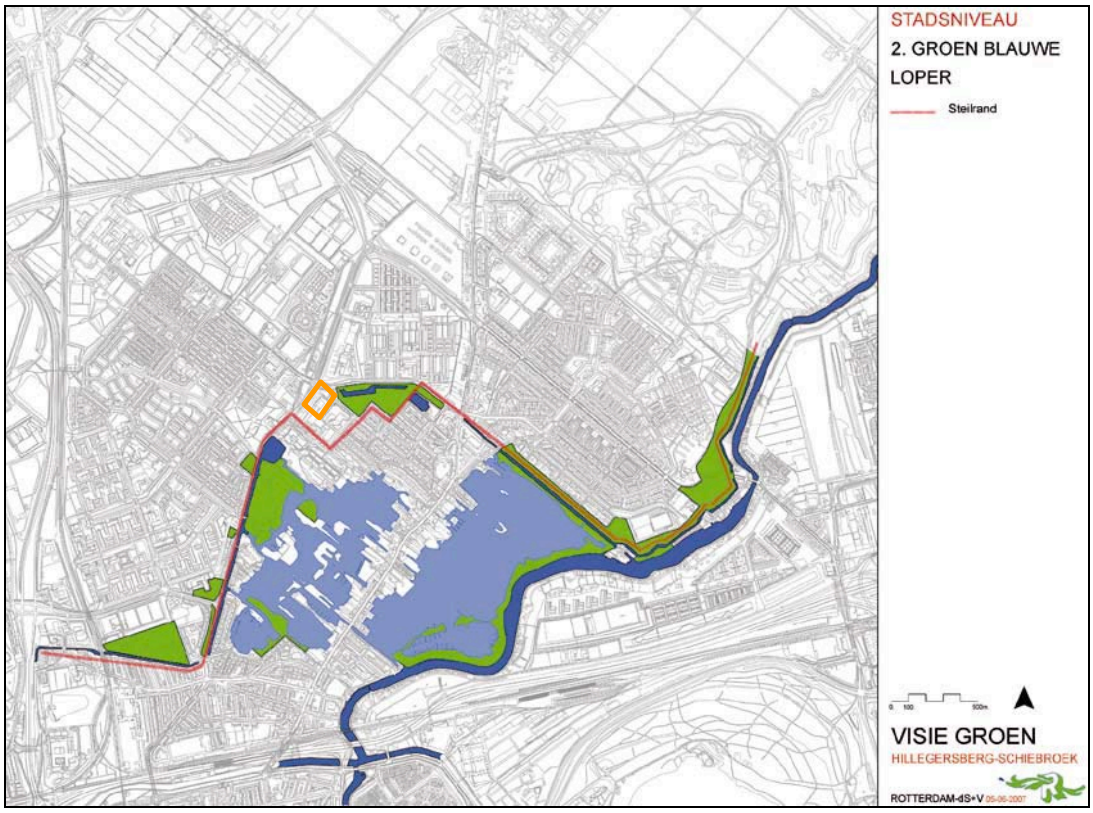
Dit VIP- gebied is een zich uitbreidend groenstedelijk woonmilieu aan de noordzijde van Rotterdam. De bestaande kwaliteiten van Hillegersberg en het gebied rondom de Bergse Plassen vormen hiervoor het uitgangspunt. De aanwezigheid van veel groen in Groot-Hillegersberg draagt in grote mate bij aan een aantrekkelijke woonstad. Voor een aantrekkelijke woonstad zijn goede woningen alleen niet voldoende. Daarom zet Rotterdam in op goede en complete ‘woonmilieus’. Dat wil zeggen met veel aandacht voor de openbare ruimte en de noodzakelijke voorzieningen (onderwijs, kinderopvang, medisch/sociaal, sport en spel, etc.). Om meer gezinnen met kinderen en midden- en hoge inkomens aan de stad te binden, zullen daarom de woonmilieus van sterke wijken als Kralingen en Hillegersberg uitgebreid worden.

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 plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het gebiedstype “Stedelijke Groengebieden”

Stedelijke Groengebieden hebben een recreatieve functie die vaak wordt gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en ecologische functies. Deze groengebieden zijn ontworpen op verschillende stedelijke schaalniveaus, gerealiseerd in verschillende perioden en erg belangrijk voor de groenstructuur van Rotterdam. Bij herstructurering en/of plaatsing van nieuwe elementen (gebouwen, speelplaatsen/-toestellen) toetst de welstandscommissie plannen op zowel de omgang met het oorspronkelijke park (ontwerp, ontwikkeling) als de invloed op de relatie tussen het groengebied en de omgeving.

Visie Groen Hillegersberg-Schiebroek
Op 11 december 2007 is de Visie Groen Hillegersberg- Schiebroek vastgesteld. Het is een bestuurlijk kader, dat sturend is op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het openbaar groen van de deelgemeente. De visie voorziet in richtlijnen voor inrichting, beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

De Argonautenweg is in deze visie aangemerkt als een belangrijke laan. Ook de singels rondom het plangebied maken een waardevol onderdeel uit van de landschappelijke structuur van Hillegersberg. Het karakter en het beeld van deze lijnen dient te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt.



Afbeelding 3: De groen- blauwe loper uit de Visie groen (plangebied oranje omkaderd).

<u>Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>

De voorgenomen realisatie van het KOZ past binnen de visie van de (deel)gemeente en kent geen strijdigheid met het beleid.

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 Bestaande situatie

De locatie
De locatie van het KOZ ligt aan de rand van de wijk Oud Hillegersberg. Deze wijk wordt aan de noordzijde begrensd door het Argonautenpark en aan de zuidzijde door de Bergse Achterplas en het recreatiepark “Plaswijckpark”. Aan de oostzijde ligt de Bergse Dorpstraat, dat een belangrijk onderdeel is van het kernwinkelgebied van de deelgemeente. Aan de westelijke zijde liggen twee grootschalige complexen van later datum, het appartementencomplex ‘De Raephorst’ en het Albedacollege. Een belangrijke landschappelijke karakteristiek van deze wijk is de ‘Steilrand’, een duidelijk herkenbaar hoogteverschil van ongeveer 2,5 meter dat de grens vormt van twee verschillende landschappen; het veenweidegebied aan de zuidzijde en de dieper gelegen droogmakerijen aan de noordzijde. Op het hoger gelegen deel van de wijk ligt een compacte woonbuurt met gesloten bouwblokken. Het betreffen veelal grondgebonden woningen die aan het begin van de vorige eeuw zijn gerealiseerd. De woonbuurt heeft het karakter van een rustig tuindorp, met groene voortuinen en veel boombeplanting in de straten. Het lager gelegen deel van de wijk heeft veel meer een parkachtig karakter, waarbij de bebouwing als losse objecten in het groen is gesitueerd.

De omgeving is uitermate groen te noemen. Aan twee zijde wordt de plek begrensd door een brede singel met een weelderig bosplantsoen. De locatie ligt aan twee belangrijke doorgaande groenstructuren; de Argonautenweg en de Jasonweg. Ter hoogte van de KOZ-locatie verbreden de profielen van deze wegen zich en verdicht het groen zich in zo’n mate dat het huidige schoolgebouw nauwelijks zichtbaar is.

Afbeelding 4: Ligging van de locatie te midden van de groenstructuren.

Het gebouw
Het bestaande gebouw bestaat uit een hoge vleugel van vier bouwlagen en een lager gedeelte van één bouwlaag. Op de kop van de hoge vleugel is een groot zwevend volume gerealiseerd waarin de aula van de huidige school is ondergebracht. Dit volume is opgetild boven de ontsluitingsweg aan de voorzijde van de school. Het lage deel van de school huisvest een gymzaal en praktijklokalen. De gymzaal is momenteel ook in gebruik als praktijklokaal. Het volume heeft een U-vorm met een groene hof in het midden.
Een typisch kenmerk van het gebouw is de opgetilde begane grondvloer. Het vloerpeil van de begane grond ligt ongeveer één meter boven maaiveld. Aan de voorzijde van het gebouw wordt dit hoogteverschil overbrugd door een zone met trappen en een hellingbaan. Aan de overige zijden van het gebouw ontbreken goede aansluitingen met het maaiveld.
De enige ontsluiting van de locatie bevindt zich aan de Aleyda van Raephorstlaan. Deze geïsoleerde ligging geeft de plek een rustig karakter. Aan de oostelijke zijde ligt het appartementencomplex de 'Raephorst' dat met een hoge groene haag is afgezoomd. Aan de zuidzijde ligt Tennispark Plaswijck.

3.2 Projectbeschrijving

Het bestemmingsplan is van dien aard dat het voldoende ruimte biedt om het bouwplan zodanig uit te werken dat het optimaal kan worden ingepast binnen de bestaande omgeving. Het bestemmingsplan stelt daarbij de juridische kaders, bijvoorbeeld ten aanzien van de ligging van het gebouw, de maximale bouwhoogte en het functionele gebruik. De optimale inpassing zal worden geborgd via een door de gemeente vast te stellen 'Nota van uitgangspunten', op basis waarvan het bouwplan kan worden uitgewerkt.

Ambitie
De nieuwe accommodatie dient kinderen en jongeren met een (meervoudige) beperking een beschermde en optimale leer-/werkomgeving te geven met ruimte voor volledige dagarrangementen. Binnen het centrum is naast het onderwijs ook ruimte voor kinderopvang, buitenschoolse opvang, praktijkuitoefening, sport en cultuur. Binnen het KOZ behouden de samenwerkende partijen hun zelfstandigheid, terwijl zij tegelijkertijd hun krachten en expertise bundelen. Het uiteindelijke doel is de realisatie van een onderwijs/zorgaanbod voor de totale doelgroep van de instellingen; kinderen/jongeren tussen 0 en 20 jaar met een (meervoudige) beperking.

Het gebouw
Het gebouw dient goed aan te sluiten bij de wensen van de gebruikers en een kindvriendelijke omgeving te zijn waarin rolstoeltoegankelijkheid een extra belangrijk thema is. Dat vraagt enerzijds om een heldere, functionele structuur met een rustige atmosfeer en veel licht en ruimte. Anderzijds dient ook ruimte te zijn voor verrassende onderdelen, inspiratie en verwondering. Een gezond binnenklimaat is daarbij van groot belang.

Binnen het gebouw krijgen de drie gebruikers ieder een eigen domein, maar wordt ook een aanzienlijk deel van het programma vrijgemaakt ten behoeve van een gezamenlijk programma. De uitgangspunten betreffende de indeling van het gebouw zijn nader uitgewerkt in een Programma van Eisen dat door de gemeente is opgesteld in samenspraak met de toekomstige eindgebruikers. De benodigde ruimtebehoefte komt uit op ruim 6.500 m^2 bvo, waarbij de Mattheusschool circa 4.108 m^2 bvo, Pameijer circa 1.512 m^2 bvo en BijDeHand circa 903 m^2 bvo in gebruik zal nemen. Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen. De bouwhoogte komt daarmee op maximaal tien meter, exclusief ondergeschikte bouwdelen.

Afbeelding 5: impressie van het te realiseren gebouw (Drost + van Veen architecten).

Buitenruimte en groen
Ook een goede buitenruimte vormt een belangrijk aspect bij de uitwerking van het plan. De gemeente stimuleert de aanleg van groene schoolpleinen, zodat kinderen spelenderwijs in aanraking komen met natuur en milieu. De afgeschermde ligging van de locatie biedt kansen voor kindvriendelijke en beschermde buitenruimtes. Naast een (verhard) schoolplein is er ruimte voor groene speelplekken en educatieve tuinen.
Groen is één van de meest gewaardeerde kwaliteiten van de deelgemeente Hillegersberg-Schiebroek. De locatie heeft momenteel een zeer groene uitstraling, al is de kwaliteit van het groen niet heel hoog en maakt het enigszins een verwilderde indruk.

Ontsluiting en Parkeren
De Accommodatie zal goed bereikbaar moeten zijn met de auto. Enerzijds bestaat dit uit het 'reguliere' autoverkeer van personeel en bezoekers, anderzijds zal voldoende ruimte moeten worden georganiseerd voor het halen en brengen van de leerlingen.
De entree voor het autoverkeer blijft op de huidige plaats aan de Aleyda van Raephorstlaan en de parkeerbehoefte zal op eigen terrein worden opgelost. Voor het halen en brengen van de kinderen is een inschatting gemaakt van ongeveer 90 taxibusjes. Dit zal in twee piekmomenten afgehandeld worden; 's morgens worden de leerlingen afgezet op school, waarna de busjes direct verder rijden. In de middag zullen alle busjes tegelijkertijd op het terrein aanwezig zijn om de leerlingen weer op te halen. Vanwege het zeer beperkte gebruik van de opstelplekken is het de bedoeling deze voorziening te combineren met het schoolplein. De parkeervakken voor personeel en bezoekers zullen nabij de entree van het gebied op eigen terrein worden ondergebracht. Het stallen van fietsen voor personeel wordt bij voorkeur inpandig opgelost.

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 milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

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 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 betrekt 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 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 (zie § 4.2.4).

Beleidskader

Hieronder worden kort de belangrijkste beleidskaders op Europees, Rijks-, provinciaal en regionaal/gemeentelijk niveau uiteengezet.

Europees beleid

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)stroomgebieds-beheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Nationaal beleid
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 dit plan 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.

Provinciaal beleid
Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit plan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en hierin 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 en kent vier hoofdopgaven:

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.

Stedelijk en regionaal beleid
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.

De gemeenteraad 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 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 plantrijk 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 Hillegersberg-Schiebroek is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Hillegersberg-Schiebroek. De algemene doelstelling van het dit plan is om te komen tot een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem voor Hillegersberg-Schiebroek. Het waterplan is een gebiedsgericht en integraal plan. Het beschrijft in principe alle thema's en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd.

Beschrijving watersysteem
Vanuit waterstaatkundig oogpunt is het plangebied gelegen in de circa 800 hectare grote polder Schiebroek. Deze polder bestaat voor het overgrote deel uit stedelijk gebied, maar ook de Bergse Plassen behoren hiertoe. In Schiebroek komen de grondwatertrappen II, III en IV voor. Voor de eerste twee genoemde grondwatertrappen is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gelegen op minder dan 40 centimeter beneden maaiveld (cm-mv); voor grondwatertrap VI bedraagt dit meer dan 40 cm-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand varieert van 50-80 cm-mv (II) tot 80-120 cm-mv (III en IV). Voor het deel van Schiebroek dat ten noorden van de Bergse Plassen is gelegen, geldt dat de maaiveldhoogte circa 5 meter onder NAP bedraagt.

Het KOZ is gelegen in peilgebied GPG-409, alwaar een peil wordt gehanteerd van 6,20 meter onder NAP. Bij een watertekort wordt water aangevoerd vanuit de Rotte via de Bergse Plassen naar het peilgebied. Het overtollige oppervlaktewater werd via het gemaal Argonautenweg geloosd richting de Bergse Plassen. Na de sanering wordt het overtollige water uit de stedelijke gebieden Schiebroek, Honderd en Tienmorgen en Argonautenpark omgeleid naar het gemaal Lansingerland. Het gemaal Jasonweg speelt hierin een belangrijke rol, omdat deze voorziening het water afvoert naar het stelsel van Schiebroek (peilgebied GPG-410). De functie van het gemaal Argonautenweg is hiermee komen te vervallen, maar blijft wel beschikbaar in het geval van calamiteiten.

In het plangebied zelf zijn geen waterkeringen of oppervlaktewateren gelegen (de vijver op het terrein maakt geen onderdeel van het plangebied uit). De huidige bebouwing is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Waterveiligheid en overstromingsrisico
Voor de waterveiligheid wordt gekeken naar het risico voor overstroming. De afstand tot de waterkering is hierin van belang. Als de afstand groot genoeg is, kan tijdig worden geëvacueerd. Ook is van belang hoeveel water op straat komt. Een kleine waterlaag geeft overlast, maar geeft niet direct een risico voor de bebouwing, de openbare ruimte of voor de

aanwezige mensen en dieren. Is de waterlaag 0,90 meter of meer, dan geeft dat meer schade en leidt dit ook tot risico.

Wateropgave
Omdat het bestemmingsplan slechts het kader schept voor de beoogde realisatie van het KOZ, is op dit moment nog niet duidelijk hoe het gebouw er exact uit komt te zien. Dit geldt tevens voor het exacte grondoppervlak van het gebouw, waardoor het ook niet duidelijk is of deze leidt tot een toename aan verhard oppervlak. Zodra het bouwplan is uitgewerkt, wordt contact opgenomen met de waterbeheerders om te bezien of het plan leidt tot negatieve effecten op de waterhuishouding. Indien dit het geval is, worden compenserende maatregelen getroffen. Dit bestemmingsplan staat de realisatie van extra watervoorzieningen niet in de weg, aangezien binnen alle in dit plan aanwezige bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk wordt gemaakt. Bovendien kan een deel van de buitenruimte worden uitgevoerd in de vorm van halfverharding. Naar aanleiding van het vooroverleg is tevens langs de bestaande watergang een bestemming 'Water' opgenomen, waarmee voldoende ruimte wordt gereserveerd voor het onderhoud van de watergang.

Voor de nieuwe bebouwing is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare 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.

Het hemelwater dat op de daken valt, wordt afgekoppeld en geloosd op de omliggende watergangen. Het afvalwater zal net als in de huidige situatie worden afgevoerd via het aanwezige gemengd rioolstelsel. Het KOZ zelf wordt uitgerust met aansluitingen voor een gescheiden rioolstelsel, zodat hierop aangesloten kan worden als deze wordt aangelegd.

Overleg met de waterbeheerder(s)
Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het HHSK. Naar aanleiding daarvan is een aantal passages in de waterparagraaf aangepast en tevens een waterbestemming opgenomen lags de hoofdwatergang, aan de westzijde van het plan.

4.3 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". 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 plaatsvinden.

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.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk, dat binnen het bestemmingsplangebied een KOZ wordt opgericht. Een dergelijk centrum wordt niet specifiek benoemd in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". De binnen het KOZ aanwezige functies worden echter wel in deze uitgave genoemd. Zo wordt de schoolfunctie ingedeeld als een categorie 2-inrichting, waarvoor een maximale hindercontour van 30 meter geldt. Hetzelfde geldt voor de kinderopvangfunctie die deel uit maakt van het KOZ. De in het centrum aanwezige sociale, (para)medische en administratieve functies worden aangemerkt als categorie 1-inrichting. Hiervoor geldt een maximale hindercontour van 10 meter.

Direct ten oosten van het KOZ zijn gevoelige objecten gelegen. Het gaat hierbij om een appartementencomplex aan de Aleyda van Raephorstlaan, waarbij de kortste afstand tussen dit complex en het KOZ zo'n 15 meter bedraagt. Dit betekent, dat niet voldaan kan worden aan de hinderafstanden uit de VNG-uitgave.

Door de korte afstand is een zekere mate van hinder te verwachten door (spelende) kinderen en hun stemgeluid, zoals dat ook in de huidige situatie het geval is. Immers, binnen het bestemmingsplangebied is nu een school voor voortgezet onderwijs aanwezig. De mogelijke hinder beperkt zich echter tot de dagperiode, aangezien het KOZ 's avonds niet geopend is. Daarnaast geldt, dat de bestaande bebouwing gericht is op het achterliggende park. Aan de zijde van het KOZ bevinden zich de galerij en de entrees van de woningen, waarbij de galerij bij 9 van 38 woningen is voorzien van een vliesgevel.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat de bouw van het KOZ niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van de nabij gelegen woningen. Het aspect milieuzonering staat de vaststelling van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.4 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer (Wm) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. 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.

Vanwege de aanwezige schoolfunctie in het KOZ wordt het centrum aangemerkt als geluidsgevoelig. Aangezien het pand is gelegen binnen de toetsingszone van twee zoneplichtige wegen (Argonautenweg en Jasonweg) is een akoestisch onderzoek[1] uitgevoerd. Hierin is - in het kader van een goede ruimtelijke ordening - ook de niet-zoneplichtige weg Aleyda van Raephorstlaan betrokken.

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is berekend volgens de Standaard Rekenmethode II, zoals genoemd in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidsbelasting voor alle wegen onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Uitzondering hierop vormt de westelijke gevel van het KOZ; hier is een belasting berekend van 53 dB vanwege het wegverkeer op de Jasonweg. De maximale

[1] Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren onderwijs- en zorgaccommodatie aan de Aleyda van Raephorstlaan 245 3045 CR Rotterdam, oktober 2012, rapportnr.: 3045 CR -245 WO 002 08.08.2012 V1.2.

ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Het treffen van geluidreducerende maatregelen is vooralsnog niet haalbaar. Dit betekent, dat voor de Jasonweg het aanvragen van een ontheffing van de Wet geluidhinder (hogere waarde voor 53 dB) noodzakelijk is. Deze dient bij vaststelling van dit bestemmingsplan verleend te zijn. Na verlening van deze ontheffing staat het aspect geluidhinder de vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een gebouwd programma van circa 6.523 m^2. Het centrum valt niet onder de Regeling NIBM; dit betekent dat op andere wijze aangetoond moet worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt.

De verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen, wat leidt tot de maximaal toegestane verontreiniging, bedraagt zo'n 9.111 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Aangezien bij het centrum 52 parkeerplaatsen en 88 opstelplaatsen voor taxi(busje)s worden gerealiseerd, wordt verondersteld dat de verkeersaantrekkende werking ruim onder de 9.111 mvt/etmaal is gelegen. Dit impliceert dat de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet meer met 3% overschreden zullen worden. De ontwikkeling kan hiermee worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate'.

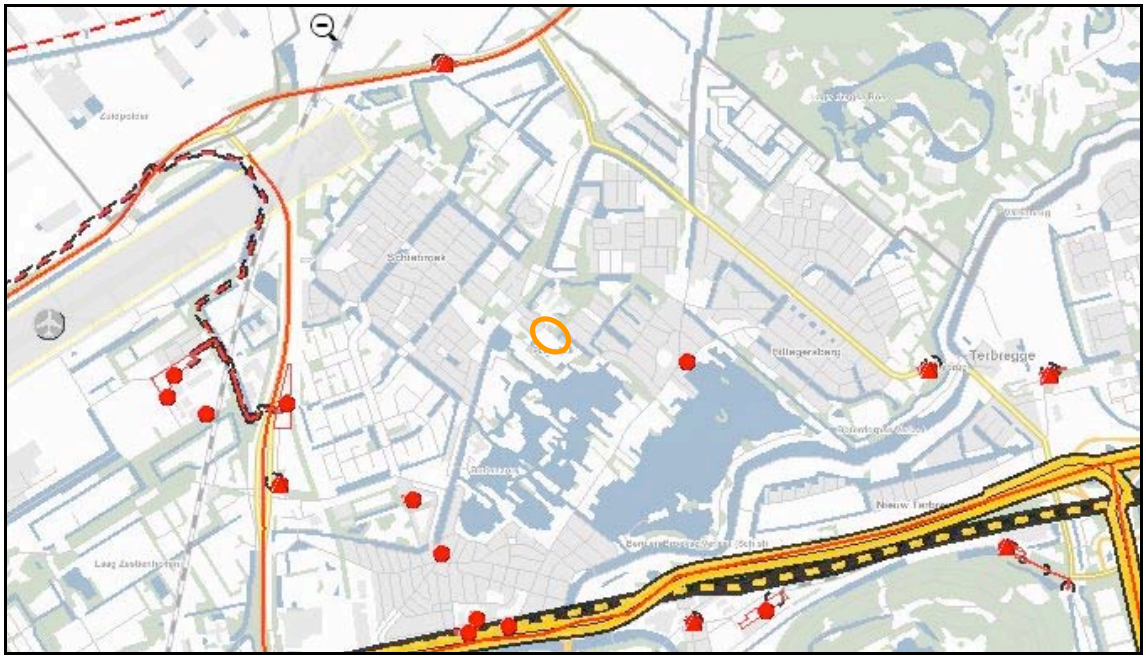
Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM_{10} en NO_2 volgens Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2011 gelegen tussen de 26 en 30 µg/m^3 respectievelijk tussen 30 en 35 µg/m^3. De concentratie PM_{10} bedraagt in 2020 22 tot 24 µg/m^3; voor NO_2 is gelegen tussen 20 en 25 µg/m^3. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.6 *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.

Volgens de provinciale risicokaart zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gelegen (zie onderstaande afbeelding). De dichtstbijzijnde transportroutes ((spoor)weg en buis) zijn gelegen op een afstand van meer dan 1.500 meter; de dichtstbijzijnde risicovolle stationaire bron (in dit geval een tankstation) bevindt zich op minimaal 740 meter afstand. Voor al deze bronnen geldt dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren, vanwege de grote afstand, niet over het plangebied zijn gelegen. Ook het aandachtsgebied groepsrisico behorende bij deze bronnen strekt zich niet over het plangebied uit. Hetzelfde geldt voor de risicocontouren van Rotterdam - The Hague Airport. Een nadere beschouwing van het aspect 'externe veiligheid' is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 5: Uitsnede risicokaart (plangebied oranje omcirkeld).

4.7 *Bodem*

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval

van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

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.

In 2010 zijn ter plaatse van het plangebied een verkennend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken, dat een deel van het plangebied matig tot sterk verontreinigd is met zware metalen. Het oppervlak van de verontreiniging bedraagt zo'n 470 m^2, waarbij de gemiddelde dikte van de matig tot sterk verontreinigde laag is vastgesteld op circa 50 centimeter. Dit betekent, dat circa 235 m^3 grond verontreinigd is. Hierdoor is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging, zoals beschreven in de Wet bodembescherming en van een saneringsnoodzaak is derhalve geen sprake.

Op grond van deze bodemonderzoeken heeft de Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam geconcludeerd[2], dat de bodem geschikt is voor het gebruik als school.

4.8 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 "Verdrag van Malta" is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureau-onderzoek 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.

[2] Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam, brief "beoordeling van de geschiktheid van de locatie Aleyda van Raephorstlaan 243-245 te Rotterdam (code: DC059912797/T10), september 2010, briefkenmerk: 21083999.

Het plangebied
Het plangebied maakt deel uit van een archeologisch kansrijk gebied. Op de archeologische Waarden- en Beleidskaart Rotterdam (AWK 2005) wordt aan de locatie een redelijk tot hoge archeologische verwachting toegekend.

Juridische regeling
In het geldende bestemmingsplan "Kern en Plassen" heeft de locatie een archeologische dubbelbestemming. Bepaald is dat bij ingrepen in de bodem die dieper gaan dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak groter dan 200 m² beslaan, een archeologisch onderzoek nodig is om de mogelijk aanwezige archeologische waarden vast te stellen.

Ondanks dat het KOZ mogelijk (deels) wordt gebouwd op de fundering van de oude bebouwing, kan niet worden uitgesloten dat de hiervoor benodigde bodemverstorende activiteiten de aanwezige archeologische waarden verstoren. Op basis daarvan heeft de gemeente Rotterdam, voor deze het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR), geconcludeerd dat nader archeologisch onderzoek in het kader van voorgenomen ontwikkeling van de locatie nodig zal zijn. Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan een bestemming Waarde – Archeologie opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan.

4.9 Natuur

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

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

Uit een uitgevoerde quickscan natuur[3] blijkt, dat het bestemmingsplangebied geen onderdeel uitmaakt van beschermde natuurgebieden op basis van de Habitat-, Vogelrichtlijn en/of Natuurbeschermingswet of van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanwege de grote afstand (ongeveer 2 tot 3 kilometer) tot deze gebieden en de geringe impact die de voorgenomen ontwikkeling heeft op zijn omgeving, kan gesteld worden dat deze 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

[3] ATKB, Briefrapport quickscan Flora- en faunawet, oktober 2012, referentie: 20120659_rap02.

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 quickscan blijkt tevens, dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk leidt tot aantasting van vleermuizen en/of broedvogels. Deze soortgroepen worden hieronder nader toegelicht. Voor de overige soortgroepen geldt:

- dat deze niet aanwezig zijn in het plangebied vanwege het ontbreken van een geschikt habitat, òf
- dat het leefgebied door de voorgenomen ontwikkeling niet wordt aangetast, òf
- dat de aanwezige soorten zich bevinden in categorie 1 van de Flora- en Faunawet; hiervoor geldt alleen de zorgplicht.

<u>Broedvogels</u>
In het plangebied zijn merel, tjiftjaf en zwartkop waargenomen. In de aanwezige groenstructuren en bomen zijn tijdens het veldbezoek geen (jaarrond beschermde) nesten aangetroffen. Dit neemt niet weg, dat dit wel geschikte plekken voor broedvogels zijn om een nest te bouwen. Uitzondering vormen de berk, fruitboom en Italiaanse populier bij de ingang van het huidige gebouw; deze zijn niet geschikt vanwege de afwezigheid van beschutting en weersinvloeden.

Vanwege het ontbreken van jaarrond beschermde nesten, is het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en Faunawet niet noodzakelijk, mits de verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juni).

<u>Vleermuizen</u>
De constructie van het huidige gebouw binnen het plangebied is op de hoeken afgewerkt met baksteen. De daklijsten bevatten hier kieren die door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Ook de bovenzijde van de schoorstenen zijn mogelijk geschikt als verblijfplaats, voor bijvoorbeeld de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Rondom het gebouw zijn de

aanwezige vijver en andere nabij gelegen watergangen en groenstroken als vlieg- en foerageerroute geschikt.

Om te beoordelen in hoeverre het plangebied daadwerkelijk relevant is voor vleermuizen, is een beknopt vleermuizenonderzoek[4] uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van het landelijk vastgestelde protocol voor vleermuisonderzoek (versie februari 2012). Dit is een door het Gegevensautoriteit Natuur en het Netwerk Groene Bureaus goedgekeurde methodiek.

Het plangebied is zowel op 19 september 2012 als op 9 oktober 2012 bezocht. Tijdens dit veldbezoek is gekeken naar de aanwezigheid van soorten en sporen, zoals uitwerpselen. Daarnaast zijn met een batdetector zichtwaarnemingen van verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden vastgesteld.

Tijdens de veldbezoeken zijn gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en een overvliegende Myotis (soort kon niet worden achterhaald) waargenomen. In het laatste geval ging het mogelijk om een watervleermuis die over het plangebied vloog, maar hier niet foerageerde. De waargenomen vleermuizen betroffen overvliegende en foeragerende exemplaren; alleen tijdens het eerste veldbezoek zijn boven de vijver paarroepen waargenomen, echter niet in de nabijheid van het huidige gebouw.

Uit het onderzoek blijkt dan ook, dat de aanwezige vleermuizen binnen het plangebied geen binding hebben met het te slopen pand. Tevens zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op paar- of winterverblijven van vleermuizen in het plangebied. Geconcludeerd wordt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen alsmede tot verlies aan foerageergebied. Het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen is dan ook niet aan de orde.

Op basis van bovenstaande wordt tevens geconcludeerd, dat het aspect 'natuur' geen belemmeringen vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam streeft naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (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. In dit Programma worden tien opgaven genoemd voor de periode 2010-2014.

[4] ATKB, Briefrapport vleermuizenonderzoek, oktober 2012, referentie: 20120987_rap01

Voor de realisatie van het KOZ geldt, dat niet alle tien de punten uit het Programma Duurzaam van toepassing zijn. Wel wordt getracht om zoveel mogelijk te voldoen aan deze punten. Zo wordt het centrum conform het Bouwbesluit 2012 gebouwd, waardoor ten opzichte van de huidige situatie een energiezuiniger gebouw wordt gerealiseerd. Dit leidt er tevens toe, dat minder CO_2 wordt uitgestoten. Omdat ook voldaan moet worden aan de Rotterdamse ambitie 'Frisse Scholen', wordt de verblijsomgeving met name in het gebouw sterk verbeterd.

Het is de wens om de in het centrum benodigde energie zoveel mogelijk duurzaam op te wekken. De concrete inpassing hiervan wordt nog nader onderzocht, maar gedacht kan worden aan warmte/koude-opslag of aansluiting op het Stadsverwarmingnet. Tijdens de bouw en het gebruik van het pand wordt tevens zoveel mogelijk rekening gehouden met het toepassen van duurzame producten, zoals materialen met het FSC keurmerk en het toepassen van PE in plaats van PVC-materialen.

Aangezien sprake is van sloop van het oude gebouw, zal ook daarbij rekening gehouden worden met duurzaamheidsaspecten. Door materialen direct bij de sloopbron te scheiden en van elkaar af te voeren, ontstaan diverse 'zuivere' stromen. Hoe zuiverder een bepaalde stroom, hoe makkelijker/beter een bepaalde stof als grondstof weer hergebruikt kan worden.

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 behoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingsregels opgenomen, te weten "Maatschappelijk - 1", "Verkeers - Verblijfsgebied" en “Water”, evenals één dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”.

Artikel 3 Maatschappelijk - 1
De bestemming ‘Maatschappelijk - 1’ sluit aan op de Rotterdamse standaard, welke uitgaat van een tweetal maatschappelijke bestemmingen: Maatschappelijk - 1 en Maatschappelijk - 2. Laatstgenoemde wordt gebruikt indien sprake is van maatschappelijke voorzieningen waarbinnen géén sprake is van geluidsgevoelige bestemmingen. Aangezien een schoolgebouw dat wel is, wordt voor dit plan dus gebruik gemaakt van de eerste variant.

Binnen deze bestemming worden alle voor de ontwikkeling gewenste functies mogelijk gemaakt. Naast een onderwijsfunctie biedt deze bestemming ruimte voor kinderopvang, buitenschoolse opvang, sport en culturele functies. Op de verbeelding is met een bouwvlak aangegeven waar bebouwing is toegestaan. Daarnaast is een maximum

bebouwingspercentage opgenomen en maximale bouwhoogte. Daarbij is in de regels bepaald dat het gebouw mag bestaan uit maximaal twee bouwlagen (het souterain niet meegerekend) met een bouwhoogte van tien meter. Ondergeschikte bouwdelen, zoals een liftopbouw, installaties voor luchtbehandeling of een gedeeltelijk doorlopende gevel ter verhulling van deze voorzieningen worden daarbij niet meegerekend.

Artikel 4 Verkeers - Verblijfsgebied
Deze bestemming is opgenomen voor dat deel van de weg dat behoort bij de Aleyda van Raephorstlaan bij de toegang tot het schoolterrein. De regeling sluit aan op de Rotterdamse standaard en maakt derhalve naast verkeersvoorzieningen, zoals rijbanen en verkeersborden, ook straatmeubilair en groenvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5 Water
Deze bestemming is opgenomen voor de aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze gronden zijn bedoeld voor waterlopen en waterberging, als ook groenvoorzieningen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie
Uitgangspunt voor deze dubbelbestemming, welke over de bestemmingen “Maatschappelijk 1” en “Verkeers – Verblijfsgebied” heen ligt en voor het hele plangebied van toepassing is, is dat archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een terreinoppervlakte van 200 vierkante meter beslaan en die tevens dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit in eerste instantie neer op een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

Algemene regels
Dit hoofdstuk bevat een tweetal 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 afwijkingsregels
In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om met 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 9 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste 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. Hiervan is in dit geval sprake, aangezien dit bestemmingsplan één of meer hoofdgebouwen toestaat. Niettemin, de gemeente Rotterdam is eigenaar van de gronden zodat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

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 voorontwerp-bestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Stadsregio Rotterdam;
- Deelgemeente Hillegersberg Schiebroek;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Kamer van Koophandel;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- GasUnie.

Van de deelgemeente Hillegersberg Schiebroek, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard en het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam zijn reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. De DCMR, Gasunie en VRR hebben aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen.

1. Deelgemeente Hillegersberg Schiebroek
De deelgemeente kan zich in grote lijnen vinden in het conceptontwerp bestemmingsplan, maar heeft enkele opmerkingen.

<u>Verduidelijking toelichting</u>
Geadviseerd is om in het plan te verduidelijken dat de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan slechts een deel van het gebouw betreft. Niet geheel duidelijk wordt waarom het vigerende bestemmingsplan niet voldoet, terwijl het geldende

bebouwingspercentage 70% betreft en deze in het nieuwe plan tot 60% wordt teruggebracht. Tot slot wordt opgemerkt dat behoud van groen een belangrijk speerpunt is voor de deelgemeente en haar bewoners. In de toelichting wordt gesproken over het uitdunnen van 'overvloedig' groen.

Beantwoording
De toelichting is op genoemde punten aangepast. Het vigerende plan kent inderdaad groter bebouwingspercentage, maar het bouwvlak is anders gelegen. Het nieuwe gebouw past volledig in het bouwvlak van vigerend plan. Het uitdunnen van groen is overigens geen activiteit die in een bestemmingsplan wordt geregeld, maar de passage in de toelichting is op dit punt aangepast.

Bouwhoogte
Wat betreft de toegestane bouwhoogte wenst de deelgemeente de maximale bouwhoogte te beperken tot twee bouwlagen en niet meer dan tien meter, inclusief liftopbouw e.d.

Beantwoording
Het ontwerpbestemmingsplan is zodanig aangepast dat de in de regels expliciet is opgenomen dat het gebouw uit niet meer dan twee bouwlagen mag bestaan. In de regels van het bestemmingsplan was dit al opgenomen in artikel 3.2.2 onder d. De bouwhoogte is op de verbeelding teruggebracht naar tien meter, maar zoals gebruikelijk binnen bestemmingsplannen geldt dat ondergeschikte bouwdelen daarbij niet worden meegerekend. Daarmee wordt enige flexibiliteit geboden voor het aanbrengen van dergelijke ondergeschikte delen.

Hoogte erf en terreinafscheidingen
In artikel 3.2.3 is opgenomen dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan vier meter en de bouwhoogte van speeltoestellen niet meer dan zes meter. Deze afmetingen komen de deelgemeente nogal fors over, enerzijds ten aanzien van de hoogte van de speeltoestellen van zes meter, ook gelet op de beoogde doelgroepen die op deze locatie gehuisvest zullen worden; anderzijds ten aanzien van de erf- en terreinafscheidingen van vier meter hoog. Een dergelijke hoogte van een erfafscheiding zou afbreuk kunnen doen aan de openbare ruimte en om die reden op verzet van omwonenden kunnen stuiten. Wij zouden graag een onderbouwing willen zien voor deze maximaal gestelde hoogtes.

Beantwoording
Binnen Rotterdamse bestemmingsplannen worden tegenwoordig inderdaad andere maten gehanteerd voor dergelijke voorzieningen. De hoogte van speeltoestellen is, conform het vigerende bestemmingsplan, naar vier meter teruggebracht. De hoogte van erfafscheidingen is teruggebracht naar twee meter.

2. Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard

Het hoogheemraadschap heeft een tweetal opmerkingen.

Hoofdwatergang
Het plangebied grenst aan een hoofdwatergang. Ter weerszijden van de hoofdwatergang ligt een onderhoudsstrook. Deze strook heeft een breedte van vijf meter, gemeten vanuit de boveninsteek van de watergang. De boveninsteek is het punt waarop het talud van de

watergang overgaat in het horizontale maaiveld. Verzocht wordt deze strook op de verbeelding de bestemming en/of dubbelbestemming Water te geven.

Beantwoording
De bedoelde strook is voorzien van een bestemming ‘Water’.

Toelichting
In de toelichting staat een aantal onjuistheden. Er wordt gesteld dat het plangebied gelegen is binnen dijkring 17, maar dit moet dijkring 14 zijn. Hiervoor geldt een normfrequentie 1: 10.000. Omdat tevens naar onjuist beleid wordt verwezen en daardoor een onjuiste overstromingsdiepte, wordt verzocht de alinea in zijn geheel te verwijderen.

Beantwoording
De bedoelde passage is verwijderd.

3. Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam
Het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam heeft een aantal tekstvoorstellen aangeleverd ten aanzien van de toelichting en regels. In het geldende bestemmingsplan "Kern en Plassen" is bepaald dat bij ingrepen in de bodem die dieper gaan dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak groter dan 200 m2 beslaan, een archeologisch onderzoek nodig is om de mogelijk aanwezige archeologische waarden vast te stellen. In het concept ontwerpbestemmingsplan was deze diepte niet juist opgenomen.

Beantwoording
De tekstvoorstellen zijn verwerkt in de toelichting en regels.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 45
Artikel 1 – Begrippen 45
Artikel 2 – Wijze van meten 47

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 49
Artikel 3 – Maatschappelijk – 1 49
Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied 51
Artikel 5 - Water 52
Artikel 6 – Waarde – Archeologie 53

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS 55
Artikel 7 – Antidubbeltelregel 55
Artikel 8 – Algemene afwijkingssregels 55

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS 57
Artikel 8 – Overgangsrecht 57
Artikel 10 – Slotregel 58

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan:

het bestemmingsplan “KOZ Aleyda van Raephorstlaan” van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0599.BP2064KOZAvRaephln-va01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de analoge c.q. digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Andere gezondheidszorggebouwen (als bedoeld in artikel 1.2 Besluit geluidhinder):

Verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven.

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

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.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

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.

Hoofdgebouw:

een gebouw dat, door zijn constructie en/of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

Maaiveld:

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

Maatschappelijk:

voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, cultuur, gezondheidszorg, sport, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

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.

Water:

waterlopen (sloten, singels, vijvers e.d.) ten behoeve van de waterberging, alsmede de aan- en afvoer van oppervlaktewater.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling:
   langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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 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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. 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.

f. de breedte van een gebouw:
   van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

g. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens:
   vanaf het punt van de gevel van een gebouw welke het dichtst bij de perceelsgrens is gelegen, haaks op de perceelsgrens.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoeptreden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, (doorlopende)gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van scheidingslijnen, aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Maatschappelijk – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Maatschappelijk – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen op het gebied van onderwijs;
b. na- en buitenschoolse opvang;
c. een kinderdagverblijf;
d. maatschappelijke voorzieningen;

met de daarbij behorende:

e. opritten, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden;
f. bergings- en stallingsruimte(n);
g. voorzieningen, zoals gymzalen, buitenspeelplaatsen, speelvoorzieningen en –toestellen;
h. groenvoorzieningen;
i. waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
j. Openbare nutsvoorzieningen;
k. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met uitzondering van gebouwen voor een fietsenstalling;
b. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. het maximaal te bebouwen oppervlak binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan het op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage (%)';
d. het aantal bouwlagen mag niet meer dan twee bedragen;
e. gebouwen dienen plat te worden afgedekt.
f. de bouwhoogte van gebouwen voor een fietsenstalling mag niet meer dan 3 meter bedragen;
g. het oppervlak van gebouwen voor een fietsenstalling mag niet meer dan 85 m^2 bedragen.

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen;

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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) mogen niet groter zijn dan 10 m^3;
b. niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbaar nut, water, verkeer en vervoer, mogen niet groter zijn dan 80 m^3;
c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 4.1 onder d, mogen niet dieper zijn dan 2,5 meter uit de gevel en dienen tenminste 2,2 meter boven maaiveld te zijn gesitueerd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden als opslagplaats of stallingsplaats.

Artikel 5 - Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Waterlopen en waterberging, de aan- en afvoer van oppervlaktewater, met bijbehorende voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op de in het eerste lid bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde) van waterstaatkundige aard, zoals keerwanden, beschoeiingen, duikers, bruggen, gemalen e.d.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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 reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet 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 0,5 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, bodemverlagen, 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, indien daardoor de aanwezige archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

6.3.5 Alvorens de vergunning te kunnen verlenen, dient de aanvrager van de omgevingsvergunning aan burgemeester en wethouders hieromtrent een rapport van een archeologisch deskundige te overleggen.

6.3.6 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 – Antidubbeltelregel

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 afwijkingssregels

1. 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 extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, ten behoeve van de bouw van technische voorzieningen op het dak van een gebouw, welke voorzieningen noodzakelijk zijn voor het doelmatig functioneren van een bouwwerk, zoals liftopbouwen, lichtkoepels, schoorstenen, antennemasten, luchtverversingsapparatuur, glazenwas installatie e.d., mits de overschrijding van de maximum bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.
3. Burgemeester en wethouder kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit bestemmingsplan ten aanzien van de maximum toegestane oppervlaktematen ten behoeve van een vergroting hiervan met maximaal 10%.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8 – Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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.

9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

9.2.2 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 strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 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.

9.2.4 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.

9.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 10 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “KOZ Aleyda van Raephorstlaan”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING

VERKLARING

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

M-1 Maatschappelijk - 1

V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

WA Water

Dubbelbestemmingen

WR-A Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringen

10 Maximale bouwhoogte (m)

60% Maximum bebouwingspercentage (%)

project:
KOZ Aleyda van Raephorstlaan
gemeente:
Rotterdam
fase:
bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
Gemeente Rotterdam

datum : 4 juni 2013

schaal : 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2064KOZAvRaephln-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0559.BP2064KOZAvRaephln-va01

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