



Gemeente Rotterdam

BESTEMMINGSPLAN WIELEWAAL OOST

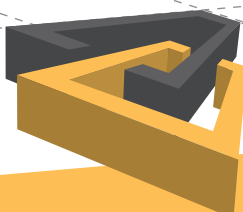
16 oktober 2014



BESTEMMINGSPLAN

WIELEWAAL OOST

concept ontwerp	11 april 2013
ontwerp	17 februari 2014
vaststelling	16 oktober 2014



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	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	21
3.2 Projectbeschrijving	23
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	27
4.1 Beleid	27
4.2 Water	27
4.3 Milieuzonering.....	30
4.4 Geluid	32
4.5 Luchtkwaliteit	34
4.6 Externe veiligheid	34
4.7 Bodem	37
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	38
4.9 Flora en fauna	39
4.10 Duurzaamheid en energie	42
4.11 Molenbiotoop	45
4.12 Besluit m.e.r.....	46
5. JURIDISCHE ASPECTEN	49
5.1 Inleiding	49
5.2 De opzet van de planregels	49
5.3 Handhaving.....	52
6. UITVOERBAARHEID.....	55
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	55

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

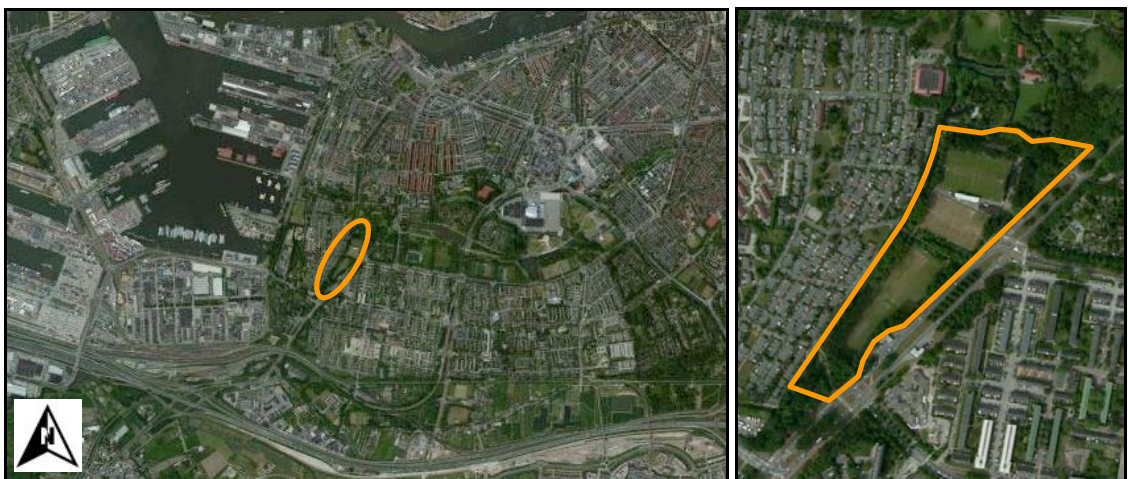
De wijk Wielewaal is in 1949 gebouwd om de Rotterdamse woningnood na de Tweede Wereldoorlog te verminderen. Hoewel de woningen in deze wijk bedoeld waren om circa 25 jaar mee te gaan, worden ze nog steeds bewoond. De woningen voldoen echter niet meer aan hedendaagse eisen en veel woningen verkeren in een slechte staat, dit mede omdat ze niet onderhouden zijn.

Met het project 'De Nieuwe Wielewaal' werken bewoners, (deel)gemeente en woningcorporatie Woonstad Rotterdam aan de vernieuwing van de wijk. Omdat de bevolkingsopbouw van de wijk uit relatief veel ouderen bestaat, wordt de herontwikkeling van de wijk in fasen uitgevoerd. Hiermee wordt getracht om het aantal verhuisbewegingen te minimaliseren en bovendien de huidige bewoners de kans te geven in Wielewaal te kunnen blijven wonen.

De eerste fase in de revitalisering van Wielewaal, is de ontwikkeling van woningbouw op de voormalige voetbalvelden van C.V.V. Mercurius. Om aansluiting te krijgen bij het karakter van het Zuiderpark vindt hier een campusachtige ontwikkeling plaats. Deze ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen (zie § 1.3). Een herziening hiervan is noodzakelijk; dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied bevindt zich op Rotterdam-Zuid in de deelgemeente Charlois en bestaat uit de voormalige sportvelden van voetbalvereniging C.V.V. Mercurius. Het plangebied ligt 'ingeklemd' tussen de woonwijken Wielewaal en Pendrecht, waarbij de begrenzing wordt gevormd door de Groene Kruisweg aan de oostzijde en de Warmoldstraat aan de westzijde. De noord- en zuidgrens liggen (ongeveer) ter hoogte van de watergang ten noorden van de Wichardstraat respectievelijk de Korperweg.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

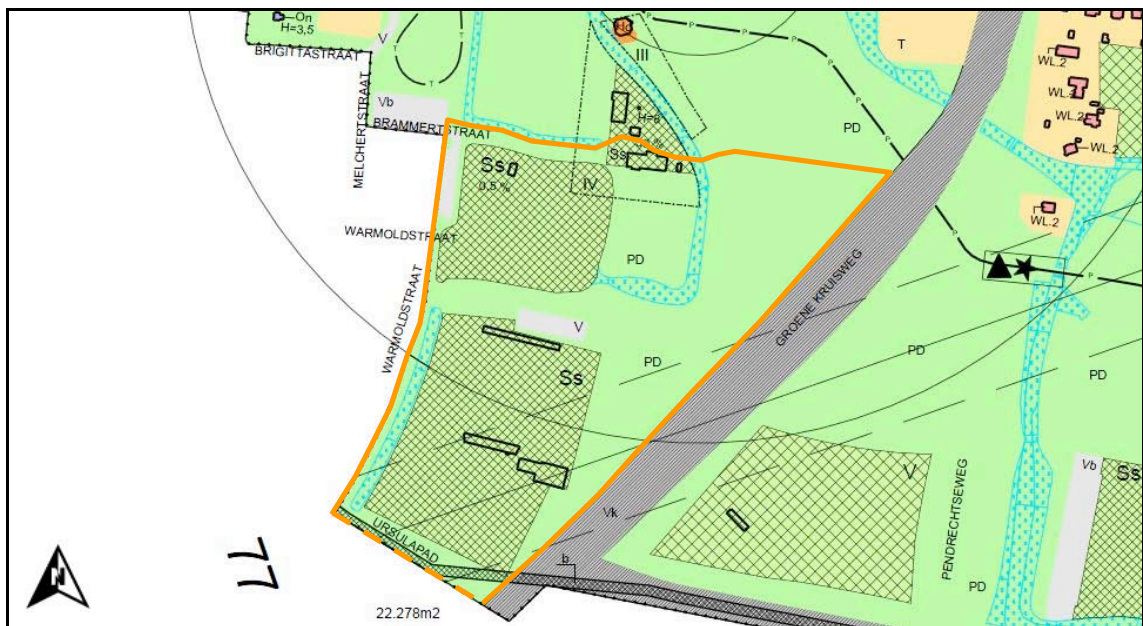
Op de voormalige sportvelden van voetbalvereniging C.V.V. Mercurius zijn twee bestemmingsplannen van toepassing. Voor de gronden ten noorden van het Ursulapad vigeert het bestemmingsplan "Zuiderpark", dat op 19 januari 2006 door de gemeenteraad is

vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het plan vervolgens op 3 mei 2006 goedgekeurd. Aangezien geen beroepsprocedure heeft plaatsgevonden, is het bestemmingsplan "Zuiderpark" sinds 30 juni 2006 onherroepelijk.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) zijn de volgende bestemmingen van dit plan van toepassing:

- 'Parkdoeleinden' (PD); deze gronden zijn aangewezen voor een park, met de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen, in een park passende bouwwerken, recreatieve voorzieningen, manege, watergangen en grootschalige waterpartijen. Het is binnen deze bestemming niet toegestaan op gebouwen op te richten, met uitzondering van sanitaire voorzieningen, een gebouw ten behoeve van muziek en/of toneeluitvoeringen en nutsvoorzieningen.
- 'Speel en sportvoorzieningen (niet overdekt)' (Ss); de gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor sportvelden en/of kinderboerderij (inclusief ondersteunende horeca) met de daarbij behorende bebouwing, ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterlopen. Alleen in de bestemming passende gebouwen zijn toegestaan.
- 'Verblijfsgebied' (V); deze gronden zijn aangemerkt als verblijfsgebied en hierop mag niet worden gebouwd behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die passen in de bestemming.
- 'Water' (blauwe arcering); deze gronden zijn bestemd voor water(gangen), waterberging alsmede de aan- en afvoer van water. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard mogen gebouwd worden.

Binnen geen van deze bestemmingen is het mogelijk om woningen op te richten.



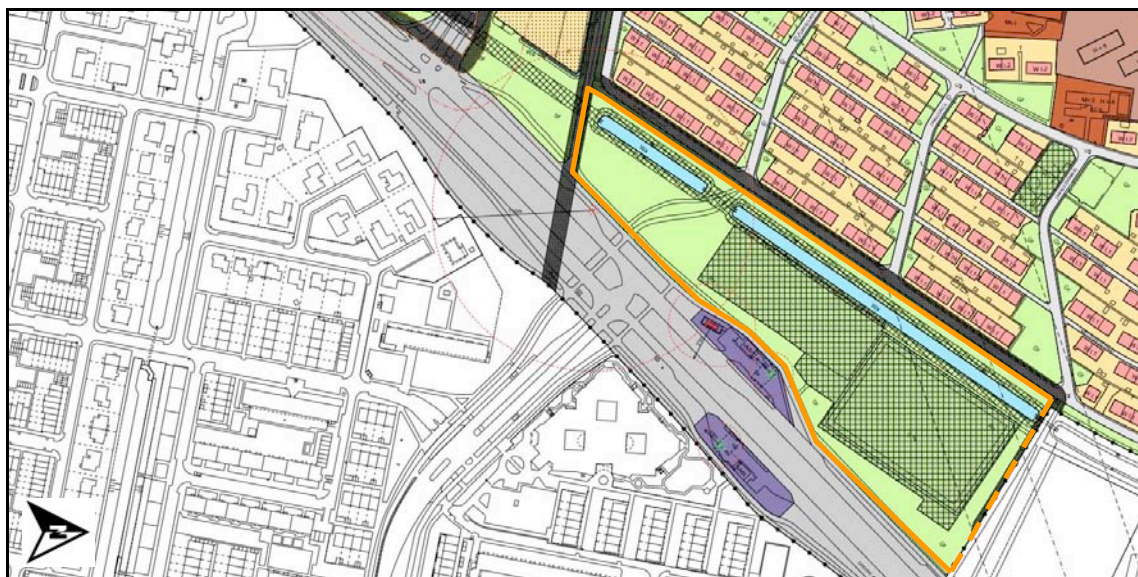
Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Zuiderpark (plangebied oranje omkaderd).

Voor de voormalige gronden van C.V.V. Mercurius, gelegen ten zuiden van het Ursulapad, is het bestemmingsplan "Wielewaal" van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad op 6 november 2008 vastgesteld en Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het plan op 23 februari 2009 goedgekeurd. Tegen dit plan is geen beroepsprocedure ingesteld, waardoor het sinds 24 april 2009 onherroepelijk is.

Het deel van het plangebied dat binnen dit bestemmingsplan valt, is voorzien van de volgende bestemmingen (zie ook afbeelding 3):

- 'Groen' (Gr); deze gronden zijn aangewezen voor park, plantsoen, openbare nutsvoorzieningen, speelgelegenheden, ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, waterpartijen en -lopen en overige in het kader van de waterhuishouding benodigde voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- 'Recreatieve voorzieningen' (Rv); deze gronden zijn bestemd voor recreatie, zoals sport- en speelvelden, sporthallen en speelgelegenheden, en de daarbij behorende ontsluitingswegen en -paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding benodigde voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is toegestaan, mits deze passen binnen de bestemming.
- 'Water' (Wa); deze gronden zijn bedoeld voor singels en waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding van het omliggende gebied, met de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige en/of recreatieve aard worden gebouwd.

Ook voor deze bestemmingen geldt, dat het oprichten van woningen niet mogelijk is.



Afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Wielewaal (plangebied oranje omkaderd).

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande woningen te realiseren. 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 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, 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.

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

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

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère 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 Belvédèrekaart 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 in werking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

In het kader van het project 'modernisering monumentenzorg' (MoMo) hebben per 1 januari 2012 enkele wijzigingen in de wet- en regelgeving plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplanproces is de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de belangrijkste: gemeenten dienen in hun bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Zoals uit § 3.1.2 blijkt, zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden gelegen.

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, 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 deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het RR2020 en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 30 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie 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.

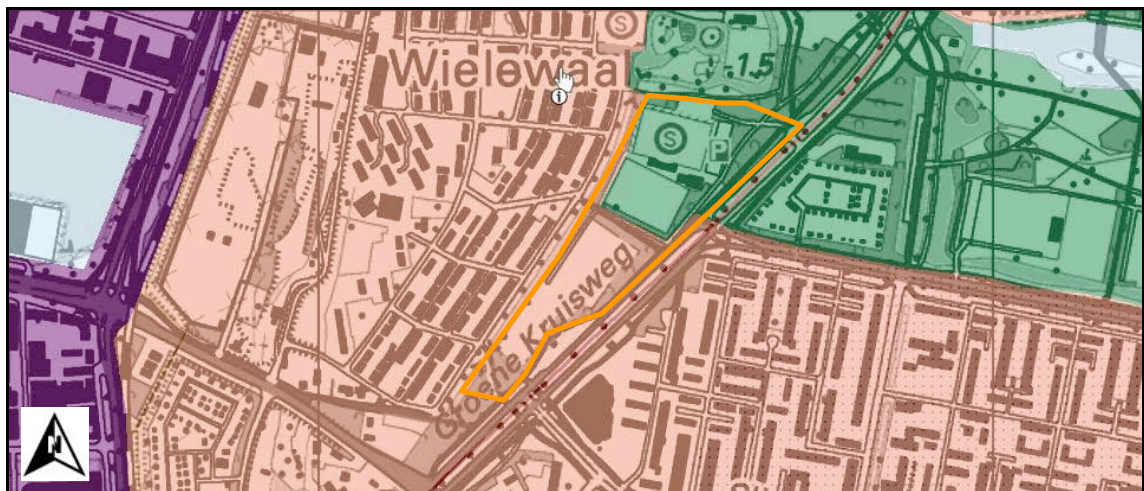
In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. 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.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten. Terwijl de functiekaart stuurt op het 'wat en waar', stuurt de

kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale, regionale schaal. De kwaliteitskaart toont de diversiteit van Zuid-Holland en brengt de ruimtelijke kwaliteiten van provinciaal belang in beeld. De kaart geeft vanuit een kwalitatieve invalshoek richting en randvoorwaarden aan de ordening en ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland.

Op de functiekaart is het plangebied deels aangeduid als 'stads- en dorpsgebied' (roze arcering) en deels als 'stedelijk groen' (groene arcering). De scheidslijn is ongeveer gelegen ter hoogte van het Ursulapad. 'Stads- en dorpsgebied' wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen". Het betreft die gebieden binnen de in de provinciale verordening opgenomen bebouwingscontouren die al bebouwd zijn, dan wel de hierbinnen gelegen nog niet bebouwde gebieden waar al wel plannen voor of in uitvoering zijn. De verstedelijkingsopgave richt zich voornamelijk op deze gebieden.

'Stedelijk groen' wordt in de structuurvisie gedefinieerd als "groengebied binnen stads- en dorpsgebied met als hoofdfunctie recreatie, waaronder parken, sportvoorzieningen, volkstuinen en/of begraafplaats". Deze gebieden maken deel uit van de Zuidvleugelgroenstructuur en vormen een belangrijke rol voor het leef- en vestigingsklimaat in de stad. De provincie streeft naar een goede inbedding van dergelijke gebieden en een samenhangende groenstructuur. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen 'Stedelijk groen' zijn mogelijk, indien de groene functie wordt behouden en de kwaliteit niet wordt aangetast.



Afbeelding 4: Uitsnede functiekaart Structuurvisie provincie Zuid-Holland (plangebied oranje omkaderd).

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. In deze Verordening is het plangebied gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen deze gebieden bestaat ruimte voor herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk en dorpsgebied.

Ten noorden van het plangebied is de molen "De Zandweg" gesitueerd. Voor dit Rijksmonument geldt op grond van artikel 16 van de Provinciale verordening een

beschermingszone (molenbiotoop). Bestemmingsplannen voor gronden die gelegen zijn binnen deze molenbiotoop geldt, dat regels worden opgenomen die de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Dit betekent, dat binnen een straal van 100 meter vanaf het middelpunt van de molen geen nieuwe bebouwing opgericht mag worden. In de zone vanaf 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt is nieuwe bebouwing wel toegestaan, waarbij de maximale hoogte afhankelijk is van de daadwerkelijke afstand.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Omdat de voorgestane herontwikkeling in z'n geheel plaatsvindt binnen de bebouwingscontour zoals deze is opgenomen in de provinciale verordening, bestaat in die zin geen strijdigheid met het provinciale beleid. De geplande woningen worden in een campusachtige vorm gebouwd en bij het ontwerpen hiervan is rekening gehouden met de landschappelijke karakteristieken van het Zuiderpark (zie ook § 3.2), zodat de groenstructuur in takt blijft en geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Ten aanzien van de hoogte van de bebouwing wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de molenbiotoop (zie ook § 4.11). Gesteld wordt, dat het voornemen past binnen het provinciaal beleidskader.

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). Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van een VIP-gebied. Wel is het in de Stadsvisie aangewezen als 'grote woningbouw en ontwikkelingslocatie' alwaar sterke woonmilieus uitgebouwd kunnen worden.

Welstandsnota Rotterdam

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

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'bijzonder', vanwege de nabijheid van het Zuiderpark. Hierbij is van belang, dat bouwinitiatieven aan de parkranden het park niet mogen domineren en dat deze initiatieven een doordachte oriëntatie hebben ten opzichte van de aanwezige hoofdzichtlijnen.

Gebiedsvisie Charlois

De gebiedsvisie Charlois en de bijbehorende wijkvisies zetten de lijnen uit voor de periode 2010-2014 en zijn vastgesteld door de deelraad van Charlois. Charlois wil zich profileren als een dynamisch en levendig gebied, met optimale voorzieningen voor bewoners en bezoekers. Hiervoor is het van belang om de woningvoorraad te verbeteren en waar mogelijk uit te breiden. Hoe breder het aanbod, hoe meer mensen binnen de deelgemeente een wooncarrière maken. Hierdoor neemt de sociale binding toe en gaan mensen zich betrokken voelen bij hun woonomgeving en zich inzetten voor hun wijk. Vandaar dat in de periode 2010-2014 de focus ligt op capaciteiten en meedoen, passende woningvoorraad, sport en bewegen en wijk economie.

Met betrekking tot de wijk Wielewaal wordt in de Gebiedsvisie gesteld, dat behoud van de wijk in vernieuwing ervan ligt. Het behoud van Wielewaal als veilige, groene sociale wijk is het best te waarborgen door een proces van gefaseerde vernieuwing. Bij de planvorming van de gehele wijk vormt een groen en rustig woonmilieu, met duurzame en voornamelijk grondgebonden woningen voor een mix van klantgroepen het uitgangspunt.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen realisatie van woningen past binnen de visie van de (deel)gemeente. Het plangebied kan worden beschouwd als één van de kleinere projecten waarin het beleid uit de Stadsvisie wordt toegepast.

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 *Wielewaal*

Als onderdeel van de deelgemeente Charlois vormt de wijk Wielewaal samen met de wijk Charlois de westelijke grens van het woongebied van Rotterdam-Zuid. Wielewaal ontleent zijn naam aan de nabijgelegen plassen 'Wiel' (ten zuiden van de wijk) en 'Waal' (ten noorden). De grenzen van de wijk worden gevormd door de Schulpweg, Kromme Zandweg, Groene Kruisweg en het Korperpad.



Afbeelding 5: De wijk Wielewaal (oranje omkaderd).

Wielewaal is gebouwd in 1949 om in de woningnood na de Tweede Wereldoorlog te voorzien. De structuur van de wijk is opgebouwd uit noord-zuid lopende bebouwingspatronen die omzoomd worden door licht gekromde wegen. Deze patronen worden doorsneden door korte oost-west lopende straten. Hierdoor zijn korte bouwblokken ontstaan die de kromming van de noord-zuid georiënteerde straten volgt. Tussen de bouwblokken bevinden zich afwisselend woonpaden voor de ontsluiting van de woningen en openbare groenstroken. De overgang tussen de gekromde patronen wordt gevormd door een groene tussenzone. Deze zone is bebouwd met losse schuin geplaatste bouwblokken, waarvan enkele uit twee bouwlagen bestaan. De losse situering van deze blokken ondersteunt de openheid van de groene tussenruimtes.



Afbeelding 6: Voorbeeld van de ruimtelijke structuur van Wielewaal.

De wijk bevat ongeveer 550 semi-permanente eensgezinswoningen, bestaande uit één bouwlaag met een licht hellende kap in een zeer groene omgeving. Alle woningen beschikken over zowel een voor- als een achtertuin. Door de enigszins geïsoleerde ligging ten opzichte van de overige wijken op Rotterdam-Zuid heeft in Wielewaal een hechte gemeenschap kunnen ontstaan en heerst er een dorpse sfeer.



Afbeelding 7: De huidige karakteristieke woningen in de wijk Wielewaal.

Wielewaal wordt aan de noordzijde ontsloten via de Kromme Zandweg; aan de zuidzijde vormt de Korperweg / Schulpweg de ontsluiting. De Schulpweg is de voormalige dijk van de Polder van Charlois en als zodanig nog steeds herkenbaar. Omdat deze weg de historische verbinding vormde tussen Oud Charlois en de zuidelijker gelegen dorpen, zijn hierlangs diverse karakteristieke dijkwoningen en boerderijen gelegen. Op de Schulpweg is overigens alleen autoverkeer in noord-zuidelijke richting mogelijk, waarbij de weg in het zuiden opgeknijpt wordt door een bussluis. Doorgaand autoverkeer is op deze weg dan ook niet mogelijk. De openbaar vervoersvoorzieningen bestaan uit buslijn 67 via de Schulpweg, buslijnen 68, 69 en 71 via de Korperweg en tramlijn 2 die aan de Kromme Zandweg een keerpunt heeft.

Parkeren in Wielewaal vindt hoofdzakelijk plaats op de openbare weg en is op informele wijze geregeld. In enkele gevallen wordt langs de woonpaden in de voortuin geparkeerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen in de wijk bedraagt ongeveer 700, waarvan circa 100 zich op de woonpaden/erven bevinden.

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de wijk Wielewaal en bestaat uit de voormalige sportvelden van voetbalvereniging C.V.V. Mercurius. Deze liggen ingeklemd tussen de Groene Kruisweg aan de oostzijde en de Warmoldstraat aan de westzijde en worden in hun geheel omsloten door bosschages. Hierdoor is het plangebied - tezamen met de noordelijk gelegen kinderboerderij, speeleiland, heem- en educatieve tuin - te zien als een groene uitloper van het Zuiderpark, dat zich aan de overzijde van de Groene Kruisweg bevindt. Binnen het plangebied zijn momenteel enkele gebouwen aanwezig, zoals een kantine/kleedruimte en een tribune. Deze zijn echter niet aan te merken als cultuurhistorisch waardevol, net zoals de rest van het plangebied.



Afbeelding 8: Huidig gebruik plangebied.

3.2 **Projectbeschrijving**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Zuiderpark, dat de groene ruggengraat van Rotterdam-Zuid vormt. Langs dit park zijn uiteenlopende woonwijken gelegen. Ten zuiden liggen bijvoorbeeld de tuinsteden Pendrecht en Zuidwijk die door middel van een harde rand (Groene Kruisweg / Oldengaarde) van het park worden gescheiden. Aan de noordzijde lopen de randen van het park en de wijken echter geleidelijker in elkaar over. Hier liggen grotere bebouwingseenheden vooruitgeschoven in het groen van het Zuiderpark. Dit gegeven heeft geleid tot de keuze voor een campusachtige benadering: grotere bebouwingseenheden in een groene setting. Deze setting moet aansluiten bij het Zuiderpark. Dit betekent een open opzet met lange flauw gebogen lijnen en clumbs met bomen, boomgroepen en solitair. Desondanks dient de groene rand rond Wielewaal behouden blijven.

Om de campusachtige benadering kracht bij te zetten, is het van belang dat de bebouwingseenheden qua architectuur, materiaalgebruik, uitstraling en dergelijke op zichzelf staan. De bebouwingseenheden hebben daarbij voldoende afstand tot elkaar (minimaal 10 meter), zodat het parklandschap tussen de eenheden voldoende maat heeft. Daarnaast zijn de bebouwingseenheden niet parallel aan elkaar gelegen, maar bevinden deze zich in een hoekverdraaiing ten opzichte van elkaar. Het landschappelijk raamwerk zorgt ervoor dat de bebouwingseenheden uiteindelijk één geheel vormen. Zowel het landschap als de bebouwingseenheden hebben een duidelijke oriëntatie op het zuidwesten.

Omdat het exacte bouwplan nog niet geheel is uitgekristalliseerd, legt dit bestemmingsplan alleen de kaders vast voor de ontwikkeling. Vastgelegd is, dat maximaal 200 woningen in het plangebied gerealiseerd mogen worden, waarvan ten hoogste 150 als gestapeld mogen worden uitgevoerd. De realisatie van deze woningen is alleen mogelijk op de gronden die zijn bestemd als 'Wonen', waarbij het Ursulapad het te bouwen gebied in tweeën verdeelt. Aan de noordzijde van dit pad mogen de gronden voor maximaal 55% bebouwd worden, waarbij het aantal bouwvelden (bebouwingseenheden) 3 à 4 bedraagt. Het aantal bouwlagen per bouwveld bedraagt maximaal vijf (eventueel op een parkeerplint) en zowel gestapelde als grondgebonden woningen zijn toegestaan. Uitzondering hierop vormt het meest noordelijke deel. In verband met de aanwezige molenbiotop (zie ook § 4.11) bedraagt de maximale bouwhoogte hier drie bouwlagen. In verband met de lagere bouwhoogte zijn hier ook geen gestapelde woningen gewenst. Ten zuiden van het Ursulapad mogen de gronden die bestemd zijn als 'Wonen' voor maximaal 65% bebouwd worden. De te bouwen woningen worden verdeeld over twee bouwvelden, waarbij de maximale bouwhoogte vijf bouwlagen betreft (eventueel op een parkeerplint). Het is hier toegestaan om zowel gestapelde als grondgebonden woningen te realiseren. Onderstaande afbeelding geeft de opzet schematisch weer.



Afbeelding 9: Mogelijke opzet van het bouwplan op de voormalige sportvelden van C.V.V. Mercurius.

Bereikbaarheid en ontsluiting

De nieuwbouw op de voormalige sportvelden van C.V.V. Mercurius krijgt een ontsluiting op de Warmoldstraat. Alleen ten behoeve van de bereikbaarheid van het plangebied voor noodvoertuigen wordt een ontsluiting op de Groene Kruisweg gerealiseerd. De aan te leggen wegen in het plangebied zijn vijf meter breed en bevatten geen trottoirs. Op deze wegen gaat een snelheidsregime van 30 km/h gelden. Net als de langzaamverkeersroutes (minimaal 3 meter breed) worden de wegen landschappelijk ingepast. Om aansluiting met het Zuiderpark te behouden, worden de fiets- en voetpaden met hetzelfde materiaal uitgevoerd als in het Zuiderpark.

Het parkeren geschiedt binnen de contouren van de bouwvelden en/of in de zone tussen de bouwvelden en de Groene Kruisweg. In dit laatste geval, hebben de parkeervelden een maximale breedte van 16 meter en worden ze landschappelijk ingepast. Ter plaatse van de doorsteek van de Tannekestraat naar de Oldegaarde (huidige Ursulapad) is het oprichten van een parkeerveld niet toegestaan. Ook het koppelen van de parkeervelden ten behoeve van gemotoriseerd verkeer en het realiseren van parkeervakken langs de rijbanen is niet toegestaan. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald op grond van de Rotterdamse parkeernorm.

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 natuur en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen; dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefbaarheid bepalen naast bijvoorbeeld bereikbaarheid en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen. Duurzame ontwikkeling is daarin een cruciale factor. Gestreefd wordt naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (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 betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. 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 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.

Op 26 november 2009 heeft de verenigde vergadering van het WSHD het waterbeheerplan 2009-2015 vastgesteld. Het Waterbeheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het WSHD met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het (vaar)wegenbeheer in het beheersgebied. 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 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 Charlois is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord. De algemene doelstelling van dit plan is om te komen tot een veilig, schoon en aantrekkelijk watersysteem. Het waterplan beschrijft in principe alle thema's en maatregelen die in het betreffende gebied de komende jaren plaats zullen vinden. De aansturing op uitvoering van de maatregelen evenals de financiering kan vanuit verschillende kaders plaatsvinden. Vanuit het waterplan wordt overzicht gehouden over het totaal en vindt aansturing plaats op de uitvoering van maatregelen die vanuit het budget voor de gemeentelijke waterplannen worden gefinancierd.

Beschrijving watersysteem

Het plangebied ligt binnen het bemalingsgebied Korperweg, dat zich uitstrekt over de deelgemeenten Charlois en Feijenoord. Dit bemalingsgebied wordt onderverdeeld in vier peilvakken, waarbij het merendeel van het gebied binnen peilvak 50-01 valt. Dit geldt ook voor het plangebied. In dit peilgebied wordt een waterpeil van NAP -2,40 meter in stand gehouden. Bemaling vindt plaats via het gemaal Korperweg, dat overtollig oppervlaktewater via een persleiding loost op de Waalhaven. Bij een tekort aan water wordt water ingelaten via de inlaathevel in de Maashaven of via de inlaten aan de Vrijenburgweg en de Smitshoek. De gemiddelde maaiveldhoogte in peilgebied 50-01 bedraagt 0,95 meter onder NAP. Dit betekent, dat de gemiddelde drooglegging 1,45 meter bedraagt.

In het plangebied bevinden zich enkele watergangen. Zo ligt aan de westzijde van het plangebied een hoofdwatgang, evenwijdig aan de Warmoldstraat. De watgang die de noordelijke grens van het plangebied vormt, is ook aangemerkt als hoofdwatgang. Aan weerszijden van deze watergangen is dan ook een speciale beschermingszone van 3,5 meter van toepassing. Deze is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie', waarmee de belangen van de waterbeheerder zijn beschermd. In Wielewaal is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

In het plangebied komt geen waterkering voor; de dichtstbijzijnde kering betreft de weg 'Waalhaven o.z.'. De bijbehorende kern- en beschermingszones zijn niet over het plangebied gelegen. Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van dijkkring 17 dat gelegen is langs de Nieuwe Maas. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 4.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 4.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Charlois onder water komen te staan. Ter plaatse van het plangebied wordt volgens de risicokaart¹ een overstromingsdiepte van 0 tot 0,8 meter verwacht.

Wateropgave

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om realisatie van maximaal 200 woningen mogelijk te maken, waarbij een groot deel van het plangebied onverhard blijft. Deze

¹ www.risicokaart.nl

ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak met circa 18.325 m². Dit is als volgt opgebouwd:

- 242 m² door toename van het verhard oppervlak;
- 12.797 m² binnen bestemming Wonen - 1 (bebouwingspercentage van 55%);
- 5.286 m² binnen bestemming Wonen - 2 (bebouwingspercentage van 65%);

Op basis van de stelregel dat minimaal 10% van de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd moet worden, geldt een compensatieopgave van ongeveer 1.833 m². Door de aanwezige watergangen langs de Warmoldstraat met drie meter te verbreden, wordt 2.295 m² extra waterberging gecreëerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de compensatieopgave.

Bovenstaande berekeningen zijn echter gebaseerd op de maximale bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, alsmede de voorlopige schetsontwerpen. De daadwerkelijke compensatieopgave wordt in overleg met het WSHD bepaald op het moment dat de bouwplannen volledig uitgekristalliseerd zijn. Op dat moment zijn namelijk 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.

Binnen het plangebied wordt het afvalwater met een gescheiden rioolstelsel afgevoerd. Het hemelwater maakt ook van dit stelsel gebruik, in combinatie met een oppervlakkige, vertragende afstroming naar het oppervlaktewater.

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.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Vanzelfsprekend zijn de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

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. 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 die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Deze inrichtingen worden hieronder nader beschouwd.

Sporthal Wielewaal

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich op het adres Brammertstraat 1 sporthal Wielewaal. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" wordt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 931) een maximale hindercontour van 50 meter voor het aspect geluid toegekend. Deze afstand moet gemeten worden vanaf de grens van de bestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens dit bestemmingsplan mogelijk is. Omdat deze afstand ongeveer 78 meter bedraagt, wordt voldaan aan de op grond van de VNG-uitgave gewenste afstand.

De Molenwei

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich 'De Molenwei'. Hier zijn de gelijknamige kinderboerderij (SBI-code 91041), heemtuin en natuur- en milieucentrum (SBI-code 721) gevestigd. Op dit terrein bevindt zich ook het clubhuis van Stichting Bont (SBI-code 94991), die speciale begeleiding voor (verstandelijk) beperkte jongeren in de leeftijd van 12 tot 22 jaar verzorgt. Voor alle aanwezige inrichtingen geldt, dat de VNG-uitgave hieraan een maximale hindercontour van 30 meter voor het aspect geur en/of geluid toekent. Aangezien de kortste afstand tussen deze gebouwen en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens dit bestemmingsplan mogelijk is, minimaal 90 meter bedraagt, wordt voldaan aan de op grond van de VNG-uitgave gewenste afstand.

Brandstofverkooppunt Groene Kruisweg 45

Aan de Groene Kruisweg is een brandstofverkooppunt gesitueerd, alwaar ook LPG verkocht wordt. Hiermee valt deze inrichting onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Om die reden wordt deze inrichting voor wat betreft het aspect 'gevaar' in de paragraaf 'externe veiligheid' beschouwd.

Naast het milieuaspect 'gevaar' zijn ook 'geluid' en 'geur' van belang. Op grond van de VNG-uitgave geldt voor beide een maximale hinderafstand van 30 meter (SBI-code 473). Deze hindercontouren zijn over het plangebied gelegen, maar niet over de woonbestemming. De afstand tussen deze bestemming en de perceelsgrens van het brandstofverkooppunt bedraagt namelijk 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de op grond van de VNG-uitgave gewenste afstand.

NAM-locatie Korperweg 35

Deze inrichting is gelegen ten westen van het plangebied. Naast oliewinning en -behandeling wordt hier ook gas gewonnen. Vandaar dat het hier een inrichting betreft, die valt onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Ook deze inrichting wordt verder beschouwd in de paragraaf 'externe veiligheid'.

Daarnaast geldt voor deze inrichting, dat ook het aspect 'geluid' van belang is. In het nu geldende bestemmingsplan "Wielewaal" is de 50 dB(A)-contour van deze inrichting op de verbeelding opgenomen. Deze contour is niet over het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gelegen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluid' geen negatieve invloed op de woon- en leefomgeving heeft.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd, dat geen van de inrichtingen met een hindercontour over het plangebied zijn gelegen. Dit betekent, dat de vergunde rechten van

deze inrichtingen niet worden aangetast. Omgekeerd tasten deze inrichtingen het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen niet aan. Het thema milieuzonering leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4

Geluid

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

Wegverkeerslawaaï

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk maximaal 200 woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (200 meter) van de zoneplichtige wegen Groene Kruisweg en Korperweg, waar een maximum snelheid van 50 km/h geldt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek² uitgevoerd, waarbij de berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. Andere wegen en de ten noordwesten gelegen trambaan zijn buiten het onderzoek gehouden, vanwege de afstand tot aan het plangebied en/of beperkte verkeersintensiteiten. In dit plan is een ruimtelijke reservering opgenomen voor een eventuele tracé-uitbreiding van de tram, richting het zuiden. Deze doortrekking binnen het plangebied vormt één van de acht mogelijke opties die in de ov-ambities/-studies is geformuleerd. Eventuele realisatie wordt dan ook voorzien buiten de planperiode van dit bestemmingsplan. De realisatie van deze trambaan is dan ook niet planologisch mogelijk gemaakt en daarom niet in het akoestisch onderzoek betrokken.

Aangezien de exacte bouwvelden nog niet bekend zijn, is het vooralsnog niet mogelijk om de gevelbelasting te bepalen. Vandaar dat in het akoestisch onderzoek de maatgevende contouren zijn weergegeven. Uit de berekeningen blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Korperweg nergens in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Voor de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Groene Kruisweg geldt, dat deze in het plangebied is gelegen tussen de 53 en 58 dB. Dit betekent, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar niet de maximale ontheffingswaarde (63 dB). Om de geplande woningen te kunnen realiseren is een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Deze zal worden aangevraagd, waarbij getoetst wordt aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid. Hierbij dient voor elke woning sprake te zijn van een geluidsluwe gevel en/of buitenruimte. Om dit te bereiken, worden de bouwblokken zo optimaal mogelijk verkaveld. Door de realisatie van 'gesloten' bouwblokken, ontstaan ook zo veel mogelijk geluidsluwe gevels. Daarnaast worden bij de bouw van de woningen verscherpte eisen (scherper dan het Bouwbesluit) toegepast ten aanzien van de binnennorm voor het aspect geluid. Hierbij wordt gedacht aan zwevende dekvoeren, ventilatiekanalen in bochten leggen en normeren van geluidsproductie van installaties. Tevens wordt ingezet op een zo optimaal mogelijke leefomgeving (zie § 4.10); hiervoor wordt ondermeer de Stad- en milieubenadering toegepast³.

² Kuiper Compagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaaï, Bestemmingsplan "Wielewaal, onderdeel Sportvelden", gemeente Rotterdam. 24 februari 2014.

³ Woonstad Rotterdam, Wielewaal Oost Communicatiegebied, zonder datum.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein "Waal-/Eemhaven". In het eerder genoemde akoestisch onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd aangaande het Industrielawaai. Hieruit blijkt, dat de geluidsbelasting is gelegen tussen de 55 en 58 dB(A). De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, echter de maximum ontheffingswaarde van 60 dB(A)⁴ niet. Om de geplande woningen te kunnen realiseren is een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk. Deze zal worden aangevraagd, waarbij voldaan wordt aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid.

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat sprake is van een hoog doch aanvaardbaar geluidsniveau vanwege zowel het wegverkeer als het Industrielawaai. Omdat het plangebied verder niet is gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg, staat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Convenant geluidruimte Waal/Eemhaven

Het bestemmingsplangebied is gelegen in het zogenaamde communicatiegebied behorende tot dit convenant. Bij het ontwikkelen van bouwprojecten in dit gebied, dient een open planproces gevolgd te worden, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering (afspraken 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afspraken 13).

Uit een notitie van Woonstad Rotterdam (zie voetnoot 3) blijkt, dat deze partijen sinds september 2010 betrokken zijn bij de toekomstige herontwikkeling van Wielewaal. De tijdens de overlegmomenten door Deltalinqs gemaakte opmerkingen zijn meegenomen bij de verdere uitwerking van de herontwikkelingsplannen. Op 8 februari 2012 heeft opnieuw een overleg plaatsgevonden tussen Deltalinqs, de gemeente Rotterdam en Woonstad Rotterdam, waarbij de ontwikkelingsvisie is gepresenteerd. Vanuit Deltalinqs is waardering uitgesproken en is aangegeven dat geen bezwaren aanwezig zijn voor de beoogde herontwikkeling. Deze partijen zijn ook betrokken bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan, namelijk als vooroverlegpartner (zie § 6.2).

Werken in een proces dat in lijn is met de Stad-en-milieubenadering behelst daarnaast ook het actief betrekken van andere belanghebbenden bij de voorbereiding. In lijn met deze benadering is vanaf het begin van het project samengewerkt door milieukundigen, de ruimtelijke ordenaars, de bewoners van bestaand Wielewaal en woningcorporatie Woonstad Rotterdam. Het ontwikkeltraject heeft hierbij tot op heden bestaan uit een voorbereidingsfase, waarbij het open plan proces in opgezet en er door middel van een quickscan van beleid en gebied de inhoudelijke basis is gelegd. Vervolgens zijn in een intensieve inventarisatiefase alle betrokken partijen op alle relevante aspecten bevraagd en zijn knelpunten besproken. De resultaten hiervan zijn uiteindelijk weergegeven in een Ontwikkelvisie De Nieuwe Wielewaal Rotterdam. Daarnaast zijn een projectteam en een aantal (bewoners)commissies opgericht, waarmee het open planproces wordt geborgd.

⁴ De maximale ontheffingswaarde voor gezoneerde industrieterreinen bedraagt 55 dB(A). Artikel 60 Wet geluidhinder regelt echter, dat voor zeehavengebonden industrieterreinen een maximale ontheffing van 60 dB(A) mag worden verleend. Hierbij dient dan wel sprake te zijn van een planmatige verdichting van stedelijk gebied of van herstructurering. Aangezien dit voor de voorgenomen ontwikkeling aan de orde is, wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde 'zeehavennorm'.

Op grond van bovenstaande en uit de notitie van Woonstad Rotterdam blijkt, dat inhoud is en wordt gegeven aan de afspraken 13 en 14, zoals zijn neergelegd in het Convenant geluidruimte Waal/Eemhaven.

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. 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 bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 200 woningen mogelijk; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het bestemmingsplangebied vooralsnog geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden is de anticumulatieregeling niet van toepassing. Het project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden. Verder zijn de geplande woningen ook op gepaste afstand gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten (zoals Groene Kruisweg), zodat de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over de woningen 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 2012 gelegen tussen de 22 en 24 µg/m³ respectievelijk tussen 36 en 38 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 ook gelegen tussen de 22 en 24 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie tussen 23 en 27 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

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

In de omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen, zowel stationaire als mobiele. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Mobiele bronnen

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende mobiele risicobronnen aanwezig:

- Rijksweg A15; het plangebied is gelegen langs wegvak Z72 (Afslag 18 Pernis - afrit 19 Rotterdam Charlois). De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hier 80 meter; ook is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ongeveer 1.400 meter van de A15 is gelegen, vormen deze contouren geen belemmeringen.

Volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gelden op een afstand van 200 meter of meer van een transportroute geen ruimtelijke beperkingen. Ook in de ontwerptekst van het Besluit transportroutes externe veiligheid wordt een invloedsgebied van 200 meter gehanteerd. Hieruit kan geconcludeerd worden, dat toevoeging van personen op een afstand van meer dan 200 meter geen wezenlijke verandering van het groepsrisico oplevert. Omdat het plangebied op een afstand van circa 1.400 meter van de A15 is gelegen en het vervoer van gevaarlijke stoffen niet zal toenemen, kan gesteld worden dat nader onderzoek naar het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet noodzakelijk is.

- Spoorlijn Barendrecht - Europoort; uit het Basisnet Spoor blijkt dat langs deze spoorlijn sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour en van een plasbrandaandachtsgebied. Beide zijn 30 meter. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ruim 800 meter van deze railverbinding is gelegen, vormen deze contouren geen belemmeringen. Hetzelfde geldt voor het invloedsgebied groepsrisico. Ook voor deze transportroute geldt namelijk een invloedsgebied van 200 meter.
- NAM-leidingen; ter hoogte van de Korperweg zijn twee NAM-leidingen gelegen. De eerste leiding betreft een gasleiding met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 95 bar; de tweede leiding is een olieleiding met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 110 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze leidingen bedraagt 0 respectievelijk 12 meter. Het invloedsgebied groepsrisico strekt zich uit tot 140 respectievelijk 31 meter vanaf de leiding. De afstand van deze leidingen tot aan het plangebied bedraagt circa 260 meter. Zowel de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren als de betreffende invloedsgebieden zijn dan ook niet

over het plangebied gelegen. Een nader onderzoek naar deze leidingen is dan ook niet aan de orde.

Stationaire bronnen

Naast de hierboven genoemde mobiele bronnen, bevinden zich in de nabijheid van het plangebied ook nog twee stationaire bronnen, namelijk:

- Brandstofservicestation met LPG-doorzet aan Groene Kruisweg; de maximale LPG-doorzet is voor deze inrichting vastgelegd op 1.500 m³. Dit betekent, dat de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour 110 meter bedraagt. Deze is voor een groot deel over het bestemmingsplangebied gelegen. Omdat het niet is toegestaan dat binnen deze contour nieuwe kwetsbare objecten opgericht kunnen worden, is deze contour op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'. In de algemene aanduidingsregels is vervolgens geregeld, dat het oprichten van nieuwe beperkt kwetsbare objecten niet is toegestaan. Het is dan ook niet mogelijk om binnen deze zone woningen op te richten; dit was echter toch al niet mogelijk, omdat deze contour niet over de bestemming 'Wonen' is gelegen.

Het invloedsgebied groepsrisico bedraagt voor deze risicobron 150 meter. Aangezien ook deze contour niet over de bestemming 'Wonen' is gelegen, leidt dit bestemmingsplan niet tot een hogere persoonsdichtheid binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico blijft dan ook onveranderd, waardoor een nadere beschouwing niet noodzakelijk is.

- Oliewinnings- en behandelingsinstallatie aan Korperweg; ter plaatse van deze inrichting wordt, naast het winnen en behandelen van olie, ook gas gewonnen. In alle gevallen wordt het behandelde product direct via transportleidingen afgevoerd. De hoeveelheid olie en gas dat gewonnen wordt, is beperkt en valt binnen de normen die vanuit het Besluit risico's zware ongevallen hieraan wordt gesteld. Onderstaande afbeelding geeft de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren weer, voor zowel de boring (links) als de productie (rechts). Uit deze afbeeldingen wordt opgemaakt, dat deze contouren slechts beperkt de inrichtingsgrens overschrijden. Omdat de afstand tussen de inrichtingsgrens en het plangebied minimaal 360 meter bedraagt, leiden deze overschrijdingen niet tot belemmeringen. Vanuit deze inrichting is dan ook geen significante bijdrage aan het groepsrisico.



Afbeelding 10: 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren tijdens boren (links) en productie (rechts) op de NAM-locatie aan de Korperweg.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedssfeer van het LPG-vulpunt aan de Groene Kruisweg en het emplacement "Waalhaven Zuid". Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd een aantal maatregelen te nemen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp.

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.

Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving is verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat het onderzoeksgebied niet tot licht verontreinigd is, met uitzondering van potentiële puntbronnen nabij het onderzoeksgebied. Het gebied is aangemerkt als zijnde 'onverdacht', waarbij bij de puntbronnen peilbuizen zijn geplaatst.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in september 2012 en in het onderzoeksgebied zijn in totaal 31 boringen verricht. De diepte varieert van 1,0 tot 4,0 meter beneden maaiveld (m-mv); Hiervan zijn er zeven afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater. De boringen zijn zoveel als mogelijk gelijkmatig over het terrein verspreid.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet tot licht verontreinigd is met zink, lood, koper, cadmium, kwik en zink. De diepere ondergrond is niet verontreinigd. Uitzondering hierop vormt het deelmonster 005-1; hierin is een sterke verontreiniging met koper aangetroffen. Omdat dit het enige monster is waarin deze verontreiniging is aangetroffen, wordt dit als een incidentele verontreiniging met een omvang kleiner dan 25 m³ beschouwd. Deze verontreiniging is mogelijk te relateren aan de zintuiglijk zwakke bijmenging met grind.

Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met arseen, nikkel, zink en kobalt. Tevens is een matige verontreiniging met barium aangetroffen. Ook in het grondwater is sprake van een matige verontreiniging met barium. Omdat in de grond een dergelijke verontreiniging niet is aangetroffen en geen puntbronnen aanwezig zijn die deze verontreiniging kunnen verklaren, is zeer waarschijnlijk sprake van een verhoogde achtergrondwaarde.

In dit onderzoek wordt geconcludeerd, dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek dan wel het treffen van saneringsmaatregelen is dan ook niet noodzakelijk. De Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam⁶ heeft zich hierbij aangesloten. De bodem is geschikt bevonden voor het gebruik 'wonen met tuin'.

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 Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

⁵ IGWR, Verkennend bodemonderzoek De Wielewaal (sportvelden) te Rotterdam, oktober 2012, projectnummer 2012-0234.

⁶ Gemeente Rotterdam, Programmabureau Duurzaam, Beoordeling van een bodemonderzoek op de locatie De Wielewaal (sportvelden) te Rotterdam, januari 2013, code AA059913868/T10.

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.

Bewoningsgeschiedenis en archeologische verwachting

In het bestemmingsplangebied zijn twee geologische zones te onderscheiden: het middendeel bestaat uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen die een oudere kleiafzetting (Afzettingen van Duinkerke I) op veen bedekken; het noordelijk en zuidelijk deel van het bestemmingsplangebied bestaan uit laat-middeleeuwse kleiafzettingen die op veen zijn gelegen. Op grond van deze geologische context zijn in het bijzonder in het middendeel van het bestemmingsplangebied sporen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) en Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) te verwachten. Middeleeuwse resten kunnen in het gehele bestemmingsplangebied voorkomen.

Het bestemmingsplangebied maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. De Polder van Charlois wordt tussen 1425 en 1475 gevormd.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Ondanks dat sprake is van twee geologische gebieden, wordt aan beide eenzelfde archeologische verwachtingswaarde gekoppeld. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,5 meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' vastgelegd.

4.9 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 (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit de digitaal raadpleegbare provinciale kaart "Ecologische Hoofdstructuur" blijkt dat het bestemmingsplangebied geen onderdeel uitmaakt van de EHS en/of beschermde natuurgebieden op basis van de Habitat-, Vogelrichtlijn en/of Natuurbeschermingswet.

Vanwege de grote afstand (ruim 1,8 kilometer) tot gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet 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 natuurgebieden.

Soortbescherming

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

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

Op basis van de gebiedskenmerken kan het voorkomen van beschermde vissen, amfibieën, reptielen, vlinders en libellen uitgesloten worden. Algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren, zoals egel, mol e.d. worden binnen het plangebied verwacht. Deze dieren vallen binnen categorie 1 en hiervoor geldt alleen een algemene zorgplicht. Strikter beschermde soorten die binnen het plangebied worden verwacht, betreffen vleermuizen en vogels. Naar deze diersoorten is dan ook onderzoek uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde vogelonderzoek⁷ blijkt, dat in het plangebied meerdere territoriale vogelsoorten zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om de boomkruiper, grote bonte specht en enkele algemeen vogelsoorten (zoals winterkoning, merel, houtduif en heggemus). Voortplantingsplaatsen van deze soorten zijn niet gevonden, maar worden op basis van het vertoonde gedrag en het aanwezige habitat wel verwacht. Door in de winterperiode het te verwijderen groen te rooien en af te voeren en door de versturende werkzaamheden buiten

⁷ Ecoresult, Aanvullend onderzoek vogels plangebied Wielewaal, Rotterdam, december 2012, rapportnummer 201212121.

het broedseizoen uit te voeren wordt een overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Het aanvragen van een ontheffing is in dat geval niet noodzakelijk. Het is ook mogelijk om versturende werkzaamheden binnen het broedseizoen uit te voeren, echter is een ecologische begeleiding dan noodzakelijk.

Uit het uitgevoerde vleermuizenonderzoek⁸ blijkt, dat drie vleermuissoorten in en rondom het plangebied actief zijn. Het gaat hierbij om de Gewone dwergvleermuis, de Ruige dwergvleermuis en de Laatvlieger. Het plangebied wordt door deze soorten als foerageergebied gebruikt, waarbij de volgende structuren van belang zijn (zie ook afbeelding 13):

- de watergang en de bomenrijen langs de Warmoldstraat;
- de bomenrij en de bosschages langs de Groene Kruisweg;
- het Prikkebeenpad met bosschages;
- het Ursulapad met bosschages;
- het pad parallel aan de Wichardstraat met bosschages en waterpartij.



Afbeelding 11: De voor vleermuizen functionele structuren binnen het plangebied.

Voor zowel de Ruige dwergvleermuis als de Laatvlieger geldt, dat het plangebied geen essentiële waarde heeft. In de direct omgeving zijn namelijk voldoende alternatieven aanwezig. Voor de Gewone dwergvleermuis geldt ook, dat in de omgeving voldoende

⁸ Ecoresult, Aanvullend onderzoek vleermuizen plangebied Wielewaal, Rotterdam, december 2012, rapportnummer 20121214.

alternatieve foerageergebieden aanwezig zijn. Het plangebied vormt voor deze soort echter een schakel tussen het noordelijk gelegen Zuiderpark en de ten zuid(west)en gelegen groene rand van Rotterdam en de Waalhaven. Door aantasting van de bovenstaande structuren zullen de lijnvormige elementen waarlangs deze dieren zich verplaatsen verdwijnen. Daarnaast verdwijnt een grote bron van voedsel en beschutting tegen wind en verlichting. Door het treffen van beheer- en gedragsmaatregelen wordt voorkomen, dat een overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt. Een van de maatregelen betreft het behouden van foerageergebied en vliegroutestructuur langs de randen van en ter plaatse van de bosschages en paden dwars door het plangebied. Aangezien deze gebieden als 'Groen' zijn bestemd, vormt dit bestemmingsplan hiertoe geen belemmering. Bij het kappen van bomen en/of struweel dient te allen tijde een porositeit (licht- en winddoorlatendheid) van maximaal 30% gehandhaafd te blijven. Het kappen dient verder gefaseerd uitgevoerd te worden.

Gesteld wordt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de instandhouding van de aanwezige beschermde soorten, mits (compenserende en/of mitigerende) maatregelen worden genomen. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

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. Sommige van deze opgaven zijn niet of slechts deels te borgen in een bestemmingsplan, omdat ze niet ruimtelijk relevant zijn.

Duurzaamheid is echter meer dan techniek, met een nadruk op materialen, energieconcepten en technische innovaties. Duurzaamheid is een goede afweging, vanuit het gebied bezien, tussen allerlei onderwerpen als bodem, water, lucht, gezondheid, enzovoort. De crux zit hem in toekomstwaarde: het moet nu goed zijn, maar ook in de toekomst. In een vernieuwd Wielewaal, waar Wielewaal-Oost deel van uitmaakt, wordt ingezet op de volgende onderwerpen:

1. Sociale vitaliteit

Een nieuwe wijk heeft weinig waarde als de mensen er niet willen wonen. Voor de planontwikkeling is gekozen voor een open plan proces, waarbij bewoners, gemeente en Woonstad samenwerken. Hierdoor is ruimte aanwezig om de behoefte en wensen van de bestaande bewoners een plek te geven. Naast hun belangen moeten ook de behoeften van toekomstige bewoners geborgd worden. Door te werken met leefstijlen kan in dit vroege

stadium rekening gehouden worden met hun woonwensen. De nadruk ligt op een woonwijk voor gezinnen en ouderen.

2. Historie en identiteit

Ruimtelijk gezien ligt Wielewaal ingebed tussen oude structuren, zoals de Kromme Zandweg en de Schulpweg. Nadere studie moet inzichtelijk maken hoe de nieuwe wijk op zijn best kan aansluiten op deze historisch mooie omgeving. De wijk zelf kent een zeer elegante stedenbouwkundige opzet, waardoor de wijk, ondanks de semi-permanente bebouwing, zo lang goed heeft kunnen functioneren. Door vast te houden aan het bestaande stratenpatroon, blijft deze ruimtelijk kwaliteit voor de toekomst behouden. Maar niet alleen ruimtelijke aspecten zijn van belang, het gaat ook om de sociale kant. Wielewalers vertellen vol trots over hun wijk en zijn erg betrokken. Om elkaar te ontmoeten zal de buurtpost tijdens de herstructureringsperiode open zijn.

3. Stedelijk groen

De kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is sterk afhankelijk van de kwantiteit en de kwaliteit van het groen in de directe omgeving. In de grote waardering van bewoners voor de smalle lange gebogen straatjes en het vele groen komt dit tot uiting. Door het huidige stratenpatroon te handhaven, kunnen zoveel mogelijk bestaande volwassen bomen gehandhaafd worden. Ook de groene koppen in de dwarsstraten kunnen blijven bestaan. Daarnaast wordt de huidige groenstrook midden in de wijk verbreed, waardoor een parkzone ontstaat. Voor Wielewaal-Oost geldt, dat de woningen worden gerealiseerd in een parkachtige omgeving, waardoor rondom de woningen sprake is van veel openbaar groen. Dit zorgt voor een prettig woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt ingezet om de inrichting van de buitenruimte aan te laten sluiten bij de materialisatie van het Zuiderpark. Hierdoor wordt het plangebied meer als één parkgebied ervaren. Tevens wordt hiermee tegemoet gekomen aan de punten 6 (groener maken van de stad) en 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma Duurzaam.

4. Natuur en landschap

Groen als ecologische structuur zorgt voor voldoende leefruimte voor plant en dier. Het is voor de mens ook prettig om in te verblijven (belevingswaarde). Door de groene rand (de bomen en bosschages) rondom Wielewaal en de huidige sportvelden te behouden, blijft het gebied een groene verbinding houden met het Zuiderpark. Herstellen en verbeteren van de langzaam verkeersroutes naar de groen- en parkzones maakt dat de bewoners dit goed kunnen beleven. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de punten 6 (groener maken van de stad) en 10 (duurzame gebiedsontwikkeling) uit het Programma Duurzaam.

5. Mobiliteit en transport

Mobiliteit en transport kent twee kanten, namelijk bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor het nieuwe Wielewaal ligt de focus op bestemmingsverkeer. De capaciteit van de huidige verkeersstructuur wordt vooralsnog voldoende geacht om de verwachte verkeersbewegingen aan te kunnen. Om op de toekomst voorbereid te zijn, wordt ruimte gereserveerd voor het realiseren van een extra toegangs- en/of uitvalsweg richting de Korperweg. Tevens is een extra toegang gepland in het kader van de veiligheid. Door in het bestemmingsplangebied alleen het bestemmings- en langzaam verkeer te faciliteren, ontstaat rust in de woonstraten. Er komt geen doorlopende weg in het gebied. De nadruk ligt dus op langzaam verkeer en bestemmingsverkeer, zo wordt Wielewaal-Oost leefbaar gehouden. Tot slot, om eventuele tracé uitbreiding van de tram, richting het zuiden, niet te belemmeren, wordt ook daar een ruimtereservering voor gemaakt. Op die manier is Wielewaal toekomstbesteding op het gebied

van bereikbaarheid en mobiliteit. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan punt 4 (bevorderen duurzame mobiliteit en transport) uit het Programma Duurzaam.

6. Gezondheid en veiligheid

De gezondheid en de (sociale) veiligheid van bewoners en gebruikers in het nieuwe Wielewaal bestaat uit verschillende aspecten. De voorziene woningen in het plangebied zijn gelegen in een akoestisch zwaar belast gebied. Om eventuele geluidsoverlast te beperken, worden de bouwblokken zo optimaal mogelijk verkaveld. Door de realisatie van 'gesloten' bouwblokken, ontstaan ook zo veel mogelijk geluidsluwe gevels. Ook in het ontwerp van de woningen wordt gezocht naar een zo optimaal mogelijke ligging en oriëntatie. Bezonnings, uitzicht en geluidsbelasting bepalen de indeling van de woningen en de oriëntatie van de privé-buitenruimte. Voor de appartementen wordt hierbij ingezet op een buitenruimte van minimaal 25 m². In sommige gevallen zal de buitenruimte, in het geval dat bezonnings en/of uitzicht aan de geluidsbelaste kant komen van deze woningen, worden voorzien van een kleinere zitmogelijkheid aan de andere zijde van woning, bijvoorbeeld in de vorm van een plek aan een besloten binnenterrein of een extra brede galerijzijde. Daarnaast past Woonstad verscherpte eisen (scherper dan het Bouwbesluit) toe ten aanzien van de binnennorm voor het aspect geluid. Hierbij wordt gedacht aan zwevende dekvoeren, ventilatiekanalen in bochten leggen en normeren van geluidsproductie van installaties. Dit is ook een van de punten uit het Programma Duurzaam (punt 5; verminderen geluidsoverlast en bevorderen schone lucht). Door alleen het bestemmings- en langzaam verkeer te faciliteren, is er rust in de woonstraten. De langzaam verkeersroutes worden aangetakt op de Schulpweg en Kromme Zandweg, zodat bewoners een prettig ommetje kunnen maken. In en aan het park komen de voorzieningen, zoals de speeltuin, de Van Voorthuysenschool en het dagactiviteitencentrum van ASVZ. Dit zorgt voor sociale controle op het park, maar maakt het ook makkelijk voor deze voorzieningen om gebruik te maken van het park. Uiteraard zorgt een groene wijk voor een prettig en gezond leefklimaat.

7. Water

Door klimaatverandering neemt het belang van water toe. Zoals reeds in de waterparagraaf is opgenomen, zal als gevolg van extra bebouwing op de sportvelden ruimte nodig zijn voor waterberging (vergroten en verbreden van sloten, mogelijk in combinatie met de aanleg van natuurvriendelijke oevers). De daadwerkelijke compensatieopgave wordt in overleg met de waterbeheerder bepaald op het moment dat de definitieve bouwplannen bekend zijn. Daarnaast wordt onderzocht of via een overstort in de aangrenzende watertjes, De Waal en De Wiel, de waterkwaliteit verbeterd kan worden. Hiermee wordt op kleine schaal tegemoet gekomen aan punt 9 (voorbereiden op gevolgen klimaatverandering) uit het Programma Duurzaam.

8. Energie

Rotterdam zet in op gebruik van restwarmte van onder andere de vuilverbranding. Het nieuwe Wielewaal, waaronder dus ook Wielewaal-Oost, zal worden aangesloten op dit netwerk. Zo zal de nieuwe wijk minder fossiele brandstof gaan gebruiken. Daarnaast voldoen de woningen aan moderne eisen qua energie prestatie. Onderzocht wordt wat de mogelijkheden verder zijn om het energieverbruik te reduceren. Voor de appartementengebouwen gaat het dan om het toepassen van ledverlichting van gemeenschappelijke ruimtes in combinatie met zonnepanelen voor energieopwekking van de algemene ruimtes. Hiermee wordt ook voldaan aan de punten 1 (verminderen CO₂-uitstoot), 2 (verbeteren energie-efficiëntie) en 3 (omschakelen naar duurzame energie / biomassa) uit het Programma Duurzaam.

9. Flexibiliteit

In de voorfase moeten beslissingen genomen worden waarin onzekere toekomstige factoren een rol spelen. Omgaan met onzekerheid kan door flexibiliteit in te bouwen. In de ontwikkelvisie voor Wielewaal, zitten drie vormen van flexibiliteit. De eerste bestaat uit een aantal nog te onderzoeken opties. Dat zijn ideeën die afhankelijk zijn van toekomstige ontwikkelingen, draagvlak en betaalbaarheid. Een voorbeeld is een op- en afrit, die de Schulpweg met de van Voorthuysenschool verbindt. Dan hoeven de busjes, die de kinderen halen en brengen niet door de wijk heen. Dit zou de leefbaarheid van de wijk bevorderen, maar legt tegelijkertijd de druk op de Schulpweg. Over dit soort kwesties volgt pas later in het planproces een besluit. Twee andere vormen van flexibiliteit is temporiseren en de keuze uit verschillende woningtypologieën. Temporiseren heeft te maken met het tempo waarin de wijk vernieuwd wordt. Deze moet aangepast kunnen worden aan de vraag. Keuze uit verschillende woningtypologieën, vooral als het om grondgebonden woningen gaat, geeft de ruimte om aan te sluiten bij de behoefte van dat moment. De voorziene flexibiliteit in de ontwikkelvisie voor Wielewaal werkt ook door in dit bestemmingsplan, hetgeen tot uiting komt in de globale juridisch-planologische opzet van het plan. De flexibiliteit in zowel de ontwikkelingsvisie als het bestemmingsplan bevordert de duurzame gebiedsontwikkeling, zoals gewenst in het Programma Duurzaam (punt 10).

10. Beheer

Om ruimtelijke kwaliteit vast te houden, is beheer van groot belang. In de ontwerpfases die volgen moet goed nagedacht worden over het beheer om problemen als de wijk er staat te voorkomen. Een middel is om vormen van collectief beheer te introduceren. In het ontwerp zit tussen de woonblokken ruimte, die ingevuld kan worden met parken of groen. Betrokkenheid bij het beheer van deze ruimtes kan bijvoorbeeld georganiseerd worden door mandeligheid of andere vormen van collectief zeggenschap of eigendom.

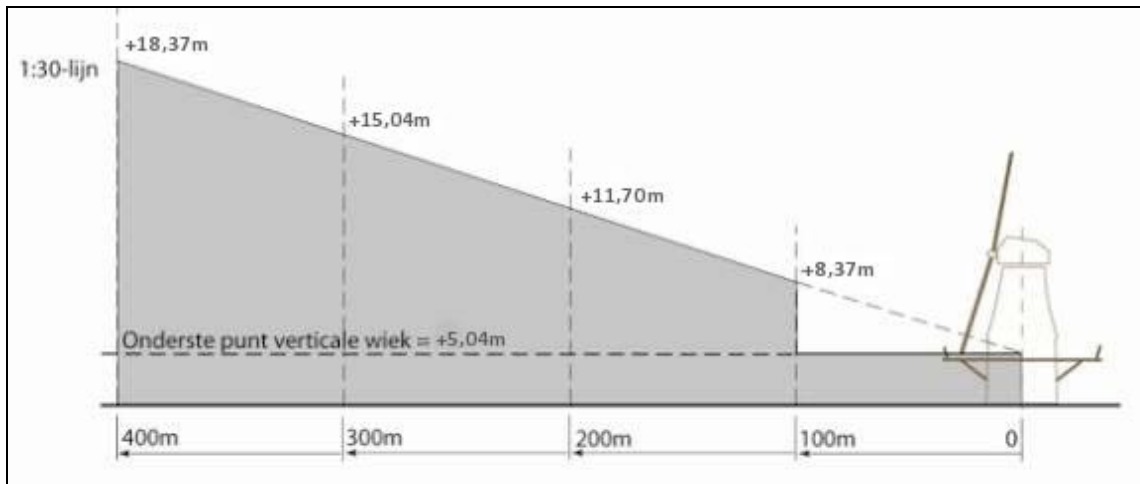
4.11 **Molenbiotoop**

Op circa 290 meter van het plangebied is molen "De Zandweg" gelegen. Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen uit 1723 die gebruikt werd om graan te malen. De molen draait nog regelmatig, waarbij nog steeds graan wordt vermalen. Dit gebeurt echter op vrijwillige basis.

In de door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgestelde Verordening Ruimte wordt de windvang van molens beschermd door middel van het instellen van een molenbiotoop. Deze zone strekt zich uit tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen en geldt alleen voor nieuw op te richten bebouwing.

Binnen een straal van 100 meter mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande molenwiek. Uit de Molendatabase blijkt, dat voor molen "De Zandweg" deze hoogte 6 meter boven NAP bedraagt. Voor de zone van 100 tot 400 meter vanaf het middelpunt van de molen geldt dat per 30 meter afstand de bebouwing 1 meter hoger mag zijn. Dit wordt ook wel de 1-op-30-regel genoemd. In een rekenformule ziet dit er als volgt uit, waarbij x de afstand tot het middelpunt van de molen is:

$$\text{hoogte bebouwing} = 6 + (x/30)$$



Afbeelding 12: Schematische weergave bouwhoogten in nabijheid van een molen. In deze afbeelding is uitgegaan van een hoogte van 5,04 meter als laagste punt van de verticaal staande molenwiek.

Het onderhavige bestemmingsplangebied is gelegen op een afstand van circa 290 meter van de molen. Een deel van plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen, waaronder een deel van de woonbestemming (vanaf circa 315 meter vanaf de molen). Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 16,5 meter boven NAP bedraagt. Deze hoogte loopt vervolgens op tot 19,33 meter boven NAP. Aangezien het maaiveld ter plaatse 0,95 meter onder NAP is gelegen, bedraagt de feitelijk toegestane minimale bouwhoogte vanaf maaiveld dus 17,45 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan is drie bouwlagen. Uitgaande van een bouwhoogte van 4 meter voor de begane grondlaag en 3 meter voor de overige bouwlagen, wordt deze hoogte niet overschreden. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de molenbiotoop en dat de windvang van molen "De Zandweg" niet wordt aangetast.

4.12

Besluit m.e.r.

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. 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.

Laatstgenoemde 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).

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

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 200 woningen blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) dan ook niet noodzakelijk is.

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 er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3	Groen
Artikel 4	Water
Artikel 5	Wonen - 1
Artikel 6	Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

Artikel 7	Leiding - Hoogspanning
Artikel 8	Leiding - Riool
Artikel 9	Waarde - Archeologie - 1
Artikel 10	Waarde - Archeologie - 2

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

Artikel 3 – Groen

In het plangebied is een grote hoeveelheid groen aanwezig. Deze bestemming heeft betrekking op deze groenvoorzieningen en maakt ook erftoegangswegen, fiets- en voetpaden, waterlopen en -partijen mogelijk, evenals speelvoorzieningen en straatmeubilair. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding

'parkeerterrein', waarbij nadere eisen zijn gesteld aan de vormgeving van dergelijke terreinen. Zo mogen deze maximaal 16 meter breed zijn en moeten landschappelijk worden ingepast. Dit mag eventueel verdiept. Daarnaast is het niet toegestaan om parkeerterreinen die niet in hetzelfde aanduidingsvlak zijn gelegen met elkaar te verbinden ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan, alsmede uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 4 – Water

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

De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn heel beperkt. Op deze gronden mogen uitsluitend in de bestemming passen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht. Ook kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer zijn toegestaan.

Artikel 5 – Wonen - 1

Deze bestemming rust op die gronden binnen het plangebied die ten noorden van het huidige Ursulapad zijn gelegen en waarop nieuwe woningen zijn voorzien. Naast woningen - al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf - zijn binnen deze bestemming ook erftoegangswegen, (gebouwde) parkeervoorzieningen, speel- en groenvoorzieningen en waterlopen en -partijen toegestaan.

Het oprichten van bouwwerken is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij geldt dat maximaal 55% van het bouwvlak bebouwd mag worden. De maximale hoogte van gebouwen bedraagt 5 bouwlagen (exclusief een parkeerplint). In verband met de aanwezige molenbiotoop geldt voor het noordelijk deel dat de bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen mag zijn. Verder is hier geen gestapelde bouw toegestaan. De te bouwen gebouwen moeten in een bouwveld gebouwd worden. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- het aantal bouwvelden bedraagt 3 of 4; door middel van een opgenomen afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders meer dan 4 bouwvelden toestaan;
- de afstand tussen twee bouwvelden bedraagt minimaal 10 meter, waarbij de bouwvelden niet parallel aan elkaar gelegen mogen zijn.

In totaal mogen binnen het gehele plangebied, dus binnen de bestemming "Wonen - 1" en "Wonen - 2" gezamenlijk, niet meer dan 200 woningen worden gebouwd. Dit mogen zowel grondgebonden als gestapelde woningen zijn, met dien verstande dat maximaal 75% (150) als gestapeld mag worden uitgevoerd.

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

Artikel 6 – Wonen - 2

Deze bestemming is van toepassing op die gronden binnen het plangebied die ten zuiden van het huidige Ursulapad zijn gelegen en waarop de toekomstige woningen zijn voorzien. Deze bestemming is een kopie van "Wonen - 1", met die nuancering dat het aantal bouwvelden binnen deze bestemming 2 bedraagt (niet meer en niet minder). Met een afwijkingsbevoegdheid kan dit aantal vergroot worden. Daarnaast mogen deze gronden voor maximaal 65% bebouwd worden.

Artikel 7 Leiding – Hoogspanning

Met de dubbelbestemming "Leiding - Hoogspanning" wordt de in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsverbinding van een planologische regeling voorzien. Deze dubbelbestemming geldt primair ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen, wat tot uitdrukking komt in de bouwregels en in het aanlegvergunningstelsel.

Artikel 8 Leiding – Riool

Met de dubbelbestemming "Leiding - Riool" wordt de in het plangebied aanwezige (riool)waterpersleiding van een planologische regeling voorzien. Deze dubbelbestemming geldt primair ten opzichte van de andere voorkomende bestemmingen, wat tot uitdrukking komt in de bouwregels en in het aanlegvergunningstelsel.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

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

Omdat de kans op het treffen van archeologische waarden niet overal even groot is, gelden ook verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten. Zo geldt voor het gehele gebied dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten met een terreinoppervlak van meer dan 200 m² en die dieper reiken dan 2,5 meter beneden maaiveld.

Artikel 10 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' is bedoeld voor de instandhouding van een hoofdwatergang. Ook hier geldt dat, alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, door burgemeester en wethouders afwijking verleend moet worden onder voorwaarden dat de waterstaatsbelangen niet worden geschaad en schriftelijk advies moet zijn ingewonnen bij de beheerder van de waterloop.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij dient uitgegaan te worden van de Rotterdamse Parkeernormen. Daarnaast regelt die artikel ook de wijze van afdekking van gebouwen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In deze regels is de regeling omtrent de in hoofdstuk 3 beschreven molenbiotoop opgenomen. Ook bevat dit artikel een regeling met betrekking tot de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'. Geregeld is, dat binnen deze aanduiding geen nieuwe kwetsbare objecten gebouwd mogen worden; beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan met een gewichtige motivering.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Door middel van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag. De bouwhoogte kan in dat geval met 0,5 meter verhoogd worden.

Overgangs- en slotregels

In artikel 15 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 zijn vastgelegd. Deze nota wordt door de dagelijks besturen van de meeste Rotterdamse deelgemeenten formeel

onderschreven. In de nota wordt de wijze waarop het handhavingsbeleid wordt georganiseerd vastgelegd. Zo is onder andere een Handhavingscommissie ingesteld, die advies uitbrengt. Voorts heeft het college een beleid ingezet dat is gericht op programmatisch handhaven (bijvoorbeeld horeca, kinderdagverblijven, verblijfsinrichtingen). Hierbij ligt de prioriteit bij veiligheid.

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

Stichting Woonstad Rotterdam ontwikkelt voor eigen rekening en risico het bouwprogramma en de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Tussen de gemeente Rotterdam en Stichting Woonstad Rotterdam is een overeenkomst gesloten over de exploitatie van het gebied. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente te maken kosten in het kader van de beoogde ontwikkeling en uitgifte van de grond. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar. De gemeente Rotterdam vervult voorts enkel een kaderstellende en toetsende rol.

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 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 Charlois;
- Waterschap Hollandse Delta;
- 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;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van Deltalinqs, het Waterschap Hollandse Delta, het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam, de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en zijn formele reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. Prorail heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen.

1. Deltalinqs

Deltalinqs geeft aan dat in de voetnoot op pagina 32 wordt aangegeven dat gebruik gemaakt kan worden van de zeehavenonthefving. Graag merkt Deltalinqs hierbij op dat er een Convenant Geluidruimte Waal-/Eemhaven is afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt omtrent de ligging van geluidcontouren. Daarbij is ook de afspraak gemaakt omtrent een "Communicatiegebied". Plannen die binnen dit gebied liggen dienen besproken te worden met Deltalinqs.

Deltalinqs staat welwillend ten opzichte van dit concept ontwerpbestemmingsplan, maar wenst de gemeente er toch op te wijzen op de afspraken, zoals neergelegd in het Convenant Geluidruimte Waal-/Eemhaven van 3 december 2010. Het betreft dan met name Afspraak 13: "De gemeenten treden bij ruimtelijke ontwikkelingen in het Communicatiegebied in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming in overleg met de andere Partijen, en wel met name met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam NV."

Beantwoording

Deltalinqs is in een vroegtijdig stadium betrokken bij de herontwikkeling van de wijk Wielewaal, waarvan de realisatie van Wielewaal-Oost onderdeel uit maakt. Zo zijn in een overleg in september 2010 de contouren van de ontwikkelingsrichtingen door Woonstad Rotterdam aan Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam uiteengezet. In dit overleg is aangegeven, dat vooruitlopend op de herontwikkeling van Wielewaal op Wielewaal-Oost appartementengebouwen van maximaal zes lagen hoog gebouwd zouden worden. Door Deltalinqs is tijdens dit overleg aangegeven, dat de bouwhoogte van deze gebouwen niet te hoog mocht worden, maar had geen bezwaren tegen maximaal zes bouwlagen. Deltalinqs heeft tijdens dit overleg dan ook aangegeven geen bezwaren te hebben.

In februari 2012 heeft opnieuw een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Rotterdam, Woonstad Rotterdam en Deltalinqs waarbij de ontwikkelingsvisie is gepresenteerd. Vanuit Deltalinqs is waardering voor het plan uitgesproken. Doordat de bouwhoogte van de voorziene appartementengebouwen op Wielewaal-Oost zelfs verlaagd is naar vijf bouwlagen, heeft Deltalinqs opnieuw aangegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben.

Door middel van deze overlegmomenten is inhoud gegeven aan afspraak 13, zoals neergelegd in het Convenant geluidruimte Waal/Eemhaven. Hierover is in § 4.4 ook een passage opgenomen. Daarnaast is Deltalinqs ook aangemerkt als vooroverlegpartner, zodat zij ook bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan verder worden betrokken.

2. Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap merkt op dat in de toelichting onder 4.2 staat aangegeven dat aan weerszijden van de aanwezige watergangen een speciale beschermingszone van 5 meter van toepassing is. De beschermingszone bedraagt echter 3,5 meter aan weerszijden. Op de verbeelding ontbreekt de genoemde beschermingszone van de hoofdwatgang. Verzocht wordt om deze alsnog op te nemen met een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterstaatskundige functie'.

Het concept ontwerp geeft verder met betrekking tot de taken van het waterschap geen reden tot het maken van aanvullende opmerkingen.

Beantwoording

De wijzigingen zijn in de toelichting en op de verbeelding verwerkt.

3. Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam

Het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam heeft een aantal tekstvoorstellen aangeleverd ten aanzien van de toelichting en regels. Daarbij hoeft enkel sprake te zijn van één dubbelbestemming met betrekking tot archeologie.

Beantwoording

De tekstvoorstellen zijn verwerkt in de toelichting en regels.

4. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Opgemerkt dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”.

Beantwoording

Het advies om te zorgen voor een goede voorlichting wordt uiteraard ter harte genomen, maar betreft geen onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geborgd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	63
Artikel 1 – Begrippen.....	63
Artikel 2 – Wijze van meten	68
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	69
Artikel 3 – Groen	69
Artikel 4 – Water	70
Artikel 5 – Wonen - 1	71
Artikel 6 – Wonen - 2	73
Artikel 7 – Leiding - Hoogspanning	75
Artikel 8 – Leiding - Riool	76
Artikel 9 – Waarde – Archeologie	77
Artikel 10 – Waterstaat - Waterstaatkundige functie	79
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	81
Artikel 11 – Antidubbeltelregel	81
Artikel 12 – Algemene bouwregels	81
Artikel 13 – Algemene aanduidingsregels.....	81
Artikel 14 – Algemene afwijkingsregels	82
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	83
Artikel 15 – Overgangsrecht.....	83
Artikel 16 – Slotregel.....	83

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan Wielewaal Oost met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2073WielewaalO-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

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 beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, uitgeoefend door de hoofdbewoner, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publiekstrekkend zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

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.

Beperkt kwetsbaar object:

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet behoren tot de categorie 'kwetsbare objecten';
- b. sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
- c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover deze objecten niet behoren tot de categorie 'kwetsbare objecten';

- d. andere objecten die met het onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten niet behoren tot de categorie 'kwetsbare objecten';
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dat luidt ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen'

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.

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

het tussen twee opeenvolgende vloeren (of tussen een vloer en een plat dak) gelegen, voor verblijf geschikt deel van een gebouw. Een kap, zolder, souterrain, parkeerplint, alsmede een dakopbouw binnen het theoretisch profiel van een kap, worden niet als afzonderlijke bouwlaag beschouwd. Alleen ingeval een dakopbouw breder is dan tweederde van de pandbreedte, wordt dit als aparte bouwlaag geteld.

Bouwperceel:

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

Bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

Bouwveld:

een vlak met een aaneengesloten groepering van meerdere woningen en overige in een woonbestemming toegestane functies die in hun positionering en in hun onderlinge hiërarchie een zelfstandige eenheid vormen, omsloten door openbare ruimte in de vorm van water en/of groen.

Bouwverordening:

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

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Erftoegangsweg:

een straat of weg waar de doorgaande functie van het verkeer niet primair is en waar aandacht kan worden gegeven aan snelheidsreducerende maatregelen.

Gebouw:

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

Hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut:

op het openbaar leidingennet aangesloten voorzieningen op het vlak van gas-, water-, elektriciteitsdistributie, blokverwarming, (riool)gemalen (een gasdrukregelstation wordt hier niet onder begrepen).

Kwetsbaar object:

- a. woningen, met uitzondering van:
 - 1. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare;
 - 2. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;

- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot deel van de dag aanwezig zijn, zoals:
1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. Kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.;

Maaiveld:

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

NAP:

het Normaal Amsterdams Peil; dit is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

Normaal onderhoud:

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

Overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

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.

Souterrain

een gebruikruimte in een gebouw, dat zich (gedeeltelijk) ondergronds bevindt.

Straatmeubilair

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de 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 scheidingsmuren) 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de 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 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 – Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. erftoegangswegen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. waterpartijen en waterlopen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut;
- h. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- i. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met de daarbij behorende:

- j. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de voor “Groen” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke in de bestemming passen, zoals straatmeubilair, bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 3.1 onder h, niet dieper dan twee meter uit de gevel en ten minste 2,2 meter boven maaiveld;
- c. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de realisatie van parkeerterreinen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' gelden de volgende bepalingen:

- a. de breedte van een parkeerterrein bedraagt niet meer dan 16 meter;
- b. parkeerterreinen die niet zijn gelegen binnen hetzelfde aanduidingsvlak, mogen niet onderling verbonden zijn ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer;
- c. parkeerterreinen dienen landschappelijk ingepast te worden;
- d. parkeerterreinen mogen niet verder in zuidwestelijke richting doorlopen dan de meest zuidwestelijke grens van een woonveld als bedoeld in artikel 6.2.1 onder g.

Artikel 4 – Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut;
- d. oeeververbindingen, al dan niet in de vorm van een brug;

met de daarbij behorende:

- e. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de voor “Water” bestemde 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.
- b. kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuisjes en dergelijke, niet groter dan 50 m³.

Artikel 5 – Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. erftoegangswegen;
- d. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- e. speel- en groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bergings- en stallingsruimte(n);
- i. fiets- en voetpaden;
- j. straatmeubilair;
- k. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwd oppervlak niet meer dan het aangegeven percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan het aangegeven aantal;
- d. woningen mogen zowel gestapeld als grondgebonden worden gebouwd;
- e. in afwijking van het bepaalde in 5.2.1 onder d is ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde bouw uitgesloten [-gs]' de bouw van gestapelde woningen niet toegestaan;
- f. het aantal woningen binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" bedraagt tezamen niet meer dan 200;
- g. aanvullend op het bepaalde in 5.2.1 onder f geldt, dat van het genoemde aantal woningen niet meer dan 150 als gestapeld mogen worden uitgevoerd;
- h. woningen dienen gebouwd te worden in bouwvelden, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal bouwvelden niet minder dan 3 en niet meer dan 4 bedraagt;
 - 2. de afstand tussen de verschillende bouwvelden niet minder dan 10 meter bedraagt;
 - 3. de bouwvelden niet parallel ten opzichte van elkaar gerealiseerd mogen worden;
 - 4. de bouwvelden eenzijdige oriëntatie hebben;

- i. (gebouwde) parkeervoorzieningen mogen enkel als onderdeel van een bouwveld gebouwd/aangelegd worden;
- j. bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan bij grondgebonden woningen;
- k. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- l. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- m. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- n. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

5.3 **Afwijking van de bouwregels**

Verhoging van het aantal te realiseren bouwvelden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder h, sub 1 en toestaan dat 5 bouwvelden worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- b. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is;
- c. de landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast en/of dat verhoging van het aantal bouwvelden vanuit landschappelijk oogpunt gewenst is;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woonmilieu.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor 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 werkactiviteiten;
- 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.

Artikel 6 – Wonen - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen - 2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- c. erftoegangswegen;
- d. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- e. speel- en groenvoorzieningen;
- f. waterpartijen en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen en erven;
- h. bergings- en stallingsruimte(n);
- i. fiets en voetpaden;
- j. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' bedraagt het bebouwd oppervlak niet meer dan het aangegeven percentage;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' bedraagt het aantal bouwlagen niet meer dan het aangegeven aantal;
- d. woningen mogen zowel gestapeld als grondgebonden worden gebouwd;
- e. het aantal woningen binnen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2" bedraagt tezamen niet meer dan 200;
- f. aanvullend op het bepaalde in 6.2.1 onder e geldt, dat van het genoemde aantal woningen niet meer dan 150 als gestapeld mogen worden uitgevoerd;
- g. woningen dienen gebouwd te worden in bouwvelden, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal bouwvelden 2 bedraagt;
 - 2. de afstand tussen de verschillende bouwvelden niet minder dan 10 meter bedraagt;
 - 3. de bouwvelden niet parallel ten opzichte van elkaar gerealiseerd mogen worden;
 - 4. de bouwvelden eenzijdige oriëntatie hebben;
- h. (gebouwde) parkeervoorzieningen mogen enkel als onderdeel van een bouwveld gebouwd/aangelegd worden;
- i. bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan bij grondgebonden woningen;

- j. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- k. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- l. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- m. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, maximaal 1 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 meter.

6.3 Afwijking van de bouwregels

Verhoging van het aantal te realiseren bouwvelden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1 onder g, sub 1 en toestaan dat 3 bouwvelden worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden aangetast;
- b. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is;
- c. de landschappelijke kwaliteiten niet worden aangetast en/of dat verhoging van het aantal bouwvelden vanuit landschappelijk oogpunt gewenst is;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woonmilieu.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor 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 werkactiviteiten;
- 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.

Artikel 7 – Leiding - Hoogspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding - Hoogspanning” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor ondergrondse hoogspanningsleidingen.

7.2 Bouwregels

Op de voor “Leiding- Hoogspanning” bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemmingen, niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de hoogspanningsleiding hierdoor niet wordt geschaad. Er kan niet worden afgeweken voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn “leiding - hoogspanning”.

7.3.2 Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning, ter bescherming van bedoelde leiding.

7.4 Omgevingsvergunning

7.4.1 Op de voor “Leiding- Hoogspanning” bestemde gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen en afgraven evenals door ophogen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of waterpartijen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden.

7.4.2 Het in 7.4.1 bedoelde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren.

7.4.3 De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de belangen van de hoogspanningsverbinding en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 7.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 – Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Leiding - Riool” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, bestemd voor ondergrondse (riool)waterpersleidingen.

8.2 Bouwregels

Op de voor “Leiding- Riool” bestemde gronden mag, in afwijking van de bouwregels voor de andere voorkomende bestemmingen, niet worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de aanwezige leiding hierdoor niet wordt geschaad. Er kan niet worden afgeweken voor bebouwing binnen 4 meter gemeten aan weerszijden uit de hartlijn “leiding - riool”.

8.3.2 Alvorens af te wijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning, ter bescherming van bedoelde leiding.

8.4 Omgevingsvergunning

8.4.1 Op de voor “Leiding- Riool” bestemde gronden is het verboden zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de onderstaande werken (geen bouwwerken zijnde) en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en hoogopgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen en afgraven evenals door ophogen;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of waterpartijen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden.

8.4.2 Het in 8.4.1 bedoelde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en evenmin voor werken en werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren.

8.4.3 De in 8.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de belangen van de hoogspanningsverbinding en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen. Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 8.4.1, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 9 – Waarde – Archeologie

9.1 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.

9.2 Bouwregels

- 9.2.1 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 9.3.1.

- 9.2.2 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.

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

- 9.3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 9.3.2 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 2,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

- 9.3.2 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.

- 9.3.3 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.
- 9.3.4 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.
- 9.3.5 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.

Artikel 10 – Waterstaat - Waterstaatkundige functie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het onderhoud van de aan deze zone grenzende hoofdwatgang.

10.2 Bouwregels

Op de in 10.1 bedoelde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watgang en waarbij de hoogte niet meer dan 3 meter mag zijn.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bouwen ten dienste van andere bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 en toestaan dat in een andere met deze dubbelbestemming samenvallende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterstaatkundig functioneren van de watgang;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watgang.

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

10.4.1 Verbod

Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, aanlegplaatsen of verhardingen ten behoeve van de watersport.

10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in 10.4.1 is niet van toepassing, indien:

- a. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van het plan;
- b. de werken of werkzaamheden tot de normale beheers- en onderhoudswerkzaamheden of het tot het normale gebruik worden gerekend.

10.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze werken en werkzaamheden of de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen niet leiden tot aantasting van het waterstaatkundig functioneren van de watergang;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Wijzigen en/of verwijderen van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door deze bestemming te wijzigen en/of geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits:

- a. de wijziging van de betreffende beschermingszone waterstaatkundig gezien noodzakelijk dan wel mogelijk is;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 – 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 12 – Algemene bouwregels

12.1 Parkeren en ontsluiting

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze regels mag uitsluitend worden gebouwd, indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, dan wel binnen de aanduiding 'parkeerterrein', voorzien wordt in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij gelden de Rotterdamse Parkeernormen.

12.2 Wijze van afdekking van gebouwen

Ingeval noch de regels, noch de verbeelding informatie verschaffen over de wijze van afdekking van gebouwen, mogen gebouwen zowel met een kap als plat worden afgedekt.

12.3 Bouwhoogte van een bouwlaag

Ingeval de toegestane bouwhoogte in bouwlagen is vermeld, geldt voor het berekenen van de maximum hoogte een hoogte van 3,50 meter voor een bouwlaag van een woonfunctie en een hoogte van 4,50 meter van een niet-woonfunctie.

Artikel 13 – Algemene aanduidingsregels

13.1 Veiligheidszone - lpg

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geldt, dat:

- a. geen (nieuwe) kwetsbare objecten mogen worden gebouwd;
- b. beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd onder een gewichtige motivering, waarbij wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele externe veiligheidssituatie.

13.2 Vrijwaringszone – molenbiotoop

13.2.1 Op de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone - molenbiotoop" geldt met betrekking tot de bouw van bouwwerken, dat de hoogte ten opzichte van NAP niet meer bedraagt dan 1/30 van de afstand tussen het betreffende bouwwerk en het middelpunt van de molen, vermeerderd met 6 meter.

13.2.2 Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.2.1, ten behoeve van het bouwen tot een grotere bouwhoogte, zoals toegestaan in of krachtens de overige bepalingen van het plan, mits de windvangzone van de molen of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 14 – Algemene afwijkingsregels

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 – Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 15.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

15.1.3 Het bepaalde in 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

15.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.4 Het bepaalde in 15.2.1 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 16 – Slotregel

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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Wielewaal Oost

Enkelbestemmingen

Groen
 Water
 W-1 Wonen - 1
 W-2 Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

L-H Leiding - Hoogspanning
 L-R Leiding - Riool
 WR-A Waarde - Archeologie
 WS-WS Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Gebiedsaanduidingen

veiligheidszone - lpg
 vrijwaringszone - molenbiotoop

Functieaanduidingen

parkeerterrein

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

gestapeld uitgesloten

Maatvoeringen

maximum aantal bouwlagen
 maximum bebouwingspercentage (%)

project:

Wielewaal Oost

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

Woonstad Rotterdam

datum : 16 oktober 2014

schaal: 1 : 2.000 (A3)

identificatienummer: NL.IMRO.0599. BP2073WielewaalO-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599. BP2073WielewaalO-va01



BodG
ruimtelijk advies

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