



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN NOORDELIJK NIERTJE (OOST)

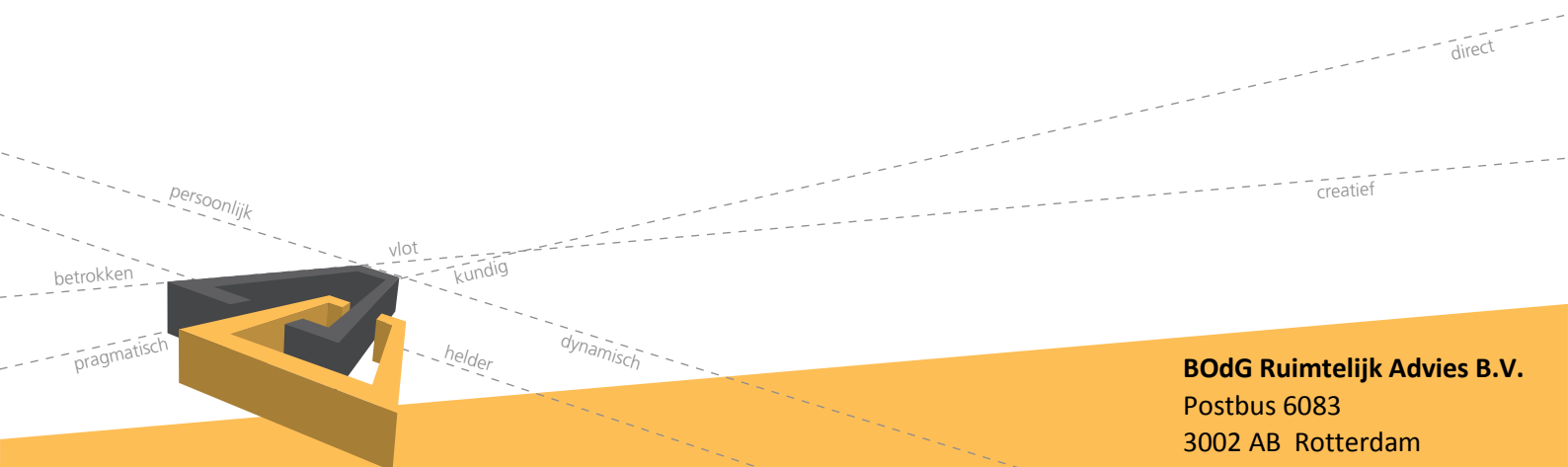
26 november 2015



BESTEMMINGSPLAN

NOORDELIJK NIERTJE (OOST)

concept ontwerp	19 november 2013
ontwerp	17 februari 2014
vaststelling	26 november 2015



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	16
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Beleid	23
4.2 Water	23
4.3 Milieuzonering.....	27
4.4 Geluid.....	27
4.5 Luchtkwaliteit	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Bodem.....	30
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.9 Flora en fauna	32
4.10 Duurzaamheid en energie	33
4.11 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	41
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

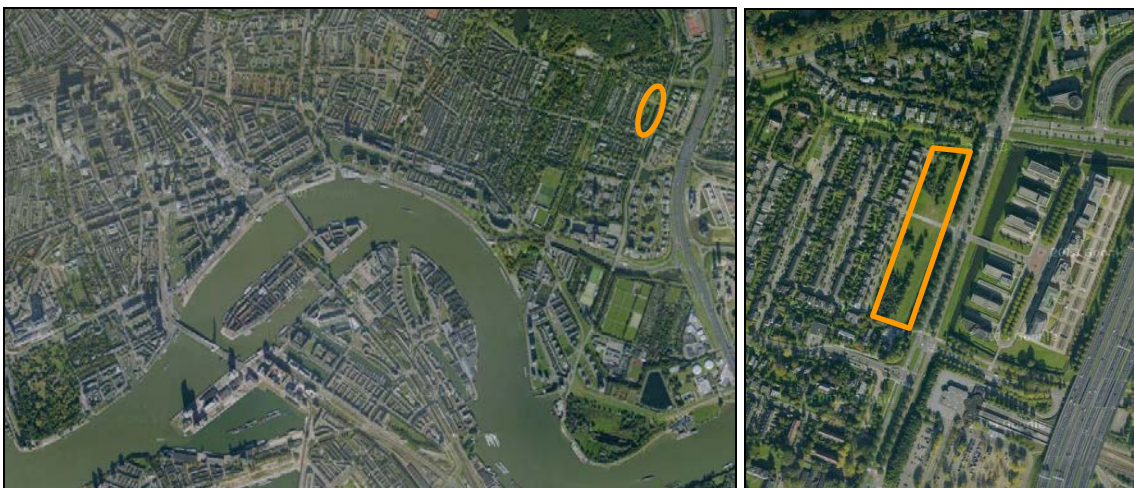
1. INLEIDING

1.1 **Aanleiding**

In het bestemmingsplan 'Kralingse Zoom' is de laatste resterende bouwlocatie binnen de woonwijk Noordelijk Niertje opgenomen als een *uit te werken* bestemming. De afgelopen decennia is sprake geweest van verschillende initiatieven, maar is het nooit tot een daadwerkelijke uitwerking gekomen. Om Noordelijk Niertje te kunnen afronden, heeft het dagelijks bestuur van de deelgemeente Kralingen-Crooswijk ingestemd met een plan van aanpak, om de realisatie van woningen mogelijk te maken via een zogenaamd 'project' bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt daarbij de kaders, waaraan toekomstige bouwplannen getoetst kunnen worden. De uitwerkingsregels uit het nog vigerende bestemmingsplan hebben daarbij als uitgangspunt gediend.

1.2 **Ligging en begrenzing**

De locatie is gelegen tussen de Leendert Butterstraat en de Kralingse Zoom en vormt het meest oostelijk deel van de woonwijk 'Noordelijk Niertje' (deelgemeente Kralingen-Crooswijk). De plangrens wordt grotendeels gevormd door de begrenzing van de uit te werken bestemming, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan "Kralingse Zoom".



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van de locatie vigeert het bestemmingsplan "Kralingse Zoom", dat op 21 januari 1997 door de gemeenteraad is vastgesteld. Goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland volgde op 9 september 1997, maar het plan werd pas onherroepelijk op 28 januari 1999.

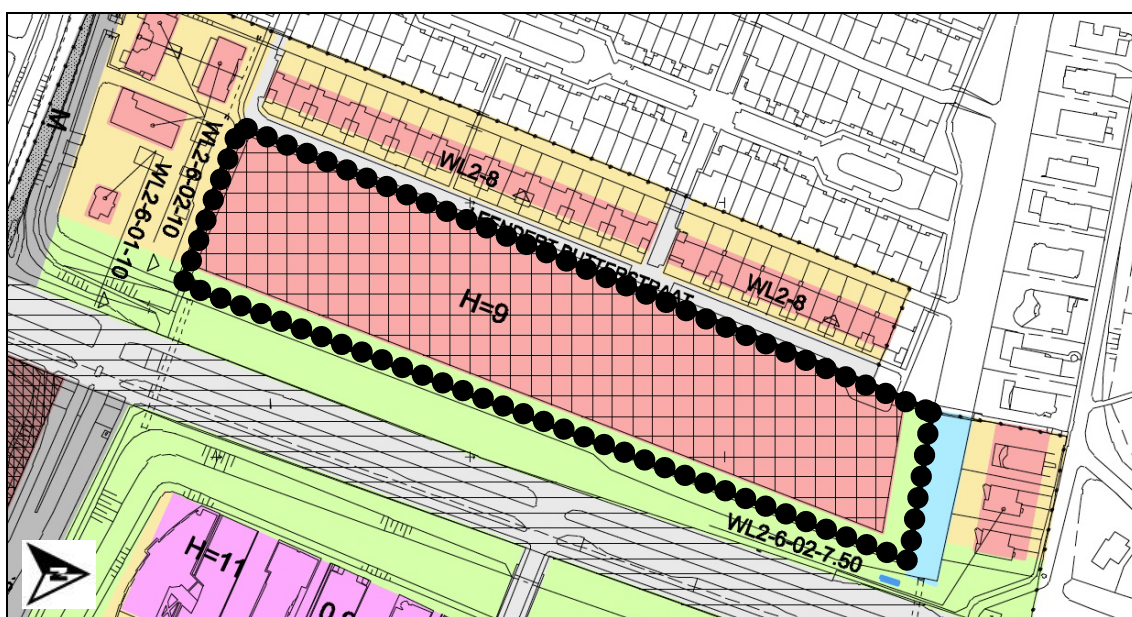
Voor de locatie is een *uit te werken* bestemming opgenomen (zie afbeelding 2), met een aantal voorwaarden die in acht genomen worden:

- de oostelijke rand van de bebouwing dient een front te vormen naar de Kralingse Zoom^{xxx} (zie kader pagina 12);
- tegenover de hoofdtoegang tot de gronden met de bestemming "kantoren" (deelgebied Brainpark II) mag geen bebouwing worden opgericht. Deze onbebouwde strook grond biedt wel de mogelijkheid voor aanleg van een (langzaam) verkeersroute.

In ruimtelijke zin worden hierdoor het Noordelijk Niertje en Brainpark II aan elkaar gekoppeld;

- de ontsluiting voor autoverkeer mag niet via de Kralingse Zoom, doch uitsluitend via de Leendert Butterstraat geschieden;
- het maximum bebouwingspercentage voor woningen bedraagt 30;
- groenaanleg ten behoeve van een speelveld dient een minimum oppervlak te hebben van 250 m².

Hoewel dit nieuwe bestemmingsplan géén uitwerkingsplan betreft als bedoeld in het bestemmingsplan "Kralingse Zoom", worden de destijds opgestelde bepalingen wel als uitgangspunt gebruikt. Een klein deel van het nieuwe bestemmingsplan ligt over de bestaande groenbestemming. Dit is nodig om de ontsluiting van de woningen langs de Kralingse Zoom optimaal in te kunnen passen en bovendien de gehele locatie tot aan de bestaande watergangen te voorzien van een actuele juridisch-planologische regeling.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kralingse Zoom (plangebied omkaderd).

xxx Bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 26 november 2015 is een amendement aangenomen, waarin is bepaald dat de voorwaarde ten aanzien van het front aan de Kralingse Zoom geen verplichting is. Daarom is deze verplichting in de planregels komen te vervallen om ruimte te maken voor een andere invulling. Daar waar in de toelichting wordt verwezen naar dit front, is de komst daarvan dus niet zondermeer aan de orde.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een globale juridisch-planologische regeling, zodat flexibiliteit bestaat om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van 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 dit plan.

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 opgenomen 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.

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. Binnen het plangebied zijn 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. Wat betreft herontwikkeling, locatie en behoefte voldoet het plan aan de treden van de SER-ladder. Het bestemmingsplan maakt namelijk de afronding van een woonwijk mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zijn door de centrale ligging en de nabijheid van de Kralingse Zoom goed bereikbaar, zowel per auto als per openbaar vervoer. Metro- en busstation Kralingse Zoom bevindt zich op circa 250 meter en is daarmee op loopafstand gelegen.

2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland, de Provinciale Structuurvisie, 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.'

Op de functiekaart is het plangebied aangeduid als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer' (paarse arcering met blokraster op onderstaande afbeelding). Dit wordt in de Structuurvisie gedefinieerd als een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen gemengd en gescheiden voorkomen in de nabijheid en invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer. 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.



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 gebied, met uitzondering van de toevoeging van nieuwe detailhandelsfuncties buiten de reeds bestaande winkelgebieden.

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 en bovendien is aangeduid als 'stads- en dorpsgebied met hoogwaardig openbaar vervoer', is de ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid. Het bestemmingsplan maakt de afronding mogelijk van een reeds bestaande woonwijk, waarop reeds in het vigerende bestemmingsplan werd geanticipeerd met een *uit te werken* bestemming.

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.

Rotterdam heeft een aantal *sterke* wijken, die hoog worden gewaardeerd. Deze wijken liggen rondom de Rotte, aan de Bergse Plas, in Hillegersberg, Hoek van Holland en Kralingen (onder andere Midden en Noordelijk Niertje). In de directe omgeving van deze sterke wijken is ruimte voor nieuwe woningen in hetzelfde woonmilieu. De nieuwe woningen profiteren van het imago en de kwaliteiten van de bestaande wijken, maken gebruik van het kwalitatief hoogwaardige voorzieningenpakket en vergroten de kritische massa ten behoeve van deze voorzieningen.

Rotterdam wil verder een aantrekkelijke stad zijn om in te wonen en te werken. Een goede milieukwaliteit, veiligheid en gezondheid zijn daarvoor onontbeerlijk. Om te voorzien in een betere milieukwaliteit moet het milieu vroegtijdig en zorgvuldig mee worden genomen in de planvorming. Hierbij probeert Rotterdam de milieuproblemen om te zetten in kansen. Zo heeft Rotterdam een actieve aanpak van de luchtproblematiek. Gericht verkeersbeleid, schone voertuigen en de overgang naar een schone energiehaven zijn onderdelen daarvan. Ook ten aanzien van geluid en externe veiligheid ontwikkelt Rotterdam een actieve aanpak. Deze thema's worden dan ook vroegtijdig meegenomen in de plannen.

Gebiedsvisie Kralingen-Crooswijk 2010-2014

In de gebiedsvisie zijn de lange termijn doelen en ambities uit de wijkvisies en andere beleidsdocumenten en -indexen vertaald naar doelen voor de komende jaren. Deze doelen krijgen vervolgens concrete uitwerking in de jaarlijks op te stellen integrale wijkactieprogramma's (IWAP's). De accenten en prioriteiten leveren een bijdrage aan het eindbeeld, zoals dat per gebied geschetst is. Voor het opstellen van de gebiedsvisie is onder meer gebruik gemaakt van stedenbouwkundige visies, de Stadsvisie Rotterdam en het Waterplan 2. Ook de stedelijk gewenste ontwikkelingen op het gebied van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn meegenomen. Daarnaast is voor het leggen van de focus op de verschillende gebieden in de deelgemeente en de gewenste ontwikkelingen gebruik gemaakt van de door de deelraad vastgestelde wijkvisies.

In de Gebiedsvisie is aangegeven dat ontwikkelingen betreffende nieuwbouw van woningen of uitbreiding van voorzieningen slechts in beperkte mate plaatsvinden. Als fysieke prioriteit wordt de ontwikkeling van de strook aan de Leendert Butterstraat/Kralingse Zoom (Noordelijk Niertje) expliciet benoemd. Bij voorkeur eengezinswoningen met tuin. In het integrale wijkprogramma 2012 wordt dit nogmaals aangehaald en aangegeven dat rekening gehouden moet worden met de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Het voornemen om de ontwikkeling van woningbouw mogelijk te maken past binnen de visie van de (deel)gemeente.

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*

Het plangebied is gelegen in de woonbuurt 'Noordelijk Niertje' binnen de stadswijk Kralingen-Oost. Deze wijk kenmerkt zich door een hoogwaardig woonmilieu, een groene en relatief ruime opzet en een goede ligging ten opzichte van het stadscentrum.

Van oudsher is Kralingen het gebied waar welgestelde Rotterdammers hun buitenplaatsen lieten bouwen. Na de annexatie door Rotterdam in 1895, is het tot dan toe vooral landelijke gebied grotendeels volgebouwd met stadswoningen. De plek waar nu de woonbuurt Noordelijk Niertje is gelegen, kende lange tijd een agrarische bestemming. De steeds groter wordende invloed van de stad kondigde zich aan in de verschillende functies die in de periode voor de bouw van de wijk aanwezig waren. Voor de ontwikkeling van Noordelijk Niertje is het *uitbreidingsplan in hoofdzaak "Kralingen"* uit 1956 van groot belang geweest. Hierin is het plan opgevat om op de locatie drie buurten te ontwikkelen met woningen in de hogere huurklasse en duurdere koopwoningen. Deze drie buurten waren Noordelijk, Midden en Zuidelijk Niertje. De begrenzing van deze buurten werd gevormd door een tweetal parallel aan elkaar gelegen wegen: de Burgemeester Oudlaan en de Kralingse Zoom (beide noord-zuid georiënteerd). De rijksweg A16 liep iets verderop parallel aan deze beide stadsassen. Van het uitbreidingsplan is sindsdien een groot deel uitgevoerd, waarbij Midden en Zuidelijk Niertje als eerste zijn opgepakt. Noordelijk Niertje is pas lang na het ontvouwen van de plannen tot ontwikkeling gekomen, eind jaren '80 van de 20^e eeuw. In de wijk werden geschakelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. Alleen het oostelijk deel van Noordelijk Niertje bleef onbebouwd.



Afbeelding 4: Zicht op Noordelijk Niertje (plangebied omkaderd).

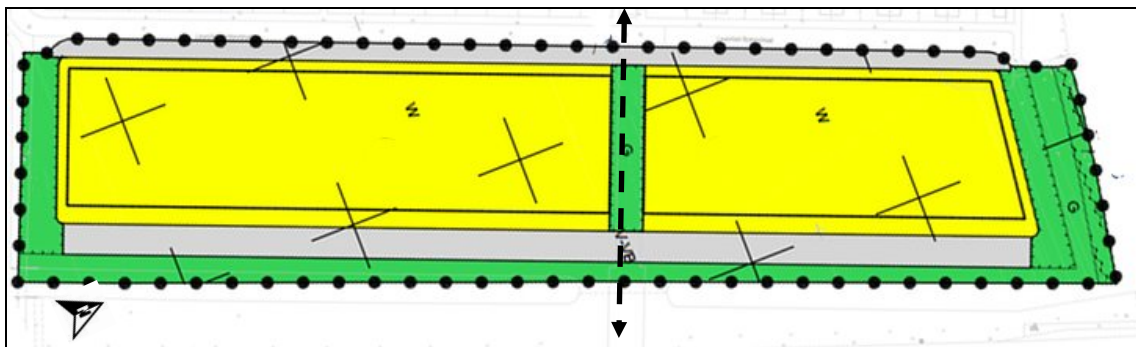
3.2

Projectbeschrijving

Zoals reeds aangegeven vormt het bestemmingsplan het toetsingskader voor een nader vorm te geven woningbouwplan. Van een verkaveling is op dit moment dan ook nog geen sprake, het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om tot een stedenbouwkundige opzet te kunnen komen, die aansluit op de reeds bestaande bebouwing. Wat betreft woningtypologieën doet het bestemmingsplan evenmin uitspraken. Zowel vrijstaand, twee-onder-één-kap, als geschakelde bouw is mogelijk. Wel is vastgelegd dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. Ook is een maximum aantal woningen en een hoogtebeperking opgenomen. Het aantal op te richten woningen mag niet meer bedragen dan 58. Dit aantal is gebaseerd op het in de uitwerkingsregels opgenomen maximum bebouwingspercentage van 30% binnen het gehele plangebied. Dit aantal woningen sluit goed aan op de bestaande woningdichtheid in het Noordelijk Niertje.

Wat betreft de stedenbouwkundige randvoorwaarden is in het bestemmingsplan aangesloten op de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan "Kralingse Zoom". Zo dient aan de oostelijke rand van de bebouwing sprake te zijn van een front naar de Kralingse Zoom. Dit front heeft enerzijds een stedenbouwkundige functie, aangezien deze bebouwing de 'entree' van Rotterdam betreft vanaf de afslag Kralingen (A16). Anderzijds heeft het front als voordeel dat het de geluidsbelasting op de achterliggende woningen vermindert.

Een tweede randvoorwaarde betreft, dat sprake moet zijn van een onbebouwd middengebied, waardoor de mogelijkheid behouden blijft om een (langzaam)verkeersverbinding te realiseren die aansluit op de hoofdtoegang van het kantorenpark Brainpark II, aan de oostzijde van de Kralingse Zoom. Hierdoor zal het gebied in tweeën worden gesplitst. De strook is voorzien van een groenbestemming, waar geen bebouwing is toegestaan maar waarvoor wel de mogelijkheid bestaat een ontsluitingsweg aan te leggen. Daartoe is een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Deze aanduiding ligt ook over delen van de groenbestemming ten zuiden en noorden van de twee woonbestemmingen en zijn bedoeld om de mogelijkheid te behouden om een rondweg aan te leggen. Binnen het plangebied wordt tenminste één speelterrein gerealiseerd met een minimum oppervlak van 250 m².



Afbeelding 5: het plangebied met van oost naar west de onbebouwde strook.

De ontsluiting voor autoverkeer mag uitsluitend plaatsvinden via de bestaande wegenstructuur van het Noordelijk Niertje. Ontsluiting op de Kralingse Zoom is ongewenst, omdat dit een negatief effect op de doorstroming kan hebben. Daarnaast leidt een dergelijke ontsluiting mogelijk tot sluipverkeer door Noordelijk Niertje. Dit zou in de wijk kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties. Door de geplande woningen te ontsluiten via het bestaande stratenpatroon, zal op deze wegen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De huidige verkeersintensiteiten op deze wegen kunnen deze extra

bewegingen opvangen, maar dit vormt wel een aandachtspunt om op termijn te komen met verbetervoorstellen.

Wat betreft het parkeren van auto's, moet voldaan worden aan de huidige norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Daarvan moet per woning één parkeerplaats gerealiseerd worden op het uitgeefbaar terrein (al dan niet direct ter plaatse van de woning, of als gemeenschappelijke parkeergelegenheid). De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de openbare weg. Voor de Leendert Butterstraat geldt dat het profiel zodanig breed wordt, dat geparkeerd kan worden aan beide zijden van de straat en tevens sprake blijft van voldoende capaciteit ten behoeve van de doorstroming. Daarnaast heeft de breedte van het profiel tot doel om voor zowel de bestaande als de nieuwe woningen een gelijkwaardige afstand te garanderen tot aan het hart van de Leendert Butterstraat.

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 (profit) 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 Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De gemeente Rotterdam, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

Beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water (KRW) 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 hoofdpogaven:

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

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

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

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

- Een hogere waterstand door de stijging van de zeespiegel. In buitendijkse gebieden ontstaan risico's op overstromingen; versterking van waterkeringen is onvermijdelijk.
- Wateroverlast door toenemende neerslag. Door klimaatsverandering kan in korte tijd veel neerslag vallen; om dat water te verwerken is opvang en berging nodig.
- Strengere eisen aan de kwaliteit van het water. Rotterdam wil een aantrekkelijke waterstad zijn, met schoon, helder en plantrijk water. Voor alle wateren in de stad worden kwaliteitsbeelden opgesteld volgens de eisen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

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

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

Voor de deelgemeente Kralingen-Crooswijk is een gebiedsgerichte uitwerking van het Waterplan 2 opgesteld, te weten het deelgemeentelijk waterplan Kralingen-Crooswijk (2008). Hierin wordt gesteld dat door de uitvoering van een aantal maatregelen de knelpunten grotendeels kunnen worden opgelost en aan de doelstelling voor de korte termijn kan worden voldaan. Bij uitvoering van plannen moeten kansen, bijvoorbeeld met betrekking tot natuurvriendelijke oevers, worden benut. Bij uitvoering van weg- en rioolwerkzaamheden verdient de grondwaterproblematiek eveneens speciale aandacht. In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal maatregelen voorgesteld, zoals de uitbreiding van oppervlaktewater langs de Burgemeester Oudlaan.

Beschrijving watersysteem

Het plangebied is gelegen in peilgebied GPG-185. Hier wordt een vast streefpeil gehanteerd van 2,35 meter beneden NAP (m-NAP). Het oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem Kralingen Oost. Het water wordt vanuit de Kralingse plas en deels vanuit de inlaat Buizengat-Hofvijver aangevoerd en via het gemaal Groene Wetering op de Maas afgevoerd.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Ringvaart, die op grond van de Keur wordt aangemerkt als een hoofdwatgang. Hierlangs dient een strook van 5 meter aan weerszijden vrij gehouden te worden van obstakels. Deze onderhoudsstrook is wel binnen het plangebied gelegen en voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is een tweetal sloten gelegen. Het betreffen hier geen hoofdwatgangen. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

In de omgeving van het plangebied ligt een freatische grondwaterpeilbuis (nr. 132567-92). De maximale grondwaterstand wordt hier gemeten op een hoogte van 2,28 m-NAP. De gemiddelde grondwaterstand en de minimale grondwaterstand bedragen 2,45 m-NAP respectievelijk 2,67 m-NAP. De gemiddelde ontwateringsdiepte (het verschil tussen het maaiveld en grondwaterstand) bedraagt ter hoogte van dit meetpunt 1,10 meter beneden maaiveld (m-mv) en is daarmee groter dan de vereiste 0,80m–mv.

Het afvalwater ter hoogte van het plangebied wordt door middel van een overwegend gemengd rioolstelsel afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie "Kralingseveer". Het rioolstelsel maakt onderdeel uit van district 2 ('s Gravenhof). Binnen het plangebied is geen overstort aanwezig maar wel een gemeentelijke rioolbuis.

In het plangebied bevinden zich daarnaast geen waterkeringen of bijbehorende beschermingszones. Dit betekent, dat geen rekening gehouden hoeft te worden met de bijbehorende regels uit de Keur. Wel maakt het plangebied deel uit van dijkkring 14, gelegen langs de Nieuwe Maas. Deze ring kent een beschermingsniveau van 1 op 10.000 jaar; dit betekent dat de waterkering bescherming biedt tegen een extreem hoogwaterpeil dat gemiddeld genomen eens in de 10.000 jaar voorkomt. Bij een eventuele doorbraak van de

waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Kralingen onder water komen te staan. Ter plaatste van het plangebied zijn dan waterdieptes tot 5,0 meter mogelijk.

Wateropgave

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. De realisatie van maximaal 58 woningen en bijbehorende voorzieningen, zoals een ontsluitingsweg en trottoirs, leidt dan ook tot een toename van het verhard oppervlak. Omdat dit bestemmingsplan alleen de kaders schept, is niet exact te bepalen wat deze toename is. Immers kan het ook zijn, dat er bijvoorbeeld minder woningen worden gerealiseerd. Door het Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam is een inschatting gemaakt van de verhardingstoename¹. Deze bedraagt 9.050 m² en dient gecompenseerd te worden door een wateroppervlak van 1.295 m² of 14,3% van de netto verhardingstoename. Bij de nadere uitwerking van het bouwplan dient aangegeven te worden op welke wijze en waar deze compensatie plaatsvindt. Conform het deelgemeentelijk waterplan dient dit bij voorkeur gerealiseerd te worden in de groene corridor ten westen van de Tijs van Zeventerstraat. Dit bestemmingsplan staat de realisatie van de benodigde watercompensatie in ieder geval niet in de weg, omdat in alle bestemmingen (oppervlakte)water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

Door bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, worden geringe effecten op de grondwaterstand verwacht. Dit leidt echter niet tot problemen. Ook de ontwateringsdiepte van gemiddeld meer dan 0,80 meter voldoet aan de streefwaarde voor 'bebouwd openbaar gebied' uit het gemeentelijk waterplan.

Alle nieuwe gebouwen in het plangebied worden aangesloten op het huidige rioolstelsel. Dit leidt naar verwachting tot een toename van de afvalwaterproductie met circa 1,74 m³ per uur. Ten behoeve van de realisatie van de geplande woningen dient nog een rioleringsplan te worden opgesteld. Daarnaast is het wenselijk om het hemelwater ter plaatse van deze gebouwen gescheiden van het afvalwater af te voeren. In de directe omgeving is voldoende oppervlaktewater aanwezig waarop het hemelwater geloosd kan worden; hiervoor is wel een watervergunning noodzakelijk. Infiltratie in de bodem is ook mogelijk, net als de realisatie van groene daken. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone behorende tot een waterkering. Dit betekent, dat geen rekening gehouden hoeft te worden met de bijbehorende regels uit de Keur. Zoals aangegeven, kan bij een eventuele doorbraak van de primaire waterkering een (groot) deel van het plangebied onder water komen te staan. Hierbij zijn waterdieptes tot 5,0 meter mogelijk. De mogelijke ontwikkelingen in het plangebied hebben echter geen significant effect op het veiligheidsrisico en dragen - vanwege de enorme omvang van het dijkringgebied - slechts maar beperkt bij aan de totale waarde binnen het gebied.

Overleg met de waterbeheerder(s)

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. De waterbeheerders zijn betrokken bij de totstandkoming van eerder

¹ Ingenieursbureau Gemeentewerken Rotterdam, Projectbestemmingsplan Noordelijk Niertje; Wateradvies, november 2013, projectnummer KCE242V.

genoemde watertoets. Daarnaast worden zij 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. Het gaat hierbij om het kantoorpark "Brainpark" (SBI-code 63A; milieucategorie 1) en het metrostation "Kralingse Zoom" (SBI-code 493; milieucategorie 3.2). Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kralingse Zoom" zijn ten hoogste inrichtingen tot en met milieucategorie 2 in de directe omgeving van het plangebied mogelijk. Vanwege de aanwezigheid van diverse functies en hoofdwegen, wordt de omgeving daarnaast aangemerkt als zijnde 'gemengd gebied'. Hierbinnen worden activiteiten tot ten hoogste categorie 2 van eerder genoemde VNG-uitgave in de directe omgeving van het plangebied toelaatbaar geacht. Dit is tevens in lijn met de Rotterdamse systematiek, waarbij de VNG-uitgave is vertaald naar de Rotterdamse situatie. Volgens deze systematiek wordt in een 'gemengde wijk' geen strikte scheiding tussen woon-, werk-, winkel- en verkeersgebieden aangehouden. In dergelijke gebieden zijn inrichtingen toegestaan tot en met milieucategorie 3.

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

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 58 woningen. Deze objecten zijn gelegen binnen de toetsingszone (200 meter) van de zoneplichtige wegen met een snelheidsregime van 50 km/h:

- 's-Gravenweg;
- Jacques Dutilhweg;
- Kralingse Zoom.

Daarnaast is het plangebied ook gelegen binnen de toetsingszone van de rijksweg A16, waar een snelheidsregime van 100 km/h geldt. Om de geluidsbelasting van deze wegen te bepalen, is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRMII conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. In dit onderzoek is ook de niet-zoneplichtige weg Lichtenauerlaan meegenomen, waar een maximum snelheid van 30 km/h geldt.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Kralingse Zoom en de rijksweg A16 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De berekende belasting bedraagt 58 dB respectievelijk 59 dB. Voor de overige zoneplichtige wegen geldt, dat de belasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Ook de belasting vanwege wegverkeer op de Lichtenauerlaan ligt (ruim) onder de 48 dB.

Voor de Kralingse Zoom geldt, dat de berekende waarde de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschrijdt. Wel wordt de plandremmel uit het Rotterdams actieplan geluid voor 'rustig en stedelijk gebied' overschreden. Voor de rijksweg geldt een maximale ontheffingswaarde van 53 dB; ook deze waarde wordt overschreden. Voor beide wegen geldt, dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is.

Het treffen van geluidreducerende bron- en/of overdrachtsmaatregelen wordt vanuit stedenbouwkundig en/of financieel oogpunt niet mogelijk geacht. Om de geplande woningen te kunnen realiseren, zijn ontvangermaatregelen noodzakelijk. In de planregels is dan ook vastgelegd, dat alle woningen in principe moeten zijn voorzien van een dove gevel. De planregels bieden burgemeester en wethouders de mogelijkheid een ontheffing te verlenen, indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat het toepassen van dove gevels niet noodzakelijk blijkt. Dit is het geval indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wgh, of de waarden die zijn opgenomen in het Hogere Waardenbesluit. Laatstgenoemde besluit maakt deel uit van de planregel.

Door deze verplichtingen wordt verzekerd, dat sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau vanwege het wegverkeer. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de 50 dB(A)-contour van een gezoneerd industrieterrein, staat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkelingen niet in de weg en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 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

² Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Projectbestemmingsplan Noordelijk Niertje; akoestisch onderzoek, februari 2013, projectcode 2013-0006/MR13002.

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.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 58 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 geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Kralingse Zoom als verkeersontsluiting³, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. Het project kan dan ook als *niet in betekenende mate* beschouwd worden. Omdat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ook op gepaste afstand is gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, zullen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied zijn gelegen. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM₁₀ en NO₂ volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2012 gelegen tussen de 23 en 25 µg/m³ respectievelijk tussen 30 en 38 µg/m³. De concentratie PM₁₀ is in 2020 tussen de 22 en 24 µg/m³; voor NO₂ is dit een concentratie gelegen tussen 20 en 27 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.6 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.

³ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Notitie luchtonderzoek ten behoeve van het projectbestemmingsplan Noordelijk Niertje, oktober 2013, projectcode MR13002.

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

Uit een uitgevoerd onderzoek⁴ naar het aspect externe veiligheid, blijkt dat in de omgeving van het bestemmingsplangebied één risicobron is gelegen. Het betreft hier het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A16. De 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour behorende bij deze risicobron strekt zich uit tot op 38 meter van de weg en het aandachtsgebied groepsrisico bedraagt 200 meter. Daarnaast is sprake van een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Omdat de kortste afstand tussen het plangebied en de rijksweg zo'n 260 meter bedraagt, zijn deze contouren niet over het plangebied gelegen en vormen dan ook geen beperking.

Het groepsrisico bedraagt in de autonome situatie (dus zonder realisatie van de woningen) 0,69 maal de oriënterende waarde. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het groepsrisico, zodat een nadere verantwoording niet aan de orde is.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de aanwezige risicobron niet leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de rijksweg A16. 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.

De locatie is in het verleden reeds (meerdere malen) onderzocht. Het meest recente rapport dateert uit 2006 en geeft aan dat op de locatie hooguit lichte verontreinigingen met zware metalen en PAK in de bovengrond voorkomen. De ondergrond, vanaf 1,0 meter beneden maaiveld, is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

⁴ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Projectbestemmingsplan Noordelijk Niertje; Risicoanalyse externe veiligheid en document verantwoording groepsrisico, oktober 2013, projectcode: KCE242V/PVMRO.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit is naar verwachting dan ook geschikt voor het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient het uitgevoerde bodemonderzoek geactualiseerd te worden.

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.

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.

Vroege bewoningsgeschiedenis

Binnen het plangebied zijn momenteel geen resten bekend uit de prehistorie, Romeinse tijd en Vroege Middeleeuwen. De geologische kaart toont aan dat er zich in de nabije omgeving geul- en oeverafzettingen bevinden op dieptes tussen 5-7 meter beneden NAP. Van andere locaties is bekend dat in het Neolithicum (5300-2000 voor Christus) dergelijke afzettingen als woon- en verblijfplaats werden benut. De exacte loop van de geul is onbekend. Het is mogelijk dat de invloedzone van de geul zich uitstrekt tot in het bestemmingsplangebied.

Vanaf de Bronstijd (2000-800 voor Christus) is sprake van een veengebied. Bewoningssporen uit de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling) en de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) zijn in principe in het bestemmingsplangebied op het veen mogelijk. De archeologische verwachtingen voor het aantreffen van resten uit de Vroege Middeleeuwen (350-1000) zijn gering.

In de periode van de 10^e-12^e eeuw werd het veengebied ontgonnen. Een ontginningsgrens uit deze periode, de huidige 's-Gravenweg, loopt circa 70 meter ten zuiden van het bestemmingsplangebied. In de 19^e eeuw is een deel van de bewoning van het dorp Kralingen hier naartoe verplaatst.

Archeologische verwachting

Aangezien de ondergrond van het bestemmingsplangebied niet is uitgeveend, kunnen resten uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen nog overal in het plangebied aanwezig zijn.

Bescherming van de archeologische waarden

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld en tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan.

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 een uitgevoerde ecologische quickscan⁵ blijkt, dat het plangebied niet in of nabij een in het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen gebied is gelegen. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van de (provinciale) EHS. 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.

⁵ Ingenieursbureau Gemeente Rotterdam, Project BP Noordelijk Niertje; Flora- en faunatoets t.b.v. het bestemmingsplan, februari 2013.

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 de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat het plangebied een braakliggend, deels met bosplantsoen verruigd terrein betreft. Het wordt omzoomd door enkele watergangen. In het gebied is sprake van sterke menselijke beïnvloeding; zo wordt het gebied betreden en worden grassige delen intensief kort gemaaid. Het voorkomen van strikt beschermde plantensoorten is dan ook onwaarschijnlijk.

De meeste van de mogelijk voorkomende beschermde diersoorten behoren tot de eerste beschermingscategorie. Het betreft soorten als egel, mol, bruine kikker en gewone pad. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling; wel blijft de zorgplicht van toepassing. Ook algemeen voorkomende vogelsoorten worden in het plangebied verwacht. Hierbij kan gedacht worden aan merel, koolmees, kauw, vlaamse gaai, ekster en meerkoet. Voor deze soorten geldt, dat deze gedurende het broedseizoen niet mogen worden verstoord.

In het plangebied is mogelijk ook een aantal strikter beschermde diersoorten aanwezig. Zo kan op basis van losse waarnemingen van vleermuizen worden geconcludeerd, dat het plangebied minimaal dienst doet als foerageergebied. Het betreft hier echter geen essentieel gebied, omdat in de (directe) omgeving voldoende en betere alternatieven aanwezig zijn. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het Kralingse Bos. Tevens is niet uit te sluiten, dat de nu aanwezige populierensingel en watergang langs de Kralingse Zoom deel uitmaken van een vliegroute en in potentie een stapsteen kan vormen van migrerende vleermuizen van/naar het Kralingse Bos. Geadviseerd wordt de bestaande populierensingel en de watergang te handhaven. Deze maken geen onderdeel uit van het plangebied, waardoor deze structuren niet worden aangetast. Dit bestemmingplan heeft dan ook geen negatieve effecten op de soortgroep vleermuizen.

Waarnemingen van strikt beschermde vissen zijn binnen het plangebied niet bekend. Wel is in de omgeving de bittervoorn waargenomen. Daarnaast komt ook steeds vaker de kleine modderkruiper in binnenstedelijke wateren voor. Aangezien de aanwezige watergangen niet worden gedempt en/of hieraan geen werkzaamheden plaatsvinden, treden geen negatieve effecten op deze diersoorten op.

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. Naast het Programma Duurzaam heeft Rotterdam 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.

Zoals in § 3.2 als is aangegeven, wordt de ontwikkeling van het plangebied over gelaten aan de markt. Dit bestemmingsplan schept enkel de kaders, waaraan de ontwikkeling uiteindelijk wordt getoetst. Het is op dit moment dan ook niet helder welke duurzaamheidsmaatregelen genomen (kunnen) worden. Wel kan bij de uitwerking van het bouwplan hiermee rekening gehouden worden. Bijvoorbeeld door de woningen zo optimaal mogelijk te oriënteren voor het gebruik van zonne-energie, het toepassen van groene daken en het aanleggen van oppervlaktewater. Dergelijke aspecten kunnen onderdeel uitmaken van het op te stellen contract tussen gemeente en ontwikkelaar. Vanwege de globale wijze van bestemmen maakt het bestemmingsplan dergelijke maatregelen niet onmogelijk.

Daarnaast kan in zijn algemeenheid gezegd worden, dat de geplande woningen gebouwd gaan worden conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Daarnaast kan er ook voor gekozen worden om de woning zo duurzaam mogelijk te bouwen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen. Verdere investeringen op het gebied van duurzaamheid zijn mogelijk, echter wordt dit door de eindgebruikers van het woningen zelf bepaald. Zij kunnen hun woning naar eigen wens zo energiezuinig inrichten.

4.11 *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:

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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Met de mogelijkheid tot realisatie van maximaal 58 woningen blijft de voorgenomen ontwikkeling 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 behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 5 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde-Archeologie
Artikel 7 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

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

Artikel 3 – Groen

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden die geen deel uitmaken van het uitgeefbare terrein. Binnen de bestemming Groen zijn enkel ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'weg', erftoegangswegen en parkeervoorzieningen toegestaan. Fiets- en voetpaden zijn overal toegestaan, net als waterlopen, speelvoorzieningen en straatmeubilair.

De in deze bestemming opgenomen bouwmogelijkheden zijn beperkt; enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden toegestaan. De maximale maten staan in de bouwregels.

Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de gronden die zijn bedoeld voor de verkeersontsluiting is de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” opgenomen. De bestemming behoort niet tot het uitgeefbaar terrein. De regeling sluit aan op de Rotterdamse standaard en maakt naast verkeersvoorzieningen, zoals rijbanen en parkeervoorzieningen, ook straatmeubilair en groenvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5 – Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de gronden binnen het plangebied die behoren tot het uitgeefbare terrein. 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. De maximale hoogte van gebouwen bedraagt 9 meter, waarbij de woningen aan de Kralingse Zoom (het front) nog een maximaal drie meter hoge kap mogen hebben.

In totaal mogen binnen het gehele plangebied niet meer dan 58 woningen worden gebouwd. Het type woningen is daarbij niet bepaald, afgezien van het feit dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan. Voorts is het toepassen van dove gevels als verplichting gesteld, tenzij met akoestisch onderzoek aangetoond kan worden dat deze niet noodzakelijk zijn. Voor de meest oostelijk gelegen bebouwing is bepaald, dat dit een stedenbouwkundig front zal moeten vormen richting de Kralingse Zoom.

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 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemming 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 verschillende grenswaarden vanaf welk moment een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten. Zo geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld.

Artikel 7 - Waterstaat – Waterstaatkundige functie

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' is bedoeld ter bescherming van onderhoudsstrook langs de hoofdwatergang die net ten noorden van het plangebied is gelegen. De bestemming maakt dat, alvorens omgevingsvergunningen kunnen worden verleend, afwijking verleend moet worden door het bevoegd gezag 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 8 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 9 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.

Artikel 10 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 11 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.

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. In het kader van deze ontwikkelingen zal een overeenkomst worden getekend met betrekking tot de gronduitgifte waarin onder meer is voorzien in het kostenverhaal.

Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. Het bouwplan zelf wordt op particulier initiatief ontwikkeld. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. De kosten die initiatiefnemer maakt voor de ontwikkeling worden gedekt uit de meerwaarde die ontstaat als gevolg van het project. De initiatiefnemer kan beschikken over voldoende middelen voor realisering van het project en wordt in staat geacht het plan te realiseren. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan 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 Kralingen-Crooswijk;
- Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Kamer van Koophandel;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

Van het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond zijn formele reacties ontvangen die onderstaand zijn samengevat. Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard had reeds gereageerd op de Watertoets. De Gasunie en KPN hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij kunnen instemmen met de ontwikkeling.

1. Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam

Het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam merkt op dat de dubbelbestemming voor Archeologie niet zichtbaar was op de verbeelding.

Beantwoording

De bestemming was inderdaad per abuis niet zichtbaar. Dit is hersteld.

2. 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	48
Artikel 1 – Begrippen.....	48
Artikel 2 – Wijze van meten	52
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	54
Artikel 3 – Groen	54
Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied	55
Artikel 5 – Wonen	56
Artikel 6 – Waarde – Archeologie	59
Artikel 7 – Waterstaat – Waterstaatkundige functie.....	61
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	63
Artikel 8 – Antidubbeltelregel.....	63
Artikel 9 – Algemene bouwregels	63
Artikel 10 – Algemene afwijkingsregels	63
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
Artikel 11 – Overgangsrecht.....	65
Artikel 12 – Slotregel.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan Noordelijk Niertje (oost) met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2079NrdNiertjeO-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 bedrijf

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.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel 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.

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 tussentwee 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.

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.

Dakterras

een bouwkundige voorziening op het platte dak van een gebouw, dat bestaat uit een te betreden vlak, geheel of gedeeltelijk omgeven door een hekwerk zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit.

Dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,

- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte (functie).

In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van tenminste 11 m².

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige functies:

onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven).

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).

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.

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 geluidhinder:

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

Wet ruimtelijke ordening:

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

Woningwet:

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de 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 en parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'weg';
- 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;

met de daarbij behorende:

- i. in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- j. 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, huisvuilcontainers, niet groter dan 10 m³ (al dan niet ondergronds), bruggen, duikers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 3.1 onder d, 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.

Artikel 4 – Verkeer – Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

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

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

- a. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) mogen niet groter zijn dan 10 m³;
- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen voor openbaar nut, water, verkeer en vervoer, mogen niet groter zijn dan 80 m³;
- c. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in het artikel 4.1 onder e, zijn niet dieper dan 2 meter uit de gevel en zijn tenminste 2,2 meter boven maaiveld gelegen.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” 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. het aantal woningen binnen het totale plangebied mag niet meer dan 58 bedragen;
- c. woningen dienen alzijdig te zijn voorzien van dove gevels;
- d. uitsluitend niet gestapelde woningen zijn toegestaan;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven hoogte;
- f. bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te zijn gelegen;
- g. de totale oppervlakte van al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 30 m² per woning;
- h. de goothoogte van al dan niet vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- i. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen mogen niet groter zijn dan 20 m³;

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 mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. gebouwde terrassen (dakterrassen worden hier niet onder begrepen) mogen niet hoger zijn dan 0,2 meter boven maaiveld;
- d. huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) mogen niet groter zijn dan 10 m³.

5.3 **Afwijking van de bouwregels**

5.3.1 *Dove gevels*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder c en toestaan dat één of meer gevels niet als dove gevel worden uitgevoerd, als uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan:

- a. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, of
- b. de waarden zoals opgenomen in het Besluit Hogere grenswaarden, behorende bij de regels van dit bestemmingsplan.

5.3.2 *Bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder e en toestaan dat een grotere bouwhoogte is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de afwijking uitsluitend van toepassing is op de hoofdgebouwen aan de zijde van de Kralingse Zoom;
- b. de totale bouwhoogte van het hoofdgebouw inclusief kapconstructie niet meer dan 12 meter mag bedragen;
- c. de kapconstructie past binnen een profiel van 60 graden;
- d. dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is;
- e. de afwijking vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

5.3.3 *Bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a en toestaan dat buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bebouwing uitsluitend mag worden opgericht ten behoeve van hoofdgebouwen aan de zijde van de Kralingse Zoom;
- b. bebouwing tot niet meer dan twee meter buiten het bouwvlak is toegestaan;
- c. bebouwing de verplichting ten aanzien van parkeren als bedoeld in 9.1 niet onmogelijk maakt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor praktijkruimte/atelier, 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, tenzij als ondergeschikt onderdeel van de werkactiviteiten.

Artikel 6 – Waarde – Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Verplichting

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

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

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

6.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 0,5 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

6.3.2 Vergunningsvereisten

Het vergunningsvereiste betreft de volgende werken c.q. werkzaamheden:

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

6.3.3 Uitzondering

Het vergunningvereiste geldt niet voor bedoelde activiteiten gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden en welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

6.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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 blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

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 7 – Waterstaat – Waterstaatkundige functie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van een hoofdwatgang.

7.2 Bouwregels

Verbod

Ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie', mag in afwijking van de bouwregeling voor de andere voorkomende bestemming(en) niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Het bouwen krachtens andere voorkomende bestemming(en)

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 en toestaan dat bouwwerken welke toegelaten zijn krachtens de andere toegelaten bestemming(en) worden gebouwd, mits het belang van de hoofdwatgang hierdoor niet wordt geschaad.

7.3.2 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het schriftelijk advies in van de waterbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning, ter bescherming van genoemd belang.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 – 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 9 – Algemene bouwregels

9.1 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, voorzien wordt in voldoende ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen. Hierbij dient sprake te zijn van minimaal één parkeervoorziening per woningen op eigen terrein en gelden voorts de Rotterdamse Parkeernormen.

Artikel 10 – 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 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Het bepaalde in 11.2.1 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 12 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Noordelijk Niertje (oost)”, gemeente Rotterdam.

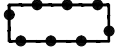
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied



Noordelijke Niertje (oost)

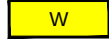
Enkelbestemmingen



Groen

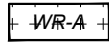


Verkeer - Verblijfsgebied

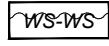


Wonen

Dubbelbestemmingen

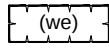


Waarde - Archeologie



Waterstaat - Waterstaatkundige
functie

Funcctieaanduidingen



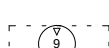
weg

Bouwwlakken



bouwvlak

Maatvoeringen



maximum bouwhoogte (m)

Verklaring



ondergrond

project:
Noordelijk Niertje (oost)

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan

opdrachtgever:
Gemeente Rotterdam

datum : 26 november 2015

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0559.BP2079NrdNiertjeO-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0559.BP2079NrdNiertjeO-va01

