



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW STAMPIOENSTRAAT

16 maart 2017



BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW STAMPIOENSTRAAT

concept ontwerp	19 oktober 2015
ontwerp	11 januari 2016
vaststelling	16 maart 2017

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.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik	19
3.2 Projectbeschrijving	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	24
4.3 Geluid.....	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.8 Flora en fauna	31
4.9 Duurzaamheid en energie	33
4.10 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels.....	35
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	39
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	39

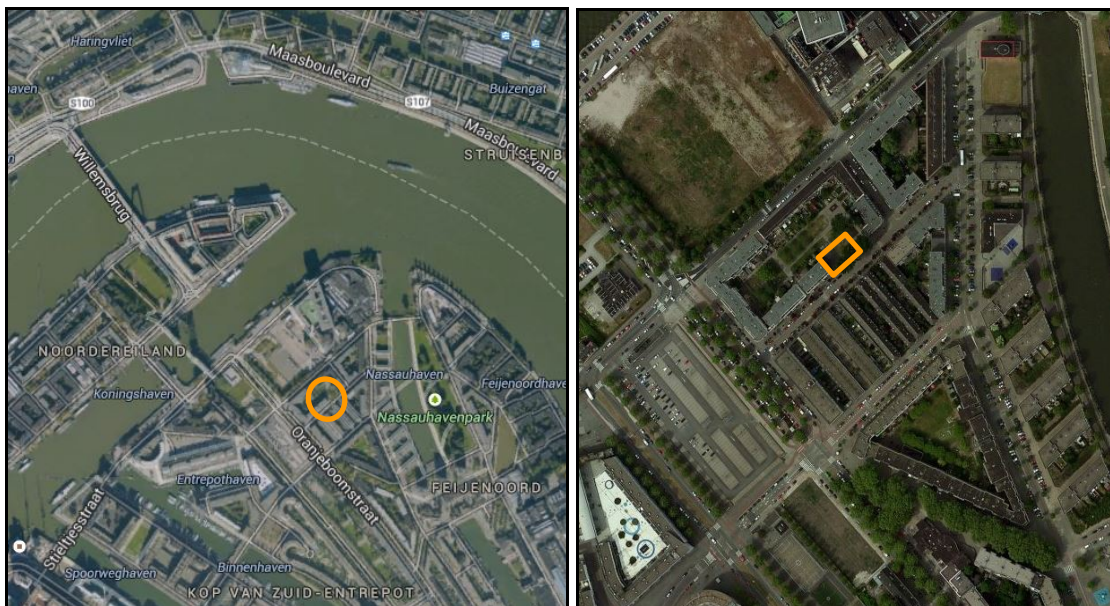
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In een opening in een bouwblok aan de noordzijde van de Stampioenstraat biedt de gemeente Rotterdam in het kader van het programma Zelfbouw Rotterdam grond aan, waar (een collectief van) particulieren hun eigen woning en woonomgeving kunnen realiseren. Ter plaatse kan een woonprogramma worden gerealiseerd, bestaande uit minimaal vier en maximaal acht woningen. Het vigerende bestemmingsplan "Feijenoord" staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.3), waardoor een herziening daarvan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Aan de zuidoever van de Nieuwe Maas bevindt zich de zogenaamde 'Kop van Feijenoord', als onderdeel van de wijk Feijenoord. De Stampioenstraat, gelegen tussen de Roentgenstraat en de Steven Hoogendijkstraat, vormt een verbinding tussen de Oranjeboomstraat en de Nassauhaven. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de Stampioenstraat bevinden zich woningen. Aan de noordzijde is echter ter hoogte van de 1^e en 2^e Stampioendwarsstraat sprake van een 'opening' in de bebouwingsstructuur, dat momenteel dienst doet als speelterrein en de toegang vormt tot het binnenterrein van het bouwblok. Deze 'opening' vormt het bestemmingsplangebied; de begrenzing wordt hierbij gevormd door de toekomstige perceelsgrenzen.



Afbeelding 1: Ligging van de Nassauhaven in zijn omgeving (links) en het plangebied (rechts).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan "Feijenoord" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 16 december 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld, maar is pas onherroepelijk geworden op 25 september 2013.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is de bestemming 'Groen' van toepassing. Hierbinnen zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, met bijbehorende voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Zo zijn alleen kleine

gebouwen (maximaal 80 m³) voor openbaar nut en/of verkeer en vervoer toegestaan. Ook uitstekende delen aan gebouwen die krachtens een aangrenzende bouwbestemming toegelaten zijn, mogen binnen de bestemming 'Groen' worden opgericht. Deze uitstekende delen moeten minimaal 2,2 boven maaiveld zijn gelegen en mogen niet meer dan 2 meter uitsteken. Andere gebouwen zijn niet toegestaan.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart van het nu geldende bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

De nu geldende bestemming maakt de bouw van gewenste woningen niet mogelijk. Het bestemmingsplan “Feijenoord” kent ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om dergelijke woningen te realiseren.

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 het onderhavige project.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt deze visie 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 betreffen hier nationale belangen die zijn geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Nieuwe Maas is in de SVIR aangemerkt als 'hoofdvaarweg'. Hier staat een vlotte en veilige doorvaart van de beroepsvaart centraal. Deze mag niet gehinderd worden door ontwikkelingen langs de rijksvaarwegen (titel 2.1 Barro "Rijksvaarwegen"). Nieuwe bestemmingen in de vrijwaringszone mogen hiermee niet conflicteren. Aangezien de Nieuwe Maas is ingeschaald als CEMT-klasse 'Vlb' is op grond van artikel 2.1.2 lid 2 Barro een vrijwaringszone van 25 meter van toepassing. Daarnaast is het beleid voor de grote rivieren erop gericht om de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren (titel 2.4 Barro "Grote rivieren").

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

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

Nota Belvédère

In 1999 is de Nota Belvédère verschenen. Doel van de nota is de cultuurhistorische identiteit meer richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte. Deze doelstelling wordt in de nota geconcretiseerd in een breed scala van te ondernemen acties op Rijks-, regionaal- en lokaal niveau. In het kader van de nota is een landsdekkend overzicht gemaakt van de

cultuurhistorisch meest waardevol geachte steden en gebieden: de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland (ook wel Belvédèrekaart genoemd). Het bestemmingsplangebied behoort hier niet toe (wat overigens niet betekent dat van cultuurhistorische waarden geen sprake kan zijn).

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd, die officieel in werking is getreden op 1 september 2007, onder meer 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. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om maximaal 8 woningen binnen een bestaand woongebied mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De afstand van het plangebied tot aan de Nieuwe Maas, zoals vastgelegd in de legger rijkswaterstaatswerken, bedraagt ruim 240 meter. De langs de Nieuwe Maas aanwezige vrijwaringszone is dan ook niet over het plangebied gelegen, zodat de veilige doorvaart van de beroepsvaart niet wordt belemmerd. Omdat dit bestemmingsplan niet (de directe omgeving van) het rivierbed omvat, wordt de (vergroting van de) afvoercapaciteit van de Nieuwe Waterweg niet nadelig beïnvloed. De nationale belangen zoals vastgelegd in titel 2.1 en 2.4 Barro worden door de ontwikkeling niet negatief beïnvloed.

Daarnaast wordt voldaan aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Zo passen de woningen binnen de woningbouwvisie van de Stadsregio Rotterdam, die door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland is aanvaard (zie § 2.2). De ontwikkeling wordt met een selectieprocedure in de markt gezet. Op basis van de interesse voor de zelfbouwlocaties binnen Rotterdam, blijkt sprake te zijn van voldoende animo voor deze woningen. De locatie betreft bestaand stedelijk gebied, centraal gelegen binnen Rotterdam, dat door de ontwikkeling wordt verdicht. Het gaat niet ten koste van agrarisch gebied of bestaand groen (parken) in de stad. De ontwikkeling sluit aan op het bestaande wegennet van Rotterdam, zonder dat dit in de directe omgeving of elders in de stad, problemen oplevert.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader.

2.2 *Provinciaal beleid*

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit'

maken hiervan onderdeel uit. In deze documenten is het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid van de provincie tot aan 2030 vastgelegd, waarbij de programma's een grotere dynamiek kennen dan de visie. De Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" en bijbehorende verordening komen hierdoor te vervallen, net als het provinciaal Verkeers- en vervoerplan en de beleidsnota Vaarwegen en Scheepvaart 2006, het Fietsplan 2008 en de Nota operationalisering openbaar vervoer 2007-2010.

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor duurzame verstedelijking een belangrijke rol.

De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan bereikt worden door de geplande opgave met behulp van regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel met de andere gemeenten in de regio af te stemmen. Hierbij zijn in het Programma Ruimte vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied opgenomen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Wanneer de regionale visies voldoen aan de behoefteramingen (eerste trede op de ladder van duurzame verstedelijking), locatiekeuzes (tweede trede) en kwalitatieve (derde trede) uitgangspunten, worden deze door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Voor de Stadsregio Rotterdam is sprake van een door het college van Gedeputeerde Staten aanvaarde woonvisie.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. De voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. De ontsluiting per auto en openbaar vervoer is goed te noemen. De voorgenomen ontwikkeling past prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie.

Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke,

rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

Op basis van effectmeting zijn dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het plangebied maakt onderdeel uit van het VIP-gebied "Woonmilieu Kop van Zuid". Speerpunt hierbij is realisatie van rustig en centrum-stedelijk wonen aan het water en in gemengde wijken. De beoogde kwaliteitsslag van het woon- en werkmilieu straalt uit op de bestaande stedelijke omgeving, waardoor (ook) het sociaaleconomisch klimaat van de stad verbetert, selectieve migratie wordt tegengegaan en de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt.

Woonvisie Wonen in Rotterdam

Deze in 2003 door de gemeenteraad vastgestelde visie beschrijft de aanpak van de huisvesting tot 2006 en de koers naar 2017. Het verwoordt de ambities om van Rotterdam voor iedereen een aantrekkelijke woonstad te worden. Om het woningaanbod substantieel om te vormen, is de eerste voorwaarde dat het bouwtempo omhoog gaat. Ook wil de gemeente het eigen woningbezit in de stad stimuleren. Verder wordt het verbeteren van woningen, woonomgeving, buitenruimte en voorzieningen nagestreefd waarvoor herstructurering de meest aangewezen oplossing is. Tevens is de wenselijkheid aangegeven om in beperkte mate en onder strikte randvoorwaarden nieuwe woningen te realiseren in een hoogwaardig woonmilieu om mensen met hogere inkomens voor de stad te behouden. De woonvisie doet geen gebiedsgerichte uitspraken. In 2007 is een geactualiseerde versie van de Woonvisie vastgesteld. Het betreft een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De geactualiseerde woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Welstandsnota Rotterdam

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

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'niet-planmatige uitbreidingen'. Bij niet-planmatige uitbreidingen wordt de stedenbouwkundige structuur gevormd door gesloten bouwblokken en bestaat de bebouwing uit afzonderlijke panden met een eigen architectuur of uit een kleine serie panden met dezelfde architectuur. In het bouwblok zijn de hoeken vrijwel altijd architectonisch verbijzonderd. De panden hebben een klassieke, verticale gevelopbouw die bestaat uit een basement, een middendeel en een bekroning door middel van een afwijkend vormgegeven bovenste laag.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en van de welstandstoets is het in stand houden van de architectonische ensembles en de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Bij nieuwbouw gaat het hierbij om het aansluiten bij de bestaande c.q. oorspronkelijke structuur van het gebied (rooilijnen, bouwhoogtes).

Gebiedsvisie Noord 2011 – 2014

De gemeente Rotterdam heeft besloten voor iedere wijk in de stad een (gebieds)visie te schrijven. Deze visies bestrijken de bestuursperiode 2011 t/m 2014. In de gebiedsvisie wordt het langere termijnperspectief voor alle gebieden geschetst, waarbij de fysieke-, sociale, economische- en veiligheidsopgaven in beeld worden gebracht. Het lange termijnperspectief dient aan te sluiten bij zowel de meerjarenprogramma's van het college van burgemeester en wethouders, als bij deelgemeentelijke meerjarenprogramma's en de afspraken die de deelgemeente gemaakt heeft met maatschappelijke partners. Het bestuursprogramma 2010 – 2014 dient als basis voor de gebiedsvisie.

Ten aanzien van de wijk Feijenoord, waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt onder andere ingezet op het aanpakken van de eenzijdige woningvoorraad en het kwalitatief opwaarderen van het woonmilieu met een optimale mix aan huur- en koopwoningen voor doelgroepen met een verschillende leefstijl en sociaal economische positie. Daarnaast is de insteek om de openbare ruimte beter te benutten door sterker in te zetten op kwaliteit en bruikbaarheid van parken, buurtgroen en de kwaliteiten van het aanwezige water.

Visie "Kop van Feijenoord"

Voor een deel van de wijk Feijenoord is in 2009 de visie 'Kop van Feijenoord' vastgesteld. Deze visie verwoordt en verbeeldt de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. De hoofdpoging is het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners te verbeteren, waardoor de wijk ook voor nieuwkomers aantrekkelijker wordt. Daarnaast moet de wijk beter verbonden worden met de binnenstad en de omringende wijken. De visie benoemt daartoe een samenhangend pakket aan maatregelen, bijvoorbeeld de inrichting van het Nassauhavenpark. Het plangebied zelf hoort niet tot de visie. Wel worden met betrekking tot de bestaande woningen aan de Stampioenstraat die ten westen van het plangebied zijn gesitueerd gesteld, dat hier gevelaanpak noodzakelijk is. Daarnaast wordt in zijn algemeenheid gesteld, dat voor de verdere ontwikkeling van de wijk een grotere variatie in het woningaanbod wenselijk is. Dit is mogelijk door koop- en middeldure huurwoningen en waar mogelijk grondgebonden woningen toe te voegen.

Masterplan "Kop van Feijenoord"

De visie 'Kop van Feijenoord' is verder uitgewerkt in het gelijknamige masterplan, waarbij de plannen zijn getoetst op milieutechnische en financiële aspecten. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen ten opzichte van de visie, met name in het woningbouwprogramma en de fasering. Het masterplan 'Kop van Feijenoord' is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in oktober 2012.

Hoewel het plangebied geen onderdeel uitmaakt van dit masterplan, staat in dit document wel dat verdichting met nieuwe woonmilieus in de 'Kop van Feijenoord' wenselijk is. Hierdoor wordt de wijk aantrekkelijk(er) voor nieuwe bewoners en wordt het draagvlak voor voorzieningen sterker. Dit kan bereikt worden, door het toevoegen van nieuwe stadsblokken, waarmee onder andere straatprofielen worden vastgelegd.

Programma Zelfbouw

Op 21 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het programma Zelfbouw 2015-2018 vastgesteld. Met dit programma zet de gemeente zich in om de woningbouwproductie door particulier opdrachtgeverschap te vergroten, met als doelstelling om in 2018 10% van de nieuwbouwwoningen met zelfbouw te realiseren. Dit wordt bewerkstelligd door het verbeteren van het aanbod aan zelfbouwmogelijkheden en het

verkoopinstrumentarium. Daarnaast wordt ook de dienstverlening verbeterd, door de huidige werkwijze van de gemeente aan te passen aan zelfbouw.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om maximaal acht woningen mogelijk te maken. Dit zorgt voor meer variatie aan woningtypen in de wijk Feijenoord. Dit leidt tot een betere mix aan bewoners en daarmee tot een verdere ontwikkeling van de wijk. De draagkracht voor de aanwezige voorzieningen wordt hiermee versterkt. Tevens wordt met deze ontwikkeling bewerkstelligd, dat invulling wordt gegeven aan het vastgestelde programma Zelfbouw. Dit biedt particulieren de kans zelf hun eigen woning en woonomgeving te realiseren. Gesteld wordt dat het plan aansluit op de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk worden de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie beschreven.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *De wijk Feijenoord*

Tot ver in de 18^e eeuw was het 'eiland Feijenoord' niets anders dan een zandplaat in de binnenbocht van de Maas. Tijdens de 17^e en 18^e eeuw werd Feijenoord stukje bij beetje bedijkt. Pas halverwege de 19^e eeuw werd door het Rotterdamse gemeentebestuur een uitbreidingsplan vastgesteld, waarmee Feijenoord vooral het karakter kreeg van een haven- en industriegebied met geïsoleerde woonbuurten.

In het begin van de 20^e eeuw werd een deel van het huidige Feijenoord gebouwd als arbeiderswijk voor de havenindustrie. De ruimtelijke structuur draagt daar nog steeds de kenmerken van in het stratenpatroon met noord-zuid verbindingen. Nadat in 1974 de stadsvernieuwing in gang werd gezet, is de omgeving van het plangebied getransformeerd van een haven- en industriegebied met een ondergeschikte woonfunctie, naar een gemengd stedelijk gebied in de nabijheid van het Rotterdamse stadscentrum. Tijdens de stadsvernieuwing zijn veel woningen, voornamelijk gebouwd tussen 1910 en 1930, gerenoveerd en/of vervangen door nieuwbouw. Mede hierdoor is de stedenbouwkundige structuur verbrokkeld.

De wijk is geïsoleerd gelegen tussen de Nieuwe Maas en de spoorlijn van Rotterdam naar Dordrecht. Het vele water in en langs de wijk (de Nieuwe Maas, de Persoonshaven en de Nassauhaven) geeft Feijenoord een eigen karakter. De mengeling van oude woningen, nieuwbouw en bedrijven maakt de wijk tot een stedelijk gebied.



Afbeelding 3: Ligging van de wijk Feijenoord (oranje omkaderd).

In de wijk Feijenoord zijn nog twee gebieden aanwezig, waar het oorspronkelijke gebruik als havengebied zichtbaar is. Aan de noordzijde bevindt zich de Nassaukade, de fabriek en het hoofdkantoor van Unilever Bestfood Nederland (verder Unilever). Het andere gebied dat ten dienste staat van industriële activiteiten, betreft het bedrijventerrein Feyenoord. Dit is gelegen op het zuidelijk deel van het 'schiereiland' aan de oostzijde van de wijk, dat wordt gevormd door de Persoonshaven en de Nieuwe Maas. Dit bedrijventerrein bestaat uit een menging van

grootschalige bedrijvigheid op het complex van HunterDouglas, kantoorfuncties, kleinschalige bedrijvigheid en recreatieve voorzieningen en is direct ten zuiden van het plangebied gelegen.

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bouwblok, dat omsloten wordt door de volgende straten: Roentgenstraat, Nassaustraat, Stampioenstraat en Oranjeboomstraat. Van origine betrof dit een gesloten bouwblok, zoals onderstaande foto uit 1928 deels laat zien. Dit betekent, dat in het verleden ook binnen het plangebied woningen hebben gestaan. Deze bestonden uit drie bouwlagen met een kap. Tegenwoordig stammen alleen de woningen aan de Oranjeboomstraat en Stampioenstraat nog uit deze tijd. De kappen zijn evenwel vervangen door een dakopbouw, waardoor een volledige vierde bouwlaag is ontstaan. Aan de Roentgenstraat en Nassaustraat (grotendeels) zijn de oorspronkelijke woningen gesloopt en in 1993 vervangen door nieuwbouw. Ook de woningen binnen het plangebied zijn geamoveerd.



Afbeelding 4: 'Kop van Feijenoord' in 1928, plangebied oranje omkaderd; bouwblok blauw omkaderd.

Nadat de oorspronkelijke woningen binnen het plangebied zijn gesloopt, heeft geen herbouw plaatsgevonden. Tegenwoordig doen de gronden dienst als speelplaats, dan wel entree naar het binnenterrein. Dit doet dienst als buurtpark.



Afbeelding 5: Huidige situatie binnen plangebied.

3.2 Projectbeschrijving

Hoewel nog geen sprake is van een concreet bouwplan, is voor de locatie een zogenaamd kavelpaspoort opgesteld met randvoorwaarden. Deze dienen als basis voor dit bestemmingsplan.

Het plangebied heeft een oppervlak van 654 m². Daarvan dient minimaal 243 m² bebouwd te worden. Maximaal is 366 m² toegestaan. De ontwikkeling bestaat uit niet minder dan vier en niet meer dan acht woningen. Daarbij zijn zowel grondgebonden woningen als appartementen toegestaan. Het parkeren is op eigen terrein niet mogelijk. Er dient gebruik gemaakt te worden van de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De voorgevel moet op de rooilijn gebouwd worden, waarbij de goothoogte van het gebouw minimaal 10 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte mag niet meer dan 14 meter zijn. Het dak mag zowel met een kap als plat worden afgedekt en het gevelontwerp kent de voor een stadswijk typische driedeling in gevelopbouw (basement, middendeel en gevelbeëindiging). Accenten in de gevel, zoals balkons, erkers, overstekken, inspringingen of geleidingen zijn toegestaan maar blijven ondergeschikt aan de hoofdmassa. Wat betreft de buitenruimte zijn diverse vormen mogelijk: een tuin, een dakterras, een balkon of loggia. In geval een tuin wordt gerealiseerd die grenst aan de openbare ruimte, dient sprake te zijn van een met het hoofdgebouw mee ontworpen erfafscheiding van minimaal 2,2 meter op de rooilijn.

De diepte van de bebouwing is gelegen tussen de 9 en 11,8 meter. Hierdoor heeft de tuin een minimale diepte van 9,3 meter. De bebouwing dient aansluitend op de zijgevel van het aangrenzende pand gerealiseerd te worden. Daarbij geldt dat het blok minimaal 27 meter breed moet zijn. Onderstaande afbeelding geeft het kavelpaspoort schematisch weer.



Afbeelding 6: schematische weergave kavelpaspoort.

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 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 projectgebied is buitendijks gelegen en maakt daardoor onderdeel uit van het beheersgebied van Rijkswaterstaat.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Deze beleidsplannen zijn er allemaal in hoofdzaak opgericht, dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Deze beleidsterm heeft dan ook vooral betrekking op het zoveel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. Hierbij speelt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' een belangrijke rol.

In het kader van het masterplan "Kop van Feijenoord" is in overleg met de waterbeheerders een watertoets opgesteld. Hieruit blijkt, dat de ontwateringsdiepten op de 'kop' variëren van 1 tot meer dan 2 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de minimaal vereiste ontwateringsdiepte van 0,8 meter. Het vastgestelde uitgiftepeil is leidend voor de planontwikkeling; met entrees dient te worden aangesloten op dit peil. Het peil is bepaald op 3.15 meter boven NAP.

Omdat het projectgebied buitendijks is gelegen, is de Waterwet van toepassing. Het projectgebied maakt echter deel uit van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. Daarnaast geldt voor buitendijkse gebieden geen compensatieplicht bij toename van het verhard oppervlak. Deze toename is overigens zeer gering, omdat het projectgebied in de huidige situatie al deels verhard is. Het projectgebied is ook niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering. Dit betekent, dat op grond van de Keur geen restricties gelden.

De wijk Feijenoord maakt deel uit van rioleringsdistrict 28: 'zuiden' en meer specifiek van het onderbemalingsdistrict 'Feijenoordkade-562'. Deze onderbemaling loost het afvalwater op het binnendijkse hoofdbemalingsgebied. Met het eindgemaal 'Pretoriaaan' wordt het afvalwater via district 23 'Charlois' naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven verpompt. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, waardoor naast het afvalwater ook het relatief schone hemelwater via het riool naar deze afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. Nabij het plangebied is op de hoek van de Nassauhaven met de Jalonstraat een overstort aanwezig. Bij hevige regenval wordt ongezuiverd (verdund) afvalwater via de overstort op het oppervlakte

water van de Nassauhaven geloosd. De voorziene woningen worden op dit rioleringsstelsel aangesloten, al beschikken de woningen zelf over een gescheiden stelsel.

Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe woningen 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.

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. In dit kader worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" 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.

Uit het geldende bestemmingsplan "Feijenoord" blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk I, II' en de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd I, II'. Hierbij gaat het om detailhandel, bedrijven tot en met categorie 2, maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2.

Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij uiteindelijk vijf gebiedstypen worden onderscheiden. Uit het geldende bestemmingsplan "Feijenoord" blijkt, dat de omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als 'gemengd woongebied'. Dit houdt in, dat binnen de bedrijfspanden bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan. Voor bedrijfsruimten onder of naast woningen geldt, dat de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan. De aanwezige en op grond van de geldende bestemmingen toegestane inrichtingen worden dan ook als passend in een woonomgeving ervaren.

In de directe omgeving van de Nassauhaven bevinden zich twee bedrijven die nadere aandacht behoeven. Op ongeveer 465 meter ten zuidoosten van het plangebied is op het perceel Piekstraat 2 het bedrijf Hunter Douglas Europe BV gesitueerd. Dit bedrijf is geclassificeerd als een non-ferro metaalgieterij/-smelterij met een productiecapaciteit van > 4.000 ton per jaar.

Het betreft hier dan ook een categorie 5 bedrijf. De bijbehorende hindercontouren volgens de VNG-uitgave bedragen ten opzichte van een gemengd gebied 100 meter voor het aspect 'geur', 200 meter voor het aspect 'stof', 500 meter voor het aspect 'geluid' en 30 meter voor het aspect 'gevaar'. Dit betekent, dat alleen de hindercontour van het aspect 'geluid' over het plangebied is gelegen. Voor dit bedrijf geldt echter, dat op korte afstand reeds woningen aanwezig zijn (Zinkerblok, Persoonsdam, Spiekmanstraat). Deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering. Daarnaast blijkt uit § 4.3 dat de geluidsuitstraling gelegen is beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Op ongeveer 85 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich Unilever. Dit bedrijf is geclassificeerd als fabriek waar ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten worden vervaardigd, waarbij de productiecapaciteit groter is dan 250.000 ton per jaar. Het betreft hier dan ook een categorie 4.2 bedrijf. De bijbehorende hindercontouren volgens de VNG-uitgave bedragen ten opzichte van een gemengd gebied 200 meter voor het aspect 'geur', 30 meter voor het aspect 'stof', 200 meter voor het aspect 'geluid' en 30 meter voor het aspect 'gevaar'. Dit betekent, dat alleen de hindercontouren van de aspecten 'geur' en 'geluid' over het plangebied zijn gelegen. Voor dit bedrijf geldt echter eveneens dat op korte afstand reeds woningen aanwezig zijn (Roentgenstraat). Deze woningen zijn bepalend voor de bedrijfsvoering van Unilever. Daarnaast blijkt uit een uitgevoerd onderzoek naar het aspect 'externe veiligheid', dat het aspect 'gevaar' geen belemmering vormt (zie § 4.5).

Uit bovenstaande beschouwing blijkt, dat de aanwezige inrichtingen in de omgeving van het plangebied het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen niet aantast. Omdat op kortere afstand van deze inrichtingen al woningen aanwezig zijn, leidt de bouw van woningen binnen het plangebied niet tot aantasting van de vergunde rechten van deze inrichtingen. Het thema milieuzonering leidt dan ook niet tot belemmeringen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder 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.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk maximaal acht woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, alsook binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd, waarin in het kader van een goede ruimtelijke ordening de omliggende 30 km/h-wegen zijn meegenomen. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaï

De voorziene woningen zijn gelegen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen: Oranjeboomstraat (tussen Nassaukade en Roentgenstraat) en Roentgenstraat (tussen

¹ Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren geluidgevoelige bebouwing op het zelfbouwkavel aan de Stampioenstraat in Rotterdam, juli 2015, kenmerk: WO00115.07.2015V2.0.

de Rosestraat en Oranjeboomstraat). De berekende geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt hierbij minder dan 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, waardoor het niet noodzakelijk is om een ontheffing van de Wet geluidhinder te verlenen.

Het overige deel van de Oranjeboomstraat en de Roentgenstraat, alsook de Stampioenstraat, Nassauhaven en Nassaustraat, behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van deze wegen is. Met uitzondering van de Stampioenstraat geldt voor deze wegen dat de berekende geluidsbelasting nergens hoger is dan 48 dB. Vanwege het wegverkeer op de Stampioenstraat is een maximale geluidsbelasting berekend van 51 dB. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de woningen vanuit het aspect 'wegverkeerslawaaï' sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone behorende bij het gezoneerde industrieterrein 'Feyenoord'. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels niet overschrijdt. Het is dan ook niet noodzakelijk om een ontheffing van de Wet geluidhinder te verlenen.

Overige geluidsbronnen

Ten westen van het projectgebied is ondergronds de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht gelegen. Omdat de tunnelmonden op meer dan 100 meter afstand zijn gelegen, heeft geluidhinder vanwege het spoorwegverkeer geen invloed. Daarnaast wordt op grond van de uitgevoerde onderzoeken voor Maasvlakte 2 geconcludeerd, dat geluidhinder afkomstig van scheepvaartverkeer ter hoogte van het plangebied geen probleem vormt. De 57 dB(A)-contour is namelijk gelegen op de kadegrens. Ook geluidhinder als gevolg van vliegverkeer is niet aan de orde, aangezien deze geluidhinderbron niet in de nabijheid is gelegen. Een nadere beschouwing van deze bronnen is niet nodig.

Op grond van de rekenresultaten wordt geconcludeerd, dat het aspect 'geluid' aan realisatie van de woningen niet in de weg staat.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële

regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 8 woningen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als *niet in betekenende* mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied. 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 Rijkinstituut voor Volksgezondheid en Milieu in 2015 gelegen tussen de 23 en 25 µg/m³ respectievelijk tussen de 29 en 32 µg/m³. In 2025 is de concentratie PM₁₀ iets lager, namelijk tussen de 21 en 23 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt dit een concentratie tussen 25 en 30 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

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

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen, te weten het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en over de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht, evenals het productieterrein van Unilever. Hieronder worden deze risicobronnen nader toegelicht.

Transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas

Over de Nieuwe Maas worden met behulp van zee- en binnenvaartschepen gevaarlijke stoffen over het water getransporteerd. Zeeschepen varen echter tot aan de Waalhaven. Omdat het plangebied ten oosten van de Waalhaven is gelegen, is hier alleen sprake van transport door middel van binnenvaartschepen. Dit transport leidt niet tot een 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour; dit wordt onderschreven door de Basisnet-studie. Wel is sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Deze strekt zich uit tot op 25 meter vanaf de waterlijn. Aangezien

de kleinste afstand tussen het plangebied en de Nieuwe Maas circa 245 meter bedraagt, vormt deze contour geen belemmering.

Het groepsrisico is een factor 10 onder de oriënterende waarde gelegen. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst, dat een klein deel van dit risico wordt veroorzaakt door het transport van ammoniak. Gezien de breedte van de Nieuwe Maas en het feit dat de voorziene verandering leidt tot een beperkte toename van het aantal personen binnen het plangebied, heeft deze geen invloed op het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijn Rotterdam-Dordrecht

Op ongeveer 127 meter ten westen van het plangebied is de spoorverbinding tussen Rotterdam en Dordrecht gelegen. Deze spoorlijn bevindt zich in een tunnelbuis: de Willemsspoortunnel met een totale lengte van circa drie kilometer. Door de tunnel lopen vier sporen, elk in een aparte buis. Alleen bij station Blaak is sprake van twee buizen met in elke buis een middenperron. Dit station moet in het kader van het aspect 'externe veiligheid' gezien worden als een opening in de tunnel, waar de effecten van een eventueel ongeval zich manifesteren. In de tunnel is nooit meer dan één goederentrein aanwezig. Daarnaast mag een dergelijke trein zich nooit tegelijkertijd met een passagierstrein in dezelfde tunnelbuis bevinden.

Door het transport van gevaarlijke stoffen kunnen zich bij een ongeval calamiteiten voordoen met brandbare gassen en vloeistoffen en met toxische stoffen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour wordt bepaald door de stofcategorie 'brandbare vloeistoffen'. Het effect van branden blijft echter beperkt tot de binnenkant van de tunnel, zodat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour. Ook ongevallen met toxische vloeistoffen of gassen leiden niet tot effecten. Na verdamping en ventilatie komen de giftige dampen vrij bij de openingen van de tunnel. Gelet op de afstand van deze uitstroompunten tot het plangebied – de dichtstbijzijnde tunnelmond is gelegen op 575 meter - is het onwaarschijnlijk dat via atmosferische verdunning slachtoffers vallen. Een explosie in de tunnel leidt tot een drukgolf die voortzet tot aan de openingen. Door de overdruk en de hitte kan daarnaast de tunnel beschadigd raken. Het is niet waarschijnlijk dat dit tot directe slachtoffers binnen het plangebied leidt. De kans dat zich overigens een explosie in de tunnel voordoet is zeer klein, vanwege de geringe hoeveelheid aanwezige zuurstof en het veiligheidsregime in de tunnel.

De voor het groepsrisico ter plaatse van het projectgebied maatgevende kilometer ligt voor een groot deel over water. Bovendien is de persoonsdichtheid in de directe omgeving voor een stedelijke gebied niet hoog. De kansen op ongevallen in de tunnel zijn in vergelijking met een maaiveldsituatie zeer klein. Omdat voor het risico van het transport door tunnels geen gevalideerde en erkende rekenmethodes beschikbaar zijn, is het niet mogelijk om het groepsrisico te berekenen. Een schatting op basis van "expert judgement" levert een groepsrisico op, dat een factor 100 onder de oriënterende waarde ligt ($0,01 \times$ de oriënterende waarde). De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied leidt tot een beperkte toename van het aantal personen. Gezien de afstand tot aan de tunnelopeningen (minimaal circa 400 meter), dragen deze personen niet/nauwelijks bij aan het groepsrisico. Een nadere verantwoording is daarom niet noodzakelijk.

Stationaire bronnen

Uit een uitgevoerd onderzoek² naar het aspect 'externe veiligheid' blijkt, dat binnen een straal van 1,5 km rondom het plangebied diverse stationaire bronnen zijn gelegen. In het onderzoek wordt gesteld, dat de voorziene woningen alleen binnen de invloedssfeer van Unilever zijn gelegen. De overige stationaire bronnen vormen geen belemmering en worden niet nader beschouwd.

Unilever produceert op de locatie aan de Nassaukade verschillende levensmiddelen. Koeling vormt hierbij een belangrijk onderdeel van het productieproces. Hiervoor wordt ammoniak gebruikt, waarbij in een gesloten cascadesysteem zich 7.900 kilogram ammoniak bevindt. Op grond van het Bevi / Revi geldt rondom deze koelinstallatie een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 50 meter. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de machinekamer van de koelinstallatie. Omdat het plangebied op zo'n 70 meter afstand is gelegen, vormt deze contour geen belemmering.

Het invloedsgebied van de koelinstallatie bedraagt bij de betreffende hoeveelheid ammoniak en een maximale werkingstemperatuur van 2 °C zo'n 280 meter. Volgens het Bevi / Revi is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Desondanks wordt voor het groepsrisico gesteld, dat het toevoegen van maximaal 8 woningen geen significante invloed heeft. Het toevoegen van 19 personen op een personen-aantal in de omgeving van enkele duizenden, is voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden. Het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriënterende waarde. Daarbij worden de woningen zodanig gesitueerd, dat vluchten in zuidoostelijke richting goed mogelijk is.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. 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.

4.6

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.

Uit de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat de contactzone (bovenste meter van de bodem) in Feijenoord ten hoogste licht verontreinigd is. De ondergrond is echter naar

² M&A Milieu adviesbureau, Risico-inventarisatie Externe Veiligheid Stampioenstraat, Rotterdam, juni 2015, rapportnummer 215-RSt-ev-v1.

verwachting zwaar verontreinigd, met uitzondering van de saneringslocaties. In de wijk is tevens een matige kans aanwezig op het aantreffen van puntbronnen.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat op en in de nabijheid van het plangebied (mogelijk) bodembedreigende activiteiten aanwezig zijn geweest. Het gaat hierbij om een voormalige sloot, die naar verwachting met gebiedseigen grond is gedempt. Er wordt niet verwacht, dat hierdoor de bodemkwaliteit negatief is beïnvloed. Het plangebied wordt dan ook als zijnde 'onverdacht' aangemerkt.

Het veldonderzoek heeft in mei 2015 plaatsgevonden, waarbij in het plangebied ten behoeve van het verkennende onderzoek in totaal zes boringen zijn verricht. Vier van deze boringen zijn gezet tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld (m-mv). De diepte van de overige boringen bedraagt maximaal 4,0 m-mv, waarbij één boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek.

Analyseresultaten

Uit het onderzoek blijkt, dat in de puinhoudende, zandige bovengrond (- tot 0,5 m-mv) lichte verontreinigingen met kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie zijn aangetroffen. Ook in de ondergrond zijn verontreinigingen aangetroffen. Zo is de puin houdende, zandige ondergrond (0,5 tot 1,5 m-mv) licht verontreinigd met kwik, lood, zink, PAK en PCB. De puin houdende, kleiige ondergrond (0,5 tot 2,0 m-mv) bevat een matige verontreiniging met lood en lichte verontreinigingen met koper, kwik, zink, PAK en PCB. De zintuiglijk, kleiige ondergrond (1,0 tot 2,0 m-mv) is licht verontreinigd. Ook het grondwater is verontreinigd; hier is zowel een sterke verontreiniging met barium als een lichte verontreiniging met zink aangetroffen.

De aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de grond worden toegeschreven aan de bijmenging met puinig materiaal in de grond en zijn vanuit de bodemkwaliteitskaart verklaarbaar. De respectievelijk sterk en licht verhoogde concentraties barium en zink in het grondwater worden beschouwd als (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarden.

Conclusie

Door de aanwezigheid van de verontreinigingen dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. De gemeten waarden geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Geconcludeerd wordt, dat op de locatie geen ernstige bodemverontreinigingen te verwachten zijn. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.7

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.

³ Inventerra, Verkennend bodemonderzoek Stampioenstraat ong. te Rotterdam, juni 2015, rapportnummer 15-2134-R01JV.

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.

In het nu geldende bestemmingsplan "Feijenoord" wordt de wijk opgedeeld in twee archeologische deelgebieden. Deelgebied A betreffen de gronden waar de oude kom- en oeverafzettingen en het veen nog aanwezig zijn. Hier kunnen bewoningssporen vanaf het Neolithicum aanwezig zijn. Vandaar dat voor dit deel van Feijenoord een vrijstellingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- en/of graafwerkzaamheden geldt, die dieper reiken dan 1,50 meter beneden NAP en met een terreinoppervlak groter dan 200 m². De rest van Feijenoord maakt onderdeel uit van deelgebied B, alwaar verspoelde vondsten vanaf het Neolithicum en mogelijk resten van schepen kunnen worden aangetroffen. Hier geldt dan ook een vrijstellingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 3,0 meter beneden NAP en met een terreinoppervlak groter dan 200 m².

Het plangebied maakt deel uit van deelgebied A, waarbij het maaiveld is gelegen op een hoogte van circa 2,8 meter boven NAP. Voor de bouw van de woningen worden grondwerkzaamheden uitgevoerd, waarbij in ieder geval de heiwerkzaamheden dieper zullen reiken dan 1,5 meter beneden NAP. De geldende grenswaarde wordt dus overschreden, waardoor de noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek dient te worden getoetst aan het definitieve bouwplan door de bevoegde overheid, de gemeente Rotterdam (voor deze het BOOR). In verband hiermee wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

4.8 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 quickscan⁴ blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan zeven kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan de EHS is de Nieuwe Maas, dat op 300 meter afstand van het plangebied is gelegen. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Doordat de ingrepen plaatsvinden in een bestaand woongebied en deze beperkt van aard zijn, zijn effecten op beschermde gebieden op voorhand uitgesloten.

Soortbescherming

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

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, dat het plangebied een betekenis kan hebben als foerageergebied voor vleermuizen. Het oppervlak is echter zeer gering en in de omgeving zijn voldoende alternatieven aanwezig. Omdat lijnelementen ontbreken, maakt het plangebied geen onderdeel uit van een essentiële vliegroute. In het plangebied zijn ook geen bomen aanwezig, die als verblijfplaats voor vleermuizen kunnen fungeren. De blinde gevel aan de westzijde van het plangebied is als ontoegankelijk beoordeeld. De overige delen van de bestaande bebouwing zijn mogelijk wel toegankelijk voor vleermuizen. Omdat deze delen door de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast, zijn effecten op deze soortgroep uitgesloten.

De aanwezige beplanting in het plangebied is geschikt voor broedvogels. Hier worden dan ook algemene broedvogels van tuinen en parken verwacht, zoals merel, Turkse tortel,

⁴ Buro Maerlant, Rotterdam drie zelfbouwlocaties; Notitie Flora- en faunawet, juli 2015.

winterkoning en ekster. Omdat nesten van kraaiachtigen niet zijn aangetroffen, ontbreken potenties voor uilen en roofvogels. De aanwezige blinde gevel aan de westzijde is ook voor vogels als ontoegankelijk beoordeeld. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Voor de overige soortgroepen geldt, dat geen geschikt biotoop aanwezig is. Deze dieren- en/of plantensoorten worden dan ook uitgesloten.

Op grond van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd, dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten het vogelbroedseizoen uit te voeren. Daarnaast blijft de zorgplicht van kracht.

4.9 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 daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Zoals in § 3.2 als is aangegeven, wordt de ontwikkeling van het plangebied overgelaten aan de markt. Dit bestemmingsplan schept enkel de kaders, waaraan de ontwikkeling uiteindelijk wordt getoetst. Het is op dit moment niet duidelijk 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 mogelijk.

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 woningen 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. De ervaringen in eerdere zelfbouwprojecten leert, dat zelfbouwers over het algemeen duurzamer en/of energiezuiniger bouwen dat de traditionele bouw.

4.10 Besluit m.e.r.

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

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de genoemde drempelwaarde, zoals opgenomen in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Toetsing aan deze drempelwaarde is echter niet voldoende; ook de andere selectiecriteria uit de Europese Richtlijn zijn van belang. Het gaat hierbij onder ander om cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, en risico van ongevallen. Uit de beschouwing van de eerder in dit hoofdstuk genoemde milieuthema's blijkt, dat de voorgenomen ontwikkeling geen bijzondere elementen bevat die bovenproportioneel bijdragen aan deze aspecten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd, dat het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.(-beoordeling) 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 bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde – Archeologie

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

Artikel 3 - Tuin

De bestemming 'Tuin' is van toepassing op de gronden die buiten het maximale bebouwingsvlak zijn gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor tuin en voor uitstekende delen aan gebouwen die zijn toegelaten krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

De bouwmogelijkheden in deze bestemming zijn beperkt. Zo zijn alleen in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De bouwhoogte mag hierbij niet

meer bedragen dan 3 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een afwijkende bouwhoogte, namelijk 2 meter. Ook uitstekende delen aan gebouwen mogen gebouwd worden. Hiervoor geldt, dat deze niet meer dan 1,2 meter mogen uitsteken en zich minimaal 2,7 meter boven maaiveld moeten bevinden.

Artikel 4 - Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegen op de gronden, alwaar de woningen gebouwd mogen worden. Deze gronden zijn dan ook bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en -paden.

Voor het bouwen geldt, dat alleen in de bestemming passende bouwwerken zijn toegestaan. Binnen het op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlak mogen hierbij maximaal acht woningen worden gebouwd. Het bestemmingsvlak mag hierbij volledig bebouwd worden. Het is ook toegestaan om een deel van het bestemmingsvlak onbebouwd te laten, met dien verstande dat tenminste 243 m² van het oppervlak bebouwd moet zijn. De voorgevel van de woningen dient daarbij aan de zijde van de Stampioenstraat in de bestemmingsgrens te worden gebouwd. De goothoogte van deze gevel dient minimaal 10 meter te bedragen. De bouwhoogte van de woning mag niet meer dan 14 meter bedragen.

Ook voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn enkele bouwregels opgenomen. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte, die gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken kennen een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 4 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3 meter. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt een afwijkende bouwhoogte, namelijk 2 meter.

In de gebruiksregels is bepaald onder welke voorwaarden een aan-huis-gebonden beroep / bedrijf aanwezig mag zijn. Hierbij wordt verwezen naar de Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de bijlage van de regels. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om ook bedrijfsactiviteiten te ontplooiën, die niet op deze lijst vermeld staan. Voor toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is wel een advies benodigd van de milieudeskundige. Onder bepaalde voorwaarden mogen daken ook als dakterras gebruikt worden.

Artikel 5 - Waarde – Archeologie

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat drie algemene regels.

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen ten aanzien van dakkappen. Daarnaast is bepaald, dat gebouwen zowel plat als met een kap afgedekt mogen worden.

Artikel 8 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.

Artikel 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

In dit artikel is bepaald, dat pas gebouwd mag worden als voorzien is in voldoende parkeerruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van motorvoertuigen.

Overgangs- en slotregels

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

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.

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;
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
- Rijkswaterstaat;
- Metropoolregio Rotterdam - Den Haag;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- Gasunie.

Gasunie, Rijkswaterstaat en Tennet hebben in een formele reactie aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. BOOR heeft enkele tekstuele wijzigingen aangegeven. Deze zijn verwerkt en hebben geen nadere juridische consequenties. De VRR heeft aangegeven zorg te dragen voor een goede voorlichting en instructie zodat aanwezige personen weten hoe te handelen tijdens een calamiteit. Daartoe wordt verwezen naar de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Dit advies wordt ter harte genomen, maar heeft geen consequenties voor de vormgeving van het bestemmingsplan. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, waarmee aangenomen wordt dat ook zij geen aanleiding zien in het maken van opmerkingen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels	45
Artikel 1 Begrippen.....	45
Artikel 2 Wijze van meten	48
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels.....	49
Artikel 3 Tuin	49
Artikel 4 Wonen.....	50
Artikel 5 Waarde - Archeologie	52
HOOFDSTUK 3 Algemene regels	55
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	55
Artikel 7 Algemene bouwregels	55
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren	55
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels.....	57
Artikel 10 Overgangsrecht.....	57
Artikel 11 Slotregel	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan "Woningbouw Stampioenstraat" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2106Stampioenstr-va02 van de gemeente Rotterdam.

1.2 Bestemmingsplan

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde.

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Archeologisch deskundige

Het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam of een andere deskundige op het gebied van archeologie.

1.6 Archeologisch monument

Monument als bedoeld in artikel 1 onder c. van de Monumentenwet 1988.

1.7 Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 Bebouwingspercentage

Een percentage dat aangeeft hoeveel van het oppervlak van een bestemmingsvlak door gebouwen mag worden ingenomen.

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 Bouwaanduidingen

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

1.12 Bouwen

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

1.13 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.

1.14 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.

1.15 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.16 Gebouw

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

1.17 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.

1.18 Kap

Een afdekking van een gebouw met schuine zijden waarbij de hellingshoek ten minste 20 en ten hoogste 60 graden bedraagt.

1.19 Maaiveld

De bovenkant van het aansluitende, afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.20 Milieudeskundige

De DCMR Milieudienst Rijnmond of de daarvoor in de plaats tredende instantie.

1.21 Monumentenwet

De Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

1.22 NAP

Het Normaal Amsterdams Peil is de referentiehoogte waaraan hoogtemetingen in Nederland worden gerelateerd.

1.23 Normaal onderhoud

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

1.24 Peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de kruin van de weg. Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, na voltooiing van de aanleg van dat terrein.

1.25 Tuin

Terrein ten behoeve van de aanleg van groenvoorzieningen, met de daarbij behorende verharding (paden, terrassen) en vijvers en dat in overwegende mate niet voor bebouwing in aanmerking komt.

1.26 Uitstekende delen aan gebouwen

Erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Tuin' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen.

3.2.2 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen gelden de volgende bebouwingsnormen:

- a. gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- b. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 1,2 meter uit de gevel steken en moeten tenminste 2,7 meter boven maaiveld blijven;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (inpandige) bergingen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen, dan het aantal dat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding is aangegeven;
- b. het bestemmingsvlak mag voor 100% bebouwd worden, met dien verstande dat niet minder dan 243 m² bebouwd mag zijn;
- c. de goothoogte van de voorgevel mag niet minder bedragen, dan de hoogte die met de aanduiding 'minimum goothoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen, dan de hoogte die met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- e. de voorgevel dient op de bestemmingsgrens aan de zijde van de Stampioenstraat gebouwd te zijn.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- b. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 respectievelijk 4 meter bedragen.

4.2.4 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;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft, waarbij het bruto vloeroppervlak van de woning voor ten hoogste 30% mag worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- c. de gevel en dakrand van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
- d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
- e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

4.3.2 Dakterrassen

Het dak van een woning mag gebruikt worden als dakterras, met dien verstande dat:

- a. voor een dakterras op de bovenste bouwlaag geldt:
 - 1. dat de afstand tot de gevelijnen niet minder dan 0,2 meter mag bedragen, indien de afscheiding architectonisch onderdeel uitmaakt van de gevel en past binnen de gestelde bouwhoogte;
 - 2. in alle andere gevallen mag de afstand tot de gevelijnen niet minder dan 1,0 meter bedragen;
- b. voor een dakterras op de overige bouwlagen geldt, dat de afstand tot de gevelijnen niet minder dan 0,2 meter mag bedragen;
- c. de hoogte van een afscheiding rondom een terras niet meer dan 1,20 meter mag bedragen, tenzij deze deel uitmaakt van het architectonisch (gevel)ontwerp en past binnen de gestelde bouwhoogte.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 sub b ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmede naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 het bouwen van bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en dieptematen welke genoemd zijn in artikel 5.3.1.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan een omgevingsvergunning voor het bouwen 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.

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

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de hierna onder artikel 5.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,5 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

5.3.2 Vergunningsplichtige werken c.q. werkzaamheden

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

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

5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

Het vergunningvereiste geldt niet voor werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer van de betreffende gronden, niet voor bedoelde activiteiten welke in uitvoering waren ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten.

5.3.4 Vergunning

Vergunning wordt verleend, nadat de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport aan burgemeester en wethouders heeft overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Dakkapellen

Op een kap / schuine dakvlakken is een dakkapel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. ingeval zij geplaatst wordt op het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijke gebied gekeerd dakvlak, mag zij niet breder zijn dan 2/3 deel van bedoeld dakvlak; niet meer dan één dakkapel mag op elk van bedoelde dakvlakken worden gerealiseerd;
- b. op een ander dakvlak dan de [artikel 7.1 sub a](#) genoemde, zijn meerdere dakkapellen toegestaan;
- c. op een aanbouw aan een hoofdgebouw is een dakkapel alleen toegestaan op het achterdakvlak;
- d. in alle gevallen geldt dat een dakkapel dient te voldoen aan de volgende eisen:
 1. voorzien van een plat dak;
 2. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter;
 3. onderzijde meer dan 0,5 meter en minder dan 1 meter boven de dakvoet;
 4. bovenzijde meer dan 0,5 meter onder de daknok;
 5. zijkanten meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak.

7.2 Wijze van afdekken van gebouwen

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels 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 c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

9.1 Parkeerbehoefte

- a. Het gebruik op grond van de regels in hoofdstuk 2 (oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is slechts toegestaan als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en/of ruimte voor laden en lossen.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bijlage Parkeernormen behorende bij deze regels.

9.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning nadere regels stellen ten aanzien van:

- a. de aard, de plaats en de inrichting van de parkeer- of de stallinggelegenheid;
- b. de aard, de capaciteit, de plaats en de inrichting van de gelegenheid voor het laden of lossen;
- c. de aanwezigheid en aanduiding van parkeer- of stallinggelegenheid uitsluitend ten behoeve van invaliden.

9.3 Afwijken van de regels

9.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 8.1 indien:

- a. uit een door de aanvrager van een omgevingsvergunning over te leggen parkeerbalans blijkt, dat door middel van dubbelgebruik voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning de parkeereis door middel van een parkeereisovereenkomst financieel compenseert aan de gemeente Rotterdam en met de verwezenlijking van het bouwplan, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een gemeentelijk belang is gemoeid;
- c. er sprake is van een totale gebiedsontwikkeling en naar het oordeel van burgemeester en wethouders een gemeentelijk belang rechtvaardigt dat op straat parkeerplaatsen worden gebruikt;
- d. de onderdelen a tot en met c zich niet voordoen en naar het oordeel van burgemeester en wethouders met de verwezenlijking van het bouwplan een bijzonder gemeentelijk belang is gemoeid.

9.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkingsmogelijkheden als bedoeld in 9.3.1.

9.4 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd beleidsregels vast te stellen, welke in de plaats treden van de in dit artikel opgenomen parkeernormen (inclusief de bijbehorende bijlage).

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Aanwezige bouwwerken

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

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

10.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 10.1.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Bestaand gebruik

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

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

10.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 10.2.1 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woningbouw Stampioenstraat'.

PARKEERNORMEN

Parkeernormen voor de oprichting van een gebouw of verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik, inclusief gebiedsindeling behorend bij de algemene regel 'voorwaardelijke verplichting over parkeren' (artikel 9).

Artikel 1 Indeling van het gebied van de gemeente

Begripsbepalingen

1. Parkeerzone A:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 paars zijn gekleurd.
2. Parkeerzone B:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 groen zijn gekleurd.
3. Parkeerzone C:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 1 noch tot zone A, noch tot zone B behoren.
4. Sector 1:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 paars zijn gekleurd.
5. Sector 2:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 oranje zijn gekleurd.
6. Sector 3:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 geel zijn gekleurd.
7. Sector 4:
Die gedeelten van het gebied der gemeente, die op kaart 2 groen zijn gekleurd.

Artikel 2 Onderverdeling gebouwen naar bestemming

1. Capaciteit parkeergelegenheid Werken, Winkelen, Horeca, Sport en Recreatie, Gezondheidszorg, Onderwijs en Cultuur.
2. De capaciteit van de parkeergelegenheid ten behoeve van de in lid 1 bedoelde categorieën van gebouwen is opgenomen in de bij deze bijlage behorende tabel.

Artikel 3 Vaststelling parkeercapaciteit

De capaciteit van een parkeergelegenheid wordt in hele getallen vastgesteld. In voorkomende gevallen vindt afronding op de gebruikelijke wijze plaats, derhalve bij 0,5 of meer naar boven en bij minder dan 0,5 naar beneden.

Artikel 4 Berekening parkeercapaciteit bij verbouwingen

Bij een verbouwing, niet zijnde sloop/nieuwbouw, waarbij de parkeerdruk toeneemt, wordt het aantal parkeerplaatsen, vereist volgens de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel, verminderd met het aantal parkeerplaatsen dat vereist was of zou zijn voor de verbouwing.

Artikel 4a Afwijking 55-pluswoningen

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de in deze bijlage opgenomen tabel met normen voor parkeren indien sprake is van een woning met een gebruiksoppervlakte van ten minste 65 m² die nadrukkelijk bestemd is als huisvesting voor 55-plussers, een en ander tot een norm van 0,6 stallingsplaats per woning.

Artikel 5 Ontheffing parkeereis

Een parkeereis wordt niet gesteld bij een verbouwing waarbij noch een wijziging in het gebruik van het gebouw, noch een uitbreiding van het vloeroppervlak ervan plaats vindt.

Artikel 6 Supermarkt

Als supermarkt worden aangemerkt winkelbestemmingen met een bruto vloeroppervlak van 600 m² of meer.

Artikel 7 Afwijkingen van de tabel

Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven, kan bij de vaststelling van de capaciteit van een parkeergelegenheid worden afgeweken van de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel.

De capaciteit van een parkeergelegenheid ten behoeve van gebouwen, welke niet in de in artikel 2, lid 2, bedoelde tabel voorkomen, wordt per geval vastgesteld. Daarbij wordt, voor zover mogelijk, aansluiting gezocht bij vergelijkbare gebouwen, vermeld in deze tabel.

Tabel

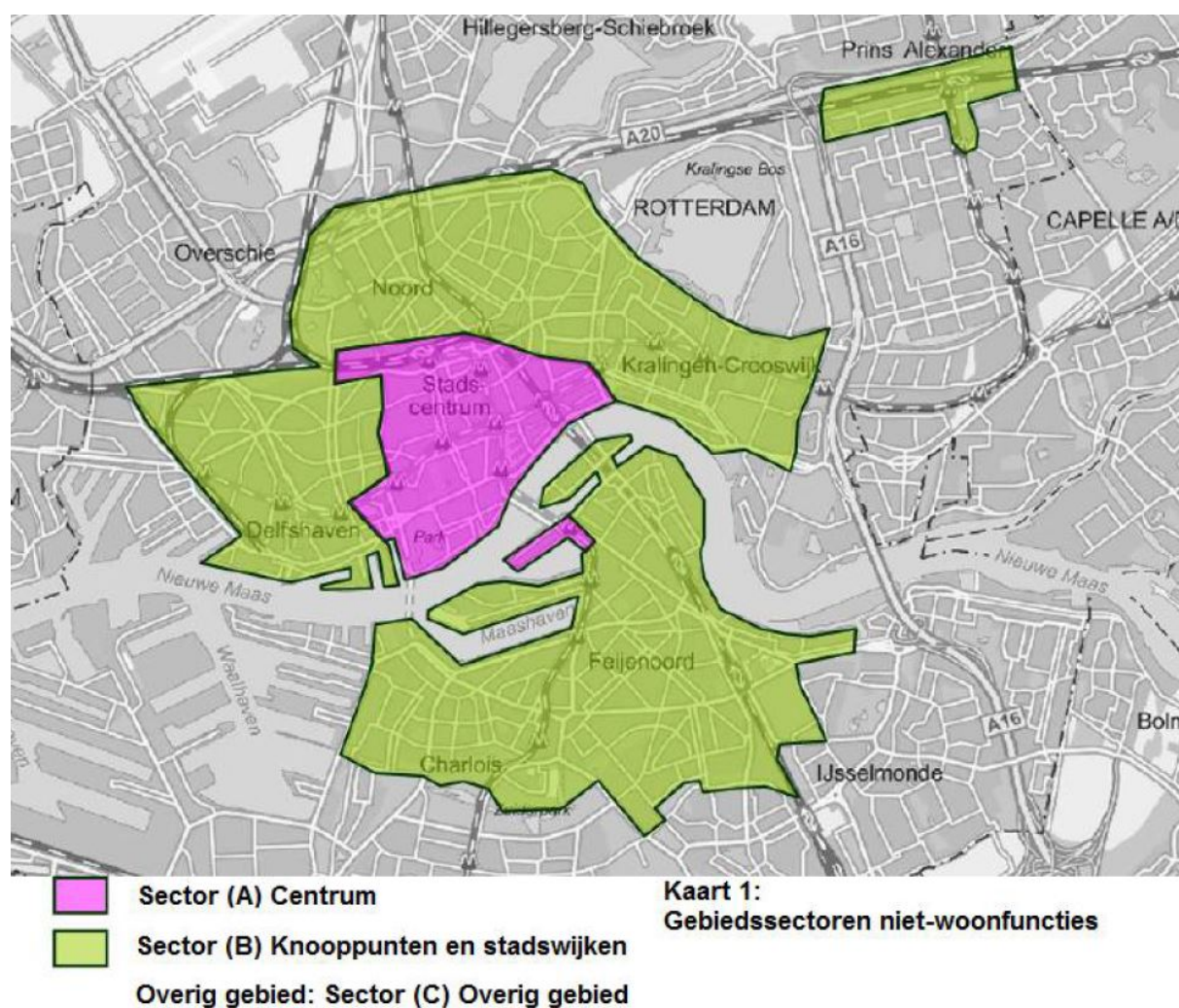
Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

Per 100 m ² bvo, tenzij anders vermeld	Parkeerzone A Centrum	Parkeerzone B Knooppunten en stadswijken	Parkeerzone C Overig gebied
	MAX.	MIN.	MIN.
Werken			
Kantoor met baliefunctie (banken, postkantoren)*	1,20	2,00	2,50
Kantoor*	0,76	1,00	1,20
Arbeidsintensief / bezoekers intensief bedrijf (industrie, laboratorium, werkplaats, etc)*	0,67	1,20	2,00
Bedrijfsverzamelgebouw	0,72	0,80	0,80
Winkelen			
Winkel***	0,38	2,50	2,50
Supermarkt***	0,38	2,50	2,50
Grootschalige detailhandel***	n.v.t.	4,50	5,50
Bouwmarkt / tuincentrum / kringloopwinkel	n.v.t.	2,20	2,20
Showroom**	0,26	0,60	1,00
Sport en recreatie			
Gymzaal / sporthal binnen#	0,08	1,70	2,00
Sportveld buien (per ha netto terrein)##	0,65	13,00	13,00
Dansstudio / sportschool	0,10	2,00	3,00
Squashbaan (per baan)	0,10	1,00	1,00

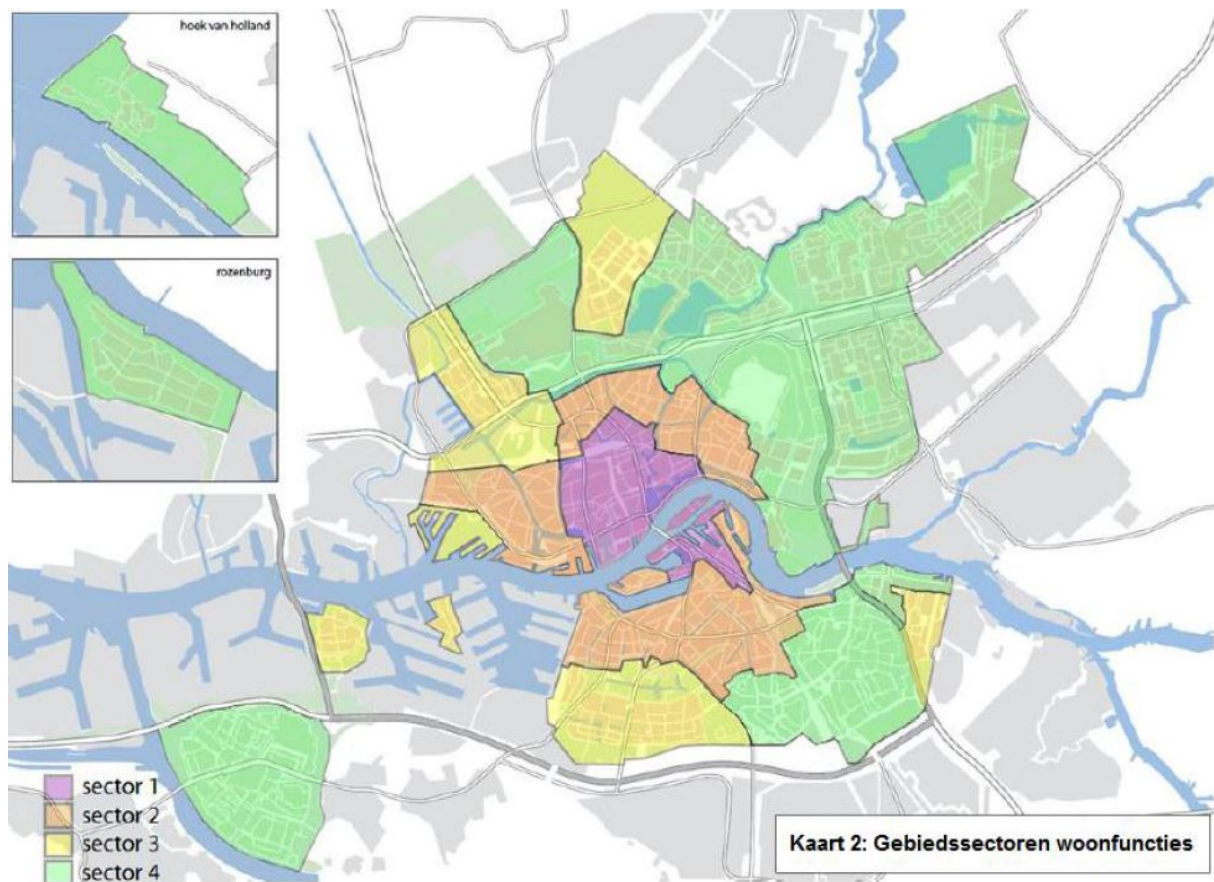
Tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
Golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
Zwembad (per 100 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
Volkstuinen / nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
Jachthaven (per ligplaats)	0,05	0,50	0,50
Evenementenhal / beursgebouw / congresgebouw	0,03	4,00	5,00
Overdekte speeltuin / hal	0,30	3,00	3,00
Cultuur			
Museum / bibliotheek	0,02	0,50	0,90
Bioscoop / theater / schouwburg (per zitplaats)	0,01	0,10	0,20
Sociaal cultureel centrum / wijkgebouw / rouwcentrum	0,10	1,00	1,00
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.; per zitplaats / bezoekersplaats)	0,01	0,10	0,10
Begraafplaats (per gelijktijdige uitvaart)	15,00	15,00	15,00
Horeca			
Café / bar	0,40	4,00	6,00
Restaurant	1,60	8,00	12,00
Hotel (per kamer)	0,50	0,50	0,50
Discotheek / feestruimte	0,70	7,00	10,00
Cafetaria / snackbar	0,40	4,00	6,00
Onderwijs			
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf / buitenschoolse opvang****	1,00	1,00	1,00
Basisonderwijs (per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Vorbereidend dagonderwijs (vmbo, havo, vwo; per leslokaal van 30 II)	0,50	0,50	0,50
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO, WO)	0,50	2,00	3,00
Gezondheidszorg			
Ziekenhuis (per bed)	1,50	1,50	1,50
Verpleeghuis (per wooneenheid)	0,50	0,50	0,50
Apotheek	1,70	1,70	1,70
1 ^e lijn gezondheidszorg (huisarts, tandarts, therapeut; per behandelkamer)	0,53	2,00	3,00

Verwijzingen
* 1 arbeidsplaats = 25 - 35 m ²
** 1 arbeidsplaats = 35 - 50 m ²
*** 1 arbeidsplaats = 40 m ²
**** 1 arbeidsplaats = 60 - 65 m ²
Gymlokalen met alleen een schoolfunctie hebben geen extra parkeervraag. Bij sporthal met wedstrijdfunctie: + 0,1 - 0,2 pp per bezoekersplaats
Exclusief kantine, kleedruimte, oefenveld en toiletten

Kaart 1 Gebiedssectoren niet-woonfuncties

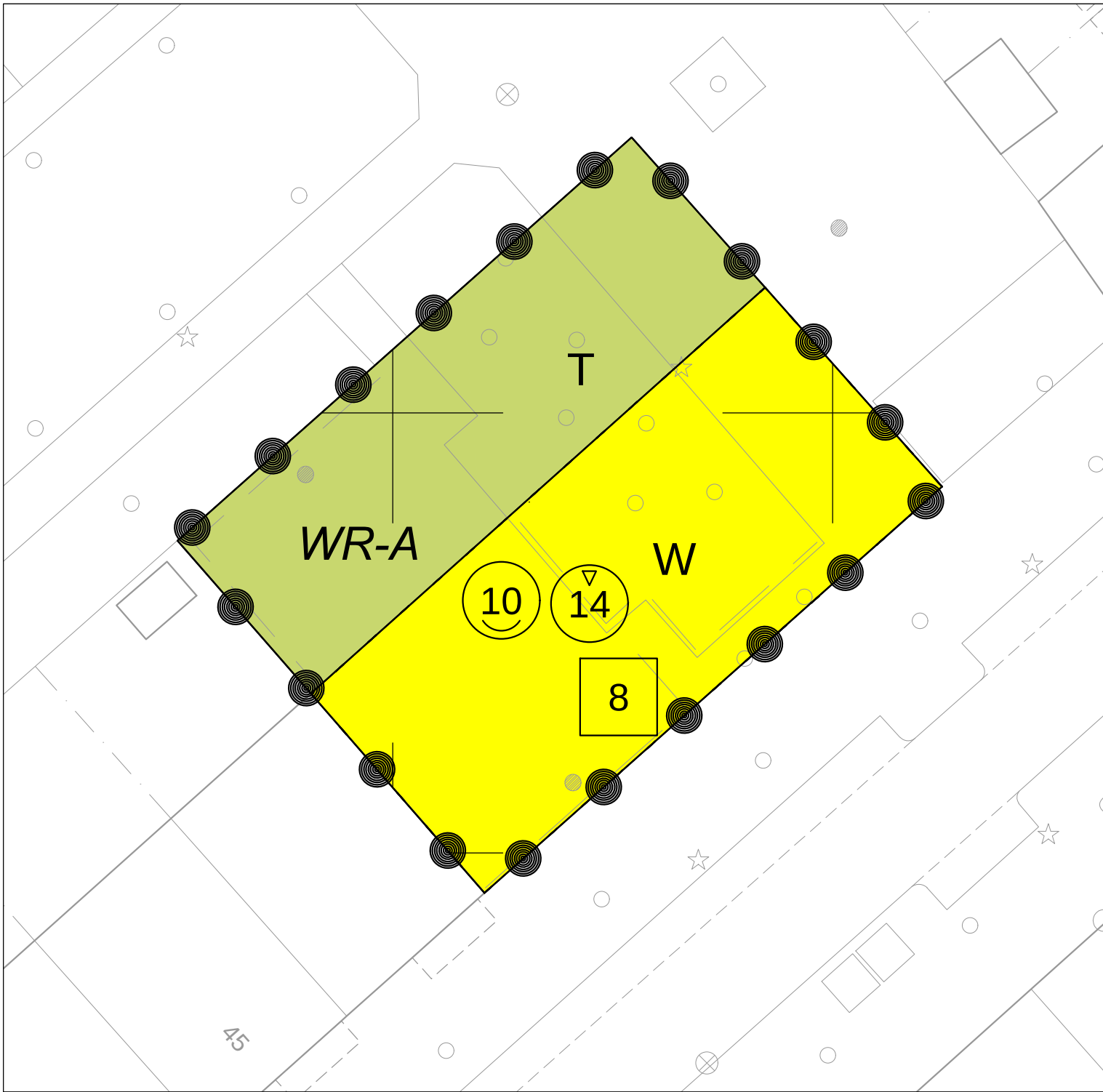


Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



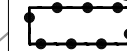
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied



Woningbouw Stampioenstraat

Enkelbestemmingen

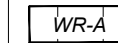


Tuin



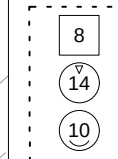
Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie

Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden

maximum bouwhoogte (m)

minimum goothoogte (m)

project:

Woningbouw Stampioenstraat

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

gemeente Rotterdam

datum : 16 maart 2017

schaal: 1 : 250

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2107Kaappark-va02

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2107Kaappark-va02

