



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN WONINGBOUW KAAPPARK

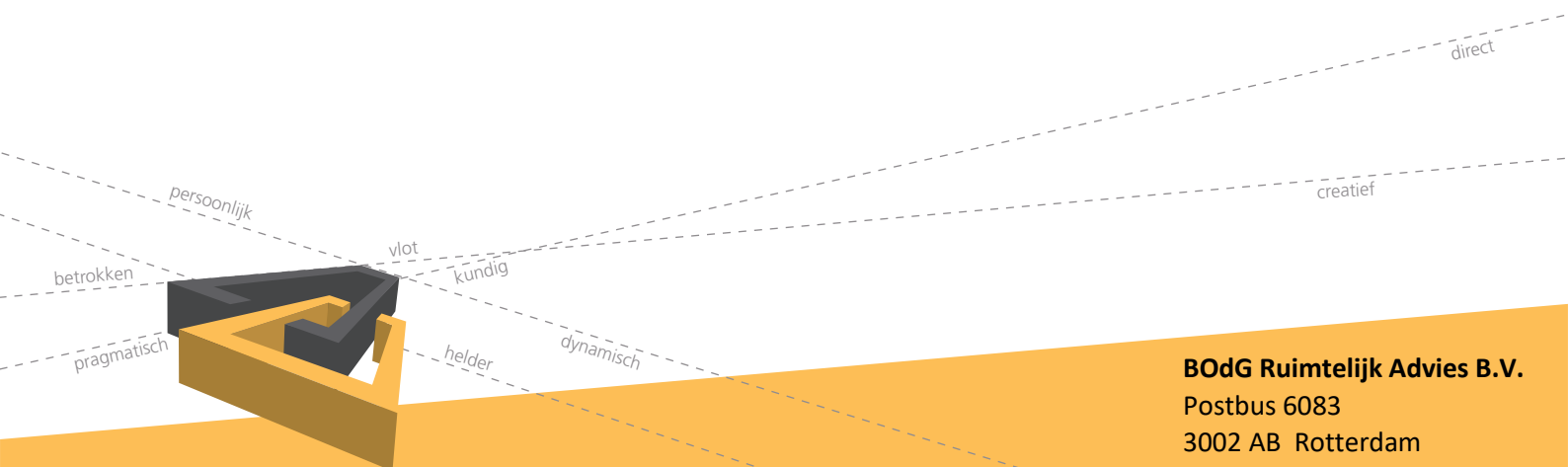
13 oktober 2016



BESTEMMINGSPLAN

WONINGBOUW KAAPPARK

concept ontwerp	19 oktober 2015
ontwerp	11 januari 2016
vaststelling	13 oktober 2016



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

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING.....	11
1.1 Aanleiding	11
1.2 Ligging en begrenzing	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	24
4.3 Geurhinder	25
4.4 Geluid.....	26
4.5 Luchtkwaliteit	27
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Bodem.....	29
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.9 Flora en fauna	31
4.10 Duurzaamheid en energie	32
4.11 Besluit m.e.r.....	33
5. JURIDISCHE ASPECTEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 De opzet van de planregels.....	35
6. UITVOERBAARHEID.....	37
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	37
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	37

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Het Kaappark, gesitueerd op Katendrecht, wordt aan de noordzijde begrensd door de Tolhuislaan. Ongeveer ter hoogte van de Katendrechtsestraat is het mogelijk om via de Tolhuisbocht het Kaappark te betreden. De Tolhuisbocht is hierbij ingericht als langzaamverkeersverbinding, waarbij aan de westzijde van het pad een wooncomplex is gesitueerd. Tegen de blinde gevel van dit wooncomplex biedt de gemeente Rotterdam een kavel aan, die met een prijsvraag wordt uitgegeven aan een (collectief van) zelfbouwer(s). Hiermee geeft de gemeente invulling aan het vastgestelde programma Zelfbouw en biedt de gemeente particulieren de kans zelf hun eigen woning en woonomgeving te realiseren. Het zelfbouwproject, dat minimaal 1 en maximaal 4 woningen mag omvatten, moet zorgen voor een fraaie afronding van dit complex richting het Kaappark. De nu vigerende bestemmingsplannen staan de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.3), waardoor een herziening daarvan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het Kaappark bevindt zich aan de zuidzijde van het schiereiland Katendrecht. Het park wordt aan de noordzijde begrensd door de Tolhuislaan en de Katendrechtsestraat. Tussen twee U-vormige appartementencomplexen bevindt zich een derde wooncomplex dat zich uitstrekt langs de Katendrechtsehof, Tolhuislaan en Tolhuisbocht. Laatstgenoemde betreft een toegangspad naar het Kaappark. Dit pad vormt de oostgrens van het plangebied. De noordgrens wordt gevormd door het bestaande wooncomplex. De overige grenzen bestaan uit de toekomstige perceelsgrenzen.



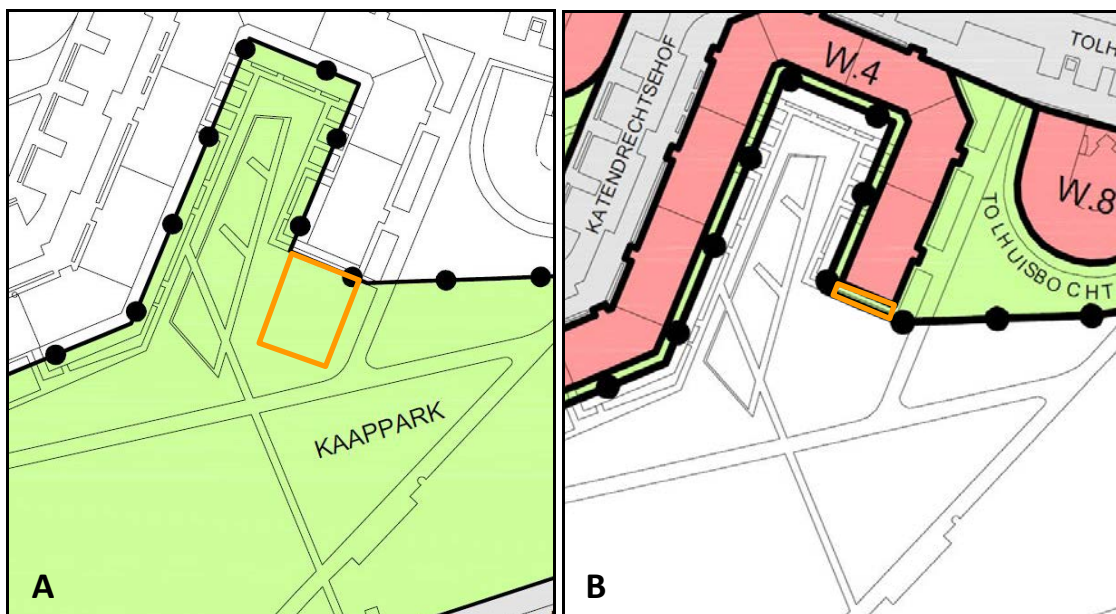
Afbeelding 1: Ligging van het project in zijn omgeving (links) en het plangebied (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie wordt het geldende juridisch-planologisch kader gevormd door twee bestemmingsplannen. Het merendeel van de locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Katendrecht Zuid". Dit plan is op 14 mei 2009 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld, maar is pas onherroepelijk geworden op 23 oktober 2009. Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2A) is de bestemming 'Groen' van toepassing. Hierbinnen zijn de

gronden bestemd voor groenvoorzieningen (parken, plantsoenen), waterpartijen en waterlopen, speelgelegenheden, openbare nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden. Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt. Zo zijn alleen kleine gebouwen (maximaal 60 m³) voor openbaar nut 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.

Voor een smalle strook aan de noordzijde van het plangebied geldt, dat hier het bestemmingsplan "Katendrecht - Kern" vigeert (afbeelding 2B). Dit plan is op 29 november 2007 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en onherroepelijk sinds 1 mei 2008. Ook voor deze gronden geldt, dat de bestemming 'Groen' van toepassing is. Hiervoor geldt dezelfde regeling als opgenomen in het bestemmingsplan "Katendrecht Zuid".



Afbeelding 2: Uitsnede plankaarten vigerende bestemmingsplannen (plangebied oranje omkaderd).

De nu geldende bestemmingen maken de bouw van gewenste woningen niet mogelijk. De geldende bestemmingsplannen kennen 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 verder 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, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988.

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

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om maximaal 4 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 275 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 dan ook 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 is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waarbij de woningen optimaal worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. 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 er 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 dan ook 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.

Katendrecht is in de Stadsvisie benoemd als één van de 19 Rotterdamse herstructureringsgebieden. Daarnaast zijn in de Stadsvisie op basis van effectmetingen elf gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkst zijn voor de realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Katendrecht maakt deel uit van twee VIP-gebieden; 'Woonmilieu Kop van Zuid' en 'Stadshavens'.

Voor het VIP-gebied 'Woonmilieu Kop van Zuid' geldt als speerpunt het creëren en behouden van een rustig en centrumstedelijk woonmilieu aan het water en in gemengde wijken. Om dit te realiseren is in 2010 een ontwikkelingsstrategie opgesteld, dat tot stand is gekomen in samenwerking met marktpartijen en stakeholders in de Kop van Zuid. Het document geeft aan de hand van vier schaalniveaus (eilanden, stad om de hoek, stad aan het water en stad in de stad) kapstokken voor nieuwe vormen van samenwerking tussen gemeente, marktpartijen en andere belanghebbenden in het gebied en is daarmee het startpunt voor het ontwikkelen vanuit gezamenlijke kracht in het VIP-gebied.

Door de ligging aan zowel de Maas- als de Rijnhaven maakt Katendrecht tevens deel uit van het VIP-gebied 'Stadshavens'. Met 'Stadshavens Rotterdam' wordt een gebied van ongeveer 1.600 hectare aangeduid, dat Rotterdam samen met het Havenbedrijf en marktpartijen wil transformeren tot een gebied waarin innovatieve en moderne werk- en woonomgevingen worden gecombineerd, en dat de internationale concurrentiepositie van de Mainport Rotterdam versterkt. Door het aanbieden van de juiste vestigingsmilieus voor bedrijven ontstaat een verbreding van de activiteiten (zoals zakelijke dienstverlening, research en development, onderwijs). Een aantrekkelijk aanbod van woningen maakt de stad aantrekkelijk voor midden- en hogere inkomens.

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 meeste 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 'stedelijke groengebieden'. Deze gebieden hebben een recreatieve functie, die vaak wordt gecombineerd met waterhuishoudkundige, educatieve en/of ecologische functies. Stedelijke groenvoorzieningen zijn aangelegd in samenhang met het omliggende woongebied en liggen meestal midden in het stedelijk gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen stadsparken, singels, volkstuinen en sportparken.

Uitgangspunt van het ruimtelijke beleid en van de welstandstoets is het handhaven of versterken van het contrast tussen het groene karakter van de stadsparken en het stedelijke gebied rondom. Voor bebouwing is het van belang dat deze een alzijdig karakter heeft en aansluit bij het karakter en de sfeer van het groengebied.

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 Katendrecht wordt in deze gebiedsvisie gesteld, dat al enkele jaren sprake is van een herstructurering van het woon- en leefmilieu. Hierbij wordt ingezet op de versterking van de woonmilieus 'rustig stedelijk' of 'woonwijk/eengezinswoning/landelijk'. De nadruk ligt hierbij op differentiatie en kwalitatieve opwaardering van het woningaanbod, het aanbod aan voorzieningen en de kwaliteit van de buitenruimte. Katendrecht biedt hierbij een aantrekkelijk en bijzonder woon-, werk- en leefklimaat. Sinds 2006 wordt Katendrecht dan ook volledig getransformeerd en ontwikkeld binnen de kaders van het imago 'Kun jij de Kaap aan' en het 3C's-Concept (Culinair, Cultureel, Creatief). Daarnaast wordt ingezet op de verbetering van de identiteit van Katendrecht als geheel en daarbinnen het versterken van de kwaliteiten van de verschillende deelgebieden.

Ontwikkelingsvisie Katendrecht

De ontwikkeling van Katendrecht werd begin jaren negentig niet integraal aangepakt, maar was vooral gericht op de verworven locaties. Stagnerende ontwikkelingen, sociale vraagstukken en de grote woningbouwopgave zorgden voor de noodzaak van een integrale aanpak. In 2005 is de ontwikkelingsvisie Katendrecht vastgesteld; een visie voor de gebiedsontwikkeling Katendrecht.

De kracht van Katendrecht ligt in haar rijke geschiedenis en de herontwikkeling is erop gericht om dit te versterken. Dat zal gebeuren in drie fasen. De fase 'Zaaien' (tot 2006) bestond voornamelijk uit voorinvesteringen door de gemeente en het vastleggen van de condities.

Daarna is de fase 'Groeien en oogsten' (2006-2015) gestart, die bestaat uit de bouw van de gehele zuidzijde en een sterke gebiedsmarketingcampagne. Inmiddels is de campagne 'Kun jij de Kaap aan?' een groot succes en zijn het Park- en Laankwartier in de zuidzijde opgeleverd en bewoond. Het Havenkwartier is naar de toekomst geschoven en in de Pols zijn de eerste ontwikkelingen gaande. De laatste fase betreft 'De 2^e oogst' en heeft mede tot doel om Katendrecht ook op langere termijn een stabiele en prettig leefbare wijk te maken.

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 binnen het plangebied maximaal vier woningen te realiseren. Dit zorgt voor meer variatie aan woningtypen op Katendrecht. Dit leidt tot een betere mix aan bewoners en daarmee tot een verdere ontwikkeling van de wijk. Het 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

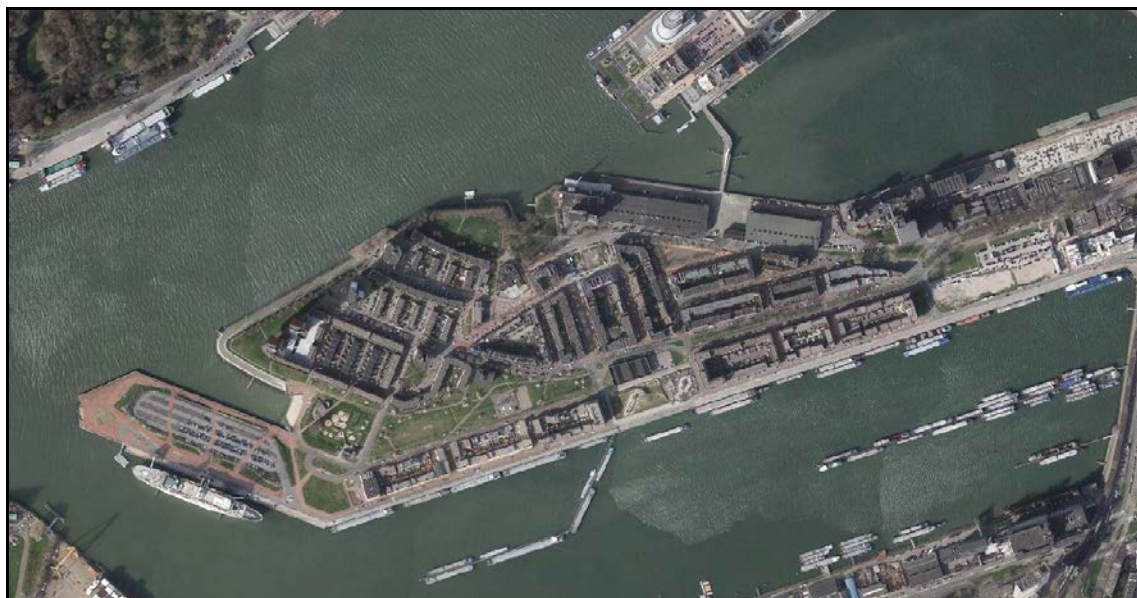
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidige gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *Katendrecht*

Katendrecht is in de loop van de 15^e eeuw ontstaan en kende van oorsprong een agrarisch karakter. Vanwege de ligging en de omringende vruchtbare polders, werd Katendrecht een relatief welvarend dorp en een zomerverblijfplaats voor de Rotterdamse elite. In 1895 werd de gemeente Charlois - en daarmee ook Katendrecht - geannexeerd door de gemeente Rotterdam, ten faveure van de uitbreiding van de haven. In hetzelfde jaar werd ook begonnen met de realisatie van de Maas- en Rijnhaven. Hiervoor werd een groot deel van Katendrecht gesloopt, waardoor van het landelijke dorp weinig over bleef. Katendrecht was een schiereiland geworden met spoorwegen, loodsen, silo's en kleine arbeiderswoningen. De wijk verviel tot een louche buurt en heeft dit imago lang vastgehouden. Tot ver in de jaren 80 van de vorige eeuw stond Katendrecht bekend als 'rosse' buurt en Chinatown.

Recente vernieuwingen hebben de wijk sterk veranderd. Veel oude huurwoningen zijn reeds opgeknapt en verkocht en de zuidzijde van Katendrecht is getransformeerd tot een groene kade met wandelpromenade. Hier bevindt zich ook het voormalige passagiersschip 'SS Rotterdam'. Ook aan de noordzijde hebben diverse transformaties de wijk een beter imago gegeven. Zo is een directe verbinding gerealiseerd met de Wilhelminapier (Rijnhavenbrug) en zijn industriële activiteiten verhuisd naar andere havenlocaties. De vrijgekomen ruimte is hierbij ingevuld met andere functies. De enige nog havengerelateerde bedrijven op Katendrecht betreffen Provimi en Codrico. De eerste bevindt zich direct te westen van het projectgebied, de tweede ten oosten.



Afbeelding 3: Het schiereiland Katendrecht.

3.1.2 *Huidige bebouwing en gebruik*

Tussen de Tolhuislaan en Walhallalaan is het Kaappark gelegen, dat een omvang heeft van circa 6.000 m². In dit buurtpark, dat is vernoemd naar de bijnaam van Katendrecht, is volop

ruimte voor sport en spel, maar ook om elkaar te ontmoeten. Naast een basketbalveld, een trapveld en een ruimte met oefenelementen voor skaters, heeft het park een grote boot als speeltoestel, wandelpaden, bankjes en sier- en bloementuinen. Het Kaappark wordt aan de westzijde doorsneden door de Staalstraat. Ten westen van deze weg bevindt zich een uitloper van het park, dat zich uitstrekt naar de wandelkade langs de Maas.

Vanuit de lucht lijkt het net of in de oksel van de Staalstraat en Katendrechtsestraat drie gebouwen in het Kaappark zijn gepositioneerd. Het gaat hierbij om twee U-vormige wooncomplexen van 8 bouwlagen en een vierlaagse appartementencomplex dat zich vanaf de Staalstraat langs de Katendrechtsehof en Tolhuislaan uitstrekt. Deze panden stammen uit begin jaren '80 en zijn plat afgedekt.



Afbeelding 4: De aanwezige bebouwing in directe omgeving van het plangebied (oranje omkaderd).

Tussen de 'korte poot' van het lange appartementencomplex en het naastgelegen U-vormige woongebouw bevindt zich de Tolhuisbocht. Het betreft hier een toegangspad naar het Kaapplein, dat als langzaamverkeersverbinding is uitgevoerd. Het plangebied is aan de westzijde van dit pad gesitueerd en grenst in het noorden aan de korte poot van het appartementencomplex. De gronden zijn momenteel in gebruik als grasveld met een enkele boom.

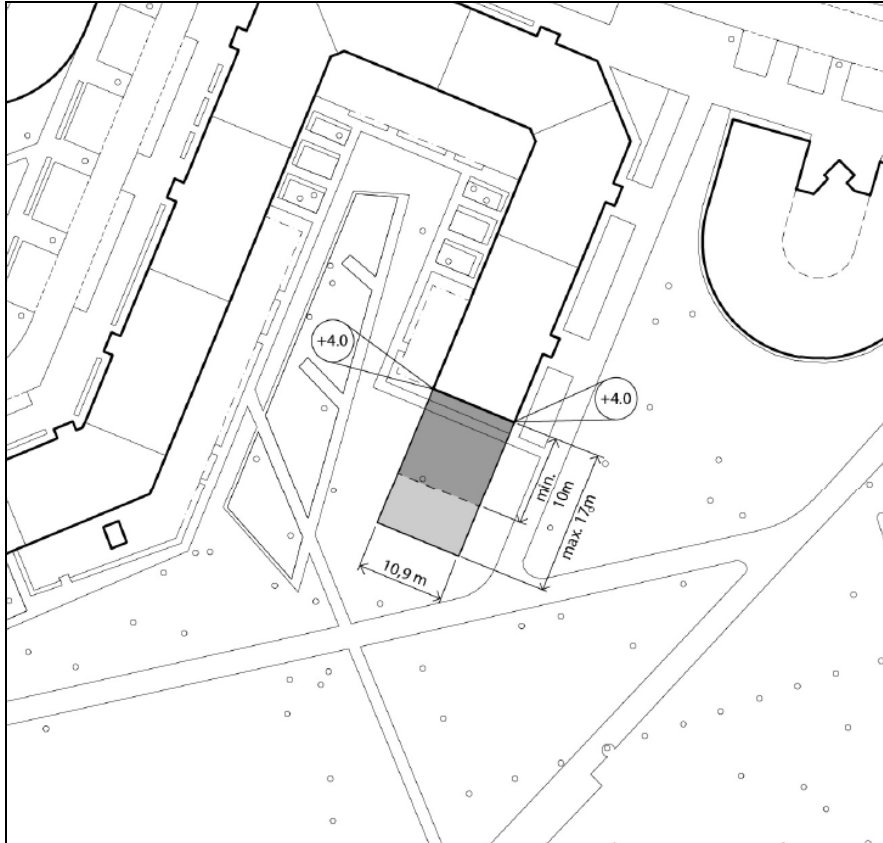
3.2 **Projectbeschrijving**

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 project dient ter afronding van de bestaande bebouwing. Het gehele plangebied mag worden bebouwd, waarmee het maximale bouwoppervlak 186 m² bedraagt. Daarmee is nog altijd sprake van een marginale toename van nieuwe bebouwing ten opzichte van het bestaande groen. De ontwikkeling bestaat uit maximaal 4 woningen, waarbij de zijgevels minimaal tot en met tien meter hoogte op de rooilijnen van de aangrenzende bebouwing gebouwd dient te worden. Zowel gezamenlijke, als individuele entrees zijn toegestaan. Een eventuele collectieve entree bevindt zich daarbij bij voorkeur aan de oostgevel. Het parkeren op eigen terrein is hier niet mogelijk. Daartoe zal gebruik gemaakt moeten worden van de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De maximale bouwhoogte bedraagt 12,5 meter. Het dak moet plat worden afgedekt. Het gevelontwerp kent een alzijdig karakter, zodat geen zij- en/of achterkanten naar het park zijn georiënteerd. Wat betreft de buitenruimte zijn diverse vormen mogelijk: een dakterras/-tuin, balkons en/of loggia's. Een tuin op maaiveld is echter niet toegestaan.

De diepte van de bebouwing bedraagt ongeveer 11 meter. Hierdoor wordt aangesloten op de bestaande bebouwing, wat een randvoorwaarde is. De breedte van het gebouw mag variëren van minimaal 10 tot maximaal 17 meter. Onderstaande afbeelding geeft het kavelpaspoort schematisch weer.



Afbeelding 5: 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.

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 bedraagt overigens maximaal 186 m². Daar het wenselijk is om daken als buitenruimte in te richten, kan door de realisatie van daktuinen het regenwater langer ter plaatse worden vastgehouden, alvorens het naar het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Het projectgebied is daarnaast ook niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een waterkering. Dit betekent, dat op grond van de Keur geen restricties gelden.

Katendrecht maakt deel uit van rioleringsdistrict 28: 'zuiden'. Met het eindgemaal 'Pretoriaan' wordt het afvalwater via district 23 'Charlois' naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven verpompt. De aanwezige bebouwing ten noorden van het plangebied zijn hierbij aangesloten op een gemengd rioolstelsel, waardoor naast het afvalwater ook het relatief schone hemelwater via het riool naar deze afvalwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd. Op Katendrecht Zuid is sprake van een gescheiden stelsel. Het huishoudelijk afvalwater alsook hemelwater afkomstig van vervuilde oppervlakken (wegen met meer dan 1.000 verkeersbewegingen per etmaal,) wordt afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van de dakoppervlakken, rustige wegen en binnenterreinen wordt verzameld en is via een regenwaterafvoersysteem aangesloten op doorvoeren in de kademuur.

De voorziene woningen worden op het aanwezige rioleringsstelsel aangesloten worden, waarbij het hemelwater wordt losgekoppeld. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe woningen van belang om duurzame, niet-uitloegbare 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 de geldende bestemmingsplannen "Katendrecht Zuid" en "Katendrecht kern" blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen' en de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengde bebouwing I, III, IV of V'. 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. De omgeving van het plangebied wordt hierbij 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.

Daarnaast zijn aan de noordzijde van Katendrecht nog enkele grootschalige bedrijfsactiviteiten aanwezig. Het gaat hierbij om de bedrijven Provimi en Codrico, die beide getypeerd worden als een categorie 4-inrichting. Op grond van de VNG-uitgave geldt hierdoor een maximale hindercontour van 200 meter. Omdat de afstand van het plangebied naar deze bedrijven minimaal 291 meter bedraagt, wordt aan deze hindercontour voldaan. Ook eventuele

stofexplosies bij deze bedrijven vormen geen belemmering, aangezien de effectafstand hierbij 50 meter bedraagt.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de voorziene woningen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast worden de aanwezige bedrijven niet in hun (toekomstige) bedrijfsvoering belemmerd. Wel geldt, dat in de directe nabijheid van het projectgebied nog enkele inrichtingen zijn gelegen die geurhinder veroorzaken. Dit milieuaspect wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

4.3

Geurhinder

Geur wordt gemeten door geurpanels en conform de Nederlandse emissierichtlijn weergegeven in geureenheden per kubieke meter (ge/m^3). Één ge/m^3 is gelijk aan de concentratie die de helft van een geurpanel nog net kan onderscheiden van geurvrije lucht. Doordat geurhinder sterk afhankelijk is van de soort geur en bij de bepaling van het aantal geureenheden alleen wordt uitgegaan van het feit of een geur door 50% van een panel wel of niet wordt geroken, blijft geurhinder een subjectief gegeven.

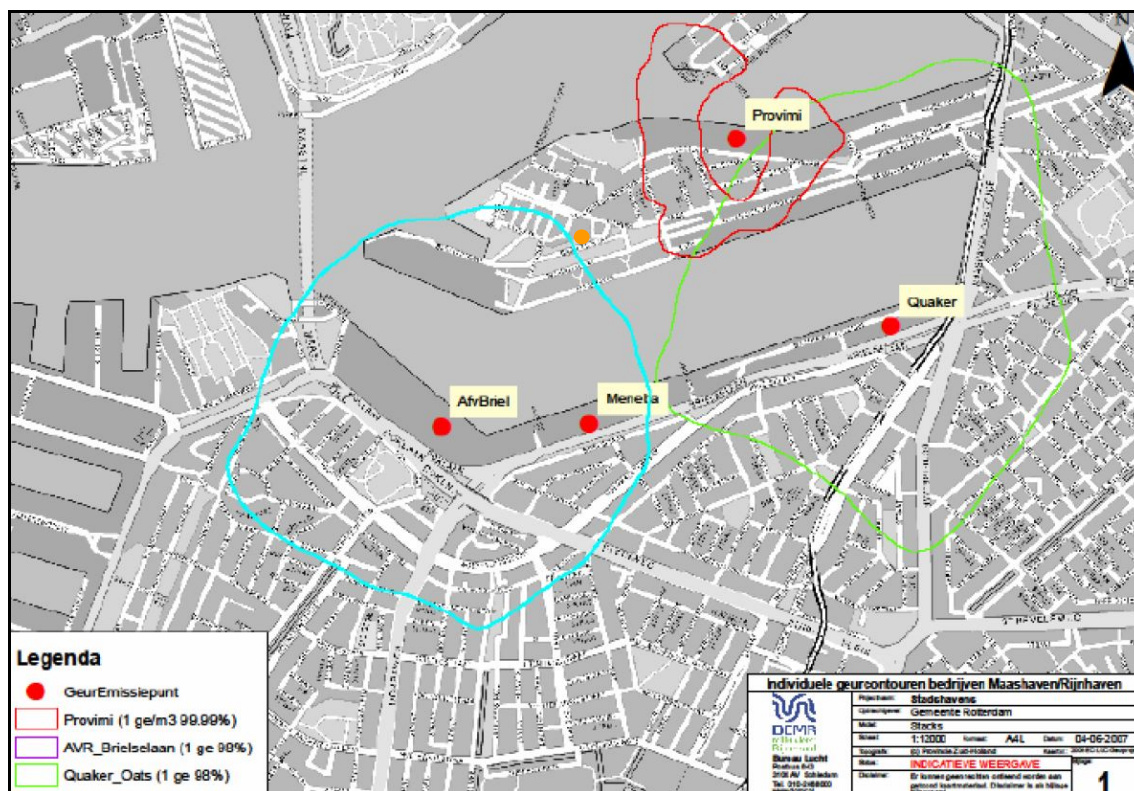
In de regio Rijnmond is vaak sprake van een cumulatie van geur, waarbij blijkt dat de contour van 1 ge/m^3 als 98-percentiel¹ bijna het gehele Rijnmondgebied bestrijkt. De provincie Zuid-Holland heeft specifiek voor het Rijnmondgebied een geurbeleid ontwikkeld, dat is vastgelegd in de Geuraanpak Kerngebied Rijnmond. Deze aanpak is voor de Rotterdamse situatie doorvertaald in de Rotterdamse Beleidsregels, waarbij drie maatregelniveaus worden gehanteerd:

1. buiten de terreingrens mag geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar zijn;
2. ter plaatse van een geurgevoelige locatie (woningen, scholen) mag geen geur afkomstig van de inrichting waarneembaar zijn;
3. ter plaatse van een geurgevoelige locatie mag geen geuroverlast veroorzaakt worden door de inrichting.

Zoals in de vorige paragraaf al aangegeven, is in de directe omgeving van het projectgebied een aantal bedrijven gelegen die geurhinder veroorzaken. Het gaat hierbij om Quaker Oats, AVR en Provimi. Ingevolge de Rotterdamse beleidsregels is dan ook de Geuraanpak Kerngebied Rijnmond op deze bedrijven van toepassing.

Onderstaande afbeelding geeft de geurcontouren van deze bedrijven weer. Hieruit valt op te maken, dat het plangebied gelegen is buiten deze contouren. De geuremissie afkomstig van Quaker Oats, AVR en Provimi leidt ter plaatse van het plangebied dan ook niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

¹ Een geurconcentratie van 1 geureenheid/ m^3 (ge/m^3) duidt op een geurbelasting die door 50% van de bevolking wordt waargenomen. '98 percentiel' betekent, dat in 98% van de tijd de geurbelasting lager is dan de genoemde concentratie. Anders gezegd: dit komt neer op circa 200 uur per jaar dat de geurbelasting hoger is dan de genoemde concentratie.



Afbeelding 6: Geurcontouren in omgeving van het plangebied (oranje stip).

4.4

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industriellawaaï. 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 vier woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen, alsook binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat een akoestisch onderzoek² 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: Maashavenkade, Walhallalaan, Tolhuislaan, Staalstraat, Katendrechtsehof, Katendrechtsestraat. 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. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de woningen vanuit het aspect 'wegverkeerslawaaï' sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

² Het Geluidburo, Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren geluidsgevoelige bebouwing op het zelfbouwkaavel aan het Kaappark in Rotterdam, augustus 2015, kenmerk: WO 001 16.07.2015 V1.0.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszones behorende bij het gezoneerde industrieterreinen 'Maas- en Rijnhaven' en 'Waal- en Eemhaven'. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein 'Maas- Rijnhaven', de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de oost- en zuidgevel van de nieuw te realiseren geluidgevoelige bebouwing ter hoogte van de 3e en 4e verdieping (bouwlaag 4 en 5) overschrijdt. Het is dan noodzakelijk om in dat kader een ontheffing van de Wet geluidhinder aan te vragen. Wat betreft het gezoneerde industrieterrein 'Waal- en Eemhaven', is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Overige geluidsbronnen

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken voor Maasvlakte 2 wordt 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 met betrekking tot het gezoneerde industrieterrein 'Maas- en Rijnhaven', een verzoek om een hogere waarde noodzakelijk is. Verder staat het aspect 'geluid' de realisatie van de woningen niet in de weg staat.

4.5

Luchtkwaliteit

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

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

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 4 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 projectgebied. 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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ respectievelijk tussen de 30 en 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In 2025 is de concentratie PM_{10} iets lager, namelijk tussen de 21 en 23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt dit een concentratie tussen 22 en 26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. 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.

4.6 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ($10^{-6}/\text{jaar}$) 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. Daarnaast zijn op de bedrijfsterreinen van Provimi en Codrico gevaarlijke stoffen aanwezig. Deze zijn echter al beschouwd in § 4.2, waardoor het vervolg van deze paragraaf alleen ingaat op de transportroute.

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 270 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.

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.

4.7 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

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 geen aanwijzingen aanwezig zijn dat de locatie verdacht is voor bodemverontreiniging. 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 acht boringen zijn verricht. Twee van deze boringen zijn gezet tot een diepte van 1,0 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 bovengrond (0,0 tot 1,0 m-mv) lichte verontreinigingen met cadmium, koper, kwik, lood, zink, minerale olie, som PAK (10) en PCB's zijn aangetroffen. In de zandige ondergrond (1,0 tot 3,0 m-mv) is op een deel van het onderzoeksgebied een matige tot sterke verontreiniging met PCB's aangetroffen. De omvang van deze verontreiniging wordt geschat op circa 160 m³, waardoor sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De uit klei bestaande ondergrond is ten hoogste licht verontreinigd met de onderzochte stoffen. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

Conclusie

Door de aanwezigheid van verontreinigingen dient de hypothese 'onverdacht' formeel te worden verworpen. Als gevolg van de sterke verontreiniging met PCB worden echter geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's verwacht. De Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam is daarom van mening⁴, dat bij de huidige inrichting geen aanleiding bestaat voor vervolgonderzoek, dan wel saneringsmaatregelen. Bij herinrichting is sanering van de sterke verontreiniging met PCB noodzakelijk. Deze sanering wordt uitgevoerd,

³ Gemeente Rotterdam, Verkennend bodemonderzoek Kaappark te Rotterdam ten zuiden van Tolhuisbocht 52-64, juni 2015, projectcode 2015-0070.

⁴ Toetsingscommissie Bodemsanering Rotterdam, Beoordeling van de geschiktheid van de locatie Tolhuisbocht 52-64 (Kaappark) te Rotterdam, september 2015, TC-nummer: 13-35-007.

waarvoor financiële middelen beschikbaar zijn. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8

Archeologie en cultuurhistorie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

In het geldende bestemmingsplan "Katendrecht Zuid" is sprake van twee archeologische deelgebieden. Deelgebied A betreffen de gronden waar de oude dijken van de Katendrechtse polder zijn gelegen. Aan deze dijk en rondom een haven ontstond het voormalige Katendrecht. Hier kunnen bewoningssporen vanaf de 15e eeuw aanwezig zijn. Vandaar dat voor dit deel van Katendrecht een vrijstellingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- en/of graafwerkzaamheden geldt, die dieper reiken dan 1,0 meter boven NAP en met een terreinoppervlak groter dan 200 m². In deelgebied B geldt een vrijstellingsbevoegdheid en aanlegvergunningvereiste voor bouw- en/of graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden NAP en met een terreinoppervlak groter dan 200 m².

Het onderhavig plangebied maakt deel uit van deelgebied A, waarbij het maaiveld is gelegen op een hoogte van circa 4,2 meter boven NAP. Voor de bouw van de woningen worden grondwerkzaamheden uitgevoerd, waarbij in ieder geval de heiwerkzaamheden dieper zullen reiken dan 1,0 meter boven 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.

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 die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan⁵ 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, die 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

⁵ Buro Maerlant, Rotterdam drie zelfbouwlocaties; Notitie Flora- en faunawet, juli 2015.

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 ondergeschikte betekenis heeft als foerageergebied voor vleermuizen. Eventuele aanwezige dieren foerageren met name in de luwte van de bebouwing. 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 noordzijde 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 dan ook uitgesloten.

De kans op broedende vogels in het plangebied is nihil. De aanwezige bomen zijn erg jong en bieden geen beschutting. Ook de gevel van de bestaande bebouwing is als ongeschikt als broedplaats aangemerkt. Effecten op deze soortgroep wordt dan ook uitgesloten.

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. Het is echter nooit uitgesloten dat vogels broeden in de te verwijderen beplanting. Het is daarom wenselijk om de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Daarnaast blijft de zorgplicht van kracht.

4.10 Duurzaamheid en energie

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

Rotterdam streeft 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 dan ook niet helder welke duurzaamheidsmaatregelen genomen (kunnen) worden. Wel kan bij de uitwerking van het bouwplan hiermee rekening gehouden worden. Bijvoorbeeld door de woningen zo optimaal mogelijk te oriënteren voor het gebruik van zonne-energie, het toepassen van groene daken en het aanleggen van oppervlaktewater. Dergelijke aspecten kunnen onderdeel uitmaken van het op te stellen contract tussen gemeente en ontwikkelaar. Daarnaast is het wenselijk om de woningen aan te sluiten op het stadsverwarmingsnet. Vanwege de globale wijze van bestemmen maakt het bestemmingsplan dergelijke maatregelen niet onmogelijk.

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

4.11 Besluit m.e.r.

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

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

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

Voor dit bestemmingsplan is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden 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 bedrijfsploeroppervlakte 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) dan ook niet noodzakelijk is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een 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 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 4 Waarde – Archeologie

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

Artikel 3 - Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen, aanbouwen, bijgebouwen, als ook 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 4 woningen worden gebouwd. Het bestemmingsvlak mag hierbij volledig bebouwd worden. De

gevels dienen aansluitend op en in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gebouwd. De bouwhoogte van de woning mag niet meer dan 12,5 meter bedragen, waarbij geldt dat deze plat afgedekt moeten worden. De daken mogen onder voorwaarden als dakterras worden gebruikt. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

In de gebruiksregels is geregeld onder welke voorwaarden een dakterras en een aan-huis-gebonden beroep / bedrijf aanwezig mag zijn. Voor laatstgenoemde wordt, hierbij 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.

Artikel 4 - 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 1,0 meter boven NAP.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat twee algemene regels.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

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 7 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 8 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	43
Artikel 1 Begrippen.....	43
Artikel 2 Wijze van meten	45
HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels.....	47
Artikel 3 Wonen.....	47
Artikel 4 Waarde - Archeologie	49
HOOFDSTUK 3 Algemene regels.....	51
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	51
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 7 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren	51
HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels.....	53
Artikel 8 Overgangsrecht.....	53
Artikel 9 Slotregel	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan "Woningbouw Kaappark" met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2107Kaappark-va01 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.

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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 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% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte die met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven;
- d. de gevel dient aan de oost- en westzijde op de bestemmingsgrens gebouwd te zijn;
- e. hoofdgebouwen dienen plat afgedekt te zijn.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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.

3.3.2 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 gevellijnen 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 gevellijnen niet minder dan 1,0 meter bedragen;
- b. voor een dakterras op de overige bouwlagen geldt, dat de afstand tot de gevellijnen 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 sub b ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten dan die primair zijn toegelaten, welke - gehoord de milieudeskundige - daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 4.3.1.

4.2.2 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.

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

4.3.1 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 4.3.2 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter boven NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 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.

4.3.5 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 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 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.

Artikel 7 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Afwijken van de regels

7.3.1 Voorwaarden omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in 7.1 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.

7.3.2 Nadere regels

Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning nadere regels stellen aan de afwijkmogelijkheden als bedoeld in 7.3.1.

7.4 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 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 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.

8.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van artikel 8.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 8.1.1 met maximaal 10%.

8.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in artikel 8.1.1 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 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.

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 8.2.1, 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.

8.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 8.2.1, 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.

7.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in artikel 8.2.1 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 9 Slotregel

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

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 7).

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

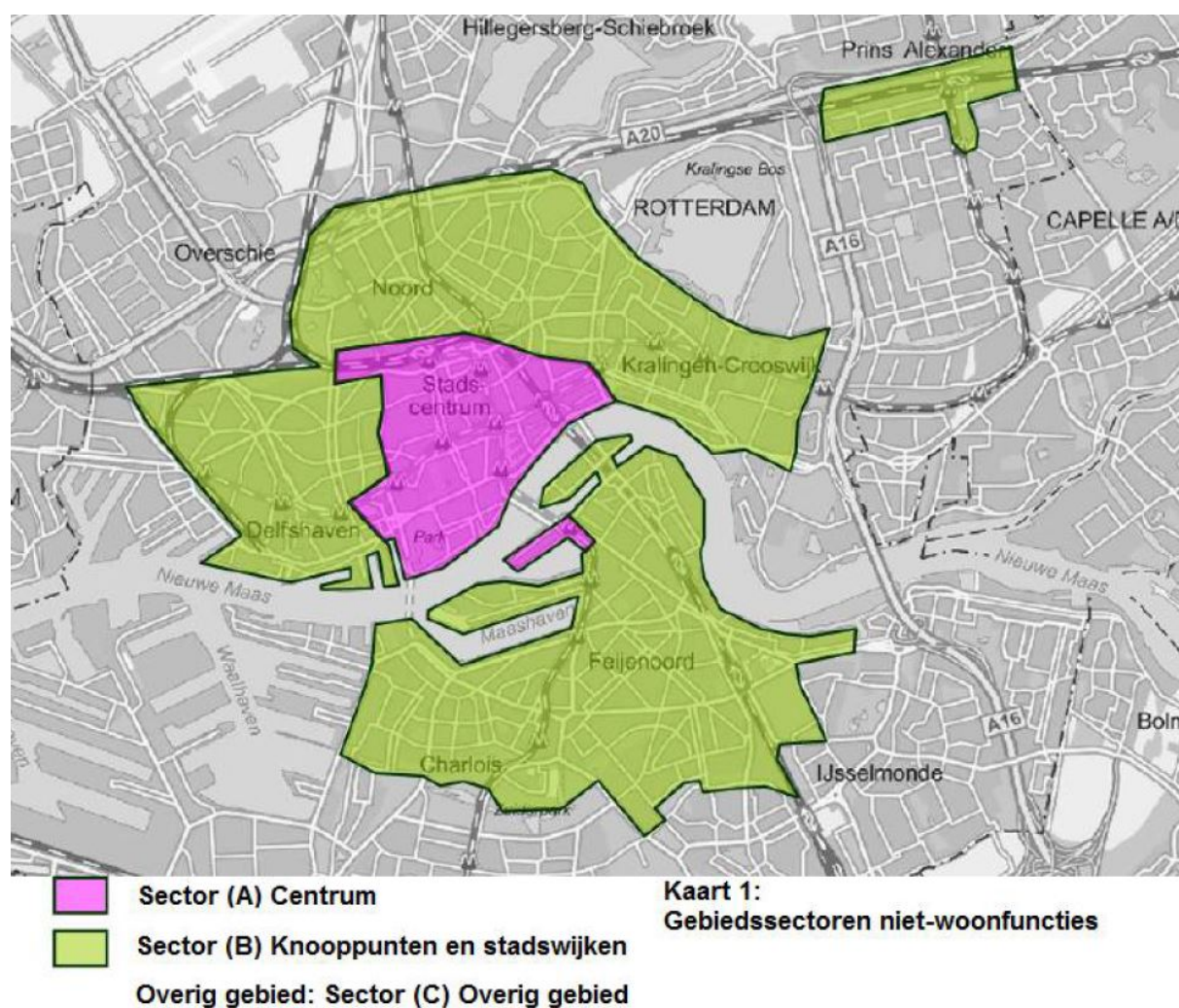
Gebruiksoppervlakte (m ²)	Sector 1 Stallingsplaatsen per woning	Sector 2 Stallingsplaatsen per woning	Sector 3 Stallingsplaatsen per woning	Sector 4 Stallingsplaatsen per woning
< 40	0,1	0,1	0,1	0,1
40 - 65	0,6	0,6	0,6	0,6
65 - 85	0,6	0,8	1,0	1,4
85 - 120	1,0	1,0	1,2	1,6
120+	1,2	1,2	1,4	1,8

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

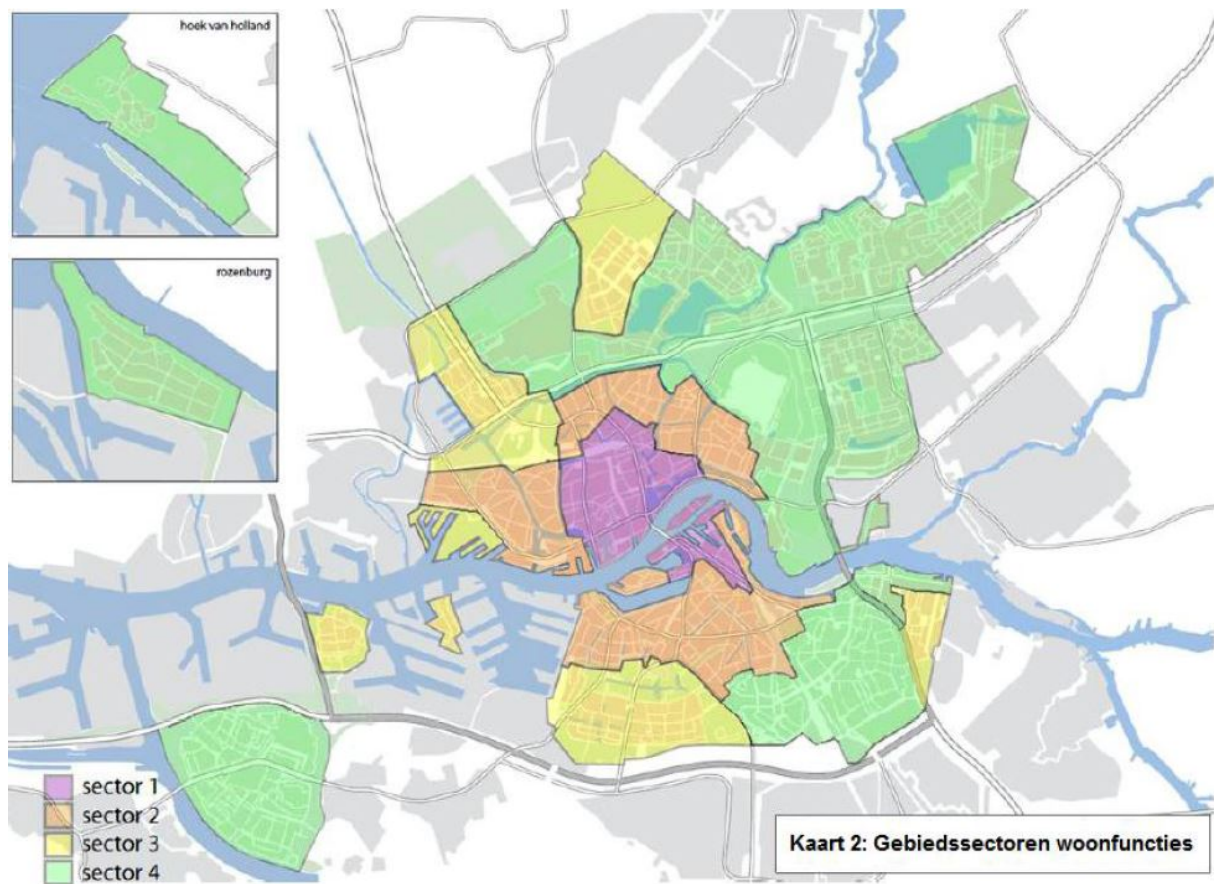
Tennisbaan (per baan)	0,20	2,00	2,00
Golfbaan (per hole)	n.v.t.	n.v.t.	6,00
Bowlingcentrum / biljartzaal (per baan/tafel)	0,08	1,50	1,50
Zwembad (per 100 m ² opp. bassin)	0,70	8,00	9,00
Volkstuinen / nutstuinen (per tuin)	0,30	0,30	0,30
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	0,30
Jachthaven (per ligplaats)	0,05	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

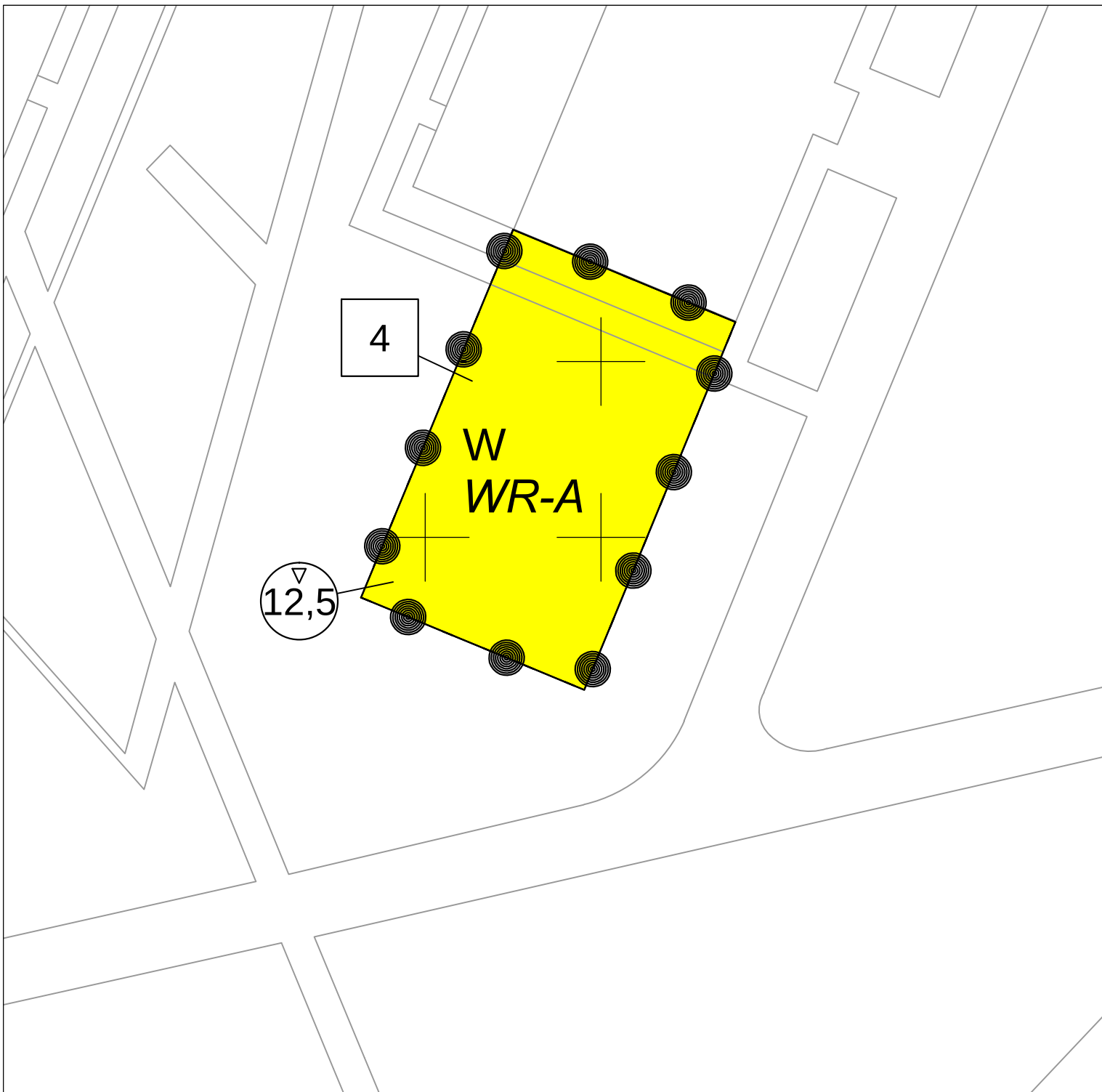


Kaart 2 Gebiedssectoren woonfuncties



III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



VERKLARING

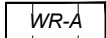
Plangebied

 Woningbouw Kaappark

Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden
 maximum bouwhoogte (m)

project:
Woningbouw Kaappark

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 13 oktober 2016

schaal: 1 : 250

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2107Kaappark-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2107Kaappark-va01

