



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN MIJNKINTBUURT, FASE 1

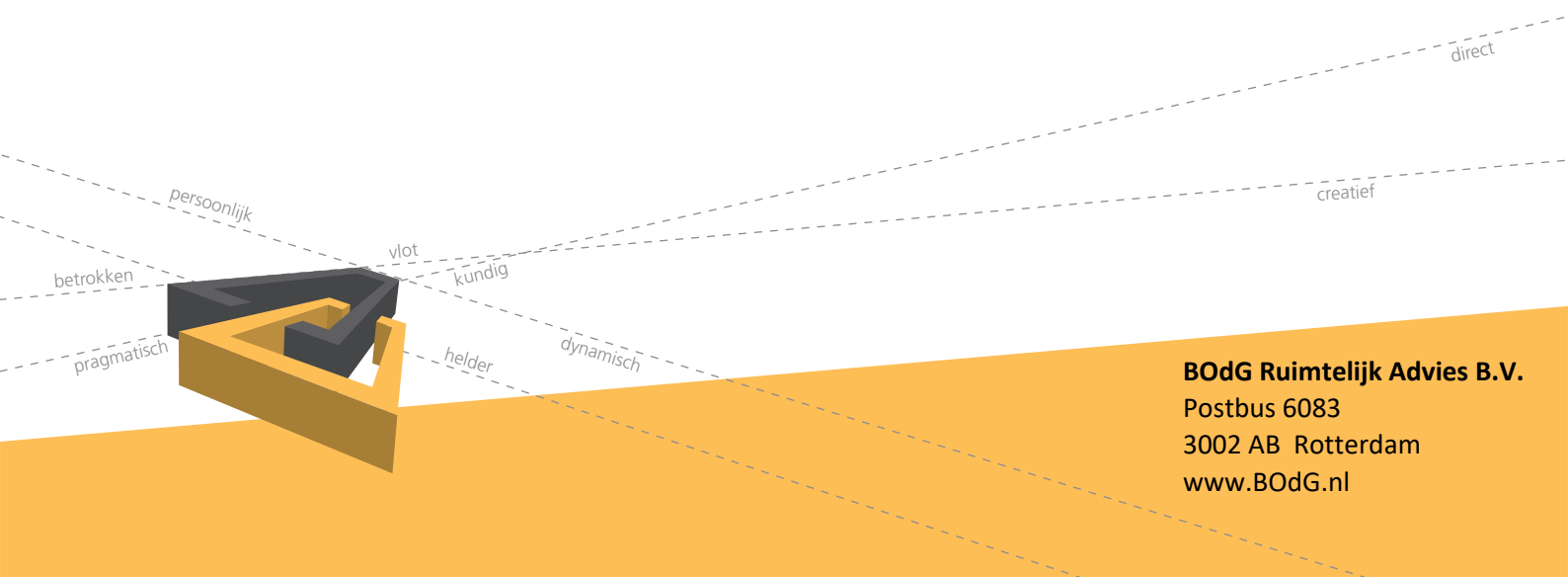
24 mei 2018



BESTEMMINGSPLAN

MIJNKINTBUURT, FASE 1

concept ontwerp	25 februari 2016
ontwerp	1 juni 2016
vaststelling	24 mei 2018



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	12
1.4	Gekozen planopzet	13
2.	BELEIDSKADER.....	15
2.1	Nationaal beleid.....	15
2.2	Provinciaal beleid.....	16
2.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	21
3.1	Omgeving en huidig gebruik.....	21
3.2	Projectbeschrijving	23
4.	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	25
4.1	Water	25
4.2	Milieuzonering	26
4.3	Geluid.....	27
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Bodem.....	30
4.7	Archeologie	31
4.8	Flora en fauna.....	31
4.9	Duurzaamheid en energie	33
4.10	Besluit m.e.r.....	34
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1	Inleiding	37
5.2	De opzet van de planregels	37
6.	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

1. INLEIDING

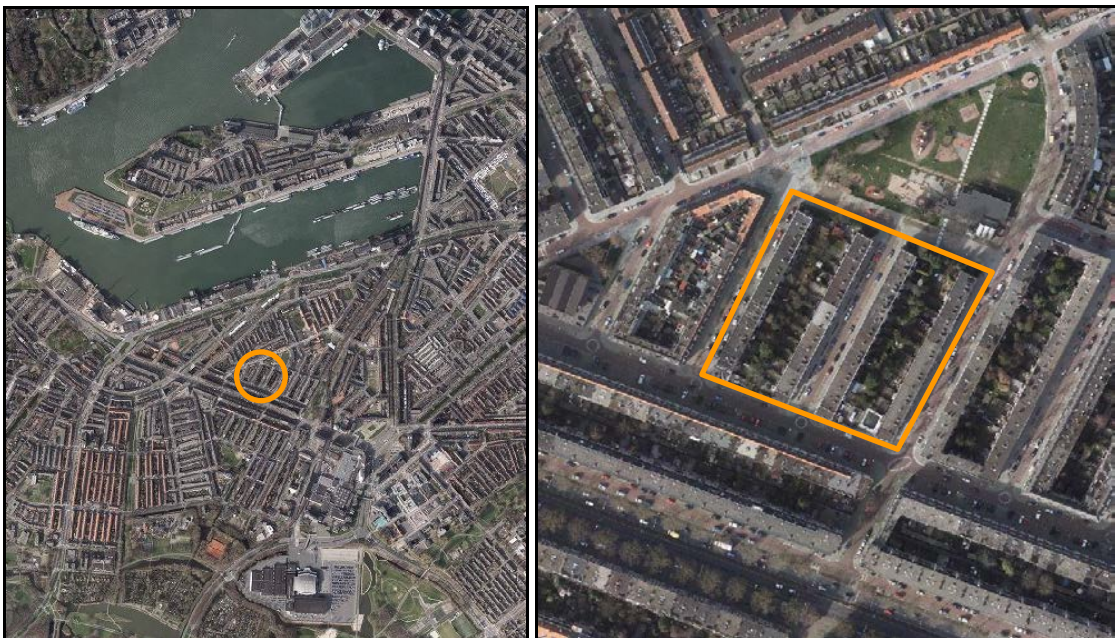
1.1 *Aanleiding*

De Mijnkintbuurt is één van de buurten in Rotterdam-Zuid waar naast de aanpak van de sociale problematiek ook de woningvoorraad ingrijpend wordt verbeterd. De aanpak behoort tot het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, waarin is vastgelegd dat de woningvoorraad meer geschikt moet zijn voor de huisvesting van gezinnen. Als eerste komen de blokken tussen de Spruytstraat en de Polslandstraat (verder blokken 1 en 2) hiervoor in aanmerking. De woningvoorraad bestaat hier namelijk voor een groot deel uit kleine, verouderde gestapelde woningen. De buurt kent hierbij een hoge omloopsnelheid, waardoor sociale binding met de wijk veelal ontbreekt. De concentratie van het type woningen en haar bewoners brengt ook sociale problemen met zich.

Door aan de woningvoorraad in de Mijnkintbuurt meer diversiteit toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van de woonomgeving. Dit bestemmingsplan ziet op de eerste fase van de herstructurering van de Mijnkintbuurt: de herontwikkeling van blokken 1 en 2. De bestaande portiekwoningen worden gesloopt, zodat hier grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden. Het vigerende bestemmingsplan “Tarwewijk” staat de beoogde ontwikkeling niet toe (zie § 1.3), zodat een herziening daarvan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

De Mijnkintbuurt is centraal gelegen in de Tarwewijk, direct ten zuiden van de Maashaven. Het plangebied omvat niet de gehele buurt, maar alleen de bouwblokken die zijn gelegen tussen de Mijnkintstraat, Polslandstraat, Bas Jungeriusstraat en Spruytstraat. Deze straten vormen dan ook de grenzen van het plangebied. Het betreffen hier de blokken 1 en 2.



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

1.3

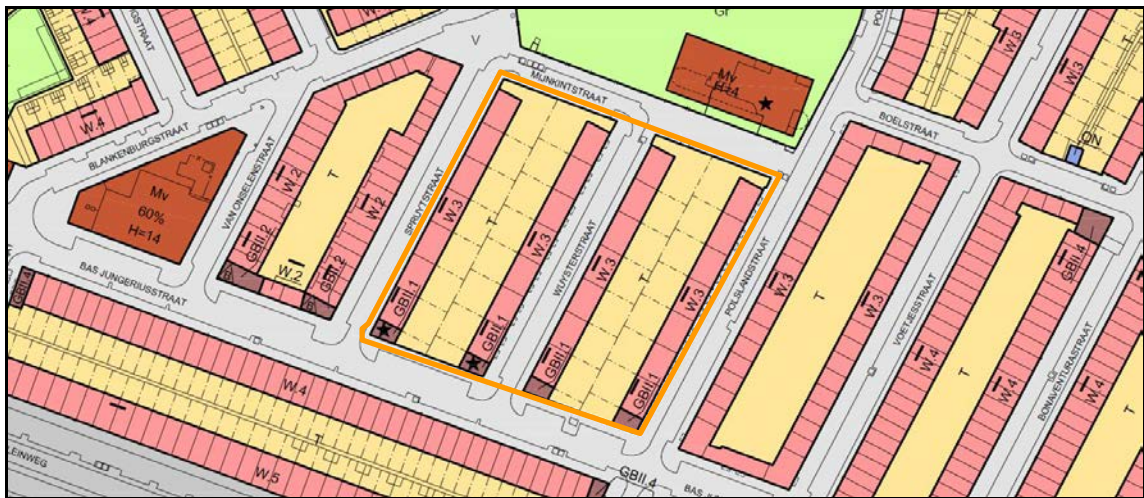
Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan “Tarwewijk” het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 9 september 2010 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld en is onherroepelijk sinds 10 december 2010.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) zijn diverse bestemmingen van toepassing. De bestaande bebouwing is hierbij overwegend bestemd als ‘Wonen’. Hierbinnen mogen woningen worden opgericht, met dien verstande dat deze maximaal uit drie bouwlagen mogen bestaan en plat afgedekt moeten worden. De hoekpanden aan de zijde van de Bas Jungeriusstraat zijn daarnaast bestemd als ‘Gemengd II’. Naast woningen zijn deze gronden ook bestemd voor diverse bedrijfsmatige en maatschappelijke voorzieningen. Hier geldt een maximale bouwhoogte van één bouwlaag. Ook dit gebouw dient plat afgedekt te zijn.

Het binnenterrein tussen de woningen is voorzien van de bestemming ‘Tuin’. Zoals de bestemmingsnaam aangeeft, zijn deze gronden bestemd voor tuinen met de daarbij behorende paden en waterpartijen. De bouw mogelijkheden zijn hier zeer beperkt. Slechts aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, net als in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De in het plangebied gelegen openbare ruimte is voorzien van de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven, spelen, rijdende en stilstaande voertuigen, groenvoorzieningen en waterlopen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



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

Ondanks dat sprake is van enkele bestemmingen waarbinnen woningen mogelijk zijn, past de voorziene herontwikkeling niet binnen de gestelde bouwregels. Zo worden de toekomstige woningen niet plat afgedekt en zijn deze deels gelegen in de bestemming ‘Tuin’. Voor de woningen aan de zijde van de Bas Jungeriusstraat geldt, dat ook niet voldaan wordt aan de gestelde bouwhoogte van één bouwlaag. Het bestemmingsplan “Tarwewijk” kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de gewenste 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 dit plan.

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Dit document beschrijft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang, zoals opgenomen in het Barro. 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.

Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners (corporaties, kennis-/zorginstellingen en ondernemers) een handtekening gezet onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Met deze ondertekening geven deze partijen uitwerking aan het advies, dat de commissie Deetman/Mans eerder dat jaar in opdracht van het Rijk opstelde. Deze commissie stelde dat Rotterdam-Zuid een omvangrijke stapeling van sociaal-economische problemen in het zwakste deel van de woningmarkt in Nederland kent. Om een structurele verbetering te realiseren is een krachtige coalitie van deze partijen nodig.

In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. De doelstelling hierbij is dat het gemiddelde van de wijken op Rotterdam-Zuid in 2030 vergelijkbaar wordt met het gemiddelde van de vier grote steden. Dit houdt voor de fysieke pijler onder meer in, dat het de ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en nu vaak verhuizen) voor Zuid behouden. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen.

Uitgangspunt voor deze aantrekkelijke woonmilieus voor heel Zuid zijn de drie typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen. Voor Tarwewijk is het de ambitie om te komen tot een meer rustig stedelijk woonmilieu, waarbij sprake is van een groter verschil tussen levendige en rustige delen.

Nota Belvédère

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

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

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

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de gewenste ontwikkelingen binnen een deel van de Mijnkintbuurt mogelijk te maken, zodat het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid uitgevoerd kan worden. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat de ontwikkelingen daarnaast plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

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.

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 voor 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 voorziene woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de Stadsregio Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Daarnaast maakt de herontwikkeling onderdeel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat voor de herontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de herontwikkeling van het plangebied 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.

In de Stadsvisie zijn op basis van effectmeting dertien gebiedsontwikkelingen aangewezen die het belangrijkste zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden. Deze dertien grote gebiedsontwikkelingen krijgen prioriteit in de nabije toekomst (de komende 10 jaar). Het plangebied maakt onderdeel uit van het VIP-gebied 'Oud Zuid', dat de wijken Feijenoord en Charlois betreft. In deze wijken is een wankel evenwicht tot een aanzet tot gentrification en dreigend verval. Investerings in deze wijken zijn nodig om ze op niveau te houden / krijgen. Het beleid is hier dan ook gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad.

Woonvisie Wonen in Rotterdam

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

Welstandsnota Rotterdam

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

Het plangebied valt binnen het welstandsregiem 'regulier' en binnen het gebiedstype 'planmatige stedelijke uitbreidingen'. In deze delen van de stad vormen de afzonderlijke bouwblokken met elkaar grotere architectonische eenheden die in (symmetrische) ensembles zijn gerangschikt. Daardoor is sprake van een sterke samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Hierbij is het collectieve aspect (herhaling, hiërarchie) sterk aanwezig en is de expressie van het individuele object ondergeschikt. Het accent ligt op de compositie van het blok als geheel. Uitgangspunt in deze gebieden is het herkenbaar houden van de sterke samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte en groenstructuur. Iedere ingreep, zowel bij beheer en onderhoud als bij nieuwbouw, dient te worden beoordeeld op de gevolgen voor de architectonische eenheid en de stedenbouwkundige compositie. Bij nieuwbouw is het van belang om per bouwblok te streven naar complexmatige bouw onder één architectuur, zoals dat bij de oorspronkelijke bouw ook gebeurde.

Nationaal programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

Hoewel het NPRZ reeds is behandeld onder het Rijksbeleid in §2.1, wordt ook hier aandacht besteed aan dit beleid. Het NPRZ is namelijk uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's die van belang zijn voor de Mijnkintbuurt. Zo is in 2013 het "Handelingsperspectief wijk Tarwewijk" opgesteld. Hierin staat de strategie beschreven om Tarwewijk aantrekkelijker te maken voor bredere doelgroepen (zoals gezinnen). Daarbij is het van belang dat een zekere omvang aan woning- en voorzieningenaanbod gerealiseerd wordt. De aanpak van de Mijnkintbuurt staat hierbij het hoogste op de prioriteitenlijst. Het is een buurt die wordt gezien als een locatie die kan bijdragen aan het creëren van echt rustige woonmilieus, waardoor meer diversiteit ontstaat en meer middeninkomens worden getrokken.

Ook het ambitiedocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid" (2014) en opgesteld door de partners van het NPRZ, betreft een uitwerking van het programma. Dit document bestaat

uit een ruimtelijke visie en een ontwikkelingsstrategie op hoofdlijnen. Het legt de relatie tussen de lange en de korte termijn, waarbij de ambitie is om van Rotterdam-Zuid een stabiele woonomgeving te maken, vergelijkbaar met de rest van de vier grote steden in Nederland. Het document is bedoeld om de gezamenlijke uitvoering kracht bij te zetten.

Een laatste uitwerking van het NPRZ is specifiek gericht op de Mijnkintbuurt. Het betreft hier de “Ontwikkelvisie Mijnkintbuurt” (2015). Hierin wordt ingegaan op het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu, waardoor bewoners in staat worden gesteld binnen de wijk een wooncarrière te maken. Het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in de Mijnkintbuurt kan gerealiseerd worden, door hier meer diversiteit aan woningtypen aan te brengen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving. In deze ontwikkelvisie wordt gesteld, dat de Mijnkintbuurt kan bijdragen aan het creëren van een rustig woonmilieu. Een en ander wordt nader uiteengezet in § 3.2.

Gebiedsplan Charlois

In het in 2014 vastgestelde gebiedsplan Charlois wordt Tarwewijk aangemerkt als een ‘instapwijk’, een plek waar starters hun wooncarrière beginnen. Zodra echter een kans bestaat om elders een nieuwe stap te maken, vertrekken deze mensen weer uit de wijk. Er is dan ook sprake van een hoge mobiliteit in de wijk. Het totale woningaanbod in Tarwewijk is eenzijdig van samenstelling, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en heeft achterstallig onderhoud. Daardoor heeft Tarwewijk op korte termijn beperkte mogelijkheden om zich te ontwikkelen tot een gebied dat sociale stijgers aan zich weet te binden.

De wens voor Tarwewijk is om te zorgen voor een prettig woonklimaat, zodat mensen in de wijk willen blijven wonen. Een van de mogelijkheden om deze doelstelling te realiseren, is het investeren in woningvoorraad en woonmilieu. Een van de hierbij behorende maatregelen is de vernieuwing van de Mijnkintbuurt. Met deze herontwikkeling wordt een flinke stap gezet in de richting van een rustige woonbuurt voor gezinnen.

Gebiedsvisie Tarwewijk

De in 2008 vastgestelde gebiedsvisie Tarwewijk geeft een beeld van de ambities voor de Tarwewijk voor 2020 en verbindt de bestaande plannen met elkaar. Deze visie is opgebouwd uit twee delen: deel 1 gaat in op de problemen en analyse van de wijk en sluit af met een aantal ambities voor de periode tot 2020. Het tweede deel betreft een uitvoeringsprogramma, zodat de gewenste ambities ook worden bereikt.

Met betrekking tot de Mijnkintbuurt wordt in deze gebiedsvisie gesteld, dat het een gebied betreft waar een grootschalige aanpak noodzakelijk is. Die aanpak is gericht op het verbeteren van woningen en de buitenruimte. Nevendoelen zijn het vergroten van woningen door samenvoeging. Daarnaast wordt voor Tarwewijk in zijn algemeenheid gesteld, dat de woningvoorraad dusdanig gedifferentieerd is, dat mensen een wooncarrière kunnen maken binnen de wijk.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de gewenste ontwikkelingen binnen een deel van de Mijnkintbuurt mogelijk te maken, zodat uitvoering gegeven kan worden aan het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. De herontwikkeling van het plangebied leidt er toe, dat de woningvoorraad in deze buurt gevarieerder wordt. Tevens kunnen bewoners van Tarwewijk hierdoor een volgende stap in hun wooncarrière maken. Dit is ook een van de belangrijkste doelstellingen van de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van Tarwewijk. In deze kaders

wordt herontwikkeling van de Mijnkintbuurt specifiek genoemd. 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 *De wijk Tarwewijk*

Tot circa halverwege de 15^e eeuw maakte het plangebied onderdeel uit van polder Rijerwaard. Karel de Stoute gaf in 1460 de opdracht om de polder te bedijken. Bij de overdracht van de gronden in 1462 bedong hij, dat de ingedijkte grond Charlois werd genoemd en dat een kerk werd gesticht. Rondom deze kerk ontwikkelde het dorp Charlois zich, waarbij de Katendrechtse Lagedijk de verbinding vormde met het naastgelegen dorp Katendrecht.

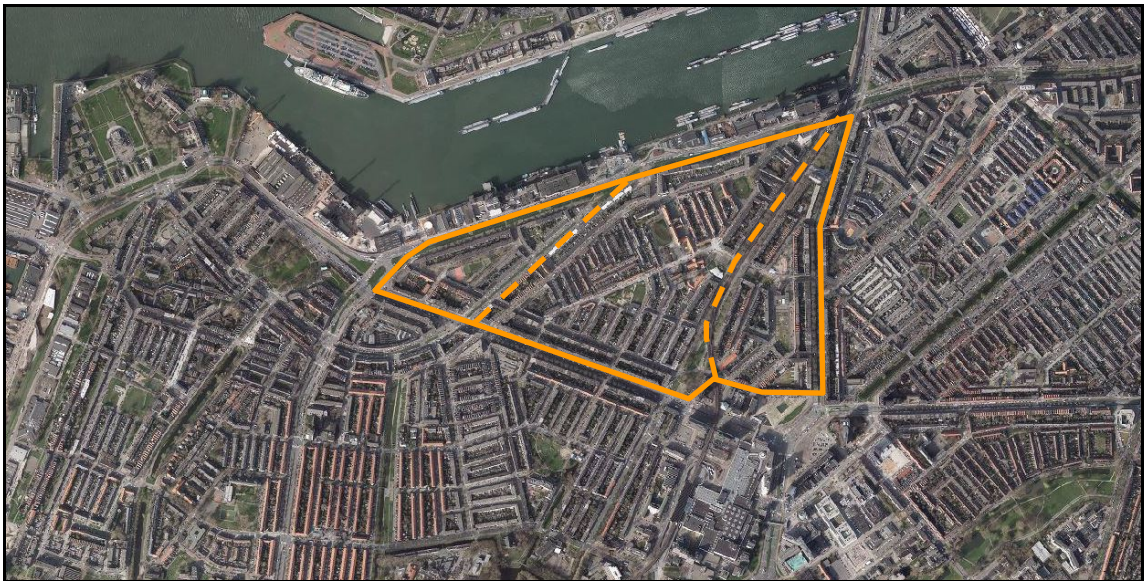
In tegenstelling tot het dorp Katendrecht werd het dorp Charlois gespaard bij de grote uitbouw van de havens tijdens de laatste decennia van de 19^e eeuw. De Maashaven, in 1903 aangelegd, werd namelijk zodanig geprojecteerd dat onteigening en sloop van Charlois en de lintbebouwing langs de Katendrechtse Lagedijk werd voorkomen. In 1895 werd Charlois door Rotterdam geannexeerd, waardoor G.J. de Jongh verder kon met zijn havenplannen. Dit resulteerde ertoe, dat een groot deel van het dorp Katendrecht werd geamoveerd. De vervangende woningen werden rondom de Doklaan gesitueerd.

Door de expansie van de Rotterdamse haven waren nieuwe woningen voor de havenarbeiders benodigd. Tarwewijk is een van de eerste wijken die voor deze doelgroep is gebouwd. De eerste bebouwing werd in de jaren 20 van de vorige eeuw complexgewijs aan de Katendrechtse Lagedijk gerealiseerd, waaronder ook een deel van de Mijnskintbuurt. Tot de jaren 50 groeit de wijk langzaam dicht. Door deze gefaseerde bouw zijn in de wijk diverse bouwstijlen naast elkaar aanwezig. De oplevering van de Maastunnel in 1940 maakte van Tarwewijk een strategische plek in de stad. Dit werd nog verder versterkt door realisatie van de Erasmusbrug en de aanleg van de metro.

Tarwewijk stond tot aan het eind van de jaren 70 van de vorige eeuw bekend als een nette middenstandsbuurt. Daarna verlieten de mensen die het zich konden permitteren de wijk (en ook de stad). Mede door het uitblijven van grootschalige stadsvernieuwing raakte de Tarwewijk steeds verder in een negatieve spiraal. De lage huren trokken kansarme mensen aan. Verpaupering, leegstand en veel (drugsgelateerde) overlast waren het gevolg.

Om het tij te keren startte de (deel)gemeente eind jaren 90 met de vernieuwing van de wijk. Als eerste werd hierbij de Millinxbuurt vernieuwd en later volgden andere delen, zoals de Dordtselaan en de Bas Jungeriusstraat. Sindsdien is veel geïnvesteerd in verbetering van de veiligheid en de leefbaarheid van de wijk.

De Tarwewijk maakt deel uit van Rotterdam Oud Zuid. Oud Zuid is een strook van stadswijken die loopt van Oud-Charlois in het westen tot de Afrikaanderwijk in het oosten. Direct aan de Tarwewijk grenzen Oud-Charlois, Carnisse, Bloemhof en Hillesluis. De zuidpunt van de Tarwewijk grenst aan het Zuidplein.



Afbeelding 3: Ligging van de Tarwewijk (oranje omkaderd) en haar deelgebieden.

De Tarwewijk wordt gekenmerkt door stevige, drukke randen en rustige binnengebieden. Door deze structuur valt de Tarwewijk uiteen in een aantal aparte buurten. De Verschoorbuurt in het westen, de opgeknapte Millinxbuurt in het oosten en tot slot Tarwewijk midden tussen Katendrechtse Lagedijk, Brielselaan, Mijnsherenlaan en Pleinweg. Dit middengebied kan op zijn beurt weer opgesplitst kan worden in de Mijnkintbuurt, de Tarwebuurt en de Gaesvlietbuurt.

In de Tarwewijk zijn momenteel ruim 5.800 woningen aanwezig. Het overgrote deel is gestapelde woningbouw, veelal kleine appartementen zonder lift. Deze woningen bevinden zich in de vele randen en in de Mijnkintbuurt. Winkels zijn vooral te vinden aan de randen van de wijk: Dordtselaan, Pleinweg en Hellevoetstraat. Daarnaast ligt het winkelcentrum Zuidplein op loopafstand. In de wijk zijn veel voorzieningen aanwezig, zoals basisscholen, een gezondheidscentrum, kerken, een moskee en een speeltuin. Tussen de verschillende buurten liggen pleinen en kleine parken.

3.1.2 *Mijnkintbuurt*

De Mijnkintbuurt omvat globaal het gebied tussen Pleinweg, Mijnsherenlaan en Blankenburgstraat. De bebouwing langs de Pleinweg en Mijnsherenlaan grenst de buurt af van de doorgaande verkeersstromen van auto en metro. Centraal in buurt ligt langs de Blankenburgstraat een groen buurtplein / speeltuin. Aan de noordzijde van de buurt bevindt zich een schoolgebouw, enkele gemeenschapsgebouwen en het gezondheidscentrum Tarwezicht.

De woningvoorraad in de Mijnkintbuurt bestaat hoofdzakelijk uit kleine gestapelde woningen van voor 1945. Hiervan is slechts een klein deel duurzaam gerenoveerd. Behalve dat de woningvoorraad klein en technisch verouderd is, kent het gebied een sociale problematiek. Voor veel mensen is de buurt slechts een plek waar men zich kort vestigt. Met name de delen waar particuliere verhuur en gestapeld wonen zich concentreren, kenmerken zich door een hoge omloopsnelheid.



Afbeelding 4: Ligging van de Mijntintbuurt (oranje omkaderd).

Dit bestemmingsplan concentreert zich op een klein deel van de Mijntintbuurt, namelijk de woonblokken gelegen tussen de Spruytstraat en de Polslanstraat. De huidige bebouwing bestaat uit gestapelde woningen. Deze drie bouwlagen tellende complexen zijn gebouwd in 1940. De woningen hebben een oppervlak van circa 38 tot zo'n 50 m². Aan de zijde van de Bas Jungeriusstraat bevindt zich op de koppen van de wooncomplexen nog een éénlaags gebouw. Hierin is horeca of detailhandel gevestigd.



Afbeelding 5: Aanwezige bebouwing binnen plangebied.

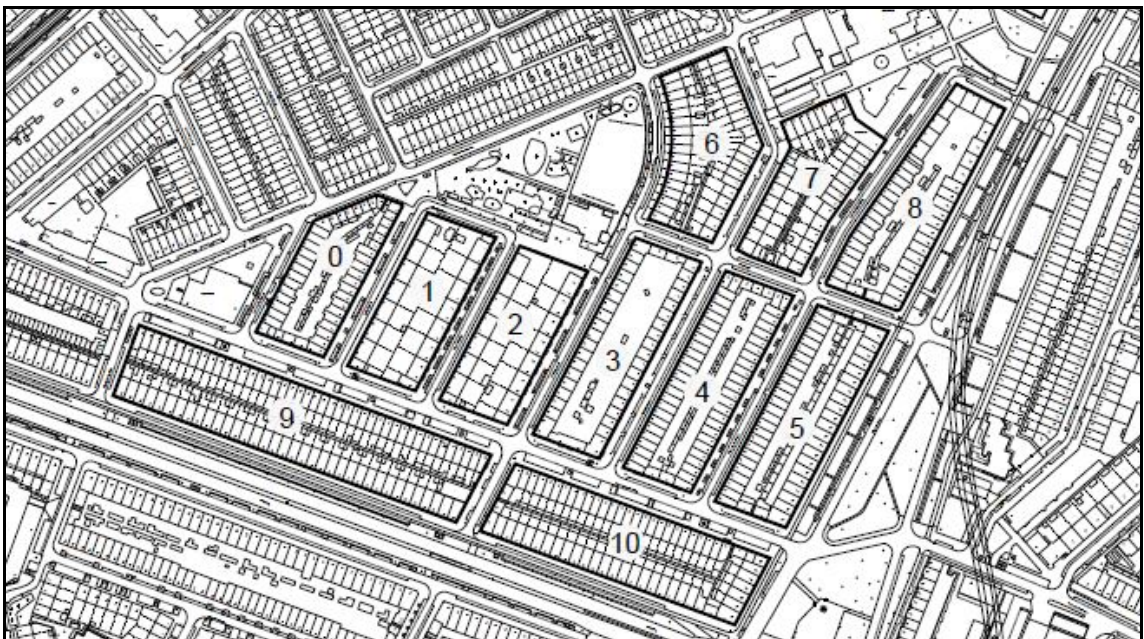
3.2

Projectbeschrijving

De Tarwewijk is één van de wijken die onderdeel uitmaken van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Dit programma is erop gericht om de sociaal-economische achterstanden op Rotterdam-Zuid in 2030 op een vergelijkbaar niveau met het gemiddelde van de vier grote steden te krijgen. Het zwakke imago van de Tarwewijk wordt onder andere bepaald door de Mijntintbuurt. De woningvoorraad bestaat hier namelijk voor een groot deel uit kleine verouderde, gestapelde woningen. De buurt ken een hoge omloopsnelheid, waardoor de sociale binding met de wijk ontbreekt. De concentratie van het type woningen en haar bewoners brengt ook sociale problemen met zich.

Een van de oplossingsrichtingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid betreft het creëren van aantrekkelijke woonmilieus. Hierdoor worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en die nu vaak verhuizen) voor de wijk behouden. Het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu in de Mijnkintbuurt kan gerealiseerd worden, door hier meer diversiteit aan woningtypen aan te brengen in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving. Hiertoe is voor de Mijnkintbuurt een ontwikkelvisie opgesteld.

In deze ontwikkelvisie wordt gesteld, dat de Mijnkintbuurt kan bijdragen aan het creëren van een rustig woonmilieu. Hiertoe dienen de blokken 1 en 2 geherstructureerd te worden naar een grondgebonden woonmilieu. Op termijn kunnen ook de blokken 3 t/m 5 herontwikkeld worden. Voor de blokken 6 t/m 8 geldt, dat hier wordt ingezet op een gecombineerde aanpak van beheer en stimulering van samenvoegen wooneenheden. Ook voor blok 0 is de inzet gebaseerd op het voortzetten van stimulering van samenvoeging.



Afbeelding 6: Blokindeling Mijnkintbuurt.

Herontwikkeling van de Mijnkintbuurt wordt gefaseerd uitgevoerd. De eerste fase behelst onder andere sloop-nieuwbouw van blok 1 en 2. Dit bestemmingsplan richt zich daar dan ook op. De aanwezige 170 portiekflats maken hierbij plaats voor de realisatie van 80 aaneengesloten grondgebonden woningen. Aan de zijde van de Bas Jungeriusstraat en de Mijnkintstraat is hierbij een hoogte voorzien van 3 à 4 bouwlagen. Voor de dwarsstraten wordt een hoogte voorzien van 2 à 3 bouwlagen. De morfologie sluit aan op het blok tussen de Van Onsenlenstraat en de Spruytstraat: 2 lagen met kap. De hoeken krijgen een bijzondere uitstraling. De bebouwing op de hoeken dient te worden verbijzonderd: de blokken hebben hier geen scherpe hoeken, maar worden afgeschuind. Ook mag geen sprake zijn van blinde gevels.

De gemiddelde kaveldiepte bedraagt ongeveer 22,5 meter en elke woning beschikt over een tuin. Deze is voldoende diep om op termijn het woongedeelte op de begane grond uit te kunnen breiden, zodat het woonoppervlak 100 tot 110 m² kan bedragen. Het definitieve bouwplan is nog niet bekend. Dit bestemmingsplan legt enkel de kaders vast.

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 gelegen in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

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 deelgemeentelijk niveau (Waterplan 2 en deelgemeentelijk waterplan Charlois-Feijenoord). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is momenteel nog vastgelegd in het Waterbeheerplan 2009-2015, echter zal in de loop van 2016 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 van kracht worden. Dit programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Het plangebied is binnendijs gelegen en maakt onderdeel uit van het peilgebied 50-1. Hier wordt een oppervlaktewaterpeil van 2,4 meter beneden NAP gehanteerd. In de wijk Tarwewijk zijn echter nauwelijks oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Zo ook niet binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het plangebied 80 woningen te realiseren. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. In totaal verdwijnt zo'n 7.623 m² aan verharding (3.610 m² aan bebouwing + 4.013 m² aan verharding in tuin (80%)). In de toekomstige situatie is sprake van een verhard oppervlak van maximaal 7.893 m², bestaande uit 4.961 m² aan bebouwing en 2.932 aan verharding in tuin (80%). De herontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak; deze toename bedraagt maximaal 270 m². In overleg met het waterschap wordt bekeken of deze toename leidt tot een compensatieopgave.

Het plangebied is niet gelegen in een waterkering, dan wel binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkering is gelegen ter hoogte van de Brielselaan, op zo'n 316 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft hier een primaire waterkering die

onderdeel uitmaakt van dijkkring 17. Deze waterkering heeft een beschermingsniveau van 1 op de 4.000 per jaar.

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Carnisse, dat rioolwater vanuit hoofdgemaal Amelandseplein via district Charlois naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven pompt. Het betreft hier een gemengd rioelstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. In het plangebied liggen geen overstorten.

Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, wordt geadviseerd om voor de nieuwe woningen duurzame, niet-uitlogbare 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

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. De gemeente Rotterdam gebruikt al sinds de jaren '50 instrumenten om bedrijven in te passen in de omgeving. Dit gebeurde eerst door middel van de Hinderwetverordening. Vanaf de jaren '70 werkt de gemeente met de Rotterdamse 'Staat van Inrichtingen'. Deze is afgeleid van de inrichtingen die zijn opgenomen in het Hinderbesluit en uitgebreid met een indeling in milieucategorieën.

Begin jaren '90 heeft Rotterdam beleid vastgesteld waarbij voor de milieuzonering gebruik wordt gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering). De (huidige) VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

Uit het geldende bestemmingsplan "Tarwewijk" blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd II'. Hierbij gaat het om dienstverlening, bedrijven tot en met categorie

2, maatschappelijke voorzieningen en/of kantoren. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2.

Rotterdam heeft de VNG-uitgave vertaald naar de Rotterdamse situatie, waarbij uiteindelijk vijf gebiedstypen worden onderscheiden. Uit het geldende bestemmingsplan “Tarwewijk” blijkt, dat de omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als ‘gemengd woongebied’. Dit houdt in, dat binnen de bedrijfspanden bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan. Bedrijven in de hoogste milieucategorie komen echter niet voor in de wijk. De aanwezige en op grond van de geldende bestemmingen toegestane inrichtingen worden dan ook als passend in een woonomgeving ervaren. Dit geldt ook voor de speeltuin aan de overzijde van de Mijnkintstraat. Omdat deze speeltuin alleen overdag geopend is (in de zomermaanden ook ’s avonds tot 20.00 uur), vindt geluiduitstraling van spelende kinderen alleen in deze periode plaats. Daarnaast zijn de voorziene woningen niet gelegen binnen een geurcontour van de geurhinder veroorzakende bedrijven aan de Maashaven, zoals Quaker Oats.

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

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. 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 80 woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, alsook binnen de geluidzone van enkele gezonde industrieterreinen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaai

De voorziene woningen zijn gelegen binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige weg: Pleinweg. De berekende geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen bedraagt hierbij minder dan 48 dB (inclusief reductie). De voorkeursgrenswaarde wordt dan ook niet overschreden, waardoor het niet noodzakelijk is om een ontheffing van de Wet geluidhinder te verlenen.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de geluidsbelasting van de volgende 30 km/h-wegen is: Bas Jungeriusstraat, Polslandstraat, Spruytstraat, Wuysterstraat, Mijnkintstraat en Blankenburgstraat. De berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt gezamenlijk maximaal 62 dB (exclusief reductie). Deze waarde is gelegen beneden de

¹ Greta Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaaai Mijnkintbuurt te Rotterdam, januari 2016, documentnummer Rakv445aaA0.fa.

maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarnaast is sprake van een afname van het aantal wooneenheden en daarmee ook van het aantal geluidgehinderden. Tevens zijn de toekomstige woningen ten opzichte van de huidige panden beter geïsoleerd, waardoor sprake is van een beter akoestisch binnenklimaat. Gesteld wordt dat het akoestisch klimaat als acceptabel mag worden beschouwd.

Industrielawaai

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van zowel het gezoneerde industrieterrein Waal-/Eemhaven, als van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook noodzakelijk. In het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek wordt aan het aspect 'industrielawaai' aandacht geschonken.

Maas-/Rijnhaven

De berekende geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Maas-/Rijnhaven bedraagt maximaal 44 dB(A). De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij niet overschreden.

Waal-/Eemhaven

In december 2010 is door diverse partijen, waaronder de gemeente Rotterdam, het 'Convenant geluidruimte Waal-/Eemhaven' ondertekend. In dit convenant zijn afspraken vastgelegd over de geluidsruimte en –verdeling bij vergunningverlening op basis van de Wabo en de geluidseffecten hiervan op de ruimtelijke ordening in de omgeving. In dit convenant wordt onderscheid gemaakt tussen het communicatiegebied (gebied binnen de 55 dB(A)-contour) en het 'gebied voor standaard onderzoek' (gebied dat gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour). Indien een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen in eerstgenoemd gebied, dient een open planproces te worden gevolgd, zoals bijvoorbeeld de Stad- en milieubenadering (afpraak 14). Daarnaast dient in een zo'n vroeg mogelijk stadium van de planvorming overleg plaats te vinden met Deltalinqs en het Havenbedrijf Rotterdam (afpraak 13). Omdat het plangebied gelegen is buiten de 55 dB(A)-contour en daarmee niet in het communicatiegebied, zijn deze afspraken niet aan de orde.

Op basis van het convenant is een handreiking vastgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze de geluidsbelasting berekend moet worden. Uit deze handreiking blijkt, dat het plangebied wordt doorsneden door de 48 dB(A)-contour. De geluidsbelasting is derhalve gelijk aan de 'bovenliggende' contour en bedraagt dus 49 dB(A). Voor de woningen die voorzien zijn met een maximale bouwhoogte van 12 meter, geldt daarnaast dat voor de vierde bouwlaag een correctie van +1 dB(A) van toepassing is. De maximale optredende geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Waal-/Eemhaven bedraagt dan ook 50 dB(A). Dit is gelijk aan de voorkeursgrenswaarde, zodat nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Overige geluidsbronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen een toetsingszone van een zoneplichte spoorweg. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het plangebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie

Aangezien voor alle gezoneerde geluidsbronnen de berekende geluidsbelasting de geldende voorkeursgrenswaarden niet overschrijdt, is het verkrijgen van een ontheffing niet

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het plangebied zijn maximaal 80 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 22 en 24 µg/m³ respectievelijk tussen de 29 en 32 µg/m³. In 2025 is de concentratie PM₁₀ iets lager gelegen, namelijk tussen de 20 en 22 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt dit een concentratie tussen 23 en 26 µg/m³. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het

groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied is een aantal risicobronnen gelegen, zoals het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht. Deze transportroutes zijn echter op een zodanige afstand van het plangebied gelegen, dat zij geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk, aangezien dit risico niet significant beïnvloed wordt. Doordat het aantal woningen binnen het plangebied afneemt, treedt naar alle waarschijnlijkheid ook een verlaging van de persoonsdichtheid op. Deze afname is, gezien het personen-aantal in de omgeving van enkele duizenden, voor de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden.

Net als de transportroutes zijn ook de stationaire risicobronnen op gepaste afstand gelegen. De dichtstbijzijnde stationaire risicobron betreft een zwembad aan de Gooilandsingel en is gelegen op een afstand van zo'n 340 meter ten zuidoosten van het plangebied. Deze inrichting beschikt over twee chloorbleeklooftanks met elk een inhoud van 1.500 liter. De bijbehorende risicocontouren strekken zich niet uit over de inrichtingsgrens. Ook het invloedsgebied groepsrisico reikt niet tot aan het plangebied. Gesteld wordt, dat de in de omgeving aanwezige stationaire bronnen geen belemmering vormen.

Conclusie

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

4.6

Bodem

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

Uit de Bodemkwaliteitskaart Rotterdam blijkt, dat tijdens het bouwrijp maken van Tarwewijk gebruik is gemaakt met zand en klei dat deels koolas- en puinhoudend is. Daarnaast zijn de binnenterreinen opgehoogd met koolassen uit de kachels. De contactzone (bovenste meter van de bodem) en de ondergrond zijn dan naar verwachting ook matig vervuild. Ook de kans op puntbronnen (plaatselijke concentraties van vervuiling) wordt groot geacht, aangezien in het verleden veel (kleine) bedrijvigheid aanwezig was.

4.7 *Archeologie*

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.

Archeologische verwachting

Uit de Rotterdamse Archeologische Beleids- en Waardenkaart blijkt, dat ter plaatse van het plangebied een redelijk tot hoge archeologische verwachting geldt. Het gaat hierbij om bewoningssporten vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen. Bodemverstoringen moeten voorkomen worden. Indien dit niet mogelijk blijkt, geldt een onderzoeksplicht mits sprake is van een verstoring groter dan of gelijk aan 200 m² en een verstoringsdiepte vanaf twee meter beneden NAP. Deze archeologische verwachtingswaarde is vertaald naar dit bestemmingsplan door middel van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". In deze dubbelbestemming is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan moet worden, alvorens eventuele bodemverstorende activiteiten uitgevoerd mogen worden.

4.8 *Flora en fauna*

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

Gebiedsbescherming

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

Uit een uitgevoerde quickscan² blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (meer dan vier kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan de EHS is de Nieuwe Maas, die op ruim 1.000 meter afstand van het plangebied is gelegen. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Doordat de ingrepen plaatsvinden in een bestaand woongebied en deze beperkt van aard zijn, zijn effecten op beschermde gebieden op voorhand uitgesloten.

Soortbescherming

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

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

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

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden enkele potentiële strikt beschermde natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om:

- mogelijke aanwezigheid van vleermuizen;
- mogelijke aanwezigheid van vogels.

Hieronder wordt nader ingegaan op deze natuurwaarden. Voor de overige soortgroepen geldt, dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten, dan wel dat dieren/planten niet verwacht worden omdat geen sprake is van een geschikt habitat.

Vleermuizen

In de omgeving van het projectgebied zijn diverse (gebouw bewonende) vleermuissoorten waargenomen. De aanwezige bebouwing is beoordeeld als grotendeels toegankelijk en geschikt voor deze vleermuissoorten, vanwege de aanwezige scheuren in de gevels en kleinere

² Buro Maerlant, Rotterdam 'Mijnkintbuurt'; Quickscan flora en fauna, januari 2016.

ruimten achter betimmeringen / dakbekledingen. De te slopen bebouwing kan dan ook een functie hebben als zomer- en/of paarverblijf. Mogelijk doet de bebouwing ook dienst als kraam- en winterverblijf, mits de spouw voldoende toegankelijk is.

Het plangebied is door de aanwezigheid van bomen en de beschutting van de bebouwing ook aangemerkt als een potentieel geschikt foerageergebied. Het betreft hier echter een vrij gering oppervlak in relatie tot overig (meer geschikt) foerageergebied in de omgeving. Gesteld wordt, dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Negatieve effecten zijn dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

Vogels

Tijdens de veldbezoeken zijn diverse algemene vogels waargenomen, zoals merel, vink, kauw en winterkoning. De aanwezige beplanting is geschikt voor diverse algemene soorten van tuinen en parken. Aangezien in de omgeving voldoende alternatieven zijn, zijn effecten op broedende vogels te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

Naast de algemene broedvogels zijn in de omgeving van het projectgebied ook diverse vogelsoorten waargenomen, waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Tijdens het veldbezoek zijn sporen aangetroffen van vermoedelijk de gierzwaluw. Deze sporen bevonden zich bij de nissen in de gevels op grotere hoogte. Andere soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, worden niet in het plangebied verwacht. De aanwezige openingen zijn namelijk niet geschikt voor de huismus en ook de aanwezigheid van nesten van uilen en roofvogels is uitgesloten.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op in bestaand hoogstedelijk gebied plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Het is echter wel noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluw uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing vast te kunnen stellen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de geldende venstertijden. Na uitvoering van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen.

4.9

Duurzaamheid en energie

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

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

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

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

De herontwikkeling van het plangebied vindt plaats conform het Bouwbesluit 2012. Hierdoor ontstaan ten opzichte van de huidige situatie panden die veel energiezuiniger zijn. De nieuwe woningen zullen voldoen aan moderne eisen qua energieprestatie, waarmee minder CO₂ wordt uitgestoten. Dit sluit aan bij ambitie 1 en 2 uit het Programma Duurzaam.

De herontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met dit bestemmingsplan vindt een bredere differentiatie van woningen plaats en wordt de leefbaarheid in de stad vergroot. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan ambitie 1 uit het Programma Duurzaam.

Andere investeringen op het gebied van duurzaamheid die nog kunnen worden genomen, zijn het gebruik van duurzame materialen en of het aanbrengen van nestgelegenheden voor vogels en/of vleermuizen. Indien mogelijk worden de nieuwe woningen ook aangesloten op de stadsverwarming. Daarnaast kunnen de eindgebruikers van het pand zelf hun woning naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk inrichten. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbrengen van zonnepanelen, het toepassen van waterbesparende kranen, het zo groen mogelijk inrichten van tuinen en dergelijke.

4.10 Besluit m.e.r.

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

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

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

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

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van

100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een 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 Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde – Archeologie

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

Artikel 3 – Verkeer - Verblijfsgebied

De aanwezige wegen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”. Deze gronden zijn dan ook bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen

en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend ervaren.

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

Artikel 4 – Wonen

Deze bestemming is gelegen op de gronden waar de toekomstige woningen zijn voorzien. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven, (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n), ontsluitingswegen en –paden, alsook bijbehorende bouwwerken. De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij geldt, dat binnen het gehele plangebied niet meer dan 80 woningen aanwezig mogen zijn. De goot- en bouwhoogte van een woning mag daarbij maximaal de hoogte bedragen, zoals met de aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

Ook ten aanzien van bijbehorende bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Wel mag per bouwperceel niet meer dan 30 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn en dienen deze bouwwerken minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel gebouwd te worden. De bouwhoogte is gemaximeerd op 3 meter; voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de hoogte maximaal 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping gelegen mag zijn.

Artikel 5 Waarde – Archeologie

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

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vijf algemene regels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene 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 1,5 meter verhoogd worden.

Artikel 8 Geluidsgevoelige functies

In dit artikel is bepaald dat bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, de realisatie van geluidsgevoelige functies, alleen mogelijk is indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 9 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Op 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Rotterdam, waaronder de voorschriften over parkeernormen, komen te vervallen. Dat betekent dat er vanaf dat moment niet meer getoetst kan worden aan die voorschriften en er dus geen parkeernormen meer gelden. Gelet daarop, is er op 1 februari 2018 over parkeren beleid vastgesteld. Het betreft de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” (hierna: de beleidsregeling). De beleidsregeling is op 21 februari 2018 in werking getreden. De beleidsregeling geeft normen voor parkeren van auto’s én fietsen. Aan deze normen moet voldaan worden bij een omgevingsvergunning voor het bouwen of bij een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken.

Om aan dit beleid te kunnen toetsen is er in het bestemmingsplan in artikel 13 een bepaling opgenomen waarin staat dat er alleen een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden of bouwwerken mag worden verleend als sprake is van voldoende parkeergelegenheid voor auto’s en fietsen op basis van het geldende beleid ten aanzien van parkeren in de gemeente Rotterdam. De bepaling is vormgegeven als een zogenaamde “dynamische verwijzing”. Dat wil zeggen dat er alleen wordt geregeld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor fietsers en auto’s conform het in de gemeente Rotterdam geldende parkeerbeleid. In de bepaling wordt niet expliciet verwezen naar de hiervoor genoemde beleidsregeling. Dat is een bewuste keuze. Op het moment van tot stand komen van dit bestemmingsplan is de “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” het geldende beleid waaraan getoetst moet worden. Dit beleid kan in de toekomst echter wijzigen. Om ook aan een eventuele wijziging van het beleid van de gemeente Rotterdam te toetsen, zonder dat het bestemmingsplan daarvoor aangepast moet worden, is de beleidsregeling niet expliciet genoemd of bijgevoegd. Met de bepaling is bedoeld dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor auto’s en fietsen op basis van parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam dat geldt op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning.

Beleidsregeling

De op dit moment geldende “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018” is via de volgende link te raadplegen:

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmlloutput/Historie/Rotterdam/486392/486392_1.html. De desbetreffende beleidsregeling geeft parkeernormen voor zowel auto's als fietsen. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het gebruiken van gronden of bouwwerken wordt een parkeereis gesteld conform de gebiedsindeling die bij de beleidsregeling als bijlage is opgenomen. De parkeereis moet in beginsel volledig op eigen terrein worden opgelost. Er kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld, bijvoorbeeld

ten aanzien van de inpassing van de parkeervoorzieningen in het gebouw of de omgeving, het laden en lossen etc. Van de parkeereis kan (geheel of gedeeltelijk) worden afgeweken. Tevens kan er vrijstelling van de parkeereis worden verleend. In de beleidsregeling wordt beschreven onder welke omstandigheden daar sprake van is.

Overgangs- en slotregels

In artikel 11 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste artikel is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

Omdat de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op een aangewezen bouwplan en de huidige panden niet allemaal in eigendom zijn van de gemeente, wordt een exploitatieplan opgesteld. In de voorgaande hoofdstukken is het belang van herontwikkeling van het plangebied op verschillende plaatsen benoemd. Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden verworven worden. Getracht wordt deze door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan worden de gronden door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan is dan ook toegezonden aan de volgende partijen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- Metropoolregio Rotterdam Den Haag;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- VWS Pipeline Control;
- KPN Telecom;
- Tennet;
- Stedin;
- GasUnie.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, waterschap Hollandse Delta en Gasunie hebben aangegeven, dat het plan hun belangen niet schaadt. Het Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam heeft per e-mail verzocht om enkele tekstuele wijzigingen door te voeren. Hieraan is gehoor gegeven. Van de overige overlegpartners is binnen de gevraagde termijn geen reactie ontvangen, op basis waarvan wordt gesteld dat deze partners zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	47
Artikel 1 – Begrippen.....	47
Artikel 2 – Wijze van meten	50
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	51
Artikel 3 – Verkeer - Verblijfsgebied	51
Artikel 4 – Wonen	52
Artikel 5 – Waarde - Archeologie	54
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	57
Artikel 6 – Antidubbeltelregel	57
Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies	57
Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren	57
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	59
Artikel 10 – Overgangsrecht.....	59
Artikel 11 – Slotregel.....	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Mijnkintbuurt, fase 1” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2111Mijnkintbrt-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

het Bureau Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR) of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige.

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk

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

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwverordening:

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

Bouwwerk:

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

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en kinderdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

NB Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten, maken voor de toepassing van de Wet geluidhinder geen deel uit van een onderwijsgebouw.

Hoofdgebouw:

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

(Kleinschalige) voorzieningen voor openbaar nut

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

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.

NAP:

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

Pand

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

Peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd; de bovenzijde van het ponton waarop het bouwwerk zich bevindt.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de 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.
- b. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- c. 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.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter.
- e. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen;
- b. voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, fietspaden, parkeerplaatsen;
- c. groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen;
- d. bouwwerken voor kleinschalige openbaar nutsvoorzieningen, verkeer en vervoersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³, abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 3.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n);
- d. ontsluitingswegen en -paden;
- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de gehele woonbestemming mogen niet meer dan 80 woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer dan 40 woningen mogen worden gerealiseerd;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- c. de goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 30 m² per bouwperceel;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwde terrassen (dakterrassen worden hier niet onder begrepen) mag niet meer dan 0,2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Maximum aantal woningen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a en toestaan dat het aantal toegestane woningen met maximaal 10% wordt verhoogd, met dien verstande dat:

- a. de extra woningen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd moeten worden;
- b. uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden of een verleend hogere waarden-besluit.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

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

Artikel 5 – Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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) die een groter oppervlak hebben en tevens dieper reiken dan de oppervlakte- en dieptematen die genoemd zijn in 5.3.1.

5.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

5.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 5.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 2 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

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

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;

5.3.3 Uitgezonderde werkzaamheden

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

5.3.4 Vergunning

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

5.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijking toegestane bouwhoogte architectuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak, dan wel ten behoeve van de realisatie van een dakterras.

Artikel 8 – Geluidsgevoelige functies

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder, is de realisatie van geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder), alleen mogelijk indien voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel aan het besluit hogere grenswaarden dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Artikel 9 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruik van gronden op grond van de regels in hoofdstuk 2 kan uitsluitend worden verleend als voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig het in de gemeente Rotterdam geldende beleid ten aanzien van parkeren.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 – Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

10.1.3 Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

10.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Mijnkintbuurt, fase 1”, gemeente Rotterdam.

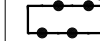
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING



VERKLARING

Plangebied

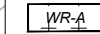
 Mijnkintbuurt, fase 1

Enkelbestemmingen

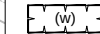
 Verkeer - Verblifsgebied

 Wonen

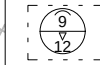
Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

Funcieaanduidingen

 wonen

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

Verklaring

 ondergrond

project:

Mijnkintbuurt, fase 1

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

gemeente Rotterdam

datum : 24 mei 2018

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2111Mijnkintbrt-va02

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2111Mijnkintbrt-va02

