



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN AALSCHOLVERLOCATIE

25 mei 2018

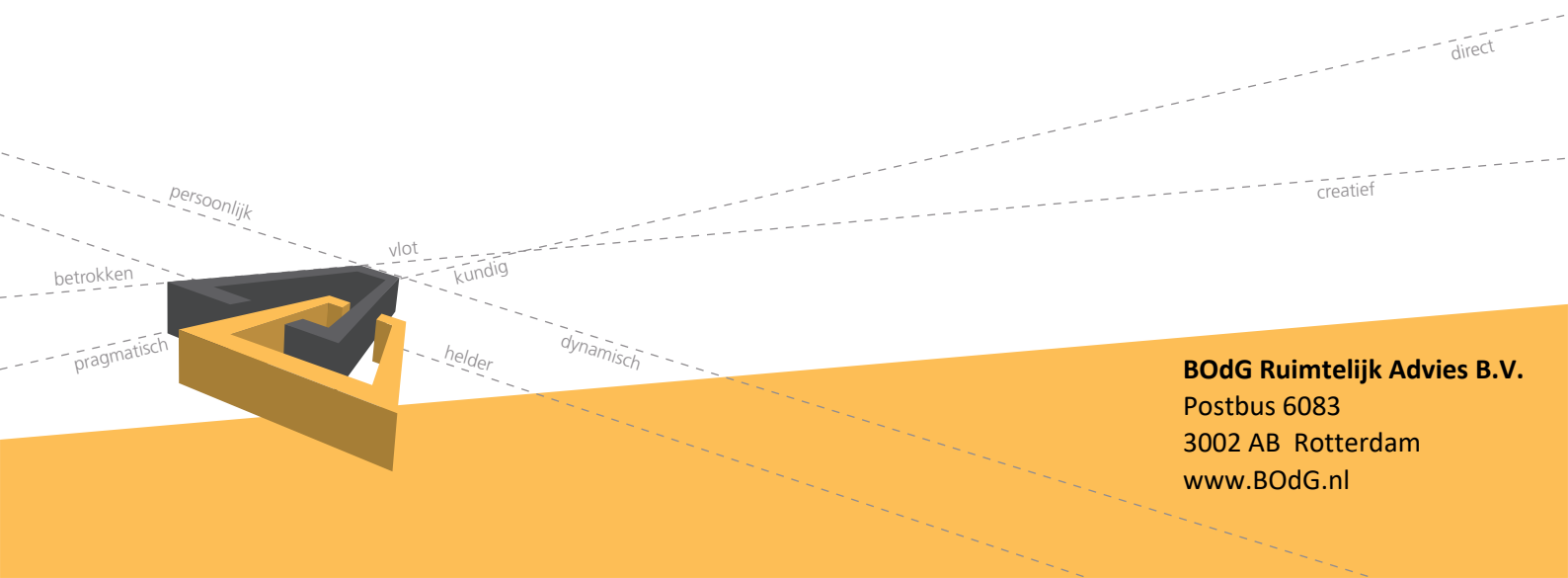


ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN AALSCHOLVERLOCATIE

concept ontwerp
ontwerp
vaststelling

19 december 2017
25 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	11
1.4 Gekozen planopzet	12
2. BELEIDSKADER.....	13
2.1 Nationaal beleid.....	13
2.2 Provinciaal beleid.....	15
2.3 Gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	19
3.1 Ontstaansgeschiedenis Charlois	19
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	19
3.2 Projectbeschrijving	20
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering.....	24
4.3 Geluid.....	25
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Bodem.....	29
4.7 Archeologie.....	30
4.8 Molenbiotoop.....	31
4.9 Flora en fauna.....	32
4.10 Duurzaamheid en energie	33
4.11 Besluit m.e.r.....	34
5. JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1 Inleiding	37
5.2 De opzet van de planregels	37
6. UITVOERBAARHEID	41
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	41
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	41

1. INLEIDING

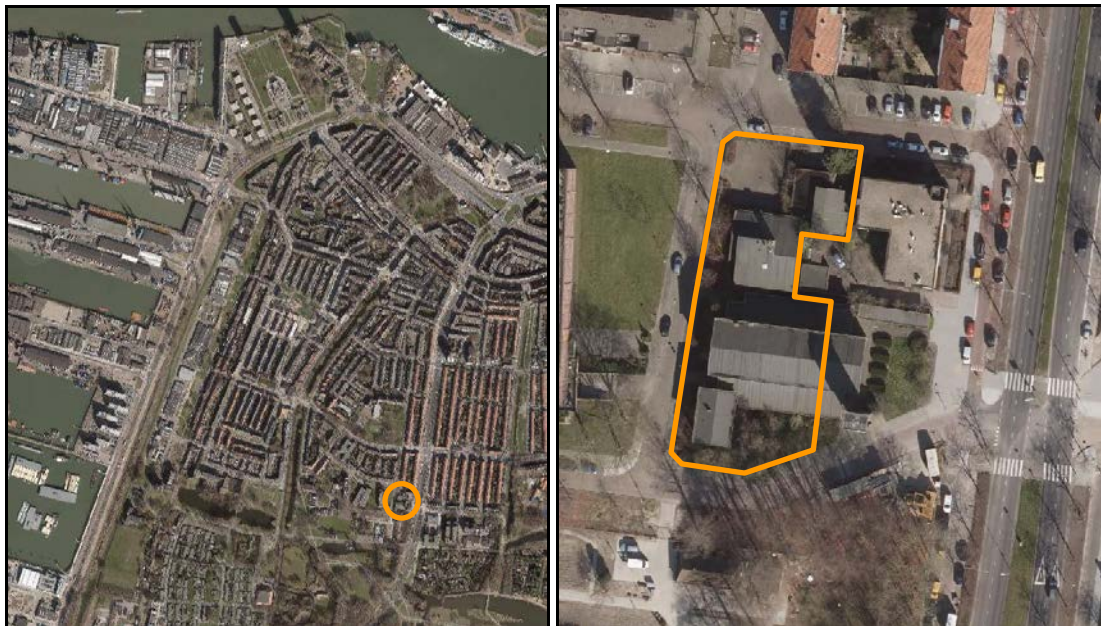
1.1 *Aanleiding*

Aan de zuidzijde van de wijk Oud-Charlois stond tussen de Dorpsweg en de Aalscholverstraat de Immanuelkerk, die sinds 1962 in gebruik was als kerk van het Apostolisch Genootschap. In 2016 is deze kerk gesloopt, waarna ruimte is ontstaan om het terrein te herontwikkelen. Deze herontwikkeling vindt fasegewijs plaats, waarbij de eerste fase de bouw betref van een nieuw multifunctioneel bijeenkomstgebouw aan de zijde van de Dorpsweg. Dit gebouw nadert inmiddels zijn voltooiing.

De tweede fase betreft een ontwikkeling ten behoeve van appartementen, gecombineerd met woonzorg en/of beschermd wonen aan de zijde van de Aalscholverstraat. In tegenstelling tot de functie van het nieuwe bijeenkomstgebouw, past realisatie van dit woonprogramma niet binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan “Oud-Charlois” (zie § 1.3). Een herziening daarvan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het terrein van het Apostolisch Genootschap ligt in de zuidoostelijke hoek van Oud-Charlois op de zuidoever van Rotterdam, ten oosten van de Waalhaven en ten westen van de Dorpsweg. De locatie wordt omsloten door de Aalscholverstraat (westen), de Albatroslaan (zuiden) en de Dorpsweg (oosten). Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Mezenstraat en het perceel van het aanwezige notariskantoor. Het plangebied heeft betrekking op het westelijk deel van het terrein, zoals aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Oud-Charlois (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de locatie is op dit moment het bestemmingsplan “Oud-Charlois” het geldend juridisch-planologisch kader. Dit plan is op 13 maart 2008 door de Rotterdamse gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan is sinds 11 december 2008 onherroepelijk.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) is sprake van de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen II'. Hierbinnen mogen bouwwerken ten dienste van sociale, culturele, medische, educatieve, recreatieve of levensbeschouwelijke voorzieningen worden opgericht, al zijn geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen hierbij niet toegestaan. De gronden mogen hierbij voor 70% bebouwd worden en de bouwhoogte is gemaximeerd op 10 meter.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied oranje omkaderd).

Omdat binnen de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen II' de bouw van woningen niet is toegestaan, past de beoogde ontwikkeling niet binnen het in het bestemmingsplan "Oud-Charlois" vastgelegd juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de beoogde woningen te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit 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).

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 (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

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 Oud-Charlois is het de ambitie om de huidige diversiteit verder uit te bouwen. Dit

betekent op hoofdlijnen het uitbouwen van het stadse woonmilieu rond de oude dorpskern, het versterken van de relatie met de haven en de rivier en het uitbouwen van het 'rustiger' wonen.

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). Rotterdam wordt aangemerkt als een 'in cultuurhistorisch opzicht belangrijke stad'.

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Erfgoedwet. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Er waren verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Die wetten en regels zijn nu vastgelegd in één wet. De Erfgoedwet geldt sinds 1 juli 2016. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen:

- Monumentenwet 1988.
- Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten.
- Wet tot behoud van cultuurbezit.
- Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied.
- Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 inzake onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen.
- Regeling materieel beheer museale voorwerpen.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. De uitgangspunten uit dat verdrag blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De belangrijkste verandering voor archeologen is de vervanging van de opgravingsvergunning door een wettelijk geregelde certificering. Ook beschermt de Erfgoedwet het maritieme archeologische erfgoed beter.

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.

Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van appartementen, gecombineerd met woonzorg en/of beschermd wonen. De exacte invulling wordt mede afgestemd op de uitgangspunten van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Daarmee wordt dan voorzien in de behoefte naar meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam. De vraag naar deze woningen is zonder meer aanwezig, wat mede volgt uit een voor deze locatie uitgevoerd woningmarktonderzoek. Omdat de ontwikkeling tevens plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame ontwikkeling.

De ontwikkeling is niet van invloed op één van de in het Barro opgenomen onderwerpen van nationaal belang. Er bestaat dan ook geen strijdigheid 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 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 provinciaal ruimtelijk beleid is om het bestaand stads- en dorpsgebied beter te benutten, door herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk gebied. 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. 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 die door Gedeputeerde Staten formeel aanvaard. Hierdoor beoordeelt de provincie niet langer de individuele bestemmingsplannen. Voor de Stadsregio Rotterdam wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 27.409 woningen. Voor de Stadsregio Rotterdam (nu Metropoolregio Rotterdam-Den Haag) 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. Naar de beoogde woningen is bovendien vraag (zie § 2.1). Omdat voor deze ontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past het voornemen 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 belangrijkst zijn voor realisatie van de doelen 'sterke economie' en 'aantrekkelijke woonstad'; de zogenoemde VIP-gebieden, waaraan prioriteit wordt gegeven bij de uitwerking. Het plangebied maakt deel uit van het VIP-gebied 'Oud Zuid', dat de wijken Feijenoord en Charlois betreft. 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 Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

De in december 2016 vastgestelde Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld:

- Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:
 - o de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen,
 - o te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat, en
 - o woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
 - o een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
 - o ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
 - o energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
 - o het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen,
 - o betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
 - o goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
 - o toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
 - o woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De 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.

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 Aalscholverlocatie. Zo is in 2013 het "Handelingsperspectief wijk Oud-Charlois" opgesteld. Hierin is het plangebied aangemerkt als 'wonen aan het groen / singel', 'laan' en 'Charloisse tuinen'. In deze gebieden is het wenselijk om het 'rustig' wonen verder uit te breiden. Hierbij wordt voornamelijk ingezet op het gezinsmilieu, onder andere door woningen in deze gebieden samen te voegen en door het realiseren van goede voorzieningen zoals scholen. In de randen kunnen appartementen voor kleinere huishoudens die gesteld zijn op rust en vrijheid een bijdrage leveren aan de realisatie van de doelstellingen.

Ook het ambitiedocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid" (2014), 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.

Gebiedsplan Charlois

In het in 2014 vastgestelde gebiedsplan Charlois wordt Oud-Charlois aangemerkt als een 'ontwikkelwijk'. Het is een wijk met potentie die met gezamenlijke inzet door overheid, maatschappelijke partners en bewoners verder opklimt. Deze inzet is nodig om te voorkomen dat de wijk afglijdt naar het niveau van een 'instapwijk'. Wil de wijk zich kunnen ontwikkelen, dan moet Oud-Charlois aantrekkelijker worden voor de sociale stijgers en deze weten vast te houden. Om dit te bereiken dient geïnvesteerd te worden in de woningvoorraad, buitenruimte, mobiliteit en veiligheid.

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.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een ontwikkeling mogelijk te maken ten behoeve van appartementen, gecombineerd met woonzorg en/of beschermd wonen. Mede met het oog op de uitgangspunten van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, wordt daarmee voorzien in de behoefte naar meer kwalitatief hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam. De vraag naar deze ontwikkeling staat dan ook niet ter discussie en de ontwikkeling leidt er toe, dat de woningvoorraad in deze buurt meer gevarieerd wordt. Dit komt tegemoet aan de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan doet verder geen uitspraak over welstandseisen. Daartoe wordt het concrete bouwplan besproken in de Rotterdamse welstandscommissie en wordt getoetst aan de eisen van het beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde nieuwe situatie, wordt eerst aandacht besteed aan de ontstaansgeschiedenis van Charlois, alsook de bestaande situatie en het huidige gebruik.

3.1 *Ontstaansgeschiedenis Charlois*

1462 wordt gezien als stichtingsjaar van Charlois. Toen liet leenheer Karel de Stoute bij akte vastleggen dat het gebied Charollais zou heten en dat er een kerk gebouwd moest worden gewijd aan Sint Clemens. Rond deze kerk groeide het agrarische dorp Charlois met de Charloisse Kerksingel, de Kaatsbaan, de Grondherendijk en de Zuidhoek. De Katendrechtse Lagedijk vormde de verbinding met het dorp Katendrecht, verderop aan de rivier.

In 1869 werd de strook grond tussen de rivier en de Katendrechtse Lagedijk bij de ontwikkeling van de Rotterdamse haven betrokken. Ten westen van de Charloisse Haven vestigden zich aan de Sint Janshaven enkele petroleumbedrijven. Ten oosten van de havenmond is in 1880 de Dokhaven gegraven. De gemeentedokken in deze haven hadden een dienstverlenende functie, men kon een dok huren om een schip droog te leggen, te verven of te repareren. Na annexatie van de gemeente Charlois in 1895 door Rotterdam kon G.J. de Jongh verder met zijn havenplannen. De kleine Charloisse haven werd gedempt en in 1905 is begonnen met het graven van de Maashaven. Bij het dorp Katendrecht moesten daarvoor 700 huizen worden gesloopt en de vervangende woningen kwamen in het stratenplan Doklaanbuurt uit 1898. De Wolphaertsbocht werd als belangrijke verkeersader aangelegd.

Door het uitbreidingsplan “Linker Maasoever” van Witteveen uit 1926 werd Oud-Charlois onderdeel van Rotterdam-Zuid. Ten oosten van het oude dijkje, de Zuidhoek, kwam een waaivormig stratenplan met een redelijk ruime opzet, grote schoolcomplexen en zogenaamde middenstandswoningen en portiekbouw uit de dertiger jaren. De nieuwe oeververbinding werd een tunnel om de scheepvaart op de Maas niet te hinderen, de huidige Maastunnel.

In 1975 werd Oud Charlois op verzoek van de deelgemeente tot stadsvernieuwingsgebied aangewezen. In 1982 werden daar de Tarwewijk en Oud-Carnisse aan toegevoegd. Bij de actualisatie van de stadsvernieuwing in 1988 worden gebieden van Oud-Charlois en Carnisse die tussen de eerste en tweede wereldoorlog gebouwd werden, tot een derde rings-stadsvernieuwingsgebied aangewezen. Dit heeft geleid tot de nieuwbouwlocaties Slotboomplein en Ambachten. Na deze stadsvernieuwingsperiode, die vooral een verbetering van de woningvoorraad teweeg bracht voor de zittende bewoners, werd met het Grote Stedenbeleid ook een economische structuurverbetering nagestreefd. Met de wijkaanpak die in 1999 van start ging, werd de oude stadsvernieuwing definitief omgezet in een stedelijke vernieuwing die naast de fysieke ook een economische en sociale component kent. Ondanks de vele renovatie-, nieuwbouw- en buitenruimte-projecten heeft Oud-Charlois zijn oorspronkelijke karakter weten te behouden.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

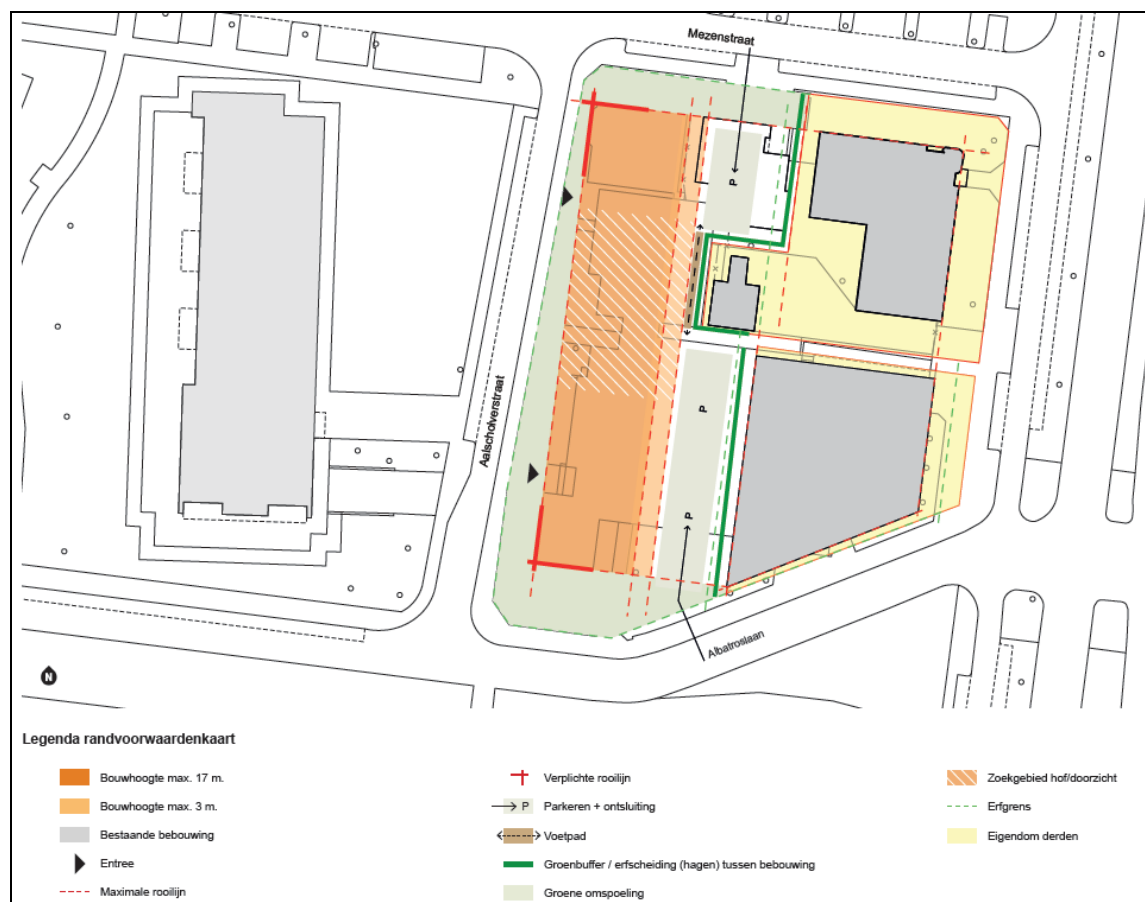
Het plangebied ligt in de zuidoosthoek van de wijk Oud-Charlois, ter plaatse van de groene overgangszone tussen de stad en het Zuiderpark. De wijk wordt gekenmerkt door veelal vroeg twintigste-eeuwse stedelijke bebouwing, die voornamelijk bestaat uit gesloten bouwblokken of strokenbouw met groene aders die uitmonden in het Zuiderpark. De ten oosten van het

plangebied gelegen Dorpsweg vormt één van de belangrijkste ontsluitingswegen voor de stad en doorkruist het Zuiderpark op korte afstand van het plangebied. De hoek Dorpsweg-Albatroslaan is hierdoor een goed zichtbare locatie die de overgang van het open park naar de dichtbebouwde stad markeert. Juist op deze hoek wordt op dit moment de nieuwbouw gerealiseerd voor het Apostolisch Genootschap. Ten westen hiervan bevinden zich diverse woongebouwen die deel uitmaken van de groenzone aan de zuidrand van Oud-Charlois. Deze zone typeert zich door vrijstaande gebouwen in het groen, onderlinge hoekverdraaiingen en een noord-zuid oriëntatie. In de groene omspoelende ruimtes liggen de ontsluitingsstraten en wandelpaden die de gebouwen op het openbaar gebied ontsluiten en de overgang vormen tussen de stad en het Zuiderpark.

De gronden binnen het plangebied zijn sinds de sloop van het voormalige kerkgebouw braakliggend, met uitzondering van een nog te verwijderen gebouw op het adres Mezenstraat 4 ('t Anker).

3.2 Projectbeschrijving

Voor de ontwikkeling is door de gemeente Rotterdam een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die als basis heeft gediend voor dit bestemmingsplan. Een duidelijke keuze die daarbij is gemaakt, is om de bouwdelen hoofdzakelijk noord-zuid te oriënteren in de maat en schaal van de naastgelegen woongebouwen. Ten aanzien van de maat-, schaal en ligging van de gebouwen is een randvoorwaardenkaart opgesteld (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Randvoorwaardenkaart uit de Nota van Uitgangspunten.

Op grond van de randvoorwaarden dienen de entrees van de gebouwen zich te bevinden aan de Aalscholverstraat, waarmee ze zich oriënteren op de openbare ruimte. De maximaal

toegestane bouwhoogte is 17 meter, wat omgerekend neerkomt op maximaal vijf bouwlagen. Deze bouwhoogte is ook als zodanig op de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding vastgelegd. Hoewel als voorwaarde geldt dat van het gehele plangebied maximaal 70% mag worden bebouwd, komt dat niet terug op de verbeelding of in de planregels. Aan deze voorwaarde wordt immers voldaan door de keuze om slechts een deel van het plangebied te voorzien van een woonbestemming met bouwvlak. Minstens 30% blijft daarmee hoe dan ook gevrijwaard van bebouwing om ruimte te bieden aan een groene 'omspoeling' die aansluit op de bestaande groenstructuur in de directe omgeving.

De hoek Mezenweg en Aalscholverstraat hebben duidelijke rooilijnen. Het verlengde van deze rooilijnen vormen aan de west- en noordzijde de grens van het bouwvlak zoals vastgelegd op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Aan de zijde van de Albatroslaan is geen sprake van een herkenbare rooilijn en is de grens van het bouwvlak zodanig bepaald dat deze logisch aansluit op de omliggende bebouwing. Aan de drie straatzijden (zuid, west en noord) is het toegestaan vanaf de eerste verdieping balkons te realiseren die uitkragen boven de omliggende groenstrook; deze groenstrook behoort overigens ook tot het perceel.

Het te realiseren gebouw zal in het midden een verlaging van de bouwhoogte krijgen, waardoor het beeld ontstaat van twee aparte blokken. Deze schaalverkleining sluit aan bij de bouwvolumes aan de Dorpsweg (kantoorgebouw en bijeenkomstgebouw) en kan ook gebruikt worden om de programmatische invulling kleinschaliger te maken. De verlaging kan gebruikt worden als besloten tuin op maaiveldniveau, maar het volume dient in de onderste bouwlaag wel een bouwkundige verbinding te behouden.



Afbeelding 4: schetsontwerp op basis van de Nota van uitgangspunten.

Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein, aan de oostzijde van het te realiseren woongebouw. Het terrein wordt afgesloten, aangezien het niet is bedoeld voor openbaar gebruik. Het parkeren wordt daarmee niet alleen minimaal ervaren vanaf de omringende straten, aangezien de parkeerplaatsen zich bevinden tussen het nieuwe multifunctionele complex aan de Dorpsstraat en de in het kader van dit bestemmingsplan te realiseren bebouwing, maar tevens zijn goede afspraken te maken om overlast te voorkomen. De ontsluiting van de parkeerplaatsen vindt plaats via de Mezenstraat (noordzijde) en de Albatroslaan aan de zuidzijde. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, waaraan bij de bouwaanvraag voldaan moet worden. Het bestemmingsplan biedt voorts de mogelijkheid om de bebouwing aan de zijde van de Albatroslaan via een overbouw van het parkeerterrein te koppelen aan het multifunctionele gebouw.

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 plangebied 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 gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. 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 Calamiteitenzorg, 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.

Huidig watersysteem

Het plangebied ligt binnen het bemalingsgebied Korperweg, dat zich uitstrekt over de deelgemeenten Charlois en Feijenoord. Dit bemalingsgebied wordt onderverdeeld in vier peilvakken, waarbij het merendeel van het gebied binnen peilvak Y08.001 valt. Dit geldt ook voor het plangebied. In dit peilgebied wordt een waterpeil van NAP -2,40 meter in stand gehouden. Bemaling vindt plaats via het gemaal Korperweg, dat overtollig oppervlaktewater via een persleiding loost op de Waalhaven. Bij een tekort aan water wordt water ingelaten via de inlaathevel in de Maashaven of via de inlaten aan de Vrijenburgweg en de Smitshoek. De gemiddelde maaiveldhoogte in peilgebied Y08.001 bedraagt 0,95 meter onder NAP. Dit betekent, dat de gemiddelde drooglegging 1,45 meter bedraagt.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De dichtstbijzijnde oppervlaktewaterlichamen liggen op minimaal 130 meter afstand. Aan de westzijde betreft dat de Boergoensevliet, die tevens als hoofdwatgang is aangemerkt. Aan de zuidzijde ligt een hoofdwatgang langs de Kromme Zandweg. Aan de oostzijde bevindt zich de Lepelaarsingel die als 'overig water' is aangemerkt. Langs deze singel zijn ook twee gemalen aanwezig.

In het plangebied komt geen waterkering voor; de dichtstbijzijnde kering betreft de weg 'Waalhaven o.z.'. De bijbehorende kern- en beschermingszones zijn niet over het plangebied gelegen. Het plangebied maakt daarnaast onderdeel uit van dijkkring 17 die langs de Nieuwe Maas ligt. Deze ring is onderverdeeld in verschillende trajecten, waarbij het plangebied zich bevindt ter hoogte van dijktraject 17-2. Dit traject heeft een overstromingskansnorm van 1:3.000. Bij een eventuele doorbraak van de waterkering van de Nieuwe Maas zal een groot deel van Charlois onder water komen te staan. Ter plaatste van het plangebied wordt volgens de risicokaart¹ een overstromingsdiepte van 0 tot 0,8 meter verwacht.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het rioleringsdistrict 23, alwaar overwegend sprake is van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het huishoudelijk afvalwater tezamen met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven.

Toekomstig watersysteem

Momenteel is het plangebied braakliggend, nadat afgelopen jaren het bijbehorende kerkgebouw is gesloopt. Het plangebied was hierbij nagenoeg volledig verhard, op enkele groenstroken aan de zuid- en oostzijde na (zie luchtfoto in § 1.2). Na realisatie van de beoogde ontwikkeling zal nog steeds een groot deel van het plangebied verhard zijn. Desondanks wordt het treffen van compenserende maatregelen niet noodzakelijk geacht. Immers zal het verhard oppervlak nauwelijks toenemen. Tevens kan door het toepassen van groene daken het hemelwater langer vastgehouden worden, waardoor ten opzichte van de oorspronkelijke situatie een verbetering in het watersysteem optreedt.

De te realiseren woongebouwen worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel, echter aangesloten op het huidige aanwezige gemengde riolering. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om 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.

Het plangebied ligt buiten het waterstaatswerk en de daarbij behorende beschermingszone. De waterkerende functie van de primaire waterkering ter hoogte van de weg Waalhaven o.z. wordt door de beoogde herontwikkeling niet belemmerd.

Overleg met de waterbeheerder(s)

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

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

¹ www.risicokaart.nl

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Uit het voor de omgeving geldende bestemmingsplan blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Kantoren', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Recreatie – Schoolwerktuin' en 'Gemengd'. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke inrichtingen worden op grond van de geldende bestemmingsplannen toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Daarnaast geldt voor deze inrichtingen dat de bijbehorende hindercontour wordt bepaald door het aspect 'geluid'. Dit 'geluid' valt echter weg in het geluid, dat afkomstig is van de andere in de omgeving van het plangebied gesitueerde geluidsbronnen, zoals het industrieterrein Waal-/Eemhaven en de Dorpsweg (zie § 4.3).

Op grond van zowel de VNG-uitgave als de Rotterdamse systematiek wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt 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 wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige weg, alsook binnen de geluidzone van een gezonde industriezone. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van één zoneplichtige weg, namelijk de Dorpsweg. Om te bepalen wat de geluidsbelasting van deze weg op de nieuw te realiseren woningen is, is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De berekeningen zijn uitgevoerd conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012.

² Greta Raadgevende Ingenieurs, Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaaï wooncomplex Aalscholverstraat te Rotterdam, oktober 2017, documentnummer: Rakv481aaA2.fa.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Dorpsweg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt namelijk 53 dB. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt hierbij niet overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek tevens aandacht besteed aan de omliggende 30 km/h-wegen. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op deze wegen. Uit de rekenresultaten blijkt, dat sprake is van een maximale belasting van 57 dB. Hierbij wordt bij nagenoeg alle gevels voldaan aan de gemeentelijke richtwaarde, waardoor gesteld wordt dat sprake is van een acceptabel geluidsniveau.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de 50 dB(A)-contour van het gezoneerde industrieterrein "Waal-/Eemhaven". Om te bepalen wat de geluidsbelasting van dit industriegebied op de nieuw te realiseren woningen is, is in het eerder aangehaalde onderzoek aandacht besteed aan het aspect 'industrielawaai'. Hieruit blijkt, dat de geluidsbelasting maximaal 55 dB(A) bedraagt. Dit betekent, dat de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde voor gezoneerde industrieterreinen bedraagt 55 dB(A) en wordt dus gerespecteerd.

Convenant geluidruimte 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 geluidruimte 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.

Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat zowel voor het aspect 'wegverkeerslawaaï' als voor 'industrielawaai' de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt hierbij niet overschreden. Omdat het treffen van geluidswerende voorzieningen vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet doelmatig is, dient voor de realisatie van de voorziene woningen een ontheffing van de Wet geluidhinder verkregen te worden. Hierbij dient voldaan te worden aan de eisen uit het Rotterdamse ontheffingenbeleid, zoals de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte per woning. Aangezien dit voor elke wooneenheid van toepassing is, wordt voldaan aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid en daarmee aan de Wet geluidhinder.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

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

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een wooncomplex mogelijk, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 50 appartementen. De beoogde woningbouwontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die gebruik maken van de Aalscholverstraat, Mezenstraat en/of Albatroslaan als verkeersontsluiting, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen 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.

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 plangebied bevinden zich diverse risicobronnen. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen stationaire en mobiele risicobronnen. Deze worden hieronder nader beschouwd.

Stationaire risicobronnen

In de Waalhaven zijn diverse inrichtingen gesitueerd, alwaar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen / verwerkt. Voor al deze risicobronnen geldt, dat de bijbehorende veiligheidsafstanden niet over het plangebied liggen. Deze inrichtingen zijn dan ook niet relevant, waardoor een nadere beschouwing niet aan de orde is. Uitzondering vormt de inrichting aan de Dodewaardstraat 12. De bij deze inrichting behorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 200 meter. Omdat het plangebied op grotere afstand is gelegen (circa 940 meter), vormt deze contour geen belemmering. Wel is sprake van een aandachtsgebied groepsrisico van ruim 1.500 meter. De hoogte van het groepsrisico dat wordt veroorzaakt door de inrichting, wordt voornamelijk berekend op basis van het aantal mensen dat zich binnen de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour bevindt. De beoogde herontwikkeling heeft echter geen invloed op het groepsrisico, aangezien de verandering in populatie verwaarloosbaar is ten opzichte van de huidige populatie.

Een andere relevante risicovolle inrichting betreft het spoorwegemplacement Rotterdam Waalhaven-Zuid. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt hierbij 150 meter. Aangezien de afstand tot het plangebied zo'n 1.800 meter bedraagt, strekt deze contour zich niet uit over het plangebied. Volgens mondelinge opgave van de DCMR milieudienst Rijnmond is rondom dit emplacement sprake van een generiek invloedsgebied, uiteenlopend van 1.700 meter naar het noorden en zuiden toe, 2.400 meter naar het westen en 3.000 meter naar het oosten. De hoogte van het groepsrisico wordt voornamelijk bepaald door vervoer en rangeerbewegingen met ketelwagons brandbaar gas. De primaire zone die het groepsrisico bepaalt, strekt zich daarbij uit tot 460 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Daarnaast wordt gesteld, dat het aandeel van de beoogde herontwikkeling aan het groepsrisico gezien de persoonsdichtheid in de omgeving zeer beperkt is. De toename van het totale groepsrisico vanwege de toename in persoonsdichtheid in het plangebied zal verwaarloosbaar zijn.

Mobiele risicobronnen

Over de spoorlijn Rotterdam 'Waalhaven Zuid' – 'Barendrecht vork' worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het Basisnet Spoor blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs deze spoorweg sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 37 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Deze contouren raken het plangebied niet. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt ruim 4.000 meter.

Ook over de Rijksweg A15 worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit het Basisnet Weg blijkt, dat ter hoogte van het plangebied langs deze weg sprake is van een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van 80 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Deze contouren raken het plangebied niet. Het invloedsgebied van deze transportroute bedraagt ruim 4.000 meter.

Voor deze transportroutes geldt, dat op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt, artikel 8, lid 1) een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is, als het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van de transportroute. Omdat dit voor beide risicobronnen niet het geval is, is een nadere groepsrisicoverantwoording niet aan de orde.

In de omgeving van het plangebied zijn ook enkele leidingen gelegen. Zo ligt op een afstand van circa 1.135 meter van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van de NAM. Deze leiding heeft een diameter van ruim 152 millimeter en een werkdruk van 95 bar. Daarmee valt de leiding onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De 10^{-6}

plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter (is op de leiding gelegen). Het invloedsgebied strekt zich uit tot op 105 meter en is niet over het plangebied gelegen. Deze leiding is daarom niet relevant.

Op hetzelfde traject als de hiervoor genoemde aardgasleiding ligt een buisleiding voor brandbare vloeistof (K1) . Deze leiding heeft een diameter van 203 millimeter en een werkdruk van 95 bar. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 13 meter. Deze contour raakt het plangebied niet. Rondom deze leiding is geen sprake van een groepsrisico, als de bevolkingsdichtheid lager is dan 255 personen per hectare. Aangezien deze dichtheid door de herontwikkeling van het plangebied niet wordt bereikt, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een groepsrisico. Deze leiding is daarom niet relevant.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van het de inrichting aan Dodewaardstraat 12, het emplacement "Waalhaven Zuid", de genoemde spoorlijn en de Rijksweg A15. Hoewel vanuit planologisch perspectief 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.

In het recente verleden is het plangebied onderworpen aan enkele bodemonderzoeken. Zo heeft een verkennend bodemonderzoek³ plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat de kleiige, zintuiglijk onverdachte bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, lood en zink. Daarnaast is een sterk verhoogde waarde aan koper gemeten (piekwaarde); na separate analyses van de deelmonsters is deze verhoging niet meer aangetroffen. In de zandige bovengrond is sprake van enkele lichte verontreinigingen (koper en soms PCB's). Ook de ondergrond en het grondwater zijn licht verontreinigd (nikkel c.q. barium). Gesteld wordt, dat de aanwezige bodemkwaliteit aanvaardbaar is en geen belemmering vormt voor de geplande woningbouw.

³ Inpijn-Blokpoel, Dorpsweg 205 te Rotterdam; Verkennend NEN-bodemonderzoek aangevuld met separate analyses, december 2015, documentnummer: 14P001522-01ADV-01.

Tijdens de sloop van de voormalige kerk is op een deel van het perceel Dorpsweg 205 asbest op de bodem aangetroffen. Met een nader bodemonderzoek⁴ is de omvang van deze verontreiniging in kaart gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat zo'n 25 tot maximaal 50 m² met asbest verontreinigde grond aanwezig is. Hierdoor is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Ten behoeve van de sanering van deze verontreiniging is in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen een saneringsplan opgesteld en uitgevoerd.

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen wordt geconcludeerd, dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

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 "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.

Bewoningsgeschiedenis

Voor Oud-Charlois geldt, dat hier bewoningssporen uit de prehistorie, Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Chr.), Vroege Middeleeuwen (350-1000) en Late Middeleeuwen (1000-1500) te verwachten zijn. Tevens zijn in de diepe ondergrond donken te verwachten. Deze donken blijken vanaf het Mesolithicum (8000-5500 voor Chr.) regelmatig als woonplaats te zijn benut, waarbij zij in latere fasen van de prehistorie in de meeste gevallen bedekt geraakt zijn onder kleiafzettingen en veen. Op de kleiafzettingen en het veen werd gewoond in latere fasen van de prehistorie, de Romeinse tijd en de (Vroege) Middeleeuwen.

De archeologische verwachtingswaarde is in Oud-Charlois niet overal even hoog. In het vigerende bestemmingsplan "Oud-Charlois" zijn vier deelgebieden onderscheiden, waarbij onderhavig plangebied onderdeel uitmaakt van 'gebied D'. Hier geldt een vergunningvereiste voor graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 m² en die dieper reiken dan

⁴ Soilution BV, Rapport nader Bodemonderzoek volgens NEN5707; Dorpsweg 205 Rotterdam, juli 2016, projectnummer: 1607155.

2 meter beneden NAP. Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is de betreffende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in dit bestemmingsplan overgenomen.

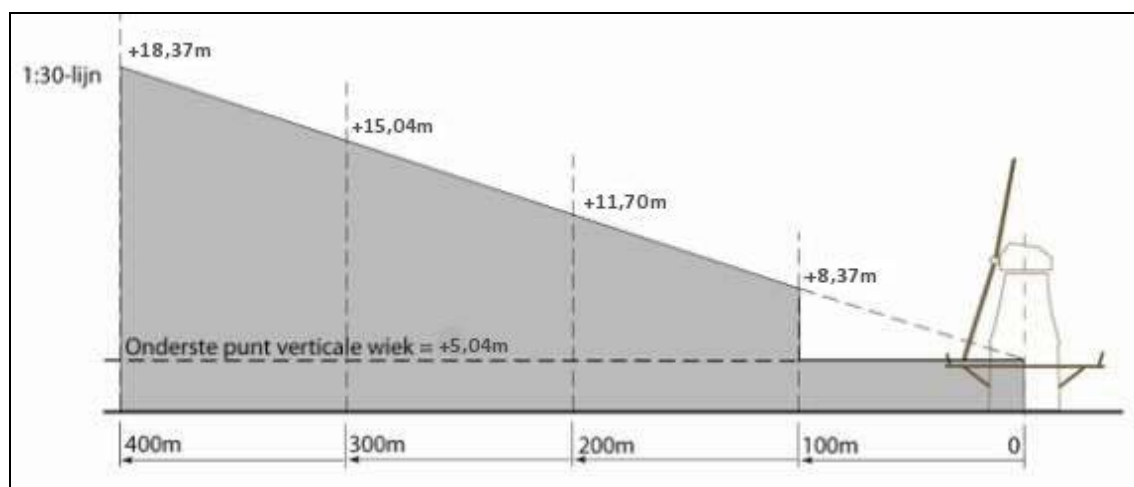
4.8 Molenbiotoop

Op circa 187 meter ten zuidwesten van het plangebied staat molen "De Zandweg". Het betreft hier een ronde stenen stellingkorenmolen uit 1723 die gebruikt werd om graan te malen. De molen draait nog regelmatig, waarbij nog steeds graan wordt vernalen. Dit gebeurt echter op vrijwillige basis.

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

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

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



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

Het bestemmingsplangebied ligt op een afstand van circa 207 meter van de molen. Het gehele plangebied is dus binnen de molenbiotoop gelegen. Ingevolge bovenstaande formule betekent dit dat de maximale bouwhoogte op de kleinste afstand van de molen, maximaal 12,90 meter boven NAP bedraagt. Aangezien het maaiveld ter plaatse van het plangebied circa 0,75 meter onder NAP ligt, bedraagt de feitelijk toegestane maximale bouwhoogte vanaf maaiveld dus 13,65 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het bestemmingsplan binnen de molenbiotoop bedraagt 17 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de molenbiotoop, maar compenserende maatregelen zijn in overleg met de eigenaar van de molen reeds getroffen in de vorm van de kap van platanen aan de Kromme Zandweg. De nieuwbouw bevindt zich tevens ten noordoosten van de molen, terwijl de meest voorkomende windrichting in

Nederland zuidwest betreft. Tevens bevindt zich reeds (hogere) bebouwing op een kortere afstand van deze molen dan wat mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan. Van een afname van de windvang zal dan ook nagenoeg geen sprake zijn.

4.9

Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan⁵ blijkt, dat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ruim 5.000 meter afstand. Het Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1.500 meter afstand. Het betreft hier de Nieuwe Maas, dat tevens een drukke vaarroute is. Gezien deze afstanden, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Rotterdam en het kleinschalige karakter van de ontwikkeling, wordt gesteld dat de beschermde natuurgebieden niet worden beïnvloed. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die 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 twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt, binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden enkele potentiële strikt beschermde natuurwaarden zijn aangetroffen. Het gaat hierbij om de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels nabij de randen. 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, dan wel dat elementen ontbreken die als verblijfplaats kunnen dienen.

Algemene vogels (geen jaarronde bescherming)

Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels waargenomen. Als broedbiotoop heeft het plangebied door het ontbreken van beschutting weinig te bieden. In de bomen nabij de randen kunnen

⁵ Buro Maerlant, Rotterdam Aalscholverlocatie; Ecologische quickscan, september 2017.

algemene vogels broeden. Door rekening te houden met het broedseizoen, zijn effecten op broedende vogels eenvoudig te voorkomen.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden, beperkt van aard zijn en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Gesteld wordt, dat de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied niet leidt tot een overtreding op de Wet natuurbescherming. Het verkrijgen van een ontheffing, alsook het treffen van compenserende of mitigerende maatregelen is niet aan de orde.

4.10

Duurzaamheid en energie

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

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

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

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

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, het aanbrengen van nestgelegenheden voor vogels en/of vleermuizen en het vergroenen van daken en/of muren. 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 toepassen van led-verlichting en dergelijke.

4.11

Besluit m.e.r.

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

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

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

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

- 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 beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een woningbouwproject, bestaande uit maximaal 50 wooneenheden. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het bestemmingsplan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is echter wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren een woningbouwproject, bestaande uit maximaal 50 wooneenheden. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar al bebouwing aanwezig is geweest (kerkgebouw). Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen aanwezig zijn. De realisatie van de woningen, met name met betrekking tot verkeer, heeft slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk al gebruikt voor de omliggende functies, alsook voor de eerder in het plangebied aanwezige functie. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.

- Plaats van het project / activiteit: het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt de realisatie van een woningbouwproject mogelijk gemaakt. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat dit bestemmingsplan niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig is. Het bestemmingsplan is eveneens niet kader stellend voor mogelijke toekomstige m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten, zodat het bestemmingsplan niet plan m.e.r.-plichtig is.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin
Artikel 4 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde – Archeologie

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

Artikel 3 – Tuin

Deze bestemming is van toepassing op alle gronden rondom het beoogde woongebouw. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, zijn de gronden bestemd voor het gebruik als tuin. Ook het gebruik ten behoeve van paden en waterpartijen is toegestaan.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen te

bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bestemming. Daar waar de gronden zijn voorzien van een aanduiding 'parkeerterrein' mogen de gronden tevens worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen. Ook is een specifieke bouwaanduiding van kracht waarbinnen een loopbrug is toegestaan. Deze loopbrug is bedoeld om het nieuw te realiseren woongebouw bereikbaar te maken vanuit het multifunctionele gebouw aan de oostzijde van het plangebied. De brug is uitsluitend toegestaan vanaf de eerste bouwlaag en het dak van de loopbrug mag niet hoger reiken dan de hoogte van de bouwlaag waartussen de loopbrug wordt gerealiseerd.

Artikel 4 – Wonen

Daar waar het woongebouw is beoogd, zijn de gronden voorzien in de bestemming Wonen met bouwvlak. Naast het realiseren van woningen en zorgwoningen, zijn deze gronden bestemd voor tuinen en erven, (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n), (gebouwde) parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en –paden, alsook bijbehorende bouwwerken. De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf. Voor de woningen geldt dat deze ten minste 85 m² b.v.o. dienen te bedragen. Aan zorgwoningen is geen minimale oppervlakte gekoppeld.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven. Om te voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorden dat sprake moet zijn van een doorzicht, is een deel van het bouwvlak voorzien van de een aanduiding ('specifieke bouwaanduiding - 2') waarvoor geldt dat indien sprake is van de oprichting van één hoofgebouw, deze ter plaatse van de aanduiding over een lengte van minimaal 10 meter niet hoger mag zijn dan 4 meter. Indien besloten wordt om twee of meer hoofdgebouwen te realiseren, dient de onderlinge afstand ter plaatse van de aanduiding ten minste minimaal 10 meter te bedragen.

Artikel 5 – Waarde – Archeologie

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

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

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2 *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

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

- Provincie Zuid-Holland;
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie;
- Ministerie van Defensie;
- Rijkswaterstaat;
- 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.

Van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond en de Gasunie zijn formele reacties ontvangen. Beiden hebben aangegeven dat het plan hun belangen niet schaadt. 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 – Tuin	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 “Aalscholverlocatie” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2127Aalscholverl-on01 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.

Bijbehorende voorziening bij een zorgwoning:

gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners zoals keuken- en horecafaciliteiten, recreatie- en verpleegruimten, dagverblijven, detailhandel (ondergeschikt aan en ten dienste van de hoofdfunctie) en in pandige bergingen, alsmede een (openbaar) dienstencentrum ten behoeve van sociale en/of medische doeleinden.

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.

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.

Wooneenheden

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Wet geluidhinder

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

Zorgwoning

woning bestemd voor groepen, zoals ouderen en personen met fysieke en psychische beperkingen, waar intensieve zorgverlening/begeleiding mogelijk is (zoals voor rolstoelgebruik) en/of zorg op afroep of 24-uurszorg beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingstehuis, woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.

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 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuin;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. ontsluitingswegen en -paden;
- d. een loopbrug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’;
- e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, fietsenstallingen, tuinmeubilair, speeltoestellen, containerbergingen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag één met wanden en dak omsloten loopbrug worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tussen de loopbrug en het maaiveld minimaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het aansluitende hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de bouwlaag waartussen de loopbrug wordt geplaatst.

3.2.3 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen van de in artikel 3.2.1 toegestane bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;

Artikel 4 – Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. zorgwoningen, met inbegrip van alle daarbij behorende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. (gebouwde) parkeervoorzieningen;
- e. (in pandige) bergings- en stallingsruimte(n);
- f. ontsluitingswegen en -paden;
- g. bijbehorende bouwwerken;
- h. 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. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden opgericht;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ op de verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat indien sprake is van één hoofdgebouw, de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ over een lengte van minimaal 10 meter niet hoger mag zijn dan 4 meter ;
- c. indien twee of meer hoofdgebouwen worden gerealiseerd, dient de onderlinge afstand ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 2’ minimaal 10 meter te bedragen;
- d. de oppervlakte van woningen als bedoeld in 4.1 onder a, dient ten minste 85 m² b.v.o. te bedragen.

4.2.3 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 bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 *Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf*

Woningen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep/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 bouwwerken (waaronder begrepen het heien van heipalen en het slaan van damwanden) welke voldoen aan de oppervlakte- en/of dieptematen welke 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 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. groundbewerkingen (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 overgelegd van een archeologisch deskundige waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – 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 1,5 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag.

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 of bouwwerken 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.

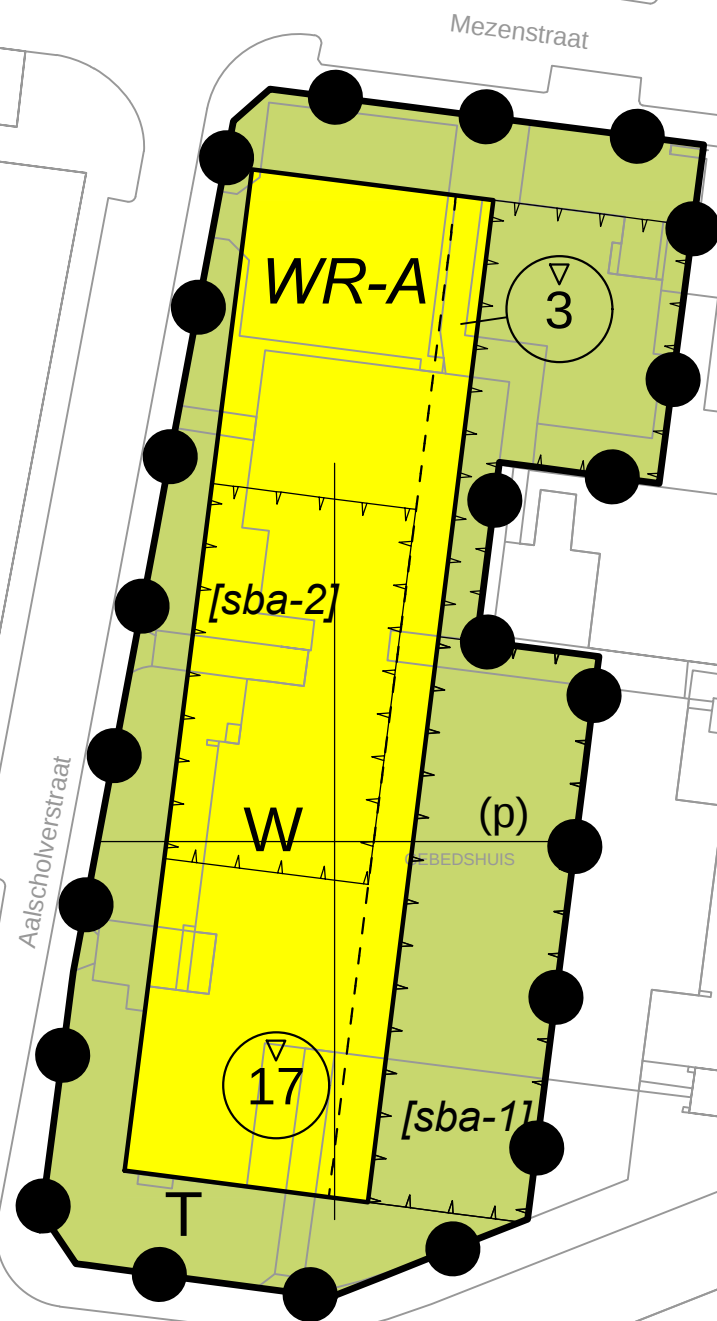
10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

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

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEEELDING

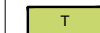


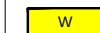
VERKLARING

Plangebied

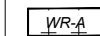
 Aalscholverlocatie

Enkelbestemmingen

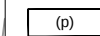
 Tuin

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

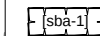
Funcctieaanduidingen

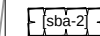
 parkeerterrein

Bouwvlakken

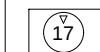
 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - 1

 specifieke bouwaanduiding - 2

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

project:

Aalscholverlocatie

gemeente:

Rotterdam

fase:

Ontwerpbestemmingsplan

opdrachtgever:

Apostolisch Genootschap

datum : 27 maart 2018

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2127Aalscholverl-on01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2127Aalscholverl-on01

