Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

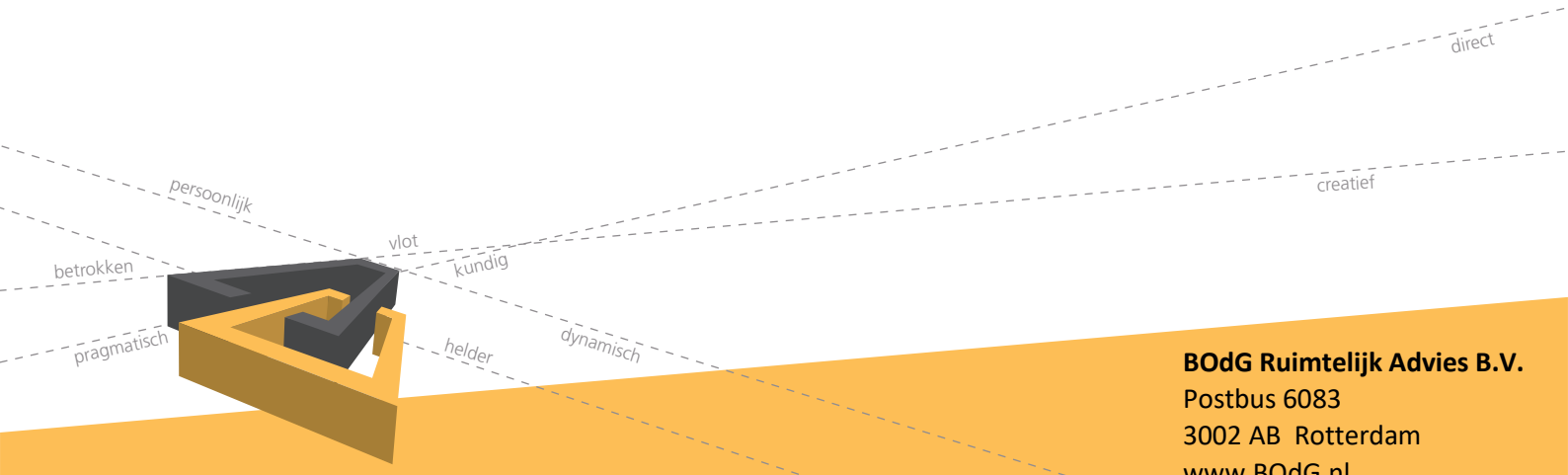
BESTEMMINGSPLAN
BLOK S, PARKSTAD ZUID

12 december 2019

BOdG
ruimtelijk advies

BESTEMMINGSPLAN
BLOK S, PARKSTAD ZUID

concept ontwerp	19 december 2018
ontwerp	18 juni 2019
vaststelling	12 december 2019



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 16

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 18

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN 19

3.1 Omgeving en huidig gebruik 19

3.2 Projectbeschrijving 20

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 23

4.1 Water 23

4.2 Milieuzonering 24

4.3 Geluid 25

4.4 Luchtkwaliteit 26

4.5 Externe veiligheid 27

4.6 Bodem 28

4.7 Archeologie 28

4.8 Flora en fauna 30

4.9 Duurzaamheid en energie 31

4.10 Besluit m.e.r. 32

5. JURIDISCHE ASPECTEN 35

5.1 Inleiding 35

5.2 De opzet van de planregels 35

6. UITVOERBAARHEID 39

6.1 Financiële uitvoerbaarheid 39

6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro 39

1. INLEIDING

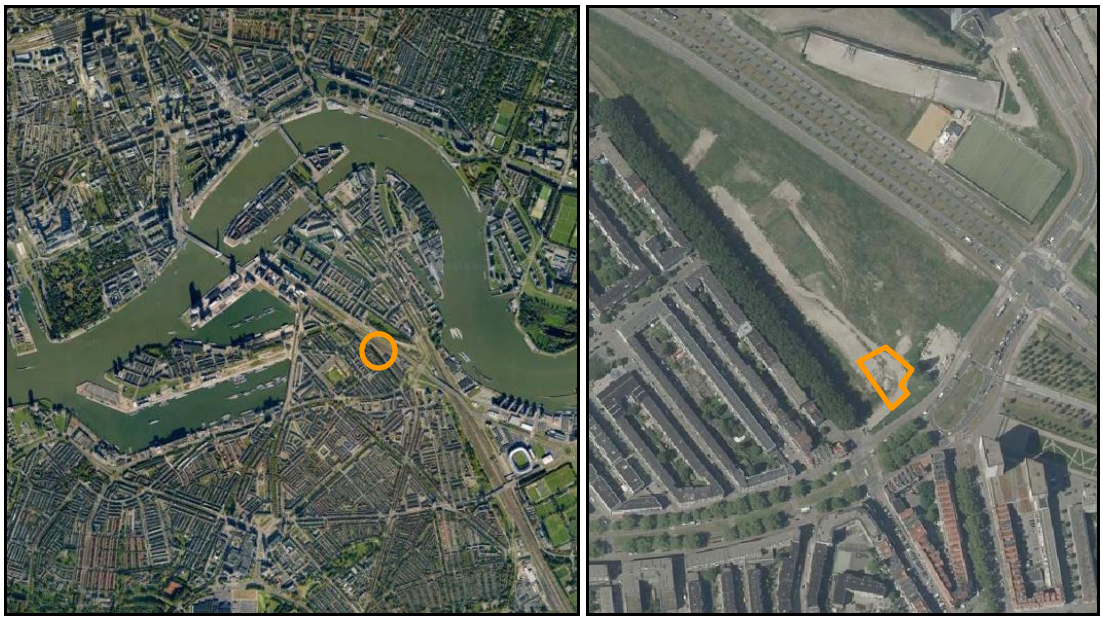
1.1 *Aanleiding*

De gemeente Rotterdam heeft overeenstemming bereikt met Vestia over de herontwikkeling van de Tweebosbuurt. Veel woningen worden daarbij gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Gelijktijdig gaat ook de ontwikkeling van Parkstad zuid van start, een woongebied direct ten oosten van de Tweebosbuurt, daar waar in het verleden een remise was gevestigd van de RET.

De gemeente en Vestia hebben in de samenwerkingsovereenkomst Tweebosbuurt afgesproken om daar voor een deel van de huidige bewoners van de Tweebosbuurt nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Het betreft een gebouw dat in het stedenbouwkundig plan wordt aangeduid als Blok S met maximaal 150 woningen en een levendige plint met commerciële voorzieningen. De locatie van dit gebouw is grotendeels gelegen binnen het bestemmingsplan “Kop van Feijenoord” en voorzien van de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Omdat het voornemen in strijd is met de bepalingen in de planregels, is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien. Dit document voorziet daarin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft het meest zuidelijke deel van het gebied dat bekend staat als Parkstad, nabij de kruising van de Hilledijk en de Putselaan. De Hilledijk en de 2e Rosestraat vormen ook de grens van het plangebied aan respectievelijk de west- en zuidzijde. De overige grenzen zijn niet als zodanig herkenbaar in het huidige landschap, maar de noordzijde van het plangebied volgt nagenoeg de plangrens van het bestemmingsplan “Parkstad”. De oostgrens betreft de begrenzing op grond van het stedenbouwkundig plan. Ten oosten van het plangebied is op termijn een woongebouw voorzien waarvoor een separate procedure wordt doorlopen.

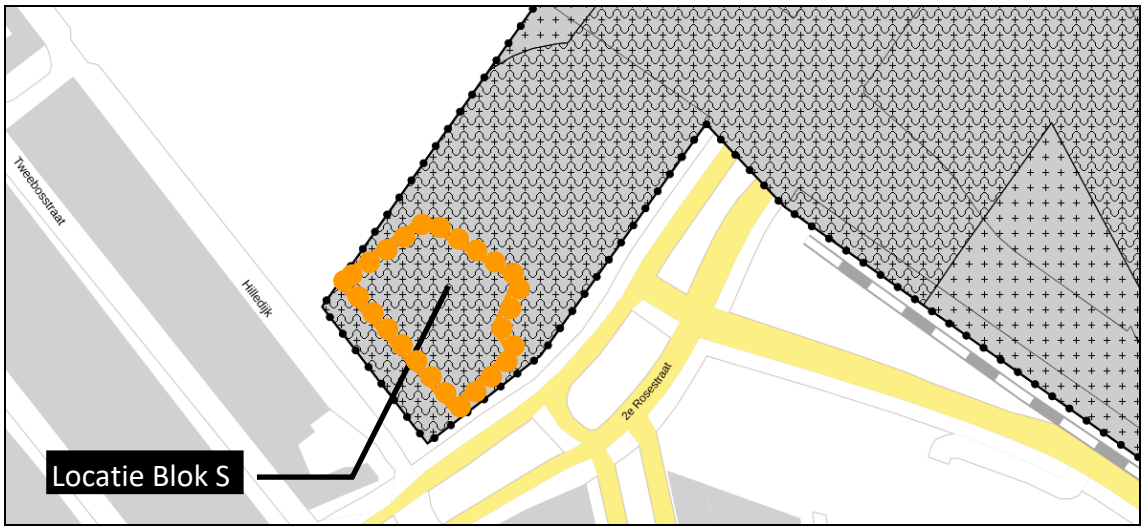


Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Rotterdam (links) en in de directe omgeving (rechts).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

De voorgenomen ontwikkeling van Bouwblok S vindt grotendeels plaats op gronden waar thans het bestemmingsplan “Kop van Feijenoord” geldt. Dit bestemmingsplan is op 13 oktober

2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor een heel klein deel overlapt het plangebied het bestemmingsplan “Parkstad” dat op 7 december 2011 is vastgesteld.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart van het nu geldende bestemmingsplan “Kop van Feijenoord”.

In beide bestemmingsplannen is de locatie van Bouwblok S voorzien van de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn primair bedoeld als verblijfsgebied met bijbehorende bouwwerken zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers, abri's en gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer. De reden dat deze bestemming hier van kracht is, is gelegen in het feit dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog sprake was van een reserveringszone ten behoeve van de aanlanding van een mogelijke nieuwe stadsbrug. Inmiddels is echter besloten dat deze brug niet op deze locatie gerealiseerd zal worden.

Daarnaast is sprake van de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie (1)” en “Waterstaat - Waterkering”. Die dubbelbestemmingen zijn bedoeld om de archeologische potentie van de ondergrond, of de waterkerende functie te beschermen tegen ingrepen die mogelijk van negatieve invloed kunnen zijn.

Op grond van deze planregeling zijn de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van Blok S heel beperkt. Het bestemmingsplan ziet functioneel alleen toe op het gebruik als verblijfsgebied. De realisatie van woningen behoort niet tot de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Kop van Feijenoord” biedt. Het bestemmingsplan biedt evenmin een mogelijkheid om hiervan af te wijken of om de bestemming te wijzigen.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling en de beoogde buitenruimte te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Rotterdam en in het bijzonder die voor dit plan.

2.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Naast de in het Barro opgenomen nationale belangen is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder 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 Parkstad is het de ambitie om een rustig stedelijk woonmilieu te ontwikkelen.

Nota Belvedère
In 1999 is de Nota Belvedère 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 Belvedèrekaart 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 rijksmuseale 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.

<u>Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 150 woningen en enkele commerciële voorzieningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). Het bouwblok maakt deel uit van de stedenbouwkundige opzet van ‘Parkstad’, maar werd niet eerder mogelijk gemaakt in het daarvoor opgestelde bestemmingsplan, aangezien hier was voorzien in een verkeersbestemming ten behoeve van de aanlanding van een mogelijke nieuwe stadsbrug. Nu die brug niet meer op deze locatie is voorzien, is benutting van de gronden ten

behoeve van woningbouw een logisch gevolg. Daarmee wordt Parkstad tevens voorzien van een goede zuidelijke afronding aan de zijde van de Putselaan. Daartoe behoort ook nog een ander, oostelijk van dit blok gelegen woongebouw. Daarvoor wordt te zijner tijd een separate planologische procedure doorlopen.

De ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro. Wel dient de voorgenomen ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt en dient de ontwikkeling getoetst te worden aan de 'ladder' voor duurzame verstedelijking. Zie daarvoor § 2.4. Gesteld wordt dat de ontwikkeling past binnen het nationale beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit, Verordening ruimte 2014 en Programma's Ruimte en Mobiliteit
Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 9 juli 2014 de Structuurvisie "Ruimte en Mobiliteit" vastgesteld. Ook de Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken hiervan deel uit, waarbij in 2016 een actualisatieslag in de Verordening en het Programma ‘Ruimte’ hebben plaatsgevonden. 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.

In de structuurvisie wordt het strategisch ruimtelijk beleid verwoord, dat operationeel wordt vertaald in het Programma Ruimte. Het projectgebied wordt hierbij geheel aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit wordt gedefinieerd als ‘het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Voor het BSD is één van de speerpunten van het provinciale beleid gericht op het beter benutten van het gebied. Dit krijgt invulling door verdichting, herstructurering en (binnenstedelijk) transformatie. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten daarbij primair plaatsvinden binnen het BSD.

De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Zo is in artikel 2.1.1 vastgelegd, dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling voldaan moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

<u>Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan</u>
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. Naar de beoogde woningen en andere voorziene functies is bovendien vraag (zie ook § 2.4).

Omdat voor deze ontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, het terrein was eerder al in gebruik als remise voor de RET), 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 29 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De visie 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 "Woonmilieu Kop van Zuid". Speerpunt hierbij is de realisatie van rustig en centrum-stedelijk wonen aan het water en in gemengde wijken. De beoogde kwaliteitsslag van het woon- en werkmilieu straalt uit op de bestaande stedelijke omgeving, waardoor (ook) het sociaaleconomisch klimaat van de stad verbetert, selectieve migratie wordt tegengegaan en de bevolkingssamenstelling evenwichtiger wordt.

Woonvisie 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:
    - de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen,
    - 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
    - woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.
- Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:
    - een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad,
    - ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden, en
    - energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.
- De basis op orde houden door:
    - het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen,
    - betaalbaarheidsproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk,
    - goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken,
    - toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt, en
    - 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.

Masterplan Parkstad 2009
De eerste versie van het Masterplan Parkstad dateert van 2004 en bouwde voort op de Verkenningennota Parkstad waarin de ruimtelijke en programmatische ambities waren verkend. Het masterplan was zo ontworpen dat het een aantal varianten voor de derde stadsbrug kon accommoderen, maar dat het ook zonder brug een volwaardig plan voor Parkstad zou leveren. Omdat sprake was van een financieel tekort op het plan is in 2005 een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen vormden de basis voor het Masterplan Parkstad 2009 en dat heeft daarna aan de basis gestaan van het huidige bestemmingsplan Parkstad waarvan de realisatie in uitvoering is.

Cultuurhistorische verkenningen Feijenoord en Afrikaanderwijk
Voor de Feijenoord is in juli 2010 een cultuurhistorische verkenning vastgesteld, waarin de kenmerkende cultuurhistorische waarden voor het gehele stadsdeel zijn beschreven. Voor de Afrikaanderwijk is een dergelijke verkenning opgesteld in 2018. Hoewel de locatie officieel geen deel uitmaakt van de Afrikaanderwijk, wordt wel aandacht besteed aan de ontwikkeling van het nu nog braakliggende terrein van (zuidelijk) Parkstad (de locatie van Blok S). Aangegeven wordt dat dat gezorgd moet worden dat bij de ontwikkeling de lange lijn van de Hilledijk als historische dijktracé zichtbaar en ervaarbaar blijft (hoogteverschil, groen dijkprofiel), met de Paul Krugerstraat als toegang tot het binnenwerk van Afrikaanderwijk. De cultuurhistorische verkenning vormt een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking van Parkstad.

Parkstad / Afrikaanderwijk Stedenbouwkundig Ontwerp
Het Stedenbouwkundig Ontwerp Parkstad / Afrikaanderwijk is de uitwerking van het Masterplan die betrekking heeft op de 1e fase van Parkstad en op de oostelijke en noordelijke rand van het binnendijkse gebied van de Afrikaanderwijk. Het Parkstaddeel is op 2 juni 2009 bestuurlijk vastgesteld. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Masterplan zijn dat het centrale park heeft plaatsgemaakt voor twee kleinere parken en dat de Paul Krugerstraat en de Martinus Steijnstraat over de waterkering worden doorgetrokken vanuit Afrikaanderwijk naar Parkstad. Bovendien ligt er een zwaarder accent op grondgebonden woningen in het Parkstadgebied. Inmiddels zijn de ontwikkelingen van dit deel van Parkstad op gang gekomen.

Stedenbouwkundige verkenning Tweebosbuurt - Parkstad zuid
Zoals bovenstaand beschreven krijgt de ontwikkeling van Parkstad reeds vorm. Dat geldt echter vooral voor het noordelijk deel. In het zuidelijke deel is de ontwikkeling, met uitzondering van het Remisehof, nog niet op gang gekomen. Daarnaast speelt er een aantal ontwikkelingen die aanleiding geven tot een herziening van de verkavelingsopzet uit het Masterplan van 2009. In het Masterplan werd nabij het Valkenoordseviaduct en de 2e Rosestraat/Putselaan ruimte gereserveerd voor een mogelijk aansluiting van een derde stadsbrug. Inmiddels is het besluit genomen geen derde stadsbrug op deze locatie aan te leggen. Dit maakt het aanscherpen van het stedenbouwkundig plan uit 2009 noodzakelijk en biedt nieuwe kansen voor Parkstad door het plangebied 'af te tekenen' tot aan de Putselaan. De nieuwe uitgangspunten, waaronder het besluit tot herontwikkeling van de Tweebosbuurt, hebben geleid tot een stedenbouwkundige verkenning voor de Tweebosbuurt en het zuidelijke deel van Parkstad. De ambities uit het Masterplan Parkstad van 2009 vormen daarbij nog altijd het uitgangspunt.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied een woningontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij wordt voldaan aan de behoefte naar meer kwalitatief

hoogwaardige woningen in dit deel van Rotterdam (zie § 2.4). 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.
Zoals aangegeven vormt de cultuurhistorische verkenning een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige uitwerking van Parkstad. Aangezien dit bestemmingsplan de vertaling betreft van een deel van de die stedenbouwkundige uitwerking, kan gesteld worden dat aan de cultuurhistorische uitgangspunten wordt voldaan. Het voornemen komt tegemoet aan de doelstellingen zoals die omschreven zijn in het gemeentelijk beleid.

2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de toelichting op een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het nieuwe derde lid maakt het mogelijk dat bij bestemmingsplan kan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt opgenomen in de toelichting van het wijzigings- of het uitwerkingsplan. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 150 woningen in het stedelijk gebied van Rotterdam (zie § 3.2). De locatie is thans onbebouwd en diende als reservering voor de aanlanding van de eventueel te realiseren nieuwe stadsbrug. Nu het besluit is genomen dat die brug niet hier komt, zijn de gronden dus aan te wenden voor een ander doel. Daarmee zal sprake zijn van bebouwing die op deze locatie niet eerder was gepland, maar gemotiveerd kan worden dat geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Immers was ter plaatse al eerder sprake van bebouwing in verband met de hier aanwezige remise, terwijl de gronden dus ook beoogd waren voor de realisatie van infrastructuur (hetgeen als een stedelijke functie kan worden beschouwd).

Met betrekking tot het aantal te realiseren woningen is reeds opgemerkt dat deze mede bedoeld zijn om een deel van de huidige bewoners van de Tweebosbuurt de mogelijkheid te bieden een vervangende woning te betrekken. Om die reden wordt juist Blok S versneld gerealiseerd. Maar ook zonder deze doelstelling blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2016) dat er behoefte is aan de beoogde woningen. Deze provinciale prognose is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid en geeft de verwachte huishoudensontwikkeling weer op basis van de eigen behoefte, ofwel een “binnenlands migratiesaldo nul” per gemeente. Uit de meest recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt evenwel dat het uitgangspunt “binnenlands migratiesaldo nul” in Rotterdam niet opgaat; de groei van Rotterdam wordt immers voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan veel groter, hetgeen ook blijkt uit de krapte op de markt. Het Rotterdamse coalitieakkoord 2018-2022 speelt hierop in door het aantal te realiseren woningen binnen deze periode flink op te schroeven tot 18.000 woningen.

Gesteld wordt dat behoefte bestaat aan de te realiseren woningen en daarmee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De herontwikkeling past dan ook binnen het nationaal en provinciaal 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 bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 Omgeving en huidig gebruik

Agrarische functies domineerden lange tijd het gebied dat nu wordt aangeduid als Parkstad en de directe omgeving daarvan. De ontwikkeling van het gebied begon na de aanleg van de Nieuwe Waterweg, toen tussen 1873 en 1905 de havens op Zuid werden aangelegd. Het Zwanegat (het latere Spuikanaal) scheidde daarbij het Eiland van Feijenoord van de rest van Zuid. Bij het Mallegat werd het overtollige water op de Maas geloosd. De afwatering op de Maas van een groot deel van de zuidelijke polders geschiedde via de Hillesluis. Ook de waterkering lag toen al op de plek van de huidige Hilledijk. Het grootste deel van het gebied Parkstad is daarmee dus buitendijks gelegen.

De komst van industriële havengerelateerde activiteiten bracht ook het industriespoor naar het nieuwe havengebied. Deze sporen, tot voor kort nog dominant aanwezig in de vorm van een remise en het emplacement, werden langs de havenbekkens aangelegd. Precies op de locatie van Parkstad werden deze havensporen aangesloten op het hoofdspoor. Toen als gevolg van de technische en economische ontwikkelingen de havenactiviteiten een schaalvergroting doormaakten, vertrokken veel bedrijven naar grotere havenbekkens dichter bij zee. De erfenis die het verleden naliet bestond uit een desolaat industrieel gebied met havens en spoorlijnen, te midden van woonwijken. Aanhechting van dit grote gebied tussen Mallegat en Wilhelminapier met de rest van de stad was zeer gewenst. Het bood tegelijk de kans om Zuid en Noord beter met elkaar te verbinden. Met de ontwikkeling van de Kop van Zuid is invulling gegeven aan de herstructureringsplannen voor de zuidoever van de Maas en is aan beide zijden van de rivier één ongedeelde stad gerealiseerd. Parkstad vormt het laatste onderdeel van deze ontwikkeling en is de schakel tussen de bestaande oudere negentiende-eeuwse stadswijken (Feijenoord, Hillesluis en Afrikaanderwijk) en de recente Waterfront-ontwikkeling van de Veranda en omgeving.

Nadat enige jaren geleden de remise en de sporen zijn verwijderd, ligt het terrein ter plaatse van het beoogde Blok S gereed om te worden bebouwd.

Afbeelding 3: Huidige situatie van het plangebied ter plaatse van Blok S.

3.2 *Projectbeschrijving*

Omdat van een uitgewerkt bouwplan vooralsnog geen sprake is, legt dit bestemmingsplan alleen de kaders vast waarbinnen de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dit kader is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten. Deze nota vormt tevens een bijlage van dit bestemmingsplan. Onderstaand is een beknopte samenvatting daarvan opgenomen.

Het bestemmingsplan zal voorzien in één bouwblok in de oksel van de 2e Rosestraat en de Hilledijk. Hoewel het blok voor 'nu vrij in het veld' zal staan, maakt het op termijn volwaardig deel uit van het plan Parkstad. Het zal dan ook worden omringd door diverse woonblokken en deel uitmaken van de bebouwingswand langs de Putselaan. Om die reden is een bebouwingsopzet voorgesteld die aan de zuidzijde aansluit op de bouwhoogte langs deze laan. Aan de oostzijde is een hoogteaccent (toren) beoogd die de open ruimte afbakent. Aan de zijde van de Putselaan is ruimte voor een commercieel programma in de plint.

Afbeelding 4: Blok S als onderdeel van het toekomstige zuidelijk deel van parkstad.

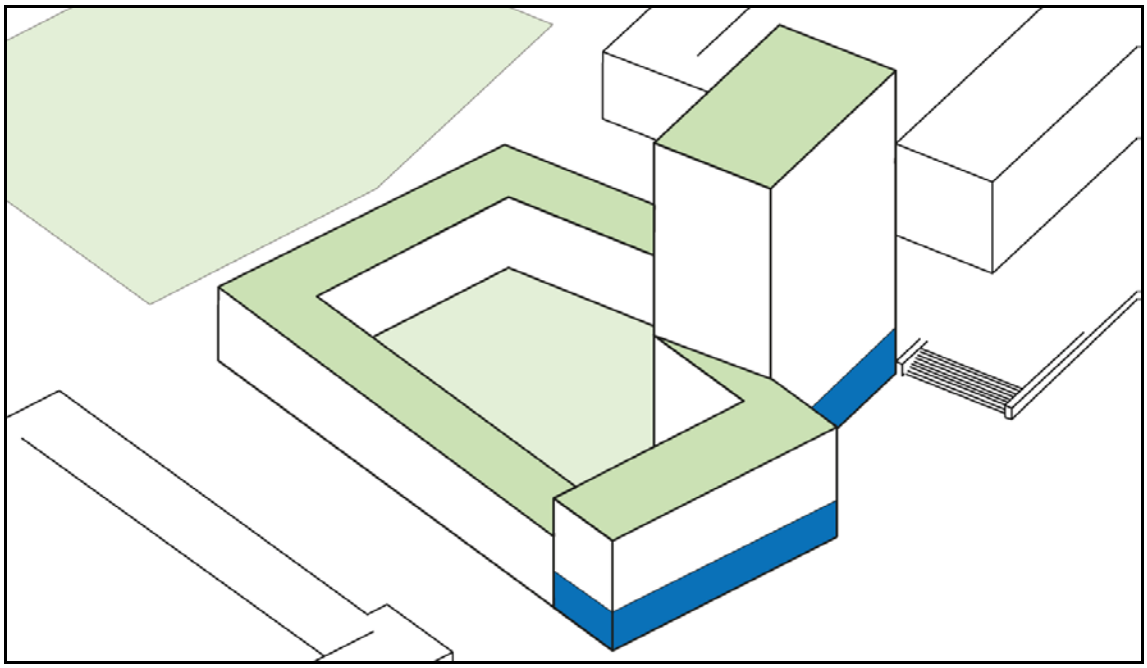
Blok S ligt op een prominente locatie en vormt één van de toegangen tot Parkstad en de Afrikaanderwijk. Het gebouw dient mede om die reden 'alzijdig' te worden ontworpen, wat inhoudt dat het geen achterkanten kent. Dit zal worden versterkt door de aanwezigheid van een relatief ruime opzet van de buitenruimte rond het gebouw.

Het gebouw zal aan drie zijden een woonfunctie kennen met eengezinswoningen die hun voordeur aan de straat krijgen. Waar zich appartementen bevinden in de onderbouw wordt gestreefd naar zoveel mogelijk voordeuren in de plint. Niet- gebruiksfuncties als bergingen, techniekruimten, stallingen, opslag en dergelijke mogen niet leiden tot blinde gevels aan de straatgevel en liggen idealiter in het binnengebied.

De plint aan de 2e Rosestraat zal een heel andere betekenis krijgen; hier ligt het gebouw direct aan een drukke straat, waar diverse zichtlijnen en loopstromen samenkomen. Vanwege de beeldbepalende ligging moet de plint langs de 2e Rosestraat een levendige uitstraling krijgen, met commerciële/maatschappelijke functies. Hier wordt op de begane grond niet gewoond.

De hoofdentree van de toren ligt aan de 2e Rosestraat en/of in de gevel tegenover Blok T (zie afbeelding 4). De plint langs de 2e Rosestraat moet zodanig worden ingevuld, dat deze toekomstbestendig is en relatief eenvoudig andere functies moet kunnen herbergen. De gevel

dient een uitnodigende, aantrekkelijke uitstraling te hebben waardoor je wordt verleid om er langs te lopen en te verblijven.



Afbeelding 5: inpassing van Blok S met een hoogteaccent aan de zijde van de Putselaan.

In de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat de minimale hoogte van de (grondgebonden) eengezinswoningen drie bouwlagen dient te zijn, met plaatselijke hoogteaccenten van vier lagen. Op de beide hoeken aan de zijde van het parkje zijn hoogteaccenten gewenst, bijv. door middel van een extra bouwlaag of een hogere verdieping. Aan de kant van de 2e Rosestraat geldt een minimale hoogte van 16,5 meter, waarvan de begane grond minstens 4,5 meter hoog is. Aan deze zijde komt ook de woontoren. Deze toren heeft maximaal 16 lagen en een maximale hoogte van 50 meter, waardoor deze gelijk oploopt met de andere hoogte-accenten in de omgeving. Juridisch zijn in dit bestemmingsplan alleen de maximum toegelaten bouwhoogten opgenomen.

Parkeren
Vanaf 1 februari 2018 is de nieuwe parkeernorm in Rotterdam van kracht gegaan onder de naam 'Beleidsregeling parkeernormen (Gemeente Rotterdam 2018)'. Blok S ligt in Zone A - Hoogstedelijk gebied. Voor het ontwerp van het gebouw moet de nieuwe norm worden gehanteerd; binnen deze norm kan worden gekeken naar vrijstellingen die verder worden beschreven in het beleidsdocument. In de planregels is daartoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De verdere uitwerking is in overleg met de gemeente.

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 betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt momenteel buitendijks en daarmee binnen het beheersgebied van Rijkswaterstaat. Het binnendijkse gebied in de directe omgeving van het plangebied behoort tot 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.

Zoals hiervoor is aangegeven, ligt het plangebied buitendijks. Hierdoor is de Waterwet van toepassing. Het plangebied maakt echter deel uit van het zogenaamde vrijstellingsgebied voor de vergunningplicht voor het onderdeel gebruik waterstaatswerk, zoals weergegeven in artikel 6.16 van het Waterbesluit. Daarnaast geldt voor buitendijkse gebieden geen compensatieplicht bij toename van het verhard oppervlak. Van een toename is overigens ook geen sprake, aangezien de gronden in het geldende bestemmingsplan geheel voorzien zijn van een bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' ten behoeve van de aanlanding van een mogelijke nieuwe stadsbrug. Daarmee werd reeds voorzien in de mogelijkheid om de gronden volledig te verharden. Daarnaast is in het verleden ter plaatse een remise met bijbehorende sporen aanwezig geweest.

Ter hoogte van de 2e Rosestraat en Hilledijk bevindt zich een primaire waterkering. Het plangebied ligt binnen de kern- en beschermingszone hiervan. In het kader van de gehele ontwikkeling van Parkstad, waarvan het plangebied ook deel uit maakt, zijn diverse afspraken met de waterbeheerders gemaakt. Een van deze afspraken betreft de verlegging van de

primaire waterkering op een zodanige wijze, dat het plangebied binnendijks komt te liggen. Daarvoor is inmiddels ook een watervergunning afgegeven (zie voetnoot 1).

Het plangebied valt geheel in afvalwaterbemalingsdistrict nummer 28 dat via een persleiding afvoert naar de AWZI Dokhaven. De bestaande riolering in het plangebied is van het type 'gemengd stelsel' met in de directe omgeving één overstort die uitkomt op de Nieuwe Maas. De nieuwe woningen worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel, dat wordt aangesloten op het huidige rioolstelsel. Het is van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen om diffuse verontreinigingen van water en bodem (in de toekomst) te voorkomen. Zink, lood, koper en PAK´s-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)
De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader worden de waterbeheerders betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan. Daarnaast is voor het gehele project “Parkstad” door het waterschap Hollandse Delta een watervergunning[1] verleend.

4.2 *Milieuzonering*

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

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk. Daarnaast kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het betreft hier een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Ook gebieden die in de directe nabijheid van hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging in de omgeving van het plangebied, kan dit als zodanig aangemerkt worden. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Op grond van de geldende bestemmingsplannen mogen in de directe omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemmingen ‘Gemengd 1 tot en met 6’, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven tot en met categorie 2. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als

[1] Waterschap Hollandse Delta, Watervergunning Parkstad_Nieuw_Zuid, juni 2018, kenmerk VG/U, dossiernummer D0042417.

ten hoogste milieucategorie 2. Dergelijke inrichtingen worden op grond van de geldende bestemmingsplannen toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan. Voor de toekomstige woningen geldt dan ook, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van deze activiteiten door de beoogde ontwikkeling niet belemmerd.

Dit bestemmingsplan staat ook 1.200 m^2 aan commerciële functies toe, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij onder meer om kantoren, dienstverlening, bedrijven, horeca (behorend tot maximaal categorie 1 als bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021) en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen gaat het echter om ten hoogste categorie 2-inrichtingen op grond van de VNG-uitgave. Deze worden binnen de Rotterdamse systematiek als passend ervaren in een gebied als Parkstad. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving.

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 wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. 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 wooneenheden. Deze liggen binnen de toetsingszone van enkele gezoneerde (spoor)wegen. Vandaar dat ten aanzien van deze bronnen een akoestisch onderzoek[2] is uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van de volgende zoneplichtige wegen, namelijk Laan op Zuid, Stadionweg/Varkenoordseviaduct, 2e Rosestraat, Beijerlandselaan en Putselaan. Vandaar dat een toetsing aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeurswaarde van 48 dB ter hoogte van het plangebied wordt overschreden vanwege het wegverkeer (inclusief tram) op de Stadionweg, 2e Rosestraat, Putselaan en Beijerlandselaan. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt namelijk 59 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarbij niet overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek ook aandacht geschonken aan naastgelegen 30 km/h-weg Hilledijk. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting van deze wegen ten hoogste 49 dB bedraagt. Een dergelijke geluidbelasting wordt in een stedelijke omgeving als goed beschouwd.

[2] Ingenieursbureau gemeente Rotterdam, Geluidonderzoek projectbestemmingsplan Parkstad Zuid - Blok S, juni 2019.

Spoorweglawaai
Ten oosten van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Rotterdam - Dordrecht. De bijbehorende geluidszone strekt zich uit tot over het plangebied, zodat in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek ook aandacht is besteed aan het aspect 'spoorweglawaai'. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de maximaal berekende geluidsbelasting 61 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt dus overschreden; dit geldt niet voor de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Overige geluidsbronnen
Het projectgebied ligt niet binnen de geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Ook de geluidscontouren van Rotterdam - The Hague Airport zijn niet over het projectgebied gelegen. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is.

Conclusie
Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat zowel voor het aspect 'wegverkeerslawaai' als voor 'spoorweglawaai' 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. Aan deze voorwaarde kan nagenoeg bij alle woningen voldaan worden. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de noordzijde van de beoogde appartementen als geluidluw aangemerkt kan worden; voor de nagenoeg alle grondgebonden woningen geldt dat deze geluidluw zijn. Uitzondering vormen de zuidelijk gelegen woningen langs de Hilledijk. Het Rotterdamse ontheffingenbeleid kent echter de mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken, indien wordt ingezet op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Voor deze woningen geldt, dat bij de indeling van de woningplattegrond hiermee rekening kan worden gehouden. Bijvoorbeeld door de geluidgevoelige ruimtes zoveel als mogelijk aan de minst belaste gevels te situeren. Daarnaast geldt voor deze woningen dat het realiseren van een binnenwaarde van 33 dB mogelijk is door toepassing van aanvullende geluidwerende gevelvoorzieningen. Tevens wordt opgemerkt, dat deze woningen bijdragen aan de doelstellingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.

Gesteld wordt, dat voldaan kan worden aan het Rotterdamse ontheffingenbeleid en een ontheffing van de Wet geluidhinder wordt verleend. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen niet in de weg.

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.

Een woningbouwproject wordt in de Regeling NIBM als niet in betekenende mate aangemerkt, indien het maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg betreft. In het projectgebied zijn 150 woningen voorzien; dit aantal valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Tevens maakt dit bestemmingsplan maximaal 1.200 m^2 aan commerciële voorzieningen mogelijk. De verkeersaantrekkende werking van deze voorzieningen en woningen tezamen bedraagt veel minder dan de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen. Vandaar dat de beoogde ontwikkeling als niet in betekenende mate kan worden aangemerkt. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM_{10} en NO_2-contouren van deze wegen niet over het plangebied. 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.

Uit de provinciale risicokaart blijkt, dat in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen liggen. Het gaat hierbij om:

- transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas;
- transport van gevaarlijke stoffen over wegen: A16 en A15;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijn Rotterdam – Dordrecht;
- transport van gevaarlijke stoffen door hogedruk aardgasleiding;
- verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG-doorzet (Korte stadionweg 111) van maximaal 1.000 m^3.

Het plangebied ligt niet binnen de van toepassing zijnde 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren behorende bij één van de aanwezige risicobronnen, dan wel binnen eventueel aanwezige plasbrandaandachtsgebieden. Ook het invloedsgebied groepsrisico van deze risicobronnen strekt zich niet uit tot over het plangebied. Het uitvoeren van een nadere groepsrisicoberekening, dan wel het opstellen van een nadere verantwoording is daardoor niet noodzakelijk.

Gesteld wordt, dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling van woningen binnen het projectgebied.

4.6 Bodem

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

Uit de Indicatieve Bodemkwaliteitkaart Rotterdam blijkt, dat de contactzone (de bovenste 1 meter van de bodem) in het plangebied is aangemerkt als klasse 'industrie'. Daarmee worden ten hoogste matige verontreinigen verwacht. De ondergrond (van 1 meter beneden maaiveld) is gecategoriseerd als klasse 'wonen' en daarmee ten hoogste licht verontreinigd.

Om de daadwerkelijke bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied te bepalen, is een aanvullend en nader bodemonderzoek[3] uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden die hebben geleid tot bodemverontreinigingen. Vandaar dat saneringen hebben plaatsgevonden; ter plaatse van het plangebied door een leeflaag aan te brengen.

Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in september / oktober 2018, waarbij in het plangebied in totaal 14 boringen zijn verricht. De diepte varieert hierbij van 3 tot 8 meter beneden maaiveld (m-mv). Eén boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek.

Uit het bodemonderzoek blijkt, dat in de leeflaag tijdens het veldwerk geen bijzonderheden zijn aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dan ook, dat deze laag niet tot licht verontreinigd is met metalen, PAK en minerale olie. Ter plaatse van één boring is op een diepte van 2 tot 2,5 m-mv een puinhoudende laag aangetroffen. Deze laag is apart geanalyseerd en bevat een matige verontreiniging met PAK. Asbest is in de gehele leeflaag niet aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk sterk verontreinigd met lood en/of zink.

Op grond van de analyseresultaten wordt in het onderzoek geconcludeerd, dat de aanwezige leeflaag tussen 2 en 4 meter boven NAP geschikt is voor de functie 'wonen met tuin'. Bij diepere grondwerkzaamheden tot op of in het grondwater dient rekening te worden gehouden met de aanwezige verontreinigingen in het grondwater.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering 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

[3] Gemeente Rotterdam, Parkstad plot S, T en I; Aanvullend en nader bodemonderzoek tussen Laan op Zuid, 2e Rosestraat en Hilledijk te Rotterdam, november 2018, documentnummer: IB-2018-01274-1.

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
De ondergrond van het plangebied bestaat uit kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum. Door de Nieuwe Maas heeft diepe erosie plaatsgevonden. De geologische opbouw van het gebied is echter niet in detail bekend. Tijdens de aanleg van de nabijgelegen Willemsspoortunnel zijn door het BOOR in dergelijke erosie-afzettingen vondsten gedaan. Het gaat daarbij om aardewerk uit het Neolithicum (5300-2000 voor Chr.), de IJzertijd (800 voor Christus-begin jaartelling), de Romeinse tijd (begin jaartelling-350 na Christus) en de Middeleeuwen (8ste-12de eeuw). Het toont aan dat de oevers van de Maas vanouds aantrekkelijk waren voor bewoning.

Het Maasmondgebied heeft zwaar te lijden gehad van overstromingen aan het einde van de 12de eeuw. Mogelijk is het gebied van Feyenoord bij het (her)bedijken van het verloren gegane gebied buiten de toen ontstane Riederwaard komen te liggen. De Riederwaard zelf ging in 1373 ten onder. In het plangebied vonden vanaf de 15de eeuw (Hillepolder en Varkenoordsepolder) herbedijkingen plaats.

Het Zwaansgat zou in 1373 gevormd kunnen zijn. In de 17de eeuw wist men nog te vertellen dat bij het uitgraven van sloten bij de Hille en Varkensoord boomstronken werden opgedolven "alsmede sware moppen, daer men wil seggen eertijdts een clooster gestaen zoude hebben". Dat dit niet denkbeeldig hoeft te zijn, bewijzen de diverse opgegraven funderingen van gebouwen uit de periode vóór 1373 op het eiland IJsselmonde, zoals bijvoorbeeld de kasteelfunderingen in Oud-Charlois en bij Ridderkerk.

Archeologische verwachtingswaarde
In het gebied kunnen onder de dikke ophogingen kom- en oeverafzettingen op een afwisseling van Hollandveen en Afzettingen van Gorkum (kom- en oeverafzettingen) voorkomen, die kansrijk zijn voor het aantreffen van bewoningssporen en vondsten vanaf de Nieuwe Steentijd.

Ter bescherming van eventuele archeologische relicten is het gehele plangebied voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’. Hier geldt een vergunningvereiste voor

graafwerkzaamheden die dieper reiken 1,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.8 *Flora en fauna*

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

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt 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 quickscan[4] blijkt, dat het plangebied geen deel uitmaakt van een Natura 2000-gebied of van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied bevindt zich op ruim 3.000 meter afstand. Gezien deze afstand, de ligging van het plangebied in de bebouwde kom van Rotterdam, en de aard van de ontwikkeling zijn directe effecten zoals verstoring, effecten op waterhuishouding en dergelijk op voorhand uit te sluiten. Effecten die wel op grotere afstand kunnen plaatsvinden zijn depositie effecten als gevolg van toename van stikstofemissies. Natura 2000-gebieden waar sprake is van overbelasting als gevolg van stikstofdepositie betreffen de Biesbosch, Krammer-Volkerak, Solleveld & Kapittelduinen, Voornes Duin en Meijendel & Berkheide. Deze gebieden liggen op meer dan 18 km afstand. Met het programma AERIUS-Calculator 2019 is een berekening uitgevoerd voor de beoogde situatie, om een inzicht te geven van de eventuele bijdragen van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden. Uit de berekening volgt dat er geen bijdrage van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden te verwachten zal zijn van het te ontwikkelen project.

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, dat binnen het plangebied of binnen de invloedssfeer van de voorziene werkzaamheden beschermde natuurwaarden ontbreken. Zo worden in het plangebied geen strikt beschermde soorten verwacht. Ook de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van onder andere vleermuizen en jaarrond beschermde vogels wordt uitgesloten. Invasieve exoten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Vanwege

[4] Ingenieursbureau Rotterdam, Quickscan flora en fauna; Parkstad, Bosbuurt Blokken I+T+S, september 2018.

het ontbreken van een geschikte biotoop is het uitvoeren van een nader onderzoek niet aan de orde.

Voor het verder bouwrijp maken / ontwikkelen van de gronden blijft wel de zorgplicht van kracht en gelden enkele randvoorwaarden. Zo dienen groenstructuren zoveel mogelijk buiten de broedperiode verwijderd te worden. Mocht dit niet lukken, dan dienen deze structuren door een ecologisch deskundige vrijgegeven te worden. Ook dient rekening gehouden te worden met aanwezigheid van kleine zoogdieren en is het wenselijk om vorming van oppervlaktewater in de vorm van grote plassen zoveel mogelijk te voorkomen. Ook het ontstaan van steile hellingen bij zandhopen / vervorming van afgegraven wanden/wallen dient voorkomen te worden, zodat deze niet als nestplaats voor oeverzwaluwen gaan dienen.

De Wet natuurbescherming hoeft daarmee geen belemmering te vormen voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

4.9 Duurzaamheid en energie

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

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

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

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

Zoals aangegeven is nog géén sprake van een concreet bouwplan. Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde ontwikkeling gebouwd zal worden conform het Bouwbesluit 2012 en daarmee energiezuinig zal zijn. Dit leidt er tevens toe dat minder CO_2 wordt uitgestoten, waarmee wordt voldaan aan de ambities 1 (verminderen CO_2-uitstoot) en 2 (verbeteren energie-efficiënte) uit het Programma Duurzaam. Voorts zijn door de gemeente uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot duurzaamheid die aan de basis staan van de verkoopvoorwaarden van de grond.

De gemeente Rotterdam beschikt naast het benoemde Programma Duurzaam, ook over het document ‘De Rotterdamse Woningkwaliteit’ (RWK). Het RWK is een eenvoudig systeem van aanvullende kwaliteiten op het Bouwbesluit 2012 en bestaat uit de zes thema’s *oppervlakte*, *veiligheid*, *toegankelijkheid*, *duurzaamheid*, *flexibiliteit* en *comfort*. Het RWK is vrijblijvend te gebruiken. Bij het informatiepunt Duurzaam Rotterdam van gemeentewerken Rotterdam

kunnen medewerkers, partners en bewoners van de gemeente Rotterdam informatie aanvragen over duurzaam bouwen en duurzame voorbeeldprojecten in Rotterdam. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan compact en tevens flexibel bouwen, en het toepassen van gerecyclede en tevens emissieloze bouwmaterialen. Daarnaast hecht de Gemeente aan een ontwikkeling van het gebied op basis van de 'Rotterdam Resilence Strategie'. Binnen deze Strategie zijn drie trends voor de Gemeente extra belangrijk: Circulariteit, Klimaatadaptatie en Energietransitie. Binnen deze trends komen steeds vier centrale thema's aan de orde: Water, Groen, Energie en Materialen. Van belang is de mate waarin en de manier waarop de woningen, de buitenruimten en de gebiedsontwikkeling als geheel worden ontworpen in het kader van deze Strategie, Trends en Thema's.

Omdat nog geen sprake is van een concreet bouwplan is het op dit moment niet mogelijk om aan te geven welke duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk worden toegepast. Het is daarnaast ook aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het aanleggen en gebruiken van zonne-energie en het toepassen van led-verlichting.

De herontwikkeling van het projectgebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen binnen het bestaande stedelijk gebied. Dit draagt bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt.

4.10 Besluit m.e.r.

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

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

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

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

- 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 m^2 of meer betreft.

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een stedelijk ontwikkelingsproject, bestaande uit maximaal 150 wooneenheden en 1.200 m^2 bvo aan commerciële ruimten. 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 van een stedelijk ontwikkelingsproject, bestaande uit maximaal 150 wooneenheden en 1.200 m^2 bvo aan commerciële ruimten. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen / bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2. Tevens is deze herontwikkeling voorzien op een locatie waar in het verleden al eens bebouwing aanwezig is geweest. Het betreft hier reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving diverse stedelijke functies aanwezig zijn. De realisatie van de woningen, met name met betrekking tot verkeer, heeft slechts een minimaal effect. De omliggende wegen worden namelijk 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 feitelijke samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied, anders dan dat het plan gezamenlijk met andere plannen bijdraagt aan de oplossing van het woningtekort binnen de gemeente. 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 evenmin kaderstellend 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 behoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemmingen		Dubbelbestemmingen	
Artikel 3	Gemengd	Artikel 4	Waarde – Archeologie 1
		Artikel 5	Waterstaat – Waterkering

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

Artikel 3 – Gemengd

De te bebouwen gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming Gemengd. Deze bestemming is gekozen om de hier gewenste flexibiliteit ten aanzien van het gebruik mogelijk te maken. Binnen deze bestemming zijn overal woningen toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - commerciële voorzieningen’ zijn ook kantoren, maatschappelijke voorzieningen (al dan niet geluidgevoelig), horeca en dienstverlenende functies toegestaan. Deze functies zijn veelal uitwisselbaar met elkaar, maar

er zijn wel beperkingen van kracht. Zo mag het totale bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 1.200 m^2. Maximaal 1.000 m^2 daarvan mag bestaan uit horeca en afzonderlijke horeca-units mogen niet groter zijn dan 500 m^2. Het maximaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 150. Voorts zijn binnen deze bestemming voorzieningen toegestaan als wegen, paden, groen en water.

Naast benoemde (commerciële) functies, geldt voor de woningen tevens de standaard regeling voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven. Ook zijn regels gesteld met betrekking tot het oppervlak dat gebruikt mag worden voor de verkoop van goederen (ondergeschikt aan de binnen het plan toegestane functies) en het oprichten van dakterrassen. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders tevens voorzieningen toestaan die niet in de regels zijn benoemd, maar wel naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn. Daarbij dient tevens voldaan te worden aan de beleidsregeling parkeernormen.

Het oprichten van gebouwen is alleen mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij op de verbeelding de toegestane maximum bouwhoogte is opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitstekende delen zoals balkons.

Artikel 4 – Waarde – Archeologie 1
Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. 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 m^2 beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,5 meter beneden NAP.

Artikel 5 – Waterstaat – Waterkering
De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering is opgenomen ter bescherming van de waterkering. Voor deze gronden gelden beperkingen voor het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste staan aan de waterkering. Via een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden.

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/xhtmloutput/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.

De gronden van het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Via de gronduitgifte worden de gemeentelijke (plan)kosten gedekt. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar en bestaat geen aanleiding om een exploitatieplan op te stellen.

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 Infrastructuur en Milieu;
- Ministerie van Defensie;
- Ministerie van Economische Zaken, landbouw en Innovatie;
- Inspectie Leefomgeving en Transport;
- Metropoolregio Rotterdam-Den Haag;
- Rijkswaterstaat;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR Milieudienst Rijnmond;
- Bureau voor Oudheidkundig Onderzoek Rotterdam (BOOR);
- Evides;
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR);
- ProRail;
- Luchtverkeersleiding Nederland;
- NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Rotterdam-Antwerpen Pijpleiding;
- Deltalinqs;
- KPN Telecom;
- VWS Pipeline Control;
- Tennet;
- Stedin;
- Gasunie.

Een aantal partijen heeft schriftelijk een formele reactie kenbaar gemaakt. Zowel de Gasunie, Tennet als de VRR hebben aangegeven dat geen van hun belangen wordt geschaad. Wel merkt de VRR op dat gezorgd dient te worden voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen, zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit door middel van de campagne “Goed voorbereid zijn heb je zelf in de hand”. Het Waterschap Hollandse Delta

geeft aan graag betrokken te blijven bij de nadere uitwerking van het plan en vraagt daarbij specifiek aandacht voor de parkeergarages onder de bebouwing.

Van de overige partijen is geen formele reactie ontvangen, waarmee wordt aangenomen dat zij met het voornemen kunnen instemmen.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS 45
Artikel 1 – Begrippen 45
Artikel 2 – Wijze van meten 49

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS 51
Artikel 3 – Gemengd 51
Artikel 4 – Waarde - Archeologie 1 53
Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering 55

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 " Blok S, Parkstad zuid " met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2140ParkZblokST-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding

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

Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige

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

Bebouwing

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

Bedrijven

de bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bouwaanduidingen

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

Bouwen

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

Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwverordening

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

Bouwwerk

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

Bruto vloeroppervlak

het vloeroppervlak van een bouwwerk, inclusief de niet direct voor het hoofddoel bruikbare ruimten (bijvoorbeeld bij een productiebedrijf of winkel, de magazijn-, expeditie-, kantoorruimten). Gebouwde parkeer- en fietsvoorzieningen worden hiertoe niet gerekend.

Daktuin en/of dakterras

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

Detailhandel

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

Dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Een belwinkel wordt hier niet onder begrepen.

Gebouw

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

Geluidsgevoelige objecten (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan de in de Wet geluidhinder aangewezen objecten: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven.
NB: Delen van deze gebouwen kunnen worden uitgezonderd wanneer deze een bestemming krijgen voor een functie die niet als geluidsgevoelig kan worden beschouwd.

Horeca

horecabedrijven behorend tot maximaal categorie 1 als bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021.

Kantoren

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

(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.

Maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen op het gebied van onderwijs, religie, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening en publieke dienstverlening.

Milieudeskundige

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

NAP

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

Ongebouwd (gevel)terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf, waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden verstrekt.

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

de hoogte van het terrein ter hoogte van (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw.

Plint

het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

Straatmeubilair

voorzieningen ten behoeve van de weggebruiker, zoals verkeersborden, straatverlichting, zitbanken en plantenbakken.

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

a. de 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, liftopbouwen, technische ruimten, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

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 – Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;
b. dienstverlening;
c. kantoren;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. horeca;
f. al dan niet ondergrondse (gebouwde) parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

g. berg- en stallingsruimten;
h. paden en ontsluitingswegen;
i. fiets- en/of voetgangersbruggen;
j. dakterrassen/daktuinen;
k. kleinschalige voorzieningen voor openbaar nut en verkeer en vervoer;
l. groenvoorzieningen en water;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. het totaal aantal woningen mag niet meer dan 150 bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
d. de inhoud van vrijstaande kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer, zoals gemaalgebouwtjes, gasdrukregel- en meetstations, wachthuisjes en dergelijke, mag niet meer dan 80 m^3 bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Algemeen

Ten aanzien van het gebruik, geldt dat horeca uitsluitend in de plint is toegestaan.

3.3.2 Aan huis gebonden beroep/bedrijf

Woningen mogen mede worden gebruikt voor 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 gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. ten aanzien van een aan huis gebonden bedrijf sprake is van een bedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in de bij deze regels horende lijst van bedrijfsactiviteiten;
c. de gevels van de woning niet worden gebruikt ten behoeve van reclame-uitingen;
d. er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden die betrekking hebben op het onderhouden en repareren van motorvoertuigen;
e. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij als ondergeschikt onderdeel van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

3.3.3 Oppervlaktematen

voorzieningen als bedoeld in 3.1 onder b tot en met e zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen ‘specifieke vorm van gemengd - commerciële voorzieningen’, met dien verstande dat;

a. de voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
b. het bruto vloeroppervlak aan voorzieningen niet meer dan 1.200 m^2 mag bedragen,
c. het bruto vloeroppervlak aan horeca niet meer dan 1.000 m^2 mag bedragen, waarbij per horecavestiging het bruto vloeroppervlak niet meer dan 500 m^2 mag bedragen. Een ongebouwd (gevel)terras wordt daarbij niet meegerekend.

3.3.4 Dakterras/daktuin

Het dak van hoofdgebouwen mag gebruikt worden als dakterras/daktuin, waarbij geldt dat:

a. bijbehorende bouwwerken, zoals bergingsruimten, tuinhuizen, kassen en dergelijke zijn toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
b. de hoogte van een afscheiding rondom een daktuin en/of dakterras niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

Artikel 4 – Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Rapport archeologisch deskundige

In het belang van de archeologische monumentenzorg dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 4.3.1.

4.2.2 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

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

4.3.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de in 4.3.2 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 1,5 meter beneden N.A.P. en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

4.3.2 Vergunningvereiste

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

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

4.3.3 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.

4.3.4 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.

4.3.5 Mogelijke voorwaarden te verbinden aan vergunning

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

Artikel 5 – Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een waterkering.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Verbod

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

5.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 5.2.1 is niet van toepassing voor bebouwing welke is toegestaan ingevolge de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' en (vervangende nieuwbouw van) bebouwing welke aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

5.2.3 Toegestane bouwwerken

Ten behoeve van de functie waterstaat - waterkering mogen worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van waterbouwkundige aard, zoals kademuren, duikers, keerwanden, beschoeiingen en dergelijke.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1. Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits het belang van de waterkering daardoor niet wordt geschaad.

5.3.2 Advies

Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de dijkbeheerder, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van genoemd belang, tenzij aantoonbaar een watervergunning overgelegd kan worden.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden om op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;

c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
e. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.4.3 Voorwaarden verlening omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering/het waterstaatsbelang;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 – Antidubbeltelregel

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.

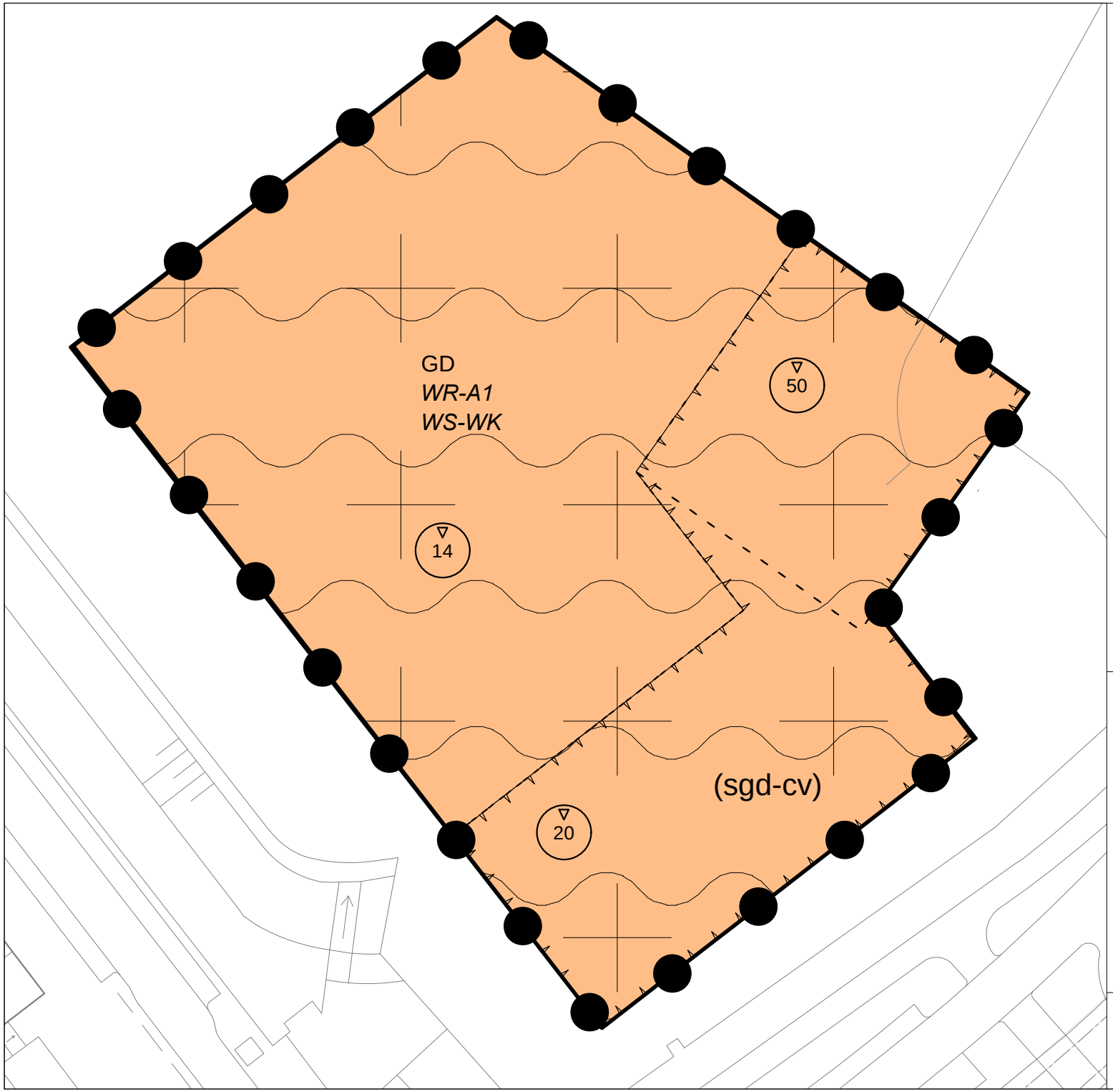
10.2.4 Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Blok S, Parkstad zuid”, gemeente Rotterdam.

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



VERKLARING

Plangebied

Blok S, Parkstad zuid

Enkelbestemmingen

GD — Gemengd

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(sgd-cv) — specifieke vorm van gemengd - commerciële voorzieningen

Bouwvlakken

Bouwvlak

Maatvoeringen

20 — maximum bouwhoogte (m)

project:
Blok S, Parkstad zuid
gemeente:
Rotterdam
fase:
Bestemmingsplan (vastgesteld)
opdrachtgever:
gemeente Rotterdam

datum : 12 december 2019

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2140ParkZblokST-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2140ParkZblokST-va01

BOdG ruimtelijk advies
Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580