

BESTEMMINGSPLAN KRALINGSE ZOOM, 1^E HERZIENING

17 juni 2021

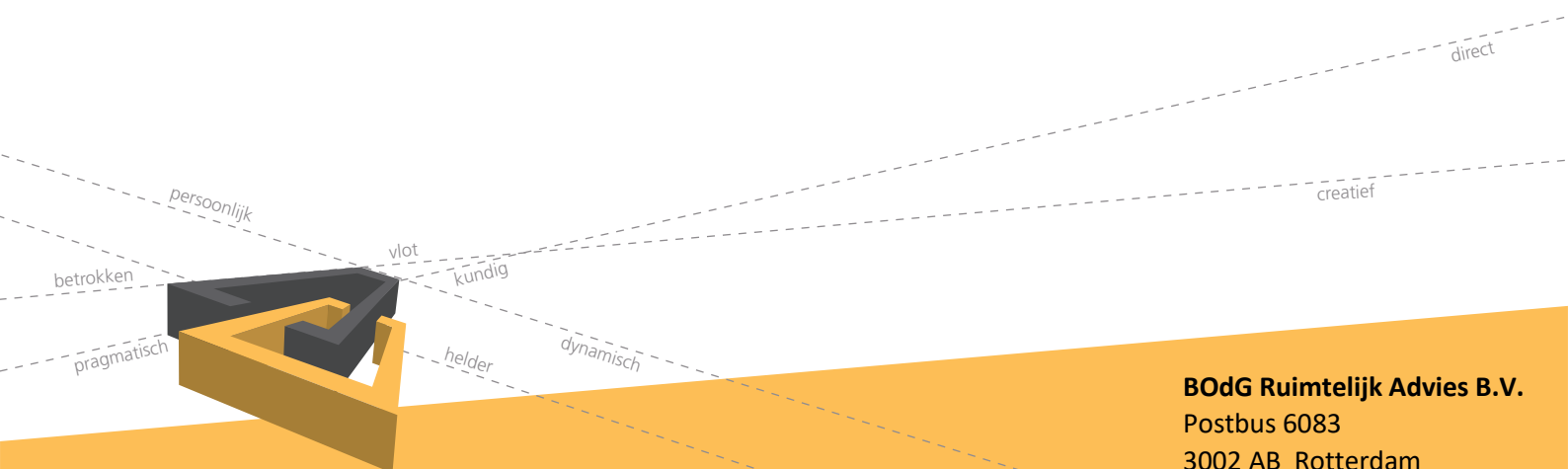


BESTEMMINGSPLAN

KRALINGSE ZOOM, 1^E HERZIENING

ontwerp
vaststelling

1 april 2020
17 juni 2021



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.	BELEID	13
3.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	15
3.1	Omgeving en huidig gebruik.....	15
3.2	Projectbeschrijving	15
4.	TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Water	17
4.2	Milieuzonering.....	17
4.3	Geluid.....	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Bodem.....	22
4.7	Archeologie.....	23
4.8	Ecologie.....	23
4.9	Duurzaamheid	25
4.10	Milieueffectrapportage	25
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	De opzet van de planregels	27
6.	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	29

1. INLEIDING

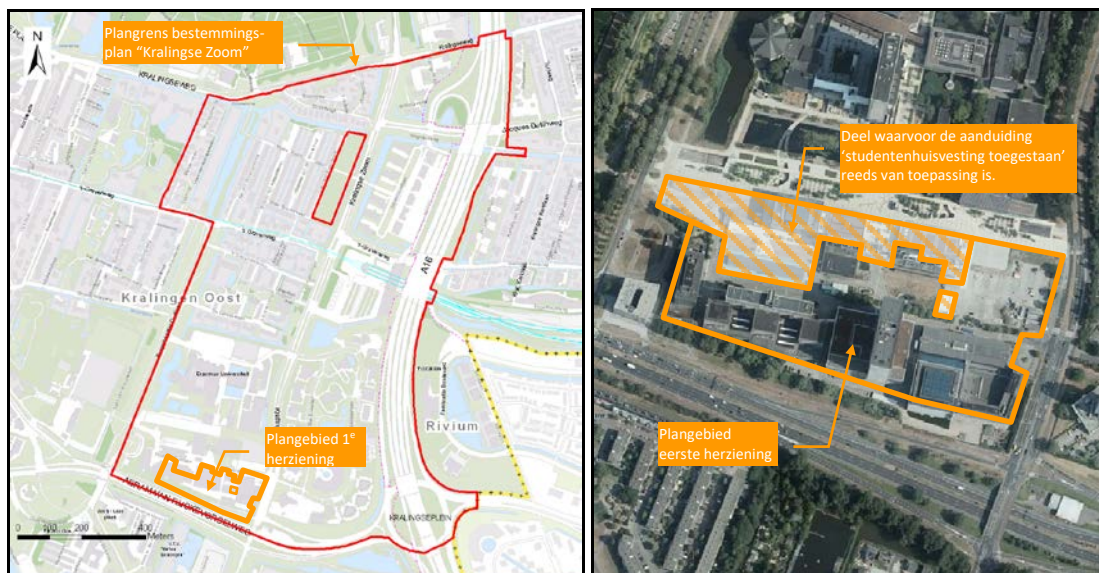
1.1 Aanleiding

Op 1 februari 2018 heeft de Rotterdamse gemeenteraad het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” vastgesteld. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de gronden die globaal worden begrensd door de rijksweg A16, de Abram van Rijckevorselweg, de Burgemeester Oudlaan en de Kralingseweg. Dat betekent dat ook *Campus Woudestein*, het ‘huis’ van de Erasmus Universiteit Rotterdam (EUR), daartoe behoort. De campus is hoofdzakelijk bestemd voor onderwijsvoorzieningen met daarbij behorende functies, zoals ondersteunende kantoren, detailhandel en horeca. Maar ook de huisvesting van studenten behoort tot de voorzieningen die maken dat sprake is van een volwaardige campus met een hoogwaardige verblijfskwaliteit.

Een maximum aantal studentenwoningen is in het bestemmingsplan niet vastgelegd, maar de locatie waar de studentenwoningen zijn toegestaan wel. Vanwege de grote vraag naar meer betaalbare studentenwoningen voorziet deze herziening in een uitbreiding van de huidige aanduiding ‘studentenhuisvesting toegestaan’.

1.2 Ligging en begrenzing

Zoals hiervoor aangegeven, heeft het plangebied van het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” betrekking op de gronden die begrensd worden door de rijksweg A16, de Abram van Rijckevorselweg, de Burgemeester Oudlaan en de Kralingseweg. Deze eerste herziening van het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” richt zich alléén op het zuidelijk deel van het campusterrein, daar waar de specifieke aanduiding ‘studentenhuisvesting toegestaan’ op dit moment nog niet van toepassing is.



Afbeelding 1: begrenzing van het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” (links) en deze 1^e herziening (rechts).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” momenteel het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 februari 2018 en onherroepelijk sinds 7 april 2018. Het plangebied waarop de 1^e herziening betrekking heeft (afbeelding 2), is voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk - 1’. Deze gronden zijn bestemd voor onderwijsvoorzieningen en daarbij behorende ondersteunende kantoren,

detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Daarbij zijn de niet-onderwijsfuncties als kantoren, detailhandel, studentenhuisvesting, horeca en hotel vastgelegd met een maximale vloeroppervlakte. Binnen de diverse bouwvlakken wordt flexibiliteit geboden doordat de verschillende functies kunnen schuiven. Daar waar studentenhuisvesting is toegestaan is de aanduiding "sth (studentenhuisvesting toegestaan)" opgenomen. Deze delen maken geen deel uit van deze herziening.

Het gehele plangebied is tevens voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Deze dubbelbestemming beschermt eventuele archeologische waarden. Het uitvoeren van bouw- en/of graafwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 200 m² en die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP is toegestaan, nadat uit een archeologisch onderzoek blijkt dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kralingse Zoom" met daarop de plangrens van deze eerste herziening.

Voor de locatie van deze 1^e herziening geldt daarnaast de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" die bedoeld is ter bescherming van de waterkerende functie. Hoewel deze waterkering inmiddels is komen te vervallen, zal deze herziening niet voorzien in het laten vervallen daarvan. Alvorens vergunning te verkrijgen geldt op grond van het vigerende bestemmingsplan derhalve nog altijd de voorwaarde dat schriftelijk advies ingewonnen moet worden bij de dijkbeheerder. Dat advies zal echter zondermeer positief van aard zijn.

1.4 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de gewenste extra studentenhuisvesting te kunnen 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 planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gehanteerde systematiek van het bestemmingsplan "Kralingse Zoom". Het plan is met inachtneming van de standaard voor

vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.

2. BELEID

Met deze eerste herziening van het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” wordt uitsluitend voorzien in de uitbreiding van de bestaande aanduiding ‘studentenhuisvesting toegestaan’. Daarmee wordt de realisatie van deze voor studenten betaalbare woningen op meer plekken binnen de campus mogelijk. De bestemming zelf, alsook de bestaande bouwvlakken, blijft ongewijzigd. Deze 1^e herziening leidt dus niet tot een uitbreiding van het campusterrein, maar tot een meer flexibel gebruik van de reeds toegestane functies binnen de bestemming ‘Maatschappelijk - 1’. In die zin kan algemeen gesteld worden dat het voornemen geen strijdigheid vertoont met de doelstelling die met het geldende bestemmingsplan reeds werd beoogd. Het aantal studentenwoningen is in het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” ook niet gemaximeerd, omdat daarover met de gemeente afspraken zijn gemaakt in het kader van het Masterplan Campus Woudestein. Omdat de bestemming ongewijzigd blijft (alleen de grootte van de aanduiding op de verbeelding ‘studentenhuisvesting’ wijzigt), is deze 1^e herziening in lijn met het beleid zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan.

Aanvullend daarop kan worden gesteld dat de vraag naar betaalbare studentenwoningen onverminderd groot is. Het tekort aan betaalbare woningen is de afgelopen jaren zelfs sterk toegenomen, mede door de gestegen woningprijzen. De campuslocatie vormt een zeer geschikte plek in de stad om aan de toegenomen vraag tegemoet te komen, aangezien de locatie zich bevindt binnen één van de ‘magneten’ van de zogenaamde KennisAs (globaal gelegen langs de Oost-West metroverbinding tussen Campus Woudestein en het Erasmus MC). Het is een plek met een onderscheidende kwaliteit en waar het stedelijk leven raakt aan het studentenleven, uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer en de fiets. Het betreft een veilige campus waar beginnende studenten van buiten Rotterdam en de groeiende stroom internationale studenten comfortabele betaalbare woonruimte moeten kunnen vinden op een herkenbare plek, compleet met voorzieningen.

Omdat deze aanpassing plaatsvindt op gronden die in de provinciale Verordening zijn aangemerkt als ‘bestaand stads- en dorpsgebied’ is in die zin geen sprake van provinciale en Rijksbelangen. Tevens blijft de bestemming ‘Maatschappelijk - 1’ onverminderd van kracht, evenals alle bestaande rechten ten aanzien van de bouw mogelijkheden. Alleen wordt het reeds toegestane functionele gebruik van de gebouwen verbreed. Derhalve bestaat geen strijdigheid ten aanzien van het op het ruimtelijk beleidskader op provinciaal en rijksniveau (provinciale Verordening Ruimte en de AMvB Ruimte).

3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

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

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

De geschiedenis van het campuscomplex begint in de vroege jaren '60 van de vorige eeuw. De nieuwbouwplannen voor de huisvesting van Nederlandse Economische School op het huidige terrein dateren uit 1962. Aanvankelijk zou het terrein bestaan uit één hoofdgebouw dat aan drie zijden werd ontsloten met een hof dat zich opende naar de zuidzijde van het terrein. Voor dit hof was een gazon voorzien met daarvoor de parkeerterreinen. Met inbreng van buurtbewoners, aan de noordzijde van het terrein, is het hoofdgebouw verplaatst naar het zuiden. De verkeersstromen en parkeervoorzieningen zijn toen aan de achterzijde van het hoofdgebouw geplaatst.

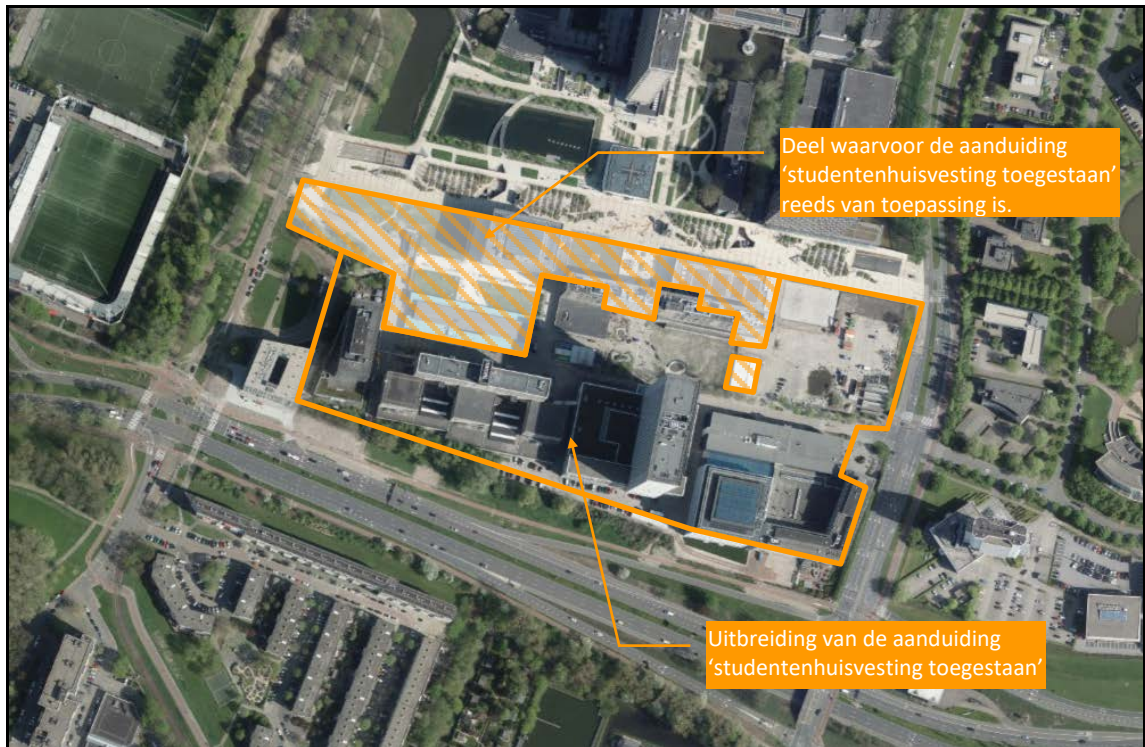
Bij de inrichting van het terrein werd de noord-zuid richting in het campusgebied sterk benadrukt met formele inrichtingselementen. Aan de Burgemeester Oudlaan werd voorzien in een waterpartij, beëindigd met een kunstwerk van Petri. Langs deze water-as werden verblijfstuinen en terrassen voorzien, met langs de huidige Institutenlaan een formele bomenrij. Een derde noord-zuidlaan verbond de verschillende sportaccommodaties (sportgebouw en tennisvelden) met elkaar. De formele en functionele assen werden afgewisseld met informele gebruiksplaatsen.

In de loop der jaren is de campus continu onderhevig geweest aan veranderingen. De universiteit is zich daarbij sterk gaan inzetten op een internationale campus waar (buitenlandse) studenten en jonge kenniswerkers een plek hebben om te wonen, te studeren, te werken én te ontmoeten. Maar ook voor wetenschappelijk en ondersteunend personeel moest de campus een goede werkomgeving bieden, met mogelijkheden voor kennisuitwisseling en hoogwaardige onderwijs- en onderzoeksfaciliteiten. Recent heeft deze ambitie geleid tot een eerste metamorfose van het zuidelijke deel, gelegen langs de Abram van Rijckevorselweg. De campus is hier de afgelopen jaren verder verdicht tot een stedelijk weefsel met straatjes, pleinen en een ondergrondse parkeergarage. Hierdoor heeft het gebied zich niet alleen ontwikkeld tot volwaardige campus met een grote mix aan functies, maar kent het tevens een sterk verbeterd verblijfsklimaat. De campus zal zich de komende jaren blijven ontwikkelen; in het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” is die ontwikkelruimte voorzien.

3.2 *Projectbeschrijving*

Zoals aangegeven blijft het bestemmingsplan feitelijk ongewijzigd. De bestemming ‘Maatschappelijk - 1’ en alle bijbehorende dubbelbestemmingen en bouwvlakken blijven juridisch ongewijzigd. De planregels van deze herziening betreffen dan ook slechts een verwijzing naar de bestaande planregels. Dat geldt ook voor de aanduiding ‘studentenhuisvesting toegestaan’, waarvan echter wel de grootte van de bestaande aanduiding wordt aangepast. In de huidige situatie is deze van toepassing op een relatief klein deel van het bouwvlak op het zuidelijke campusterrein. Met deze 1^e herziening wordt het gehele bouwvlak voorzien van deze aanduiding, waardoor bestaande en/of nog op te richten gebouwen eveneens voor studentenhuisvesting in gebruik genomen mogen worden (zie afbeelding 3). Daarbij geldt dan uiteraard nog altijd de voorwaarde dat voldaan kan worden aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot de binnen de ruimtelijke ordening van belang zijnde milieuaspecten (zie daarvoor hoofdstuk 4). Tevens dient te worden voldaan aan

de parkeernormen, waaraan ieder nieuw voornemen in het kader van de bouwaanvraag wordt getoetst. Voor het parkeren geldt echter dat het autobezit van (buitenlandse) studenten dermate laag is dat de parkeerbehoefte nagenoeg nihil is. Daar komt bij dat het campusterrein goed bereikbaar is per openbaar vervoer en de bestaande ondergrondse parkeergarage is voorbereid op ontwikkelruimte binnen het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” en daarmee een op termijn volledig functionerende campus.



Afbeelding 3: beoogde uitbreiding van de aanduiding.

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. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. Veel aspecten zijn reeds verantwoord op grond van het vigerende bestemmingsplan. Onderstaand wordt daarop ingegaan en, indien van toepassing, aandacht geschonken aan nader uitgevoerde onderzoeken.

4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

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 hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met dit beheerplan staat het hoogheemraadschap voor een doelmatig en duurzaam waterbeheer, in directe verbinding met de omgeving. Meer nog dan in de huidige situatie wil het hoogheemraadschap haar kerntaken uitvoeren samen met bedrijven, burgers, belangenorganisaties, medeoverheden en andere samenwerkingspartners in het beheergebied.

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan is erop gericht om uitsluitend de aanduiding 'studentenhuisvesting toegestaan' uit te breiden, zodat deze op het gehele zuidelijke bouwvlak van toepassing is. Deze herziening leidt niet tot uitbreiding van het campusterrein, waarmee de bouw mogelijkheden exact gelijk blijven aan de bestaande mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. De herziening voorziet slechts in meer flexibiliteit ten aanzien van het gebruik van deze bebouwing. De beoogde wijziging heeft dan ook geen invloed op het watersysteem zoals beschreven in het bestemmingsplan "Kralingse Zoom".

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. In de volksmond spreekt men ook wel van "het groene boekje". 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 woningbouwlocatie 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 omgevingstype rustige woonwijk.

Nagenoeg het gehele campusterrein is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Deze gronden zijn bestemd voor onderwijsvoorzieningen en daarbij behorende ondersteunende kantoren, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In alle gevallen betreffen het activiteiten die op grond van de VNG-uitgave worden aangemerkt als ten hoogste milieucategorie 2. Hierdoor is sprake van een hindercontour van 30 meter. Omdat de omgeving van het projectgebied aangemerkt wordt als 'gemengd gebied', mag deze hindercontour met één afstandsstap verkleind worden tot 10 meter. Voor categorie 1-inrichtingen (zoals detailhandel en kantoren) geldt in dat geval een hindercontour van 0 meter.

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan "Kralingse Zoom" leidt tot meer flexibiliteit ten aanzien van het gebruik van bestaande en/of nog op te richten gebouwen. De wijziging houdt in dat ook het gebruik ten behoeve van studentenwoningen mogelijk wordt gemaakt. Dit betreffen zogenoemde milieugevoelige functies. Omdat geen sprake is van een concreet bouwplan, is niet bekend waar de studentenwoningen exact gerealiseerd gaan worden. Gezien de huidige dichtheid aan onderwijsgebouwen wordt verondersteld dat de van toepassing zijnde hinderafstand niet overal gerespecteerd kan worden. Desondanks wordt een kleinere afstand tussen deze wooneenheden en de aanwezige 'hinderveroorzakende' functies acceptabel geacht. Immers worden categorie 1- en 2-inrichtingen op grond van de Rotterdamse vertaling van de VNG-uitgave als passend in een woonomgeving ervaren. Andersom beredeneerd kunnen woningen ook als passend worden ervaren in een omgeving bestaande uit categorie 1- en 2-inrichtingen. Dit blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan "Kralingse Zoom", alwaar aan een deel van het campusterrein reeds de aanduiding 'studentenhuisvesting toegestaan' is toegekend en deze functies direct naast en boven elkaar aanwezig zijn. Daarnaast geldt voor de aanwezige inrichtingen, dat de van toepassing zijnde hindercontour wordt veroorzaakt door het aspect 'geluid' (voor de overige aspecten geldt dat de contour 0 meter bedraagt). Deze hinder wordt voornamelijk veroorzaakt door aanwezige installaties op de daken van de onderwijsgebouwen, dan wel door het starten/wegrijden van gemotoriseerd verkeer. Overlast van deze laatste hinderbron zal niet zo snel sprake zijn, nu het parkeren op het campusterrein overwegend in (ondergrondse) parkeergarages plaats vindt. Daarnaast kan deze vorm van hinder gelijk gesteld worden met het wegrijden van gemotoriseerd verkeer in een 'normale' woonwijk. Voor de geluidsuitstraling van installaties op de daken van de onderwijsgebouwen wordt verwacht, dat deze hinder wegvalt in de geluidbelastingen afkomstig van andere geluidbronnen in de directe omgeving van het campusterrein (zoals de aanwezige wegen). Tevens kan door het treffen van bouwtechnische maatregelen ervoor gezorgd worden dat in de toekomstige woningen sprake is van een akoestisch goed binnenklimaat.

Ook vanuit beleidsmatig oogpunt is het zeer wenselijk om de beoogde flexibiliteit toe te staan. Immers kan hiermee ingespeeld worden op het grote tekort aan studentenhuisvesting in Rotterdam. Het campusterrein vormt daarbij een zeer geschikte plek in de stad om aan de toegenomen vraag tegemoet te komen, aangezien de locatie zich bevindt binnen één van de 'magneten' van de zogenaamde KennisAs. Het is een plek met een onderscheidende kwaliteit en waar het stedelijk leven raakt aan het studentenleven, uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer en de fiets. Daarnaast dragen de toekomstige studentenwoningen ook bij aan de wens om het campusterrein te verlevendigen.

Verondersteld wordt, dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor de beoogde functieverruiming.

4.3

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidhinder onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk, namelijk studentenwoningen. Deze zijn gelegen binnen de toetsingszone van enkele zoneplichtige wegen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de toetsingszone van de volgende wegen: Abram van Rijckevorselweg, Maasboulevard, Kralingse Zoom, Honingerdijk, Burgemeester Oudlaan (al dan niet inclusief trambanen) en de rijksweg A16. Uit de rekenresultaten blijkt, dat alleen de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Burgemeester Oudlaan en de Honingerdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor de Abram van Rijckevorselweg / Maasboulevard is een geluidbelasting berekend van maximaal 64 dB. Deze geluidbelasting is uitsluitend berekend op bouwlaag 4 én 5 ter plaatse van één enkel rekenpunt. Omdat hier de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt overschreden, kunnen hier alleen studentenwoningen worden gerealiseerd als de betreffende gevels als 'doof' worden uitgevoerd. Voor alle andere rekenpunten geldt, dat sprake is van een geluidbelasting variërend van 58 tot 63 dB. Omdat hier de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kan voor deze punten een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend worden.

Voor de Kralingse Zoom geldt, dat een maximale geluidbelasting is berekend van 63 dB. Deze belasting is uitsluitend van toepassing op twee rekenpunten aan de oostzijde van het plangebied. Voor alle andere rekenpunten geldt, dat sprake is van een belasting tussen 59 en 62 dB. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden, kan een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend worden.

De geluidbelasting vanwege de rijksweg A16 bedraagt maximaal 59 dB. Deze geluidbelasting wordt uitsluitend op twee rekenpunten aan de oostzijde van het plangebied berekend; voor alle andere rekenpunten aan deze zijde geldt dat sprake is van een maximale belasting tussen 54 en 58 dB. In alle gevallen wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden. Dit betekent, dat bepaalde delen van gevels van eventuele te realiseren studentenwoningen als 'doof' moet worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om:

- de gevels ter hoogte van toetspunt 04/04a aan de oostzijde van het plan, bouwlaag 3 t/m 8;

¹ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Erasmus Universiteit Rotterdam, april 2020, projectnummer VL.1934.R01.

- de gevels ter hoogte van de toetspunten 05/05a aan de oostzijde van het plan, bouwlaag 5 t/ m 8;
- de gevels ter hoogte van toetspunt 06a aan de noordzijde van het plan, alleen bovenste bouwlaag (8);
- de gevels ter hoogte van toetspunt 20/20a aan de oostzijde van het 80 meter hoge gebouw, bouwlagen vanaf 30 meter hoogte;
- de gevels ter hoogte van toetspunt 21/21a aan de oostzijde van het 80 meter hoge gebouw, bouwlagen vanaf 27 meter hoogte;
- de gevels ter hoogte van toetspunt 22a aan de noordzijde van het 80 meter hoge gebouw, bouwlagen vanaf 54 meter hoogte;
- de gevels ter hoogte van de toetspunten 25 en 26 aan de zuidzijde van het gebouw ter vervanging van de voormalige parkeergarage, alleen bovenste bouwlaag (27-30 meter hoog);
- de gevels ter hoogte van toetspunt 27 aan de oostzijde van het gebouw ter vervanging van de voormalige parkeergarage, bouwlaag 7 t/m 10;
- de gevels ter hoogte van toetspunt 28 aan de noordzijde van het gebouw ter vervanging van de voormalige parkeergarage, alleen bovenste bouwlaag (27-30 meter hoog)

Voor alle andere rekenpunten geldt, dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Hiervoor kan een ontheffing van de Wet geluidhinder verleend worden.

In de omgeving van het plangebied zijn ook nog enkele 30 km/h-wegen gelegen, zoals de Oude Plantagedreef, Thomas Morelaan en K.P. van der Mandelelaan. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder, waardoor toetsing aan de in deze wet opgenomen normen voor wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de gezamenlijke geluidsbelasting van deze wegen is. Deze belasting bedraagt maximaal 47 dB (inclusief reductie). Daarmee wordt op alle gevels voldaan aan de richtwaarde van 48 dB, waardoor geen sprake is van relevante blootstelling aan geluid afkomstig van deze 30 km/h-wegen.

Overige geluidsbronnen

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

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Abram van Rijckevorselweg, Kralingse Zoom en rijksweg A16 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast geldt, dat op diverse rekenpunten de belasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde, waardoor de desbetreffende gevels als 'doof' moeten worden uitgevoerd. Voor de andere rekenpunten geldt, dat een ontheffing van de Wet geluidhinder benodigd is. Hierbij dient voldaan te worden aan het gemeentelijk ontheffingenbeleid, waarin bepaald is dat elke woning minimaal beschikt over één geluidluwe gevel. Omdat echter geen sprake is van een concreet bouwplan, kan op dit moment niet bepaald worden of aan de gestelde voorwaarden uit het ontheffingenbeleid voldaan kan worden. Gezien het feit dat studentenwoningen vaak eenzijdig zijn georiënteerd, wordt verwacht dat niet overal aan de ontheffingsvoorwaarden voldaan kan worden. Het Rotterdamse ontheffingenbeleid kent de mogelijkheid om van deze voorwaarde af te wijken, indien wordt ingezet op een zo optimaal mogelijke leefomgeving. Omdat daarnaast met het toepassen van maatregelen ook een goed akoestisch binnenklimaat gegarandeerd kan

worden, wordt verondersteld dat voldaan kan worden aan het gemeentelijk ontheffingenbeleid. 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, welke zijn vastgelegd in het 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.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De met deze eerste herziening door te voeren wijziging op de verbeelding van het bestemmingsplan "Kralingse Zoom" leidt niet tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking, dat deze groter is dan de verkeersaantrekkende werking van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De beoogde wijziging kan dan ook aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Omdat de geplande studentenwoningen op gepaste afstand liggen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀- en NO₂-contouren van deze wegen niet over het plangebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂- en PM₁₀-concentraties (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunten (gelegen op het campusterrein) lager zijn dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor andere rekenpunten in de directe nabijheid van het plangebied, zoals de rekenpunten ter hoogte van de Abram van Rijckevorselweg. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het campusterrein sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

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.

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.

Uit het bestemmingsplan "Kralingse Zoom" blijkt, dat in de omgeving van het campusterrein diverse risicobronnen liggen. Het gaat hierbij om het transport van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A16 en de Nieuwe Maas. In het verleden was tevens sprake van een brandstofservicestation met LPG-doorzet. Daarvan is nu echter geen sprake meer. Voor geen van deze risicobronnen geldt, dat de bijbehorende 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour(en) en plasbrandaandachtsgebied zich tot over het campusterrein uitstrekt. Deze contouren vormen dan ook geen belemmering. Wel blijkt uit de desbetreffende paragraaf 'externe veiligheid', dat het campusterrein binnen enkele invloedsgebieden ligt (A16, LPG-station Abram van Rijckevorselweg 75). Het groepsrisico van deze bronnen is berekend en ligt in beide gevallen (ruim) onder de oriëntatiewaarde.

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan "Kralingse Zoom" is erop gericht om de aanduiding 'studentenhuisvesting toegestaan' van toepassing te laten zijn op het gehele zuidelijke bouwvlak. Naar verwachting leidt dit niet tot een toename van het aantal aanwezige personen op het campusterrein, aangezien de toekomstige bewoners over het algemeen op het campusterrein studeren. Gezien de huidige persoonsdichtheden in de directe omgeving van deze risicobronnen leidt de beoogde functieverruiming dan ook niet tot een significante toename van het groepsrisico.

Gesteld wordt, dat de aanwezige risicobronnen niet leiden tot belemmeringen voor de beoogde functieverruiming. Desalniettemin ligt het plangebied bij een eventuele rampsituatie binnen de invloedsfeer van de rijksweg A16 en het brandstofservicestation op het perceel Abram van Rijckevorselweg 75. Hoewel vanuit planologisch opzicht geen beperkingen aanwezig zijn, wordt geadviseerd om bij de toekomstige realisatie van de studentenwoningen diverse maatregelen te treffen, zodat het aantal (dodelijke) slachtoffers bij een eventuele ramp zo laag mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan het toepassen van afsluitbare deuren, ramen en ventilatieopeningen in combinatie met een met één druk op de knop uit te schakelen ventilatiesysteem. Daarnaast is het wenselijk om voldoende vluchtwegen te creëren die van de risicobronnen afleiden. Bovendien kan worden ingezet op goede voorlichting en instructie om toekomstige bewoners voor te bereiden op een eventuele ramp. Bij de definitieve inrichting van de te ontwikkelen locaties dient ten aanzien van de blusvoorzieningen en bereikbaarheid door hulpdiensten tevens advies te worden gevraagd bij de Regionale Brandweer Rotterdam-Rijnmond.

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.

Deze eerste herziening is erop gericht om één wijziging op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding door te voeren. De bestaande bestemming blijft voorts van kracht. Er is geen sprake van bouwactiviteiten, anders dan reeds voorzien en toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast blijkt uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart, dat zowel de bodemkwaliteit van de boven- als van de ondergrond is aangemerkt als klasse 'wonen'. Gesteld wordt, dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van deze herziening.

4.7 Archeologie

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

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

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

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan "Kralingse Zoom" aan onderhavig plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Dit betekent, dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 2,0 meter beneden NAP en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de planregels vastgelegd. Deze dubbelbestemming blijft onverminderd van kracht, wat betekent dat bouwaanvragen ter toetsing voorgelegd dienen te worden aan de Afdeling Archeologie van de gemeente Rotterdam (BOOR).

4.8 Ecologie

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).

Recentelijk is in de zeer directe nabijheid van het plangebied een ecologische quickscan² uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat het campusterrein geen deel uitmaakt van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich op ruim 8 kilometer afstand. Ook het Natuurnetwerk Nederland ligt op enige afstand van het plangebied (zo'n 450 tot 700 meter). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de beoogde wijzigingen. Wel kan een toename van stikstofdepositie over grotere afstanden effecten veroorzaken. De beoogde functieverruiming binnen het plangebied zal echter niet leiden tot een extra stikstofemissie. Realisatie van studentenwoningen zullen er toe leiden dat het aantal verkeersbewegingen naar de campus gaan afnemen en er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van het OV en de fiets. Daarnaast is de parkeergarage voor het verkeer reeds gerealiseerd. Gelet op het voorgaande zijn effecten van stikstofemissie op de Natura 2000-gebieden op voorhand niet te verwachten.

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 in de omgeving van het campusterrein diverse soorten vleermuizen zijn waargenomen. Ter plaatse van de onderzoeklocaties zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Het zuidelijk deel van het campusterrein heeft als foerageergebied enige potentie. Echter het oppervlak aan geschikt foerageergebied is klein in verhouding tot het geschikt(er) jachtgebied ten westen en oorden van de campus. Er is dan ook geen sprake van een essentieel foerageergebied en negatieve effecten zijn uitgesloten. Ook van eventuele vliegroutes is geen sprake; eventuele aanwezige vleermuizen zullen zich diffuus verplaatsen. Effecten zijn dan ook niet te verwachten.

Naast vleermuizen zijn in en op het campusterrein ook diverse vogelsoorten waargenomen / te verwachten, waaronder ook diverse jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals roofvogels en uilen). Voornamelijk in de groenstrook aan de zuidzijde van de campus zijn hiervoor diverse potenties aanwezig. Omdat tijdens het veldbezoek hier geen sporen en/of nesten zijn aangetroffen wordt de aanwezigheid van deze soorten uitgesloten. Voor de algemeen voorkomende soorten geldt daarnaast dat een overtreding van de Wet natuurbescherming eenvoudig is te voorkomen, door eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of door het werkterrein voorafgaand aan de werkzaamheden te laten inspecteren door een ecooloog.

² Buro Maerlant, Rotterdam Erasmus EUR diverse deellocaties; ecologische quickscan, september 2019.

Uit de uitgevoerde quickscan blijkt verder, dat in het zuidelijk deel van het campusterrein andere beschermde dier- en/of plantensoorten niet verwacht worden (met uitzondering van algemeen voorkomende zoogdieren). Dit vanwege het ontbreken van een geschikte habitat.

Verondersteld wordt, dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt. Immers geldt voor deze herziening ook, dat alleen wordt ingezet op een functieverruiming van reeds aanwezige, dan wel toekomstige bouwwerken. Er vindt geen verruiming van de bouwmogelijkheden plaats. De impact van deze functieverruiming is dus niet anders dan reeds voorzien op grond van het geldende bestemmingsplan “Kralingse Zoom”.

4.9 Duurzaamheid

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 gemeente heeft daartoe in september 2019 het Duurzaamheidskompas vastgesteld. Deze geeft richting, zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een ‘levend’ document dat regelmatig wordt geactualiseerd met nieuwe speerpunten.

De doelstellingen van de gemeente op het gebied van duurzaamheid zijn onder te verdelen in vier ambities; de energietransitie, de transitie naar een circulaire economie en een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving.

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” is erop gericht om meer flexibiliteit toe te kennen aan de bestaande en/of op basis van het bestemmingsplan nog te realiseren gebouwen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een toekomstbestendige campus, waarbij tevens onnodige vervoersbewegingen worden teruggedrongen. Uitbouw van de campus draagt tevens bij aan een sterke en innovatieve economie. Daarnaast dienen eventuele toekomstige studentenwoningen gerealiseerd te worden conform het dan geldende Bouwbesluit, en de daarin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit leidt uiteindelijk tot energiezuinigere gebouwen en daardoor ook tot een lager energieverbruik en tot een afname van de CO₂-uitstoot.

4.10 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en

besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze herziening is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is geen activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is. Deze eerste herziening is er namelijk op gericht om een kleine wijziging aan te brengen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Deze wijziging leidt niet tot uitbreidingen, anders dan reeds toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. Het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling is daardoor niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

Rotterdam heeft op 1 februari 2018 het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” vastgesteld. Met deze eerste herziening worden enkele kleine wijzigingen aan de verbeelding van dit bestemmingsplan aangebracht. Het gaat daarbij alleen om de uitbreiding van de aanduiding ‘studentenhuisvesting toegestaan’. Alle onderliggende bestemmingen, alsook de regeling ten aanzien van deze aanduiding, blijven ongewijzigd. Na vaststelling van deze eerste herziening blijven die bestemmingen dan ook onverminderd van kracht, evenals alle overige regelingen uit het bestemmingsplan “Kralingse Zoom”. De regels van deze herziening zijn wat dat betreft summier en beperken zich hoofdzakelijk tot verwijzingen naar het moederplan.

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

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

In artikel A is als inleidende regel bepaald, dat de regels uit het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” van kracht blijven. Tevens is hierin bepaald dat aan artikel 1 enkele begrippen worden toegevoegd. In de algemene regels is een anti-dubbeltelbepaling opgenomen en een koppeling met het verleende besluit hogere grenswaarden. In de overgangs- en slotregels zijn de overgangsregelingen opgenomen. Met artikel B de naamgeving van deze eerste herziening bepaald.

6. 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.

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” is benodigd om de gewenste realisatie van studentenwoningen mogelijk te maken. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is met de initiatiefnemer op 6 december 2010 de ‘Samenwerkings-overeenkomst Masterplan campus Woudestein’ afgesloten. De gemeente vervult daarmee alleen een toetsende rol. Geconcludeerd wordt, dat dit bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

1.	INLEIDENDE REGELS	35
	Artikel A – Van toepassing verklaring	35
	Artikel 1 – Begripsbepalingen	35
2.	ALGEMENE REGELS	37
	Artikel 2 – Anti-dubbeltelregeling.....	37
	Artikel 3 – Geluidsgevoelige objecten.....	37
3	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	39
	Artikel 4 – Overgangsrecht.....	39
	Artikel B – Slotregel.....	39

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel A – Van toepassing verklaring

Voor de gronden die zijn opgenomen in deze eerste herziening blijven de bestemmingen en regels, zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” onverminderd van kracht, met dien verstande dat aan die regels en bestemmingen het volgende wordt gewijzigd, dan wel toegevoegd:

Artikel 1 – Begripsbepalingen

Dit artikel krijgt de navolgende toevoegingen:

Bestemmingsplan:

het bestemmingsplan “Kralingse Zoom” van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.BP1036KralingZoom-va01, zoals vastgesteld op 1 februari 2018.

Eerste herziening:

het bestemmingsplan “Kralingse Zoom, 1^e herziening” van de gemeente Rotterdam, met het identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2149KrZoom1eher-va01 met de bijbehorende regels.

Verbeelding:

de verbeelding, met nummer o_NL.IMRO.0599.BP2149KrZoom1eher-va01, deel uitmakend van deze eerste herziening.

2. ALGEMENE REGELS

Artikel 2 – Anti-dubbeltelregeling

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 3 – Geluidsgevoelige objecten

Bij nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder is de realisatie van Geluidsgevoelige objecten voor zover gelegen binnen een geluidzone, 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.

3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 4 – Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 4.1.1 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.
- 4.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 4.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 4.1.3 Het bepaalde in 4.1.1 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.

4.2 Overgangsrecht gebruik

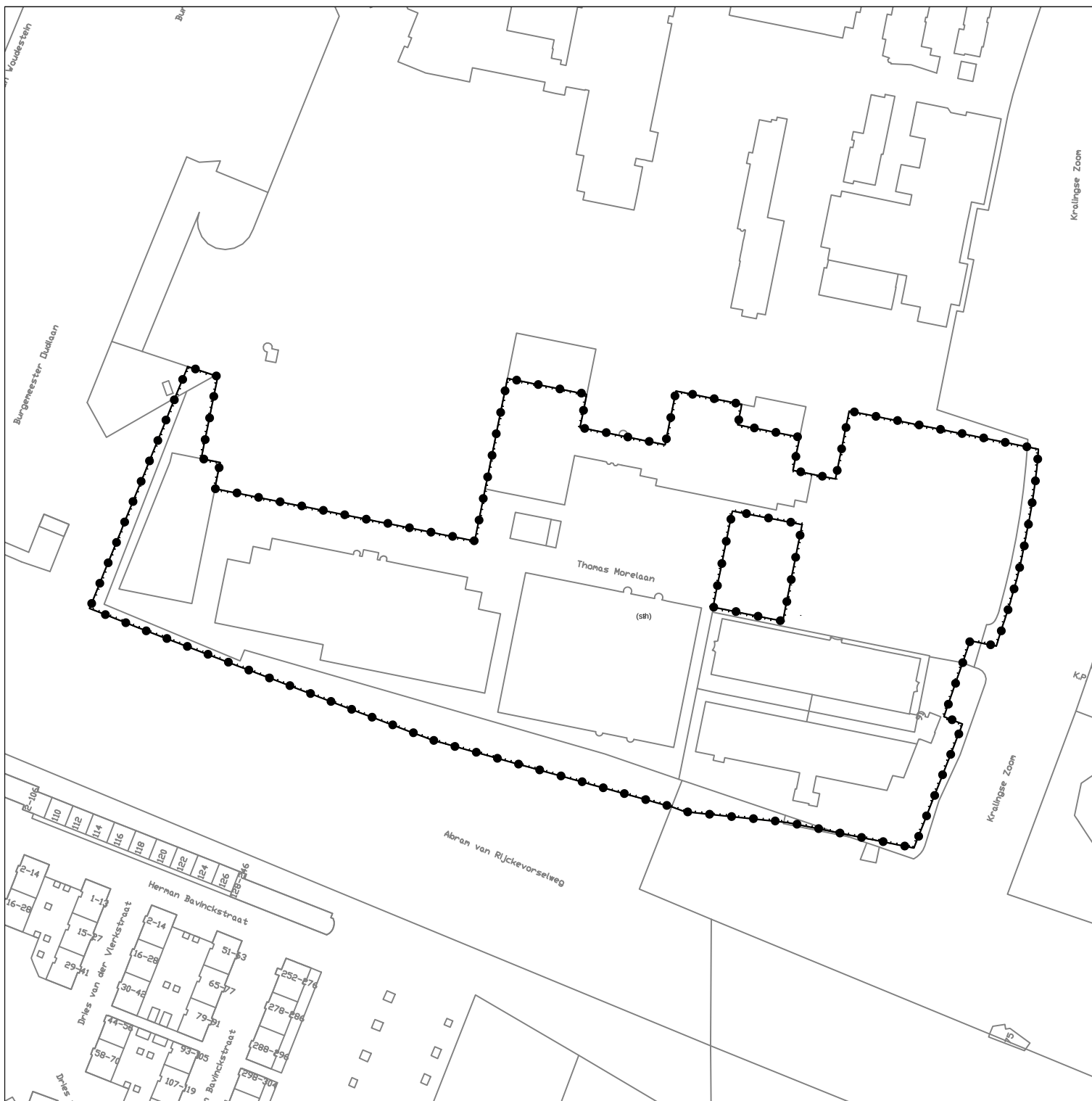
- 4.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 4.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 4.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 4.2.1, 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.
- 4.2.4 Het bepaalde in 4.2.1 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 B – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Kralingse Zoom, 1^e herziening”, gemeente Rotterdam.

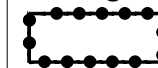
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



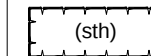
VERKLARING

Plangebied



Kralingse Zoom, 1e herziening

Functieaanduidingen



(sth)

studentenhuisvesting

project:
Kralingse Zoom, 1e herziening

gemeente:
Rotterdam

fase:
Bestemmingsplan (vastelling)

opdrachtgever:
Res & Smit real estate support

datum : 17 juni 2021

schaal: 1 : 2.500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2149KrZoom1eher-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2149KrZoom1eher-va01



BODG
ruimtelijk advies

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