



Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

BESTEMMINGSPLAN CARNISSE POORT

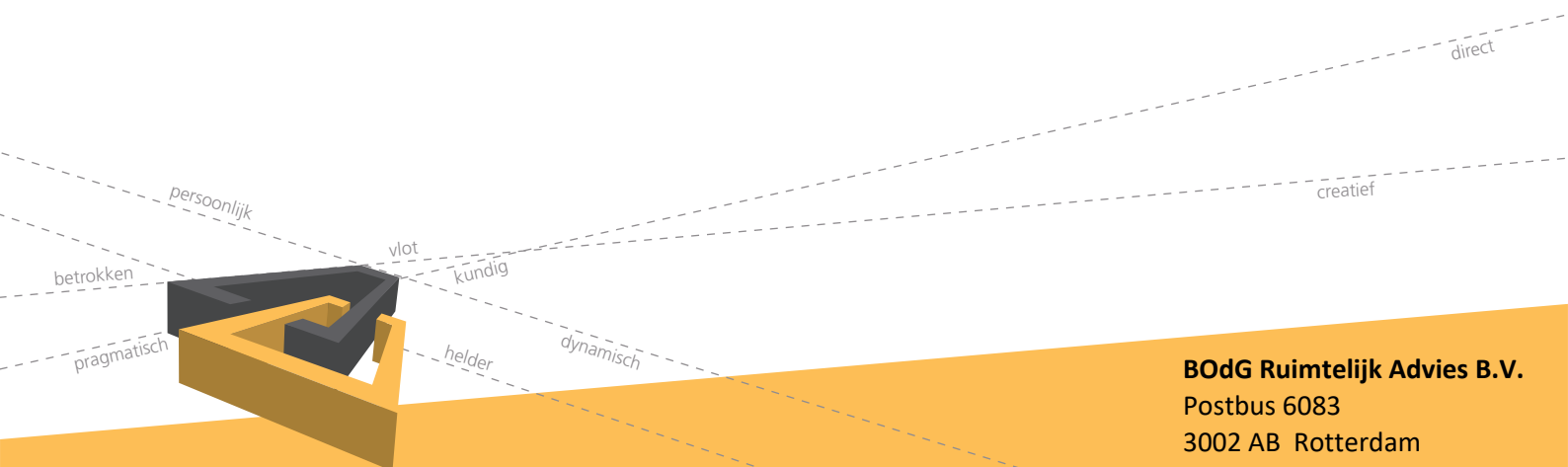
17 december 2020



BESTEMMINGSPLAN

CARNISSE POORT

concept ontwerp	2 maart 2020
ontwerp	29 juni 2020
vaststelling	17 december 2020



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	13
2. BELEIDSKADER.....	15
2.1 Nationaal beleid.....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	18
2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	23
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	23
3.2 Projectbeschrijving	25
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....	29
4.1 Water	29
4.2 Milieuzonering	30
4.3 Geluid.....	31
4.4 Luchtkwaliteit	34
4.5 Externe veiligheid	35
4.6 Bodem.....	35
4.7 Archeologie	36
4.8 Ecologie.....	37
4.10 Duurzaamheid en energie	39
4.11 Besluit m.e.r.	39
5. JURIDISCHE ASPECTEN	41
5.1 Inleiding	41
5.2 De opzet van de planregels	41
6. UITVOERBAARHEID	45
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
6.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro	45

1. INLEIDING

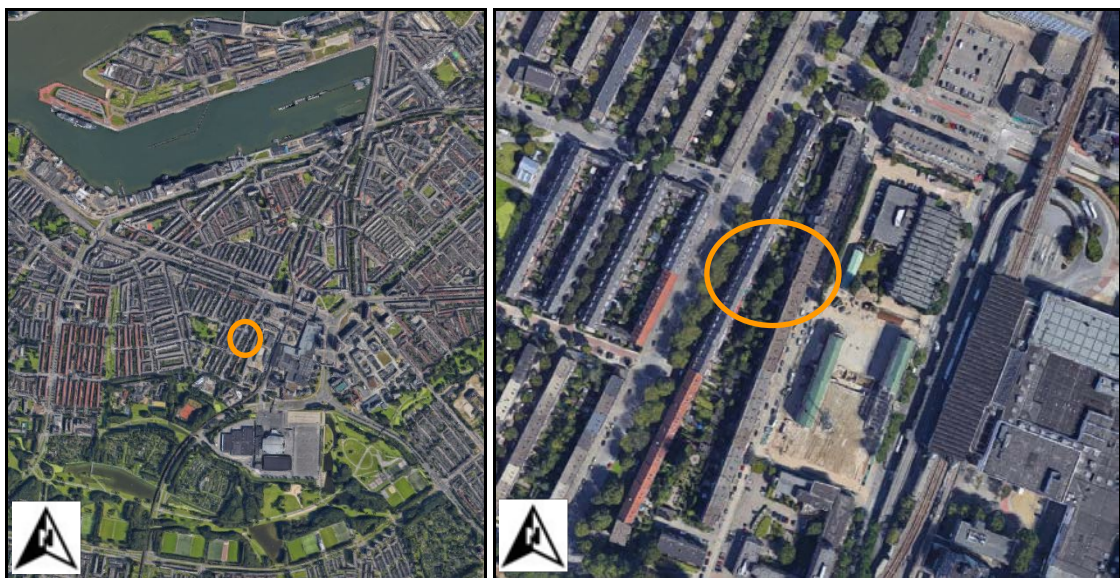
1.1 *Aanleiding*

De revitalisering van Hart op Zuid is, mede met het oog op de doelstellingen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, momenteel in volle gang. Vanwege het ontbreken van een goede verbinding tussen de wijk Carnisse en de voorzieningen van Hart van Zuid, profiteert de wijk in onvoldoende mate mee. Vandaar dat het wenselijk is om een nieuwe directe verbinding te realiseren. Deze is voorzien in het verlengde van het nieuwe Annie M.G. Schmidtplein. Om een goede en aantrekkelijke verbinding te maken worden ook nieuwe woningen geïntroduceerd én een verbeterde buitenruimte aangelegd. Om de verbinding, nieuwe woningen en buitenruimte te kunnen realiseren is de sloop van in totaal 52 woningen in de Goereesestraat / de Van Swietenlaan noodzakelijk.

Het geldend juridisch-planologisch kader staat de realisatie van het project Carnisse Poort niet toe (zie § 1.3). Dit betekent, dat een planherziening noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied betreft de gronden waarop de beoogde doorsteek met aangrenzende woningen voorzien zijn. Het betreffen de percelen Van Swietenlaan 27 tot en met 39, als ook de percelen Goereesestraat 60 tot en met 74. Daarmee ligt het plangebied op de grens van de wijk Carnisse en het OV- en winkelknooppunt Zuidplein. Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich het Annie M.G. Schmidtplein, waaraan het recent gerealiseerde Kunstenpand en het Zwemcentrum Rotterdam staan. Aan de zuid-, noord- en westzijde is voornamelijk sprake van de woonfunctie.



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

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van de locatie is momenteel het bestemmingsplan "Carnisse" het geldende juridisch-planologisch kader. Dit plan is door de gemeenteraad van Rotterdam op 17 december 2015 vastgesteld.

Ter plaatse van het plangebied (zie afbeelding 2) zijn drie bestemmingen van kracht. De huidige woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 4', waardoor de gronden bestemd zijn voor de woonfunctie met de daarbij behorende voorzieningen (bergingen, garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, tuinen en dergelijke). De gronden mogen voor 100% bebouwd worden. De goot- en bouwhoogte is gemaximeerd op 13 respectievelijk 16 meter.

Eén van de huidige panden is niet bestemd als 'Wonen - 4', maar heeft de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Naast de woonfunctie worden ook de volgende functies als passend in de bestemming ervaren: dienstverlening, praktijkruimten, maatschappelijke functies en bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Ook voor deze gronden geldt een bebouwingspercentage van 100%. De bouwhoogte is gemaximeerd op 13 meter.

De onbebouwde gronden tussen de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, mogen deze gronden als tuin gebruikt worden. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, met uitzondering van in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij kan gedacht worden aan pergola's, erfafscheidingen, speeltoestellen, keermuren en dergelijke. Ook uitstekende delen van gebouwen die op grond van een aangrenzende bestemming gebouwd mogen worden, zijn toegestaan. Deze uitstekende delen moeten minimaal 2,5 meter boven maaiveld hangen en mogen maximaal 2,5 meter uit de gevel steken. Op deze gronden mogen ook aan- en bijgebouwen gerealiseerd worden, mits voldaan wordt aan de gestelde hoogte-, afstand- en/of oppervlaktelaten.



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

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarmee eventuele in de ondergrond aanwezige archeologische relictten worden beschermd. Dit betekent, dat voorafgaand aan bodem verstorende activiteiten met een omvang groter dan 200 m² en die dieper reiken dan één meter beneden maaiveld een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Doordat het huidige woongebied zo gedetailleerd is bestemd, is het niet mogelijk om het project 'Carnisse Poort' te realiseren. De te ontwikkelen woningen voldoen niet aan de gestelde bouwregels of liggen (deels) buiten de woonbestemming, waar op grond van de geldende regels geen woningen zijn toegestaan. Het bestemmingsplan "Carnisse" kent verder geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om het beoogde bouwplan te realiseren.

1.4 Gekozen planopzet

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

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

2. BELEIDSKADER

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

2.1 *Nationaal beleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040

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

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

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

In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. De doelstelling hierbij is dat het gemiddelde van de wijken op Rotterdam-Zuid in 2030 vergelijkbaar wordt met het gemiddelde van de vier grote steden. Dit houdt voor de fysieke pijler onder meer in, dat het de ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. Door het creëren van aantrekkelijke woonmilieus worden de mensen die het sociaal en economisch beter krijgen (en nu vaak verhuizen) voor Zuid behouden. Hiervoor zijn investeringen nodig in de woningvoorraad en in de randvoorwaarden die de aantrekkelijkheid van het wonen bepalen. Uitgangspunt voor deze aantrekkelijke woonmilieus voor heel Zuid zijn de drie typen woonmilieus die in potentie aanwezig zijn: centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen. Voor Parkstad is het de ambitie om een rustig stedelijk woonmilieu te ontwikkelen. Daarnaast wordt aangegeven dat het wenselijk is om de uitstraling van de randen van de wijk

te verbeteren, alsook de barrièrewerking op te heffen door het verbeteren van de oversteekbaarheid.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Op basis van het Rijksbeleid kunnen de decentrale overheden maatwerk leveren en inspelen op specifieke wensen. Daarnaast blijkt uit paragraaf § 2.4, dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee aan de SER-ladder. Daarnaast draagt het project “Carnisse Poort” bij aan de doelstelling uit het NPRZ om een betere oversteekbaarheid te realiseren tussen het Zuidplein enerzijds en de diverse buurten in Carnisse anderzijds. Tevens draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de doelstelling uit het NPRZ om het woonmilieu in Carnisse te verbeteren. Geconcludeerd wordt, dat het plan in overeenstemming is met het nationaal beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciale omgevingsbeleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Naast de kaders maken uitvoeringsprogramma's en plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit, deel uit van het provinciale omgevingsbeleid. In de uitvoeringsprogramma's en plannen zijn operationele doelstellingen opgenomen om zichtbaar te maken op welke wijze het beleid wordt gerealiseerd.

Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland, die per 1 april 2019 in werking is getreden, omvat geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. In deze Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta.
- Naar een nieuwe economie: the next level.
- Naar een levendige meerkernige metropool.
- Energievernieuwing.
- Best bereikbare provincie.
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Omgevingsverordening. Deze is op 20 februari 2019 vastgesteld door Provinciale Staten en per 1 april 2019 in werking getreden. Hierin is onder andere de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. Afdeling 6.2 van de Omgevingsverordening heeft betrekking op bestemmingsplannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Zuid-Holland aangemerkt als bestaand stads- en dorpsgebied. Eén van de speerpunten van het ruimtelijk beleid is om dit gebied beter te benutten. Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Tegelijkertijd is het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Hierbij speelt de ladder voor

duurzame verstedelijking een belangrijke rol. De provincie ziet graag dat deze ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meerdere of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulissenlandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied meer bijzonder of kwetsbaar is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of de herstructurering van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de richtpunten.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die niet past bij de aard of de schaal van een gebied en daarmee niet geheel past binnen de richtpunten. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. De ontwikkeling past niet bij de aard en schaal van het gebied. Dit is bijvoorbeeld het

geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerreinen of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het bestaand stads- en dorpsgebied, waarvoor geldt dat de ruimte beter benut moet worden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij. De woningen passen binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente Rotterdam, die is aanvaard door het college van Gedeputeerde Staten. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Omdat voor de herontwikkeling geen nieuw ruimtebeslag wordt geclaimd, past de herontwikkeling van het plangebied binnen de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee ook binnen het provinciaal beleid (zie ook § 2.4).

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Rotterdam 2030

De Stadsvisie Rotterdam 2030 is vastgesteld op 27 november 2007 door de gemeenteraad van Rotterdam. De Stadsvisie is een ontwikkelingsstrategie voor de periode tot 2030 en heeft als missie te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. Deze missie is uitgewerkt in een aantal kernbeslissingen op het gebied van wonen en economie. Werkgelegenheid ontwikkelt zich namelijk alleen wanneer de stad een aantrekkelijk vestigingsklimaat vormt voor werknemers, met goede woningen inclusief de bijbehorende voorzieningen en buitenruimten: complete woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de woonconsumenten. Vandaar dat extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijke groenstedelijke, rustig stedelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Bijzondere architectuur en herontwikkeling van erfgoed worden daarbij ingezet als katalysator.

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

Direct ten oosten van het plangebied ligt het VIP-gebied 'Ahoy/Zuidplein/Pleinweg'. Vanwege het regionale en nationale belang van het gebied, is de ambitie om een leisure-centrum op topniveau te ontwikkelen, met grootschalige podiumfuncties en een modern winkelcentrum. Daarnaast is het wenselijk om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. De ontwikkeling van dit vrijetijdscuster krijgt inmiddels vorm door realisatie van een omvangrijk sport- en evenemententerrein op de Vaanweide, het nieuwe zwembad en het op korte termijn op te leveren nieuwe kunstenpand. Vernieuwing van het busstation verbetert de uitstraling van het gebied. Daarnaast wordt specifieke beleidsruimte geboden aan een hotel- en kantoorfuncties, detailhandel, een commercieel programma en woningen. In aansluiting op het Zuidplein bieden de omliggende gebieden, zoals de Motorstraat, ook ruimte voor bedrijven, onderwijs en nieuwe woningen.

Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

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

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

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. Het betreft tevens een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Nationaal programma Rotterdam-Zuid (NPRZ)

Hoewel het NPRZ reeds is behandeld onder het Rijksbeleid in §2.1, wordt ook hier aandacht besteed aan dit beleid. Het NPRZ is namelijk uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's die van belang zijn. Zo is in 2013 het "Handelingsperspectief wijk Carnisse" opgesteld. In de wijk is sprake van een eenzijdige woningvoorraad, grotendeels in particuliere eigendom. Daarnaast is sprake van een hoge omloopsnelheid, waardoor sociale binding met de wijk ontbreekt. Ook de matige verbindingen met het Hart van Zuid (Zuidplein) en het Zuiderpark worden als een zwakte aangemerkt. De opgave is dan ook om meer differentiatie aan te brengen in het woningaanbod. Maar ook om de verbindingen naar Zuiderpark en Hart van Zuid te verbeteren. Vandaar dat de in onderhavig plangebied beoogde doorsteek op de bij het handelingsperspectief behorende strategiekaart als 'te verbeteren verbinding' staat aangegeven.

Ook het ambitiedocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid" (2014) en opgesteld door de partners van het NPRZ, betreft een uitwerking van het programma. Dit document bestaat uit een ruimtelijke visie en een ontwikkelingsstrategie op hoofdlijnen. Het legt de relatie

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

Structuurvisie Hart van Zuid

Naar aanleiding van de aanmerking als VIP-gebied in de Stadsvisie Rotterdam en als onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid is voor het gebied rondom het winkelcentrum Zuidplein en Ahoy een structuurvisie opgesteld. In deze visie wordt het gewenste beeld van het Hart van Zuid over 20 jaar beschreven, gebaseerd op afspraken uit het Prestatieprogramma van Eisen. Als kernopdracht geldt hierbij, dat samen met de markt een nieuw levendig centrum gecreëerd wordt, dat ten dienste staat van de stad, Rotterdam-Zuid, haar inwoners en bezoekers. Hierbij wordt ruimte gelaten aan marktpartijen om de gewenste nieuwbouw en herstructurering voor een deel naar eigen inzicht te ontwikkelen.

De kernopgave is verder uitgewerkt in vijf ambities:

1. Economische motor: als centrum van Rotterdam-Zuid heeft Hart van Zuid een positieve invloed op de omliggende wijken en fungeert het als trekken voor de sociaal-economische versterking.
2. Aantrekkelijk stadshart: de uitstraling van de omgeving, de bebouwing, openbare ruimte en het park zijn aantrekkelijk en uitnodigend. Hart van Zuid is een centrum om te bezoeken of te werken én een aantrekkelijke woonomgeving. Dit voorkomt de zogenaamde selectieve migratie (het wegtrekken van bepaalde groepen inwoners).
3. Hart van Zuid werkt: de werkgelegenheid die de herstructurering oplevert, moet zoveel mogelijk worden ingevuld door bewoners van het gebied. Ook het aantal stages en leerwerkplaatsen kan als gevolg van de gebiedsontwikkeling stijgen. Hierdoor verbeteren tevens het opleidingsniveau, de werkgelegenheid en gezondheid.
4. Verbonden stedelijk knooppunt van Zuid: door het vervoersknooppunt Hart van Zuid te integreren in de openbare ruimte, verbetert de overstap- en verblijfskwaliteit. Samen met een comfortabeler netwerk van langzaam verkeer, draagt dit bij aan een groter aandeel bezoekers te voet, per fiets of met het openbaar vervoer. De doorstroming van het hoofdwegennet en daarmee de bereikbaarheid blijft gegarandeerd.
5. Duurzaam en gezond Hart van Zuid: het verduurzamen van dit stadsdeel heeft een belangrijk aandeel in de klimaatopgave van de stad en biedt mogelijkheden om de uitstoot van CO₂ te reduceren en de negatieve gevolgen van de klimaatverandering op te vangen of te verminderen.

Om deze ambities te realiseren, zijn de uitgangspunten vertaald in een stedenbouwkundige visie met een ruimtelijk programma op hoofdlijnen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee 'hotspots', te weten het Ahoy-plein en het Plein op Zuid. Door bestaande functies een prominentere plaats aan deze pleinen te geven en nieuwe functies toe te voegen, worden deze kernen versterkt. Ook aanpassingen in de openbare ruimte en het realiseren van goede verbindingen versterken deze pleinen.

Welstandsnota Rotterdam

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

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

Gebiedsplan Charlois

In het in 2014 vastgestelde gebiedsplan Charlois geeft de gebiedscommissie een sterkte- en zwakteanalyse met kansen en bedreigingen voor gebied Charlois. Ook wordt specifiek ingezoomd op Carnisse. Integrale stratenaanpak, investeren in een goed klimaat voor en de talentontwikkeling van kinderen (children's zone), investeren in de woningvoorraad, investeren in ondernemerschap en investeren in de leefomgeving zijn belangrijke aspecten uit het gebiedsplan.

Wijkagenda 2019-2022 Carnisse – Zuidplein – Zuidpark

Eind 2018 heeft de gebiedscommissie Charlois de wijkagenda 2019-2022 aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Ten aanzien van Carnisse wordt in deze wijkagenda opgemerkt, dat het verbeteren en toekomstbestendiger maken van het woningaanbod een relevante opgave is. Inzet is om een meer divers woningaanbod te creëren, mede door een grondige aanpak van een deel van de particuliere voorraad. Andere aandachtspunten die in deze wijkagenda genoemd worden, hebben betrekking op het verbeteren van de leefomgeving en veiligheidsgevoel. Daarnaast geldt dat Carnisse ook een sociale opgave heeft.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is erop gericht om de gewenste doorsteek van Carnisse naar Hart van Zuid (Zuidplein) mogelijk te maken. Dit is één van de doelen uit het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, maar ook van de Structuurvisie Hart van Zuid. Aan weerszijden van de doorsteek zijn nieuwe woningen voorzien, die ertoe leiden dat de woningvoorraad in deze buurt gevarieerder wordt. Tevens kunnen bewoners van Carnisse hierdoor een volgende stap in hun wooncarrière maken. Dit is ook een van de belangrijkste doelstellingen van de gemeentelijke beleidskaders ten aanzien van Carnisse. Gesteld wordt dat het plan aansluit op 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.

Vooropgesteld wordt dat in de huidige situatie binnen het plangebied 52 woningen aanwezig zijn. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen het plangebied minimaal 52 en maximaal 57 woningen te realiseren, waardoor sprake is van een maximaal netto toename van ten hoogste 5 woningen. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een nieuw ruimtebeslag. Daarnaast maakt de herontwikkeling deel uit van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid. Gezien dit programma en de urgentie om de sociaal-economische problemen op te lossen, staat de vraag naar deze ontwikkeling niet ter discussie. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, is geen sprake.

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van maximaal 57 woningen. Dat er behoefte is aan de beoogde woningen blijkt uit de meest actuele provinciale Woning-behoefteraming (WBR2019). Deze provinciale prognose is bedoeld als “neutrale” kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2019 is een scenarioberekening van een demografisch model, waarbij (o.a.) wordt gerekend met ‘binnenlands migratiesaldo nul’ per gemeente. Op basis van deze raming blijkt de woningbouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren flink naar boven is bijgesteld. 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 óók veroorzaakt door de vestiging van mensen van buiten de stad. De vraag naar woningen is in werkelijkheid dan ook groter, vandaar dat in het Rotterdamse coalitieakkoord het opschroeven van de woningbouwproductie een belangrijk beleidsvoornemen is.

Gezien het bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met het Rijks- en provinciaal beleid op het gebied van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’. De realisatie van maximaal 57 woningen (feitelijk dus een marginale toename van 5 woningen ten opzichte van de huidige situatie) voorziet in de behoefte en de ontwikkeling past daarmee geheel 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 ontstaansgeschiedenis van Carnisse, alsook de bestaande situatie en het huidig gebruik.

3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

3.1.1 *De wijk Carnisse*

De wijk Carnisse maakte in de Late Middeleeuwen deel uit van de Riederwaard, een rondom bedijkt gebied, dat centraal gelegen was op het eiland IJsselmonde. In 1373 gaat de Riederwaard door overstromingen ten onder, waarna het gebied in fasen wordt herbedijkt. Eén van de polders die wordt aangelegd, betreft de Katendrechtse polder (gevormd in 1425). Het noordelijk deel van de huidige wijk ligt in het zuidelijk deel van deze voormalige polder. Het zuidelijk deel van de wijk maakt deel uit van de polder Charlois, die is gevormd tussen 1425 en 1475.

In 1899 ging de gemeente akkoord met het plan van een grondexploitant om langs de Katendrechtse Lagedijk arbeiderswoningen te bouwen. Tussen 1900 en 1950 groeide de wijk gestaag. Met de uitbreiding van de havens was immers dringend behoefte aan huisvesting voor de nieuwe arbeiders, die van heinde en verre naar Rotterdam kwamen. De wijk breidde zich in de loop der jaren in zuidelijke richting uit.

Tegenwoordig is Carnisse een relatief rustige wijk, die verscholen ligt achter de Pleinweg en de Dorpsweg. De wijk wordt omringd door de wijken Oud-Charlois en Tarwewijk, het Zuiderpark en het OV- en winkelknooppunt Zuidplein. In de wijk kunnen verschillende deelgebieden worden onderscheiden. Zo vormt het gelijknamige vooroorlogse dorp het centrale punt van deze stadswijk. Dit deel van de wijk kent de grootste diversiteit: in bebouwing, functies, type woningen en bewoners. De mix aan panden leent zich voor divers gebruik: wonen (in kleine stadswoningen, benedenbovenwoningen en appartementen), werken en voorzieningen. De Katendrechtse Lagedijk en de Wolphaertsbocht in Carnisse en Oud-Charlois zijn levendige straten waar de functiemenging het meest zichtbaar is. Delen van deze straten zijn duidelijk geprogrammeerd als buurtcentra, woonstraat of kennen een gemengde functie van wonen en werken. De Kop van Carnisse, tussen Wolphaertsbocht, Pleinweg en Dorpsweg, wordt gekenmerkt door stadse anonimiteit. Levendigheid en dynamiek zijn hier voelbaar. De Eilandenbuurt Noord is een buurt met appartementen en gezinswoningen in straten. De Vogelbuurt Noord kenmerkt zich door een mix aan gebouwen en complexen, divers qua schaal en uitstraling. Wonen wordt hier afgewisseld met kerken en verzorgingshuizen, verder is de functiemix beperkt. De zuidelijke delen van Eilandenbuurt en Vogelbuurt, alsook de Klaverbuurt, liggen nabij het Zuiderpark en verder weg van de stadse gebieden in het noorden van Carnisse. In de Eilandenbuurt vormt het Amelandseplein het groene hart van dit woonmilieu.

Aan voorzieningen heeft Carnisse geen gebrek, het merendeel is geconcentreerd aan de oost-westroutes die de door de buurt lopen. De noord-zuidstraten hebben vaak weer groene kwaliteiten en vormen als het ware de uitlopers van het aangrenzende Zuiderpark. De heldere stedenbouwkundige structuur zorgt voor een ruime opzet van de wijk en goede oriëntatiemogelijkheden. De verbindingen richting het Hart van Zuid, het Zuiderpark en naar Oud-Charlois en de Waalhaven in het westen, laten echter nogal eens te wensen over.

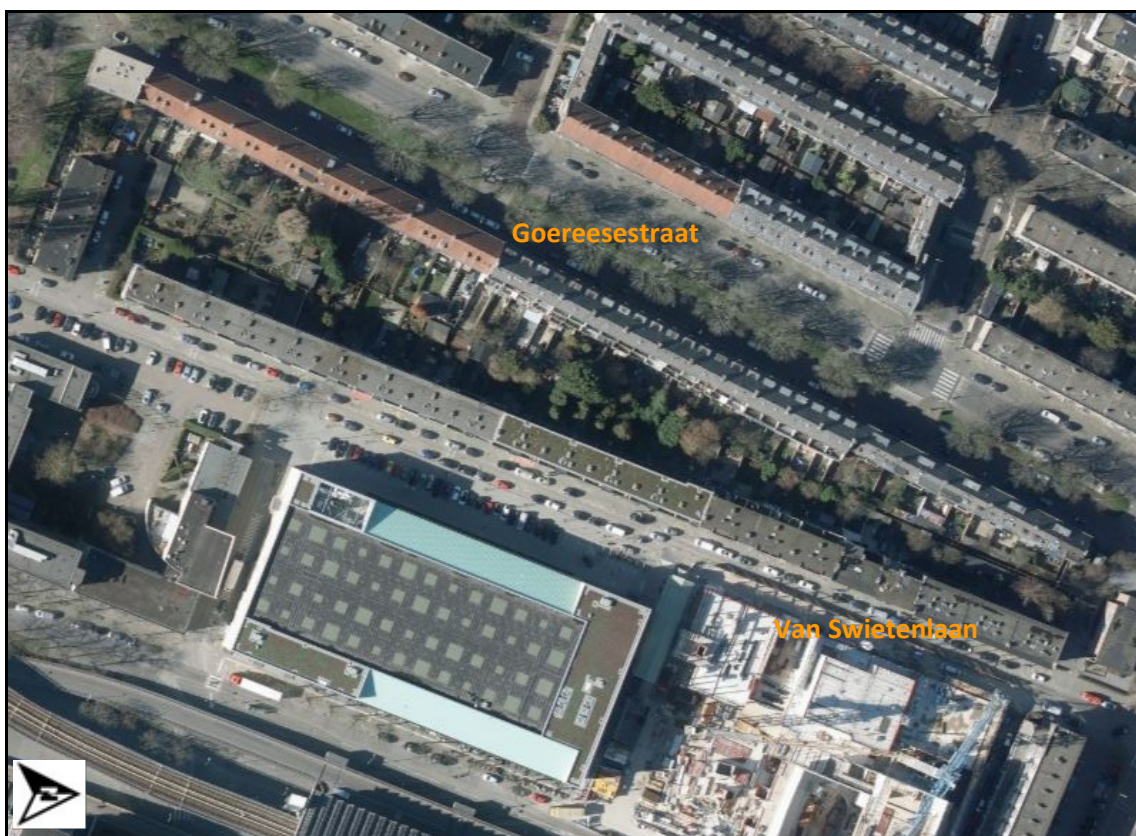


Afbeelding 3: Ligging van de wijk Carnisse (oranje omkaderd).

3.1.2

Het plangebied

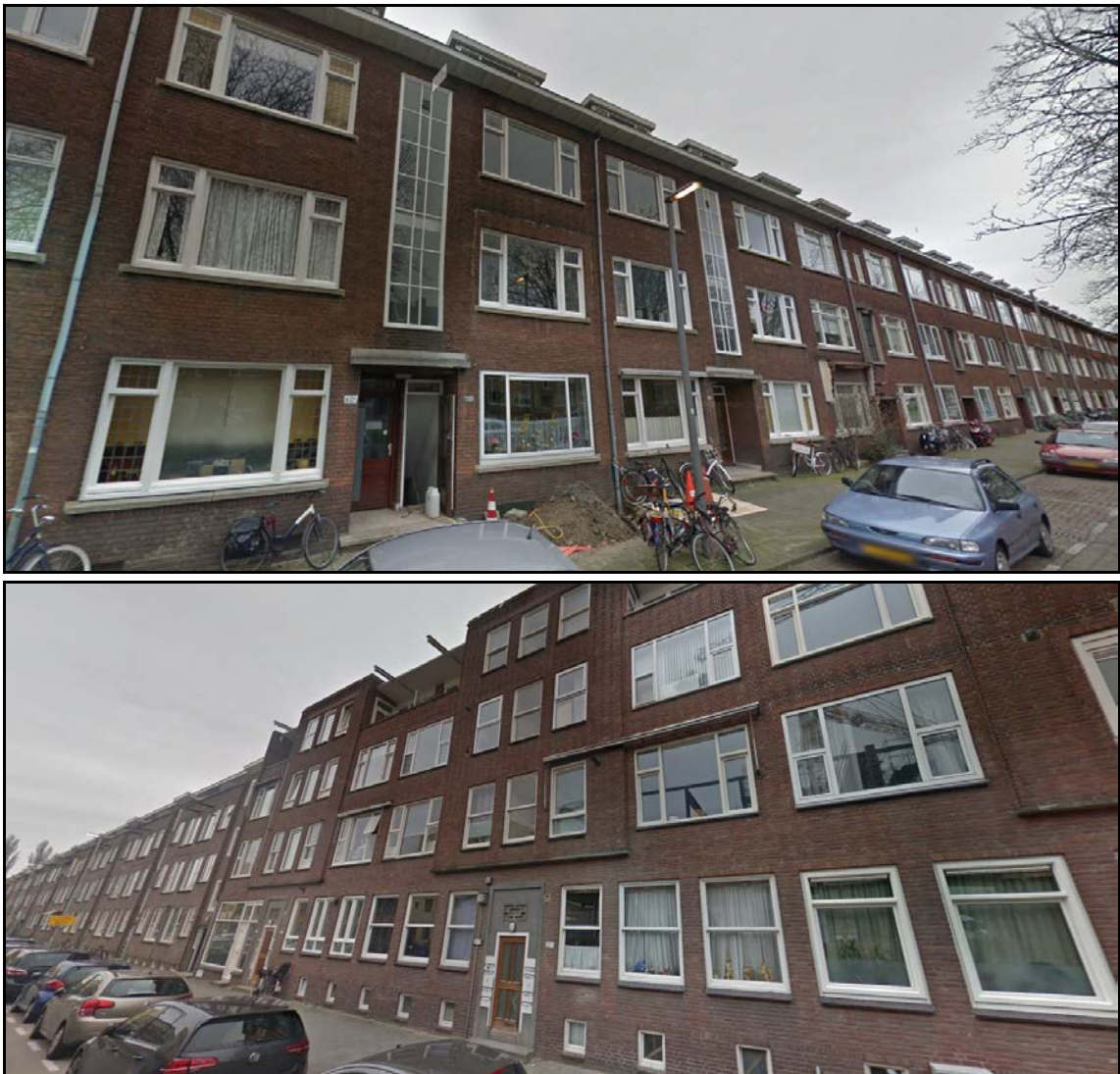
Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de wijk Carnisse. Het betreft een deel van de bestaande woningbouwblokken aan de Van Swietenlaan en de Goereesestraat. Deze bouwblokken hebben een lengte van meer dan 300 meter. Daarmee liggen de wijk Carnisse en het OV- en winkelknooppunt Zuidplein met de rug naar elkaar toe.



Afbeelding 4: De aanwezige bouwblokken langs Van Swietenlaan en Goereesestraat.

Meer specifiek bestaat het plangebied uit de adressen Van Swietenlaan 27 t/m 39 en Goereesestraat 60 t/m 74. Het betreffen hier in totaal 52 portiekwoningen. De panden aan de zijde van de Goereesestraat stammen uit 1939 en bestaan uit drie bouwlagen. De woningen

aan de Van Swietenlaan zijn in de periode 1952/1953 gebouwd en beslaan drie à vier bouwlagen.



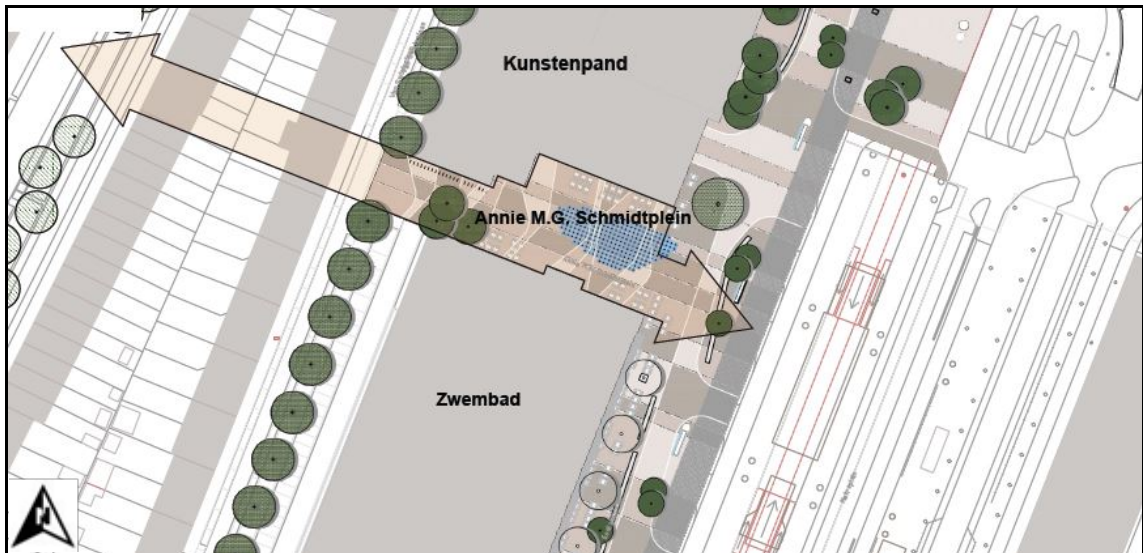
Afbeelding 5: Aanwezige bebouwing binnen plangebied (Goereesestraat boven; Van Swietenlaan onder).

3.2 **Projectbeschrijving**

Carnisse grenst aan de oostzijde aan het gebied Hart van Zuid, dat sinds 2016 aan een metamorfose is onderworpen met als doel om hier een bruisend stadscentrum van te maken. Zo zijn in het gebied een nieuw zwembad en een kunstenpand met bibliotheek (nagenoeg) gerealiseerd. Ook is het Ahoy-complex uitgebreid en wordt het winkelcentrum Zuidplein onder handen genomen. Daarnaast krijgt het gebied een nieuw ingerichte openbare ruimte en ook wordt de bereikbaarheid van metro en bus verbeterd. Vanuit de wijk Carnisse zijn deze voorzieningen te voet minder goed bereikbaar, vanwege het ontbreken van een logische verbinding.

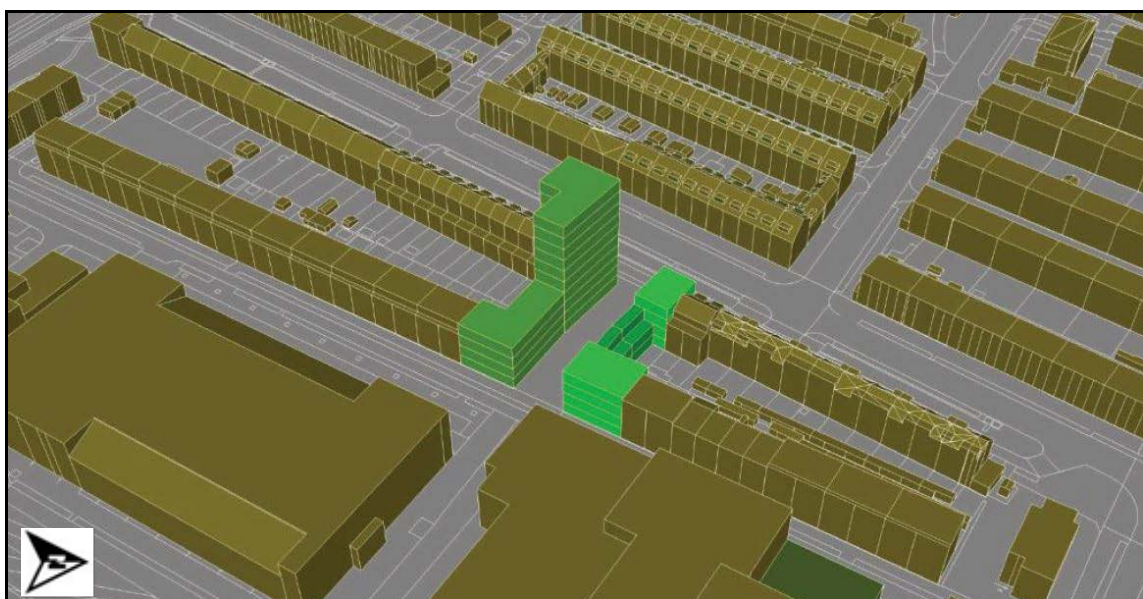
Het maken van een nieuwe verbinding tussen Hart van Zuid en Carnisse zal gebeuren in de vorm van een doorbraak aan de Goereesestraatweg en de Van Swietenlaan, de zogenoemde Carnisse Poort. Deze doorbraak zal de lange wand van beide straten onderbreken en de ontbrekende schakel zijn in de verbinding die loopt van de Gruttostraat, via de

Utenhagenstraat, het Amelandseplein en de Markerstraat richting het vernieuwde Hart van Zuid. De verbinding zal uitkomen op het Annie M.G. Schmidtplein, waar de ontmoeting plaats vind tussen achterliggende wijken, het nieuwe kunstenpand, het zwembad, het winkelcentrum Zuidplein en het openbaar vervoer knooppunt. Het zal Carnisse en Oud-Charlois niet alleen beter gaan verbinden met het Hart van Zuid, maar ook met de rest van de stad. Met als doel het gebied op deze manier nog aantrekkelijker maken om te gaan wonen en te verblijven.



Afbeelding 6: Schematische weergave van de beoogde doorsteek.

De exacte positie van de Carnisse Poort is voorzien ter hoogte van de adressen Van Swietenlaan 27 t/m 39 en Goereesestraat 60 t/m 74. De hier aanwezige 52 portiekwoningen zullen worden gesloopt, zodat ruimte ontstaat om de beoogde verbinding te realiseren. Om hier een aantrekkelijke doorsteek te maken, is het wenselijk om langs de nieuwe verbinding nieuwe wanden met woningen en/of publieke functies met een transparante plint te creëren. In totaal zijn langs de doorsteek minimaal 52 en maximaal 57 nieuwe woningen voorzien. Het definitieve bouwplan is echter nog niet bekend. Dit bestemmingsplan legt enkel de kaders vast.



Afbeelding 7: Volumestudie Carnisse Poort.

Uit afbeelding 7 valt op te maken dat de noordelijke wand uit twee appartementencomplexen met een hoogte van circa 16 meter bestaat. Deze hoogte sluit aan bij de hoogte van de bestaande woningen. Tussen de beoogde appartementencomplexen zijn grondgebonden woningen voorzien met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De zuidelijke wand bestaat in zijn geheel uit appartementen, waarbij aan de zijde van de Goereesestraat een hoogteaccent is voorzien. Met dit hoogteaccent wordt het achterliggende gebied Hart van Zuid vanuit Carnisse aankondigt. Tegelijkertijd maakt deze nieuwe bebouwing op een zorgvuldige manier onderdeel uit van het bestaande bouwblok. De positie van het accent is zorgvuldig gekozen ten opzichte van het maaiveld en de tuinen in het binnengebied. Op deze manier geeft het hoogteaccent de minste schaduwwerking. De 'footprint' is beperkt en de maximale hoogte die wordt voorgesteld is 11 lagen, wat circa. 35 meter betekent. Een hoogteaccent maar dus geen hoogbouw.

De beoogde doorsteek heeft een breedte van ruim 14 meter en bestaat uit een langzaam verkeersverbinding met dezelfde inrichting als het Annie M.G. Schmidtplein. Eventuele te vestigen publieke functies krijgen een entree aan de nieuwe doorsteek. Dergelijke functies zijn alleen voorzien in de plinten van de appartementencomplexen. Mogelijke functies waaraan gedacht wordt, betreffen kleinschalige horeca, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfsruimten.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid. Dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Dit programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitszorg, 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 overstrooming 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 overstrooming.

Het plangebied is binnendijs gelegen en maakt onderdeel uit van het peilgebied 50-1. Hier wordt een oppervlaktewaterpeil van 2,4 meter beneden NAP gehanteerd. In de wijk Carnisse zijn echter nauwelijks oppervlaktewaterlichamen aanwezig. Alleen langs de wegen Lepelaarsingel, Urkersingel en Carnissersingel ligt een (hoofd)watergang. Deze bevinden zich buiten het plangebied. Dit bestemmingsplan is erop gericht om in het plangebied 57 woningen te realiseren. De bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt. In totaal verdwijnt zo'n 1.651 m² aan verharding (1.049 m² aan bebouwing + 602 m² aan verharding in tuin (80% van 753 m²)). In de toekomstige situatie is sprake van een verhard oppervlak van maximaal 1.877 m², bestaande uit 1.022 m² aan bebouwing, 659 m² aan bestrating en 196 m² aan verharding in tuin (80%). De herontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak; deze toename bedraagt maximaal 226 m². Aangezien de toename minder dan 500 m² bedraagt, is op grond van het waterschapsbeleid geen sprake van een verplichte watercompensatie.

Het plangebied ligt niet in een waterkering, noch binnen de bij een kering behorende beschermingszone. De dichtstbijzijnde waterkering ligt ter hoogte van de Brielselaan, op zo'n 725 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft hier een primaire waterkering die

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

Het plangebied valt binnen rioleringsdistrict Carnisse, dat rioolwater vanuit hoofdgemaal Amelandseplein via district Charlois naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven pompt. Het betreft hier een gemengd rioolstelsel, wat inhoudt dat het zowel regenwater als afvalwater afvoert. In het plangebied liggen geen overstorten. Het beoogde bouwplan wordt uitgerust met een aansluiting voor een gescheiden stelsel, maar wordt aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Daar waar mogelijk wordt het hemelwater afgekoppeld, zodat het ter plaatse kan infiltreren. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

Overleg met de waterbeheerder(s)

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

4.2 Milieuzonering

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

Uit de geldende bestemmingsplannen blijkt, dat in de omgeving van het plangebied hinder veroorzakende functies aanwezig (mogen) zijn. Het betreffen hier de activiteiten binnen de bestemming 'Gemengd (nr)', zoals detailhandel en horeca. Het betreffen hier 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 geldt in dat geval een hindercontour van 0 meter. Voor alle toegestane functies geldt, dat aan de hinderafstand voldaan kan worden. Daarnaast worden dergelijke inrichtingen op grond van het geldende bestemmingsplan toelaatbaar geacht in een woonomgeving. Zo zijn deze functies direct naast en/of onder woningen toegestaan.

Er zijn in de omgeving van het plangebied ook enkele hindervolle activiteiten aanwezig, die op grond van de VNG-uitgave in een hogere milieucategorie vallen, dan wel waarbij niet voldaan kan worden aan de hinderafstand. Het betreffen hier het Zwemcentrum Rotterdam (SBI-code 931.1; categorie 3.1) en het Kunstenpand (SBI-code 9002, categorie 2). Ten behoeve van het bestemmingsplan "Hart van Zuid" zijn deze inrichtingen nader beschouwd. Hieruit blijkt, dat het zwembad kan voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit en dat het niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Van Swietenlaan. Dit geldt ook voor de hinderuitstraling van het Kunstenpand, al blijkt hier een geringe overschrijding van de norm van het piekniveau te zijn. Dit wordt veroorzaakt door de achteruitrijsignalering van vrachtwagens. Gezien het maatschappelijke nut dat hiermee wordt

gediend (verkeersveiligheid) en het feit dat een theater op grond van de Rotterdamse situatie zonder meer in een centrumgebied is toegestaan, is deze overschrijding als acceptabel beschouwd. Nu de in dit bestemmingsplan voorziene woningen niet op een kortere afstand van deze inrichtingen komen te staan, wordt gesteld ter plaatse sprake blijft van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de betreffende inrichtingen niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

In het beoogde bouwplan zijn ook enkele commerciële/publieke ruimten voorzien. Deze ruimten worden ingezet voor functies, waarvoor op grond van de VNG-uitgave een hindercontour geldt. Het gaat hierbij in alle gevallen om ten hoogste categorie 2-inrichtingen. Deze worden op grond van de Rotterdamse systematiek als passend in de woonomgeving ervaren. De realisatie van deze inrichtingen leidt dan ook niet tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat van de huidige woningen in de omgeving. Ook voor de toekomstige woningen geldt, dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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

4.3 Geluid

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk woningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze liggen binnen de toetsingszone van een zoneplichtige (spoor)weg, alsook binnen de geluidzone van enkele gezonde industrieterreinen. Vandaar dat een akoestisch onderzoek¹ is uitgevoerd. De rekenresultaten worden hieronder uiteengezet.

Wegverkeerslawaaï

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

De wegen in de directe omgeving van het plangebied behoren tot een 30 km/h-zone. Deze wegen vallen dan ook buiten het aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend wat de gezamenlijke geluidsbelasting is van de omliggende 30 km/h-wegen. De berekende geluidsbelasting van deze wegen bedraagt gezamenlijk maximaal 48 dB. Deze waarde betreft de voorkeursgrenswaarde uit de Wet

¹ Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Carnissepoort te Rotterdam, mei 2020, projectnummer BP.1936.R01.

geluidhinder. Gesteld wordt, dat de blootstelling aan geluid vanwege de 30 km/h-wegen niet relevant is voor de beoogde herontwikkeling.

Spoorweglawaaai

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een metrotraject, waarop twee metrolijnen actief zijn (lijn D en E). Dit metrotraject is op grond van artikel 106 van de Wet geluidhinder opgenomen in de 'Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder'. De zonebreedte bedraagt 100 meter. Aangezien het plangebied op een afstand van 125 meter van de metrolijn ligt, is een toetsing aan de in de Wet geluidhinder opgenomen normen voor spoorweglawaaai niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch de geluidbelasting vanwege dit metrotraject inzichtelijk gemaakt. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting is aangesloten bij de benaderingswijze die de Wet geluidhinder hanteert voor gezoneerde spoorwegen: de voorkeursgrenswaarde (55 dB) en de maximale ontheffingswaarde (68 dB) zijn als referentiekader gehanteerd. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de maximale geluidbelasting 57 dB bedraagt. Deze belasting treedt op ter plaatse van de zuidelijke en oostelijke gevel van gebouw D; voor alle overige geveldelen geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt gerespecteerd. Aangezien de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden, wordt de optredende geluidbelasting vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar geacht.

Industrielawaai

Waal-/Eemhaven

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

Op basis van het convenant is een handreiking vastgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze de geluidsbelasting berekend moet worden. Uit deze handreiking blijkt, dat het plangebied tussen de 47 dB(A)- en de 48 dB(A)-contour ligt. De geluidsbelasting is derhalve gelijk aan de 'bovenliggende' contour en bedraagt dus 48 dB(A). Wel dient vanaf de vierde bouwlaag een correctie toegepast te worden. Gebouwen met een grotere hoogte ondervinden namelijk een hogere geluidbelasting dan op grond van de contouren wordt bepaald, omdat sprake is van minder afscherming. Voor de woningen binnen het plangebied betekent dit, dat:

- ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 10 meter' sprake is van een geluidbelasting van 48 dB(A);
- ter plaatse van de maatvoeringsvlakken 'maximum bouwhoogte 16 meter' een correctie toegepast moet worden van + 2 dB(A), waardoor sprake is van een maximale geluidbelasting van 50 dB(A);

- ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 37 meter' een correctie toegepast moet worden van + 3 dB(A), waardoor sprake is van een maximale geluidbelasting van 51 dB(A).

Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai in de Wet geluidhinder is vastgesteld op 50 dB(A), is alleen ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte 37 meter' sprake van een overschrijding. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden.

Maas-/Rijnhaven

Uit onderstaande afbeelding valt op te maken dat het plangebied binnen de geluidzone (grijze lijn) van het gezoneerde industrieterrein "Maas-/Rijnhaven" ligt. De in afbeelding 8 opgenomen groene lijn geeft aan tot waar de geluidbelasting 50 dB(A) of meer bedraagt. Binnen het gearceerde gebied dient dan ook met een akoestisch onderzoek bepaald te worden wat de gevelbelasting is. Omdat het plangebied buiten het gearceerde gebied ligt, is het uitvoeren van (nader) akoestisch onderzoek niet aan de orde. Daarnaast wordt gesteld, dat het plangebied dermate ver van het gearceerde gebied ligt, dat ook op grotere hoogte wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).



Afbeelding 8: Ligging plangebied (rode stip) in relatie tot geluidzone industrieterrein "Maas-/Rijnhaven".

Overige geluidsbronnen

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

Conclusie

De geluidsbelasting vanwege de metrolijnen als ook vanwege het gezoneerde industrieterrein "Waal-/Eemhaven" overschrijdt de voorkeursgrenswaarde (geldt alleen voor de beoogde woningen en niet voor eventuele maatschappelijke voorzieningen in de plint). Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het treffen van geluidsreducerende maatregelen vanuit financieel, stedenbouwkundig en/of akoestisch oogpunt niet redelijk, wenselijk dan wel onvoldoende effectief is. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Het gemeentelijk ontheffingsbeleid schrijft hierbij onder andere voor dat alle verblijfsruimten zich bevinden aan minimaal één geluidluwe gevel. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat aan de voorwaarden uit het gemeentelijk ontheffingsbeleid wordt voldaan. Vandaar dat een ontheffing van de Wet geluidhinder kan worden verleend. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van omringende bestaande woningen wordt door de beoogde ontwikkeling niet merkbaar beïnvloed. 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 plangebied zijn maximaal 57 woningen voorzien. Daarbij wordt opgemerkt, dat de netto toename ten opzichte van de huidige situatie slechts 5 woningen bedraagt. De voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Omdat de geplande woningen op gepaste afstand zijn gelegen van wegen met hoge verkeersintensiteiten, liggen de PM₁₀ en NO₂-contouren van deze wegen niet over het projectgebied. Hiermee voldoet het plan aan de Wet luchtkwaliteit en het Rotterdamse luchtkwaliteitsbeleid.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte het dichtstbijzijnde rekenpunt (Goereesestraat) lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook

voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van het beoogde bouwplan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

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

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de directe omgeving van het bestemmingsplangebied zijn enkele risicobronnen gelegen, zoals het transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas en de spoorlijn Rotterdam – Dordrecht. Deze transportroutes liggen echter op een zodanige afstand van het plangebied, dat zij geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk, aangezien dit risico niet significant beïnvloed wordt. Daarnaast leidt de beoogde ontwikkeling tot een maximale toename van 5 woningen. Gezien de huidige persoonsdichtheid in de directe omgeving van het plangebied, leidt deze toename niet tot een significante toename in persoonsaantallen en daardoor zijn de te berekenen risico's nauwelijks te onderscheiden.

In (de directe omgeving van) het plangebied bevinden zich wel enkele risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij met name om tankstations, alwaar geen LPG doorgezet wordt. Deze zijn allen op een dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat deze geen belemmering vormen. Op een afstand van circa 1.500 meter ten noorden van het plangebied is daarnaast een meelfabriek gesitueerd. Hier is kans op een stofexplosie, echter vormt deze fabriek geen externe veiligheidsrisico. Dit geldt ook voor het zwembad aan de Gooilandsingel. Deze inrichting beschikt over twee chloorbleekloogtanks met elk een inhoud van 1.500 liter. De bijbehorende risicocontouren strekken zich niet uit over de inrichtingsgrens. Ook het invloedsgebied groepsrisico reikt niet tot aan het plangebied. Gesteld wordt, dat de in de omgeving aanwezige stationaire bronnen geen belemmering vormen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat geen van de in de omgeving aanwezige risicobronnen leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling.

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 eerstgenoemde 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 gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt, dat de bovengrond (0 tot 1 meter beneden maaiveld) aangemerkt kan worden als klasse 'Wonen'. Dat betekent, dat de aanwezige bodem naar verwachting ten hoogste licht verontreinigd is. Ook de ondergrond (1 tot 2 meter beneden maaiveld) is op deze kaart aangemerkt als klasse 'Wonen'.

Verondersteld wordt dat de bodemkwaliteit de voorgenomen herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan. Ten behoeve van de realisatie van het beoogde bouwplan zullen bodemversturende activiteiten plaatsvinden. Voorafgaand aan deze werkzaamheden wordt een bodemkundig onderzoek uitgevoerd, mede om te bepalen of de grond hergebruikt kan worden. Mocht uit dit onderzoek blijken dat sprake is van een saneringsopgave, dan wordt hieraan gehoor gegeven.

4.7

Archeologie

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

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

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

Archeologische verwachting

Het plangebied wordt op de gemeentelijke Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) aangemerkt als een gebied met een redelijk tot hoge archeologische verwachting direct onder maaiveld of dieper. Hierdoor is het noodzakelijk dat bouw- en graafwerkzaamheden worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Bescherming van de archeologische waarden

Op grond van de archeologische verwachting en om mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is in het bestemmingsplan "Carnisse" aan de gronden van het 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 één meter beneden maaiveld en die tevens een oppervlak van meer dan 200 m² beslaan. Dit is door middel van een vergunningstelsel in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' vastgelegd en eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.

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).

Uit een uitgevoerde quickscan² blijkt, dat het plangebied op ruime afstand (ruim 5,5 kilometer) van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ligt. Door deze afstand zijn de meeste effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Emissie van stikstof kan echter ook op grotere afstand een aandachtspunt zijn. Uit een uitgevoerde stikstofberekening blijkt, dat de gebruiksfase (na realisatie) een depositie oplevert die niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee is geen sprake van een negatief effect op Natura 2000-gebieden. Voor de realisatiefase geldt, dat op dit moment niet duidelijk is met welk materieel gewerkt gaat worden. Uit de stikstofberekening volgt, dat pas vanaf een emissie van meer dan 1.250 kg NOx op jaarbasis sprake zal zijn van een depositie op kwetsbare habitats. Bij gebruik van modern materieel (vanaf 2015) zal een dergelijke emissie hier ruimschoots onder zitten. Het is dan ook aannemelijk, dat ook de realisatiefase niet leidt tot een negatief effect.

Het dichtstbijzijnde gebied dat toebehoort aan het Natuurnetwerk Nederland is de Nieuwe Maas, dat op ruim 1.250 meter afstand van het plangebied ligt. Het betreft hier een zéér drukke vaarweg. Door de aard van de ingrepen (een gelijkaardig gebruik in de nieuwe situatie), de relatief grote afstand en de ligging in de bebouwde kom, zijn effecten op het Natuurnetwerk Nederland op voorhand uit te sluiten. Ook belangrijke weidevogelgebieden liggen op grote afstand, waardoor deze gebieden niet nadelig worden beïnvloed.

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.

² Buro Maerlant, Rotterdam Carnisse Poort; Ecologische quickscan, februari 2020.

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels (algemeen en jaarrond beschermd).

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht.

Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen, waaronder de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger. Deze soorten zijn in meer of mindere mate gebouwbewonend. In het plangebied zijn geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte holten. De aanwezige bebouwing is deels wel beoordeeld als toegankelijk en geschikt voor vleermuizen. Het betreft het pannendak en kieren bij loodslabben van de woningen aan de Goereesestraat en diverse kieren bij betimmeringen. Binnen de context van het plangebied en op basis van het type geschikte openingen, worden in eerste instantie de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de laatvlieger verwacht. De bebouwing, kan functie hebben als kraam-, paar- en/of zomerverblijf. Voor kleinere aantallen dieren kan de bebouwing ook geschikt zijn als winterverblijf.

Het plangebied is als foerageergebied potentieel geschikt. Door het vrij geringe oppervlak in relatie tot overig foerageergebied in de omgeving, wordt op voorhand gesteld dat geen sprake is van essentieel foerageergebied. Vliegroutes ontbreken in het plangebied; wel heeft de bomenlaag ten westen van het plangebied potentie om als vliegroute te dienen. Omdat deze bomen grotendeels behouden blijven, zijn negatieve effecten op de functie als vliegroute uit te sluiten.

Vogels

In / nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek enkele algemene vogels waargenomen als Turkse tortel, houtduif en merel. In de nabijheid van de te slopen bebouwing kunnen algemene vogels broeden. Te verwachten soorten zijn onder meer de heggenmus, roodborst, spreeuw, zanglijster en winterkoning. Het betreft allen uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming.

De te slopen bebouwing is gedeeltelijk beoordeeld als potentieel geschikt voor de huismus. Het betreft het pannendak van de woningen aan de Goereesestraat. De huismus werd tijdens het veldbezoek op enige afstand van het plangebied gehoord. Ook voor de gierzwaluw is het pannendak beoordeeld als geschikt. Sporen van roofvogels en uilen werden niet aangetroffen. De aanwezigheid van nesten van uilen en roofvogels kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen (bijvoorbeeld door nestkasten op te hangen / in te bouwen), zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wel is het noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop nader onderzoek naar vleermuizen, huismus en gierzwaluw uit te voeren, zodat het actueel gebruik van de bebouwing vastgesteld kan worden. Na uitvoer van dit aanvullende onderzoek kunnen indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Gezien de aard van de ingrepen en de te verwachten soorten, is de kans vrij groot dat een eventuele ontheffing van de Wet

natuurbeheer verleend kan worden. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming realisatie van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.10 Duurzaamheid en energie

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

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

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

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

Algemeen kan worden opgemerkt dat de beoogde woningen worden gebouwd conform het huidige Bouwbesluit. Daardoor dient voldaan te worden aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Dit betekent onder andere dat de woningen gasloos worden uitgevoerd; de woningen worden wel aangesloten op de Stadsverwarming en ook worden zonnepanelen aangebracht. Ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing is dan ook sprake van woningen die veel energiezuiniger zijn. Dit leidt er toe dat minder CO₂ wordt uitgestoten en een betere energie-efficiënte (ambitie 1 en 2).

Voorts zal zoveel als mogelijk voorzien worden in het gebruik van duurzame (bouw)materialen. Het is aan de eindgebruikers van hun woning om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, toepassen van LED-verlichting en/of het vergroenen van gevels.

De ontwikkeling van het plangebied zelf kan eveneens gezien worden als een duurzame ontwikkeling. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt immers ingespeeld op een bredere differentiatie van woningen. Dit draagt tevens bij aan een opwaardering van het wooncomfort en daarmee ook de leefbaarheid in de buurt (ambitie 1).

4.11 Besluit m.e.r.

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

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van een doorsteek voor langzaam verkeer, alsook de bouw van maximaal 57 woningen (een toename van vijf woningen ten opzichte van de huidige situatie). Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een milieueffectrapport 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 maximaal 57 woningen op gronden waar momenteel 52 woningen aanwezig zijn. De netto toename betreft dan ook maximaal 5 woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied dat woondoeleinden gebruikt wordt. Ook de gronden in de directe omgeving zijn voor diverse stedelijke functies in gebruik. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect; de omliggende wegen worden nu ook reeds door andere aanwezige functies gebruikt. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de beoogde ontwikkeling is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand stadsgebied van Rotterdam. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. 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. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 *Inleiding*

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

5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Tuin
Artikel 4 Verkeer - Verblijf
Artikel 5 Wonen

Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde – Archeologie - 2

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

Artikel 3 - Tuin

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

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen te bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende woonbestemming.

Artikel 4 - Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden waarop de beoogde doorsteek is voorzien, zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan rijstroken, parkeerplaatsen en fietspaden. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en –lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen worden als passend ervaren.

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

Artikel 5 - Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de toekomstige woningen zijn voorzien. Daarbij geldt dat binnen het gehele plangebied minimaal 52 en maximaal 57 woningen aanwezig mogen zijn. Ter plaatse van de aanduidingsvlakken 'gemengd' zijn op de begane grond ook commerciële voorzieningen toegestaan. De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

Voor het bouwen van gebouwen geldt, dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarbij geldt, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding is aangegeven. In de bouwregels zijn tevens voorwaarden gesteld aan eventuele bijbehorende bouwwerken, terrassen en de hoogte van erfafscheidingen.

Artikel 6 - Waarde – Archeologie - 2

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2'. Uitgangspunt voor deze bestemmingen is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. In het concreet komt dit neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemverstorende activiteiten die een terreinoppervlak van meer dan 200 m² beslaan en dieper reiken dan een diepte van 1,0 meter beneden maaiveld.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat vier algemene regels.

Artikel 7 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 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een bepaling opgenomen waarmee burgemeester en wethouders onder voorwaarden met maximaal 10% kunnen afwijken van de in de regels gestelde afmetingen, maten en percentages. Tevens is een afwijking opgenomen inzake een verhoging van de maximum toegestane bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een architectonisch verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak. De bouwhoogte kan in dat geval met 1 meter verhoogd worden.

Artikel 9 Geluidsgevoelige functies

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

Artikel 10 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 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

Op dit moment geldt “Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2018”. Deze 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 vrijstelling kan worden verleend.

Overgangs- en slotregels

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

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

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een aangewezen gebied. De huidige panden zijn niet allemaal in eigendom van de gemeente. Om de herontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren, moeten gronden en opstallen verworven worden. Getracht wordt deze door minnelijke verwerving in eigendom te krijgen. Mocht dit niet haalbaar blijken, dan wordt door onteigening verworven. Basis voor deze onteigening vormt het onderhavige bestemmingsplan. Hierbij geldt het uitgangspunt, dat de plangrens van het bestemmingsplan ook de uiteindelijke eigendomsgrens vormt en dat dit – indien noodzakelijk – ook de onteigeningsgrens vormt. In het kader van de verwerving van de panden en de ontwikkeling van dit plan is door de gemeente een grondexploitatie geopend.

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 bestemmingsplan is toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. Hierbij hebben vier overlegpartners formeel gereageerd: Waterschap Hollandse Delta, Rijkswaterstaat, Tennet en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR). Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen. Gesteld wordt dat zij kunnen instemmen met de voorgestelde herontwikkeling van het plangebied.

Waterschap Hollandse Delta, TenneT en Rijkswaterstaat geven aan dat hun belangen niet worden geschaad. Zo laat TenneT weten dat zij in (de directe omgeving van) het plangebied geen verbindingen in beheer hebben. Het waterschap en Rijkswaterstaat geven aan dat zij geen aanleiding zien voor het geven van een reactie. De VRR geeft aan dat met betrekking tot dit plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd.

II. REGELS

INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....	51
Artikel 1 – Begrippen.....	51
Artikel 2 – Wijze van meten	54
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....	55
Artikel 3 – Tuin	55
Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied	57
Artikel 5 – Wonen	58
Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 2	60
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	63
Artikel 7 – Antidubbelregel	63
Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 9 – Geluidsgevoelige functies	63
Artikel 10 – Voorwaardelijke verplichting over parkeren.....	63
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	65
Artikel 11 – Overgangsrecht.....	65
Artikel 12 – Slotregel.....	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Plan

het bestemmingsplan “Carnisse Poort” met identificatienummer NL.IMRO.0599.BP2156CarnissePrt-va01 van de gemeente Rotterdam.

Bestemmingsplan

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

Verbeelding

de digitale plankaart.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

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

Bebouwing:

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

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

Bijbehorend bouwwerk

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

Bouwaanduidingen:

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

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

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

Bouwverordening:

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

Bouwwerk:

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

Gebouw:

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

Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

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

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

Hoofdgebouw:

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

Horeca:

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken.

(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.

NAP:

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

Pand

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

Peil:

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

Uitstekende delen aan gebouwen

erkers, luifels, balkons, galerijen en dergelijke.

Water

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

Wet geluidhinder

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

Artikel 2 – Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- b. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- d. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk. Dakoverstekken, luifels, balkons en dergelijke worden hierbij niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 1 meter.
- e. de breedte van een gebouw:
van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels verspringen of niet evenwijdig lopen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 – Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin met daarbij behorende voorzieningen, vijvers, paden en waterpartijen;
- b. uitstekende delen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende bouwbestemming;
- c. aanbouwen ten behoeve van een woning die krachtens een aangrenzende woonbestemming is toegelaten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's, erfafscheidingen, keermuren, gebouwde terrassen, hellingbanen, (brand)trappen, tuinmeubilair, speeltoestellen, vlaggenmasten en vijvers;
- b. uitstekende delen aan gebouwen;
- c. aanbouwen als bedoeld in 3.1 onder c.

3.2.2 Bebouwingsnormen

Voor het bouwen van aanbouwen gelden de volgende regels:

- a. een aanbouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw mag niet breder zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. een aanbouw aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag niet dieper zijn dan 3 meter, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een aanbouw mag niet meer zijn dan het vloerniveau (+ 30 cm) van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met dien verstande dat een aanbouw mag worden afgedekt met een schuin dakvlak met dezelfde hellingshoek als de kap/schuin dakvlak op het hoofdgebouw.

3.2.3 Overig

- a. Gebouwde terrassen (dakterrassen worden niet hieronder begrepen) mogen niet hoger worden dan 0,2 meter boven maaiveld;
- b. uitstekende delen aan gebouwen mogen niet dieper dan 2,5 meter uit de gevel steken en moeten ten minste 2,2 meter boven maaiveld blijven;
- c. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt:
 - 1. 2 meter voor erfafscheidingen achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan, tenzij grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied; in dat geval bedraagt de maximum bouwhoogte 1 meter;
 - 2. 1 meter voor erfafscheidingen vóór de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan.

Artikel 4 – Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer - Verblijfsgebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de voor “Verkeer - Verblijfsgebied” bestemde gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a. in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde), zoals straatmeubilair, huisvuilcontainers (al dan niet ondergronds) niet groter dan 10 m³,abri's, alsmede niet voor bewoning bestemde kleine gebouwen voor openbaar nut, verkeer en vervoer, welke gebouwen niet groter mogen zijn 80 m³;
- b. uitstekende delen aan gebouwen als bedoeld in 4.1 onder f, niet dieper dan 2 meter uit de gevel en tenminste 2,2 meter boven maaiveld.

Artikel 5 – Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. horeca, behorend tot maximaal categorie 1 als bedoeld in de Horecanota Rotterdam 2017-2021;
- d. bedrijven tot en met categorie 2, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. (in pandige) bergings-, stallings- en afvalcontainerruimte(n);
- g. ontsluitingswegen en -paden;
- h. bijbehorende bouwwerken;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. binnen de gehele woonbestemming mogen niet minder dan 52 en niet meer dan 57 wooneenheden worden gerealiseerd;
- b. hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte zoals met de aanduiding ‘maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’ op de verbeelding is aangegeven.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Aan-huis-gebonden beroep/bedrijf

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

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

5.3.2 Publieke functies

De in 3.1 onder b tot en met d genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'gemend' en met dien verstande dat de functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

Artikel 6 – Waarde - Archeologie - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie - 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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 6.3.1.

6.2.2 Verplichting

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.

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

6.3.1 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 6.3.2 onder a t/m f genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te doen c.q. te laten uitvoeren die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan.

6.3.2 Vergunningsvereisten

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

- a. grondbewerkingen (van welke aard dan ook);
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodem verlagen, afgraven;

- e. het ingraven van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies e.d.;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

6.3.3 Uitzondering

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.

6.3.4 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

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.

6.3.5 Aan een omgevingsvergunning verbonden regels

Aan een vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 – Antidubbelregel

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

Artikel 8 – Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

8.2 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 meter, uitsluitend toe te passen ingeval extra bouwhoogte nodig is voor een architectonische verantwoorde afronding van de bovenste bouwlaag c.q. kap/schuin dakvlak.

Artikel 9 – 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 10 – 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 11 – Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 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.

11.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3 Het bepaalde in 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

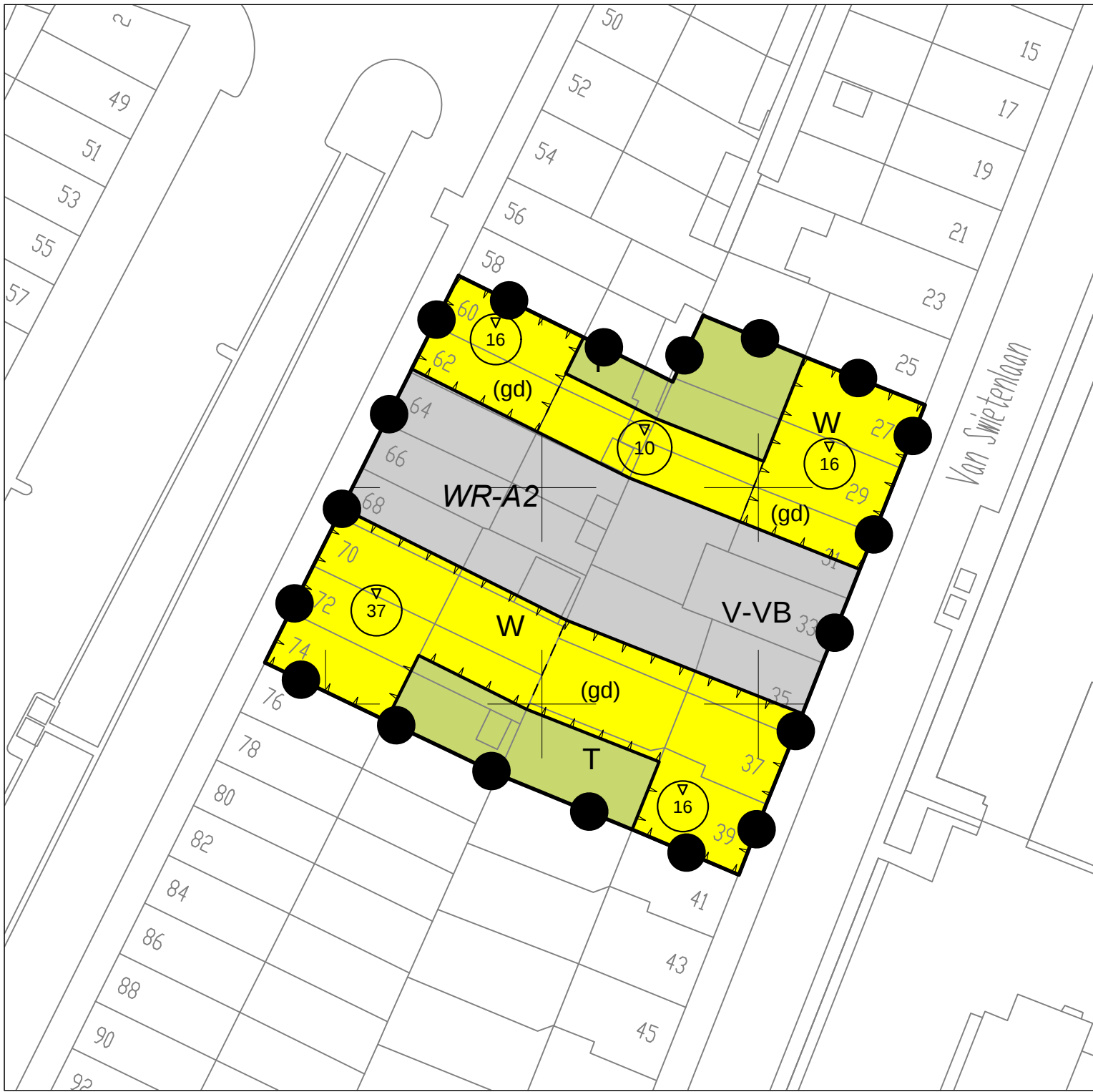
11.2.4 Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 – Slotregel

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

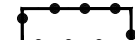
III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV VERBEELDING



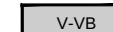
VERKLARING

Plangebied

 Carnisse Poort

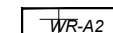
Enkelbestemmingen

 T Tuin

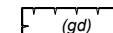
 V-VB Verkeer - Verblijfsgebied

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 WR-A2 Waarde - Archeologie - 2

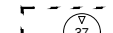
Funcieaanduidingen

 (gd) gemengd

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

project:

Carnisse Poort

gemeente:

Rotterdam

fase:

Bestemmingsplan (vastgesteld)

opdrachtgever:

gemeente Rotterdam

datum : 17 december 2020

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.0599.BP2156CarnissePrt-va01

ondergrond: o_NL.IMRO.0599.BP2156CarnissePrt-va01

